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

1. 공인중개사법령상 용어와 관련된 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

① "공인중개사"에는 외국법에 따라 공인중개사 자격을 취득한 자도 포함된다.

② "중개업"은 다른 사람의 의뢰에 의하여 보수의 유무와 관계없이 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.

③ 개업공인중개사인 법인의 사원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사는 "소속공인중개사"가 아니다.

④ "중개보조원"은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

⑤ 개업공인중개사의 행위가 손해배상책임을 발생시킬 수 있는 "중개행위"에 해당하는지는 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지에 따라 판단해야 한다.

2. 공인중개사법령상 분사무소 설치신고서의 기재사항이 <u>아닌</u> 것은?

① 본사 명칭

② 본사 소재지

③ 본사 등록번호

④ 분사무소 설치사유

⑤ 분사무소 책임자의 공인중개사 자격증 발급 시·도

3. 공인중개사법 제7조에서 규정하고 있는 '자격증 대여 등의 금지' 행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

> **ㄱ. 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하여 이를 사용하는 행위**
> **ㄴ. 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 양도하는 행위**
> **ㄷ. 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 대여하는 행위**
> **ㄹ. 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하는 행위**

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

4. 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 등록·설치하려는 경우, 그 기준으로 <u>틀린</u> 것은?(다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

① 분사무소 설치 시 분사무소의 책임자가 분사무소 설치 신고일 전 2년 이내에 직무교육을 받았을 것

② 「상법」상 회사는 자본금이 5천만원 이상일 것

③ 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원)의 3분의 1 이상이 공인중개사일 것

④ 법인이 중개업 및 겸업제한에 위배되지 않는 업무만을 영위할 목적으로 설립되었을 것

⑤ 대표자는 공인중개사일 것

5. 甲과 乙은 2017. 1. 25. 서울특별시 소재 甲소유 X상가건물에 대하여 보증금 5억원, 월차임 500만원으로 하는 임대차계약을 체결한 후, 乙은 X건물을 인도받고 사업자등록을 신청하였다. 이 사안에서 개업공인중개사가 「상가건물 임대차보호법」의 적용과 관련하여 설명한 내용으로 <u>틀린</u> 것을 모두 고른 것은?(일시사용을 위한 임대차계약은 고려하지 않음)

> **ㄱ. 甲과 乙이 계약기간을 정하지 않은 경우 그 기간을 1년으로 본다.**
> **ㄴ. 甲으로부터 X건물을 양수한 丙은 甲의 지위를 승계한 것으로 본다.**
> **ㄷ. 乙의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우 甲은 임대차계약을 해지할 수 있다.**
> **ㄹ. 乙은 사업자등록 신청 후 X건물에 대하여 저당권을 취득한 丁보다 경매절차에서 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.**

① ㄷ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ
④ ㄱ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

6. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록 및 등록증 교부에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 소속공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 있다.

② 등록관청은 중개사무소등록증을 교부하기 전에 개설등록을 한 자가 손해배상책임을 보장하기 위한 조치(보증)를 하였는지 여부를 확인해야 한다.

③ 국토교통부장관은 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 교부해야 한다.

④ 중개사무소의 개설등록신청서에는 신청인의 여권용 사진을 첨부하지 않아도 된다.

⑤ 중개사무소의 개설등록을 한 개업공인중개사가 종별을 달리하여 업무를 하고자 등록신청서를 다시 제출하는 경우, 종전의 등록증은 반납하지 않아도 된다.

7. 공인중개사법령상 중개대상물에 포함되지 <u>않는</u> 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

> **ㄱ. 피분양자가 선정된 장차 건축될 특정의 건물**
> **ㄴ. 영업용 건물의 비품**
> **ㄷ. 거래처, 신용 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형물**
> **ㄹ. 주택이 철거될 경우 일정한 요건 하에 이주자택지를 공급받을 대토권**

① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄴ, ㄷ
④ ㄱ, ㄴ, ㄹ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

8. 공인중개사법령상 甲이 중개사무소의 개설등록을 할 수 있는 경우에 해당하는 것은?

① 甲이 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득하여 그 자격이 취소된 후 2년이 경과되지 않은 경우

② 甲이「도로교통법」을 위반하여 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료된 날부터 3년이 경과되지 않은 경우

③ 甲이 등록하지 않은 인장을 사용하여 공인중개사의 자격이 정지되고 그 자격정지기간 중에 있는 경우

④ 甲이 대표자로 있는 개업공인중개사인 법인이 해산하여 그 등록이 취소된 후 3년이 경과되지 않은 경우

⑤ 甲이 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 않아 업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 후 그 업무정지기간이 경과되지 않은 경우

9. 甲은 2017. 1. 28. 자기소유의 X주택을 2년간 乙에게 임대하는 계약을 체결하였다. 개업공인중개사가 이 계약을 중개하면서「주택임대차보호법」과 관련하여 설명한 내용으로 옳은 것은?

① 乙은「공증인법」에 따른 공증인으로부터 확정일자를 받을 수 없다.

② 乙이 X주택의 일부를 주거 외 목적으로 사용하면「주택임대차보호법」이 적용되지 않는다.

③ 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 甲은 언제든지 乙에게 계약해지를 통지할 수 있다.

④ 임대차 기간에 관한 분쟁이 발생한 경우, 甲은 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 없다.

⑤ 경제사정의 변동으로 약정한 차임이 과도하게 되어 적절하지 않은 경우, 임대차 기간 중 乙은 그 차임의 20분의 1의 금액을 초과하여 감액을 청구할 수 있다.

