

# 2018년도 공인중개사 자격시험 2차 1교시 제1회 실전모의고사

■ 에듀서울교수진출제

문제책형 : A

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

## 공인중개사법령 및 중개실무

### 1. 다음은 중개보조원에 대한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 중개보조원이 중개업무를 보조한 경우 거래계약서에 개업공인중개사와 함께 서명 및 날인할 의무가 있다.
- ② 중개보조원이란 공인중개사가 아닌자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물의 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.
- ③ 중개보조원이 중개업무상 한 행위는 개업공인중개사의 행위로 본다.
- ④ 중개보조원이 결격사유에 해당하는 경우 개업공인중개사는 2개월 이내에 그 사유를 해소하여야 한다.
- ⑤ 중개보조원은 개업공인중개사를 대리하여 부동산거래신고를 대행할 수 없다.

### 2. 다음 중 중개업 등록과 관련한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 등록통지를 받았다면 등록증을 교부 받기 전에 중개업무를 개시하여도 무등록 업자에 해당하지 않는다.
- ② 등록관청은 등록증 교부 전에 개업공인중개사가 손해배상책임의 보장을 위한 보증설정 여부를 확인하여야 한다.
- ③ 등록관청은 7일 이내에 등록신청인에게 서면으로 통지하여야 한다.
- ④ 중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 하면 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금형에 처하여진다.
- ⑤ 중개사무소 개설등록 신청할 때 업무보증설정과 인장등록을 하여야 한다.

### 3. 법인인 개업공인중개사에 대한 설명으로 틀린 것은?(다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외한다)

- ① 대표자는 공인중개사이어야 하며 대표자를 포함한 사원 또는 임원의 3분의 1이상이 공인중개사이어야 한다.
- ② 거래계약서와 확인·설명서는 대표자와 그 업무를 한 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인 하여야 한다.
- ③ 결격사유가 있는 사원 또는 임원이 있을 경우 2개월 이내에 그 사유를 해소하여야 한다.

- ④ 분사무소는 주된사무소가 설치된 등록관청 이외의 등록관청에 1개씩 설치할 수 있다.
- ⑤ 법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립되어야 한다.

### 4. 중개사무소 개설등록에 관한 설명으로 옳지 않은 설명은?

- ① 중개사무소 개설등록을 하는 자는 원칙적으로 건축물대장에 기재된 건물에 사무소를 갖추고 있어야 한다.
- ② 특수법인도 공인중개사법령상의 등록을 하여야 하는 경우도 있다.
- ③ 법인의 경우 상법상 회사로서 자본금 5천만원 이상이어야 한다.
- ④ 등록하고자 하는 자는 등록신청일 전 1년 이내에 실시하는 실무교육을 받아야 한다.
- ⑤ 법인, 공인중개사(소속공인중개사 제외)는 중개사무소 개설등록 신청을 할 수 있다.

### 5. 다음 중 중개대상물 또는 권리가 될 수 없는 것은?

- ① 전세권
- ② 입목에관한법률에 의한 입목
- ③ 공장 및 광업재단저당법에 의한 광업재단
- ④ 대토권
- ⑤ 아파트 분양권

### 6. 다음 중 응시수수료 반환과 관련된 설명으로 옳은 것은?

- ① 수수료를 과오납한 경우에는 수수료 전부
- ② 시험시행기관의 귀책사유로 시험에 응하지 못한 경우에는 납입한 수수료의 100분의 60
- ③ 응시원서 접수기간 내에 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 전부
- ④ 응시원서 접수마감일부터 7일 이내에 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 100분의 60
- ⑤ 접수마감일의 다음 날부터 7일이 경과한 날부터 시험시행일 10일 전까지 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 100분의 40

7. 법인의 분사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 할 게시물이 아닌 것은?

- ① 분사무소 설치신고필증
- ② 손해배상책임을 보장하기 위한 보증설정 서류
- ③ 법인 등기사항증명서
- ④ 공인중개사 자격증 원본
- ⑤ 중개보수 및 실비의 요율 및 한도액표

8. 중개사무소에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사가 2개 이상 사무소를 설치한 경우 등록이 취소될 수 있다.
- ② 공인중개사인 개업공인중개사는 경매·공매 물건의 취득 알선에 관한 업무를 겸용하여 할 수 있다.
- ③ 개업공인중개사가 폐업신고를 한 경우 지체없이 사무소 간판 등을 철거하여야 한다.
- ④ 법인인 개업공인중개사와 공인중개사인 개업공인중개사가 함께 사무소를 공동사용할 수 있다.
- ⑤ 분사무소 이전은 이전 후 10일 이내에 이전후의 등록관청에 신고하여야 한다.

9. 다음 중 개업공인중개사의 손해배상책임 및 업무보증설정에 관한 다음 설명으로 맞는 것은?

- ① 개업공인중개사가 행하는 업무보증 설정은 공인중개사법령상 강제력이 없다.
- ② 개업공인중개사는 업무보증설정기간이 만료된 경우 만료 5일 전까지 다시 업무보증을 하고 등록관청에 신고를 하여야 한다.
- ③ 개업공인중개사가 채용한 소속공인중개사가 업무상 고의·과실로 의뢰인에게 손해를 발생시킨 경우에는 개업공인중개사에게는 손해배상책임이 없다.
- ④ 개업공인중개사가 단순히 자신의 사무실만 제공하고 타인이 중개행위를 한 경우에도 손해가 발생하면 손해배상 책임을 진다.
- ⑤ 법인이 분사무소를 설치할 경우 분사무소마다 각각 5천만원 이상의 보증을 추가로 설정하여야 한다.

10. 중개사무소 개설등록과 관련한 다음 기술 중 틀린 것은?

