

사뿐®  
www.사뿐.com

## 공인중개사 22회

기출문제해설



출판사: 사뿐

ISBN: 979-11-963916-0-7(PDF)

정가: 4,000원

22회 기출문제: 부동산학개론

1. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 경제적 개념의 부동산은 자본, 자산으로서의 특성을 지닌다.  
 ②. 좁은 의미의 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.  
 ③. 준(準) 부동산은 부동산과 유사한 공시방법을 갖춤으로써 넓은 의미의 부동산에 포함된다.  
 ④. 부동산의 물리적 개념은 부동산 활동의 대상인 유형적 측면의 부동산을 이해하는데 포함된다.  
 ⑤. 토지는 생산재이지만 소비재는 아니다.

⑤ 토지는 생산재이지만 소비재는 아니다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 토지는 생산재이지만 소비재는 아니다.
2	해설	토지는 생산재이기도 하지만 소비재로 볼 수 있다.
3	기타	

2. 건물의 내용연수와 생애 주기에 관한 설명으로 옳은 것은?

ㄱ. 건물 이용으로 인한 마멸 및 파손, 시간의 경과 등으로 생기는 노후화 때문에 사용이 불가능하게 될 때까지 버팀 연수  
 ㄴ. 건물의 물리적 유용성이 가장 높게 나타나는 단계

①. ㄱ - 경제적 내용연수, ㄴ - 신축단계  
 ②. ㄱ - 물리적 내용연수, ㄴ - 안정단계  
 ③. ㄱ - 경제적 내용연수, ㄴ - 안정단계  
 ④. ㄱ - 기능적 내용연수, ㄴ - 안정단계  
 ⑤. ㄱ - 물리적 내용연수, ㄴ - 신축단계

⑤ ㄱ - 물리적 내용연수, ㄴ - 신축단계

번호	구분	내용
1	정답	⑤ ㄱ - 물리적 내용연수, ㄴ - 신축단계
2	해설	ㄱ - 물리적 내용연수: 건물 이용으로 인한 마멸 및 파손, 시간의 경과 등으로 생기는 노후화 때문에 사용이 불가능하게 될 때까지 버팀 연수  ㄴ - 신축단계: 건물의 물리적 유용성이 가장 높게 나타나는 단계
3	기타	

3. 상권과 관련된 내용으로 틀린 것은?

①. 상권은 점포의 매출이 발생하는 구역을 정의하는 공간 개념으로 상품이나 서비스의 종에 따라 규모가 다르다  
 ②. 일반적으로 상품이나 서비스의 구입 빈도가 낮을수록 상권의 규모는 작다.  
 ③. 상권확정을 위한 접근법으로는 공간독점접근법, 시장침투접근법, 분산시장접근법이 있는데 고급가구점과 같은 전문품점의 경우 분산시장접근법이 유용하다.  
 ④. 컨버스(P.D.Converse)는 경쟁하는 두 도시에 각각 입지해 있는 소매시설간 상권의 경계지점을 확인할 수 있도록 레일리(W.J. Reilly)의 소매중력모형을 수정했다.  
 ⑤. 허프 (D.L.Huff)는 상권분석에서 결정론적인 접근보다 확률론적인 접근이 필요하다고 보았다.

② 일반적으로 상품이나 서비스의 구입 빈도가 낮을수록 상권의 규모는 작다.

번호	구분	내용
1	정답	② 일반적으로 상품이나 서비스의 구입 빈도가 낮을수록 상권의 규모는 작다.
		② 일반적으로 상품이나 서비스

	<p>2 해설 의 구입 빈도가 낮을수록 상권의 규모는 크다.</p> <p>3 기타</p>
--	---

4. 지대에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 리카도(Ricardo)는 토지비옥도의 차이 및 비옥한 토지의 한정, 수확체감의 법칙의 작용을 지대 발생원인으로 보았다.

②. 위치지대설에서 지대함수는 중심지에서 거리가 멀어짐에 따라 지대가 점점 감소하는 함수이다.

③. 마찰비용이론에 의하면 교통수단이 좋을수록 공간의 마찰이 적어지며, 이때 토지이용자는 마찰비용으로 교통비와 지대를 지불한다고 본다.

④. 특정 토지는 입지경쟁이 일어난다면 최대의 순현재가치를 올릴 수 있는 이용에 할당되는데, 이때 최대의 순현재가치를 올릴 수 있는 원인이 무엇이든 아무런 상관이 없다.

⑤. 독점지대설은 토지의 소유자체를 지대발생의 원인으로 보며, 차액지대설로는 설명이 불가능한 최열등지에 대한 지대발생의 근거를 제시하고 있다.

	<p>⑤ 독점지대설은 토지의 소유자체를 지대발생의 원인으로 보며, 차액지대설로는 설명이 불가능한 최열등지에 대한 지대발생의 근거를 제시하고 있다.</p>
번호 구분	내용
1 정답	<p>⑤ 독점지대설은 토지의 소유자체를 지대발생의 원인으로 보며, 차액지대설로는 설명이 불가능한 최열등지에 대한 지대발생의 근거를 제시하고 있다.</p>
2 해설	<p>⑤ 독점지대설은 토지용역의 공급독점에 기인하여 발생하는 지대를 말하며, 마르크스의 절대지대설은 토지의 소유자체를 지대발생의 원인으로 보며, 차액지대설로는 설명이 불가능한 최열등지에 대한 지대발생의 근거를 제시하고 있다.</p>
3 기타	

5. 토지의 분류에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 나지는 필지 중 건축물을 제외하고 남은 부분의 토지를 말한다.

ㄴ. 부지는 일정한 용도로 제공되고 있는 바닥토지를 말하며 하천, 도로, 등의 바닥토지에 사용되는 포괄적 용어이다.

ㄷ. 맹지는 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 직접 연결되지 않은 한 필지의 토지를 말한다.

ㄹ. 필지는 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위이다.

ㅁ. 후보지는 인위적·자연적·행정적 조건에 따라 다른 토지와 구별되는 것으로 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.

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

	<p>④ ㄴ, ㄷ, ㄹ</p>
번호 구분	내용
1 정답	<p>④ ㄴ, ㄷ, ㄹ</p> <p>ㄴ. 부지는 일정한 용도로 제공되고 있는 바닥토지를 말하며 하천, 도로, 등의 바닥토지에 사용되는 포괄적 용어이다.</p> <p>ㄷ. 맹지는 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 직접 연결되지 않은 한 필지의 토지를 말한다.</p> <p>ㄹ. 필지는 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위이다.</p>
2 해설	<p>나지-토지 위에 지상물이 존재하지 않은 토지</p> <p>후보자-부동산의 용도적 지역이 상호간에 전환되고 있는 지역의 토지</p>

□표준지공시지가 조사·평가 기준

[시행 2017. 10. 25.] [국토교통부훈령 제927호, 2017. 10. 25., 일부개정]

국토교통부(부동산평가과),  
044-201-3427

### 제1장 총칙

제1조(목적) 이 기준은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조에서 규정하고 있는 표준지공시지가의 공시를 위하여 같은 법 제3조제4항 및 같은 법 시행령 제6조제3항에 따라 표준지의 적정가격 조사·평가에 필요한 세부기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "공익사업"이란 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

2. "개발이익"이란 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시되거나 공익사업의 시행, 그 밖에 공익사업의 시행에 따른 절차로서 행하여진 토지이용계획의 설정·변경·해제 등으로 인하여 토지소유자가 자기의 노력에 관계없이 지가가 상승되어 현저하게 받은 이익으로서 정상지가 상승분을 초과하여 증가된 부분을 말한다.

3. "일시적인 이용상황"이란 관련 법령에 따라 국가나 지방자치단체의 계획이나 명령 등으로 해당 토지를 본래의 용도로 이용하는 것이 일시적으로 금지되거나 제한되어 다른 용도로 이용하고 있거나 해당 토지의 주위 환경 등으로 보아 현재의 이용이 일시적인 것으로 인정되는 이용을 말한다.

4. "나지"란 토지에 건물이나 그 밖의 정착물이 없고 지상권 등 토지의 사용·수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 아니한 토지를 말한다.

5. "특수토지"란 토지용도가 특수하고 거래사례가 희소하여 시장가치의 측정이 어려운 토지를 말한다.

6. "택지"란 주거·상업·공업용지 등의 용도로 이용되고 있거나 해당 용도로 이용할 목적으로 조성된 토지를 말한다.

7. "후보지"란 인근지역의 주위

환경 등의 사정으로 보아 현재의 용도에서 장래 택지 등 다른 용도로의 전환이 객관적으로 예상되는 토지를 말한다.

8. "인근지역"이란 해당 토지가 속한 지역으로서 토지의 이용이 동일적이고 가격형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.

9. "유사지역"이란 해당 토지가 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.

10. "동일수급권"이란 일반적으로 해당 토지와 대체·경쟁관계가 성립하고 가격형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 토지가 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

11. (삭제)

6. 부동산마케팅에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 소비자의 가족구성은 소비자 구매행동에 영향을 미친다.
- ② 분양대행사를 이용하는 것은 마케팅믹스(marketing mix)의 4P전략 중 가격(Price) 전략과 밀접한 연관이 있다.
- ③ 부동산마케팅에서는 경쟁하며 판매하는 상품이 없기 때문에 경쟁사를 마케팅참여자라 볼 수 없다.
- ④ 관계마케팅(interactive marketing)전략은 AIDA(Attention, Interest, Desire, Action)원리에 기반을 두면서 소비자의 욕구를 파악하며 마케팅효과를 극대화하는 전략이다.
- ⑤ 마케팅 믹스는 부동산 공급자가 표적시장에서 원하는 목적을 달성하기 위해 상품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 차별화(Positioning)을 조합하는 것을 말한다.

① 소비자의 가족구성은 소비자 구매행동에 영향을 미친다.

번호	구분	내용
1	정답	① 소비자의 가족구성은 소비자 구매행동에 영향을 미친다.
2	해설	<p>② 분양대행사를 이용하는 것은 마케팅믹스(marketing mix)의 4P전략 중 유통경로(Place)전략과 밀접한 연관이 있다.</p> <p>③ 부동산마케팅에서는 경쟁사를 마케팅 참여자로 볼 수 있으며 경쟁업자, 공중, 정부가 미시환경의 구성요소가 된다.</p> <p>④ 고객점유마케팅(interactive marketing)전략은 AIDA(Attention, Interest, Desire, Action)원리에 기반을 두면서 소비자의 욕구를 파악하며 마케팅효과를 극대화하는 전략이다.</p> <p>⑤ 마케팅 믹스는 상품(Product), 가격(Price), 유통경로(Place), 촉진(홍보)(Promotion)을 조합하는 것을 말한다.</p>

3 기타

<p>7. 부동산시장과 효율적 시장이론에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 효율적 시장은 본질적으로 제품의 동질성과 상호간의 대체성이 있는 시장이다.  ②. 준강성 효율적 시장에서는 기술적 분석으로 초과이익을 얻을 수 없다.  ③. 강성 효율적 시장에서는 누구든지 어떠한 정보로도 초과이익을 얻을 수 없다  ④. 부동산시장은 여러가지 불완전한 요소가 많으므로 할당효율적시장(allocationally efficient market)이 될 수 없다.  ⑤. 부동산증권화 및 실거래가신고제도 등으로 우리나라 부동산시장의 효율성이 점차 증대되고 있다고 평가할 수 있다.</p>	<p>④ 부동산시장은 여러가지 불완전한 요소가 많으므로 할당효율적시장(allocationally efficient market)이 될 수 없다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>④ 부동산시장은 여러가지 불완전한 요소가 많으므로 할당효율적 시장(allocationally efficient market)이 될 수 있다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>부동산 시장은 여러가지 불완전한 요소가 많지만 정보로 인해 발생하는 초과이익과 그 정보를 얻기 위해 지불되는 기회비용이 같다면 할당 효율적 시장이 될 수 있다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	④ 부동산시장은 여러가지 불완전한 요소가 많으므로 할당효율적 시장(allocationally efficient market)이 될 수 있다.	2	해설	부동산 시장은 여러가지 불완전한 요소가 많지만 정보로 인해 발생하는 초과이익과 그 정보를 얻기 위해 지불되는 기회비용이 같다면 할당 효율적 시장이 될 수 있다.	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	④ 부동산시장은 여러가지 불완전한 요소가 많으므로 할당효율적 시장(allocationally efficient market)이 될 수 있다.											
2	해설	부동산 시장은 여러가지 불완전한 요소가 많지만 정보로 인해 발생하는 초과이익과 그 정보를 얻기 위해 지불되는 기회비용이 같다면 할당 효율적 시장이 될 수 있다.											
3	기타												
<p>8. 부동산의 특성으로 인해 파생되는 특징에 관한 설명 중 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?  (    ㄱ    )은 부동산 활동을 국지화시켜 지역적으로 특화되게 하며, (    ㄴ    )은 소유이익과 사용이익의 분리 및 임대차시장의 발달 근거가 된다. 그리고 (    ㄷ    )은 최유효이용의 성립근거가 되며, (    ㄹ    )은 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품간 대체관계를 제약할 수 있다.</p> <p>①. ㄱ- 부동산성, ㄴ-영속성, ㄷ-용도의 다양성, ㄹ-개별성  ②. ㄱ-개별성, ㄴ-영속성, ㄷ-부동산성, ㄹ-용도의 다양성  ③. ㄱ-부동산성, ㄴ-용도의 다양성, ㄷ-영속성, ㄹ-개별성  ④. ㄱ-부동산성, ㄴ-개별성, ㄷ-용도의 다양성, ㄹ-영속성  ⑤. ㄱ-용도의 다양성, ㄴ-부동산성, ㄷ-개별성, ㄹ-영속성</p>	<p>① ㄱ- 부동산성, ㄴ-영속성, ㄷ-용도의 다양성, ㄹ-개별성</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>① ㄱ- 부동산성, ㄴ-영속성, ㄷ-용도의 다양성, ㄹ-개별성</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>(ㄱ- 부동산성)은 부동산 활동을 국지화시켜 지역적으로 특화되게 하며, (ㄴ-영속성)은 소유이익과 사용이익의 분리 및 임대차시장의 발달 근거가 된다. 그리고 (ㄷ-용도의 다양성)은 최유효이용의 성립근거가 되며, (ㄹ-개별성)은 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품간 대체관계를 제약할 수 있다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	① ㄱ- 부동산성, ㄴ-영속성, ㄷ-용도의 다양성, ㄹ-개별성	2	해설	(ㄱ- 부동산성)은 부동산 활동을 국지화시켜 지역적으로 특화되게 하며, (ㄴ-영속성)은 소유이익과 사용이익의 분리 및 임대차시장의 발달 근거가 된다. 그리고 (ㄷ-용도의 다양성)은 최유효이용의 성립근거가 되며, (ㄹ-개별성)은 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품간 대체관계를 제약할 수 있다.	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	① ㄱ- 부동산성, ㄴ-영속성, ㄷ-용도의 다양성, ㄹ-개별성											
2	해설	(ㄱ- 부동산성)은 부동산 활동을 국지화시켜 지역적으로 특화되게 하며, (ㄴ-영속성)은 소유이익과 사용이익의 분리 및 임대차시장의 발달 근거가 된다. 그리고 (ㄷ-용도의 다양성)은 최유효이용의 성립근거가 되며, (ㄹ-개별성)은 대상부동산과 다른 부동산의 비교를 어렵게 하고 시장에서 상품간 대체관계를 제약할 수 있다.											
3	기타												
<p>9. 시장상황별 추정 수익률의 예상치가 다음과 같은 부동산의 기대수익률과 분산은?  시장상황 수익률 확률</p>	<p>① 기대수익률 20%, 분산 0.6</p>												

불황	10%	30%
보통	20%	40%
호황	30%	30%

- ①. 기대수익률 20%, 분산 0.6
- ②. 기대수익률 20%, 분산 0.4
- ③. 기대수익률 25%, 분산 4
- ④. 기대수익률 25%, 분산 5
- ⑤. 기대수익률 25%, 분산 6

번호	구분	내용
1	정답	<p>① 기대수익률 20%, 분산 0.6</p> <p>1.기대수익률은 각 상황별 수익률에 발생확률을 곱하여 가중평균하여 계산하므로</p> $(10\% \times 30\%) + (20\% \times 40\%) + (30\% \times 30\%) = 3\% + 8\% + 9\% = 20\%$ <p>가 맞고</p> <p>2.분산은 각 상황별 수익률과 평균기대수익률의 차이를 구한 다음 그 차이를 제곱한 값에 각 상황별 발생확률을 곱하여 산출된 값을 모두 합하면 분산이 된다.</p> <p>그러므로 분산은</p> $(20-10)^2 \times 30\% + (20-20)^2 \times 40\% + (30-20)^2 \times 30\% = 30\% + 30\% = 60\%$ <p>가 된다.</p> <p>60%는 0.6이다.</p> <p>기대수익률:</p>
3	기타	<p>(0.1 × 0.3) + (0.2 × 0.4) + (0.3 × 0.3) = 0.2 = 20%</p> <p>합격은 사뿐사뿐</p>

10. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 시장의 불확실성이 개발업자에게 지우는 부담을 시장위험이라 한다.
- ②. 보전재개발은 현재의 시설을 대부분 그대로 유지하면서 노후·불향화의 요인만을 제거하는 재개발을 말한다.
- ③. BOT(Build-Operate-Transfer)방식은 민간사업자가 스스로 자금을 조달하여 시설을 건설하고, 일정기간 소유·운영한 후, 사업이 종료한 후 사업이 종료한 대 국가 또는 지방자치단체 등에게 시설의 소유권을 이전하는 것을 말한다.
- ④. 부동산개발의 타당성분석에 있어 개발된 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는 정도를 조사하는 것은 시장성분석이다.
- ⑤. 도시환경정비사업은 상업지역·공업지역등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>② 보전재개발은 현재의 시설을 대부분 그대로 유지하면서 노후·불향화의 요인만을 제거하는 재개발을 말한다.</p>
2	해설	<p>수복재개발-현재의 시설을 대부분 그대로 유지하면서 노후·불향화의 요인만을 제거하는 재개발</p>
3	기타	

11. 현금흐름이 다음과 같은 투자안을 순현재가치가 큰 순서대로 나열한 것은?(단 할인율 연10%, 사업기간은 1년임)

투자안 금년의 현금지출 내년의 현금유입

A	5,000	5,786
B	4,000	4,730
C	3,000	3,575
D	2,000	2,398

- ①. B > C > A > D
- ②. B > A > C > D
- ③. A > C > B > D
- ④. A > C > D > B
- ⑤. C > B > D > A

② B > A > C > D

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답      ② B > A > C > D

순현재가 = 유입의 현재가 - 유출의 현재가

투자안 A의 유입의 현재가 =  $5,786 / (1 + 0.1) = 5,260$

투자안 A의 순현재가 =  $5,260 - 5,000 = 260$

투자안 B의 유입의 현재가 =  $4,730 / (1 + 0.1) = 4,300$

투자안 B의 순현재가 =  $4,300 - 4,000 = 300$

2 해설      투자안 C의 유입의 현재가 =  $3,575 / (1 + 0.1) = 3,250$

투자안 C의 순현재가 =  $3,250 - 3,000 = 250$

투자안 D의 유입의 현재가 =  $2,398 / (1 + 0.1) = 2,180$

투자안 D의 순현재가 =  $2,180 - 2,000 = 180$

A의 순현재가 = 260

B의 순현재가 = 300

C의 순현재가 = 250

D의 순현재가 = 180

3 기타

12. 부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 완전히 동질적인 아파트라 하더라도 아파트가 입지한 시장지역이 달라지면 서로 다른 가격이 형성될 수 있다.
- ②. 일반적으로 부동산의 공급에는 상당한 시간이 소요되기 때문에 단기적으로 가격의 왜곡이 발생할 가능성이 있다.
- ③. 부동산시장은 부동산소유권을 할당하고 공간을 배분하는 기능을 한다.

⑤ 부동산 시장은 국지성으로 인해 동일한 가격이 형성된다.



<p>④. 부동산 시장은 경제활동별 지대지불능력에 따라 토지이용의 유형을 결정하는 기능을 한다.</p> <p>⑤. 부동산 시장은 국지성으로 인해 동일한 가격이 형성된다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>⑤ 부동산 시장은 국지성으로 인해 동일한 가격이 형성된다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>⑤ 부동산 시장의 특성 중 국지성은 지역별로 동일한 용도의 부동산이더라도 다른 가격을 형성하게 하는 요인이 된다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	⑤ 부동산 시장은 국지성으로 인해 동일한 가격이 형성된다.	2	해설	⑤ 부동산 시장의 특성 중 국지성은 지역별로 동일한 용도의 부동산이더라도 다른 가격을 형성하게 하는 요인이 된다.	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	⑤ 부동산 시장은 국지성으로 인해 동일한 가격이 형성된다.											
2	해설	⑤ 부동산 시장의 특성 중 국지성은 지역별로 동일한 용도의 부동산이더라도 다른 가격을 형성하게 하는 요인이 된다.											
3	기타												

<p>13. 부동산활동에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?</p> <p>ㄱ. 공중, 지표, 지하를 포함하는 3차원공간을 대상으로 전개한다.</p> <p>ㄴ. 사회성, 공공성이 있는 재산을 다루므로, 거래당사자는 윤리적으로 행동할 필요가 없으나 부동산업자에게는 높은 윤리성이 요구된다.</p> <p>ㄷ. 일반적으로 일반소비상품을 대상으로 하는 활동과는 달리 장기적 배려 하에 결정되고 실행된다.</p> <p>ㄹ. 부동산활동의 주체가 인간이라는 점에서 대물활동이 아니라 대인활동이라 할 수 있으며, 체계화된 이론활동이므로 기술성보다는 과학성이 강조되어야 한다.</p> <p>ㅁ. 부동산활동을 임차활동으로 규정하는 근거는 부증성이라는 특성과 대인활동이라는 속성때문이다.</p> <p>①. ㄱ, ㄴ          ②. ㄱ, ㄷ          ③. ㄴ, ㅁ          ④. ㄷ, ㄹ          ⑤. ㄹ, ㅁ</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>② ㄱ, ㄷ</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>ㄱ. 공중, 지표, 지하를 포함하는 3차원공간을 대상으로 전개한다.  ㄷ. 일반적으로 일반소비상품을 대상으로 하는 활동과는 달리 장기적 배려 하에 결정되고 실행된다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>ㄴ-거래당사자도 윤리적 행동이 필요하다.  ㄹ-대인, 대물활동이며, 과학성과 기술성 모두 필요하다.  ㅁ-부증성, 개별성, 대물활동</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			② ㄱ, ㄷ	1	정답	ㄱ. 공중, 지표, 지하를 포함하는 3차원공간을 대상으로 전개한다.  ㄷ. 일반적으로 일반소비상품을 대상으로 하는 활동과는 달리 장기적 배려 하에 결정되고 실행된다.	2	해설	ㄴ-거래당사자도 윤리적 행동이 필요하다.  ㄹ-대인, 대물활동이며, 과학성과 기술성 모두 필요하다.  ㅁ-부증성, 개별성, 대물활동	3	기타	
번호	구분	내용														
		② ㄱ, ㄷ														
1	정답	ㄱ. 공중, 지표, 지하를 포함하는 3차원공간을 대상으로 전개한다.  ㄷ. 일반적으로 일반소비상품을 대상으로 하는 활동과는 달리 장기적 배려 하에 결정되고 실행된다.														
2	해설	ㄴ-거래당사자도 윤리적 행동이 필요하다.  ㄹ-대인, 대물활동이며, 과학성과 기술성 모두 필요하다.  ㅁ-부증성, 개별성, 대물활동														
3	기타															

<p>14. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 부동산관리자가 상업용 부동산의 임차자를 선정할 때는 가능매상고가 중요한 기준이 된다.</p> <p>②. 비율임대차(percentage lease)는 임차자 총수입의 일정비율을 임대료로 지불하는 것을 말한다.</p> <p>③. 대응적 유지활동은 시설 등이 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다.</p> <p>④. 부동산관리자는 임대차 계약 시 임차자에게 언제, 얼마의 임대료를 납입해야 하는지 주지시킬 필요가 있다.</p> <p>⑤. 임대료 손실보험은 건물 화재 등으로 피해가 발생하여 건물을 수리 및 복원하는 기간 동안 초래되는 임대료 손실을 보상해 주는 보험이다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>③ 대응적 유지활동은 시설 등이 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다.</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>③ 대응적 유지활동은 시설 등이 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다.</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			③ 대응적 유지활동은 시설 등이 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다.	1	정답	③ 대응적 유지활동은 시설 등이 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다.
번호	구분	내용								
		③ 대응적 유지활동은 시설 등이 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다.								
1	정답	③ 대응적 유지활동은 시설 등이 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지활동을 의미한다.								

15. 최근 부동산시장에서 소형아파트의 임대료가 10%인 상승함에 따라 소형아파트의 임대수요량은 5% 감소한 반면 오피스텔의 임대수요는 7% 증가했다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? (단, 다른 조건은 불변임)

○ 소형아파트 수요의 가격탄력성: (    ㄱ    )  
 ○ 소형아파트와 오피스텔의 관계: (    ㄴ    )

①. ㄱ-탄력적, ㄴ-보완재  
 ②. ㄱ-비탄력적, ㄴ-보완재  
 ③. ㄱ-단위탄력적, ㄴ-대체재  
 ④. ㄱ-탄력적, ㄴ-대체재  
 ⑤. ㄱ-비탄력적, ㄴ-대체재

2 해설 예방적 유지활동-시설 등이 본래의 기능을 발휘하는데 장애가 없도록 유지계획에 따라 시설을 교환하고 수리하는 사전적 유지 활동을 의미한다.

3 기타

16. 외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변임)

①. 부(-)의 외부효과에 대한 규제는 부동산의 가치를 상승시키는 효과를 가져 올 수 있다.  
 ②. 정(+)의 외부효과에 경우 비용을 지불하지 않은 사람도 발생하는 이익을 누릴 수 있다.  
 ③. 지역지구제나 토지이용계획은 외부효과 문제의 해결 수단이 될 수 없다.  
 ④. 부동산의 부동산과 연속성(인접성)은 외부효과와 관련이 있다.  
 ⑤. 부(-)의 외부효과가 발생하는 재화의 경우 시장에만 맡겨두면 지나치게 많이 생산될 수 있다.

⑤ ㄱ-비탄력적, ㄴ-대체재

번호 구분                      내용

1 정답    ⑤ ㄱ-비탄력적, ㄴ-대체재

1. 수요의 가격탄력성 = 수요량의 변동율(5%) / 가격 변동율(10%) = 0.5 (비탄력적)

2 해설 2. 소형아파트의 수요량이 감소할 때 오피스텔의 수요량이 증가하였다면 둘의 관계는 대체재이다.

3 기타

17. A는 부동산자금을 마련하기 위하여 202X년 1월 1일 현재, 2년 동안 매년 연말 2,000원씩을 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자상품의 이자율이 연10%라면, 이 상품의 현재가치는? (단, 십원단위 이하는 절사함)

①. 3,400원

③ 지역지구제나 토지이용계획은 외부효과 문제의 해결 수단이 될 수 없다.

번호 구분                      내용

1 정답    ③ 지역지구제나 토지이용계획은 외부효과 문제의 해결 수단이 될 수 없다.

2 해설 지역지구제나 토지이용계획은 부의 외부효과를 치유할 수 있는 방법이 될 수 있다.

3 기타

17. A는 부동산자금을 마련하기 위하여 202X년 1월 1일 현재, 2년 동안 매년 연말 2,000원씩을 불입하는 투자상품에 가입했다. 투자상품의 이자율이 연10%라면, 이 상품의 현재가치는? (단, 십원단위 이하는 절사함)

①. 3,400원

① 3,400원

- ②. 3,600원
- ③. 3,700원
- ④. 3,200원
- ⑤. 3,300원

번호 구분	내용
1 정답	① 3,400원
2 해설	이 상품의 현재가치 = {2,000원 / (1+0.1)} + {2,000원 / (1+0.1) <sup>2</sup> } = 3,471원 십원 이하는 절사하므로 따라서 3,400원이 된다.
3 기타	

18. 공공재에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 공공재의 소비에는 비배제성과 비경합성이 있다.
- ②. 공공재의 공급을 사적 시장에 맡기면 사회에서 필요한 양만큼 충분히 생산된다.
- ③. 공공재는 일반적으로 정부가 세금이나 공공의 기금으로 공급하는 경우가 많다.
- ④. 공공재는 외부효과를 유발하는 경우가 많다,
- ⑤. 잘 보전된 산림은 공공재적 성격을 지닌다.

번호 구분	내용
1 정답	② 공공재의 공급을 사적 시장에 맡기면 사회에서 필요한 양만큼 충분히 생산된다.
2 해설	②시장에 맡기면 적정수준보다 과소생산되는 경우가 많다.
3 기타	

19. 우리나라의 부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산투자회사의 설립 자본금은 1억원 이상이다.
- ②. 부동산신탁의 수익자란 신탁행위에 따라 신탁이익을 받는 자를 말한다.
- ③. 부동산신탁의 신탁재산관리인이란 수탁자를 대신하여 신탁재산을 관리하는 자를 말한다.
- ④. 금융위원회는 공익을 위하여 또는 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 필요하면 부동산투자회사 등에 금융감독관련 업무에 관한 자료 제출이나 보고를 명할 수 있다.
- ⑤. 부동산투자회사는 부동산투자회사가 아닌 회사와 합병할 수 없다.

번호 구분	내용
1 정답	① 부동산투자회사의 설립 자본금은 1억원 이상이다.
2 해설	제6조(설립 자본금) ① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다. <개정 2016. 1. 19.> ② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다. <개정 2016. 1. 19.> [전문개정 2012. 12. 18.]
3 기타	

20. 유량(flow)과 저장(stock)의 설명으로 옳은 것은?

- ①. 저량은 일정한 기간을 정해야 측정이 가능한 개념이다.
- ②. 유량은 일정시점에서만 측정이 가능한 개념이다.
- ③. 유량의 예로는 주택재고량, 부동산투자회사의 자산가치 등이 있다.
- ④. 저장의 예로는 주택거래량, 신규주택공급량 등이 있다.
- ⑤. 만약 현재 우리나라에 총 1,500만 채의 주택이 존재하고 그 중 100만 채가 공가로 남아 있다면, 현재 주택저량의 수요량은 1,400만 채이다.

⑤ 만약 현재 우리나라에 총 1,500만 채의 주택이 존재하고 그 중 100만 채가 공가로 남아 있다면, 현재 주택저량의 수요량은 1,400만 채이다.

번호 구분	내용
1	<p>정답</p> <p>⑤ 만약 현재 우리나라에 총 1,500만 채의 주택이 존재하고 그 중 100만 채가 공가로 남아 있다면, 현재 주택저량의 수요량은 1,400만 채이다.</p> <p>주택저량의 수요량-일정시점에 사람들이 보유하고자 하는 주택의 양</p>
2	<p>해설</p> <p>① 유량은 일정한 기간을 정해야 측정이 가능한 개념이다.</p> <p>② 저량은 일정시점에서만 측정이 가능한 개념이다.</p> <p>③ 저장의 예로는 주택재고량, 부동산투자회사의 자산가치 등이 있다.</p> <p>④ 유량의 예로는 주택거래량, 신규주택공급량 등이 있다.</p>
3	<p>기타</p>

21. 주택금융과 관련된 다음 상황에서 옳은 것은? (단, 다른 조건과 가정은 배제함)

A는 총부채상환비율이 적용되지 않는 지역에 소재하는 주택매입을 위해 담보인정비율 7.50%를 적용하여 주택담보대출 2억원을 받으려 할 때, A가 매입하고자 하는 주택의 담보평가가격은 얼마 이상이어야 하나?

담보인정비율은 적용되지 않으나 총부채상환비율이 40%인 지역에서 연소득 4천만원 L.인 B가 매월 원리금균등분할 상환액 150만원인 주택담보대출을 받으려 할 때, B의 대출가능여부는?

- ①. ㄱ: 4억원, ㄴ: 대출 가능
- ②. ㄱ: 4억원, ㄴ: 대출 불가능
- ③. ㄱ: 3억 5천만원, ㄴ: 대출 불가능
- ④. ㄱ: 3억원, ㄴ: 대출 가능
- ⑤. ㄱ: 3억원, ㄴ: 대출 불가능

② ㄱ: 4억원, ㄴ: 대출 불가능

번호 구분	내용
1	<p>정답</p> <p>② ㄱ: 4억원, ㄴ: 대출 불가능</p> <p>- 4억원의 50% = 2억원</p> <p>- 총부채상환비율 = 원리금/연소득 = 원리금/4천만원 = 0.4 = 4천만원 x 0.4 =</p>
2	<p>해설</p> <p>1,600만원</p> <p>- 150만원 x 12개월 = 1,800만원</p> <p>- 1,600만원 &lt; 1,800만원 = 대출 불가능</p>

	3 기타
--	------

22. 일반 기업대출과 부동산금융에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

①. 부동산개발신탁(사업)금융의 자금은 위탁자가 관리한다.  
 ②. 일반 기업대출의 자금은 차입자가 관리하고 부동산프로젝트금융의 자금은 위탁계좌에 의해 관리된다.  
 ③. 부동산개발신탁(사업)금융의 차입자는 신탁회사이다.  
 ④. 일반 기업대출의 차입자는 일반기업이고 부동산 프로젝트 금융의 차입자는 특수법인이다.  
 ⑤. 부동산프로젝트금융은 비소구(非訴求) 또는 제한적 소구 금융방식이다.

① 부동산개발신탁(사업)금융의 자금은 위탁자가 관리한다.	
번호 구분	내용
1 정답	① 부동산개발신탁(사업)금융의 자금은 위탁자가 관리한다.
2 해설	①개발신탁에서는 신탁회사가 자금을 조달하여 사업시행
3 기타	

23. 법령을 기준으로 현재 우리나라에서 시행되고 있는 부동산정책이 아닌 것은?

①. 소득세법 - 지정지역(투기지역)의 지정  
 ②. 종합부동산세법 - 종합부동산세  
 ③. 공공토지의 비축에 관한 법률 - 토지은행  
 ④. 택지소유상한에 관한 법률 - 택지소유상한  
 ⑤. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 - 용도지역

④ 택지소유상한에 관한 법률 - 택지소유상한	
번호 구분	내용
1 정답	④ 택지소유상한에 관한 법률 - 택지소유상한
2 해설	<p>택지소유상한에 관한 법률</p> <p>[시행 1998. 9. 19.] [법률 제 5571호, 1998. 9. 19., 폐지]</p> <p>택지소유상한에관한법률은 이를 폐지한다.</p> <p>부칙 &lt;법률 제5571호, 1998. 9. 19.&gt;</p> <p>①(시행일) 이 법은 공포한 날로부터 시행한다.</p> <p>②(부담금 부과에 관한 적용례) 이 법은 종전의 택지소유상한에 관한법률에 의한 초과소유부담금(이하 "부담금"이라 한다)의 부과기준일이 1998년 1월 1일 이후인 부담금부터 이를 적용한다.</p> <p>③(부담금 부과·징수 등에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 부담</p>
3 기타	

--	--

	<p>금의 부과기준일이 1997년 12월 31일이전인 부담금으로서 종전의 규정에 의하여 부과하였거나 부과할 부담금의 부과·징수 등에 관하여는 종전의 규정에 의한다.</p> <p>④(벌칙 및 과태료에 관한 경과조치) 이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙 및 과태료의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다.</p> <p>⑤(다른 법률의 개정) 고속철도 건설촉진법중 다음과 같이 개정한다.</p> <p>제8조 제1항제24호를 삭제한다.</p>
--	--

<p>24. 부동산의 가격발생요인에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 효용(유용성)은 인간의 필요나 욕구를 만족시켜 줄 수 있는 재화의 능력을 말한다.          ②. 상대적 희소성은 인간의 욕망에 비해 욕망의 충족 수단이 질적·양적으로 한정되어 있어서 부족한 상태를 말한다.          ③. 가격발생요인인 효용, 유효수요, 상대적 희소성 중 하나만 있어도 가격이 발생한다.          ④. 양도가능성(이전성)을 부동산의 가격발생요인으로 포함하는 견해도 있다.          ⑤. 가격형성요인은 가격발생요인에 영향을 미친다.</p>	
---	--

<p>③ 가격발생요인인 효용, 유효수요, 상대적 희소성 중 하나만 있어도 가격이 발생한다.</p>									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">번호 구분</th> <th style="width: 70%;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답 ③ 가격발생요인인 효용, 유효수요, 상대적 희소성 중 하나만 있어도 가격이 발생한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설 ③부동산가격은 효용, 유효수요, 희소성 등의 요인이 결합하여 발생한다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> </tr> </tbody> </table>	번호 구분	내용	1	정답 ③ 가격발생요인인 효용, 유효수요, 상대적 희소성 중 하나만 있어도 가격이 발생한다.	2	해설 ③부동산가격은 효용, 유효수요, 희소성 등의 요인이 결합하여 발생한다.	3	기타
번호 구분	내용								
1	정답 ③ 가격발생요인인 효용, 유효수요, 상대적 희소성 중 하나만 있어도 가격이 발생한다.								
2	해설 ③부동산가격은 효용, 유효수요, 희소성 등의 요인이 결합하여 발생한다.								
3	기타								

<p>25. 부동산 조세에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 불변임)</p> <p>①. 부동산 취득단계에서 부과되는 조세로는 취득세, 인지세 등이 있다.          ②. 헨리조지(Henry George)는 토지에서 발생하는 지대수입을 100% 징세할 경우, 토지세 수입만으로 재정을 충당할 수 있기 때문에 토지세 이외의 모든 조세는 철폐하자고 주장했다.          ③. 지가상승에 대한 기대가 퍼져 있는 상황에서 양도소득세가 증가되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 지가가 하락한다.          ④. 조세의 전가란 납세의무자에게 부담된 조세가 납세의무자의 부담이 되지 않고 다른 사람에게 이전되는 것을 말한다.          ⑤. 부동산세금은 정부나 지방자치단체가 필요한 재원을 조달하거나 분배의 불공평성을 개선하기 위해 부과하기도 한다.</p>	
---	--

<p>③ 지가상승에 대한 기대가 퍼져 있는 상황에서 양도소득세가 증가되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 지가가 하락한다.</p>									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="width: 30%;">번호 구분</th> <th style="width: 70%;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답 ③ 지가상승에 대한 기대가 퍼져 있는 상황에서 양도소득세가 증가되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 지가가 하락한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설 ③동결효과가 발생하면 지가가 상승한다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> </tr> </tbody> </table>	번호 구분	내용	1	정답 ③ 지가상승에 대한 기대가 퍼져 있는 상황에서 양도소득세가 증가되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 지가가 하락한다.	2	해설 ③동결효과가 발생하면 지가가 상승한다.	3	기타
번호 구분	내용								
1	정답 ③ 지가상승에 대한 기대가 퍼져 있는 상황에서 양도소득세가 증가되어 동결효과(lock-in effect)가 발생하면 지가가 하락한다.								
2	해설 ③동결효과가 발생하면 지가가 상승한다.								
3	기타								

26. 부동산증권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 우리나라 자산유동화증권(asset-backed securities)제도는 ‘자산유동화에 관한 법률’에 의해 도입되었다.
- ②. 저당대출자동이체채권(mortgage pay-through bonds)은 하나의 저당집합에서 만기와 이자율을 다양화하여 발행한 여러 종류의 채권을 말한다.
- ③. 저당대출자동이체채권은 저당채권이체증권(mortgage passe-through securities)과 주택저당담보부채권(mortgage-backed bonds)을 혼합한 성격의 주택저당증권(mortgage backed securities)이다.
- ④. 주택저당담보부채권의 저당채권의 집합에 대한 채권적 성격의 주택저당증권이다.
- ⑤. 다계층저당권(collateralized mortgage obligation)의 발행자는 저당채권의 풀(pool)에 대한 소유권을 가지면서 동 풀(pool)에 대해 채권을 발행하는 것이다.

② 저당대출자동이체채권(mortgage pay-through bonds)은 하나의 저당집합에서 만기와 이자율을 다양화하여 발행한 여러 종류의 채권을 말한다.

번호	구분	내용
----	----	----

② 저당대출자동이체채권(mortgage pay-through bonds)은 하나의 저당집합에서 만기와 이자율을 다양화하여 발행한 여러 종류의 채권을 말한다.

② 다계층저당권(collateralized mortgage obligation)은 하나의 해설의 저당집합에서 만기와 이자율을 다양화하여 발행한 여러 종류의 채권을 말한다.

3 기타

27. 주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변임)

- ①. 현재 주택정책의 관련 부처는 국토교통부 외에 기획재정부 안전행정부 등 다양하다.
- ②. 주택임대료 규제는 임대주택의 질적 수준을 하락시키는 원인이 될 수 있다.
- ③. 주택임대차 계약 갱신 시 임대료의 상승률에 대한 규제는 기존 임차인들의 주거이동을 저하 시킬 수 있다.
- ④. 주택임대료 보조정책을 시행할 경우 장기적으로 임대주택의 공급은 증가할 수 있다.
- ⑤. 정부가 규제하는 주택임대료의 상한이 시장의 균형임대료보다 높아야 시장에 영향을 준다.

⑤ 정부가 규제하는 주택임대료의 상한이 시장의 균형임대료보다 높아야 시장에 영향을 준다.

번호	구분	내용
----	----	----

⑤ 정부가 규제하는 주택임대료의 상한이 시장의 균형임대료보다 높아야 시장에 영향을 준다.

⑤정부가 규제하는 임대료 상한이 시장의 균형임대료 보다 높은 경우, 임대료 규제는 시장에서 임대주택공급량에 영향을 미치지 않는다.

3 기타

28. 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 불변임)

- ①. 주택임대료가 상승하면 다른 재화의 가격이 상대적으로 하락하여 임대수요량이 감소하는 것은 대체효과에 대한 설명이다.

④ 균형 상태인 시장에서 건축원자재의 가격이 하락하면 균형거래량은 감소하고 균형가격은 하락한다.

- ②. 인구의 감소라는 요인으로 수요곡선 자체가 이동하는 것은 수요의 변화이다.
- ③. 일반적으로 이자율이 하락하면 부동산의 수요가 증가한다.
- ④. 균형 상태인 시장에서 건축원자재의 가격이 하락하면 균형거래량은 감소하고 균형가격은 하락한다.
- ⑤. 주택의 수요(demand)와 소요(needs)의 개념은 서로 다르다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 균형 상태인 시장에서 건축원자재의 가격이 하락하면 균형거래량은 감소하고 균형가격은 하락한다.
2	해설	④공급이 증가하므로 균형거래량은 증가하게 되고 균형가격은 하락하게 된다.
3	기타	

29. 다음은 부동산회사의 부채비율에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

구분    A회사    B회사  
 자본총계 160,000원 200,000원  
 부채총계 40,000원 200,000원  
 자산총계 (    )    (    )  
 부채비율 (    )    (    )

- ①. ㄱ: 200,000원, ㄴ: 25%, ㄷ: 400,000원, ㄹ: 100%
- ②. ㄱ: 200,000원, ㄴ: 10%, ㄷ: 400,000원, ㄹ: 100%
- ③. ㄱ: 200,000원, ㄴ: 10%, ㄷ: 400,000원, ㄹ: 75%
- ④. ㄱ: 160,000원, ㄴ: 25%, ㄷ: 200,000원, ㄹ: 75%
- ⑤. ㄱ: 160,000원, ㄴ: 10%, ㄷ: 200,000원, ㄹ: 100%

번호	구분	내용
		① ㄱ: 200,000원, ㄴ: 25%, ㄷ: 400,000원, ㄹ: 100%
1	정답	① ㄱ: 200,000원, ㄴ: 25%, ㄷ: 400,000원, ㄹ: 100%
2	해설	$\text{자산총계} = \text{자본총계} + \text{부채총계}$ $\text{A회사: } 160,000\text{원} + 40,000\text{원} = 200,000\text{원}$ $\text{B회사: } 200,000\text{원} + 200,000\text{원} = 400,000\text{원}$ $\text{부채비율}\% = \frac{\text{부채총계}}{\text{자본총계}} * 100$ $\text{A회사: } \frac{40,000\text{원}}{160,000\text{원}} * 100 = 25\%$ $\text{B회사: } \frac{200,000\text{원}}{200,000\text{원}} * 100 = 100\%$
3	기타	

30. 우리나라의 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 영업인가를 받은 날부터 6개월이 지난 자기관리 부동산투자회사의 최저자본금은 70억 원이상이 되어야 한다.
- ②. 부동산투자회사는 주식회사로 하며, 그 상호에 부동산투자회사라는 명칭을 사용하여야 한다.
- ③. 영업인가를 받은 날부터 6개월이 지난 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 최저자본금은 각각 50억원 이상이 되어야 한다.
- ④. 기업구조조정 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사이다.

번호	구분	내용
		④ 기업구조조정 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사이다.



⑤. 부동산투자회사는 '부동산투자회사법'에서 특별히 정한 경우를 제외하고는 '상법'의 적용을 받는다.

④ 기업구조조정 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사이다.

2 해설

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2012. 12. 18., 2015. 1. 6., 2015. 6. 22.>

1. "부동산투자회사"란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리 회사에 위탁하는 회사

**다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리 회사에 위탁하는 회사**

3 기타

제10조(최저자본금) 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월(부동산투자회사 및 이해관계자 등이 다른 법령에서 정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위하여 소요되는 기간으로서 국토교통부장관이 인정하는 기간은 제외한다. 이하 "최저자본금준비기간"이라 한다)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 다음 각 호에서 정한 금액 이상이 되어야 한다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 3. 21.>

1. 자기관리 부동산투자회사: 70억원

2. 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사: 50억원

[전문개정 2010. 4. 15.]

[제목개정 2016. 1. 19.]

31. 다음 자금조달방법 중 부채금융(debt financing)을 모두 고른 것은?  
ㄱ. 조인트벤처 (joint venture)

- ㄴ. 자산유동화증권 (asset-backed securities)
- ㄷ. 주택상환사채
- ㄹ. 공모 (public offering)에 의한 증자
- ㅁ. 부동산 신디케이트 (syndicate)

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

번호 구분

내용

③ ㄴ, ㄷ

1 정답

ㄴ. 자산유동화증권 (asset-backed securities)

ㄷ. 주택상환사채

2 해설

3 기타

32. 다음 부동산투자 타당성분석 방법 중 할인기법이 아닌 것은?

- ㄱ. 순현재가(net present value)법
- ㄴ. 회수기간(payback period)법
- ㄷ. 내부수익률(internal rate of return)법
- ㄹ. 수익성지수(profitability index)법
- ㅁ. 회계적수익률(accounting rate of return)법

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

④ ㄴ, ㅁ

번호 구분

내용

④ ㄴ, ㅁ

1 정답

ㄴ. 회수기간(payback period)법

ㅁ. 회계적수익률(accounting rate of return)법

2 해설

ㄱ. 순현재가(net present value)법

ㄷ. 내부수익률(internal rate of return)법

ㄹ. 수익성지수(profitability index)법

3 기타

33. 부동산의 경기순환과 변동에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 불변임)

- ①. 부동산경제를 구성하고 있는 각 부문에서 순환적 변동을 비롯한 계절적, 장기적, 무작위적 변동이 나타난다.
- ②. 무작위적 변동이란 예기치 못한 사태로 초래되는 비순환적 경기변동 현상을 말한다.
- ③. 대학교 근처의 임대주택이 방학을 주기로 공실률이 높아지는 것은 계절적 변동에 속한다.
- ④. 상향시장에서 직전 회복시장의 거래사레가격은 현재시점에서 상한가가 된다.
- ⑤. 상향시장에서는 건축허가량이 증가하는 현상이 나타난다.

④ 상향시장에서 직전 회복시장의 거래사레가격은 현재시점에서 상한가가 된다.

번호 구분

내용

1 정답

④ 상향시장에서 직전 회복시장의 거래사레가격은 현재시점에서 상한가가 된다.

2 해설

④하한가가 된다.

	3 기타
--	------

34. 도시공간구조 및 입지에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 동심원설에 의하면 중심지와 가까워질수록 범죄, 빈곤 및 질병이 적어지는 경향을 보인다.  
 ②. 선형이론에 의하면 주택구입능력이 높은 고소득층의 주거지는 주요 간선도로 인근에 입지하는 경향이 있다.  
 ③. 다핵심이론에서는 다핵의 발생요인으로 유사활동간 분산지향성, 이질활동간 입지적 다양립성 등을 들고 있다.  
 ④. 도시공간구조의 변화를 야기하는 요인은 교통의 발달이 지 소득의 증가와는 관계가 없다.  
 ⑤. 잡화점, 세탁소는 산재성 점포이고 백화점, 귀금속점은 집재성 점포이다.

② 선형이론에 의하면 주택구입능력이 높은 고소득층의 주거지는 주요 간선도로 인근에 입지하는 경향이 있다.

번호 구분	내용
1 정답	② 선형이론에 의하면 주택구입능력이 높은 고소득층의 주거지는 주요 간선도로 인근에 입지하는 경향이 있다.
2 해설	<p>① 동심원설에 의하면 중심지와 가까워질수록 범죄, 빈곤 및 질병이 많아지는 경향을 보인다.</p> <p>③ 다핵심이론에서는 다핵의 발생요인으로 유사활동 간의 집중지향성, 이질활동 간 입지적 다양립성 등을 들고 있다.</p> <p>④ 도시공간구조의 변화를 야기하는 요인은 교통의 발달과 소득의 증가 모두 관계가 있다.</p> <p>⑤ 잡화점, 세탁소는 산재성 점포이고 백화점, 귀금속점은 집심성 점포이다.</p>
3 기타	

35. 부동산 가격공시 제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 표준지의 평가에 있어서 공익사업의 계획 또는 시행이 공고 또는 고시됨으로 인해 공시 기준일 현재 현실화·구체화된 지가의 증가분은 이를 반영하여 평가한다.  
 ②. 표준지공시지가의 공시사항으로는 표준지의 단위면적당 가격, 표준지 및 주변토지의 이용상황, 도로·교통상황, 지세 등이 있다.  
 ③. 표준지의 적정가격을 조사·평가하는 경우에는 인근유사토지의 거래가격·임대료 및 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 구성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.  
 ④. 표준주택가격을 평가하는 경우에 표준주택에 전세권 그 밖의 주택의 사용·수익을 제한하는 권리가 설정되어 있는 경우에는 당해 권리가 존재하지 아니하는 것으로 보고 적정가격을 평가하여야 한다.  
 ⑤. 표준지의 평가는 공부상의 지목에 불구하고 현장 조사 당시의 이용상황을 기준으로 평가하되, 일시적인 이용상황은 이를 고려하지 아니한다.

⑤ 표준지의 평가는 공부상의 지목에 불구하고 현장 조사 당시의 이용상황을 기준으로 평가하되, 일시적인 이용상황은 이를 고려하지 아니한다.

번호 구분	내용
1 정답	⑤ 표준지의 평가는 공부상의 지목에 불구하고 현장 조사 당시의 이용상황을 기준으로 평가하되, 일시적인 이용상황은 이를 고려하지 아니한다.
2 해설	□표준지공시지가 조사·평가 기준

[시행 2017. 10. 25.] [국토교통부훈령 제927호, 2017. 10. 25., 일부개정]

국토교통부(부동산평가과),  
044-201-3427

3 기타

제1조(목적) 이 기준은 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제3조에서 규정하고 있는 표준지 공시지가의 공시를 위하여 같은 법 제3조제4항 및 같은 법 시행령 제6조제3항에 따라 표준지의 적정가격 조사·평가에 필요한 세부 기준과 절차 등을 정함을 목적으로 한다.

제16조(실제용도 기준 평가) 표준지의 평가는 공부상의 지목에도 불구하고 **공시기준일 현재의 이용상황을 기준**으로 평가하되, 일시적인 이용상황은 이를 고려하지 아니한다.

36. 다음의 자료로 평가한 부동산의 가치는?

- 임대단위 : 원룸 20개실
- 실당 예상 임대료: 600,000원/년
- 공실 및 대손손실 가능조소득의 5%
- 재산세: 200,000원/년
- 개인 업무비: 300,000원/년
- 수선비: 600,000원/년
- 관리비: 600,000원/년
- 소유자 급여: 800,000원/년
- 5년 후 복귀가치: 800,000,000원
- 5년 간 연금의 현가계수: 4.2
- 5년 후 일시불의 현가계수: 0.75

- ①. 637,380,000원
- ②. 640,740,000원
- ③. 642,000,000원
- ④. 642,840,000원
- ⑤. 644,520,000원

③ 642,000,000원

번호 구분

내용

1 정답

③ 642,000,000원

시장가치 = 지분가치 + 저당가치  
= (매 기간 세후현금수지의  
현가합 + 지분복귀액의 현가) +  
기간 초의 저당대부액

600,000원(실당 예상 임대료)  
x 20실(임대단위)

12,000,000원(가능조소득)  
- 600,000원(공실 및 대손손실)

11,400,000원(유효조소득)  
- 1,400,000원(영업경비)

10,000,000원(순영업소득)  
x 4.2(5년후 연금의 현가계수)

-

2 해설

42,000,000원(소득이득)

800,000,000원(5년 후 복귀가치)

x 0.75(5년 후 일시불의 현가계수)

	<p>600,000,000원(자본이득)</p> <p>42,000,000원(소득이득)</p> <p>+ 600,000,000원(자본이득)</p> <p>-</p> <p>642,000,000원(부동산의 가치)</p> <p>+3 기타</p>
--	---

37. 자본회수에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 잔여환원법의 투하자본 회수방법으로는 직선환원법, 감채기금환원법, 평준연금환원법이 있다.

ㄴ. 직선환원법 및 감채기금환원법은 매 기간마다 순영업소득이 감소한다고 가정하는 반면 평준연금환원법에서는 매 기간마다 순영업소득이 일정하다고 가정한다.

ㄷ. 감채기금환원법은 자본 회수분을 재투자하는 것으로 가정하는데 이때 재투자율은 안전율로 한다.

ㄹ. 잔여환원법에서 평가가치의 크기는 다른 조건이 동일할 때 직선환원법 적용 시 가장 크고 평준연금환원법 적용 시 가장 작다.

ㅁ. 저당지분환원법에서는 매 기간의 순영업소득에서 별도의 자본회수를 하지 않는다.

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

	<p>③ ㄱ, ㄷ, ㅁ</p>
번호 구분	내용
	<p>③ ㄱ, ㄷ, ㅁ</p> <p>ㄱ. 잔여환원법의 투하자본 회수방법으로는 직선환원법, 감채기금환원법, 평준연금환원법이 있다.</p> <p>1 정답 ㄷ. 감채기금환원법은 자본 회수분을 재투자하는 것으로 가정하는데 이때 재투자율은 안전율로 한다.</p> <p>ㅁ. 저당지분환원법에서는 매 기간의 순영업소득에서 별도의 자본회수를 하지 않는다.</p> <p>ㄴ. 직선환원법은 매 기간마다 순영업소득이 감소한다고 가정하는 반면 평준연금환원법 및 감채기금환원법에서는 매 기간마다 순영업소득이 일정하다고 가정한다.</p> <p>2 해설 ㄹ. 잔여환원법에서 평가가치의 크기는 다른 조건이 동일할 때 직선환원법 적용 시 가장 작고 평준연금환원법 적용 시 가장 크다.</p> <p>3 기타</p>

38. 최유효이용에 관한 설명으로 틀린 것은?

④ 초과토지(excess land)란 현존 지상개

- ①. 최유효이용분석이란 지역분석과 개별분석을 통하여 대상 부동산이 최대의 가치를 창출할 수 있는 용도를 찾아내는 작업이다.
- ②. 특정토지의 용도가 인근지역의 일반적인 용도와는 전혀 다른 데도 최유효이용이 될 수 있는 이유 중의 하나는 부동산의 개별성 때문이다.
- ③. 중도적 이용(interim use)이란 가까운 장래에 대상부동산의 새로운 최유효이용이 도래할 것으로 예상될 때 그 대기 과정 중에 있는 현재의 이용을 말한다.
- ④. 초과토지(excess land)란 현존 지상개량물에 필요한 적정면적 이상의 토지를 말하며 건부지와 다른 용도로 분리되어 독립적으로 사용될 수 없다.
- ⑤. 투기적 이용(speculative use)의 경우에는 불확실성이 높기 때문에 최유효이용을 판단하기가 쉽지 않다.

량물에 필요한 적정면적 이상의 토지를 말하며 건부지와 다른 용도로 분리되어 독립적으로 사용될 수 없다.

번호 구분	내용
1	정답
2	해설
<p>감정평가 실무기준</p> <p>[시행 2018. 1. 11.] [국토교통부고시 제2018-36호, 2018. 1. 11., 일부개정]</p> <p>국토교통부(부동산평가과), 044-201-3429</p>	
3	기타
	2 정의
	이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.
	8. “최유효이용”이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 부동산을 합법적이고 합리적이며 최고·최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다.

39. 최근 신축한 주택 (토지 300㎡, 건물 500㎡을 91,000,000원에 매도로 했으나 85,500,000원에 거래되었는데, 이는 매도자의 급박한 사정으로 인하여 정상거래가격대비 5% 저가로 매도한 것이다. 이 건물은 매도자가 최근 82,000원/㎡에 직접 건축한 것으로 유사 건물의 재조달원가는 거래시점 현재 90,000원/㎡이 일반적이다. 이 주택의 간접법 토지평가액은? (단 건물의 신축시점과 거래시점은 동일함)

- ①. 40,500,000원
- ②. 44,500,000원
- ③. 45,000,000원
- ④. 46,000,000원
- ⑤. 49,000,000원

번호 구분	내용
	③ 45,000,000원
1	정답
	③ 45,000,000원
	1.토지와 건물로 구성된 복합부동산의 정상가격은 85,500,000원 × 100/95=90,000,000원이다.
	2.건물의 가격을 구할 때
	1)직접법으로 재조달원가를 구하면 82,000원×500㎡ =41,000,000원이므로
해	배분법의 공제방식을 적용하여 토지가격을 산출하면

	<p>2 설 90,000,000원-41,000,000원=49,000,000원이 된다.</p> <p>2)간접법으로 재조달원가를 구하면 90,000원×500m<sup>2</sup>=45,000,000원이므로</p> <p>토지가격은 90,000,000원-45,000,000원=45,000,000원이 된다.</p> <p>3 기타 합격은 사뿐사뿐</p>
--	--

40. 감정평가의 분류 및 부동산 가격제 원칙에 관한 설명 중 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

1필의 토지 일부분이 도시계획시설에 저촉되어 수용될 경우 저촉부분에 대해 보상평가를 하는 것은 ( 가 )이다.

도심지역의 공업용지가 동일한 효용을 가지고 있는 외곽지역의 공업용지보다 시장가격이 더 높은 현상은 ( 나 )에 의해서 설명 가능하다.

①. 가- 부분평가, 나- 기회비용의 원칙  
 ②. 가- 부분평가, 나- 균형의 원칙  
 ③. 가- 구분평가, 나- 경쟁의 원칙  
 ④. 가- 구분평가, 나- 기회비용의 원칙  
 ⑤. 가- 구분평가, 나- 균형의 원칙

① 가- 부분평가, 나- 기회비용의 원칙	
번호 구분	내용
1 정답	① 가- 부분평가, 나- 기회비용의 원칙  - 1필의 토지 일부분이 도시계획시설에 저촉되어 수용될 경우 저촉부분에 대해 보상평가를 하는 것은 ( 가- 부분평가 )이다.  2 해설 - 도심지역의 공업용지가 동일한 효용을 가지고 있는 외곽지역의 공업용지보다 시장가격이 더 높은 현상은 ( 나- 기회비용의 원칙 )에 의해서 설명 가능하다.
3 기타	

22회 기출문제: 민법

1. 단독행위가 아닌 것은?

①. 합의해제  
 ②. 청약의 철회  
 ③. 의사표시의 취소  
 ④. 법정대리인의 동의  
 ⑤. 무권대리행위에 대한 본인의 추인

① 합의해제	
번호	구분
내용	
‘갑’-X 토지소유자, 매도인	
‘을’-매수인	

그 이후

'을'이 중도금 미지급하자 '갑'이 '을'에게 통지

중도금 10일 이내 지급하세요(최고-준법률행위)

10일이 지나도 중도금 지급하지 않으면

'갑'에게는 해제권 생김

1 사례 만들기

다시 내용증명으로 해제권 행사(이때 해제가 상대방 있는 단독행위)

이 내용증명이 '을'에게 도달하기 전

'갑'와 '을'이 만나

해제하기로 합의함

'을' 계약금 50%만 포기하고 해제시켜 주세요(청약)

'갑'-70%로 하지!

'을'-60%로 합시다

'갑'-그렇게 하지, 40%는 10일 지나서 돌려주지!

이렇게 '갑'과 '을'이 만나

합의하여 해제를 시킨 것을 합의해제라 하고

이 합의해제를 계약이라고 함.

2 근거조문/이론

3 요건

□계약

청약(의사표시)+승낙(의사표시)

□단독행위

일방의 의사표시로 법률효과가 발생하는 법률행위

4 핵심단어 이해

상대방 있는 단독행위-도달하여야 효력 발생

취소/해제/해지/철회/추인/동의/상계/채무면제



상대방 없는 단독행위-의사표시만으로 효력발생  
유언/재단법인설립행위/소유권포기/점유권포기

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

가. 계약의 합의해제 또는 해제계약이라 함은 해제권의 유무를 불구하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의해제되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난 의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 되는 것이다.

6 판례

나. 계약을 합의해제할 때에 원상회복에 관하여 반드시 약정을 하여야 하는 것은 아니지만, 매매계약을 합의해제하는 경우에 이미 지급된 계약금, 중도금의 반환 및 손해배상금에 관하여는 아무런 약정도 하지 아니한 채 매매계약을 해제하 기만 하는 것은 경험칙에 비추어 이례에 속하는 일이다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

계약의 합의해제 또는 해제계약이라 함은 해제권의 유무를 불구하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약

2. 대리권의 범위가 명확하지 않은 임의대리인이 일반적으로 할 수 있는 행위가 아닌 것은?

- ①. 미등기 부동산을 등기하는 행위
- ②. 부패하기 쉬운 물건의 매각행위
- ③. 소의 제기로 소멸시효를 중단시키는 행위
- ④. 무이자 금전소비대여를 이자부로 변경하는 행위
- ⑤. 은행예금을 찾아 보다 높은 금리로 개인에게 빌려주는 행위

⑤ 은행예금을 찾아 보다 높은 금리로 개인에게 빌려주는 행위

번호	구분	내용
		‘갑’-남을 잘 믿는 사람
		‘을’-권모술수에 능한 사람
		‘갑’이 ‘을’에게 건물관리를 맡기면서

통장을 주고 관리를 하라고 함

‘을’

월 임대료 들어온 금액을 통장에서 인출하여  
주변 상인들에게 높은 이자로 빌려 줌

‘갑’

1년만에 외국에서 돌아와  
정산을 하려고 보니 통장에 잔고가 없음

1 사례 만들기

‘을’에게 자초지종을 문자  
사채를 주었다고 함

돈을 빌려간 사람들이 부도가 나서  
돈을 갚지 못함

과연 ‘을’의 행위는 대리권 범위내에 들어간 것인가?

누구의 잘못인가

대리권을 주면서 대리권 범위를 정하지 않은 경우 대리인은  
어떤 일만 할 수 있는가?

**(대리권의 범위)** 권한을 정하지 아니한 대리인은 다음 각호  
의 행위만을 할 수 있다.

2 근거조문/이  
론

1. 보존행위

2. 대리의 목적인 물건이나 권리의 성질을 변하지 아니하는  
범위에서 그 이용 또는 개량하는 행위

3 요건

□대리권의 남용

외형적/형식적으로는 대리권 범위 내에서 대리행위를 하였  
지만 실질적으로 대리인 자신 또는 제3자의 이익을 위해서  
행함

원칙이 유효로 본인이 책임진다.

예외로 (진의 아닌 의사표시)인 경우 무효

4 핵심단어 이  
해

**(진의 아닌 의사표시)** ①의사표시는 표의자가 진의아님을  
알고 한 것이라도 그 효력이 있다. 그러나 상대방이 표의자  
의 진의아님을 알았거나 이를 알 수 있었을 경우에는 무효로  
한다.

②전항의 의사표시의 무효는 선의의 제삼자에게 대항하지  
못한다.

□권한을 넘는 대리

원칙이 유동적 무효이다.

본인의 주인이 없으면 확정적으로 무효

예외적으로 표현대리가 되는 경우만 본인이 책임

5 문장 만들기

대법원 판결

[근저당권설정등기말소등]

일반적으로 법률행위에 의하여 수여된 대리권은 원인된 법률관계의 종료에 의하여 소멸하는 것이므로 특별한 다른 사정이 없는 한, **본인을 대리하여 금전소비대차 내지 그를 위한 담보권설정계약을 체결할 권한을 수여받은 대리인에게 본래의 계약관계를 해제할 대리권까지 있다고 볼 수 없다.**

6 판례

대법원 판결

[소유권이전등기]

부동산의 소유자로부터 매매계약을 체결할 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 그 매매계약에서 약정한 바에 따라 **중도금이나 잔금을 수령할 권한도 있다고 보아야 한다.**

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

□이용행위

사용/수익하는 것

물건의 임대차, 금전의 소비대차 체결하는 것으로서 재산의 수익을 창출하는 행위

□개량행위

10 솔루션

사용가치(주택에 대리석 부착)+교환가치(무이자 소비대차를 이자부 소비대차로)를 증가시키는 것

□은행예금을 찾아 보다 높은 금리로 개인에게 빌려주는 행위

이것은 개량행위에 해당한다고 할 수 있으나

권리자체의 성질을 변하게 하는 것으로 허용되지 않는다고 보아야 한다.

④ 규범적 해석

3. 甲이 자기 소유의 고화(古畵) 한 점을 乙에게 960만원에 매도할 의사로 청약하였는데 청약서에는 690만원으로 기재되어 매매계약이 체결되었다. 甲의 진의를 알 수 있는 다른 해석 자료가 없어서 690만원에 매매계약이 성립한 것으로 보는 법률행위의 해석 방법은? (단, 甲의 착오로 인한 취소가능성은 논외로 함)

- ①. 예문해석
- ②. 유추해석
- ③. 자연적 해석
- ④. 규범적 해석
- ⑤. 보충적 해석

번호

구분

내용

‘갑’-고화 소지자

‘을’-매수자

계약과정을 보면,

‘갑’

960만원에 팔려고 생각하고 있었으나 청약서에는 690만원으로 표시함

‘을’

960만원 나가는 고화를 690만원에 주겠다.

할인행사기간인가?

돈이 필요한가?

나하고 무슨 상관이야!

싸게 사면 되지!!!

생각하고

승낙함

1 사례 만들기

고화 매매계약이 체결됨

인도일이 되어

‘갑’이 말을 반복함

이 계약서에 기재된 690만원은 나의 진의가 아니다.

이 진의가 아님을 당신 ‘을’이 알았으므로 이 계약은 무효이다고 주장

‘을’

당신 진의가 진의가 아님을 입증해 보아라!

‘갑’

입증 못함

이 경우 이 계약서를 어떻게 해석하여야 하는가?

누구의 입장에서 해석하여야 하는가?

2 근거조문/이론 (진의 아닌 의사표시) ①의사표시는 표의자가 진의아님을 알고 한 것이라도 그 효력이 있다. 그러나 상대방이 표의자의 진의아님을 알았거나 이를 알 수 있었을 경우에는 무효로 한다.

②전항의 의사표시의 무효는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.

3 요건

해석의 기준

4 핵심단어 이해

① 당사자가 의도하는 목적,

② 사실인 관습

③ 임의규정

④ 신의성실(조리)

5 문장 만들기

대법원 판결

【용역대금】

처분문서의 진정 성립이 인정되면,

6 판례

법원은 그 기재 내용을 부인할 만한 분명하고도 수긍할 수 있는 반증이 없는 한, 원칙적으로 그 처분문서에 기재되어 있는 문언대로의 의사표시의 존재와

내용을 인정하여야 한다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

(1) 원칙

판례는 표시된대로-객관적 의미-규범적 해석-상대방의 입장에서

규범적 해석이란 표의자의 진의가 아니라 표시행위의 객관적

의미를 탐구하는 것

(2) 예외 자연적 해석

상대방이 없다면

유언장에 401번지 토지는 아가에게 준다.

평소 막내며느리를 아가라 부름

10 솔루션

상대방이 있어도 자연적 해석 방법 가능

① 상대방이 알고있는 경우-세발낙지표시-세발낙지로 알고 있음

② 오표시무해의 원칙

(3) 보충적 해석

자연적 해석과 규범적 해석에 의하여 법률행위의 성립이 인정

된 후에 비로소 행하여지는 것으로서 당사자의 실제의 의사를

밝히는 것이 아니라 당사자가 법률행위의 효력의 내용을 알

더라면 의욕하였을 의사. 즉 가상적 의사를 말하는 것이다.

4. 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 과실없이 상대방의 소재를 알지 못하는 표의자는 공시송달에 의하여 의사표시의 효력을 발생시킬 수 있다.

②. 표의자가 의사표시를 발송 후 제한능력이 되어도 그 의사표시의 효력에는 영향이 없다.

③. 표의자는 의사표시가 도달하기 전에는 그 의사표시를 철회할 수 있다.

④. 우편물이 등기우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로는 상당기간 내에 도달하였다고 추정할 수 없다.

⑤. 내용증명 우편물이 반송되지 않았다면 특별한 사정이 없는 한 그 무렵에 송달되었다고 보아야 한다.

④ 우편물이 등기우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로는 상당기간 내에 도달하였다고 추정할 수 없다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 건물 소유자, 임대인
		‘을’- 임차인
		X 건물에 하자가 발생함

**(임차인의 통지의무)** 임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.

‘을’ (임차인의 통지의무)에 근거 ‘갑’에게 전화를 함

받지 않음

그래서

편지를 보냄

10월 5일 보냄

10월 20일이 되어

수리가 되지 않은 하자로 인하여 더 큰 문제가 생김

‘갑’에게서 전화가 옴

1 사례 만들기

잘 지냈느냐?

‘을’ ‘갑’에게

자신이 보낸 편지 받아 보았느냐고 물음

받지 못했다.

응!!!

‘을’이 자초지종을 설명

‘갑’이 급하게 옴

왜 연락을 하지 안했느냐?

책임을 져라

‘을’ 편지했다.

‘을’은 책임(통지를 하지 않음)에서 벗어 날 수 있을까요?

**(임차인의 통지의무)** 임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.

2 근거조문/이론

**(의사표시의 효력발생시기)** ① 상대방이 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.

② 의사표시자가 그 통지를 발송한 후 사망하거나 제한능력자가 되어도 의사표시의 효력에 영향을 미치지 아니한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[보험금]

내용증명우편이나 등기우편과는 달리, **보통우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로는 그 우편물이 상당기간 내에 도달하였다고 추정할 수 없고** 송달의 효력을 주장하는 측에서 증거에 의하여 도달사실을 입증하여야 한다.

6 판례

대법원 판결

[해고무효확인등]

**우편물이 등기취급의 방법으로 발송된 경우에는 반송되는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 무렵 수취인에게 배달되었다고 보아야 한다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 **솔루션** 우편물이 등기취급의 방법으로 발송된 경우에는 반송되는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 무렵 수취인에게 배달되었다고 보아야 한다.

5. 반사회질서의 법률행위로서 무효라고 볼 수 없는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 범죄행위로 조성된 '비자금'을 소극적으로 은닉하기 위하여 임치하는 행위
- ㄴ. 피상속인이 제3자에게 토지를 매각한 사실을 알고 있는 자가 그 사정을 모르는 상속인을 적극적으로 기망하여 그 토지를 자신이 매수한 행위
- ㄷ. 강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권을 설정하는 행위
- ㄹ. 양도소득세를 회피할 목적으로 실제 거래대금보다 낮은 금액으로 계약서를 작성하여 매매계약을 체결한 행위

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

④ ㄱ, ㄷ, ㄹ

번호

구분

내용

1 사례 만들기

'갑'-X 부동산 소유자

'을'-X 부동산 매수자

'갑'과 '을' 매매계약 체결함

그 이후 몇일이 지나 '갑' 사망

'병'-'갑'의 상속인

'정'-머리가 좋은 사람

'정'이 '병'에게 다가가 적극적으로 기망(?)

'병'과 '정'이 X 토지 매매계약 체결

등기 '정'으로 이전 됨

그 이후



‘을’이 이 사실을 알게 됨

‘을’은 ‘병’과 ‘정’의 매매계약이 이중매매로서 무효라고 주장이 가능할까?

- 2 근거조문/이론      **(반사회질서의 법률행위)** 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효로 한다.
- 3            요건
- 4            핵심단어 이해
- 5            문장 만들기

대법원 판결

[추심금]

반사회적 행위에 의하여 조성된 재산인 이른바 비자금을 소극적으로 은닉하기 위하여 임치한 것이 사회질서에 반하는 법률행위로 볼 수 없다고 하여 불법원인급여가 아니라고 한 원심 판단을 수긍한 사례

대법원 판결

[건물철거등]

제3자가 피상속인으로부터 토지를 전전매수하였다는 사실을 알면서도 그 정을 모르는 상속인을 기망하여 결과적으로 그로 하여금 토지를 이중매도하게 하였다면, **그 매수인의 적극적인 기망행위에 의하여 이루어진 상속인과 사이의 토지에 관한 양도계약은 반사회적 법률행위로서 무효이다.**

- 6            판례

대법원 판결

[제3자이의]

강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위는 (반사회질서의 법률행위)의 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위로 볼 수 없다.

대법원 판결

[분양권권리승계절차이행]

양도소득세의 일부를 회피할 목적으로 매매계약서에 실제로 거래한 가액을 매매대금으로 기재하지 아니하고 그보다 낮은 금액을 매매대금으로 기재하였다 하여, 그것만으로 그 매매계약이 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효로 된다고 할 수는 없다.

- 7            함정

- 8            출제자 의도

9 틀리는 이유

판례 그대로

10 솔루션

제3자가 피상속인으로부터 토지를 전전매수하였다는 사실을 알면서도 그 정을 모르는 상속인을 기망하여 결과적으로 그로 하여금 토지를 **이중매도**하게 하였다면, **그 매수인의 적극적인 기망행위에 의하여 이루어진 상속인과 사이의 토지에 관한 양도계약은 반사회적 법률행위로서 무효이다.**

6. 甲은 강제집행을 면하기 위하여 乙과 공모하여 그의 부동산을 매매의 형식을 빌려 乙 명의로 소유권이전등기를 마쳤고, 乙은 그 사정을 모르는 丙에게 저당권을 설정해 주면서 금원을 차용하였다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲 · 乙 사이의 매매계약은 무효이다.
- ②. 甲은 乙에게 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ③. 丙이 과실로 가장매매 사실을 모른 경우에도 丙의 저당권은 보호된다.
- ④. 丙이 저당권실행으로 甲에게 손해가 발생한 경우, 甲은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤. 丙의 저당권실행으로 제3자가 부동산을 매수한 경우, 甲은 乙에게 부당이득금의 반환을 구할 수 없다.

