

# 2018년도 공인중개사 자격시험 2차 1교시 제4회 실전모의고사

■ 에듀서울교수진출제

문제책형 : A

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

## 공인중개사법령 및 중개실무

### 1. 다음 중 중개대상물(권리)이 아닌 것은?

- ① 도시 및 주거환경정비법상 관리처분계획인가로 인한 입주자로 선정된 지위
- ② 공장재단 목록에 기재된 토지
- ③ 입목등기부에 등기되어 있는 입목
- ④ 법정지상권의 양도
- ⑤ 공장 및 광업재단저당법에 의해 등기된 광업재단

### 2. 개업공인중개사가 부동산거래신고등에관한법령상 토지거래허가 대상 토지(농지)를 중개해 주고 있다. 권리를 취득하는 중개의뢰인에게 확인·설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 계약을 체결하기 전에 미리 토지거래허가를 받아야 한다.
- ② 토지거래허가를 받으면 부동산거래신고를 하지 않아도 된다.
- ③ 토지거래허가를 받은 경우 부동산등기특별조치법상의 검인을 받은 것으로 본다.
- ④ 토지거래허가를 받은 경우 농지법상의 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다.
- ⑤ 계약체결시 허가를 받지 않았더라도 허가를 받을 목적으로 계약을 체결하면 유동적 무효상태가 된다.

### 3. 다음은 공인중개사법령상의 용어에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 중개 - 중개대상물에 관하여 거래당사자간에 매매·교환·임대차 그 밖의 권리득실 변경에 관한 행위의 알선을 업으로 행하는 것
- ② 공인중개사 - 이법에 의하여 공인중개사 자격을 취득한 자
- ③ 소속공인중개사 - 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로써 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자
- ④ 중개업 - 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것
- ⑤ 중개보조원 - 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자

### 4. 다음은 「부동산거래신고등에관한법률」 상 토지거래허가에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 법령에 의한 개발사업이 진행중이거나 예정되어 있는 지역은 투기적 거래가 성행과 관계없이 허가구역으로 지정할 수 있다.
- ② 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 5년 이내의 기간을 정하여 허가구역으로 지정할 수 있다.
- ③ 허가신청서를 제출받은 허가관청은 지체없이 필요한 조사를 하여야 하고 신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가·변경허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다.
- ④ 허가구역 지정의 공고 내용을 국토교통부장관은 시·도지사에게 거쳐 시장·군수 또는 구청장에게 통지하고, 시·도사는 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 토지를 임업용으로 이용하고자 하는 경우 토지에 대한 2년 이상의 산림경영계획(반기별로 구체적인 작업일정을 포함하여야 함)은 토지이용계획 등에 포함될 사항이다.

### 5. 다음 중 민사집행법상 부동산경매에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 차순위매수신고는 최고가 매수신고인이 써낸 금액에서 보증금을 뺀 액수보다 넘을 때만 할 수 있다.
- ② 임차권등기는 경매에 의하여 소멸하나 전액 변제되지 않은 대항력 있는 임차권은 소멸하지 않는다.
- ③ 채매각의 경우 종전과 동일한 조건으로 다시 매각하므로 가격이 저감되지 않는다.
- ④ 미등기건물도 경매신청이 가능하나 건축허가 또는 건축신고가 된 건물로 한정된다.
- ⑤ 매각허가에 대한 항고를 한 자가 채무자, 소유자 인 경우 항고보증금을 돌려줄 것을 요구할 수 있다.

### 6. 다음 중 협회의 공제금 채무 건전성기준에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 협회는 공제금 지급능력과 경영의 건전성을 확보하기 위하여 재무건전성 기준을 지켜야 한다.
- ② 지급여력비율은 100분의 100이상을 유지하여야 한다.
- ③ 구상채권 등 보유자산의 건전성을 정기적으로 분류하고 대손충당금을 적립하여야 한다.

- ④ 지급여력비율은 지급여력기준금액을 지급여력금액으로 나눈 비율을 말한다.
- ⑤ 자본의 적정성도 재무건전성 기준의 유지사항에 포함된다.

#### 7. 공인중개사법에 관한 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 개업공인중개사가 아닌 자는 중개업을 위한 중개대상물의 광고를 하여서는 아니 된다.
- ② 법인의 경우 모든 사원(유한책임사원 제외) 또는 임원은 등록신청일 전 1년 이내에 실시하는 실무교육을 받아야 한다.
- ③ 중개보조원이 되고자 하는 자는 고용신고일 전 1년 이내에 직무교육을 받아야 한다.
- ④ 개업공인중개사는 요양, 입영, 취업 등 부득이한 사유가 있는 경우 6월을 초과하여 휴업을 할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 날부터 2년마다 연수교육을 받아야 한다.

#### 8. 다음 중 중개사무소 설치 및 이전에 관한 내용으로 옳은 것은?

- ① 중개사무소 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 전 등록관청이 행한다.
- ② 중개사무소를 설치할 경우 등기부에 기재된 건물이어야 하나 본인명의로 임대차 하지 않아도 된다.
- ③ 개업공인중개사가 그 사무소를 관할구역 외로 이전한 경우 이전하기 전의 등록관청에 신고를 하여야 한다.
- ④ 다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 사무소를 별도로 설치할 필요가 없다.
- ⑤ 동일 등록관청으로 사무소를 이전한 경우 등록관청은 등록증을 변경교부 하여야 한다.

#### 9. 개업공인중개사가 주택법상 투기과열지구내의 4억 원의 상가때매 중개를 하고 부동산거래신고를 하고자 한다. 다음 중 부동산거래신고등에관한법령상 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 취득자금조달계획 및 입주계획서

#### 10. 공인중개사법령상 중개법인의 업무에 관한 내용 중 가장 틀린 것은?

- ① 중개법인 A는 여러 주택을 매입하여 주택임대사업을 하고 있다.
- ② 중개법인 A는 의뢰인의 의뢰에 의하여 상가용 부동산의 임대관리 용역을 의뢰받아 업무를 하고 있다.

- ③ 중개법인 A는 다른 개업공인중개사의 의뢰에 의하여 중개업의 경영기법 및 경영정보를 제공하는 업무를 수행할 수 있다.
- ④ 중개법인 A는 아파트를 전문으로 건설하는 B건설회사에서 건축한 아파트를 분양대행하고 있다.
- ⑤ 중개법인 A는 B건설회사의 상가를 분양대행하고 있다.