- ① 등록관청은 사무소를 두고자 하는 지역을 관할하는 구가 설치되어 있지 않은 시장·군수·구청장이다.
- ② 중개사무소 개설등록신청시 개업공인중개사가 개별적으로 등록신청서를 제출하여야 한다.
- ③ 중개사무소 개설등록신청시 업무보증을 설정하고 관계서류를 첨부하여 등록관청에 신고하여야 한다.
- ④ 소속공인중개사는 개설등록을 하지 못한다.
- ⑤ 중개사무소 개설등록 신청을 한 경우 등록관청은 결정사유 여부를 확인한다.

11. 다음 중 공인중개사법률에서 규정한 제정목적에 부합되지 않는 것은?

- ① 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정한다.
- ② 부동산중개업의 건전한 육성을 목적으로 한다.
- ③ 부동산 중개업의 공신력을 제고하기 위함이다.
- ④ 그 전문성을 제고한다.
- ⑤ 국민경제에 이바지 함을 목적으로 한다.

12. 다음 중 공인중개사 정책심의위원회의 심의의결사항에 해당되지 않는 것은?

- ① 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항
- ② 부동산 중개업의 육성에 관한 사항
- ③ 중개보수 변경에 관한 사항
- ④ 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항
- ⑤ 공인중개사 자격취소에 관한 사항

13. 경기도 부천시에 소재하는 개업공인중개사 갑은 서울시에 소재하고 있는 乙소유 점포에 대하여 병에게 보증금 2천만원에 월세 20만원, 권리금 1억원으로 2년간 임차하는 계약을 성사시켰다. 개업공인중개사가 받을 수 있는 중개보수 총액은?(중개보수 요율은 0.5%로 약정하였다)

- ① 400,000원                      ② 200,000원
- ③ 340,000원                      ④ 170,000원
- ⑤ 100,000원

14. 개업공인중개사의 다음의 행위 중 공인중개사법령상 금지행위에 해당하는 것은?

- ① 공인중개사인 개업공인중개사 갑(甲)은 택지를 조성하여 주택을 짓고 이를 임대하는 업을 겸업으로 하고 있다.
- ② 개업공인중개사 을(乙)은 중개물건이 소송에 계류중에 있는 사실이 있는 것을 숨긴 채 그 물건의 매매를 중개하였다.
- ③ 개업공인중개사 병(丙)은 거래당사자의 일방을 대리하여 중개행위를 하였다.
- ④ 개업공인중개사 정(丁)은 은행에 근저당권이 설정되어 대출을 받은 주택의 임대를 중개하였다.
- ⑤ 개업공인중개사 무(戊)는 투기과열지구가 아닌 지역에서 아파트 분양권 매매를 중개하였다.

15. 다음은 개업공인중개사등의 교육 관한 설명이다. 틀린 설명은?

- ① 실무교육실시기관은 시·도지사이며 이를 공인중개사협회에게 위탁할 수 있다.
- ② 실무교육을 수료하고 1년이 경과되지 않았다면 중개사무소 개설등록 신청을 할 경우 다시 교육을 받을 필요가 없다.
- ③ 중개보조원이 되고자 하는 자는 고용신고일 전 1년 이내에 직무교육을 받아야한다..

- ④ 시·도지사는 교육의 지침을 마련할 수 있다.
- ⑤ 연수교육 시간은 12시간 이상 16시간 이하로 한다.

**16. 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약을 허가 받은 경우 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 하는 토지이용 의무기간으로 틀린 것은?**

- ① 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 목적으로 허가를 받은 경우에는 2년
- ② 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 편의시설의 설치에 이용하려는 목적으로 허가를 받은 경우에는 2년
- ③ 농업을 영위하기 위한 목적으로 허가를 받은 경우에는 2년
- ④ 축산업을 영위하기 위한 목적으로 허가를 받은 경우에는 3년
- ⑤ 관계법령의 규정에 의하여 건축물이나 공작물의 설치행위가 금지된 토지에 대하여 현상보존의 목적으로 토지를 취득하기 위하여 허가를 받은 경우에는 5년

**17. 다음 중 부동산거래신고에관한법령상 부동산 거래신고에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 개업공인중개사에 의하지 아니하고 토지, 건축물의 매매계약을 체결한 거래당사자는 계약체결일로부터 60일 이내에 공동으로 부동산거래신고를 시·군·구청장에게 하여야 한다.
- ② 개업공인중개사가 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매계약체결을 중개한 경우 계약체결일로부터 60일 이내에 개업공인중개사가 부동산거래신고를 시·군·구청장에게 하여야 한다.
- ③ 부동산거래신고를 한 경우 매수인은 부동산등기특별조치법상의 검인을 받은 것으로 본다.
- ④ 부동산거래신고의 거짓신고를 조장하거나 방조한 자는 500만원 이하의 과태료에 처한다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하여야 한다.

**18. 일반중개계약서와 관련한 내용으로 바르지 못한 것은?**

- ① 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 중개의뢰 내용을 명확히 하기 위하여 작성을 요청할 수 있다.
- ② 요청받은 개업공인중개사는 일반중개계약서를 작성할 의무가 없다.
- ③ 일반중개계약서를 작성하더라도 중개보수는 법정중개보수 요율의 범위 내이어야 한다.
- ④ 일반중개계약서에는 중개대상물의 위치 및 규모, 거래예정가격, 거래예정가격에 따른 중개보수, 개업공인중개사와 중개의뢰인이 준수하여야 할 사항을 기재하도록 법에서 규정하고 있다.
- ⑤ 일반중개계약서를 작성하면 중개의뢰인은 다른 개업공인중개사에게 중개의뢰를 하지 못한다.

