

제1과목 : 공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법령 및 중개실무

1. 공인중개사법령상 용어의 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개는 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
- ② 개업공인중개사는 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- ③ 중개업은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ④ 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자는 소속공인중개사에 해당하지 않는다.
- ⑤ 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

2. 공인중개사법령상 중개대상물에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트분양권
- ㄴ. 기둥과 지붕 그리고 주벽이 갖추어진 신축 중인 미등기상태의 건물
- ㄷ. 아파트 추첨기일에 신청하여 당첨되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위인 입주권
- ㄹ. 주택이 철거될 경우 일정한 요건 하에 택지개발지구 내에 이주주택지를 공급받을 지위인 대토권

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

3. 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회의 공인중개사 업무에 관한 심의사항에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항
- ㄴ. 부동산 중개업의 육성에 관한 사항
- ㄷ. 중개보수 변경에 관한 사항
- ㄹ. 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항

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

4. 공인중개사법령상 공인중개사자격증에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시·도지사는 공인중개사자격 시험합격자의 결정 공고일부터 2개월 이내에 시험합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 한다.
- ② 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출해야 한다.

- ③ 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다.
- ④ 공인중개사는 유·무상 여부를 불문하고 자기의 공인중개사자격증을 양도해서는 아니된다.
- ⑤ 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 명칭을 사용한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

5. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유가 있는 자를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 면제된 날부터 2년이 된 자
- ㄴ. 공인중개사법을 위반하여 200만원의 벌금형의 선고를 받고 2년이 된 자
- ㄷ. 사원 중 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자가 있는 법인

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

6. 공인중개사법령상 중개업 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 소속공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 있다.
- ② 법인인 개업공인중개사는 '중개업'과 '개업공인중개사'를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공업무'를 함께 할 수 없다.
- ③ 법인인 개업공인중개사가 등록관청의 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 두기 위해서는 등록관청의 허가를 받아야 한다.
- ④ 소속공인중개사는 등록관청에 신고를 거쳐 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 의뢰받은 중개대상물에 대한 표시·광고에 중개보조원에 관한 사항을 명시해서는 아니된다.

7. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처해지는 자는?

- ① 신고관청의 관련 자료의 제출요구에도 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 자
- ② 토지거래허가구역 내에서 토지거래계약허가를 받은 사항을 변경하려는 경우 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 자
- ③ 외국인이 경매로 대한민국 안의 부동산을 취득한 후 취득 신고를 하지 아니한 자
- ④ 개업공인중개사에게 부동산거래신고를 하지 아니하게 한 자
- ⑤ 부동산의 매매계약을 체결한 후 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 부동산거래신고를 하는 자

8. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 일반중개계약과 전속중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 일반중개계약은 중개의뢰인이 중개대상물의 중개를 의뢰하기 위해 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한정하여 중개대상물을 중개하도록 하는 계약을 말한다.
- ② 개업공인중개사가 일반중개계약을 체결한 때에는 중개의뢰인이 비공개를 요청하지 않은 경우, 부동산거래정보망에 해당 중개대상물에 관한 정보를 공개해야 한다.
- ③ 개업공인중개사가 일반중개계약을 체결한 때에는 중개의뢰인에게 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 행위는 업무정지 사유에 해당하지 않는다.
- ⑤ 표준서식인 일반중개계약서와 전속중개계약서에는 개업공인중개사가 중개보수를 과다수령 시 그 차액의 환급을 공통적으로 규정하고 있다.

9. 공인중개사법령상 중개대상물 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물)에서 개업공인중개사의 기본 확인사항이 아닌 것은?

- ① 소재지, 면적 등 대상물건의 표시에 관한 사항
- ② 소유권 외의 권리사항
- ③ 비선호시설(1km이내)의 유무에 관한 사항
- ④ 관리주체 등 관리에 관한 사항
- ⑤ 소유권에 관한 사항

10. 공인중개사법령상 중개보수의 제한에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 공인중개사법령상 중개보수 제한 규정들은 공매대상 부동산 취득의 알선에 대해서는 적용되지 않는다.
- ㄴ. 공인중개사법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개보수 약정은 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다.
- ㄷ. 개업공인중개사는 중개대상물에 대한 거래계약이 완료되지 않을 경우에도 중개의뢰인과 중개행위에 상응하는 보수를 지급하기로 약정할 수 있고, 이 경우 공인중개사법령상 중개보수 제한 규정이 적용된다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

11. 공인중개사법령상 ()에 들어갈 숫자가 큰 것부터 작은 것 순으로 옳게 나열된 것은?

- 개업공인중개사가 공제금으로 손해배상을 한 때에는 (ㄱ)일 이내에 공제에 다시 가입해야 한다.
- 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우 변경일부터 (ㄴ)일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- 개업공인중개사는 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 (ㄷ)일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.

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

12. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 거래계약서 작성 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사가 국토교통부장관이 정하는 거래계약서 표준서식을 사용하지 아니한 경우, 시·도지사는 그 자격을 취소해야 한다.
- ② 중개대상물확인·설명서 교부일자는 거래계약서에 기재해야 하는 사항이다.
- ③ 하나의 거래계약에 대하여 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우, 시·도지사는 3개월의 범위 안에서 그 업무를 정지해야 한다.
- ④ 중개행위를 한 소속공인중개사가 거래계약서를 작성하는 경우, 그 소속공인중개사가 거래계약서에 서명 및 날인하여야 하며 개업공인중개사는 서명 및 날인의무가 없다.
- ⑤ 거래계약서가 「전자문서 및 전자거래 기본법」에 따른 공인전자문서센터에 보관된 경우 3년간 그 사본을 보존해야 한다.