#### 11. 상가건물임대차보호법에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 임차인이 건물의 인도와 부가가치세법, 소득세법 또는 법인세법의 규정에 의한 사업자등록을 신청한 때에는 그 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.
- ② 임차인은 임대인이 임대차기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신 요구에 대하여 정당한 사유없이 이를 거절하지 못한다.
- ③ 대항요건을 갖추고 관할동사무소에서 확정일자를 받은 임차인은 우선변제의 효력이 발생한다.
- ④ 소액보증금에 의한 우선변제는 건물가액의 3분의 1 범위 내에서 변제한다.
- ⑤ 사업자등록이 되는 영업용건물의 임대차에 대해서만 적용되므로 교회, 동창회 등의 사무실은 적용대상이 아니다.

#### 12. 개업공인중개사가 건물의 임대를 중개함에 있어서 중개 의뢰인에게 반드시 하여야 할 일이 아닌 것은?

- ① 거래가 성립된 때에 거래계약서를 작성하여 거래당사자 쌍방에게 교부할 일
- ② 중개 대상물의 소유권만이 아니라 다른 권리 관계에 관하여도 확인 · 설명할 일
- ③ 계약체결일로부터 60일 이내에 부동산거래신고를 할 일
- ④ 개업공인중개사가 손해 배상 책임을 보장하는 보증 보험 · 공제 및 공탁에 관한 사항을 거래 당사자에게 설명하고, 그 증서의 사본을 교부할 일
- ⑤ 거래가 성립된 때 확인 · 설명서를 작성하여 의뢰인 쌍방에 교부할 일

#### 13. 공인중개사법령상 공인중개사 시험에 대한 설명으로 타당하지 않는 것은?

- ① 공인중개사가 되고자 하는 자는 시 · 도지사가 시행하는 시험에 합격하여야 한다.
- ② 국토교통부장관이 시험을 직접 출제하고자하는 경우에는 미리 정책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 응시원서 접수마감일부터 7일 이내에 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 100분의 60을 반환한다.
- ④ 자격증의 재교부는 자격증을 교부한 시 · 도지사가 할 수 있다.
- ⑤ 시험시행기관장은 공인중개사자격시험의 합격자가 결정된 때에는 이를 공고하여야 한다.

**14. 다음 중 공인중개사법령상 등록의 결격사유에 대한 기술로 옳은 것은?**

- ① 파산자는 복권 후 3년이 경과되지 않으면 개업공인중개사가 될 수 없다.
- ② 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날로부터 3년이 경과되지 않으면 개업공인중개사가 될 수 없으나 종료된 것으로 보는 자는 결격사유자가 아니다.
- ③ 미성년자가 혼인을 하였거나 법정대리인의 동의를 얻었다면 개업공인중개사가 될 수 있다.
- ④ 공인중개사법령에 의하여 중개업의 등록취소처분을 받았다 하여 모두 3년 동안 결격사유가 적용되는 것은 아니다.
- ⑤ 공인중개사법령에 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받은 자는 벌금형의 선고를 받고 1년이 경과되지 않으면 개업공인중개사가 될 수 없다.

**15. 손해배상책임제도에 대한 내용 중 옳지 않은 것은?**

- ① 손해배상 청구를 하고자 하는 의뢰인은 확정된 법원의 판결문등을 보증기관에 제출하여야 한다.
- ② 중개법인의 경우 분사무소를 설치할 때 추가로 1억원 이상의 보증을 설정하여야 한다.
- ③ 공탁으로 업무보증설정을 한 경우 폐업시 1년 이내에 이를 회수할 수 없다.
- ④ 개업공인중개사는 업무보증 설정신고서에 보증보험증서사본, 공제증서사본, 공탁증서사본 중 1부를 첨부하여 등록관청에 신고하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 보증기관이 직접 등록관청에 보증을 하였다는 사실을 통보할 경우 등록관청에 신고를 생략할 수 있다.

**16. 공인중개사법령에 따른 부동산거래정보망에 대한 내용 중 가장 틀린 것은?**

- ① 부동산거래정보망의 지정은 개업공인중개사 상호 간에 부동산 매매등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하고자 하는데 목적이 있다.
- ② 거래정보사업자는 지정신청을 한 날부터 3월 이내에 거래정보망에 대한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ③ 거래정보사업자는 전기통신사업법에 의해 부가통신사업자로 신고한 자만이 지정을 받을 수 있다.
- ④ 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 공개하여야 한다
- ⑤ 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하여서는 안된다.

**17. 공인중개사법령상의 의무이행기간을 기술한 것이다. 옳지 않은 것은?**

- ① 인장을 변경한 때에는 7일 이내에 변경등록을 하여야 한다.
- ② 공제금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 다시 가입하여야 한다.
- ③ 등록이 취소된 자는 7일 이내에 등록증을 반납하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 공인중개사 자격취소 처분을 한 때는 5일 이내에 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 소속공인중개사 또는 중개보조원을 채용한 경우 채용한 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.

**18. 공인중개사법령상 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것(O)와 틀린 것(X)을 바르게 짝지은 것은?**

- ㉠ 의뢰인이 일반중개계약서 작성을 요청하는 경우 국토교통부장관이 관련 법령에 의하여 정한 표준서식의 일반중개계약서를 사용해야 한다.
- ㉡ 전속중개계약을 체결한 경우 7일 이내에 물건 정보를 정보망 또는 일간신문에 공개하여야 한다.
- ㉢ 일반중개계약과 전속중개계약 모두 부동산거래정보망을 이용할 수 있다.

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

**19. 부동산거래신고등에관한법령상 부동산거래계약신고서의 작성제출에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 총 실제 거래가격란에는 전체 거래가격(둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래가격의 합계 금액)을 적고, 계약금/중도금/잔금 및 그 지급일을 적는다.
- ② 권리이전 내용은 부동산거래계약신고서의 기재사항이다.
- ③ 계약대상 면적에는 실제거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건물의 경우 전용면적을 기재한다.
- ④ 물건별 거래금액 란에는 2 이상 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산 별 거래금액을 적는다.
- ⑤ 부동산거래계약신고서의 제출(전자문서에 의한 신고 제외)은 당해 거래계약을 중개한 개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사가 이를 대행할 수 있다.

