

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

1. 공인중개사법령상 중개대상물에 해당하는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지에서 채굴되지 않은 광물
- ② 영업상 노하우 등 무형의 재산적 가치
- ③ 토지로부터 분리된 수목
- ④ 지목(地目)이 양어장인 토지
- ⑤ 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내 이주주택지를 공급받을 수 있는 지위

2. 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회(이하 '위원회'라 함)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 위원회는 중개보수 변경에 관한 사항을 심의할 수 있다.
- ㄴ. 위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- ㄷ. 위원장은 국토교통부장관이 된다.
- ㄹ. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원 중에서 호선된 자가 그 직무를 대행한다.

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

3. 2020. 10. 1. 甲과 乙은 甲 소유의 X토지에 관해 매매계약을 체결하였다. 乙과 丙은 「농지법」상 농지소유제한을 회피할 목적으로 명의신탁 약정을 하였다. 그 후 甲은 乙의 요구에 따라 丙 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그 사정을 아는 개업공인중개사가 X토지의 매수의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲이 丙 명의로 마쳐준 소유권이전등기는 유효하다.
- ㄴ. 乙은 丙을 상대로 매매대금 상당의 부당이득 반환청구권을 행사할 수 있다.
- ㄷ. 乙은 甲을 대위하여 丙 명의의 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.

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

4. 분묘가 있는 토지에 관하여 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 분묘기지권은 등기사항증명서를 통해 확인할 수 없다.

- ② 분묘기지권은 분묘의 설치 목적인 분묘의 수호와 제사에 필요한 범위 내에서 분묘 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미친다.
- ③ 분묘기지권이 인정되는 경우 분묘가 멸실되었더라도 유골이 존재하여 분묘의 원상회복이 가능하고 일시적인 멸실에 불과하다면 분묘기지권은 소멸하지 않는다.
- ④ 분묘기지권에는 그 효력이 미치는 범위 안에서 새로운 분묘를 설치할 권능은 포함되지 않는다.
- ⑤ 甲이 자기 소유 토지에 분묘를 설치한 후 그 토지를 乙에게 양도하면서 분묘를 이장하겠다는 특약을 하지 않음으로써 甲이 분묘기지권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 분묘의 기지에 대한 토지사용의 대가로서 지료를 지급할 의무가 없다.

5. 공인중개사법령상 중개대상물의 표시·광고 및 모니터링에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려면 개업공인중개사, 소속공인중개사 및 중개보조원에 관한 사항을 명시해야 한다.
- ② 개업공인중개사는 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 광고와 같은 부당한 표시·광고를 해서는 안 된다.
- ③ 개업공인중개사는 중개대상물의 가격 등 내용을 과장되게 하는 부당한 표시·광고를 해서는 안 된다.
- ④ 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고의 규정준수 여부에 관하여 기본 모니터링과 수시 모니터링을 할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 인터넷 표시·광고 모니터링 업무 수행에 필요한 전문인력과 전담조직을 갖췄다고 국토교통부장관이 인정하는 단체에게 인터넷 표시·광고 모니터링 업무를 위탁할 수 있다.

6. 개업공인중개사가 집합건물의 매매를 중개하면서 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 아파트 지하실은 특별한 사정이 없는 한 구분소유자 전원의 공용부분으로, 따로 구분소유의 목적이 될 수 없다.
- ② 전유부분이 주거 용도로 분양된 경우, 구분소유자는 정당한 사유 없이 그 부분을 주거 외의 용도로 사용해서는 안 된다.
- ③ 구분소유자는 구조상 구분소유자 전원의 공용에 제공된 건물 부분에 대한 공유지분을 그가 가지는 전유부분과 분리하여 처분할 수 없다.
- ④ 규약으로써 달리 정한 경우에도 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.
- ⑤ 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.

7. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개보조원과 고용관계가 종료된 경우 그 종료일로부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.
- ② 소속공인중개사의 고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청해야 한다.
- ③ 중개보조원뿐만 아니라 소속공인중개사의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.
- ④ 개업공인중개사는 중개보조원을 고용한 경우, 등록관청에 신고한 후 업무개시 전까지 등록관청이 실시하는 직무교육을 받도록 해야 한다.
- ⑤ 중개보조원의 고용신고를 받은 등록관청은 그 사실을 공인중개사협회에 통보해야 한다.

8. 공인중개사법령상 중개사무소의 명칭 및 등록증 등의 게시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 법인인 개업공인중개사의 분사무소에는 분사무소설치신고확인서 원본을 게시해야 한다.
- ② 소속공인중개사가 있는 경우 그 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본도 게시해야 한다.
- ③ 개업공인중개사가 아닌 자가 '부동산중개'라는 명칭을 사용한 경우, 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ④ 무자격자가 자신의 명함에 '부동산뉴스 대표'라는 명칭을 기재하여 사용하였다면 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다.
- ⑤ 공인중개사인 개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우, 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사의 성명을 표기해야 한다.

9. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 피특정후견인은 중개사무소의 등록을 할 수 없다.
- ㄴ. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자는 중개사무소의 등록을 할 수 없다.
- ㄷ. 자본금이 5천만원 이상인 「협동조합 기본법」상 사회적협동조합은 중개사무소의 등록을 할 수 있다.