**19. 다음 중 부동산거래신고에관한법령상 부동산 거래신고시 신고사항에 해당되지 않는 것은?**

- ① 매수인 및 매도인의 인적사항
- ② 계약일·중도금 지급일 및 잔금지급일
- ③ 거래대상 부동산의 소재지·지번 및 지목
- ④ 거래대상 부동산의 종류 및 계약대상 면적
- ⑤ 거래예정금액

**20. 공인중개사법령상 관련 행정청에 수수료를 납부하여야 하는 사유로 명시되어 있는 것을 모두 고른 것은?**

- ㄱ. 중개사무소의 개설등록 신청
- ㄴ. 분사무소 설치신고
- ㄷ. 중개사무소의 휴업 신청
- ㄹ. 공인중개사자격증의 재교부 신청

- ① ㄴ, ㄷ
- ② ㄱ, ㄴ, ㄹ
- ③ ㄱ, ㄷ, ㄹ
- ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

**21. 개업공인중개사가 중개대상물의 확인·설명을 위하여 필요한 공부의 확인에 대한 설명이다. 틀린 것은?**

- ① 건축물대장을 보고 건물을 구조를 확인하였다.
- ② 토지대장을 보고 면적 및 지목 등을 확인하였다.
- ③ 임야도를 보고 임야의 경계를 확인하였다.
- ④ 등기사항증명서를 보고 지상권 설정 사실을 확인했다.
- ⑤ 등기사항증명서를 보고 법정지상권을 확인하였다.

**22. 부동산 거래의 중개를 완성한 개업공인중개사가 중개의뢰인 쌍방에게 반드시 교부하여야 할 서류에 해당되는 것은?**

- ① 업무보증설정서류 사본
- ② 실비 영수증
- ③ 중개보수 영수증
- ④ 일반중개계약서
- ⑤ 등기사항증명서

**23. 개업공인중개사가 계약금 등의 반환채무이행보장 권고권을 행사할 경우에 있어 설명이다. 틀린 것은?**

- ① 개업공인중개사가 계약금 등의 반환채무이행보장 권고권을 행사하는 경우는 거래의 안전을 보장하기 위함이다.
- ② 개업공인중개사는 거래 계약의 이행이 완료될때까지 계약금 또는 중도금을 반드시 개업공인중개사 명의로 금융기관에 예치할 수 있도록 권고할 수 있다.
- ③ 계약금등을 예치한 경우 이를 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 계약금등의 반환을 보장하는 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 개업공인중개사는 거래당사자가 거래계약과 관련한 계약금 등을 개업공인중개사 명의로 금융기관에 예치하는 경우 거래 당사자의 동의 없이 인출하여서는 안된다.

**24. 부동산거래신고등에관한법률상 외국인등의 부동산 등의 취득에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 대한민국 국민에 대하여 토지를 취득하지 못하도록 하는 국가에 대하여는 대한민국 내의 토지를 취득하지 못할 수 있도록 하고 있다.  
 ② 외국인등이 부동산 등을 계약에 의해 취득한 경우 계약 체결일로부터 60일 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.  
 ③ 외국인등이 부동산 등을 경매에 의해 취득한 경우 대금 완납일로부터 60일 이내에 신고하여야 한다.  
 ④ 외국인등이 문화재 보호구역에 있는 토지를 취득하고자 하는 경우 허가를 받아야 한다.  
 ⑤ 임원의 2분의 1 이상이 대한민국 국적을 가지고 있지 않은 법인은 외국인 등에 해당된다.

**25. 개업공인중개사가 중개대상물에 대한 광고를 하는 경우 표시해야할 사항이 아닌 것은?**

- ① 중개사무소의 명칭                      ② 등록 번호  
 ③ 개업공인중개사의 성명              ④ 연락처  
 ⑤ 소재지

**26. 다음 중 등록을 취소할 수 있는 경우에 해당하는 것이 아닌 것은?**

- ① 등록기준에 미달하는 경우가 발생될 때  
 ② 전속중개계약시 업무처리상황을 통보하지 않은 때  
 ③ 법정중개보수를 초과하여 받았을 때  
 ④ 전속중개계약시 물건정보를 공개하지 않았을 때  
 ⑤ 업무보증을 설정하지 않고 업무를 개시했을 때

**27. 다음 기술 중 틀린 것은?**

- ① 중개대상물 확인설명은 권리를 취득하는 의뢰인에게 설명하여야 하고 확인·설명서를 쌍방에게 교부하여야 한다.  
 ② 실제소유자와 등기부상 소유자가 틀린 경우 등기부상 소유자와 계약을 체결하여야 한다.  
 ③ 주택 임대내에 있어 개업공인중개사는 거래계약서를 교부해 준 이후에도 꾸준히 권리설정 등을 확인하여야 할 의무가 있다.  
 ④ 개업공인중개사가 소속공인중개사 또는 중개보조원을 채용한 경우 업무개시 전까지 신고하여야 한다.  
 ⑤ 중개물건을 확인·설명을 할 경우 중개대상물의 부근에 위치하고 있는 도로 및 대중교통 상황을 확인하여야 한다.

**28. 중개의뢰인의 권리관계 등의 확인설명에 관한 사항으로 틀린 것은?**

- ① 등기사항증명서와 주민등록증을 통해 진정한 소유자 여부를 확인한 경우 개업공인중개사의 의무를 다하였다고 볼 수 있다.  
 ② 저당권의 설정여부를 확인하는 경우 저당권 설정액, 기간 등을 확인하여야 한다.  
 ③ 피성년후견인의 경우 법정대리인의 동의서가 첨부되었더라도 직접 계약은 피하여야 하며 법정대리인과 계약을 체결하여야 한다.  
 ④ 상속재산인 경우 상속자 전원의 동의서나 상속포기 확인서를 확인하여야 한다.  
 ⑤ 법인의 이사와 계약하는 경우에는 법인등기부를 통하여 대표권을 다시 확인하여야 한다.

