제16회 공인중개사 2차 시험(A형)

부동산중개업법령 및 중개실무

1. 부동산중개업법령에서 사용하고 있는 용어의 정의에 관한 기술 중 틀린 것은?

① "중개"라 함은 부동산중개업법령의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 기타 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
② "중개업"이라 함은 타인의 의뢰에 의하여 일정한 수수료를 받고 중개를 업으로 하는 것을 말한다.
③ "중개업자"라 함은 부동산중개업법에 의하여 중개업을 영위하는 사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
④ "중개보조원"이라 함은 공인중개사로서 중개업자의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
⑤ "중개인"이라 함은 법인 및 공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 영위하는 자를 말한다.

해설 ④
'중개보조원'이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.37

2. 부동산중개업법령상의 부동산거래정보망에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 부동산거래정보망이란 중개업자와 중개의뢰인 간에 중개대상물의 중개에 관한 정보를 교환하는 체계를 말한다.
② 정보통신부장관은 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.
③ 거래정보사업자가 운영규정의 변경 승인을 얻지 아니하고 부동산거래정보망을 운영한 때에는 그 지정이 취소될 수 있다.
④ 거래정보사업자로 지정받기 위하여는 공인중개사 2인 이상, 정보처리기사 1급 1인 이상을 확보하여야 한다.
⑤ 중개업자가 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 허위로 공개한 경우에는 1년의 범위 안에서 업무정지처분을 받을 수 있다.

해설 ③
① 부동산거래정보망이란 중개업자 상호 간 중개대상물의 중개에 관한 정보를 교환하는 체계를 말한다.
② 거래정보사업자의 지정권자는 건설교통부장관이다.
④ 정보처리기사 1급 2인 이상이어야 한다.
⑤ 중개업자가 거래정보망에 허위로 공개한 때에는 6월의 범위 안에서 업무정지에 처해질 수 있다.
➜ 새롬刊 기본서 p.165

3. **부동산중개업법령에 의한 중개대상물로 볼 수 <u>없는</u> 것은?**

① 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트 분양권
② 도로 예정지인 사유지
③ 미등기 건물
④ 20톤 미만의 선박
⑤ 소유권보존등기를 한 수목의 집단

해설 ④
선박은 중개대상물이 아니다.
➜ 새롬꿔 기본서 p.54

4. **부동산중개업법령상의 과태료에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?**

① 중개업자가 폐업신고를 하지 아니하고 폐업하면 100만원 이하의 과태료 부과사유가 된다.
② 공인중개사의 자격취소처분을 받은 자가 자격증을 반납하지 않은 경우에는 건설교통부장관이 과태료를 부과·징수한다.
③ 과태료의 금액을 정함에 있어서는 당해 위반행위의 동기도 참작하여야 한다.
④ 과태료를 부과하고자 할 때에는 10일 이상의 기간을 정하여 처분대상자에게 구술 또는 서면에 의한 의견진술의 기회를 주어야 한다.
⑤ 과태료처분을 받은 자가 이의를 제기한 때에는 처분권자는 지체없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 한다.

해설 ②
공인중개사에 대한 과태료는 시·도지사가 부과·징수한다.
➜ 새롬꿔 기본서 p.353

5. **중개업자가 중개완성시 중개의뢰인(거래당사자) 쌍방에게 교부하는 서류로 묶은 것은?**

㉠ 거래계약서	㉡ 실비영수증
㉢ 확인·설명서	㉣ 업무보증관계증서 사본
㉤ 전속중개계약서	㉥ 중개계약서
㉦ 중개수수료 영수증	

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

해설 ②
㉠㉢㉣㉦이 쌍방교부서류이다.
➜ 새롬꿔 기본서 p.219

6. **부동산중개업법령과 관련한 최근 판례의 내용과 부합하지 <u>않는</u> 것은?**

① 부동산을 매수할 자력이 없는 자가 전매차익을 노려 중개의뢰함을 알고도 그 전매를 중개한 경우 결과적으로 전매차익을 올리지 못했다 할지라도 부동산중개업법 소정의 부동산투기를 조장하는 행위에 해당한다.

② 1개의 중개사무소를 개설·등록한 중개업자가 다른 중개사무소를 두는 경우 그 중개사무소가 건축법상 사무실로 사용하기에 적합한 건물이 아니라고 하더라도 중개업을 영위하는 사무소에 해당하는 한 이중사무소 개설에 해당한다.

③ 우연한 기회에 단 1회 건물전세계약의 중개를 하고 수수료를 받은 사실만으로는 알선·중개를 업으로 한 것이라고 볼 수 없다.

④ 중개수수료 약정 중 소정의 한도액을 초과하는 부분은 강행법규에 위반한 것으로서 무효라고 보아야 한다.

⑤ 중개계약에 따른 중개업자의 확인·설명의무와 손해배상의무는 수수료를 지급한 경우에만 해당하므로 중개의뢰인이 중개업자에게 소정의 수수료를 지급하지 아니하였다면 소멸된다.

해설 ⑤

소정의 수수료를 지급하지 아니하였다 해서 중개계약에 따른 확인·설명의무와 손해배상의무가 면제되는 것은 아니다.

➜ 새롬刊 기본서 p.289

7. **중개업자가 상가건물임대차계약을 중개하면서 임대인 甲과 임차인 乙에게 설명한 내용 중 옳은 것은?**

① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 乙이 건물의 인도와 사업자등록을 신청한 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 대항력이 생긴다.

② 乙은 소액임차인으로서 대항력만 갖추면 어떠한 경우에도 소액보증금 전부를 최우선적으로 변제받을 수 있다.

③ 乙이 소액임차인일 때 임대건물가액의 1/2 범위 안에서 보증금중 일정액을 다른 담보물권보다 우선하여 변제받을 권리가 있다.

④ 甲과 乙이 상가건물의 임대차계약기간을 1년 미만으로 정하는 경우에는 甲과 乙 모두 그 기간이 유효함을 주장할 수 없다.

⑤ 상가건물임대차보호법은 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에도 적용한다.

해설 ①

② 최우선변제를 받기 위해서는 경매개시결정의 등기 전에 대항요건을 구비하여야 하며, 소액보증금 중 일정금액(환가대금의 1/2 한도 내)을 최우선변제받을 뿐이다.

③ 1/2 ⇨ 1/3

④ 1년 미만으로 정한 임대차기간의 유효함을 임차인만 주장할 수 있다.

⑤ 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 「상가건물임대차 보호법」이 적용되지 아니한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.573

8. 부동산중개업법령에서 정한 기간이 잘못 연결된 것은?

① 중개업자의 업무정지처분 최장기간 – 6월
② 중개대상물의 확인·설명서 사본 보관 – 3년
③ 중개수수료 영수증 사본 보관 – 5년
④ 실비 영수증 사본 보관 – 3년
⑤ 행정처분사항이 기재된 행정처분관리대장 비치 – 5년

해설 ④
실비 영수증의 사본은 5년간 보관하여야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.296

9. 중개업자의 손해배상책임에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 중개업자가 설정된 보증을 변경하는 경우에는 이미 설정된 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증을 설정하고 그 증빙서를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.
② 중개업자는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.
③ 부동산중개업법에 의하여 손해배상책임을 보장하기 위하여 공탁한 공탁금은 중개업자가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.
④ 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 보증금액 2천만원 이상의 보증을 설정하여야 한다.
⑤ 법인이 아닌 중개업자가 손해배상책임을 보장하기 위하여 설정하여야 하는 보증설정금액은 5천만원 이상이다.

해설 ④
지역농업협동조합은 1천만원 이상으로 업무보증을 설정하여야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.241

10. 부동산중개업법령상 벌칙규정으로 옳은 것은?

① 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
② 허위 기타 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
③ 공인중개사자격증을 다른 사람에게 양도·대여한 자는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.
④ 공인중개사가 아닌 자가 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 경우는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.
⑤ 직무상 알게 된 비밀을 누설한 중개업자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

해설 ⑤

① 무등록중개업자는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

② 허위 기타 부정한 방법으로 개설등록을 한 경우 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

③ 자격증 양도·대여는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

④ 유사명칭 사용 위반은 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

➜ 새롬뀌 기본서 p.349

11. **중개업자가 공장부지를 중개하면서 설명한 내용 중 틀린 것은? (단, ②의 '유치지역'과 ④, ⑤의 '공장'은 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법령에 의거함)**

① 공장입지 선정시에는 원자재, 제품 등의 운송과 관련한 물류비용을 고려하여야 한다.

② 지방세법상 공장을 증설하기 위하여 유치지역 안의 사업용 부동산을 취득하는 경우는 취득세 중과세 대상에서 제외된다.

③ 현장조사에서 공장입지와 도로접근성, 용수확보 등을 중시한다.

④ 공해발생정도가 높은 공장은 도시형공장으로 지정될 수 있다.

⑤ 아파트형 공장에는 벤처기업을 영위하기 위한 시설이 입주할 수 있다.

해설 ④

산업자원부장관은 첨단산업의 공장, 공해발생 정도가 낮은 공장 및 도시민생활과 밀접한 관계가 있는 공장 등을 대통령령이 정하는 바에 따라 도시형 공장으로 지정할 수 있다(『산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률』 제28조).

12. **다음 설명 중 틀린 것은?**

① 전속중개계약기간이 끝난 다음날 중개업자가 중개를 완성시켜 거래계약을 체결한 경우 중개업자는 중개의뢰인에 대하여 중개수수료청구권을 갖는다.

② 전속중개계약체결시 표준계약서를 사용하지 아니한 경우, 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.

③ 중개업자가 부동산거래정보망에 공개된 중개대상물의 거래사실을 거래정보사업자에게 통보하지 아니하여 등록관청으로부터 1월의 업무정지처분을 받았다.

④ 자격증 양도를 이유로 2000년 5월 3일 전북도지사로부터 공인중개사자격을 취소당한 자가 2003년 3월 1일 경기도지사로부터 공인중개사자격 취득을 거부당했다.

⑤ 전속중개계약의 유효기간은 3개월이 원칙이므로 3개월 이상으로 계약하는 것은 효력이 없다.

해설 ⑤

전속중개계약기간은 원칙적으로 3월이나 당사자 간의 약정으로 달리 정할 수 있으므로 3개월 이상으로 약정하는 것도 가능하다.

➜ 새롬뀌 기본서 p.163

13. **중개업자의 결격사유에 관한 설명 중 옳은 것으로 묶은 것은?**

> ㉠ 1985년 10월 30일 오후 7시에 출생한 자는 2005년 10월 30일 0시부터 중개업자의 결격사유에서 벗어난다.
> ㉡ 심신이 박약하거나 재산의 낭비로 자기나 가족의 생활을 궁박하게 할 염려가 있는 자는 결격사유에 해당한다.
> ㉢ 2002년 11월 1일에 징역 1년 6월에 집행유예 3년을 선고받은 자는 2005년 11월 1일 이후에는 결격사유에서 벗어난다. (단, 유예가 실효되지 않음을 전제함)
> ㉣ 2005년 8월 11일에 금고 1년의 선고유예를 받은 자는 2007년 8월 11일 이후에는 결격사유에서 벗어난다. (단, 유예가 실효되지 않음을 전제함)
> ㉤ 형법상 사기죄로 100만원의 벌금형을 선고받고 1년이 경과되지 아니한 자는 결격사유에 해당한다.
> ㉥ 부동산중개업법에 의하여 2004년 5월 15일 중개사무소개설등록 취소를 당한 자는 2006년 5월 15일 이후에는 결격사유에서 벗어난다.

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

해설 ②
㉡은 한정치산 선고 대상자일 뿐 선고를 받지 않았으므로 한정치산자가 아니고 결격사유에도 해당되지 않는다.
㉤ 「형법」에 위반하여 벌금형을 선고받아도 결격사유가 아니며, 「부동산중개업법」에 위반하여 벌금형을 선고받아야 결격사유에 해당된다.
㉥ 등록취소는 3년간 결격이므로 2007년 5월 15일 이후에 결격사유에서 벗어난다.
➜ 새롬刊 기본서 p.100

14. **중개사무소의 설치에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?**

① 중개업자는 등록관청의 관할구역 안에 중개사무소를 둔다.
② 중개업자는 그 업무의 효율적인 수행과 중개사무소의 공동활용 등을 위하여 필요한 경우 합동사무소를 설치할 수 있다.
③ 법인인 중개업자는 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있으며, 분사무소는 시·도별로 1개소를 초과할 수 없다.
④ 부동산중개업법에 의한 중개법인의 분사무소에는 공인중개사 또는 중개인을 책임자로 두어야 한다.
⑤ 중개법인이 분사무소를 설치하고자 하는 경우에는 주된 사무소 소재지를 관할하는 등록관청에 신고서를 제출하여야 한다.

해설 ③
법인의 분사무소는 시·군·구별로 1개소를 초과하여 설치할 수 없다.
➜ 새롬刊 기본서 p.138

15. **중개사무소의 이전 등에 관한 설명 중 틀린 것은?**

① 중개업자가 중개사무소를 이전한 때에는 이전 전의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 신고하여야 한다.
② 이전신고는 이전한 날부터 10일 이내에 하여야 한다.
③ 등록관청은 분사무소의 이전신고를 받은 때에는 그 분사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 이를 통보하여야 한다.
④ 합동사무소에 소속된 중개업자에 대하여는 합동사무소의 대표자가 일괄하여 사무소 이전신고를 할 수 있다.
⑤ 중개사무소의 이전신고를 하고자 하는 자는 신고서에 등록증과 등록된 인장을 첨부하여 제출하면 된다.

