

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	1	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	----------------------------	---	------	--------	-----------	---

※ 유 의 사 항

- 먼저 문제지 상태와 매수 확인
- 답안카드(OMR카드)만 제출하시기 바랍니다.

제1과목:공인중개사법령및중개실무

1. 다음 중 중개대상에 대한 설명으로 옳지 못한 것은?

- ① 하천, 공유수면은 중개대상이 아니다.
- ② 법원 경매대상인 사유 부동산은 중개대상이다.
- ③ 법정지상권의 취득행위는 중개대상이 아니다.
- ④ 분묘기지권의 취득행위는 중개대상이 될 수 없다.
- ⑤ 부동산임차권은 중개대상이 된다.

2. 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 ‘공인중개사법’이라 한다)상 중개업자의 개설등록과 관련한 설명 중 옳은 것은?

- ① 결격사유 등 개설등록을 반드시 취소해야 할 사유에 해당하는 중개업자는 개설등록 취소절차를 거치지 않더라도 중개업자의 자격이 없다고 보아야 한다.
- ② 중개사무소 개설등록을 한 중개업자가 사망할 경우에는 개설등록 취소절차나 폐업신고절차를 마치기 전이라도 개설등록 효력은 소멸된다.
- ③ 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자(중개인)가 공인중개사자격을 취득하여 공인중개사인 중개업자로 업무를 계속하고자 하는 경우에는 등록증재교부를 신청하여야 한다.
- ④ 중개사무소 개설등록을 하지 않은 부동산건설업 사업자가 주된 업무에 부속해서 중개업을 한 경우에는 무등록중개업자로 보아서 안 된다.
- ⑤ 중개사무소 개설등록통지를 받은 자라도 등록관청에 보증설정신고를 하기 전에 부동산중개업을 하였다면 무등록중개업자로 보아야 한다.

3. 다음 중 등록의 결격사유에 해당하지 않는 것은?

- ① 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자
- ② 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 지난 자
- ③ 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자
- ④ 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간중에 있는 자
- ⑤ 공인중개사법을 위반하여 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자

4. 공인중개사법상 중개사무소의 설치 등과 관련하여 잘못된 것은?

- ① 중개업자는 그 등록관청의 관할구역안에 중개사무소를 두되, 2개이상의 중개사무소를 둘 수 없다. 다만, 법인인 중개업자는 등록관청에 신고하고 그 관할구역외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

- ② 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다.
- ③ 법인인 중개업자가 분사무소를 설치하고자 하는 경우에 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류는 제출할 필요가 없다.
- ④ 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 건설교통부령이 정하는 신고필증을 교부하고 지체 없이 그 분사무소설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.
- ⑤ 등록관청은 분사무소의 이전신고를 받은 때에는 지체 없이 그 분사무소의 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.

5. 중개업자 및 소속공인중개사가 사용하는 인장에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 중개업자 및 소속공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.
- ② 중개법인의 분사무소에서 사용할 인장은 중개법인의 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 등록하여야 한다.
- ③ 등록된 인장을 변경한 경우에는 중개업자 및 소속공인중개사는 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.
- ④ 분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 「상업등기처리규칙」의 규정에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.
- ⑤ 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우는 과태료사유에 해당된다.

6. 중개업자 등은 중개행위를 함에 있어서 성실하고 공정한 중개를 해야 한다. 다음 중 중개업자 등이 해서는 아니되는 금지행위에 해당되지 않는 사유는?

- ① 중개업자 甲은 매도의뢰인 乙로부터 김포에 소재한 임야 300평을 1억원에 팔아달라는 의뢰를 받고 매수의뢰인 丙과 매매계약을 성립시킨 대가로 법정수수료와 합의에 의해 별도의 사례비를 받았다.
- ② 중개업자 甲은 자신이 소유한 서초동 주택 1동을 자신의 사무소에서 매수의뢰인 乙에게 매도하고 또 역삼동에 소유한 주택 1동도 임차의뢰인 丙에게 임대하였다.
- ③ 중개업자 甲은 중개의뢰인 乙과 丙간의 매매계약을 중개함에 있어서 丙이 갑자기 입원중이어서 丙의 대리를 받고 乙과 매매계약을 체결해 주었다.
- ④ 중개업자 甲은 토지소유자 乙로부터 토지매도를 중개의뢰받아 중개업무를 수행하던 중 적당한 매수인이 나타나지 아니하여 자신이 정상적인 가격으로 매수하였다.
- ⑤ 중개업자 甲은 乙이 무등록중개업자인 사실을 알면서 중개의뢰를 받아 서로 공동중개를 영위하였다.

7. 부동산 거래계약서의 작성에 관한 다음 설명 중 틀린 것은?

- ① 건설교통부장관은 중개업자가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.
- ② 중개업자가 거래계약서에 거래내용을 거짓으로 기재한 때에는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하게 된다.
- ③ 중개업자가 거래계약서를 작성한 후 서명·날인할 경우에는 등록관청에 등록된 인장을 사용하여야 한다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	2	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	---	------	--------	-----------	---

- ④ 부동산거래에 있어서 거래당사자의 합의가 있으면 비록 서면으로 계약서를 작성하지 않더라도 그 거래는 유효하다.
- ⑤ 중개업자는 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

8. 중개업자의 손해배상책임 및 업무보증설정과 관련한 설명으로 **바른** 것은?

- ① 중개업자는 업무보증설정 한도액 범위 내에서만 손해배상책임을 진다.
- ② 보증을 설정한 중개업자는 그 보증을 다른 보증으로 변경하고자 하는 경우에는 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증을 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.
- ③ 공탁한 공탁금은 중개업자가 폐업 또는 사망한 날부터 2년 이내에는 이를 회수할 수 없다.
- ④ 중개업자는 중개가 완성된 때에는 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 보장금액, 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지, 보장기간에 관한 사항을 설명하고 관계증서 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.
- ⑤ 보증보험에 가입한 중개업자가 보증보험금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.

9. 공인중개사법상 부동산거래신고에 대한 설명으로 **틀린** 것은?

- ① 거래당사자는 토지 또는 건축물에 관한 매매계약을 체결한 때에는 부동산 등의 실제 거래가격 등 대통령령이 정하는 사항을 잔금지급일부터 90일 이내에 매매대상부동산 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 한다.
- ② 중개업자가 거래계약서를 작성·교부한 때에는 당해 중개업자가 부동산거래신고를 하여야 한다.
- ③ 부동산거래신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 그 신고내용을 확인한 후 신고필증을 신고인에게 즉시 교부하여야 한다.
- ④ 중개업자 또는 거래당사자가 신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」의 규정에 의한 검인을 받은 것으로 본다.
- ⑤ 거래당사자는 중개업자로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구하여서는 아니된다.

10. 다음 중 중개대상물 확인·설명서 작성에 관한 설명으로 **틀린** 것은?

- ① “대상물건의 표시”란은 토지대장등본 및 건축물대장등본을 확인하여 기재한다.
- ② 지상권, 전세권, 임차권 등은 “실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항”란에 기재한다.
- ③ “취득시 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율”란에는 중개대상물에 대한 권리취득시에 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율을 지방세법의 내용을 확인하여 기재한다.
- ④ 용도지역·지구·구역, 건폐율 및 용적률 등은 “토지이용계획·공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항”란에 기재한다.

- ⑤ 확인·설명서에는 중개업자(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명·날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명·날인하여야 한다.

11. 공인중개사법상의 부동산거래정보망에 대한 다음 설명 중 **옳은** 것은?

- ① 중개의뢰인이 직접 지정거래정보망에 가입하여 정보를 이용할 수 있다.
- ② 거래정보사업자 지정을 받고자 하는 자는 운영규정을 작성하여 건설교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ③ 거래정보사업자로 지정을 받은 자가 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니하면 건설교통부장관은 그 지정을 취소하여야 한다.
- ④ 부동산거래정보망은 중개업자와 중개의뢰인 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위한 체계를 말한다.
- ⑤ 거래정보사업자가 중개업자로부터 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개한 때에는 지정이 취소될 수 있으며 행정형벌을 받을 수도 있다.

12. 다음 중 공인중개사법상 계약금 등의 반환채무이행보장제도 등에 관한 설명 중 **옳은** 것은?

- ① 중개업자는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금을 중개업자 또는 매도인·임대인, 대통령령이 정하는 자 등의 명의로 금융기관, 공제사업을 하는 자 또는 「신탁업법」에 의한 신탁회사 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.
- ② 계약금등을 예치한 경우 매도인·임대인 등 계약금등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 당해 계약을 해제한 때에 계약금등의 반환을 보장하는 내용의 금융기관 또는 신탁회사가 발행하는 보증서를 계약금등의 예치명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수령할 수 있다.
- ③ 중개업자는 거래계약과 관련된 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 하여야 한다.
- ④ 공인중개사협회는 공제사업에 관한 업무를 협회의 고유업무로 할 수 있으나, 계약금 등의 예치업무에 대해서는 이를 행할 수 없다.
- ⑤ 예치된 계약금등은 필요한 경우 거래당사자의 동의 없이 인출할 수 있다.

13. 다음 중 공인중개사법상 중개업자 등의 교육에 관한 설명 중 **틀린** 것은?

- ① 건설교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 중개업자등의 자질과 업무수행능력의 향상을 위한 연수교육을 실시할 수 있다.
- ② 건설교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 공인중개사협회에 실무교육업무를 위탁할 수 있다.
- ③ 건설교통부장관이 실무교육업무를 위탁한 때에는 위탁받은 기관의 명칭·대표자 및 소재지와 위탁업무의 내용 등을 관보에 고시하여야 한다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	3	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	---	------	--------	-----------	---

- ④ 분사무소의 설치신고를 하고자 하는 경우 분사무소의 책임자는 실무교육을 받을 의무가 있다.
- ⑤ 실무교육은 부동산중개 전문직업인으로서의 직업윤리의식 및 부동산 관련 전문지식을 기르기 위한 내용으로 구성하고, 교육시간은 32시간 이상 44시간 이하로 한다.

14. 다음 중 공인중개사의 자격취소에 관한 기술로 틀린 것은?

- ① 시·도지사는 공인중개사의 자격을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.
- ② 공인중개사의 자격이 취소된 자는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 공인중개사자격증을 시·도지사에게 반납하여야 한다.
- ③ 분실 등의 사유로 인하여 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 자는 자격증 반납을 대신하여 그 이유를 기재한 사유서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.
- ④ 시·도지사는 공인중개사의 자격취소 처분을 한 때에는 7일 이내에 이를 건설교통부장관에게 보고하고, 다른 시·도지사에게 통보하여야 한다.
- ⑤ 자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격취소처분 또는 자격정지처분에 필요한 절차를 모두 이행한 후 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보하여야 한다.

15. 공인중개사법상 부동산거래 신고내역의 조사 및 부동산거래 신고가격의 검증에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장·군수 또는 구청장은 부동산거래신고사항이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단되는 경우 신고인에게 신고내용을 보완하게 할 수 있다.
- ② 시장·군수 또는 구청장은 부동산거래의 신고한 사항의 사실여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 중개업자에게 계약서 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수도 있다.
- ③ 시장·군수 또는 구청장은 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래신고를 받은 부동산거래내용 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 공시된 토지 및 주택의 가액 그 밖의 부동산가격정보를 활용하여 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하여야 한다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 부동산거래신고를 받은 때에는 부동산거래가격 검증체계에 의하여 그 적정성을 검증하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 검증결과를 당해 부동산 소재지 관할 세무관서의 장에게 통보하여야 하며, 통보받은 세무관서의 장은 당해 신고사항을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다.

