

사뿐®
www.사뿐.com

공인중개사 23회

기출문제해설



출판사: 사뿐

ISBN: 979-11-963916-1-4(PDF)

정가: 4,000원

23회 기출문제: 부동산학개론

1. 부동산의 자연특성 중 부증성에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 토지는 다른 생산물처럼 노동이나 생산비를 투입하여 순수한 그 자체의 양을 늘릴 수 없다.
 ②. 자연물인 토지는 유한하여 토지의 독점소유욕을 발생시킨다.
 ③. 매립이나 산지개간을 통한 농지나 택지의 확대는 부증성의 예외이다.
 ④. 토지의 지대 또는 지가를 발생시키며, 최우효이용의 근거가 된다.
 ⑤. 부증성에 기인한 특정 토지의 희소성은 공간수요의 입지경쟁을 유발시킨다.

③ 매립이나 산지개간을 통한 농지나 택지의 확대는 부증성의 예외이다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ③ 매립이나 산지개간을 통한 농지나 택지의 확대는 부증성의 예외이다. |
| 2 | 해설 | ③ 매립이나 산지개간을 통한 농지나 택지의 확대는 용도변경의 공급이다. |
| 3 | 기타 | |

2. 부동산의 경제적 개념에 해당하지 않는 것은?

①. 상품
 ②. 자본
 ③. 자산
 ④. 환경
 ⑤. 소비재

④ 환경

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ④ 환경 |
| 2 | 해설 | ④ 환경 - 부동산의 기술적(물리적) 개념 부동산의 경제적 개념 - 자산, 자본, 생산요소, 소비재, 상품 |
| 3 | 기타 | |

3. A아파트 인근지역에 공원이 새롭게 조성되고, 대형마트가 들어서서 A아파트의 가격이 상승했다면, 이러한 현상은 부동산의 자연적·인문적 특성 중 어떤 특성에 의한 것인가?

①. 생산성·용도의 다양성
 ②. 부동성·위치의 가변성
 ③. 영속성·투자의 고정성
 ④. 적재성·가치의 보존성
 ⑤. 부증성·분할의 가능성

② 부동성·위치의 가변성

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ② 부동성·위치의 가변성 |
| 2 | 해설 | ② 인근지역의 변화로 인한 가치의 변화는 부동성의 특성에 의하고, 이를 위치의 가변성이라고 한다. |
| 3 | 기타 | |

4. 부동산 공급에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산의 신규공급은 일정한 시점에서 측정되는 저장개념이 아니라 일정한 기간 동안 측정되는 유량개념이다.
- ②. 부동산은 공간과 위치가 공급되는 성질이 있다.
- ③. 부동산의 개별성은 공급을 비탄력적이고 비독점적으로 만드는 성질이 있다.
- ④. 공공임대주택의 공급은 주택시장에 정부가 개입하는 사례라 할 수 있다.
- ⑤. 주택의 공급규모가 커지면, 규모의 경제로 인해 생산단가가 낮아져 건설비용을 절감할 수 있다.

③ 부동산의 개별성은 공급을 비탄력적이고 비독점적으로 만드는 성질이 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|----|
|----|----|----|

| | | |
|---|----|---|
| 1 | 정답 | ③ 부동산의 개별성은 공급을 비탄력적이고 비독점적으로 만드는 성질이 있다. |
|---|----|---|

| | | |
|---|----|--|
| 2 | 해설 | ③ 부동산의 개별성은 공급을 비탄력적이고 독점적으로 만드는 성질이 있다. |
|---|----|--|

| | | |
|---|----|--|
| 3 | 기타 | |
|---|----|--|

5. 도시스프롤(urban spawl) 현상에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 도시의 성장이 무질서하고 불규칙하게 확산되는 현상이다.
- ②. 주로 도시 중심부의 오래된 상업지역과 주거지역에서 집중적으로 발생한다.
- ③. 도시의 교외로 확산되면서 중간중간에 공지를 남기기도 한다.
- ④. 스프롤 현상이 발생한 지역의 토지는 최유효이용에서 괴리될 수 있다.
- ⑤. 간선도를 따라 확산이 전개되는 현상이 나타나기도 한다.

② 주로 도시 중심부의 오래된 상업지역과 주거지역에서 집중적으로 발생한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|----|
|----|----|----|

| | | |
|---|----|---|
| 1 | 정답 | ② 주로 도시 중심부의 오래된 상업지역과 주거지역에서 집중적으로 발생한다. |
|---|----|---|

| | | |
|---|----|--|
| 2 | 해설 | ② 스프롤 현상은 주거지역에서만 생기는 것이 아니고 상업지역이나 공업지역에서도 생기며 대도시의 도심지보다는 외곽부에서 더욱 발달한다. |
|---|----|--|

| | | |
|---|----|--|
| 3 | 기타 | |
|---|----|--|

6. 부동산 수요의 가격탄력성에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ①. 부동산 수요의 가격탄력성은 주거용 부동산에 비해 특정 입지조건을 요구하는 공업용 부동산에서 더 탄력적이다.
- ②. 부동산 수요의 가격탄력성은 대체재의 존재유무에 따라 달라질 수 있다.
- ③. 부동산의 용도전환이 용이하면 할수록 부동산 수요의 가격탄력성이 커진다.
- ④. 부동산 수요의 가격탄력성은 단기에서 장기로 갈수록 탄력적으로 변하게 된다.
- ⑤. 부동산 수요의 가격탄력성은 부동산을 지역별·용도별로 세분할 경우 달라질 수 있다.

① 부동산 수요의 가격탄력성은 주거용 부동산에 비해 특정 입지조건을 요구하는 공업용 부동산에서 더 탄력적이다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|----|
|----|----|----|

| | | |
|---|----|---|
| 1 | 정답 | ① 부동산 수요의 가격탄력성은 주거용 부동산에 비해 특정 입지조건을 요구하는 공업용 부동산에서 더 탄력적이다. |
|---|----|---|

| | | |
|---|----|---|
| 2 | 해설 | ① 부동산 수요의 가격탄력성은 주거용 부동산에 비해 특정 입지조건을 요구하는 공업용 부동산이 더 비탄력적이다. |
|---|----|---|

| | |
|--|------|
| | 3 기타 |
|--|------|

7. 거미집이론에서 수렴형 모형이 되기 위한 A와 B의 조건은?(단, 수요와 공급은 탄력적이며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)
 ○ 수요의 가격탄력성 (A) 공급의 가격탄력성
 ○ 수요곡선의 기울기의 절대값 (B) 공급곡선의 기울기의 절대값

①. A : < , B : >
 ②. A : < , B : <
 ③. A : > , B : <
 ④. A : > , B : >
 ⑤. A : = , B : =

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ③ A : > , B : < |
| 2 | 해설 | - 수요의 가격탄력성이 공급의 가격탄력성보다 크면 수렴형이다. |
| | | - 수요곡선의 기울기의 절대값이 공급곡선의 기울기의 절대값보다 작으면 수렴형이다. |
| 3 | 기타 | |

8. 우리나라 토지관련 제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 토지비축제도는 정부 등이 토지를 매입한 후 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하기 위한 것이다.
 ②. 지구단위계획은 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획이다.
 ③. 용도지역·지구권 토지이용에 수반되는 부(負)의 외부효과를 제거하거나 완화시킬 목적으로 지정하게 된다.
 ④. 토지선매에 있어 시장·군수·구청장은 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 할 수 있다.
 ⑤. 토지적성평가에는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 내용이 포함되어야 한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ④ 토지선매에 있어 시장·군수·구청장은 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 할 수 있다. |
| 2 | 해설 | ④ 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 이행강제금을 부과할 수 있다. |
| | | <p>제15조(선매) ① 시장·군수 또는 구청장은 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가신청이 있는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체가 그 매수를 원하는 경우에는 이들 중에서 해당 토지를 매수할 자[이하 "선매자(先買者)"라 한다]를 지정하여 그 토지를 협의 매수하게 할 수 있다.</p> <p>1. 공익사업용 토지</p> <p>2. 제11조제1항에 따른 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그</p> |

이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여 토지거래계약 허가신청이 있는 경우에는 그 신청이 있는 날부터 1개월 이내에 선매자를 지정하여 토지 소유자에게 알려야 하며, 선매자는 지정 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 그 토지 소유자와 대통령령으로 정하는 바에 따라 선매협의를 끝내야 한다.

③ 선매자가 제1항과 제2항에 따라 토지를 매수할 때의 가격은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 감정평가업자가 감정평가한 감정가격을 기준으로 하되, 토지거래계약 허가신청서에 적힌 가격이 감정가격보다 낮은 경우에는 허가신청서에 적힌 가격으로 할 수 있다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제2항에 따른 선매협약이 이루어지지 아니한 경우에는 지체 없이 허가 또는 불허가의 여부를 결정하여 통보하여야 한다.

3 기타 제18조(이행강제금) ① 시장·군수 또는 구청장은 제17조제1항에 따른 토지의 이용 의무를 이행하지 아니한 자에 대하여는 상당한 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 명할 수 있다. 다만, 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 이용 의무의 이행을 명하지 아니할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 이행명령이 정하여진 기간에 이행되지 아니한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액의 이행강제금을 부과한다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 제2항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제17조제1항에 따른 이용 의무기간이 지난 후에는 이행강제금을 부과할 수 없다.

⑤ 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따른 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.

⑥ 제2항에 따른 이행강제금의 부과처분에 불복하는 자는 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 제기할 수 있다.

9. 다음에서 설명하는 도시공간구조이론은?
 ○ 미국의 도시경제학자인 호이트(H. Hoyt)가 주장하였다.
 도시공간구조의 성장과 지역분화에 있어 중심업무지구로부터 도매·경공업지구,
 ○ 저급주택지구, 중급주택지구, 고급주택지구들이 주요 교통노선에 따라 썸기형
 (wedge) 지대 모형으로 확대 배치된다.
 ○ 주택가격의 지불능력이 도시주거공간의 유형을 결정하는 중요한 요인이다.

⑦ 제2항 및 제3항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우에는 국세 체납처분의 예 또는 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.
 ⑧ 이행강제금의 부과, 납부, 징수 및 이의제기 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

① 선형이론
 ② 동심원이론
 ③ 다핵심이론
 ④ 중력모형이론
 ⑤ 분기점모형이론

| ① 선형이론 | |
|--------|----|
| 번호 | 구분 |
| 1 | 정답 |
| 2 | 해설 |
| 3 | 기타 |

10. 공급의 가격탄력성에 따른 수요의 변화에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 수요는 탄력적이며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)
 ①. 공급이 가격에 대해 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다.
 ②. 공급이 가격에 대해 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량만 증가한다.
 ③. 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 하락하고 균형거래량은 변하지 않는다.
 ④. 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다.
 ⑤. 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량만 증가한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ② 공급이 가격에 대해 완전탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 변하지 않고 균형거래량만 증가한다. |
| 2 | 해설 | ①, ② 공급이 가격에 대해 완전탄력적일 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 불변이고 균형거래량은 증가한다. ③, ④, ⑤ 공급이 가격에 대해 완전비탄력적인 경우, 수요가 증가하면 균형가격은 상승하고 균형거래량은 불변이다. |
| 3 | 기타 | |

11. 주택의 여과과정(filtering process)에 관한 설명으로 틀린 것은?
 ①. 주택의 여과과정은 시간이 경과하면서 주택의 질과 주택에 거주하는 가구의 소득이 변화함에 따라 발생하는 현상이다.

④ 주택의 하향여과는 소득증가로 인해 저가주택의 수요가 감소되었을 때 나타난다.

- ②. 개인은 주어진 소득이라는 제약조건 하에 최대의 만족을 얻을 수 있는 주택서비스를 소비한다.
- ③. 주택의 상향여과는 낙후된 주거지역이 재개발되어 상위계층이 유입된 경우에 나타날 수 있다.
- ④. 주택의 하향여과는 소득증가로 인해 저가주택의 수요가 감소되었을 때 나타난다.
- ⑤. 주택의 여과과정이 원활하게 작동하는 주택시장에서 주택여과효과가 긍정적으로 작동하면 주거의 질을 개선하는 효과가 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ④ 주택의 하향여과는 소득증가로 인해 저가주택의 수요가 감소되었을 때 나타난다. |
| 2 | 해설 | ④소득증가로 저가주택수요가 감소하면 상향여과과정이 나타난다. |
| 3 | 기타 | |

12. 부동산시장에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산시장은 지역의 경제적·사회적·행정적 변화에 따라 영향을 받으며, 수요·공급도 그 지역 특성의 영향을 받는다.
- ②. 부동산시장에서는 수요와 공급의 불균형으로 인해 단기적으로 가격형성이 왜곡될 가능성이 있다.
- ③. 부동산시장은 거래의 비공개성으로 불합리한 가격이 형성되며, 이는 비가역성과 관련이 깊다.
- ④. 부동산시장은 외부효과에 의해 시장의 실패가 발생할 수 있다.
- ⑤. 부동산시장은 불완전경쟁시장이지만 부동산가격은 일반적으로 시장에서의 경쟁에 의해 결정되므로 소비자와 생산자가 의사결정을 하는데 중요한 지표의 기능을 한다.

③ 부동산시장은 거래의 비공개성으로 불합리한 가격이 형성되며, 이는 비가역성과 관련이 깊다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ③ 부동산시장은 거래의 비공개성으로 불합리한 가격이 형성되며, 이는 비가역성과 관련이 깊다. |
| 2 | 해설 | ③ 부동산시장은 거래의 비공개성으로 불합리한 가격이 형성되며, 이는 부동산의 개별성과 관련이 깊다. |
| 3 | 기타 | |

13. 다음 표는 어느 시장지역 내 거주지 A에서 소비자가 이용하는 쇼핑센터까지의 거리와 규모를 표시한 것이다. 현재 거주지 A지역의 인구가 1,000명이다. 허프(Huff)모형에 의한다면, 거주지 A에서 쇼핑센터1의 이용객 수는?(단, 공간마찰계수는 2이고, 소요시간과 거리의 비례는 동일하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

| 구분 | 쇼핑센터1 | 쇼핑센터2 |
|----------------|--------|--------|
| 쇼핑센터의 면적 | 1,000㎡ | 1,000㎡ |
| 거주지 A로부터의 시간거리 | 5분 | 10분 |

- ①. 600명
- ②. 650명
- ③. 700명
- ④. 750명
- ⑤. 800명

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ⑤ 800명 |
| 2 | 해설 | <p>쇼핑센터1의 유인력 = $1,000 / 5^2 = 40$</p> <p>쇼핑센터2의 유인력 = $1,000 / 10^2 = 10$</p> <p>쇼핑센터1의 이용객 수 = $1,000 \times (40 / (40+10)) = 800$</p> |
| 3 | 기타 | |

14. 알론소(W. Alonso)의 입찰지대이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 튀넨의 고립국이론을 도시공간에 적용하여 확장, 발전시킨 것이다.
- ②. 운송비는 도심지로부터 멀어질수록 증가하고, 재화의 평균 생산비용은 동일하다는 가정을 전제한다.
- ③. 지대는 기업주의 정상이윤과 투입 생산비를 지불하고 남은 잉여에 해당하며, 토지 이용자에게는 최소지불용의액이라 할 수 있다.
- ④. 도심지역의 이용 가능한 토지는 외곽지역에 비해 한정되어 있어 토지이용자들 사이에 경쟁이 치열해 질 수 있다.
- ⑤. 교통비 부담이 너무 커서 도시민이 거주하려고 하지 않는 한계지점이 도시의 주거 한계점이다.

③ 지대는 기업주의 정상이윤과 투입 생산비를 지불하고 남은 잉여에 해당하며, 토지 이용자에게는 최소지불용의액이라 할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ③ 지대는 기업주의 정상이윤과 투입 생산비를 지불하고 남은 잉여에 해당하며, 토지 이용자에게는 최소지불용의액이라 할 수 있다. |
| 2 | 해설 | ③ 토지이용자에게는 최대지불용의액이라고 할 수 있다. |
| 3 | 기타 | |

15. 다음 표와 같은 투자사업들이 있다. 이 사업들은 모두 사업기간이 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 31일)에 현금유입만 발생한다고 한다. 할인율이 연 7%라고 할 때 다음 중 틀린 것은?

사업 초기 현금지출 말기 현금유입

| | | |
|---|---------|---------|
| A | 3,000만원 | 7,490만원 |
| B | 1,000만원 | 2,675만원 |
| C | 1,500만원 | 3,210만원 |
| D | 1,500만원 | 4,815만원 |

- ①. B와 C의 순현재가치(NPV)는 같다.
- ②. 수익성지수(PI)가 가장 큰 사업은 D이다.
- ③. 순현재가치(NPV)가 가장 큰 사업은 A이다.
- ④. 수익성지수(PI)가 가장 작은 사업은 C이다.
- ⑤. A의 순현재가치(NPV)는 D의 2배이다.

⑤ A의 순현재가치(NPV)는 D의 2배이다.

- 1. 현금유입의 현가 = 말기 현금유입 × $[1/(1+0.07)]^1$
- 2. 순현가 = 현금유입의 현가 - 현금지출의 현가
- 3. 수익성지수 = 현금유입의 현가 / 현금유출의 현가

1,2,3의 공식에 맞추어 계산해 보면

| 사업 | 초기 현금지출 | 말기 현금유입 | 현금유입의 현가 | 순현가 | 수익성지수 |
|----|---------|---------|----------|---------|-------|
| A | 3,000만원 | 7,490만원 | 7,000만원 | 4,000만원 | 2.3 |
| B | 1,000만원 | 2,675만원 | 2,500만원 | 1,500만원 | 2.5 |
| C | 1,500만원 | 3,210만원 | 3,000만원 | 1,500만원 | 2 |
| D | 1,500만원 | 4,815만원 | 4,500만원 | 3,000만원 | 3 |

16. 임대주택정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ①. 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 단기적으로 임대주택의 공급량이 늘어나지 않기 때문에 임대료 규제의 효과가 충분히 발휘되지 못한다.
- ②. 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 장기적으로 기존 임대주택이 다른 용도로 전환되면서 임대주택의 공급량이 감소하게 된다.
- ③. 정부나 지방자치단체가 공급하고 있는 임대주택의 유형에는 건설임대주택, 매입임대주택, 장기전세주택이 있다.
- ④. 정부가 임차인에게 임대료를 직접 보조해주면 단기적으로 시장임대료는 상승하지만, 장기적으로 시장임대료를 낮추게 된다.
- ⑤. 주거 바우처(housing voucher) 제도는 임대료 보조를 교환권으로 지급하는 제도를 말하며, 우리나라에서는 일부 지방자치단체에서 저소득가구에 주택임대료를 일부

① 정부가 임대료 상승을 균형가격 이하로 규제하면 단기적으로 임대주택의 공급량이 늘어나지 않기 때문에 임대료 규제의 효과가 충분히 발휘되지 못한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--------------------|
| | | ① 정부가 임대료 상승을 균형가격 |

지원해 주는 방식으로 운영되고 있다.

1 정답 이하로 규제하면 단기적으로 임대주택의 공급량이 늘어나지 않기 때문에 임대료 규제의 효과가 충분히 발휘되지 못한다.

㉠ 단기적으로 임대주택의 공급량이 줄어들지 않기 때문에 임대료 규제의 효과가 나타난다. 하지만 장기적으로는 공급량이 감소하므로 임차인에게 불리한 효과를 가져올 수 있다.

※ 본 문제의 정답은 1번으로 발표되었으나, 4번 지문에 대해 이의가 있는 문제입니다.

④번 지문이 틀린 지문인 이유

㉠ 임대료보조의 효과를 단기와 장기로 구분하면 단기효과는 수요증가로 인해 시장임대료가 상승하고 장기효과는 공급증가로 인해 시장임대료가 원래수준으로 회복된다.

2 해설 ㉡ ④번 지문은 장기적으로 시장임대료를 낮추게 된다고 하고 있는데 아무런 언급이 없는 상태라면 임대료변화의 기준은 원래상태이므로 시장임대료가 원래수준보다 낮아진다는 지문은 틀린 지문이 된다.

㉢ 하나의 지문 안에서 시장임대료 움직임의 기준을 두 가지로 해석하라는 주장(앞의 시장임대료의 변화 기준은 원래상태이고 뒤의 시장임대료의 변화기준은 단기균형상태라는 주장)은 상당한 무리가 있는 주장이 될 것이다.

㉣ ④번 지문이 옳은 지문이 되기 위해서는 “”정부가 임차인에게 임대료를 직접 보조해주면 단기적으로 시장임대료는 상승하지만 장기적으로 시장임대료는 원래 수준으로 회귀하게 된다“ 또는 “정부가 임차인에게 임대료를 직접 보조해주면 단기적으로 시장임대료는 상승하지만 장기적으로 시장임대료는 단기균형 임대료보다 낮아질 것이다“ 가 되어야 한다.

3 기타

17. 부동산시장의 경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산 경기변동이란 부동산시장이 일반 경기변동처럼 상승과 하강국면이 반복되는 현상을 말한다.
- ②. 상향시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.
- ③. 회복시장에서 직전 국면 저점의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.
- ④. 후퇴시장에서 직전 국면 정점의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.
- ⑤. 하향시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.

② 상향시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.

번호 구분 내용

② 상향시장에서 직전 국면의 거래사례가격은 현재 시점에서 새로운

| | |
|--|---|
| | <p>1 정답 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다.</p> <p>2 해설 ② 상항시장이나 회복시장에서는 직전 국면의 거래사레가격은 현재 시점에서 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다.</p> <p>3 기타</p> |
|--|---|

| <p>18. 부동산 조세에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 소형주택공급의 확대, 호화주택의 건축억제 등과 같은 주택문제해결 수단의 기능을 갖는다.</p> <p>②. 부동산 조세는 부동산 자원을 재분배하는 도구로 쓰인다.</p> <p>③. 양도소득세의 중과는 부동산 보유자로 하여금 거래를 뒤로 미루게 하는 동결효과(lock-in effect)를 갖고 있다.</p> <p>④. 조세 부과는 수요자와 공급자 모두에게 세금을 부담하게 하나, 상대적으로 가격탄력성이 낮은 쪽이 세금을 더 많이 부담하게 된다.</p> <p>⑤. 절세는 합법적으로 세금을 줄이려는 행위이며, 조세회피와 탈세는 불법적으로 세금을 줄이려는 행위이다.</p> | <p>⑤ 절세는 합법적으로 세금을 줄이려는 행위이며, 조세회피와 탈세는 불법적으로 세금을 줄이려는 행위이다.</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 절세는 합법적으로 세금을 줄이려는 행위이며, 조세회피와 탈세는 불법적으로 세금을 줄이려는 행위이다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>"조세회피"는 합법적(?)으로 세금을 피하는 것이라고 하여 "조세회피와 탈세는 불법적으로"라는 지문이 틀린 지문이라는 내용입니다. 당시 상당히 논란이 많았던 문제입니다. 이런 문제가 또 나오지는 않겠죠...</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td>조세회피는 세법이 예상하는 거래형식에 따르지 않고 우회하는 행동 등 이상한 거래형식을 취해 보통의 거래형식을 취한 경우과 같은 효과를 거두면서 세금부담을 줄이는 것을 말한다.. 조세회피는 세법상 처벌을 받지 않지만 사회적 비난을 받을 수 있다.</td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | 1 | 정답 | ⑤ 절세는 합법적으로 세금을 줄이려는 행위이며, 조세회피와 탈세는 불법적으로 세금을 줄이려는 행위이다. | 2 | 해설 | "조세회피"는 합법적(?)으로 세금을 피하는 것이라고 하여 "조세회피와 탈세는 불법적으로"라는 지문이 틀린 지문이라는 내용입니다. 당시 상당히 논란이 많았던 문제입니다. 이런 문제가 또 나오지는 않겠죠... | 3 | 기타 | 조세회피는 세법이 예상하는 거래형식에 따르지 않고 우회하는 행동 등 이상한 거래형식을 취해 보통의 거래형식을 취한 경우과 같은 효과를 거두면서 세금부담을 줄이는 것을 말한다.. 조세회피는 세법상 처벌을 받지 않지만 사회적 비난을 받을 수 있다. |
|---|---|--|----|----|---|----|---|---|----|--|---|----|--|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 정답 | ⑤ 절세는 합법적으로 세금을 줄이려는 행위이며, 조세회피와 탈세는 불법적으로 세금을 줄이려는 행위이다. | | | | | | | | | | | |
| 2 | 해설 | "조세회피"는 합법적(?)으로 세금을 피하는 것이라고 하여 "조세회피와 탈세는 불법적으로"라는 지문이 틀린 지문이라는 내용입니다. 당시 상당히 논란이 많았던 문제입니다. 이런 문제가 또 나오지는 않겠죠... | | | | | | | | | | | |
| 3 | 기타 | 조세회피는 세법이 예상하는 거래형식에 따르지 않고 우회하는 행동 등 이상한 거래형식을 취해 보통의 거래형식을 취한 경우과 같은 효과를 거두면서 세금부담을 줄이는 것을 말한다.. 조세회피는 세법상 처벌을 받지 않지만 사회적 비난을 받을 수 있다. | | | | | | | | | | | |

| <p>19. 도시지역의 토지가격이 정상지가상승분을 초과하여 급격히 상승한 경우 발생할 수 있는 현상이 아닌 것은?</p> <p>①. 택지가격을 상승시켜 택지취득을 어렵게 만든다.</p> <p>②. 직주분리현상을 심화시켜 통근거리가 길어진다.</p> <p>③. 토지의 조방적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다.</p> <p>④. 한정된 사업비 중 택지비의 비중이 높아져 상대적으로 건축비의 비중이 줄어들기 때문에 주택의 성능이 저하될 우려가 있다.</p> <p>⑤. 높은 택지가격은 공동주택의 고층화를 촉진시킨다.</p> | <p>③ 토지의 조방적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다.</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 토지의 조방적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>③ 토지의 집약적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다.</td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | 1 | 정답 | ③ 토지의 조방적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다. | 2 | 해설 | ③ 토지의 집약적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다. |
|---|--|--|----|----|---|----|--|---|----|--|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | | | | |
| 1 | 정답 | ③ 토지의 조방적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다. | | | | | | | | |
| 2 | 해설 | ③ 토지의 집약적 이용을 촉진하고, 주거지의 외연적 확산을 조장한다. | | | | | | | | |

| | |
|--|------|
| | 3 기타 |
|--|------|

20. 부동산 투자와 관련된 다음의 설명 중 틀린 것은?

①. 상가건물의 지분투자액이 60,000,000원이고, 이 지분에 대한 세전현금수지가 3,000,000원일 때 지분배당률은 5%이다.
 ②. 상가건물을 구입하기 위해 자기자본 800,000,000원 이외에 은행에서 400,000,000원을 대출받았을 경우 부채비율은 50%이다.
 ③. 순영업소득이 21,000,000원이고, 총투자액이 300,000,000원일 때 자본환원율(capitalization rate)은 7%이다.
 ④. 아파트 구입에 필요한 총액은 400,000,000원이고, 은행에서 100,000,000원을 대출받았을 경우 자기자본비율은 75%이다.
 ⑤. 부채감당비율(DCR)은 1.5이고 순영업소득이 10,000,000원일 경우 부동산을 담보로 차입할 수 있는 최대의 부채서비스액은 20,000,000원이다.

⑤ 부채감당비율(DCR)은 1.5이고 순영업소득이 10,000,000원일 경우 부동산을 담보로 차입할 수 있는 최대의 부채서비스액은 20,000,000원이다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ⑤ 부채감당비율(DCR)은 1.5이고 순영업소득이 10,000,000원일 경우 부동산을 담보로 차입할 수 있는 최대의 부채서비스액은 20,000,000원이다. |
| 2 | 해설 | ⑤ 부채감당율 = 순영업소득 / 부채 서비스액 → 1,000만원 / 2,000만원 = 0.5 |
| 3 | 기타 | |

21. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 부동산 관리는 물리·기능·경제 및 법률 등을 포괄하는 복합개념이다.
 ②. 직접(자치)관리 방식은 관리업무의 타성(惰性)을 방지할 수 있고, 인건비의 절감효과가 있다.
 ③. 간접(위탁)관리 방식은 관리업무의 전문성과 합리성을 제고할 수 있는 반면, 기밀유지에 있어서 직접(자치)관리방식보다 불리하다.
 ④. 혼합관리 방식은 직접(자치)관리와 간접(위탁)관리를 병용하여 관리하는 방식으로 관리업무의 전부를 위탁하지 않고 필요한 부분만을 위탁하는 방식이다.
 ⑤. 혼합관리 방식은 관리업무에 대한 강력한 지도력을 확보할 수 있고, 위탁관리의 편의 또한 이용할 수 있다.

② 직접(자치)관리 방식은 관리업무의 타성(惰性)을 방지할 수 있고, 인건비의 절감효과가 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ② 직접(자치)관리 방식은 관리업무의 타성(惰性)을 방지할 수 있고, 인건비의 절감효과가 있다. |
| 2 | 해설 | ② 직접관리방식은 타성에 젖기 쉽고 인건비가 불합리하게 높아질 수 있다. |
| 3 | 기타 | |

22. 부동산 투자의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 장래에 인플레이션이 예상되는 경우 대출자는 변동이자율 대신 고정이자율로 대출하기를 선호한다.
 ②. 부채의 비율이 크면 지분수익률이 커질 수 있지만, 마찬가지로 부담해야 할 위험도 커진다.
 ③. 운영위험(operating risk)이란 사무실의 관리, 근로자의 파업, 영업경비의 변동 등으로 인해 야기될 수 있는 수익성의 불확실성을 폭넓게 지칭하는 개념이다.
 ④. 위치적 위험(locational risk)이란 환경이 변하면 대상부동산의 상대적 위치가 변화하는 위험이다.
 ⑤. 유동성위험(liquidity risk)이란 대상부동산을 현금화하는 과정에서 발생하는 시장가치의 손실가능성을 말한다.

① 장래에 인플레이션이 예상되는 경우 대출자는 변동이자율 대신 고정이자율로 대출하기를 선호한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ① 장래에 인플레이션이 예상되는 경우 대출자는 변동이자율 대신 고정이자율로 대출하기를 선호한다. |

| | |
|--|--|
| | <p>① 장래에 인플레이션이 예상되는 경우 차입자는 변동이자율 대신 고정이자율로 대출하기를 선호한다.</p> |
| | 2 해설 |
| | 3 기타 |

| | |
|---|---|
| <p>23. 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 정부는 국민이 보다 인간다운 생활을 영위하게 하기 위하여 필요한 최저주거기준을 두고 있다.</p> <p>②. 용도지역·지구제는 토지의 기능을 계획에 부합하도록 하기 위하여 마련된 법적·행정적 장치이다.</p> <p>③. 국가는 공공기관의 개발사업 등으로 인하여 토지소유자의 노력과 관계없이 정상지가상승분을 초과하여 개발이익이 발생한 경우, 이를 개발부담금으로 환수할 수 있다.</p> <p>④. 정부는 부동산자원의 최적사용이나 최적배분을 위하여 부동산시장에 개입할 수 있다.</p> <p>⑤. 보금자리주택의 건설·공급은 정부가 부동산시장에 간접적으로 개입하는 방법이다.</p> | <p>⑤ 보금자리주택의 건설·공급은 정부가 부동산시장에 간접적으로 개입하는 방법이다.</p> |
| | 번호 구분 내용 |
| | 1 정답 ⑤ 보금자리주택의 건설·공급은 정부가 부동산시장에 간접적으로 개입하는 방법이다. |
| | ⑤ 보금자리주택의 건설·공급은 정부가 부동산시장에 직접적으로 개입하는 방법이다. |
| | ※ 정부의 직접적 개입 |
| | 2 해설 1. 의의 : 정부나 공공기관이 토지시장에 직접 개입하여 토지에 대한 수요자 및 공급자의 역할을 적극적으로 수행하는 방법이다. |
| | 2. 직접개입의 방법 : 초과매수, 토지은행제도, 공영개발, 토지수용, 공공임대보유, 토지구획정리사업 등이 있다. |
| | 3 기타 |

| | |
|--|---|
| <p>24. 부동산 투자의사결정에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 수익성지수법이나 순현재가치법은 화폐의 시간가치를 고려한 투자결정기법이다.</p> <p>②. 단순회수기간법이나 회계적이익률법은 화폐의 시간가치를 고려하지 않는 투자결정기법이다.</p> <p>③. 내부수익률이 요구수익률보다 작은 경우 그 투자를 기각한다.</p> <p>④. 어림셈법 중 순소득승수법의 경우 승수값이 클수록 자본회수기간이 짧다.</p> <p>⑤. 일반적으로 내부수익률법보다 순현재가치법이 투자준거로 선호된다.</p> | <p>④ 어림셈법 중 순소득승수법의 경우 승수값이 클수록 자본회수기간이 짧다.</p> |
| | 번호 구분 내용 |
| | 1 정답 ④ 어림셈법 중 순소득승수법의 경우 승수값이 클수록 자본회수기간이 짧다. |
| | ④ 순소득승수법을 자본회수기간법이라고도 하며, 순소득승수가 작을수록 자본회수기간이 짧다. |
| | ※ 순소득승수 = 총투자액 / 순영업소득 |
| | 3 기타 |

25. 한국주택금융공사의 주택연금제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 연금가입자는 주택연금의 전액 또는 일부 정산시 중도상환수수료를 부담한다.
- ②. 주택법상 주택연금을 받을 수 있는 주택의 유형에는 단독주택, 다세대주택, 연립주택 및 아파트가 해당된다.
- ③. 주택연금지급방식은 종신지급방식과 종신흠합방식이 있다.
- ④. 한국주택금융공사는 연금가입자를 위해 은행에 보증서를 발급하고, 은행은 한국주택금융공사의 보증서에 근거하여 연금가입자에게 주택연금을 지급한다.
- ⑤. 종신지급방식에서 가입자가 사망할 때까지 지급된 주택연금 대출원리금이 담보주택 처분가격을 초과하더라도 초과지급된 금액을 법정상속인이 상환하지 않는다.

① 연금가입자는 주택연금의 전액 또는 일부 정산시 중도상환수수료를 부담한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ① 연금가입자는 주택연금의 전액 또는 일부 정산시 중도상환수수료를 부담한다. ① 연금가입자는 주택연금의 전액 또는 일부 정산시 중도상환수수료를 부담하지 않는다. |
| | | ※ 주택연금의 장점 |
| 2 | 해설 | 1. 평생거주, 지급 보장 2. 공적보증 3. 낮은 적용금리 4. 세제 혜택 5. 부부 모두 사망 시 또는 원하는 때에 정산이 가능 : 별도의 중도상환 수수료 없음 |
| 3 | 기타 | |

26. 부동산가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 사용가치는 대상부동산이 시장에서 매도되었을 때 형성될 수 있는 교환가치와 유사한 개념이다.
- ②. 투자가치는 투자자가 대상부동산에 대해 갖는 주관적인 가치의 개념이다.
- ③. 보험가치는 보험금 산정과 보상에 대한 기준으로 사용되는 가치의 개념이다.
- ④. 과세가치는 정부에서 소득세나 재산세를 부과하는 데 사용되는 기준이 된다.
- ⑤. 공익가치는 어떤 부동산의 보존이나 보전과 같은 공공목적의 비경제적 이용에 따른 가치를 의미한다.

① 사용가치는 대상부동산이 시장에서 매도되었을 때 형성될 수 있는 교환가치와 유사한 개념이다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ① 사용가치는 대상부동산이 시장에서 매도되었을 때 형성될 수 있는 교환가치와 유사한 개념이다. ① 사용가치는 대상부동산이 시장에서 매도되었을 때 형성될 수 있는 시장가치와 유사한 개념이다. |
| | | ※ 시장가치의 개념 |
| 2 | 해설 | : "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이의 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 |

높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

3 기타

27. 부동산집합투자기구(이하 '부동산펀드')와 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산투자회사나 부동산펀드는 투자자를 대신하여 투자자의 자금을 부동산에 투자하고 그 운영성과를 투자자에게 배분한다.
- ②. 부동산투자회사의 장점은 일반인들이 소액으로도 부동산에 투자할 수 있다는 점이다.
- ③. 부동산투자회사의 주식을 매수한 투자자는 배당이익과 주식매매차익을 획득할 수 있다.
- ④. 부동산 투자회사는 해당 연도 이익배당한도의 100분의 90 이상을 주주에게 배당하여야 한다.
- ⑤. 부동산투자회사의 경우에는 원금손실의 위험이 없는 반면, 부동산펀드의 경우에는 원금손실의 위험이 있다.

⑤ 부동산투자회사의 경우에는 원금손실의 위험이 없는 반면, 부동산펀드의 경우에는 원금손실의 위험이 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|----|
|----|----|----|

| | | |
|---|----|--|
| 1 | 정답 | ⑤ 부동산투자회사의 경우에는 원금손실의 위험이 없는 반면, 부동산펀드의 경우에는 원금손실의 위험이 있다. |
|---|----|--|

| | | |
|---|----|-------------------------------|
| 2 | 해설 | ⑤ 부동산투자회사의 경우에도 원금손실의 위험이 있다. |
|---|----|-------------------------------|

□부동산투자회사법

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 제49조의2 제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.

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

나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사

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

□자본시장과 금융투자업에 관한 법률

제6조(금융투자업) ① 이 법에서 "금융투자업"이란 이익을 얻을 목적으로 계속적이거나 반복적인 방법으로 행하는 행위로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업(業)을 말한다.

- 1. 투자매매업

2. 투자중개업

3. 집합투자업

4. 투자자문업

5. 투자일임업

6. 신탁업

② 이 법에서 "투자매매업"이란 누구의 명의로 하든지 자기의 계산으로 금융투자상품의 매도·매수, 증권의 발행·인수 또는 그 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙을 영업으로 하는 것을 말한다.

③ 이 법에서 "투자중개업"이란 누구의 명의로 하든지 타인의 계산으로 금융투자상품의 매도·매수, 그 중개나 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙 또는 증권의 발행·인수에 대한 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙을 영업으로 하는 것을 말한다. <개정 2013. 5. 28.>

④ 이 법에서 "집합투자업"이란 집합투자를 영업으로 하는 것을 말한다.

⑤ 제4항에서 "집합투자"란 2인 이상의 투자자로부터 모은 금전등을 투자자로부터 일상적인 운용지시를 받지 아니하면서 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하고 그 결과를 투자자에게 배분하여 귀속시키는 것을 말한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다. <개정 2013. 5. 28., 2018. 3. 27.>

1. 대통령령으로 정하는 법률에 따라 사모(私募)의 방법으로 금전등을 모아 운용·배분하는 것으로서 대통령령으로 정하는 투자자의 총수가 대통령령으로 정하는 수 이하인 경우

2. 「자산유동화에 관한 법률」 제3조의 자산유동화계획에 따라 금전등을 모아 운용·배분하는 경우

3. 그 밖에 행위의 성격 및 투자자 보호의 필요성 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우

⑥ 제5항 각 호 외의 부분 본문에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로부터 위탁받은 금전등을 그 자로부터 일상적인 운용지시를 받지 아니하면서 재산적 가치가 있는 투자대상자산을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하고 그 결과를 그 자에게 귀속시키는 행위는 집합투자로 본다. <신설 2018. 3. 27.>

3 기타

1. 「국가재정법」 제8조제1항에 따른 기금관리주체(이에 준하는 외국기관으로서 대통령령으로 정하는 자를 포함한다)

2. 「농업협동조합법」에 따른 농업협동조합중앙회
3. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합중앙회
4. 「신용협동조합법」에 따른 신용협동조합중앙회
5. 「상호저축은행법」에 따른 상호저축은행중앙회
6. 「산림조합법」에 따른 산림조합
7. 「새마을금고법」에 따른 새마을금고중앙회
8. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
9. 제251조제1항 전단에 따라 보험회사가 설정한 투자신탁
10. 법률에 따라 설립된 법인 또는 단체로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 대통령령으로 정하는 자

가. 공제조합

나. 공제회

다. 그 밖에 이와 비슷한 법인 또는 단체로서 같은 직장·직종에 종사하거나 같은 지역에 거주하는 구성원의 상호부조, 복리증진 등을 목적으로 구성되어 공제사업을 하는 법인 또는 단체

11. 그 밖에 제7항에 따른 금융투자상품등에 대한 투자를 목적으로 2인 이상의 자로부터 금전등을 모아 설립한 기구 또는 법인 등으로서 효율적이고 투명한 투자구조, 관리주체 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자

㉞ 이 법에서 "투자자문업"이란 금융투자상품, 그 밖에 대통령령으로 정하는 투자대상자산(이하 "금융투자상품등"이라 한다)의 가치 또는 금융투자상품등에 대한 투자판단(종류, 종목, 취득·처분, 취득·처분의 방법·수량·가격 및 시기 등에 대한 판단을 말한다. 이하 같다)에 관한 자문에 응하는 것을 영업으로 하는 것을 말한다. <개정 2013. 5. 28., 2018. 3. 27.>

㉟ 이 법에서 "투자일임업"이란 투자자로부터 금융투자상품등에 대한 투자판단의 전부 또는 일부를 일임받아 투자자별로 구분하여 그 투자자의 재산상태나 투자목적 등을 고려하여 금융투자상품등을 취득·처분, 그 밖의 방법으로 운용하는 것을 영업으로 하는 것을 말한다. <개정 2013. 5. 28., 2018. 3. 27.>

㊱ 이 법에서 "신탁업"이란 신탁을 영업으로 하는 것을 말한다. <개정 2018. 3. 27.>

| | |
|--|---|
| | <p>⑩ 이 법에서 "전담중개업무"란 제9조제19항제2호에 따른 전문투자형 사모집합투자기구, 그 밖에 대통령령으로 정하는 투자자(이하 이 조 및 제77조의3에서 "전문투자형 사모집합투자기구등"이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무를 효율적인 신용공여와 담보관리 등을 위하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 연계하여 제공하는 업무를 말한다. <신설 2013. 5. 28., 2015. 7. 24., 2018. 3. 27.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 증권의 대여 또는 그 중개·주선이나 대리업무 2. 금전의 용자, 그 밖의 신용공여 3. 전문투자형 사모집합투자기구등의 재산의 보관 및 관리 4. 그 밖에 전문투자형 사모집합투자기구등의 효율적인 업무 수행을 지원하기 위하여 필요한 업무로서 대통령령으로 정하는 업무 |
|--|---|

28. 80,000,000원의 기존 주택담보대출이 있는 甲은 A은행에서 추가로 주택담보대출을 받고자 한다. A은행의 대출승인기준이 다음과 같을 때, 甲이 추가로 대출 가능한 최대금액은?(단, 문제에서 제시한 것 외의 기타 조건은 고려하지 않음)

- 甲 소유주택의 담보평가가격 : 400,000,000원
- 甲의 연간소득 : 40,000,000원
- 연간저당상수 : 0.1
- 대출승인기준
 - 담보인정비율(LTV) : 70%
 - 소득대비 부채비율(DTI) : 50%

※ 두 가지 대출승인기준을 모두 충족시켜야 함

- ①. 60,000,000원
- ②. 80,000,000원
- ③. 120,000,000원
- ④. 200,000,000원
- ⑤. 280,000,000원

| | |
|----------------|---|
| ③ 120,000,000원 | |
| 번호 구분 | 내용 |
| 1 정답 | ③ 120,000,000원 |
| 2 해설 | <ol style="list-style-type: none"> 1. LTV 70% = 400,000,000 × 0.7 = 2억8천만원 2. DTI 50% = 연소득(4천만원) × 저당상수(0.1) × 대출금액 = 2억원 3. 두가지 조건을 모두 충족시켜야 하므로 대출가능금액은 2억원이다. 4. 기존 대출금액이 8천만원이므로 추가대출가능금액은 1억2천만원이다. |
| 3 기타 | |

29. 우리나라의 주택금융제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 국민주택기금은 국민주거생활의 안정과 향상을 도모하기 위하여 국민주택의 건설이나 국민주택을 건설하기 위한 대지조성사업에 소요되는 자금을 지원하는데 사용된다.
- ②. 한국주택금융공사는 주택저당채권의 평가 및 실사업무 등을 수행하고 주택저당채권을 매입하여 일정기간 보유하고 장기주택금융활성화를 위하여 금융기관에 대하여 주택자금대출을 지원한다.
- ③. 대한주택보증은 주택관련 각종 보증을 통하여 분양계약자의 안전한 입주와 주택건설사업자의 원활한 사업수행을 지원한다.
- ④. 국민주택규모를 초과하는 주택의 구입자 또는 임차자에 대해서도 국민주택기금 대출이 가능하다.

| | |
|--|---------------------------------------|
| ④ 국민주택규모를 초과하는 주택의 구입자 또는 임차자에 대해서도 국민주택기금 대출이 가능하다. | |
| 번호 구분 | 내용 |
| 1 정답 | ④ 국민주택규모를 초과하는 주택의 구입자 또는 임차자에 대해서도 국 |

⑤. 공공주택금융은 일반적으로 민간주택금융에 비하여 대출금리가 낮고 대출기간도 장기이다.

민주택기금 대출이 가능하다.

2 해설

④ 국민주택기금은 국민주택의 건설 지원, 주택구입 또는 전세자금 지원, 국민주택건설을 위한 대지조성, 주거환경개선 등의 지원에 사용된다. 따라서 국민주택규모를 초과하는 주택의 구입자 또는 임차자에 대해서는 국민주택기금 대출이 불가능하다.

□주택도시기금법

제9조(기금의 용도) ① 기금의 주택계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. <개정 2016. 1. 19., 2018. 3. 13.>

1. 다음 각 목에 대한 출자 또는 용자

가. 국민주택의 건설

나. 국민주택규모 이하의 주택의 구입·임차 또는 개량

다. 준주택의 건설

라. 준주택의 구입·임차 또는 개량

마. 국민주택규모 이하인 주택의 리모델링

바. 국민주택을 건설하기 위한 대지조성사업

사. 「주택법」 제51조에 따른 공업화주택(대통령령으로 정하는 규모 이하의 주택으로 한정한다)의 건설

아. 주택 건축공정이 국토교통부령으로 정하는 기준에 도달한 이후 입주자를 모집하는 국민주택규모 이하인 주택의 건설

자. 「주택법」 제64조제2항에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입한 비용

차. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정된 경제자유구역의 활성화를 위한 임대주택의 건설 및 이와 관련된 기반시설 등의 설치에 필요한 자금

2. 다음 각 목의 기관, 기금, 특별회계에 대한 출자·출연 또는 용자

가. 제16조에 따른 주택도시보증공사(이하 "공사"라 한다)

나. 한국토지주택공사

다. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사

라. 「한국주택금융공사법」 제56조제3항에 따른 주택금융신용보증기금

마. 삭제 <2017. 8. 9.>

바. 「자산유동화에 관한 법률」 제 3조제1항에 따른 유동화전문회사등

사. 「주택법」 제84조에 따른 국민 주택사업특별회계

3. 임대주택의 공급을 촉진하기 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 증권의 매입

가. 「부동산투자회사법」 제2조제 1호에 따른 부동산투자회사가 발행 하는 증권

나. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제229조제2호에 따른 부동산집합투자기구가 발행하는 집합 투자증권

다. 「법인세법」 제51조의2제1항 제9호 각 목의 요건을 갖춘 법인이 발행하는 증권

라. 그 밖에 임대주택의 공급과 관련된 증권으로서 대통령령으로 정하는 증권

4. 다음 각 목에 대한 원리금 상환

가. 제5조 및 제6조에 따른 예수금, 예탁금, 차입금

나. 제7조에 따른 국민주택채권

5. 도시계정으로의 전출 또는 용자

6. 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비

3 기타 7. 주택도시분야 전문가 양성을 위한 국내외 교육훈련 및 관련 제도 개선을 위한 연구·조사

8. 정부시책으로 추진하는 주택사업

9. 그 밖에 주택계정의 설치목적을 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업

② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다. <개정 2017. 2. 8., 2018. 3. 13.>

1. 다음 각 목에 대한 용자

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제 2조제2호가목부터 다목까지의 사업, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제2조제1항제2호및 제3호의 사업

나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제7호에 따른 기반시설 중 같은 법 제29조제2항에서 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용

2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한

비용

나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 내에서 해당 지방자치단체의 장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용

다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 산업단지 재생사업의 시행에 필요한 비용

3. 다음 각 목의 기금, 특별회계에 대한 용자

가. 「도시 및 주거환경정비법」 제126조에 따른 도시·주거환경정비 기금

나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제24조에 따른 재정비촉진특별회계

다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제28조에 따른 도시재생특별회계

4. 제5조 및 제6조에 따른 예수금, 예탁금, 차입금의 원리금 상환

5. 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비

6. 그 밖에 도시계정의 설치목적을 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업

③ 제1항 및 제2항에서 출자·투자할 수 있는 총액의 한도는 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 기금에 여유자금이 있을 때에는 대통령령으로 정하는 방법으로 운용할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 대통령령으로 정하는 방법에 따라 기금을 유한책임대출로 운용할 수 있다. <신설 2015. 8. 11.>

1. 제1항제1호나목에 따른 국민주택규모 이하의 주택의 구입

2. 제1항제1호라목에 따른 준주택의 구입

⑥ 국토교통부장관은 사업주체 또는 시공자가 영업정지를 받거나 「건설기술 진흥법」 제53조에 따른 벌점이 국토교통부령으로 정한 기준에 해당하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제1항 및 제2항의 출자 또는 용자를 제한할 수 있다. <신설 2018. 3. 13.>

30. 주택저당대출방식 중 고정금리대출방식인 원금균등분할상환과 원리금균등분할상환에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 대출조건은 동일하다고 가정함)

⑤ 중도상환시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할

| <p>①. 대출기간 초기에는 원금균등분할상환방식의 원리금이 원리금균등분할상환방식의 원리금보다 많다.</p> <p>②. 대출자 입장에서는 차입자에게 원리금균등분할상환방식보다 원금균등분할상환방식으로 대출해주는 것이 원금회수측면에서 보다 안전하다.</p> <p>③. 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출 초기에 소득이 낮은 차입자에게 유리하다.</p> <p>④. 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 초기 원리금에서 이자가 차지하는 비중이 크다.</p> <p>⑤. 중도상환시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 적다.</p> | <p style="text-align: right;">상환방식보다 적다.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">번호</th> <th style="text-align: left;">구분</th> <th style="text-align: left;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td> <p>⑤ 중도상환시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 적다.</p> <p>⑤ 중도상환시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 많다.</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>1. 원리금균등분할상환대출 : 전체 대출기간에 걸쳐 월부금이 동일한 저당대출이고, 대출 초기에는 월부금 중 이자액의 비중이 높고 원금상환액은 적으며 점차 원금이 상환되므로 이자액의 비중은 줄고 원금상환액의 비중은 증가한다.</p> <p>2. 원금균등분할상환대출 : 원금은 매달 균등하게 상환하고, 이자는 감소한 원금 기준으로 매달 상환하는 방식으로, 원리금은 매월 감소하게 된다.</p> </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | 1 | 정답 | <p>⑤ 중도상환시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 적다.</p> <p>⑤ 중도상환시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 많다.</p> | 2 | 해설 | <p>1. 원리금균등분할상환대출 : 전체 대출기간에 걸쳐 월부금이 동일한 저당대출이고, 대출 초기에는 월부금 중 이자액의 비중이 높고 원금상환액은 적으며 점차 원금이 상환되므로 이자액의 비중은 줄고 원금상환액의 비중은 증가한다.</p> <p>2. 원금균등분할상환대출 : 원금은 매달 균등하게 상환하고, 이자는 감소한 원금 기준으로 매달 상환하는 방식으로, 원리금은 매월 감소하게 된다.</p> | 3 | 기타 | |
|--|--|---|----|----|---|----|---|---|----|---|---|----|--|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 정답 | <p>⑤ 중도상환시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 적다.</p> <p>⑤ 중도상환시 차입자가 상환해야 하는 저당잔금은 원리금균등분할상환방식이 원금균등분할상환방식보다 많다.</p> | | | | | | | | | | | |
| 2 | 해설 | <p>1. 원리금균등분할상환대출 : 전체 대출기간에 걸쳐 월부금이 동일한 저당대출이고, 대출 초기에는 월부금 중 이자액의 비중이 높고 원금상환액은 적으며 점차 원금이 상환되므로 이자액의 비중은 줄고 원금상환액의 비중은 증가한다.</p> <p>2. 원금균등분할상환대출 : 원금은 매달 균등하게 상환하고, 이자는 감소한 원금 기준으로 매달 상환하는 방식으로, 원리금은 매월 감소하게 된다.</p> | | | | | | | | | | | |
| 3 | 기타 | | | | | | | | | | | | |

| <p>31. 부동산개발에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?</p> <p>부동산개발이란 타인에게 공급할 목적으로 토지를 조성하거나 건축물을 건축, 공작물을 설치하는 행위로 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산을 공급하는 것을 말한다. 다만 시공을 담당하는 행위는 제외된다.</p> <p>개발권양도제(TDR)는 개발제한으로 인해 규제되는 보전지역에서 발생하는 토지소유자의 손실을 보전하기 위한 제도로서 현재 널리 시행되고 있다.</p> <p>흡수율분석은 부동산시장의 추세를 파악하는 데 도움을 주는 것으로, 과거의 추세를 정확하게 파악하는 것이 주된 목적이다.</p> <p>개발사업에 있어서 법률적 위험은 용도지역·지구제와 같은 공법적 측면과 소유권관계와 같은 사법적 측면에서 형성될 수 있다.</p> <p>개발사업에 대한 타당성분석 결과가 동일한 경우에도 분석된 사업안은 개발업자에 따라 채택될 수도 있고, 그렇지 않을 수도 있다.</p> <p>①. ㄱ, ㄴ, ㄷ ②. ㄱ, ㄷ, ㄹ ③. ㄴ, ㄷ, ㄹ ④. ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤. ㄷ, ㄹ, ㄹ</p> | <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">번호</th> <th style="text-align: left;">구분</th> <th style="text-align: left;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>② ㄱ, ㄷ, ㄹ</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td> <p>ㄱ. 부동산개발이란 타인에게 공급할 목적으로 토지를 조성하거나 건축물을 건축, 공작물을 설치하는 행위로 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산을 공급하는 것을 말한다. 다만 시공을 담당하는 행위는 제외된다.</p> <p>ㄷ. 개발사업에 있어서 법률적 위험은 용도지역·지구제와 같은 공법적 측면과 소유권 관계와 같은 사법적 측면에서 형성될 수 있다.</p> <p>ㄹ. 개발사업에 대한 타당성분석 결과가 동일한 경우에도 분석된 사업안은 개발업자에 따라 채택될 수도 있고, 그렇지 않을 수도 있다.</p> <p>ㄴ. 개발권양도제(TDR)는 현재 우리나라에서는 시행되고 있지 않다.</p> </td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | | | ② ㄱ, ㄷ, ㄹ | 1 | 정답 | <p>ㄱ. 부동산개발이란 타인에게 공급할 목적으로 토지를 조성하거나 건축물을 건축, 공작물을 설치하는 행위로 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산을 공급하는 것을 말한다. 다만 시공을 담당하는 행위는 제외된다.</p> <p>ㄷ. 개발사업에 있어서 법률적 위험은 용도지역·지구제와 같은 공법적 측면과 소유권 관계와 같은 사법적 측면에서 형성될 수 있다.</p> <p>ㄹ. 개발사업에 대한 타당성분석 결과가 동일한 경우에도 분석된 사업안은 개발업자에 따라 채택될 수도 있고, 그렇지 않을 수도 있다.</p> <p>ㄴ. 개발권양도제(TDR)는 현재 우리나라에서는 시행되고 있지 않다.</p> |
|---|--|---|----|----|--|--|-----------|---|----|---|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | | | | |
| | | ② ㄱ, ㄷ, ㄹ | | | | | | | | |
| 1 | 정답 | <p>ㄱ. 부동산개발이란 타인에게 공급할 목적으로 토지를 조성하거나 건축물을 건축, 공작물을 설치하는 행위로 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산을 공급하는 것을 말한다. 다만 시공을 담당하는 행위는 제외된다.</p> <p>ㄷ. 개발사업에 있어서 법률적 위험은 용도지역·지구제와 같은 공법적 측면과 소유권 관계와 같은 사법적 측면에서 형성될 수 있다.</p> <p>ㄹ. 개발사업에 대한 타당성분석 결과가 동일한 경우에도 분석된 사업안은 개발업자에 따라 채택될 수도 있고, 그렇지 않을 수도 있다.</p> <p>ㄴ. 개발권양도제(TDR)는 현재 우리나라에서는 시행되고 있지 않다.</p> | | | | | | | | |

- 2 해설 ㉔. 흡수율분석의 목적은 단순히 과거의 추세를 파악하는 데 있는 것이 아니라, 이를 기초로 하여 대상개발 사업에 대한 미래의 흡수율을 파악하는 데 있다.
- 3 기타

32. 다음은 임대주택의 1년간 운영실적에 관한 자료이다. 이와 관련하여 틀린 것은?
(단, 문제에서 제시한 것 외의 기타 조건은 고려하지 않음)

- 호당 임대료 6,000,000원
- 임대가능호수 40호
- 공실률 10%
- 운영비용 16,000,000원
- 원리금상환액 90,000,000원
- 융자이자 20,000,000원
- 감가상각액 10,000,000원
- 소득세율 30%

- ①. 유효총소득은 216,000,000원이다.
- ②. 순영업소득은 200,000,000원이다.
- ③. 세전현금수지는 110,000,000원이다.
- ④. 영업소득세는 50,000,000원이다.
- ⑤. 세후현금수지는 59,000,000원이다.

④ 영업소득세는 50,000,000원이다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ④ 영업소득세는 50,000,000원이다. |
| 2 | 해설 | <p>① 가능총소득 = 6,000,000원(호당) × 40호(임대가능호수) = 240,000,000원</p> <p>유효총소득 = 가능총소득 (240,000,000원) - 공실률 (240,000,000 × 10%) = 216,000,000원</p> <p>② 순영업소득 = 유효총소득 (216,000,000원) - 운영비용 (16,000,000원) = 200,000,000원</p> <p>③ 세전현금수지 = 순영업소득 (200,000,000원) - 원리금상환액 (90,000,000원) = 110,000,000원</p> <p>④ 영업소득세 = (순영업소득 + 대체총당금 - 이자지급분 - 감가상각액) × 세율 (200,000,000원 - 20,000,000원 - 10,000,000원) × 30% = 51,000,000원</p> <p>⑤ 세후현금수지 = 세전현금수지 (110,000,000원) - 영업소득세 (51,000,000원) = 59,000,000원</p> |
| 3 | 기타 | |

33. 부동산개발의 위험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산개발사업은 그 과정에 내포되어 있는 불확실성으로 인해 위험요소가 존재한다.
- ②. 부동산개발사업의 위험은 법률적 위험(legal risk), 시장위험(market risk), 비용위험(cost risk) 등으로 분류할 수 있다.
- ③. 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것은 법률적 위험부담을 줄이기 위한 방안 중 하나이다.
- ④. 개발사업부지에 군사시설보호구역이 일부 포함되어 사업이 지연되었다면 이는 시

| | | |
|--|----|----|
| ④ 개발사업부지에 군사시설보호구역이 일부 포함되어 사업이 지연되었다면 이는 시장위험 분석을 소홀히 한 결과이다. | | |
| 번호 | 구분 | 내용 |

| | |
|--|---|
| | <p>분하여 정의 하는 과정 이다.타겟 고객 의 욕구 의 형태, 사용 형태, 심리적 요인, 라이프 스타일, 가치관 등을 토 대로 고객 을 규명 하는 과정 이다.</p> <p>3 기타</p> |
|--|---|

| <p>35. 평가대상부동산이 속한 지역과 사례부동산이 속한 지역이 다음과 같은 격차를 보이는 경우, 상승식으로 산정한 지역요인의 비교치는?(단, 격차내역은 사례부동산이 속한 지역을 100으로 사정할 경우의 비준치이며, 결과값은 소수점 넷째자리에서 반올림함)</p> <p>비교항목 격차내역</p> <p>기타조건 -2</p> <p>환경조건 +3</p> <p>가로조건 -1</p> <p>접근조건 +4</p> <p>행정적조건 0</p> <p>①. 1.031 ②. 1.033 ③. 1.035 ④. 1.037 ⑤. 1.039</p> | <p>⑤ 1.039</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 1.039</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>※ 상승식 : 사례의 각 조건을 1로 보고 대상물건의 각 조건별 격차율을 판정하여 각 조건별 격차율을 서로 곱하여 비교치를 결정하는 방법을 말한다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | 1 | 정답 | ⑤ 1.039 | 2 | 해설 | ※ 상승식 : 사례의 각 조건을 1로 보고 대상물건의 각 조건별 격차율을 판정하여 각 조건별 격차율을 서로 곱하여 비교치를 결정하는 방법을 말한다. | 3 | 기타 | |
|--|--|--|----|----|---|----|---------|---|----|--|---|----|--|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 정답 | ⑤ 1.039 | | | | | | | | | | | |
| 2 | 해설 | ※ 상승식 : 사례의 각 조건을 1로 보고 대상물건의 각 조건별 격차율을 판정하여 각 조건별 격차율을 서로 곱하여 비교치를 결정하는 방법을 말한다. | | | | | | | | | | | |
| 3 | 기타 | | | | | | | | | | | | |

| <p>36. 부동산감정평가에서 가격의 제원칙에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 부동산가격의 원칙은 부동산의 가격이 어떻게 형성되고 유지되는지 그 법칙성을 찾아내어 평가활동의 지침으로 삼으려는 행동기준이다.</p> <p>②. 대체의 원칙은 대체성 있는 2개 이상의 재화가 존재할 때 그 재화의 가격은 서로 관련되어 이루어진다는 원칙으로, 유용성이 동일할 때는 가장 가격이 싼 것을 선택하게 된다.</p> <p>③. 균형의 원칙은 내부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최우효이용을 강조하는 것이다.</p> <p>④. 기여의 원칙은 부동산의 각 구성요소가 각각 기여하여 부동산 전체의 가격이 형성된다는 원칙이다.</p> <p>⑤. 변동의 원칙은 재화의 가격이 그 가격형성요인의 변화에 따라 달라지는 것으로, 부동산의 가격도 사회적·경제적·행정적 요인이나 부동산 자체가 가지는 개별적 요인에 따라 지속적으로 변동한다는 것을 강조하는 것이다.</p> | <p>③ 균형의 원칙은 내부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최우효이용을 강조하는 것이다.</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 균형의 원칙은 내부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최우효이용을 강조하는 것이다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>③ 균형의 원칙은 외부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최우효이용을 강조하는 것이다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | 1 | 정답 | ③ 균형의 원칙은 내부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최우효이용을 강조하는 것이다. | 2 | 해설 | ③ 균형의 원칙은 외부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최우효이용을 강조하는 것이다. | 3 | 기타 | |
|--|--|--|----|----|---|----|--|---|----|--|---|----|--|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 정답 | ③ 균형의 원칙은 내부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최우효이용을 강조하는 것이다. | | | | | | | | | | | |
| 2 | 해설 | ③ 균형의 원칙은 외부적 관계의 원칙인 적합의 원칙과는 대조적인 의미로, 부동산 구성요소의 결합에 따른 최우효이용을 강조하는 것이다. | | | | | | | | | | | |
| 3 | 기타 | | | | | | | | | | | | |

| <p>37. 다음 사례부동산의 사정보정치는 얼마인가?</p> <p>○ 면적이 1,000㎡인 토지를 100,000,000원에 구입하였으나, 이는 인근의 표준적인 획지보다 고가로 매입한 것으로 확인되었음</p> <p>○ 표준적인 획지의 정상가격이 80,000원/㎡으로 조사되었음</p> <p>①. 0.50 ②. 0.60 ③. 0.70 ④. 0.80 ⑤. 0.90</p> | <p>④ 0.80</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 0.80</td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | 1 | 정답 | ④ 0.80 |
|--|--|--------|----|----|---|----|--------|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | |
| 1 | 정답 | ④ 0.80 | | | | | |

1. 사정보정률 = {(매매가격 - 시장
가치) / 시장가치} × 100

2 해설 { (100,000,000원 - (80,000원
×1,000㎡)) / (80,000원×1,000
㎡) } × 100 = 25%

2. 사정보정치 = 대상물건(시장가
치) / 사례물건(특수한 사정개입)

$$100 \div (100+25) = 0.8$$

□감정평가 실무기준

[시행 2018. 1. 11.] [국토교통부고
시 제2018-36호, 2018. 1. 11.,
일부개정]

국토교통부(부동산평가과), 044-
201-3429

3.3.1 거래사례비교법

3.3.1.1 정의

① 거래사례비교법이란 대상물건과
가치형성요인이 같거나 비슷한 물건
의 거래사례와 비교하여 대상물건의
현황에 맞게 사정보정(事情補正),
시점수정, 가치형성요인 비교 등의
과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정
하는 감정평가방법을 말한다.

