

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 이주자택지를 공급받을 수 있는 지위

2. 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

3. 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 국토교통부 장관이 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

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. 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.

12. 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

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 전문가격자의 보유에 관한 사항
- ⑤ 「전기통신사업법」에 따른 부가통신사업자번호

15. 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

16. 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.

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.

22. 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. 폐업신고를 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

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 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 흐리게 하는 행위를 한 경우

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

29. 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

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 흐리게 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. 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 (가)천만원을 초과하거나 월 차임이 (나)만원을 초과하는 주택임대차계약을 신규로 체결한 계약당사자는 그 보증금 또는 차임 등을 임대차계약의 체결일부터 (다)일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고해야 한다.

- ① 가: 3, 나: 30, 다: 60 ② 가: 3, 나: 50, 다: 30
- ③ 가: 6, 나: 30, 다: 30 ④ 가: 6, 나: 30, 다: 60
- ⑤ 가: 6, 나: 50, 다: 60

35. 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)

가. 甲이 「주택법」상 투기과열지구에 소재하는 乙 소유의 주택을 실제 거래가격 3억원으로 매수하는 경우
 나. 甲이 「주택법」상 ‘투기과열지구 또는 조정대상 지역’ 외의 장소에 소재하는 丙 소유의 주택을 실제 거래가격 5억원으로 매수하는 경우
 다. 甲이 「주택법」상 투기과열지구에 소재하는 丁 소유의 주택을 실제 거래가격 10억원으로 매수하는 경우

- ① 가 ② 나 ③ 가, 나 ④ 가, 다 ⑤ 나, 다

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)

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

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

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 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.

42. 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 지정된 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우 관할 도지사가 광역도시계획을 수립하여야 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.

44. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 국가계획과 관련된 경우 직접 도시·군관리계획을 입안할 수 있다.
- ② 주민은 산업·유통개발진흥지구의 지정에 관한 사항에 대하여 도시·군관리계획의 입안권자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ③ 도시·군관리계획으로 입안하려는 지구단위계획구역이 상업지역에 위치하는 경우에는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.
- ④ 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 다음 날부터 발생한다.
- ⑤ 인접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 대한 도시·군관리계획은 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 협의하여 공동으로 입안하거나 입안할 자를 정한다.

45. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구역과 지구단위계획에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 지구단위계획이 수립되어 있는 지구단위계획구역에서 공사기간 중 이용하는 공사용 가설건축물을 건축하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다.
- ② 지구단위계획은 해당 용도지역의 특성을 고려하여 수립한다.
- ③ 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경에 관한 도시·군관리계획은 시장 또는 군수가 직접 결정한다.
- ④ 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.
- ⑤ 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광단지의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.

46. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개발행위허가를 받은 행정청이 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ② 개발행위허가를 받은 행정청은 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목을 통지하여야 한다.
- ③ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ④ 개발행위허가를 받은 행정청이 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 종래의 공공시설은 그 행정청에게 무상으로 귀속된다.

⑤ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다.

47. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 성장관리계획 구역을 지정할 수 있는 지역이 아닌 것은?

- ① 녹지지역
- ② 관리지역
- ③ 주거지역
- ④ 자연환경보전지역
- ⑤ 농림지역

48. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위에 따른 기반시설의 설치에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ① 시장 또는 군수가 개발밀도관리구역을 변경하는 경우 관할 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 않아도 된다.
- ② 기반시설부담구역의 지정고시일부터 2년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 그 2년이 되는 날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 본다.
- ③ 시장 또는 군수는 기반시설설치비용 납부의무자가 지방자치단체로부터 건축허가를 받은 날부터 3개월 이내에 기반시설설치비용을 부과하여야 한다.
- ④ 시장 또는 군수는 개발밀도관리구역에서는 해당 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50퍼센트 범위에서 용적률을 강화하여 적용한다.
- ⑤ 기반시설설치비용 납부의무자는 사용승인 신청 후 7일까지 그 비용을 내야 한다.

49. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시가화조정구역에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시가화조정구역은 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 시·도지사가 도시·군기본계획으로 결정하여 지정하는 용도구역이다.
- ② 시가화유보기간은 5년 이상 20년 이내의 기간이다.
- ③ 시가화유보기간이 끝나면 국토교통부장관 또는 시·도지사는 이를 고시하여야 하고, 시가화조정구역 지정 결정은 그 고시일 다음 날부터 그 효력을 잃는다.
- ④ 공익상 그 구역안에서의 사업시행이 불가피한 것으로서 주민의 요청에 의하여 시·도지사가 시가화조정구역의 지정목적달성에 지장이 없다고 인정한 도시·군계획사업은 시가화조정구역에서 시행할 수 있다.
- ⑤ 시가화조정구역에서 임목의 벌채, 조림, 육림 행위는 허가 없이 할 수 있다.

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 용도지역별 용적률의 최대한도가 큰 순서대로 나열한 것은?(단, 조례 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

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

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

52. 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

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

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

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

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 지정목적 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 조합총회의 의결사항 중 대의원회가 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

60. 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

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 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

67. 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

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. 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 신고일부 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.

75. 건축법령상 건축허가 제한에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국방, 문화재보존 또는 국민경제를 위하여 특히 필요한 경우 주무부장관은 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.

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.

**제1과목 : 부동산공시에 관한 법령 및
부동산 관련 세법**

1. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지상경계의 결정기준으로 옳은 것은?(단, 지상경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우는 제외함)

- ① 연결되는 토지 간에 높낮이 차이가 있는 경우: 그 구조물 등의 하단부
- ② 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우: 그 경사면의 하단부
- ③ 도로·구거 등의 토지에 절토(땅깎기)된 부분이 있는 경우: 바깥쪽 어깨부분
- ④ 토지가 해변 또는 수면에 접하는 경우: 최소만조위 또는 최소만수위가 되는 선
- ⑤ 연결되는 토지 간에 높낮이 차이가 없는 경우: 그 구조물 등의 상단부

2. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 임야도의 측척에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 1/2000	ㄴ. 1/2400	ㄷ. 1/3000
ㄹ. 1/6000	ㅁ. 1/50000	

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

3. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지상건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하는 지적측량은?

- ① 등록전환측량 ② 신규등록측량 ③ 지적현황측량
- ④ 경계복원측량 ⑤ 토지분할측량

4. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목의 구분에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 바닷물을 끌어들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장(製鹽場) 등 부속시설물의 부지는 “염전”으로 한다. 다만, 천일제염 방식으로 하지 아니하고 동력으로 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 제외한다.
- ② 저유소(貯油所) 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “주유소용지”로 한다. 다만, 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장 안에 설치된 급유·송유시설 등의 부지는 제외한다.
- ③ 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지(沼溜地)·호수·연못 등의 토지와 물을 상시적으로 직접 이용하여 연(蓮)·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지는 “유지”로 한다.
- ④ 일반 공중의 보건·휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 공원 또는 녹지로 결정·고시된 토지는 “공원”으로 한다.

- ⑤ 용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부터는 “구거”로 한다.

5. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적도 및 임야도의 등록사항을 모두 고른 것은?

ㄱ. 토지의 소재
ㄴ. 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리(경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역으로 한정)
ㄷ. 삼각점 및 지적기준점의 위치
ㄹ. 건축물 및 구조물 등의 위치
ㅁ. 도곽선(圖廓線)과 그 수치

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

6. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량의 적부심사 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지적측량 적부심사청구를 받은 지적소관청은 30일 이내에 다툼이 되는 지적측량의 경위 및 그 성과, 해당 토지에 대한 토지이동 및 소유권 변동 연혁, 해당 토지 주변의 측량기준점, 경계, 주요 구조물 등 현황 실측도를 조사하여 지방지적위원회에 회부하여야 한다.
- ② 지적측량 적부심사청구를 회부받은 지방지적위원회는 부득이한 경우가 아닌 경우 그 심사청구를 회부받은 날부터 90일 이내에 심의·의결하여야 한다.
- ③ 지방지적위원회는 부득이한 경우에 심의기간을 해당 지적위원회의 의결을 거쳐 60일 이내에서 한 번만 연장할 수 있다.
- ④ 시·도지사는 지방지적위원회의 지적측량 적부심사 의결서를 받은 날부터 7일 이내에 지적측량 적부심사 청구인 및 이해관계인에게 그 의결서를 통지하여야 한다.
- ⑤ 의결서를 받은 자가 지방지적위원회의 의결에 불복하는 경우에는 그 의결서를 받은 날부터 90일 이내에 시·도지사를 거쳐 중앙지적위원회에 재심사를 청구할 수 있다.

7. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지의 이동이 있을 때 토지소유자의 신청이 없어 지적소관청이 토지의 이동현황을 직권으로 조사·측량하여 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하기 위해 수립하는 계획은?

- ① 토지이동현황 조사계획 ② 토지조사계획
- ③ 토지등록계획 ④ 토지조사·측량계획
- ⑤ 토지조사·등록계획

8. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 공유지연명부와 대지권등록부의 공통 등록사항을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지번
- ㄴ. 소유권 지분
- ㄷ. 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호
- ㄹ. 토지의 고유번호
- ㅁ. 토지소유자가 변경된 날과 그 원인

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

9. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 축척변경위원회의 구성에 관한 내용이다. ()에 들어갈 사항으로 옳은 것은?

축척변경위원회는 (ㄱ) 이상 10명 이하의 위원으로 구성하되, 위원의 2분의 1 이상을 토지소유자로 하여야 한다. 이 경우 그 축척변경 시행지역의 토지소유자가 (ㄴ) 이하일 때에는 토지소유자 전원을 위원으로 위촉하여야 한다. 위원장은 위원 중에서 (ㄷ)이 지명한다.

- ① ㄱ: 3명, ㄴ: 3명, ㄷ: 지적소관청
- ② ㄱ: 5명, ㄴ: 5명, ㄷ: 지적소관청
- ③ ㄱ: 5명, ㄴ: 5명, ㄷ: 국토교통부장관
- ④ ㄱ: 7명, ㄴ: 7명, ㄷ: 지적소관청
- ⑤ ㄱ: 7명, ㄴ: 7명, ㄷ: 국토교통부장관

10. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지소유자 등 이해관계인이 지적측량수행자에게 지적측량을 의뢰하여야 하는 경우가 아닌 것을 모두 고른 것은?(단, 지적측량을 할 필요가 있는 경우임)

- ㄱ. 지적측량성적을 검사하는 경우
- ㄴ. 토지를 등록전환하는 경우
- ㄷ. 축척을 변경하는 경우
- ㄹ. 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우

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

11. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 부동산종합공부에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적소관청은 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장의 내용에서 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항(토지에 건축물이 있는 경우만 해당)을 부동산종합공부에 등록하여야 한다.
- ② 지적소관청은 「부동산등기법」 제48조에 따른 부동산의 권리에 관한 사항을 부동산종합공부에 등록하여야 한다.
- ③ 지적소관청은 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리·운영을 위하여 부동산종합공부를 관리·운영한다.

- ④ 지적소관청은 부동산종합공부를 영구히 보존하여야 하며, 부동산종합공부의 멸실 또는 훼손에 대비하여 이를 별도로 복제하여 관리하는 정보관리체계를 구축하여야 한다.
- ⑤ 부동산종합공부를 열람하려는 자는 지적소관청이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있으며, 부동산종합공부기록사항의 전부 또는 일부에 관한 증명서를 발급받으려는 자는 시·도지사에게 신청하여야 한다.

12. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부의 보존 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지적서고는 지적사무를 처리하는 사무실과 연결(連接)하여 설치하여야 한다.
- ㄴ. 지적소관청은 천재지변이나 그 밖에 이에 준하는 재난을 피하기 위하여 필요한 경우에는 지적공부를 해당 청사 밖으로 반출할 수 있다.
- ㄷ. 지적공부를 정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 경우 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 그 지적공부를 지적정보관리체계에 영구히 보존하여야 한다.
- ㄹ. 카드로 된 토지대장·임야대장 등은 200장 단위로 바인더(binder)에 넣어 보관하여야 한다.

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

13. 관공서의 촉탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 관공서가 경매로 인하여 소유권이전등기를 촉탁하는 경우, 등기기록과 대장상의 부동산의 표시가 부합하지 않은 때에는 그 등기촉탁을 수리할 수 없다.
- ② 관공서가 등기를 촉탁하는 경우 우편에 의한 등기촉탁도 할 수 있다.
- ③ 등기의무자인 관공서가 등기권리자의 청구에 의하여 등기를 촉탁하는 경우, 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없다.
- ④ 등기권리자인 관공서가 부동산 거래의 주체로서 등기를 촉탁할 수 있는 경우라도 등기의무자와 공동으로 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤ 촉탁에 따른 등기절차는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 신청에 따른 등기에 관한 규정을 준용한다.