10. 甲과 친구 乙은 乙을 명의수탁자로 하는 계약명의신탁 약정을 하였고, 이에 따라 乙은 2017. 10. 17. 丙소유 X토지를 매수하여 乙명의로 등기하였다. 이 사안에서 개업공인중개사가「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」의 적용과 관련하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙의 위 약정은 무효이다. **ㄴ. 甲과 乙의 위 약정을 丙이 알지 못한 경우라면 그 약정은 유효하다.** **ㄷ. 甲과 乙의 위 약정을 丙이 알지 못한 경우, 甲은 X토지의 소유권을 취득한다.** **ㄹ. 甲과 乙의 위 약정을 丙이 안 경우, 乙로부터 X토지를 매수하여 등기한 丁은 그 소유권을 취득하지 못한다.**

① ㄱ　　② ㄹ　　③ ㄱ, ㄴ

④ ㄴ, ㄷ　　⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

11. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인의 신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 소속공인중개사에 대한 고용 신고는 전자문서에 의하여도 할 수 있다.

② 중개보조원에 대한 고용 신고를 받은 등록관청은 시·도지사에게 그의 공인중개사 자격 확인을 요청해야 한다.

③ 중개보조원은 고용 신고일 전 1년 이내에 실무교육을 받아야 한다.

④ 개업공인중개사는 소속공인중개사와의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 30일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.

⑤ 외국인을 소속공인중개사로 고용 신고하는 경우에는 그의 공인중개사 자격을 증명하는 서류를 첨부해야 한다.

12. 공인중개사법령상 인장의 등록에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 소속공인중개사는 중개업무를 수행하더라도 인장등록을 하지 않아도 된다.

② 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하지 않으면 이는 업무정지사유에 해당한다.

③ 법인인 개업공인중개사의 주된 사무소에서 사용할 인장은「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장이어야 한다.

④ 법인인 개업공인중개사의 인장등록은「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음할 수 없다.

⑤ 개업공인중개사의 인장등록은 중개사무소 개설등록신청과 같이 할 수 없다.

13. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 중개업과 겸업할 수 있는 업무가 <u>아닌</u> 것은?(다른 법률에 규정된 경우를 제외함)

① 주택의 임대관리

② 부동산의 개발에 관한 상담

③ 토지에 대한 분양대행

④ 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 제공

⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 주거이전에 부수되는 용역의 알선

14. 공인중개사법령에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 소속공인중개사를 고용한 경우, 그의 공인중개사자격증 원본도 당해 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다.

② 법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우, 분사무소설치신고필증 원본을 당해 분사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다.

③ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 해서는 안된다.

④ 중개사무소의 명칭을 명시하지 아니하고 중개대상물의 표시·광고를 한 자를 신고한 자는 포상금 지급 대상에 해당한다.

⑤ 개업공인중개사는 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 할 수 없다.

15. 공인중개사법령상 중개사무소의 이전신고에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 이전신고를 해야 한다.

② 분사무소를 이전한 때에는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 이전신고를 해야 한다.

③ 분사무소의 이전신고를 하려는 법인인 개업공인중개사는 중개사무소등록증을 첨부해야 한다.

④ 분사무소의 이전신고를 받은 등록관청은 지체없이 이를 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 통보해야 한다.

⑤ 중개사무소를 등록관청의 관할지역 외의 지역으로 이전한 경우, 그 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 후 등록관청이 행한다.

16. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 등록관청에 미리 신고해야 하는 사유를 모두 고른 것은?

ㄱ. 질병 요양을 위한 6개월을 초과하는 휴업
ㄴ. 신고한 휴업기간의 변경
ㄷ. 분사무소의 폐업
ㄹ. 신고하고 휴업한 중개업의 재개

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

17. 공인중개사법령상 일반중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 일반중개계약서는 국토교통부장관이 정한 표준이 되는 서식을 사용해야 한다.

② 중개의뢰인은 동일한 내용의 일반중개계약을 다수의 개업공인중개사와 체결할 수 있다.

③ 일반중개계약의 체결은 서면으로 해야 한다.

④ 중개의뢰인은 일반중개계약서에 개업공인중개사가 준수해야 할 사항의 기재를 요청할 수 없다.

⑤ 개업공인중개사가 일반중개계약을 체결한 때에는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 공개해야 한다.

18. 공인중개사법령상 중개사무소의 명칭에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 개업공인중개사가 아닌 자로서 "부동산중개"라는 명칭을 사용한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 개업공인중개사 아닌 자가 "공인중개사사무소"라는 명칭을 사용한 간판을 설치한 경우, 등록관청은 그 철거를 명할 수 없다.

③ 법인 분사무소의 옥외광고물을 설치하는 경우 법인 대표자의 성명을 표기해야 한다.

④ 개업공인중개사는 옥외광고물을 설치해야 할 의무가 있다.

⑤ 개업공인중개사가 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하지 않은 경우, 이는 개설등록의 취소사유에 해당한다.

19. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「민사집행법」에 따른 부동산의 경매에 관하여 설명한 내용으로 <u>틀린</u> 것은?

① 부동산의 매각은 호가경매(呼價競賣), 기일입찰 또는 기간입찰의 세 가지 방법 중 집행법원이 정한 방법에 따른다.

② 강제경매신청을 기각하거나 각하하는 재판에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다.

③ 경매개시결정을 한 부동산에 대하여 다른 강제경매의 신청이 있는 때에는 법원은 뒤의 경매신청을 각하해야 한다.

④ 경매신청이 취하되면 압류의 효력은 소멸된다.

⑤ 매각허가결정에 대하여 항고를 하고자 하는 사람은 보증으로 매각대금의 10분의 1에 해당하는 금전 또는 법원이 인정한 유가증권을 공탁해야 한다.

20. 甲소유 X부동산을 매도하기 위한 甲과 개업공인중개사 乙의 전속중개계약에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 甲과 乙의 전속중개계약은 국토교통부령이 정하는 계약서에 의해야 한다.

② 甲과 乙이 전속중개계약의 유효기간을 약정하지 않은 경우 유효기간은 3개월로 한다.

③ 乙이 甲과의 전속중개계약 체결 뒤 6개월만에 그 계약서를 폐기한 경우 이는 업무정지사유에 해당한다.