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

10. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사의 업무범위에 해당하지 않는 것은?(단, 다른 법령의 규정은 고려하지 않음)

- ① 주택의 임대관리

- ② 부동산 개발에 관한 상담 및 주택의 분양대행
- ③ 개업공인중개사를 대상으로 한 공제업무의 대행
- ④ 「국세징수법」상 공매대상 부동산에 대한 취득의 알선
- ⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 이사업체의 소개

11. 공인중개사법령상 '중개대상물의 확인·설명사항'과 '전속중개계약에 따라 부동산거래정보망에 공개해야 할 중개대상물에 관한 정보'에 공통으로 규정된 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공법상의 거래규제에 관한 사항
- ㄴ. 벽면 및 도배의 상태
- ㄷ. 일조·소음의 환경조건
- ㄹ. 취득시 부담해야 할 조세의 종류와 세율

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

12. 매수신청대리인으로 등록한 개업공인중개사 甲이 매수신청대리 위임인 乙에게 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것은?(단, 위임에 관하여 특별한 정함이 없음)

- ① 甲의 매수신고액이 차순위이고 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 甲은 차순위매수신청을 할 수 있다.
- ② 甲은 乙을 대리하여 입찰표를 작성·제출할 수 있다.
- ③ 甲의 입찰로 乙이 최고가매수신고인이나 차순위매수신고인이 되지 않은 경우, 甲은 「민사집행법」에 따라 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청할 수 있다.
- ④ 乙의 甲에 대한 보수의 지급시기는 당사자 간 약정이 없으면 매각허가결정일로 한다.
- ⑤ 甲은 기일입찰의 방법에 의한 매각기일에 매수신청대리행위를 할 때 집행법원이 정한 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석해야 한다.

13. 「전자문서 및 전자거래 기본법」에 따른 공인전자문서센터에 보관된 경우, 공인중개사법령상 개업공인중개사가 원본, 사본 또는 전자문서를 보존기간 동안 보존해야 할 의무가 면제된다고 명시적으로 규정된 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 중개대상물 확인·설명서
- ㄴ. 손해배상책임보장에 관한 증서
- ㄷ. 소속공인중개사 고용신고서
- ㄹ. 거래계약서

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

14. 공인중개사법령상 거래정보사업자지정대상 서식에 기재되는 사항이 아닌 것은?

- ① 지정 번호 및 지정 연월일
- ② 상호 또는 명칭 및 대표자의 성명
- ③ 주된 컴퓨터설비의 내역
- ④ 전문자격자의 보유에 관한 사항
- ⑤ 「전기통신사업법」에 따른 부가통신사업자번호

15. 공인중개사법령상 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장기간을 설명해야 한다.
- ② 개업공인중개사는 고의로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우에는 재산상의 손해뿐만 아니라 비재산적 손해에 대해서도 공인중개사법령상 손해배상책임보장규정에 의해 배상할 책임이 있다.
- ③ 개업공인중개사가 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ④ 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 두는 경우 분사무소마다 추가로 1억원 이상의 손해배상책임의 보증설정을 해야 하나 보장금액의 상한은 없다.
- ⑤ 지역농업협동조합이 「농업협동조합법」에 의해 부동산중개업을 하는 경우 보증기관에 설정하는 손해배상책임보증의 최저보장금액은 개업공인중개사의 최저보장금액과 다르다.

16. 공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사가 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 내로 이전한 경우에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 중개사무소를 이전한 날부터 10일 이내에 신고해야 한다.
- ㄴ. 등록관청이 이전신고를 받은 경우, 중개사무소 등록증에 변경사항만을 적어 교부할 수 없고 재교부해야 한다.
- ㄷ. 이전신고를 할 때 중개사무소등록증을 제출하지 않아도 된다.
- ㄹ. 건축물대장에 기재되지 않은 건물로 이전신고를 하는 경우, 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 제출해야 한다.

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

17. 공인중개사법령상 중개업의 휴업 및 재개신고 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사가 3개월의 휴업을 하려는 경우 등록관청에 신고해야 한다.
- ② 개업공인중개사가 6개월을 초과하여 휴업을 할 수 있는 사유는 취학, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영에 한한다.

- ③ 개업공인중개사가 휴업기간 변경신고를 하려면 중개사무소 등록증을 휴업기간변경신고서에 첨부하여 제출해야 한다.
- ④ 재개신고는 휴업기간 변경신고와 달리 전자문서에 의한 신고를 할 수 없다.
- ⑤ 재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다.

18. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 하는 사유를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우
- ㄴ. 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우
- ㄷ. 중개사무소의 개설등록 취소처분을 받은 경우
- ㄹ. 등록관청에 6개월을 초과하는 휴업신고를 한 경우

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

19. 공인중개사법령상 중개행위 등에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 중개행위에 해당하는지 여부는 개업공인중개사의 행위를 객관적으로 보아 판단할 것이 아니라 개업공인중개사의 주관적 의사를 기준으로 판단해야 한다.
- ② 임대차계약을 알선한 개업공인중개사가 계약 체결 후에도 목적물의 인도 등 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있는 경우, 그러한 개업공인중개사의 행위는 사회통념상 중개행위의 범주에 포함된다.
- ③ 소속공인중개사는 자신의 중개사무소 개설등록을 신청할 수 있다.
- ④ 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 경우 거래계약서에 서명하거나 날인하면 된다.
- ⑤ 개업공인중개사가 국토교통부장관이 정한 거래계약서 표준서식을 사용하지 않는 경우 과태료부과처분을 받게 된다.

20. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 벌금 또는 과태료의 부과기준이 '계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격' 또는 '해당 부동산등의 취득가액'의 비율 형식으로 규정된 경우가 아닌 것은?