② 비준가액이란 거래사례비교법에
따라 산정된 가액을 말한다.

3.3.1.2 거래사례의 수집 및 선택

거래사례비교법으로 감정평가할 때
에는 거래사례를 수집하여 적정성 여
부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을
모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절
한 사례를 선택하여야 한다.

1. 거래사정이 정상이라고 인정되는
사례나 정상적인 것으로 보정이 가능
한 사례

2. 기준시점으로 시점수정이 가능한
사례

3. 대상물건과 위치적 유사성이나 물
적 유사성이 있어 지역요인·개별요인
등 가치형성요인의 비교가 가능한 사
례

3.3.1.3 사정보정

3 기타 거래사례에 특수한 사정이나 개별적
동기가 반영되어 있거나 거래 당사자
가 시장에 정통하지 않은 등 수집된
거래사례의 가격이 적절하지 못한 경
우에는 사정보정을 통해 그러한 사정
이 없었을 경우의 적절한 가격수준으
로 정상화하여야 한다.

3.3.2 임대사례비교법

3.3.2.1 정의

① 임대사례비교법이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정 평가방법을 말한다.

② 비준임료란 임대사례비교법에 따라 산정된 임대료를 말한다.

3.3.2.2 임대사례의 수집 및 선택

임대사례비교법으로 감정평가할 때에는 임대사례를 수집하여 적정성 여부를 검토한 후 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 하나 또는 둘 이상의 적절한 임대사례를 선택하여야 한다.

1. 임대차 등의 계약내용이 같거나 비슷한 사례
2. 임대차 사정이 정상이라고 인정되는 사례나 정상적인 것으로 보정이 가능한 사례
3. 기준시점으로 시점수정이 가능한 사례
4. 대상물건과 위치적 유사성이나 물적 유사성이 있어 지역요인·개별요인 등 가치형성요인의 비교가 가능한 사례

3.3.2.3 사정보정

임대사례에 특수한 사정이나 개별적 동기가 반영되어 있거나 임대차 당사자가 시장에 정통하지 않은 등 수집된 임대사례의 임대료가 적절하지 못한 경우에는 사정보정을 통해 그러한 사정이 없었을 경우의 적절한 임대료 수준으로 정상화하여야 한다.

38. 「감정평가에 관한 규칙」 상 부동산의 평가방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 건물의 평가는 원가법에 의하며, 원가법에 의한 건물의 감정평가를 할 때에는 재조달원가 산정, 감가수정의 순서에 따라야 한다.
- ②. 산림은 임지와 임목을 구분하여 평가하여야 하며, 임목의 평가는 수익환원법에 의하되 소경목림은 거래사례비교법에 의할 수 있다.
- ③. 영업권, 그 밖의 무형자산의 평가는 수익환원법에 의한다.
- ④. 과수원의 평가는 거래사례비교법에 의한다.
- ⑤. 임대료의 평가는 임대사례비교법에 의한다. 다만, 임대사례비교법에 의한 감정평가가 곤란한 경우에는 적산법으로 평가할 수 있다.

② 산림은 임지와 임목을 구분하여 평가하여야 하며, 임목의 평가는 수익환원법에 의하되 소경목림은 거래사례비교법에 의할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ② 산림은 임지와 임목을 구분하여 평가하여야 하며, 임목의 평가는 수익환원법에 의하되 소경목림은 거래사례비교법에 의할 수 있다. |
| 2 | 해설 | ② 산림은 임지와 임목을 구분하여 평가하여야 하며, 임목의 평가는 거래사례비교법에 의하되 소경목림은 |

원가법을 적용할 수 있다.

- 제17조(산림의 감정평가) ① 감정평가업자는 산림을 감정평가할 때에 산지와 입목(立木)을 구분하여 감정평가하여야 한다. 이 경우 입목은 거래사례비교법을 적용하되, 소경목림(小徑木林: 지름이 작은 나무·숲)인 경우에는 원가법을 적용할 수 있다.
- 3 기타 ② 감정평가업자는 제7조제2항에 따라 산지와 입목을 일괄하여 감정평가할 때에 거래사례비교법을 적용하여야 한다.

39. 개별공시지가의 활용범위에 해당하지 않는 것은?

- ①. 토지가격비준표 작성의 기준
- ②. 재산세 과세표준액 결정
- ③. 종합부동산세 과세표준액 결정
- ④. 국유지의 사용료 산정기준
- ⑤. 개발부담금 부과를 위한 개시시점지가 산정

① 토지가격비준표 작성의 기준

- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|------------------------------------|
| 1 | 정답 | ① 토지가격비준표 작성의 기준 |
| 2 | 해설 | ① 토지가격비준표는 개별공시지가를 산정하는 기준으로 활용된다. |

제8조(표준지공시지가의 적용) 제1호 각 목의 자가 제2호 각 목의 목적을 위하여 지가를 산정할 때에는 그 토지와 이용가치가 비슷하다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 **표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 직접 산정**하거나 감정평가업자에게 감정평가를 의뢰하여 산정할 수 있다. 다만, 필요하다고 인정할 때에는 산정된 지가를 제2호 각 목의 목적에 따라 가감 조정하여 적용할 수 있다.

1. 지가 산정의 주체
- 가. 국가 또는 지방자치단체
 - 나. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관
- 3 기타 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공단체
2. 지가 산정의 목적
- 가. 공공용지의 매수 및 토지의 수용·사용에 대한 보상
 - 나. 국유지·공유지의 취득 또는 처분
 - 다. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지가의 산정

제9조(표준지공시지가의 효력) 표준지공시지가는 토지시장에 지가정

| | |
|--|--|
| | <p>보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다.</p> |
|--|--|

40. 감가수정의 방법 중 건물의 내용연수가 만료될 때의 감가누계상당액과 그에 대한 복리계산의 이자상당액 분을 포함하여 당해 내용연수로 상환하는 방법은?

- ①. 관찰감가법
- ②. 상환기금법
- ③. 시장추출법
- ④. 정액법
- ⑤. 정률법

② 상환기금법

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | <p style="text-align: center;">② 상환기금법</p> <p>※ 상환기금법은 대상물건의 내용연수가 만료되는 때의 감가누계상당액과 그에 대한 복리계산의 이자상당액을 포함하여 당해 내용연수로 상환하는 방법이다.</p> <p>① 관찰감가법은 내용연수나 감가율 등 산식을 사용함이 없어 대상물건의 각 구성부분 또는 전체에 대하여 그 실태를 직접 관찰·조사하여 감가요인과 감가액을 직접 구하는 방법이다.</p> <p>③ 시장추출법은 부동산시장에서 직접 자본환원율을 추출하는 방법으로서, 대상부동산과 유사한 최근의 매매사례로부터 이 비율을 찾아내는 것으로 회귀분석의 사용이 가능하다. 시장추출법은 시장성에 근거하므로 실증적이고 설득력이 있는 반면에 과거의 사례가격, 순수익에 근거하므로 사후적 개념이다.</p> <p>④ 정액법은 대상물건의 가치가 매년 일정액씩 감소한다는 가정 하에 대상물건의 감가총액을 단순히 경제적 내용연수로 나누어 매년의 감가액을 산정하는 방법이다.</p> <p>⑤ 정률법은 자산가치가 매년 일정비율로 감가된다는 가정 하에 전년도 말의 미상각잔액에 일정한 상각률을 곱하여 매년의 감가액을 산정하는 방법을 말한다.</p> |
| 2 | 해설 | |
| 3 | 기타 | |

23회 기출문제: 민법

1. 대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어 복대리인을 선임한 경우에는 본인에 대하여 선임·감독에 관한 책임이 없다.
- ②. 임의대리인이 본인 소유의 미등기부동산의 보존등기를 하기 위해서는 본인에 의한 특별수권이 있어야 한다.
- ③. 대리인이 대리권 소멸 후 복대리인을 선임

③ 대리인이 대리권 소멸 후 복대리인을 선임하여 그로 하여금 대리행위를 하도록 한 경우, 대리권 소멸 후의 표현 대리가 성립할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|----|
|----|----|----|

하여 그로 하여금 대리행위를 하도록 한 경우, 대리권 소멸 후의 표현대리가 성립할 수 있다.
④. 대리권 수여표시에 의한 표현대리가 성립하기 위해서는 본인과 표현대리인 사이에 유효한 기본적 법률관계가 있어야 한다.
⑤. 법정대리권을 기본대리권으로 하는 권한을 넘은 표현대리는 성립하지 않는다.

‘갑’-X 부동산 소유자, 매도자
‘을’-대리인(돈이 급하게 1천만원이 필요함)

‘갑’이 ‘을’에게 대리권을 줌
위임장도 주고 인감증명서도 줌
매매가 성사되면 1천만원 주겠다.

며칠이 지나서
‘갑’이 ‘을’에게 준 대리권을 소멸시킴
당일 위임장과 인감증명서는 회수 하지 않음

‘을’은 실망함
고민
그래도 내가 X 부동산을 팔아오면 돈을 주겠지!
자신에게 ‘갑’의 위임장과 인감증명서가 있는 것을 기회로
‘병’을 복대리인으로 정함

‘을’이 ‘병’에게 일이 잘 되면 500만원 주겠다.

1 사례 만들기

‘병’이 ‘정’ 찾아가
X 부동산을 사라고 함
‘정’ 위임장과 인감증명서를 보자고 함

‘정’이 ‘병’에게 위임장은 몇 장인지 물어봄
‘병’ 위임장 2장 보여 줌

부동산 당사자 표시
매도인-‘갑’의 대리인 ‘병’
매수인-‘정’

며칠 후
‘갑’과 ‘정’이 만남

‘정’이 계약서 내밀자
‘갑’이 인정할 수 없다.

‘을’의 대리권은 소멸된 이후였고
대리권이 없는 ‘을’이 ‘병’을 복대리인으로 선임한 것이므로
무권대리인들의 행위는 무효라고 주장함

‘정’은 표현대리 주장 할 수 있을까?

(대리권의 소멸사유) 대리권은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 소멸된다.

1. 본인의 사망

2. 대리인의 사망, 성년후견의 개시 또는 파산

2 근거조문/이론 **(대리권수여의 표시에 의한 표현대리)** 제삼자에 대하여 타인에게 대리권을 수여함을 표시한 자는 그 대리권의 범위내에서 행한 그 타인과 그 제삼자간의 법률행위에 대하여 책임이 있다. 그러나 제삼자가 대리권없음을 알았거나 알 수 있었을 때에는 그러하지 아니하다.

(대리권소멸후의 표현대리) 대리권의 소멸은 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다. 그러나 제삼자가 과실로 인하여 그 사실을 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

3 요건

복대리

4 핵심단어 이해 대리인이 자신의 대리권 범위 내의 행위를 하기 위해서 대리인 자신의 이름으로 선임하는 본인의 대리인
복대리인은 항상 임의대리인이다. 복대리인은 위임장이 2개

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

6 판례 표현대리의 법리는 거래의 안전을 위하여 어떠한 외관적 사실을 야기한 데 원인을 준 자는 그 외관적 사실을 믿음에 정당한 사유가 있다고 인정되는 자에 대하여는 책임이 있다는 일반적인 권리외관 이론에 그 기초를 두고 있는 점에 비추어 볼 때, 대리인이 대리권 소멸 후 직접 상대방과 사이에 대리행위를 하는 경우는 물론 **대리인이 대리권 소멸 후 복대리인을 선임하여 복대리인으로 하여금 상대방과 사이에 대리행위를 하도록 한 경우에도, 상대방이 대리권 소멸 사실을 알지 못하여 복대리인에게 적법한 대리권이 있는 것으로 믿었고 그와 같이 믿은 데 과실이 없다면 (대리권소멸후의 표현대리)에 의한 표현대리가 성립할 수 있다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 대리인이 대리권 소멸 후 복대리인을 선임하여 복대리인으로 하여금 상대방과 사이에 대리행위를 하도록 한 경우에도, 상대방이 대리권 소멸 사실을 알지 못하여 복대리인에게 적법한 대리권이 있는 것으로 믿었고 그와 같이 믿은데 과실이 없다면 (대리권소멸후의 표현대리)에 의한 표현대리가 성립할 수 있다.

- ① 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어 복대리인을 선임한 경우에 본인에 대하여 선임, 감독의 책임이 있다.
- ② 임의대리인이 본인 소유의 미등기부동산의 보존등기를 하는 행위는 보존행위에 불과하므로 본인의 특별수권이 없이 가능하다.
- ④ (대리권수여의 표시에 의한 표현대리)가 규정하는 대리권 수여의 표시에 의한 표현대리는 본인과 대리행위를 한 자 사이의 기본적인 법률관계의 성질이나 그 효력의 유무와는 관계없이 어떤자가 본인을 대리하여 제3자와 법률행위를 함에 있어 본인이 그 자에게 대리권을 수여 하였다는 표시를 제3자에게 한 경우에 성립한다.(대법원 판결)
- ⑤ 법정대리권을 기본대리권으로 하는 권한을 넘은 표현대리가 성립한다.

2. 다음 중 의무부담행위가 아닌 것은?

- ①. 교환
- ②. 임대차
- ③. 매매매예약
- ④. 주택분양계약
- ⑤. 채권양도

⑤ 채권양도

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|---|
| | | <p>‘갑’-공인중개사 공부 중</p> <p>‘을’-법대 나온 친구</p> <p>‘갑’이 ‘을’에게 질문함</p> <p>법률행위가 무엇이냐“</p> <p>‘을’ 법대 나온 사람답게</p> <p>법률행위란 일정한 법률효과를 발생할 것을 목적으로 하는 의사표시를 필요불가결의 요소로 하는 법률요건을 말한다.</p> <p>‘갑’ 다시 질문</p> <p>법률행위의 종류는?</p> <p>‘을’ 법대 나온 사람답게</p> <p>이행의 문제가 남느냐 남지 않느냐에 따라</p> <p>채권행위(의무부담행위)와 물권행위(처분행위)로 나누지</p> |
| 1 | 사례 만들기 | <p>‘갑’ 다시 질문</p> <p>의무부담이라는 것이 무엇이지?</p> <p>처분행위는 무엇이지?</p> <p>‘을’ 법대 나온 사람답게</p> <p>채권양도와 채권양도계약을 보자</p> <p>10월 20일날 양도하기로 하고</p> |

10월 5일날 채권양도계약을 하면,

양도하기로 한 날인 10월 20일날은 다시 만나야 하는 경우와 같이 계약을 하고 다시 만나야 하는 경우가 발생하는 것을 의무부담행위(채권계약)이라고 하고,

10월 20일 만나서 채권을 양도해 버리면

그 이후 양도인과 양수인이 만날 이유가 없는 경우를 처분행위라고 한다.

‘을’이 ‘갑’에게 하는 말

역시 법대 나온 사람 맞는군!!!

(채권의 양도성) ①채권은 양도할 수 있다. 그러나 채권의 성질이 양도를 허용하지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

②채권은 당사자가 반대의 의사를 표시한 경우에는 양도하지 못한다. 그러나 그 의사표시로써 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.

2 근거조문/이론

(지명채권양도의 대항요건) ①지명채권의 양도는 양도인이 채무자에게 통지하거나 채무자가 승낙하지 아니하면 채무자 기타 제삼자에게 대항하지 못한다.

②전항의 통지나 승낙은 확정일자있는 증서에 의하지 아니하면 채무자 이외의 제삼자에게 대항하지 못한다.

3 요건

대법원 판결

[양수금]

4 핵심단어 이해

지명채권의 양도란 채권의 귀속주체가 법률행위에 의하여 변경되는 것으로서 이른바 준물권행위 내지 처분행위의 성질을 가지므로, 그것이 유효하기 위하여는 양도인이 채권을 처분할 수 있는 권한을 가지고 있어야 한다. 처분권한 없는 자가 지명채권을 양도한 경우 특별한 사정이 없는 한 채권양도로서 효력을 가질 수 없으므로 양수인은 채권을 취득하지 못한다.

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

법률행위의 종류

이행의 문제가 남느냐에 따라 의무부담행위와 처분행위로 구분

| | |
|--------------------|--|
| <p>10 솔루션</p> | <p style="text-align: center;">의무부담행위</p> <p style="text-align: center;">당사자에게 일정한 이행의무를 발생시키는 것</p> <p style="text-align: center;">의무부담행위는 계약과 같은 채권행위가 대부분이다.</p> <p style="text-align: center;">처분행위</p> <p style="text-align: center;">권리의 변동을 직접 발생시키는 법률행위</p> <p style="text-align: center;">물권행위가 대부분이지만 채권양도나 채무면제 같은 준물권 행위도 있다.</p> <p style="text-align: center;">1. 채권행위 : 이행의 문제가 남아있는 의무부담행위이다. (매매, 교환, 임대차 등)</p> <p style="text-align: center;">2. 물권행위 : 이행의 문제가 남아있지 않는 처분행위이다. (소유권 이전행위, 저당권 설정행위 등)</p> <p style="text-align: center;">3. 준물권행위 : 이행의 문제가 남아있지 않는 처분행위. 물권이외의 권리변동을 목적으로 한다. (채권양도, 채무면제)</p> |
|--------------------|--|

3. 허위표시의 무효로 대항할 수 없는 선의의 제3자에 해당되지 않는 자는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 가장전세권자의 전세권부채권을 가압류한 자

②. 허위로 체결된 제3자를 위한 계약의 수익자

③. 가장양수인으로부터 저당권을 설정받은 자

④. 가장양수인으로부터 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기를 경료받은 자

⑤. 가장행위에 기한 근저당권부채권을 가압류한 자

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|---|
| 1 | 사례 만들기 | <p style="text-align: center;">② 허위로 체결된 제3자를 위한 계약의 수익자</p> <p style="text-align: center;">‘갑’-X 부동산 소유자, 매도인</p> <p style="text-align: center;">‘을’-매수인(‘갑’의 친구)</p> <p style="text-align: center;">‘병’-‘갑’에게 1억원 받을 채권 있음</p> <p style="text-align: center;">‘병’이 ‘갑’에게 1주일 이내 갚지 않으면 X부동산 경매신청 하겠다. 갚을 방안을 마련해서 통지하라!!!</p> <p style="text-align: center;">‘갑’과 ‘을’이 부동산 허위로 매매계약체결 특약-잔금 1억원은 ‘병’에게 지급한다.</p> <p style="text-align: center;">‘을’이 ‘병’에게 수익의 의사표시 물어 봄</p> <p style="text-align: center;">‘병’ 당연 콜!!!</p> <p style="text-align: center;">그 이후 잔금전에</p> <p style="text-align: center;">‘갑’이 ‘을’에게 통정허위표시이므로 계약은 무효라고 통지함</p> <p style="text-align: center;">이 통지를 받은 ‘을’이 ‘병’에게 통지함</p> <p style="text-align: center;">‘갑’과 맺은 계약은 통정허위표시로 무효였다.</p> |

그래서 내가 '병' 당신에게 주기로 한 1억원은 줄 수 없다

'병'은 이 통지를 받고

'을'에게 내용증명 보냄

공부좀 해라!

통정허위표시인 줄 모르는 자신은 선의의 제3자 이므로, 그 무효는 자신에게는 주장 할 수 없다.

'을' 다시 내용증명 보냄

'병' 당신은 통정허위표시인 계약을 기초로 새로운 법률관계를 맺은 사람이 아니므로 통정허위표시의 제3자에 해당하지 않는다.

판례 공부 좀 더 해라!!!!

(통정한 허위의 의사표시) ①상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효로 한다.

②전항의 의사표시의 무효는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.

2 근거조문/이론

(제삼자를 위한 계약) ①계약에 의하여 당사자 일방이 제삼자에게 이행할 것을 약정한 때에는 그 제삼자는 채무자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.

②전항의 경우에 제삼자의 권리는 그 제삼자가 채무자에 대하여 계약의 이익을 받을 의사를 표시한 때에 생긴다.

(1) 허위표시를 기화로 (2) 새로운 (3) 법률관계를 맺은 자 무과실 여부-선의이면 족하다.

3 요건

선악의 판단시기-새로운 법률행위를 맺을 때

입증책임-악의 주장자

제3자도 무효 주장 가능여부-가능

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[지분부당이체금반환]

【판시사항】

6 판례

[1] 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효이고 누구든지 그 무효를 주장할 수 있는 것이 원칙이나, 허위표시의 당사자와 포괄승계인 이외의 자로서 허위표시에 의하여 **외형상 형성된 법률관계를 토대로 실질적으로 새로운 법률상 이해 관계를 맺은 선의의 제3자**에 대하여는 허위표시의 당사자 뿐만 아니라 그 누구도 허위표시의 무효를 대항하지 못하는

것인바, 허위표시를 선의의 제3자에게 대항하지 못하게 한 취지는 이를 기초로 하여 별개의 법률원인에 의하여 고유한 법률상의 이익을 갖는 법률관계에 들어간 자를 보호하기 위한 것이므로, **제3자의 범위는 권리관계에 기초하여 형식적으로만 파악할 것이 아니라 허위표시행위를 기초로 하여 새로운 법률상 이해관계를 맺었는지 여부에 따라 실질적으로 파악**하여야 한다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

(1) 허위표시를 기화로 (2) 새로운 (3) 법률관계를 맺은 자

10 솔루션

수익자는 민법 총칙 의사표시에서의 제3자보호규정의 제3자는 아니다.

※ 새로운 이해관계가 형성되면 제3자

1. 해당하는 자

- 1) 당사자와 그의 포괄승계인 이외의 자로서 허위표시 후 새로운 이해관계를 맺은 자
 - 2) 가장매매의 매수인으로부터 목적물을 매수한 자
 - 3) 가장매매에 기한 대금채권의 양수인
 - 4) 가장매매의 매수인에 대한 압류채권자
 - 5) 가장저당권에 기한 저당권의 실행에 의해 경락받은 자
- 6) 전세권설정이 허위표시인 경우 그 전세권 위에 저당권을 취득한 자
 2. 해당하지 않는 자
 - 1) 가장매매에 기한 손해배상청구권의 양수인
 - 2) 채권의 가장양도에서의 채무를 변제하지 않고 있던 채무자
 - 3) 주식이 가장양도되어 양수인 앞으로 명의개서된 경우 회사
 - 4) 저당권 가장포기시 후순위저당권자
 - 5) 가장행위로 제3자를 위한 계약을 한 경우 수익자

4. 강박에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 강박에 의해 증여의 의사표시를 하였다고 하여 증여의 내심의 효과의사가 결여된 것이라고 할 수 없다.
- ②. 법률행위의 성립과정에 강박이라는 불법적 방법이 사용된 것에 불과한 때에는 반사회질서 이 법률행위라고 할 수 없다.
- ③. 제3자의 강박에 의해 의사표시를 한 경우, 상대방이 그 사실을 알았다면 표의자는 자신의 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④. 강박에 의해 자유로운 의사결정의 여지가 완전히 박탈되어 그 외형만 있는 법률행위는 무효이다.
- ⑤. 강박행위의 위법성은 어떤 해약의 고지가 거래관념상 그 해약의 고지로서 추구하는 이익 달성을 위한 수단으로 부적당한 경우에는 인정되지 않는다.

⑤ 강박행위의 위법성은 어떤 해약의 고지가 거래관념상 그 해약의 고지로서 추구하는 이익 달성을 위한 수단으로 부적당한 경우에는 인정되지 않는다.

번호 구분

내용

‘갑’-X 부동산 소유자(특별법상으로 소유권 취득함 사람)

‘을’-‘갑’이 X 부동산 취득시 인우보증을 한 사람

‘을’이 ‘갑’에게 부동산을 자신에게 팔라고 함

‘을’ 10억원에 팔아라

‘갑’ 13억원은 주어야 한다

‘을’이 ‘갑’에게

10억원 주지 아니하면 인우보증을 돈을 받고 거짓으로 해준 것 폭로하겠다고 강박을 줌(이 경우를, “그 해약의 고지로서

추구하는 이익 달성을 위한 수단으로 부적당한 경우”라고 하자)

1 사례 만들기

‘갑’은 어쩔 수 없이

그 자리에서 ‘을’에게 10억원 매매함

그 다음날

‘갑’ 이 ‘을’에게 내용증명을 통지함

강박상태에서 매매한 것으로 취소한다!!!

‘을’이 답변을 함

내가 한 강박의 위법성은,

그 해약의 고지가

거래관념상 그 해약의 고지로써 추구하는 이익 달성을 위한 수단으로 부적당한 경우이므로 위법성이 없다.

누구의 말이 옳은가?

(사기, 강박에 의한 의사표시) ①사기나 강박에 의한 의사표시는 취소할 수 있다.

2 근거조문/이론

②상대방있는 의사표시에 관하여 제삼자가 사기나 강박을 행한 경우에는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 한하여 그 의사표시를 취소할 수 있다.

③전2항의 의사표시의 취소는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[부당이득금]

6 판례

강박에 의한 의사표시라고 하려면 상대방이 불법으로 어떤 해약을 고지함으로 말미암아 공포를 느끼고 의사표시를 한 것이어야 하는바, 여기서 어떤 해약을 고지하는 **강박행위가 위법하다고 하기 위하여는** 강박행위 당시의 거래관념과 제반 사정에 비추어 해약의 고지로써 추구하는 이익이 정당하지 아니하거나 강박의 수단으로 상대방에게 고지하는 해약의 내용이 법질서에 위배된 경우 또는 **어떤 해약의 고지가 거래관념상 그 해약의 고지로써 추구하는 이익의 달성을 위한 수단으로 부적당한 경우 등에 해당**하여야 한다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

어떤 해약의 고지가 거래관념상 그 해약의 고지로써 추구하는 이익의 달성을 위한 수단으로 부적당한 경우 등에 해당하여야 한다.

5. 협의의 무권대리에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- 가. 상대방이 무권대리인의 동의를 얻어 단독 행위를 한 경우, 본인은 이를 추인할 수 있다.
- 나. 무권대리행위의 추인은 다른 의사표시가 없는 한 소급효가 인정되지 않는다.
- 다. 무권대리에 의한 계약의 추인은 그 대리행위로 인한 권리의 승계인에게도 할 수 있다.
- 라. 무권대리행위는 그 효력이 불확정상태에 있다가 본인의 추인 유무에 따라 본인에 대한 효력발생 여부가 결정된다.
- 마. 무권대리행위의 추인과 추인거절의 의사표시는 무권대리인에게 할 수 없다.

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

③ ㉠, ㉡

번호 구분

내용

1 사례 만들기

‘갑’-X 부동산 소유자

‘을’-‘갑’의 인척

‘을’이 ‘갑’의 위임장 위조

‘병’에게 ‘갑’의 X 부동산 매도함

‘갑’과 ‘병’이 만남

‘갑’은 대리권 준적이 없다

‘병’

10일 이내 ‘갑’이 추인하지 않으면

‘을’을 사기죄로 고소하겠다.

‘갑’ 집에 돌아와 보니

‘을’이 석고대죄하고 있음

‘을’의 부모가 함께 석고대죄하고 있음

‘갑’은 어쩔 수 없이

‘을’에게 무권대리를 추인 함

‘을’도

추인의 상대방이 될 수 있는가?

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

(상대방의 최고권) 대리권없는 자가 타인의 대리인으로 계약을 한 경우에 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 그 추인여부의 확답을 최고할 수 있다. 본인이 그 기간내에 확답을 발하지 아니한 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.

(추인, 거절의 상대방) 추인 또는 거절의 의사표시는 **상대방에 대하여 하지 아니하면 그 상대방에 대하여 할 수 없다.** 그러나 상대방이 그 사실을 안 때에는 그러하지 아니하다.

(추인의 효력) 추인은 **다른 의사표시가 없는 때에는 계약시에 소급하여 그 효력이 생긴다.** 그러나 제삼자의 권리를 해하지 못한다.

2 근거조문/이론

(상대방의 철회권) 대리권없는 자가 한 계약은 본인의 추인이 있을 때까지 상대방은 본인이나 그 대리인에 대하여 이를 철회할 수 있다. 그러나 계약당시에 상대방이 대리권 없음을 안 때에는 그러하지 아니하다.

(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.

(단독행위와 무권대리) 단독행위에는 그 행위당시에 상대방이 대리인이라 칭하는 자의 대리권없는 행위에 동의하거나 그 대리권을 다투지 아니한 때에 한하여 (무권대리)의 규정을 준용한다. **대리권없는 자에 대하여 그 동의를 얻어 단독 행위를 한 때에도 같다.**

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기말소]

6 판례

무권대리행위의 추인에 특별한 방식이 요구되는 것이 아니므로 명시적인 방법만 아니라 묵시적인 방법으로도 할 수 있고, 그 추인은 **무권대리인, 무권대리행위의 직접의 상대방 및 그 무권대리행위로 인한 권리 또는 법률 관계의 승계인에 대하여도 할 수 있다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

추인은 **다른 의사표시가 없는 때에는 계약시에 소급하여 그 효력이 생긴다.** 그러나 제삼자의 권리를 해하지 못한다.

10 솔루션

무권대리행위의 추인에 특별한 방식이 요구되는 것이 아니므로 명시적인 방법만 아니라 묵시적인 방법으로도 할 수 있

고, 그 추인은 무권대리인, 무권대리행위의 직접의 상대방 및 그 무권대리행위로 인한 권리 또는 법률 관계의 승계인에 대하여도 할 수 있다.

6. 착오에 의한 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 매수한 토지가 계약체결 당시부터 법령상의 제한으로 인해 매수인이 의도한 목적대로 이용할 수 없게 된 경우, 매수인의 착오는 동기의 착오가 될 수 있다.
- ②. 주채무자 소유의 부동산에 가압류 등기가 없다고 믿고 보증하였더라도, 그 가압류가 원인무효로 밝혀졌다면 착오를 이유로 취소할 수 없다.
- ③. 상대방에 의해 유발된 동기의 착오는 동기가 표시되지 않았더라도 중요부분의 착오가 될 수 있다.
- ④. 공인중개사를 통하지 않고 토지거래를 하는 경우, 토지대장 등을 확인하지 않은 매수인은 매매목적물의 동일성에 착오가 있더라도 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 없다.
- ⑤. 매수인의 중도금 미지급을 이유로 매도인이 적법하게 계약을 해제한 경우, 매수인은 착오를 이유로 계약을 다시 취소할 수는 없다.

⑤ 매수인의 중도금 미지급을 이유로 매도인이 적법하게 계약을 해제한 경우, 매수인은 착오를 이유로 계약을 다시 취소할 수는 없다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|---------|---|
| | | <p>‘갑’-X 부동산(시세10억) 소유자, 매도인, 돈이 급히 필요한 사람</p> <p>‘을’-매수인</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 매매계약을 체결함</p> <p>급매로 8억원에 주기로 함</p> <p>특약, 중도금 미지급시에는 계약금의 3배를 위약금으로 지급하기로 한다.</p> |
| 1 | 사례 만들기 | <p>‘을’이 중도금 미지급</p> <p>‘갑’이 해제함</p> <p>위약금 3배를 청구함</p> <p>‘을’에게는 묘안이 필요함</p> <p>‘을’이 착오를 이유로 취소함</p> <p>‘갑’</p> <p>해제된 것을 착오로 취소할 수 없다고 주장함</p> <p>누구의 주장이 맞는가?</p> |
| 2 | 근거조문/이론 | <p>(착오로 인한 의사표시) ①의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다. 그러나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한 다.</p> <p>②전항의 의사표시의 취소는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.</p> |
| 3 | 요건 | |
| 4 | 핵심단어 이해 | |

| | |
|--|---|
| | <p>5 문장 만들기</p> <p style="text-align: center;">대법원 판결 [손해배상(기)]</p> <p>6 판례 매도인이 매수인의 중도금 지급채무불이행을 이유로 매매계약을 적법하게 해제한 후라도 매수인으로서 상대방이 한 계약해제의 효과로서 발생하는 손해배상책임을 지거나 매매계약에 따른 계약금의 반환을 받을 수 없는 불이익을 면하기 위하여 착오를 이유로 한 취소권을 행사하여 위 매매계약 전체를 무효로 돌리게 할 수 있다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션 매도인이 매수인의 중도금 지급채무불이행을 이유로 매매계약을 적법하게 해제한 후라도 매수인으로서 상대방이 한 계약해제의 효과로서 발생하는 손해배상책임을 지거나 매매계약에 따른 계약금의 반환을 받을 수 없는 불이익을 면하기 위하여 착오를 이유로 한 취소권을 행사하여 위 매매계약 전체를 무효로 돌리게 할 수 있다.</p> |
|--|---|

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

①. 조건의 성취가 미정인 권리는 일반규정에 의하여 처분 할 수 있을 뿐 아니라 담보로 할 수도 있다.

②. 정지조건부 법률행위에 있어서 조건이 성취되면 그 효력은 법률행위시로 소급하여 발생함이 원칙이다.

③. 조건이 법률행위 당시 이미 성취된 경우, 그 조건이 정지조건이면 법률행위는 무효가 된다.

④. 불법조건이 붙어 있는 법률행위는 그 조건만이 무효가 된다.

⑤. 기한이익 상실의 특약은 특별한 사정이 없는 한, 정지조건부 기한이익상실의 특약으로 추정한다.

| | |
|--|---|
| <p>① 조건의 성취가 미정인 권리는 일반규정에 의하여 처분할 수 있을 뿐 아니라 담보로 할 수도 있다.</p> | <p>번호 구분 내용</p> <p style="text-align: center;">‘갑’-X 원룸 다가구 부동산 소유자</p> <p style="text-align: center;">‘을’-매수자</p> <p style="text-align: center;">‘갑’이 ‘을’에게 조건부로 아파트를 주기로 함</p> <p style="text-align: center;">그리고 계약을 하고 이 권리를 보존하기 위해서 가등기를 해 줌(가등기는 조건부도 가능함)</p> <p>1 사례 만들기</p> <p style="text-align: center;">‘을’은</p> <p style="text-align: center;">조건이 성취하면</p> <p style="text-align: center;">‘갑’에게 등기이전청구권을 가짐</p> <p style="text-align: center;">‘을’ 이 이 계약을</p> <p style="text-align: center;">‘병’에게 처분 할 수도 있고</p> |
|--|---|

'정'에게 담보 제공도 가능할 것인가?

2 근거조문/이론 (조건부권리의 처분 등) 조건의 성취가 미정한 권리의무는 일반규정에 의하여 처분, 상속, 보존 또는 담보로 할 수 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 결정

[감사지위확인가처분]

조건부 법률행위에 있어 조건의 내용 자체가 불법적인 것이어서 무효일 경우 또는 조건을 붙이는 것이 허용되지 아니하는 법률행위에 조건을 붙인 경우 그 조건만을 분리하여 무효로 할 수는 없고 그 법률행위 전부가 무효로 된다.

대법원 판결

[대여금]

6 판례

기한이익 상실의 특약은 그 내용에 의하여 일정한 사유가 발생하면 채권자의 청구 등을 요함이 없이 당연히 기한의 이익이 상실되어 이행기가 도래하는 것으로 하는 정지조건부 기한이익 상실의 특약과 일정한 사유가 발생한 후 채권자의 통지나 청구 등 채권자의 의사행위를 기다려 비로소 이행기가 도래하는 것으로 하는 형성권적 기한이익 상실의 특약의 두 가지로 대별할 수 있고, 기한이익 상실의 특약이 위의 양자 중 어느 것에 해당하느냐는 당사자의 의사해석의 문제이지만 일반적으로 기한이익 상실의 특약이 채권자를 위하여 둔 것인 점에 비추어 명백히 정지조건부 기한이익 상실의 특약이라고 볼 만한 특별한 사정이 없는 이상 형성권적 기한이익 상실의 특약으로 추정하는 것이 타당하다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

법조문 그대로!!!

② 정지조건이 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 생긴다.

③ 조건이 법률행위 당시 이미 성취된 경우, 그 조건이 정지조건이면 조건없는 법률행위가 된다.

④ 불법조건이 붙어 있는 법률행위는 법률행위 자체가 무효가 된다.

⑤ 명백히 정지조건부 기한이익 상실의 특약이라고 볼 만한 특별한 사정이 없는 이상 형성권적 기한이익 상실의 특약으로 추정하는 것이 타당하다.

8. 다음 중 원칙적으로 소급효가 인정되는 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 일부취소

- ②. 계약의 해지
- ③. 기한도래의 효력
- ④. 무효행위임을 알고 한 무효행위의 추인
- ⑤. 청구권보전을 위한 가등기에 기한 본등기에 의한 물권변동시기

① 일부취소

번호 구분

내용

| | | |
|---|---------|---|
| | | <p>‘갑’-돈이 필요한 사람</p> <p>‘을’-지능이 박약함 X 부동산 소유자</p> <p>‘병’-‘갑’의 처</p> <p>어느날</p> <p>‘갑’이 ‘을’에게 접근</p> <p>유흥에 대한 맛을 보여 줌</p> |
| 1 | 사례 만들기 | <p>그 다음 기망하여 유흥비를 빌리게 하고</p> <p>빌려 준 돈의 2배를 채권최고액으로 하여</p> <p>‘갑’의 처인 ‘병’이 근저당권자로 ‘을’ X 부동산에 근저당권을 설정해 둠</p> <p>‘을’은 ‘병’ 앞으로된 근저당권을</p> <p>‘을’과 체결한 금전소비대차계약이 기망에 의해서 이루어진 것을 이유로 취소하여 소멸시킬 수 있겠는가?</p> <p>(취소의 효과) 취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다. 다만, 제한능력자는 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.</p> |
| 2 | 근거조문/이론 | <p>(법률행위의 일부무효) 법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 한다. 그러나 그 무효부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다.</p> |
| 3 | 요건 | |
| 4 | 핵심단어 이해 | |
| 5 | 문장 만들기 | |
| | | <p><input type="checkbox"/> 법률행위의 일부무효이론과 궤를 같이 하는 법률행위의 일부취소</p> <p>대법원 판결</p> <p>[근저당권설정등기말소]</p> |
| 6 | 판례 | <p>갑이 지능이 박약한 을을 꾀어 돈을 빌려주어 유흥비로 쓰게 하고 실제준 돈의 두 배 가량을 채권최고액으로 하여 자기 처인 병 앞으로 근저당권을 설정한 사안에서, 근저당권설정계약은 독자적으로 존재하는 것이 아니라 금전소비대차계약과 결합하여 그 전체가 경제적, 사실적으로 일체로서 행하여진 것이고 더욱이 근저당권설정계약의 체결원인이 되었던 갑의 기망행위는 금전소비대차계약에도 미쳤으므로 갑의 기망을 이유로 한 을의 근저당권설정계약취소의 의사표시는 법률행위의 일부무효이론과 궤를 같이 하는 법률행위의 일</p> |

부취소의 법리에 따라 소비대차계약을 포함한 전체에 대하여 취소의 효력이 있다고 한 사례.

- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

일부취소는 일부무효 법리와 같은 취급
그래서 일부취소 사유를 가지고 전부를 취소할 수 있다.
그리서
취소된 법률행위는 처음부터 무효인 것으로 본다

- ② 장래를 향해 효력이 소멸한다.
- ③ 기한이 도래한 때로부터 효력이 발생(시기) 또는 소멸(종기)하며, 소급하지 않는다.
 - ④ 그때부터 새로운 법률행위를 한 것으로 본다.
- ⑤ 가등기는 그 성질상 본등기의 순위보전에 효력만이 있고 후일 본등기가 경료된 때에는 본등기의 순위가 가등기인 때로 소급함으로써 가등기 후 본등기 전에 이루어진 중간 처분이 본등기보다 후순위로 되어 실효될 뿐이고 본등기에 의한 물건변동의 효력이 가등기인 때로 소급하여 발생하는 것은 아니다(대법원 판결)

9. 甲은 그의 X토지를 내심의 의사와는 달리 乙에게 기부하고, 乙 앞으로 이전등기를 마쳤다. 甲·乙 사이의 법률관계에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 甲의 의사표시는 무효이므로, 乙이 甲의 진의를 몰랐더라도 X토지의 소유권을 취득할 수 없다.
- ②. 甲의 의사표시는 단독행위이므로 비진의표시에 관한 법리가 적용되지 않는다.
- ③. 甲의 진의에 대한 乙의 악의가 증명되어 X토지의 소유권이 甲에게 회복되면, 乙은 甲에게 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다.
- ④. 乙이 통상인의 주의만 기울였어도 甲의 진의를 알 수 있었다면, 乙은 X토지의 소유권을 취득할 수 없다.
- ⑤. 乙로부터 X토지를 매수하여 이전등기를 경료한 丙이 甲의 진의를 몰랐더라도 X토지의 소유권은 여전히 甲에게 있다.

④ 乙이 통상인의 주의만 기울였어도 甲의 진의를 알 수 있었다면, 乙은 X토지의 소유권을 취득할 수 없다.

번호 구분

내용

‘갑’-X토지 소유자

‘을’-평소 X 토지를 달라고 한 자

‘갑’은 눈에 흙이 들어가도 X 토지는 다른 사람에게 줄 수 없다고 온동네에 선전하고 다닐 정도로 X 토지에 대하여 애착을 가지고 있는 사람

어느날

‘갑’이 ‘을’을 만나

X 토지를 주고 싶은 마음이 없었는데도 불구하고

X 토지를 주겠다고 함

1 사례 만들기

‘갑’에서 ‘을’로 소유권 이전이 됨

며칠 후

‘갑’이 ‘을’에게

자신의 진의 아님을

‘을’이 통상의 주의만 했어도 알 수 있었을 주의를 하지 안했다고 하면서

무효를 주장함

‘갑’의 주장은 받아 들여 지겠는가?

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

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[정기예금]

6 판례

예금계약이 은행의 정규예금금리보다 훨씬 높은 이자가 정기적으로 지급되고 은행의 많은 지점 가운데서도 오로지 하나의 지점에서만 이러한 예금이 가능할 뿐더러 예금을 할 때 압호가 사용되어야 하며 예금거래신청서의 금액란도 빈칸으로 한 채 통상의 방법이 아닌 수기식통장이 교부되는 사정이라면 위 예금계약의 형성과정과 내용 및 그로 인하여 나타나는 효과등에 비추어 적어도 예금자로서는 은행지점장대리인의 표시의사가 진의가 아닌 것을 알았거나 중대한 과실로 이를 알 수 없었다고는 할 수 없을지라도 적어도 통상의 주의만 기울었던들 이를 알 수 있었을 것이라고 인정되는 점에서 볼 때 위 지점장대리인의 의사는 본인인 은행의 의사나 이익에 반하여 자기 또는 제3자의 이익을 위하여 배임적인 의도로 한 것이고 예금자 역시 위 대리인의 예금계약의사가 진의가 아님을 통상의 과실로 알지 못한 채 예금계약을 체결한 것이라고 할 것이므로 결국 이 사건 예금계약자체가 성립되지 아니하였다 할 것이니 위 예금자는 은행에 대하여 위 대리인의 사용자임을 이유로 그의 불법행위를 원인으로 한 책임을 묻는 것은 별문제로 하고 정당한 예금계약이 성립되었음을 전 제로 하여 예금반환청구는 할 수 없다고 할 것이다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

알 수 있었을 경우,

이 경우 과실의 정도는,

통상의 과실로 알지 못한 채,

판례대로

- ① 진의 아닌 의사표시라도 그 효력이 있으며,乙이 선의이므로 X토지의 소유권을 취득한다.
- ②진의 아닌 의사표시는 상대방 있는 단독행위뿐만 아니라 상대방 없는 단독행위에도 적용된다.
- ③ 乙이 악의라면 손해배상을 청구할 수 없다.
- ⑤ 진의 아닌 의사표시의 무효는 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.

10. 무효인 법률행위는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 지역권에 저당권을 설정하는 계약
- ②. 무허가 음식점의 음식판매행위
- ③. 임대인의 동의 없는 임차인의 전대차계약
- ④. 존속기간이 영구적인 구분지상권 설정계약
- ⑤. 다른 공유자의 동의 없이 자신의 공유지분에 대해 저당권을 설정하는 행위

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|---------|--|
| | | <p>① 지역권에 저당권을 설정하는 계약</p> <p>‘갑’-X 토지 소유자(맹지)</p> <p>‘을’-Y토지 소유자(X 토지에 인접하고 있으면서 도로에 접하고 있음)</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 지역권 설정계약을 함</p> <p>‘갑’-요역지</p> <p>‘을’-승역지</p> |
| 1 | 사례 만들기 | <p>‘갑’이 ‘병’을 찾아가</p> <p>자신이 물권인 지역권을 가지고 있다고 하면서</p> <p>지역권을 담보로 돈을 빌려 달라고 함</p> <p>‘병’</p> <p>X 토지를 담보로 돈은 빌려 줄 수는 있지만</p> <p>당신이 가지고 있는 지역권을 가지고는</p> <p>돈을 빌려 줄 수 없다고 함</p> <p>누구의 말이 맞는가?</p> <p>(부종성) ①지역권은 요역지소유권에 부종하여 이전하며 또는 요역지에 대한 소유권이외의 권리의 목적이 된다. 그러나 다른 약정이 있는 때에는 그 약정에 의한다.</p> <p>②지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.</p> |
| 2 | 근거조문/이론 | <p>(지상권, 전세권을 목적으로 하는 저당권) ①본장의 규정은 지상권 또는 전세권을 저당권의 목적으로 한 경우에 준용한다.</p> <p>②지상권 또는 전세권을 목적으로 저당권을 설정한 자는 저당권자의 동의없이 지상권 또는 전세권을 소멸하게 하는 행</p> |

위를 하지 못한다.

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

지역권은 저당권의 객체가 될 수 없음

- 10 솔루션 **지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.**

지역권은 요역지 위의 권리에 종된 권리이다. 따라서 지역권은 요역지 소유권에 부종하여 이전하며 지역권은 요역지로부터 독립하여 이를 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다. 즉 지역권은 요역지 소유권과 분리하여 이를 양도하거나 다른 권리의 목적으로 할 수 없다.

11. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다.
- ②. 요역지는 한 필의 토지 전부여야 하나, 승역지는 한 필의 토지의 일부일 수 있다.
- ③. 지역권자는 지역권에 기한 방해예방청구권을 행사할 수 있다.
- ④. 공유자 1인이 지역권을 취득하면 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ⑤. 승역지 소유자는 지역권자가 지역권 행사를 위해 승역지에 설치한 공작물을 지역권자와 공동으로 사용하더라도 특약이 없는 한, 그 설치비용을 부담할 필요는 없다.

- ⑤ 승역지 소유자는 지역권자가 지역권 행사를 위해 승역지에 설치한 공작물을 지역권자와 공동으로 사용하더라도 특약이 없는 한, 그 설치비용을 부담할 필요는 없다.

번호 구분

내용

‘갑’-X 토지 소유자(맹지)

‘을’-Y토지 소유자(X 토지에 인접하고 있으면서 도로에 접하고 있음)

지역권설정계약

요약지-X 토지

승역지-Y 토지

특약

‘갑’이 공작물을 설치하기로 한다.

등기를 마침

- 1 사례 만들기

몇 달이 지남

'갑'이 생각해 보니

'을'이 무상으로 자신이 설치한 공작물을 사용하고 있음

'갑, '을'에게

공작물 수리비 정도는 부담하자고 요구

'을'

계약서를 내 밀면서

그런 특약이 어디에 있느냐?

'갑'생각

남이 설치한 물건을 사용하는 사람을 그대로 두는 것이 법일까?

(승역지소유자의 의무와 승계) 계약에 의하여 승역지소유자가 자기의 비용으로 지역권의 행사를 위하여 공작물의 설치 또는 수선의 의무를 부담한 때에는 승역지소유자의 특별승계인도 그 의무를 부담한다.

2 근거조문/이론

(공작물의 공동사용) ①승역지의 소유자는 지역권의 행사를 방해하지 아니하는 범위내에서 **지역권자가 지역권의 행사를 위하여 승역지에 설치한 공작물을 사용할 수 있다.**

②전항의 경우에 승역지의 소유자는 수익정도의 비율로 공작물의 설치, 보존의 비용을 부담하여야 한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

법조문 그대로

10 솔루션

(공작물의 공동사용) ①승역지의 소유자는 지역권의 행사를 방해하지 아니하는 범위내에서 지역권자가 지역권의 행사를 위하여 승역지에 설치한 공작물을 사용할 수 있다.

②전항의 경우에 승역지의 소유자는 수익정도의 비율로 공작물의 설치, 보존의 비용을 부담하여야 한다.

⑤ 승역지의 소유자는 지역권의 행사를 방해하지 아니하는 범위내에서 지역권자가 지역권의 행사를 위하여 승역지에 설치한 공작물을 사용할 수 있다. 승역지의 소유자는 수익 정도의 비율로 설치, 보존의 비용을 부담하여야 한다.

12. 저당권의 성립 및 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 장래의 특정한 채권은 저당권의 피담보채권이 될 수 있다.
- ②. 물상대위권 행사를 위한 압류는 그 권리를 행사하는 저당권자에 의해서만 가능하다.
- ③. 저당부동산에 대해 지상권을 취득한 제3자는 저당권자에게 피담보채권을 변제하고 저당권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ④. 저당권 설정 후 건물을 증축하여 증축 부분이 기존저당 목적 건물에 부합한 경우 그 부합된 부분에도 저당권의 효력이 미친다.
- ⑤. 저당권이 설정된 나대지에 건물이 축조된 경우, 토지와 건물이 일괄경매되더라도 저당권자는 그 건물의 매수대금으로부터 우선변제 받을 수 없다.

② 물상대위권 행사를 위한 압류는 그 권리를 행사하는 저당권자에 의해서만 가능하다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|--|
| | | <p>‘갑’-X 토지 소유자</p> <p>‘을’-X 토지 저당권자</p> <p>‘병’-조세채권자(우선순위는 저당권 보다 늦음)</p> <p>‘정’- 수용자</p> <p>‘정’이 ‘갑’의 X 토지를 수용함</p> <p>수용금 공탁함</p> <p>‘병’ 조세채권자 공탁금에 압류함</p> |
| 1 | 사례 만들기 | <p>‘을’은 자신이 토지에 저당권자로 되어 있으므로 압류조치 하지 않음</p> <p>‘병’ 공탁금 수령함</p> <p>‘을’은</p> <p>‘병’을 상대로 부당이득을 보았다고 청구할 수 있을까?</p> <p>압류조치를 하지 않은 물상대위권을 가진 저당권자를 보호할 수 있을까?</p> <p>물상대위권 행사를 위한 압류는 저당권인 ‘을’만 할 수 있다고 주장할 수 있을까?</p> <p>(준용규정) (소유물방해제거, 방해예방청구권), (유치권의 불가분성), (동산질권의 순위), (질물 이외의 재산으로부터의 변제), (물상보증인의 구상권) 및 (물상대위)의 규정은 저당권에 준용한다.</p> <p>(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.</p> <p>(유치권의 불가분성) 유치권자는 채권전부의 변제를 받을 때까지 유치물전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다.</p> <p>(동산질권의 순위) 수개의 채권을 담보하기 위하여 동일한</p> |

| | | |
|---|---------|---|
| 2 | 근거조문/이론 | <p>동산에 수개의 질권을 설정한 때에는 그 순위는 설정의 순후에 의한다.</p> <p>(질물 이외의 재산으로부터의 변제) ①질권자는 질물에 의하여 변제를 받지 못한 부분의 채권에 한하여 채무자의 다른 재산으로부터 변제를 받을 수 있다.</p> <p>②전항의 규정은 질물보다 먼저 다른 재산에 관한 배당을 실시하는 경우에는 적용하지 아니한다. 그러나 다른 채권자는 질권자에게 그 배당금액의 공탁을 청구할 수 있다.</p> <p>(물상보증인의 구상권) 타인의 채무를 담보하기 위한 질권 설정자가 그 채무를 변제하거나 질권의 실행으로 인하여 질물의 소유권을 잃은 때에는 보증채무에 관한 규정에 의하여 채무자에 대한 구상권이 있다.</p> <p>(물상대위) 질권은 질물의 멸실, 훼손 또는 공용징수로 인하여 질권설정자가 받을 금전 기타 물건에 대하여도 이를 행사할 수 있다. 이 경우에는 그 지급 또는 인도전에 압류하여야 한다.</p> |
| 3 | 요건 | |
| 4 | 핵심단어 이해 | |
| 5 | 문장 만들기 | <p>□저당권자가 물상대위권을 행사하여 우선변제를 받기 위한 권리실행방법</p> <p>대법원 판결</p> <p>[부당이득금]</p> <p>【판시사항】</p> <p>저당권자가 물상대위권을 행사하여 우선변제를 받기 위한 권리실행방법 및 저당권자가 물상대위권을 행사하지 아니한 경우 이득을 얻은 다른 채권자에 대하여 부당이득 반환을 청구할 수 있는지 여부(소극)</p> <p>【판결요지】</p> <p>(준용규정), (물상대위)가 저당권자는 물상대위권을 행사하기 위하여 저당권설정자가 받을 금전 기타 물건의 지급 또는 인도 전에 압류하여야 한다고 규정한 것은 물상대위의 목적인 채권의 특정성을 유지하여 그 효력을 보전함과 동시에 제3자에게 불측의 손해를 입히지 않으려는 데 있는 것이므로, 저당목적물의 변형물인 금전 기타 물건에 대하여 이미 제3자가 압류하여 그 금전 또는 물건이 특정된 이상 저당권자가 스스로 이를 압류하지 않고서도 물상대위권을 행사하여 일반 채권자보다 우선변제를 받을 수 있으나, 그 행사 방법으로는</p> <p>에 의하여 담보권의 존재를 증명하는 서류를 집행법원에 제출하여 채권압류 및 전부명령을 신청하는 것이거나</p> <p>에 의하여 배당요구를 하는 것이므로, 이러한 물상대위권의 행사에 나아가지 아니한 채 단지 수용대상토지에 대하여 담보물권의 등기가 된 것만으로는 그 보상금으로부터 우선변제를 받을 수 없고, 저당권자가 물상대위권의 행사에 나아가지 아니하여 우선변제권을 상실한 이상 다른 채권자</p> |
| 6 | 판례 | |

가 그 보상금 또는 이에 관한 변제공탁금으로부터 이득을 얻었다고 하더라도 저당권자는 이를 부당이득으로서 반환청구할 수 없다.

- 7 합정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

판례 그대로

- 10 솔루션

이미 제3자가 압류하여 그 금전 또는 물건이 특정된 이상 저당권자가 스스로 이를 압류하지 않고서도 물상대위권을 행사하여 일반 채권자보다 우선변제를 받을 수 있으나, 그 행사방법으로는

에 의하여 담보권의 존재를 증명하는 서류를 집행법원에 제출하여 채권압류 및 전부명령을 신청하는 것이거나

에 의하여 배당요구를 하는 것

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

- ①. 채권최고액은 필요적 등기사항이 아니다.
- ②. 피담보채권이 확정되기 전에는 당사자의 약정으로 근저당권을 소멸시킬 수 없다.
- ③. 확정된 피담보채권액이 채권최고액을 초과하는 경우, 물상보증인은 채권최고액의 변제만으로 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ④. 최선순위 근저당권자가 경매를 신청하여 경매개시결정이 된 경우, 그 근저당권의 피담보채권은 경매신청시에 확정된다.
- ⑤. 피담보채권이 확정되기 전에는 채무원인의 변경에 관하여 후순위권리자의 승낙이 있어야 한다.

- ④ 최선순위 근저당권자가 경매를 신청하여 경매개시결정이 된 경우, 그 근저당권의 피담보 채권은 경매신청시에 확정된다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---------------|
| | | '갑'-X 부동산 소유자 |
| | | '을'-1번 근저당권자 |
| | | '병'-2번 근저당권자 |

1번 '을' 근저당권자가 경매를 신청함

- 1 사례 만들기

'을'의 채권최고액 10억원
 경매신청시에는 피담보채권액 9억원이 확정액
 낙찰자 잔금시에는 10억원

'을' 근저당권 피담보채권은
 언제 확정된다고 하여야 '을'에게 유리할까?

'을'이 이것을 선택할 수 있을까?

(근저당) ①저당권은 그 담보할 채무의 최고액만을 정하고 채무의 확정을 장래에 보류하여 이를 설정할 수 있다. 이 경우에는 그 확정될 때까지의 채무의 소멸 또는 이전은 저당권에 영향을 미치지 아니한다.

②전항의 경우에는 채무의 이자는 최고액 중에 산입한 것으로 본다.

2 근거조문/이론

(피담보채권의 범위) 저당권은 원본, 이자, 위약금, 채무불이행으로 인한 손해배상 및 저당권의 실행비용을 담보한다. 그러나 지연배상에 대하여는 원본의 이행기일을 경과한 후의 1년분에 한하여 저당권을 행사할 수 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[부당이득금]

근저당권자가 스스로 담보권의 실행을 위한 경매를 신청한 때에는 그 때까지 기본계약에 의하여 발생되어 있는 채권으로 피담보채권이 확정되는 것이고, 이때 신청채권자가 경매신청서에 피담보채권 중 일부만을 청구금액으로 기재하여 경매를 신청하였을 경우에는 다른 특별한 사정이 없는 한 신청채권자가 당해 경매절차에서 배당을 받을 금액이 그 기재된 채권액을 한도로 확정되는 것이며, 피담보채권이 경매신청서에 기재된 청구금액으로 확정되는 것은 아니다.

대법원 판결

[배당이의]

6 판례

근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우에는 경매신청시에 근저당 채무액이 확정되고, 그 이후부터 근저당권은 부종성을 가지게 되어 보통의 저당권과 같은 취급을 받게 되는데, 위와 같이 경매신청을 하여 경매개시결정이 있는 후에 경매신청이 취하되었다고 하더라도 채무확정의 효과가 반복되는 것은 아니다.

□후순위가 경매를 신청한 경우

대법원 판결

[배당이의]

후순위 근저당권자가 경매를 신청한 경우, 선순위 근저당권자의 피담보채권액이 확정되는 시기(=경락대금 완납시)

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

판례 그대로

근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우에는 경매신청시에 근저당 채무액이 확정

- ① 근저당권 설정에 있어 채권최고액은 필요적 등기사항이다.
- ② 피담보채권이 확정되기 전이라도 당사자의 약정이 있다면 근저당권을 소멸시킬 수 있다.
- ③ 확정된 피담보채권액이 채권최고액을 초과하는 경우, 물상보증인은 채권의 최고액만 변제하면 근저당권의 말소를 청구할 수 있고 채권최고액을 초과하는 부분의 채권액까지 변제할 의무가 있는 것은 아니다.
- ⑤ 피담보채권이 확정되기 전에도 채무원인의 변경에 관하여 후순위권리자는 이해관계인이 아니므로 승낙이 있을 필요는 없다.

14. 본권에 기하여 물권적 청구권을 가지는 자는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 가등기담보권자
- ②. 유치권자
- ③. 계약명의신탁자
- ④. 무허가건물의 양수인
- ⑤. 부동산 점유취득시효 완성 후 등기하지 아니한 자

① 가등기담보권자

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|--|
| 1 | 사례 만들기 | <p style="text-align: center;">‘갑’-X 토지 소유자(외국에 장기 체류)</p> <p style="text-align: center;">‘을’-X 토지 담보가등기권자</p> <p style="text-align: center;">‘병’- X 토지 무단 점유자, 무단 건물 신축하려는 자</p> <p style="text-align: center;">‘을’이 병에게</p> <p style="text-align: center;">건물을 무단 신축하면 담보가치가 떨어진다고</p> <p style="text-align: center;">X 토지에서 나가라</p> <p style="text-align: center;">‘병’이 ‘을’에게</p> <p style="text-align: center;">너 본권이 있니?</p> <p style="text-align: center;">본권도 없는 것이 어떻게 물권적 청구권을 행사하니?</p> <p style="text-align: center;">‘을’ 무엇이라고 말해야 하나?</p> <p style="text-align: center;">□민법</p> <p>(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.</p> <p>(준용규정) (소유물방해제거, 방해예방청구권), (유치권의 불가분성), (동산질권의 순위), (질물 이외의 재산으로부터의 변제), (물상보증인의 구상권) 및 (물상대위)의 규정은 저당권에 준용한다.</p> <p>(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.</p> |

(유치권의 불가분성) 유치권자는 채권전부의 변제를 받을 때까지 유치물전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다.

(동산질권의 순위) 수개의 채권을 담보하기 위하여 동일한 동산에 수개의 질권을 설정한 때에는 그 순위는 설정의 순서에 의한다.

(질물 이외의 재산으로부터의 변제) ①질권자는 질물에 의하여 변제를 받지 못한 부분의 채권에 한하여 채무자의 다른 재산으로부터 변제를 받을 수 있다.

②전항의 규정은 질물보다 먼저 다른 재산에 관한 배당을 실시하는 경우에는 적용하지 아니한다. 그러나 다른 채권자는 질권자에게 그 배당금액의 공탁을 청구할 수 있다.

2 근거조문/이론

(물상보증인의 구상권) 타인의 채무를 담보하기 위한 질권 설정자가 그 채무를 변제하거나 질권의 실행으로 인하여 질물의 소유권을 잃은 때에는 보증채무에 관한 규정에 의하여 채무자에 대한 구상권이 있다.

(물상대위) 질권은 질물의 멸실, 훼손 또는 공용징수로 인하여 질권설정자가 받을 금전 기타 물건에 대하여도 이를 행사할 수 있다. 이 경우에는 그 지급 또는 인도전에 압류하여야 한다.

□가등기담보 등에 관한 법률

(경매의 청구) ① 담보가등기권리자는 그 선택에 따라 담보권을 실행하거나 담보목적부동산의 경매를 청구할 수 있다. 이 경우 경매에 관하여는 담보가등기권리를 저당권으로 본다.

② 후순위권리자는 청산기간에 한정하여 그 피담보채권의 변제기 도래 전이라도 담보목적부동산의 경매를 청구할 수 있다.

(우선변제청구권) 담보가등기를 마친 부동산에 대하여 강제경매등이 개시된 경우에 담보가등기권리자는 다른 채권자보다 자기채권을 우선변제 받을 권리가 있다. 이 경우 그 순위에 관하여는 그 담보가등기권리를 저당권으로 보고, 그 담보가등기를 마친 때에 그 저당권의 설정등기가 행하여진 것으로 본다.

(강제경매등의 경우의 담보가등기) 담보가등기를 마친 부동산에 대하여 강제경매등의 개시 결정이 있는 경우에 그 경매의 신청이 청산금을 지급하기 전에 행하여진 경우(청산금이 없는 경우에는 청산기간이 지나기 전)에는 담보가등기권리자는 그 가등기에 따른 본등기를 청구할 수 없다.

3 요건

민법상 물권의 종류는 8개

4 핵심단어 이해

점유권

그 이하는 본권이라고 함

본권 중 소유권

그 이하 6개는 제한 물권이라고 함

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권말소등기등·가등기말소][미간행]

양자간 명의신탁에서

의 유예기간 내에 실명등기를 하지 않은 경우, 명의신탁자가 제3자에 대한 관계에서 소유권을 주장할 수 없고, 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수도 없다.

대법원 판결

[건물철거등]

6 판례

[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.

[2] 미등기 건물을 그 원시취득자로부터 매수하였으나 아직 소유권이전등기를 갖추지 못한 원고가 위 매도인을 대위하여 건물명도청구를 한 것이 아닌데도, 위 건물을 점유하는 피고들은 원고에게 건물을 명도할 의무가 있다고 판단한 원심판결을 파기한 사례.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

가등기담보권은 저당권 유사의 특별한 담보물권

가등기담보권은 물권적 청구권이 인정되는 것

※ 이 문제의 정답은 1번으로 발표되었지만, 1번 답안도 문제가 있어 전항 정답처리된 문제입니다.

② 유치권은 소유권에 관한 물권적 청구권의 규정을 준용하지 않으므로 유치권에 기한 물권적 청구권은 인정되지 않고 점유권에 기한 물권적 청구권만 인정된다.(점유권은 본권이 아니다.)

③ 매도인이 선의인 경우에는 수탁자가 소유권을 취득하고, 매도인이 악의인 경우에는 소유권은 여전히 매도인에게 있으므로 신탁자는 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 없다.

