

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

1. 공인중개사법령상 금지되는 행위를 모두 고른 것은?(단, 다른 법령의 규정은 고려하지 않음)

- ㄱ. 법인인 개업공인중개사가 중개업과 함께 주택의 분양대행을 겸업하는 행위
 ㄴ. 다른 사람의 중개사무소등록증을 양수하여 이를 사용하는 행위
 ㄷ. 공인중개사로 하여금 그의 공인중개사자격증을 다른 사람에게 대여하도록 알선하는 행위

- ① ㄴ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

2. 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회(이하 '위원회'라 함)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 위원은 위원장이 임명하거나 위촉한다.
 ② 심의사항에는 중개보수 변경에 관한 사항이 포함된다.
 ③ 위원회에서 심의한 사항 중 공인중개사의 자격취득에 관한 사항의 경우 시·도지사는 이에 따라야 한다.
 ④ 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
 ⑤ 위원이 속한 법인이 해당 안전의 당사자의 대리인이었던 경우 그 위원은 위원회의 심의·의결에서 제척된다.

3. 공인중개사법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개대상물을 거래당사자 간에 교환하는 행위는 '중개'에 해당한다.
 ② 다른 사람의 의뢰에 의하여 중개를 하는 경우는 그에 대한 보수를 받지 않더라도 '중개업'에 해당한다.
 ③ 개업공인중개사인 법인의 임원으로서 공인중개사인 자가 중개업무를 수행하는 경우에는 '개업공인중개사'에 해당한다.
 ④ 공인중개사가 개업공인중개사에 소속되어 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 경우에는 '중개보조원'에 해당한다.
 ⑤ 공인중개사자격을 취득한 자는 중개사무소의 개설등록 여부와 관계없이 '공인중개사'에 해당한다.

4. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역 안에 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.
 ② 개업공인중개사는 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.

- ③ 주된 사무소의 소재지가 속한 군에는 분사무소를 설치할 수 없다.
 ④ 법인이 아닌 개업공인중개사가 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 설치하기 위해서는 등록관청에 신고하여야 한다.
 ⑤ 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 신고확인서를 교부하여야 한다.

5. 공인중개사법령상 법인의 중개사무소 개설등록의 기준으로 틀린 것은?(단, 다른 법령의 규정은 고려하지 않음)

- ① 대표자는 공인중개사일 것
 ② 대표자를 포함한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)의 3분의 1 이상은 공인중개사일 것
 ③ 「상법」상 회사인 경우 자본금은 5천만원 이상일 것
 ④ 대표자, 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함) 전원이 실무교육을 받았을 것
 ⑤ 분사무소를 설치하려는 경우 분사무소의 책임자가 실무교육을 받았을 것

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

- ㄱ. 근저당권이 설정되어 있는 피담보채권
 ㄴ. 아직 완성되기 전이지만 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트
 ㄷ. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
 ㄹ. 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치

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

7. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 보지 아니한다.
 ② 소속공인중개사를 고용하려는 개업공인중개사는 고용 전에 미리 등록관청에 신고해야 한다.
 ③ 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.
 ④ 개업공인중개사가 소속공인중개사의 고용 신고를 할 때에는 해당 소속공인중개사의 실무교육 수료확인증을 제출하여야 한다.
 ⑤ 개업공인중개사는 외국인을 중개보조원으로 고용할 수 없다.

8. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록을 위한 제출 서류에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공인중개사자격증 사본을 제출하여야 한다.
- ② 사용승인을 받았으나 건축물대장에 기재되지 아니한 건물에 중개사무소를 확보하였을 경우에는 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류를 제출하여야 한다.
- ③ 여권용 사진을 제출하여야 한다.
- ④ 실무교육을 위탁받은 기관이 실무교육 수료 여부를 등록 관청이 전자적으로 확인할 수 있도록 조치한 경우에는 실무교육의 수료확인증 사본을 제출하지 않아도 된다.
- ⑤ 외국에 주된 영업소를 둔 법인의 경우에는 「상법」상 외국회사 규정에 따른 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.

9. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 부동산중개업 휴업 또는 폐업에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 분사무소의 폐업신고를 하는 경우 분사무소설치 신고확인서를 첨부해야 한다.

ㄴ. 임신은 6개월을 초과하여 휴업할 수 있는 사유에 해당한다.

ㄷ. 업무정지처분을 받고 부동산중개업 폐업신고를 한 개업공인중개사는 업무정지기간이 지나지 아니하더라도 중개사무소 개설등록을 할 수 있다.

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

10. 공인중개사법령상 인장등록 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개사무소 개설등록 후에도 업무를 개시하기 전이라면 중개행위에 사용할 인장을 등록할 수 있다.
- ② 소속공인중개사의 인장등록은 소속공인중개사에 대한 고용 신고와 같이 할 수 있다.
- ③ 분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.
- ④ 소속공인중개사가 등록하여야 할 인장의 크기는 가로·세로 각각 7밀리미터 이상 30밀리미터 이내이어야 한다.
- ⑤ 소속공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우에는 변경일부터 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록해야 한다.

11. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개사무소 이전신고 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사가 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.
- ② 개업공인중개사가 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다.
- ③ 분사무소의 이전신고를 하려는 경우에는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 중개사무소이전신고서를 제출해야 한다.
- ④ 업무정지 기간 중에 있는 개업공인중개사는 중개사무소의 이전신고를 하는 방법으로 다른 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용할 수 없다.

⑤ 공인중개사인 개업공인중개사가 중개사무소이전신고서를 제출할 때 중개사무소등록증을 첨부하지 않아도 된다.

