

⑤ 부증성·분할의 가능성

[해설] ② 공원이 들어서서 해당 아파트의 가격이 상승하는 것은 외부효과 결과이고, 외부효과가 발생하는 것은 부동산 때문이다. 인문적 특성으로서는 토지의 사회적·경제적·행정적 위치는 변할 수 있다는 상대적 위치의 가변성을 들 수 있다.

[정답] ②

7. 거미집이론에서 수렴형 모형이 되기 위한 A와 B의 조건은?(단, 수요와 공급은 탄력적이며, 다른 조건은 불변이라고 가정함) (일부 수정)

- 수요의 가격탄력성 (A) 공급의 가격탄력성
○ 수요곡선의 기울기 (B) 공급곡선의 기울기

- ① 수요의 가격탄력성 (<) 공급의 가격탄력성
수요곡선의 기울기 (>) 공급곡선의 기울기
② 수요의 가격탄력성 (<) 공급의 가격탄력성
수요곡선의 기울기 (>) 공급곡선의 기울기
③ 수요의 가격탄력성 (>) 공급의 가격탄력성
수요곡선의 기울기 (<) 공급곡선의 기울기
④ 수요의 가격탄력성 (>) 공급의 가격탄력성
수요곡선의 기울기 (>) 공급곡선의 기울기
⑤ 수요의 가격탄력성 (=) 공급의 가격탄력성
수요곡선의 기울기 (=) 공급곡선의 기울기

[해설] ③ 수요의 탄력성이 공급의 탄력성보다 클 때 수렴형이 나타난다. 수요의 탄력성과 곡선의 기울기는 반비례하므로 수요곡선의 기울기가 공급곡선의 기울기보다 작을 때 수렴형이 나타난다.

[정답] ③

8. 공급의 가격탄력성에 따른 수요의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 수요는 탄력적이며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ① 공급이 가격에 대해 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
② 공급이 가격에 대해 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량만 증가한다.
③ 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 하락하고 균형거래량은 변하지 않는다.
④ 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다.
⑤ 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량만 증가한다.

[해설] ① 공급이 가격에 대해 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않고, 균형거래량은 증가한다.

- ③, ④, ⑤ 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고, 균형거래량은 변하지 않는다.

정답 ②

9. 주택의 여과과정(filtering process)에 관한 설명으로 틀린 것은? (일부 수정)

- ① 주택의 여과과정은 시간이 경과하면서 주택의 질과 주택에 거주하는 가구의 소득이 변화함에 따라 발생하는 현상이다.
② 개인은 주어진 소득이라는 제약조건하에 최대의 만족을 얻을 수 있는 주택서비스를 소비한다.
③ 주택의 상향여과는 낙후된 주거지역이 재개발되어 상위계층이 유입된 경우에 나타날 수 있다.
④ 주택의 하향여과는 저가주택의 수요가 감소되었을 때 나타난다.
⑤ 주택의 여과과정이 원활하게 작동하는 주택시장에서 주택 여과효과가 긍정적으로 작동하면 주거의 질을 개선하는 효과가 있다.

[해설] ④ 주택의 하향여과는 저가주택의 수요가 증가할 때 나타난다.

[정답] ④

10. 부동산시장에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산시장은 지역의 경제적·사회적·행정적 변화에 따라 영향을 받으며, 수요·공급도 그 지역 특성의 영향을 받는다.
② 부동산시장에서는 수요와 공급의 불균형으로 인해 단기적으로 가격형성이 왜곡될 가능성이 있다.
③ 부동산시장은 거래의 비공개성으로 불합리한 가격이 형성되며, 이는 비가역성과 관련이 깊다.
④ 부동산시장은 외부효과에 의해 시장의 실패가 발생할 수 있다.
⑤ 부동산시장에서는 매도인의 제안가격과 매수인의 제안가격의 접점에서 부동산가격이 형성된다.

[해설] ③ 거래내역의 비공개화는 가격이 개별적으로 형성되기 때문에 발생한다. 이는 비가역성이 아니라 개별성에서 야기된 특징이다.

[정답] ③

11. 다음 표는 어느 시장지역 내 거주지 A에서 소비자가 이용하는 쇼핑센터까지의 거리와 규모를 표시한 것이다. 현재 거주지 A지역의 인구가 1,000명이다. 허프(Huff)모형에 의한다면, 거주지 A에서 쇼핑센터1의 이용객 수는?(단, 공간마찰계수는 2이고, 소요시간과 거리의 비례는 동일하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

구 분	쇼핑센터1	쇼핑센터2
쇼핑센터의 면적	1,000㎡	1,000㎡
거주지 A로부터의 시간거리	5분	10분

① 600명

② 650명

- ③ 700명 ④ 750명
⑤ 800명

[해설]
$$\frac{\frac{1,000}{5^2}}{\frac{1,000}{5^2} + \frac{1,000}{10^2}} = \frac{40}{40 + 10} = \frac{40}{50} = 0.8$$

1,000명 × 0.8 = 800명

[정답] ⑤

12. 알론소(W. Alonso)의 입찰지대이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 튀넨의 고립국이론을 도시공간에 적용하여 확장, 발전시킨 것이다.
② 운송비는 도심지로부터 멀어질수록 증가하고, 재화의 평균 생산비용은 동일하다는 가정을 전제한다.
③ 지대는 기업주의 정상이윤과 투입 생산비를 지불하고 남은 잉여에 해당하며, 토지 이용자에게는 최소지불용의액이라 할 수 있다.
④ 도심지역의 이용 가능한 토지는 외곽지역에 비해 한정되어 있어 토지이용자들 사이에 경쟁이 치열해 질 수 있다.
⑤ 교통비 부담이 너무 커서 도시민이 거주하려고 하지 않는 한계지점이 도시의 주거한계점이다.

[해설] ③ 지대는 토지 이용자에게는 최소가 아니라 최고의 지불용의액에 해당한다.

[정답] ③

13. 우리나라 토지관련 제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지비축제도는 정부 등이 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하기 위한 것이다.
② 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획이다.
③ 용도지역·지구는 토지이용에 수반되는 부(負)의 외부효과를 제거하거나 완화시킬 목적으로 지정하게 된다.
④ 토지선매에 있어 시장·군수·구청장은 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 할 수 있다.
⑤ 토지적성평가에는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 내용이 포함되어야 한다.

[해설] ④ 토지선매제도에서는 토지소유자의 소유이전의를 전제로 하므로 선매자의 강제수용을 허용하지 않는다.

[정답] ④

14. 다음에서 설명하는 도시공간구조이론은?

- 미국의 도시경제학자인 호이트(H. Hoyt)가 주장하였다.
○ 도시공간구조의 성장과 지역분화에 있어 중심업무지구로부터 도매·경공업지구, 저급주택지구, 중급주택지구, 고급주택지구들이 주요 교통노선에 따라 쐐기형(wedge) 지대 모형으로 확대 배치된다.
○ 주택가격의 지불능력이 도시주거공간의 유형을 결정하는 중요한 요인이다.

- ① 선형이론 ② 동심원이론
③ 다핵심이론 ④ 중력모형이론
⑤ 분기점모형이론

[해설] ① 호이트의 선형이론에 대한 설명이다.

[정답] ①

15. 부동산시장의 경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은

- ① 부동산 경기변동이란 부동산시장이 일반 경기변동처럼 상승과 하강국면이 반복되는 현상을 말한다.
② 상향시장에서 직전 국면의 거래사레가격은 현재 시점에 서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.
③ 회복시장에서 직전 국면 저점의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
④ 후퇴시장에서 직전 국면 정점의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.
⑤ 하향시장에서 직전 국면의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.

[해설] ② 상향시장에서는 과거의 사레가격은 새로운 거래의 하한이 된다. 이는 나날이 가격이 상승하고 있는 상황이므로 새로 거래가 이루어진다 하더라도 과거의 사레가격 아래에서 거래가 성립되기 어려움을 의미한다.

[정답] ②

16. 부동산 조세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 소형주택공급의 확대, 호화주택의 건축억제 등과 같은 주택문제해결 수단의 기능을 갖는다.
② 부동산 조세는 부동산 자원을 재분배하는 도구로 쓰인다.
③ 양도소득세의 증과는 부동산 보유자로 하여금 거래를 뒤로 미루게 하는 동결효과(lock-in effect)를 갖고 있다.
④ 조세 부과는 수요자와 공급자 모두에게 세금을 부담하게 하나, 상대적으로 가격탄력성이 낮은 쪽이 세금을 더 많이 부담하게 된다.
⑤ 전세는 합법적으로 세금을 줄이려는 행위이며, 조세회피와 탈세는 불법적으로 세금을 줄이려는 행위이다.

[해설] ⑤ 조세회피는 위험의 회피로서 법의 테두리 내에서 행해진다. 탈세와 달리 불법적 방법은 아니다.

[정답] ⑤

17. 도시지역의 토지가격이 정상지가상승분을 초과하여 급격히 상승한 경우 발생할 수 있는 현상이 아닌 것은?

- ① 택지가격을 상승시켜 택지취득을 어렵게 만든다.
- ② 직주분리현상을 심화시켜 통근거리가 길어진다.
- ③ 토지의 조방적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다.
- ④ 한정된 사업비 중 택지비의 비중이 높아져 상대적으로 건축비의 비중이 줄어들기 때문에 주택의 성능이 저하될 우려가 있다.
- ⑤ 높은 택지가격은 공동주택의 고층화를 촉진시킨다.

[해설] ③ 지가가 상승하면 비싼 토지보다는 상대적으로 저렴한 자본의 투입량을 늘려 토지이용은 보다 집약화된다.

[정답] ③

18. 다음 표와 같은 투자사업들이 있다. 이 사업들은 모두 사업기간이 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 31일)에 현금유입만 발생한다고 한다. 할인율이 연 7%라고 할 때 다음 중 틀린 것은?

사업	초기 현금지출	말기 현금유입
A	3,000만원	7,490만원
B	1,000만원	2,675만원
C	1,500만원	3,210만원
D	1,500만원	4,815만원

- ① B와 C의 순현재가치(NPV)는 같다.
- ② 수익성지수(PI)가 가장 큰 사업은 D이다.
- ③ 순현재가치(NPV)가 가장 큰 사업은 A이다.
- ④ 수익성지수(PI)가 가장 작은 사업은 C이다.
- ⑤ A의 순현재가치(NPV)는 D의 2배이다.

[해설] 순현재가치 = 말기 현금유입의 현재가치 - 초기 현금지출
 수익성지수 = $\frac{\text{말기 현금유입의 현재가치}}{\text{초기 현금지출}}$

사업	초기 현금지출	말기 현금유입의 현재가치	순현재가치	수익성지수
A	3,000만원	$\frac{7,490\text{만원}}{1.07} = 7,000\text{만원}$	4,000만원	2.3
B	1,000만원	$\frac{2,675\text{만원}}{1.07} = 2,500\text{만원}$	1,500만원	2.5
C	1,500만원	$\frac{3,210}{1.07} = 3,000\text{만원}$	1,500만원	2
D	1,500만원	$\frac{4,815\text{만원}}{1.07} = 4,500\text{만원}$	3,000만원	3

- ⑤ A의 순현재가치는 4,000만원이고, D의 순현재가치는 3,000만원이다. 그러므로 A는 D의 순현재가치의 약 1.3배($\frac{4,000\text{만원}}{3,000\text{만원}}$)이다.

[정답] ⑤

19. 임대주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ① 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 단기적으로 임대주택의 공급량이 늘어나지 않기 때문에 임대료 규제의 효과가 충분히 발휘되지 못한다.
- ② 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 장기적으로 기존 임대주택이 다른 용도로 전환되면서 임대주택의 공급량이 감소하게 된다.
- ③ 정부나 지방자치단체가 공급하고 있는 임대주택의 유형에는 건설임대주택, 매입임대주택, 장기전세주택이 있다.
- ④ 정부가 임차인에게 임대료를 직접 보조해주면 단기적으로 시장임대료는 상승하지만, 장기적으로 시장임대료를 낮추게 된다.
- ⑤ 주거 바우처(housing voucher) 제도는 임대료 보조를 교환권으로 지급하는 제도를 말하며, 우리나라에서는 일부 지방자치단체에서 저소득가구에 주택임대료를 일부 지원해 주는 방식으로 운영되고 있다.

[해설] ① 정부가 임대료 제한가격을 균형가격 이하로 규제할 경우 단기적으로 공급량이 줄어들지 못하므로 주택부족 문제는 적게 발생하는 반면, 균형가격과 규제가격과의 차이만큼 임대료보조금을 지급한 효과가 나타난다.

[정답] ①

20. 부동산 투자와 관련된 다음의 설명 중 틀린 것은?

- ① 상가건물의 지분투자액이 60,000,000원이고, 이 지분에 대한 세전현금수지가 3,000,000원일 때 지분배당률은 5%이다.
- ② 상가건물을 구입하기 위해 자기자본 800,000,000원 이외에 은행에서 400,000,000원을 대출받았을 경우 부채비율은 50%이다.
- ③ 운영업소득이 21,000,000원이고, 총투자액이 300,000,000원일 때 자본환원율(capitalization rate)은 7%이다.
- ④ 아파트 구입에 필요한 총액은 400,000,000원이고, 은행에서 100,000,000원을 대출받았을 경우 자기자본비율은 75%이다.
- ⑤ 부채감당비율(DCR)은 1.5이고 운영업소득이 10,000,000원일 경우 부동산을 담보로 차입할 수 있는 최대의 부채서비스액은 20,000,000원이다.

[해설] ⑤ 부채감당률 = $\frac{\text{운영업소득}}{\text{부채서비스액}}$
 $1.5 = \frac{1,000\text{만원}}{x}$
 $x = \frac{1,000\text{만원}}{1.5} \approx 667\text{만원}$

[정답] ⑤

21. 부동산 관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산 관리의 물리·기능·경제 및 법률 등을 포괄하는 복합 개념이다.
- ② 직접(자치)관리 방식은 관리업무의 타성(惰性)을 방지할 수 있고, 인건비의 절감효과가 있다.
- ③ 간접(위탁)관리 방식은 관리업무의 전문성과 합리성을 제고할 수 있는 반면, 기밀유지에 있어서 직접(자치)관리방식보다 불리하다.
- ④ 혼합관리 방식은 직접(자치)관리와 간접(위탁)관리를 병용하여 관리하는 방식으로 관리업무의 전부를 위탁하지 않고 필요한 부분만을 위탁하는 방식이다.
- ⑤ 혼합관리 방식은 관리업무에 대한 강력한 지도력을 확보할 수 있고, 위탁관리의 편의 또한 이용할 수 있다.

[해설] ② 관리업무의 타성을 방지할 수 있는 방법은 위탁관리의 장점에 해당한다.

[정답] ②

22. 한국주택금융공사의 주택연금제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 연금가입자는 주택연금의 전액 또는 일부 정산시 중도상환수수료를 부담한다.
- ② 주택법상 주택연금을 받을 수 있는 주택의 유형에는 단독주택, 다세대주택, 연립주택 및 아파트가 해당된다.
- ③ 주택연금지급방식은 종신지급방식과 종신흡합방식이 있다.
- ④ 한국주택금융공사는 연금가입자를 위해 은행에 보증서를 발급하고, 은행은 한국주택금융공사의 보증서에 근거하여 연금가입자에게 주택연금을 지급한다.
- ⑤ 종신지급방식에서 가입자가 사망할 때까지 지급된 주택연금 대출원리금이 담보주택 처분가격을 초과하더라도 초과지급된 금액을 법정상속인이 상환하지 않는다.

[해설] ① 주택연금상품은 일반 주택담보대출과 달리 중도상환수수료 부담이 없다.

[정답] ①

23. 부동산가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사용가치는 대상부동산이 시장에서 매도되었을 때 형성될 수 있는 교환가치와 유사한 개념이다.
- ② 투자가치는 투자자가 대상부동산에 대해 갖는 주관적인 가치의 개념이다.
- ③ 보험가치는 보험금 산정과 보상에 대한 기준으로 사용되는 가치의 개념이다.
- ④ 과세가치는 정부에서 소득세나 재산세를 부과하는 데 사용되는 기준이 된다.
- ⑤ 공익가치는 어떤 부동산의 보존이나 보전과 같은 공공목적의 비경제적 이용에 따른 가치를 의미한다.

[해설] ① 사용가치는 투자가치로서 주관적 가치에 해당한다. 교

환가치에 해당하는 가치는 시장가치이다.

[정답] ①

24. 부동산 투자의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 장래에 인플레이션이 예상되는 경우 대출자는 변동이자율 대신 고정이자율로 대출하기를 선호한다.
- ② 부채의 비율이 크면 지분수익률이 커질 수 있지만, 마찬가지로 부담해야 할 위험도 커진다.
- ③ 운영위험(operating risk)이란 사무실의 관리, 근로자의 파업, 영업경비의 변동 등으로 인해 야기될 수 있는 수익성의 불확실성을 폭넓게 지칭하는 개념이다.
- ④ 위치적 위험(locational risk)이란 환경이 변하면 대상부동산의 상대적 위치가 변화하는 위험이다.
- ⑤ 유동성위험(liquidity risk)이란 대상부동산을 현금화하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 말한다.

[해설] ① 변동이자율방식에서는 인플레이션을 차입자에게 전가시킬 수 있으므로 대출자는 고인플레이시기에 변동이자율방식을 보다 선호한다.

[정답] ①

25. 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정부는 국민이 보다 인간다운 생활을 영위하게 하기 위하여 필요한 최저주거기준을 두고 있다.
- ② 용도지역·지구제는 토지의 기능을 계획에 부합하도록 하기 위하여 마련된 법적·행정적 장치이다.
- ③ 국가는 공공기관의 개발사업 등으로 인하여 토지소유자의 노력과 관계없이 정상지가상승분을 초과하여 개발이 익이 발생한 경우, 이를 개발부담금으로 환수할 수 있다.
- ④ 정부는 부동산자원의 최적사용이나 최적배분을 위하여 부동산시장에 개입할 수 있다.
- ⑤ 보금자리주택의 건설·공급은 정부가 부동산시장에 간접적으로 개입하는 방법이다.

[해설] ⑤ 보금자리주택정책은 정부가 직접 시장에 뛰어들어 공급자 역할을 수행하므로 직접개입방법에 해당한다.

[정답] ⑤

26. 부동산 투자의사결정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 수익성지수법이나 순현재가치법은 화폐의 시간가치를 고려한 투자결정기법이다.
- ② 단순회수기간법이나 회계적이익률법은 화폐의 시간가치를 고려하지 않는 투자결정기법이다.
- ③ 내부수익률이 요구수익률보다 작은 경우 그 투자를 기각한다.
- ④ 어림셈법중 순소득승수법의 경우 승수값이 클수록 자본회수기간이 짧다.
- ⑤ 일반적으로 내부수익률법보다 순현재가치법이 투자준거로 선호된다.

[해설] ④ 순소득승수는 자본회수기간을 나타내는 바, 순소득승

수가 작을수록 자본회수기간이 짧다는 것을 의미한다.

[정답] ④

27. 부동산집합투자기구(이하 ‘부동산펀드’)와 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산투자회사나 부동산펀드는 투자자를 대신하여 투자자의 자금을 부동산에 투자하고 그 운영성과를 투자자에게 배분한다.
- ② 부동산투자회사의 장점은 일반인들이 소액으로도 부동산에 투자할 수 있다는 점이다.
- ③ 부동산투자회사의 주식을 매수한 투자자는 배당이익과 주식매매차익을 획득할 수 있다.
- ④ 부동산펀드가 집합투자재산으로 2012년 12월 31일까지 취득하는 부동산에 대해서는 세금감면 혜택이 있다.
- ⑤ 부동산투자회사의 경우에는 원금손실의 위험이 없는 반면, 부동산펀드의 경우에는 원금손실의 위험이 있다.

[해설] ⑤ 리츠는 지분금융에 해당하므로 부채금융과 달리 원금상환이 보장되지 않는다. 리츠 주식에 투자할 경우 원금손실의 위험이 따른다.

[정답] ⑤

28. 80,000,000원의 기존 주택담보대출이 있는 甲은 A은행에서 추가로 주택담보대출을 받고자 한다. A은행의 대출승인기준이 다음과 같을 때, 甲이 추가로 대출 가능한 최대금액은?(단, 문제에서 제시한 것 외의 기타 조건은 고려하지 않음)

- 甲소유주택의 담보평가가격 : 400,000,000원
- 甲의 연간소득 : 40,000,000원
- 연간저당상수 : 0.1
- 대출승인기준
 - 담보인정비율(LTV) : 70%
 - 소득대비 부채비율(DTI) : 50%
- ※ 두 가지 대출승인기준을 모두 충족시켜야 함

- ① 60,000,000원 ② 80,000,000원
- ③ 120,000,000원 ④ 200,000,000원
- ⑤ 280,000,000원

[해설] ㉠ 담보인정비율 기준 대출가능금액

$$\frac{x}{4\text{억 원}} = 0.7$$

X = 2억 8,000만원

그러나 기존 주택담보대출이 8,000만원 있으므로 담보인정비율 기준 2억원까지 대출 가능하다.