16. 다음은 현행 공인중개사법상의 중개업자의 각종 위반행위에 대한 벌칙 등을 상호 연결한 것이다. 타당하지 않은 것은?

- ① 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 중서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위 - 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

- ② 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하거나 중개사무소등록증을 양수·대여받은 자 - 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
- ③ 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자 - 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금
- ④ 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자 - 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
- ⑤ 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위 - 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

17. 중개업자가 토지매각을 전속중개로 의뢰받을 경우 공인중개사법령상의 전속중개계약서상에 기록될 내용이다. 다음 중 틀린 것은?

- ① 소유자 및 등기명의인
- ② 중개대상물의 표시 및 중개의뢰금액에 관한 사항
- ③ 권리관계 사항
- ④ 거래규제및 공법상 제한 사항
- ⑤ 중개대상물의 취득관련 조세사항

18. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙상 매수신청대리인이 된 중개업자의 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매수신청대리인이 된 중개업자는 매수신청대리를 함에 있어서 고의로 인하여 위험인에게 재산상 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ② 매수신청대리인이 된 중개업자는 매수신청대리를 함에 있어서 과실로 인하여 위험인에게 재산상 손해를 발생하게 한 때에도 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ③ 매수신청대리인이 되고자 하는 중개업자는 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 협회의 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.
- ④ 공탁한 공탁금은 매수신청대리인이 된 중개업자가 폐업, 사망 또는 해산한 날부터 3년 이내에도 이를 회수할 수 있다.
- ⑤ 매수신청의 위임을 받은 중개업자는 매수신청인에게 손해배상책임의 보장에 관한 보장금액, 보증보험회사·공제사업을 행하는 자·공탁기관 및 그 소재지, 보장기간 등의 사항을 설명하고 관계증서의 사본을 교부하거나 관계증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.

19. 다음 보기는 전속중개계약을 체결한 경우에 중개업자가 공개하여야 하는 내용과 권리취득의뢰인에게 확인·설명해야 하는 사항을 모아 놓은 것이다. 아래 사항 중 이 두가지 경우에 모두 해당하는 것은?

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	4	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	---	------	--------	-----------	---

- ㉠ 벽면 및 도배의 상태
 - ㉡ 일조·소음·진동 등 환경조건
 - ㉢ 중개대상물에 대한 권리관계
 - ㉣ 중개대상물에 대한 기본적인 사항
 - ㉤ 중개대상물의 거래예정금액
 - ㉥ 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율
 - ㉦ 공시지가
 - ㉧ 공법상의 이용제한 및 거래규제

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

20. 중개업자의 사용인 등에 대한 기술 중 옳은 것은?

- ① 중개보조원이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.
- ② 사용인이 금지행위에 위반하였고 이로 인해 사용인이 결격사유에 해당되게 된 경우 그를 고용한 중개업자의 중개업 등록은 반드시 취소하여야 한다.
- ③ 공인중개사인 중개업자가 소속공인중개사를 고용하거나 해고한 때에는 등록관청에 신고의무가 없다.
- ④ 사용인의 업무상 행위에 대하여는 그를 고용한 중개업자에게도 민사책임이 발생하지 않는다.
- ⑤ 거래당사자에게 재산상 손해가 발생하였으나 사용인의 업무상 행위와는 인과관계가 입증되지 않은 경우에도 사용인을 고용한 중개업자는 사용자책임으로서 손해배상책임을 진다.

21. 다음은 공인중개사법에서 정한 중개업자의 보수청구권에 관한 사항이다. 공인중개사법령의 규정과 제정 취지, 판례 등을 감안할 때 가장 올바르게 설명한 것은?

- ① 중개업자의 보수청구권은 중개업자와 중개의뢰인 사이에 중개수수료에 대한 약정이 있어야만 발생한다.
- ② 중개업자의 귀책사유로 중개대상물의 거래계약이 취소되거나 해제된 경우에도 중개업자는 보수청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 중개수수료청구권은 중개완성시에 거래계약의 이행완료로 조건부로 전액 발생한다.
- ④ 중개대상물의 거래계약이 거래당사자의 합의에 의해 해제된 경우에도 중개업자는 보수청구권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 중개의뢰인이 중개업자를 배제하고 중개업자의 소개로 알게 된 거래상대방과 직접거래를 한 경우에는 중개업자에게 보수청구권이 발생하지 않는다.

22. 다음 중 중개업자의 중개수수료등에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택의 중개에 대한 수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9 이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8 이내로 한다.
- ② 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 중개업자는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 수수료 및 실비를 받아야 한다.

- ③ 주택 외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 8이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다.
- ④ 임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다.
- ⑤ 교환계약의 경우에는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 한다.

23. 다음은 공인중개사협회에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 중개업자인 공인중개사(부칙 제6조제2항의 규정에 의하여 이 법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 제외한다)는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공인중개사협회를 설립할 수 있다.
- ② 협회는 법인으로 한다.
- ③ 협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 건설교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
- ④ 협회는 서울특별시에 주된 사무소를 두고 정관이 정하는 바에 따라 특별시·광역시·도에 지부를, 시·군·구에 지회를 둘 수 있다.
- ⑤ 공인중개사협회를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 600인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어 건설교통부장관의 설립인가를 받아야 한다.

24. 법인인 중개업자의 업무로 볼 수 없는 것은?

- ① 중개업
- ② 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
- ③ 공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
- ④ 중개업에 부수되는 업무로서 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선
- ⑤ 민사집행법에 의한 경매 및 국세징수법 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리

25. 부동산거래의 신고절차 등에 대한 기술로서 틀린 것은?

- ① 부동산거래계약의 신고를 하고자 하는 중개업자는 시장·군수 또는 구청장에게 부동산거래계약신고서에 서명 또는 날인을 하여 제출하여야 한다.
- ② 부동산거래의 신고를 하고자 하는 자는 주민등록증 등 신고인의 신분을 확인할 수 있는 신분증명서를 시장·군수 또는 구청장에게 내보여야 한다.
- ③ 부동산거래의 신고는 소속공인중개사가 이를 대리할 수 있다.
- ④ ③의 경우 소속공인중개사는 고용신고를 한 자에 한하며, 대리인은 주민등록증 등 대리인의 신분을 확인할 수 있는 신분증명서를 시장·군수 또는 구청장에게 내보이고, 대리권을 증명하는 서면을 제출하여야 한다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	5	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	---	------	--------	-----------	---

- ⑤ 부동산거래계약에 관한 내용을 신고한 후 그 거래계약이 무효 또는 취소·해제된 경우에는 거래당사자 또는 중개업자는 부동산 거래계약해제등신고서에 서명 또는 날인을 하여 시장·군수 또는 구청장에게 반드시 제출하여야 한다.

26. 공인중개사법상 소속공인중개사의 자격정지사유가 아닌 것은?

- ① 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
 ② 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우
 ③ 공인중개사법을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우
 ④ 중개대상물확인·설명서에 서명·날인을 하지 아니한 경우
 ⑤ 금지행위를 한 경우

27. 공인중개사법상 포상금에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 포상금은 1건당 50만원으로 한다.
 ② 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50이내로 한다.
 ③ 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 그 사건에 관한 수사기관의 처분내용을 조회한 후 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일부터 15일 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
 ④ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고 또는 고발한 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다. 다만, 포상금을 지급받을 자가 배분방법에 관하여 미리 합의하여 포상금의 지급을 신청한 경우에는 그 합의된 방법에 따라 지급한다.
 ⑤ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 최초로 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급한다.

28. 다음은 중개업자가 대상물의 기본적인 사항을 파악하는 과정이다. 중개대상물의 기본적인 사항과 관계없는 것은?

- ① 대상물의 면적 파악을 위하여 토지대장을 파악하였다.
 ② 건물의 용도를 파악하기 위하여 건축물대장과 현장답사를 하였다.
 ③ 건물의 건폐율, 용적률을 알아보기 위하여 건축물대장을 파악하였다.
 ④ 건물의 건축연도를 알아보기 위하여 건축물대장을 파악하였다.
 ⑤ 토지의 지목을 알아보기 위하여 지적도를 열람하였다.

29. 주택임대차보호법에 대한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 임차주택의 일부가 주거외의 목적으로 사용되는 경우에는 주택임대차보호법은 적용되지 않는다.
 ② 미등기된 건물은 주택임대차보호법의 적용을 받지 않는다.
 ③ 대항력은 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.
 ④ 대항요건과 계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 경매 또는 공매시 후순위권리자 기타 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.
 ⑤ 확정일자인의 효력은 확정일자인을 받은 그 다음날부터 발생한다.

30. 중개대상물의 조사·확인에 관한 기술로서 가장 타당하지 않은 사항은?

- ① 법정지상권, 부동산유치권, 분묘기지권 등은 전혀 등기부에 나타나지 않으므로 반드시 현장답사를 통해 확인해야 한다.
 ② 공법상의 이용제한에 대한 조사는 토지이용계획확인서를 통해 행한다.
 ③ 농지와 대지의 경계는 논두렁, 밭두렁을 통해 판별하되 주변의 지상물을 기준으로 확인한다.
 ④ 건물의 소재지는 건물대지의 지번과 가옥번호까지 확인해야 한다.
 ⑤ 현장답사는 중개활동의 임장성에서 비롯되는 것으로 중개대상물의 실체와 공부상표시된 내용과의 일치 여부를 확인함에 목적이 있다.

31. 등기부상의 권리조사와 관련한 다음 기술 중 틀린 것은?

- ① 가등기가 되어있는 토지도 매매의 대상으로 할 수 있다. 그러나 거래계약체결시까지 말소 여부를 확인하고 거래하는 것이 안전하다.
 ② 예고등기나 가등기가 되어 있는 건물은 원칙상 매매의 대상으로 할 수 없다고 설명하였다.
 ③ 등기를 완료한 후에 그 사건이 등기할 것이 아님을 발견한 때는 일정한 경우에 등기관이 직권말소할 수 있다고 설명하였다.
 ④ 말소등기의 신청도 원칙은 공동신청에 의한다고 설명하였다.
 ⑤ 가등기에 기한 본등기를 실행하여도 예고등기는 직권말소의 대상이 아니라고 설명하였다.

32. 외국인 토지법에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 상속, 판결, 경매 등으로 토지를 취득하였을 경우 6월 이내에 신고하여야 하며 신고를 하지 않은 경우 100만원 이하 과태료에 처한다.
 ② 외국인이 계약을 원인으로 토지를 취득하는 경우 계약체결일로부터 60일 이내에 시장, 군수, 구청장 등에게 신고를 해야 하며 위반시에는 100만원이하의 과태료에 처한다.
 ③ 허가를 받지 아니하고 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니하며 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.
 ④ 허가서 또는 신고서와 함께 계약서를 첨부하고, 허가의 경우 당사자간의 합의서를 첨부한다.
 ⑤ 계속보유신고를 하지 않았거나 허위로 신고한 경우 100만원 이하의 과태료에 처한다.