**20. 다음은 공인중개사법상의 제정목적이다. 틀린 내용은 몇 개인가?**

이 법은 개업공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 공신력을 제고하고 부동산업을 공정하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다.

- ① 1개      ② 2개      ③ 3개      ④ 4개      ⑤ 없음

**21. 다음 중 주택임대차에 대한 설명 중 가장 바르지 못한 것은?**

- ① 묵시적으로 계약을 갱신한 경우 임차인은 언제든지 계약 해지할 수 있으며 해지통보 후 1개월이 경과되면 효력이 발생한다.
- ② 중소기업기본법상 중소기업 법인이 기숙사 용도로 주택을 임대차 한 경우에는 주택임대차보호법이 적용한다.
- ③ 계약서에 확정일자를 부여받으면 금액에 관계없이 후순위 권리에 우선하여 보증금을 변제받을 수 있다.
- ④ 불법건축물인 옥탑방에 임대차계약을 했어도 주택임대차보호법의 적용을 받을 수 있다.
- ⑤ 계약기간이 만료되어 보증금을 받지 못할 경우 임차권등기를 하게 되면 주민등록을 이전하더라도 기존의 대항력이 인정된다.

**22. 다음은 거래예정금액에 대한 설명이다. 옳지 않은 것은?**

- ① 거래예정금액은 확인·설명 사항에 해당되며 확인·설명서의 기재사항에도 해당한다.
- ② 거래예정금액은 일반중개계약서 기재사항에 해당하나 전속중개 계약서 공개사항에는 해당하지 않는다.
- ③ 토지의 거래예정금액은 토지의 형태, 진입로 등의 유무도 고려하여야 한다.
- ④ 건물의 거래예정금액은 건물의 이용목적이나 부속토지 등도 비교 고려한다.
- ⑤ 건물의 거래예정금액은 건축시설의 양부(良否)도 영향을 받기 때문에 그 평정에 있어서 불량설비의 교환에 필요한 비용에 관해서도 비교 고려한다.

**23. 분묘가 있는 토지를 중개하면서 설명한 내용 중 틀린 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 의함)**

- ① 판례상 분묘기지권은 당사자의 약정 등 특별한 사정이 없으면 권리자가 분묘의 수호를 계속하는 동안 존속한다.
- ② 분묘기지권은 분묘의 기지에만 미칠 뿐 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미치지 않는다.
- ③ 평장 또는 암장되어 객관적으로 분묘의 존재를 인식할 수 있는 외형을 갖추지 않으면 분묘기지권의 인정되지 않는다.
- ④ 분묘기지권의 효력이 미치는 지역의 범위내에서 기존의 분묘에 합장하여 단분형태의 분묘를 설치하는 것 뿐만 아니라 쌍분형태의 분묘를 설치하는 것도 허용되지 않는다.
- ⑤ 외형상 분묘의 형태만 갖추었을 뿐 시신이 안장되어 있지 아니한 분묘는 분묘기지권이 발생되지 않는다.

**24. 다음 중 부동산거래신고등에관한법령상 부동산거래신고에 대한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 부동산거래신고에 대하여 거짓신고를 조장하거나 방조한 자는 취득가액의 100분의 5 이하의 과태료에 처한다.

- ② 부동산거래신고필증을 교부받은 후 거래계약이 무효·취소·해제된 경우 거래당사자 또는 개업공인중개사는 계약해제등신고서를 제출할 수 있다.
- ③ 부동산거래의 신고 의무가 있는 거래당사자는 부동산거래계약신고서에 매수인 및 매도인이 공동으로 서명 또는 날인을 하여 신고관청에 거래당사자 일방이 제출하여야 한다.
- ④ 거래당사자중 일방이 부동산거래계약신고를 거부하는 경우 거래당사자중 다른 일방이 단독으로 부동산거래계약신고서에 서명 또는 날인을 한 후 그 사유서와 계약서 사본을 첨부하여 이를 제출할 수 있다.
- ⑤ 부동산거래신고는 전자문서로 된 신고서로 할 수 있으나 신고를 대행하는 자는 전자문서로 신고할 수 없다.

**25. 다음 중 거래정보사업자 및 개업공인중개사의 지도·감독에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 개업공인중개사의 지도·감독은 등록관청 만이 할 수 있는 것은 아니다.
- ② 거래정보사업자가 지도·감독상 명령에 위반한 경우 지정이 취소될 수 있다.
- ③ 개업공인중개사의 행정처분 등을 할 때 이를 확인하기 위해 개업공인중개사의 사무실에 출입할 수 있다.
- ④ 지도·감독을 위해 중개사무소에 출입·검사하는 공무원은 증표를 지니고 이를 상대방에게 내보여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 지도·감독상 명령에 위반한 경우 업무정지처분을 받을 수 있다.

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

- ① 자격정지 기간중에 있는 자에게 업무를 하게 한 경우
- ② 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 된 경우
- ③ 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 업무를 하게 한 경우
- ④ 최근 1년 이내에 2회의 업무정지를 받고 다시 업무정지행위를 한 경우
- ⑤ 업무보증을 설정하지 아니하고 업무를 개시한 경우

**27. 매수신청대리인의 등록에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?**

- ① 매수신청대리인이 되고자 하는 개업공인중개사는 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 지방법원의 장에게 매수신청대리인 등록을 하여야 한다
- ② 지방법원장은 국토교통부장관, 시장·군수·구청장, 공인중개사협회에게 개업공인중개사의 행정정보 제공을 요청할 수 있다.
- ③ 매수신청대리인으로 등록하고자 하는 자가 민사집행절차에 있어 형법상 위반행위로 벌금형의 확정판결을 받고 2년이 경과되지 않았다면 등록을 할 수 없다.
- ④ 매수신청대리인 등록신청 수수료는 공인중개사의 경우 20,000원, 중개법인의 경우 30,000원이고, 정부수입인으로 납부하여야 한다.

- ⑤ 등록신청 전 1년 이내에 법원행정처장이 지정하는 교육 기관에서 부동산경매에 관한 실무교육을 이수하여야 한다.