14. 단독으로 등기신청할 수 있는 것을 모두 고른 것은?(단, 판결 등 집행권원에 의한 신청은 제외함)

- ㄱ. 가등기명의인의 가등기말소등기 신청
- ㄴ. 토지를 수용한 한국토지주택공사의 소유권이전등기 신청
- ㄷ. 근저당권의 채권최고액을 감액하는 근저당권자의 변경등기 신청
- ㄹ. 포괄유증을 원인으로 하는 수증자의 소유권이전등기 신청

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

15. 부동산등기법상 등기의 당사자능력에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법인 아닌 사단(社團)은 그 사단 명의로 대표자가 등기를 신청할 수 있다.
- ② 시설물로서의 학교는 학교 명의로 등기할 수 없다.
- ③ 행정조직인 읍, 면은 등기의 당사자능력이 없다.
- ④ 민법상 조합을 채무자로 표시하여 조합재산에 근저당권 설정등기를 할 수 있다.
- ⑤ 외국인은 법령이나 조약의 제한이 없는 한 자기 명의로 등기신청을 하고 등기명의인이 될 수 있다.

16. 2021년에 사인(私人)간 토지소유권이전등기 신청시, 등기원인을 증명하는 서면에 검인을 받아야 하는 경우를 모두 고른 것은?

ㄱ. 임의경매
 ㄴ. 진정명의 회복
 ㄷ. 공유물분할합의
 ㄹ. 양도담보계약
 ㅁ. 명의신탁해지약정

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

17. 소유권에 관한 등기의 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공유물분할금지약정이 등기된 부동산의 경우에 그 약정상 금지기간 동안에는 그 부동산의 소유권 일부에 관한 이전등기를 할 수 없다.
 ㄴ. 2020년에 체결된 부동산매매계약을 등기원인을 증명하는 정보로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 거래가액을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.
 ㄷ. 거래가액을 신청정보의 내용으로 제공하는 경우, 1개의 부동산에 관한 여러 명의 매도인과 여러 명의 매수인 사이의 매매계약인 때에는 매매목록을 첨부정보로 제공하여야 한다.
 ㄹ. 공유물분할금지약정이 등기된 경우, 그 약정의 변경등기는 공유자 중 1인이 단독으로 신청할 수 있다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

18. 甲은 乙과 乙 소유 A건물 전부에 대해 전세금 5억 원, 기간 2년으로 하는 전세권설정계약을 체결하고 공동으로 전세권설정등기를 신청하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등기관은 전세금을 기록하여야 한다.
- ② 등기관은 존속기간을 기록하여야 한다.
- ③ 전세권설정등기가 된 후, 전세금반환채권의 일부 양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기를 할 때에 등기관은 양도액을 기록한다.

- ④ 전세권설정등기가 된 후에 건물전세권의 존속기간이 만료되어 법정갱신이 된 경우, 甲은 존속기간 연장을 위한 변경등기를 하지 않아도 그 전세권에 대한 저당권설정등기를 할 수 있다.
- ⑤ 전세권설정등기가 된 후에 甲과 丙이 A건물의 일부에 대한 전전세계약에 따라 전전세등기를 신청하는 경우, 그 부분을 표시한 건물도면을 첨부정보로 등기소에 제공하여야 한다.

19. 부동산등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 건물소유권의 공유지분 일부에 대하여는 전세권설정등기를 할 수 없다.
- ② 구분건물에 대하여는 전유부분마다 부동산고유번호를 부여한다.
- ③ 폐쇄한 등기기록에 대해서는 등기사항의 열람은 가능하지만 등기사항증명서의 발급은 청구할 수 없다.
- ④ 전세금을 증액하는 전세권변경등기는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본이 없으면 부기등기가 아닌 주등기로 해야 한다.
- ⑤ 등기관이 부기등기를 할 때에는 주등기 또는 부기등기의 순위번호에 가지번호를 붙여서 하여야 한다.