⑤ 丙의 저당권실행으로 제3자가 부동산을 매수한 경우, 甲은 乙에게 부당이득금의 반환을 구할 수 없다.

번호 구분

내용

'갑'-X 부동산 소유자, 빚이 많음

'을'-'갑'의 친구(역시 돈이 많이 필요한 사람. '갑'은 모름)

어느날

'갑'이 '을'에게 부탁함

채권자들이 경매를 신청하려고 한다.

X 토지를 너에게 이전에 두자

나중에 내가 1천만원 사려하겠다.

'을' 콜!!!

어느날

'을' X 토지가 자신 앞으로 등기된 것을 보고 마음이 싱숭

채권자로부터 독촉을 받음

그래 일단 돈을 갚자고 마음먹고

'병'을 찾아감

X 토지 담보로 돈을 빌림

돈을 갚지 못하고 경매 당함

그 이후

'갑'이 이런 자초지종을 듣고

1 사례 만들기

‘을’에게 부당이득금 반환 청구 함

‘을’

민법 공부 좀 한 사람

통정허위표시!!! 그것은 불법원인급여로 반환할 수 없다!!!

맞는 말인가?

**(통정한 허위의 의사표시)** ①상대방과 통정한 허위의 의사 표시는 무효로 한다.

②전항의 의사표시의 무효는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.

**(부당이득의 내용)** 법률상 원인없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다.

**(불법원인급여)** 불법의 원인으로 인하여 재산을 급여하거나 노무를 제공한 때에는 그 이익의 반환을 청구하지 못한다. 그러나 그 불법원인이 수익자에게만 있는 때에는 그러하지 아니하다.

**(반사회질서의 법률행위)** 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효로 한다.

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[지분부당이체금반환]

[1] (통정한 허위의 의사표시)제1항에서 상대방과 통정한 허위의 의사표시를 무효로 규정하고, (통정한 허위의 의사표시)제2항에서 그 의사표시의 무효는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다고 규정하고 있는데, 여기에서 제3자는 특별한 사정이 없는 한 선의로 추정할 것이므로, 제3자가 악의라는 사실에 관한 주장·입증책임은 그 허위표시의 무효를 주장하는 자에게 있다.

6 판례

[2] (통정한 허위의 의사표시)제2항에 규정된 통정허위표시에 있어서의 제3자는 그 선의 여부가 문제이지 이에 관한 사실 유무를 따질 것이 아니다.

대법원 판결

[제3자이의]

**【판시사항】**

강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위는 (반사회질서의 법률행위)에 해당하는 **반사회질서의 법률행위로 볼 수 없다.**

- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

□(불법원인급여)의 불법원인 급여의 불법은 (반사회질서의 법률행위)를 말한다.

- 10 **솔루션** □강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위가 (반사회질서의 법률행위)에 해당하는 반사회질서의 법률행위는 아니다.

그래서 반환청구는 가능함

7. 법률행위의 무효 또는 취소에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 무효행위의 추인은 명시적인 의사표시로 하여야 한다.
- ②. 법정대리인은 취소원인 종료 전에도 추인할 수 있다.
- ③. 취소할 수 있는 법률행위를 추인한 자는 그 법률행위를 다시 취소하지 못한다.
- ④. 법률행위의 취소를 당연한 전제로 한 소송상의 이행청구에는 취소의 의사표시가 포함되어 있다고 볼 수 있다.
- ⑤. 당사자 쌍방이 각각 취소사유 없이 법률행위를 취소한 경우, 쌍방이 모두 취소의 의사표시를 하였다든 사정만으로 그 법률행위의 효력이 상실되는 것은 아니다.

① 무효행위의 추인은 명시적인 의사표시로 하여야 한다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X (도로에 접함)와 Y(맹지) 필지 소유자                      ‘을’ -매수자</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 매매계약 체결함                      부동산표시는 X 필지</p> <p>계약이후                      ‘갑’이 주장                      ‘을’은                      ‘갑’의 비진의가 Y 필지임을 알고 있음을 이유로 무효 주장                      ‘을’이 인정</p> <p>매매계약은 무효가 됨</p> <p>그 이후 3일 지나서</p>

‘을’이 계약금 돌려 달라고 하자

‘갑’이 잔금을 주라!!!!

‘을’ 짱구머리 글림!!!

무슨 말이지?

무효인 계약을 두고서 잔금을 달라!!!

이것을 ‘갑’과 ‘을’간에 무효인 계약을  
‘갑’이 추인하기로 하는 묵시적 의사표시로 볼 수 있는가?

**(무효행위의 추인)** 무효인 법률행위는 추인하여도 그 효력이 생기지 아니한다. 그러나 당사자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 새로운 법률행위로 본다.

**(법정추인)** 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 전조의 규정에 의하여 추인할 수 있는 후에 다음 각호의 사유가 있으면 추인한 것으로 본다. 그러나 이의를 보류한 때에는 그러하지 아니하다.

2 근거조문/이론

1. 전부나 일부의 이행

2. 이행의 청구

3. 경계

4. 담보의 제공

5. 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 전부나 일부의 양도

6. 강제집행

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

추인은 명시적이나 묵시적으로도 할 수 있다.

8. 권한을 넘은 표현대리에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 복임권이 없는 대리인이 선임한 복대리인의 권한도 기본대리권이 될 수 있다.
- ②. 정당한 이유의 유무는 대리행위 당시를 기준으로 하여 판단하는 것이 원칙이다.
- ③. 공법상의 행위 중 등기신청에 관한 대리권도 기본대리권이 될 수 있다.
- ④. 사원총회의 결의를 거쳐야 처분할 수 있는 비법인사단의 총유재산을 대표자가 임의로 처분한 경우에도 권한을 넘은 표현대리에 관한 규정이 준용될 수 있다.
- ⑤. 기본대리권의 내용과 대리행위가 동종이 아니더라도 상대방이 그 권한이 있다고 믿을만한 정당한 이유가 있으면 표현대리가 성립할 수 있다.

④ 사원총회의 결의를 거쳐야 처분할 수 있는 비법인사단의 총유재산을 대표자가 임의로 처분한 경우에도 권한을 넘은 표현대리에 관한 규정이 준용될 수 있다.

번호	구분	내용
		'갑'-A 모임(회원들 총유재산) 대표
		'을'-매수인
		X 매매계약체결
1	사례 만들기	당사자표시 매도인-'갑' 매수인-'을'

'을'은 적법하게 A 건물 소유권을 취득할 수 있는가?

2 근거조문/이론 **(권한을 넘은 표현대리)** 대리인이 그 권한외의 법률행위를 한 경우에 제삼자가 그 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는 때에는 본인은 그 행위에 대하여 책임이 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

6 판례 [1] 기독교 단체인 교회에 있어서 교인들의 연보, 현금 기타 교회의 수입으로 이루어진 재산은 특별한 사정이 없는 한 그 교회 소속 교인들의 총유에 속한다. 따라서 그 재산의 처분은 그 교회의 정관 기타 규약에 의하거나 그것이 없는 경우에는 그 교회 소속 교인들로 구성된 총회의 결의에 따라야 한다.

[2] 비법인사단인 교회의 대표자는 총유물인 교회 재산의 처분에 관하여 교인총회의 결의를 거치지 아니하고는 이를 대표하여 행할 권한이 없다. 그리고 **교회의 대표자가 권한 없이 행한 교회 재산의 처분행위에 대하여는 (권한을 넘은 표현대리)의 표현대리에 관한 규정이 준용되지 아니한다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 **교회의 대표자가 권한 없이 행한 교회 재산의 처분행위에 대하여는 (권한을 넘은 표현대리)의 표현대리에 관한 규정이 준용되지 아니한다.**

9. 무권대리인 乙이 甲의 토지를 丙에게 매도하고 인도와 동시에 소유권이전등기를 마쳐 주었다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 乙·丙 사이의 매매계약은 원칙적으로 甲에게 효력이 없다.
- ②. 甲은 乙·丙 사이에 매매계약에 대하여 추인을 거절할 수 있다.
- ③. 丙이 계약당시 乙의 대리권 없음을 안 경우에는 甲의 추인 전이라도 매매계약을 철회할 수 없다.
- ④. 乙이 甲을 단독상속한 경우, 乙은 소유자의 지위에서 丙명의로의 소유권이전등기의 말소등기를 청구할 수 없다.
- ⑤. 乙이 甲을 단독상속한 경우, 乙은 소유자의 지위에서 丙에 대하여 토지의 점유로 인한 부당이득반환을 청구할 수 있다.

⑤ 乙이 甲을 단독상속한 경우, 乙은 소유자의 지위에서 丙에 대하여 토지의 점유로 인한 부당이득반환을 청구할 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 건물(10억원 상당) 소유자(‘을’의 아버지) ‘을’-도박을 좋아함
		‘을’ 채권자들에게 빚 독촉 받음 어쩔 수 없이 아버지 인감을 훔쳐 위임장 만들
		이를 모르는 ‘병’에게 가서 X 건물 8억원 급매로 매매함
		부동산 당사자 표시 매도인-‘갑’의 대리인 ‘을’(인) 매수인-‘병’
		소유권 이전 됨
		그 이후 아버지 이 사실을 알고 화병으로 돌아가심
1	사례 만들기	‘을’이 X 건물을 상속함  그 이후 ‘을’이 ‘병’에게 기존에 체결한 계약은 무권대리로 무효이다.  그래서 그동안 사용한 사용료를 달라!!!  ‘병’

그래 무효라고 하자!

그러면 '을' 너는 무권대리인으로서 매매계약에 대한 이행의 의무가 있다.

이행하여야 할 의무자가 사용료 달라!!!

적반하장!!!

**(무권대리)** 대리권없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약은 본인이 이를 추인하지 아니하면 본인에 대하여 효력이 없다.

2 근거조문/이론

**(상대방에 대한 무권대리인의 책임)** ① 다른 자의 대리인으로서 계약을 맺은 자가 그 대리권을 증명하지 못하고 또 본인의 추인을 받지 못한 경우에는 그는 **상대방의 선택에 따라 계약을 이행할 책임 또는 손해를 배상할 책임이 있다.**

② 대리인으로서 계약을 맺은 자에게 대리권이 없다는 사실을 상대방이 알았거나 알 수 있었을 때 또는 대리인으로서 계약을 맺은 사람이 제한능력자일 때에는 제1항을 적용하지 아니한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기말소]

6 판례

갑이 대리권 없이 을 소유 부동산을 병에게 매도하여 부동산 소유권이전등기등에관한특별조치법에 의하여 소유권이전등기를 마쳐주었다면 그 매매계약은 무효이고 이에 터잡은 이 전등기 역시 무효가 되나, **갑은 을의 무권대리인으로서 (상대방에 대한 무권대리인의 책임)제1항의 규정에 의하여 매수인인 병에게 부동산에 대한 소유권이전등기를 이행할 의무가 있으므로 그러한 지위에 있는 갑이 을로부터 부동산을 상속받아 그 소유자가 되어 소유권이전등기이행의무를 이행하는 것이 가능하게 된 시점에서 자신이 소유자라고 하여 자신으로부터 부동산을 전전매수한 정에게 원래 자신의 매매행위가 무권대리행위여서 무효였다는 이유로 정 앞으로 경료된 소유권이전등기가 무효의 등기라고 주장하여 그 등기의 말소를 청구하거나 부동산의 점유로 인한 부당이득금의 반환을 구하는 것은 금반언의 원칙이나 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

원래 자신의 매매행위가 무권대리행위여서 무효였다는 이유로 '정' (판례에 나온 사람)앞으로 경료된 소유권이전등기가 무효의 등기라고 주장하여 그 등기의 말소를 청구하거나 부동산의 점유로 인한 부당이득금의 반환을 구하는 것은 금반



언의 원칙이나 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다.

10. 법률행위의 조건에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 기성조건을 정지조건으로 한 법률행위는 무효이다.
- ②. 사회질서에 반한 조건이 해제조건이면 조건없는 법률행위가 된다.
- ③. 조건의 성취가 미정인 권리·의무는 일반규정에 의하여 처분할 수 없다.
- ④. 해제조건부 법률행위에서 조건이 성취되지 않으면 법률행위의 효력은 소멸하지 않는다.
- ⑤. 정지조건부 법률행위는 조건이 성취되면 소급하여 효력이 생기는 것이 원칙이다.

④ 해제조건부 법률행위에서 조건이 성취되지 않으면 법률행위의 효력은 소멸하지 않는다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 부동산 소유자 ‘을’-임차인  임대차계약 체결함 특약 월세는 30만원으로 하되 ‘을’이 취업하면 30만원으로 한 임대차계약은 소멸하기로 한다.  그 이후 계속해서 ‘을’이 취업을 못함
1	사례 만들기	<b>(조건성취의 효과)</b> ①정지조건있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 생긴다. ②해제조건있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력을 잃는다. ③당사자가 조건성취의 효력을 그 성취전에 소급하게 할 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다.
2	근거조문/이론	
3	요건	정지조건 효력의 발생을 장래의 불확실한 사실에 의존-공인중개사 시험에 합격하면 유럽여행 보내 주겠다.
4	핵심단어 이해	해제조건 효력의 소멸을 장래의 불확실한 사실에 의존케 하는 것 장학금을 주되 공인중개사 시험에 합격하지 않으면 중단하겠다.
5	문장 만들기	대법원 판결 [부당이득금] 조건은 법률행위의 효력의 발생 또는 소멸을 장래의 불확실

	<p>6 판례 한 사실의 성부에 의존케 하는 법률행위의 부관으로서 당해 법률행위를 구성하는 의사표시의 일체적인 내용을 이루는 것이므로, 의사표시의 일반원칙에 따라 조건을 붙이고자 하는 의사 즉 조건의사와 그 표시가 필요하며, 조건의사가 있더라도 그것이 외부에 표시되지 않으면 법률행위의 동기에 불과할 뿐이고 그것만으로는 법률행위의 부관으로서의 조건이 되는 것은 아니다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 해제조건부 조건이 성취하면 계약의 효력이 소멸 되는 것 조건 성취가 없으면 계약은 그대로 계속 유효함</p>
--	---

11. 물권의 변동에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 건물을 신축한 자는 등기를 하여야 소유권을 취득한다.  
 ②. 5년간 소유의 의사로 평온·공연하게 동산을 점유한 자는 그 점유개시 당시에 과실이 있더라도 소유권을 취득한다.  
 ③. 미등기건물의 매수인은 그 건물의 불법점유자에 대하여 직접 자신의 소유권에 기한 명도를 청구할 수 없다.  
 ④. 점유권은 상속으로 상속인에게 이전될 수 없다.  
 ⑤. 합유지분포기에 따른 물권변동의 효력은 등기없이도 발생한다.

③ 미등기건물의 매수인은 그 건물의 불법점유자에 대하여 직접 자신의 소유권에 기한 명도를 청구할 수 없다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 소유자</p> <p>‘갑’-X 토지위에 건물 신축(보존등기 나지 않음)</p> <p>이 상태에서</p> <p>‘갑’이 ‘을’에게 건물 매도함</p> <p>‘병’-신축건물 불법점유 중</p> <p>‘을’이 ‘병’에게 자신이 건물을 매수한 사람이라고 하면서 나가라고 함</p> <p>‘병’</p> <p>황당한 표정으로 당신이 소유자야???</p> <p>등기도 안한 것이!!!</p>

(부동산물권변동의 효력) 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.

2 근거조문/이론 (소유물반환청구권) 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다.

(소유물방해제거, 방해예방청구권) 소유자는 소유권을 방해하는 자에 대하여 방해의 제거를 청구할 수 있고 소유권을 방해할 염려있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대위해서 청구 가능

대법원 판결

[가옥명도]

건물을 신축하여 원시적으로 그 소유권을 취득한 자로부터 그 건물을 등기않은 채 매수한 자가 일단 매도인으로부터 그 건물을 인도받았다 하더라도 매도인은 장차 적법한 소유권이전등기를 하여줄 의무와 그 건물에 대한 완전한 권리행사를 함에 지장이 없도록 협력하여 줄 의무가 있다할 것이므로 매수인은 그 건물의 불법점거자에 대하여 매도인을 대위하여 명도청구를 할 수 있다 할 것이다

6 판례

그냥 미등기 건물 양수인

대법원 판결

[건물철거등]

**[1] 미등기 무허가건물의 양수인이라 할지라도 그 소유권이전등기를 경료받지 않는 한 그 건물에 대한 소유권을 취득할 수 없고, 그러한 상태의 건물 양수인에게 소유권에 준하는 관습상의 물권이 있다고 볼 수도 없으므로, 건물을 신축하여 그 소유권을 원시취득한 자로부터 그 건물을 매수하였으나 아직 소유권이전등기를 갖추지 못한 자는 그 건물의 불법점거자에 대하여 직접 자신의 소유권 등에 기하여 명도를 청구할 수는 없다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

**미등기 무허가건물의 양수인이라 할지라도 그 소유권이전등기를 경료받지 않는 한 그 건물에 대한 소유권을 취득할 수 없다.**

12. 등기하여야 물권변동의 효력이 생기는 것은?

- ①. 등기된 입목에 대한 저당권의 취득
- ②. 피담보채무의 변제로 인한 저당권의 소멸
- ③. 혼동에 의한 지상권의 소멸
- ④. 상속에 의한 소유권의 취득
- ⑤. 분묘기지권의 취득

① 등기된 입목에 대한 저당권의 취득

번호	구분	내용
		‘갑’-X 임야 소유자
		‘갑’-X 임야 위에 있는 입목 소유자(입목 등기됨)
		‘갑’이 입목을 담보로 돈을 빌리기 위해서 운행에 감
		‘갑’ 나무를 담보로 돈을 빌리러 왔다고 함
		‘병’
		나무를 담보로 돈을 빌려 줄 수 없다고 함
		등기도 없는 나무를 어떻게 대출을 해 줄 수 있느냐“

1 사례 만들기

‘갑’  
내 나무는 등기 있는 나무야!!!

‘병’  
일어나서 인사  
죄송합니다.

저당권 설정

입목등기부 을구에 ‘병’ 저당권이 설정 됨

□입목에 관한 법률

(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "입목"이란 토지에 부착된 수목의 집단으로서 그 소유자가 이 법에 따라 소유권보존의 등기를 받은 것을 말한다.

2. "입목등기부"란 전산정보처리조직에 의하여 입력·처리된 입목에 관한 등기정보자료를 으로 정하는 바에 따라 편성한 것을 말한다.

3. "입목등기기록"이란 1개의 입목에 관한 등기정보자료를 말한다.

② 제1항제1호의 집단의 범위는 으로 정한다.

	<p>2 근거조문/이론</p> <p><b>(입목의 독립성) ① 입목은 부동산으로 본다.</b></p> <p>② 입목의 소유자는 토지와 분리하여 입목을 양도하거나 저당권의 목적으로 할 수 있다.</p> <p>③ 토지소유권 또는 지상권 처분의 효력은 입목에 미치지 아니한다.</p> <p style="text-align: center;">□민법</p> <p><b>(부동산물권변동의 효력)</b> 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.</p> <p><b>(저당권의 내용)</b> 저당권자는 채무자 또는 제삼자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대하여 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리가 있다.</p> <p>3 요건</p> <p>4 핵심단어 이해</p> <p>5 문장 만들기</p> <p>6 판례</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p style="text-align: center;">등기된 입목은 부동산으로 봄</p> <p>10 솔루션</p> <p style="text-align: center;">건물에 저당권 설정하는 것과 똑 같다.</p>
--	--

13. 등기에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 가등기 후 제3자에게 소유권이전등기가 경료된 경우, 본등기를 하지 않은 가등기권리자는 가등기의무자에게 제3자명의 등기의 말소를 청구할 수 있다.

②. 멸실된 건물에 대한 보존등기를 신축된 건물의 보존등기로 유용할 수 있다.

③. 가등기 이후에 가압류등기가 마쳐지고 가등기에 기한 본등기가 된 경우, 등기관은 그 가압류등기를 직권으로 말소할 수 없다.

④. 甲 명의의 저당권설정의 가등기가 있은 후에 乙 명의의 저당권설정등기가 되었고, 그 후에 甲의 가등기에 기해 본등기가 되었다면, 乙의 저당권이 甲의 저당권에 우선한다.

⑤ 토지대장상 소유권이전등록을 받은 자는 대장상의 최초의 소유명의인 앞으로 보존등기를 한 다음에 이전등기를 하여야 한다.

번호	구분	내용
		'갑'-X 토지대장상 소유자로 등재된 자
		'을'-매수인
		매매계약 체결
		대장상 '을' 앞으로 이전등록 됨

⑤. 토지대장상 소유권이전등록을 받은 자는 대장상의 최초의 소유명의인 앞으로 보존등기를 한 다음에 이전등기를 하여야 한다.

‘을’이 은행에서 대출을 받으려고 함

은행은 대출을 해 줄 수 없다고 함  
보존 등기가 없으므로

1 사례 만들기

‘을’ 보존등기 신청  
첨부서류에 토지대장 제출

등기소는 받아 들여 주지 않음

‘을’ 생각

나는 누구지!!!

아무도 나를 소유자라고 취급해 주지 않는다.

2 근거조문/이론

**(부동산물권변동의 효력)** 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[가등기말소]

소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있다 하여, 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 아니한다.

대법원 판결

[가등기말소]

사망자 명의의 등기신청에 의하여 경료된 등기는 원인무효의 등기로서 등기의 추정력을 인정할 여지가 없다고 하겠으나, 등기원인이 이미 존재하고 있으나 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안에 등기권리자 또는 등기의무자에 관하여 상속이 개시된 경우 피상속인이 살아 있다면 그가 신청하였을 등기를 상속인이 신청하는 때에는 그 등기를 무효라고 할 수 없으므로, 사망한 등기의무자로부터 경료된 등기라고 하더라도 등기의무자의 사망 전에 그 등기원인이 이미 존재하는 등의 사정이 있는 경우에는, 그 등기는 위와 같은 절차에 따라 적법하게 경료된 것으로 추정되어 그 등기의 추정력을 부정할 수 없다.

대법원 판결

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 그 등기명의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라, 그 전 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정되고, 한편 부동산 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서, 등기명의자가 전 소유자로부터 부동산을 취득함에 있어 등기부상 기재된 등기원인에 의하지 아니하고 다른 원인으로 적법하게 취득하였다고 하면서 등기원인 행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이러한 주장만 가지고 그 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수는 없으므로, 이러한 경우에도 이를 다투는 측에서 등기명의자의 소유권이전등기가 전 등기명의인의 의사에 반하여 이루어진 것으로서 무효라는 주장·입증을 하여야 한다.

대법원 판결

[가등기회복등기등]

등기는 물권의 효력 발생 요건이고 존속 요건은 아니어서 등기가 원인 없이 말소된 경우에는 그 물권의 효력에 아무런 영향이 없고, 그 회복등기가 마쳐지기 전이라도 말소된 등기의 등기명의인은 적법한 권리자로 추정되므로 원인 없이 말소된 등기의 효력을 다투는 쪽에서 그 무효 사유를 주장·입증하여야 한다.

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

대법원 판결

[소유권확인]

10 솔루션

소유권보존등기는 토지대장등본 또는 임야대장등본에 의하여 자기 또는 피상속인이 토지대장 또는 임야대장에 소유자로서 등록되어 있는 것을 증명하는 자, 판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자, 수용으로 소유권을 취득한 자가 신청할 수 있는데, 대장(토지대장, 임야대장)등본에 의하여 자기 또는 피상속인이 대장에 소유자로서 등록되어 있는 것을 증명하는 자는 대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 및 그 자를 포괄승계한 자이며, **대장상소유권이전등록을 받았다 하더라도 물권변동에 관한 형식주의를 취하고 있는 현행 민법상 소유권을 취득했다고 할 수 없고, 따라서 대장상소유권이전등록을 받은 자는 자기 앞으로 바로 보존등기를 신청할 수는 없으며, 대장상 최초의 소유명의인 앞으로 보존등기를 한 다음 이전등기를 하여야 한다.**

14. 혼동에 의한 물권소멸에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

甲의 토지 위에 乙이 1번 저당권, 丙이 2번 저당권을 가지고 있다가 乙이 증여를 받아 토지 소유권을 취득하면

1번 저당권은 소멸한다.  
 乙이 甲의 토지 위에 지상권을 설정받고, 乙이 그 지상권 위에 저당권을 취득한 후 乙이 甲으로부터 그 토지를 매수한 경우, 乙의 지상권은 소멸한다.  
 甲의 토지를 乙이 점유하다가 乙이 이 토지의 소유권을 취득하더라도 乙의 점유권은 소멸하지 않는다.  
 甲의 토지 위에 乙이 지상권, 丙이 저당권을 가지고 있는 경우, 丙이 그 소유권을 취득하면 丙의 저당권은 소멸한다.

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

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지(10억원 상당) 소유자 ‘을’-지상권자(30년 설정됨) ‘병’-저당권자(3억원)  매매계약 체결 매도인-‘갑’ 매수인-‘병’  등기이전 ‘병’-X 토지 소유자 ‘을’-지상권자 ‘병’-저당권자  이 경우 ‘병’ 저당권이 굳이 있을 필요가 있을까?
1	사례 만들기	이제 반대의 경우를 보면 매매계약 체결 매도인-‘갑’ 매수인-‘을’  등기이전 ‘을’-X 토지 소유자 ‘을’-지상권자 ‘병’-저당권자  이 경우 ‘을’ 지상권은?  만약 ‘을’ 지상권이 혼동으로 소멸하면 ‘병’ 저당권은 전액 보장 받을 수 없는 저당권 권리가 1순위로 될 수 있음  부당함!!! 그래서 이 경우 지상권은 소멸하지 않는다.  <b>(혼동으로 인한 물권의 소멸)</b> ① 동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은



2 근거조문/이론 소멸한다. 그러나 그 물권이 제삼자의 권리의 목적이 된 때에는 소멸하지 아니한다.  
 ②전항의 규정은 소유권이외의 물권과 그를 목적으로 하는 다른 권리가 동일한 사람에게 귀속한 경우에 준용한다.  
 ③점유권에 관하여는 전2항의 규정을 적용하지 아니한다

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[배당이의]

6 판례 어떠한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 경우 그 제한물권은 혼동에 의하여 소멸하는 것이 원칙이지만, **본인 또는 제3자의 이익을 위하여 그 제한물권을 존속시킬 필요가 있다고 인정되는 경우에는 (혼동으로 인한 물권의 소멸)제1항 단서의 해석에 의하여 혼동으로 소멸하지 않는다**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 혼동으로 소멸하지 않는 권리-점유권

15. 甲의 토지를 무단으로 점유하던 乙이 문서를 위조하여 자기 앞으로 등기를 이전한 다음 丙에게 매도하여 丙이 소유자로 등기되어 있다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲은 丙을 상대로 진정명의회복을 원인으로 한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ②. 甲은 乙, 丙을 상대로 각 등기의 말소등기를 청구할 수 없다.
- ③. 甲은 말소등기청구로 소유권을 상실한 丙은 乙에게 이미 지급한 매매대금의 반환을 청구할 수 있다.
- ④. 丙이 乙을 소유자로 믿었고, 믿었는데 과실이 없는 경우에도 소유권을 즉시 취득할 없다.
- ⑤. 丙명의로 등기 후, 선의·무과실로 토지를 10년간 점유하면 丙은 그 토지를 시효취득할 수 있다.

② 甲은 乙, 丙을 상대로 각 등기의 말소등기를 청구할 수 없다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 소유자(재산이 많음)
		‘을’-X 토지 무단 점유 중인 자
		‘을’ X 토지 서류 위조
		자기 앞으로 등기
		매도 개시
		매도인-‘을’
		매수인-‘병’

소유권 이전 됨

1 사례 만들기

현재 등기현황

'갑' 소유에서 '을'로 이전

'을'에서 '병'으로 이전

'갑' 이 사실을 알게 됨

자신의 등기에 기록된 '을'과 '병'의 등기로 소유권 방해 받고 있음

이를 말소하라!!!

**(소유물반환청구권)** 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다.

2 근거조문/이론

**(소유물방해제거, 방해예방청구권)** 소유자는 소유권을 방해하는 자에 대하여 방해의 제거를 청구할 수 있고 소유권을 방해할 염려있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해 배상의 담보를 청구할 수 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

【소유권이전등기】

진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기 청구는 이미 자  
기앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있거나 법률에 의하여  
소유권을 취득한 자가 진정한 등기명의를 회복하기 위한 방법  
으로 현재의 등기명의인을 상대로 그 등기의 말소를 구하는 것에  
같음하여 허용되는 것인데, **말소등기**에 같음하여 허용되는 **진정  
명의회복을 원인**으로 한 소유권이전등기 청구권과 무효등기의 말  
소청구권은 어느 것이나 진정한 소유자의 등기명의를 회복하기  
위한 것으로서 **실질적으로 그 목적이 동일**하고, 두 청구권 모두  
소유권에 기한 방해배제청구권으로서 그 법적 근거와 성질이 동  
일하므로, 비록 전자는 이전등기, 후자는 말소등기의 형식을 취  
하고 있다고 하더라도 그 소송물은 실질상 동일할 것으로 보아야  
하고, 따라서 소유권이전등기 말소청구소송에서 패소 확정판결을

6 판례

받았다면 그 판결은 그 후 제기된 진정명의 회복을 원인으로 한  
소유권이전등기 청구 소송에도 미친다

대법원 판결

[토지소유권이전등기]

**자기 앞으로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있지 않았고  
법률에 의하여 소유권을 취득하지도 않은 자가 소유권자를  
대위하여 현재의 등기명의인을 상대로 그 등기의 말소를  
청구할 수 있을 뿐인 경우에는 현재의 등기명의인을 상대  
로 진정한 등기명의의 회복을 위한 소유권이전등기청구를  
할 수 없다.**

- 7 합정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

- 10 솔루션
  - 건물명도-(소유물반환청구권)-반환청구
  - 무효등기말소-(소유물방해제거, 방해예방청구권)-방해제거

16. 등기청구권의 법적 성질이 다른 것은?  
(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 매수인의 매도인에 대한 등기청구권
- ②. 청구권 보전을 위한 가등기에 기한 본 등기청구권
- ③. 매매계약의 취소로 인한 매도인의 매수인에 대한 등기청구권
- ④. 시효취득에 기한 등기청구권
- ⑤. 중간생략등기에 있어서 최종양수인의 최초양도인에 대한 등기청구권

③ 매매계약의 취소로 인한 매도인의 매수인에 대한 등기청구권

번호      구분      내용

1      사례 만들기

점유권	물권	점유권			
소유권	물권	본권	소유권		
지상권	물권	본권	제한물권	용익물권	
지역권	물권	본권	제한물권	용익물권	
전세권	물권	본권	제한물권	용익물권	
유치권	물권	본권	제한물권	담보물권	법정담보물권
저당권	물권	본권	제한물권	담보물권	약정담보물권

2      근거조문/이론

질권	물권	본권	제한물권	담보물권	약정담보물권
----	----	----	------	------	--------

- 3      요건
- 4      핵심단어 이해
- 5      문장 만들기
- 6      판례
- 7      합정
- 8      출제자 의도            물권적 등기청구권과 채권적 등기청구권의 구분
- 9      틀리는 이유
- 10     솔루션

17. 선의 또는 악의점유를 구별할 실익이 없는 것은?

- ①. 부동산소유권의 등기부시효취득
- ②. 점유침탈자의 특별승계인에 대한 점유자의 반환청구권
- ③. 점유자의 회복자에 대한 유익비상환청구권
- ④. 점유물의 멸실·훼손에 따른 점유자의 회복자에 대한 책임
- ⑤. 점유자의 과실수취권

③ 점유자의 회복자에 대한 유익비상환청구권

번호	구분	내용
		‘갑’- X 건물 소유자
		‘을’-임차인
		임대차기간 종료됨
		임대인이 보증금도 공탁함
		명도 소송 중
		‘을’의 짐은 모두 나가고 명도만 안 해주고 있는 실정
		어느날
		비가 억수같이 옴
		X 건물 지하 펌프가 고장남
		만약 수리를 하지 않으면
		1층 매장 고급 가구가 모두 물에 잠길 판

1 사례 만들기

‘을’이 비용을 들여 수리함

그 이후

‘을’이 마침내 명도해 주면서

수리비 달라고 하자

‘갑’

‘을’ 당신은 약의(임대차 관계가 소멸되어 적법한 임대차 없음을 알고 있는 점유)이므로 상환청구권을 행사 할 수 없어!!!

‘을’이 ‘갑’에게

법조문 “주어”를 봐

그냥 “점유자가”가 이렇게 되어 있지

선의나 약의란 말이 없잖아!!!

‘갑’

그래!!!

**(점유자의 상환청구권)** ①**점유자가** 점유물을 반환할 때에는 회복자에 대하여 점유물을 보존하기 위하여 지출한 금액 기타 필요비의 상환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구하지 못한다.

②**점유자가** 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.

③전항의 경우에 법원은 회복자의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

**(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)** ①20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는登記함으로써 그 소유권을 취득한다.

②부동산의 소유자로登記한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 **선의**이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.

2 근거조문/이론

**(점유의 회수)** ①점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다.

②전항의 청구권은 침탈자의 특별승계인에 대하여는 행사하지 못한다. 그러나 승계인이 **약의**인 때에는 그러하지 아니하다.

③제1항의 청구권은 침탈을 당한 날로부터 1년내에 행사하여야 한다.

**(점유자의 회복자에 대한 책임)** 점유물이 점유자의 책임있는 사유로 인하여 멸실 또는 훼손한 때에는 **악의**의 점유자는 그 손해의 전부를 배상하여야 하며 **선의**의 점유자는 이익이 현존하는 한도에서 배상하여야 한다. 소유의 의사가 없는 점유자는 **선의**인 경우에도 손해의 전부를 배상하여야 한다.

**(점유자와 과실)** ①**선의**의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다.

②**악의**의 점유자는 수취한 과실을 반환하여야 하며 소비하였거나 과실로 인하여 훼손 또는 수취하지 못한 경우에는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다.

③전항의 규정은 폭력 또는 은비에 의한 점유자에 준용한다.

3        요건

4        핵심단어 이해

선의-모르는 것

악의-아는 것

5        문장 만들기

6        판례

7        합정

8        출제자 의도

9        틀리는 이유

10       솔루션

(점유자의 상환청구권)도 선의 점유, 악의 점유 규정이 없음  
단지, “점유자가” 이렇게 시작함

18. 법정지상권이 성립되는 경우를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

㉔ ㉕ ㉖

㉔. 저당권이 설정된 토지 위에 건물이 축조된 후, 토지의 경매로 인하여 토지와 그 건물이 다른 소유자에게 속하게 된 경우

번호       구분

내용

㉕. 토지에 저당권이 설정될 당시 지상에 건물이 존재하고 있었고 그 양자가 동일 소유자에게 속하였다가 그 후 저당권의 실행으로 토지가 매각되기 전에 건물이 제3자에게 양도된 경우

‘갑’-X 토지 소유자(나대지)

‘을’-저당권 설정 함

㉖. 토지에 저당권이 설정될 당시 그 지상에 건물이 토지 소유자에 의하여 건축중이었고, 건물의 규모, 종류가 외형상 예상할 수 있을 정도까지 건축이 진행된 후 저당권의 실행으로 토지가 매각된 경우

그 이후

‘갑’이 건물 신축

동일인 소유의 토지에 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 건물이 철

그 이후

ㄹ. 거되고 제3자 소유의 건물이 새로이 축조된 다음, 토지에 관한 저당권의 실행으로 토지와 건물의 소유자가 달라진 경우

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

토지가 경매 나옴

‘정’이 낙찰 받음

낙찰자 ‘정’ 이 ‘갑’에게 건물 철거하라고 함

‘갑’은 법정지상권이 있다고 함

1 사례 만들기

‘정’의 말

잘 들으세요

저당권 설정 당시에 토지에 건물이 있어야 함

그런데 당신 건물은

저당권 설정 된 이후에 건물을 신축한 것이기 때문에

여기에 해당 사항 없음

“설정 당시는” 그 당시이고

“된” 이것은 과거야!!!

2 근거조문/이론

**(법정지상권)** 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속한 경우에는 토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다. 그러나 지료는 당사자의 청구에 의하여 법원이 이를 정한다

저당권 설정 당시

토지위에 건물(미등기 무허가 건물도 포함, 낙찰자 잔금시까지 완성이 단계에 있는 미완성건물도 가능)

토지와 건물의 소유자가 동일(처음부터 동일인일 필요 없음, 저당권 설정당시만 동일인 이면 됨, 저당권설정 이후 소유권이 변동되어도 마찬가지로)

3 요건

이고

임의경매로

토지와 건물의 소유권이 달라질 경우

다만 공동저당 설정 후  
건물이 멸실 되고 신축된 경우는 불성립함

- 4 핵심단어 이해
- 5 문장 만들기

대법원 판결

[부당이득금등]

토지에 저당권을 설정할 당시 토지의 지상에 건물이 존재하고 있었고 그 양자가 동일 소유자에게 속하였다가 그 후 저당권의 실행으로 토지가 낙찰되기 전에 **건물이 제3자에게 양도된 경우**, (법정지상권)의 법정지상권을 인정하는 법의 취지가 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상 건물이 각 다른 사람의 소유에 속하게 된 경우에 건물이 철거되는 것과 같은 사회경제적 손실을 방지하려는 공익상 이유에 근거하는 점, 저당권자로서는 저당권설정 당시에 법정지상권의 부담을 예상하였을 것이고 또 저당권설정자는 저당권설정 당시의 담보가치가 저당권이 실행될 때에도 최소한 그대로 유지되어 있으면 될 것이므로 위와 같은 경우 법정지상권을 인정하더라도 저당권자 또는 저당권설정자에게는 불측의 손해가 생기지 않는 반면, 법정지상권을 인정하지 않는다면 건물을 양수한 제3자는 건물을 철거하여야 하는 손해를 입게 되는 점 등에 비추어 위와 같은 경우 **건물을 양수한 제3자는 (법정지상권)의 법정지상권을 취득한다.**

대법원 판결

[건물철거등]

- 6 판례

(법정지상권)의 법정지상권은 저당권설정 당시 동일인의 소유에 속하던 토지와 건물이 경매로 인하여 양자의 소유자가 다르게 된 때에 건물의 소유자를 위하여 발생하는 것으로서, 토지에 관하여 **저당권이 설정될 당시 토지 소유자에 의하여 그 지상에 건물이 건축 중이었던 경우** 그것이 사회관념상 독립된 건물로 볼 수 있는 정도에 이르지 않았다 하더라도 건물의 규모, 종류가 외형상 예상할 수 있는 정도까지 건축이 진전되어 있었고, 그 후 경매절차에서 매수인이 매각대금을 다 낸 때까지 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어지는 등 독립된 부동산으로서 건물의 요건을 갖춘 경우에는 법정지상권이 성립한다.

대법원 판결

[건물철거및토지인도]

동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고 새로 건물이 신축되어 두 건물 사이의 동일성이 부정되는 결과 **공동저당권자가 신축건물의 교환가치를 취득할 수 없게 되었다면, 공동저당권자의 불측의 손해를 방지하기 위하여, 특별한 사정이 없는 한 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 신축건물이 다른 소유자에 속하게 되더라도 그 신축건물을 위한 법정지상권은 성립하지 않는다.**

- 7 합정
- 8 출제자 의도



9 틀리는 이유

기준이 저당권 설정 당시이다

10 솔루션      저당권이 설정 된 이후 건물 신축하면 법정지상권은 성립하지 않는다.

ㄱ. 법정지상권이 인정되기 위해서는 토지에 저당권 설정 당시에 건물이 존재하여야 한다. 따라서 저당권이 설정된 토지 위에 건물이 축조된 후, 토지의 경매로 인하여 토지와 그 건물이 다른 소유자에게 속하게 된 경우에는 법정지상권이 인정되지 않는다.

ㄴ. 동일한 소유의 토지와 지상건물 양쪽에 동일 채권을 담보하기 위한 공동저당이 설정된 경우 기존 건물을 존속시키면서 저당권실행의 경매가 된 결과 토지와 건물이 각각 다른 사람에게 매각되거나 토지나 건물 한쪽만이 매각되어 토지와 건물의 소유자가 달라진 때에는 건물소유자를 위한 법정지상권이 성립한다. 그런데 토지와 그 지상건물이 양쪽에 공동저당권을 설정한 후 기존 건물을 헐고 새 건물을 신축한 경우, 신축건물의 소유자가 토지의 소유자와 동일하고 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 다시 설정해 준 경우에는 법정지상권이 성립하나 제3자 소유의 건물이 신축된 경우 법정지상권이 성립하지 않는다.(대법원 판결)

19. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?  
(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 저당권이 설정된 토지의 소유자가 그 위에 건물을 신축하는 경우, 저당권자는 교환가치의 실현이 방해될 염려가 있으면 공사의 중지를 청구할 수 있다.
- ②. 저당권이 설정된 토지의 소유자가 그 위에 건물을 신축하여 보존등기를 경료한 경우, 저당권의 우선변제적 효력은 건물에도 미친다.
- ③. 근저당권의 확정된 피담보채권액이 채권최고액을 상회하는 경우, 근저당권자와 채무자 겸 근저당권설정자 사이에서는 채권 전액의 변제가 있을 때까지 근저당권의 효력이 잔존채무에 미친다.
- ④. 기본계약인 당좌대월계약에서 발생한 채무를 담보하기 위한 근저당권은 그 결산기가 도래한 이후에 발행된 약속어음상의 채권을 담보하지 않는다.
- ⑤. 저당권 설정 전에 저당부동산에 대하여 지상권을 취득한 자는 저당권의 실행으로 영향을 받지 않는다.

② 저당권이 설정된 토지의 소유자가 그 위에 건물을 신축하여 보존등기를 경료한 경우, 저당 권의 우선변제적 효력은 건물에도 미친다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 소유자
		‘을’-저당권자 8억원
		그 이후
		‘갑’ 이 X 토지 위에 Y건물을 신축함
		‘갑’이 이자 연체
		‘을’이 경매신청(건물도 함께 신청함)
		경매가격 15억원
		토지 10억
		건물 5억
1	사례 만들기	낙찰가 10억원
		배당
		토지는 10억원 중 3분의2 가격인 6억6천만원
		건물은 10억원 중 3분의 1가격인 3억3천만원
		‘을’ 토지 저당권자
		1억4천만원 받지 못하자

건물 낙찰가에서도 배당해 달라 요구

법원은 들어 주지 않음

‘을’ 저당권은 X 토지에만 미친다.

2 근거조문/이론

(저당지상의 건물에 대한 경매청구권) 토지를 목적으로 저당권을 설정한 후 그 설정자가 그 토지에 건물을 축조한 때에는 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대하여도 경매를 청구할 수 있다. 그러나 그 건물의 경매대가에 대하여는 우선변제를 받을 권리가 없다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

그러나 그 건물의 경매대가에 대하여는 우선변제를 받을 권리가 없다.

20. 부동산의 점유취득시효에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 취득시효로 인한 소유권취득의 효과는 점유를 개시한 때에 소급한다.
- ②. 시효취득을 주장하는 점유자는 자주점유를 증명할 책임이 없다.
- ③. 시효취득자가 제3자에게 목적물을 처분하여 점유를 상실하면, 그의 소유권이전등기청구권은 즉시 소멸한다.
- ④. 취득시효완성 후 이전등기 전에 제3자 앞으로 소유권이전등기가 경료되면 시효취득자는 등기명의인에게 시효취득을 주장할 수 없음이 원칙이다.
- ⑤. 부동산명의수탁자는 신탁부동산을 점유시효취득 할 수 없다.

③ 시효취득자가 제3자에게 목적물을 처분하여 점유를 상실하면, 그의 소유권이전등기청구권은 즉시 소멸한다.

번호 구분

내용

‘갑’-X 토지 소유자

‘을’-소유 의사로 점유하고 있는 자(취득시효 요건 갖춤)

20년이 지나서

‘을’이 점취득시효로 소유권 취득함

‘을’이 ‘갑’에게 등기 이전해 달라고 하지 않고

‘병’에게 양도함

‘병’

‘갑’에게 등기이전해 주라!!

당신이 누구인데???

점유취득시효권자도 아니면서!!!

‘병’ 할 말이 없음

1 사례 만들기

‘병’

다시 등기이전 요구

‘갑’ 어떤 근거로 요구하느냐?

‘병’

‘을’을 대위하여 요구한다

‘갑’

‘을’은 점유를 상실해서 등기이전청구권이 즉시 소멸되었다.

‘병’

‘갑’에게

‘을’이 점유를 상실하면 ‘을’의 등기이전청구권이 즉시 소멸된 것이 아니라 등기이전청구권을 행사하는 권리의 소멸시효가 시작한 것이다.

무엇을 알고서 이야기 해야지!!!

**(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)** ①20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.

2 근거조문/이론

②부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[건물철거등·소유권이전등기]

6 판례 토지에 대한 취득시효 완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 그 토지에 대한 점유가 계속되는 한 시효로 소멸하지 아니하고, 그 후 점유를 상실하였다고 하더라도 이를 시효이익의 포기로 볼 수 있는 경우가 아닌 한 이미 취득한 소유권이전등기청구권은 바로 소멸되는 것은 아니나, 취득시효가 완성된 점유자가 점유를 상실한 경우 취득시효 완성으로 인한 소유권이전등기청구권의 소멸시효는 이와 별개의 문제로서, **그 점유자가 점유를 상실한 때로부터 10년간 등기청구권을 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.**

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

등기이전청구권이 즉시 소멸하는지?

등기이전청구권 소멸시효가 시작하는지?

10 솔루션

점유를 상실하면

그 점유자가 점유를 상실한 때로부터 10년간 등기청구권을 행사하지 아니하면 소멸시효가 완성한다.

③ 시효취득 완성자가 제3자에게 목적물을 처분하고 점유를 이전한 경우 이미 취득한 소유권이전등기청구권은 소멸되지 않으며, 시효취득완성자로부터 점유를 승계한 승계인은 시효취득 완성자에 대한 등기청구권을 보전하기 위해 시효취득 완성자의 소유자에 대한 등기청구권을 대위행사할 수 있다.(대법원 판결)

21. 타인의 토지에 지상권을 취득한 자가 건물을 축조하여 그 건물에 전세권을 설정하여 준 경우에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 전세권이 법정갱신된 경우, 그 존속기간은 전(前)전세권의 약정기간과 동일하다.
- ②. 전세기간 중 건물의 소유권이 이전된 경우, 신규 소유자가 연대하여 전세금반환채무를 부담한다.
- ③. 건물 일부에 전세권이 설정된 경우, 전세권자는 건물 전부에 대하여 전세권에 기한 경매를 청구할 수 있다.
- ④. 건물소유자가 지료를 체납하여 지상권이 소멸하였더라도 전세권자는 토지 소유자에게 대항할 수 있다.
- ⑤. 건물 위에 1순위 저당권, 전세권, 2순위 저당권이 차례로 설정된 후, 2순위 저당권자가 경매를 신청하면 전세권과 저당권은 모두 소멸하고 배당순위는 설정등기의 순서에 의한다.

⑤ 건물 위에 1순위 저당권, 전세권, 2순위 저당권이 차례로 설정된 후, 2순위 저당권자가 경매를 신청하면 전세권과 저당권은 모두 소멸하고 배당순위는 설정등기의 순서에 의한다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 소유자
		‘을’-지상권자(Y 건물 신축 예정)
		Y 건물 완성 보존등기 나옴
		건물등기부 현황
		2012년 근저당
		2013년 전세권
1	사례 만들기	2014년 근저당
		그 이후

2순위 근저당권자 경매신청하면

전세권의 운명은?

저당권은 경매신청 여부와 무관하게 항상 말소기준권리가 된다

~민사집행법

(인수주의와 잉여주의의 선택 등) ①압류채권자의 채권에 우선하는 채권에 관한 부동산의 부담을 매수인에게 인수하게 하거나, 매각대금으로 그 부담을 변제하는 데 부족하지 아니하다는 것이 인정된 경우가 아니면 그 부동산을 매각하지 못한다.

②매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다.

③지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다.

④제3항의 경우 외의 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 매수인이 인수한다. 다만, 그중 전세권의 경우에는 전세권자가 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.

⑤매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다.

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

전세보증금

【판결요지】

전세권이 성립한 후 전세목적물의 소유권이 이전된 경우 민법이 전세권 관계로부터 생기는 상환청구, 소멸청구, 갹신청구, 전세금증감청구, 원상회복, 매수청구 등의 법률관계의 당사자로 규정하고 있는 전세권설정자 또는 소유자는 모두 목적물의 소유권을 취득한 신 소유자로 새길 수밖에 없다고 할 것이므로, 전세권은 전세권자와 목적물의 소유권을 취득한 신 소유자 사이에서 계속 동일한 내용으로 존속하게 된다고 보아야 할 것이고, 따라서 목적물의 신 소유자는 구 소유자와 전세권자 사이에 성립한 전세권의 내용에 따른 권리의무의 직접적인 당사자가 되어 전세권이 소멸하는 때에 전세권자에 대하여 전세권설정자의 지위에서 전세금 반환의무를 부담하게 된다.

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다.

22. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?  
(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 채무자가 저당물을 손상, 멸실하였을 때에는 기한의 이익을 상실한다.
- ②. 저당권의 효력은 저당권 설정 전에 목적부동산에 권원없이 부합된 물건에 미치지 않는다.
- ③. 공유지분을 목적으로 저당권을 설정할 수 있다.
- ④. 저당부동산에 대하여 전세권을 취득한 자는 저당권자에게 그 부동산으로 담보된 채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ⑤. 구분건물의 전유부분에 설정된 저당권의 효력은, 그 전유부분에 소유자가 나중에 대지사용권을 취득한 경우에는 그 대지사용권에도 미치는 것이 원칙이다.

② 저당권의 효력은 저당권 설정 전에 목적부동산에 권원없이 부합된 물건에 미치지 않는다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X 건물 소유자</p> <p>‘을’-무단 점유자</p> <p>어느날</p> <p>‘을’이 옥상에 창고(건물에 부합됨)를 만들어 사용함</p> <p>그 이후</p> <p>‘병’-저당권자가 저당권 설정함</p> <p>경매신청</p> <p>‘정’-낙찰자</p> <p>낙찰자 ‘정’이</p> <p>무단점유자 ‘을’에게</p> <p>나가라고 하자</p> <p>‘을’이 하는 말</p> <p>옥상 창고는 자신의 것이라고 함</p> <p>‘정’ 왜 그러느냐?</p> <p>근거가 무엇이냐? 고 묻자</p> <p>옥상 창고는 저당권 설정 이전에 건물에 부합된 것이므로</p> <p>저당권의 효력이 미치지 못하므로</p> <p>낙찰자가 낙찰 받을 수 없다는 것</p> <p>이 논리는 법적으로 맞는가?</p> <p><b>(부동산에의 부합)</b> 부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다. 그러나 타인의 권원에 의하여 부속된 것은 그러하지 아니하다.</p>
1	사례 만들기	
2	근거조문/이	

	론	(저당권의 효력의 범위) 저당권의 효력은 저당부동산에 부합된 물건과 종물에 미친다. 그러나 법률에 특별한 규정 또는 설정행위에 다른 약정이 있으면 그러하지 아니하다.
	3	요건
	4	핵심단어 이해
	5	문장 만들기
		대법원 판결 [건물명도·소유권확인등]
	6	판례 건물의 증축부분이 기존건물에 부합하여 기존건물과 분리하여서는 별개의 독립물로서의 효용을 갖지 못하는 이상 기존건물에 대한 근저당권은 (저당권의 효력의 범위)에 의하여 부합된 증축부분에도 효력이 미치는 것이므로 기존건물에 대한 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 아니하였다고 할지라도 경락인은 부합된 증축부분의 소유권을 취득한다.
	7	합정
	8	출제자 의도
	9	틀리는 이유
	10	솔루션 저당권의 효력은 부합된 시기와는 관계없이 미친다.

23. 동일한 건물에 대하여 서로 다른 사람이 저당권과 유치권을 각각 주장하는 경우에 대한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)		② 경매개시결정의 기입등기 후 그 소유자인 채무자가 건물에 관한 공사대금채권자에게 그 건물의 점유를 이전한 경우, 공사대금채권자의 유치권은 성립할 수 없다.	
번호	구분	내용	
		‘갑’-X 토지 소유자	
		‘갑’-X 토지위에 건물 신축	
		‘을’-공사업자	
		공사대금 미지급함	
		‘갑’의 요청에 의해	
		‘을’이 점유를 ‘갑’에게 넘김	
		건물 경매 나눔	
		경매기입등기 완료	

- ①. 건물의 점유는 유치권의 성립요건이다.
- ②. 경매개시결정의 기입등기 후 그 소유자인 채무자가 건물에 관한 공사대금채권자에게 그 건물의 점유를 이전한 경우, 공사대금채권자의 유치권은 성립할 수 없다.
- ③. 건물에 대한 임차보증금반환청구권은 유치권의 피담보채권이 될 수 없다.
- ④. 경매개시결정의 기입등기 전에 유치권을 취득한 자는 저당권이 실행되더라도 그의 채권이 완제될 때까지 매수인에 대하여 목적물의 인도를 거절할 수 있다.
- ⑤. 유치권자에게는 우선변제권이 인정되지 않는다.

그 이후에

‘갑’이 ‘을’에게 점유를 이전함

‘을’은

채권+ 점유를 가지고 있음

‘병’이 낙찰 받아 소유권까지 등기함

1 사례 만들기

‘정’이 ‘을’에게 나가라고 함

‘을’ 왜???

‘갑’이 하는 말

경매기입등기 이후에 점유를 차지하였으므로 유치권은 성립하지 않는다.

‘을’

공부 좀 해라

판례도 보지 않으나???

안 가르쳐 주려고 했는데 가르쳐 주지!!!

유치권은 성립하나 낙찰자에게는 대항 할 수 없다는 것이다.

이렇게 말을 해야

내가 알아듣고

나가지!!!

**(저당권의 내용)** 저당권자는 채무자 또는 제삼자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대하여 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리가 있다.

2 근거조문/이론

**(유치권의 내용)** ①타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다.

②전항의 규정은 그 점유가 불법행위로 인한 경우에 적용하지 아니한다.

3 요건

4 핵심단어 이해



	<p>5 문장 만들기</p> <p style="text-align: center;">대법원 【건물명도등】</p> <p>6 판례</p> <p>채무자 소유의 건물 등 부동산에 강제경매개시결정의 기입등기가 경료되어 압류의 효력이 발생한 이후에 채무자가 위 부동산에 관한 공사대금 채권자에게 그 점유를 이전함으로써 그로 하여금 유치권을 취득하게 한 경우, 그와 같은 점유의 이전은 <b>목적물의 교환가치를 감소시킬 우려가 있는 처분 행위에 해당</b>하여 민사집행법에 따른 압류의 처분금지효에 저촉되므로 점유자로서는 위 유치권을 내세워 그 부동산에 관한 경매절차의 매수인에게 대항할 수 없다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p style="text-align: center;">유치권이 성립하는 문제와 유치권을 가지고 낙찰자에게 대항 할 수 있느냐의 문제를 구별</p> <p>10 솔루션</p> <p style="text-align: center;">경매기입등기(압류)이후에 공사대금채권자에게 점유를 이전해도 유치권은 성립한다. 다만 그 성립된 유치권을 가지고 낙찰자에게는 대항 할 수 없다.</p>
--	---

24. 저당권의 객체가 될 수 없는 권리는?

①. 지역권  
②. 어업권  
③. 전세권  
④. 지상권  
⑤. 광업권

① 지역권		
번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p style="text-align: center;">‘갑’-X 토지 소유자(맹지)</p> <p style="text-align: center;">‘을’-Y 토지 소유자(공로에 접하고 있고, X 토지 바로 인접함)</p> <p style="text-align: center;">‘갑’과 ‘을’ 지역권 설정계약</p> <p style="text-align: center;">X토지-요역지</p> <p style="text-align: center;">Y 토지-승역지</p> <p style="text-align: center;">‘갑’이 Y 토지에 가지고 있는 지역권을 담보로 돈을 빌리려고 함</p> <p style="text-align: center;">‘병’에게 찾아감</p>

'갑'- 돈 좀 빌려 줘

'병'- 담보 있니

'갑'- 있지

여기 지역권 있다고 내밌

'병'

'갑'에게

너 부종성이 무엇인지 아니????

**(지상권, 전세권을 목적으로 하는 저당권)** ①본장의 규정은 지상권 또는 전세권을 저당권의 목적으로 한 경우에 준용한다.

②지상권 또는 전세권을 목적으로 저당권을 설정한 자는 저당권자의 동의없이 지상권 또는 전세권을 소멸하게 하는 행위를 하지 못한다

2 근거조문/이론

**(지역권의 내용)** 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용하는 권리가 있다.

**(부종성)** ①지역권은 요역지소유권에 부종하여 이전하며 또는 요역지에 대한 소유권이외의 권리의 목적이 된다. 그러나 다른 약정이 있는 때에는 그 약정에 의한다.

②**지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.**

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

**지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.**

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

- ①. 매매계약 체결 당시 목적물과 대금이 구체적으로 확정되지 않았더라도, 그 확정 방법과 기준이 정해져 있으면 계약이 성립할 수 있다.
- ②. 청약자가 “일정한 기간 내에 이의를 신청하지 않으면 승낙한 것으로 본다.”라는 뜻을 청약 시 표시하였더라도, 상대방은 이에 구속되지 않는 것이 원칙이다.
- ③. 격지자간의 계약에서 청약은 그 통지를 상대방에게 발송한 때에 효력이 발생한다.
- ④. 승낙기간이 지난 후에 승낙이 도착한 경우, 청약자는 이를 새로운 청약으로 보아 승낙할 수 있다.
- ⑤. 보증금의 수수는 임대차계약의 성립요건이 아니다.

③ 격지자간의 계약에서 청약은 그 통지를 상대방에게 발송한 때에 효력이 발생한다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 소유자(A 아파트 401호 거주), ‘을’-8억원에 매수희망자(A 아파트 601호 거주)</p> <p>‘갑’-우편으로 청약(10억원 사세요) 발송함(통상 2일이 걸린다고 함)</p> <p>‘갑’ 그 다음날 ‘을’에게 전화함</p> <p>어제 우편으로 보냈다. 계약이 성립되었다.</p> <p>계약금 1억원 통장으로 입금하세요!</p> <p>‘을’ 무슨 봉창 두드리는 소리!!!</p> <p><b>(격지자간의 계약성립시기)</b> 격지자간의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다</p> <p><b>(의사표시의 효력발생시기)</b> ① 상대방이 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다. ② 의사표시자가 그 통지를 발송한 후 사망하거나 제한능력이 되어도 의사표시의 효력에 영향을 미치지 아니한다.</p> <p><b>(연착된 승낙의 효력)</b> (승낙기간을 정한 계약의 청약)의 경우에 연착된 승낙은 청약자가 이를 새 청약으로 볼 수 있다.</p>
2	근거조문/이론	<p><b>(승낙기간을 정한 계약의 청약)</b> ①승낙의 기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.</p> <p>②승낙의 통지가 전항의 기간후에 도달한 경우에 보통 그 기간내에 도달할 수 있는 발송인 때에는 청약자는 지체없이 상대방에게 그 연착의 통지를 하여야 한다. 그러나 그 도달전에 지연의 통지를 발송한 때에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③청약자가 전항의 통지를 하지 아니한 때에는 승낙의 통지는 연착되지 아니한 것으로 본다.</p> <p><b>(임대차의 의의)</b> 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적</p>

물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

- 3 요건
- 4 핵심단어 이해
- 5 문장 만들기

대법원 판결

[대금반환]

매매는 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 대금을 지급할 것을 약정함으로써 효력이 발생하는 것이므로, 매매계약은 매도인이 재산을 이전하는 것과 매수인이 대가로서 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어짐으로써 성립하는 것이며, 그 경우 매매목적물과 대금은 **반드시 계약체결 당시에 구체적으로 특정할 필요는 없고 이를 사후에라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정하여져 있으면 족하다.**

- 6 판례

대법원 판결

[구상금]

청약이 상시거래관계에 있는 자 사이에 그 영업부류에 속한 계약에 관하여 이루어진 것이어서 상법 제53조가 적용될 수 있는 경우가 아니라면, 청약의 상대방에게 청약을 받아들일 것인지 여부에 관하여 회답할 의무가 있는 것은 아니므로, **청약자가 미리 정한 기간 내에 이의를 하지 아니하면 승낙한 것으로 간주한다는 뜻을 청약시 표시하였다고 하더라도 이는 상대방을 구속하지 아니하고** 그 기간은 경우에 따라 단지 승낙기간을 정하는 의미를 가질 수 있을 뿐이다.

- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유
- 10 솔루션      격지자간의 계약은 **승낙**의 통지를 발송한 때에 성립한다

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

- ①. 동시이행의 항변권을 배제하는 당사자 사이의 특약은 유효하다.
- ②. 동시이행의 항변권의 원용이 없으면 법원은 그 인정여부를 심리할 필요가 없다.
- ③. 동시이행관계에 있는 채무 중 일방채무의 이행불능으로 인한 손해배상채무는 상대방의 채무와 동시이행관계에 있다.
- ④. 일방의 이행제공으로 수령지체에 빠진 상대방은 그 후 그 일방이 이행제공 없이 이행을 청구하는 경우에는 동시이행의 항

④ 일방의 이행제공으로 수령지체에 빠진 상대방은 그 후 그 일방이 이행제공 없이 이행을 청구하는 경우에는 동시이행의 항변권을 주장할 수 없다.

번호	구분	내용
		'갑'-X 토지 소유자. 매도인
		'을'-매수자

변권을 주장할 수 없다.

⑤. 구분소유적 공유관계가 해소되는 경우, 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다.

10억원 매매계약 체결

10월 19일 잔금일 도래

'갑'-등기이전서류 보여 주면서 잔금 달라고 함

매수인이 잔금 마련 못함

20월21일 다시 만남

'갑'-잔금 달라고 함

'을'-소유권이전등기 달라, 그러면 주겠다.

1 사례 만들기

'갑'-10일날 준다고 보여 주었지 않느냐?

10일날 '을' 당신이 가지고 있는 동시이행항변권은 그때 사라진 것이다.

그래서 오늘은 동시이행항변권 주장 못한다.

잔금부터 주라!!!

'을'

'갑' 당신의 의무이행을 오늘도 하지 않으면

나의

동시이행항변권이 부활 한다!!!

누구의 말이 옳은가?

**(동시이행의 항변권)** ①쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때 까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

2 근거조문/이론

②당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행하여야 할 경우에 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 전항 본문과 같다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

6 판례

쌍무계약의 당사자 일방이 먼저 한 번 현실의 제공을 하고, 상대방을 수령지체에 빠지게 하였다 하더라도 그 이행의 제공이 계속되지 않는 경우는 과거에 이행의 제공이 있었다는

		사실만으로 상대방이 가지는 동시이행의 항변권이 소멸하는 것은 아니다.
7	합정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	쌍무계약의 당사자 일방이 먼저 한 번 현실의 제공을 하고, 상대방을 수령지체에 빠지게 하였다 하더라도 그 이행의 제공이 계속되지 않는 경우는 과거에 이행의 제공이 있었다는 사실만으로 상대방이 가지는 동시이행의 항변권이 소멸하는 것은 아니다.

27. 계약의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 교환계약은 낙성 · 쌍무계약이다.
- ②. 매매계약은 유상 · 요물계약이다.
- ③. 증여계약은 무상 · 요식계약이다.
- ④. 사용대차계약은 낙성 · 쌍무계약이다
- ⑤. 임대차계약은 유상 · 편무계약이다.

① 교환계약은 낙성 · 쌍무계약이다		
번호	구분	내용
		‘갑’-X부동산 소유자 ‘을’-Y부동산 소유자
		교환계약체결 계약일 10월4일 소유권이전일 11월5일
1	사례 만들기	‘갑’-교환하자(청약) ‘을’-콜!!!(승낙) 낙성계약임  11월5일날 되면 ‘갑’-Y 부동산을 이전 받기 위해서는, X 부동산을 ‘을’에게 이전하여야 하고  ‘을’-X부동산을 이전 받기 위해서는, Y부동산을 ‘갑’에게 이전하여야 함 쌍무계약
2	근거조문/이론	(교환의 의의) 교환은 당사자 쌍방이 금전 이외의 재산을 상호이전할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.  (유상계약에의 준용) 본절의 규정은 매매 이외의 유상계약

에 준용한다. 그러나 그 계약의 성질이 이를 허용하지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

- 3 요건
- 4 핵심단어 이해
- 5 문장 만들기
- 6 판례
- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유
- 10 솔루션

매매-유상, 낙성  
 증여-무상, 불요식  
 사용대차-낙성, 편무  
 임대차-유상, 쌍무

28. 계약금에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 계약금에 의해 해제권이 유보된 경우, 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.
- ②. 매도인이 이행에 전혀 착수하지 않았다면 매수인은 중도금을 지급한 후에도 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.
- ③. 매도인이 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제한 경우, 매수인은 매도인에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④. 계약금의 포기나 배액상환에 의한 해제권 행사를 배제하는 당사자의 약정은 무효이다.
- ⑤. 매도인이 매수인에게 이행을 최고하고 대금지급을 구하는 소송을 제기한 후에도 매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

⑤ 매도인이 매수인에게 이행을 최고하고 대금지급을 구하는 소송을 제기한 후에도 매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지(10억원) 소유자
		‘을’-매수인
		계약체결(매매대금 10억원)
		계약금 1천만원만 지급함(실제 계약금이 1천만원이었음)
		‘을’ 매수인 잔대금 지급 지연
		‘갑’
		잔대금 지급하라고 소송 제기
1	사례 만들기	소제기 그 다음날

부동산 가격이 급락함(5억원까지 떨어짐)

‘을’

계약금 1천만원 포기하고 계약해제 한다고 함

‘갑’ 누구 마음대로 계약을 해제한다고!!!

어림도 없는 소리!!!

소송을 제기하는 것 그자체가 이행의 착수에 이른 것이므로

이때는 (해약금)을 적용 할 수 없다.

**(해약금)** ①매매의 당사자 일방이 계약당시에 금전 기타 물건을 계약금, 보증금등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자간에 다른 약정이 없는 한 당사자의 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.

2 근거조문/이론

②(해지, 해제와 손해배상)의 규정은 전항의 경우에 이를 적용하지 아니한다.

**(해지, 해제와 손해배상)** 계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[매매대금]

6 판례

매수인은 (해약금)제1항에 따라 본인 또는 매도인이 이행에 착수할 때까지는 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있는 바, 여기에서 이행에 착수한다는 것은 객관적으로 외부에서 인식할 수 있는 정도로 채무의 이행행위의 일부를 하거나 또는 이행을 하기 위하여 필요한 전제행위를 하는 경우를 말하는 것으로서 단순히 이행의 준비를 하는 것만으로는 부족하고, 그렇다고 반드시 계약내용에 들어맞는 이행제공의 정도에까지 이르러야 하는 것은 아니지만, **매도인이 매수인에 대하여 매매계약의 이행을 최고하고 매매잔대금의 지급을 구하는 소송을 제기한 것만으로는 이행에 착수하였다고 볼 수 없다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

매도인이 매수인에 대하여 매매계약의 이행을 최고하고 매



	<p>10      솔루션      매잔대금의 지급을 구하는 소송을 제기한 것만으로는 이행에 착수하였다고 볼 수 없다.</p>
--	--

29. 甲은 자기소유의 주택을 乙에게 매도하는 계약을 체결하면서 대금은 乙이 丙에게 지급하기로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 乙이 丙에게 상당한 기간을 정하여 대금수령 여부의 확답을 최고하였음에도 그 기간 내에 확답을 받지 못한 경우, 丙이 대금 수령을 거절한 것으로 본다.

②. 乙이 丙에게 대금을 지급한 후 계약이 무효가 된 경우, 乙은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 대금반환을 청구할 수 있다.

③. 계약이 乙의 기망으로 체결된 경우, 丙은 이를 이유로 계약을 취소할 수 없다.

④. 丙이 乙에게 대금수령의 의사표시를 한 후 甲과 乙이 계약을 합의해제 하더라도 특별한 사정이 없는 한 丙에게는 효력이 없다.

⑤. 丙이 乙에게 대금수령의 의사표시를 하였으나 乙이 대금을 지급하지 않은 경우, 丙은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다.

<p>② 乙이 丙에게 대금을 지급한 후 계약이 무효가 된 경우, 乙은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 대금반환을 청구할 수 있다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="766 349 957 515">번호</th> <th data-bbox="957 349 1197 515">구분</th> <th data-bbox="1197 349 1508 515">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="766 515 957 1097"></td> <td data-bbox="957 515 1197 1097"></td> <td data-bbox="1197 515 1508 1097"> <p>‘갑’-X주택 소유자</p> <p>‘을’-매수인</p> <p>계약체결</p> <p>특약</p> <p>대금은 ‘병’에게 주기로 한다.</p> <p>‘을’</p> <p>‘병’에게 대금 지급함</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="766 1097 957 2159"> <p>1 사례 만들기</p> </td> <td data-bbox="957 1097 1197 2159"></td> <td data-bbox="1197 1097 1508 2159"> <p>그 이후 계약이 무효가 됨</p> <p>‘을’, ‘병’에게 받아간 돈 달라고 청구</p> <p>‘병’ 고민 주어야 되? 주지 안 주어도 되?</p> <p>누가 답을 알려주세요!!!</p> <p><b>(제삼자를 위한 계약)</b> ①계약에 의하여 당사자 일방이 제삼자에게 이행할 것을 약정한 때에는 그 제삼자는 채무자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.</p> <p>②전항의 경우에 제삼자의 권리는 그 제삼자가 채무자에 대하여 계약의 이익을 받을 의사를 표시한 때에 생긴다.</p> <p><b>(채무자의 제삼자에 대한 최고권)</b> 전조의 경우에 채무자는 상당한 기간을 정하여 계약의 이익의 향수여부의 확답을 제삼자에게 최고할 수 있다. 채무자가 그 기간내에 확답을 받지 못한 때에는 제삼자가 계약의 이익을 받을 것을 거절한 것으로 본다.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="766 2159 957 2159"> <p>2 근거조문/이론</p> </td> <td data-bbox="957 2159 1197 2159"></td> <td data-bbox="1197 2159 1508 2159"></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			<p>‘갑’-X주택 소유자</p> <p>‘을’-매수인</p> <p>계약체결</p> <p>특약</p> <p>대금은 ‘병’에게 주기로 한다.</p> <p>‘을’</p> <p>‘병’에게 대금 지급함</p>	<p>1 사례 만들기</p>		<p>그 이후 계약이 무효가 됨</p> <p>‘을’, ‘병’에게 받아간 돈 달라고 청구</p> <p>‘병’ 고민 주어야 되? 주지 안 주어도 되?</p> <p>누가 답을 알려주세요!!!</p> <p><b>(제삼자를 위한 계약)</b> ①계약에 의하여 당사자 일방이 제삼자에게 이행할 것을 약정한 때에는 그 제삼자는 채무자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.</p> <p>②전항의 경우에 제삼자의 권리는 그 제삼자가 채무자에 대하여 계약의 이익을 받을 의사를 표시한 때에 생긴다.</p> <p><b>(채무자의 제삼자에 대한 최고권)</b> 전조의 경우에 채무자는 상당한 기간을 정하여 계약의 이익의 향수여부의 확답을 제삼자에게 최고할 수 있다. 채무자가 그 기간내에 확답을 받지 못한 때에는 제삼자가 계약의 이익을 받을 것을 거절한 것으로 본다.</p>	<p>2 근거조문/이론</p>		
번호	구분	내용											
		<p>‘갑’-X주택 소유자</p> <p>‘을’-매수인</p> <p>계약체결</p> <p>특약</p> <p>대금은 ‘병’에게 주기로 한다.</p> <p>‘을’</p> <p>‘병’에게 대금 지급함</p>											
<p>1 사례 만들기</p>		<p>그 이후 계약이 무효가 됨</p> <p>‘을’, ‘병’에게 받아간 돈 달라고 청구</p> <p>‘병’ 고민 주어야 되? 주지 안 주어도 되?</p> <p>누가 답을 알려주세요!!!</p> <p><b>(제삼자를 위한 계약)</b> ①계약에 의하여 당사자 일방이 제삼자에게 이행할 것을 약정한 때에는 그 제삼자는 채무자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.</p> <p>②전항의 경우에 제삼자의 권리는 그 제삼자가 채무자에 대하여 계약의 이익을 받을 의사를 표시한 때에 생긴다.</p> <p><b>(채무자의 제삼자에 대한 최고권)</b> 전조의 경우에 채무자는 상당한 기간을 정하여 계약의 이익의 향수여부의 확답을 제삼자에게 최고할 수 있다. 채무자가 그 기간내에 확답을 받지 못한 때에는 제삼자가 계약의 이익을 받을 것을 거절한 것으로 본다.</p>											
<p>2 근거조문/이론</p>													

**(제삼자의 권리의 확정)** (제삼자를 위한 계약)의 규정에 의하여 제삼자의 권리가 생긴 후에는 당사자는 이를 변경 또는 소멸시키지 못한다.

**(채무자의 항변권)** 채무자는 (제삼자를 위한 계약)의 계약에 기한 항변으로 그 계약의 이익을 받을 제삼자에게 대항할 수 있다.

- 3      요건
- 4      핵심단어 이해
- 5      문장 만들기

대법원 판결

[손해배상(기)·약정금]

제3자를 위한 계약관계에서 낙약자와 요약자 사이의 법률관계(이른바 기본관계)를 이루는 계약이 해제된 경우 그 계약관계의 청산은 계약의 당사자인 낙약자와 요약자 사이에 이루어져야 하므로, 특별한 사정이 없는 한 낙약자가 이미 제3자에게 급부한 것이 있더라도 **낙약자는 계약해제에 기한 원상회복 또는 부당이득을 원인으로 제3자를 상대로 그 반환을 구할 수 없다.**

- 6      판례

대법원 판결

[손해배상(기)]

제3자를 위한 계약의 당사자가 아닌 수익자는 **계약의 해제권이나 해제를 원인으로 한 원상회복청구권이 있다고 볼 수 없다.**

제3자를 위한 계약에 있어서 수익의 의사표시를 한 수익자는 **낙약자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있을 뿐만 아니라 요약자가 계약을 해제한 경우에는 낙약자에게 자기가 입은 손해의 배상을 청구할 수 있는** 것이므로, 수익자가 완성된 목적물의 하자로 인하여 손해를 입었다면 수급인은 그 손해를 배상할 의무가 있다.