④ 등기를 하였다는 표현이 없으므로 무허가건물의 양수인은 아직 소유권을 취득하지 못하였고 따라서 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 없다.

⑤ 점유취득시효는 완성하였으나 아직 등기를 경료하지 않아 소유권을 취득하지 못하였

고 따라서 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 없다.
 ① 가등기담보권은 특별법상 물권이며, 본권은 아니다.

15. 부동산 물권변동과 공시에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 명인방법으로 공시되는 물권변동은 소유권의 이전 또는 유보에 한한다.
- ②. 해제조건부 법률행위에 기해 소유권이전등기가 경료되었다더라도 그 조건이 성취되면 소유권은 원래의 소유자에게 복귀한다.
- ③. 등기부취득시효가 완성된 이후에는 등기원인의 실효를 주장하여 등기명의자의 소유권취득을 부인할 수 없다.
- ④. 미등기건물의 원시취득자와 그 승계취득자의 합의에 의해 직접 승계취득자 명의로 한 소유권보존등기는 유효하다.
- ⑤. 점유취득시효완성 후 이전등기 전에 원소유자가 해당 부동산에 관하여 근저당권을 설정한 경우, 특별한 사정이 없는 한 취득시효완성자는 소유권이전등기를 경료함으로써 담보권 제한이 없는 소유권을 취득한다.

⑤ 점유취득시효완성 후 이전등기 전에 원소유자가 해당 부동산에 관하여 근저당권을 설정한 경우, 특별한 사정이 없는 한 취득시효완성자는 소유권이전등기를 경료함으로써 담보권 제한이 없는 소유권을 취득한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|---------|--|
| | | '갑'-X 부동산 소유자 '을'-X 부동산을 소유의 의사로 20년간 점유하여 취득시효 완성된 자. 아직은 모르고 있음 '을'이 등기를 하고 있지 않고 있는 상태 '갑' 자신의 토지이므로 '병'에게 담보로 제공, 근저당권 설정 됨 |
| 1 | 사례 만들기 | 그 이후 '을'이 공인중개사학원에서 취득시효 배움 '을'이 '병'에게 취득시효 이후에 근저당권이 설정 된 것은 타인 토지에 설정된 근저당권이므로 말소 하라고 함 '병'이 '을'에게 민법 시간에 즐았지????? (점유로 인한 부동산소유권의 취득기간) ①20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다. ②부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다. |
| 2 | 근거조문/이론 | (부동산물권변동의 효력) 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다. (등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다. |
| 3 | 요건 | |

| | |
|--|--|
| | <p>4 핵심단어 이해</p> <p>5 문장 만들기</p> <p style="text-align: center;">대법원 판결 [구상금등]</p> <p>6 판례 <u>원소유자가 취득시효의 완성 이후 그 등기가 있기 전에 그 토지를 제3자에게 처분하거나 제한물권의 설정, 토지의 현상 변경 등 소유자로서의 권리를 행사하였다 하여 시효취득자에 대한 관계에서 불법행위가 성립하는 것이 아님은 물론 위 처분행위를 통하여 그 토지의 소유권이나 제한물권 등을 취득한 제3자에 대하여 취득시효의 완성 및 그 권리취득의 소급효를 들어 대항할 수도 없다 할 것이다.</u></p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p style="text-align: center;">판례 그대로</p> <p>10 솔루션 원소유자가 취득시효의 완성 이후 그 등기가 있기 전에 그 토지를 제3자에게 처분하거나 제한물권의 설정, 토지의 현상 변경 등 소유자로서의 권리를 행사하였다 하여 시효취득자에 대한 관계에서 불법행위가 성립하는 것이 아님은 물론 위 처분행위를 통하여 그 토지의 소유권이나 제한물권 등을 취득한 제3자에 대하여 취득시효의 완성 및 그 권리취득의 소급효를 들어 대항할 수도 없다 할 것</p> <p>⑤ 원소유자가 취득시효의 완성 이후 그 등기가 있기 전에 그 토지를 제3자에게 처분하거나 제한물권의 설정, 토지의 현상 변경 등 소유자로서의 권리를 행사하였다 하여 시효취득자에 대한 관계에서 불법행위가 성립하는 것이 아님은 물론 위 처분행위를 통하여 그 토지의 소유권이나 제한물권 등을 취득한 제3자에 대하여 취득시효의 완성 및 그 권리취득의 소급효를 들어 대항할 수도 없다. 이 경우 시효취득자로서는 원소유자의 적절한 권리행사로 인한 현상의 변경이나 제한물권의 설정 등이 이루어진 토지의 사실상 혹은 법률상 현상 그대로의 상태에서 등기에 의하여 그 소유권을 취득하게 된다.</p> |
|--|--|

16. 부동산의 부합에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 건물 임차인이 권원에 기하여 증축한 부분에 구조상·이용상 독립성이 없더라도 임대차종료시 임차인은 증축부분의 소유권을 주장할 수 있다.

②. 위의 ①에서와 같이 독립성은 없더라도, 임차인은 부속물매수청권을 행사할 수 있다.

③. 저당권설정 이후에 부합한 물건에 대하여 저당권의 효력이 미칠 수 없음을 약정할 수 있다.

④. 자연적인 원인에 의한 부합이 인정되는 경우는 없다.

⑤. 시가 1억원 상당의 부동산에 시가 2억원 상당의 동산이 부합하면, 특약이 없는 한 동산의 소유자가 그 부동산의 소유권을 취득한다.

| | |
|--|---|
| <p>③ 저당권설정 이후에 부합한 물건에 대하여 저당권의 효력이 미칠 수 없음을 약정할 수 있다.</p> | <p>번호 구분 내용</p> <p style="text-align: center;">‘갑’-X 건물 1층 단층 건물 소유자</p> <p style="text-align: center;">‘을’-저당권자</p> <p style="text-align: center;">‘갑’과 ‘을’이 저당권설정 계약을 체결함</p> <p style="text-align: center;">특약</p> |
|--|---|

저당권은 X 부동산의 증축된 부분(부합물)에 대하여는 미치지 않기로 한다.

1 사례 만들기

그 이후

‘갑’-X 건물 단층을 2층으로 증축함

증축이후

‘을’이 경매를 실행함

저당권의 효력은 2층 증축된 부분까지 미치는가?

(부동산에의 부합) 부동산의 소유자는 그 부동산에 부합한 물건의 소유권을 취득한다. 그러나 타인의 권원에 의하여 부속된 것은 그러하지 아니하다.

2 근거조문/이론

임의규정

(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

참고 판례

대법원 판결

[건물명도·소유권확인등]

6 판례

건물의 증축부분이 기존건물에 부합하여 기존건물과 분리하여서는 별개의 독립물로서의 효용을 갖지 못하는 이상 기존건물에 대한 **근저당권은** **에 의하여 부합된 증축부분에도 효력이 미치는 것이므로** 기존건물에 대한 경매절차에서 경매목적물로 평가되지 아니하였다고 할지라도 경락인은 부합된 증축부분의 소유권을 취득한다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

법조문 그대로

10 솔루션

저당권의 효력은 저당부동산에 부합된 물건과 종물에 미친다. 그러나 법률에 특별한 규정 또는 **설정행위에 다른 약정이 있으면 그러하지 아니하다.**

- ① 임차인이 임차한 건물에 그 권원에 기하여 증축을 한 경우에 증축된 부분이 부합으로 인하여 기존 건물의 구성부분이 된 때에는 증축된 부분에 별개의 소유권이 성립할 수 없으나, 증축된 부분이 구조상이나 이용상으로 기존 건물과 구분되는 독립성이 있는 때에는 구분소유권이 성립하여 증축한 부분은 독립한 소유권의 객체가 된다.(대법원 판결)
- ② 부속물매수청구권은 독립성이 있어야 인정된다.
- ④ 인위적·자연적 부합이 인정된다.
- ⑤ 별도의 특약이 없다면 부동산에 동산이 부합한 경우 부동산의 소유권자가 동산의 소유권을 취득한다.

17. 점유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 선의의 점유자가 얻은 건물 사용이익은 과실(果實)에 준하여 취급한다.
- ②. 건물 소유의 목적으로 타인의 토지를 임차한 자의 토지점유는 타주점유이다.
- ③. 점유물이 멸실·훼손된 경우, 선의의 타주점유자는 현존이익의 한도 내에서 배상책임을 진다.
- ④. 선의의 점유자라도 본권에 관한 소에 패소하면 소제기시부터 약의 점유자로 본다.
- ⑤. 공사대금 지급을 위해 부동산 양도담보설정의 취지로 분양계약을 체결한 경우, 수분양자는 목적 부동산을 간접점유한다.

③ 점유물이 멸실·훼손된 경우, 선의의 타주점유자는 현존이익의 한도 내에서 배상책임을 진다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|---------------------------------------|
| | | ‘갑’-X 건물 소유자 |
| | | ‘을’-임차인 |
| | | ‘갑’과 ‘을’의 임대차 기간이 만료됨 |
| | | 묵시적 갱신으로 들어가지 않음 |
| | | ‘을’은 묵시적 갱신으로 들어갔다고 생각하고 계속 점유 |
| | | ‘을’ 점유 중 X 부동산 이 일부 멸실됨 |
| | | 그 이후 |
| | | ‘갑’의 소송으로 주택을 인도하게 됨 |
| | | ‘갑’이 ‘을’에게 X 부동산 인도 받으면서 |
| | | 멸실된 부분에 대하여 책임을 지라고 함 |
| | | ‘을’의 항변 |
| | | 자신은 선의점유자 이기 때문에 |
| | | 이익이 현존하는 한도에서 배상하는 것이므로 |
| 1 | 사례 만들기 | 그대로 받아라!!! |
| | | ‘갑’이 ‘을’에게 다시 물어 봄 |
| | | “이익이 현존하는 한도”란 어떤 것인데 그대로 받으라고 하느냐??? |
| | | ‘을’ 예를 들어 줌 |
| | | 자동차 트렁크가 찌그러져 있으면 찌그러져 있는 그 상태를 말한다. |

'갑'이 다신 '을'에게 물어봄

너 자주점유냐?

아니 나 타주점유인데!!!

그러면

선의인 경우에도 손해의 전부를 배상하여야 한다는 조문을 모르니???

2 근거조문/이론

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

3 요건

악의 점유자-점유할 본권이 없음을 알고 점유한 자

4 핵심단어 이해

선의 점유자-점유할 본권이 있는 것으로 믿고 점유한 자

자주점유자-소유의 의사를 가지고 점유한 자

타주점유자-소유의 의사 없이 점유한자

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

조문 그대로

10 솔루션

선의의 점유자는 이익이 현존하는 한도에서 배상하여야 한다. 소유의 의사가 없는 점유자는 선의인 경우에도 손해의 전부를 배상하여야 한다

18. 토지거래허가구역 밖에 있는 토지에 대하여 최초 매도인 甲과 중간 매수인 乙, 乙과 최종 매수인 丙 사이에 순차로 매매계약이 체결되고 이들 간에 중간생략등기의 합의가 있는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 乙의 甲에 대한 소유권이전등기청구권은

④ 甲과 乙, 乙과 丙이 중간등기 생략의 합의를 순차적으로 한 경우, 丙은 甲의 동의가 없더라도 甲을 상대로 중간생략등기청구를 할 수 있다.

소멸하지 않는다.

②. 甲·乙 사이의 계약이 성년후견개시의 심판을 이유로 적법하게 취소된 경우, 甲은 丙 앞으로 경료된 중간생략등기의 말소를 청구할 수 있다.

③. 甲은 乙의 매매대금 미지급을 이유로 丙명의로의 소유권이전등기의무 이행을 거절할 수 있다

④. 甲과 乙, 乙과 丙이 중간등기 생략의 합의를 순차적으로 한 경우, 丙은 甲의 동의가 없더라도 甲을 상대로 중간생략등기청구를 할 수 있다.

⑤. 중간생략등기의 합의 후 甲·乙 사이의 매매계약이 합의해제된 경우, 甲은 丙 명의로의 소유권이전등기의무의 이행을 거절할 수 있다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 부동산 소유자, 매도인

‘을’-매수인(부동산 투자의 고수)

‘갑’과 ‘을’이 매매계약을 체결함

특약

매매대금은 10억원

잔금날 매도자는 매수자가 지정한 사람과 다시 매매계약서를 작성하고 등기를 인정해 주기로 한다.

쉽게 말해 중간 생략등기를 허락한 것임

‘을’이 이를 기화로

매수자를 찾음

‘병’이 나타남

1 사례 만들기

매매대금은 12억원

특약

‘병’은 ‘을’이 ‘갑’으로부터 매수한 사실을 인정하고

잔금날 ‘갑’으로부터 소유권이전등기를 넘겨받기로 한다.

잔금날

‘갑’, ‘을’, ‘병’ 3사람이 만남

‘갑’은 ‘을’이 12억원에 넘긴 것 암

‘갑’ 자신은 ‘병’에게 소유권 이전해 줄 수 없다고 하고 나가 버림

‘병’

‘을’로부터 채권을 양도 받은 것을 근거로 ‘갑’에게 소유권이전등기를 해 달라고 청구가 가능하겠는가?

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

부동산의 양도계약이 순차 이루어져 최종 양수인이 중간생략등기의 합의를 이유로 최초 양도인에게 직접 그 소유권이전등기청구권을 행사하기 위하여는 관계당사자 전원의 의사합치, 즉 중간생략등기에 대한 최초 양도인과 중간자의 동의가 있는 외에 최초의 양도인과 최종의 양수인 사이에도 그 중간등기생략의 합의가 있었음이 요구된다.

대법원 판결

[소유권이전등기]

6 판례

가. 부동산이 전전 양도된 경우에 중간생략등기의 합의가 없는 한 그 최종 양수인은 최초 양도인에 대하여 직접 자기 명의의 소유권이전등기를 청구할 수 없고, 부동산의 양도계약이 순차 이루어져 최종 양수인이 중간생략등기의 합의를 이유로 최초 양도인에게 직접 그 소유권이전등기 청구권을 행사하기 위하여는 관계 당사자 전원의 의사합치, 즉 중간생략등기에 대한 **최초 양도인과 중간자의 동의가 있는 외에 최초 양도인과 최종 양수인 사이에도 그 중간등기 생략의 합의가 있었음이 요구**되므로, 비록 최종 양수인이 중간자로부터 소유권이전등기 청구권을 양도받았다고 하더라도 최초 양도인이 그 양도에 대하여 동의하지 않고 있다면 최종 양수인은 최초 양도인에 대하여 채권양도를 원인으로 하여 소유권이전등기 절차 이행을 청구할 수 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

판례 그대로

10 솔루션

최초 양도인과 중간자의 동의가 있는 외에 최초 양도인과 최종 양수인 사이에도 그 중간등기 생략의 합의가 있었음이 요구

19. 등기의 추정력에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 원인 없이 부적법 말소된 등기에는 권리소멸의 추정력이 인정되지 않는다.
- ②. 등기부상 물건변동의 당사자 사이에는 등기 추정력이 원용될 수 없다.
- ③. 등기된 부동산에 관하여도 점유의 추정력이 인정된다.
- ④. 건물 소유권보존등기의 명의자가 이를 신축한 것이 아니라도 그 등기의 권리추정력은 인

① 원인 없이 부적법 말소된 등기에는 권리소멸의 추정력이 인정되지 않는다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 부동산 소유자

정된다.

⑤. 전 소유자의 사망 이후에 「부동산소유권 이전등기 등에 관한 특별조치법」에 의한 소유권이전등기가 경료되면 그 등기의 추정력은 깨진다.

‘을’-약간 사기성 있는 사람

어느날

‘을’이 ‘갑’의 등기명의를 자신 앞으로 이전 해 둬

‘갑’ 이를 알고

‘을’에게 물어봄

어떻게 된 것이냐?

‘을’이 말을 못함

1 사례 만들기

‘갑’이 ‘을’에게

‘을’ 등기를 말소하겠다고 하자.

‘을’이 하는 말

등기에는 추정력이 있기 때문에

‘갑’등기가 말소된 것도 추정력을 가지고 있다.

‘을’ 자신의 등기를 말소시키려면

이 추정을 깨는 입증 서류를 증거로 제시하여 한다고 함

‘갑’은 황당함!!!

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

부동산에 관하여 소유권이전등기가 마쳐져 있는 경우 **그 등기명 의자는 제3자에 대하여서뿐만 아니라, 그 전 소유자에 대하여서도 적법한 등기원인에 의하여 소유권을 취득한 것으로 추정**되고, 한편 부동산 등기는 현재의 진실한 권리상태를 공시하면 그에 이른 과정이나 태양을 그대로 반영하지 아니하였어도 유효한 것으로서, 등기명 의자가 전 소유자로 부터 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 깨어진

다고 할 수는 없을 것이므로, 이러한 경우에도 이를 다투는 측에서 등기명의자의 소유권이전등기가 전 등기명의인의 의사에 반하여 이루어진 것으로서 무효라는 주장·입증을 하여야 한다.

대법원 판결

[소유권이전등기]

점유자의 권리추정의 규정은 특별한 사정이 없는 한 부동산 물권에 대하여는 적용되지 아니하고 다만 그 등기에 대하여서만 추정력이 부여된다.

6 판례

대법원 판결

[소유권보존등기말소]

부동산 소유권 보존 등기가 경료되어 있는 이상 그 보존등기 명의자에게 소유권이 있음이 추정된다 하더라도 그 보존등기 명의자가 보존등기하기 이전의 소유자로부터 부동산을 양수한 것이라고 주장하고 전 소유자는 양도사실을 부인하는 경우에는 그 보존등기의 추정력은 깨어지고 그 보존등기 명의자 측에서 그 양수사실을 입증할 책임이 있다.

대법원 판결

[소유권이전등기말소]

구 일반농지의소유권이전등기등에관한특별조치법(1964. 9. 17. 법률 제1657호, 실효) 또는 구 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법(1978. 12. 6. 법률 제3159호로 개정되기 전의 것)에 의한 등기는 공부상 소유명의인으로부터 직접 양수한 경우뿐만 아니라 상속인이나 제3자를 거쳐 양수한 경우에도 허용되는 것이므로, 그 보증서상의 매수일자나 등기부상의 매매일자가 공부상에 기재된 소유명의인의 사망일자 이후로 되어 있다는 사정만으로는 그 등기의 적법 추정력이 깨어지지 않는다.

[2] [1]항 각 특별조치법상의 보증인 중의 일부가 소극적으로 매매 여부의 사실관계를 잘 알지 못하면서 다른 보증인의 확인내용을 믿고 보증서를 작성하였다고 하여 이것만으로써는 그 보증서가 허위로 작성된 것으로서 이에 의한 등기의 추정력이 깨어진다고 할 수 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

대법원 판결

[가등기회복등기등]

10 솔루션

등기는 물권의 효력 발생 요건이고 존속 요건은 아니어서 등기가 원인 없이 말소된 경우에는 그 물권의 효력이 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.

② 등기원이상 전소유자와 후소유자등 물권변동에 대한 추정력은 인정된다.

③ 등기추정력은 인정되나 점유의 추정력은 인정되지 않는다.

④ 명의자가 신축한 건물에 대하여만 등기의 권리추정력이 인정된다.

⑤ 특별조치법에 의하여는 추정력이 깨지지 않는다.

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

- ①. 전전세의 존속기간은 원 전세권의 범위를 넘을 수 없다.
- ②. 전세권이 침해된 경우, 전세권자는 점유보호청구권을 행사할 수 있다.
- ③. 전세권 양도금지특약은 이를 등기하여야 제3자에게 대항할 수 있다.
- ④. 전세권을 목적으로 한 저당권은 전세권 존속기간이 만료되더라도 그 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 있다.
- ⑤. 타인의 토지 위에 건물을 신축한 자가 그 건물에 전세권을 설정한 경우, 전세권은 건물의 소유를 목적으로 하는 토지임차권에도 그 효력이 미친다.

④ 전세권을 목적으로 한 저당권은 전세권 존속기간이 만료되더라도 그 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|---------|---|
| | | <p>‘갑’-X건물 소유자</p> <p>‘을’-전세권자</p> <p>‘정’-전세권을 담보로 저당권을 설정한 자</p> |
| 1 | 사례 만들기 | <p>전세기간이 만료됨</p> <p>전세권 용익물권이 소멸되고 담보물권으로 변함</p> <p>‘정’</p> <p>‘을’의 전세권을 경매를 신청할 수 있을까?</p> |
| 2 | 근거조문/이론 | <p>(지상권, 전세권을 목적으로 하는 저당권) ① 민법 제9장 저당권의 규정은 지상권 또는 전세권을 저당권의 목적으로 한 경우에 준용한다.</p> <p>②지상권 또는 전세권을 목적으로 저당권을 설정한 자는 저당권자의 동의없이 지상권 또는 전세권을 소멸하게 하는 행위를 하지 못한다.</p> |
| 3 | 요건 | |
| 4 | 핵심단어 이해 | |
| 5 | 문장 만들기 | <p>대법원 판결</p> <p>[전세권말소등·추심금]</p> |
| 6 | 판례 | <p>전세권의 존속기간이 만료하면 전세권의 용익물권적 권능이 소멸하기 때문에 그 전세권에 대한 저당권자는 더 이상 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 없게 되고, 이러한 경우에는 저당권의 목적물인 전세권에 갈음하여 존속하는 것으로 볼 수 있는 전세금반환채권에 대하여 추심명령 또는 전부명령을 받거나, 제3자가 전세금반환채권에 대하여 실시한 강제집행절차에서 배당요구를 하는 등의 방법으로 자신의 권리를 행사할 수 있고, 저당권자는 물상대위권을 행사하기 위하여 저당권설정자가 받을 금전 기타 물건의 지급 또는 인도 전에 압류하여야 한다고 규정한 것은 물상대위의 목적인 채권의 특정성을 유지하여 그 효력을 보전함과 동시에 제3자에게 불측의 손해를 입히지 않으려는 데 그 목적이 있으므로, 적법한 기간 내에 적법한 방법으로 물상대위권을 행사한 저당권자는 전세권자에 대한 일반채권자보다 우선변제를 받을 수 있다.</p> |

| | | | |
|--|----|--------|---|
| | 7 | 함정 | |
| | 8 | 출제자 의도 | |
| | 9 | 틀리는 이유 | |
| | | | 판례 그대로 |
| | 10 | 솔루션 | 전세권의 존속기간이 만료하면 전세권의 용익물권적 권능이 소멸하기 때문에 그 전세권에 대한 저당권자는 더 이상 전세권 자체에 대하여 저당권을 실행할 수 없게 되고 |

21. 부동산의 점유취득시효에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 시효취득을 주장하는 점유자는 자주점유를 증명할 책임이 있다.
- ②. 시효진행 중에 목적부동산이 전전양도된 후 시효가 완성된 경우, 시효완성자는 최종등기명의자에 대해 이전등기를 청구할 수 있다.
- ③. 취득시효가 완성된 점유자는 토지 소유자가 시효완성 후 당해 토지에 무단으로 담장 등을 설치하더라도 그 철거를 청구할 수 없다.
- ④. 시효기간 만료 후 명의수탁자로부터 적법하게 이전등기 받은 명의신탁자는 시효완성자에게 대항할 수 없다.
- ⑤. 시효완성으로 이전등기를 경로받은 자가 취득시효기간 중에 체결한 임대차에서 발생한 임료는 원소유자에게 귀속한다.

- ② 시효진행 중에 목적부동산이 전전양도된 후 시효가 완성된 경우, 시효완성자는 최종 등기명의자에 대해 이전등기를 청구할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|---------|---|
| | | '갑'-X 부동산 소유자 |
| | | '을'-X 부동산 19년간 소유의 의사로 평온 공연하게 점유하고 있음 |
| | | 그 이후 |
| 1 | 사례 만들기 | '갑'이 '병'에게 소유권 이전함 |
| | | 그 이후 |
| | | '을'의 X 부동산에 대한 점유 20년이 됨 |
| | | '을'은 누구를 상대로 소유권 이전하라고 할 수 있는가? |
| 2 | 근거조문/이론 | (점유로 인한 부동산소유권의 취득기간) ①20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다. 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

[건물수거등]

가. 점유자가 취득시효기간 경과후 상대방에게 토지의 매수 제의를 한 일이 있다고 하더라도 일반적으로 점유자는 취득 시효완성후에도 소유권자와의 분쟁을 간편히 해결하기 위하여 매수를 시도하는 사례가 허다함에 비추어 매수제의사실을 가지고 점유자가 시효의 이익을 포기한다는 의사표시로 보거나 약의의 점유로 간주할 수 없다.

6 판례

나. 취득시효기간 완성후 아직 그것을 원인으로 소유권이전 등기를 경료하지 아니한 자는 종전 소유자로부터 그 부동산에 대한 등기부상 소유명의를 넘겨받은 제3자에 대하여 시효취득을 주장할 수 없으나 **취득시효기간 만료전에 등기명의를 넘겨 받은 시효완성당시의 등기명의자에 대하여는 그 소유권취득을 주장할 수 있다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

판례 그대로

10 솔루션

취득시효기간 만료전에 등기명의를 넘겨 받은 시효완성당시의 등기명의자에 대하여는 그 소유권취득을 주장할 수 있다.

- ① 자주점유는 추정된다. 따라서 시효취득을 주장하는 점유자 스스로 자주점유를 입증할 책임이 없다.
- ③ 취득시효가 완성된 점유자는 토지 소유자가 시효완성 후 당해 토지에 무단으로 담장 등을 설치할 경우 그 철거를 청구할 수 있다.
- ④ 명의신탁된 부동산을 타인이 취득시효 완성 후 명의수탁자가 신탁자로부터 매수하여 실제로 권리를 취득한 경우에도 이는 대외적으로 소유자의 변경이라고 볼 수 없다. 따라서 시효취득자는 명의수탁자를 상대로 등기청구가 가능하다.(대판 88다카23608)
- ⑤ 시효취득의 효과는 소급효가 있다. 시효취득자는 점유개시시에 소급하여 권리를 취득하므로 시효완성으로 인전등기를 경료받은 자가 취득시효기간 중에 체결한 임대차에서 발생한 임료는 시효취득자에게 귀속한다.

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

- ①. 지상권설정의 목적이 된 건물이 전부 멸실하면 지상권은 소멸한다.
- ②. 지상권이 설정된 토지를 양수한 자는 지상권자에게 그 토지의 인도를 청구할 수 없다.
- ③. 환매특약의 등기가 경료된 나대지의 소유자가 그 지상에 건물을 신축한 후, 환매권이 행사되면 관습상의 법정지상권은 성립할 수 없다.
- ④. 법원이 결정한 지료의 지급을 2년분 이상 지체한 경우, 토지소유자는 법정지상권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ⑤. 저당권이 설정된 나대지의 담보가치하락을 막기 위해 저당권자 명의의 지상권이 설정된 경우, 피담보채권이 변제되어 저당권이 소멸하면 그 지상권도 소멸한다.

- ① 지상권설정의 목적이 된 건물이 전부 멸실하면 지상권은 소멸한다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 토지(나대지)소유자

‘을’-X 토지에 건물을 신축할 목적으로 지상권 설정함. 등기됨

| | | |
|----|---------|---|
| | | <p style="text-align: center;">‘을’ 건물신축</p> <p style="text-align: center;">10년이 되어</p> <p style="text-align: center;">‘을’의 건물이 멸실되자</p> <p style="text-align: center;">‘갑’이 을에게 하는 말</p> <p style="text-align: center;">물권은 목적물이 멸실되면 소멸하므로</p> <p style="text-align: center;">지상권도 소멸했다 그래서 말소하자고 함</p> <p style="text-align: center;">‘을’</p> <p style="text-align: center;">헛소리 말아라!!!</p> |
| 1 | 사례 만들기 | |
| 2 | 근거조문/이론 | (지상권의 내용) 지상권자는 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리가 있다. |
| 3 | 요건 | |
| 4 | 핵심단어 이해 | |
| 5 | 문장 만들기 | |
| 6 | 판례 | |
| 7 | 함정 | |
| 8 | 출제자 의도 | |
| 9 | 틀리는 이유 | |
| 10 | 솔루션 | <p style="text-align: center;">지상물의 현존여부</p> <p>현존할 필요 없다. 지상물이 있다가 소멸하여도 지상권은 소멸하지 않는다. 토지가 멸실하여야 지상권이 소멸되는 것임</p> |

23. 민법상 유치권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 물상대위가 인정되지 않는다.
 ②. 유치권의 성립을 배제하는 특약은 유효하다.
 ③. 유치권은 채무자 이외의 제3자 소유물에도 성립할 수 있다.
 ④. 채무자가 유치물을 직접 점유하고 있는 경우, 채권자는 자신의 간접점유를 이유로 유치권을 행사할 수 없다.
 ⑤. 건축자재를 매도한 자는 그 자재로 건축된 건물에 대해 자신의 대금채권을 담보하기 위하여 유치권을 행사할 수 있다.

| | | |
|----|----|---|
| | | ⑤ 건축자재를 매도한 자는 그 자재로 건축된 건물에 대해 자신의 대금채권을 담보하기 위하여 유치권을 행사할 수 있다. |
| 번호 | 구분 | 내용 |
| | | ‘갑’-X토지 소유자, 신축 건물 건축주 |
| | | ‘을’-공사업자 |

‘병’-자재판매상

1 사례 만들기

‘을’공사업자가 ‘병’에게 자재를 시킴

자재 값 미지급

‘병’이 자재 값을 받지 못했다고 유치권을 주장할 수 있겠는가?

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

5 문장 만들기

대법원 판결

[공사대금]

에 의하여 담보권의 실행을 위한 경매 절차에 준용되는 은 경락인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다고 규정하고 있는바, 여기에서 **‘변제할 책임이 있다’는 의미는 부동산상의 부담을 승계한다는 취지로서 인적 채무까지 인수한다는 취지는 아니므로**, 유치권자는 경락인에 대하여 그 피담보채권의 변제가 있을 때까지 유치목적물인 부동산의 인도를 거절할 수 있을 뿐이고 그 피담보채권의 변제를 청구할 수는 없다.

대법원 판결

[점유권확인]

6 판례

유치권자는 선량한 관리자의 주의로 유치물을 점유하여야 하고, 소유자의 승낙 없이 유치물을 보존에 필요한 범위를 넘어 사용하거나 대여 또는 담보제공을 할 수 없으며, 소유자는 유치권자가 위 의무를 위반한 때에는 유치권의 소멸을 청구할 수 있다고 할 것인바, 공사대금채권에 기하여 유치권을 행사하는 자가 스스로 유치물인 주택에 거주하며 사용하는 것은 특별한 사정이 없는 한 유치물인 주택의 보존에 도움이 되는 행위로서 유치물의 보존에 필요한 사용에 해당한다고 할 것이다. 그리고 유치권자가 유치물의 보존에 필요한 사용을 한 경우에도 특별한 사정이 없는 한 차임에 상당한 이득을 소유자에게 반환할 의무가 있다.

대법원 판결

갑이 건물 신축공사 수급인인 을 주식회사와 체결한 약정에 따라 공사현장에 시멘트와 모래 등의 건축자재를 공급한 사안에서, 갑의 **건축자재대금채권은 매매계약에 따른 매매대금채권에 불과할 뿐 건물 자체에 관하여 생긴 채권이라고**

할 수는 없음에도 건물에 관한 유치권의 피담보채권이 된다고 본 원심판결에 유치권의 성립요건인 채권과 물건 간의 견련관계에 관한 법리오해의 위법이 있다고 한 사례.

- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

10 솔루션
 갑이 건물 신축공사 수급인인 을 주식회사와 체결한 약정에 따라 공사현장에 시멘트와 모래 등의 건축자재를 공급한 사안에서, 갑의 **건축자재대금채권은 매매계약에 따른 매매대금채권에 불과할 뿐 건물 자체에 관하여 생긴 채권이라고 할 수는 없음**에도 건물에 관한 유치권의 피담보채권이 된다고 본 원심판결에 유치권의 성립요건인 채권과 물건 간의 견련관계에 관한 법리오해의 위법이 있다고 한 사례.

24. 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 유치권자가 제3자와의 점유매개관계에 의해 유치물을 간접점유하는 경우, 유치권은 소멸하지 않는다.
- ②. 유치권자는 매수인(경락인)에 대해서도 피담보채권의 변제를 청구할 수 있다.
- ③. 유치권을 행사하는 동안에는 피담보채권의 소멸시효가 진행하지 않는다.
- ④. 유치권자는 유치물로부터 생기는 과실을 수취하여 이를 다른 채권자보다 먼저 자신의 채권변제에 충당할 수 없다.
- ⑤. 유치권자가 유치물인 주택에 거주하며 이를 사용하는 경우, 특별한 사정이 없는 한 채무자는 유치권소멸을 청구할 수 있다.

① 유치권자가 제3자와의 점유매개관계에 의해 유치물을 간접점유하는 경우, 유치권은 소멸하지 않는다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|---|
| 1 | 사례 만들기 | ‘갑’-X 토지 소유자 ‘갑’-X 토지 위에 신축공사 중 ‘을’ -공사업자 공사대금 미지급 ‘갑’이 ‘을’에게 임대를 하는 것 동의 ‘을’은 ‘병’에게 임대를 줌 ‘갑’ 부동산 경매 당함 ‘정’-낙찰 받아옴(점유를 ‘병’이 하고 있는 것으로 알고 있음) 유치권자 ‘을’이 낙찰자 ‘정’에게 출입금지 시킴(유치권 행사) 낙찰자 ‘정’ 점유도 없는 사람이 어떻게 유치권을 주장하느냐? |

이 주장은 타당한가?

(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.

2 근거조문/이론 ②전항의 규정은 그 점유가 불법행위로 인한 경우에 적용하지 아니한다.

(점유상실과 유치권소멸) 유치권은 점유의 상실로 인하여 소멸한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[유치권부존재확인]

6 판례

유치권의 성립요건이자 존속요건인 점유는 물건이 사회 통념상 그 사람의 사실적 지배에 속한다고 보이는 객관적 관계에 있는 것을 말하고, 이때 사실적 지배는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배하는 것에 국한하는 것이 아니라 물건과 사람과의 시간적·공간적 관계와 본권 관계, 타인 지배의 배제 가능성 등을 고려하여 사회관념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다. **나아가 위 규정의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함된다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

판례 그대로

10 솔루션

나아가 위 규정의 점유에는 직접점유뿐만 아니라 간접점유도 포함된다

② 유치권자는 매수인(경락인)에게 피담보채권의 변제를 청구할 수는 없다. 다만 유치권을 주장하며 인도를 거부할 수 있기 때문에 매수인(경락인)으로 하여금 피담보채권의 변제를 하도록 하는 효과가 있다.

③ 유치권을 행사하는 중이더라도 피담보채권의 소멸시효(10년)는 진행한다.
④ 유치권자는 유치물로부터 생기는 과실을 우선 수취하여 자신의 채권변제에 충당할 수 있다.
⑤ 유치권 소멸을 청구할 수 없다.

25. 甲은 건물소유를 목적으로 乙 소유의 X토지를 임차하여 Y건물을 신축하고 보존등기를 마쳤다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판

례에 의함)

- ①. 임대차기간이 만료하였으나 乙이 계약갱신을 원하지 않는 경우, 甲은 상당한 가액으로 건물매수를 청구할 수 있다.
- ②. 甲이 2기의 차임액을 연체하여 乙이 임대차계약을 해지한 경우, 甲은 乙에게 건물매수를 청구할 수 없다.
- ③. 甲의 건물매수청구가 적법한 경우, 乙의 대금지급이 있기까지는 건물부지의 임료 상당액을 반환할 필요는 없다.
- ④. 甲이 Y건물에 설정한 저당권이 실행되어 丙이 그 소유권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲의 토지임차권은 丙에게 이전된다.
- ⑤. 甲이 乙의 동의 없이 토지임차권과 Y건물을 丙에게 양도한 경우, 원칙적으로 丙은 乙에게 임차권 취득으로써 대항할 수 없다.

③ 甲의 건물매수청구가 적법한 경우, 乙의 대금지급이 있기까지는 건물부지의 임료 상당액을 반환할 필요는 없다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|---------|---|
| | | <p>‘갑’-X 토지 임차인</p> <p>‘을’-X 토지 임대인(소유자)</p> <p>임대차 계약</p> <p>특약</p> <p>임대차목적은 X 토지 위에 Y 건물을 신축하여 사용 하는 것</p> <p>5년간 사용하기로 함</p> <p>Y 건물 보존등기 나옴</p> <p>그 이후</p> <p>임대차기간 종료</p> <p>임차인 계약갱신 요구함</p> <p>임대인 거절</p> |
| 1 | 사례 만들기 | <p>‘갑’ 임차인 지상물매수청구권 행사함</p> <p>10월 1일 도달</p> <p>지상물매수청구권행사 이후 차임 지급은 하지 않음</p> <p>12월1일이 을’이 대금을 지급함</p> <p>‘을’이 대금을 주면서 하는 말</p> <p>그동안 사용한 사용료는 지급하라!!!</p> <p>‘갑’ 대금을 지급하지도 않은 사람이 적반하장으로 사용료를 달라고 하는 것은 부당하다.</p> <p>누구의 말이 옳은가?</p> <p>(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.</p> |
| 2 | 근거조문/이론 | <p>(지상권자의 갱신청구권, 매수청구권) ①지상권이 소멸한 경우에 건물 기타 공작물이나 수목이 현존한 때에는 지상권자는 계약의 갱신을 청구할 수 있다.</p> |

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[건물철거등]

6 판례

임대차 종료 후 임차인의 임차목적물 명도의무와 임대인의 연체임료 기타 손해배상금을 공제하고 남은 임차보증금 반환의무와는 동시이행의 관계에 있으므로, 임차인이 동시이행의 항변권에 기하여 임차목적물을 점유하고 사용·수익한 경우 그 점유는 불법점유라 할 수 없어 그로 인한 손해배상 책임은 지지 아니하되, 다만 사용·수익으로 인하여 실질적으로 얻은 이익이 있으면 부당이득으로서 반환하여야 한다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

판례 그대로

10 솔루션

사용·수익으로 인하여 실질적으로 얻은 이익이 있으면 부당이득으로서 반환하여야 한다.

26. 임대인 甲은 임차인 乙에게 임대차기간의 만료와 동시에 임대주택의 명도를 요구하고 있다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲이 보증금채무를 이행제공하지 않는 한, 乙은 주택의 명도를 거절할 수 있다.
- ②. 乙이 동시이행항변권에 기하여 주택을 사용·수익하는 경우, 甲은 乙에게 불법점유를 이유로 손해배상책임을 물을 수 없다.
- ③. 乙이 동시이행항변권에 기하여 주택을 사용·수익하더라도 그로 인하여 실질적으로 얻은 이익이 있으면 부당이득으로 甲에게 반환하여야 한다.
- ④. 甲이 보증금채무를 이행제공하였음에도 乙이 주택을 명도하지 않은 경우, 甲이 그 후 보증금채무의 이행제공 없이 명도청구를 하더라도 乙은 동시이행항변권을 행사할 수 있다.
- ⑤. 乙이 甲에게 변제기가 도래한 대여금 채무를 지고 있다면, 乙은 甲에 대한 보증금채권을 자동채권으로 하여 甲의 乙에 대한 대여금채권과 상계할 수 있다.

⑤ 乙이 甲에게 변제기가 도래한 대여금 채무를 지고 있다면, 乙은 甲에 대한 보증금채권을 자동채권으로 하여 甲의 乙에 대한 대여금채권과 상계할 수 있다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 건물 임대인

‘을’-임차인(보증금 1억원)

임대차기간은 종료

명도요구 중

‘을’-갑에게 1억원 빌린 돈이 있음

변제기 도래함

1 사례 만들기

이때

'갑'은

'갑'이 '을'에게 줄 보증금 채무와

자신이 '을'로부터 받은 대여금 채권을 상계 해버림

그리고

'을'에게 보증금반환 채무가 없는데도 점유를 계속하고 있는 것은 불법이라고 주장

이 주장을 받아 들여져야 하는가?

2 근거조문/이론

(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.

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

3 요건

(상계의 요건) ①쌍방이 서로 같은 종류를 목적으로 한 채무를 부담한 경우에 그 쌍방의 채무의 이행기가 도래한 때에는 각 채무자는 대등액에 관하여 상계할 수 있다. 그러나 채무의 성질이 상계를 허용하지 아니할 때에는 그러하지 아니하다.

②전항의 규정은 당사자가 다른 의사를 표시한 경우에는 적용하지 아니한다. 그러나 그 의사표시으로써 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.

4 핵심단어 이해

(상계의 방법, 효과) ①상계는 상대방에 대한 의사표시로 한다. 이 의사표시에는 조건 또는 기한을 붙이지 못한다.

②상계의 의사표시는 각 채무가 상계할 수 있는 때에 대등액에 관하여 소멸한 것으로 본다.

(이행지를 달리하는 채무의 상계) 각 채무의 이행지가 다른 경우에도 상계할 수 있다. 그러나 상계하는 당사자는 상대방에게 상계로 인한 손해를 배상하여야 한다.

5 문장 만들기

대법원 판결

[대여금]

6 판례

항변권이 부착되어 있는 채권을 자동채권으로 하여 타의 채무와의 상계는 일방의 의사표시에 의하여 상대방의 항변권 행사 기회를 상실케 하는 결과가 되므로 성질상 허용할 수 없는 것이나 상계항변에서 들고 나온 자동채권을 부정하여 그 항변을 배척하는 것과 자동채권의 성립은 인정되나 성질상 상계를 허용할 수 없다 하여 상계항변을 배척하는

것과는 그 형식면에서는 같을지라도 전자의 경우엔 기판력이 있다 할 것이므로 양자는 판결의 효력이 다른 것이다.

- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

10 **솔루션**
 항변권이 부착되어 있는 채권을 자동채권으로 하여 타의 채무와의 상계는 일방의 의사표시에 의하여 상대방의 항변권 행사의 기회를 상실케 하는 결과가 되므로 성질상 허용할 수 없는 것

27. 甲은 乙로부터 X토지를 매수하여 상가용 건물을 신축할 계획이었으나, 법령상의 제한으로 그 건물을 신축할 수 없게 되었다. 또한 토지의 오염으로 통상적인 사용도 기대할 수 없었다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 토지에 대한 법령상의 제한으로 건물신축이 불가능하면 이는 매매목적물의 하자에 해당한다.
- ②. X토지에 하자가 존재하는지의 여부는 언제나 목적물의 인도시를 기준으로 판단하여야 한다.
- ③. 甲이 토지가 오염되어 있다는 사실을 계약 체결시에 알고 있었더라도 乙에게 하자담보책임을 물을 수 있다.
- ④. 甲이 토지의 오염으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없더라도 계약을 해제할 수 없다.
- ⑤. 甲은 토지의 오염사실을 안 날로부터 1년 내에는 언제든지 乙에 대하여 담보책임에 기한 손해배상을 청구할 수 있다.

① 토지에 대한 법령상의 제한으로 건물신축이 불가능하면 이는 매매목적물의 하자에 해당한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|--|
| | | ‘갑’-X 토지 매수인 |
| | | ‘을’-X 토지 매도인 |
| | | 매매계약체결 |
| | | 매수자의 매입목적은 상가용 건물 신축 목적 |
| | | ‘갑’이 건축허가 신청 |
| 1 | 사례 만들기 | 법령상 제한으로 불허가 됨 |
| | | ‘갑’, ‘을’에게 |
| | | 건축허가가 불능하므로 매도인의 담보책임을 주장하겠다고 내용증명 보냄 |
| | | ‘을’의 대답 |
| | | 어떻게 건축이 불능한 법령상 제한이 담보책임의 대상이 되느냐고 반문!!! |

(매도인의 하자담보책임) ①매매의 목적물에 하자가 있는 때에는 (제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임) 의 규정을 준용한다. 그러나 매수인이 하자있는 것을 알았거나 과실로 인하여 이를 알지 못한 때에는 그러하지 아니하다.

(제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임) ①매매의 목적

- 2 근거조문/이론 물이 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.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[계약금반환등]

6 판례

[1] 매매의 목적물이 거래통념상 기대되는 객관적 성질·성을 결여하거나, 당사자가 예정 또는 보증한 성질을 결여한 경우에 매도인은 매수인에 대하여 그 하자로 인한 담보책임을 부담한다 할 것이고, 한편 **건축을 목적으로 매매된 토지에 대하여 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 경우, 위와 같은 법률적 제한 내지 장애 역시 매매목적물의 하자에 해당한다 할 것**이나, 다만 위와 같은 하자의 존부는 매매 계약 성립시를 기준으로 판단하여야 할 것이다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

건축을 목적으로 매매된 토지에 대하여 건축허가를 받을 수 없어 건축이 불가능한 경우, 위와 같은 법률적 제한 내지 장애 역시 매매목적물의 하자에 해당한다 할 것

② 토지하자존재여부는 계약성립시를 기준으로 판단한다.

③ 토지의 오염사실을 알고 계약을 체결하였다면 하자담보책임을 물을 수 없다.

④ 토지의 오염으로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없다면 계약을 해제할 수 있다.

⑤ 오염사실을 안 날로부터 6개월 내에 청구할 수 있다.

28. 다음 중 계약체결상의 과실책임이 인정될 수 있는 것은?

- ① 수량을 지정한 토지매매계약에서 실제면적이 계약면적에 미달하는 경우
- ② 토지에 대한 매매계약체결 전에 이미 그 토지 전부가 공용수용된 경우
- ③ 가옥 매매계약 체결 후, 제3자의 방화로 그 가옥이 전소한 경우
- ④ 유명화가의 그림에 대해 임대차계약을 체결한 후, 임대인의 과실로 그 그림이 파손된 경우
- ⑤ 저당권이 설정된 토지를 매수하여 이전등기를 마쳤으나, 후에 저당권이 실행되어 소유권을 잃게 된 경우

② 토지에 대한 매매계약체결 전에 이미 그 토지 전부가 공용수용된 경우

번호

구분

내용

‘갑’-X 토지 소유자

‘을’-매수자

- 1 사례 만들기 10월 5일
매매계약 체결함
- 2 근거조문/이론
그런데 10월2일 이미 수용됨
(계약체결상의 과실) ①목적이 불능한 계약을 체결할 때에 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 자는 상대방이 그 계약의 유효를 믿었음으로 인하여 받은 손해를 배상하여야 한다. 그러나 그 배상액은 계약이 유효함으로 인하여 생길 이익액을 넘지 못한다.
②전항의 규정은 상대방이 그 불능을 알았거나 알 수 있었을 경우에는 적용하지 아니한다.
①원시적, 객관적, 전부 불능
②사실적, 법률적 불능도 해당
- 3 요건 법률적 불능- 부동산 질권의 설정계약처럼 법률상 허용되지 않는 것
사실적 불능- 자연적/물리적 불능
- 4 핵심단어 이해
- 5 문장 만들기
대법원 판결
[손해배상(기)]
- 6 판례 어느 일방이 교섭단계에서 계약이 확실하게 체결되리라는 정당한 기대 내지 신뢰를 부여하여 상대방이 그 신뢰에 따라 행동하였음에도 상당한 이유 없이 계약의 체결을 거부하여 손해를 입혔다면 이는 신의성실의 원칙에 비추어 볼 때 계약 자유 원칙의 한계를 넘는 위법한 행위로서 불법행위를 구성한다고 할 것이다.
- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유
- 10 솔루션 수용당하여 매수자가 소유권을 취득할 수 없는 경우도 해당

※ 계약체결상의 과실책임이 적용되기 위해서는

- 1. 목적이 원시적, 객관적으로 불능이어야 하고.
- 2. 일방 당사자에게 그 불능의 사실에 관해 인식가능성이 있어야 하고,
- 3. 상대방은 불능으로 인해 손해를 입어야 하고, 그 불능의 사실에 선의+무과실이어야 한다.

29. 甲은 그의 X가옥을 乙에게 1억원에 매도하면서 계약체결일에 계약금 1천만원을 받았고, 잔금 9천만원은 그로부터 1개월 후에 지급받기로 하였다. 그리고 甲의 귀책사유로 위 매매계약이 해제되면 甲이 乙에게 1천만원의 위약금을 지급해야 한다는 약정도 함께 하였다.

③ 乙이 잔금을 준비하여 등기절차를 밟기 위해 甲에게 등기소에 동행할 것을 촉구하는 것만으로는 이행의 착수라고 볼 수 없다.

다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 계약금 1천만원을 지급하기로 하는 甲·乙 사이의 약정은 매매계약에 종된 요물계약이다.
- ②. 甲과 乙이 이행행위에 착수하기 전에 乙은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.
- ③. 乙이 잔금을 준비하여 등기절차를 밟기 위해 甲에게 등기소에 동행할 것을 촉구하는 것 만으로는 이행의 착수라고 볼 수 없다.
- ④. 이행행위 착수 전에 乙이 해약금 해제를 한 경우, 乙은 해제에 따른 손해배상청구권을 행사할 수 없다.
- ⑤. 乙의 귀책사유로 인해 매매계약이 해제되더라도 乙의 위약금지급의무는 인정되지 않는다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|---------|--|
| 1 | 사례 만들기 | <p>‘갑’-X 가옥 소유자</p> <p>‘을’-매수자 10억원에 매수함</p> <p>계약</p> <p>계약금 1억원 지급</p> <p>중도금 없이</p> <p>잔금 9억원 1개월 이후 받기로 함</p> <p>특약</p> <p>‘갑’의 귀책사유로 매매계약이 해제된 경우 ‘갑’이 ‘을’에게 1억원을 지급하기로 한다.</p> <p>(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.</p> |
| 2 | 근거조문/이론 | <p>②(해지, 해제와 손해배상)의 규정은 전항의 경우에 이를 적용하지 아니한다.</p> <p>(해지, 해제와 손해배상) 계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.</p> |
| 3 | 요건 | |
| 4 | 핵심단어 이해 | |
| 5 | 문장 만들기 | |
| 6 | 판례 | <p>대법원 판결</p> <p>[소유권이전등기]</p> <p>가. (해약금)에 의하여 매도인이 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제하려면 매수인이 이행에 착수할 때까지 계약금의 배액을 상환하고 하여야 할 것인바, 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 부족하나, 반드시 계약내용에 들어 맞는 이행의 제공의 정도에까지 이르러야 하는 것은 아니다.</p> <p>나. 매도인이 매매계약 체결시 중도금 지급기일에 그 소유의 다른 부동산에 대하여 매수인 앞으로 근저당권을 설정하여 주고 중도금을 지급받기로 약정하였고, 매수인의 대리인이 약정된 중도금 지급기일에 그 지급을 위하여 중도금을 마련하여 가지고 매도인의 처를 만나 중도금 지급에 앞서 위 약정과 같이 근저당권을 설정하여 줄 것을 요구하였으나 매도인의 처가 우여곡절 끝에 결국 이에 응하지 아니할 뜻을 밝히면서 중도금 지급만을 요구하자 중도금을 지급하지 아</p> |

니한 채 돌아온 것이라면, 매수인은 위 매매계약에 따른 중도금 지급의 이행에 착수한 것이라고 봄이 옳다.

대법원 판결

[소유권이전등기]

이행에 착수한다 함은 채무의 이행행위 자체에 착수하는 것을 말하는 것이지, 이행의 준비만으로는 이행의 착수라고 볼 수 없으므로 **이행기가 되기 전에 잔대금 수령을 최고한 행위가 이행에 착수한 것으로는 볼 수 없다.**

- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

판례

- 10 솔루션

이행에 착수한다는 것은 객관적으로 외부에서 인식할 수 있는 정도로 채무의 이행행위의 일부를 하거나 또는 이행을 하기 위하여 필요한 전제행위를 하는 경우를 말하는 것

30. 청약과 승낙에 관한 설명으로 옳은 것은?
(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 불특정 다수인을 상대로 하는 청약의 의사 표시는 그 효력이 없다.
- ②. 승낙은 청약자에 대하여 하여야 하고, 불특정 다수인에 대한 승낙은 허용되지 않는다.
- ③. 청약 발신 후 그 도달 전에 청약의 상대방이 제한능력자가 된 경우, 그 법정대리인이 청약 도달사실을 알았더라도 청약자는 상대방에게 그 청약으로써 대항할 수 없다.
- ④. 甲이 그 소유의 토지를 乙에게 매도청약하였는데, 乙이 이에 대금을 낮추어 승낙한 경우에도 매매계약은 성립한다.
- ⑤. 甲이 대금을 확정하지 않고 그의 주택을 乙에게 팔겠다는 의사를 표시하였는데, 乙이 곧 甲에게 1억원에 사겠다는 의사를 표시하였다면 甲·乙 사이에 그 주택에 대한 매매계약이 성립한다.

② 승낙은 청약자에 대하여 하여야 하고, 불특정 다수인에 대한 승낙은 허용되지 않는다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|--------------------|
| | | 청약과 승낙의 차이 |
| | | '갑'-X 부동산 소유자 |
| | | '갑'-'을'에게, 사세요!-청약 |
| | | '을'-예-승낙 |
| | | 이번에는 |
| | | '을'-파세요-청약 |
| 1 | 사례 만들기 | '갑'-예-승낙 |
| | | 이번에는 |
| | | 불특정 다수에 대한 청약 |

‘갑’이 X 건물 팝니다-청약
‘을’-내가 사겠다-승낙

그래서
승낙은 언제나 특정인에게

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

불특정다수에 대한 청약
신문광고에 의한 청약,
버스정류장에서의 정차

① 청약의 의사표시는 불특정 다수인에게도 할 수 있다.

- ③ 청약 발신 후 그 도달 전에 상대방이 제한능력자가 되더라도 청약의 효력은 유지가 된다. 따라서 청약자는 그 청약으로서 대항할 수 있다.
- ④ 청약의 상대방이 조건을 변경하여 청약을 승낙하였을 경우 청약의 효력을 상실함이 원칙이나, 다만 청약의 거절과 동시에 새로운 청약을 한 것으로 볼 수 있다(매매계약 불성립).
- ⑤ 매매계약은 중요부분에 대한 합의가 있어야 한다. 매매계약의 중요부분인 매매대금에 대한 합의가 없으므로 계약은 성립하지 않는다.

31. 다음 중 과실(過失)이 있는 경우에만 인정되는 것은?

- ①. 임차인의 차임감액청구권
- ②. 전세권설정자의 부속물매수청구권
- ③. 물건의 하자로 인한 매도인의 담보책임
- ④. 이행불능으로 인한 계약해제권과 손해배상청구권
- ⑤. 건물 소유를 목적으로 하는 토지임대차에 있어 임차인의 임대인에 대한 건물매수청구권

④ 이행불능으로 인한 계약해제권과 손해배상청구권

번호 구분

내용

‘갑’-X 건물 401호 매도인

‘을’-매수인

계약체결

계약이후 ‘갑’의 과실로 건물이 소실 됨

| | |
|--|--|
| | <p style="text-align: center;">‘을’</p> <p>1 사례 만들기 이행불능으로 계약해제 손해배상 청구</p> <p style="text-align: center;">다른 상황</p> <p style="text-align: center;">계약이후 301호 화재로 401호까지 소실됨</p> <p style="text-align: center;">‘을’</p> <p style="text-align: center;">계약 해제, 손해배상 청구는 못함</p> <p>2 근거조문/이론 (이행불능과 해제) 채무자의 책임있는 사유로 이행이 불능하게 된 때에는 채권자는 계약을 해제할 수 있다.</p> <p style="text-align: center;">(해지, 해제와 손해배상) 계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.</p> <p>3 요건</p> <p>4 핵심단어 이해 광의의 이행불능은, 수용되어 버린 경우 등 협의의 이행불능은, 채무자의 귀책사유로 인한 경우</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>10 솔루션 귀책사유 이행지체와 이행불능 모두 채무불이행이 되려면 귀책사유가 있어야한다.</p> |
|--|--|

32. 계약해제의 소급효로부터 보호될 수 있는 제3자에 해당하는 자는?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 계약해제 전, 계약상의 채권을 양수하여 이를 피보전권리로 하여 처분금지가처분결정을 받은 채권자

②. 계약해제 전, 해제대상인 계약상의 채권 자체를 압류 또는 전부(轉付)한 채권자

③. 해제대상 매매계약에 의하여 채무자명의로 이전등기된 부동산을 가압류 집행한 가압류채권자

④. 주택의 임대권한을 부여받은 매수인으로부

| | |
|--|---|
| <p>③ 해제대상 매매계약에 의하여 채무자명의로 이전등기된 부동산을 가압류 집행한 가압류채권자</p> | <p style="text-align: center;">번호 구분 내용</p> <p style="text-align: center;">‘갑’-X부동산 소유자 매도인</p> |
|--|---|

터 매매계약이 해제되기 전에 주택을 임차한 후, 대항요건을 갖추지 않은 임차인
⑤. 해제대상 매매계약의 매수인으로부터 목적 부동산을 증여받은 후 소유권이전등기를 마치지 않은 수증자

‘을’-매수인

매매계약체결

‘갑’에서 ‘을’ 앞으로 등기도 이전 됨

1 사례 만들기

‘병’-‘을’의 채권자

X 부동산에 가압류 함

그 이후

‘갑’이 계약을 해제함

X 부동산에 있는 ‘병’ 가압류도 말소 되는가?

2 근거조문/이론

(해제의 효과, 원상회복의무) ①당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다. 그러나 **제삼자의 권리를 해하지 못한다.**

②전항의 경우에 반환할 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가하여야 한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[입주권확인]

(해제의 효과, 원상회복의무)제1항에서 규정하는 **제3자란** **합은 그 해제된 계약으로부터 생긴 법률적 효과를 기초로 하여 새로운 이해관계를 가졌을 뿐 아니라 등기·인도 등으로 완전한 권리를 취득한 자를 지칭하는 것이고**, 계약상의 채권을 양도받은 양수인은 특별한 사정이 없는 이상 이에 포함되지 않는다.

6 판례

대법원 판결

[제3자이의]

(해제의 효과, 원상회복의무)제1항 단서에서 말하는 제3자란 일반적으로 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여 별개의 새로운 권리를 취득한 자를 말하는 것인바, 해제된 계약에 의하여 채무자의 책임재산이 된 계약의 목적물을 가압류한 가압류채권자는 **그 가압류에 의하여 당해 목적물에 대하여 잠정적으로 그 권리행사만을 제한하는 것이나 종국적으로는 이를 환가하여 그 대금으로 피보전채권의 만족을 얻을 수 있는 권리를 취득하는 것이므로, 그 권리를 보전하기 위하여서는 위 조항 단서에서 말하는 제3자에는 위 가압류채권자도 포함된다**고 보아야 한다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션
가압류한 가압류채권자는 그 가압류에 의하여 당해 목적물에 대하여 잠정적으로 그 권리행사만을 제한하는 것이나 종국적으로는 이를 환가하여 그 대금으로 피보전채권의 만족을 얻을 수 있는 권리를 취득하는 것이므로, 그 권리를 보전하기 위하여서는 위 조항 단서에서 말하는 제3자에는 위 가압류채권자도 포함 된다.

※ 해제의 소급효에 의해 보호되는 제3자는 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여 해제 전에 새로운 이해관계를 가졌을 뿐 아니라 등기·인도 등으로 완전한 권리를 취득한 자를 말한다.

③ 해제된 계약에 의하여 채무자의 책임재산이 된 계약의 목적물을 가압류한 가압류채권자는 그 가압류에 의하여 당해 목적물에 대하여 잠정적으로 그 권리행사만을 제한하는 것이나 종국적으로는 이를 환가하여 그 대금으로 피보전채권의 만족을 얻을 수 있는 권리를 취득하는 것이므로, 그 권리를 보전하기 위해서는 위 조항 단서에서 말하는 제3자에는 가압류채권자도 포함된다고 보아야 한다.

33. 甲은 경매절차에서 저당목적물인 乙 소유의 X토지를 매각받고, 그 소유권이전등기가 경료되었다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲은 X토지의 물건의 하자를 이유로 담보 책임을 물을 수 없음이 원칙이다.
- ②. 채무자 乙이 권리의 하자를 알고 고지하지 않았다면 甲은 乙에게 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③. 경매절차가 무효인 경우, 甲은 담보 책임을 물을 수 없다.
- ④. 담보책임이 인정되는 경우, 甲은 乙의 자력 유무를 고려함이 없이 곧바로 배당채권자에게 대금의 전부 또는 일부의 상환을 청구할 수 있다.
- ⑤. 만약 乙이 물상보증인인 경우, 담보책임으로 인해 매매계약이 해제되면 그 대금반환채무는 乙이 부담한다.

④ 담보책임이 인정되는 경우, 甲은 乙의 자력 유무를 고려함이 없이 곧바로 배당채권자에게 대금의 전부 또는 일부의 상환을 청구할 수 있다.

번호 구분

내용

‘갑’-낙찰자

‘을’-X 토지소유자로 경매 당한 사람

‘병’-배당 받은 채권자

경매사실관계

유치권 있는 사실을 법원도 모르고 낙찰자도 모름

낙찰자 등기이전하고

명도하려고할 때 이 사실을 알게 됨

X 토지가격 10억원

낙찰가 7억원

유치권 공사대금 6억원

1 사례 만들기

낙찰자는 유치권을 인수하면 낙찰 목적을 달성할 수 없게 됨

낙찰로 소유권 이전된 경락을 해제함

그리고

‘을’에게 대금반환 요구함

경매당한 ‘을’이 자력이 없음

이를 입증한 서류 첨부하여

‘병’에게 반환 청구

‘병’

세상에 이런 일이!!!

(경매와 매도인의 담보책임) ①경매의 경우에는 경락인은 전8조의 규정에 의하여 채무자에게 계약의 해제 또는 대금 감액의 청구를 할 수 있다.

2 근거조문/이론

②전항의 경우에 채무자가 자력이 없는 때에는 경락인은 대금의 배당을 받은 채권자에 대하여 그 대금전부나 일부의 반환을 청구할 수 있다.

③전2항의 경우에 채무자가 물건 또는 권리의 흠결을 알고 고지하지 아니하거나 채권자가 이를 알고 경매를 청구한 때에는 경락인은 그 흠결을 안 채무자나 채권자에 대하여 손해 배상을 청구할 수 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[부당이득금반환]

6 판례

(경매와 매도인의 담보책임)제1항과 제2항은 매매의 일종인 경매에 있어서 목적물의 하자로 인하여 경락인이 경락의 목적인 재산권을 완전히 취득할 수 없을 때에 매매의 경우에 준하여 매도인의 위치에 있는 경매의 채무자나 채권자에게 담보책임을 부담시켜 경락인을 보호하기 위한 규정으로서 그 담보책임은 매매의 경우와 마찬가지로 경매절차는 유효하게 이루어졌으나 경매의 목적이 된 권리의 전부 또는 일부가 타인에게 속하는 등의 하자로 경락인이 완전한 소유권을 취득할 수 없거나 이를 잃게 되는 경우에 인정되는 것이고 **경매절차 자체가 무효인 경우에는 경매의 채무자나 채권자의 담보책임은 인정될 여지가 없다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

채무자가 자력이 없는 때에는 경락인은 대금의 배당을 받은 채권자에 대하여 그 대금전부나 일부의 반환을 청구할 수 있다.

34. 임대차계약(일시사용을 위한 임대차는 제외)의 당사자가 아래의 권리에 관하여 임차인에게 불리한 약정을 하더라도 그 효력이 인정되는 것은?

- ①. 차임증감청구권
- ②. 필요비 및 유익비상환청구권
- ③. 임차인의 지상물매수청구권
- ④. 임차인의 부속물매수청구권
- ⑤. 기간의 약정이 없는 임대차의 해지통고

② 필요비 및 유익비상환청구권

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|---|
| | | <p>‘갑’-X 건물 임대인</p> <p>‘을’-X 건물 임차인</p> <p>임대차계약체결</p> <p>특약</p> <p>보일러 수리비 등은 임차인이 부담하고 임차하기로 한다.</p> |
| 1 | 사례 만들기 | <p>임대차 진행 중</p> <p>보일러 고장남</p> <p>‘을’이 ‘갑’에게 통지</p> <p>수리비 달라!!!</p> <p>‘갑’이 통지</p> <p>계약서 좀 보라</p> <p>‘을’이 통지</p> <p>임차인에게 불리한 것은 무효다.</p> <p>‘갑’이 통지</p> <p>비용상환청구권(필요비, 유익비)은 임의규정이다!!!</p> <p>(임차인의 상환청구권) ①임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.</p> <p>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 허용할 수 있다.</p> <p>(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.</p> <p>(일부멸실 등과 감액청구, 해지권) ①임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없</p> |

는 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 편익을 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.

