제19회 공인중개사 기출문제

문제지 형별
A형

19회 중개사자격시험 (1차) 기출문제 p.1

19회 중개사자격시험 (2차) 기출문제 p.13

19회 중개사자격시험 정답 및 해설 p.31

본 자료의 독창적인 내용의 무단 轉載·複製를 禁합니다.

공인중개사 전문학원

대구 한국법학교육원 ☎254-0800

홈페이지 www.gosi800.com

2008년도 제19회 공인중개사 자격시험 문제지(1차)

문제지 형별	A형	문제수	80문제	시험시간	1시간 40분 (100분)	수험번호		성명	

<유 의 사 항>

- ○ 시험문제지의 형별, 인쇄상태, 페이지를 확인한 후 수험번호와 성명을 기재하시기 바랍니다.
- ○ 시험시행계획공고일(2008.0716) 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안을 작성하시기 바랍니다.

제1과목 : 부동산학개론

1. 부동산학에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 부동산학은 토지 및 그 정착물에 관하여, 그것과 관련된 직업적, 물적, 법적, 금융적 제 측면을 연구하는 학문이다.

② 부동산학은 여러 분야의 학문과 연계되어 있다는 점에서 종합 학문적 성격을 지니고 있다.

③ 부동산학은 복잡한 현대의 부동산 문제를 해결하기 위하여 학제적 접근을 취하는 전문적인 학문 영역으로 등장하였다.

④ 부동산학은 토지와 건물을 대상으로 하는 탐구라는 점에서 우주와 지구의 기본원리를 탐구하는 물리학이나 지구과학과 같은 순수과학이라고 할 수 있다.

⑤ 부동산학의 접근방법 중 의사결정 접근방법은 인간은 합리적인 존재이며, 자기이윤의 극대화를 목표로 행동한다는 기본가정에서 출발한다.

2. 다음 중 지적법상 지목에 해당하는 것은?

① 제방 ② 저수지 ③ 유휴지
④ 사찰용지 ⑤ 선하지

3. 토지의 자연적·인문적 특성과 관련된 설명 중 옳은 것은?

① 토지의 부증성은 토지 사용이나 판매를 둘러싼 계약에 있어 법적으로 대체가능성을 없게 만드는 원인이 되기도 한다.

② 토지의 공공성은 토지시장에 대한 정부개입의 명분을 약화시킨다.

③ 토지는 비생산성 때문에 개별 용도의 관점에서도 공급을 증가시킬 수 없다.

④ 토지의 영속성은 부동산 시장을 국지화시키는 역할을 한다.

⑤ 토지는 이용의 비가역성이 있으므로 토지이용과 관련된 의사결정에는 장기적인 관점에서의 배려가 필요하다.

4. 소득이 10% 증가하자 어떤 부동산의 수요량이 8% 증가하였다. 이 사실을 통해 볼 때, 이 부동산은 다음 중 어디에 속하는가?(단, 다른 요인은 불변임)

① 정상재 ② 보완재 ③ 대체재
④ 열등재 ⑤ 독립재

5. 아파트에 대한 수요의 변화 요인과 수요량의 변화 요인이 옳게 묶인 것은?

수요의 변화 요인	수요량의 변화 요인
① 단독주택 가격의 하락	가구 수의 감소
② 택지공급의 증가	이자율의 하락
③ 가구 수의 증가	아파트 가격의 하락
④ 소득수준의 증가	인구증가
⑤ 아파트 건축비의 하락	재산세의 강화

6. 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선을 갖는 아파트시장에서 수요가 증가하고 공급이 감소한다고 할 때, 다음 중 옳은 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

① 균형가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다.
② 균형가격은 하락하고 균형거래량은 증가한다.
③ 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
④ 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다.
⑤ 균형가격은 상승하고 균형거래량은 그 변화를 알 수 없다.

7. 거미집이론에 관한 설명 중 옳은 것은?

① 가격에 대한 수요의 탄력성이 공급의 탄력성보다 클 경우 균형에 충격이 가해지면 새로운 균형으로 수렴한다.

② 가격에 대한 수요의 탄력성과 공급의 탄력성이 같을 경우 균형에 충격이 가해지면 균형으로부터 이탈·발산한다.

③ 균형의 이동을 비교정학적으로 설명하는 이론이다.

④ 가격이 변해도 수요량은 일정 기간 후에 변한다고 가정한다.

⑤ 가격이 변하면 공급량은 즉각 변한다고 가정한다.

8. 어떤 부동산에 대한 시장수요함수는 $P=100-4Q_D$ [여기서 P는 가격(단위 : 만원), Q_D는 수요량(단위 : m^2)]이며, 이 시장의 수요자는 모두 동일한 개별수요함수를 갖는다. 이 시장의 수요자 수가 2배로 된다면 새로운 시장수요함수는? [단, 새로운 시장수요량은 Q_M으로 표기하며 다른 조건은 일정하다고 가정함. 또한 이 부동산은 민간재(private goods)이며 새로운 수요자들도 원래의 수요자들과 동일한 개별수요함수를 갖는다고 가정함]

① $P=100-4Q_M$ ② $P=100-2Q_M$
③ $P=100-8Q_M$ ④ $P=200-4Q_M$
⑤ $P=200-8Q_M$

9. 부동산시장의 특성에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 국지화 혹은 지역화되는 경향이 있다.
② 재화의 특성에 따라 분화되는 경향이 있다.
③ 상황이 변하여도 수요와 공급을 조절하는데 많은 시간이 소요되는 경우가 많다.
④ 거래와 관련된 정보가 공개되지 않거나 불완전한 경우가 많다.
⑤ 대부분 강성 효율적 시장이며, 시장 참여자들은 초과이윤을 누릴 수 없다.

10. 다음은 부동산과 관련된 경제변수들이다. 유량(flow)변수와 저량(stock)변수가 옳게 묶인 것은?

ㄱ. 지대수입	ㄴ. 실물자산	ㄷ. 도시인구
ㄹ. 아파트 생산량	ㅁ. 가계소득	ㅂ. 주택재고

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

11. 어떤 부동산에 대한 수요 및 공급함수가 각각 Q_{D1}=900-P, Q_S=2P 이다. 소득증가로 수요함수가 Q_{D2}=1200-P 로 변한다면 균형가격과 균형거래량은 어떻게 변하는가?[여기서 P는 가격(단위 : 만원), Q_{D1}과 Q_{D2}는 수요량(단위 : m^2), Q_S는 공급량(단위 : m^2), 다른 조건은 일정하다고 가정함]

① 균형가격은 300만원에서 400만원으로 상승, 균형거래량은 600m^2에서 800m^2로 증가
② 균형가격은 900만원에서 1,200만원으로 상승, 균형거래량은 600m^2에서 800m^2로 증가
③ 균형가격은 400만원에서 300만원으로 하락, 균형거래량은 600m^2에서 800m^2로 증가
④ 균형가격은 300만원에서 400만원으로 상승, 균형거래량은 900m^2에서 1,200m^2로 증가
⑤ 균형가격은 900만원에서 1,000만원으로 상승, 균형거래량은 900m^2에서 600m^2로 감소

12. 주거분리와 주택의 여과과정(filtering process) 이론에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 주거분리란 고소득층의 주거지역과 저소득층의 주거지역이 분리되는 현상을 말한다.
② 주거분리는 주택 소비자가 정(+)의 외부효과 편익은 추구하려 하고, 부(-)의 외부효과 피해는 피하려는 동기에서 비롯된다.
③ 저소득층 주거지역에서 주택의 보수를 통한 가치 상승분이 보수비용보다 크다면 상향여과가 발생할 수 있다.
④ 고소득층 주거지역과 인접한 저소득층 주택은 할증료(premium)가 붙어 거래되며, 저소득층 주거지역과 인접한 고소득층 주택은 할인되어 거래될 것이다.
⑤ 고소득층 주거지역으로 저소득층이 들어오게 되어 상향여과과정이 계속되면, 고소득층 주거지역은 점차 저소득층 주거지역으로 바뀔 것이다.

13. 버제스(E. W. Burgess)의 동심원이론에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 20세기 초반, 미국 시카고대학의 시카고학파를 중심으로 발전하였다.
② 도시의 공간구조를 도시생태학적 관점에서 접근하였다.
③ 도시의 공간구조 형성을 침입, 경쟁, 천이 등의 과정으로 설명하였다.
④ 튀넨(von Thünen)의 고립국 이론은 버제스의 동심원이론을 농업부문에 응용한 것이다.
⑤ 이 이론에 따르면 천이지대(혹은 점이지대)는 중심업무지구와 저소득층 주거지대의 사이에 위치한다.

14. 다음에서 설명하는 지대이론은?

○ 지대가 발생하는 이유는 비옥한 토지의 양이 상대적으로 희소하고 토지에 수확체감현상이 있기 때문이다.
○ 경작되고 있는 토지 가운데 생산성이 가장 높은 토지를 한계지라고 하며, 한계지에서는 지대가 발생하지 않는다.
○ 어떤 토지의 지대는 그 토지의 생산성과 한계지의 생산성과의 차이에 의해 결정된다.
○ 지대는 토지생산물 가격의 구성요인이 되지 않으며 또한 될 수도 없다.

① 리카도(D. Ricardo)의 차액지대설
② 알론소(W. Alonso)의 입찰지대 이론
③ 파레토(V. Pareto)의 경제지대 이론
④ 마르크스(K. Marx)의 절대지대설
⑤ 마셜(A. Marshall)의 준지대설

15. 정부가 주택시장에 개입하는 이유에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 주거복지의 측면에서 최소한의 질적 수준을 갖춘 주택이 부족하기 때문이다.
② 주택시장에는 시장실패의 요인이 있기 때문이다.
③ 개별주택의 불량화는 주변 지역사회에 사회적 비용을 초래하기 때문이다.
④ 주택시장은 시장으로의 진입과 퇴거가 자유롭기 때문이다.
⑤ 지역별로 주택보급률에 편차가 있기 때문이다.

16. 공공재에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 소비의 비경합성(非競合性)과 비배제성(非排除性)이라는 특성이 있다.
② 생산을 시장에 맡길 경우 사회적 적정 생산량보다 과다하게 생산되는 경향이 있다.
③ 생산을 시장에 맡길 경우 무임승차의 문제가 발생한다.
④ 소비에 있어서 규모의 경제가 있다.
⑤ 산림, 명승지 등 자연이 잘 보존된 토지는 공공재적 성격을 지닌다.

17. 외부효과에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 외부효과에는 외부경제와 외부불경제가 있다.
② 외부효과는 생산과정에서 발생하는 경우도 있고 소비과정에서 발생하는 경우도 있다.
③ 생산과정에서 외부불경제를 발생시키는 재화의 공급을 시장에 맡길 경우, 그 재화는 사회적인 최적 생산량보다 과다하게 생산되는 경향이 있다.
④ 외부효과는 어떤 경제주체의 경제활동의 의도적인 결과가 시장을 통하여 다른 경제주체의 후생에 영향을 주는 것을 말한다.
⑤ 토지이용 행위에서 발생하는 외부불경제는 토지이용규제의 명분이 된다.

18. 분양가 상한제에 관한 설명 중 옳은 설명으로 묶인 것은?

ㄱ. 장기적으로 민간의 신규주택 공급을 위축시킴으로써 주택가격을 상승시킬 수 있다.
ㄴ. 상한가격이 시장가격보다 낮을 경우 일반적으로 초과공급이 발생한다.
ㄷ. 주택건설업체의 수익성을 낮추는 요인으로 작용하여 주택공급을 감소시킬 수 있다.
ㄹ. 시장가격 이상으로 상한가격을 설정하여 무주택자의 주택가격 부담을 완화시키고자 하는 제도이다.

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

19. 임대료 보조정책에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 저소득층에게 정부가 임대료의 일부를 보조해 주는 것을 말한다.
② 저소득층의 실질소득을 증가시키는 효과를 갖는다.
③ 다른 조건이 같을 경우 임대주택의 수요를 증가시킨다.
④ 다른 조건이 같을 경우 임대주택의 공급을 감소시킨다.
⑤ 저소득층의 주택문제를 해결하기 위한 정부의 시장개입 정책 중 하나이다.

20. 다음 임대주택사업의 세후현금수지는 얼마인가?(단, 다른 조건은 고려하지 않음)

○ 순운영소득	140,000,000원
○ 재산세	5,000,000원
○ 연간융자월부금	90,000,000원
○ 융자이자	70,000,000원
○ 감가상각	10,000,000원
○ 소득세율	30%

① 18,000,000원 ② 27,000,000원
③ 32,000,000원 ④ 45,000,000원
⑤ 50,000,000원

21. 상업용부동산의 투자성과 판단지표에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?

① 부채감당률(DSCR)이 1.0보다 크다는 것은 순영업소득이 부채의 할부금을 상환하고도 잔여액이 있다는 의미이다.
② 순현가법(NPV)은 장래 기대되는 세후소득의 현가합과 투자비용의 현가합을 서로 비교하여 투자의사를 결정한다.
③ 내부수익률(IRR)은 수익성지수가 1.0이 되는 할인율이다.
④ 자본환원율(capitalization rate)은 화폐의 시간 가치를 고려하지 않는다.
⑤ 현가회수기간법(present value payback period method)은 화폐의 시간 가치를 고려하지 않는다.

22. 다음 표와 같은 투자사업들이 있다. 이 사업들은 모두 사업기간이 1년이며, 금년에는 현금지출만 발생하고 내년에는 현금유입만 발생한다고 한다. 할인율이 5%라고 할 때 다음 중 틀린 것은?

사업	금년의 현금지출	내년의 현금유입
A	300만원	630만원
B	100만원	315만원
C	100만원	420만원
D	100만원	262.5만원

① A와 C의 NPV(순현가)는 같다.
② NPV가 가장 작은 사업은 D이다.
③ C의 PI(수익성지수)는 4이다.
④ PI가 큰 순서는 C>B>A>D이다.
⑤ 총투자비가 300만원일 경우, A만 수행하는 투자안보다 B, C, D를 함께 수행하는 투자안의 타당성이 더 높다.

23. 부동산투자회사법상 부동산투자회사에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 부동산투자회사의 설립 자본금은 10억원 이상으로 한다.
② 부동산개발사업에 투자·운영할 목적으로 설립되는 부동산투자회사는 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자할 수 없다.
③ 영업인가를 받은 날부터 6개월이 지난 부동산투자회사의 자본금은 100억원 이상이 되어야 한다.
④ 부동산투자회사는 영업인가 전에는 현물출자를 받는 방식으로 신주를 발행할 수 없다.
⑤ 부동산투자회사는 그 자산을 부동산의 취득·관리·개량 및 처분, 부동산개발사업 등의 방법으로 투자·운용하여야 한다.

24. 포트폴리오이론에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 주식, 회사채, 국채로 구성된 포트폴리오에 부동산이 추가편입되면 위험분산 혜택 등을 얻을 수 있다.
② 경기변동, 인플레이션, 이자율의 변화 등에 의해 야기되는 시장위험은 피할 수 없는 위험으로 이를 비체계적 위험이라 한다.
③ 투자자 자신의 무차별곡선과 효율적 프론티어(efficient frontier)의 접점에서 최적의 포트폴리오가 선택된다.
④ 기대수익률의 분산 또는 표준편차는 투자안의 위험을 측정하는 전통적인 방법이다.
⑤ 투자를 분산하는 것은 위험을 줄이는 방법 중 하나이다.

25. 서울에 거주하는 A가 다음과 같이 시중은행에서 주택을 담보로 대출을 받고자 할 때 A가 받을 수 있는 최대 대출가능금액은?

○ 대출승인 기준 : 담보인정비율(LTV) 60% 소득대비 부채비율(DTI) 40% (두 가지의 대출승인 기준을 모두 충족시켜야 함) ○ A의 서울소재 주택의 담보평가가격 : 500,000,000원 ○ A의 연간 소득 : 60,000,000원 ○ 사업자금대출 : 연간 12,000,000원 부채상환 ○ 연간 저당상수 : 0.12

① 100,000,000원 ② 150,000,000원
③ 200,000,000원 ④ 240,000,000원
⑤ 300,000,000원

26. 한국주택금융공사에서 고령자의 노후생활지원을 위해 시행하고 있는 주택연금제도에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 이용자격은 보증신청일 현재 만65세 이상 1세대 1주택 소유자(1년 이상 거주)이며, 배우자가 있는 경우 배우자도 만65세 이상이어야 한다.
② 주택연금 지급방식은 종신지급방식과 종신혼합방식 등이 있다.
③ 담보가 되는 대상은 주택법상 단독주택, 다세대주택, 연립주택 및 아파트(주상복합아파트 포함) 등이고, 실버주택, 오피스텔, 상가주택, 상가 등은 제외된다.
④ 보증료는 주택가격의 2%를 최초 대출실행시 납부하는 초기보증료와 보증잔액의 연 0.5%를 매월 납부하는 연보증료가 있다.
⑤ 종신지급방식에서 가입자가 사망할 때까지 지급된 주택연금 대출 원리금이 담보주택가격을 초과하는 경우에는 초과 지급된 금액은 법정상속인이 상환해야 한다.

27. 가상적인 아파트 투자사업에 대해 미래의 경제환경 조건에 따라 추정된 수익률의 예상치가 아래와 같다고 가정할 때 기대수익률은?(단, 다른 조건은 동일함)

경제환경변수	발생확률(%)	수익률(%)
비관적	20	4.0
정상적	60	8.0
낙관적	20	13.0

① 4.8% ② 6.8% ③ 7.4%
④ 8.2% ⑤ 9.6%

28. 부동산금융에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 부동산금융은 부동산의 개발, 취득 등의 목적으로 화폐와 신용을 이전하기 위하여 사용되는 제도, 시장, 수단과 관계된 영역을 말한다.
② 부동산금융은 부동산을 운용대상으로 하여 자본을 조달하는 일련의 과정이라 할 수 있다.
③ 부동산금융에는 담보기능, 감가상각 및 차입금 이자에 대한 세금감면의 혜택 등이 있다.
④ 부동산 프로젝트금융에서는 대상부동산을 담보로 제공받으며, 소구금융(recourse loan)이 일반적이다.
⑤ 부동산 거래의 활성화를 통해 부동산 개발 및 건설 활동을 촉진시키는 기능이 있다.

29. 부동산금융의 자금조달 방법 중 하나인 지분금융(equity financing)과 관련이 없는 것은?

① 공모(public offering)에 의한 증자
② 부동산 신디케이트(syndicate)
③ 주택저당담보부채권(MBB)
④ 부동산투자회사법에 의한 부동산투자신탁(REITs)
⑤ 간접투자자산운용업법에 의한 부동산간접투자펀드

30. 금융기관이 부동산 대출 관련 위험을 줄이는 방법으로 옳은 것은?

① 담보인정비율(LTV)을 높인다.
② 소득대비 부채비율(DTI)을 높인다.
③ 금리 변동이 심할 때는 고정금리로 대출한다.
④ 대출 실행시 부채감당률(DSCR)이 1.0 이하가 되는 투자안을 선택한다.
⑤ 금리 변동 위험을 방어하기 위하여 이자율 스왑(Swap) 등의 방법으로 위험을 전가한다.

31. 부동산 마케팅 전략에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 시장점유 마케팅 전략은 소비자의 구매의사결정 과정의 각 단계에서 소비자와의 심리적인 접점을 마련하고 전달하려는 메시지의 취지와 강약을 조절하는 전략이다.
② 표적시장선정 전략은 세분화된 수요자 집단에서 경쟁상황과 자신의 능력을 고려하여 가장 자신 있는 수요자 집단을 찾아내는 것을 말한다.
③ 차별화 전략은 동일한 표적시장을 갖는 다양한 공급 경쟁자들 사이에서 자신의 상품을 어디에 위치시킬 것인가를 정하는 전략이다.
④ 홍보(promotion) 전략은 매체를 통하여 수요자의 관심을 끌기 위한 전략이다.
⑤ 시장세분화 전략은 수요자 집단을 인구경제학적 특성에 따라서 세분하고, 그 세분된 시장을 대상으로 상품의 판매 지향점을 분명히 하는 전략이다.

32. 부동산 개발에 관한 옳은 설명으로 묶인 것은?

ㄱ. 시장성분석은 개발된 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매·임대될 수 있는 가능성 정도를 조사하는 것을 말한다.
ㄴ. 개발사업에 대한 타당성분석 결과가 동일한 경우에도 분석된 사업안은 개발업자에 따라 채택될 수도 있고 그렇지 않을 수도 있다.
ㄷ. 흡수율분석의 궁극적인 목적은 과거 및 현재의 추세를 정확하게 파악하는 데 있다.
ㄹ. 개발사업에 있어서 법적 위험은 토지이용규제와 같은 사법적인 측면과 소유권 관계와 같은 공법적인 측면에서 발생할 수 있는 위험을 말한다.
ㅁ. 개발의 단계 중 예비적 타당성분석은 개발사업으로 예상되는 수입과 비용을 개략적으로 계산하여 수익성을 검토하는 것이다.

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

33. 부동산개발사업 자산유동화증권(이하, 부동산개발 PF ABS)에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 부동산개발 PF ABS는 부동산개발업체의 개발사업에서 발생하는 수익 등을 기초자산으로 발행되는 자산유동화증권이다.
② 금융기관이 부동산개발업체에게 대출을 실행하고 이 대출채권을 유동화전문회사에 매각하여 자산유동화증권을 발행한다.
③ 부동산개발 PF ABCP(자산담보부기업어음)의 도관체(conduit)는 상법의 적용을 받지 않고, 자산유동화에 관한 법률의 적용을 받는 회사로서 특례를 받을 수 있다.
④ 부동산개발 PF ABS는 부동산개발 PF ABCP에 비해 장기로 자금조달이 가능하다.
⑤ 부동산 개발업체는 부동산개발 PF ABS를 활용하여 개발사업에 필요한 자금을 조달할 수 있다.

34. 개발권양도제(Transferable Development Rights)에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 개발제한으로 인해 규제되는 보전지역(이하 규제지역)에서 발생하는 토지 소유자의 손실을 보전하기 위한 제도이다.
② 초기의 개발권양도제는 도심지의 역사적 유물 등을 보전하기 위한 목적으로 실시되었다.
③ 규제지역 토지 소유자의 손실을 개발지역 토지에 대한 소유권 부여를 통해 보전하는 제도이다.
④ 공공이 부담해야 하는 비용을 절감하면서 규제에 따른 손실의 보전이 이루어진다는 점에 의의가 있다.
⑤ 규제지역 토지 소유자의 재산상의 손실을 시장을 통해서 해결하려는 제도이다.

35. 다음 용어에 대한 설명 중 틀린 것은?

① 조건부평가란 부동산가격의 증감요인이 되는 새로운 상황의 발생을 상정하여 그 조건이 성취되는 경우를 전제로 부동산을 평가하는 것을 말한다.
② 소급평가란 과거 어느 시점을 가격시점으로 하여 부동산가격을 평가하는 것을 말한다.
③ 일괄평가란 두 개 이상의 물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간 불가분의 관계에 있는 경우에 일괄하여 평가하는 것을 말한다.
④ 법정평가란 법규에서 정한대로 행하는 평가로서, 공공용지 수용시 평가, 과세평가 등이 있다.
⑤ 구분평가란 일체로 이용하고 있는 물건의 일부만을 평가하는 경우를 말한다.

36. 부동산가격이론에서 가치와 가격에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 가치는 주관적·추상적인 개념이고, 가격은 가치가 시장을 통하여 화폐단위로 구현된 객관적·구체적인 개념이다.
② 가치가 상승하면 가격도 상승하고, 가치가 하락하면 가격도 하락한다.
③ 수요와 공급의 변동에 따라 단기적으로 가치와 가격은 일치하게 되고, 장기적으로 가격은 가치로부터 괴리되는 현상을 나타낸다.
④ 부동산가치는 평가목적에 따라 일정 시점에서 여러 가지가 존재하나, 부동산가격은 지불된 금액이므로 일정 시점에서 하나만 존재한다.
⑤ 부동산의 가치는 장래 기대되는 유·무형의 편익을 현재가치로 환원한 값을 의미한다.

37. 거래사례비교법에 관한 설명 중 틀린 것은?

① 시장성의 원리에 의한 것으로 실증적이며 설득력이 풍부하다.
② 아파트 등 매매가 빈번하게 이루어지는 부동산의 경우에 유용하다.
③ 시점수정은 거래사례 자료의 거래시점 가격을 현재시점의 가격으로 정상화하는 작업을 말한다.
④ 사례자료는 가격시점이 가까울수록 유용하다.
⑤ 부동산시장이 불완전하거나 투기적 요인이 있는 경우에는 거래사례의 신뢰성이 문제가 된다.

38. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 표준주택에 대하여 매년 공시해야 하는 내용에 포함되지 않는 것은?

① 표준주택가격
② 표준주택의 건축허가일
③ 표준주택의 용도
④ 표준주택의 사용승인일
⑤ 표준주택의 지번

39. 다음 자료를 이용하여 대상부동산의 비준가격을 구하면?

○ 대상부동산(토지)은 면적이 900㎡이며, 사례부동산(토지)보다 개별요인이 10% 우세하다. ○ 사례부동산은 면적이 1,000㎡이며, 가격시점 1년 전 200,000,000원에 거래되었다. ○ 연간 지가상승률은 5% 이다. (단, 다른 조건은 사례부동산과 동일함)

① 198,000,000원
② 207,900,000원
③ 220,600,000원
④ 231,200,000원
⑤ 246,000,000원

40. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따라 정부는 부동산가격을 매년 공시하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?

① 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하는 경우에 적용되는 것은 시가표준액이다.
② 개별주택 및 공동주택의 가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.
③ 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토해양부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
④ 시장·군수 또는 구청장은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·산정하여 한국감정원 공동주택가격심의위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다.
⑤ 국토해양부장관은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

제2과목 : 민법 및 민사특별법

41. 법률행위의 목적에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 농지취득자격증명은 농지매매의 효력발생요건이다.
② 탈세를 목적으로 하는 중간생략등기는 언제나 무효이다.
③ 계약성립 후 채무이행이 불가능하게 되더라도, 계약이 무효로 되는 것은 아니다.
④ 법률행위의 표시된 동기가 사회질서에 반하는 경우 그 법률행위는 반사회적 법률행위라고 할 수 없다.
⑤ 단순히 강제집행을 면하기 위해 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하더라도, 이는 반사회적 법률행위에 해당한다.

42. 비진의표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 비진의표시는 표시된 내용대로 효력이 발생함이 원칙이다.
② 비진의표시에 관한 규정은 대리인이 대리권을 남용한 경우 유추적용될 수 없다.
③ 자의로 사직서를 제출하여 한 중간퇴직의 의사표시는 비진의표시가 아니다.
④ 비진의표시는 상대방이 이를 비진의표시 당시 안 경우 통정허위표시와 마찬가지로 무효이다.
⑤ 은행대출한도를 넘은 甲을 위해 乙이 은행대출약정서에 주채무자로 서명날인 한 경우, 은행이 이런 사정을 알았더라도 乙은 원칙적으로 대출금반환채무를 진다.

43. 약관(約款)에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 고객에게 부당하게 불리한 약관조항은 공정을 잃은 것으로 추정한다.
② 약관의 구속력의 근거는 그 자체가 법규범이거나 법규범적 성질을 가지기 때문이다.
③ 사업자가 상당한 이유 없이 자신이 부담하여야 할 위험을 고객에게 이전하는 내용의 약관조항은 무효이다.
④ 설명의무가 있는 약관내용이 설명되었다는 점은 그 약관내용을 계약의 내용으로 주장하는 자가 증명하여야 한다.
⑤ 골프장 운영회사가 불특정다수의 회원에게 적용하기 위하여 만든 골프클럽운영회칙 중 당사자의 권리·의무에 관한 규정은 약관의 성질을 갖는다.

44. 사기에 의한 의사표시에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 표의자가 제3자의 사기로 의사표시를 한 경우, 상대방이 그 사실을 과실 없이 알지 못한 때에도 그 의사표시를 취소할 수 있다.
② 사기에 의한 의사표시의 상대방의 포괄승계인은 사기를 이유로 한 법률행위의 취소로써 대항할 수 없는 선의의 제3자에 포함된다.
③ 제3자의 기망행위로 신원보증서면에 서명한다는 착각에 빠져 연대보증서면에 서명한 경우, 사기를 이유로 의사표시를 취소할 수 있다.
④ 교환계약의 당사자 일방이 상대방에게 그가 소유하는 목적물의 시가를 허위로 고지한 경우, 원칙적으로 사기를 이유로 취소할 수 있다.
⑤ 甲의 대리인 乙의 사기로 乙에게 매수의사를 표시한 丙은 甲이 그 사실을 알지 못한 경우에도 사기를 이유로 법률행위를 취소할 수 있다.

