제15회 공인중개사 2차시험 (A형)

중개업법령및실무

자료제공 : 한국부동산교육개발원

1. 중개대상물 확인·설명의무에 관한 내용으로 옳은 것은? 【B형 2번】

① 중개업자는 거래계약이 체결된 때에는 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개대상물의 확인·설명사항을 서면으로 제시하고 설명할 의무가 있다.

② 소속 공인중개사가 모든 중개업무를 수행하는 경우에는 당해 소속 공인중개사가 중개대상물의 확인·설명사항을 서면으로 제시하고 설명할 의무가 있다.

③ 중개업자가 매도의뢰인에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구한 경우에는 그러한 사실에 대하여 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 설명할 의무는 없다.

④ 중개업자는 거래계약이 체결된 때에는 거래당사자 쌍방에게 중개대상물의 확인·설명사항을 서면으로 제시하고 설명할 의무가 있다.

⑤ 중개업자가 공동으로 중개를 한 경우에는 각각의 중개업자가 원칙적으로 거래당사자 쌍방에게 중개대상물의 확인·설명사항을 서면으로 제시하고 설명할 의무가 있다.

해설 ③

중개업자는 매도 또는 임대의뢰인이 부동산중개업법 제17조 제2항의 규정에 의한 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 "불응한 경우" 그러한 사실을 매수 또는 임차의뢰인에게 설명하고 중개대상물의 확인설명서에 기재하여야 한다(영 제22조 제2항).

① 거래계약이 체결된 때(×) ⇨ 중개의뢰시(○)

② 확인·설명의무는 주된 업무이므로 중개업자가 하여야 한다.

④ 중개업자가 중개의뢰를 받은 경우에는 당해 중개대상물의 상태·입지·권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 서면으로 제시하고 성실·정확하게 설명하여야 한다(법 제17조 제1항).

⑤ 공동으로 중개한 경우에도 단독중개와 마찬가지로 취득의뢰인에게 서면으로 제시하고 성실·정확하게 설명할 의무가 있다.

➜ 새롬刊 기본서 p.222
문제집 p.148

2. 부동산중개업법상 위반행위와 벌칙이 옳게 연결된 것은? 【B형 1번】

① 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위한 자 – 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

② 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 한 자 – 500만원 이하의 과태료

③ 공인중개사 자격증을 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자 – 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

④ 이중으로 중개사무소 개설등록을 한 자 – 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

⑤ 중개사무소의 폐업신고를 하지 아니한 자 – 500만원 이하의 과태료

해설 ④
① 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
② 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
③ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
⑤ 100만원 이하의 과태료
➜ 새롬刊 기본서 p.343, 346
문제집 p.261, 263

3. 부동산중개업협회에 관한 설명으로 틀린 것은? 【B형 3번】

① 등록관청에서 협회에 업무를 위탁하는 때에는 미리 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
② 협회는 법인으로 한다.
③ 협회는 공인중개사 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하고 창립총회의 의결을 거친 후 건설교통부장관의 인가를 받아 성립한다.
④ 협회는 서울특별시에 주된 사무소를 두고 정관이 정하는 바에 따라 특별시·광역시·도에 지부를, 시·군·구에 지회를 둘 수 있다.
⑤ 협회가 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

해설 ③
협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 건설교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 "설립등기"를 함으로써 성립한다(법 제30조 제3항).
➜ 새롬刊 기본서 p.329
문제집 p.248

4. 부동산중개업법상의 과태료에 관한 설명으로 옳은 것은? 【B형 6번】

① 공인중개사 자격취소처분에 따른 자격증을 반납하지 아니한 자에 대하여는 건설교통부장관이 과태료처분권을 행사한다.
② 과태료처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날로부터 14일 이내에 이의를 제기하여야 한다.
③ 과태료처분을 받은 자가 이의를 제기한 때에는 시·도지사 또는 등록관청은 7일 이내에 이를 관할법원에 통보하여야 한다.
④ 과태료처분에 대하여 제기된 이의의 통보를 받은 관할법원은 행정심판법에 의한 행정심판을 하여야 한다.
⑤ 과태료처분에 불복이 있는 자가 이의제기 기간 내에 이의를 제기하지 않고 과태료를 납부하지 아니한 경우 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 의하여 이를 징수한다.

해설 ⑤
① 공인중개사 자격취소처분에 따른 자격증을 반납하지 아니한 자에 대하여는 시·도지사가 과태료처분권을 행사한다.
② 과태료처분에 불복이 있는 자는 그 처분의 고지를 받은 날로부터 30일 이내에 이의를 제기하여야 한다.
③ 과태료처분을 받은 자가 이의를 제기한 때에는 건설교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 지체

없이 관할법원에 그 사실을 통보하여야 한다(법 제39조 제5항).
④ 과태료처분에 대하여 제기된 이의의 통보를 받은 관할법원은 비송사건절차법에 의한 과태료처분을 한다(법 제39조 제5항).
➜ 새롬刊 기본서 p.347
문제집 p.263

5. 중개업자의 손해배상책임과 업무보증의 설정에 관한 설명으로 틀린 것은? 【B형 5번】

① 중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
② 중개업자는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
③ 중개업자는 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.
④ 중개법인이 3개의 분사무소를 두는 경우에는 해당 중개법인은 최소 1억 5천만원의 업무보증을 설정해야 한다.
⑤ 중개의뢰인의 손해가 보증기관의 보증금 지급한도를 초과하는 손해에 대해서도 중개업자를 상대로 손해배상청구권을 행사할 수 있다.

해설 ④
중개법인이 3개의 분사무소를 두는 경우에는 해당 중개법인은 주된 사무소에 1억원 이상, 3개의 분사무소마다 각 5천만원 이상, 따라서 최소 2억 5천만원 이상의 업무보증을 설정해야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.235
문제집 p.153

6. 중개업자의 개설등록 등에 관한 설명 중 가장 옳은 것은? 【B형 4번】

① 부동산중개업법은 중개업자가 등록증을 교부받은 후 업무보증을 설정하지 않으면 업무를 개시할 수 없도록 금지하고 있지는 않다.
② 부동산중개업법은 중개업자가 취급할 수 있는 중개대상물을 중개업자의 종별에 따라 달리 정해 두고 그것을 위반했을 때에는 과태료처분을 할 수 있도록 되어 있다.
③ 중개업자가 전속중개계약서 작성시 기재한 중개수수료는 거래가 성립되었을 때 지급받는 중개수수료와 항상 동일하다.
④ 중개업자에게 등록취소사유가 있다면 청문절차와 관계없이 그 즉시 취소의 효력이 발생하게 된다.
⑤ 공인중개사가 중개사무소 개설등록을 신청한 경우에 등록관청은 10일 이내에 등록의 통지를 하여야 한다.

해설 건설교통부 답안은 ①이었으나 답 없음이 옳다.
① 부동산중개업법은 제22조 제2항 제6호에서 "중개업자가 제19조 제3항의 규정에 의한 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우"에는 등록을 취소할 수 있도록 규정함으로써 업무보증을 설정하지 않고 업무를 개시한 중개업자에 대해 제재를 가하고 있다. 결국 '업무보증을 설정하지 아니한 업무개시'는 부동산중개업법상 금지되어 있는 것이므로 ① 지문 중 "업무보증을 설정하지 않으면 업무를 개시할 수 없도록 금지하고 있지는 않다."라는 내용은 틀린 표현이다.
② 중개업자가 취급할 수 있는 중개대상물의 범위 등은 중개업자의 종별에 따라 대통령령으로 정할 수 있다(법 제9조 제2항). 그러나 대통령령에는 중개업자의 종별에 따라 취급할 수 있는 범위를 차별화하는 규정이 없다.

③ 중개의뢰가격과 거래가격이 다를 수 있으므로 수수료가 항상 동일한 것이 아니다.
④ 중개업자에게 등록취소사유가 있는 경우에는 사전에 청문을 거쳐 등록관청으로부터 등록취소 처분을 받아야만 취소의 효력이 발생한다.
⑤ 공인중개사가 중개사무소 개설등록을 신청한 경우에 등록관청은 7일 이내에 등록을 하고 등록신청인에게 서면으로 통지를 하여야 한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.92
문제집 p.50

7. 전속중개계약에 관한 설명으로 가장 옳은 것은? 【B형 7번】

① 중개의뢰인은 전속중개계약의 유효기간 내에 전속중개계약을 체결한 중개업자 이외의 중개업자에게 의뢰하여 거래한 경우에는 중개수수료에 해당하는 금액을 전속중개계약을 체결한 중개업자에게 지불하여야 한다.
② 중개업자는 전속중개계약을 체결하고자 할 경우 표준계약서를 사용하고 3월간 보존하여야 한다.
③ 전속중개계약을 체결한 중개업자는 중개대상물에 관한 정보를 공개하여야 하며, 중개대상물에 대한 모든 정보공개 여부를 중개의뢰인에게 사전에 동의를 받아야 한다.
④ 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 중개업자를 정하여 당해 중개대상물을 중개하도록 하는 전속중개계약을 체결하여야 한다.
⑤ 중개의뢰인이 전속중개계약의 유효기간 내에 중개의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우에는 중개수수료의 범위 내에서 중개업자의 소요된 비용을 지불해야 한다.

해설 ①
② 중개업자는 전속중개계약을 체결하고자 할 경우 표준계약서를 사용하고 3년간 보존하여야 한다.
③ 전속중개계약을 체결한 중개업자는 중개대상물에 관한 정보를 공개하여야 한다. 이때 의뢰인의 동의가 필요 없는 중개업자의 의무사항이다.
④ 체결하여야 한다. ⇨ 체결할 수 있다.
⑤ 중개의뢰인이 전속중개계약의 유효기간 내에 중개의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우에는 중개수수료의 50% 범위 내에서 중개업자의 소요된 비용을 지불해야 한다. 이 때의 비용은 사회통념에 비추어 상당하다고 인정되는 비용에 한정된다.

➜ 새롬刊 기본서 p.158
문제집 p.91

8. 중개계약서를 작성한 경우에 관한 설명 중 틀린 것은? 【B형 9번】

① 전속중개계약서를 작성한 중개업자는 중개대상물을 공개하기 위해 반드시 지정거래정보망에 가입하여야 하는 것은 아니다.
② 일반중개계약을 체결한 중개의뢰인이 다른 중개업자에게 중복하여 중개의뢰하는 것을 금지하고 있지 않다.
③ 전속중개계약서를 작성한 중개업자는 중개대상물을 반드시 지정거래정보망에만 공개하여야 하는 것은 아니다.
④ 일반중개계약서를 작성한 중개업자는 업무처리상황을 2주일에 1회 이상 중개의뢰인에게 문서로서 통지하지 않아도 된다.
⑤ 일반중개계약서를 작성한 중개업자도 지정거래정보망에 중개대상물을 공개할 수는 있지만, 거래가 이루어진 때에 그 사실을 거래정보사업자에게 통보해 주지 않아도 된다.

해설 ⑤

일반중개계약을 체결한 경우에도 지정거래정보망에 정보를 공개할 수 있고, 당해 중개대상물의 거래가 이루어진 때에는 이를 지체없이 거래정보사업자에게 통보하여야 한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.161
문제집 p.90

9. 중개업자의 중개업무범위에 관한 설명으로 가장 옳은 것은? 【B형 8번】

① 중개인의 업무대상지역은 당해 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할구역으로 한다. 다만, 중개인이 법인인 중개업자와 합동사무소를 설치한 경우 중개인의 업무지역은 법인의 업무지역으로 확대된다.

② 부동산중개업법에서는 중개업자가 취급할 수 있는 중개대상물의 범위 등을 중개업자의 종별에 따라 시행령으로 정할 수 있도록 하고 있다. 그러나 시행령에 관련 규정이 없으므로 중개업자의 종별에 따른 중개대상물의 범위에는 원칙적으로 차이가 없는 것으로 볼 수 있다.

③ 중개인이 부동산중개업법에 의한 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 중개사무소 관할구역 밖에 소재한 모든 물건을 중개할 수 있다.

④ 법인 및 공인중개사인 중개업자의 업무지역은 전국으로 한다. 다만, 특수법인은 부동산중개업법상 상세한 규정이 없으므로 전국을 업무지역으로 할 수 없다.

⑤ 부동산중개업법에서는 법인인 중개업자의 업무범위에 대해서만 규정하고 있고 개인인 중개업자의 업무범위에 대해서는 규정하고 있지 않다. 따라서 다른 법령에서 허용하고 있지 않는 한 개인인 중개업자의 겸업 자체는 불가능하다고 보는 것이 통설이다.

해설 ②

① 중개인이 법인인 중개업자와 합동사무소를 설치한 경우에도 중개인의 업무지역은 당해 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할구역으로 하는 것이지 전국으로 확대되는 것은 아니다.

③ 중개인이 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 당해 정보망에 공개된 관할구역 외의 중개대상물에 대하여도 이를 중개할 수 있다(법 제9조 제1항 단서).

④ 특수법인의 업무지역도 일반법인을 준용하여 전국으로 볼 수 있다.

⑤ 공인중개사인 중개업자와 중개인인 중개업자는 원칙적으로 겸업을 할 수 있고, 다만 다른 법률의 규정으로 겸업을 금지하는 경우에는 겸업할 수 없다.

➜ 새롬刊 기본서 p.129
문제집 p.78

10. 부동산중개업법령에 관한 설명으로 가장 옳은 것은? 【B형 10번】

① 중개보조원이 당해 중개보조행위를 한 경우 중개업자와 함께 거래계약서에 서명·날인하는 것이 법령상 금지되는 것은 아니다.

② 사용인에게 1,000만원의 벌금형이 처해진 경우 그를 고용한 중개업자에게도 사용인과 동일한 1,000만원의 벌금형이 처해진다.

③ 중개인인 중개업자가 공인중개사 자격증을 취득한 후 종별을 달리하여 동일한 등록관청 내에서 공인중개사인 중개업자로서 업무를 계속하고자 하는 경우 새로이 중개사무소 개설등록을 하여야 한다.

④ 중개법인의 임원 중 1인이 개인적인 특별한 사정이 발생하여 사임한 경우 법령상 2월 이내에 개임을 하여야 한다.

⑤ 중개사무소의 용도는 건축법상 제2종 근린생활시설로서 구분되며, 중개사무소의 임차인은 반드시 중개사무소 개설등록 신청인의 명의로 하여야 한다.

해설 ①
② 중개업자가 사용인과 동일한 벌금형(선고형)으로 처해지는 것은 아니다.
③ 중개인인 중개업자가 공인중개사 자격을 취득하여 동일 등록관청 안에서 공인중개사인 중개업자로 종별을 달리하여 계속 업무를 하고자 하는 경우에는 등록증재교부신청서에 종전의 등록증과 변경사항을 증명하는 서류를 제출하여 등록증 재교부 신청하면 된다.
④ 2월내 개임은 임원이 결격사유에 해당하게 된 경우이다.
⑤ 중개사무소의 임차인은 반드시 중개사무소 개설등록 신청인의 명의로 하여야 하는 것은 아니고, 타인명의로 임차해도 가능하다.
➜ 새롬刊 기본서 p.122
문제집 p.80

11. 검인계약제도에 관한 설명 중 가장 옳은 것은? 【B형 13번】

① 2개 이상의 시·군·구에 있는 수개의 부동산을 매매하는 경우 그중 1개의 시·군·구를 관할하는 시장·군수·구청장에게 검인신청을 하여야 한다.
② 검인신청에 대한 검인기관은 시장·군수·구청장이 되며, 시장 등이 읍·면·동장에게 검인의 권한을 위임하고자 하는 때에는 지체없이 관할등기소장의 승인을 받아야 한다.
③ 검인신청을 할 때는 계약서의 원본 또는 판결서 등의 정본과 그 사본 2통(2개 이상의 시·군·구에 있는 부동산을 매매한 경우에는 시·군·구의 수에 1을 더한 통수)을 제출하여야 한다.
④ 검인신청을 받은 시장·군수·구청장은 계약서상의 실질적 내용을 심사한 후 지체없이 검인을 하여 검인신청인에게 교부하여야 한다.
⑤ 매매, 명의신탁해지약정, 공유물분할계약, 소유권이전청구권보전의 가등기를 신청하는 경우 등은 검인신청 대상이다.

해설 ③
① 하여야 한다.(×) ⇨ 할 수 있다.(○)
② 검인권자는 부동산소재지 관할시장·군수·구청장 또는 그 위임을 받은 자이다. 이때 그 위임을 받은 자는 읍·면·동장이 되며, 위임시 등기소장의 승인은 필요 없다.
④ 검인신청을 받은 시장·군수·구청장은 계약서 또는 판결서 등의 형식적 요건의 구비 여부만을 확인하고 그 기재에 흠결이 없다고 인정한 때에는 지체없이 검인을 하여 검인신청인에게 교부하여야 한다(동 규칙 제1조 제3항).
⑤ 매매계약서, 명의신탁해지약정서, 공유물분할계약서는 검인대상이 되나 소유권이전 청구권보전의 가등기는 검인대상이 아니다.
➜ 새롬刊 기본서 p.508
문제집 p.410

12. 1억원을 투자하면 2,600만원의 수익이 생기는 부동산에 2,000만원은 자기자본으로 투자하고, 나머지 8,000만원은 이자율 20%로 빌려서 투자하고자 한다. 이때 투자자의 지분투자에 대한 수익률은 몇 %인가? 【B형 12번】

① 10%　② 20%　③ 25%
④ 40%　⑤ 50%

해설 ⑤

지분투자수익률=순수익/지분투자액×100

따라서, 이자(8,000만원×20%=1,600만원)를 제외할 경우 순수익은 1,000만이고, 지분투자액은 2,000만원이므로 1,000만원(순수익)/2,000만원(지분투자액)×100=50%가 된다.

➜ 새롬刊 문제집 p.381

13. 중개사무소에 관한 설명으로 가장 옳은 것은? 【B형 11번】

① A공인중개사인 중개업자와 B중개인인 중개업자는 종별을 달리하고 있기 때문에 합동사무소의 설치가 금지되어 있다.

② 등록신청을 달리하고 있는 A공인중개사인 중개업자와 B중개인인 중개업자는 합동사무소의 설치가 금지되어 있다.

③ 중개법인이 분사무소를 설치하고자 등록관청에 신고서를 제출할 때에 업무보증설정을 증명할 수 있는 서류는 제출서류가 아니다.

④ 중개업자가 중개사무소를 동일한 등록관청 내에서 이전하고자 신고서를 제출할 때에 사무소를 확보하였음을 입증하는 서류는 제출서류가 아니다.

⑤ 중개법인이 분사무소를 설치하고자 신고서를 제출할 때에 사무소를 확보하였음을 입증하는 서류는 부동산중개업법령상 제출서류가 아니다.