- ① 토지거래허가구역 안에서 허가 없이 토지거래계약을 체결한 경우
- ② 외국인이 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 경우
- ③ 토지거래허가구역 안에서 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 경우
- ④ 부동산매매계약을 체결한 거래당사자가 그 실제거래가격을 거짓으로 신고한 경우
- ⑤ 부동산매매계약을 체결한 후 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 부동산거래신고를 한 경우

21. 개업공인중개사 甲, 乙, 丙에 대한 「공인중개사법」 제40조(행정제재처분효과의 승계 등)의 적용에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 甲이 2020. 11. 16. 「공인중개사법」에 따른 과태료부과처분을 받았으나 2020. 12. 16. 폐업 신고를 하였다가 2021. 10. 15. 다시 중개사무소의 개설등록을 하였다면, 위 과태료부과처분의 효과는 승계된다.
- ㄴ. 乙이 2020. 8. 1. 국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 않고 전속중개계약을 체결한 후, 2020. 9. 1. 폐업신고를 하였다가 2021. 10. 1. 다시 중개사무소의 개설등록을 하였다면, 등록관청은 업무정지처분을 할 수 있다.
- ㄷ. 丙이 2018. 8. 5. 다른 사람에게 자기의 상호를 사용하여 중개업무를 하게 한 후, 2018. 9. 5. 폐업신고를 하였다가 2021. 10. 5. 다시 중개사무소의 개설등록을 하였다면, 등록관청은 개설등록을 취소해야 한다.

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

22. 개업공인중개사 甲의 중개로 乙과 丙은 丙 소유의 주택에 관하여 임대차계약(이하 '계약'이라 함)을 체결하려 한다. 「주택임대차보호법」의 적용에 관한 甲의 설명으로 틀린 것은?(임차인 乙은 자연인임)

- ① 乙과 丙이 임대차기간을 2년 미만으로 정한다면 乙은 그 임대차기간이 유효함을 주장할 수 없다.
- ② 계약이 묵시적으로 갱신되면 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ③ 계약이 묵시적으로 갱신되면 乙은 언제든지 丙에게 계약해지를 통지할 수 있고, 丙이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 해지의 효력이 발생한다.
- ④ 乙이 丙에게 계약갱신요구권을 행사하여 계약이 갱신되면, 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ⑤ 乙이 丙에게 계약갱신요구권을 행사하여 계약이 갱신된 경우 乙은 언제든지 丙에게 계약해지를 통지할 수 있다.

23. 공인중개사법령상 공인중개사 자격의 취소사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우
- ㄴ. 다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 대여한 경우
- ㄷ. 「공인중개사법」에 따라 공인중개사 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우

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

24. 「공인중개사법」의 내용으로 ( )에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은?

- 등록관청은 개업공인중개사가 최근 ( ㄱ )년 이내에 이 법에 의하여 ( ㄴ )회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다.
- 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 ( ㄷ )년이 지나지 아니한 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.
- 중개행위와 관련된 손해배상책임을 보장하기 위하여 이 법에 따라 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업한 날부터 ( ㄹ )년 이내에는 회수할 수 없다.

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

25. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록을 취소하여야 하는 사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
- ㄴ. 개업공인중개사가 거짓으로 중개사무소 개설등록을 한 경우
- ㄷ. 개업공인중개사가 이중으로 중개사무소 개설등록을 한 경우
- ㄹ. 개업공인중개사가 개설등록 후 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있게 된 경우

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

26. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 보증설정 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사가 보증설정신고를 할 때 등록관청에 제출해야 할 증명서류는 전자문서로 제출할 수 없다.
- ② 보증기관이 보증사실을 등록관청에 직접 통보한 경우라도 개업공인중개사는 등록관청에 보증설정신고를 해야 한다.
- ③ 보증을 다른 보증으로 변경하려면 이미 설정된 보증의 효력이 있는 기간이 지난 후에 다른 보증을 설정해야 한다.
- ④ 보증변경신고를 할 때 손해배상책임보증 변경신고서 서식의 "보증"란에 '변경 후 보증내용'을 기재한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 보증보험금으로 손해배상을 한 때에는 그 보증보험의 금액을 보전해야 하며 다른 공제에 가입할 수 없다.

27. 공인중개사법령상 공인중개사협회(이하 '협회'라 함)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 협회는 시·도지사로부터 위탁을 받아 실무교육에 관한 업무를 할 수 있다.
- ② 협회는 공제사업을 하는 경우 책임준비금을 다른 용도로 사용하려면 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ③ 협회는 「공인중개사법」에 따른 협회의 설립목적을 달성하기 위한 경우에도 부동산 정보제공에 관한 업무를 수행할 수 없다.
- ④ 협회에 관하여 「공인중개사법」에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 적용한다.
- ⑤ 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리해야 한다.

28. 공인중개사법령상 포상금을 지급받을 수 있는 신고 또는 고발의 대상이 아닌 것은?

- ① 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자
- ② 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
- ③ 공인중개사자격증을 다른 사람으로부터 양수받은 자
- ④ 개업공인중개사로서 부당한 이익을 얻을 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 줄 우려가 있는 행위를 한 자
- ⑤ 개업공인중개사로서 중개의뢰인과 직접 거래를 한 자

29. 공인중개사법령상 개업공인중개사에 대한 업무정지처분을 할 수 있는 사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우
- ㄴ. 거래당사자에게 교부해야 하는 중개대상물확인·설명서를 교부하지 않은 경우
- ㄷ. 거래당사자에게 교부해야 하는 거래계약서를 적정하게 작성·교부하지 않은 경우
- ㄹ. 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 한 경우

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

30. 공인중개사법령상 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 동안 발생한 사유 중 자격정지사유로 규정되어 있지 않은 것은?

- ① 둘 이상의 중개사무소에 소속된 경우
- ② 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 경우
- ③ 등록관청에 등록하지 않은 인장을 사용하여 중개행위를 한 경우
- ④ 「공인중개사법」을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우
- ⑤ 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 한 경우

31. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 행위 중 과태료 부과대상이 아닌 것은?