45. 2007년 甲은 丙의 토지를 매수한 뒤 친구 乙과의 사이에 명의신탁약정을 맺었고, 丙은 甲의 부탁에 따라 직접 乙에게 소유권이전등기를 하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 丙의 甲에 대한 이전등기 의무는 소멸하였다.
② 丙은 乙에게 이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
③ 대내적으로는 甲이 토지의 소유자이나 대외적으로는 乙이 소유자이다.
④ 丙이 명의신탁 사실을 알지 못한 경우 甲과 丙의 매매계약은 무효이다.
⑤ 甲은 명의신탁약정의 해지를 이유로 乙에게 진정명의회복을 위한 이전등기를 청구할 수 있다.

46. 甲 소유 부동산에 대한 점유자 乙의 시효취득에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 乙의 점유취득시효가 완성되더라도, 乙은 등기를 하여야 소유권을 취득한다.
② 등기부취득시효가 완성되기 위해서는 乙이 과실 없이 점유를 개시하여야 한다.
③ 乙이 등기부취득시효의 완성으로 시효취득한 후에 그 부동산에 관한 乙 명의의 등기가 불법 말소된 경우 乙은 소유권을 상실한다.
④ 점유취득시효 완성 후 아직 乙 명의로 소유권이전등기가 경료되지 아니한 경우, 甲은 乙에 대하여 점유로 인한 부당이득반환청구를 할 수 없다.
⑤ 점유취득시효 완성 후 일시적으로 丙에게 소유권이전등기가 되었다가 甲이 다시 소유권을 회복한 경우, 乙은 甲에게 시효완성을 주장할 수 있다.

47. 무효와 취소에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 계약이 불성립하였다면, 무효행위의 전환이나 무효행위의 추인 규정이 적용되지 않는다.

② 甲과 乙이 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용하기로 약정하였다면 이 가등기는 소급하여 유효한 등기로 전환된다.

③ 甲이 乙의 강박에 의해 乙에게 부동산을 매도하고 乙이 丙에게 전매했다면, 甲은 丙에게 의사표시를 취소할 수 있다.

④ 甲과 乙 사이의 매매계약이 적법하게 취소되면 계약은 장래에 향하여 소멸하므로 甲과 乙은 이행된 것을 반환할 필요가 없다.

⑤ 甲이 행위능력자 乙과 체결한 계약을 행위무능력을 이유로 적법하게 취소한 경우, 乙은 자신이 받은 이익이 현존하는 한도에서만 상환할 책임이 있다.

48. 甲 소유의 토지 위에 乙이 무단으로 건물을 축조하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 乙이 건물에 거주하는 경우 甲은 乙을 상대로 퇴거를 청구할 수 없다.

② 丙이 그 토지의 소유권을 이전받은 경우 甲은 乙을 상대로 건물의 철거를 청구할 수 있다.

③ 乙이 丁에게 건물을 매도한 후 매매대금을 전부 지급받고 인도하였으나 건물이 아직 미등기인 경우, 甲은 丁을 상대로 건물의 철거를 청구할 수 없다.

④ 만약 乙이 지상권을 취득한 뒤 건물을 축조하였는데, 乙의 허락 없이 戊가 건물을 점유한다면, 甲은 戊를 상대로 건물의 인도를 청구할 수 있다.

⑤ 만약 乙이 甲으로부터 토지를 임차한 후 임차권등기 없이 건물을 축조하였고, 丙이 토지소유권을 취득하였다면, 미등기건물의 소유자 乙은 丙에게 임차권을 주장할 수 있다.

49. 유치권자에게 인정되지 않는 권리는?

① 경매권

② 비용상환청구권

③ 간이변제충당권

④ 유치권에 기한 반환청구권

⑤ 유치물의 보존에 필요한 경우 그 사용권

50. 등기의 추정력과 점유의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 점유자는 평온·공연하게 점유하는 것으로 추정한다.

② 건물 소유권 보존등기의 명의인이 건물을 신축하지 않은 것으로 밝혀진 경우 등기의 추정력은 깨어진다.

③ 점유자의 권리추정 규정은 특별한 사정이 없는 한 등기에 표상되어 있는 부동산물권에 대하여는 적용되지 않는다.

④ 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우 그 등기는 前 등기명의인에 대하여 추정력이 인정되나 제3자에 대해서는 그러하지 아니하다.

⑤ 부동산 등기명의인이 매도인인 경우 그를 소유자로 믿고 그 부동산을 매수하여 점유하는 자는 특별한 사정이 없는 한 과실 없는 점유자에 해당한다.

51. 甲은 자신의 토지를 담보로 은행대출을 받기 위해 乙에게 대리권을 수여하고, 위임장·인감 및 저당권설정에 필요한 서류 일체를 교부하였다. 그러나 乙은 이를 악용하여 甲의 대리인으로서 그 토지를 丙에게 매도하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 乙에게는 기본대리권이 인정된다.

② 표현대리가 성립하지 않더라도, 丙은 甲에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

③ 매매계약이 토지거래허가제를 위반하여 확정적으로 무효이면 표현대리 법리가 적용될 여지가 없다.

④ 丙이 매수 당시 乙에게 대리권이 있다고 믿은 데 정당한 이유가 있었다면, 매매계약 성립 후에 대리권 없음을 알았더라도 월권대리는 성립한다.

⑤ 만약 乙이 자기 앞으로 소유권 이전등기를 마친 후 자신을 매도인으로 하여 丙에게 토지를 매도하였다면, 丙은 甲에게 표현대리의 성립을 주장할 수 없다.

52. 자주점유와 타주점유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 자주점유는 무주물 선점에 의한 소유권취득의 요건이 아니다.

② 권원의 성질상 자주점유인지 타주점유인지 불분명한 점유는 자주점유로 추정된다.

③ 피상속인의 점유가 소유의 의사가 없는 경우 그 상속으로 인한 점유도 타주점유이다.

④ 물건을 매수하여 점유하고 있으나 매매가 무효인 것을 모르는 매수인은 자주점유자이다.

⑤ 타주점유자가 새로운 권원에 기하여 소유의 의사를 가지고 점유를 시작했으면 그때부터 자주점유자가 된다.

53. 환매와 교환계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 환매기간을 정한 경우에는 다시 이를 연장하지 못한다.

② 교환계약은 유상계약이므로 이에는 매매의 규정이 준용된다.

③ 매매계약과 동시에 하지 않은 환매계약은 환매로서의 효력이 없다.

④ 부동산 소유권의 이전 대가로 주식을 양도받는 약정은 교환계약이다.

⑤ 부동산에 관한 환매는 환매권 특약의 등기가 없어도 제3자에 대해 효력이 있다.

54. 甲, 乙, 丙이 토지를 공유하고 있는데, 丙의 지분은 3분의 2이다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 丙이 상속인 없이 사망한 경우 그 지분은 국유가 된다.
② 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독명의로 등기를 한 경우 甲은 이 등기의 전부의 말소를 청구할 수 있다.
③ 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독으로 丁에게 토지의 특정 일부를 임대한 경우 乙은 점유하는 丁을 상대로 점유의 배제를 청구할 수 있다.
④ 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독으로 토지 전부를 丁에게 임대한 경우 甲은 丁을 상대로 자신의 지분에 상응하는 임료 상당액을 부당이득으로 반환 청구할 수 있다.
⑤ 丁이 토지에 건물을 축조하여 그 토지에 관해 취득시효를 완성한 후 乙이 戊에게 공유지분을 매도하고 이전등기 한 경우, 戊는 丁을 상대로 지상건물의 철거를 청구할 수 없다.

55. 근저당권의 피담보채권이 확정되는 시기가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 근저당채무자가 파산선고를 받은 때
② 기본계약상 결산기가 도래한 때
③ 근저당권자가 경매신청을 한 때
④ 설정계약상 근저당권의 존속기간이 만료한 때
⑤ 근저당권자보다 후순위의 전세권자가 경매신청을 한 때

56. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 구분소유자는 규약으로 달리 정한 때에도 대지사용권을 전유부분과 분리하여 처분할 수 없다.
② 관리단은 구분소유관계가 성립하는 건물(일부공용부분은 없음)이 있는 경우에 특별한 조직행위가 없어도 당연히 성립하는 단체이다.
③ 구조상 및 이용상의 독립성을 갖추고 있더라도 소유자가 구분건물로 등기하지 않고 1동의 건물을 객체로 등기를 한 때에는 구분소유권이 성립하지 않는다.
④ 집합건물의 어느 부분이 구분소유자의 전원 또는 일부의 공용에 제공되는지 여부는 특별한 사정이 없는 한 건물의 구조에 따른 객관적인 용도에 의하여 결정되어야 한다.
⑤ 재건축 결의에 따라 설립된 '재건축조합'은 법인등기 전에는 비법인 사단에 해당하므로 정관 기타 규약에 달리 정함이 없는 한 그 구성원의 의사의 합의는 총회의 결의에 의하여야 한다.

57. 저당권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 건물의 저당권자는 저당권의 침해를 이유로 자신에게 건물을 반환할 것을 청구할 수 있다.
② 저당권이 실행되는 경우 저당권자에 우선하는 전세권자가 배당요구를 하더라도 전세권은 매각으로 소멸하지 않는다.
③ 전세권 위에 저당권이 설정된 경우 전세권의 존속기간이 만료하면, 저당권자는 전세권 자체에 대해 저당권을 행사할 수 있다.
④ 물상보증인이 저당부동산을 제3자에게 양도하고, 그 제3취득자가 저당권의 피담보채무의 이행을 인수한 경우, 저당권이 실행되면 물상보증인이 채무자에 대한 구상권을 취득한다.
⑤ 甲의 토지에 乙이 저당권을 취득한 후 丙이 토지 위에 축조한 건물의 소유권을 甲이 취득한 경우, 乙은 토지와 건물에 대해 일괄경매를 청구하여 그 매각대금 전부로부터 우선변제를 받을 수 있다.

58. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 동산의 소유권유보부매매에서 소유권유보의 특약을 한 경우 그 특약은 해제조건부이다.
② 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 간주되나, 채무자는 기한의 이익을 포기할 수 있다.
③ 조건부 권리는 조건의 성취여부가 미정인 동안에도 일반규정에 의해 담보로 할 수 있다.
④ 조건부 법률행위에 있어 조건의 내용 자체가 불법이어서 무효일 경우 조건만을 분리하여 무효로 할 수 있다.
⑤ 조건의 성취로 불이익을 받을 자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 때에는 그 조건은 성취되지 않은 것으로 본다.

59. 계약의 성립에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 승낙자가 청약에 대해 조건을 붙여 승낙한 때는 청약을 거절하고 새로 청약한 것으로 본다.
② 승낙자가 청약과 승낙이 불합치했음에도 합치하는 것으로 오신한 경우 계약은 성립하지 않는다.
③ 청약은 계약의 내용을 결정할 수 있을 정도의 사항을 포함시키는 구체적·확정적 의사표시여야 한다.
④ 매매계약 체결 당시 목적물과 대금이 구체적으로 확정되지 않았다면, 사후에 구체적으로 확정될 수 있는 방법과 기준이 정해져 있더라도 계약의 성립을 인정할 수 없다.
⑤ 교차청약에 있어 양 청약의 의사표시가 동시에 도달하지 않은 경우 늦게 도달하는 청약이 도달한 때 계약이 성립한다.

60. 혼동으로 인해 밑줄 친 권리가 확정적으로 소멸하는 경우는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 지상권자가 지상권이 설정된 토지의 소유권을 단독상속한 경우
② 저당권의 목적물을 저당권자가 매수하였으나 그 매매계약이 원인무효인 경우
③ 저당권이 설정된 부동산에 가압류등기가 된 후 그 저당권자가 부동산의 소유권을 취득한 경우
④ 甲의 지상권에 대해 乙이 1번 저당권, 丙이 2번 저당권을 취득한 후 乙이 그 지상권을 취득한 경우
⑤ 주택임차인이 대항력 및 우선변제권이 있는 임차권을 취득한 다음에 그 주택에 제3자의 저당권이 설정된 후 임차인이 이를 매수하여 소유권을 취득한 경우

61. 우리 민법상 계약체결상의 과실책임에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 우리 민법은 원시적 불능의 경우에 대한 계약체결상의 과실책임을 규정하고 있다.
② 계약체결상의 과실을 이유로 한 신뢰이익의 손해배상은 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익액을 넘지 못한다.
③ 계약체결상의 과실책임은 원시적 불능을 알지 못한데 대한 상대방의 선의를 요하나 무과실까지 요하지는 않는다.
④ 부동산매매에 있어서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우 그 미달부분이 원시적 불능임을 이유로 계약체결상의 과실책임을 물을 수 없다.
⑤ 건축공사의 대가로서 임야사용권을 부여하기로 약정하였으나 그 임야사용권이 원시적 이행불능이라면, 계약체결상의 과실을 이유로 손해배상책임이 인정된다.

62. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 관리인의 권한 또는 의무가 아닌 것은?

① 공용부분의 변경을 위한 행위
② 전유부분 및 공용부분의 보존을 위한 행위
③ 관리단의 사업시행에 관련하여 관리단을 대표하여 행하는 재판상 행위
④ 관리단의 사무집행을 위한 분담금액을 각 구분소유자에게 청구하는 행위
⑤ 매년 1회 일정한 시기에 구분소유자에 대하여 그 사무를 보고하는 행위

63. 甲 소유의 물건을 점유할 권리 없이 점유하여 비용을 지출한 현재의 점유자 乙에 대해 甲이 소유권에 기하여 반환을 청구하였다. 단, 乙은 그 물건으로부터 과실을 취득한 것은 없다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 乙이 악의의 점유자인 경우에도 지출한 필요비의 상환을 청구할 수 있다.
② 乙이 그 물건을 사용하면서 손상된 부품을 교체하는 데 비용을 지출하였다면, 이는 필요비에 해당한다.
③ 乙이 책임 있는 사유로 그 물건을 훼손한 경우, 乙이 선의의 자주점유자라면 이익이 현존하는 한도에서 배상하여야 한다.
④ 乙이 유익비를 지출한 경우 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 乙의 선택에 따라 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.
⑤ 만약 乙의 점유가 불법행위로 인하여 개시되었다면, 乙이 지출한 유익비의 상환청구권을 기초로 하는 乙의 유치권의 주장은 배척된다.

64. 乙은 甲 소유 주택을 2006년 8월 5일 보증금 8천만원, 기간은 같은 해 9월 5일부터 1년 6개월로 하여 甲과 임대차계약을 체결하였다. 乙은 같은 해 9월 5일 보증금을 지급하고 가족과 함께 이사하면서 자신의 주민등록은 사업상 그대로 둔 채 가족만 전입신고를 하고 확정일자를 받았다. 그 후 2008년 10월 10일 甲은 丙에게 그 주택을 매도하고 이전등기해 주었다. 乙은 2008년 10월 26일 현재 그 주택에 거주하고 있는데, 현재까지 계약갱신에 관한 당사자들의 아무런 조치가 없었다. 다음 중 틀린 설명은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 乙의 임차권은 대항력을 가진다.
② 乙은 2006년 9월 6일 0시부터 우선변제권을 갖는다.
③ 乙은 2008년 10월 26일 현재 丙에게 보증금반환을 청구할 수 있다.
④ 乙이 주택의 양도사실을 안 즉시 이의를 제기한 경우 甲의 임차보증금 반환채무는 소멸하지 않는다.
⑤ 임대차가 종료한 경우에도 乙이 임차보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계는 존속한다.

65. 선의취득에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 우리 민법상 선의취득제도는 부동산에 대해서도 인정된다.
② 양수인이 선의인 경우에는 과실이 있더라도 선의취득할 수 있다.
③ 무효인 매매계약에 의해 동산의 점유를 취득한 자는 선의취득을 하지 못한다.
④ 점유개정에 의해 이중으로 양도담보권을 설정한 경우 나중에 담보권을 설정 받은 채권자는 현실인도를 받기 전이라도 양도담보권을 취득할 수 있다.
⑤ 양수인이 유실물을 공개시장에서 매수한 때에는 그가 선의인 한, 과실 여부와 관계없이, 유실자는 양수인이 지급한 대가를 변상하고 그 물건의 반환을 청구할 수 있다.

66. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 쌍방의 채무가 별개의 계약에 기한 것이더라도 특약에 의해 동시이행의 항변권이 발생할 수 있다.

② 동시이행관계에 있는 어느 일방의 채권이 양도되더라도 그 동일성이 인정되는 한 동시이행관계는 존속한다.

③ 동시이행의 항변권이 인정되려면 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 양당사자의 채무가 서로 대가적 의미로 관련되어 있을 것을 요한다.

④ 가압류등기가 있는 부동산 매매계약에서 특약이 없는 한 매도인의 소유권이전등기의무·가압류등기말소의무와 매수인의 대금지급의무 간에는 동시이행관계에 있다.

⑤ 경매가 무효가 되어 근저당권자가 근저당채무자를 대위하여 매수인(경락인)에게 소유권이전등기말소를 청구하는 경우, 그 등기말소의무와 근저당권자의 배당금반환의무는 동시이행관계에 있다.

67. 다음 중 단독행위가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 법정해제 ② 의사표시의 취소
③ 수권행위의 철회 ④ 매매의 일방예약
⑤ 임차권 양도의 동의

68. 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 토지 매매계약이 해제되면, 매수인은 특별한 사정이 없는 한 인도받은 토지를 반환하여야 한다.

② 매도인의 책임있는 사유로 매도인의 채무의 이행이 불가능하게 되면, 매수인은 이행의 최고없이 계약을 해제할 수 있다.

③ 법정해제권의 발생요건인 채무불이행에는 특별한 사정이 없는 한 부수적 채무의 불이행이 포함되지 않는다.

④ 꽃가게 주인의 과실로, 결혼식 시작 전에 배달해주기로 한 화환이 결혼식이 끝날 때까지 배달되지 못했다면, 특약이 없는 한 그 매매계약은 자동으로 해제된다.

⑤ 부동산매매계약의 해제 후 해제를 원인으로 하는 소유권이전등기의 말소등기가 있기 전에 해제사실을 모르는 제3자가 저당권을 취득한 경우 해제는 그 제3자에 대해서 효력이 없다.

69. 계약금에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 계약금은 언제나 증약금으로서의 성질이 있다.

② 매매계약의 성립 후에 교부된 계약금도 계약금으로서의 효력이 있다.

③ 매매계약의 일부 이행에 착수한 매수인은 매도인의 이행착수 전에는 임의로 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

④ 매매계약금을 위약금으로 하는 특약이 없는 한, 채무불이행을 이유로 계약이 해제되더라도 실제 손해만을 배상받을 수 있다.

⑤ 매수인이 약정한 계약금을 지급하지 않은 경우, 그 약정이 없었더라면 매매계약을 체결하지 않았을 것이라는 사정이 없는 한, 매도인은 매매계약을 임의로 해제할 수 없다.

70. 지상권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 지료가 등기되지 않은 약정지상권이 타인에게 매도되어 이전등기 된 경우 지료증액청구권이 발생하지 않는다.

② 건물 이외의 공작물의 소유를 목적으로 존속기간을 5년으로 하여 지상권이 설정된 경우 지상권의 존속기간은 15년이다.

③ 법정지상권이 있는 건물의 소유권이전등기청구권을 가진 자는 건물 소유권을 취득하기 전에 법정지상권만을 양수할 수 없다.

④ 지상권자의 지료지급 연체가 토지소유권의 양도 전후에 이루어진 경우 토지양수인에 대한 연체기간이 2년이 되어야만 양수인이 지상권 소멸청구를 할 수 있는 것은 아니다.

⑤ 甲과 乙이 구분소유적으로 공유하는 토지 중 甲이 배타적으로 사용하는 특정부분 위에 乙이 건물을 신축한 뒤, 대지의 분할등기가 이루어져 건물의 대지부분이 甲의 단독 소유가 된 경우 관습상 법정지상권이 성립한다.

71. 가등기담보등에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 공사대금 채권을 담보하기 위한 가등기에는 이 법이 적용되지 않는다.

② 등기나 등록할 수 없는 주식이나 동산은 가등기담보권의 목적물이 될 수 없다.

③ 대물변제예약 당시의 담보물 가액이 차용액 및 이에 붙인 이자의 합산액에 미치지 못하는 경우에는 이 법이 적용되지 않는다.

④ 청산금의 평가액을 통지한 후에라도 채권자는 청산금의 평가액 자체가 불합리하게 산정되었음을 증명하여 액수를 다툴 수 있다.

⑤ 채권자가 담보권을 실행하여 담보목적물의 소유권을 취득하기 위해서는 청산금의 평가액을 채무자, 담보가등기 목적 부동산의 물상보증인, 담보가등기 후 소유권을 취득한 제3자에게 통지하여야 한다.

72. 매매의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 매도인의 소유에 속하지 않는 부동산의 매매도 유효하다.
② 계약 당시 매수인이 목적물에 하자가 있음을 안 경우 매도인은 하자담보책임을 지지 않는다.
③ 수량을 지정한 매매에서 계약 당시 매매목적물의 수량 부족을 안 매수인은 대금감액을 청구할 수 있다.
④ 매매목적물이 인도되지 않았더라도 매수인이 대금을 완제한 경우, 그 이후의 목적물의 과실은 특약이 없는 한 매수인에게 귀속된다.
⑤ 매수인이 매매목적인 권리의 전부가 제3자에 속한 사실을 알고 있었더라도 매도인이 이를 취득하여 이전할 수 없는 때에는 매매계약을 해제할 수 있다.

73. 물권이 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 온천권 ② 광업권 ③ 어업권
④ 구분지상권 ⑤ 분묘기지권

74. 착오로 인한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 표의자의 중대한 과실은 법률행위의 효력을 부인하는 자가 증명하여야 한다.
② 동기의 착오가 상대방에 의해 유발된 경우 동기가 표시되지 않았다고 하여 중요부분의 착오가 될 수 없는 것은 아니다.
③ 가압류등기가 없다고 믿고 보증하였더라도 그 가압류가 원인 무효인 것으로 밝혀진 경우, 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없다.
④ 매수인의 중도금 미지급을 이유로 매도인이 계약을 적법하게 해제한 후라도 매수인은 착오를 이유로 그 계약 전체를 취소할 수 있다.
⑤ 매매계약 당사자 모두 매매목적물인 X토지의 지번에 착오를 일으켜 계약서에 목적물을 Y토지로 표시한 경우, 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없다.

75. 점유보호청구권에 관한 옳은 설명으로 묶인 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

ㄱ. 점유의 방해를 받은 점유자는 방해의 제거 및 손해의 배상을 청구할 수 있으나, 손해배상을 청구하려면 방해자의 고의나 과실이 있어야 한다.
ㄴ. 점유의 방해를 받을 염려가 있을 때 점유자는 방해의 예방과 손해배상의 담보를 함께 청구할 수 있다.
ㄷ. 점유자가 사기에 의해 점유를 이전한 경우 점유물반환 청구권을 행사할 수 없다.
ㄹ. 점유자가 점유의 침탈을 당한 경우 침탈자의 선의의 매수인으로부터 악의로 이를 전득한 자에 대해 점유물반환청구권을 행사할 수 있다.

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

76. 민법상 임대차에서 임대인과 임차인의 의무에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 임차인이 목적물을 반환하는 때에는 이를 원상회복하여야 할 의무가 있다.
② 수인이 공동으로 물건을 임차한 때에는 연대하여 차임을 지급할 의무를 부담한다.
③ 일시사용을 위한 임대차에 해당하는 숙박계약의 경우 임대인은 임차인의 안전을 배려할 의무가 있다.
④ 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 경우 임차인은 이 사실을 모르는 임대인에게 지체 없이 통지하여야 한다.
⑤ 임대인이 목적물을 임차인에게 인도한 후에는 특별한 사정이 없는 한 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무까지 부담하는 것은 아니다.

77. 무권대리인 乙이 甲의 대리인이라 칭하며 甲 소유의 토지를 丙에게 매도하고 이전등기 해주었다. 표현대리를 고려하지 않는 경우 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 甲이 乙의 대리행위를 추인하기 위해서는 丙의 동의가 필요하다.
② 丙이 丁에게 토지를 전매하고 이전등기 한 경우 甲은 乙의 대리행위를 丁에 대하여 추인할 수 있다.
③ 甲이 추인을 거절한 경우 乙이 행위무능력자이더라도 丙은 乙에 대하여 계약의 이행을 청구할 수 있다.
④ 甲이 丙에게 추인거절의 의사를 적극적으로 표시한 경우에도 丙은 甲에 대해 추인 여부의 확답의 최고권을 가진다.
⑤ 丙은 매매계약 당시 乙에게 대리권 없음을 안 경우 甲의 추인이 있을 때까지 乙에 대하여 계약을 철회할 수 있다.

78. 임차인(전차인 포함)의 부속물매수청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 부속물매수청구권을 행사하려면 임대차가 종료하여야 한다.
② 일시사용을 위한 임대차에서는 부속물매수청구권이 인정되지 않는다.
③ 부속물매수청구권에 관한 규정은 강행규정이므로 이에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
④ 적법하게 전대된 경우에는 전차인도 부속물매수청구권을 행사할 수 있다.
⑤ 건물의 사용에 객관적 편익을 가져오는 것이 아니더라도 임차인의 특수목적에 사용하기 위해 부속된 것은 부속물매수청구권의 대상이 된다.

79. 상가건물임대차보호법상 임차인의 계약갱신요구에 대하여 임대인이 거절할 수 있는 사유가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 임차인이 임차한 건물의 일부를 경과실로 파손한 경우
② 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 일부를 전대한 경우
③ 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
④ 임차한 건물의 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
⑤ 임대인이 목적 건물의 대부분을 철거하기 위해 목적 건물의 점유회복이 필요한 경우

80. 대리에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 등기신청에는 쌍방대리가 허용된다.
② 의사능력 없는 대리인의 대리행위는 무효이다.
③ 수권행의 철회는 임의대리권과 법정대리권의 공통된 소멸원인이다.
④ 복대리인은 본인이나 제3자에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.
⑤ 행위능력자인 대리인이 금치산선고를 받으면, 그가 선임한 복대리인의 대리권도 소멸한다.

2008년도 제19회 공인중개사 자격시험 문제지(2차)

문제지 형별	A형	문제수	120문제	시험시간	2시간 30분 (150분)	수험번호		성명	

제1과목 : 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령 및 중개실무

※ "공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령"은 이하 "공인중개사법령"으로 약칭한다.

1. 공인중개사법령의 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 공인중개사자격시험 합격자에 대한 자격증의 교부는 시·도지사가 한다.

② 반복·계속성이나 영업성이 없이 우연한 기회에 타인 간의 거래행위를 중개한 경우는 중개업에 해당하지 않는다.

③ 중개대상물 중 '건축물'에는 장차 건축될 특정의 건물도 포함된다.

④ 영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치는 중개대상물이 아니다.

⑤ 중개행위인지의 여부는 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었는가를 기준으로 판단한다.

2. 공인중개사 자격취득자 중 중개사무소의 개설등록을 할 수 없는 자는?

① 한정치산선고를 받지 아니한 사실상 한정치산상태에 있는 자

② 파산선고를 받고 복권된 자

③ 중개사무소 개설등록이 취소된 후 3년이 경과된 자

④ 도로교통법 위반으로 벌금형을 받은 자

⑤ 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

3. 공인중개사법령에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

ㄱ. 중개보조원은 공인중개사가 아니다.
ㄴ. 부동산중개계약은 모두 요식계약이다.
ㄷ. 법 제 2조(정의) 제 3호 소정의 '일정한 보수"를 받지 않더라도 중개업이 될 수 있다.
ㄹ. 중개업자는 다른 중개업자인 법인의 사원은 될 수 없으나 임원은 될 수 있다.
ㅁ. 공인중개사 자격이 없는 자가 자신의 명함에 '부동산뉴스 대표'라는 명칭을 사용하여 중개행위를 한 것은 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다.

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

4. 공인중개법령상 중개업자의 중개대상이 될 수 있는 권리 및 대상물로 틀린 항목이 들어 있는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 미등기건물, 개인의 공유수면 매립토지, 예고등기가 설정되어 있는 토지
ㄴ. 지상권, 법정저당권, 가등기가 설정되어 있는 토지
ㄷ. 무허가건물, 권리금, 질권
ㄹ. 지상권, 등기된 환매권, 공장저당법에 따른 공장재단
ㅁ. 법정지상권, 특허권, 접도구역에 포함된 사유지

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

5. 중개업자의 의무 및 금지행위에 관한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 중개업자 등이 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 아니한다.

② 중개업자는 법령상의 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 하여서는 아니된다.

③ 중개업자가 미등기전매를 알선하였으나 중개의뢰인이 이로 인하여 전매차익을 얻지 못한 경우라면 법 제33조(금지 행위) 제7호의 '부동산투기를 조장하는 행위'에 해당하지 않는다.

④ 중개업자는 직접적인 위탁관계가 없더라도 그의 개입을 신뢰하여 거래하게 된 거래상대방에 대하여 목적물의 하자, 권리자의 진위 등에 일반적인 주의의무를 부담한다.