해설 ⑤

① 종별을 달리해도 가능하다.

② 관할구역을 달리해도 가능하다.

③ 분사무소 설치시에는 업무보증설정증명서류를 제출하여야 한다.

④ 사무소확보증명서류를 제출하여야 한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.137

문제집 p.83

14. 다음 설명 중 가장 옳은 것은? 【B형 14번】

① 중개업자가 휴·폐업을 하고자 할 때에는 당해 중개업자만이 중개사무소 관할등록관청에 신고서를 제출할 수 있다.

② 공인중개사가 자격증을 분실한 경우에 자격증의 재교부는 자격증을 교부한 시·도지사에게 신청하여야 한다.

③ 공인중개사인 중개업자가 경기도지사로부터 자격취소처분을 받았다면 경기도지사에게 자격증을 반납하여야 한다.

④ 중개법인의 분사무소에서 사용할 인장은 법인의 대표자가 보증한 인장으로서 중개법인의 주된 사무소 소재지 등록관청에 등록하여야 한다.

⑤ 중개업자의 재교육은 실시되고 있지 않지만 재교육실시기관으로 부동산중개업법은 시·도지사만을 규정하고 있다.

해설 ③

① 신고서는 사용인이 제출할 수도 있다.

② 자격증 재교부는 자격증을 교부한 시험실시기관장이 한다(규칙 제9조 제2항).

④ 분사무소 인장등록은 분사무소 소재지를 관할하는 등록관청에 한다.

⑤ 교육실시기관은 건설교통부장관, 시·도지사·등록관청이다.

➜ 새롬刊 기본서 p.305
문제집 p.228

15. 중개업자의 중개사무소에 관한 설명으로 옳은 것은? 【B형 16번】

① 모든 중개업자는 등록관청의 관할구역 안에 중개사무소를 두고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 없다.

② 법인의 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구를 제외한 특별시·광역시·도별로 설치하되 특별시·광역시·도별로 1개소를 초과할 수 없다.

③ 합동사무소의 중개업자가 합동사무소를 다른 곳으로 이전하고자 할 때는 소속된 중개업자에 대해서 합동사무소의 대표자가 일괄하여 사무소 이전신고를 할 수 있다.

④ 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날로부터 10일 이내에 이전 후의 등록관청에 그 이전사실을 신고하여야 한다.

⑤ 사무소 이전신고를 위반한 경우에는 100만원 이하의 벌금에 처한다.

해설 건설교통부 가답안은 ③이었으나 답 없음이 옳다.

① 법인인 중개업자는 관할구역 밖에 분사무소를 설치할 수 있다.

② 법인의 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다.

③ 부동산중개업법 제12조에서는 "중개업자가 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 이전 전의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 그 이전사실을 신고하여야 한다."라고 규정함으로써 중개사무소의 이전신고가 '사전신고'가 아니라 '사후신고'임을 분명히 하고 있다. 따라서 ③의 지문 중 '합동사무소를 다른 곳으로 이전하고자 할 때는'은 사전신고를 의미하는 것이므로 부동산중개업법과 정면으로 배치되는 명백히 틀린 문장이다.

④ 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날로부터 10일 이내에 이전 전의 등록관청에 그 이전사실을 신고하여야 한다.

⑤ 사무소 이전신고를 위반한 경우에는 100만원 이하의 과태료에 처한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.145
문제집 pp.85~86

16. 부동산분양대행업에 관한 설명으로 가장 옳은 것은? 【B형 15번】

① 부동산분양대행업자는 타인소유 부동산의 판매에 종사하는 자로서 자신의 명의로 부동산의 판매업무에 종사할 경우에는 상법상 위탁매매인의 지위를 갖게 된다.

② 우리나라는 부동산분양방법이나 분양가액, 분양시기, 분양자격자 등에 대하여 규율하고 있지 않다.

③ 우리나라는 부동산분양과 관련한 표준약관이 없으므로 분양대행사업자는 자신이 작성한 분양계약서를 사용하는 것이 바람직하다.

④ 부동산중개업법상 부동산분양대행이란 분양대행계약에 의거 건물이나 토지 등을 포함한 모든 형태의 부동산을 판매하는 데 관련된 대리서비스를 수행하는 산업활동이다.

⑤ 부동산분양대행업이란 자신이 직접 개발한 택지 등의 토지와 타인에게 도급을 주어 건설한 건물 등을 분양·판매하거나, 구입한 부동산을 임대 또는 재판매하는 산업활동이다.

해설 ①

17. **신탁자 甲과 수탁자 乙 간 명의신탁약정을 한 뒤 신탁자가 수탁자에게 자금을 지원하여 수탁자가 매도인 丙(甲과 乙 사이에 명의신탁약정 사실을 모름)과 매매계약을 체결하여 소유권이전등기가 乙의 명의로 경료된 뒤 乙이 丁과 매매계약을 체결, 丁이 소유권이전등기를 경료하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은? 【B형 17번】**

① 신탁자 甲과 乙 간 명의신탁약정의 효력은 무효이나 乙의 명의로 경료된 소유권이전등기의 효력은 유효하다.

② 수탁자 乙과 매수인 丁 간의 매매계약은 유효하고 丁이 명의신탁약정 사실을 알았다면 丁은 소유권을 취득할 수 없다.

③ 丁의 명의로 경료된 소유권이전등기의 효력은 유효하지만 신탁자 甲은 丁에게 소유권을 주장할 수 있다.

④ 乙의 처분행위는 횡령죄로 처벌된다.

⑤ 乙은 1년 이하의 징역이나 3천만원 이하의 벌금에 처해진다.

해설 ①

② 丁은 선의인 경우뿐만 아니라 악의인 경우에도 소유권을 취득할 수 있다.

③ 甲은 丁에게 소유권을 주장할 수 없다.

④ 계약명의신탁에서 乙의 처분행위는 횡령죄가 아니라는 것이 판례이다.

⑤ 乙은 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해진다.

➜ 새롬刊 기본서 p.527
문제집 p.414

18. **부동산중개업법상 중개업자 등의 결격사유에 대한 설명이다. 옳은 것으로만 짝지어진 것은?**

【B형 18번】

㉠ 금고 이상의 형의 선고를 받고 가석방된 자는 가석방된 날로부터 3년이 경과하면 결격사유에 해당하지 않는다.
㉡ 금고 이상의 형의 선고를 받고 일반사면을 받은 자는 중개업자가 될 수 있다.
㉢ 금고 이상의 형의 선고를 받고 형집행 면제를 받은 날로부터 3년이 경과하지 않은 자는 중개업자가 될 수 없다.
㉣ 부동산중개업법이 아닌 다른 법률을 위반하여 벌금형을 선고받은 경우에는 결격사유에 해당한다.

① ㉠, ㉡ ② ㉡, ㉢ ③ ㉢, ㉣
④ ㉠, ㉢ ⑤ ㉡, ㉣

해설 ②

㉠ 유기형을 선고받고 가석방된 경우에는 '잔여형기+3년'이 경과하여야 결격사유에서 벗어난다.

㉣ 다른 법률에 위반하여 벌금형을 선고받은 경우에는 결격사유에 해당하지 않는다.

➜ 새롬刊 기본서 p.99
문제집 p.52

19. 중개업자가 임대차기간 2년, 보증금 1억원에 월세 120만원의 조건으로 서울특별시 소재 상가건물을 임대차하려는 중개의뢰인에 대한 상담을 받고 설명한 내용 중 틀린 것은 모두 몇 개인가? 【B형 21번】

> ㉠ 이 조건으로 임대차하면 상가건물임대차보호법이 적용되며 그 후 월차임을 30만원 증액하더라도 계속 상가건물임대차보호법이 적용되어 동법의 보호를 받는다.
> ㉡ 상가건물임대차에 대한 등록사항에 대해서는 이해관계인은 열람할 수 있지만 등록사항 등에 대한 현황서를 제공해 달라고 요청할 수는 없다.
> ㉢ 이 조건으로 임대차하면 최초의 임대차기간을 포함하여 5년이 보장될 수 있지만 임대인이 그 건물을 재건축하기 위하여 철거하는 경우에는 그러하지 아니하다.
> ㉣ 이 조건으로 임대차한 후 임대인의 동의를 얻어 전대차한 경우에는 전차인이 임차인을 대위하여 계약갱신요구권을 행사할 수는 없다.
> ㉤ 이 조건으로 임대차한 후 임대인이 월차임은 증액하지 않고 보증금을 1억원 증액청구하는 것은 상가건물임대차보호법상 증액청구기준을 초과하지 않으므로 허용된다.

① 1개　② 2개　③ 3개
④ 4개　⑤ 5개

해설 ④

㉠ 보증금 외의 차임이 있는 경우 : 보증금+(월세액×100)
따라서 30만원 증액시는 1억원+(150만원×100)=2억 5천만원이 되므로 서울특별시(2억 4천만원 이하)에서는 상가건물임대차보호법이 적용되지 않는다.

㉡ 건물의 임대차에 이해관계있는 자는 건물의 소재지 관할 세무서장에게 다음의 사항의 "열람 또는 제공"을 요청할 수 있다. 이때 관할세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다(법 제4조 제1항).

- 임대인·임차인의 성명, 주소, 주민등록번호
- 건물의 소재지, 임대차목적물 및 면적
- 사업자등록신청일 등

㉣ 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임대인의 계약갱신요구권 행사기간 범위 내에서 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다(법 제13조).

㉤ 위 문제에서 보증금증액을 1억원 이상 증액하는 경우에는 상가건물임대차보호법상 증액청구기준(12%)을 초과하므로 허용되지 아니한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.542
문제집 p.422

20. 부동산투자회사법상 부동산투자자문회사가 건설교통부장관에게 등록하기 위해 확보해야 할 자산운용전문인력으로서 공인중개사 인원수와 해당분야 종사경력을 바르게 연결한 것은? 【B형 20번】

① 5인 이상 – 5년 이상　② 3인 이상 – 5년 이상
③ 5인 이상 – 3년 이상　④ 3인 이상 – 3년 이상
⑤ 5인 이상 – 7년 이상

해설 ②

〔부동산투자회사법 제22조〕 ① 자기관리부동산투자회사는 그 자산을 투자·운용함에 있어 전문성을 높이고 주주를 보호하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 다음 각호의 규정에 의한 자산운용전문인력을 확보하여야 한다.

1. 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당분야에 5년 이상 종사한 자

2. 부동산관련분야의 석사학위 이상의 소지자로서 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 관련된 업무에 3년 이상 종사한 자
3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 경력이 있는 자로서 대통령령이 정하는 자
〔동법시행령 제14조〕 ① 부동산투자회사는 법 제22조 제1항 각호의 1에 해당하는 자산운용전문인력을 3인 이상 확보하여야 한다.

21. 법원경매의 진행절차이다. 각 ( )에 들어갈 내용을 순서대로 바르게 나열한 것은? 【B형 19번】

[경매신청 및 경매개시 결정 ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ ( ) ⇨ 매각대금의 납부 ⇨ 배당절차 ⇨ 소유권이전등기 등의 촉탁 ⇨ 부동산 인도 또는 명도]

㉠ 매각허부결정 절차 ㉡ 매각 및 매각결정기일의 지정·공고·통지 ㉢ 배당요구의 종기결정 및 공고 ㉣ 매각의 준비 ㉤ 매각의 실시

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

해설 ②
➜ 새롬刊 기본서 p.556
문제집 p.430

22. 중개수수료에 관한 설명으로 틀린 것은? 【B형 24번】

① 중개수수료는 거래를 완성한 중개업자에게 중개의뢰인이 지불하는 중개행위에 대한 보수의 성격을 갖는다.
② 중개의뢰를 받지 않은 상태에서 일방적으로 거래를 체결할 경우 원칙적으로 중개수수료청구권은 발생하지 않는다.
③ 거래당사자 간에 수수료부담에 관해 별도로 정하지 않으면 중개수수료는 거래당사자 쌍방이 각각 부담한다.
④ 중개의뢰를 함에 있어 중개수수료 액수에 관한 약정을 구체적으로 하지 않았을 경우, 중개수수료 청구권은 인정되지 않는다는 것이 판례의 입장이다.
⑤ 중개업자가 거래계약서를 작성하지 못하였다고 하더라도 계약체결에 있어 중개행위가 거래성립에 결정적인 기여를 하였다는 사실을 인정할 수 있다면 경우에 따라서는 보수 청구가 가능하다.

해설 ④
중개수수료에 관한 별도약정 없어도 청구 가능하다는 것이 판례이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.279
문제집 p.204

23. 중개업자의 의무에 관한 설명 중 틀린 것은? (판례 등에 의함) 【B형 23번】

① 중개업자 등이 서로 짜고 매도의뢰가격을 숨긴 채 매우 높은 가액으로 중개의뢰인에게 부동산을 매도하고 그 차액을 취득한 경우에는 중개의뢰인의 판단을 그르치게 한 행위로서 금지행위에 해당된다는 것이 판례의 입장이다.

② 중개의뢰인이 매도가격을 미리 정하지 않고 그 이상 금액을 보수로 인정하는 순가중개계약의 경우 이에 대한 보수는 법정수수료를 초과할 수 없다.

③ 부동산중개업법상 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위는 금지되므로 일회적인 매매에 관여하는 것은 허용된다고 볼 수 있다. 이때 매매를 업으로 하였는지에 대한 판단은 그 매매가 수익을 목적으로 하고 있는지, 계속성과 반복성이 있는지 등의 사정을 고려하여 사회통념에 비추어 결정해야 한다는 것이 판례의 입장이다.

④ 상가전체를 매도할 때 사용하려고 매각조건 등을 기재하여 인쇄해 놓은 양식에 매매대금과 지급기일 등을 기재한 분양계약서는 상가의 분양계약서일 뿐 부동산중개업법 제15조 제4호 소정의 부동산 임대, 분양 등과 관련이 있는 증서라고 볼 수 없다는 것이 판례의 입장이다.

⑤ 중개업자가 직접 중개행위를 하지 않고 다른 중개업자에게 매수를 의뢰하여 부동산을 매수한 후 또 다른 중개업자에게 의뢰하여 그 부동산을 매각한 경우 이것은 직접거래에 해당한다는 것이 판례의 입장이다.

해설 ⑤

중개업자가 매도인으로부터 매도중개의뢰를 받은 다른 중개업자의 중개로 부동산을 매수하여 매수중개의뢰를 받은 또 다른 중개업자의 중개로 매도한 경우 부동산중개업법 제15조 제5호의 금지행위에 해당하지 아니한다(판례).

➜ 새롬刊 기본서 p.197
문제집 p.140

24. 부동산중개업자의 휴·폐업에 관한 설명으로 옳은 것은? 【B형 22번】

① 중개업자는 3월 이상 휴업한 경우 등록관청에 신고하여야 하며 휴업은 6월 이상을 초과할 수 없다.

② 중개업자가 휴업신고를 한 후에 재개업을 하고자 하는 경우 등록관청에 재개업을 신고하여야 한다.

③ 업무를 계속할 수 없는 부득이한 사유로 인하여 휴업기간이 6월을 초과할 경우에는 휴업기간만료 5일 전까지 연장통보서에 의하여 등록관청에 신고하여야 한다.

④ 휴업연장통보를 하지 아니한 경우 업무정지처분을 받을 수 있다.

⑤ 중개업자가 사망한 경우에 중개업자와 세대를 같이하는 자는 지체없이 신고서에 등록증을 첨부하여 등록관청에 통지하여야 한다.

해설 ④

① 중개업자는 3월이상 휴업을 "하고자"하거나 폐업을 "하고자"할 때에는 부동산중개업 휴업·폐업신고서에 등록증을 첨부하여 등록관청에 신고하여야 한다.

② 중개업자가 재개업을 하고자 하는 경우 등록관청에 재개업을 "통보"하여야 한다.

③ 휴업기간 연장통보서에 의하여 등록관청에 "신고" ⇨ 휴업기간 연장통보서에 의하여 등록관청에 "통보"하여야 한다.

⑤ 중개업자가 사망한 경우에 중개업자와 세대를 같이하는 자는 지체없이 신고서에 등록증을 첨부하여 등록관청에 "신고"하여야 한다(중개업자 사망이 폐업신고).

➜ 새롬刊 기본서 p.152
문제집 p.82

25. 중개업자 등의 서명 · 날인의무에 관한 설명 중 틀린 것은? 【B형 25번】

① 거래계약서이든 중개대상물확인 · 설명서이든 중개업자의 종별에 관계없이 중개업자에게 고용된 모든 소속 공인중개사에게 서명 · 날인의무가 있는 것은 아니다.
② 거래계약서이든 중개대상물확인 · 설명서이든 중개법인의 분사무소에서 이루어진 거래의 경우에는 중개법인의 대표자에게는 서명 · 날인의무가 없다.
③ 거래계약서이든 중개대상물확인 · 설명서이든 중개업자의 종별에 관계없이 중개보조원은 중개업자와 함께 업무를 수행하였다 하더라도 서명 · 날인의무가 없다.
④ 거래계약서이든 중개대상물확인 · 설명서이든 공동중개에 의해 이루어진 거래의 경우에는 거래에 관여된 모든 중개업자에게 서명 · 날인의무가 있다.
⑤ 거래계약서이든 중개대상물확인 · 설명서이든 중개업자의 종별에 관계없이 중개업자와 함께 업무를 수행한 소속 공인중개사에게는 서명 · 날인의무가 있다.

해설 ⑤
거래계약서는 중개업자(종별불문)와 당해 업무를 수행한 공인중개사가 함께 서명 · 날인하여야 한다.
하지만 확인 · 설명서는 법인인 중개업자와 당해 업무를 수행한 공인중개사가 함께 서명 · 날인 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.224
문제집 p.150

26. 외국인의 토지취득에 관한 설명으로 옳은 것은? 【B형 28번】

① 외국인이 매매계약으로 국내의 허가대상토지 이외의 토지를 취득한 경우에는 소유권이전등기일로부터 60일 이내에 토지소재지 시장 · 군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.
② 대한민국법에 의하여 설립된 법인으로서 그 임원의 1/2 이상이 외국인에 해당하는 경우 허가대상이 아닌 토지에 대한 매매계약을 체결하고 60일 이내에 시장 · 군수 또는 구청장에게 신고하지 않은 때에는 300만원 이하의 과태료처분을 받는다.
③ 외국인이 군사시설보호구역 내의 토지에 지상권을 설정하는 경우 토지소재지 시장 · 군수 또는 구청장에게 지상권설정계약을 체결하기 전에 허가를 받아야 한다.
④ 외국인이 문화재보호구역 내의 토지를 취득한 경우에는 토지취득계약 당사자 간의 계약서, 토지등기부등본을 제출한 후 60일 이내에 토지소재지 시장 · 군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.
⑤ 전통사찰보존법에 의한 보존대상 전통사찰의 대지에 해당하는 경우에는 토지소재지의 시장 · 군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다.

