2018년도 공인중개사 자격시험 2차 1교시 제5회 실전모의고사

에듀서울교수진출제

문제책형 : A

시험시간	100	응시번호		성명	

1차과목 : 공인중개사법령 및 중개실무, 부동산공법

공인중개사법령 및 중개실무

1. 다음은 공인중개사법령상 용어의 정의 등에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

① 소속공인중개사란 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

② 중개를 중개대상물에 대한 매매·교환, 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것으로 정의하는 경우의 "그 밖의 권리"에는 저당권 등 담보물권도 포함된다.

③ 중개업이란 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 하는 것을 말한다.

④ 개업공인중개사란 공인중개사법령에 의하여 중개사무소 개설등록을 하고 중개업을 영위하는 자를 말한다.

⑤ 중개보조원이란 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

2. 다음의 법인 중 중개사무소 개설등록을 할 수 없는 법인은?

① 자본금이 6천만원으로 설립 등기한 甲부동산중개주식회사

② 1개월 전에 집행유예기간이 종료된 무한책임사원 있는 乙부동산중개합명회사

③ 대표자를 포함한 총 임원 5인 중 2인이 공인중개사, 3명이 공인중개사가 아닌 자로 구성하여 설립 등기한 丙부동산중개주식회사

④ 중개업만을 목적으로 설립 등기한 丁부동산중개주식회사

⑤ 실무교육을 받지 않은 유한책임사원이 있는 戊부동산중개합자회사

3. 다음은 공인중개사에 관한 내용이다. 설명 중 틀린 것은?

① 공인중개사 자격시험에 합격한 자는 등록의 결격사유에 해당되지 않으면 중개사무소 개설등록을 할 수 있다.

② 공인중개사 시험은 매년 1회 이상 시행되지만 경우에 따라서는 그 해에 시험이 시행되지 않을 수 있다.

③ 공인중개사 자격이 취소되면 취소된 날로부터 3년간 공인중개사 시험에 응시하지 못하며 중개업에 종사하지 못한다.

④ 공인중개사 시험시행기관은 원칙적으로 국토교통부장관이며 특별시장·광역시장·도지사가 시험의 균형유지를 위하여 직접 시행할 수도 있다.

⑤ 공인중개사 자격의 취소는 자격증을 교부한 시·도지사가 한다.

4. 다음 중 공인중개사법령의 내용에 관한 설명으로 가장 옳은 것은?

① 등록관청은 자격증을 발급한 시·도지사에게 등록하려는 자의 공인중개사 자격확인을 요청하여야 한다.

② 중개보조원이 업무상 중개행위를 한 경우 중개보조원은 개업공인중개사로 간주된다.

③ 공인중개사 자격을 취득한 자가 중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 영위하면 공인중개사 자격이 취소된다.

④ 법정 중개대상물은 토지, 건물 그 밖의 토지의 정착물과 준부동산이다.

⑤ 개업공인중개사가 중개업을 폐업한 후에는 개업공인중개사로서의 직무상 알게 된 비밀을 지키지 않아도 된다.

5. 대법원규칙에 의한 부동산경매에 관한 실무교육에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 매수신청대리인 등록을 하고자 하는 개업공인중개사는 등록신청일 전 1년 안에 지방법원장이 지정하는 교육기관에서 부동산경매에 관한 실무교육을 이수하여야 한다.

② 폐업신고 후 1년 안에 다시 등록신청을 하고자 하는 자는 부동산 경매의 실무교육을 이수하지 않아도 된다.

③ 부동산 경매 실무교육은 32시간 이상 44시간 이내로 한다.

④ 실무교육에는 평가가 포함되어야 하며, 교육시간, 교육과목 및 교육기관 지정에 관한 사항은 예규로 정한다.

⑤ 실무교육은 직업윤리, 민사소송법, 민사집행법, 경매실무 등 필수과목 및 교육기관이 자체적으로 정한 부동산경매 관련과목의 수강과 교육과목별 평가로 한다.

6. 부동산 거래계약서의 작성에 관하여 가장 옳은 설명은?

① 소속공인중개사가 중개행위를 한 경우 소속공인중개사가 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 한다.

② 중개보조원이 거래계약서를 직접 작성한 경우 개업공인중개사의 서명 및 날인이 있으면 공인중개사법령위반이 아니다.
③ 거래계약서는 공인중개사법령에서 정한 표준 거래계약서의 서식에 따라 작성하여야 한다.
④ 부동산거래에 있어서 비록 거래 당사자의 합의가 있다 하더라도 서면 계약서를 작성하지 아니하면 그 거래는 무효로 된다.
⑤ 거래계약서를 작성하면서 확인·설명서 교부일자를 기재하여야 하며 중개보수 및 실비금액과 산출내역은 기재하지 않는다.

7. 중개업무에 사용하는 인장에 관한 설명으로 옳은 것은?
① 소속공인중개사는 중개 행위에 사용할 인장을 채용되기 전에 등록하여야 한다.
② 개업공인중개사가 중개 행위에 사용할 인장을 변경하고자 할 때 7일 전까지 등록관청에 변경등록하여야 한다.
③ 개업공인중개사는 중개 행위에 사용할 인장을 등록관청에 업무개시 전에 등록하여야 한다.
④ 법인의 분사무소일 경우 분사무소 소재지의 등록관청에 인장등록을 하여야 한다.
⑤ 법인인 개업공인중개사는 그 대표자가 인감증명법에 의하여 신고한 인장을 등록하여야 한다.

8. 중개 보조원에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?
① 개업공인중개사가 중개보조원을 채용하고 업무개시 전까지 신고를 하지 않은 경우 업무정지처분을 받을 수 있다.
② 중개사무소에서 중개업무를 보조하는 모든 자를 중개보조원이라 한다.
③ 중개보조원이 되고자 하는 자는 고용신고일전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 직무교육을 받아야 한다.
④ 등록의 결격사유에 해당하는 자를 중개보조원으로 채용한 경우 개업공인중개사는 업무정지 처분을 받을 수 있다.
⑤ 중개 보조원은 그가 행하는 중개보조 업무에 관하여는 거래계약서 및 중개물건 확인·설명서에 서명 및 날인을 할 수 있다.

9. 개업공인중개사가 하여서는 아니 되는 금지행위에 해당하지 않는 것은?
① 중개의뢰인과 직접거래를 하는 행위
② 토지의 임대를 업으로 하는 행위
③ 주택청약예금 통장의 매매를 중개하는 행위
④ 탈세를 목적으로 미등기 되는 토지의 매매를 중개하는 행위
⑤ 거래 당사자의 의뢰에 따라 당사자 쌍방을 대리하여 중개하는 행위

10. 부동산 중개업의 휴업 또는 폐업에 관한 설명 중 가장 옳은 것은?
① 원칙적으로 휴업을 할 수 없으나 부득이한 사유가 있는 때에는 등록 관청에 신고를 하고 6월까지 휴업할 수 있다.
② 휴업기간은 3월을 초과할 수 없으나 요양이나 입영 등의 이유로 3월을 초과할 수 있다.
③ 분사무소의 경우 개별적으로 휴업이나 폐업신고를 할 수 있다.
④ 휴업신고를 한 후 부득이한 사유로 기간변경을 한 경우 기간변경 신고를 하여야 한다.
⑤ 3월 이하의 휴업하고자 하는 때에도 신고를 하여야 한다.