⑤ 중개업자는 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니되나, 중개대상물의 중대한 하자는 중개의뢰인과의 관계에서는 비밀에 해당하지 않는다.

6. 부동산거래신고에 관한 내용으로 틀린 것은?

① 주택거래신고지역 외의 지역에서 중개업자가 거래계약서를 작성·교부한 때에는 중개업자가 신고를 하여야 한다.

② 부동산거래신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 그 신고 내용을 확인한 후 신고필증을 신고인에게 7일 이내에 교부하여야 한다.

③ 거래당사자는 중개업자로 하여금 거짓된 내용을 신고하도록 요구하여서는 아니된다.

④ 거래대상 부동산의 종류 및 계약대상 면적은 신고사항이다.

⑤ 세무관서의 장은 시장·군수 또는 구청장으로부터 통보받은 신고사항을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다.

7. 공인중개사법령상 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 공탁으로 업무보증을 하는 경우 중개업자가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 공탁금을 회수하지 못한다.
② 중개업자가 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공해 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
③ 공제제도는 중개업자가 그의 불법행위 또는 채무불이행으로 인하여 거래당사자에게 부담하게 되는 손해배상책임을 보증하는 보증보험적 성격을 가진 제도이다.
④ 지역종업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 1천만원 이상의 보증을 설정해야 한다.
⑤ 확인·설명의무를 위반하여 중개업자가 중개의뢰인에게 손해를 끼친 경우 중개의뢰인이 중개업자에게 소정의 수수료를 지급하지 않았다면 중개업자는 그에 따른 책임을 지지 않는다.

8. 공인중개사법령상 계약금 등의 반환채무이행의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 예치대상 '계약금 등'에는 계약금, 중도금 또는 잔금이 있다.
② 계약금 등을 중개업자 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우. 중개업자는 거래당사자의 동의 없이 이를 인출할 수 있다.
③ 거래당사자는 반환채무이행의 보장을 위해 계약금 등을 반드시 금융기관 등에 예치해야 하는 것은 아니다.
④ 중개업자의 명의로 계약금 등을 예치시 예치되는 계약금등의 안전을 보장하기 위한 규정을 위반한 경우 업무정지 1월을 명할 수 있다.
⑤ 거래당사자간 계약이행기간 동안의 거래안전을 보장하기 위한 제도이다.

9. 공인중개사법령상 중개수수료에 관한 판례의 입장이 아닌 것은?

① 법령상 상한을 초과하는 부동산중개수수료 약정은 그 한도를 넘는 법위 내에서 무효이다.
② 법령상 한도를 초과하는 수수료를 유효한 당좌수표로 받았으나 부도처리되어 중개업자가 그 수표를 반환한 경우에도 이는 위법하다.
③ 권리금은 법령상의 중개대상물이 아니므로 중개수수료에 관한 규정이 적용되지 않는다.
④ 중개사무소를 개설등록하지 아니하고 부동산거래를 중개하면서 그에 대한 수수료를 약속·요구하는데 그친 행위는 처벌할 수 없다.
⑤ 중개업자가 중개수수료 산정에 관한 지방자치단체의 조례를 잘못 해석하여 법령이 허용하는 금액을 초과한 중개수수료를 받은 경우 처벌대상이 되지 않는다.

10. 공인중개사법령상 중개업자의 금지행위에 해당되지 않는 것은?

① 아파트를 분양받으려는 자에게 청약통장의 거래를 알선했다.
② 부동산매매를 중개한 중개업자가 당해 부동산을 다른 중개업자의 중개를 통하여 임차했다.
③ 주택임대차계약에서 임대의뢰인과 임차의뢰인을 대리해 계약을 체결했다.
④ 소유권이전등기가 불가능한 토지를 매수중개의뢰인에게 근저당설정으로 소유권을 확보할 수 있다며 거래를 성사 시켰다.
⑤ 무등록중개업자인 것을 알면서 그를 통해 중개를 의뢰받았다.

11. 공인중개사의 자격취소 사유가 아닌 것은?

① 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 다른 중개업자의 소속공인중개사로 중개업무를 행한 경우
② 부정한 방법으로 공인중개사자격을 취득한 경우
③ 공인중개사자격증을 양도 또는 대여한 경우
④ 거래계약서에 거래금액 등 거래 내용을 거짓으로 기재한 경우
⑤ 공인중개사가 타인에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우

12. 공인중개사법령상 절대적 등록취소사유가 아닌 것은?

① 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
② 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소를 개설등록한 경우
③ 등록기준에 미달하게 된 경우
④ 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우
⑤ 개인인 중개업자가 사망하거나 중개업자인 법인이 해산한 경우

13. 중개수수료 및 실비에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.
② 교환계약의 경우에는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 적은 중개대상물의 가액을 거래금액으로 한다.
③ 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간 거래행위가 해제된 경우에도 중개수수료의 청구권은 인정된다.
④ 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인에게 받을 수 있다.
⑤ 일부 중도금만 납부된 분양권을 중개하는 경우 중개수수료는 총 분양가에 프리미엄을 포함한 금액으로 계산한다.

14. 공인중개사법령 및 공인중개사제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산중개사무소 개설등록신청서 서식에서 중개업자 종별로는 법인과 공인중개사만이 있다.
② 무등록중개업자의 중개행위로 인한 부동산매매계약이 당연히 무효인 것은 아니다.
③ 자격정지 처분을 받은 날부터 6월이 경과한 공인중개사는 법인인 중개업자의 임원이 될 수 있다.
④ 법 제 39조(업무의 정지) 제 1항에 따른 등록관청의 업무정지처분은 해당하는 사유가 발행한 날부터 3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다.
⑤ 자격취소처분을 받은 공인중개사인 중개업자는 그 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 자격증을 반납해야 한다.

15. 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 법령은 전속중개계약서에 대한 표준서식을 규정하고 있지 않다.
② 전속중개계약은 당사자 약정으로 유효기간을 정할 수 있기 때문에 법으로 유효기간을 정하지 않고 있다.
③ 전속중개계약을 체결한 때에는 부동산거래정보망 또는 일간신문에 당해 중개대상물에 관한 정보를 중개의뢰인이 비공개를 요청하지 않는 한 공개해야 한다.
④ 전속중개계약을 체결한 중개업자는 중개의뢰인에게 서면으로 업무처리 상황을 보고할 의무는 없다.
⑤ 전속중개계약을 체결한 때에는 당해 계약서를 5년간 보존하여야 한다는 명문의 규정이 있다.

16. 공인중개사법령의 내용에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 휴업기간의 변경신고를 하지 아니한 자의 과태료는 20만원이다.
② 김포시에 주된 사무소가 있는 법인인 중개업자 甲은 공주시에 분사무소를 두려면 공주시에 신고를 하여야 한다.
③ 중개업자 甲이 임차한 중개사무소를 중개업자 乙이 공동으로 사용하는 경우 등록관청의 공무원은 임대인의 동의여부를 확인하여야 한다.
④ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다.
⑤ 외국인은 공인중개사자격을 취득하였더라도 국내에서 중개업 개설등록을 할 수 없다.

17. 공인중개사법령상 법인인 중개업자가 할 수 있는 업무를 모두 고른 것은?

ㄱ. 상업용 건축물의 관리대행
ㄴ. 주택저당채권의 발행 및 유통
ㄷ. 부동산의 이용·개발 상담
ㄹ. 간접투자자산운용업법상의 부동산펀드 조성
ㅁ. 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

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

18. 공인중개법령상 중개업자의 인장등록 및 사용인의 관리에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 중개보조원의 해고는 고용계약의 법리에 따르므로 등록관청에 신고하지 않아도 된다.
② 소속공인중개의 업무상 행위에 대하여 그를 고용한 중개업자는 법적 책임이 없다.
③ 중개업자가 소속공인중개사를 고용한 때는 고용일로부터 30일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다는 명문의 규정이 있다.
④ 소속공인중개사는 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하지 않아도 된다.
⑤ 중개업자는 등록인장을 변경한 경우 변경일로부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.

19. 공인중개사법령상 중개사무소에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 중개사무소의 최소면적에 관한 명문의 규정은 없다.
② 중개사무소 안에 실무교육 이수증을 게시해야 한다.
③ 법인인 중개업자의 분사무소는 분사무소설치신고필증을 게시해야 한다.
④ 소속공인중개사가 있는 경우 소속공인중개사자격증을 게시해야 한다.
⑤ 중개업자가 그 사무소에 설치한 옥외 간판에 중개업자의 성명을 표기하지 않은 경우 등록관청은 그 간판의 철거를 명할 수 있다.

20. 공인중개사법령상 업무정지와 자격정지의 사유가 모두 될 수 있는 것이 아닌 것은?

① 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
② 거래계약서에 서명·날인하지 아니한 경우
③ 중개대상물 확인·설명서에 서명·날인하지 아니한 경우
④ 업무정지기간 중에 중개업무를 한 경우
⑤ 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니한 경우

21. 공인중개사법령상 행정처분권자의 처분의 내용과 대상이 잘못 연결된 것은?

① 국토해양부장관 - 시정명령 - 협회공제사업
② 시·군·구청장 - 업무정지 - 공인중개사인 중개업자
③ 시·도지사 - 등록취소 - 중개법인
④ 국토해양부장관 - 지정취소 - 부동산거래정보사업자
⑤ 시·도지사 - 자격정지 - 소속공인중개사

22. 공인중개사법령상 부동산거래정보망에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받으려는 자는 신청서류를 국토해양부장관에게 제출하여야 한다.
② 거래정보사업자지정신청서에 중개업자의 주된 컴퓨터 설비의 내역을 기재해야 한다.
③ 부동산거래정보망은 중개업자 상호간 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진시키려는 제도이다.
④ 중개업자가 중개의뢰인과 일반중개계약을 체결한 경우는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 공개할 의무에 대한 명문규정은 없다.
⑤ 거래정보사업자가 승인받아야 하는 부동산 거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영구정에는 가입자에 대한 회비 및 그 징수에 관한 사항을 정하여야 한다.

23. 공인중개사법령상 공제사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 협회가 공제규정을 변경하고자 하는 때에는 금융감독원장의 승인을 얻어야 한다.
② 공제계약의 내용에서 정한 공제료는 공제사고 발생률, 보증보험료 등을 종합적으로 고려하여 결정한 금액으로 한다.
③ 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 한다.
④ 회계기준은 공제사업을 손해배상기금과 복지기금으로 구분하여 각 기금별 목적 및 회계원칙에 부합되는 세부기준을 정한다.
⑤ 책임준비금의 적립비율은 공제사고 발생률 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 정하되, 공제료 수입액의 100분의 10이상으로 정한다.

24. 공인중개사법령상 포상금에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 거짓으로 중개사무소의 개설등록을 한 자를 신고한 자는 포상금 지급대상이 될 수 없다.
② 포상금은 1건당 30만원으로 한다.
③ 등록관청은 공인중개사자격증의 양도·대여를 사유로 포상금을 지급한 경우 자격증을 교부한 시·도에 그 사실을 통보하여야 한다.
④ 폐업 후 중개업을 한 자를 신고한 자는 포상금 지급대상이 된다.
⑤ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우에는 신고자에게 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다.

25. 공인중개사법령상 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해지는 것으로 옳게 짝지어진 것은?

ㄱ. 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 자
ㄴ. 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자
ㄷ. 탈세 등 관계법령을 위반할 목적으로 이전등기를 하지 아니한 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위를 한 자
ㄹ. 중개사무소 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
ㅁ. 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㅁ ③ ㄴ, ㄹ
④ ㄷ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㅁ

26. 공인중개사법령상 부동산 매매계약에 관하여 신고해야 할 사항으로 틀린 것은?

① 매수인 및 매도인의 인적사항
② 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
③ 거래대상 부동산의 소재지 지번 및 지목
④ 거래대상 부동산의 권리관계
⑤ 실제 거래가격

27. 공인중개사법령상 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 하는 것으로 옳게 짝지어진 것은?

ㄱ. 분사무소설치의 신고를 하는 자
ㄴ. 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자
ㄷ. 공인중개사자격증을 교부받는 자
ㄹ. 분사무소설치신고필증의 재교부를 신청하는 자
ㅁ. 중개사무소의 휴·폐업을 신청하는 자

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

28. 공인중개사법령상 협회에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 협회는 법인으로 한다.
② 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.
③ 협회가 그 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 국토해양부장관에게, 지회는 시·도지사에게 신고하여야 한다.
④ 협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토해양부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
⑤ 협회를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 600인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어야 한다.

29. 중개업자가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

① 甲·乙·丙 사이에 순차로 매매계약이 체결되었는데 등기는 최초양도인 甲으로부터 최종양수인 丙앞으로 경료하기로 하는 3자간의 합의가 있는 경우, 丙은 직접 甲에 대하여 이전등기를 청구할 수 있다.

② 甲소유의 대지 위에 乙이 무단으로 건물을 신축하였더라도 그 건물의 소유권은 乙에게 속한다.

③ 당사자가 설정행위로 금지하지 아니한 경우에는 전세권의 양도에 전세권 설정자의 동의를 요하지 않는다.

④ 분묘가 일시적으로나마 멸실되었다면 유골의 존재를 불문하고 분묘기지권은 소멸한다.

⑤ 매수인이 착오로 인접 토지의 일부를 그의 토지에 속하는 것으로 믿고 점유하고 있다면, 그 점유방법이 분묘를 설치·관리하는 것이어도 자주점유에 해당한다.

30. 공인중개사법령상 토지중개가 완성되기 전 중개대상물 확인·설명서에 세율을 기재하여야 하는 조세로 틀린 것은?

① 취득세 ② 등록세 ③ 농어촌특별세
④ 지방교육세 ⑤ 재산세

31. 공인중개사법령에 관한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 중개대상물의 가격이 당해 거래상의 중요사항으로 볼 수 있는 이상 법 제33조(금제행위) 제4호의 '당해 중개대상물의 거래상의 중요사항'에 포함된다.

② 중개업자는 매도의뢰인이 진정한 권리자와 동일인인지의 여부를 알지 못하는 경우 필요한 때에는 부동산등기부와 주민등록증에 의하여 이를 조사·확인하는 것으로 족하다.

③ 분양대행과 관련하여 교부받은 금원은 법 제33조 제3호에 의하여 초과수수료가 금지되는 금품이 아니다.

④ 중개대상물인 주택의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우 중개업자는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 수수료를 받아야 한다.

⑤ 공인중개사 자격이 없는 자가 거래를 성사시켜 작성한 계약서에 공인중개사인 중개업자가 자신의 인감을 날인하는 방법은 공인중개사자격증의 대여행위에 해당한다.

32. 주택임대차에 관한 중개업자의 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 차임 등의 증액청구에 대한 제한규정은 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하는 경우에도 적용된다.

② 자연인인 임차인에 한하여 주택임대차보호법에 의한 보호를 받는다.

③ 임차권등기명령에 의한 임차권등기가 첫 경매개시결정등기 전에 이루어진 경우, 임차인은 별도의 배당요구를 하지 않아도 당연히 배당받을 채권자에 속한다.

④ 임대인이 계약해제로 인하여 주택의 소유권을 상실하게 되었다면, 임차인이 그 계약이 해제되기 전에 대항력을 갖춘 경우에도 새로운 소유자에게 대항할 수 없다.

⑤ 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에도 주택임대차보호법이 적용된다.

33. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙상의 매수신청대리인에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 중개업자는 위 규칙에 의한 대리행위를 할 경우에는 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석해야 한다.

② 임대주택법 규정에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고를 할 수 있다.

③ 공인중개사법령상 실무교육을 이수하고 1년이 경과되지 않은 경우 별도의 매수신청대리에 대한 실무교육은 면제된다.

④ 민사집행법 규정에 따른 차순위 매수신고를 대리할 수 있다.

⑤ 공장저당법에 따른 공장재단을 매수신청대리 할 수 있다.

34. 보증금이 1천만원에 월세가 30만원인 주택임대차계약을 체결한 경우 중개업자가 중개의뢰인들로부터 받을 수 있는 중개수수료의 총액은?[단, 계약기간은 2년이고 중개수수료율은 5천만원 미만 5/1000(한도액 20만원), 5천만원 이상 1억원 미만 4/1000(한도액 30만원)임]

① 155,000원 ② 200,000원 ③ 300,000원
④ 310,000원 ⑤ 400,000원

35. 중개업자가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?

① 주택법령상 국토해양부장관이 지정한 투기지역에서는 주택에 대한 전매제한이 있다.

② 도시 및 주거환경정비법령상 정비구역 안에서 건축물의 건축행위를 하고자 하는 자는 시장·군수 또는 자치구의 구청장의 허가를 받아야 한다.

③ 건축법령상 다중주택은 용도별 건축물의 종류 중 단독주택에 해당된다.

④ 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약 허가를 받은 자가 토지를 허가받은 목적대로 이용하고 있는지의 여부를 국토해양부령이 정하는 바에 따라 조사하여야 한다.

⑤ 동별로 설립된 리모델링주택조합은 리모델링 설계의 개요·공사비·조합원의 비용분담내역이 기재된 결의서에 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 동의를 얻고, 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.

36. 외국인토지법령상 외국인이 토지취득계약 체결 전 관할관청의 허가를 받아야 하는 구역·지역이 아닌 것만을 고른 것은?

ㄱ. 자연공원법의 규정에 의한 공원보호구역 ㄴ. 자연환경보전법의 규정에 의한 생태·경관보전지역 ㄷ. 야생동·식물보호법의 규정에 의한 야생동·식물특별보호구역 ㄹ. 군사기지 및 군사시설 보호법에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 ㅁ. 문화재보호법의 규정에 의한 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역

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

37. 중개업자와 고객과의 상담내용으로 ( )에 알맞은 것은?

중개업자 :	고객님께 토지를 추천해드리고 싶은데, 이 토지의 용도지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역으로 지정된 (ㄱ)지역입니다.
고 객 :	그러면 이 토지의 지목은 무엇인가요?
중개업자 :	물을 상시적으로 이용하지 아니하고 곡물·원예작물(과수류 제외)·뽕나무·관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용을 위하여 죽순을 재배하는 토지에 지정하는 지목인 (ㄴ)입니다.

	(ㄱ)		(ㄴ)
①	보전관리	-	답
②	녹지	-	전
③	자연환경보전	-	과수원
④	생산관리	-	전
⑤	녹지	-	과수원

38. 중개대상물 확인·설명서의 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주거용 건축물은 단독주택, 공동주택을 구분하여 표시한다.
② 토지의 경우에는 '대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항'에서 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출여부를 기재한다.
③ 주거용 건축물의 용도지역·지구는 토지이용계획확인서로 파악하고, 건폐율·용적율 상한은 시·군 조례에 따라 기재한다.
④ 중개대상물에 근저당이 설정되어 있으면 담보인정비율(LTV) 및 채무보증한도액을 확인하여 기재한다.
⑤ 주거용 건축물에서 도로, 대중교통, 주차장 등의 입지조건과 관리에 관한 사항은 중개업자가 조사하여 기재한다.

39. 중개업자가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?

① 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 대한 매매계약이 확정적으로 무효로 되는데 귀책사유가 있는 당사자는 계약의 무효를 주장할 수 없다.
② 甲 소유의 아파트를 乙이 임차하면서 임대차기간을 1년으로 약정한 경우 乙은 1년의 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
③ 임차인은 주택임대차보호법에 따른 임차권등기명령에 의한 임차권등기 이후에는 이사를 가더라도 이미 취득한 대항력 및 우선변제권을 상실하지 않는다.
④ 공유자간에 합의가 없으면 공유토지에 대하여 3분의 2의 지분을 가진 공유자는 그 토지의 특정부분을 배타적으로 사용할 수 있다.
⑤ 주택임대차인이 별도로 전세권설정등기를 마쳤더라도 주택임대차보호법상의 대항요건을 상실하면 이미 취득한 동법상의 대항력을 상실한다.

40. 공인중개사법령상 중개개상물 확인·설명서에 명시된 기재사항으로 틀린 것은?

① 비주거용 건축물 - 매도인에게 자료를 요구하여 확인할 사항은 벽면 상태, 전기·소방등의 시설물
② 토지 - 등기부등본으로 확인한 소유권·저당권 등의 권리사항
③ 토지 - 대상토지 1㎞이내의 비선호시설 존재유무
④ 주거용 건축물 - 건물설계도 확인여부
⑤ 입목·광업재단·공장재단 - 재단목록 또는 입목이 생육상태

제2과목 : 부동산공시에 관한 법령 및 부동산관련 세법

41. 지번에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 지번은 아라비아 숫자로 표기하되, 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 “임”자를 붙인다.

② 지번은 소관청이 지번부여지역별로 남동(南東)에서 북서(北西)로 순차적으로 부여한다.

③ 합병의 경우에는 합병대상 지번 중 선순위의 지번을 그 지번으로 하되, 본번으로 된 지번이 있는 때에는 본번 중 최종순위의 지번을 합병후의 지번으로 하는 것을 원칙으로 한다.

④ 등록전환의 경우에는 그 지번부여지역 안에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하는 것을 원칙으로 한다.

⑤ 소관청은 도시개발산업 시행 등의 사유로 지번에 결번이 생긴 때에는 지체없이 그 사유를 지번대장에 기재하여 영구히 보존하여야 한다.

42. 지목에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 1필지가 2 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정하여야 한다.

② 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용되는 때에는 지목을 변경하지 아니한다.

③ 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·소류지·연못 등의 토지는 지목을 “유지”로 한다.

④ 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로의 지목은 “하천”으로 한다.

⑤ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관계법령에 의한 택지 조성공사가 준공된 토지는 지목을 “대”로 한다.

43. 토지에 대한 지상경계를 새로이 결정하고자 하는 경우의 기준으로 틀린 것은?(단, 지상경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우는 제외)

① 연접되는 토지사이에 고저가 없는 경우에는 그 구조물 등의 중앙

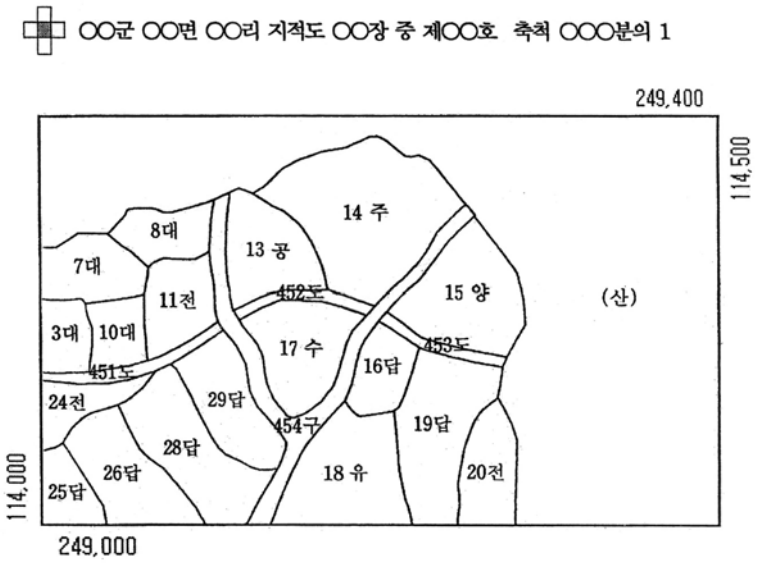
② 연접되는 토지사이에 고저가 있는 경우에는 그 구조물 등의 하단부

③ 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록 하는 경우에는 안쪽 하단 부분

④ 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우에는 최대만조의 또는 최대만수위가 되는 선

⑤ 도로·구거 등의 토지에 절토된 부분이 있는 경우에는 그 경사면의 상단부

44. 다음 지적도면에 표기된 지목의 부호에 관한 설명으로 틀린 것은?



① 지번 13의 지목은 “공원”이다.

② 지번 14의 지목은 “주차장”이다.

③ 지번 15의 지목은 “양어장”이다.

④ 지번 17의 지목은 “수도용지”이다.

⑤ 지번 18의 지목은 “유지”이다.

45. 토지의 이동신청 및 지적정리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 합병하고자 하는 토지의 소유자별 공유지분이 다르거나 소유자의 주소가 서로 다른 경우 토지소유자는 합병을 신청할 수 없다.

② 소유권이전과 매매 그리고 토지이용상 불합리한 지상경계를 시정하기 위한 경우 토지소유자는 분할을 신청할 수 있다.

③ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관계법령에 의한 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우 토지소유자는 지목변경을 신청할 수 있다.

④ 지적공부의 등록사항이 토지이동정리결의서의 내용과 다르게 정리된 경우 소관청이 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 없다.

⑤ 바다로 되어 등록이 말소된 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지로 된 경우 소관청은 회복등록을 할 수 있다.

46. 1필지의 토지에 대한 지목과 면적 등이 등록된 것은?

① 일람도 ② 토지대장 ③ 지번색인표
④ 대지권등록부 ⑤ 공유지연명부

47. 지적공부의 토지소유자 정리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 신규등록을 제외한 토지소유자의 변경사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 등기필통지서, 등기필증, 등기부등·초본 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 의하여 정리한다.

② 국유재산법에 의한 총괄청 또는 관리청이 지적공부에 소유자가 등록되지 아니한 토지에 대하여 소유자 등록 신청을 하는 경우 소관청은 이를 등록할 수 있다.
③ 등기부에 기재된 토지의 표시가 지적공부와 부합하지 아니하는 때에는 지적공부의 토지소유자를 정리할 수 없다. 이 경우 그 뜻을 관할 등기관서에 통지 하여야 한다.
④ 소관청 소속공무원이 지적공부와 부동산등기부의 부합 여부를 확인하기 위하여 등기부를 열람하거나 등기부 등·초본의 교부를 신청하거나 등기전산정보자료의 제공을 요청하는 경우 그 수수료는 무료로 한다.
⑤ 소관청은 토지소유자의 변동 등에 따른 지적공부를 정리하고자 하는 경우에는 토지이동정리결의서를 작성하여야 한다.

48. 축척변경에 관한 설명으로 틀린 것은?
① 청산금의 납부 및 지급이 완료된 때에는 소관청은 지체 없이 축척변경의 확정공고를 하여야 하며, 확정공고일에 토지의 이동이 있는 것으로 본다.
② 청산금의 납부고지 또는 수령통지된 청산금에 관하여 이의가 있는 자는 납부고지 또는 수령통지를 받은 날부터 60일 이내에 소관청에 이의신청을 할 수 있다.
③ 축척변경시행지역안의 토지소유자 또는 점유자는 시행공고가 있는 날부터 30일 이내에 시행공고일 현재 점유하고 있는 경계에 경계점표지를 설치하여야 한다.
④ 소관청은 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지 소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다.
⑤ 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 3월 이내에 청산금을 소관청에 납부하여야 한다.

49. 소관청이 지적정리로 인한 토지표시의 변경에 관한 등기촉탁을 하여야 할 필요가 있는 경우에 해당되지 않는 것은?
① 공유수면매립법에 의해 준공된 토지를 신규등록한 때
② 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되어 지목변경한 때
③ 지적공부에 등록된 지번을 변경할 필요가 있어 지번을 새로이 부여한 때
④ 행정구역의 개편으로 새로이 지번을 부여한 때
⑤ 바다로 된 토지의 등록을 말소한 때

50. 甲 소유의 토지 300m²의 일부를 乙에게 매도하기 위하여 분할하고자 하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?
① 甲이 분할을 위한 측량을 의뢰하고자 하는 경우 지적측량수행자에게 하여야 한다.
② 매도할 토지가 분할허가 대상인 경우에는 甲이 분할사유를 기재한 신청서에 허가서 사본을 첨부하여야 한다.
③ 분할측량을 하는 때에는 분할되는 필지마다 면적을 측정하지 않아도 된다.
④ 분할에 따른 지상경계는 지상건축물을 걸리게 결정하지 않는 것이 원칙이다.
⑤ 분할측량을 하고자 하는 경우에는 지상경계점에 경계점표지를 설치한 후 측량할 수 있다.

51. 지적측량에 관한 설명으로 틀린 것은?
① 지적현황측량은 지상건축물 등의 현황을 지적도면에 등록된 경계와 대비하여 표시하기 위해 실시하는 측량을 말한다.
② 지적측량수행자는 지적측량의뢰가 있는 경우 지적측량을 실시하여 그 측량성과를 결정하여야 한다.
③ 지적측량수행자가 경계복원측량을 실시한 때에는 시·도지사 또는 소관청에게 측량성과에 대한 검사를 받아야 한다.
④ 지적측량은 기초측량 및 세부측량으로 구분하여, 측판측량·경위의측량·전파기 또는 광파기측량·사진측량 및 위성측량 등의 방법에 의한다.
⑤ 지적측량은 토지를 지적공부에 등록하거나 지적공부에 등록된 경계점을 지상에 복원할 목적으로 소관청 또는 지적측량수행자가 각 필지의 경계 또는 좌표와 면적을 정하는 측량으로 한다.