해설 ②
① 소유권이전등기일로부터 60일 이내(×) ⇨ 계약체결일로부터 60일 이내(○)
③ 지상권 설정은 외국인 토지법이 적용되지 않는다.
④ 허가구역 내 토지를 취득할 경우에는 계약당사자 간의 합의서 및 토지등기부등본을 첨부하여 허가(사전)를 신청하여야 한다.
⑤ 허가대상에서 제외된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.438
문제집 p.320

27. **甲은 매년 2,100만원의 확정적 소득이 영구히 기대되는 토지에 투자를 하려고 한다. 시장에서 국채에 적용되는 이자율은 연 4%이고 이 토지에 대한 위험할증률은 3%라고 했을 때 이 토지의 투자가치는 얼마인가? (단, 물가는 상승하지 않는다고 가정한다) 【B형 27번】**

① 5천만원 ② 1억원 ③ 2억원
④ 3억원 ⑤ 4억원

해설 ④
소득의 실현이 영속적일 때 투자가치 공식은 다음과 같다.
투자가치=예상수익/요구수익률
예상수익은 2,100만원이며, 요구수익률은 7%(=4%+3%)이다. 요구수익률은 무위험률에 위험할증률을 가산하여 구한다. 물가상승이 예상되면 요구수익률에 가산되지만 물가상승은 없다고 가정하고 있어 특별히 고려할 필요는 없다. 이를 적용하여 투자가치를 구하면 다음과 같이 계산된다.
투자가치=2,100만원/0.07=3억원이다.

28. **중개대상물확인설명서에 관한 설명으로 옳은 것은? 【B형 26번】**

① 도배와 도색상태는 '대상물건의 표시에 관한 사항란'에 기재한다.
② 중개대상물확인설명서에는 반경 1km 이내의 혐오시설 유무도 확인하여 기재하도록 서식화되어 있다.
③ '조세에 관한 사항란'에는 부동산의 매각 및 매입에 따른 조세에 관한 개략적인 사항을 기재한다.
④ '기타 공시되지 아니한 중요시설이나 물건의 소유에 관한 사항란'은 분묘기지권, 등기되지 아니한 임차권, 유치권, 법정지상권 등의 권리관계 등을 기재한다.
⑤ 환경조건란에는 일조량, 소음, 진동, 판매시설, 경관에 대한 사항을 기재한다.

해설 ②
① 도배와 도색상태는 "벽면상태 및 도색 등"란에 기재한다.
③ 매각관련 조세는 기재할 사항이 아니다.
④ '기타 공시되지 아니한 중요시설이나 물건의 소유에 관한 사항란'은 정원석·정원수 등을 기재하고, 분묘기지권 등 미공시권리는 실제권리관계란에 기재한다.
⑤ 환경조건란에는 일조량, 소음, 진동, 혐오시설, 경관에 대한 사항을 기재하고, 교통·공공시설 및 입지여건란에 도로, 대중교통, 주차장, 교육시설, 공공시설, 판매시설 및 의료시설 등을 기재한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.451
문제집 p.326

29. **주택거래신고제에 관한 설명으로 틀린 것은? 【B형 31번】**

① 신고대상인 주택거래계약을 체결한 당사자는 공동으로 계약의 체결일부터 15일 이내에 당해 주택 소재지의 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
② 시장·군수·구청장으로부터 주택거래신고필증을 교부받은 때에는 부동산등기특별조치법에 따라 검인을 받은 것으로 본다.
③ 주택거래신고지역에서 신고를 하지 않거나 게을리 한 자 또는 신고를 거짓으로 한 자는 취득세의 5배에 상당하는 금액의 과태료에 처한다.
④ 소득세법상 투기지역 중 주택에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있는 지역에 대하여 신고지역을 지정한다.

⑤ 주택거래신고지역은 건설교통부장관이 주택정책심의회의 의결을 거쳐 지정·고시한 후 시장·군수·구청장에게 통보하여야 한다.

해설 건설교통부 가답안은 ③으로 하였으나 ③⑤ 복수 정답이 옳다.
③ 주택거래신고지역에서 신고를 하지 않거나 게을리 한 자 또는 신고를 거짓으로 한 자는 당해 주택에 대한 취득세(취득세가 비과세·면제·감경되는 경우에는 비과세·면제·감경되지 아니하는 경우에 납부하여야 할 취득세액 상당액을 말한다)의 5배 이하에 상당하는 금액의 과태료에 처한다(주택법 제101조의2 제1항 참조).
⑤ "주택거래신고지역은 건설교통부장관이 주택정책심의회의 의결을 거쳐 지정·고시한 후 시장·군사·구청장에게 통보하여야 한다."는 문장은 틀린 문장이다. 주택법 제80조의2(주택거래신고) 제1항에서는 "소득세법 제96조 제1항 제6의2의 규정에 의한 지역 중 주택에 대한 투기가 성행하거나 성행할 우려가 있다고 판단되는 지역으로서 제84조의 규정에 의한 주택정책심의위원회의 심의를 거쳐 건설교통부장관이 지정하는 지역 안에 있는 주택에 관한 소유권을 이전하는 계약을 체결한 당사자는 공동으로 주택거래가액 등 대통령령이 정하는 사항을 주택거래계약의 체결일부터 15일 이내에 당해 주택소재지의 관할시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다."라고 규정하고 있다. 따라서 주택정책심의위원회의 '의결'을 거치는 것이 아니라 '심의'를 거치는 것이므로 본 문제의 ⑤는 명백히 틀린 문장이다.

30. 주택임대차계약에 관하여 중개업자가 설명한 내용으로 가장 옳은 것은? (판례 등에 의함)

【B형 30번】

① 수도권정비계획법에 의한 수도권에서는 보증금이 4천만원 이하인 경우에는 1,600만원까지 다른 권리자보다 우선하여 변제받을 수 있다고 설명했다.

② 주택임대차로서 우선변제권을 취득한 것처럼 외관을 만들었을 뿐 실제 주택을 주거용으로 사용·수익할 목적을 갖지 아니한 계약은 무효이므로 주택임대차보호법이 정하고 있는 대항력을 부여할 수 없다고 설명했다.

③ 주택임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 당일 또는 그 이전에 임대차계약서상에 확정일자를 갖춘 경우에 주택의 인도와 주민등록을 마친 날을 기준으로 우선변제권이 발생한다고 설명했다.

④ 저당권이 설정된 대지에 건물을 신축하고, 그 건물의 소액임차인이 대항요건을 갖춘 경우에 대지에 관한 저당권의 실행으로 경매가 진행된 경우에는 소액임차인은 대지의 환가대금에 대하여 다른 권리자보다 우선하여 변제받을 수 있다고 설명했다.

⑤ 확정일자를 받은 임대차계약서에 임대차 목적물을 표시하면서 아파트의 명칭과 그 전유부분의 동·호수의 기재가 누락된 경우에는 주택임대차보호법에서 규정된 확정일자의 요건을 갖추었다고 볼 수 없다고 설명했다.

해설 ②
① 수도권정비계획법에 의한 "수도권 중 과밀억제권역에서 대항요건을 갖춘 경우"에 보증금이 4천만원 이하인 경우에는 1,600만원까지 다른 권리자보다 우선하여 변제받을 수 있다.
③ 마친 날 기준(×) ⇨ 마친 다음 날(○)
④ 대지의 환가대금에서 우선변제권 행사할 수 없다는 것이 판례이다.
⑤ 계약서에 동·호수 누락되었어도 확정일자의 요건을 갖춘 것이다(판례).
➜ 새롬刊 기본서 p.531
문제집 p.417

31. 주택임대차보호법령상 소액임차인의 보증금과 최우선변제금액의 범위는 선순위저당권설정일을 기준으로 달라지게 된다. 서울특별시 소재의 주택을 임대차한 경우 선순위저당권설정일자, 소액임차인의 보증금, 최우선변제금액이 순서에 따라 바르게 연결된 것은? 【B형 29번】

① 1983년 12월 3일 – 300만원 – 300만원
② 1987년 11월 1일 – 500만원 – 500만원
③ 1990년 2월 28일 – 2,000만원 – 700만원
④ 1995년 10월 9일 – 3,000만원 – 1,200만원
⑤ 2001년 9월 5일 – 4,000만원 – 1,600만원

해설 ③

1990년 2월 19일 개정시 2,000만원, 700만원으로 상향조정

구 분	서울 및 광역시(군지역 제외)		기타지역	
	보호대상보증금	소액보증금	보호대상보증금	소액보증금
1984. 6. 14부터	300만원 이하	300만원까지	200만원 이하	200만원까지
1987. 12. 1부터	500만원 이하	500만원까지	400만원 이하	400만원까지
1990. 2. 19부터	2,000만원 이하	700만원까지	1,500만원 이하	500만원까지
1995. 10. 19부터	3,000만원 이하	1,200만원까지	2,000만원 이하	800만원까지
2001. 9. 15부터	수도권 중 과밀억제권역 : 4,000만원 이하	1,600만원까지	3,000만원 이하	1,200만원까지
	광역시 : 3,500만원 이하(인천 제외)	1,400만원까지		

➜ 새롬刊 기본서 p.536
문제집 p.419

32. 중개업자의 확인 · 설명사항으로 가장 옳은 것은? 【B형 32번】

① 중개업자가 입목을 거래하면서 입목에 관한 소유권보존등기 사실 여부만을 확인하는 데 있어 해당 토지등기부 표제부만을 가지고 명확히 확인하였다.
② 중개업자가 다세대주택에 대한 임대차중개를 하면서 중개대상물의 동일성 여부는 매우 중요하기 때문에 등기부등본 등 관계서류를 가지고 지번만을 명확히 확인하였다.
③ 중개업자가 처의 명의로 된 주택을 임대차중개를 하면서 임대인의 대리인이라 자칭하는 남편이 틀림없는지 부부관계 여부만을 명확히 확인하였다.
④ 중개업자가 학교법인의 토지매각을 중개하면서 법인의 등기부를 가지고 법인격의 유무, 대표자의 처분권한 유무만을 명확히 확인하였다.
⑤ 중개업자가 아파트에 대한 임대차중개를 하면서 담보물권의 설정 여부를 계약체결 다음 날에 등기부등본을 가지고 명확히 확인하였다.

해설 ①

② 다세대주택은 지번뿐만 아니라 동 · 호수까지 정확히 확인하여야 한다.
③ 대리권 수여여부를 확인하여야 한다.
④ 그 외에도 사립학교의 기본재산 처분시에는 교육부장관이나 관할교육감의 허가를 받아야 하고, 경미한 사항은 신고하여야 하므로 허가의 가능성 등을 확인할 필요가 있다.

⑤ 저당권 등 담보물권설정여부는 거래계약체결 전에 확인하여 설명하여야 하고, 거래계약체결 이후라도 잔금을 지불하기 전에 등기부등본을 다시 한 번 발급받아 확인하는 것이 바람직하다.

➜ 새롬刊 기본서 p.57
문제집 p.25

33. 중개업자가 중개의뢰인에게 설명한 내용이다. 틀린 것으로 짝지어진 것은? 【B형 35번】

㉠ 공설묘지, 가족묘지, 종중·문중묘지 안의 분묘 1기 및 당해 분묘의 상석, 비석 등 시설물의 설치구역 면적은 10㎡(합장의 경우 15㎡)를 초과하여서는 아니된다.
㉡ 경매의 경우 매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보되는 채권을 변제하여야 목적물을 인도받을 수 있다.
㉢ 판례에 의하면 건물의 소유로 인하여 법정지상권을 취득한 자로부터 경매에 의하여 그 건물의 소유권을 이전받은 경락인은 경락 후 건물을 철거한다는 등의 매각조건하에서 경매되는 경우 등 특별한 사정이 없는 한 건물의 경락취득과 함께 위 지상권도 당연히 취득한다.
㉣ 무허가건물대장에 건물주로 등재되면 소유권을 취득하고 권리자로 간주된다.
㉤ 전통사찰의 주지가 사찰에 부속하는 부동산의 대여, 양도 등을 할 경우, 소속대표단체의 대표자의 승인서를 받으면 된다.

① ㉢, ㉤ ② ㉠, ㉣ ③ ㉣, ㉤
④ ㉢, ㉣ ⑤ ㉠, ㉡

해설 ③
㉤ 전통사찰은 문화관광부장관의 허가를 받아야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.440

34. 투기과열지구와 투기지역(소득세법상 지정지역을 말함)에 관한 다음 설명 중 맞는 것은 모두 몇 개인가? 【B형 34번】

㉠ 건설교통부장관 또는 시·도지사는 주택가격안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다.
㉡ 건설교통부장관이 투기과열지구를 지정하고자 하는 경우에는 관할 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.
㉢ 부동산가격상승률이 전국소비자 물가상승률보다 높은 지역으로서 당해 지역의 부동산 가격이 급등할 우려가 있는 지역은 국세청장이 투기지역으로 지정할 수 있다.
㉣ 투기과열지구 안에서 85㎡ 이하의 민영주택은 공급주택수의 50%를 당해 지역에 거주하는 35세 이상 무주택자에게 우선 공급한다.
㉤ 투기지역으로 지정된 지역에 대하여는 부동산 거래시 취득세와 등록세를 실거래가액 기준으로 부과한다.

① 1개 ② 2개 ③ 3개
④ 4개 ⑤ 0개

해설 ①
㉡ 시장·군수·구청장(×) ⇨ 시·도지사(○)
㉢ 국세청장(×) ⇨ 재정경제부장관(○)
㉣ 50%(×) ⇨ 75%(○)
㉤ 취득세와 등록세(×) ⇨ 양도소득세(○)

35. **甲은 A중개사무소에서 B상가 30평을 임차하기로 하였다. 기본임대료로 월 100만원을 지불하기로 하고, 월 총소득이 1억원을 초과할 경우에는 초과분의 5%를 추가임대료로 지불한다고 임대차계약을 체결하였다. 만약 어느 달의 총소득이 3억원이라면 이때 지불해야 하는 총임대료는 얼마인가? 【B형 33번】**

① 600만원 ② 1,100만원 ③ 1,500만원
④ 2,000만원 ⑤ 2,500만원

해설 ②
2억원×5%=1,000만원에 월 100만원의 임료를 가산하여 1,100만원이 된다.

36. **중개업자가 토지거래허가구역 내의 허가대상 토지에 대한 매매계약을 중개하면서 거래당사자에게 설명한 내용 중 옳은 것은? (판례 등에 의함) 【B형 37번】**

① 허가구역의 지정기간이 만료된 경우 재지정이 없더라도 소유권이전등기를 신청하여 소유권을 취득하기 위해서는 토지거래허가증이 첨부되어야 한다.
② 매수인이 자신의 명의로 등기하지 않은 채 다시 제3자에게 매도하고 제3자에게 직접 이전등기를 한 경우에도 이전등기에 미등기전매에 대한 합의가 있고 실체적 권리관계에 부합하면 이전등기의 효력은 유효하다.
③ 허가를 받지 않고 매매계약을 체결한 경우 2년 이상의 징역 또는 계약체결 당시의 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처해진다.
④ 건물도 함께 매매계약을 체결한 경우, 토지거래허가를 받지 못하면 건물만의 소유권이전등기청구는 특별한 사정이 없는 한 할 수 없다.
⑤ 계약금만 지급한 상태라도 매도인이 계약금의 배액을 지급하면서 계약을 해제할 수 없다.

해설 ④
① 허가구역의 지정기간이 만료된 경우에는 소유권이전등기 신청시 토지거래허가증을 첨부할 필요가 없다.
② 토지거래허가 구역에서의 중간생략등기는 무효이다.
③ 허가를 받지 않고 매매계약을 체결한 경우 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 당해 토지가격의 100분의 30에 상당하는 금액 이하의 벌금에 처해진다.
⑤ 계약금만 지급한 상태라도 매도인이 계약금의 배액을 지급하면서 계약을 해제할 수 있다.
➜ 새롬刊 기본서 p.433
문제집 p.317

37. **농지매매를 중개할 때 중개의뢰인에게 설명한 것으로 가장 옳은 것은? 【B형 36번】**

① 중개업자는 주말·체험영농을 위해 농지를 취득하고자 하는 서울특별시 거주자 A에게 도시민의 경우에는 1,000m^2 미만의 농지를 취득할 수 있다고 설명하였다.
② 중개업자는 농지전용을 위해 관할관청에 농지전용허가를 신청한 경우 관할관청의 불허가 등의 통지가 별도로 없는 경우에는 허가를 득한 것으로 볼 수 있다고 설명하였다.
③ 중개업자는 현재 농작물을 경작하고 있지 않더라도 공부상 지목이 전, 답, 과수원으로 표시되어 있는 경우에는 농지법상의 농지로 취득할 수 있다고 설명하였다.
④ 중개업자는 지적법상의 지목이 임야인 토지인 경우에는 형질변경을 하지 않더라도 다년생식물재배에 이용된다면 농지로 취득할 수 있다고 설명하였다.

⑤ 중개업자는 농지를 취득하기 위해서는 농지소재지 관할군수가 발급한 농지취득자격증명서를 첨부하면 취득할 수 있다고 설명하였다.

해설 ①
② 규정이 없다.
③ 농지는 농작물의 경작 또는 다년생식물재배지로 이용되어야 한다.
④ 농지에서 제외된다.
⑤ 농지취득자격증명 발급권자는 시·구·읍·면장이 되는 것이지 군수가 아니다.
➜ 새롬刊 기본서 p.436
문제집 p.318

38. 상가권리금에 관한 내용 중 틀린 것은? (판례 등에 의함) 【B형 38번】

① 권리금의 지급은 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노우하우(know-how) 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정기간 동안의 이용대가라고 본다.
② 그 유형·무형의 재산적 가치의 양수 또는 약정기간 동안의 이용이 유효하게 이루어진 이상 임대인은 그 권리금의 반환의무를 지지 아니한다.
③ 임대인의 사정 등으로 중도 해지됨으로써 약정기간 동안의 그 재산적 가치를 이용케 해주지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있을 때에는 임대인은 그 권리금 전부 또는 일부의 반환의무를 진다.
④ 임대차계약서상 '권리금은 임대인이 인정하되, 임대인이 점포를 요구시는 권리금을 임차인에게 변제한다'라고 기재한 경우 임대차기간 만료시 임대인이 당연히 임차인에게 권리금을 지급하겠다고 약정한 것으로는 볼 수 없다.
⑤ 임대인과 임차인 사이에 건물명도시 권리금을 반환하기로 하는 약정이 있는 경우 그러한 권리금 반환청구권은 건물에 관하여 생긴 채권이라 할 수 있으므로 그와 같은 채권을 가지고 건물에 대한 유치권을 행사할 수 있다.