**28. 공인중개사법령상 전속중개의뢰계약은 개업공인중개사 甲과 의뢰인 乙간에 서면에 의하여 이루어진 계약이다. 다음 중 가장 바르지 못한 것은?**

- ① 전속중개계약을 체결한 의뢰인 乙이 유효기간 내에 다른 개업공인중개사에게 의뢰하여 거래한 경우 그가 지불하여야 할 중개보수 전액을 개업공인중개사 甲에게 위약금으로 지불하여야 한다.
- ② 개업공인중개사 갑과 의뢰인 을간에 이루어진 계약서는 반드시 법령에 정해진 전속중개계약서를 사용하여야 한다.
- ③ 개업공인중개사 갑은 의뢰인 을과의 계약에 있어 계약기간은 3개월로 하여야 하며 개업공인중개사 갑은 작성된 전속중개계약서를 3년간 보관한다.
- ④ 개업공인중개사 갑은 전속중개계약 체결 후 7일 이내에 중개대상물건을 부동산거래정보망에 공개하거나 일간신문에 공개하여야 한다.
- ⑤ 의뢰인 을이 개업공인중개사인 갑에게 정보공개를 원하지 않을 경우 甲은 정보를 공개하면 아니된다.

**29. 개업공인중개사 갑(甲)이 한 행위이다. 법정금지행위(법제33조)에 해당되지 않는 것은?**

- ① 자신이 소유한 토지 1필지를 다른 개업공인중개사 을에게 매도의뢰를 하여 거래하였다.
- ② 매도의뢰인 을의 위임을 받고 중개행위를 하다 병이 갑자기 출장 중이어서 병에게도 위임을 받고 매매계약을 체결해 주었다.
- ③ 매도의뢰인 을로부터 법정 중개보수와 금 1냥의 행운의 열쇠를 받았다.
- ④ 을로부터 강원도에 있는 전원주택지 300㎡를 1억에 매수중개하고 미등기 상태에서 3개월 만에 1억 5천만원에 다시 매도 중개 하였다.
- ⑤ 을이 중개사무소 개설등록하지 아니하고 중개업을 하고 있는 자인 사실을 알면서 을에게 자신의 명의를 이용하게 하였다.

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

- ㉠ 중개사무소의 개설등록 신청  
㉡ 분사무소 설치신고  
㉢ 거래정보사업자의 지정신청  
㉣ 공인중개사자격증의 재교부 신청

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

**31. 다음 중 개업공인중개사가 X 토지를 중개함에 따른 유의사항으로 틀린 것은?**

- ① X토지가 농지인 경우 주말농장으로 취득하고자 할 때에도 농지취득자격증명을 받아야 한다.
- ② X토지가 건물이 없는 대지이고 주택을 건축할 목적으로 거래하는 경우에는 주택의 중개보수 요율을 적용한다.
- ③ X토지의 지적공부상의 면적이 실제 면적과 틀린 경우 지적공부상 면적보다 실제면적이 우선한다.
- ④ 외국인이 X토지를 계약에 의해 취득하는 경우 외국인 취득신고를 하지 않고 부동산거래신고만 하면 된다.
- ⑤ X토지 위에 적치물이 있는 경우 확인·설명서의 기재사항에 해당된다.

**32. 개업공인중개사의 업무보증설정에 관한 다음 설명 중 옳은 것은?**

- ① 중개사무소 개설등록통지를 받은 개업공인중개사는 통지받은 날로부터 10일 이내에 업무보증을 설정하여야 한다.
- ② 보증기간이 만료되어 보증을 재설정 하고자 할 경우 만료일까지 보증을 재설정하여야 하며 이전에 보증을 설정한 기관에 다시 설정하여야 한다.
- ③ 중개의뢰인이 손해배상금을 지급받고자 하는 경우 등록관청에 이를 신고하고 판결문 등을 보증기관에 제출하여 손해배상금을 받을 수 있다.
- ④ 공탁금으로 손해배상을 한 개업공인중개사는 15일 이내에 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.
- ⑤ 법인의 분사무소를 설치한 경우 업무개시 전까지 업무보증을 설정하여 주된 사무소 소재지 등록관청에 신고하여야 한다.

**33. 공인중개사법령상 개업공인중개사는 계약금등을 대통령령이 정하는 자의 명의로 금융기관등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있는데, 그 명목자에 속하지 않는 것은?**

- ① 개업공인중개사  
② 공제사업을 하는 공인중개사협회  
③ 공탁금을 예치받는 공탁기관  
④ 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서  
⑤ 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

**34. 중개대상물에 대한 확인·설명에 관한 사항으로 옳지 않은 것은?**

- ① 개업공인중개사는 중개의뢰를 받은 경우에는 중개완성 전까지 매도·임대 등 권리이전중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고 근거자료를 제시하여야 한다.
- ② 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자 쌍방에게 이를 교부하여야 한다.

- ③ 개업공인중개사가 확인·설명하여야 할 사항에는 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율도 포함된다.
- ④ 개업공인중개사가 확인·설명하여야 할 사항에는 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역 사항도 포함된다.
- ⑤ 개업공인중개사는 거래 당사자에게 교부하는 중개대상물의 확인 설명서에 서명 및 날인하여야 한다.

### 35. 공인중개사법령상 위반행위와 벌칙이 옳게 연결된 것은?

- ① 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 한 자 - 500만원 이하 과태료
- ② 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위한 자 - 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
- ③ 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하도록 한 공인중개사 - 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금
- ④ 이종으로 중개사무소 개설등록을 한 자 - 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
- ⑤ 중개 광고시 개업공인중개사 성명 등을 표기하지 않은 자 - 500만원 이하 과태료

### 36. 개업공인중개사가 사용하는 인장에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개행위에 사용할 인장을 중개업무 개시 전 등록관청에 등록하여야 한다.
- ② 공인중개사인 개업공인중개사 및 부칙에 의한 개설등록한 것으로 보는 자가 사용하는 인장은 가족관계등록부 또는 주민등록표에 기재된 성명의 인장이어야 한다.
- ③ 법인의 경우 주된사무소는 상업등기규칙에 의한 인장을 등록하여야 한다.
- ④ 법인인 개업공인중개사의 경우 등록 인장의 크기는 7밀리미터 이상 30밀리미터 이하이어야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 중개행위를 함에 있어 등록된 인장만을 사용하여야 한다.