12. 공인중개사법령상 중개의뢰인 甲과 개업공인중개사 乙의 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 甲의 요청에 따라 乙이 일반중개계약서를 작성한 경우 그 계약서를 3년간 보존해야 한다.
- ② 일반중개계약은 표준이 되는 서식이 정해져 있다.
- ③ 전속중개계약은 법령이 정하는 계약서에 의하여야 하며, 乙이 서명 및 날인하되 소속공인중개사가 있는 경우 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다.
- ④ 전속중개계약의 유효기간은 甲과 乙이 별도로 정하더라도 3개월을 초과할 수 없다.
- ⑤ 전속중개계약을 체결한 甲이 그 유효기간 내에 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우 중개보수에 해당하는 금액을 乙에게 위약금으로 지급해야 한다.

13. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래계약 신고서의 작성방법으로 틀린 것은?

- ① 관련 필지 등 기재사항이 복잡한 경우에는 다른 용지에 작성하여 간인 처리한 후 첨부한다.
- ② ‘거래대상’의 ‘종류’ 중 ‘공급계약’은 시행사 또는 건축주 등이 최초로 부동산을 공급(분양)하는 계약을 말한다.
- ③ ‘계약대상 면적’란에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 집합건축물이 아닌 건축물의 경우 건축물 면적은 연면적을 적는다.
- ④ ‘거래대상’의 ‘종류’ 중 ‘임대주택 분양전환’은 법인이 아닌 임대주택사업자가 임대기한이 완료되어 분양전환하는 주택인 경우에 √표시를 한다.
- ⑤ 전매계약(분양권, 입주권)의 경우 ‘물건별 거래가격’란에는 분양가격, 발코니 확장 등 선택비용 및 추가 지급액 등을 각각 적되, 각각의 비용에 대한 부가가치세가 있는 경우 이를 포함한 금액으로 적는다.

14. 공인중개사법령상 개업공인중개사 甲의 중개대상물 확인·설명에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 甲은 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부해야 한다.
- ② 甲은 중개대상물에 근저당권이 설정된 경우, 실제의 피담보채무액을 조사·확인하여 설명할 의무가 있다.
- ③ 甲은 중개대상물의 범위 외의 물건이나 권리 또는 지위를 중개하는 경우에도 선량한 관리자의 주의로 권리관계 등을 조사·확인하여 설명할 의무가 있다.
- ④ 甲은 자기가 조사·확인하여 설명할 의무가 없는 사항이라도 중개의뢰인이 계약을 맺을지를 결정하는 데 중요한 것이라면 그에 관해 그릇된 정보를 제공해서는 안 된다.
- ⑤ 甲이 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우 500만원 이하의 과태료 부과사유에 해당한다.

15. 공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사 甲의 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 甲은 업무를 시작하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 하여야 한다.
- ② 甲은 2억원 이상의 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.
- ③ 甲은 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다.
- ④ 甲이 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우는 업무정지사유에 해당하지 않는다.
- ⑤ 甲은 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

16. 공인중개사법령상 중개사무소의 명칭 및 등록증 등의 게시에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공인중개사인 개업공인중개사는 공인중개사자격증 원본을 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 한다.
- ② 개업공인중개사는 「부가가치세법 시행령」에 따른 사업자등록증을 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 한다.
- ③ 법인인 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 ‘공인중개사사무소’ 또는 ‘부동산중개’라는 문자를 사용하여야 한다.
- ④ 법인인 개업공인중개사의 분사무소에 옥외광고물을 설치하는 경우 분사무소설치 신고확인서에 기재된 책임자의 성명을 표기하여야 한다.
- ⑤ 법 제7638호 부칙 제6조제2항에 따른 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 ‘공인중개사사무소’ 및 ‘부동산중개’라는 문자를 사용하여서는 아니된다.

17. 공인중개사법령상 개업공인중개사등의 교육 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 폐업신고 후 400일이 지난 날 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 자는 실무교육을 받지 않아도 된다.
- ② 중개보조원의 직무수행에 필요한 직업윤리에 대한 교육시간은 5시간이다.
- ③ 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 대상자에게 통지하여야 한다.
- ④ 부동산 중개 및 경영 실무에 대한 교육시간은 36시간이다.
- ⑤ 시·도지사가 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시하려는 경우에는 교육일 7일 전까지 교육일시·교육장소 및 교육내용을 교육대상자에게 통지하여야 한다.

18. 공인중개사법령상 계약금등을 예치하는 경우 예치명 의자가 될 수 있는 자를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 「보험업법」에 따른 보험회사
- ㄴ. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자중개업자
- ㄷ. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
- ㄹ. 「한국지방재정공제회법」에 따른 한국지방재정공제회

- ① \neg ② \neg, \sqcup ③ \neg, \sqcup, \sqsubset
④ $\sqsubset, \sqcup, \sqsupset$ ⑤ $\neg, \sqcup, \sqsubset, \sqsupset$

19. 공인중개사법령상 규정 위반으로 과태료가 부과되는 경우 과태료 부과기준에서 정하는 금액이 가장 적은 경우는?

- ① 휴업한 중개업의 재개 신고를 하지 않은 경우
- ② 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우
- ③ 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우
- ④ 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 않은 기간이 50일인 경우
- ⑤ 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않은 경우

20. A시에 중개사무소를 둔 개업공인중개사가 A시에 소재하는 주택(부속토지 포함)에 대하여 아래와 같이 매매와 임대차계약을 동시에 중개하였다. 공인중개사 법령상 개업공인중개사가 甲으로부터 받을 수 있는 중개보수의 최고한도액은?