해설 ⑤
유치권을 행사할 수 있다.(×) ⇨ 유치권을 행사할 수 없다.(○)

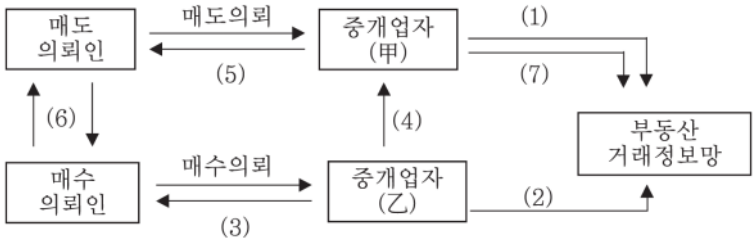
39. 국세징수법이나 지방세법에 근거한 압류부동산 공매실시에 관한 설명 중 옳은 것은? 【B형 40번】

① 매수자 명의변경이 가능하다.
② 매수대금은 할부로 납부할 수 없다.
③ 법원경매절차를 거친 물건이므로 권리분석의 필요성이 적다.
④ 토지거래허가구역 내의 토지인 경우 토지거래허가가 면제되지 않는다.
⑤ 유찰시에는 다시 공매할 때마다 최초의 매각예정가격의 100분의 20에 해당하는 금액을 체감한다.

해설 ②
압류부동산 공매는 매수대금을 분할하여 납부할 수 없고 일시불로 납부하여야 한다.
① 압류부동산의 경우에는 매수자의 명의변경이 불가능하다.
③ 법원경매절차를 거친 물건이지만 권리분석의 필요성이 많다.
④ 압류부동산 공매의 경우에는 토지거래허가절차가 면제된다. 다만, 비업무용부동산 공매의 경우에는 토지거래허가절차가 면제되지 아니한다(3회 이상 유찰시 면제).
⑤ 가격인하율은 일반적으로 10%이다.

➜ 새롬刊 기본서 p.564
문제집 p.432

40. 부동산거래정보망 이용체계도를 나타낸 것이다. ( ) 안에 번호 순서대로 들어갈 내용이 가장 바르게 연결된 것은? 「[illegible]」



① 정보공개 ⇨ 매수조건에 맞추어 검색 ⇨ 매수인 발생통보 ⇨ 매수인 발생 통보 ⇨ 물건소개 ⇨ 거래성립 ⇨ 거래사실 통보
② 정보공개 ⇨ 매수조건에 맞추어 검색 ⇨ 물건소개 ⇨ 매수인 발생통보 ⇨ 거래성립 ⇨ 매수인 발생 통보 ⇨ 거래사실 통보
③ 정보공개 ⇨ 매수조건에 맞추어 검색 ⇨ 물건소개 ⇨ 매수인 발생통보 ⇨ 매수인 발생 통보 ⇨ 거래성립 ⇨ 거래사실 통보
④ 매수조건에 맞추어 검색 ⇨ 정보공개 ⇨ 물건소개 ⇨ 매수인 발생통보 ⇨ 매수인 발생 통보 ⇨ 거래성립 ⇨ 거래사실 통보
⑤ 정보공개 ⇨ 매수조건에 맞추어 검색 ⇨ 물건소개 ⇨ 매수인 발생통보 ⇨ 매수인 발생 통보 ⇨ 거래사실 통보 ⇨ 거래성립

해설 ③
➜ 새롬刊 기본서 p.170

부동산공시에관한법령 및 부동산관련세법

41. **공인중개사 A는 1필지에 대한 경계복원측량을 지적측량수행자에게 의뢰하였다. 아래 내용일 경우 검사기간을 제외한 측량기간의 계산으로 옳은 것은? 【B형 41번】**

> 공인중개사 A가 측량을 의뢰한 토지소재지는 동(洞)지역이며, 지적측량기준점 16점을 설치하여 경계복원측량을 실시하여야 함.

① 5일 ② 7일 ③ 10일
④ 12일 ⑤ 14일

해설 ③
동 지역에서 지적측량기준점을 설치하고 경계복원측량을 하는 경우이다. 따라서 지적측량기준점을 설치하기 위한 측량기간은 15개의 기준점에 4일을 기본으로 하며 초과하는 4개를 기준으로 1일을 추가하여 정하므로 16점을 설치하는 측량기간은 5일이며, 동 지역에서 경계복원측량을 위한 측량기간은 5일이다. 결국 설문의 경우에는 지적측량기준점을 설치하기 위한 측량기간 5일, 동 지역에서 경계복원측량을 하기 위한 측량기간 5일을 합하여 측량기간은 10일이다.

42. **지적위원회 및 지적측량적부심사 등에 대한 설명으로 옳은 것은? 【B형 42번】**

① 지방지적위원회는 지적기술자의 징계에 대한 심의·의결을 할 수 있으며 시·도에 둔다.
② 지적측량적부심사청구사항의 심의·의결을 위하여 행정자치부에 중앙지적위원회를 둔다.
③ 중앙지적위원회 위원장은 위원회의 회의를 소집하는 때에는 회의일시·장소 및 심의안건을 회의 5일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다.
④ 지적측량적부심사를 청구하고자 하는 토지소유자 또는 이해관계인은 지적측량을 의뢰하여 측량을 실시한 후 재심사청구서에 그 측량성과와 재심사청구 경위서를 첨부하여 시·도지사에게 제출하여야 한다.
⑤ 지적측량적부심사의결서를 통지받은 자가 지방지적위원회의 의결에 불복하는 때에는 의결서를 통지받은 날부터 90일 이내에 행정자치부장관에게 재심사를 청구할 수 있다.

해설 ③
중앙지적위원회의 회의 회의일시·장소 및 심의안건을 회의 5일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다.
① 지방지적위원회는 지적측량적부심사를 심의·의결한다.
② 중앙지적위원회는 지적측량적부재심사를 한다.
④ 지적측량적부심사 청구서는 시·도지사에게 제출한다.
⑤ 재심사 청구는 행정자치부장관을 거쳐 중앙지적위원회에 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.579

43. **임야대장등록지의 토지를 토지대장등록지의 토지로 옮겨 등록하는 등록전환에 관련된 설명으로 틀린 것은? 【B형 45번】**

① 임야대장의 면적과 등록전환될 면적의 차이가 법령에 규정된 허용범위를 초과하는 경우 임야대장의 면적 또는 임야도의 경계는 토지소유자의 신청에 의하여 정정한다.

② 대부분의 토지가 등록전환되어 잔여토지가 임야대장등록지에 계속 존치할 필요가 없는 경우에는 지목변경 없이 등록전환 신청대상이 된다.
③ 임야소유자가 건축물의 사용승인을 받은 후 지목의 변경을 수반하는 등록전환을 실시하기 위해서는 반드시 지적측량을 의뢰해야 한다.
④ 등록전환을 신청할 수 있는 대상토지는 관계법령에 의한 토지의 형질변경 또는 건축물의 사용승인 등으로 인하여 지목을 변경해야 할 토지이다.
⑤ 토지소유자는 등록전환 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 소관청에 신청하며, 등록전환 대상토지는 기등록된 인접 토지와 동일한 축척으로 등록한다.

해설 ①
임야대장의 면적과 등록전환될 면적의 차이가 법령에 규정된 허용범위를 초과하는 경우 경계는 소관청이 직권으로 정정한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.510

44. 토지이동 중 지목변경에 대한 설명으로 틀린 것은? 【B형 44번】

① 농지전용허가를 받아 형질변경 등 공사를 완료한 토지는 건축 준공과 관계없이 지목변경을 할 수 있다.
② 축산법규에 의한 메추리 및 꿀벌 등의 가축을 사육하는 축사 등의 부지는 목장용지로 지목변경을 할 수 없다.
③ 공장부지 조성을 목적으로 농지전용허가를 받아 토지의 형질변경 공사가 완료된 경우에는 공장용지로 지목변경을 할 수 있다.
④ 농지에 창고를 건축하여 건축물대장에는 등재하였으나 농지전용허가서 등 관련 자료가 없을 경우 건축물대장등본에 의거 지목변경을 할 수 있다.
⑤ 주거지역 내에 무허가 건물(주택)이 있는 지목이 전(田)인 토지는 형질변경 절차 없이 지목을 대(垈)로 지목변경을 할 수 없다.

해설 ②
축산법규에 의한 메추리 및 꿀벌 등의 가축을 사육하는 축사 등의 부지는 지목을 목장용지로 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.516

45. 지적공부의 등록사항에 대한 설명으로 틀린 것은? 【B형 43번】

① 토지대장에 등록하는 토지의 고유번호는 행정구역, 지번, 지목 등을 코드화하여 전체 19자리로 구성되어 있다.
② 공유지연명부의 등록사항으로는 토지의 소재, 지번, 소유권지분, 토지의 고유번호 등이 있다.
③ 경계점좌표등록부를 비치하는 지역의 지적도면에는 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리를 등록한다.
④ 지적도면에는 건축물 및 구조물 등의 위치를 등록한다.
⑤ 경계점좌표등록부를 비치하는 지역 안의 지적도에는 도면의 제명 끝에 '(좌표)'라고 표시하고, 도곽선의 오른쪽 아래 끝에 '이 도면에 의하여 측량을 할 수 없음'이라고 기재하여야 한다.

해설 ①
토지의 고유번호에는 지목이 포함되지 아니한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.471

46. 토지대장에 기재되는 토지의 이동사유로 옳은 것은? 【B형 46번】

① 구획정리확정 신고 ② 행정구역변경 신고 ③ 경지정리되어 폐쇄
④ 축척변경확정 공고 ⑤ 지번변경개시 결정

해설 건설교통부 가답안은 ③을 답으로 하고 있으나 모두 정답이 옳다.
문제출제 의도는 지적전산사무처리규정(지침)에 의한 토지이동 사유의 코드항목별 코드명을 묻고자 한 것으로 보인다. 그러나 객관식 문제에 있어서는 출제의도가 문제 속에서 명확하게 나타남으로써 여러 개의 지문 중에서 그에 합당한 지문을 선택할 수 있도록 하여야 함에도 불구하고 이 문제를 살펴보면 일반적인 토지의 이동사유를 묻는 것으로 판단하도록 출제함으로써 문제의 명확성 측면에서 현저하게 이를 위반하고 있다.
➜ 새롬刊 기본서 p.522

47. 토지대장 및 토지등기부 등본을 발급받아 확인한 결과 토지대장에 토지소유자의 성명이 잘못 등록되어 있는 것을 발견한 경우, 토지대장에 등록된 성명의 정정을 요청할 수 있는 근거자료로 틀린 것은? 【B형 49번】

① 등기부등본 ② 등기부초본 ③ 등기필증
④ 호적등본 ⑤ 등기전산정보자료

해설 ④
기등기토지이므로 등기관련서류에 의하여 소유자를 정리한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.605

48. 지적공부에 등록하는 지번의 부여 등에 대한 설명으로 틀린 것은? 【B형 48번】

① 지번은 소관청이 지번부여지역별로 순차적으로 부여한다.
② 지번은 아라비아숫자로만 표기하여야 하며, 모든 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 '산'자를 붙여야 한다.
③ 소관청은 지적공부에 등록된 지번을 변경할 필요가 있다고 인정하는 때에는 시·도지사의 승인을 얻어 지번부여지역 안의 전부 또는 일부에 대하여 지번을 새로이 부여할 수 있다.
④ 신규등록 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우에는 그 지번부여지역 안의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
⑤ 도시개발사업 등이 준공되기 전에 지번을 부여하는 때에는 사업 등의 신고시 제출한 지번별조서에 의한다.

해설 ⑤
도시개발사업 등이 준공되기 전에 지번을 부여하는 때에는 사업 등의 사업계획도에 의한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.434

49. 지적법에 의한 과태료 부과내용 중 틀린 것은? 【B형 47번】

① 지적측량업자의 지위승계규정을 위반하여 신고를 하지 아니한 경우로서 신고기간 만료 후 1년 이상 경과한 경우의 과태료는 150만원이다.
② 지목변경 등 신청의무를 게을리한 경우 신청기간 만료 후 1년 미만 경과한 경우의 과태료는 5만원이다.
③ 대한지적공사가 아닌 자가 동일명칭을 사용한 경우의 과태료는 150만원이다.
④ 토지 등의 소유자·점유자 또는 관리인이 정당한 사유없이 지적측량을 하는 자의 타인의 토지 출입 등 업무집행을 거부하거나 방해한 경우의 과태료는 30만원이다.
⑤ 성실의무를 위반하여 자기·배우자 또는 직계존·비속의 소유토지에 대하여 지적측량을 한 경우의 과태료는 30만원이다.

해설 ⑤
성실의무에 위반하여 자기·배우자 또는 직계존·비속의 소유토지에 대하여 지적측량을 한 경우의 과태료는 40만원이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.620

50. 축척이 1200분의 1인 지적도 시행지역에서 법원이 지정한 토지감정인이 산출한 면적인 222.6제곱미터를 근거로 하여 소유권이전등기절차를 이행하라는 확정판결이 있었다. 토지소유자가 이를 근거로 지적공부정리를 요청할 경우 1필지의 분할면적 결정을 위한 조치로서 옳은 것은? 【B형 50번】

① 소관청은 확정판결서를 근거로 하여 지적공부에 222.6제곱미터를 등록한다.
② 소관청은 확정판결서 및 지적법에 근거하여 직권으로 223제곱미터를 등록한다.
③ 소관청은 지적측량수행자로 하여금 확정면적의 정확성 검토를 이행한 후 등록한다.
④ 확정판결서의 면적과 관계없이 지적측량을 실시한 후 결정된 면적으로 등록한다.
⑤ 지적법령에 맞는 등록면적 결정을 위해 확정판결의 경정 등을 선행하여 등록한다.

해설 ⑤
지적선례에 의할 때 지적법령에 맞는 등록면적 결정을 위해 확정판결의 경정 등을 선행하여 등록한다.

51. 지적공부에 등록하는 지목에 대한 설명 중 틀린 것은? 【B형 51번】

① 지목의 설정방법은 지목법정주의, 일필일지목의 원칙, 주용도추종의 원칙, 등록선후의 원칙, 일시적 또는 임시적 용도불변의 원칙 등을 적용한다.
② 토지조사사업 당시 최초 지목은 18개로 구분하였으며, 현행 법정지목은 28개로 구분한다.
③ 지목은 토성지목, 지형지목, 용도지목으로 분류되며, 우리나라 법정지목은 토지의 주된 용도에 따른 용도지목이다.
④ 소방관계법규에 의거 설치된 위험물이동탱크 저장시설부지의 지목은 주유소용지이다.
⑤ 종교단체 법인설립허가 여부와 관계없이 종교집회장이나 수도장을 건축하여 사용·승인된 경우의 지목은 종교용지이다.

해설 건설교통부 가답안은 ④를 답으로 하나 ①④ 복수정답이 옳다.
① '등록선후의 원칙'은 2002. 1. 26 대통령령 제17,497호에 의하여 삭제되었다. 시행령에 명시적으로 규정이 되어 있다가 현재는 삭제된 원칙이 지문 속에 들어 있으므로 이는 틀린 지문이다.

④ 소방관계법규에 의거 설치된 위험물이동탱크 저장시설부지의 지목은 잡종지에 해당한다.
➔ 새롬刊 기본서 p.438

52. 법원의 토지경계확정 소송의 대상이 되는 '경계'의 의미를 설명하는 것 중 옳은 것은? 【B형 52번】

① 이웃하는 토지의 경계를 침범하여 건립된 건물의 실체상 권리 확인선
② 지적공부에 등록된 토지에 대하여 합병으로 인해 말소된 필지 경계선
③ 토지 공유자 간의 합의에 의하여 구획한 사적인 토지소유권의 범위선
④ 건축물대장에 등록하여 공적으로 인증된 건물과 건물 사이의 구획선
⑤ 지적공부에 등록하여 공적으로 인증된 필지와 필지의 구분선

해설 ⑤
지적법의 정의에 의할 때 경계란 지적공부에 등록된 선을 의미한다.
➔ 새롬刊 기본서 p.442

53. 다음 중 틀린 것은? 【B형 53번】

① 등기용지의 등기번호란에는 각 토지 또는 각 건물대지의 지번을 기재한다.
② 등기용지 표제부의 표시란에는 부동산의 표시와 그 변경에 관한 사항을 기재하며 표시번호란에는 표시란에 등기한 순서를 기재한다.
③ 집합건물의소유및관리에관한법률에서는 구분소유권과 대지사용권의 분리처분을 금하고 있으며, 대지사용권은 구분건물의 처분에 따르는 것이 원칙이다.
④ 구분한 건물의 표제부에서는 표시란에 전유부분에 해당하는 건물의 표시를 하고, 그 전유부분 대지권의 표시는 1동의 건물의 표제부에 한다.
⑤ 건물이 멸실한 경우에 그 소유권의 등기명의인이 멸실등기를 신청하지 않는 때에는, 그 건물대지의 소유자가 대위하여 멸실등기를 신청할 수 있다.

해설 ④
전유부분의 대지권의 표시는 1동 건물의 표제부가 아닌 전유부분 표제부에 기재한다.
➔ 새롬刊 기본서 p.96

54. 등기절차에 관한 판례의 내용으로 틀린 것은? 【B형 54번】

① 소유권이전등기절차 중 하자가 있다 하여도 현재의 등기부상 명의인에 대한 소유권취득이 정당한 것인 경우에는 그 등기는 실체에 부합한 것으로서 유효하다.
② 말소회복등기와 양립할 수 없는 등기의 등기명의인은 부동산등기법상에서의 등기상 이해관계 있는 제3자라고 볼 것이다.
③ 소유권이전등기가 등기부 멸실 후에 회복등기절차에 따라서 이루어진 경우에 그 회복등기는 등기관에 의하여 적법하게 수리되어 처리된 것으로 추정된다.
④ 복수의 권리자가 소유권이전등기청구권을 보존하기 위하여 가등기를 마쳐 둔 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 권리자 중 한 사람은 자신의 지분에 관하여 단독으로 그 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 있다.

⑤ 소유권이전등기절차이행을 명하는 확정판결에 기하여 소유권이전등기 신청을 하였으나 등기관의 착오로 인하여 그 일부 토지에 관하여 소유권이전등기가 경료되지 아니하였다면 소정의 경정등기절차에 의하여 이를 할 수 있다.

