

2018년도 공인중개사 자격시험 2차 1교시 제2회 실전모의고사

■ 에듀서울교수진출제

문제책형 : A

시험시간	100	응시번호	성명	
1차과목 : 공인중개사법령 및 중개실무, 부동산공법				

공인중개사법령 및 중개실무

1. 다음 중 공인중개사법의 제정목적에 바르게 설명한 것은?

- ① 중개업의 공정한 육성
- ② 개업공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정함
- ③ 건전한 거래질서의 확립
- ④ 공신력 제고
- ⑤ 국민경제에 이바지

2. 공인중개사법령상 용어의 정의 등에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 소속공인중개사란 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
- ② 공인중개사는 이법에 의하여 자격을 취득한 자를 말한다.
- ③ 중개업이란 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 하는 것을 말한다.
- ④ 개업공인중개사란 이법에 의하여 중개사무소 개설등록한 자를 말한다.
- ⑤ 중개보조원이란 공인중개사가 아닌자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련한 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

3. 다음은 공인중개사에 관한 내용이다. 설명 중 틀린 것은?

- ① 미성년자는 공인중개사가 될 수 있으나 개업공인중개사는 될 수 없다.
- ② 공인중개사 시험은 매년 1회 이상 시행한다.
- ③ 공인중개사 자격이 취소되면 취소된 날로부터 3년간 공인중개사 시험에 응시하지 못한다.
- ④ 공인중개사 시험시행기관은 원칙적으로 국토교통부장관이다.
- ⑤ 공인중개사 자격의 취소는 자격증을 교부한 시·도지사가 한다.

4. 다음의 법인 중 중개사무소 개설등록을 할 수 없는 법인은?

- ① 자본금이 5천만원으로 설립登記한 행복한 부동산중개주식회사
- ② 1년전에 집행유예기간이 종료된 무한책임사원 있는 사랑부동산중개합명회사
- ③ 대표자를 제외한 임원 4인 중 1인이 공인중개사, 3명이 공인중개사가 아닌 자로 구성된 부동산중개유한회사
- ④ 중개업만을 영위할 목적으로 설립登記한 서울부동산중개주식회사
- ⑤ 중개사무소개설등록을 취소당한지 1년이 경과된 유한책임사원이 있는 강남부동산중개합자회사

5. 무등록 중개업 행위에 해당하지 않은 것은?

- ① 개업공인중개사가 사망 후 그의 가족이 중개업을 계속하는 경우
- ② 폐업신고를 한 후 계속 중개업을 하는 경우
- ③ 중개업등록이 취소된 후 중개업을 계속하는 경우
- ④ 등록신청한 상태에서 중개업을 한 경우
- ⑤ 휴업신고를 한 후 업무재개 신고를 하지 않고 중개업을 하는 경우

6. 다음 중 2018년 3월 1일 현재 공인중개사법령상 개업공인중개사의 결격사유에 해당되지 않는 것은?

- ① 개업공인중개사 갑(甲)은 6개월의 업무정지처분을 받고 1개월이 경과되었다.
- ② 개업공인중개사 을(乙)은 이법에 의하여 300만원의 벌금 선고를 받았다.
- ③ 파산선고를 받은 개업공인중개사 병(丙)은 채무의 전부를 변제하였다.
- ④ 개업공인중개사 정(丁)은 업무정지 4월의 처분을 받고 1개월 만에 폐업하였으나 업무정지기간이 경과하지 않았다.
- ⑤ 개업공인중개사 무(戊)는 절도죄로 1년의 징역형을 선고 받고 2017년 2월 10일 집행이 종료되었다.

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

- ① 모든 개업공인중개사의 업무지역이 전국인 것은 아니다.

- ② 중개보조원의 업무상 행위는 개업공인중개사의 행위로 추정된다.
- ③ 업무정지 처분을 받은 개업공인중개사가 사무소를 공동 사용하기 위하여 다른 개업공인중개사의 사무소로 이전할 수 있다.
- ④ 개업공인중개사가 중개대상물을 광고하기 위하여는 개업공인중개사의 성명과 거래예정금액을 명시하여야 한다.
- ⑤ 비밀준수의무는 중개업을 폐업한 후에는 지키지 않아도 된다.

8. 다음 중 공인중개사법상 인장등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개 행위에 사용할 인장을 등록관청에 업무개시 전에 등록하여야 한다.
- ② 개업공인중개사가 중개 행위에 사용할 인장을 변경한 경우 7일 이내에 변경등록을 하여야 한다.
- ③ 소속공인중개사는 고용신고시 인장을 등록할 수 있다.
- ④ 법인의 분사무소일 경우 분사무소 소재지의 등록관청에 인장등록을 하여야 한다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사는 상법등기규칙에 의한 인장을 등록하여야 한다.

9. 고용인에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 고용인에 대하여 무과실책임을 진다.
- ② 고용인 채용시 업무개시 전까지 등록관청에 신고하여야 한다.
- ③ 중개보조원이 매도인에게 전달해 달라고 한 계약금을 횡령한 경우에도 개업공인중개사는 책임을 진다.
- ④ 고용인의 고용관계가 종료된 경우 종료된 날부터 10일 이내에 신고하여야 한다.
- ⑤ 고용인이 중개업무를 직접 수행하거나 보조하는 경우 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서에 서명 및 날인을 하여야 한다.

10. 다음은 사무소 공동사용에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 법인의 분사무소도 사무소를 공동으로 사용할 수 있다.
- ② 업무정지 개업공인중개사가 자신의 사무소를 공동으로 사용하기 위하여 사용승낙서를 교부할 수 있다.
- ③ 공인중개사인 개업공인중개사 2인이 공동사용할 수 있다.
- ④ 사무소를 공동으로 사용하면서 인장등록 및 업무보증절정은 개별적으로 각각 하여야 한다.
- ⑤ 사무소를 공동사용하기 위하여 등록신청 할때 사무소의 사용권한 있는 자의 사용승낙서를 첨부하여야 한다.