㉡ 소득대비 부채비율 기준 대출가능금액

$$\frac{DTI\text{비율} \times \text{연간 소득}}{\text{연간 소득}} = \frac{0.5 \times 4,000\text{만원}}{0.1} = 2\text{억원}$$

그러나 기존 주택담보대출이 8,000만원 있으므로 소득대비 부채비율 기준 1억 2,000만원까지 대출 가능하다.

㉢ 두 가지 기준을 모두 충족시킬 경우 대출가능한 최대금액은 1억 2,000만원이다.

[정답] ③

29. 우리나라의 주택금융제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국민주택기금은 국민주거생활의 안정과 향상을 도모하기 위하여 국민주택의 건설이나 국민주택을 건설하기 위한 대지조성사업에 소요되는 자금을 지원하는데 사용된다.
- ② 한국주택금융공사는 주택저당채권의 평가 및 실사업무 등을 수행하고 주택저당채권을 매입하여 일정기간 보유하고 장기주택금융활성화를 위하여 금융기관에 대하여 주택자금대출을 지원한다.
- ③ 대한주택보증은 주택관련 각종 보증을 통하여 분양계약자의 안전한 입주와 주택건설사업자의 원활한 사업수행을 지원한다.
- ④ 국민주택규모를 초과하는 주택의 구입자 또는 임차자에 대해서도 국민주택기금 대출이 가능하다.
- ⑤ 공공주택금융은 일반적으로 민간주택금융에 비하여 대출금리가 낮고 대출기간도 장기이다.

[해설] ④ 국민주택기금 대출은 국민주택규모의 주택을 구입하려는 구입자 혹은 임차자에 대해서만 가능하다.

[정답] ④

30. 다음은 임대주택의 1년간 운영실적에 관한 자료이다. 이와 관련하여 틀린 것은?(단, 문제에서 제시한 것 외의 기타 조건은 고려하지 않음)

○ 호당 임대료	6,000,000원
○ 임대가능호수	40호
○ 공실률	10%
○ 운영비용	16,000,000원
○ 원리금상환액	90,000,000원
○ 용자이자	20,000,000원
○ 감가상각액	10,000,000원
○ 소득세율	30%

- ① 유효총소득은 216,000,000원이다.
- ② 순영업소득은 200,000,000원이다.
- ③ 세전현금수지는 110,000,000원이다.
- ④ 영업소득세는 50,000,000원이다.
- ⑤ 세후현금수지는 59,000,000원이다.

[해설] 가능총소득 2억 4,000만원 (600만원 × 40호)
 - 공실률 - 2,400만원 (2억 4,000만원 × 10%)

 유효총소득 2억 1,600만원
 - 영업경비 - 1,600만원

 순영업소득 2억원
 - 부채서비스액 - 9,000만원

 세전현금수지 1억 1,000만원
 - 영업소득세 - 5,100만원

세후현금수지 5,900만원

○ 영업소득세 계산

순영업소득 2억원
- 이자상환액 - 2,000만원
- 감가상각액 - 1,000만원

과세표준액 1억 7,000만원
× 세율 × 30%

영업소득세 5,100만원

[정답] ④

31. 부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산개발사업은 그 과정에 내포되어 있는 불확실성으로 인해 위험요소가 존재한다.
- ② 부동산개발사업의 위험은 법률적 위험(legal risk), 시장위험(market risk), 비용위험(cost risk) 등으로 분류할 수 있다.
- ③ 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것은 법률적 위험부담을 줄이기 위한 방안 중 하나이다.
- ④ 개발사업부지에 군사시설보호구역이 일부 포함되어 사업이 지연되었다면 이는 시장위험 분석을 소홀히 한 결과이다.
- ⑤ 공사기간 중 이자율의 변화, 시장침체에 따른 공실의 장기화 등은 시장위험으로 볼 수 있다.

[해설] ④ 개발사업부지에 군사시설보호구역이 일부 포함되어 사업이 지연된 것은 법적 위험에 해당한다.

[정답] ④

32. 부동산 마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산마케팅이란 부동산 활동주체가 소비자나 이용자의 욕구를 파악하고 창출하여 자신의 목적을 달성시키기 위해 시장을 정의하고 관리하는 과정이라 할 수 있다.
- ② 마케팅 믹스란 기업이 표적시장에 도달하기 위해 이용하는 마케팅에 관련된 여러 요소들의 조합으로 정의할 수 있다.
- ③ 마케팅 전략 중 표적시장설정(targeting)이란 마케팅활동을 수행할만한 가치가 있는 명확하고 유의미한 구매자집단으로 시장을 분할하는 활동을 말한다.
- ④ 주택청약자를 대상으로 추첨을 통해 벽걸이 TV, 양문형 냉장고 등을 제공하는 것은 마케팅 믹스 전략 중 판매촉진(promotion)이다.
- ⑤ 부동산은 위치의 고정성으로 상품을 직접 제시하기가 어렵기 때문에 홍보·광고와 같은 커뮤니케이션 수단이 중요하다.

[해설] ③ 구매자집단으로 시장을 분할하는 것은 시장세분화전략에 해당한다. 표적시장설정은 이렇게 분할한 구매자집단 중 표적시장을 결정하는 작업이다.

[정답] ③

33. 주택저당대출방식 중 고정금리대출방식인 원금균등분할상환과 원리금균등분할상환에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 대출조건은 동일하다고 가정함)

- ① 대출기간 초기에는 원금균등분할상환방식의 원리금이 원리금균등분할상환방식의 원리금보다 많다.
- ② 대출자 입장에서는 차입자에게 원리금균등분할상환방식보다 원금균등분할상환방식으로 대출해주는 것이 원금회수 측면에서 보다 안전하다.
- ③ 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출 초기에 소득이 낮은 차입자에게 유리하다.
- ④ 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 초기 원리금에서 이자가 차지하는 비중이 크다.
- ⑤ 중도상환시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 적다.

[해설] ⑤ 중도상환시 저당잔금의 크기는 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 크다.

[정답] ⑤

34. 부동산개발에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㉠ 부동산개발이란 타인에게 공급할 목적으로 토지를 조성하거나 건축물을 건축, 공작물을 설치하는 행위로 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산을 공급하는 것을 말한다. 다만 시공을 담당하는 행위는 제외된다.
- ㉡ 개발권양도제(TDR)는 개발제한으로 인해 규제되는 보전지역에서 발생하는 토지 소유자의 손실을 보전하기 위한 제도로써 현재 널리 시행되고 있다.
- ㉢ 흡수율분석은 부동산시장의 추세를 파악하는 데 도움을 주는 것으로, 과거의 추세를 정확하게 파악하는 것이 주된 목적이다.
- ㉣ 개발사업에 있어서 법률적 위험은 용도지역·지구제와 같은 공법적 측면과 소유권 관계와 같은 사법적 측면에서 형성될 수 있다.
- ㉤ 개발사업에 대한 타당성분석 결과가 동일한 경우에도 분석된 사업안은 개발업자에 따라 채택될 수도 있고, 그렇지 않을 수도 있다.

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

[해설] 맞는 지문 : ㉠, ㉢, ㉤

틀린 지문 : ㉡, ㉣

㉡ 개발권양도제는 우리나라에서는 현재 시행되고 있지 않다.

㉣ 흡수율분석의 주된 목적은 당해 사업의 분양률을 분석하는 것으로 과거보다는 미래의 시장상황을 분석하는데 주안점을 둔다.

[정답] ③

40. 감가수정의 방법 중 건물의 내용년수가 만료될 때의 감가누계상당액과 그에 대한 복리계산의 이자상당액을 포함하여 당해 내용년수로 상환하는 방법은?

- ① 관찰감가법 ② 상환기금법
- ③ 시장추출법 ④ 정액법
- ⑤ 정률법

[해설] ② 상환기금법에서는 복리이자를 계산하는 자본환원계수인 상환기금계수(감채기금계수)를 사용하므로 감가누계상당액에 복리 이자분을 포함하여 상환하는 방식이다.

[정답] ②

제2과목 : 민법 및 민사특별법

41. 허위표시의 무효로 대항할 수 없는 선의의 제3자에 해당되지 않는 자는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 가장전세권자의 전세권부채권을 가압류한 자
- ② 허위로 체결된 제3자를 위한 계약의 수익자
- ③ 가장양수인으로부터 저당권을 설정받은 자
- ④ 가장양수인으로부터 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기를 경료받은 자
- ⑤ 가장행위에 기한 근저당권부채권을 가압류한 자

[해설] ② 허위로 체결된 제3자를 위한 계약에서 수익자는 제108조 제2항의 제3자가 아니다.

[정답] ②

42. 다음 중 의무부담행위가 아닌 것은?

- ① 교환 ② 임대차
- ③ 매매매계약 ④ 주택분양계약
- ⑤ 채권양도

[해설] ⑤ 채권양도는 처분행위로 원칙적으로 의무부담행위가 아니다.

[정답] ⑤

43. 대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어 복대리인을 선임한 경우에는 본인에 대하여 선임·감독에 관한 책임이 없다.
- ② 임의대리인이 본인 소유의 미등기부동산의 보존등기를 하기 위해서는 본인에 의한 특별수권이 있어야 한다.
- ③ 대리인이 대리권 소멸 후 복대리인을 선임하여 그로 하여금 대리행위를 하도록 한 경우, 대리권 소멸 후의 표현대리가 성립할 수 있다.

- ④ 대리권 수여표시에 의한 표현대리가 성립하기 위해서는 본인과 표현대리인 사이에 유효한 기본적 법률관계가 있어야 한다.

- ⑤ 법정대리권을 기본대리권으로 하는 권한을 넘은 표현대리는 성립하지 않는다.

[해설] ① 임의대리인이 본인의 승낙을 얻거나 부득이한 사유로 복대리인을 선임한 경우에도 선임·감독에 관한 책임이 있다.

- ② 보존행위로서 본인의 특별수권을 요하지 아니한다.

- ④ 제125조의 표현대리가 성립하기 위해서는 본인과 표현대리인 사이에 기본적인 법률관계를 요하지 아니한다.

- ⑤ 제126조의 표현대리인은 법정대리권을 기본대리권으로 하는 경우에도 성립한다.

[정답] ③

44. 강박에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 강박에 의해 증여의 의사표시를 하였다고 하여 증여의 내심의 효과의사가 결여된 것이라고 할 수 없다.
- ② 법률행위의 성립과정에 강박이라는 불법적 방법이 사용된 것에 불과한 때에는 반사회질서의 법률행위라고 할 수 없다.
- ③ 제3자의 강박에 의해 의사표시를 한 경우, 상대방이 그 사실을 알았다면 표의자는 자신의 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④ 강박에 의해 자유로운 의사결정의 여지가 완전히 박탈되어 그 외형만 있는 법률행위는 무효이다.
- ⑤ 강박행위의 위법성은 어떤 해악의 고지가 거래관념상 그 해악의 고지로써 추구하는 이익 달성을 위한 수단으로 부적당한 경우에는 인정되지 않는다.

[해설] ① 비진의표시라고 할 수 없다.

- ② 의사표시의 하자, 흠결의 효력으로 다룰 수 있을지라도 제103조 위반이라고 할 수 없다.

- ③ 제3자의 사기·강박에 대해 상대방이 악의·과실인 때는 취소할 수 있다.

- ④ 의사무능력 상태에서 이루어진 행위로서 무효이다.

- ⑤ 해악의 고지가 정당한 권리행사일 경우, 위법성이 결여되나 부정한 이익을 목적으로 하거나 그 수단·방법이 부당한 때에는 위법한 강박이 된다. 즉 해악의 고지가 정당한 권리행사라도 목적 및 수단·방법이 정당해야만 강박행위의 위법성이 결여된다.

[정답] ⑤

45. 착오에 의한 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 매수한 토지가 계약체결 당시부터 법령상의 제한으로 인해 매수인이 의도한 목적대로 이용할 수 없게 된 경우, 매수인의 착오는 동기의 착오가 될 수 있다.
- ② 주채무자 소유의 부동산에 가압류 등기가 없다고 믿고 보증하였더라도, 그 가압류가 원인무효로 밝혀졌다면 착오를 이유로 취소할 수 없다.

- ③ 상대방에 의해 유발된 동기의 착오는 동기가 표시되지 않았더라도 중요부분의 착오가 될 수 있다.
- ④ 공인중개사를 통하지 않고 토지거래를 하는 경우, 토지대장 등을 확인하지 않은 매수인은 매매목적물의 동일성에 착오가 있더라도 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 없다.
- ⑤ 매수인의 중도금 미지급을 이유로 매도인이 적법하게 계약을 해제한 경우, 매수인은 착오를 이유로 계약을 다시 취소할 수는 없다.

[해설] ④ 중과실로 인하여 취소할 수 없다.

⑤ 매도인이 해제한 후에도 매수인은 착오를 이유로 해제할 수 있다.

[정답] ⑤

46. 다음 중 원칙적으로 소급효가 인정되는 것은?(다툼이
있으면 판례에 의함)

- ① 일부취소
- ② 계약의 해지
- ③ 기한도래의 효력
- ④ 무효행위임을 알고 한 무효행위의 추인
- ⑤ 청구권보전을 위한 가등기에 기한 본등기에 의한 물건변동 시기

[해설] ① 일부취소시 취소되지 아니한 부분은 처음부터 확정적으로 유효가 된다.

[정답] ①

47. 협의의 무권대리에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㉠ 상대방이 무권대리인의 동의를 얻어 단독행위를 한 경우, 본인은 이를 추인할 수 있다.
- ㉡ 무권대리행위의 추인은 다른 의사표시가 없는 한, 소급효가 인정되지 않는다.
- ㉢ 무권대리에 의한 계약의 추인은 그 대리행위로 인한 권리의 승계인에게도 할 수 있다.
- ㉣ 무권대리행위는 그 효력이 불확정상태에 있다가 본인의 추인 유무에 따라 본인에 대한 효력발생 여부가 결정된다.
- ㉤ 무권대리행위의 추인과 추인거절의 의사표시는 무권대리인에게 할 수 없다.

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

[해설] ㉠ 무권대리의 추인은 다른 의사표시가 없는 한 소급효가 있다.

㉔ 무권대리인의 추인은 무권대리인에게 할 수 있으나, 추인의 거절은 무권대리인에게서는 할 수 없다.

[정답] ③

48. 甲은 그의 X토지를 내심의 의사와는 달리 乙에게 기부하고, 乙 앞으로 이전등기를 마쳤다. 甲·乙 사이의 법률관계에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 甲의 의사표시는 무효이므로, 乙이 甲의 진의를 몰랐더라도 X토지의 소유권을 취득할 수 없다.
- ② 甲의 의사표시는 단독행위이므로 비진의표시에 관한 법리가 적용되지 않는다.
- ③ 甲의 진의에 대한 乙의 악의가 증명되어 X토지의 소유권이 甲에게 회복되면, 乙은 甲에게 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④ 乙이 통상인의 주의만 기울였어도 甲의 진의를 알 수 있었다면, 乙은 X토지의 소유권을 취득할 수 없다.
- ⑤ 乙로부터 X토지를 매수하여 이전등기를 경료한 丙이 甲의 진의를 몰랐더라도 X토지의 소유권은 여전히 甲에게 있다.

[해설] 비진의표시에 의한 증여이다.

- ① 비진의표시는 원칙적으로 유효하다(상대방의 선의·무과실을 전제로).
- ② 단독행위에도 비진의표시에 관한 법리는 적용된다.
- ③ 비진의표시의 상대방은 특별한 사정이 없는 한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ④ 상대방이 악의 또는 과실이면 비진의표시는 무효이다.
- ⑤ 乙이 선의·무과실이면 丙은 악의라도 소유권을 취득하고, 乙이 악의 또는 무과실이요, 丙이 선의이면 丙은 X 토지의 소유권을 취득한다.

[정답] ④

49. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 조건의 성취가 미정인 권리는 일반규정에 의하여 처분할 수 있을 뿐 아니라 담보로 할 수도 있다.
- ② 정지조건부 법률행위에 있어 조건이 성취되면 그 효력은 법률행위시로 소급하여 발생함이 원칙이다.
- ③ 조건이 법률행위 당시 이미 성취된 경우, 그 조건이 정지조건이면 법률행위는 무효가 된다.
- ④ 불법조건이 붙어 있는 법률행위는 그 조건만이 무효가 된다.
- ⑤ 기한이익 상실의 특약은 특별한 사정이 없는 한, 정지조건부 기한이익 상실의 특약으로 추정한다.

[해설] ② 조건의 성취에는 원칙적으로 소급효가 없다.

- ③ 조건 없는 법률행위로서 유효하다.
- ④ 법률행위 전부가 무효가 된다.
- ⑤ 특별한 사정이 없는 한 형성권적 기한이익의 상실의 특약으로 추정한다.

[정답] ①

50. 무효인 법률행위는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지역권에 저당권을 설정하는 계약
② 무허가 음식점의 음식판매 행위

- ③ 임대인의 동의 없는 임차인의 전대차계약
- ④ 존속기간이 영구적인 구분지상권 설정계약
- ⑤ 다른 공유자의 동의 없이 자신의 공유지분에 대해 저당권을 설정하는 행위

[해설] ① 지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다(제292조 ②).

[정답] ①

51. 본권에 기하여 물권적 청구권을 가지는 자는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 가등기담보권자 ② 유치권자
- ③ 계약명의신탁자 ④ 무허가건물의 양수인
- ⑤ 부동산 점유취득시효 완성 후 등기하지 아니한 자

[해설] ① 가등기담보권자는 저당권에 준하여 본권에 기한 물권적 청구권(방해제거청구권과 방해예방청구권)을 가진다.

[정답] ①

52. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다.
- ② 요역지는 한 필의 토지 전부여야 하나, 승역지는 한 필의 토지의 일부일 수 있다.
- ③ 지역권자는 지역권에 기한 방해예방청구권을 행사할 수 있다.
- ④ 공유자 1인이 지역권을 취득하면 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ⑤ 승역지 소유자는 지역권자가 지역권 행사를 위해 승역지에 설치한 공작물을 지역권자와 공동으로 사용하더라도 특약이 없는 한, 그 설치비용을 부담할 필요는 없다.

[해설] ⑤ 승역지의 소유자는 지역권의 행사를 방해하지 아니하는 범위 내에서 지역권자가 지역권의 행사를 위하여 승역지에 설치한 공작물을 사용할 수 있으며, 이 경우에 승역지의 소유자는 수익정도의 비율로 공작물의 설치, 보존의 비용을 부담하여야 한다.

[정답] ⑤

53. 근저당권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 채권최고액은 필요적 등기사항이 아니다.
- ② 피담보채권이 확정되기 전에는 당사자의 약정으로 근저당권을 소멸시킬 수 없다.
- ③ 확정된 피담보채권액이 채권최고액을 초과하는 경우, 물상보증인은 채권최고액의 변제만으로 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ④ 최선순위 근저당권자가 경매를 신청하여 경매개시결정이 된 경우, 그 근저당권의 피담보채권은 경매신청시에 확정된다.
- ⑤ 피담보채권이 확정되기 전에는 채무원인의 변경에 관하여 후순위권리자의 승낙이 있어야 한다.

- [해설] ① 채권최고액은 필요적 등기사항이다.
 ② 피담보채권이 확정되기 전에도 당사자의 합의로 근저당을 소멸시킬 수 있다.
 ③ 물상보증인과 제3취득자는 채권최고액만 변제하고 근저당의 말소를 청구할 수 있다.
 ⑤ 채무원인의 변경에 관하여는 피담보채권이 확정되기 전에도 후순위권리자의 승낙이 필요하지 않다.

[정답] ④

54. 저당권의 성립 및 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 장래의 특정한 채권은 저당권의 피담보채권이 될 수 있다.
- ② 물상대위권 행사를 위한 압류는 그 권리를 행사하는 저당권자에 의해서만 가능하다.
- ③ 저당부동산에 대해 지상권을 취득한 제3자는 저당권자에게 피담보채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ④ 건물의 증축비용을 투자한 자가 그 대가로 건물에 대한 공유지분이전등기를 경료받은 경우, 저당권이 실행되더라도 매수대금에서 우선상환을 받을 수 없다.
- ⑤ 저당권이 설정된 나대지에 건물이 축조된 경우, 토지와 건물이 일괄경매되더라도 저당권자는 그 건물의 매수대금으로부터 우선변제받을 수 없다.

[해설] ② 제3자가 압류하여 특정된 경우에는 저당권자가 미리 압류하지 않고 강제집행절차에서 배당요구를 하여 물상대위권을 행사한다.

[정답] ②

55. 부동산에의 부합에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 건물 임차인이 권원에 기하여 증축한 부분에 구조상·이용상 독립성이 없더라도 임대차 종료시 임차인은 증축부분의 소유권을 주장할 수 있다.
- ② 위의 ①에서와 같이 독립성이 없더라도, 임차인은 부속물 매수청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 저당권설정 이후에 부합한 물건에 대하여 저당권의 효력이 미칠 수 없음을 약정할 수 있다.
- ④ 자연적인 원인에 의한 부합이 인정되는 경우는 없다.
- ⑤ 시가 1억원 상당의 부동산에 시가 2억원 상당의 동산이 부합하면, 특약이 없는 한 동산의 소유자가 그 부동산의 소유권을 취득한다.