**29. 공인중개사법령상 토지 매매의 경우 중개대상물 확인·설명서 서식의 '개업공인중개사 기본 확인사항'에 해당하지 않는 것은?**

- ① 입지조건  
 ② 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항  
 ③ 거래예정금액  
 ④ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율  
 ⑤ 비선호시설(1km 이내)

**30. 다음 중 부동산거래신고등에관한법률상 토지거래허가제도에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 경매로 토지거래허가지역의 토지를 취득할 경우 토지거래 허가를 받지 않아도 된다.  
 ② 외국인 등의 토지취득허가를 받은 경우 토지거래허가를 받지 않는다.  
 ③ 비업무용 부동산 공매로 토지거래허가지역의 토지를 취득한 경우 토지거래 허가를 받지 않아도 된다.  
 ④ 토지거래허가를 받으면 부동산등기특별조치법상의 검인을 받은 것으로 본다.  
 ⑤ 농지취득시 토지거래허가지역인 경우 거래허가를 받은 경우 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다.

**31. 다음 중 매수신청대리의 범위에 해당하지 않는 것은?**

- ① 입찰표의 작성 및 제출  
 ② 강제경매 신청  
 ③ 「민사집행법」에 따라 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청하는 행위  
 ④ 「민사집행법」에 따른 공유자의 우선매수신고  
 ⑤ 「임대주택법」에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고

32. 다음 형별사항이 다른 하나는?

- ① 중개뢰인과 직접거래 및 쌍방대리를 한 경우
- ② 미등기전매를 중개한 경우
- ③ 허위의 방법으로 중개사무소 개설등록을 한 경우
- ④ 부동산의 임대, 분양 등과 관련있는 증서등의 매매를 업으로 하는 경우
- ⑤ 중개대상물의 매매를 업으로 하는 경우

33. 공제사업 운영의 개선명령 조치에 해당하지 않는 것은?

- ① 업무집행방법의 변경
- ② 자산예탁기관의 변경
- ③ 자산의 장부가격의 변경
- ④ 건전한 자산에 대한 적립금의 보유
- ⑤ 가치가 없다고 인정되는 자산의 손실 처리

34. 다음은 법원의 부동산경매제도에 대한 설명이다. 가장 올바른 설명은?

- ① 부동산 매각의 법원경매는 일정한 매각기일에 실시하는 기일 입찰과 호가 경매의 2가지 방법으로만 할 수 있다.
- ② 매각허가결정에 불복하여 항고하고자 하는 사람은 매각대금의 10% 상당의 금전 또는 법원이 인정한 유가증권을 공탁해야 한다.
- ③ 경매개시결정등기 이전에 전입한 임차인이라면 경락인에게 대항하지 못할 경우라도 인도명령의 대상이 되지 않는다.
- ④ 주택임대차보호법에 의거하여 우선변제권을 갖춘 주택임차인이라면 최초 매각기일 이후라도 매각허가결정 이후 배당 실시 이전까지만 배당요구를 하면 된다.
- ⑤ 매각허가를 받은 매수인이 법원에서 통지받은 대금지급기한 이전에 매각대금을 전부 납부하더라도 매각대금 지급기한이 경과한 날부터 소유권을 취득한다.

35. 다음 중 주택을 중개하고자 할 때 개업공인중개사가 설명하는 selling point(셀링 포인트)에 해당하지 않는 것은?

- ① 그 주택에서 도보로 5분 거리에 백화점이 위치하고 있다.
- ② 그 주택은 주위의 다른 유사 주택보다 가격이 싸다.
- ③ 그 주택은 현재 채권자에 의해 가압류가 설정되어 있다.
- ④ 그 주택은 외벽, 수도 등 각종 설비를 최근에 완전히 보수하였다.
- ⑤ 그 주택은 주차장법의 기준에 맞는 별도의 주차장이 설치되어 있다.

36. 다음은 6월의 범위내에서 업무정지처분을 받을 수 있는 사유에 해당하지 않는 것은?

- ① 거래성립시 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 않은 경우
- ② 중개보수를 초과하여 받은 경우
- ③ 최근 1년 이내에 2회 이상 공인중개사법령상 과태료를 받고 다시 과태료 처분행위를 한 경우
- ④ 거래성립시 업무보증 설정서류 사본을 교부하지 않은 경우
- ⑤ 인장등록의무를 위반한 경우

37. 공인중개사협회와 관련한 다음 기술 중 틀린 것은?

- ① 공인중개사협회는 임의설립주의이다.
- ② 공인중개사협회가 지부를 설치한 경우 설치한 지역의 시·도지사에게 신고하여야 한다.
- ③ 총회의 의결사항을 지체없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ④ 공인중개사협회는 허가주의이다.
- ⑤ 공인중개사협회가 설립되기 위해서는 회원 300이상의 발기인이 필요하다.

38. 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서(I)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 벽면과 도배 상태는 '대상물건의 표시에 관한 사항란'에 기재한다.
- ② 중개대상물확인·설명서에는 1km 이내의 비선호 시설 유무도 확인하여 기재하도록 서식화 되어 있다.
- ③ '조세에 관한 사항란'에는 부동산의 매각 및 매입에 따른 조세의 종류 및 세율을 기재한다.
- ④ 실재권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 법정지상권, 유치권, 구축물, 적치물, 「주택임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수 등을 기재한다.
- ⑤ 환경 조건란에는 일조량, 소음, 진동, 판매 및 의료시설에 대한 사항을 기재한다.

39. 다음 중 공인중개사법령상 등록의 결격사유에 해당되지 않는 자는?

- ① 징역 1년에 집행유예 2년을 선고받고 1년 6개월이 경과한 자
- ② 파산선고를 받은 후 채무를 전부 변제하여 법원에 복권을 신청한 자
- ③ 징역 2년을 선고받고 만기 출소하여 3년이 경과한 자
- ④ 특별사면을 받고 2년이 경과된 자
- ⑤ 미성년자이나 법적으로 혼인한 자

#### 40. 현행 주택임대차보호법상의 규정으로 가장 옳은 것은?

- ① 임대차기간 중에는 임차주택에 관한 조세·공과금 등이 증감되거나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 않게 된 경우 당사자는 그 증감을 청구할 수 없다.
- ② 임차권 등기명령에 의한 임차권은 임차주택에 대하여 민사집행법에 의한 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 의하여 소멸하지 않는다.
- ③ 주거용건물의 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 익일부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.
- ④ 주택임대차보호법상 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체하거나 기타 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 때에는 묵시적 갱신이 인정되지 않는다.
- ⑤ 임차인이 상속권자 없이 사망한 경우 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자는 임차인의 권리를 임대인에게 주장하지 못한다.