- ① 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관해 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 한 경우
- ② 휴업신고에 따라 휴업한 중개업을 재개하면서 등록관청에 그 사실을 신고하지 않은 경우
- ③ 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 해당 중개대상물의 권리관계를 성실·정확하게 확인·설명하지 않은 경우
- ④ 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하면서 중개대상물의 종류별로 가격 및 거래형태를 명시하지 않은 경우
- ⑤ 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 않은 경우

32. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 신고포상금 지급 대상에 해당하는 위반행위를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 부동산 매매계약의 거래당사자가 부동산의 실제 거래가격을 거짓으로 신고하는 행위
- ㄴ. 부동산 매매계약에 관하여 개업공인중개사에게 신고를 하지 않도록 요구하는 행위
- ㄷ. 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 않는 행위
- ㄹ. 부동산 매매계약에 관하여 부동산의 실제 거래가격을 거짓으로 신고하도록 조장하는 행위

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

33. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법인이 아닌 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할구역 안에 1개의 중개사무소만 둘 수 있다.
- ② 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다.
- ③ 개업공인중개사가 중개사무소를 공동으로 사용하려면 중개사무소의 개설등록 또는 이전신고를 할 때 그 중개사무소를 사용할 권리가 있는 다른 개업공인중개사의 승낙서를 첨부해야 한다.
- ④ 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 두려는 경우 소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법으로 사용권을 확보해야 한다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사가 그 등록관청의 관할구역 외의 지역에 둘 수 있는 분사무소는 시·도별로 1개소를 초과할 수 없다.

34. 甲이 「건축법 시행령」에 따른 단독주택을 매수하는 계약을 체결하였을 때, 부동산 거래신고 등에 관한 법령에 따라 甲 본인이 그 주택에 입주할지 여부를 신고해야 하는 경우를 모두 고른 것은?(甲, 乙, 丙은 자연인이고, 丁은 「지방공기업법」상 지방공단임)

- ㄱ. 甲이 「주택법」상 투기과열지구에 소재하는 乙 소유의 주택을 실제 거래가격 3억원으로 매수하는 경우
- ㄴ. 甲이 「주택법」상 ‘투기과열지구 또는 조정대상지역’ 외의 장소에 소재하는 丙 소유의 주택을 실제 거래가격 5억원으로 매수하는 경우
- ㄷ. 甲이 「주택법」상 투기과열지구에 소재하는 丁 소유의 주택을 실제 거래가격 10억원으로 매수하는 경우

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

35. 개업공인중개사 甲이 A도 B시 소재의 X주택에 관한 乙과 丙 간의 임대차계약 체결을 중개하면서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 주택임대차계약의 신고에 관하여 설명한 내용의 일부이다. ( )에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은?(X주택은 「주택임대차보호법」의 적용대상이며, 乙과 丙은 자연인임)

보증금이 ( ㄱ )천만원을 초과하거나 월 차임이 ( ㄴ )만원을 초과하는 주택임대차계약을 신규로 체결한 계약당사자는 그 보증금 또는 차임 등을 임대차계약의 체결일부터 ( ㄷ )일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고해야 한다.

- ① ㄱ: 3, ㄴ: 30, ㄷ: 60      ② ㄱ: 3, ㄴ: 50, ㄷ: 30  
 ③ ㄱ: 6, ㄴ: 30, ㄷ: 30      ④ ㄱ: 6, ㄴ: 30, ㄷ: 60  
 ⑤ ㄱ: 6, ㄴ: 50, ㄷ: 60

36. 공인중개사법령상 벌칙 부과대상 행위 중 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 않는 경우는?

- ① 거래정보사업자가 개업공인중개사로부터 의뢰받은 내용과 다르게 중개대상물의 정보를 부동산거래정보망에 공개한 경우
- ② 개업공인중개사가 그 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우
- ③ 개업공인중개사가 중개의뢰인으로부터 법령으로 정한 보수를 초과하여 금품을 받은 경우
- ④ 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 개업공인중개사에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하는 방법으로 개업공인중개사의 업무를 방해한 경우
- ⑤ 개업공인중개사가 단체를 구성하여 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한한 경우

37. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인등의 부동산 취득에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 법 제7조에 따른 상호주의는 고려하지 않음)

- ㄱ. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 않은 개인이 이사 등 임원의 2분의 1 이상인 법인은 외국인등에 해당한다.
- ㄴ. 외국인등이 건축물의 개축을 원인으로 대한민국 안의 부동산을 취득한 때에도 부동산 취득 신고를 해야 한다.
- ㄷ. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 안의 토지는 외국인들이 취득할 수 없다.
- ㄹ. 외국인등이 허가 없이 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역 안의 토지를 취득하는 계약을 체결한 경우 그 계약은 효력이 발생하지 않는다.

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

38. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하고 있지 않은 경우 시장·군수·구청장이 취할 수 있는 조치가 아닌 것은?

- ① 과태료를 부과할 수 있다.
- ② 토지거래계약허가를 취소할 수 있다.
- ③ 3개월 이내의 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 문서로 명할 수 있다.
- ④ 해당 토지에 관한 토지거래계약 허가신청이 있을 때 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사가 그 토지의 매수를 원하면 이들 중에서 매수할 자를 지정하여 협의 매수하게 할 수 있다.
- ⑤ 해당 토지를 직접 이용하지 않고 임대하고 있다는 이유로 이행명령을 했음에도 정해진 기간에 이행되지 않은 경우, 토지 취득가액의 100분의 7에 상당하는 금액의 이행강제금을 부과한다.