[해설] ①, ② 임차인이 권원에 기해 증축한 부분이지만 독립성이 없는 부합물인 경우, 임대인의 소유가 되며 임차인은 부속물매수청구권을 행사할 수 없다.
 ⑤ 특약이 없는 한 부동산의 소유자가 소유권을 취득한다.
<정리사항> 임차인이 임차물을 증축하면서 증축된 부분을 임대인 소유로 귀속시키기로 합의했다면 유익비상환은 포기한 것으로 본다.

[정답] ③

56. 부동산 물권변동과 공시에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 명인방법으로 공시되는 물권변동은 소유권의 이전 또는 유보에 한한다.
- ② 해제조건부 법률행위에 기해 소유권이전등기가 경료되었더라도 그 조건이 성취되면 소유권은 원래의 소유자에게 복귀한다.
- ③ 등기부취득시효가 완성된 이후에는 등기원인의 실효를 주장하여 등기명의자의 소유권취득을 부인할 수 없다.
- ④ 미등기건물의 원시취득자와 그 승계취득자의 합의에 의해 직접 승계취득자 명의로 한 소유권보존등기는 유효하다.
- ⑤ 점유취득시효완성 후 이전등기 전에 원소유자가 해당 부동산에 관하여 근저당권을 설정한 경우, 특별한 사정이 없는 한 취득시효완성자는 소유권이전등기를 경료함으로써 담보권 제한이 없는 소유권을 취득한다.

[해설] ⑤ 시효취득자가 취득시효완성 후에 원소유자에 의해 설정된 저당권의 피담보채무를 대위변제했어도 원소유자에게 구상권을 행사할 수 없다(자신의 이익을 위해 변제한 것이므로).

[정답] ⑤

57. 등기의 추정력에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 원인 없이 부적법 말소된 등기에는 권리소멸의 추정력이 인정되지 않는다.
- ② 등기부상 물권변동의 당사자 사이에는 등기추정력이 원용될 수 없다.
- ③ 등기된 부동산에 관하여도 점유의 추정력이 인정된다.
- ④ 건물 소유권보존등기의 명의자가 이를 신축한 것이 아니라도 그 등기의 권리추정력은 인정된다.
- ⑤ 전 소유자의 사망 이후에 「부동산소유권이전등기 등에 관한 특별조치법」에 의한 소유권이전등기가 경료되면 그 등기의 추정력은 깨진다.

[해설] ② 소유권이전등기는 거래당사자 사이에서도 추정력이 인정된다.
 ③ 등기된 부동산에 대해서는 제200조의 점유의 추정력은 인정되지 아니한다.
 ④ 보존등기명의인이 원시취득자가 아니라는 사실이 밝혀지면 권리추정력은 깨진다.
 ⑤ 추정력이 깨지지 아니한다.

[정답] ①

58. 점유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 선의의 점유자가 얻은 건물 사용이익은 과실(果實)에 준하여 취급한다.
- ② 건물 소유의 목적으로 타인의 토지를 임차한 자의 토지점유는 타주점유이다.
- ③ 점유물이 멸실·훼손된 경우, 선의의 타주점유자는 현존이

익의 한도 내에서 배상책임을 진다.

- ④ 선의의 점유자라도 본권에 관한 소에 패소하면 소제기시부터 악의의 점유자로 본다.
- ⑤ 공사대금 지급을 위해 부동산 양도담보설정의 취지로 분양계약을 체결한 경우, 수분양자는 목적 부동산을 간접점유한다.

[해설] ③ 선의·타주의 점유자는 손해 전부를 배상하여야 한다.

[정답] ③

59. 토지거래허가구역 밖에 있는 토지에 대하여 최초 매도인과 甲과 중간 매수인 乙, 乙과 최종 매수인 丙 사이에 순차로 매매계약이 체결되고 이들 간에 중간생략등기의 합의가 있는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸하지 않는다.
- ② 甲·乙 사이의 계약이 행위무능력을 이유로 적법하게 취소된 경우, 甲은 丙 앞으로 경료된 중간생략등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ③ 甲은 乙의 매매대금 미지급을 이유로 丙명의로의 소유권이전등기의무 이행을 거절할 수 있다.
- ④ 甲과 乙, 乙과 丙이 중간등기 생략의 합의를 순차적으로 한 경우, 丙은 甲의 동의가 없더라도 甲을 상대로 중간생략등기청구를 할 수 있다.
- ⑤ 중간생략등기의 합의 후, 甲·乙 사이의 매매계약이 합의해제된 경우, 甲은 丙명의로의 소유권이전등기 의무의 이행을 거절할 수 있다.

[해설] ④ 중간생략등기의 합의가 있어도 甲과 丙 사이에 직접 매매가 이루어진 것은 아니므로 丙은 甲을 상대로 중간생략등기를 청구할 수 없다.

[정답] ④

60. 전세권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전전세의 존속기간은 원 전세권의 범위를 넘을 수 없다.
- ② 전세권이 침해된 경우, 전세권자는 점유보호청구권을 행사할 수 있다.
- ③ 전세권 양도금지특약은 이를 등기하여야 제3자에게 대항할 수 있다.
- ④ 전세권을 목적으로 한 저당권은 전세권 존속기간이 만료되더라도 그 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 있다.
- ⑤ 타인의 토지 위에 건물을 신축한 자가 그 건물에 전세권을 설정한 경우, 전세권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임차권에도 그 효력이 미친다.

[해설] ④ 전세권의 존속기간이 만료하면 용익물권적 권능이 소멸하기 때문에 그 전세권에 대한 저당권자는 더 이상 전세권 자체에 대하여는 저당권을 실행할 수 없고, 전세금반환채권에 대하여 압류하여 추심명령 또는 전부명령을 받거나, 제3자가 전세금반환채권에 대하여 실

시한 강제집행절차에서 배당요구를 하는 등의 방법으로 자신의 권리를 행사할 수 있고, 이와 같이 물상대위권을 행사한 저당권자는 전세권자에 대한 일반채권자보다 우선변제를 받을 수 있다.

[정답] ④

61. 지상권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지상권설정의 목적이 된 건물이 전부 멸실하면 지상권은 소멸한다.
- ② 지상권이 설정된 토지를 양수한 자는 지상권자에게 그 토지의 인도를 청구할 수 없다.
- ③ 환매특약의 등기가 경료된 나대지의 소유자가 그 지상에 건물을 신축한 후, 환매권이 행사되면 관습상의 법정지상권은 성립할 수 없다.
- ④ 법원이 결정한 지료의 지급을 2년분 이상 지체한 경우, 토지소유자는 법정지상권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ⑤ 저당권이 설정된 나대지의 담보가치하락을 막기 위해 저당권자 명의의 지상권이 설정된 경우, 피담보채권의 변제되어 저당권이 소멸하면 그 지상권도 소멸한다.

[해설] ① 지상물이 소멸해도 지상권은 소멸하지 않는다.

[정답] ①

62. 부동산의 점유취득시효에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 시효취득을 주장하는 점유자는 자주점유를 증명할 책임이 있다.
- ② 시효진행 중에 목적부동산이 전전양도된 후 시효가 완성된 경우, 시효완성자는 최종 등기명의자에 대해 이전등기를 청구할 수 있다.
- ③ 취득시효와 완성된 점유자는 토지소유자가 시효완성 후 당해 토지에 무단으로 담장 등을 설치하더라도 그 철거를 청구할 수 없다.
- ④ 시효기간 만료 후 명의수탁자로부터 적법하게 이전등기받은 명의신탁자는 시효완성자에게 대항할 수 없다.
- ⑤ 시효완성으로 이전등기를 경료받은 자가 취득시효기간 중에 체결한 임대차에서 발생한 임료는 원소유자에게 귀속한다.

[해설] ① 객관적으로 점유권원에 의해 판명되지 아니한 때는 자주점유로 추정되므로 취득시효를 주장하는 자는 스스로 자주점유임을 입증하지 않아도 된다.

- ② 취득시효완성 전에 소유자가 목적물을 처분한 경우에는 시효취득자는 취득시효완성 후에 양수인을 상대로 취득시효를 원인으로 하여 소유권이전등기를 청구할 수 있다. 소유자의 변경으로 자주점유가 타주점유로 전환되지 아니하므로 취득시효가 중단되지 않기 때문이다.
- ③ 점유권에 기인하여 담장의 철거를 청구할 수 있다.
- ④ 적법하게 등기를 회복한 명의신탁자는 취득시효완성 후 새로이 이해관계를 맺은 제3자이다.
- ⑤ 시효기간 중에 시효취득자가 수취한 과실(果實)은 부당이익반환의 대상이 되지 아니한다(시효취득자가 소유

권이전등기를 하기 전에도 마찬가지이다).

[정답] ②

63. 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 유치권자가 제3자와의 점유매개관계에 의해 유치물을 간접점유하는 경우, 유치권은 소멸하지 않는다.
- ② 유치권자는 매수인(경락인)에 대해서도 피담보채권의 변제를 청구할 수 있다.
- ③ 유치권을 행사하는 동안에는 피담보채권의 소멸시효가 진행하지 않는다.
- ④ 유치권자는 유치물로부터 생기는 과실을 수취하여 이를 다른 채권자보다 먼저 자신의 채권변제에 충당할 수 없다.
- ⑤ 유치권자가 유치물인 주택에 거주하며 이를 사용하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 채무자는 유치권소멸을 청구할 수 있다.

[해설] ① 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 이를 묻지 않는다. 그러나 채권자가 채무자를 직접점유자로 하여 간접점유하는 경우에는 유치권은 성립할 수 없다(유치권은 채무를 변제받을 때까지 목적물을 점유하여 채무이행을 간접적으로 강제하는 담보물권이기 때문이다).

- ② 유치권자는 경락인에게 채권의 변제가 있을 때까지 유치물의 인도를 거절할 수 있으나, 경락인에게 변제를 청구할 수는 없다.
- ③ ① 유치권자가 유치권을 행사하고 있다고 해서 그것이 피담보채권의 소멸시효의 진행을 중단시키지는 않는다(인도거절이 채권의 행사가 아니기 때문이다). 따라서 시효로 인하여 피담보채권이 소멸하면 유치권도 함께 소멸한다.
- ④ 법원에서 유치권의 항변이 인용되면, 피담보채권을 적극적으로 행사한 것이므로 피담보채권의 소멸시효가 중단된다.
- ⑤ 유치권자는 채무자의 승낙을 얻어 취득한 과실로 채무의 변제에 충당할 수 있다.
- ⑥ 공사대금채권에 기하여 유치권을 행사하는 자가 스스로 유치물인 주택에 거주하며 사용하는 것은 특별한 사정이 없는 한 유치물인 주택의 보존에 도움이 되는 행위로서 유치물의 보존에 필요한 사용에 해당하므로 채무자의 승낙을 요하지 아니한다. 그러나 특별한 사정이 없는 한 차임에 상당한 이득을 소유자에게 반환할 의무가 있다. (대판 2009다40684)

[정답] ①

64. 민법상 유치권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 물상대위가 인정되지 않는다.
- ② 유치권의 성립을 배제하는 특약은 유효하다.
- ③ 유치권은 채무자 이외의 제3자 소유물에도 성립할 수 있다.
- ④ 채무자가 유치물을 직접 점유하고 있는 경우, 채권자는 자신의 간접점유를 이유로 유치권을 행사할 수 없다.

- ⑤ 건축자재를 제공한 자는 그 자재로 건축된 건물에 대해 자신의 대금채권을 담보하기 위하여 유치권을 행사할 수 있다.

[해설] ⑤ 건축허가명의를 자신의 명의로 하고 건축자재를 제공한 수급인은 완공한 건물에 대하여 유치권을 행사할 수 없다(자기소유 물건이므로).

[정답] ⑤

65. 甲은 건물소유를 목적으로 乙소유의 X토지를 임차하여 Y건물을 신축하고 보존등기를 마쳤다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 임대차기간이 만료하였으나 乙이 계약갱신을 원하지 않는 경우, 甲은 상당한 가액으로 건물매수를 청구할 수 있다.
- ② 甲이 2기의 차임액을 연체하여 乙이 임대차계약을 해지한 경우, 甲은 乙에게 건물매수를 청구할 수 없다.
- ③ 甲의 건물매수청구가 적법한 경우, 乙의 대금지급이 있기까지는 건물부지의 임료 상당액을 반환할 필요는 없다.
- ④ 甲이 Y건물에 설정한 저당권이 실행되어 丙이 그 소유권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲의 토지임차권은 丙에게 이전된다.
- ⑤ 甲이 乙의 동의 없이 토지임차권과 Y건물을 丙에게 양도한 경우, 원칙적으로 丙은 乙에게 임차권 취득으로써 대항할 수 없다.

[해설] ③ 건물의 인도 및 등기와 매수대금의 지급은 동시이행관계에 있으므로 불법행위·채무불이행은 성립하지 아니하나, 건물을 점유함으로써 그 부지를 실제로 점유·사용한 경우에는 차임에 해당하는 부당이득반환의무를 부담한다.

- ④ Y건물에 대한 저당권의 실행으로 특별한 사정이 없는 한 Y건물과 함께 X토지의 임차권도 경락인(丙)에게 이전된다.

[정답] ③

66. 다음 중 계약체결상의 과실책임이 인정될 수 있는 것은?

- ① 수량을 지정한 토지매매계약에서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우
- ② 토지에 대한 매매계약체결 전에 이미 그 토지 전부가 공용수용된 경우
- ③ 가옥 매매계약 체결 후, 제3자의 방화로 그 가옥이 전소한 경우
- ④ 유명화가의 그림에 대해 임대차계약을 체결한 후, 임대인의 과실로 그 그림이 파손된 경우
- ⑤ 저당권이 설정된 토지를 매수하여 이전등기를 마쳤으나, 후에 저당권이 실행되어 소유권을 잃게 된 경우

[해설] ① 제574조의 담보책임의 문제가 된다.

③ 제535조의 채무자위험부담의 문제가 된다.

④ 채무불이행, 즉 이행불능의 문제가 된다.

⑤ 제576조의 담보책임의 문제가 된다.

[정답] ②

67. 甲은 乙로부터 X토지를 매수하여 상가용 건물을 신축할 계획이었으나, 법령상의 제한으로 그 건물을 신축할 수 없게 되었다. 또한 토지의 오염으로 통상적인 사용도 기대할 수 없었다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 토지에 대한 법령상의 제한으로 건물신축이 불가능하면 이는 매매목적물의 하자에 해당한다.
- ② X토지에 하자가 존재하는지의 여부는 언제나 목적물의 인도시를 기준으로 판단하여야 한다.
- ③ 甲이 토지가 오염되어 있다는 사실을 계약체결시에 알고 있었다라도 乙에게 하자담보책임을 물을 수 있다.
- ④ 甲이 토지의 오염으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없더라도 계약을 해제할 수 없다.
- ⑤ 甲은 토지의 오염사실을 안 날로부터 1년 내에는 언제든지 乙에 대하여 담보책임에 기한 손해배상을 청구할 수 있다.

[해설] ② 하자 존부는 원칙적으로 계약성립시를 기준으로 판단한다.

③ 甲이 선의·무과실이면 제580조의 하자담보책임을 물을 수 있다.

④ 제580조의 하자담보책임을 물어 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다.

⑤ 제580조의 하자담보책임의 제척기간은 하자를 발견한 날로부터 6월이다.

[정답] ①

68. 임대인 甲은 임차인 乙에게 임대차기간의 만료와 동시에 임대주택의 명도를 요구하고 있다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲이 보증금채무를 이행제공하지 않는 한, 乙은 주택의 명도를 거절할 수 있다.
- ② 乙이 동시이행항변권에 기하여 주택을 사용·수익하는 경우, 甲은 乙에게 불법점유를 이유로 손해배상책임을 물을 수 없다.
- ③ 乙이 동시이행항변권에 기하여 주택을 사용·수익하더라도 그로 인하여 실질적으로 얻은 이익이 있으면 부당이득으로 甲에게 반환하여야 한다.
- ④ 甲이 보증금채무를 이행제공하였음에도 乙이 주택을 명도하지 않은 경우, 甲이 그 후 보증금채무의 이행제공 없이 명도청구를 하더라도 乙은 동시이행항변권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 乙이 甲에게 변제기가 도래한 대여금 채무를 지고 있다면, 乙은 甲에 대한 보증금채권을 자동채권으로 하여 甲의 乙에 대한 대여금채권과 상계할 수 있다.

[해설] ⑤ 동시이행의 항변권이 부작된 채권을 자동채권으로 상계할 수 없다.

[정답] ⑤

69. 다음 중 과실(過失)이 있는 경우에만 인정되는 것은?

- ① 임차인의 차임감액청구권
- ② 전세권설정자의 부속물매수청구권
- ③ 물건의 하자로 인한 매도인의 담보책임
- ④ 이행불능으로 인한 계약해제권과 손해배상청구권
- ⑤ 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어 임차인의 임대인에 대한 건물매수청구권

[해설] ④ 채무불이행(이행지체, 이행불능)으로 인한 해제권과 손해배상청구권은 채무자의 귀책사유(고시·과실)가 있어야 행사할 수 있다.

[정답] ④

70. 청약과 승낙에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 불특정다수인을 상대로 하는 청약의 의사표시는 그 효력이 없다.
- ② 승낙은 청약자에 대하여 하여야 하고, 불특정다수인에 대한 승낙은 허용되지 않는다.
- ③ 청약발신 후 그 도달 전에 청약의 상대방이 행위능력을 상실한 경우, 그 법정대리인이 청약 도달사실을 알았더라도 청약자는 상대방에게 그 청약으로써 대항할 수 없다.
- ④ 甲이 그 소유의 토지를 乙에게 매도청약하였는데, 乙이 이에 대금을 낮추어 승낙한 경우에도 매매계약은 성립한다.
- ⑤ 甲이 대금을 확정하지 않고 그의 주택을 乙에게 팔겠다는 의사를 표시하였는데, 乙이 곧 甲에게 1억원에 사겠다는 의사를 표시하였다면 甲·乙 사이에 그 주택에 대한 매매계약이 성립한다.

[해설] ①, ② 청약은 불특정다수인에게 할 수 있으나, 승낙은 특정인(청약자)에게 하여야 한다.

③ 의사표시의 도달은 이미 성립한 의사표시의 효력발생 요건에 불과하므로 청약을 발신한 후 그것이 상대방에게 도달하기까지의 사이에 표의자가 사망하거나 또는 행위능력을 상실하여도 그 의사표시의 효력에는 영향을 미치지 아니한다(제111조 ②).

④ 승낙자가 청약에 대하여 조건을 붙이거나 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로운 청약을 한 것으로 본다(제534조). 따라서 청약자가 승낙하지 않으면 계약은 성립하지 않는다.

⑤ 甲이 청약의 유인을 했고, 乙은 청약을 했다.

[정답] ②

71. 甲은 그의 X가옥을 乙에게 1억원에 매도하면서 계약 체결일에 계약금 1천만원을 받았고, 잔금 9천만원은 그로부터 1개월 후에 지급받기로 하였다. 그리고 甲의 귀책사유로 위 매매계약이 해제되면 甲이 乙에게 1천만원의 위약금을 지급해야 한다는 약정도 함께 하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약금 1천만원을 지급하기로 하는 甲·乙 사이의 약정은 매매계약에 종된 요물계약이다.
- ② 甲과 乙이 이행행위에 착수하기 전에 乙은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.
- ③ 乙이 잔금을 준비하여 등기절차를 밟기 위해 甲에게 등기소에 동행할 것을 촉구하는 것만으로는 이행의 착수라고 볼 수 없다.
- ④ 이행행위 착수 전에 乙이 계약금 해제를 한 경우, 乙은 해제에 따른 손해배상청구권을 행사할 수 없다.
- ⑤ 乙의 귀책사유로 인해 매매계약이 해제되더라도 乙의 위약금지급의무는 인정되지 않는다.

[해설] ③ 소유권이전등기 절차에 대해 이행에 착수한 것이라고 볼 수 있다.

⑤ 甲에 대해서는 위약금 약정을 했기 때문이다.

[정답] ③

72. 계약해제의 소급효로부터 보호될 수 있는 제3자에 해당하는 자는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 계약해제 전, 계약상의 채권을 양수하여 이를 피보전권리로 하여 처분금지가처분결정을 받은 채권자
- ② 계약해제 전, 해제대상인 계약상의 채권 자체를 압류 또는 전부(轉付)한 채권자
- ③ 해제대상 매매계약에 의하여 채무자명의로 이전등기된 부동산을 가압류 집행한 가압류채권자
- ④ 주택의 임대권한을 부여받은 매수인으로부터 매매계약이 해제되기 전에 주택을 임차한 후, 대항요건을 갖추지 않은 임차인
- ⑤ 해제대상 매매계약의 매수인으로부터 목적부동산을 증여받은 후 소유권이전등기를 마치지 않은 수증자

[해설] ③ 해제에서 보호받는 제3자는 공시방법을 갖춘 물건을 취득한 자와, 채권자 중 대항력을 갖춘 임차권을 취득한 자와 목적물 자체에 대한 가압류채권자만이 포함된다(채권양도의 양수인, 계약상 채권에 대한 압류·전부채권자 등은 보호받지 못한다).