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

비용상환청구권은 임의규정임

- 10 솔루션

임의규정인 경우는 임차인에게 불리한 경우라도 그 효력이 인정됨

35. 「주택임대차보호법」 상의 주택임대차에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 대항력 있는 주택임대차가 기간만료로 종료된 상태에서 임차주택이 양도되더라도 임차인은 이 사실을 안 때로부터 상당한 기간 내에 이를 제기함으로써, 승계되는 임대차관계의 구속에서 벗어날 수 있다.
- ②. 다른 특별한 규정이 없는 한, 미등기주택에 대해서도 이 법이 적용된다.
- ③. 임대차기간이 끝난 경우, 임차인이 보증금을 반환받지 못하였다면 임대차관계는 종료하지 않는다.
- ④. 다가구용 단독주택의 임대차에서는 전입신고할 때 지번만 기재하고 동·호수의 표시가 없어도 대항력을 취득할 수 있다.
- ⑤. 저당권이 설정된 주택을 임차하여 대항력을 갖춘 이상, 후순위저당권이 실행되더라도 매수인이 된 자에게 대항할 수 있다.

⑤ 저당권이 설정된 주택을 임차하여 대항력을 갖춘 이상, 후순위저당권이 실행되더라도 매수인이 된 자에게 대항할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|---|
| 1 | 사례 만들기 | <p>‘갑’-X 건물 임대인(소유자)</p> <p>‘을’-2014년 근저당권자</p> <p>‘병’-2015년도 전입신고하고 거주</p> <p>‘정’-2016년도 근저당권자</p> <p>‘정’이 경매를 신청하면</p> <p>‘을’과 ‘정’ 중 누가 말소기준권리가 되는가?</p> <p><input type="checkbox"/>주택임대차보호법</p> <p>(경매에 의한 임차권의 소멸)</p> |

임차권은 임차주택에 대하여 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

□민사집행법

(인수주의와 잉여주의의 선택 등)

- | | | |
|----|---------|--|
| 2 | 근거조문/이론 | <p>①압류채권자의 채권에 우선하는 채권에 관한 부동산의 부담을 매수인에게 인수하게 하거나, 매각대금으로 그 부담을 변제하는 데 부족하지 아니하다는 것이 인정된 경우가 아니면 그 부동산을 매각하지못한다.</p> <p>②매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다.</p> <p>③지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다.</p> <p>④제3항의 경우 외의 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 매수인이 인수한다. 다만, 그중 전세권의 경우에는 전세권자가 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.</p> <p>⑤매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다.</p> |
| 3 | 요건 | |
| 4 | 핵심단어 이해 | |
| 5 | 문장 만들기 | |
| 6 | 판례 | |
| 7 | 함정 | |
| 8 | 출제자 의도 | |
| 9 | 틀리는 이유 | |
| 10 | 솔루션 | 말소기준권리보다 늦게 대항요건을 갖춘 임차인은 경매에 의하여 소멸한다. |

36. 甲은 乙 소유의 서울특별시 소재 X 상가건물을 2019. 6. 1. 보증금 4,500만원에 임차하여 같은 날 인도받은 후, 같은 해 6. 10. 적법절차에 따라 사업자등록을 신청하였다. 다음 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. X건물에 2019. 4. 6. 청구권보전의 가등기를 한 丙이 같은 해 6. 19. 그 가등기에 기한 본등기를 마쳤다면, 甲은 자신의 임차권으로 丙에게 대항할 수 없다.
- ②. 甲이 임차목적물을 사실행위와 더불어 영리를 목적으로 하는 활동이 이루어지는 공장으로 사용하였다면, 상가건물임대차보호법의 적용대상이 아니다.
- ③. 甲·乙간에 임대차기간을 정하지 않은 경우,

① X건물에 2019. 4. 6. 청구권보전의 가등기를 한 丙이 같은 해 6. 19. 그 가등기에 기한 본 등기를 마쳤다면, 甲은 자신의 임차권으로 丙에게 대항할 수 없다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--------------------------------------|
| | | ‘을’-X 상가건물 소유자 |
| | | ‘갑’-2019년 6월 1일 보증금 4,500만원에 임차하고 인도 |
| | | 6월 10일 사업자등록 신청 |

계약갱신이 없다면 그 계약은 2011. 5. 31.에
만료된다.

④. 甲이 임차부분의 일부를 경과실로 파손한
경우에는 계약갱신을 요구하지 못한다.

⑤. 보증금 이외에 매월 50만원의 차임을 지급
하기로 하였다면, 甲은 보증금 중 1,500만원
에 대해서는 다른 담보물권자에 우선하여 변제
받을 수 있다.

‘병’-2019년 4월 6일 X 건물에 가등기

6월 19일 본등기

1 사례 만들기

본등기 이후 상황

‘병’이 ‘갑’에게 나가라고 함

‘갑’은 나가야 하는가?

부동산등기법

(가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 가등기 이후
등기의 직권말소) ① 등기관은 가등기에 의한 본등기를 하
였을 때에는 으로 정하는 바에 따라 가등기 이
후에 된 등기로서 가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해
하는 등기를 직권으로 말소하여야 한다.

② 등기관이 제1항에 따라 가등기 이후의 등기를 말소하였
을 때에는 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에
게 통지하여야 한다.

(우선변제를 받을 임차인의 범위)

우선변제를 받을 임차인은 보증금과 차임이 있는 경우 법 제
2조제2항의 규정에 의하여 환산한 금액의 합계가 다음 각호
의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다.

1. 서울특별시 : 6천500만원

2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시
는 제외한다): 5천500만원

3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에
포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시
및 광주시: 3천8백만원

4. 그 밖의 지역 : 3천만원

2 근거조문/이
론

(우선변제를 받을 보증금의 범위 등)

①법 제14조의 규정에 의하여 우선변제를 받을 보증금중 일
정액의 범위는 다음 각호의 구분에 의한 금액 이하로 한다.

1. 서울특별시 : 2천200만원

2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시
는 제외한다): 1천900만원

3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에
포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시
및 광주시: 1천300만원

4. 그 밖의 지역 : 1천만원

②임차인의 보증금중 일정액이 상가건물의 가액의 2분의 1
을 초과하는 경우에는 상가건물의 가액의 2분의 1에 해당하
는 금액에 한하여 우선변제권이 있다.

③하나의 상가건물에 임차인이 2인 이상이고, 그 각 보증금
중 일정액의 합산액이 상가건물의 가액의 2분의 1을 초과하
는 경우에는 그 각 보증금중 일정액의 합산액에 대한 각 임
차인의 보증금중 일정액의 비율로 그 상가건물의 가액의 2
분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 보증
금중 일정액으로 본다.

- 3 요건
- 4 핵심단어 이
 해
- 5 문장 만들기
- 6 판례
- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

가등기 순위보전 효력으로

- 10 솔루션

가등기가 본등기시

후순위 권리는 소멸함

- ② 상가건물임대차보호법의 적용 대상은 대통령령이 정하는 보증금액을 초과하지 않는 상가건물의 임대차에 한하여 적용되는 것이다. 따라서 사업자등록이 이루어지고 공장으로 사용하였다고 하더라도 적용을 받는다.
- ③ 기간의 정함이 없거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 1년으로 본다. 다만 임차인은 1년 미만으로 정한 기간의 유효함을 주장할 수 있다.
- ④ 임차인이 고의 또는 중과실(경과실 X)로 건물의 일부 또는 전부를 파손한 경우, 임대인은 임차인의 갱신요구를 거절할 수 있다.
- ⑤ [보증금 + 환산월세]가 6,500만원을 초과하므로 최우선변제권을 갖지 않는다.

37. 「주택임대차보호법」의 내용에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 최선순위 전세권자로서의 지위와 대항력을 갖춘 주택임대차인으로서의 지위를 함께 가진 자가 전세권자의 지위에서 경매를 신청한 경우에는 임차권의 대항력을 주장할 수 없다.
- ②. 주택임차인과 전세권자의 지위를 함께 가지는 자가 임차인의 지위에서 경매법원에 배당요구를 하였다면 전세권에 관해서도 함께 배당요구를 한 것으로 보아야 한다.
- ③. 대항력 있는 주택임차인과 분리하여 보증금 반환채권만을 양수한 자도, 임차주택에 대한 경매절차에서 임차보증금 우선변제권자의 지위에서 배당요구를 할 수 있다.
- ④. 대항요건 및 확정일자를 갖춘 주택임차권자는 임대차 성립당시 임대인 소유였던 대지가 타인에게 양도되어 임차주택과 대지 소유자가 달라지더라도, 대지의 환가대금에 대해 우선변제권을 행사할 수 있다.
- ⑤. 주택임차인이 사망한 경우, 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실혼배우자는 항상 상속권자에 우선하여 사망한 임차인의 권리·의무를 승계한다.

- ④ 대항요건 및 확정일자를 갖춘 주택임차권자는 임대차 성립당시 임대인 소유였던 대지가 타인에게 양도되어 임차주택과 대지 소유자가 달라지더라도, 대지의 환가대금에 대해 우선변제권을 행사할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|---------------------------|
| | | ‘갑’-X 부동산 단독주택 토지와 건물 소유자 |
| | | ‘을’-임차인 전입신고와 확정일자 받음 |
| | | 그 이후 |
| | | ‘병’-‘갑’에게서 X 부동산 토지만 매입 함 |
| 1 | 사례 만들기 | 그 이후 |
| | | ‘병’의 토지가 경락됨 |
| | | 경락금에서 |

‘을’은 배당받을 권리가 있는가?

(보증금의 회수)

2 근거조문/이론 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.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[배당이의]

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.**

6 판례

대법원 판결

[건물명도]

주택임차인으로서의 우선변제를 받을 수 있는 권리와 전세권자로서 우선변제를 받을 수 있는 권리는 근거규정 및 성립요건을 달리하는 별개의 것이므로, 주택임대차보호법상 대항력을 갖춘 임차인이 임차주택에 관하여 전세권설정등기를 경료하였다거나 전세권자로서 배당절차에 참가하여 전세금의 일부에 대하여 우선변제를 받은 사유만으로는 변제받지 못한 나머지 보증금에 기한 대항력 행사에 어떤 장애가 있다고 볼 수 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

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.

④ 최선순위 전세권자로서의 지위와 대항력을 갖춘 주택임대차인으로서의 지위를 함께 가진 자가 전세권자의 지위에서 경매를 신청한 경우에도 임차권의 대항력을 주장할 수 있다. 즉 최선순위 전세권자의 지위에서 경락대금에서 전세금 전액을 배당받지 못하였

다면 경락자에게 임차권의 대항력을 주장하여 나머지 금액을 받을 수 있다.

- ② 주택임대차보호법상 임차인으로서의 지위와 전세권자로서의 지위를 함께 가지고 있는 자가 그 중 임차인으로서의 지위에 기하여 경매법원에 배당요구를 하였다면 배당요구를 하지 아니한 전세권에 관하여는 배당요구가 있는 것으로 볼 수 없다.
- ③ 주택임차권과 분리하여 보증금반환채권만을 양수한 자는 경매절차에서 임차인의 지위를 요구할 수 없다.
- ⑤ 주택임차인이 상속권자 없이 사망한 경우, 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 배우자가 임차인의 권리, 의무를 승계한다.

38. 「가등기담보 등에 관한 법률」에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 가등기담보권이 설정된 경우, 설정자는 담보권자에 대하여 그 목적물의 소유권을 자유롭게 행사할 수 있다.
- ②. 귀속청산의 경우, 채권자는 담보권실행의 통지절차에 따라 통지한 청산금의 금액에 대해서는 다를 수 없다.
- ③. 청산금 미지급으로 본등기가 무효로 되었다면, 그 후 청산절차를 마치더라도 유효한 등기가 될 수 없다.
- ④. 실행통지의 상대방이 채무자 등 여러 명인 경우, 그 모두에 대하여 실행통지를 하여야 통지로서의 효력이 발생한다.
- ⑤. 채권자와 채무자가 가등기담보권설정계약을 체결하면서 가등기 이후에 발생할 채권도 후순위권리자에 대하여 우선변제권을 가지는 가등기담보권의 피담보채권에 포함시키기로 약정할 수 있다.

③ 청산금 미지급으로 본등기가 무효로 되었다면, 그 후 청산절차를 마치더라도 유효한 등기가 될 수 없다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|-------------------------------------|
| | | ‘갑’-X토지 소유자(돈이 필요함) |
| | | ‘을’-채권자 |
| | | ‘을’이 ‘갑’에게 1억원 대여해 줌 |
| | | 대신 X 토지에 근저당권을 하지 않고 담보가등기를 하기로 함 |
| | | 변제기 도래 |
| 1 | 사례 만들기 | ‘을’-청산금 지급 안함 ‘을’ 앞으로 가등기를 본등기 함 |
| | | ‘갑’ |
| | | ‘을’의 본등기 무효 주장 |
| | | 그 이후 |
| | | ‘을’이 청산절차를 마치면 |
| | | ‘을’의 등기는 유효한가? |

(청산금의 지급과 소유권의 취득) ① 채권자는 통지 당시의 담보목적부동산의 가액에서 그 채권액을 뺀 금액("청산금")을 채무자들에게 지급하여야 한다. 이 경우 담보목적부동산에 선순위담보권 등의 권리가 있을 때에는 그 채권액을 계산할 때에 선순위담보 등에 의하여 담보된 채권액을 포함한다.

② 채권자는 담보목적부동산에 관하여 이미 소유권이전등기를 마친 경우에는 청산기간이 지난 후 청산금을 채무자들에게 지급할 때에 담보목적부동산의 소유권을 취득하며, 담보가등기를 마친 경우에는 청산기간이 지나야 그 가등기에 따른 본등기를 청구할 수 있다.

③ 청산금의 지급채무와 부동산의 소유권이전등기 및 인도채무의 이행에 관하여는 동시이행의 항변권에 관한 (동시이행의 항변권)을 준용한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 어긋나는 특약(特約)으로서 채무자들에게 불리한 것은 그 효력이 없다. 다만, 청산기간이 지난 후에 행하여진 특약으로서 제삼자의 권리를 침

2 근거조문/이론

해하지 아니하는 것은 그러하지 아니하다.

(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.

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 2007. 12. 13. 선고 2007다49595 판결

[소유권이전등기][미간행]

[1] _____에 위반하여 이루어진 본등기의 효력(무효) 및 채권담보조로 소유권이전등기가 경료된 양도담보의 경우 위 조항에 정한 정산절차를 마치면 무효인 등기가 실제적 법률관계에 부합하는 유효한 등기로 되는지 여부(적극)

6 판례

[2] 양도담보권에 관한 청산합의가 가등기담보 등에 관한 법률에 정한 청산기간을 단축하는 특약으로서 _____에 위배될 뿐 아니라 청산합의에서 정한 담보부동산의 평가액도 적정하다고 볼 수 없어 _____에 의하여 무효라고 한 사례

[3] 양도담보권에 관한 청산합의가 비록 무효이긴 하나 담보권실행의 통지로서의 효력은 있으므로, 담보목적물에 관한 청산금은 위 합의 당시의 담보목적물 가액을 기초로 산정하여야 한다고 한 사례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

_____에 위반하여 이루어진 본등기의 효력(무효) 및 채권담보조로 소유권이전등기가 경료된 양도담보의 경우 위 조항에 정한 정산절차를 마치면 무효인 등기가 실제적 법률관계에 부합하는 유효한 등기로 되는지 여부(적극)

③ 청산절차를 거치지 않은 상태(청산금 미지급)에서 본등기를 경료했을지라도 이는 무효이지만 이후 청산절차를 마쳤다면 이는 실제관계에 부합하여 유효하다.

39. 甲과 乙은 「부동산실권자명의등기에 관한 법률」의 적용을 받는 명의신탁약정을 통하여 丙소유 X건물의 소유권등기를 乙명으로 하였다. 다음 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲이 X건물을 매수한 후, 자기에게 등기가

③ 乙에게 X건물을 매도한 丙이 甲·乙간의 계약명의신탁약정에 관하여 선의라면, 그 약정은 유효하다.

전 없이 곧바로 乙에게 소유권을 이전한 경우, 丙은 여전히 甲에 대해 소유권이전담보무를 부담한다.
 ②. 乙이 甲의 허락 없이 A에게 X건물을 신탁하여 재건축 사업을 진행한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 명의신탁약정의 무효를 이유로 A에게 대항하지 못한다.
 ③. 乙에게 X건물을 매도한 丙이 甲·乙간의 계약명의신탁약정에 관하여 선의라면, 그 약정은 유효하다.
 ④. 乙에게 X건물을 매도한 丙이 甲·乙간의 계약명의신탁약정을 알고 있었다면, 丙은 乙명의의 등기말소를 청구할 수 있다.
 ⑤. 甲과 乙이 법률상 부부이고 위법한 목적이 없었다면 甲은 명의신탁약정의 해지를 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|---------|---|
| | | <p>‘갑’-돈이 많은 사람</p> <p>‘을’-돈이 필요한 사람</p> <p>‘병’-X 부동산 소유자</p> |
| 1 | 사례 만들기 | <p>‘갑’과 ‘을’이 명의신탁 약정함</p> <p>‘을’이 등기명의자로 하고 ‘갑’이 자금을 줌</p> <p>차후에 등기 다시 이전해 주기로 함</p> <p>수고비 1천만원 주기로 함</p> <p>‘을’과 ‘병’ X 부동산 매매계약 체결</p> <p>소유권이 ‘을’ 앞으로 이전 됨</p> <p>‘병’이 선의인 경우</p> <p>‘을’ 앞으로 등기가 유효한가?</p> <p>명의신탁 약정도 유효한가?</p> <p>(명의신탁약정의 효력) ① 명의신탁약정은 무효로 한다.</p> <p>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.</p> <p>③ 제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다.</p> |
| 2 | 근거조문/이론 | |
| 3 | 요건 | |
| 4 | 핵심단어 이해 | |
| 5 | 문장 만들기 | <p>대법원 판결</p> <p>[소유권말소등기등]</p> <p>명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의 신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다.</p> |
| 6 | 판례 | <p>대법원 판결</p> <p>【강제집행면탈】</p> |

명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁 약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁 약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 명의수탁자 명의로 마친 경우에는, 명의신탁자와 명의수탁자의 명의신탁 약정이 무효임에도 불구하고 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 제4조 제2항 단서에 의하여 명의수탁자가 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득한다. 반면에 소유자가 계약명의신탁 약정이 있다는 사실을 안 경우에는 수탁자 명의의 소유권이전등기는 무효이고 당해 부동산의 소유권은 매도인이 그대로 보유하게 된다. 어느 경우든지 명의신탁자는 그 매매계약에 의해서는 당해 부동산의 소유권을 취득하지 못하게 되어, 결국 그 부동산은 명의신탁자에 대한 강제집행이나 보전처분의 대상이 될 수 없다.

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 명의신탁 약정이 무효임에도 불구하고 (명의신탁약정의 효력)제2항 단서에 의하여 명의수탁자가 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득한다.

③ 매도자 丙이 甲·乙간의 계약명의신탁약정에 관하여 선의라면 매매계약 및 등기가 유효한 것이지, 계약명의신탁약정이 유효한 것은 아니다.

40. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 완성된 분양목적물의 하자로 계약목적을 달성할 수 없더라도, 분양계약을 해제할 수 없다.
- ②. 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치·보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우, 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.
- ③. 임대 후 분양 전환된 집합건물에 대해서는 분양전환 시점을 기준으로 하여 하자담보책임을 물을 수 있다.
- ④. 집합건물의 분양자와 달리 시공자는 구분소유자에 대하여 담보책임을 부담하지 않는다.
- ⑤. 집합건물에 하자가 발생한 경우, 하자보수에 갈음하는 손해배상청구권은 집합건물의 인도시에 발생한다.

② 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치·보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우, 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|--------|---|
| | | ‘갑’-X 아파트 401호 소유자 |
| | | ‘을’-X 아파트 301호 소유자 |
| | | 아파트의 공용부분인 외벽에서 빗물이 새어들어 401호의 바닥임과 동시에 301호의 천장을 이루고 있는 슬래브를 타고 301호의 천장 등에 누수가 생김 |
| 1 | 사례 만들기 | ‘을’은 ‘갑’에게 수리를 요구함 ‘갑’은 건물의 하자이므로 401호의 책임이 아니라고 함 ‘을’은 누구에게 청구하여야 하는가? |

2 근거조문/이 (건물의 설치·보존상의 흠 추정) 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를

| | | |
|----|---------|--|
| | 론 | 입힌 경우에는 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다. |
| 3 | 요건 | |
| 4 | 핵심단어 이해 | |
| 5 | 문장 만들기 | |
| | | [서울지법 동부지원 판결] |
| 6 | 판례 | 아파트 1동의 공용부분인 외벽에서 빗물이 새어들어 윗층의 바닥임과 동시에 아래층의 천장을 이루고 있는 슬래브를 타고 아래층의 천장 등에 누수로 나타난 경우, 그 윗층 전유부분의 설치 또는 보존상의 하자로 인한 것으로 볼 수 없다 고 한 사례. |
| 7 | 함정 | |
| 8 | 출제자 의도 | |
| 9 | 틀리는 이유 | |
| 10 | 솔루션 | 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우에는 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다. |
| | | ① 완성된 분양목적물의 하자로 계약 목적을 달성할 수 없다면 분양계약을 해제할 수 있다. |
| | | ③ 임대시점을 기준으로 하여 하자담보책임을 물을 수 있다. |
| | | ④ 집합건물의 하자가 있는 경우 집합건물을 건축하여 분양한 자는 수급인과 같은 담보책임을 부담한다. |
| | | ⑤ 집합건물에 하자가 발생한 경우, 하자의 보수에 갈음하여 또는 보수하자와 함께 손해배상을 청구할 수 있다. |

23회 기출문제: 공인중개사법

| | | |
|---|----|--|
| 1. 공인중개사법령상 중개사무소에 관한 설명으로 옳은 것은? | | |
| ①. 법인인 개업공인중개사는 주된 사무소가 소재하는 등록관청 관할구역안에 분사무소를 둘 수 있다. ②. 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시중개사시설물을 설치할 수 있다. ③. 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에도 공인중개사를 책임자로 두어야 한다. ④. 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 분사무소 설치신고서를 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출해야 한다. ⑤. 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 없다. | | ④ 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 분사무소 설치신고서를 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출해야 한다. |
| 번호 | 구분 | 내용 |
| | | 제15조(분사무소의 설치) ①법제 13조제3항에 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. |
| | | ②제1항의 규정에 따른 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소인 경우에는 그러하지 아니하다. |

③법제13조제3항에 따라 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 분사무소설치신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 **주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출**하여야 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 등기사항증명서를 확인하여야 한다.
<개정, 2012. 6. 29., 2013. 3. 23.>

1 조문

- 1. 삭제 <2012. 6. 29.>
- 3. 분사무소 책임자의 법제34조제1항의 규정에 따른 실무교육의 수료확인증 사본
- 4. 제25조의 규정에 따른 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류
- 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.

2 판례

- ① 법인인 개업공인중개사는 대통령령이 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.
- ② 임시중개시설물을 설치한 경우 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.

3 솔루션

- ③ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소 책임자는 공인중개사가 아니어도 된다.
- ⑤ 개업공인중개사는 그 업무의 효율적인 수행을 위하여 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다.

2. 공인중개사법령상 부동산거래정보망의 지정 및 이용에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 국토교통부장관은 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.
- ②. 부동산거래정보망은 개업공인중개사 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산 거래질서를 확립하기 위한 것이다.
- ③. 거래정보사업자는 지정받은 날부터 3월 이내 부동산거래정보망의 운영규정을 정하여 지정권자의 승인을 얻어야 한다.
- ④. 거래정보사업자가 정당한 사유없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 않은 경우, 지정권자는 그 지정을 취소할 수 있다.

⑤ 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 거래의 중요한 정보를 거짓으로 공개한 개업공인중개사는 500만원 이하의 과태료에 처한다.

번호 구분 내용

⑤. 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 거래의 중요한 정보를 거짓으로 공개한 개업공인중개사는 500만원 이하의 과태료에 처한다.

제39조(업무의 정지) ①등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 이 경우 법인인 개업공인중개사에 대하여는 법인 또는 분사무소별로 **업무의 정지를 명할 수 있다.** <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.>

1 조문

4. 제24조제7항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 **거짓으로 공개**하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 당해 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우

2 판례

3 솔루션

⑤ 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 거짓된 정보를 공개한 경우에는 6월의 업무정지를 받는다.

3. 공인중개사법령상 거래계약서의 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부한다.
- ②. 개업공인중개사는 거래계약서에 서명 및 날인해야 한다.
- ③. 국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있으나, 공인중개사법령에는 별지서식이 정해져 있지 않다.
- ④. 물건의 인도일시는 거래계약서에 기재할 사항이다.
- ⑤. 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서에 기재할 사항이 아니다.

⑤ 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서에 기재할 사항이 아니다.

번호 구분 내용

1 조문

제22조(거래계약서 등) ①법제26조제1항의 규정에 따른 거래계약서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1. 거래당사자의 인적 사항

2. 물건의 표시

3. 계약일

4. 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항

5. 물건의 인도일시

6. 권리의전의 내용

7. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한

8. 중개대상물확인·설명서 교부일자

9. 그 밖의 약정내용

②법제26조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 5년을 말한다.

③국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준

| | |
|--|--|
| | <p>이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.></p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션 ⑤ 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서의 필요적 기재사항이다.</p> |
|--|--|

| <p>4. ()안에 들어갈 의무 보존기간이 옳게 나열된 것은? 공인중개사법령상 전속중개계약서는 (가) 이상, 중개대상물확인·설명서 사본은 (나) 이상, 거래계약서 사본은 (다) 이상 보존해야 한다.</p> <p>①. 가 : 3년, 나 : 5년, 다 : 3년 ②. 가 : 3년, 나 : 3년, 다 : 5년 ③. 가 : 3년, 나 : 5년, 다 : 5년 ④. 가 : 5년, 나 : 3년, 다 : 3년 ⑤. 가 : 5년, 나 : 3년, 다 : 5년</p> | <p>② 가 : 3년, 나 : 3년, 다 : 5년</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>제14조(전속중개계약서의 서식 등) ②법제23조제2항에서 "국토교통부령이 정하는 기간"이라 함은 3년을 말한다. <개정 2013. 3. 23.></td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>조문</td> <td>③개업공인중개사는 국토교통부령이 정하는 중개대상물확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.></td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>제22조(거래계약서 등) ②법 제26조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 5년을 말한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>판례</td> <td>② 가 : 3년, 나 : 3년, 다 : 5년 1. 전속중개계약서 보존 기간 : 3년</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>솔루션</td> <td>2. 중개대상물 확인·설명서 사본 보존기간 : 3년 3. 거래계약서 사본 보존기간 : 5년</td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | | | 제14조(전속중개계약서의 서식 등) ②법제23조제2항에서 "국토교통부령이 정하는 기간"이라 함은 3년을 말한다. <개정 2013. 3. 23.> | 1 | 조문 | ③개업공인중개사는 국토교통부령이 정하는 중개대상물확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.> | | | 제22조(거래계약서 등) ②법 제26조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 5년을 말한다. | 2 | 판례 | ② 가 : 3년, 나 : 3년, 다 : 5년 1. 전속중개계약서 보존 기간 : 3년 | 3 | 솔루션 | 2. 중개대상물 확인·설명서 사본 보존기간 : 3년 3. 거래계약서 사본 보존기간 : 5년 |
|--|---|---|----|----|--|--|---|---|----|---|--|--|--|---|----|---|---|-----|---|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 제14조(전속중개계약서의 서식 등) ②법제23조제2항에서 "국토교통부령이 정하는 기간"이라 함은 3년을 말한다. <개정 2013. 3. 23.> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 조문 | ③개업공인중개사는 국토교통부령이 정하는 중개대상물확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.> | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 제22조(거래계약서 등) ②법 제26조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 5년을 말한다. | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 판례 | ② 가 : 3년, 나 : 3년, 다 : 5년 1. 전속중개계약서 보존 기간 : 3년 | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 솔루션 | 2. 중개대상물 확인·설명서 사본 보존기간 : 3년 3. 거래계약서 사본 보존기간 : 5년 | | | | | | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|---|
| <p>5. 공인중개사법령상 부동산거래신고에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 부동산거래신고는 부동산의 중개계약을 체결한 경우에도 해야 한다. ②. 개업공인중개사자 중개를 완성하여 거래계약서를 작성·교부한 때에는 거래당사자</p> | <p>⑤ 부동산거래계약 신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다.</p> |
|---|---|

와 개업공인중개사가 공동으로 신고해야 한다.

③. 농지의 매매계약을 체결한 경우 농지법상의 농지취득자격증명을 받으면 부동산거래신고를 한 것으로 본다.

④. 시장·군수 또는 구청장은 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영해야 한다.

⑤. 부동산거래계약 신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|-----|---|
| | | 부동산거래신고 등에 관한 법률 제3조(부동산 거래의 신고) |
| 1 | 조문 | ⑤ 부동산등의 매수인은 신고인이 제4항에 따른 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다. |
| 2 | 판례 | □법개정이전 기준 ① 부동산거래신고는 토지, 건축물(입주권, 분양권)에 대한 매매계약을 작성한 때에는 계약일로부터 60일 이내에 부동산 소재지 관할 등록관청에 신고하여야 한다. ② 개업공인중개사가 거래계약을 작성·교부한 때에는 당해 개업공인중개사가 부동산거래신고를 하여야 한다. |
| 3 | 솔루션 | ③ 농지에 대하여 토지거래계약 허가를 받은 경우에는 「농지법」에 따른 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다. - 부동산거래신고 규정의 적용 배제 - 주택법에 따른 주택거래신고를 한 경우에는 부동산거래신고를 하지 아니한다. ④ 국토교통부장관은 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영해야 한다. |

6. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 의무에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 등록된 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- ㄴ. 개업공인중개사는 중개완성시 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 주요 사항을 설명하면 되고, 관계 증서의 사본 등을 교부할 의무는 없다.
- ㄷ. 전속중개계약을 체결한 경우, 중개의뢰인에게 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다.
- ㄹ. 개업공인중개사가 작성한 일반중개계약서는 3년간 보존해야 한다.

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

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| | | ② ㄱ, ㄷ |
| | | 제30조(손해배상책임의 보장) ① 개업공인중개사는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. <개정 2014. 1. 28.> ② 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. <개정 2014. 1. 28.> |

| | |
|--|--|
| | <p>③개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 제1항 및 제2항의 규정에 의한 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제42조의 규정에 의한 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>④제3항의 규정에 의하여 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>⑤개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임을 보장함에 관한 다음 각 호의 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 보장금액 2. 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지 3. 보장기간 <p>제22조(거래계약서 등)</p> <p>②법 제26조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 5년을 말한다.</p> <p>2 판례</p> <p>② ㄱ, ㄷ</p> <p>ㄴ. 개업공인중개사는 중개완성 시 거래당사자에게 손해배상책임을 보장함에 관한 주요사항을 설명하고, 3 솔루션 관계증서의 사본 등을 교부하여야 한다.</p> <p>ㄹ. 개업공인중개사가 작성한 일반 중개계약서는 5년간 보존하여야 한다.</p> |
|--|--|

7. 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설등록하려는 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)

ㄱ. 중개업 및 주택의 분양대행업을 영위할 목적으로 설치된 법인은 개설등록을 신청할 수 있다.

ㄴ. 자본금 5천만원 이상의 유한책임회사는 개설등록을 신청할 수 있다.

ㄷ. 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)이 7명이라면 그 중 2명이 공인중개사이면 된다.

ㄹ. 분사무소를 설치하는 경우, 그 분사무소의 책임자와 소속공인중개사는 설치신고일 전 1년 이내에 실무교육을 받은 자이어야 한다.

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

| | |
|-------|---|
| 번호 구분 | <p>① ㄱ, ㄴ</p> <p>내용</p> <p>제13조(중개사무소 개설등록의 기준 등) ①법 제9조제3항에 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 2014. 10. 14., 2016. 1.</p> |
|-------|---|

2. 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우

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

나. 법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것

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

1 조문

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

마. 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것

제34조(개업공인중개사등의 교육)

② 소속공인중개사는 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다. <신설 2013. 6. 4., 2014. 5. 21.>

1. 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자

2. 개업공인중개사로서 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속공인중개사로 고용 신고를 하려는 자

2 판례

① ㄱ, ㄴ

ㄷ. 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사이어야 한다.(7명일 경우 3명)

3 솔루션

ㄷ. 분사무소를 설치하는 경우, 그 분사무소의 책임자는 설치신고일 전 1년 이내에, 소속공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 실무교육을 받은 자이어야 한다.

8. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 사용인의 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 소속공인중개사 고용 신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 한다.
- ②. 개업공인중개사가 중개보조원을 고용한 경우에는 업무개시 전까지 등록관청에 신고해야 한다.
- ③. 소속공인중개사의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.
- ④. 개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용한 경우 소속공인중개사의 공인중개사 자격증 사본을 중개사무소에 게시해야 한다.
- ⑤. 개업공인중개사가 중개보조원을 해고한 경우에는 고용관계종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.

④ 개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용한 경우 소속공인중개사의 공인중개사 자격증 사본을 중개사무소에 게시해야 한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|-----|--|
| 1 | 조문 | 제10조(중개사무소등록증 등의 게시) 법 제17조에서 국토교통부령이 정하는 사항이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 7. 29.> 1. 중개사무소등록증 원본(법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에는 분사무소설치신고필증 원본을 말한다) 2. 중개보수·실비의 요율 및 한도액표 3. 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본(해당되는 자가 있는 경우로 한정한다) 4. 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류 |
| 2 | 판례 | |
| 3 | 솔루션 | ④ 소속공인중개사의 공인중개사 자격증 사본 게시의무는 없다. |

9. 공인중개사법령상 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전하고 이를 신고한 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것(O)과 틀린 것(X)을 바르게 표시한 것은?

- ㄱ. 개업공인중개사는 이전한 날부터 10일 이내에 이전 전의 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.
- ㄴ. 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 전의 등록관청이 이를 행한다.
- ㄷ. 이전신고를 받은 등록관청은 원래의 중개사무소등록증에 변경사항을 기재하여 이를 교부할 수 있다.

- ①. ㄱ(X), ㄴ(X), ㄷ(X)
- ②. ㄱ(X), ㄴ(O), ㄷ(X)
- ③. ㄱ(X), ㄴ(X), ㄷ(O)
- ④. ㄱ(O), ㄴ(O), ㄷ(X)
- ⑤. ㄱ(O), ㄴ(O), ㄷ(O)

① ㄱ(X), ㄴ(X), ㄷ(X)

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| | | 제20조(중개사무소의 이전신고) ①개업공인중개사는 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 국토교통부령이 정하는 바에 따라 등록관청에 이전사실을 신고하여야 한다. 다만, 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(이하 이 조에서 "이전후 등록관청"이라 한다)에게 신고하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.> ②제1항 단서의 규정에 의하여 신고를 받은 이전후 등록관청은 종전의 등록관청에 관련 서류를 송부하여 줄 것을 요청하여야 한다. 이 경우 종전의 등록관청은 지체 없이 관련 서류를 이전후 등록관청에 송부하여야 한다. |

③제1항 단서의 규정에 의한 신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 후 등록관청이 이를 행한다. <개정 2014. 1. 28.>

제11조(중개사무소의 이전신고 등) ①법제20조제1항에 따라 중개사무소의 이전신고를 하고자 하는 자는 별지 제12호서식의 중개사무소이전신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 등록관청(분사무소의 경우에는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청을 말한다. 이하 이 조에서 같다)에 제출하여야 한다. <개정 2011. 3. 16.>

1. 중개사무소등록증(분사무소의 경우에는 분사무소설치신고필증을 말한다)

1 조문

2. 건축물대장에 기재된 건물에 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.

②제1항의 규정에 따라 중개사무소의 이전신고를 받은 등록관청은 그 내용이 적합한 경우에는 **중개사무소등록증 또는 분사무소설치신고필증을 재교부하여야 한다. 다만, 개업공인중개사가 등록관청의 관할지역 내로 이전한 경우에는 등록관청은 중개사무소등록증 또는 분사무소설치신고필증에 변경사항을 기재하여 이를 교부할 수 있다.** <개정 2014. 7. 29.>

③등록관청은 분사무소의 이전신고를 받은 때에는 지체 없이 그 분사무소의 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.

④법제20조제2항의 규정에 따라 관련서류를 송부하여 줄 것을 요청받은 종전의 등록관청이 이전 후의 등록관청에 송부하여야 하는 서류는 다음 각 호와 같다.

1. 이전신고를 한 중개사무소의 부동산중개사무소등록대장
2. 부동산중개사무소 개설등록 신청서류
3. 최근 1년간의 행정처분 및 행정처분절차가 진행 중인 경우 그 관련서류

① ㄱ(X), ㄴ(X), ㄷ(X)

ㄱ. 개업공인중개사는 이전한 날부터 10일 이내에 이전 후의 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.

3 솔루션

ㄴ. 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 후의 등록관청에서 이행한다.

ㄷ. 이전신고 받은 등록관청의 관할구역 밖에 공인중개사인 개업공인중개사는 업무를 계속하고자 하는 경우에는 등록신청서를 다시 제출해야 한다.

10. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업 또는 폐업 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 징집으로 인한 입영으로 휴업하는 경우, 그 휴업기간은 6월을 초과할 수 있다.
- ②. 중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다.
- ③. 개업공인중개사의 폐업신고는 전자문서에 의하여 할 수 있다.
- ④. 휴업기간의 변경을 하고자 하는 때에는 등록관청에 미리 신고하여야 한다.
- ⑤. 중개사무소의 개설등록 후 3월을 초과하여 업무를 개시하지 아니하고자 할 때에는 등록관청에 미리 신고해야 한다.

③ 개업공인중개사의 폐업신고는 전자문서에 의하여 할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 조문 | <p>제21조(휴업 또는 폐업의 신고) ①개업공인중개사는 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업 또는 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 한다. 휴업기간을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>②제1항의 규정에 의한 휴업은 6월을 초과할 수 없다. 다만, 질병으로 인한 요양등 대통령령이 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③제1항의 규정에 의한 신고의 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2008. 6. 13.></p> <p>제18조(휴업 또는 폐업의 신고 등) ①개업공인중개사는 법제21조제1항의 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(부동산 중개업재개·휴업기간 변경신고의 경우에는 전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다. 법인인 개업공인중개사의 분사무소의</p> |

경우에도 또한 같다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.>

②제1항의 규정에 따른 중개사무 소재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 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 ③ 폐업 또는 휴업신고 시 개설등록증을 반납하여야 하며, 직접 방문신고이다.

11. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하지 않는 자는?

- ①. 「집회 및 시위에 관한 법률」 위반으로 100만원의 벌금형을 선고받고 3년이 경과되지 않은 자
- ②. 법정대리인의 동의를 얻은 금치산자
- ③. 파산선고를 받고 복권되지 않은 자가 법인의 임원으로 있는 경우의 그 법인
- ④. 금고형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
- ⑤. 징역형의 실형 선고를 받고 그 집행이 종료된 날부터 3년이 경과되지 않은 자

① 「집회 및 시위에 관한 법률」 위반으로 100만원의 벌금형을 선고받고 3년이 경과되지 않은 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. 17.>

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

| | |
|--|---|
| | <p>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</p> <p>9. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받고 제21조의 규정에 의한 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간(폐업에 불구하고 진행되는 것으로 본다)이 경과되지 아니한 자</p> <p>10. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자</p> <p>11. 이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자</p> <p>12. 사원 또는 임원 중 제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인</p> <p>②제1항제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자는 소속공인중개사 또는 중개보조원이 될 수 없다.</p> <p>③ 등록관청은 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원(이하 "개업공인중개사등"이라 한다)이 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 조회할 수 있다. <신설 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.></p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> |
|--|---|

| <p>12. 공인중개사법령상 인장등록에 관한 내용으로 틀린 것은?</p> <p>①. 법인인 개업공인중개사의 경우 등록할 인장은 법인대표자의 인장이어야 한다. ②. 법인인 분사무소에서 사용할 인장은 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다. ③. 개업공인중개사가 등록하지 않은 인장을 중개행위에 사용한 것은 업무정지 사유에 해당한다. ④. 인장의 등록은 중개사무소 개설등록신청과 같이 할 수 있다. ⑤. 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다.</p> | <p>① 법인인 개업공인중개사의 경우 등록할 인장은 법인대표자의 인장이어야 한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>제9조(인장등록 등) ①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 법 제16조제1항의 규정에 따라 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야</td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | | | 제9조(인장등록 등) ①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 법 제16조제1항의 규정에 따라 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 |
|--|---|--|----|----|--|--|--|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | |
| | | 제9조(인장등록 등) ①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 법 제16조제1항의 규정에 따라 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 | | | | | |

한다. <개정 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.>

②제1항의 규정에 따라 등록된 인장을 변경한 경우에는 개업공인증개사 및 소속공인증개사는 변경일 부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 한다. <개정 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.>

③제1항 및 제2항에 따라 개업공인증개사 및 소속공인증개사가 등록하여야 할 인장은 공인증개사인 개업공인증개사, 법 제7638호 부칙 제6조제2항에 규정된 개업공인증개사 및 소속공인증개사의 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계등록부 또는 「주민등록법」에 따른 주민등록표에 기재되어 있는 성명이 나타난 인장으로서 그 크기가 가로·세로 각각 7밀리미터 이상 30밀리미터 이내인 인장이어야 하며, **법법인 개업공인증개사의 경우에는 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장이어야 한다.** 다만, 본사무소에서 사용할 인장의 경우에는 「상업등기규칙」 제35조제3항에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다. <개정 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.>

1 조문

④법법인 개업공인증개사의 제1항 및 제2항에 따른 인장 등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 같음한다. <개정 2009. 7. 14., 2009. 12. 31., 2014. 7. 29.>

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 인장의 등록은 별지 제11호의2 서식에 따른다.

⑥ 제1항에 따른 인장의 등록은 다음 각 호의 신청이나 신고와 같이 할 수 있다.

1. 제4조에 따른 중개사무소 개설 등록신청
2. 제8조에 따른 소속공인증개사·중개보조원에 대한 고용 신고

제39조(업무의 정지) ①등록관청은 개업공인증개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 이 경우 법법인 개업공인증개사에 대하여는 법인 또는 본사무소별로 업무의 정지를 명할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.>

2. 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우

2 판례

3 솔루션 ① 상업등기규칙에 의하여 신고한 법인의 인장이어야 한다.

13. 공인중개사법령상 등록관청이 중개사무소의 개설등록 취소처분을 하고자 하는 경우, 청문을 실시하지 않아도 되는 것은?

- ①. 개업공인중개사가 2 이상의 중개사무소를 둔 경우
- ②. 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
- ③. 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우
- ④. 개업공인중개사가 다른 사람에게 자기의 중개사무소등록증을 대여한 경우
- ⑤. 개업공인중개사가 서로 다른 2 이상 거래계약서를 작성한 경우

② 개업공인중개사인 법인이 해산한 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 **법인인 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 이종으로 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. < 2014. 1. 28.>

1. 제9조제3항의 규정에 의한 등

| | |
|---|---|
| | <p>1 조문 등록기준에 미달하게 된 경우</p> <p>2. 제13조제1항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우</p> <p>3. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 경우</p> <p>4. 제14조제1항의 규정을 위반하여 검업을 한 경우</p> <p>5. 제21조제2항의 규정을 위반하여 계속하여 6월을 초과하여 휴업한 경우</p> <p>6. 제23조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니하거나 중개의뢰인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우</p> <p>7. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내역을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우</p> <p>8. 제30조제3항의 규정에 의한 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우</p> <p>9. 제33조각 호에 규정된 금지행위를 한 경우</p> <p>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)</p> <p>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 법 제27조 또는 제28조에 따른 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우</p> <p>③ 등록관청은 제1항제2호 내지 제8호 및 제2항 각 호의 사유로 중개사무소의 개설등록을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.</p> <p>2 판례 합격은 사뿐사뿐</p> <p>3 솔루션 ② 개인인 개업공인중개사의 사망 또는 법인인 개업공인중개사의 해산은 청문사유가 아니다.</p> |
| <p>14. 공인중개사법령상 과태료를 부과하는 경우, 부과대상자와 부과기관의 연결이 틀린</p> | |

것은?

- ①. 개업공인중개사로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 한 자 - 국토교통부장관
- ②. 공제사업 운용실적을 공시하지 아니한 자 - 국토교통부장관
- ③. 중개사무소의 개설등록이 취소되었음에도 중개사무소등록증을 반납하지 아니한 자 - 등록관청
- ④. 중개사무소등록증을 게시하지 아니한 자 - 등록관청
- ⑤. 공인중개사 자격이 취소되었음에도 공인중개사자격증을 반납하지 아니한 자 - 시·도지사

① 개업공인중개사로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 한 자 - 국토교통부장관

| 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., 2019. 8. 20.> |
| | | 1. 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자 |
| | | 1의2. 정당한 사유 없이 제18조의3제2항의 요구에 따르지 아니하여 관련 자료를 제출하지 아니한 자 |
| | | 1의3. 정당한 사유 없이 제18조의3제3항의 요구에 따르지 아니하여 필요한 조치를 하지 아니한 자 |
| | | 1의4. 제24조제3항을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 얻지 아니하거나 운영규정의 내용을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 자 |
| | | 1의5. 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 운용실적을 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 기피
하거나 그 밖의 명령을 이행하지
않거나 거짓으로 보고 또는 자
료제출을 한 자

10. 삭제 <2014. 1. 28.>

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당
하는 자에게는 100만원 이하의 과
태료를 부과한다. <개정 2013.
6. 4., 2019. 8. 20.>

1 조문 **1. 제17조를 위반하여 중개사무
소등록증 등을 게시하지 아니한
자**

2. 제18조제1항 또는 제3항을 위
반하여 사무소의 명칭에 "공인중
개사사무소", "부동산중개"라는 문
자를 사용하지 아니한 자 또는 옥
외 광고물에 성명을 표기하지 아니
하거나 거짓으로 표기한 자

2의2. 제18조의2제1항 또는 제2
항을 위반하여 중개대상물의 중개
에 관한 표시·광고를 한 자

3. 제20조제1항을 위반하여 중개
사무소의 이전신고를 하지 아니한
자

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

5. 제30조제5항을 위반하여 손해
배상책임에 관한 사항을 설명하지
않거나 관계 증서의 사본 또는
관계 증서에 관한 전자문서를 교부
하지 아니한 자

**6. 제35조제3항 또는 제4항을
위반하여 공인중개사자격증을 반
납하지 아니하거나 공인중개사자
격증을 반납할 수 없는 사유서를
제출하지 아니한 자 또는 거짓으
로 공인중개사자격증을 반납할 수
없는 사유서를 제출한 자**

**7. 제38조제4항을 위반하여 중
개사무소등록증을 반납하지 아니
한 자**

④ 삭제 <2014. 1. 28.>

⑤ 제2항 및 제3항에 따른 과태료
는 대통령령으로 정하는 바에 따라
다음 각 호의 자가 각각 부과·징
수한다. <개정 2013. 6. 4.,
2014. 1. 28., 2016. 12. 2.,
2019. 8. 20.>

1. **제2항제1호의2부터 제1호의4
까지, 제6호부터 제8호까지, 제8
호의2 및 제9호의 경우: 국토교통
부장관**

2. 제2항제5호의2 및 **제3항제6
호의 경우: 시·도지사**

3. 삭제 <2014. 1. 28.>

4. 제2항제1호·제1호의5, **제3항**

**제1호·제2호·제2호의2, 제3호
부터 제5호까지 및 제7호의 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.]

[시행일 : 2020. 8. 21.] 제51조

2 판례 합격은 사뿐사뿐

□부동산 거래신고 등에 관한 법률

3 솔루션 ① 개업공인중개사로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 한 자 - 등록관청 => 신고관청

- 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장 (이하 "신고관청"이라 한다)

15. 개업공인중개사의 중개로 매매계약이 체결된 후 계약금등의 반환채무이행을 보장하기 위해 매수인이 낸 계약금을 개업공인중개사 명의로 금융기관에 예치하였다. 공인중개사법령상 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 금융기관에 예치하는데 소요되는 실비는 특정한 약정이 없는 한 매도인이 부담한다.
- ②. 개업공인중개사는 계약금 이외의 중도금이나 잔금도 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.
- ③. 개업공인중개사는 예치된 계약금에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.
- ④. 개업공인중개사는 예치된 계약금이 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 해야 한다.
- ⑤. 개업공인중개사는 예치된 계약금을 거래당사자의 동의 없이 임의로 인출하여서는 안 된다.

① 금융기관에 예치하는데 소요되는 실비는 특정한 약정이 없는 한 매도인이 부담한다.

번호 구분 내용

제31조(계약금등의 반환채무이행의 보장) ①개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금(이하 이 조에서 "계약금등"이라 한다)을 개업공인중개사 또는 대통령령이 정하는 자의 명의로 금융기관, 제42조의 규정에 의하여 공제사업을 하는 자 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.>

②제1항의 규정에 의하여 계약금등을 예치한 경우 매도인·임대인 등 계약금등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 당해 계약을 해제한 때에 계약금등의 반환을 보장하는 내용의 금융기관 또는 보증보험회사가 발행하는 보증서를 계약금등의 예치명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수령할 수 있

다.

③제1항의 규정에 의하여 예치한 계약금등의 관리·인출 및 반환절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제27조(계약금등의 예치·관리 등) ①법 제31조제1항에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「보험업법」에 따른 보험회사
3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
4. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
5. 법제42조의 규정에 따라 공제 사업을 하는 자
6. 부동산 거래계약의 이행을 보장하기 위하여 계약금·중도금 또는 잔금(이하 이 조에서 "계약금 등"이라 한다) 및 계약 관련서류를 관리하는 업무를 수행하는 전문회사

1 조문

②개업공인중개사는 거래당사자가 법제31조제1항의 규정에 따라 계약금등을 개업공인중개사의 명의로 금융기관 등에 예치할 것을 의뢰하는 경우에는 계약이행의 완료 또는 계약해제 등의 사유로 인한 계약금등의 인출에 대한 거래당사자의 동의 방법, 법 제32조제3항의 규정에 따른 반환채무이행 보장에 소요되는 실비 그 밖에 거래 안전을 위하여 필요한 사항을 약정하여야 한다. <개정 2014. 7. 28.>

③개업공인중개사는 제2항의 규정에 따라 거래계약과 관련된 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 하여야 하며, 예치된 계약금등은 거래당사자의 동의 없이 인출하여서는 아니 된다. <개정 2014. 7. 28.>

④개업공인중개사는 제2항의 규정에 따라 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 그 계약금등을 거래당사자에게 지급할 것을 보장하기 위하여 예치 대상이 되는 계약금등에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 법 제42조의 규정에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 하며, 거래당사자에게 관계증서의 사본을 교부하거나 관계증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다. <개정 2014. 7. 28.>

(중개보수 및 실비의 한도 등) ①

법 제32조제4항에 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.>

(중개보수 및 실비의 한도 등)

②법 제32조제4항에 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.

2 판례

3 솔루션 ① 금융기관에 예치하는데 소요되는 실비는 특정한 약정이 없는 한 매수인이 부담한다.

16. 공인중개사법령상 공인중개사 자격시험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공인중개사시험위원회에서 시험에 관한 사항을 정하는 경우에는 시·도지사는 이에 따라야 한다.
- ㄴ. 국토교통부장관이 직접 시험문제를 출제하려는 경우에는 공인중개사시험위원회의 사후의결을 거쳐야 한다.
- ㄷ. 시험시행기관장은 시험을 시행하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 공인중개사시험위원회의 의결을 거쳐 당해연도의 시험을 시행하지 않을 수 있다.
- ㄹ. 국토교통부장관은 공인중개사시험의 합격자에게 공인중개사 자격증을 교부하여야 한다.

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

② ㄱ, ㄷ

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| | | 제2조의2(공인중개사 정책심의위원회) ① 공인중개사의 업무에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다. |
| 1. | | 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항 |
| 2. | | 부동산 중개업의 육성에 관한 사항 |
| 3. | | 중개보수 변경에 관한 사항 |
| 4. | | 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항 |
| | | ② 공인중개사 정책심의위원회의 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. |
| | | ③ 제1항에 따라 공인중개사 정책심의위원회에서 심의한 사항 중 제1호의 경우에는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 |

(이하 "시·도지사"라 한다)는 이에 따라야 한다.

[본조신설 2014. 1. 28.]

제3조(국토교통부장관이 시행하는 자격시험) 국토교통부장관이 법 제4조제2항에 따라 직접 시험 문제를 출제하거나 시험을 시행하려는 경우에는 **심의위원회의 의결을 미리 거쳐야 한다.** <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.>

[제목개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.]

제4조(자격시험) ①공인중개사가 되려는 자는 시·도지사가 시행하는 공인중개사자격시험에 합격하여야 한다. <개정 2008. 6. 13., 2014. 1. 28.>

1 조문

②**국토교통부장관은 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.>

③공인중개사자격시험의 시험과목·시험방법 및 시험의 일부면제 그 밖에 시험에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제7조(시험의 시행·공고) ①시험은 매년 1회 이상 시행한다. 다만, 시험시행기관장은 시험을 시행하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 심의위원회의 의결을 거쳐 **당해연도의 시험을 시행하지 아니할 수 있다.** <개정 2014. 7. 28.>

③시험시행기관장은 제2항의 규정에 따른 공고 후 시험을 시행하고자 하는 때에는 시험일시, 시험장소, 시험방법, 합격자 결정방법 및 응시수수료의 반환에 관한 사항 등 시험의 시행에 관하여 필요한 사항을 시험시행일 90일 전까지 관보 및 일간신문에 공고하여야 한다. <개정 2012. 5. 1.>

③제2항의 규정에 의하여 공인중개사자격증을 교부받은 자는 공인중개사자격증을 잃어버리거나 못쓰게 된 경우에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 시·도지사에게 재교부를 신청할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

제5조(자격증의 교부 등) ①제4조제1항 및 제2항의 규정에 의하여

공인중개사자격시험을 시행하는 시험시행기관의 장은 공인중개사자격시험의 합격자가 결정된 때에는 이를 공고하여야 한다.

②시·도지사는 제1항의 규정에 의한 합격자에게 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공인중개사자격증을 교부하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

2 판례

② ㄱ, ㄷ

ㄴ. 국토교통부장관이 직접 공인중개사자격 시험문제를 출제하거나 시험을 시행하려는 경우에는 공인중개사정책심의위원회의 의결을 미리 거쳐야 한다.

3 솔루션

ㄷ. 시·도지사는 합격자에게 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공인중개사 자격증을 교부하여야 한다.

17. 공인중개사법령상 공인중개사협회에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 협회는 서울특별시에 주된 사무소를 두지 않아도 된다.
- ②. 협회는 총회의 의결 내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고해야 한다.
- ③. 협회는 부동산중개제도의 연구·개선에 관한 업무를 수행할 수 있다.
- ④. 협회가 지부를 설치한 때에는 그 지부는 시·도지사에게 신고해야 한다.
- ⑤. 협회에 관하여 공인중개사법령에 규정된 것 외에는 「민법」 중 재단법인에 관한 규정을 적용한다.

⑤ 협회에 관하여 공인중개사법령에 규정된 것 외에는 「민법」 중 재단법인에 관한 규정을 적용한다.

번호 구분 내용

1 조문 제43조(민법의 준용) 협회에 관하여 이 법에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 적용한다.

2 판례

3 솔루션 ⑤ 협회에 관하여 공인중개사법령에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 적용한다.

18. 공인중개사법령상 포상금에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 포상금의 지급결정은 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청이 한다.
- ②. 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에만 한하여 지급한다.
- ③. 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고한 경우 공인중개사법령이 정한 균등배분방법은 공동포상금을 수령할 자가 합의한 배분방법에 우선하여 적용된다.
- ④. 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50 이내로 한다.
- ⑤. 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 포상금의 지급결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급해야 한다.

③ 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고한 경우 공인중개사법령이 정한 균등배분방법은 공동포상금을 수령할 자가 합의한 배분방법에 우선하여 적용된다.

번호 구분 내용

제28조(포상금의 지급) ④영 제37조의 규정에 따른 포상금을 지급받고자 하는 자는 별지 제28호 서식의 포상금지급신청서를 등록

관청에 제출하여야 한다.

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

1 조문

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

③ 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고한 경우 미리 합의한 사실이 없으면 균등하게 배분한다.

19. 공인중개사인 개업공인중개사가 다음의 행위를 한 경우, 공인중개사법령상 피해자의 명시한 의사에 반하여 처벌할 수 없는 것은?

- ①. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ②. 임시중개시설물을 설치한 경우
- ③. 2이상의 중개사무소를 둔 경우
- ④. 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우
- ⑤. 중개대상물의 매매를 업으로 한 경우

④ 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우

번호 구분

내용

제49조(벌칙)

1 조문

9. 제29조제2항의 규정을 위반하여 업무상 비밀을 누설한 자

②제29조제2항의 규정에 위반한 자는 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 아니한다.

2 판례

3 솔루션

④ 비밀준수의무를 위반한 경우 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 아니하는 반의사불벌죄에 해당한다.

20. 공인중개사법령상 중개업무를 수행하는 소속공인중개사의 자격정지에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 시장·군수 또는 구청장은 공인중개사의 자격을 정지할 수 있다.
- ②. 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우, 6월의 자격정지를 받을 수 있다.
- ③. 거래계약서에 거래금액을 거짓으로 기재한 경우, 6월의 자격정지를 받을 수 있다.
- ④. 등록하지 않은 인장을 중개행위에 사용한 경우, 6월의 자격정지를 받을 수 있다.

① 시장·군수 또는 구청장은 공인중개사의 자격을 정지할 수 있다.

번호 구분

내용

⑤. 자격정지기간은 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 경감할 수 있지만 가중하더라도 6월을 초과할 수 없다.

- 1 조문 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. <개정 2009. 4. 1.>
- 2 판례
- 3 솔루션 ① 공인중개사의 자격정지처분은 공인중개사 자격증을 교부한 시·도지사가 행한다.

21. 공인중개사법령상 행정제재처분효과의 승계 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 폐업기간이 1년을 초과한 경우에는 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하더라도 재등록 개업공인중개사에게 다시 업무정지처분을 할 수 없다.
- ②. 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 않은 사유로 폐업신고 전에 개업공인중개사에게 한 업무정지처분의 효과는 그 처분일부부터 1년간 재등록 개업공인중개사에게 승계된다.
- ③. 폐업기간이 3년을 초과한 경우에도 재등록 개업공인중개사에게 폐업신고 전의 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는 위반행위를 이유로 행정처분을 할 수 있다.
- ④. 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 않은 사유로 폐업신고 전에 개업공인중개사에게 한 업무정지처분의 효과는 그 처분일부부터 1년간 재등록 개업공인중개사에게 승계된다.
- ⑤. 재등록 개업공인중개사에게 대하여 폐업신고 전의 개설등록취소 및 업무정지에 해당하는 위반행위에 대한 행정처분을 함에 있어서는 폐업기간과 폐업의 사유 등을 고려해야 한다.

③ 폐업기간이 3년을 초과한 경우에도 재등록 개업공인중개사에게 폐업신고 전의 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는 위반행위를 이유로 행정처분을 할 수 있다.

번호 구분 내용

제40조(행정제재처분효과의 승계 등) ①개업공인중개사가 제21조의 규정에 의한 폐업신고후 제9조의 규정에 의하여 다시 중개사무소의 개설등록을 한 때에는 폐업신고 전의 개업공인중개사의 지위를 승계한다. <개정 2014. 1. 28.>

②제1항의 경우 폐업신고 전의 개업공인중개사에게 대하여 제39조제1항 각 호, 제51조제1항 각 호, 동조제2항 각 호 및 동조제3항 각 호의 위반행위를 사유로 행한 행정처분의 효과는 그 처분일부부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자(이하 이 조에서 "재등록 개업공인중개사"라 한다)에게 승계된다. <개정 2014. 1. 28.>

③제1항의 경우 재등록 개업공인중개사에게 대하여 폐업신고 전의 제38조제1항 각 호, 동조제2항 각 호 및 제39조제1항 각 호의 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다. <개정 2014. 1. 28.>

- 1 조문
1. 폐업신고를 한 날부터 다시 중개사무소의 개설등록을 한 날까지의 기간(이하 제2호에서 "폐업기간"이라 한다)이 **3년을 초과한 경우**
 2. 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 **업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년을 초과한 경우**

| | |
|--|---|
| | <p>④제3항의 규정에 의하여 행정처분을 함에 있어서는 폐업기간과 폐업의 사유 등을 고려하여야 한다.</p> <p>⑤ 개업공인중개사인 법인의 대표자에 관하여는 제1항부터 제4항까지를 준용한다. 이 경우 "개업공인중개사"는 "법인의 대표자"로 본다. <신설 2014. 5. 21.></p> <p>2 판례 합격은 사뿐사뿐</p> <p>3 솔루션</p> |
|--|---|

22. 공인중개사법령상 중개대상물이 될 수 있는 것은 모두 몇 개인가? (다툼이 있으면 판례에 의함)

ㄱ. 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에서 택지개발지구 내 이주주택지를 공급받을 수 있는 지위인 대토권

ㄴ. 분양계약이 체결되어 동·호수가 특정된 장차 건축될 아파트

ㄷ. 아파트 추첨기일에 신청하여 당첨되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위인 입주권

ㄹ. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목

ㅁ. 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 광업재단

①. 1개
 ②. 2개
 ③. 3개
 ④. 4개
 ⑤. 5개

| | | |
|-------------|----|---|
| <p>③ 3개</p> | | |
| 번호 | 구분 | 내용 |
| | | <p>제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다.</p> <p style="text-align: center;">1. 토지</p> <p>2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물</p> <p>3. 그 밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건</p> |
| 1 | 조문 | <p>제2조(중개대상물의 범위) 법제3조제3호에 따른 중개대상물은 다음 각 호와 같다. <개정 2011. 3. 15., 2014. 7. 28.></p> <p>1. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목</p> <p>2. 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단</p> <p>대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다23682 판결</p> <p>‘대토권’의 매매 등을 알선한 행위가 구 부동산중개업법 제19조 제1항, 제2항, 제35조의2에 따라 공제사업자를 상대로 중개업자의 손해배상책임을 물을 수 있는 중개행위에 해당하는지 여부(소극)</p> <p>대법원 1991.4.23. 선고 90도1287 판결</p> <p>특정한 아파트에 입주할 수 있는 권리가 아니라 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 데에 불과한 입주권은 부동산중개업법 제3조</p> |

제2호 소정의 중개대상물인 건물에 해당한다고 보기 어렵다.

2 판례

[대법원 2013.1.24, 선고, 2010다16519, 판결]

특정 동·호수에 대하여 피분양자가 선정되거나 분양계약이 체결되지는 아니하였다고 하더라도, 장차 예정된 동·호수의 추첨이 분양 대상으로 정하여져 있는 세대들을 특정 피분양자에 대한 분양 목적물로 확정하여 주는 절차에 불과하고 피분양자가 아파트를 분양받는 것 자체는 당연히 보장되는 것으로 되어 있을 뿐만 아니라 대상 아파트 전체의 건축이 완료됨으로써 분양 대상이 될 세대들이 객관적으로 존재하여 분양 목적물로의 현실적인 제공 또한 가능한 상태에 이르렀다면 분양 대상물이 상당히 구체화되었다고 할 것이어서, 이에 대한 거래를 중개하는 것 또한 '공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률'이 중개대상물로 정한 '건축물의 중개'에 해당한다고 봄이 상당하다.

3 솔루션 ③ 3개 나, 르, 모 3개이다.

23. 공인중개사법령상 중개수수료에 관련된 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- 가. 중개대상물인 주택의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우, 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수를 받아야 한다.
- 나. 교환계약의 경우 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 하여 중개보수를 산정한다.
- 다. 사례·증여 기타 어떤 명목으로든 법에서 정한 보수를 초과하여 금품을 받는 행위는 반드시 개설등록을 취소하여야 하는 사유에 해당한다.
- 라. 동일한 중개대상물에 대하여 동일한 당사자간에 매매와 임대차가 동일 기회에 이루어지는 경우, 매매계약과 임대차계약의 거래금액을 합산한 금액을 기준으로 중개보수를 산정한다.