11. 다음 중 법인인 개업공인중개사에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?
① 법인인 개업공인중개사의 사원 또는 임원은 공인중개사이어야 한다.
② 법인인 개업공인중개사는 주된사무소가 설치된 지역을 관할하는 등록관청 이외의 지역에 분사무소를 1개씩 설치할 수 있다.
③ 법인인 개업공인중개사만이 경매·공매 부동산에 대한 권리분석 및 취득알선, 매수신청 대리 업무를 할 수 있는 것은 아니다.
④ 법인인 개업공인중개사의 사원 또는 임원 모두가 계약서나 확인·설명서를 작성할 수 있는 것이 아니다.
⑤ 법인인 개업공인중개사만이 업무지역이 전국인 것은 아니다.

12. 다음은 공인중개사법령상의 공제규정 제정기준이다. 옳지 않은 설명은?
① 공제계약의 내용 : 협회의 공제책임, 공제금, 공제료, 공제기간, 공제금의 청구와 지급절차
② 공제계약의 내용 : 구상 및 대위권, 공제계약의 실효 그 밖에 공제계약에 필요한 사항
③ 공제료 : 공제사고 발생율, 보증보험료 등을 종합적으로 고려하여 결정한 금액
④ 회계기준 : 공제사업을 손해배상기금과 복지기금으로 구분하여 각 기금별 목적 및 회계원칙에 부합되는 세부기준을 규정
⑤ 책임준비금의 적립비율 : 공제사고 발생율 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 결정하되 공제료 지급액의 100분의 10이상으로 규정

13. 중개대상물의 확인·설명에 관한 내용 중 틀린 것은?
① 개업공인중개사가 중개의뢰를 받은 경우 중개완성 전까지 매도·임대 등 권리이전의뢰인에게 공인중개사법령이 정하는 사항을 확인하여 서면으로 제시하고 성실·정확하게 설명하여야 한다.

② 개업공인중개사가 확인·설명하여야 할 사항에는 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득함에 따라 부담해야할 조세의 종류 및 세율도 포함되어 있다.
③ 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 소정의 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자 쌍방에게 이를 교부하여야 한다.
④ 개업공인중개사는 확인·설명을 위하여 필요한 경우 매도·임대 등 권리를 이전하는 의뢰인에게 물건상태에 대한 자료를 요구할 수 있다.
⑤ 개업공인중개사와 그 중개행위를 한 소속공인중개사는 확인·설명서에 서명 및 날인할 때 등록된 인장을 사용하여야 한다.

14. 중개보수 및 실비에 관한 설명 중 가장 타당한 것은?
① 중개업은 일정한 중개보수가 필요요건이므로 개업공인중개사가 중개보수를 받지 않고 중개를 하면 부당 행위가 된다.
② 부동산 거래가 무효로 되면 거래가 없었던 것과 마찬가지이므로 중개보수를 받을 수 없다.
③ 개업공인중개사의 중개로 부동산 거래가 성립된 후에 그 거래가 취소되었다 하더라도 그 취소 원인에 개업공인중개사의 고의나 과실이 없는 한 중개보수를 받을 수 있다.
④ 개업공인중개사가 법정 기준을 초과하여 중개보수를 받은 경우 의뢰인에게 받은 중개보수 전액은 무효가 된다.
⑤ 개업공인중개사는 법정 중개보수 외에 권리관계에 소요되는 비용에 대한 실비를 양쪽 의뢰인에게 영수증을 첨부하여 청구할 수 있다.

15. 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역안에서 토지거래계약에 관한 허가를 받아야 하는 경우는?
① 한국자산관리공사에 매각이 의뢰되어 토지를 매각하는 경우
② 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 토지의 수용
③ 도시개발법에 의하여 환지예정지로 지정하는 경우
④ 국유재산법에 의한 국유재산관리계획에 따라 국유재산을 일반경쟁입찰에 의하여 처분하는 경우
⑤ 민사집행법에 의한 경매의 경우

16. 다음은 개업공인중개사가 농지거래를 중개하면서 설명한 내용이다. 옳지 않은 것은?
① 주말·체험영농 목적으로 농지를 취득하고자 농지취득자격증명을 발급신청 할 때 농업경영계획서를 제출하여야 한다.
② 주말·체험 영농을 하고자 농지를 매수하는 경우 1천평방미터 미만을 소유할 수 있으며 이 경우 면적계산은 세대원 전부가 소유하는 총면적으로 한다.
③ 상속인에게 유증(遺贈)된 농지를 매수하고자 하거나 민사집행법상 경매에 의하여 농지를 매수하고자 할 경우에는 농지취득자격증명을 발급받아야 한다.
④ 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 취득한 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.
⑤ 농지를 취득한 후에 농사를 직접 짓지 않아 농지처분 통지를 받은 후에는 반드시 농지를 처분하여야 하나 처분하지 않을 경우에는 처분할 때까지 매년 1회 강제이행금을 부과한다.

17. 다음은 개업공인중개사가 계약금 등의 반환채무이행보장 권고권을 행사할 경우에 대한 설명이다. 틀린 것은?
① 개업공인중개사가 계약금 등의 반환채무이행보장 권고권을 행사하는 경우는 거래의 안전을 보장하기 위함이다.
② 계약금등을 은행 명의로 공제사업자에 예치하는 경우 할 거래안전에 대하여 약정하여야 한다.
③ 계약금등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 그 계약을 해제한 때 금융기관 또는 보증보험회사의 보증서를 발급받아 계약금등의 예치 명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수령할 수 있다.
④ 계약금 등을 개업공인중개사 명의로 금융기관에 예치하는 경우 자기 소유의 예치금과 분리하여야 한다.
⑤ 계약금 등을 개업공인중개사 명의로 금융기관에 예치하는 경우 거래 당사자의 동의 없이 인출하여서는 안된다.

18. 다음 중 공인중개사법령상 개업공인중개사의 결격사유에 해당되지 않는 것은?
① 개업공인중개사 갑(甲)은 서울특별시 성북구에서 중개사무소 개설등록을 하여 영업을 하던 중 등록된 인장을 사용하지 않아 3개월의 업무정지처분을 받고 1개월이 경과되었다.
② 개업공인중개사 을(乙)은 의뢰인 A의 물건을 중개해 주고 중개보수를 초과하여 받은 이유로 400만원의 벌금선고를 받고 등록이 취소된 후 1년이 경과되었다.
③ 파산선고를 받은 개업공인중개사 병(丙)은 파산채권자 A에 대하여 그 채무의 전부를 변제하여 그 책임을 면하고 법원에 복권을 신청하였다.
④ 개업공인중개사 정(丁)은 업무정지 6월의 처분을 받고 1개월 만에 폐업하였으나 업무정지기간이 경과하지 않았다.
⑤ 개업공인중개사 무(戊)는 건축법 위반으로 징역 1년의 실형을 선고받고 집행이 종료되어 1년이 경과되었다.