13. 공인중개사법령상 등록관청이 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 하는 사유로 명시되지 않은 것은?

- ① 개업공인중개사가 업무정지기간 중에 중개업무를 한 경우
- ② 개인인 개업공인중개사가 사망한 경우
- ③ 개업공인중개사가 이종으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ④ 개업공인중개사가 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우
- ⑤ 개업공인중개사가 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

14. 공인중개사법령상 거래정보사업자의 지정을 취소할 수 있는 사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 거짓 등 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
 ㄴ. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우
 ㄷ. 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 내용과 다르게 부동산거래정보망에 정보를 공개한 경우
 ㄹ. 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우

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

15. 공인중개사법령상 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해지는 개업공인중개사등의 행위가 아닌 것은?

- ① 관계 법령에서 양도가 금지된 부동산의 분양과 관련 있는 중서의 매매를 중개하는 행위
 ② 법정 중개보수를 초과하여 수수하는 행위
 ③ 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위
 ④ 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
 ⑤ 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하는 행위

16. 공인중개사법령상 공인중개사협회(이하 '협회'라 함)의 공제사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리해야 한다.
 ② 공제규정에서 정하는 책임준비금의 적립비율은 공제료 수입액의 100분의 20이상으로 한다.
 ③ 국토교통부장관은 협회의 자산상황이 불량하여 공제 가입자의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 자산예탁기관의 변경을 명할 수 있다.
 ④ 국토교통부장관은 협회의 자산상황이 불량하여 중개사고 피해자의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 불건전한 자산에 대한 적립금의 보유를 명할 수 있다.
 ⑤ 협회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년도의 공제사업 운용실적을 일간신문·협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시해야 한다.

17. 공인중개사법령상 중개보수 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사의 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 취소된 경우에도 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다.
 ② 개업공인중개사는 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인으로부터 중개대상물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 실비를 받을 수 없다.

- ③ 개업공인중개사는 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인으로부터 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 없다.
 ④ 개업공인중개사의 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다.
 ⑤ 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 시·도의 조례로 정한다.

18. 공인중개사법령상 행정제재처분효과의 승계 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 폐업신고 전에 개업공인중개사에게 한 업무정지처분의 효과는 그 처분일부터 2년간 재등록 개업공인중개사에게 승계된다.
 ㄴ. 폐업기간이 2년을 초과한 재등록 개업공인중개사에 대해 폐업신고 전의 중개사무소 업무정지사유에 해당하는 위반행위를 이유로 행정처분을 할 수 없다.
 ㄷ. 폐업신고 전에 개업공인중개사에게 한 과태료부과처분의 효과는 그 처분일부터 10개월된 때에 재등록을 한 개업공인중개사에게 승계된다.
 ㄹ. 폐업기간이 3년 6개월이 지난 재등록 개업공인중개사에게 폐업신고 전의 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는 위반행위를 이유로 개설등록취소처분을 할 수 없다.

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

19. 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우 개설등록 기준에 부합하는 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

- ㄱ. 대표자가 공인중개사이다.
 ㄴ. 건축물대장(「건축법」에 따른 가설건축물대장은 제외)에 기재된 건물에 전세로 중개사무소를 확보하였다.
 ㄷ. 중개사무소를 개설하려는 법인이 자본금 5천만원 이상인 「협동조합 기본법」상 사회적협동조합이다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

20. 공인중개사법령상 포상금을 지급받을 수 있는 신고 또는 고발의 대상을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 한 자
 ㄴ. 공인중개사자격증을 다른 사람으로부터 대여받은 자
 ㄷ. 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 한 자

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

21. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시·도지사는 공인중개사가 이 법을 위반하여 300만원 이상 벌금형의 선고를 받은 경우에는 그 자격을 취소해야 한다.
- ② 공인중개사의 자격이 취소된 자는 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사에게 반납해야 한다.
- ③ 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지해야 한다.
- ④ 시·도지사는 공인중개사의 자격을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시해야 한다.
- ⑤ 시·도지사는 공인중개사가 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우에는 그 자격을 취소해야 한다.

22. 부동산 거래신고 등에 관한 법령에 대한 설명이다. ()에 들어갈 숫자는?(단, 국토교통부장관 또는 시·도지사가 따로 정하여 공고한 경우와 종전 규정에 따라 공고된 면제대상 토지면적 기준은 고려하지 않음)

경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 중 아래의 세부 용도지역별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약허가는 필요하지 아니하다.

- 주거지역: ()제곱미터
- 상업지역: ()제곱미터
- 공업지역: ()제곱미터
- 녹지지역: ()제곱미터

- ① ㄱ: 60, ㄴ: 100, ㄷ: 100, ㄹ: 200
- ② ㄱ: 60, ㄴ: 150, ㄷ: 150, ㄹ: 200
- ③ ㄱ: 180, ㄴ: 180, ㄷ: 660, ㄹ: 500
- ④ ㄱ: 180, ㄴ: 200, ㄷ: 660, ㄹ: 200
- ⑤ ㄱ: 180, ㄴ: 250, ㄷ: 500, ㄹ: 1천

23. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산정보체계의 관리 대상 정보로 명시된 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부동산 거래계약 등 부동산거래 관련 정보
 ㄴ. 「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인 관련 정보
 ㄷ. 중개사무소의 개설등록에 관한 정보
 ㄹ. 토지거래계약의 허가 관련 정보

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

24. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인의 부동산 취득 등에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 상호주의에 따른 제한은 고려하지 않음)

- ① 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역에서 외국인이 토지취득의 허가를 받지 아니하고 체결한 토지취득계약은 유효하다.
- ② 외국인이 건축물의 신축을 원인으로 대한민국 안의 부동산을 취득한 때에는 신고관청으로부터 부동산 취득의 허가를 받아야 한다.
- ③ 외국인이 취득하려는 토지가 토지거래허가구역과 「문화재보호법」에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역에 있으면 토지거래계약허가와 토지취득허가를 모두 받아야 한다.
- ④ 대한민국 안의 부동산을 가지고 있는 대한민국국민이 외국인으로 변경된 경우 그 외국인이 해당 부동산을 계속 보유하려는 경우에는 부동산 보유의 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 외국인으로부터 토지취득의 허가 신청서를 받은 신고관청은 신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 해야 한다.

25. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 이행강제금에 관한 설명이다. ()에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

시장·군수는 토지거래계약허가를 받아 토지를 취득한 자가 당초의 목적대로 이용하지 아니하고 방치한 경우 그에 대하여 상당한 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 명할 수 있다. 그 의무의 이행기간은 ()개월 이내로 정하여야 하며, 그 정해진 기간 내에 이행되지 않은 경우, 토지 취득가액의 100분의 ()에 상당하는 금액의 이행강제금을 부과한다.

- ① ㄱ: 3, ㄴ: 7 ② ㄱ: 3, ㄴ: 10 ③ ㄱ: 6, ㄴ: 7
- ④ ㄱ: 6, ㄴ: 10 ⑤ ㄱ: 12, ㄴ: 15

26. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시장·군수 또는 구청장은 공익사업용 토지에 대해 토지거래계약에 관한 허가신청이 있는 경우, 한국토지주택공사가 그 매수를 원하는 경우에는 한국토지주택공사를 선매자(先買者)로 지정하여 그 토지를 협의 매수하게 할 수 있다.
- ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제해야 한다.
- ③ 토지거래허가신청에 대해 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.
- ④ 허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날의 다음 날부터 그 효력이 발생한다.
- ⑤ 토지거래허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 한다.

27. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인등에 해당되는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 국제연합의 전문기구
 ㄴ. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인
 ㄷ. 외국의 법령에 따라 설립된 법인
 ㄹ. 비정부간 국제기구
 ㅁ. 외국 정부

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

28. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가 등에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- 농지에 대하여 토지거래허가 허가를 받은 경우에는 「농지법」에 따른 농지전용허가를 받은 것으로 본다.
 ○ 국세의 체납처분을 하는 경우에는 ‘허가구역 내 토지거래에 대한 허가’의 규정을 적용한다.
 ○ 시장·군수는 토지 이용 의무기간이 지난 후에도 이행강제금을 부과할 수 있다.
 ○ 토지의 소유권자에게 부과된 토지 이용에 관한 의무는 그 토지에 관한 소유권의 변동과 동시에 그 승계인에게 이전한다.

- ① 0개 ② 1개 ③ 2개 ④ 3개 ⑤ 4개

29. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」의 내용에 관하여 설명한 것으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기한 경우, 그 등기는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 위반으로 무효이다.
 ㄴ. 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우 조세 포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우 그 등기는 유효하다.
 ㄷ. 명의신탁자가 계약의 당사자가 되는 3자간 등기명의신탁이 무효인 경우 명의신탁자는 매도인을 대위하여 명의수탁자 명의의 등기의 말소를 청구할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

30. 매수신청대리인으로 등록한 개업공인중개사가 매수신청대리 위임인에게 「민사집행법」의 내용에 관하여 설명한 것으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 후순위 저당권자가 경매신청을 하면 매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다.

- ② 전세권 및 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다.
 ③ 유치권자는 유치권이 성립된 목적물을 경매로 매수한 자에 대하여 그 피담보채권의 변제를 청구할 수 있다.
 ④ 최선순위 전세권은 그 전세권자가 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.
 ⑤ 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다.

31. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「상가건물 임대차보호법」의 내용에 관하여 설명한 것으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차인 경우에도 「상가건물 임대차보호법」상 권리금에 관한 규정이 적용된다.
 ㄴ. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우, 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.
 ㄷ. 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

32. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「주택임대차보호법」의 내용에 관하여 설명한 것으로 틀린 것은?(단, 임차인은 자연인임)

- ① 「주택임대차보호법」은 주거용 건물의 임대차에 적용되며, 그 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 적용된다.
 ② 임차인의 계약갱신요구권의 행사를 통해 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
 ③ 임차인은 임차주택에 대한 경매신청의 등기 전에 대항요건을 갖추지 않은 경우에도 보증금 중 일정액에 대해서는 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다.
 ④ 임차인이 대항력을 갖춘 경우 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
 ⑤ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마친 임차인은 이후 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니한다.

33. 개업공인중개사가 주택의 임대차를 중개하면서 중개대상물 확인·설명서[] (주거용 건축물)를 작성하는 경우 제외하거나 생략할 수 있는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율
 ㄴ. 개별공시지가(㎡당) 및 건물(주택)공시가격
 ㄷ. 다가구주택 확인서류 제출여부
 ㄹ. 건축물의 방향

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

34. 중개의뢰인 甲과 개업공인중개사 乙은 공인중개사법령에 따른 전속중개계약을 체결하고 전속중개계약서를 작성하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 甲과 乙이 전속중개계약의 유효기간을 4개월로 약정한 것은 유효하다.
- ② 乙은 전속중개계약서를 3년 동안 보존해야 한다.
- ③ 甲은 乙이 공인중개사법령상의 중개대상물 확인·설명 의무를 이행하는데 협조해야 한다.
- ④ 전속중개계약에 정하지 않은 사항에 대하여는 甲과 乙이 합의하여 별도로 정할 수 있다.
- ⑤ 전속중개계약의 유효기간 내에 甲이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우, 甲은 乙에게 지급해야 할 중개보수 전액을 위약금으로 지급해야 한다.