해설 ②
말소회복등기의 이해관계 있는 제3자라 함은 등기기재의 형식상 말소된 등기가 회복됨으로 인하여 손해를 입을 우려가 있는 제3자를 의미하며, 양립할 수 없는 등기는 회복에 앞서 말소의 대상이 될 뿐 승낙을 받아야 할 이해관계인이 아니다.
➜ 새롬刊 기본서 p.249

55. 보존등기와 관련한 다음 설명 중 옳은 것은? 【B형 56번】

① 건물에 관한 보존등기상의 표시와 실제 건물과의 사이에 다소의 차이가 있더라도 사회통념상 동일성 또는 유사성이 인정되면, 그 등기는 당해 건물에 관한 등기로서 유효하다.
② 대장등본에 의하여 대장상 소유권이전 등록을 받은 소유명의인은 최초의 소유자명의로 하는 보존등기 없이 자기명의로 직접 소유권보존등기를 할 수 있다.
③ 부동산의 전소유자가 당해 부동산에 관하여 경료된 소유권보존등기 명의자에 대한 양도사실을 부인하더라도 그 보존등기의 추정력은 인정된다.
④ 미등기 토지의 지적공부상 국가로부터 소유권이전등록을 받은 소유명의인은 국가명의의 보존등기 후 소유권이전등기를 하여야 한다.
⑤ 등기부가 멸실된 후 멸실회복등기기간 내에 회복등기를 신청하지 못한 등기부상 소유자는 직접 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 없다.

해설 ①
보존등기와 실제 건물과의 사이에 다소의 차이가 있더라도 사회통념상 동일성 또는 유사성이 인정되면 보존등기의 유효성을 인정한다.
② 대장등본에 의하여 소유권보존등기를 신청할 수 있는 사람은 최초에 대장에 등록된 자에 한한다.
③ 소유권보존등기에서 전매도인이 매도사실을 부정하는 경우에는 등기의 추정력은 깨어진다.
④ 국가로부터 미등기토지를 매수한 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
⑤ 멸실회복등기기간이 경과한 경우 소유권보존등기를 신청하면 된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.283

56. 등기와 관련한 다음 설명 중 옳은 것은? 【B형 55번】

① 판례에 따르면, 계약을 해제한 경우 이전등기를 말소하지 않더라도 소유권은 매도인에게 당연히 복귀한다고 한다.
② 공유물의 분할을 제한하는 약정은 등기 없이도 지분의 양수인에게 대항할 수 있다.
③ 상속이나 포괄적 유증의 경우 등기하여야 물권변동이 효력이 생긴다.
④ 판례에 따르면, 이행판결의 경우 판결의 확정으로 권리의 변동이 일어난다고 한다.
⑤ 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 의한 수용의 경우 등기하여야 물권변동의 효력이 생긴다.

해설 ①
판례는 유인성을 취하고 있으므로 법률행위가 없어지면 소유권은 당연히 복귀한다.

② 임의적 기재사항이므로 등기하여야 대항할 수 있다.
③ 상속과 포괄적 유증은 법률규정에 의한 물권변동에 해당하므로 별도의 등기 없이 소유권은 이전된다.
④ 이행판결의 경우에는 등기하여야 물권이 변동한다.
⑤ 수용의 경우는 법률규정에 의한 물권변동에 해당한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.44

57. **A는 B에게 X토지를 매도하기로 합의하였고, B는 C에게 이 X토지를 매도하기로 합의하였다. 이와 관련하여 중간생략등기에 대한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 57번】**

① 부동산등기특별조치법에서 미등기전매행위를 형사처벌하고 있으나 A·B·C 사이의 중간생략등기의 합의에 관한 사법상 효력까지 무효로 하는 것은 아니다.
② 부동산등기특별조치법은 중간생략등기를 막기 위한 조치의 하나로서 C의 등기신청시 매매계약서에 일정한 관청의 검인을 받도록 하고 있다.
③ A·B·C 3인이 중간생략등기에 대하여 합의를 한 경우 C는 A에 대하여 직접 X토지의 소유권이전등기청구권을 행사할 수 있다.
④ A와 C 사이에 적법한 등기원인에 의하여 A로부터 직접 C앞으로 X토지의 소유권이전등기가 이미 이루어진 경우에는 중간생략등기에 관한 합의가 없었음을 이유로 그 등기의 말소를 청구할 수 없다.
⑤ X토지가 토지거래허가구역 내에 있는 토지인 경우 C가 A를 매매당사자로 하는 토지거래허가를 받아 A로부터 C앞으로 토지소유권이전등기를 경료한 경우에 이 등기는 효력이 있다.

해설 ⑤
토지거래허가구역 내에 있는 토지에 대하여 중간생략등기가 경료된 경우 무효의 등기에 해당한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.58

58. **가등기에 관한 다음 설명 중 옳은 것의 묶음은? 【B형 60번】**

㉠ 가등기에 의거하여 본등기를 하면 그 본등기의 순위는 가등기의 순위에 의한다.
㉡ 가등기는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하기 위하여 할 수 있으나, 그 청구권이 장래에 있어서 확정될 것인 때에는 허용되지 않는다.
㉢ 가등기 후 가등기권자가 사망한 경우, 가등기권자의 상속인은 상속등기를 생략하고 가등기의무자와 공동으로 직접 본등기를 신청할 수 있다.
㉣ 가등기 후 가등기의무자가 사망한 경우, 가등기의무자의 상속인은 상속등기를 생략하고 가등기권리자와 공동으로 직접 본등기를 신청할 수 있다.
㉤ 판례는 가등기에 의하여 순위 보전의 대상이 되어 있는 물권변동청구권이 양도된 경우에, 그 가등기상의 권리의 이전등기를 가등기에 대한 부기등기의 형식으로 경료할 수 있다고 한다.
㉥ 판례는 소유권보존등기의 가등기를 인정한다.

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

해설 ③
㉡ 장래에 있어 확정될 청구권에 대하여도 가등기가 가능하다.
㉥ 소유권보존등기의 가등기는 인정하지 아니한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.258

59. 등기신청서의 기재사항 중 틀린 것은? 【B형 59번】

① 환매특약의 등기 – 매매대금, 매매비용
② 근저당권설정등기 – 근저당권 설정계약이라는 뜻, 채권최고액, 채무자
③ 임차권설정등기 – 차임
④ 소유권보존등기 – 등기원인 및 그 연월일
⑤ 채권자 대위권에 의한 등기 – 채권자, 채무자, 대위원인

해설 ④
소유권보존등기신청서에는 등기원인 및 그 연월일은 기재하지 아니한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.286

60. 등기에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) 【B형 58번】

① 예고등기는 경고하는 목적을 가질 뿐이며 부동산에 대한 처분을 금지하는 효력은 없다.
② 등기는 부동산물권변동의 성립요건이 아니라 제3자에 대한 대항요건이다.
③ 전등기의 접수연월일, 접수번호, 등기원인이 각 불명으로 기재된 멸실회복등기라도 특별한 사정이 없는 한 적법한 것으로 추정된다.
④ 종중 또는 문중과 같은 권리능력 없는 사단의 경우에도 등기능력은 있다.
⑤ 등기가 있으면 등기명의인에게 그에 대응하는 실체적 권리가 존재하는 것으로 추정되는 등기의 추정력에 관한 입증책임은 이를 다투는 상대방이 부담한다.

해설 ②
등기는 부동산물권변동의 성립요건에 해당한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.49

61. 판결에 의한 등기에 관한 다음 설명 중 옳은 것은? 【B형 61번】

① 소유권이전등기 말소청구의 소에서 패소한 등기의무자도 그 판결에 의하여 직접 등기신청을 할 수 있다.
② 형사재판에서 원인 무효임이 판명된 소유권보존등기의 경우 등기관이 그 등기를 직권으로 말소할 수 있다.
③ 소유권이전등기절차이행을 명하는 확정판결을 받았다면 그 확정시기가 언제인가에 관계없이 그 판결에 의한 소유권이전 등기신청을 할 수 있다.
④ 확정판결에 의하여 등기의 말소를 신청하는 경우, 그 말소에 대하여 등기상 이해관계인이 있는 때에는 그의 승낙서 등을 첨부할 필요가 없다.
⑤ 집행법원의 촉탁에 의하여 등기를 말소하는 때에는 그 말소에 대한 등기상 이해관계인의 승낙서 등을 첨부하여야 한다.

해설 ③
판결에 의한 등기신청의 경우에 확정시기가 언제인가에 관계없이 그 판결에 의한 소유권이전등기신청은 가능하다(등기예규).
① 판결에 의한 등기신청의 경우에 패소한 등기의무자는 등기를 신청할 수 없다.
② 형사재판의 경우에 소유권보존등기가 원인무효임이 판명된 경우에도 직권말소의 대상은 아니다.
④ 판결에 의한 말소의 경우에도 이해관계인이 존재하면 그의 승낙서 등을 첨부하여야 한다.

⑤ 집행법원의 촉탁에 의한 말소인 경우에는 별도로 이해관계인의 승낙서 등을 요하지 아니한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.148

62. 부동산등기법 제55조 제2호의 "사건이 등기할 것이 아닌 때"에 해당하는 것들의 묶음으로 옳은 것은? 【B형 62번】

㉠ 가등기상의 권리의 처분을 금지하는 가처분등기
㉡ 가등기에 기한 본등기금지의 가처분등기
㉢ 가처분 등기 후 그에 반하는 소유권이전등기
㉣ 공유지분에 대한 전세권설정등기
㉤ 일부공유자의 자기지분만에 대한 보존등기
㉥ 공동상속인 중 일부의 자기상속지분만에 관한 상속등기
㉦ 권리질권

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

해설 ②
㉠ 가등기상의 권리의 처분금지가처분등기는 허용된다.
㉢ 가처분등기에는 처분금지적 효력이 없다.
㉦ 권리질권은 등기대상이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.177

63. 부동산실권리자명의등기에관한법률의 내용으로 옳은 것의 묶음은? 【B형 64번】

㉠ 명의신탁약정의 무효는 제3자에게 대항할 수 있다.
㉡ 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우에는 규제의 대상에서 제외된다.
㉢ 명의신탁의 금지범위는 소유권에 한한다.
㉣ 신탁법에 의한 신탁재산인 사실을 등기한 경우에는 규제의 대상에서 제외된다.
㉤ 조세포탈 등을 목적으로 하지 아니하는 경우에 사실혼관계에 있는 배우자 간의 명의신탁약정은 효력이 있다.

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

해설 ④
㉠ 명의신탁약정의 무효는 제3자에게 대항할 수 없다.
㉢ 명의신탁의 금지범위는 소유권 이외에 지상권, 지역권, 전세권도 포함된다.
㉤ 사실혼관계는 포함되지 아니한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.379

64. 근저당권변경등기에 관한 다음 설명 중 틀린 것은? 【B형 63번】

① 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 그의 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부한 때에 한하여 부기에 의하여 그 변경등기를 한다.

② 피담보채권이 확정되기 전에 제3자가 기본계약 전부를 인수하는 경우에는 등기원인을 "계약인수"로 기재한다.
③ 토지 전부에 설정된 근저당권에 관하여 지분 일부에 대한 근저당권 포기를 원인으로 하는 근저당권 변경 등기를 할 수 있다.
④ 채권최고액을 감액하는 근저당권변경계약에 따른 근저당권변경등기신청서에는 설정자의 인감증명을 첨부할 필요가 없다.
⑤ 증축된 건물이 기존 건물과 일체성이 인정되어 건물표시변경등기로 증축등기가 된 경우, 증축건물에 근저당권의 효력이 미치도록 하기 위하여는 별도의 변경등기를 필요로 한다.

해설 ⑤
건물이 증축된 경우에는 근저당권은 별도의 변경등기 없이 증축된 부분에도 효력이 미친다.
➜ 새롬刊 기본서 p.313

65. 취득세의 납세의무에 관한 설명으로 틀린 것은? 【B형 65번】

① 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 이를 취득으로 본다.
② 법인설립시에 과점주주가 된 경우에는 그 과점주주가 당해 법인의 부동산을 취득한 것으로 본다.
③ 주택법 제32조에 의한 지역주택조합이 당해 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(공동주택 등)은 그 조합원이 취득한 것으로 본다.
④ 도시및주거환경정비법에 의한 주택재건축사업의 시행으로 낡은 건물 철거 후 건축한 건축물은 새로운 취득으로 보아 과세한다.
⑤ 상속으로 인한 취득 중 1가구 1주택(고급주택 제외)의 취득은 비과세한다.

해설 ②
비상장법인의 과점주주에 대한 의제취득의 납세의무는 승계취득 또는 증자를 통한 과점주주에 대하여만 취득으로 보며, 법인 설립시 또는 합병으로 인한 과점주주는 취득으로 보지 않는다.

66. 8년 이상 자경농지의 양도소득세 감면에 관한 설명으로 옳은 것은? 【B형 68번】

① 감면대상 거주자에는 농지가 소재하는 시·군·구 또는 연접한 시·군·구가 아니더라도 농지소재지로부터 20km 이내에 거주한 거주자를 포함한다.
② 농지는 지적공부상 반드시 전·답이어야 하고, 또한 실제로 경작에 사용되는 토지여야 한다.
③ 8년 이상 자경기간 계산시 상속받은 경우는 피상속인의 자경기간을 합산하며, 증여받은 경우는 수증일 이후 수증인이 경작한 기간으로 계산한다.
④ 양도일 현재 경작용이 아닌 용도로 사용되더라도 양도일 이전에 이미 8년 이상 실지 거주 및 자경을 한 사실이 확인되는 경우에는 감면대상 농지에 해당한다.
⑤ 세액감면율은 100%이므로 감면세액의 종합한도액 없이 산출세액 전액을 감면한다.

해설 ③
① 연접한 시·군이라야 한다.
② 공부상이 아닌 사실상 전·답이라야 된다.
④ 양도일 현재 농지라야 된다.

67. **거주자인 개인 甲이 다음의 국내부동산을 乙로부터 같은 날 증여받은 경우 甲에 대한 증여세 과세가액은? (단, 예시문 이외에 다른 사항은 없는 것으로 간주함) 【B형 67번】**

> ㉠ 수증 당시 개별공시지가 1억원인 토지를 증여받은 후 2개월 이내에 2억원을 보상받고 수용당한 토지
> ㉡ 계약금 1억원, 중도금 1억원을 불입하고 프리미엄 1억원인 아파트 분양권
> ㉢ 기준시가 10억원, 감정가액 15억원(시가로 인정되는 것)이며, 저당권이 설정되어 있고 그 담보 채권액이 16억원인 상업용 건물(단, 이 건물이 담보하는 채무 16억원에 대하여는 甲이 인수하지 않았음)

① 15억원 ② 18억원 ③ 19억원
④ 20억원 ⑤ 21억원

해설 ⑤
보상 당시가액 2억원+계약금 1억원+중도금 1억원+프리미엄 1억원+담보채권액 16억원=21억원

68. **소득세법상 부동산 관련사업에 관한 설명 중 틀린 것은? 【B형 66번】**

① 부동산매매를 사업목적으로 부가가치세법상 1과세기간 내에 1회 이상 부동산을 취득하고 2회 이상 판매하는 경우 부동산매매업에 해당한다.
② 토지를 개발하여 주택지·상가 등으로 분할 판매하는 경우 부동산매매업에 해당한다.
③ 자기의 토지 위에 상가를 신축하여 판매할 목적으로 건축 중인 건축법에 의한 건물과 토지를 제3자에 양도한 경우 부동산매매업에 해당한다.
④ 주택신축판매사업자로서 1동의 주택을 1년에 1회 신축하여 판매하는 경우 부동산매매업에 해당한다.
⑤ 묘지를 개발하여 분묘기지권을 설정하고 분묘설치자로부터 지료 등을 받는 경우 부동산임대업에 해당한다.

해설 ④
주택신축판매업은 건설업으로 분류한다.
➜ 새롬刊 문제집 p.249 8번

69. **취득세 중과대상인 별장에 대한 설명 중 틀린 것은? 【B형 69번】**

① 별장의 부속토지로서 그 경계가 명확하지 아니한 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다.
② 오피스텔 또는 이와 유사한 건축물로서 그 건축물이 사업자등록증 등에 의하여 사업장으로 사용하고 있음이 확인되는 경우에는 별장으로 보지 아니한다.
③ 산간·해변 등의 휴양지에 건축된 건물뿐만 아니라 도심지에 건축된 오피스텔도 별장에 해당될 수 있다.
④ 소유자 이외의 자가 주택을 임차하여 별장으로 사용하는 경우에는 중과세대상이 아니다.
⑤ 법령에서 정하는 소정의 요건을 갖춘 농어촌주택은 별장으로 보지 않는다.

해설 ④
소유자 이외의 자가 별장으로 사용하는 경우에도 소유자에게 중과세한다.

70. 납세의무의 성립 · 확정시기에 대한 설명으로 옳은 것은? 【B형 72번】

① 부가가치세는 과세기간이 종료하는 때(수입재화의 경우에는, 세관장에게 수입신고를 하는 때)에 납세의무가 성립하고, 납세의무자가 과세표준과 세액을 정부에 신고하는 때 확정된다.

② 소득세는 소득이 발생하는 때에 납세의무가 성립하고, 납세의무자가 과세표준과 세액을 정부에 신고하는 때에 확정된다.

③ 상속세는 상속을 개시하는 때에 납세의무가 성립하고, 납세의무자가 과세표준과 세액을 정부에 신고하는 때에 확정된다.

④ 등록세는 재산권 등을 등기 또는 등록하는 때에 납세의무가 성립하고, 납세의무자의 신고가 있더라도 지방자치단체가 과세표준과 세액을 결정하는 때에 확정된다.

⑤ 재산세는 재산을 취득하는 때에 납세의무가 성립하고, 납세의무자가 과세표준과 세액을 지방자치단체에 신고하는 때에 확정된다.

해설 ①
② 소득세는 과세기간 종료일에 납세의무가 성립한다.
③ 상속세의 납세의무 성립은 상속개시일이나, 납세의무 확정은 정부가 부과 · 고지하는 때이다.
④ 등록세는 등기 · 등록시점에 납세의무가 성립하며, 신고와 납부시에 납세의무가 확정된다.
⑤ 재산세는 과세기준일에 성립하고 고지일에 확정된다.

71. 종합토지세의 분리과세대상토지에 해당하지 않는 것은? 【B형 71번】

① 경작에 사용하지 않고 있는 개인 소유의 전 · 답 · 과수원

② 1990년 5월 31일 이전부터 종중이 소유하는 농지

③ 개인이 축산용으로 사용하는 도시지역 밖의 소정 기준면적 내의 목장용지

④ 부동산투자회사법에 의하여 설립된 부동산투자회사가 목적사업에 사용하기 위해 소유하고 있는 토지

⑤ 회원제골프장용 부동산으로서 구분등록대상이 되는 토지

해설 ①
경작에 사용되고 있는 토지에 한하여 분리과세한다.