- 7      합정
- 8      출제자 의도
- 9      틀리는 이유

- 10     솔루션

낙약자가 이미 제3자에게 급부한 것에 대해 계약해제에 기한 원상회복 또는 부당이득을 원인으로 **제3자를 상대로 그 반환을 구할 수 없다.**

와 등기가 乙에게 이전되기 전에 멸실되었다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 주택이 태풍으로 멸실된 경우, 甲은 乙에게 대금지급을 청구할 수 없다.
- ②. 주택이 태풍으로 멸실된 경우, 甲은 이미 받은 계약금을 반환할 의무가 없다.
- ③. 甲의 과실로 주택이 전소된 경우, 乙은 계약을 해제할 수 있다.
- ④. 乙의 과실로 주택이 전소된 경우 甲은 乙에게 대금지급을 청구할 있다.
- ⑤. 甲이 이행기에 이전에 필요한 서류를 제공하면서 주택의 인수를 최고하였으나 乙이 이를 거절하던 중 태풍으로 멸실된 경우, 甲은 乙에게 대금지급을 청구할 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 부동산 소유자(매도인, 주택인도의무 채무자)
		‘을’-매수인
		계약금 지급함
		주택의 점유와 등기이전 안하고 있는 상태
		태풍이 몰아침
		X 부동산 지붕 날아감
		상황종료
		‘을’이 X 부동산에 와서 보니
		난리가 아님!!!
		‘갑’과 ‘을’ 간에 체결한 계약은 효력 상실

1 사례 만들기

‘갑’이 ‘을’에게  
잔금 달라!!!

‘을’

계약이 이행불능으로 효력이 상실 되어서 못준다.

‘갑’ 그래!

이번에는

‘을’이 ‘갑’에게, 계약금 돌려 달라

‘갑’이

아니 계약이 효력을 잃었다고 하면서 무슨 계약금!!!

누구의 말이 맞는가?

**(채무자위험부담주의)** 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다.

2	근거조문/이론	<p><b>(채권자귀책사유로 인한 이행불능)</b> ①쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임있는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다. 채권자의 수령지체 중에 당사자쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에도 같다.</p> <p>②전항의 경우에 채무자는 자기의 채무를 면함으로써 이익을 얻은 때에는 이를 채권자에게 상환하여야 한다.</p>
3	요건	<p>채무자위험부담주의</p> <p>①양채무가 대가적 견련관계에 있는 쌍무계약일 것</p> <p>②일방의 채무가 후발적으로 불능이 될 것</p> <p>③불능에 대한 양당사자의 귀책사유가 없을 것</p>
4	핵심단어 이해	<p>매매에서 당사자 호칭정리</p> <p>주택을 인도 받는 입장</p> <p>매도인-채무자(인도의무)</p> <p>매수자-채권자(인도청구)</p>
4	핵심단어 이해	<p>대금을 지급하는 입장</p> <p>매수자-채무자</p> <p>매도인-채권자</p> <p>아무 말이 없으면 주택을 인도받는 입장으로 문제풀이</p>
5	문장 만들기	<p>대법원 판결</p> <p>[소유권이전등기등]</p>
6	판례	<p>(채무자위험부담주의)는 채무자위험부담주의를 채택하고 있는바, 쌍무계약에서 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 채무가 이행불능된 경우 채무자는 급부의무를 면함과 더불어 반대 급부도 청구하지 못하므로, 쌍방 급부가 없었던 경우에는 계약관계는 소멸하고 <b>이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있다.</b></p>
7	합정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	<p><b>이미 이행한 급부는 법률상 원인 없는 급부가 되어 부당이득의 법리에 따라 반환청구할 수 있다.</b></p>

31. 甲의 건물에 대한 甲과 乙 사이의 매매계약의 해제에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 계약 성립 후에 건물에 가압류가 되었다는 사유만으로도 乙은 甲의 계약위반을 이유로 계약을 해제할 수 있다.
- ②. 甲의 소유권이전등기의무의 이행불능을 이유로 계약을 해제하기 위해서는 乙은 그와 동시이행관계에 있는 잔대금을 제공하여야 한다.
- ③. 甲의 귀책사유로 인한 이행지체를 이유로 계약을 해제한 乙이 계약이 존속함을 전제로 甲에게 계약상 의무이행을 구하는 경우, 甲은 그 이행을 거절할 수 있다.
- ④. 乙은 중도금이 지급 채무불이행을 이유로 매매계약이 적법하게 해제된 경우, 乙은 착오를 이유로 계약을 취소할 수 없다.
- ⑤. 甲이 소의 제기로서 계약해제권을 행사한 후 그 소를 취하하면 해제의 효력도 소멸한다.

③ 甲의 귀책사유로 인한 이행지체를 이유로 계약을 해제한 乙이 계약이 존속함을 전제로 甲에게 계약상 의무이행을 구하는 경우, 甲은 그 이행을 거절할 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 소유자 ‘을’-매수인 계약체결 특약 잔금전까지 개발행위허가를 득하여 주고 이전해 주기로 한다.
1	사례 만들기	‘갑’ 개발행위허가를 득하지 못함  ‘을’ 계약해제함  ‘을’ 해제이후에 등기이전하라고 요구  ‘갑’ 해제된 마당에!!!
2	근거조문/이론	<b>(이행지체와 해제)</b> 당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 판결 [구상금] <b>매매목적물이 가압류되었다는 사유만으로 매도인의 계약 위반을 이유로 매매계약을 해제할 수는 없다.</b>  대법원 판결

[손해배상(기)]

매도인의 매매계약상의 소유권이전등기의무가 이행불능이 되어 이를 이유로 매매계약을 해제함에 있어서는 상대방의 잔대금지급의무가 매도인의 소유권이전등기의무와 동시 이행관계에 있다고 하더라도 그 이행의 제공을 필요로 하는 것이 아니다.

대법원 판결

[매매대금]

계약의 해제권은 일종의 형성권으로서 당사자의 일방에 의한 계약해제의 의사표시가 있으면 그 효과로서 새로운 법률관계가 발생하고 각 당사자는 그에 구속되는 것이므로, **일방 당사자의 계약위반을 이유로 한 상대방의 계약해제 의사표시에 의하여 계약이 해제되었음에도 상대방이 계약이 존속함을 전제로 계약상 의무의 이행을 구하는 경우 계약을 위반한 당사자도 당해 계약이 상대방의 해제로 소멸되었음을 들어 그 이행을 거절할 수 있다.**

6 판례

대법원 판결

[매매대금반환·점유사용료]

매도인이 매수인의 중도금 지급채무 불이행을 이유로 매매계약을 적법하게 해제한 후라도 매수인으로서의 상대방이 한 계약해제의 효과로서 발생하는 손해배상책임을 지거나 매매계약에 따른 계약금의 반환을 받을 수 없는 불이익을 면하기 위하여 **착오를 이유로 한 취소권을 행사하여 매매계약 전체를 무효로 돌리게 할 수 있다.**

대법원 판결

[소유권이전등기]

소제기로써 계약해제권을 행사한후 그뒤 그 소송을 취하하였다 하여도 **해제권은 형성권이므로 그 행사의 효력에는 아무런 영향을 미치지 아니한다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

일방 당사자의 계약위반을 이유로 한 상대방의 계약해제 의사표시에 의하여 계약이 해제되었음에도 상대방이 계약이 존속함을 전제로 계약상 의무의 이행을 구하는 경우 계약을 위반한 당사자도 당해 계약이 상대방의 해제로 소멸되었음을 들어 그 이행을 거절할 수 있다.

32. 甲이 1만㎡ 토지를 乙에게 매도하는 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?

①. 토지 전부가 丙의 소유이고 甲이 이를

⑤ 토지 위에 설정된 저당권의 실행으로 乙이 그 토지의 소유권을 취득할 수 없게 된 경우, 甲의인 乙은 계약의 해제뿐만 아니라 손해배상도 청구할 수 있다.

乙에게 이전할 수 없는 경우, 악의인 乙은 계약을 해제할 수 없다.  
 ②. 토지의 2천㎡가 丙의 소유이고 甲이 이를 乙에게 이전할 수 없는 경우, 악의인 乙은 대금감액을 청구할 수 없다.  
 ③. 토지의 2천㎡가 계약당시 이미 포락(浦落)으로 멸실된 경우, 악의인 乙은 대금감액을 청구할 수 있다.  
 ④. 토지 위에 설정된 지상권으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우, 악의인 乙도 계약을 해제할 수 있다.  
 ⑤. 토지 위에 설정된 저당권의 실행으로 乙이 그 토지의 소유권을 취득할 수 없게 된 경우, 악의인 乙은 계약의 해제뿐만 아니라 손해배상도 청구할 수 있다.

번호 구분

내용

'갑'-X 토지(1만㎡)소유자, 10억 상당

'병'-저당권자(5억원)

'을'-매수인

매매계약체결

특약

잔금을 받고 '갑'은 '병' 저당권을 말소하여 주기로 한다.  
 (\*평소에는, 잔금전에 말소하기로 한다고 하는데 이번에는 그렇게 하지 않음, 이유?)

소유권이전등기 마침

문제 발생

'갑'이 저당권 말소하지 않고 잠적

'병' 경매신청

'정' 낙찰

1 사례 만들기

6개월 정도지나

'갑'이 나타남

'을'이 '갑'에게 손해배상 해 달라

'갑'

무슨 소리???

무슨 근거로 달라고 하느냐?

당신도 근저당권이 있는지 알고 있었지 않느냐?

악의인 주제에!!!

'을' 공인중개사 시험공부하고 있는 친구에게 도움 요청

친구가 하는 말

이 경우는 악의인 경우도

손해배상을 청구 할 수 있다.

**(저당권, 전세권의 행사와 매도인의 담보책임)** ①매매의 목적이 된 부동산에 설정된 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 **매수인**이 그 소유권을 취득할 수 없거나 취득한 소유권을 잃은 때에는 매수인은 **계약을 해제**할 수 있다.

②전항의 경우에 **매수인의 출재**로 그 소유권을 보존한 때에는 매도인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

③전2항의 경우에 **매수인이** 손해를 받은 때에는 그 배상을 청구할 수 있다.

### (타인의 권리의 매매)

매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다.

### (동전-매도인의 담보책임)

(타인의 권리의 매매)의 경우에 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있다. 그러나 매수인이 계약당시 그 권리가 매도인에게 속하지 아니함을 안 때에는 손해배상을 청구하지 못한다.

### (권리의 일부가 타인에게 속한 경우와 매도인의 담보책임)

①매매의 목적이 된 권리의 일부가 타인에게 속함으로 인하여 매도인이 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 때에는 매수인은 그 부분의 비율로 대금의 감액을 청구할 수 있다.

②전항의 경우에 잔존한 부분만이면 매수인이 이를 매수하지 아니하였을 때에는 선의의 매수인은 계약전부를 해제할 수 있다.

③선의의 매수인은 감액청구 또는 계약해제외에 손해배상을 청구할 수 있다.

### (수량부족, 일부멸실의 경우와 매도인의 담보책임)

(권리의 일부가 타인에게 속한 경우와 매도인의 담보책임)의 규정은 수량을 지정한 매매의 목적물이 부족되는 경우와 매매목적물의 일부가 계약당시에 이미 멸실된 경우에 매수인이 그 부족 또는 멸실을 알지 못한 때에 준용한다.

### (제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임)

①매매의 목적물이 지상권, 지역권, 전세권, 질권 또는 유치권의 목적이 된 경우에 매수인이 이를 알지 못한 때에는 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다. 기타의 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있다.

②전항의 규정은 매매의 목적이 된 부동산을 위하여 존재할 지역권이 없거나 그 부동산에 등기된 임대차계약이 있는 경우에 준용한다.

③전2항의 권리는 매수인이 그 사실을 안 날로부터 1년내에 행사하여야 한다.

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정



8 출제자 의도

9 틀리는 이유

조문에서

10 솔루션

매수인 주어 앞에

선의, 악의 구별이 없이 그냥 “매수인” 이렇게 출발함

결론은 선의이든 악의이든 관계없이 가능하다는 것

33. 甲이 자기 토지를 乙에게 매도함과 동시에 환매특약을 하였다. 다음 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲의 상속인은 환매권을 행사할 수 없다.
- ②. 환매기간을 정하지 않은 경우, 그 기간은 3년으로 한다.
- ③. 乙에게 소유권이전등기가 된 후에 환매특약이登記되어도, 甲은 환매특약登記 이전에 권리를 취득한 제3자에 대하여 대항할 수 있다.
- ④. 登記된 환매권은 처분금지의 효력이 없으므로, 乙은 자신으로부터 토지를 매수한 자의 소유권이전등기청구를 거절할 수 없다.
- ⑤. 환매권이 행사되면 목적물의 과실과 대금의 이자는 상계한 것으로 보며, 당사자 사이의 달리 정할 수 없다.

④ 登記된 환매권은 처분금지의 효력이 없으므로, 乙은 자신으로부터 토지를 매수한 자의 소유권이전등기청구를 거절할 수 없다.

번호	구분	내용
		‘갑-X 토지 소유자 ‘을’-매수인
		특약 환매등기를하기로 한다 환매권자-‘갑’
		소유권 ‘갑’에서 ‘을’로 이전등기 부기등기로 ‘갑’이 환매권 가짐 현소유자는 ‘을’
		다시매매 ‘을’-매도인 ‘병’-매수인
1	사례 만들기	매매대금 10억원 계약금 1억원  잔금날 전에 가격 폭등

‘을’은 계약을 깨는 요책 강구

환매등기가 되어 있으면 처분금지 효력이 있겠지???

혼자 판단

잔금날 되어서

‘병’ 등기이전해 달라고 ‘을’에게 요구

‘을’

환매등기가 처분금지효력이 있어서 처분 할 수 없다

못해 준다!!!

맞는 말인가???

**(환매의 의의)** ①매도인이 매매계약과 동시에 환매할 권리를 보류한 때에는 그 영수한 대금 및 매수인이 부담한 매매 비용을 반환하고 그 목적물을 환매할 수 있다.

②전항의 환매대금에 관하여 특별한 약정이 있으면 그 약정에 의한다.

③전2항의 경우에 목적물의 과실과 대금의 이자는 특별한 약정이 없으면 이를 상계한 것으로 본다.

**(환매기간)** ①환매기간은 부동산은 5년, 동산은 3년을 넘지 못한다. 약정기간이 이를 넘는 때에는 부동산은 5년, 동산은 3년으로 단축한다.

②환매기간을 정한 때에는 다시 이를 연장하지 못한다.

③환매기간을 정하지 아니한 때에는 그 기간은 부동산은 5년, 동산은 3년으로 한다.

**(환매등기)** 매매의 목적물이 부동산인 경우에 매매등기와 동시에 환매권의 보류를 등기한 때에는 제삼자에 대하여 그 효력이 있다.

**(환매권의 대위행사와 매수인의 권리)** 매도인의 채권자가 매도인을 대위하여 환매하고자 하는 때에는 매수인은 법원이 선정한 감정인의 평가액에서 매도인이 반환할 금액을 공제한 잔액으로 매도인의 채무를 변제하고 잉여액이 있으면 이를 매도인에게 지급하여 환매권을 소멸시킬 수 있다.

**(환매의 실행)** ①매도인은 기간내에 대금과 매매비용을 매수인에게 제공하지 아니하면 환매할 권리를 잃는다.

②매수인이나 전득자가 목적물에 대하여 비용을 지출한 때에는 매도인은 (점유자의 상환청구권)의 규정에 의하여 이를 상환하여야 한다. 그러나 유익비에 대하여는 법원은 매도인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허용할 수 있다.

**(점유자의 상환청구권)** ①점유자가 점유물을 반환할 때에는 회복자에 대하여 점유물을 보존하기 위하여 지출한 금액 기

타 필요비의 상환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구하지 못한다.

②점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 금액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.

③전항의 경우에 법원은 회복자의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

**(공유지분의 환매)** 공유자의 1인이 환매할 권리를 보류하고 그 지분을 매도한 후 그 목적물의 분할이나 경매가 있는 때에는 매도인은 매수인이 받은 또는 받을 부분이나 대금에 대하여 환매권을 행사할 수 있다. 그러나 매도인에게 통지하지 아니한 매수인은 그 분할이나 경매로써 매도인에게 대항하지 못한다.

- 3 요건
- 4 핵심단어 이해
- 5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

- 6 판례

부동산에 관하여 매매등기와 아울러 환매특약의 등기가 경료된 이후 그 부동산 매수인으로부터 그 부동산을 전득한 제3자가 환매권자의 환매권행사에 대항할 수 없으나, 환매특약의 등기가 부동산의 매수인의 처분권을 금지하는 효력을 가지는 것은 아니므로 그 매수인은 환매특약의 등기 이후 부동산을 전득한 제3자에 대하여 여전히 소유권이전등기절차의 이행의무를 부담하고, 나아가 환매권자가 환매권을 행사하지 아니한 이상 매수인이 전득자인 제3자에 대하여 부담하는 소유권이전등기절차의 이행의무는 이행불능 상태에 이르렀다고 할 수 없으므로, **부동산의 매수인은 전득자인 제3자에 대하여 환매특약의 등기사실만으로 제3자의 소유권이전등기청구를 거절할 수 없다.**

- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

- 10 솔루션

부동산의 매수인은 전득자인 제3자에 대하여 환매특약의 등기사실만으로 제3자의 소유권이전등기청구를 거절할 수 없다.

34. 임대차에 관한 설명으로 옳은 것은?  
(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 임차인의 임대인에 대하여 필요비의 상

③ 건물임대차에서 임차인이 증축부분에 대한 원상회복의무를 면하는 대신 유익비상환청구권을 포기하기로 하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 유효하다.

환을 청구할 수 없다.

②. 임대차가 목시로 갱신된 경우, 전임대차에 대하여 제3자가 제공한 담보는 원칙적으로 소멸하지 않는다.

③. 건물임대차에서 임차인이 증축부분에 대한 원상회복의무를 면하는 대신 유익비상환청구권을 포기하기로 하는 약정은 특별한 사정이 없는 한 유효하다.

④. 임차인이 임대인의 동의없이 전대한 경우, 임대인은 임대차를 해지하지 않고 전차인에게 불법점유를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.

⑤. 견고한 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차는 그 존속기간이 20년을 넘지 못한다.

번호 구분

내용

‘갑’-X 건물 임대인

‘을’-임차인

임대차계약 체결

임차인은 증축하여 사용 할 수 있다.

원상복구해 주기로 한다.

임대차 종료

증축부분이 건물 가치 높임

‘을’

유익비 주세요

‘갑’

계약서 특약을 보세요

1 사례 만들기

원래 증축 부분에 대하여는 유익비상환청구권이 발생하나

계약서에 원상복구하기로 했으므로

그 유익비 상환청구권을 행사하지 않는다는 뜻 아니야???

‘을’

국어도 모르니

어떻게

원상복구해 주기로 한 것과

유익비 상환청구권을 포기하는 것과 같니???

‘갑’

듣고 보니 그렇네!!!

법원의 판단은?????

**(임차인의 상환청구권)** ①임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

②임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

**(목사의 갱신)** ①임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 (기간의 약정없는 임대차의 해지통고)의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다.

②전항의 경우에 전임대차에 대하여 제삼자가 제공한 담보는 기간의 만료로 인하여 소멸한다.

**(기간의 약정없는 임대차의 해지통고)** ①임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.

②상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.

1. 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월

2. 동산에 대하여는 5일

**(강행규정)** (일부멸실 등과 감액청구, 해지권), (차임증감청구권), (전차인의 권리의 확정), (기간의 약정없는 임대차의 해지통고), (해지통고의 전차인에 대한 통지), (차임연체와 해지), (동전), (임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 내지 (전차인의 부속물매수청구권)의 규정에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

**(일부멸실 등과 감액청구, 해지권)** ①임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.

②전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

**(차임증감청구권)** 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

**(전차인의 권리의 확정)** 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 경우에는 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료한 때에도 전차인의 권리는 소멸하지 아니한다.

**(기간의 약정없는 임대차의 해지통고)** ①임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.

②상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.

1. 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월

2. 동산에 대하여는 5일

**(해지통고의 전차인에 대한 통지)** ①임대차계약이 해지의 통고로 인하여 종료된 경우에 그 임대물이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지

아니하면 해지로서 전차인에게 대항하지 못한다.

②전차인이 전항의 통지를 받은 때에는 (기간의 약정없는 임대차의 해지통고)제2항의 규정을 준용한다.

**(차임연체와 해지)** 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

**(동전)** 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 경우에도 (차임연체와 해지)의 규정을 준용한다.

**(임차인의 갱신청구권, 매수청구권)** 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 (지상권자의 갱신청구권, 매수청구권)의 규정을 준용한다.

**(지상권자의 갱신청구권, 매수청구권)** ①지상권이 소멸한 경우에 건물 기타 공작물이나 수목이 현존한 때에는 지상권자는 계약의 갱신을 청구할 수 있다.

②지상권설정자가 계약의 갱신을 원하지 아니하는 때에는 지상권자는 상당한 가액으로 전항의 공작물이나 수목의 매수를 청구할 수 있다.

**(전차인의 부속물매수청구권)** ①건물 기타 공작물의 임차인이 적법하게 전대한 경우에 전차인이 그 사용의 편의를 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 전대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

②임대인으로부터 매수하였거나 그 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

#### □위헌결정 조문과 삭제된 사항 정리

제651조(임대차존속기간) ①석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차나 식목, 채염을 목적으로 하는 토지임대차의 경우를 제한 외에는 임대차의 존속기간은 20년을 넘지 못한다. 당사자의 약정기간이 20년을 넘는 때에는 이를 20년으로 단축한다.

②전항의 기간은 이를 갱신할 수 있다. 그 기간은 갱신한 날로부터 10년을 넘지 못한다.

[단순위헌, 2011헌바234, 2013. 12. 26. 민법(1958. 2. 22. 법률 제471호로 제정된 것) 제651조 제1항은 헌법에 위반된다.]

제651조 삭제 <2016. 1. 6.>

[2016. 1. 6. 법률 제13710호에 의하여 2013. 12. 26. 헌법재판소에서 위헌결정 된 이 조를 삭제함.]

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[손해배상(기), 건물명도(반소)]

6 판례

임대차계약 체결시 임차인이 임대인의 승인하에 임차목적물인 건물부분을 개축 또는 변조할 수 있으나 임차목적물을 임대인에게 명도할 때에는 **임차인이 일체 비용을 부담하여 원상복구를 하기로 약정하였다면**, 이는 임차인이 임차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

**(임차인의 상환청구권)** ①임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

②임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

(임차인의 상환청구권)은 임의규정

10 솔루션

임차인이 일체 비용을 부담하여 원상복구를 하기로 약정하였다면, 이는 임차인이 임차목적물에 지출한 각종 유익비의 상환청구권을 미리 포기하기로 한 취지의 특약이라고 봄이 상당하다.

(목시의 갱신) ①임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다.

②전항의 경우에 전임대차에 대하여 제삼자가 제공한 담보는 기간의 만료로 인하여 소멸한다.

35. 집합건물의 관리단과 관리인에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 관리인의 선임은 관리단집회의 소집·개최 없이 서면결의로 할 수 있다.
- ②. 관리단집회에서 적법하게 결의된 사항은 그 결의에 반대한 구분소유자에게는 효

① 관리인의 선임은 관리단집회의 소집·개최 없이 서면결의로 할 수 있다.

번호

구분

내용

력이 없다.

- ③. 수분양자가 분양대금을 완납하였지만 분양자측의 사정으로 소유권이전등기를 경료받지 못하였다면, 그는 관리단의 구성원이 되어 의결권을 행사할 수 없다.
- ④. 구분소유자가 공동이익에 반하는 행위를 하는 경우, 관리인은 직권으로 해당 구분소유자의 전유부분의 사용을 금지할 수 있다.
- ⑤. 관리단의 재산으로 채무를 전부 변제할 수 없게 된 경우, 각 구분소유자는 연대하여 관리단의 채무 전부를 변제할 책임이 있음이 원칙이다.

## 1 사례 만들기

**(관리인의 선임 등)** ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.

② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

③ **관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임된다.** 다만, 규약으로 (관리위원회의 설치 및 기능)에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따른다.

④ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 제3항 본문에 따른 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.

**(관리위원회의 설치 및 기능)** ① 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다.

② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무집행을 감독한다.

③ 제1항에 따라 관리위원회를 둔 경우 관리인은 (관리인의 권한과 의무)제1항 각 호의 행위를 하려면 관리위원회의 결의를 거쳐야 한다. 다만, 규약으로 달리 정한 사항은 그러하지 아니하다.

**(관리인의 권한과 의무)** ① 관리인은 다음 각 호의 행위를 할 권한과 의무를 가진다.

1. 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위

2. 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용을 각 구분소유자에게 청구·수령하는 행위 및 그 금원을 관리하는 행위

3. 관리단의 사업 시행과 관련하여 관리단을 대표하여 하는 재판상 또는 재판 외의 행위

4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위

② 관리인의 대표권은 제한할 수 있다. 다만, 이로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없다.

**(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등)** ① 이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상인 **서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다.** 다만, ...

**(규약의 보관 및 열람)** ① 규약은 관리인 또는 구분소유자나 그 대리인으로서 건물을 사용하고 있는 자 중 1인이 보관하여야 한다.

② 제1항에 따라 규약을 보관할 구분소유자나 그 대리인은 규약에 다른 규정이 없으면 관리단집회의 결의로써 정한다.

## 2 근거조문/이론



③ 이해관계인은 제1항에 따라 규약을 보관하는 자에게 규약의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 발급을 청구할 수 있다.

(사용금지의 청구)

① 제43조제1항의 경우에 제5조제1항에 규정된 행위로 구분소유자의 공동생활상의 장애가 현저하여 제43조제1항에 규정된 청구로는 그 장애를 제거하여 공용부분의 이용 확보나 구분소유자의 공동생활 유지를 도모함이 매우 곤란할 때에는 관리인 또는 관리단집회의 결의로 지정된 구분소유자는 소(訴)로써 적당한 기간 동안 해당 구분소유자의 전유부분 사용금지를 청구할 수 있다.

② 제1항의 청구는 구분소유자의 4분의 3 이상 및 의결권의 4분의 3 이상의 관리단집회 결의가 있어야 한다.

③ 제1항의 결의를 할 때에는 미리 해당 구분소유자에게 변명할 기회를 주어야 한다.

- 3 요건
- 4 핵심단어 이해
- 5 문장 만들기

대법원 판례

[관리단집회회장등직무집행정지가처분]

- 6 판례
- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유
- 10 솔루션

집합건물의소유및관리에관한법률 (서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등)제1항은 "이 법 또는 규약에 의하여 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 서면에 의한 합의가 있는 때에는 관리단집회의 결의가 있는 것으로 본다"라고 규정하고 있는바, 위와 같은 서면결의는 관리단집회가 열리지 않고도 관리단집회의 결의가 있는 것과 동일하게 취급하고자 하는 것이어서 그와 같은 **서면결의를 함에 있어서는 관리단집회가 소집·개최될 필요가 없음**은 당연하다 할 것이다.

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

①. 계약서상에 확정일자 부여하는 기관은 확정일자부를 작성하여야 하며, 확정일자부는 1년을 단위로 매년 만들어야 한다.

① 계약서상에 확정일자 부여하는 기관은 확정일자부를 작성하여야 하며, 확정일자부는 1년 을 단위로 매년 만들어야 한다.

②. 주택임차권은 상속인에게 상속될 수 없다.  
 ③. 주택임대차가 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인은 전임대차가 종료한 날로부터 3개월 이내에 한하여 임대인에게 계약해지의 통지를 할 수 있다.  
 ④. 임대차기간이 끝난 경우, 임차인이 보증금을 반환받지 못하였다더라도 임대차관계가 종료한다.  
 ⑤. 한국토지주택공사(A)가 주택을 임차한 후 A가 선정한 입주자가 주택을 인도받고 주민등록을 마친 경우, 법인인 A는 주택임대차보호법상의 대항력을 취득하지 못한다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X 주택임차인</p> <p>‘을’-주민센터 확정일자 담당자</p> <p>‘갑’ 확정일자 받으러 갑</p> <p>‘을’</p> <p>1월 10일 인데</p>
1	사례 만들기	<p>작년 확정일자부에 기재하려고 함</p> <p>‘갑’이 ‘을’에게</p> <p>확정일자부는 매년 작성하는 것으로 아는데!!!</p> <p>‘으’,</p> <p>아!! 네!!!</p> <p>나의 실수!!!</p> <p>(보증금의 회수)</p> <p>② 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 경매 또는 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.</p> <p>(확정일자부의 작성방법 등) ① 확정일자부의 확정일자번호는 신청 순으로 부여하여야 한다.</p> <p>② <b>확정일자부는 1년을 단위로 매년 만들고</b>, 사용기간이 지난 확정일자부는 마지막으로 적힌 확정일자번호의 다음 줄에 폐쇄의 뜻을 표시한 후 폐쇄하여야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따라 폐쇄한 <b>확정일자부는 20년간 보존</b>하여야 한다.</p> <p>④ 확정일자부를 작성하는 경우 확정일자부의 전국적인 통일을 위하여 표준서식으로 사용할 수 있다. 다만, 공증인이 작성하는 확정일자부는 「확정일자부 및 일자인 조제에 관한 규정」에 따른다.</p> <p>⑤ 확정일자부여기관(공증인은 제외한다)이 확정일자부 작성 시 이용할 수 있는 전산처리정보조직은 부동산 거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련하여 국토교통부장관이 구축·운영하는 정보체계를 말한다.</p>
2	근거조문/이론	
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	

- 7 합정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유
- 10 솔루션                      확정일자부는 1년을 단위로 매년 만들고,

37. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률상의 명의신탁에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 탈법적인 목적이 없다면 사실혼배우자 간의 명의신탁은 허용된다.  
부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에서 허용되는 상호명의신탁의 경우, 공유물분할청구의 소를 제기하여 구분소유적 공유관계를 해소할 수 없다.
- ㄴ. 무효인 명의신탁약정에 기하여 타인명의의 등기가 마쳐졌다면 그것은 당연히 불법원인급여에 해당한다고 보아야 한다.
- ㄷ. 명의수탁자가 제3자에게 부동산을 처분한 경우, 그 제3자는 선의·약의를 불문하고 소유권을 취득하는 것이 원칙이다.

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

④ ㄴ ㄹ

번호              구분

내용

‘갑’-X 부동산(10억 상당) 명의를 다른 사람에게 주어야 할 사람

‘을’-돈이 필요한 사람

어느날

‘갑’이 ‘을’에게 요구,  
1천만원 줄테니 명의좀 받아주라!

‘을’. 콜!!!

명의 이전함

매매대금은 다운 계약서 써서 5억원으로 함

어느날

‘을’ 친구인 ‘병’(‘병’은 평소 재산세를 낸다고 ‘을’에게 자랑한 친구임)을 만나 자랑함

‘을’

나, X 부동산 명의 받았다.  
재산세 세금 내는 사람이야!!!

1 사례 만들기

그 이후

‘을’ 돈이 더 필요함

X 부동산 등기가 자신의 것!!!

무슨 생각???

그래 다음에 찾아서 돌려주면 되지!!!

‘을’ ‘병’을 찾아가  
X 부동산 5억에 사라

‘병’  
콜!!!

그 이후  
‘갑’이 이 사실을 암

명의신탁은 무효이므로  
돌려주라!!

‘병’은 돌려주어야 하는가?

부동산실권리자명의등기에 관한 법률

**(명의신탁약정의 효력)** ① 명의신탁약정은 무효로 한다.

② 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다.

**(불법원인급여)** 불법의 원인으로 인하여 재산을 급여하거나 노무를 제공한 때에는 그 이익의 반환을 청구하지 못한다. 그러나 그 불법원인이 수익자에게만 있는 때에는 그러하지 아니하다.

**(공유물의 분할청구)** ① 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 5년내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다.

② 전항의 계약을 갱신한 때에는 그 기간은 갱신한 날로부터 5년을 넘지 못한다.

③ 전2항의 규정은 (건물의 구분소유), (경계표 등의 공유추정)의 공유물에는 적용하지 아니한다.

**(건물의 구분소유)** ① 수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다.

② 공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 부담한다.

2 근거조문/이론

(경계표 등의 공유추정) 경계에 설치된 경계표, 담, 구거 등은 상린자의 공유로 추정한다. 그러나 경계표, 담, 구거 등이 상린자일방의 단독비용으로 설치되었거나 담이 건물의 일부인 경우에는 그러하지 아니하다.

- 3 요건
- 4 핵심단어 이해
- 5 문장 만들기

대법원 판결

[과징금부과처분취소]

부동산실권리자명의등기에관한법률 제5조에 의하여 부과되는 과징금에 대한 특례를 규정한 같은 법 제8조 제2호 소정의 '배우자'에는 사실혼 관계에 있는 배우자는 포함되지 아니한다.

대법원 판결

[소유권이전등기]

공유물분할청구는 공유자의 일방이 그 공유지분권에 터잡아서 하는 것이므로, 공유지분권을 주장하지 아니하고 목적물의 특정 부분을 소유한다고 주장하는 자는 그 부분에 대하여 신탁적으로 지분등기를 가지고 있는 자를 상대로 하여 그 특정 부분에 대한 명의신탁 해지를 원인으로 한 지분이전등기 절차의 이행을 구하면 되고, 이에 갈음하여 공유물분할청구를 할 수는 없다.

- 6 판례

대법원 판결

[소유권이전등기]

불법원인급여를 규정한 (불법원인급여)의 "불법의 원인"이라 함은 재산을 급여한 원인이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하는 경우를 가리키는 것으로서, 강제집행을 면할 목적으로 부동산의 소유자명의를 신탁하는 것이 위와 같은 불법 원인급여에 해당한다고 볼 수는 없다.

대법원 판결

[소유권이전등기]

부동산실권리자명의등기에관한법률에 위반되어 무효인 명의신탁약정에 기하여 경료된 타인 명의의 등기가 마쳐졌다는 이유만으로 그것이 당연히 불법원인급여에 해당한다고 볼 수 없다.

- 7 합정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

부동산실권리자명의등기에관한법률에 위반되어 무효인 명의신탁약정에 기하여 경료된 타인 명의의 등기가 불법원인급여에 해당한다고 볼 수 없다.

38. 甲소유의 대지 위에 있는 甲의 주택을 임차한 乙은 주택임대차보호법상 보증금 중 일정액을 최우선변제 받을 수 있는 소액임차인이다. 다음 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲이 주택을 丙에게 매도한 경우, 乙은 그 매매대금으로부터 최우선변제를 받을 수 있다.
- ②. 주택의 경매절차에서 乙이 다른 채권자에 우선하여 변제를 받으려면 집행법원에 배당요구 종기일 이전에 배당을 요구하여야 한다.
- ③. 대지에 저당권을 설정할 당시 주택이 미등기인 채 이미 존재하였다면, 乙은 저당권에 기한 대지의 경매절차에서 최우선변제를 주장할 수 있다.
- ④. 주택과 대지가 함께 경매되어 대지와 건물의 매각대금에서 동시에 배당받을 경우, 乙의 최우선변제권은 대지와 건물의 가액에 비례하여 안분배당 받음이 원칙이다.
- ⑤. 甲이 대지만을 丙에게 매도한 뒤 그 대지가 경매되는 경우에도 乙은 그 환가대금에서 최우선변제를 받을 수 있다.

① 甲이 주택을 丙에게 매도한 경우, 乙은 그 매매대금으로부터 최우선변제를 받을 수 있다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 위에 주택을 소유 하는 임대인</p> <p>‘을’-임차인(주택임대차보호법상 보증금 중 일정액을 최우선변제 받을 수 있는 소액임차인)</p> <p>‘갑’과 ‘병’간에 매매계약 체결</p> <p>매매대금 3억원</p> <p>잔금날이 되서</p> <p>‘갑’과 ‘병’이 만남</p> <p>그런데 그 자리에 ‘을’이 나타남</p> <p>그리고는 잔금에서</p> <p>자신은 최우선변제 받을 권리가 있으므로 달라고 함</p> <p>‘갑’과 ‘병’은 무엇이라고 하여야 하나요?</p> <p><b>(보증금 중 일정액의 보호)</b> ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 <b>임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조 제1항(대항력 등)의 요건을 갖추어야 한다.</b></p> <p>② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.</p> <p><b>(대항력 등)</b> ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다. ...</p>
2	근거조문/이론	

3 요건

대법원 판결

[배당이의]

4 핵심단어 이해

주택임대차보호법은 주택의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 하고 있고, 주택의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용된다고 규정하고 있을 뿐 임차주택이 관할관청의 허가를 받은 건물인지, 등기를 마친 건물인지 아닌지를 구별하고 있지 아니하므로, 어느 건물이 국민의 주거생활의 용도로 사용되는 주택에 해당하는 이상 비록 그 건물에 관하여 **아직 등기를 마치지 아니하였거나 등기가 이루어질 수 없는 사정이 있다고 하더라도 다른 특별한 규정이 없는 한 같은 법의 적용대상이 된다.**

5 문장 만들기

대법원 2002. 1. 22. 선고 2001다70702 판결

[부당이득금반환][공2002.3.15.(150),540]

주택임대차보호법에 의하여 우선변제청구권이 인정되는 소액임차인의 소액보증금반환채권은 현행법상 민사소송법 제605조 제1항에서 규정하는 배당요구가 필요한 배당요구채권에 해당한다.

대법원 1999. 7. 23. 선고 99다25532 판결

[배당이의][공1999.9.1.(89),1740]

임차주택의 환가대금 및 주택가액에 건물뿐만 아니라 대지의 환가대금 및 가액도 포함된다고 규정하고 있는 주택임대차보호법(1999. 1. 21. 법률 제5641호로 개정되기 전의 것) 제3조의2 제1항 및 제8조 제3항의 각 규정과 같은 법의 입법 취지 및 통상적으로 건물의 임대차에는 당연히 그 부지 부분의 이용을 수반하는 것인 점 등을 종합하여 보면, 대지에 관한 저당권의 실행으로 경매가 진행된 경우에도 그 지상 건물의 소액임차인은 대지의 환가대금 중에서 소액보증금을 우선변제받을 수 있다고 할 것이나, 이와 같은 법리는 대지에 관한 저당권 설정 당시에 이미 그 지상 건물이 존재하는 경우에만 적용될 수 있는 것이고, 저당권 설정 후에 비로소 건물이 신축된 경우까지만 공시방법이 불완전한 소액임차인에게 우선변제권을 인정한다면 저당권자가 예측할 수 없는 손해를 입게 되는 범위가 지나치게 확대되어 부당하므로, 이러한 경우에는 소액임차인은 대지의 환가대금에 대하여 우선변제를 받을 수 없다고 보아야 한다.

대법원 판결

[배당이의]

주택임차인이 소액보증금에 대하여 대지와 건물 모두로부터 배당을 받는 경우 공동저당에 관한 (공동저당과 대가의 배당, 차순위자의 대위)제1항을 유추적용하여 대지와 건물의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정하여야 한다.

6 판례

**(공동저당과 대가의 배당, 차순위자의 대위)** ①동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우에 그 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때에는 각부동산의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정한다.

②전항의 저당부동산중 일부의 경매대가를 먼저 배당하는 경우에는 그 대가에서 그 채권전부의 변제를 받을 수 있다.

이 경우에 그 경매한 부동산의 차순위저당권자는 선순위저당권자가 전항의 규정에 의하여 다른 부동산의 경매대가에서 변제를 받을 수 있는 금액의 한도에서 선순위자를 대위하여 저당권을 행사할 수 있다.

대법원 판결

[배당이의]

[1] 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인과 소액임차인은 임차주택과 그 대지가 함께 경매될 경우뿐만 아니라 임차주택과 별도로 그 대지만이 경매될 경우에도 그 대지의 환가대금에 대하여 우선변제권을 행사할 수 있고, 이와 같은 우선변제권은 이른바 법정담보물권의 성격을 갖는 것으로서 임대차 성립시의 임차 목적물인 임차주택 및 대지의 가액을 기초로 임차인을 보호하고자 인정되는 것이므로, 임대차 성립 당시 임대인의 소유였던 대지가 타인에게 양도되어 임차주택과 대지의 소유자가 서로 달라지게 된 경우에도 마찬가지이다.

[2] 주택임대차보호법은 주택의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 하고 있고, 주택의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용된다고 규정하고 있을 뿐 임차주택이 관할관청의 허가를 받은 건물인지, 등기를 마친 건물인지 아닌지를 구별하고 있지 아니하므로, 어느 건물이 국민의 주거생활의 용도로 사용되는 주택에 해당하는 이상 비록 그 건물에 관하여 아직 등기를 마치지 아니하였거나 등기가 이루어질 수 없는 사정이 있다고 하더라도 다른 특별한 규정이 없는 한 같은 법의 적용대상이 된다.

[3] 미등기 주택을 달리 취급하는 특별한 규정을 두고 있지 아니하므로, 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인과 소액임차인의 임차주택 대지에 대한 우선변제권에 관한 법리는 임차주택이 미등기인 경우에도 그대로 적용된다.

- 7 합정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

**임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.**

- 10 솔루션

**이 말의 의미는 경매 당한 경우 등을 말한다.**

39. 상가건물 임대차보호법에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 상가건물의 공유자인 임대인이 임차인에게 갱신 거절의 통지를 하는 행위는 공유물의 관리행위이므로, 공유지분의 과반수로 결정하여야 한다.
- ②. 일시사용을 위한 것이 명백한 임대차는 상가건물 임대차보호법이 적용되지 않는다.
- ③. 상가건물 임대인의 지위를 승계한 양수

⑤ 상가건물 임대인이 임대차기간 만료 전 6개월부터 1개월 사이에 갱신거절 등의 통지를 하지 않아 성립하는 임대차의 법정갱신은 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위내에 서만 가능하다.

번호	구분	내용
		'갑'-X 상가 건물 임대인



인은 승계 이후의 연체차임액이 3기 이상의 차임에 달하여야 임대차계약을 해지할 수 있음이 원칙이다.

④. 임대인은 계약이 존속하는 동안 임차목적물의 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 진다.

⑤. 상가건물 임대인이 임대차기간 만료 전 6개월부터 1개월 사이에 갱신거절 등의 통지를 하지 않아 성립하는 임대차의 법정갱신은 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위내에서만 가능하다.

‘을’-임차인

10년 만기

만료일 10월31일

9월 30일까지 ‘갑’으로부터

아무런 통지 없음

10월 15일 경

‘갑’이 ‘을’을 찾아와 10월31일날 나가주세요

## 1 사례 만들기

‘을’

법정갱신으로 들어가면 1년 더 있다 나갈 수 있다.

1년 더 지나서 비워 주겠다고 함

‘갑’

아니 10년이 지났기 때문에

더 이상 주장 할 수 없다

‘을’

계약갱신요구권 10년 기간과

법정갱신 1년 기간을 혼동하지 말라!!!

‘갑’

많이 알고 있군!!!

(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
  - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
  - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가

<p>2 근거조문/이론</p>	<p style="text-align: center;">있는 경우</p> <p>다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우</p> <p>8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우</p> <p><b>② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.</b></p> <p>③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.</p> <p><b>④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다.</b></p> <p>⑤ 제4항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발생한다.</p> <p><b>(차임 등의 증감청구권)</b> ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제 사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 (차임 등 증액청구의 기준)으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.</p> <p>② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.</p> <p><b>(차임 등 증액청구의 기준)</b> (차임 등의 증감청구권)제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.</p>
<p>3 요건</p>	
<p>4 핵심단어 이해</p>	
<p>5 문장 만들기</p>	
<p>6 판례</p>	<p style="text-align: center;">대법원 판결</p> <p style="text-align: center;">[손해배상(기)]</p> <p>구 상가건물 임대차보호법(2009. 1. 30. 법률 제9361호로 개정되기 전의 것) 제10조 제1항에서 정하는 임차인의 계약갱신요구권은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약의 갱신을 요구하면 그 단서에서 정하는 사유가 없는 한 임대인이 그 갱신을 거절할 수 없는 것을 내용으로 하여서 <b>임차인의 주도로 임대차계약의 갱신을 달성하려는 것이다.</b> 이에 비하여 같은 조 제4항은 임대인이 위와 같은 기간 내에 갱신거절의 통지 또는 조건변경의 통지를 하지 아니하면 임대차기간이 만료된 때에 임대차의 갱신을 의제하는 것으로서, 기간의 만료로 인한 임대차관계의 종료에 임대인의 적극적인 조치를 요구한다. 이와 같이 이들 두 법조항상의 각 임대차갱신제도는 그 취지와 내용을 서로 달리하는 것이므로, 임차인의 갱신요구권에 관하여 <b>전체 임대차기간을 5년으로 제한하는 같은 조 제2항의 규정은 같은 조 제4항에서 정하는 법정갱신에 대하여는 적용되지 아니한다.</b></p>
<p>7 함정</p>	

	<p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p style="text-align: center;">계약갱신요구권은 10년 이내(2018년 9월 16일부터는 10년 이내)</p> <p>10 솔루션</p> <p style="text-align: center;">목시적갱신은 10년과는 무관 목시적갱신으로 들어가면 1년간</p>
--	--

40. 가등기담보 등에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 가등기담보 등에 관한 법률에서 정한 청산절차를 거치지 않은 담보가등기에 기한 본등기는 원칙적으로 무효이다.

②. 가등기담보 등에 관한 법률에 정해진 청산절차 없이 담보목적부동산을 처분하여 선의의 제3자에게 소유권을 취득하게 한 채권자는 채무자에게 불법행위책임을 진다.

③. 집행법원이 정한 기간 안에 채권신고를 하지 않은 담보가등기권자는 매각대금을 배당받을 수 없다.

④. 채권담보의 목적으로 부동산 소유권을 이전한 경우, 그 부동산에 대한 사용수익권은 담보권설정자에게 있음이 원칙이다.

⑤. 부동산담보를 설정하기 위한 등기비용은 특약이 없는 한 담보권설정자인 채무자가 부담한다.

<p>⑤ 부동산담보를 설정하기 위한 등기비용은 특약이 없는 한 담보권설정자인 채무자가 부담한다.</p>		
번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 부동산 소유자(돈이 급하게 필요함)</p> <p>‘을’-돈이 많이 있는 사람</p> <p>담보가등기를 하기로 함</p> <p>‘을’이 ‘갑’에게</p> <p>당신이 등기비용을 부담하라!!!</p> <p>돈이 없다.</p> <p>그래</p> <p>이 경우 담보가등기 비용은 누가 부담하여야 하는가?</p> <p>대법원 2002. 6. 11. 선고 99다41657 판결</p>
2	근거조문/이론	<p>소정의 정산절차를 거치지 아니하고 가등기담보권자가 경료한 소유권이전등기의 효력(무효)과 그 소유권이전등기가 약한 의미의 양도담보로서의 효력이 있는지 여부(소극) 및 그 후 정산절차를 마치면 그 소유권이전등기는 실제관계에 부합하는 유효한 등기로 되는지 여부(적극)</p>
3	요건	
4	핵심단어 이해	

5 문장 만들기

대법원 2008. 9. 11. 선고 2007다25278 판결

는 소유권의 이전에 관한 가등기가 되어 있는 부동산에 대한 경매 등의 개시결정이 있는 경우 법원은 가등기권리자에 대하여 그 가등기가 담보가 등기인 때에는 그 내용 및 채권의 존부·원인 및 수액을, 담보 가등기가 아닌 경우에는 그 내용을 법원에 신고할 것을 상당한 기간을 정하여 최고하여야 하고( ), 압류등기 전에 경료된 담보가등기권리가 매각에 의하여 소멸하는 때에는 의 채권신고를 한 경우에 한하여 그 채권자는 매각대금의 배당 또는 변제금의 교부를 받을 수 있다고 규정하고 있으므로( ), 에 해당하는 담보가등기권리자가 집행법원이 정한 기간 안에 채권신고를 하지 아니하면 매각대금의 배당을 받을 권리를 상실한다.

대법원 1988. 11. 22. 선고 87다카2555 판결

일반적으로 부동산을 채권담보의 목적으로 양도한 경우 특별한 사정이 없는 한 목적부동산에 대한 사용수익권은 채무자인 양도담보설정자에게 있는 것이므로 양도담보권자는 사용수익할 수 있는 정당한 권한이 있는 채무자나 채무자로부터 그 사용수익할 수 있는 권한을 승계한 자에 대하여는 사용수익을 하지 못한 것을 이유로 임료상당의 손해배상이나 부당이득반환청구는 할 수 없다.

6 판례

대법원 2010. 8. 26. 선고 2010다27458 판결

채권자가 구 가등기담보 등에 관한 법률(2008. 3. 21. 법률 제8919호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 가등기담보법'이라 한다)에 정해진 청산절차를 밟지 아니하여 담보목적부동산의 소유권을 취득하지 못하였음에도 그 담보목적부동산을 처분하여 선의의 제3자가 소유권을 취득하고 그로 인하여 단서에 의하여 채무자가 더는 채무액을 채권자에게 지급하고 그 채권담보의 목적으로 마친 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 없게 되었다면, 채권자는 위법한 담보목적부동산 처분으로 인하여 채무자가 입은 손해를 배상할 책임이 있다. 이때 채무자가 입은 손해는 다른 특별한 사정이 없는 한 채무자가 더는 그 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 없게 된 때의 담보목적부동산의 가액에서 그때까지의 채무액을 공제한 금액이라고 봄이 상당하다. 그리고 채무자가 약정 이자 지급을 연체하였다든지 채무자가 그 채무액을 채권자에게 지급하고 그 채권담보의 목적으로 마친 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있었다는 사정이나 채권자가 담보목적부동산을 처분하여 얻은 이익의 크고 작음 등과 같은 사정은 위법한 담보목적부동산 처분으로 인한 손해배상책임을 제한할 수 있는 사유가 될 수 없다.

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

대법원 1982. 4. 13. 선고 81다531 판결

10 솔루션

양도담보의 경우에 있어서 담보목적물의 소유권이전등기비용이나 이에 따르는 취득세등 세금은 일반적으로 채권자가 담보권을 확보하기 위하여 지급한 것이라고 볼 것이어서 특별한 약정이 없는 한 채무자에게 부담시킬 것이 아니다.

22회 기출문제: 공인중개사법

1. 공인중개사법령상 공인중개사자격시험 및 자격제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 공인중개사 자격시험은 국토교통부장관이 시행하는 것이 원칙이나 예외적으로 시·도지사가 시행할 수 있다.  
 ②. 공인중개사 자격시험의 응시원서 접수마감일의 다음 날부터 7일 이내에 접수를 취소한 자는 납입한 수수료의 100분의 60을 반환받을 수 있다.  
 ③. 공인중개사 자격시험은 매년 1회 이상 시행해야 하나 부득이한 사정이 있는 경우 공인중개사시험위원회의 의결을 거쳐 당해 연도에는 시행하지 않을 수 있다.  
 ④. 공인중개사시험위원회의 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.  
 ⑤. 공인중개사자격이 취소된 자는 그 자격이 취소된 후 3년이 경과되어야 공인중개사가 될 수 있다.

⑤ 공인중개사 자격시험은 국토교통부장관이 시행하는 것이 원칙이나 예외적으로 시·도지사가 시행할 수 있다.

번호	구분	내용
1	조문	4조(자격시험) ①공인중개사가 되려는 자는 시·도지사가 시행하는 공인중개사자격시험에 합격하여야 한다. <개정 2008. 6. 13., 2014. 1. 28.>  ②국토교통부장관은 공인중개사자격시험 수준의 균형유지 등을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 직접 시험문제를 출제하거나 시험을 시행할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>
2	판례	③공인중개사자격시험의 시험과목·시험방법 및 시험의 일부면제 그 밖에 시험에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
3	솔루션	① 공인중개사 자격시험의 원칙적 시행권자는 시·도지사이고 예외적으로 국토교통부장관이 시행할 수 있다.

2. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 옳은 것은?  
 (다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)

①. 공인중개사가 개설등록을 신청하려는 경우 연수교육을 받아야 한다.  
 ②. 개설등록을 하고자 하는 자가 사용대차한 건물에는 개설등록을 할 수 없다.  
 ③. 「건축법」 상 가설건축물대장에 기재된 건축물에 개설등록할 수 있다.  
 ④. 법인의 경우 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 포함한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사이어야 한다.  
 ⑤. 외국에 주된 영업소를 둔 법인이 개설등록을 하기 위해서는 「상법」 상 외국회사 규정에 따른 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류를 첨부해야 한다.

⑤ 외국에 주된 영업소를 둔 법인이 개설등록을 하기 위해서는 「상법」 상 외국회사 규정에 따른 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류를 첨부해야 한다.

번호	구분	내용
		제13조(중개사무소 개설등록의 기준 등) ① 법제9조제3항에 따른 중개사무소 개설등록의 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 부동산중개업을 할 수 있는 경우에는 다음 각 호의 기준을 적용하지 아니한다. <개정 2011. 3. 15., 2011. 8. 19., 2014. 10. 14., 2016. 1. 12.>
		1. 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우
		가. 법제34조제1항의 규정에 따른 <b>실무교육을 받았을 것</b>
		나. 건축물대장(「건축법」 제20조제5항에 따른 <b>가설건축물대장은 제외</b> 한다. 이하 같다)에 기재된 건물(준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물을 포함한다. 이하 같다)에 중개사무소를 확보(소유·전세·

임대차 또는 **사용대차 등의 방법**에 의하여  
사용권을 확보하여야 한다)할 것

2. 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우

가. 「상법」상 회사 또는 「협동조합 기본  
법」 제2조제1호에 따른 협동조합(같은 조  
제3호에 따른 사회적협동조합은 제외한다)  
으로서 자본금이 5천만원 이상일 것

나. 법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목  
적으로 설립된 법인일 것

다. 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표  
자를 **제외한** 임원 또는 사원(합명회사 또는  
합자회사의 무한책임사원을 말한다. 이하 이  
조에서 같다)의 3분의 1 이상은 공인중개사  
일 것

라. 대표자, 임원 또는 사원 전원 및 분사무  
소의 책임자(법 제13조제3항에 따라 분사무  
소를 설치하려는 경우에만 해당한다)가 법  
제34조제1항에 따른 실무교육을 받았을 것

마. 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소  
를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차  
등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한  
다)할 것

② 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과  
특별자치도의 행정시장을 말한다. 이하 같  
다)·군수 또는 구청장(이하 "등록관청"이라  
한다)은 법 제9조에 따른 개설등록 신청이  
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를  
제외하고는 개설등록을 해 주어야 한다. <  
신설 2011. 8. 19.>

1. 공인중개사 또는 법인이 아닌 자가 중개  
사무소의 개설등록을 신청한 경우

2. 중개사무소의 개설등록을 신청한 자가 법  
제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는  
경우

3. 제1항의 개설등록 기준에 적합하지 아니  
한 경우

4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제  
한에 위반되는 경우

제4조(중개사무소 개설등록의 신청) ①법제  
9조제1항에 따라 중개사무소의 개설등록을  
하려는 자는 별지 제5호서식의 부동산중개  
사무소 개설등록신청서에 다음 각 호의 서류  
(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 중개사무  
소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한  
다)를 두고자 하는 지역을 관할하는 시장(구  
가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정  
시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는  
구청장(이하 "등록관청"이라 한다)에게 신청  
하여야 한다. 이 경우 등록관청은 법제5조제  
2항에 따라 공인중개사 자격증을 발급한 시  
·도지사에게 개설등록을 하려는 자(법인의  
경우에는 대표자를 포함한 공인중개사인 임  
원 또는 사원을 말한다)의 공인중개사 자격  
확인을 요청하여야 하고, 「전자정부법」 제  
36조제1항에 따라 행정정보의 공동이용을  
통하여 법인 등기사항증명서(신청인이 법인

인 경우에만 해당한다)과 건축물대장(「건축법」 제20조제5항에 따른 가설건축물대장은 제외한다. 이하 같다)을 확인하여야 한다.

<개정 2011. 3. 16., 2012. 6. 27., 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.>

1. 삭제 <2012. 6. 27.>

2. 삭제 <2006. 8. 7.>

3. 법제34조제1항의 규정에 따른 실무교육의 수료확인증 사본(영 제36조제1항에 따라 실무교육을 위탁받은 기관 또는 단체가 실무교육 수료 여부를 등록관청이 전자적으로 확인할 수 있도록 조치한 경우는 제외한다)

4. 여권용 사진

5. 건축물대장에 기재된 건물(준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물을 포함한다. 이하 같다)에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)하였음을 증명하는 서류. 다만, 건축물대장에 기재되지 아니한 건물에 중개사무소를 확보하였을 경우에는 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 함께 내야 한다.

**6. 다음 각 목의 서류(외국인이나 외국에 주된 영업소를 둔 법인의 경우에 한한다)**

가. 법제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니함을 증명하는 다음의 어느 하나에 해당하는 서류

1) 외국 정부나 그 밖에 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인(법률에 따른 공증인의 자격을 가진 자만 해당한다. 이하 이 목에서 같다)이 공증한 신청인의 진술서로서 「재외공관 공증법」에 따라 그 국가에 주재하는 대한민국공관의 영사관이 확인한 서류

2) 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결한 국가의 경우에는 해당 국가의 정부나 공증인, 그 밖의 권한이 있는 기관이 발행한 것으로서 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 확인서 발급 권한이 있는 기관이 그 확인서를 발급한 서류

**나. 「상법」 제614조의 규정에 따른 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류**

②제1항의 규정에 따라 중개사무소 개설등록의 신청을 받은 등록관청은 다음 각 호의 개업공인중개사의 종별에 따라 구분하여 개설등록을 하고, 개설등록 신청을 받은 날부터 7일 이내에 등록신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. <개정 2014. 7. 29.>

1. 법인인 개업공인중개사

2. 공인중개사인 개업공인중개사

③제2항의 규정에 따라 중개사무소의 개설등록을 한 개업공인중개사가 제2항 각 호의 종별을 달리하여 업무를 하고자 하는 경우에는 제1항의 규정에 따라 등록신청서를 다시 제출하여야 한다. 이 경우 종전에 제출한 서류 중 변동사항이 없는 서류는 제출하지 아니할 수 있으며, 종전의 등록증은 이를 반납하여야 한다. <개정 2014. 7. 29.>

	<p>2 판례</p> <p>① 공인중개사가 개설등록을 신청하는 경우 실무교육을 받아야 한다.</p> <p>② 사용대차한 건물에도 개설등록을 신청할 수 있다.</p> <p>3 솔루션</p> <p>③ 가설건축물대장에 기재된 건축물에는 개설등록을 신청할 수 없다.</p> <p>④ 법인의 경우 대표자는 공인중개이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사이어야 한다.</p>
--	---

3. 공인중개사법령상 중개업에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

① 타인의 의뢰에 의하여 보수를 받고 금전소비대차의 알선에 부수하여 부동산에 대한 저당권의 설정에 관한 행위의 알선을 업으로 한 경우 중개업에 해당된다.

② 개업공인중개사가 실제 계약당사자가 아닌 자에게 전세계약을 작성·교부하여, 그가 이를 담보로 금전을 대여 받음으로써 대부업자에게 손해를 입힌 경우 주의의무 위반에 따른 손해배상책임이 있다.

③ 변호사가 중개업을 하고자 하는 경우 공인중개사법령상의 중개사무소 개설등록의 기준을 적용받아야 한다.

④ 우연한 기회에 1회 중개하고 중개보수를 받은 사실만으로는 알선·중개를 업으로 한 것으로 볼 수 없다.

⑤ 중개사무소 개설등록을 하지 않고 부동산 거래를 중개한 자가 거래당사자들에게서 단지 보수를 받을 것을 약속하거나 요구하는 데 그친 경우라도 공인중개사법령상 처벌대상이 된다.

	<p>⑤ 중개사무소 개설등록을 하지 않고 부동산 거래를 중개한 자가 거래당사자들에게서 단지 보수를 받을 것을 약속하거나 요구하는 데 그친 경우라도 공인중개사법령상 처벌대상이 된다.</p>	
번호	구분	내용
1	조문	<p>제37장 무등록중개업자가 보수를 약정만 하는 경우</p> <p>대법원 2011. 5. 13. 선고 2010도 16970 판결</p>
2	판례	<p>‘공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률’ 제9조 제1항에 의하면 ‘중개업’을 영위하려는 자는 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 하며, 이러한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 ‘중개업’을 하는 행위는 법 제48조 제1호에 의하여 처벌의 대상이 된다. 그런데 법 제2조 제3호가 ‘중개업’이란 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다고 규정하고 있으므로, 중개대상물의 거래당사자들에게서 <b>보수를 현실적으로 받지 아니하고 단지 보수를 받을 것을 약속하거나 요구하는 데 그친 경우에는 위 법조에서 정한 ‘중개업’에 해당한다고 할 수 없어</b> 법 제48조 제1호에 의한 처벌대상이 아니라고 할 것이고, 또한 위와 같은 보수의 약속·요구행위를 별도로 처벌하는 규정 또는 법 제48조 제1호 위반죄의 미수범을 처벌하는 규정도 존재하지 않으므로, 죄형법정주의의 원칙상 중개사무소 개설등록을 하지 아니하고 부동산 거래를 중개하면서 그에 대한 보수를 약속·요구하는 행위를 위 법 위반죄로 처벌할 수는 없다.</p>
3	솔루션	



4. 공인중개사법령에서 사용하는 용어의 정의로 옳은 것은?

- ①. 공인중개사는 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득하고 중개업을 영위하는 자를 말한다.
- ②. 개업공인중개사는 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 공인중개사를 말한다.
- ③. 중개업은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ④. 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 일반서무 및 중개업무를 수행하는 자를 말한다.
- ⑤. 소속공인중개사는 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 현장안내 및 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

③ 중개업은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.

번호	구분	내용
		제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2014. 1. 28.>
		1. "중개"라 함은 제3조의 규정에 의한 중개 대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
		2. "공인중개사"라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
		<b>3. "중개업"이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.</b>
1	조문	4. "개업공인중개사"라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.  5. "소속공인중개사"라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 직원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.  6. "중개보조원"이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개 대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.
2	판례	
3	솔루션	

5. 공인중개사법령상 설명이 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 공인중개사협회의 지부를 두는 경우 시·도지사에게 인가를 받아야 한다.
- ㄴ. 개업공인중개사는 소속공인중개사의 공인중개사자격증 사본을 중개사무소에 게시하여야 한다.
- ㄷ. 부동산거래정보망을 설치·운영할 자는 국토교통부장관의 지정을 받아야 한다.
- ㄹ. 공제규정은 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

- ①. 0개
- ②. 1개
- ③. 2개
- ④. 3개
- ⑤. 4개

③ 2개

번호	구분	내용
		제32조(협회의 보고의무) ①협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>
		②협회가 그 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 시·도지사에게, 지회는 등록관청에 <b>신고하여야 한다.</b>
		제10조(중개사무소등록증 등의 게시) 법제 17조에서 국토교통부령이 정하는 사항이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 7. 29.>

	<p>1. 중개사무소등록증 원본(법인인 개업공인 중개사의 분사무소의 경우에는 분사무소설치신고필증 원본을 말한다)</p> <p>2. 중개보수·실비의 요율 및 한도액표</p> <p>3. 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 <b>원본</b>(해당되는 자가 있는 경우로 한정한다)</p> <p>4. 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류</p> <p>제24조(부동산거래정보망의 지정 및 이용) ①<b>국토교통부장관</b>은 개업공인중개사 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다. &lt;개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>제42조(공제사업) ①협회는 제30조의 규정에 의한 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 할 수 있다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>②협회는 제1항의 규정에 의한 공제사업을 하고자 하는 때에는 <b>공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을</b> 얻어야 한다. 공제규정을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. &lt;개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.&gt;</p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p>
--	---

<p>6. 공인중개사법령상 중개대상물이 아닌 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 신축중인 건물로서 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어진 미등기상태의 건물</p> <p>②. 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치</p> <p>③. 토지에 부착된 수목의 집단으로서 소유권보존등기를 한 것</p> <p>④. 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트분양권</p> <p>⑤. 가압류된 부동산</p>	<p>② 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>조문</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>판례</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>2008도9427</p> <p>영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 <b>거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산</b></p>	번호	구분	내용	1	조문		2	판례	
번호	구분	내용								
1	조문									
2	판례									

	<p>3    <b>솔루션</b>    <b>적 가치</b>는 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전문 개정되기 전의 것)과 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 각 제3조에서 정한 '중개대상물'에 해당하지 않는다</p>
--	--

7. 공인중개사법령상 명칭과 관련된 설명으로 틀린 것은?

①. 공인중개사인 개업공인중개사는 사무소 명칭에 “공인중개사 사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용해야 한다.  
 ②. 법인인 개업공인중개사가 분사무소의 옥상간판을 설치하는 경우 법인의 대표자 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기해야 한다.  
 ③. 공인중개사가 아닌 자가 공인중개사 명칭을 사용할 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.  
 ④. 공인중개사자격이 없는 개인인 개업공인중개사는 사무소의 명칭에 “공인중개사 사무소”라는 문자를 사용할 수 없다.  
 ⑤. 공인중개사자격을 취득한 자는 중개사무소의 개설등록을 하지 않더라도 공인중개사라는 명칭을 사용할 수 있다.

<p>② 법인인 개업공인중개사가 분사무소의 옥상간판을 설치하는 경우 법인의 대표자 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기해야 한다.</p>												
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="858 560 1005 604">번호</th> <th data-bbox="1005 560 1197 604">구분</th> <th data-bbox="1197 560 1511 604">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="858 1075 1005 1120">1</td> <td data-bbox="1005 1075 1197 1120">주문</td> <td data-bbox="1197 1075 1511 1872"> <p>제18조(명칭) ①개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 한다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>②개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>③개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, <b>법인 분사무소의 경우에는 제13조제4항의 규정에 따른 신고필증에 기재된 책임자를 말한다</b>)의 <b>성명을 표기하여야 한다.</b> &lt;신설 2006. 12. 28., 2014. 1. 28., 2016. 1. 6.&gt;</p> <p>④제3항의 규정에 따른 개업공인중개사 성명의 표기방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. &lt;신설 2006. 12. 28., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>⑤등록관청은 제1항 내지 제3항의 규정을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 의하여 대집행을 할 수 있다. &lt;개정 2006. 12. 28.&gt;</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="858 1590 1005 1635">2</td> <td data-bbox="1005 1590 1197 1635">판례</td> <td data-bbox="1197 1590 1511 1635"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="858 1657 1005 1702">3</td> <td data-bbox="1005 1657 1197 1702">솔루션</td> <td data-bbox="1197 1657 1511 1702"></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	주문	<p>제18조(명칭) ①개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 한다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>②개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>③개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, <b>법인 분사무소의 경우에는 제13조제4항의 규정에 따른 신고필증에 기재된 책임자를 말한다</b>)의 <b>성명을 표기하여야 한다.</b> &lt;신설 2006. 12. 28., 2014. 1. 28., 2016. 1. 6.&gt;</p> <p>④제3항의 규정에 따른 개업공인중개사 성명의 표기방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. &lt;신설 2006. 12. 28., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>⑤등록관청은 제1항 내지 제3항의 규정을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 의하여 대집행을 할 수 있다. &lt;개정 2006. 12. 28.&gt;</p>	2	판례		3	솔루션	
번호	구분	내용										
1	주문	<p>제18조(명칭) ①개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 한다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>②개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>③개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, <b>법인 분사무소의 경우에는 제13조제4항의 규정에 따른 신고필증에 기재된 책임자를 말한다</b>)의 <b>성명을 표기하여야 한다.</b> &lt;신설 2006. 12. 28., 2014. 1. 28., 2016. 1. 6.&gt;</p> <p>④제3항의 규정에 따른 개업공인중개사 성명의 표기방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. &lt;신설 2006. 12. 28., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>⑤등록관청은 제1항 내지 제3항의 규정을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 의하여 대집행을 할 수 있다. &lt;개정 2006. 12. 28.&gt;</p>										
2	판례											
3	솔루션											

8. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업에 관한 설명으로 옳은 것(○)과 틀린 것(x)을 바르게 표시한 것은?

ㄱ. 휴업신고는 전자문서로 할 수 있다.  
 ㄴ. 법인인 개업공인중개사의 분사무소는 주된 사무소와 별도로 휴업할 수 있다.  
 ㄷ. 취학을 이유로 휴업하고자 하는 경우 6월 이상 휴업할 수 있다.  
 ㄹ. 휴업기간을 변경하고자 하는 경우 등록관청에 미리 신고해야 한다.  
 ㅁ. 휴업한 개업공인중개사가 휴업기간만료 후 중개업의 재개 신고를 하

<p>④ ㄱ(x), ㄴ(○), ㄷ(○), ㄹ(○), ㅁ(x)</p>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="858 2016 1005 2060">번호</th> <th data-bbox="1005 2016 1197 2060">구분</th> <th data-bbox="1197 2016 1511 2060">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="858 2105 1005 2150"></td> <td data-bbox="1005 2105 1197 2150"></td> <td data-bbox="1197 2105 1511 2150">제18조(휴업 또는 폐업의 신고 등) ①개업공</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			제18조(휴업 또는 폐업의 신고 등) ①개업공
번호	구분	내용				
		제18조(휴업 또는 폐업의 신고 등) ①개업공				

지 않으면 벌금형에 처한다.

- ①. ㄱ(○), ㄴ(○), ㄷ(○), ㄹ(○), ㅁ(○)
- ②. ㄱ(○), ㄴ(X), ㄷ(○), ㄹ(○), ㅁ(X)
- ③. ㄱ(○), ㄴ(○), ㄷ(X), ㄹ(○), ㅁ(○)
- ④. ㄱ(X), ㄴ(○), ㄷ(○), ㄹ(○), ㅁ(X)
- ⑤. ㄱ(X), ㄴ(X), ㄷ(X), ㄹ(X), ㅁ(○)

인증개사는 법 제21조제1항의 규정에 따라 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경을 하고자 하는 때에는 국토교통부령이 정하는 신고서에 중개사무소등록증을 첨부(휴업 또는 폐업의 경우에 한한다)하여 등록관청에 미리 신고(부동산중개업재개·휴업기간 변경신고의 경우에는 전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다. 법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에도 또한 같다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.>

②제1항의 규정에 따른 중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환하여야 한다.

③법 제21조제2항에서 "대통령령이 정하는 부득이한 사유"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

1 조문

- 1. 질병으로 인한 요양
- 2. 징집으로 인한 입영
- 3. 취학
- 4. 그 밖에 제1호 내지 제3호에 준하는 부득이한 사유

제51조(과태료)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 **100만원 이하의 과태료를 부과한다.**  
<개정 2013. 6. 4.>

**4. 제21조제1항을 위반하여 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 아니한 자**

2 판례

3 솔루션

9. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록을 할 수 있는 자는?

- ①. 한정치산자
- ②. 징역형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
- ③. 법인인 개업공인중개사의 업무정지사유 발생 후 업무정지처분을 받기 전에 그 법인의 임원으로 선임되었던 자
- ④. 업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간이 경과되지 않은 자
- ⑤. 자신의 행위로 공인중개사법령을 위반하여 벌금형을 선고받고 3년이 경과되지 않은 자

⑤ 법인인 개업공인중개사의 업무정지사유 발생 후 업무정지처분을 받기 전에 그 법인의 임원으로 선임되었던 자

번호	구분	내용
		제10조(등록의 결격사유 등) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28., 2014. 5. 21., 2018. 4.

1. 미성년자

2. 피성년후견인 또는 피한정후견인

3. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자

4. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자

5. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

6. 제35조제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자

7. 제36조제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간중에 있는 자

8. 제38조제1항제2호·제4호부터 제8호까지, 같은 조 제2항제2호부터 제11호까지에 해당하는 사유로 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년(제40조제3항의 규정에 의하여 등록이 취소된 경우에는 3년에서 동항제1호의 규정에 의한 폐업기간을 공제한 기간을 말한다)이 경과되지 아니한 자

9. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받고 제21조의 규정에 의한 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간(폐업에 불구하고 진행되는 것으로 본다)이 경과되지 아니한 자

10. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 **업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자**

11. 이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자

12. 사원 또는 임원 중 제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인

②제1항제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자는 소속공인중개사 또는 중개보조원이 될 수 없다.

③ 등록관청은 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원(이하 "개업공인중개사 등"이라 한다)이 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 조회할 수 있다. <신설 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>

1 조문

2 판례

3 솔루션

10. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다.

- ①. 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다.
- ②. 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역안에 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.
- ③. 법인인 개업공인중개사의 주된 사무소와 그 분사무소는 같은 시·군·구에 둘 수 없다.
- ④. 분사무소설치신고서는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출해야 한다.
- ⑤. 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>제15조(분사무소의 설치) ①법제13조제3항에 따른 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시(구가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정시를 말한다. 이하 이 조에서 같다)·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다. &lt;개정 2008. 9. 10.&gt;</p> <p>②제1항의 규정에 따른 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다. <b>다만, 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소인 경우에는 그러하지 아니하다.</b></p> <p>③법제13조제3항에 따라 분사무소의 설치 신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 분사무소설치신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출하여야 한다. 이 경우 등록관청은 법 제5조제2항에 따라 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 분사무소 책임자의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 하고, 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기 사항증명서를 확인하여야 한다. &lt;개정 2011. 3. 15., 2012. 6. 29., 2013. 3. 23.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 삭제 &lt;2012. 6. 29.&gt;</li> <li>2. 삭제 &lt;2006. 6. 12.&gt;</li> <li>3. 분사무소 책임자의 법제34조제1항의 규정에 따른 실무교육의 수료확인증 사본</li> <li>4. 제25조의 규정에 따른 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류</li> <li>5. 건축물대장에 기재된 건물에 분사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)하였음을 증명하는 서류. 다만, 건축물대장에 기재되지 아니한 건물에 분사무소를 확보하였을 경우에는 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 함께 내야 한다.</li> </ol>
2	판례	
3	솔루션	

11. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 개업공인중개사가 중개보조원을 고용한 경우 고용일로부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.
- ②. 중개보조원의 모든 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.
- ③. 개업공인중개사가 중개보조원을 해고하려고 하는 때에는 사전에 등록관청에 신고해야 한다.
- ④. 고용 신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사

④ 고용 신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 한다.		
번호	구분	내용

에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 한다.  
 ⑤. 소속공인중개사는 중개행위에 사용할 인장으로 「인감증명법」에 따라 신고한 인장을 등록하여야 한다.