### 부동산 공법

#### 41. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용어의 정의로 옳은 것은?

- ① 광역도시계획이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획을 말한다.
- ② 용도지구란 전국 모든 토지를 서로 중복되지 않게 구분하여 지정하는 지역을 말한다.
- ③ 용도구역이란, 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.
- ④ 도시·군계획사업이란 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.
- ⑤ 기반시설부담구역이란 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 지정하는 구역을 말한다.

#### 42. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 도시·군관리계획은 원칙적으로 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 입안하지만, 국토교통부장관 또는 도지사도 입안할 수 있다.
- ② 시·도지사 또는 시장·군수가 지구단위계획을 결정하려면 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.
- ④ 특별시장 등은 3년마다 관할구역의 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비해야 한다.
- ⑤ 도시·군관리계획은 광역도시계획 및 도시·군기본계획과 함께 입안할 수 있다.

#### 43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 용도지역에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 도시지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 구분한다.
- ② 농림지역은 농업지역과 임업지역으로 세분할 수 있다.
- ③ 일반주거지역은 제1종·제2종으로 세분할 수 있다.
- ④ 보전관리지역은 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역을 말한다.
- ⑤ 관리지역은 자연관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역으로 구분한다.

44. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에서 정한 용도지역별 건축물의 최대높이가 높은 지역부터 낮은 지역 순으로 나열한 것은?

|              |          |
|--------------|----------|
| ㉠ 일반상업지역     | ㉡ 준공업지역  |
| ㉢ 제1종 일반주거지역 | ㉣ 계획관리지역 |

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

45. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시가화조정구역에 대한 내용 중 옳은 것은?

- ① 시가화조정구역은 도시지역 안의 식생이 양호한 산지의 개발을 제한할 필요가 있을 때에 지정한다.
- ② 시가화유보기간은 5년 이내로 한다.
- ③ 시가화조정구역 안에서 조림·육림 등을 하려는 때에는 신고하고 이를 할 수 있다.
- ④ 시가화조정구역에서 도시·군계획사업은 제한 없이 시행할 수 있다.
- ⑤ 시가화조정구역 안에서 농업용 건축물을 건축하려면 허가를 받아야 한다.

46. 건축물의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸치는 경우의 조치에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 하나의 대지가 2 이상의 용도지역 등에 걸치는 경우 그 토지 중 330㎡ 이하인 토지부분에 대하여는, 건축 용도 제한에 대하여는 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용한다.
- ② 하나의 대지가 고도지구에 걸치는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 고도지구 안의 건축물 및 대지 등에 대한 규정을 적용한다.
- ③ 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우에는 그 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 대한 규정을 적용한다.
- ④ 하나의 건축물이 방화지구에 걸쳐 있고, 그 건축물이 있는 방화지구와 그 밖의 구역의 경계가 방화벽으로 구획되는 경우에는, 방화지구 밖에 있는 건축물 부분에 대하여는 방화지구 규정을 적용하지 않는다.
- ⑤ 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역 등에 걸쳐 있는 경우에는 각각의 용도지역 등의 건축물 및 토지에 대한 규정을 적용한다.

47. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구역 및 지구단위계획에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 용도지구로 지정된 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

- ② 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 전부 또는 일부에 대하여 토지이용을 합리화하기 위한 것이며, 도시·군관리계획으로 결정한다.
- ③ 지구단위계획은 도시지역 외의 지역을 체계적·계획적으로 개발 또는 관리하기 위하여 수립하는 계획이다.
- ④ 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역은 지구단위계획구역으로 지정해야 한다.
- ⑤ 지구단위계획구역 지정 이후 2년 이내에 지구단위계획을 결정·고시해야 한다.

48. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 도시·군계획시설에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 기반시설이란 도시·군계획시설 중 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.
- ② 200만㎡를 초과하는 도시개발구역에 대한 도시개발사업을 하려는 경우, 해당 사업의 시행자는 공동구를 설치해야 한다.
- ③ 국가가 관리하는 도시·군계획시설은 [국유재산법]에 의한 중앙 관서의 장이 관리한다.
- ④ 광역시설이란 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 시설로서, 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할구역에 걸쳐거나 공동으로 이용하는 시설을 말한다.
- ⑤ 공동구는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 관리한다.

49. 지목이 대인 토지가 도시·군관리계획에 의해서 도시·군계획시설 부지로 결정되었으나, 도시·군계획시설사업이 시행되지 않은 경우, 토지소유자가 매수청구를 할 수 있다. 매수청구할 수 있는 시기는 도시·군계획시설 결정·고시일로부터 몇 년 후인가?

- ① 3년      ② 5년      ③ 10년      ④ 15년      ⑤ 20년

50. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업의 시행자에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 도시·군계획시설사업은 원칙적으로 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 시행한다.
- ② 도시·군계획시설사업이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시·군의 관할 구역에 걸쳐 시행되게 되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수가 서로 협의하여 시행자를 정한다.
- ③ 국토교통부장관은 국가계획과 관련되는 경우에는, 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.
- ④ 행정청이 아닌 자는 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.

- ⑤ 한국토지주택공사나 지방공사가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받으려면, 국·공유지를 제외한 토지 면적의 2/3 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지 소유자 총수의 1/2 이상에 해당하는 자의 동의를 얻어야 한다.

#### 51. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상, 개발행위 허가와 그 기준에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 토지의 형질변경은 허가받아야 하지만, 토석의 채취는 허가받지 않고 할 수 있다.
- ② 개발행위 허가 신청 내용이 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없어야 한다.
- ③ 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절해야 한다.
- ④ 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여, 시가화 용도, 유보 용도, 보전 용도로 나누어 개발행위 허가 기준을 정한다.
- ⑤ 유보 용도란 개발행위 허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 지역으로, 자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리지역을 말한다.