35. 개업공인중개사 甲은 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」에 따라 매수신청대리인으로 등록하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 甲은 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 광업재단에 대한 매수신청대리를 할 수 있다.
- ㄴ. 甲의 중개사무소 개설등록이 취소된 경우 시·도지사는 매수신청대리인 등록을 취소해야 한다.
- ㄷ. 중개사무소 폐업신고로 甲의 매수신청대리인 등록이 취소된 경우 3년이 지나지 아니하면 甲은 다시 매수신청대리인 등록을 할 수 없다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

36. 개업공인중개사가 아파트를 매수하려는 의뢰인에게 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 내용에 관하여 설명한 것으로 옳은 것은?

- ① 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우, 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.
- ② 구분소유자는 그 전유부분을 개량하기 위하여 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 전유부분의 사용을 청구할 수 없다.
- ③ 공용부분의 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여 행사할 수 없다.
- ④ 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여 분할을 청구할 수 있다.
- ⑤ 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르지 않는다.

37. 개업공인중개사가 주택을 임차하려는 중개의뢰인과 일반중개계약을 체결하면서 공인중개사법령상 표준서식인 일반중개계약서를 작성할 때 기재할 사항은?

- ① 소유자 및 등기명의인
- ② 은행용자·권리금·제세공과금 등
- ③ 중개의뢰 금액
- ④ 희망 지역
- ⑤ 거래규제 및 공법상 제한사항

38. A시에 중개사무소를 둔 개업공인중개사 甲은 B시에 소재하는 乙 소유의 오피스텔(건축법령상 업무시설로 전용면적 80제곱미터이고, 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖추)에 대하여, 이를 매도하려는 乙과 매수하려는 丙의 의뢰를 받아 매매계약을 중개하였다. 이 경우 공인중개사법령상 甲이 받을 수 있는 중개보수 및 실비에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 甲이 乙로부터 받을 수 있는 실비는 A시가 속한 시·도의 조례에서 정한 기준에 따른다.
- ㄴ. 甲이 丙으로부터 받을 수 있는 중개보수의 상한요율은 거래금액의 1천분의 5이다.
- ㄷ. 甲은 乙과 丙으로부터 각각 중개보수를 받을 수 있다.
- ㄹ. 주택(부속토지 포함)의 중개에 대한 보수 및 실비 규정을 적용한다.

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

39. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래계약 신고서 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 거래당사자가 외국인인 경우 거래당사자의 국적을 반드시 적어야 한다.
- ② '계약대상 면적'란에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적는다.
- ③ '중전 부동산'란은 입주권 매매의 경우에만 작성한다.
- ④ '계약의 조건 및 참고사항'란은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우, 거래와 관련한 참고내용이 있을 경우에 적는다.
- ⑤ 거래대상의 종류가 공급계약(분양)인 경우 물건별 거래가격 및 총 실제거래가격에 부가가치세를 제외한 금액을 적는다.

40. 개업공인중개사가 분묘가 있는 토지를 매수하려는 의뢰인에게 분묘기지권에 관해 설명한 것으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 분묘기지권의 존속기간은 지상권의 존속기간에 대한 규정이 유추적용되어 30년으로 인정된다.
- ② 「장사 등에 관한 법률」이 시행되기 전에 설치된 분묘의 경우 그 법의 시행 후에는 분묘기지권의 시효취득이 인정되지 않는다.
- ③ 자기 소유 토지에 분묘를 설치한 사람이 분묘이장의 특약 없이 토지를 양도함으로써 분묘기지권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권이 성립한 때부터 지료지급의무가 있다.
- ④ 분묘기지권을 시효로 취득한 사람은 토지소유자의 지료지급청구가 있어도 지료지급의무가 없다.
- ⑤ 분묘가 멸실된 경우 유골이 존재하여 분묘의 원상회복이 가능한 일시적인 멸실에 불과하여도 분묘기지권은 소멸한다.

제2과목 : 부동산공법 중 부동산 중개에 관련되는 규정

41. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역·용도지구·용도구역에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 대도시 시장은 유통상업지역에 복합용도지구를 지정할 수 있다.
- ② 대도시 시장은 재해의 반복 발생이 우려되는 지역에 대해서는 특정용도제한지구를 지정하여야 한다.
- ③ 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모의 제한에 대한 규정은 도시·군계획시설에 대해서도 적용된다.
- ④ 공유수면의 매립 목적이 그 매립구역과 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 다른 경우 그 매립준공구역은 이와 이웃하고 있는 용도지역으로 지정된 것으로 본다.
- ⑤ 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구로 지정·고시된 지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

42. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 「사방사업법」에 따른 사방사업을 위한 개발행위를 허가하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 토지의 일부가 도시·군계획시설로 지형도면고시가 된 당해 토지의 분할은 개발행위허가를 받아야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 개발행위로 인하여 주변의 환경이 크게 오염될 우려가 있는 지역에서 개발행위허가를 제한하고자 하는 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 시·도지사는 기반시설부담구역으로 지정된 지역에 대해서는 10년간 개발행위허가를 제한할 수 있다.
- ⑤ 토지분할을 위한 개발행위허가를 받은 자는 그 개발행위를 마치면 시·도지사의 준공검사를 받아야 한다.

43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 성장관리계획에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 조례, 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

- ① 시장 또는 군수는 공업지역 중 향후 시가화가 예상되는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 성장관리계획구역을 지정할 수 있다.
- ② 성장관리계획구역 내 생산녹지지역에서는 30퍼센트 이하의 범위에서 성장관리계획으로 정하는 바에 따라 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.
- ③ 성장관리계획구역 내 보전관리지역에서는 125퍼센트 이하의 범위에서 성장관리계획으로 정하는 바에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.
- ④ 시장 또는 군수는 성장관리계획구역을 지정할 때에는 도시·군관리계획의 결정으로 하여야 한다.
- ⑤ 시장 또는 군수는 성장관리계획구역을 지정하려면 성장관리계획구역안을 7일간 일반이 열람할 수 있도록 해야 한다.

44. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위에 따른 공공시설의 귀속에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 법률은 고려하지 않음)

- ① 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치한 경우, 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ② 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.
- ③ 공공시설의 관리청이 불분명한 경우 하천에 대하여는 국토교통부장관을 관리청으로 본다.
- ④ 관리청에 귀속되거나 개발행위허가를 받은 자에게 양도될 공공시설은 준공검사를 받음으로써 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 본다.
- ⑤ 개발행위허가를 받은 자는 국토교통부장관의 허가를 받아 그에게 귀속된 공공시설의 처분으로 인한 수익금을 도시·군계획사업 외의 목적에 사용할 수 있다.

45. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역계획권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 광역계획권이 둘 이상의 도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우, 해당 도지사들은 공동으로 광역계획권을 지정하여야 한다.
- ② 광역계획권이 하나의 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우, 도지사는 국토교통부장관과 공동으로 광역계획권을 지정 또는 변경하여야 한다.
- ③ 도지사가 광역계획권을 지정하려면 관계 중앙행정기관의 장의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 국토교통부장관이 광역계획권을 변경하려면 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다.

46. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시계획위원회에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시·군·구에는 지방도시계획위원회를 두지 않는다.
- ② 중앙도시계획위원회가 분과위원회에 위임하는 사항에 대한 모든 심의는 중앙도시계획위원회의 심의로 본다.
- ③ 국토교통부장관이 해당 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획 결정권자에게 도시·군계획시설결정의 해제를 권고하려는 경우에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 중앙도시계획위원회 회의록의 공개는 열람하는 방법으로 하며 사본을 제공할 수는 없다.
- ⑤ 시장 또는 군수가 성장관리계획구역을 지정하려면 시·도지사의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

47. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시가화조정구역 안에서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아 할 수 있는 행위에 해당하지 않는 것은? (단, 도시·군계획사업은 고려하지 않음)

- ① 농업·임업 또는 어업을 영위하는 자가 관리용건축물로서 기존 관리용건축물의 면적을 제외하고 33제곱미터를 초과하는 것을 건축하는 행위
- ② 주택의 증축(기존 주택의 면적을 포함하여 100제곱미터 이하에 해당하는 면적의 증축을 말한다)
- ③ 마을공동시설로서 정자 등 간이휴게소의 설치
- ④ 마을공동시설로서 농로·제방 및 사방시설의 설치
- ⑤ 마을공동시설로서 농기계수리소 및 농기계용 유류판매소(개인소유의 것을 포함한다)의 설치

48. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위에 따른 기반시설의 설치에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 개발밀도관리구역에서는 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50퍼센트 범위에서 강화하여 적용한다.
- ② 기반시설의 설치가 필요하다고 인정하는 지역으로서, 해당 지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20퍼센트 이상 증가한 지역에 대하여는 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다.
- ③ 기반시설부담구역이 지정되면 기반시설설치계획을 수립하여야 하며, 이를 도시·군관리계획에 반영하여야 한다.
- ④ 기반시설설치계획은 기반시설부담구역의 지정고시일부터 3년이 되는 날까지 수립하여야 한다.
- ⑤ 기반시설설치비용의 관리 및 운용을 위하여 기반시설부담구역별로 특별회계를 설치하여야 한다.

49. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시지역에서 미리 도시·군관리계획으로 결정하지 않고 설치할 수 있는 시설을 모두 고른 것은?

ㄱ. 광장(건축물부설광장은 제외한다)
 ㄴ. 대지면적이 500제곱미터 미만인 도축장
 ㄷ. 폐기물처리 및 재활용시설 중 재활용시설
 ㄹ. 「고등교육법」에 따른 방송대학·통신대학 및 방송통신대학

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

50. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지에의 출입에 관한 규정의 일부이다. ()에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은?

제130조(토지에의 출입 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수나 도시·군계획시설사업의 시행자는 다음 각 호의 행위를 하기 위하여 필요하면 타인의 토지에 출입하거나 타인의 토지를 재료 적치장 또는 임시통로로 일시 사용할 수 있으며, 특히 필요한 경우에는 나무, 흙, 돌, 그 밖의 장애물을 변경하거나 제거할 수 있다.
 1. < 생략 >
 2. (), () 및 제67조제4항에 따른 기반시설설치계획에 관한 기초조사 < 이하 생략 >

- ① ㄱ: 기반시설부담구역, ㄴ: 성장관리계획구역
- ② ㄱ: 성장관리계획구역, ㄴ: 시가화조정구역
- ③ ㄱ: 시가화조정구역, ㄴ: 기반시설부담구역
- ④ ㄱ: 개발밀도관리구역, ㄴ: 시가화조정구역
- ⑤ ㄱ: 개발밀도관리구역, ㄴ: 기반시설부담구역

51. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시장 또는 군수가 도시·군기본계획의 승인을 받으려 할 때, 도시·군기본계획안에 첨부하여야 할 서류에 해당하는 것은?