④ 甲이 비공개를 요청하지 않은 경우, 乙은 전속중개계약 체결 후 2주 내에 X부동산에 관한 정보를 부동산거래정보망 또는 일간신문에 공개해야 한다.

⑤ 전속중개계약 체결 후 乙이 공개해야 할 X부동산에 관한 정보에는 도로 및 대중교통수단과의 연계성이 포함된다.

21. 공인중개사법령상 개업공인중개사에게 금지되어 있는 행위를 모두 고른 것은?

ㄱ. 다른 사람에게 자기의 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하는 행위
ㄴ. 중개업을 하려는 공인중개사에게 중개사무소등록증을 대여하는 행위
ㄷ. 공인중개사를 고용하여 중개업무를 보조하게 하는 행위

① ㄴ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ
④ ㄱ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

22. 甲은 매수신청대리인으로 등록한 개업공인중개사 乙에게「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산에 대한 매수신청대리의 위임을 하였다. 이에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 보수의 지급시기에 관하여 甲과 乙의 약정이 없을 때에는 매각대금의 지급기한일로 한다.

② 乙은「민사집행법」에 따른 차순위매수신고를 할 수 있다.

③ 乙은 매수신청대리인 등록증을 자신의 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다.

④ 乙이 중개업을 휴업한 경우 관할 지방법원장은 乙의 매수신청대리인 등록을 취소해야 한다.

⑤ 乙은 매수신청대리 사건카드에 중개행위에 사용하기 위해 등록한 인장을 사용하여 서명날인해야 한다.

23. 공인중개사법령상 과태료 부과대상자가 <u>아닌</u> 것은?

① 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 소속공인중개사

② 신고한 휴업기간을 변경하고 변경신고를 하지 아니한 개업공인중개사

③ 중개사무소의 개설등록 취소에 따른 중개사무소 등록증 반납의무를 위반한 자

④ 중개사무소의 이전신고 의무를 위반한 개업공인중개사

⑤ 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자

24. 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회의 소관사항이 <u>아닌</u> 것은?

① 중개보수 변경에 관한 사항의 심의

② 공인중개사협회의 설립인가에 관한 의결

③ 심의위원에 대한 기피신청을 받아들일 것인지 여부에 관한 의결

④ 국토교통부장관이 직접 공인중개사자격시험 문제를 출제할 것인지 여부에 관한 의결

⑤ 부득이한 사정으로 당해 연도의 공인중개사자격시험을 시행하지 않을 것인지 여부에 관한 의결

25. 공인중개사법령상 소속공인중개사의 자격정지사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공인중개사자격증을 대여한 경우
ㄴ. 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우
ㄷ. 2 이상의 중개사무소의 소속공인중개사가 된 경우
ㄹ. 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 한 경우

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

26. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 허가구역의 지정은 그 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.
ㄴ.「민사집행법」에 따른 경매의 경우에는 허가구역 내 토지거래에 대한 허가의 규정은 적용하지 아니한다.
ㄷ. 자기의 거주용 주택용지로 이용할 목적으로 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 토지취득일부터 2년간 그 토지를 허가받은 목적대로 이용해야 한다.
ㄹ. 토지의 이용의무를 이행하지 않아 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하고, 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금을 징수해서는 안된다.

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

27. 공인중개사법령상 법정형이 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 해당하는 자를 모두 고른 것은?

ㄱ. 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 명칭을 사용한 자
ㄴ. 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 한 개업공인중개사
ㄷ. 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받지 아니한 중개대상물의 정보를 부동산거래정보망에 공개한 거래정보사업자
ㄹ. 중개의뢰인과 직접 거래를 한 개업공인중개사

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

28. 공인중개사법령상 지도·감독에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우, 국토교통부장관이 공인중개사의 자격취소처분을 행한다.

② 개업공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우, 등록관청이 명할 수 있는 업무정지기간의 기준은 3개월이다.

③ 시·도지사가 가중하여 자격정지처분을 하는 경우, 그 자격정지기간은 6개월을 초과할 수 있다.

④ 등록관청은 개업공인중개사가 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다.

⑤ 업무정지처분은 그 사유가 발생한 날부터 2년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다.

29. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

② 개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 30일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다.

③ 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공해야 한다.

④ 보증보험의 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하려는 개업공인중개사는 그 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정해야 한다.

⑤ 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.

30. 개업공인중개사가 외국인에게 부동산 거래신고 등에 관한 법령의 내용을 설명한 것으로 <u>틀린</u> 것은?

① 외국인이 부동산 거래신고의 대상인 계약을 체결하여 부동산 거래신고를 한 때에도 부동산 취득신고를 해야 한다.

② 외국인이 경매로 대한민국 안의 부동산을 취득한 때에는 취득한 날부터 6개월 이내에 신고관청에 신고해야 한다.

③ 외국인이 취득하려는 토지가 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역에 있으면, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우를 제외하고는 토지취득계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다.

④ 대한민국 안의 부동산을 가지고 있는 대한민국 국민이 외국인으로 변경되었음에도 해당 부동산을 계속 보유하려는 경우, 외국인으로 변경된 날부터 6개월 이내에 신고관청에 계속보유에 관한 신고를 해야 한다.

⑤ 외국의 법령에 따라 설립된 법인이 자본금의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인은 "외국인등"에 해당한다.

31. 개업공인중개사 甲이 공인중개사법령에 따라 거래계약서를 작성하고자 한다. 이에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 중개대상물에 대하여 중개가 완성된 때에만 거래계약서를 작성·교부해야 한다.

② 甲이 작성하여 거래당사자에게 교부한 거래계약서의 사본을 보존해야 할 기간은 5년이다.

③ 공동중개의 경우, 甲과 참여한 개업공인중개사 모두 거래계약서에 서명 또는 날인해야 한다.

④ 계약의 조건이 있는 경우, 그 조건은 거래계약서에 기재해야 할 사항이다.

⑤ 국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.