19. 공인중개사법령에서 정한 기간과 관련하여 연결이 옳은 것은?
① 중개사무소 개설등록통지 – 등록신청 후 14일 이내
② 등록사항의 협회통보 – 다음달 10일까지
③ 거래정보사업자의 지정 – 지정신청 후 60일 이내 지정
④ 인장의 등록 – 등록신청 후 7일 이내에 등록관청에 등록
⑤ 사무실 이전 – 이전 전 10일 전까지 등록관청에 신고

20. 다음은 공인중개사협회의 공제사업에 대한 설명이다. 옳지 못한 것은?

① 공제사업 운영이 적정하지 않은 경우 국토교통부 장관은 불건전한 자산에 대한 손실처리의 명령을 할 수 있다.
② 공제사업에 관한 사항을 심의하고 그 업무집행을 감독하기 위해 협회에 운영회원회를 둔다.
③ 재무건전성 기준 중 지급여력비율은 100분의 100이상을 유지하여야 한다.
④ 공제규정을 위반하여 업무를 처리한 경우 국토 교통부 장관은 해당 임원에 대하여 징계·해임을 요구할 수 있다.
⑤ 협회는 공제사업을 하고자 하는 때 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

21. 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 부동산거래정보망에 공개해야 할 정보의 내용으로 옳지 않은 것은?

① 중개대상물의 소재지·면적
② 중개대상물의 권리자 성명·주소
③ 중개대상물의 설정된 저당권·임차권 등의 권리
④ 중개대상물의 공시지가
⑤ 중개대상물의 공법상 거래규제에 관한 사항

22. 다음 중 포상금 지급을 위한 신고 또는 고발 대상 위반행위가 아닌 것은?

① 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
② 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
③ 2중으로 중개사무소의 개설등록을 한자
④ 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여하거나 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자
⑤ 공인중개사자격증을 다른 사람에게 양도·대여하거나 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자

23. 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역 내에서 행하는 다음 거래 중 토지거래계약의 허가를 받아야 하는 것은?(단, 국토교통부장관이 따로 정하여 공고하는 기준면적은고려하지 않음)

① 주거지역에서 180㎡의 토지를 매매하는 계약
② 상업지역에서 180㎡의 토지를 매매하는 계약
③ 공업지역에서 180㎡의 토지를 매매하는 계약
④ 녹지지역에서 180㎡의 토지를 매매하는 계약
⑤ 도시지역 외의 지역에서 180㎡의 임야를 매매하는 계약

24. 다음은 부동산거래계약신고서 작성방법에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

① 개업공인중개사가 부동산거래계약신고서를 작성하는 경우 매도인·매수인은 서명 또는 날인을 하지 않는다.
② "계약대상 면적"에는 토지대장 및 건축물대장에 기재된 면적을 계산하여 입력한다.
③ 부동산이 "건축물" 또는 "토지 및 건축물"인 경우에는 ( )에 건축물의 종류를 단독주택, 아파트, 연립주택, 공장, 제2종 근린생활시설 등 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도별 건축물의 종류를 기재한다.
④ 계약의 조건 또는 기한은 부동산 거래계약내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우에 한하여 기재한다.
⑤ 아파트 등 집합건물의 경우에는 동·호수까지 정확하게 기재한다.

25. 현행 공인중개사법령상으로 중개업을 영위하고자 할 때 다음 절차 중 가장 바르게 나열한 것은?

㉠ 중개사무소 개설등록 신청
㉡ 공인중개사 자격취득
㉢ 사무소설치 및 실무교육수료
㉣ 업무보증 설정
㉤ 중개업무 개시
㉥ 등록증 수령

① ㉡-㉠-㉣-㉢-㉥-㉤ ② ㉡-㉠-㉢-㉣-㉥-㉤
③ ㉡-㉠-㉥-㉣-㉢-㉤ ④ ㉡-㉢-㉠-㉥-㉣-㉤
⑤ ㉡-㉢-㉠-㉣-㉥-㉤

26. 분묘기지권과 관련된 판례들이다. 옳지 않은 것은?

① 분묘기지권에는 기존의 분묘 이외에 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함되지 않는다.
② 분묘기지권의 범위는 장사등에관한법률에 규정한 제한면적 범위내로 한정된다.
③ 타인의 토지 위에 분묘를 설치·소유하는 자는 점유의 성질상 소유의 의사가 추정되지 않는다.
④ 동일 종손이 소유·관리하는 여러 기의 분묘가 집단 설치된 경우 그 분묘기지권이 미치는 지역은 포괄적으로 정하는 것이 원칙이다.
⑤ 분묘기지권을 시효취득하는 경우에도 지료를 지급할 필요가 없다

27. 다음은 부동산 경매에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

① 매각절차에 관여한 집행관 및 4촌 이내 친족은 매수신청할 수 없다.
② 법원은 매각을 허가하지 않고 다시 매각을 명하는 때 직권으로 새 매각기일을 정하여야 한다. 이 경우 종전의 매각조건을 그대로 적용한다.
③ 채무자 및 소유자는 자신이 한 항고가 기각된 때에는 보증으로 제공한 금전이나 유가증권을 돌려줄 것을 요구하지 못한다.
④ 매각허가 결정에 대하여 항고하고자 하는 사람은 보증으로 매각대금의 10분의 1에 해당하는 금전 또는 법원이 인정한 유가증권을 공탁하여야 한다.

⑤ 법원은 매수인이 대금을 낸 뒤 60일 이내에 신청하면 채무자·소유자 또는 부동산 점유자에 대하여 부동산을 매수인에게 인도하도록 명할 수 있다.

28. 다음 중 거래정보 사업자 지정신청서에 첨부해야 할 서류에 해당하지 않는 것은?

① 이용신청서와 가입한 개업공인중개사의 인감증명서
② 정보처리기사 1인 이상 자격증 사본
③ 주된 컴퓨터 용량 및 성능 등을 알 수 있는 서류
④ 공인중개사 1인 이상의 자격증 사본
⑤ 부가통신사업자 신고서를 제출하였음을 확인할 수 있는 서류

29. 다음 중 사무소 공동사용에 관한 기술로서 틀린 것은?

① 공인중개사인 개업공인중개사 2인이 공동사용할 수 있다.
② 공인중개사인 개업공인중개사 2인이 사무소를 공동사용하면서 중개보조원 1인을 채용하여 공동사용하고 있다.
③ 부칙에 의한 개설등록 한 것으로 보는 자 2인이 사무소를 공동으로 사용하고 있다.
④ 사무소를 공동으로 사용하면서 인장등록은 개별적으로 하였다.
⑤ 공인중개사인 개업공인중개사 1인과 부칙에 의한 개설등록 한 것으로 보는 자 2인이 사무소를 공동으로 사용할 수 있다.