- ① 기초조사 결과
- ② 청문회의 청문조서
- ③ 해당 시·군 및 도의 의회의 심의·의결 결과
- ④ 해당 시·군 및 도의 지방도시계획위원회의 심의 결과
- ⑤ 관계 중앙행정기관의 장과의 협의 및 중앙도시계획위원회의 심의에 필요한 서류

52. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역별 용적률의 최대한도에 관한 내용이다. ()에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은? (단, 조례, 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

○ 주거지역: ()퍼센트 이하
 ○ 계획관리지역: ()퍼센트 이하
 ○ 농림지역: ()퍼센트 이하

- ① ㄱ: 400, ㄴ: 150, ㄷ: 80 ② ㄱ: 400, ㄴ: 200, ㄷ: 80
- ③ ㄱ: 500, ㄴ: 100, ㄷ: 80 ④ ㄱ: 500, ㄴ: 100, ㄷ: 100
- ⑤ ㄱ: 500, ㄴ: 150, ㄷ: 100

53. 도시개발법령상 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사가 단독으로 토지상환채권을 발행하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 「은행법」에 따른 은행으로부터 지급보증을 받은 경우에만 토지상환채권을 발행할 수 있다.
- ② 토지상환채권의 발행규모는 그 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 해당 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 2분의 1을 초과하지 아니하도록 하여야 한다.
- ③ 토지상환채권은 이전할 수 없다.
- ④ 토지가격의 추산방법은 토지상환채권의 발행계획에 포함되지 않는다.
- ⑤ 토지등의 매수 대금 일부의 지급을 위하여 토지상환채권을 발행할 수 없다.

54. 도시개발법령상 환지처분에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시개발구역의 토지 소유자나 이해관계인은 환지 방식에 의한 도시개발사업 공사 관계 서류의 공람 기간에 시행자에게 의견서를 제출할 수 있다.
- ② 환지를 정하거나 그 대상에서 제외한 경우 그 과부족분(過不足分)은 금전으로 청산하여야 한다.
- ③ 시행자는 지정권자에 의한 준공검사를 받은 경우에는 90일 이내에 환지처분을 하여야 한다.
- ④ 시행자가 환지처분을 하려는 경우에는 환지 계획에서 정한 사항을 토지 소유자에게 알리고 관보 또는 공보에 의해 이를 공고하여야 한다.
- ⑤ 환지 계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 본다.

55. 도시개발법령상 국토교통부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있는 경우에 해당하지 않는 것은?

- ① 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- ② 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우
- ③ 한국토지주택공사 사장이 20만 제곱미터의 규모로 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우
- ④ 천재지변, 그 밖의 사유로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우
- ⑤ 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 도의 행정구역에 걸치는 경우에 도시개발구역을 지정할 자에 관하여 관계 도지사 간에 협의가 성립되지 아니하는 경우

56. 도시개발법령상 도시개발사업 조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 조합은 그 주된 사무소의 소재지에서 등기를 하면 성립한다.
- ② 주된 사무소의 소재지를 변경하려면 지정권자로부터 변경인가를 받아야 한다.
- ③ 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- ④ 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자로 한다.

⑤ 조합의 설립인가를 받은 조합의 대표자는 설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 하여야 한다.

57. 도시개발법령상 도시개발사업 시행자로 지정될 수 있는 자에 해당하지 않는 것은?

- ① 국가
- ② 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원
- ③ 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사
- ④ 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사
- ⑤ 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사

58. 도시개발법령상 환지방식으로 시행하는 도시개발사업 개발계획의 경미한 변경에 관한 규정의 일부이다. ()에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은?

제7조(개발계획의 경미한 변경) ① 법 제4조제4항 후단에서 “대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경”이란 개발계획을 변경하는 경우로서 다음 각 호에 해당하는 경우를 제외한 경우를 말한다.
 1. 환지방식을 적용하는 지역의 면적 변경이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 가. < 생략 >
 나. 제외되는 토지의 면적이 종전 환지방식이 적용되는 면적의 100분의 () 이상인 경우
 다. 편입 또는 제외되는 면적이 각각 ()만 제곱미터 이상인 경우
 라. 토지의 편입이나 제외로 인하여 환지방식이 적용되는 면적이 종전보다 100분의 () 이상 증감하는 경우
 < 이하 생략 >

- ① 가: 5, 나: 1, 다: 5 ② 가: 5, 나: 1, 다: 10
- ③ 가: 5, 나: 3, 다: 5 ④ 가: 10, 나: 3, 다: 10
- ⑤ 가: 10, 나: 5, 다: 10

59. 도시 및 주거환경정비법령상 사업시행자가 국민주택 규모 주택을 건설하여야 하는 경우 그 주택의 공급 및 인수에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사업시행자는 건설한 국민주택규모 주택을 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사 등에 공급하여야 한다.
- ② 사업시행자는 인수자에게 공급해야 하는 국민주택규모 주택을 공개추첨의 방법으로 선정해야 한다.
- ③ 선정된 국민주택규모 주택을 공급하는 경우에는 시·도지사, 시장·군수·구청장 순으로 우선하여 인수할 수 있다.
- ④ 인수자에게 공급하는 국민주택규모 주택의 부속 토지는 인수자에게 기부채납한 것으로 본다.
- ⑤ 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 국민주택규모 주택을 인수할 수 없는 경우 한국토지주택공사가 인수하여야 한다.

60. 도시 및 주거환경정비법령상 조합의 임원에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지등소유자의 수가 100인을 초과하는 경우 조합에 두는 이사의 수는 5명 이상으로 한다.
- ② 조합임원의 임기는 3년 이하의 범위에서 정관으로 정해지, 연임할 수 있다.
- ③ 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 있다.
- ④ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.
- ⑤ 시장·군수등이 전문조합관리인을 선정한 경우 전문조합관리인이 업무를 대행할 임원은 당연 퇴임한다.

61. 도시 및 주거환경정비법령상 분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은?