### 37. 개업공인중개사가 주택임대차를 중개하면서 보증금 3,000만원에 월세 10만원, 계약기간 2년으로 계약을 성사시켰다. 개업공인중개사가 받을 수 있는 중개보수 총액은 얼마인가?(중개보수 요율은 1천분의 5, 한도액은 200,000원이다)

- ① 400,000원                      ② 200,000원
- ③ 185,000원                    ④ 370,000원
- ⑤ 300,000원

### 38. 공인중개사법령상 개업공인중개사에 대한 업무정지처분에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등록관청은 업무정지기간의 2분의 1 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있다.
- ② 업무정지기간을 가중 처분하는 경우, 그 기간은 6월을 한도로 한다.
- ③ 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 과태료처분을 받은 개업공인중개사가 다시 과태료 해당하는 행위를 한 경우, 6월의 업무정지처분을 받을 수 있다.
- ④ 업무정지처분은 해당사유가 발생한 날부터 3월이 된 때에는 이를 할 수 없다.
- ⑤ 개업공인중개사가 결격사유가 있는 고용인을 채용한 경우, 등록관청은 위반행위의 동기 등을 참작하여 5월의 업무정지처분을 할 수 있다.

### 39. 다음 중 대법원 규칙상 매수신청대리의 범위에 해당하지 않는 것은?

- ① 매수신청 보증의 제공행위
- ② 「민사집행법」에 따라 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청하는 행위
- ③ 「민사집행법」에 따른 강제경매신청
- ④ 「민사집행법」에 따른 공유자의 우선매수신고
- ⑤ 「구 임대주택법」에 따른 임차인의 부도임대주택의 우선매수신고

### 40. 다음 과태료 부과 대상 중 부과권자가 틀린 하나는?

- ① 중개사무소 이전신고를 하지 않은 경우
- ② 휴·폐업 신고의무를 위반한 경우
- ③ 거래당사자에게 보증관계증서 사본을 교부하지 아니한 경우
- ④ 연수교육을 받지 아니한 경우
- ⑤ 중개보수 요율표 등을 사무실에 게시하지 아니한 경우

41. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군관리계획으로 결정하는 사항으로 옳은 것은?

- ① 입지규제 최소구역에 대한 입지규제 최소구역 계획에 대한 사항
- ② 용도지구 지정에 따르는 행위 제한에 대한 사항
- ③ 기반시설부담구역의 지정에 대한 사항
- ④ 개발밀도관리구역의 변경에 대한 사항
- ⑤ 정비사업조합의 설립 인가에 대한 사항

42. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 광역도시계획에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 광역계획권은 2 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군을 대상으로 지정한다.
- ② 광역계획권은 국토교통부장관 또는 도지사가 지정한다.
- ③ 광역도시계획은 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수가 수립한다.
- ④ 국가계획과 관련된 경우에는 국토교통부장관이 직접 광역도시계획을 수립할 수 있다.
- ⑤ 광역도시계획에는 용도지역·용도지구의 지정 및 변경에 대한 사항이 포함되어야 한다.

43. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군관리계획에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 주민은 지구단위계획구역의 지정 및 변경에 대한 사항에 대하여 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ② 도시·군관리계획과 도시·군기본계획을 함께 입안할 수는 없다.
- ③ 시·도지사가 도시·군관리계획을 결정하고자 하는 때에는 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 한다.
- ④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할구역의 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 이를 정비하여야 한다.
- ⑤ 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.

44. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 용도지역에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 용도지역의 지정 또는 변경은 도시·군기본계획으로 결정·고시한다.
- ② 용도지역은 크게 도시지역, 녹지지역, 관리지역, 농림지역 및 자연환경보전지역으로 구분한다.
- ③ 자연환경보전지역은 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역이다.

- ④ 도시지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역 및 보전지역으로 구분한다.
- ⑤ 주거지역 중 준주거지역은 주택의 층수에 따라 제1종, 제2종 및 제3종으로 세분된다.

45. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 조례로 정할 수 있는 용적률의 최대한도가 다음 중 가장 큰 용도지역은?

- ① 준주거지역
- ② 일반상업지역
- ③ 근린상업지역
- ④ 전용공업지역
- ⑤ 제3종 일반주거지역

46. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지구의 지정 목적에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 고도(高度)지구는 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최저 한도를 규제할 필요가 있는 지구이다.
- ② 자연 경관지구는 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구이다.
- ③ 생태계 보호지구는 야생동식물 서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구이다.
- ④ 집단 취락지구는 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구이다.
- ⑤ 특정 개발진흥지구는 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여, 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구이다.

47. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 도시·군계획시설에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 지상·수상·공중·수중 또는 지하에 기반시설을 설치하려면 반드시 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.
- ② 공동구가 설치된 경우에는 공동구에 수용하여야 할 시설이 모두 수용되도록 하여야 한다.
- ③ 국가가 관리하는 도시·군계획시설은 「국유재산법」에 의한 중앙관서의 장이 관리한다.
- ④ 지방자치단체가 관리하는 도시·군계획시설에 관하여는 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ⑤ 광역시설은 관계 특별시장, 광역시장, 시장 또는 군수가 협약을 체결하거나 협의회 등을 구성하여 관리할 수 있다.

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

- ① 도시·군계획시설결정의 고시일부터 2년 이내에 해당 도시·군계획시설사업이 시행되지 않은 경우로서 해당 결정·고시일부터 10년이 되는 날까지 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.

**49. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 시행의 지원 조치에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 시행자는 도시·군계획시설사업에 필요한 토지등을 수용할 수 있다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시·군계획시설사업의 실시계획 인가는 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 의한 사업인정으로 본다.
- ③ 시행자는 필요한 경우에는 인접한 토지등을 일시 사용할 수 있다.
- ④ 토지등의 수용을 위한 재결(裁決) 신청은 도시·군계획시설사업 실시계획 인가 고시 후 1년 이내에 하여야 한다.
- ⑤ 토지의 점유자는 정당한 사유 없이, 도시·군계획시설사업 시행자의 타인 토지 출입 등의 행위를 방해하거나 거부하지 못한다.