**39. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가에 관한 내용으로 옳은 것은?**

- ① 토지거래허가구역의 지정은 그 지정을 공고한 날부터 3일 후에 효력이 발생한다.
- ② 토지거래허가구역의 지정 당시 국토교통부장관 또는 시·도지사가 따로 정하여 공고하지 않은 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 중 녹지지역 안의 180제곱미터 면적의 토지거래계약에 관하여는 허가가 필요 없다.
- ③ 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 토지 취득일부터 10년간 그 토지를 허가받은 목적대로 이용해야 한다.
- ④ 허가받은 목적대로 토지를 이용하지 않았음을 이유로 이행강제금 부과처분을 받은 자가 시장·군수·구청장에게 이의를 제기하려면 그 처분을 고지받은 날부터 60일 이내에 해야 한다.
- ⑤ 토지거래허가신청에 대해 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수·구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.

**40. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역(이하 '허가구역'이라 함)에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 시·도지사는 법령의 개정으로 인해 토지이용에 대한 행위제한이 강화되는 지역을 허가구역으로 지정할 수 있다.
- ② 토지의 투기적인 거래 성행으로 지가가 급격히 상승하는 등의 특별한 사유가 있으면 5년을 넘는 기간으로 허가구역을 지정할 수 있다.
- ③ 허가구역 지정의 공고에는 허가구역에 대한 축척 5만분의 1 또는 2만5천분의 1의 지형도가 포함되어야 한다.
- ④ 허가구역을 지정할 시·도지사는 지체 없이 허가구역 지정에 관한 공고내용을 관할 등기소의 장에게 통지해야 한다.
- ⑤ 허가구역 지정에 이의가 있는 자는 그 지정이 공고된 날부터 1개월 내에 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

**제2과목 : 부동산공법 중 부동산 중개에  
관련되는 규정**

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

- ① 광역도시계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.
- ② 광역계획권이 같은 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우 관할 도지사가 광역도시계획을 수립하여야 한다.
- ③ 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 관계 시·도, 시 또는 군의 의회와 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어야 한다.
- ④ 시장 또는 군수가 기초조사정보체계를 구축한 경우에는 등록된 정보의 현황을 5년마다 확인하고 변동사항을 반영하여야 한다.
- ⑤ 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우 관할 도지사가 광역도시계획을 수립하여야 한다.

**42. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 「수도권정비계획법」에 의한 수도권에 속하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 시로서 인구 20만명 이하인 시는 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ② 도시·군기본계획에는 기후변화 대응 및 에너지절약에 관한 사항에 대한 정책 방향이 포함되어야 한다.
- ③ 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획은 그 광역도시계획에 부합되어야 한다.
- ④ 시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 타당성을 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.
- ⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시·군기본계획을 변경하려면 관계 행정기관의 장(국토교통부장관을 포함)과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

**43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)**

- ① 도시·군계획시설 부지의 매수의무자인 지방공사는 도시·군계획시설채권을 발행하여 그 대금을 지급할 수 있다.
- ② 도시·군계획시설 부지의 매수의무자는 매수하기로 결정한 토지를 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다.
- ③ 200만제곱미터를 초과하는 「도시개발법」에 따른 도시개발구역에서 개발사업을 시행하는 자는 공동구를 설치하여야 한다.
- ④ 국가계획으로 설치하는 광역시설은 그 광역시설의 설치·관리를 사업종목으로 하여 다른 법률에 따라 설립된 법인이 설치·관리할 수 있다.
- ⑤ 도시·군계획시설채권의 상환기간은 10년 이내로 한다.





50. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설 사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시·군계획시설은 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설이다.
- ② 도시·군계획시설사업이 같은 도의 관할 구역에 속하는 둘 이상의 시 또는 군에 걸쳐 시행되는 경우에는 국토교통부장관이 시행자를 정한다.
- ③ 한국토지주택공사는 도시·군계획시설사업 대상 토지 소유자 동의 요건을 갖추지 않아도 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받을 수 있다.
- ④ 도시·군계획시설사업 실시계획에는 사업의 착수예정일 및 준공예정일도 포함되어야 한다.
- ⑤ 도시·군계획시설사업 실시계획 인가 내용과 다르게 도시·군계획시설사업을 하여 토지의 원상회복 명령을 받은 자가 원상회복을 하지 아니하면 「행정대집행법」에 따른 행정대집행에 따라 원상회복을 할 수 있다.

51. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설의 종류와 그 해당 시설의 연결이 틀린 것은?

- ① 교통시설 - 차량 검사 및 면허시설
- ② 공간시설 - 녹지
- ③ 유통·공급시설 - 방송·통신시설
- ④ 공공·문화체육시설 - 학교
- ⑤ 보건위생시설 - 폐기물처리 및 재활용시설

52. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역별 용적률의 최대한도가 큰 순서대로 나열한 것은?(단, 조례 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

ㄱ. 근린상업지역	ㄴ. 준공업지역
ㄷ. 준주거지역	ㄹ. 보전녹지지역
ㅁ. 계획관리지역	

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

53. 도시개발법령상 도시개발구역을 지정할 수 있는 자를 모두 고른 것은?

ㄱ. 시·도지사	ㄴ. 대도시 시장
ㄷ. 국토교통부장관	ㄹ. 한국토지주택공사

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

54. 도시개발법령상 토지등의 수용 또는 사용의 방식에 따른 사업 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 도시개발사업을 시행하는 지방자치단체는 도시개발구역 지정 이후 그 시행방식을 혼용방식에서 수용 또는 사용 방식으로 변경할 수 있다.