#### 52. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 개발행위에 따른 기반시설의 설치에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 주거·상업·공업지역에서의 개발행위로 인하여 기반시설이나 도시·군계획시설의 처리·공급·수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 가능한 지역을 대상으로 개발밀도관리구역을 지정할 수 있다.
- ② 개발밀도관리구역을 지정하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 해당 지역의 전년도 개발행위 허가 건수가 전전년도 개발행위 허가 건수보다 20% 이상 증가한 지역은 기반시설 부담구역으로 지정해야 한다.
- ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설 부담구역을 지정한 경우에는 1년 내에 기반시설 설치계획을 수립해야 한다.
- ⑤ 기반시설 설치비용은 기반시설을 설치하는데 필요한 기반시설 표준시설비용과 용지비용을 합산한 금액에 부과 대상 건축연면적과 개발사업자가 부담하는 부담률을 곱한 금액으로 한다.

#### 53. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 시·도지사 또는 대도시 시장은 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- ② 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 시·도 또는 대도시의 행정구역에 걸치는 경우에는 관계 시·도지사 또는 대도시 시장이 협의하여 도시개발구역을 지정할 자를 정한다.

- ③ 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우, 국토교통부장관은 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- ④ 대도시 시장을 제외한 시장, 군수 또는 구청장은 특별시장·광역시장·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있다.
- ⑤ 행정청이 아닌 자는 지정권자에게 도시개발구역 지정을 요청할 수 있다.

#### 54. 도시개발법령상 도시개발사업, 도시개발구역의 지정과 그 효과에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 시장·군수·구청장은 도시개발구역을 지정하려면 해당 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획을 수립해야 한다.
- ② 지정권자는, 도시개발사업의 시행방식에 관계없이, 도시개발사업에 대한 개발계획을 수립하려면, 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③ 동의자 수를 산정할 때, [집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률]에 따른 구분소유자에 대하여는 다른 구분소유자의 동의를 받은 대표 1명만을 해당 토지 소유자로 본다.
- ④ 도시개발구역이 지정·고시된 경우, 해당 도시개발구역은 [국토의 계획 및 이용에 관한 법률]에 따른 도시지역과 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.
- ⑤ 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가(地價)가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높아 환지방식으로 시행하는 것이 어려운 경우에는 수용 또는 사용방식으로 시행한다.

#### 55. 도시개발법령상 도시개발조합(= 이하 조합)에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 조합은 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역 지정을 제안할 수 있다.
- ② 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③ 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자 가운데 조합 설립에 동의한 자에 한한다.
- ④ 조합은 수용·사용방식이나 환지방식에 의하여 도시개발사업을 시행할 수 있다.
- ⑤ 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하는 경우에는 토지 소유자 또는 조합을 시행자로 지정한다.

#### 56. 도시개발법상 수용 또는 사용방식의 도시개발사업의 시행에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 개발계획의 내용 가운데 하나의 항목인 수용·사용할 토지의 세부목록을 고시한 때에는 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률]에 의한 사업인정 및 고시가 있는 것으로 본다.



- ② 재결신청은 [공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 대한 법률]의 규정에 불구하고 도시개발사업의 시행기간 종료일까지 행해야 한다.
- ③ 시행자는 토지 소유자가 원하면 토지등의 매수 대금의 일부를 지급하기 위하여 사업 시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하는 채권을 발행할 수 있다.
- ④ 토지상환채권을 발행하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ⑤ 시행자는 도시개발사업의 시행에 필요한 토지등을 제공함으로써 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 대한 이주대책을 수립·시행해야 한다.

**57. 도시개발법령상 환지계획에 포함되어야 하는 내용으로 틀린 것은?**

- ① 환지설계
- ② 필지별로 된 환지명세, 입체환지를 계획하는 경우에는 입체환지용 건축물의 명세와 입체환지에 따른 공급 방법·규모에 대한 사항
- ③ 환지에정지 명세
- ④ 필지별로 권리별과 된 청산대상 토지명세
- ⑤ 체비지 또는 보류지의 명세

**58. 도시개발법령상 환지처분에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 환지계획에 정하여진 환지는 그 환지처분의 공고가 있는 날부터 종전의 토지로 본다.
- ② 환지계획에서 환지를 정하지 않은 종전의 토지에 존재하던 권리는 그 환지처분의 공고가 있는 날이 종료하는 때에 소멸한다.
- ③ 체비지는 시행자가, 보류지는 환지계획에서 정한 자가 각각 환지처분의 공고가 있는 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다.
- ④ 보류지는 환지계획에서 정한 자가 환지처분의 공고가 있는 날의 다음 날에 소유권을 취득한다.
- ⑤ 청산금은 환지처분의 공고가 있는 날의 다음 날에 확정된다.

**59. 도시 및 주거환경 정비법령상 용어의 정의에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 재건축사업이란 정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업을 말한다.
- ② 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장 등은 공동이용시설에 해당한다.
- ③ 주거환경개선사업·재개발사업에서 토지등소유자란, 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 말한다.
- ④ 재건축사업에서 토지등소유자란, 정비구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자와 지상권자를 말한다.

- ⑤ 토지주택공사등이란 [한국토지주택공사법]에 의하여 설립된 한국토지주택공사 또는 [지방공기업법]에 의하여 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.