제15조(개업공인중개사의 고용인의 신고 등) ①개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>

②소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. <개정 2014. 1. 28.>

[제목개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.]

제8조(개업공인중개사의 고용인의 신고) ①개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용한 경우에는 법제34조제2항 또는 제3항에 따른 교육을 받도록 한 후 법 제15조제1항에 따라 업무개시 전까지 등록관청에 신고(전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다. <개정 2011. 3. 16., 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.>

1    **주문**  
 ② **제1항에 따른 고용 신고를 받은 등록관청은 법 제5조제2항에 따라 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 한다.** <신설 2012. 6. 27.>

③ 제1항에 따른 고용 신고를 받은 등록관청은 법제10조제2항에 따른 결격사유 해당 여부와 법제34조제2항 또는 제3항에 따른 교육 수료 여부를 확인하여야 한다. <신설 2016. 12. 30.>

④ 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 법제15조제1항에 따라 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다. <신설 2011. 3. 16., 2012. 6. 27., 2013. 12. 5., 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.>

⑤제1항 및 제4항에 따른 소속공인중개사 또는 중개보조원의 고용·고용관계종료 신고는 별지 제11호서식에 따른다. 이 경우 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 외국인을 고용하는 경우에는 제4조제1항제6호가목의 서류를 첨부하여야 한다. <개정 2011. 3. 16., 2012. 6. 27., 2013. 12. 5., 2016. 12. 30.>

[제목개정 2014. 7. 29.]

2    **판례**

3    **솔루션**

12. 공인중개사법령상 중개사의 겸업에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 모든 개업공인중개사는 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법의 제공업무를 겸업할 수 있다.
- ②. 법인이 아닌 모든 개업공인중개사는 법인인 개업공인중개사에게 허용된 겸업업무를 모두 영위할 수 있다.

① 모든 개업공인중개사는 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법의 제공업무를 겸업할 수 있다.

<p>③. 법인인 개업공인중개사는 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담업무를 겸업해야 한다.</p> <p>④. 법인인 개업공인중개사는 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업을 겸업할 수 있다.</p> <p>⑤. 공인중개사인 개업공인중개사는 20호 미만으로 건설되는 단독주택의 분양대행업을 겸업할 수 없다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>조문</td> <td> <p>제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등)</p> <p>① <b>법인인</b> 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다. &lt;개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행</p> <p>2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담</p> <p>3. <b>개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공</b></p> <p>4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행</p> <p>5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무</p> <p>②개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>③개업공인중개사가 제2항의 규정에 따라 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>[제목개정 2014. 1. 28.]</p> <p>제17조(법인인 개업공인중개사의 업무) ① 삭제 &lt;2009. 7. 1.&gt;</p> <p>②법제14조제1항제5호에서 "대통령령이 정하는 업무"라 함은 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선을 말한다.</p> <p>[제목개정 2014. 7. 28.]</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>판례</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>솔루션</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	조문	<p>제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등)</p> <p>① <b>법인인</b> 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다. &lt;개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행</p> <p>2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담</p> <p>3. <b>개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공</b></p> <p>4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행</p> <p>5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무</p> <p>②개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>③개업공인중개사가 제2항의 규정에 따라 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>[제목개정 2014. 1. 28.]</p> <p>제17조(법인인 개업공인중개사의 업무) ① 삭제 &lt;2009. 7. 1.&gt;</p> <p>②법제14조제1항제5호에서 "대통령령이 정하는 업무"라 함은 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선을 말한다.</p> <p>[제목개정 2014. 7. 28.]</p>	2	판례		3	솔루션	
번호	구분	내용											
1	조문	<p>제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등)</p> <p>① <b>법인인</b> 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다. &lt;개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행</p> <p>2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담</p> <p>3. <b>개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공</b></p> <p>4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행</p> <p>5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무</p> <p>②개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>③개업공인중개사가 제2항의 규정에 따라 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>[제목개정 2014. 1. 28.]</p> <p>제17조(법인인 개업공인중개사의 업무) ① 삭제 &lt;2009. 7. 1.&gt;</p> <p>②법제14조제1항제5호에서 "대통령령이 정하는 업무"라 함은 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선을 말한다.</p> <p>[제목개정 2014. 7. 28.]</p>											
2	판례												
3	솔루션												

<p>13. 공인중개사법령상 전자문서의 방법으로 제출할 수 없는 것은?</p> <p>①. 폐업신고서</p> <p>②. 주택거래계약 신고서</p> <p>③. 부동산거래계약 신고서</p> <p>④. 부동산중개업재개 신고서</p> <p>⑤. 잔금 및 지급일 변경을 이유로한 부동산거래계약 변경 신고서</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>① 폐업신고서</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>제18조(휴업 또는 폐업의 신고 등) ①개업공인중개사는 법 제21조제1항의 규정에 따라 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			① 폐업신고서			제18조(휴업 또는 폐업의 신고 등) ①개업공인중개사는 법 제21조제1항의 규정에 따라 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포
번호	구분	내용								
		① 폐업신고서								
		제18조(휴업 또는 폐업의 신고 등) ①개업공인중개사는 법 제21조제1항의 규정에 따라 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포								



함한다. 이하 같다), 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경을 하고자 하는 때에는 국토교통부령이 정하는 신고서에 **중개사무소등록증을 첨부(휴업 또는 폐업의 경우에 한한다)**하여 등록관청에 미리 신고(**부동산중개업재개·휴업기간 변경신고의 경우에는 전자문서에 의한 신고를 포함한다**)하여야 한다. 법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에도 또한 같다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.>

1 조문

②제1항의 규정에 따른 중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소 등록증을 즉시 반환하여야 한다.

③법제21조제2항에서 "대통령령이 정하는 부득이한 사유"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

1. 질병으로 인한 요양

2. 징집으로 인한 입영

3. 취학

4. 그 밖에 제1호 내지 제3호에 준하는 부득이한 사유

2 판례

3 솔루션

14. 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 개업공인중개사는 체결된 전속중개계약을 3년간 보존해야 한다.
- ②. 중개의뢰인이 전속중개계약의 유효기간 내에 스스로 발견한 상대방과 직접 거래한 경우, 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 중개보수의 50%를 지불할 의무가 있다.
- ③. 중개의뢰인과 개업공인중개사는 전속중개계약의 유효기간을 3월 이상으로 약정할 수 있다.
- ④. 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로써 통지해야 한다.
- ⑤. 개업공인중개사가 중개대상물의 정보를 일간신문에 공개할 때에는 지체 없이 중개의뢰인에게 그 사실을 문서로써 통지해야 한다.

② 중개의뢰인이 전속중개계약의 유효기간 내에 스스로 발견한 상대방과 직접 거래한 경우, 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 중개보수의 50%를 지불할 의무가 있다.

번호 구분 내용

1 조문

■ 공인중개사법 시행규칙 [별지 제15호서식] <개정 2014.7.29>

**전 속 중 개 계 약 서**

( [ ] 매도 [ ] 매수 [ ] 임대 [ ] 임차 [ ] 그 밖의 계약( ) )

중개의뢰인(갑)은 이 계약서에 의하여 뒤쪽에 표시한 중개대상물의 중개를 개업공인중개사(을)에게 의뢰하고 을은 이를 승낙한다.

1. 을의 의무사항

① 을은 갑에게 계약체결 후 2주일에 1회 이

상 중개업무 처리상황을 문서로 통지하여야 한다.

② 을은 이 전속중개계약 체결 후 7일 이내 「공인중개사법」(이하 "법"이라 한다) 제 24조에 따른 부동산거래정보망 또는 일간신문에 중개대상물에 관한 정보를 공개하여야 하며, 중개대상물을 공개한 때에는 지체 없이 갑에게 그 내용을 문서로 통지하여야 한다. 다만, 갑이 비공개를 요청한 경우에는 이를 공개하지 아니한다. (공개 또는 비공개 여부: )

③ 법 제25조 및 같은 법 시행령 제21조에 따라 중개대상물에 관한 확인·설명 의무를 성실하게 이행하여야 한다.

## 2. 갑의 권리·의무 사항

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 갑은 그가 지불하여야 할 중개보수에 해당하는 금액을 을에게 위약금으로 지불하여야 한다. 다만, **제3호의 경우에는 중개보수의 50퍼센트에 해당하는 금액의 범위에서 을이 중개행위를 할 때 소요된 비용(사회통념에 비추어 상당하다고 인정되는 비용을 말한다)을 지불한다.**

1. 전속중개계약의 유효기간 내에 을 외의 다른 개업공인중개사에게 중개를 의뢰하여 거래한 경우

2 서식

2. 전속중개계약의 유효기간 내에 을의 소개에 의하여 알게 된 상대방과 을을 배제하고 거래당사자 간에 직접 거래한 경우

### **3. 전속중개계약의 유효기간 내에 갑이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우**

② 갑은 을이 법 제25조에 따른 중개대상물 확인·설명 의무를 이행하는데 협조하여야 한다.

## 3. 유효기간

이 계약의 유효기간은 년 월 일까지로 한다.

※ 유효기간은 3개월을 원칙으로 하되, 갑과 을이 합의하여 별도로 정한 경우에는 그 기간에 따른다.

## 4. 중개보수

중개대상물에 대한 거래계약이 성립한 경우 갑은 거래가액의 ( )%(또는 원)을 중개보수로 을에게 지급한다.

※ 뒤쪽 별표의 요율을 넘지 않아야 하며, 실

비는 별도로 지급한다.

5. 을의 손해배상 책임

을이 다음의 행위를 한 경우에는 갑에게 그 손해를 배상하여야 한다.

- 1) 중개보수 또는 실비의 과다수령: 차액 환급
- 2) 중개대상물의 확인·설명을 소홀히 하여 재산상의 피해를 발생하게 한 경우: 손해액 배상

6. 그 밖의 사항

이 계약에 정하지 않은 사항에 대하여는 갑과 을이 합의하여 별도로 정할 수 있다.

3 솔루션

15. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 손해배상책임 규정에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁해야 한다.
- ②. 개업공인중개사가 손해배상책임을 보장을 위하여 가입한 보험은 이른바 타인을 위한 손해보험계약의 성질을 가진다.
- ③. 개업공인중개사가 자기의 중개사무로를 타인의 중개행위의 장소로 제공하여 거래당사자에게 재산상 손해를 입힌 경우 개업공인중개사에게 책임이 있다.
- ④. 개업공인중개사의 손해배상책임은 가입한 보증보험의 보장금액을 한도로 한다.
- ⑤. 중개의뢰인이 개업공인중개사에게 소정의 중개보수를 지급하지 아니한 무상중개의 경우에 손해배상의무가 당연히 소멸되는 것은 아니다.

④ 개업공인중개사의 손해배상책임은 가입한 보증보험의 보장금액을 한도로 한다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>대법원 1999. 3. 9. 선고 98다61913 판결</p> <p>부동산중개업법 제19조 제1항, 제3항의 규정에 의하여 부동산중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인에게 재산상의 손해를 입힌 경우 그 손해배상책임을 보장하기 위하여 인·허가 신청을 피보험자로 하여 체결한 인·허가보증보험계약은 중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인에게 재산상의 손해를 입힌 경우 그 손해를 보상하기 위하여 체결된 <b>이른바 타인을 위한 손해보험계약</b>으로서 중개인의 고의 또는 과실로 인하여 재산상의 손해를 입은 중개의뢰인은 당연히 그 계약의 이익을 받아 보험자에게 보험금을 청구할 수 있으므로 중개의뢰인이 보험자에게 보험금을 청구하는 경우 이는 중개의뢰인이 제3자로서 상법 제724조에 의하여 피보험자가 책임질 사고로 입은 손해에 대하여 보험자에게 직접 보상을 청구하는 것으로는 볼 수 없다고 한 사례.</p>
2	판례	<p>대법원 2002. 2. 5. 선고 2001다 71484 판결</p> <p>부동산중개업법 제17조 제1항은 중개업자</p>

가 중개의뢰를 받은 경우에는 당해 중개대상물의 상태·입지·권리관계·법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 기타 대통령령이 정하는 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 서면으로 제시하고 성실·정확하게 설명하여야 한다고 규정하고, 같은 법 제19조 제1항은, 중개업자가 중개행위를 함에 있어 서 고의 또는 과실로 인하여 **거래 당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하고 있는바**, 부동산중개계약에 따른 중개업자의 확인·설명 의무와 이에 위반한 경우의 손해배상 의무는, 이와 성질이 유사한 민법상 위임계약에 있어서 **무상위임의 경우에도 수임인이 수임사무의 처리에 관하여 선량한 관리자의 주의를 기울일 의무가 면제되지 않는 점과 부동산중개업법이 위 조항의 적용 범위를 특별히 제한하지 않고 있는 점 등에 비추어 볼 때, 중개의뢰인이 중개업자에게 소정의 수수료를 지급하지 아니하였다고 해서 당연히 소멸되는 것이 아니다.**

16. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 확인·설명 의무에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 권리관계의 경우 등기사항증명서 등의 근거자료를 권리를 취득하려는 의뢰인에게 제시하여야 한다.

ㄴ. 개업공인중개사의 자료요구에 대해 중개의뢰인이 자료를 제공하지 않은 경우 개업공인중개사는 중개대상물에 대해 조사할 권한이 있다.

ㄷ. 법인의 분사무소에서 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하면서 확인·설명서를 작성한 경우에는 대표자가 서명 및 날인하여야 한다.

ㄹ. 부동산유치권은 확인·설명의 대상이 아니다.

ㅁ. 중개대상물 확인·설명서 서식에 권리관계의 증명근거로 지형도는 명시되어 있지 않다.

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

개업공인중개사는 중개의뢰인의 손해가 보증기간의 보증금 지급한도를 초과하는 손해에 대해서도 배상할 책임이 있는 것이다.

번호	구분	내용
		② ㄴ, ㄷ, ㄹ
		제21조(중개대상물의 확인·설명) ②개업공인중개사는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 법제25조제2항의 규정에 따른 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고, 제3항의 규정에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여야 한다. <개정 2014. 7. 28.>
1	조문	제26조(거래계약서의 작성 등) ①개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 1. 28., 2018. 8. 14.> ②제25조제4항의 규정은 제1항의 규정에 의한 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용한다. ③개업공인중개사는 제1항의 규정에 의하여 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니 된다. <개정 2014. 1. 28.>

	<p style="text-align: center;">제25조(중개대상물의 확인·설명)</p> <p>④제3항의 규정에 의한 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, <b>법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다</b>)가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속 공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다. &lt;개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>2 판례</p> <p style="text-align: center;">ㄹ.</p> <p>제21조(중개대상물의 확인·설명) ①법제 25조제1항의 규정에 따라 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. &lt;개정 2014. 7. 28.&gt;</p> <p>3 솔루션</p> <p>2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 <b>중개대상물의 권리관계에 관한 사항</b></p> <p style="text-align: center;"><b>*유치권은 권리관계이다.</b></p>
--	---

<p>17. 공인중개사법령상 부동산거래신고 정정신청을 할 수 있는 사유로 명시된 경우가 아닌 것을 모두 고른 것은?</p> <p>ㄱ. 주택거래의 중도금 지급일 변경된 경우  ㄴ. 건축물의 종류가 잘못 기재된 경우  ㄷ. 매수인들의 거래지분이 잘못 기재된 경우  ㄹ. 개업공인중개사의 사무소 소재지가 잘못 기재된 경우  ㅁ. 상가건물거래의 잔금 지급일이 변경된 경우</p> <p>①. ㄱ, ㄴ  ②. ㄱ, ㅁ  ③. ㄴ, ㄷ  ④. ㄱ, ㄹ, ㅁ  ⑤. ㄴ, ㄷ, ㄹ</p>	<p style="text-align: center;">② ㄱ, ㅁ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">번호</th> <th style="text-align: center;">구분</th> <th style="text-align: center;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>제5조(부동산 거래계약 신고 내용의 정정 및 변경) ① 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산 거래계약 신고 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 잘못 기재된 경우에는 신고관청에 신고 내용의 <b>정정을 신청</b>할 수 있다. &lt;개정 2017. 5. 30.&gt;</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1. 거래당사자의 주소·전화번호 또는 휴대전화번호</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>2. 거래 지분 비율</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>3. 개업공인중개사의 전화번호·상호 또는 사무소 소재지</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;"><b>4. 거래대상 건축물의 종류</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>5. 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다. 이하 같다)의 지목, 면적, 거래 지분 및 대지권비율</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>② 제1항에 따른 정정신청을 하려는 거래당</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			제5조(부동산 거래계약 신고 내용의 정정 및 변경) ① 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산 거래계약 신고 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 잘못 기재된 경우에는 신고관청에 신고 내용의 <b>정정을 신청</b> 할 수 있다. <개정 2017. 5. 30.>			1. 거래당사자의 주소·전화번호 또는 휴대전화번호			<b>2. 거래 지분 비율</b>			<b>3. 개업공인중개사의 전화번호·상호 또는 사무소 소재지</b>			<b>4. 거래대상 건축물의 종류</b>			5. 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다. 이하 같다)의 지목, 면적, 거래 지분 및 대지권비율			② 제1항에 따른 정정신청을 하려는 거래당
번호	구분	내용																							
		제5조(부동산 거래계약 신고 내용의 정정 및 변경) ① 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산 거래계약 신고 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 잘못 기재된 경우에는 신고관청에 신고 내용의 <b>정정을 신청</b> 할 수 있다. <개정 2017. 5. 30.>																							
		1. 거래당사자의 주소·전화번호 또는 휴대전화번호																							
		<b>2. 거래 지분 비율</b>																							
		<b>3. 개업공인중개사의 전화번호·상호 또는 사무소 소재지</b>																							
		<b>4. 거래대상 건축물의 종류</b>																							
		5. 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다. 이하 같다)의 지목, 면적, 거래 지분 및 대지권비율																							
		② 제1항에 따른 정정신청을 하려는 거래당																							

사자 또는 개업공인중개사는 법제3조제4항에 따라 발급받은 신고필증에 정정 사항을 표시하고 해당 정정 부분에 서명 또는 날인을 하여 신고관청에 제출하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 사항을 정정하는 경우에는 해당 거래당사자 일방이 단독으로 서명 또는 날인하여 정정을 신청할 수 있다.

1 조문

③ 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산 거래계약 신고 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 변경된 경우에는 「부동산등기법」에 따른 부동산에 관한 등기신청 전에 신고관청에 신고 내용의 **변경을 신고**할 수 있다. <개정 2017. 5. 30.>

1. 거래 지분 비율

2. 거래 지분

3. 거래대상 부동산등의 면적

4. 계약의 조건 또는 기한

5. 거래가격

**6. 중도금·잔금 및 지급일**

7. 공동매수의 경우 일부 매수인의 변경(매수인 중 일부가 제외되는 경우만 해당한다)

8. 거래대상 부동산등이 다수인 경우 일부 부동산등의 변경(거래대상 부동산등 중 일부가 제외되는 경우만 해당한다)

④ 제3항에 따른 변경신고를 하는 거래당사자 또는 개업공인중개사는 별지 제5호서식의 부동산거래계약 변경 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출하여야 한다. 다만, 부동산등의 면적 변경이 없는 상태에서 거래가격이 변경된 경우에는 거래계약서 사본 등 그 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여야 한다.

⑤ 제2항에 따른 정정신청 또는 제4항에 따른 변경신고를 받은 신고관청은 정정사항 또는 변경사항을 확인한 후 지체 없이 해당 내용을 정정 또는 변경하고, 정정사항 또는 변경사항을 반영한 신고필증을 재발급하여야 한다.

2 판례

3 솔루션

18. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 지적공부와 등기부상 토지의 지목이 다른 경우 지적공부를 기준으로 확인·설명해야 한다.
- ②. 건물의 소유자는 건물과 법정지상권 중 건물만을 처분하는 것은 가능하다.
- ③. 건물소유를 목적으로 한 토지임차인이 그 지상건물에 대해 소유권보존등기를 하면 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.
- ④. 당사자 사이에 지료에 관한 합의가 없는 법정지상권의 경우, 토지소유자는 2년간의 지료연체를 이유로 법정지상권의 소멸청구를 할 수 없다.
- ⑤. 토지에 저당권이 설정된 후 토지소유자가 그 위에 건물을 건축하였다가 경매로 인하여 그 토지와 지상 건물의 소유가 달라진 경우 토지소유자는 관습상의 법정지상권을 취득한다.

⑤ 토지에 저당권이 설정된 후 토지소유자가 그 위에 건물을 건축하였다가 경매로 인하여 그 토지와 지상 건물의 소유가 달라진 경우 토지소유자는 관습상의 법정지상권을 취득한다.

번호	구분	내용
1	조문	제366조(법정지상권) 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속한 경우에는 토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다. 그러나 지료는 당사자의 청구에 의하여 법원이 이를 정한다.

2003다26051 판결

**민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할 경우에 한하여 인정되며,**

토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 그 지상에 토지소유자에 의한 건물의 건축이 개시되기 이전이었다면, 건물이 없는 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 근저당권자가 토지소유자에 의한 건물의 건축에 동의하였다고 하더라도 그러한 사정은 주관적 사항이고 공시할 수도 없는 것이어서 토지를 낙찰받는 제3자로서는 알 수 없는 것이므로 그와 같은 사정을 들어 법정지상권의 성립을 인정한다면 토지 소유권을 취득하려는 제3자의 법적 안정성을 해하는 등 법률관계가 매우 불명확하게 되므로 법정지상권이 성립되지 않는다.

민법 제366조 법정지상권의 성립요건에 대해서 알아보자.

- 1. 저당권 설정당시 토지 위에 건물이 존재
- 2. 저당권 설정당시에 토지와 건물이 동일인의 소유에 속할 것
- 3. 토지와 건물의 어느 한쪽에 저당권이 설정될 것
- 4. 경매로 토지와 건물의 소유자가 달라질 것

19. 공인중개사법상 중개에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 개업공인중개사가 임대차계약을 알선한 후 보증금의 지급, 목적물의 인도, 확정일자 취득 등과 같은 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여한 행위는 중개행위에 해당한다.
- ②. 공인중개사 자격증을 대여 받아 중개사무소를 운영하는 甲이 오피스텔의 임차를 의뢰한 乙과 직접 거래당사자로서 임대차계약을 체결한 것은 중개행위에 해당한다.
- ③. 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 '중개업'을 한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ④. 개업공인중개사의 자격요건에 관한 공인중개사법령상의 규정들은 중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 하는 자가 거래당사자와 체결한 중개보수 지급약정의 사법상 효력을 제한하는 강행법규에 해당한다.
- ⑤. 개업공인중개사가 상업용 건축물 및 주택의 분양을 대행한 것은 중개

② 공인중개사 자격증을 대여 받아 중개사무소를 운영하는 甲이 오피스텔의 임차를 의뢰한 乙과 직접 거래당사자로서 임대차계약을 체결한 것은 중개행위에 해당한다.

번호	구분	내용
1	조문	대법원 2011. 4. 14. 선고 2010다 101486 판결

업으로 볼 수 없다.

2	판례	갑이 공인중개사 자격증과 중개사무소 등록증을 대여받아 중개사무소를 운영하던 중 오피스텔을 임차하기 위하여 위 중개사무소를 방문한 을에게 자신이 오피스텔을 소유하고 있는 것처럼 가장하여 직접 거래당사자로서 임대차계약을 체결한 사안에서, 비록 임대차 계약서의 중개사란에 중개사무소의 명칭이 기재되고, 공인중개사 명의로 작성된 중개대상물 확인·설명서가 교부되었다고 하더라도, 갑의 위 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래당사자 사이의 임대차를 알선·중개하는 행위에 해당한다고 볼 수 없다고 한 사례.
3	솔루션	합격은 사뿐사뿐

20. 토지를 매수하면서 부동산거래계약신고를 하는 경우 다음 설명 중 옳은 것은?

- ①. 부동산거래계약신고는 탈세 및 투기를 방지하기 위한 것이므로 관할 세무서에 신고를 해야 한다.
- ②. 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우 거래당사자가 부동산거래계약신고를 하면 개업공인중개사는 신고의무가 없다.
- ③. 외국인은 부동산거래계약 신고서 작성 시 대한민국 국민과 달리 토지 매수용도를 표시해야 한다.
- ④. 부동산거래계약 신고서의 신고사항에는 실제 거래가격 및 기준시가가 포함되어야 한다.
- ⑤. 2 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 부동산거래계약 신고서의 물건 거래금액란에는 합산액을 기재한다.

③ 외국인은 부동산거래계약 신고서 작성 시 대한민국 국민과 달리 토지매수용도를 표시해야 한다.		
번호	구분	내용
1	조문	법개정
<p>■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제6호서식] &lt;개정 2017. 5. 30.&gt;</p> <p><b>[ ] 외국인 부동산등 취득 신고서</b></p> <p><b>[ ] 외국인 부동산등 계속보유 신고서</b></p> <p><b>[ ] 외국인 토지 취득 허가신청서</b></p> <p>신고(신청)사항</p> <p>⑪ 취득 용도</p>		
3	솔루션	

21. 공인중개사법령상 과태료 부과대상자와 부과기관의 연결이 옳은 것은?

- ①. 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 아니한 자 - 시·도지사
- ②. 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 자 - 등록관청
- ③. 중개사무소등록증을 게시하지 아니한 자 - 국토교통부장관
- ④. 공제사업 운용실적을 공시하지 아니한 자 - 시·도지사
- ⑤. 옥외광고물에 성명을 표기하지 아니한 자 - 등록관청

⑤ 옥외광고물에 성명을 표기하지 아니한 자 - 등록관청		
번호	구분	내용
제51조(과태료) ① 삭제 <2014. 1. 28.>		
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 5. 21.>		



1. 제24조제3항을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 얻지 아니하거나 운영규정의 내용을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 자

1의2. 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

2. 삭제 <2014. 1. 28.>

3. 삭제 <2014. 1. 28.>

4. 삭제 <2014. 1. 28.>

5. 삭제 <2014. 1. 28.>

5의2. 제34조제4항에 따른 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 자

6. 제37조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 거래정보사업자

7. 제42조제5항을 위반하여 공제사업 운용 실적을 공시하지 아니한 자

8. 제42조의4에 따른 공제업무의 개선명령을 이행하지 아니한 자

8의2. 제42조의5에 따른 임원에 대한 징계·해임의 요구를 이행하지 아니하거나 시정명령을 이행하지 아니한 자

9. 제42조의3 또는 제44조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 자

10. 삭제 <2014. 1. 28.>

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.  
<개정 2013. 6. 4.>

1. 제17조를 위반하여 중개사무소등록증을 게시하지 아니한 자

1 조문

**2. 제18조제1항 또는 제3항을 위반하여 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소", "부동산중개"라는 문자를 사용하지 아니한 자 또는 옥외 광고물에 성명을 표기하지 아니하거나 거짓으로 표기한 자**

2의2. 제18조의2제1항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자

3. 제20조제1항을 위반하여 중개사무소의 이전신고를 하지 아니한 자

4. 제21조제1항을 위반하여 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경신고를 하지 아니한 자

5. 제30조제5항을 위반하여 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 아니하거나 관계증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 아니한 자

6. 제35조제3항 또는 제4항을 위반하여 공

인증개사자격증을 반납하지 아니하거나 공  
인증개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를  
제출하지 아니한 자 또는 거짓으로 공인증개  
사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한  
자

7. 제38조제4항을 위반하여 중개사무소등  
등록을 반납하지 아니한 자

④ 삭제 <2014. 1. 28.>

⑤ 제2항 및 제3항에 따른 과태료는 대통령  
령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 자가  
각각 부과·징수한다. <개정 2013. 6. 4.,  
2014. 1. 28., 2016. 12. 2.>

1. 제2항제1호, 제6호부터 제8호까지, 제8  
호의2 및 제9호의 경우: 국토교통부장관

2. 제2항제5호의2 및 제3항제6호의 경우:  
시·도지사

3. 삭제 <2014. 1. 28.>

4. 제2항제1호의2, **제3항제1호·제2호·**  
제2호의2, 제3호부터 제5호까지 및 제7호  
의 경우: **등록관청**

⑥ 삭제 <2009. 4. 1.>

⑦ 삭제 <2009. 4. 1.>

⑧ 삭제 <2009. 4. 1.>

⑨ 삭제 <2009. 4. 1.>

⑩ 삭제 <2014. 1. 28.>

[전문개정 2008. 6. 13.]

2 판례 합격은 사뿐사뿐

3 솔루션

22. 공인증개사법령상 포상금에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 포상금은 1건당 50만원으로 한다.
- ②. 포상금의 지급에 소요되는 비용은 그 일부를 공인증개사협회에서 보조할 수 있다.
- ③. 국토교통부장관은 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자를 신고한 자에 대하여 포상금을 지급할 수 있다.
- ④. 포상금지급신청서를 제출받은 국토교통부장관은 포상금지급결정일로부터 3월 이내에 포상금을 지급해야 한다.
- ⑤. 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다.

① 포상금은 1건당 50만원으로 한다.

번호	구분	내용
		제46조(포상금) ①등록관청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다.
		1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
		2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
		3. 중개사무소등록증 또는 공인증개사자격증을 다른 사람에게 양도·대여하거나 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자

②제1항의 규정에 의한 포상금의 지급에 소요되는 비용은 대통령령이 정하는 바에 따라 그 일부를 국고에서 보조할 수 있다.

제37조(포상금) ①법제46조제1항의 규정에 따른 포상금은 1건당 50만원으로 한다.

②제1항의 규정에 따른 포상금은 법제46조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 행정기관에 의하여 발각되기 전에 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에게 그 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.

1 조문

③법제46조제2항의 규정에 따라 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50이내로 한다.

④그 밖에 포상금의 지급방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

제28조(포상금의 지급) ①영제37조의 규정에 따른 포상금을 지급받고자 하는 자는 별지 제28호서식의 포상금지급신청서를 등록관청에 제출하여야 한다.

②제1항의 규정에 따라 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 그 사건에 관한 수사기관의 처분내용을 조회한 후 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.

③등록관청은 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고 또는 고발한 경우에는 영제37조제1항의 규정에 따른 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다. 다만, 포상금을 지급받을 자가 배분방법에 관하여 미리 합의하여 포상금의 지급을 신청한 경우에는 그 합의된 방법에 따라 지급한다.

④등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 최초로 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급한다.

2 판례

3 솔루션

23. 공인중개사법령상 공인중개사협회에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
- ②. 창립총회에는 서울특별시에서는 100인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 20인 이상의 회원이 참여해야 한다.
- ③. 공인중개사법에서는 협회에 시·도지부를 둘 의무를 부과하고 있다.
- ④. 공인중개사협회는 부동산 정보제공에 관한 업무를 수행할 수 있다.
- ⑤. 공인중개사협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고해야 한다.

③ 공인중개사법에서는 협회에 시·도지부를 둘 의무를 부과하고 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

제41조(협회의 설립) ①개업공인중개사인 공인중개사(부칙 제6조제2항의 규정에 의하

	<p>여 이 법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 포함한다)는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공인중개사협회(이하 "협회"라 한다)를 설립할 수 있다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>②협회는 법인으로 한다.</p> <p>1    <b>조문</b>    ③협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다. &lt;개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.&gt;</p> <p>                  ④협회는 정관으로 정하는 바에 따라 시·도에 지부를, 시(구가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정시를 말한다)·군·구에 지회를 둘 수 있다. &lt;개정 2008. 6. 13., 2013. 6. 4.&gt;</p> <p>                  ⑤협회의 설립 및 설립인가의 신청 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>2    <b>판례</b></p> <p>3    <b>솔루션</b></p>
--	---

<p>24. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 금지행위에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 개업공인중개사는 건축물의 매매를 업으로 해서는 안된다.  ②. 개업공인중개사는 부동산거래에서 거래당사자 쌍방을 대리해서는 안된다.  ③. 개업공인중개사는 사례비 명목으로 공인중개사법령상의 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받아서는 안된다.  ④. 공인중개사법 등 관련 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개보수 약정은 그 전부가 무효이다.  ⑤. 등록관청은 개업공인중개사가 금지행위를 한 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.</p>	<p>④ 공인중개사법 등 관련 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개보수 약정은 그 전부가 무효이다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>조문</td> <td> <p>대법원 2007. 12. 20. 선고 2005다32159 전원합의체 판결</p> <p>구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제 7638호 ‘공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률’로 전문 개정되기 전의 것)은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산중개 업무를 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호에 기여함을 입법목적으로 하고 있으므로(제1조), 중개수수료의 한도를 정하는 한편 이를 초과하는 수수료를 받지 못하도록 한 같은 법 및 같은 법 시행규칙 등 관련 법령 또는 그 한도를 초과하여 받기로 한 중개수수료 약정의 효력은 이와 같은 입법목적에 맞추어 해석되어야 한다. 그뿐 아니라, 중개업자가 구 부동산중개업법 등 관련 법령에 정한 한도를 초과하여 수수료를 받는 행위는 물론 위와 같은 금지규정 위반 행위에 의하여 얻은 중개수수료 상당의 이득을 그대로 보유하게 하는 것은 투기적·탈법적 거래를 조장하여 부동산거래질서의 공정성을 해할 우려가 있고, 또한 구 부동산중개업법 등 관</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>판례</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	조문	<p>대법원 2007. 12. 20. 선고 2005다32159 전원합의체 판결</p> <p>구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제 7638호 ‘공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률’로 전문 개정되기 전의 것)은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산중개 업무를 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호에 기여함을 입법목적으로 하고 있으므로(제1조), 중개수수료의 한도를 정하는 한편 이를 초과하는 수수료를 받지 못하도록 한 같은 법 및 같은 법 시행규칙 등 관련 법령 또는 그 한도를 초과하여 받기로 한 중개수수료 약정의 효력은 이와 같은 입법목적에 맞추어 해석되어야 한다. 그뿐 아니라, 중개업자가 구 부동산중개업법 등 관련 법령에 정한 한도를 초과하여 수수료를 받는 행위는 물론 위와 같은 금지규정 위반 행위에 의하여 얻은 중개수수료 상당의 이득을 그대로 보유하게 하는 것은 투기적·탈법적 거래를 조장하여 부동산거래질서의 공정성을 해할 우려가 있고, 또한 구 부동산중개업법 등 관</p>	2	판례	
번호	구분	내용								
1	조문	<p>대법원 2007. 12. 20. 선고 2005다32159 전원합의체 판결</p> <p>구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제 7638호 ‘공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률’로 전문 개정되기 전의 것)은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산중개 업무를 적절히 규율함으로써 부동산중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호에 기여함을 입법목적으로 하고 있으므로(제1조), 중개수수료의 한도를 정하는 한편 이를 초과하는 수수료를 받지 못하도록 한 같은 법 및 같은 법 시행규칙 등 관련 법령 또는 그 한도를 초과하여 받기로 한 중개수수료 약정의 효력은 이와 같은 입법목적에 맞추어 해석되어야 한다. 그뿐 아니라, 중개업자가 구 부동산중개업법 등 관련 법령에 정한 한도를 초과하여 수수료를 받는 행위는 물론 위와 같은 금지규정 위반 행위에 의하여 얻은 중개수수료 상당의 이득을 그대로 보유하게 하는 것은 투기적·탈법적 거래를 조장하여 부동산거래질서의 공정성을 해할 우려가 있고, 또한 구 부동산중개업법 등 관</p>								
2	판례									

런 법령의 주된 규율대상인 부동산의 거래가 격이 높고 부동산중개업소의 활용도 또한 높은 실정에 비추어 부동산 중개수수료는 국민개개인의 재산적 이해관계 및 국민생활의 편의에 미치는 영향이 매우 커 이에 대한 규제가 강하게 요청된다. 그렇다면, 앞서 본 입법 목적을 달성하기 위해서는 고액의 수수료를 수령한 부동산 중개업자에게 행정적 제재나 형사적 처벌을 가하는 것만으로는 부족하고 구 부동산중개업법 등 관련 법령에 정한 한도를 초과한 중개수수료 약정에 의한 경제적 이익이 귀속되는 것을 방지하여야 할 필요가 있으므로, 부동산 중개수수료에 관한 위와 같은 규정들은 중개수수료 약정 중 소정의 한도를 초과하는 부분에 대한 사법상의 효력을 제한하는 이른바 강행법규에 해당하고, 따라서 구 부동산중개업법 등 관련 법령에서 정한 **한도를 초과하는 부동산 중개수수료 약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다.**

3 솔루션

25. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록을 반드시 취소해야 하는 경우가 아닌 것은?

- ①. 개업공인중개사가 공인중개사법에 의한 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우
- ②. 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
- ③. 개업공인중개사가 다른 사람에게 자기의 상호를 사용하여 중개업무를 하게 한 경우
- ④. 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사인 법인의 임원이 된 경우
- ⑤. 개업공인중개사가 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

① 개업공인중개사가 공인중개사법에 의한 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우

번호	구분	내용
		제38조(등록의 취소) ①등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.>
		1. 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
		2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
		3. 제10조제1항제2호 내지 제6호·제11호·제12호의 규정에 의한 결격사유에 해당하게 된 경우. 다만, 동항제12호의 규정에 의한 결격사유에 해당하는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
		4. 제12조제1항의 규정을 위반하여 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
		5. 제12조제2항의 규정을 위반하여 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 된 경우
		6. 제19조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우
		7. 업무정지기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한

경우

8. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

②등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 **취소할 수 있다.** <개정 2011. 5. 19., 2014. 1. 28.>

1. 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우

1 조문 2. 제13조제1항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우

3. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 경우

4. 제14조제1항의 규정을 위반하여 겸업을 한 경우

5. 제21조제2항의 규정을 위반하여 계속하여 6월을 초과하여 휴업한 경우

6. 제23조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니하거나 중개의뢰인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우

7. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우

**8. 제30조제3항의 규정에 의한 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우**

9. 제33조 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우

10. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우(제1항제8호에 해당하는 경우를 제외한다)

11. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체(독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제2조제4호의 사업자단체를 말한다. 이하 같다) 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조를 위반하여 같은 법제27조 또는 제28조에 따른 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우

③등록관청은 제1항제2호 내지 제8호 및 제2항 각 호의 사유로 중개사무소의 개설등록을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.

④제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 등록관청에 반납하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

2 판례

3 솔루션

26. 공인중개사법령상 벌칙에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 공인중개사법에 의한 과태료의 부과기준은 국토교통부령으로 정한다.
- ②. 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ③. 업무상 알게 된 비밀을 누설한 개업공인중개사는 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 아니한다.
- ④. 소속공인중개사사 중개업무에 관하여 벌칙에 처해질 위반행위를 한 때에는 그 행위를 벌하는 외에 그 개업공인중개사에 대하여도 동일한 금액의 벌금형을 과한다.
- ⑤. 개업공인중개사가 소속공인중개사의 위반행위를 방지하기 위해 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리 하지 않았다면 2분의 1의 범위 내에서 그 형을 감경할 수 있다.

③ 업무상 알게 된 비밀을 누설한 개업공인중개사는 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 아니한다.

번호	구분	내용
		법개정됨
		제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <b>3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금</b> 에 처한다. <개정 2016. 12. 2.>
		1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
		2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
		3. 제33조제5호 내지 제7호의 규정을 위반한 자
		제49조(벌칙) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <b>1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금</b> 에 처한다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>
1	조문	1. 제7조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자
		2. 제8조의 규정을 위반하여 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
		3. 제12조의 규정을 위반하여 이종으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자
		4. 제13조제1항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 자
		5. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 자
		6. 제18조제2항의 규정을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
		6의2. 제18조의2제2항을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자
		7. 제19조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하

	<p>거나 중개사무소등록증을 양수·대여받은 자</p> <p>8. 제24조제4항의 규정을 위반하여 정보를 공개한 자</p> <p>9. 제29조제2항의 규정을 위반하여 업무상 비밀을 누설한 자</p> <p>10. 제33조제1호 내지 제4호의 규정을 위반한 자</p> <p>②제29조제2항의 규정에 위반한 자는 <b>피해자의 명시한 의사에 반하여 별하지 아니한다.</b></p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p>
--	---

<p>27. 공인중개사법령상 벌칙의 최고한도가 다른 것은?</p> <p>①. 2 이상의 중개사무소에 소속된 자</p> <p>②. 다른 사람의 공인중개사자격증을 대여받은 자</p> <p>③. 임시 중개시설물을 설치한 자</p> <p>④. 중개의뢰인과 직접 거래를 한 개업공인중개사</p> <p>⑤. 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그에게 자기의 명의를 이용하게 한 개업공인중개사</p>	<p>④ 중개의뢰인과 직접 거래를 한 개업공인중개사</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="861 952 925 996">번호</th> <th data-bbox="925 952 1021 996">구분</th> <th data-bbox="1021 952 1508 996">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <b>3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금</b>에 처한다. &lt;개정 2016. 12. 2.&gt;</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td><b>3. 제33조제5호 내지 제7호의 규정을 위반한 자</b></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>제49조(벌칙) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. &lt;개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.&gt;</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>1. 제7조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>2. 제8조의 규정을 위반하여 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>3. 제12조의 규정을 위반하여 이종으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>4. 제13조제1항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 자</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>5. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 자</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <b>3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금</b> 에 처한다. <개정 2016. 12. 2.>			1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자			2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자			<b>3. 제33조제5호 내지 제7호의 규정을 위반한 자</b>			제49조(벌칙) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>			1. 제7조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자			2. 제8조의 규정을 위반하여 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자			3. 제12조의 규정을 위반하여 이종으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자			4. 제13조제1항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 자			5. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 자
번호	구분	내용																																
		제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 <b>3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금</b> 에 처한다. <개정 2016. 12. 2.>																																
		1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자																																
		2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자																																
		<b>3. 제33조제5호 내지 제7호의 규정을 위반한 자</b>																																
		제49조(벌칙) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>																																
		1. 제7조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자																																
		2. 제8조의 규정을 위반하여 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자																																
		3. 제12조의 규정을 위반하여 이종으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자																																
		4. 제13조제1항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 자																																
		5. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 자																																



	<p>6. 제18조제2항의 규정을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자</p> <p>6의2. 제18조의2제2항을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자</p> <p>7. 제19조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하거나 중개사무소등록증을 양수·대여받은 자</p> <p>8. 제24조제4항의 규정을 위반하여 정보를 공개한 자</p> <p>9. 제29조제2항의 규정을 위반하여 업무상 비밀을 누설한 자</p> <p><b>10. 제33조제1호 내지 제4호의 규정을 위반한 자</b></p> <p>②제29조제2항의 규정에 위반한 자는 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 아니한다.</p> <p>제33조(금지행위) 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제3조의 규정에 의한 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위</li> <li>2. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위</li> <li>3. 사례·중여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위</li> <li>4. 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위</li> <li>5. 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위</li> </ol> <p><b>6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>7. 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위</li> </ol>
1	조문
2	판례
3	솔루션

28. 공인중개사법령상 공인중개사 자격정지의 절차에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 등록관청은 공인중개사가 자격정지처분 사유에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보해야 한다.
- ②. 시·도지사는 공인중개사의 자격을 정지하고자 하는 경우에는 청문을 실시해야 한다.
- ③. 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격정지처분을 한다.
- ④. 시·도지사는 공인중개사의 자격정지처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고해야 한다.
- ⑤. 공인중개사의 자격이 정지된 자는 자격정지처분을 받은 날로부터 7일 이내에 자격증을 교부한 시·도지사에게 그 자격증을 반납해야 한다.

① 등록관청은 공인중개사가 자격정지처분 사유에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보해야 한다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>제36조(자격의 정지) ①시·도지사는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다. &lt;개정 2009. 4. 1.&gt;</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제12조제2항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우</li> <li>2. 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우</li> <li>3. 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우</li> <li>4. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우</li> <li>5. 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우</li> <li>6. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우</li> <li>7. 제33조 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우</li> </ol> <p><b>②등록관청은 공인중개사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보하여야 한다.</b></p> <p>③제1항의 규정에 의한 자격정지의 기준은 국토교통부령으로 정한다. &lt;개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.&gt;</p> <p>제29조(공인중개사의 자격취소 또는 자격정지) ①법 제35조의 규정에 따른 공인중개사의 자격취소처분 및 법 제36조의 규정에 따른 자격정지처분은 그 공인중개사자격증(이하 "자격증"이라 한다)을 교부한 시·도지사가 행한다.</p> <p>②자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격취소처분 또는 자격정지처분에 필요한 절차를 모</p>

두 이행한 후 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보하여야 한다.

③시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

2 판례

3 솔루션

29. 공인중개사법 시행규칙상 개업공인중개사 업무정지의 기준기간으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

위반행위	업무정지기준
○ 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우	6월
○ 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 않은 경우	3월
○ 중개대상물 확인·설명서에 서명·날인을 하지 않은 경우	3월
○ 거래계약서에 서명·날인을 하지 않은 경우	3월
○ 등록하지 않은 인장을 사용한 경우	3월

- ①. 1개
- ②. 2개
- ③. 3개
- ④. 4개
- ⑤. 5개

⑤ 5개

번호	구분	내용
1	조문	

[별표 2] <개정 2015.1.6.>

개업공인중개사 업무정지의 기준(제25조 관련)

4. 법 제24조제7항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우-6월

2 서식 7. 법 제25조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우-3월

8. 법 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물 확인·설명서에 서명·날인을 하지 아니한 경우-3월

10. 법 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명·날인을 하지 아니한 경우-3월

2. 법 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우-3월

3 솔루션

30. 공인중개사인 개업공인중개사가 국내에서 토지를 취득하고자 하는 외국인에게 한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체도 「부동산거래신고등에 관한 법률」 상 외국인에 속한다.
- ②. 외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 계약을 체결한 경우에는 원칙적으로 계약체결일부터 60일 이내에 토지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고해야 한다.
- ③. 「부동산거래신고등에 관한 법률」에 따라 토지취득의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ④. 외국인이 「문화재보호법」에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역에 있는 토지를 취득하고자 하는 경우에는 원칙적으로 토지소재지를 관할하는 시장·군수·구청장으로부터 토지취득허가를 받아야 한다.
- ⑤. 외국인등이 경매로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.

③ 「부동산거래신고등에 관한 법률」에 따라 토지취득의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

번호	구분	내용
1	조문	□부동산거래신고등에 관한 법률
		<p><b>제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ①</b> <u>외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.</u></p>
		<p>② 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.</p>
		<p>③ 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.</p>
		<p>제26조(벌칙) ① 제9조제1항에 따른 <b>허가를 받지 아니하고</b> 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.</p>
		<p>② 제11조제1항에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.</p>
		<p>③ 제21조에 따른 허가 취소, 처분 또는 조치명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p>
		<p>제28조(과태료) ① 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자 또는 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.</p>
		<p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</p>
		<p>1. 제3조제1항, 제2항 또는 제3항을 위반하여 같은 항에 따른 신고를 하지 아니한 자(공동신고를 거부한 자를 포함한다)</p>
		<p>2. 제4조제1호를 위반하여 개업공인중개사</p>

--	--

<p>31. 농지를 매수하고자 하는 의뢰인(법인 제외)에게 개업공인중개사가 설명한 내용으로 틀린 것은?</p> <p>①. 주말·체험영농의 목적으로 농지를 소유하는 경우 세대원 전부가 소유하는 총면적이 1천제곱미터 미만이어야 한다.</p> <p>②. 주말·체험영농의 목적인 경우에도 농지취득자격증명을 발급받아야 한다.</p> <p>③. 농지임대가 예외적으로 허용되는 농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우 그 임대차계약은 서면 계약을 원칙으로 한다.</p> <p>④. 임대농지를 양수한 자는 「농지법」에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.</p> <p>⑤. 5년간 농업경영을 하다가 이농(離農)하는 경우 총 1만제곱미터까지만 소유할 수 있다</p>	
---	--

	<p>에게 제3조에 따른 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구한 자</p> <p>3. 제4조제3호를 위반하여 거짓으로 제3조에 따른 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조한 자</p> <p>4. 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 외의 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자</p> <p>③ 제3조제1항·제2항·제3항 또는 제4조제2호를 위반하여 그 신고를 거짓으로 한 자에게는 해당 부동산등의 취득가액의 100분의 5 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다.</p> <p><b>④ 제8조제1항에 따른 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.</b></p> <p>⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. 제8조제2항에 따른 취득의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자</p> <p>2. 제8조제3항에 따른 토지의 계속보유 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자</p> <p>⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청이 부과·징수한다. 이 경우 개업공인중개사에게 과태료를 부과한 신고관청은 부과일부터 10일 이내에 해당 개업공인중개사의 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에 과태료 부과 사실을 통보하여야 한다.</p>
2	판례
3	솔루션

	<p>⑤ 5년간 농업경영을 하다가 이농(離農)하는 경우 총 1만제곱미터까지만 소유할 수 있다.</p>	
번호	구분	내용
		<p>제7조(농지 소유 상한) ①상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자는 그 상속 농지 중에서 총 1만제곱미터까지만 소유할 수 있다.</p> <p><b>②대통령령으로 정하는 기간 이상 농업경영을 한 후 이농한 자는 이농 당시 소유 농지에서 총 1만제곱미터까지만 소유할 수 있다.</b></p> <p>③주말·체험영농을 하려는 자는 총 1천제곱미터 미만의 농지를 소유할 수 있다. 이 경우 면적 계산은 그 세대원 전부가 소유하는 총 면적으로 한다.</p>
1	조문	

32. 개업공인중개사의 매수신청대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 모든 개업공인중개사가 매수신청대리인으로 등록할 수 있는 것은 아니다.  
 ②. 공인중개사인 개업공인중개사는 매수신청대리인으로 등록하지 않더라도 경매대상 부동산에 대한 권리분석 및 알선을 할 수 있다.  
 ③. 매수신청대리인은 부도임대주택의 경매에 있어서 「임대주택법」의 규정에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고를 대리할 수 있다.  
 ④. 매수신청대리인은 매수신청대리 대상물의 권리관계, 경제적 가치, 매수인이 부담해야 할 사항 등에 대하여 위임인에게 성실·정확하게 설명하고 등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시해야 한다.  
 ⑤. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목은 중개대상물이 될 수 있으나 매수신청대리의 대상물이 될 수 없다.

④제23조제1항제7호에 따라 농지를 임대하거나 사용대하는 경우에는 제1항 또는 제2항에도 불구하고 소유 상한을 초과할지라도 그 기간에는 그 농지를 계속 소유할 수 있다.  
 <개정 2015. 7. 20.>

제4조(이농당시의 소유농지를 계속하여 소유할 수 있는 자의 농업경영기간) 법제6조제2항제5호·법제7조제2항 및 법 제23조제1항제7호나목에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 **8년을 말한다.** <개정 2016. 1. 19.>

2 판례  
 3 솔루션

33. 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사가 매수신청대리의 위임을 받은 경우 그 업무에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 매수신청인은 대법원규칙이 정하는 바에 따라 집행법원이 정하는 금액과 방법에 맞는 보증을 집행관에게 제공해야 한다.  
 ②. 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.

⑤ 「입목에 관한 법률」에 따른 입목은 중개대상물이 될 수 있으나 매수신청대리의 대상물이 될 수 없다.

번호	구분	내용
		공인중개사 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙
		제3조(매수신청대리의 대상물) 이 규칙에 의한 매수신청대리의 대상물은 다음 각 호와 같다. <개정 2017. 5. 25.>
1	조문	1. 토지 2. 건물 그 밖의 토지의 정착물 <b>3. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목</b> 4. 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단, 광업재단 5. 삭제 <2017. 5. 25.>
2	판례	
3	솔루션	

33. 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사가 매수신청대리의 위임을 받은 경우 그 업무에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 매수신청인은 대법원규칙이 정하는 바에 따라 집행법원이 정하는 금액과 방법에 맞는 보증을 집행관에게 제공해야 한다.  
 ②. 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.

③ 공유물지분이 경매되는 경우, 공유자는 매각기일까지 보증을 제공하더라도 최고매수신고가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선 매수하겠다는 신고를 할 수 없다.

<p>③. 공유물지분이 경매되는 경우, 공유자는 매각기일까지 보증을 제공하더라도 최고매수신고가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선 매수하겠다는 신고를 할 수 없다.</p> <p>④. 차순위매수신고인은 매수인이 대금을 모두 지급하면 매수의 책임이 없게 되며, 즉시 매수신청의 보증을 돌려줄 것을 요구할 수 있다.</p> <p>⑤. 임대주택 임차인의 우선매수신고에 따라 임차인을 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우, 매수신청대리인은 그 차순위매수신고인의 지위를 포기할 수 있다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>민사집행법</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>제140조(공유자의 우선매수권) ①공유자는 매각기일까지 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>조문</td> <td>②제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 그 공유자에게 매각을 허가하여야 한다.  ③여러 사람의 공유자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 제2항의 절차를 마친 때에는 특별한 협의가 없으면 공유지분의 비율에 따라 채무자의 지분을 매수하게 한다.  ④제1항의 규정에 따라 공유자가 우선매수 신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 제114조의 차순위매수신고인으로 본다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>판례</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>솔루션</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			민사집행법			제140조(공유자의 우선매수권) ①공유자는 매각기일까지 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.	1	조문	②제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 그 공유자에게 매각을 허가하여야 한다.  ③여러 사람의 공유자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 제2항의 절차를 마친 때에는 특별한 협의가 없으면 공유지분의 비율에 따라 채무자의 지분을 매수하게 한다.  ④제1항의 규정에 따라 공유자가 우선매수 신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 제114조의 차순위매수신고인으로 본다.	2	판례		3	솔루션	
번호	구분	내용																	
		민사집행법																	
		제140조(공유자의 우선매수권) ①공유자는 매각기일까지 제113조에 따른 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 채무자의 지분을 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.																	
1	조문	②제1항의 경우에 법원은 최고가매수신고가 있더라도 그 공유자에게 매각을 허가하여야 한다.  ③여러 사람의 공유자가 우선매수하겠다는 신고를 하고 제2항의 절차를 마친 때에는 특별한 협의가 없으면 공유지분의 비율에 따라 채무자의 지분을 매수하게 한다.  ④제1항의 규정에 따라 공유자가 우선매수 신고를 한 경우에는 최고가매수신고인을 제114조의 차순위매수신고인으로 본다.																	
2	판례																		
3	솔루션																		

<p>34. 甲과 乙은 개업공인중개사의 중개로 단독주택을 보증금 2,000만원, 월차임 20만원으로 임대차계약을 체결하였다. 공인중개사법령상 중개보수의 산정시 적용되는 거래금액은?</p> <p>①. 3,000만원 ②. 3,200만원 ③. 3,400만원 ④. 3,600만원 ⑤. 4,000만원</p>	<p style="text-align: center;">③ 3,400만원</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>제20조(중개보수 및 실비의 한도 등) ①법제32조제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 한다. &lt;개정 2014. 7. 29.&gt;</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>②법제32조제4항에 따른 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할 수 있다. &lt;개정 2014. 7. 29.&gt;</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>③제1항 및 제2항의 경우에 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 한다. &lt;개정 2014. 7. 29.&gt;</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>④법제32조제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 다음 각 호의 구분에 따른다. &lt;개정 2014. 7. 29., 2015.&gt;</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			제20조(중개보수 및 실비의 한도 등) ①법제32조제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 한다. <개정 2014. 7. 29.>			②법제32조제4항에 따른 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할 수 있다. <개정 2014. 7. 29.>			③제1항 및 제2항의 경우에 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 한다. <개정 2014. 7. 29.>			④법제32조제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2014. 7. 29., 2015.>
번호	구분	내용														
		제20조(중개보수 및 실비의 한도 등) ①법제32조제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 한다. <개정 2014. 7. 29.>														
		②법제32조제4항에 따른 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할 수 있다. <개정 2014. 7. 29.>														
		③제1항 및 제2항의 경우에 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 한다. <개정 2014. 7. 29.>														
		④법제32조제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2014. 7. 29., 2015.>														

1. 6.>

1. 건축법 시행령별표 1 제14호나목2 에 따른 오피스텔(다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우에 한정한다): 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 별표 3의 요율 범위에서 중개보수를 결정한다.

가. 전용면적이 85제곱미터 이하일 것

나. 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것

2. 제1호 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.

⑤제1항 및 제4항의 경우 거래금액의 계산은 다음 각 호에 따른다. <개정 2006. 6. 15.>

**1. 임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다.**

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

3. 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자 간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.

⑥중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1이상인 경우에는 제1항의 규정을 적용하고, 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우에는 제4항의 규정을 적용한다.

⑦개업공인중개사는 주택 외의 중개대상물에 대하여 제4항의 규정에 따른 중개보수 요율의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개보수의 상한요율을 제10조제2호의 규정에 따른 중개보수·실비의 요율 및 한도액 표에 명시하여야 하며, 이를 초과하여 중개보수를 받아서는 아니 된다. <개정 2014. 7. 29.>

[제목개정 2014. 7. 29.]

1 조문

2 판례

3 솔루션

임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다.



35. 공인중개사법령상 거래계약서의 작성에 관한 설명으로 틀린 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 개업공인중개사는 그 원본을 3년 동안 보존해야 한다.
- ㄴ. 거래당사자가 원할 때에는 매수인의 성명을 공란으로 둘 수 있다.
- ㄷ. 개업공인중개사는 반드시 정해진 서식을 사용해야 한다.
- ㄹ. 개업공인중개사가 거래금액을 거짓으로 기재하면 중개사무소 등록이 취소될 수 있다.

- ①. 0개
- ②. 1개
- ③. 2개
- ④. 3개
- ⑤. 4개

④ 3개

번호	구분	내용
		<p>제26조(거래계약서의 작성 등) ①개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다. &lt;개정 2014. 1. 28., 2018. 8. 14.&gt;</p> <p>②제25조제4항의 규정은 제1항의 규정에 의한 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용한다.</p> <p>③개업공인중개사는 제1항의 규정에 의하여 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다. &lt;개정 2014. 1. 28.&gt;</p>
		<p>제22조(거래계약서 등) ①법제26조제1항의 규정에 따른 거래계약서에는 다음 각 호의 사항을 <b>기재하여야 한다.</b></p> <p style="text-align: center;"><b>1. 거래당사자의 인적 사항</b></p> <p style="text-align: center;">2. 물건의 표시</p> <p style="text-align: center;">3. 계약일</p> <p style="text-align: center;">4. 거래금액 · 계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항</p> <p style="text-align: center;">5. 물건의 인도일시</p> <p style="text-align: center;">6. 권리이전의 내용</p> <p style="text-align: center;">7. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한</p> <p style="text-align: center;">8. 중개대상물확인 · 설명서 교부일자</p> <p style="text-align: center;">9. 그 밖의 약정내용</p> <p>②법제26조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 <b>5년을 말한다.</b></p> <p>③국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 <b>그 사용을 권장할 수 있다.</b> &lt;개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.&gt;</p>
1	조문	<p style="text-align: center;">제38조(등록의 취소)</p> <p>②등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다. &lt;개정 2011. 5. 19., 2014. 1. 28.&gt;</p> <p>7. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 <b>거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재</b>하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서</p>

	<p style="text-align: right;">를 작성한 경우</p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p>
--	---

36. 개업공인중개사가 토지거래계약허가구역 내의 허가대상 토지매매를 중개하면서 당사자에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 토지거래허가구역 내의 허가대상 토지의 매매계약은 관할관청의 허가를 받기 전에는 효력이 발생하지 않는다.

②. 관할관청의 허가가 있기 전에는 토지거래허가대상 토지의 매수인은 그 계약내용에 따른 대금의 지급의무가 없다.

③. 토지거래계약허가신청에 이르기 전에 매매계약을 일방적으로 철회하는 경우 상대방에게 일정한 손해액을 배상하기로 하는 약정은 그 효력이 없다.

④. 매도인이 토지거래계약허가신청절차에 협력하지 않으면, 매수인은 매도인에게 협력의무의 이행을 소로써 구할 수 있다.

⑤. 토지거래허가대상인 매매계약은 당사자 쌍방이 허가 신청을 하지 아니하기로 의사표시를 명백히 한 때에는 확정적으로 무효가 된다.

③ 토지거래계약허가신청에 이르기 전에 매매계약을 일방적으로 철회하는 경우 상대방에게 일정한 손해액을 배상하기로 하는 약정은 그 효력이 없다.

번호	구분	내용
1	조문	
2	판례	<p>대법원 2008. 7. 10. 선고 2008다15377 판결</p> <p>토지거래허가 구역 내 토지의 매매계약에서 허가신청 <b>협력의무 불이행, 허가신청 전 매매계약의 철회를 지급사유로 하는 손해배상액 약정의 효력(유효)</b> 및 '허가를 받을 수 없는 경우 이외에 당사자 일방의 계약 위반'으로 인한 손해배상액 약정에서의 '계약 위반'이 위 협력의무 불이행 등을 포함하는지 여부(적극)</p>
3	솔루션	

37. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받는 상가건물임대차에 관하여 설명한 것으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 서울특별시의 경우 현재 보증금액이 2억 6천1백만원(월차임 환산금액 포함)인 경우에는 「상가건물 임대차보호법」이 적용되지 않는다.

②. 임차인이 상가건물의 일부를 임차하는 경우 대항력을 갖추기 위한 요건의 하나로 사업자등록 신청시 임차부분을 표시한 도면을 첨부해야 한다.

③. 임차권등기명령제도는 상가건물임대차의 경우에는 적용되지 않는다.

④. 상가건물을 임차하고 사업자등록을 한 사업자가 폐업신고를 하였다가 다시 같은 상호 및 등록번호로 사업자등록을 했다면 기존의 대항력은 존속된다.

⑤. 2기의 차임액을 연체한 임차인에 대해 임대인은 이를 이유로 계약갱신을 요구를 거절할 수 있다.

② 임차인이 상가건물의 일부를 임차하는 경우 대항력을 갖추기 위한 요건의 하나로 사업자등록 신청시 임차부분을 표시한 도면을 첨부해야 한다.

번호	구분	내용
		<p>제2조(적용범위) ① 「상가건물 임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 보증금액"이라 함은 다음 각호의 구분에 의한 금액을 말한다.</p> <p><b>1. 서울특별시 : 9억원</b></p> <p>2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제 권역(서울특별시는 제외한다) 및 부산광역시: 6억9천만원</p> <p>3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시 제외한다), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 5</p>

4. 그 밖의 지역 : 3억7천만원

②법 제2조제2항의 규정에 의하여 보증금외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월 단위의 차임액으로 한다.

③법 제2조제2항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이라 함은 1분의 100을 말한다.

**제6조(임차권등기명령)** ① 임대차가 종료된 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차건물의 소재지를 관할하는 지방법원, 지방법원지원 또는 시·군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. <개정 2013. 8. 13.>

1 조문

제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 8. 13.>

- 1. 임차인이 **3기의 차임액**에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
- 2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
- 3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
- 4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우
- 5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
- 6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
- 7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
  - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
  - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
- 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
- 8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

대법원 2006.10.13. 선고 2006다56299 판결 【배당이의】

상가건물의 임차인이 임대차보증금 반환채권에 대하여 상가건물 임대차보호법상 대항력

또는 우선변제권을 가지기 위한 요건 및 사업  
자등록을 마친 사업자가 폐업신고를 한 후에  
다시 같은 상호 및 등록번호로 사업자등록을  
한 경우, 상가건물 임대차보호법상의 **대항력  
및 우선변제권이 존속하는지 여부(소극)**

대법원 2008.9.25. 선고 2008다44238 판  
결

2 판례

상가건물임대차보호법 제4조와 그 시행령 제  
3조 및 부가가치세법 제5조와 그 시행령 제7  
조(소득세법 및 법인세법상의 사업자등록에  
준용)에 의하면, 건물의 임대차에 이해관계  
가 있는 자는 건물의 소재지 관할 세무서장에  
게 임대차와 사업자등록에 관한 사항의 열람  
또는 제공을 요청할 수 있고, 사업자가 사업  
장을 임차한 경우에는 사업자등록신청서에  
임대차계약서 사본을 첨부하도록 하여 임대  
차에 관한 사항의 열람 또는 제공은 첨부한  
임대차계약서의 기재에 의하도록 하고 있으  
므로, 사업자등록신청서에 첨부한 임대차계  
약서상의 임대차목적물 소재지가 당해 상가  
건물에 대한 등기부상의 표시와 불일치하는  
경우에는 특별한 사정이 없는 한 그 사업자등  
록은 제3자에 대한 관계에서 유효한 임대차  
의 공시방법이 될 수 없다. 또한 위 각 법령의  
위 각 규정에 의하면, 사업자가 상가건물의  
일부분을 임차하는 경우에는 사업자등록신청  
서에 해당 부분의 도면을 첨부하여야 하고,  
이해관계인은 임대차의 목적이 **건물의 일부  
분인 경우** 그 부분 도면의 열람 또는 제공을  
요청할 수 있도록 하고 있으므로, 건물의 일  
부분을 임차한 경우 그 사업자등록이 제3자  
에 대한 관계에서 유효한 임대차의 공시방법  
이 되기 위해서는 **사업자등록신청시 그 임차  
부분을 표시한 도면을 첨부하여야 한다.**

3 솔루션

38. 개업공인중개사가 주택임차 의뢰인에게 설명한 「주택임대차보호  
법」 상 대항력의 내용으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 20XY년 9월 5일에 주택의 인도와 주민등록을 마친 임차인에게 대항  
력이 생기는 때는 20XY년 9월 6일 오전 0시이다.
- ②. 한 지번에 다가구용 단독주택 1동만 있는 경우 임차인이 전입신고 시  
그 지번만 기재하고 편의상 부여된 호수를 기재하지 않았다면 대항력을 취  
득하지 못한다.
- ③. 임차인이 전입신고를 올바르게 하고 입주했으나 공무원이 착오로 지번  
을 잘못 기재하였다면 정정될 때까지 대항력이 생기지 않는다.
- ④. 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속  
직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택  
에 주민등록을 마쳤을 때 「주택임대차보호법」이 적용된다.
- ⑤. 임차인이 별도로 전세권설정등기를 마쳤다면 세대원 전원이 다른 곳으  
로 이사를 가더라도 이미 취득한 대항력은 유지된다.

- ① 2011년 9월 5일에 주택의 인도와 주민등록을 마친 임차  
인에게 대항력이 생기는 때는 2011년 9월 6일 오전 0시이  
다.

번호	구분	내용
----	----	----

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없  
는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등  
록을 마친 때에는 그 다음 날부터 세입자에  
대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를  
한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층  
무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전  
세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차  
한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선  
정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록  
을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. **이 경  
우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로  
정한다. <개정 2015. 1. 6.>**

1	조문	<p>③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. &lt;신설 2013. 8. 13.&gt;</p> <p>④ 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다. &lt;개정 2013. 8. 13.&gt;</p> <p>⑤ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 주택이 매매나 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 같은 법 제578조를 준용한다. &lt;개정 2013. 8. 13.&gt;</p> <p>⑥ 제5항의 경우에는 동시이행의 항변권에 관한 「민법」 제536조를 준용한다. &lt;개정 2013. 8. 13.&gt;</p> <p>[전문개정 2008. 3. 21.]</p> <p>대법원 1999. 5. 25. 선고 99다9981 판결</p> <p>주택임대차보호법 제3조의 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 '익일부터' 제3자에 대하여 효력이 생긴다고 함은 <b>익일 오전 영시</b>부터 대항력이 생긴다는 취지이다.</p> <p>대법원 2007. 2. 8. 선고 2006다70516 판결</p> <p>처음에 다가구용 단독주택으로 소유권보존등기가 경료된 건물의 일부를 임차한 임차인은 이를 인도받고 임차 건물의 지번을 정확히 기재하여 전입신고를 하면 주택임대차보호법 소정의 대항력을 적법하게 취득하고, 나중에 다가구용 단독주택이 다세대 주택으로 변경되었다는 사정만으로 임차인이 이미 취득한 대항력을 상실하게 되는 것은 아니다.</p> <p>대법원 1991. 8. 13. 선고 91다18118 판결</p> <p>임차인이 전입신고를 올바르게(즉 임차건물 소재지 지번으로) 하였다면 이로써 그 임대차의 대항력이 생기는 것이므로 설사 <b>담당공무원의 착오로 주민등록표상에 신겨주지 지번이 다소 틀리게(OO동 545의5가 OO동 545의2로)기재되었다 하여 그 대항력에 소장을 끼칠 수는 없다.</b></p>
2	판례	<p>④ 법개정-「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다.</p>
3	솔루션	<p>⑤ 임차인이 별도로 전세권설정등기를 마쳤다면 세대원 전원이 다른 곳으로 이사를 가</p>

면 이미 취득한 대항력은 상실된다.

39. 보증금 1억원을 7천만원으로 내리고 3천만원을 월차임으로 전환하는 경우 임대인이 받을 수 있는 「주택임대차보호법 시행령」 상 월차임의 상한액은?(단 한국은행에서 공시한 기준금리는 2.5%라고 가정한다.)

- ①. 300,000원
- ②. 250,000원
- ③. 200,000원
- ④. 150,000원
- ⑤. 100,000원

④ 150,000원

번호	구분	내용
----	----	----

법개정

제7조의2(월차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월차임의 범위를 초과할 수 없다. <개정 2010. 5. 17., 2013. 8. 13., 2016. 5. 29.>

- 1. 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율
- 2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 이율을 더한 비율

1 조문

[전문개정 2008. 3. 21.]

제9조(월차임 전환 시 산정률) ① 법제7조의 2제1호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 연 1할을 말한다.

② 법제7조의2제2호에서 "대통령령으로 정하는 이율"이란 연 3.5퍼센트를 말한다. <개정 2016. 11. 29.>

[전문개정 2013. 12. 30.]

[제2조의2에서 이동, 종전 제9조는 제16조로 이동 <2013. 12. 30.>]

2 판례

대통령령으로 정하는 비율 연1할 = 연 10%  
기준금리 2.5% + 대통령령으로 정하는 이율 연 3.5% = 6%

3 솔루션

위에 두개 중에서 작은 것  
3,000만원의 6% 나누기 12개월은?  
 $30,000,000 \times 0.06 / 12 = 150,000$

40. 공인중개사법령상 주거용 중개대상물확인·설명서 작성 시 개업공인 중개사가 조사하여 기재할 사항이 아닌 것은?

① 비상벨의 존재 여부

- ①. 비상벨의 존재 여부
- ②. 경비실의 존재 여부
- ③. 비선호시설의 유무
- ④. 주차장의 유무
- ⑤. 도로와의 접근성이 용이한 지 여부

번호	구분	내용
1	조문	<p>■ 공인중개사법 시행규칙(별지 제20호서식) &lt;개정 2017. 6. 8.&gt;</p> <p><b>중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)</b></p> <p>( <input type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 공동주택 <input type="checkbox"/> 매매·교환 <input type="checkbox"/> 임대 )</p> <p>소방      단독경보형감지기    <input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(수량: 개)</p>
2	서식	<p>■ 공인중개사법 시행규칙(별지 제20호의2서식) &lt;개정 2017. 6. 8.&gt;</p> <p><b>중개대상물 확인·설명서[II] (비주거용 건축물)</b></p> <p>( <input type="checkbox"/> 업무용 <input type="checkbox"/> 상업용 <input type="checkbox"/> 공업용 <input type="checkbox"/> 매매·교환 <input type="checkbox"/> 임대 <input type="checkbox"/> 그 밖의 경우 )</p> <p>소화전      <input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(위치: )</p> <p>소방</p> <p>비상벨      <input type="checkbox"/> 없음 <input type="checkbox"/> 있음(위치: )</p>
3	솔루션	주거용은 단독경보형감지기, 비주거용은 소화전과 비상벨을 확인설명한다.

22회 기출문제: 부동산공법

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역으로 지정하여야 하는 지역이 아닌 것은? (단, 해당지역은 지구단위계획구역이 아님)

- ①. 법령의 개정으로 인하여 행위 제한이 완화되거나 해제 되는 지역
- ②. 법령에 따라 지정된 용도지역 등이 변경되어 행위 제한이 완화되는 지역
- ③. 개발행위로 인하여 기반시설의 수용능력이 부족할 것이 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역
- ④. 기반시설의 설치가 필요하다고 인정하는 지역으로서 해당 지역의 전년도 개발행위허가 건수가 전전년도 개발행위허가 건수보다 20% 이상 증가한 지역
- ⑤. 기반시설의 설치가 필요하다고 인정하는 지역으로서 해당 지역의 전년도 인구증가율이 그 지역이 속하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외)의 전년도 인구증가율보다 20% 이상 높은 지역

③ 개발행위로 인하여 기반시설의 수용능력이 부족할 것이 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 개발행위로 인하여 기반시설의 수용능력이 부족할 것이 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역</p>

제66조(개발밀도관리구역) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 주거·상업 또는 공업지역에서의 개발행위로 기반시설(도시·군계획시설을 포함한다)의 처리·공급 또는 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 **기반시설의 설치가 곤란한 지역을 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있다.** <개정 2011. 4. 14.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발밀도관리구역에서는 대통령령으로 정하는 범위에서 제77조나 제78조에 따른 건폐율 또는 용적률을 강화하여 적용한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따라 개발밀도관리구역을 지정하거나 변경하려면 다음 각 호의 사항을 포함하여 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

- 1. 개발밀도관리구역의 명칭
- 2. 개발밀도관리구역의 범위
- 3. 제77조나 제78조에 따른 건폐율 또는 용적률의 강화 범위

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따라 개발밀도관리구역을 지정하거나 변경한 경우에는 그 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

⑤ 개발밀도관리구역의 지정기준, 개발밀도관리구역의 관리 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제66조 중 특별자치시장에 관한 개정규정



3 기타

제67조(기반시설부담구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여는 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다. 다만, 개발행위가 집중되어 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지역의 계획적 관리를 위하여 필요하다고 인정하면 다음 각 호에 해당하지 아니하는 경우라도 기반시설부담구역으로 지정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 이 법 또는 다른 법령의 제정·개정으로 인하여 행위 제한이 완화되거나 해제되는 지역

2. 이 법 또는 다른 법령에 따라 지정된 용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위 제한이 완화되는 지역

3. 개발행위허가 현황 및 인구증가율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담구역을 지정 또는 변경하려면 주민의 의견을 들어야 하며, 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 삭제 <2011. 4. 14.>

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따라 기반시설부담구역이 지정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 기반시설설치계획을 수립하여야 하며, 이를 도시·군관리계획에 반영하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

⑤ 기반시설부담구역의 지정기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제 67조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 아파트를 건축할 수 있는 용도지역은?