33. 부동산중개업자가 거래계약을 체결시에 다음의 설명 중 틀린 것은?

- ① 실제로 있어서 매도인의 대리인은 매수인의 대리인보다 거래상의 위험이 적다고 말할 수 있다.
 ② 건물의 경우 매도인은 하자담보책임에 관하여 계약서에 명시하지 않아도 책임을 진다.
 ③ 법인이 매수인인 경우 매도인의 경우와 똑같이 법인격의 유무, 대표자의 자격, 이해관계인 또는 감독자의 동의 또는 허가의 유무를 조사할 필요가 있다.
 ④ 매도인의 대리인과 계약을 하려고 할 때에는 대리권이 있는지의 여부를 입증하는 서면의 제시를 요청할 필요가 있다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	6	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	---	------	--------	-----------	---

- ⑤ 부동산매매계약의 매수인이 될 수 있는 자격은 법인격이 있는 자연인과 법인이 이에 해당하지만, 자연인이라 해도 외국인인 경우에는 일정한 제약이 따른다.

34. 중개대상물확인설명서상에 물건의 표시 및 기타 내용에 대한 기재사항이다. 그 방법이 바르지 못한 것은?

- ① 면적은 총면적을 기재하며, 복수층의 건물이나 다수의 토지가 거래대상인 경우에는 별첨서면등을 활용하여 각각의 면적을 상세히 기입한다.
- ② 구조는 건축물대장에 표기된 건물의 주된 구조(벽 또는 기둥)와 지붕구조를 기입하며, 다양한 구조를 가진 건축물의 경우 별첨서면등을 활용하여 상세히 기입하는 것이 바람직하다.
- ③ 방향은 현장조사를 통해 조사해 기재해야 하며, 주택의 경우 건물의 방향과 대문의 방향을 함께 기입하는 것이 바람직하다.
- ④ 실체권리관계인 유치권, 미등기임대차, 법정지상권, 분묘기지권 등은 매도(임대)의뢰인이 고지한 내용에 따라 작성하되 중개업자도 조사하여 기재해야 한다.
- ⑤ 대상물건의 상태에 관한 자료요구사항은 권리이전중개의뢰인이 중개대상물의 상태에 관한 자료요구사실만 기입한다.

35. 부동산용도별 주요 셀링포인트 분석이다. 그 연결이 바르지 못한 것은?

- ① 주거용 부동산-지역적특성-교육시설의 인접
- ② 상업용 부동산-개별적 특징 -배후지가 넓고 접근성이 용이하다.
- ③ 공업용부동산- 지역적특징-원료수급이 용이하다
- ④ 공업용부동산 -개별적특징 - 도로의 접근성이 용이하다.
- ⑤ 레저용지-지역적 특징-도시와의 접근성이 용이하다.

36. 상가건물임대차보호법에 대한 설명으로 바르지 못한 것은?

- ① 임차인의 계약갱신요구권은 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위내에서만 행사할 수 있다.
- ② 1년씩 두 번 갱신한 계약의 차임 또는 보증금의 증액청구는 최초의 차임 또는 보증금의 12%를 초과하지 못한다.
- ③ 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 연 15%를 초과할 수 없다.
- ④ 묵시적갱신의 경우 임대차의 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다.
- ⑤ 임대차의 존속기간이 정함이 없을 경우 임차인은 언제든지 임대인에 대하여 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 그 통고를 받은 날로부터 3월이 경과하면 그 효력이 발생한다.

37. 다음 중 토지이용계획확인서에서 확인할 수 없는 사항은?

- ① 하천구역, 하천예정지, 연안구역, 댐건설예정지역 해당여부
- ② 접도구역 해당여부
- ③ 택지개발예정지구, 국가·지방·농공산업단지 해당여부
- ④ 토지거래 허가구역 해당여부
- ⑤ 상수원보호구역, 수질보전특별대책지역, 수변구역 해당여부

38. 중개대상물의 기본적인 사항의 조사 또는 확인에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축물대장의 면적과 등기부상의 면적이 상이할 경우에는 건축물대장의 면적이 우선한다.
- ② 도로상황을 확인하기 위하여 현장을 탐방하여 조사·확인한다.
- ③ 토지의 용도지역, 지구, 구역에 관하여는 토지대장으로 확인한다.
- ④ 부동산 유치권이나 점유권, 분묘기지권, 특수지역권, 주택임차권 등은 현장답사를 통해 확인하여야 한다.
- ⑤ 부동산활동의 입장성으로 인하여 현장답사가 필요하며, 그 현황이 공부상의 기재내용과 일치하는지를 확인하여야 한다.

39. 공법상의 거래규제에 관한 설명 중 가장 틀린 것은?

- ① 사립학교법인의 기본재산을 양도하고자 하는 때에는 미리 관할 관청의 허가를 얻어야 한다.
- ② 사찰의 경내지를 처분하고자 하는 때에는 문화관광부장관의 허가를 얻어야 한다.
- ③ 지목이 임야인 토지일지라도 실제 농작물의 경작에 사용되는 토지에 대한 매매계약을 체결하고자 하는 자는 미리 농지취득자격증명을 받아야 한다.
- ④ 대한민국 국민이나 대한민국의 법령에 의하여 설립된 법인 또는 단체가 외국인으로 변경된 경우 그 외국인이 당해 토지를 계속 보유하고자 하는 경우에는 외국인으로 변경된 날부터 60일 이내에 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ⑤ 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 전세권설정계약을 체결하고자 하는 때에는 허가를 받을 필요가 없다.

40. 다음 중 법원 경매부동산에 대한 권리분석 후 입찰에 참가하는 경우 실제상 위험성이 가장 적은 것은?

- ① 부동산등기부에 선순위권리로 소유권이전청구권보전 가등기가 되어 있는 경우
- ② 부동산등기부에 말소기준권리 이후에 예고등기가 있는 경우
- ③ 부동산등기부에 말소기준권리 이전에 전세권이 있는데 첫 매각 기일전까지 배당요구를 신청한 경우
- ④ 부동산등기부에 경매부동산의 현 소유자 이전에 다른 소유자의 채무로 가압류가 설정되어 있는 경우
- ⑤ 부동산등기부에 선순위권리자보다 앞서 전입신고만 되어 있고, 확정일자 없는 세입자가 임차하고 있는 경우

제2과목 : 부동산공시법및세법

41. 다음 중 등기에 대한 설명으로 타당한 것은?

- ① 기존등기의 전부 또는 일부가 부적법하게 말소한 경우에 이를 회복하기 위한 등기는 말소회복등기이다.
- ② 부기등기는 기존등기의 표시번호나 순위번호에 이어지는 독립한 번호를 붙여서 하는 등기를 말한다.
- ③ 경정등기는 어떤 등기가 행하여진 후에 등기된 사항에 변경의 원인이 발생하여 후발적으로 실제관계와 등기의 불일치가 생긴 경우 이를 시정하는 등기이다.
- ④ 기존의 등기된 부동산의 일부가 멸실한 경우에는 부동산의 멸실 등기를 행한다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	7	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	---	------	--------	-----------	---

⑤ 말소등기는 등기에 대응하는 실체관계가 존재하지 않는 경우에 그 등기의 일부를 소멸시키기 위한 등기이다.

42. 다음 중 등기에 관련한 틀린 설명은?

- ① 등기부와 그 부속서류는 전쟁·천재지변 기타 이에 준하는 사태를 피하기 위한 경우를 제외하고는 등기소 밖으로 옮기지 못한다.
- ② 권리의 변경등기는 주등기에 의하는 경우도 있다.
- ③ 전세권설정등기청구권보전을 위한 가등기는 등기용지중 갑구 사항란에 이를 기재한다.
- ④ 건물표시란의 변경등기는 1월 이내에 하지 않은 경우 5만원 이하의 과태료 부과대상이다.
- ⑤ 대지권의 변경이란 대지권인 권리의 표시가 변경되거나 면적의 증감이 있는 경우에 하게 된다.

43. 등기의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등기부에 기재된 권리의 등기사항에 추정력이 인정되고 그 성질은 법률상 추정으로 본다.
- ② 추정적 효력이란 확정력과 달리 반증에 의해 깨어질 수 있고, 입증책임은 주장하는 자에게 있다.
- ③ 추정적 효력이란 적법절차가 추정되며, 적법한 부동산의 존재와 등기원인에 의하여 등기된 것으로 추정되는 효력을 말한다.
- ④ 등기명의인은 그 등기의 추정적 효력을 제3자 및 전소유자에 대해서도 주장할 수 있는 것으로 추정력의 범위는 모두에게 주장할 수 있는 절대적인 것이다.
- ⑤ 저당권등기가 있으면 피담보채권 존재가 추정된다고 본다.

44. 다음 중 등기의 효력에 관련한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 동일 부동산에 대하여 동일인명의로 소유권보존등기가 중복되어 있는 경우, 먼저 경료된 등기상의 표시가 다소 사실과 부합되지 않더라도 부동산의 동일성을 인정할 수 있는 한 먼저 된 등기가 유효하다.
- ② 동일 부동산에 대하여 등기명의인을 달리하는 소유권보존등기가 중복하여 경료된 경우에는, 먼저 이루어진 소유권보존등기가 원인무효가 되지 않는 한 먼저 경료된 소유권보존등기의 명의인이 스스로 그 보존등기의 말소등기를 신청할 수 없다.
- ③ 기존건물이 멸실된 후 그 곳에 새로이 건축한 건물의 물건변동에 관한 등기를 멸실된 건물의 등기부에 한 경우, 그 등기는 당사자의 의사에 관계없이 무효이다.
- ④ 상속인이 상속등기를 경료함이 없이 부동산을 양도하고 피상속인으로부터 양수인 앞으로 소유권이전등기를 하였더라도 그 등기는 유효하다.
- ⑤ 이해관계가 있는 제3자가 없는 경우에는 근저당권설정등기의 유효성이 허용된다.

45. 다음 등기 중 등기명의인이 단독신청을 할 수 있는 경우를 전부 고른 것은?

㉠ 상속에 의한 소유권이전등기	㉡ 판결에 의한 소유권이전등기	㉢ 소유권보존등기
㉣ 수용으로 인한 소유권이전등기	㉤ 등기명의인 표시변경등기	
㉥ 유증에 의한 소유권이전등기	㉦ 말소회복등기	

- ① ㉠ ㉡ ㉢
- ② ㉠ ㉡ ㉢ ㉤ ㉥
- ③ ㉠ ㉡ ㉤ ㉥
- ④ ㉠ ㉡ ㉢ ㉤ ㉦

- ⑤ ㉠ ㉡ ㉢ ㉤ ㉥ ㉦

46. 다음은 멸실회복등기에 관한 설명이다. 이 중 틀린 것은?

- ① 멸실회복등기는 등기부의 전부 또는 일부가 물리적으로 멸실한 경우에 소멸한 등기를 회복하는 등기를 말한다.
- ② 멸실회복등기는 등기권리자만으로 단독신청한다.
- ③ 등기관은 회복의 등기를 하는 경우에 전등기에 대하여 직권으로써 기재한 사항이 있음을 발견하였을 때에는 그 사항도 기재하여야 한다.
- ④ 멸실회복등기의 신청기간 중에 신등기신청이 있는 경우에는 접수한 신등기의 신청서, 통지서와 허가서는 접수번호의 순서에 따라 이를 신청서편철부에 편철하여야 한다.
- ⑤ 멸실회복등기의 신청기간이 경과한 후에도 회복등기는 인정된다.