[정답] ③

73. 임대차계약(일시사용을 위한 임대차는 제외)의 당사자가 아래의 권리에 관하여 임차인에게 불리한 약정을 하더라도 그 효력이 인정되는 것은?

- ① 차임증감청구권
- ② 필요비 및 유익비상환청구권
- ③ 임차인의 지상물매수청구권
- ④ 임차인의 부속물매수청구권
- ⑤ 기간의 약정이 없는 임대차의 해지통고

[해설] ②를 제외하고는 임차인에게 불리한 경우에는 효력이 없는 편면적 임의규정이다.

[정답] ②

74. 甲은 경매절차에서 저당목적물인 乙소유의 X토지를 매각받고, 그 소유권이전등기가 경료되었다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 X토지의 물건의 하자를 이유로 담보책임을 물을 수 없음이 원칙이다.
- ② 채무자 乙이 권리의 하자를 알고 고지하지 않았다면 甲은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③ 경매절차가 무효인 경우, 甲은 담보책임을 물을 수 없다.
- ④ 담보책임이 인정되는 경우, 甲은 乙의 자력 유무를 고려함이 없이 곧바로 배당채권자에게 대금의 전부 또는 일부의 상환을 청구할 수 있다.
- ⑤ 만약 乙이 물상보증인인 경우, 담보책임으로 인해 매매계약이 해제되면 그 대금반환채무는 乙이 부담한다.

[해설] ④ 담보책임을 지는 채무자에게 자력이 없는 때에는 2차적으로 채권자가 책임을 진다. 즉 경락인은 채무자가 무자력인 때에는 대금의 배당을 받은 채권자에 대하여 그 대금의 전부나 일부의 반환을 청구할 수 있다(제578조 ②).

[정답] ④

75. 「주택임대차보호법」의 내용에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 최선순위 전세권자로서의 지위와 대항력을 갖춘 주택임차인으로서의 지위를 함께 가진 자가 전세권자의 지위에서 경매를 신청한 경우에는 임차권의 대항력을 주장할 수 없다.
- ② 주택임차인과 전세권자의 지위를 함께 가지는 자가 임차인의 지위에서 경매법원에 배당요구를 하였다면 전세권에 관해서도 함께 배당요구를 한 것으로 보아야 한다.
- ③ 대항력 있는 주택임차권과 분리하여 보증금반환채권만을 양수한 자도, 임차주택에 대한 경매절차에서 임차보증금 우선변제권자의 지위에서 배당요구를 할 수 있다.
- ④ 대항요건 및 확정일자를 갖춘 주택임차권자는 임대차 성립 당시 임대인 소유였던 대지가 타인에게 양도되어 임차주택과 대지소유자가 달라지더라도, 대지의 환가대금에 대해 우선변제권을 행사할 수 있다.
- ⑤ 주택임차인이 사망한 경우, 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실혼배우자는 항상 상속권자에 우선하여 사망한 임차인의 권리·의무를 승계한다.

[해설] ① 임차인의 지위에서 대항력을 주장할 수 있다.
 ② 전세권자의 지위도 점유하는 것으로 보아 전세권자로서 배당요구를 하지 않은 것으로 본다(따라서 전세권은 매각으로 소멸하지 아니한다).
 ③ 일반채권자에 불과하므로 우선변제권을 행사할 수는 없다.
 ⑤ 임차인이 상속인 없이 사망한 경우에, 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계한다(동법 제9조 ①).

[정답] ④

76. 甲은 乙소유의 서울특별시 소재 X상가건물을 2009. 6. 1. 보증금 4,500만원에 임차하여 같은 날 인도받은 후, 같은 해 6. 10. 적법절차에 따라 사업자등록을 신청하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① X건물에 2009. 4. 6. 청구권보전의 가등기를 한 丙이 같은 해 6. 19. 그 가등기에 기한 본등기를 마쳤다면, 甲은 자신의 임차권으로 丙에게 대항할 수 없다.
- ② 甲이 임차목적물을 사실행위와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 이루어지는 공장으로 사용하였다면, 상가건물 임대차보호법의 적용대상이 아니다.
- ③ 甲·乙 간에 임대차기간을 정하지 않은 경우, 계약갱신이 없다면 그 계약은 2011. 5. 31에 만료된다.
- ④ 甲이 임차부분의 일부를 경과실로 파손한 경우에는 계약갱신을 요구하지 못한다.
- ⑤ 보증금 이외에 매월 50만원의 차임을 지급하기로 하였다면, 甲은 보증금 중 1,500만원에 대해서는 다른 담보물권자에 우선하여 변제받을 수 있다.

[해설] ① 甲은 제576조의 담보책임을 물어 乙과의 임대차계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다.
 ② 「상가건물 임대차보호법」이 적용된다.
 ③ 2010.5.31.에 만료된다.
 ④ 고의 또는 중과실로 임차부분의 전부나 일부를 파손한 경우에는 계약갱신을 요구하지 못한다.
 ⑤ 보증금과 차임이 있는 경우에는 보증금과 차임액에 1분의 100을 곱하여 환산한 금액의 합계가 소액보증금 이하이어야 한다.

[정답] ①

77. 「주택임대차보호법」상의 주택임대차에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 대항력 있는 주택임대차가 기간만료로 종료된 상태에서 임차주택이 양도되더라도 임차인은 이 사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이의를 제기함으로써, 승계되는 임대차관계의 구속에서 벗어날 수 있다.
- ② 다른 특별한 규정이 없는 한, 미등기주택에 대해서도 이법이 적용된다.
- ③ 임대차기간이 끝난 경우, 임차인이 보증금을 반환받지 못하였다면 임대차관계는 종료하지 않는다.
- ④ 다가구용 단독주택의 임대차에서는 전입신고를 할 때 지번만 기재하고 동·호수의 표시가 없어도 대항력을 취득할 수 있다.
- ⑤ 저당권이 설정된 주택을 임차하여 대항력을 갖춘 이상, 후순위저당권이 실행되더라도 매수인이 된 자에게 대항할 수 있다.

[해설] ⑤ 말소기준권리가 선순위의 저당권이므로 매수인(경락인)에게 대항할 수 없다.

[정답] ⑤

78. 「가등기담보 등에 관한 법률」에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 가등기담보권이 설정된 경우, 설정자는 담보권자에 대하여 그 목적물의 소유권을 자유롭게 행사할 수 있다.
- ② 귀속청산의 경우, 채권자는 담보권실행의 통지절차에 따라 통지한 청산금의 금액에 대해서는 다룰 수 없다.
- ③ 청산금 미지급으로 본등기가 무효로 되었다면, 그 후 청산절차를 마치더라도 유효한 등기가 될 수 없다.
- ④ 실행통지의 상대방이 채무자 등 여러 명인 경우, 그 모두에 대하여 실행통지를 하여야 통지로서의 효력이 발생한다.
- ⑤ 채권자와 채무자가 가등기담보권설정계약을 체결하면서 가등기 이후에 발생할 채권도 후순위권리자에 대하여 우선변제권을 가지는 가등기담보권의 피담보채권에 포함시키기로 약정할 수 있다.

[해설] ③ 「가등기담보법」에 위반하여 청산절차를 거치지 않고 경료된 가등기에 기한 본등기는 원칙적으로 무효이다. 다만 사후에 채권자가 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지한 후 정당한 청산금을 지급하거나, 지급할 청산금이 없는 경우에는 채무자가 그 통지를 받은 날로부터 2월의 청산기간이 경과하면 무효인 본등기는 실제적 법률관계에 부합하는 유효한 등기가 될 수 있다. (대판 2002다42001)

[정답] ③

79. 「집합건물의 소유 및 권리에 관한 법률」에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 완성된 분양목적물의 하자로 계약목적물을 달성할 수 없더라도, 분양계약을 해제할 수 없다.
- ② 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치·보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우, 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.
- ③ 임대 후 분양 전환된 집합건물에 대해서는 분양전환 시점을 기준으로 하여 하자담보책임을 물을 수 있다.
- ④ 분양자 아닌 시공자는 특별한 사정이 없는 한, 집합건물의 하자에 대하여 담보책임을 진다.
- ⑤ 집합건물에 하자가 발생한 경우, 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권은 집합건물의 인도시에 발생한다.

[해설] ① 건물이 완공된 후에도 하자로 인하여 목적을 달성할 수 없는 경우에 구분소유자는 계약을 해제할 수 있다.

③ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조 제1항은, 집합건물을 건축하여 분양한 자에게 견고한 건물을 짓도록 유도하고 부실하게 건축된 집합건물의 소유자를 두텁게 보호하기 위하여, 민법상 수급인의 담보책임에 관한 규정을 준용하도록 함으로써 담보책임의 내용을 명확히 하는 한편 이를 강행규정화한 것인데, 이는 집합건물을 건축하여 바로 분양한 경우뿐 아니라 집합건물인 임대아파트를 건축하여 임대하였다가 분양전환을 한 경우에도 분양전환된 시점이 아닌, 임대에 의하여 집합건물을 인도받은 시점부터 분양자는 하자담보

책임을 부담하고 그 제척기간이 진행된다.

- ④ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제9조는 집합건물 ‘분양자’의 하자담보책임을 관하여 규정하고 있을 뿐이므로, 집합건물의 시공자는 그가 분양계약에도 참여하여 분양대상인 구분건물에 대하여 분양에 따른 소유권이전 의무를 부담하는 분양계약의 일방 당사자로 해석된다는 등 특별한 사정이 없는 한, 「집합건물법」 제9조에 의한 하자담보책임을 부담하는 것으로 볼 수 없다. (대판 2009다25111)
- ⑤ 원칙적으로 분양계약시에 손해배상청구권이 발생한다.

[정답] ②

80. 甲과 乙은 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」의 적용을 받는 명의신탁약정을 통하여 丙소유 X건물의 소유권등기를 乙명의로 하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲이 X건물을 매수한 후, 자신에게 등기이전 없이 곧바로 乙에게 소유권을 이전한 경우, 丙은 여전히 甲에 대해 소유권이전 의무를 부담한다.
- ② 乙이 甲의 허락 없이 A에게 X건물을 신탁하여 재건축사업을 진행한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 명의신탁약정의 무효를 이유로 A에게 대항하지 못한다.
- ③ 乙에게 X건물을 매도한 丙이 甲·乙 간의 계약명의신탁약정에 관하여 선의라면, 그 약정은 유효하다.
- ④ 乙에게 X건물을 매도한 丙이 甲·乙 간의 계약명의신탁약정을 알고 있었다면, 丙은 乙명의로의 등기말소를 청구할 수 있다.
- ⑤ 甲과 乙이 법률상 부부이고 위법한 목적이 없었다면, 甲은 명의신탁약정의 해지를 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

[해설] ③ 乙이 소유권을 취득하나, 甲과 乙의 명의신탁약정은 무효이다.

사례는 3자간 명의신탁이고, 지문 3번과 4번은 계약명의신탁에 관한 문제이며, 지문 5번은 실행법 적용 특례에 관한 내용이다.

[정답] ③

2012년도 제23회 공인중개사 자격시험 문제지(2차)

문제지 형별	B형	문제수	120문제	시험시간	2시간 30분 (150분)	응시번호		성명	
--------	----	-----	-------	------	-------------------	------	--	----	--

제1과목 : 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령 및 중개실무

※ “공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령”은 이하 “공인중개사법령”으로 약칭한다.

1. 「공인중개사법령」상 부동산거래정보망의 지정 및 이용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토해양부장관은 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.
- ② 부동산거래정보망은 중개업자 상호 간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래 질서를 확립하기 위한 것이다.
- ③ 거래정보사업자는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 운영규정을 정하여 지정권자의 승인을 얻어야 한다.
- ④ 거래정보사업자가 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 않은 경우, 지정권자는 그 지정을 취소할 수 있다.
- ⑤ 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 거래의 중요한 정보를 거짓으로 공개한 중개업자는 500만원 이하의 과태료에 처한다.

[해설] ⑤ 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 거래의 중요한 정보를 거짓으로 공개한 중개업자에게는 업무정지처분을 처한다.

[정답] ⑤

2. 「공인중개사법령」상 거래계약서의 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개업자는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부한다.
- ② 중개업자는 거래계약서에 서명 및 날인해야 한다.
- ③ 국토해양부장관은 중개업자가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있으나, 「공인중개사법령」에는 별지서식이 정해져 있지 않다.
- ④ 물건의 인도일시는 거래계약서에 기재할 사항이다.
- ⑤ 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서에 기재할 사항이 아니다.

[해설] ⑤ 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서의 필요적 기재사항이다.

[정답] ⑤

3. ()안에 들어갈 의무 보존기간이 옳게 나열된 것은?

「공인중개사법령」상 전속중개계약서는 (㉠) 이상, 중개대상물확인·설명서 사본은 (㉡) 이상, 거래계약서 사본은 (㉢) 이상 보존해야 한다.

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

[해설] ② 공인중개사법령상 서류보존 기간으로는 전속중개계약서 3년, 확인·설명서 사본 3년, 거래계약서 사본 5년을 보존하도록 하고 있다.

[정답] ②

4. 「공인중개사법령」상 부동산거래신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산거래신고는 부동산의 중개계약을 체결한 경우에도 해야 한다.
- ② 중개업자가 중개를 완성하여 거래계약서를 작성·교부한 때에는 거래당사자와 중개업자가 공동으로 신고해야 한다.
- ③ 농지의 매매계약을 체결한 경우 농지법상의 농지취득자격증명을 받으면 부동산거래신고를 한 것으로 본다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영해야 한다.
- ⑤ 부동산거래계약 신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

[해설] ① 부동산거래신고는 매매계약에 한한다. 즉, 중개계약은 신고대상이 아니다.

- ② 중개업자가 중개를 완성하여 거래계약서를 작성·교부한 때에는 중개업자가 신고하여야 한다. 즉, 거래당사자는 신고의무가 없다.
- ③ 농지의 매매계약을 체결한 경우 농지법상의 농지취득자격증명을 받더라도 부동산거래신고를 하여야 한다.
- ④ 국토해양부장관은 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영해야 한다.

[정답] ⑤

5. 「공인중개사법령」상 중개사무소에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 법인인 중개업자는 주된 사무소가 소재하는 등록관청 관할 구역 안에 분사무소를 둘 수 있다.
- ② 중개업자는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시중개시설물을 설치할 수 있다.

- ③ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에도 공인중개사를 책임자로 두어야 한다.
- ④ 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 분사무소 설치신고를 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출해야 한다.
- ⑤ 중개업자는 다른 중개업자와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 없다.

[해설] ① 법인인 중개업자는 주된 사무소가 소재하는 등록관청 관할구역을 제외한 시·군·구에 분사무소를 둘 수 있다.
 ② 중개업자는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시중개시설물을 설치할 수 없다.
 ③ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인(특수법인)의 분사무소에는 책임자가 공인중개사가 아니어도 된다.
 ⑤ 중개업자는 다른 중개업자와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다.

[정답] ④

6. 「공인중개사법령」상 인장등록에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① 법인인 중개업자의 경우 등록할 인장은 법인 대표자의 인장이어야 한다.
- ② 법인의 분사무소에서 사용할 인장은 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.
- ③ 중개업자가 등록하지 않은 인장을 중개행위에 사용한 것은 업무정지 사유에 해당한다.
- ④ 인장의 등록은 중개사무소 개설등록신청과 같이 할 수 있다.
- ⑤ 법인인 중개업자의 인장등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다.

[해설] ① 법인인 중개업자가 등록할 인장은 「상업등기규칙」에 따라 신고한 인장이어야 한다.

[정답] ①

7. 「공인중개사법령」상 등록관청이 중개사무소의 개설등록 취소처분을 하고자 하는 경우, 청문을 실시하지 않아도 되는 것은?

- ① 중개업자가 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ② 중개업자인 법인이 해산한 경우
- ③ 중개업자가 중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우
- ④ 중개업자가 다른 사람에게 자기의 중개사무소등록증을 대여한 경우
- ⑤ 중개업자가 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우

[해설] ② 취소사유 중 중개업자 개인의 사망이나 법인이 해산한 경우에는 청문을 실시하지 않는다.

[정답] ②

8. 「공인중개사법령」상 중개업자의 의무에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㉠ 등록한 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- ㉡ 중개업자는 중개완성시 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 주요사항을 설명하면 되고, 관계증서의 사본 등을 교부할 의무는 없다.
- ㉢ 전속중개계약을 체결한 경우, 중개의뢰인에게 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다.
- ㉣ 중개업자가 작성한 일반중개계약서는 3년간 보존해야 한다.

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

[해설] ㉡ 중개업자는 중개완성시 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하고 관계증서의 사본 등을 교부하여야 한다.
 ㉣ 일반중개계약서는 보존의무가 없다.

[정답] ②

9. 「공인중개사법령」상 법인이 중개사무소를 개설등록하려는 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)

- ㉠ 중개업 및 주택의 분양대행업을 영위할 목적으로 설립된 법인은 개설등록을 신청할 수 있다.
- ㉡ 자본금 5천만원 이상의 유한책임회사는 개설등록을 신청할 수 있다.
- ㉢ 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)이 7명이라면 그 중 2명이 공인중개사이면 된다.
- ㉣ 분사무소를 설치하는 경우, 그 분사무소의 책임자와 소속공인중개사는 설치신고일전 1년 이내에 실무교육을 받은 자이어야 한다.

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

[해설] ㉢ 법인의 경우 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1일 이상이 공인중개사이어야 하므로 7명의 임원·사원인 경우에는 공인중개사는 3명 이상 두어야 한다.
 ㉣ 분사무소의 경우 책임자만 실무교육을 받으면 된다. 즉, 소속공인중개사는 실무교육의 대상이 아니다.

[정답] ①

10. 「공인중개사법령」상 중개업자의 사용인의 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 소속공인중개사 고용 신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공

인중개사 자격 확인을 요청해야 한다.

- ② 중개업자가 중개보조원을 고용한 경우에는 업무개시 전까지 등록관청에 신고해야 한다.
- ③ 소속공인중개사의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 본다.
- ④ 중개업자가 소속공인중개사를 고용한 경우 소속공인중개사의 공인중개사 자격증 사본을 중개사무소에 게시해야 한다.
- ⑤ 중개업자가 중개보조원을 해고한 경우에는 해고일부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.

[해설] ④ 중개업자가 소속공인중개사를 고용한 경우 소속공인중개사 자격증원본을 중개사무소에 게시하여야 한다.

[정답] ④

11. 「공인중개사법령」상 중개사무소를 등록관청의 관할지역 외의 지역으로 이전하고 이를 신고한 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것(O)과 틀린 것(X)을 바르게 표시한 것은?

- ㉠ 중개업자는 이전한 날부터 10일 이내에 이전 전의 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.
- ㉡ 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 중개업자에 대한 행정처분은 이전 전의 등록관청이 이를 행한다.
- ㉢ 이전신고를 받은 등록관청은 원래의 중개사무소등록증에 변경사항을 기재하여 이를 교부할 수 있다.

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

[해설] ㉠ 중개업자는 이전한 날부터 10일 이내에 이전 후의 등록관청에 이전신고를 하여야 한다.

㉡ 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 중개업자에 대한 행정처분은 이전 후의 등록관청이 이를 행한다.

㉢ 등록관청의 관할지역의 외의 지역으로 이전한 후 이전신고를 받은 등록관청은 중개사무소등록증을 재교부하여야 한다.

[정답] ①

12. 「공인중개사법령」상 중개업자의 휴업 또는 폐업 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 징집으로 인한 입영으로 휴업하는 경우, 그 휴업기간은 6월을 초과할 수 있다.
- ② 중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다.
- ③ 중개업자의 폐업신고는 전자문서에 의하여 할 수 있다.
- ④ 휴업기간의 변경을 하고자 하는 때에는 등록관청에 미리 신고해야 한다.
- ⑤ 중개사무소의 개설등록 후 3월을 초과하여 업무를 개시하지 아니하고자 할 때에는 등록관청에 미리 신고해야 한다.

[해설] ③ 휴업·폐업신고는 반드시 신고서에 의한 신고를 하여야

한다(등록증을 첨부하므로).

[정답] ③

13. 「공인중개사법령」상 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하지 않는 자는?

- ① 「집회 및 시위에 관한 법률」 위반으로 벌금형을 선고받고 3년이 경과되지 않은 자
- ② 법정대리인의 동의를 얻은 금치산자
- ③ 파산선고를 받고 복권되지 않은 자가 법인의 임원으로 있는 경우의 그 법인
- ④ 금고형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
- ⑤ 징역형의 실행 선고를 받고 그 집행이 종료된 날부터 3년이 경과되지 않은 자

[해설] ① 「집회 및 시위에 관한 법률」 위반으로 벌금형을 선고받더라도 결격사유가 아니며 「공인중개사법」 위반으로 벌금형을 선고받은 경우에만 결격사유에 해당된다.

[정답] ①

14. 「공인중개사법령」상 포상금에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 포상금의 지급결정은 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청이 한다.
- ② 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.
- ③ 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고한 경우 「공인중개사법령」이 정한 균등배분방법은 공동포상금을 수령할 자가 합의한 배분방법에 우선하여 적용된다.
- ④ 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50 이내로 한다.
- ⑤ 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 포상금의 지급결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급해야 한다.