- ② 도시개발사업을 시행하는 정부출연기관이 그 사업에 필요한 토지를 수용하려면 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다.
- ③ 도시개발사업을 시행하는 공공기관은 토지상환채권을 발행할 수 없다.
- ④ 원형지를 공급받아 개발하는 지방공사는 원형지에 대한 공사완료 공고일부터 5년이 지난 시점이라면 해당 원형지를 매각할 수 있다.
- ⑤ 원형지가 공공택지 용도인 경우 원형지개발자의 선정은 추첨의 방법으로 할 수 있다.

55. 도시개발법령상 환지 방식에 의한 사업 시행에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시개발사업을 입체 환지 방식으로 시행하는 경우에는 환지 계획에 건축 계획이 포함되어야 한다.
- ② 시행자는 토지면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있으면 면적이 넓은 토지는 그 면적을 줄여서 환지를 정하거나 환지 대상에서 제외할 수 있다.
- ③ 도시개발구역 지정권자가 정한 기준일의 다음 날부터 단독주택이 다세대주택으로 전환되는 경우 시행자는 해당 건축물에 대하여 금전으로 청산하거나 환지 지정을 제한할 수 있다.
- ④ 시행자는 환지 예정지를 지정한 경우에 해당 토지를 사용하거나 수익하는 데에 장애가 될 물건이 그 토지에 있으면 그 토지의 사용 또는 수익을 시작할 날을 따로 정할 수 있다.
- ⑤ 시행자는 환지를 정하지 아니하기로 결정된 토지 소유자나 임차권자등에게 날짜를 정하여 그날부터 해당 토지 또는 해당 부분의 사용 또는 수익을 정지시킬 수 있다.

56. 도시개발법령상 도시개발채권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 공작물의 설치허가를 받은 자는 도시개발채권을 매입하여야 한다.
- ② 도시개발채권의 이율은 기획재정부장관이 국채·공채 등의 금리와 특별회계의 상황 등을 고려하여 정한다.
- ③ 도시개발채권을 발행하려는 시·도지사는 기획재정부장관의 승인을 받은 후 채권의 발행총액 등을 공고하여야 한다.
- ④ 도시개발채권의 상환기간은 5년보다 짧게 정할 수는 없다.
- ⑤ 도시개발사업을 공공기관이 시행하는 경우 해당 공공기관의 장은 시·도지사의 승인을 받아 도시개발채권을 발행할 수 있다.

57. 도시개발법령상 도시개발구역에서 허가를 받아야 할 행위로 명시되지 않은 것은?

- ① 토지의 합병
- ② 토석의 채취
- ③ 축목의 식재
- ④ 공유수면의 매립
- ⑤ 「건축법」에 따른 건축물의 용도 변경

58. 도시개발법령상 도시개발구역 지정권자가 속한 기관에 종사하는 자로부터 제공받은 미공개정보를 지정 목적 외로 사용하여 1억 5천만원 상당의 재산상 이익을 얻은 자에게 벌금을 부과하는 경우 그 상한액은?

- ① 1억 5천만원      ② 4억 5천만원      ③ 5억원
- ④ 7억 5천만원      ⑤ 10억원

59. 도시 및 주거환경정비법령상 다음의 정의에 해당하는 정비사업은?

도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

- ① 주거환경개선사업                      ② 재건축사업
- ③ 공공재건축사업                        ④ 재개발사업
- ⑤ 공공재개발사업

60. 도시 및 주거환경정비법령상 조합총회의 의결사항 중 대의위원회가 대행할 수 없는 사항을 모두 고른 것은?

ㄱ. 조합임원의 해임  
 ㄴ. 사업완료로 인한 조합의 해산  
 ㄷ. 정비사업비의 변경  
 ㄹ. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경

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

61. 도시 및 주거환경정비법령상 공공재개발사업에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 내용과 숫자를 바르게 나열한 것은?

정비계획의 입안권자가 정비구역의 지정권자에게 공공재개발사업 예정구역 지정을 신청한 경우 지방도시계획위원회는 ( ㄱ )부터 ( ㄴ )일 이내에 심의를 완료해야 한다. 다만, ( ㄴ )일 이내에 심의를 완료할 수 없는 정당한 사유가 있다고 판단되는 경우에는 심의기간을 ( ㄷ )일의 범위에서 한 차례 연장할 수 있다.

- ① ㄱ: 신청일, ㄴ: 20, ㄷ: 20
- ② ㄱ: 신청일, ㄴ: 30, ㄷ: 20

- ③ ㄱ: 신청일, ㄴ: 30, ㄷ: 30
- ④ ㄱ: 신청일 다음 날, ㄴ: 20, ㄷ: 20
- ⑤ ㄱ: 신청일 다음 날, ㄴ: 30, ㄷ: 30

62. 도시 및 주거환경정비법령상 관리처분계획 등에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 지분형주택의 규모는 주거전용면적 60제곱미터 이하인 주택으로 한정한다.
- ② 분양신청기간의 연장은 30일의 범위에서 한 차례만 할 수 있다.
- ③ 같은 세대에 속하지 아니하는 3명이 1토지를 공유한 경우에는 3주택을 공급하여야 한다.
- ④ 조합원 10분의 1 이상이 관리처분계획인가 신청이 있는 날부터 30일 이내에 관리처분계획의 타당성 검증을 요청한 경우 시장·군수는 이에 따라야 한다.
- ⑤ 시장·군수는 정비구역에서 면적이 100제곱미터의 토지를 소유한 자로서 건축물을 소유하지 아니한 자의 요청이 있는 경우에는 인수한 임대주택의 일부를 「주택법」에 따른 토지임대부 분양주택으로 전환하여 공급하여야 한다.

63. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업의 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 세입자의 세대수가 토지등소유자의 3분의 1에 해당하는 경우 시장·군수등은 토지주택공사등을 주거환경개선사업 시행자로 지정하기 위해서는 세입자의 동의를 받아야 한다.
- ② 재개발사업은 토지등소유자가 30인인 경우에는 토지등소유자가 직접 시행할 수 있다.
- ③ 재건축사업 조합설립추진위원회가 구성승인을 받은 날부터 2년이 되었음에도 조합설립인가를 신청하지 아니한 경우 시장·군수등이 직접 시행할 수 있다.
- ④ 조합설립추진위원회는 토지등소유자의 수가 200인인 경우 5명 이상의 이사를 두어야 한다.
- ⑤ 주민대표회의는 토지등소유자의 과반수의 동의를 받아 구성하며, 위원장과 부위원장 각 1명과 1명 이상 3명 이하의 감사를 둔다.

64. 도시 및 주거환경정비법령상 청산금 및 비용부담 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 청산금을 징수할 권리는 소유권 이전고시일로부터 3년간 행사하지 아니하면 소멸한다.
- ② 정비구역의 국유·공유재산은 정비사업 외의 목적으로 매각되거나 양도될 수 없다.
- ③ 청산금을 지급받을 자가 받기를 거부하더라도 사업시행자는 그 청산금을 공탁할 수는 없다.
- ④ 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 부과금을 체납하는 자가 있는 때에는 지방세 체납처분의 예에 따라 부과·징수할 수 있다.
- ⑤ 국가 또는 지방자치단체는 토지임대부 분양주택을 공급받는 자에게 해당 공급비용의 전부를 용자할 수는 없다.

65. 주택법령상 한국토지주택공사가 우선 매입하는 분양가 상한제 적용주택의 매입금액에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은?

공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 분양가격이 인근지역주택매매가격의 80퍼센트 이상 100퍼센트 미만이고 보유기간이 3년 이상 4년 미만인 경우: 매입비용의 ( 가 )퍼센트에 인근지역주택 매매가격의 ( 나 )퍼센트를 더한 금액

- ① 가: 25, 나: 50    ② 가: 25, 나: 75    ③ 가: 50, 나: 50  
 ④ 가: 50, 나: 75    ⑤ 가: 75, 나: 25

66. 주택법령상 주택단지가 일정한 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다. 그 시설에 해당하지 않는 것은?

- ① 철도  
 ② 폭 20미터의 고속도로  
 ③ 폭 10미터의 일반도로  
 ④ 폭 20미터의 자동차전용도로  
 ⑤ 폭 10미터의 도시계획예정도로

67. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

가. 주택에 딸린 「건축법」에 따른 건축설비는 복리시설에 해당한다.  
 나. 300세대인 국민주택규모의 단지형 다세대주택은 도시형 생활주택에 해당한다.  
 다. 민영주택은 국민주택을 제외한 주택을 말한다.

- ① 가                      ② 나                      ③ 가, 나  
 ④ 나, 다                ⑤ 가, 나, 다

68. 주택법령상 투기과열지구의 지정 기준에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 숫자와 내용을 바르게 나열한 것은?

○ 투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달(이하 “직전월”)부터 소급하여 주택공급이 있었던 ( 가 )개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 ( 나 )대 1을 초과한 곳  
 ○ 주택의 ( 다 )이 직전월보다 30퍼센트 이상 감소하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳

- ① 가: 2, 나: 10, 다: 분양계획  
 ② 가: 2, 나: 10, 다: 건축허가실적  
 ③ 가: 2, 나: 20, 다: 건축허가실적  
 ④ 가: 3, 나: 10, 다: 분양계획  
 ⑤ 가: 3, 나: 20, 다: 건축허가실적

69. 주택법령상 사업계획승인 등에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 법률에 따른 사업은 제외함)

- ① 주택건설사업을 시행하려는 자는 전체 세대수가 600세대 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다.  
 ② 사업계획승인권자는 착공신고를 받은 날부터 20일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.  
 ③ 사업계획승인권자는 사업계획승인의 신청을 받았을 때에는 정당한 사유가 없으면 신청받은 날부터 60일 이내에 사업주체에게 승인 여부를 통보하여야 한다.  
 ④ 사업주체는 사업계획승인을 받은 날부터 1년 이내에 공사를 착수하여야 한다.  
 ⑤ 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.

70. 주택법령상 주택상환사채의 납입금이 사용될 수 있는 용도로 명시된 것을 모두 고른 것은?

가. 주택건설자재의 구입  
 나. 택지의 구입 및 조성  
 다. 주택조합 운영비에의 충당  
 라. 주택조합 가입 청약철회자의 가입비 반환

- ① 가, 나                      ② 가, 라                      ③ 다, 라  
 ④ 가, 나, 다                ⑤ 나, 다, 라

71. 주택법령상 주택공급과 관련하여 금지되는 공급질서 교란행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

가. 주택을 공급받을 수 있는 조합원 지위의 상속  
 나. 입주자저축 증서의 저당  
 다. 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위의 매매  
 라. 주택을 공급받을 수 있는 증서로서 시장·군수·구청장이 발행한 무허가건물 확인서의 증여

- ① 가, 나                      ② 가, 라                      ③ 다, 라  
 ④ 가, 나, 다                ⑤ 나, 다, 라

72. 건축법령상 특수구조 건축물의 특례에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 건축법령상 다른 특례 및 조례는 고려하지 않음)

- ① 건축 공사현장 안전관리 예치금에 관한 규정을 강화하여 적용할 수 있다.  
 ② 대지의 조경에 관한 규정을 변경하여 적용할 수 있다.  
 ③ 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 차양이 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 기둥을 말함)의 중심선으로부터 3미터 이상 돌출된 건축물은 특수구조 건축물에 해당한다.  
 ④ 기둥과 기둥 사이의 거리(기둥의 중심선 사이의 거리를 말함)가 15미터인 건축물은 특수구조 건축물로서 건축물 내진등급의 설정에 관한 규정을 강화하여 적용할 수 있다.  
 ⑤ 특수구조 건축물을 건축하려는 건축주는 건축허가 신청 전에 허가권자에게 해당 건축물의 구조 안전에 관하여 지방건축위원회의 심의를 신청하여야 한다.