30. 공인중개사법령에 규정된 업무 위탁에 대한 설명으로 옳은 것은?

① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 대통령령이 정하는 바에 따라 그 업무의 일부를 협회 또는 대통령령이 정하는 기관에 위탁할 수 있다.
② 국토교통부장관, 시·도지사, 등록관청은 실무교육에 관한 업무를 위탁하는 때에는 교육에 필요한 인력 및 시설을 갖추었다고 인정되는 기관 또는 단체를 지정하여 위탁하여야 한다.
③ 대학 또는 전문대학 중 부동산 관련 학과가 개설된 학교 또는 공인중개사 협회만이 실무교육을 위탁받을 수 있는 기관이다.
④ 공기업 또는 준정부기관만이 공인중개사 시험업무를 위탁받을 수 있는 기관이다.
⑤ 대학 또는 전문대학 중 부동산 관련 학과가 개설된 학교 또는 공인중개사 협회는 공인중개사 시험업무를 위탁받을 수 있는 기관이다.

31. 다음 중 부동산 거래신고에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 개업공인중개사에 의하지 아니하고 매매 계약을 체결한 거래당사자는 계약체결일로부터 60일 이내에 공동으로 부동산거래신고를 신고관청에 하여야한다.
② 개업공인중개사가 매매 계약체결을 중개한 경우 계약체결일로부터 60일 이내에 개업공인중개사가 부동산거래신고를 신고관청에 하여야한다.
③ 부동산거래신고필증을 교부받은 경우 매수인은 부동산등기특별조치법상의 검인을 받은 것으로 본다.
④ 개업공인중개사가 거래신고 의무를 위반한 경우 과태료는 관할 등록관청에서 부과한다.
⑤ 국토교통부장관은 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하여야 한다.

32. 다음의 전속중개계약에 관한 설명 중 맞지 않는 것은?

① 전속중개계약의 유효기간은 특별한 약정이 없으면 3개월이고, 전속중개계약서상에 의뢰당사자의 약정에 따라 달리 정할 수 있으며 계약기간의 연장도 가능하다.
② 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 정보를 공개할 때에는 국토교통부장관이 지정하는 부동산거래정보망 또는 일간신문에 공개하여야 한다.
③ 전속중개의뢰인이 중개대상물에 대한 정보를 공개하지 말 것을 요청할 경우 개업공인중개사는 이를 공개하여서는 아니 된다.
④ 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 2주일에 1회 이상 업무처리상황을 문서로 통지하여야 한다.
⑤ 전속중개계약을 체결한 후 의뢰인 자신이 발견한 상대방과 직접 거래계약을 체결한 경우에는 개업공인중개사가 받을 중개보수 범위내에서 개업공인중개사가 소요한 비용을 지불하여야 한다.

33. 다음은 부동산의 권리분석에 관한 설명이다. 틀린 것은?

① 권리분석을 행하는 궁극적 목적은 부동산의 하자관계를 명확히 하기 위한 것인 바, 모든 부동산거래에는 권리분석이 선행되어야 한다.
② 하자가 있는 부동산의 경우에는 권리분석에 의하여 그 하자로 인한 경제적 부담을 명확하게 하여야 한다.
③ 권리분석은 중개대상물에 대한 확인·설명서를 작성하는 근거가 된다.
④ 권리분석에 의하여 중개대상물의 흠을 미리 발견함으로써 중개사고를 방지할 수 있다.
⑤ 물권변동이 있으면 등기를 하게 되므로 부동산에 대한 권리분석은 등기부의 조사·확인으로 충분하다.

34. 다음 중 중개업등록과 관련한 설명으로 옳은 것은?

① 중개업등록증을 타인에게 양도·대여한 경우 등록이 취소될 수 있으며 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
② 개업공인중개사가 이중등록을 한 경우 등록을 취소하여야 하며 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.
③ 등록신청시 등록신청일전 1년 전에 실시한 실무교육수료증 사본을 제출하여야 한다.

④ 등록통지를 받고 곧바로 업무를 개시한 경우 무등록업자에 해당하지 않는다.
⑤ 거짓 또는 부정한 방법으로 등록을 한 경우 등록이 취소될 수 있으며 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

35. 다음은 부동산실권리자명의등기에관한법률의 설명이다. 옳지 않은 것은?
① 명의신탁약정이란 부동산 물권에 대한 실권리자가 타인과의 사이에서 대내적으로 실권리자가 그 권리를 보유하기로 하고 가등기를 포함한 그에 관한 등기는 타인의 명의로 하기로 하는 약정을 말한다.
② 명의신탁약정은 부동산실권리자명의등기에관한법률로서 금지하고 있다.
③ 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우에는 조세포탈 등의 목적으로 하지 아니하는 한 명의신탁약정의 효력 및 과징금·벌칙의 규정이 적용되지 아니한다.
④ 구분소유적 공유등기는 명의신탁 약정에 해당되나 탈세 또는 강제집행 면탈 목적이 아니라면 효력규정, 벌칙규정, 과징금 규정이 적용되지 않는다.
⑤ 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받거나 가등기하는 경우에는 명의신탁 약정에 해당되지 않는다.

36. 다음 중 등록을 취소하여야 하는 경우에 해당하는 것은?
① 등록기준에 미달하게 된 경우
② 전속중개계약시 물건정보를 공개하지 않은 경우
③ 정당한 사유없이 6월을 초과하여 무단으로 휴업한 경우
④ 업무보증을 설정하지 않고 업무를 개시한 경우
⑤ 결격사유에 해당하게 된 경우

37. 다음 중 무등록업자에 해당하지 않은 것은?
① 중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 하는 경우
② 폐업을 한 후 중개업을 하는 경우
③ 중개업등록이 취소된 후 중개업을 계속하는 경우
④ 개업공인중개사가 사망 후 그의 가족이 중개업을 하는 경우
⑤ 업무정지처분을 받은 후 그 기간 중에 업무를 한 경우

38. 다음 중 사무실 이전과 관련한 설명으로 옳지 않은 것은?
① 개업공인중개사가 사무실을 이전한 때에는 이전한 날로부터 10일 이내에 이전후의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 신고를 하여야 한다.
② 법인의 분사무소의 경우 사무소 이전시 주된사무소 소재지의 등록관청에 신고를 하여야 한다.
③ 서류송부요청을 받은 이전전 등록관청은 지체없이 중개사무소 등록대장 등 관계서류를 이전 후의 등록관청에 송부하여야 한다.
④ 동일관청으로 이전한 경우 등록관청은 등록증에 변경사항을 기재하여 교부할 수 있다.
⑤ 사무소를 이전하고 10일 이내에 신고를 하지 않은 경우 업무정지처분을 받을 수 있다.