**60. 도시 및 주거환경 정비법령상 토지등소유자 또는 조합은 사업을 시행할 수 없고 시장·군수 또는 주택공사등이 사업을 시행할 수 있는 정비사업을 옳게 짝지은 것은?**

- ① 주거환경개선사업
- ② 주거환경개선사업, 재개발사업
- ③ 주거환경개선사업, 재건축사업
- ④ 재개발사업, 재건축사업
- ⑤ 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축사업

**61. 도시 및 주거환경 정비법상 정비구역의 지정권자는?**

- ① 국토교통부장관
- ② 시·도지사 또는 대도시 시장
- ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수
- ④ 주택공사등
- ⑤ 정비사업조합

**62. 도시 및 주거환경 정비법령상 정비구역 지정과 그 효과에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 정비계획의 입안권자는, 정비계획 입안의 제안이 있는 경우에는 제안일부터 60일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보해야 한다. 단, 부득이한 사정이 있는 경우에는 한 차례만 30일을 연장할 수 있다.
- ② 정비구역 지정권자는 주민설명회를 하고 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역을 지정해야 한다.
- ③ 정비구역 지정·고시가 있는 날의 다음날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.
- ④ 정비구역의 지정권자는, 하나의 정비구역을 둘 이상의 정비구역으로 분할하거나 서로 연결한 정비구역을 하나의 정비구역으로 통합(統合)하거나, 서로 연결하지 않은 둘 이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 정비구역으로 결합(結合)하는 방법으로 정비구역을 지정할 수 있다.
- ⑤ 정비구역 지정·고시 후, 위원장을 포함한 5인 이상의 위원, 추진위원회의 운영규정 등에 대한 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여 시장·군수의 승인을 얻어야 한다.

**63. 도시 및 주거환경 정비법상 관리처분계획 수립 기준으로, 반드시 고려해야 할 사항이 아닌 것은?**

- ① 종전 토지의 토질
- ② 종전 토지의 면적
- ③ 종전 토지의 이용상황
- ④ 종전 건축물의 면적
- ⑤ 종전 건축물의 환경

**64. 도시 및 주거환경 정비법령상 용익권자의 권리조정에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 정비사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적 달성을 할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.
- ② 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금 그 밖의 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 이를 행사할 수 있다.
- ③ 금전의 반환청구권의 행사에 따라 해당 금전을 지급한 사업시행자는 해당 토지등소유자에게 이를 구상할 수 있다.
- ④ 사업시행자는 구상이 되지 않은 때에는 해당 토지등소유자에게 귀속될 대지 또는 건축물을 압류할 수 있다.
- ⑤ 위 ④의 경우, 압류한 권리는 지상권과 동일한 효력을 가진다.

**65. 주택법령상 주택에 대한 내용으로 옳은 것은?**

- ① 아파트란 주택으로 쓰는 층수가 4개층 이상인 주택을 말한다.
- ② 연립주택이란 주택으로 쓰는 1개 동의 연면적이 660㎡ 이하이고, 층수가 4개층 이하인 주택을 말한다.
- ③ 국민주택이란 주택도시보증기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거전용면적이 1호 또는 1세대 당 100㎡ 이하인 주택을 말한다.
- ④ 민영주택이란 민간 사업주체가 건설한 주택을 말한다.
- ⑤ 기숙사는 준주택에 해당한다.

**66. 주택법령상 리모델링주택조합의 증축 리모델링에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 증축 리모델링은 일정한 요건에 해당하는 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 3/10 이내에서 증축할 수 있다.
- ② 증축 리모델링은 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15/100 이내에서 세대수를 증가하는 증축을 할 수 있다.
- ③ 증축 리모델링의 경우, 수직으로 증축할 때, 5개층 이하까지 증축할 수 있다.
- ④ 리모델링의 경우, 증가하는 세대수가 30세대 이상인 경우에는 사업계획 승인을 받아야 한다.
- ⑤ 인가를 받아 설립된 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 않은 자의 주택·토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.

**67. 주택법령상 사업주체에 대한 내용으로 옳은 것은?**

- ① 건설하려는 호수·세대수에 관계없이 단독주택이나 공동주택을 건축하려는 경우에는 [주택법]의 사업계획 승인을 받아야 한다.
- ② 지방자치단체, 한국토지주택공사, 지방공사도 국토교통부장관에게 등록해야 주택법상의 사업주체가 될 수 있다.

- ③ 한 번에 단독주택의 경우에는 30호, 공동주택의 경우에는 30세대 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 한 번에 1만㎡ 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 국토교통부장관에게 등록해야 한다.
- ④ 다수의 구성원이 주택조합을 설립하고자 하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다. 다만, 국민주택을 공급받기 위하여 직장 주택조합을 설립하려는 경우에는 신고해야 한다.
- ⑤ 모든 사업주체는 주택 건설을 위하여 개인의 토지등을 수용 또는 사용할 수 있다.

**68. 주택법령상 사용검사에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 사업주체는 사업계획 승인을 얻어 시행하는 주택건설 사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 시장·군수·구청장의 사용검사를 받아야 한다.
- ② 국토교통부장관이 사업계획 승인을 한 경우에는 국토교통부장관의 사용검사를 받아야 한다.
- ③ 동별로는 사용검사를 받을 수 없다.
- ④ 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자가 사용검사를 받을 수 있다.
- ⑤ 사업주체가 정당한 이유 없이 사용검사를 위한 절차를 이행하지 않은 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자가 사용검사를 받을 수 있다.

**69. 주택법령상 공급질서 교란 금지를 위하여, 일정한 증서 또는 지위는 양도·양수 등을 할 수 없게 규제하고 있다. 양도·양수 등이 금지되는 증서 또는 지위에 해당하지 않는 것은?**

- ① 입주자로 선정된 지위
- ② 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급받을 수 있는 지위 또는 이주대책대상자확인서
- ③ 주택상환사채
- ④ 입주자저축 증서
- ⑤ 주택조합원 지위

**70. 주택법령상 입주예정자 보호를 위한 저당권 설정 등의 제한에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 사업주체는 입주자 모집공고 승인신청일 이후부터 입주예정자가 해당 주택 및 대지의 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 60일까지의 기간 동안, 입주예정자의 동의 없이, 해당 주택·대지에 저당권, 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위 등을 하여서는 안 된다.
- ② 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.