**50 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 개발행위 허가를 받지 않고 할 수 있는 행위는?**

- ① 높이 10cm의 포장
- ② 녹지지역 안에서 육상 어류양식장용 비닐하우스 설치
- ③ 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 채취면적이 250㎡ 이하인 토지에서의 부피 500㎥ 이하의 토석채취
- ④ 「사도법」에 의한 사도개설 허가를 받은 토지의 분할
- ⑤ 녹지지역 또는 지구단위계획구역에서 물건을 쌓아놓는 면적이 250㎡ 이하인 토지에 전체무게 500톤 이하, 전체부피 500㎥ 이하로 물건을 쌓아놓는 행위

**51 국토의 계획 및 이용에 대한 법령상 성장관리방안에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 성장관리방안을 수립할 수 있다.
- ② 성장관리방안을 수립할 수 있는 지역은, 「개발행위 허가 기준」 규정에 따른 보전 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 완화하여 적용할 수 있다.
- ⑤ 특별시장 등이 성장관리방안을 수립하거나 변경하려면 주민과 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

**52. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 개발행위에 따른 기반시설의 설치와 관련한 설명 중 틀린 것은?**

- ① 개발밀도관리구역의 지정 또는 변경 시에는 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담구역을 지정할 경우에는 기반시설 설치계획을 수립하여야 한다.
- ③ 기반시설부담구역의 변경 고시는 해당 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법에 의한다.
- ④ 개발밀도관리구역 외의 지역으로서, 개발로 인하여 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설부담구역을 지정한다.
- ⑤ 주거·상업·공업지역에서의 개발행위로 인하여 기반시설·도시·군계획시설의 처리·공급·수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 가능한 지역을 대상으로 개발밀도관리구역을 지정할 수 있다.

**53. 「도시개발법령」상 도시개발구역의 지정에 대한 내용으로 옳은 것은?**

- ① 도시개발구역은 원칙적으로 국토교통부장관이 지정한다.
- ② 대도시 시장은 직접 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- ③ 시·도지사가 도시개발구역을 지정하려면 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ④ 면적이 100만㎡ 미만인 경우, 시장·군수·구청장도 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- ⑤ 행정청이 아닌 자는 도시개발구역 지정을 제안할 수 없다.



54. 「도시개발법령」상 도시개발구역으로 지정할 수 있는 규모로 옳은 것은?

- ① 도시지역 안의 주거지역: 1만㎡ 이상
- ② 도시지역 안의 상업지역: 5000㎡ 이상
- ③ 도시지역 안의 공업지역: 2만㎡ 이상
- ④ 도시지역 안의 자연녹지지역: 5000㎡ 이상
- ⑤ 도시지역 외의 지역: 50만㎡ 이상

55. 「도시개발법령」상 도시개발구역의 지정에 대한 내용으로 옳은 것은?

- ① 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정하려면, 해당 둘 이상의 구역은 서로 연결하여 있어야 한다.
- ② 지정권자는, 수용 방식의 개발계획을 수립하려면 해당 지역의 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 받아야 한다.
- ③ 지정권자가 개발계획을 변경하는 경우에는 공람 절차를 거치지 않아도 된다.
- ④ 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우에는 그 2년이 되는 날의 다음 날에 도시개발구역 지정은 해제된 것으로 본다.
- ⑤ 도시개발구역 지정이 해제 의제된 때에는, 용도지역은 도시개발구역 지정 전의 용도지역으로 환원되고, 지구단위계획구역은 폐지된 것으로 본다. 단, 도시개발사업의 공사 완료로 해제 의제된 경우에는, 그렇지 않다.

56. 「도시개발법」에 따른 도시개발조합에 대한 내용 중 틀린 것은?

- ① 도시개발구역 안에 있는 토지 소유자는 도시개발조합의 조합원이 된다.
- ② 도시개발조합의 설립인가는 도시개발구역 지정권자에게 신청하여야 한다.
- ③ 도시개발조합의 설립인가를 신청하는 때에는 토지면적의 2/3 이상에 해당하는 토지 소유자와 토지 소유자 총수의 1/2 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ④ 환지방식으로 도시개발사업을 할 때, 해당 구역 안의 토지등에 대해서 수용할 수 있다.
- ⑤ 도시개발조합은 정관이 정하는 바에 의하여 조합원에게 부과금을 부과할 수 있다.

57. 다음은 「도시개발법령」에 따른 도시개발사업의 시행에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 도시개발사업의 시행방식에는 도시개발구역 안의 토지등을 수용·사용하는 방식과 환지방식 외에도 이를 혼용하는 방식이 있다.

- ② 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.
- ③ 재결신청은 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」의 규정에 불구하고 도시개발사업의 시행기간 종료일까지 행하여야 한다.
- ④ 토지상환채권을 발행하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ⑤ 시행자는 도시개발사업의 시행에 필요한 토지등을 제공함으로 인하여 생활의 근거를 상실하게 되는 자에 대한 이주대책을 수립·시행하여야 한다.

58. 「도시개발법령」에 따른 환지계획의 내용으로 틀린 것은?

- ① 환지설계
- ② 필지별로 된 환지명세, 입체환지용 건축물의 명세
- ③ 환지예정지 명세
- ④ 체비지 또는 보류지의 명세
- ⑤ 필지별로 권리별과 된 청산대상 토지명세

59. 도시 및 주거환경 정비법령상 정비기반시설에 해당하지 않는 것은? (단, 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역이 아님)

- ① 공동작업장
- ② 하천
- ③ 공공공지
- ④ 공용주차장
- ⑤ 공원

60. 도시 및 주거환경 정비법령상 재개발사업 조합의 설립을 위한 동의자수 산정 시, 다음에서 산정되는 토지등소유자의 수는? (단, 권리관계는 제시된 것만 고려하며, 토지는 정비구역 안에 소재함)

- A, B 2인이 공유한 1필지 토지에 하나의 주택을 단독 소유한 C
- 2필지의 나대지를 단독 소유한 D
- 1필지의 나대지를 단독 소유한 E와 그 나대지에 대한 지상권자 F
- 2필지의 나대지를 공동 소유한 G, H

- ① 3명    ② 4명    ③ 5명    ④ 7명    ⑤ 9명

61. 도시 및 주거환경정비법령상 아래의 사항을 모두 충족하는 정비사업은?