20. 乙은 甲에 대한 동일한 채무의 담보를 위해 자신 소유의 A와 B부동산에 甲 명의의 저당권설정등기를 하였다. 그 후 A부동산에는 丙 명의의 후순위 저당권설정등기가 되었다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙이 甲에 대한 동일한 채무를 담보하기 위해 추가로 C부동산에 대한 저당권설정등기를 신청한 경우, 등기관은 C부동산의 저당권설정등기 및 A와 B부동산의 저당권설정등기의 끝부분에 공동담보라는 뜻을 기록하여야 한다.
- ② 丙이 乙의 채무의 일부를 甲에게 변제하여 그 대위변제를 이유로 저당권 일부이전등기가 신청된 경우, 등기관은 변제액을 기록하여야 한다.
- ③ 乙이 변제하지 않아 甲이 우선 A부동산을 경매하여 변제받은 경우, 丙은 후순위저당권자로서 대위등기를 할 때 '甲이 변제받은 금액'과 '매각대금'을 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.
- ④ 甲에 대한 乙의 채무가 증액되어 C, D 및 E부동산이 담보로 추가된 경우, 이때 공동담보목록은 전자적으로 작성하고 1년마다 그 번호를 새로 부여하여야 한다.
- ⑤ 丙이 후순위저당권자로서 대위등기를 할 경우, 甲이 등기의무자가 되고 丙이 등기관리자가 되어 공동으로 신청하여야 한다.

21. 환매특약등기의 등기사항인 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 채권최고액
 ㄴ. 이자지급시기
 ㄷ. 매매비용
 ㄹ. 매수인이 지급한 대금

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

22. 가등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 가등기권리자는 가등기를 명하는 법원의 가처분명령이 있는 경우에는 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.
- ② 근저당권 채권최고액의 변경등기청구권을 보전하기 위해 가등기를 할 수 있다.
- ③ 가등기를 한 후 본등기의 신청이 있을 때에는 가등기의 순위번호를 사용하여 본등기를 하여야 한다.
- ④ 임차권설정등기청구권보전 가등기에 의한 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 저당권설정등기는 직권말소의 대상이 아니다.
- ⑤ 등기관이 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의한 본등기를 한 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가처분등기는 직권으로 말소한다.

23. 부동산등기법상 신탁등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 법원이 신탁 변경의 재판을 한 경우 수탁자는 지체 없이 신탁원부 기록의 변경등기를 신청하여야 한다.
- ㄴ. 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 주등기로 하여야 한다.
- ㄷ. 등기관이 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리에 대하여 수탁자의 변경으로 인한 이전등기를 할 경우에는 직권으로 그 부동산에 관한 신탁원부 기록의 변경등기를 하여야 한다.
- ㄹ. 수익자가 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청하는 경우에는 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기의 신청과 동시에 하여야 한다.

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

24. 등기의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 등기관이 등기를 마친 경우 그 등기는 접수한 때부터 효력이 발생한다.
- ② 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기에 기한 본등기가 된 경우 소유권이전의 효력은 본등기시에 발생한다.
- ③ 사망자 명의의 신청으로 마쳐진 이전등기에 대해서는 그 등기의 무효를 주장하는 자가 현재의 실체관계와 부합하지 않음을 증명할 책임이 있다.
- ④ 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기권리자는 그 본등기를 명하는 판결이 확정된 경우라도 가등기에 기한 본등기를 마치고 전 가등기만으로는 가등기된 부동산에 경료된 무효인 중복소유권보존등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ⑤ 폐쇄된 등기기록에 기록되어 있는 등기사항에 관한 경정등기는 할 수 없다.

25. 지방세법상 취득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축조합이 재건축 사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 같은 법에 따른 소유권이전 고시일의 다음 날에 그 토지를 취득한 것으로 본다.

- ② 취득세 과세물건을 취득한 후에 그 과세물건이 중과세율의 적용대상이 되었을 때에는 취득한 날부터 60일 이내에 중과세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세 포함)을 공제한 금액을 신고하고 납부하여야 한다.
- ③ 대한민국 정부기관의 취득에 대하여 과세하는 외국정부의 취득에 대해서는 취득세를 부과한다.
- ④ 상속으로 인한 취득의 경우에는 상속개시일에 취득한 것으로 본다.
- ⑤ 부동산의 취득은 「민법」 등 관계 법령에 따른 등기·등록 등을 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 본다.