- 분양신청을 하지 아니한 토지등소유자가 있는 경우 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 ()일 이내에 그 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다.
- 위 협의가 성립되지 아니하면 사업시행자는 그 기간의 만료일 다음 날부터 ()일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.

- ① ㄱ: 60, ㄴ: 30 ② ㄱ: 60, ㄴ: 60 ③ ㄱ: 60, ㄴ: 90
- ④ ㄱ: 90, ㄴ: 60 ⑤ ㄱ: 90, ㄴ: 90

62. 도시 및 주거환경정비법령상 조합설립추진위원회가 운영에 필요한 사항 중 추진위원회 구성에 동의한 토지등소유자에게 등기우편으로 통지하여야 하는 사항에 해당하는 것은?

- ① 재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단의 결과
- ② 조합설립 동의서에 포함되는 사항으로서 정비사업비의 분담기준
- ③ 토지등소유자의 부담액 범위를 포함한 개략적인 사업시행계획서
- ④ 정비사업전문관리업자의 선정에 관한 사항
- ⑤ 추진위원회 위원의 선정에 관한 사항

63. 도시 및 주거환경정비법령상 한국토지주택공사가 단독으로 정비사업을 시행하는 경우에 작성하는 시행규정에 포함하여야 하는 사항이 아닌 것은? (단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 토지등소유자 전체회의
- ② 토지등소유자의 권리·의무
- ③ 토지 및 건축물에 관한 권리의 평가방법
- ④ 정비사업의 시행연도 및 시행방법
- ⑤ 공고·공람 및 통지의 방법

64. 도시 및 주거환경정비법령상 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업의 정비계획에 따라 설치되는 도시·군계획시설 중 그 건설에 드는 비용을 시장·군수등이 부담할 수 있는 시설을 모두 고른 것은?

- | | |
|--------|----------|
| ㄱ. 공원 | ㄴ. 공공공지 |
| ㄷ. 공동구 | ㄹ. 공용주차장 |

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

65. 주택법령상 도시형 생활주택으로서 소형 주택의 요건에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 세대별 주거전용면적은 60제곱미터 이하일 것
- ㄴ. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부역을 설치할 것
- ㄷ. 주거전용면적이 30제곱미터 미만인 경우에는 욕실 및 부역을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것
- ㄹ. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것

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

66. 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 법인으로서 자본금이 3억원인 등록사업자는 주택상환사채를 발행할 수 있다.
- ② 발행 조건은 주택상환사채권에 적어야 하는 사항에 포함된다.
- ③ 주택상환사채를 발행하려는 자는 주택상환사채발행계획을 수립하여 시·도지사의 승인을 받아야 한다.
- ④ 주택상환사채는 액면으로 발행하고, 할인의 방법으로 발행할 수 없다.
- ⑤ 주택상환사채는 무기명증권(無記名證券)으로 발행한다.

67. 주택법령상 토지임대부 분양주택에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지임대부 분양주택의 토지에 대한 임대차기간은 50년 이내로 한다.
- ② 토지임대부 분양주택의 토지에 대한 임대차기간을 갱신하기 위해서는 토지임대부 분양주택 소유자의 3분의 2 이상이 계약갱신을 청구하여야 한다.
- ③ 토지임대료를 보증금으로 전환하여 납부하는 경우, 그 보증금을 산정할 때 적용되는 이자율은 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율 이상이어야 한다.
- ④ 토지임대부 분양주택을 공급받은 자가 토지임대부 분양주택을 양도하려는 경우에는 시·도지사에게 해당 주택의 매입을 신청하여야 한다.
- ⑤ 토지임대료는 분기별 임대료를 원칙으로 한다.

68. 주택법령상 징역 또는 벌금의 부과 대상자는?

- ① 지방자치단체의 장이 관계 공무원으로 하여금 사업장에 출입하여 필요한 검사를 하게 한 경우 그 검사를 방해한 자
- ② 공동주택 품질점검단의 점검에 따르지 아니한 사업주체
- ③ 주택조합의 임원으로서 다른 주택조합의 발기인을 겸직한 자
- ④ 국토교통부장관이 거주 의무자의 실제 거주 여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 분양가상한제 적용 주택에 출입하여 조사하게 한 경우 그 조사를 기피한 자
- ⑤ 공동주택 품질점검단의 점검결과에 따라 사용검사권자로부터 보수·보강 등의 조치 명령을 받았으나 이를 이행하지 아니한 사업주체

69. 주택법령상 분양가상한제 적용주택에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 도시형 생활주택은 분양가상한제 적용주택에 해당하지 않는다.
 ㄴ. 토지임대부 분양주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.
 ㄷ. 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자 모집 공고에 분양가격을 공시해야 하는데, 간접비는 공시해야 하는 분양가격에 포함되지 않는다.

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

70. 주택법령상 리모델링에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 대수선은 리모델링에 포함되지 않는다.
- ② 공동주택의 리모델링은 동별로 할 수 있다.
- ③ 주택단지 전체를 리모델링하고자 주택조합을 설립하기 위해서는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 과반수의 결의가 필요하다.
- ④ 공동주택 리모델링의 허가는 시·도지사가 한다.
- ⑤ 리모델링주택조합 설립에 동의한 자로부터 건축물을 취득하였더라도 리모델링주택조합 설립에 동의한 것으로 보지 않는다.

71. 주택법령상 시·도지사에게 위임한 국토교통부장관의 권한이 아닌 것은?