- 정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업
- 조합이 시행하거나 조합이 조합원의 과반수의 동의를 받아 시장·군수등, 토지구획공사등, 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 사업

- ① 관리처분계획 방법에 따른 주거환경개선사업
- ② 환지를 공급하는 방법에 따른 주거환경개선사업
- ③ 관리처분계획 방법에 따른 재개발사업
- ④ 환지를 공급하는 방법에 따른 재개발사업
- ⑤ 재건축사업

**62. 도시 및 주거환경 정비법령상 재개발사업의 사업시행자에 대한 설명이다. 틀린 것은?**

- ① 원칙적으로 지방자치단체가 시행한다.
- ② 토지등소유자도 사업시행자가 될 수 있다.
- ③ 지방공사도 사업시행자가 될 수 있다.
- ④ 조합이 시장·군수등과 공동으로 시행할 수 있다.
- ⑤ 시장·군수는 지정개발자를 지정하여 사업을 시행하게 할 수 있다.

**63. 도시 및 주거환경 정비법령상 도시 및 주거환경 정비기본계획(= 이하 기본계획)과 정비계획에 대한 내용으로 옳은 것은?**

- ① 기본계획을 수립할 때에는 공청회를 열어 주민 및 관계 전문가의 의견을 들어야 한다.
- ② 대도시가 아닌 시의 시장이 기본계획을 수립하는 경우, 도지사의 승인을 받아야 한다.
- ③ 정비계획 입안 제안이 있는 경우에는 제안일부터 45일 이내에 정비계획에의 반영여부를 제안자에게 통보해야 한다.
- ④ 정비구역 지정신청을 받은 특별시장·광역시장은, 주민설명회를 하고 주민에게 공람하여 지방의회의 의견을 들은 후, 도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역을 지정한다.
- ⑤ 시장·군수는 정비구역을 2 이상의 구역으로 분할할 수 없다.

**64. 도시 및 주거환경 정비법령상 조합의 설립에 대한 내용으로 ( )에 공통으로 들어갈 내용은?**

- 재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 주택단지 안의 공동주택의 각 동별 구분소유자의 과반수 동의와 주택단지 안의 전체 구분소유자의 3/4 이상 및 토지면적의 ( ) 이상의 토지소유자의 동의를 받아 시장·군수의 인가를 받아야 한다.
- 재개발사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지등소유자의 ( ) 이상 및 토지면적의 1/2 이상의 토지소유자의 동의를 받아 시장·군수의 인가를 받아야 한다.

- ① 1/3 이상                      ② 1/2 이상
- ③ 2/3 이상                ④ 3/4 이상
- ⑤ 4/5 이상

**65. 「주택법령」상 다음과 같은 조건의 건축물은 어디에 속하는가?**

- 지하1층: 주차장으로 사용
- 1층: 필로티 구조로서 전부를 주차장으로 사용
- 2층, 3층, 4층, 5층: 주택으로 사용  
(단, 각층 바닥면적은 각각 200㎡이며 세대수는 20세대임)

- ① 다중주택                      ② 다가구주택
- ③ 다세대주택                ④ 연립주택
- ⑤ 아파트

**66. 「주택법」상 준주택에 해당하지 않는 것은?**

- ① 오피스텔
- ② 다중생활시설
- ③ 기숙사
- ④ 도시형 생활주택
- ⑤ 노인복지주택

**67. 「주택법령」상 주택을 건설하지 않고 국민주택을 공급하기 위하여 주택조합을 설립하고자 하는 자는 어떻게 하여야 하는가?**

- ① 관할 시장·군수·구청장에게 허가 신청하여야 한다.
- ② 관할 시장·군수·구청장에게 승인 신청하여야 한다.
- ③ 관할 시장·군수·구청장에게 인가를 받아야 한다.
- ④ 관할 시장·군수·구청장과 협의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

**68. 「주택법령」상 사업계획 승인과 공사 착수에 대한 내용으로 옳은 것은?**

- ① 사업계획 승인권자는 사업계획 승인의 신청을 받은 때에는 정당한 사유가 없는 한 그 신청을 받은 날부터 15일 이내에 사업주체에게 승인여부를 통보하여야 한다.
- ② 사업계획 승인을 받은 경우에는 원칙적으로 승인받은 날부터 2년 이내에 공사를 시작하여야 한다.
- ③ 공구별 분할 공사를 하는 경우, 최초로 공사를 진행하는 공구는 승인받은 날부터 2년 이내에 공사를 시작하여야 한다.
- ④ 공구별 분할 공사를 하는 경우, 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구는 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일로부터 2년 이내에 공사를 시작하여야 한다.
- ⑤ 사업계획 승인을 받은 사업주체가 공사를 시작하려는 경우에는 사업계획 승인권자의 허가를 받아야 한다.

**69. 「주택법령」상 주택의 건설에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 등록사업자인 사업주체가 주택을 건설하거나 주택을 건설하기 위한 대지를 조성하는 경우에는 “토지등”을 수용 또는 사용할 수 있다.
- ② 사업주체가 국민주택 용지로 사용하기 위하여 환지(換地) 방식의 도시개발사업 시행자에게 체비지(替費地)의 매각을 요구한 경우, 그 도시개발사업 시행자는 체비지의 총면적의 1/2의 범위 안에서 이를 우선적으로 사업주체에게 매각할 수 있다.
- ③ 위 체비지의 양도가격은 감정평가업자가 감정평가한 감정가격을 기준으로 한다.
- ④ 국민주택을 건설·공급하는 사업주체는 주택건설 또는 대지조성 사업을 시행할 때, 필요한 경우에는 등기소 및 그 밖의 관계행정기관의 장에게 필요한 서류의 열람·등사나 그 등본 또는 초본의 교부를 무료로 청구할 수 있다.
- ⑤ 국민주택 규모의 주택을 50% 이상으로 건설하는 주택건설과 그 대지 조성을 위하여 매수를 원하는 자가 있으면, 국가 또는 지방자치단체는 그에게 우선적으로 그 토지를 매각할 수 있다.