26. 소득세법상 미등기양도자산(미등기양도제외자산 아님)인 상가건물의 양도에 관한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 양도소득세율은 양도소득 과세표준의 100분의 70
- ㄴ. 장기보유특별공제 적용 배제
- ㄷ. 필요경비개산공제 적용 배제
- ㄹ. 양도소득기본공제 적용 배제

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

27. 지방세법상 취득세 납세의무에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에는 취득으로 보지 아니한다.
- ② 상속회복청구의 소에 의한 법원의 확정판결에 의하여 특정 상속인이 당초 상속분을 초과하여 취득하게 되는 재산가액은 상속분이 감소한 상속인으로부터 증여받아 취득한 것으로 본다.
- ③ 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산을 직계존속과 서로 교환한 경우에는 무상으로 취득한 것으로 본다.
- ④ 증여로 인한 승계취득의 경우 해당 취득물건을 등기·등록하더라도 취득일부터 60일 이내에 공증받은 공정증서에 의하여 계약이 해체된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.
- ⑤ 증여자가 배우자 또는 직계존비속이 아닌 경우 증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상으로 취득하는 것으로 본다.

28. 지방세법상 다음에 적용되는 재산세의 표준세율이 가장 높은 것은?(단, 재산세 도시지역분은 제외하고, 지방세관계법에 의한 특례는 고려하지 않음)

- ① 과세표준이 5천만원인 종합합산과세대상 토지
- ② 과세표준이 2억원인 별도합산과세대상 토지
- ③ 과세표준이 1억원인 광역시의 군지역에서 「농지법」에 따른 농업법인이 소유하는 농지로서 과세기준일 현재 실제 영농에 사용되고 있는 농지
- ④ 과세표준이 5억원인 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역 외의 읍·면 지역의 공장용 건축물
- ⑤ 과세표준이 1억 5천만원인 주택(별장 제외, 1세대 1주택에 해당되지 않음)

29. 지방세법상 시가표준액에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 토지의 시가표준액은 세목별 납세의무의 성립 시기 당시 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 개별공시지가가 공시된 경우 개별공시지가로 한다.
- ㄴ. 건축물의 시가표준액은 소득세법령에 따라 매년 1회 국세청장이 산정, 고시하는 건물신축가격기준액에 행정안전부장관이 정한 기준을 적용하여 국토교통부장관이 결정한 가액으로 한다.
- ㄷ. 공동주택의 시가표준액은 공동주택가격이 공시되지 아니한 경우에는 지역별·단지별·면적별·층별 특성 및 거래가격을 고려하여 행정안전부장관이 정하는 기준에 따라 국토교통부장관이 산정한 가액으로 한다.

- ① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄱ, ㄷ
 ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

30. 지방세법상 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)

- ① 토지에 대한 재산세의 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율(100분의 70)을 곱하여 산정한 가액으로 한다.
- ② 지방자치단체가 1년 이상 공용으로 사용하는 재산으로서 유료로 사용하는 경우에는 재산세를 부과한다.
- ③ 재산세 물납신청을 받은 시장·군수·구청장이 물납을 허가하는 경우 물납을 허가하는 부동산의 가액은 물납 허가일 현재의 시가로 한다.
- ④ 주택의 토지와 건물 소유자가 다를 경우 해당 주택에 대한 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준에 주택의 세율을 적용한다.
- ⑤ 주택공시가격이 6억원인 주택에 대한 재산세의 산출세액이 직전 연도의 해당 주택에 대한 재산세액 상당액의 100분의 110을 초과하는 경우에는 100분의 110에 해당하는 금액을 해당 연도에 징수할 세액으로 한다.

31. 거주자인 개인 乙은 甲이 소유한 부동산(시가 6억원)에 전세기간 2년, 전세보증금 3억원으로 하는 전세계약을 체결하고, 전세권 설정등기를 하였다. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 과세표준은 6억원이다.
 ② 표준세율은 전세보증금의 1천분의 8이다.
 ③ 납부세액은 6천원이다.
 ④ 납세의무자는 乙이다.
 ⑤ 납세지는 甲의 주소지이다.