해설 ⑤
중개사무소의 이전신고를 하고자 하는 자는 신고서에 등록증 및 사무소확보증명서류를 첨부하여 이전 전 관할 등록관청에 이전한 날로부터 10일 내에 신고하여야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.145

16. **중개법인이 부동산 경매에 대하여 설명한 것 중 틀린 것은?**

① 미등기 건물도 강제경매의 대상이 될 수 있다.
② 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 매수가격의 10분의 1로 한다.
③ 매각부동산 위에 설정된 모든 저당권은 매각으로 소멸된다.
④ 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다.
⑤ 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다.

해설 ②
기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.588

17. **중개업의 등록에 관한 설명 중 틀린 것은?**

① 업무정지처분을 받은 중개업자는 그 기간 중에 당해 중개업을 폐업하고 다시 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.
② 중개사무소의 개설등록을 한 중개업자가 종별을 달리하여 업무를 하고자 하는 경우에는 등록신청서를 다시 제출하여야 한다.
③ 등록신청을 받은 등록관청은 10일 이내에 중개업자의 종별에 따라 구분하여 등록을 하고, 등록신청인에게 서면으로 통지하여야 한다.
④ 등록관청은 중개사무소 등록사항을 부동산중개업협회에 다음 달 10일까지 통보하여야 한다.
⑤ 등록관청은 등록증을 교부하는 때에는 손해배상책임을 보장하기 위한 보증의 설정 여부를 확인하여야 한다.

해설 ③
등록신청을 받은 등록관청은 7일 내에 중개업자의 종별에 따라 구분하여 등록을 하고, 등록신청인에게 서면으로 통지하여야 한다.
➜ 새롬뀌 기본서 p.93

18. **중개업자가 매매대금 1억 5천만원인 아파트거래계약을 중개하였다. 거래당사자로부터 받을 중개수수료의 총액은? (매매·교환의 경우 거래가격이 5천만원 이상 2억원 미만인 경우에는 요율이 1만분의 50이며, 한도액은 80만원이다.)**

① 75만원 ② 80만원 ③ 150만원
④ 155만원 ⑤ 160만원

해설 ③
1억 5천만원×0.5%=750,000원, 쌍방으로부터 받으면 750,000원×2=1,500,000원이다.
➜ 새롬뀌 기본서 p.290

19. **중개업자의 업무의 범위에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?**

① 중개법인의 분사무소의 업무지역은 전국으로 한다.
② 특수법인은 부동산중개업법상 상세한 규정이 없으므로 전국을 업무지역으로 할 수 없다.
③ 중개인의 업무지역은 당해 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할구역으로 한다.
④ 중개인이 부동산중개업법의 규정에 의한 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 당해 정보망에 공개된 관할구역 외의 중개대상물에 대하여도 이를 중개할 수 있다.
⑤ 현행 부동산중개업법령상 중개대상물의 범위는 중개업자의 종별에 따라 차이가 없다.

해설 ②
특수법인은 「부동산중개업법」상 규정이 없으므로 업무지역에 제한이 없다.
➜ 새롬뀌 기본서 p.131

20. **등록관청이 반드시 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 하는 것으로 묶은 것은?**

㉠ 중개법인이 해산한 경우
㉡ 등록관청에 신고하지 아니하고 특별한 사유 없이 6개월 이상 휴업한 경우
㉢ 등록증을 다른 사람에게 양도 또는 대여한 경우
㉣ 부동산중개업법의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우
㉤ 중개의뢰인과 직접 거래행위를 한 경우
㉥ 업무정지처분기간 중에 업무를 행하거나 다른 중개업자의 소속공인중개사, 중개보조원, 법인의 임원이 되는 경우

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

해설 ①
㉠㉢㉤ 필요적 등록취소사유
㉡㉣㉥ 임의적 등록취소사유
➜ 새롬뀌 기본서 p.308

21. **중개대상물의 확인 · 설명에 관한 내용 중 <u>틀린</u> 것은?**

① 중개업자가 중개의뢰를 받은 경우에는 거래당사자 쌍방에게 중개업법령이 정하는 사항을 확인하여 서면으로 제시하고 성실 · 정확하게 설명하여야 한다.
② 중개업자는 중개대상물의 확인 또는 설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인, 임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.
③ 중개가 완성되어 거래계약서를 작성한 때에는 소정의 확인 · 설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자 쌍방에게 이를 교부하여야 한다.
④ 중개업자는 거래당사자 쌍방에게 교부하는 중개대상물의 확인설명서에 서명 · 날인하여야 한다.
⑤ 중개업자가 확인 · 설명하여야 할 사항에는 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세에 관한 개략적인 사항도 포함된다.

해설 ①
거래당사자 쌍방에게 확인 · 설명하는 것이 아니고, 권리취득의뢰인 일방에게 확인 · 설명하는 것이다.
➜ 새롬뀌 기본서 p.225

22. **부동산중개업법령상 청문에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?**

① 시 · 도지사도 청문을 실시할 수 있다.
② 중개사무소 개설등록의 취소처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.
③ 거래정보사업자의 지정취소처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.
④ 중개업자에 대한 업무정지처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시하지 아니하여도 된다.
⑤ 공인중개사의 자격취소를 하고자 하는 경우에는 건설교통부장관이 청문을 실시하여야 한다.

해설 ⑤
공인중개사 자격취소권자는 시 · 도지사이므로 청문도 시 · 도지사가 실시하여야 한다.
➜ 새롬뀌 기본서 p.314

23. **중개업자 甲이 매도의뢰인인 乙이 현재 혼자 거주하고 있는 단독주택을 丙에게 매도중개하면서 설명한 사항 중 옳은 것은?**

① 乙이 '나는 이 주택의 진정한 소유자이다'라고 주장하고 이에 대해 그 이웃도 인정하므로 이웃의 확인서를 받아 丙에게 이를 제시하면서 乙이 진정한 소유자라고 설명하였다.
② 등기부를 확인하여 진정한 소유자가 다른 사람이고 乙은 임차인임을 확인한 경우, 丙이 매수하여 권리를 행사함에는 아무런 법적 제한이 없다고 설명하였다.
③ 주택의 소유자에게는 민법상 당연히 그 대지사용권이 인정되므로 대지사용권의 유무에 대해서는 걱정할 필요가 없다고 설명하였다.
④ 등기부상 乙은 소유자이나 미성년자인 경우, 丁이 그 후견인임을 확인하여 丁과 매매계약을 체결하여도 소유권을 취득하는 데 법적인 문제는 없다고 설명하였다.
⑤ 소유자 乙이 의사능력 있는 미성년자이더라도 乙의 친권자인 부모가 위 주택에 대한 乙과 丙의 매매계약에 동의하였다면 그 계약은 유효하다고 설명하였다.

해설 ⑤
미성년자 소유의 부동산에 대하여 그의 후견인이 매매계약을 체결하는 경우에는 친족회의 동의를 받아야 하나, 그의 친권자가 매매계약을 체결하는 경우에는 친족회의 동의가 없더라도 확정적 유효로 된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.511

24. **중개수수료에 관련된 설명 중 틀린 것은?**

① 중개수수료의 청구권은 잔금을 지불할 때 발생된다.
② 중개업자가 중개수수료 요율표를 중개사무소에 게시하지 않은 경우 100만원 이하의 과태료에 처한다.
③ 중개업자의 중개수수료는 중개계약에서 유상임을 명시하지 않더라도 중개수수료 청구권은 인정된다.
④ 거래계약이 거래당사자의 사정으로 합의해제되거나 채무불이행 등의 이유로 파기된 경우에도 중개업자에게는 여전히 중개수수료 청구권이 존재한다.
⑤ 중개대상물의 소재지와 사무소의 소재지가 다른 경우에는 그 사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례로 정한 기준에 따른다.

해설 ①
중개수수료 청구권은 중개계약 체결시에 발생한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.286

25. **부동산중개업법령의 내용 중 옳은 것은?**

① 부동산중개업법은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산중개업자의 권익을 보호하여 국민의 재산권 보호에 기여함을 목적으로 한다.
② 중개업자가 등록한 인장을 변경한 경우에는 10일 이내에 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.

③ 중개업자가 사용할 인장등록은 중개업의 개설등록을 하기 전에 하여야 한다.
④ 분사무소에서 사용할 인장의 경우 상업등기처리규칙에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.
⑤ 공인중개사가 부동산중개업법을 위반하여 벌금형의 선고를 받은 경우에는 그 자격취소사유에 해당한다.

해설 ④
① 부동산중개업자의 권익의 보호는 「부동산중개업법」의 제정목적이 아니다.
② 인장의 변경등록은 7일 내에 하여야 한다.
③ 인장의 등록은 등록 후 업무개시 전까지 하여야 한다.
⑤ 「부동산중개업법」에 위반하였다 하더라도 벌금형을 선고받은 경우에는 자격취소사유에 해당되지 않는다.
➜ 새롬케 기본서 p.286

26. 중개의뢰접수(listing)에 대한 설명 중 틀린 것은?

① 개업초기의 중개업자는 개업식, 개업축하연 등을 통해 리스팅을 할 수 있다.
② 리스팅의 획득은 일반상품의 구입, 진열과 같은 영업의 출발점이 된다.
③ 공가(空家), 공지(空地) 등에 대한 조사를 통하여 리스팅을 할 수 있다.
④ 매수의뢰접수에서는 권리의 확인, 중개계약의 유형 확인 등이 필수적이다.
⑤ 순가중개계약은 부동산중개업법상 금지행위에 해당될 수 있다.

해설 ④
권리의 확인은 매도의뢰나 임대의뢰 등 권리 이전의뢰를 받은 경우에 필수적으로 확인할 사항이다.
➜ 새롬케 기본서 p.396

27. 중개업자가 토지를 중개하면서 설명한 것 중 틀린 것은?

① 토지의 면적환산식은 제곱미터(m^2)÷0.3025=면적(평)이다.
② 토지소유권의 범위는 다른 특별한 사정이 없는 한 현실의 경계와 관계없이 지적공부상의 경계와 면적에 의하여 확정된다.
③ 등기부상의 토지소유자와 지적공부상의 토지소유자가 다른 경우에는 등기필증이나 등기부등·초본 등에 의하여 지적공부가 정리될 수 있다.
④ 주말·체험영농을 하고자 하는 자는 그 세대원 전부가 소유하는 총면적 1,000m^2 미만의 농지에 한하여 이를 소유할 수 있다.
⑤ 1필지의 토지가 지적법이 정하는 바에 따라 분할의 절차를 밟지 않고 등기부에만 분필의 등기가 이루어졌더라도 분할의 효과가 발생할 수 없다.

해설 ①
면적 환산식은 m^2×0.3025=평이다.
➜ 새롬케 기본서 p.409

28. **중개법인의 업무범위로 틀린 것은?**

① 성남시 소재 상업용 건축물인 10층 빌딩에 대한 관리대행
② 서울시 소재 나대지의 이용과 개발에 관한 상담
③ 수원지방법원에서 진행되는 부동산경매에 대한 권리분석 및 취득의 알선
④ 주택법상 사업계획승인대상인 주택의 분양대행
⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배, 이사업체의 소개

해설 ④
「주택법」상 사업계획승인 대상이 아닌 주택이나 상가의 분양대행은 중개법인의 겸업에 해당하지 않는다.
➜ 새롬퀘 기본서 p.134

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

① 외형상 분묘의 형태만 갖추었을 뿐 시신이 안장되어 있지 아니한 경우에는 분묘기지권이 생기지 않는다.
② 평장 또는 암장되어 객관적으로 분묘의 존재를 인식할 수 있는 외형을 갖추지 않으면 분묘기지권이 인정되지 않는다.
③ 분묘기지권은 분묘의 기지뿐만 아니라 분묘의 수호 및 제사에 필요한 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미친다.
④ 분묘기지권의 효력이 미치는 지역의 범위 내에서 기존의 분묘에 합장하여 단분형태의 분묘를 설치하는 것은 허용된다.
⑤ 분묘기지권은 당사자의 약정 등 특별한 사정이 없으면 권리자가 분묘의 수호를 계속하며 그 분묘가 존속하고 있는 동안 존속한다.

해설 ④
분묘기지권은 단분형태나 쌍분형태로 다시 설치하는 경우에는 허용되지 않는다.
➜ 새롬퀘 기본서 p.438

30. **중개업자가 설명한 부동산의 셀링포인트(판매소구점)에 대한 연결로서 가장 옳은 것은?**

① 아파트 – 동선, 조망
② 농지 – 주방시설
③ 창고시설 – 교육시설
④ 단독주택 – 단지규모
⑤ 상업시설 – 동력 및 공업용수

해설 ①
아파트에 대한 셀링포인트는 동선, 설비의 현대성, 조망 등이 된다.
➜ 새롬퀘 기본서 p.496

31. 중개업자의 업무처리에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 중개업자는 중개의뢰인의 요청이 있는 때에는 부동산등기법이 정하는 바에 따라 계약서의 검인을 신청하여야 한다.
② 중개법인에서 소속공인중개사가 거래계약서를 작성한 경우에는 당해 업무를 수행한 공인중개사만 서명·날인하면 된다.
③ 중개업자는 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하고 이에 서명·날인하여야 하며, 3년 동안 그 사본을 보관하여야 한다.
④ 중개업자가 거래계약서를 작성할 때에는 건설교통부장관이 정하는 표준서식에 따라야 한다.
⑤ 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 의뢰받은 중개업무를 처리하여야 할 의무를 부담한다.

해설 ⑤
① 「부동산등기법」이 아니라 「부동산등기 특별조치법」이 정하는 바에 따라야 한다.
② 소속공인중개사는 거래계약서를 작성하여서는 아니되며, 당해 업무를 수행한 공인중개사는 대표(책임자)와 함께 서명·날인하여야 한다.
③ 거래계약서의 사본은 5년간 보관하여야 한다.
④ 건설교통부장관이 정하는 표준거래계약서는 현재 존재하지 않는다.
➜ 새롬刊 기본서 p.216

32. 권리제한의 등기가 있는 중개대상물을 조사·확인하는 과정에 대한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?