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

⑤ 다, 르

번호 구분 내용

제38조(등록의 취소)

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

9. 제33조 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우

제20조(중개보수 및 실비의 한도 등)

⑤제1항 및 제4항의 경우 거래금액의 계산은 다음 각 호에 따른다. <개정 2006. 6. 15.>

1 조문

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 당사자간에 매매를 포함할 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.

2 판례

⑤ ㄷ, ㄹ

ㄷ. 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 규정에 의한 수수료 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위는 재량적 등록취소 사유에 해당한다.

3 솔루션

ㄹ. 동일한 중개대상물에 대하여 동일한 당사자간에 매매와 임대차가 동일 기회에 이루어지는 경우 매매계약에 대한 금액을 기준으로 중개보수를 산정한다.

24. ()안에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

공인중개사법령상 중개의뢰인 일방으로부터 받을 수 있는 주택(부속토지 포함)의 중개수수료의 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 (ㄱ) 이내, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 (ㄴ) 이내의 범위 안에서 시·도 조례로 정한다.

- ①. ㄱ : 1천분의 8, ㄴ : 1천분의 7
- ②. ㄱ : 1천분의 8, ㄴ : 1천분의 8
- ③. ㄱ : 1천분의 8, ㄴ : 1천분의 9
- ④. ㄱ : 1천분의 9, ㄴ : 1천분의 8
- ⑤. ㄱ : 1천분의 9, ㄴ : 1천분의 9

④ ㄱ : 1천분의 9, ㄴ : 1천분의 8

번호 구분 내용

1 조문 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.>

2 판례

3 솔루션

25. 법인인 개업공인중개사가 서울특별시 A구에 주된 사무소를, 서울특별시 B구·C구·D구·E구에 각각 분사무소를 두는 경우, 공인중개사법령상 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 발생할 수 있는 손해배상과 관련하여 보증보험에 가입할 때 법인이 설정해야 할 최저 보증보험금액의 합계는? (다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법

④ 6억원

인은 제외함)

- ①. 3억원
- ②. 4억원
- ③. 5억원
- ④. 6억원
- ⑤. 10억원

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|-----|---|
| 1 | 조문 | <p>제24조(손해배상책임의 보장) ① 개업공인중개사는 법제30조제3 항에 따라 다음 각 호에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다. <개정 2008. 9. 10., 2014. 7. 28.></p> <p>1. 법인인 개업공인중개사 : 2억 원 이상. 다만, 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 1억원 이 상을 추가로 설정하여야 한다.</p> <p>2. 법인이 아닌 개업공인중개사 : 1억원 이상</p> |
| 2 | 판례 | <p>④ 6억원</p> |
| 3 | 솔루션 | <p>□법인인 개업공인중개사의 업무 보증설정 금액 : 2억원 이상, 다만 분사무소를 두는 경우에는 분사무 소마다 1억원 이상을 추가로 설정 하여야 한다.</p> <p>- 주된 사무소 : 2억원, B구, C구, D구, E구 각각 1억원 = 6억원</p> |

26. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록에 필요한 실무교육에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 실무교육의 실시는 시·도지사가 한다.
- ②. 실무교육시간은 28시간 이상 32시간 이하로 한다.
- ③. 폐업신고 후 2년이 지난 자는 다시 실무교육을 받아야 중개사무소 개설등록을 신청할 수 있다.
- ④. 개업공인중개사가 중개사무소를 이전하는 경우, 실무교육을 다시 받지 않아도 된다.
- ⑤. 법인이 중개사무소를 개설하는 경우에 그 임원 전원이 실무교육을 받아야 하지만, 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)은 실무교육을 받을 필요가 없다.

⑤ 법인이 중개사무소를 개설하는 경우에 그 임원 전원이 실무교육을 받아야 하지만, 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)은 실무교육을 받을 필요가 없다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| | | <p>34조(개업공인중개사등의 교육) ①제9조의 규정에 의하여 중개사 무소의 개설등록을 신청하려는 자 (법인의 경우에는 사원·임원을 말하며, 제13조제3항에 따라 분 사무소의 설치신고를 하려는 경우 에는 분사무소의 책임자를 말한 다)는 등록신청일(분사무소 설치 신고의 경우에는 신고일을 말한 다)전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육(실무수습을 포 함한다)을 받아야 한다. 다만, 다 음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다. <개정, 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.></p> <p>1. 폐업신고 후 1년 이내에 중개 사무소의 개설등록을 다시 신청 하려는 자</p> |

| | |
|--|--|
| | <p>2. 소속공인중개사로서 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자</p> <p>② 소속공인중개사는 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다. <신설 2013. 6. 4., 2014. 5. 21.></p> <p>1. 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자</p> <p>2. 개업공인중개사로서 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속공인중개사로 고용 신고를 하려는 자</p> <p>③ 중개보조원은 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받아야 한다. 다만, 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자는 그러하지 아니하다. <신설 2013. 6. 4., 2014. 5. 21.></p> <p>④ 제1항 및 제2항에 따른 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.></p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시·도지사가 실시하는 실무교육, 직무교육 및 연수교육의 전국적인 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하면 해당 교육의 지침을 마련하여 시행할 수 있다. <개정 2013. 6. 4.></p> <p>⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 교육 및 교육지침에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2013. 6. 4.></p> <p>[제목개정 2014. 1. 28.]</p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> <p>⑤ 법인이 중개사무소를 개설하는 경우에는 그 임원 또는 사원 전원, 분사무소인 경우에는 분사무소 책임자가 실무교육을 받아야 한다.</p> |
|--|--|

| <p>27. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 금지행위에 해당하는 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 공인중개사인 개업공인중개사가 중개업과 별도로 문구점의 운영을 업으로 하는 행위</p> <p>②. 법인인 개업공인중개사가 상가분양대행과 관련하여 법령상의 한도액을 초과한 금원을 받은 행위</p> <p>③. 개업공인중개사가 중개의뢰인으로부터 매도의뢰 받은 주택을 직접 자기 명의로 매수하는 행위</p> <p>④. 개업공인중개사가 자신의 자(子)가 거주할 주택을 다른 개업공인중개사의 중개로 임차하는 행위</p> | <p>③ 개업공인중개사가 중개의뢰인으로부터 매도의뢰 받은 주택을 직접 자기 명의로 매수하는 행위</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="997 2049 1061 2083">번호</th> <th data-bbox="1061 2049 1284 2083">구분</th> <th data-bbox="1284 2049 1511 2083">내용</th> </tr> </thead> </table> | 번호 | 구분 | 내용 |
|--|--|----|----|----|
| 번호 | 구분 | 내용 | | |

⑤. 개업공인중개사가 거래당사자 일방을 대리하는 행위

제33조(금지행위) 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28.>

1. 제3조의 규정에 의한 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
2. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위
3. 사례·중여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
4. 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위
5. 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위

6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

7. 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전 등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위

1 조문

제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등) ①법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다. <개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.>

1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
4. **상업용 건축물 및 주택의 분양대행**
5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무

②개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취

득의 알선과 매수신청 또는 입찰 신청의 대리를 할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.>

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. <개정 2014. 1. 28.>

[제목개정 2014. 1. 28.]

2 판례

3 솔루션

28. 공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개대상물에 대한 확인·설명은 중개가 완성되기 전에 해야 한다.
- ②. 개업공인중개사의 중개대상물에 대한 확인·설명은 당해 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 해야 한다.
- ③. 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 한다.
- ④. 중개의뢰인이 개업공인중개사에게 소정의 중개보수를 지급하지 아니하였다고 해서 개업공인중개사의 확인·설명 의무 위반에 따른 손해배상책임이 당연히 소멸되는 것이 아니다.
- ⑤. 주거용 건축물의 경우 소음·진동은 개업공인중개사가 확인하기 곤란하므로 확인·설명할 사항에 해당하지 않는다.

⑤ 주거용 건축물의 경우 소음·진동은 개업공인중개사가 확인하기 곤란하므로 확인·설명할 사항에 해당하지 않는다.

번호 구분 내용

1 조문

■ 공인중개사법 시행규칙[별지 제20호서식] <개정 2017. 6. 8.>

**중개대상물 확인·설명서
[1] (주거용 건축물)**

(단독주택 공동주택
 매매·교환 임대)

2 서식

일조량
⑫ 환경조건
소음
진동

3 솔루션 ⑤ 중개대상물의 일조량·소음·진동 등 환경조건은 확인·설명사항에 해당한다.

29. 공인중개사법령상 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 국토교통부장관이 일반중개계약의 표준이 되는 서식을 정하고 있으므로, 개업공인중개사는 그 서식을 반드시 사용하여야 한다.
- ②. 전속중개계약을 체결할 경우 당사자간에 다른 약정이 없으면 그 유효기간은 6개월로 한다.
- ③. 개업공인중개사가 국토교통부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 않고 전속중개계약을 체결한 경우, 개설등록이 취소된다.

④ 전속중개계약서 서식에는 개업공인중개사가 중개대상물의 확인·설명 의무를 이행하는데 중개의뢰인이 협조해야 함을 명시하고 있다.

④. 전속중개계약서 서식에는 개업공인중개사가 중개대상물의 확인·설명의무를 이행하는데 중개의뢰인이 협조해야 함을 명시하고 있다.
 ⑤. 전속중개계약을 체결한 중개의뢰인이 그 유효기간 내에 스스로 발견한 제3자와 직접 매매계약을 체결한 경우 그 매매계약은 무효가 된다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 조문 | <p data-bbox="1225 152 1401 188">합격은 사뿐사뿐</p> <p data-bbox="1133 291 1497 353">■ 공인중개사법 시행규칙 [별지 제15호서식] <개정 2014.7.29></p> <p data-bbox="1200 371 1426 407">전 속 중 개 계 약 서</p> <p data-bbox="1133 425 1497 488">([] 매도 [] 매수 [] 임대 [] 임차 [] 그 밖의 계약())</p> <p data-bbox="1133 568 1497 689">중개의뢰인(갑)은 이 계약서에 의하여 뒤쪽에 표시한 중개대상물의 중개를 개업공인중개사(을)에게 의뢰하고 을은 이를 승낙한다.</p> <p data-bbox="1222 770 1407 806">1. 을의 의무사항</p> <p data-bbox="1133 828 1497 927">① 을은 갑에게 계약체결 후 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지하여야 한다.</p> <p data-bbox="1133 954 1497 1326">② 을은 이 전속중개계약 체결 후 7일 이내 「공인중개사법」(이하 "법"이라 한다) 제24조에 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:)</p> <p data-bbox="1133 1352 1497 1482">③ 법 제25조 및 같은 법 시행령 제21조에 따라 중개대상물에 관한 확인·설명의무를 성실하게 이행하여야 한다.</p> <p data-bbox="1177 1568 1452 1603">2. 갑의 권리·의무 사항</p> <p data-bbox="1133 1626 1497 1962">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 비용)을 말한다.</p> <p data-bbox="1133 1989 1497 2087">1. 전속중개계약의 유효기간 내에 을 외의 다른 개업공인중개사에게 중개를 의뢰하여 거래한 경우</p> <p data-bbox="1133 2114 1497 2150">2. 전속중개계약의 유효기간 내에</p> |
| 2 | 서식 | |

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·설명의무를 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, 실비는 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

30. 공인중개사법령상 부동산 거래계약 신고서의 작성·제출에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금조달계획이 부동산 거래계약 신고사항인 경우, 매수인이 이를 작성하여 해당 주택거래를 중개한 개업공인중개사에게 제공해야 한다.

② 권리이전의 내용은 부동산 거래계약 신고서의 기재사항이다.

- ②. 권리이전의 내용은 부동산 거래계약 신고서의 기재사항이다.
- ③. 계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 기재한다.
- ④. 물건 거래금액란에는 2 이상 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래금액을 적는다.
- ⑤. 부동산 거래계약 신고서의 제출(전자문서에 의한 신고 제외)은 당해 거래계약을 중개한 개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사가 대행할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|-----|--|
| | | 부동산 거래신고 등에 관한 법률 [시행 2018. 2. 9.] [법률 제 14569호, 2017. 2. 8., 타법개정] 국토교통부(토지정책과), 044-201-3402 제1장 총칙 제1조(목적) 이 법은 부동산 거래 등의 신고 및 허가에 관한 사항을 정하여 건전하고 투명한 부동산 거래질서를 확립하고 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다. |
| 1 | 조문 | 공인중개사법 제22조(거래계약서 등) ①법제26조제1항의 규정에 따른 거래계약서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다. 1. 거래당사자의 인적 사항 2. 물건의 표시 3. 계약일 4. 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 5. 물건의 인도일시 6. 권리이전의 내용 7. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 8. 중개대상물확인·설명서 교부일자 9. 그 밖의 약정내용 |
| 2 | 판례 | |
| 3 | 솔루션 | ② 권리이전의 내용은 부동산 거래계약서의 필수기재사항이다. |

31. 공인중개사법령상 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서의 '개업공인중개사 기본 확인사항'이 아닌 것은?

- ①. 권리관계
- ②. 입지조건
- ③. 비선호시설(1km 이내)
- ④. 내·외부시설물의 상태
- ⑤. 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율

| ④ 내·외부시설물의 상태 | | |
|---|----|----|
| 번호 | 구분 | 내용 |
| 1 | 조문 | |
| ■ 공인중개사법 시행규칙[별지 제20호서식] <개정 2017. 6. 8.> | | |

**중개대상물 확인·설명서
[I] (주거용 건축물)**

([] 단독주택 [] 공동주택
[] 매매·교환 [] 임대)

II. 개업공인중개사 세부 확인사항

2 서식

⑨실제권리관계 또는 공시되지 않은
은물건의 권리 사항

⑩ 내부·외부 시설물의 상태 (건축물)

⑪벽면 및 도배상태

⑫환경조건

3 솔루션

32. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명서 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 개업공인중개사 기본 확인사항은 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 한다.
- ②. 권리관계의 등기부기재사항은 등기사항증명서를 확인하여 적는다.
- ③. 매매의 경우 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전에 지방세법의 내용을 확인하여 적는다.
- ④. 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우, 확인·설명서에 소속공인중개사가 서명 또는 날인해야 한다.
- ⑤. 중개보수는 거래예정금액을 기준으로 계산하여 적는다.

④ 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우, 확인·설명서에 소속공인중개사가 서명 또는 날인해야 한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 조문 | <p>제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개 의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산 종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. <개정 2011. 4. 12., 2013. 7. 17., 2014. 1. 28.></p> <p>1. 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계</p> <p>2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항</p> <p>3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항</p> <p>②개업공인중개사는 제1항의 규정에 의한 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도 의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>③개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항의 규정에 의한 확인·설</p> |

명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제9호에 따른 공인전자문서센터(이하 "공인전자문서센터"라 한다)에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 1. 28., 2018. 8. 14.>

④제3항의 규정에 의한 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 **소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.** <개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.>

2 판례

3 솔루션
 ④ 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 개업공인중개사와 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.

33. 개업공인중개사가 농지를 매수하려는 의뢰인에게 설명한 내용 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 농지에도 전세권을 설정할 수 있다.
- ②. 농지전용협의를 마친 농지를 매수하는 경우에도 농지취득자격증명이 필요하다.
- ③. 경매로 농지를 매수하려면 매수신청시 농지취득자격증명을 함께 제출해야 한다.
- ④. 농지매매가 유효하려면 농지를 구입한 후 1년 안에 농지 소재지로부터 20km 이내로 전가족이 이사를 와야 한다.
- ⑤. 농지취득자격증명은 농지취득의 원인이 되는 법률행위의 효력발생요건이 아니다.

⑤ 농지취득자격증명은 농지취득의 원인이 되는 법률행위의 효력발생요건이 아니다.

번호 구분 내용

1 조문
 제303조(전세권의 내용) ①전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다. <개정 1984. 4. 10.>

②농경지는 전세권의 목적으로 하지 못한다.

대법원 1998. 2. 27. 선고 97다49251 판결

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

34. 개업공인중개사 甲의 중개보조원 乙의 과실로 중개의뢰인 丙이 손해를 입었다. 이와 관련된 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲은 중개사무소 개설등록 이전에 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.
- ②. 乙의 업무상 행위는 그를 고용한 甲의 행위로 본다.
- ③. 甲은 乙의 모든 행위에 대하여 丙에게 손해배상책임을 진다.
- ④. 甲의 丙에 대한 책임이 인정되는 경우, 乙은 직접 丙에게 손해배상책임을 지지 않는다.
- ⑤. 甲의 책임이 인정되어 丙에게 손해배상책임을 이행한 공제사업자는 甲에게 구상권을 행사할 수 없다.

35. 개업공인중개사가 대한민국 내의 토지를 취득하고자 하는 외국인에게 한 설명으로 옳은 것은?

- ① 농지는 전세권의 목적으로 할 수 없다.
 - ② 상속, 유증, 시효취득, 토지거래허가, 농지전용협의, 국가나 지자체로부터 농지를 취득한 경우는 농지취득자격증명을 받지 않아도 된다.
3. 솔루션
- ③ 매수신청 시에는 농지취득자격증명의 제출이 필요하지 않다.
 - ④ 농지취득시 20KM 총작거리 제한이 폐지되어 농업인은 거주지에 관계없이 농지 취득할 수 있다

② 乙의 업무상 행위는 그를 고용한 甲의 행위로 본다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|-----|--|
| 1 | 조문 | 제15조(개업공인중개사의 고용인의 신고 등) ①개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하여야 한다. <개정 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.] |
| 2 | 판례 | |
| | | ① 甲은 업무개시 이전에 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다. |
| 3 | 솔루션 | ③ 중개보조원의 모든 행위에 대해 개업공인중개사 책임지는 것은 아니다. |
| | | ④ 개업공인중개사의 책임이 인정된다고 하더라도 중개보조원이 그 책임을 면하는 것은 아니다. |
| | | ⑤ 공제사업자는 개업공인중개사에게 구상권을 행사할 수 있다. |

③ 외국인이 경매로 대한민국 안의 토지를 취득한 때에는 토지를 취득한 날부터 6개월 이내에

- ①. 대한민국 안의 토지를 가지고 있는 대한민국 국민이 외국인으로 변경된 경우 그 외국인이 해당 토지를 계속 보유하려는 경우에는 외국인으로 변경된 날부터 3개월 이내에 국토교통부장관에게 신고해야 한다.
- ②. 국토교통부장관은 토지의 취득신고를 하지 않은 외국인에게 과태료를 부과·징수한다.
- ③. 외국인이 경매로 대한민국 안의 토지를 취득한 때에는 토지를 취득한 날부터 6개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.
- ④. 외국인이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 30일 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.
- ⑤. 시장·군수 또는 구청장은 토지취득신고 등의 내용을 관리대장에 기록하여 관리해야 하고 그 내용을 국토교통부장관에게 직접 통보해야 한다.

시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| | | <p>□부동산거래신고 등에 관한 법률</p> |
| | | <p>부칙 <법률 제13797호, 2016. 1. 19.></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>제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 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.</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> |
| 1 | 조문 | <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>(부동산 거래의 신고)</p> |
| | | <p>...</p> |
| | | <p>그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)</p> |
| 2 | 판례 | <p>① 개인 또는 법인이 외국인으로 변경된 경우에 당해 토지를 계속 보유하고자 할 때에는 변경된 날로</p> |

| | |
|--|---|
| | <p>부터 6개월 이내에 시·군·구청 장에게 신고하여야 한다.</p> <p>② 시·군·구청장은 토지의 취득 신고를 하지 않은 외국인에게 과태 료를 부과·징수한다.</p> <p>④ 부동산거래의 신고를 한 경우 또는 주택거래의 신고를 한 경우 토지취득의 신고는 하지 않아도 된 다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관에게 통보 사항 은 아니다.</p> |
|--|---|

| <p>36. 개업공인중개사가 주택임대차계약을 중개하면서 설명한 내용으로 틀린 것은?</p> <p>①. 당사자의 합의로 임대차계약기간을 1년으로 정한 경우에 임차인은 그 기간이 유효 함을 주장할 수 있다.</p> <p>②. 주택의 미등기 전세계약에 관하여는 「주택임대차보호법」을 준용한다.</p> <p>③. 「주택임대차보호법」에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우 임차인은 언 제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다.</p> <p>④. 「주택임대차보호법」에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없 다.</p> <p>⑤. 임차인이 대항력을 취득하려면 주민등록전입신고 이외에 임대차계약증서에 확정일 자를 받아야 한다.</p> | <p>⑤ 임차인이 대항력을 취득하려면 주민등록전입 신고 이외에 임대차계약증서에 확정일자를 받아 야 한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td colspan="3" style="text-align: center;">주택임대차보호법</td> </tr> <tr> <td>1</td> <td>조문</td> <td>제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전 입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>판례</td> <td>⑤ 임차인이 대항력을 취득하려면 주택의 인도와 주민등록전입신고 를 했을 시 그 다음날 0시에 대항 력을 갖춘다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>솔루션</td> <td>- 임차인이 주택의 인도와 주민등 록전입신고와 확정일자를 받는 경 우 경매나 공매 시 환가대금에서 후순위 권리자 및 기타 채권자보 다 우선적으로 임차보증금을 우선 변제 받을 수 있다.</td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | 주택임대차보호법 | | | 1 | 조문 | 제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전 입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다. | 2 | 판례 | ⑤ 임차인이 대항력을 취득하려면 주택의 인도와 주민등록전입신고 를 했을 시 그 다음날 0시에 대항 력을 갖춘다. | 3 | 솔루션 | - 임차인이 주택의 인도와 주민등 록전입신고와 확정일자를 받는 경 우 경매나 공매 시 환가대금에서 후순위 권리자 및 기타 채권자보 다 우선적으로 임차보증금을 우선 변제 받을 수 있다. |
|---|--|---|----|----|----------|--|--|---|----|---|---|----|---|---|-----|---|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | | | | | | | | | | |
| 주택임대차보호법 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 1 | 조문 | 제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전 입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다. | | | | | | | | | | | | | | |
| 2 | 판례 | ⑤ 임차인이 대항력을 취득하려면 주택의 인도와 주민등록전입신고 를 했을 시 그 다음날 0시에 대항 력을 갖춘다. | | | | | | | | | | | | | | |
| 3 | 솔루션 | - 임차인이 주택의 인도와 주민등 록전입신고와 확정일자를 받는 경 우 경매나 공매 시 환가대금에서 후순위 권리자 및 기타 채권자보 다 우선적으로 임차보증금을 우선 변제 받을 수 있다. | | | | | | | | | | | | | | |

| <p>37. 개업공인중개사가 「상가건물임대차 보호법」의 적용을 받는 상가건물의 임대차 를 중개하면서, 임차인의 계약갱신요구권에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고 른 것은?</p> <p>ㄱ. 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 3년 을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있다.</p> <p>ㄴ. 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행 사기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.</p> <p>ㄷ. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대한 경우에는 임대 인은 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있다.</p> <p>ㄹ. 갱신되는 임대차는 전(前) 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보므로 차임과 보증금은 변경할 수 없다.</p> <p>①. ㄱ, ㄴ ②. ㄱ, ㄷ ③. ㄴ, ㄷ</p> | <p style="text-align: center;">③ ㄴ, ㄷ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>제10조(계약갱신 요구 등) ① 임 대인은 임차인이 임대차기간이 만 료되기 6개월 전부터 1개월 전까 지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하 다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나 의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 8. 13.></td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | | | 제10조(계약갱신 요구 등) ① 임 대인은 임차인이 임대차기간이 만 료되기 6개월 전부터 1개월 전까 지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하 다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나 의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 8. 13.> |
|--|---|---|----|----|--|--|---|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | |
| | | 제10조(계약갱신 요구 등) ① 임 대인은 임차인이 임대차기간이 만 료되기 6개월 전부터 1개월 전까 지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하 다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나 의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 8. 13.> | | | | | |

- ④. ㄴ, ㄹ
- ⑤. ㄴ, ㄷ, ㄹ

1. 임차인이 3기의 차임액에 해당 하는 금액에 이르도록 차임을 연체 한 사실이 있는 경우

2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부 정한 방법으로 임차한 경우

3. 서로 합의하여 임대인이 임차인 에게 상당한 보상을 제공한 경우

4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전 대한 경우

5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우

6. 임차한 건물의 전부 또는 일부 가 멸실되어 임대차의 목적을 달성 하지 못할 경우

7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재 건축하기 위하여 목적 건물의 점유 를 회복할 필요가 있는 경우

가. 임대차계약 체결 당시 공사시 기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구 체적으로 고지하고 그 계획에 따르 는 경우

나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있 는 경우

다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재 건축이 이루어지는 경우

1 조문

8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서 의 의무를 현저히 위반하거나 임대 차를 계속하기 어려운 중대한 사유 가 있는 경우

② 임차인의 계약갱신요구권은 최 초의 임대차기간을 포함한 전체 임 대차기간이 **10년을 초과하지 아 니하는 범위에서만 행사할 수 있 다.** <개정 2018. 10. 16.>

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으 로 본다. **다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.**

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 본 다. <개정 2009. 5. 8.>

⑤ 제4항의 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지의 통고를 할 수 있고, 임대인이 통고를 받은 날부터 3개월이 지나면 효력이 발 생한다.

제13조(전대차관계에 대한 적용 등) ④ 제10조, 제10조의2, 제10조의8, 제11조 및 제12조는 전대인과 전차인의 전대차관계에 적용한다. <개정 2015. 5. 13.>

② 임대인의 동의를 받고 전대차 계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

2 판례

③ 나, 다

- 3 솔루션
- ㄱ. 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간을 5년을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있다.
 - ㄴ. 갱신되는 임대차는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보고 차임과 보증금은 변경할 수 있다.

38. 개업공인중개사가 「상가건물임대차보호법」의 적용을 받는 상가건물의 임대차를 중개하면서 설명한 내용이다. ()안에 들어갈 것으로 옳은 것은?

- 차임 또는 보증금이 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 않게 된 경우, 그 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 (가)의 금액을 초과하지 못한다.
보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 및 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여
- 대통령령으로 정하는 비율인 (나)과 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수 4.5 곱한 비율 중 낮은 비율을 곱한 월 차임의 범위를 초과할 수 없다.

- ①. 가 : 100분의 5, 나 : 연 1할 5푼
- ②. 가 : 100분의 5, 나 : 연 1할 4푼
- ③. 가 : 100분의 5, 나 : 연 1할 2푼
- ④. 가 : 20분의 1, 나 : 연 1할 5푼
- ⑤. 가 : 20분의 1, 나 : 연 1할 2푼

③ 가 : 100분의 5, 나 : 연 1할 2푼

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|----|
|----|----|----|

제12조(월 차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월 차임의 범위를 초과할 수 없다. <개정 2010. 5. 17., 2013. 8. 13.>

1. 「은행법」에 따른 은행의 대출금리 및 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율
2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수를 곱한 비율

[전문개정 2009. 1. 30.]

1 조문

제4조(차임 등 증액청구의 기준) 법제11조제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 **100분의 5의 금액을 초과하지 못한**

**다. <개정 2008. 8. 21.,
2018. 1. 26.>**

제5조(월차임 전환 시 산정률) ①
법 제12조제1호에서 "대통령령으
로 정하는 비율"이란 **연 1할2푼**을
말한다.

② 법 제12조제2호에서 "대통령
령으로 정하는 배수"란 4.5배를
말한다.

[전문개정 2013. 12. 30.]

2 판례

3 솔루션

39. 개업공인중개사가 법원의 부동산경매에 관하여 의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ①. 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 매수신고가격의 10분의 1로 한다.
- ②. 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.
- ③. 매수인은 매각대금이 지급되어 법원사무관 등이 소유권이전등기를 촉탁한 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다.
- ④. 매각허가결정이 확정되면 매수인은 법원이 정한 대금지급기일에 매각대금을 지급해야 한다.
- ⑤. 재매각절차에서 전(前)의 매수인은 매수신청을 할 수 있다.

② 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|-----|--|
| | | 민사집행법 |
| 1 | 조문 | 제114조(차순위매수신고) ① 최고가매수신고인 외의 매수신고인은 매각기일을 마칠 때까지 집행관에게 최고가매수신고인이 대금지급기한까지 그 의무를 이행하지 아니하면 자기의 매수신고에 대하여 매각을 허가하여 달라는 취지의 신고(이하 "차순위매수신고"라 한다)를 할 수 있다. |
| 2 | 판례 | ① 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 한다. ③ 매수인은 매각대금을 완납한 때에 경매부동산의 권리를 얻는다. |
| 3 | 솔루션 | ④ 매각허가결정이 확정되면 법원은 대금지급기한을 지정하므로, 정해진 기한 내에 언제든지 납부할 수 있다. ⑤ 재매각절차에 있어서 전 낙찰자는 참여할 수 없다. |

민사집행법

제114조(차순위매수신고) ① 최고가매수신고인 외의 매수신고인은 매각기일을 마칠 때까지 집행관에게 최고가매수신고인이 대금지급기한까지 그 의무를 이행하지 아니하면 자기의 매수신고에 대하여 매각을 허가하여 달라는 취지의 신고(이하 "차순위매수신고"라 한다)를 할 수 있다.

②차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.

2 판례

① 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 한다.

③ 매수인은 매각대금을 완납한 때에 경매부동산의 권리를 얻는다.

3 솔루션

④ 매각허가결정이 확정되면 법원은 대금지급기한을 지정하므로, 정해진 기한 내에 언제든지 납부할 수 있다.

⑤ 재매각절차에 있어서 전 낙찰자는 참여할 수 없다.

40. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 대한 규칙에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 매수신청대리인이 되고자 하는 공인중개사인 개업공인중개사는 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 지방법원장에게 매수신청대리인 등록을 해야 한다.
- ②. 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사가 매수신청대리의 위임을 받은 경우, 「민사집행법」의 규정에 따른 차순위매수신고를 할 수 있다.
- ③. 매수신청대리인이 된 개업공인중개사가 손해배상책임을 보장하기 위하여 공탁한 공탁금은 그가 폐업, 사망 또는 해산한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없다.
- ④. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록에 필요한 실무교육을 이수하고 1년이 경과되지 않은 자는 매수신청대리인으로 등록하기 위하여 부동산경매에 관한 실무교육을 별도로 받지 않아도 된다.
- ⑤. 개업공인중개사가 매수신청대리를 위임받은 경우 매수신청대리 대상물의 경제적 가치도 위임인에게 확인·설명해야 한다.

④ 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록에 필요한 실무교육을 이수하고 1년이 경과되지 않은 자는 매수신청대리인으로 등록하기 위하여 부동산경매에 관한 실무교육을 별도로 받지 않아도 된다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|-----|--|
| | | 공인중개사매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙 |
| | | 제5조(등록요건) 공인중개사가 매수신청대리인으로 등록하기 위한 요건은 다음 각 호와 같다. <개정 2017. 5. 25.> |
| 1 | 조문 | 1. 개업공인중개사이거나 법인인 개업공인중개사일 것 2. 제10조의 규정에 따라 부동산 경매에 관한 실무교육을 이수하였을 것 3. 제11조제2항의 규정에 따라 보증보험 또는 공제에 가입하였거나 공탁을 하였을 것 |
| 2 | 판례 | |
| 3 | 솔루션 | ④ 매수신청대리인 등록을 하고자 하는 개업공인중개사는 등록신청 일 전 1년 이내에 부동산 경매에 관한 실무교육을 이수하여야 한다. |

23회 기출문제: 부동산공법

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 사항이 아닌 것은?

- ①. 개발밀도관리구역의 지정
- ②. 시가화조정구역의 지정
- ③. 지구단위계획구역의 지정
- ④. 용도지역의 지정
- ⑤. 용도지역의 변경

① 개발밀도관리구역의 지정

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ① 개발밀도관리구역의 지정 설명 ① 개발밀도관리구역은 도시·군관리계획으로 결정하는 사항이 아니다. ※ 도시·군관리계획 가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 나. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 |
| 2 | 해설 | 다. 기반시설의 설치·정비 또는 |

개량에 관한 계획

라. 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획

마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위 계획

바. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제 최소구역계획

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2011. 4. 14., 2012. 12. 18., 2015. 1. 6., 2017. 4. 18.>

4. "도시·군관리계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다.

가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획

나. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가지조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

라. 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획

마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위 계획

바. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제 최소구역계획

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

제39조(시가화조정구역의 지정)

① 시·도지사는 직접 또는 관계행정기관의 장의 요청을 받아 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위하여 대통령령으로 정하는 기간 동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되면 시가화조정구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다. 다만, 국가계획과 연계하여 시가화조정구역의 지정 또는 변경이 필요한 경우에는 국토교통부장관이 직접 시가화조정구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2013. 7. 16.>

② 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획의 결정은 제1항에 따른 시가화 유보기간이 끝난 날의 다음날부터 그 효력을 잃는다. 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사실을 고시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2013. 7. 16.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다. <개정 2011. 4. 14.>

제36조(용도지역의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

1. 도시지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 주거지역: 거주와 안녕과 건전한 생활환경의 보호를 위하여 필요한 지역

3 기타

나. 상업지역: 상업이나 그 밖의 업무의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

다. 공업지역: 공업의 편익을 증진하기 위하여 필요한 지역

라. 녹지지역: 자연환경·농지 및 산림의 보호, 보건위생, 보안과 도시의 무질서한 확산을 방지하기 위하여 녹지의 보전이 필요한 지역

2. 관리지역: 다음 각 목의 어느 하나로 구분하여 지정한다.

가. 보전관리지역: 자연환경 보호, 산림 보호, 수질오염 방지, 녹지공간 확보 및 생태계 보전 등을 위하여 보전이 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 자연환경보전지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

나. 생산관리지역: 농업·임업·어업 생산 등을 위하여 관리가 필요하나, 주변 용도지역과의 관계 등을 고려할 때 농림지역으로 지정하여 관리하기가 곤란한 지역

다. 계획관리지역: 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역이나 자연환경을 고려하여 제한적인 이용·개발을 하려는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역

3. 농림지역

4. 자연환경보전지역

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호 및 같은 항 각 호 각 목의 용도지역을 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

제37조(용도지구의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2017. 4. 18.>

1. 경관지구: 경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구
2. 고도지구: 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
3. 방화지구: 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
4. 방재지구: 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
5. 보호지구: 문화재, 중요 시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물을 말한다) 및 문화적·생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
6. 취락지구: 녹지지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역·개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
7. 개발진흥지구: 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
8. 특정용도제한지구: 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
9. 복합용도지구: 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지구

② 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 필요하다고 인정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항 각 호의 용도지구를 도시·군관리계획결정으로 다시 세분하여 지정하거나 변경할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

③ 시·도지사 또는 대도시 시장은 지역여건상 필요하면 대통령

령으로 정하는 기준에 따라 그 시·도 또는 대도시의 조례로 용도지구의 명칭 및 지정목적, 건축이나 그 밖의 행위의 금지 및 제한에 관한 사항 등을 정하여 제1항 각 호의 용도지구 외의 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

④ 시·도지사 또는 대도시 시장은 연안침식이 진행 중이거나 우려되는 지역 등 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 제1항제5호의 방재지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다. 이 경우 도시·군관리계획의 내용에는 해당 방재지구의 재해저감대책을 포함하여야 한다. <신설 2013. 7. 16.>

⑤ 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 주거지역·공업지역·관리지역에 복합용도지구를 지정할 수 있으며, 그 지정기준 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2017. 4. 18.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」 상 주민의 의견청취 절차가 요구되지 않는 것은?

- ①. 시범도시사업계획의 수립
- ②. 토지거래허가구역의 지정
- ③. 기반시설부담구역의 지정
- ④. 기반시설부담계획의 수립
- ⑤. 광역도시계획의 수립

② 토지거래허가구역의 지정

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ② 토지거래허가구역의 지정 |
| 2 | 해설 | <p>② 토지거래허가구역의 도시계획위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관 또는 시·도지사가 지정한다.</p> <p>제128조(시범도시사업계획의 수립·시행) ①시범도시를 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 다음 각호의 구분에 따라 시범도시사업의 시행에 관한 계획(이하 "시범도시사업계획"이라 한다)을 수립·시행하여야 한다. <개정 2012. 4. 10.></p> <p>1. 시범도시가 시·군 또는 구의 관할구역에 한정되어 있는 경우 : 관할 시장·군수 또는 구청장이 수립·시행</p> <p>2. 그 밖의 경우 : 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사가 수립·시행</p> <p>②시범도시사업계획에는 다음 각</p> |

호의 사항이 포함되어야 한다.
<개정 2009. 7. 7., 2012. 4. 10.>

1. 시범도시사업의 목표·전략·특화발전계획 및 추진체제에 관한 사항

2. 시범도시사업의 시행에 필요한 도시·군계획 등 관련계획의 조정·정비에 관한 사항

3. 시범도시사업의 시행에 필요한 도시·군계획사업에 관한 사항

4. 시범도시사업의 시행에 필요한 자원조달에 관한 사항

4의2. 주민참여 등 지역사회와의 협력체계에 관한 사항

5. 그 밖에 시범도시사업의 원활한 시행을 위하여 필요한 사항

③특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 시범도시사업계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 설문조사·열람 등을 통하여 **주민의 의견을 들어야 한다.** <개정 2012. 4. 10.>

④특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 시범도시사업계획을 수립하고자 하는 때에는 미리 국토교통부장관(관계중앙행정기관의 장 또는 시·도지사의 요청에 의하여 지정된 시범도시의 경우에는 지정을 요청한 기관을 말한다)과 협의하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

⑤특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제1항의 규정에 의하여 시범도시사업계획을 수립한 때에는 그 주요내용을 당해 지방자치단체의 공보에 고시한 후 그 사본 1부를 국토교통부장관에게 송부하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

⑥제3항 내지 제5항의 규정은 시범도시사업계획의 변경에 관하여 이를 준용한다.

토지거래허가 규정 부동산거래신고 등에 관한 법률에서 규정

부동산 거래신고 등에 관한 법률

부칙 <법률 제13797호, 2016. 1. 19.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(다른 법률의 폐지) 다음 각 호의 법률은 각각 폐지한다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」
2. 「외국인토지법」

제8조(토지거래허가구역 지정 및 토지거래 허가에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조에 따라 토지거래의 허가구역으로 지정된 구역은 이 법에 따라 지정된 구역으로 본다.

② 이 법 시행 당시 토지거래의 허가를 신청한 경우에는 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 따른다.

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 **기반시설부담구역**을 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 기타

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 도

시·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.] 제67조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

제67조(기반시설부담계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제68조제2항 단서에 따른 기반시설부담계획(이하 "기반시설부담계획"이라 한다)을 수립할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함하여야 한다.
<개정 2012. 4. 10.>

1. 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보에 소요되는 총 부담비용

2. 제1호에 따른 총부담비용 중 법 제68조제1항에 따른 건축행위를 하는 자(제70조의2제1항 각 호에 해당하는 자를 포함한다. 이하 "납부의무자"라 한다)가 각각 부담하여야 할 부담분

3. 제2호에 따른 부담분의 부담 시기

4. 재원의 조달 및 관리·운영방법

② 제1항제2호에 따른 부담분은 다음 각 호의 방법으로 산정한다.
<개정 2012. 4. 10.>

1. 총부담비용을 건축물의 연면적에 따라 배분하되, 건축물의 용도에 따라 가중치를 부여하여 결정하는 방법

2. 제1호에도 불구하고 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 납부의무자가 서로 협의하여 산정방법을 정하는 경우에는 그 방법

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.
<개정 2012. 4. 10.>

1. 총부담비용은 각 시설별로 소요되는 용지보상비·공사비 등 합리적 근거를 기준으로 산출하고, 기반시설의 설치 또는 용지 확보에 필요한 비용을 초과하여 과다하게 산정되지 아니하도록 할 것

2. 각 납부의무자의 부담분은 건축물의 연면적·용도 등을 종합적으로 고려하여 합리적이고 형평에 맞게 정하도록 할 것

3. 기반시설부담계획의 수립시기와 기반시설의 설치 또는 용지의 확보에 필요한 비용의 납부시기가 일치하지 아니하는 경우에는 물가상승률 등을 고려하여 부담분을 조정할 수 있도록 할 것

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 **기반시설부담계획**을 수립하거나 변경할 때에는 **주민의 의견을 듣고** 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 주민의 의견청취에 관하여는 법 제28조제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. <개정 2012. 4. 10.>

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담계획을 수립하거나 변경하였으면 그 내용을 고시하여야 한다. 이 경우 기반시설부담계획의 수립 또는 변경의 고시에 관하여는 제64조 제2항을 준용한다. <개정 2012. 4. 10.>

⑥ 기반시설부담계획 중 다음 각 호에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 제4항 및 제5항을 적용하지 아니한다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 납부의무자의 전부 또는 일부의 부담분을 증가시키지 아니하고 부담시기를 앞당기지 아니한 경우

2. 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보와 관련하여 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 지원을 경감하지 아니한 경우

[본조신설 2008. 9. 25.]

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.]

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 개발행위허가의 기준에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것
- 도시·군관리계획의 내용에 어긋나지 아니할 것
- 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것
- 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것
- 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

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

⑤ 5개

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|------|
| 1 | 정답 | ⑤ 5개 |

※ 개발행위허가의 기준

1. 용도지역별 특성을 고려하여 다음에 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것

1) 도시지역

(1) 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 10,000㎡ 미만

(2) 보전녹지지역 : 5,000㎡ 미만

(3) 공업지역 : 30,000㎡ 미만

2) 관리지역 : 30,000㎡ 미만

3) 농림지역 : 30,000㎡ 미만

2 해설 4) 자연환경보전지역 : 5,000㎡ 미만

2. 도시·군관리계획 및 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것

3. 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것

4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것

5. 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

제58조(개발행위허가의 기준 등)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청 내용이 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가 또는 변경허가를 하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 7. 16.>

1. 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것. 다만, 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 개발행위 규

모의 제한을 받지 아니한다.

2. 도시·군관리계획 및 제4항에 따른 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것

3. 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것

4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변환경이나 경관과 조화를 이룰 것

5. 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보계획이 적절할 것

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가 또는 변경허가를 하려면 그 개발행위가 도시·군계획사업의 시행에 지장을 주는지에 관하여 해당 지역에서 시행되는 도시·군계획사업의 시행자의 의견을 들어야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 7. 16.>

③ 제1항에 따라 허가할 수 있는 경우 그 허가의 기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 대통령령으로 정한다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 시가화 용도: 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역

2. 유보 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역

3. 보전 용도: 제59조에 따른 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 난개발 방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도하기 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 관리방안(이하 "성장관리방안"이라 한다)을 수립할 수 있다. <신설 2013. 7. 16.>

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2013. 7. 16., 2017. 4. 18.>

⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <신설 2013. 7. 16.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2013. 7. 16.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제58조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

3 기타 제55조(개발행위허가의 규모) ① 법제58조제1항제1호 본문에서 "대통령령으로 정하는 개발행위의 규모"란 다음 각호에 해당하는 토지의 형질변경면적을 말한다. 다만, 관리지역 및 농림지역에 대하여는 제2호 및 제3호의 규정에 의한 면적의 범위안에서 당해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정할 수 있다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 14.>

1. 도시지역

가. 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터 미만

나. 공업지역 : 3만제곱미터 미만

다. 보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만

2. 관리지역 : 3만제곱미터 미만

3. 농림지역 : 3만제곱미터 미만

4. 자연환경보전지역 : 5천제곱미터 미만

②제1항의 규정을 적용함에 있어서 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸쳐는 경우에는 각각의 용도지역에 위치하는 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용한다. 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 당해 토지가 걸쳐 있는

용도지역중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여서는 아니된다.

③법 제58조제1항제1호 단서에서 "개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2012. 1. 25., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

1. 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우

2. 해당 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우

2의2. 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 국방·군사시설 사업으로 이루어지는 경우

3. 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우

3의2. 해당 개발행위가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 개발행위에 대한 허가를 하려면 시·도도시계획위원회 또는 법 제113조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회(이하 "시·군·구도시계획위원회"라 한다) 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하고, 시장(대도시 시장은 제외한다) 또는 군수(특별시장·광역시장의 개발행위허가 권한이 법 제139조제2항에 따라 조례로 군수 또는 자치구의 구청장에게 위임된 경우에는 그 군수 또는 자치구의 구청장을 포함한다)는 시·도도시계획위원회에 심의를 요청하기 전에 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회에 자문할 수 있다.

가. 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우를 포함하되, 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우는 제외한다)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경

나. 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경

4. 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업

5. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

④ 삭제 <2011. 3. 9.>

⑤ 삭제 <2011. 3. 9.>

⑥ 삭제 <2011. 3. 9.>

⑦ 삭제 <2011. 3. 9.>

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 토지거래계약을 허가받은 경우 그 토지를 허가 받은 목적대로 이용하여야 하는 토지이용 의무기간으로 틀린 것은?(단, 의무기간의 기산점은 토지의 취득시이고, 대통령령이 정하는 예외 사유는 고려하지 않음)

- ①. 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 목적으로 허가를 받은 경우에는 3년
- ②. 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 편의시설의 설치에 이용하려는 목적으로 허가를 받은 경우에는 4년
- ③. 농업을 영위하기 위한 목적으로 허가를 받은 경우에는 2년
- ④. 축산업을 영위하기 위한 목적으로 허가를 받았으나 토지의 취득 후 축산물이 없는 경우에는 3년
- ⑤. 관계법령의 규정에 의하여 건축물이나 공작물의 설치행위가 금지된 토지에 대하여 현상보존의 목적으로 토지를 취득하기 위하여 허가를 받은 경우에는 5년

④ 축산업을 영위하기 위한 목적으로 허가를 받았으나 토지의 취득 후 축산물이 없는 경우에는 3년

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ④ 축산업을 영위하기 위한 목적으로 허가를 받았으나 토지의 취득 후 축산물이 없는 경우에는 3년 |
| | | 토지거래계약 허가를 받은 자는 일정한 사유가 있는 경우를 제외하고 5년의 범위 이내에서 대통령령이 정하는 기간동안 허가받은 목적대로 이용하여야 한다. |
| | | 1) 2년 |
| | | - 농업, 축산업, 임업 또는 어업을 영위하기 위한 목적 |
| | | - 대체 토지를 취득 |
| | | - 자기의 거주용 주택용지로 이용하고자 하는 경우 |
| 2 | 해설 | - 허가구역내에 거주하는 자의 복지시설 또는 편의시설 |
| | | 2) 4년 |
| | | - 일정한 사업시행 목적(수용사업, 용도지역 등 맞는 사업, 지정 당시 부터 사업) |
| | | 3) 5년 |
| | | - 현상보존 목적 |
| | | - 주택임대사업 |
| | | □토지거래허가 규정 부동산거래 신고 등에 관한 법률에서 규정 |
| | | 부동산 거래신고 등에 관한 법률 |
| | | 부칙 <법률 제13797호, 2016. 1. 19.> |

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(다른 법률의 폐지) 다음 각 호의 법률은 각각 폐지한다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」

3 기타

2. 「외국인토지법」

제8조(토지거래허가구역 지정 및 토지거래 허가에 관한 경과조치)

① 이 법 시행 당시 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조에 따라 토지거래의 허가구역으로 지정된 구역은 이 법에 따라 지정된 구역으로 본다.

② 이 법 시행 당시 토지거래의 허가를 신청한 경우에는 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 따른다.

5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군관리계획의 수립절차 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 입안권자가 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정에 관한 도시·군관리계획을 입안하려면 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ②. 시장 또는 군수는 10년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.
- ③. 도시·군관리계획 결정은 고시가 된 날부터 그 효력이 발생한다.
- ④. 주민으로부터 도시·군관리계획의 입안을 제안 받은 자는 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부를 제안자에게 부담시켜야 한다.
- ⑤. 도시·군관리계획결정이 실효되면 관보에 실효일자 및 실효사유의 내용을 고시하고, 이해관계인에게 서면으로 통지하여야 한다.

① 입안권자가 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정에 관한 도시·군관리계획을 입안하려면 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

번호 구분

내용

1 정답 ① 입안권자가 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정에 관한 도시·군관리계획을 입안하려면 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

② 시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

③ 도시·군관리계획결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.

2 해설

④ 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

⑤ 국토교통부장관이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사 또는 대도시 시장이 하는 경우에는 해당 시·도 또는 대도시의 공보에 실효일자 및 실효사유와 실효된 도시·군계획의 내용을 게재하는 방법에 따른다.

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취) ① 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제25조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 때에는 주민의 의견을 들어야 하며, 그 의견이 타당하다고 인정되면 도시·군관리계획안에 반영하여야 한다. 다만, 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 지켜야 할 필요가 있는 사항(관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 것만 해당한다)이거나 대통령령으로 정하는 경미한 사항인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

② 국토교통부장관이나 도지사는 제24조제5항 및 제6항에 따라 도시·군관리계획을 입안하려면 주민의 의견 청취 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 송부하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

③ 제2항에 따라 도시·군관리계획안을 받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 명시된 기한까지 그 도시·군관리계획안에 대한 주민의 의견을 들어 그 결과를 국토교통부장관이나 도지사에게 제출하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

④ 제1항에 따른 주민의 의견 청취에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

⑥ 국토교통부장관이나 도지사가 제5항에 따라 지방의회의 의견을 듣는 경우에는 제2항과 제3항을 준용한다. 이 경우 "주민"은 "지방의회"로 본다. <개정 2013. 3. 23.>

⑦ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제5항에 따라 지방의회의 의견을 들으려면 의견 제시 기한을 밝혀 도시·군관리계획안을 송부하여야 한다. 이 경우 해당 지방의회는 명시된 기한까지 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

제22조(주민 및 지방의회의 의견 청취) ① 법 제28조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 제25조제3항 각 호의 사항 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다. <개정 2018. 11. 13.>

②특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 법 제28조제4항에 따라 도시·군관리계획의 입안에 관하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때[법 제28조제2항에 따라 국토교통부장관(법 제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 도지사로부터 송부받은 도시·군관리계획안에 대하여 주민의 의견을 청취하고자 하는 때를 포함한다]에는 도시·군관리계획안의 주요내용을 전국 또는 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 지역을 주된 보급지역으로 하는 2 이상의 일간신문과 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 인터넷 홈페이지 등에 공고하고 도시·군관리계획안을 14일 이상 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2008. 7. 28., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

③제2항의 규정에 의하여 공고된 도시·군관리계획안의 내용에 대하여 의견이 있는 자는 열람기간 내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견서를 제출할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

④국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제3항의 규정에 의하여 제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영할 것인지 여부를 검토하여 그 결과를 열람기간이 종료된 날부터 60일 이내에 당해 의견을 제출한 자에게 통보하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

⑤국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제3항의 규정에 의하여 제출된 의견을 도시·군관리계획안에 반영하고자 하는 경우 그 내용이 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 중요한 사항인 때에는 그 내용을 다시 공고·열람하

게 하여 주민의 의견을 들어야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

⑥제2항 내지 제4항의 규정은 제5항의 규정에 의한 재공고·열람에 관하여 이를 준용한다.

⑦법 제28조제5항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경 결정하는 사항은 제외한다. <개정 2012. 4. 10., 2016. 5. 17., 2016. 12. 30., 2017. 12. 29., 2018. 11. 13.>

1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 **용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경지정**. 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.

2. 광역도시계획에 포함된 광역시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.

가. 도로중 주간선도로(시·군내 주요지역을 연결하거나 시·군 상호간이나 주요지방 상호간을 연결하여 대량통과교통을 처리하는 도로로서 시·군의 골격을 형성하는 도로를 말한다. 이하 같다)

나. 철도중 도시철도

다. 자동차정류장중 여객자동차터미널(시외버스운송사업용에 한한다)

라. 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 소공원 및 어린이공원은 제외한다)

마. 유통업무설비

바. 학교중 대학

사. 삭제 <2018. 11. 13.>

아. 삭제 <2005. 9. 8.>

자. 공공청사중 지방자치단체의 청사

차. 삭제 <2018. 11. 13.>

카. 삭제 <2018. 11. 13.>

타. 삭제 <2018. 11. 13.>

파. 하수도(하수종말처리시설에 한한다)

하. 폐기물처리 및 재활용시설

거. 수질오염방지시설

너. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

[시행일 : 2018. 12. 27.] 제22조

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.] 제23조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

제31조(도시·군관리계획 결정의 효력) ① 도시·군관리계획 결정의 효력은 제32조제4항에 따라 **지형도면을 고시한 날부터 발생한다.** <개정 2013. 7. 16.>

② 도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 그 도시·군관리계획 결정에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다. 다만, 시가화조정구역이나 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하고 그 사업이나 공사를 계속할

3 기타

수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 제1항에서 규정한 사항 외에 도시·군관리계획 결정의 효력 발생 및 실효 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항부터 제5항까지의 규정에 따른다. <신설 2013. 7. 16.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제31조 중 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 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구

나. 제37조에 따라 지정된 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 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 규정

된 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.]

제48조(도시·군계획시설결정의 실효 등) ① 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃는다. <개정 2011. 4. 14.>

② 시·도지사 또는 대도시 시장은 제1항에 따라 도시·군계획시설결정이 효력을 잃으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설(국토교통부장관이 결정·고시한 도시·군계획시설 중 관계 중앙행정기관의 장이 직접 설치하기로 한 시설은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 설치할 필요성이 없어진 경우 또는 그 고시일부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 현황과 제85조에 따른 단계별 집행계획을 해당 지방의회에 보고하여야 한다. <신설 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2013. 7. 16.>

④ 제3항에 따라 보고를 받은 지방의회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 도시·군계획시설결정의 해제를 권고할 수 있다. <신설 2011. 4. 14.>

⑤ 제4항에 따라 도시·군계획시설결정의 해제를 권고받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하거나 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 신청을 받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하

여야 한다. <신설 2011. 4. 14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

제42조(도시·군계획시설결정의 실효고시 및 해제권고) ①법 제 48조제2항에 따른 도시·군계획 시설결정의 실효고시는 **국토교통부장관이 하는 경우에는 관보에, 시·도지사 또는 대도시 시장이 하는 경우에는 해당 시·도 또는 대도시의 공보에 실효일자 및 실효사유와 실효된 도시·군계획의 내용을 게재하는 방법에 따른다.**

<개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(이하 이 조에서 "지방자치단체의 장"이라 한다)는 법 제48조제3항에 따라 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설 중 설치할 필요성이 없어진 도시·군계획시설 또는 그 고시일부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니한 도시·군계획시설(이하 이 조에서 "장기미집행 도시·군계획시설등"이라 한다)에 대하여 다음 각 호의 사항을 매년 해당 지방의회의 「지방자치법」 제44조 및 제45조에 따른 정례회 또는 임시회의 기간 중에 보고하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장이 필요하다고 인정하는 경우에는 해당 지방자치단체에 소속된 지방도시계획위원회의 자문을 거처거나 관계 행정기관의 장과 미리 협의할 수 있다. <신설 2012. 4. 10., 2014. 11. 11.>

1. 장기미집행 도시·군계획시설 등의 전체 현황(시설의 종류, 면적 및 설치비용 등을 말한다)

2. 장기미집행 도시·군계획시설 등의 명칭, 고시일 또는 변경고시일, 위치, 규모, 미집행 사유, 단계별 집행계획, 개략 도면, 현황 사진 또는 항공사진 및 해당 시설의 해제에 관한 의견

3. 그 밖에 지방의회의 심의·의결에 필요한 사항

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 지방의회에 보고한 장기미집행 도시·군계획시설등 중 도시·군계획시설결정이 해제되지 아니한 장기미집행 도시·군계획시설등에 대하여 최초로 지방의회에 보고한 때부터 2년마다 지방의회에 보고하여야 한다. 이 경우 지방의회의 보고에 관하여는

제2항을 준용한다. <신설
2012. 4. 10., 2014. 11.
11.>

④ 지방의회는 법제48조제4항에 따라 장기미집행 도시·군계획시설등에 대하여 해제를 권고하는 경우에는 제2항 또는 제3항에 따른 보고가 지방의회에 접수된 날부터 90일 이내에 해제를 권고하는 서면(도시·군계획시설의 명칭, 위치, 규모 및 해제사유 등이 포함되어야 한다)을 지방자치단체의 장에게 보내야 한다. <신설 2012. 4. 10.>

⑤ 제4항에 따라 장기미집행 도시·군계획시설등의 해제를 권고 받은 지방자치단체의 장은 상위계획과의 연관성, 단계별 집행계획, 교통, 환경 및 주민 의사 등을 고려하여 해제할 수 없다고 인정하는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 법 제48조제5항에 따라 해당 장기미집행 도시·군계획시설등의 해제권고를 받은 날부터 1년 이내에 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장은 지방의회에 해제할 수 없다고 인정하는 특별한 사유를 해제권고를 받은 날부터 6개월 이내에 소명하여야 한다. <신설 2012. 4. 10.>

⑥ 제5항에도 불구하고 시장 또는 군수는 법 제24조제6항에 따라 도지사가 결정한 도시·군관리계획의 해제가 필요한 경우에는 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다. <신설 2012. 4. 10.>

⑦ 제6항에 따라 도시·군계획시설결정의 해제를 신청받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 신청을 받은 날부터 1년 이내에 해당 도시·군계획시설의 해제를 위한 도시·군관리계획결정을 하여야 한다. <신설 2012. 4. 10.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

6. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군계획시설사업(이하 "사업")에 관한 설명으로 틀린 것은

- ①. 같은 도의 관할 구역에 속하는 둘 이상의 시·군에 걸쳐 시행되는 사업의 시행자를 정함에 있어 관계 시장·군수간 협의가 성립되지 않는 경우에는 관할 도지사가 시행자를 지정한다.
- ②. 도지사는 광역도시계획과 관련되는 경우 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 사업을 시행할 수 있다.
- ③. 시행자는 사업을 효율적으로 추진하기 위하여 필요하다고 인정되면 사업시행대상지역을 분할하여 사업을 시행할 수 있다.
- ④. 도시·군관리계획결정을 고시한 경우 사업에 필요한 국공유지는 그 도시·군관리계획으로 정해진 목적 외의 목적으로 양도할 수 없다.
- ⑤. 한국토지주택공사가 사업의 시행자로 지정을 받으려면 사업대상인 사유토지의 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

- ⑤ 한국토지주택공사가 사업의 시행자로 지정을 받으려면 사업대상인 사유토지의 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

번호 구분

내용

1 정답

- ⑤ 한국토지주택공사가 사업의 시행자로 지정을 받으려면 사업대상인 사유토지의 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

⑤ 한국토지주택공사는 토지소유자의 동의를 받지 않아도 된다.

※ 민간지정시행자의 지정요건 : 다음 외의 자가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받고자 하는 때에는 도시·군계획시설사업 대상 토지 면적의 2/3 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 1/2 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다.

1. 국가·지방자치단체

2. 공공기관

2 해설

3. 「지방공기업법」에 따른 지방공 및 지방공단

4. 다른 법률에 따라 도시·군계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자

5. 공공시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 설치하려는 자

6. 「국유재산법」 또는 「공유재산 및 물품관리법」에 따라 기부를 조건으로 시설물을 설치하려는 자

제86조(도시·군계획시설사업의 시행자) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 도시·군계획시설사업을 시행한다. <개정 2011. 4. 14.>

② 도시·군계획시설사업이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 시행되게 되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 서로 협의하여 시행자를 정한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우 도시·군계획시설사업을 시행하려는 구역이 같은 도의 관할 구역에 속하는 경우에는 관할 도지사가 시행자를 지정하고, 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 시행자를 지정한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 국토교통부장관은 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도

시·군계획시설사업을 시행할 수 있으며, 도지사는 광역도시계획과 관련되거나 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시행자가 될 수 있는 자 외의 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제2항·제3항 또는 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용을 고시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

⑦ 다음 각 호에 해당하지 아니하는 자가 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국공유지는 제외한다)의 소유 면적 및 토지 소유자의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 국가 또는 지방자치단체

2. 대통령령으로 정하는 공공기관

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제86조 중 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

제96조(시행자의 지정) ①법제 86조제5항의 규정에 의하여 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받고자 하는 자는 다음 각호의 사항을 기재한 신청서를 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수에게 제출하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

3 기타

1. 사업의 종류 및 명칭

2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)

3. 토지 또는 건물의 소재지·지

번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소

4. 사업의 착수에정일 및 준공예정일

5. 자금조달계획

②법 제86조제7항 각 호외의 부분 중 "대통령령으로 정하는 요건"이란 도시계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)**면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 것을 말한다.** <개정 2008. 1. 8., 2009. 8. 5.>

③ **법제86조제7항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다.** <신설 2009. 8. 5., 2009. 9. 21., 2012. 1. 25.>

1. 「한국농수산물유통공사법」에 따른 한국농수산물유통공사

2. 「대한석탄공사법」에 따른 대한석탄공사

3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

4. 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사

5. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사

6. 「한국도로공사법」에 따른 한국도로공사

7. 「한국석유공사법」에 따른 한국석유공사

8. 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사

9. 「한국전력공사법」에 따른 한국전력공사

10. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사

11. 삭제 <2009. 9. 21.>

④법제86조제7항제3호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2005. 1. 15., 2005. 9. 8., 2009. 7. 27., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>

1. 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단

2. 다른 법률에 의하여 도시·군계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자

7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군계획 시설결정의 실효 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- 3. 법제65조의 규정에 의하여 공공시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 설치하고자 하는 자
- 4. 「국유재산법」 제13조 또는 「공유재산 및 물품관리법」 제7조에 따라 기부를 조건으로 시설물을 설치하려는 자
- ⑤ 당해 도시·군계획시설사업이 다른 법령에 의하여 면허·허가·인가 등을 받아야 하는 사업인 경우에는 그 사업시행에 관한 면허·허가·인가 등의 사실을 증명하는 서류의 사본을 제1항의 신청서에 첨부하여야 한다. 다만, 다른 법령에서 도시·군계획시설사업의 시행자지정을 면허·허가·인가 등의 조건으로 하는 경우에는 관계 행정기관의 장의 의견서로 갈음할 수 있다. <개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>

- ①. 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 고시일로부터 10년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니하는 경우 그 결정은 효력을 잃는다.
- ②. 지방의회는 도시·군계획시설결정 고시일로부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니하는 경우에는 그 현황과 단계별 집행계획을 수립하여야 한다.
- ③. 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제를 권고 받은 시장 또는 군수는 그 시설의 해제를 위한 도시·군관리계획의 결정을 국토교통부장관에게 신청하여야 한다.
- ④. 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제를 신청받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 신청을 받은 날부터 1년 이내에 해당 도시·군관리계획 결정을 하여야 한다.
- ⑤. 시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정이 효력을 잃으면 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다.

- ④ 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제를 신청받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 신청을 받은 날부터 1년 이내에 해당 도시·군계획시설의 해제를 위한 도시·군관리계획 결정을 하여야 한다.
- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | <ul style="list-style-type: none"> ④ 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제를 신청받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 신청을 받은 날부터 1년 이내에 해당 도시·군계획시설의 해제를 위한 도시·군관리계획 결정을 하여야 한다. |
| 2 | 해설 | <ul style="list-style-type: none"> ① 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 고시일로부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니하는 경우 그 결정은 효력을 잃는다. ② 지방의회는 도시·군계획시설결정 고시일로부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 사업이 시행되지 아니하는 경우에는 지방의회의 정례회 또는 임시회의의 기간 중에 보고하여야 한다. ③ 장기미집행 도시·군계획시설결정의 해제를 권고 받은 시장 또는 군수는 그 시설의 해제를 위한 도시·군관리계획의 결정을 도지사에게 신청하여야 한다. ⑤ 시·도지사 또는 대도시시장은 도시·군계획시설결정이 효력을 잃으면 지체 없이 그 사실을 |

고시하여야 한다.