32. 거주자인 개인 甲이 乙로부터 부동산을 취득하여 보유하고 있다가 丙에게 양도하였다. 甲의 부동산 관련 조세의 납세의무에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)

- ① 甲이 乙로부터 증여받은 것이라면 그 계약일에 취득세 납세의무가 성립한다.

- ② 甲이 乙로부터 부동산을 취득 후 재산세 과세기준일까지 등기하지 않았다면 재산세와 관련하여 乙은 부동산 소재지 관할 지방자치단체의 장에게 소유권변동사실을 신고할 의무가 있다.
- ③ 甲이 종합부동산세를 신고납부방식으로 납부하고자 하는 경우 과세표준과 세액을 해당 연도 12월 1일부터 12월 15일까지 관할 세무서장에게 신고하는 때에 종합부동산세 납세의무는 확정된다.
- ④ 甲이 乙로부터 부동산을 40만원에 취득한 경우 등록면허세 납세의무가 있다.
- ⑤ 양도소득세의 예정신고만으로 甲의 양도소득세 납세의무가 확정되지 아니한다.

33. 거주자인 개인 甲은 국내에 주택 2채(다가구주택 아님) 및 상가건물 1채를 각각 보유하고 있다. 甲의 2021년 귀속 재산세 및 종합부동산세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 甲의 주택은 종합부동산세법상 합산배제주택에 해당하지 아니하며, 지방세관계법상 재산세 특례 및 감면은 없음)

- ① 甲의 주택에 대한 재산세는 주택별로 표준세율을 적용한다.
- ② 甲의 상가건물에 대한 재산세는 시가표준액에 법령이 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액을 과세표준으로 하여 비례세율로 과세한다.
- ③ 甲의 주택분 종합부동산세액의 결정세액은 주택분 종합부동산세액에서 '(주택의 공시가격 합산액 - 6억원) × 종합부동산세 공정시장가액비율 × 재산세 표준세율'의 산식에 따라 산정한 재산세액을 공제하여 계산한다.
- ④ 甲의 상가건물에 대해서는 종합부동산세를 과세하지 아니한다.
- ⑤ 甲의 주택에 대한 종합부동산세는 甲이 보유한 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율(100분의 95)을 곱한 금액(영보다 작은 경우는 영)을 과세표준으로 하여 누진세율로 과세한다.

34. 종합부동산세법상 1세대 1주택자에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 과세기준일 현재 세대원 중 1인과 그 배우자만이 공동으로 1주택을 소유하고 해당 세대원 및 다른 세대원이 다른 주택을 소유하지 아니한 경우 신청하지 않더라도 공동명의 1주택자를 해당 1주택에 대한 납세의무자로 한다.
- ② 합산배제 신고한 「문화재보호법」에 따른 국가등록문화재에 해당하는 주택은 1세대가 소유한 주택 수에서 제외한다.
- ③ 1세대가 일반 주택과 합산배제 신고한 임대주택을 각각 1채씩 소유한 경우 해당 일반 주택에 그 주택소유자가 실제 거주하지 않더라도 1세대 1주택자에 해당한다.
- ④ 1세대 1주택자는 주택의 공시가격을 합산한 금액에서 6억원을 공제한 금액에서 다시 3억원을 공제한 금액에 공정시장가액비율을 곱한 금액을 과세표준으로 한다.
- ⑤ 1세대 1주택자에 대하여는 주택분 종합부동산세 산출세액에서 소유자의 연령과 주택 보유기간에 따른 공제액을 공제율 합계 100분의 70의 범위에서 중복하여 공제한다.

35. 2021년 귀속 토지분 종합부동산세에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 감면과 비과세와 지방세특례제한법 또는 조세특례제한법은 고려하지 않음)

- ① 재산세 과세대상 중 분리과세대상 토지는 종합부동산세 과세대상이다.
- ② 종합부동산세의 분납은 허용되지 않는다.
- ③ 종합부동산세의 물납은 허용되지 않는다.
- ④ 납세자에게 부정행위가 없으며 특례제척기간에 해당하지 않는 경우 원칙적으로 납세의무 성립일부터 3년이 지나면 종합부동산세를 부과할 수 없다.
- ⑤ 별도합산과세대상인 토지의 재산세로 부과된 세액이 세부담 상한을 적용받는 경우 그 상한을 적용받기 전의 세액을 별도합산과세대상 토지분 종합부동산세액에서 공제한다.