32. 공인중개사법령상 개업공인중개사등의 교육에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 실무교육은 그에 관한 업무의 위탁이 없는 경우 시·도지사가 실시한다.

② 연수교육을 실시하려는 경우 그 교육의 일시·장소를 관보에 공고한 후 대상자에게 통지해야 한다.

③ 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 그 실무교육을 받은 후 2년마다 연수교육을 받아야 한다.

④ 직무교육의 교육시간은 3시간 이상 4시간 이하로 한다.

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 필요하다고 인정하면 개업공인중개사등의 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 있다.

33. 공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사등의 중개대상물 확인·설명에 관한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

> **ㄱ. 시장·학교와의 근접성 등 중개대상물의 입지조건은 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항에 해당한다.**
> **ㄴ. 개업공인중개사가 중개대상물 확인·설명서의 사본을 보존해야 할 기간은 5년이다.**
> **ㄷ. 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우, 확인·설명서에는 개업공인중개사와 그 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다.**
> **ㄹ. 중개업무를 수행하는 소속공인중개사가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 것은 소속공인중개사의 자격정지사유에 해당한다.**

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

34. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서[Ⅰ]를 작성하는 방법에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 개업공인중개사 기본 확인사항은 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 한다.

② 건축물의 내진설계 적용여부와 내진능력은 개업공인중개사 기본 확인사항이다.

③ 거래예정금액은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 적는다.

④ 벽면 및 도배상태는 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적는다.

⑤ 아파트를 제외한 주택의 경우, 단독경보형감지기 설치여부는 개업공인중개사 세부 확인사항이 아니다.

35. 공인중개사법령상 중개보수의 한도와 계산 등에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 중도금의 일부만 납부된 아파트 분양권의 매매를 중개하는 경우, 중개보수는 총 분양대금과 프리미엄을 합산한 금액을 거래금액으로 하여 계산한다.

② 교환계약의 경우, 중개보수는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 하여 계산한다.

③ 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우, 중개보수는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용하여 계산한다.

④ 주택의 임대차를 중개하는 경우, 의뢰인 일방으로부터 받을 수 있는 중개보수의 한도는 거래금액의 1천분의 8 이내로 한다.

⑤ 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우, 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수 규정을 적용한다.

36. 공인중개사법령상 중개보수 등에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정이 없는 경우, 중개보수의 지급시기는 거래계약이 체결된 날로 한다.

② 공인중개사법령에서 정한 한도를 초과하는 중개보수 약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다.

③ 주택 외의 중개대상물의 중개보수의 한도는 시·도의 조례로 정한다.

④ 개업공인중개사는 계약금 등의 반환채무이행 보장을 위해 실비가 소요되더라도 보수 이외에 실비를 받을 수 없다.

⑤ 주택인 중개대상물 소재지와 중개사무소 소재지가 다른 경우, 개업공인중개사는 중개대상물 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수를 받아야 한다.

37. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 금지행위에 해당하지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받는 행위

② 사례금 명목으로 법령이 정한 한도를 초과하여 중개보수를 받는 행위

③ 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양과 관련 있는 증서의 매매를 중개하는 행위

④ 법인 아닌 개업공인중개사가 중개대상물 외 건축자재의 매매를 업으로 하는 행위

⑤ 중개의뢰인이 중간생략등기의 방법으로 전매하여 세금을 포탈하려는 것을 개업공인중개사가 알고도 투기목적의 전매를 중개하였으나, 전매차익이 발생하지 않은 경우 그 중개행위

38. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래신고의 대상이 되는 계약을 모두 고른 것은?

> **ㄱ. 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 부동산에 대한 공급계약**
> **ㄴ. 「도시개발법」에 따른 부동산에 대한 공급계약**
> **ㄷ. 「주택법」에 따른 부동산에 대한 공급계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 매매계약**
> **ㄹ. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약**

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

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

① 거래대상 부동산의 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항은 신고서 기재사항이다.

② 부동산거래계약 신고서를 제출한 후 해당 부동산 거래계약이 해제된 경우, 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산거래계약 해제등 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출할 수 있다.

③ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우, 개업공인중개사의 인적사항과 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지도 신고사항에 포함된다.

④ 거래대상의 종류가 공급계약(분양)인 경우, 물건별 거래가격 및 총 실제거래가격에 부가가치세를 포함한 금액을 적는다.

⑤ 계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적고, 그 밖의 건축물의 경우 연면적을 적는다.

40. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 신고대상인 부동산 거래계약의 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 사인간의 거래를 중개한 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우, 해당 개업공인중개사가 거래신고를 해야 한다.

② 부동산의 매수인은 신고인이 부동산거래계약 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

③ 개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사가 부동산거래계약 신고서의 제출을 대행하는 경우, 소속공인중개사는 신분증명서를 신고관청에 보여주어야 한다.

④ 거래당사자 중 일방이 국가인 경우, 국가가 부동산 거래계약의 신고를 해야 한다.

⑤ 신고관청은 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 사실을 자진 신고한 자에 대하여 과태료를 감경 또는 면제할 수 있다.

제2과목 : 부동산공법 중 부동산 중개에 관련되는 규정

41. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획 등에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

① 국토교통부장관은 광역계획권을 지정하려면 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 변경하려면 미리 관계 시·도, 시 또는 군의 의회와 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다.

③ 국토교통부장관은 시·도지사가 요청하는 경우에도 시·도지사와 공동으로 광역도시계획을 수립할 수 없다.

④ 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하려면 도지사의 승인을 받아야 한다.

⑤ 시장 또는 군수는 광역도시계획을 변경하려면 미리 공청회를 열어야 한다.

42. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 중 도시지역에 해당하지 <u>않는</u> 것은?