39. 다음 중 공인중개사법령에 의한 개업공인중개사등의 교육에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?
① 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년 마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.
② 실무교육은 28시간 이상 32시간 이하로 한다.
③ 폐업 후 1년 이내 재등록하는 경우에는 실무교육을 받을 필요 없다.
④ 직무교육 시간은 6시간 이상 8시간 이하로 한다.
⑤ 국토교통부장관은 연수교육의 전국적인 균형유지를 위하여 필요하다고 인정되는 경우 연수교육의 지침을 마련하여 시행할 수 있다.

40. 다음은 상가건물임대차보호법상 계약갱신요구에 대한 설명이다. 옳은 것은?
① 임대인이 임차인에게 공사시기, 소요기간등을 미리 구체적으로 고지하고 목적 건물의 전부 또는 일부를 철거하거나 재건축하기 위해 목적 건물의 점유 회복이 필요한 경우에는 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있다.
② 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보며 차임과 보증금은 제한없이 증액할 수 있다.
③ 임차인이 최초 임대차 계약기간을 1년으로 정한 경우 계약갱신요구기간은 5년 범위에서 할 수 있다.
④ 상가건물의 임대인은 임차인이 임대차기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유없이 이를 거절하지 못한다.
⑤ 임대인의 동의를 받고 전대차 계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 범위 내에서 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 없다.

부동산 공법

41. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 광역도시계획에 대한 내용이 옳게 된 것은?

① 광역계획권은 광역시장이 지정할 수 있다.
② 광역도시계획은 10년 단위로 수립해야 한다.
③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 광역계획권이 지정된 날부터 2년 이내에 광역도시계획을 수립하여 승인을 신청해야 한다.
④ 광역도시계획에는 반드시 가구 및 획지의 규모와 조성계획이 포함되어야 한다.
⑤ 광역도시계획을 시·도지사가 공동으로 수립하는 경우, 그 내용에 관해 서로 협의가 이루어지지 않는 때에는 공동 또는 단독으로 국토교통부장관에게 조정을 신청할 수 있다.

42. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 도시·군관리계획으로 결정해야 하는 사항이 아닌 것은?

① 투기과열지구의 지정
② 시가화조정구역의 지정
③ 지구단위계획구역의 지정
④ 제2종 일반주거지역의 지정
⑤ 보호지구의 변경

43. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 용도지역에 대한 내용으로 옳은 것은?

① 생산녹지지역은 농업·임업·어업생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변의 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역이다.
② 용도지역은 크게 도시지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역으로 구분된다.
③ 녹지지역은 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역이다.
④ 제1종 일반주거지역은 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역이다.
⑤ 주거지역 중 일반주거지역은 제1종, 제2종으로 세분된다.

44. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 도시지역 중 건폐율의 최대한도가 낮은 지역부터 높은 지역 순으로 옳게 나열한 것은? (단, 조례 등 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

① 전용공업지역 – 중심상업지역 - 제1종 전용주거지역
② 보전녹지지역 – 유통상업지역 - 준공업지역
③ 자연녹지지역 – 일반상업지역 - 준주거지역
④ 일반상업지역 – 준공업지역 - 제2종 일반주거지역
⑤ 생산녹지지역 – 근린상업지역 – 유통상업지역

45. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안에서만 지정할 수 있는 용도지구는?

① 집단취락지구
② 자연취락지구
③ 역사문화미관지구
④ 특정용도제한지구
⑤ 자연경관지구

46. A시에서 갑이 소유하고 있는 1000㎡의 대지는 제1종 일반주거지역에 800㎡, 제2종 일반주거지역에 200㎡씩 걸쳐 있다. A시 조례에서 제2종 일반주거지역의 용적률은 200%이다. 갑이 대지 위에 건축할 수 있는 최대 연면적이 1200㎡일 때, A시 조례에서 정하고 있는 제1종 일반주거지역의 용적률은? (다른 건축제한은 고려하지 않음)

① 100% ② 120% ③ 150%
④ 180% ⑤ 200%

47. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 지구단위계획에 대한 내용으로 틀린 것은?

① 도시지역 외의 지역으로서 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위 제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역은, 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.
② 세 개의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1km 이내에 위치한 지역은 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.
③ 개발제한구역에서 해제되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역은 지구단위계획으로 지정될 수 있다.
④ 지구단위계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.
⑤ 「택지개발촉진법」에 따라 지정된 택지개발지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 5년이 지난 지역으로서 관계 법률에 따른 토지 이용과 건축에 대한 계획이 수립되어 있지 않은 지역은 지구단위계획구역으로 지정해야 한다.

48. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 지구단위계획에 대한 내용으로 옳은 것은?

① 정비구역의 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수는 있으나, 그 전부에 대해서는 지구단위계획구역으로 지정할 수는 없다.
② 특정개발진흥지구가 농림지역에 지정되어 있으면, 이를 지구단위계획구역으로 지정할 수 있다.
③ 목욕장을 불허하고 있는 지구단위계획구역에서는 일반상업지역이라 하더라도 목욕장을 건축할 수 없다.
④ 지구단위계획으로 일반주거지역을 준주거지역으로 변경할 수는 없다.
⑤ [주택법]에 따라 대지조성사업지구로 지정되고 대지조성사업이 끝난 후 10년이 지난 지역은 지구단위계획구역으로 지정해야 한다.

49. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설 부지에 대한 내용으로 옳은 것은?

① 도시·군계획시설사업이란 기반시설을 설치·정비·개량하는 사업을 말한다.

② 단계별 집행계획이 공고된 토지에 대하여, 가설건축물의 건축을 허가할 수 있는 경우도 있다.

③ 2년 이내에 사업을 시행할 도시·군계획시설은 제1단계 집행계획에 포함하며 2년 후 사업을 시행할 도시·군계획시설은 제2단계 집행계획에 포함한다.

④ 도시·군계획시설 결정 후 2년이 지나도록 사업을 착수하지 않고 단계별 집행계획이 수립되지 않은 지역에 대하여, 토지 소유자는 허가를 받아 3층 이하의 단독주택 등을 건축할 수 있다.

⑤ 도시·군계획시설의 설치장소로 결정된 지역에 대하여는, 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토석의 채취, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위를 허가해서는 안 된다.

50. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 토지 소유자의 도시·군계획시설 결정에 대한 해제 신청의 내용으로, 틀린 것은?

① 도시·군계획시설 결정·고시일부터 2년이 되는 날까지 해당 도시·군계획시설에 대한 집행계획이 없는 경우에는, 해당 토지의 소유자는 해당 도시·군관리계획 입안권자에게 그 토지의 도시·군계획시설 결정 해제 입안을 신청할 수 있다.

② 도시·군관리계획 입안권자는 해제 입안 신청을 받은 날부터 3개월 이내에 해제 입안 여부를 결정하여 토지 소유자에게 알려야 한다.

③ 해제 입안 신청을 한 토지 소유자는, 입안권자가 해제 입안을 하지 않겠다고 통지한 경우에는, 해당 도시·군관리계획 결정권자에게 그 도시·군계획시설 결정의 해제를 신청할 수 있다.