① 환매등기가 있는 경우 환매등기사실과 환매등기의 위험성을 알려 준다.
② 예고등기가 있는 경우 그 부동산에 관하여 등기원인의 무효 또는 취소로 인한 등기의 말소 또는 말소회복의 소송이 제기된 사실을 알려 준다.
③ 가처분등기가 있는 경우 채권자, 보전되는 권리 등을 알려 준다.
④ 가등기가 있는 경우 가등기에 기한 본등기보다 제3자가 소유권이전등기를 먼저 경료하면 가등기는 효력을 상실한다고 알려 준다.
⑤ 가압류등기가 있는 경우 채권자, 채권액 등을 알려 준다.

해설 ④
가등기 후 본등기 전에 제3자가 소유권이전등기를 하더라도 가등기에 기한 본등기를 하면 제3자의 소유권이전등기는 직권말소되므로 가등기가 효력을 상실하는 것이 아니다.
➜ 새롬刊 기본서 p.436

33. 중개업자의 확인·설명서 작성에 대한 설명 중 옳은 것은?

① '대상물건의 표시'란은 등기부등본 및 토지·건축물관리 대장등본을 확인하여 기재한다.
② '관리에 관한 사항'란에는 주차장, 판매 및 의료시설을 기재한다.
③ 건폐율·용적률은 기재하지만 도시개발사업, 도시계획시설은 기재하지 않는다.
④ '환경조건'란에는 승강기, 오·폐수처리, 배수시설을 기재한다.
⑤ '내·외부시설 및 상태'란에는 벽면상태를 기재한다.

해설 ①

② '관리에 관한 사항'란에는 경비실과 관리주체에 관한 사항을 기재한다.
③ 도시개발사업, 도시계획시설은 '국토이용 · 도시계획 및 건축에 관한 사항'란에 기재한다.
④ 승강기, 오 · 폐수처리, 배수시설은 '내 · 외부시설 및 상태'란에 기재한다.
⑤ 벽면상태는 '벽면상태 및 도색 등'란에 기재한다.
➜ 새롬뀌 기본서 p.464

34. 부동산중개업법령의 내용 중 옳은 것은?

① 중개업자로 등록한 자는 등록한 날로부터 부동산중개업협회의 회원이 된다.
② 부동산중개업협회는 중개업자의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 하여야 한다.
③ 건설교통부장관은 소속공무원으로 하여금 분기별로 중개사무소에 출입하여 부동산투기 등 거래동향의 파악을 위하여 장부 · 서류 등을 조사하게 하여야 한다.
④ 부동산중개업협회는 공제규정을 변경할 때에도 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
⑤ 중개업자가 폐업 후 다시 중개업등록을 하는 경우에는 폐업기간과 관계없이 사전교육이 면제된다.

해설 ④

① 회원 가입은 임의사항이다.
② 협회는 건설교통부장관이 정하는 바에 따라 공제사업을 할 수 있다.
③ 분기별로 행정조사를 하여야 한다는 법적 근거는 없다.
⑤ 사전교육은 등록신청일 전 1년 내에 이수하여야 하므로 폐업 후 다시 등록을 신청하는 경우 이 기간이 경과되지 않았다면 사전교육을 이수할 필요가 없다.
➜ 새롬뀌 기본서 p.333

35. 부동산중개업법령상 금지행위에 해당하는 것으로 묶은 것은?

㉠ 부동산의 분양 · 임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매를 중개하는 행위 ㉡ 거래당사자 일방을 대리하는 행위 ㉢ 부동산중개업법의 규정에 의한 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위 ㉣ 배우자 소유의 건물을 중개하는 행위 ㉤ 중개업등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받는 행위

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

해설 ③

㉡㉣ 거래당사자 일방을 대리하거나 배우자 소유의 건물을 중개하는 것은 금지행위에 해당하지 않는다.
➜ 새롬뀌 기본서 p.200

36. **중개계약에 관한 설명 중 옳은 것은?**

① 중개계약은 영리를 목적으로 활동하는 중개업자와 중개의뢰인 사이에 체결되는 민사중개계약이므로 일종의 요물계약이다.
② 현행 부동산중개업법상 중개업자는 건설교통부령이 정하는 계약서를 사용하여 일반중개계약을 체결하도록 의무화하고 있으므로 중개계약은 일종의 요식계약이다.
③ 판례는 중개업자와 중개의뢰인 간의 관계는 민법상 위임관계와 유사하다고 하여 중개계약을 위임계약과 유사한 계약으로 본다.
④ 중개업자는 일반중개계약의 의뢰를 받았을 때 중개의뢰내용을 명확하게 하기 위하여 일정한 사항을 기재한 중개계약서를 작성하여야 한다.
⑤ 최근 판례에 따르면 중개수수료는 계약자유의 원칙상 내용결정의 자유에 속하는 사항이므로 중개계약시 중개업자와 의뢰인 간의 합의로 법정수수료의 한도를 배제할 수 있다.

해설 ③
① 중개계약은 요물계약이 아니고, 낙성계약이다.
② 중개계약은 요식계약이 아니고, 불요식계약이다.
④ 「부동산중개업법」상 중개계약서 작성의 의무는 없다.
⑤ 중개계약시 중개업자와 의뢰인 간의 합의로 법정수수료의 한도를 배제할 수 없다.
➜ 새롬刊 기본서 p.374

37. **부동산중개업법령이 규정하고 있는 계약금 등의 반환채무이행의 보장과 관련된 것 중 가장 거리가 먼 것은?**

① 금융기관
② 일방대리
③ 신탁회사
④ 중립적 제3자
⑤ 공제조합

해설 ②
일방대리는 본 제도와 거리가 멀다.
➜ 새롬刊 기본서 p.248

38. **토지이용계획확인서를 통하여 확인할 수 <u>없는</u> 것은?**

① 농업진흥구역
② 문화재보호구역
③ 토지거래허가구역
④ 상수원보호구역
⑤ 소하천구역

해설 ⑤
소하천구역은 토지이용계획확인서를 통하여 확인할 수 없다.
➜ 새롬刊 기본서 p.443

39. **부동산중개업의 휴·폐업에 관한 설명 중 틀린 것은?**

① 중개업자는 3월 이상 휴업을 하고자 하는 경우에는 등록관청에 이를 신고하여야 한다.
② 부득이한 사유로 중개업의 휴업기간이 6월을 초과할 경우에는 그 기간이 경과되기 전에 등록관청에 통보하여야 한다.
③ 중개업자가 휴업신고를 한 후 재개업을 하고자 하는 경우에는 등록관청에 통보하여야 한다.
④ 중개업자가 사망한 때에는 그 중개업자와 세대를 같이하고 있는 자가 지체없이 등록관청에 폐업신고를 하여야 한다.
⑤ 부득이한 사유로 휴업기간을 연장하고자 하는 자는 휴업기간이 만료되기 7일 전까지 등록관청에 통보하여야 하며, 연장기간은 1회에 3월을 초과할 수 없다.

해설 ⑤
휴업기간의 연장통보는 기간만료 5일 전까지 하여야 한다.
➜ 새롬뀌 기본서 p.154

40. **중개업자가 주택임대차계약을 중개하면서 설명한 내용 중 틀린 것은? (다툼이 있는 경우 판례에 의함)**

① 임차인 본인은 전입신고를 하지 않더라도 처와 자녀만 주민등록 전입신고를 하고 주택을 인도받으면 대항력을 취득할 수 있다.
② 임차인이 전입신고를 하고 확정일자를 받은 일자와 저당권자의 설정등기일이 같은 경우 임차인이 우선한다.
③ 대항요건을 갖추고 확정일자를 받은 임차인이라도 경매절차에서 배당요구의 종기까지 배당요구를 하여야만 배당시 우선변제를 받을 수 있다.
④ 보증금의 전부 또는 일부를 월단위의 차임으로 전환하는 경우 월차임은 그 전환되는 금액에 연 1할4푼을 곱한 범위를 초과할 수 없다.
⑤ 주택임대차보호법상 차임 등의 증액청구에 대한 제한규정은 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하는 경우에는 적용되지 않는다.

해설 ②
전입신고를 한 이후 확정일자를 받은 날과 저당권 설정일이 같은 날인 경우 임차인과 저당권자는 배당에 있어서 동순위이다.
➜ 새롬뀌 기본서 p.560

부동산공시에 관한 법령 및 부동산관련 세법

41. 지적법에서 규정하고 있는 지적공부로만 나열된 것은?

① 임야대장 · 공유지연명부 · 부동산등기부
② 건축물대장 · 색인도 · 지번도
③ 대지권등록부 · 토지대장 · 행정구역도
④ 토지대장 · 임야대장 · 경계점좌표등록부
⑤ 지적도 · 임야도 · 일람도

해설 ④
➜ 새롬刊 기본서 p.498

42. 지적법상 용어의 정의로 <u>틀린</u> 것은?

① "신규등록"이라 함은 임야대장 및 임야도에 등록된 토지를 토지대장 및 지적도에 옮겨 등록하는 것을 말한다.
② "토지의 표시"라 함은 지적공부에 토지의 소재 · 지번 · 지목 · 면적 · 경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.
③ "지번부여지역"이라 함은 지번을 부여하는 단위지역으로서 동 · 리 또는 이에 준하는 지역을 말한다.
④ "면적"이라 함은 지적공부에 등록한 필지의 수평면상 넓이를 말한다.
⑤ "지적측량기준점"이라 함은 지적삼각점 · 지적삼각보조점 · 지적도근점 및 지적위성기준점을 말한다.

해설 ①
등록전환의 정의이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.421

43. 부동산을 매매하고자 하는 경우 매수인의 요청에 의하여 매도인이 매매대상 토지에 대한 지적공부상의 경계를 지상(地上)에 확인시켜 주고자 할 경우 의뢰하여야 하는 지적측량은?

① 신규등록측량
② 등록전환측량
③ 경계복원측량
④ 지적확정측량
⑤ 축척변경측량

해설 ③
도상의 경계를 지상에 나타내기 위한 측량이므로 경계복원측량에 해당한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.626

44. **지적측량수행자가 하는 토지의 이동조사 또는 지적측량시행에 관한 설명 중 틀린 것은?**

① 토지의 이동조사 또는 지적측량을 하는 자가 조사·측량을 위하여 필요한 때에는 타인의 토지를 일시적으로 사용할 수 있다.

② 토지의 이동조사 또는 지적측량을 위하여 필요한 경우에는 죽목이나 그 밖의 장애물을 변경하거나 제거할 수 있다.

③ 토지소유자는 조사·측량을 위하여 토지를 출입하는 것을 거부하거나 방해하지 못한다. 정당한 사유 없이 이를 위반한 경우에는 200만원 이하의 과태료에 처한다.

④ 토지의 이동조사 또는 지적측량을 위하여 타인의 토지를 출입하고자 하는 때에는 그 권한을 표시하는 증표를 관계인에게 내보여야 한다.

⑤ 조사·측량을 위하여 타인의 토지에 출입하고자 하는 때에는 미리 소유자·점유자 또는 관리인에게 그 뜻을 통지하여야 한다.

해설 ③

토지소유자가 지적측량을 거부하거나 방해한 경우에는 50만원 이하의 과태료 부과대상이다.

➜ 새롬케 기본서 p.687

45. **다음은 소유자부분을 생략한 토지대장이다. 중개대상물인 이 토지에 대한 공인중개사 甲의 설명 중 틀린 것은?**

고유번호	4121010100-10158-0000			토지대장
토지소재	△△도 ○○시 ◇◇동			
지번	158	축척	1:1200	

토지표시			
지목	면적(㎡)	사유	
(01) 전	*100	(02)1971년 8월 1일 신규등록(매립준공)	
(01) 전	*60	(20)1978년 2월 2일 분할되어 본번에 -1을 부함	
(08) 대	*60	(40)1999년 9월 9일 지목변경	
(08) 대	*80	(30)2004년 1월 3일 159번과 합병	

등급수정 년월일	1980년 1월 1일 수정	1983년 1월 1일 수정
토지등급 (기준수확량등급)	82	91
개별공시지가기준일	2003년 1월 1일	2004년 1월 1일
개별공시지가(원/㎡)	1,200,000	1,500,000

토지대장에 의하여 작성한 등본입니다.
2005년 1월 9일
△△도○○시장

① 158번지 토지는 1971년 8월 1일 토지대장과 지적도에 최초로 등록되었다.

② 1978년 2월 2일 분할된 158-1번지 토지의 최초 면적은 40m²이다.

③ 158번지 토지는 1999년 9월 9일 “대”에서 “전”으로 지목이 변경되었다.
④ 2004년 1월 3일 합병되어 말소된 159번지 토지의 면적은 20㎡이다.
⑤ 158번지 토지는 2004년 1월 3일 159번지와 합병되어 면적이 80㎡가 되었다.

해설 ③
1999년 9월 9일 지목은 “전”에서 “대”로 변경되었다.
➜ 새롬퀘 기본서 p.500

46. **토지대장과 임야대장의 등록사항에 관한 설명 중 옳은 것은?**

① 토지대장과 임야대장에 등록된 대지권 비율은 집합건물등기부를 정리하는 기준이 된다.
② 토지대장과 임야대장에 등록된 경계는 모든 지적측량의 기준이 된다.
③ 토지대장과 임야대장에 등록된 소유자가 변경된 날은 부동산등기부의 등기원인일을 정리하는 기준이 된다.
④ 토지대장과 임야대장에 등록된 개별공시지가는 지적공부정리신청수수료의 기준이 된다.
⑤ 토지대장과 임야대장에 등록된 토지의 소재·지번·지목·면적은 부동산등기부의 표제부에 토지의 표시사항을 기재하는 기준이 된다.