73. 건축주 甲은 수면 위에 건축물을 건축하고자 한다. 건축법령상 그 건축물의 대지의 범위를 설정하기 곤란한 경우 甲이 허가권자에게 완화 적용을 요청할 수 없는 기준은?(단, 다른 조건과 조례는 고려하지 않음)

- ① 대지의 조정                      ② 공개 공지 등의 확보
- ③ 건축물의 높이 제한            ④ 대지의 안전
- ⑤ 건축물 내진등급의 설정

74. 건축법령상 건축허가 제한에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국방, 문화재보존 또는 국민경제를 위하여 특히 필요한 경우 주무부장은 허가권자의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ② 지역계획을 위하여 특히 필요한 경우 도지사는 특별자치시장의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ③ 건축허가를 제한하는 경우 건축허가 제한기간은 2년 이내로 하며, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.
- ④ 시·도지사가 건축허가를 제한하는 경우에는 「토지이용규제 기본법」에 따라 주민의견을 청취하거나 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 건축허가를 제한하는 경우 제한 목적·기간, 대상 건축물의 용도와 대상 구역의 위치·면적·경계를 지체 없이 공고하여야 한다.

75. 건축주 甲은 A도 B시에서 연면적이 100제곱미터이고 2층인 건축물을 대수선하고자 「건축법」 제14조에 따른 신고(이하 “건축신고”)를 하려고 한다. 건축법령상 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 건축법령상 특례 및 조례는 고려하지 않음)

- ① 甲이 대수선을 하기 전에 B시장에게 건축신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.
- ② 건축신고를 한 甲이 공사시공자를 변경하려면 B시장에게 허가를 받아야 한다.
- ③ B시장은 건축신고의 수리 전에 건축물 안전영향평가를 실시하여야 한다.
- ④ 건축신고를 한 甲이 신고일부터 6개월 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.
- ⑤ 건축신고를 한 甲은 건축물의 공사가 끝난 후 사용승인 신청 없이 건축물을 사용할 수 있다.

76. 건축법령상 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 및 건축물의 구조내력에 관한 정보를 적어서 보관하고 이를 지속적으로 정비하여야 하는 경우를 모두 고른 것은?(단, 가설건축물은 제외함)

ㄱ. 허가권자가 건축물의 사용승인서를 내준 경우  
 ㄴ. 건축허가 또는 건축신고 대상 건축물 외의 건축물의 공사가 끝난 후 기재 요청이 있는 경우  
 ㄷ. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 건축물대장의 신규등록 신청이 있는 경우

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

77. 건축법령상 특별건축구역에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국토교통부장관은 지방자치단체가 국제행사 등을 개최하는 지역의 사업구역을 특별건축구역으로 지정할 수 있다.
- ② 「도로법」에 따른 접도구역은 특별건축구역으로 지정될 수 없다.
- ③ 특별건축구역에서의 건축기준의 특례사항은 지방자치단체가 건축하는 건축물에는 적용되지 않는다.
- ④ 특별건축구역에서 「주차장법」에 따른 부설주차장의 설치에 관한 규정은 개별 건축물마다 적용하여야 한다.
- ⑤ 특별건축구역을 지정한 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·지구·구역의 지정이 있는 것으로 본다.

78. 건축법령상 건축등과 관련된 분쟁으로서 건축분쟁전문위원회의 조정 및 재정의 대상이 되는 것은?(단, 「건설산업기본법」 제69조에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 고려하지 않음)

- ① ‘건축주’와 ‘건축신고수리자’ 간의 분쟁
- ② ‘공사시공자’와 ‘건축지도원’ 간의 분쟁
- ③ ‘건축허가권자’와 ‘공사감리자’ 간의 분쟁
- ④ ‘관계전문기술자’와 ‘해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민’ 간의 분쟁
- ⑤ ‘건축허가권자’와 ‘해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민’ 간의 분쟁

79. 농지법령상 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고 농지를 취득할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ① 시효의 완성으로 농지를 취득하는 경우
- ② 공유 농지의 분할로 농지를 취득하는 경우
- ③ 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우
- ④ 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우
- ⑤ 주말·체험영농을 하려고 농업진흥지역 외의 농지를 소유하는 경우

80. 농지법령상 유휴농지에 대한 대리경작자의 지정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지력의 증진이나 토양의 개량·보전을 위하여 필요한 기간 동안 휴경하는 농지에 대하여도 대리경작자를 지정할 수 있다.
- ② 대리경작자 지정은 유휴농지를 경작하려는 농업인 또는 농업법인의 신청이 있을 때에만 할 수 있고, 직권으로 할 수 없다.
- ③ 대리경작자가 경작을 게을리하는 경우에는 대리경작 기간이 끝나기 전이라도 대리경작자 지정을 해지할 수 있다.
- ④ 대리경작 기간은 3년이고, 이와 다른 기간을 따로 정할 수 없다.
- ⑤ 농지 소유권자를 대신할 대리경작자만 지정할 수 있고, 농지 임차권자를 대신할 대리경작자를 지정할 수는 없다.