① 계획관리지역 ② 자연녹지지역 ③ 근린상업지역
④ 전용공업지역 ⑤ 생산녹지지역

43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정 당시 승인받은 사업이나 공사에 이미 착수한 자는 신고 없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

② 국가계획과 연계하여 시가화조정구역의 지정이 필요한 경우 국토교통부장관이 직접 그 지정을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

③ 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용을 제안자에게 부담시킬 수 없다.

④ 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획은 국토교통부장관이 결정한다.

⑤ 도시·군관리계획 결정은 지형도면을 고시한 날의 다음 날부터 효력이 발생한다.

44. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역·용도지구·용도구역에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 국토교통부장관이 용도지역을 지정하는 경우에는 도시·군관리계획으로 결정한다.

② 시·도지사는 도시자연공원구역의 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.

③ 시·도지사는 법률에서 정하고 있는 용도지구 외에 새로운 용도지구를 신설할 수 없다.

④ 집단취락지구란 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구를 말한다.

⑤ 방재지구의 지정을 도시·군관리계획으로 결정하는 경우 도시·군관리계획의 내용에는 해당 방재지구의 재해저감 대책을 포함하여야 한다.

45. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령의 규정 내용으로 <u>틀린</u> 것은?

① 관계 중앙행정기관의 장은 국토교통부장관에게 시범도시의 지정을 요청하고자 하는 때에는 주민의 의견을 들은 후 관계 지방자치단체의 장의 의견을 들어야 한다.

② 국토교통부장관이 직접 시범도시를 지정함에 있어서 그 대상이 되는 도시를 공모할 경우, 시장 또는 군수는 공모에 응모할 수 있다.

③ 행정청인 도시·군계획시설사업 시행자의 처분에 대하여는「행정심판법」에 따라 행정심판을 제기할 수 있다.

④ 국토교통부장관이 이 법률의 위반자에 대한 처분으로서 실시계획인가를 취소하려면 청문을 실시하여야 한다.

⑤ 도지사는 도시·군기본계획과 도시·군관리계획이 국가계획의 취지에 부합하지 아니하다고 판단하는 경우, 국토교통부장관에게 변경을 요구할 수 있다.

46. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획 등에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

② 도시지역 외의 지역도 지구단위계획구역으로 지정될 수 있다.

③ 건축물의 형태·색채에 관한 계획도 지구단위계획의 내용으로 포함될 수 있다.

④ 지구단위계획으로 차량진입금지구간을 지정한 경우「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 최대 80%까지 완화하여 적용할 수 있다.

⑤ 주민은 시장 또는 군수에게 지구단위계획구역의 지정에 관한 사항에 대하여 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.

47. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역에서의 기반시설설치비용에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 기반시설설치비용 산정시 기반시설을 설치하는 데 필요한 용지비용도 산입된다.

② 기반시설설치비용 납부시 물납이 인정될 수 있다.

③ 기반시설설치비용의 관리 및 운용을 위하여 기반시설부담구역별로 특별회계가 설치되어야 한다.

④ 의료시설과 교육연구시설의 기반시설유발계수는 같다.

⑤ 기반시설설치비용을 부과받은 납부의무자는 납부기일의 연기 또는 분할납부가 인정되지 않는 한 사용승인(준공검사 등 사용승인이 의제되는 경우에는 그 준공검사) 신청 시까지 기반시설설치비용을 내야 한다.

48. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 도시·군계획시설결정의 고시일부터 5년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설의 부지 중 지목이 대(垈)인 토지의 소유자는 그 토지의 매수를 청구할 수 있다.

② 도시개발구역의 규모가 150만 m^2인 경우 해당 구역의 개발사업 시행자는 공동구를 설치하여야 한다.

③ 공동구가 설치된 경우 하수도관은 공동구협의회의 심의를 거쳐 공동구에 수용할 수 있다.

④ 공동구관리자는 매년 해당 공동구의 안전 및 유지관리계획을 수립·시행하여야 한다.

⑤ 도시·군계획시설결정은 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 고시일부터 10년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃는다.

49. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업의 시행 등에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 지방자치단체가 직접 시행하는 경우에는 이행보증금을 예치하여야 한다.

② 광역시장이 단계별집행계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

③ 둘 이상의 시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 시행되는 도시·군계획시설사업이 광역도시계획과 관련된 경우, 도지사는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 시행할 수 있다.

④ 시행자는 도시·군계획시설사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정되면 사업시행대상지역을 둘 이상으로 분할하여 시행할 수 있다.

⑤ 행정청인 시행자는 이해관계인의 주소 또는 거소(居所)가 불분명하여 서류를 송달할 수 없는 경우 그 서류의 송달을 갈음하여 그 내용을 공시할 수 있다.

50. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 기반시설의 종류와 그 해당 시설의 연결로 <u>틀린</u> 것은?

① 교통시설 - 건설기계운전학원

② 유통·공급시설 - 방송·통신시설

③ 방재시설 - 하천

④ 공간시설 - 자연장지

⑤ 환경기초시설 - 폐차장

51. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역계획권과 광역시설에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 국토교통부장관은 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시의 관할 구역 전부 또는 일부를 광역계획권으로 지정할 수 있다.

② 광역시설의 설치 및 관리는 공동구의 설치에 관한 규정에 따른다.

③ 봉안시설, 도축장은 광역시설이 될 수 있다.

④ 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사는 협약을 체결하거나 협의회 등을 구성하여 광역시설을 설치·관리할 수 있다.

⑤ 국가계획으로 설치하는 광역시설은 그 광역시설의 설치·관리를 사업목적 또는 사업종목으로 하여 다른 법률에 따라 설립된 법인이 설치·관리할 수 있다.

52. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용적률의 최대한도가 낮은 지역부터 높은 지역까지 순서대로 나열한 것은?(단, 조례 등 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

ㄱ. 준주거지역	ㄴ. 준공업지역
ㄷ. 일반공업지역	ㄹ. 제3종일반주거지역

① ㄱ - ㄴ - ㄷ - ㄹ　② ㄱ - ㄹ - ㄷ - ㄴ

③ ㄴ - ㄷ - ㄹ - ㄱ　④ ㄷ - ㄹ - ㄱ - ㄴ

⑤ ㄹ - ㄷ - ㄴ - ㄱ

53. 다음은 도시개발법령상 공동으로 도시개발사업을 시행하려는 자가 정하는 규약에 포함되어야 할 사항이다. 환지방식으로 시행하는 경우에만 포함되어야 할 사항이 <u>아닌</u> 것은?

① 청산

② 환지계획 및 환지예정지의 지정

③ 보류지 및 체비지의 관리·처분

④ 토지평가협의회의 구성 및 운영

⑤ 주된 사무소의 소재지

54. 도시개발법령상 도시개발구역 지정권자가 시행자를 변경할 수 있는 경우가 <u>아닌</u> 것은?

① 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우

② 행정처분으로 사업시행자의 지정이 취소된 경우

③ 사업시행자가 도시개발구역 지정의 고시일부터 6개월 이내에 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우

④ 사업시행자의 부도로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우

⑤ 행정처분으로 실시계획의 인가가 취소된 경우

55. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행자 중「주택법」에 따른 주택건설사업자 등으로 하여금 도시개발사업의 일부를 대행하게 할 수 있는 자만을 모두 고른 것은?

ㄱ. 지방자치단체 **ㄴ.「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사** **ㄷ.「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리부동산투자회사** **ㄹ.「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인**

① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄴ, ㄷ
④ ㄷ, ㄹ ⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

56. 도시개발법령상 도시개발채권에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 도시개발채권의 상환은 2년부터 10년까지의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다.

② 도시개발채권의 소멸시효는 상환일부터 기산하여 원금은 5년, 이자는 2년으로 한다.

③ 수용 또는 사용방식으로 시행하는 도시개발사업의 경우 한국토지주택공사와 공사도급계약을 체결하는 자는 도시개발채권을 매입하여야 한다.

④ 도시개발채권은 무기명으로 발행할 수 있다.

⑤ 도시개발채권의 매입의무자가 매입하여야 할 금액을 초과하여 도시개발채권을 매입한 경우 중도상환을 신청할 수 있다.

57. 도시개발법령상 환지 방식으로 도시개발사업을 시행하는 경우, 환지처분에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 시행자는 도시개발사업에 관한 공사를 끝낸 경우에는 지체 없이 관보 또는 공보에 이를 공고하여야 한다.

② 지정권자가 시행자인 경우 법 제51조에 따른 공사 완료 공고가 있는 때에는 60일 이내에 환지처분을 하여야 한다.

③ 환지 계획에 따라 입체환지처분을 받은 자는 환지처분이 공고된 날의 다음날에 환지 계획으로 정하는 바에 따라 건축물의 일부와 해당 건축물이 있는 토지의 공유지분을 취득한다.

④ 체비지로 정해지지 않은 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날의 다음날에 해당 소유권을 취득한다.

⑤ 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어진 지역권은 환지처분이 공고된 날의 다음날이 끝나는 때에 소멸한다.

58. 도시개발법령상 도시개발사업의 일부를 환지방식으로 시행하기 위하여 개발계획을 변경할 때 토지소유자의 동의가 필요한 경우는?(단, 시행자는 한국토지주택공사이며, 다른 조건은 고려하지 않음)

① 너비가 10m인 도로를 폐지하는 경우

② 도로를 제외한 기반시설의 면적이 종전보다 100분의 4 증가하는 경우

③ 기반시설을 제외한 도시개발구역의 용적률이 종전보다 100분의 4 증가하는 경우

④ 사업시행지구를 분할하거나 분할된 사업시행지구를 통합하는 경우

⑤ 수용예정인구가 종전보다 100분의 5 증가하여 2천6백명이 되는 경우

59. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재건축사업의 안전진단에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 시장·군수는 단계별 정비사업추진계획에 따른 주택재건축사업의 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에는 안전진단을 실시하여야 한다.

② 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 시장·군수가 인정하는 주택단지 내의 건축물은 안전진단 대상에서 제외할 수 있다.

③ 시장·군수는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단 실시여부를 결정하여야 한다.

④ 시·도지사는 필요한 경우 한국시설안전공단에 안전진단결과의 적정성 여부에 대한 검토를 의뢰할 수 있다.

⑤ 시장·군수는 주택재건축사업의 시행을 결정한 경우에는 지체 없이 국토교통부장관에게 안전진단결과보고서를 제출하여야 한다.

60. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업과 정비계획 수립대상 지역의 연결로 <u>틀린</u> 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

① 주거환경개선사업 - 정비기반시설이 현저히 부족하여 재해발생시 피난 및 구조 활동이 곤란한 지역

② 주택재건축사업 - 철거민이 50세대 이상 규모로 정착한 지역

③ 도시환경정비사업 - 인구·산업 등이 과도하게 집중되어 있어 도시기능의 회복을 위하여 토지의 합리적인 이용이 요청되는 지역

④ 주거환경관리사업 - 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역으로서 주거환경의 보전·정비·개량이 필요한 지역

⑤ 주택재개발사업 - 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2 이상인 지역으로서 정비기반시설의 정비에 따라 토지가 대지로서의 효용을 다할 수 없게 되거나 과소토지로 되어 도시의 환경이 현저히 불량하게 될 우려가 있는 지역

61. 도시 및 주거환경정비법령상 정비기반시설에 해당하지 <u>않는</u> 것은?(단, 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역이 아님)

① 공동작업장 ② 하천 ③ 공공공지
④ 공용주차장 ⑤ 공원

62. 도시 및 주거환경정비법령상 주택의 공급 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 주거환경개선사업의 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 인가된 사업시행계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.

② 국토교통부장관은 조합이 요청하는 경우 주택재건축사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다.

③ 시·도지사의 요청이 있는 경우 국토교통부장관은 인수한 임대주택의 일부를「주택법」에 따른 토지임대부 분양주택으로 전환하여 공급하여야 한다.