36. 소득세법상 양도소득세 과세대상 자산의 양도 또는 취득의 시기로 틀린 것은?

- ① 「도시개발법」에 따라 교부받은 토지의 면적이 환지처분에 의한 권리면적보다 증가 또는 감소된 경우: 환지처분의 공고가 있는 날
- ② 기획재정부령이 정하는 장기할부조건의 경우: 소유권이 전등기(등록 및 명의개서를 포함) 접수일·인도일 또는 사용수익일 중 빠른 날
- ③ 건축허가를 받지 않고 자기가 건설한 건축물의 경우: 그 사실상의 사용일
- ④ 「민법」 제245조 제1항의 규정에 의하여 부동산의 소유권을 취득하는 경우: 당해 부동산의 점유를 개시한 날
- ⑤ 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우: 등기부·등록부 또는 명부 등에 기재된 등기·등록접수일 또는 명의개서일

37. 다음은 거주자 甲의 상가건물 양도소득세 관련 자료이다. 이 경우 양도차익은?(단, 양도차익을 최소화하는 방향으로 필요경비를 선택하고, 부가가치세는 고려하지 않음)

(1) 취득 및 양도 내역

	실지거래가액	기준시가	거래일자
양도당시	5억원	4억원	2021. 4. 30.
취득당시	확인 불가능	2억원	2020. 3. 7.

(2) 자본적지출액 및 소개비: 2억 6천만원(세금계산서 수취함)

(3) 주어진 자료 외에는 고려하지 않는다.

- ① 2억원
- ② 2억 4천만원
- ③ 2억 4천4백만원
- ④ 2억 5천만원
- ⑤ 2억 6천만원

38. 거주자 甲은 2015년에 국외에 1채의 주택을 미화 1십만 달러(취득자금 중 일부 외화 차입)에 취득하였고, 2021년에 동 주택을 미화 2십만 달러에 양도하였다. 이 경우 소득세법상 설명으로 틀린 것은?(단, 甲은 해당 자산의 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소를 둠)

- ① 甲의 국외주택에 대한 양도차익은 양도가액에서 취득가액과 필요경비개산공제를 차감하여 계산한다.

- ② 甲의 국외주택 양도로 발생하는 소득이 환율변동으로 인하여 외화차입금으로부터 발생하는 환차익을 포함하고 있는 경우에는 해당 환차익을 양도소득의 범위에서 제외한다.
- ③ 甲의 국외주택 양도에 대해서는 해당 과세기간의 양도소득금액에서 연 250만원을 공제한다.
- ④ 甲은 국외주택을 3년 이상 보유하였음에도 불구하고 장기보유특별공제액은 공제하지 아니한다.
- ⑤ 甲은 국외주택의 양도에 대하여 양도소득세의 납세의무가 있다.

39. 소득세법상 미등기양도제외자산을 모두 고른 것은?

ㄱ. 양도소득세 비과세요건을 충족한 1세대 1주택으로서 「건축법」에 따른 건축허가를 받지 아니하여 등기가 불가능한 자산
 ㄴ. 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산
 ㄷ. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업이 종료되지 아니하여 토지 취득등기를 하지 아니하고 양도하는 토지

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

40. 소득세법상 배우자 간 증여재산의 이월과세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 이월과세를 적용하는 경우 거주자가 배우자로부터 증여받은 자산에 대하여 납부한 증여세를 필요경비에 산입하지 아니한다.
- ② 이월과세를 적용받은 자산의 보유기간은 증여한 배우자가 그 자산을 증여한 날을 취득일로 본다.
- ③ 거주자가 양도일부터 소급하여 5년 이내에 그 배우자(양도 당시 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우 포함)로부터 증여받은 토지를 양도할 경우에 이월과세를 적용한다.
- ④ 거주자가 사업인정고시일부부터 소급하여 2년 이전에 배우자로부터 증여받은 경우로서 「공익사업을 위한 토지등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 수용된 경우에는 이월과세를 적용하지 아니한다.
- ⑤ 이월과세를 적용하여 계산한 양도소득결정세액이 이월과세를 적용하지 않고 계산한 양도소득결정세액보다 적은 경우에 이월과세를 적용한다.