④ 도시·군관리계획 결정권자는 해제 결정 신청을 받은 날부터 2개월 이내에 해제 결정 여부를 정하여 토지 소유자에게 알려야 한다.

⑤ 해제 결정 신청을 한 토지 소유자는, 결정권자가 해제 결정을 하지 않겠다고 통지한 경우에는, 국토교통부장관에게 그 도시·군계획시설 결정의 해제 심사를 신청할 수 있다.

51. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 성장관리방안에 대한 내용으로 옳은 것은?

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위의 발생 가능성이 낮은 지역을 대상지역으로 하여 성장관리방안을 수립할 수 있다.

② 성장관리방안을 수립할 수 있는 지역은, 「개발행위 허가 기준」 규정에 따른 시가화 용도 지역 가운데 일정한 지역을 대상으로 한다.

③ 성장관리방안에는 도로, 공원 등 기반시설의 배치와 규모에 대한 사항, 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률에 대한 사항을 포함해야 한다.

④ 성장관리방안을 수립한 지역에 대해서는 건폐율이나 용적률을 일정한 범위에서 강화하여 적용할 수 있다.

⑤ 특별시장 등이 성장관리방안을 수립하거나 변경하려면 주민과 해당 지방의회의 의견을 들어야 하나, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거칠 필요는 없다.

52. 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 개발밀도관리구역, 기반시설부담구역에 대한 내용으로 옳은 것은?

① 개발밀도관리구역에 대해서는 기반시설의 변화가 있는 경우, 이를 즉시 검토하여 그 구역의 해제 등 필요한 조치를 취해야 한다.

② 주거지역에서의 개발행위로 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역으로서, 향후 1년 이내에 해당 지역의 학생수가 학교 수용능력을 10% 이상 초과할 것으로 예상되는 지역은 개발밀도관리구역으로 지정될 수 있다.

③ 개발밀도관리구역 안에서는 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 20% 범위 안에서 용적률을 강화하여 적용한다.

④ 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에서의 개발행위로 인하여 기반시설의 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역에 대하여, 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있다.

⑤ 기반시설부담구역은 개발밀도관리구역 외의 지역에서 지정된다.

53. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행방식과 관련된 설명으로 옳은 것으로 짝지어진 것은?

> ㉠ 도시개발사업은 수용 또는 사용하는 방식이나 환지방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있다.
> ㉡ 수용 또는 사용방식은 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높은 경우에 시행하는 방식이다.
> ㉢ 수용 또는 사용방식은 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경이 필요한 경우에 시행하는 방식이다.
> ㉣ 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우에 환지방식으로 시행하는 것을 원칙으로 한다.
> ㉤ 수용 또는 사용하는 방식과 환지방식을 혼용하여 행하는 경우에 각각의 방식이 적용되는 구역으로 구분하여 사업시행지구로 분할하여 시행할 수 있다.

① ㉠ ㉢　② ㉠ ㉡
③ ㉠ ㉤　④ ㉡ ㉢
⑤ ㉣ ㉤

54. 도시개발법령상 도시개발구역으로 지정·고시된 이후에 개발계획을 수립할 수 있는 지역에 해당하지 않는 것은?

① 해당 도시개발구역에 포함되는 공업지역이 전체 도시개발구역 지정 면적의 40%인 지역을 도시개발구역으로 지정할 때
② 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정할 때
③ 자연녹지지역
④ 농림지역
⑤ 개발계획을 공모하여 도시개발사업을 하려는 지역

55. 도시개발법령상 조합 설립인가 신청을 위한 동의에 대한 설명으로 옳은 것은?

① 조합 설립인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지 면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자 또는 그 구역의 토지소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 한다.
② 동의자 수 산정방법에서 토지소유권을 공유하는 자가 [집합건물의 소유 및 관리에 대한 법률]에 따른 구분소유자인 경우, 그들 각각을 토지소유자 1명으로 본다.
③ 조합 설립인가를 신청하기 위해 동의를 한 토지소유자는 조합 설립인가 전에는 그 동의 의사를 철회할 수 없다.
④ 조합 설립인가를 신청하기 위한 토지면적의 산정에는 국·공유지는 제외한다.
⑤ 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지 소유자 5명 이상이 정관을 작성하여 국토교통부장관에게 조합 설립의 인가를 받아야 한다.

56. 도시개발법령상 수용 또는 사용 방식에 의한 개발사업에 대한 내용으로 틀린 것은?

① 민간 시행자는 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지소유자 총수의 1/2 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야, 수용 또는 사용할 수 있다.
② 실시계획을 고시한 경우에는, [공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 대한 법률]에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.
③ 재결신청은 [공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 대한 법률] 규정에도 불구하고 개발계획에서 정한 도시개발사업의 시행기간 종료일까지 해야 한다.
④ 시행자는 토지 소유자가 원하면 토지등의 매수 대금의 일부를 지급하기 위하여 사업 시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하는 채권(= "토지상환채권")을 발행할 수 있다.
⑤ 시행자는 조성토지등을 공급받거나 이용하려는 자로부터 해당 대금의 전부 또는일부를 미리 받을 수 있다.

57. 도시개발법령상 도시개발사업 시행자가 환지방식으로 사업을 시행하려는 경우 환지계획에 포함되어야 할 사항이 아닌 것은?

① 토지상환채권의 발행 계획
② 필지별로 된 환지 명세
③ 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
④ 체비지 또는 보류지를 정한 경우 그 명세
⑤ 환지 설계

58. 도시개발법령상 환지예정지에 대한 내용으로 틀린 것은?

① 시행자는 환지방식으로 도시개발사업을 시행할 때, 환지예정지를 지정할 수 있다.
② 환지예정지가 지정되면, 종전의 토지의 소유자와 임차권자등은, 환지예정지 지정의 효력발생일부터 환지처분이 공고되는 날까지, 종전의 토지는 사용·수익할 수 없다.
③ 시행자는 체비지의 용도로 환지예정지가 지정된 때에는, 이를 사용·수익할 수는 없지만 처분할 수는 있다.
④ 도시개발사업의 시행으로 지역권 또는 임차권등을 설정한 목적을 달성할 수 없게 되면, 당사자는 해당 권리를 포기하거나 계약을 해지할 수 있다.
⑤ 시행자는, 필요하면 도시개발구역에 있는 건축물등·장애물등을 이전하거나 제거할 수 있다. 이 경우, 주거용으로 사용하고 있는 건축물을 이전·철거하고자 하는 때에는 이전·철거하고자 하는 날부터 늦어도 2월 전에 통지를 해야 한다.

59. 도시 및 주거환경 정비법령상 각 정비사업의 정의에 대한 내용을 연결한 것으로, 틀린 것은?

① 주거환경개선사업 – 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선
② 주거환경개선사업 – 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량
③ 재개발사업 – 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선
④ 재건축사업 – 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선
⑤ 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선

60. 도시 및 주거환경정비법령상 재개발사업을 시행하기 위하여 조합을 설립하고자 할 때 다음 표의 예시에서 산정되는 토지등소유자의 수는?