④ 사업시행자는 정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택에 대하여 공급대상자외의 자에게 공급할 수 있다.

⑤ 관리처분계획상 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세에서 종전 주택의 주거전용면적이 60 m^2를 넘지 않는 경우 2주택을 공급할 수 없다.

63. 도시 및 주거환경정비법령상 주거환경개선사업에 관한 설명으로 옳은 것만을 모두 고른 것은?

ㄱ. 시장·군수는 세입자의 세대수가 토지등소유자의 2분의 1인 경우 세입자의 동의절차 없이 주택공사등을 사업시행자로 지정할 수 있다. **ㄴ. 사업시행자는 '정비구역안에서 정비기반시설을 새로이 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 개량하는 방법' 및 '환지로 공급하는 방법'을 혼용할 수 있다.** **ㄷ. 사업시행자는 사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에 대하여 당해 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 한다.**

① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

64. 도시 및 주거환경정비법령상 조합의 정관으로 정할 수 <u>없는</u> 것은?

① 대의원 수
② 대의원 선임방법
③ 대의원회 법정 의결정족수의 완화
④ 청산금 분할징수 여부의 결정
⑤ 조합 상근임원 보수에 관한 사항

65. 주택법령상 지역주택조합의 조합원에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 조합원이 될 수 있다.

② 조합원이 근무로 인하여 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 조합원 자격이 있는 것으로 본다.

③ 조합설립 인가 후에 조합원의 탈퇴로 조합원 수가 주택건설 예정 세대수의 50% 미만이 되는 경우에는 결원이 발생한 범위에서 조합원을 신규로 가입하게 할 수 있다.

④ 조합설립 인가 후에 조합원으로 추가모집되는 자가 조합원 자격 요건을 갖추었는지를 판단할 때에는 추가모집공고일을 기준으로 한다.

⑤ 조합원 추가모집에 따른 주택조합의 변경인가 신청은 사업계획승인신청일까지 하여야 한다.

66. 주택법령상 공동주택의 리모델링에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

① 입주자·사용자 또는 관리주체가 리모델링하려고 하는 경우에는 공사기간, 공사방법 등이 적혀 있는 동의서에 입주자 전체의 동의를 받아야 한다.

② 리모델링에 동의한 소유자는 입주자대표회의가 시장·군수·구청장에게 허가신청서를 제출한 이후에도 서면으로 동의를 철회할 수 있다.

③ 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 15층 이상인 경우에는 3개층까지 증축할 수 있다.

④ 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의를 얻어야 한다.

⑤ 증축형 리모델링을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 한다.

67. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 폭 10 m인 일반도로로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지이다.

② 공구란 하나의 주택단지에서 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로서 공구별 세대수는 200세대 이상으로 해야 한다.

③ 세대구분형 공동주택이란 공동주택의 주택내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되 그 구분된 공간의 일부를 구분소유할 수 있는 주택이다.

④ 500세대인 국민주택규모의 원룸형 주택은 도시형 생활주택에 해당한다.

⑤ 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지는 공공택지에 해당한다.

68. 주택법령상 투기과열지구의 지정 기준에 관한 조문의 일부이다. 다음 ( )에 들어갈 숫자를 옳게 연결한 것은?

> **1. 주택공급이 있었던 직전 (ㄱ)개월간 해당 지역에서 공급되는 주택의 청약경쟁률이 (ㄴ)대 1을 초과하였거나 국민주택규모 이하 주택의 청약경쟁률이 10대 1을 초과한 곳**
> **2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳**
> **가. 주택의 분양계획이 직전월보다 (ㄷ)% 이상 감소한 곳**

① ㄱ: 2, ㄴ: 5, ㄷ: 30　② ㄱ: 2, ㄴ: 10, ㄷ: 40
③ ㄱ: 6, ㄴ: 5, ㄷ: 30　④ ㄱ: 6, ㄴ: 10, ㄷ: 30
⑤ ㄱ: 6, ㄴ: 10, ㄷ: 40

69. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은? (단, 리모델링주택조합은 제외함)

① 지역주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80% 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 한다.
② 탈퇴한 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 부담한 비용의 환급을 청구할 수 있다.
③ 주택조합은 주택건설 예정 세대수의 50% 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 10명 이상이어야 한다.
④ 지역주택조합은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있다.
⑤ 조합원의 공개모집 이후 조합원의 사망·자격상실·탈퇴 등으로 인한 결원을 충원하거나 미달된 조합원을 재모집하는 경우에는 신고하지 아니하고 선착순의 방법으로 조합원을 모집할 수 있다.

70. 주택법령상 주택건설사업계획의 승인 등에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?(단, 다른 법률에 따른 사업은 제외함)

① 주거전용 단독주택인 건축법령상의 한옥 50호 이상의 건설사업을 시행하려는 자는 사업계획승인을 받아야 한다.
② 주택건설사업을 시행하려는 자는 전체 세대수가 600세대 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다.
③ 사업주체는 공사의 착수기간이 연장되지 않는 한 주택건설사업계획의 승인을 받은 날부터 5년 이내에 공사를 시작하여야 한다.
④ 사업계획승인권자는 사업계획승인의 신청을 받았을 때에는 정당한 사유가 없으면 신청받은 날부터 60일 이내에 사업주체에게 승인 여부를 통보하여야 한다.
⑤ 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 공사 착수가 지연되는 경우, 사업계획승인권자는 그 사유가 없어진 날부터 3년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

71. 주택법령상 주택의 공급에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 군수는 입주자 모집승인시 사업주체에게서 받은 마감자재 목록표의 열람을 입주자가 요구하는 경우 이를 공개하여야 한다.
② 사업주체가 부득이한 사유로 인하여 사업계획승인의 마감자재와 다르게 시공·설치하려는 경우에는 당초의 마감자재와 같은 질 이하의 자재로 설치할 수 있다.
③ 사업주체가 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 그 사실을 입주예정자에게 알려야 한다.
④ 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 주택의 경우에는 분양가상한제가 적용된다.
⑤ 도시형 생활주택을 공급하는 경우에는 분양가상한제가 적용되지 않는다.