52. 동(洞)지역의 1필지 토지에 대하여 지적측량기준점을 설치하지 않고 분할측량을 하고자 하는 경우, 지적측량 수행자의 측량기간과 소관청의 검사기간으로 옳은 것은? (단, 측량의뢰인과 지적측량수행자가 합의하여 기간을 정한 경우는 제외)
① 측량기간 5일, 검사기간 4일
② 측량기간 6일, 검사기간 4일
③ 측량기간 7일, 검사기간 5일
④ 측량기간 5일, 검사기간 6일
⑤ 측량기간 6일, 검사기간 5일

53. 누구든지 필요한 경우 일정한 사실에 대한 증명서의 발급을 등기소에 청구할 수 있다. 그 증명서를 발급할 수 없는 것은?
① 어떤 사항에 대한 등기가 없다는 사실
② 어느 부동산이 등기되어 있지 않다는 사실
③ 등기사항에 변경이 없다는 사실
④ 등기부 초본의 기재사항에 변경이 없다는 사실
⑤ 등기 전산정보처리조직(전산화된 등기부)에 특정지번에 관한 등기전산정보자료가 존재하지 않는다는 사실

54. 예고등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 예고등기가 있으면 당해 등기가 무효라는 추정이나 권리보전의 효력이 인정된다.
② 불공정한 법률행위를 이유로 소유권이전등기말소의 소가 제기된 경우에는 예고등기를 할 수 없다.
③ 진정명의 회복을 원인으로 하는 소유권이전등기절차의 이행을 구하는 소가 제기된 경우에는 예고등기를 하여야 한다.
④ 말소촉탁의 사유가 상고심에서 발생한 경우에도 예고등기의 말소촉탁은 제1심 법원이 하여야 한다.
⑤ 부동산에 관한 권리의 일부에 대하여는 예고등기를 할 수 없다.

55. 등기가 가능한 것은?

① 소유권보전등기의 가등기
② 일부 공유지분만에 대한 전세권설정등기
③ 건물 소유 목적의 농지에 대한 지상권설정등기
④ 농작물 경작 목적의 농지에 대한 전세권설정등기
⑤ 리모델링 공사대금 담보 목적의 건물에 대한 유치권설정등기

56. 가등기에 관한 설명으로 옳은 것만을 묶은 것은?

ㄱ. 가등기된 권리 중 일부지분에 관하여 가등기에 기한 본등기신청을 할 수 있다.
ㄴ. 부동산임차권의 변동을 목적으로 하는 청구권을 보전하기 위하여 가등기를 신청할 수 있다.
ㄷ. 가등기상 권리를 제3자에게 양도하는 경우에 그 이전 등기는 부등기가 아닌 주등기의 형식으로 한다.
ㄹ. 토지거래계약허가 대상인 토지에 대하여 소유권이전등기 청구권보전의 가등기를 신청할 경우에는 토지거래 계약허가서를 첨부할 필요가 없다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄴ, ㄷ
④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

57. 지역권등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 승역지의 지상권자도 지역권설정자로서 등기의무자가 될 수 있다.
② 승역지의 전세권자가 지역권을 설정해 주는 경우, 그 지역권설정등기는 전세권등기에 부기등기로 한다.
③ 지역권설정등기는 지역권자가 등기권리자, 지역권설정자가 등기의무자로서 공동으로 신청함이 원칙이다.
④ 지역권설정등기 신청서에는 부동산의 표시등 일반적 기재사항 이외에 지역권설정의 목적과 범위를 기재하여야 한다.
⑤ 요역지의 소유권이 이전된 경우, 지역권 이전의 효력이 발생하기 위해서는 원칙적으로 지역권이전등기를 하여야 한다.

58. 농지법상 농지에 대하여 소유권이전등기를 신청할 때 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없는 경우는?

① 부인이 남편 소유의 농지를 상속받은 경우
② 농지전용허가를 받은 농지를 개인이 매수한 경우
③ 영농조합법인이 농지를 매수한 경우
④ 개인이 국가로부터 농지를 매수한 경우
⑤ 아들이 아버지로부터 농지를 증여받은 경우

59. 경정등기에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

① 소유권이 이전된 후에도 종전 소유권에 대한 등기명의인의 표시경정등기를 할 수 있다.
② 부동산의 표시에 관한 경정등기에서는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙의 유무가 문제될 여지가 없다.
③ 등기사항의 일부가 부적법하게 된 경우에는 일부말소의미의 경정등기를 할 수 없다.
④ 법인 아닌 사단이 법인화된 경우에는 등기명의인을 법인으로 경정하는 등기를 신청할 수 있다.
⑤ 법정상속분에 따라 상속등기를 마친 후에 공동상속인 중 1인에게 재산을 취득케 하는 상속재산분할협의를 한 경우에는 소유권경정등기를 할 수 없다.

60. 임차권등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 임차권의 이전 및 임차물전대의 등기는 임차권등기에 부기등기의 형식으로 한다.
② 토지의 공중공간이나 지하공간에 상하의 범위를 정하여 구분임차권등기를 할 수 있다.
③ 임차권등기명령에 의한 주택임차권등기가 경료된 경우, 그 등기에 기초한 임차권이전등기를 할 수 있다.
④ 송전선이 통과하는 선하부지에 대한 임대차의 존속기간을 '송전선이 존속하는 기간'으로 하는 임차권설정등기는 허용되지 않는다.
⑤ 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 관하여 임차권설정등기를 신청하는 경우에는 토지거래허가를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

61. 등기원인증서의 검인에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 등기원인증서가 집행력 있는 판결서인 경우에는 검인을 받을 필요가 없다.
② 무허가 건물에 대한 매매계약서나 미등기 아파트에 대한 분양계약서는 검인을 받아야 한다.
③ 신탁해지약정서를 원인서면으로 첨부하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 검인을 받을 필요가 없다.
④ 매매계약 해제로 인한 소유권이전등기의 말소등기신청시 그 등기원인증서인 매매계약 해제증서에 검인을 받아야 한다.

⑤ 토지거래허가구역 내에서 동일 지번상의 토지 및 건물에 대한 일괄 소유권이전등기를 신청할 경우, 건물에 대해서는 별도로 검인을 받아야 한다,

62. 甲 소유의 부동산에 대하여 乙 명의의 근저당설정등기, 丙 명의의 소유권이전등기가 순차적으로 경료된 후에 甲과 乙 사이의 근저당 설정등기를 (1) 피담보채권의 변제 또는 (2) 원인무효를 이유로 말소하고자 하는 경우에 관한 설명이다. 옳은 것만으로 묶인 것은?

ㄱ. (1)의 경우, 甲은 실체법상 말소등기청구권을 갖지 못한다.
ㄴ. (2)의 경우, 甲은 말소등기의 등기권리자가 될 수 없다.
ㄷ. (1)의 경우, 甲 또는 丙은 乙과 공동으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.
ㄹ. (2)의 경우, 乙은 단독으로 그 말소등기를 신청할 수 있다.

① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄹ ③ ㄴ, ㄷ
④ ㄴ, ㄹ ⑤ ㄷ, ㄹ

63. 등기신청적격에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 아파트 입주자대표회의의 명의로 그 대표자 또는 관리인이 등기를 신청할 수 없다.
② 국립대학교는 학교 명의로 등기를 신청할 수 없지만, 사립대학교는 학교 명의로 등기를 신청할 수 있다.
③ 특별법에 의하여 설립된 농업협동조합의 부동산은 조합원의 합유로 등기하여야 한다.
④ 지방자치단체도 등기신청의 당사자능력이 인정되므로 읍·면도 등기신청적격이 인정된다.
⑤ 동(洞) 명의로 동민들이 법인 아닌 사단을 설립한 경우에는 그 대표자가 동 명의로 등기신청을 할 수 있다.

64. 판결에 의한 소유권이전등기신청에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 판결에 의하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 판결주문에 등기원인일의 기재가 없으면 등기신청서에 판결송달일을 등기원인일로 기재하여야 한다.
② 소유권이전등기의 이행판결에 가집행이 붙인 경우, 판결이 확정되지 아니하여도 가집행선고에 의한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
③ 판결에 의한 소유권이전등기 신청서에는 판결정본과 그 판결정본과 그 판결에 대한 송달 증명서를 첨부 하여야 한다.
④ 공유물분할판결이 확정되면 그 소송의 피고도 단독으로 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다.
⑤ 소유권이전등기절차 이행을 명하는 판결이 확정된 후 10년이 경과하면 그 판결에 의한 소유권이전등기를 신청할 수 없다.

65. 부동산관련 세목의 법정신고기한 또는 납기에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 납세자가 국내에 주소를 둔 경우 부동산의 상속으로 인한 취득세의 법정신고기한은 상속개시일부터 6월 이내이다.
② 토지에 대한 재산세의 납기는 매년 9월 1일부터 9월 15일까지이다.
③ 등록세의 법정신고기한은 등기 또는 등록을 하기 전까지이다.
④ 건물에 대한 양도소득세의 과세표준확정신고기한은 양도소득이 있는 연도의 다음연도 5월 31일이다.
⑤ 종합부동산세의 법정신고기한은 납세의무자가 신고납부방식을 택하는 경우 당해 연도 12월 15일이다.

66. 법정기일 전에 전세권 설정이 등기된 재산의 매각에 있어 그 전세권에 의하여 담보된 채권은 국세 또는 지방세에 우선한다. 다만, 그 재산에 대하여 부과된 국세 또는 지방세에는 우선하지 못한다. 그에 해당하는 세목은?

① 양도소득세 ② 종합소득세 ③ 종합부동산세
④ 취득세 ⑤ 등록세

67. 지방세법상 취득세에 있어서 그 사실상의 잔금지급일을 취득시기로 보는 경우로 틀린 것은?

① 화해조서에 의하여 취득가격이 입증되는 유상승계취득
② 외국으로부터의 수입에 의한 유상승계취득
③ 법인이 작성한 법인장부인 원장에 의하여 취득가격이 입증되는 유상승계취득
④ 공매방법에 의한 유상승계취득
⑤ 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합으로부터의 유상승계취득

68. 지방세법상 취득세 납세의무에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산의 취득에 있어서는 관계법령에 의한 등기를 이행하지 아니한 경우라도 사실상 취득한 때에는 이를 취득한 것으로 본다.
② 법인설립시에 발행하는 주식을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 당해 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 본다.
③ 외국인 소유의 선박을 직접 사용할 목적으로 임차하여 수입하는 경우는 수입자가 이를 취득한 것으로 본다.
④ 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우는 이를 취득으로 본다.
⑤ 주택법에 의한 주택조합이 조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산은 그 조합원이 취득한 것으로 본다.

69. 지방세법상 취득세가 비과세되는 경우로 틀린 것은?

① 종교 및 제사를 목적으로 하는 비영리단체가 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득
② 마을주민의 복지증진을 도모하기 위하여 마을주민만으로 구성된 마을회 등 주민공동체의 주민공동소유를 위한 부동산의 취득
③ 별정우체국법에 의하여 별정우체국사업에 사용하기 위한 부동산의 취득
④ 영리법인이 임시흥행장, 공사현장사무소 등 존속기간이 1년을 초과하는 임시용건축물의 취득
⑤ 정당법에 의하여 설립된 정당이 그 사업에 사용하기 위한 부동산의 취득

70. 지방세법상 등록세의 과세표준에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산에 관한 등록세의 과세표준은 등기 당시의 가액으로 한다.
② 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우에는 원칙적으로 시가표준액을 과세표준으로 한다.
③ 공매방법에 의한 토지 취득의 경우에는 토지의 시가표준액을 과세표준으로 한다.
④ 채권금액에 의하여 과세액을 정하는 경우 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 본다.
⑤ 감가상각의 사유로 변경된 가액을 과세표준으로 할 경우에는 등기·등록일 현재의 법인장부 또는 결산서에 의하여 입증되는 가액을 과세표준으로 한다.

71. 지방세법상 과세기준일 현재 재산세의 납세의무자가 아닌 자는?

① 재산세 과세대상인 재산을 지방자치단체와 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 부여받은 경우에는 그 매수계약자
② 공유재산인 경우 그 지분에 해당하는 부분에 대하여는 그 지분권자
③ 신탁법에 의하여 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우에는 위탁자
④ 주택의 사실상 소유자와 사용자가 다른 경우에는 그 사용자
⑤ 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업(주택재개발사업 및 도시환경정비사업에 한함)의 시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지로 정한 경우에는 사업시행자

72. 지방세법상 재산세 과세대상에 속하는 것으로 옳게 묶인 것은?

ㄱ. 항공기
ㄴ. 시가표준액이 4천만원인 비업무용 자가용 선박
ㄷ. 고급주택
ㄹ. 카지노업에 사용되는 건축물
ㅁ. 과수원
ㅂ. 차량
ㅅ. 골프회원권
ㅇ. 기계장비
ㅈ. 광업권
ㅊ. 법령에 의해 신고된 20타석 이상의 골프연습장

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

73. 종합부동산세와 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 주택외의 건축물에 대해서는 종합부동산세를 납부할 의무가 없다.
② 주택분 재산세의 납세의무자로서 주택분 과세기준금액을 초과하는 자는 종합부동산세 뿐만 아니라 재산세도 세대별로 합산하여 과세된다.
③ 별장(법령상의 농어촌주택과 그 부속토지 제외)에 대한 재산세는 단일세율을 적용한다.
④ 주택에 대한 재산세 및 종합부동산세는 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 의하여 공시된 가액을 기초로 과세표준을 산정함이 원칙이다.
⑤ 국가·지방자치단체 및 지방자치단체조합이 1년 이상 무상으로 공공용에 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다.

74. 2008년도 주택(합산배제대상 주택 제외)분 종합부동산세 세액계산 흐름도를 나타낸 것이다. ㉠~㉤에 들어갈 내용으로 옳게 묶인 것은?

구 분	내 용
과세표준	= 주택의 공시가격의 합(合) - 공제액(㉠)
세율	4단계 초과누진세율(최고 ㉡)
종합부동산세액	= 과세표준 × 세율 × 적용비율(㉢)
산출세액	= 종합부동산세액 - 공제할 (㉣)액 - 세부담 상한초과세액(당해연도 총세액상당액 - 전년도 총세액상당액 × ㉤) (단, 세부담상한초과세액 > 0)

	㉠	㉡	㉢	㉣	㉤
①	6억원	1천분의 30	100분의 65	재산세	300%
②	3억원	1천분의 40	100분의 65	취득세	150%
③	3억원	1천분의 30	100분의 65	재산세	300%
④	6억원	1천분의 40	100분의 90	취득세	150%
⑤	6억원	1천분의 30	100분의 90	재산세	300%

75. 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 토지의 양도가액은 원칙적으로 양도당시의 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액으로 한다.
② 소득세법상 甲이 특수관계가 없는 乙에게 무상으로 고가주택을 이전한 경우에는 양도소득세 과세대상이 아니다.
③ 배우자 또는 직계존비속이 아닌 자 간의 부담부증여에 있어서 수증자가 증여자의 채무를 인수하는 경우 그 채무액 상당부분은 양도소득세 과세대상이 아니다.
④ 파산선고에 의한 처분으로 인하여 발생하는 소득은 양도소득세 비과세대상이다.
⑤ 미등기 자산(법령이 정하는 자산은 제외)의 양도에 대해서는 양도소득기본공제가 적용되지 아니한다.

76. 양도소득세 세율 중 100분의 60이 적용되는 경우로 옳은 것은?

① 보유기간이 1년 미만인 전세권의 양도
② 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도
③ 법령의 규정에 의한 1세대 2주택에 해당하는 주택의 양도
④ 미등기 자산(법령이 정하는 자산은 제외)의 양도
⑤ 법령의 규정에 의한 비사업용토지의 양도

77. 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 도시개발법의 규정에 따라 환지처분으로 지목이 변경되는 경우는 양도소득세 과세대상이 아니다.
② 채무자가 채무의 변제를 담보하기 위하여 자산을 양도하는 계약을 체결한 후 채무불이행으로 인하여 당해자산을 변제에 충당한 경우는 양도소득세 과세대상이다.
③ 지상권의 양도는 양도소득세 과세대상이다.
④ 국내거주자의 양도소득세 과세표준은 종합소득 및 퇴직소득의 과세표준과 구분하여 계산한다.
⑤ 국내거주자가 토지와 주식을 양도하는 경우 각각 발생한 결손금은 양도소득금액 계산시 이를 통산한다.

78. 법령의 규정에 따라 경작상 필요에 의해 甲 소유의 A농지(가액 10억원)를 乙 소유의 B농지(가액 Y원)와 교환하는 경우 양도소득세가 비과세되는 것은?(단, A농지가액은 B농지가액보다 크며, 교환에 의하여 새로이 취득하는 B농지를 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작한다고 가정함)

① 2억원 < (10억원 - Y원) ≦ 2억 5천만원
② 2억 5천만원 < (10억원 - Y원) ≦ 3억원
③ 3억원 < (10억원 - Y원) ≦ 3억 5천만원
④ 3억 5천만원 < (10억원 - Y원) ≦ 4억원
⑤ 4억원 < (10억원 - Y원) ≦ 4억 5천만원

79. 소득세법상 아버지(거주자)가 국내소재 토지를 아들(거주자)에게 양도한다고 가정하는 경우 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 토지에 대한 시가는 불특정다수인 사이에 자유로이 거래가 이루어지는 경우에 통상 성립된다고 인정되는 가액으로 한다.
② 아버지와 아들은 특수관계자에 해당된다.
③ 양도소득세의 납세지는 원칙적으로 아버지의 국내 주소지이다.
④ 토지의 시가를 10억원이라고 할 경우 이를 9억원에 양도하였다면 부당행위계산 부인의 규정이 적용되지 않는다.
⑤ 만일 아버지가 아들에게 증여한 후, 아들이 이를 5년 이내에 특수관계가 없는 타인에게 다시 양도한 경우에는 아버지가 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 본다.

80. 양도소득세 신고·납부에 관한 내용으로 틀린 것은?

① 건물을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2월 이내에 납세지관할세무서장에게 예정신고를 하여야 한다.
② 양도소득세는 물납이 가능한 경우도 있다.
③ 양도를 하였는데도 양도차익이 없는 경우에는 양도소득세 예정신고를 할 필요가 없다.
④ 예정신고와 함께 자진납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 납부할 세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 공제한다.
⑤ 복식부기의무자가 아닌 거주자가 매매계약서의 조작을 통하여 양도소득세 과세표준을 과소신고한 경우에는 과세표준 중 부당한 방법으로 과소신고한 과세표준에 상당하는 금액이 과세표준에서 차지하는 비율을 산출세액에 곱하여 계산한 금액의 100분의 40에 상당하는 금액을 납부할 세액에 가산한다.

제3과목 : 부동산공법

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

① 광역도시계획은 10년 단위로 수립하여야 한다.
② 도지사가 광역도시계획을 수립하는 때에는 국토해양부장관의 승인을 얻어야 한다.
③ 광역계획권이 같은 도의 관할구역에 속한 경우에는 관할도지사가 광역도시계획을 수립하여야 한다.
④ 광역도시계획을 시·도지사가 공동으로 수립하는 경우 그 내용에 관해 서로 협의가 이루어지지 아니하는 때에는 공동 또는 단독으로 국토해양부장관에게 조정을 신청할 수 있다.
⑤ 광역도시계획에 관한 기초조사로 인하여 손실을 받은 자가 있는 때에는 그 행위자가 속한 행정청이 그 손실을 보상하여야 한다.

82. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시기본계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 도시기본계획은 도시관리계획 수립의 지침이 된다.
② 도시기본계획의 수립기준 등은 대통령령이 정하는 바에 따라 시·도지사가 정한다.
③ 시장 또는 군수가 도시기본계획을 수립하는 때에는 미리 당해 시 또는 군의 의회의 의견을 들어야 한다.
④ 특별시장·광역시장이 도시기본계획을 수립 또는 변경하는 때에는 국토해양부장관의 승인을 얻어야 한다.
⑤ 시장 또는 군수는 5년마다 관할구역의 도시기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 이를 정비하여야 한다.

83. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시관리계획의 수립 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 도시관리계획의 입안권자는 국토해양부장관·특별시장·광역시장·도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외)이다.
② 주민은 도시관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여 기반시설의 설치에 관한 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
③ 도시관리계획의 입안을 위한 절차로서 주민의 의견청취에 관하여 필요한 사항은 대통령령이 정하는 기준에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.
④ 시가화조정구역의 지정에 관한 도시관리계획결정 당시 이미 사업에 착수한 자는 당해 도시관리계획결정에 관계없이 그 사업을 계속할 수 있다.
⑤ 도지사가 지구단위계획 중 건축물의 배치에 관한 계획을 결정하는 때에는 도에 두는 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

84. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 도시지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역에 대하여는 건폐율 규정을 적용함에 있어서 자연환경보전지역에 관한 규정을 적용한다.
② 관리지역이 세부용도지역으로 지정되지 아니한 경우 용적률에 대하여는 계획관리지역에 관한 규정을 적용한다.
③ 관리지역 안에서 「농지법」에 의한 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 농림지역으로 결정·고시된 것으로 본다.
④ 공유수면의 매립목적이 당해 매립구역과 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 다른 경우 그 매립구역이 속할 용도지역은 도시관리계획결정으로 지정하여야 한다.
⑤ 「택지개발촉진법」에 의한 택지개발예정지구로 지정·고시된 지역은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

85. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가를 요하는 것은?(단, 도시계획조례로 규정한 사항은 제외)

① 경작을 위한 토지의 형질변경
② 도시계획사업에 의한 개발행위
③ 재해복구 또는 재난수습을 위한 응급조치
④ 토지의 형질변경을 목적으로 하지 않는 토석의 채취
⑤ 조성이 완료된 기존 대지에서의 건축물 그 밖의 공작물의 설치를 위한 토지의 굴착

86. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약허가제에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 자기의 거주용 주택용지로 이용하고자 토지거래계약허가를 신청하는 경우에도 이를 허가해서는 안된다.
② 도시관리계획 등 토지이용계획이 새로이 수립되는 지역은 토지의 투기적 거래나 지가의 급격한 상승이 우려되지 않아도 토지거래계약허가구역으로 지정할 수 있다.
③ 국토해양부장관은 관계 시·도지사로부터의 허가구역 지정해제의 요청이 이유있다고 인정되면 허가구역을 해제할 수 있다.
④ 허가구역안에서의 토지거래계약을 체결하고자 하는 당사자는 공동으로 시·도지사의 허가를 받아야 한다.
⑤ 국토해양부장관은 토지거래계약허가구역을 지정하기 전에 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

87. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 자연환경보전지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은?(단, 도시계획조례로 규정한 사항은 제외)

① 교정 및 군사시설 ② 의료시설
③ 종교시설 ④ 묘지관련시설
⑤ 교육연구시설 중 초등학교

88. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 각 용도지역에 따른 건폐율과 용적률의 최대한도를 순서대로 바르게 연결한 것은?(단, 도시계획조례로 규정한 사항은 제외)

① 주거지역 : 60% - 500%
② 상업지역 : 90% - 1,200%
③ 녹지지역 : 20% - 80%
④ 계획관리지역 : 40% - 100%
⑤ 자연환경보전지역 : 20% - 60%

89. K시에 소재하고 있는 甲의 대지는 제2종일반주거지역과 생산녹지지역에 걸쳐 있으면서, 그 총면적은 1,000m²이다. 이 경우 제2종일반주거지역의 건축 가능한 최대연면적이 1,200m²일 때, 甲의 대지 위에 건축할 수 있는 건물의 최대연면적은?(단, K시의 도시계획조례상 생산녹지지역의 용적률은 50%, 제2종일반주거지역의 용적률은 200%, 기타 건축제한은 고려하지 아니함)

① 1,200m² ② 1,400m² ③ 1,500m²
④ 1,600m² ⑤ 1,800m²

90. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도구역의 지정에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 국토해양부장관은 개발제한구역의 지정을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.
② 국토해양부장관은 도시자연공원구역의 지정을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.
③ 도시자연공원구역의 지정에 관하여 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.
④ 국토해양부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 시가화조정구역의 지정을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.
⑤ 농림수산식품부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원보호구역의 지정을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.

91. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령에 의하면, 토지거래계약허가를 받은 자가 허가받은 목적에 따른 토지이용의무를 이행하지 아니하고 방치한 경우에는 연 1회씩 이행강제금을 부과한다. 이 경우 매년 신규로 부과하는 이행강제금의 토지취득가액에 대한 비율은?

① 100분의 5 ② 100분의 7 ③ 100분의 10
④ 100분의 12 ⑤ 100분의 15

92. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 과태료부과 대상에 해당되지 않는 것은?

① 공동구에 수용하여야 하는 시설을 공동구에 수용하지 아니한 경우
② 정당한 사유 없이 광역도시계획에 관한 기초조사를 방해한 경우
③ 도시계획시설사업의 시행자가 감독상 필요한 보고를 허위로 한 경우
④ 개발행위허가를 받은 자가 소속공무원의 그 개발행위에 관한 업무상황의 검사를 거부한 경우
⑤ 공동구의 설치비용을 부담하지 아니한 자가 허가를 받지 않고 공동구를 사용하는 경우

93. 도시개발법령상 개발계획의 수립 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 자연녹지지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있다.
② 지정권자는 직접 개발계획을 변경할 수는 없고, 관계 중앙행정기관의 장이나 시장·군수·구청장 또는 사업시행자의 요청을 받아 이를 변경할 수 있다.
③ 시행자가 국가나 지방자치단체인 때에는 지정권자는 토지소유자의 동의를 받지 않고 환지방식의 도시개발사업 시행을 위한 개발계획을 수립할 수 있다.
④ 문화재보호계획을 변경하는 개발계획의 변경에는 환지방식의 개발계획 수립에 관한 토지소유자의 동의요건이 적용되지 않는다.
⑤ 보건의료시설 및 복지시설의 설치계획도 개발계획에 포함되어야 한다.

94. 도시개발법령상 도시개발사업의 실시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 실시계획은 개발계획에 맞게 작성되어야 하고, 지구단위계획이 포함되어야 한다.
② 실시계획 인가신청서를 제출하는 때에는 계획평면도 및 개략설계도도 함께 첨부하여야 한다.
③ 실시계획을 고시한 경우 그 고시된 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시관리계획으로 결정되어야 하는 사항은 같은 법에 따른 도시관리계획이 결정·고시된 것으로 본다.
④ 지정권자가 실시계획을 작성 또는 인가할 때 그 내용에 인·허가등의 의제사항이 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
⑤ 위 ④의 경우 관계 행정기관의 장은 협의 요청을 받은 날부터 60일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

95. 도시개발법령상 환지계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 필지별로 된 환지명세는 환지계획에 포함되어야 한다.
② 환지계획 작성에 따른 환지계획의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 시행자가 정한다.
③ 토지평가협의회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.
④ 행정청이 아닌 시행자가 환지계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구청장의 인가를 받아야 한다.
⑤ 시행자는 환지방식이 적용되는 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격을 평가할 때에는 감정평가업자의 평가를 거친 후 토지평가협의회의 심의를 거쳐 결정한다.

96. 도시개발법령상 환지처분에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 시행자는 환지방식의 도시개발사업 공사를 끝낸 때에는 지체없이 공사완료 공고를 관보 또는 공보에 하여야 한다.
② 공사완료 공고를 한 때에는 공사설계서·관련도면 등을 14일 이상 일반에게 공람시켜야 한다.
③ 지정권자인 시행자는 국토해양부장관의 준공검사를 받은 후 60일 이내에 환지처분을 하여야 한다.
④ 환지처분의 공고에는 사업비의 정산내역도 포함되어야 한다.
⑤ 환지계획에서 정해진 환지는 그 환지처분의 공고가 있은 날의 다음 날부터 종전의 토지로 본다.

97. 도시개발법령상 체비지에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 시행자는 도시개발사업에 필요한 경비 충당을 위해 보류지중 일부를 체비지로 정할 수 있다.
② 시행자는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위해 체비지 용도로 지정된 환지예정지를 사용·수익하게 하거나 처분할 수 있다.
③ 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권이전등기를 마친 때에 소유권을 취득한다.
④ 지정권자는 도시개발사업의 조성토지등(체비지는 제외)이 그 사용으로 인하여 사업시행에 지장이 없는 경우에는 준공전에 사용허가를 할 수 있다.
⑤ 시행자는 준공 전에는 지정권자의 사용허가를 받지 아니하고는 조성토지인 체비지를 사용할 수 없다.

98. 도시개발법령상 도시개발사업에 필요한 비용에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 원칙적으로 시행자가 부담한다.
② 이익을 받는 다른 지방자치단체가 비용의 일부를 부담할 수도 있다.
③ 이익을 받는 다른 공공시설관리자가 비용의 일부를 부담할 수도 있다.
④ 전부환지방식으로 도시개발사업을 시행하는 경우에는 전기시설공급자와 지중선로설치요청자가 각각 2분의 1의 비율로 부담한다.
⑤ 시행자가 행정청인 경우에는 그 비용의 전부를 국고에서 보조하거나 융자할 수 있다.