- ③ 다만, 사업주체가 국가·지방자치단체 및 한국토지주택공사 등 공공기관인 경우 등에는 부기등기하지 아니하여도 된다.
- ④ 부기등기는 대지와 주택 모두, 입주자모집공고 승인 신청과 동시에 해야 한다.
- ⑤ 위 규정에 의한 부기등기일 이후에 해당 대지 또는 주택을 양수하거나 제한물권을 설정받은 경우 또는 압류·가압류·가처분 등의 목적물로 한 경우에는 그 효력을 무효로 한다.

**71. 주택법령상 투기과열지구, 전매 제한 등에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구를 지정하거나 해제할 수 있다.
- ② 투기과열지구에서는 주택의 입주자로 선정된 지위와 해당 주택을 전매할 수 없다.
- ③ 분양가상한제 적용 주택의 해당 주택의 입주자로 선정된 지위 및 해당 주택은 대통령령으로 정하는 기간 동안 전매할 수 없다.
- ④ 전매 제한 규정을 위반하여, 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우에는 사업주체가 매입비용을 그 매수인에게 지급한 때에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 본다.
- ⑤ 전매 제한 규정을 위반한 자는 3년 이하의 징역 또는 3000만원 이하의 벌금에 처한다.

**72. 다음 중 건축법이 적용되지 않는 건축물은?**

- ① 지하의 공연장
- ② 지하의 창고
- ③ 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥만 있는 것
- ④ 철도 선로부지 안에 있는 급수·급탄·급유시설
- ⑤ 건축물에 딸린 시설

**73. 다음 중 건축법령상 제1종 근린생활시설에 해당되는 시설은?**

- ① 독서실
- ② 30㎡ 이상 500㎡ 미만의 부동산 중개사무소
- ③ 동물병원
- ④ 일반음식점
- ⑤ 의원, 한의원

**74. 건축법령상 건축에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 건축물이 없는 대지에 새로이 건축물을 축조하는 것은 신축에 해당한다.
- ② 증축이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

- ③ 부속건축물만 있는 대지에 새로이 주된 건축물을 축조하는 것은 증축에 해당한다.
- ④ 개축(改築)이란 기존 건축물의 전부 또는 일부\*를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.
- ⑤ 이전이란 건축물을 그 주요구조부를 해체하지 않고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.

**75. 건축법령상 주요구조부에 해당하지 않는 것은?**

- ① 기둥
- ② 보(= 수평기둥)
- ③ 내력벽
- ④ 바닥
- ⑤ 차양

**76. 다음은 건축법령상 건축허가에 대한 내용이다. 틀린 것은?**

- ① 특별시 지역에서 건축물을 건축할 경우에는 자치구 구청장의 허가를 받아야 한다.
- ② 특별시 지역에서 21층 이상의 건축물을 건축할 경우에는 특별시장의 허가를 받아야 한다.
- ③ 시(市) 지역에서 건축물을 건축할 경우에는 시장의 허가를 받아야 한다.
- ④ 시(市) 지역에서 21층 이상의 건축물을 건축할 경우에는 도지사의 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 특별자치도 지역에서 건축물을 건축할 경우에는 특별자치도지사의 허가를 받아야 한다.

**77. 건축법령상 공개공지에 대한 내용 중 틀린 것은?**

- ① 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 등에서 공개공지 규정이 적용된다.
- ② 다중이 이용하는 시설로서 건축조례가 정하는 건축물에는 공개공지 규정이 적용된다.
- ③ 공개공지 공간에는 긴의자·파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례가 정하는 시설을 설치해야 한다. 이 경우 필로티의 구조로 설치할 수 있다.
- ④ 공개공지의 면적은 대지면적의 50% 이하의 범위 안에서 건축조례로 정한다.
- ⑤ 공개공지를 설치하는 경우에는 해당지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이하의 범위 안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다.

**78. 건축법상 대집행, 이행강제금에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 허가권자는 건축 허가, 건축 신고, 토지 굴착 부분에 대한 조치, 위반 건축물에 대하여 필요한 조치를 할 때, 재해가 발생할 위험이 절박한 경우 등에 해당하여 [행정대집행법]에 따른 계고·통지 절차에 의하면 그 목적을 달성하기 곤란한 때에는, 해당 절차를 거치지 아니하고 대집행할 수 있다.
- ② 허가권자는 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 관련 법률에 따라 징수한다.
- ③ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 모두 5번까지만, 그 시정명령의 이행을 촉구하기 위하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
- ④ 연면적 85㎡ 이하의 주거용 건축물인 경우에는 법정 이행강제금의 2분의 1의 범위 안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.
- ⑤ 허가권자는 시정명령을 받은 자가 시정명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 이를 징수해야 한다.

**79. 농지법령상 농지취득자격증명을 받아야 하는 경우는?**

- ① 상속에 의하여 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ② 농지전용 협의를 마친 농지를 소유하는 경우
- ③ 주말·체험영농을 하고자 농지를 소유하는 경우
- ④ 토지 수용에 의하여 농지를 취득하여 소유하는 경우
- ⑤ 공유농지의 분할 등을 원인으로 농지를 취득하는 경우

**80. 농지법상 농업진흥지역에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 농업진흥지역은 시·도지사가, 농어업·농어촌 및 식품산업정책 심의회의 심의를 거쳐 농림축산식품부장관의 승인을 얻어, 지정한다.
- ② 농업진흥지역은 농업진흥구역과 농업보호구역으로 구분하여 지정할 수 있다.
- ③ 농업진흥지역은 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 지정한다. 다만, 특별시의 녹지지역은 제외한다.
- ④ 농업진흥구역은 농업의 진흥을 도모해야 하는 지역으로서 일정한 규모로 농지가 집단화되어 농업목적으로 이용하는 것이 필요한 지역이다.
- ⑤ 농업진흥구역에서, 농업인의 소득 증대를 위한 시설이나 생활여건 개선을 위한 시설은 허용된다.