【계약에 관한 사항】

1. 계약당사자: 甲(매도인, 임차인)과 乙(매수인, 임대인)
2. 매매계약
 - 1) 매매대금: 2억 5천만원
 - 2) 매매계약에 대하여 합의된 중개보수: 160만원
3. 임대차계약
 - 1) 임대보증금: 1천만원
 - 2) 월차임: 30만원
 - 3) 임대기간: 2년

【A시 중개보수 조례 기준】

1. 거래금액 2억원 이상 9억원 미만(매매·교환): 상한요율 0.4%
2. 거래금액 5천만원 미만(임대차 등): 상한요율 0.5%(한도액 20만원)

- ① 100만원 ② 115만 5천원 ③ 120만원
④ 160만원 ⑤ 175만 5천원

21. 공인중개사법령상 소속공인중개사에게 금지되는 행위를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공인중개사 명칭을 사용하는 행위
- ㄴ. 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 행위
- ㄷ. 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
- ㄹ. 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도함으로써 개업공인중개사의 업무를 방해하는 행위

- ① \neg, \perp ② \perp, \sqsubset ③ \sqsubset, \sqsupset
④ $\perp, \sqsubset, \sqsupset$ ⑤ $\neg, \perp, \sqsubset, \sqsupset$

22. 공인중개사법령상 소속공인중개사의 규정 위반행위 중 자격정지 기준이 6개월에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우
 ㄴ. 거래계약서에 서명·날인을 하지 아니한 경우
 ㄷ. 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
 ㄹ. 확인·설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우

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

23. 공인중개사법령상 행정제재처분효과의 승계 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 폐업신고한 개업공인중개사의 중개사무소에 다른 개업공인중개사가 중개사무소를 개설등록한 경우 그 지위를 승계한다.
 ② 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 사유로 행한 업무정지처분의 효과는 그 처분에 대한 불복기간이 지난 날부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자에게 승계된다.
 ③ 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 6개월인 경우 재등록 개업공인중개사에게 그 위반행위에 대해서 행정처분을 할 수 없다.
 ④ 재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고 전의 업무정지에 해당하는 위반행위를 이유로 행정처분을 할 때 폐업기간과 폐업의 사유는 고려하지 않는다.
 ⑤ 개업공인중개사가 2022. 4. 1. 과태료 부과 처분을 받은 후 폐업신고를 하고 2023. 3. 2. 다시 중개사무소의 개설등록을 한 경우 그 처분의 효과는 승계된다.

24. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공인중개사의 자격취소처분은 청문을 거쳐 중개사무소의 개설등록증을 교부한 시·도지사가 행한다.
 ② 공인중개사가 자격정지처분을 받은 기간 중에 법인인 개업공인중개사의 임원이 되는 경우 시·도지사는 그 자격을 취소하여야 한다.
 ③ 자격취소처분을 받아 공인중개사자격증을 반납하려는 자는 그 처분을 받은 날부터 7일 이내에 반납해야 한다.
 ④ 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
 ⑤ 분실로 인하여 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 자는 자격증 반납을 대신하여 그 이유를 기재한 사유서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.

25. 공인중개사법령상 공인중개사협회(이하 '협회'라 함) 및 공제사업에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 협회는 총회의 의결내용을 10일 이내에 시·도지사에게 보고하여야 한다.
 ② 협회는 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 공제사업 운용실적을 일간신문에 공시하거나 협회의 인터넷 홈페이지에 게시해야 한다.
 ③ 협회의 창립총회를 개최할 경우 특별자치도에서는 10인 이상의 회원이 참여하여야 한다.

- ④ 공제규정에는 책임준비금의 적립비율을 공제로 수입액의 100분의 5 이상으로 정한다.
 ⑤ 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 한다.

26. 공인중개사법령상 중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)의 작성방법으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 임대차의 경우 '취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율'은 적지 않아도 된다.
 ㄴ. '환경조건'은 중개대상물에 대해 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적는다.
 ㄷ. 중개대상물에 법정지상권이 있는지 여부는 '실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항'란에 개업공인중개사가 직접 확인한 사항을 적는다.

- ① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

27. 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」에 따른 개업공인중개사의 매수신청대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 미등기건물은 매수신청대리의 대상물이 될 수 없다.
 ② 공유자의 우선매수신고에 따라 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우 그 차순위매수신고인의 지위를 포기하는 행위는 매수신청대리권의 범위에 속하지 않는다.
 ③ 소속공인중개사도 매수신청대리인으로 등록할 수 있다.
 ④ 매수신청대리인이 되려면 관할 지방자치단체의 장에게 매수신청대리인 등록을 하여야 한다.
 ⑤ 개업공인중개사는 매수신청대리행위를 함에 있어서 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석하여야 한다.

28. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래약을 허가받은 자가 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 않을 수 있는 예외사유가 아닌 것은?(단, 그 밖의 사유로 시·군·구도시계획위원회가 인정한 경우는 고려하지 않음)

- ① 「건축법 시행령」에 따른 제1종 근린생활시설인 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대하는 경우
 ② 「건축법 시행령」에 따른 단독주택 중 다중주택인 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대하는 경우
 ③ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 공장의 일부를 임대하는 경우
 ④ 「건축법 시행령」에 따른 제2종 근린생활시설인 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대하는 경우
 ⑤ 「건축법 시행령」에 따른 공동주택 중 다세대주택인 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대하는 경우

29. 甲이 서울특별시에 있는 자기 소유의 주택에 대해 임차인 乙과 보증금 3억원의 임대차계약을 체결하는 경우, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 신고에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 甲과 乙은 자연인임)

- ㄱ. 보증금이 증액되면 乙이 단독으로 신고해야 한다.

ㄴ. 乙이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하는 경우 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.

ㄷ. 임대차계약서를 제출하면서 신고를 하고 접수가 완료되면 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자가 부여된 것으로 본다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

30. 개업공인중개사가 묘지를 설치하고자 토지를 매수하려는 중개의뢰인에게 장사 등에 관한 법령에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 가족묘지는 가족당 1개소로 제한하되, 그 면적은 100제곱미터 이하여야 한다.
- ② 개인묘지란 1기의 분묘 또는 해당 분묘에 매장된 자와 배우자 관계였던 자의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 묘지를 말한다.
- ③ 법인묘지에는 폭 4미터 이상의 도로와 그 도로로부터 각 분묘로 통하는 충분한 진출입로를 설치하여야 한다.
- ④ 화장한 유골을 매장하는 경우 매장 깊이는 지면으로부터 30센티미터 이상이어야 한다.
- ⑤ 「민법」에 따라 설립된 사단법인은 법인묘지의 설치 허가를 받을 수 없다.

31. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 매매계약의 거래신고에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 거래당사자는 모두 자연인이고, 공동중개는 고려하지 않음)

- ① 신고할 때는 실제 거래가격을 신고해야 한다.
- ② 거래당사자 간 직접거래의 경우 매도인이 거래신고를 거부하면 매수인이 단독으로 신고할 수 있다.
- ③ 거래신고 후에 매도인이 매매계약을 취소하면 매도인이 단독으로 취소를 신고해야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 매매계약의 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 그 개업공인중개사가 신고를 해야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 매매계약을 신고한 경우에 그 매매계약이 해제되면 그 개업공인중개사가 해제를 신고할 수 있다.

32. 매수신청대리인으로 등록한 개업공인중개사가 X부동산에 대한 「민사집행법」상 경매절차에서 매수신청대리의 위임인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 최선순위의 전세권자는 배당요구 없이도 우선변제를 받을 수 있으며, 이 때 전세권은 매각으로 소멸한다.
- ② X부동산에 대한 경매개시결정의 기입등기 전에 유치권을 취득한 자는 경매절차의 매수인에게 자기의 유치권으로 대항할 수 있다.
- ③ 최선순위의 지상권은 경매절차의 매수인이 인수한다.
- ④ 후순위 저당권자의 신청에 의한 경매라 하여도 선순위 저당권자의 저당권은 매각으로 소멸한다.
- ⑤ 집행법원은 배당요구의 종기를 첫 매각기일 이전으로 정한다.

33. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 국내 토지를 외국인이 취득하는 것에 관한 설명이다. ()에 들어갈 숫자로 옳은 것은?(단, 상호주의에 따른 제한은 고려하지 않음)

- 외국인이 토지를 매수하는 계약을 체결하면 계약체결일부터 ()일 이내에 신고해야 한다.

○ 외국인이 토지를 증여받는 계약을 체결하면 계약체결일부터 ()일 이내에 신고해야 한다.

○ 외국인이 토지를 상속받으면 취득일부터 ()개월 이내에 신고해야 한다.

- ① ㄱ: 30, ㄴ: 30, ㄷ: 3 ② ㄱ: 30, ㄴ: 30, ㄷ: 6
- ③ ㄱ: 30, ㄴ: 60, ㄷ: 6 ④ ㄱ: 60, ㄴ: 30, ㄷ: 3
- ⑤ ㄱ: 60, ㄴ: 60, ㄷ: 6

34. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역 내의 토지매매에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 법령상 특례는 고려하지 않으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 허가를 받지 아니하고 체결한 매매계약은 그 효력이 발생하지 않는다.

ㄴ. 허가를 받기 전에 당사자는 매매계약상 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다.

ㄷ. 매매계약의 확정적 무효에 일부 귀책사유가 있는 당사자도 그 계약의 무효를 주장할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

35. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 포상금의 지급에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 가명으로 신고하여 신고인을 확인할 수 없는 경우에는 포상금을 지급하지 아니할 수 있다.
 ㄴ. 신고관청에 포상금지급신청서가 접수된 날부터 1개월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
 ㄷ. 신고관청은 하나의 위반행위에 대하여 2명 이상이 각각 신고한 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다.

- ① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

36. 개업공인중개사가 집합건물을 매수하려는 의뢰인에게 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 관하여 설명한 것으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 전유부분이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
 ② 소유자가 기존 건물에 증축을 하고 기존 건물에 마쳐진 등기를 증축한 건물의 현황과 맞추어 1동의 건물로서 증축으로 인한 건물표시변경등기를 마친 경우, 그 증축 부분에 대해서는 구분소유권이 성립하지 않는다.
 ③ 구분소유자는 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 하여서는 아니 된다.
 ④ 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것이 명백한 공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.
 ⑤ 일부공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항은 그것을 공용하는 구분소유자만의 집회결의로써 결정한다.

37. 개업공인중개사가 「주택임대차보호법」의 적용에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 주택의 미등기 전세계약에 관하여는 「주택임대차보호법」을 준용한다.
 ㄴ. 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 정하여야 한다.
 ㄷ. 임차권등기 없이 우선변제청구권이 인정되는 소액임차인의 소액보증금반환채권은 배당요구가 필요한 배당요구채권에 해당하지 않는다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

38. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 분묘가 있는 토지에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 토지 소유자의 승낙에 의하여 성립하는 분묘기지권의 경우 성립 당시 토지 소유자와 분묘의 수호·관리자가 지료 지급의무의 존부에 관하여 약정을 하였다면 그 약정의 효력은 분묘 기지의 승계인에게 미치지 않는다.
 ㄴ. 분묘기지권은 지상권 유사의 관습상 물권이다.
 ㄷ. 「장사 등에 관한 법률」 시행일(2001. 1. 13.) 이후 토지 소유자의 승낙 없이 설치한 분묘에 대해서 분묘기지권의 시효취득을 주장할 수 있다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

39. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역 등에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 거래당사자는 모두 대한민국 국적의 자연인임)

- ① 허가구역의 지정은 그 지정을 공고한 날부터 7일 후에 그 효력이 발생한다.
 ② 허가구역에 있는 토지거래에 대한 처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.
 ③ 허가구역에 있는 토지에 관하여 사용대차계약을 체결하는 경우에는 토지거래허가를 받을 필요가 없다.
 ④ 허가관청은 허가신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다.
 ⑤ 허가신청에 대하여 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.