[해설] ③ 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고한 경우 균등하여 배분하는 것이 원칙이나 배분방법에 합의가 있는 경우에는 그 합의가 우선한다.

[정답] ③

15. 「공인중개사법령」상 과태료를 부과하는 경우, 부과대상자와 부과기관의 연결이 틀린 것은?

- ① 중개업자로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 한 자 - 국토해양부장관
- ② 공제사업 운용실적을 공시하지 아니한 자 - 국토해양부장관
- ③ 중개사무소의 개설등록이 취소되었음에도 중개사무소등록증을 반납하지 아니한 자 - 등록관청
- ④ 중개사무소등록증을 게시하지 아니한 자 - 등록관청
- ⑤ 공인중개사 자격이 취소되었음에도 공인중개사자격증을 반납하지 아니한 자 - 시·도지사

[해설] ① 중개업자로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게

[정답] ①

[해설] ① 계약금 등의 반환채무이행에 관련된 실비는 매수인·임차인에게 청구할 수 있다.

[정답] ①

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㅈ
③ ㄴ, ㅈ ④ ㅈ, ㅊ
⑤ ㄱ, ㅈ, ㅊ

[해설] ㉠ 국토해양부장관이 직접 시험문제를 출제하려는 경우에는 사전에 공인중개사시험위원회의 의결을 거쳐야 한다.

㉔ 시·도지사는 공인중개사시험의 합격자에게 공인중개사 자격증을 교부하여야 한다.

[정답] ②

- ① 협회는 서울특별시에서 주된 사무소를 둔다.
- ② 협회는 총회의 의결 내용을 지체 없이 국토해양부장관에게

[해설] ⑤ 협회에 관하여 「공인증개사법령」에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인의 규정을 적용한다.

[정답] ⑤

- ① 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ② 임시중개시설물을 설치한 경우
- ③ 2 이상의 중개사무소를 둔 경우
- ④ 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우
- ⑤ 중개대상물의 매매를 업으로 한 경우

[해설] ④ 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우 그 처벌은 피해자의 명시한 의사에 반하여 처벌 할 수 없다.

[정답] ④

- ① 시장·군수 또는 구청장은 공인중개사의 자격을 정지할 수 있다.
- ② 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우, 6월의 자격정지를 받을 수 있다.
- ③ 거래계약서에 거래금액을 거짓으로 기재한 경우, 6월의 자격정지를 받을 수 있다.
- ④ 등록하지 않은 인장을 중개행위에 사용한 경우, 3월의 자격정지를 받을 수 있다.
- ⑤ 자격정지기간은 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있지만 가중하더라도 6월을 초과할 수 없다.

[해설] ① 소속공인중개사에 대한 자격정지처분은 시·도지사가 행한다.

[정답] ①

① 폐업기간이 1년을 초과한 경우에는 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하더라도 재등록증개업자에게 다시 업무정지처분을 할 수 없다.

② 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 않은 사유로 폐업신고 전에 중개업자에게 한 업무정지처분의 효과는 그 처분일 부터 1년간 재등록 중개업자에게 승계된다.

- ③ 폐업기간이 3년을 초과한 경우에도 재등록 중개업자에 대해 폐업신고 전의 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는 위반행위를 이유로 행정처분을 할 수 있다.
- ④ 부동산거래신고를 하지 않은 사유로 폐업신고 전에 중개업자에게 한 과태료부과처분의 효과는 그 처분일부터 1년간 재등록 중개업자에게 승계된다.
- ⑤ 재등록 중개업자에 대하여 폐업신고 전의 개설등록취소 및 업무정지에 해당하는 위반행위에 대한 행정처분을 함에 있어서는 폐업기간과 폐업의 사유 등을 고려해야 한다.
- [해설] ③ 폐업기간이 3년을 초과한 경우에는 재등록 중개업자에 대해 폐업신고 전의 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는 위반행위에 대해 행정처분을 할 수 없다.

[정답] ③

22. 「공인중개사법령」상 중개사무소 개설등록에 필요한 실무교육에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 실무교육의 실시는 시·도지사가 한다.
- ② 실무교육시간은 32시간 이상 44시간 이하로 한다.
- ③ 폐업신고 후 2년이 지난 자는 다시 실무교육을 받아야 중개사무소 개설등록을 신청할 수 있다.
- ④ 중개업자가 중개사무소를 이전하는 경우, 실무교육을 다시 받지 않아도 된다.
- ⑤ 법인이 중개사무소를 개설하는 경우에 그 임원 전원이 실무교육을 받아야 하지만, 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)은 실무교육을 받을 필요가 없다.

[해설] ⑤ 법인의 경우 실무교육의 대상은 임원·사원 전원이 실무교육을 받아야 한다.

[정답] ⑤

23. 「공인중개사법령」상 중개대상물이 될 수 있는 것은 모두 몇 개인가?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에서 택지개발지구 내 이주주택지를 공급받을 수 있는 지위인 대토권
- 분양계약이 체결되어 동·호수가 특정된 장차 건축될 아파트
- 아파트 추첨기일에 신청하여 당첨되면 아파트의 분양 예정자로 선정될 수 있는 지위인 입주권
- 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
- 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 광업재단

- ① 1개 ② 2개
- ③ 3개 ④ 4개
- ⑤ 5개

[해설] ③ 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에서 택지개발지구 내 이주주택지를 공급받을 수 있는 대토권이나, 아파트 추첨기일에 신청하여 당첨되면 아파트 분양예정자로 선정될 수 있는 지위인 입주권은 중개대상물이 아니다.

[정답] ③

24. 「공인중개사법령」상 중개수수료에 관련된 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㉠ 중개대상물인 주택의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우, 중개업자는 중개사무소 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 수수료를 받아야 한다.
- ㉡ 교환계약의 경우 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 하여 수수료를 산정한다.
- ㉢ 사례·중여 기타 어떤 명목으로든 법에서 정한 수수료를 초과하여 금품을 받는 행위는 반드시 개설등록을 취소하여야 하는 사유에 해당한다.
- ㉣ 동일한 중개대상물에 대하여 동일한 당사자 간에 매매와 임대차가 동일 기회에 이루어지는 경우, 매매계약과 임대차계약의 거래금액을 합산한 금액을 기준으로 수수료를 산정한다.

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

[해설] ㉢ 사례·중여 기타 어떤 명목으로든 법에서 정한 수수료를 초과하여 금품을 받는 행위는 상대적 취소사유이다. 즉, 그 등록이 취소될 수 있다.

㉣ 동일한 중개대상물에 대하여 동일한 당사자 간에 매매와 임대차가 동일한 기회에 이루어지는 경우, 매매계약에 관한 금액을 기준으로 중개수수료를 산정한다.

[정답] ⑤

25. () 안에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

「공인중개사법령」상 중개의뢰인 일방으로부터 받을 수 있는 주택(부속토지 포함)의 중개수수료의 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 (㉠) 이내, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 (㉡) 이내의 범위 안에서 시·도의 조례로 정한다.

- ① ㉠ : 1천분의 8, ㉡ : 1천분의 7
- ② ㉠ : 1천분의 8, ㉡ : 1천분의 8
- ③ ㉠ : 1천분의 8, ㉡ : 1천분의 9
- ④ ㉠ : 1천분의 9, ㉡ : 1천분의 8
- ⑤ ㉠ : 1천분의 9, ㉡ : 1천분의 9

[해설] ④ 공인중개사법령상 중개의뢰인 일방으로부터 받을 수 있는 주택(부속토지 포함)의 중개수수료의 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 (1천분의 9) 이내, 임대차의 경우에는 거래금액의 (1천분의 8) 이내의 범위 안에서 시·도의 조례로 정한다.

[정답] ④

[정답] ⑤

[정답] ④

[정답] ③

[정답] ④

[정답] ⑤

31. 「공인중개사법령」상 부동산 거래계약 신고서의 작성·제출에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금조달계획이 신고사항인 경우, 매수인이 이를 작성하여 해당 주택거래를 중개한 중개업자에게 제공해야 한다.
- ② 권리이전의 내용은 부동산 거래계약 신고서의 기재사항이다.
- ③ 계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 기재한다.
- ④ 물건 거래금액란에는 2 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래금액을 적는다.
- ⑤ 부동산 거래계약 신고서의 제출(전자문서에 의한 신고 제외)은 당해 거래계약을 중개한 중개업자의 위임을 받은 소속공인중개사가 대행할 수 있다.

[해설] ② 권리이전내용은 거래계약서상의 필요적 기재사항이며, 부동산거래신고사항은 아니다.

[정답] ②

32. 「공인중개사법령」상 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서의 ‘중개업자 기본 확인사항’이 아닌 것은?

- ① 권리관계 ② 입지조건
③ 비선호시설(1km 이내) ④ 내·외부시설물의 상태
⑤ 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율

[해설] ④ 내·외부시설물의 상태는 주거용 건축물의 확인·설명서의 세부 확인사항에 해당된다.

[정답] ④

33. 「공인중개사법령」상 중개업자의 중개대상물 확인·설
명서 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개업자 기본 확인사항은 중개업자가 확인한 사항을 적어야 한다.
- ② 권리관계의 등기부기재사항은 등기사항증명서를 확인하여 적는다.
- ③ 매매의 경우 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전에 지방세법의 내용을 확인하여 적는다.
- ④ 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우, 확인·설명서에 중개업자와 소속공인중개사가 함께 서명 또는 날인해야 한다.
- ⑤ 중개수수료는 거래예정금액을 기준으로 계산하여 적는다.

[해설] ④ 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우, 확인·설명서에 중개업자와 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인을 하여야 한다.

[정답] ④

34. 중개업자가 농지를 매수하려는 의뢰인에게 설명한 내

용 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 농지에도 전세권을 설정할 수 있다.
- ② 농지전용협의를 마친 농지를 매수하는 경우에도 농지취득 자격증명이 필요하다.
- ③ 경매로 농지를 매수하려면 매수신청시 농지취득자격증명을 함께 제출해야 한다.
- ④ 농지매매가 유효하려면 농지를 구입한 후 1년 안에 농지소재지로부터 20km 이내로 전가족이 이사를 와야 한다.
- ⑤ 농지취득자격증명은 농지취득의 원인이 되는 법률행위의 효력발생요건이 아니다.

[해설] ① 농지에는 전세권을 설정할 수 없다.

② 농지취득자격증명이 필요하지 않다.

③ 매수신청시 농지취득자격증명을 함께 제출을 요하지 않는다.

⑤ 농지취득자격증명은 농지의 소유자 취득시에 첨부해야 할 서면이지 농지매매의 유효요건이 아니다.

[정답] ⑤

35. 중개업자 甲의 중개보조원 乙의 과실로 중개의뢰인 丙이 손해를 입었다. 이와 관련한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 甲은 중개사무소 개설등록 이전에 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.
- ② 乙의 업무상 행위는 그를 고용한 甲의 행위로 본다.
- ③ 甲은 乙의 모든 행위에 대하여 丙에게 손해배상책임을 진다.
- ④ 甲의 丙에 대한 책임이 인정되는 경우, 乙은 직접 丙에게 손해배상책임을 지지 않는다.
- ⑤ 甲의 책임이 인정되어 丙에게 손해배상책임을 이행한 공제사업자는 甲에게 구상권을 행사할 수 없다.

[해설] ① 중개업자 甲은 업무개시 전에 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

③ 중개업자 甲은 乙의 중개행위에 대해 丙에게 책임을 지게 된다.

④ 甲과 乙은 丙에게 연대하여 책임을 진다.

⑤ 甲이 丙에게 손해배상을 한 경우에는 乙에게 구상권을 행사할 수 있다.

[정답] ②

36. 중개업자가 대한민국 내의 토지를 취득하고자 하는 외국인에게 한 설명으로 옳은 것은?

- ① 대한민국 안의 토지를 가지고 있는 대한민국 국민이 외국인으로 변경된 경우 그 외국인이 해당 토지를 계속 보유하려는 경우에는 외국인으로 변경된 날부터 3개월 이내에 국토해양부장관에게 신고해야 한다.
- ② 국토해양부장관은 토지의 취득신고를 하지 않은 외국인에게 과태료를 부과·징수한다.
- ③ 외국인이 경매로 대한민국 안의 토지를 취득한 때에는 토

지를 취득한 날부터 6개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.

- ④ 「공인중개사법령」에 따라 부동산거래신고를 한 경우에도 「외국인토지법」에 따라 계약에 따른 토지취득의 신고를 해야 한다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 토지취득신고 등의 내용을 관리대장에 기록하여 관리해야 하고 그 내용을 국토해양부장관에게 직접 통보해야 한다.

[해설] ① 3개월 → 6개월

- ② 시장·군수·구청장이 토지의 취득신고를 하지 않은 외국인에게 과태료를 부과한다.
- ④ 공인중개사법령에 따라 부동산거래신고를 한 경우에는 「외국인토지법」에 따른 신고를 하지 않는다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 토지신고 등의 내용을 관리대장에 기록하여 관리하여야 하며, 그 내용을 매 중기 종료일 부터 1개월 이내에 시·도지사에게 통보하여야 한다.

[정답] ③

37. 중개업자가 「상가건물임대차보호법」의 적용을 받는 상가건물의 임대차를 중개하면서, 임차인의 계약갱신요구권에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㉠ 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 3년을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있다.
- ㉡ 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.
- ㉢ 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우에는 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.
- ㉣ 갱신되는 임대차는 전(前) 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보므로 차임과 보증금은 변경할 수 없다.

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

[해설] (1) 임대인은 임차인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약갱신요구에 대하여 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못한다. 그러나 다음에 열거하는 경우에는 그러하지 아니하다(동법 제10조 ①).

- ① 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
- ② 임차인이 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
- ③ 쌍방 합의하에 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
- ④ 임차인이 임대인의 동의 없이 목적건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우
- ⑤ 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의 또는 중대한 과실로 파손한 경우

는 중대한 과실로 파손한 경우

- ⑥ 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
- ⑦ 임대인이 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위해 목적건물의 점유회복이 필요한 경우
- ⑧ 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 존속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우
- (2) 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위 내에서만 행사할 수 있다(동법 제10조 ②).
- (3) 임대인의 동의를 얻어 전대차한 경우에 전차인은 임차인을 대위하여 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.
- (4) 갱신되는 임대차는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 증감할 수 있다(동법 제10조 ③).

[정답] ③

38. 중개업자가 「상가건물임대차보호법」의 적용을 받는 상가건물의 임대차를 중개하면서 설명한 내용이다. () 안에 들어갈 것으로 옳은 것은?

- 차임 또는 보증금이 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 않게 된 경우, 그 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 (㉠)의 금액을 초과하지 못한다.
- 보증금의 전부 또는 일부를 월단위의 차임으로 전환하는 경우, 그 전환되는 금액에 (㉡)을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없다.

- ① ㉠ : 100분의 8, ㉡ : 연 1할 5푼
- ② ㉠ : 100분의 9, ㉡ : 연 1할 4푼
- ③ ㉠ : 100분의 9, ㉡ : 연 1할 5푼
- ④ ㉠ : 20분의 1, ㉡ : 연 1할 5푼
- ⑤ ㉠ : 20분의 1, ㉡ : 연 1할 4푼

[해설]

	주택임대차보호법	상가건물임대차보호법
차임증감청구권	증액 연 5% 이내	증액 연 9% 이내
월차임으로 전환 시 산정률	연 14% 이내	연 15% 이내

[정답] ③

39. 중개업자가 부동산경매에 관하여 의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ① 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 매수신고가격의 10분의 1로 한다.
- ② 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.
- ③ 매수인은 매각대금이 지급되어 법원사무관 등이 소유권이 전등기를 촉탁한 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다.
- ④ 매각허가결정이 확정되면 매수인은 법원이 정한 대금지급 기일에 매각대금을 지급해야 한다.

- ⑤ 재매각절차에서 전(前)의 매수인은 매수신청을 할 수 있다.

[해설] ① 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 한다.
 ③ 매수인은 매각대금을 완납한 경우에 매각의 목적인 권리를 취득한다.
 ④ 매각허가결정이 확정되면 매수인은 법원이 정한 대금지급기한까지 매각대금을 지급해야 한다.
 ⑤ 재매각절차에서 종전의 매수인은 매수신청을 할 수 없다.

[정답] ②

40. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 대한 규칙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매수신청대리인이 되고자 하는 공인중개사인 중개업자는 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 지방법원장에게 매수신청대리인 등록을 해야 한다.
 ② 매수신청대리인으로 등록된 중개업자가 매수신청대리의 위임을 받은 경우, 「민사집행법」의 규정에 따른 차순위매수신청을 할 수 있다.
 ③ 매수신청대리인이 된 중개업자가 손해배상책임을 보장하기 위하여 공탁한 공탁금은 그가 폐업, 사망 또는 해산한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없다.
 ④ 「공인중개사법령」상 중개사무소 개설등록에 필요한 실무교육을 이수하고 1년이 경과되지 않은 자는 매수신청대리인으로 등록하기 위하여 부동산경매에 관한 실무교육을 별도로 받지 않아도 된다.
 ⑤ 중개업자가 매수신청대리를 위임받은 경우 매수신청대리 대상물의 경제적 가치도 위임인에게 확인·설명해야 한다.

[해설] ④ 「공인중개사법령」상의 실무교육을 받았더라도 부동산 경매에 관한 실무교육을 별도로 받아야 한다.

[정답] ④

제2과목 : 부동산공시에 관한 법령 및 부동산관련 세법

41. 지번의 부여 및 부여방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 지번을 변경할 필요가 있다고 인정하면 시·도지사나 대도시 시장의 승인을 받아 지번부여지역의 전부 또는 일부에 대하여 지번을 새로 부여할 수 있다.
 ② 신규등록의 경우에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하는 것을 원칙으로 한다.
 ③ 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 최종 본번 다음 순번의 본번을 순차적으로 부여하여야 한다.
 ④ 등록전환 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우에는 그

지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.

- ⑤ 합병의 경우로서 토지소유자가 합병 전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있어서 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.

[해설] ③ 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종부번 다음 순번으로 부번을 부여한다.

[정답] ③

42. 지적측량수행자가 실시한 지적측량성과에 대하여 시·도지사, 대도시 시장 또는 지적소관청으로부터 측량성과 검사를 받지 않아도 되는 측량은?

- ① 신규등록측량 ② 지적현황측량
 ③ 분할측량 ④ 등록전환측량
 ⑤ 지적확정측량

[해설] ② 세부측량 중 검사를 받지 않은 측량은 지적현황측량과 경계복원측량이다.

[정답] ②

43. 지적기준점성과와 그 측량기록의 보관 및 열람 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시·도지사나 지적소관청은 지적기준점성과와 그 측량기록을 보관하여야 한다.
 ② 지적삼각점성과를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 시·도지사에게 신청하여야 한다.
 ③ 지적삼각보조점성과를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 지적소관청에 신청하여야 한다.
 ④ 지적도근점성과를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 지적소관청에 신청하여야 한다.
 ⑤ 지적기준점성과의 열람 및 등본 발급 신청을 받은 지적측량수행자는 이를 열람하게 하거나 등본을 발급하여야 한다.

[해설] ⑤ 지적기준점성과의 열람 및 등본발급은 시·도지사나 지적소관청에 신청하여야 한다.

[정답] ⑤

44. 지목의 구분 및 설정방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 필지마다 하나의 지목을 설정하여야 한다.
 ② 1필지가 둘 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정하여야 한다.
 ③ 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 지목을 변경하지 아니한다.
 ④ 조수·자연유수(自然流水)·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지는 ‘제방’으로 한다.

⑤ 지목이 공장용지인 경우 이를 지적도에 등록하는 때에는 ‘공’으로 표기하여야 한다.

[해설] ⑤ 지목이 공장용지인 경우 이를 지적도에 등록하는 때에는 ‘장’으로 표기하여야 한다.

[정답] ⑤

45. 지적측량에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적측량은 지적기준점을 정하기 위한 기초측량과 1필지의 경계와 면적을 정하는 세부측량으로 구분하며, 평판측량, 전자평판측량, 경위의측량, 전파기 또는 광파기측량, 사진측량 및 위성측량 등의 방법에 따른다.
- ② 지적측량수행자가 지적측량 의뢰를 받은 때에는 측량기간, 측량일자 및 측량수수료 등을 적은 지적측량 수행계획서를 그 다음 날까지 시·도지사에게 제출하여야 한다.
- ③ 지적기준점을 설치하지 아니하고, 지적측량의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우를 제외한 지적측량의 측량기간은 5일, 측량검사기간은 4일로 한다.
- ④ 지적공부의 복구·신규등록·등록전환 및 축척변경을 하기 위하여 세부측량을 하는 경우에는 필지마다 면적을 측정하여야 한다.
- ⑤ 지적기준점측량의 절차는 계획의 수립, 준비 및 현지답사, 선점(選點) 및 조표(調標), 관측 및 계산과 성과표의 작성 순서에 따른다.

[해설] ② 지적측량수행자가 지적측량 의뢰를 받은 때에는 측량기간, 측량일자 및 측량수수료 등을 적은 지적측량수행계획서를 그 다음 날까지 지적소관청에게 제출하여야 한다.