지번	토지소유자	건축물소유자	지상권자
1	A		
2	B, C		D, E
3	F	G	
4	A	A	

① 3인 ② 4인 ③ 5인 ④ 7인 ⑤ 9인

61. 도시 및 주거환경 정비법령상 정비사업별 특징에 대한 내용으로 옳은 것은?

① 재개발사업은 정비기반시설 상태가 양호하다.
② 재개발사업, 재건축사업에서 토지등소유자란 토지 소유자 또는 지상권자 또는 건축물 소유자를 말한다.
③ 재건축사업은 토지등소유자가 단독으로 시행할 수 있다.
④ 재건축사업을 지정개발자가 시행하는 경우도 있다.
⑤ 주거환경개선사업은 관리처분계획에 의한 방법으로 시행할 수 없다.

62. 도시 및 주거환경 정비법령상 정비사업의 시행자에 대한 설명으로 옳은 것은?

① 주거환경개선사업은 조합이 시행한다.
② 재개발사업은 토지등소유자가 시장·군수와 공동으로 시행할 수 없다.
③ 재건축사업은 조합이 시장·군수와 공동으로 시행할 수 없다.
④ 재개발사업은 토지등소유자가 단독으로 시행할 수 없다.
⑤ 재개발사업은 조합이 시장·군수와 공동으로 시행할 수 있다.

63. 도시 및 주거환경 정비법령상 도시·주거환경 정비기본계획(이하 '기본계획') 및 정비계획에 대한 설명으로 옳은 것은?

① 정비계획을 수립하려면 공청회를 열어 주민 및 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.
② 건축물의 건축선에 대한 계획은 기본계획에 포함되어야 한다.
③ 시장·군수는 기본계획을 5년 단위로 수립해야 한다.
④ 건폐율·용적률 등에 대한 건축물의 밀도계획은 기본계획에 포함되지 않는다.
⑤ 기본계획의 내용 중 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우에는 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않아도 된다.

64. 토지소유자인 갑은 조합설립 추진위원회에 재개발사업을 위한 조합설립 동의를 하였으나, 조합 설립인가 신청 전인 2018년 10월 1일 추진위원회와 인가권자인 시장에게 각각 동의 철회서를 발송하였다.

- 시장은 갑의 철회서가 접수된 사실을 2018년 10월 5일 추진위원회에 통지하였고, 갑이 추진위원회에 발송한 철회서는 2018년 10월 7일 추진위원회에 도달하였다.
- 이 경우 동의 철회의 효력은 언제부터 발생하는가? (단, 철회는 적법함을 전제함)

① 2018년 10월 1일
② 2018년 10월 5일
③ 2018년 10월 6일
④ 2018년 10월 7일
⑤ 2018년 10월 8일

65. 주택법령상 예외적으로 50호 또는 50세대 이상의 주택건설 사업을 시행하려는 경우에 사업계획 승인을 받아야 하는 경우가 있다. 그 예시로 틀린 것은?

① 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 않고 일단(一團)의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택
② 한옥
③ 도시형 생활주택 가운데 일정한 요건을 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택
④ 도시형 생활주택 가운데 일정한 요건을 갖춘 원룸형 주택
⑤ [도시 및 주거환경 정비법]에 따른 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위한 정비구역에서 건설하는 공동주택

66. 주택법령상 도시형 생활주택에 대한 내용으로 틀린 것은?

① 원룸형 주택의 경우, 주거전용면적이 40㎡인 경우, 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.
② 도시형 생활주택 가운데 단지형 연립주택과 단지형 다세대주택은 허용되지만, 단지형 아파트는 허용되지 않는다.
③ 준주거지역에서 도시형 생활주택인 원룸형 주택과 도시형 생활주택이 아닌 주택은, 하나의 건축물에 함께 건축할 수 없다.
④ 도시형 생활주택에는 분양가상한제가 적용되지 않는다.
⑤ 단지형 연립주택이나 단지형 다세대주택은 [건축법]의 완화 규정에 따라 건축위원회의 심의를 받은 경우에는, 주택으로 쓰는 층수를 5층까지 건축할 수 있다.

67. 주택법령상 '리모델링'에 대한 내용 중 옳은 것은?

① 리모델링은 건물의 자산가치 또는 기능을 향상시키기 위하여 대수선하거나 신축 또는 증축하는 행위를 말한다.
② 기존 14층 건축물에 수직증축형 리모델링이 허용되는 경우, 2개층까지 증축할 수 있다.
③ 리모델링주택조합이 시공자를 선정하는 경우, 수의계약의 방법으로 해야 한다.
④ 설립인가를 받은 리모델링주택조합은, 공동주택단지 전체를 리모델링하기 위해서는 전체 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상의 동의를 받아, 리모델링 허가를 신청해야 한다.
⑤ 리모델링을 통한 건축물의 증축은 사용검사일로부터 10년이 경과된 공동주택에 대해서 허용된다.

68. 주택법령상 주택조합에 대한 내용으로 옳은 것은?

① 조합원의 사망으로 인하여 조합원의 지위를 상속받으려는 자는 무주택자이어야 한다.

② 지역주택조합이 설립인가를 받은 후에, 추가모집 승인을 받아 조합원을 추가모집한 경우에는, 주택조합의 변경인가를 받아야 한다.
③ 리모델링주택조합의 경우, 공동주택의 소유권이 수인의 공유에 속하는 경우에는 그 수인 모두를 조합원으로 본다.
④ 지역주택조합의 설립 인가 후, 조합원이 사망하였더라도, 조합원 수가 주택건설 예정 세대수의 1/2 이상을 유지하고 있다면 조합원을 충원할 수 없다.
⑤ 조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공하는 경우, 등록사업자는 자신의 귀책사유로 발생한 손해에 대해서 조합원에게 배상책임을 지지 않는다.

69. 주택법령상 주택상환사채에 대한 내용으로 틀린 것은?

① 주택상환사채의 발행에 관하여 주택법에 규정한 것을 제외하고는 상법 중 사채발행에 대한 규정을 적용한다.
② 사채권자의 명의변경은 취득자의 성명과 주소를 사채'원부'에 기재하는 방법으로 하며, 취득자의 성명을 '채권'에 기재하지 않으면 사채발행자 및 제3자에게 대항할 수 없다.
③ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에는, 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력은 상실된다.
④ 등록사업자가 주택상환사채를 발행하려면 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받아야 한다.
⑤ 주택상환사채를 발행하고자 하는 자는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

70. 주택법령상 주택의 공급 및 분양가격 등에 대한 내용으로 옳은 것은?

① 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.
② 한국토지주택공사가 사업주체로서 입주자를 모집하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
③ 사업주체가 복리시설의 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
④ 사업주체는 공공택지에서 공급하는 분양가상한제 적용주택에 대하여 입주자 모집승인을 받았을 때에는 분양가격을 공시할 필요가 없다.
⑤ [관광진흥법]에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 높이 150미터 이상의 공동주택은 분양가상한제의 적용을 받는다.