72. 다음 건축물 중 「건축법」의 적용을 받는 것은?

① 대지에 정착된 컨테이너를 이용한 주택
② 철도의 선로 부지에 있는 운전보안시설
③ 「문화재보호법」에 따른 가지정 문화재
④ 고속도로 통행료 징수시설
⑤ 「하천법」에 따른 하천구역 내의 수문조작실

73. 건축법령상 건축허가를 받으려는 자가 해당 대지의 소유권을 확보하지 않아도 되는 경우만을 모두 고른 것은?

> **ㄱ. 분양을 목적으로 하는 공동주택의 건축주가 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우**
> **ㄴ. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조 제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우**
> **ㄷ. 건축하려는 대지에 포함된 국유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각할 것을 확인한 경우**

① ㄱ　② ㄴ　③ ㄱ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ　⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

74. 건축법령상 건축등과 관련된 분쟁으로서 건축분쟁전문위원회의 조정 및 재정의 대상이 되지 <u>않는</u> 것은? (단, 「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외함)

① '공사시공자'와 '해당 건축물의 건축으로 피해를 입은 인근주민' 간의 분쟁
② '관계전문기술자'와 '해당 건축물의 건축으로 피해를 입은 인근주민' 간의 분쟁
③ '해당 건축물의 건축으로 피해를 입은 인근주민' 간의 분쟁
④ '건축허가권자'와 '건축허가신청자' 간의 분쟁
⑤ '건축주'와 '공사감리자' 간의 분쟁

75. 건축법령상 용어에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 내력벽을 수선하더라도 수선되는 벽면적의 합계가 30 m^2 미만인 경우는 "대수선"에 포함되지 않는다.

② 지하의 공작물에 설치하는 점포는 "건축물"에 해당하지 않는다.

③ 구조 계산서와 시방서는 "설계도서"에 해당한다.

④ '막다른 도로'의 구조와 너비는 '막다른 도로'가 "도로"에 해당하는지 여부를 판단하는 기준이 된다.

⑤ "고층건축물"이란 층수가 30층 이상이거나 높이가 120 m 이상인 건축물을 말한다.

76. 건축법령상 가설건축물 축조신고의 대상이 <u>아닌</u> 것은? (단, 조례와 '공용건축물에 대한 특례'는 고려하지 않음)

① 전시를 위한 견본주택

② 도시지역 중 주거지역에 설치하는 농업용 비닐하우스로서 연면적이 100 m^2인 것

③ 조립식 구조로 된 주거용으로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 20 m^2인 것

④ 야외흡연실 용도로 쓰는 가설건축물로서 연면적이 50 m^2인 것

⑤ 2017년 10월 28일 현재 공장의 옥상에 축조하는 컨테이너로 된 가설건축물로서 임시사무실로 사용되는 것

77. 건축법령상 건축허가의 사전결정에 관한 설명으로 <u>틀린</u> 것은?

① 사전결정을 할 수 있는 자는 건축허가권자이다.

② 사전결정 신청사항에는 건축허가를 받기 위하여 신청자가 고려하여야 할 사항이 포함될 수 있다.

③ 사전결정의 통지로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위허가가 의제되는 경우 허가권자는 사전결정을 하기에 앞서 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

④ 사전결정신청자는 건축위원회 심의와 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서의 검토를 동시에 신청할 수 있다.

⑤ 사전결정신청자는 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 착공신고를 하여야 하며, 이 기간에 착공신고를 하지 아니하면 사전결정의 효력이 상실된다.

78. 건축법령상 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서 연접한 대지에 대하여 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역을 대상으로 통합하여 적용할 수 있는 것만을 모두 고른 것은?

ㄱ. 건폐율
ㄴ. 계단의 설치
ㄷ. 지하층의 설치
ㄹ. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치
ㅁ. 「하수도법」 제34조에 따른 개인하수처리시설의 설치

① ㄱ, ㄴ, ㄹ　　② ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅁ

③ ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ　　④ ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

79. 농지법령상 농업에 종사하는 개인으로서 농업인에 해당하는 자는?

① 꿀벌 10군을 사육하는 자

② 가금 500수를 사육하는 자

③ 1년 중 100일을 축산업에 종사하는 자

④ 농산물의 연간 판매액이 100만원인 자

⑤ 농지에 300 m^2의 비닐하우스를 설치하여 다년생식물을 재배하는 자

80. 농지법령상 조문의 일부이다. 다음 (　　)에 들어갈 숫자를 옳게 연결한 것은?

ㄱ. 유휴농지의 대리경작자는 수확량의 100분의 (ㄱ)을 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 그 농지의 소유권자나 임차권자에게 토지사용료로 지급하여야 한다.
ㄴ. 농업진흥지역 밖의 농지를 농지전용허가를 받지 아니하고 전용한 자는 3년 이하의 징역 또는 해당 토지가액의 100분의 (ㄴ)에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.
ㄷ. 군수는 처분명령을 받은 후 정당한 사유 없이 지정기간까지 그 처분명령을 이행하지 아니한 자에게 해당 농지의 토지가액의 100분의 (ㄷ)에 해당하는 이행강제금을 부과한다.

① ㄱ: 10, ㄴ: 20, ㄷ: 50　　② ㄱ: 10, ㄴ: 50, ㄷ: 20

③ ㄱ: 20, ㄴ: 10, ㄷ: 50　　④ ㄱ: 20, ㄴ: 50, ㄷ: 10

⑤ ㄱ: 50, ㄴ: 10, ㄷ: 20

한국산업인력공단 HUMAN RESOURCES DEVELOPMENT SERVICE OF KOREA　인정하는 사회, 공정거래의 시작!