11. 다음은 사무소 이전과 관련한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 이전한 날로부터 10일 이내에 이전후의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 신고를 하여야 한다.

- ② 법인의 분사무소를 이전한 경우 주된사무소 소재지의 등록관청에 신고를 하여야 한다.
- ③ 관할관청 이외의 등록관청으로 이전한 경우 등록증을 재교부하여야 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.

12. 부동산 중개업의 휴업 또는 폐업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사가 휴업 또는 폐업을 한 경우 지체없이 사무소 간판을 철거하여야 한다.
- ② 휴업기간은 6월을 초과할 수 없다.
- ③ 분사무소의 경우 개별적으로 휴업이나 폐업신고를 할 수 있다.
- ④ 기간변경을 하고자 하는 경우 휴업기간이 만료되기 전에 기간변경 신고를 하여야 한다.
- ⑤ 업무재개신고 또는 기간변경신고시 전자문서로 신고할 수 있다.

13. 다음은 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 공개해야 할 정보이다. 옳지 않은 것은?

- ① 공법상 거래규제에 관한 사항
- ② 권리자 성명·주소 등 인적사항
- ③ 저당권·임차권 등의 권리관계
- ④ 공시지가
- ⑤ 소재지·면적

14. 다음은 전속중개계약에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 전속중개계약의 유효기간은 특별한 약정이 없으면 3개월이다.
- ② 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 정보를 공개하고자 할 때에는 국토교통부장관이 지정하는 부동산거래정보망에 공개할 수 있다.
- ③ 의뢰인이 비공개 요청을 하는 경우 개업공인중개사는 이를 공개하여서는 아니 된다.
- ④ 전속중개계약을 체결한 경우 전속중개계약서를 작성하여 의뢰인에게 교부하고 3년간 보관하여야 한다.
- ⑤ 전속중개계약을 유효기간 내에 의뢰인 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우 수수료 50%를 지불하여야 한다.

15. 다음은 거래정보 사업자 지정신청시 첨부서류이다. 틀린 것은?

- ① 부가통신사업자 신고서를 제출하였음을 확인할 수 있는 서류
- ② 정보처리기사 자격증 사본

- ③ 주된 컴퓨터 용량 및 성능 등을 알 수 있는 서류
- ④ 공인중개사 자격증 사본
- ⑤ 개업공인중개사의 등록증 원본이 첨부된 이용신청서

16. 공인중개사법상 거래계약서의 작성에 관하여 가장 옳은 설명은?

- ① 거래예정금액은 거래계약서의 필요적 기재사항이다.
- ② 중개보조원은 거래계약서를 직접 작성하면 아니된다.
- ③ 거래계약서는 공인중개사법령에서 정한 표준 계약서의 서식에 따라 작성하여야 한다.
- ④ 서로 다른 2이상의 거래계약서를 작성한 경우 개업공인중개사의 등록을 취소하여야 한다.
- ⑤ 소속 공인중개사가 중개업무를 수행한 경우 거래계약서에는 그 업무를 수행한 소속 공인중개사만 서명 및 날인하면 된다.

17. 다음 중 법 제33조의 금지행위에 해당하지 않는 것은?

- ① 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
- ② 거래당사자 일방을 대리하는 행위
- ③ 주택청약예금 통장의 매매를 중개하는 행위
- ④ 무등록 개업공인중개사 알면서 의뢰 받는 행위
- ⑤ 양도 알선이 금지된 증서에 대하여 중개하는 행위

18. 다음 중 개업공인중개사등의 교육에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 실무교육은 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등을 교육내용으로 한다.
- ② 실무교육의 실시권자는 시·도지사 이다.
- ③ 폐업 후 1년 이내 재등록하는 경우에는 실무교육을 받을 필요 없다.
- ④ 중개보조원이 되고자 하는 자는 고용신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.
- ⑤ 국토교통부 장관은 실무교육, 연수교육, 직무교육의 지침을 마련할 수 있다.

19. Y시에 중개사무소를 둔 개업공인중개사 A의 중개로 매도인(甲)과 매수인(乙)간에 X주택을 2억원에 매매하는 계약을 체결하고 동시에 乙이 임차인(丙)에게 X주택을 보증금 3천만원, 월차임 20만원에 임대하는 계약을 체결하였다. A가 乙에게 받을 수 있는 중개보수의 최고액은?

<Y시의 조례로 정한 기준>

구분	중개보수 요율상한 및 한도액		
	거래가액	요율상한(%)	한도액
매 매 · 교환	5천만원 이상 ~ 2억원 미만	0.5	80만원
	2억원 이상 ~ 6억원 미만	0.4	-
임 대 차 등	5천만원 미만	0.5	20만원
	5천만원 이상 ~ 1억원 미만	0.4	30만원

- ① 80만원 ② 95만원 ③ 100만원
- ④ 102만원 ⑤ 125만원

20. 중개보수 및 실비에 관한 설명 중 타당한 설명은?

- ① 권리관계등의 확인에 소요되는 비용에 대한 실비는 매수·임차등 권리 취득의뢰인에게 청구할 수 있다.
- ② 개업공인중개사의 고의 또는 과실이 아닌 사유로 거래계약이 무효가 되면 중개보수를 받을 수 없다.
- ③ 주택에 대한 중개보수는 국토교통부령이 정하는 범위내에서 시·도조례로 정한다.
- ④ 개업공인중개사가 법정 기준을 초과하여 중개보수를 받은 경우 의뢰인에게 받은 중개보수 전액은 무효가 된다.
- ⑤ 개업공인중개사가 중개보수를 받지 않고 중개를 하면 부당 행위가 된다.

21. 포상금 지급을 위한 신고 또는 고발 대상 위반행위에 해당하지 않는 것은?