- ①. 제1종 전용주거지역
- ②. 제1종 일반주거지역
- ③. 유통상업지역
- ④. 준주거지역
- ⑤. 일반공업지역

④ 준주거지역

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	④ 준주거지역
---	----	---------

2	해설	
---	----	--

[별표 7] <개정 2017. 2. 3.>

준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물(제71조제1항제6호 관련)

1. 건축할 수 없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 격리병원

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설(생활숙박시설로서 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주택 밀집지역과 차단되거나 주택 밀집지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다)

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표 4 제2호차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하는 것

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 축사·도축장·도계장

자. 「건축법 시행령」 별 표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

차. 「건축법 시행령」 별 표 1 제26호의 묘지 관련 시설

3 기타 2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 건축할 수 없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별 표 1 제4호의 제2종 근린 생활시설 중 안마시설소

나. 「건축법 시행령」 별 표 1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장은 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별 표 1 제7호의 판매시설

라. 「건축법 시행령」 별 표 1 제8호의 운수시설

마. 「건축법 시행령」 별 표 1 제15호의 숙박시설 중 생활숙박시설로서 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주택 밀집지역과 차단되거나 주택 밀집지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것

바. 「건축법 시행령」 별 표 1 제17호의 공장(제1호마목에 해당하는 것은 제외한다.)

사. 「건축법 시행령」 별 표 1 제18호의 창고시설

아. 「건축법 시행령」 별 표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설(제1호바목에 해당하는 것은 제외한다)

자. 「건축법 시행령」 별 표 1 제20호의 자동차 관련 시설(제1호사목에 해당하는 것은 제외한다)

차. 「건축법 시행령」 별 표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설(제1호아목에 해당하는 것은 제외한다)

카. 「건축법 시행령」 별 표 1 제23호의 교정 및 군사 시설

타. 「건축법 시행령」 별 표 1 제25호의 발전시설

파. 「건축법 시행령」 별 표 1 제27호의 관광 휴게 시설

3. A시에 소재하고 있는 甲의 대지는 1,200㎡로 그림과 같이 준주거지역과 일반상업지역에 걸쳐 있으면서, 도로변에 띠 모양으로 지정된 일반상업지역은 일반 미관지구로 지정되어 있다. 甲이 대지 위에 하나의 건축물을 건축하고자 할 때, 건축할 수 있는 건축물의 최대 연면적은?(단, A시의 도시·군계획조례상 일반상업지역 용적률은 800%, 건폐율은 80%이며, 준주거지역의 용적률은 500%, 건폐율은 60%이고, 일반미관지구에서는 건축물의 층수를 5층 이하로 제한하고 있으며, 이외의 기타 건축제한은 고려하지 않음)

준주거지역  
800㎡

일반상업지역, 일반미관지구  
400㎡

도로

- ①. 7,200㎡
- ②. 6,000㎡
- ③. 4,800㎡
- ④. 4,000㎡
- ⑤. 4,000㎡

② 6,000㎡

번호 구분

내용

② 6,000㎡(시험 당시 이후 법개정됨/미관지구 폐지  
1 정답 됨에 유의/정답 기준은 규  
넷발표 정답 기준으로 답을  
드림)

□미관지구 폐지 사항

국토의 계획 및 이용에 관  
한 법률

부칙 <법률 제14795  
호, 2017. 4. 18.>

제1조(시행일) 이 법은 공  
포후 1년이 경과한 날부터  
시행한다.

제2조(미관지구에 관한 경  
과조치) ① 이 법 시행 당시  
종전의 규정에 따라 지정된  
미관지구가 이 법 시행일부  
터 1년 이내에 제52조제1  
항제1호의2에 따라 지구단  
위계획으로 대체되거나 다  
른 용도지구로 변경지정 되  
지 아니하는 경우 이 법 시  
행일부터 1년이 되는 날의  
다음 날부터 해당 미관지구  
는 제37조제1항제1호에  
따른 경관지구로 지정된 것  
으로 본다.

2 해설

② 이 법 시행 당시 종전의  
규정에 따라 지정된 미관지  
구가 제1항에 따라 지구단  
위계획을 통하여 대체되거나  
다른 용도지구로 변경지  
정될 때까지 해당 미관지구  
안에서의 행위제한에 관하  
여는 종전의 규정에 따른  
다.

제84조(둘 이상의 용도지  
역·용도지구·용도구역에 걸  
치는 대지에 대한 적용 기  
준) ① 하나의 대지가 둘 이  
상의 용도지역·용도지구 또  
는 용도구역(이하 이 항에  
서 "용도지역등"이라 한다)  
에 걸치는 경우로서 각 용

도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다. 다만, 건축물이 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용한다. <개정 2012. 2. 1., 2017. 4. 18.>

1. 가중평균한 건폐율 =  $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$ . 이 경우  $f_1$ 부터  $f_n$ 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고,  $x_1$ 부터  $x_n$ 까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 건폐율을 말하며,  $n$ 은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

2. 가중평균한 용적률 =  $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$ . 이 경우  $f_1$ 부터  $f_n$ 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고,  $x_1$ 부터  $x_n$ 까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 용적률을 말하며,  $n$ 은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

3 기타

② 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 그 전부에 대하여 방화지구의 건축물에 관한 규정을 적용한다. 다만, 그 건축물이 있는 방화지구와 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 경계가 「건축법」 제50조제2항에 따른 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 있는 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.

③ 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐 있는 경우(규모가 가장 작은 부분이 녹지지역으로서 해당 녹지지역이 제1항에

따라 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우는 제외한다)에는 제1항에도 불구하고 각각의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용한다. 다만, 녹지지역의 건축물이 고도지구 또는 방화지구에 걸쳐 있는 경우에는 제1항 단서나 제2항에 따른다. <개정 2017. 4. 18.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

제94조(2 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 토지에 대한 적용기준) 법제84조제1항각 호 외의 부분 본문 및 같은 조 제3항 본문에서 "대통령령으로 정하는 규모"라 함은 330제곱미터를 말한다. **다만, 도로변에 띠 모양으로 지정된 상업지역에 걸쳐 있는 토지의 경우에는 660제곱미터를 말한다.**  
<개정 2004. 1. 20., 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 매수의무자인 지방자치단체가 매수청구를 받은 장기미집행 도시·군계획시설 부지 중 지목이 대(垓)인 토지를 매수할 때에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 토지소유자가 원하는 경우 매수의무자는 도시·군계획시설채권을 발행하여 그 대금을 지급할 수 있다.
- ②. 매수청구를 받은 토지가 비업무용 토지인 경우 그 대금의 전부에 대하여 도시·군계획시설채권을 발행하여 지급하여야 한다.
- ③. 매수의무자는 매수청구를 받은 날부터 2년 이내에 매수여부를 결정하여 토지소유자에게 알려야 한다.
- ④. 도시·군계획시설채권의 상환기간은 10년 이상 20년 이내로 한다.
- ⑤. 매수청구된 토지의 매수가격은 공시지가로 한다.

① 토지소유자가 원하는 경우 매수의무자는 도시·군계획시설채권을 발행하여 그 대금을 지급할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	① 토지소유자가 원하는 경우 매수의무자는 도시·군계획시설채권을 발행하여 그 대금을 지급할 수 있다.
---	----	---

2	해설	제47조(도시·군계획시설 부지의 매수 청구) ① 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정(이하 "도시·군계획시설결정"이라 한다)의 고시일부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우(제88조에 따른 실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우)는 제외한다. 이하 같다) 그 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목
---	----	--

제47조(도시·군계획시설 부지의 매수 청구) ① 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정(이하 "도시·군계획시설결정"이라 한다)의 고시일부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우(제88조에 따른 실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우)는 제외한다. 이하 같다) 그 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목

(地目)이 대(垓)인 토지(그 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 해당하는 자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수를 포함한다. 이하 이 조에서 "매수의무자"라 한다)에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 이 법에 따라 해당 도시·군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우에는 그 시행자

2. 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 있으면 그 의무가 있는 자. 이 경우 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 서로 다른 경우에는 설치하여야 할 의무가 있는 자에게 매수 청구하여야 한다.

② 매수의무자는 제1항에 따라 매수 청구를 받은 토지를 매수할 때에는 현금으로 그 대금을 지급한다. **다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 매수의무자가 지방자치단체인 경우에는 채권(이하 "도시·군계획시설채권"이라 한다)을 발행하여 지급할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>**

**1. 토지 소유자가 원하는 경우**

2. 대통령령으로 정하는 부채부동산 소유자의 토지 또는 비업무용 토지로서 **매수 대금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하여 그 초과하는 금액을 지급하는 경우**

③ 도시·군계획시설채권의 **상환기간은 10년 이내로 하며**, 그 이율은 채권 발행 당시 「은행법」에 따른 인가를 받은 은행 중 전국을 영업으로 하는 은행이 적용하는 1년 만기 정기예금금리의 평균 이상이어야 하며, 구체적인 상환기간과 이율은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는

군의 조례로 정한다. <개정 2010. 5. 17., 2011. 4. 14.>

④ **매수 청구된 토지의 매수가격·매수절차 등에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.**

⑤ 도시·군계획시설채권의 발행절차나 그 밖에 필요한 사항에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「지방재정법」에서 정하는 바에 따른다. <개정 2011. 4. 14.>

⑥ **매수의무자는 제1항에 따른 매수 청구를 받은 날부터 6개월 이내에 매수 여부를 결정하여 토지 소유자와 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(매수의무자가 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수인 경우는 제외한다)에게 알려야 하며, 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다.** <개정 2011. 4. 14.>

⑦ 제1항에 따라 매수 청구를 한 토지의 소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제56조에 따른 허가를 받아 대통령령으로 정하는 건축물 또는 공작물을 설치할 수 있다. 이 경우 제54조, 제58조와 제64조는 적용하지 아니한다. <개정 2015. 12. 29.>

1. 제6항에 따라 매수하지 아니하기로 결정한 경우

2. 제6항에 따라 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 해당 토지를 매수하지 아니하는 경우

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제 47조 중 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

제41조(도시·군계획시설 부지의 매수청구) ①법제 47조제1항의 규정에 의하여 토지의 매수를 청구하고자 하는 자는 국토교통부령



3 기타

이 정하는 도시·군계획시설부지매수청구서(전자문서로 된 청구서를 포함한 다)에 대상토지 및 건물에 대한 등기사항증명서를 첨부하여 법제47조제1항 각 호외의 부분 단서의 규정에 의한 매수의무자에게 제출하여야 한다. 다만, 매수의 무자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 대상토지 및 건물에 대한 등기부 등본을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류를 갈음하여야 한다. <개정 2004. 3. 17., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2010. 5. 4., 2010. 11. 2., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

②법제47조제2항제2호의 규정에 의한 부재부동산소유자의 토지의 범위에 관하여는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 손실보상에 관한 법률 시행령 제26조의 규정을 준용한다. 이 경우 "사업인정고시일"은 각각 "매수청구일"로 본다. <개정 2005. 9. 8.>

③법제47조제2항제2호의 규정에 의한 비업무용토지의 범위에 관하여는 「법인세법 시행령」 제49조제1항제1호의 규정을 준용한다. <개정 2005. 9. 8.>

**④ 법제47조제2항제2호에서 "대통령령으로 정하는 금액"이란 3천만원을 말한다.** <개정 2018. 11. 13.>

⑤법제47조제7항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 건축물 또는 공작물"이란 다음 각 호의 것을 말한다. 다만, 다음 각 호에 규정된 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 허용범위를 정하는 경우에는 그에 따른다. <개정 2005. 9. 8., 2009. 7. 7., 2009. 7. 16., 2012. 4. 10., 2014. 3. 24.>

1. 건축법 시행령 별표 1제1호 가목의 단독주택으로서 3층 이하인 것

2. 건축법 시행령 별표 1제3호의 제1종근린생활시설로서 3층 이하인 것

2의2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근

린생활시설(같은 호 거목, 더목 및 러목은 제외한다)로서 3층 이하인 것

### 3. 공작물)

[제목개정 2012. 4. 10.]

공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률

**제70조(취득하는 토지의 보상)** ① 협의나 재결에 의하여 취득하는 토지에 대하여는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 공시지가를 기준으로 하여 보상하되, 그 공시기준일부터 가격시점까지의 관계 법령에 따른 그 토지의 이용계획, 해당 공익사업으로 인한 지가의 영향을 받지 아니하는 지역의 대통령령으로 정하는 지가변동률, 생산자물가상승률(「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 비율을 말한다)과 그 밖에 그 토지의 위치·형상·환경·이용상황 등을 고려하여 평가한 적정가격으로 보상하여야 한다. <개정 2016. 1. 19.>

② 토지에 대한 보상액은 가격시점에서의 현실적인 이용상황과 일반적인 이용방법에 의한 객관적 상황을 고려하여 산정하되, 일시적인 이용상황과 토지소유자나 관계인이 갖는 주관적 가치 및 특별한 용도에 사용할 것을 전제로 한 경우 등은 고려하지 아니한다.

③ 사업인정 전 협의에 의한 취득의 경우에 제1항에 따른 공시지가는 해당 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 가격시점과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

④ 사업인정 후의 취득의 경우에 제1항에 따른 공시지가는 사업인정고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서, 해당 토지에 관한 협의의 성립 또는 재결 당시 공시된 공시지가 중 그 사업인정고시일과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑤ 제3항 및 제4항에도 불구하고 공익사업의 계획 또는 시행이 공고되거나 고시됨으로 인하여 취득하여야 할 토지의 가격이 변동되었

다고 인정되는 경우에는 제 1항에 따른 공시지가는 해당 공고일 또는 고시일 전의 시점을 공시기준일로 하는 공시지가로서 그 토지의 가격시점 당시 공시된 공시지가 중 그 공익사업의 공고일 또는 고시일과 가장 가까운 시점에 공시된 공시지가로 한다.

⑥ 취득하는 토지와 이에 관한 소유권 외의 권리에 대한 구체적인 보상액 산정 및 평가방법은 투자비용, 예상수익 및 거래가격 등을 고려하여 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2011. 8. 4.]

5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 수립한 도시기본계획의 승인은 국토교통부장관이 하고, 시장·군수가 수립한 도시·군기본계획의 승인은 도지사가 한다.
- ②. 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.
- ③. 이해관계자를 포함한 주민은 지구단위계획구역의 지정 및 변경에 관한 사항에 대하여 도시·군기본계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ④. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군기본계획을 수립할 때 주민의 의견청취를 위한 공청회는 생략할 수 있다.
- ⑤. 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 10년마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

② 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	② 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.
---	----	---

2	해설	① 시장·군수가 수립한 도시·군기본계획의 승인은 도지사가 한다. 그러나 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사가 수립한 도시·군기본계획은 별도의 승인절차가 존재하지 아니하며 수립과 동시에 확정된다.
---	----	---

		③ 이해관계자를 포함한 주민은 지구단위계획구역의 지정 및 변경에 관한 사항에 대하여 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
--	--	--

		④ 도시·군기본계획을 수립하기 전에 공청회의 실시는 의무사항이다.
--	--	--------------------------------------

		⑤ 5년 마다 관할구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로
--	--	---

로 재검토, 정비하여야 한다.

제22조의2(시·군·도시·군 기본계획의 승인) ① **시장 또는 군수는 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 도지사의 승인을 받아야 한다.** <개정 2011. 4. 14.>

② 도지사는 제1항에 따라 도시·군기본계획을 승인하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 제2항에 따른 협의에 관하여는 제22조제2항을 준용한다. 이 경우 "특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사"는 "도지사"로 본다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 7. 16.>

④ 도지사는 도시·군기본계획을 승인하면 관계 행정기관의 장과 시장 또는 군수에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 시장 또는 군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 공고하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

[본조신설 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[중전 제22조의2는 제22조의3으로 이동 <2009. 2. 6.>]

[시행일:2012. 7. 1.] 제22조의2 중 특별자치시장에 관한 개정규정

제4조(국가계획, 광역도시계획 및 도시·군계획의 관계 등) ① 도시·군계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에서 수립되는 다른 법률에 따른 토지의 이용·개발 및 보전에 관한 계획의 기본이 된다.

② 광역도시계획 및 도시·군계획은 국가계획에 부합되어야 하며, 광역도시계획 또는 도시·군계획의 내용이 국가계획의 내용과 다를 때에는 국가계획의 내용이 우선한다. 이 경우 국가계획

을 수립하려는 중앙행정기관의 장은 미리 지방자치단체의 장의 의견을 듣고 충분히 협의하여야 한다.

**③ 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군기본계획은 그 광역도시계획에 부합되어야 하며, 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.**

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 같다. 다만, 제8조제2항 및 제3항, 제113조, 제117조부터 제124조까지, 제124조의2, 제125조, 제126조, 제133조, 제136조, 제138조제1항, 제139조제1항·제2항에서는 광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수를 포함한다)가 관할 구역에 대하여 다른 법률에 따른 환경·교통·수도·하수도·주택 등에 관한 부문별 계획을 수립할 때에는 도시·군기본계획의 내용에 부합되게 하여야 한다. <개정 2013. 7. 16.>

[전문개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제4조 중 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

제26조(도시·군관리계획 입안의 제안) ① **주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.** 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2015. 8. 11., 2017. 4. 18.>

1. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항
  2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항
  3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항
- 가. 개발진흥지구 중 공업

기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서

3 기타 대통령령으로 정하는 개발진흥지구

나. 제37조에 따라 지정된 용도지구 중 해당 용도지구 에 따른 건축물이나 그 밖 의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 지구단위계획으로 대체하기 위한 용도지구

② 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 제1항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

④ 제1항제3호에 따른 개발진흥지구의 지정 제안을 위하여 충족하여야 할 지구의 규모, 용도지역 등의 요건은 대통령령으로 정한다. <신설 2015. 8. 11.>

⑤ 제1항부터 제4항까지에 규정된 사항 외에 도시·군관리계획의 제안, 제안을 위한 토지소유자의 동의 비율, 제안서의 처리 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2011. 4. 14., 2015. 8. 11.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

제14조(공청회의 개최) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 **공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 하며**, 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 광역도시계획에 반영하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

② 제1항에 따른 공청회의 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

제20조(도시·군기본계획 수립을 위한 기초조사 및 공청회) ① 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 제13조와 제14조를 준용한다. 이 경우 "국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수"는 "특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수"로, "광역도시계획"은 "도시·군기본계획"으로 본다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2015. 1. 6.>

② 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 실시하는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 평가(이하 "토지적성평가"라 한다)와 재해 취약성에 관한 분석(이하 "재해취약성분석"이라 한다)을 포함하여야 한다. <신설 2015. 1. 6.>

③ 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 제2항에 따른 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다. <신설 2015. 1. 6.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제20조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

제23조(도시·군기본계획의 정비) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 **5년마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.** <개정 2011. 4. 14.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제4조제2항 및 제3항에 따라 도시·군기본계획의 내용에 우선하는 광역도시계획의 내용 및 도시·군기본계획에 우선하는 국가계획의 내용을 도시·군기본계획에 반영하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제 23조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

6. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 및 용도구역에서의 행위 제한에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 도시지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역에 대하여는 도시지역에 관한 규정을 적용한다.
- ②. 도시지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 생산농지지역에 관한 규정을 적용한다.
- ③. 관리지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용한다.
- ④. 시가화조정구역에서의 도시·군계획사업은 「도시개발법」에 의한 민간제안 도시개발사업만 시행할 수 있다.
- ⑤. 시가화조정구역에서는 도시·군계획사업에 의한 행위가 아닌 경우 모든 개발행위를 허가할 수 없다.

③ 관리지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	③ 관리지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용한다.
---	----	--

2	해설	
---	----	--

제79조(용도지역 미지정 또는 미세분 지역에서의 행위 제한 등) ① 도시지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역에 대하여는 제76조부터 제78조까지의 **규정을 적용할 때에** 자연환경보전지역에 관한 규정을 적용한다.

② 제36조에 따른 도시지역 또는 관리지역이 같은 조 제1항 각 호 각 목의 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 제76조부터 제78조까지의 규정을 적용할 때에 해당 용도지역이 도시지역인 경우에는 농지지역 중 대통령령으로 정하는 지역에 관한 규정을 적용하고, **관리지역인 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용한다.**

[전문개정 2009. 2. 6.]

제86조(용도지역 미세분 지역에서의 행위제한 등) 법 제79조제2항에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 **보전농지지역을 말한다.**

[전문개정 2018. 11. 13.]

제81조(시가화조정구역에서의 행위 제한 등) ① 제



**39조에 따라 지정된 시가  
화조정구역에서의 도시·군  
계획사업은 대통령령으로  
정하는 사업만 시행할 수  
있다. <개정 2011. 4.  
14.>**

② 시가화조정구역에서는  
제56조와 제76조에도 불  
구하고 **제1항에 따른 도시  
·군계획사업의 경우 외에는  
다음 각 호의 어느 하나  
에 해당하는 행위에 한정  
하여 특별시장·광역시장·  
특별자치시장·특별자치도  
지사·시장 또는 군수의 허  
가를 받아 그 행위를 할 수  
있다. <개정 2011. 4.  
14.>**

1. 농업·임업 또는 어업용  
의 건축물 중 대통령령으로  
정하는 종류와 규모의 건축  
물이나 그 밖의 시설을 건  
축하는 행위

2. 마을공동시설, 공익시설  
·공공시설, 광공업 등 주민  
의 생활을 영위하는 데에  
필요한 행위로서 대통령령  
으로 정하는 행위

3. 입목의 벌채, 조림, 육  
림, 토석의 채취, 그 밖에  
대통령령으로 정하는 경미  
한 행위

③ 특별시장·광역시장·특별  
자치시장·특별자치도지사·  
시장 또는 군수는 제2항에  
따른 허가를 하려면 미리  
다음 각 호의 어느 하나에  
해당하는 자와 협의하여야  
한다. <개정 2011. 4.  
14.>

1. 제5항 각 호의 허가에  
관한 권한이 있는 자

2. 허가대상행위와 관련이  
있는 공공시설의 관리자

3. 허가대상행위에 따라 설  
치되는 공공시설을 관리하  
게 될 자

④ 시가화조정구역에서 제  
2항에 따른 허가를 받지 아  
니하고 건축물의 건축, 토  
지의 형질 변경 등의 행위  
를 하는 자에 관하여는 제  
60조제3항 및 제4항을 준  
용한다.

⑤ 제2항에 따른 허가가 있  
는 경우에는 다음 각 호의  
허가 또는 신고가 있는 것  
으로 본다. <개정 2010.  
5. 31.>

1. 「산지관리법」 제14  
조·제15조에 따른 산지전  
용허가 및 산지전용신고,

같은 법 제15조의2에 따른  
산지일시사용허가·신고

2. 「산림자원의 조성 및  
관리에 관한 법률」 제36  
조제1항·제4항에 따른 입  
목벌채 등의 허가·신고

3 기타

⑥ 제2항에 따른 허가의 기  
준 및 신청 절차 등에 관하  
여 필요한 사항은 대통령령  
으로 정한다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제  
81조 중 특별자치시장에  
관한 개정규정

제87조(시가화조정구역  
안에서 시행할 수 있는 도  
시·군계획사업) 법 제81  
조제1항에서 "대통령령으  
로 정하는 사업"이란 국방  
상 또는 공익상 **시가화조정  
구역안에서의 사업시행이  
불가피한 것으로서 관계  
중앙행정기관의 장의 요청  
에 의하여 국토교통부장관  
이 시가화조정구역의 지정  
목적달성에 지장이 없다고  
인정하는 도시·군계획사  
업을 말한다.** <개정

2008. 2. 29., 2012. 4.  
10., 2013. 3. 23.,  
2018. 11. 13.>

[제목개정 2012. 4.  
10.]

제88조(시가화조정구역안  
에서의 행위제한) 법 제81  
조제2항의 규정에 의하여  
시가화조정구역안에서 특  
별시장·광역시장·특별자  
치시장·특별자치도지사·  
시장 또는 군수의 허가를  
받아 할 수 있는 행위는 별  
표 24와 같다. <개정  
2012. 4. 10.>

제89조(시가화조정구역안  
에서의 행위허가의 기준  
등) ①특별시장·광역시장  
·특별자치시장·특별자치  
도지사·시장 또는 군수는  
시가화조정구역의 지정목  
적달성에 지장이 있거나 당  
해 토지 또는 주변토지의  
합리적인 이용에 지장이 있  
다고 인정되는 경우에는 법  
제81조제2항의 규정에 의  
한 허가를 하여서는 아니된  
다. <개정 2012. 4.  
10.>

②시가화조정구역안에 있

는 산림안에서의 입목의 벌채, 조림 및 육림의 허가기준에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」의 규정에 의한다. <개정 2005. 9. 8., 2006. 8. 4.>

③특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 별표 25에 규정된 행위에 대하여는 특별한 사유가 없는 한 법 제81조제2항의 규정에 의한 허가를 거부하여서는 아니된다. <개정 2012. 4. 10.>

④특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제81조제2항의 규정에 의한 허가를 함에 있어서 시가화조정구역의 지정목적상 필요하다고 인정되는 경우에는 조경 등 필요한 조치를 할 것을 조건으로 허가할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

⑤특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제81조제2항의 규정에 의한 허가를 하고자 하는 때에는 당해 행위가 도시·군계획사업의 시행에 지장을 주는지의 여부에 관하여 당해 시가화조정구역안에서 시행되는 도시·군계획사업의 시행자의 의견을 들어야 한다. <개정 2012. 4. 10.>

⑥제55조 및 제56조의 규정은 법제81조제2항의 규정에 의한 허가에 관하여 이를 준용한다.

⑦법제81조제6항의 규정에 의하여 허가를 신청하고자 하는 자는 국토교통부령이 정하는 서류를 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

7. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구역으로 지정하는 등의 도시·군관리계획을 입안하는 경우 환경성 검토를 하여야 하는 경우는?(단, 법령에서 정한 경미한 사항을 입안하는 경우가 아님)

- ①. 개발제한구역안에 기반시설을 설치하는 경우
- ②. 당해 지구단위계획구역안의 나대지면적이 구역면적의 2%에 미달하는 경우
- ③. 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비하고자 하는 경우로서 지구단위계획의

① 개발제한구역안에 기반시설을 설치하는 경우

내용에 너비 12m 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

④. 당해 지구단위계획구역이 다른 법률에 의하여 지역·구역·단지 등으로 지정된 경우

⑤. 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 인접한 지역)에 위치하는 경우

호 구분	내용
1 정답	<p>① 개발제한구역안에 기반 시설을 설치하는 경우</p> <p>다음의 경우 사전환경성검토를 생략할 수 있다.</p> <p>1) 당해 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 인접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우</p> <p>2) 당해 지구단위계획구역안의 나대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우</p>
2 해설	<p>3) 당해 지구단위계획구역 또는 도시계획시설부지가 다른 법률에 의하여 지역·지구·구역·단지 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우</p> <p>4) 당해 지구단위계획구역의 지정목적이 당해 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우</p> <p>제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등) ① 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 제13조를 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 입안하는 경우에는 그러하지 아니하다. &lt;개정 2011. 4. 14.&gt;</p> <p>② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성검토를 포함하여야 한다. &lt;개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.&gt;</p> <p>③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 토지적성평가와 재해취약성분석을 포함하여야 한다. &lt;개정 2013. 3. 23., 2015. 1. 6.&gt;</p> <p>④ 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 대통령령으로 정하는 요건에</p>

해당하면 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 기초조사, 환경성 검토, 토지적성평가 또는 재해취약성 분석을 하지 아니할 수 있다. <개정 2013. 7. 16., 2015. 1. 6.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

제21조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 면제사유 등) ① 법 제27조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 제25조제3항 각 호 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다.

② 법제27조제4항에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 말한다. <개정 2017. 9. 19., 2017. 12. 29.>

1. 기초조사를 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우

나. 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우

다. 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설 부지가 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우

라. 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

마. 기존의 용도지구를 폐지하고 지구단위계획을 수립 또는 변경하여 그 용도 지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 대체하려는 경우

바. 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우

사. 그 밖에 국토교통부령

으로 정하는 요건에 해당  
하는 경우

**2. 환경성 검토를 실시하  
지 아니할 수 있는 요건:  
다음 각 목의 어느 하나에  
해당하는 경우**

가. 제1호가목부터 사목까  
지의 어느 하나에 해당하  
는 경우

나. 「환경영향평가법」 제  
3 기타 9조에 따른 전략환경영향  
평가 대상인 도시·군관리  
계획을 입안하는 경우

**3. 토지적성평가를 실시하  
지 아니할 수 있는 요건:  
다음 각 목의 어느 하나에  
해당하는 경우**

가. 제1호가목부터 사목까  
지의 어느 하나에 해당하  
는 경우

나. 도시·군관리계획 입  
안일부터 5년 이내에 토지  
적성평가를 실시한 경우

다. 주거지역·상업지역  
또는 공업지역에 도시·군  
관리계획을 입안하는 경우

라. 법 또는 다른 법령에  
따라 조성된 지역에 도시  
·군관리계획을 입안하는  
경우

마. 「개발제한구역의 지정  
및 관리에 관한 특별조치  
법 시행령」 제2조제3항  
제1호·제2호 또는 제6호  
(같은 항 제1호 또는 제2  
호에 따른 지역과 연접한  
대지로 한정한다)의 지역  
에 대하여 개발제한구역  
에서 조정 또는 해제된 지  
역에 대하여 도시·군관리  
계획을 입안하는 경우

바. 「도시개발법」에 따  
른 도시개발사업의 경우

사. 지구단위계획구역 또  
는 도시·군계획시설부지  
에서 도시·군관리계획을  
입안하는 경우

아. 다음의 어느 하나에 해  
당하는 용도지역·용도지  
구·용도구역의 지정 또는  
변경의 경우

1) 주거지역·상업지역·  
공업지역 또는 계획관리지  
역의 그 밖의 용도지역으  
로의 변경(계획관리지역을  
자연녹지지역으로 변경하  
는 경우는 제외한다)

2) 주거지역·상업지역·  
공업지역 또는 계획관리지

역 외의 용도지역 상호간의 변경(자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)

3) 용도지구·용도구역의 지정 또는 변경(개발진흥지구의 지정 또는 확대지정은 제외한다)

자. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우

1) 제55조제1항 각 호에 따른 용도지역별 개발행위 규모에 해당하는 기반시설

2) 도로·철도·궤도·수도·가스 등 선형(線型)으로 된 교통시설 및 공급시설

3) 공간시설(체육공원·묘지공원 및 유원지는 제외한다)

4) 방재시설 및 환경기초시설(폐차장은 제외한다)

5) 개발제한구역 안에 설치하는 기반시설

4. 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있는 요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 제1호가목부터 사목까지의 어느 하나에 해당하는 경우

나. 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우

다. 제3호아목에 해당하는 경우(방재지구의 지정·변경은 제외한다)

라. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우

1) 제3호자목1)의 기반시설

2) 제3호자목2)의 기반시설(도시지역에서 설치하는 것은 제외한다)

3) 공간시설 중 녹지·공공공지

[전문개정 2015. 7. 6.]

8. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역에서 허가를 요하지 아니하는 토지거래계약의 토지면적 기준으로 옳은 것은?(단, 국토교통부장관이 따로 정하는 기준면적은 고려하지 않음)

①. 주거지역 : 330㎡ 이하

⑤ 도시지역외의 지역에 위치한 임야 : 1,000㎡ 이하

- ②. 상업지역 : 660㎡ 이하
- ③. 녹지지역 : 250㎡ 이하
- ④. 도시지역외의 지역에 위치한 농지 : 800㎡ 이하
- ⑤. 도시지역외의 지역에 위치한 임야 : 1,000㎡ 이하

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 도시지역외의 지역에 위치한 임야 : 1,000㎡ 이하
2	해설	<p>□토지거래허가 규정 부동산거래신고 등에 관한 법률에서 규정</p> <p><b>부동산 거래신고 등에 관한 법률</b></p> <p>부칙 &lt;법률 제13797호, 2016. 1. 19.&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(다른 법률의 폐지) 다음 각 호의 법률은 각각 폐지한다.</p> <p>1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」</p> <p>2. 「외국인토지법」</p> <p><b>제8조(토지거래허가구역 지정 및 토지거래 허가에 관한 경과조치)</b> ① 이 법 시행 당시 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조에 따라 토지거래의 허가구역으로 지정된 구역은 이 법에 따라 지정된 구역으로 본다.</p> <p>② 이 법 시행 당시 토지거래의 허가를 신청한 경우에는 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 따른다.</p>
3	기타	

9. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업과 관련하여 허용되지 않는 것은?

- ①. 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단을 사업시행자로 지정하는 것
- ②. 기반시설의 설치를 조건으로 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획을 인가하는 것
- ③. 도시·군계획시설사업을 분할 시행하면서 분할된 지역별로 실시계획을 작성하는 것
- ④. 행정청이 아닌 사업시행자의 처분에 대하여 그 사업시행자를 피청구인으로 하여 행정심판을 제기하는 것
- ⑤. 사업시행자가 도시·군계획시설사업에 관한 조사·측량을 위해 토지의 소유자·점유자 또는 관리인의 동의를 받아 타인의 토지를 임시통로로 일시 사용하는 것

④ 행정청이 아닌 사업시행자의 처분에 대하여 그 사업시행자를 피청구인으로 하여 행정심판을 제기하는 것		
번호	구분	내용
1	정답	④ 행정청이 아닌 사업시행자의 처분에 대하여 그 사업시행자를 피청구인으로 하여 행정심판을 제기



하는 것

2 해설

제134조(행정심판) 이 법에 따른 **도시·군계획시설 사업 시행자의 처분에 대하여는 「행정심판법」에 따라 행정심판을 제기할 수 있다. 이 경우 행정청이 아닌 시행자의 처분에 대하여는 제86조제5항에 따라 그 시행자를 지정한 자에게 행정심판을 제기**하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발제한구역안에서만 지정할 수 있는 용도지구는?

- ①. 집단취락지구
- ②. 자연취락지구
- ③. 역사문화미관지구
- ④. 특정용도제한지구
- ⑤. 자연경관지구

① 집단취락지구

번	구분	내용
---	----	----

1 정답      ① 집단취락지구

2 해설

제31조(용도지구의 지정)  
 ① 법제37조제1항제5호에서 "항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물"이란 항만, 공항, 공용시설(공공업무시설, 공공필요성이 인정되는 문화시설·집회시설·운동시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설로서 도시·군계획조례로 정하는 시설을 말한다), 교정시설·군사시설을 말한다.  
 <신설 2017. 12. 29.>

②국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. <개정 2005. 1. 15., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2017. 12. 29.>

1. 경관지구

가. 자연경관지구 : 산지·

구릉지 등 자연경관을 보호  
하거나 유지하기 위하여 필  
요한 지구

나. 시가지경관지구 : 지역  
내 주거지, 중심지 등 시가  
지의 경관을 보호 또는 유  
지하거나 형성하기 위하여  
필요한 지구

다. 특화경관지구 : 지역 내  
주요 수계의 수변 또는 문  
화적 보존가치가 큰 건축물  
주변의 경관 등 특별한 경  
관을 보호 또는 유지하거나  
형성하기 위하여 필요한 지  
구

2. 삭제 <2017. 12.  
29.>

3. 삭제 <2017. 12.  
29.>

#### 4. 방재지구

가. 시가지방재지구: 건축  
물·인구가 밀집되어 있는  
지역으로서 시설 개선 등을  
통하여 재해 예방이 필요한  
지구

나. 자연방재지구: 토지의  
이용도가 낮은 해안변, 하  
천변, 급경사지 주변 등의  
지역으로서 건축 제한 등을  
통하여 재해 예방이 필요한  
지구

#### 5. 보호지구

가. 역사문화환경보호지구  
: 문화재·전통사찰 등 역  
사·문화적으로 보존가치  
가 큰 시설 및 지역의 보호  
와 보존을 위하여 필요한  
지구

나. 중요시설물보호지구 :  
중요시설물(제1항에 따른  
시설물을 말한다. 이하 같  
다)의 보호와 기능의 유지  
및 증진 등을 위하여 필요  
한 지구

다. 생태계보호지구 : 야생  
동식물서식처 등 생태적으  
로 보존가치가 큰 지역의  
보호와 보존을 위하여 필요  
한 지구

6. 삭제 <2017. 12.  
29.>

#### 7. 취락지구

가. 자연취락지구 : 녹지지  
역·관리지역·농림지역  
또는 자연환경보전지역안  
의 취락을 정비하기 위하여  
필요한 지구

**나. 집단취락지구 : 개발제  
한구역안의 취락을 정비하**

**기 위하여 필요한 지구**

8. 개발진흥지구

가. 주거개발진흥지구 : 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

나. 산업·유통개발진흥지구 : 공업기능 및 유통·물류기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

다. 삭제 <2012. 4. 10.>

라. 관광·휴양개발진흥지구 : 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

마. 복합개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능중 2 이상의 기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

3 기타

바. 특정개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통·물류기능 및 관광·휴양기능 외의 기능을 중심으로 특정한 목적을 위하여 개발·정비할 필요가 있는 지구

③시·도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요한 때에는 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 제2항제1호에 따른 경관지구를 추가적으로 세분(특화경관지구의 세분을 포함한다)하거나 제2항제5호나 목에 따른 중요시설물보호지구 및 법제37조제1항제8호에 따른 특정용도제한지구를 세분하여 지정할 수 있다. <개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

④법제37조제3항에 따라 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 같은 조 제1항 각 호에 따른 용도지구 외의 용도지구를 정할 때에는 다음 각호의 기준을 따라야 한다. <개정 2011. 3. 9., 2012. 4. 10., 2016. 12. 30.>

1. 용도지구의 신설은 법에서 정하고 있는 용도지역·용도지구·용도구역·지구단위계획구역 또는 다른 법률에 따른 지역·지구만으로는 효율적인 토지이용을 달성할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에 한할 것

2. 용도지구안에서의 행위

제한은 그 용도지구의 지정 목적 달성에 필요한 최소한도에 그치도록 할 것

3. 당해 용도지역 또는 용도구역의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설하지 아니할 것

⑤ 법제37조제4항에서 "연안침식이 진행 중이거나 우려되는 지역 등 대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <신설 2014. 1. 14.>

1. 연안침식으로 인하여 심각한 피해가 발생하거나 발생할 우려가 있어 이를 특별히 관리할 필요가 있는 지역으로서 「연안관리법」 제20조의2에 따른 연안침식관리구역으로 지정된 지역(같은 법 제2조제3호의 연안육역에 한정한다)

2. 풍수해, 산사태 등의 동일한 재해가 최근 10년 이내 2회 이상 발생하여 인명피해를 입은 지역으로서 향후 동일한 재해 발생 시 상당한 피해가 우려되는 지역

⑥ 법제37조제5항에서 "대통령령으로 정하는 주거지역·공업지역·관리지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역을 말한다. <개정 2017. 12. 29.>

1. 일반주거지역

2. 일반공업지역

3. 계획관리지역

⑦ 시·도지사 또는 대도시시장은 법제37조제5항에 따라 복합용도지구를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 기준을 따라야 한다. <신설 2017. 12. 29.>

1. 용도지역의 변경 시 기반시설이 부족해지는 등의 문제가 우려되어 해당 용도지역의 건축제한만을 완화하는 것이 적합한 경우에 지정할 것

2. 간선도로의 교차지, 대중교통의 결절지 등 토지이용 및 교통여건의 변화가 큰 지역 또는 용도지역 간의 경계지역, 가로변 등 토지를 효율적으로 활용할 필요가 있는 지역에 지정할 것

3. 용도지역의 지정목적이 크게 저해되지 아니하도록 해당 용도지역 전체 면적의 3분의 1 이하의 범위에서 지정할 것

4. 그 밖에 해당 지역의 체계적·계획적인 개발 및 관리를 위하여 지정 대상지가 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합할 것

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

- ①. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 의한 건축물을 건축하는 경우에는 허가를 필요로 하지 않는다.
- ②. 허가권자가 개발행위허가에 조건을 붙이려는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다.
- ③. 토석의 채취에 대하여 개발행위허가를 받은 자가 개발행위를 마치면 준공검사를 받아야 한다.
- ④. 지구단위계획구역으로 지정된 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정하는 지역에 대해서는 최장 5년의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있다.
- ⑤. 환경오염 방지, 위해 방지 등을 위하여 필요한 경우 지방자치단체가 시행하는 개발행위에 대하여 이행보증금을 예치하게 할 수 있다.

⑤ 환경오염 방지, 위해 방지 등을 위하여 필요한 경우 지방자치단체가 시행하는 개발행위에 대하여 이행보증금을 예치하게 할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	⑤ 환경오염 방지, 위해 방지 등을 위하여 필요한 경우 지방자치단체가 시행하는 개발행위에 대하여 이행보증금을 예치하게 할 수 있다.
---	----	---

2 해설

제60조(개발행위허가의 이행 보증 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 이의 이행을 보증하기 위하여 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받는 자로 하여금 **이행보증금을 예치하게 할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.** <개정 2011. 4. 14., 2013. 7. 16.>

**1. 국가나 지방자치단체가 시행하는 개발행위**

2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관(이하 "공공기관"이라 한다) 중 대통령령으로 정하는 기관이 시행하는 개발

행위

3 기타 3. 그 밖에 해당 지방자치 단체의 조례로 정하는 공공 단체가 시행하는 개발행위

② 제1항에 따른 이행보증 금의 산정 및 예치방법 등 에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 특별시장·광역시장·특별 자치시장·특별자치도지사· 시장 또는 군수는 개발행위 허가를 받지 아니하고 개발 행위를 하거나 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자 에게는 그 토지의 원상회복 을 명할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

④ 특별시장·광역시장·특별 자치시장·특별자치도지사· 시장 또는 군수는 제3항에 따른 원상회복의 명령을 받 은 자가 원상회복을 하지 아니하면 「행정대집행 법」에 따른 행정대집행에 따라 원상회복을 할 수 있 다. 이 경우 행정대집행에 필요한 비용은 제1항에 따 라 개발행위허가를 받은 자 가 예치한 이행보증금을 사 용할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제 60조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

12. 甲은 행정청이 아닌 자로서 도시·군계획시설사업을 시행하는 자이다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 甲의 사업비용에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 국가 또는 지방자치단체는 법령에서 정한 소요비용의 3분의 1 이하의 범위 안에서 甲의 사업 비용을 보조 또는 융자할 수 있다.
- ②. 甲이 현저한 이익을 받는 지방자치단체에게 비용을 부담하게 하는 경우 당해 사업의 설계비도 소요비용에 포함된다.
- ③. 甲의 사업이 다른 공공시설의 정비를 주된 내용으로 하는 경우에는 甲은 자신의 사업으로 현저한 이익을 받은 공공시설의 관리자에게 그 사업에 든 비용의 2분의 1까지 부담시킬 수 있다.
- ④. 국가 또는 지방자치단체는 甲의 도시·군계획시설사업에 소요되는 조사·측량비를 보조할 수 있다.
- ⑤. 甲은 자신의 사업으로 현저한 이익을 받는 지방자치단체에게 그 사업에 든 비용의 일부를 부담시킬 수 있다.

① 국가 또는 지방자치단체는 법령에서 정한 소요비용의 3분의 1 이하의 범위 안에서 甲의 사업비용을 보조 또는 융자할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 ① 국가 또는 지방자치단체는 법령에서 정한 소요비용의 3분의 1 이하의 범위 안에서 甲의 사업비용을 보조 또는 융자할 수 있다.

2 해설

제104조(보조 또는 융자)  
① 시·도지사, 시장 또는 군수가 수립하는 광역도시·군

계획 또는 도시·군계획에 관한 기초조사나 제32조에 따른 지형도면의 작성에 드는 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 비용의 전부 또는 일부를 국가예산에서 보조할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

② 행정청이 시행하는 도시·군계획시설사업에 드는 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 비용의 전부 또는 일부를 국가예산에서 보조하거나 용자할 수 있으며, 행정청이 아닌 자가 시행하는 도시·군계획시설사업에 드는 비용의 일부는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국가 또는 지방자치단체가 보조하거나 용자할 수 있다. 이 경우 국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 우선 지원할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2018. 6. 12.>

1. 도로, 상하수도 등 기반 시설이 인근지역에 비하여 부족한 지역

2. 광역도시계획에 반영된 광역시설이 설치되는 지역

3. 개발제한구역(집단취락만 해당한다)에서 해제된 지역

4. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년이 경과할 때까지 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 경우로서 해당 도시·군계획시설의 설치 필요성이 높은 지역

[전문개정 2009. 2. 6.]

제106조(보조 또는 용자)  
① 법제104조제1항의 규정에 의하여 기초조사 또는 지형도면의 작성에 소요되는 비용은 그 비용의 80퍼센트 이하의 범위안에서 국가예산으로 보조할 수 있다.

② 법제104조제2항의 규정에 의하여 행정청이 시행하는 도시·군계획시설사업에 대하여는 당해 도시·군계획시설사업에 소요되는 비용(조사·측량비, 설계비 및 관리비를 제외한 공사비와 감정비를 포함한 보상비를 말한다. 이하 이 항에서 같다)의 50퍼센트 이하의 범위안에서 국가예산으로 보조 또는 용자할 수

있으며, 행정청이 아닌 자가 시행하는 도시·군계획시설사업에 대하여는 당해 도시·군계획시설사업에 **소요되는 비용의 3분의 1 이하의 범위 안에서 국가 또는 지방자치단체가 보조 또는 융자할 수 있다.** <개정 2012. 4. 10.>

제102조(지방자치단체의 비용 부담) ① **국토교통부장관이나 시·도지사는 그가 시행한 도시·군계획시설사업으로 현저히 이익을 받는 시·도, 시 또는 군이 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설사업에 든 비용의 일부를 그 이익을 받는 시·도, 시 또는 군에 부담시킬 수 있다.** 이 경우 국토교통부장관은 시·도, 시 또는 군에 비용을 부담시키기 전에 행정안전부장관과 협의하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

② 시·도지사는 제1항에 따라 그 시·도에 속하지 아니하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 비용을 부담시키려면 해당 지방자치단체의 장과 협의하되, 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 행정안전부장관이 결정하는 바에 따른다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

③ 시장이나 군수는 그가 시행한 도시·군계획시설사업으로 현저히 이익을 받는 다른 지방자치단체가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설사업에 든 비용의 일부를 그 이익을 받는 다른 지방자치단체와 협의하여 그 지방자치단체에 부담시킬 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

④ 제3항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우 다른 지방자치단체가 같은 도에 속할 때에는 관할 도지사가 결정하는 바에 따르며, 다른 시·도에 속할 때에는 행정안전부장관이 결정하는 바에 따른다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>



[시행일:2012. 7. 1.] 제  
102조 중 특별자치시에 관  
한 개정규정

제104조(지방자치단체의  
비용부담) ①법제102조제  
1항의 규정에 의하여 부담  
하는 비용의 총액은 당해  
도시·군계획시설사업에  
소요된 비용의 50퍼센트를  
넘지 못한다. 이 경우 도시  
·군계획시설사업에 소요  
된 비용에는 당해 도시·군  
계획시설사업의 조사·측  
량비, **설계비 및 관리비를  
포함하지 아니한다.** <개  
정 2012. 4. 10.>

②국토교통부장관 또는 시  
·도지사는 도시·군계획  
시설사업으로 인하여 이익  
을 받는 시·도 또는 시·  
군에 법 제102조제1항의  
규정에 의한 비용을 부담시  
키고자 하는 때에는 도시·  
군계획시설사업에 소요된  
비용총액의 명세와 부담액  
을 명시하여 당해 시·도지  
사 또는 시장·군수에게 송  
부하여야 한다. <개정  
2008. 2. 29., 2012. 4.  
10., 2013. 3. 23.>

③제1항 및 제2항의 규정  
은 법 제102조제3항의 규  
정에 의하여 시장 또는 군  
수가 다른 지방자치단체에  
도시·군계획시설사업에  
소요된 비용의 일부를 부담  
시키고자 하는 경우에 이를  
준용한다. <개정 2012.  
4. 10.>

□삭제전

제103조(공공시설관리자  
의 비용 부담) 도시·군계  
획시설사업의 시행자(행정  
청인 경우만을 말한다)는  
공공시설(그 시행자 외의  
자가 설치·관리하는 공공  
시설만 해당한다)의 관리  
자가 도시·군계획시설사  
업으로 현저한 이익을 받았  
을 때에는 대통령령으로 정  
하는 바에 따라 그 공공시  
설의 관리자와 협의하여 그  
도시·군계획시설사업에  
든 비용의 일부를 그에게  
부담시킬 수 있다. 이 경우  
협약이 성립되지 아니하는  
경우에는 국토교통부장관  
이 그 공공시설에 관한 중  
양행정기관의 장의 의견을  
들어 결정한다. <개정  
2011. 4. 14., 2013. 3.  
23.>

제105조(공공시설관리자의 비용부담) ①법 제103조의 규정에 의하여 부담하는 비용의 총액은 당해 도시·군계획시설사업에 소요된 비용의 3분의 1을 넘지 못한다. 다만, 다른 공공시설의 정비가 그 도시·군계획시설사업의 주된 내용인 경우에는 그 부담비용의 총액을 당해 도시·군계획시설사업에 소요된 비용의 전부 또는 2분의 1까지로 할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

②제1항의 경우 도시·군계획시설사업에 소요된 비용에는 당해 도시·군계획시설사업의 조사·측량비, 설계비 및 관리비를 포함하지 아니한다. <개정 2012. 4. 10.>

③제104조제2항의 규정은 제1항의 규정에 의한 비용부담에 관하여 이를 준용한다

□개정으로 삭제됨

법 제103조 삭제  
<2017. 4. 18.>

시행령 제105조 삭제  
<2017. 12. 29.>

제106조(보조 또는 용자)  
①법 제104조제1항의 규정에 의하여 기초조사 또는 지형도면의 작성에 소요되는 비용은 그 비용의 80퍼센트 이하의 범위안에서 국가예산으로 보조할 수 있다.

②법 제104조제2항의 규정에 의하여 행정청이 시행하는 도시·군계획시설사업에 대하여는 당해 도시·군계획시설사업에 소요되는 비용 **(조사·측량비, 설계비 및 관리비를 제외한 공사비와 감정비를 포함한 보상비를 말한다. 이하 이 항에서 같다)**의 50퍼센트 이하의 범위안에서 국가예산으로 보조 또는 용자할 수 있으며, 행정청이 아닌 자가 시행하는 도시·군계획시설사업에 대하여는 당해 도시·군계획시설사업에 소요되는 비용의 3분의 1 이하의 범위안에서 국가 또는 지방자치단체가 보조 또는

용자할 수 있다. <개정  
2012. 4. 10.>

13. 도시개발법령상 환지 방식의 도시개발사업에 대한 개발계획의 수립·변경을 위한 동의자 수 산정방법으로 옳은 것은?

- ①. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유자는 대표 구분소유자 1인만을 토지소유자로 본다.
- ②. 개발계획 변경시 개발계획의 변경을 요청받기 전에 동의를 철회하는 사람이 있는 경우 그 사람은 동의자 수에서 제외한다.
- ③. 개발구역의 지정이 제안된 후부터 개발계획이 수립되기 전까지의 사이에 토지소유자가 변경된 경우 변경된 토지소유자의 동의서를 기준으로 한다.
- ④. 개발계획의 변경을 요청받은 후부터 개발계획이 변경되기 전까지의 사이에 토지소유자가 변경된 경우 변경된 토지소유자의 동의서를 기준으로 한다.
- ⑤. 도시개발구역의 토지면적을 산정하는 경우 국공유지는 제외한다.

② 개발계획 변경시 개발계획의 변경을 요청받기 전에 동의를 철회하는 사람이 있는 경우 그 사람은 동의자 수에서 제외한다.

번호 구분 내용

1 정답 ② 개발계획 변경시 개발계획의 변경을 요청받기 전에 동의를 철회하는 사람이 있는 경우 그 사람은 동의자 수에서 제외한다.

2 해설

제6조(개발계획의 단계적 수립) ① 법 제4조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 자연녹지지역

2. 제2조제1항제1호라목에 해당하는 생산녹지지역

3. 도시지역 외의 지역

4. 제2조제3항제3호에 해당하는 지역

5. 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역·상업지역·공업지역의 면적의 합계가 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 30 이하인 지역

② 지정권자는 도시개발구역을 지정한 후에 법 제4조제2항 전단에 따라 개발계획안을 공모하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 및 관보 또는 공보에 1회 이상 공고하여야 하며, 이 경우 응모기간은 90일 이상으로 하여야 한다. <신설 2012. 3. 26.>

1. 도시개발사업의 개요
2. 공모참가자격 및 일정
3. 개발계획안의 평가·심사 계획

4. 도시개발사업 시행자 지정 절차

5. 개발계획안 작성지침

6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 개발계획안의 공모에 필요한 사항

③ 지정권자는 제2항에 따른 응모자가 둘 이상인 경우에는 공모심의위원회를 구성하여 제안된 개발계획안을 심사할 수 있다. 이 경우 공모심사위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 지정권자가 정한다.  
<신설 2012. 3. 26.>

④ 법 제4조제4항에 따른 동의자의 수를 산정하는 방법은 다음 각 호와 같다.  
<개정 2012. 3. 26.>

1. 도시개발구역의 토지면적을 산정하는 경우: **국공유지를 포함하여 산정할 것**

2. 토지 소유권을 여러 명이 공유하는 경우: 다른 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 1명만을 해당 토지 소유자로 볼 것. 다만,

3 기타 **「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1명으로 본다.**

3. 제11조제2항에 따른 공람·공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권을 분할하게 되어 토지 소유자의 수가 증가하게 된 경우: 공람·공고일 전의 토지 소유자의 수를 기준으로 산정하고, 증가된 토지 소유자의 수는 토지 소유자 총수에 추가 산입하지 말 것

4. **법제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제안되기 전에 또는 법제4조제2항에 따라 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)의 변경을 요청받기 전에 동의를 철회하는 사람이 있는 경우: 그 사람은 동의자 수에서 제외할 것**

5. 법 제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제안된 후부터 법 제4조에 따라 개발계획이 수립되기 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우 또는 법 제4조제2항에

따라 개발계획의 변경을 요청받은 후부터 개발계획이 변경되기 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우: 기존 토지 소유자의 동의서를 기준으로 할 것

⑤ 국공유지를 제외한 전체 사유 토지면적 및 토지 소유자에 대하여 법 제4조 제4항에 따른 동의 요건 이상으로 동의를 받은 후에 그 토지면적 및 토지 소유자의 수가 법적 동의 요건에 미달하게 된 경우에는 국공유지 관리청의 동의를 받아야 한다. <개정 2012. 3. 26.>

⑥ 토지 소유자가 동의하거나 동의를 철회할 경우에는 국토교통부령으로 정하는 동의서 또는 동의철회서를 제출하여야 하며, 공유토지의 대표 소유자는 대표자지정 동의서와 대표 소유자 및 공유자의 신분을 증명할 수 있는 서류를 각각 첨부하여 함께 제출하여야 한다. <개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>

⑦ 제4항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 동의자 수의 산정 방법·절차 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. <개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>

14. 도시개발법령상 도시개발조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의 또는 그 구역의 토지소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- ②. 조합 설립인가에 동의한 자로부터 토지를 취득한 자는 조합 설립인가 신청 전에 동의를 철회할 수 없다.
- ③. 조합원은 보유토지의 면적에 비례하여 의결권을 갖는다.
- ④. 대의원회는 개발계획의 변경에 관한 총회의 권한을 대행할 수 있다.
- ⑤. 조합의 감사는 도시개발구역의 토지소유자이어야 한다.

⑤ 조합의 감사는 도시개발구역의 토지소유자이어야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	⑤ 조합의 감사는 도시개발구역의 토지소유자이어야 한다.
---	----	--------------------------------

2 해설

제13조(조합 설립의 인가)  
 ① 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지 소유자 7명 이상이 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 정관을 작성하여 지정권자에게 조합 설립의 인가를 받

아야 한다.

② 조합이 제1항에 따라 인가를 받은 사항을 변경하려면 지정권자로부터 변경인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 신고하여야 한다.

③ 제1항에 따라 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 **3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.**

④ 제3항에 따른 동의자 수의 산정방법 및 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제31조(동의자 수의 산정방법 등) ① 법제13조제3항에 따른 동의자 수의 산정방법 등에 관하여는 제6조제4항부터 제7항까지(제4항제4호 및 제5호는 제외한다)의 규정을 준용한다. <개정 2012. 3. 26.>

② 토지 소유자는 조합 설립인가의 **신청 전에 법제 13조제3항에 따른 동의를 철회할 수 있다.** 이 경우 그 토지 소유자는 동의자 수에서 제외한다.

③ 조합 설립인가에 동의한 자로부터 토지를 취득한 자는 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 토지를 취득한 자가 조합 설립인가 신청 전에 동의를 철회한 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2011. 4. 6.]

제32조(조합의 설립 등) ① 법제13조에 따라 조합의 설립인가를 받은 조합의 대표자는 설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 하여야 한다.

② 조합원의 권리 및 의무는 다음 각 호와 같다. <개정 2010. 6. 29.>

**1. 보유토지의 면적과 관계없는 평등한 의결권.** 다만, 다른 조합원으로부터 해당 도시개발구역에 그가

가지고 있는 토지 소유권 전부를 이전 받은 조합원은 정관으로 정하는 바에 따라 본래의 의결권과는 별도로 그 토지 소유권을 이전한 조합원의 의결권을 승계할 수 있다.

2. 정관에서 정한 조합의 운영 및 도시개발사업의 시행에 필요한 경비의 부담

3. 그 밖에 정관에서 정하는 권리 및 의무

③ 제2항제1호를 적용할 때 공유 토지는 공유자의 동의를 받은 대표공유자 1명만 의결권이 있으며, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률제2조제2호에 따른 구분소유자는 구분소유자별로 의결권이 있다. 다만, 제11조제2항에 따른 공람·공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조에 따른 구분소유권을 분할하여 구분소유권을 취득한 자는 의결권이 없다. <신설 2010. 6. 29.>

④ 조합은 법제28조에 따른 환지 계획을 작성하거나 그 밖에 사업을 시행하는 과정에서 조합원이 총회에서 의결하는 사항 등에 동의하지 아니하거나 소규모 토지 소유자라는 이유로 차별해서는 아니 된다. <신설 2010. 6. 29.>

제35조(총회의 의결사항)  
다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 정관의 변경

2. 개발계획 및 실시계획의 수립 및 변경

3 기타 3. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법

4. 조합의 수지예산

5. 부과금의 금액 또는 징수방법

6. 환지계획의 작성

7. 환지에정지의 지정

8. 법 제44조에 따른 체비지 등의 처분방법

9. 조합임원의 선임

10. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항. 다만, 법

제46조에 따른 청산금의 징수·교부를 완료한 후에 조합을 해산하는 경우는 제외한다.

11. 그 밖에 정관에서 정하는 사항

제36조(대의원회) ① 의결권을 가진 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 총회의 권한을 대행하게 하기 위하여 대의원회를 둘 수 있다. <개정 2012. 3. 26., 2015. 11. 4.>

② 대의원회에 두는 대의원의 수는 의결권을 가진 조합원 총수의 100분의 10 이상으로 하고, 대의원은 의결권을 가진 조합원 중에서 정관에서 정하는 바에 따라 선출한다. <개정 2012. 3. 26.>

③ 대의원회는 제35조에 따른 총회의 의결사항 중 같은 조 제1호·제2호(제7조에 따른 사항과 관련된 개발계획의 경미한 변경 및 법 제17조제1항에 따른 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)의 **수립·변경은 제외한다**)·제6호(제60조제1항 각 호에서 정하는 환지계획의 경미한 변경은 제외한다)·제9호 및 제10호의 사항을 제외한 총회의 권한을 대행할 수 있다. <개정 2012. 3. 26., 2014. 11. 4.>

**제14조(조합원 등) ① 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자로 한다.**

② 조합의 임원은 그 조합의 다른 임원이나 직원을 겸할 수 없다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합의 임원이 될 수 없다. <개정 2018. 4. 17.>

1. 피성년후견인, 피한정후견인 또는 미성년자

2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자

3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 2년이 지나지 아니한 자 또는 그 형의 집행유예 기간 중에 있는 자

④ 조합의 임원으로 선임



된 자가 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 그 다음 날부터 임원의 자격을 상실한다.

제15조(조합의 법인격 등) ① 조합은 법인으로 한다.

② 조합은 그 주된 사무소의 소재지에서 등기를 하면 성립한다.

③ 조합의 설립, 조합원의 권리·의무, 조합의 임원의 직무, 총회의 의결 사항, 대의원회의 구성, 조합의 해산 또는 합병 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 조합에 관하여 이 법으로 규정한 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

제33조(조합의 임원) ① 조합에는 다음 각 호의 임원을 둔다.

1. 조합장 1명

2. 이사

**3. 감사**

② 제1항에 따른 조합의 임원은 제32조제2항제1호에 따른 의결권(이하 "의결권"이라 한다)을 가진 조합원이어야 하고, 정관으로 정한 바에 따라 총회에서 선임한다. <개정 2012. 3. 26.>

15. 도시개발법령상 도시개발구역 지정권자가 도시개발사업 시행자를 변경할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ①. 시행자가 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니한 경우
- ②. 행정처분으로 시행자의 지정이 취소된 경우
- ③. 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 시행자가 도시개발구역 지정의 고시일로부터 6개월 이내에 실시계획 인가를 신청하지 아니한 경우
- ④. 시행자의 부도·파산으로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우
- ⑤. 행정처분으로 실시계획의 인가가 취소된 경우

③ 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 시행자가 도시개발구역 지정의 고시일로부터 6개월 이내에 실시계획 인가를 신청하지 아니한 경우

번호      구분      내용

1    정답      ③ 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 시행자가 도시개발구역 지정의 고시일로부터 6개월 이내에 실시계획 인가를 신청하지 아니한 경우

제11조(시행자 등) ① 도시개발사업의 시행자(이하 "시행자"라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정한다. 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 제5호의 토지 소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지정한다. <개정 2010. 4. 15., 2011. 9. 30., 2012. 1. 17., 2016. 1. 19.>

1. 국가나 지방자치단체
2. 대통령령으로 정하는 공공기관
3. 대통령령으로 정하는 정부출연기관
4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
5. 도시개발구역의 토지 소유자(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제28조에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 보며, 제21조에 따른 수용 또는 사용 방식의 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 소유한 자를 말한다)
6. 도시개발구역의 토지 소유자(「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제28조에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 본다)가 도시개발을 위하여 설립한 조합(도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에만 해당하며, 이하 "조합"이라 한다)
7. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인 중 과밀억제권역의 사업 기간 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인
8. 「주택법」 제4조에 따라 등록된 자 중 도시개발 사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자(「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지와 그에 수반되는 기반시설을 조성하는 경우에만 해당한다)

9. 「건설산업기본법」에 따른 토목공사업 또는 토목건축공사업의 면허를 받는 등 개발계획에 맞게 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자

9의2. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 등록된 부동산개발업자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자

10. 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자

11. 제1호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자(제6호에 따른 조합은 제외한다)가 도시개발사업을 시행할 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인

② 지정권자는 제1항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 지방자치단체나 대통령령으로 정하는 자(이하 "지방자치단체 등"이라 한다)를 시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 도시개발사업을 시행하는 자가 시·도지사 또는 대도시 시장인 경우 국토교통부장관이 지정한다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.>

1. 토지 소유자나 조합이 대통령령으로 정하는 기간에 시행자 지정을 신청하지 아니한 경우 또는 지정권자가 신청된 내용이 위법하거나 부당하다고 인정된 경우

2. 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정한 경우

3. 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지 소유자 및 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상이 지방자치단체등의 시행에 동의한 경우

③ 지정권자는 제1항제5호에 따른 토지 소유자 2

인 이상이 도시개발사업을 시행하려고 할 때 또는 같은 호에 따른 토지 소유자가 같은 항 제7호부터 제10호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 도시개발사업을 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 규약을 정하게 할 수 있다.

3 기타

④ 제2항에 따라 지방자치단체등이 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때와 제1항제1호부터 제4호까지 또는 제11호(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우로 한정한다)에 해당하는 자가 도시개발사업의 일부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시행규정을 작성하여야 한다. 이 경우 제1항제2호부터 제4호까지의 시행자는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사업 관리에 필요한 비용의 책정에 관한 사항을 시행규정에 포함할 수 있다. <개정 2011. 9. 30.>

⑤ 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자, 도시개발구역의 토지 소유자(수용 또는 사용의 방식으로 제안하는 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 가지고 2분의 1 이상을 소유한 자를 말한다) 또는 제1항제7호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다. 다만, 제3조제3항에 해당하는 자는 국토교통부장관에게 직접 제안할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

⑥ 토지 소유자 또는 제1항제7호부터 제11호까지(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우는 제외한다)의 규정에 해당하는 자가 제5항에 따라 도시개발구역의 지정을 제안하려는 경우에는 대상 구역 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토

지 소유자(지상권자를 포함한다)의 동의를 받아야 한다.

⑦ 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제안자와 협의하여 도시개발구역의 지정을 위하여 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

⑧ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.

1. 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우
2. 행정처분으로 시행자의 지정이나 실시계획의 인가가 취소된 경우
3. 시행자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우

**4. 제1항 단서에 따라 시행자로 지정된 자가 대통령령으로 정하는 기간에 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우**

⑨ 제5항에 따라 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우 도시개발구역의 규모, 제안 절차, 제출 서류, 기초조사 등에 관하여 필요한 사항은 제3조제5항과 제6조를 준용한다.

⑩ 제2항제3호 및 제6항에 따른 동의자 수의 산정 방법, 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑪ 제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자는 도시개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 설계·분양 등 도시개발사업의 일부를 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자 등으로 하여금 대행하게 할 수 있다. <신설 2015. 8. 11., 2016. 1. 19.>

제24조(시행자의 변경)  
**법제11조제8항제4호에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 법제9조제1항에 따른 도시개발구역 지**

**정의 고시일부부터 1년 이내를 말한다.** 다만, 지정권자가 실시계획의 인가신청기간의 연장이 불가피하다고 인정하여 6개월의 범위에서 연장한 경우에는 그 연장된 기간을 말한다.

16. 도시개발법령상 도시개발구역으로 지정·고시된 이후에 개발계획을 수립할 수 있는 지역에 해당하지 않는 것은?

- ①. 자연녹지지역
- ②. 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역의 면적이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 50이상인 지역
- ③. 농림지역
- ④. 보전관리지역
- ⑤. 생산녹지지역(도시개발구역 지정면적의 100분의 30이하인 경우)

② 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역의 면적이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 50이상인 지역

번호      구분      내용

1    ② 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역의 면적이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 50이상인 지역

2    해설

제6조(개발계획의 단계적 수립) ① 법제4조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

- 1. 자연녹지지역
- 2. 제2조제1항제1호라목에 해당하는 생산녹지지역
- 3. 도시지역 외의 지역
- 4. 제2조제3항제3호에 해당하는 지역

**5. 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역·상업지역·공업지역의 면적의 합계가 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 30이하인 지역**

② 지정권자는 도시개발구역을 지정한 후에 법제4조제2항 전단에 따라 개발계획안을 공모하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 및 관보 또는 공보에 1회 이상 공고하여야 하며, 이 경우 응모기간은 90일 이상으로 하여야 한다. <신설 2012. 3. 26.>

1. 도시개발사업의 개요

- 2. 공모참가자격 및 일정
- 3. 개발계획안의 평가·심사 계획
- 4. 도시개발사업 시행자 지정 절차
- 5. 개발계획안 작성지침
- 6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 개발계획안의 공모에 필요한 사항

③ 지정권자는 제2항에 따른 응모자가 둘 이상인 경우에는 공모심의위원회를 구성하여 제안된 개발계획안을 심사할 수 있다. 이 경우 공모심사위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 지정권자가 정한다.  
<신설 2012. 3. 26.>

④ 법제4조제4항에 따른 동의자의 수를 산정하는 방법은 다음 각 호와 같다.  
<개정 2012. 3. 26.>

1. 도시개발구역의 토지면적을 산정하는 경우: 국공유지를 포함하여 산정할 것

2. 토지 소유권을 여러 명이 공유하는 경우: 다른 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 1명만을 해당 토지 소유자로 볼 것. 다만,

3 기타 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1명으로 본다.

3. 제11조제2항에 따른 공람·공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권을 분할하게 되어 토지 소유자의 수가 증가하게 된 경우: 공람·공고일 전의 토지 소유자의 수를 기준으로 산정하고, 증가된 토지 소유자의 수는 토지 소유자 총수에 추가 산입하지 말 것

4. 법제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제안되기 전에 또는 법제4조제2항에 따라 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)의 변경을 요청받기 전에 동의를 철회하는 사람이 있는 경우: 그 사람은 동의자 수에서 제외할 것

5. 법제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제

안된 후부터 법제4조에 따라 개발계획이 수립되기 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우 또는 법제4조제2항에 따라 개발계획의 변경을 요청받은 후부터 개발계획이 변경되기 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우: 기존 토지 소유자의 동의서를 기준으로 할 것

⑤ 국공유지를 제외한 전체 사유 토지면적 및 토지 소유자에 대하여 법제4조제4항에 따른 동의 요건 이상으로 동의를 받은 후에 그 토지면적 및 토지 소유자의 수가 법적 동의 요건에 미달하게 된 경우에는 국공유지 관리청의 동의를 받아야 한다. <개정 2012. 3. 26.>

⑥ 토지 소유자가 동의하거나 동의를 철회할 경우에는 국토교통부령으로 정하는 동의서 또는 동의철회서를 제출하여야 하며, 공유토지의 대표 소유자는 대표자지정 동의서와 대표 소유자 및 공유자의 신분을 증명할 수 있는 서류를 각각 첨부하여 함께 제출하여야 한다. <개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>

⑦ 제4항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 동의자 수의 산정 방법·절차 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. <개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>

17. 도시개발법령상 조성토지의 공급에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 도시개발사업 시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 기반시설의 원활한 설치를 위하여 필요하면 공급대상자의 자격을 제한할 수 있다.
- ②. 단독주택용지로서 330㎡ 이하인 조성토지는 추첨의 방법으로 분양할 수 있다.
- ③. 일반에게 분양할 수 없는 공공용지를 지방자치단체에게 공급하는 경우에는 수의계약의 방법에 의할 수 있다.
- ④. 수의계약의 방법으로 조성토지를 공급하기로 하였으나 공급신청량이 공급 계획에서 계획된 면적을 초과하는 경우에는 경쟁입찰의 방법에 의한다.
- ⑤. 폐기물처리시설을 설치하기 위해 공급하는 조성토지의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>④ 수의계약의 방법으로 조성토지를 공급하기로 하였으나 공급신청량이 공급 계획에서 계획된 면적을 초과하는 경우에는 경쟁입찰의 방법에 의한다.</p>



	<p>2 해설</p> <p>제23조(수의계약에 따른 토지공급기준) ① 영제57조제3항제3호에서 "국토교통부령으로 정하는 면적"이란 330제곱미터를 말한다. &lt;개정 2013. 3. 23., 2017. 12. 29.&gt;</p> <p>② 영제57조제5항제3호에 따라 수의계약의 방법으로 조성토지를 공급하는 경우의 기준 및 면적은 별표 3과 같다. 다만, 조성토지의 공급 신청량이 법제 26조에 따라 지정권자에게 제출한 조성 토지 등의 공급 계획에서 계획된 면적을 초과하는 경우에는 <b>추첨의 방법에 따른다.</b> &lt;개정 2017. 12. 29.&gt;</p> <p>3 기타</p>
--	---

<p>18. 도시개발법령상 다음 조건에서 환지계획구역의 평균 토지부담률은?</p> <p>○ 환지계획구역 면적 :120만㎡ ○ 보류지 면적 : 60만㎡ ○ 체비지 면적 : 30만㎡ ○ 시행자에게 무상귀속되는 공공시설 면적 : 20만㎡ ○ 청산 대상 토지 면적 : 10만㎡</p> <p>①. 10% ②. 25% ③. 40% ④. 50% ⑤. 60%</p>	<p>③ 40%</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>③ 40%</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>[(보류지 면적 60만-제27조제5항 각 호에 해당하는 토지면적 20만)/(환지계획구역 면적 120만-제27조 제5항 각호에 해당하는 토지의 면적 20만)] x 100</p> <p>제29조(면적식 환지 기준 등) ① 시행자는 면적식으로 환지 계획을 수립한 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 환지계획구역안의 토지 소유자가 도시개발사업을 위하여 부담하는 토지의 비율(이하 "토지부담률"이라 한다)을 산정하여야 한다. &lt;개정 2012. 3. 30.&gt;</p> <p>1. 공공시설용지의 면적을 명확히 파악하고, 환지 전후의 자가변동률 및 인근 토지의 가격을 고려하여 체비지를 책정함으로써 토지부담률을 적정하게 할 것</p> <p>2. 기존 시가지·주택밀집지역 등 토지의 이용도가 높은 지역과 저지대·임야</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	③ 40%	2	해설	<p>[(보류지 면적 60만-제27조제5항 각 호에 해당하는 토지면적 20만)/(환지계획구역 면적 120만-제27조 제5항 각호에 해당하는 토지의 면적 20만)] x 100</p> <p>제29조(면적식 환지 기준 등) ① 시행자는 면적식으로 환지 계획을 수립한 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 환지계획구역안의 토지 소유자가 도시개발사업을 위하여 부담하는 토지의 비율(이하 "토지부담률"이라 한다)을 산정하여야 한다. &lt;개정 2012. 3. 30.&gt;</p> <p>1. 공공시설용지의 면적을 명확히 파악하고, 환지 전후의 자가변동률 및 인근 토지의 가격을 고려하여 체비지를 책정함으로써 토지부담률을 적정하게 할 것</p> <p>2. 기존 시가지·주택밀집지역 등 토지의 이용도가 높은 지역과 저지대·임야</p>
번호	구분	내용								
1	정답	③ 40%								
2	해설	<p>[(보류지 면적 60만-제27조제5항 각 호에 해당하는 토지면적 20만)/(환지계획구역 면적 120만-제27조 제5항 각호에 해당하는 토지의 면적 20만)] x 100</p> <p>제29조(면적식 환지 기준 등) ① 시행자는 면적식으로 환지 계획을 수립한 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 환지계획구역안의 토지 소유자가 도시개발사업을 위하여 부담하는 토지의 비율(이하 "토지부담률"이라 한다)을 산정하여야 한다. &lt;개정 2012. 3. 30.&gt;</p> <p>1. 공공시설용지의 면적을 명확히 파악하고, 환지 전후의 자가변동률 및 인근 토지의 가격을 고려하여 체비지를 책정함으로써 토지부담률을 적정하게 할 것</p> <p>2. 기존 시가지·주택밀집지역 등 토지의 이용도가 높은 지역과 저지대·임야</p>								

등 토지의 이용도가 낮은 지역에 대하여는 토지부담률을 차등하여 산정하되, 사업시행전부터 도로·상하수도 등 기반시설이 갖추어져 있는 주택지에 대하여는 토지부담률을 최소화할 것

3. 지목상 전·답·임야이나 사실상 형질변경 등으로 대지가 된 토지와 도로 등 공공시설을 지방자치단체에 기부채납 또는 무상귀속시킨 토지는 그에 상당하는 비용을 고려하여 토지부담률을 산정할 것

② 환지계획구역의 평균 토지부담률은 50퍼센트를 초과할 수 없다. 다만, 해당 환지계획구역의 특성을 고려하여 지정권자가 인정하는 경우에는 60퍼센트까지로 할 수 있으며, 환지계획구역의 토지 소유자 총수의 3분의 2 이상이 동의(시행자가 조합인 경우에는 총회에서 의결권 총수의 3분의 2 이상이 동의한 경우를 말한다)하는 경우에는 60퍼센트를 초과

3 기타 하여 정할 수 있다. <개정 2015. 11. 3.>

③제2항에 따른 환지계획구역의 평균 토지부담률은 다음의 계산식에 따라 산정한다. <개정 2012. 3. 30.>

평균 토지부담률 =  $\left[ \frac{\text{보류지 면적} \cdot \text{제27조제5항 각 호에 해당하는 토지면적}}{\text{환지계획구역 면적} \cdot \text{제27조 제5항 각 호에 해당하는 토지의 면적}} \right] \times 100$

④ 시행자는 사업시행 중 부득이한 경우를 제외하고는 토지 소유자에게 부담을 주는 토지부담률의 변경을 하여서는 아니 된다.