40. 2023. 10. 7. 甲은 친구 乙과 X부동산에 대하여 乙을 명의수탁자로 하는 명의신탁약정을 체결하였다. 개업공인중개사가 이에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다.
 ㄴ. X부동산의 소유자가 甲이라면, 명의신탁약정에 기하여 甲에서 乙로 소유권이전등기가 마쳐졌다는 이유만으로 당연히 불법원인급여에 해당한다고 볼 수 없다.
 ㄷ. X부동산의 소유자가 丙이고 계약명의신탁이라면, 丙이 그 약정을 알았더라도 丙으로부터 소유권이전등기를 마친 乙은 유효하게 소유권을 취득한다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄷ
 ④ ㄱ, ㄴ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

**제2과목 : 부동산공법 중 부동산 중개에
관련되는 규정**

**41. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가에
관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 농림지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위는 개발행위허가의 대상이 아니다.
- ② 「사방사업법」에 따른 사방사업을 위한 개발행위에 대하여 허가를 하는 경우 중앙도시계획위원회와 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.
- ③ 일정 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있는 대상지역에 지구단위계획구역은 포함되지 않는다.
- ④ 기반시설부담구역으로 지정된 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다.
- ⑤ 개발행위허가의 제한을 연장하는 경우 그 연장 기간은 2년을 넘을 수 없다.

**42. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가
시 개발행위 규모의 제한을 받지 않는 경우에 해당
하지 않는 것은?**

- ① 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위 안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 그와 관련된 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 동시에 이루어지는 경우
- ② 해당 개발행위가 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우
- ③ 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업
- ④ 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」에 따른 수소연료공급시설의 설치를 수반하는 경우
- ⑤ 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설사업으로 이루어지는 경우

**43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시·도지사가
복합용도지구로 지정할 수 있는 용도지역에 해당하
는 것을 모두 고른 것은?**

ㄱ. 준주거지역	ㄴ. 근린상업지역
ㄷ. 일반공업지역	ㄹ. 계획관리지역
ㅁ. 일반상업지역	

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

**44. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구
역의 지정에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례는
고려하지 않음)**

- ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 준산업단지에 대하여는 지구단위계획구역을 지정할 수 없다.

- ② 도시지역 내 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 지구단위계획구역을 지정할 수 있는 지역에 일반공업지역은 해당하지 않는다.
- ③ 「택지개발촉진법」에 따라 지정된 택지개발지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 5년이 지나면 해당 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.
- ④ 도시지역 외의 지역을 지구단위계획구역으로 지정하려면 지정하려는 구역 면적의 3분의 2 이상이 계획관리지역이어야 한다.
- ⑤ 농림지역에 위치한 산업·유통개발진흥지구는 지구단위계획구역으로 지정할 수 있는 대상지역에 포함되지 않는다.

**45. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 주민이 도시·
군관리계획의 입안권자에게 그 입안을 제안할 수 있
는 사항이 아닌 것은?**

- ① 입지규제최소구역의 지정 및 변경과 입지규제최소구역계획의 수립 및 변경에 관한 사항
- ② 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항
- ③ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항
- ④ 산업·유통개발진흥지구의 변경에 관한 사항
- ⑤ 시가화조정구역의 지정 및 변경에 관한 사항

**46. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계
획결정의 실효에 관한 설명이다. ()에 들어갈 공
통된 숫자로 옳은 것은?**

지구단위계획(주민이 입안을 제안한 것에 한정한다)에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부부터 ()년 이내에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수하지 아니하면 그 ()년이 된 날의 다음날에 그 지구단위계획에 관한 도시·군관리계획결정은 효력을 잃는다.

- ① 2 ② 3 ③ 5 ④ 10 ⑤ 20

**47. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지구에 관
한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?**

○ 집단취락지구: ()안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구
○ 복합개발진흥지구: 주거기능, ()기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

- ① ㄱ: 개발제한구역, ㄴ: 공업
- ② ㄱ: 자연취락지구, ㄴ: 상업
- ③ ㄱ: 개발제한구역, ㄴ: 상업
- ④ ㄱ: 관리지역, ㄴ: 공업
- ⑤ ㄱ: 관리지역, ㄴ: 교통

48. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 입지규제최소구역의 지정 대상으로 명시되지 않은 것은?

- ① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 도시첨단산업단지
- ② 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역
- ③ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 시행구역
- ④ 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 근린재생형 활성화계획을 수립하는 지역
- ⑤ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 노후·불량건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역

49. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발밀도관리구역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시·군계획시설사업의 시행자인 시장 또는 군수는 개발밀도관리구역에 관한 기초조사를 하기 위하여 필요하면 타인의 토지에 출입할 수 있다.
- ② 개발밀도관리구역의 지정기준, 개발밀도관리구역의 관리 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.
- ③ 개발밀도관리구역에서는 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50퍼센트 범위에서 용적률을 강화하여 적용한다.
- ④ 시장 또는 군수는 개발밀도관리구역을 지정하거나 변경하려면 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 개발밀도관리구역에 기반시설부담구역을 지정할 수 있다.

50. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시·군·구도시계획위원회의 업무를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 도시·군관리계획과 관련하여 시장·군수 또는 구청장이 자문하는 사항에 대한 조언
- ㄴ. 시범도시사업계획의 수립에 관하여 시장·군수·구청장이 자문하는 사항에 대한 조언
- ㄷ. 시장 또는 군수가 결정하는 도시·군관리계획의 심의

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

51. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업 시행을 위한 타인의 토지에의 출입 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 타인의 토지에 출입하려는 행정청인 사업시행자는 출입하려는 날의 7일 전까지 그 토지의 소유자·점유자 또는 관리인에게 그 일시와 장소를 알려야 한다.
- ② 토지의 소유자·점유자 또는 관리인의 동의 없이 타인의 토지를 재료 적치장 또는 임시통로로 일시 사용한 사업시행자는 사용한 날부터 14일 이내에 시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다.
- ③ 토지 점유자가 승낙하지 않는 경우에도 사업시행자는 시장 또는 군수의 허가를 받아 일몰 후에 울타리로 둘러싸인 타인의 토지에 출입할 수 있다.
- ④ 토지에의 출입에 따라 손실을 입은 자가 보상에 관하여 국토교통부장관에게 조정을 신청하지 아니하는 경우에는 관할 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 없다.
- ⑤ 사업시행자가 행정청인 경우라도 허가를 받지 아니하면 타인의 토지에 출입할 수 없다.

52. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업의 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 도시·군관리계획의 결정이 의제되는 경우에는 해당 도시·군계획시설결정의 고시일부터 3개월 이내에 도시·군계획시설에 대하여 단계별 집행계획을 수립하여야 한다.
- ② 5년 이내에 시행하는 도시·군계획시설사업은 단계별 집행계획 중 제1단계 집행계획에 포함되어야 한다.
- ③ 한국토지주택공사가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 토지소유자 총수의 3분의 2 이상에 해당하는 자의 동의를 얻어야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 도시·군계획시설사업 대상시설을 둘 이상으로 분할하여 도시·군계획시설사업을 시행하여서는 아니 된다.

53. 도시개발법령상 환지 설계를 평가식으로 하는 경우 다음 조건에서 환지 계획에 포함되어야 하는 비례율은? (단, 제시된 조건 이외의 다른 조건은 고려하지 않음)

- 총 사업비: 250억원
- 환지 전 토지·건축물의 평가액 합계: 500억원
- 도시개발사업으로 조성되는 토지·건축물의 평가액 합계: 1,000억원

- ① 100 % ② 125 % ③ 150 % ④ 200 % ⑤ 250 %

54. 도시개발법령상 원형지의 공급과 개발에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 원형지를 공장 부지로 직접 사용하는 원형지개발자의 선정은 경쟁입찰의 방식으로 하며, 경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.
- ② 지정권자는 원형지의 공급을 승인할 때 용적률 등 개발 밀도에 관한 이행조건을 붙일 수 없다.
- ③ 원형지 공급가격은 원형지의 감정가격과 원형지에 설치한 기반시설 공사비의 합산 금액을 기준으로 시·도의 조례로 정한다.
- ④ 원형지개발자인 지방자치단체는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다.
- ⑤ 원형지개발자가 공급받은 토지의 전부를 시행자의 동의 없이 제3자에게 매각하는 경우 시행자는 원형지개발자에 대한 시정요구 없이 원형지 공급계약을 해제할 수 있다.

55. 도시개발법령상 도시개발사업 조합에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 금고 이상의 형을 선고받고 그 형의 집행유예 기간 중에 있는 자는 조합의 임원이 될 수 없다.
- ㄴ. 조합이 조합 설립의 인가를 받은 사항 중 공고방법을 변경하려는 경우 지정권자로부터 변경인가를 받아야 한다.
- ㄷ. 조합장 또는 이사의 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 대의원회가 조합을 대표한다.
- ㄹ. 의결권을 가진 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하게 하기 위하여 대의원회를 둘 수 있으며, 대의원회에 두는 대의원의 수는 의결권을 가진 조합원 총수의 100분의 10 이상으로 한다.

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

56. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행자인 지방자치단체가 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자 등으로 하여금 대행하게 할 수 있는 도시개발사업의 범위에 해당하지 않는 것은?

- ① 실시설계 ② 부지조성공사
- ③ 기반시설공사 ④ 조성된 토지의 분양
- ⑤ 토지상환채권의 발행

57. 도시개발법령상 개발계획에 따라 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획에 포함시킬 수 있는 사항은?

- ① 환경보전계획
- ② 보건의료시설 및 복지시설의 설치계획
- ③ 원형지로 공급될 대상 토지 및 개발 방향
- ④ 임대주택건설계획 등 세입자 등의 주거 및 생활 안정 대책

⑤ 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하여 도시개발사업을 시행하는 경우 그 분할에 관한 사항

58. 도시개발법령상 환지 방식에 의한 사업 시행에서의 청산금에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시행자는 토지 소유자의 동의에 따라 환지를 정하지 아니하는 토지에 대하여는 환지처분 전이라도 청산금을 교부할 수 있다.
- ② 토지 소유자의 신청에 따라 환지 대상에서 제외한 토지에 대하여는 청산금을 교부하는 때에 청산금을 결정할 수 없다.
- ③ 청산금을 받을 권리나 징수할 권리를 5년간 행사하지 아니하면 시효로 소멸한다.
- ④ 청산금은 대통령령으로 정하는 바에 따라 이자를 붙여 분할징수하거나 분할교부할 수 있다.
- ⑤ 행정청이 아닌 시행자가 군수에게 청산금의 징수를 위탁한 경우 그 시행자는 군수가 징수한 금액의 100분의 4에 해당하는 금액을 해당 군에 지급하여야 한다.

59. 도시 및 주거환경정비법령상 정비기반시설에 해당하지 않는 것은?(단, 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역이 아님)

- ① 녹지
- ② 공공공지
- ③ 공용주차장
- ④ 소방용수시설
- ⑤ 공동으로 사용하는 구판장

60. 도시 및 주거환경정비법령상 토지등소유자에 대한 분양신청의 통지 및 분양공고 양자에 공통으로 포함되어야 할 사항을 모두 고른 것은?(단, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업은 제외하고, 조례는 고려하지 않음)

- ㄱ. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치
- ㄴ. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법
- ㄷ. 분양신청서
- ㄹ. 분양대상자별 분담금의 추산액

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

61. 도시 및 주거환경정비법령상 조합의 정관을 변경하기 위하여 총회에서 조합원 3분의 2 이상의 찬성을 요하는 사항이 아닌 것은?

- ① 정비구역의 위치 및 면적
- ② 조합의 비용부담 및 조합의 회계
- ③ 정비사업비의 부담 시기 및 절차
- ④ 청산금의 징수·지급의 방법 및 절차
- ⑤ 시공사·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용

62. 도시 및 주거환경정비법령상 공동구의 설치 및 관리 비용에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공동구점용예정자가 부담할 공동구의 설치에 드는 비용의 부담비율은 공동구의 권리지분비율을 고려하여 시장·군수등이 정한다.
- ② 공동구의 설치로 인한 보상비용은 공동구의 설치비용에 포함되지 않는다.
- ③ 사업시행자로부터 공동구의 설치비용 부담금의 납부통지를 받은 공동구점용예정자는 공동구의 설치공사가 착수되기 전에 부담금액의 3분의 1 이상을 납부하여야 한다.
- ④ 공동구 관리비용은 반기별로 산출하여 부과한다.
- ⑤ 시장·군수등은 필요한 경우 공동구 관리비용을 분할하여 분기별로 납부하게 할 수 있다.