- ① 공인중개사자격증을 다른 사람에게 양도·대여한 자
- ② 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
- ③ 거래당사자 쌍방을 대리한 자
- ④ 등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자
- ⑤ 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자

22. 등록을 취소할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 이동이 용이한 임시중개시설물을 설치한 경우
- ② 전속중개계약을 체결하고 7일 이내에 물건정보를 공개하지 않은 경우
- ③ 중개보수를 초과하여 받은 경우
- ④ 업무보증을 설정하지 않고 업무를 개시한 경우
- ⑤ 결격사유에 해당하게 된 경우

23. 다음 중 업무정지 처분 사유에 해당하지 않는 것은?

- ① 확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 않은 경우
- ② 중개의뢰인과 직접거래한 경우
- ③ 2개 이상 사무소를 둔 경우
- ④ 인장등록을 하지 아니하거나 등록한 인장을 사용하지 아니한 경우
- ⑤ 중개광고시 개업공인중개사의 성명 등을 표기하지 않은 경우

24. 계약금 등의 반환채무이행보장에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 거래당사자가 거래계약과 관련한 계약금 등을 개업공인중개사 명의로 금융기관에 예치하는 경우 거래 당사자의 동의 없이 인출하여서는 안된다.

- ② 개업공인중개사는 거래당사자가 계약금등을 은행 등의 명의로 금융기관 등에 예치할 것을 권고하는 경우 반환 채무이행 보장에 소요되는 실비 그 밖에 거래안전을 위하여 필요한 사항을 약정하여야 한다.
- ③ 계약금등을 중도수령할 경우 계약금등의 반환을 보장하는 예탁한 금융기관의 보증서를 계약금등의 예치 명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수령할 수 있다.
- ④ 개업공인중개사는 거래당사자가 거래계약과 관련한 계약금 등을 개업공인중개사 명의로 금융기관에 예치하는 경우 자기 소유의 예금과 분리하여야 한다.
- ⑤ 계약금 등의 예치를 권고하는 것은 거래의 안전을 보장하기 위함이다.

25. 다음 중 공인중개사법령에서 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금형에 처해지는 행위가 아닌 것은?

- ① 甲은 부동산건설업 사업에 부수하여 부동산의 알선을 업으로 하였다.
- ② 소속공인중개사 乙은 중개의뢰인 쌍방을 대리하여 아파트의 분양권의 매매를 중개해 주었다.
- ③ 소속공인중개사가 丙은 자신의 명의로 중개업을 위한 중개대상물 광고를 하였다.
- ④ 개업공인중개사 丁은 등록취소를 당했는데도 계속 사무실을 열고 중개업을 하고 있다.
- ⑤ 개업공인중개사 戊는 아파트를 분양받을 자격이 있는 예금통장의 매매를 알선, 중개하였다.

26. 공인중개사법령에서 정한 기간과 관련하여 연결이 옳은 것은?

- ① 사무실 이전 - 7일 전까지 등록관청에 신고
- ② 연수교육의 통지 - 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지
- ③ 거래정보사업자의 운영규정 제정 - 지정받은 날부터 30일 이내
- ④ 인장의 등록 - 등록신청 후 7일 이내에 등록관청에 등록
- ⑤ 중개사무소 개설등록통지 - 등록신청 후 14일 이내

27. 다음 중 공인중개사의 자격취소 및 자격정지에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 분실 등의 사유로 인하여 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 자는 자격증 반납을 대신하여 그 이유를 기재한 사유서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.
- ② 공인중개사의 자격이 취소된 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공인중개사자격증을 시·도지사에게 반납하여야 한다.
- ③ 공인중개사의 자격취소처분 및 자격정지처분은 그 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사가 행한다.

- ④ 시·도지사는 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 참작하여 가중하여 처분하는 때에는 자격정지기간은 6월을 초과할 수 있다.
- ⑤ 자격정지의 기준은 국토교통부령으로 정한다.

28. 다음은 부동산거래신고등에관한법령상 부동산 거래신고에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 거래당사자 일방이 국가인 경우 국가가 단독으로 부동산 거래신고를 하여야 한다.
- ② 개업공인중개사가 공동중개로 매매 계약체결을 중개한 경우 계약체결일로부터 60일 이내에 개업공인중개사 일방이 부동산거래신고를 하여야 한다.
- ③ 부동산거래신고를 한 경우 부동산등기특별조치법상의 검인을 받은 것으로 본다.
- ④ 부동산거래신고의 거짓신고를 조장하거나 방조한 자는 500만원 이하의 과태료에 처한다.
- ⑤ 개업공인중개사에 의하지 아니하고 매매 계약을 체결한 거래당사자는 계약체결일로부터 60일 이내에 공동으로 부동산거래신고를 시·군·구청장에게 하여야 한다.

29. 다음 중 부동산거래신고등에관한법령상 부동산거래신고에 관한 설명이다. 옳은 것(○)과 틀린 것(×)을 바르게 표시한 것은?

- ㉠ 부동산거래신고를 거짓으로 한 경우 500만원 이하의 과태료에 처한다.
- ㉡ 부동산거래계약시스템에 의해 계약을 체결한 경우 부동산거래신고서를 제출한 것으로 본다.
- ㉢ 내용 변경신고는 소유권 이전등기 신청 전까지 할 수 있다.
- ㉣ 개업공인중개사가 부동산거래의 신고를 하는 때 거래당사자는 서명 또는 날인을 하지 않는다.

- ① ㉠ (X), ㉡ (O), ㉢ (X), ㉣ (X)
- ② ㉠ (X), ㉡ (O), ㉢ (O), ㉣ (O)
- ③ ㉠ (X), ㉡ (O), ㉢ (O), ㉣ (X)
- ④ ㉠ (O), ㉡ (X), ㉢ (O), ㉣ (X)
- ⑤ ㉠ (O), ㉡ (X), ㉢ (X), ㉣ (X)

30. 다음은 개업공인중개사 甲이 부동산등을 취득하고자 하는 외국인에게 설명한 내용이다. 옳지 않은 것은?