해설 ⑤
① 토지대장과 임야대장에는 대지권 비율이 등록되지 아니한다.
② 경계는 대장의 등록사항이 아니다.
③ 부동산등기부의 등기원인일(등기접수일)이 토지대장과 임야대장에 등록된 소유자가 변경된 날의 기준이 된다.
④ 개별공시지가와 지적공부정리신청수수료는 무관하다.
➜ 새롬퀘 기본서 p.500

47. **행정자치부장관이 지적법에 의하여 지적전산자료·주민등록전산자료·공시지가전산자료·지적위성기준점관측자료 등 토지관련자료의 효율적인 관리 및 활용을 위하여 설치·운영하는 것은?**

① 지역정보센터 ② 토지정보센터
③ 국토정보센터 ④ 지적정보센터
⑤ 주민정보센터

해설 ④
➜ 새롬퀘 기본서 p.594

48. **지적법상 토지소유자가 하여야 하는 신청을 대위할 수 있는 자가 아닌 것은?**

① 공공사업 등으로 인하여 학교용지·도로·철도용지·제방 등의 지목으로 되는 토지의 경우에는 그 사업시행자
② 국가 또는 지방자치단체가 취득하는 토지의 경우에는 그 토지를 관리하는 국가기관 또는 지방자치단체의 장

③ 주택법에 의한 공동주택의 부지의 경우에는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의한 사업시행자
④ 민법 제404조(채권자의 대위신청)의 규정에 의한 채권자와 지상권자
⑤ 주택법에 의한 공동주택의 부지의 경우에는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의한 관리인

해설 ④
토지이동의 대위신청권자에 지상권자는 해당하지 아니한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.572

49. **지적공부에 등록된 토지소유자의 변경사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 등기필통지에 의하여 정리할 수 있다. 이 경우 등기부에 기재된 토지의 표시가 지적공부와 부합하지 않을 때의 설명 중 옳은 것은?**

① 지적공부를 등기필통지 내역에 의하여 정리하고, 부합하지 않는 사실을 관할 등기관서에 통지한다.
② 지적공부를 등기필통지 내역에 의하여 정리할 수 없으며, 그 뜻을 관할 등기관서에 통지한다.
③ 지적공부를 등기필통지 내역에 의하여 정리할 수 없으며, 그 뜻을 관할 등기관서에 통지하지 않아도 된다.
④ 지적공부를 등기필통지 내역에 의하여 정리만 하면 된다.
⑤ 지적공부를 등기필통지 내역에 의하여 정리하고, 정리한 사항을 관할 등기관서에 통지한다.

해설 ②
등기필통지의 경우에 등기부에 기재된 토지의 표시와 대장이 일치하지 아니하는 경우에는 불부합통지의 대상이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.585

50. **지적법상의 벌칙규정 중 <u>틀린</u> 것은?**

① 신의와 성실로써 공정하게 지적측량을 하여야 하나 이를 위반하여 고의로 지적측량을 잘못한 지적측량수행자에게는 200만원 이하의 과태료에 처한다.
② 지적측량업의 등록을 하지 아니하거나 부정한 방법으로 지적측량업의 등록을 하여 지적측량업을 영위한 자는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.
③ 자기·배우자 또는 직계 존·비속의 소유토지에 대하여 지적측량을 한 지적측량수행자는 50만원 이하의 과태료에 처한다.
④ 행정자치부장관이 감독상 필요한 때 지적측량수행자에게 보고 또는 자료제출을 요구하였으나, 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 자는 200만원 이하의 과태료에 처한다.

⑤ 행정자치부장관이 감독상 필요한 때 소속공무원에게 지적측량수행자의 장부와 서류를 검사하도록 하였으나, 이 검사를 거부·방해 또는 기피한 자는 200만원 이하의 과태료에 처한다.

해설 ①
지적측량수행자가 고의로 지적측량을 잘못한 경우에는 2년 이하의 징역 또는 1000만원 이하의 벌금부과 대상이다.
➜ 새롬퀘 기본서 p.685

51. **토지이동에 따른 지적공부정리 및 등기촉탁에 관한 설명 중 틀린 것은?**

① 소관청은 토지의 이동이 있는 경우에는 토지이동정리결의서를 작성하여야 한다.
② 소관청은 지번을 변경하는 경우 지적공부를 정리하여야 한다. 이 경우 이미 작성된 지적공부에 정리할 수 없는 때에는 지적공부를 새로이 작성하여야 한다.
③ 토지표시의 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 소관청은 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.
④ 소관청 소속공무원이 지적공부와 부동산등기부의 부합 여부를 확인하기 위하여 등기부를 열람하거나 등기부등·초본의 교부를 신청하는 경우 그 수수료는 무료이다.
⑤ 소관청이 지적정리를 한 때에는 그 토지소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 통지받는 자의 주소를 알 수 없는 때에는 당해 시·도의 게시판에 게시하거나 일간신문에 게재하여야 한다.

해설 ⑤
소관청이 지적정리를 한 때에 통지받는 자의 주소를 알 수 없는 때에는 당해 시·군·구의 게시판에 게시하여야 한다.
➜ 새롬퀘 기본서 p.592

52. **지적측량에 관한 설명 중 틀린 것은?**

① 지적측량업을 영위하고자 하는 자는 건설교통부장관에게 등록하여야 한다.
② 토지소유자와 이해관계인은 지적측량수행자에게 지적측량을 의뢰할 수 있다.
③ 지적측량을 의뢰하는 자는 지적측량수행자에게 지적측량수수료를 지급하여야 한다.
④ 지적측량은 소관청 또는 지적측량수행자가 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 것을 말한다.
⑤ 지적측량은 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원하는 것을 목적으로 한다.

해설 ①
지적측량업을 영위하고자 하는 자는 행정자치부장관에게 등록하여야 한다.
➜ 새롬퀘 기본서 p.649

53. 경위의측량방법에 의하여 지적확정측량을 시행하는 지역에서 1필지의 면적을 산출한 결과 730.45㎡인 경우 지적공부에 등록할 면적으로 옳은 것은?

① 730㎡ ② 730.4㎡
③ 730.45㎡ ④ 730.5㎡
⑤ 731㎡

해설 ②
경계점좌표등록부가 시행되는 지역이므로 소수 첫째 자리까지 기입하므로 730.4㎡로 등록한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.472

54. 등기신청시에 제출하여야 할 서면이 아닌 것은?

① 협의분할에 의한 상속등기신청의 경우 분할협의서에 날인한 상속인 전원의 인감증명
② 등기의 말소를 신청하는 경우 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙서 등
③ 소유권의 보존 또는 이전등기를 신청하는 경우 신청인의 주소를 증명하는 서면
④ 농지에 대하여 취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우 농지취득자격증명
⑤ 건물의 일부에 대한 전세권설정등기를 신청하는 경우 그 건물의 도면

해설 ④
취득시효완성을 원인으로 한 소유권이전등기는 농지취득자격증명의 첨부를 요하지 아니한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.167

55. 등기절차에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 공동상속인 중 일부만의 상속등기도 할 수 있다.
② 건물의 특정된 일부분이 아닌 공유지분에 대한 전세권설정등기도 할 수 있다.
③ 집합건물의 복도, 계단 등 구조상 공용부분에 대하여는 전유부분으로 등기할 수 없다.
④ 등기명의인 3인을 2인으로 변경하는 등기명의인표시변경등기도 할 수 있다.
⑤ 토지의 특정된 일부분에 대한 지상권설정등기는 할 수 없다.

해설 ③
① 상속등기는 상속인 전원의 등기를 요한다.
② 지분에 대한 전세권설정등기는 허용되지 아니한다.
④ 등기의 주체의 변경에 해당한다.
⑤ 부동산의 일부에 대한 지상권설정등기는 허용된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.43

56. **등기의 효력에 관한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)**

① 등기는 물권의 존속요건이므로 등기가 원인 없이 말소되면 물권은 상실된다.
② 등기가 형식적으로 존재하는 사실 자체로 그 등기에 표시된 실체적 권리관계가 존재하는 것으로 추정된다.
③ 말소회복등기는 말소된 종전등기와 동일한 효력을 가진다.
④ 등기절차나 과정에 하자가 있으나 그 등기가 실체적 권리관계에 부합하는 한 유효한 등기로 본다.
⑤ 등기에는 추정력이 있으므로 무효를 주장하는 측에서 그 사유를 입증하여야 한다.

해설 ①
등기는 물권의 발생요건에 해당한다. 그러므로 등기가 불법말소되어도 물권은 존속한다.
➜ 새롬꿰 기본서 p.50

57. **토지소유권보존등기 신청서의 첨부서면이 아닌 것은?**

① 토지대장등본
② 토지거래허가서(토지거래허가구역인 경우)
③ 신청인의 주소를 증명하는 서면
④ 위임장(대리인에 의한 등기신청의 경우)
⑤ 신청서부본

해설 ②
보존등기신청시에 제3자 허가동의승낙서의 첨부를 요하지 아니하므로 토지거래허가서의 첨부를 요하지 아니한다.
➜ 새롬꿰 기본서 p.237

58. **등기신청절차에 관한 설명 중 틀린 것은?**

① 등기는 원칙적으로 당사자의 신청에 의하여 행해지지만, 예외적으로 등기관의 직권 또는 법원의 명령에 의하여 행해지는 경우가 있다.
② 등기관은 원칙적으로 등기신청서 접수 후 24시간 이내에 등기필증을 교부하여야 한다.
③ 등기권리자가 등기를 신청하지 아니하고 방치한 경우 등기의무자는 등기권리자를 상대로 등기인수청구권을 행사할 수 있다.
④ 근저당권이전의 부기등기는 주등기인 근저당권설정등기가 말소되는 경우에도 별도의 말소신청에 의하여 말소하여야 한다.
⑤ 등기신청인이 다수일 경우 등기신청서의 간인(間印)은 그중 1인이 하면 되지만, 정정인(訂正印)은 전원이 날인하여야 한다.

해설 ④
근저당권 이전등기 후에 근저당권등기를 말소하는 경우 주등기인 근저당권설정등기를 말소신청하여야 한다. 근저당권의 이전등기는 직권말소한다.
➜ 새롬꿰 기본서 p.260

59. **등기의무자의 권리에 관한 등기필증이 멸실된 경우의 등기신청절차에 관한 설명 중 틀린 것은?**

① 관할등기소에 소유권등기를 한 성년자 2인 이상의 보증서로 등기필증에 갈음할 수 없다.
② 변호사가 대리인으로서 등기를 신청하는 경우 등기의무자 또는 그 법정대리인으로부터 위임받았음을 확인하는 서면 2통을 제출하면 된다.
③ 등기의무자 또는 그 법정대리인이 신청서 중 등기의무자의 작성부분에 확정일자인을 받아 그 부본 1통을 제출하면 된다.
④ 등기의무자 또는 그 법정대리인이 직접 등기소에 출석하여 등기신청을 하면 된다.
⑤ 국내부동산을 처분하려는 재외국민이나 외국인의 수임인이 대리신청하는 경우에는 그 처분권한 일체를 위임받은 내용의 위임장에 등기필증 멸실의 뜻을 기재하고 공증을 받아 위임장부본 1통을 제출하면 된다.

해설 ③
등기의무자 또는 그 법정대리인이 신청서 중 등기의무자의 작성부분에 공증을 받아서 제출한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.164

60. **가등기에 관한 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)**

① 甲의 토지에 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기를 한 乙이 가등기상의 권리를 丙에게 양도하면, 丙은 그 권리보전을 위하여 그 가등기상의 권리의 이전등기를 가등기에 대한 부기등기의 형식으로 경료하면 된다.
② 가등기는 가등기만으로써 실체법상의 효력은 없고 순위보전의 효력만 있으나 담보가등기는 일정한 경우 저당권과 같은 실체법상의 효력이 인정된다.
③ 소유권보존등기청구권을 보전하기 위한 가등기는 할 수 없다.
④ 가등기권리자는 무효인 중복등기에 관하여 말소를 청구할 수 있는 권리가 없다.
⑤ 가등기권리자가 가등기에 기한 본등기를 하면 실체법상의 효력은 가등기한 날로 소급하여 발생한다.

해설 ⑤
가등기에 기한 본등기를 하면 물권변동의 시기는 본등기시에 발생한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.310

61. **1968. 12. 31 이전에 등기부에 기재된 등기로서 부동산등기법(1991. 12. 14 법률 제4422호) 시행일(1992. 2. 1)부터 90일 이내에 이해관계인으로부터 권리존속의 신고가 없는 경우 등기관이 직권으로 말소할 수 있는 등기를 모두 고른 것은?**

㉠ 지상권	㉡ 질권	㉢ 지역권
㉣ 가압류	㉤ 가처분	㉥ 전세권

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

해설 ②
장기간 방치된 저당권등기 등이 있는 경우 직권말소대상이다(「부동산등기법」 부칙 제4조 저당권, 질권, 압류, 가압류, 가처분, 예고등기, 파산, 경매)
➜ 새롬퀴 기본서 p.296

62. 구분건물에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 구분건물의 등기용지(기록)는 1동 전체를 표시하는 표제부와 개개의 구분건물에 대한 갑구 및 을구로 편성되어 있다.
② 대지권등기를 하기 전 토지에 설정된 저당권의 실행으로 인한 경매신청등기와 이에 따른 소유권이전등기는 처분의 일체성이 적용되지 않아 허용된다.
③ 대지권의 취지로 등기가 된 토지에 대해서는 그 토지만의 저당권을 설정할 수 없다.
④ 상가건물도 일정한 요건을 갖춘 경우에는 구분소유의 목적으로 할 수 있다.
⑤ 규약상 공용부분을 등기하는 경우에는 갑구와 을구는 두지 않고 표제부만 둔다.