[정답] ②

46. 다음은 지적소관청이 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 하는 시기에 관한 내용이다. ()에 들어갈 사항으로 옳은 것은?

- 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 경우 : 지적공부에 등록된 날부터 (㉠) 이내
- 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 : 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 (㉡) 이내

- ① ㉠ : 7일, ㉡ : 15일 ② ㉠ : 15일, ㉡ : 7일
- ③ ㉠ : 30일, ㉡ : 30일 ④ ㉠ : 60일, ㉡ : 30일
- ⑤ ㉠ : 30일, ㉡ : 60일

[해설] ① 지적소관청이 토지소유자에게 지적정리를 통지하는 경우

- ㉠ 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 경우 : 지적공부에 등록된 날부터 7일 이내
- ㉡ 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 : 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 15일 이내

[정답] ①

47. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법령」상 지적소관청은 토지의 이동 등으로 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다. 등기촉탁 대상이 아닌 것은?

- ① 신규등록 ② 합병
- ③ 지목변경 ④ 등록전환
- ⑤ 분할

[해설] ① 신규등록의 경우는 변경등기의 대상이 될 수 없으므로 등기촉탁의 대상이 아니다.

[정답] ①

48. 토지소유자가 신규등록을 신청할 때에는 신규등록사유를 적은 신청서에 해당서류를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다. 이 경우 첨부해야 할 해당서류가 아닌 것은?

- ① 법원의 확정판결서 정본 또는 사본
- ② 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따른 준공검사확인증 사본
- ③ 도시계획구역의 토지를 그 지방자치단체의 명의로 등록하는 때에는 기획재정부장관과 협의한 문서의 사본
- ④ 지형도면에 고시된 도시관리계획도 사본
- ⑤ 소유권을 증명할 수 있는 서류의 사본

[정답] ④

49. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법령」상 대지권등록부의 등록사항이 아닌 것은?

- ① 대지권 비율 ② 건물의 명칭
- ③ 소유권 지분 ④ 건물의 경계
- ⑤ 토지소유자가 변경된 날과 그 원인

[해설] ④ 건물의 경계는 대지권등록부의 등록사항이 아니다.

[정답] ④

50. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법령」상 지적소관청은 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다. 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우
- ② 지적측량성과와 다르게 정리된 경우
- ③ 토지이용계획서의 내용과 다르게 정리된 경우
- ④ 지적공부의 작성 또는 재작성 당시 잘못 정리된 경우
- ⑤ 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우

[해설] ③ 토지이용계획서의 내용과 다르게 정리된 경우는 직권정정사유에 해당되지 않는다.

[정답] ③

51. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법령」상 지번에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지번은 북동에서 남서로 순차적으로 부여한다.
- ② 지번은 지적소관청이 지번부여지역별로 차례대로 부여한다.
- ③ 토지대장 및 지적도에 등록하는 토지의 지번은 아라비아 숫자로 표기한다.
- ④ 지번은 본번과 부번으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 “—” 표시로 연결한다.
- ⑤ 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 아라비아 숫자 앞에 “산” 자를 붙여 표기한다.

[해설] ① 우리나라의 지번부여방식은 북서에서 남동으로 순차적으로 부여한다.

[정답] ①

52. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법령」상 토지의 조사·등록 등에 관한 내용이다. ()에 들어갈 사항으로 옳은 것은?

(㉠)은(는) (㉡)에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다. 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 (㉢)이 있을 때 토지소유자의 신청을 받아 (㉣)이 결정한다.

- ① ㉠ : 지적소관청, ㉡ : 모든 토지, ㉢ : 토지의 이용, ㉣ : 국토해양부장관
- ② ㉠ : 지적측량수행자, ㉡ : 관리 토지, ㉢ : 토지의 이동, ㉣ : 국토해양부장관
- ③ ㉠ : 지적측량수행자, ㉡ : 모든 토지, ㉢ : 토지의 이동, ㉣ : 지적소관청
- ④ ㉠ : 국토해양부장관, ㉡ : 관리 토지, ㉢ : 토지의 이용, ㉣ : 지적소관청
- ⑤ ㉠ : 국토해양부장관, ㉡ : 모든 토지, ㉢ : 토지의 이동, ㉣ : 지적소관청

[해설] ⑤ 국토해양부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다. 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있을 때 토지소유자의 신청을 받아 지적소관청이 결정한다.

[정답] ⑤

53. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사권(私權)의 목적이 되는 부동산이면 공용제한을 받고 있다 하더라도 등기의 대상이 된다.
- ② 1필지 토지의 특정된 일부분에 대하여 분할을 선행하지 않

으면 지상권을 설정하지 못한다.

- ③ 건물의 공유지분에 대하여는 전세권등기를 할 수 없다.
- ④ 1동의 건물을 구분 또는 분할의 절차를 밟기 전에도 건물 일부에 대한 전세권설정등기가 가능하다.
- ⑤ 주위토지통행권은 확인판결을 받았다 하더라도 등기할 수 없다.

[해설] ②, ③ 용익물권은 부동산의 일부에 대해 설정할 수 있으나, 공유지분 위에는 설정할 수 없다.

- ⑤ 주위토지통행권(제219조)은 소유권의 내용(상권)이지 독립된 물권이 아니다.

[정답] ②

54. 토지의 소유권보존등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 등기관이 미등기 토지에 대하여 법원의 촉탁에 따라 가압류등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 한다.
- ② 특별자치도지사의 확인에 의해 자기의 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③ 미등기 토지를 토지대장상의 소유자로부터 증여받은 자는 직접 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④ 등기관이 소유권보존등기를 할 때에는 등기부에 등기원인과 그 연월일을 기록하여야 한다.
- ⑤ 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청할 경우, 소유권을 증명하는 판결은 소유권확인판결에 한한다.

[해설] ② 건물의 경우 특별자치도지사의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자는 보존등기할 수 있으나, 토지의 경우에는 그러하지 아니하다.

- ③ 토지대장상의 소유자로부터 증여받은 자는 직접 자기명의로 소유권보존등기를 신청하면, 중간생략등기로서 허용하지 않는다.
- ④ 보존등기에서는 등기원인과 연월일을 기록하지 않는다.
- ⑤ 판결에 의하여 보존등기하는 경우, 확인판결, 이행판결, 형성판결 모두 가능하다.

[정답] ①

55. 등기신청의 각하사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㉠ 가등기에 기한 본등기금지가처분 등기를 신청한 경우
- ㉡ 소유권이전등기말소청구권을 보전하기 위한 가등기를 신청한 경우
- ㉢ 저당권을 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우
- ㉣ 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우

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

[해설] ㉠ 가등기에 터잡아 본등기를 하는 것은 그 가등기에 의하여 순위보전된 권리의 취득이며, 처분의 제한이라고는

볼 수 없으므로 가등기에 기한 본등기금지 가처분은 등기할 사항이라 할 수 없다. (대법원 78마282 결정)

- ㉠ 소유권이전등기말소청구권은 물권적청구권(방해제거청구권)이므로 보존등기를 할 수 없다.
- ㉡ 저당권을 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 할 수 없다(부종성).
- ㉢ 공유물의 보존등기는 전원이 함께 할 수도 있고 공유자 중 1인이 할 수도 있으나 자기지분만의 보존등기는 할 수 없다.

[정답] ⑤

56. 등기신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공동신청이 요구되는 등기라 하더라도 다른 일방의 의사표시를 명하는 이행판결이 있는 경우에는 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ② 甲소유의 부동산에 관하여 甲과 乙이 매매계약을 체결한 후 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안, 매도인 甲이 사망한 경우에는 상속등기를 생략하고 甲의 상속인이 등기의무자가 되어 그 등기를 신청할 수 있다.
- ③ 유증으로 인한 소유권이전등기는 수증자를 등기권리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 한다.
- ④ 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우, 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 없다.
- ⑤ 甲, 乙, 丙순으로 소유권이전등기가 된 상태에서 甲이 乙과 丙을 상대로 원인무효에 따른 말소판결을 얻은 경우, 甲이 확정판결에 의해 丙명의로 등기의 말소를 신청할 때에는 乙을 대위하여 신청하여야 한다.

[해설] ④ 1건의 신청정보를 일괄하여 신청할 수 있다.

[정답] ④

57. 말소등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 권리의 말소등기는 단독으로 신청하는 것이 원칙이다.
- ② 말소할 권리가 전세권 또는 저당권인 경우에 제권판결에 의하지 않고 전세금반환증서 또는 영수증에 의하여 등기권리자가 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다.
- ③ 甲, 乙, 丙순으로 소유권이전등기가 된 상태에서 乙명의로 소유권이전등기를 말소할 때에는 등기상 이해관계 있는 제3자 丙의 승낙이 있어야 한다.
- ④ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기에 기해 본등기를 한 경우, 가등기 이후에 된 근저당권설정등기는 등기관이 등기명의인에게 직권말소를 하겠다는 통지를 한 후 소정의 기간을 기다려 직권으로 말소한다.
- ⑤ 등기를 신청한 권리가 실체법상 허용되지 않는 것임에도 불구하고 등기관의 착오로 등기가 완료된 때에는 등기관은 직권으로 등기를 말소한다.

[해설] ① 공동신청이 원칙이다.

- ② 제권판결을 받아 전세금반환증서 또는 영수증에 의하여 등기권리자가 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다.

- ③ 丙은 양립할 수 없는 등기로 丙의 승낙 없이 말소등기를 한다.
- ④ 양립할 수 없는 등기는 소정의 유예기간 없이 직권말소한다.

[정답] ⑤

58. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없으면 부기등기가 아닌 주등기로 해야 하는 것은?

- ① 소유자의 주소를 변경하는 등기명의인표시의 변경등기
- ② 근저당권을 甲에서 乙로 이전하는 근저당권이전등기
- ③ 전세금을 9천만원에서 1억원으로 증액하는 전세권변경등기
- ④ 등기원인에 권리의 소멸에 관한 약정이 있을 경우, 그 약정에 관한 등기
- ⑤ 질권의 효력을 저당권에 미치도록 하는 권리질권의 등기

[해설] ③ 전세금을 증액하거나, 근저당의 최고액을 증액하는 변경등기는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서 또는 그에 대항할 수 있는 재판의 등본이 없으면 주등기에 의한다. 즉 후순위권리자에게 대항하지 못한다.

[정답] ③

59. 가등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 가등기를 명하는 법원의 가처분명령이 있을 때에는 법원의 촉탁에 의하여 가등기를 하게 된다.
- ② 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기는 등기관이 직권으로 말소한다.
- ③ 가등기에 의하여 보전하려는 청구권이 장래에 확정될 것인 경우에는 가등기를 할 수 없다.
- ④ 가등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 자도 가등기 명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ⑤ 지상권의 설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권설정의 본등기를 한 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 저당권설정등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

[해설] ① 가처분명령서를 첨부하여 단독으로 가등기를 신청한다 (민사집행법 절차에 의하지 아니한다).

- ② 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류·가처분등기는 가등기에 기한 본등기를 한 경우에도 직권으로 말소하지 아니한다.
- ③ 본등기를 할 수 있는 권리의 변동에 관한 청구권이 시기부 또는 정지조건부 기타 장래에 있어서 확정될 것인 경우에도 가등기를 할 수 있다.

- ④

3	본등기(甲)
4	가등기(乙)
5	본등기(丙)

 등기상 이해관계 있는 자로서 乙의 승낙을 받아 단독으로 乙명의로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

- ⑤ 지상권과 저당권은 양립할 수 있는 권리로서 저당권설정등기는 말소하지 아니하고 지상권보다 후순위가 된다.

[정답] ④

60. 甲소유인 A토지의 등기부에는 乙의 근저당권설정등기, 丙의 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가처분등기, 丁의 가압류등기, 乙의 근저당권에 의한 임의경매개시결정의 등기가 각기 순차로 등기되어 있다. A토지에 대하여 丙이 甲을 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 丁의 가압류등기는 등기관이 직권으로 말소하여야 한다.
 ② 丁의 가압류등기의 말소를 丙이 단독으로 신청할 수 있다.
 ③ 丙의 가처분등기의 말소는 丙이 신청하여야 한다.
 ④ 丙의 가처분등기는 법원의 촉탁에 의하여 말소하여야 한다.
 ⑤ 丙은 乙의 근저당권에 의한 임의경매개시결정등기의 말소를 신청할 수 있다.

[해설] 丙의 가처분권자가 본안소송에서 승소하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 당해 가처분등기는 직권말소하고 나머지 말소등기는 단독신청으로 말소한다.

- ①, ② 丙이 단독으로 말소신청한다.
 ③, ④ 등기관이 직권으로 말소한다.
 ⑤ 乙의 근저당권에 의한 임의경매 개시결정등기는 말소되지 않는다.

[정답] ②

61. 등기관이 직권으로 말소할 수 없는 등기는?

- ① 甲소유 건물에 대한 乙의 유치권등기
 ② 甲소유 농지에 대한 乙의 전세권설정등기
 ③ 채권자 乙의 등기신청에 의한 甲소유 토지에 대한 가압류등기
 ④ 공동상속인 甲과 乙중 乙의 상속지분만에 대한 상속등기
 ⑤ 위조된 甲의 인감증명에 의한 甲으로부터 乙로의 소유권이전등기

[해설] ⑤ 위조된 甲의 인감증명에 의한 소유권이전등기일지라도 실체관계와 부합하면 유효한 등기이므로 절차적 하자는 직권말소대상이 아니다.

[정답] ⑤

62. 신탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 신탁재산의 처분으로 수탁자가 얻은 부동산이 신탁재산에 속하게 된 경우, 수탁자가 단독으로 신탁등기를 신청할 수 있다.
 ② 수익자 또는 위탁자는 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청할 수 있다.
 ③ 수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 공유인 뜻을 등기부에 기록하여야 한다.

- ④ 등기관이 신탁등기를 할 때에는 신탁원부를 작성하여야 하는데, 이때의 신탁원부는 등기기록의 일부로 본다.
 ⑤ 농지에 대하여 신탁법상 신탁을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 신탁의 목적에 관계없이 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.

[해설] ③ 수탁자가 여러 명인 경우 합유의 뜻을 등기부에 기록한다.

[정답] ③

63. 가등기에 기한 본등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권리자가 있는 경우에 그 중 일부의 가등기권리자가 자기의 가등기 지분에 관하여 본등기를 신청할 수 없다.
 ② 가등기를 마친 후에 가등기의무자가 사망한 경우, 가등기의무자의 상속인은 상속등기를 할 필요 없이 가등기권리자와 공동으로 본등기를 신청할 수 있다.
 ③ 가등기에 기한 본등기 신청은 가등기된 권리 중 일부지분에 대하여도 할 수 있다.
 ④ 판결의 주문과 이유에 가등기에 기한 본등기절차의 이행을 명하는 취지가 없다면 그 판결로서는 가등기에 기한 본등기를 신청할 수 없다.
 ⑤ 가등기에 기한 본등기는 공동신청이 원칙이나, 등기의무자의 협력이 없는 경우에는 의사진술을 명하는 판결을 받아 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.

[해설] ① 수인의 명의로 가등기된 경우 본등기는 개별적으로, 즉 자기지분만의 본등기를 신청할 수 있다. 단, 담보가등기의 경우에는 담보물권의 불가분성에 의하여 전원의 명의로 본등기하여야 한다.

[정답] ①

64. 등기를 할 수 없는 것은?

- ① 지상권을 목적으로 하는 근저당권
 ② 부동산의 합유지분에 대한 가압류
 ③ 부동산의 공유지분에 대한 처분금지 가처분
 ④ 등기된 임차권에 대한 가압류
 ⑤ 전세권에 대한 가압류

[해설] ② 합유지분은 등기할 수 없으므로 가압류도 할 수 없다.

[정답] ②

65. 소득세법상 양도소득세 과세대상이 아닌 것은?

- ㉠ 「도시개발법」에 따라 토지의 일부가 보류지로 충당되는 경우
 ㉡ 지방자치단체가 발행하는 토지상환채권을 양도하는 경우
 ㉢ 이혼으로 인하여 혼인 중에 형성된 부부공동 재산을 「민법」 제839조의 2에 따라 재산분할하는 경우
 ㉣ 개인이 토지를 법인에 현물출자하는 경우

㉔ 주거용 건물건설업자가 당초부터 판매할 목적으로 신축한 다가구주택을 양도하는 경우

- ① ㉑, ㉒, ㉔, ㉕ ② ㉑, ㉔, ㉕
 ③ ㉒, ㉔, ㉕ ④ ㉒, ㉔, ㉕
 ⑤ ㉔, ㉕, ㉖

[해설] ㉑ 「도시개발법」에 따라 토지의 일부가 보류지로 충당되는 경우에는 양도로 보지 아니한다.
 ㉔ 이혼으로 인하여 혼인 중에 형성된 부부공동재산을 「민법」 제839조의 2에 따라 재산분할을 하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.
 ㉕ 주거용 건물건설업자가 당초부터 판매할 목적으로 신축한 다가구주택을 양도하는 경우 부동산 관련 사업소득 중 건설업(주거용 건물개발 및 공급업)에 해당된다.

[정답] ②

66. 소득세법상 거주자가 2012년에 국내 소재 부동산을 양도한 경우, 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 1세대 2주택을 3년 이상 보유한 자가 등기된 주택을 양도한 경우 장기보유특별공제를 적용받을 수 있다.
 ② 1세대 1주택에 대한 비과세 규정을 적용함에 있어 하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우 주택의 연면적이 주택 외의 연면적보다 클 때에는 그 전부를 주택으로 본다.
 ③ 증여자인 매형의 채무를 수증자가 인수하는 부담부증여인 경우에는 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 본다.
 ④ 2012년에 양도한 토지에서 발생한 양도차손은 5년 이내에 양도하는 토지의 양도소득금액에서 이월하여 공제받을 수 있다.
 ⑤ 1세대 1주택인 고가주택을 양도한 경우, 양도가액 중 9억원을 초과하는 부분의 양도차익에 대해서는 양도소득세가 과세된다.

[해설] ④ 당해 연도에 발생한 양도차손은 다음 연도로 이월하여 공제받을 수 없다.

[정답] ④

67. 소득세법상 거주자인 甲이 국내 소재 토지를 甲의 사촌 형인 거주자 乙에게 양도한다고 가정하는 경우, 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 만일 甲이 乙에게 토지를 증여한 후, 乙이 이를 그 증여일부터 6년이 지나 다시 타인에게 양도한 경우에는 甲이 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다.
 ② 甲이 양도한 토지가 법령이 정한 비사업용토지에 해당하는 경우 보유기간에 불구하고 장기보유특별공제를 적용받을 수 없다.
 ③ 甲과 乙은 「소득세법」상 특수관계인에 해당한다.

- ④ 甲이 「상속세 및 증여세법」에 따라 시가 8억원으로 평가된 토지를 乙에게 7억 5천만원에 양도한 경우, 양도차익 계산시 양도가액은 8억원으로 계산한다.
 ⑤ 해당 토지가 미등기된 것으로서 법령이 정하는 미등기양도 제외자산이 아니라면 70%의 세율이 적용된다.

[해설] ① 양도소득에 대한 소득세를 부당하게 감소시키기 위하여 특수관계인에게 자산을 증여(배우자 및 직계존비속의 경우를 제외한다)한 후 그 자산을 증여받은 자가 그 증여일로부터 5년 이내에 다시 이를 타인에게 양도한 경우로서 제1호에 따른 세액이 제2호에 따른 세액보다 적은 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 본다. 다만, 양도소득이 해당 수증자에게 실질적으로 귀속된 경우에는 그러하지 아니하다. (소득세법 제101조 ②)
 ① 증여받은 자의 증여세(「상속세 및 증여세법」에 따른 산출세액에서 공제·감면세액을 뺀 세액을 말한다)와 양도소득세(산출세액에서 공제·감면세액을 뺀 결정세액을 말한다)를 합한 세액
 ① 증여자가 직접 양도하는 경우로 보아 계산한 양도소득세
 따라서 증여일로부터 5년이 지나 타인에게 양도한 경우에는 乙이 그 토지를 타인에게 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다.

[정답] ①

68. 국내에 주택 1채와 토지를, 국외에 1채의 주택을 소유하고 있는 거주자 甲이 2012년 중 해당 소유 부동산을 모두 양도하는 경우, 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 국내소재 부동산은 모두 등기되었으며, 주택은 고가주택이 아님)

- ① 甲이 국내주택을 먼저 양도하는 경우 2년 이상 보유한 경우라도 1세대 2주택에 해당하므로 양도소득세가 과세된다.
 ② 甲이 국외주택의 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소를 둔 거주자인 경우 국외주택의 양도에 대하여 양도소득세 납세의무가 있다.
 ③ 甲의 부동산양도에 따른 소득세의 납세지는 甲의 주소지를 원칙으로 한다.
 ④ 국외주택 양도소득에 대하여 납부하였거나 납부할 국외주택 양도소득세액은 해당 과세기간의 국외주택 양도소득금액 계산상 필요경비에 산입할 수 있다.
 ⑤ 국외주택의 양도에 대하여는 연 250만원의 양도소득기본공제를 적용받을 수 있다.