72. 양도소득세 비과세대상인 1세대 1주택의 범위에 관한 설명으로 틀린 것은? 【B형 70번】

① 1세대 1주택은 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 것으로서 원칙적으로 그 보유기간이 3년 이상이어야 한다.

② 서울특별시 소재 주택은 그 보유기간이 3년 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 1년 이상이어야 한다.

③ 임대주택법에 의한 건설임대주택을 취득하여 양도하는 경우로서 당해 건설임대주택의 임차일로부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니한다.

④ 1년 이상 거주한 주택을 법령이 정하는 취학 등 기타 부득이한 사유로 양도하는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니한다.

⑤ 주택 및 그 부수토지의 전부 또는 일부가 공익사업을위한토지등의취득및보상에관한법률에 의한 협의매수·수용되는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니한다.

해설 ②
거주기간이 2년 이상이어야 한다.

73. 증여세에 대한 다음의 설명 중 옳은 것은? 【B형 73번】

① 부동산을 특수관계가 있는 자로부터 시가보다 30% 이상 낮은 대가로 양수하면 그 양수자에게 증여세 과세문제가 발생할 수 있으나, 특수관계가 없는 경우에는 양수가격에 관계없이 증여세 과세문제가 발생하지 않는다.

② 특수관계가 있는 자와의 부동산거래를 증여로 보기 위해서는 시가와 대가와의 차이가 시가 대비 30% 이상이면서 그 차액이 3억원 이상이어야 한다.

③ 특수관계에 있는 자의 부동산을 무상으로 사용함에 따라 얻는 소정의 이익에 대해서는 당해 이익에 상당하는 금액을 증여한 것으로 보는데, 당해 부동산 소유자와 함께 거주하는 주택은 그 적용대상에서 제외된다.

④ 남편소유의 부동산을 아내가 법원의 경매절차에서 취득한 경우 당해 부동산은 남편으로부터 아내에게 증여된 것으로 추정된다.

⑤ 특수관계가 있는 자에게 양도한 재산을 그 양수자가 양수일로부터 3년 이내에 당초 양도자의 배우자에게 다시 양도하게 되면 양수자가 양수한 당시의 재산가액을 당초 양도자가 그 배우자에게 증여한 것으로 본다.

해설 ③
① 특수관계가 없는 경우에도 시가와 대가의 차이가 시가의 30% 이상이면 증여에 해당한다.
② 특수관계자 간의 고가, 저가 양도, 양수가 증여에 해당하는 경우는 시가와 대가의 차이가 시가의 30% 이상이거나 또는 3억원 이상인 때이다.
④ 배우자·직계존비속 간의 양도도 경매, 공매, 등기재산 교환은 증여로 추정하지 아니한다.
⑤ 양도한 거주자가 배우자에게 직접 증여한 것으로 추정한다.

74. 주식회사 A가 다음과 같은 부동산 관련 거래를 한 경우, 부가가치세가 과세되는 공급가액은 얼마인가? (단, 모두 부가가치세 제외금액이며 동일한 과세기간 내의 거래임) 【B형 75번】

㉮ 국민주택규모를 초과하는 아파트를 분양하고 받은 토지가액 10억원과 건물가액 10억원
㉯ 전원주택지를 분양하고 받은 토지분양금액 10억원
㉰ 상가건물을 임대하고 받은 임대료 1억원과 부수토지 임대료 1억원
㉱ 지목이 전(밭)인 토지를 아파트건설용 모델하우스 부지로 임대하고 받은 임대료 1억원
㉲ 국민주택규모를 초과하는 상시주거용 아파트(사업을 위한 주거용이 아님)를 임대하고 받은 임대료 1억원(5배 이내 부수토지 포함)

① 12억원 ② 13억원 ③ 14억원
④ 23억원 ⑤ 33억원

해설 ②
㉮ 국민주택규모를 초과하는 아파트의 공급은 건물의 경우 과세(10억원)
㉯ 토지의 공급은 면세
㉰ 상가건물(부수토지 포함)의 임대는 과세(1억+1억)

㉲ 전·답의 경작용 임대는 면세이나 경작용이 아닌 용도(모델하우스)의 임대는 과세(1억)
㉳ 주택의 임대는 크기에 관계없이 면세

75. 실지거래가액방식에 의한 양도차익의 산정에 있어서 취득가액에 대한 설명 중 틀린 것은? 【B형 74번】

① 취득에 관한 쟁송이 있는 자산에 대하여 그 소유권확보를 위하여 직접 소요된 소송비용(다만, 지출한 연도의 각 소득금액 계산상 필요경비에 산입된 것은 제외)도 취득가액에 포함된다.
② 소득세법상의 부당행위계산에 의한 시가초과액은 취득가액에 포함되지 않는다.
③ 당사자 약정에 의한 대금지급방법에 따라 취득원가에 이자상당액을 가산하여 거래가액을 확정한 경우에는 당해 이자상당액도 취득원가에 포함된다.
④ 양도자산의 보유기간 중에 그 자산의 감가상각비로서 부동산임대소득금액의 계산시에 필요경비로 산입한 금액은 취득가액에 포함되지 않는다.
⑤ 매입시 기업회계기준에 따라 발생한 현재가치할인차금 중 보유기간 동안 사업소득의 필요경비로 산입된 것은 취득가액에 포함된다.

해설 ⑤
필요경비로 산입하여 한 번 비용계산하였으므로 취득가액에 포함하면 또 한 번 비용계산이 되므로 이중계산이 되면 안 된다. 따라서 취득가액에서 제외된다.

76. 대도시(수도권과밀억제권역) 내 법인의 설립·전입·지점 설치에 따른 등기와 이에 따른 부동산등기에 대한 등록세중과제도의 설명 중 틀린 것은? 【B형 76번】

① 이 제도의 적용을 받는 대상은 영리법인뿐만 아니라 비영리법인을 포함한다.
② 서울특별시 외의 수도권지역에서 서울특별시 내로의 전입은 대도시 내로의 전입으로 본다.
③ 부가가치세법상 면세사업장을 중과지역 내에 설치하는 경우 중과세대상에서 제외된다.
④ 지점 등이 되기 위해서는 세법상 사업장으로 등록된 것만으로는 부족하고 실질적으로 인적·물적 설비를 갖추고 계속적으로 사무 또는 사업을 행하고 있어야 한다.
⑤ 영업행위가 없는 단순한 제조·가공장소는 중과세대상인 지점 등에 해당되지 않는다.

해설 ③
등록세 중과하는 목적이 인구증가, 교통유발, 환경악화에 있기 때문에 면세사업장도 예외가 될 수 없다. 따라서 중과세한다.

77. 지방세법상 면세점과 소액부징수에 대한 것으로 틀린 것은? 【B형 79번】

① 면세점제도는 과세표준 등이 일정한 금액 또는 수량 이하인 과세대상을 과세에서 제외하는 것이다.
② 소액부징수제도는 징세비 절감 등을 위하여 일정한 세액 이하인 경우에는 징수하지 않는 것을 말한다.
③ 취득세의 과세대상 물건의 취득가액이 50만원인 때에는 취득세를 부과하지 아니한다.
④ 재산세의 세액이 2,000원인 때에는 재산세를 징수하지 아니한다.
⑤ 종합토지세로 징수할 세액이 고지서 1매당 2,000원 미만인 경우에는 해당 종합토지세를 징수하지 아니한다.

해설 ④
재산세액이 2,000원 미만인 경우는 소액부징수에 해당하기 때문에 2,000원을 징수한다.

78. 재산세 납세의무자에 대한 설명으로 틀린 것은? 【B형 78번】

① 권리의 양도・도시계획사업의 시행 또는 기타 사유로 인하여 재산세과세대장에 등재된 자의 권리에 변동이 생겼더라도 과세기준일 현재 재산세과세대장에 소유자로 등재되어 있는 자가 재산세를 납부할 의무를 진다.
② 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 소유권자를 알 수 없는 경우 그 사용자가 재산세를 납부할 의무를 진다.
③ 국가와 재산세과세대상물건을 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우 그 매수 계약자가 재산세를 납부할 의무를 진다.
④ 신탁법에 의하여 수탁자명의로 등기・등록된 신탁재산에 대하여는 위탁자가 재산세를 납부할 의무를 진다.
⑤ 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니한 때에는 행정자치부령이 정하는 주된 상속자가 재산세를 납부할 의무를 진다.

해설 ①
재산세과세대장에 등재된 자의 권리에 변동이 생긴 경우에는 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라(특정시의 경우 20일 내) 신고하여야 하고(미신고시에도 제재사항 없음), 신고된 경우에는 신고된 대로(사실상 소유자)가 납세의무자이다.

79. 종합토지세에 대한 설명으로 틀린 것은? 【B형 77번】

① 종합토지세는 지적공부에 등록되어 있지 않은 토지라도 과세대상으로 한다.
② 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권에 변동이 있었음에도 이를 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 때에는 종합토지세 과세기준일 현재 공부상의 소유자가 종합토지세를 납부할 의무가 있다.
③ 종합토지세의 납세지는 당해 토지의 소재지를 관할하는 시・군・지방자치단체인 구로 한다.
④ 대한민국 정부기관의 토지에 대하여 과세하는 외국정부의 토지에 대해서는 종합토지세를 부과한다.
⑤ 국가・지방자치단체 및 지방자치단체조합이 공용 또는 공공용에 사용하는 토지에 대하여는 그 사용의 유・무상을 불문하고 종합토지세를 부과하지 아니한다.

해설 ⑤
국가 등이 무상으로 사용하는 경우에만 종합토지세를 부과하지 아니한다.

80. 양도소득세에 대한 설명으로 옳은 것은? 【B형 80번】

① 도시개발법 기타 법률의 규정에 의한 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 체비지로 충당되는 경우 소득세법상 양도로 본다.
② 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득에 대해서도 양도소득세를 과세한다.
③ 거주자의 양도소득과세표준은 종합소득・퇴직소득 및 산림소득에 대한 과세표준과 구분하여 계산한다.

④ 거주자가 확정신고를 하지 아니한 경우에는 그 신고를 하지 아니한 당해 소득금액이 양도소득금액에서 차지하는 비율을 산출세액에 곱하여 계산한 금액의 100분의 20에 상당하는 금액을 산출세액에 가산한다.

⑤ 양도소득세 과세 대상인 부동산을 양도한 경우 그 양도소득과세표준 예정신고기한은 그 양도일로부터 2월 이내이다.

해설 ③

① 환지처분, 체비지충당은 양도로 보지 아니한다.
② 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득은 비과세이다.
④ 신고불성실가산세는 100분의 10이다.
⑤ 양도일이 속하는 달의 말일부터 2월 이내이다.

부동산공법

81. 다음 판례 중 옳은 것으로 묶인 것은? 【B형 83번】

> ⓐ 행정청이 장래 일정기간 내에 계획의 변경을 구할 수 있는 법률상 지위에 있는 사인의 계획변경신청을 거부한 경우 취소소송을 통해 불복할 수 있다.
> ⓑ 甲은 건축법 위반으로 6년 전 과태료 처분을 받았다. 이 경우 과태료에 관해서도 형사상의 공소시효가 적용되어 그 처분을 면할 수 있다.
> ⓒ 乙은 도시및주거환경정비법에 의한 주택재개발사업시행을 위한 정비구역 안에 무허가건축물을 1동 소유하고 있다. 이 경우에도 주택재개발조합의 조합원이 된다.
> ⓓ 설립인가를 신청한 주택조합의 사업내용이 법령의 규정에 위배되거나 사회질서를 해칠 우려가 있음이 명백한 경우, 법규에 명문의 근거가 없더라도 거부처분을 할 수 있다.

① ⓐ, ⓑ　② ⓐ, ⓓ　③ ⓑ, ⓒ
④ ⓑ, ⓓ　⑤ ⓐ, ⓑ, ⓒ, ⓓ

해설 ②

82. 국토의계획및이용에관한법률에서의 행정작용과 공법적 행위형식을 연결지은 것 중 가장 부적절한 것은? (학설 및 판례에 따름) 【B형 82번】

① 도시기본계획 수립 – 행정계획
② 도시계획시설결정 – 행정지도
③ 토지거래허가 – 행정행위
④ 법령위반자에 대한 공사중지 명령 – 행정행위
⑤ 고도지구 안에서의 건축제한 조치 – 행정행위

해설 ②
도시계획시설결정은 행정처분에 해당한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.242 116번

83. 국토의계획및이용에관한법률상 청문을 실시하여야 하는 경우는? 【B형 81번】

① 이 법에 의한 명령을 위반한 자에 대하여 공작물을 개축하도록 조치하고자 하는 경우
② 이 법에 의한 처분을 위반한 자에 대하여 공사중지처분을 하고자 하는 경우
③ 어떤 개발행위가 현저히 공익을 해할 우려가 있다고 인정되어 그 개발행위를 중지시키고자 하는 경우
④ 부정한 방법으로 토지거래허가를 받은 자에 대하여 그 거래계약의 허가를 취소하고자 하는 경우
⑤ 사정의 변경으로 도시계획시설사업의 계속적인 시행이 어렵다고 인정되어 도시계획시설사업을 중지하고자 하는 경우

해설 ④
청문절차를 거쳐야 하는 것은 다음 사항에 한한다(법 제136조).
1. 개발행위허가의 취소

2. 도시계획시설사업의 시행자 지정의 취소
3. 실시계획인가의 취소
4. 토지거래계약허가의 취소
➜ 새롬刊 기본서 p.185

84. 국토의계획및이용에관한법률의 내용으로 옳은 것은? 【B형 84번】

① 도시계획이라 함은 특별시·광역시·시 또는 광역시 관할구역 안의 군에 대하여 수립하는 도시기본계획과 도시관리계획을 말한다.
② 지구단위계획이라 함은 도시계획 수립대상지역 전부에 대하여 체계적 관리를 위해 수립하는 도시관리계획을 말한다.
③ 기반시설부담구역이라 함은 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인해 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에 의해 지정되는 구역을 말한다.
④ 국가계획이라 함은 도시관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함되지 않은 계획으로서 중앙행정기관의 장에 의해 수립되는 토지계획을 말한다.
⑤ 도시계획시설사업이라 함은 기반시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.

해설 ③
법 제2조
① 도시계획이란 특별시·광역시·시 또는 군(광역시 관할구역 안의 군을 제외)의 관할구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로 도시기본계획과 도시관리계획으로 구분한다.
② 지구단위계획이란 도시계획 수립대상지역 안의 일부에 대하여 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 당해 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획을 말한다.
④ 국가계획이란 중앙행정기관이 법률에 의하여 수립하거나 국가의 정책적인 목적달성을 위하여 수립하는 계획 중 도시관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함된 계획을 말한다.
⑤ 도시계획시설사업이란 도시계획시설사업을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.143

85. 도시기본계획에 대한 설명 중 옳지 않은 것은? 【B형 87번】

① 광역도시계획이 수립되어 있는 시·군의 도시기본계획은 광역도시계획에 부합되도록 수립되어야 한다.
② 계획의 안정성과 연속성을 위해 인구 및 토지이용특성 등을 종합적으로 고려하여 구체적이고 상세하게 수립해야 한다.
③ 도시기본계획의 수립 또는 변경에 앞서 실시되는 공청회에는 주민 및 관계전문가 등이 참석하여 의견을 제시할 수 있다.
④ 시장 또는 군수가 도시기본계획을 수립 또는 변경하고자 하는 때에는 미리 당해 시 또는 군의 의회의견을 들어야 한다.
⑤ 특별시장·광역시장·시장 또는 군수는 5년마다 관할구역의 도시기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여야 한다.

해설 ②
도시기본계획은 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있도록 포괄적이고 개략적으로 수립하도록 하여야 한다(법 제19조 제3항, 영 제16조).
➜ 새롬刊 기본서 p.34

86. 국토의계획및이용에관한법률상 기반시설의 설치와 관련한 설명 중 옳지 않은 것은? 【B형 86번】

① 개발밀도관리구역의 지정 또는 변경시에는 당해 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
② 기반시설부담개발행위자와 시장·군수가 자동차정류장을 설치하기로 협의하였을 경우 기반시설부담계획에 이를 포함시킬 수 있다.
③ 기반시설부담구역의 변경고시는 당해 지방자치단체의 공보에 게재하는 방법에 의한다.
④ 일정규모 이상으로 토지의 형질변경이 이루어지거나 이루어질 것으로 예상되는 지역 및 그 주변지역 중 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역을 기반시설부담구역으로 지정할 수 있다.
⑤ 개발행위로 인하여 기반시설의 처리·공급 또는 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역에 대해 기반시설관리구역으로 지정할 수 있다.

해설 ⑤
'기반시설관리구역'이란 용어는 옳지 않다.
② 그 밖에 특별시장·광역시장·시장 또는 군수와 기반시설부담개발행위를 하는 자가 서로 협의하여 기반시설부담계획에서 정하는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보(법 제68조 제2항 제8호)
➜ 새롬刊 기본서 p.146

87. 국토의계획및이용에관한법률에서 원칙적으로 허가를 요하는 개발행위는? 【B형 85번】

① 농림지역 안에서 육상어류양식장 용도의 비닐하우스 설치
② 건축법상 허가 또는 신고대상에 해당하지 아니하는 건축물의 건축
③ 지목변경 없이 비포장으로 높이 45cm와 깊이 45cm의 절토 및 성토
④ 조성이 완료된 기존 대지에서 건축물 그 밖의 공작물의 설치를 위한 토지의 굴착
⑤ 잡종재산을 양여하기 위한 분할

해설 ①
농림지역 안에서 육상어류양식장 용도의 비닐하우스는 허가를 받아야 한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.125

88. 국토의계획및이용에관한법률상의 지구단위계획에 대한 설명으로 옳은 것은? 【B형 88번】

① 자연녹지지역에 지정된 10만m^2 규모의 근린공원이 해제된 경우 당해 지역은 제1종지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.
② 지구단위계획은 원칙적으로 시장·군수 또는 구청장이 결정하지만 광역계획과 관련되는 경우 등 필요시에는 건설교통부장관과 시·도지사가 결정할 수 있다.
③ 생산관리지역에 지정된 주거개발진흥지구는 제2종지구단위계획을 수립하여 개발할 수 있다.
④ 기반시설부담구역이 지정되면 당해 지역은 제2종지구단위계획구역으로 지정·고시된 것으로 본다.
⑤ 제2종지구단위계획수립을 통해서 복합개발진흥지구를 산업개발진흥지구로 변경할 수 있다.

해설 ⑤

① 공원이 해제되는 지역으로 체계적·계획적 개발 또는 관리가 필요한 지역으로 면적 30만m^2 이상의 경우가 제1종지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.