99. 도시 및 주거환경정비법령상 다음 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

> 주거환경개선사업은 정비구역 지정고시일 현재 토지등 소유자의 (ㄱ)이상의 동의와 세입자 세대수 (ㄴ)의 동의를 각각 얻어 시장·군수가 직접 시행하거나 주택공사 등을 사업시행자로 지정하여 이를 시행하게 할 수 있다. 다만, 세입자의 세대수가 토지등소유자의 (ㄷ)이하인 경우 등 대통령령이 정하는 사유가 있는 경우에는 세입자의 동의절차를 거치지 아니할 수 있다.

	(ㄱ)	(ㄴ)	(ㄷ)
①	2분의 1	과반수	2분의 1
②	2분의 1	3분의 2	3분의 1
③	3분의 2	과반수	3분의 1
④	3분의 2	과반수	2분의 1
⑤	3분의 2	3분의 2	3분의 1

100. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업전문관리업자에 대한 필요적 등록취소사유는?

① 등록기준에 미달하게 된 때
② 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 도시 및 주거환경정비법이 정한 업무를 수행하게 한 때
③ 국토해양부장관에게 업무감독상의 보고를 허위로 한 때
④ 고의 또는 과실로 조합에게 계약금액의 3분의 1이상의 재산상 손실을 끼친 때
⑤ 최근 3년간 2회 이상의 업무정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 6월을 초과한 때

101. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획'이라 함)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 기본계획은 20년 단위로 수립하여야 한다.
② 산업의 유치업종 및 배치계획은 기본계획에 포함되어야 한다.
③ 기본계획의 작성기준 및 작성방법은 특별시장·광역시장 또는 시장이 이를 정한다.
④ 시장은 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 국토해양부령이 정하는 방법 및 절차에 따라 국토해양부장관에게 보고하여야 한다.
⑤ 시장은 기본계획에 대하여 10년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

102. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업시행을 위한 조치 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 사업시행자는 주거환경개선사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자에 대하여 당해 정비구역 내·외에 소재한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자알선 등 임시수용에 상응하는 조치를 하여야 한다.

② 국가가 사업시행자로부터 위 ①의 임시수용시설에 필요한 건축물의 사용신청을 받았음에도 이미 그 건축물의 매매계약이 제3자와 체결되어 있는 때에는 그 사용신청을 거절할 수 있다.

③ 주거환경개선사업에 따른 건축허가를 받는 때에는 「주택법」상의 국민주택채권 매입에 관한 규정이 적용된다.

④ 정비사업의 시행으로 인하여 전세권의 설정목적으로 달성할 수 없는 때에는 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.

⑤ 주택재건축사업을 시행함에 있어 조합 설립 인가일 현재 조합원 전체의 공동소유인 토지에 대하여는 조합 소유의 토지로 본다.

103. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업의 준공인가에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 대한주택공사인 사업시행자가 다른 법률에 의하여 자체적으로 준공인가를 처리한 경우에는 준공인가를 받은 것으로 본다.

② 대한주택공사인 사업시행자는 다른 법률에 의하여 자체적으로 처리한 준공인가결과를 시장·군수에게 통보한 때에는 그 사실을 분양대상자에게 지체없이 통지하여야 한다.

③ 준공인가신청을 받은 시장·군수는 지체없이 준공검사를 실시하여야 한다.

④ 시장·군수는 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 건축위원회의 심의를 거쳐 관계행정기관·정부투자기관·연구기관 등에 준공검사의 실시를 의뢰해야 한다.

⑤ 사업시행자가 아닌 시장·군수는 준공인가전이라도 완공된 건축물이 사용에 지장이 없는 경우에는 입주예정자가 그 건축물을 사용할 것을 사업시행자에 대하여 허가할 수 있다.

104. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재건축사업에서의 건축물 안전진단에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 주택재건축사업을 위한 안전진단은 단독주택도 그 대상으로 한다.

② 안전진단의 신청에는 토지등소유자의 동의를 요하지 않는다.

③ 안전진단을 신청한 자는 안전진단의 실시가 결정된 때에는 안전진단에 필요한 비용을 시·도지사에게 예치하여야 한다.

④ 시·도지사는 안전진단의 신청이 있는 때에는 신청일로부터 20일 이내에 안전진단의 실시여부를 결정하여 당해 신청인에게 통보하여야 한다.

⑤ 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 시·도지사가 인정하는 건축물은 안전진단에서 제외된다.

105. 주택법령상 주택건설사업의 등록을 할 수 없는 자는?

① 한정치산의 선고가 취소된 후 2년이 경과되지 아니한 자

② 파산선고를 받은 자로서 복권된 후 2년이 경과되지 아니한 자

③ 주택법을 위반하여 자격정지 이상의 형의 선고를 받고 그 집행이 면제된 날부터 2년이 경과된 자

④ 주택법을 위반하여 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간이 종료된 자

⑤ 거짓으로 주택건설사업을 등록하여 그 등록이 말소된 후 2년이 경과되지 아니한 자

106. 주택법령상 주택정책심의위원회에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 위원장 1인 외에 20인 이내의 위원으로 구성한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 위원회의 의결로 직무대행자를 정한다.

③ 간사는 국토해양부의 3급 공무원 중에서 위원회의 의결을 거쳐 국토해양부장관이 지명한다.

④ 긴급을 요하는 경우를 제외하고, 위원장이 위원회를 소집하고자 하는 경우에는 회의 개최 3일 전까지 회의일시·장소 및 심의안건을 각 위원에게 통지해야 한다.

⑤ 회의는 위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 3분의 2이상의 찬성으로 의결한다.

107. 주택법령상 국민주택기금에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 한국토지공사는 국토해양부장관의 승인을 받아 국민주택기금에 자금을 예탁하여야 한다.

② 국토해양부장관은 국민주택기금의 운용에 관한 계획을 작성할 때 기획재정부장관의 승인을 받아야 한다.

③ 기금수탁자는 채무자의 무자력으로 인해 국민주택기금의 대출금 회수가 불가능한 경우 국토해양부령이 정하는 바에 의해 대출채권을 상각할 수 있다.

④ 국토해양부장관은 국민주택기금의 결산에서 이익이 생긴 때에는 이익금의 2분의 1이상을 국민주택기금에 적립하여야 한다.

⑤ 매 사업연도에 국민주택기금의 결산에서 손실금이 생긴 때에는 정부가 일반회계에서 이를 우선 보전한다.

108. 주택법령상 사업주체는 사업의 대상이 된 주택 및 대지에 대하여는 '일정 기간'동안 입주예정자의 동의없이 저당권 설정 등을 할 수 없는바, 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

① '일정 기간'이란, 입주자모집공고승인 신청일 이후부터 입주예정자가 소유권이전등기를 신청할 수 있는 날 이후 90일까지의 기간을 말한다.

② 위 ①에서 '소유권이전등기를 신청할 수 있는 날'이란 사업주체가 입주예정자에게 통보한 잔금지급일을 말한다.

③ 사업주체가 저당권 설정제한의 부기등기를 하는 경우, 주택건설대지에 대하여는 입주자모집공고승인 신청과 동시에, 건설된 주택에 대하여는 소유권보존등기와 동시에 하여야 한다.

④ 대한주택보증주식회사의 신탁의 인수에 관하여는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」을 적용한다.

⑤ 대한주택보증주식회사가 분양보증을 하면서 주택건설대지를 자신에게 신탁하게 할 경우 사업주체는 이를 신탁해야 한다.

109. 주택법령상 주택건설사업의 등록사업자에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 사업주체가 한국토지공사인 경우에는 등록할 필요가 없다.

② 「임대주택법」에 따른 특수목적법인의 경우 사업자 등록기준 중 인적기준을 강화하여 적용할 수 있다.

③ 토지소유자가 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 경우 토지소유자와 등록사업자는 공동사업주체로 추정된다.

④ 리모델링주택조합이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우 등록사업자와 공동으로 사업을 시행해야 한다.

⑤ 판례에 의하면 '주택건설공사를 도급받아 시공하고자 하는 자'는 주택건설사업을 시행하고자 하는 자에 해당하므로 등록의무가 있다.

110. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하는 경우 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

② 주택조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행·시공할 경우 등록사업자는 자신의 귀책사유로 사업추진이 지연됨으로 인해 조합원에게 발생한 손해를 배상해야 한다.

③ 리모델링주택조합은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 조합원에게 우선 공급해야 하고, 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 조합원에게 우선 공급해야 한다.

④ 투기과열지구 안에서 관할 시장의 설립인가를 받은 지역주택조합이 구성원을 선정하는 경우에는, 신청서의 접수순서에 따라 조합원 지위를 인정한다.

⑤ 시장·군수·구청장은 주택조합이 주택법에 의한 명령이나 처분에 위반한 때에는 그 설립인가를 취소해야 한다.

111. 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 등록사업자는 자본금 등이 대통령령이 정하는 기준에 부합하고 금융기관 또는 대한주택보증주식회사의 보증을 받은 때에 한하여 이를 발행할 수 있다.

② 주택상환사채를 발행하려는 자는 주택상환사채발행계획을 작성하여 기획재정부장관의 승인을 얻어야 한다.

③ 주택상환사채는 기명증권으로 하고, 사채권자의 명의변경은 취득자의 성명을 채권에 기재하는 방법으로 한다.

④ 등록사업자의 등록이 말소된 경우 그가 발행한 주택상환사채는 효력을 상실한다.

⑤ 주택상환사채의 발행에 관하여는 주택법보다 「상법」 중 사채발행에 관한 규정을 우선 적용한다.

112. 건축법령상 제1종근린생활시설에 해당되는 시설은?(단, 동일한 건축물 안에서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계는 400m²임)

① 테니스장
② 부동산중개업소
③ 골프연습장
④ 일반음식점
⑤ 수퍼마켓

113. 건축법령상 건축허가 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 광역시에 건축하려면 광역시장의 허가를 받아야 한다.

② 시장·군수는 21층 이상의 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다.

③ 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 하며, 2회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.

④ 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토해양부령으로 정하는 설계도서를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다.

⑤ 허가권자는 허가를 받은 자가 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우에는 허가를 취소하여야 한다.

114. 건축법령상 지역 및 지구 안에서의 건축제한 등에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례로 규정한 사항은 제외)

① 건축물이 미관지구에 걸치는 경우에는 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 미관지구 안의 건축물과 대지 등에 관한 건축법의 규정을 적용한다.

② 시장은 건축물의 용도 및 형태에 관계없이 동일한 가로구역(도로로 둘러싸인 일단의 지역)안에서는 건축물의 높이를 동일하게 정해야 한다.

③ 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 2배를 넘을 수 없다.

④ 3층 이하로서 높이가 12미터 이하인 건축물에는 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 관한 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

⑤ 정북방향으로 도로 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 건축물의 높이를 정북방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 해야 한다.

115. 건축법령상 특별건축구역에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비구역에는 특별건축구역을 지정할 수 없다.

② 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역에는 특별건축구역을 지정할 수 있다.

③ 특별건축구역 지정신청이 접수된 경우 시·도지사는 지정신청을 받은 날부터 15일 이내에 시·도건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

④ 특별건축구역에서는 「문화예술진흥법」에 따른 건축물에 대한 미술장식 관련 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 특별건축구역 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

⑤ 특별건축구역을 지정하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역의 지정이 있는 것으로 본다.

116. 건축법령상 1년에 1회 이상 정기점검을 실시하여 건축물·대지 및 건축설비가 건축법령의 각 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 하는 자는?

① 국토해양부장관　② 시·도지사
③ 시장·군수·구청장　④ 건축지도원
⑤ 건축물의 소유자 또는 관리자

117. 건축법령상 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 국토해양부령이 정하는 구조기준 및 구조계산에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 하는 바, 이에 해당하지 않는 건축물은?

① 층수가 5층인 건축물
② 처마높이가 12m인 건축물
③ 높이가 15m인 건축물
④ 연면적이 1,500㎡인 건축물
⑤ 기둥과 기둥사이의 거리가 8m인 건축물

118. 건축법령상 건축통계 및 건축행정 전산화에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 건축통계의 작성 등에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

② 허가권자는 건축통계를 국토해양부장관이나 시·도지사에게 보고하여야 한다.

③ 허가권자는 전국단위의 전산자료를 국토해양부장관의 승인을 받아 그것을 이용하려는 자에게 무상으로 제공해야 한다.

④ 국토해양부장관은 건축법령에 따른 건축행정 관련 업무를 전산처리하기 위하여 종합적인 계획을 수립·시행할 수 있다.

⑤ 허가권자는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 전자정보처리 시스템을 이용하여 건축법에 규정된 업무를 처리할 수 있다.

119. 농지법령상 농지취득자격증명에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우는 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 된다.

② 농지소유상한을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 부정한 방법에 의해 농지취득자격증명을 발급받은 자는 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

③ 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 된다.

④ 상속으로 농지를 취득하여 소유하는 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않아도 된다.

⑤ 농지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장은 농지취득자격증명을 발급할 수 있다.

120. 농지법령상 농지소유상한에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 지방자치단체가 농지를 임대할 목적으로 소유하는 경우에는 총 1만㎡까지 소유할 수 있다.

② 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 자는 이농 당시 소유농지 중에서 총 1만㎡까지만 소유할 수 있다.

③ 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자는 그 상속농지 중에서 총 1만㎡까지만 소유할 수 있다.

④ 농지 소유에 관하여는 농지법에 정한 경우 외에는 특례를 정할 수 없다.

⑤ 농림수산식품부장관은 농지소유상한을 위반하여 농지를 소유할 목적으로 거짓으로 농지취득자격증명을 발급받은 자를 주무관청에 신고하는 자에게 포상금을 지급할 수 있다.

2008년도 제19회 공인중개사 자격시험 정답 및 해설

종 목	공인중개사	문제지 유형	A형

[부동산학개론]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
④	①	⑤	①	③	⑤	①	②	⑤	②
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
①	⑤	④	①	④	②	④	①	④	③
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
⑤	④	②	②	①	⑤	④	④	③	⑤
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
①	③	③	③	⑤	③	③	②	②	②

총평 및 수험대책

Ⅰ. 총평

이번 19회 공인중개사 자격시험을 18회 시험과 전체적인 난이도에서는 비슷한 수준인 것으로 판단이 된다.

다만, 18회 시험이 단순 암기위주로 시험이 출제된 비율이 높았다면 이번 19회는 분야별로 정확하게 내용을 숙지해야지 풀 수 있다는 면에서 수험생들이 느끼는 난이도는 약간 높아진 느낌이 들 수도 있을 것이다. 그러나 개인적인 생각은 이번 19회 시험이 18회 시험보다는 보다 내용적으로 우수한 것이 아닌가 생각이 든다.

한편, 이번 19회 시험은 앞으로도 이 수준을 유지할 것이라는 기준이라고 판단이 되는 바, 각 분야를 정확하게 이해하는 식으로 대비를 하여야 할 것이다.

그러나 이번 시험에서 아쉬운 점은 1차만 준비하시는 분들로 있다는 점에서 2차에서도 출제되고 있는 영역은 출제문제에서 삭제했어야 되는 것이 옳은 것이 아니었나 하는 생각이 든다.

Ⅱ. 출제범위

부동산학개론에서 가장 많이 출제되는 분야는 부동산경제론(수요공급, 시장론, 경기변동), 부동산정책론, 부동산투자론, 부동산금융활동 그리고 감정평가활동이다. 구체적인 비율은 다음과 같다.

구 분	16회	17회	18회	19회
부동산 경제론	9	5	9	9
부동산정책론	4	5	6	5
부동산투자론	6	7	5	6
부동산금융론	3	3	6	6
감정평가활동	6	6	7	6
총 계	28	26	33	32

중요한 것은 이러한 경향이 앞으로도 계속될 것으로 보인다는 점에서 20회 공인중개사시험을 대비하는 분들은 반드시 참고를 하여야 할 것이다.

특히, 당부해드리는 것은 부동산학개론 전체에서 가장 기초인 수요공급에 대한 정확한 내용을 이해하는 것이 그 어느 것보다도 중요하다는 점이다.

Ⅲ. 문제의 질문방법

긍정형(다음 중 옳은 것은?)과 부정형(다음 중 틀린 것은?)의 비중은 다음과 같다.(계산문제의 질문은 긍정형에 포함시켰다.)

구 분	16회	17회	18회	19회
긍정형	17	20	21	18
부정형	23	20	19	22

일반적으로 부정형으로 질문하는 것보다 긍정형으로 질문하는 것에 대하여 수험생들이 더 큰 부담을 느끼는 것으로 분석되고 있다. 그런데 비율이 비슷하게 나온다는 점에서 이러한 질의형식이 수험생분들의 부담을 가중시키는 것은 아니라고 판단된다.

Ⅳ. 계산문제

16회	17회	18회	19회
6	6	7	7

계산문제는 순수한 계산문제와 계산문제의 형식을 취한 것까지 포함하여 분석하였을 때 위의 문항수만큼이 출제되고 있다. 계산문제를 보면 매년 새로운 분야에서 한 두 문제씩을 출제하고 있다. 이번 19회시험도 기존에 출제되었던 내용이 4문제였고, 새로운 유형 또는 기존의 유형에서 약간 수정한 것이 3문제 정도였다. 이는 수험생들이 계산문제를 전부 풀 필요가 없다는 점에서 기출문제의 계산유형을 충실하게 연습하였다면 반 이상은 시간내에 풀 수 있도록 항상 출제 된다는 점이다. 그러므로 계산문제를 완전히 포기했으면 당락에 영향을 줄 수 있지만 기출문제 수준만이라도 연습을 했으면 계산문제 때문에 시험에 실패했다는 말은 나올 수가 없는 것이다.

또한 이미 기출문제를 통해서 계산문제의 문항 수가 정착이 되었음에도 불구하고 연습도 안하면서 계산문제 때문에 점수가 안나온다는 얘기하는 것은 공부방법과 태도에 문제가 있는 것이기 때문에 최소한 절반만이라도 맞추겠다는 자세로 충실히 해야 할 것으로 판단이 된다.

20회 시험에 대비하시는 분들로 비록 계산문제가 어렵지만 완성만 하시면 누구보다도 효자노릇하는 영역이라는 점을 알고 충분히 대비하셔야 할 것으로 판단이 된다.

Ⅴ. 지문길이(계산문제는 제외)

보기 지문길이가 3줄이 넘어가면 수험생분들이 시간내에 문제를 풀기가 상당히 곤란해진다. 그러므로 난이도를 고려하면서 문제를 출제할 때 이점을 주의하여야 한다.

그런데 다음에서 보듯이 3줄 이상의 지문이 전체에서 차지하는 비중은 그리 크지 않다. 따라서 부동산학개론은 지문길이가 길기 때문에 시간이 부족해서 문제를 풀지 못하는 것은 거의 없다고 판단된다. 다만, 이번 19회 시험이 근래 보기 드물게 많았진 점은 분명히 있기 때문에 약간 어렵게 느껴진 부분도 없지 않아 있을 것으로 판단이 된다.

지문길이	16회	17회	18회	19회
3줄 이상의 지문	16	14	19	35
전체지문	170	170	165	165

1. 기본서 p.2, 출제범위 이탈

부동산학은 인간과 부동산과의 관계개선이라는 목적 또는 이상을 실현하기 위해 실제적으로 현실생활에 활용하려는 실천적이고 실무적인 학문이라는 점에서 응용과학이라고 볼 수 있다.

2. 기본서 p.25 문제집 p.18~21 11~14번

현행 지적법에 의하면 전국의 토지를 이용 용도에 따라 28개의 지목으로 구분하여 토지대장에 기입·관리하고 있다. 즉, 전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·하천·제방·구거·유지·양어장·수도용지·공원·체육용지·유원지·종교용지·사적지·묘지·잡종지 등을 의미한다. → 다만, 이 문제는 2차 과목인 지적법에서도 출제되고 있는 사항이기 때문에 굳이 부동산학개론에서 출제할 필요가 있는가 하는 생각이 든다. 왜냐하면 공인중개사시험에서는 1차만 준비하시는 분들도 많으시기 때문이다. 개인적으로 상당히 유감인 문제이다.

3. 기본서 p.48 문제집 p.27~29 12~18번

① 부증성 → 개별성 ② 토지의 공공성은 토지시장에 대한 정부개입의 명분을 강화시킨다. ③ 토지는 부증성(비생산성)으로 인하여 물리적 측면에서의 공급은 불가능하나, 인문적인 특성으로 인하여 용도의 관점에서는 공급을 증가시킬 수 있다. ④ 영속성 → 부동성

4. 기본서 p.128 문제집 p.62 44번

수요의 소득탄력도란 소득의 변화에 따른 수요의 변화의 정도를 측정하는 척도를 말하는 것이다.

$$\text{수요의 소득탄력도} = \frac{\text{수요량의 변화율(\%)}}{\text{소득의 변화율(\%)}}$$

소득이 증가함에 따라 그 재화의 수요량이 증가하면 수요의 소득탄력도는 양(+)의 값(즉, 0보다 크면)을 가지게 되는데, 이러한 재화를 정상재 또는 우등재라고 한다. 한편, 소득이 증가함에 따라 그 재화의 수요량이 감소하면 수요의 탄력도는 음(-)의 값(즉, 0보다 작으면)을 가지게 되는데 이러한 재화를 열등재라고 한다.

5. 기본서 p.125 문제집 p.48 11번

(1) 수요량의 변화란 해당상품(이 문제에서는 아파트가 된다.)가격의 변화에 의한 수요량의 변화를 말한다. 이때 수요량의 변화는 그 수요곡선상에서의 점의 이동으로 나타난다.

(2) 수요의 변화란 해당상품가격 이외의 요인이 변화하여 일어나는 수요량의 변화를 말한다. 이때 '수요의 변화'에 의한 수요량의 변화는 수요곡선 자체의 이동으로 나타난다.

6. 기본서 p.139 전국모의고사 5회 9번

수요가 증가하고 공급이 감소하면 수요자 경쟁으로 인하여 가격은 반드시 상승하나, 균형거래량은 수요증가와 공급감소의 상대적 크기에 따라 다르다.

수요증가, 공급감소	반드시 상승	알 수가 없다.
① 수요증가>공급감소	상승	증가
② 수요증가<공급감소	상승	감소
③ 수요증가=공급감소	상승	불변

7. 기본서 p.193 실전모의고사 5회 13번

② 가격에 대한 수요의 탄력성과 공급의 탄력성이 같을 경우 균형에 충격이 가해지면 규칙적 순환형이 된다. ③ 거미집이론(cob-web theorem)은 에치켈이 주장한 것으로 가격이 변동하면 수요는 즉각적으로 영향을 받지만 공급은 일정한 기일이 경과되어야 변동한다는 이러한 시차를 고려해서 가격이 어떻게 균형에 접근해 가는지를 동태과정을 통해 설명한 것이다. ④ 가격이 변하면 수요량은 즉각 변한다고 가정한다. ⑤ 가격이 변한다면 공급량은 일정 기간 후에 변한다고 가정한다.

8. 출제범위 이탈

함수는 종속변수 = 회귀상수 ± 회귀계수 × 독립변수로 표현되는 것이 기본원리이다. 수요함수의 경우는 수요량이 종속변수이고, 가격이 독립변수이다. 그러므로 문제의 내용인 시장수요함수 ($P=100-4Q_D$)는 ($Q_D=25-\frac{1}{4}P$)로 수정한다. 여기에 시장의 수요자 수가 2배로 된다면 ($Q_M=50-\frac{1}{2}P$)이 된다. 이를 보기의 지문처럼 수정한다면 $P=100-2Q_M$)

9. 기본서 p.161 문제집 p.72 9,11번, p.78 문제 23번

부동산시장은 대부분 준강성 효율적 시장의 성질이 있기 때문에, 시장 참여자들은 미래정보를 이용하면 초과이윤을 누릴 수 있다.

10. 기본서 p.120 문제집 p.44 1,2번

1. 유량변수

㉠ 유량변수란 어느 일정기간이 명시가 되어야만 측정과 수량화가 가능한 변수를 말한다.

㉡ 소비, 저축, 소득, 임료, 생산량, 투자, 수요, 공급, 인구변동, 국민총생산, 수출량, 연간이자비용, 급여, 지대 등이 해당한다.

2. 저량변수

㉠ 저량변수란 일정기간의 명시가 없이도 어느 한 시점에서 측정이 가능한 변수를 말한다.

㉡ 자산, 자본, 국부, 인구, 주택보급률, 재고, 통화(량), 순자산가치, 주택의 수, 지가 등이 해당한다.

11. 기본서 p.139 문제집 p.65 50,51번

㉠ $Q_{D1}=900-P$와 $Q_s=2P$를 동일하게 한다. 그러면 $900-P=2P$가 된다. 결국 균형가격은 300만원이 되고, 균형거래량은 600㎡가 된다.

㉡ $Q_{D2}=1200-P$와 $Q_s=2P$를 동일하게 한다. 그러면 $1200-P=2P$가 된다. 결국 균형가격은 400만원이 되고, 균형거래량은 600㎡가 된다.

㉢ 결국 균형가격은 300만원에서 400만원으로 상승하고, 균형거래량은 600㎡에서 800㎡로 증가하게 된다.

12. 기본서 p.308 문제집 p.172 61~66번

상향여과과정 → 하향여과과정

13. 기본서 p.390 문제집 p.208 38번, 전국모의고사 8회 25번

버제스 등이 전개한 도시공간구조에 관한 최초의 이론으로서, 튀넨의 농촌 토지이용구조를 도시 토지이용구조에 적용시킨 것이다.

14. 기본서 p.394 문제집 p.204 29번

리카르도의 차액지대설

㉠ 지대는 토지생산물에 대한 토양의 힘을 이용한 대가로 지주에게 지불되는 부분이다.

㉡ 지대발생요인 : ⓐ 비옥한 토지의 희소성(부증성) ⓑ 수확체감의 법칙

㉢ 한계지(조방한계)에서는 토지의 생산력과 생산비가 일치하므로 지대가 발생하지 않는다.

㉣ 지대는 토지생산물의 가격에 의해서 결정된 결과이지, 그 가격을 결정하는 원인이 될 수 없다. 따라서 지대는 잉여이다.

㉤ 이 이론은 토지의 위치문제를 경시하였고, 비옥도의 차이에만 중점을 두었다.

㉥ 토지소유자의 요구가 있으면 최열등지라하더라도 지대가 발생한다는 것을 설명하지 못한다.

15. 기본서 p.286 문제집 p.148 3,4번

정부가 주택시장에 개입하는 이유는 주택시장이 근본적으로 불완전경쟁시장이기 때문이다. 그러나 주택시장이 시장으로의 진입과 퇴거가 자유로운 시장이라면 완전경쟁시장을 의미하기 때문에 정부가 시장에 개입하는 이유가 약화될 것이다.

16. 기본서 p.287 전국모의고사 5회 40번

공공재란 여러 사람이 소비하더라도 소비량이 줄지 않으며, 가격을 지불하지 않은 사람이라도 소비에서 배제하기 어려운 재화를 말한다. 이러한 공공재는 비경합성과 비배제성이라는 성질로 인해 무임승차자문제와 과소생산의 문제를 야기한다.

17. 기본서 p.287 문제집 p.149 8번
외부효과란 어떤 경제활동과 관련하여 자신의 행동이 시장기구를 통하지 않고 거래 쌍방이 아닌 제3자에게 의도하지 않은 이익이나 손해를 가져다 주면서도 이에 대한 보상을 받거나 보상을 해주지 않는 경우를 말한다. 이러한 외부효과를 외부성이라고도 한다.

18. 기본서 p.302 문제집 p.164 45번, 전국모의고사 8회 33번
ㄴ: 초과공급 → 초과수요, ㄹ: 시장가격 이상 → 시장가격 이하

19. 기본서 p.304 문제집 p.168 54~56번
저소득층에게 임대료보조 → 저소득층의 실질소득 증가 → 수요증가 → 초과이익 발생 → 임대주택의 임대료는 원상태로 복귀하고, 임대주택의 공급은 증가

20. 기본서 p.228
1. 세후현금수지 계산

Ⅰ. 순영업소득	--------	140,000,000원
- 부채서비스액	--------	90,000,000원
Ⅱ. 세전현금수지	--------	50,000,000원
- 영업소득세	--------	18,000,000원
Ⅲ. 세후현금수지	--------	32,000,000원

2. 영업소득세 계산

Ⅰ. 순영업소득	--------	140,000,000원
+ 대체충당금	--------	0원
- 이자지급액	--------	70,000,000원
- 감가상각비	--------	10,000,000원
Ⅱ. 과세대상소득	--------	60,000,000원
× 소득세율	--------	30%
Ⅲ. 영업소득세	--------	18,000,000원

21. 기본서 p.230 전국모의고사 8회 22, 24번
단순회수기간법은 화폐의 시간가치를 고려하지 않으나, 현가회수기간법은 화폐의 시간가치를 고려한다.