제48조(도시·군계획시설결정의
실효 등) ① 도시·군계획시설결정
이 고시된 도시·군계획시설에 대
하여 그 고시일부터 **20년이 지
날 때까지 그 시설의 설치에 관
한 도시·군계획시설사업이 시행
되지 아니하는 경우 그 도시·군
계획시설결정은 그 고시일부터
20년이 되는 날의 다음날에 그
효력을 잃는다.** <개정 2011.
4. 14.>

② **시·도지사 또는 대도시 시장
은 제1항에 따라 도시·군계획시
설결정이 효력을 잃으면 대통령
령으로 정하는 바에 따라 지체
없이 그 사실을 고시하여야 한
다.** <개정 2011. 4. 14.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치
시장·특별자치도지사·시장 또는
군수는 도시·군계획시설결정이
고시된 도시·군계획시설(국토교
통부장관이 결정·고시한 도시·군
계획시설 중 관계 중앙행정기관
의 장이 직접 설치하기로 한 시설
은 제외한다. 이하 이 조에서 같
다)을 설치할 필요성이 없어진 경
우 또는 그 고시일부터 10년이
지날 때까지 해당 시설의 설치에
관한 도시·군계획시설사업이 시
행되지 아니하는 경우에는 대통
령령으로 정하는 바에 따라 그 현
황과 제85조에 따른 단계별 집행
계획을 해당 지방의회에 보고하
여야 한다. <신설 2011. 4.
14., 2013. 3. 23., 2013. 7.
16.>

④ 제3항에 따라 보고를 받은 지
방의회는 대통령령으로 정하는
바에 따라 해당 특별시장·광역시
장·특별자치시장·특별자치도지사
·시장 또는 군수에게 도시·군계획
시설결정의 해제를 권고할 수 있
다. <신설 2011. 4. 14.>

⑤ 제4항에 따라 도시·군계획시
설결정의 해제를 권고받은 특별
시장·광역시장·특별자치시장·특
별자치도지사·시장 또는 군수는
특별한 사유가 없으면 대통령령
으로 정하는 바에 따라 그 도시·
군계획시설결정의 해제를 위한
도시·군관리계획을 결정하거나
도지사에게 그 결정을 신청하여
야 한다. 이 경우 신청을 받은 도
지사는 특별한 사유가 없으면 그
도시·군계획시설결정의 해제를
위한 도시·군관리계획을 결정하
여야 한다. <신설 2011. 4.
14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제48조 중
특별자치시장에 관한 개정규정

제42조(도시·군계획시설결정의
실효고시 및 해제권고) ①**법제48
조제2항에 따른 도시·군계획시
설결정의 실효고시는 국토교통부
장관이 하는 경우에는 관보에,
시·도지사 또는 대도시 시장이
하는 경우에는 해당 시·도 또는
대도시의 공보에 실효일자 및 실
효사유와 실효된 도시·군계획의
내용을 게재하는 방법에 따른다.**
<개정 2008. 2. 29., 2009.
8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3.
23.>

3 기타

② 특별시장·광역시장·특별자
치시장·특별자치도지사·시장
또는 군수(이하 이 조에서 "지방
자치단체의 장"이라 한다)는 법
제48조제3항에 따라 도시·군계
획시설결정이 고시된 도시·군계
획시설 중 설치할 필요성이 없어
진 도시·군계획시설 또는 그 고
시일부터 **10년이 지날 때까지**
해당 시설의 설치에 관한 도시·
군계획시설사업이 시행되지 아니
한 도시·군계획시설(이하 이 조
에서 "장기미집행 도시·군계획
시설등"이라 한다)에 대하여 다
음 각 호의 사항을 매년 해당 지
방의회의 지방자치법제44조 및
제45조에 따른 정례회 또는 임
시회의 기간 중에 보고하여야 한
다. 이 경우 지방자치단체의 장이
필요하다고 인정하는 경우에는
해당 지방자치단체에 소속된 지
방도시계획위원회의 자문을 거치
거나 관계 행정기관의 장과 미리
협의를 거칠 수 있다. <신설
2012. 4. 10., 2014. 11.
11.>

1. 장기미집행 도시·군계획시설
등의 전체 현황(시설의 종류, 면
적 및 설치비용 등을 말한다)

2. 장기미집행 도시·군계획시설
등의 명칭, 고시일 또는 변경고시
일, 위치, 규모, 미집행 사유, 단
계별 집행계획, 개략 도면, 현황
사진 또는 항공사진 및 해당 시설
의 해제에 관한 의견

3. 그 밖에 지방의회의 심의·의
결에 필요한 사항

③ 지방자치단체의 장은 제2항에
따라 지방의회에 보고한 장기미
집행 도시·군계획시설등 중 도
시·군계획시설결정이 해제되지
아니한 장기미집행 도시·군계획
시설등에 대하여 최초로 지방의
회에 보고한 때부터 2년마다 지
방의회에 보고하여야 한다. 이 경
우 지방의회의 보고에 관하여는
제2항을 준용한다. <신설
2012. 4. 10., 2014. 11.
11.>

④ 지방의회는 법제48조제4항에
따라 장기미집행 도시·군계획시

설등에 대하여 해제를 권고하는 경우에는 제2항 또는 제3항에 따른 보고가 지방의회에 접수된 날부터 90일 이내에 해제를 권고하는 서면(도시·군계획시설의 명칭, 위치, 규모 및 해제사유 등이 포함되어야 한다)을 지방자치단체의 장에게 보내야 한다. <신설 2012. 4. 10.>

⑤ 제4항에 따라 장기미집행 도시·군계획시설등의 해제를 권고 받은 지방자치단체의 장은 상위 계획과의 연관성, 단계별 집행계획, 교통, 환경 및 주민 의사 등을 고려하여 해제할 수 없다고 인정하는 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 법 제48조제5항에 따라 해당 장기미집행 도시·군계획시설등의 해제권고를 받은 날부터 1년 이내에 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하여야 한다. 이 경우 지방자치단체의 장은 지방의회에 해제할 수 없다고 인정하는 특별한 사유를 해제권고를 받은 날부터 6개월 이내에 소명하여야 한다. <신설 2012. 4. 10.>

⑥ 제5항에도 불구하고 시장 또는 군수는 법제24조제6항에 따라 도지사가 결정한 도시·군관리계획의 해제가 필요한 경우에는 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다. <신설 2012. 4. 10.>

⑦ 제6항에 따라 도시·군계획시설결정의 해제를 신청받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 신청을 받은 날부터 1년 이내에 해당 도시·군계획시설의 해제를 위한 도시·군관리계획결정을 하여야 한다. <신설 2012. 4. 10.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」 상 토지거래계약의 허가 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 토지거래계약의 허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다.
- ②. 「민원사무처리에 관한 법률」에 따른 처리기간에 허가증의 발급 또는 불허가처분 사유의 통지가 없거나 선매협의 사실의 통지가 없는 경우에는 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 토지거래계약의 허가가 있는 것으로 본다.
- ③. 토지거래계약의 불허가처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.
- ④. 토지거래계약의 허가신청이 된 토지에 대하여 시장·군수 또는 구청장이 선매자를 지정하는 경우 선매자가 토지를 매수할 때의 가격은 토지소유자의 매입가격으로 한다.
- ⑤. 시장·군수 또는 구청장은 허가받은 목적대로 토지를 이용하지 아니한 자에 대하여 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.

④ 토지거래계약의 허가신청이 된 토지에 대하여 시장·군수 또는 구청장이 선매자를 지정하는 경우 선매자가 토지를 매수할 때의 가격은 토지소유자의 매입가격으로 한다.

| 번호 구분 | 내용 |
|-------|--|
| 1 정답 | <p>④ 토지거래계약의 허가신청이 된 토지에 대하여 시장·군수 또는 구청장이 선매자를 지정하는 경우 선매자가 토지를 매수할 때의 가격은 토지소유자의 매입가격으로 한다.</p> <p>④ 토지거래계약의 허가신청이 된 토지에 대하여 시장·군수 또는 구청장이 선매자를 지정하는</p> |

2 해설 경우 선매자가 토지를 매수할 때의 가격은 감정평가가격으로 한다.

□토지거래허가 규정 부동산거래 신고 등에 관한 법률에서 규정

부동산 거래신고 등에 관한 법률

부칙 <법률 제13797호, 2016. 1. 19.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(다른 법률의 폐지) 다음 각 호의 법률은 각각 폐지한다.

1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」

3 기타 2. 「외국인토지법」

제8조(토지거래허가구역 지정 및 토지거래 허가에 관한 경과조치)

① 이 법 시행 당시 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조에 따라 토지거래의 허가구역으로 지정된 구역은 이 법에 따라 지정된 구역으로 본다.

② 이 법 시행 당시 토지거래의 허가를 신청한 경우에는 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 따른다.

9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 도시·군계획조례에 의하여도 일반음식점(「건축법령」상 용도별 구분에 의함)의 건축을 허용할 수 없는 용도지역은?

- ①. 제2종전용주거지역
- ②. 제1종일반주거지역
- ③. 자연녹지지역
- ④. 계획관리지역
- ⑤. 전용공업지역

① 제2종전용주거지역

번호 구분 내용

1 정답 ① 제2종전용주거지역

2 해설

[별표 3] <개정 2014.1.14>

제2종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항제2호관련)

1. 건축할 수 있는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의

합계가 1천제곱미터 미만인 것

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제 4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장

3 기타

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제 5호의 문화 및 집회시설 중 같은 호 라목[박물관, 미술관, 체험관 (「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당한다) 및 기념관에 한정한다]에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제 6호의 종교시설에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제 10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제 11호의 노유자시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제 20호의 자동차관련시설 중 주차장

합계가 1천제곱미터 미만인 것

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제 4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장

3 기타

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제 5호의 문화 및 집회시설 중 같은 호 라목[박물관, 미술관, 체험관 (「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당한다) 및 기념관에 한정한다]에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제 6호의 종교시설에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제 10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제 11호의 노유자시설

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제 20호의 자동차관련시설 중 주차장

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 기반시설부담구역에서 기반시설설치비용의 산정에 사용되는 건축물별 기반시설유발계수가 높은 것부터 나열한 것은?

ㄱ. 제2종 근린생활시설
 ㄴ. 종교시설
 ㄷ. 판매시설
 ㄹ. 위락시설

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

③ ㄹ - ㄱ - ㄴ - ㄷ

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ③ ㄹ - ㄱ - ㄴ - ㄷ |
| 2 | 해설 | 제2종근린생활시설 1.6 종교시설 1.4 판매시설 1.3 위락시설 2.1 |
| | | [별표 1의3] <개정 2017. 9. 19.> |
| | | 건축물별 기반시설유발계수(제 69조제2항 관련) |
| | | 1. 단독주택: 0.7 |
| | | 2. 공동주택: 0.7 |
| | | 3. 제1종 근린생활시설: 1.3 |
| | | 4. 제2종 근린생활시설: 1.6 |

5. 문화 및 집회시설: 1.4

6. 종교시설: 1.4

7. 판매시설: 1.3

8. 운수시설: 1.4

9. 의료시설: 0.9

10. 교육연구시설: 0.7

11. 노유자시설: 0.7

12. 수련시설: 0.7

13. 운동시설: 0.7

14. 업무시설: 0.7

15. 숙박시설: 1.0

16. 위락시설: 2.1

17. 공장

가. 목재 및 나무제품 제조공장
(가구제조공장은 제외한다): 2.1

나. 펄프, 종이 및 종이제품 제조
공장: 2.5

다. 비금속 광물제품 제조공장:
1.3

라. 코크스, 석유정제품 및 핵연
료 제조공장: 2.1

마. 가죽, 가방 및 신발제조공장:
1.0

바. 전자부품, 영상, 음향 및 통
신장비 제조공장: 0.7

사. 음·식료품 제조공장: 0.5

아. 화합물 및 화학제품 제조공
장: 0.5

3 기타 자. 섬유제품 제조공장(봉제의복
제조공장은 제외한다): 0.4

차. 봉제의복 및 모피제품 제조
공장: 0.7

카. 가구 및 그 밖의제품 제조공
장: 0.3

타. 그 밖의 전기기계 및 전기 변
환장치 제조공장: 0.3

파. 조립금속제품 제조공장(기계
및 가구공장을 제외한다): 0.3

하. 출판, 인쇄 및 기록매체 복제
공장: 0.4

거. 의료, 정밀, 광학기기 및 시
계 제조공장: 0.4

너. 제1차 금속 제조공장: 0.3

더. 컴퓨터 및 사무용기기 제조
공장: 0.4

러. 재생용 가공원료 생산공장:

| | |
|--|-------------------------------|
| | 0.3 |
| | 머. 고무 및 플라스틱 제품 제조 공장: 0.4 |
| | 버. 그 밖의 운송장비 제조공장: 0.4 |
| | 서. 그 밖의 기계 및 장비 제조공 장: 0.4 |
| | 어. 자동차 및 트레일러 제조공 장: 0.3 |
| | 저. 담배제조공장: 0.3 |
| | 18. 창고시설: 0.5 |
| | 19. 위험물저장 및 처리시설: 0.7 |
| | 20. 자동차관련시설: 0.7 |
| | 21. 동물 및 식물관련시설: 0.7 |
| | 22. 자원순환 관련 시설: 1.4 |
| | 23. 교정 및 군사시설: 0.7 |
| | 24. 방송통신시설: 0.8 |
| | 25. 발전시설: 0.7 |
| | 26. 묘지 관련 시설: 0.7 |
| | 27. 관광휴게시설: 1.9 |
| | 28. 장례시설: 0.7 |
| | 29. 야영장시설: 0.7 |

| <p>11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」상 개발행위허가에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 허가받은 개발행위의 사업기간을 연장하려는 경우에는 변경에 대한 허가를 받아야 한다.</p> <p>②. 경작을 위한 경우라도 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 토지의 형질변경은 허가를 받아야 한다.</p> <p>③. 허가가 필요한 개발행위라도 용도지역이 지정되지 아니한 지역에서는 허가를 받지 않아도 된다.</p> <p>④. 허가관청이 조건을 붙여 개발행위를 허가하는 것은 허용되지 않는다.</p> <p>⑤. 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우, 개발행위허가의 규모를 적용할 때는 가장 큰 규모의 용도지역에 대한 규정을 적용한다.</p> | <p>① 허가받은 개발행위의 사업기간을 연장하려는 경우에는 변경에 대한 허가를 받아야 한다.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">번호 구분</th> <th style="text-align: left;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> </tr> </tbody> </table> <p>① 허가받은 개발행위의 사업기간을 연장하려는 경우에는 변경에 대한 허가를 받아야 한다.</p> <p>② 경작을 위한 형질변경은 허가를 받지 않아도 된다.</p> <p>③ 용도지역이 지정되지 아니한 지역에서도 허가가 필요한 개발행위는 허가를 받아야 한다.</p> <p>④ 허가관청은 조건을 붙여 개발행위를 허가할 수 있다.</p> <p>⑤ 개발행위허가의 대상인 토지가 2 이상의 용도지역에 걸치는 경우, 각각의 규정을 적용한다.</p> | 번호 구분 | 내용 | 1 | 정답 | 2 | 해설 |
|--|--|-------|----|---|----|---|----|
| 번호 구분 | 내용 | | | | | | |
| 1 | 정답 | | | | | | |
| 2 | 해설 | | | | | | |

제56조(개발행위의 허가) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업(다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 의제한 사업을 포함한다)에 의한 행위는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2018. 8. 14.>

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치

2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경은 제외한다)

3. 토석의 채취

4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)

5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

② 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제1항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에도 불구하고 제1항제2호 및 제3호의 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도 설치와 사방사업에 관하여는 산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서의 제1항제2호(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당한다) 및 제3호의 개발행위에 관하여는 「산지관리법」에 따른다. <개정 2011. 4. 14.>

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다. 다만, 제1호의 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치

2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하

고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능하다)

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제56조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

제52조(개발행위허가의 경미한 변경) ①법제56조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2012. 4. 10., 2015. 6. 1., 2015. 7. 6.>

1. 사업기간을 단축하는 경우

2. 부지면적 또는 건축물 연면적을 5퍼센트 범위안에서 축소하는 경우

3. 관계 법령의 개정 또는 도시·군관리계획의 변경에 따라 허가 받은 사항을 불가피하게 변경하는 경우

4. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제26조제2항 및 「건축법」 제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경

5. 「건축법 시행령」 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우

②개발행위허가를 받은 자는 제1항 각호의 1에 해당하는 경미한 사항을 변경한 때에는 지체없이 그 사실을 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통지하여야 한다. <개정 2012. 4. 10.>

51조(개발행위허가의 대상) ①법제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. <개정 2005. 9. 8., 2006. 3. 23., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10.>

1. 건축물의 건축 : 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물의 건축

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 행위와 공유수면의 매립(경작을 위한 토지의 형질변경을 제외한다)

4. 토석채취 : 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것을 제외한다.

5. 토지분할 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지의 분할 (「건축법」 제57조에 따른 건축물이 있는 대지는 제외한다)

가. 녹지지역·관리지역·농림지역 및 자연환경보전지역 안에서 관계법령에 따른 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 토지의 분할

나. 「건축법」 제57조제1항에 따른 분할제한면적 미만으로의 토지의 분할

다. 관계 법령에 의한 허가·인가 등을 받지 아니하고 행하는 너비 5미터 이하로의 토지의 분할

6. 물건을 쌓아놓는 행위 : 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역안에서 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한한다)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

② 법 제56조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 토지의 형질변경"이란 조성이 끝난 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수·배수시설 설치 등을 위한 토지의 형질변경으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니하는 경우의 형질변경을 말한다. <신설 2012. 4. 10.>

1. 인접토지의 관개·배수 및 농작업에 영향을 미치는 경우

2. 재활용 골재, 사업장 폐토양, 무기성 오니 등 수질오염 또는 토질오염의 우려가 있는 토사 등을 사용하여 성토하는 경우

3 기타

3. 지목의 변경을 수반하는 경우 (전·답 사이의 변경은 제외한다)

제57조(개발행위허가의 절차) ① 개발행위를 하려는 자는 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해(危害) 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 계획서를 첨부한 신청서를 개발행위허가권자에게 제출하여야 한다. 이 경우 개발밀도관리구역 안에서는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보에 관한 계획서를 제출하지 아니한다. 다만, 제56조제1항제1호의 행위 중 「건축법」의 적용을 받는 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 하려는 자는

「건축법」에서 정하는 절차에 따라 신청서류를 제출하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 개발행위허가의 신청에 대하여 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 기간 이내에 허가 또는 불허가의 처분을 하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따라 허가 또는 불허가의 처분을 할 때에는 지체없이 그 신청인에게 허가내용이나 불허가처분의 사유를 서면 또는 제128조에 따른 국토이용정보체계를 통하여 알려야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 7. 16., 2015. 8. 11.>

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등에 관한 조치를 할 것을 **조건으로 개발행위허가를 할 수 있다.** <개정 2011. 4. 14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제57조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

제55조(개발행위허가의 규모) ① 법제58조제1항제1호 본문에서 "대통령령으로 정하는 개발행위의 규모"란 다음 각호에 해당하는 토지의 형질변경면적을 말한다. 다만, 관리지역 및 농림지역에 대하여는 제2호 및 제3호의 규정에 의한 면적의 범위안에서 당해 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정할 수 있다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 14.>

1. 도시지역

가. 주거지역·상업지역·자연녹지지역·생산녹지지역 : 1만제곱미터 미만

나. 공업지역 : 3만제곱미터 미만

다. 보전녹지지역 : 5천제곱미터 미만

2. 관리지역 : 3만제곱미터 미만

3. 농림지역 : 3만제곱미터 미만

4. 자연환경보전지역 : 5천제곱

②제1항의 규정을 적용함에 있어서 개발행위허가의 대상인 토지가 **2 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 각각의 용도지역에 위치한 토지부분에 대하여 각각의 용도지역의 개발행위의 규모에 관한 규정을 적용한다.** 다만, 개발행위허가의 대상인 토지의 총면적이 당해 토지가 걸쳐 있는 용도지역중 개발행위의 규모가 가장 큰 용도지역의 개발행위의 규모를 초과하여서는 아니된다.

③법 제58조제1항제1호 단서에서 "개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2012. 1. 25., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

1. 지구단위계획으로 정한 가구 및 획지의 범위안에서 이루어지는 토지의 형질변경으로서 당해 형질변경과 관련된 기반시설이 이미 설치되었거나 형질변경과 기반시설의 설치가 동시에 이루어지는 경우

2. 해당 개발행위가 「농어촌정비법」 제2조제4호에 따른 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우

2의2. 해당 개발행위가 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 국방·군사시설 사업으로 이루어지는 경우

3. 초지조성, 농지조성, 영림 또는 토석채취를 위한 경우

3의2. 해당 개발행위가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 개발행위에 대한 허가를 하려면 시·도도시계획위원회 또는 법제113조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회(이하 "시·군·구도시계획위원회"라 한다) 중 대도시에 두는 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하고, 시장(대도시 시장은 제외한다) 또는 군수(특별시장·광역시장의 개발행위허가 권한이 법 제139조제2항에 따라 조례로 군수 또는 자치구의 구청장에게 위임된 경우에는 그 군수 또는 자치구의 구청장을 포함한다)는 시·도도시계획위원회에 심의를 요청하기 전에 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회에 자문할 수 있다.

가. 하나의 필지(법 제62조에 따른 준공검사를 신청할 때 둘 이상의 필지를 하나의 필지로 합칠 것을 조건으로 하여 허가하는 경우

를 포함하되, 개발행위허가를 받은 후에 매각을 목적으로 하나의 필지를 둘 이상의 필지로 분할하는 경우는 제외한다)에 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경

나. 하나 이상의 필지에 하나의 용도에 사용되는 건축물을 건축하거나 공작물을 설치하기 위한 토지의 형질변경

4. 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 지목의 변경을 수반하지 아니하고 시행하는 토지복원사업

5. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

④ 삭제 <2011. 3. 9.>

⑤ 삭제 <2011. 3. 9.>

⑥ 삭제 <2011. 3. 9.>

⑦ 삭제 <2011. 3. 9.>

12. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법령」 상 용도지구별 건축제한에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 건축물은 도시·군계획시설이 아님)

ㄱ. 경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대 너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 도시계획위원회가 정한다.

ㄴ. 집단취락지구 안에서의 건축제한에 관하여는 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령이 정하는 바에 의한다.

ㄷ. 고도지구 안에서 건축물을 신축하는 경우 도시·군관리계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하여 건축할 수 없다.

ㄹ. 자연취락지구 안에서는 5층 이하의 범위에서 관광 휴게시설을 건축할 수 있다.

①. ㄱ, ㄴ

②. ㄱ, ㄷ

③. ㄱ, ㄹ

④. ㄴ, ㄷ

⑤. ㄷ, ㄹ

④ ㄴ, ㄷ

번호 구분 내용

1 정답 ④ ㄴ, ㄷ

ㄱ. 경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대 너비·색채 및 대지안의 조경 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보호·형성에 필요한 범위 안에서 도시·군계획조례로 정한다.

ㄹ. 자연취락지구 안에서는 4층 이하의 범위에서 관광휴게시설을 건축할 수 있다.

제72조(경관지구안에서의 건축제한) ①경관지구안에서는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 장애가 된다고 인정하여 도시·군계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다. 다만, 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 지구의 지정목적에 위배되지 아니하는 범위안에서 도시·군계획조례가 정하는 기준에 적합하다고 인정하여 해당 지방자치단체에 설치된 도시계획위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

②경관지구안에서의 건축물의 건폐율·용적률·높이·최대너비·색채 및 대지안의 조경 등에

관하여는 그 지구의 경관의 보전·관리·형성에 필요한 범위안에서 도시·군계획조례로 정한다. <개정 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 경관지구의 지정에 관한 도시·군관리계획으로 건축제한의 내용을 따로 정할 수 있다. <신설 2017. 12. 29.>

1. 제1항 및 제2항에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 전부를 적용하는 것이 주변 지역의 토지이용 상황이나 여건 등에 비추어 불합리한 경우. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 도시·군계획조례로 정해진 건축제한의 일부에 한정하여야 한다.

2. 제1항 및 제2항에 따라 도시·군계획조례로 정해진 건축제한을 적용하여도 해당 지구의 위치, 환경, 그 밖의 특성에 따라 경관의 보전·관리·형성이 어려운 경우. 이 경우 도시·군관리계획으로 정할 수 있는 건축제한은 규모(건축물 등의 앞면 길이에 대한 옆면길이 또는 높이의 비율을 포함한다) 및 형태, 건축물 바깥쪽으로 돌출하는 건축설비 및 그 밖의 유사한 것의 형태나 그 설치의 제한 또는 금지에 관한 사항으로 한정한다.

제78조(취락지구안에서의 건축제한) ①법 제76조제5항제1호의 규정에 의하여 **자연취락지구 안에서 건축할 수 있는 건축물은 별표 23과 같다.**

②**집단취락지구안에서의 건축제한에 관하여는 개발제한구역의 지정및관리에관한특별조치법령이 정하는 바에 의한다.**

74조(고도지구안에서의 건축제한) **고도지구안에서는 도시·군관리계획으로 정하는 높이를 초과하는 건축물을 건축할 수 없다.** <개정 2012. 4. 10., 2017. 12. 29.>

[별표 23] <개정 2016. 11. 1.>

자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물(제78조관련)

1. 건축할 수 있는 건축물(**4층 이하의 건축물에 한한다.** 다만,

4층 이하의 범위안에서 도시·군 계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

3 기타 다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설[같은 호 아목, 자목, 더목 및 러목(안마시술소만 해당한다)은 제외한다]

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호가목의 창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 국방·군사시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(**4층 이하의 건축물에 한한다**). 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호아목·자목 및 러목(안마시술소만 해당한다)에 따른 제2종 근린생활시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것

(1) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물공판장

(2) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조제2항에

다른 농수산물직판장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 미만인 것 (「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 농업인·어업인, 같은 법 제25조에 따른 후계농어업경영인, 같은 법 제26조에 따른 전업농어업인 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 것에 한한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원·한방병원 및 요양병원

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 소유자시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(같은 표 제29호의 야영장 시설을 포함한다)

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장 및 첨단업종의 공장으로서 별표 19 제2호 자목(1) 내지(4)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장 및 세차장

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

13. 「도시개발법령」상 도시개발사업 시행자가 환지방식으로 사업을 시행하려는 경우 환지계획에 포함되어야 할 사항이 아닌 것은?

- ①. 환지 설계
- ②. 필지별로 된 환지 명세
- ③. 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
- ④. 체비지 또는 보류지를 정한 경우 그 명세
- ⑤. 청산금의 결정

⑤ 청산금의 결정

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|----------------------------|
| 1 | 정답 | ⑤ 청산금의 결정 |
| | | ※ 환지계획에는 다음의 사항이 포함되어야 한다. |
| | | 1. 환지설계 |
| | | 2. 필지별로 된 환지 명세 |
| | | 3. 필지별로 권리별로 된 청산대 |

2 해설 상 토지 명세(단, 청산금은 포함되지 않는다)

4. 체비지 또는 보류지의 명세(단, 환지에정지 명세는 포함되지 않는다)

5. 입체환지를 계획하는 경우에는 입체환지용 건축물의 명세와 입체환지에 따른 공급방법 및 규모에 관한 사항

제28조(환지 계획의 작성) ① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다. <개정 2011. 9. 30., 2013. 3. 23.>

1. 환지 설계

2. 필지별로 된 환지 명세

3. 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세

4. 제34조에 따른 체비지 또는 보류지의 명세

5. 제32조에 따른 입체 환지를 계획하는 경우에는 입체 환지용 건축물의 명세와 제32조의3에 따른 공급 방법·규모에 관한 사항

6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 환지 계획은 종전의 토지와 환지의 위치·지목·면적·토질·수리·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 합리적으로 정하여야 한다.

③ 시행자는 환지 방식이 적용되는 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격을 평가할 때에는 토지평가협회의 심의를 거쳐 결정하되, 그에 앞서 대통령령으로 정하는 공인평가기관이 평가하게 하여야 한다.

④ 제3항에 따른 토지평가협회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.

3 기타 ⑤ 제1항의 환지 계획의 작성에 따른 환지 계획의 기준, 보류지(체비지·공공시설 용지)의 책정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

제26조(환지 계획에 포함되어야 하는 내용) ① 법제28조제1항제1호에 따른 환지 설계(이하 "환지설계"라 한다)에는 축척 1천2백분의 1 이상의 환지에정지도, 환지전후대비도, 과부족면적표

| | |
|--|--|
| | <p>시도 및 환지전후 평가단가 표시도가 첨부되어야 한다. <개정 2012. 3. 30.></p> <p>② 시행자는 법제28조제1항제3호에 따른 청산 대상 토지 명세를 작성할 때에는 법제30조 및 법제31조에 따라 환지대상에서 제외하는 토지에 대하여도 영제62조제1항 후단에 따른 권리면적(이하 "권리면적"이라 한다)을 정하여야 한다. <개정 2012. 3. 30.></p> <p>③ 법제28조제1항제6호에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <신설 2012. 3. 30., 2013. 3. 23.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 수입·지출 계획서 2. 평균부담률 및 비례율과 그 계산서(제27조제3항에 따라 평가식으로 환지 설계를 하는 경우로 한정한다) 3. 건축 계획(입체 환지를 시행하는 경우로 한정한다) 4. 법 제28조제3항에 따른 토지 평가협의회 심의 결정 |
|--|--|

| <p>14. 「도시개발법령」 상 원형지의 공급과 개발에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <ol style="list-style-type: none"> ①. 원형지는 도시개발구역 안에서 도시개발사업으로 조성되지 아니한 상태의 토지를 말한다. ②. 공급될 수 있는 원형지의 면적은 해당 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 한정된다. ③. 원형지개발자인 지방자치단체는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다. ④. 도시개발구역의 지정권자는 원형지 공급·개발의 승인을 할 때에는 교통처리계획 및 기반시설의 설치 등에 관한 이행조건을 붙일 수 있다. ⑤. 원형지를 공장부지로 직접 사용하는 자를 원형지 개발자로 선정하는 경우 경쟁입찰의 방식으로 하며, 경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다. | <p>③ 원형지개발자인 지방자치단체는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1042 1312 1145 1346">번호 구분</th> <th data-bbox="1305 1312 1353 1346">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1042 1473 1145 1507">1 정답</td> <td data-bbox="1161 1440 1497 1552">③ 원형지개발자인 지방자치단체는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1042 1664 1145 1697">2 해설</td> <td data-bbox="1161 1608 1497 1753">③ 원형지개발자(국가 및 지방자치단체는 제외)는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다.</td> </tr> </tbody> </table> <p>제25조의2(원형지의 공급과 개발) ① 시행자는 도시를 자연친화적으로 개발하거나 복합적·입체적으로 개발하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 절차에 따라 미리 지정권자의 승인을 받아 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있다. 이 경우 공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로</p> | 번호 구분 | 내용 | 1 정답 | ③ 원형지개발자인 지방자치단체는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다. | 2 해설 | ③ 원형지개발자(국가 및 지방자치단체는 제외)는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다. |
|--|---|-------|----|------|--|------|---|
| 번호 구분 | 내용 | | | | | | |
| 1 정답 | ③ 원형지개발자인 지방자치단체는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다. | | | | | | |
| 2 해설 | ③ 원형지개발자(국가 및 지방자치단체는 제외)는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다. | | | | | | |

한정한다. <개정 2015. 8. 11.>

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관
3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
4. 제11조제1항제1호 또는 제2호에 따른 시행자가 복합개발 등을 위하여 실시한 공모에서 선정된 자
5. 원형지를 학교나 공장 등의 부지로 직접 사용하는 자

② 시행자는 제1항에 따라 원형지를 공급하기 위하여 지정권자에게 승인 신청을 할 때에는 원형지의 공급 계획을 작성하여 함께 제출하여야 한다. 작성된 공급 계획을 변경하는 경우에도 같다.

③ 제2항에 따른 원형지 공급 계획에는 원형지를 공급받아 개발하는 자(이하 "원형지개발자"라 한다)에 관한 사항과 원형지의 공급내용 등이 포함되어야 한다.

④ 시행자는 제5조제1항제7호의 2에 따른 개발 방향과 제1항 및 제2항에 따른 승인내용 및 공급 계획에 따라 원형지개발자와 공급계약을 체결한 후 원형지개발자로부터 세부계획을 제출받아 이를 제17조에 따른 실시계획의 내용에 반영하여야 한다.

⑤ 지정권자는 제1항에 따라 승인을 할 때에는 용적률 등 개발 밀도, 토지용도별 면적 및 배치, 교통처리계획 및 기반시설의 설치 등에 관한 이행조건을 붙일 수 있다.

⑥ **원형지개발자(국가 및 지방자치단체는 제외한다)는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다.** 다만, 이주용 주택이나 공공·문화 시설 등 대통령령으로 정하는 경우로서 미리 지정권자의 승인을 받은 경우에는 예외로 한다.

⑦ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 원형지 공급 승인을 취소하거나 시행자로 하여금 그 이행의 촉구, 원상회복 또는 손해배상의 청구, 원형지 공급계약의 해제 등 필요한 조치를 취할 것을 요구할 수 있다.

1. 시행자가 제2항에 따른 원형지의 공급 계획대로 토지를 이용하지 아니하는 경우
2. 원형지개발자가 제4항에 따

른 세부계획의 내용대로 사업을 시행하지 아니하는 경우

3. 시행자 또는 원형지개발자가 제5항에 따른 이행조건을 이행하지 아니하는 경우

⑧ 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 원형지 공급계약을 해제할 수 있다.

1. 원형지개발자가 세부계획에서 정한 착수 기한 안에 공사에 착수하지 아니하는 경우

2. 원형지개발자가 공사 착수 후 세부계획에서 정한 사업 기간을 넘겨 사업 시행을 지연하는 경우

3. 공급받은 토지의 전부나 일부를 시행자의 동의 없이 제3자에게 매각하는 경우

3 기타 4. 그 밖에 공급받은 토지를 세부계획에서 정한 목적대로 사용하지 아니하는 등 제4항에 따른 공급계약의 내용을 위반한 경우

⑨ 원형지개발자의 선정기준, 원형지 공급의 절차와 기준 및 공급가격, 시행자와 원형지개발자의 업무범위 및 계약방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2011. 9. 30.]

제55조의2(원형지의 공급과 개발 절차 등) ① 시행자는 법 제25조의2제1항 전단에 따라 원형지 공급과 개발을 위하여 지정권자의 승인을 받으려는 경우에는 원형지 공급 승인신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 지정권자에게 제출하여야 한다.

1. 공급대상 토지의 위치·면적 및 공급목적

2. 원형지개발자에 관한 사항

3. 원형지 인구수용 계획, 토지이용 계획, 교통처리 계획, 환경보전 계획, 주요 기반시설의 설치 계획 및 그 밖의 원형지 사용 계획 등을 포함하는 원형지 개발 계획

4. 원형지 사용조건

5. 예상 공급가격 및 주요 계약 조건

6. 그 밖에 지정권자가 사업의 특성상 필요하다고 인정하는 사항으로서 시행자와 협의하여 정하는 사항

② 제1항에 따른 승인신청서를 제출받은 지정권자는 법 제4조에 따라 개발계획을 수립한 후

| | |
|--|--|
| | <p>원형지 공급을 승인할 수 있다.</p> <p>③ 법제25조의2제6항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 기간 중 먼저 끝나는 기간을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 원형지에 대한 공사완료 공고일부터 5년 2. 원형지 공급 계약일로부터 10년 <p>④ 법제25조의2제6항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 용지로 원형지를 사용하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기반시설 용지 2. 임대주택 용지 <p>3. 그 밖에 원형지개발자가 직접 조성하거나 운영하기 어려운 시설의 설치를 위한 용지</p> <p>⑤ 시행자는 법제25조의2제8항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에 원형지개발자에게 2회 이상 시정을 요구하여야 하고, 원형지개발자가 시정하지 아니한 경우에는 원형지공급계약을 해제할 수 있다. 이 경우 원형지개발자는 시행자의 시정 요구에 대하여 의견을 제시할 수 있다.</p> <p>⑥ 법제25조의2제9항에 따른 원형지개발자의 선정은 수의계약의 방법으로 한다. 다만, 법제25조의2제1항제5호에 해당하는 원형지개발자의 선정은 경쟁입찰의 방식으로 하며, 경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.</p> <p>⑦ 법제25조의2제9항에 따른 원형지 공급가격은 개발계획이 반영된 원형지의 감정가격에 시행자가 원형지에 설치한 기반시설 등의 공사비를 더한 금액을 기준으로 시행자와 원형지개발자가 협의하여 결정한다.</p> <p>⑧ 법제25조의2제9항에 따른 시행자와 원형지개발자의 업무범위는 공급계약에서 정하되, 시행자는 원형지 조성을 위한 인·허가 등의 신청 등 관계 법령에 따른 업무를 담당한다.</p> <p>[본조신설 2012. 3. 26.]</p> |
|--|--|

15. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있는 자가 아닌 것은?

- ①. 도시개발조합
- ②. 한국수자원공사
- ③. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사
- ④. 한국관광공사
- ⑤. 한국농어촌공사

| | |
|----------|----|
| ① 도시개발조합 | |
| 번호 구분 | 내용 |

※ 도시개발구역의 지정제안자

1. 원칙 : 국가·지방자치단체·조합을 제외한 도시개발사업시행자로 지정될 수 있는 자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다.

2 해설

2. 예외 : 시행자로 지정될 수 있는 공공기관의 장 또는 정부출연기관의 장이 30만㎡ 이상으로서 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우에는 국토교통부장관에게 직접 제안할 수 있다.

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 등록한 자 중 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자(「주택법」 제2조 제12호에 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 "지방자치단체등"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 인정한 경우

2. 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 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 2인 이상이 도시개발사업을 시행하려고 할 때 또는 같은 호에 따른 토지 소유자가 같은 항 제7호부터 제10호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으

로 도시개발사업을 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 규약을 정하게 할 수 있다.

④ 제2항에 따라 지방자치단체등이 도시개발사업의 전부를 환지방식으로 시행하려고 할 때와 제1항제1호부터 제4호까지 또는 제11호(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우로 한정한다)에 해당하는 자가 도시개발사업의 일부를 환지방식으로 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시행규정을 작성하여야 한다. 이 경우 제1항제2호부터 제4호까지의 시행자는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사업관리에 필요한 비용의 책정에 관한 사항을 시행규정에 포함할 수 있다. <개정 2011. 9. 30.>

⑤ 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자, 도시개발구역의 토지 소유자(수용 또는 수용의 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 토지 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 밖
이와 유사한 사유로 도시개발사
업의 목적을 달성하기 어렵다고
인정되는 경우

4. 제1항 단서에 따라 시행자로
지정된 자가 대통령령으로 정하
는 기간에 도시개발사업에 관한
실시계획의 인가를 신청하지 아
니하는 경우

⑨ 제5항에 따라 도시개발구역의
지정을 제안하는 경우 도시개발
구역의 규모, 제안 절차, 제출 서
류, 기초조사 등에 관하여 필요한
사항은 제3조제5항과 제6조를
준용한다.

⑩ 제2항제3호 및 제6항에 따른
동의자 수의 산정방법, 동의절차,
그 밖에 필요한 사항은 대통령령
으로 정한다.

⑪ 제1항제1호부터 제4호까지의
규정에 해당하는 자는 도시개발
사업을 효율적으로 시행하기 위
하여 필요한 경우에는 대통령령
으로 정하는 바에 따라 설계·분
양 등 도시개발사업의 일부를
「주택법」 제4조에 따른 주택
건설사업자 등으로 하여금 대행
하게 할 수 있다. <신설 2015.
8. 11., 2016. 1. 19.>

3 기타

제18조(시행자) ① 법 제11조제
1항제2호에서 "대통령령으로 정
하는 공공기관"이란 다음 각 호
의 공공기관을 말한다. <개정
2009. 6. 26., 2009. 9. 21.,
2011. 12. 30., 2018. 2.
27.>

1. 「한국토지주택공사법」 에
따른 한국토지주택공사(이하 "한
국토지주택공사"라 한다)

2. 삭제 <2009. 9. 21.>

3. 「한국수자원공사법」 에 따
른 **한국수자원공사**

4. 「한국농어촌공사 및 농지관
리기금법」 에 따른 **한국농어촌공
사**

5. 「한국관광공사법」 에 따른
한국관광공사

6. 「한국철도공사법」 에 따른
한국철도공사

7. 「혁신도시 조성 및 발전에 관
한 특별법」 제43조제3항에 따른
매입공공기관(같은 법 제2조제6
호에 따른 종전부동산 및 그 주변
을 개발하는 경우로 한정한다)

② 법제11조제1항제3호에서 "대
통령령으로 정하는 정부출연기
관"이란 다음 각 호의 기관을 말

한다. <개정 2013. 9. 17.>

1. 「한국철도시설공단법」에 따른 한국철도시설공단(역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 제2조 제2호에 따른 역세권개발사업을 시행하는 경우에만 해당한다)

2. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 제주국제자유도시개발센터(제주특별자치도에서 개발 사업을 하는 경우에만 해당한다)

③ 법제11조제1항제7호에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인을 말한다. <개정 2012. 3. 26.>

1. 「수도권정비계획법」 제6조제1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 이 조에서 "과밀억제권역"이라 한다)에 3년 이상 계속하여 공장시설을 갖추고 사업을 하고 있거나 3년 이상 계속하여 본점 또는 주사무소(이하 이 조에서 "본사"라 한다)를 두고 있는 법인으로서 그 공장시설의 전부 또는 본사를 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 "수도권"이라 한다) 외의 지역으로 이전하는 법인. 이 경우 공장시설 또는 본사의 이전에 따라 이전하는 종업원의 수(여러 개의 법인이 모여 지방으로 이전하는 경우에는 그 종업원 총수)가 500명 이상이어야 한다.

2. 과밀억제권역에서 「고등교육법」 제2조제1호에 따른 대학(같은 법 제30조에 따른 대학원대학은 제외한다)을 운영 중인 학교법인으로서 대학시설의 전부를 수도권 외의 지역으로 이전하는 학교법인

④ 법제11조제1항제8호에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자"란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다. <개정 2013. 3. 23., 2016. 8. 11.>

1. 「주택법」 제10조에 따라 제출된 최근 3년간의 평균 영업 실적(대지 조성에 투입된 비용을 말하며, 보상비는 제외한다)이 해당 도시개발사업에 드는 연평균 사업비(보상비는 제외한다) 이상일 것

2. 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하는 기준 이상일 것

⑤ 법제11조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하여

고시하는 기준 이상인 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다. <개정 2013. 3. 23., 2018. 10. 30.>

1. 「건설산업기본법」에 따라 종합공사를 시공하는 업종(토목공사업 및 토목건축공사업에 한한다)에 등록된 자로서 같은 법 제23조에 따라 공시된 시공능력 평가액이 당해 도시개발사업에 드는 연평균 사업비(보상비는 제외한다) 이상인 자

2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 중 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제4조에 따른 외부감사의 대상이 되는 자

⑥ 법제11조제1항제9호의2에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자"란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다. <개정 2012. 7. 17., 2013. 3. 23.>

1. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제17조제1호에 따라 국토교통부장관에게 보고한 최근 3년간 연평균 사업실적이 해당 도시개발사업에 드는 연평균 사업비 이상일 것

2. 시행자 지정 신청일 기준으로 최근 3년간 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제22조에 따른 시정조치 및 같은 법 제24조제1항에 따른 영업정지를 받은 사실이 없을 것

3. 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하는 기준 이상일 것

⑦ 법제11조제1항제10호에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자"란 시행자 지정 신청일 당시 「부동산투자회사법」 제38조에 따라 공시된 투자보고서를 기준으로 재무제표상 부채가 자본금의 2배 미만이고, 최근 3년간 같은 법 제39조제2항제1호, 제2호 및 같은 법 시행령제41조제1호에 해당하는 조치를 받은 사실이 없는 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다. <신설 2012. 7. 17.>

1. 최근 3년간 「부동산투자회사법」 제21조제1호부터 제3호까지 및 제6호에 따른 자산의 연평균 투자·운용실적(위탁관리 부동산투자회사의 경우에는 해당 부동산투자회사로부터 자산의 투

자·운용업무를 위탁받은 자산관리회사가 투자·운용을 위탁받은 실적 총합계액의 연평균 금액을 말한다)이 해당 도시개발사업에 드는 연평균 사업비 이상인 자

2. 「부동산투자회사법」 제9조 제2항제2호에 따른 사업계획상 자본금이 해당 도시개발사업에 드는 총사업비의 100분의 15 이상인 자

⑥ 법제11조제1항제11호에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인을 말한다. <신설 2012. 7. 17.>

1. 법제11조제1항제1호부터 제5호까지, 제7호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자가 100분의 50 이상 출자한 법인

2. 법제11조제1항제1호부터 제5호까지, 제7호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자가 100분의 30 이상 출자한 법인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자의 출자비율 합계가 100분의 20 이상인 법인

가. 법제11조제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 자

나. 「국가재정법」 제5조제1항에 따라 설치된 기금을 관리하기 위하여 법률에 따라 설립된 법인

다. 법률에 따라 설립된 공제회

라. 「법인세법 시행령」 제61조제2항제1호부터 제13호까지 및 제24호에 해당하는 금융회사

16. 「도시개발법령」 상 도시개발조합 총회의 의결사항 중 대의원회가 총회의 권한을 대할 수 없는 사항은?

- ①. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법
- ②. 체비지의 처분방법
- ③. 이사의 선임
- ④. 부과금의 금액 또는 징수방법
- ⑤. 환지에정지의 지정

③ 이사의 선임

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|----|
|----|----|----|

| | | |
|---|----|----------|
| 1 | 정답 | ③ 이사의 선임 |
|---|----|----------|

※ 대의원회는 총회의 권한을 대할 수 있다. 다만, 총회의 의결사항 중 다음의 사항은 총회만 행사할 있고 대의원회는 대행할 수 없다.

1. 정관의 변경

2 해설 2. 개발계획의 수립 및 변경(단, 개발계획의 경미한 변경 및 실시계획의 수립·변경은 제외)

3. 조합임원의 선임

4. 환지계획의 작성(단, 환지계획의 경미한 변경은 제외)

5. 조합의 합병 또는 해산에 관한 사항

제35조(총회의 의결사항) 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 정관의 변경

2. 개발계획 및 실시계획의 수립 및 변경

3. 자금의 차입과 그 방법·이율 및 상환방법

4. 조합의 수지예산

5. 부과금의 금액 또는 징수방법

6. 환지계획의 작성

7. 환지에정지의 지정

8. 법제44조에 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

3 기타

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.>

17. 「도시개발법령」 상 도시개발사업의 실시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 시행자는 지구단위계획이 포함된 실시계획을 작성하여야 한다.
- ②. 시행자는 사업시행면적을 100분의 10의 범위에서 감소시키고자 하는 경우 인가받은 실시계획에 관하여 변경인가를 받아야 한다.
- ③. 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 시·도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장은 제외)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.
- ④. 실시계획에는 사업 시행에 필요한 설계도서, 자금계획, 시행기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항과 서류를 명시하거나 첨부하여야 한다.
- ⑤. 실시계획을 고시한 경우 그 고시된 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 도시·군관리계획(지구단위계획을 포함)으로 결정하여야 하는 사항은 같은 법에 따른 도시·군관리계획이 결정되어 고시된 것으로 본다.

② 시행자는 사업시행면적을 100분의 10의 범위에서 감소시키고자 하는 경우 인가받은 실시계획에 관하여 변경인가를 받아야 한다.

| 번호 구분 | 내용 |
|-------|---|
| 1 | <p>정답</p> <p style="text-align: center;">② 시행자는 사업시행면적을 100분의 10의 범위에서 감소시키고자 하는 경우 인가받은 실시계획에 관하여 변경인가를 받아야 한다.</p> |
| 2 | <p>해설</p> <p style="text-align: center;">② 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항(사업시행면적을 10/100 범위에서 감소시키는 경우, 사업비의 10/100 범위에서의 사업비의 증감)을 변경하는 경우에는 지정권자의 인가를 받지 않아도 된다.</p> <p>제17조(실시계획의 작성 및 인가 등) ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여야 한다. 이 경우 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다.</p> <p>② 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 제1항에 따라 작성된 실시계획에 관하여 지정권자의 인가를 받아야 한다.</p> <p>③ 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 국토교통부장관이 지정권자이면 시·도지사 또는 대도시 시장의 의견을, 시·도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.></p> <p>④ 제2항과 제3항은 인가를 받은 실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에 준용한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>⑤ 실시계획에는 사업 시행에 필요한 설계 도서, 자금 계획, 시행기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항과 서류를 명시하거나 첨부하여야 한다.</p> <p>제21조(실시계획의 경미한 변경 사항) 법제17조제4항 단서에서 "국토교통부령으로 정하는 경미한 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2010. 10. 15., 2011. 12. 30., 2012. 3. 30., 2012. 4. 13., 2013. 3.</p> |
| 3 | <p>기타</p> <p>15., 2011. 12. 30., 2012. 3. 30., 2012. 4. 13., 2013. 3.</p> |

- 1. 삭제 <2011. 12. 30.>
- 2. 삭제 <2011. 12. 30.>
- 3. 사업시행지역의 변동이 없는 범위에서의 착오·누락 등에 따른 사업시행면적의 정정

4. 사업시행면적의 100분의 10의 범위에서의 면적의 감소

- 5. 사업비의 100분의 10의 범위에서의 사업비의 증감
- 6. 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 지적측량 결과를 반영하기 위한 다음 각 목의 부지 면적 등의 변경
 - 가. 도시개발구역
 - 나. 법제5조제1항제7호에 따른 토지이용계획에 따라 구획된 토지
 - 다. 도시·군계획시설
- 7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 도시·군관리계획(지구단위계획은 제외한다)의 변경
- 8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지구단위계획의 변경
- 9. 법제19조제1항에 따라 의제된 관련 인·허가등의 변경(관계 법령에서 경미한 변경으로 정한 경우로 한정한다.)

18. 「도시개발법령」 상 청산금제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 환지를 정하거나 그 대상에서 제외한 경우 그 과부족분은 금전으로 청산하여야 한다.
- ②. 과소 토지여서 환지대상에서 제외된 토지에 대하여는 청산금을 교부하는 때에 청산금을 결정할 수 있다.
- ③. 토지 면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있어 환지를 정하지 아니하는 토지에 대하여는 환지처분 전이라도 청산금을 교부할 수 있다.
- ④. 청산금은 이자를 붙이더라도 분할교부할 수 없다.
- ⑤. 청산금을 받을 권리나 징수할 권리를 5년간 행사하지 아니하면 시효로 소멸한다.

④ 청산금은 이자를 붙이더라도 분할교부할 수 없다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ④ 청산금은 이자를 붙이더라도 분할교부할 수 없다. |
| 2 | 해설 | ④ 청산금은 일괄징수 또는 일괄교부가 원칙이지만, 청산금액에 규약·정관 또는 시행규정에서 정하는 이자율을 곱하여 산출된 금액의 이자를 붙여 분할징수하거나 분할교부할 수 있다. |

제46조(청산금의 징수·교부 등) ① 시행자는 환지처분이 공고된 후에 확정된 청산금을 징수

하거나 교부하여야 한다. 다만, 제30조와 제31조에 따라 환지를 정하지 아니하는 토지에 대하여는 환지처분 전이라도 청산금을 교부할 수 있다.

② 청산금은 대통령령으로 정하는 바에 따라 이자를 붙여 분할 징수하거나 분할교부할 수 있다.

3 기타

다.

③ 행정청인 시행자는 청산금을 내야 할 자가 이를 내지 아니하면 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있으며, 행정청이 아닌 시행자는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있다. 이 경우 제16조제5항을 준용한다.

④ 청산금을 받을 자가 주소 불분명 등의 이유로 청산금을 받을 수 없거나 받기를 거부하면 그 청산금을 공탁할 수 있다.

19. 「도시 및 주거환경정비법령」 상 용어의 정의에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물은 노후·불량건축물에 해당한다.
- ②. 주거환경개선사업이라 함은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.
- ③. 도로, 상하수도, 공원, 공용주차장은 정비기반시설에 해당한다.
- ④. 주택재개발사업의 정비구역 안에 소재한 토지의 지상권자는 토지 등 소유자에 해당한다.
- ⑤. 「건축법」에 따라 건축허가를 얻어 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지는 주택단지에 해당한다.

② 주거환경개선사업이라 함은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

번호 구분

내용

1 정답 ② 주거환경개선사업이라 함은 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

2 해설 ② 주택재건축사업이라 함은 정비기반시설을 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업을 말한다.

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.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 8. 9.>

1. "정비구역"이란 정비사업을 계획적으로 시행하기 위하여 제 16조에 따라 지정·고시된 구역을 말한다.

2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

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

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

3. "노후·불량건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물

나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 건축물

1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것

2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

라. 도시미관을 저해하거나 노후

3 기타 화된 건축물로서 대통령령으로

정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

4. "정비기반시설"이란 도로·상하수도·공원·공용주차장·공동구(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 공동구를 말한다. 이하 같다), 그 밖에 주민의 생활에 필요한 열·가스 등의 공급시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

5. "공동이용시설"이란 주민이 공동으로 사용하는 놀이터·마을회관·공동작업장, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

6. "대지"란 정비사업으로 조성된 토지를 말한다.

7. "주택단지"란 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하거나 대지로 조성되는 일단의 토지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 일단의 토지를 말한다.

가. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 주택 및 부대시설·복리시설을 건설한 일단의 토지

나. 가목에 따른 일단의 토지 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다)인 도로나 그 밖에 이와 유사한 시설로 분리되어 따로 관리되고 있는 각각의 토지

다. 가목에 따른 일단의 토지 둘 이상이 공동으로 관리되고 있는 경우 그 전체 토지

라. 제67조에 따라 분할된 토지 또는 분할되어 나가는 토지

마. 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받아 아파트 또는 연립주택을 건설한 일단의 토지

8. "사업시행자"란 정비사업을 시행하는 자를 말한다.

9. "토지등소유자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 "신탁업자"라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는 위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

나. 재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자

10. "토지주택공사등"이란 「한국토지주택공사법」에 따라 설립된 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사를 말한다.

11. "정관등"이란 다음 각 목의 것을 말한다.

가. 제40조에 따른 조합의 정관

나. 사업시행자인 토지등소유자가 자치적으로 정한 규약

다. 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다), 토지주택공사등 또는 신탁업자가 제53조에 따라 작성한 시행규정

20. 「도시 및 주거환경정비법령」상 정비기반시설의 설치 및 귀속 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용된 자는 당해 정비구역 안에 소재하는 대지 또는 건축물로서 매각대상이 되는 대지 또는 건축물에 대하여 다른 사람에 우선하여 매수청구할 수 있다.
- ②. 조합의 정비사업 시행으로 인하여 용도폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설은 조합이 새로이 설치한 정비기반시설의 설치비용에 상당하는 범위 안에서 조합에게 무상으로 양도된다.
- ③. 정비기반시설의 설치를 위하여 토지 또는 건축물이 수용된 자가 우선매수를 하고자 하는 경우 우선매수에 관한 공고일부터 14일 이내에 사업시행자에게 서면으로 매수청구를 하여야 한다.
- ④. 정비사업시행으로 용도가 폐지되어 조합에게 양도될 정비기반시설은 정비사업이 준공인가된 때에 조합에게 양도된 것으로 본다.
- ⑤. 사업시행자는 관리청에 귀속될 정비기반시설과 사업시행자에게 귀속 또는 양도될 재산의 종류와 세목을 정비사업의 준공전에 관리청에 통지하여야 한다.

④ 정비사업시행으로 용도가 폐지되어 조합에게 양도될 정비기반시설은 정비사업이 준공인가된 때에 조합에게 양도된 것으로 본다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ④ 정비사업시행으로 용도가 폐지되어 조합에게 양도될 정비기반시설은 정비사업이 준공인가된 때에 조합에게 양도된 것으로 본다. |
| 2 | 해설 | ④ 해당 정비기반시설은 그 주택재건축사업이 준공인가되어 관리청에 준공인가 통지를 한 때에 국가 또는 지방자치단체에 귀속되거나 사업시행자에게 귀속 또는 양도된 것으로 본다. |
| | | 도시 및 주거환경 정비법 전면개정 |
| | | <input type="checkbox"/> 도시 및 주거환경정비법 개정 (2018년 2월 9일 시행) |
| | | 부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.> |
| | | 제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다. |
| | | 제97조(정비기반시설 및 토지 등의 귀속) ① 시장·군수등 또는 토지주택공사등이 정비사업의 시행으로 새로 정비기반시설을 설치하거나 기존의 정비기반시설을 대체하는 정비기반시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」 및 |

「공유재산 및 물품 관리법」에
도 불구하고 종래의 정비기반시
설은 사업시행자에게 무상으로
귀속되고, 새로 설치된 정비기반
시설은 그 시설을 관리할 국가 또
는 지방자치단체에 무상으로 귀
속된다.

② 시장·군수등 또는 토지구획
공사등이 아닌 사업시행자가 정
비사업의 시행으로 새로 설치한
정비기반시설은 그 시설을 관리
할 국가 또는 지방자치단체에 무
상으로 귀속되고, 정비사업의 시
행으로 용도가 폐지되는 국가 또
는 지방자치단체 소유의 정비기
반시설은 사업시행자가 새로 설
치한 정비기반시설의 설치비용에
상당하는 범위에서 그에게 무상
으로 양도된다.

③ 제1항 및 제2항의 정비기반시
설에 해당하는 도로는 다음 각 호
의 어느 하나에 해당하는 도로를
말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한
법률」 제30조에 따라 도시·군
관리계획으로 결정되어 설치된
도로

3 기타

2. 「도로법」 제23조에 따라 도
로관리청이 관리하는 도로

3. 「도시개발법」 등 다른 법률
에 따라 설치된 국가 또는 지방자
치단체 소유의 도로

4. 그 밖에 「공유재산 및 물품
관리법」에 따른 공유재산 중 일
반인의 교통을 위하여 제공되고
있는 부지. 이 경우 부지의 사용
형태, 규모, 기능 등 구체적인 기
준은 시·도 조례로 정할 수 있
다.

④ 시장·군수등은 제1항부터 제
3항까지의 규정에 따른 정비기반
시설의 귀속 및 양도에 관한 사항
이 포함된 정비사업을 시행하거
나 그 시행을 인가하려는 경우에
는 미리 그 관리청의 의견을 들어
야 한다. 인가받은 사항을 변경하
려는 경우에도 또한 같다.

⑤ 사업시행자는 제1항부터 제3
항까지의 규정에 따라 관리청에
귀속될 정비기반시설과 사업시행
자에게 귀속 또는 양도될 재산의
종류와 세목을 정비사업의 준공
전에 관리청에 통지하여야 하며,
**해당 정비기반시설은 그 정비사
업이 준공인가되어 관리청에 준
공인가통지를 한 때에 국가 또는
지방자치단체에 귀속되거나 사업
시행자에게 귀속 또는 양도된 것
으로 본다.**

⑥ 제5항에 따른 정비기반시설의
등기에 있어서 정비사업의 시행
인가서와 준공인가서(시장·군수
등이 직접 정비사업을 시행하는
경우에는 제50조제7항에 따른

사업시행계획인가의 고시와 제 83조제4항에 따른 공사완료의 고시를 말한다)는 「부동산등기법」에 따른 등기원인을 증명하는 서류를 갈음한다.

⑦ 제1항 및 제2항에 따라 정비사업의 시행으로 용도가 폐지되는 국가 또는 지방자치단체 소유의 정비기반시설의 경우 정비사업의 시행 기간 동안 해당 시설의 대부분은 면제된다

21. 「도시 및 주거환경정비법령」 상 관리처분계획의 기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 소유자 수만큼 주택을 공급하여야 한다.
- ②. 지나치게 넓은 토지 또는 건축물에 대하여 필요한 경우에는 이를 감소시켜 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록 한다.
- ③. 분양설계에 관한 계획은 분양신청기간이 만료되는 날을 기준으로 하여 수립한다.
- ④. 근로자 숙소·기숙사 용도로 주택을 소유하고 있는 토지 등 소유자에게는 소유한 주택 수만큼 주택을 공급할 수 있다.
- ⑤. 너무 좁은 토지 또는 건축물이나 정비구역 지정 후 분할된 토지를 취득한 자에 대하여는 현금으로 청산할 수 있다.

④ 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 소유자 수만큼 주택을 공급하여야 한다.

번호 구분 내용

1 정답 ① 같은 세대에 속하지 아니하는 2인 이상이 1주택을 공유한 경우에는 소유자 수만큼 주택을 공급하여야 한다.

2 해설 ① 1세대 또는 1명이 하나 이상의 주택 또는 토지를 소유한 경우 1주택을 공급하고, 같은 세대에 속하지 않는 2명 이상이 1주택 또는 1토지를 공유한 경우에는 1주택만 공급해야 합니다.

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.

제76조(관리처분계획의 수립기준) ① 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 내용은 다음 각 호의 기준에 따른다. <개정 2017. 10. 24., 2018. 3. 20.>

1. 종전의 토지 또는 건축물의 면적·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 대지 또는 건축물이 균형 있게 분양신청자에게 배분되고 합리적으로 이용되도록 한다.

2. 지나치게 좁거나 넓은 토지 또는 건축물은 넓히거나 좁혀 대지 또는 건축물이 적정 규모가 되도록

록 한다.

3. 너무 좁은 토지 또는 건축물이
나 정비구역 지정 후 분할된 토지
를 취득한 자에게는 현금으로 청
산할 수 있다.

4. 재해 또는 위생상의 위해를 방
지하기 위하여 토지의 규모를 조
정할 특별한 필요가 있는 때에는
너무 좁은 토지를 넓혀 토지를 갈
음하여 보상을 하거나 건축물의
일부와 그 건축물이 있는 대지의
공유지분을 교부할 수 있다.

5. 분양설계에 관한 계획은 제72
조에 따른 분양신청기간이 만료
하는 날을 기준으로 하여 수립한
다.

**6. 1세대 또는 1명이 하나 이상
의 주택 또는 토지를 소유한 경
우 1주택을 공급하고, 같은 세대
에 속하지 아니하는 2명 이상이
1주택 또는 1토지를 공유한 경
우에는 1주택만 공급한다.**

7. 제6호에도 불구하고 다음 각
목의 경우에는 각 목의 방법에 따
라 주택을 공급할 수 있다.

3 기타 가. 2명 이상이 1토지를 공유한
경우로서 시·도 조례로 주택공급
을 따로 정하고 있는 경우에는 시
·도 조례로 정하는 바에 따라 주
택을 공급할 수 있다.

나. 다음 어느 하나에 해당하는
토지등소유자에게는 소유한 주택
수만큼 공급할 수 있다.

1) 과밀억제권역에 위치하지 아
니한 재건축사업의 토지등소유
자. 다만, 투기과열지구 또는
「주택법」 제63조의2제1항제1
호에 따라 지정된 조정대상지역
에서 사업시행계획인가(최초 사
업시행계획인가를 말한다)를 신
청하는 재건축사업의 토지등소유
자는 제외한다.

2) 근로자(공무원인 근로자를 포
함한다) 숙소, 기숙사 용도로 주
택을 소유하고 있는 토지등소유
자

3) 국가, 지방자치단체 및 토지주
택공사등

4) 「국가균형발전 특별법」 제
18조에 따른 공공기관지방이전
및 혁신도시 활성화를 위한 시책
등에 따라 이전하는 공공기관이
소유한 주택을 양수한 자

다. 제74조제1항제5호에 따른
가격의 범위 또는 종전 주택의 주
거전용면적의 범위에서 2주택을
공급할 수 있고, 이 중 1주택은
주거전용면적을 60제곱미터 이
하로 한다. 다만, 60제곱미터 이
하로 공급받은 1주택은 제86조
제2항에 따른 이전고시일 다음

22. 「도시 및 주거환경정비법령」 상 ()안에 들어갈 내용으로 틀린 것은?
 정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 기준일의 다음 날부터 ()에는 해당 토지 또는 주택 등 건축물의 분양받을 권리는 기준일을 기준으로 산정한다.(기준일이란 정비구역의 지정·변경 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기억제를 위하여 기본계획 수립 후 정비구역지정·고시 전에 따로 정하는 날을 말함)

- ①. 1필지의 토지가 수개의 필지로 분할되는 경우
- ②. 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우
- ③. 나대지에 건축물을 새로이 건축하여 토지 등 소유자가 증가되는 경우
- ④. 수개 필지의 토지가 1필지의 토지로 합병되어 토지 등 소유자가 감소하는 경우
- ⑤. 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

날부터 3년이 지나기 전에는 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되 상속의 경우는 제외한다)하거나 전매를 알선할 수 없다.

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]

④ 수개 필지의 토지가 1필지의 토지로 합병되어 토지 등 소유자가 감소하는 경우

| 번호 구분 | 내용 |
|-------|---|
| 1 | 정답 |
| | ④ 수개 필지의 토지가 1필지의 토지로 합병되어 토지 등 소유자가 감소하는 경우 |
| | 설명 |
| | ※ 주택 등 건축물의 분양 받을 권리산정 기준일(구법 제50조의2)1. 기준일 기준 권리산정사유 : 정비사업으로 인하여 주택 등 건축물을 공급하는 경우 정비구역 지정·고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기억제를 위하여 기본계획 수립 후 정비구역지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 "기준일"이라 함)의 다음날부터 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 토지 또는 주택 등 건축물의 분양받을 권리는 기준일을 기준으로 산정한다. |
| | 1) 1필지의 토지가 수개의 필지로 분할되는 경우 |
| 2 | 해설 |
| | 2) 단독 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우 |
| | 3) 하나의 대지범위 안에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우 |

4) 나대지에 건축물을 새로이 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등 소유자가 증가되는 경우

2. 고시 : 시·도지사는 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물의 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

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.