해설 ①
구분건물의 등기용지는 1동 전체를 표시하는 표제부와 해당 구분건물의 표제부, 갑구, 을구로 편성한다.
➜ 새롬퀴 기본서 p.98

63. 말소에 관한 등기절차에 대한 설명 중 옳은 것은?

① 말소등기는 등기사항의 일부가 부적법한 경우에도 할 수 있다.
② 등기관이 등기완료 후 그 등기가 "사건이 등기할 것이 아닌 때"에 해당하는 것임을 발견한 경우에도 이를 직권말소할 수 없다.
③ 토지수용으로 인한 소유권이전등기 신청이 있는 경우에 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기는 말소하여야 한다.
④ 소유권보존등기가 착오로 경료된 경우 그 등기명의인은 신청착오를 원인으로 하여 그 등기의 말소를 신청할 수 없다.
⑤ 말소등기는 기존의 등기를 법률적인 차원에서 말소시키는 점에서 부동산이 물리적으로 멸실된 경우에 행하는 멸실등기와 구별된다.

해설 ⑤
① 말소등기는 전부가 부적법한 경우에 한다.
② 등기가 「부동산등기법」 제55조 제2호에 해당하는 경우에는 직권말소대상이다.
③ 수용시에 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기는 직권말소에서 제외된다.
④ 소유권보존등기가 착오로 경료된 경우 명의인은 말소신청을 할 수 있다.
➜ 새롬퀴 기본서 p.293

64. 부동산소유권이전등기에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 대지권을 등기한 건물에 관하여 그 건물만의 소유권이전등기도 가능하다.
② 소유권이전등기는 권리변경의 등기로서 기입등기, 주등기, 종국등기에 속한다.
③ 1필지 토지의 특정 일부에 대한 소유권이전등기를 하는 경우 그 특정 부분에 대한 분필등기를 거치지 않고 그 부분에 대한 소유권이전등기를 할 수 있다.
④ 토지수용으로 인한 소유권이전등기는 반드시 등기의무자와 등기권리자의 공동신청에 의하여야 한다.
⑤ 매매계약 후 소유권이전등기 신청 전에 매도인이 사망한 경우에는 반드시 상속등기를 필한 후에 매수인 앞으로 매매를 원인으로 한 소유권이전등기를 하여야 한다.

해설 ②
① 대지권등기가 된 건물에서 건물만의 처분은 허용되지 아니한다.
③ 부동산의 1필지 일부의 이전은 허용되지 아니한다.
④ 수용을 원인으로 한 소유권이전등기는 단독 또는 촉탁에 의한다.
⑤ 상속인에 의한 등기가 허용된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.243

65. 권리능력 없는 사단인 종중의 등기에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?

① 종중이 소유한 부동산을 등기하는 경우에는 갑구란에 종중명칭 외 종중대표자의 성명, 주소, 주민등록번호가 함께 기재된다.
② 종중이 등기를 신청할 경우에는 대표자임을 증명하는 서면이 요구된다.
③ 종중이 등기를 신청할 경우 정관 기타 규약이 있으면 그 규약을 제출하여야 하지만 정관이나 규약이 없으면 제출하지 않아도 된다.
④ 종중총회의 결의서는 종중이 등기의무자인 경우에만 등기신청시 요구된다.
⑤ 종중이 등기의무자인 경우 등기신청에 필요한 인감증명은 대표자의 인감증명을 제출하면 된다.

해설 ③
종중이 등기를 신청하는 경우에는 정관이나 규약을 첨부하여야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.142

66. 등기신청의무와 관련한 설명 중 옳은 것은?

① 부동산매매계약을 체결한 경우 매수인은 매매계약일로부터 60일 이내에 등기하지 않으면 과태료의 처분을 받는다.
② 甲이 乙로부터 무상으로 토지를 증여받았다면 증여의 효력이 발생한 날로부터 60일 이내에 등기를 신청하지 않으면 과태료의 처분을 받는다.
③ 건물을 신축한 경우 소유자는 준공검사일로부터 60일 이내에 보존등기를 신청하여야 한다.
④ 건물대지의 지번의 변경 또는 대지권의 변경이 있는 경우 소유자는 그 변경일로부터 60일 이내에 변경등기를 하지 않으면 과태료의 처분을 받는다.

⑤ 토지의 지목변경이 있는 경우 그 토지 소유명의인은 60일 이내에 표시변경의 등기신청을 하여야 한다.

해설 ②

「부동산등기 특별조치법」에 의한 등기신청의무에서 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 완료된 날로부터, 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날로부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.154

67. **과세표준과 세액을 과세관청에 신고하는 때 납세의무가 확정되는 세목만으로 묶인 것은?**

① 종합부동산세 · 상속세 · 재산세
② 상속세 · 증여세 · 재산세
③ 양도소득세 · 종합부동산세 · 부가가치세
④ 등록세 · 증여세 · 양도소득세
⑤ 상속세 · 종합부동산세 · 부가가치세

해설 ③

양도소득세 · 종합부동산세 · 부가가치세는 신고하는 때 납세의무가 확정되고, 상속세 및 증여세는 부과주의에 의하여 확정된다.

➜ 새롬刊 기본서 p.67 문제 3번

68. **거주자의 국내소재 부동산 관련 조세에 대한 설명 중 옳은 것은?**

① 취득세의 부가세(附加稅)인 농어촌특별세는 지방세이다.
② 종합부동산세는 부부합산과세제도를 채택하고 있다.
③ 사업용 건물의 양도시 부가가치세 납세의무자는 양수인이다.
④ 양도소득은 다른 소득과 합산하여 종합소득세를 신고 · 납부하여야 한다.
⑤ 종합부동산세는 주택에 대한 종합부동산세와 토지에 대한 종합부동산세의 세액을 합한 금액을 그 세액으로 한다.

해설 ⑤

① 농어촌특별세는 국세의 목적세이다.
② 개인별 합산과세이다.
③ 양도인이 부가가치세 납세의무자이다.
④ 양도소득은 다른 소득과 분류하여 과세한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.311 문제 1번

69. **부동산 관련 상속세 및 증여세에 대한 설명 중 틀린 것은?**

① 증여자의 사망으로 인하여 효력이 발생하는 증여는 상속세의 과세대상이다.
② 토지 또는 건물의 실제소유자와 명의자가 다른 경우 그 명의자로 등기 등을 한 날에 그 재산의 가액을 명의자가 실제소유자로부터 증여받은 것으로 본다.
③ 국가 또는 지방자치단체가 증여받은 재산의 가액은 증여세를 비과세한다.
④ 비거주자의 사망으로 상속이 개시될 경우 국내에 있는 비거주자의 상속재산에 대하여만 상속세를 과세한다.
⑤ 상속세 또는 증여세가 부과되는 재산의 가액은 평가기준일인 상속개시일 또는 증여일 현재의 시가에 의함이 원칙이나, 상속재산의 가액에 가산하는 증여재산의 가액은 증여일 현재의 시가에 의한다.

해설 ②
등기·등록을 요하는 재산에 있어서 실질소유자와 명의자가 다를 때에는 그 명의자에게 실질소유자가 증여한 것으로 의제하여야 하나, 이 경우에서처럼 토지 또는 건물의 경우는 증여의제규정을 적용하지 않는다.
➜ 새롬刊 기본서 p.480 문제 12번

70. **국내소재 부동산을 임대하는 경우 부가가치세에 대한 설명 중 틀린 것은?**

① 사업자가 대가를 받지 아니하고 타인에게 건물을 임대하는 경우 용역의 공급으로 보지 아니한다.
② 사업을 위한 주거용으로 사용하는 건물과 토지의 임대용역은 면세이다.
③ 임대료 외에 임대보증금을 받는 경우 법령규정의 산식에 의하여 계산한 간주임대료도 과세표준에 포함된다.
④ 간이과세가 적용되지 아니하는 사업장을 보유하고 있는 사업자가 다른 사업장에서 부동산임대업을 새로이 개시하는 경우 간이과세의 적용이 배제된다.
⑤ 부동산임대업의 사업장은 그 부동산의 등기부상 소재지이나 예외적으로 그 사업에 관한 업무를 총괄하는 장소로 하는 경우도 있다.

해설 ②
주택의 임대는 「부가가치세법」상 면세대상에 속하나, 사업을 위한 주거용은 과세대상에 속한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.524 문제 7번

71. **소득세법상 1세대 1주택 양도소득세 비과세에 대한 설명 중 틀린 것은?**

① 양도일 현재 서울특별시에 1주택(법령의 규정에 의한 장기저당담보주택 제외)만을 보유하고 있는 1세대로서 당해 주택의 보유기간이 3년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 1년인 경우 비과세가 적용된다.
② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우에는 배우자가 없는 때에도 이를 1세대로 본다.

③ 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 그 혼인한 날부터 2년 이내에 먼저 양도하는 주택은 이를 1세대 1주택으로 보아 비과세 여부를 판단한다.
④ 하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 겸용주택의 경우 주택의 면적이 주택 외의 면적보다 클 때에는 그 전부를 주택으로 본다.
⑤ 거주 혹은 보유 중에 소실 등으로 인하여 멸실되어 재건축한 주택은 그 멸실된 주택과 재건축한 주택에 대한 기간을 통산하여 거주 또는 보유기간을 계산한다.

해설 ①
서울특별시에 소재한 주택이므로 3년 이상 보유하고, 보유기간 중 2년 이상 거주한 사실이 있어야 한다.
➜ 새롬꿔 기본서 p.424 문제 57, p.425 문제 58번

72. **소득세법상 거주자의 국내소재 자산에 대한 양도소득세 관련 설명 중 <u>틀린</u> 것은?**

① 등기되지 아니한 부동산임차권의 양도는 양도소득세 과세대상에 해당한다.
② 법령의 규정에 의한 농지의 대토로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 양도소득세를 비과세한다.
③ 예정신고와 함께 자진납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 납부할 세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 예정신고납부세액공제로 공제한다.
④ 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우에는 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일을 취득시기 또는 양도시기로 한다.
⑤ 양도차익을 계산하는 경우 토지의 기준시가는 관계법령의 규정에 의한 개별공시지가를 원칙으로 한다.

해설 ①
국내소재한 자산의 경우 부동산임차권은 반드시 등기된 경우에 한하여 양도소득세 과세대상자산에 해당한다.
➜ 새롬꿔 기본서 p.406 문제 12번

73. **소득세법상 거주자인 개인이 국내소재 부동산을 2005년 10월 24일 양도한 경우 양도소득 과세표준 예정신고기한 및 관할관청으로 올바르게 짝지은 것은? (단, 신고기한이 공휴일이 아니라고 가정함)**

① 2005년 12월 24일 – 부동산의 등기부상 소재지 관할세무서장
② 2005년 12월 31일 – 부동산의 등기부상 소재지 관할세무서장
③ 2005년 12월 24일 – 양수인의 주소지 관할세무서장
④ 2005년 12월 31일 – 양도인의 주소지 관할세무서장
⑤ 2006년 5월 31일 – 양수인의 주소지 관할세무서장

해설 ④

양도일이 2005년 10월 24일에 속하므로 예정신고는 양도일이 속하는 달 말일로부터 2월 이내이므로 예정신고기한은 2005년 12월 31일이 되며 납세지는 양도인 주소지 관할세무서이어야 한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.427 문제 63번

74. **아래 자료에 의하여 소득세법상 토지의 양도차익을 기준시가로 계산할 때 옳은 것은?**

㉠ 취득당시 실지거래가액	: 200,000,000원
㉡ 양도당시 실지거래가액	: 500,000,000원
㉢ 취득당시 기준시가	: 150,000,000원
㉣ 양도당시 기준시가	: 400,000,000원
㉤ 양도를 위해 직접 지출한 비용	: 10,000,000원
㉥ 등기된 자산으로 취득 후 2년 이후 양도에 해당함.	

① 240,000,000원
② 244,000,000원
③ 245,500,000원
④ 290,000,000원
⑤ 294,000,000원

해설 ③

양도가액		400,000,000원
필요경비		
취득가액	150,000,000원	
개산공제	4,500,000원	(154,500,000원)
양도차익		245,500,000원

➜ 새롬刊 기본서 p.357 예제 10번

75. **지방세법상 취득세의 과세표준에 대한 설명 중 옳은 것은?**

① 토지의 시가표준액은 당해 토지의 개별공시지가에 국세청장이 정하는 적용비율을 곱하여 산정한 가액이다.
② 모든 주택의 시가표준액은 건축원가를 참작하여 지방세법에 의하여 지방자치단체의 장이 결정한 가액이다.
③ 주택거래신고지역에서 거래가액을 신고한 경우 당해 신고가액이 시가표준액에 미달한 때에도 신고가액을 과세표준으로 한다.
④ 취득세의 과세표준은 취득당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우 연부금액으로 한다.
⑤ 지방자치단체로부터 부동산을 취득하는 경우 시가표준액이 과세표준이 된다.

해설 ④

① 개별공시지가이어야 한다.
② 개별주택가격이다.
③ 시가표준에 미달한 경우에는 시가표준에 의하여야 한다.
⑤ 신고가액이 원칙이어야 하며 시가표준액이 절대적 기준이 되는 것은 아니다.
➜ 새롬刊 기본서 p.156 문제 24번, p.157 문제 26번

76. 지방세법상 세율에 대한 설명 중 옳은 것은?