[해설] 양도소득세가 비과세되는 1세대 1주택인 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 해당 주택의 보유기간이 2년 이상인 경우를 말한다.
 따라서 ①의 경우 1세대 1주택에 해당하므로 양도소득세가 비과세된다.

[정답] ①

69. 거주자 甲이 2012년 중 아래의 국내 소재 상업용 건물을 특수관계인이 아닌 거주자 乙에게 부담부증여하고 乙이 甲의 해당 피담보채무를 인수한 경우, 양도차익 계산시 상업용 건물의 취득가액은 얼마인가?

- 취득당시 실지거래가액 : 8천만원
- 취득당시 기준시가 : 5천만원
- 증여일 현재「상속세 및 증여세법」에 따른 평가액(감정가액) : 5억원
- 상업용 건물에는 금융회사로부터의 차입금 1억원(채권최고액 : 1억2천만원)에 대한 근저당권이 설정되어 있음
- 양도가액은 양도당시「상속세 및 증여세법」에 따른 평가액(감정가액)을 기준으로 계산함

- ① 1천만원 ② 1천 2백만원
 ③ 1천 6백만원 ④ 1천 9백 2십만원
 ⑤ 8천만원

[해설] ③ 부담부증여란 채무를 부담하는 것을 조건으로 수증자가 재산을 증여받는 것을 말하며 이 경우 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 보아 증여자에게 양도소득세를 과세하며 채무액을 제외한 증여가액에 대하여는 수증자에게 증여세를 과세한다. (소득세법 제88조 ①)
 부담부 증여시 양도가액 및 취득가액은 전체 증여재산 중 채무인수 비율만큼 계산한다. 산식은 다음과 같다. (소득세법시행령 제159조 ②)

㉠ 양도가액 =

$$\text{양도 당시의 자산의 가액} \times \frac{\text{채무액}}{\text{증여 당시 재산가액}}$$

㉡ 취득가액 =

$$\text{취득 당시의 자산의 가액} \times \frac{\text{채무액}}{\text{증여 당시 재산가액}}$$

따라서 취득가액은 $8,000\text{만원} \times \frac{1\text{억원}}{5\text{억원}} = 1\text{천 6백만원}$

[정답] ③

70. 지방세법상 재산세 과세표준에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 단독주택의 재산세 과세표준은 토지·건물을 일체로 한 개별주택가격으로 한다.
- ② 건축물의 재산세 과세표준은 거래가격 등을 고려하여 시장·군수·구청장이 결정한 가액으로 한다.
- ③ 토지의 재산세 과세표준은 개별공시지가로 한다.
- ④ 공동주택의 재산세 과세표준은 법령에 따른 시가표준액에 100분의 60을 곱하여 산정한 가액으로 한다.
- ⑤ 건축물의 재산세 과세표준은 법인의 경우 법인장부에 의해 증명되는 가격으로 한다.

[해설] ④ 「지방세법」상 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세

표준은 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 정한 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다. 공정시장가액비율은 토지 및 건축물은 시가표준액의 100분의 70이고, 주택은 시가표준액의 100분의 60이다.

[정답] ④

71. 소득세법상 거주자의 부동산임대업에서 발생하는 소득에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지역권을 대여함으로써 발생하는 소득은 사업소득이다.
- ② 지상권을 대여함으로써 발생하는 소득은 사업소득이다.
- ③ 미등기부동산을 임대하고 그 대가로 받는 것은 사업소득이 아니다.
- ④ 자기소유의 부동산을 타인의 담보로 사용하게 하고 그 사용대가로 받는 것은 사업소득이다.
- ⑤ 국외 소재 주택을 임대하고 그 대가로 받는 것은 사업소득이 아니다.

[해설] ①과 ②의 지역권 및 지상권을 대여함으로써 발생하는 소득은 부동산임대업의 사업소득이 아니라 기타소득에 해당한다.

- ③ 미등기부동산을 임대하고 그 대가로 받은 것도 부동산임대업의 사업소득이다.
- ⑤ 국외 소재 주택을 임대하고 그 대가로 받은 것도 부동산임대업의 사업소득이다.

[정답] ④

72. 지방세법상 부동산 취득의 표준세율로 틀린 것은?

- ① 원시취득 : 1천분의 28
- ② 상속으로 인한 농지의 취득 : 1천분의 23
- ③ 상속으로 인한 농지 외의 토지 취득 : 1천분의 28
- ④ 매매로 인한 농지 외의 토지 취득 : 1천분의 30
- ⑤ 합유물 및 공유물의 분할로 인한 취득 : 1천분의 23

[해설] ④ 지방세법상 매매로 인한 농지외의 토지 취득은 1천분의 40이 취득세 표준세율이다.

[정답] ④

73. 지방세법상 취득세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 「민법」등 관계법령에 따른 등기를 하지 아니한 부동산의 취득은 사실상 취득하더라도 취득한 것으로 볼 수 없다.
- ② 법인설립 시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 본다.
- ③ 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.
- ④ 법령이 정하는 고급오락장에 해당하는 임시건축물의 취득에 대하여는 존속기간에 상관없이 취득세를 부과하지 아니한다.
- ⑤ 「건축법」상 대수선으로 인해 공동주택을 취득한 경우에는

취득세를 면제한다.

- [해설] ① 「민법」등 관계법령에 따른 등기를 하지 아니한 부동산도 사실상 취득한 경우에는 취득으로 본다.
 ② 법인설립 시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 보지 아니한다.
 ④ 법령이 정하는 고급오락장에 해당하는 임시용 건축물의 취득에 대하여는 존속기간에 상관없이 취득세를 부과한다.
 ⑤ 「건축법」상 대수선으로 인한 공동주택을 취득한 경우에는 취득세가 면제되지 아니한다.

[정답] ③

74. 지방세법상 아래의 부동산 등을 신(중)축하는 경우 취득세가 중과(重課)되는 것을 모두 고른 것은?(단, 지방세법상 중과요건을 충족하는 것으로 가정함)

- | | |
|------------|---------------------|
| ㉠ 병원의 병실 | ㉡ 골프장 |
| ㉢ 고급주택 | ㉣ 법인 본점의 사무소전용 주차타워 |
| ㉤ 백화점의 영업장 | |

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

[해설] ③ ㉠의 병원의 병실과 ㉤의 백화점의 영업장은 취득세 중과세가 제외되는 도시형 업종에 해당된다.

[정답] ③

75. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등록면허세의 납세의무자가 신고를 하지 아니하고 등록을 하기 전까지 등록면허세를 납부한 경우 신고불성실가산세를 징수한다.
 ② 등록면허세의 납세의무자는 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록을 하는 자이다.
 ③ 근저당권 설정등기의 경우 등록면허세의 납세의무자는 근저당권자이다.
 ④ 근저당권 말소등기의 경우 등록면허세의 납세의무자는 근저당권설정자 또는 말소대상 부동산의 현재 소유자이다.
 ⑤ 부동산등기에 대한 등록면허세의 납세지는 부동산소재지를 원칙으로 한다.

[해설] ① 등록면허세를 신고를 하지 아니한 경우에도 등록면허세 산출세액을 등록을 하기 전까지 납부하였을 때에는 신고를 하고 납부한 것으로 본다. 이 경우 신고불성실가산세를 징수하지 아니한다.

[정답] ①

76. 종합부동산세법상 종합부동산세의 과세대상인 것은?

- ① 취득세 중과대상인 별장
 ② 관계법령에 따른 사회복지사업자가 복지시설이 소비목적으로 사용할 수 있도록 하기 위하여 1990년 5월 1일부터

소유하는 농지

- ③ 상업용 건축물(오피스텔 제외)
 ④ 공장용 건축물
 ⑤ 「건축법」등 관계법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물의 부속토지

[해설] ①의 별장은 종합부동산세 과세대상이 아니다.

②의 농지는 재산세의 분리과세대상 농지로 종합부동산세 과세대상이 아니다.

③과 ④의 건축물은 종합부동산세 과세 대상이 아니다.

⑤ 「건축법」등 관계법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가를 받지 아니한 건축물의 부속토지는 재산세의 종합합산과세대상 토지로서 국내에 소재하는 해당 과세대상 토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다.

[정답] ⑤

77. 지방세법상 재산세의 표준세율에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 주택(취득세 중과대상인 별장 제외)에 대한 재산세의 세율은 4단계 초과누진세율이다.
 ② 취득세 중과대상인 별장에 대한 재산세의 세율은 1천분의 50이다.
 ③ 종합합산과세대상 토지에 대한 재산세의 세율은 3단계 초과누진세율이다.
 ④ 시장·군수는 재해 등의 발생으로 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50 범위에서 가감할 수 있지만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다.
 ⑤ 건축물에 대한 재산세의 산출세액이 법령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 해당연도에 징수할 세액으로 한다.

[해설] ② 취득세 중과대상인 별장에 대한 재산세의 표준세율은 1,000분의 40이다.

[정답] ②

78. 지방세기본법상 이의신청 또는 심판청구에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 이의신청은 처분이 있는 것을 안 날(처분의 통지를 받았을 때에는 그 통지를 받은 날)부터 90일 이내에 하여야 한다.
 ② 이의신청을 거친 후에 심판청구를 할 때에는 이의신청에 대한 결정통지를 받은 날부터 90일 이내에 심판청구를 하여야 한다.
 ③ 이의신청에 따른 결정기간 내에 이의신청에 대한 결정통지를 받지 못한 경우에는 결정통지를 받기 전이라도 그 결정기간이 지난날부터 심판청구를 할 수 있다.
 ④ 이의신청, 심판청구는 그 처분의 집행에 효력을 미치지 아니한다. 다만, 압류한 재산에 대하여는 이의신청, 심판청구의 결정처분이 있는 날부터 60일까지 공매처분을 보류할 수 있다.

- ⑤ 이의신청인이 재해 등을 입어 이의신청기간 내에 이의신청을 할 수 없을 때에는 그 사유가 소멸한 날부터 14일 이내에 이의신청을 할 수 있다.

[해설] ④ 이의신청, 심판청구는 그 처분의 집행에 효력을 미치지 아니한다. 다만, 압류한 재산에 대하여 공매처분을 보류할 수 있는 기한은 이의신청, 심사청구 또는 심판청구의 결정처분이 있는 날부터 30일까지로 한다.(지방세법시행령 제102조)

[정답] ④

79. 지방세기본법상 취득세의 납세의무성립일 현재 출자자로서 제2차 납세의무를 부담하지 않는 자는?

- ① 합명회사의 무한책임사원
- ② 비상장법인의 과점주주로서 법인의 경영을 사실상 지배하는 자
- ③ 비상장법인 발행주식총수의 100분의 50의 주식에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자
- ④ 비상장법인의 과점주주 중 법인의 경영을 사실상 지배하는 자의 배우자
- ⑤ 합자회사의 무한책임사원

[해설] ③ 비상장법인의 발행주식총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하는 주식 또는 출자지분에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자가 출자자로서 제2차 납세의무를 부담한다.

[정답] ③

80. 거주자 甲은 2012년 2월 10일 거주자 乙로부터 국내 소재 상업용 건축물(오피스텔 아님)을 취득하고, 2012년 10월 현재 소유하고 있다. 이 경우 2012년도분 甲의 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 사기나 그 밖의 부정한 행위 및 수시부과사유는 없음)

- ① 甲의 재산세 납세의무는 2012년 6월 1일에 성립한다.
- ② 甲의 재산세 납세의무는 과세표준과 세액을 지방자치단체에 신고하여 확정된다.
- ③ 甲의 건축물분에 대한 재산세 납기는 2012년 7월 16일부터 7월 31일까지이다.
- ④ 甲의 재산세 납세의무는 2017년 5월 31일까지 지방자치단체가 부과하지 아니하면 소멸한다.
- ⑤ 甲의 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 물납신청이 가능하다.

[해설] ② 재산세 납세의무는 과세표준과 세액을 지방자치단체가 결정하는 때에 확정된다.

[정답] ②

제3과목 : 부동산공법

81. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군계획시설사업(이하 “사업”)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 같은 도의 관할 구역에 속하는 둘 이상의 시·군에 걸쳐 시행되는 사업의 시행자를 정함에 있어 관계 시장·군수간 협의가 성립되지 않는 경우에는 관할 도지사가 시행자를 지정한다.
- ② 도지사는 광역도시계획과 관련되는 경우 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 사업을 시행할 수 있다.
- ③ 시행자는 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정되면 사업시행대상지역을 분할하여 사업을 시행할 수 있다.
- ④ 도시·군관리계획 결정을 고시한 경우 사업에 필요한 국공유지는 그 도시·군관리계획으로 정해진 목적 외의 목적으로 양도할 수 없다.
- ⑤ 한국토지주택공사가 사업의 시행자로 지정을 받으려면 사업대상인 사유토지의 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

[해설] ⑤ 국가 또는 지방자치단체, 공공기관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자 이외의 자가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지[국·공유지를 제외함]면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻어야 한다(법 제86조 ⑦, 영 제96조 ②).

[정답] ⑤

82. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 사항이 아닌 것은?

- ① 개발밀도관리구역의 지정
- ② 시가화조정구역의 지정
- ③ 지구단위계획구역의 지정
- ④ 용도지역의 지정
- ⑤ 용도지구의 변경

[해설] ① 개발밀도관리구역의 지정하거나 변경하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하나 도시·군관리계획 결정에 의하는 것은 아니다.

[정답] ①

83. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 주민의 의견청취 절차가 요구되지 않는 것은?

- ① 시범도시사업계획의 수립
- ② 토지거래허가구역의 지정
- ③ 기반시설부담구역의 지정
- ④ 기반시설부담계획의 수립
- ⑤ 광역도시계획의 수립

[해설] ② 국토해양부장관이 허가구역으로 지정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다(법 제117조 ②). 따라서 주민의 의견청취 절차가 요구되지 않는다.

[정답] ②

84. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 개발행위허가의 기준에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것
- 도시·군관리계획의 내용에 어긋나지 아니할 것
- 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
- 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것
- 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

- ① 1개 ② 2개
 ③ 3개 ④ 4개
 ⑤ 5개

[해설] ⑤ 5개 모두가 개발행위허가의 기준이다.

[정답] ⑤

[참고]

특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청내용이 다음의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가를 하여야 한다(법 제58조 ①).

- (1) 용도지역별 특성을 고려하여 다음에 열거한 개발행위의 규모[토지의 형질변경면적을 말함]에 적합할 것 다만, 관리지역·농림지역에 대하여는 아래에 의한 면적의 범위에서 도시·군계획조례로 따로 정할 수 있다(법 제58조 ① 1호, 영 제55조 ①).
 - 1) 보전녹지지역, 자연환경보전지역 → 5천㎡ 미만
 - 2) 주거지역, 상업지역, 자연녹지지역, 생산녹지지역 → 1만㎡ 미만
 - 3) 농림지역, 공업지역, 관리지역 → 3만㎡ 미만
- (2) 도시·군관리계획의 내용에 어긋나지 아니할 것
- (3) 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
- (4) 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것
- (5) 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적정할 것

85. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 토지거래약을 허가받은 경우 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 하는 토지이용 의무기간으로 틀린 것은?(단, 의무기간의 기산점은 토지의 취득시이고, 대통령령이

정하는 예외 사유는 고려하지 않음)

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

[해설] ④ 농업인 등이 축산업·임업 또는 어업을 영위하기 위한 목적으로 허가를 받은 경우 : 토지의 취득시부터 3년. 다만 토지의 취득 후 축산물·임산물 또는 수산물 등의 생산물이 없는 경우에는 5년으로 한다(법 제124조 ①, 영 제124조 ②).

[정답] ④

86. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군관리계획의 수립절차 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 입안권자가 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정에 관한 도시·군관리계획을 입안하려면 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ② 시장 또는 군수는 10년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.
- ③ 도시·군관리계획 결정은 고시가 된 날부터 그 효력이 발생한다.
- ④ 주민으로부터 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부를 제안자에게 부담시켜야 한다.
- ⑤ 도시·군관리계획결정이 실효되면 관보에 실효일자 및 실효사유를 내용을 고시하고, 이해관계인에게 서면으로 통지하여야 한다.

[해설] ② 10년마다 → 5년마다

- ③ 도시·군관리계획 결정은 고시가 된 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다(법 제31조 ①).
- ④ 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.
- ⑤ 도시·군관리계획 결정의 실효고시는 국토해양부장관(수산자원보호구역의 경우 농림수산식품부장관)이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사 또는 대도시 시장이 하는 경우에는 해당 시·도 또는 대도시의 공보에 실효일자 및 실효사유와 실효된 도시·군관리계획의 내용을 게재하는 방법에 의한다.

[정답] ①

87. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 기반시설부담 구역에서 기반시설설치비용의 산정에 사용되는 건축물별 기반시설유발계수가 높은 것부터 나열한 것은?

- | | |
|--------------|--------|
| ㉠ 제2종 근린생활시설 | ㉡ 종교시설 |
| ㉢ 판매시설 | ㉣ 위락시설 |

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

[해설] ③ 기반시설유발계수(별표 1의3).

㉢ → 2.1, ㉡ → 1.6, ㉠ → 1.4, ㉣ → 1.3

[정답] ③

88. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군계획시설결정의 실효 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 고시일부터 10년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니하는 경우 그 결정은 효력을 잃는다.
 ② 지방의회는 도시·군계획시설결정 고시일부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니하는 경우에는 그 현황과 단계별 집행계획을 수립하여야 한다.
 ③ 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제를 권고받은 시장 또는 군수는 그 시설의 해제를 위한 도시·군관리계획의 결정을 국토해양부장관에게 신청하여야 한다.
 ④ 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제를 신청받은 도지사 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 특별한 사유가 없으면 신청을 받은 날부터 1년 이내에 해당 도시·군계획시설의 해제를 위한 도시·군관리계획결정을 하여야 한다.
 ⑤ 시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정이 효력을 잃으면 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다.

[해설] ① 10년 → 20년

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(지방자치단체의 장)는 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설 중 설치할 필요성이 없어진 도시·군계획시설 또는 그 고시일부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설(장기미집행 도시·군계획시설)에 대하여 도시·군계획시설의 전체 현황 및 미집행 사유 등을 매년 해당 지방의회의 정례회의 기간 중에 보고하여야 한다(영 제42조 ②).

③ 장기미집행 도시·군계획시설의 해제를 권고받은 지방자치단체의 장은 상위계획과의 연관성, 단계별 집행계획, 교통, 환경 및 주민 의사 등을 고려하여 해제할 수 없다고 인정하는 특별한 사유가 있는 경우[지방자치단체의 장은 지방의회에 해제할 수 없다고 인정하는 특별한 사유를 해제 권고를 받은 날부터 6개월 이내에 소명하여야 한다]를 제외하고는 해당 장기미집행 도시·군계획시설의 해제 권고를 받

은 날부터 1년 이내에 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하여야 한다(영 제42조 ⑤).

⑤ 도시·군계획시설 결정의 효력을 잃으면 지체 없이 그 사실을 고시하여야 하는 바, 국토해양부장관이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사 또는 대도시 시장이 하는 경우에는 해당 시·도의 공보에 실효일자 및 실효사유와 실효된 도시·군관리계획의 내용을 게재하는 방법에 의한다(법 제48조 ②, 영 제42조).

[정답] ④

89. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 토지거래계약의 허가 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지거래계약의 허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.
 ② 「민원사무처리에 관한 법률」에 따른 처리기간에 허가증의 발급 또는 불허가처분 사유의 통지가 없거나 선매협의 사실의 통지가 없는 경우에는 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 토지거래계약의 허가가 있는 것으로 본다.
 ③ 토지거래계약의 불허가처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.
 ④ 토지거래계약의 허가신청이 된 토지에 대하여 시장·군수 또는 구청장이 선매자를 지정하는 경우 선매자가 토지를 매수할 때의 가격은 토지소유자의 매입가격으로 한다.
 ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 허가받은 목적대로 토지를 이용하지 아니한 자에 대하여 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

[해설] ④ 선매자가 토지를 매수할 때의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 감정평가업자가 감정평가한 감정가격을 기준으로 하되, 토지거래계약의 허가신청서에 적힌 가격이 감정가격보다 낮은 경우에는 허가신청서에 적힌 가격으로 할 수 있다(법 제122조 ③).

[정답] ④

90. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군계획조례에 의하여도 일반음식점(「건축법령」상 용도별 구분에 의함)의 건축을 허용할 수 없는 용도지역은?

- ① 제2종전용주거지역 ② 제1종일반주거지역
 ③ 자연녹지지역 ④ 계획관리지역
 ⑤ 전용공업지역

[해설] ① 제2종 전용주거지역에서 제2종 근린생활시설 중 종교집회장은 조례로 정하는 바에 의하여 건축할 수 있지만, 일반음식점은 건축을 허용할 수 없다(별표 3).

[정답] ①

91. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 개발행위허가에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 허가받은 개발행위의 사업기간을 연장하려는 경우에는 변경에 대한 허가를 받아야 한다.
- ② 경작을 위한 경우라도 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 토지의 형질변경은 허가를 받아야 한다.
- ③ 허가가 필요한 개발행위라도 용도지역이 지정되지 아니한 지역에서는 허가를 받지 않아도 된다.
- ④ 허가신청이 조건을 붙여 개발행위를 허가하는 것은 허용되지 않는다.
- ⑤ 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우, 개발행위허가의 규모를 적용할 때는 가장 큰 규모의 용도지역에 대한 규정을 적용한다.