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

- ① 조합임원의 임기만료 후 6개월 이상 조합임원이 선임되지 아니한 경우에는 시장·군수등이 조합임원 선출을 위한 총회를 소집할 수 있다.
- ② 조합임원이 결격사유에 해당하게 되어 당연 퇴임한 경우 그가 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃는다.
- ③ 총회에서 요청하여 시장·군수등이 전문조합관리인을 선정한 경우 전문조합관리인이 업무를 대행할 임원은 당연 퇴임한다.
- ④ 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없다.
- ⑤ 대의원회는 임기중 궐위된 조합장을 보궐선임할 수 없다.

64. 도시 및 주거환경정비법령상 소규모 토지 등의 소유자에 대한 토지임대부 분양주택 공급에 관한 내용이다. ()에 들어갈 숫자로 옳은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등은 정비구역에 세입자와 다음의 어느 하나에 해당하는 자의 요청이 있는 경우에는 인수한 재개발임대주택의 일부를 「주택법」에 따른 토지임대부 분양주택으로 전환하여 공급하여야 한다.

- 1. 면적이 ()제곱미터 미만의 토지를 소유한 자로서 건축물을 소유하지 아니한 자
- 2. 바닥면적이 ()제곱미터 미만의 사실상 주거를 위하여 사용하는 건축물을 소유한 자로서 토지를 소유하지 아니한 자

- ① ㉠: 90, ㉡: 40 ② ㉠: 90, ㉡: 50
- ③ ㉠: 90, ㉡: 60 ④ ㉠: 100, ㉡: 40
- ⑤ ㉠: 100, ㉡: 50

65. 주택법령상 조정대상지역의 지정기준의 일부이다. ()에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

조정대상지역지정직전월부터 소급하여 6개월간의 평균 주택가격상승률이 마이너스 ()퍼센트 이하인 지역으로서 다음에 해당하는 지역

- 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 ()개월 연속 주택매매거래량이 직전 연도의 같은 기간보다 ()퍼센트 이상 감소한 지역
- 조정대상지역지정직전월부터 소급하여 ()개월간의 평균 미분양주택(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인을 받아 입주자를 모집했으나 입주자가 선정되지 않은 주택을 말한다)의 수가 직전 연도의 같은 기간보다 2배 이상인 지역

- ① ㉠: 1, ㉡: 3, ㉢: 20 ② ㉠: 1, ㉡: 3, ㉢: 30
- ③ ㉠: 1, ㉡: 6, ㉢: 30 ④ ㉠: 3, ㉡: 3, ㉢: 20
- ⑤ ㉠: 3, ㉡: 6, ㉢: 20

66. 주택법령상 주택의 사용검사 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 하나의 주택단지의 입주자를 분할 모집하여 전체 단지의 사용검사를 마치기 전에 입주가 필요한 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 있다.
- ② 사용검사는 사용검사 신청일부터 15일 이내에 하여야 한다.
- ③ 사업주체는 건축물의 동별로 공사가 완료된 경우로서 사용검사권자의 임시 사용승인을 받은 경우에는 사용검사를 받기 전에 주택을 사용하게 할 수 있다.
- ④ 사업주체가 파산 등으로 사용검사를 받을 수 없는 경우에는 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자는 사용검사를 받을 수 있다.
- ⑤ 무단거주가 아닌 입주예정자가 사업주체의 파산 등으로 사용검사를 받을 때에는 입주예정자의 대표회의가 사용검사권자에게 사용검사를 신청할 때 하자보수보증금을 예치하여야 한다.

67. 주택법령상 지역주택조합의 조합원을 모집하기 위하여 모집주체가 광고를 하는 경우 광고에 포함되어야 하는 내용에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

㉠. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
㉡. 조합원의 자격기준에 관한 내용
㉢. 조합설립 인가일
㉣. 조합원 모집 신고 수리일

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

68. 주택법령상 「공동주택관리법」에 따른 행위의 허가를 받거나 신고를 하고 설치하는 세대구분형 공동주택이 충족하여야 하는 요건에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ㄱ. 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대 간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것
- ㄴ. 구분된 공간의 세대수는 기존 세대를 포함하여 2세대 이하일 것
- ㄷ. 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 구분 출입문을 설치할 것
- ㄹ. 구조, 화재, 소방 및 피난안전 등 관계 법령에서 정하는 안전 기준을 충족할 것

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

69. 주택법령상 주택건설사업자 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인이 연간 20호 이상의 단독주택 건설사업을 시행하려는 경우 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ② 세대수를 증가하는 리모델링주택조합이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 국가와 공동으로 사업을 시행할 수 있다.
- ③ 고용자가 그 근로자의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하여야 한다.
- ④ 국토교통부장관은 등록사업자가 타인에게 등록증을 대여한 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다.
- ⑤ 영업정지 처분을 받은 등록사업자는 그 처분 전에 사업계획승인을 받은 사업을 계속 수행할 수 없다.

70. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 「건축법 시행령」에 따른 다세대주택은 공동주택에 해당한다.
- ② 「건축법 시행령」에 따른 오피스텔은 준주택에 해당한다.
- ③ 주택단지에 해당하는 토지가 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로로 분리된 경우, 분리된 토지를 각각 별개의 주택단지로 본다.
- ④ 주택에 딸린 자전거보관소는 복리시설에 해당한다.
- ⑤ 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설·지역난방시설은 기간시설(基幹施設)에 해당한다.

71. 주택법령상 리모델링에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 리모델링 기본계획이라 한다.

- ② 리모델링에 동의한 소유자는 리모델링 결의를 한 리모델링주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의가 시장·군수·구청장에게 리모델링 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 동의를 철회할 수 있다.
- ③ 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- ④ 수직증축형 리모델링의 설계자는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조기준에 맞게 구조설계도서를 작성하여야 한다.
- ⑤ 대수선인 리모델링을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 한다.