**70. 「주택법령」상 양도·양수 등이 금지된 증서 또는 지위에 해당하지 않는 것은? (상속·저당의 경우를 제외함)**

- ① 한국토지주택공사가 발행한 주택상환사채
- ② 입주자로 선정된 지위
- ③ 「주택법」에 의하여 건설·공급되는 주택을 공급 받고자 하는 자가 미리 입주금의 일부 또는 전부를 저축한 입주자저축의 증서
- ④ 군수가 발행한 무허가건물확인서 또는 건물철거확인서
- ⑤ 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급 받을 수 있는 이주대책대상자확인서

**71. 「주택법령」상 주택의 공급에 대한 내용으로 옳은 것은?**

- ① 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 사업주체가 입주자를 모집하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
- ② 투기과열지구에는 분양가 상한제가 적용된다.
- ③ 도시형 생활주택에 대해서는 분양가 상한제를 적용하지 않는다.
- ④ 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 다른 사람에게 증여하는 경우에는 전매 제한 규정을 적용하지 않는다.
- ⑤ 전매 제한 규정을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1000만 원 이하의 벌금에 처한다.

**72. 다음 중 「건축법」을 적용하지 않는 건축물은?**

- ① 고가의 공연장
- ② 지하의 창고

- ③ 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것
- ④ 철도 선로부지 안에 있는 운전보안시설
- ⑤ 공중용의 관람시설

**73. 「건축법령」상 대수선에 해당되지 않는 것은?**

- ① 미관지구 내에서 건축물의 담장을 변경하는 것
- ② 방화벽을 변경하는 것
- ③ 피난계단을 해체하거나 수선, 변경하는 것
- ④ 벽 면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것
- ⑤ 지붕틀을 2개 해체하여 수선하는 것

**74. 「건축법령」상 건축허가와 관련된 내용으로 틀린 것은?**

- ① 특별시 또는 광역시에서 21층 이상의 건축물은 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 아니할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관이나 특별시장·광역시장·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 건축허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 않은 경우에, 허가권자는 그 건축허가를 취소하여야 한다. 다만, 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

**75. 「건축법령」상 공개공지 등의 확보에 대한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 전용주거지역, 전용공업지역, 일반공업지역에서는 공개공지를 확보하지 않아도 된다.
- ② 연면적의 합계가 5000㎡ 이상인 문화 및 집회시설은 공개공지 확보 대상 건축물에 해당한다.
- ③ 공개공지 등의 면적은 대지면적의 10% 이하의 범위에서 건축조례로 정한다.
- ④ 공개공지를 확보한 건축물에 대하여 용적률을 완화하여 적용하는 경우, 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.1배 이하의 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따른다.
- ⑤ 바닥면적의 합계가 5000㎡ 이상인 건축물로서 공개공지 등의 설치 대상이 아닌 건축물의 대지에 공개공지를 설치하는 경우, 공개공지 설치 대상 건축물에 대한 용적률과 높이에 대한 완화 규정을 준용한다.

76. 다음은 「건축법령」에 따른 건축선에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 건축선이란 도로와 접한 부분에 있어서 건축물을 건축할 수 있는 선을 말하며, 일반적으로 대지와 도로의 경계선이 건축선이 된다.
- ② 소요너비에 미달되는 너비의 도로가 있고 해당 도로의 반대쪽에 경사지·하천·철도·선로부지 등이 있는 경우에는, 해당 도로의 중심선으로부터 소요너비에 상당하는 수평거리의 선을 건축선으로 한다.
- ③ 너비가 4m 이상 8m 미만이고 교차각이 120° 미만인 경우, 도로모퉁이 부분에 건축선에 대한 규정이 적용된다.
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 도시지역에서 건축물의 위치를 정비하거나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 4m 이하의 범위 안에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.
- ⑤ 건축물 및 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 하의 부분은 그렇지 않다.

77. 「건축법령」상 다음과 같은 건축물의 (실제) 용적률은 얼마인가?

- 대지면적: 2000㎡
- 지하 2층: 주차장으로 사용, 1000㎡
- 지하 1층: 제1종 근린생활시설로 사용, 1000㎡
- 지상 1층: 필로티 구조. 그 전부를 본 건축물의 부속용도인 주차장으로 사용, 800㎡
- 지상 2, 3, 4, 5, 6층: 업무시설로 사용. 5개층 각 층 900㎡

- ① 200%                      ② 220%
- ③ 225%                      ④ 360%
- ⑤ 450%

78. 「건축법령」상 일조 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 대한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 허용되는 모든 건축물에 대하여 정북방향으로 일조권 확보를 위해 높이를 제한받는 지역은, 전용주거지역과 일반주거지역이다.
- ② 공동주택에 대하여 일조권 확보를 위해 높이를 제한하는 지역은, 중심상업지역을 제외한 모든 지역이다.
- ③ 정북방향으로의 일조권 확보를 위해 높이를 제한하는 구체적 기준은 대통령령으로 정하는 범위 안에서 건축조례로 정한다.
- ④ 택지개발지구에서는 정북방향으로의 일조권 적용을 정남방향으로 할 수 있다.
- ⑤ 공동주택은 인접대지 경계선까지의 거리만이 아니라 동일한 대지 내에서 인접한 동 사이의 거리에 따라서도 높이 규제를 한다.

79. 다음 중 「농지법령」상 농지취득자격증명을 발급받아야 농지를 취득할 수 있는 경우는?

- ① 농업법인이 농지를 취득하는 경우
- ② 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우
- ③ 담보농지를 취득하여 소유하는 경우
- ④ 농지전용 협의를 완료한 농지를 소유하는 경우
- ⑤ 공유농지의 분할로 농지를 취득하는 경우

80. 「농지법령」상 농지 전용 허가 등에 대한 내용 중 옳은 것은?

- ① 고정식온실, 비닐하우스 등 농업생산에 필요한 시설을 농지에 설치하려는 때에는 농지전용 허가를 받아야 한다.
- ② 농지의 논밭 간 전환을 위한 형질변경을 하고자 하는 때에는 농지전용 허가를 받아야 한다.
- ③ 농·어업인주택으로 농업진흥지역 밖에 무주택인 세대의 세대주가 부지 면적이 660㎡ 이하로 설치하려는 경우, 시장·군수·구청장에게 신고하고 농지를 전용할 수 있다.
- ④ 농지의 타 용도 일시사용은 3년 이내로 하며 연장할 수 없다.
- ⑤ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 농지전용 허가를 받은 것이 판명된 경우에는, 농지전용 허가를 취소하여야 한다.