① 회원제골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물에 대한 취득세 세율과 서울특별시 내의 법인 본점 또는 주사무소(신·증축에 한함)의 사업용 부동산에 대한 취득세 세율은 동일하다.
② 도지사는 조례가 정하는 바에 의하여 취득세 세율(중과세 세율 제외)을 표준세율의 100분의 50의 범위 안에서 가감조정할 수 있다.
③ 상속으로 인한 토지(농지가 아님)의 소유권을 취득하는 경우 등록세 세율은 부동산가액의 1,000분의 20이다.
④ 매매에 의한 토지(농지가 아님)의 소유권을 취득하는 경우 등록세 세율은 부동산가액의 1,000분의 30이다.
⑤ 동일한 취득물건에 대하여 2 이상의 세율이 해당되는 경우 취득세 세율은 그중 낮은 세율을 적용한다.

해설 ②

① 회원제골프장용 부동산은 표준세율의 5배이고, 본점주사무소용 사업용 부동산은 표준세율의 3배이다.
③ 일반토지는 1,000분의 8이어야 한다.
④ 1,000분의 20이다.
⑤ 그중 높은 세율을 적용한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.159 문제 30, 31번

77. 지방세법상 재산세에 대한 설명 중 옳은 것은?

① 재산세의 과세대상인 토지의 정의는 종합부동산세 과세대상 토지의 정의와 다르다.
② 재산세의 과세대상인 주택은 부속토지를 제외한 주거용 건축물을 말한다.
③ 여객자동차터미널용 토지, 고급오락장용 토지는 재산세분리과세 대상토지이다.
④ 재산세의 납세의무자는 납기개시일 현재 재산세 과세대장에 등재되어 있는 자를 말한다.
⑤ 재산세 과세대상이 공유재산인 경우에는 그 지분에 해당하는 부분에 대하여 그 지분권자를 납세의무자로 본다.

해설 ①⑤

① 재산세 과세대상 토지의 정의와 종합부동산세 과세대상 토지의 정의는 광의의 개념으로는 동일할 수 있으나, 협의의 개념으로 본다면 그 과세대상 범위는 다르므로 옳은 표현이 될 수 있다.

⑤ 옳은 표현이다.
② 토지와 건물을 합하여 과세하여야 한다.
③ 여객자동차터미널용 토지는 별도합산이 원칙이다.
④ 과세기준일 현재 사실상 소유자를 원칙으로 납세의무자를 정한다.
* 토지공사의 정답은 ⑤로 되어 있으나 ①의 경우도 틀린 말은 아니다. 그러므로 ①도 답이 될 수 있다.
➜ 새롬刊 기본서 p.252 문제 5번, p.255 문제 11번

78. **종합부동산세에 대한 설명 중 옳은 것은?**

① 종합부동산세의 과세기준일은 지방세법상 재산세의 과세기준일과 동일하다.
② 재산세는 세부담상한제도를 두고 있으나, 종합부동산세는 세부담상한제도를 두고 있지 아니하다.
③ 종합부동산세는 물납제도를 두고 있지 아니하다.
④ 종합부동산세에 있어서 주택의 범위에는 지방세법상 별장이 포함된다.
⑤ 종합부동산세의 납세지는 부동산 소재지이다.

해설 ①
② 모두 다 세부담상한제도가 있다.
③ 모두 다 물납제도가 있다.
④ 주택의 범위에는 별장이 제외된다.
⑤ 종합부동산세 납세지는 거주자의 경우 주소지 관할세무서로 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.314 문제 8번

79. **지방세법상 취득세에 대한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?**

① 취득세를 신고하고자 하는 자는 납세의무자의 주소지를 관할하는 시장·군수에게 신고하고 납부하여야 한다.
② 국내에 주소를 둔 개인이 매매로 인하여 부동산을 취득한 경우 취득한 날부터 30일 이내에 산출한 세액을 신고하고 납부하여야 한다.
③ 취득가액이 50만원 이하인 때에는 취득세를 부과하지 아니한다.
④ 취득세 신고기한까지 신고하지 아니한 자는 신고기한만료일부터 30일을 경과하지 아니한 경우로서 당해 취득세를 보통징수의 방법으로 부과고지받기 전에는 기한후 신고를 할 수 있다.
⑤ 취득세의 과세대상이 되는 토지는 지적법의 규정에 의한 토지를 말한다.

해설 ①
취득세는 취득물건 소재지 관할 특별시·광역시·도에 신고하고 납부하여야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.167 문제 46번

80. **지방세법상 취득세 비과세 대상이 아닌 것은?**

① 상속으로 인한 취득으로서 법령의 규정이 정하는 1가구 1주택(고급주택 제외) 및 그 부속토지의 취득
② 공유권의 분할로 인한 취득
③ 이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하지 아니하는 경우 그 건축물의 이전으로 인한 취득
④ 공사현장사무소로서 존속기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시용 건축물의 취득
⑤ 사회복지법인이 부동산임대업에 사용하기 위한 별장의 취득

해설 ⑤
사회복지법인의 고유목적 사업용 부동산은 비과세 대상에 속하나, 부동산임대업은 수익사업에 속하므로 과세대상에 속한다.
➜ 새롬꿔 기본서 p.165 문제 43번

부동산공법

81. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 광역계획권은 건설교통부장관이 지정할 수 있다.
② 광역도시계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 미리 공청회를 개최하여야 한다.
③ 광역도시계획의 수립은 건설교통부장관 또는 시·도지사가 한다.
④ 광역도시계획을 수립할 때에는 시·군·구의회의 의견을 들어야 한다.
⑤ 광역도시계획을 수립한 때에는 공고하여 관계서류를 30일 이상 일반이 열람할 수 있게 하여야 한다.

해설 ④
광역도시계획을 수립하고자 하는 때에는 시·군·구 의회가 아니라 시·도 의회의 의견을 들어야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.73
문제집 p.73 문제 18번

82. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구역에서 완화할 수 있는 사항이 아닌 것은?

① 건축물의 높이제한
② 대지의 분할제한
③ 용도지역 안에서의 건폐율
④ 용도지역 안에서의 용적률
⑤ 부설주차장의 설치기준

해설 ②
대지의 분할제한은 지구단위계획구역에서 완화하여 적용하는 대상이 아니다.
➜ 새롬刊 기본서 p.160

83. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지구의 지정목적에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 중요시설물보존지구 : 공용시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구
② 리모델링지구 : 노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지하면서 이를 정비할 필요가 있는 지구
③ 개발진흥지구 : 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
④ 문화자원보존지구 : 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
⑤ 특정용도제한지구 : 주거기능 보호 또는 청소년 보호 등의 목적으로 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구

해설 ①
중요시설물보존지구 : 국방상·안보상 중요한 시설물의 보호 및 보존을 위하여 필요한 지구
➜ 새롬刊 기본서 p.138
문제집 p.94 문제 67번

84. **국토의 계획 및 이용에 관한 법령이 규정하고 있는 기반시설부담구역에 대한 설명으로 옳은 것은?**

① 기반시설부담구역은 개발이익이 현저히 발생할 것으로 예상되는 지역으로서 개발밀도관리구역과 중복하여 지정할 수 있다.
② 기반시설부담구역을 지정 또는 변경하고자 하는 때에는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
③ 소규모 개발행위가 연접하여 시행될 것으로 예상되는 경우에는 하나의 단위구역으로 묶어서 기반시설부담구역으로 지정할 수 있다.
④ 기반시설부담개발행위를 하는 자가 납부한 비용은 당해 도시의 기반시설의 설치나 국민임대주택의 건설에 사용될 수 있다.
⑤ 기반시설부담구역 안에서는 그 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50% 범위 안에서 용적률을 강화하여 적용할 수 있다.

해설 ③
① 기반시설부담구역은 개발밀도관리구역 외의 지역을 대상으로 지정하므로, 이 두 가지 구역은 서로 중복하여 지정할 수 없다.
② 기반시설부담구역을 지정·변경하고자 하는 때에는 중앙도시계획위원회가 아니라 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 또한 건설교통부장관의 승인을 요하지는 않는다.
④ 기반시설부담개발행위를 하는 자가 납부한 비용은 당해 기반시설부담구역 안에 설치하는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 한하여 사용하여야 한다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제73조).
⑤ 50% 범위 안에서 용적률을 강화하여 적용할 수 있는 구역은 기반시설부담구역이 아니라 개발밀도관리구역이다.
➜ 새롬퀘 기본서 p.193

85. **국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 및 용도지구 안에서의 건축물의 건축제한 등이 개별법률에 의하여야 하는 경우가 있다. 각 경우와 그 근거법률의 연결이 옳게 된 것은?**

㉠ 농공단지 – 산업집적 활성화 및 공장설립에 관한 법률
㉡ 농림지역 중 농업진흥지역 – 농지법
㉢ 보전산지 – 초지법
㉣ 상수원보호구역 – 수도법
㉤ 지정문화재 – 관광진흥법
㉥ 천연기념물과 그 보호구역 – 문화재보호법

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

해설 ④
㉠ 농공단지에서의 행위제한은 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 의한다.
㉢ 농림지역에서 보전산지의 행위제한은 「산지관리법」에 의한다.

㉤ 지정문화재에 관하여는 「문화재보호법」에 의한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.131
문제집 p.93 문제 63번

86. 1필지의 면적이 500m²인 토지에 건축물을 건축하고자 하는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지상에 건축할 수 있는 건물의 최대 연면적은(주차장 면적은 제외함)? (다만, 당해 토지의 40%는 제1종전용주거지역, 60%는 자연녹지지역에 걸쳐 있으며, 조례상 제1종전용주거지역의 용적률은 80% 이하, 자연녹지지역의 용적률은 50% 이하이다. 그 외의 조건은 고려하지 아니한다)

① 150m²
② 160m²
③ 250m²
④ 310m²
⑤ 400m²

해설 ④

➜ 새롬刊 기본서 p.145

87. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시계획시설에 대한 설명 중 틀린 것은?

① 도시지역에서 설치하고자 하는 기반시설로서 도시공원법의 규정에 의하여 점용허가대상이 되는 공원 안의 기반시설은 도시관리계획으로 결정하지 아니한다.
② 공동구가 설치된 경우에는 당해 공동구에 수용되어야 할 시설이 빠짐없이 공동구에 수용되도록 하여야 한다.
③ 관계 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 협약을 체결하거나 협의회 등을 구성하여 광역시설을 설치·관리할 수 있다.
④ 도시계획시설결정이 고시된 도시계획시설에 대하여 그 고시일부터 20년이 경과될 때까지 사업이 시행되지 아니하는 경우 그 고시일부터 20년이 되는 날에 그 효력을 상실한다.
⑤ 도시계획시설은 교통시설, 공간시설 등 기반시설 중 도시관리계획으로 결정된 시설을 말한다.

해설 ④

도시계획시설에 대하여 20년이 경과될 때까지 사업이 시행되지 아니하는 경우 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음 날에 그 효력을 상실한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.165
문제집 p.124 문제 133번

88. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에서 정하고 있는 용도지역에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 용도지역의 지정 또는 변경은 도시기본계획으로 결정·고시한다.
② 용도지역은 크게 도시지역, 준도시지역, 농림지역 및 자연환경보전지역으로 구분된다.

③ 자연환경보전지역은 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역이다.
④ 도시지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역 및 보전지역으로 구분된다.
⑤ 주거지역 중 준주거지역은 주택의 층수에 따라 제1종, 제2종 및 제3종으로 세분된다.

해설 ③
① 도시기본계획이 아니라 도시관리계획으로 지정하게 된다.
② 용도지역은 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역으로 구분된다.
④ 도시지역은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역으로 구분된다.
⑤ 준주거지역은 세분되지 아니한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.107

89. **국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가에 대한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?**

① 도시계획사업에 의하는 경우라도 일정규모 이상의 건축물을 신축하는 때에는 개발행위허가를 받아야 한다.
② 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치는 개발행위허가를 받지 아니하고 이를 할 수 있다.
③ 경작을 위하여 절토·성토 등의 방법으로 토지를 형질변경하고자 하는 경우에는 개발행위허가를 받지 아니한다.
④ 개발행위허가권자는 대통령령이 정하는 바에 따라 당해 개발행위에 따른 기반시설의 설치를 조건으로 개발행위허가를 할 수 있다.
⑤ 개발행위허가권자는 개발행위허가를 받지 아니하고 개발행위를 하거나 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자에 대하여는 그 토지의 원상회복을 명할 수 있다.

해설 ①
도시계획사업에 의하는 경우에는 개발행위허가 대상이 아니다.
➜ 새롬刊 기본서 p.170
문제집 p.115 문제 113번

90. **국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종지구단위계획에 포함되어야 할 사항으로 규정되어 있지 <u>않은</u> 것은?**

① 도시의 공간구조
② 기반시설의 배치와 규모
③ 교통처리계획
④ 건축물의 용도제한
⑤ 건축물의 건폐율 또는 용적률

해설 ①
도시의 공간구조는 제2종지구단위계획의 내용이 아니라 도시기본계획의 내용에 해당한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.159
문제집 p.109 문제 99번

91. **국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 "허가구역"이라 함)에 대한 설명 중 틀린 것은?**

① 건설교통부장관은 지가가 급격히 상승할 우려가 있는 지역으로서 투기우려가 있다고 인정되는 지역에 대하여 5년 이내의 기간을 정하여 허가구역으로 지정할 수 있다.
② 건설교통부장관은 지정기간이 만료되는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하고자 하는 때에는 중앙도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.
③ 허가구역 지정의 효력은 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일 후에 발생한다.
④ 건설교통부장관은 허가구역의 지정사유가 없어졌다고 인정되는 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 해제할 수 있다.
⑤ 허가구역의 해제 또는 축소의 경우에 지체 없이 이를 7일 이상 공고하고, 그 공고내용을 15일간 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

해설 ④
토지거래허가구역을 해제하는 경우에도 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.217
문제집 p.135 문제 154번

92. **국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역 안에서 토지거래계약에 관한 허가를 받아야 하는 경우는?**

① 민사집행법에 의한 경매의 경우
② 국유재산법에 의한 국유재산관리계획에 따라 국유재산을 일반경쟁입찰에 의하여 처분하는 경우
③ 도시개발법에 의하여 환지예정지로 지정하는 경우
④ 농어촌정비법에 의하여 농지 등을 교환하는 경우
⑤ 민법에 의하여 부동산을 교환하는 경우

해설 ⑤
교환의 경우도 유상계약이므로 허가대상이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.218
문제집 p.146 문제 176번

93. **국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 근거하여 이루어지는 것은?**

① 투기과열지구의 지정
② 시범도시의 지정
③ 수변구역의 관리
④ 도시개발사업의 시행방식
⑤ 도시·주거환경기본계획의 수립

해설 ②
시범도시의 지정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 내용에 포함된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.233
문제집 p.152 문제 192번

94. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에서 정한 용도지역별 건폐율의 최대한도가 높은 지역부터 낮은 지역 순으로 나열한 것은?