제77조(주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일) ① 정비사업을 통하여 분양받을 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제16조제2항 전단에 따른 고시가 있는 날 또는 시·도지사가 투기를 억제하기 위하여 기본계획 수립 후 정비구역 지정·고시 전에 따로 정하는 날(이하 이 조에서 "기준일"이라 한다)의 다음 날을 기준으로 건축물을 분양받을 권리를 산정한다.
<개정 2018. 6. 12.>

3 기타

1. 1필지의 토지가 여러 개의 필지로 분할되는 경우

2. 단독주택 또는 다가구주택이 다세대주택으로 전환되는 경우

3. 하나의 대지 범위에 속하는 동일인 소유의 토지와 주택 등 건축물을 토지와 주택 등 건축물로 각각 분리하여 소유하는 경우

4. 나대지에 건축물을 새로 건축하거나 기존 건축물을 철거하고 다세대주택, 그 밖의 공동주택을 건축하여 토지등소유자의 수가 증가하는 경우

② 시·도지사는 제1항에 따라 기준일을 따로 정하는 경우에는 기준일·지정사유·건축물을 분양받을 권리의 산정 기준 등을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

23. 「도시 및 주거환경정비법령」 상 주택재개발사업조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

⑤ 조합의 이사는 당해 조합의 대의원이 될

- ①. 토지의 소유권이 수인의 공유에 속하는 때에는 그 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다.
- ②. 이사의 자기를 위한 조합과의 계약에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.
- ③. 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.
- ④. 당연 퇴임된 조합임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 않는다.
- ⑤. 조합의 이사는 당해 조합의 대의원이 될 수 있다.

수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | <p>⑤ 조합의 이사는 당해 조합의 대의원이 될 수 있다</p> <p>1. 대의원회 구성 : 대의원은 조합원 중에서 선출하며, 대의원회의 의장은 조합장이 된다.</p> <p style="text-align: center;">2. 대의원 수</p> <p>1) 원칙 : 조합원 1/10 이상에서 정관이 정하는 바에 의한다.</p> |
| 2 | 해설 | <p>2) 예외 : 조합원 1/10 이상이 100인을 넘는 경우에는 조합원의 1/10 범위 안에서 100인 이상으로 구성할 수 있다.</p> <p>3) 조합장이 아닌 조합임원(이사와 감사) : 대의원이 될 수 없다.</p> <p style="text-align: center;">도시 및 주거환경 정비법 전면개정</p> <p style="text-align: center;">□도시 및 주거환경정비법 개정 (2018년 2월 9일 시행)</p> <p style="text-align: center;">부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.></p> <p style="text-align: center;">제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p style="text-align: center;">제46조(대의원회) ① 조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 한다.</p> |
| 3 | 기타 | <p>② 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성한다. 다만, 조합원의 10분의 1이 100명을 넘는 경우에는 조합원의 10분의 1의 범위에서 100명 이상으로 구성할 수 있다.</p> <p>③ 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없다.</p> <p>④ 대의원회는 총회의 의결사항 중 대통령령으로 정하는 사항 외에는 총회의 권한을 대항할 수 없다.</p> <p>⑤ 대의원의 수, 선임방법, 선임절차 및 대의원회의 의결방법 등은 대통령령으로 정하는 범위에서 정관으로 정한다.</p> |

24. 「도시 및 주거환경정비법령」 상 조합설립추진위원회가 수행할 수 있는 업무가 아닌 것은?

⑤ 정비사업비의 조합원별 분담내역의 결정

- ①. 조합정관의 초안 작성
- ②. 조합의 설립을 위한 창립총회의 개최
- ③. 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성
- ④. 토지등소유자의 동의서 징구
- ⑤. 정비사업비의 조합원별 분담내역의 결정

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | <p>⑤ 정비사업비의 조합원별 분담 내역의 결정</p> <p>※ 조합설립추진위원회의 업무</p> <p>1. 정비사업전문관리업자의 선정</p> <p>2. 설계자의 선정 및 변경</p> <p>3. 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성</p> <p>4. 조합의 설립인가를 받기 위한 준비업무</p> |
| 2 | 해설 | <p>5. 추진위원회 운영규정의 작성</p> <p>6. 주택재개발 정비구역 안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자(이하 '토지등소유자'라 함)로부터 동의서 받기</p> <p>7. 조합설립을 위한 창립총회의 개최</p> <p>8. 조합정관의 초안 작성</p> <p>9. 그 밖에 추진위원회의 운영규정이 정하는 사항</p> <p>도시 및 주거환경 정비법 전면개정</p> <p>□도시 및 주거환경정비법 개정 (2018년 2월 9일 시행)</p> <p>부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.></p> <p>제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제32조(추진위원회의 기능) ① 추진위원회는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.</p> <p>1. 제102조에 따른 정비사업전문관리업자(이하 "정비사업전문관리업자"라 한다)의 선정 및 변경</p> <p>2. 설계자의 선정 및 변경</p> <p>3. 개략적인 정비사업 시행계획서의 작성</p> <p>4. 조합설립인가를 받기 위한 준비업무</p> <p>5. 그 밖에 조합설립을 추진하기 위하여 대통령령으로 정하는 업무</p> |

② 추진위원회가 정비사업전문관리업자를 선정하려는 경우에는 제31조에 따라 추진위원회 승인을 받은 후 제29조제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 선정하여야 한다. <개정 2017. 8. 9.>

3 기타

③ 추진위원회는 제35조제2항, 제3항 및 제5항에 따른 조합설립인가를 신청하기 전에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 조합설립을 위한 창립총회를 개최하여야 한다.

④ 추진위원회가 제1항에 따라 수행하는 업무의 내용이 토지등 소유자의 비용부담을 수반하거나 권리·의무에 변동 발생시키는 경우로서 대통령령으로 정하는 사항에 대하여는 그 업무를 수행하기 전에 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아야 한다.

제26조(추진위원회의 업무 등) 법제32조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 업무"란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 법제31조제1항제2호에 따른 추진위원회 운영규정의 작성
2. **토지등소유자의 동의서의 접수**
3. **조합의 설립을 위한 창립총회(이하 "창립총회"라 한다)의 개최**
4. **조합 정관의 초안 작성**
5. 그 밖에 추진위원회 운영규정으로 정하는 업무

25. 「주택법령」 상 주택의 공급질서 교란행위에 해당하지 않는 것은?

- ①. 주택상환사채의 증여
- ②. 입주자저축증서의 매매의 알선
- ③. 도시개발채권의 양도
- ④. 시장이 발행한 무허가건물확인서를 매매할 목적으로 하는 광고
- ⑤. 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급받을 수 있는 지위의 매매

③ 도시개발채권의 양도

| 번호 구분 | 내용 |
|-------|----|
|-------|----|

| | | |
|---|----|--------------|
| 1 | 정답 | ③ 도시개발채권의 양도 |
|---|----|--------------|

※ 공급질서 교란행위의 금지(공급받는 자 측면)

1. 제한행위 : 누구든지 이 법에 따라 건설·공급받거나 공급받게 하기 위하여다음의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고를 하여서는 아니 되며, 누구든 거짓이나 그

밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

2 해설 1) 주택조합의 설립에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위(조합원 지위)

2) 주택상환사채

3) 입주자저축 증서

4) 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 다음의 것

(1) 시장·군수·구청장이 발행한 무허가건물확인서·건물철거예정 증명서 또는 건물철거확인서

(2) 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위 또는 이주대책대상자 확인서

제65조(공급질서 교란 금지) ① 누구든지 이 법에 따라 건설·공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도·양수(매매·증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속·저당의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도·양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물·유인물·전화·인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설·공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위

2. 제56조에 따른 **입주자저축 증서**

3. 제80조에 따른 **주택상환사채**

4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것

② 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 수 있다.

1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자

2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나

지위 또는 주택을 공급받은 자

③ 사업주체가 제1항을 위반한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 경우에는 그 지급한 날에 그 주택을 취득한 것으로 본다.

④ 제3항의 경우 사업주체가 매수인에게 주택가격을 지급하거나, 매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우로서 주택가격을 그 주택이 있는 지역을 관할하는 법원에 공탁한 경우에는 그 주택에 입주한 자에게 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.

제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

3 기타 1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의

2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및

의결권의 각 3분의 2 이상의 결의

④ 제5조제2항에 따라 주택조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공할 경우 등록사업자는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌 손해를 배상할 책임이 있다.

⑤ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 내용을 변경하거나 직장주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.

⑥ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있으며, 제5항에 따른 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 그 직장주택조합원에게 우선 공급할 수 있다.

⑦ 제1항에 따라 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준·제명·탈퇴 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항과 제5항에 따른 직장주택조합의 설립요건 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2016. 12. 2.>

⑧ 제7항에도 불구하고 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 조합에 탈퇴 의사를 알리고 탈퇴할 수 있다. <개정 2016. 12. 2.>

⑨ 탈퇴한 조합원(제명된 조합원을 포함한다)은 조합규약으로 정하는 바에 따라 부담한 비용의 환급을 청구할 수 있다. <개정 2016. 12. 2.>

제74조(양도가 금지되는 증서 등) ① 법제65조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 것"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 시장·군수·구청장이 발행한 무허가건물 확인서, 건물철거 예정 증명서 또는 건물철거 확인서

2. 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위 또는 이주대책 대상자 확인서

② 법제65조제3항에 따라 사업주체가 같은 조 제1항을 위반한 자에게 다음 각 호의 금액을 합산한 금액에서 감가상각비(「법

인세법 시행령」 제26조제2항 제1호에 따른 정액법에 준하는 방법으로 계산한 금액을 말한다)를 공제한 금액을 지급하였을 때에는 그 지급한 날에 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

1. 입주금

2. 용자금의 상환 원금

3. 제1호 및 제2호의 금액을 합산한 금액에 생산자물가상승률을 곱한 금액

③ 법제65조제4항에서 "매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우

2. 매수인에게 주택가격의 수령을 3회 이상 통지하였으나 매수인이 수령을 거부한 경우. 이 경우 각 통지일 간에는 1개월 이상의 간격이 있어야 한다.

3. 매수인이 주소지에 3개월 이상 살지 아니하여 주택가격의 수령이 불가능한 경우

4. 주택의 압류 또는 가압류로 인하여 매수인에게 주택가격을 지급할 수 없는 경우

26. 「주택법령」 상 도시형 생활주택에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 도시형 생활주택은 세대수가 300세대 미만이어야 한다.
- ②. 「수도권정비계획법」에 따른 수도권인 경우 도시형 생활주택은 1호(戶) 또는 1세대당 주거전용면적이 85제곱미터 이하이어야 한다.
- ③. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 세대별 주거전용면적이 85제곱미터인 아파트는 도시형 생활주택에 해당하지 아니한다.
- ④. 도시형 생활주택에는 분양가상한제가 적용되지 아니한다.
- ⑤. 준주거지역에서 도시형 생활주택인 원룸형 주택과 도시형 생활주택이 아닌 주택 1세대는 하나의 건축물에 함께 건축할 수 없다.

⑤ 준주거지역에서 도시형 생활주택인 원룸형 주택과 도시형 생활주택이 아닌 주택 1세대는 하나의 건축물에 함께 건축할 수 없다.

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 준주거지역에서 도시형 생활주택인 원룸형 주택과 도시형 생활주택이 아닌 주택 1세대는 하나의 건축물에 함께 건축할 수 없다.

⑤ 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없으며, 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만 다음의 경우는 예외로 한다.

2 해설 1) 원룸형 주택과 그 밖의 주택 1세대를 함께 건축하는 경우

2) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조에 따

른 준주거지역 또는 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우

제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 "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 법 제4조에 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」 제30조제1호 다목에 따른 **준주거지역 또는 같은 조 제2호에 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.

27. 「주택법령」상 최저주거기준에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 국토교통부장관은 국민이 쾌적하고 살기 좋은 생활을 하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정·공고하여야 한다.
- ②. 최저주거기준에는 용도별 방의 개수가 포함되어야 한다.
- ③. 최저주거기준에는 주택의 분양가격이 포함되어야 한다.
- ④. 최저주거기준에는 가구구성별 최소 주거면적이 포함되어야 한다.
- ⑤. 사업주체가 주택건설사업을 시행하는 경우에는 최저주거기준에 미달되는 가구를 줄이기 위하여 노력하여야 한다.

③ 최저주거기준에는 주택의 분양가격이 포함되어야 한다.

| 번호 구분 | 내용 |
|-------|----|
|-------|----|

| | |
|---|-----------------------------------|
| 1 | 정답 ③ 최저주거기준에는 주택의 분양가격이 포함되어야 한다. |
|---|-----------------------------------|

| | |
|---|-----------------------------|
| 2 | 해설 ③ 주택의 분양가격은 최저주거기준이 아니다. |
|---|-----------------------------|

◎ 국토해양부 공고 제2011 - 490호

「주택법」 제5조2 및 동법시행령 제7조의 규정에 따라 설정.공고중인 최저주거기준(건설교통부 공고 제2004-173호, 2004.6.15, 제정)을 다음과 같이 개정.공고 합니다.

2011년 5월 27일

국토해양부장관

최저주거기준

제1조(목적) 이 기준은 주택법 제5조의2 및 동법시행령 제7조의 규정에 의하여 국민이 쾌적하고 살기좋은 생활을 영위하기 위하여 필요한 최저주거기준을 설정함을 목적으로 한다.

제2조(최소 주거면적 등) 가구구성별 최소 주거면적 및 용도별 방의 개수는 <별표>와 같다.

3 기타

제3조(필수적인 설비의 기준) 주택은 상수도 또는 수질이 양호한 지하수 이용시설 및 하수도시설이 완비된 전용입식부엌, 전용수세식화장실 및 목욕시설(전용수세식화장실에 목욕시설을 갖춘 경우도 포함한다)을 갖추어야 한다.

제4조(구조.성능 및 환경기준) 주택은 안전성,쾌적성 등을 확보하기 위하여 다음 각호의 기준을 모두 충족하여야 한다.

1. 영구건물로서 구조강도가 확보되고, 주요 구조부의 재질은 내열,내화,방열 및 방습에 양호한 재질이어야 한다.
2. 적절한 방음,환기,채광 및 난방설비를 갖추어야 한다.
3. 소음,진동,악취 및 대기오염 등 환경요소가 법정기준에 적합하여야 한다.
4. 해일,홍수,산사태 및 절벽의 붕괴 등 자연재해로 인한 위험이 현저한 지역에 위치하여서는 아니된다.
5. 안전한 전기시설과 화재 발생 시 안전하게 피난할 수 있는 구조와 설비를 갖추어야 한다.

부 칙

이 기준은 공고한 날부터 시행한다.

28. 甲은 「주택법령」 상 분양가상한제 적용주택(이하 “대상주택”)을 공급받아 소유하는 자로서 전매제한의 적용을 받고 있다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 사업주체는 지방공사가 아니고, 세대원은 세대주가 포함된 세대의 구성원을 말하며, 수도권은 「수도권정비계획법」 에 의한 것임)

- ①. 甲에 대한 전매제한기간의 기산점은 대상주택의 입주자모집을 하여 최초로 주택공급계약 체결이 가능한 날이다.
- ②. 대상주택이 수도권 외의 지역으로 비투기과열지구인 공공택지에 소재할 경우 甲에 대한 전매제한기간은 3년이다.
- ③. 甲이 대상주택을 전매하는 경우 한국토지주택공사가 그 주택을 우선 매입할 수 있다.
- ④. 甲이 상속에 의하여 주택을 취득하여 甲의 세대원 전원이 그 주택으로 이전하면서 한국토지주택공사의 동의를 받은 경우 甲은 대상주택을 전매할 수 있다.
- ⑤. 甲이 근무로 인하여 세대원 전원과 함께 수도권으로 이전할 경우 甲은 대상주택을 전매할 수 없다.

② 대상주택이 수도권 외의 지역으로 비투기과열지구인 공공택지에 소재할 경우 甲에 대한 전매제한기간은 3년이다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | <p>② 대상주택이 수도권 외의 지역으로 비투기과열지구인 공공택지에 소재할 경우 甲에 대한 전매제한기간은 3년이다.</p> <p>※ 전매제한기간</p> <p>1. 투기과열지구 내</p> <p>1) 수도권, 충청권(대전광역시세종특별자치시충청남도 및 충청북도): 5년</p> |
| 2 | 해설 | <p>2) 그 외의 지역의 공공택지 : 1년</p> <p>2. 분양가상한제 적용주택: 3년</p> <p>3. 수도권 민간택지: 6개월</p> <p>4. 수도권 아닌 곳의 민간택지: 제한없음</p> <p>제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ① 법제 64조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 기</p> |

간"이란 별표 3에 따른 기간을 말한다. <개정 2016. 11. 22.>

② 법제64조제1항제2호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택"이란 공택지 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 포함된 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」 제 78조제1항에 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

[별표 3] <개정 2018. 12. 11.>

전매행위 제한기간(제73조제1항 관련)

공통 사항

가. 전매행위 제한기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 기산한다.

나. 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권이전등기를 하는 경우를 포함한다.

다. 주택에 대한 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 전매행위 제한기간이 2 이상일 경우에는 그 중 가장 긴 전매행위 제한기간을 적용한다. 다만, 법 제63조의2제1항제2호에 따른 지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 가장 짧은 전매행위 제한기간을 적용한다.

3 기타
라. 주택에 대한 제4호 및 제5호에 따른 전매행위 제한기간이 3년을 초과하는 경우로서 3년 이내에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때에 3년이 지난 것으로 본다.

2. 법 제64조제1항제1호의 지위(투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 해당 주택(법 제64조제1항제3호에 해당하는 주택은 제외한다)에 대한 소유권이전등기일까지의 기간. 이 경우 그 기간이 5년을 초과하는 경우 전매행위 제한기간은 5년으로 한다.

3. 법 제64조제1항제2호의 지위(조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간

가. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역을 말하며, 이하 같다)

나. 위축지역(법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다)

4. 법 제64조제1항제3호의 지위(분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간. 다만, 전매행위 제한기간이 3년 이내인 경우로서 그 기간이 지나기 전에 해당 주택에 대한 소유

권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때 그 기간에 도달한 것으로 본다.

가. 수도권(다목에 해당하는 주택은 제외한다)

나. 수도권 외의 지역(다목에 해당하는 주택은 제외한다)

공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택

투기과열지구 외의 지역

광역시

그 밖의 지역

1년. 다만, 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전공공기관 종사자, 「도청이전을 위한 도시건설 및 지원에 관한 특별법」 제2조제2호에 따른 이전기관 종사자 및 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」 제16조제3항제1호에 따른 이전대상 중앙행정기관등 종사자 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택은 3년으로 한다.

다. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택(공공택지에서 건설·공급되는 주택으로서 분양가격이 인근지역 주택매매가격의 85퍼센트 미만인 주택은 제외한다)으로서 장애인, 신혼부부 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택: 5년

5. 법 제64조제1항제4호의 지위(공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위): 다음 각 목의 구분에 따른 기간

가. 투기과열지구(수도권과 수도권 외의 지역 중 광역시로 한정한다)에서 건설·공급되는 주택으로서 장애인, 신혼부부 등 국토교통부령으로 정하는 사람에게 특별공급하는 주택: 5년

나. 가목에 해당하는 주택 외의 주택: 다음의 구분에 따른 기간

29. 「주택법령」 상 주택상환사채를 양도하거나 중도에 해약할 수 있는 경우가 아닌 것은?(단, 세대원은 세대주가 포함된 세대의 구성원을 말함)

- ①. 세대원의 취학으로 인하여 세대원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
- ②. 세대원의 질병치료로 인하여 세대원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우
- ③. 세대원의 근무로 인하여 세대원 일부가 다른 행정구역으로 이전하는 경우
- ④. 세대원 전원이 2년 이상 해외에 체류하고자 하는 경우

③ 세대원의 근무로 인하여 세대원 일부가 다른 행정구역으로 이전하는 경우

⑤. 세대원 전원이 상속에 의하여 취득한 주택으로 이전하는 경우

| 번호 구분 | 내용 |
|---|--|
| 1 | <p>③ 세대원의 근무로 인하여 세대원 일부가 다른 행정구역으로 이전하는 경우</p> |
| <p>설명</p> | |
| 2 | <p>해설 ③ 세대원 전부가 아닌 일부가 다른 행정구역으로 이전하는 경우는 주택상환사채의 양도 또는 중도 해약 사유가 아니다.</p> |
| <p>제86조(주택상환사채의 상환 등) ④ 주택상환사채의 상환기간은 3년을 초과할 수 없다.</p> | |
| <p>② 제1항의 상환기간은 주택상환사채 발행일부터 주택의 공급계약체결일까지의 기간으로 한다.</p> | |
| <p>③ 주택상환사채는 양도하거나 중도에 해약할 수 없다. 다만, 해외이주 등 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우는 예외로 한다.</p> | |
| <p>제35조(주택상환사채의 양도 등) ① 영 제86조제3항 단서에서 "해외이주 등 국토교통부령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> | |
| 3 | <p>기타 1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료, 취학 또는 결혼으로 세대원 전원이 다른 행정구역으로 이전하는 경우</p> <p>2. 세대원 전원이 상속으로 취득한 주택으로 이전하는 경우</p> <p>3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상 해외에 체류하는 경우</p> <p>② 주택상환사채를 양도 또는 중도해약하거나 상속받으려는 자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류 또는 상속인임을 증명하는 서류를 주택상환사채 발행자에게 제출하여야 한다. 이 경우 주택상환사채 발행자는 지체 없이 주택상환사채권자의 명의를 변경하고, 주택상환사채원부 및 주택상환사채권에 적어야 한다.</p> <p>③ 주택상환사채를 상환할 때에는 주택상환사채권자가 원하면 주택상환사채의 원리금을 현금으로 상환할 수 있다.</p> |

30. 「주택법령」상 주택의 공급 및 분양가격 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.
- ②. 한국토지주택공사가 사업주체로서 입주자를 모집하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
- ③. 사업주체가 복리시설의 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
- ④. 사업주체는 공공택지에서 공급하는 분양가상한제 적용주택에 대하여 입주자모집승인을 받았을 때에는 분양가격을 공시할 필요가 없다.
- ⑤. 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 높이 150미터 이상의 공동주택은 분양가상한제의 적용을 받는다.

① 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.

번호 구분 내용

1 정답 ① 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.

② 한국토지주택공사가 사업주체인 경우에는 승인을 받지 않아도 된다.

③ 복리시설의 입주자를 모집하려는 경우에는 신고하여야 한다.

④ 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 입주자모집공고에 다음 ㉠ 택지비, ㉡ 공사비, ㉢ 간접비, ㉣ 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.

2 해설 ⑤ 분양가상한제의 적용예외

ㄱ. 도시형 생활주택

ㄴ. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따라 지정·고시된 경제자유구역에서 건설 공급하는 공동주택으로서 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우

ㄷ. 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150m 이상인 경우

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 "분양가상한제 적용주택"이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

1. 공공택지

2. 공공택지 외의 택지에서 주택 가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의위원회"라 한다) 심의를 거

쳐 지정하는 지역

② 제1항에도 불구하고 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.**

1. 도시형 생활주택

2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정·고시된 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우

3. 「**관광진흥법**」 제70조제1항에 따라 지정된 **관광특구**에서 건설·공급하는 **공동주택**으로서 **해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우**

③ 제1항의 **분양가격은 택지비와 건축비로 구성**(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다. <개정 2016. 1. 19., 2016. 12. 27.>

1. 공공택지에서 주택을 공급하는 경우에는 해당 택지의 공급가격에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액

2. 공공택지 외의 택지에서 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액. 다만, 택지 매입가격이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 매입가격(대통령령으로 정하는 범위로 한정한다)에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액을 택지비로 볼 수 있다. 이 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용하여야 한다.

가. 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 경매·공매 낙찰가격

나. 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격

다. 그 밖에 실제 매매가격을 확인할 수 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제3항의 분양가격 구성항목

중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 "기본형건축비"라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

⑤ 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 입주자모집공고에 다음 각 호[국토교통부령으로 정하는 세분류(細分類)를 포함한다]에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.

1. 택지비
2. 공사비
3. 간접비

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑥ 시장·군수·구청장이 제54조에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택 중 분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역에서 공급되는 주택의 입주자모집 승인을 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 분양가격을 공시하여야 한다. 이 경우 제2호부터 제6호까지의 금액은 기본형건축비[특별자치시·특별자치도·시·군·구(구는 자치구의 구를 말하며, 이하 "시·군·구"라 한다)별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비]의 항목별 가액으로 한다.

1. 택지비
2. 직접공사비
3. 간접공사비
4. 설계비
5. 감리비
6. 부대비

3 기타

7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑦ 제5항 및 제6항에 따른 공시를 할 때 국토교통부령으로 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공시에는 제59조에 따른 분양가심사위원회 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함하여야 한다.

체(「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, 재당첨 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. 이 경우 제63조제1항에 따른 투기과열지구 및 제63조의2제1항에 따른 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 재당첨 제한 및 공급 순위 등은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 국토교통부령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

③ 사업주체가 제1항제1호에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받으려는 경우(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 경우에는 건본주택을 건설하는 경우를 말

● 국토교통부고시 제2017-320호

「주택거래신고지역 해제」(국토해양부고시 제2012-246호, 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 제2012-246호, 2012.5.15.)를 폐지한다.

2. 폐지일 : 2017년 5월 23일

32. 「건축법령」상 건축허가 제한 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 국토교통부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우 허가받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.
- ②. 국토교통부장관은 환경부장관이 환경보전을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하는 경우 허가권자의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ③. 건축허가의 제한을 연장하는 경우 1회에 한하여 2년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.
- ④. 특별시장·광역시장·도지사는 지역계획에 특히 필요하다고 인정하는 경우 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ⑤. 국토교통부장관은 보고받은 특별시장·광역시장·도지사의 건축허가 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다.

③ 건축허가의 제한을 연장하는 경우 1회에 한하여 2년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ③ 건축허가의 제한을 연장하는 경우 1회에 한하여 2년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다. |
| 2 | 해설 | ③ 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하 |

여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.

제18조(건축허가 제한 등) ① 국토교통부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하거나 주무부장관이 국방, 문화재 보존, 환경보전 또는 국민경제를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 허가권자의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

② 특별시장·광역시장·도지사는 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2014. 1. 14.>

③ 국토교통부장관이나 시·도지사는 제1항이나 제2항에 따라 건축허가나 건축허가를 받은 건축물의 착공을 제한하려는 경우에는 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 주민의견을 청취한 후 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. <신설 2014. 5. 28.>

3 기타 ④ 제1항이나 제2항에 따라 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 **제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.** <개정 2014. 5. 28.>

⑤ 국토교통부장관이나 특별시장·광역시장·도지사는 제1항이나 제2항에 따라 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한 목적·기간, 대상 건축물의 용도와 대상 구역의 위치·면적·경계 등을 상세하게 정하여 허가권자에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 허가권자는 지체 없이 이를 공고하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28.>

⑥ 특별시장·광역시장·도지사는 제2항에 따라 시장·군수·구청장의 건축허가나 건축물의 착공을 제한한 경우 즉시 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 보고를 받은 국토교통부장관은 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28.>

33. 지하층이 2개층이고 지상층은 전체가 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물로서, 건축물의 바닥면적은 600㎡이며 바닥면적의 300㎡에 해당하는 부분은 그 높이가 12m이고 나머지 300㎡에 해당하는 부분의 높이는 16m이다. 이러한 건축물의 「건축법령」 상 층수는?(단, 건축물의 높이는 「건축법령」에 의하여 산정한 것이고, 지표면의 고저차는 없

③ 4층

으며, 건축물의 옥상에는 별도의 설치물이 없음)

- ①. 1층
- ②. 3층
- ③. 4층
- ④. 5층
- ⑤. 6층

| 번호 구분 | 내용 |
|-------|---|
| 1 정답 | ③ 4층 |
| 2 해설 | <p>③ 4m당 1개층으로 간주하여 16m를 4층으로 본다.</p> |
| | <p>제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. <개정 2012. 4. 10., 2012. 12. 12., 2013. 3. 23., 2013. 11. 20., 2014. 11. 28., 2015. 4. 24., 2016. 1. 19., 2016. 7. 19., 2016. 8. 11., 2017. 5. 2., 2017. 6. 27., 2018. 9. 4.></p> |
| | <p>1. 대지면적: 대지의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.</p> |
| | <p>가. 법 제46조제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적</p> |
| | <p>나. 대지에 도시·군계획시설인 도로·공원 등이 있는 경우: 그 도시·군계획시설에 포함되는 대지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시·군계획시설의 부지는 제외한다)면적</p> |
| | <p>2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.</p> |
| | <p>가. 처마, 차양, 부연(附椽), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝 부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.</p> |
| | <p>1) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰: 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리</p> |
| | <p>2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나</p> |

의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 측사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다)

3) 한옥: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

4) 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5에 따른 충전시설(그에 딸린 충전 전용 주차구획을 포함한다)의 설치를 목적으로 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상으로 한정한다): 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

5) 그 밖의 건축물: 1미터

나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한다.

1) 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택

2) 창고 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 설치된 돌출차양

3) 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물

다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.

1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)

2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)

3) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이通行할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로

4) 지하주차장의 경사로

5) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 말한다)

6) 생활폐기물 보관함(음식물쓰레기, 의류 등의 수거함을 말한다. 이하 같다)

7) 「영유아보육법」 제15조에

다른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 견폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)

8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로

9) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설

10) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분

11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다)

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖의 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.

나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥 면적에 산입한다.

다. 필로티나 그 밖의 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

3 기타 마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

바. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

사. 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

아. 제1항제2호나목3)의 건축물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.

자. 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 면적은 바닥면적(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 아니한다.

차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

카. 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따

른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

타. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.

가. 지하층의 면적

나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적

다. 삭제 <2012. 12. 12.>

라. 삭제 <2012. 12. 12.>

마. 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적

바. 제40조제3항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적

5. 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이 [건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 법 제60조에 따른 건축물의 높이는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 산정한다. 다만, 전면도로가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따라 산정한다.

1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.

2) 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.

나. 법 제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에

고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본다. 다만, 법 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 보고, 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 본다.

다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다.

라. 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당한다)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.

6. 처마높이: 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다.

7. 반자높이: 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 반자면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.

8. 층고: 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따른 면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.

9. 층수: 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, **층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며,** 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

10. 지하층의 지표면: 법 제2조 제1항제5호에 따른 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.

② 제1항 각 호(제10호는 제외한다)에 따른 기준에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등을 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다.

③ 제1항제5호다목 또는 제1항제9호에 따른 수평투영면적의 산정은 제1항제2호에 따른 건축면적의 산정방법에 따른다.

[전문개정 2008. 10. 29.][시행일 : 2019. 3. 5.] 제119조

34. 「건축법령」 상 건폐율 및 용적률에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 건폐율은 대지면적에 대한 건축물의 바닥면적의 비율이다.
- ②. 용적률을 산정할 경우 연면적에는 지하층의 면적은 포함되지 않는다.
- ③. 「건축법」의 규정을 통하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 건폐율의 최대한도를 강화하여 적용할 수 있으나, 이를 완화하여 적용할 수는 없다.
- ④. 하나의 대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우 용적률의 제한은 건축물별로 각각 적용한다.
- ⑤. 도시지역에서 건축물이 있는 대지를 분할하는 경우에는 건폐율 기준에 못 미치게 분할하는 것도 가능하다.

② 용적률을 산정할 경우 연면적에는 지하층의 면적은 포함되지 않는다.

| 번호 구분 | 내용 |
|-------|----|
| 1 | 정답 |
| 2 | 해설 |

② 용적률을 산정할 경우 연면적에는 지하층의 면적은 포함되지 않는다.

① 건폐율을 대지면적에 대한 건축물의 건축면적의 비율이다.

③ 「건축법」의 규정을 통하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 건폐율의 최대한도를 강화 또는 완화하여 적용할 수 있다.

④ 용적률이란 대지면적에 대한 연면적의 비율을 말하며, 연면적의 합계는 하나의 대지 안에 있는 모든 건축물의 연면적의 합계로 한다.

⑤ 건축물이 있는 대지는 제44조(대지와 도로의 관계), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한) 및 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

제119조(면적 등의 산정방법) ④
법 제84조에 따라 건축물의 면적
· 높이 및 층수 등은 다음 각 호
의 방법에 따라 산정한다. <개
정 2012. 4. 10., 2012. 12.
12., 2013. 3. 23., 2013. 11.
20., 2014. 11. 28., 2015. 4.
24., 2016. 1. 19., 2016. 7.
19., 2016. 8. 11., 2017. 5.
2., 2017. 6. 27., 2018. 9.
4.>

1. 대지면적: 대지의 수평투영면
적으로 한다. 다만, 다음 각 목의
어느 하나에 해당하는 면적은 제
외한다.

가. 법 제46조제1항 단서에 따라
대지에 건축선이 정하여진 경우:
그 건축선과 도로 사이의 대지면
적

나. 대지에 도시·군계획시설인
도로·공원 등이 있는 경우: 그
도시·군계획시설에 포함되는 대
지(「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」 제47조제7항에 따라
건축물 또는 공작물을 설치하는
도시·군계획시설의 부지는 제외
한다)면적

2. 건축면적: 건축물의 외벽(외
벽이 없는 경우에는 외곽 부분의
기둥을 말한다. 이하 이 호에서
같다)의 중심선으로 둘러싸인 부
분의 수평투영면적으로 한다. 다
만, 다음 각 목의 어느 하나에 해
당하는 경우에는 해당 각 목에서
정하는 기준에 따라 산정한다.

가. 처마, 차양, 부연(附椽), 그
밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외
벽의 중심선으로부터 수평거리 1
미터 이상 돌출된 부분이 있는 건
축물의 건축면적은 그 돌출된 끝
부분으로부터 다음의 구분에 따
른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘
러싸인 부분의 수평투영면적으로
한다.

1) 「전통사찰의 보존 및 지원에
관한 법률」 제2조제1호에 따른
전통사찰: 4미터 이하의 범위에서
외벽의 중심선까지의 거리

2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축
분뇨 유출 방지 등을 위하여 상부
에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽
끝은 지지되지 아니한 구조로 된
돌출차양이 설치된 축사: 3미터
이하의 범위에서 외벽의 중심선
까지의 거리(두 동의 축사가 하나
의 차양으로 연결된 경우에는 6
미터 이하의 범위에서 축사 양 외
벽의 중심선까지의 거리를 말한
다)

3) 한옥: 2미터 이하의 범위에서
외벽의 중심선까지의 거리

4) 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5에 따른 충전시설(그에 딸린 충전 전용 주차구획을 포함한다)의 설치를 목적으로 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상으로 한정한다): 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

5) 그 밖의 건축물: 1미터

나. 다음의 건축물의 건축면적은 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한다.

1) 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택

2) 창고 중 물품을 입출고하는 부위의 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 설치된 돌출차양

3) 단열재를 구조체의 외기층에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물

다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.

1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)

2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)

3) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로

4) 지하주차장의 경사로

5) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 말한다)

6) 생활폐기물 보관함(음식물쓰레기, 의류 등의 수거함을 말한다. 이하 같다)

7) 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으

로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)

8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로

9) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설

10) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분

11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다)

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖의 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 한다.

나. 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입한다.

다. 필로티나 그 밖의 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축

물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

바. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

사. 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

아. 제1항제2호나목3)의 건축물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.

3 기타 자. 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 면적은 바닥면적(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 아니한다.

차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

카. 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

타. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이 전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, **용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.**

가. 지하층의 면적

나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적

다. 삭제 <2012. 12. 12.>

라. 삭제 <2012. 12. 12.>

마. 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적

바. 제40조제3항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적

5. 건축물의 높이: 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이 [건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. 법 제60조에 따른 건축물의 높이는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 산정한다. 다만, 전면도로가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따라 산정한다.

1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다.

2) 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로의 면이 있는 것으로 본다.

나. 법 제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로

본다. 다만, 법 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 보고, 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 본다.

다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다.

라. 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당한다)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.

6. 처마높이: 지표면으로부터 건축물의 지붕틀 또는 이와 비슷한 수평재를 지지하는 벽·깔도리 또는 기둥의 상단까지의 높이로 한다.

7. 반자높이: 방의 바닥면으로부터 반자까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 반자높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분의 반자면적에 따라 가중평균한 높이로 한다.

8. 층고: 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체의 윗면까지의 높이로 한다. 다만, 한 방에서 층의 높이가 다른 부분이 있는 경우에는 그 각 부분 높이에 따라 가중평균한 높이로 한다.

9. 층수: 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑, 그 밖에 이와 비슷한 건축물의 옥상 부분으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 것과 지하층은 건축물의 층수에 산입하지 아니하고, 층의 구분이 명확하지 아니한 건축물은 그 건축물의 높이 4미터마

다 하나의 층으로 보고 그 층수를 산정하며, 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.

10. 지하층의 지표면: 법 제2조 제1항제5호에 따른 지하층의 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.

② 제1항 각 호(제10호는 제외한다)에 따른 기준에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등을 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다.

③ 제1항제5호다목 또는 제1항제9호에 따른 수평투영면적의 산정은 제1항제2호에 따른 건축면적의 산정방법에 따른다.

[전문개정 2008. 10. 29.][시행일 : 2019. 3. 5.] 제119조

제55조(건축물의 건폐율) 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "건폐율"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다. 다만, **이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.**

제56조(건축물의 용적률) 대지면적에 대한 연면적(**대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다**)의 비율(이하 "용적률"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으

로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 **기준에 못 미치게 분할할 수 없다.**

③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.
<신설 2014. 1. 14.>

35. 「건축법령」상 사용승인을 받은 건축물의 용도변경에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 특별시나 광역시에 소재하는 건축물인 경우에는 특별시장이나 광역시장의 허가를 받거나 신고하여야 한다.
- ②. 영업시설군에서 문화 및 집회시설군으로 용도변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
- ③. 교육 및 복지시설군에서 전기통신시설군으로 용도변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다.
- ④. 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 경우에는 신고를 하여야 한다.
- ⑤. 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경우라도 신고대상인 용도변경을 하는 경우에는 건축물의 사용승인을 받을 필요가 없다.

② 영업시설군에서 문화 및 집회시설군으로 용도변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.

번호 구분

내용

- 1 정답
- ② 영업시설군에서 문화 및 집회시설군으로 용도변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.

사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.

1. 허가 대상: 상위군 용도로 변경하는 경우

2. 신고 대상: 하위군 용도로 변경하는 경우

3. 건축물대장 기재내용의 변경을 신청: 같은 시설군 안에서 용도를 변경

2 해설

※ 시설군 순위

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

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 같은 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 바닥면적의 합계가 **100 제곱미터 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.

⑦ 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도변경에 관하여는 제3조, 제5조, 제6조, 제7조, 제11조제2항부터 제9항까지, 제12조, 제14조부터 제16조까지, 제18조, 제20조, 제27조, 제29조, 제35조, 제38조, 제42조부터 제44조까지, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제56조까지, 제58조, 제60조부터 제64조까지, 제67조, 제68조, 제78조부터 제87조까지의 규정과 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다. <개정 2011. 5. 30., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28.>

제14조(용도변경) ① 삭제
<2006. 5. 8.>

② 삭제 <2006. 5. 8.>

③ 국토교통부장관은 법제19조제1항에 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.>

3 기타 ④ 법제19조제3항 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. 29., 2012. 12. 12., 2014. 3. 24.>

1. 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경

2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경

⑤ 법제19조제4항 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 다중
생활시설
- 6. 교육 및 복지시설군
- 가. 의료시설
- 나. 교육연구시설
- 다. 노유자시설
- 라. 수련시설
- 마. 야영장 시설
- 7. 근린생활시설군
- 가. 제1종 근린생활시설
- 나. 제2종 근린생활시설(다중생
활시설은 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 법
령의 제정·개정이나 제6조의
2제1항 각 호의 사유로 법령 등

에 부적합하게 된 경우에는 건축조례로 정하는 바에 따라 용도변경을 할 수 있다. <개정 2008. 10. 29.>

⑦ 법제19조제6항에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 1층인 축사를 공장으로 용도변경하는 경우로서 증축·개축 또는 대수선이 수반되지 아니하고 구조 안전이나 피난 등에 지장이 없는 경우를 말한다. <개정 2008. 10. 29.>

[전문개정 1999. 4. 30.]

36. 「건축법령」 상 건축신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내인 단층의 건축물의 재축은 신고의 대상이다.
- ②. 신고대상 건축물에 대하여 건축신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.
- ③. 건축허가를 받은 건축의 건축주를 변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다.
- ④. 건축신고를 하였더라도 공사에 필요한 규모로 공사용 가설건축물의 축조가 필요한 경우에는 별도로 가설건축물 축조신고를 하여야 한다.
- ⑤. 건축신고를 한 건축물을 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 경우에는 변경신고를 하여야 한다.

④ 건축신고를 하였더라도 공사에 필요한 규모로 공사용 가설건축물의 축조가 필요한 경우에는 별도로 가설건축물 축조신고를 하여야 한다.

번호 구분 내용

1 정답 ④ 건축신고를 하였더라도 공사에 필요한 규모로 공사용 가설건축물의 축조가 필요한 경우에는 별도로 가설건축물 축조신고를 하여야 한다.

제14조(건축신고) ① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다. <개정 2009. 2. 6., 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28.>

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축. 다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정한다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역에서의 건축은 제외한다.

가. 지구단위계획구역

나. 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역

3. 연면적이 200제곱미터 미만

이고 3층 미만인 건축물의 대수선

4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축

② 제1항에 따른 건축신고에 관하여는 제11조제5항 및 제6항을 준용한다. <개정 2014.

5. 28.>

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하여야 한다. 다만, 이 법 또는 다른 법령에 따라 심의, 동의, 협의, 확인 등이 필요한 경우에는 20일 이내에 통지하여야 한다. <신설 2017. 4. 18.>

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고가 제3항 단서에 해당하는 경우에는 신고를 받은 날부터 5일 이내에 신고인에게 그 내용을 통지하여야 한다. <신설 2017. 4. 18.>

⑤ 제1항에 따라 신고를 한 자가 신고일부 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다. 다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 4. 18.>

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 해당 도의 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 따**

라 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 공사용 가설건축물의 축조신고

2. 제83조에 따른 공작물의 축조 신고

2 해설

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발 행위허가

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따른 시행자의 지정과 같은 법 제88조 제2항에 따른 실시계획의 인가

5. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.

6. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)개설허가

7. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의

8. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제52조제1항에 따른 도로와 다른 시설의 연결 허가

9. 「도로법」 제61조에 따른 도로의 점용 허가

10. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용 등의 허가

11. 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(配水設備)의 설치 신고

12. 「하수도법」 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고

13. 「수도법」 제38조에 따라 수도사업자가 지방자치단체인 경우 그 지방자치단체가 정한 조례에 따른 상수도 공급신청

14. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고

15. 「물환경보전법」 제33조에 따른 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고

16. 「대기환경보전법」 제23조에 따른 대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고

17. 「소음·진동관리법」 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
- 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 통보받은 때에는 이를 통합하여 고시하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

⑩ 제4조제1항에 따른 건축위원회 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·공급하는 경우에 한정한다.

4. 건축하려는 대지에 포함된 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」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우

3 기타

37. 「건축법령」 상 건축물의 대지와 도로에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 건축법 제3조에 따른 적용제외 및 조례는 고려하지 않음)

①. 손궤(損潰)의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하면서 설치한 옹벽의 외벽면에는 옹벽

⑤ 건축물의 지표 아래 부분은 건축선의 수직면을 넘을 수 있다.

- 의 지지 또는 배수를 위한 시설물이 밖으로 튀어 나오게 하여서는 아니 된다.
- ②. 건축물의 대지는 6미터 이상이 보행과 자동차의 통행이 가능한 도로에 접하여야 한다.
 - ③. 도시계획시설에서 건축하는 가설건축물의 경우에는 대지에 대한 조경의무가 있다.
 - ④. 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설의 경우에는 공개 공지를 설치하여야 한다.
 - ⑤. 건축물의 지표 아래 부분은 건축선의 수직면을 넘을 수 있다.

| 번호 구분 | 내용 |
|-------|---|
| 1 | <p>정답 ⑤ 건축물의 지표 아래 부분은 건축선의 수직면을 넘을 수 있다.</p> |
| 2 | <p>해설</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 옹벽의 외벽면에는 이의 지지 또는 배수를 위한 시설외의 구조물이 밖으로 튀어 나오지 아니하게 할 것 ② 건축물의 대지는 2미터 이상 이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. ③ 가설건축물은 조경의무가 없다. ④ 농수산물유통시설의 경우에는 공개 공지 확보의 의무가 면제된다. <p>제40조(대지의 안전 등) ① 대지는 인접한 도로면보다 낮아서는 아니 된다. 다만, 대지의 배수에 지장이 없거나 건축물의 용도상 방습(防濕)의 필요가 없는 경우에는 인접한 도로면보다 낮아도 된다.</p> <ul style="list-style-type: none"> ② 습한 토지, 물이 나올 우려가 많은 토지, 쓰레기, 그 밖에 이와 유사한 것으로 매립된 토지에 건축물을 건축하는 경우에는 성토(盛土), 지반 개량 등 필요한 조치를 하여야 한다. ③ 대지에는 빗물과 오수를 배출하거나 처리하기 위하여 필요한 하수관, 하수구, 저수탱크, 그 밖에 이와 유사한 시설을 하여야 한다. <p>④ 손궤(損潰: 무너져 내림)의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 옹벽을 설치하거나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>제25조(대지의 조성) 법 제40조 제4항에 따라 손궤의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하는 경우에는 다음 각 호의 조치를 하여야 한다. 다만, 건축사 또는 「기술사법」에 따라 등록된 건축구조기술사에 의하여 해당 토지의 구조안전이 확인된 경우는 그러하지 아니하다. <개정 2000. 7. 4., 2005. 7. 18., 2008. 12. 11., 2012. 12. 12., 2014. 10. 15., 2016. 5. 30.></p> <p>1. 성토 또는 절토하는 부분의 경사도가 1:1.5이상으로서 높이가</p> |

1미터이상인 부분에는 옹벽을 설치할 것

2. 옹벽의 높이가 2미터이상인 경우에는 이를 콘크리트구조로 할 것. 다만, 별표 6의 옹벽에 관한 기술적 기준에 적합한 경우에는 그러하지 아니하다.

3. 옹벽의 외벽면에는 이의 지지 또는 배수를 위한 시설외의 구조물이 밖으로 튀어 나오지 아니하게 할 것

4. 옹벽의 윗가장자리로부터 안쪽으로 2미터 이내에 묻는 배수관은 주철관, 강관 또는 흙관으로 하고, 이음부분은 물이 새지 아니하도록 할 것

5. 옹벽에는 3제곱미터마다 하나 이상의 배수구멍을 설치하여야 하고, 옹벽의 윗가장자리로부터 안쪽으로 2미터 이내에서의 지표수는 지상으로 또는 배수관으로 배수하여 옹벽의 구조상 지장이 없도록 할 것

6. 성토부분의 높이는 법 제40조에 따른 대지의 안전 등에 지장이 없는 한 인접대지의 지표면보다 0.5미터 이상 높게 하지 아니할 것. 다만, 절토에 의하여 조성된 대지 등 허가권자가 지형조건상 부득이하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 1999. 5. 11.]

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 **2미터 이상 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다. <개정 2016. 1. 19.>

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우

2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우

3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우

② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

제20조(가설건축물) ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설에 정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. <개정

2011. 4. 14., 2014. 1. 14.>

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 가설건축물의 건축이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 제1항에 따른 허가를 하여야 한다. <신설 2014. 1. 14.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 위배되는 경우

2. 4층 이상인 경우

3. 구조, 존치기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관하여 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따르지 아니한 경우

4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한규정을 위반하는 경우

③ 제1항에도 불구하고 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다. <개정 2014. 1. 14.>

④ 제3항에 따른 신고에 관하여는 제14조제3항 및 제4항을 준용한다. <신설 2017. 4. 18.>

⑤ 제1항과 제3항에 따른 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제64조까지, 제67조, 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정을 적용하지 아니한다. <개정 2014. 1. 14., 2017. 4. 18.>

⑥ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 가설건축물의 건축을 허가하거나 축조신고를 받은 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 가설건축물대장에 이를 기재하여 관리하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2017. 4. 18.>

⑦ 제2항 또는 제3항에 따라 가설건축물의 건축허가 신청 또는 축조신고를 받은 때에는 다른 법령에 따른 제한 규정에 대하여 확인이 필요한 경우 관계 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하고, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한

다. 이 경우 관계 행정기관의 장 이 협의 요청을 받은 날부터 15 일 이내에 의견을 제출하지 아니 하면 협의가 이루어진 것으로 본다. <신설 2017. 1. 17., 2017. 4. 18.>

제42조(대지의 조경) ① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다.

② 국토교통부장관은 식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

제27조(대지의 조경) ① 법제42조제1항 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 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 미만인 대지에 건축하는 공장
3. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 공장
4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제14호에 따른 산업단지의 공장
5. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 건축물

3 기타

6. 축사

7. 법제20조제1항에 따른 가설 건축물

8. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것은 제외한다)로서 국토교통부령으로 정하는 것

9. 국토의 계획 및 이용에 관한

법률에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외한다)의 건축물

10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물

가. 「관광진흥법」 제2조제6호에 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 법제42조제1항단서에 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 1천500 제곱미터 이상 2천 제곱미터 미만인 경우: 대지면적의 5퍼센트 이상

2. 「공항시설법」 제2조제7호에 따른 공항시설: 대지면적(활주로·유도로·계류장·착륙대 등 항공기의 이륙 및 착륙시설로 쓰는 면적은 제외한다)의 10퍼센트 이상

3. 「철도건설법」 제2조제1호에 따른 철도 중 역시설: 대지면적(선로·승강장 등 철도운영에 이용되는 시설의 면적은 제외한다)의 10퍼센트 이상

4. 그 밖에 면적 200제곱미터 이상 300제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물: 대지면적의 10퍼센트 이상

③ 건축물의 옥상에 법제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준에 따라 조경이나 그

밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 법제42조제1항에 따른 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 법제42조제1항에 따른 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다. <개정 2014. 1. 14., 2018. 8. 14.>

1. 일반주거지역, 준주거지역

2. 상업지역

3. 준공업지역

4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제27조의2(공개 공지 등의 확보) ① 법제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 "공개공지등"이라 한다)을 확보하여야 한다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 11. 20.>

1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법에 따른 **농수산물 유통시설은 제외한다**), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물

2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

② 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법제42조에 따른 조경면적과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에

다른 매장문화재의 현지보존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다. <개정 2014. 11. 11., 2015. 8. 3., 2017. 6. 27.>

③ 제1항에 따라 공개공지등을 확보할 때에는 공중이 이용할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 3. 23.>

1. 삭제 <2014. 10. 14.>

2. 공개공지등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니할 것

3. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설치할 것

④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우에는 법 제43조제2항에 따라 다음 각 호의 범위에서 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율에 따라 법 제56조 및 제60조를 완화하여 적용한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정한 기준이 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 건축조례로 정하는 바에 따른다. <개정 2014. 11. 11.>

1. 법제56조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하

2. 법제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하

⑤ 제1항에 따른 공개공지등의 설치대상이 아닌 건축물(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 것 외의 공동주택은 제외한다)의 대지에 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다. <개정 2014. 11. 11., 2016. 8. 11., 2017. 1. 20.>

⑥ 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니 된다. <신설 2009. 6. 30.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. **다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.**

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. 「건축법령」 상 건축물과 관련된 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지하층은 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당층 높이의 3분의 1 이상인 것을 말한다.
ㄴ. 개축은 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것을 말한다.
ㄷ. 미관지구에서 건축물의 외부형태(담장 포함)를 변경하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않는 것은 대수선에 해당한다.
ㄹ. 연면적은 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계를 말하는 것으로서, 용적률을 산정할 때 층수가 50층 이상인 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적은 연면적에 산입하지 않는다.

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

⑤ ㄷ, ㄹ

번호 구분

내용

1 정답

⑤ ㄷ, ㄹ

ㄱ. 지하층은 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 1/2 이상인 것을 말한다.

ㄴ. 개축은 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.

□미관지구 폐지 사항

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 <법률 제14795호, 2017. 4. 18.>

2 해설 제1조(시행일) 이 법은 공포후 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 변경지정 되지 아니하는 경우 이 법 시행일부터 1년이 되는 날의 다음 날부터 해당 미관지구는 제37조제1항제1호에 따른 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.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2009. 6. 9., 2011. 9.

16., 2012. 1. 17., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28., 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2016. 2. 3., 2017. 12. 26.>

1. "대지"란 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

2. "건축물"이란 토지에 정착하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

3. "건축물의 용도"란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다.

4. "건축설비"란 건축물에 설치하는 전기·전화 설비, 초고속 정보통신 설비, 지능형 홈네트워크 설비, 가스·급수·배수·배수·환기·난방·냉방·소화·배연 및 오물처리의 설비, 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기 게양대, 공동시청 안테나, 유선방송 수신시설, 우편함, 저수조, 방범시설, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 설비를 말한다.

5. "지하층"이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층으로서 바닥에서 지표면까지 평균높이가 해당 층 높이의 2분의 1 이상인 것을 말한다.

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 11., 2014. 11. 28., 2015. 9. 22., 2016. 1. 19., 2016. 5. 17., 2016. 6. 30., 2016. 7. 19., 2017. 2. 3., 2018. 9. 4.>

1. "신축"이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축 또는 재축하는 것은 제외한다]를 말한다.

2. "증축"이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

3 기타 **3. "개축"이란 기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽·기둥·보·지붕틀(제16호에 따른 한옥의**

경우에는 지붕들의 범위에서 서
까래는 제외한다) 중 셋 이상이
포함되는 경우를 말한다]를 철거
하고 그 대지에 종전과 같은 규모
의 범위에서 건축물을 다시 축조
하는 것을 말한다.

4. "재축"이란 건축물이 천재지
변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸
실된 경우 그 대지에 다음 각 목
의 요건을 모두 갖추어 다시 축조
하는 것을 말한다.

가. 연면적 합계는 종전 규모 이
하로 할 것

나. 동수, 층수 및 높이는 다음의
어느 하나에 해당할 것

1) 동수, 층수 및 높이가 모두 종
전 규모 이하일 것

2) 동수, 층수 또는 높이의 어느
하나가 종전 규모를 초과하는 경
우에는 해당 동수, 층수 및 높이
가 「건축법」(이하 "법"이라 한
다), 이 영 또는 건축조례(이하
"법령등"이라 한다)에 모두 적합
할 것

15. "초고층 건축물"이란 층수가
50층 이상이거나 높이가 200미
터 이상인 건축물을 말한다.

15의2. "준초고층 건축물"이란
고층건축물 중 초고층 건축물이
아닌 것을 말한다.

제119조(면적 등의 산정방법) ①
법 제84조에 따라 건축물의 면적
· 높이 및 층수 등은 다음 각 호
의 방법에 따라 산정한다. <개
정 2012. 12. 12., 2013. 3.
23., 2013. 11. 20., 2014.
11. 28., 2015. 4. 24., 2016.
1. 19., 2016. 7. 19., 2016.
8. 11., 2017. 5. 2., 2017. 6.
27., 2018. 9. 4.>

4. 연면적: 하나의 건축물 각 층
의 바닥면적의 합계로 하되, 용적
률을 산정할 때에는 **다음 각 목에
해당하는 면적은 제외한다.**

가. 지하층의 면적

나. 지상층의 주차용(해당 건축물
의 부속용도인 경우만 해당한다)
으로 쓰는 면적

다. 삭제 <2012. 12. 12.>

라. 삭제 <2012. 12. 12.>

**마. 제34조제3항 및 제4항에
따라 초고층 건축물과 준초고층
건축물에 설치하는 피난안전구역
의 면적**

바. 제40조제3항제2호에 따라
건축물의 경사지붕 아래에 설치
하는 대피공간의 면적

39. 「농지법령」 상 () 안에 알맞은 것을 나열한 것은?

○ 유휴농지를 대리경작하는 경우 대리경작자는 수확량의 (ㄱ)을 그 농지의 소유권자나 임차권자에게 토지사용료로 지급하여야 한다.

○ 농업법인이란 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 (ㄴ) 이상이 농업인인 농업회사법인을 말한다.

- ①. ㄱ : 100분의 10, ㄴ : 4분의 1
- ②. ㄱ : 100분의 10, ㄴ : 3분의 1
- ③. ㄱ : 100분의 20, ㄴ : 4분의 1
- ④. ㄱ : 100분의 20, ㄴ : 3분의 1
- ⑤. ㄱ : 100분의 30, ㄴ : 2분의 1

② ㄱ : 100분의 10, ㄴ : 3분의 1

번호 구분 내용

1 정답 ② ㄱ : 100분의 10, ㄴ : 3분의 1

- 유휴농지를 대리경작하는 경우 대리경작자는 수확량의 100분의 10을 그 농지의 소유권자나 임차권자에게 토지사용료로 지급하여야 한다.

2 해설 - 농업법인이란 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 3분의 1 이상이 농업인인 농업회사법인을 말한다.

제20조(대리경작자의 지정 등)

①시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)·군수 또는 구청장은 유휴농지(농작물 경작이나 다년생식물 재배에 이용되지 아니하는 농지로서 대통령령으로 정하는 농지를 말한다. 이하 같다)에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 농지의 소유권자나 임차권자를 대신하여 농작물을 경작할 자(이하 "대리경작자"라 한다)를 직권으로 지정하거나 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 유휴농지를 경작하려는 자의 신청을 받아 대리경작자를 지정할 수 있다. <개정 2012. 1. 17., 2013. 3. 23.>

②시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 대리경작자를 지정하려면 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 그 농지의 소유권자 또는 임차권자에게 예고하여야 하며, 대리경작자를 지정하면 그 농지의 대리경작자와 소유권자 또는 임차권자에게 지정통지서를 보내야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

③대리경작 기간은 따로 정하지 아니하면 3년으로 한다. <개정 2012. 1. 17.>

④대리경작자는 수확량의 100분의 10을 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 그 농지의 소유권자나 임차권자에게 토지사용료로 지급하여야 한다. 이 경우 수령을 거부하거나 지급이 곤란한 경우에는 토지사용료를 공탁할 수 있다. <개정 2008.

2. 29., 2013. 3. 23.>

⑤대리경작 농지의 소유권자 또는 임차권자가 그 농지를 스스로 경작하려면 제3항의 대리경작 기간이 끝나기 3개월 전까지, 그 대리경작 기간이 끝난 후에는 대리경작자 지정을 중지할 것을 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장에게 신청하여야 하며, 신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은

3 기타

신청을 받은 날부터 1개월 이내에 대리경작자 지정 중지를 그 대리경작자와 그 농지의 소유권자 또는 임차권자에게 알려야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

- ⑥시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대리경작 기간이 끝나기 전이라도 대리경작자 지정을 해지할 수 있다.
1. 대리경작 농지의 소유권자나 임차권자가 정당한 사유를 밝히고 지정 해지신청을 하는 경우
 2. 대리경작자가 경작을 게을리 하는 경우
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2007. 12. 21., 2009. 4. 1., 2009. 5. 27.>

1. "농지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다.

가. 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 「초지법」에 따라 조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외한다.

나. 가목의 토지의 개량시설과 가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지

2. "농업인"이란 농업에 종사하는 개인으로서 대통령령으로 정하는 자를 말한다.

3. "농업법인"이란 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법 제19조에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 **3분의 1 이상이 농업인인 농업회사법인을 말한다.**

40. 「농지법령」상 농지의 전용 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 「산지관리법」에 따른 산지전용허가를 받지 아니하고 불법으로 개간한 농지를 산림으로 복구하는 경우는 농지전용허가의 대상이 아니다.
- ②. 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거쳐 농지를 전용하는 경우는 농지전용허가를 받지 않아도 된다.
- ③. 농지를 토목공사용 토석을 채굴하기 위하여 일시 사용하려는 사인(私人)은 3년 이내의 기간 동안 사용한 후 농지로 복구한다는 조건으로 시장·군수 또는 자치구구청장의 허가를 받아야 한다.
- ④. 농림축산식품부장관은 농지전용허가를 하려는 경우 농지보전부담금(감면사유는 고려하지 않음)을 미리 납입하게 하거나 그 납입을 허가의 조건으로 하여야 한다.
- ⑤. 농지전용허가를 받은 자가 관계 공사의 중지명령을 위반한 경우에는 허가를 취소하거나 조업의 정지를 명할 수 있다.

⑤ 농지전용허가를 받은 자가 관계 공사의 중지명령을 위반한 경우에는 허가를 취소하거나 조업의 정지를 명할 수 있다.

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 농지전용허가를 받은 자가 관계 공사의 중지명령을 위반한 경우에는 허가를 취소하거나 조업의 정지를 명할 수 있다.

2 해설 ⑤ 농지전용허가를 받은 자가 관계 공사의 중지명령을 위반한 경우에는 허가를 취소하여야 한다. (필수적 취소 사항)

제39조(전용허가의 취소 등) ① 농림축산식품부장관, 시장·군수 또는 자치구구청장은 제34조 제1항에 따른 농지전용허가 또는 제36조에 따른 농지의 타용도 일시사용허가를 받았거나 제35조 또는 제43조에 따른 농지전용신고 또는 제36조의2에 따른 농지의 타용도 일시사용신고를 한 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 허가를 취소하거나 관계 공사의 중지, 조업의 정지, 사업규모의 축소 또는 사업계획의 변경, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다. **다만, 제7호에 해당하면 그 허가를 취소하여야 한다.** <개정 2008. 2. 29., 2009. 5. 27., 2013. 3. 23., 2015. 1. 20., 2017. 10. 31.>

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받거나 신고한 것이 판명된 경우

2. 허가 목적이나 허가 조건을 위반하는 경우

3. 허가를 받지 아니하거나 신고하지 아니하고 사업계획 또는 사업 규모를 변경하는 경우

3 기타 4. 허가를 받거나 신고를 한 후 농지전용 목적사업과 관련된 사업계획의 변경 등 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 2년 이상 대지의 조성, 시설물의 설치 등 농지전용 목적사업에 착수하지 아니하거나 농지전용 목적사업에 착수한 후 1년 이상 공사를 중단한 경우

5. 농지보전부담금을 내지 아니한 경우

6. 허가를 받은 자나 신고를 한 자가 허가취소를 신청하거나 신고를 철회하는 경우

7. 허가를 받은 자가 관계 공사의 중지 등 이 조 본문에 따른 조치명령을 위반한 경우

② 농림축산식품부장관은 다른 법률에 따라 농지의 전용이 의제되는 협의를 거쳐 농지를 전용하려는 자가 농지보전부담금 부과 후 농지보전부담금을 납부하지 아니하고 2년 이내에 농지전용의 원인이 된 목적사업에 착수하지 아니하는 경우 관계 기관의 장에게 그 목적사업에 관련된 승인·허가 등의 취소를 요청할 수 있다. 이 경우 취소를 요청받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. <신설 2015. 1. 20.>

23회 기출문제: 부동산공시법/부동산세법

1. 지적측량수행자가 실시한 지적측량성과에 대하여 시·도지사, 대도시 시장 또는 지적소관청으로부터 측량성과 검사를 받지 않아도 되는 측량은?