⑤ 면적식으로 환지 계획을 수립하는 경우에는 환지 전 토지의 위치에 환지를 지정한다. 다만, 토지 소유자가 동의하거나 환지 전 토지가 보류지로 책정된 경우 또는 토지이용계획에 따라 필요한 경우에는 환지 전 토지와 다른 위치에 환지를 지정할 수 있다. <신설 2012. 3. 30.>

⑥ 환지계획구역의 외부와

연결되는 환지계획구역안의 도로로서 너비 25미터 이상의 간선도로는 토지 소유자가 도로의 부지를 부담하고, 관할 지방자치 단체가 공사비를 보조하여 건설할 수 있다. <개정 2012. 3. 30.>

⑦ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 면적식 환지 계획의 구체적인 기준은 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다. <신설 2012. 3. 30.>

[제목개정 2012. 3. 30.]

19. 도시 및 주거환경정비법령상 정비구역 안에서 시장·군수의 허가를 받아야 하는 행위는?(단, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위허가의 대상이 아님)

- ①. 농산물의 생산에 직접 이용되는 탈곡장의 설치
- ②. 농산물의 생산에 직접 이용되는 비닐하우스의 설치
- ③. 경작을 위한 토지의 형질변경
- ④. 경작지에서의 관상용 죽목의 임시식재
- ⑤. 농작물의 생산에 직접 이용되는 종묘배양장의 설치

④ 경작지에서의 관상용 죽목의 임시식재

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	④ 경작지에서의 관상용 죽목의 임시식재
---	----	-----------------------

2	해설	
---	----	--

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

□도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제19조(행위제한 등) ① 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장·군수 등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

- 1. 건축물의 건축
- 2. 공작물의 설치
- 3. 토지의 형질변경
- 4. 토석의 채취

5. 토지분할

6. 물건을 쌓아 놓는 행위

7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

**② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 할 수 있다.**

1. 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위한 행위

2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

③ 제1항에 따라 허가를 받아야 하는 행위로서 정비구역의 지정 및 고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위 허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사 또는 사업에 착수한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.

④ 시장·군수등은 제1항을 위반한 자에게 원상회복을 명할 수 있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때에는 시장·군수등은 「행정대집행법」에 따라 대집행할 수 있다.

⑤ 제1항에 따른 허가에 관하여 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조부터 제60조까지 및 제62조를 준용한다.

⑥ 제1항에 따라 허가를 받은 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따라 허가를 받은 것으로 본다.

⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다.

3 기타

1. 건축물의 건축

2. 토지의 분할

⑥ 정비용정구역 또는 정비구역(이하 "정비용정구역등"이라 한다)에서는 「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합의 조합원을 모집해서는 아니 된다. <신설 2018. 6. 12.>

제15조(행위허가의 대상 등) ① 법제19조제1항에 따라 시장·군수등의 허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 용도 변경

2. 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치

3. 토지의 형질변경: 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립

4. 토석의 채취: 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.

#### 5. 토지분할

6. 물건을 쌓아놓는 행위: 이동이 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

#### 7. 죽목의 벌채 및 식재

② 시장·군수등은 법제19조제1항에 따라 제1항 각 호의 행위에 대한 허가를 하려는 경우로서 사업시행자가 있는 경우에는 미리 그 사업시행자의 의견을 들어야 한다.

**③ 법제19조제2항제2호에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가의 대상이 아닌 것을 말한다.**

1. 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 국토교통부령으로 정하는 간이 공작물의 설치

2. 경작을 위한 토지의 형질변경

3. 정비구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위에서의 토석의 채취

4. 정비구역에 존치하기로 결정된 대지에 물건을 쌓아 놓는 행위

**5. 관상용 죽목의 임시식재(경작지에서의 임시식재는 제외한다)**

④ 법제19조제3항에 따라 신고하여야 하는 자는 정비구역이 지정·고시된 날부터 30일 이내에 그 공사 또는 사업의 진행상황과 시행계획을 첨부하여 관할 시장·군수등에게 신고하여야 한다.

20. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재건축사업의 안전진단에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 안전진단의 실시를 요청하려면 정비예정구역안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 3분의 1 이상의 동의를 얻어야 한다.
- ②. 주택의 구조안전상 사용금지가 필요하다고 시장·군수가 인정할 때에는 안전진단을 실시하여야 한다.
- ③. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 의한 한국시설안전공단은 주택재건축사업의 안전진단을 할 수 있다.
- ④. 천재·지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 시장·군수가 인정할 때에는 안전진단을 실시하여야 한다.
- ⑤. 시장·군수는 수익자부담의 원칙에 의하여 안전진단에 드는 비용을 원칙적으로 부담하지 않는다.

③ 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 의한 한국시설안전공단은 주택재건축사업의 안전진단을 할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	③ 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 의한 한국시설안전공단은 주택재건축사업의 안전진단을 할 수 있다.
---	----	--

2 해설

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단)

① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제

10호에 따른 정비예정구역  
별 정비계획의 수립시기가  
도래한 때에 안전진단을 실  
시하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는  
제1항에도 불구하고 다음  
각 호의 어느 하나에 해당  
하는 경우에는 안전진단을  
실시하여야 한다. 이 경우  
정비계획의 입안권자는 안  
전진단에 드는 비용을 해당  
안전진단의 실시를 요청하  
는 자에게 부담하게 할 수  
있다.

1. 제14조에 따라 정비계  
획의 입안을 제안하려는 자  
가 입안을 제안하기 전에  
해당 정비예정구역에 위치  
한 건축물 및 그 부속토지  
의 소유자 10분의 1 이상  
의 동의를 받아 안전진단의  
실시를 요청하는 경우

2. 제5조제2항에 따라 정  
비예정구역을 지정하지 아  
니한 지역에서 재건축사업  
을 하려는 자가 사업예정구  
역에 있는 건축물 및 그 부  
속토지의 소유자 10분의 1  
이상의 동의를 받아 안전진  
단의 실시를 요청하는 경우

3. 제2조제3호나목에 해당  
하는 건축물의 소유자로서  
재건축사업을 시행하려는  
자가 해당 사업예정구역에  
위치한 건축물 및 그 부속  
토지의 소유자 10분의 1  
이상의 동의를 받아 안전진  
단의 실시를 요청하는 경우

③ 제1항에 따른 재건축사  
업의 안전진단은 주택단지  
의 건축물을 대상으로 한  
다. 다만, 대통령령으로 정  
하는 주택단지의 건축물인  
경우에는 안전진단 대상에  
서 제외할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는  
현지조사 등을 통하여 해당  
건축물의 구조안전성, 건축  
마감, 설비노후도 및 주거  
환경 적합성 등을 심사하여  
안전진단의 실시 여부를 결  
정하여야 하며, 안전진단의  
실시가 필요하다고 결정한  
경우에는 **대통령령으로 정  
하는 안전진단기관에 안전  
진단을 의뢰하여야 한다.**

⑤ 제4항에 따라 안전진단  
을 의뢰받은 안전진단기관  
은 국토교통부장관이 정하  
여 고시하는 기준(건축물의  
내진성능 확보를 위한 비용  
을 포함한다)에 따라 안전  
진단을 실시하여야 하며,  
국토교통부령으로 정하는  
방법 및 절차에 따라 안전

진단 결과보고서를 작성하여 정비계획의 입안권자 및 제2항에 따라 안전진단의 실시를 요청한 자에게 제출하여야 한다.

⑥ 정비계획의 입안권자는 제5항에 따른 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 안전진단의 대상·기준·실시기관·지정절차 및 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(재건축사업의 안전진단대상 등) ① 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 "정비계획의 입안권자"라 한다)은 법 제

3 기타 12조제2항제1호에 따른 안전진단의 요청이 있는 때에는 같은 조 제4항에 따라 요청일부 30일 이내에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 안전진단의 실시 여부를 결정하여 요청인에게 통보하여야 한다. 이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단 실시 여부를 결정하기 전에 단계별 정비사업 추진계획 등의 사유로 재건축사업의 시기를 조정할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 안전진단의 실시 시기를 조정할 수 있다.

② 정비계획의 입안권자는 법제12조제4항에 따른 현지조사(이하 "현지조사"라 한다) 등을 통하여 같은 조 제2항제1호에 따른 안전진단의 요청이 있는 공동주택이 노후·불량건축물에 해당하지 아니함이 명백하다고 인정하는 경우에는 안전진단의 실시가 필요하지 아니하다고 결정할 수 있다.

<개정 2018. 5. 8.>

③ 법제12조제3항단서에서 "대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나를 말한다. <개정 2018. 5. 8.>

1. 정비계획의 입안권자가 천재지변 등으로 주택이 붕괴되어 신속히 재건축을 추진할 필요가 있다고 인정하는 것

2. 주택의 구조안전상 사용



금지가 필요하다고 정비계획의 입안권자가 인정하는 것

3. 별표 1 제3호라목에 따른 노후·불량건축물 수에 관한 기준을 충족한 경우 잔여 건축물

4. 정비계획의 입안권자가 진입도로 등 기반시설 설치를 위하여 불가피하게 정비구역에 포함된 것으로 인정하는 건축물

5. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제2조제1호의 시설물로서 같은 법제16조에 따라 지정받은 안전등급이 D (미흡) 또는 E (불량)인 건축물

**④ 법제12조제4항에서 "대통령령으로 정하는 안전진단기관"이란 다음 각 호의 기관을 말한다.**

1. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따른 한국건설기술연구원

2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제28조에 따른 안전진단전문기관

**3. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제45조에 따른 한국시설안전공단**

⑤ 정비계획의 입안권자는 현지조사의 전문성 확보를 위하여 제4항제1호 또는 제3호의 기관에 현지조사를 의뢰할 수 있다. 이 경우 현지조사를 의뢰받은 기관은 의뢰를 받은 날부터 20일 이내에 조사결과를 정비계획의 입안권자에게 제출하여야 한다. <신설 2018. 5. 8.>

⑥ 법 제12조제5항에 따른 재건축사업의 안전진단은 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2018. 5. 8.>

1. 구조안전성 평가: 제2조제1항 각 호에 따른 노후·불량건축물을 대상으로 구조적 또는 기능적 결함을 평가하는 안전진단

2. 구조안전성 및 주거환경 중심 평가: 제1호 외의 노후·불량건축물을 대상으로 구조적·기능적 결함 등 구조안전성과 주거생활의 편리성 및 거주자의 쾌적성 등 주거환경을 종합적으로

	<p style="text-align: center;">평가하는 안전진단</p> <p>⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 법 제12조제2항에 따른 안전진단의 요청 절차 및 그 처리에 관하여 필요한 세부사항은 시·도 조례로 정할 수 있다. &lt;개정 2018. 5. 8.&gt;</p>
--	---

<p>21. 도시 및 주거환경정비법령상 관리처분계획 및 관리처분에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 관리처분계획의 인가·고시가 있는 때에는 종전 토지의 임차권자는 사업시행자의 동의를 받아도 종전의 토지를 사용할 수 없다.</p> <p>②. 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 관리처분계획으로 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.</p> <p>③. 주택재건축사업의 사업시행자는 관리처분계획을 수립하여 시장·군수의 인가를 받아야 하며, 당해 관리처분계획을 중지하는 경우에는 시장·군수에게 신고하여야 한다.</p> <p>④. 도시환경정비사업의 관리처분은 정비구역안의 지상권자에 대한 분양을 포함한다.</p> <p>⑤. 주택재건축사업의 경우 법령상 관리처분의 기준은 조합이 조합원 전원의 동의를 받아도 따로 정할 수 없다.</p>	<p>② 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 관리처분계획으로 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">번호</th> <th style="text-align: center;">구분</th> <th style="text-align: center;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">정답</td> <td> <p>② 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 관리처분계획으로 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">해설</td> <td> <p style="text-align: center;">도시 및 주거환경 정비법 전면개정</p> <p>□도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)</p> <p style="text-align: center;">부칙 &lt;법률 제14567호, 2017. 2. 8.&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. &lt;개정 2017. 10. 24., 2018. 3. 20.&gt;</p> <p>1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	<p>② 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 관리처분계획으로 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.</p>	2	해설	<p style="text-align: center;">도시 및 주거환경 정비법 전면개정</p> <p>□도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)</p> <p style="text-align: center;">부칙 &lt;법률 제14567호, 2017. 2. 8.&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. &lt;개정 2017. 10. 24., 2018. 3. 20.&gt;</p> <p>1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적</p>
번호	구분	내용								
1	정답	<p>② 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 관리처분계획으로 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.</p>								
2	해설	<p style="text-align: center;">도시 및 주거환경 정비법 전면개정</p> <p>□도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)</p> <p style="text-align: center;">부칙 &lt;법률 제14567호, 2017. 2. 8.&gt;</p> <p>제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. &lt;개정 2017. 10. 24., 2018. 3. 20.&gt;</p> <p>1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적</p>								

으로 이용되도록 한다.

2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물은 넓히거나 좁혀 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.

3. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에게는 현금으로 청산할 수 있다.

**4. 재해 또는 위생상의 위해를 방지하기 위하여 토지의 규모를 조정할 특별한 필요가 있는 때에는 너무 좁은 토지를 넓혀 토지를 같음하여 보상을 하거나 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 대지의 공유지분을 교부할 수 있다.**

5. 분양설계에 관한 계획은 제72조에 따른 분양신청기간이 만료하는 날을 기준으로 하여 수립한다.

6. 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 아니하는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급한다.

7. 제6호에도 불구하고 다음 각 목의 경우에는 각 목의 방법에 따라 주택을 공급할 수 있다.

가. 2명 이상이 1토지를 공유한 경우로서 시·도 조례로 주택공급을 따로 정하고 있는 경우에는 시·도 조례로 정하는 바에 따라 주택을 공급할 수 있다.

나. 다음 어느 하나에 해당하는 토지등소유자에게는 소유한 주택 수만큼 공급할 수 있다.

1) 과밀억제권역에 위치하지 아니한 재건축사업의 토지등소유자. 다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 사업시행계획인가(최초 사업시행계획인가를 말한다)를 신청하는 재건축사업의 토지등소유자는 제외한다.

2) 근로자(공무원인 근로자를 포함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지등소유자

3) 국가, 지방자치단체 및 토지주택공사등

4) 국가균형발전 특별법제 18조에 따른 공공기관지방 이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전 하는 공공기관이 소유한 주택을 양수한 자

다. 제74조제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 2주택을 공급할 수 있고, 이 중 1주택은 주거전용면적을 60제곱미터 이하로 한다. 다만, 60제곱미터 이하로 공급받은 1주택은 제86조제2항에 따른 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다.

3 기타 라. 과밀억제권역에 위치한 재건축사업의 경우에는 토지등소유자가 소유한 주택수의 범위에서 3주택까지 공급할 수 있다. 다만, 투기과열지구 또는 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따라 지정된 조정대상지역에서 사업시행계획인가(최초 사업시행계획인가를 말한다)를 신청하는 재건축사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 관리처분계획의 수립기준 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[법률 제14567호(2017. 2. 8.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 조 제1항제7호나목4)는 2018년 1월 26일까지 유효함]

제79조(관리처분계획에 따른 처분 등) ① 정비사업의 시행으로 조성된 대지 및 건축물은 관리처분계획에 따라 처분 또는 관리하여야 한다.

② 사업시행자는 정비사업의 시행으로 건설된 건축물을 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 토지등소유자에게 공급하여야 한다.

③ 사업시행자(제23조제1항제2호에 따라 대지를 공급받아 주택을 건설하는 자를 포함한다. 이하 이 항, 제6항 및 제7항에서 같다)는 정비구역에 주택을 건설하는 경우에는 입주자 모집

조건·방법·절차, 입주금(계약금·중도금 및 잔금을 말한다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급 방법·절차 등에 관하여 「주택법」 제54조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다.

④ 사업시행자는 제72조에 따른 분양신청을 받은 후 잔여분이 있는 경우에는 정관등 또는 사업시행계획으로 정하는 목적을 위하여 그 잔여분을 보류지(건축물을 포함한다)로 정하거나 조합원 또는 토지등소유자 이외의 자에게 분양할 수 있다. 이 경우 분양공고와 분양신청절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등은 조합이 요청하는 경우 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택을 인수하여야 한다. 이 경우 재개발임대주택의 인수 절차 및 방법, 인수 가격 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 사업시행자는 정비사업의 시행으로 임대주택을 건설하는 경우에는 임차인의 자격·선정방법·임대보증금·임대료 등 임대조건에 관한 기준 및 무주택 세대주에게 우선 매각하도록 하는 기준 등에 관하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 제44조, 「공공주택 특별법」 제48조, 제49조 및 제50조의3에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 시장·군수등의 승인을 받아 따로 정할 수 있다. 다만, 재개발 임대주택으로서 최초의 임차인 선정이 아닌 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 인수자가 따로 정한다.

⑦ 사업시행자는 제2항부터 제6항까지의 규정에 따른 공급대상자에게 주택을 공급하고 남은 주택을 제2항부터 제6항까지의 규정에 따른 공급대상자 외의 자에게 공급할 수 있다.

⑧ 제7항에 따른 주택의 공급 방법·절차 등은 「주택법」 제54조를 준용한다. 다만, 사업시행자가 제64조에 따른 매도청구소송을 통하여 법원의 승소판결을 받은 후 입주예정자에게 피

해가 없도록 손실보상금을 공탁하고 분양예정인 건축물을 담보한 경우에는 법원의 승소판결이 확정되기 전이라도 「주택법」 제54조에도 불구하고 입주자를 모집할 수 있으나, 제83조에 따른 준공인가 신청 전까지 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하여야 한다.

22. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획') 및 정비계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 도시 및 주거환경정비법령상 기본계획에 대한 주민공람의 대상에서 세입자는 제외된다.
- ②. 건축물의 건축선에 관한 계획은 도시·주거환경정비기본계획에 포함되어야 한다.
- ③. 시·군은 도시·주거환경정비기본계획을 5년 단위로 수립하여야 한다.
- ④. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획은 도시·주거환경정비기본계획에 포함되지 않는다.
- ⑤. 도시·주거환경정비기본계획의 내용 중 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우에는 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 않아도 된다.

⑤ 도시·주거환경정비기본계획의 내용 중 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우에는 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 않아도 된다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	⑤ 도시·주거환경정비기본계획의 내용 중 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우에는 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 않아도 된다.
---	----	---

2	해설	
---	----	--

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

□도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등) ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 한다.

② 기본계획의 수립권자는 제1항에 따른 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 기본계획의 수립권자가 기

본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

**③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람과 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.**

제6조(기본계획의 수립을 위한 공람 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 법 제6조제1항에 따라 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷(이하 "공보등"이라 한다)에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 주민은 법제6조제1항에 따른 공람기간 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제6조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.

**④ 법제6조제3항 및 제7조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 각각 다음 각 호의 경우를 말한다.**

1. 정비기반시설(제3조제9호에 해당하는 시설은 제외한다. 이하 제8조제3항·제13조제4항·제38조 및 제76조제3항에서 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우

2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우

**3. 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우**

4. 사회복지시설 및 주민문

화시설 등에 대한 설치계획을 변경하는 경우

5. 구체적으로 면적이 명시된 법 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 면적을 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우

6. 법제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획(이하 "단계별 정비사업 추진계획"이라 한다)을 변경하는 경우

7. 건폐율(「건축법」 제55조에 따른 건폐율을 말한다. 이하 같다) 및 용적률(「건축법」 제56조에 따른 용적률을 말한다. 이하 같다)을 각 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우

8. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 자원조달에 관한 사항을 변경하는 경우

9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획의 변경에 따라 기본계획을 변경하는 경우

23. 도시 및 주거환경정비법령상 사업시행자 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 정비사업의 사업대행자는 사업시행자에게 청구할 수 있는 보수에 대한 권리로써 사업시행자에게 귀속될 건축물을 압류할 수 있다.
- ②. 시장·군수가 아닌 사업대행자는 사업시행자에게 재산상의 부담을 가하는 행위를 하고자 하는 때에는 미리 시장·군수의 승인을 얻어야 한다.
- ③. 주거환경개선사업의 사업시행자가 임시수용을 위하여 지방자치단체의 건축물을 일시 사용하고자 신청한 경우, 그 지방자치단체는 제3자와 이미 매매계약을 체결하였다더라도 이를 거절할 수 없다.
- ④. 사업시행자는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사에 관한 사항을 포함하여야 한다.
- ⑤. 도시환경정비사업에서 지정개발자의 정비사업비 예치금은 청산금의 지급이 완료된 때에 반환한다.

③ 주거환경개선사업의 사업시행자가 임시수용을 위하여 지방자치단체의 건축물을 일시 사용하고자 신청한 경우, 그 지방자치단체는 제3자와 이미 매매계약을 체결하였다더라도 이를 거절할 수 없다.

번호 구분 내용

1 정답 ③ 주거환경개선사업의 사업시행자가 임시수용을 위하여 지방자치단체의 건축물을 일시 사용하고자 신청한 경우, 그 지방자치단체는 제3자와 이미 매매계약을 체결하였다더라도 이를 거절할 수 없다.

2 해설

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시



행)

부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제61조(임시거주시설·임시상가의 설치 등) ① 사업시행자는 주거환경개선사업 및 재개발사업의 시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자에게 해당 정비구역 안과 밖에 위치한 임대주택 등의 시설에 임시로 거주하게 하거나 주택자금의 융자를 알선하는 등 임시거주에 상응하는 조치를 하여야 한다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 임시거주시설(이하 "임시거주시설"이라 한다)의 설치 등을 위하여 필요한 때에는 국가·지방자치단체, 그 밖의 공공단체 또는 개인의 시설이나 토지를 일시 사용할 수 있다.

③ 국가 또는 지방자치단체는 사업시행자로부터 임시거주시설에 필요한 건축물 3 기타 이나 토지의 사용신청을 받은 때에는 대통령령으로 정하는 사유가 없으면 이를 거절하지 못한다. 이 경우 사용료 또는 대부료는 면제한다.

④ 사업시행자는 정비사업의 공사를 완료한 때에는 완료한 날부터 30일 이내에 임시거주시설을 철거하고, 사용한 건축물이나 토지를 원상회복하여야 한다.

⑤ 재개발사업의 사업시행자는 사업시행으로 이주하는 상가세입자가 사용할 수 있도록 정비구역 또는 정비구역 인근에 임시상가를 설치할 수 있다.

제53조(임시거주시설의 설치 등) 법제61조제3항 전단에서 "대통령령으로 정하는 사유"란 다음 각 호의 사유를 말한다.

1. 법제61조제1항에 따른 임시거주시설(이하 "임시거주시설"이라 한다)의 설치를 위하여 필요한 건축물이나 토지에 대하여 **제3자와 이미 매매계약을 체결한 경우**

2. 사용신청 이전에 임시거주시설의 설치를 위하여 필요한 건축물이나 토지에 대한 사용계획이 확정된 경우

3. 제3자에게 이미 임시거주시설의 설치를 위하여 필요한 건축물이나 토지에 대한 사용허가를 한 경우

24. 도시 및 주거환경정비법령상 정비계획에 따른 사업시행계획서에 포함되어야 하는 사항이 아닌 것은?

- ①. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획
- ②. 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획
- ③. 조합원이 아닌 일반분양대상자에 대한 입주대책
- ④. 임시수용시설을 포함한 주민이주대책
- ⑤. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획

③ 조합원이 아닌 일반분양대상자에 대한 입주대책

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답

2 해설

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

□도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제52조(사업시행계획서의 작성) ① 사업시행자는 정비계획에 따라 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업시행계획서를 작성하여야 한다. <개정 2018. 1. 16.>

1. 토지이용계획(건축물배치계획을 포함한다)

**2. 정비기반시설 및 공동이용시설의 설치계획**

**3. 임시거주시설을 포함한 주민이주대책**

4. 세입자의 주거 및 이주 대책

5. 사업시행기간 동안 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책

	<p>3 기타 6. 제10조에 따른 임대주택의 건설계획(재건축사업의 경우는 제외한다)</p> <p>7. 제54조제4항에 따른 소형주택의 건설계획(주거환경개선사업의 경우는 제외한다)</p> <p>8. 공공지원민간임대주택 또는 임대관리 위탁주택의 건설계획(필요한 경우로 한정한다)</p> <p><b>9. 건축물의 높이 및 용적률 등에 관한 건축계획</b></p> <p>10. 정비사업의 시행과정에서 발생하는 폐기물의 처리계획</p> <p><b>11. 교육시설의 교육환경 보호에 관한 계획(정비구역부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우로 한정한다)</b></p> <p>12. 정비사업비</p> <p>13. 그 밖에 사업시행을 위한 사항으로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도 조례로 정하는 사항</p> <p>② 사업시행자가 제1항에 따른 사업시행계획서에 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택(이하 "공공주택"이라 한다) 건설계획을 포함하는 경우에는 공공주택의 구조·기능 및 설비에 관한 기준과 부대시설·복리시설의 범위, 설치기준 등에 필요한 사항은 같은 법제37조에 따른다.</p>
--	--

<p>25. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 유치원은 복리시설에 해당한다.</p> <p>②. 주택에 딸린 관리사무소는 부대시설에 해당한다.</p> <p>③. 「건축법 시행령」에 따른 숙박시설로서 제2종 근린생활 시설에 해당되지 않는 고시원은 준주택에 해당한다.</p> <p>④. 도시형 생활주택이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.</p> <p>⑤. 수도권에 소재한 읍 또는 면 지역의 경우 국민주택규모의 주택이란 1호(戶) 또는 1세대당 주거 전용면적이 100㎡ 이하인 주택을 말한다.</p>	<p>⑤ 수도권에 소재한 읍 또는 면 지역의 경우 국민주택규모의 주택이란 1호(戶) 또는 1세대당 주거 전용면적이 100㎡ 이하인 주택을 말한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1129 1765 1155 1823">번호</th> <th data-bbox="1166 1778 1214 1809">구분</th> <th data-bbox="1337 1778 1385 1809">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1129 1951 1155 1982">1</td> <td data-bbox="1166 1951 1214 1982">정답</td> <td data-bbox="1225 1877 1497 2056">⑤ 수도권에 소재한 읍 또는 면 지역의 경우 국민주택규모의 주택이란 1호(戶) 또는 1세대당 주거 전용면적이 100㎡ 이하인 주택을 말한다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1129 2107 1155 2139">2</td> <td data-bbox="1166 2107 1214 2139">해설</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	⑤ 수도권에 소재한 읍 또는 면 지역의 경우 국민주택규모의 주택이란 1호(戶) 또는 1세대당 주거 전용면적이 100㎡ 이하인 주택을 말한다.	2	해설	
번호	구분	내용								
1	정답	⑤ 수도권에 소재한 읍 또는 면 지역의 경우 국민주택규모의 주택이란 1호(戶) 또는 1세대당 주거 전용면적이 100㎡ 이하인 주택을 말한다.								
2	해설									

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 12. 26., 2018. 1. 16.>

6. "국민주택규모"란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 **수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다**)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

26. 주택법령상 주택의 공급 및 분양가상한제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지방공사가 사업주체가 되어 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
- ②. 사업주체가 주택을 공급하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하여야 한다.
- ③. 도시형 생활주택은 분양가상한제의 적용을 받지 않는다.
- ④. 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 50층 이상의 공동주택은 분양가상한제의 적용을 받지 않는다.
- ⑤. 공공택지에서 주택을 공급하는 경우 분양가상한제 적용 주택의 택지비는 해당 택지의 공급가격에 국토교통부령이 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액으로 한다.

① 지방공사가 사업주체가 되어 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답 ① 지방공사가 사업주체가 되어 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.

2 해설

제54조(주택의 공급) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하여야 한다. 이 경우 국가유공자, 보훈보상대상자, 장애인, 철거주택의 소유자, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 대상자에게는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 입주자 모집조건 등을 달리 정하여 별도로 공급할 수 있다. <개정 2018. 3. 13.>

1. 사업주체(공공주택사업자는 제외한다)가 입주자를 모집하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 받을 것

2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우

가. 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 시기(사업주체 또는 시공자가 영업정지를 받거나 「건설기술 진흥법」 제53조에 따른 벌점이 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 등에 달리 정한 입주자모집의 시기를 포함한다)·조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에게 납입하는 주택가격을 말한다. 이하 같다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것

나. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

② 주택을 공급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 입주자자격, 해당첨제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. 이 경우 제63조제1항에 따른 투기과열지구 및 제63조의2제1항에 따른 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 해당첨 제한 및 공급 순위 등은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 국토교통부령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

### 3 기타

③ 사업주체가 제1항제1호에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받으려는 경우(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 경우에는 건본주택을 건설하는 경우를 말한다)에는 제60조에 따라 건설하는 건본주택에 사용되는 마감자재의 규격·성능 및 재질을 적은 목록표(이하 "마감자재 목록표"라 한다)와 건본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 승인권자에게 제출하여야 한다.

④ 사업주체는 주택공급계약을 체결할 때 입주예정자에게 다음 각 호의 자료 또는 정보를 제공하여야 한다. 다만, 입주자 모집공고에 이를 표시(인터넷에 게재하는 경우를 포함한다)한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제3항에 따른 견본주택에 사용된 마감자재 목록표

2. 공동주택 발코니의 세대 간 경계벽에 피난구를 설치하거나 경계벽을 경량구조로 건설한 경우 그에 관한 정보

⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 받은 마감자재 목록표와 영상물 등을 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.

⑥ 사업주체가 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 사유로 인하여 제15조에 따른 사업계획승인 또는 마감자재 목록표의 마감자재와 다르게 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 당초의 마감자재와 같은 질 이상으로 설치하여야 한다.

⑦ 사업주체가 제6항에 따라 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 그 사실을 입주예정자에게 알려야 한다.

27. 주택법령상 입주자저축에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 청약부금은 주거전용면적이 85㎡ 이상의 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 부금이다.
- ㄴ. 주택청약종합저축은 국민주택등과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 저축이다.
- ㄷ. 입주자저축 증서는 증여나 상속할 수 없다.
- ㄹ. 입주자저축자금 중 청약저축 및 주택청약종합저축으로 조성된 자금은 국민주택기금의 재원이 된다.

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

④ ㄴ, ㄹ

번 구분 내용

1 정답 ④ ㄴ, ㄹ

2 해설

제56조(입주자저축) ① 이 법에 따라 주택을 공급받으

려는 자에게는 미리 입주금의 전부 또는 일부를 저축(이하 "입주자저축"이라 한다)하게 할 수 있다.

② 제1항에서 "입주자저축"이란 국민주택과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 주택청약종합저축을 말한다.

③ 그 밖에 입주자저축의 납입방식·금액 및 조건 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

#### 제23조(주택의 공급 등)

① 다음 각 호의 사항은 「**주택공급에 관한 규칙**」으로 정한다.

1. 법제54조에 따른 주택의 공급

#### **2. 법제56조에 따른 입주자저축**

3. 법제60조에 따른 건본주택의 건축기준

4. 법제65조제5항에 따른 입주자자격 제한

② 법제57조에 따른 분양가 산정방식 등은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」으로 정한다.

#### □주택공급에 관한 규칙

부칙 <국토교통부령 제268호, 2015. 12. 29.>

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날로부터 시행한다. 다만, 제28조제2항의 개정규정(시장·군수·구청장이 가점제 적용비율을 별도로 정하여 공고하도록 한 부분으로 한정한다)은 2017년 1월 1일부터 시행한다.

제2조(국민주택등의 특별공급 등의 유효기간) 제45조의 개정규정은 2019년 3월 31일까지 효력을 가진다.

제3조(시장·군수·구청장이 공고한 가점제 적용비율에 관한 적용례) 제28조제2항(시장·군수·구청장이 별도로 정하여 공고하도록 한 부분에 한정한다)의 개정규정은 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 이후 입주자 모집승인을 신청(법제38조제1항제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사업

주체의 경우에는 입주자 모집공고를 말한다)하는 경우 부터 적용한다.

제4조(주택의 특별공급 등에 관한 특례) 사업주체가 국민주택등의 주택을 건설하여 공급하는 경우에는 2019년 3월 31일까지 제35조제1항제1호부터 제5호까지를 적용하지 아니한다. <개정 2016. 5. 19.>

제5조 삭제 <2018. 12. 11.>

제6조(일반적 경과조치) 이 규칙 시행 당시 종전의 규정에 따른 결정·처분·절차 그 밖의 행위는 이 규칙에 따라 행하여진 것으로 본다.

제7조(입주자저축에 관한 경과조치) 국토교통부령 제227호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령의 시행일인 **2015년 9월 1일 전에 가입한 청약저축, 청약예금 및 청약부금에 대해서는 국토교통부령 제227호 주택공급에 관한 규칙 일부개정령에도 불구하고 종전의 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령 제227호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.**

제8조(청약예금 및 청약부금 가입자의 명의변경에 관한 경과조치) 건설교통부령 제232호 주택공급에 관한 규칙중개정령의 시행일인 **2000년 3월 27일 전에 가입한 청약예금 및 청약부금에 대한 가입자 명의변경에 대해서는 건설교통부령 제232호 주택공급에 관한 규칙중개정령 제5조의4제1항의 개정규정에도 불구하고 종전의 「주택공급에 관한 규칙」(건설교통부령 제232호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.**

제9조(청약예금·청약부금 가입자 중 세대주가 아닌 자에 대한 경과조치) 2002년 9월 5일 전에 청약예금 또는 청약부금에 가입한 자의 공급순위에 관하여는 건설교통부령 제335호 주택공급에 관한 규칙중개정령 제12조제1항제1호나목의 개정규정에도 불구하고 종전의 「주택공급에 관한 규칙」(건설교통부령 제335호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른다.



28. 주택법령상 주택거래의 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 주택거래신고지역에서 신규로 건설·공급하는 주택을 신규로 취득하는 경우는 신고대상이 아니다.
- ②. 주택거래신고지역에 있는 주택을 대가 없이 취득하는 경우는 신고대상이 아니다.
- ③. 주택거래의 신고는 주택거래계약의 체결일부터 10일째 되는 날에 하여도 무방하다.
- ④. 주택거래신고지역에서 아파트의 거래가액이 3억원인 경우 신고를 하여야 한다.
- ⑤. 국토교통부장관이 주택거래신고지역을 지정하기 위해서는 해당 지역을 관할하는 시장·군수·구청장의 신청이 있어야 한다.

⑤ 국토교통부장관이 주택거래신고 지역을 지정하기 위해서는 해당 지역을 관할하는 시장·군수·구청장의 신청이 있어야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	⑤ 국토교통부장관이 주택거래신고지역을 지정하기 위해서는 해당 지역을 관할하는 시장·군수·구청장의 신청이 있어야 한다.
---	----	---

2	해설	
---	----	--

주택거래신고제 폐지

● 국토교통부고시 제  
2017-320호

「주택거래신고지역 해제」(국토해양부고시 제 2012-246호, 2012.5.15.)에 대하여 이를 다음과 같이 폐지합니다.

2017년 5월 23일

국토교통부장관

3	기타	주택거래신고지역 해제 고시의 폐지
---	----	--------------------

1. 2015.7.24. 개정된 「주택법」(법률 제13435호)에 따라 같은 법 제80조의2(주택거래의 신고)가 삭제되어 이를 근거로 고시된

「주택거래신고지역 해제」(국토해양부고시 제 2012-246호, 2012.5.15.)를 폐지한다.

2. 폐지일 : 2017년 5월 23일

29. 세대주인 甲이 취득한 주택은 주택법령에 의한 전매제한 기간 중에 있다. 다음 중 甲이 이 주택을 전매할 수 있는 경우는?(단, 다른 요건은 충족됨)

- ①. 세대원인 甲의 아들의 결혼으로 甲의 세대원 전원이 서울특별시로 이전하는 경우
- ②. 甲은 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하면서, 甲을 제외한 나머지 세대원은 다른 새로운 주택으로 이전하는 경우
- ③. 甲의 세대원 전원이 1년 6개월 간 해외에 체류하고자 하는 경우
- ④. 세대원인 甲의 가족은 국내에 체류하고, 甲은 해외로 이주하고자 하는 경우
- ⑤. 甲이 이 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우

⑤ 甲이 이 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	⑤ 甲이 이 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우
---	----	------------------------------

2	해설	
---	----	--

제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택 또는 지위를 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위

2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제

63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

3. 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 「수도권 정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 입주자로 선정된 자 또는 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 **전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.** 다만, 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사(사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 그 주택을 우선 매입할 수 있다.  
<개정 2017. 8. 9.>

③ 제1항을 위반하여 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우, 사업주체가 이미 납부된 입주금에 대하여 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액(이하 "매입비용"이라 한다. 이 조에서 같다)을 그 매수인에게 지

급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 보며, 제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용 주택을 우선 매입하는 경우의 매입비용에 관하여도 이를 준용한다.

3 기타 ④ 사업주체가 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기 등기하여야 한다. <개정 2017. 8. 9.>

⑤ 제4항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에는 "이 주택은 최초로 소유권이전등기가 된 후에는 「주택법」 제64조제1항에서 정한 기간이 지나기 전에 한국토지주택공사(제64조제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 우선 매입한 주택을 공급받는 자를 포함한다) 외의 자에게 소유권을 이전하는 어떠한 행위도 할 수 없음"을 명시하여야 한다.

⑥ 한국토지주택공사가 제2항 단서에 따라 우선 매입한 주택을 공급하는 경우에는 제4항을 준용한다.

제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ① 법 제64조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 별표 3에 따른 기간을 말한다. <개정 2016. 11. 22.>

② 법제64조제1항제2호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택"이란 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택을 말한다. <신설 2017. 11. 7.>

③ 법제64조제1항제3호 단서 및 같은 항 제4호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 각각 광역시가 아닌 지역을 말한다. <신설 2017. 11. 7.>

④ **법제64조제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사업주체(법 제64조제1항제3호 및 제4호에 해당하는**

**주택의 경우에는 한국토지주택공사를 말하되, 사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다)의 동의를 받은 경우를 말한다.** <개정 2017. 11. 7.>

1. 세대원(세대주가 포함 된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우는 제외한다.

2. 상속에 따라 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우

3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하려는 경우

4. 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우

5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따라 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우(사업시행자의 알선으로 공급받은 경우를 포함한다)로서 시장·군수·구청장이 확인하는 경우

6. 법제64조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택의 소유자가 국가·지방자치단체 및 금융기관(제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시행되는 경우

**7. 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우**

30. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 리모델링주택조합은 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행할 수 있다.
- ② 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하려는 주택조합은 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.
- ③ 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.

③ 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.

- ④. 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.  
 ⑤. 리모델링주택조합은 주택건설예정세대수의 2분의 1 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.
2	해설	제22조(매도청구 등) ① 제21조제1항제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제23조에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다.
3	기타	1. 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용권을 확보한 경우: 사용권을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도 청구 가능 2. 제1호 외의 경우: 사용권을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위 계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(대지의 소유기간을 산정할 때 대지 소유자가 직계존속·직계비속 및 배우자로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능 <b>② 제11조제1항에 따라 인가를 받아 설립된 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.</b> ③ 제1항 및 제2항에 따른 매도청구에 관하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조를 준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도청구의 대상이 되는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리로

본다.

31. 주택법령상 원룸형 주택의 요건에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 요건은 충족됨)

- ①. 원룸형 주택은 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실, 부엌을 설치하여야 한다.
- ②. 원룸형 주택은 주거전용면적이 20㎡인 경우 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 한 개의 공간으로 구성하여야 한다.
- ③. 원룸형 주택은 주거전용면적이 40㎡인 경우 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.
- ④. 세대별 주거전용면적이 60㎡인 경우 원룸형 주택에 해당한다.
- ⑤. 각 세대는 지하층에 설치하여서는 아니된다.

④ 세대별 주거전용면적이 60㎡인 경우 원룸형 주택에 해당한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	④ 세대별 주거전용면적이 60㎡인 경우 원룸형 주택에 해당한다.
---	----	-------------------------------------

2 해설

제10조(도시형 생활주택)  
① 법제2조제20호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

**1. 원룸형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택**

**가. 세대별 주거전용면적은 50제곱미터 이하일 것**

나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

다. 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.

라. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것

2. 단지형 연립주택: 원룸형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

3 기타

3. 단지형 다세대주택: 원룸형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다.

1. 원룸형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 30조제1호다목에 따른 주거지역 또는 같은 조 제 2호에 따른 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우

③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다.

32. 건축법령상 건축법의 적용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 철도의 선로부지에 있는 플랫폼을 건축하는 경우에는 건축법상 견폐율 규정이 적용되지 않는다.
- ②. 고속도로 통행료 징수시설을 건축하는 경우에는 건축법상 대지의 분할제한 규정이 적용되지 않는다.
- ③. 지구단위계획구역이 아닌 계획관리지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서는 건축법상 대지의 분할제한 규정이 적용되지 않는다.
- ④. 지구단위계획구역이 아닌 계획관리지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서는 건축법상 건축선에 따른 건축제한 규정이 적용되지 않는다.
- ⑤. 지구단위계획구역이 아닌 계획관리지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서는 건축법상 용적률 규정이 적용되지 않는다.

⑤ 지구단위계획구역이 아닌 계획관리지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서는 건축법상 용적률 규정이 적용되지 않는다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답 ⑤ 지구단위계획구역이 아닌 계획관리지역으로서 동이나 읍이 아닌 지역에서는 건축법상 용적률 규정이 적용되지 않는다.

2 해설

제3조(적용 제외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 이 법을 적용하지 아니한다. <개정 2016. 1. 19.>

1. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 가지정문화재

2. 철도나 궤도의 선로 부지에 있는 다음 각 목의 시설

가. 운전보안시설

나. 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설



다. 플랫폼

라. 해당 철도 또는 궤도사업용 급수·급탄 및 급유 시설

3. 고속도로 통행료 징수 시설

4. 컨테이너를 이용한 간이창고(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당된다)

3 기타

5. 「하천법」에 따른 하천구역 내의 수문조작실

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법제51조제3항에 따른 지구단위계획구역(이하 "지구단위계획구역"이라 한다) 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당된다)이 아닌 지역은 제44조부터 제47조까지, 제51조 및 제57조를 적용하지 아니한다. <개정 2011. 4. 14., 2014. 1. 14.>

③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따른 건축물이나 공작물을 도시·군계획시설로 결정된 도로의 예정지에 건축하는 경우에는 제45조부터 제47조까지의 규정을 적용하지 아니한다. <개정 2011. 4. 14.>

33. 건축법령상 사용승인을 받은 건축물을 용도변경하기 위해 허가를 필요로 하는 경우는?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 업무시설을 판매시설로 용도변경하는 경우
- ②. 숙박시설을 제1종 근린생활시설로 용도변경하는 경우
- ③. 장례식장을 종교시설로 용도변경하는 경우
- ④. 수련시설을 공동주택으로 용도변경하는 경우
- ⑤. 공장을 관광휴게시설로 용도변경하는 경우

① 업무시설을 판매시설로 용도변경하는 경우

번호 구분 내용

1 정답 ① 업무시설을 판매시설로 용도변경하는 경우

2 해설

제19조(용도변경) ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게

하여야 한다.

② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

**1. 허가 대상:** 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 상위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

2. 신고 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재 내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

④ 시설군은 다음 각 호와 같고 각 시설군에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.

1. 자동차 관련 시설군
2. 산업 등의 시설군
3. 전기통신시설군
4. 문화 및 집회시설군
5. 영업시설군
6. 교육 및 복지시설군
7. 근린생활시설군
8. 주거업무시설군
9. 그 밖의 시설군

⑤ 제2항에 따른 허가나 신고 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적

의 합계가 100제곱미터 이상인 경우의 사용승인에 관하여는 제22조를 준용한다. 다만, 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만으로서 대수선에 해당되는 공사를 수반하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2016. 1. 19.>

⑥ 제2항에 따른 허가 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 용도변경(대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)의 설계에 관하여는 제23조를 준용한다.

제14조(용도변경) ① 삭제 <2006. 5. 8.>

② 삭제 <2006. 5. 8.>

③ 국토교통부장관은 법 제19조제1항에 따른 용도변경을 할 때 적용되는 건축기준을 고시할 수 있다. 이 경우 다른 행정기관의 권한에 속하는 건축기준에 대하여는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 2008. 10. 29., 2013. 3. 23.>

④ 법 제19조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 변경"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 상호 간의 용도변경을 말한다. <개정 2009. 6. 30., 2009. 7. 16., 2011. 6.

### 3 기타

29., 2012. 12. 12., 2014. 3. 24.>

1. 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

⑤ 법 제19조제4항 각 호의 시설군에 속하는 건축물의 용도는 다음 각 호와 같다. <개정 2008. 10. 29., 2010. 12. 13., 2011. 6. 29., 2014. 3. 24., 2016. 2. 11., 2017. 2. 3.>

1. 자동차 관련 시설군

자동차 관련 시설

- 2. 산업 등 시설군
  - 가. 운수시설
  - 나. 창고시설
  - 다. 공장
  - 라. 위험물저장 및 처리시설
  - 마. 자원순환 관련 시설
  - 바. 묘지 관련 시설
  - 사. 장례시설
- 3. 전기통신시설군
  - 가. 방송통신시설
  - 나. 발전시설
- 4. 문화집회시설군
  - 가. 문화 및 집회시설
  - 나. 종교시설
  - 다. 위락시설
  - 라. 관광휴게시설
- 5. 영업시설군
  - 가. 판매시설**
  - 나. 운동시설
  - 다. 숙박시설
  - 라. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
- 6. 교육 및 복지시설군
  - 가. 의료시설
  - 나. 교육연구시설
  - 다. 노유자시설
  - 라. 수련시설
  - 마. 야영장 시설
- 7. 근린생활시설군
  - 가. 제1종 근린생활시설
  - 나. 제2종 근린생활시설 (다중생활시설은 제외한다)
- 8. 주거업무시설군
  - 가. 단독주택
  - 나. 공동주택
  - 다. 업무시설**
  - 라. 교정 및 군사시설
- 9. 그 밖의 시설군
  - 가. 동물 및 식물 관련 시설

나. 삭제 <2010. 12. 13.>

⑥ 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이 나 제6조의2제1항 각 호의 사유로 법령 등에 부적합하게 된 경우에는 건축조례로 정하는 바에 따라 용도변경을 할 수 있다. <개정 2008. 10. 29.>

⑦ 법 제19조제6항에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 1층인 축사를 공장으로 용도변경하는 경우로서 증축·개축 또는 대수선이 수반되지 아니하고 구조안전이나 피난 등에 지장이 없는 경우를 말한다. <개정 2008. 10. 29.>

[전문개정 1999. 4. 30.]

34. 1,000㎡의 대지가 그림과 같이 각 지역·지구에 걸치는 경우, 건축법령상 건축물 및 대지에 적용되는 규정으로 옳은 것은?(단, 회색 바탕은 대지, 검은 면은 건축물이며, 조례는 고려하지 않음)

녹지지역 400㎡



미관지구 600㎡

- ①. 건축물 : 전부 미관지구에 관한 규정, 대지 : 전부 미관지구에 관한 규정
- ②. 건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정, 대지 : 대지의 각 부분이 속한 지역·지구에 관한 규정
- ③. 건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정, 대지 : 전부 미관지구에 관한 규정
- ④. 건축물 : 전부 미관지구에 관한 규정, 대지 : 대지의 각 부분이 속한 지역·지구에 관한 규정
- ⑤. 건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정, 대지 : 전부 녹지지역에 관한 규정

② 건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정, 대지 : 대지의 각 부분이 속한 지역·지구에 관한 규정

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답 ② 건축물 : 전부 녹지지역에 관한 규정, 대지 : 대지의 각 부분이 속한 지역·지구에 관한 규정

2 해설

□미관지구 폐지 사항

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

부칙 <법률 제14795호, 2017. 4. 18.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(미관지구에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 이 법 시행일부터 1년 이내에 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정되지 아니하는 경우 이 법 시행일부터 1년이 되는 날의 다음 날부터 해당 미관지구는 제37조제1항제1호에

다른 경관지구로 지정된 것으로 본다.

② 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 제1항에 따라 지구단위계획을 통하여 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정될 때까지 해당 미관지구 안에서의 행위제한에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치) ① 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구역에 걸치는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지에 관한 이 법의 규정을 적용한다. <개정 2014. 1. 14., 2017. 4. 18.>

② 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우에는 그 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 관한 이 법의 규정을 적용한다. 다만, 건축물의 방화지구에 속한 부분과 그 밖의 구역에 속한 부분의 경계가 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 구역에 있는 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.

**③ 대지가 녹지지역과 그 밖의 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우에는 각 지역·지구 또는 구역 안의 건축물과 대지에 관한 이 법의 규정을 적용한다. 다만, 녹지지역 안의 건축물이 방화지구에 걸치는 경우에는 제2항에 따른다.**  
<개정 2017. 4. 18.>

④ 제1항에도 불구하고 해당 대지의 규모와 그 대지가 속한 용도지역·지구 또는 구역의 성격 등 그 대지에 관한 주변여건상 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 적용방법을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

- ①. 허가 대상 건축물이라 하더라도 바닥면적의 합계가 85㎡ 이내의 증축인 경우에는 건축신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.
- ②. 시장·군수는 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 공장의 건축을 허가하려면 미리 도지사의 승인을 얻어야 한다.
- ③. 국가가 건축물을 건축하기 위하여 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의한 경우에는 건축허가를 받았거나 신고한 것으로 본다.
- ④. 건축신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.
- ⑤. 시·도지사가 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 하되, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 연장할 수 있다.

만㎡ 이상인 공장의 건축을 허가하려면 미리 도지사의 승인을 얻어야 한다.

번호      구분      내용

1      ② 시장·군수는 연면적의 합계가 10만㎡ 이상인 공장의 건축을 허가하려면 미리 도지사의 승인을 얻어야 한다.

2      해설

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다. <개정 2014. 1. 14.>

② 시장·군수는 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축을 허가하려면 **미리 건축계획서와 국토교통부령으로 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다.** <개정 2013. 3. 23., 2014. 5. 28.>

1. 제1항 단서에 해당하는 건축물. 다만, 도시환경, 광역교통 등을 고려하여 해당도의 조례로 정하는 건축물은 제외한다.

2. 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물로서 위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물

3. 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위하여 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물

③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에

국토교통부령으로 정하는 설계도서와 제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 관계 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 관계 행정기관의 장과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 신청서 및 구비서류는 제21조에 따른 착공신고 전까지 제출할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 5. 18.>

④ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하고자 하는 때에 「건축기본법」 제25조에 따른 한국건축규정의 준수 여부를 확인하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다. <개정 2012. 1. 17., 2012. 10. 22., 2014. 1. 14., 2015. 5. 18., 2015. 8. 11., 2017. 4. 18.>

1. 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구(이하 "방재지구"라 한다) 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인·허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다. <개정 2009. 6. 9., 2010. 5. 31., 2011. 5. 30., 2014. 1. 14., 2017. 1. 17.>



1. 제20조제3항에 따른 공  
사용 가설건축물의 축조신  
고
2. 제83조에 따른 공작물  
의 축조신고
3. 「국토의 계획 및 이용  
에 관한 법률」 제56조에  
따른 개발행위허가
4. 「국토의 계획 및 이용  
에 관한 법률」 제86조제  
5항에 따른 시행자의 지정  
과 같은 법 제88조제2항에  
따른 실시계획의 인가
5. 「산지관리법」 제14  
조와 제15조에 따른 산지  
전용허가와 산지전용신고,  
같은 법 제15조의2에 따른  
산지일시사용허가·신고.  
다만, 보전산지인 경우에는  
도시지역만 해당된다.
6. 「사도법」 제4조에 따  
른 사도(私道)개설허가
7. 「농지법」 제34조, 제  
35조 및 제43조에 따른 농  
지전용허가·신고 및 협의
8. 「도로법」 제36조에  
따른 도로관리청이 아닌 자  
에 대한 도로공사 시행의  
허가, 같은 법 제52조제1  
항에 따른 도로와 다른 시  
설의 연결 허가
9. 「도로법」 제61조에  
따른 도로의 점용 허가
10. 「하천법」 제33조에  
따른 하천점용 등의 허가
11. 「하수도법」 제27조  
에 따른 배수설비(配水設  
備)의 설치신고
12. 「하수도법」 제34조  
제2항에 따른 개인하수처  
리시설의 설치신고
13. 「수도법」 제38조에  
따라 수도사업자가 지방자  
치단체인 경우 그 지방자치  
단체가 정한 조례에 따른  
상수도 공급신청
14. 「전기사업법」 제62  
조에 따른 자가용전기설비  
공사계획의 인가 또는 신고
15. 「물환경보전법」 제  
33조에 따른 수질오염물질  
배출시설 설치의 허가나 신  
고
16. 「대기환경보전법」  
제23조에 따른 대기오염물  
질 배출시설설치의 허가나  
신고
17. 「소음·진동관리

법」 제8조에 따른 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고

18. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설 설치허가나 신고

19. 「자연공원법」 제23조에 따른 행위허가

20. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조에 따른 도시공원의 점용허가

### 3 기타

21. 「토양환경보전법」 제12조에 따른 특정토양오염관리대상시설의 신고

22. 「수산자원관리법」 제52조제2항에 따른 행위의 허가

23. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가 및 신고

⑥ 허가권자는 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. <개정 2017. 1. 17.>

⑦ 허가권자는 제1항에 따른 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다. <개정 2014. 1. 14., 2017. 1. 17.>

1. 허가를 받은 날부터 2년 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우

2. 제1호의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우

3. 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

⑧ 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항과 제12조제1항의 관계 법령을 관장하는 중앙행정기관의 장은 그 처리기준을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 처리기준을 변경한 경우에도 또한 같다. <개정 2013. 3. 23.>

⑨ 국토교통부장관은 제8항에 따라 처리기준을 통보 받은 때에는 이를 통합하여 고시하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

⑩ 제4조제1항에 따른 건축위원회의 심의를 받은 자가 심의 결과를 통지 받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 아니하면 건축위원회 심의의 효력이 상실된다. <신설 2011. 5. 30.>

⑪ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2016. 1. 19., 2017. 1. 17.>

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.

2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

3. 건축주가 제1항에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「주택법」 제21조를 준용한 대지 소유 등의 권리 관계를 증명한 경우. 다만, 「주택법」 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설·공급하

는 경우에 한정한다.

4. 건축하려는 대지에 포함 된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우

5. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조 제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우

제8조(건축허가) ① 법 제11조제1항 단서에 따라 특별시장 또는 광역시장의 허가를 받아야 하는 건축물의 건축은 층수가 21층 이상이거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건축(연면적의 10분의 3 이상을 증축하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상으로 되는 경우를 포함한다)을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축은 제외한다. <개정 2008. 10. 29., 2009. 7. 16., 2010. 12. 13., 2012. 12. 12., 2014. 11. 11., 2014. 11. 28.>

### 1. 공장

#### 2. 창고

3. 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물(특별시 또는 광역시의 건축조례로 정하는 바에 따라 해당 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있는 건축물에 한정하며, 초고층 건축물은 제외한다)

② 삭제 <2006. 5. 8.>

③ 법 제11조제2항제2호에서 "위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. <개정 2008. 10. 29.>

#### 1. 공동주택

2. 제2종 근린생활시설(일반음식점만 해당한다)

3. 업무시설(일반업무시설만 해당한다)

#### 4. 숙박시설

5. 위락시설

④ 삭제 <2006. 5. 8.>

⑤ 삭제 <2006. 5. 8.>

⑥ 법 제11조제2항에 따른 승인신청에 필요한 신청서류 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 10. 29., 2013. 3. 23.>

[전문개정 1999. 4. 30.]

36. 건축법령상 건축물의 피난시설에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 건축물의 3층에 있는 출입 가능한 노대(露臺)의 주위에는 높이 1.2m 이상의 난간을 설치하여야 한다.
- ②. 건축물의 5층이 전시장의 용도로 쓰이는 경우에는 피난용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치하여야 한다.
- ③. 층수가 12층인 건축물로서 10층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 9,000㎡인 건축물의 옥상에는 헬리포트를 설치하여야 한다.
- ④. 바닥면적의 합계가 2,000㎡인 전시장을 지하층에 설치하는 경우에는 지하층과 피난층 사이에 천장이 개방된 외부 공간을 설치하여야 한다.
- ⑤. 건축물의 5층이 판매시설의 용도로 쓰이는 층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 1,000㎡인 경우에는 그 층으로부터 지상으로 통하는 옥외피난계단을 따로 설치하여야 한다.

① 건축물의 3층에 있는 출입 가능한 노대(露臺)의 주위에는 높이 1.2m 이상의 난간을 설치하여야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답 ① 건축물의 3층에 있는 출입 가능한 노대(露臺)의 주위에는 높이 1.2m 이상의 난간을 설치하여야 한다.

2 해설

제40조(옥상광장 등의 설치) ① 옥상광장 또는 2층 이상인 층에 있는 노대등 [노대(露臺)나 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다]의 주위에는 **높이 1.2미터 이상의 난간을 설치하여야 한다.** 다만, 그 노대등에 출입할 수 없는 구조인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2018. 9. 4.>

② 5층 이상인 층이 제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장·인터넷컴퓨터게임시설제공업소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 각각 300제곱미터 이상인 경우만 해당한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 등·식물원은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 위락시설 중 주점영업 또는 장례시설의 용도로 쓰는 경우에는 피난 용도로 쓸 수 있는 광장을 옥상에 설치하여야 한다. <개정 2014. 3. 24., 2017. 2. 3.>

③ 층수가 11층 이상인 건축물로서 **11층 이상인 층**

**의 바닥면적의 합계가 1만 제곱미터 이상인 건축물의 옥상**에는 다음 각 호의 구분에 따른 공간을 확보하여야 한다. <개정 2009. 7. 16., 2011. 12. 30.>

1. 건축물의 지붕을 평지붕으로 하는 경우: 헬리포트를 설치하거나 헬리콥터를 통하여 인명 등을 구조할 수 있는 공간

2. 건축물의 지붕을 경사지붕으로 하는 경우: 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간

④ 제3항에 따른 헬리포트를 설치하거나 헬리콥터를 통하여 인명 등을 구조할 수 있는 공간 및 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 설치기준은 국토교통부

3 기타

령으로 정한다. <신설 2011. 12. 30., 2013. 3. 23.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

제37조(지하층과 피난층 사이의 개방공간 설치) **바닥면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 공연장·집회장·관람장 또는 전시장을 지하층에 설치하는 경우에는** 각 실에 있는 자가 지하층 각 층에서 건축물 밖으로 피난하여 옥외 계단 또는 경사로 등을 이용하여 피난층으로 대피할 수 있도록 천장이 개방된 외부 공간을 설치하여야 한다.

[전문개정 2008. 10. 29.]

제36조(옥외 피난계단의 설치) 건축물의 3층 이상인 층(피난층은 제외한다)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 층에는 제34조에 따른 직통계단 외에 그 층으로부터 지상으로 통하는 옥외피난계단을 따로 설치하여야 한다. <개정 2014. 3. 24.>

1. 제2종 근린생활시설 중 **공연장(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300 제곱미터 이상인 경우만 해당한다), 문화 및 집회 시설 중 공연장이나 위락 시설 중 주점영업의 용도**

로 쓰는 층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것

2. 문화 및 집회시설 중 **집회장의 용도로 쓰는 층**으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상인 것

[전문개정 2008. 10. 29.]

37. 甲은 대지에 높이 4m, 연면적의 합계가 90㎡인 건축물을 신축하려 한다. 건축법령상 건축규제에 위반되는 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 甲은 건축을 위해 건축신고를 하였다.
- ②. 甲의 대지는 인접한 도로면보다 낮으나, 대지의 배수에 지장이 없고, 건축물의 용도상 방습의 필요가 없다.
- ③. 甲은 공개공지 또는 공개공간을 확보하지 않았다.
- ④. 甲의 대지는 보행과 자동차통행이 가능한 도로에 3m 접하고 있다.
- ⑤. 甲의 건축물은 창문을 열었을 때 건축선의 수직면을 넘어서는 구조로 되어 있다.

⑤ 甲의 건축물은 창문을 열었을 때 건축선의 수직면을 넘어서는 구조로 되어 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	⑤ 甲의 건축물은 창문을 열었을 때 건축선의 수직면을 넘어서는 구조로 되어 있다.
---	----	---

2	해설	
---	----	--

제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표 아래 부분은 그러하지 아니하다.

3	기타	
---	----	--

② 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다.

38. 면적이 1,000㎡인 대지에 건축물을 건축하는 경우, 건축법령상 대지의 조경 등의 조치가 면제될 수 있는 건축물이 아닌 것은?(단, 지구단위계획구역이 아니며, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 자연녹지지역인 대지에 건축하는 연면적이 800㎡인 수련시설
- ②. 상업지역인 대지에 건축하는 연면적이 1,000㎡인 물류시설
- ③. 연면적이 1,000㎡인 공장
- ④. 연면적이 500㎡인 축사
- ⑤. 자연환경보전지역인 대지에 건축하는 연면적이 330㎡인 단독주택

② 상업지역인 대지에 건축하는 연면적이 1,000㎡인 물류시설

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	② 상업지역인 대지에 건축하는 연면적이 1,000㎡인 물류시설
---	----	------------------------------------

제42조(대지의 조경) ①  
 면적이 200제곱미터 이상  
 인 대지에 건축을 하는 건  
 축주는 용도지역 및 건축  
 물의 규모에 따라 해당 지  
 방자치단체의 조례로 정하  
 는 기준에 따라 대지에 조  
 경이나 그 밖에 필요한 조  
 치를 하여야 한다. **다만,**  
**조경이 필요하지 아니한**  
**건축물로서 대통령령으로**  
**정하는 건축물에 대하여는**  
**조경 등의 조치를 하지 아**  
**니할 수 있으며,** 옥상 조경  
 등 대통령령으로 따로 기  
 준을 정하는 경우에는 그  
 기준에 따른다.

② 국토교통부장관은 식재  
 (植栽) 기준, 조경 시설물  
 의 종류 및 설치방법, 옥상  
 조경의 방법 등 조경에 필  
 요한 사항을 정하여 고시  
 할 수 있다. <개정 2013.  
 3. 23.>

제27조(대지의 조경) ①  
 법 제42조제1항 단서에  
 따라 다음 각 호의 어느 하  
 나에 해당하는 건축물에  
 대하여는 조경 등의 조치  
 를 하지 아니할 수 있다.  
 <개정 2009. 7. 16.,  
 2010. 12. 13., 2012.  
 4. 10., 2012. 12. 12.,  
 2013. 3. 23.>

1. 녹지지역에 건축하는  
건축물
2. 면적 5천 제곱미터 미  
만인 대지에 건축하는 공  
장
3. 연면적의 합계가 1천  
500제곱미터 미만인 공장
4. 「산업집적활성화 및  
공장설립에 관한 법률」  
제2조제14호에 따른 산업  
단지의 공장
5. 대지에 염분이 함유되  
어 있는 경우 또는 건축물  
용도의 특성상 조경 등의  
조치를 하기가 곤란하거나  
조경 등의 조치를 하는 것  
이 불합리한 경우로서 건  
축조례로 정하는 건축물
6. 축사
7. 법 제20조제1항에 따  
른 가설건축물
8. 연면적의 합계가 1천  
500제곱미터 미만인 물류  
시설(주거지역 또는 상업



지역에 건축하는 것은 제외한다)로서 국토교통부령으로 정하는 것

**9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외한다)의 건축물**

10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물

3 기타 가. 「관광진흥법」 제2조 제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지에 설치하는 관광시설

나. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목에 따른 전문휴양업의 시설 또는 같은 호 나목에 따른 종합휴양업의 시설

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제48조제10호에 따른 관광·휴양형 지구단위계획구역에 설치하는 관광시설

라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 골프장

② 법 제42조제1항 단서에 따른 조경 등의 조치에 관한 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 기준보다 더 완화된 기준을 정한 경우에는 그 기준에 따른다. <개정 2009. 9. 9., 2017. 3. 29.>

1. 공장(제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 공장은 제외한다) 및 물류시설(제1항제8호에 해당하는 물류시설과 주거지역 또는 상업지역에 건축하는 물류시설은 제외한다)

가. 연면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 경우: 대지면적의 10퍼센트 이상

나. 연면적의 합계가 1천 500 제곱미터 이상 2천 제곱미터 미만인 경우: 대지면적의 5퍼센트 이상

2. 「공항시설법」 제2조 제7호에 따른 공항시설: 대지면적(활주로·유도로·계류장·착륙대 등 항공기의 이륙 및 착륙시설로 쓰는 면적은 제외한다)의

	<p>10퍼센트 이상</p> <p>3. 「철도건설법」 제2조 제1호에 따른 철도 중 역 시설: 대지면적(선로·승강장 등 철도운영에 이용되는 시설의 면적은 제외한다)의 10퍼센트 이상</p> <p>4. 그 밖에 면적 200제곱미터 이상 300제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물: 대지면적의 10퍼센트 이상</p> <p>③ 건축물의 옥상에 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준에 따라 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 법 제42조제1항에 따른 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 법 제42조제1항에 따른 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다. &lt;개정 2013. 3. 23.&gt;</p> <p>[전문개정 2008. 10. 29.]</p>
--	---

<p>39. 농지법령상 ( )안에 알맞은 것을 순서대로 나열한 것은?</p> <p>○ 농림수산식물부장관은 농지보전부담금을 내야하는 자가 납부기간까지 부담금을 내지 아니하면 체납된 부담금의 100분의 5에 해당하는 ( )을(를) 부과하여야 한다.</p> <p>시장·군수 또는 구청장은 농지처분명령을 받은 후 농지법령상의 정당한 사유 없이 지정기간까지 그 처분명령을 이행하지 아니한 자에게 해당 농지의 토지가액의 100분의 20에 해당하는 ( )을(를) 부과한다.</p> <p>①. ㄱ - 가산금 ㄴ - 이행강제금          ②. ㄱ - 가산금 ㄴ - 과태료          ③. ㄱ - 과태료 ㄴ - 가산금          ④. ㄱ - 과태료 ㄴ - 이행강제금          ⑤. ㄱ - 이행강제금 ㄴ - 과태료</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1129 1189 1155 1375">번호</th> <th data-bbox="1166 1335 1214 1375">구분</th> <th data-bbox="1334 1335 1382 1375">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1129 1442 1155 1473">1</td> <td data-bbox="1166 1442 1214 1473">정답</td> <td data-bbox="1225 1189 1497 2123"> <p>① ㄱ - 가산금 ㄴ - 이행강제금</p> <p>제38조(농지보전부담금)            ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 농지의 보전·관리 및 조성을 위한 부담금(이하 "농지보전부담금"이라 한다)을 농지관리기금을 운용·관리하는 자에게 내야 한다. &lt;개정 2009. 5. 27.&gt;</p> <p>1. 제34조제1항에 따라 농지전용허가를 받는 자</p> <p>2. 제34조제2항제1호에 따라 농지전용협의를 거친 지역 예정지 또는 시설 예정지에 있는 농지(같은 호 단서에 따라 협의 대상에서 제외되는 농지를 포함한다)를 전용하려는 자</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	<p>① ㄱ - 가산금 ㄴ - 이행강제금</p> <p>제38조(농지보전부담금)            ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 농지의 보전·관리 및 조성을 위한 부담금(이하 "농지보전부담금"이라 한다)을 농지관리기금을 운용·관리하는 자에게 내야 한다. &lt;개정 2009. 5. 27.&gt;</p> <p>1. 제34조제1항에 따라 농지전용허가를 받는 자</p> <p>2. 제34조제2항제1호에 따라 농지전용협의를 거친 지역 예정지 또는 시설 예정지에 있는 농지(같은 호 단서에 따라 협의 대상에서 제외되는 농지를 포함한다)를 전용하려는 자</p>
번호	구분	내용					
1	정답	<p>① ㄱ - 가산금 ㄴ - 이행강제금</p> <p>제38조(농지보전부담금)            ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 농지의 보전·관리 및 조성을 위한 부담금(이하 "농지보전부담금"이라 한다)을 농지관리기금을 운용·관리하는 자에게 내야 한다. &lt;개정 2009. 5. 27.&gt;</p> <p>1. 제34조제1항에 따라 농지전용허가를 받는 자</p> <p>2. 제34조제2항제1호에 따라 농지전용협의를 거친 지역 예정지 또는 시설 예정지에 있는 농지(같은 호 단서에 따라 협의 대상에서 제외되는 농지를 포함한다)를 전용하려는 자</p>					

2의2. 제34조제2항제1호의2에 따라 농지전용에 관한 협의를 거친 구역 예정지에 있는 농지를 전용하려는 자

3. 제34조제2항제2호에 따라 농지전용협의를 거친 농지를 전용하려는 자

4. 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하려는 자

5. 제35조나 제43조에 따라 농지전용신고를 하고 농지를 전용하려는 자

②농림축산식품부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 농지보전부담금을 한꺼번에 내기 어렵다고 인정되는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 농지보전부담금을 나누어 내게 할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2015. 1. 20.>

1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관과 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 산업단지의 시설용지로 농지를 전용하는 경우 등 대통령령으로 정하는 농지의 전용

2. 농지보전부담금이 농림축산식품부령으로 정하는 금액 이상인 경우

③농림축산식품부장관은 제2항에 따라 농지보전부담금을 나누어 내게 하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 농지보전부담금을 나누어 내려는 자에게 나누어 낼 농지보전부담금에 대한 납입보증보험증서 등을 미리 예치하게 하여야 한다. 다만, 농지보전부담금을 나누어 내려는 자가 국가나 지방자치단체, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

④ 농지를 전용하려는 자는 제1항 또는 제2항에 따른 농지보전부담금의 전부 또는 일부를 농지전용허가·농지전용신고(다른 법률에 따라 농지전용허가 또는 농지전용신고가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다) 전까지 납부하여야 한다. <신설 2015. 1. 20.>

⑤농지관리기금을 운용·

관리하는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 그에 해당하는 농지보전부담금을 환급하여야 한다. <개정 2015. 1. 20.>

1. 농지보전부담금을 낸 자의 허가가 제39조에 따라 취소된 경우

2. 농지보전부담금을 낸 자의 사업계획이 변경된 경우

2의2. 제4항에 따라 농지보전부담금을 납부하고 허가를 받지 못한 경우

3. 그 밖에 이에 준하는 사유로 전용하려는 농지의 면적이 당초보다 줄어든 경우

⑥농림축산식품부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 농지보전부담금을 감면할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2015. 1. 20.>

1. 국가나 지방자치단체가 공용 목적이나 공공용 목적으로 농지를 전용하는 경우

2. 대통령령으로 정하는 중요 산업 시설을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우

3. 제35조제1항 각 호에 따른 시설이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하기 위하여 농지를 전용하는 경우

⑦농지보전부담금은 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따른 해당 농지의 개별공시지가의 범위에서 대통령령으로 정하는 부과기준을 적용하여 산정한 금액으로 하되, 농업진흥지역과 농업진흥지역 밖의 농지를 차등하여 부과기준을 적용할 수 있으며, 부과기준일은 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2015. 1. 20., 2016. 1. 19., 2018. 12. 24.>

1. 제34조제1항에 따라 농지전용허가를 받는 경우: 허가를 신청한 날

2. 제34조제2항에 따라 농지를 전용하려는 경우: 대통령령으로 정하는 날

3. 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하려는

경우: 대통령령으로 정하는 날

4. 제35조나 제43조에 따라 농지전용신고를 하고 농지를 전용하려는 경우: 신고를 접수한 날

⑧ 농림축산식품부장관은 농지보전부담금을 내야 하는 자가 납부기한까지 내지 아니하면 납부기한이 지난 후 10일 이내에 납부기한으로부터 30일 이내의 기간을 정한 독촉장을 발급하여야 한다. <개정 2009. 5. 27., 2013. 3. 23., 2015. 1. 20., 2018. 12. 24.>

⑨ 농림축산식품부장관은 농지보전부담금을 내야 하는 자가 납부기한까지 부담금을 내지 아니한 경우에는 납부기한이 지난 날부터 **체납된 농지보전부담금의 100분의 3에 상당하는**

2 해설 **금액을 가산금으로 부과한다.** <신설 2009. 5. 27., 2012. 1. 17., 2013. 3. 23., 2015. 1. 20., 2018. 12. 24.>

1. 삭제 <2015. 1. 20.>

2. 삭제 <2015. 1. 20.>

⑩ 농림축산식품부장관은 농지보전부담금을 체납한 자가 체납된 농지보전부담금을 납부하지 아니한 때에는 납부기한이 지난 날부터 1개월이 지날 때마다 체납된 농지보전부담금의 1천분의 12에 상당하는 가산금(이하 "중가산금"이라 한다)을 제9항에 따른 가산금에 더하여 부과되, 체납된 농지보전부담금의 금액이 100만원 미만인 경우는 중가산금을 부과하지 아니한다. 이 경우 중가산금을 가산하여 징수하는 기간은 60개월을 초과하지 못한다. <신설 2015. 1. 20.>

⑪ 농림축산식품부장관은 농지보전부담금을 내야 하는 자가 독촉장을 받고 지정된 기한까지 부담금과 가산금 및 중가산금을 내지 아니하면 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다. <신설 2009. 5. 27., 2013. 3. 23., 2015. 1. 20.>

⑫ 농림축산식품부장관은 다음 각 호의 어느 하나에

해당하는 사유가 있으면 해당 농지보전부담금에 관하여 결손처분을 할 수 있다. 다만, 제1호·제3호 및 제4호의 경우 결손처분을 한 후에 압류할 수 있는 재산을 발견하면 지체 없이 결손처분을 취소하고 체납처분을 하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 5. 27., 2013. 3. 23., 2015. 1. 20.>

1. 체납처분이 종결되고 체납액에 총당된 배분금액이 그 체납액에 미치지 못한 경우

2. 농지보전부담금을 받을 권리에 대한 소멸시효가 완성된 경우

3. 체납처분의 목적물인 총재산의 추산가액(推算價額)이 체납처분비에 총당하고 남은 여지가 없는 경우

4. 체납자가 사망하거나 행방불명되는 등 대통령령으로 정하는 사유로 인하여 징수할 가능성이 없다고 인정되는 경우

⑬농림축산식품부장관은 제51조에 따라 권한을 위임받은 자 또는 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제35조제2항에 따라 농지관리기금 운용·관리 업무를 위탁받은 자에게 농지보전부담금 부과·수납에 관한 업무를 취급하게 하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 수수료를 지급하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 12. 29., 2009. 5. 27., 2012. 1. 17., 2013. 3. 23., 2015. 1. 20.>

⑭농지관리기금을 운용·관리하는 자는 제1항에 따라 수납하는 농지보전부담금 중 제13항에 따른 수수료를 뺀 금액을 농지관리기금에 납입하여야 한다. <개정 2009. 5. 27., 2015. 1. 20.>

⑮농지보전부담금의 납부 기한, 납부 절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2009. 5. 27., 2015. 1. 20.>  
[시행일 : 2019. 7. 1.] 제 38조

제62조(이행강제금) ①시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말한다. 이하 이 조

에서 같다)·군수 또는 구청장은 제11조제1항(제12조제2항에 따른 경우를 포함한다)에 따라 처분명령을 받은 후 제11조제2항에 따라 매수를 청구하여 협의 중인 경우 등 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 지정기간까지 그 처분명령을 이행하지 아니한 자에게 해당 농지의 토지가액의 **100분의 20에 해당하는 이행강제금을 부과한다.**

②시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로 알려야 한다.