㉠ 일반상업지역	㉡ 근린상업지역
㉢ 제2종일반주거지역	㉣ 제3종일반주거지역

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

해설 ①
㉠ 일반상업지역 : 80% 이하 ㉡ 근린상업지역 : 70% 이하
㉢ 제2종일반주거지역 : 60% 이하 ㉣ 제3종일반주거지역 : 50% 이하
➜ 새롬퀘 기본서 p.133
문제집 p.91 문제 57번

95. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령상 개발제한구역에서 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 할 수 있는 시설이 아닌 것은?

① 체육시설의 설치·이용에 관한 법령에 의한 골프장
② 도시계획시설로서의 주차장
③ 민간이 설치하는 청소년수련시설
④ 국가 또는 지방자치단체가 설치하는 공동묘지 및 화장장
⑤ 증축으로서 주택을 용도변경한 근린생활시설

해설 ③
민간이 아닌 국가·지방자치단체가 설치하는 청소년수련시설에 한하여 허가대상이다.
➜ 새롬퀘 기본서 p.331

96. 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 구 도시계획법 제21조에 대한 헌법재판소의 헌법불합치결정을 배경으로 제정되었다.
② 개발제한구역의 지정으로 인하여 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저히 감소된 토지를 개발제한구역 지정당시부터 계속 소유한 자는 건설교통부장관에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있다.
③ 개발제한구역으로 지정된 부동산에 대하여 그 소유자로 하여금 환지 또는 대토청구권을 행사할 수 있도록 규정하고 있다.
④ 건설교통부장관은 개발제한구역의 지정목적을 달성하기 위하여 필요한 경우에는 소유자와 협의하여 개발제한구역 안의 토지 및 그 토지의 정착물을 매수할 수 있다.

⑤ 개발제한구역 안에서 허가를 요하는 행위를 허가받지 아니하고 행한 자에 대하여 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

해설 ③
환지 또는 대토청구권은 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령」에서 규정된 바 없다.
➜ 새롬刊 기본서 p.347

97. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행방식과 관련된 설명 중 옳은 것은 모두 몇 개인가?

㉠ 도시개발사업은 수용 또는 사용하는 방식이나 환지방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있다. ㉡ 수용 또는 사용방식은 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높은 경우에 시행하는 방식이다. ㉢ 수용 또는 사용방식은 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경이 필요한 경우에 시행하는 방식이다. ㉣ 당해 도시의 주택건설에 필요한 택지 등의 집단적인 조성이 필요한 경우에 환지방식으로 시행하는 것을 원칙으로 한다. ㉤ 수용 또는 사용하는 방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 경우에 각각의 방식이 적용되는 구역으로 구분하여 사업시행지구로 분할하여 시행할 수 있다.

① 1개 ② 2개
③ 3개 ④ 4개
⑤ 5개

해설 ②
㉠·㉤은 옳음.
㉡ 지가가 인근 다른 지역에 비하여 현저히 높은 경우에는 환지방식에 의한 시행이 적합하다.
㉢ 대지의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 필요한 방식은 환지방식이 적합하다.
㉣ 택지 등의 집단적인 조성이 필요한 경우에는 환지방식보다는 수용·사용방식이 적합하다.
➜ 새롬刊 기본서 p.408
문제집 p.218 문제 37번

98. 도시개발법령상 도시개발사업에 있어서 환지계획과 관련된 설명 중 틀린 것은?

① 행정청이 아닌 시행자가 환지계획을 작성하는 때에는 시장·군수 또는 구청장의 사전검토를 받아야 한다.
② 시행자는 토지면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 과소토지가 되지 아니하도록 면적을 증가하여 환지를 정하거나 환지대상에서 제외할 수 있다.

③ 토지소유자의 신청 또는 동의가 있는 때에는 당해 토지의 전부 또는 일부에 대하여 환지를 정하지 아니할 수 있다. 다만, 당해 토지에 관하여 임차권자 등이 있는 때에는 그 동의를 얻어야 한다.
④ 시행자는 도시개발사업의 원활한 시행을 위하여 특히 필요한 때에는 토지소유자의 동의를 얻어 입체환지를 할 수 있다.
⑤ 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비에 충당하기 위하여 일정한 토지를 체비지 또는 보류지로 정할 수 있다.

해설 ①
행정청이 아닌 시행자가 환지계획을 작성하는 때에는 시장 · 군수 · 구청장의 사전승인이 아니라 인가를 받아야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.417
문제집 p.221 문제 45번

99. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행과 관련된 설명 중 틀린 것은?

① 지정권자는 도시개발구역의 전부를 환지방식으로 시행하는 경우에는 도시개발구역 안의 토지소유자 또는 이들이 도시개발을 위하여 설립한 조합을 시행자로 지정한다.
② 시행자인 지방공사는 도시개발사업에 필요한 토지 등을 수용 또는 사용하는 경우 토지소유자의 일정비율의 동의를 얻어야 한다.
③ 시행자인 국가 또는 지방자치단체는 토지소유자가 원하는 경우에는 토지 등의 매수대금의 일부를 지급하기 위하여 토지상환채권을 발행할 수 있다.
④ 시행자(지정권자가 시행자인 경우 제외)는 토지상환채권을 발행하고자 하는 때에는 토지상환채권의 발행계획을 작성하여 미리 지정권자의 승인을 얻어야 한다.
⑤ 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식에 의하여 시행하고자 하는 경우에는 환지계획을 작성하여야 한다.

해설 ②
토지 등을 수용 또는 사용하는 경우 토지소유자의 일정비율의 동의를 얻어야 하는 시행자는 민간개발사업시행자(제4호 내지 제7호)뿐이다. 지방공사인 시행자는 동의를 요하지 아니한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.410
문제집 p.217 문제 35번

100. 도시개발법령상 도시개발사업을 위한 조합과 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업을 위한 조합에 공통으로 적용되는 설명 중 옳은 것은?

① 조합설립의 인가 신청을 위해 토지소유자 총수의 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.
② 조합은 법인으로 하며, 그 주된 사무소의 소재지에서 등기함으로써 성립한다.
③ 조합을 설립하고자 하는 때에는 구역 안의 토지소유자 5인 이상이 정관을 작성하여 조합설립의 인가를 받아야 한다.

④ 조합을 설립하기 위해서는 조합원 3분의 2 이상이 동의하는 추진위원회를 구성하여야 한다.
⑤ 조합임원은 총회에서 조합원 3분의 2 이상 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 얻어 선임한다.

해설 ②
① 조합설립의 인가 신청을 하고자 하는 경우 면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의와 토지소유자 총수 2분의 1 이상의 동의를 얻어야 한다.
③ 조합설립을 하고자 하는 경우 7인 이상의 토지소유자로 구성되어야 한다.
④ 도시개발조합에서는 정비사업조합과는 달리 추진위원회를 구성하여야 할 필요가 없다.
⑤ 도시개발조합의 임원은 정관 등이 정하는 바에 따라서 임원을 선임하며, 정비사업조합은 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 요한다.
➜ 새롬꿔 기본서 p.398, p.501

101. **도시개발법령상 도시개발구역 또는 도시 및 주거환경정비법령상정비구역으로 지정·고시된 경우 당해 구역이 제1종지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 보지 <u>않는</u> 구역은?**

① 취락지구로 지정된 지역에서의 도시개발구역
② 자연녹지지역에서의 도시개발구역
③ 상업지역에서의 도시개발구역
④ 도시환경정비사업 정비구역
⑤ 주택재개발사업 정비구역

해설 ①
제2종지구단위계획구역과 취락지구에서 지정된 도시개발구역은 제1종지구단위계획구역으로 간주되지 아니한다.
➜ 새롬꿔 기본서 p.386

102. **도시 및 주거환경정비법령상 정비사업을 시행하는 절차를 시행순서에 따라 나열한 것은?**

㉠ 사업시행 인가	㉡ 정비계획 수립 및 정비구역 지정
㉢ 도시·주거환경정비기본계획 수립	㉣ 준공인가
㉤ 관리처분계획 인가	

① ㉠ – ㉢ – ㉡ – ㉤ – ㉣
② ㉡ – ㉢ – ㉠ – ㉤ – ㉣
③ ㉢ – ㉡ – ㉤ – ㉠ – ㉣
④ ㉢ – ㉡ – ㉠ – ㉤ – ㉣
⑤ ㉢ – ㉠ – ㉤ – ㉡ – ㉣

해설 ④
➜ 새롬꿔 문제집 p.263 문제 22번

103. **도시 및 주거환경비법령상 정비사업 시행에 관한 설명 중 틀린 것은?**

① 주택건축사업은 조합이 조합원 과반수의 동의를 얻어 시장·군수 또는 주택공사 등과 공동으로 이를 시행할 수 있다.
② 시장·군수는 조합이 계속 추진하기 어려워 정비사업의 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 때에는 당해 조합을 대신하여 직접 정비사업을 시행할 수 있다.
③ 시장·군수가 직접 정비사업을 시행하는 때에는 정비구역의 위치 및 면적 등과 같이 토지등소유자에서 알릴 필요가 있는 사항은 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
④ 주거환경개선사업은 토지등소유자 과반수의 동의를 얻어 시장·군수가 직접 시행할 수 있다.
⑤ 주택재건축사업조합은 사업시행인가를 받은 후 시공자를 선정하여야 한다.

해설 ④
토지등소유자 3분의 2 이상의 동의와 세입자 세대수 과반수의 동의를 각각 얻어야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.495
문제집 p.259 문제 16번

104. **도시 및 주거환경정비법령상 주택재개발사업에서 사업시행계획서에 포함되어야 할 사항으로 규정되어 있지 않은 것은?**

① 기존주택의 철거계획
② 건축물 배치계획
③ 임대주택 건설계획
④ 건축물의 높이 및 용적률
⑤ 정비사업 시행과정에서 발생하는 폐기물 처리계획

해설 ①
주택재건축사업에만 기존주택의 철거계획이 포함된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.516

105. **도시 및 주거환경정비법령상 정비사업에 있어 관리처분계획에 관한 설명 중 옳은 것은?**

① 사업시행자는 토지등소유자가 분양신청을 하지 아니한 경우에 토지·건축물 또는 그 밖에 권리에 대하여 경매처분한다.
② 사업시행자는 기존 건축물을 철거한 후에 관리처분계획을 수립하여 인가를 받아야 한다.
③ 관리처분계획에는 정비사업의 추산액 및 그에 따른 조합원 부담규모 및 부담시기가 포함된다.
④ 투기과열지구 밖에서 시행되는 주택재건축사업의 토지등소유자에게는 1세대가 1 이상의 주택을 소유한 경우에 1주택을 공급한다.
⑤ 주택재개발사업의 토지등소유자에게는 보유한 주택수만큼 공급할 수 있다.

해설 ③

① 경매처분에 관한 조항은 없다.
② 철거 전에 관리처분계획을 수립하여야 한다.
④ 투기과열지구 밖의 주택재건축사업은 그가 소유한 주택수만큼 공급이 가능하다.
⑤ 주택재개발사업은 1세대 1주택으로만 공급이 가능하다.

➜ 새롬刊 기본서 p.529
문제집 p.278 문제 54번

106. **도시 및 주거환경정비법령상 주택재건축사업의 안전진단에 대한 설명 중 옳은 것은?**

① 주택재건축사업을 위한 안전진단은 공동주택 및 단독주택 모두를 대상으로 한다.
② 천재·지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 시장·군수가 인정하는 경우 안전진단 대상에서 제외된다.
③ 시장·군수에게 안전진단을 신청한 자는 안전진단의 실시가 결정된 때에 안전진단에 필요한 비용을 시장·군수가 지정하는 안전진단전문기관에 납부하여야 한다.
④ 시장·군수는 안전진단 신청이 있으면 30일 이내 안전진단을 실시하여야 한다.
⑤ 정비구역 내 도로 등 기반시설 설치를 위한 토지 위의 건축물은 안전진단 대상이다.

해설 ②

① 단독주택은 안전진단대상이 아니다.
③ 시장·군수에게 예치하여야 한다.
④ 현지조사와 전문가의 의견청취를 거쳐서 안전진단기관을 지정하고 30일 이내에 통보하여야 한다.
⑤ 안전진단 대상이 아니다.