22. 기본서 p.230 문제집 p.129 87번, 전국모의고사 8회 23번

사업	금년의 현금지출	내년의 현금유입	현금유입의 현가㉠	순현가㉡	수익성지수㉢
A	300만원	630만원	600만원	300만원	2
B	100만원	315만원	300만원	200만원	3
C	100만원	420만원	400만원	300만원	4
D	100만원	262.5만원	250만원	150만원	2.5

㉠ 현금유입의 현가 = 내년의 현금유입액 × $\frac{1}{(1+0.05)^1}$
㉡ 순현가 = 현금유입의 현가 - 현금유출의 현가
㉢ 수익성지수 = 현금유입의 현가 / 현금유출의 현가

23. 기본서 p.478 문제집 p.260 58번, 전국모의고사 8회 31번
부동산개발사업에 투자·운영할 목적으로 설립되는 부동산투자회사(개발전문부동산투자회사)는 총자산의 전부를 부동산개발사업에 투자할 수 있다.

24. 기본서 p.216 문제집 p.113 50번
비체계적 위험 → 체계적 위험

25. 기본서 p.221,235 문제집 p.137 106번
㉠ LTV기준 : 5억원 × 0.6 = 3억원
㉡ DTI기준

$$DTI = \frac{\text{당해 부채의 원리금상환액} + \text{기타부채상환액}}{\text{연간소득}}$$

$$0.4 = \frac{\text{당해 부채의 원리금상환액} + 12,000,000\text{원}}{60,000,000\text{원}}$$

따라서 당해 부채의 원리금상환액은 12,000,000원이 된다.
그러므로 (원리금상환액 = 저당원금 × 저당상수)를 이용하여 계산하므로 (12,000,000원 = 저당원금 × 0.12)이 된다. 따라서 저당원금은 1억원이 된다.
결론적으로 LTV와 DTI기준을 모두 충족시켜야 하므로 최종적으로 1억원이 대출가능한 최대금액이 된다.

26. 기본서 p.470 문제집 p.262 60번
한국주택금융공사보증 주택연금의 경우 주택처분 가격으로부터 대출원리금을 전부 회수하고 남는 부분이 있을 경우 당연히 이용자 또는 상속인에게 돌려주면 되고, 주택처분 가액으로 대출금 상환 후 부족한 금액이 있더라도 특별한 사정이 없는 한 상속인에게 청구하지 않는 이른바 "비소구권"이 특징이다.

27. 기본서 p.212 문제집 p.103 28번
기대수익률은 투자부동산이 실제로 실현될 수 있는 수익률의 여러 가지 가능한 값들의 가중평균의 합으로 구해진다. 즉, 기대수익률은 각 상태가 발생할 확률에다가 각 상태가 발생할 경우에 실현되는 값을 곱한 결과를 모두 더해서 구해진다.
기대수익률 = 4% × 0.2 + 8% × 0.6 + 13% × 0.2 = 8.2%

28. 기본서 p.483 문제집 p.256 50번
프로젝트 파이낸싱은 프로젝트에서 발생하는 현금흐름을 담보로 당해 프로젝트를 수행하는데 필요한 지금을 조달하는 방법이기 때문에 사업시행자는 해당 프로젝트에 소요되는 자금을 자신의 고정자산에 근거하여 조달하지 않고 프로젝트의 현금 흐름에 근거하여 조달하며, 프로젝트에 소요된 자금의 변제는 전적으로 프로젝트의 현금흐름에 의존한다. 그러므로 소요자금을 제공한 채권자는 채권상환을 프로젝트의 자산 및 현금흐름 내에서만 청구할 수 있으며 이 외에 사업 시행자의 자산에 대하여 청구할 수 없다. 따라서 프로젝트의 실패가 반드시 사업시행자의 도산으로 직결되는 것은 아니며 각자의 투자지분에 따른 위험만을 감당하게 된다.

29. 기본서 p.473 문제집 p.250 37번
주식회사가 주식을 발행하거나, 주식회사가 아닌 법인 지분권을 판매하여 자기자본을 조달하는 것을 지분금융이라 한다. 한편, 저당을 설정하거나 사채를 발행하여 타인자본을 조달하는 것을 부채금융이라 하고, 이러한 부채금융을 얻기 위해 발행하는 증권을 부채증권이라고 한다. 저당담보증권(MBS) 등이 그에 해당한다.

30. 기본서 p.467 문제집 p.242 19~20번
① 높인다. → 낮춘다. ② 높인다. → 낮춘다. ③ 고정금리 → 변동금리 ④ 1.0 이하 → 1.0 이상

31. 기본서 p.511 문제집 p.265 4번
시장점유 마케팅 전략 → 고객점유 마케팅 전략

32. 기본서 p.374~378 문제집 p.193 4, 6, 7번
ㄷ: 흡수율분석의 목적은 단순히 과거의 추세를 파악하는 데 있는 것이 아니라, 이를 기초로 대상개발사업에 대한 미래의 흡수율을 파악하는 데 있다. ㄹ: 사접적인 측면 <-> 공법적인 측면

33. 출제범위 이탈
PF ABCP(자산담보부기업어음) → PF ABS

34. 기본서 p.79 문제집 p.39 12,13번
개발권양도제도는 규제지역 토지 소유자의 손실을 개발지역 토지에 대한 개발권 양도를 통해 보전하는 제도이다.

35. 기본서 p.530~533 문제집 p.274 7~9번
구분평가 → 부분평가

36. 기본서 p.541 문제집 p.277 2번, 전국모의고사 3회 26번
가격과 가치는 단기적으로는 일치하지 않을 수도 있다. 그러나 장기적으로는 가격과 가치는 일치하게 된다. 결국 가치는 가격의 장기적인 균형점이라고 할 수 있다.

37. 기본서 p.618 문제집 p.314 42번, 전국모의고사 3회 28번
시점수정이란 거래사례의 거래시점과 가격시점이 시간적으로 불일치하여 가격수준에 변동이 있을 경우 거래시점의 가격을 가격시점의

수준으로 정상화하는 작업을 말한다. 다만, ④의 경우 의미는 통하지만 정확하게 판단하면 '가격시점이'는 '가격시점에'의 오타가 아닌가 생각이 든다.

38. 표준주택가격의 공시사항

㉠ 표준주택의 지번 ㉡ 표준주택가격 ㉢ 표준주택의 대지면적 및 형상 ㉣ 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다) ㉤ 지목 ㉥ 지리적 위치 ㉦ 토지의 용도제한 ㉧ 도로·교통상황

39. 기본서 p.623 문제집 p.316 47번

거래사례비교법에 의한 대상부동산의 가격(비준가격)은 다음과 같이 구한다.

사례선택 × 사정보정 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 면적요인비교 × 기타요인비교 = 비준가격

㉠ 거래사례가격 : 200,000,000원

㉡ 시점수정 : 1.05

㉢ 개별요인비교 : $\frac{110}{100}$

㉣ 면적요인비교 : $\frac{900}{1000}$

최종적으로 비준가격은 다음과 같다.

$$2억원 \times \frac{100}{100} \times 1.05 \times \frac{100}{100} \times \frac{110}{100} \times \frac{900}{1000} \times \frac{100}{100}$$

= 207,900,000원

40. 기본서 p.298 문제집 p.158 30번

① 시가표준액 → 표준지공시지가 ③ 국토해양부장관 → 시장·군수 또는 구청장 ④ 시장·군수 또는 구청장 → 국토해양부장관 ⑤ 국토해양부장관 → 시장·군수 또는 구청장

부동산학개론 ★ 출제 분포도 ★

구 분		제15회 추가	제16회	제17회	제18회	제19회	계	출제비율(%)
제1편 부동산학의 기초	1. 부동산학의 의의					1	1	0.5
	2. 부동산의 의의	3	2	4	2	2	13	6.5
	3. 부동산활동 및 현상	1		1			2	1
	소 계	4	2	5	2	3	16	8
제2편 부동산 경제이론	1. 부동산의 수요·공급이론	1	5	4	8	6	24	12
	2. 부동산시장론	4	3	1		2	10	5
	3. 부동산경기변동이론	1	1		1	1	4	2
	소 계	6	9	5	9	9	38	19
제3편 부동산 정책론	1. 부동산문제							
	2. 부동산정책	5	4	5	6	5	25	12.5
	소 계	5	4	5	6	5	25	12.5
제4편 부동산 투자금융론	1. 부동산투자론	5	6	7	5	6	29	14.5
	2. 부동산금융론	3	3	3	6	6	21	10.5
	소 계	8	9	10	11	12	50	25
제5편 부동산 개발·관리 및 입지론	1. 부동산관리	1	1	2	2		6	3
	2. 부동산마케팅 및 광고	2	1	1	1	1	6	3
	3. 부동산이용							
	4. 부동산개발	1	3	3		2	9	4.5
	5. 부동산공간구조		1			2	3	1.5
	6. 부동산입지	2	2	2	2		8	4
	7. 부동산권리분석	2	1	1			4	2
	8. 부동산신탁	1					1	0.5
	9. 부동산증개	1	1				2	1
	소 계	10	10	9	5	5	39	19.5
제6편 감정평가 활동	1. 감정평가이론	3	2	2	2	2	11	5.5
	2. 감정평가3방식	4	4	4	5	4	21	10.5
	소 계	7	6	6	7	6	32	16
총 계		40	40	40	40	40	200	100

[민법및민사특별법]

41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
③	②	②	⑤	②	③	①	①	④	④
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
②	①	⑤	⑤	⑤	①	④	③	④	①
61	62	63	64	65	66	67	68	69	70
③	②	④	③	③	⑤	④	④	③	①
71	72	73	74	75	76	77	78	79	80
④	③	①	①	②	⑤	②	⑤	①	③

총평 및 수험대책

제19회 공인중개사시험 중 민법과목은 예년과 비슷한 난이도로 출제되었다고 볼 수 있다. 어려운 문제(A형 기준 48, 54, 64), 지엽적인 조문문제(A형 기준 62) 등을 제외하고는 中 또는 下의 난이도로 구성되어 있다고 할 수 있다.

그런데 시험을 실제 치르신 수험생분들께서는 객관적인 난이도와는 관계없이 민법이 어려웠다고 느끼시는 분들이 많은 바, 이는 지문이 여전히 긴 경우(3행 이상인 지문이 3개 이상인 문제 : 44, 46, 48, 56, 57, 63, 66, 68, 70, 71, 74), 문제자체가 긴 경우(문제가 5행이상인 문제 : 51, 63, 64), 조문의 글자 한 두 개를 바꾸어 틀리게 출제한 경우 등 수험생들을 필요 이상으로 힘들게 하는 유형의 문제들이 있어, 이러한 문제들이 체감난이도를 높이는 요인이 되었을 것으로 판단된다.

이번 시험에 대해 간략하게 그 출제경향을 분석해보면

(1) 출제영역별 비율을 그대로 유지하고 있다.(민법총칙 10문항, 물권법 14문항, 계약법 10문항, 특별법 6문항)

(2) 옳은 것을 고르는 문제가 13문항, 틀린 것을 고르는 문제가 27문항 출제되었고,

(3) 사례형 또는 준사례형의 문제는 8문항이 출제되어 예년과 비슷한 비율로 출제 되었다.

(4) 특히 주목할 것은 '판례에 의해' 답을 고르는 문제(물론 그 중에는 판례와 관계없는 지문이 답인 경우도 있다.)가 무려 36문항이 출제되었다는 점이다. 앞으로 판례에 대한 집중적인 학습 없이는 합격을 담보할 수 없게 되었다.

앞으로의 수험전략

민법시험의 난이도는 이번 시험의 난이도를 기준으로 하여 이 범위를 크게 벗어나지는 않을 것으로 보인다. 따라서 민법정복에 특별한 전략이 있을 수는 없고, 언제나 그렇듯

(1) 용어 및 개념(또는 의의)에 일단 익숙해져야 하고

(2) 기본적인 조문은 반드시 암기가 되어 있어야 하며

(3) 되도록 많은 판례의 결론을 숙지하여야 할 것이다.

처음 2~4개월은 (1), (2)에 집중하고

다시 2~4개월은 문제와 판례를 병행하여 (1), (2)에서 숙지한 내용을 실전적으로 응용할 수 있도록 구체화하는 작업을 해야 하고

마지막 2~4개월은 모의고사 및 요약정리 등의 방법으로 짧은 기간에 여러 번 반복학습을 통해 기억의 선명도를 높이는 전략을 세워야 할 것이다.

41. 문제집 p.21

① 기본서 p.16 농지법 제8조 제1항 소정의 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 첨부하여야 할 서류로서(농지법 제8조 제4항), 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것일 뿐 농지취득의 원인이 되는 법률행위(매매 등)의 효력을 발생시키는 요건은 아니다.(97다49251)

② 기본서 p.24 부동산등기특별조치법상 조세포탈과 부동산투기 등을 방지하기 위하여 위 법률 제2조 제2항 및 제8조 제1호에서 등기하지 아니하고 제3자에게 전매하는 행위를 일정 목적범위 내에서 형사처벌하도록 되어 있으나 이로써 순차매도한 당사자 사이의 중간생략등기합의에 관한 사법상 효력까지 무효로 한다는 취지는 아니다.(92다39112)

③ 기본서 p.22 후발적 불능인 법률행위도 일단 유효하고, 다만 채무자에게 불능에 대한 귀책사유의 유무에 따라 '채무불이행 중 이행불능' 또는 '위험부담'의 문제로 해결한다.

④ 기본서 p.30 민법 제103조에 의하여 무효로 되는 법률행위는 법률행위의 내용이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반되는 경우뿐만 아니라, 그 내용 자체는 반사회질서적인 것이 아니라고 하여도 법률적으로 이를 강제하거나 법률행위에 반사회질서적인 조건 또는 금전적인 대가가 결부됨으로써 반사회질서적 성질을 띠게 되는 경우 및 표시되거나 상대방에게 알려진 법률행위의 동기가 반사회질서적인 경우를 포함한다.(99다38613)

⑤ 기본서 p.40(문제4번) 강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위는 민법 제103조의 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위로 볼 수 없다.(2003다70041)

42. 문제집 p.57,94

② 기본서 p.115 진의 아닌 의사표시가 대리인에 의하여 이루어지고 그 대리인의 진의가 본인의 이익이나 의사에 반하여 자기 또는 제3자의 이익을 위한 배임적인 것임을 그 상대방이 알았거나 알 수 있었을 경우에는 민법 제107조 제1항 단서의 유추해석상 그 대리인의 행위에 대하여 본인은 책임을 지지 아니한다.(대판 2004다51542)

43. 문제집 p.270,338

② 기본서 p.530~531 보통보험약관을 포함한 이른바 일반거래약관이 계약의 내용으로 되어 계약당사자에게 구속력을 갖게 되는 근거는 그 자체가 법규범 또는 법규범적 성질을 갖기 때문은 아니며 계약당사자가 이를 계약의 내용으로 하기로 하는 명시적 또는 묵시적 합의를 하였기 때문이다.(2003다30807) 따라서 약관은 법률해석방법이 아닌 법률행위해석방법에 의해 해석하여야 한다.

44. 기본서 p.72~73 문제집 p.42,44,101~102

①⑤ 상대방 있는 의사표시에 관하여 제3자가 사기나 강박을 행한 경우에는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 그 의사표시를 취소할 수 있다.(법 제110조 제2항) 따라서 '상대방이 그 사실을 과실 없이 알지 못한 때에는 그 의사표시를 취소할 수 없다.' 다만, 상대방의 대리인이 사기나 강박을 한 경우에는 상대방의 사기·강박과 동일하므로 상대방이 알았는지 여부를 불문하고 취소할 수 있다.

② 제110조 제3항의 '제3자'는 당사자와 포괄승계인(=상속인 등)을 제외한 자 중에서 [취소를 주장하는 자와 양립되지 아니하는 법률관계를 가졌던 것이 취소 이전에 있었던가 이후에 있었던가는 가릴 필요 없이 사기에 의한 의사표시 및 그 취소사실을 몰랐던 모든 제3자에 대하여는 그 의사표시의 취소를 대항하지 못한다.(75다533)

③ 신원보증서류에 서명날인한다는 착각에 빠진 상태로 연대보증의 서면에 서명날인한 경우, 이는 이른바 표시상의 착오에 해당하므로, 비록 위와 같은 착오가 제3자의 기망행위에 의하여 일어난 것이라 하더라도 그에 관하여는 사기에 의한 의사표시의 규정을 적용할 것이 아니라, 착오에 의한 의사표시에 관한 법리만을 적용하여 취소권 행사의 가부를 가려야 한다(대판 2004다43824).

④ 매도인이 매수인에게 목적물의 시가를 고지하지 아니하거나 또는 시가보다 높은 가액을 시가라고 고지한 경우, 상대방의 의사결정에 불법적인 간섭을 하였다고 볼 수 없다.(대판 2004다62955)

45. 기본서 p.859~860 문제집 p.388

<중간생략형 명의신탁>

①④ 신탁자(갑)와 매도인(병) 사이의 매매계약은 병이 갑과 을 사이에 명의신탁약정이 있다는 사실을 알았는지 여부와는 관계없이 유효하다. 따라서 병은 여전히 갑에 대하여 이전등기의무를 부담한다.

②③ 갑과 을 사이의 명의신탁약정과 을에게로의 물권변동(을명의로의 이전등기)은 무효가 된다. 따라서 소유권은 대내외적으로 여전히 병에게 있으므로, 병은 을을 상대로 이전등기의 말소를 구할 수 있다.

⑤ 명의신탁약정이 무효이므로 '명의신탁약정을 해지'할 수는 없고, 갑은 소유권을 취득한 적이 없으므로 乙에게 진정명의회복을 위한 이전등기를 청구할 수는 없다.

46. 문제집 p.168,170

③ 기본서 p.347 부동산등기부취득시효가 완성된 경우에는 바로 그 부동산에 대한 소유권을 취득하는 것이며, 별도로 이를 원인으로 한 소유권이전등기청구권이 발생할 여지가 없으므로, 등기부취득시효의 완성 후에 그 부동산에 관한 점유자 명의의 등기가 말소되거나 적법한 원인 없이 다른 사람 앞으로 소유권이전등기가 경료되었다 하더라도, 그 점유자는 등기부취득시효의 완성에 의하여 취득한 소유권에 기하여 현재의 등기명의자를 상대로 방해배제청구를 할 수 있을 뿐이고, 등기부취득시효의 완성을 원인으로 현재의 등기명의자를 상대로 소유권이전등기를 구할 수는 없다.(대판 99다25785)

47. ① 기본서 p.16 문제집 p.79 법률행위가 불성립한 경우에는 유효·무효의 문제가 발생하지 않는다.

② 기본서 p.171 문제집 p.113,136 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용키로 한 약정은 그때부터 유효하고 이로써 위 가등기가 소급하여 유효한 등기로 전환될 수 없다(대판 91다26546).

③ 기본서 p.176 문제집 p.84 취소권의 상대방은 법률행위의 상대방 및 포괄승계인이고, 상대방의 특정승계인(지문에서 丙)에 대하여는 취소권을 행사하지 못한다.

④⑤ 기본서 p.177 문제집 p.84 법률행위를 취소하게 되면, 법률행위는 소급하여 무효가 되고, 당사자는 이행한 것에 대한 부당이득반환의무를 부담하게 된다. 이때 취소원인이 '행위무능력'인 경우, <행위무능력자(지문에서 甲)>는 현존이익만을 반환하면 된다.

48. 기본서 p.228,313,358(물권적 청구권자 및 그 상대방) 문제집 p.124

① 乙이 甲의 토지위에 무단으로 건물을 축조한 경우, 甲은 乙을 상대로 건물'철거' 및 토지반환을 청구할 수 있지만, 乙이 건물의 소유자이므로 乙을 상대로 건물에서의 '퇴거'를 청구할 수는 없다.

② 甲은 토지소유권을 상실하였으므로, 乙을 상대로 건물의 철거를 청구할 수는 없다. [판례] 소유권을 양도함에 있어 소유권에 의하여 발생되는 물상청구권을 소유권과 분리, 소유권 없는 전소유자에게 유보하여 제3자에게 대하여 이를 행사케 한다는 것은 소유권의 절대적 권리인 점에 비추어 허용될 수 없는 것이라 할 것으로서, 이는 양도인인 전소유자가 그 목적물을 양수인에게 인도할 의무 있고 그 의무이행이 매매대금 잔액의 지급과 동시이행관계에 있다거나 그 소유권의 양도가 소송계속 중에 있었다 하여 다를 리 없고 일단 소유권을 상실한 전소유자는 제3자인 불법점유자에 대하여 물권적 청구권에 의한 방해배제를 청구할 수 없다(68다725).

③ 건물철거는 그 소유권의 종국적 처분에 해당하는 사실행위이므로 원칙으로는 그 소유자(등기명의자)에게만 그 철거처분권이 있다고 할 것이나 그 건물을 매수하여 점유하고 있는 자(지문에서 丁)는 등기부상 아직 소유자로서의 등기명의가 없다 하더라도 그 권리의 범위 내에서 그 점유 중인 건물에 대하여 법률상 또는 사

실상 처분을 할 수 있는 지위에 있고 그 건물이 건립되어 있어 불법으로 점유를 당하고 있는 토지소유자는 위와 같은 지위에 있는 건물점유자에게 그 철거를 구할 수 있다.(86다카1751)

④ 甲은 건물소유자가 아니므로(건물소유자는 乙), 戊를 상대로 건물'인도'를 청구할 수는 없다.

⑤ 기본서 p.654 토지임차인이 제3자(지문에서 丙)에게 자신의 임차권을 주장(대항)하려면, 제3자가 물권을 취득하기 전에 토지임차권을 등기하거나 토지위의 자신 소유건물을 등기하였어야 한다.

49. 기본서 p.463 문제집 p.123,210

④ 유치권은 추급효가 없으므로 유치권 자체에 터잡은 물권적 청구권은 인정되지 않는다.

50. 기본서 p.254 문제집 p.140

④ 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우에는 그 등기명의자는 제3자에 대하여서 뿐만 아니라 그 전소유자에 대하여도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다.(2004다27273)

51. 기본서 p.135 문제집 p.72

② 무권대리행위가 표현대리조차 성립하지 않는 경우에는, 이는 전형적인 협의의 무권대리로서, 상대방은 대리의 효과를 주장하지 못하며, 오직 본인의 추인에 의해서만 유효한 대리행위가 될 뿐이다.

52. 기본서 p.349 문제집 p.156,244

① 무주의 동산을 소유의 의사로 점유한 자는 그 소유권을 취득한다.(법 제252조 제1항)

53. 기본서 p.648 문제집 p.315,318

⑤ 매매의 목적물이 부동산인 경우에 매매등기와 동시에 환매권의 보류를 등기한 때에는 제3자에 대하여 그 효력이 있다.(법 제592조)

54. 문제집 p.174,251

① 기본서 p.363 공유자가 그 지분을 포기하거나 상속인 없이 사망한 때에는 그 지분은 다른 공유자에게 각지분의 비율로 귀속한다.(법 제267조)

② 기본서 p.365 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독명의로 등기를 한 경우 甲은 이 등기의 전부의 말소를 청구할 수 는 없고 자신의 지분에 해당하는 등기의 말소를 청구할 수 있을 뿐이다. [판례] 상가점포를 분양받은 수분양자가 점포를 분양받을 때 건물이 위치한 갑, 을 두 필지의 대지 중 그 점포가 건물의 전체면적에서 차지하는 비율에 따라 각 대지에 대한 지분소유권이전등기를 받기로 약정한 이상 그 중 갑 대지에 대하여 위 비율보다 초과하여 지분소유권이전등기가 경료되어 있다면 이는 원인무효의 등기이므로 분양자로서는 언제든지 수분양자에게 위 초과지분소유권의 말소를 구할 수 있다(91다2984).

③④ 기본서 p.365 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 할 것이고, 과반수의 지분을 가진 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로, 과반수의 지분을 가진 공유자가 그 공유물의 특정 부분을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하고(2000다33638), 과반수 지분의 공유자로부터 사용·수익을 허락받은 점유자에 대하여 소수 지분의 공유자는 그 점유자가 사용·수익하는 건물의 철거나 퇴거 등 점유배제를 구할 수 없다(2002다9738). 따라서 과반수지분권자 丙이 甲과 乙의 동의 없이 단독으로 丁에게 토지의 특정 일부를 임대한 경우에도, 丁은 정당한 임차인이므로 소수지분권자 乙은 丁을 상대로 점유의 배제를 청구할 수 없다. 또한 과반수 지분의 공유자로부터 다시 그 특정 부분의 사용·수익을 허락받은 제3자의 점유는 다수지분권자의 공유물관리권에 터잡은 적법한 점유이므로 그 제3자는 소수지분권자에 대하여도 그 점유로 인하여 법률상 원인 없이 이득을 얻고 있다고는 볼 수 없다(2000다33638).

⑤ 기본서 p.365 공유토지에 관하여 점유취득시효가 완성된 후 취득시효 완성 당시의 공유자들 일부(지문에서 乙)로부터 과반수에 미치지 못하는 소수 지분을 양수 취득한 제3자(지문에서 戊)는 나머지 과반수 지분에 관하여 취득시효에 의한 소유권이전등기를 경료받아 과반수 지분권자가 될 지위에 있는 시효취득자(점유자, 지문에서 丁)에 대하여 지상 건물의 철거와 토지의 인도 등 점유배제를 청구할 수 없다(2000다33638).

55. 기본서 p.498 문제집 p.228

⑤ 후순위 근저당권자가 경매를 신청한 경우 선순위 근저당권의 피담보채권은 그 근저당권이 소멸하는 시기, 즉 경락인이 경락대금을 완납한 때에 확정된다고 보아야 한다.(대판 99다26085)

56. 기본서 p.782 문제집 p.374

① 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. 다만, 규약으로써 달리 정한 때에는 그러하지 아니하다.(집건법 제20조 제2항)

57. ① 기본서 p.491 문제집 p.222 저당권은 목적물에 대한 점유를 수반하지 않기 때문에, 저당권에 기한 '반환'청구권은 인정되지 않는다.

② 기본서 p.432 문제집 p.200 (최선순위)저당권에 우선하는 전세권은 저당권이 실행되는 경우에도 원칙적으로 소멸하지 않는다. 다만 전세권자가 배당을 요구하는 경우에는 소멸한다.

③ 기본서 p.430 문제집 p.202 전세권의 존속기간이 만료하면 전세권의 용익물권적 권능이 소멸하기 때문에 그 전세권에 대한 저당권자는 더 이상 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 없게 되고, 이러한 경우에는 저당권의 목적물인 전세권에 갈음하여 존속하는 것으로 볼 수 있는 전세금반환채권에 대하여 추심명령 또는 전부명령을 받거나, 제3자가 전세금반환채권에 대하여 실시한 강제집행절차에서 배당요구를 하는 등의 방법으로 자신의 권리를 행사할 수 있다(대판 2006다29372·29389).

⑤ 기본서 p.489 문제집 p.224 저당권설정자로부터 저당토지에 대한 용익권을 설정받은 자가 그 토지에 건물을 축조한 경우라도 그 후 저당권설정자가 그 건물의 소유권을 취득한 경우에는 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대하여 경매를 청구할 수 있다(대판 2003다3850). 다만 저당권자는 건물의 경매대가에 대하여는 우선변제를 받을 권리가 없다.

58. 문제집 p.88,90,116

① 기본서 p.198 동산의 매매계약을 체결하면서, 매도인이 대금을 모두 지급받기 전에 목적물을 매수인에게 인도하지만 대금이 모두 지급될 때까지는 목적물의 소유권은 매도인에게 유보되며 대금이 모두 지급된 때에 그 소유권이 매수인에게 이전된다는 내용의 소위 소유권유보의 특약을 한 경우, 목적물의 소유권을 이전한다는 당사자 사이의 물권적 합의는 매매계약을 체결하고 목적물을 인도한 때 이미 성립하지만 대금이 모두 지급되는 것을 **정지조건**으로 하므로, 목적물이 매수인에게 인도되었다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 매도인은 대금이 모두 지급될 때까지 매수인뿐만 아니라 제3자에 대하여도 유보된 목적물의 소유권을 주장할 수 있고, 다만 대금이 모두 지급되었을 때에는 그 정지조건이 완성되어 별도의 의사표시 없이 목적물의 소유권이 매수인에게 이전된다(대판 96다14807).