③시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우 이행강제금의 금액, 부과사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기 방법, 이의제기 기관 등을 명시한 문서로 하여야 한다.

④시장·군수 또는 구청장은 최초로 처분명령을 한 날을 기준으로 하여 그 처분명령이 이행될 때까지 제1항에 따른 이행강제금을 매년 1회 부과·징수할 수 있다.

⑤시장·군수 또는 구청장은 제11조제1항(제12조제2항에 따른 경우를 포함한다)에 따라 처분명령을 받은 자가 처분명령을 이행하면 새로운 이행강제금의 부과는 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.

⑥제1항에 따른 이행강제금 부과처분에 불복하는 자는 그 처분을 고지받은 날부터 30일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 제기할 수 있다.

⑦제1항에 따른 이행강제금 부과처분을 받은 자가 제6항에 따른 이의를 제기하면 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 관할 법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할 법원은 「비송사건절차법」에 따른 과태료 재판에 준하여 재판을 한다.

⑧제6항에 따른 기간에 이의를 제기하지 아니하고 제1항에 따른 이행강제금을 납부기한까지 내지 아니하면 「지방세외수입금의 징

수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다. <개정 2013. 8. 6.>

3 기타

40. 농지법령상 농업진흥지역에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 농업보호구역의 용수원 확보, 수질보전 등 농업 환경을 보호하기 위하여 필요한 지역을 농업진흥구역으로 지정할 수 있다.
- ②. 광역시의 녹지지역은 농업진흥지역의 지정 대상이 아니다.
- ③. 농업보호구역에서는 매장 문화재의 발굴행위를 할 수 없다.
- ④. 육종연구를 위한 농수산업에 관한 시험·연구시설로서 그 부지의 총면적이 3,000㎡ 미만인 시설은 농업진흥구역 내에 설치할 수 있다.
- ⑤. 녹지지역을 포함하는 농업진흥지역을 지정하는 경우 국토교통부장관의 승인을 요한다.

④ 육종연구를 위한 농수산업에 관한 시험·연구시설로서 그 부지의 총면적이 3,000㎡ 미만인 시설은 농업진흥구역 내에 설치할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	④ 육종연구를 위한 농수산업에 관한 시험·연구시설로서 그 부지의 총면적이 3,000㎡ 미만인 시설은 농업진흥구역 내에 설치할 수 있다.
---	----	---

2 해설

제28조(농업진흥지역의 지정) ①시·도지사는 농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위하여 농업진흥지역을 지정한다.

②제1항에 따른 농업진흥지역은 다음 각 호의 용도구역으로 구분하여 지정할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

1. 농업진흥구역: 농업의 진흥을 도모하여야 하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 농림축산식품부장관이 정하는 규모로 농지가 집단화되어 농업 목적으로 이용할 필요가 있는 지역

가. 농지조성사업 또는 농업기반정비사업이 시행되었거나 시행 중인 지역으로서 농업용으로 이용하고 있거나 이용할 토지가 집단화되어 있는 지역

나. 가목에 해당하는 지역 외의 지역으로서 농업용으로 이용하고 있는 토지가 집단화되어 있는 지역

2. 농업보호구역: 농업진흥구역의 용수원 확보, 수질보전 등 농업 환경을 보호하기 위하여 필요한 지역



제29조(농업진흥지역의 지정 대상) 제28조에 따른 농업진흥지역 지정은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역을 대상으로 한다. 다만, 특별시의 녹지지역은 제외한다.

제32조(용도구역에서의 행위 제한) ①농업진흥구역에서는 농업 생산 또는 농지 개량과 직접적으로 관련되지 아니한 토지이용행위를 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 토지이용행위는 그러하지 아니하다. <개정 2009. 5. 27., 2012. 1. 17., 2018. 12. 24.>

**1. 대통령령으로 정하는 농수산물(농산물·임산물·축산물·수산물을 말한다. 이하 같다)의 가공·처리 시설의 설치 및 농수산업(농업·임업·축산업·수산업을 말한다. 이하 같다) 관련 시험·연구 시설의 설치**

2. 어린이놀이터, 마을회관, 그 밖에 대통령령으로 정하는 농업인의 공동생활에 필요한 편의 시설 및 이용 시설의 설치
3. 대통령령으로 정하는 농업인 주택, 어업인 주택, 농업용 시설, 축산업용 시설 또는 어업용 시설의 설치
4. 국방·군사 시설의 설치
5. 하천, 제방, 그 밖에 이에 준하는 국토 보존 시설의 설치
6. 문화재의 보수·복원·이전, 매장 문화재의 발굴, 비석이나 기념탑, 그 밖에 이와 비슷한 공작물의 설치
7. 도로, 철도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치
8. 지하자원 개발을 위한 탐사 또는 지하광물 채광(採鑛)과 광석의 선별 및 적치를 위한 장소로 사용하는 행위
9. 농어촌 소득원 개발 등 농어촌 발전에 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 설치

②농업보호구역에서는 다

음 각 호 외의 토지이용행위를 할 수 없다.

1. 제1항 각 호에 따른 토지이용행위

2. 농업인 소득 증대에 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 건축물·공작물, 그 밖의 시설의 설치

3. 농업인의 생활 여건을 개선하기 위하여 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 건축물·공작물, 그 밖의 시설의 설치

③농업진흥지역 지정 당시 관계 법령에 따라 인가·허가 또는 승인 등을 받거나 신고하고 설치한 기존의 건축물·공작물과 그 밖의 시설에 대하여는 제1항과 제2항의 행위 제한 규정을 적용하지 아니한다.

④농업진흥지역 지정 당시 관계 법령에 따라 다음 각 호의 행위에 대하여 인가·허가·승인 등을 받거나 신고하고 공사 또는 사업을 시행 중인 자(관계 법령에 따라 인가·허가·승인 등을 받거나 신고할 필요가 없는 경우에는 시행 중인 공사 또는 사업에 착수한 자를 말한다)는 그 공사 또는 사업에 대하여만 제1항과 제2항의 행위 제한 규정을 적용하지 아니한다.

1. 건축물의 건축

2. 공작물이나 그 밖의 시설의 설치

3. 토지의 형질변경

4. 그 밖에 제1호부터 제3호까지의 행위에 준하는 행위

[시행일 : 2019. 7. 1.] 제 32조

제29조(농업진흥구역에서 할 수 있는 행위) ①법제32조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 농업진흥구역에서 허용되는 농업생산 또는 농지개량과 직접 관련되는 토지이용행위는 다음 각 호와 같다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 11. 26., 2012. 7. 10., 2013. 3. 23., 2013. 12. 30., 2014. 12. 30.>

1. 농작물의 경작

2. 다년생식물의 재배

3. 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설의 설치

4. 축사·곤충사육사와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설의 설치

5. 간이퇴비장의 설치

6. 농지개량사업 또는 농업용수개발사업의 시행

7. 농막·간이저온저장고 및 간이액비 저장조 중에서 농림축산식품부령으로 정하는 시설의 설치

**②법제32조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는**

**농수산물**(농산물·임산물·축산물·수산물을 말한다. 이하 같다)의 가공·처리 시설 및 농수산업(농업·임업·축산업·수산업을 말한다. 이하 같다) 관련 시험·연구 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.  
<개정 2007. 11. 30., 2008. 6. 5., 2013. 12. 30., 2014. 12. 30., 2015. 12. 22., 2016. 1. 19., 2016. 11. 29.>

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 농수산물의 가공·처리 시설(「건축법 시행령」 별표 1 제4호너머에 따른 제조업소 또는 같은 표 제17호에 따른 공장에 해당하는 시설을 말하며, 그 시설에서 생산된 제품을 판매하는 시설을 포함한다)

가. 국내에서 생산된 농수산물(「농업·농촌 및 식품산업 기본법 시행령」 제5조제1항 및 제2항에 따른 농수산물을 말하며, 임산물 중 목재와 그 가공품 및 토석은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 및 농림축산식품부장관이 정하여 고시하는 농수산가공품을 주된 원료로 하여 가공하거나 건조·절단 등 처리를 거쳐 식품을 생산하기 위한 시설 일 것

나. 농업진흥구역 안의 부지 면적이 1만5천제곱미터 [미곡의 건조·선별·보관 및 가공시설(이하 "미곡종합처리장"이라 한다)의 경우에는 3만제곱미터] 미만인 시설(판매시설이 포함된 시설의 경우에는 그 판매시설의 면적이 전체 시설 면적의 100분의 20 미만인 시설에 한정한다)일 것

2. 농수산업 관련 시험·연구 시설: 육종연구를 위한 농수산업에 관한 시험·연구 시설로서 그 부지의 총면적이 3천제곱미터 미만인 시설

③법제32조제1항제2호에서 "그 밖에 대통령령으로 정하는 농업인의 공동생활에 필요한 편의 시설 및 이용 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <개정 2008. 6. 5., 2011. 12. 8., 2012. 7. 10., 2014. 12. 30., 2016. 11. 29.>

1. 농업인이 공동으로 운영하고 사용하는 창고·작업장·농기계수리시설·퇴비장

2. 경로당, 어린이집, 유치원, 정자, 보건지소, 보건진료소, 「응급의료에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 응급의료 목적에 이용되는 항공기의 이착륙장 및 「민방위기본법」 제15조제1항제1호에 따른 비상대피시설

3. 농업인이 공동으로 운영하고 사용하는 일반목욕장·화장실·구판장·운동시설·마을공동주차장 및 마을공동취수장

4. 국가·지방자치단체 또는 농업생산자단체가 농업인으로 하여금 사용하게 할 목적으로 설치하는 일반목욕장, 화장실, 운동시설, 구판장, 농기계 보관시설 및 농업인 복지회관

④법제32조제1항제3호에 따른 농업인 주택 및 어업인 주택(이하 이 항에서 "농어업인 주택"이라 한다)은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물 및 시설물로 한다. 다만, 제2호에 따른 부지면적을 적용함에 있어서 농지를 전용하여 농어업인 주택을 설치하는 경우에는 그 전용하려는 면적에 해당 세대주가 그 전용허가 신청일 또는 협의신청일 이전 5년간 농어업인 주택의 설치를 위하여 부지로 전용한 농지면적을 합산한 면적(공공사업으로 인하여 철거된 농어업인 주택의 설치를 위하여 전용하였거나 전용하려는 농지면적을 제외한다)을 해당 농어업인 주택의 부지면적으로 본다.

<개정 2010. 9. 20., 2012. 7. 10., 2016. 11. 29.>

1. 농업인 또는 어업인  
(「수산업·어촌 발전 기  
본법」 제3조제3호에 따  
른 어업인을 말한다. 이하  
같다) 1명 이상으로 구성  
되는 농업·임업·축산업  
또는 어업을 영위하는 세대  
로서 다음 각 목의 어느 하  
나에 해당하는 세대의 세대  
주가 설치하는 것일 것

가. 해당 세대의 농업·임  
업·축산업 또는 어업에 따  
른 수입액이 연간 총수입액  
의 2분의 1을 초과하는 세  
대

3 기타 나. 해당 세대원의 노동력  
의 2분의 1 이상으로 농업  
·임업·축산업 또는 어업  
을 영위하는 세대

2. 제1호 각 목의 어느 하  
나에 해당하는 세대의 세대  
원이 장기간 독립된 주거생  
활을 영위할 수 있는 구조  
로 된 건축물(「지방세법  
시행령」 제28조에 따른  
별장 또는 고급주택을 제외  
한다) 및 해당 건축물에 부  
속한 창고·축사 등 농업·  
임업·축산업 또는 어업을  
영위하는데 필요한 시설로  
서 그 부지의 총면적이 1세  
대 당 660제곱미터 이하일  
것

3. 제1호 각 목의 어느 하  
나에 해당하는 세대의 농업  
·임업·축산업 또는 어업  
의 경영의 근거가 되는 농  
지·산림·축사 또는 어장  
등이 있는 시(구를 두지 아  
니한 시를 말하며, 도농복  
합형태의 시에 있어서는 동  
지역에 한한다)·구(도농  
복합형태의 시의 구에 있어  
서는 동지역에 한한다)·  
읍·면(이하 "시·구·읍  
·면"이라 한다) 또는 이에  
연접한 시·구·읍·면 지  
역에 설치하는 것일 것

⑤법제32조제1항제3호에  
서 "그 밖에 대통령령으로  
정하는 농업용 시설, 축산  
업용 시설 또는 어업용 시  
설"이란 다음 각 호의 시설  
을 말한다. 다만, 제1호 및  
제4호의 시설은 자기의 농  
업 또는 축산업의 경영의  
근거가 되는 농지·축사 등  
이 있는 시·구·읍·면 또  
는 이에 연접한 시·구·읍  
·면 지역에 설치하는 경우  
에 한한다. <개정 2008.  
2. 29., 2012. 7. 10.,  
2013. 3. 23., 2013. 12.  
30., 2016. 11. 29.>

1. 농업인 또는 농업법인이  
자기가 생산한 농산물을 건

조·보관하기 위하여 설치하는 시설

2. 야생동물의 인공사육시설. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 야생동물의 인공사육시설은 제외한다.

가. 야생생물 보호 및 관리에 관한 법률 제14조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 포획 등이 금지된 야생동물(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 허가를 받은 경우는 제외한다)

나. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제19조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 포획이 금지된 야생동물(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 허가를 받은 경우는 제외한다)

다. 「생물다양성 보전 및 이용에 관한 법률」 제24조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따라 수입 등이 금지된 생태계교란 생물(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 따라 허가를 받은 경우는 제외한다)

3. 건축법에 따른 건축허가 또는 건축신고의 대상 시설이 아닌 간이양축시설

4. 농업인 또는 농업법인이 농업 또는 축산업을 영위하거나 자기가 생산한 농산물을 처리하는데 필요한 농업용 또는 축산업용시설로서 농림축산식품부령으로 정하는 시설

5. 부지의 총면적이 3만제곱미터 미만인 양어장·양식장, 그 밖에 농림축산식품부령으로 정하는 어업용 시설

6. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제2조제8호의 처리시설

7. 시·도지사, 시장·군수·구청장 또는 「농업협동조합법」 제2조제1호에 따른 조합이 설치하는 가축방역을 위한 소독시설

⑥법제32조제1항제7호에서 "대통령령으로 정하는 공공시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <개정 2009. 11. 26., 2012. 7. 10.>

1. 상하수도(하수종말처리시설 및 정수시설을 포함한다), 운하, 공동구, 가스공급설비, 전주(유·무선송

신탑을 포함한다), 통신선로, 전선로, 변전소, 소수력·풍력발전설비, 송유설비, 방수설비, 유수지시설, 하천부속물 및 기상관측을 위한 무인의 관측시설

2. 「사도법」 제4조에 따른 사도

⑦법제32조제1항제9호에서 "농어촌 발전에 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 12. 30., 2014. 12. 30., 2016. 1. 19., 2016. 11. 29., 2018. 4. 30.>

1. 삭제 <2012. 7. 10.>

2. 국내에서 생산되는 농수산물을 집하·예냉·저장·선별 또는 포장하는 산지유통시설(농수산물을 저장만 하는 시설은 제외한다)로서 그 부지의 총면적이 3만제곱미터 미만인 시설

3. 부지의 총면적이 3천제곱미터 미만인 농업기계수리시설

4. 부지의 총면적이 3천제곱미터(지방자치단체 또는 농업생산자단체가 설치하는 경우에는 1만제곱미터) 미만인 남은 음식물이나 농수산물의 부산물을 이용한 유기질비료 제조시설

4의2. 부지의 총면적이 3천제곱미터(지방자치단체 또는 농업생산자단체가 설치하는 경우에는 3만제곱미터) 미만인 사료 제조시설(해당 시설에서 생산된 제품을 유통·판매하는 시설을 포함한다)

5. 법 제36조 및 법제36조의2에 따른 농지의 타용도 일시사용 및 이에 필요한 시설

6. 국내에서 생산된 농수산물과 제2항제1호에 해당하는 시설에서 생산한 농수산물의 가공품을 판매하는 시설(공산품 판매시설 및 「건축법 시행령」 별표 1 제3호자목에 따른 금융업소를 포함하며, 공산품 판매시설 및 금융업소가 포함된 시설의 경우에는 공산품 판매시설 및 금융업소의 면적이 전체 시설 면적의 100분의 30 미만인 시설에 한정한다)로서 농업생산자단체 또는 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조

제5호에 따른 생산자단체  
가 설치하여 운영하는 시설  
중 그 부지의 총면적이 1만  
제곱미터 미만인 시설

7. 「전기사업법」 제2조제  
1호의 전기사업을 영위하  
기 위한 목적으로 설치하는  
「신에너지 및 재생에너지  
개발·이용·보급 촉진  
법」 제2조제2호가목에 따  
른 태양에너지를 이용하는  
발전설비(이하 "태양에너  
지 발전설비"라 한다)로서  
다음 각 목의 어느 하나에  
해당하는 발전설비

가. 건축물(「건축법」 제  
11조 또는 같은 법 제14조  
에 따라 건축허가를 받거나  
건축신고를 한 건축물만 해  
당한다) 지붕에 설치하는  
태양에너지 발전설비(해당  
설비에서 생산한 전기를 처  
리하기 위하여 인근 부지에  
설치하는 부속설비를 포함  
한다. 이하 같다)

나. 국가, 지방자치단체 또  
는 「공공기관의 운영에  
관한 법률」 제4조에 따른  
공공기관이 소유한 건축물  
지붕 또는 시설물에 설치하  
는 태양에너지 발전설비

다. 삭제 <2016. 1.  
19.>

8. 다음 각 목의 어느 하나  
에 해당하는 농산어촌 체험  
시설

가. 「도시와 농어촌 간의  
교류촉진에 관한 법률」  
제2조제5호에 따른 농어촌  
체험·휴양마을사업의 시  
설로서 다음 요건에 모두  
적합하고 그 부지의 총면적  
이 1만제곱미터 미만인 시  
설

1) 숙박서비스시설을 운영  
하는 경우에는 「도시와  
농어촌 간의 교류촉진에 관  
한 법률」 제8조에 따른 규  
모 이하일 것

2) 승마장을 운영하는 경  
우에는 「도시와 농어촌  
간의 교류촉진에 관한 법  
률」 제9조에 따른 규모 이  
하일 것

3) 음식을 제공하거나 즉  
석식품을 제조·판매·가  
공하는 경우에는 「도시와  
농어촌 간의 교류촉진에 관  
한 법률」 제10조에 따른  
영업시설기준을 준수한 시  
설일 것

나. 농업인·어업인 또는  
농업법인·어업법인(「농



어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제2조제5호에 따른 어업법인을 말한다)이 자기가 경영하는 농지·산림·축사·어장 또는 농수산물 가공·처리시설을 체험하려는 자를 대상으로 설치하는 교육·홍보 시설 또는 자기가 생산한 농수산물과 그 가공품을 판매하는 시설로서 그 부지의 총면적이 1천제곱미터 미만인 시설

9. 농기자재(농기구, 농기계, 농기계 부품, 농약, 미생물제제, 비료, 사료, 비닐 및 파이프 등 농업생산에 필요한 기자재를 말한다) 제조시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하지 아니하는 시설(2006년 6월 30일 이전에 지목이 공장용지로 변경된 부지에 설치하는 경우에 한정한다)

가. 제44조제1항 각 호의 시설

나. 제44조제2항 각 호의 시설

제30조(농업진흥지역의 지정 절차) ①시·도지사는 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제15조에 따른 시·도 농업·농촌및식품산업정책심의회(이하 "시·도 농업·농촌및식품산업정책심의회"라 한다)의 심의를 거쳐 농림축산식품부장관의 승인을 받아 농업진흥지역을 지정한다. <개정 2007. 12. 21., 2008. 2. 29., 2009. 5. 27., 2013. 3. 23., 2015. 6. 22.>

②시·도지사는 제1항에 따라 농업진흥지역을 지정하면 지체 없이 이 사실을 고시하고 관계 기관에 통보하여야 하며, 시장·군수 또는 자치구구청장으로 하여금 일반인에게 열람하게 하여야 한다.

③농림축산식품부장관은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 녹지지역이나 계획관리지역이 농업진흥지역에 포함되면 제1항에 따른 농업진흥지역 지정을 승인하기 전에 국토교통부장관과 협의하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

④농업진흥지역의 지정 절차나 그 밖에 지정에 필요

한 사항은 대통령령으로 정한다.

22회 기출문제: 부동산공시법/부동산세법

1. 다음 중 부동산 개업공인중개사 甲이 매도의뢰 대상 토지에 대한 소재, 지번, 지목과 면적을 모두 매수의뢰인 乙에게 설명하고자 하는 경우 적합한 것은?

- ①. 토지대장 등본
- ②. 지적측량기준점성과 등본
- ③. 지적도 등본
- ④. 임야도 등본
- ⑤. 경계점좌표등록부 등본

① 토지대장 등본

번호	구분	내용
1	정답	① 토지대장 등본
2	해설	<p>제71조(토지대장 등의 등록사항) ① 토지대장과 임야대장은 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. &lt;개정 2011. 4. 12., 2013. 3. 23.&gt;</p> <p><b>1. 토지의 소재</b></p> <p><b>2. 지번</b></p> <p><b>3. 지목</b></p> <p><b>4. 면적</b></p> <p>5. 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호(국가, 지방자치단체, 법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 같다)</p> <p>6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항</p>
3	기타	<p>제68조(토지대장 등의 등록사항 등) ① 법제71조에 따른 토지대장·임야대장·공유지연명부 및 대지권등록부는 각각 별지 제63호서식부터 별지 제66호서식까지와 같다.</p> <p>② 법제71조제1항제6호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. &lt;개정 2013. 3. 23.&gt;</p> <p>1. 토지의 고유번호(각 필지를 서로 구별하기 위하여 필지마다 붙이는 고유한 번호를 말한다. 이하 같다)</p> <p>2. 지적도 또는 임야도의 번호와 필지별 토지대장 또는 임야대장의 장번호 및 축척</p>

2. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지적공부의 복구자료가 아닌 것은?

- 3. 토지의 이동사유
- 4. 토지소유자가 변경된 날과 그 원인
- 5. 토지등급 또는 기준수확량 등급과 그 설정·수정 연월일
- 6. 개별공시지가와 그 기준일
- 7. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

- ①. 토지이용계획확인서
- ②. 측량 결과도
- ③. 토지이동정리 결의서
- ④. 지적공부의 등본
- ⑤. 법원의 확정판결서 정본 또는 사본

**① 토지이용계획확인서**

번호	구분	내용
1	정답	① 토지이용계획확인서
2	해설	<p>제72조(지적공부의 복구자료) 영 제61조제1항에 따른 지적공부의 복구에 관한 관계자료(이하 "복구자료"라 한다)는 다음 각 호와 같다.</p> <p style="text-align: center;"><b>1. 지적공부의 등본</b></p> <p style="text-align: center;"><b>2. 측량 결과도</b></p> <p style="text-align: center;"><b>3. 토지이동정리 결의서</b></p>
3	기타	<p>4. 부동산등기부 등본 등 등기 사실을 증명하는 서류</p> <p>5. 지적소관청이 작성하거나 발행한 지적공부의 등록내용을 증명하는 서류</p> <p>6. 법 제69조제3항에 따라 복제된 지적공부</p> <p style="text-align: center;"><b>7. 법원의 확정판결서 정본 또는 사본</b></p>

3. 지적측량을 하여야 하는 경우가 아닌 것은?
- ①. 소유권이전 매매 등을 위하여 분할하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
  - ②. 공유수면매립 등으로 토지를 신규등록하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
  - ③. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 시행지역에서 토지의 이동이 있는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
  - ④. 지적공부의 등록사항을 정정하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
  - ⑤. 지적공부에 등록된 지목이 불분명하여 지적공부를 재작성하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우

⑤ 지적공부에 등록된 지목이 불분명하여 지적공부를 재작성하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우

번호	구분	내용
⑤	지적공부에 등록된 지목이	

1 정답 불분명하여 지적공부를 재작성하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우

2 해설

제23조(지적측량의 실시 등)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지적측량을 하여야 한다. <개정 2013. 7. 17.>

1. 제7조제1항제3호에 따른 지적기준점을 정하는 경우

2. 제25조에 따라 지적측량성과를 검사하는 경우

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우

가. 제74조에 따라 지적공부를 복구하는 경우

나. 제77조에 따라 토지를 **신규등록하는 경우**

다. 제78조에 따라 토지를 등록전환하는 경우

라. 제79조에 따라 토지를 **분할하는 경우**

마. 제82조에 따라 바다가 된 토지의 등록을 말소하는 경우

바. 제83조에 따라 축척을 변경하는 경우

3 기타

사. 제84조에 따라 **지적공부의 등록사항을 정정하는 경우**

아. 제86조에 따른 **도시개발사업 등의 시행지역에서 토지의 이동이 있는 경우**

자. 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우

4. 경계점을 지상에 복원하는 경우

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 지적측량의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

제18조(지적현황측량) 법제 23조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 지상건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하는 데에 필요한 경우를 말한다.



③ 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역의 지적도에는 해당 도면의 제명 끝에 "(좌표)"라고 표시하고, 도곽선의 오른쪽 아래 끝에 "이 도면에 의하여 측량을 할 수 없음"이라고 적어야 한다.

④ 지적도면에는 지적소관청의 직인을 날인하여야 한다. 다만, 정보처리시스템을 이용하여 관리하는 지적도면의 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 지적소관청은 지적도면의 관리에 필요한 경우에는 지번 부여지역마다 일람도와 지번 색인표를 작성하여 갖춰 둘 수 있다.

⑥ 지적도면의 축척은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 지적도: 1/500, 1/600, 1/1000, 1/1200, 1/2400, 1/3000, 1/6000

2. 임야도: 1/3000, 1/6000

5. 지상 경계점 등록부의 등록사항으로 옳은 것은?

- ①. 지목
- ②. 면적
- ③. 경계점 위치 설명도
- ④. 토지의 고유번호
- ⑤. 토지소유자의 성명 또는 명칭

③ 경계점 위치 설명도

번호 구분	내용
1. 정답	③ 경계점 위치 설명도

2. 해설

제65조(지상경계의 구분 등)  
① 토지의 지상경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다.

② 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 다음 각 호의 사항을 등록한 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.

1. 토지의 소재

2. 지번

3. 경계점 좌표(경계점좌표등록부 시행지역에 한정한다)

**4. 경계점 위치 설명도**

5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 지상경계의

결정 기준 등 지상경계의 결정에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 경계점표지의 규격과 재질 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[본조신설 2013. 7. 17.]

### 3 기타

제60조(지상 경계점 등록부 작성 등) ① 법제65조제2항제4호에 따른 경계점 위치 설명도의 작성 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다. <개정 2014. 1. 17.>

② 법제65조제2항제5호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <신설 2014. 1. 17.>

1. 공부상 지목과 실제 토지이용 지목

2. 경계점의 사진 파일

3. 경계점표지의 종류 및 경계점 위치

③ 법제65조제2항에 따른 지상경계점등록부는 별지 제58호서식과 같다. <신설 2014. 1. 17.>

④ 법제65조제3항에 따른 경계점표지의 규격과 재질은 별표 6과 같다. <개정 2014. 1. 17.>

[제목개정 2014. 1. 17.]

### 6. 등록전환에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 토지소유자는 등록전환할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 등록전환을 신청하여야 한다.
- ②. 「산지관리법」, 「건축법」 등 관계 법령에 따른 토지의 형질변경 또는 건축물의 사용승인 등으로 인하여 지목을 변경하여야 할 토지는 등록전환을 신청할 수 있다.
- ③. 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경 되었으나 지목 변경을 할 수 없는 경우에는 지목 변경 없이 등록전환을 신청할 수 있다.
- ④. 등록전환에 따른 면적을 정할 때 임야대장의 면적과 등록전환 될 면적의 차이가 오차의 허용범위 이내인 경우, 임야대장의 면적을 등록전환 면적으로 결정한다.
- ⑤. 지적소관청은 등록전환에 따라 지적공부를 정리한 경우, 지체 없이 관할 등기관서에 토지의 표시 변경에 관한 등기를 촉탁하여야 한다.

④ 등록전환에 따른 면적을 정할 때 임야대장의 면적과 등록전환 될 면적의 차이가 오차의 허용범위 이내인 경우, 임야대장의 면적을 등록전환 면적으로 결정한다.

번호 구분                      내용

1    정답                      ④ 등록전환에 따른 면적을 정할 때 임야대장의 면적과 등록전환 될 면적의 차이가 오차의 허용범위 이내인 경우, 임야대장의 면적을 등록전환 면적으로 결정한다.

2    해설

제19조(등록전환이나 분할에 따른 면적 오차의 허용범위 및 배분 등) ① 법제26조제2

항에 따른 등록전환이나 분할을 위하여 면적을 정할 때에 발생하는 오차의 허용범위 및 처리방법은 다음 각 호와 같다.

1. 등록전환을 하는 경우

가. 임야대장의 면적과 등록 전환될 면적의 오차 허용범위는 다음의 계산식에 따른다. 이 경우 오차의 허용범위를 계산할 때 축척이 3천분의 1인 지역의 축척분모는 6천으로 한다.

(A는 오차 허용면적, M은 임야도 축척분모, F는 등록 전환될 면적)

**나. 임야대장의 면적과 등록 전환될 면적의 차이가 가목의 계산식에 따른 허용범위 이내인 경우에는 등록전환될 면적을 등록전환 면적으로 결정하고, 허용범위를 초과하는 경우에는 임야대장의 면적 또는 임야도의 경계를 지적소관청이 직권으로 정정하여야 한다.**

2. 토지를 분할하는 경우

가. 분할 후의 각 필지의 면적의 합계와 분할 전 면적과의 오차의 허용범위는 제1호가목의 계산식에 따른다. 이 경우 A는 오차 허용면적, M은 축척분모, F는 원면적으로 하되, 축척이 3천분의 1인 지역의 축척분모는 6천으로 한다.

3 기타 나. 분할 전후 면적의 차이가 가목의 계산식에 따른 허용범위 이내인 경우에는 그 오차를 분할 후의 각 필지의 면적에 따라 나누고, 허용범위를 초과하는 경우에는 지적공부상의 면적 또는 경계를 정정하여야 한다.

다. 분할 전후 면적의 차이를 배분한 산출면적은 다음의 계산식에 따라 필요한 자리까지 계산하고, 결정면적은 원면적과 일치하도록 산출면적의 구하려는 끝자리의 다음 숫자가 큰 것부터 순차로 올려서 정하되, 구하려는 끝자리의 다음 숫자가 서로 같을 때에는 산출면적이 큰 것을 올려서 정한다.

(r은 각 필지의 산출면적, F는 원면적, A는 측정면적 합계 또는 보정면적 합계, a는 각 필지의 측정면적 또는 보정면적)



② 경계점좌표등록부가 있는 지역의 토지분할을 위하여 면적을 정할 때에는 제1항제2호나목에도 불구하고 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 분할 후 각 필지의 면적합계가 분할 전 면적보다 많은 경우에는 구하려는 끝자리의 다음 숫자가 작은 것부터 순차적으로 버려서 정하되, 분할 전 면적에 증감이 없도록 할 것

2. 분할 후 각 필지의 면적합계가 분할 전 면적보다 적은 경우에는 구하려는 끝자리의 다음 숫자가 큰 것부터 순차적으로 올려서 정하되, 분할 전 면적에 증감이 없도록 할 것

7. 지목변경 신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 토지소유자는 지목변경을 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 지목변경을 신청하여야 한다.
- ②. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 경우에는 지목변경을 신청할 수 있다.
- ③. 전·답·과수원 상호간의 지목변경을 신청하는 경우에는 토지의 용도가 변경되었음을 증명하는 서류의 사본첨부를 생략할 수 있다.
- ④. 지목변경 신청에 따른 첨부서류를 해당 지적소관청이 관리하는 경우에는 시·도지사의 확인으로 그 서류의 제출을 갈음할 수 있다.
- ⑤. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 원활한 추진을 위하여 사업시행자가 공사 준공 전에 토지의 합병을 신청하는 경우에는 지목변경을 신청할 수 있다.

④ 지목변경 신청에 따른 첨부서류를 해당 지적소관청이 관리하는 경우에는 시·도지사의 확인으로 그 서류의 제출을 갈음할 수 있다.

번호 구분 내용

④ 지목변경 신청에 따른 첨부서류를 해당 지적소관청이 관리하는 경우에는 시·도지사의 확인으로 그 서류의 제출을 갈음할 수 있다.

2 해설

제84조(지목변경 신청) ① 영제67조제2항에서 "국토교통부령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 관계법령에 따라 토지의 형질변경 등의 공사가 준공되었음을 증명하는 서류의 사본

2. 국유지·공유지의 경우에는 용도폐지 되었거나 사실상 공공용으로 사용되고 있지 아니함을 증명하는 서류의 사본

3 기타 3. 토지 또는 건축물의 용도가 변경되었음을 증명하는 서류의 사본

② 개발행위허가·농지전용허가·보전산지전용허가 등 지목변경과 관련된 규제를 받지 아니하는 토지의 지목변경이나 전·답·과수원 상호간의

지목변경인 경우에는 제1항에 따른 서류의 첨부를 생략할 수 있다.

③ 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 해당 지적소관청이 관리하는 경우에는 **지적소관청의 확인으로 그 서류의 제출을 갈음할 수 있다.**

8. 다음은 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 합병 신청을 할 수 없는 경우이다. 틀린 것은?

- ①. 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목 또는 소유자가 서로 다른 경우
- ②. 합병하려는 각 필지의 지반이 연속되지 아니한 경우
- ③. 합병하려는 토지의 소유자별 공유지분이 같은 경우
- ④. 합병하려는 토지의 지적도 및 임야도의 축척이 서로 다른 경우
- ⑤. 합병하려는 토지가 등기된 토지와 등기되지 아니한 토지인 경우

③ 합병하려는 토지의 소유자별 공유지분이 같은 경우

번호 구분                      내용

1 정답    ③ 합병하려는 토지의 소유자별 공유지분이 같은 경우

2 해설

제80조(합병 신청) ① 토지소유자는 토지를 합병하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지적소관청에 합병을 신청하여야 한다.

② 토지소유자는 「주택법」에 따른 공동주택의 부지, 도로, 제방, 하천, 구거, 유지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지로서 합병하여야 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 합병을 신청하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 합병 신청을 할 수 없다.

1. 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목 또는 소유자가 서로 다른 경우

2. 합병하려는 토지에 다음 각 목의 등기 외의 등기가 있는 경우

가. 소유권·지상권·전세권 또는 임차권의 등기

나. 승역지에 대한 지역권의 등기

다. 합병하려는 토지 전부에 대한 등기원인(登記原因) 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기

3. **그 밖에 합병하려는 토지의 지적도 및 임야도의 축척이 서로 다른 경우 등 대통령령으로 정하는 경우**

3 기타 제66조(합병 신청) ① 토지소유자는 법제80조제1항 및 제2항에 따라 토지의 합병을 신청할 때에는 합병 사유를 적은 신청서를 지적소관청에 제출하여야 한다.

② 법제80조제2항에서 "대통령령으로 정하는 토지"란 공장용지·학교용지·철도용지·수도용지·공원·체육용지 등 다른 지목의 토지를 말한다.

③ **법제80조제3항제3호에서 "합병하려는 토지의 지적도 및 임야도의 축척이 서로 다른 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.**

1. 합병하려는 토지의 지적도 및 임야도의 축척이 서로 다른 경우

2. 합병하려는 각 필지의 지반이 연속되지 아니한 경우

3. 합병하려는 토지가 등기된 토지와 등기되지 아니한 토지인 경우

4. 합병하려는 각 필지의 지목은 같으나 일부 토지의 용도가 다르게 되어 법제79조제2항에 따른 분할대상 토지인 경우. 다만, 합병 신청과 동시에 토지의 용도에 따라 분할 신청을 하는 경우는 제외한다.

5. **합병하려는 토지의 소유자별 공유지분이 다르거나 소유자의 주소가 서로 다른 경우**

6. 합병하려는 토지가 구획정리, 경지정리 또는 축척변경을 시행하고 있는 지역의 토지와 그 지역 밖의 토지인 경우

9. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 바다로 된 토지의 등록말소에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 일시적인 지형의 변화 등으로 바다로 된 경우에는 공유수면의 관리청에 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지하여야 한다.

② 지적소관청은 등록말소 신청 통지를 받은 자가 통지를 받은 날부터 60일 이내에 등록말소 신청을 하지 아니하면 직권으로 그 지적공부의 등록사항을 말소하여야 한다.

③ 지적소관청이 직권으로 등록말소를 할 경우에는 시·도지사의 승인을 받아야 하며, 시·도지사는 그 내용을 승인하기 전에 토지소유자의 의견을 청취하여야 한다.

④ 지적소관청은 말소한 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지가 된 경우에는 그 지적측량성과 및 등록말소 당시의 지적공부 등 관계 자료에 따라 토지로 회복등록을 할 수 있다.

⑤ 지적소관청이 지적공부의 등록사항을 말소하거나 회복 등록하였을 때에는 그 정리 결과를 시·도지사 및 행정안전부장관에게 통보하여야 한다.

④ 지적소관청은 말소한 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지가 된 경우에는 그 지적측량성과 및 등록말소 당시의 지적공부 등 관계 자료에 따라 토지로 회복등록을 할 수 있다.

번호 구분 내용

④ 지적소관청은 말소한 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지가 된 경우에는 그 지적측량성과 및 등록말소 당시의 지적공부 등 관계 자료에 따라

1 정답

라 토지로 회복등록을 할 수 있다.

2 해설

제82조(바다로 된 토지의 등록말소 신청) ① 지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화 등으로 바다로 된 경우로서 원상으로 회복될 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 경우에는 지적공부에 등록된 토지소유자에게 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지하여야 한다.

② 지적소관청은 제1항에 따른 토지소유자가 통지를 받은 날부터 90일 이내에 등록말소 신청을 하지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록을 말소한다.

③ **지적소관청은 제2항에 따라 말소한 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지가 된 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지로 회복등록을 할 수 있다.**

3 기타

제68조(바다로 된 토지의 등록말소 및 회복) ① 법제82조 제2항에 따라 토지소유자가 등록말소 신청을 하지 아니하면 지적소관청이 직권으로 그 지적공부의 등록사항을 말소하여야 한다.

② 지적소관청은 법제82조 제3항에 따라 회복등록을 하려면 그 지적측량성과 및 등록말소 당시의 지적공부 등 관계 자료에 따라야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 지적공부의 등록사항을 말소하거나 회복등록하였을 때에는 그 정리 결과를 토지소유자 및 해당 공유수면의 관리청에 통지하여야 한다.

10. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지상 경계의 위치표시 및 결정 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 토지의 지상경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다.
- ②. 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상 경계를 새로 정한 경우에는 지상 경계점 등록부를 작성·관리하여야 한다.
- ③. 지상 경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 그 소유권에 따라 지상 경계를 결정한다.
- ④. 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 토지를 취득하기 위하여 분할하려는 경우에는 지상 경계점에 경계점표지를 설치하여 측량을 할 수 있다.
- ⑤. 도시개발사업 등의 사업시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 토지를 분할하는 경

⑤ 도시개발사업 등의 사업시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 토지를 분할하는 경우, 지상 경계는 지상건축물을 걸리게 결정해서는 아니 된다.

번호 구분

내용

⑤ 도시개발사업 등의 사업시

우, 지상 경계는 지상건축물을 걸리게 결정해서는 아니 된다.

- 1 정답  
행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 토지를 분할하는 경우, 지상 경계는 지상건축물을 걸리게 결정해서는 아니 된다.
- 2 해설
- 제55조(지상 경계의 결정기준 등) ① 법제65조제1항에 따른 지상 경계의 결정기준은 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2014. 1. 17.>
1. 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 없는 경우: 그 구조물 등의 중앙
  2. 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 있는 경우: 그 구조물 등의 하단부
  3. 도로·구거 등의 토지에 절토된 부분이 있는 경우: 그 경사면의 상단부
  4. 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우: 최대만조위 또는 최대만수위가 되는 선
  5. 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우: 바깥쪽 어깨부분
- ② 지상 경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 그 소유권에 따라 지상 경계를 결정한다.
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지상 경계점에 법제65조제1항에 따른 경계점표지를 설치하여 측량할 수 있다.** <개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 17.>
- 1. 법 제86조제1항에 따른 도시개발사업 등의 사업시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 토지를 분할하려는 경우**
2. 법제87조제1호 및 제2호에 따른 사업시행자와 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 토지를 취득하기 위하여 분할하려는 경우
  3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제6항에 따른 도시·군관리계획 결정고시와 같은 법 제32조제4항에 따른 지형도면 고시가 된 지역의 도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하려는 경우
  4. 제65조제1항에 따라 토지를 분할하려는 경우
- 3 기타

5. 관계 법령에 따라 인가·허가 등을 받아 토지를 분할하려는 경우

④ 분할에 따른 지상 경계는 지상건축물을 걸리게 결정해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법원의 확정판결이 있는 경우

2. 법제87조제1호에 해당하는 토지를 분할하는 경우

3. 제3항제1호 또는 제3호에 따라 토지를 분할하는 경우

⑤ 지적확정측량의 경계는 공사가 완료된 현황대로 결정하되, 공사가 완료된 현황이 사업계획도와 다를 때에는 미리 사업시행자에게 그 사실을 통지하여야 한다. <개정 2014. 1. 17.>

[제목개정 2014. 1. 17.]

제65조(지상경계의 구분 등)  
① 토지의 지상경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다.

② 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 다음 각 호의 사항을 등록한 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.

1. 토지의 소재

2. 지번

3. 경계점 좌표(경계점좌표등록부 시행지역에 한정한다)

4. 경계점 위치 설명도

5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 지상경계의 결정 기준 등 지상경계의 결정에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 경계점표지의 규격과 재질 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[본조신설 2013. 7. 17.]

11. 다음은 지적측량의 기간에 관한 내용이다. ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

지적측량의 측량기간은 ( 가 )로 하며, 측량검사기간은 ( 나 )로 한다. 다만, 지적기준점을 설치하여 측량 또는 측량검사를 하는 경우 지적기준점이 15점 이하인 경우에는 4일을, 15점을 초과하는 경우에는 4일에 15점을 초과하는 ( 다 )마다 1일을 가산한다. 이와 같은 기준에도 불구하고, 지적측량 의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우에는 그 기간에 따르되, 전체 기간의 ( 라 )은 측량기간으로, 전체 기간의 ( 마 )은(는) 측

③ 가-5일, 나-4일, 다-4점, 라-4분의 3, 마-4분의 1

량검사기간으로 본다.

- ①. ㄱ-4일, ㄴ-3일, ㄷ-5점, ㄹ-4분의 3, ㅁ-4분의 1
- ②. ㄱ-4일, ㄴ-3일, ㄷ-4점, ㄹ-5분의 3, ㅁ-5분의 2
- ③. ㄱ-5일, ㄴ-4일, ㄷ-4점, ㄹ-4분의 3, ㅁ-4분의 1
- ④. ㄱ-5일, ㄴ-4일, ㄷ-4점, ㄹ-5분의 3, ㅁ-5분의 2
- ⑤. ㄱ-5일, ㄴ-4일, ㄷ-5점, ㄹ-5분의 3, ㅁ-5분의 2

번호 구분	내용
1 정답	③ ㄱ-5일, ㄴ-4일, ㄷ-4점, ㄹ-4분의 3, ㅁ-4분의 1
2 해설	<p>제25조(지적측량 의뢰 등) ①            법제24조제1항에 따라 지적            측량을 의뢰하려는 자는 별지            제15호서식의 지적측량 의뢰            서(전자문서로 된 의뢰서를 포            함한다)에 의뢰 사유를 증명하            는 서류(전자문서를 포함한다)            를 첨부하여 지적측량수행자            에게 제출하여야 한다. &lt;개정            2014. 1. 17.&gt;</p> <p>② 지적측량수행자는 제1항에            따른 지적측량 의뢰를 받은 때            에는 측량기간, 측량일자 및            측량 수수료 등을 적은 별지            제16호서식의 지적측량 수행            계획서를 그 다음 날까지 지적            소관청에 제출하여야 한다. 제            출한 지적측량 수행계획서를            변경한 경우에도 같다. &lt;개정            2014. 1. 17.&gt;</p>
3 기타	<p>③ <b>지적측량의 측량기간은 5            일로 하며, 측량검사기간은 4            일로 한다. 다만, 지적기준점            을 설치하여 측량 또는 측량            검사를 하는 경우 지적기준점            이 15점 이하인 경우에는 4            일을, 15점을 초과하는 경우            에는 4일에 15점을 초과하는            4점마다 1일을 가산한다.</b> &lt;            개정 2010. 6. 17.&gt;</p> <p>④ <b>제3항에도 불구하고 지적            측량 의뢰인과 지적측량수행            자가 서로 합의하여 따로 기            간을 정하는 경우에는 그 기            간에 따르되, 전체 기간의 4            분의 3은 측량기간으로, 전체            기간의 4분의 1은 측량검사            기간으로 본다.</b></p> <p>⑤ 삭제 &lt;2015. 6. 4.&gt;</p>

12. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지목의 구분 기준에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 산림 및 원야를 이루고 있는 자갈땅·모래땅·습지·황무지 등의 토지는 '잡종지'로 한다.
- ②. 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는 '창고용지'로 한다.
- ③. 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 주거용 건축물의 부지는 '과수원'으로 한다.
- ④. 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지는 '유지'로 한다.
- ⑤. 지하에서 석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지에 사용되는 부지는 '주유소용지'로 한다.

번호 구분	내용
1 정답	<p>② 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하            여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부            지와 이에 접속된 부속시설물의 부지는            '창고용지'로 한다.</p> <p>② 물건 등을 보관하거나 저장            하기 위하여 독립적으로 설치            된 보관시설물의 부지와 이에</p>

접속된 부속시설물의 부지는  
'창고용지'로 한다.

## 2 해설

제58조(지목의 구분) 법 제  
67조제1항에 따른 지목의 구  
분은 다음 각 호의 기준에 따  
른다.

### 1. 전

물을 상시적으로 이용하지  
않고 곡물·원예작물(과수류  
는 제외한다)·약초·뽕나무  
·닥나무·묘목·관상수 등의  
식물을 주로 재배하는 토지와  
식용으로 축순을 재배하는 토  
지

### 2. 답

물을 상시적으로 직접 이용  
하여 벼·연·미나리·왕골  
등의 식물을 주로 재배하는 토  
지

### 3. 과수원

사과·배·밤·호두·곶나  
무 등 과수류를 집단적으로 재  
배하는 토지와 이에 접속된 저  
장고 등 부속시설물의 부지.  
다만, 주거용 건축물의 부지는  
"대"로 한다.

### 4. 목장용지

다음 각 목의 토지. 다만, 주  
거용 건축물의 부지는 "대"로  
한다.

가. 축산업 및 낙농업을 하기  
위하여 초지를 조성한 토지

나. 「축산법」 제2조제1호에  
따른 가축을 사육하는 축사 등  
의 부지

다. 가목 및 나목의 토지와 접  
속된 부속시설물의 부지

### 5. 임야

산림 및 원야를 이루고 있는  
수림지·죽림지·암석지·자  
갈땅·모래땅·습지·황무지  
등의 토지

### 6. 광천지

지하에서 온수·약수·석유  
류 등이 용출되는 용출구와 그  
유지에 사용되는 부지. 다만,  
온수·약수·석유류 등을 일  
정한 장소로 운송하는 송수관  
·송유관 및 저장시설의 부지  
는 제외한다.

### 7. 염전

바닷물을 끌어들여 소금을



채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염 방식으로 하지 아니하고 동력으로 바닷물을 끌어들이어 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 제외한다.

#### 8. 대

가. 영구적 건축물 중 주거·사무실·점포와 박물관·극장·미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 택지조성공사가 준공된 토지

#### 9. 공장용지

가. 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지

나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 공장부지 조성공사가 준공된 토지

다. 가목 및 나목의 토지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지

#### 10. 학교용지

학교의 교사와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지

#### 11. 주차장

자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지는 제외한다.

가. 「주차장법」 제2조제1호가목 및 다목에 따른 노상주차장 및 부설주차장(「주차장법」 제19조제4항에 따라 시설물의 부지 인근에 설치된 부설주차장은 제외한다)

나. 자동차 등의 판매 목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장

#### 12. 주유소용지

다음 각 목의 토지. 다만, 자동차·선박·기차 등의 제작 또는 정비공장 안에 설치된 급유·송유시설 등의 부지는 제외한다.

가. 석유·석유제품 또는 액화석유가스 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지

나. 저유소 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

### 13. 창고용지

**물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지**

#### 14. 도로

다음 각 목의 토지. 다만, 아파트·공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외한다.

3 기타

가. 일반 공중의 교통 운수를 위하여 보행이나 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지

나. 「도로법」 등 관계 법령에 따라 도로로 개설된 토지

다. 고속도로의 휴게소 부지

라. 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지

#### 15. 철도용지

교통 운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사·차고·발전시설 및 공작장 등 부속시설물의 부지

#### 16. 제방

조수·자연유수·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사제·방파제 등의 부지

#### 17. 하천

자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지

#### 18. 구거

용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지

#### 19. 유지

물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지

#### 20. 양어장

육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에

## 접속된 부속시설물의 부지

### 21. 수도용지

물을 정수하여 공급하기 위한 취수·저수·도수(導水)·정수·송수 및 배수 시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지

### 22. 공원

일반 공중의 보건·휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 공원 또는 녹지로 결정·고시된 토지

### 23. 체육용지

국민의 건강증진 등을 위한 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합운동장·실내체육관·야구장·골프장·스키장·승마장·경륜장 등 체육시설의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장·골프연습장·실내수영장 및 체육도장, 유수를 이용한 요트장 및 카누장, 산림 안의 야영장 등의 토지는 제외한다.

### 24. 유원지

일반 공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장·유선장·낚시터·어린이놀이터·동물원·식물원·민속촌·경마장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 이들 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙박시설 및 유기장의 부지와 하천·구거 또는 유지[공유인 것으로 한정한다]로 분류되는 것은 제외한다.

### 25. 종교용지

일반 공중의 종교의식을 위하여 예배·법요·설교·제사 등을 하기 위한 교회·사찰·향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

### 26. 사적지

문화재로 지정된 역사적인 유적·고적·기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지. 다만, 학교용지·공원·종교용지 등 다른 지목으로 된 토지에 있는 유적·고적·기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지는 제외한다.

### 27. 묘지

사람의 시체나 유골이 매장

된 토지, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지 공원으로 결정·고시된 토지 및 「장사 등에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 "대"로 한다.

28. 잡종지

다음 각 목의 토지. 다만, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지는 제외한다.

가. 갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장, 비행장, 공동우물

나. 영구적 건축물 중 변전소, 송신소, 수신소, 송유시설, 도축장, 자동차운전학원, 쓰레기 및 오물처리장 등의 부지

다. 다른 지목에 속하지 않는 토지

13. 가등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 매매예약완결권의 행사로 소유권이전청구권이 장래에 확정되게 될 경우, 이 청구권을 미리 보전하기 위한 가등기를 할 수 있다.
- ㄴ. 물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기를 할 수 있다.
- ㄷ. 가등기에 의하여 보전된 소유권이전청구권을 양도한 경우, 그 청구권의 이전등기는 가등기에 대한 부기등기로 한다.
- ㄹ. 甲이 乙소유 토지에 대한 소유권이전청구권을 보전하기 위하여 가등기를 한 후 乙이 그 토지를 丙에게 양도한 경우, 甲의 본등기청구의 상대방은 丙이다.
- ㅁ. 지상권설정청구권을 보전하기 위한 가등기는 乙구에 한다.

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

③ ㄱ, ㄷ, ㅁ

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답                    ③ ㄱ, ㄷ, ㅁ

2 해설

제88조(가등기의 대상) 가등기는 제3조각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 때에 한다. 그 청구권이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 같다.

대법원 2012. 2. 16. 선고 2010다82530 전원합의체 판결

갑이 을에게 돈을 대여하면서 담보 목적으로 을 소유의 부동산 지분에 관하여 을의 다른 채권자들과 공동명의로 매매예약을 체결하고 각자의 채권액 비율에 따라 지분을 특정하여 가등기를 마친 사안에서, 채권자가 각자의 지분별로 별개의 독립적인 매매예약완결권을 갖는

것으로 보아, 갑이 단독으로 담보목적물 중 자신의 지분에 관하여 매매예약완결권을 행사할 수 있고, 이에 따라 단독으로 자신의 지분에 관하여 가등기에 기한 본등기절차의 이행을 구할 수 있다고 본 원심판단을 정당하다고 한 사례.

□가등기에 관한 업무처리지침

제정 2011. 10. 12. [등기에규 제1408호, 시행 2011. 10. 13.]

제정 2011.10.12 등기에규 제1408호

### 1. 목적

- 3 기타 이 예규는 가등기의 신청, 이전, 본등기 및 본등기를 한 경우 직권말소 등에 관한 등기절차와 그 밖의 관련 사항에 관하여 규정함을 목적으로 한다.

### 2. 가등기의 신청

#### 가. 가등기를 할 수 있는 권리

「부동산등기법」 제3조에서 규정하고 있는 물권 또는 부동산임차권의 변동을 목적으로 하는 청구권에 관해서만 가등기를 할 수 있다. 따라서 **물권적 청구권을 보전하기 위한 가등기나 소유권보존등기의 가등기는 할 수 없다.**

대법원 1998. 11. 19. 선고 98다24105 전원합의체 판결

가등기는 원래 순위를 확보하는 데에 그 목적이 있으나, 순위 보전의 대상이 되는 물권변동의 청구권은 그 성질상 양도될 수 있는 재산권일 뿐만 아니라 가등기로 인하여 그 권리가 공시되어 결과적으로 공시방법까지 마련된 셈이므로, 이를 양도한 경우에는 양도인과 양수인의 공동신청으로 그 가등기상의 권리의 이전등기를 가등기에 대한 부가등기의 형식으로 경료할 수 있다고 보아야 한다.

대법원 1962. 12. 24. 자 4294민재항675 결정

가등기권자는 가등기의무자인 전소유자를 상대로 본등기청구권을 행사할 것이고 제 3자를 상대로 할 것이 아니다.

14. 부기등기를 하는 경우가 아닌 것은?

- ①. 등기명의인이 개명(改名)한 경우에 하는 변경등기
- ②. 공유물(共有物)을 분할하지 않기로 하는 약정의 등기
- ③. 지상권의 이전등기
- ④. 전세권을 목적으로 하는 저당권의 설정등기
- ⑤. 등기의 전부가 말소된 경우 그 회복등기

⑤ 등기의 전부가 말소된 경우 그 회복등기

번호 구분                      내용

1    정답    ⑤ 등기의 전부가 말소된 경우 그 회복등기

2    해설

제52조(부기로 하는 등기) 등기관이 다음 각 호의 등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다. 다만, 제5호의 등기는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

**1. 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기**

**2. 소유권 외의 권리의 이전 등기**

**3. 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기**

4. 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등기

5. 권리의 변경이나 경정의 등기

3    기타    6. 제53조의 환매특약등기

7. 제54조의 권리소멸약정등기

**8. 제67조제1항 후단의 공유물 분할금지의 약정등기**

9. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기

제118조(말소회복등기) 법제 59조의 말소된 등기에 대한 회복 신청을 받아 등기관이 등기를 회복할 때에는 회복의 등기를 한 후 다시 말소된 등기와 같은 등기를 하여야 한다. 다만, 등기전체가 아닌 일부 등기사항만 말소된 것일 때에는 부기에 의하여 말소된 등기사항만 다시 등기한다.

15. 등기신청에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 미등기 토지에 대해 소유권 확인의 승소판결을 받은 자는 보존등기를 신청할 수 없다.

④ 甲과 乙이 공유하나 건축물대장상 공유지분 표시가 없는 건물에 대해 甲의 지

- ②. 토지에 관한 부동산표시의 변경등기를 신청할 때는 신청수수료를 내야 한다.
- ③. 甲과 乙이 토지를 공유하기로 하고 매수하여 이전등기를 신청하는 경우, 신청서에 그 지분을 적지 않아도 된다.
- ④. 甲과 乙이 공유하나 건축물대장상 공유지분 표시가 없는 건물에 대해 甲의 지분 2/3, 乙의 지분 1/3로 보존등기하기 위해서 甲의 인감증명을 첨부할 필요가 없다.
- ⑤. 법무사가 대리인으로서 등기신청을 하는 경우, 자신이 직접 등기소에 출석하여 신청서를 제출해야 한다.

분 2/3, 乙의 지분 1/3로 보존등기하기 위해서 甲의 인감증명을 첨부할 필요가 없다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>④ 甲과 乙이 공유하나 건축물대장상 공유지분 표시가 없는 건물에 대해 甲의 지분 2/3, 乙의 지분 1/3로 보존등기하기 위해서 甲의 인감증명을 첨부할 필요가 없다.</p>
2	해설	<p>제65조(소유권보존등기의 신청인) 미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인</li> <li><b>2. 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자</b></li> <li>3. 수용(收用)으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자</li> <li>4. 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(건물의 경우로 한정한다)</li> </ol> <p style="text-align: center;"><input type="checkbox"/> 등기사항증명서 등 수수료 규칙</p> <p><b>제5조의2 (부동산등기 신청수수료)</b></p> <p>① 다음 각호의 1에 해당하는 부동산등기의 신청(축탁을포함한다. 이하 같다)수수료는 매 부동산마다 15,000원으로 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 소유권보존등기</li> <li>2. 소유권이전등기</li> <li>3. 제한물권 또는 임차권의 설정 및 이전 등기</li> <li>4. 가등기 및 가등기의 이전등기</li> <li>5. 삭제(2001.08.04 제1713호)</li> <li>6. 환매특약의 등기 및 환매권</li> </ol>

의 이전등기

② 제1항의 경우를 제외한 나머지 부동산등기의 신청수수료 및 한국주택금융공사가 「한국주택금융공사법」 제28조의 규정에 의하여 취득한 저당권에 대하여 위 공사를 등기관리자로 하는 저당권이전등기의 신청수수료는 매 부동산마다 3,000원으로 한다. **다만, 다음 각호의 1에 해당하는 등기는 그 신청수수료를 받지 아니한다.**

1. 예고등기의 말소등기

2. 멸실회복등기

3. 회생, 파산, 개인회생, 국제도산에 관하여 법원의 촉탁으로 인한 등기

4. **부동산표시의 변경 및 경정 등기**

5. 부동산에 관한 분할·구분·합병 및 멸실등기(대지권에 관한 등기 제외)

3 기타 6. 행정구역·지번의 변경, 주민등록번호(또는 부동산등기용 등록번호)의 정정을 원인으로 한 등기명의인표시변경 및 경정등기

7. 등기관의 과오로 인한 등기의 착오 또는 유무를 원인으로 하는 경정등기

8. 「공유토지분할에 관한 특별법」에 의한 등기

9. 신탁등기 및 신탁등기의 말소등기

□건축물대장상 공유지분 표시가 없는 공유 건물에 대한 소유권보존등기

제정 1998. 2. 4. [등기선례 제5-260호, 시행]

등기관리자가 2인 이상인 때에는 등기신청서에 그 지분을 기재하여야 하므로, 건축물대장상 소유명의인이 갑과 을로 등재되어 있으나 그 공유지분의 표시가 없는 건물에 대하여는 신청서에 갑과 을의 공유지분이 각 1/2인 것으로 기재하여 소유권보존등기를 신청하여야 할 것이다. **그러나, 만약 갑과 을의 실제 공유지분이 균등하지 않다면, 갑과 을이 공동으로 작성한 공유지분을 증명하는 서면과 실제의 지분이 균등하게 산정한 지분보다 적은 자의 인감증명을 첨부하여 실제의 지분에 따른 소유권보존등기를 신청할 수 있다.**



(1998. 2. 4. 등기 3402-117  
질의회답)

□ 등기신청서의 제출 및 접수  
등에 관한 예규

제정 1996.12.24 등기예규  
제861호

개정 2016.07.27 등기예규  
제1601호

**제1조 (목적)**

**제2조 (등기신청서의 제출)**

① 등기신청서는 당사자나 그  
대리인 본인 또는 「부동산등  
기규칙」 제58조의 규정에 의  
하여 등기소에 출석하여 등기  
신청서를 제출할 수 있도록 허  
가받은 **법무사 등의 사무원(이하 "허가받은 법무사 등의 사무원"이라 한다)이 직접 등기소에 출석하여** 등기과·소장이  
지정한 등기신청서 접수담당자  
(이하 "접수담당자"라 한다)에  
게 제출하여야 한다.

② 제1항의 경우 중 **허가받은  
법무사 등의 사무원이 등기신  
청서를 제출하는 때에는** 등기  
신청서 전면 여백에 [별표 1]양  
식의 표시인을 찍고 제출자란  
에 그 사무원의 성명을 기재하  
여야 한다. 여러 건의 등기신청  
서를 동시에 제출하는 경우에  
는 첫 번째 신청서에만 위 표시  
인을 찍고 총 신청건수를 기재  
하는 방법으로 할 수 있다.

16. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 1필의 토지 전부에 대하여 이미 소멸한 전세권의 설정등기가 존재하는 경우 다른 전세권의 설정등기신청을 수리하지 못한다.
- ②. 등기의 추정력은 사항란의 등기에 인정되며, 표제부의 등기에는 인정되지 않는다.
- ③. 소유권이전등기가 경료된 경우, 그 등기명의인은 직전 소유자에 대하여 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정된다.
- ④. 동일한 건물에 대하여 동일인 명의의 보존등기가 중복된 경우, 후등기를 기초로 하여 제3자 명의의 등기가 경료된 때에는 후등기가 유효하다.
- ⑤. 무효인 매매계약을 원인으로 이전등기가 된 경우, 그 등기의 말소등기를 하지 않고 매도인 명의로의 소유권이전등기를 할 수 있다.

④ 동일한 건물에 대하여 동일인 명의의  
보존등기가 중복된 경우, 후등기를 기초  
로 하여 제3자 명의의 등기가 경료된 때  
에는 후등기가 유효하다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	④ 동일한 건물에 대하여 동일인 명의의 보존등기가 중복된 경우, 후등기를 기초로 하여 제3자 명의의 등기가 경료된 때에는 후등기가 유효하다.
---	----	--

2	해설	
---	----	--

대법원 1999. 9. 21. 선  
고 99다29084 판결

동일 부동산에 관하여 등기명

의인을 달리하여 중복된 소유권보존등기가 경료된 경우에는 먼저 이루어진 소유권보존등기가 원인무효가 되지 아니하는 한 뒤에 된 소유권보존등기는 비록 그 부동산의 매수인에 의하여 이루어진 경우뿐만 아니라 그 명의인이 당해 부동산의 소유권을 원시적으로 취득하였다 하더라도 1부동산 1용지주의를 채택하고 있는 부동산등기법 아래에서는 무효라고 해석함이 상당하고, 이 법리가 적용되기 위하여는 부동산에 관한 등기용지가 두 개 이상 존재하는 것이 전제되어야 한다.

17. 등기신청서의 임의적 기재사항은?

①. 지상권설정등기의 경우 지료  
 ②. 지역권설정등기의 경우 구역지 표시  
 ③. 전세권설정등기의 경우 전세권의 목적인 범위  
 ④. 전세권설정등기의 경우 전세금  
 ⑤. 근저당권설정등기의 경우 채권최고액

① 지상권설정등기의 경우 지료

번호	구분	내용
1	정답	① 지상권설정등기의 경우 지료
2	해설	<p>제69조(지상권의 등기사항) 등기관이 지상권설정의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. <b>다만, 제3호부터 제5호까지는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 지상권설정의 목적</li> <li>2. 범위</li> <li>3. 존속기간</li> </ol> <p><b>4. 지료와 지급시기</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>5. 「민법」 제289조의2제1항 후단의 약정</li> <li>6. 지상권설정의 범위가 토지의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 도면의 번호</li> </ol> <p>제48조(등기사항) ① 등기관이 갑구 또는 을구에 권리에 관한 등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.</p>
3	기타	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 순위번호</li> <li>2. 등기목적</li> </ol>

3. 접수연월일 및 접수번호

4. 등기원인 및 그 연월일

5. 권리자

② 제1항제5호의 권리자에 관한 사항을 기록할 때에는 권리자의 성명 또는 명칭 외에 주민등록번호 또는 부동산등기용등록번호와 주소 또는 사무소 소재지를 함께 기록하여야 한다.

③ 제26조에 따라 법인 아닌 사단이나 재단 명의의 등기를 할 때에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 함께 기록하여야 한다.

④ 제1항제5호의 권리자가 2인 이상인 경우에는 권리자별 지분을 기록하여야 하고 등기할 권리가 합유인 때에는 그 뜻을 기록하여야 한다.

18. 소유권이전등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 재결수용의 경우 관공서가 아닌 기업자(起業者)는 소유권이전등기를 단독으로 신청 할 수 없다.
- ②. 진정명의회복을 원인으로 하는 소유권이전등기에는 등기원인일자를 기재하지 않는다.
- ③. 자신의 토지를 매도한 자는 매수인에 대하여 소유권이전등기의 인수를 청구 할 수 있다.
- ④. 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우라도 특정유증을 받은 자는 소유권보존등기를 신청할 수 없고, 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 한 다음 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청해야 한다.
- ⑤. 토지거래허가구역 내의 토지를 매매하였으나 그 후 허가구역지정이 해제되었다면, 소유권이전등기 신청시 다시 허가구역으로 지정되었더라도 그 신청서에 토지거래허가서를 첨부할 필요가 없다.

① 재결수용의 경우 관공서가 아닌 기업자(起業者)는 소유권이전등기를 단독으로 신청 할 수 없다.

번호 구분	내용
-------	----

1	정답	① 재결수용의 경우 관공서가 아닌 기업자(起業者)는 소유권이전등기를 단독으로 신청할 수 없다.
---	----	--

2	해설	
---	----	--

제99조(수용으로 인한 등기)  
① **수용으로 인한 소유권이전등기는 제23조제1항에도 불구하고 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.**

② 등기권리자는 제1항의 신청을 하는 경우에 등기명의인이나 상속인, 그 밖의 포괄승계인을 갈음하여 부동산의 표시 또는 등기명의인의 표시의 변경, 경정 또는 상속, 그 밖의 포괄승계로 인한 소유권이전의 등기를 신청할 수 있다.

3	기타	③ 국가 또는 지방자치단체가 제1항의 등기권리자인 경우에는 국가 또는 지방자치단체는 지체 없이 제1항과 제2항의 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.
---	----	---

④ 등기관이 제1항과 제3항에 따라 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우 그 부동산의 등기기록 중 소유권, 소유권 외의 권리, 그 밖의 처분제한에 관한 등기가 있으면 그 등기를 직권으로 말소하여야 한다. 다만, 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기 또는 토지수용위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리의 등기는 그러하지 아니하다.

⑤ 부동산에 관한 소유권 외의 권리의 수용으로 인한 권리에이전등기에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.

19. 甲이 자신의 소유인 A 토지와 B토지를 합병하여 합필등기를 신청하고자 한다. 합필등기를 신청할 수 없는 사유에 해당하는 것은?(단, 이해관계인의 승낙은 없는 것으로 본다.)

- ①. A 토지에 乙의 가압류등기, B토지에 丙의 가압류등기가 있는 경우
- ②. A, B 토지 모두에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 乙의 전세권등기가 있는 경우
- ③. A, B 토지 모두에 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 乙의 저당권등기가 있는 경우
- ④. A 토지에 乙의 지상권등기, B 토지에 丙의 지상권등기가 있는 경우
- ⑤. A 토지에 乙의 전세권등기, B 토지에 丙의 전세권등기가 있는 경우

① A 토지에 乙의 가압류등기, B토지에 丙의 가압류등기가 있는 경우

번호 구분 내용

1 정답 ① A 토지에 乙의 가압류등기, B토지에 丙의 가압류등기가 있는 경우

2 해설

제37조(합필 제한) ① **소유권·지상권·전세권·임차권 및 승역지(承役地: 편익제공지)에 하는 지역권의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 토지에 대하여는 합필(合筆)의 등기를 할 수 없다.** 다만, 모든 토지에 대하여 등기원인 및 그 연월일과 접수번호가 동일한 저당권에 관한 등기가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

3 기타

② 등기관이 제1항을 위반한 등기의 신청을 각하하면 지체 없이 그 사유를 지적소관청에 알려야 한다.

20. 용역권의 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 지상권의 이전등기에는 토지소유자의 승낙이 필요하다.
- ②. 전세권 존속기간을 연장하는 변경등기를 신청하는 경우, 후순위저당권자는 등기법상 이해관계인에 해당하지 않는다.
- ③. 토지의 공유자 중 1인을 등기의무자로 하여 그의 지분만을 목적으로 하는 구분지상권을 설정할 수 없다.
- ④. 토지 전세권의 존속기간 만료 후에도 토지 전세권에 대한 저당권설정을 할 수 있다.
- ⑤. 상가건물임대차보호법상 등기명령에 의한 임차권등기에 기초하여 임차권이전등기를 할 수

③ 토지의 공유자 중 1인을 등기의무자로 하여 그의 지분만을 목적으로 하는 구분지상권을 설정할 수 없다.

번호 구분 내용

있다.

1 정답 ③ 토지의 공유자 중 1인을 등기의무자로 하여 그의 지분만을 목적으로 하는 구분지상권을 설정할 수 없다.

2 해설 지분에 용익물권, 임차권설정 등기는 허용 되지 않음

제69조(지상권의 등기사항) 등기관이 지상권설정의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. 다만, 제3호부터 제5호까지는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.

1. 지상권설정의 목적

2. 범위

3. 존속기간

4. 지료와 지급시기

5. 「민법」 제289조의2제1항 후단의 약정

6. 지상권설정의 범위가 토지의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 도면의 번호

3 기타

제289조의2(구분지상권) ① 지하 또는 지상의 공간은 상하의 범위를 정하여 건물 기타 공작물을 소유하기 위한 지상권의 목적으로 할 수 있다. 이 경우 설정행위로서 지상권의 행사를 위하여 토지의 사용을 제한할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 구분지상권은 제3자가 토지를 사용·수익할 권리를 가진 때에도 그 권리자 및 그 권리를 목적으로 하는 권리를 가진 자 전원의 승낙이 있으면 이를 설정할 수 있다. 이 경우 토지를 사용·수익할 권리를 가진 제3자는 그 지상권의 행사를 방해하여서는 아니된다.

[본조신설 1984. 4. 10.]

21. 가압류·가처분 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 소유권에 대한 가압류등기는 부기등기로 한다.
- ②. 처분금지가처분등기가 되어 있는 토지에 대하여는 지상권설정등기를 신청할 수 없다.
- ③. 가압류등기의 말소등기는 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 신청해야 한다.
- ④. 부동산에 대한 처분금지가처분등기의 경우, 금전채권을 피보전권리로 기재한다.
- ⑤. 부동산의 공유지분에 대해서도 가압류등기가 가능하다.

⑤ 부동산의 공유지분에 대해서도 가압류등기가 가능하다.

번호	구분	내용
----	----	----

⑤ 부동산의 공유지분에 대해  
1 정답 서도 가압류등기가 가능하다.

2 해설

제52조(부기로 하는 등기) 등  
기관이 다음 각 호의 등기를  
할 때에는 부기로 하여야 한  
다. 다만, 제5호의 등기는 등  
기상 이해관계 있는 제3자의  
승낙이 없는 경우에는 그러하  
지 아니하다.

1. 등기명의인표시의 변경이  
나 경정의 등기
2. 소유권 외의 권리의 이전등  
기
3. **소유권 외의 권리를 목적으  
로 하는 권리에 관한 등기**
4. 소유권 외의 권리에 대한  
처분제한 등기
5. 권리의 변경이나 경정의 등  
기
6. 제53조의 환매특약등기
7. 제54조의 권리소멸약정등  
기
8. 제67조제1항 후단의 공유  
물 분할금지의 약정등기
9. 그 밖에 대법원규칙으로 정  
하는 등기

□대법원 2003. 2. 28. 선  
고 2000다65802,  
65819 판결

부동산에 관하여 처분금지가  
처분의 등기가 마쳐진 후에 가  
처분권자가 본안소송에서 승  
소판결을 받아 확정되면 그 피  
보전권리의 범위 내에서 그 가  
처분에 저촉되는 처분행위의  
효력을 부정할 수 있고, 이 때  
그 처분행위가 가처분에 저촉  
되는 것인지의 여부는 그 처분  
행위에 따른 등기와 가처분등  
기의 선후에 의하여 정해진다.

□대법원 2002. 4. 12. 선  
고 2001다84367 판결

**부동산가압류의 기입등기는  
채권자나 채무자가 직접 등기  
공무원에게 이를 신청하여 행  
할 수는 없고 반드시 법원의  
촉탁에 의하여 행하여지는바,  
이와 같이 당사자가 신청할 수  
없는 가압류의 기입등기가 법  
원의 촉탁에 의하여 말소된 경  
우에는 그 회복등기도 법원의  
촉탁에 의하여 행하여져야 하**

3 기타

므로, 이 경우 가압류 채권자가 말소된 가압류기입등기의 회복등기절차의 이행을 소구할 이익은 없고, 다만 그 가압류기입등기가 말소될 당시 그 부동산에 관하여 소유권이전등기를 경료하고 있는 자는 법원이 그 가압류기입등기의 회복을 촉탁함에 있어서 등기상 이해관계가 있는 제3자에 해당하므로, 가압류 채권자로서는 그 자를 상대로 하여 법원의 촉탁에 의한 그 가압류기입등기의 회복절차에 대한 승낙 청구의 소를 제기할 수는 있다.