- ① 외국인 등이 경매로 국내 부동산등을 취득하는 경우에는 대금완납일로부터 6월 이내에 부동산 등의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ② 대한민국 국민이 외국인으로 변경된 경우에는 그 외국인등이 소유하고 있던 부동산등을 계속 보유하고자 할 때 외국인으로 변경된 날로부터 6월 이내에 신고하여야 한다.

- ③ 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 계약에 의해 취득하고자 하는 경우에는 계약체결일로부터 60일 이내에 부동산 등의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ④ 외국인 등이 생태·경관보전지역 등의 토지를 취득하고자 하는 경우에는 취득 후 15일 이내에 토지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 외국인 등에 대하여 상호주의 원칙을 규정하여 그 외국인의 국가에서 대한민국 국민이 토지를 취득하지 못하는 법률이 있는 경우 대한민국에서도 그 외국인은 토지를 취득하지 못하도록 할 수 있다.

31. 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역 내에서 행하는 법인 아닌 사인(私人) 간의 다음 거래 중 토지거래계약의 허가가 필요한 것은?(단, 국토교통부장관이 따로 정하여 공고하는 기준면적은고려하지 않음)

- ① 주거지역에서 150㎡의 토지를 매매하는 계약
- ② 상업지역에서 150㎡의 토지를 매매하는 계약
- ③ 공업지역에서 500㎡의 토지를 매매하는 계약
- ④ 녹지지역에서 200㎡의 토지를 매매하는 계약
- ⑤ 도시지역 외의 지역에서 500㎡의 임야를 매매하는 계약

32. 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약허가를 받아야 하는 경우는? (다만, 각 토지의 면적은 3,300㎡)

- ① 허가구역에 거주하는 농업인이 그 구역에서 농업을 경영하기 위하여 필요한 토지를 매수하는 경우
- ② 국세 체납처분에 따라 토지를 취득하는 경우
- ③ 민사집행법에 따른 경매를 통해 토지를 취득하는 경우
- ④ 공유재산 관리계획에 따라 일반경쟁입찰로 처분하는 공유재산인 토지를 취득하는 경우
- ⑤ 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 토지를 수용하는 경우

33. 다음은 사설묘지를 설치하는 경우 그 기준이다. 옳지 않은 것은?

- ① 가족묘지를 설치하는 경우 그 면적은 100평방미터 이하이어야 하며 시장등의 허가를 받아야 한다.
- ② 묘지를 설치하기 위하여 묘지를 사전매매하는 것은 장사 등에관한법률에 의해 원칙적으로 금지되어 있다.
- ③ 법인묘지를 설치하는 경우 그 면적은 10만평방미터 이하이어야 하며 당해 시장등의 허가를 받아야 한다.
- ④ 분묘의 설치기간은 30년이며 1회에 한하여 30년 범위내에서 그 기간을 연장할 수 있다.
- ⑤ 종중 및 문중이 묘지를 설치하는 경우 1천 평방미터 이하이어야 하며 시장등의 허가를 받아야 한다.

34. 다음 중 공인중개사법에 규정되어 있지 않은 개업공인중개사의 의무는?

- ① 거래계약서의 작성, 교부의무
- ② 선량한 관리자의 주의의무
- ③ 중개대상물에 대한 확인·설명 의무
- ④ 비밀준수의무
- ⑤ 신의와 성실으로써 공정한 중개의무

35. 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서(Ⅰ)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 벽면 및 도배 상태는 벽면 및 도배의 상태란에 기재한다.
- ② 비선호시설은 1km 이내의 것을 확인하여 내외부 시설란에 기재한다.
- ③ 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율은 권리를 취득함에 따른 조세에 관한 종류 및 세율을 기재한다.
- ④ 개업공인중개사 기본확인사항란은 개업공인중개사가 확인하여 기재한다.
- ⑤ 판매 및 의료시설은 입지조건란에 기재한다.

36. 주택임대차 분쟁조정위원회의 조정의 신청에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 주택임대차분쟁의 당사자는 해당 주택이 소재하는 공단 또는 시·도 조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.
- ② 조정위원회는 신청인이 조정을 신청할 때 조정 절차 및 조정의 효력 등 분쟁조정에 관하여 대통령령으로 정하는 사항을 안내하여야 한다.
- ③ 조정위원회의 위원장은 조정신청을 접수하면 피신청인에게 조정신청서를 송달하여야 한다.
- ④ 조정신청서를 송달받은 피신청인이 조정에 응하고자 하는 의사를 조정위원회에 통지하면 조정절차가 개시된다.
- ⑤ 조정위원회는 분쟁의 조정신청을 받은 날부터 6월 이내에 그 분쟁조정을 마쳐야 한다.

37. 다음은 주택임대차보호법상 주택임대차에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 묵시적 갱신 기간 중에는 임차인은 언제든지 계약해지 통보를 할 수 있으며 그 효력은 통보한 날부터 3개월이 경과되면 발생한다.
- ② 대항요건만 갖춘 임차인은 임차권 등기 명령에 의해 임차권 등기가 경료되면 우선변제권을 취득한다.
- ③ 임대차 계약이 묵시적으로 갱신된 경우 임대차계약의 존속기간은 2년으로 본다.
- ④ 임대차가 종료되면 임차인의 보증금 반환이 이루어지지 않아도 임대차 관계는 종료된다.
- ⑤ 임차권 등기가 첫 경매개시결정 등기 전에 등기된 경우 임차인은 배당요구를 하지 않아도 배당받을 채권자에 해당한다.