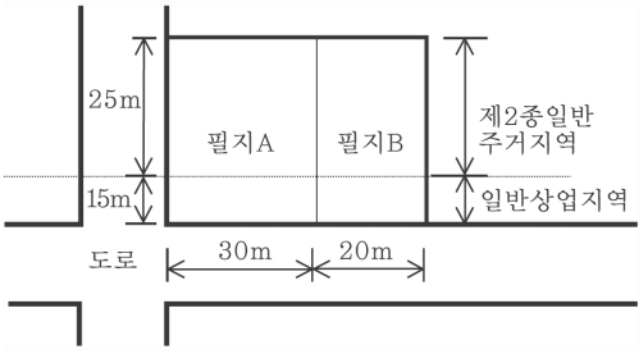
② 지구단위계획은 원칙적으로 시·도지사가 결정하며 예외적으로 건설교통부장관이 결정한다.

③ 제2종지구단위계획은 계획관리지역에 대하여 수립한다.

④ 제2종지구단위계획구역으로 지정·고시된 경우 기반시설부담구역이 지정·고시된 것으로 간주한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.114

89. 그림과 같이 띠 모양으로 지정된 일반상업지역과 제2종일반주거지역에 걸쳐져 있는 2개의 필지를 하나의 대지로 하여 건축물을 건축하는 경우 괄호 안의 조건을 적용하여 지상에 건축할 수 있는 최대 연면적은? (제2종일반주거지역 건폐율 60%, 용적률 200%, 일반상업지역 건폐율 80%, 용적률 1,000%) 【B형 90번】



① 4,000m^2 ② 7,600m^2 ③ 10,000m2

④ 13,600m^2 ⑤ 20,000m^2

해설 건설교통부 가답안은 ①이나 ①③을 복수정답으로 하여야 한다.

① 필지A와 필지B를 별도로 계산하면 다음과 같다.

필지A 부분의 일반상업지역 부분면적(450m^2)과 필지B 부분면적(300m^2)이 모두 660m^2보다 작은 면적이므로 필지A와 필지B 부분 모두 제2종 일반주거지역 용적률을 적용하면 다음과 같다.

필지A=1,200m^2×200%=2,400m^2

필지B=800m^2×200%=1,600m^2

양 면적을 합하면 4,000m^2의 최대연면적이 가능하다.

③ 필지A와 필지B를 합산하여 계산한다.

토지가 2 이상 용도지역에 걸쳐 있으므로 330m^2(단, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 필지는 660m^2) 이하인 경우 토지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역 등의 규정을 적용한다. 문제에서 일반상업지역이 750m^2〔=15m×(30m+20m)〕이므로 가장 넓은 부분을 적용하지 않고 제2종전용주거지역과 일반상업지역을 각각 계산한다. 즉, 제2종일반주거지역은 대지면적이 1,250m^2이며 용적률은 200%이므로 허용되는 최대연면적은 2,500m^2이고, 일반상업지역의 대지면적은 750m^2이며 용적률은 1,000%이므로 허용되는 최대연면적은 7,500m^2이므로 양 수치를 합하여 10,000m^2을 최대연면적으로 산정한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.89

90. 각 건축물이 허용되는 용도지역과 바르게 연결된 것은? 【B형 89번】

ⓐ 독서실 : 제2종전용주거지역	ⓑ 장례식장 : 계획관리지역
ⓒ 유흥주점 : 준공업지역	ⓓ 일반목욕장 : 제1종일반주거지역

① ⓐ, ⓒ ② ⓑ, ⓓ ③ ⓐ, ⓑ, ⓒ
④ ⓐ, ⓑ, ⓓ ⑤ ⓑ, ⓒ, ⓓ

해설 ②
1. 제2종근린생활시설 중 독서실은 제2종전용주거지역에서 설치가 금지된다.
2. 의료시설 중 장례식장은 계획관리지역에서 설치가 가능하다.
3. 위락시설인 유흥주점은 준공업지역에서 설치가 금지된다.
4. 제1종근린생활시설인 일반목욕장은 제1종일반주거지역에서 설치가 가능하다.

➜ 새롬刊 기본서 p.67~93

91. 자연환경보전지역에 관광·휴양개발진흥지구를 지정하고, 제2종지구단위계획을 수립할 경우, 최대 허용 용적률은 얼마인가? (단, 관련 용적률은 별도의 조례로 정하지 않고 국토의계획및이용에관한법률이 허용하는 최대용적률을 적용함) 【B형 91번】

① 150% ② 120% ③ 100%
④ 80% ⑤ 70%

해설 건설교통부 가답안은 ②로 나왔으나 ①② 복수정답으로 하여야 한다.
자연환경보전지역(80%)에 관광·휴양개발진흥지구를 지정하면 용적률이 100%로 별도로 정할 수 있다(국토의계획및이용에관한법률 제78조 제3항, 영 제85조 제3항).
추가로 제2종지구단위계획구역이 지정된 경우 다시 용적률을 150%(1.5배) 범위 안에서 완화가 가능하므로 150%까지 완화가 가능하다(문제가 최대 용적률을 묻고 있다).
※ 해석의 근거 : 국토의계획및이용에관한법률 해설(건설교통부 주택도시국 도시정책과 국토체계개편팀장 김정렬)
제2종지구단위계획구역에 대해서는 계획수립 및 기반시설 부담에 대한 대가로 용적률의 1.5배까지 완화할 수 있는 인센티브를 부여받게 된다. 따라서 계획관리지역이나 개발진흥지구의 용적률인 100%를 완화받아 150%까지 허용된다.

➜ 새롬刊 기본서 p.92

92. 다음 중 도시관리계획의 내용이 아닌 것은? 【B형 92번】

① 도시개발법에 의한 유통단지조성사업에 관한 계획
② 농림지역에 산업개발진흥지구의 지정에 관한 계획
③ 개발밀도관리구역의 지정에 관한 계획
④ 화장장의 설치에 관한 계획
⑤ 계획관리지역에 아파트건설을 위한 제2종지구단위계획구역의 지정에 관한 계획

해설 ③
개발밀도관리구역의 지정에 관한 계획은 도시관리계획의 내용이 아니다.

➜ 새롬刊 기본서 p.43

93. **국토의계획및이용에관한법률상 토지거래허가에 관한 내용 중 옳은 것은? 【B형 93번】**

① 법률의 제·개정으로 인하여 행위제한이 강화되거나 해제되는 지역에 대하여 토지거래허가구역으로 지정할 수 있다.

② 건설교통부장관이 일정지역에 토지거래허가구역을 지정한 후 허가를 받지 않아도 되는 면적을 국토의계획및이용에관한법률에서 제시하고 있는 기준면적의 2배로 정했다면, 주거지역에서 허가받지 않고도 토지거래를 할 수 있는 면적은 360㎡ 이하이다.

③ 토지거래계약이라 함은 허가구역 안과 인접지역에 있는 토지의 소유권·지상권을 이전 또는 설정하는 계약행위를 말한다.

④ 토지거래허가구역의 지정 후 당해 토지가 토지거래허가를 받지 않아도 되는 규모 이하로 분할된 경우에는 분할된 이후부터 곧바로 토지거래허가를 받지 않고도 거래할 수 있다.

⑤ 토지거래허가구역 안의 토지를 거래함에 있어 그 당사자의 일방 또는 쌍방이 국가 및 지방자치단체이거나 정부투자기관 등 공공단체일 경우 당해 기관장이 시장·군수와 협의할 수 있고, 협의가 성립된 뒤에는 시장·군수의 허가를 얻어야 토지거래를 할 수 있다.

해설 ②

① 행위제한이 강화되는 경우는 허가대상이 아니다.

③ 인접지역은 허가대상이 아니다.

④ 분할 후 최초거래는 기준면적 초과대상으로 하여 허가대상이 된다.

⑤ 당사자 일방 또는 쌍방이 국가 등의 경우는 협의를 한 경우 허가를 받은 것으로 간주한다. 또한 허가권자는 시장·군수·구청장이다.

➜ 새롬刊 기본서 p.169

94. **국토의계획및이용에관한법률에서 규정하는 도시계획시설부지의 매수청구에 대하여 가장 옳은 것은? 【B형 94번】**

① 도시계획시설결정의 고시일부터 5년 이내에 당해 도시계획시설사업이 시행되지 아니한 토지의 소유자가 매수청구시 매수의무자는 당해 토지를 매수하여야 한다.

② 매수의무자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수로 한정된다.

③ 매수의무자가 매수청구토지를 매수하는 때에는 현금이나 도시계획시설채권 중 임의로 선택하여 지급할 수 있다.

④ 매수의무자는 매수청구가 있은 날부터 2년 이내에 매수 여부를 결정하여야 하며 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 통지한 날부터 3년 이내에 매수하여야 한다.

⑤ 매수청구토지를 매수하지 아니하기로 결정한 경우 매수청구토지의 소유자는 개발행위허가를 받아 3층 이하의 단독주택이나 제1종근린생활시설 등을 설치할 수 있다.

해설 ⑤

① 10년 이내 사업이 미시행된 경우가 그러하다.

② 매수의무자는 특별시장·광역시장·시장 또는 군수에 한정되지 아니하며, 시행자 또는 설치·관리의무자가 포함된다.

③ 매수대금은 원칙이 현금이며, 예외적으로 일정한 경우 도시계획시설채권의 지급이 가능하다.

④ 매수결정을 통지한 날부터 2년 이내 매수하여야 한다.

➜ 새롬刊 기본서 p.138

95. 건축법상 건축물이 있는 대지는 일정면적에 미달되게 분할할 수 없다. 조례의 기준이 되는 용도지역별 원칙적인 최소면적 기준으로서 옳은 것은? 【B형 95번】

① 제1종전용주거지역 : 120m²
② 제2종일반주거지역 : 90m²
③ 근린상업지역 : 150m²
④ 일반공업지역 : 200m²
⑤ 자연녹지지역 : 330m²

해설 ③
- 주거지역, 기타지역 : 60m²
- 상업지역, 공업지역 : 150m²
- 녹지지역 : 200m²

➜ 새롬刊 기본서 p.562

96. 다음과 같이 대지면적 1,000m²인 토지에 지하1층 지상2층의 건물이 있다. 이 토지에 적용되는 최대용적률이 200%라고 하면 현 상태에서 지상으로 증축 가능한 최대 연면적은 얼마인가? (단, 높이 제한이나 건축구조 등의 제약이 없는 것으로 가정한다) 【B형 96번】

① 500m²
② 700m²
③ 1,000m²
④ 1,200m²
⑤ 1,800m²

해설 ④
지하층 제외한 총 연면적=500+300=800m²으로 본다(지상층의 주차용 면적은 용적률 산정시 제외함을 유의하여야 함).
용적률 200%이므로 건축 가능한 최대연면적=1,000×200/100=2,000m²
현 상태 지상층 연면적=800m²이므로,
2,000−800=1,200m²

➜ 새롬刊 기본서 p.555

97. 건축법상 연면적 500m²의 신축건물 전체를 신고 없이 용도변경할 수 있는 경우를 바르게 열거한 것은? 【B형 97번】

사 례	현 재	변 경
ⓐ	일반음식점	동물병원
ⓑ	안마시술소	다중주택
ⓒ	일반업무시설	치과병원

① ⓐ ② ⓐ, ⓑ ③ ⓐ, ⓒ
④ ⓑ, ⓒ ⑤ ⓐ, ⓑ, ⓒ

해설 ①
ⓐ 동일시설군 간 변경이므로 무신고
ⓑ 제2종근린생활시설을 단독주택으로 변경하는 것은 기타시설군을 주거 및 업무시설군으로 변경하는 것이므로 신고를 요한다.
ⓒ 업무시설을 의료시설로 변경하는 행위는 주거 및 업무시설군을 교육 및 의료시설군으로 변경하는 것이므로 신고를 요한다.
➜ 새롬刊 기본서 p.603 42번

98. 도시및주거환경정비법에 관한 설명 중 옳은 것은? 【B형 98번】

ⓐ 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 수인의 공유에 속한 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 정비사업의 조합원으로 본다(시장·군수·주택공사 등이 시행하는 정비사업은 제외).
ⓑ 도시환경정비사업의 추진위원회가 설립하는 조합은 조합이 시행하는 정비구역 안의 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자를 조합원으로 한다(단, 소유자 또는 그 지상권자는 공동소유자가 아님).
ⓒ 주택재건축사업은 도시및주거환경정비법상 정비구역 외의 지역에서도 시행할 수 있다.
ⓓ 대지 또는 건축물을 분양받을 자에게 소유권을 이전한 경우 종전의 토지 또는 건축물에 설정된 지상권 등 등기된 권리는 소유권을 이전받은 대지 또는 건축물에 설정된 것으로 본다.

① ⓐ, ⓒ ② ⓑ, ⓓ ③ ⓐ, ⓑ, ⓒ
④ ⓑ, ⓒ, ⓓ ⑤ ⓐ, ⓑ, ⓒ, ⓓ

해설 ⑤
➜ 새롬刊 기본서 p.434

99. 건축법상의 건축물의 종류와 용도에 관한 조합 중 옳은 것은? 【B형 101번】

① 카지노 – 관광시설 ② 공항시설 – 판매 및 영업시설
③ 오피스텔 – 숙박시설 ④ 야외극장 – 문화집회시설
⑤ 자동차운전학원 – 교육연구시설

해설 ②
① 위락시설
③ 업무시설
④ 관광휴게시설
⑤ 자동차관련시설
➜ 새롬刊 기본서 p.502

100. 도시개발법상 도시개발구역 안의 토지소유현황이 다음과 같다. 도시개발사업을 위하여 조합설립인가를 신청하고자 하는 때에 동의요건을 갖추기 위해 필요한 최소한의 토지소유자의 수는 몇 명인가? 【B형 99번】

소유자명	소유 필지 수	소유 면적(m^2)	소유자명	소유 필지 수	소유 면적(m^2)
김○○	2	2,000	엄○○	1	1,000
이○○	2	2,000	윤○○	1	1,000
박○○	2	2,000	유○○	1	1,000
최○○	2	2,000	장○○	1	1,000
정○○	2	2,000	강○○	1	1,000
황○○	1	2,000	건설교통부	2	1,000
신○○	1	1,000	서울시	1	1,000
			합 계	20필지	20,000m^2

① 5명 ② 6명 ③ 7명
④ 8명 ⑤ 9명

해설 건설교통부 가답안은 ④이나 ②④ 복수정답으로 하여야 한다.
도시개발조합설립의 인가신청을 하고자 하는 경우 면적 2/3 이상·총수 1/2 이상 동의를 얻어야 한다. 단, 토지소유자의 동의는 사유토지소유자에 대한 동의를 먼저 받은 후 그 토지면적 및 토지소유자의 수가 동의요건에 미달되는 경우에는 국공유지관리청의 동의를 받아야 한다.
따라서 도표의 순서에서 사유토지소유자의 동의를 먼저 받으면, 총 12명×1/2=6인이 된다. 여기서 이들 6인(김·이·박·최·정·황)이 소유한 면적합계는 2,000×6=12,000m^2이 되므로 12,000m^2의 면적은 전체면적(20,000m^2)의 2/3인 13,333m^2에 미달한다.
따라서 면적상 동의요건을 충족하기 위하여 국공유지관리청의 동의를 받을 경우
인원수=6인+2인=8인,
동의면적=12,000+2,000=14,000m^2
따라서 최소한의 동의 수는 8인이 된다.
참고로 전체면적을 20,000m^2이 아니라 18,000m^2으로 산정할 경우 6인으로 볼 가능성도 있다.
➜ 새롬刊 기본서 p.331

101. 도시개발법상의 도시개발사업에 관한 사항 중 틀린 것은? 【B형 100번】

① 도시개발사업이란 도시개발구역 안에서 주거·상업·산업·유통·정보통신·생태·문화·보건 및 복지 등의 기능을 가지는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업이다.
② 도시개발구역은 원칙적으로 시·도지사가 지정한다.
③ 자연녹지지역 및 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정하고자 할 때에는 도시개발구역 지정 후에 개발계획을 수립할 수 있다.
④ 330만m^2 미만 규모의 도시개발구역을 지정·고시한 날부터 2년이 되는 날까지 개발계획을 수립·고시하지 아니하는 경우에는 그 2년이 되는 날에 도시개발구역의 지정이 해제된 것으로 본다.
⑤ 조합설립의 인가를 신청하고자 하는 때에는 도시개발구역 안의 토지면적 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자와 그 구역 안의 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 얻어야 한다.

해설 ④
2년이 되는 날(×) ⇨ 2년이 되는 날의 다음 날(○)
➜ 새롬刊 기본서 p.321

102. 도시개발법의 내용에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? 【B형 102번】

① 도시개발사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 발행하는 도시개발채권의 소멸시효는 상환일로부터 기산하여 원금은 5년, 이자는 2년으로 한다.

② 도시개발사업의 시행자는 환지처분공고가 있는 날로부터 환지등기가 있을 때까지 다른 등기를 할 수 없다. 다만, 등기신청인이 확정일부 있는 서류에 의하여 환지처분의 공고일 전에 등기원인이 생긴 것임을 증명한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 입체환지처분을 받은 자는 환지처분의 공고가 있은 날부터 환지계획에서 정하는 당해 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 취득한다.

④ 환지예정지 지정 후에 시행자는 도시개발사업에 소요되는 비용을 충당하기 위하여 체비지를 일반인에게 처분할 수 있다.

⑤ 청산금은 환지처분을 하는 때 결정하여야 한다. 다만, 토지소유자의 신청 또는 동의에 의한 환지부지정이나 토지면적을 고려하여 환지대상에서 제외한 토지 등에 대하여는 청산금을 교부하는 때에 이를 결정할 수 있다.

해설 ③
공고가 있은 날부터(×) ⇨ 공고가 있은 날의 다음 날부터(○)
➜ 새롬刊 기본서 p.359

103. 도시개발법상 도시개발구역에 대한 설명 중 틀린 것은? 【B형 103번】

① 도시개발구역의 지정을 제안하고자 하는 자는 도시개발구역이 2 이상의 시·군 또는 구의 행정구역에 걸치는 경우에는 가장 큰 면적이 걸친 시장·군수 또는 구청장에게 관련서류를 제출하여야 한다.

② 도시개발구역이 지정·고시된 경우에는 원칙적으로 제1종 지구단위계획구역으로 결정·고시된 것으로 본다.

③ 시·도지사는 도시개발구역으로 지정하고자 하는 면적이 200만m^2인 경우 건설교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

④ 계획관리지역에 지정된 도시개발구역은 개발계획을 수립·고시하고 3년 내 실시계획의 인가를 받지 않을 경우 도시개발구역의 지정은 해제된 것으로 본다. 다만, 그 규모가 330만m^2 미만인 경우에 한한다.