② 기본서 p.205 기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 **추정**한다.(법 제153조)

③ 기본서 p.202 조건의 성취가 미정한 권리의무는 일반규정에 의하여 처분, 상속, 보존 또는 담보로 할 수 있다.(법 제149조)

④ 기본서 p.200 조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것인 때에는 그 법률행위는 무효로 한다.(법 제151조 제1항)

⑤ 기본서 p.201 조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 때에는 상대방은 그 조건이 성취한 것으로 주장할 수 있다.(법 제150조 제1항)

59. 기본서 p.624 문제집 p.307

④ 매매목적물과 대금은 반드시 그 계약 체결 당시에 구체적으로 확정하여야 하는 것은 아니고 이를 사후에라도 구체적으로 확정할 수 있는 방법과 기준이 정하여져 있으면 족하다(대판 94다34432).

60. 기본서 p.266 문제집 p.243

① 동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은 소멸한다.(법 제191조 제1항 본문)

61. 기본서 p.543 문제집 p.276

③ 목적이 불능한 계약을 체결할 때에 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 자는 상대방이 그 계약의 유효를 믿었음으로 인하여 받은 손해를 배상하여야 한다. 그러나 그 배상액은 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익액을 넘지 못한다. 다만 상대방이 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 그러하지 아니하다.(법 제535조)

62. 기본서 p.793

② 집건법 제25조(관리인의 권한과 의무) 제1항 제1호 <관리인은 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위>를 할 권한과 의무를 가진다. '전유부분의 보존·관리 및 변경'은 구분소유자에게 전속한다.

63. 기본서 p.311 문제집 p.160

④ 점유자(乙)가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자(甲)의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.(법 제203조 제2항)

64. 기본서 p.677,730~731 문제집 p.336

③ 2008년 10월 26일 현재까지 계약갱신에 관한 당사자들의 아무런 조치가 없었으므로, 2008년 10월 26일 현재 임대차관계가 유지되고 있다. 따라서 乙은 2008년 10월 26일 현재 丙에게 보증금반환을 청구할 수는 없고, 임대차계약의 해지를 통지하고 丙이 그 통지를 받은 날로부터 3개월이 경과하여 임대차관계가 종료해야 丙에게 보증금의 반환을 청구할 수 있다.

65. 문제집 p.146~147

① 기본서 p.259 선의취득제도는 동산에 대해만 인정된다.

②⑤ 기본서 p.260,262 양수인은 선의·무과실이어야 한다.

④ 기본서 p.258 금전채무를 담보하기 위하여 채무자가 그 소유의 동산을 채권자에게 양도하되 점유개정의 방법으로 인도하고 채무자가 이를 계속 점유하기로 약정한 경우 특별한 사정이 없는 한 그 동산의 소유권은 신탁적으로 이전되는 것에 불과하여, 채권자와 채무자 사이의 대내적 관계에서는 채무자가 소유권을 보유하나 대외적인 관계에서의 채무자는 동산의 소유권을 이미 채권자에게 양도한 무권리자가 되는 것이어서 다시 다른 채권자와 사이에 양도담보설정계약을 체결하고 점유개정의 방법으로 인도하더라도 선의취득이 인정되지 않는 한 나중에 설정계약을 체결한 채권자로서는 양도담보권을 취득할 수 없는데, 현실의 인도가 아닌 점유개정의 방법으로는 선의취득이 인정되지 아니하므로 결국 뒤의 채권자는 적법하게 양도담보권을 취득할 수 없다.(2004다37430)

66. 문제집 p.280 핵심모의[1](9번)

⑤ 근저당권 실행을 위한 경매가 무효가 된 경우, 낙찰자의 채무자에 대한 소유권이전등기 말소의무와 근저당권자의 낙찰자에 대한 배당금 반환의무는 동시이행관계에 있지 아니하다(대판 2006다24049).

67. 기본서 p.625 문제집 p.20

④ 매매의 일방예약을 통하여 '예약완결권'이 발생하고, 이 예약완결권은 형성권(상대방 있는 단독행위)에 해당하지만, 매매의 일방 '예약' 자체는 장차 본계약 체결을 약속하는 일종의 '계약'이다.

68. 기본서 p.567 문제집 p.293

④ 지문은 정기행위의 이행지체에 해당한다. 정기행위의 이행지체의 경우, 최고 없이 해제권이 발생할 뿐, '화환이 결혼식이 끝날 때까지 배달되지 못했다,'는 이행지체 사실만으로 계약이 자동해제되는 것은 아니다.

69. 기본서 p.629 문제집 p.305

③ 민법 제565조 제1항에서 말하는 당사자의 일방이라는 것은 매매쌍방 중 어느 일방을 지칭하는 것이고, 상대방이라 국한하여 해석할 것이 아니므로, 비록 상대방인 매도인이 매매계약의 이행에는 전혀 착수한 바가 없다 하더라도 매수인이 중도금을 지급하여 이미 이행에 착수한 이상 매수인은 민법 제565조에 의하여 계약금을 포기하고 매매계약을 해제할 수 없다.(99다62074)

70. ① 기본서 p.397 문제집 p.252 지상권에 있어서 유상인 지료에 관하여 지료액 또는 그 지급시기 등의 약정은 이를 등기하여야만 그 뒤에 토지소유권 또는 지상권을 양수한 사람 등 제3자에게 대항할 수 있고, 지료에 관하여 등기되지 않은 경우에는 무상의 지상권으로서 지료증액청구권도 발생할 수 없다.(99다24874)

② 기본서 p.400 건물이외의 공작물의 소유를 목적으로 하는 지상권의 존속기간은 5년보다 단축하지 못하므로, 건물 이외의 공작물의 소유를 목적으로 존속기간을 5년으로 하여 지상권이 설정된 경우 그 지상권의 존속기간은 5년이다.(법 제280조 제1항 제3호)

③ 기본서 p.402 지상권자는 지상권을 유보한 채 지상물 소유권만을 양도할 수도 있고 지상물 소유권을 유보한 채 지상권만을 양도할 수도 있는 것이어서 지상권자와 그 지상물의 소유권자가 반드시 일치하여야 하는 것은 아니며, 또한 지상권설정시에 그 지상권이 미치는 토지의 범위와 그 설정 당시 매매되는 지상물의 범위를 다르게 하는 것도 가능하다(대판 2006다6126).

④ 기본서 p.404 문제집 p.186 지상권자가 그 권리의 목적이 된 토지의 특정한 소유자에 대하여 2년분 이상의 지료를 지불하지 아니한 경우에 그 특정의 소유자는 선택에 따라 지상권의 소멸을 청구할 수 있으나, 지상권자의 지료 지급 연체가 토지소유권의 양도 전후에 걸쳐 이루어진 경우 토지양수인에 대한 연체기간이 2년이 되지 않는다면 양수인은 지상권소멸청구를 할 수 없다(대판 99다17142).

⑤ 기본서 p.414 구분소유적 공유관계에 있는 자가 자신의 특정 소유가 아닌 부분에 건물을 신축한 경우 그 건물부분은 당초부터 건물과 토지의 소유자가 서로 다른 경우에 해당되어 그에 관하여는 관습상의 법정지상권이 성립될 여지가 없다(대판 93다49871).

71. 기본서 p.397 문제집 p.378,380~381

④ 채권자는 그가 통지한 청산금의 금액에 관하여 다툴 수 없다.(가담법 제9조)

72. 기본서 p.639 문제집 p.313

③ 수량을 지정한 매매의 목적물이 부족되는 경우와 매매목적물의 일부가 계약당시에 이미 멸실된 경우에 매수인이 그 부족 또는 멸실을 알지 못한 때, 매수인은 대금감액을 청구할 수 있다.(법 제574조)

73. 기본서 p.225 문제집 p.119

① 온천에 관한 권리를 관습법상의 물권이라고 볼 수 없고 또한 온천수는 민법 제235조, 제236조 소정의 공용수 또는 생활상 필요한 용수에 해당하지 아니한다.(69다1239)

74. 기본서 p.67 문제집 p.52

① 착오를 이유로 의사표시를 취소하는 자는 법률행위의 내용에 착오가 있었다는 사실과 함께 그 착오가 의사표시에 결정적인 영향을 미쳤다는 점, 즉 만약 그 착오가 없었더라면 의사표시를 하지 않았을 것이라는 점을 증명하여야 하고(대판 2007다74188), 중대한 과실의 존재에 대하여는 취소를 저지하려고 하는 자(=법률행위의 효력을 주장하는 자)가 증명하여야 한다.

75. ㄴ. 기본서 p.312 문제집 p.160 점유자가 점유의 방해를 받을 염려가 있는 때에는 그 방해의 예방 또는 손해배상의 담보를 청구할 수 있다.(법 제206조 제1항)('함께' 청구하는 것이 아니라 선택적 청구)

ㄹ. 기본서 p.313 점유침탈자의 '선의'의 특별승계인에게는 점유물반환청구권을 행사하지 못하므로(법 제204조 제2항), 점유침탈자의 '선의'의 특별승계인으로부터의 전득자에게도 그 전득자의 선악을 불문하고 점유물반환청구권을 행사하지 못한다.(엄폐물의 법칙)

76. 기본서 p.661 문제집 p.324

⑤ 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속 중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.(법 제623조)

77. 문제집 p.69,71

① 기본서 p.136 무권대리행위의 추인은 무권대리인 또는 상대방의 동의나 승낙을 요하지 않는 단독행위로서 의사표시의 전부에 대하여 행하여져야 하고, 그 일부에 대하여 추인을 하거나 그 내용을 변경하여 추인을 하였을 경우에는 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 무효이다(대판 81다카549).

② 기본서 p.136 무권대리행위의 추인에 특별한 방식이 요구되는 것이 아니므로 명시적인 방법만 아니라 묵시적인 방법으로도 할 수 있고, 그 추인은 무권대리인, 무권대리행위의 직접의 상대방 및 그 무권대리행위로 인한 권리 또는 법률관계의 승계인에 대하여도 할 수 있다.(80다2314)

③ 기본서 p.140 무권대리인이 행위무능력자인 경우, 제135조 책임을 부담하지 않는다. 따라서 지문에서 무권대리인 乙이 행위무능력자인 경우, 상대방 丙은 乙에 대하여 계약의 이행이나 손해배상을 청구할 수 없다.

④ 기본서 p.138 상대방의 최고권은 본인이 추인도 추인거절도 하지 않고 있는 동안에만 행사할 수 있다. 따라서 본인이 추인거절의 사를 표시한 경우에는 상대방은 최고할 수 없다.

⑤ 기본서 p.139 선의의 상대방에게만 철회권이 인정된다.

78. 기본서 p.666 문제집 p.329,330

⑤ 민법 제646조가 규정하는 건물임차인의 매수청구권의 대상이 되는 부속물이라 함은 건물에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분이 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건이라 할 것이므로, 부속된 물건이 오로지 임차인의 특수목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때는 이를 부속물매수청구권의 대상이 되는 물건이라 할 수 없을 것이다(대판 92다41627).

79. 기본서 p.766 문제집 p.370

① '임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의 또는 중대한 과실로 파손한 경우'에 임대인은 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있다.(상임법 제10조)

80. 기본서 p.118 문제집 p.59

③ 수권행의 철회는 임의대리권에만 특유한 소멸원인이다.(법 제128조)

민법 및 민사특별법 ★ 출제 분포도 ★

단원 \ 출제횟수			제16회 2005	제17회 2006	제18회 2007	제19회 2008	합계
민법총칙	법률행위		1	3	2	2	8
	의사표시	의사표시	4	1	2	3	10
		의사표시의 효력발생		1			1
	대리	대리	1	1		1	3
		복대리		1	1	(1)	3
		무권대리	1	1	2	2	6
	법률행위의 무효·취소		2	1	2	1	6
	조건·기한		1	1		1	3
	소 계		10	10	9	10	39
물권법	물권총론		1	3	4	4	12
	부동산등기		1	1	1	1	4
	점유권		2	1	1	3	7
	소유권	상린관계		1			1
		소유권의 취득	2	1	1	1	5
		공동소유	1		1	1	3
	지상권		1	2	1	1	5
	지역권			1			1
	전세권		1	1	1		3
	담보물권 총칙						0
	유치권		1	1	1	1	4
	저당권		4	1	3	2	10
	소 계		14	13	14	14	55
계약총칙	계약법 서설				1	1	2
	계약의 성립		2	3	2	2	9
	계약의 효력	동시이행의 항변권		1	1	1	3
		위험부담	1		1		2
		제3자를 위한 계약	1	1			5
	계약의 해제·해지		2	1	1	1	5
	소 계		6	6	6	5	23
계약각칙	매매	매매일반	1		1	1	3
		매도인의 담보책임	1	1	1	1	4
		환 매		1		1	2
	교 환				1	(1)	2
	임대차		2	3	2	2	9
	소 계		4	5	5	5	19
민사특별법	주택임대차보호법/상가건물 임대차		2	3	2	2	9
	집합건물법		2	1	1	2	6
	가등기담보법		1	1	1	1	4
	부동산실권리자명의등기에관한법률		1	1	2	1	5
	소 계		6	6	6	6	24
총 계			40	40	40	40	160

[공인중개사법령 및 중개실무]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
⑤	⑤	②	③	③	②	⑤	②	⑤	②
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
④	③	①	⑤	③	①	③	⑤	②	④
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
③	②	①	④	④	④	①	③	④	⑤
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
②	③	③	④	①	①	②	④	①	④

총평 및 수험대책

2009년 제19회 공인중개사 시험 “공인중개사 법령 및 중개실무”는 당초 시험계획공고 시 발표된 법령 70% : 실무 30%의 비중을 유지하면서 비교적 무난하게 출제가 되었다.

다만 대법원 판례 및 사례문제와, 혼합형 문제가 다수 출제되는 경향을 보이고 있는 점은 수험생이 유의해야 할 부분이다.

법령 파트는 소 단원별로 전범위에서 골고루 안분되어 출제 되었으나 전통적으로 출제비중이 높은 용어의 정의, 금지행위, 부동산거래신고제도, 손해배상 및 업무보증제도, 보수청구권, 지도감독 및 행정처분과 벌칙 단원에서 복수의 문제가 출제 되었다.

중개 실무 부분은 중개업자의 중개대상물 조사확인 과 확인설명서 작성 및 거래계약서 작성과 관련한 문제가 주로 출제 되었으며, 중개대상물 조사확인 방법론과 관련하여서는 구체적으로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 주택법, 도시 및 주거 환경정비법, 건축법 등의 부동산공법관련 지문과 민법 주택임대차보호법 등 민사특별법관련 지문도 다수 출제되었다.

중개 실무부분은 타 과목과의 유기적인 학습이 절실함을 보여주는 부분이며 특히 2차 시험에만 응시하는 수험생에게는 동일한 2차시험 과목인 공법관련 문제보다 중개실무와 직접 관련되는 민법 및 민사특별법관련 문제에 대한 철저한 대비가 필요하다.

1. 기본서 p.21

어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지 여부는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법 규정의 취지에 비추어 볼 때 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 중개업자의 주관적 의사에 의하여 결정할 것이 아니라 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정하여야 한다(대판 2005. 10. 7, 2005다 32197).

2. 기본서 p.93

본법 제 제10조는 “등록의 결격사유 등”의 규정에서 제 5호를 통하여 “금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간중에 있는 자”를 결격사유자로 규정하고 있다.

3. 기본서 p.135,390

ㄱ. 중개보조원은 공인중개사가 아니다.
본법은 제2조 6호를 통하여 “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다. 라고 규정하고 있으므로 옳은 지문이다.

ㄴ. 중개계약은 그 방식도 문서에 의하든 구두로 하든 자유로이 정할 수 있는 불요식계약이다.

ㄷ. 본법은 제2조 3호에서 “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.고 규정하고 있으므로 법 제 2조(정의) 제 3호 소정의 ‘일정한 보수 “를 받지 않으면 중개업이 될 수 없다.

ㄹ. 본법은 이중소속을 금지하므로 중개업자는 다른 중개업자인 법인의 사원은 물론 임원이 되어서도 아니된다.

ㅁ. 공인중개사 자격이 없는 자가 자신의 명함에 ‘부동산뉴스대표’라는 명칭을 사용하여 중개행위를 한 것은 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다.

4. 기본서 p.34

ㄴ. 법정저당권 ㄷ. 권리금, 질권 ㅁ. 법정지상권, 특허권은 중개대상권리에 속하지 않는다.

5. 기본서 p.248

판례(대판1990.11.23, 90누4464)는 중개업자가 전매차익을 노린 의뢰인의 미등기전매를 중개한 경우 전매차익이 발생치 않았다 할지라도 이는 부동산투기를 조장하는 행위에 해당된다고 판시하고 있다.

6. 기본서 p.275

부동산거래신고를 받은 시장·군수 또는 구청장은 그 신고내용을 확인한 후 신고필증을 신고인에게 즉시 교부하여야 한다. (법제27조3항)

7. 기본서 p.284

중개업자는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.(법제30조①) 따라서 중개의뢰인이 중개업자에게 소정의 중개수수료를 지급하지 않은 경우에도 중개업자에게 고의·과실에 의한 중개사고로 발생한 손해에 대하여 책임을 진다.

8. 기본서 p.298

중개업자는 제2항의 규정에 따라 거래계약과 관련된 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 하여야 하며, 예치된 계약금등은 거래당사자의 동의 없이 인출하여서는 아니 된다.(영제27조 제3항)

9. 기본서 p.302

법정 수수료 초과수수 금지규정은 강행법규이므로 중개업자가 지자체조례를 잘못해석하여 법정수수료를 초과하여 수수하는 경우에도 1년 이하의징역이나 1천만원이하의 벌금형의 대상이 된다.

10. 기본서 p.280

부동산중개업자가 다른 중개업자의 중개를 통하여 다른 중개업자의 의뢰인과 거래하는 행위와 관련하여 판례는 (대판 1991. 3. 27, 90도 2958참조)금지행위에 해당하지 않는 것으로 본다.

11. 기본서 p.347

“거래계약서에 거래금액 등 거래 내용을 거짓으로 기재한 경우”는 상대적 등록취소사유이다.

12. 기본서 p.340

“등록기준에 미달하게 된 경우”는 상대적 등록취소사유이다.

13. 기본서 p.302

② 교환계약의 경우에는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 높은 중개대상물의 가액을 거래금액으로 한다.

③ 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간 거래 행위가 해제된 경우에는 중개수수료의 청구권은 소멸한다.

④ 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수 ·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 받을 수 있다.

⑤ 일부 중도금만 납부된 분양권을 중개하는 경우 중개수수료는 기납입금액에 프리미엄을 포함한 금액으로 계산한다.

14. 기본서 p.47

자격취소처분을 받은 공인중개사인 중개업자는 그 자격증을 교부한 시·도지사에게 자격증을 반납해야 한다.

15. 기본서 p.177

① 법령은 시행규칙 별지서식을 통해 전속중개계약서에 대한 표준서식을 규정하고 있다.
② 전속중개계약 법으로 3월의 유효기간을 정하고 있으나, 당사자 약정에 의하여 달리정할 수 있다.
④ 전속중개계약을 체결한 중개업자는 중개의뢰인에게 서면으로 업무처리 상황을 2주일에 1회 이상 보고할 의무가 있다.
⑤ 전속중개계약을 체결한 때에는 당해 계약서를 3년간 보존하여야 한다.

16. 기본서 p.362

② 분사무소 설치신고는 주된사무소가 속한 시군구의 장에게 해야 한다.
③ 공동사용 사무소의 설치의 경우에는 기존의 중개업자의 승낙서가 첨부되면 된다.
④ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다.
⑤ 외국인도 공인중개사자격을 취득하면 국내에서 중개업 개설등록을 할 수 있다.

17. 기본서 p.74

법 제14조에 규정된 중개법인이 할 수 있는 업무는 다음과 같다.
㉮ 중개업
㉯ 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
㉰ 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
㉱ 중개업자를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
㉲ 대통령령이 정하는 주택 및 상가의 분양대행
㉳ 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무
㉴ 경매 및 공매대상 부동산에 대한 권리분석, 취득의 알선, 매수신청, 입찰신청의 대리

18. 기본서 p.152

① 중개보조원도 해고시 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.
② 소속공인중개의 업무상 행위에 대하여 그를 고용한 중개업자는 연대하여 무과실로 책임을 진다.
③ 중개업자가 소속공인중개사를 고용한 때는 고용일로부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.
④ 소속공인중개사도 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.

19. 기본서 p.156

실무교육 이수증은 게시내용에 포함되지 않는다.

20. 기본서 p.355

“업무정지기간 중에 중개업무를 한 경우”는 절대적 등록취소사유이나 업무정지와 자격정지사유가 아니다.

21. 기본서 p.340

중개법인에 대한 등록취소 처분은 등록관청이 행한다.

22. 기본서 p.194

거래정보사업자가 되려면 부동산거래정보망의 가입자가 이용하는데 지장이 없는 정도로서 건설교통부장관이 정하는 용량 및 성능을 갖춘 컴퓨터설비를 확보해야 하며 따라서 지정신청시에는 지정신청자가 확보한 주된 컴퓨터의 용량 및 성능 등을 확인할 수 있는 서류를 제출해야 한다.

23. 기본서 p.326

협회가 공제규정을 변경하고자 하는 때에는 국토해양부장관의 승인을 얻어야 한다.

24. 기본서 p.368

① 거짓으로 중개사무소의 개설등록을 한 자를 신고한 자도 포상금 지급대상이 된다.
② 포상금은 1건당 50만원으로 한다.
③ 근거규정 없음.
⑤ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우에는 최초로 신고한 신고자에게 포상금을 지급한다.

25. 기본서 p.357

1. 무등록 중개업자
2. 거짓 그밖의 부정한 방법으로 등록한자.
3. 관계법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위를 한자.
4. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 한자.
5. 탈세 등 관계법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위를 한자에 대하여는 3년 이하의 징역이나 2천만원이하의 벌금형에 처한다.

26. 기본서 p.202

부동산거래계약에 관하여 신고하여야 하는 사항은 다음과 같다.
① 매수인 및 매도인의 인적사항
② 계약일·중도금 지급일 및 잔금 지급일
③ 거래대상 부동산의 소재지·지번 및 지목
④ 거래대상 부동산의 종류 및 계약대상 면적
⑤ 실제 거래가격
⑥ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
⑦ 중개업자의 중개에 의한 계약인 경우에는 중개업자의 인적 사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항 (영 제23조)

27. 기본서 p.113

다음 에 해당하는 자는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 공인중개사자격시험을 건설교통부장관이 시행하는 경우 응시자는 건설교통부장관이 결정·공고하는 수수료를 납부하여야 한다.
① 공인중개사자격시험에 응시하는 자
② 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자
③ 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자
④ 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자
⑤ 분사무소설치의 신고를 하는 자
⑥ 분사무소설치신고필증의 재교부를 신청하는 자
공인중개사자격시험 또는 공인중개사자격증 재교부업무를 이법의 업무위탁규정에 따라 위탁한 경우에는 당해 업무를 위탁받은 자가 위탁한 자의 승인을 얻어 결정·공고하는 수수료를 각각 납부하여야 한다.

28. 기본서 p.324

협회가 그 지부를 설치한 때에는 시 도지사에게 지부를 설치한 때에는 등록관청에게 신고하여야 한다.

29. 기본서 p.581

분묘가 회복 불가능한 상태로 멸실되었다면 분묘기지권은 소멸하는 것으로 보나 분묘가 일시적으로나마 멸실되었으나 유골이 존재하고 회복가능한 상태라면 분묘기지권은 소멸하지 않은 것으로 본다.

30. 기본서 p.474

재산세는 보유관련조세이므로 중개업자가 조사확인하여 의뢰인에게 설명해야할 의무가 없다.

31. 기본서 p.254

대법원 판결은 “중개업자는 부동산의 매매 등을 의뢰한 자가 진정한 권리자와 동일인지 여부를 판단함에 있어 부동산 중개업자에게 부동산 등기부와 주민 등록증을 조사해야 함은 물론, 매도의뢰인이 알지 못하는 사람인 경우 필요할 때에는 등기 권리증의 소지여부나 그 내용까지 확인 조사해야 될 주의 의무가 있으며, 도구나, 이런 등기권리증 확인한 소유권이전등기 단계뿐 아니라 그 이전에 거래에 있어서도 당사자 본인의 증명이나 그 처분 권한의 유무에 확인 등을 위

해 중요한 자료가 되므로. 계약 체결이나 중도금 지급 단계에서도 확인 조사 의무가 있다"고 해 주민등록증 만을 믿고 본인 확인한 중개업자에게 책임이 있다고 판단하고 있다.

32 기본서 p.543

① 차임 등의 증액청구에 대한 제한규정은 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하는 경우에는 적용이 없다.
② 예외적으로 대한 주택공사와 지방공사는 주임법의 적용대상이 될 수 있다.
④ 임대인이 계약해제로 인하여 주택의 소유권을 상실하게 되었다면, 임차인이 그 계약이 해제되기 전에 대항력을 갖춘 경우에도 새로운 소유자에게 대항할 수 있다.
⑤ 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 주임법이 적용되지 않는다.

33 기본서 p.642

대법원규칙상의 등록을 위해서는 법원행정처장이 지정하는 교육기관에서 별도의 실무교육을 수료하여야 한다.

34 기본서 p.320

[1000만원 +(30만원×70)}= 3100만원
3100만원 × 5/1000 = 15만 5천원
15만5천원 × 2 = 31만원.

35 기본서 p.449

주택법령상 국토해양부장관이 지정한 투기과열지구에서는 주택에 대한 전매제한이 있다.

36 기본서 p.569

자연공원법의 규정에 의한 공원보호구역은 외국인토지법상의 허가대상 지역이 아니다.

37 기본서 p.433

38 기본서 p.466

근저당이 설정되어 있는 경우 중개업자는 그 채권최고액 까지만 조사하여 설명하면 족하다.

39 기본서 p.468,556

국토의 계획 및 이용에 관한 법률상의 토지거래허가제도는 강행규정이며 법률행위의 효력발생요건이므로 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 대한 매매계약이 확정적으로 무효로 되는데 귀책사유가 있는 당사자도 계약의 무효를 주장할 수 있다.

40 기본서 p.472

주거용 건축물 확인설명서 작성시 건물 설계도 확인여부는 포함되지 않는다.

공인중개사법 ★ 출제 분포도 ★

출제횟수 / 단 원	제16회 2005	제17회 2006	제18회 2007	제19회 2008	합 계
1. 법제정의 목적		1			1
2. 용어의 정의	1	1	2	2	6
3. 중개대상물의 범위	1	1	1	1	4
4. 중개업등록	1		1		2
5. 중개업자의 사용인등		1			1
6. 등록의 결격사유	1	1	1	1	4
7. 공인중개사			1	1	2
8. 업무범위	2	1	1	1	5
9. 중개사무소	2	2	3		7
10. 인장등록	1	1		1	3
11. 금지행위	1	1	2	2	6
12. 작위의무	1	2			3
13. 부동산거래신고의무		4	4	2	10
14. 중개계약	1				1
15. 전속중개계약	1	1		1	3
16. 부동산거래정보망	1	1	1	1	4
17. 휴폐업	1	1	1		3
18. 손해배상 업무보증	2		1	2	5
19. 보수청구권	2	2	2	3	9
20. 지도감독 행정처분	2	2	4	4	12
21. 교육 게시의무등	1	1	1	2	5
22. 협회	1	1	1	2	5
23. 벌칙	2	2	2	2	8
24. 포상금		1	1	1	3
법령총계	25	28	30	29	112
1 중개계약	1	1	1		3
2 조사확인	6	4	1	7	18
3. 중개활동, 중개업경영	1	1			2
4. 거래계약체결	1			1	2
5. 임차인보호제도	2	1	2	1	6
6. 경매 공매	1	2	2	1	6
7. 기타중개실무	3	3	4	1	11
실무총계	15	12	10	11	48
총 계	40	40	40	40	120

[부동산공시법]

41	42	43	44	45	46	47	48	49	50
④	④	③	②	④	②	⑤	②	①	③
51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
③	①	②	④	③	①	⑤	①	②	①
61	62	63	64						
②	③	⑤	④						

총평 및 수험대책

지적법은 기본서를 중심으로 공부한 수험생이라면은 누구나 12문제 중 10문제 이상은 맞출 수 있는 난이도가 평이한 문제로 출제되었다. 출제범위를 보면 제3장 토지의 등록에서 지번(1문제), 지목(2문제), 경계(1문제)에서 출제되었고, 제4장 지적공부 등록(1문제)에서 출제되었다. 제5장 토지이동에서는 등록사항 정정(1문제), 지적정리(2문제), 축척변경(1문제)에서 출제되었다. 제6장 지적측량에서는 면적측정의 대상(1문제) 지적측량기간(1문제) 측량검사(1문제)에서 출제되었다. 지적법은 제3장 토지의 등록, 제4장 지적공부 제5장 토지이동 제6장 지적측량을 중심으로 출제가 되었다. 앞으로 지적법을 공부하실 때에는 지적법 기본조문을 정리한 기본서를 중심으로 공부하신다면은 좋은 점수를 얻을 것으로 생각된다.