47. 다음 중 환매등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 환매등기를 신청하는 경우 신청서에 매수인이 지급한 매매대금과 매매비용은 필요적 기재사항이다.
- ② 소유권이전등기 신청과 동시에 신청하여야 한다.
- ③ 환매기간은 10년을 넘지 못한다.
- ④ 소유권이전등기와 환매등기는 동일접수번호로 하며 부기등기의 방법에 의한다.
- ⑤ 환매특약은 매매계약에 종된 계약이므로 매매계약이 무효이면 환매특약도 무효가 된다.

48. 전세권에 관한 등기절차에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 전세권설정등기는 부동산의 일부에 할 수 있다.
- ② 전세권의 목적이 부동산의 일부인 때에는 그 도면을 첨부하여야 한다.
- ③ 전세권은 전세권설정자가 등기의무자가 되고, 전세권자가 등기권리자가 되어 공동으로 신청한다.
- ④ 전세권설정등기는 공유지분에 대하여도 이를 할 수 있다.
- ⑤ 신청서에는 전세금을 반드시 기재하여야 한다.

49. 다음 중 등기관이 직권말소를 할 수 있는 등기가 아닌 것은?

- ① 소유권이전등기청구권보전가등기에 기하여 소유권이전의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 경료된 중간처분의 등기
- ② 토지수용을 원인으로 한 소유권이전등기시 수용의 날 이후에 경료된 소유권이전등기
- ③ 원고승소판결에 의한 등기의 경우 당해 예고등기
- ④ 말소등기의 경우 그 말소할 권리를 목적으로 하는 제3자의 권리에 관한 등기
- ⑤ 가처분권리자의 승소판결에 따른 소유권말소등기의 경우 그 가처분등기 이후에 경료된 제3자 명의의 소유권이전등기

50. 1동의 건물을 구분한 구분건물의 등기부에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 1동의 건물 전체의 갑구, 을구는 존재하지 않는다.
- ② 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 각각의 구분건물마다 1용지를 사용한다.
- ③ 규약상 건물의 공용부분에 관한 용지는 그 표제부만을 둔다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	8	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	---	------	--------	-----------	---

- ④ 구분건물이 속하는 1동의 건물에 대하여는 표제부만을 둔다.
- ⑤ 구분건물의 등기용지에 있어서는 표제부 및 각 구는 1동의 건물을 구분한 각 건물마다 둔다.

51. 등기부 등초본의 신청 및 열람절차에 관한 설명으로 가장 옳지 않은 것은?

- ① 등기부등·초본의 교부청구는 누구든지 청구할 수 있다.
- ② 등기부 등·초본은 직접 출석하여 신청하거나, 전화, 우편, 무인등본발급기 및 인터넷을 통하여 등·초본을 발급 받을 수 있다.
- ③ 모사전송방법에 의한 등·초본교부 신청은 타 관할 등기소에 대하여 신청할 수 있으나 등기소가 동일시에 소재할 때는 이를 할 수 없다.
- ④ 누구든지 수수료를 납부하고 이해관계 있는 부분에 한하여 등기부 및 그 부속서류의 열람을 청구할 수 있다.
- ⑤ 대리인이 등기부의 부속서류의 열람을 신청할 때에는 신청서에 그 권한을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

52. 등기관이 결정 또는 처분에 대한 이의신청절차의 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 이의의 신청은 등기소에 이의신청서를 제출하여 이를 하여야 한다.
- ② 등기관은 이의가 이유없다고 인정한 때에는 상당한 처분을 하여야 한다.
- ③ 관할지방법원은 이의에 대하여는 이유를 부하여 결정을 하여야 한다. 이 경우에 이의가 이유있다고 인정한 때에는 등기관에게 상당한 처분을 명하고 그 취지를 이의신청인과 등기상의 이해관계인에게 통지하여야 한다.
- ④ 이의에 대한 결정에 대하여는 비송사건절차법에 의하여 항고할 수 있다.
- ⑤ 등기관이 관할지방법원의 명령에 의하여 등기를 하는 때에는 명령을 한 지방법원 명령의 연월일, 명령에 의하여 등기를 한다는 취지와 등기의 연월일을 기재하고 등기관이 날인하여야 한다.

53. 다음 중 지적법상 용어의 정의를 잘못 설명한 것은?

- ① "토지의 표시"라 함은 지적공부에 토지의 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.
- ② "좌표"이라 함은 지적공부에 등록하는 필지를 구획하는 선의 굴곡점과 경계점좌표등록부에 등록하는 평면직각좌표선수치의 교차점을 말한다.
- ③ "지번부여지역"이라 함은 지번을 부여하는 단위지역으로서 동·리 또는 이에 준하는 지역을 말한다.
- ④ "면적"이라 함은 지적공부에 등록한 필지의 수평면상 넓이를 말한다.
- ⑤ "등록전환"이라 함은 임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것을 말한다.

54. 다음은 지목에 관한 설명이다. 이 중 타당한 것은?

- ① 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지는 “구거”로 한다.
- ② 운수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지는 “광천지”로 한다.

- ③ 천일제염방식에 의하지 아니하고 동력에 의하여 바닷물을 끌어 들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 “염전”으로 한다.
- ④ 산림 및 원야(原野)를 이루고 있는 수림지·죽림지·암석지·자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지는 “잡종지”로 한다.
- ⑤ 조수·자연유수·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지는 “하천”으로 한다.

55. 다음은 지적공부의 등록사항에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 토지대장 및 임야대장에 등록하는 지목은 부호로 기재한다.
- ② 개별공시지가와 그 기준일은 도면의 등록사항이다.
- ③ 소유권 지분은 공유지연명부의 등록사항이다.
- ④ 면적은 도면의 등록사항이다.
- ⑤ 좌표는 대장의 등록사항이다.

56. 다음 중 축척변경에 관한 설명이 옳지 못한 것은?

- ① 소관청은 축척변경을 하고자 하는 때에는 축척변경위원회의 의결을 거친 후에 축척변경시행지역안의 토지소유자의 2분의 1 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ② 소관청은 시·도지사로부터 축척변경승인을 얻은 때에는 지체없이 20일 이상 공고하여야 한다.
- ③ 소관청은 축척변경시행지역안의 각 필지별 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 새로이 정하여야 한다.
- ④ 소관청은 축척변경에 관한 측량을 완료한 때에는 시행공고일 현재의 지적공부상의 면적과 측량후의 면적을 비교하여 그 변동사항을 표시한 지번별조서를 작성하여야 한다.
- ⑤ 소관청은 축척변경시행기간중에는 축척변경시행지역안의 지적공부정리와 경계복원측량을 축척변경 확정공고일까지 정지하여야 한다.

57. 지적법령상 축척변경에 따른 청산금에 대한 설명으로 타당하지 않은 것은?

- ① 소관청은 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다.
- ② 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 3월 이내에 청산금을 소관청에 납부하여야 한다.
- ③ 소관청은 수령통지를 한 날부터 6월 이내에 청산금을 지급하여야 한다.
- ④ 납부고지 또는 수령통지된 청산금에 관하여 이의가 있는 자는 납부고지 또는 수령통지를 받은 날부터 1월 이내에 소관청에 이의신청을 할 수 있다.
- ⑤ 소관청은 이의신청이 있는 때에는 1월 이내에 시·도지사의 승인을 거쳐 그 인용여부를 결정한 후 지체없이 그 내용을 이의신청인에게 통지하여야 한다.

58. 소관청은 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견한 때에는 직권으로 조사측량하여 정정할 수 있다. 다음 중 직권정정사항이 아닌 경우는?

- ① 토지이동정리결의서의 내용과 다르게 정리된 경우
- ② 지적도 및 임야도에 등록된 필지의 면적증감에 의한 경우
- ③ 지적공부의 작성 또는 재작성 당시 잘못 정리된 경우
- ④ 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우
- ⑤ 지적측량성과와 다르게 정리된 경우

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	9	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	---	------	--------	-----------	---

59. 다음 지적측량에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 지적측량은 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원할 목적으로 소관청 또는 지적측량수행자가 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량으로 한다.
- ② 지적측량은 기초측량 및 세부측량으로 구분한다.
- ③ 지적측량은 측판측량, 경위의측량, 전파기 또는 광파기측량, 사진측량 및 위성측량 등의 방법에 의한다.
- ④ 지적측량에 사용하는 좌표의 3대원점 중 중부원점은 북위 38°선과 동경 125°선의 교차점으로 한다.
- ⑤ 원점을 기준으로 지구의 표면을 평면으로 정하는 투영식은 가우스상사 이중투영법으로 한다.

60. 다음 중 지적측량성과의 검사에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적측량수행자가 지적측량을 실시한 때에는 시·도지사 또는 소관청에게 측량성과에 대한 검사를 받아야 한다.
- ② 지적공부를 정리하지 아니하는 세부측량으로서 경계복원측량 및 지적현황측량을 하는 경우에는 검사를 요하지 아니한다.
- ③ 지적측량수행자는 지적측량을 한 때에는 측량부·측량결과도·면적측정부 등 측량성과에 관한 자료를 소관청(지적삼각측량성과 및 경위의측량방법으로 실시한 지적확정측량성과인 경우에는 시·도지사를 말한다)에 제출하여 그 성과의 정확성에 관한 검사를 받아야 한다.
- ④ 측량검사기간은 동지역은 5일, 읍·면지역은 7일로 한다.
- ⑤ 소관청은 측량성과가 정확하다고 인정되는 때에는 지적측량성과도를 지적측량수행자에게 교부하여야 하며, 지적측량수행자는 측량의뢰인에게 그 측량성과도를 지체없이 교부하여야 한다. 이 경우 검사를 받지 아니한 지적측량성과도는 측량의뢰인에게 교부할 수 없다.

61. 다음 중 지적측량기준점표지의 설치·관리에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 소관청은 지적측량기준점을 설치하기 위하여 필요한 때에는 타인의 토지·건축물 또는 구조물 등에 지적측량기준점표지를 설치·관리할 수 있다.
- ② 소관청은 지적측량의 편의를 위하여 대한지적공사에 지적측량기준점표지의 설치 및 그 측량성과의 관리를 위탁할 수 있다.
- ③ 소관청 또는 대한지적공사가 관리하는 지적측량기준점표지가 망실되거나 훼손된 때에는 소관청 또는 대한지적공사가 각각 이를 재설치하거나 보수하여야 한다.
- ④ 소관청이 토지소유자나 공사시행자의 신청에 의하여 지적측량기준점표지를 이전하거나 그 상태를 변경하는 때에는 미리 이로 인한 이전·재설치 또는 보수비용을 신청인으로부터 징수하여야 한다. 다만, 사유지에 지적측량기준점표지가 설치된 경우 토지소유자가 그 토지의 이용 등을 위하여 지적측량기준점표지의 이전을 요구하는 때에는 이에 따른 비용은 징수하지 아니한다.
- ⑤ 대한지적공사가 지적측량기준점표지를 설치한 경우 그 지적측량기준점성과를 소관청이 인정한 때에는 이를 지적측량기준점으로 본다. 이 경우도 그 지적측량기준점은 소관청 또는 대한지적공사가 관리한다.