72. 건축법령상 건축선과 대지의 면적에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?(단, 허가권자의 건축선의 별도지정, 「건축법」 제3조에 따른 적용제외, 건축법령상 특례 및 조례는 고려하지 않음)

「건축법」 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 ()을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 하천이 있는 경우에는 그 하천이 있는 쪽의 도로경계선에서 ()을 건축선으로 하며, 그 건축선과 도로 사이의 대지면적은 건축물의 대지면적 산정 시 ()한다.

- ① ㄱ: 소요 너비에 해당하는 수평거리만큼 물러난 선,
ㄴ: 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선,
ㄷ: 제외
- ② ㄱ: 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선,
ㄴ: 소요 너비의 2분의 1의 수평거리의 선,
ㄷ: 제외
- ③ ㄱ: 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선,
ㄴ: 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선,
ㄷ: 제외
- ④ ㄱ: 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선,
ㄴ: 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선,
ㄷ: 포함
- ⑤ ㄱ: 소요 너비에 해당하는 수평거리만큼 물러난 선,
ㄴ: 소요 너비의 2분의 1의 수평거리의 선,
ㄷ: 포함

73. 건축법령상 건축협정구역에서 건축하는 건축물에 대하여 완화하여 적용할 수 있는 건축기준 중 건축위원회 심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 통합하여 거쳐야 하는 것은?

- ① 건축물의 용적률
- ② 건축물의 건폐율
- ③ 건축물의 높이 제한
- ④ 대지의 조경 면적
- ⑤ 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

74. 甲은 A도 B시에 소재하는 자동차영업소로만 쓰는 건축물(사용승인을 받은 건축물로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500㎡임)의 용도를 전부 노래연습장으로 용도변경하려고 한다. 건축법령상 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 제시된 조건 이외의 다른 조건이나 제한, 건축법령상 특례 및 조례는 고려하지 않음)

- ① 甲은 건축물 용도변경에 관하여 B시장의 허가를 받아야 한다.
- ② 甲은 B시장에게 건축물 용도변경에 관하여 신고를 하여야 한다.
- ③ 甲은 용도변경한 건축물을 사용하려면 B시장의 사용승인을 받아야 한다.
- ④ 甲은 B시장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다.
- ⑤ 甲의 건축물에 대한 용도변경을 위한 설계는 건축사가 아니면 할 수 없다.

75. 건축법령상 건축허가를 받은 건축물의 착공신고 시 허가권자에 대하여 구조 안전 확인 서류의 제출이 필요한 대상 건축물의 기준으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물이 아니며, 건축법령상 특례는 고려하지 않음)

- ㄱ. 건축물의 높이: 13미터 이상
- ㄴ. 건축물의 처마높이: 7미터 이상
- ㄷ. 건축물의 기둥과 기둥 사이의 거리: 10미터 이상

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
- ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

76. 건축법령상 건축물로부터 바깥쪽으로 나가는 출구를 설치하여야 하는 건축물이 아닌 것은?(단, 건축물은 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상으로 승강기를 설치하여야 하는 건축물이 아니며, 건축법령상 특례는 고려하지 않음)

- ① 전시장
- ② 무도학원
- ③ 동물 전용의 장례식장
- ④ 인터넷컴퓨터게임시설제공업소
- ⑤ 업무시설 중 국가 또는 지방자치단체의 청사

77. 건축법령상 지상 11층 지하 3층인 하나의 건축물이 다음 조건을 갖추고 있는 경우 건축물의 용적률은?(단, 제시된 조건 이외의 다른 조건이나 제한 및 건축법령상 특례는 고려하지 않음)

- 대지면적은 1,500㎡임
- 각 층의 바닥면적은 1,000㎡로 동일함
- 지상 1층 중 500㎡는 건축물의 부속용도인 주차장으로, 나머지 500㎡는 제2종 근린생활시설로 사용함
- 지상 2층에서 11층까지는 업무시설로 사용함
- 지하 1층은 제1종 근린생활시설로, 지하 2층과 지하 3층은 주차장으로 사용함

- ① 660 % ② 700 % ③ 800 %
- ④ 900 % ⑤ 1,100 %

78. 건축법령상 대지에 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 하는 건축물은?(단, 건축물의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계는 5천 제곱미터 이상이며, 건축법령상 특례 및 조례는 고려하지 않음)

- ① 일반주거지역에 있는 초등학교
- ② 준주거지역에 있는 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설
- ③ 일반상업지역에 있는 관망탑
- ④ 자연녹지지역에 있는 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔
- ⑤ 준공업지역에 있는 여객용 운수시설

79. 농지법령상 농지를 임대하거나 무상사용하게 할 수 있는 요건 중 일부이다. ()에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

- ()세 이상인 농업인이 거주하는 시·군에 있는 소유 농지 중에서 자기의 농업경영에 이용한 기간이 ()년이 넘은 농지
- ()월 이상의 국외여행으로 인하여 일시적으로 농업경영에 종사하지 아니하게 된 자가 소유하고 있는 농지

- ① ㄱ: 55, ㄴ: 3, ㄷ: 3 ② ㄱ: 60, ㄴ: 3, ㄷ: 5
- ③ ㄱ: 60, ㄴ: 5, ㄷ: 3 ④ ㄱ: 65, ㄴ: 4, ㄷ: 5
- ⑤ ㄱ: 65, ㄴ: 5, ㄷ: 1

80. 농지법령상 농지 소유자가 소유 농지를 위탁경영할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 선거에 따른 공직 취임으로 자경할 수 없는 경우
- ② 「병역법」에 따라 징집 또는 소집된 경우
- ③ 농업법인이 청산 중인 경우
- ④ 농지이용증진사업 시행계획에 따라 위탁경영하는 경우
- ⑤ 농업인이 자기 노동력이 부족하여 농작업의 전부를 위탁하는 경우