38. 다음 중 부동산실권리자명의등기에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 명의신탁약정이란 대내적으로 실권리자가 그 권리를 보유하기로 하고 그에 관한 등기는 타인의 명의로 하기로 하는 약정을 말한다.
- ② 명의신탁약정은 무효이며 이로 인한 물권변동 또한 무효이다.
- ③ 부동산실권리자명의등기에관한법률의 적용범위는 소유권이전, 부동산의 물권 및 가등기에 미친다.
- ④ 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우에는 명의신탁약정에 해당한다.
- ⑤ 양도담보나 가등기 담보는 명의신탁 약정에 해당하지 않는다.

39. 개업공인중개사가 부동산 경매에서의 권리관계에 관하여 설명한 내용 중 틀린 것은?

- ① 압류의 효력은 경매가 취하되면 소멸한다.
- ② 가압류등기가 저당권에 앞서 설정되었다면 매각으로 소멸하지 않는다.
- ③ 전세권은 배당요구하면 매각으로 소멸한다.
- ④ 압류채권자에 우선하는 권리라도 저당권 등 매각으로 소멸하는 권리에 대항하지 못한다면 매각으로 소멸된다.
- ⑤ 저당권은 그 부동산의 매각에 의하여 소멸한다.

40. 부동산경매에 관한 실무교육에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 매수신청대리인 등록을 하고자 하는 법인은 사원 또는 임원 모두가 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 한다.
- ⑤ 법원행정처장은 실무교육기관을 지정할 수 있다.

부동산 공법

41. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 광역도시계획에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 광역도시계획은 광역 지방자치단체의 장기 발전방향을 제시하는 계획을 말한다.
- ② 광역계획권은 국토교통부장관 또는 도지사가 지정한다.
- ③ 광역계획권이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우, 광역도시계획은 관할 시·도지사가 공동으로 수립한다.
- ④ 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없으면, 광역도시계획을 관할 도지사가 수립한다.
- ⑤ 광역도시계획을 수립하는 때에는 공청회를 개최하여 주민과 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.

42. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시·군관리계획의 내용에 해당되지 않는 것은?

- ① 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ② 용도구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ③ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
- ④ 기반시설부담구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ⑤ 도시개발사업 또는 정비사업에 관한 계획

43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 도시·군관리계획 및 지형도면에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수는 도시·군관리계획을 결정하면, 관보 또는 공보에, 그 내용을 고시해야 한다.
- ② 도시·군관리계획 결정의 효력은 해당 도시·군관리계획 결정을 고시한 날부터 발생한다.
- ③ 지형도면이란 지적이 표시된 지형도에 도시·군관리계획 사항을 명시한 도면을 말한다.
- ④ 시장 또는 군수가 스스로 결정한 지구단위계획구역·지구단위계획 사항에 대해서는, 시장 또는 군수가 스스로 지형도면을 작성하고 이를 고시한다.
- ⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 직접 지형도면을 작성하거나 지형도면을 승인한 때에는 관보·공보에 이를 고시해야 한다.

44. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 건폐율은 다음의 범위 안에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 조례로 정한다. 틀린 것은?

- ① 주거지역: 70% 이하
- ② 상업지역: 90% 이하
- ③ 공업지역: 60% 이하
- ④ 녹지지역: 20% 이하
- ⑤ 농림지역: 20% 이하

① 1층 이상 ② 2층 이상
③ 2층 이하 ④ 4층 이상
⑤ 4층 이하

- ① **복합용도지구:** 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여, 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구
- ② **복합 개발진흥지구:** 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
- ③ **특정용도제한지구:** 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유흥시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
- ④ **특화 경관지구:** 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구
- ⑤ **특정 개발진흥지구:** 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 또는 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

- ① 용도지구에는 지구단위계획구역을 지정할 수 없다.
- ② 택지개발지구로 지정된 후 10년이 지난 지역에 대하여는 지구단위계획구역을 지정해야 한다.
- ③ 지구단위계획구역 안에서는 해당 지구단위계획구역에 대한 지구단위계획에 정해진 대로 건축하거나 용도를 변경해야 한다.
- ④ 지구단위계획구역은 도시·군계획 수립 대상지역의 전부 또는 일부를 대상으로 지정한다.
- ⑤ 지구단위계획구역을 지정하였으면 2년 이내에 해당 구역에 대한 지구단위계획을 수립해야 한다.

- ① 기반시설이란 도시·군계획시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
- ② 기반시설을 설치하려면 반드시 도시·군관리계획으로 결정해야 한다.
- ③ 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려는 때에는 그 시설의 종류·명칭·위치·규모 등을 미리 실시계획으로 결정해야 한다.

- ① 농림지역 안에서 육상 어류양식장 용도의 비닐하우스 설치
- ② 사도 개설 허가를 받은 토지의 분할
- ③ 지목변경 없이 높이 45cm와 깊이 45cm의 절토 및 성토
- ④ 조성이 완료된 기존 대지에서 건축물 그 밖의 공작물의 설치를 위한 정지 또는 포장
- ⑤ 일반재산을 양여하기 위한 분할

- ① 기반시설부담구역에 대하여는 3년 이내의 기간을 정하여 개발행위 허가를 제한할 수 있으며, 1회에 한하여 2년 이내의 범위에서 제한을 연장할 수 있다.
- ② 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설의 설치가 곤란한 주거·상업·공업지역을 대상으로 기반시설부담구역을 지정할 수 있다.
- ③ 기반시설부담구역을 지정하려면 해당 지역 주민의 의견은 들어야 하지만, 도시계획위원회의 심의는 거치지 않는다.
- ④ 기반시설부담구역을 지정하려면 기반시설설치계획을 수립해야 한다.
- ⑤ 기반시설부담구역 안에서 기반시설 설치비용의 부과대상인 건축행위는 200㎡를 초과하는 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 이전 행위로 한다.

52. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 처분에 앞서 청문을 해야 하는 경우만을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 개발행위 허가의 취소
 ㄴ. 도시·군기본계획 승인의 취소
 ㄷ. 행정청이 아닌 도시·군계획시설사업의 시행자 지정의 취소
 ㄹ. 지구단위계획구역 지정의 취소
 ㅁ. 도시·군계획시설사업 실시계획 인가의 취소

- ① ㄱ, ㄴ, ㄷ
 ③ ㄱ, ㄹ, ㅁ
 ⑤ ㄴ, ㄹ, ㅁ

② ㄱ, ㄷ, ㅁ
 ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ

53. 도시개발법상 도시개발구역을 국토교통부장관이 지정할 수 있는 사항이 아닌 것은?

- ① 문화관광부장관이 요청하는 경우
- ② 인접한 시·도지사끼리, 도시개발구역 지정에 대한 협의가 성립되지 않는 경우
- ③ 지방공사의 장이 30만㎡ 이상의 규모로 제안하는 경우
- ④ 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- ⑤ 천재·지변의 사유로 긴급히 도시개발사업이 필요한 경우

54. 도시개발법상 도시개발구역 안에서 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 하는 행위는?

- ① 관상용 죽목의 임시 식재
- ② 경작을 위한 토지의 형질변경
- ③ 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위
- ④ 도시개발구역 안에 존치하기로 결정된 대지 안에서 물건을 쌓아놓는 행위
- ⑤ 토석의 채취

55. 도시개발법상 도시개발조합에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 토지소유자 7인 이상이 일정한 동의요건을 확보하여 도시개발구역 지정권자에게 조합 설립 인가를 받아야 한다.
- ② 도시개발조합의 설립인가를 신청하는 때에는 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자와 토지소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 도시개발조합 설립 인가가 있으면, 조합 설립에 반대한 자도 조합원이 된다.
- ④ 도시개발조합은 환지방식 또는 수용방식인 경우에, 설립할 수 있다.
- ⑤ 다른 조합원으로부터 해당 도시개발구역에 그가 가지고 있는 토지 소유권 전부를 이전받은 조합원은, 본래의 의결권과는 별도로 그 토지 소유권을 이전한 조합원의 의결권을 승계할 수 있다.

56. 도시개발법상 토지상환채권에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 시행자는, 사업비용 부담을 줄이기 위하여 필요한 경우에는 토지 소유자의 의사에 반하여, 토지등의 매수대금의 일부를 토지상환채권으로 지급할 수 있다.
- ② 도시개발구역의 토지소유자인 시행자가 토지상환채권을 발행하는 때에는 은행, 보험회사 및 [건설산업기본법]에 따른 공제조합으로부터 지급보증을 받아야 한다.
- ③ 토지상환채권의 이율은 발행 당시의 금융기관의 예금금리 및 부동산 수급상황을 고려해서 발행자(= 시행자)가 정한다.
- ④ 토지상환채권은 기명식(記名式) 증권으로 한다.
- ⑤ 토지상환채권은 이전할 수 있다.

57. 도시개발법상 환지계획에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 환지계획에 필지별·권리별 청산대상 토지 명세가 포함된다.
- ② 환지계획에 환지예정지 지정에 대한 내용이 포함된다.
- ③ 토지 소유자가 신청하거나 동의하면 해당 토지의 전부 또는 일부에 대하여 환지를 정하지 않을 수 있다. 다만, 해당 토지에 관하여 임차권자등이 있는 경우에는 그 동의를 받아야 한다.
- ④ 시행자는 토지 소유자의 동의를 받아 환지의 목적인 토지를 갈음하여 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여할 수 있다.
- ⑤ 행정청이 아닌 시행자가 환지계획을 작성한 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치기구청장의 인가를 받아야 한다.

58. 도시개발법상 환지처분에 관한 내용으로 옳은 것은?

- ① 환지처분은 환지계획에 정해진 대로만 해야 한다.
- ② 환지계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분의 공고가 있은 날부터 종전의 토지로 본다.
- ③ 체미지는 시행자가, 보류지는 환지계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날에 해당 소유권을 취득한다.
- ④ 행정상 또는 재판상의 처분으로서 종전의 토지에 전속하는 것도 환지로 이전된다.
- ⑤ 도시개발구역 안의 지역권은 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.

59. 도시 및 주거환경 정비법에 따른 정비사업의 정의와 각 정비사업별 토지등소유자에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 주거환경개선사업이란, 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량 건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나, 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업을 말한다.

- ② 재건축사업이란, 정비기반시설이 열악하고 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나, 상업 지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업을 말한다.
- ③ 재개발사업이란, 정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업을 말한다.
- ④ 주거환경개선사업 및 재건축사업에서 토지등소유자란 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말한다.
- ⑤ 재개발사업에서 토지등소유자란 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자를 말한다.

60. 도시 및 주거환경 정비법령상 각 정비사업의 시행방법에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 주거환경개선사업은 정비구역에서, 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법으로 할 수 있다.
- ② 재개발사업은 정비구역에서, 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법으로 할 수 있다.
- ③ 재개발사업은 정비구역에서 환지로 공급하는 방법으로 할 수 있다.
- ④ 재건축사업은 정비구역에서, 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔*을 건설하여 공급하는 방법으로 한다.
- ⑤ 재건축사업은 정비구역에서 환지로 공급하는 방법으로 할 수 있다.

61. 도시 및 주거환경 정비법령상 정비구역에 대한 내용이 다. 틀린 것은?

- ① 정비구역은 시장·군수 또는 구청장이 지정한다.
- ② 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(= 이하 “구청장등”)는 기본계획에 적합한 범위에서 정비계획을 수립하여, 특별시장 또는 광역시장에게 정비구역 지정을 신청해야 한다.
- ③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수는 정비계획을 수립하여 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 등의 절차를 거쳐, 정비구역을 지정한다.
- ④ 정비계획에서 정한 정비사업 시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획 인가를 신청하지 아니하면, 시장·군수가 직접 재개발사업·재건축사업을 시행할 수 있다.
- ⑤ 정비구역의 지정·고시가 있는 경우, 해당 정비구역은 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.