등기법은 판례와 등기예규에서 시험문제가 출제되어 범위가 넓어진 경향이 있다. 출제범위를 보면 제1장 총칙에서 등기대상(1문제)에서 출제되었고, 제3장 등기에 대한 장부(1문제) 제4장 등기신청절차(3문제)가 출제되었다. 제6장 각종권리의 등기절차(1문제)에서 출제되었고, 제7장 소유권 이외의 등기절차(3문제)에서 출제되었다. 제8장 각종등기 절차(3문제)가 출제되었다.

20회를 준비하시는 분은 기본서를 중심으로 범위를 넓혀 등기예규나 판례까지 공부를 해야만 고득점을 얻을 수 있을 것으로 생각된다.

41. 기본서 p.393
① 지번은 아라비아 숫자로 표기하되, 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 “산”자를 붙인다.
② 지번은 소관청이 지번부여지역별로 북서에서 남동으로 순차적으로 부여한다.
③ 합병의 경우에는 합병대상 지번 중 선순위의 지번을 그 지번으로 하되, 본번만으로 된 지번이 있는 때에는 본번 선순위의 이번을 합병 후의 지번으로 하는 것을 원칙으로 한다.
⑤ 소관청은 도시개발사업 시행 등의 사유로 지번에 결번이 생긴 때에는 지체없이 그 사유를 결번대장에 기재하여 영구히 보존하여야 한다.

42. 기본서 p.402
④ 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로의 지목은 “구거”로 한다.

43. 기본서 p.407
③ 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우에는 바깥쪽 어깨부분

44. 기본서 p.396
② 도면에 지목을 표기할 때 차문자주의가 적용되는 것은 “주차장” “공장용지” “하천” “유원지”가 있다. 도면에서 ‘14 주’는 지번이 14번지이고 지목은 “주유소용지”이다.

45. 기본서 p.495
④ 지적공부의 등록사항이 토지이동정리결의서의 내용과 다르게 정리된 경우 소관청이 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다.

46. 기본서 p.439
② 토지대장에 등록되는 사항은 아래와 같다.
㉠ 소재와 지번
㉡ 지목
㉢ 면적
㉣ 필지별 토지대장의 장번호와 축척
㉤ 소유자
㉥ 고유번호
㉦ 도면번호
㉧ 토지이동 사유
㉨ 토지등급, 공시지가

47. 기본서 p.497
⑤ 소관청은 토지소유자의 변동 등에 따른 지적공부를 정리하고자 하는 경우에는 토지소유자정리결의서를 작성하여야 한다.

48. 기본서 p.492
② 청산금의 납부고지 또는 수령통지 된 청산금에 관하여 이의가 있는 자는 납부고지 또는 수령통지를 받은 날부터 30일 이내에 소관청에 이의신청을 할 수 있다.

49. 기본서 p.500
① 신규등록한 후 등기소에 등기촉탁하지 않는다.

50. ③ 분할측량을 하는 때에는 분할되는 필지마다 면적을 측정하여야 한다.

51. 기본서 p.533
③ 지적공부를 정리하지 아니하는 경계복원측량과 지적현황측량은 검사를 받지 않는다.

52. 기본서 p.532
① 동지역의 측량기간은 5일, 검사기간은 4일이다.

53. 기본서 p.66
② 어느 부동산이 등기되어 있지 않다는 사실증명서는 발급대상이 아니다.

54. 기본서 p.525
① 예고등기는 예비등기이기 때문에 추정력이 없다.
② 불공정한 법률행위로 인한 소유권이전등기말소의 소게 제기된 경우에는 예고등기할 수 있다.
③ 진정명의회복은 이전등기이기 때문에 예고등기 대상이 아니다.
⑤ 부동산 일부에 대한 예고등기는 할 수 없으나 권리의 일부에 대한 예고등기는 할 수 있다.

55. 기본서 p.249
① 소유권보존등기의 가등기는 청구권이 없기 때문에 가등기할 수 없다.
② 공유지분에 대한 전세권설정등기는 등기대상이 아니다.
④ 농지에는 전세권설정등기를 할 수 없다.
⑤ 유치권은 등기대상이 아니다.

56. 기본서 p.315
① 가등기를 이전할 때에는 부기등기로 한다. 또한 토지거래 허가구역에서 소유권이전가등기를 할 때에는 토지거래허가서를 첨부한다.

57. 기본서 p.251
③ 지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다. 따라서 요역지의 소유권이 이전되면 지역권 이전의 효력은 등기 없어도 이전된다.

58. 기본서 p.112
① 상속등기를 할 때에는 농지취득자격증명서를 제출할 필요가 없다.

59. 기본서 p.293

① 소유권이 이전된 후에는 종전 소유권에 대한 등기명의인의 표시 경정등기를 할 수 없다.
③ 등기사항의 일부가 부적법하게 된 경우에는 일부말소 의미의 경정등기를 할 수 있다.
④ 법인 어닌 사단이 법인화된 경우에는 등기명의인을 법인으로 경정하는 등기를 신청할 수 없다.
⑤ 법정상속분에 따라 상속등기를 마친 후에 공동상속인 중 1인에게 재산을 취득케 하는 상속재산분할협의를 한 경우 소유권경정등기를 할 수 있다.

60. 기본서 p.266

② 토지의 공중공간이나 지하공간에 상하의 범위를 정하여 구분임차권등기는 할 수 없다.
③ 임차권등기명령에 의한 주택임차권등기가 경료 된 경우 그 등기에 기초한 임차권이전등기는 할 수 없다.
④ 송전선이 통과하는 선하부지에 대한 임대차의 존속기간을 '송전신이 존속하는 기간'으로 하는 임차권설정등기를 허용된다.
⑤ 토지거래허가구역에서 임차권설정등기를 할 때에는 토지거래허가서는 제출하지 않는다.

61. 기본서 p.105

① 판결서에도 검인을 받아야 한다.
③ 신탁해지약정서를 원인서면으로 하는 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우 검인을 받아야 한다.
④ 매매계약해지증서에는 검인을 받을 필요가 없다.
⑤ 토지거래허가구역 내에서 토지 및 건물에 대한 일괄 소유권이전등기를 신청하는 경우, 토지에 대해 검인을 받았다면 건물에 대해 별도로 검인을 받을 필요는 없다.

62. 기본서 p.258

③ 갑(저당권설정자)이 채무를 변제하였다면은 저당권말소등기청구권을 갖는다. 원인무효를 원인으로 하는 저당권말소등기는 자동으로 권리가 소멸하기 때문에 을(저당권자)은 단독으로 말소등기를 할 수 없다.

63. 기본서 p.87

① 아파트 입주자 대표회의 명의로 등기할 수 있다.
② 사립대학교는 재단명의로 등기를 하여야 한다.
③ 농업협동조합은 법인이다. 따라서 농업협동조합명의로 등기할 수 있다.
④ 읍·면은 지방자치단체가 아니기 때문에 등기할 수 없다.

64. 기본서 p.90

① 판결에 의하여 소유권이전등기를 신청하는 경우. 그 판결 주문에 등기원인일의 기재가 없으면 등기신청서에 판결선고일을 등기원인일로 기재하여야 한다.
② 가집행선고에 의한 소유권이전등기를 할 수 없고 확정판결서를 가지고 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
③ 판결정본만 첨부하면 되고 송달증명서는 첨부할 필요가 없다.
⑤ 판결서를 가지고 등기를 신청할 때에는 기간에는 제한이 없다. 따라서 10년이 경과한 판결에 의해서도 등기를 신청할 수 있다.

부동산공시법 ★ 출제 분포도 ★

출제횟수 / 단 원	제16회 2005	제17회 2006	제18회 2007	제19회 2008	합 계
등기 총론	1	1	1	1	4
등기소와 등기관					0
등기에 관한 장부		1		1	2
등기의 절차	6	4	5	3	18
등기신청에 대한 처분					
권리에 관한 등기절차	3	1	4	4	12
각종 의 등기절차	3	5	2	3	13
이 의 신 청		1			1
벌 칙					0
총 계	13	12	12		49
지적 총론	1	1	2		4
토지의 등록	1	3	2	4	10
지적공부	3	2	2	1	8
토지의 이동	3	3	2	4	12
지적측량	4	4	3	3	14
벌칙 등	1		1		2
총 계	13	12	12		49

[부동산세법]

65	66	67	68	69	70	71	72	73	74
②	③	①	②	④	③	④	①	②	⑤
75	76	77	78	79	80				
③	⑤	⑤	①	④	③				

총평 및 수험대책

제19회 공인중개사 자격시험 부동산세법은 과년도 출제문제와 유사한 난이도로 출제되었으며 부동산관련세목별로 고르게 출제되었다. 그러나 각 세목을 종합적으로 묻는 문제와 재산세와 종합부동산세의 비교문제, 사례를 통한 종합적인 사고를 묻는 양도소득세 2문제는 다소 어려운 문제로 생각되어진다. 따라서 부동산세법의 수험대책은 각 세목별로 고르게 학습하면서 과세요건(납세의무자, 과세대상, 과세표준, 세율)과 비과세요건 및 부과징수와 신고납부를 정확히 비교정리하면서 암기사항을 반드시 정리해두어야 한다. 한편, 제20회 대비하면서 부동산관련세목의 개정내용은 더욱더 신경을 쓰면서 학습하여야 한다.

[단원별 출제 문항 수]

구분	조세총론	취득세	등록세	재산세	종합부동산세	양도소득세
문항수	2	3	1	3	1	6

65. 기본서 p.202

② 토지에 대한 재산세의 납기는 매년 9월 16일부터 9월 30일까지이다.

66. 기본서 p.22

[당해세]

국세 : 종합부동산세, 상속세, 증여세, 농어촌특별세

지방세 : 재산세, 도시계획세, 공동시설세, 자동차세, 지방교육세

67. 기본서 p.57

① 판결문에 의하여 취득가격이 입증되는 유상승계취득은 그 사실상의 잔금지급일에 취득한 것으로 보나 화해·포기·인낙 또는 의제자백에 의한 것을 제외한다.

68. 기본서 p.63

② 법인설립시에 발행하는 주식을 취득함으로써 과점주주가 된 때에는 당해 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 보지 아니한다.

69. 기본서 p.89

④ 임시흥행장, 공사현장사무소 등 존속기간이 1년을 초과하지 아니하는 임시용 건축물의 취득은 취득세를 비과세하나 존속기간이 1년을 초과하는 경우에는 취득세를 부과한다.

70. 기본서 p.133

③ 공매방법에 의한 취득의 경우에는 사실상의 취득가액을 과세표준으로 한다.

71. 기본서 p.169

④ 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

72. 기본서 p.170

재산세는 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기를 과세대상으로 한다.

73. 기본서 p.195, p.264

② 주택에 대한 재산세는 주택별(물건별)로, 주택에 대한 종합부동산세는 과세기준금액(개인의 경우 세대별로 합산한 금액) 초과한 자는 종합부동산세 납세의무가 있다.

74. 기본서 p.267,p.271,p.274

[주택분 종합부동산세 세액계산흐름]

○ 과세표준 : 주택의 공시가격의 합(合) - (6억원 ㉠)

○ 세율 : 4단계초과누진세율(1%~3%최고 ㉡)

○ 종합부동산세액 : 과세표준 × 세율 × 적용비율(90% ㉢)

○ 산출세액 : 종합부동산세액 - 공제할 (재산세㉣)액 - 세부담 상한초과세액(당해연도 총세액상당액 - 전년도 총세액상당액 × 300%㉤)

75. 기본서 p.302

③ 배우자 또는 직계존비속이 아닌 자 간의 부담부증여에 있어서 수증자가 증여자의 채무를 인수하는 경우 그 채무액 상당부분은 양도한 것으로 본다. 따라서 증여자에게 양도소득세가 과세된다.

76. 기본서 p.364

① 보유기간이 1년 미만인 전세권의 양도 : 50%

② 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 부동산을 취득할 수 있는 권리의 양도 : 40%

③ 법령의 규정에 의한 1세대 2주택에 해당하는 주택의 양도 : 50%

④ 미등기 자산(법령이 정하는 자산은 제외)의 양도 : 70%

⑤ 법령의 규정에 의한 비사업용토지의 양도 : 60%

77. 기본서 p.354

⑤ 양도소득금액은 부동산 등(토지)과 유가증권(주식)의 소득별로 구분하여 계산한다. 이 경우 양도소득금액을 계산함에 있어서 발생하는 결손금은 이를 부동산 등(토지)과 유가증권(주식)의 소득금액과 통산하지 아니한다.

78. 기본서 p.318

[농지의 교환·분합의 비과세 : 가액기준]

쌍방 토지가액의 차액 ≦ 가액이 큰 편의 가액 × 1/4

즉, A농지가액(10억원)은 B농지가액(Y원)보다 크므로 10억원의 1/4은 2억5천만원이 된다.

79. 기본서 p.348

[양도소득의 부당행위계산]

조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 때 란 시가와 거래가액의 차액이 3억원 이상이거나 시가의 5%에 상당한 금액 이상인 경우에 한하여 적용한다. 따라서 시가를 10억원이라고 할 경우 이를 9억원에 양도하였다면 차액은 1억원으로 부당행위부인의 규정을 적용하지 아니하나 거래가액(9억원)이 시가의 5%(5천만원) 이상인 경우로서 부당행위부인의 규정을 적용한다.

80. 기본서 p.368

③ 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 때에도 양도소득과세표준 예정신고하여야 한다.

부동산세법 ★ 출제 분포도 ★

단원 \ 출제횟수		제16회 2005	제17회 2006	제18회 2007	제19회 2008	합계
조세총론	조세총론	2	2	2	2	8
	소 계	2	2	2	2	6
지방세	취득세	3	3	2	3	11
	등록세	1	1	2	1	5
	재산세	1	1	2	3	7
	소 계	5	5	6	7	16
국세	양도소득세	4	4	6	6	20
	종합부동산세	1	1	2	1	5
	~~상속세 및 증여세~~	1	1			2
	~~부가가치세~~	1	1			2
	소 계	7	7	8	7	22
총 계		14	14	16	16	60

[부동산공법]

81	82	83	84	85	86	87	88	89	90
①	②	④	②	④	⑤	⑤	④	②	②
91	92	93	94	95	96	97	98	99	100
③	①	②	⑤	②	③	⑤	④	④	②
101	102	103	104	105	106	107	108	109	110
④	③	④	②	⑤	④	③	③	①	②
111	112	113	114	115	116	117	118	119	120
①	⑤	③	①	④	⑤	⑤	③	⑤	①

총평 및 수험대책

■ 총평

금년 2008년 제19회 공인중개사 시험의 부동산 공법은 출제의 범위가 너무 깊은 감이 있습니다. 보통 40문제 중에서 법 50% 령 50% 정도로 출제되었으나 금번 시험은 법35% 령30% 규칙 35% 정도가 출제되어 "수험생분 들께서 상당히 어렵다. 처음 보는 지문이 많다."로 많이 당혹스러웠을 것으로 보입니다. 또한 "옳은 것은? 50%, 틀린 것은? 50% 로서" 평소의 시험에 비하면 "옳은 것은?"을 고르라는 문제가 절반이 출제됨으로서 더욱이 어렵게 느껴졌습니다. 그러나 40문제 중 30문제는 기본수업 및 객관식 문제풀이 등등 수업을 차근차근 따라 오신 분들이라면 정답을 찾을 수 있는 문제였음은 분명합니다. 여기서 또 하나의 진리를 확인할 수 있는데 공법은 역시 엄청난 분량을 자랑하는 시험과목입니다. 따라서 시험에 빈출되는 알아야 할 것을 정확히 알고 시험에 임해야 할 것이며, 얕고 넓게 많이 아는 것은 공법 공부에는 전혀 도움이 되질 않는다는 것입니다. 금번 시험처럼 처음 보는 지문이 많다고 하여도 정답은 항상 공부하였던 부분에 있기 때문입니다. 즉, 부동산 공법은 취할 것은 정확히, 버릴 것은 과감히 버리는 공부의 방법을 요한다 할 것입니다.

■ 출제비율

금번 19회 부동산 공법 기출문제의 法별 출제비중을 비교하여 보면 6개 모든 법의 출제문항은 18회 시험과 동일하게 분포되어 있다.

구분	출제문항 수	
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	제1절 총설	0
	제2절 도시계획 등	
	1. 광역도시계획	1
	도시기본계획	1
	도시관리계획	1
	2. 용도지역	4
	용도지구	0
	용도구역	1
	3. 지구단위계획	0
	4. 도시계획시설	0
	제3절 개발행위허가	1
	제4절 토지거래허가	2
	제5절 보 벌칙	1
	계	12
도시개발법	제1절 개발계획 등	
	1. 개발계획	1
	2. 도시개발구역	0
	제2절 시행자 등	
	1. 시행자	0
	2. 실시계획	1
	제3절 수용사용방식	0
	제4절 환지방식	3
	제5절 보 벌칙	1
	계	6
도시 및 주거환경정비법	제1절 총설	0
	제2절 계획 및 구역	1
	제3절 사업시행	
	1. 시행방법	0
	2. 시행자	2
	3. 사업시행계획	1
	4. 관리처분계획	
	5. 공사완료조치	1
	제4절 보 벌칙	
	정비사업전문 관리업자	1
	계	6
주택법	제1절 총설	0
	제2절 주택의 건설	
	1. 사업주체	3
	2. 주택자금	2
	3. 사업시행	
	제3절 주택의 공급	
	1. 공급규칙	0
	2. 질서유지특례	1
	제4절 주택의 관리	0
	제5절 보 벌칙	1
	계	7
건축법	제1절 총설	1
	제2절 건축물 건축	2
	제3절 대지, 도로	0
	제4절 구조, 설비	1
	제5절 지역 지구내 건축물	2
	제6절 보 벌칙	1
	계	7
농지법	제1절 총설	0
	제2절 농지의 소유	2
	제3절 농지의 이용	0
	제4절 농지의 보전	0
	제5절 보 벌칙	0
	계	2
계	40	

81. 기본서 p.27
① 광역도시계획은 수립단위가 없다.

82. 기본서 p.30
② 도시계획 등의 수립기준은 대통령령이 정하는 범위 내에서 국토해양부장관이 정한다.

83. 기본서 p.50
④ 시가화조정구역 및 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정 당시 이미 사업에 착수한 자는 당해 도시관리계획 결정 고시일로부터 3월 내에 신고하면 그 사업을 계속할 수 있다.

84. 기본서 p.81
② 관리지역이 세분되지 아니한 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용한다.

85. 기본서 p.111
④ 토지의 형질변경 시 수반되는 토석채취는 개발행위허가를 받지 아니하나 토지의 형질변경을 목적으로 하지 않는 토석의 채취에 대하여는 개발행위허가를 받아야 한다.

86. 기본서 p.160
① 자기의 거주용주택용지로 이용하고자 하는 경우에는 토지이용목적의 실수요성이 있으므로 토지거래를 허가 할 수 있다.
② 도시관리계획 등 토지이용계획이 새로이 수립되는 지역으로서 투기가 성행허가나 성행할 우려가 있는 경우에는 토지거래허가구역으로 지정할 수 있다.
③ 토지거래허가구역의 지정해제 요청이 이유있다고 국토해양부장관은 토지거래허가구역을 해제할 수 있다.
④ 토지거래허가권자는 시군구장이다.
⑤ 정답

87. 기본서 p.74
⑤ 자연환경보전지역에서 「교육시설 중 초등학교」는 건축할 수 있다.

88. 기본서 p.76~79
① 주거지역 : 70% - 500%
② 상업지역 : 90% - 1500%
③ 녹지지역 : 20% - 100%
④ 정답
⑤ 자연환경보전지역: 20% - 80%

89. 기본서 p.95
② 하나의 대지가 2이상의 용도지역 등에 걸쳐 있는 경우의 행위제한에 관한 문제로서 건축 가능한 최대연면적을 산출하는 문제이다. 그러나 전체 대지면적은 주었으나 2종 일반주거지역 및 생산녹지지역의 각 면적이 얼마인지가 주어지지 않았다. 따라서 2종 일반주거지역의 건축가능한 최대연면적이 제시되어 있으므로 이를 이용하여 2종 일반주거지역의 면적을 구하고 나머지의 면적이 생산녹지지역이므로 용적률의 산술을 이용하여 생산녹지지역의 건축가능하나 연면적을 구한 후 2종 일반주거지역에서 건축가능한 면적을 합산하면 당해 대지의 건축가능한 최대연면적이 산출된다.
㉠ 2종 일반주거지역
용적률 = 연면적/ 대지면적 x 100 → 200= 1200/대지면적 x 100→ 대지면적은 600㎡
㉡ 생산녹지지역(대지면적 1000㎡ - 600㎡ = 400㎡)
용적률 = 연면적/ 대지면적 x 100 → 50= 연면적/ 400 x 100 → 연면적 200 ㎡
㉢ 따라서 2종 일반주거지역의 최대 건축 가능한 연면적은 1200㎡이고 생산녹지지역은 200㎡이므로 당해 대지에 건축 가능한 최대연면적은 **1400㎡**이다.

90. 기본서 p.95
② 도시자연공원구역은 시도지사, 대도시의 시장이 지정한다.
⑤ 수산자원보호구역은 공인중개사 시험 확정공고일(08.7.16)일 현재에는 국토해양부장관이 지정한다.

91. 기본서 p.162
③ 토지거래허가를 받은 후 사용하지 아니하고 방치한 경우에는 1년에 1회씩 10%의 이행강제금을 부과한다.

92. 기본서 p.179
① 2년 이하의 징역 또는 2년 만 원 이하의 벌금에 처하는 사항이다.

93. 기본서 p.242
② 지정권자는 직접 개발계획을 변경할 수 도 있다.

94. 기본서 p.255
⑤ 30일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

95. 기본서 p.268
② 환지계획의 작성기준은 국토해양부령으로 정한다.

96. 기본서 p.275
② 지정권자가 시행자인 경우에는 공사완료공고 후 60일 이내에 환지처분을 하여야 한다.

97. 기본서 p.272
⑤ 시행자는 환지예정지가 지정되면, 체비지를 사용 수익 처분할 수 있다.

98. 기본서 p.282
④ 전부환지방식으로 도시개발사업을 시행하는 경우에는 전기시설공급자가 2/3, 지중선로설치 요청자가 1/3의 비율로 부담한다.

99. 기본서 p.342
④ 주거환경개선사업을 시장 군수 주택공사등이 시행하기 위하여는 토지등소유자 2/3이상의 동의와 세입자 세대수 과반수의 동의를 얻어야 한다. 다만 세입자의 세대수가 토지 등 소유자의 1/2이하인 경우 등에는 세입자의 동의를 요하지 아니할 수 있다.

100. 기본서 p.389
② 정비사업전문관리업자에 대한 필요적 등록취소사유는 다음과 같다.
㉠ 사위 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 한 때
㉡ 최근 3년간 2회 이상의 업무정지처분을 받은 자로서 그 정지처분을 받은 기간이 합산하여 12월을 초과한 때
㉢ 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 이 법이 정한 업무를 수행하게 하거나 등록증을 대여한 때

101. 기본서 p.335
① 10년 단위
② 포함되지 아니한다.
③ 국토해양부장관이 정한다.
⑤ 5년마다

102. 기본서 p.367
③ 주거환경개성사업에 따른 건축허가를 받는 때에는 주택법상의 국민주택채권 매입에 관한 규정이 적용되지 아니한다.

103. 기본서 p.375
④ 시장 군수는 효율적인 준공검사를 위하여 필요한 때에는 건축위원회의 심의를 거쳐 관계행정기관 정부투자기관 연구기관 등에 준공검사의 실시를 의뢰할 수 있다.

104. 기본서 p.347
① 단독주택은 주택재건축 안전진단의 대상이 아니다.
③ 안전진단에 필요한 비용을 시도지사에게 예치하는 것이 아니다.
④ 30일 이내에 안전진단 실시여부를 결정하여 당해 신청인에게 통보하여야 한다.
⑤ 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 시장 군수가 인정하는 건축물은 안전진단에서 제외된다.

105. 기본서 p.549
⑤ 주택건설사업의 등록사업자의 결격사유는 다음과 같다.
1. 미성년자·금치산자 또는 한정치산자
2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
3. 「부정수표단속법」 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 「부정수표단속법」 또는 이 법을 위반하여 금고 이상의 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간중에 있는 자
5. 제13조의 규정에 의하여 등록이 말소된 후 2년이 경과되지 아니한 자

6. 법인의 임원중 제1호 내지 제5호의 1에 해당되는 자가 있는 법인

106. 기본서 p.633
① 위원장 1인을 포함한 20인 이내의 위원으로 구성한다.
② 위원장이 직무를 수행할 수 없는 때는 "각 부 차관 → 시도지사" 순으로 직무를 대행한다.
③ 간사를 국토해양부장관이 지명하는 경우 위원회의 의결을 거쳐야 하는 것은 아니다.
⑤ 회의는 위원 과반수의 출석으로 개의하고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

107. 기본서 p.573
① 한국토지공사는 국민주택기금에 자금을 예탁할 수 있다.
② 국민주택채권은 국토해양부장관의 요청으로 기획재정부장관이 발행한다.
④ 국민주택기금의 결산에서 이익이 생긴 때에는 전액 국민주택기금에 적립하여야 한다.
⑤ 국민주택기금의 결산에서 손실금이 생긴 때에는 적립금으로 우선 보전 후 부족한 경우 정부 일반회계에서 보전한다.

108. 기본서 p.598
① 60일
② 입주 가능일을 말한다.
④ 자본시장과 금융투자업에 관한 법률을 적용하지 아니한다.
⑤ 신탁할 수 있다.

109. 기본서 p.549
② 강화 적용규정은 없다.
③ 간주한다.
④ 리모델링 주택조합은 공동사업주체로 시행하는 경우 등록하지 않는다는 규정은 없다.
⑤주택건설공사를 도급받아 시공하는 자는 등록의무가 없다.

110. 기본서 p.552
① 신고한다.
③ 리모델링주택조합의 경우 조합원에게의 우선공급 규정은 없다. 리모델링은 소유자가 조합원으로 시행하는 것으로서 우선공급과는 연관이 없다.
④ 신청서의 접수순서에 따라 조합원 지위를 인정하여서는 아니된다.
⑤ 취소할 수 있다.

111. 기본서 p.580
② 국토해양부장관의 승인을 얻어야 한다.
③ 사채권자의 명의변경은 취득자의 성명과 주소를 사채원부(채권명부)에 기재하는 방법으로 한다.
④ 등록사업자의 등록이 말소된 경우라도 지급보증을 받았으므로 그가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향이 없다.
⑤ 주택법의 규정된 것을 제외하고는 상법 중 사채발행에 관한 규정을 준용한다.

112 기본서 p.449
⑤ 수퍼마켓은 1천㎡미만의 경우에는 제1종 근린생활시설이며, 나머지의 보기는 제2종 근린생활시설이다.

113. 기본서 p.446
③ 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 건축허가 제한기간을 연장할 수 있다.

114. 기본서 p.484~488
② 건축물의 용도 및 형태에 따라 최고높이를 다르게 정할 수 있다.
③ 1.5배를 넘을 수 없다.
④ 2층 이하로서 8m이하
⑤ 정남방향 인접대지 경계선으로부터 띄울 수 있는 경우이다.

115. 기본서 p.489~496
① 정비구역에 대하여는 특별건축구역을 지정할 수 있다.
② 개발제한구역에 대하여는 특별건축구역을 지정할 수 없다.
③ 30일 이내에 중앙건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
⑤ 용도지역 등의 지정을 의제할 수 는 없다.

116. 기본서 p.466
⑤ 건축법령상 건축물의 소유자 또는 관리자는 1년에 1회 이상 정기점검을 실시하여 건축물 대지 및 건축설비가 건축법령의 각 규정에 적합하도록 유지 관리하여야 한다.

117. 기본서 p.475
⑤ 건축법령상 다음에 해당하는 경우에는 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 국토해양부령이 정하는 구조기준 및 구조계산에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.
㉠ 3층 이상의 건축물
㉡ 연면적 1천㎡이상 건축물
㉢ 높이 13m이상의 건축물
㉣ 처마높이 9m이상의 건축물
㉤ 기둥과 기둥 사이의 거리 10m이상의 건축물

118. 기본서 p.464
③ 전국단위의 전산자료를 이용하고자 하는 경우에는 사용료를 납부하여야 한다.

119. 기본서 p.675
⑤ 농지 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장, 면장은 농지취득자격증명을 발급한다.

120. 기본서 p.674
① 지방자치단체가 농지를 취득하여 소유하는 경우에는 농지소유상한의 제한을 받지 아니한다.

공법 ★ 출제 분포도 ★

출제횟수 / 단 원	제16회 2005	제17회 2006	제18회 2007	제19회 2008	합 계
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	14	14	12	12	52
도시개발법	5	5	6	6	22
도시 및 주거환경정비법	5	5	6	6	22
건축법	6	6	7	7	26
주택법	4	4	7	7	22
농지법	2	2	2	2	8
총 계	36	36	40	40	152