제151조(가처분등기) ① 등기관이 가처분등기를 할 때에는 가처분의 피보전권리와 금지사항을 기록하여야 한다.

② 가처분의 피보전권리가 소유권 이외의 권리설정등기청구권으로서 소유명의인을 가처분채무자로 하는 경우에는 그 가처분등기를 등기기록 중 갑구에 한다.

제300조(가처분의 목적) ①다툼의 대상에 관한 가처분은 현상이 바뀌면 당사자가 권리를 실행하지 못하거나 이를 실행하는 것이 매우 곤란할 염려가 있을 경우에 한다.

②가처분은 다툼이 있는 권리관계에 대하여 임시의 지위를 정하기 위하여도 할 수 있다. 이 경우 가처분은 특히 계속하는 권리관계에 끼칠 현저한 손해를 피하거나 급박한 위험을 막기 위하여, 또는 그 밖의 필요한 이유가 있을 경우에 하여야 한다.

**□토지의 일부공유자의 지분이 가압류된 경우,** 그 토지의 소유형태를 공유에서 합유로 변경하고 그에 따른 등기를 할 수 있는지 여부

제정 2001. 6. 26. [등기선례 제6-296호, 시행]

갑과 을이 공유하고 있는 토지의 등기부에 근저당권설정 및 지상권설정 등기가 토지전체에 대해 이루어져 있고 **가압류 등기는 갑의 지분에 대해서만 경료되어 있는 경우,** 갑과 을이 위 토지에 대한 소유관계를 공유에서 합유로 변경하고 그에 따른 등기를 신청하기 위해서는 먼저 갑 지분에 대한 가압류등기를 말소하여야 할 것 인바, 만일 갑과 을이 위 권리

변경등기에 대한 가압류등기권자의 승낙서 또는 가압류등기권자에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여 그 등기신청을 한다면, 당해 등기관은 위 가압류등기를 직권으로 말소한 다음 공유에서 합유로의 변경등기를 부기에 의하여 할 수 있을 것이다.

(2001. 6. 26. 등기 3402-425 질의회답)

22. 등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 인터넷을 통해 인감증명서 발급예약을 신청하고 신용카드를 결제한 경우, 예약에 따라 등기소에서 인감증명서 작성이 완료된 후에는 그 신청을 철회할 수 없다.
- ㄴ. 하천법상 하천으로 편입된 토지에 대해서는 소유권이전등기나 저당권설정등기를 할 수 없다.
- ㄷ. 공작물대장에 등재된 해상관광용 호텔선박은 건물등기부에 등기할 수 있다.
- ㄹ. 주위토지통행권의 확인판결을 받았더라도, 이 통행권은 등기할 수 없다.
- ㅁ. 1필 토지의 일부를 목적으로 하는 저당권이나 지상권은 등기할 수 있으나, '아파트 분양 약관상의 일정기간 전매금지특약'은 등기할 수 없다.

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

② ㄱ, ㄹ

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답                    ② ㄱ, ㄹ

2 해설

인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침

개정 2015. 2. 16. [등기예규 제1571호, 시행 2015. 3. 30.]

제5조 (신청에 관한 특칙) ① 인터넷에 의한 등기기록의 열람 및 등기사항증명서 발급과 법인 등기사항증명서 다량발급예약 및 인감증명서 발급예약의 경우에는 신청서의 제출을 요하지 아니한다.

② 인터넷에 의한 등기기록의 열람 및 등기사항증명서 발급의 신청과 법인 등기사항증명서 다량발급예약 신청은 신청인이 인터넷 열람 및 등기사항증명서 발급 등의 서비스 화면의 안내에 따라 신청인의 인적사항과 법원행정처장이 지정하는 카드사의 신용카드의 번호, 지정 금융기관의 예금계좌의 번호, 지정 전자화폐발행업체의 전자화폐의 번호와 열람 및 등기사항증명서 발급 또는 예약하고자 하는 등기기록, 등기사항 전부 또는 일부증명서의 구분 등 필요한 사항을 입력하는 방식에 의한다.

③ 인터넷에 의한 등기사항증명서 발급의 경우에는 제2항 이외에 발급받고자 하는 등기사항증명서의 통수를 입력하여야 한다.

④ 삭제(2005. 11. 24. 제



⑤ 법인 등기사항증명서 다량 발급예약의 경우에는 제2항 이외에 발급을 받고자 하는 등기사항증명서의 통수와 발급·교부받을 등기소(이하 '발급 등기소'라 한다) 및 수령 예정일을 입력하여야 하며, 수령인을 따로 지정하는 경우에는 수령인의 성명, 주민등록번호를 입력하여야 한다.

**⑥ 제16조의 규정에 따라 신용카드의 결제, 예금계좌의 이체, 전자화폐의 결제 등으로 수수료의 결제가 끝난 경우에는 그 열람 및 등기사항증명서 발급 신청 또는 법인 등기사항증명서 다량발급예약, 인감증명서 발급예약 신청은 수수료를 결제한 당일에 한하여 전부에 대해서만 철회할 수 있다. 다만, 예약에 따라 등기소에서 인감증명서 작성이 완료된 후에는 당일에도 철회할 수 없다.**

제4조(하천관리의 원칙) ① 하천 및 하천수는 공적 자원으로서 국가는 공공이익의 증진에 적합한 방향으로 적절히 관리하여야 한다.

② 하천을 구성하는 토지와 그 밖의 하천시설에 대하여는 사권을 행사할 수 없다. 다만, **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.**

1. 소유권을 이전하는 경우
2. 저당권을 설정하는 경우
3. 제33조에 따른 하천점용허가(소유권자 외의 자는 소유권자의 동의를 얻은 경우에 한한다)를 받아 그 허가받은 목적대로 사용하는 경우

관광용 수상호텔의 선박등기능력

3 기타

제정 2004. 10. 12. [등기선례 제200410-10호, 시행]

선박등기능력은 법률의 규정에 의하여 부여되는 것인 바, 관광용 수상호텔이 선박이 아닌 수상구조물이거나 선박이더라도 선박등기법 제2조 단서(선박계류용·저장용 등으로 사용하기 위하여 수상에 고정하여 설치하는 부선)에 해당하는 경우에는, 관련법의 개정을 통한 등기가능여부는 별론으로 하고, 현행법으로는 선박등기를 할 수 없을 것이다.

(2004. 10. 12. 공탁법인  
3402-219 질의회답)

주위토지통행권 확인판결을 받  
은 경우의 등기방법

제정 1996. 11. 27. [등기선  
례 제5-4호, 시행]

주위토지통행권 확인 판결을  
받았다고 하더라도 토지통행권  
은 부동산등기법 제2조에서 정  
하는 등기할 사항이 아니므로  
등기할 수 없다.

(1996. 11. 27. 등기 3402-  
899 질의회답)

부동산의 일부에 대한 저당권  
설정등기의 가부

제정 1984. 8. 14. [등기선례  
제1-429호, 시행]

**1필의 토지 또는 1동의 건물  
중 특정 일부(예 : 76.91m<sup>2</sup>  
중 동쪽 42.931m<sup>2</sup>)에 대  
하여는 이를 분할 또는 구분하  
기 전에는 저당권을 설정할 수  
없다.** 다만 그 부동산의 지분  
(예 76.91분의 42.931지분)  
에 대하여는 저당권을 설정할  
수 있다.

토지의 특정 일부에 대한 지상  
권설정등기의 가부

제정 1987. 8. 3. [등기선례  
제2-358호, 시행]

지상권의 목적인 부동산은 1필  
의 토지 전부라야 할 필요는 없  
고 그 일부라도 무방하나(다만  
이미 지상권이 설정되어 있는  
토지부분에 대하여는 다시 지  
상권을 설정할 수 없을 것임),  
1필의 토지의 일부에 대하여  
지상권설정등기를 신청하고자  
할 경우에는 신청서에 지상권  
의 범위를 특정할 수 있도록 기  
재하고 그 부분을 표시한 지적  
도를 첨부하여야 한다.

일정기간 부동산의 처분을 금  
하는 약정에 위반한 등기신청  
의 수리 가부

제정 1988. 12. 20. [등기선  
례 제2-173호, 시행]

아파트의 분양약관에 일정기간  
전매를 금지하는 조항이 있다  
하더라도 법률에 그러한 사항  
을 등기하도록 하는 특별한 규

정이 없는 한 그러한 약정은 등기할 수 없는 것이고, 피분양자가 제3자에게 그 아파트를 매도하고 그에 따른 소유권이전등기를 신청한다면 등기공무원은 그 등기신청을 수리할 수 밖에 없다.

88. 12. 20 등기 제712호

23. 공동소유의 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 토지의 합유자 甲과 乙 중 乙이 사망한 경우, 특약이 없는 한 甲이 그 토지를 제3자에게 매도하여 이전등기하기 위해서는 먼저 甲의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기를 신청해야 한다.
- ②. 종종 명의로의 소유권이전등기를 신청하는 경우, 종종 의 대표자가 등기권리자이다.
- ③. 농지에 대하여 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우, 농지취득자격증명을 첨부해야 한다.
- ④. 부동산의 공유지분 위에 저당권을 설정할 수 없다.
- ⑤. 합유자 1인이 다른 합유자 전원의 동의를 얻어 자신의 지분을 제3자에게 처분하는 경우, 지분이전등기를 한다.

① 토지의 합유자 甲과 乙 중 乙이 사망한 경우, 특약이 없는 한 甲이 그 토지를 제3자에게 매도하여 이전등기하기 위해서는 먼저 甲의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기를 신청해야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답 ① 토지의 합유자 甲과 乙 중 乙이 사망한 경우, 특약이 없는 한 甲이 그 토지를 제3자에게 매도하여 이전등기하기 위해서는 먼저 甲의 단독소유로 하는 합유명의인 변경등기를 신청해야 한다.

2 해설

대법원 1996. 12. 10. 선고 96다23238 판결

부동산의 합유자 중 일부가 사망한 경우 합유자 사이에 특별한 약정이 없는 한 사망한 합유자의 상속인은 합유자로서의 지위를 승계하지 못하므로, 해당 부동산은 잔존 합유자가 2인 이상일 경우에는 잔존 합유자의 합유로 귀속되고 **잔존 합유자가 1인인 경우에는 잔존 합유자의 단독소유로 귀속된다.**

합유자의 전부 또는 일부가 사망한 경우의 등기절차

제정 1988. 11. 9. [등기선례 제2-355호, 시행]

부동산의 합유등기명의인인 갑, 을, 병 중 특별한 약정 없이 갑이 사망한 경우는 갑의 그 조합에서의 탈퇴사유가 되는 것이고( 민법 제717조 제1호 참조) 갑의 상속인이 당연히 갑의 조합인의 지위를 승계하는 것은 아니므로, **그 부동산의 소유권등기는 을과 병의 합유로 변경되어야 하며, 다시 특별한**

약정 없이 을이 사망한 경우는 병의 단독소유로, 병까지 사망한 경우는 병의 상속인 명의로 변경(상속등기)되어야 한다. 다만 이 경우 갑, 을, 병의 각 상속인은 민법의 규정에 따른 조합에서의 탈퇴로 인한 지분계산 또는 조합의 해산으로 인한 청산절차를 밟아야 한다.

□종중에 속하는 부동산의 등기에 있어서의 등기권리자와 등기의무자

제정 1985. 12. 30. [등기선례 제1-54호, 시행]

종중에 속하는 부동산의 등기에 있어서는 그 종중이 등기권리자 또는 등기의무자가 된다.

□농지에 대한 공유물분할시 농지취득자격증명 첨부 여부 (변경)

제정 1999. 10. 21. [등기선례 제6-562호, 시행]

### 3 기타

농지에 대하여 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 취득하는 면적이 공유지분과 같은지 여부에 관계없이 농지취득자격증명을 첨부할 필요가 없다.

□공유지분에 대한 소유권이전등기 및 저당권설정등기의 구분

제정 1981. 12. 23. [등기선례 제1-409호, 시행]

부동산의 공유지분에 대한 소유권이전등기 및 저당권설정등기는 모두 가능하므로 등기의 목적인 지분부분이 특정되는 이상 그에 대한 소유권이전등기나 저당권설정등기는 적법하다.

□합유등기의 사무처리에 관한 예규

제정 1998. 1. 14. [등기예규 제911호, 시행]

제정 1998.01.14 등기예규 제911호

#### 1. 등기부상 합유표시 방법

합유등기에 있어서는 등기부상 각 합유자의 지분을 표시하지 아니한다.

#### 2. 등기부상 합유자가 변경되

**는 경우**

**가. 합유자 중 일부가 교체되는 경우**

합유자 중 일부가 나머지 합유자들 전원의 동의를 얻어 그의 합유지분을 타에 매도 기타 처분하여 종전의 합유자 중 일부가 교체되는 경우에는 합유지분을 처분한 합유자와 합유지분을 취득한 합유자 및 잔존 합유자의 공동신청으로 「○년 ○월 ○일 합유자 변경」을 원인으로 한 잔존 합유자 및 합유지분을 취득한 합유자의 합유로 하는 합유명의인 변경등기 신청을 하여야 하고, 이 경우 합유지분을 처분한 합유자의 인감증명을 첨부하여야 한다.

이 경우의 등기기록례는 별지 [기록례 1]주)과 같다.

24. 전산정보처리조직에 의한 등기신청(이하 '전자신청'이라 한다.) 에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 전자신청의 경우, 인감증명을 제출해야 하는 자가 공인인증서를 송신할 때에는 인감증명서 정보도 같이 송신해야 한다.
- ②. 등기신청의 당사자나 대리인이 전자신청을 하려면 미리 사용자등록을 해야 하며, 사용자등록의 유효기간은 3년이다.
- ③. 전자신청에 대하여 보정사항이 있는 경우, 등기관은 보정사유를 등록한 후 반드시 전자우편 방법에 의하여 그 사유를 신청인에게 통지해야 한다.
- ④. 법인이 아닌 사단의 경우, 그 사단 명의로 대표자가 전자 신청을 할 수 있다.
- ⑤. 전자신청의 취하는 서면으로 해야 한다.

② 등기신청의 당사자나 대리인이 전자신청을 하려면 미리 사용자등록을 해야 하며, 사용자등록의 유효기간은 3년이다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답 ② 등기신청의 당사자나 대리인이 전자신청을 하려면 미리 사용자등록을 해야 하며, 사용자등록의 유효기간은 3년이다.

2 해설

제67조(전자신청의 방법) ① 전자신청은 당사자가 직접 하거나 자격자대리인이 당사자를 대리하여 한다. 다만, 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며, 외국인의 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다.

- 1. 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록
- 2. 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조, 제7조에 따른 국내거소신고

② 제1항에 따라 전자신청을 하는 경우에는 제43조 및 그 밖의 법령에 따라 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하여야 한다. 이 경우 사용자등록번호도 함께 송신하

여야 한다.

③ 제2항의 경우에는 제46조 및 그 밖의 법령에 따라 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 하는 정보를 전자문서로 등기소에 송신하거나 대법원예규로 정하는 바에 따라 등기소에 제공하여야 한다.

④ 제2항과 제3항에 따라 전자문서를 송신할 때에는 다음 각 호의 구분에 따른 신청인 또는 문서작성자의 전자서명정보(이하 "공인인증서등"이라 한다)를 함께 송신하여야 한다.

1. 개인 : 「전자서명법」의 공인인증서
2. 법인 : 「상업등기법」의 전자증명서
3. 관공서 : 대법원예규로 정하는 전자인증서

제68조(사용자등록) ① 전자신청을 하기 위해서는 그 등기신청을 하는 당사자 또는 등기신청을 대리할 수 있는 자격자대리인이 최초의 등기신청 전에 사용자등록을 하여야 한다.

② 사용자등록을 신청하는 당사자 또는 자격자대리인은 등기소에 출석하여 대법원예규로 정하는 사항을 적은 신청서를 제출하여야 한다.

③ 제2항의 사용자등록 신청서에는 「인감증명법」에 따라 신고한 인감을 날인하고, 그 인감증명과 함께 주소를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

④ 신청인이 자격자대리인인 경우에는 제3항의 서면 외에 그 자격을 증명하는 서면의 사본도 첨부하여야 한다.

⑤ 법인이 「상업등기규칙」 제46조에 따라 전자증명서의 이용등록을 한 경우에는 사용자등록을 한 것으로 본다. <개정 2014. 10. 2.>

**제69조(사용자등록의 유효기간) ① 사용자등록의 유효기간은 3년으로 한다.**

② 제1항의 유효기간이 지난 경우에는 사용자등록을 다시 하여야 한다.

③ 사용자등록의 유효기간 만료일 3개월 전부터 만료일까지는 그 유효기간의 연장을 신청할 수 있으며, 그 연장기간은 3년으로 한다.

④ 제3항의 유효기간 연장은 전자문서로 신청할 수 있다.

전산정보처리조직에 의한 부동산등기신청에 관한 업무처리지침

개정 2017. 6. 21. [등기예규 제1624호, 시행 2017. 8. 1.]

제정 2006.05.24 등기예규 제1134호

개정 2017.06.21 등기예규 제1624호

### 3. 전자신청을 할 수 있는 자

#### 가. 당사자 본인에 의한 신청의 경우

(1) 「부동산등기규칙」 제68조제1항에 따른 사용자등록을 한 자연인(외국인 포함)과 「상업등기법」 제17조에 따른 전자증명서(이하 "전자증명서"라 한다)를 발급받은 법인은 전자신청을 할 수 있다. 다만, 외국인의 경우에는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다.

(가) 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록

(나) 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조, 제7조에 따른 국내거소신고

#### **(2) 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없다.**

### 7. 조사, 교합업무 등

#### 다. 보정사무

##### (1) 보정 통지의 방법

**보정사항이 있는 경우 등기관은 보정사유를 등록한 후 전자우편, 구두, 전화 기타 모사전송의 방법에 의하여 그 사유를 신청인에게 통지하여야 한다.**

##### (2) 보정의 방법

전자신청의 보정은 전산정보처리조직에 의하여 하여야 한다. 다만, 행정정보 공동이용의 대상이 되는 첨부정보에 관하여 해당 행정기관의 시스템 장애, 행정정보공동이용망의 장애 등으로 이를 첨부할 수 없는 경우 또는 등기소의 전산정보처리조직의 장애 등으로 인하여 등기관이 이를 확인할 수 없어 보정을 명한 경우에는 그 정보를 담고 있는 서면(주민등록등본, 건축물대장등본 등)을 등기소에 직접 제출하거나, 신청인이 자격자대리인인 경우에는 그 서면을 전자적 이미지 정보로 변

환하여 원본과 상위 없다는 취지의 부가정보와 자격자대리인의 공인인증서정보를 덧붙여 등기소에 송신할 수 있다.

(3) 신청정보의 출력

신청인이 위 (2) 단서에 의하여 등기소에 직접 제출하는 방식으로 보정을 한 경우 등기관은 신청정보를 담고 있는 서면을 출력하여 그 출력물과 보정 서면을 편철한 후 신청서 기타 부속서류 편철장에 편철한다.

9. 전자신청의 취하

**전자신청의 취하는 전산정보처리조직을 이용해서 하여야 한다.** 이 경우 전자신청과 동일한 방법으로 사용자인증을 받아야 한다.

25. 체납된 조세의 법정기일 전에 채권담보를 위해 甲이 저당권 설정등기한 사실이 부동산등기부 등본에 증명되는 甲 소유 토지 A의 공매대금에 대하여 그 조세와 피담보채권이 경합되는 경우, 피담보채권보다 우선 징수하는 조세가 아닌 것은?(단, 토지 A에 다음의 조세가 부과됨)

- ①. 취득세
- ②. 종합부동산세
- ③. 지역자원시설세
- ④. 재산세
- ⑤. 재산세에 부가되는 지방교육세

① 취득세

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	① 취득세
---	----	-------

2	해설	
---	----	--

\* 시험 당시 기준

제35조(국세의 우선)

⑤ 제1항제3호 각 목 외의 부분 및 제2항 단서에서 "그 재산에 대하여 부과된 국세"란 국세 중 **상속세, 증여세 및 종합부동산세**를 말한다.

[전문개정 2010.1.1.]

3	기타	
---	----	--

제99조(지방세의 우선 징수)

⑤ 제1항제3호 각 목 외의 부분 및 제2항 단서에서 "그 재산에 대하여 부과된 지방세"란 지방세 중 **재산세·자동차세(자동차 소유에 대한 자동차세만 해당한다)·지역자원시설세(특정부동산에 대한 지역자원시설세만 해당한다) 및 지방교육세(재산세와 자동차세에 부가되는 지방교육세만 해당한다)**를 말한다.



26. 가산세와 가산금에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가? (단, 국가와 지방자치단체 및 지방자치단체조합이 아니면, 징수유예는 없음)

- ㄱ. 국세의 가산세는 해당 의무가 규정된 해당 국세의 세목으로 하며 해당 국세를 감면하는 경우, 가산세는 그 감면대상에 포함시키지 아니하는 것으로 한다.
- ㄴ. 국세를 납세고지서상 납부기한까지 완납하지 아니하였을 때에는 그 납부기한이 지난 날부터 체납된 국세의 100분의 3에 상당하는 가산금을 징수한다.
- ㄷ. 체납된 지방세의 증가산금을 가산금에 더하여 징수하는 기간은 60개월을 초과하지 못한다.
- ㄹ. 체납된 납세고지서별 지방세액이 30만원 미만인 때에는 증가산금을 징수하지 아니하며, 이 경우 같은 납세고지서에 둘 이상의 세목이 병기되어 있는 경우에는 세목별로 판단한다.

- ①. 0개
- ②. 1개
- ③. 2개
- ④. 3개
- ⑤. 4개

번호 구분	내용
	⑤ 4개
1	정답 ⑤ 4개
2	해설
	* 시험 당시 기준
	제47조(가산세 부과) ① 정부는 세법에서 규정한 의무를 위반한 자에게 이 법 또는 세법에서 정하는 바에 따라 가산세를 부과할 수 있다.
	<b>② 가산세는 해당 의무가 규정된 세법의 해당 국세의 세목으로 한다. 다만, 해당 국세를 감면하는 경우에는 가산세는 그 감면대상에 포함시키지 아니하는 것으로 한다.</b>
	③ 가산세는 납부할 세액에 가산하거나 환급받을 세액에서 공제한다. <신설 2011. 12. 31.>
	[전문개정 2010. 1. 1.]
	제21조(가산금) ① 국세를 납부기한까지 완납하지 아니하였을 때에는 그 납부기한이 지난 날부터 체납된 국세의 <b>100분의 3에 상당하는 가산금을 징수한다.</b>
	② 체납된 국세를 납부하지 아니하였을 때에는 납부기한이 지난 날부터 매 1개월이 지날 때마다 체납된 국세의 1천분의 12에 상당하는 가산금을 제1항에 따른 가산금에 가산하여 징수한다. 다만, 체납된 국세의 납세고지서별·세목별 세액이 100만원 미만인 경우는 제외한다.
	③ 제2항에 따른 <b>가산금을 가산하여 징수하는 기간은 60개월을 초과하지 못한다.</b>
3	기타
	④ 제1항 및 제2항은 국가와 지방자치단체(지방자치단체조합을 포함한다)에 대하여는 적용하지 아니한다.
	⑤ 상호합의절차가 진행 중이라는 이유로 체납액의 징수를

유예한 경우에는 제2항을 적용하지 아니하고 「국제조세조정에 관한 법률」 제24조제5항에 따른 가산금에 대한 특례를 적용한다.

[전문개정 2011. 4. 4.]

□지방세징수법

제31조(증가산금) ① 체납된 지방세를 납부하지 아니하였을 때에는 납부기한이 지난 날부터 1개월이 지날 때마다 체납된 지방세의 1천분의 12에 상당하는 가산금(이하 "증가산금"이라 한다)을 제30조에 따른 가산금에 더하여 징수한다. 이 경우 증가산금을 가산하여 징수하는 기간은 60개월을 초과할 수 없다.

② 제1항은 제30조 단서의 경우와 체납된 납세고지서별 세액이 30만원 미만일 때에는 적용하지 아니한다. 이 경우 같은 납세고지서에 둘 이상의 세목이 함께 적혀 있을 때에는 세목별로 판단한다.

③ 외국의 권한 있는 당국과 상호합의절차가 진행 중이라는 이유로 체납액의 징수를 유예한 경우에는 제1항을 적용하지 아니하고 「국제조세조정에 관한 법률」 제24조제5항에 따른 가산금에 대한 특례를 적용한다.

27. 지방세법상 취득세 표준세율에서 중과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 취득세액으로 하는 경우가 아닌 것은?(단, 취득물건은 취득세 중과대상이 아님)

- ①. 상속으로 인한 취득 중 법령으로 정하는 1가구 1주택 및 그 부속토지의 취득
- ②. 공유물의 분할로 인한 취득(등기부등본상 본인지분을 초과하지 아니함)
- ③. 건축물의 이전으로 인한 취득(이전한 건축물의 가액이 종전 건축물의 가액을 초과하지 아니함)
- ④. 「민법」 상의 협의상 이혼 및 재산분할청구권에 따른 재산분할로 인한 취득
- ⑤. 개수로 인한 취득(개수로 인하여 건축물 면적이 증가하지 아니함)

⑤ 개수로 인한 취득(개수로 인하여 건축물 면적이 증가하지 아니함)

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 개수로 인한 취득(개수로 인하여 건축물 면적이 증가하지 아니함)

2 해설 ⑤ 개수로 인한 취득(개수로 인하여 건축물 면적이 증가하지 아니함)은 간주취득으로 보아 특례세율 2%를 적용한다.

①, ②, ③, ④는 모두 형식상 취득 등으로서 표준세율에서 2% 중과기준세율을 뺀 특례세율을 적용한다.

\* 시험 당시 기준

제15조(세율의 특례) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 **제11조 및 제12조에 따른 세율에서 종과기준세율을 뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 하되**, 제11조제1항제8호에 따른 주택의 취득에 대한 취득세는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다.  
<개정 2010. 12. 27., 2015. 7. 24., 2015. 12. 29., 2017. 12. 26.>

1. 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득

2. 상속으로 인한 취득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 취득

가. 대통령령으로 정하는 1가구 1주택의 취득

나. 「지방세특례제한법」 제6조제1항에 따라 취득세의 감면대상이 되는 농지의 취득

3. 「법인세법」 제44조제2항 또는 제3항에 해당하는 법인의 합병으로 인한 취득. 다만, 법인의 합병으로 인하여 취득한 과세물건이 합병 후에 제16조에 따른 과세물건에 해당하게 되는 경우 또는 합병등기일부 3년 이내에 「법인세법」 제44조의3제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우(같은 항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다)에는 그러하지 아니하다.

4. 공유물·합유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호 나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분 이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다)

5. 건축물의 이전으로 인한 취득. 다만, 이전한 건축물의 가액이 중전 건축물의 가액을 초과하는 경우에 그 초과하는 가액에 대하여는 그러하지 아니하다.

6. 「민법」 제834조, 제839조의2 및 제840조에 따른 **재산분할로 인한 취득**

7. 그 밖의 형식적인 취득 등 대통령령으로 정하는 취득

② **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 중과기준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다.** 다만, 취득물건이 제13조제1항에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 100분의 300을, 같은 조 제5항에 해당하는 경우에는 중과기준세율의 100분의 500을 각각 적용한다. <개정 2010. 12. 27., 2015. 7. 24., 2016. 12. 27.>

3 기타

**1. 개수로 인한 취득(제11조 제3항에 해당하는 경우는 제외한다). 이 경우 과세표준은 제10조제3항에 따른다.**

2. 제7조제4항 및 제14항에 따른 선박·차량과 기계장비 및 토지의 가액 증가. 이 경우 과세표준은 제10조제3항에 따른다.

3. 제7조제5항에 따른 과점주의 취득. 이 경우 과세표준은 제10조제4항에 따른다.

4. 제7조제6항에 따라 외국인 소유의 취득세 과세대상 물건(차량, 기계장비, 항공기 및 선박만 해당한다)을 임차하여 수입하는 경우의 취득(연부로 취득하는 경우로 한정한다)

5. 제7조제9항에 따른 시설대여업자의 건설기계 또는 차량 취득

6. 제7조제10항에 따른 취득대금을 지급한 자의 기계장비 또는 차량 취득. 다만, 기계장비 또는 차량을 취득하면서 기계장비대여업체 또는 운수업체의 명의로 등록하는 경우로 한정한다.

7. 그 밖에 레저시설의 취득 등 대통령령으로 정하는 취득

제834조(협의상 이혼) 부부는 협의에 의하여 이혼할 수 있다.

제839조(준용규정) 제823조의 규정은 협의상 이혼에 준용한다.

제823조(사기, 강박으로 인한 혼인취소청구권의 소멸) 사기 또는 강박으로 인한 혼인은 사기를 안 날 또는 강박을 면한 날로부터 3월을 경과한 때에는 그 취소를 청구하지 못한다.

제839조의2(재산분할청구권) ①협의상 이혼한 자의 일방은 다른 일방에 대하여 재산분할을 청구할 수 있다.

②제1항의 재산분할에 관하여 협의가 되지 아니하거나 협의할 수 없는 때에는 가정법원은 당사자의 청구에 의하여 당사자 쌍방의 협력으로 이룩한 재산의 액수 기타 사정을 참작하여 분할의 액수와 방법을 정한다.

③제1항의 재산분할청구권은 이혼한 날부터 2년을 경과한 때에는 소멸한다.

[본조신설 1990. 1. 13.]

28. 지방세법상 재산세의 과세표준과 세율에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 지방자치단체의 장은 세율조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있으며, 가감한 세율은 5년간 적용한다.
- ②. 「건축법」 시행령에 따른 다가구주택은 1가구가 독립하여 구분사용할 수 있도록 분리된 부분을 1구의 주택으로 보며, 이 경우 그 부속토지는 건물면적의 비율에 따라 각각 나눈 면적을 1구의 부속토지로 본다.
- ③. 법령에 따른 별장과 고급주택은 1천분의 40, 그 밖의 주택은 누진세율을 적용한다.
- ④. 토지와 건물의 소유자가 다른 주택에 대해 세율을 적용할 때 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 소유자별로 구분계산한 과세표준에 해당 세율을 적용한다.
- ⑤. 법령에 따른 고급주택의 재산세 과세표준은 시가표준액에 공정시장가액비율 100분의 70을 곱하여 산정한 가액이다.

② 「건축법」 시행령에 따른 다가구주택은 1가구가 독립하여 구분사용할 수 있도록 분리된 부분을 1구의 주택으로 보며, 이 경우 그 부속토지는 건물면적의 비율에 따라 각각 나눈 면적을 1구의 부속토지로 본다.

번호 구분

내용

1 정답 ② 「건축법」 시행령에 따른 다가구주택은 1가구가 독립하여 구분사용할 수 있도록 분리된 부분을 1구의 주택으로 보며, 이 경우 그 부속토지는 건물면적의 비율에 따라 각각 나눈 면적을 1구의 부속토지로 본다.

2 해설

\* 시험 당시 기준

제111조(세율) ① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2010. 12. 27., 2016. 12. 27.>

3. 주택

가. 제13조제5항제1호에 따른 **별장: 과세표준의 1천분의 40**

나. 그 밖의 주택

③ 지방자치단체의 장은 특별한 재정수요나 재해 등의 발생

으로 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 제1항의 **표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다. 다만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다.**

제112조(주택의 구분) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 다목에 따른 다가구주택은 1가구가 독립하여 구분사용할 수 있도록 분리된 부분을 1구의 주택으로 본다. 이 경우 그 부속토지는 건물면적의 비율에 따라 각각 나눈 면적을 1구의 부속토지로 본다.

3 기타

제107조(납세의무자) ① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.  
<개정 2014. 1. 1.>

1. 공유재산인 경우: 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 대해서는 그 지분권자

2. **주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우:** 그 주택에 대한 산출세액을 제4조제1항 및 제2항에 따른 **건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산한 부분에 대해서는 그 소유자**

3. 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우: 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자. 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.

제109조(공정시장가액비율) 법제110조제1항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 공정시장가액비율"이란 다음 각 호의 비율을 말한다.

- 1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 70
- 2. 주택: 시가표준액의 100분의 60

- ㄱ. 「지방세법」 또는 관계법령에 따라 재산세가 경감되는 토지의 경감비율에 해당하는 토지는 별도합산과세대상으로 본다.
- ㄴ. 국가가 선수금을 받아 조성하는 매매용 토지로서 사실상 조성이 완료된 토지의 사용권을 무상으로 받은 자는 재산세를 납부할 의무가 있다.
- ㄷ. 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준을 현재 1년 미만의 법령에 따른 별장은 재산세를 부과하지 아니한다.

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

번호 구분	내용
1 정답	② ㄴ
2 해설	

\* 시험 당시 기준

제106조(과세대상의 구분 등)  
 ① 토지에 대한 재산세 과세대상은 다음 각 호에 따라 종합합산과세대상, 별도합산과세대상 및 분리과세대상으로 구분한다. <개정 2010. 12. 27., 2015. 12. 29., 2016. 12. 27., 2017. 12. 26.>

**1. 종합합산과세대상:** 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 별도합산과세대상 또는 분리과세대상이 되는 토지를 제외한 토지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지는 종합합산과세대상으로 보지 아니한다.

가. 이 법 또는 관계 법령에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지

나. 이 법 또는 다른 법령에 따라 **재산세가 경감되는 토지의 경감비율에 해당하는 토지**

2. 별도합산과세대상: 과세기준일 현재 납세의무자가 소유하고 있는 토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지. 다만, 제1호가목 및 나목에 따른 토지는 별도합산과세대상으로 보지 아니한다.

가. 공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지

나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지시설용 토지 등 공지상태나 해당 토지의 이용에 필요한 시설 등을 설치하여 업무 또는 경제활동에 활용되는 토지로서 대통령령으로 정하는 토지

다. 철거·멸실된 건축물 또는 주택의 부속토지로서 대통령령으로 정하는 부속토지

제107조(납세의무자) ① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에

해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다.  
<개정 2014. 1. 1.>

1. 공유재산인 경우: 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 대해서는 그 지분권자

2. 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우: 그 주택에 대한 산출세액을 제4조제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산한 부분에 대해서는 그 소유자

3. 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우: 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자. 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.

② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. <개정 2013. 1. 1., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 2. 8., 2017. 7. 26.>

1. 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 공부상 소유자

2. 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니하였을 때에는 행정안전부령으로 정하는 주된 상속자

3. 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 종종 재산으로서 종종소유임을 신고하지 아니하였을 때에는 공부상 소유자

**4. 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합과 재산세 과세대상 재산을 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우에는 그 매수계약자**

5. 삭제 <2014. 1. 1.>

6. 「도시개발법」에 따라 시행하는 환지 방식에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(재개발사업만 해당한다)의 시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지 또는 보류지로 정한 경우에는 사업시행자



③ 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

제109조(비과세) ④ 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.

3 기타 1. 대한민국 정부기관의 재산에 대하여 과세하는 외국정부의 재산

2. 제107조제2항제4호에 따라 매수계약자에게 납세의무가 있는 재산

② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 유료로 사용하는 경우에는 재산세를 부과한다.

③ 다음 각 호에 따른 재산(제13조제5항에 따른 과세대상은 제외한다)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는 경우와 해당 재산이 유료로 사용되는 경우의 그 재산(제3호 및 제5호의 재산은 제외한다) 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다. <개정 2010. 12. 27.>

1. 대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지

2. 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 재산세를 부과하지 아니할 타당한 이유가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 토지

**3. 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것**

4. 비상재해구조용, 무료도선용, 선교 구성용 및 본선에 속하는 전마용 등으로 사용하는 선박

5. 행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 건축물 또는 주택(「건축법」 제2조제1항제2호에 따

른 건축물 부분으로 한정한다)  
으로서 대통령령으로 정하는  
것

제13조(과밀억제권역 안 취득  
등 중과)

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에  
해당하는 부동산등을 취득하  
는 경우(**별장 등을 구분하여  
그 일부를 취득하는 경우를  
포함한다**)의 취득세는 제11조  
및 제12조의 세율과 중과기준  
세율의 100분의 400을 합한  
세율을 적용하여 계산한 금액  
을 그 세액으로 한다. 이 경우  
골프장은 그 시설을 갖추어  
「체육시설의 설치·이용에  
관한 법률」에 따라 체육시설  
업의 등록(시설을 증설하여 변  
경등록하는 경우를 포함한다.  
이하 이 항에서 같다)을 하는  
경우뿐만 아니라 등록을 하지  
아니하더라도 사실상 골프장  
으로 사용하는 경우에도 적용  
하며, **별장·고급주택·고급  
오락장에 부속된 토지의 경계  
가 명확하지 아니할 때에는  
그 건축물 바닥면적의 10배  
에 해당하는 토지를 그 부속  
토지로 본다.** <개정 2010.  
12. 27., 2011. 12. 31.,  
2016. 12. 27.>

**1. 별장:** 주거용 건축물로서  
늘 주거용으로 사용하지 아니  
하고 휴양·피서·놀이 등의  
용도로 사용하는 건축물과 그  
부속토지(「지방자치법」 제3  
조제3항 및 제4항에 따른 읍  
또는 면에 있는, 대통령령으로  
정하는 범위와 기준에 해당하  
는 농어촌주택과 그 부속토지  
는 제외한다). 이 경우 별장의  
범위와 적용기준은 대통령령  
으로 정한다.

**2. 골프장:** 「체육시설의 설치  
·이용에 관한 법률」에 따른  
회원제 골프장용 부동산 중 구  
분등록의 대상이 되는 토지와  
건축물 및 그 토지 상(上)의 입  
목

**3. 고급주택:** 주거용 건축물  
또는 그 부속토지의 면적과 가  
액이 대통령령으로 정하는 기  
준을 초과하거나 해당 건축물  
에 67제곱미터 이상의 수영장  
등 대통령령으로 정하는 부대  
시설을 설치한 주거용 건축물  
과 그 부속토지. **다만, 주거용  
건축물을 취득한 날부터 30  
일[상속으로 인한 경우는 상  
속개시일이 속하는 달의 말일  
부터, 실종으로 인한 경우는  
실종선고일이 속하는 달의 말  
일부터 각각 6개월(납세자가  
외국에 주소를 둔 경우에는  
각각 9개월)] 이내에 주거용**



**6천원 미만일 때에는 6천원으로 한다.** 이하 나목부터 라목까지에서 같다)

3 기타

□법개정후

제28조(세율) ① 등록면허세는 등록에 대하여 제27조의 과세표준에 다음 각 호에서 정하는 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 제1호부터 제5호까지 및 제5호의2의 규정에 따라 산출한 세액이 해당 각 호의 그 밖의 등기 또는 등록 세율보다 적을 때에는 그 밖의 등기 또는 등록 세율을 적용한다. <개정 2010. 12. 27., 2011. 3. 29., 2011. 12. 2., 2011. 12. 31., 2013. 1. 1., 2013. 3. 23., 2014. 1. 1., 2014. 11. 19., 2015. 7. 24., 2015. 12. 29., 2016. 2. 29., 2016. 12. 27., 2017. 7. 26., 2017. 12. 26.>

1. 부동산 등기

가. 소유권의 보존 등기: 부동산 가액의 1천분의 8

31. 취득세와 관련하여 시행되고 있는 제도는 모두 몇 개인가?

- 특별징수
- 분할납부
- 물납
- 면세점
- 기한후신고

- ①. 1개
- ②. 2개
- ③. 3개
- ④. 4개
- ⑤. 5개

③ 3개

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	③ 3개
---	----	------

2	해설	취득세에서 시행되고 있는 제도는 분할 납부, 면세점과 기한 후 신고 제도이다.
---	----	---

\* 시험 당시 기준

제31조(특별징수) ① 특허권, 실용신안권, 디자인권 및 상표권 등록(「표장의 국제등록에 관한 마드리드협정에 대한 의정서」에 따른 국제상표등록 출원으로서 「상표법」 제197조에 따른 상표권 등록을 포함한다)의 경우에는 특허청장이 제28조제1항제11호 및 제12호에 따라 산출한 세액을 특별징수하여 그 등록일이 속하는 달의 다음 달 말일까지 행정안전부령으로 정하는 서

식에 따라 해당 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 그 내용을 통보하고 해당 등록면허세를 납부하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2016. 2. 29., 2017. 7. 26.>

② 「저작권법」에 따른 등록에 대하여는 해당 등록기관의 장이 제28조제1항제10호에 따라 산출한 세액을 특별징수하여 그 등록일이 속하는 달의 다음 달 말일까지 행정안전부령으로 정하는 서식에 따라 해당 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 그 내용을 통보하고 해당 등록면허세를 납부하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

③ 특별징수의무자가 제1항과 제2항에 따라 특별징수한 등록면허세를 납부하기 전에 해당 권리가 등록되지 아니하였거나 잘못 징수하거나 더 많이 징수한 사실을 발견하였을 경우에는 특별징수한 등록면허세를 직접 환급할 수 있다. 이 경우 「지방세기본법」 제62조에 따른 지방세환급가산금을 적용하지 아니한다. <개정 2016. 12. 27.>

④ 특별징수의무자가 징수하였거나 징수할 세액을 제1항 또는 제2항에 따른 기한까지 납부하지 아니하거나 부족하게 납부하더라도 특별징수의무자에게 「지방세기본법」 제56조에 따른 가산세는 부과하지 아니한다. <신설 2013. 1. 1., 2016. 12. 27.>

**제20조의2(분할납부)** 개인은 주택(주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다), 차량 또는 기계장비를 2013년 12월 31일까지 취득하고 **취득일로부터 30일 이내에** 등기 또는 등록을 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납부할 취득세액의 일부를 취득일로부터 60일 이내에 분할납부할 수 있다.

3 기타

[본조신설 2010. 12. 27.]

**제20조의2 삭제 <2015. 7. 24.>**

제117조(물납) 지방자치단체의 장은 **재산세의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는** 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할구역

에 있는 부동산에 대하여만 대통령령으로 정하는 바에 따라 물납을 허가할 수 있다.

제17조(면세점) ① **취득가액이 50만원 이하일 때에는 취득세를 부과하지 아니한다.**

② 토지나 건축물을 취득한 자가 그 취득한 날부터 1년 이내에 그에 인접한 토지나 건축물을 취득한 경우에는 각각 그 전후의 취득에 관한 토지나 건축물의 취득을 1건의 토지 취득 또는 1구의 건축물 취득으로 보아 제1항을 적용한다.

#### □지방세기본법

제51조(기한 후 신고) ① 법정 신고기한까지 과세표준 신고서를 제출하지 아니한 자는 지방자치단체의 장이 「지방세법」에 따라 그 지방세의 과세표준과 세액(이 법 및 「지방세법」에 따른 가산세를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 결정하여 통지하기 전에는 납기 후의 과세표준 신고서(이하 "기한후신고서"라 한다)를 제출할 수 있다.

② 제1항에 따라 기한후신고서를 제출한 자로서 지방세관계법에 따라 납부하여야 할 세액이 있는 자는 그 세액을 납부하여야 한다.

③ 제1항에 따라 기한후신고서를 제출받은 지방자치단체의 장은 「지방세법」에 따라 신고일로부터 3개월 이내에 그 지방세의 과세표준과 세액을 결정하여야 한다. 다만, 그 과세표준과 세액을 조사할 때 조사 등에 장기간이 걸리는 등 부득이한 사유로 신고일로부터 3개월 이내에 결정할 수 없는 경우에는 그 사유를 신고인에게 통지하여야 한다.

④ 기한후신고서의 기재사항 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 32. 지방세법상 취득세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 법인이 아닌 자가 건축물을 대수선하여 취득하는 경우로서 취득가격 중 100분의 80이 법인장부로 입증되는 경우, 그 법인장부로 증명된 금액과 계산서 등으로 증명되는 금액을 합산한 취득가격을 과세표준으로 한다.
- ②. 건축물의 개수로 인하여 건축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분이 아닌 전체 면적을 원시취득으로 본다.
- ③. 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 지방세법상의 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.
- ④. 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우, 그 과세표준은 지목변경 전 · 후

③ 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 지방세법상의 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.

번호 구분

내용

의 시가표준액의 차액으로 한다.

⑤. 법령이 정하는 고급주택에 해당하는 임시건축물의 취득은 취득세가 비과세된다.

③ 납세의무자가 취득세 과세 물건을 사실상 취득한 후 지방 세법상의 신고를 하지 아니하 고 매각하는 경우에는 산출세 액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징 수의 방법으로 징수한다.

1 정답

① 법인이 아닌자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득 하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경 우에는 다음의 금액을 합한 금 액을 과세표준으로 한다.

㉠ 법인장부로 증명된 금액과

㉡ 법인장부로 증명되지 아니 하는 금액 중 「소득세법」 제 163조에 따른 계산서 또는 「부가가치세법」 제16조에 따른 세금계산서로 증명된 금 액

㉢ 부동산 취득시 「주택법」 에 따라 매입한 국민주택채권 을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각 차손. 이 경우 금융회사 등 외 의 자에게 양도한 경우에는 동 일한 날에 금융회사 등에 양도 하였을 경우 발생하는 매각차 손을 한도로 한다.

2 해설

② 건축물의 개수로 인하여 건 축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분에 대하여 원시취 득으로 보아 원시취득의 세율 (2.8%)을 적용한다.

④ 토지의 지목을 사실상 변경 한 경우의 과세표준은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기 준으로 지목변경 이후의 토지 에 대한 시가표준액에서 지목 변경 전의 시가표준액을 뺀 가 액으로 한다. 다만 판결문 또 는 법인장부로 토지의 지목변 경에 든 비용이 증명되는 경우 에는 그 비용으로 한다.

⑤ 존속기간이 1년을 초과하 지 아니하는 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물은 취득 세 비과세대상이다. 그러나 고 급주택 등 취득세 중과세대상 은 비과세대상에서 제외한다.

\* 시험 당시 기준

제10조(과세표준)

⑥ 법인이 아닌 자가 건축물을 건축하거나 대수선하여 취득 하는 경우로서 취득가격 중 100분의 90을 넘는 가격이 법인장부에 따라 입증되는 경

우에는 제2항 단서, 제3항 및 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격을 과세표준으로 한다.

제18조(취득가격의 범위 등)

⑤ 법제10조제6항에서 "대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 취득가격"이란 다음 각 호의 금액을 합한 금액을 말한다. <개정 2011. 5. 30., 2013. 6. 28., 2015. 6. 30., 2016. 4. 26.>

1. 제3항제2호에 따른 법인장부로 증명된 금액

2. 제3항제2호에 따른 법인장부로 증명되지 아니하는 금액 중 「소득세법」 제163조에 따른 계산서 또는 「부가가치세법」 제32조에 따른 세금계산서로 증명된 금액

3. 부동산을 취득하는 경우 「주택도시기금법」 제8조에 따라 매입한 국민주택채권을 해당 부동산의 취득 이전에 양도함으로써 발생하는 매각차손. 이 경우 금융회사등 외의 자에게 양도한 경우에는 동일한 날에 금융회사등에 양도하였을 경우 발생하는 매각차손을 한도로 한다.

제11조(부동산 취득의 세율)

③ 제10조제3항에 따라 건축(신축과 재축은 제외한다) 또는 개수로 인하여 건축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분에 대하여 원시취득으로 보아 제1항제3호의 세율을 적용한다.

제21조(부족세액의 추징 및 가산세) ① 취득세 납세의무자가 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 제10조부터 제15조까지의 규정에 따라 산출한 세액(이하 이 장에서 "산출세액"이라 한다) 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」 제53조부터 제55조까지의 규정에 따라 산출한 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. <개정 2013. 1. 1., 2016. 12. 27.>

1. 삭제 <2013. 1. 1.>

2. 삭제 <2013. 1. 1.>

② **납세의무자가 취득세 과세**



**물건을 사실상 취득한 후 제 20조에 따른 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 제 1항 및 「지방세기본법」 제 53조, 제 55조에도 불구하고 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다.** 다만, 등기·등록이 필요하지 아니한 과세물건 등 대통령령으로 정하는 과세물건에 대하여는 그러하지 아니하다.  
<개정 2013. 1. 1., 2016. 12. 27.>

제17조(토지의 지목변경에 대한 과세표준) 법제10조제3항 전단에 따른 과세표준 중 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 토지의 지목이 사실상 변경된 때를 기준으로 제1호의 가액에서 제2호의 가액을 뺀 가액으로 한다. 다만, 제18조제3항에 따른 판결문 또는 법원장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우에는 그 비용으로 한다. <개정 2013.

3 기타 3. 23., 2016. 8. 31., 2016. 12. 30.>

1. 지목변경 이후의 토지에 대한 시가표준액(해당 토지에 대한 개별공시지가의 공시기준일이 지목변경으로 인한 취득일 전인 경우에는 인근 유사토지의 가액을 기준으로 부동산가격공시에 관한 법률에 따라 국토교통부장관이 제공한 토지가격비준표를 사용하여 시장·군수·구청장이 산정한 가액을 말한다)

2. 지목변경 전의 시가표준액(지목변경 공사착공일 현재 공시된 법 제4조제1항에 따른 시가표준액을 말한다)

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과)

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산등을 취득하는 경우(별장 등을 구분하여 그 일부를 취득하는 경우를 포함한다)의 취득세는 제11조 및 제12조의 세율과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 골프장은 그 시설을 갖추어 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 체육시설업의 등록(시설을 증설하여 변경등록하는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 하는 경우뿐만 아니라 등록을 하지 아니하더라도 사실상 골프장으로 사용하는 경우에도 적용

하며, 별장·고급주택·고급 오락장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니할 때에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 그 부속토지로 본다. <개정 2010. 12. 27., 2011. 12. 31., 2016. 12. 27.>

1. 별장: 주거용 건축물로서 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·놀이 등의 용도로 사용하는 건축물과 그 부속토지(지방자치법제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 있는, 대통령령으로 정하는 범위와 기준에 해당하는 농어촌주택과 그 부속토지는 제외한다). 이 경우 별장의 범위와 적용기준은 대통령령으로 정한다.

2. 골프장: 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 회원제 골프장용 부동산 중 구분등록의 대상이 되는 토지와 건축물 및 그 토지 상(上)의 입목

3. 고급주택: 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하거나 해당 건축물에 67제곱미터 이상의 수영장 등 대통령령으로 정하는 부대시설을 설치한 주거용 건축물과 그 부속토지. 다만, 주거용 건축물을 취득한 날부터 30일 [상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 주거용이 아닌 용도로 사용하거나 고급주택이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.

4. 고급오락장: 도박장, 유흥주점영업장, 특수목욕장, 그 밖에 이와 유사한 용도에 사용되는 건축물 중 대통령령으로 정하는 건축물과 그 부속토지. 다만, 고급오락장용 건축물을 취득한 날부터 30일 [상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(납세자가 외국에 주소를 둔 경우에는 각각 9개월)] 이내에 고급오락장이 아닌 용도로 사용하거나 고급오락장이 아닌 용도로 사용하기 위하여 용도변경공사를 착공하는 경우는 제외한다.

5. 고급선박: 비업무용 자가용 선박으로서 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 선박

33. 지방세법상 재산세의 부과·징수에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?  
 ㄱ. 해당 연도에 부과할 토지분 재산세액이 5만원 이하인 경우, 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.  
 ㄴ. 지방자치단체의 장은 과세대상의 누락 등으로 이미 부과한 재산세액을 변경하여야 할 사유가 발생하더라도 수시로 부과·징수할 수 없다.  
 ㄷ. 재산세 물납을 허가하는 부동산의 가액은 매년 12월 31일 현재의 시가로 평가한다.

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

번호 구분                      내용

1    정답                      ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

2    해설

\* 시험 당시 기준

제115조(납기) ① 재산세의 납기는 다음 각 호와 같다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 1. 1., 2017. 12. 26.>

1. 토지: 매년 9월 16일부터 9월 30일까지

2. 건축물: 매년 7월 16일부터 7월 31일까지

3. 주택: 해당 연도에 부과·징수할 세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지. 다만, **해당 연도에 부과할 세액이 20만원 이하인 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.**

4. 선박: 매년 7월 16일부터 7월 31일까지

5. 항공기: 매년 7월 16일부터 7월 31일까지

② 제1항에도 불구하고 지방자치단체의 장은 과세대상 누락, 위법 또는 착오 등으로 인하여 이미 부과한 세액을 변경하거나 **수시부과하여야 할 사유가 발생하면 수시로 부과·징수할 수 있다.**

3    기타

제115조(물납허가 부동산의 평가) ① **제113조제2항 및 제114조제2항에 따라 물납을 허가하는 부동산의 가액은 재산세 과세기준일 현재의 시가로 한다.**

② 제1항에 따른 시가는 다음

각 호의 어느 하나에서 정하는 가액에 따른다. 다만, 수용·공매가액 및 감정가액 등으로서 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 시가로 인정되는 것은 시가로 본다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

1. 토지 및 주택: 법 제4조제1항에 따른 시가표준액

2. 제1호 외의 건축물: 법 제4조제2항에 따른 시가표준액

③ 제2항을 적용할 때 「상속세 및 증여세법」 제61조제1항제3호에 따른 부동산의 평가방법이 따로 있어 국세청장이 고시한 가액이 증명되는 경우에는 그 고시가액을 시가로 본다.

34. 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준 계산 시 합산대상이 되는 주택에 해당하는 것은? (단, 합산배제되는 주택은 법령이 정하는 요건을 모두 충족함)

- ①. 「국세기본법」 상 과점주주가 아닌 종업원에게 무상으로 제공하는 국민주택규모 이하의 법인소유 사원용 주택
- ②. 전용면적이 149제곱미터이고 과세기준일의 공시가격이 3억원이며, 계속 임대기간이 3년 이상인 수도권 내의 지역에 위치한 미분양매입임대주택
- ③. 종합부동산세 과세기준일 현재 사업자등록을 한 「건축법」에 다른 허가를 받은 자가 건축하여 소유하는 주택으로서 기획재정부령이 정하는 미분양주택
- ④. 「문화재보호법」에 따른 등록문화재에 해당하는 주택
- ⑤. 주택의 시공자가 해당 주택의 공사대금으로 받은 해당 주택의 주택분 재산세의 납세의무가 최초로 성립한 날부터 5년이 경과하지 아니한 미분양 주택

② 전용면적이 149제곱미터이고 과세기준일의 공시가격이 3억원이며, 계속 임대기간이 3년 이상인 수도권 내의 지역에 위치한 미분양매입임대주택

번호 구분 내용

1 정답 ② 전용면적이 149제곱미터이고 과세기준일의 공시가격이 3억원이며, 계속 임대기간이 3년 이상인 수도권 내의 지역에 위치한 미분양매입임대주택

2 해설

\* 시험 당시 기준

제8조(과세표준) ① 주택에 대한 종합부동산세의 과세표준은 납세의무자별로 주택의 공시가격을 합산한 금액 [과세기준일 현재 세대원 중 1인이 해당 주택을 단독으로 소유한 경우로서 대통령령으로 정하는 1세대 1주택자(이하 "1세대 1주택자"라 한다)의 경우에는 그 합산한 금액에서 3억원을 공제한 금액] 에서 6억원을 공제한 금액에 부동산시장의 동향과 재정 여건 등을 고려하여 100분의 60부터 100분의 100까지의 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱한 금액으로 한다. 다만, 그 금액이 영보

다 작은 경우에는 영으로 본다. <개정 2005. 12. 31., 2008. 12. 26.>

②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택은 제1항의 규정에 의한 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 아니하는 것으로 본다.  
<신설 2005. 12. 31., 2008. 12. 26., 2011. 6. 7., 2015. 8. 28.>

1. 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 민간임대주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택 또는 대통령령이 정하는 다가구 임대주택으로서 임대기간, 주택의 수, 가격, 규모 등을 감안하여 대통령령이 정하는 주택

2. 제1호의 주택외에 종업원의 주거에 제공하기 위한 기숙사 및 사원용 주택, 주택건설사업자가 건축하여 소유하고 있는 미분양주택, 가정어린이집용 주택, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외 지역에 소재하는 1주택 등 종합부동산세를 부과하는 목적에 적합하지 아니한 것으로서 대통령령이 정하는 주택. 이 경우 수도권 외 지역에 소재하는 1주택의 경우에는 2009년 1월 1일부터 2011년 12월 31일까지의 기간 중 납세의무가 성립하는 분에 한한다.

③제2항의 규정에 따른 주택을 보유한 납세의무자는 당해 연도 9월 16일부터 9월 30일까지 대통령령이 정하는 바에 따라 납세지 관할세무서장(이하 "관할세무서장"이라 한다)에게 당해 주택의 보유현황을 신고하여야 한다. <신설 2007. 1. 11.>

④ 제1항을 적용할 때 1주택(주택의 부속토지만을 소유한 경우를 제외한다)과 다른 주택의 부속토지(주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다른 경우의 그 부속토지를 말한다)를 함께 소유하고 있는 경우에는 1세대 1주택자로 본다. <신설 2009. 5. 27.>

[2008. 12. 26. 법률 제 9273호에 의하여 2008. 11. 13. 헌법재판소에서 위헌 결정된 이 조를 개정함.]

제3조(합산배제 임대주택) ① 법제8조제2항제1호에서 "대통령령이 정하는 주택"이란 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는

3 기타

「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자(이하 "임대사업자"라 한다)로서 과세기준일 현재 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 주택임대업 사업자등록(이하 이 조에서 "사업자등록"이라 한다)을 한 자가 과세기준일 현재 임대(제1호부터 제3호까지, 제5호부터 제8호까지의 주택을 임대한 경우를 말한다)하거나 소유(제4호의 주택을 소유한 경우를 말한다)하고 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이하 "합산배제 임대주택"이라 한다)을 말한다. 이 경우 과세기준일 현재 임대를 개시한 자가 법제8조제3항에 따른 합산배제 신고기간 종료일까지 임대사업자로서 사업자등록을 하는 경우에는 해당 연도 과세기준일 현재 임대사업자로서 사업자등록을 한 것으로 본다. <개정 2011. 3. 31., 2011. 10. 14., 2012. 2. 2., 2013. 2. 22., 2014. 7. 16., 2015. 12. 28., 2016. 8. 11., 2018. 2. 13., 2018. 7. 16., 2018. 10. 23.>

**6. 매입임대주택[미분양주택 (「주택법」 제54조에 따른 사업주체가 같은 조에 따라 공급하는 주택으로서**

입주자 모집공고에 따른 입주자의 계약일이 지난 주택단지에서 2008년 6월 10일까지 분양계약이 체결되지 아니하여 선착순의 방법으로 공급하는 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로서 2008년 6월 11일부터 2009년 6월 30일까지 최초로 분양계약을 체결하고 계약금을 납부한 주택에 한정한다]으로서 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 주택. 이 경우 해당 주택을 보유한 납세의무자는 법 제8조제3항에 따른 신고와 함께 시장·군수 또는 구청장이 발행한 미분양주택 확인서 사본 및 미분양주택 매입 시의 매매계약서 사본을 제출하여야 한다.

**가. 전용면적이 149제곱미터 이하로서** 5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날(5호 이상의 주택의 임대를 개시한 날 이후 임대를 개시한 주택의 경우에는 그 주택의 임대개시일을 말한다) 또는 최초로 제8항에 따른 합산배제신고를 한 연도의 과세기준일의 공시가격이 3억 원 이하일 것

**나. 5년 이상 계속하여 임대하는 것일 것**

다. 수도권 밖의 지역에 위치할 것



36. 소득세법상 거주자가 국내소재 주택의 양도가액과 취득가액을 실지 거래된 금액을 기준으로 양도차익을 산정하는 경우, 양도소득의 필요경비에 해당하지 않는 것은?(단, 지출액은 양도주택과 관련된 것으로 전액 양도자가 부담함)

①. 주택의 취득대금에 충당하기 위한 대출금의 이자지급액  
 ②. 취득시 법령의 규정에 따라 매입한 국민주택채권을 만기전에 법령이 정하는 금융기관에 양도함으로써 발생하는 매각차손  
 ③. 양도 전 주택의 이용편의를 위한 방 확장 공사비용(이로 인해 주택의 가치가 증가됨)  
 ④. 양도소득세 과세표준 신고서 작성비용  
 ⑤. 공인중개사에게 지출한 중개보수

계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)에 다음 표 1에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산의 경우에는 그 자산의 양도차익에 다음 표 2에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다.

3 기타 <개정 2012. 1. 1., 2013. 1. 1., 2014. 1. 1., 2015. 12. 15., 2017. 2. 8., 2017. 12. 19.>

③ 제89조제1항제3호에 따라 양도소득의 비과세대상에서 제외되는 고가주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산의 양도차익 및 장기보유특별공제액은 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액으로 한다.

④ 제2항에서 규정하는 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. 다만, 제97조의2제1항의 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산(起算)하고, 같은 조 제4항제1호에 따른 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다. <개정 2014. 1. 1., 2015. 12. 15., 2016. 12. 20.>

⑤ 양도소득금액의 계산에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009. 12. 31.]  
 [시행일 : 2019. 1. 1.] 제95조

36. 소득세법상 거주자가 국내소재 주택의 양도가액과 취득가액을 실지 거래된 금액을 기준으로 양도차익을 산정하는 경우, 양도소득의 필요경비에 해당하지 않는 것은?(단, 지출액은 양도주택과 관련된 것으로 전액 양도자가 부담함)

①. 주택의 취득대금에 충당하기 위한 대출금의 이자지급액  
 ②. 취득시 법령의 규정에 따라 매입한 국민주택채권을 만기전에 법령이 정하는 금융기관에 양도함으로써 발생하는 매각차손  
 ③. 양도 전 주택의 이용편의를 위한 방 확장 공사비용(이로 인해 주택의 가치가 증가됨)  
 ④. 양도소득세 과세표준 신고서 작성비용  
 ⑤. 공인중개사에게 지출한 중개보수

① 주택의 취득대금에 충당하기 위한 대출금의 이자지급액

번호	구분	내용
1	정답	① 주택의 취득대금에 충당하기 위한 대출금의 이자지급액
2	해설	

\* 시험 당시 기준



	<p>제97조(양도소득의 필요경비 계산) ① 거주자의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 다음 각 호에서 규정하는 것으로 한다. &lt;개정 2016. 12. 20., 2017. 12. 19.&gt;</p> <p>1. 취득가액. 다만, 가목의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우</p> <p>3 기타 경우에 한하여 나목의 금액을 적용한다.</p> <p>가. 제94조제1항 각 호의 자산 취득에 든 실지거래가액</p> <p>나. 대통령령으로 정하는 매매사례가액, 감정가액 또는 환산가액</p> <p>2. 자본적지출액 등으로서 대통령령으로 정하는 것</p> <p>3. 양도비 등으로서 대통령령으로 정하는 것</p>
--	--

37. 소득세법상 거주자가 2012.7.1. 국내소재 주택을 취득하여 등기한 후 해당 주택을 2014.7.10. 양도하였다. 이에 따른 양도소득 과세표준이 1천만원인 경우, 적용되는 양도소득세율은?(단, 양도시 비과세 대상이 아닌 1세대2주택자이며, 조합원입주권은 없음)

①. 6%  
 ②. 15%  
 ③. 24%  
 ④. 40%  
 ⑤. 50%

① 6%	
번호 구분	내용
1	정답            ① 6%
2	해설
3	기타            * 시험 당시 기준

38. 소득세법상 거주자의 주택임대소득의 비과세 및 총수입금액에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 주택은 상시 주거용으로 사업을 위한 주거용이 아님)

①. 임대하는 국내소재 1주택의 비과세 여부 판단시 가액은 「소득세법」 상 기준시가 6억원을 기준으로 판단한다.  
 ②. 「소득세법」 상 기준시가 5억원인 국외소재 1주택을 임대하는 경우에는 비과세된다.  
 ③. 본인과 배우자가 각각 국내소재 주택을 소유한 경우, 이를 합산하지 아니하고 각 거주자별 소유주택을 기준으로 주택임대소득 비과세 대상인 1주택 여부를 판단한다.  
 ④. 국내소재 3주택을 소유한 자가 받은 주택임대보증금의 합계액이 4억원인 경우, 그 보증금에 대하여 법령에서 정한 산식으로 계산한 금액을 총수입금액에 산입한다.  
 ⑤. 과세기간 종료일 현재 소유중인 국내소재 주택에 대한 주택임대소득의 비과세여부 판단시 기준시가는 과세기간 개시일을 기준으로 한다.

④ 국내소재 3주택을 소유한 자가 받은 주택임대보증금의 합계액이 4억원인 경우, 그 보증금에 대하여 법령에서 정한 산식으로 계산한 금액을 총수입금액에 산입한다.	
번호 구분	내용
1	정답            ④ 국내소재 3주택을 소유한 자가 받은 주택임대보증금의 합계액이 4억원인 경우, 그 보증금에 대하여 법령에서 정한 산식으로 계산한 금액을 총수입금액에 산입한다.
2	해설

\* 시험 당시 기준

제12조(비과세소득) 다음 각 호의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 아니한다. <개정 2012. 2. 1., 2013. 1. 1., 2013. 3. 22., 2014. 1. 1., 2014. 3. 18., 2014. 12. 23., 2015. 12. 15., 2016. 12. 20., 2018. 3. 20.>

**2. 사업소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득**

가. 논·밭을 작물 생산에 이용하게 함으로써 발생하는 소득

**나. 1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(제99조에 따른 기준시가가 9억원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외한다)** 또는 해당 과세기간에 대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득(2018년 12월 31일 이전에 끝나는 과세기간까지 발생하는 소득으로 한정한다). 이 경우 주택수의 계산 및 주택임대소득의 산정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조의2(비과세 주택임대소득)

③법제12조제2호나목을 적용할 때 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산한다. <개정 2000. 12. 29., 2010. 2. 18., 2010. 12. 30.>

1. 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산

2. 공동소유의 주택은 지분이 가장 큰 자의 소유로 계산하되, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우에는 각각의 소유로 계산. 다만, 지분이 가장 큰 자가 2인 이상인 경우로서 그들이 합의하여 그들중 1인을 당해 주택의 임대수입의 귀속자로 정한 경우에는 그의 소유로 계산한다.

3 기타

3. 임차 또는 전세 받은 주택을 전대하거나 전전세하는 경우에는 당해 임차 또는 전세 받은 주택을 임차인 또는 전세 받은 자의 주택으로 계산

**4. 본인과 배우자가 각각 주택을 소유하는 경우에는 이를 합산**



1 정답 본공제를 한 금액에 해당 양도 소득세 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 산출세액으로 한다.

2 해설

\* 시험 당시 기준

**제105조(양도소득과세표준 예정신고)** ① 제94조제1항 각 호(같은 조 같은 항 제5호는 제외한다)에서 규정하는 자산을 양도한 거주자는 제92조제2항에 따라 계산한 양도소득과세표준을 다음 각 호의 구분에 따른 기간에 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지 관할 세무서장에게 신고하여야 한다. <개정 2014. 12. 23., 2016. 1. 19., 2016. 12. 20., 2017. 12. 19.>

1. **제94조제1항제1호·제2호 및 제4호에 따른 자산을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월.** 다만, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 양도할 때 토지거래계약허가를 받기 전에 대금을 청산한 경우에는 그 허가일(토지거래계약허가를 받기 전에 허가구역의 지정이 해제된 경우에는 그 해제일을 말한다)이 속하는 달의 말일부터 2개월로 한다.

2. 제94조제1항제3호 각 목에 따른 자산을 양도한 경우에는 그 양도일이 속하는 반기(半期)의 말일부터 2개월

3. 제1호 및 제2호에도 불구하고 제88조제1호 각 목 외의 부분 후단에 따른 부담부증여의 채무액에 해당하는 부분으로서 양도로 보는 경우에는 그 양도일이 속하는 달의 말일부터 3개월

② 제1항에 따른 양도소득과세표준의 신고를 예정신고라 한다.

③ 제1항은 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 적용한다.

[전문개정 2009. 12. 31.]

□ 법개정사항

**제1조(시행일) 이 법은 2010년 1월 1일부터 시행한다.**

**제16조(예정신고납부세액공제 폐지에 관한 특례)** ① 제108조의 개정규정에도 불구하고 거주자(부동산매매업자는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)가 제104조제1항제1호의 세율을 적용받는 자산을 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 양도하여 발생하는 소득에 대해서 예정신고와 함께 납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 다음 각 호에 따른 납부할 세액의 100분의 5에 상당하는 금액을 공제한다.

1. 과세표준이 4천 600만원 이하인 경우 : 제106조에 따른 납부할 세액

3 기타

2. 과세표준이 4천 600만원을 초과하는 경우 : 산출세액을 582만원으로 하여 계산한 제106조에 따른 납부할 세액

② 제108조의 개정규정 및 제1항에도 불구하고 거주자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따라 협의매수 또는 수용되는 부동산으로서 사업인정고시일이 2009년 12월 31일 이전인 부동산을 2010년 1월 1일부터 2010년 12월 31일까지 사업시행자에게 양도하여 발생하는 소득에 대해서 예정신고와 함께 납부를 하는 때에는 그 산출세액에서 납부할 세액의 100분의 5에 상당하는 금액을 공제한다.

#### 국세기본법

제47조의2(무신고가산세)

⑥ 제1항 또는 제2항을 적용할 때 「소득세법」 제81조 제8항, 제115조 또는 「법인세법」 제76조제1항이 동시에 적용되는 경우에는 **그 중 가산세액이 큰 가산세만 적용하고**, 가산세액이 같은 경우에는 제1항 또는 제2항의 가산세만 적용한다. <개정 2014. 12. 23., 2017. 12. 19.>

제107조(예정신고 산출세액의 계산) ①거주자가 예정신고를 할 때 예정신고 산출세액은 다음 계산식에 따라 계산한다.

$$\text{예정신고 산출세액} = (A - B - C) \times D$$

A: 양도차익

B: 정기보유특별공제

C: 양도소득기본공제

D: 제104조 제1항에 따른 세  
율

제110조(양도소득과세표준  
확정신고) ① 해당 과세기간의  
양도소득금액이 있는 거주자  
는 그 양도소득 과세표준을 그  
과세기간의 다음 연도 5월 1  
일부터 5월 31일까지[제105  
조제1항제1호단서에 해당하  
는 경우에는 토지거래계약에  
관한 허가일(토지거래계약허  
가를 받기 전에 허가구역의 지  
정이 해제된 경우에는 그 해제  
일을 말한다)이 속하는 과세기  
간의 다음 연도 5월 1일부터  
5월 31일까지] 대통령령으로  
정하는 바에 따라 납세지 관할  
세무서장에게 신고하여야 한  
다. <개정 2017. 12. 19.>

40. 소득세법상 양도소득세 비과세 대상인 1세대1주택을 거주자 甲이 특수관계 없는 乙에게  
다음과 같이 양도한 경우, 양도소득세의 비과세에 관한 규정을 적용할 때 비과세 받을 세액에  
서 ㉠ 금액은 얼마인가?(단, 다음 제시된 사항만 고려함)

- 매매(양도)계약 체결일 : 2011.7.10.
- 매매(양도)계약서상의 거래가액 : 3억 5천만원
- 양도시 시가 및 실지거래가액 : 3억원
- 甲의 주택에 양도소득세 비과세에 관한 규정을 적용하지 않을 경우 양도소득 산출세액 : 3천만원

- ①. 0원
- ②. 1천만원
- ③. 2천만원
- ④. 3천만원
- ⑤. 5천만원

④ 3천만원

번호 구분                      내용

1    정답                              ④ 3천만원

2    해설

\* 시험 당시 기준

제91조(양도소득세 비과세 또  
는 감면의 배제 등) ① 제104  
조제3항에서 규정하는 미등기  
양도자산에 대하여는 이 법 또  
는 이 법 외의 법률 중 양도소  
득에 대한 소득세의 비과세에  
관한 규정을 적용하지 아니하  
다.

② 제94조제1항제1호 및 제2  
호의 자산을 매매하는 거래당  
사자가 **매매계약서의 거래가  
액을 실지거래가액과 다르게  
적은 경우에는 해당 자산에  
대하여 이 법 또는 이 법 외의  
법률에 따른 양도소득세의 비  
과세 또는 감면에 관한 규정  
을 적용할 때 비과세 또는 감  
면받았거나 받을 세액에서 다**

3    기타

**음 각 호의 구분에 따른 금액  
을 낸다.**

1. 이 법 또는 이 법 외의 법률  
에 따라 양도소득세의 **비과세  
에 관한 규정을 적용받을 경  
우**: 비과세에 관한 규정을 적  
용하지 아니하였을 경우의 제  
104조제1항에 따른 **양도소득  
산출세액과 매매계약서의 거  
래가액과 실지거래가액과의  
차액 중 적은 금액**

2. 이 법 또는 이 법 외의 법률  
에 따라 양도소득세의 감면에  
관한 규정을 적용받았거나 받  
을 경우: 감면에 관한 규정을  
적용받았거나 받을 경우의 해  
당 감면세액과 매매계약서의  
거래가액과 실지거래가액과의  
차액 중 적은 금액

[전문개정 2010. 12. 27.]

책의 정보:

도서명:	사뿐
부제:	공인중개사 22회
편집자:	사뿐 출판팀
출판사:	사뿐
출판사 주소:	경기도 성남시 분당구 정자일로 177, 비동 3401호(정자동, 인텔리지II)
출판업:	성남분당 2022-107
편집일:	2023-05-05
판형:	국배판/A4
종류:	49판 1쇄
정식출판일:	2020-12-31
가격:	4,000원
ISBN:	979-11-963916-0-7 (15360)

- 안내:
- 본 책자는 사뿐®에서 공인중개사 수험생이 쉽게 이해할 수 있도록 임의로 만든 것 입니다. 본 책자는 기출문제와 관련된 법령이 변경되어 오류가 많으며, 법령이 변경되어 문제로 사용할 수 없는 경우 임의의 문제로 대체되어있습니다. 이와 관련된 어떠한 손해에 대하여 사뿐®에서는 아무런 책임을 지지 않습니다.
  - 2023년 10월 28일(공인중개사 제34회 시험)을 대비하여 출판하였으나 출판물의 내용에 오류가 있거나, 법령이 변경되었으나 본 책자에 적용이 안 되어 있을 수 있으니 최종적으로는 법제처에서 제공하는 법령을 기준으로 공부하시기 바랍니다.