- ① 주택건설사업의 등록
- ② 주택건설사업자의 등록말소
- ③ 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업을 완료한 경우의 사용검사
- ④ 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업을 완료한 경우의 임시 사용승인
- ⑤ 주택건설사업자의 영업의 정지

72. 건축법령상 안전영향평가기관이 안전영향평가를 실시할 때 검토하여야 하는 사항에 해당하지 않는 것은? (단, 기타 국토교통부장관이 필요하다고 인정하는 사항은 고려하지 않음)

- ① 해당 건축물에 적용된 설계 기준 및 하중의 적정성
- ② 해당 건축물의 하중저항시스템의 해석 및 설계의 적정성
- ③ 지반조사 방법 및 지내력(地耐力) 산정결과의 적정성
- ④ 굴착공사에 따른 지하수위 변화 및 지반 안전성에 관한 사항
- ⑤ 해당 건축물의 안전영향평가를 위하여 지방건축위원회가 결정하는 사항

73. 건축법령상 대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치에 관한 규정의 일부이다. ()에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은?

제41조(대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로 설치) ① 건축물의 대지 안에는 그 건축물 바깥쪽으로 통하는 주된 출구와 지상으로 통하는 피난계단 및 특별피난계단으로부터 도로 또는 공지 (...생략...)로 통하는 통로를 다음 각 호의 기준에 따라 설치하여야 한다.

1. 통로의 너비는 다음 각 목의 구분에 따른 기준에 따라 확보할 것
 가. 단독주택: 유효 너비 ()미터 이상
 나. 바닥면적의 합계가 ()제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 의료시설, 위락시설 또는 장례시설: 유효 너비 ()미터 이상
 다. 그 밖의 용도로 쓰는 건축물: 유효 너비 ()미터 이상 < 이하 생략 >

- ① ㄱ: 0.9, ㄴ: 300, ㄷ: 1, ㄹ: 1.5
- ② ㄱ: 0.9, ㄴ: 500, ㄷ: 3, ㄹ: 1.5
- ③ ㄱ: 1, ㄴ: 300, ㄷ: 1, ㄹ: 1.5
- ④ ㄱ: 1, ㄴ: 500, ㄷ: 3, ㄹ: 1.2
- ⑤ ㄱ: 1.5, ㄴ: 300, ㄷ: 3, ㄹ: 1.2

74. 건축법령상 제1종 근린생활시설에 해당하는 것은? (단, 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계는 1,000㎡임)

- ① 극장 ② 서점 ③ 탁구장
- ④ 파출소 ⑤ 산후조리원

75. 건축법령상 결합건축을 할 수 있는 지역·구역에 해당하지 않는 것은? (단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 상업지역
- ② 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 역세권개발구역
- ③ 건축협정구역
- ④ 특별가로구역
- ⑤ 리모델링 활성화 구역

76. 건축법령상 특별건축구역에서 국가가 건축하는 건축물에 적용하지 아니할 수 있는 사항을 모두 고른 것은? (단, 건축법령상 특례 및 조례는 고려하지 않음)

- ㄱ. 「건축법」 제42조 대지의 조경에 관한 사항
- ㄴ. 「건축법」 제44조 대지와 도로의 관계에 관한 사항
- ㄷ. 「건축법」 제57조 대지의 분할 제한에 관한 사항
- ㄹ. 「건축법」 제58조 대지 안의 공지에 관한 사항

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄱ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄷ, ㄹ

77. 건축법령상 건축물의 면적 등의 산정방법에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 건축법령상 특례는 고려하지 않음)

- ① 공동주택으로서 지상층에 설치한 조경시설의 면적은 바닥면적에 산입하지 않는다.
- ② 지하주차장의 경사로의 면적은 건축면적에 산입한다.
- ③ 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택의 건축면적은 건축물의 외벽중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 한다.
- ④ 용적률을 산정할 때에는 지하층의 면적은 연면적에 산입하지 않는다.
- ⑤ 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물의 높이는 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정한다.

78. 건축법령상 건축허가대상 건축물을 건축하려는 자가 건축 관련 입지와 규모의 사전결정 통지를 받은 경우에 허가를 받은 것으로 볼 수 있는 것을 모두 고른 것은? (단, 미리 관계 행정기관의 장과 사전결정에 관하여 협의한 것을 전제로 함)

- ㄱ. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가
- ㄴ. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용허가
- ㄷ. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
- ㄹ. 도시지역 외의 지역에서 「산지관리법」 제14조에 따른 보전산지에 대한 산지전용허가

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

79. 농지법령상 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못함이 원칙이다. 그 예외에 해당하지 않는 것은?

- ① 8년 이상 농업경영을 하던 사람이 이농한 후에도 이농 당시 소유 농지 중 1만제곱미터를 계속 소유하면서 농업경영에 이용되도록 하는 경우
- ② 농림축산식품부장관과 협의를 마치고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하면서 농업경영에 이용되도록 하는 경우
- ③ 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 매립농지를 취득하여 소유하면서 농업경영에 이용되도록 하는 경우
- ④ 주말·체험영농을 하려고 농업진흥지역 내의 농지를 소유하는 경우
- ⑤ 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 연구지·실습지로 쓰기 위하여 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우

80. 농지법령상 농지대장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 농지대장은 모든 농지에 대해 필지별로 작성하는 것은 아니다.
- ② 농지대장에 적을 사항을 전산정보처리조직으로 처리하는 경우 그 농지대장 파일은 농지대장으로 본다.
- ③ 시·구·읍·면의 장은 관할구역 안에 있는 농지가 농지전용허가로 농지에 해당하지 않게 된 경우에는 그 농지대장을 따로 편철하여 10년간 보존해야 한다.
- ④ 농지소유자 또는 임차인은 농지의 임대차계약이 체결된 경우 그 날부터 60일 이내에 시·구·읍·면의 장에게 농지대장의 변경을 신청하여야 한다.
- ⑤ 농지대장의 열람은 해당 시·구·읍·면의 사무소 안에서 관계공무원의 참여 하에 해야 한다.