62. 다음 중 지적공부의 정리에 관한 설명이 가장 잘못된 것은?

- ① 소관청은 지적공부를 복구하는 경우에는 지적공부를 정리하여야 한다.
- ② 소관청은 신규등록·등록전환·분할·합병·지목변경 등 토지의 이동이 있는 경우에도 지적공부를 정리하여야 한다.
- ③ 소관청이 지적공부를 정리하는 경우 이미 작성된 지적공부에 정리할 수 없는 때에는 이를 새로이 작성하여야 한다.
- ④ 소관청이 토지의 이동이 있는 경우에는 토지이동정리결의서를, 토지소유자의 변동 등에 따른 지적공부를 정리하고자 하는 경우에는 소유자정리결의서를 각각 작성하여야 한다.
- ⑤ 토지이동정리결의서는 토지대장·임야대장 또는 경계점좌표등록부별로 구분하여 작성하되, 토지이동정리결의서에는 토지이동신청서 또는 도시개발사업 등의 완료신고서 등을 첨부하여야 하며, 소유자정리결의서에는 등기필통지서 그 밖에 토지소유자가 변경되었음을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.

63. 다음 중 중앙지적위원회의 심의·의결사항이 아닌 것은?

- ① 토지등록업무의 개선 및 지적측량 기술의 연구·개발
- ② 지적기술자의 양성방안
- ③ 지적측량의 적부심사
- ④ 지적기술자의 징계
- ⑤ 지적측량 적부심사의 재심사

64. 지적법상 지적측량업의 등록을 하지 아니하거나 부정한 방법으로 지적측량업의 등록을 하고 지적측량업을 영위한 자에 대한 벌칙을 고르시오.

- ① 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금
- ② 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
- ③ 1년 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금
- ④ 200만원 이하의 과태료
- ⑤ 50만원 이하의 과태료

65. 양도소득세의 비과세가 적용되는 1세대 1주택과 그 부수토지에 관한 다음의 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 1세대 1주택이라 함은 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택(고가주택 제외)을 보유하고 있는 경우로서 당해 주택의 보유기간이 3년(서울, 과천등은 3년이상보유, 2년이상거주) 이상인 것을 말한다.
- ② 주택에 부수되는 토지라 함은 건물이 정착된 면적의 5배(도시지역 밖의 토지는 10배) 이내의 토지를 말한다.
- ③ 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 당해 주택 및 그 부수토지가 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률 등에 의하여 수용되는 경우에는 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 않는다.
- ④ 1주택을 소유하는 자가 1주택을 소유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 된 경우에는 그 혼인한 날부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택을 1세대 1주택으로 보아 비과세규정을 적용한다.
- ⑤ 상속받은 주택과 그 밖의 일반주택을 국내에 각각 1개씩 소유한 1세대가 상속받은 주택을 양도하는 경우에는 1세대 1주택으로 본다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	10	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	----	------	--------	-----------	---

66. 다음 중 양도소득세에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 당해 연도의 양도소득금액이 있는 거주자는 그 양도소득과세표준을 당해 연도의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지 납세지 관할세무서장에게 신고하여야 한다.
- ② 양도소득세를 물납하고자 하는 거주자는 예정신고 또는 확정신고기한 10일 전까지 납세지 관할세무서장에게 신청하여야 한다.
- ③ 거주자로서 납부할 세액이 각각 1천만원을 초과하는 자는 그 납부할 세액의 일부를 납부기한 경과후 45일 이내에 분납할 수 있다.
- ④ 납세지 관할세무서장 또는 지방국세청장은 예정신고 또는 확정신고를 한 자의 신고내용에 탈루 또는 오류가 있는 경우에는 과세표준과 세액을 경정한다.
- ⑤ 납세지 관할세무서장은 거주자가 당해 연도의 양도소득세로 납부하여야 할 세액의 전부 또는 일부를 납부하지 아니한 때에는 그 미납된 부분의 양도소득세액을 그 납부기한이 경과된 날부터 6월 이내에 징수한다.

67. 자산의 양도차익을 계산함에 있어서 취득 또는 양도시기에 관하여 잘못된 것은?

- ① 자산을 장기할부조건으로 양도한 경우에는 그 자산의 양도시기는 소유권이전등기접수일·인도일·사용수익일 중 빠른 날로 한다.
- ② 민법상 시효취득한 재산은 등기일을 취득시기로 한다.
- ③ 법률에 의한 환지처분으로 인하여 취득한 토지의 취득시기는 환지전의 토지의 취득일로 한다. 다만, 교부받은 토지의 면적이 환지처분에 의한 권리면적보다 증가 또는 감소된 경우에는 그 증가 또는 감소된 면적의 토지에 대한 취득시기 또는 양도시기는 환지처분의 공고가 있는 날의 다음날로 한다.
- ④ 자기가 건설한 건축물의 취득시기는 사용검사필증교부일로 한다.
- ⑤ 완성되지 아니한 자산을 취득할 경우로서 그 자산의 대금청산일까지 그 목적물이 완성되지 아니한 경우에는 그 자산에 대한 취득시기는 그 목적물이 완성된 날로 한다.

68. 다음 중 미등기양도제외자산으로 볼 수 없는 것은?

- ① 장기할부조건으로 취득한 자산으로서 그 계약조건에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- ② 법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
- ③ 농지의 교환 또는 분합으로 인하여 발생하는 소득
- ④ 양도시 8년이상 자경농지로서 농업소득세과세대상이 되는 토지
- ⑤ 증여에 의한 소유권이전등기를 하지 아니한 자산으로 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 의하여 공공사업의 시행자에게 양도된 토지

69. 양도소득기본공제에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 소득별로 당해연도의 양도소득금액에서 각각 연 250만원을 공제한다.
- ② 고가주택의 양도소득과세표준 계산시에도 250만원을 공제한다.
- ③ 등기된 부동산에 관한 권리의 양도에 대하여 장기보유특별공제를 적용할 수는 없으나, 양도소득기본공제는 적용할 수 있다.
- ④ 보유기간이 1년 6개월인 등기된 토지를 양도한 경우에는 양도소득기본공제를 적용하지 아니한다.

- ⑤ 양도소득기본공제를 적용함에 있어서 양도소득금액에 이 법 또는 조세특례제한법 기타 법률의 규정에 의한 감면소득금액이 있는 때에는 당해 감면소득금액외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고, 감면소득금액외의 양도소득금액중에서는 당해연도중 먼저 양도한 자산의 양도소득금액에서부터 순차로 공제한다.

70. 다음 중 양도소득세의 세율이 잘못된 것은?

- ① 비사업용 토지 : 50%
- ② 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택 : 60%
- ③ 1세대가 주택과 조합원입주권을 보유한 경우로서 주택 수와 조합원입주권 수의 합이 3 이상인 경우의 그 주택: 60%
- ④ 1세대 2주택에 해당하는 주택 : 50%
- ⑤ 1세대가 주택과 조합원입주권을 각각 1개씩 보유한 경우의 그 주택 : 50%

71. 종합부동산세법상 주택 및 토지의 과세에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원을 공제한 금액으로 한다.
- ② 과세기준일 현재 주택분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억원을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.
- ③ 종합합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 당해 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액에서 3억원을 공제한 금액으로 한다.
- ④ 별도합산과세대상인 토지에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 당해 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액에서 20억원을 공제한 금액으로 한다.
- ⑤ 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 당해 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 3억원을 초과하는 자는 당해 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

72. 종합부동산세법상 세대의 범위에 대한 설명으로 잘못된 것은?

- ① 세대라 함은 주택 또는 토지의 소유자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다.
- ② ①에서 가족이라 함은 주택 또는 토지의 소유자와 그 배우자의 직계존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다.
- ③ 20세 이상인 경우에는 배우자가 없는 때에도 이를 1세대로 본다.
- ④ 혼인함으로써 1세대를 구성하는 경우에는 혼인한 날부터 2년 동안은 주택 또는 토지를 소유하는 자와 그 혼인한 자별로 각각 1세대로 본다.
- ⑤ 60세(여자의 경우에는 55세) 이상의 직계존속을 동거봉양하기 위하여 합가함으로써 1세대를 구성하는 경우에는 합가한 날부터 2년 동안은 주택 또는 토지를 소유하는 자와 그 합가한 자별로 각각 1세대로 본다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	11	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	----	------	--------	-----------	---

73. 지방세법상 취득시기에 대한 설명으로 잘못된 것은?

- ① 개인간의 매매로서 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일에 취득한 것으로 보되, 계약상 잔금지급일이 명시되어 있지 아니한 경우에는 그 계약일에 취득한 것으로 본다.
- ② 무상승계취득의 경우에는 원칙적으로 그 계약일(상속으로 인한 취득의 경우에는 상속개시일)에 취득한 것으로 본다.
- ③ 법인장부에 의하여 취득가액이 입증되는 취득의 경우에는 사실상의 잔금지급일을 취득시기로 보다.
- ④ 건축허가를 받지 아니하고 건축하는 건축물에 있어서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다.
- ⑤ 차량기계장비·항공기 및 선박에 있어서는 그 제조·조립·건조등이 완성되어 실수요자가 인도받거나 계약상의 잔금을 지급하는 날을 최초의 승계취득일로 본다.

74. 다음 중 취득세의 비과세대상이 아닌 경우는?

- ① 천재 등으로 인한 대체취득하는 경우
- ② 부채부동산을 대체취득하는 경우
- ③ 환매권의 행사로 인한 취득
- ④ 법인의 합병 또는 공유권의 분할로 인한 취득
- ⑤ 건축물의 이전으로 인한 취득

75. 다음 중 취득세에 관한 설명으로 가장 옳은 것은?

- ① 주택법의 규정에 의한 주택조합과 도시 및 주거환경정비법의 규정에 의한 주택재건축조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택과 부대·복리시설 및 그 부속토지를 말한다)은 그 조합원이 취득한 것으로 본다.
- ② 1가구 1주택을 소유하는 상속인이 상속받은 1주택(고급주택 제외)에 대하여는 취득세를 과세하지 아니한다.
- ③ 고급주택·별장·골프회원권·고급오락장 및 고급자동차를 취득하는 경우에는 표준세율의 100분의 500으로 한다.
- ④ 상속으로 인한 취득의 경우는 상속개시일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일부터 각각 9월 이내에 그 과세표준액에 세율을 적용하여 산출한 세액을 신고하고 납부하여야 한다.
- ⑤ 취득세납세의무자가 취득세과세물건을 사실상 취득한 후 그 취득일로부터 2년내에 신고 및 납부를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 50을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법에 의하여 징수한다.

76. 다음은 부동산등기에 대한 등록세율의 적용에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 도지사는 조례에서 정하는 바에 의하여 부동산등기세율을 표준세율의 50% 범위 안에서 가감조정할 수 있다.
- ② 비영리사업자가 무상으로 소유권을 취득한 때에는 0.8%의 세율을 적용한다.
- ③ 부동산등기세액이 3,000원 미만인 때에는 3,000원으로 한다.
- ④ 건축물면적이 증가되는 때에는 그 증가된 부분에 대하여 소유권보존의 등기로 보고 1%의 세율을 적용한다.
- ⑤ 상속으로 농지를 취득한 경우에는 0.3%의 세율을 적용한다.