➜ 새롬刊 기본서 p.499
문제집 p.265 문제 27번

107. **주택법령상 사업주체가 공공택지 안에서 건설·공급하는 주거전용면적 85m² 이하인 공동주택에 대하여는 건설교통부령에 따라 산정된 분양가격 이하로 공급하여야 한다. 이에 해당하는 공공택지가 아닌 것은?**

① 국민주택건설을 위한 대지조성사업에 의해 개발·조성되는 공동주택건설용지
② 택지개발사업에 의해 개발·조성되는 공동주택건설용지
③ 산업단지개발사업에 의해 개발·조성되는 공동주택건설용지
④ 국민임대주택단지조성에 의해 개발·조성되는 공동주택건설용지
⑤ 도시개발조합이 시행하는 도시개발사업에 의해 개발·조성되는 공동주택건설용지

해설 ⑤

도시개발조합이 조성한 택지는 민간이 조성한 택지이므로 공공택지에 해당하지 아니한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.718

108. **주택법령상의 주택거래신고에 대한 설명 중 틀린 것은?**

① 주택거래신고지역 안에서의 주택거래신고는 주택거래계약의 체결일부터 30일 이내에 당해 주택소재지의 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

② 주택거래신고지역으로 지정되기 이전에 체결한 계약 중 부동산등기특별조치법상 검인을 받지 아니한 계약도 신고하여야 한다.

③ 신고인이 신고필증을 교부받은 때에는 부동산등기특별조치법상 검인을 받은 것으로 본다.

④ 건설교통부장관은 주택거래신고지역의 지정 후 지정사유가 해소된 것으로 인정되는 경우 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 주택거래신고지역의 지정을 해제하여야 한다.

⑤ 주택거래신고지역에서 주택거래를 신고하지 아니한 자에 대하여 당해 주택에 대한 취득세(비과세·면제·감경되는 경우에는 비과세·면제·감경되지 아니하는 경우에 납부하여야 할 취득세액 상당액)의 5배 이하에 해당하는 금액의 과태료에 처한다.

해설 ①

15일 이내에 신고하여야 한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.778

문제집 p.416 문제 59번

109. **주택법령상 사업주체의 주택건설용 토지의 취득에 관한 내용 중 틀린 것은?**

① 국가 또는 지방자치단체는 그가 소유하는 토지를 매각하거나 임대함에 있어서 국민주택규모의 주택을 50% 이상으로 건설하는 자에게 우선적으로 당해 토지를 매각하거나 임대할 수 있다.

② 사업주체가 국민주택용지로 사용하기 위하여 체비지의 매각을 요구한 때에는 도시개발사업시행자는 체비지 총면적의 2분의 1의 범위 안에서 이를 우선적으로 사업주체에게 매각할 수 있다.

③ 위 ②의 체비지 양도가격은 원칙적으로 조성원가를 기준으로 하되, 예외적으로 감정평가업자의 감정가격으로 한다.

④ 지방공사인 사업주체가 국민주택을 건설하기 위한 대지를 조성하는 경우에는 토지 등을 수용 또는 사용할 수 있다.

⑤ 국가인 사업주체는 주택건설사업을 위한 토지매수업무와 손실보상업무를 관할 지방자치단체의 장에게 위탁할 수 있다.

해설 ③

체비지 양도가격은 감정가격이 원칙이며, 예외적으로 임대주택의 경우 조성원가를 기준으로 할 수 있다.

➜ 새롬刊 기본서 p.748

문제집 p.405 문제 35번

110. **주택법령상 사업주체의 담보책임 및 하자보수 등에 관한 설명 중 틀린 것은?**

① 사업주체는 공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 공동주택의 전부에 대하여 임시사용승인을 얻은 경우에는 그 임시사용승인일) 또는 사용승인일부터 10년 이내의 범위에서 대통령령이 정하는 바에 따라 하자를 보수하여야 한다.
② 사업주체가 지방자치단체인 경우에는 주택법상의 하자보수보증금 예치의무가 없다.
③ 시장·군수·구청장은 주택법령상의 하자담보책임기간 이내에 공동주택의 구조안전에 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단기관에 의뢰하여 안전진단을 실시할 수 있다.
④ 사업주체는 주택법령상의 하자담보책임기간 안에 공동주택의 내력구조부에 중대한 하자가 발생한 때에는 손해배상책임이 있다.
⑤ 건축법에 의해 건축허가를 받아 분양목적으로 공동주택을 건축한 건축주는 주택법령상의 하자담보책임을 지지 아니한다.

해설 ⑤
「건축법」상 건축허가를 받아 분양의 목적으로 건설된 공동주택도 하자보수책임을 진다.
➜ 새롬刊 기본서 p.790
문제집 p.417 문제 63번

111. **건축법령상 시장·군수·구청장이 등기촉탁할 수 있는 경우로서 틀린 것은?**

① 사용승인을 얻은 건축물로서 신규등록하는 경우
② 지번의 변경이 있는 경우
③ 건축물의 멸실 후 멸실신고한 경우
④ 건축물의 철거신고에 의하여 철거한 경우
⑤ 행정구역의 명칭에 변경이 있는 경우

해설 ①
신규등록으로 인한 소유권보존등기는 등기권리자가 직접 등기를 신청하여야 하며, 등기촉탁대상에 해당하지 아니한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.622

112. **건축법령상 건축물을 신축할 때 지진에 대한 안전여부를 확인하여야 하는 기준으로 규정되어 있는 것은?**

㉠ 층수 6층 이상인 건축물 ㉡ 연면적 10,000m^2 이상인 건축물 ㉢ 건설교통부령이 정하는 지진구역 안의 건축물 ㉣ 국가적 문화유산으로 보존할 가치가 있는 건축물로서 건설교통부령이 정하는 것

① ㉠, ㉡ ② ㉢, ㉣
③ ㉡, ㉢ ④ ㉡, ㉣
⑤ ㉠, ㉣

해설 ②
㉠ 3층 ㉡ 1,000㎡
➜ 새롬꿔 기본서 p.631
문제집 p.348 문제 76번

113. **건축법령상 건축분쟁조정에 관한 설명 중 옳은 것은?**

① 건축물의 건축 등과 관련한 분쟁의 조정을 원하는 자는 허가권자가 시·도지사인 경우 건설교통부에 설치된 중앙분쟁조정위원회에 분쟁의 조정을 신청할 수 있다.
② 건축법은 건축분쟁당사자 간의 합의에 의해 그 소요된 비용을 부담하는 것에 대해서는 규정하고 있지 않다.
③ 건축분쟁조정위원회는 조정신청을 받은 날부터 15일 이내에 이를 심사하여 조정안을 작성하여야 한다.
④ 건축분쟁조정위원회는 건축분쟁조정에 필요한 경우 법원의 영장을 받아 그 위원 등으로 하여금 관계사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.
⑤ 관계전문기술자 상호 간의 분쟁은 건축분쟁조정위원회의 조정대상이 된다.

해설 ⑤
① 중앙분쟁조정위원회가 아니라 시·도분쟁조정위원회이다.
② 합의에 의하여 부담하는 것이 규정되어 있다.
③ 15일이 아니라 60일이다.
④ 법원의 영장을 발급받을 필요가 없다.
➜ 새롬꿔 기본서 p.660

114. **건축법령상 이행강제금에 관한 설명 중 <u>틀린</u> 것은?**

① 이행강제금에 대하여 이의를 제기하지 아니하고, 이를 납부하지 않은 경우에는 국세 또는 지방세체납처분의 예에 의하여 징수한다.
② 이행강제금부과처분에 관한 재판은 비송사건절차법에 의한 과태료의 재판에 의한다.
③ 연면적 85㎡ 이하의 주거용 건축물인 경우에는 법정이행강제금의 2분의 1의 범위 안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다.
④ 허가대상 건축물을 허가받지 아니하고 건축하여 벌금이 부과된 자에게는 이행강제금을 부과할 수 없다.
⑤ 시정명령을 받은 자가 그 시정명령을 이행한 경우에도 이미 부과된 이행강제금을 납부하여야 한다.

해설 ④

벌금이나 과태료의 단점을 보완하기 위한 제도이므로 벌금이나 과태료가 부과된 자에 대하여도 이행강제금을 부과할 수 있다.

➜ 새롬퀘 기본서 p.667

문제집 p.368 문제 126번

115. **건축법령상 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것으로서 대수선행위로 볼 수 없는 것은?**

① 내력벽의 벽면적을 30㎡ 이상 해체하여 변경하는 행위
② 건축물의 전면부 창문틀을 해체하여 변경하는 행위
③ 미관지구 안에서 건축물의 담장을 변경하는 행위
④ 건축물의 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 해체하여 수선하는 행위
⑤ 다세대주택의 세대 간 주요구조부인 경계벽을 수선하는 행위

해설 ②

창문틀의 해체는 대수선에 해당되지 않는다.

➜ 새롬퀘 기본서 p.591

문제집 p.325 문제 25번

116. **건축법령상 다음과 같은 조건의 건축물의 용적률은 얼마인가?**

- 대지면적 : 2,000㎡
- 지하 2층 : 주차장으로 사용, 1,400㎡
- 지하 1층 : 제1종근린생활시설로 사용, 1,000㎡
- 지상 1층 : 피로티구조 내 전부를 본 건축물의 부속용도인 주차장으로 사용, 800㎡
- 지상 2, 3, 4, 5, 6, 7층 : 업무시설로 사용, 각 층 800㎡

① 240%　② 280%
③ 290%　④ 330%
⑤ 400%

해설 ①

지하 1,2층과 지상1층(주차장)은 제외된다.

지상 6개층이 각각 800㎡이므로 바닥면적의 합은 4,800㎡이다.

대지면적 : 2,000㎡이므로 용적률=240%

➜ 새롬퀘 기본서 p.643

문제집 p.353 문제 88번

117. **농지법령상 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있는 경우로 틀린 것은?**

① 농업기반공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우
② 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우
③ 농림부령이 정하는 농업연구기관이 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요로 하는 시험·연구·실습지로 농지를 취득하여 소유하는 경우
④ 상속에 의하여 농지를 취득하여 소유하는 경우
⑤ 시효의 완성에 의하여 농지를 취득하는 경우

해설 ③
농업연구기관이 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요로 하는 시험, 연구, 실습지로 농지를 취득하는 경우에는 농업경영계획서의 작성의무가 생략되는 경우이지 농지취득자격증명서 제출의무를 면제하는 것은 아니다.
➜ 새롬刊 기본서 p.822
문제집 p.444 문제 15번

118. **농지법령상 농지전용에 관련된 설명 중 틀린 것은?**

① 다른 법률에 의해 농지전용의 허가가 의제되는 협의를 거친 경우는 전용허가를 받은 것으로 본다.
② 농지를 전용하고자 하는 자는 원칙적으로 당해 농지의 소재지를 관할하는 농지관리위원회의 확인을 거쳐 농림부장관의 허가를 받아야 한다.
③ 농지를 농업인 주택부지로 전용하고자 하는 자는 당해 농지의 소재지를 관할하는 농지관리위원회의 확인을 거쳐 시장·군수 또는 자치구구청장에게 신고하여야 한다.
④ 도시지역 안에 있는 농지로서 주무부장관 또는 지방자치단체의 장이 농림부장관과 미리 전용협의를 거친 농지나 협의대상에서 제외되는 농지는 전용허가 없이 전용할 수 있다.
⑤ 농지를 간이농업용시설의 용도로 일시사용하고자 하는 자는 시장·군수 또는 자치구구청장의 허가를 받아야 하며, 농지조성비를 농지관리기금 운용·관리자에게 납부하여야 한다.

해설 ⑤
간이농업용시설의 일시사용은 농지조성비(농지보전부담금)의 납입대상이 아니다.
➜ 새롬刊 기본서 p.852

119. **산림법령상 영림계획 및 시업에 대한 설명으로 옳은 것은?**

① 영림계획의 인가를 받은 산림소유자는 영림계획에 따라 시업을 하고자 할 때에는 시장·군수 또는 지방산림청장의 허가를 받아야 한다.
② 임업후계자 또는 독림가가 소유하고 있지 아니한 사유림의 영림계획은 산림소유자가 작성하여야 한다.
③ 국유림에 대해 시장·군수는 산림의 보호·육성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 산림소유자의 신청을 받아 영림계획을 인가할 수 있다.

④ 시장·군수는 영림계획의 인가를 받은 산림소유자의 사망으로 인하여 조림·육림·벌채 등의 실적이 50% 미만인 경우 그 인가를 취소할 수 있다.

⑤ 시장·군수는 영림계획의 인가를 받지 아니한 산림소유자가 시업을 소홀히 하거나 하지 아니한 경우 대통령령이 정하는 바에 따라서 시업을 대행하게 하거나 직접 시업을 할 수 있다.

해설 ⑤

① 7일 전 시업신고대상

② 임업후계자 또는 독림가가 소유하고 있는 산림은 영림기술자가 아니어도 작성 가능하다.

③ 국유림에 대한 영림계획의 인가권자는 산림청장이다.

④ 사망의 경우에는 인가취소대상이 아니다.

➜ 새롬刊 기본서 p.881
문제집 p.472 문제 5번

120. **산지관리법상 보전산지 중 공익용 산지(산지전용 제한 지역을 제외) 안에서 산지전용을 할 수 <u>없는</u> 것은? (다만, 개별법률에 의한 행위제한을 적용하는 경우는 제외한다)**

① 연면적 기준으로 종전규모의 100분의 130 이하의 종교시설의 증축

② 장사 등에 관한 법률의 규정에 의하여 허가를 받거나 신고를 한 묘지·화장장·납골시설의 설치

③ 수목원·자연휴양림 그 밖에 대통령령이 정하는 산림공익시설의 설치

④ 광업법에 의한 광물의 탐사·시추시설의 설치

⑤ 사방시설·하천·제방 그 밖에 이에 준하는 국토보전시설의 설치

해설 ②

묘지·화장장·납골시설은 공익용 산지가 아니라 임업용 산지에서의 전용허가 대상이다.

➜ 새롬刊 기본서 p.938
문제집 p.497 문제 15번