⑤ 도시개발구역에서 해제되면 원칙적으로 국토의계획및이용에관한법률에 의해 도시개발구역지정 이전의 용도지역으로 환원되고, 지구단위계획구역도 폐지된 것으로 본다.

해설 ④
실시계획의 인가를 받지 않을 경우(×) ⇨ 실시계획의 인가신청이 없는 경우(○)
➜ 새롬刊 기본서 p.321

104. 도시개발법상 원칙적으로 도시개발구역을 건설교통부장관이 지정할 수 있는 사항이 아닌 것은? 【B형 104번】

① 문화관광부장관이 요청하는 경우

② 인접한 시·도 간에 협의가 성립되지 아니한 경우

③ 지방공사의 장이 100만m^2 이상의 규모로 제안하는 경우
④ 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
⑤ 천재·지변의 사유로 긴급한 도시개발사업이 필요한 경우

해설 ③
지방공사의 장이(×) ⇨ 정부투자기관의 장이(○)
➜ 새롬刊 기본서 p.313

105. 개발제한구역의지정및관리에관한특별조치법령상 토지매수청구제도의 내용으로 옳은 것은?

【B형 105번】

① 건설교통부장관은 토지의 매수청구를 받은 날부터 3월 이내에 매수대상여부 및 매수예상가격 등을 매수청구인에게 통보하여야 한다.
② 건설교통부장관이 매수청구인에게 매수대상토지로 통보를 한 때에는 10년의 범위 안에서 일정한 매수계획을 수립하여 당해 매수대상토지를 매수하여야 한다.
③ 개발제한구역의 지정으로 인해 종래의 용도로 사용할 수 없어 그 효용이 현저히 감소된 토지를 개발제한구역의 지정 이후에 취득한 자는 건설교통부장관에게 당해 토지의 매수를 청구할 수 있다.
④ 토지매수청구제도에 의하여 매수한 토지는 국가균형발전특별법에 의한 국가균형발전특별회계의 재산으로 귀속된다.
⑤ 매수대상토지에 대한 매수가격의 산정을 위한 감정평가 등에 소요되는 비용은 원칙적으로 매수청구인이 부담한다.

해설 건설교통부 가답안은 ④라 하였으나 답 없음이 되어야 할 것이다.
현행 "토지관리및지역균형개발특별회계법에 의한 토지관리및지역균형개발특별회계"가 "국가균형발전특별회계법에 의한 국가균형발전특별회계"로 개정은 되었으나 본 조항의 적용시기가 2005년 1월 1일부터이므로 본 문제는 정답이 없는 것으로 처리하여야 마땅할 것으로 판단된다.
① 3월(×) ⇨ 2월(○)
② 10년(×) ⇨ 3년(○)
③ 지정 이후에 취득한 자(×) ⇨ 지정 이전에 취득한 자(○)
④ 적용시기가 문제된다.
⑤ 매수청구인(×) ⇨ 건설교통부장관(○)
➜ 새롬刊 기본서 p.289

106. 개발제한구역 내 행위제한에 대한 설명 중 옳은 것은? 【B형 108번】

① 주택 및 근린생활시설의 대수선 등 대통령령이 정하는 경미한 행위는 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 이를 행할 수 있다.
② 도시계획시설인 자동차정류장을 설치할 때에는 주민의견청취 등의 절차를 거쳐야 한다.
③ 개발제한구역 지정 당시부터 개발제한구역의 경계선이 당해 부지의 건축물이나 공작물을 관통하고 있는 경우, 해당 부지는 인접한 토지의 용도지역 행위제한과 개발제한구역의 행위제한을 동시에 적용받는다.

④ 주택을 양로원으로 용도변경한 후 다시 주택으로 용도변경하는 행위는 허가를 얻어 할 수 있다.
⑤ 개발제한구역 지정 당시 이미 허가를 받아 공사 또는 사업에 착수한 경우 필요한 기반시설의 설치 등을 조정할 수 있으나 계획을 변경하기는 어렵다.

해설 ④
① 신고하고 할 수 있다.
② 해당 없다.
③ 행위제한을 동시에 받는 것이 아니라, 인접한 용도지역에서 허용되는 건축물·공작물을 건축 또는 설치할 수 있다.
⑤ 계획을 변경할 수 있다.
➜ 새롬刊 기본서 p.273

107. 주택법상 벌칙이 가장 무거운 것은? 【B형 107번】

① 주택법의 주택건설기준을 위반하여 사업을 시행한 자
② 20호 이상의 단독주택을 건설하면서 사업계획의 승인을 득하지 않은 자
③ 건설산업기본법 제9조의 규정에 의한 건설업자가 아니거나 제12조 규정에 의한 건설업자로 간주하는 등록사업자가 아닌 자가 주택건설공사를 시행하거나 시행하게 한 자
④ 사업주체 또는 입주예정자가 사용검사나 임시사용승인을 받지 아니하고 주택 또는 대지를 사용하게 하거나 사용한 자
⑤ 투기과열지구 안에서 사업주체가 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위를 전매하거나 이의 전매를 알선한 자

해설 ⑤
3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금, 나머지는 모두 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 해당된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.840

108. A시 B구역 주택재개발사업의 사업시행자가 관리처분계획을 작성하기 위하여 종전의 토지가격을 ⓐ 사업시행인가 고시일을 기준으로 ⓑ 시장이 추천한 ⓒ 감정평가업자 4인이 평가한 금액을 산술평균하여 산정하였다. ⓐ, ⓑ, ⓒ 중 옳은 내용을 모두 열거한 것은? 【B형 106번】

① ⓐ ② ⓐ, ⓑ ③ ⓐ, ⓒ
④ ⓑ, ⓒ ⑤ ⓐ, ⓑ, ⓒ

해설 ⑤
➜ 새롬刊 기본서 p.454

109. 도시및주거환경정비법에서 규정하는 노후불량건축물의 정의로서 가장 옳은 것은? 【B형 109번】

① 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되었으나 대수선하여 그 기능을 회복할 수 있는 건축물
② 공장의 매연·소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물
③ 주거환경이 불량한 곳에 소재하는 건축물로서 준공된 후 20년이 지난 건축물

④ 건축물의 기능적 결함 등으로 인하여 철거가 불가피한 건축물로서 도시기본계획상의 경관에 관한 사항에 저촉되는 건축물

⑤ 당해 건축물을 조사일 기준으로 40년 동안 사용하기 위하여 보수·보강하는 데 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

해설 ④

① 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물

② 철거 후 새로운 건축물을 건설하는 경우 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 건축물로서 공장의 매연·소음 등으로 인하여 위해를 초래할 우려가 있는 지역 안에 있는 건축물로서 특별시·광역시 또는 도의 조례가 정하는 건축물

③ 도시미관의 저해 등의 사유에 의하여 철거가 불가피한 건축물로서 준공된 후 20년이 지난 건축물

⑤ 조사일 기준으로(×) ⇨ 준공일 기준으로(○)

➜ 새롬刊 기본서 p.415

110. 도시및주거환경정비법상의 정비사업에 관한 설명으로 가장 옳은 것은? 【B형 111번】

① 정비사업의 시행으로 인하여 지상권·전세권 또는 임차권의 설정목적을 달성할 수 없을 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.

② 계약을 해지할 수 있는 자가 가지는 전세금·보증금 그 밖에 계약상의 금전의 반환청구권은 사업시행자에게 행사할 수 없다.

③ 금전의 반환청구권의 행사에 따라 금전을 지급해야 할 토지 등 소유자는 사업시행자에게 이를 부담하게 해야 한다.

④ 사업시행자가 토지소유자 등의 반환의무를 대신 이행하는 것은 증여의무를 이행하는 것이다.

⑤ 조합설립의 인가일 이후에 체결되는 지상권·전세권 설정계약의 계약기간에 대하여는 예외적으로 민법 제280조, 주택임대차보호법 제4조 등을 적용한다.

해설 ①

② 사업시행자에게 행사할 수 있다.

③ 시행자가 부담하고, 소유자가 구상할 수 있다.

④ 증여의무를 이행하는 것은 아니다.

⑤ 적용한다.(×) ⇨ 적용하지 아니한다.(○)

➜ 새롬刊 기본서 p.451

111. 도시및주거환경정비법상 관리처분계획 등에 관한 설명 중 옳지 않은 것은? (판례도 고려함) 【B형 110번】

① 관리처분계획에 중대한 하자가 있다 하더라도 일단 행정청의 인가를 받은 관리처분계획은 유효하다.

② 분양신청기간은 부담금내역 등을 토지 등 소유자에게 통지한 날로부터 30일 이상 60일 이내로 함을 원칙으로 한다.

③ 관리처분계획을 수립·변경·중지 또는 폐지하고자 하는 경우에는 시장·군수의 인가를 받아야 함이 원칙이다.

④ 시간과 비용이 많이 소요된다는 등의 사정만으로는, 조합이 관리처분계획의 경미하지 아니한 내용의 변경을 위하여 조합원 총회의 재결의를 거치지 아니할 수 없다.

⑤ 관리처분이 일단 고시되어 효력을 발생하게 된 이후 관리처분을 변경하고자 할 경우에는 원칙적으로 관리처분의 절차를 다시 밟아야 한다.

해설 ①

112. 산지관리법상 산지전용시 납부하여야 하는 대체산림자원조성비에 관한 설명 중 옳지 않은 것은? 【B형 112번】

① 산지전용허가를 받고자 하는 자는 대체산림자원조성비를 납부하여야 한다.
② 다른 법률에 의하여 산지관리법에 의한 산지전용허가가 배제되는 행정처분을 받고자 하는 자는 대체산림자원조성비를 납부하여야 한다.
③ 산지전용신고를 하는 자는 대체산림자원조성비의 납부가 면제된다.
④ 대체산림자원조성비를 납부기한 내에 납부하지 아니한 때에는 국세체납처분 또는 지방세체납처분의 예에 따라 이를 징수할 수 있다.
⑤ 대체산림자원조성비의 납부기한, 납부방법, 대체산림자원조성비의 단위면적당 금액의 세부산정기준은 법령으로 정한다.

해설 ③
면제된다.(×) ⇨ 감면된다.(○)
➜ 새롬刊 기본서 p.752

113. 도시및주거환경정비법상 정비사업의 시행과 관련하여 옳은 것은? 【B형 114번】

① 시장·군수는 조합이 시행하는 사업을 계속 추진하기 어려워 정비사업의 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 때에는 직접 정비사업을 시행할 수 있다.
② 주택재개발사업은 조합이 이를 시행하거나, 조합이 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어야만 시장·군수, 주택공사 등과 공동으로 이를 시행할 수 있다.
③ 시장·군수는 천재·지변으로 건축물의 붕괴우려가 있어 긴급히 주거환경개선사업을 시행할 필요가 있을 경우에는 토지 소유자의 2분의 1 이상의 동의를 받아야만 직접 시행하거나 주택공사로 하여금 시행하게 할 수 있다.
④ 조합 또는 토지등소유자는 사업시행인가를 받은 후 관련법의 규정에 의한 시공자를 조합의 정관 등이 정하는 바에 따라 수의계약 또는 경쟁입찰의 방법으로 선정할 수 있다.
⑤ 시·도지사는 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 주택재건축사업의 시행여부를 결정하여야 한다.

해설 ①
② 3분의 2(×) ⇨ 2분의 1(○)
③ 천재·지변 등 긴급을 요하는 경우에는 동의 없이 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행할 수 있다.
④ 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 한다.
⑤ 재건축사업의 시행여부를 결정하는 자는 시·도지사가 아니라 시장·군수이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.426

114. **주택법상 아파트·연립주택거래신고지역으로 지정된 지역 안에 소재하는 주택 중 주택거래신고대상에 포함되지 않는 것은? 【B형 115번】**

① 주거전용면적이 80㎡인 아파트
② 주거전용면적이 200㎡인 연립주택
③ 주택재건축사업을 위한 정비구역 안에 있는 주거전용면적이 40㎡인 아파트
④ 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에 있는 주거전용면적이 50㎡인 아파트
⑤ 주택재개발사업을 위한 정비구역 안에 있는 주거전용면적이 50㎡인 연립주택

해설 ④
주택재건축사업·주택재개발사업을 위한 정비구역 안의 아파트·연립주택은 규모와 관계없이 신고대상이며, 주거환경개선사업을 위한 정비구역 안에서는 60㎡ 초과하는 아파트·150㎡ 초과하는 연립주택이어야 신고대상이 된다.
➜ 새롬刊 기본서 p.837

115. **주택법에 의한 주택에 관한 정의로서 가장 옳은 것은? 【B형 113번】**

① 5층 건물로서 1층 전부를 피로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 공동주택은 아파트이다.
② 3층 건물로서 주택으로 쓰이는 연면적 420㎡인 공동주택은 다가구주택이다.
③ 국민주택기금의 자금지원을 받아 건설한 민영주택은 국민주택이다.
④ 다세대주택은 국민주택이 될 수 없다.
⑤ 무주택국민을 위해서 건설되는 임대주택은 5층 이상이어야 한다.

해설 ③
① 아파트는 주거용으로 사용되는 층수가 5개층 이상이어야 한다.
② 다가구주택은 공동주택이 아니라 단독주택에 해당된다.
④ 단독주택·공동주택 모두 국민주택이 될 수 있다.
⑤ 임대주택은 층수에 관한 규정이 없다.
➜ 새롬刊 기본서 pp.780~782

116. **산림법령과 관련한 설명 중 옳지 않은 것은? 【B형 116번】**

① 집단적으로 생육하고 있는 입목·죽과 그 토지뿐만 아니라 입목·죽의 집단적 생육에 사용하게 된 토지도 산림에 포함될 수 있다.
② 영림계획을 인가신청할 수 있는 사유림의 소유자의 범위에는 정당한 권원에 의하여 입목·죽을 소유·사용 또는 수익할 수 있는 자가 포함된다.
③ 산림면적 30ha 이상으로서 휴양림예정지 적지평가조사결과 조성적지로 평가된 사유림의 소유자는 당해 산림을 자연휴양림으로 지정신청할 수 있다.
④ 특수개발지역은 임간초지 조성, 산채·약초·화훼·버섯류 및 임간관상수재배사업 등의 임산물 생산 기반을 갖추기 위해 지정되므로 숙박시설 및 휴양시설의 설치가 금지된다.
⑤ 농어촌정비법에 의한 한계농지로서 당해 토지의 현재 이용상태나 지리적 여건으로 보아 산림으로 전환하는 것이 효율적이라고 판단되는 유휴토지를 산림으로 전환하고자 하는 자에 대하여 산림청장은 이에 소요되는 경비를 지원할 수 있다.

해설 ④
특수개발지역이라 하더라도 휴양시설 조성사업은 예외적으로 가능하다.
➜ 새롬刊 기본서 p.694

117. 산지관리법상 행위제한 중 옳은 것은? 【B형 119번】

① 산지전용제한지역 안에서는 농림어업인의 주택 및 그 부대시설의 설치를 위한 산지전용을 할 수 없다.
② 산지전용제한지역 안에서는 국가가 조성하는 자연휴양림의 설치를 위한 산지전용을 할 수 없다.
③ 임업용 산지 안에서는 지하수, 지하자원의 탐사, 시추 및 개발을 위한 산지전용을 할 수 없다.
④ 임업용 산지 중 자연공원법에 의한 공원구역 안에서의 행위제한은 자연공원법을 적용한다.
⑤ 공익용 산지 중 도시지역 안에서의 행위제한은 국토의계획및이용에관한법률을 배제한다.

해설 ①
② 국가·지방자치단체가 조성하는 자연휴양림 안에 설치되는 시설은 허용된다.
③ 광물, 지하수 그 밖에 지하자원의 탐사·시추 및 개발과 이를 위한 시설의 설치는 허용된다.
④ 임업용 산지가 아니라 공익용 산지이다.
⑤ 도시지역이 아니라 녹지지역 중 보전녹지지역이다.
➜ 새롬刊 기본서 p.739

118. 건축법상 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 하는 용도지역이 아닌 것은? (단, 대통령령이 정하는 용도 및 규모의 건축물을 건축하는 경우임) 【B형 118번】

① 제1종전용주거지역
② 제2종일반주거지역
③ 준주거지역
④ 준공업지역
⑤ 중심상업지역

해설 ①
공개공지 대상지역: 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역, 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역
➜ 새롬刊 기본서 p.568

119. 농지법의 적용대상이 되는 농지의 범위로 옳지 않은 것은? 【B형 117번】

① 농작물의 경작에 이용되고 있는 토지의 개량시설인 양수시설·수로·제방의 부지
② 농작물의 경작에 이용되고 있는 토지에 설치한 고정식온실 및 비닐하우스와 그 부속시설의 부지
③ 농작물의 경작에 이용되고 있는 토지에 설치한 농막과 초지법에 의하여 조성된 초지
④ 판매할 목적으로 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목을 재배하고 있는 지적법에 의한 지목이 답인 토지
⑤ 1996년 이후 계속하여 벼를 경작해 온 지적법에 의한 지목이 잡종지인 토지

해설 ③
초지법에 의하여 조성된 초지는 농지에 해당되지 않는다.
농지법상 농지가 아닌 경우는 다음과 같다.

1. 지적법에 의한 지목이 전·답·과수원이 아닌 토지로서 농작물의 경작이나 다년성 식물의 재배지로 계속하여 이용하는 기간이 3년 미만인 토지
2. 지적법에 의한 지목이 임야인 토지로서 그 형질을 변경하지 아니하고 다년성 식물의 재배에 이용되는 토지
3. 초지법에 의하여 조성된 초지

➜ 새롬刊 기본서 p.631

120. 농지법상 농지의 소유상한에 관한 설명 중 틀린 것은? 【B형 120번】

① 농업인은 농업경영목적으로 농업진흥지역 안의 농지를 제한 없이 소유할 수 있다.
② 농업인은 농업경영목적으로 농업진흥지역 밖의 농지를 세대당 50,000m^2까지 소유할 수 있다.
③ 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 자는 이농 당시 소유농지 중에서 10,000m^2 이내까지 소유할 수 있다.
④ 주말·체험영농을 하고자 하는 자는 세대당 1,000m^2 미만의 농지를 소유할 수 있다.
⑤ 상속에 의하여 농지를 취득한 후 농업경영을 하지 아니한 자는 상속농지 중에서 10,000m^2 이내까지 소유할 수 있다.

해설 ②
농업진흥지역 밖에서 50,000m^2에 한하여 농지를 소유할 수 있는 규정은 이미 폐지되었다.
➜ 새롬刊 기본서 p.635