77. 등록세에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 부동산·선박·항공기·자동차 및 건설기계에 관한 등록세의 과세표준은 등기·등록당시의 가액으로 한다.

- ② 채권금액에 의하여 과세표준을 정하는 경우에 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 한다.
- ③ 대도시안에서의 법인의 설립(설립후 5년 이내에 자본 또는 출자액을 증가하는 경우를 포함한다)과 지점 또는 분사무소의 설치에 따른 등기를 하는 때에는 그 세율을 표준세율의 100분의 300으로 한다.
- ④ 등기 또는 등록을 하고자 하는 자는 과세표준액에 세율을 적용하여 산출한 세액을 등기 또는 등록을 하기 15일 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부하여야 한다.
- ⑤ 부동산소유권의 취득에 있어서 그 부동산이 공유물인 때에는 그 취득지분의 가액을 부동산가액으로 하여 과세표준으로 한다.

78. 다음은 재산세에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 전·답·과수원·목장용지 및 임야의 세율은 과세표준액의 0.07%이다.
- ② 특별시·광역시(군지역을 제외한다)·시(읍·면지역을 제외한다)지역 안에서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 그 밖에 관계법령의 규정에 의하여 지정된 주거지역 및 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 지역안의 공장용 건축물의 세율은 과세표준액의 0.5%이다.
- ③ 골프장 및 고급오락장용 토지의 세율은 과세표준액의 4%이다.
- ④ 선박의 세율은 과세표준액의 0.3%이나, 고급선박의 세율은 과세표준액의 5%이다.
- ⑤ 동일한 재산에 대하여 2이상의 세율이 해당되는 경우에는 그 중 낮은 세율을 적용한다.

79. 다음 중 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 재산세는 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기를 과세대상으로 한다.
- ② 토지와 건축물분 재산세의 납기는 매년 7월16일부터 7월31일까지를 납기로 한다.
- ③ 주택에 대한 재산세의 납기는 산출세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지이다. 다만, 산출세액이 5만원 이하인 경우에는 조례가 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 일시에 부과징수할 수 있다.
- ④ 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것은 재산세를 과세하지 아니한다.
- ⑤ 고지서 1매당 재산세로 징수할 세액이 2,000원 미만인 경우에는 당해 재산세를 징수하지 아니한다.

80. 다음 중 지방세법상 재산세의 납세의무자에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 원칙적으로 재산세납세의무자는 재산세 과세기준일 현재 재산을 공부상 소유하고 있는 자로 한다.
- ② 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 중중재산으로서 중중소유임을 신고하지 아니한 때에는 공부상의 소유자를 납세의무자로 본다.
- ③ 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	12	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	----	------	--------	-----------	---

- ④ 신탁법에 의하여 수탁자 명의로 등기된 신탁재산의 경우에는 위탁자를 납세의무자로 본다.
- ⑤ 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니한 때에는 주된 상속자를 납세의무자로 본다.

제3과목 : 부동산공법

81. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 도시관리계획에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 광역도시계획 및 도시기본계획은 도시관리계획에 부합되어야 한다.
- ② 도시관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 의하여 이를 결정한다.
- ③ 건설교통부장관이 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하며, 시·도지사가 도시관리계획을 결정하고자 하는 때에는 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 도시관리계획결정은 고시가 있는 날부터 5일후에 그 효력이 발생한다.
- ⑤ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 5년마다 관할구역의 도시관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 이를 정비하여야 한다.

82. 다음은 광역도시계획(廣域都市計劃)에 대한 내용이다. 옳바른 것은?

- ① 광역계획권의 지정권자는 건설교통부장관이고 광역도시계획의 수립권자는 건설교통부장관 또는 시·도지사이다.
- ② 건설교통부장관이 광역계획권을 지정하고자 할 때는 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 해당 의회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 광역계획권을 지정한 날부터 2년이 경과될 때까지 관할 시·도지사로부터 광역도시계획에 대하여 승인 신청이 없는 경우에는 건설교통부장관이 광역도시계획을 수립하여야 한다.
- ④ 건설교통부장관이 광역도시계획을 승인하거나 직접 광역도시계획을 수립하고자 하는 때에는 관계 중앙행정기관의 장관과의 협의 없이 중앙도시계획위원회의 심의만 거치면 된다.
- ⑤ 광역도시계획은 장기적인 계획으로서 도시기본계획 수립 시와는 달리 기초조사 및 공청회는 필요 없다.

83. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 지형도면의 승인과 관련된 사항으로 옳바른 것은?

- ① 지형도는 관할 시장·군수는 원칙적으로 1/3,000 내지 1/6,000 축척의 지적이 표시된 지형도에 도시관리계획사항을 명시한 도면을 작성하여 도지사의 승인을 얻어야 한다.
- ② 일정한 경우 지형도면을 따로 작성하지 아니하고 그 도시관리계획결정의 고시로써 지형도면의 고시를 갈음할 수 있다.
- ③ 지형도를 승인신청하지 아니한 경우 당해 도시관리계획은 한시적으로 효력이 정지된다.

- ④ 도지사는 지형도면에 대해 도시계획위원회 심의를 통해 승인한다.
- ⑤ 도시관리계획의 효력은 지형도면의 승인 5일 후부터 발생한다.

84. 개발행위를 하고자 하는 자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다. 다만 경미한 행위인 경우에는 개발행위허가를 받지 아니하고 이를 할 수 있다. 이러한 경미한 행위에 해당하지 않는 것은?

- ① 사도법에 의한 사도개설허가를 받은 토지의 분할
- ② 토지의 일부를 공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할
- ③ 행정재산 중 용도폐지 되는 부분의 분할 또는 잡종재산을 매각·교환 또는 양여하기 위한 분할
- ④ 토지의 일부가 도시계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할
- ⑤ 너비 7미터 이하로 이미 분할된 토지의 건축법 규정에 의한 분할제한면적 이상으로의 분할

85. 다음 용도지구와 용도지구의 지정목적의 연결이 옳은 것은?

- ① 자연경관지구 - 지역내 주요 수계의 수변, 자연경관을 보호 유지하기 위하여 필요한 지구
- ② 관광·휴양개발진흥지구 - 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지 관리하기 위하여 필요한 지구
- ③ 방재지구 - 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
- ④ 특정용도제한지구 - 위락시설을 집단화하여 다른 지역의 환경을 보호하기 위하여 필요한 지구
- ⑤ 산업개발진흥지구 - 상업기능·유통물류 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

86. 다음 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 지구단위계획구역에 대한 내용 중 옳은 사항은?

- ① 계획관리지역으로 지정되면 반드시 제1종 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.
- ② 도시개발구역에서 사업이 완료된 후 10년이 경과되면 반드시 제1종 지구단위계획구역으로 지정해야 한다.
- ③ 녹지지역에서 주거지역·상업지역·공업지역으로 변경되는 면적이 10만㎡ 이상인 지역은 반드시 제1종 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.
- ④ 공원에서 해제되는 지역으로서 그 면적이 30만㎡ 이상인 지역은 반드시 제1종 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.
- ⑤ 제1종지구단위계획구역의 면적이 5km² 이상인 경우에는 건설교통부장관이 도시관리계획을 결정한다.

87. 국토의 계획 및 이용에 관한 법상 토지거래허가구역 안에서 토지거래허가를 받지 않고 소유권을 이전할 수 있는 경우는?

- ① 가등기담보나 양도담보를 원인으로 하는 소유권이전
- ② 민사집행법에 의한 판결을 원인으로 하는 소유권이전
- ③ 현물출자(유상)을 원인으로 하는 소유권이전
- ④ 교환을 원인으로 하는 소유권이전
- ⑤ 상속을 원인으로 하는 소유권이전

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	13	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	----	------	--------	-----------	---

88. 다음 중 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 이행보증금의 예치사유에 해당하지 않는 것은?

- ① 개발행위로 인하여 주변의 농지가 황폐화될 우려가 있는 경우
- ② 토지의 굴착으로 인하여 인근 토지가 붕괴될 우려가 있거나 인근 건축물 또는 공작물이 손괴될 우려가 있는 경우
- ③ 토석의 발파로 인한 낙석 또는 먼지 등에 의하여 인근지역에 피해가 우려되는 경우
- ④ 토석을 운반하는 차량의 통행으로 인하여 통행로 주변의 환경이 오염될 우려가 있는 경우
- ⑤ 토지의 형질변경이나 토석의 채취가 완료된 후 비탈면에 조경을 할 필요가 있는 경우

89. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 용어의 정의로 가장 옳바른 것은?

- ① 광역도시계획은 광역계획권에 대한 장기발전방향을 제시하는 계획으로 건설교통부장관이 지정한 광역계획권과 그 밖의 지역에서도 수립된다.
- ② 지구단위계획이란 도시계획 수립대상 지역안의 전부에 대하여 토지이용을 합리화하고 도시의 기능을 증진시키며 미관을 유지하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적이고 계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획을 말한다.
- ③ 기반시설은 도시관리계획으로 결정하여 설치된 시설을 말한다.
- ④ 광역시설이란 기반시설 중에서 광역적인 정비체계가 필요한 시설로서 2이상이 시나 군의 관할구역에서 이용하는 시설만을 말한다.
- ⑤ 도시계획사업이란 국토의계획및이용에관한법에 의한 도시계획 시설사업, 도시개발사업, 정비사업을 말한다.

90. 다음은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 토지거래허가에 따른 사권보호에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 허가신청을 받은 처분청은 민원사무처리에 관한 법률의 규정에 의한 처리기간내에 허가 또는 불허가처분을 하여야 한다.
- ② 허가판정의 처분에 이의가 있는 자는 1월 이내에 토지이용심사위원회에 이의신청을 할 수 있다.
- ③ 허가구역 안에서 기준면적을 초과하는 토지를 거래하는 경우에는 계약을 체결하기 전에 허가를 받아야 한다.
- ④ 허가구역 안의 농지에 대하여 토지거래허가를 받으면 농지취득자격증명을 발급 받은 것으로 본다.
- ⑤ 매수청구권 행사시 매수가격은 원칙적으로 공시지가를 기준으로 한다.

91. 다음은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 시가화조정구역에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 도시의 무질서한 시가화방지를 목적으로 도시의 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 일정한 기간동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 경우 건설교통부장관이 도시관리계획의 결정으로 지정한다.
- ② 시가화유보기간은 20년을 초과할 수 없으며, 유보기간이 만료된 날부터 그 효력을 상실한다.
- ③ 시가화조정구역안에서는 주택의 증축(기준면적을 포함하여 100㎡이하)이나, 부속건축물의 건축(기준면적포함 33㎡이하) 행위도 허가를 받아야만 한다.

- ④ 건축법상의 신고사항에 해당하는 경미한 행위에 대하여 시장·군수는 허가를 거부할 수 없다.
- ⑤ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 허가를 함에 있어서 시가화조정구역의 지정목적상 필요하다고 인정되는 경우에는 조경 등 필요한 조치를 할 것을 조건으로 허가할 수 있다.

92. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 선매제도에 관한 다음 내용 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 선매제도는 사적 토지거래에 앞서 공적 주체가 공익사업에 필요한 토지를 미리 확보하기 위한 것이므로, 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하지 않더라도 당해 토지가 공익사업에 필요한 토지가 아닌 한 선매권을 행사할 수는 없다.
- ② 선매는 토지거래계약의 허가구역에서 허가신청이 있는 토지에 대하여 행하여지며 협의 매수의 방식에 의한다.
- ③ 선매권자는 국가·지방자치단체·한국토지공사 그 밖에 정부투자기관 및 공공단체에 한정된다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 선매협의를 이루어지지 아니한 때에는 지체없이 허가 또는 불허가의 여부를 결정하여 이를 통보하여야 한다.
- ⑤ 매수가격은 감정가격을 기준으로 한다.

93. 다음은 도시개발법상 도시개발구역의 지정과 관련된 설명이다. 가장 바르게 된 것은?

- ① 특별시장·광역시장 또는 도지사는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정하여야 한다.
- ② 시·도지사가 지정하고자 하는 도시개발구역의 면적이 330만㎡ 이상인 때에는 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ③ 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 2 이상의 특별시·광역시 또는 도의 행정구역에 걸치는 경우에는 관계 시·도지사가 협의하여 도시개발구역을 지정할 자를 정한다.
- ④ 건설교통부장관은 시·도지사의 협의가 성립되지 아니하는 경우에 한하여 도시개발구역을 지정할 수 있다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구 도시계획위원회 자문을 거쳐 지정권자에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있다.

94. 도시개발법상 도시개발조합에 관한 설명으로 잘못된 것은?

- ① 도시개발조합을 설립하고자 하는 때에는 도시개발구역 안의 토지소유자 7인 이상이 정관을 작성하여 지정권자의 인가를 받아 주된 사무소의 소재지에서 등기함으로써 성립한다.
- ② 조합설립의 인가를 신청하고자 하는 때에는 도시개발구역 안의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역 안의 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 조합원의 수가 100인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하게 하기 위하여 대의원회를 둘 수 있으며, 대의원회에 두는 대의원의 수는 조합원 총수의 100분의 5 이상으로 한다.
- ④ 조합원은 도시개발구역 안의 토지소유자에 한하며, 조합의 임원은 그 조합의 다른 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.
- ⑤ 조합은 정관이 정하는 바에 따라 조합원에 대하여 경비를 부과 징수할 수 있으며, 부과금의 납부를 게을리 하는 때에는 연체료를 부담시킬 수 있다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	14	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	----	------	--------	-----------	---

95. 도시개발법상 지정권자가 시행자를 변경할 수 있는 경우에 해당하지 않는 것은?

- ① 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우
- ② 행정처분에 의하여 시행자의 지정 또는 실시계획의 인가가 취소된 경우
- ③ 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정한 때
- ④ 시행자의 부도파산 기타 이와 유사한 사유로 인하여 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우
- ⑤ 토지소유자 또는 조합이 도시개발구역 지정의 고시일부터 1년(다만, 지정권자가 실시계획의 인가신청기간의 연장이 불가피하다고 인정하여 6월의 범위안에서 이를 연장한 경우에는 그 연장된 기간을 말한다) 내에 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우

96. 다음은 도시개발법상 환지예정지의 지정에 관한 설명이다. 옳지 않은 것은?

- ① 시행자는 도시개발사업의 시행을 위하여 필요한 때에는 도시개발구역안의 토지에 대하여 환지예정지를 지정할 수 있다.
- ② 환지예정지를 지정하고자 하는 경우에는 관계토지소유자와 임차권자등에게 환지예정지의 위치·면적과 환지예정지 지정의 효력발생시기를 통지하여야 한다.
- ③ 환지예정지가 지정된 경우에는 종전의 토지에 관한 토지소유자 및 임차권자등은 환지예정지의 지정의 효력발생일부터 환지처분의 공고가 있는 날까지 환지예정지 또는 당해 부분에 대하여 종전과 동일한 내용의 권리를 행사할 수 있으며 종전의 토지에 대하여도 이를 사용하거나 수익할 수 있다.
- ④ 시행자는 환지예정지를 지정한 때에 당해 토지에 사용 또는 수익의 장애가 될 물건이 있거나 기타 특별한 사유가 있는 경우에는 환지예정지의 사용 또는 수익을 개시할 날을 따로 정할 수 있다.
- ⑤ 시행자는 체비지의 용도로 환지예정지가 지정된 때에는 도시개발사업에 소요되는 비용을 충당하기 위하여 이를 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 수 있다.

97. 도시개발법상 도시개발채권에 관한 설명 중 옳지 못한 것은?

- ① 지방자치단체의 장은 도시개발사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 도시개발채권을 발행할 수 있다.
- ② 도시개발채권의 소멸시효는 상환일로부터 기산하여 원금은 5년, 이자는 2년으로 한다.
- ③ 도시개발채권의 상환기간은 5년 내지 10년의 범위 안에서 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ④ 지방자치단체의 장이 도시개발채권의 발행을 위하여 지방재정법의 규정에 의하여 건설교통부장관의 승인을 얻고자 하는 때에는 미리 행정자치부장관과 협의하여야 한다.
- ⑤ 도시개발채권은 공사채등록법의 규정에 의한 등록기관에 등록하여 발행하거나 무기명으로 발행할 수 있다.

98. 다음은 도시개발법상 환지방식에 의한 도시개발사업에 관한 설명이다. 타당한 것은?

- ① 환지계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분의 공고가 있는 날부터 종전의 토지로 본다.
- ② 시행자는 환지방식이 적용되는 도시개발구역안에 있는 조성토지 등의 가격을 평가하고자 할 때에는 토지평가협의회의 심의를 거쳐 결정하되, 그에 앞서 감정평가업자로 하여금 평가하게 하여야 한다.
- ③ 체비지는 실시계획이 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니한 토지를 말한다.
- ④ 환지처분 공고일의 다음날에 체비지는 환지계획에서 정한 자가 소유권을 취득하며, 보류지는 시행자가 소유권을 취득한다.
- ⑤ 모든 사업시행자는 환지계획의 인가를 받아야 한다.

99. 도시 및 주거환경정비법상 노후불량주택의 범위에 해당하지 않는 것은?

- ① 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
- ② 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것
- ③ 당해 건축물을 준공일 기준으로 20년까지 사용하기 위하여 보수·보강하는데 드는 비용이 철거후 새로운 건축물을 건설하는데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물
- ④ 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것
- ⑤ 도시미관의 저해, 건축물의 기능적 결함, 부설시공 또는 노후화로 인한 구조적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물

100. 도시 및 주거환경정비법상 정비구역안의 종전의 토지 또는 건축물에 대한 종전 권리자들의 사용·수익이 원칙적으로 정지되는 기간은 다음 중 어느 것인가?

- ① 관리처분계획의 고시가 있는 날부터 소유권이전의 고시가 있는 날까지
- ② 관리처분계획의 고시가 있는 날부터 소유권이전의 고시가 있는 날의 다음날까지
- ③ 관리처분계획의 고시가 있는 날부터 청산완료일까지
- ④ 소유권이전의 고시가 있는 날부터 분양등기일까지
- ⑤ 소유권이전의 고시가 있는 날부터 청산완료일까지

101. 다음 중 도시 및 주거환경정비법상 정비사업의 시행방법을 설명한 것으로 잘못된 것은?

- ① 주거환경개선사업은 시장·군수가 정비구역안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법으로 시행할 수 있다.
- ② 주거환경개선사업은 사업시행자가 환지로 공급하는 방법으로 시행할 수 있다.
- ③ 주택재개발사업과 주택재건축사업은 정비구역안에서 관리처분계획에 따라 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 방법으로 시행할 수 있다.
- ④ 주택재개발사업과 주택재건축사업은 환지로 공급하는 방법으로 시행할 수 있다.
- ⑤ 도시환경정비사업은 정비구역안에서 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하는 방법과 환지로 공급하는 방법으로 시행할 수 있다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	15	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	----	------	--------	-----------	---

102. 다음은 도시 및 주거환경정비법상 정비구역안의 국공유재산에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 정비구역 안의 국·공유재산은 국유재산관리계획 또는 공유재산 관리계획에 불구하고 사업시행자에게 우선하여 매각할 수 있다.
- ② 다른 사람에 우선하여 매각 또는 임대할 수 있는 국·공유재산은 정비구역지정고시가 있는 날부터 종전의 용도가 폐지된 것으로 본다.
- ③ 주거환경개선구역 안의 국·공유지는 관계법령의 규정에 불구하고 사업시행자에게 무상으로 양여된다.
- ④ 무상양여된 토지의 사용수익 또는 처분으로 인한 수입은 주거환경개선사업외의 용도로 이를 사용할 수 없다.
- ⑤ 지방자치단체 또는 대한주택공사등은 주거환경개선구역이나 주택재개발구역에서 임대주택을 건설하는 경우에는 국유재산법 또는 지방재정법에 불구하고 국·공유지를 임대할 수 있다.

103. 다음은 도시 및 주거환경정비법상 분양신청 및 관리처분계획에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 사업시행자는 사업시행인가고시가 있는 날부터 21일 이내에 토지 등의 소유자에게 분양신청기간을 통지하고 일간신문에 공고하여야 한다.
- ② 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다.
- ③ 사업시행자는 토지등소유자가 분양신청을 하지 않는 경우에는 그 해당하게 된 날부터 60일 이내에 토지·건축물 또는 그 밖의 권리에 대하여 현금으로 청산하여야 한다.
- ④ 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용상황·환경 그밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.
- ⑤ 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립한다.

104. 다음은 도시 및 주거환경정비법상 정비사업전문관리업의 등록에 대한 법조문이다. 괄호안에 맞는 기관은?

정비사업의 시행을 위하여 필요한 일정한 사항을 추진위원회 또는 조합으로부터 위탁받거나 이와 관련한 자문을 하고자 하는 자는 자본·기술인력 등의 기준을 갖추어 ()에게 등록 또는 변경등록하여야 한다.

- ① 시장·군수 또는 구청장
- ② 대한주택공사
- ③ 지방공사
- ④ 건설교통부장관
- ⑤ 시·도지사

105. 주택법상 주택상환사채에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 등록업자만이 주택상환사채를 발행할 수 있다.
- ② 주택상환사채는 무기명증권으로 한다.
- ③ 등록업자의 등록이 말소된 경우에는 그가 발행한 주택상환사채의 효력에 영향을 미친다.
- ④ 주택상환사채의 발행에 관하여 이 법에 규정한 것을 제외하고는 국가채권관리법의 규정을 적용한다.

- ⑤ 사채를 취득한 자는 성명과 주소를 채권원부에 기재한 후 취득자의 성명을 채권에 기재하지 않으면 사채발행자·제3자에게 대항할 수 없다.

106. 주택법상 투기과열지구에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 투기과열지구의 지정권자는 건설교통부장관 또는 시·도지사이다.
- ② 투기과열지구를 지정하는 경우에는 주택가격의 상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 주택에 대한 투기가 우려되는 경우에 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급 계획 등을 고려하여 지정하여야 한다.
- ③ 건설교통부장관이 투기과열지구를 지정하거나 이를 해제할 경우에는 시·도지사의 의견을 들어야 하며, 시·도지사가 투기과열지구를 지정하거나 이를 해제할 경우에는 관할 시장등과 협의하여야 한다.
- ④ 투기과열지구의 지정권자는 투기과열지구를 지정하는 때에는 지체없이 이를 공고하고, 그 투기과열지구를 관할하는 시장등에게 공고내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장등은 사업주체로 하여금 입주자모집공고시 당해 주택건설지역이 투기과열지구에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다.
- ⑤ 투기과열지구의 지정권자는 투기과열지구에서 그 지정사유가 없어졌다고 인정하는 경우에는 지체없이 투기과열지구의 지정을 해제하여야 한다.