[해설] ② 허가를 받지 않아도 된다.

③ 허가를 받아야 한다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 하는 경우에 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 할 수 있다(법 제57조 ④).

⑤ 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용한다. 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 당해 토지가 걸쳐 있는 용도지역중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여서는 아니된다(영 제55조 ②).

[정답] ①

92. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 용도지구별 건축제한에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 건축물은 도시·군계획시설이 아님)

- ㉠ 경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지 안의 조경 등에 관하여는 도시계획위원회가 정한다.
- ㉡ 집단취락지구 안에서의 건축제한에 관하여는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령」이 정하는 바에 의한다.
- ㉢ 고도지구 안에서 건축물을 신축하는 경우 도시·군관리계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하여 건축할 수 없다.
- ㉣ 자연취락지구 안에서는 5층 이하의 범위에서 관광 휴게시설을 건축할 수 있다.

① ㉠, ㉡

② ㉠, ㉢

③ ㉠, ㉣

④ ㉡, ㉣

⑤ ㉢, ㉣

[해설] ㉠ 경관지구 안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지 안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보호·형성에 필요한 범위 안에서 도시·군계획조례로 정한다(영 제72조 ②).

㉢ 자연취락지구 안에서는 4층 이하의 일정한 건축물에 한하여 건축할 수 있으나, 관광휴게시설은 제외한다(영 제78조 ①).

[정답] ④

93. 「도시개발법령」상 도시개발사업 시행자가 환지방식으로 사업을 시행하려는 경우 환지계획에 포함되어야 할 사항이 아닌 것은?

- ① 환지 설계
- ② 필지별로 된 환지 명세
- ③ 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
- ④ 체비지 또는 보류지를 정한 경우 그 명세
- ⑤ 청산금의 결정

[해설] ⑤ 청산금은 환지처분하는 때에 결정되므로 청산금의 결정은 환지계획에 포함되어야 할 사항이 아니다.

[정답] ⑤

94. 「도시개발법령」상 원형지의 공급과 개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 원형지는 도시개발구역 안에서 도시개발사업으로 조성되지 아니한 상태의 토지를 말한다.
- ② 공급될 수 있는 원형지의 면적은 해당 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 한정된다.
- ③ 원형지개발자인 지방자치단체는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다.
- ④ 도시개발구역의 지정권자는 원형지 공급·개발의 승인을 할 때에는 교통처리계획 및 기반시설의 설치 등에 관한 이행조건을 붙일 수 있다.
- ⑤ 원형지를 공장부지로 직접 사용하는 자를 원형지개발자로 선정하는 경우 경쟁입찰의 방식으로 하며, 경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.

[해설] ③ 원형지개발자(국가 및 지방자치단체는 제외한다)는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다(법 제25조의2 ⑥).

[정답] ③

95. 「도시개발법령」상 청산금제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 환지를 정하거나 그 대상에서 제외한 경우 그 과부족분은 금전으로 청산하여야 한다.
- ② 과소 토지여서 환지대상에서 제외한 토지에 대하여는 청산금을 교부하는 때에 청산금을 결정할 수 있다.
- ③ 토지 면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있어 환지를 정하지 아니하는 토지에 대하여는 환지처분 전이라도 청산금

을 교부할 수 있다.

- ④ 청산금은 이자를 붙이더라도 분할교부할 수 없다.
- ⑤ 청산금을 받을 권리나 징수할 권리를 5년간 행사하지 아니하면 시효로 소멸한다.

[해설] ④ 청산금은 일괄징수하거나 일괄교부함이 원칙이지만, 예외적으로 분할징수하거나 분할교부하려는 경우에는 청산금액에 규약, 정관 등이 정하는 이자율을 곱하여 산출된 금액을 이자로 징수하거나 교부할 수 있다(법 제46조 ②).

[정답] ④

96. 「도시개발법령」상 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있는 자가 아닌 것은?

- ① 도시개발조합
- ② 한국수자원공사
- ③ 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
- ④ 한국관광공사
- ⑤ 한국농어촌공사

[해설] ① 공공기관, 정부출연기관, 지방공사, 공공기관 등이 아닌 시행자(조합은 제외)는 특별자치도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 지정제안서를 제출하여 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다(법 제11조 ⑤).

[정답] ①

97. 「도시개발법령」상 도시개발조합 총회의 의결사항 중 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항은?

- ① 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
- ② 체비지의 처분방법
- ③ 이사의 선임
- ④ 부과금의 금액 또는 징수방법
- ⑤ 환지에정지의 지정

[해설] ③ 조합임원(조합장, 이사, 감사)의 선임은 대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없고, 총회의 의결을 거쳐야 한다(영 제36조 ③).

[정답] ③

98. 「도시개발법령」상 도시개발사업의 실시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시행자는 지구단위계획이 포함된 실시계획을 작성하여야 한다.
- ② 시행자는 사업시행면적을 100분의 10의 범위에서 감소시키고자 하는 경우 인가받은 실시계획에 관하여 변경인가를 받아야 한다.
- ③ 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 시·도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장은 제외)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.
- ④ 실시계획에는 사업 시행에 필요한 설계 도서, 자금 계획, 시행 기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항과 서류를

명시하거나 첨부하여야 한다.

- ⑤ 실시계획을 고시한 경우 그 고시된 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군관리계획(지구단위계획을 포함)으로 결정하여야 하는 사항은 같은 법에 따른 도시·군관리계획이 결정되어 고시된 것으로 본다.

[해설] ② 사업시행면적의 100분의 10의 범위에서 면적의 감소는 경미한 사항의 변경으로 변경인가를 받지 않아도 된다(규칙 제21조 4호).

[정답] ②

99. 「도시 및 주거환경정비법령」상 용어의 정의에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물은 노후·불량건축물에 해당한다.
- ② 주거환경개선사업이라 함은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.
- ③ 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장은 정비기반시설에 해당한다.
- ④ 주택재개발사업의 정비구역 안에 소재한 토지의 지상권자는 토지 등 소유자에 해당한다.
- ⑤ 「건축법」에 따라 건축허가를 얻어 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지는 주택단지에 해당한다.

[해설] ② 주거환경개선사업 → 주택재건축사업

[정답] ②

100. 「도시 및 주거환경정비법령」상 ()안에 들어갈 내용으로 틀린 것은?

정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 기준일의 다음 날부터 ()에는 해당 토지 또는 주택 등 건축물의 분양받을 권리는 기준일을 기준으로 산정한다.(기준일이란 정비구역의 지정·변경 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기억제를 위하여 기본계획 수립 후 정비구역지정·고시 전에 따로 정하는 날을 말함)

- ① 1필지의 토지가 수개의 필지로 분할되는 경우
- ② 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
- ③ 나대지에 건축물을 새로이 건축하여 토지 등 소유자가 증가되는 경우
- ④ 수개 필지의 토지가 1필지의 토지로 합병되어 토지 등 소유자가 감소하는 경우
- ⑤ 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

[해설] 정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 정비구역지정·고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기억제를 위하여 정비기본계획 수립 후 정비구역지정·고시 전에 따로 정하는 날(기준일)의 다음 날부터 다음의

어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지 또는 주택 등 건축물의 분양받을 권리는 기준일을 기준으로 산정한다(법 제50조의2 ①).

- 1) 1필지의 토지가 수개의 필지로 분할되는 경우
- 2) 단독 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
- 3) 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우
- 4) 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지 등 소유자가 증가되는 경우

[정답] ④

101. 「도시 및 주거환경정비법령」상 정비기반시설의 설치 및 귀속 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용된 자는 당해 정비구역안에 소재하는 대지 또는 건축물로서 매각대상이 되는 대지 또는 건축물에 대하여 다른 사람에 우선하여 매수청구할 수 있다.
- ② 조합의 정비사업 시행으로 인하여 용도폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 조합이 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 조합에게 무상으로 양도된다.
- ③ 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용된 자가 우선매수를 하고자 하는 경우 우선매수에 관한 공고일부터 14일 이내에 사업시행자에게 서면으로 매수청구를 하여야 한다.
- ④ 정비사업시행으로 용도가 폐지되어 조합에게 양도될 정비기반시설은 정비사업이 준공인가된 때에 조합에게 양도된 것으로 본다.
- ⑤ 사업시행자는 관리청에 귀속될 정비기반시설과 사업시행자에게 귀속 또는 양도될 재산의 종류와 세목을 정비사업의 준공전에 관리청에 통지하여야 한다.

[해설] ④ 정비기반시설은 그 정비사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가통지를 한 때에 국가 또는 지방자치단체에 귀속되거나 사업시행자에게 귀속 또는 양도된 것으로 본다(법 제65조 ④).

[정답] ④

102. 「도시 및 주거환경정비법령」상 관리처분계획의 기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 소유자 수만큼 주택을 공급하여야 한다.
- ② 지나치게 넓은 토지 또는 건축물에 대하여 필요한 경우에는 이를 감소시켜 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
- ③ 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료되는 날을 기

준으로 하여 수립한다.

- ④ 근로자숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지 등 소유자에게는 소유한 주택 수만큼 주택을 공급할 수 있다.
- ⑤ 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다.

[해설] ① 1세대 또는 1인이 1 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다. 다만, 2인 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도 조례로 주택공급에 관하여 따로 정하고 있는 경우에는 시·도 조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다(법 제48조 ②).

[정답] ①

103. 「도시 및 주거환경정비법령」상 주택재개발사업조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지의 소유권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다.
- ② 이사의 자기를 위한 조합과의 계약에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.
- ③ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.
- ④ 당연 퇴임된 조합임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 않는다.
- ⑤ 조합의 이사는 당해 조합의 대의원이 될 수 있다.

[해설] ⑤ 조합장이 아닌 조합임원(이사, 감사)은 대의원이 될 수 없다(법 제25조 ③).

[정답] ⑤

104. 「도시 및 주거환경정비법령」상 조합설립추진위원회가 수행할 수 있는 업무가 아닌 것은?

- ① 조합정관의 초안 작성
- ② 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최
- ③ 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
- ④ 토지 등 소유자의 동의서 징구
- ⑤ 정비사업비의 조합원별 분담내역의 결정

[해설] ⑤ 정비사업비의 조합원별 분담내역의 결정은 조합 총회의 의결사항이다.

[정답] ⑤

105. 「주택법령」상 주택의 공급 및 분양가격 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.
- ② 한국토지주택공사가 사업주체로서 입주자를 모집하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
- ③ 사업주체가 복리시설의 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.

- ④ 사업주체는 공공택지에서 공급하는 분양가상한제 적용주택에 대하여 입주자모집승인을 받았을 때에는 분양가격을 공시할 필요가 없다.

- ⑤ 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 높이 150미터 이상의 공동주택은 분양가상한제의 적용을 받는다.

[해설] ② 사업주체(국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사는 제외한다)가 입주자를 모집하려는 경우에는 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받을 것(법 제38조 ① 1호).

- ③ 복리시설의 경우에는 신고

- ④ 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 분양가격을 공시하여야 한다(법 제38조의2 ④).

- ⑤ 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우 분양가상한제 적용을 받지 않는다(법 제38조의2 ① 전단).

[정답] ①

106. 「주택법령」상 주택의 공급질서 교란행위에 해당하지 않는 것은?

- ① 주택상환사채의 증여
② 입주자저축증서의 매매의 알선
③ 도시개발채권의 양도
④ 시장이 발행한 무허가건물확인서를 매매할 목적으로 하는 광고
⑤ 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급받을 수 있는 지위의 매매

[해설] ③ 도시개발채권은 주택의 공급질서 교란금지를 위한 증서 또는 지위에 해당하지 아니한다(법 제39조 ①, 영 제43조 ①).

[정답] ③

107. 「주택법령」상 도시형 생활주택에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시형 생활주택은 세대수가 300세대 미만이어야 한다.
② 「수도권정비계획법」에 따른 수도권의 경우 도시형 생활주택은 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 85제곱미터 이하이어야 한다.
③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 세대별 주거전용면적이 85제곱미터인 아파트는 도시형 생활주택에 해당하지 아니 한다.
④ 도시형 생활주택에는 분양가상한제가 적용되지 아니한다.
⑤ 준주거지역에서 도시형 생활주택인 원룸형 주택과 도시형 생활주택이 아닌 주택 1세대는 하나의 건축물에 함께 건축할 수 없다.

[해설] ⑤ 원룸형 주택과 그 밖의 주택 1세대를 함께 건축하는 경우와 준주거지역 또는 상업지역에서 원룸형 주택

과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축할 수 있다(영 제3조 ②).

[정답] ⑤

108. 「주택법령」상 최저주거기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토해양부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.
② 최저주거기준에는 용도별 방의 개수가 포함되어야 한다.
③ 최저주거기준에는 주택의 분양가격이 포함되어야 한다.
④ 최저주거기준에는 가구구성별 최소 주거면적이 포함되어야 한다.
⑤ 사업주체가 주택건설사업을 시행하는 경우에는 최저주거기준에 미달되는 가구를 줄이기 위하여 노력하여야 한다.

[해설] ③ 최저주거기준에는 주택의 분양가격이 포함 되지 않는다(법 제5조의2 ③, 영 제7조).

[정답] ③

109. 甲은 「주택법령」상 분양가상한제 적용주택(이하 “대상주택”)을 공급받아 소유하는 자로서 전매제한의 적용을 받고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 사업주체는 지방공사가 아니고, 세대원은 세대주가 포함된 세대의 구성원을 말하며, 수도권은 「수도권정비계획법」에 의한 것임)

- ① 甲에 대한 전매제한기간의 기산점은 대상주택의 입주자모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날이다.
② 대상주택이 수도권 외의 지역으로 비투기과열지구인 공공택지에 소재할 경우 甲에 대한 전매제한기간은 3년이다.
③ 甲이 대상주택을 전매하는 경우 한국토지주택공사가 그 주택을 우선 매입할 수 있다.
④ 甲이 상속에 의하여 주택을 취득하여 甲의 세대원 전원이 그 주택으로 이전하면서 한국토지주택공사의 동의를 받은 경우 甲은 대상주택을 전매할 수 있다.
⑤ 甲이 근무로 인하여 세대원 전원과 함께 수도권으로 이전할 경우 甲은 대상주택을 전매할 수 없다.

[해설] ② 3년 → 1년

[정답] ②

110. 「주택법령」상 주택상환사채를 양도하거나 증도에 제약할 수 있는 경우가 아닌 것은?(단, 세대원은 세대주가 포함된 세대의 구성원을 말함)

- ① 세대원의 취학으로 인하여 세대원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
② 세대원의 질병치료로 인하여 세대원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
③ 세대원의 근무로 인하여 세대원 일부가 다른 행정구역으로 이전하는 경우
④ 세대원 전원이 2년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우

⑤ 세대원 전원이 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하는 경우

[해설] ③ 일부 → 전부(규칙 제47조)

[정답] ③

111. 「주택법령」상 주택거래신고지역 내의 주택거래계약의 신고에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 주택거래신고 지역으로 지정되기 전에 체결한 계약은 제외함)

- ① 주택거래계약을 신고하여야 하는 공동주택은 아파트, 연립주택 및 다세대주택이다.
- ② 신규로 건설·공급하는 주택을 입주자로부터 매수하는 경우 주택거래계약은 신고의 대상이 아니다.
- ③ 주택거래신고지역 내의 아파트를 대가없이 증여받은 경우에도 주택거래계약을 신고하여야 한다.
- ④ 주택거래가액이 9억원인 경우 주택거래계약의 신고에는 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획을 포함하여야 한다.
- ⑤ 주택거래가액이 9억원인 경우 주택거래계약의 신고에는 거래대상 주택에의 입주여부에 관한 계획을 포함하지 아니한다.

[해설] ① 주택거래계약을 신고하여야 하는 공동주택은 아파트를 말한다(영 제107조의2 ②).

- ② 신규로 건설·공급하는 주택을 입주자로부터 매수하는 경우신고대상이 된다.
- ③ 대가가 없는 무상계약은 신고대상에서 제외된다.
- ⑤ 주택거래가액이 9억 원인 경우 주택거래계약의 신고에는 거래대상 주택에의 입주여부에 관한 계획을 포함한다(법 제80조의2 ①, 영 제107조의3).

[정답] ④

112. 「건축법령」상 건축허가 제한 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토해양부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우 허가받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.
- ② 국토해양부장관은 환경부장관이 환경보전을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하는 경우 허가권자의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ③ 건축허가의 제한을 연장하는 경우 1회에 한하여 2년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.
- ④ 시·도지사는 지역계획에 특히 필요하다고 인정하는 경우 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ⑤ 국토해양부장관은 보고받은 시·도지사의 건축허가 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다.

[해설] ③ 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한해서 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다 (법 제18조 ③).

[정답] ③

113. 「건축법령」상 건축물의 대지와 도로에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 건축법 제3조에 따른 적용제외 및 조례는 고려하지 않음)

- ① 손궤의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하면서 설치한 옹벽의 외벽면에는 옹벽의 지지 또는 배수를 위한 시설물이 밖으로 튀어 나오게 하여서는 아니 된다.
- ② 건축물의 대지는 6미터 이상이 보행과 자동차의 통행이 가능한 도로에 접하여야 한다.
- ③ 도시·군계획시설에서 건축하는 가설건축물의 경우에는 대지에 대한 조정의무가 있다.
- ④ 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설의 경우에는 공개 공지를 설치하여야 한다.
- ⑤ 건축물의 지표 아래 부분은 건축선의 수직면을 넘을 수 있다.

[해설] ① 손궤의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하면서 설치한 옹벽의 외벽면에는 옹벽의 지지 또는 배수를 위한 시설 외의 구조물이 밖으로 튀어 나오지 아니하게 할 것(규칙 제25조).

- ② 건축물의 대지는 2m 이상이 도로[자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외함]에 접하여야 한다 (법 제44조 ①).
- ③ 축사와 가설건축물은 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다(법 제42조 ①, 영 제27조 ①).
- ④ 연면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 문화 및 집회시설, 업무시설, 숙박시설, 종교시설, 운수시설(여객용 시설만 해당), 판매시설(농수산물유통시설을 제외함)에 해당하는 건축물의 대지에는 공개공지 또는 공개공간[공개공지 등]을 확보하여야 한다 (영 제27조의2 ①).

[정답] ⑤

114. 지하층이 2개층이고 지상층은 전체가 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물로서, 건축물의 바닥면적은 600m^2 이며 바닥면적의 300m^2 에 해당하는 부분은 그 높이가 12m 이고 나머지 300m^2 에 해당하는 부분의 높이는 16m 이다. 이러한 건축물의 「건축법령」상 층수는?(단, 건축물의 높이는 「건축법령」에 의하여 산정한 것이고, 지표면의 고저차는 없으며, 건축물의 옥상에는 별도의 설치물이 없음)

- ① 1층 ② 3층
③ 4층 ④ 5층
⑤ 6층

[해설] ③ 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4m마다 하나의 층으로 산정한다(영 제119조 ① 9호) 따라서 $16\text{m} \div 4\text{m} = 4\text{층}$

[정답] ③

119. 「농지법령」상 농지의 전용 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 받지 아니하고 불법으로 개간한 농지를 산림으로 복구하는 경우는 농지전용허가의 대상이 아니다.
- ② 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거쳐 농지를 전용하는 경우는 농지전용허가를 받지 않아도 된다.
- ③ 농지를 토목공사용 토석을 채굴하기 위하여 일시 사용하려는 사인(私人)은 3년 이내의 기간 동안 사용한 후 농지로 복구한다는 조건으로 시장·군수 또는 자치구구청장의 허가를 받아야 한다.
- ④ 농림수산식품부장관은 농지전용허가를 하려는 경우 농지보전부담금(감면사유는 고려하지 않음)을 미리 납입하게 하거나 그 납입을 허가의 조건으로 하여야 한다.
- ⑤ 농지전용허가를 받은 자가 관계 공사의 중지명령을 위반한 경우에는 허가를 취소하거나 조업의 정지를 명할 수 있다.

[해설] ⑤ 농지전용허가를 받은 자가 관계 공사의 중지·조업의 중지 등 조치명령을 위반한 경우에는 허가를 취소하여야 한다(법 제39조).

[정답] ⑤

120. 「농지법령」상 () 안에 알맞은 것을 나열한 것은?

- 유희농지를 대리경작하는 경우 대리경작자는 수확량의 (㉠)을 그 농지의 소유권자나 임차권자에게 토지사용료로 지급하여야 한다.
- 농업법인이란 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 (㉡) 이상이 농업인인 농업회사법인을 말한다.

① ㉠ : 100분의 10, ㉡ : 4분의 1

② ㉠ : 100분의 10, ㉡ : 3분의 1

③ ㉠ : 100분의 20, ㉡ : 4분의 1

④ ㉠ : 100분의 20, ㉡ : 3분의 1

⑤ ㉠ : 100분의 30, ㉡ : 2분의 1

[해설] ㉠ : 100분의 10, ㉡ : 3분의 1

[정답] ②