62. 도시 및 주거환경 정비법령상 재개발사업을 위한 조합에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 조합을 설립하고자 하는 경우에는, 정비구역 지정·고시 후 5인 이상의 위원으로 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수등의 승인을 얻어야 한다.

- ② 조합을 설립하고자 하는 때에는 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.
- ③ 조합은 그 명칭 중에 ‘정비사업조합’이라는 문자를 사용해야 한다.
- ④ 조합원의 수가 100인 이상인 조합은 대의원회를 두어야 한다.
- ⑤ 조합원은 해당 정비구역 안의 토지 또는 건축물의 소유자와 그 전세권자로 한다.

63. 도시 및 주거환경 정비법령상 사업시행계획서에 포함되어야 할 사항으로 규정되어 있지 않은 것은?

- ① 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 가격
- ② 토지이용계획
- ③ 건축물배치계획
- ④ 건축물의 높이 및 용적률 등에 대한 건축계획
- ⑤ 설계도서

64. 도시 및 주거환경 정비법령상 관리처분계획의 기준에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 같은 세대에 속하지 않은 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 소유자 수만큼 주택을 공급해야 한다.
- ② 지나치게 넓은 토지 또는 건축물에 대하여 필요한 경우에는 이를 감소시켜 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
- ③ 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립한다.
- ④ 근로자 숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등 소유자에게는 소유한 주택 수만큼 주택을 공급할 수 있다.
- ⑤ 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다.

65. 주택법상 주택에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 다세대주택이란 주택으로 쓰는 1개 동의 연면적이 660㎡를 초과하고, 층수가 4개층 이하인 주택을 말한다.
- ② 국민주택이란 85㎡ 이하의 주택을 말한다.
- ③ 주택은 국민주택과 공동주택으로 구분한다.
- ④ 관리사무소, 어린이놀이터, 주민운동시설, 경로당은 부대시설에 해당한다.
- ⑤ 준주택이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며, 오피스텔, 다중생활시설, 기숙사, 노인복지주택이 포함된다.

66. 주택법령상 사업주체에 해당하지 않는 자는?

- ① 국가 또는 지방자치단체
- ② 한국토지주택공사
- ③ 공익법인
- ④ 토지소유자
- ⑤ 등록사업자

67. 주택법상 주택 건설과 관련된 자금에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 지방자치단체는 국민주택사업을 시행하기 위하여 국민주택사업특별회계를 설치·운영해야 한다.
- ② 한국토지주택공사와 등록사업자는 주택으로 상환하는 사채(= 이하 “주택상환사채”)를 발행할 수 있다.
- ③ 등록사업자는 자본금·자산평가액 및 기술인력 등이 대통령령으로 정하는 기준에 맞고 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받은 때에 한하여 주택상환사채를 발행할 수 있다.
- ④ 주택청약종합저축에 가입할 수 있는 자는 무주택 세대주이어야 한다.
- ⑤ 주택청약종합저축은 국민주택과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 저축을 말한다.

68. 주택법령상 주택의 사용검사 등에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관이 사업계획 승인을 한 경우에는 국토교통부장관의 사용검사를 받아야 한다.
- ② 공구별로 분할하여 주택건설 사업을 시행하기 위하여 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 분할 사용검사를 받을 수 있다.
- ③ 주택건설 사업계획 승인의 조건이 이행되지 않은 경우에는, 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 없다.
- ④ 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사 절차를 이행하지 아니하는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자가 사용검사를 받을 수 있다.
- ⑤ 주택건설사업의 경우에는 건축물의 동별로 공사가 완료된 때, 대지조성사업의 경우에는 구획별로 공사가 완료된 때에는 임시 사용승인을 받아 이를 사용하거나 사용하게 할 수 있다.

69. 주택법령상 도시형 생활주택에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 도시형 생활주택은 300세대 미만으로 건설해야 한다.

- ② 도시형 생활주택은 도시지역 외의 지역에 법령에 정해진 요건을 갖추어 건설해야 한다.
- ③ 도시형 생활주택은 국민주택 규모로 해야 한다.
- ④ 도시형 생활주택 가운데 단지형 연립주택과 단지형 다세대주택은 허용되지만, 단지형 아파트는 허용되지 않는다.
- ⑤ 도시형 생활주택 가운데 원룸형은 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성해야 한다.

70. 주택법에서는 주택 공급질서를 교란하는 것을 막기 위해, 일정한 증거나 지위의 양도·양수 또는 알선을 금지하고 있다. 위반행위에 대한 제재 수단으로 틀린 것은?

- ① 주택공급 신청 지위를 무효로 할 수 있다.
- ② 주택공급계약을 취소할 수 있다.
- ③ 사업주체가 주택가격을 지급하면 해당 주택을 취득한 것으로 본다.
- ④ 입주한 자에 대하여 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있다.
- ⑤ 2년 이하의 징역 또는 2000만원 이하의 벌금에 처한다.

71. 주택법상 사업주체는 사업계획 승인을 받아 시행하는 주택건설 사업에 따라 건설된 주택 및 대지에 대하여는 ‘일정 기간’ 동안 입주예정자의 동의 없이 저당권 설정 등을 할 수 없다. 이에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① ‘일정 기간’이란 입주자 모집공고 승인신청일 이후부터 입주예정자가 해당 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간을 말한다.
- ② 해당 주택 및 대지에 전세권·지상권, 등기되는 부동산 임차권을 설정하는 행위는, 입주예정자의 동의 없이 할 수 없다.
- ③ 저당권설정 등의 제한을 함에 있어서, 사업주체는 “입주예정자의 동의 없이는 양도하거나 제한물권을 설정하거나 압류·가압류·가처분 등의 목적물이 될 수 없는 재산임”을 소유권등기에 부기등기해야 한다.
- ④ 사업주체가 국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 공공기관인 경우에는 부기등기하지 않아도 된다.
- ⑤ 위 규정에 의한 부기등기일 이후에 해당 대지 또는 주택을 양수하거나 제한물권을 설정받은 경우 또는 압류·가압류·가처분 등의 목적물로 한 경우에는, 이를 취소할 수 있다.