71. 주택법령상 투기과열지구에 대한 설명으로 옳은 것은?

① 투기과열지구에서 제한되는 전매는 상속의 경우를 포함하여 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 말한다.
② 투기과열지구에서 주택의 입주자로 선정된 지위는 이혼으로 인하여 배우자에게 이전이 불가피하고 사업주체의 동의를 받은 경우에도, 배우자에게 전매할 수 없다.
③ 투기과열지구로 지정되면, 투기과열지구 내의 기존 주택에 대해서 주택의 전매제한이 적용된다.
④ 주택가격 상승률이 물가 상승률보다 현저히 높은 경우로 일정한 요건에 해당하면, 관할 시장·군수·구청장은 해당 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다.
⑤ 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위를 세대원 전원이 해외로 이주하게 되어 사업주체의 동의를 받아 전매하는 경우에는, 전매제한이 적용되지 않는다.

72. 건축법령상 건축법이 적용되는 건축물은?

① 컨테이너를 이용한 간이창고 (공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지 안에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당한다.)
② 철도의 선로 부지에 있는, 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설
③ [문화재보호법]에 따른 가지정 문화재인 건축물
④ 철도역사
⑤ 고속도로 통행료 징수시설

73. 건축행위와 관련된 설명 중 옳은 것은?

① 건축물이 천재·지변에 의해 완전히 멸실된 경우 종전의 규모로 다시 축조한 행위는 개축에 해당한다.
② 건축면적 30㎡의 건축물이 있는 대지 안에 건축면적 100㎡의 별동의 건축물을 건축하는 경우, 신축에 해당한다.
③ 건축면적 100㎡의 건축물을 모두 철거하고 새로이 건축면적 120㎡의 건축물을 건축하는 경우, 증축에 해당한다.
④ 부속건축물이 있는 대지에 새로이 주택을 축조한 행위는 신축에 해당한다.
⑤ 건축물의 주요구조부를 해체하지 않고 다른 대지로 위치를 옮긴 행위는 이전에 해당한다.

74. 건축법령상 신고의 대상이 되는 건축 또는 대수선의 예를 든 것 중 틀린 것은?

① 산업단지 안에서 연면적 400㎡인 2층 공장의 신축
② 연면적 180㎡인 기존 3층 건축물의 대수선
③ 농업을 경영하기 위하여 읍·면지역에서 연면적 150㎡인 창고의 신축
④ 기존 건축물의 높이에서 3m를 더 높게 하는 증축
⑤ 기존 건축물의 바닥면적 중 80㎡의 개축

75. 다음 중 건축법령상 용도변경에 대한 설명으로, 틀린 것은?

① 다세대주택을 연립주택으로 변경하는 경우에는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하지 않아도 된다.
② 건축법령에서 정한 시설군 기준에서, 하위 시설군에 해당하는 용도로 건축물의 용도를 변경하는 경우에는 신고를 해야 한다.
③ 숙박시설을 수련시설로 변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
④ 허가·신고대상 용도변경으로서, 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 100㎡ 이상인 경우에는 사용승인을 받아야 한다.
⑤ 교육연구시설을 판매시설로 변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.

76. 건축법령상 건축 허가의 사전결정에 대한 내용으로 틀린 것은?

① 사전결정 신청자가 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 법령에 따른 건축 허가를 신청하지 않으면 그 사전결정은 효력을 상실한다.
② 사전결정 신청자는 건축위원회 심의와 [도시교통정비 촉진법]에 따른 교통영향평가서의 검토를 동시에 신청할 수 있다.
③ 허가권자는 사전결정 신청이 있는 경우에는 입지 및 건축물의 규모·용도 등을 사전결정한 후 사전결정 신청자에게 통지해야 한다.
④ 허가권자가 사전결정 신청자에게 사전결정을 통지한 경우에는, [국토의 계획 및 이용에 대한 법률] 규정에 의한 개발행위 허가 등을 받은 것으로 본다.
⑤ 사전결정 신청자는 사전결정을 통지받은 경우, 건축에 착수할 수 있다.

77. 건축법령상 대지의 조경 및 공개공지 등의 설치에 대한 설명으로 옳은 것은? (단, [건축법] 제73조에 따른 적용특례 및 조례는 고려하지 않음)

① 상업지역의 건축물에 설치하는 공개공지 등의 면적은 대지면적의 10%를 넘어야 한다.
② 공개공지 등을 설치하는 경우, 건축물의 건폐율은 완화하여 적용할 수 있으나 건축물의 높이 제한은 완화하여 적용할 수 없다.
③ 공개공지 등을 설치하는 경우 용적률은 해당 지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이하에서 조례로 정한다.
④ 도시·군계획시설에서 건축하는 연면적의 합계가 1500㎡ 이상인 가설건축물에 대해서는 조경 등의 조치를 해야 한다.
⑤ 면적 5000㎡ 미만인 대지에 건축하는 공장에 대해서도 조경 등의 조치를 해야 한다.

78. 건축법령상 건폐율 및 용적률에 대한 내용으로 틀린 것은?

① 용적률을 산정할 때에는, 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적을, 연면적에서 제외한다.
② 용적률을 산정할 경우, 연면적에는 지하층의 면적은 포함되지 않는다.
③ 바닥면적을 산정할 때, 공동주택의 지상층에 설치한 기계실 등은 해당 부분의 면적을 바닥면적에 산입하지 않는다.
④ 용적률을 산정할 때에는, 해당 건축물의 부속용도로 지상층의 주차용으로 사용되는 면적을, 연면적에서 제외한다.
⑤ 지하층이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 것으로서 그 바닥으로부터 지표면까지의 평균높이가 해당 건물 높이의 1/2 이상인 것을 말한다.

79. 농지법령상 용어에 대한 내용으로 틀린 것은?

① 인삼의 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 4년인 지목이 전(田)인 토지는 '농지'에 해당한다.
② 소가축 80두를 사육하면서 1년 중 150일을 축산업에 종사하는 개인은 '농업인'에 해당한다.
③ 3000㎡의 농지에서 농작물을 경작하면서 1년 중 80일을 농업에 종사하는 개인은 '농업인'에 해당한다.
④ 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지이더라도 법적 지목이 과수원인 경우는 '농지'에 해당하지 않는다.
⑤ 농지 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 일부만을 위탁하여 행하는 농업경영도 '위탁경영'에 해당한다.

80. 농지법령상 농지의 임대차에 대한 설명으로 틀린 것은? (단, 농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우이며, 국유농지와 공유농지가 아님을 전제로 함)

① 임대차 기간을 정하지 아니하거나 2년보다 짧은 경우에는 2년으로 약정된 것으로 본다.
② [농지법]에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
③ 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다.
④ 임대 농지의 양수인은 [농지법]에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
⑤ 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지 소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고 해당 농지를 인도받은 경우에는, 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.