107. 다음 중 건설교통부장관이 지정하는 주택거래신고지역의 지정요건을 갖춘 지역을 맞게 고른 것은?

- ㉠ 직전월의 아파트의 매매가격상승률이 1퍼센트 이상인 지역

㉡ 직전월로부터 소급하여 3월간의 아파트의 매매가격상승률이 3퍼센트 이상인 지역

㉢ 직전월로부터 소급하여 1년간의 아파트의 매매가격상승률이 전국의 아파트매매가격상승률의 1.5배 이상인 지역

㉣ 관할시장·군수 또는 구청장이 주택에 대한 투기가 성행할 우려가 있다고 판단하여 지정을 요청하는 지역

- ① ㉠
- ② ㉡㉢
- ③ ㉠㉣
- ④ ㉡㉣
- ⑤ ㉢㉣

108. 주택법상 주택건설사업의 시행과 관련한 설명으로 틀린 것은?

- ① 일정호수 이상의 주택건설사업을 시행하고자 하는 자 또는 일정면적 이상의 대지조성사업을 시행하고자 하는 자는 사업계획승인신청서에 일정서류를 첨부하여 시·도지사에게 제출하고 그 사업계획승인을 얻어야 한다.
- ② 주택건설사업계획의 승인을 얻고자 하는 자는 당해 주택건설대지의 소유권을 확보하여야 한다.
- ③ 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 영위하는데 적합하도록 작성되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.
- ④ 시·도지사는 사업계획을 승인함에 있어서 사업주체가 제출하는 사업계획에 당해 주택건설사업 또는 대지조성사업과 직접적으로 관련이 없는 간선시설 등의 설치에 관한 계획을 포함하도록 요구할 수 있다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	16	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	----	------	--------	-----------	---

- ⑤ 사업계획승인을 얻은 사업주체는 승인을 얻은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하며 승인을 얻은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하여야 한다.

109. 건축법상 건축행위에 관한 다음 설명 중 가장 옳은 것은?

- ① 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 다른 대지로 옮기는 것은 이전이다.
- ② 기존의 건축물을 전부 철거하고 종전규모를 초과하여 축조하는 것은 개축이다.
- ③ 부속건축물만이 있는 대지에 새로이 주된 건축물을 축조하는 것은 증축이다.
- ④ 기존의 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 그 대지안에 종전과 동일규모 안에서 축조하는 것은 대수선이다.
- ⑤ 천재지변 기타 재해에 의하여 일부 멸실된 건축물을 그 대지안에 종전의 건축물과 동일한 규모의 범위에서 축조하는 것은 재축이다.

110. 다음 중 건축법상 건축선에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축선은 원칙적으로 대지와 도로의 경계선으로 한다.
- ② 시장·군수 또는 구청장은 국토의계획및이용에관한법률의 규정에 의한 도시지역안에서는 4미터 이하의 범위안에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.
- ③ 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구·창문 기타 이와 유사한 구조물은 개폐시에만 건축선의 수직면을 넘는 구조로 할 수 있다.
- ④ 도로 모퉁이에 있는 대지에 건축할 때는 도로와 건축선 사이의 부분은 대지면적에서 제외된다.
- ⑤ 소요너비에 미달되는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 당해 소요너비의 2분의 1에 상당하는 수평거리를 후퇴한 선을 건축선으로 한다.

111. 건축법상 건축물의 시설 또는 설비에 관한 설명으로 잘못된 것은?

- ① 5층 이상 또는 지하 2층 이하의 층에 설치하는 직통계단은 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치하여야 한다.
- ② 층수가 6층 이상으로서 연면적이 2,000㎡ 이상인 건축물에는 비상용승강기를 설치하여야 한다.
- ③ 옥상광장 또는 2층 이상의 층에 있는 노대 기타 이와 유사한 것의 주위에는 높이 1.2m 이상의 난간을 설치하여야 한다.
- ④ 층수가 11층 이상인 건축물로서 11층 이상의 층의 바닥면적의 합계가 1만㎡ 이상인 건축물의 옥상에는 헬리포트를 설치하여야 한다.
- ⑤ 건축물의 피난층 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 거실의 각 부분으로부터 계단에 이르는 보행거리가 30m 이하가 되도록 설치하여야 한다.

112. 다음 중 건축허가에 관한 설명으로 가장 바른 것은?

- ① 건축법상 허가권자는 특별시장·광역시장, 시장·군수·구청장이다.
- ② 일정한 건축물의 경우 건설교통부장관 및 도지사의 사전승인을 얻어야 하는 경우가 있다.

- ③ 허가권자는 위락시설 또는 숙박시설에 해당하는 건축물의 허가신청이 있을 때에 건축물이 주거환경 또는 교육환경 등 주변환경을 감안하였을 때 부적합하다고 인정하는 경우라 하더라도 절차가 적법하였다면 건축허가를 해주어야 한다.
- ④ 허가권자는 허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하거나 공사를 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정하는 경우에는 그 허가를 취소할 수 있다.
- ⑤ 건축허가를 제한할 수 있는 권한을 가진 자는 건설교통부장관뿐이다.

113. 건축법상 용도분류에 관한 내용 중 타당한 것은?

- ① 콘도미니엄은 숙박시설중 일반숙박시설에 해당한다.
- ② 관람장은 문화및집회시설이다.
- ③ 야외음악당은 문화및집회시설에 해당한다.
- ④ 바닥면적의 합계 500제곱미터이하의 탁구장은 제2종 근린생활시설이다.
- ⑤ 장의사는 묘지관련시설이다.

114. 다음 중 대수선에 포함되지 않는 것은?

- ① 내력벽의 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
- ② 경관지구 안에서 건축물의 외부형태(담장을 포함한다)를 변경하는 것
- ③ 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것
- ④ 기둥을 증설·해체하거나 기둥을 3개 이상 수선 또는 변경하는 것
- ⑤ 다가구주택 및 다세대주택의 가구 및 세대간 경계벽을 증설·해체하거나 수선·변경하는 것

115. 다음 중 건축법상 신고대상으로 볼 수 없는 것은 어느 것인가?

- ① 건축물의 높이를 3미터이하의 범위안에서 증축하는 건축물
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안에서 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 제2종지구단위계획구역 안에서의 건축을 제외한다.
- ③ 대수선(연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선에 한한다)
- ④ 제1종 지구단위계획구역안에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적의 합계가 500㎡ 이하인 공장
- ⑤ 바닥면적의 합계가 85㎡이내의 증축·개축 또는 재축

116. 건축법상의 바닥면적에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽·기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적
- ② 벽·기둥의 구획이 없는 건축물에 있어서는 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1m를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.
- ③ 피로티의 부분은 당해 부분이 공중의 통행 또는 차량의 통행·주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 이를 바닥면적에 산입한다.

종목명	공인중개사	본 문제에 대한 무단 전재 또는 복제행위를 금함	17	시험시간	2시간30분	문제지 형별	A
-----	-------	-------------------------------	----	------	--------	-----------	---

- ④ 승강기탑·계단탑·장식탑·굴뚝·다락, 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝·다스트슈트·설비덕트 기타 이와 유사한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크·기름탱크·냉각탑·정화조 기타 이와 유사한 것의 설치를 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
- ⑤ 건축물의 노대 바닥은 난간 등의 설치여부에 관계없이 노대의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대 등의 끝부분까지의 면적을 말함)에서 노대가 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입한다.

117. 현행 농지법상 농업인의 정의로서 가장 거리가 먼 것은?

- ① 1000㎡ 이상의 농지에서 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하거나 1년 중 90일 이상 농업에 종사하는 자
- ② 소유농지에서 농작물의 경작 또는 다년생식물의 재배에 상시 종사하거나 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작 또는 재배하는 자
- ③ 농지에 330㎡ 이상의 고정식 온실·비닐하우스 기타 농업생산에 필요한 시설을 설치하여 농작물 또는 다년생식물을 경작 또는 재배하는 자
- ④ 대가축 2두, 중가축 10두, 소가축 100두, 가금 1천수 또는 꿀벌 10군 이상을 사육하거나 1년 중 120일 이상 축산업에 종사하는 자
- ⑤ 농업경영을 통한 농산물의 연간판매액이 100만원 이상인 자

118. 농지법상 농지의 소유에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 소유하는 것이 원칙이다.
- ② 주말·체험영농을 하고자 하는 자는 1천㎡ 미만의 농지에 한하여 이를 소유할 수 있다. 이 경우 면적의 계산은 그 세대원 전부가 소유하는 총면적으로 한다.
- ③ 8년 이상 농업경영을 한 후 이농하는 자는 이농 당시의 소유농지중에서 3만㎡ 이내의 것에 한하여 농지를 소유할 수 있다.
- ④ 상속에 의하여 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 않는 자는 그 상속농지 중에서 1만㎡ 이내의 것에 한하여 농지를 소유할 수 있다.
- ⑤ 농지를 임대하거나 사용대하는 경우에는 소유상한을 초과하는 농지라도 그 기간 중에는 이를 계속하여 소유할 수 있다.

119. 농지법상 농지의 처분과 관련한 다음의 기술 중 틀린 것은?

- ① 농지의 소유자는 농지의 처분사유가 발생한 날부터 1년 이내에 당해 농지를 처분하여야 한다.
- ② 시장·군수 또는 구청장은 처분의무기간 내에 처분대상농지를 처분하지 아니한 농지의 소유자에 대하여는 6월 이내에 당해 농지를 처분할 것을 명할 수 있다.
- ③ 농지의 소유자는 처분명령을 받은 때에는 한국농촌공사에게 당해 농지의 매수를 청구할 수 있다.
- ④ 농지의 처분명령을 이행하지 않는 경우에는 시장·군수 또는 구청장은 최초의 처분명령이 있는 날을 기준으로 하여 당해 처분명령이 이행될 때까지 이행강제금을 매년 2회 부과·징수할 수 있다.

- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 처분명령을 받은 자가 처분명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과는 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 이를 징수하여야 한다.

120. 농지법상 농지의 타용도 일시사용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국가가 농지를 다른 용도로 일시사용 하고자 할 때에는 시장·군수 또는 자치기구청장과 협의하여야 한다.
- ② 농지의 타용도일시사용허가는 일정기간 사용한 후 농지로 복구하는 조건으로 한다.
- ③ 농지를 건축법에 의한 건축허가 또는 건축신고대상시설이 아닌 간이농수축산업용시설(토지의 개량시설과 농축산물생산시설제외)과 농수산물의 간이처리시설로 일시 사용하고자 하는 자는 허가를 받아야 한다.
- ④ 농지를 광물을 채굴하는 용도로 일시 사용하고자 하는 자도 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 시장·군수 또는 자치기구청장은 농지의 타용도일시사용기간을 통산하여 6년을 초과하지 아니하는 범위내에서 연장할 수 있다.