72. 건축법상 대수선에 해당하는 요건으로 틀린 것은?

- ① 벽을 증설 또는 해체하거나 벽 면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것
- ② 지붕틀을 증설 또는 해체하거나 지붕틀을 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
- ③ 미관지구 안에서 건축물의 외부형태 또는 담장을 변경하는 행위

- ④ 건축물의 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 변경하는 행위
- ⑤ 다세대주택의 세대간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것

73. 건축법상 건축허가와 관련된 내용으로 틀린 것은?

- ① 특별시 또는 광역시에서 21층 이상의 건축물의 건축은 특별시장 또는 광역시장이 허가한다.
- ② 위락시설 또는 숙박시설 건축의 경우 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거나 교육 등 주변 환경상 적합하지 않을 때에는 허가를 하지 않을 수 있다.
- ③ 국토교통부장관이나 시·도지사가 허가권자의 건축 허가를 제한할 수는 있으나, 이미 허가를 받은 자의 착공을 제한할 수는 없다.
- ④ 건축허가를 제한하는 경우 그 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 그 제한기간을 연장할 수 있다.
- ⑤ 건축 허가를 받은 후 법정된 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우, 허가권자는 그 건축허가를 취소해야 한다.

74. 건축법상 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우, 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 하는 것은?

- ① 영업시설군에서 문화집회시설군으로 변경시
- ② 산업등시설군에서 근린생활시설군으로 변경시
- ③ 문화집회시설군에서 영업시설군으로 변경시
- ④ 근린생활시설군에서 주거업무시설군으로 변경시
- ⑤ 전기통신시설군에서 교육복지시설군으로 변경시

75. 건축법상 다른 법령에 의한 인·허가 등의 의제 및 사용승인에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 건축주가 사전결정 통지를 받은 경우에는 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따른 개발행위 허가를 받은 것으로 본다.
- ② 건축주가 건축허가를 받으면 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따른 개발행위 허가를 받은 것으로 본다.
- ③ 건축주가 사용승인을 받은 경우에는 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따른 개발행위의 준공검사를 받은 것으로 본다.
- ④ 허가권자는 사용승인 신청을 받은 경우, 7일 내에 사용승인서를 내주어야 한다.
- ⑤ 임시사용승인의 기간은 2년 이내로 한다. 다만, 허가권자는 대형건축물 또는 암반공사 등으로 인하여 공사기간이 장기기간인 건축물에 대하여는 그 기간을 연장할 수 있다.

76. 다음과 같이 대지면적 1000㎡인 토지에 지하2층 지상4층의 건물이 있다. 이 토지에 적용되는 최대 용적률이 300%라고 하면 현 상태에서 지상으로 증축 가능한 최대 연면적은 얼마인가? (단, 높이 제한이나 건축구조 등의 제약이 없는 것으로 가정한다.)

4층	공동주택 (500㎡)
3층	공동주택 (500㎡)
2층	주차장 (500㎡)
1층	주차장 (500㎡)
지하1층	근린생활시설 (500㎡)
지하2층	근린생활시설 (500㎡)

- ① 0㎡
- ② 500㎡
- ③ 1000㎡
- ④ 1500㎡
- ⑤ 2000㎡

77. 건축법상, 공개공지 또는 공개공간을 설치해야 하는 대상 지역은?

- ① 전용주거지역
- ② 전용공업지역
- ③ 일반공업지역
- ④ 준공업지역
- ⑤ 계획관리지역

78. 건축법상 일조 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 전용주거지역과 일반주거지역에서는 모든 건축물에 대하여 정북방향으로 일조 확보를 위하여, 그 높이를 제한한다.
- ② 택지개발지구에서는 정북방향으로의 일조권 적용을 정남방향으로 할 수 있다.
- ③ 모든 용도지역에서 공동주택에 대하여는 일조 확보를 위하여, 그 높이를 제한한다.
- ④ 공동주택은 인접대지 경계선까지의 거리만이 아니라 동일한 대지 내에서 인접한 동 사이의 거리에 따라서도 높이 규제를 한다.
- ⑤ 2층 이하로서 높이가 8m 이하인 건축물에 대하여는 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 규정을 적용하지 않을 수 있다.

79. 농지법상 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있는 경우는?

- ① 도시민이 농지를 취득하려는 경우
- ② 농업인이 농지를 취득하려는 경우
- ③ 농업법인이 농지를 취득하려는 경우
- ④ 농업법인의 합병으로 인한 경우
- ⑤ 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15% 이상인 농지로서 대통령령으로 정하는 농지를 소유하는 경우

80. 농지법상 농업진흥지역에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 농업진흥지역은 농림축산식품부장관이 지정한다.
- ② 농업진흥지역은 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 의한 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 지정한다. 다만, 특별시의 녹지지역을 제외한다.
- ③ 농업진흥구역이란 농업의 진흥을 도모해야 하는 지역으로서 농지가 집단화되어 농업목적으로 이용하는 것이 필요한 지역을 말한다.
- ④ 농업진흥구역에는 농업인주택, 기타 농업용 또는 축산업용 시설, 농업인의 공동생활의 편익을 위한 시설, 농수산물물의 가공·처리시설 및 농수산업관련 시험·연구시설을 설치할 수 있다.
- ⑤ 농업보호구역에는 농업인의 소득증대를 위하여 필요한 시설, 농업인의 생활여건 개선을 위하여 필요한 시설을 설치할 수 있다.