- ①. 신규등록측량
- ②. 지적현황측량
- ③. 분할측량
- ④. 등록전환측량
- ⑤. 지적확정측량

② 지적현황측량

번호 구분 내용

1 정답 ② 지적현황측량

2 해설

제25조(지적측량성과의 검사) ① 지적측량수행자가 제23조에 따라 지적측량을 하였으면 시·도지사, 대도시 시장(「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 시의 시장을 말한다. 이하 같다) 또는 지적소관청으로부터 측량성과에 대한 검사를 받아야 한다. 다만, 지적공부를 정리하지 아니하는 측량으로서 **국토교통부령으로 정하는 측량의 경우에는 그러하지 아니하다.** <개정 2012. 12. 18., 2013. 3. 23.>

② 제1항에 따른 지적측량성과의 검사방법 및 검사절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

[시행일:2012. 12. 18.] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

3 기타

□지적측량 시행규칙

[시행 2015. 6. 4.] [국토교통부령 제198호, 2015. 4. 23., 일부개정]

제1조(목적) 이 규칙은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 및 같은 법 시행령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정함을 목

| | |
|--|---|
| | <p>적으로 한다. <개정 2015. 4. 23.></p> <p>제28조(지적측량성과의 검사방법 등) ① 법제25조제1항 단서에서 "국토교통부령으로 정하는 측량의 경우"란 경계복원측량 및 지적현황측량을 하는 경우를 말한다. <개정 2013. 3. 23.></p> |
|--|---|

| <p>2. 지적기준점성결과 그 측량기록의 보관 및 열람 등에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>① 시·도지사나 지적소관청은 지적기준점성결과와 그 측량기록을 보관하여야 한다. ② 지적삼각점성결과를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 시·도지사에게 신청하여야 한다. ③ 지적삼각보조점성결과를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 지적소관청에 신청하여야 한다. ④ 지적도근점성결과를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 지적소관청에 신청하여야 한다. ⑤ 지적기준점성결과 열람 및 등본 발급 신청을 받은 지적측량수행자는 이를 열람하게 하거나 등본을 발급하여야 한다.</p> | <p>⑤ 지적기준점성결과 열람 및 등본 발급 신청을 받은 지적측량수행자는 이를 열람하게 하거나 등본을 발급하여야 한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="981 806 1109 840">번호</th> <th data-bbox="1109 806 1252 840">구분</th> <th data-bbox="1252 806 1508 840">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="981 929 1013 963">1</td> <td data-bbox="1013 929 1109 963">정답</td> <td data-bbox="1109 896 1508 1008">⑤ 지적기준점성결과 열람 및 등본 발급 신청을 받은 지적측량수행자는 이를 열람하게 하거나 등본을 발급하여야 한다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="981 1064 1013 1097">2</td> <td data-bbox="1013 1064 1109 1097">해설</td> <td data-bbox="1109 1142 1508 1489"> <p>제26조(지적기준점성결과 열람 및 등본발급) ① 법제27조에 따라 지적측량기준점성결과 또는 그 측량부를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 지적삼각점성결과에 대해서는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 지적소관청에 신청하고, 지적삼각보조점성결과 및 지적도근점성결과에 대해서는 지적소관청에 신청하여야 한다. <개정 2013. 6. 19., 2015. 6. 4.></p> <p>② 제1항에 따른 지적측량기준점성결과 또는 그 측량부의 열람 및 등본발급 신청서는 별지 제17호서식과 같다.</p> <p>③ 지적측량기준점성결과 또는 그 측량부의 열람이나 등본 발급 신청을 받은 해당 기관은 이를 열람하게 하거나 별지 제18호서식의 지적측량기준점성결과 등본을 발급하여야 한다.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="981 1444 1013 1478">3</td> <td data-bbox="1013 1444 1109 1478">기타</td> <td data-bbox="1109 1512 1508 1803"></td> </tr> </tbody> </table> | 번호 | 구분 | 내용 | 1 | 정답 | ⑤ 지적기준점성결과 열람 및 등본 발급 신청을 받은 지적측량수행자는 이를 열람하게 하거나 등본을 발급하여야 한다. | 2 | 해설 | <p>제26조(지적기준점성결과 열람 및 등본발급) ① 법제27조에 따라 지적측량기준점성결과 또는 그 측량부를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 지적삼각점성결과에 대해서는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 지적소관청에 신청하고, 지적삼각보조점성결과 및 지적도근점성결과에 대해서는 지적소관청에 신청하여야 한다. <개정 2013. 6. 19., 2015. 6. 4.></p> <p>② 제1항에 따른 지적측량기준점성결과 또는 그 측량부의 열람 및 등본발급 신청서는 별지 제17호서식과 같다.</p> <p>③ 지적측량기준점성결과 또는 그 측량부의 열람이나 등본 발급 신청을 받은 해당 기관은 이를 열람하게 하거나 별지 제18호서식의 지적측량기준점성결과 등본을 발급하여야 한다.</p> | 3 | 기타 | |
|---|---|--|----|----|---|----|---|---|----|--|---|----|--|
| 번호 | 구분 | 내용 | | | | | | | | | | | |
| 1 | 정답 | ⑤ 지적기준점성결과 열람 및 등본 발급 신청을 받은 지적측량수행자는 이를 열람하게 하거나 등본을 발급하여야 한다. | | | | | | | | | | | |
| 2 | 해설 | <p>제26조(지적기준점성결과 열람 및 등본발급) ① 법제27조에 따라 지적측량기준점성결과 또는 그 측량부를 열람하거나 등본을 발급받으려는 자는 지적삼각점성결과에 대해서는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 지적소관청에 신청하고, 지적삼각보조점성결과 및 지적도근점성결과에 대해서는 지적소관청에 신청하여야 한다. <개정 2013. 6. 19., 2015. 6. 4.></p> <p>② 제1항에 따른 지적측량기준점성결과 또는 그 측량부의 열람 및 등본발급 신청서는 별지 제17호서식과 같다.</p> <p>③ 지적측량기준점성결과 또는 그 측량부의 열람이나 등본 발급 신청을 받은 해당 기관은 이를 열람하게 하거나 별지 제18호서식의 지적측량기준점성결과 등본을 발급하여야 한다.</p> | | | | | | | | | | | |
| 3 | 기타 | | | | | | | | | | | | |

| | |
|---|--|
| <p>3. 지목의 구분 및 설정방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>① 필지마다 하나의 지목을 설정하여야 한다. ② 1필지가 둘 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정하여야 한다. ③ 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 지목을 변경하지 아니한다. ④ 조수·자연유수(自然流水)·모래·바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제·방수제·방사</p> | <p>⑤ 지목이 공장용지인 경우 이를 지적도에 등록하는 때에는 '공'으로 표기하여야 한다.</p> |
|---|--|

제·방파제 등의 부지는 '제방'으로 한다.

⑤. 지목이 공장용지인 경우 이를 지적도에 등록하는 때에는 '공'으로 표기하여야 한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ⑤ 지목이 공장용지인 경우 이를 지적도에 등록하는 때에는 '공'으로 표기하여야 한다. |
| 2 | 해설 | ⑤ 지목이 공장용지인 경우 이를 지적도에 등록하는 때에는 '장'으로 표기하여야 한다. |
| 3 | 기타 | |

4. 지번의 부여 및 부여방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지적소관청은 지번을 변경할 필요가 있다고 인정하면 시·도지사나 대도시 시장의 승인을 받아 지번부여지역의 전부 또는 일부에 대하여 지번을 새로 부여할 수 있다.
- ②. 신규등록의 경우에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하는 것을 원칙으로 한다.
- ③. 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 최종 본번 다음 순번의 본번을 순차적으로 부여하여야 한다.
- ④. 등록전환 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
- ⑤. 합병의 경우로서 토지소유자가 합병 전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있어서 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ③ 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 최종 본번 다음 순번의 본번을 순차적으로 부여하여야 한다. |
| 2 | 해설 | <p>제56조(지번의 구성 및 부여방법 등) ① 지번은 아라비아숫자로 표기하되, 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 "산"자를 붙인다.</p> <p>② 지번은 본번과 부번으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 "-" 표시로 연결한다. 이 경우 "-" 표시는 "의"라고 읽는다.</p> <p>③ 법제66조에 따른 지번의 부여방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지번은 복서에서 남동으로 순차적으로 부여할 것 2. 신규등록 및 등록전환의 경우에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우 나. 대상토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어서 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 불합리 |

한 경우

다. 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우

3. 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번 다음 순번으로 부번을 부여할 것. 이 경우 주거·사무실 등의 건축물이 있는 필지에 대해서는 분할 전의 지번을 우선하여 부여하여야 한다.

3 기타

4. 합병의 경우에는 합병 대상 지번 중 선순위의 지번을 그 지번으로 하되, 본번으로 된 지번이 있을 때에는 본번 중 선순위의 지번을 합병 후의 지번으로 할 것. 이 경우 토지소유자가 합병 전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있어서 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.

5. 지적확정측량을 실시한 지역의 각 필지에 지번을 새로 부여하는 경우에는 다음 각 목의 지번을 제외한 본번으로 부여할 것. 다만, 부여할 수 있는 종전 지번의 수가 새로 부여할 지번의 수보다 적을 때에는 블록 단위로 하나의 본번을 부여한 후 필지별로 부번을 부여하거나, 그 지번부여 지역의 최종 본번 다음 순번부터 본번으로 하여 차례로 지번을 부여할 수 있다.

가. 지적확정측량을 실시한 지역의 종전의 지번과 지적확정측량을 실시한 지역 밖에 있는 본번이 같은 지번이 있을 때에는 그 지번

나. 지적확정측량을 실시한 지역의 경계에 걸쳐 있는 지번

6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 때에는 제5호를 준용하여 지번을 부여할 것

가. 법제66조제2항에 따라 지번부여 지역의 지번을 변경할 때

나. 법제85조제2항에 따른 행정구역 개편에 따라 새로 지번을 부여할 때

다. 제72조제1항에 따라 축척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때

④ 법제86조에 따른 도시개발사업 등이 준공되기 전에 사업시행자가 지번부여 신청을 하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 지번을 부여할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

5. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 토지의 조사·등록 등에 관한 내용이다. ()에 들어갈 사항으로 옳은 것은?

(ㄱ)은(는) (ㄴ)에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다. 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 (ㄷ)이 있을 때 토지소유자의 신청을 받아 (ㄹ)이 결정한다.

⑤ ㄱ : 국토교통부장관, ㄴ : 모든 토지, ㄷ : 토지의 이동, ㄹ : 지적소관청

- ①. ㄱ : 지적소관청, ㄴ : 모든 토지, ㄷ : 토지의 이용, ㄹ : 국토교통부장관
- ②. ㄱ : 지적측량수행자, ㄴ : 관리 토지, ㄷ : 토지의 이동, ㄹ : 국토교통부장관
- ③. ㄱ : 지적측량수행자, ㄴ : 모든 토지, ㄷ : 토지의 이동, ㄹ : 지적소관청
- ④. ㄱ : 국토교통부장관, ㄴ : 관리 토지, ㄷ : 토지의 이용, ㄹ : 지적소관청
- ⑤. ㄱ : 국토교통부장관, ㄴ : 모든 토지, ㄷ : 토지의 이동, ㄹ : 지적소관청

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ⑤ ㄱ : 국토교통부장관, ㄴ : 모든 토지, ㄷ : 토지의 이동, ㄹ : 지적소관청 |
| 2 | 해설 | 제64조(토지의 조사·등록 등) ① 국토교통부장관은 모든 토지 에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.> |
| 3 | 기타 | ② 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동 이 있을 때 토지소유자(법인이 아닌 사단이나 재단의 경우에는 그 대표자나 관리인을 말한다. 이하 같다)의 신청을 받아 지적소관청 이 결정한다. 다만, 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있다. ③ 제2항 단서에 따른 조사·측량의 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.> |

6. 다음은 지적소관청이 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 하는 시기에 관한 내용이다. ()에 들어갈 사항으로 옳은 것은?

- 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 경우 : 지적공부에 등록된 날부터 () 이내
- 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 : 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 () 이내

- ①. ㄱ : 7일, ㄴ : 15일
- ②. ㄱ : 15일, ㄴ : 7일
- ③. ㄱ : 30일, ㄴ : 30일
- ④. ㄱ : 60일, ㄴ : 30일
- ⑤. ㄱ : 30일, ㄴ : 60일

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| | | ① ㄱ : 7일, ㄴ : 15일 |
| 1 | 정답 | ① ㄱ : 7일, ㄴ : 15일 |
| 2 | 해설 | 제85조(지적정리 등의 통지) 지적소관청이 법제90조에 따라 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 하는 시기는 다음 각 호의 구분에 따른다. |
| 3 | 기타 | 1. 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우: 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 15일 이내 2. 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 경우: 지적공부에 등록된 날부터 7일 이내 |

7. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지적소관청은 토지의 이동 등으로 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다. 등기촉탁 대상이 아닌 것은?

- ①. 신규등록
- ②. 합병

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|----------|
| | | ① 신규등록 |
| | | 번호 구분 내용 |

- ③. 지목변경
- ④. 등록전환
- ⑤. 분할

- 1 정답 ① 신규등록
- ※ 등기촉탁
- 토지의 이동이 있을 때(**신규등록은 제외한다**)
 - 지번을 새로 부여할 때
 - 바다로 된 토지의 등록말소를 신청할 때
- 2 해설 - 축척변경을 할 때
- 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견했을 때
 - 행정구역을 개편 했을 때
- 각각에 따른 사유로 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.
- 제89조(등기촉탁) ① 지적소관청은 **제64조제2항(신규등록은 제외한다)**, 제66조제2항, 제82조, 제83조제2항, 제84조제2항 또는 제85조제2항에 따른 사유로 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다. 이 경우 등기촉탁은 국가가 국가를 위하여 하는 등기로 본다.
- ② 제1항에 따른 등기촉탁에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
<개정 2013. 3. 23.>
- 3 기타

8. 토지소유자가 신규등록을 신청할 때에는 신규등록사유를 적은 신청서에 해당서류를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다. 이 경우 첨부해야 할 해당서류가 아닌 것은?

- ①. 법원의 확정판결서 정본 또는 사본
- ②. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따른 준공검사확인증 사본
- ③. 도시계획구역의 토지를 그 지방자치단체의 명의로 등록하는 때에는 기획재정부장과 협의한 문서의 사본
- ④. 지형도면에 고시된 도시관리계획도 사본
- ⑤. 소유권을 증명할 수 있는 서류의 사본

④ 지형도면에 고시된 도시관리계획도 사본

- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ④ 지형도면에 고시된 도시관리계획도 사본 |
| 2 | 해설 | <p>제81조(신규등록 신청) ① 영제63조에서 "국토교통부령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 말한다. <개정 2010. 10. 15., 2013. 3. 23.></p> <ul style="list-style-type: none"> 1. 법원의 확정판결서 정본 또는 사본 2. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따른 준공검사확인증 사본 |
| 3 | 기타 | 3. 법률 제6389호 지적법개정법률 |

부칙 제5조에 따라 도시계획구역의 토지를 그 지방자치단체의 명의로 등록하는 때에는 기획재정부장관과 협의한 문서의 사본

4. 그 밖에 소유권을 증명할 수 있는 서류의 사본

② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 해당 지적소관청이 관리하는 경우에는 지적소관청의 확인으로 그 서류의 제출을 갈음할 수 있다.

9. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 대지권등록부의 등록사항이 아닌 것은?

- ①. 대지권 비율
- ②. 건물의 명칭
- ③. 소유권 지분
- ④. 건물의 경계
- ⑤. 토지소유자가 변경된 날과 그 원인

④ 건물의 경계

번호 구분 내용

1 정답 ④ 건물의 경계

2 해설

제71조(토지대장 등의 등록사항)

③ 토지대장이나 임야대장에 등록하는 토지가 「부동산등기법」에 따라 대지권 등기가 되어 있는 경우에는 대지권등록부에 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 토지의 소재

2. 지번

3. **대지권 비율**

4. 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호

5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

3 기타 제68조(토지대장 등의 등록사항 등)

① 법 제71조에 따른 토지대장·임야대장·공유지연명부 및 대지권등록부는 각각 별지 제63호서식부터 별지 제66호서식까지와 같다.

④ 법제71조제3항제5호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 토지의 고유번호

2. 전유부분(專有部分)의 건물표시

3. **건물의 명칭**

4. 집합건물별 대지권등록부의 장번호

5. **토지소유자가 변경된 날과 그 원**

인
6. 소유권 지분

10. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지적소관청은 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다. 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ①. 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우
- ②. 지적측량성과와 다르게 정리된 경우
- ③. 토지이용계획서의 내용과 다르게 정리된 경우
- ④. 지적공부의 작성 또는 재작성 당시 잘못 정리된 경우
- ⑤. 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감없이 경계의 위치만 잘못된 경우

③ 토지이용계획서의 내용과 다르게 정리된 경우

번호 구분 내용

1 정답 ③ 토지이용계획서의 내용과 다르게 정리된 경우

2 해설

제84조(등록사항의 정정) ① 토지소유자는 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 지적소관청에 그 정정을 신청할 수 있다.

② 지적소관청은 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다.

③ 제1항에 따른 정정으로 인접 토지의 경계가 변경되는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 지적소관청에 제출하여야 한다.

1. 인접 토지소유자의 승낙서

2. 인접 토지소유자가 승낙하지 아니하는 경우에는 이에 대항할 수 있는 확정판결서 정보

④ 지적소관청이 제1항 또는 제2항에 따라 등록사항을 정정할 때 그 정정사항이 토지소유자에 관한 사항인 경우에는 등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 정정하여야 한다. 다만, 제1항에 따라 미등기 토지에 대하여 토지소유자의 성명 또는 명칭, 주민등록번호, 주소 등에 관한 사항의 정정을 신청한 경우로서 그 등록사항이 명백히 잘못된 경우에는 가족관계 기록사항에 관한 증명서에 따라 정정하여야 한다. <개정 2011. 4. 12.>

제82조(등록사항의 직권정정 등) ① 지적소관청이 법제84조제2항에 따라 지적공부의 등록사항에 잘못이 있는지를 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다. <개정 2015. 6. 1., 2017. 1. 10.>

3 기타 1. 제84조제2항에 따른 토지이용계획서 결의서의 내용과 다르게 정리된 경우

2. **지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만**

잘못된 경우

3. 1필지가 각각 다른 지적도나 임야도에 등록되어 있는 경우로서 지적공부에 등록된 면적과 측량한 실제면적은 일치하지만 지적도나 임야도에 등록된 경계가 서로 접합되지 않아 지적도나 임야도에 등록된 경계를 지상의 경계에 맞추어 정정하여야 하는 토지가 발견된 경우

4. 지적공부의 작성 또는 제작성 당시 잘못 정리된 경우

5. 지적측량성과와 다르게 정리된 경우

6. 법제29조제10항에 따라 지적공부의 등록사항을 정정하여야 하는 경우

7. 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우

8. 「부동산등기법」 제37조제2항에 따른 통지가 있는 경우(지적소관청의 착오로 잘못 합병한 경우만 해당한다)

9. 법률 제2801호 지적법개정법률부칙 제3조에 따른 면적 환산이 잘못된 경우

② 지적소관청은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지가 있을 때에는 지체 없이 관계 서류에 따라 지적공부의 등록사항을 정정하여야 한다.

③ 지적공부의 등록사항 중 경계나 면적 등 측량을 수반하는 토지의 표시가 잘못된 경우에는 지적소관청은 그 정정이 완료될 때까지 지적측량을 정지시킬 수 있다. 다만, 잘못 표시된 사항의 정정을 위한 지적측량은 그러하지 아니하다.

11. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지번에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지번은 북동에서 남서로 순차적으로 부여한다.
- ②. 지번은 지적소관청이 지번부여지역별로 차례대로 부여한다.
- ③. 토지대장 및 지적도에 등록하는 토지의 지번은 아라비아숫자로 표기한다.
- ④. 지번은 본번과 부번으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 “—” 표시로 연결한다.
- ⑤. 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 아라비아숫자 앞에 “산”자를 붙여 표기한다.

① 지번은 북동에서 남서로 순차적으로 부여한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ① 지번은 북동에서 남서로 순차적으로 부여한다. |
| 2 | 해설 | <p>제56조(지번의 구성 및 부여방법 등) ① 지번은 아라비아숫자로 표기하되, 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 "산"자를 붙인다.</p> <p>② 지번은 본번과 부번으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 "—" 표시로 연결한다. 이 경우 "—" 표시는</p> |

"의"라고 읽는다.

③ 법제66조에 따른 지번의 부여방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 17.>

1. 지번은 북서에서 남동으로 순차적으로 부여할 것

2. 신규등록 및 등록전환의 경우에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.

가. 대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우

나. 대상토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어서 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 불합리한 경우

다. 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우

3. 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번 다음 순번으로 부번을 부여할 것. 이 경우 주거·사무실 등의 건축물이 있는 필지에 대해서는 분할 전의 지번을 우선하여 부여하여야 한다.

3 기타

4. 합병의 경우에는 합병 대상 지번 중 선순위의 지번을 그 지번으로 하되, 본번으로 된 지번이 있을 때에는 본번 중 선순위의 지번을 합병 후의 지번으로 할 것. 이 경우 토지소유자가 합병 전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있어서 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.

5. 지적확정측량을 실시한 지역의 각 필지에 지번을 새로 부여하는 경우에는 다음 각 목의 지번을 제외한 본번으로 부여할 것. 다만, 부여할 수 있는 종전 지번의 수가 새로 부여할 지번의 수보다 적을 때에는 블록 단위로 하나의 본번을 부여한 후 필지별로 부번을 부여하거나, 그 지번부여지역의 최종 본번 다음 순번부터 본번으로 하여 차례로 지번을 부여할 수 있다.

가. 지적확정측량을 실시한 지역의 종전의 지번과 지적확정측량을 실시한 지역 밖에 있는 본번이 같은 지번이 있을 때에는 그 지번

나. 지적확정측량을 실시한 지역의 경계에 걸쳐 있는 지번

6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 때에는 제5호를 준용하여 지번을 부여할 것

가. 법제66조제2항에 따라 지번부여 지역의 지번을 변경할 때

나. 법제85조제2항에 따른 행정구역 개편에 따라 새로 지번을 부여할 때

다. 제72조제1항에 따라 축척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때

④ 법제86조에 따른 도시개발사업 등이 준공되기 전에 사업시행자가 지번부여 신청을 하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 지번을 부여할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

12. 지적측량에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지적측량은 지적기준점을 정하기 위한 기초측량과 1필지의 경계와 면적을 정하는 세부측량으로 구분하며, 평판측량, 전자평판측량, 경위의측량, 전파기 또는 광파기측량, 사진측량 및 위성측량 등의 방법에 따른다.
- ②. 지적측량수행자가 지적측량 의뢰를 받은 때에는 측량기간, 측량일자 및 측량수수료 등을 적은 지적측량 수행계획서를 그 다음 날까지 시·도지사에게 제출하여야 한다.
- ③. 지적기준점을 설치하지 아니하고, 지적측량의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우를 제외한 지적측량의 측량기간은 5일, 측량검사기간은 4일로 한다.
- ④. 지적공부의 복구·신규등록·등록전환 및 축척변경을 하기 위하여 세부측량을 하는 경우에는 필지마다 면적을 측정하여야 한다.
- ⑤. 지적기준점측량의 절차는 계획의 수립, 준비 및 현지답사, 선점(選點) 및 조표(調標), 관측 및 계산과 성과표의 작성 순서에 따른다.

② 지적측량수행자가 지적측량 의뢰를 받은 때에는 측량기간, 측량일자 및 측량수수료 등을 적은 지적측량 수행계획서를 그 다음 날까지 시·도지사에게 제출하여야 한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | <p>② 지적측량수행자가 지적측량 의뢰를 받은 때에는 측량기간, 측량일자 및 측량수수료 등을 적은 지적측량 수행계획서를 그 다음 날까지 시·도지사에게 제출하여야 한다.</p> |
| 2 | 해설 | <p>제25조(지적측량 의뢰 등) ① 법제 24조제1항에 따라 지적측량을 의뢰하려는 자는 별지 제15호서식의 지적측량 의뢰서(전자문서로 된 의뢰서를 포함한다)에 의뢰 사유를 증명하는 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 지적측량수행자에게 제출하여야 한다. <개정 2014. 1. 17.></p> <p>② 지적측량수행자는 제1항에 따른 지적측량 의뢰를 받은 때에는 측량기간, 측량일자 및 측량 수수료 등을 적은 별지 제16호서식의 지적측량 수행계획서를 그 다음 날까지 지적소관청에 제출하여야 한다. 제출한 지적측량 수행계획서를 변경한 경우에도 같다. <개정 2014. 1. 17.></p> |
| 3 | 기타 | <p>③ 지적측량의 측량기간은 5일로 하며, 측량검사기간은 4일로 한다. 다만, 지적기준점을 설치하여 측량 또는 측량검사를 하는 경우 지적기준점이 15점 이하인 경우에는 4일을, 15점을 초과하는 경우에는 4일에 15점을 초과하는 4점마다 1일을 가산한다. <개정 2010. 6. 17.></p> <p>④ 제3항에도 불구하고 지적측량 의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우에는 그 기간에 따르되, 전체 기간의 4분의 3은 측량기간으로, 전체 기간의 4분의 1은 측량검사기간으로 본다.</p> |

13. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 사권(私權)의 목적이 되는 부동산이면 공용제한을 받고 있다 하더라도 등기의 대상이 된다.
- ②. 필지 토지의 특정된 일부분에 대하여 분할을 선행하지 않으면 지상권을 설정하지 못한다.
- ③. 건물의 공유지분에 대하여는 전세권등기를 할 수 없다.
- ④. 1동의 건물을 구분 또는 분할의 절차를 밟기 전에도 건물 일부에 대한 전세권설정등기가 가능하다.
- ⑤. 주위토지통행권은 확인판결을 받았다 하더라도 등기할 수 없다.

② 필지 토지의 특정된 일부분에 대하여 분할을 선행하지 않으면 지상권을 설정하지 못한다.

번호 구분 내용

1 정답 ② 필지 토지의 특정된 일부분에 대하여 분할을 선행하지 않으면 지상권을 설정하지 못한다.

2 해설 ② 지상권 설정에 있어 1필지 토지 전부이든 그 일부이든 관계가 없다.

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」 제289조의2제1항후단의 약정

3 기타 6. 지상권설정의 범위가 토지의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 도면의 번호

제289조의2(구분지상권) ①지하 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.]

14. 등기신청의 각하사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 가등기에 기한 본등기금지가처분 등기를 신청한 경우
- ㄴ. 소유권이전등기말소청구권을 보전하기 위한 가등기를 신청한 경우
- ㄷ. 저당권을 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

ㄹ. 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우

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

| 번호 구분 | 내용 |
|-------|---|
| 1 | 정답 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ |
| 2 | <p>해설</p> <p>제29조(신청의 각하) 등기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 각하하여야 한다. 다만, 신청의 잘못된 부분이 보정될 수 있는 경우로서 신청인이 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하였을 때에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우 <p style="text-align: center;">2. 사건이 등기할 것이 아닌 경우</p> <ol style="list-style-type: none"> 3. 신청할 권한이 없는 자가 신청한 경우 4. 제24조제1항제1호에 따라 등기를 신청할 때에 당사자나 그 대리인이 출석하지 아니한 경우 5. 신청정보의 제공이 대법원규칙으로 정한 방식에 맞지 아니한 경우 6. 신청정보의 부동산 또는 등기의 목적인 권리의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우 7. 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우. 다만, 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우는 제외한다. 8. 신청정보와 등기원인을 증명하는 정보가 일치하지 아니한 경우 9. 등기에 필요한 첨부정보를 제공하지 아니한 경우 10. 취득세(「지방세법」 제20조의2에 따라 분할납부하는 경우에는 등기하기 이전에 분할납부하여야 할 금액을 말한다), 등록면허세(등록에 대한 등록면허세만 해당한다) 또는 수수료를 내지 아니하거나 등기신청과 관련하여 다른 법률에 따라 부과된 의무를 이행하지 아니한 경우 11. 신청정보 또는 등기기록의 부동산의 표시가 토지대장·임야대장 또는 건축물대장과 일치하지 아니한 경우 <p>제52조(사건이 등기할 것이 아닌 경우) 법 제29조제2호에서 "사건이 등기할 것이 아닌 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 등기능력 없는 물건 또는 권리에 대한 등기를 신청한 경우 2. 법령에 근거가 없는 특약사항의 등기를 신청한 경우 |

3 기타 3. 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우

4. 농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우

5. 저당권을 피담보채권과 분리하여 양도하거나, 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우

6. 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우

7. 공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우

8. 관공서 또는 법원의 촉탁으로 실행되어야 할 등기를 신청한 경우

9. 이미 보존등기된 부동산에 대하여 다시 보존등기를 신청한 경우

10. 그 밖에 신청취지 자체에 의하여 법률상 허용될 수 없음이 명백한 등기를 신청한 경우

□대법원 2007. 2. 22. 선고 2004다59546 판결

가등기에 기한 본등기절차의 이행을 금지하는 취지의 가처분이 등기사항인지 여부(소극)

□가등기에 관한 업무처리지침

제정 2011. 10. 12. [등기예규 제1408호, 시행 2011. 10. 13.]

제정 2011.10.12 등기예규 제1408호

1. 목적

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.**

15. 등기신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

④ 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여

- ①. 공동신청이 요구되는 등기라 하더라도 다른 일방의 의사표시를 명하는 이행판결이 있는 경우에는 단독으로 등기를 신청할 수 있다.
- ②. 甲소유의 부동산에 관하여 甲과 乙이 매매계약을 체결한 후 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안, 매도인 甲이 사망한 경우에는 상속등기를 생략하고 甲의 상속인이 등기의무자가 되어 그 등기를 신청할 수 있다.
- ③. 유증으로 인한 소유권이전등기는 수증자를 등기권리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 한다.
- ④. 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우, 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 없다.
- ⑤. 甲, 乙, 丙 순으로 소유권이전등기가 된 상태에서 甲이 乙과 丙을 상대로 원인 무효에 따른 말소판결을 얻은 경우, 甲이 확정판결에 의해 丙명의로 등기의 말소를 신청할 때에는 乙을 대위하여 신청하여야 한다.

러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우, 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 없다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ④ 같은 채권의 담보를 위하여 소유자가 다른 여러 개의 부동산에 대한 저당권설정등기를 신청하는 경우, 1건의 신청정보로 일괄하여 신청할 수 없다. |
| 2 | 해설 | ④ 전자신청의 경우 비록 소유자가 다르다고 하더라도 동일한 채권으로 담보하는 경우라면(이른바 공동저당) 동시에 일괄하여 신청할 수 있다. |
| 3 | 기타 | |

16. 말소등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 권리의 말소등기는 단독으로 신청하는 것이 원칙이다.
- ②. 말소할 권리가 전세권 또는 저당권인 경우에 제권판결에 의하지 않고 전세금반환증서 또는 영수증에 의하여 등기권리자가 단독으로 말소등기를 신청할 수 있다.
- ③. 甲, 乙, 丙 순으로 소유권이전등기가 된 상태에서 乙명의로 소유권이전등기를 말소할 때에는 등기상 이해관계 있는 제3자 丙의 승낙이 있어야 한다.
- ④. 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기에 기해 본등기를 한 경우, 가등기 이후에 된 근저당권설정등기는 등기관이 등기명의인에게 직권말소를 하겠다는 통지를 한 후 소정의 기간을 기다려 직권으로 말소한다.
- ⑤. 등기를 신청한 권리가 실체법상 허용되지 않는 것임에도 불구하고 등기관의 착오로 등기가 완료된 때에는 등기관은 직권으로 등기를 말소한다.

⑤ 등기를 신청한 권리가 실체법상 허용되지 않는 것임에도 불구하고 등기관의 착오로 등기가 완료된 때에는 등기관은 직권으로 등기를 말소한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ⑤ 등기를 신청한 권리가 실체법상 허용되지 않는 것임에도 불구하고 등기관의 착오로 등기가 완료된 때에는 등기관은 직권으로 등기를 말소한다. |
| 2 | 해설 | <p>① 유증, 권리의 말소, 말소회복, 권리변경은 공동신청이다.</p> <p>② 등기의무자가 소재불명된 경우 개정전에는 단독으로 신청할 수 있었지만, 현재는 반드시 제권판결을 받아 신청하여야 한다.</p> <p>③ 乙의 소유권이전등기를 말소하는 경우 丙은 등기상 이해관계인이 아니라 말소의 전제가 될 뿐이므로 그자의 승낙서를 첨부할 필요는 없다.</p> <p>④ 가등기에 기하여 본등기를 한 경우 종전에는 사전 통지 후 직권말소를 하여야 했지만, 현재는 직권으로 말소한 후에 그 사실을 통지하는 것으로 개정되었다.</p> <p>제23조(등기신청인) ① 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다.</p> <p>② 소유권보존등기 또는 소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인으로</p> |

될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다.

③ 상속, 법인의 합병, 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 포괄승계에 따른 등기는 등기권리자가 단독으로 신청한다.

④ 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.

⑤ 부동산표시의 변경이나 경정의 등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

⑥ 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

⑦ 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁 등기는 수탁자(受託者)가 단독으로 신청한다. <신설 2013. 5. 28.>

⑧ 수탁자가 「신탁법」 제3조제5항에 따라 타인에게 신탁재산에 대하여 신탁을 설정하는 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리이전등기에 대하여는 새로운 신탁의 수탁자를 등기권리자로 하고 원래 신탁의 수탁자를 등기의무자로 한다. 이 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 제7항에 따라 새로운 신탁의 수탁자가 단독으로 신청한다. <신설 2013. 5. 28.>

제56조(등기의무자의 소재불명과 말소등기) ① 등기권리자가 등기의무자의 소재불명으로 인하여 **공동으로 등기의 말소를 신청할 수 없을 때에는** 「민사소송법」에 따라 공시최고를 신청할 수 있다.

② 제1항의 경우에 제권판결이 있으면 등기권리자가 그 사실을 증명하여 단독으로 등기의 말소를 신청할 수 있다.

□저당권자가 행방불명인 경우 그 저당권등기의 말소방법

제정 1983. 5. 6. [등기선례 제1-502호, 시행]

채무가 변제되었음에도 불구하고 등기의무자(근저당권자)가 행방불명 이어서 근저당권설정등기를 말소할 수 없는 경우에는 민사소송법의 규정에 의하여 공시최고신청을 하고 제권판결을 받아 그 판결등본을 첨부하거나 변제증명(채권증서, 채권과 최후 1년분의 이자의 영수증)을 첨부하여 등기권리자 단독으로 말소등기신청을 하든가(부동산등기법 제167조), 등기의무자를 상대로 근저당권설정 등기말소청구의 소를 제기하고 그 승소판결을 받아 말소등기신청을 할 수 있다.

3 기타

제57조(이해관계 있는 제3자가 있는 등기의 말소) ① 등기의 말소를 신청하는 경우에 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 제3자의 승낙이 있어야 한다.

② 제1항에 따라 등기를 말소할 때에는 등기상 이해관계 있는 제3자 명의의 등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

제147조(본등기와 직권말소) ① 등기관이 소유권이전등기청구권보전가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우에는 법 제92조제1항에 따라 **가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기 중 다음 각 호의 등기를 제외하고는 모두 직권으로 말소한다.**

1. 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기나 가처분등기
2. 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기
3. 가등기 전에 마쳐진 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기
4. 가등기권자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기, 주택임차권설정등기, 상가건물임차권등기, 상가건물임차권설정등기(이하 "주택임차권등기 등"이라 한다)

② 등기관이 제1항과 같은 본등기를 한 경우 그 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 체납처분으로 인한 압류등기에 대하여는 직권말소대상통지를 한 후 이의신청이 있으면 대법원예규로 정하는 바에 따라 직권말소 여부를 결정한다.

제58조(직권에 의한 등기의 말소) ① 등기관이 등기를 마친 후 그 등기가 제29조제1호 또는 제2호에 해당된 것임을 발견하였을 때에는 등기관리자, 등기의무자와 등기상 이해관계 있는 제3자에게 1개월 이내의 기간을 정하여 그 기간에 이의를 진술하지 아니하면 등기를 말소한다는 뜻을 통지하여야 한다.

② 제1항의 경우 통지를 받을 자의 주소 또는 거소를 알 수 없으면 제1항의 통지를 갈음하여 제1항의 기간 동안 등기소 게시장에 이를 게시하거나 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 공고하여야 한다.

③ 등기관은 제1항의 말소에 관하여 이의를 진술한 자가 있으면 그 이의에 대한 결정을 하여야 한다.

④ **등기관은 제1항의 기간 이내에 이의를 진술한 자가 없거나 이의를 각하한 경우에는 제1항의 등기를 직**

권으로 말소하여야 한다.

17. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없으면 부기등기가 아닌 주등기로 해야 하는 것은?

- ①. 소유자의 주소를 변경하는 등기명의인표시의 변경등기
- ②. 근저당권을 甲에서 乙로 이전하는 근저당권이전등기
- ③. 전세금을 9천만원에서 1억원으로 증액하는 전세권변경등기
- ④. 등기원인에 권리의 소멸에 관한 약정이 있을 경우, 그 약정에 관한등기
- ⑤. 질권의 효력을 저당권에 미치도록 하는 권리질권의 등기

③ 전세금을 9천만원에서 1억원으로 증액하는 전세권변경등기

번호 구분 내용

1 정답 ③ 전세금을 9천만원에서 1억원으로 증액하는 전세권변경등기

2 해설 ③ 제3자의 승낙정보가 반드시 첨부정보로 제공되어야 부기등기 할 수 있고 승낙정보가 없으면 주등기로 하여야 한다.

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 이전등기

3 기타 3. 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기

4. 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등기

5. 권리의 변경이나 경정의 등기

6. 제53조의 환매특약등기

7. 제54조의 권리소멸약정등기

8. 제67조제1항 후단의 공유물 분할금지의 약정등기

9. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기

18. 가등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 가등기를 명하는 법원의 가치분명령이 있을 때에는 법원의 촉탁에 의하여 가등기를 하게 된다.
- ②. 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기는 등기관이 직권으로 말소한다.
- ③. 가등기에 의하여 보전하려는 청구권이 장래에 확정될 것인 경우에는 가등기를 할 수 없다.
- ④. 가등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 자도 가등기 명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
- ⑤. 지상권의 설정등기청구권의 보전 가등기에 의하여 지상권설정의 본등기를 한 경우, 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 저당권설정등기는 등기관이 직권으로 말소한다.

④ 가등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 자도 가등기 명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

번호 구분 내용

1 정답 ④ 가등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 자도 가등기 명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

① 가등기를 명하는 법원의 가치분명

령이 있을 때에는 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.

② 가등기에 의한 본등기를 하더라도
㉠ '당해 가등기'와 '당해 가등기상의 권리를 목적으로 하는 가압류등기·가처분등기' ㉡ 가등기 보다 선행위로 평가되는 등기와 가등기권리자에게 대항할 수 있는 등기 ㉢ 본등기와 양립할 수 있는 경우 등은 말소하지 아니한다.

2 해설

③ 가등기는 부동산 물권 및 그에 준하는 권리의 설정·이전·변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 때에 한다. 그 청구권이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 있어서 확정될 것인 경우에도 같다. ㉠ 채권적 청구권 ㉡ 시기부·정지조건부 청구권 ㉢ 장래에 있어서 확정될 청구권 ㉣ 권리변경등기 ㉤ 가등기이전등기 ㉥ 중복가등기

⑤ 지상권과 저당권은 양립할 수 있으므로 말소하지 아니한다.

제89조(가등기의 신청방법) 가등기권리자는 제23조제1항에도 불구하고 가등기의무자의 승낙이 있거나 가등기를 명하는 법원의 가처분명령이 있을 때에는 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.

제147조(본등기와 직권말소) ① 등기관이 소유권이전등기청구권보전가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우에는 법 제92조제1항에 따라 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기 중 **다음 각 호의 등기를 제외하고는 모두 직권으로 말소한다.**

1. 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기나 가처분등기

2. 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기

3. 가등기 전에 마쳐진 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기

4. 가등기권자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기, 주택임차권설정등기, 상가건물임차권등기, 상가건물임차권설정등기(이하 "주택임차권등기등"이라 한다)

② 등기관이 제1항과 같은 본등기를 한 경우 그 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 체납처분으로 인한 압류등기에 대하여는 직권말소대상통지를 한 후 이의신청이 있으면 대법원예규로 정하는 바에 따라 직권말소 여부를 결정한다.

제88조(가등기의 대상) 가등기는 제3조 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸

의 청구권을 보전하려는 때에 한다.
그 청구권이 시기부 또는 정지조건
부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될
것인 경우에도 같다.

제93조(가등기의 말소) ① 가등기
명의인은 제23조제1항에도 불구하
고 단독으로 가등기의 말소를 신청
할 수 있다.

3 기타 ② **가등기의무자 또는 가등기에 관
하여 등기상 이해관계 있는 자는 제
23조제1항에도 불구하고 가등기명
의인의 승낙을 받아 단독으로 가등
기의 말소를 신청할 수 있다.**

제148조(본등기와 직권말소) ① 등
기관이 지상권, 전세권 또는 임차권
의 설정등기청구권보전 가등기에 의
하여 지상권, 전세권 또는 임차권의
설정의 본등기를 한 경우 가등기 후
본등기 전에 마쳐진 다음 각 호의 등
기(동일한 부분에 마쳐진 등기로 한
정한다)는 법 제92조제1항에 따라
직권으로 말소한다.

1. 지상권설정등기
2. 지역권설정등기
3. 전세권설정등기
4. 임차권설정등기

5. 주택임차권등기등. 다만, 가등기
권자에게 대항할 수 있는 임차인 명
의의 등기는 그러하지 아니하다. 이
경우 가등기에 의한 본등기의 신청
을 하려면 먼저 대항력 있는 주택임
차권등기등을 말소하여야 한다.

② 지상권, 전세권 또는 임차권의 설
정등기청구권보전 가등기에 의하여
지상권, 전세권 또는 임차권의 설정
의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등
기 전에 마쳐진 **다음 각 호의 등기는
직권말소의 대상이 되지 아니한다.**

1. 소유권이전등기 및 소유권이전등
기청구권보전 가등기
2. 가압류 및 가처분 등 처분제한의
등기
3. 체납처분으로 인한 압류등기
4. 저당권설정등기

**5. 가등기가 되어 있지 않은 부분에
대한 지상권, 지역권, 전세권 또는
임차권의 설정등기와 주택임차권등
기등**

③ 저당권설정등기청구권보전 가등
기에 의하여 저당권설정의 본등기를
한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐
진 등기는 직권말소의 대상이 되지
아니한다.

19. 甲소유인 A토지의 등기부에는 乙의 근저당권설정등기, 丙의 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가처분등기, 丁의 가압류등기, 乙의 근저당권에 의한 임의경매개시결정의 등기가 각기 순차로 등기되어 있다. A토지에 대하여 丙이 甲을 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 丁의 가압류등기는 등기관이 직권으로 말소하여야 한다.
- ②. 丁의 가압류등기의 말소를 丙이 단독으로 신청할 수 있다.
- ③. 丙의 가처분등기 말소는 丙이 신청하여야 한다.
- ④. 丙의 가처분등기는 법원의 촉탁에 의하여 말소하여야 한다.
- ⑤. 丙은 乙의 근저당권에 의한 임의경매개시결정등기의 말소를 신청할 수 있다.

② 丁의 가압류등기의 말소를 丙이 단독으로 신청할 수 있다.

번호 구분 내용

1 정답 ② 丁의 가압류등기의 말소를 丙이 단독으로 신청할 수 있다.

① 가등기에 의한 본등기를 하더라도 '당해 가등기상의 권리를 목적으로 하는 가압류등기·가처분등기' 등은 말소하지 않는다.

2 해설 ③, ④ 丙의 가처분등기는 직권말소하여야 한다.

⑤ 선순위인 乙의 근저당권 실행에 의한 임의경매개시결정등기의 말소는 신청할 수 없다.

제94조(가처분등기 이후의 등기의 말소) ① 「민사집행법」 제305조 제3항에 따라 권리의 이전, 말소 또는 설정등기청구권을 보전하기 위한 **처분금지가처분등기가 된 후 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 권리의 이전, 말소 또는 설정의 등기를 신청하는 경우에는, 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 그 가처분등기 이후에 된 등기로서 가처분채권자의 권리를 침해하는 등기의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.**

② 등기관이 제1항의 신청에 따라 가처분등기 이후의 등기를 말소할 때에는 직권으로 그 가처분등기도 말소하여야 한다.

③ 등기관이 제1항의 신청에 따라 가처분등기 이후의 등기를 말소하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에게 통지하여야 한다.

3 기타 제152조(가처분등기 이후의 등기의 말소) ① **소유권이전등기청구권 또는 소유권이전등기말소등기(소유권 보존등기말소등기를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 그 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전등기 또는 소유권말소등기를 신청하는 경우에는, 법 제94조제1항에 따라 가처분등기 이후에 마쳐진 제3자 명의의 등기의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.** 다만, 다음 각 호의 등기는 그러하지 아니하다.

1. 가처분등기 **전에 마쳐진** 가압류에 의한 강제경매개시결정등기

2. 가처분등기 전에 마쳐진 담보가
등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의
경매개시결정등기

3. 가처분채권자에게 대항할 수 있
는 주택임차권등기등

② 가처분채권자가 제1항에 따른 소
유권이전등기말소등기를 신청하기
위하여는 제1항 단서 각 호의 권리
자의 승낙이나 이에 대항할 수 있는
재판이 있음을 증명하는 정보를 첨
부정보로서 등기소에 제공하여야 한
다.

20. 토지의 소유권보존등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 등기관이 미등기 토지에 대하여 법원의 촉탁에 따라 가압류등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 한다.
- ②. 특별자치도지사의 확인에 의해 자기의 토지에 대한 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ③. 미등기 토지를 토지대장의 소유자로부터 증여받은 자는 직접 자기명의로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④. 등기관이 소유권보존등기를 할 때에는 등기부에 등기원인과 그 연월일을 기록하여야 한다.
- ⑤. 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청할 경우, 소유권을 증명하는 판결은 소유권확인판결에 한한다.

① 등기관이 미등기 토지에 대하여 법원의 촉탁에 따라 가압류등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ① 등기관이 미등기 토지에 대하여 법원의 촉탁에 따라 가압류등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 한다. |

| | | |
|---|----|--|
| 2 | 해설 | ② 건물에 한정된다. ③ 먼저 토지대장상의 소유자 앞으로 소유권보존등기를 한 후에 증여자 앞으로 소유권이전등기를 해야 한다. |
|---|----|--|

④ 소유권보존등기에는 등기원인이 없다.
⑤ 등기선례 제1-245호

제66조(미등기부동산의 처분제한의 등기와 직권보존) ① 등기관이 미등기부동산에 대하여 **법원의 촉탁에 따라 소유권의 처분제한의 등기를 할 때에는 직권으로 소유권보존등기를 하고**, 처분제한의 등기를 명하는 법원의 재판에 따라 소유권의 등기를 한다는 뜻을 기록하여야 한다.

② 등기관이 제1항에 따라 건물에 대한 소유권보존등기를 하는 경우에는 제65조를 적용하지 아니한다. 다만, 그 건물이 「건축법」 상 사용승인을 받아야 할 건물임에도 사용승인을 받지 아니하였다면 그 사실을 표제부에 기록하여야 한다.

③ 제2항 단서에 따라 등기된 건물에 대하여 「건축법」 상 사용승인이 이루어진 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 1개월 이내에 제2항 단서의 기록에 대한 말소등기를 신청하여야 한다.

제65조(소유권보존등기의 신청인)

미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있다.

3 기타

1. 토지대장, 임야대장 또는 건축물 대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄 승계인

2. 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자

3. 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자

4. 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(건물의 경우로 한정한다)

소유권보존등기에 필요한 판결에 해당하는 여부

제정 1986. 3. 15. [등기선례 제1-245호, 시행]

부동산등기법 제131조 제2호의 판결에는 소유권확인판결 뿐만 아니라 **그 판결이유설시로서 목적 부동산이 등기의무자의 소유임을 확인하고 그 이전등기를 명한 판결을 포괄하는 것이나**, 등기의무자인 피고의 소유임을 확인하는 내용의 **이유설시가 없는 이행판결에 의하여서는 피고를 대위하여 소유권보존등기신청을 할 수 없다.**

85. 7. 31 등기 제364호 및 86. 3. 15 등기 제123호

21. 등기관이 직권으로 말소할 수 없는 등기는?

- ①. 甲소유 건물에 대한 乙의 유치권등기
- ②. 甲소유 농지에 대한 乙의 전세권설정등기
- ③. 채권자 乙의 등기신청에 의한 甲소유 토지에 대한 가압류등기
- ④. 공동상속인 甲과 乙 중 乙의 상속지분만에 대한 상속등기
- ⑤. 위조된 甲의 인감증명에 의한 甲으로부터 乙로의 소유권이전등기

⑤ 위조된 甲의 인감증명에 의한 甲으로부터 乙로의 소유권이전등기

번호 구분

내용

1 정답

⑤ 위조된 甲의 인감증명에 의한 甲으로부터 乙로의 소유권이전등기

① 유치권은 등기가 불가하다. 따라서 유치권이 등기가 되었다면 직권말소하여야 한다.

② 농지에 대하여 전세권은 등기가 불가하다. 따라서 직권말소하여야 한다.

2 해설

③ 가압류 등기는 직권말소 대상이 아니다.

④ 공동상속인 중 일인의 지분만에 대하여 상속등기 할 수 없다. 따라서 직권말소하여야 한다.

제58조(직권에 의한 등기의 말소) ① 등기관이 등기를 마친 후 그 등기가 제29조제1호 또는 제2호에 해당된 것임을 발견하였을 때에는 등기관리자, 등기의무자와 등기상 이해관계 있는 제3자에게 1개월 이내의 기간을 정하여 그 기간에 이의를 진술하지 아니하면 등기를 말소한다는 뜻을 통지하여야 한다.

② 제1항의 경우 통지를 받을 자의 주소 또는 거소를 알 수 없으면 제1항의 통지를 갈음하여 제1항의 기간 동안 등기소 게시장에 이를 게시하거나 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 공고하여야 한다.

③ 등기관은 제1항의 말소에 관하여 이의를 진술한 자가 있으면 그 이의에 대한 결정을 하여야 한다.

④ 등기관은 제1항의 기간 이내에 이의를 진술한 자가 없거나 이의를 각하한 경우에는 제1항의 등기를 직권으로 말소하여야 한다.

제29조(신청의 각하) 등기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 각하하여야 한다. 다만, 신청의 잘못된 부분이 보정될 수 있는 경우로서 신청인이 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하였을 때에는 그러하지 아니하다.

1. 사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우

2. 사건이 등기할 것이 아닌 경우

3. 신청할 권한이 없는 자가 신청한 경우

4. 제24조제1항제1호에 따라 등기를 신청할 때에 당사자나 그 대리인이 출석하지 아니한 경우

5. 신청정보의 제공이 대법원규칙으로 정한 방식에 맞지 아니한 경우

6. 신청정보의 부동산 또는 등기의 목적인 권리의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우

7. 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우. 다만, 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우는 제외한다.

8. 신청정보와 등기원인을 증명하는 정보가 일치하지 아니한 경우

9. 등기에 필요한 첨부정보를 제공하지 아니한 경우

10. 취득세(「지방세법」 제20조의2에 따라 분할납부하는 경우에는 등기하기 이전에 분할납부하여야 할 금액을 말한다), 등록면허세(등록에 대

한 등록면허세만 해당한다) 또는 수
수료를 내지 아니하거나 등기신청과
관련하여 다른 법률에 따라 부과된
의무를 이행하지 아니한 경우

3 기타

11. 신청정보 또는 등기기록의 부동
산의 표시가 토지대장·임야대장 또
는 건축물대장과 일치하지 아니한 경
우

제52조(사건이 등기할 것이 아닌 경
우) 법 제29조제2호에서 "사건이 등
기할 것이 아닌 경우"란 다음 각 호
의 어느 하나에 해당하는 경우를 말
한다.

1. 등기능력 없는 물건 또는 권리에
대한 등기를 신청한 경우
2. 법령에 근거가 없는 특약사항의
등기를 신청한 경우
3. 구분건물의 전유부분과 대지사용
권의 분리처분 금지에 위반한 등기를
신청한 경우
4. 농지를 전세권설정의 목적으로 하
는 등기를 신청한 경우
5. 저당권을 피담보채권과 분리하여
양도하거나, 피담보채권과 분리하여
다른 채권의 담보로 하는 등기를 신
청한 경우
6. 일부지분에 대한 소유권보존등기
를 신청한 경우
7. 공동상속인 중 일부가 자신의 상
속지분만에 대한 상속등기를 신청한
경우
8. 관공서 또는 법원의 촉탁으로 실
행되어야 할 등기를 신청한 경우
9. 이미 보존등기된 부동산에 대하여
다시 보존등기를 신청한 경우
10. 그 밖에 신청취지 자체에 의하여
법률상 허용될 수 없음이 명백한 등
기를 신청한 경우

□ 위조 또는 변조된 서류를 첨부하 여 경료된 소유권이전등기의 정리방 법

제정 1996. 10. 4. [등기선례 제5-
464호, 시행]

갑 중중 소유의 토지에 대하여 을 명
의로 소유권이전등기 신청시 첨부된
중중결의서 및 정관이 위조 또는 변
조된 것인 경우, 위조 또는 변조된 사
실이 외형상 명백하다면 등기가 불가
능하였을 것이지만 그 외의 경우에
등기는 가능하였을 것이다. 그러나
위조 또는 변조된 서류를 첨부하여
을 명의로 소유권이전등기가 경료되
었다고 하더라도 특별한 사정이 없는
한 그 등기는 무효이지만, **그 등기를
등기관이 직권으로 말소할 수 없으**

므로, 을이 임의로 소유권이전등기 말소절차에 협력하지 않을 경우 갑 종중은 을을 상대로 소유권이전등기 말소 소송을 제기할 수 있다.

(1996. 10. 4. 등기 3402-773 질의회답)

22. 신탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 3명의 수탁자 중 1인이 법원이 수탁자를 해임하여 임무가 종료된 경우 다른 수탁자 2명은 공동으로 권리변경등기를 신청할 수 있다.
- ②. 수익자 또는 위탁자는 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청할 수 있다.
- ③. 수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 공유인 뜻을 등기부에 기록하여야 한다.
- ④. 등기관이 신탁등기를 할 때에는 신탁원부를 작성하여야 하는데, 이때의 신탁원부는 등기기록의 일부로 본다.
- ⑤. 농지에 대하여 신탁법상 신탁을 등기원인으로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 신탁의 목적에 관계없이 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.

③ 수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 공유인 뜻을 등기부에 기록하여야 한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ③ 수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 공유인 뜻을 등기부에 기록하여야 한다. |
| 2 | 해설 | ③ 수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 공유인 뜻을 등기부에 기록하여야 한다. |
| | | 제84조(수탁자가 여러 명인 경우) ① 수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 공유인 뜻을 기록하여야 한다. |
| 3 | 기타 | ② 여러 명의 수탁자 중 1인이 제83조각 호의 어느 하나의 사유로 그 임무가 종료된 경우 다른 수탁자는 단독으로 권리변경등기를 신청할 수 있다. 이 경우 다른 수탁자가 여러 명일 때에는 그 전원이 공동으로 신청하여야 한다. |
| | | [전문개정 2013. 5. 28.] |

23. 가등기에 기한 본등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권리자가 있는 경우에 그 중 일부의 가등기권리자가 자기의 가등기 지분에 관하여 공동으로 본등기를 신청할 수 없다.
- ②. 가등기를 마친 후에 가등기의무자가 사망한 경우, 가등기의무자의 상속인은 상속등기를 할 필요 없이 가등기권리자와 공동으로 본등기를 신청할 수 있다.
- ③. 가등기에 기한 본등기 신청은 가등기된 권리 중 일부지분에 대하여도 할 수 있다.
- ④. 판결의 주문과 이유에 가등기에 기한 본등기절차의 이행을 명하는 취지가 없다면 그 판결로서는 가등기에 기한 본등기를 신청할 수 없다.
- ⑤. 가등기에 기한 본등기는 공동신청이 원칙이나, 등기의무자의 협력이 없는 경우에는 의사진술을 명하는 판결을 받아 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.

① 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권리자가 있는 경우에 그 중 일부의 가등기권리자가 자기의 가등기 지분에 관하여 공동으로 본등기를 신청할 수 없다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ① 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권리자가 있는 경우에 그 중 일부의 가등기권리자가 자기의 가등기 지분에 관하여 공동으로 본등기를 신청할 수 없다. |
| 2 | 해설 | ① 하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권리자가 있는 경우에 가등기권리자 모두가 공동의 이름으로 본등기를 신청하거나, 그중 일부의 가등기권리자가 자기의 가등기 지분에 관하여 본등기를 신청할 수 있다. |

□가등기에 관한 업무처리지침

제정 2011. 10. 12. [등기예규 제 1408호, 시행 2011. 10. 13.]

제정 2011.10.12 등기예규 제1408호

2. 가등기의 신청

마. 공동가등기권자가 있는 경우

- 3 기타 (1) **하나의 가등기에 관하여 여러 사람의 가등기권자가 있는 경우에, 가등기권자 모두가 공동의 이름으로 본등기를 신청하거나, 그 중 일부의 가등기권자가 자기의 가등기지분에 관하여 본등기를 신청할 수 있지만, 일부의 가등기권자가 공유물보존행위에 준하여 가등기 전부에 관한 본등기를 신청할 수는 없다. 공동가등기권자 중 일부의 가등기권자가 자기의 지분만에 관하여 본등기를 신청할 때에는 신청서에 그 뜻을 기재하여야 하고 등기 기록에도 그 뜻을 기록하여야 한다.**

24. 등기를 할 수 없는 것은?

- ①. 지상권을 목적으로 하는 근저당권
- ②. 부동산의 합유지분에 대한 가압류
- ③. 부동산의 공유지분에 대한 처분금지 가처분
- ④. 등기된 임차권에 대한 가압류
- ⑤. 전세권에 대한 가압류

② 부동산의 합유지분에 대한 가압류

- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ② 부동산의 합유지분에 대한 가압류 |
| 2 | 해설 | ② 부동산의 합유지분은 등기할 수 없으므로 이에 대한 가압류 또한 등기할 수 없다. |
| | | □합유등기의 사무처리에 관한 예규 제정 1998. 1. 14. [등기예규 제 911호, 시행] 제정 1998.01.14 등기예규 제911호 |
| | | 1. 등기부상 합유표시 방법 합유등기에 있어서는 등기부상 각 합유자의 지분을 표시하지 아니한다. |
| 3 | 기타 | □합유지분에 대한 가압류등기촉탁이 가능한지 여부(소극) 제정 2003. 4. 1. [등기선례 제7-243호, 시행] 합유등기가 경료된 부동산에 대하여 합유자 중 1인의 지분에 대한 가압류 등기촉탁은 할 수 없다. (2003. 4. 1. 부등 3402-192 질의 회답) |

25. 소득세법상 양도소득세 과세대상이 아닌 것은?

- ㄱ. 「도시개발법」에 따라 토지의 일부가 보류지로 총당되는 경우
- ㄴ. 지방자치단체가 발행하는 토지상환채권을 양도하는 경우
- ㄷ. 이혼으로 인하여 혼인 중에 형성된 부부공동 재산을 「민법」 제839조의 2에 따라 재산 분할하는 경우
- ㄹ. 개인이 토지를 법인에 현물 출자하는 경우
- ㅁ. 주거용 건물건설업자가 당초부터 판매할 목적으로 신축한 다가구주택을 양도하는 경우

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

② ㄱ, ㄷ, ㅁ

번호 구분

내용

1 정답

② ㄱ, ㄷ, ㅁ

□양도로 보지 아니하는 경우

1. 환지처분 및 총당지 보류
2. 지적경계선 변경을 위한 토지의 교환
3. 양도담보 : 단, 양도담보계약 체결 후 요건에 위배하거나 채무불이행으로 인해 당해 자산을 변제에 총당한 때에는 그때에 이를 양도한 것으로 본다.

4. 기타 양도로 보지 않는 경우

- 1) 공동소유의 토지를 소유지분별로 단순히 분할하거나 공유자 지분변경 없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 그 공유토지를 소유지분별로 단순히 재분할하는 경우
- 2) 소유권의 실체적 권리를 회복하는 등 등기의 환원
- 3) 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권이전등기를 하는 경우
- 4) 매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 환원될 경우

2 해설 5) **이혼으로 인하여 혼인 주에형성된 부부공동재산을 「민법」 제839조의 2에 따라 재산분할하는 경우**

- 6) 자기소유의 자산을 제3자의 채무에 대한담보로 제공하였다가 제3자인 채무자가 채무를변제하지 아니하여 그 담보자산이 경매 개시되어 당초 소유자가 자기명의로 경락받은 경우
- 7) 명의신탁은 등기이전의 원인이 매매, 교환 등으로 되어 있다 하더라도 유상으로 이전한 것이 아니므로 양도가 아니다.
- 8) 합자회사에 토지를 현물 출자하였다가 퇴사하면서 그대로 찾아 가지고 나온 경우
- 9) 부동산 매매계약을 체결하고 잔금청산 전에 소유권이전에 관한 등기를 한 경우로서 계약내용 불이행 등으로 잔금청산 전에 당사자 간의 합의해제로 소유권이 환원된 경우
- 10) 토지거래허가구역 내에서 토지거래계약허가를 받지 아니하면 물권적 변동은 물론 채권적 효력도 발생하지

않는 무효이므로 매매대금이 먼저 지급되어 양도인이 이를 보관하고 있더라도 그 자산의 양도에 해당한다고 볼 수 없다.

* 시험 당시 기준

제88조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "양도"란 자산에 대한 등기 또는 등 록과 관계없이 매도, 교환, **법인에 대한 현물출자** 등을 통하여 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 것을 말한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 부담부증여의 채무액에 해당하는 부분은 양도로 보며, **다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.**

가. 「**도시개발법**」 이나 그 밖의 **법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번이 변경되거나 보류지로 총당되는 경우**

나. 토지의 경계를 변경하기 위하여 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제79조에 따른 토지의 분할 등 대통령령으로 정하는 방법과 절차로 하는 토지 교환의 경우

□ 소득세법 기본통칙

3 기타 **94-0...1 【 부동산을 취득할 수 있는 권리의 예시 】** 법 제94조 제1항 제2호 가목에서 "부동산을 취득할 수 있는 권리"라 함은 법 제98조에서 규정하는 취득시기가 도래하기 전에 당해 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말하는 것으로 그 예시는 다음과 같다. <개정 2013.05.24.> 1. 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 부수되는 토지를 취득할 수 있는 권리(아파트당첨권 등) 2. **지방자치단체·한국토지공사가 발행하는 토지상환채권 및 주택상환사채** <개정 2013.05.24.> 3. 부동산매매계약을 체결한 자가 계약금만 지급한 상태에서 양도하는 권리

□ 대법원 2003. 11. 14. 선고 2002 두6422 판결

이혼시 재산분할의 방법으로 부부 일방의 소유명으로 되어 있던 부동산을 상대방에게 이전하는 것이 자산의 유상양도에 해당하는지 여부(소극)

제19조(사업소득) ① 사업소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다. <개정 2014. 1. 1., 2017. 12. 19.>

6. 건설업에서 발생하는 소득

26. 소득세법상 거주자인 甲이 국내 소재 토지를 甲의 사촌 형인 거주자 乙에게 양도한다고 가정하는 경우, 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 만일 甲이 乙에게 토지를 증여한 후, 乙이 이를 그 증여일로부터 6년이 지나 다시 타인에게 양도한 경우에는 甲이 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다.
- ②. 甲이 양도한 토지가 법령이 정한 비사업용토지에 해당하는 경우에도 적용받을 수 있다.
- ③. 甲과 乙은 「소득세법」 상 특수관계인에 해당한다.
- ④. 甲이 「상속세 및 증여세법」에 따라 시가 8억원으로 평가된 토지를 乙에게 7억 5천만원에 양도한 경우, 양도차익 계산시 양도가액은 8억원으로 계산한다.
- ⑤. 해당 토지가 미등기된 것으로서 법령이 정하는 미등기양도 제외자산이 아니라면 70%의 세율이 적용된다.

① 만일 甲이 乙에게 토지를 증여한 후, 乙이 이를 그 증여일로부터 6년이 지나 다시 타인에게 양도한 경우에는 甲이 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다.

번호 구분 내용

1 정답 ① 만일 甲이 乙에게 토지를 증여한 후, 乙이 이를 그 증여일로부터 6년이 지나 다시 타인에게 양도한 경우에는 甲이 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다.

2 해설 ① 甲이 乙에게 토지를 증여한 후, 乙이 이를 그 증여일로부터 5년이 경과하지 전에 다시 타인에게 양도한 경우에는 甲이 그 토지를 직접 타인에게 양도한 것으로 보아 양도소득세가 과세된다.

* 시험 당시 기준

제101조(양도소득의 부당행위계산)

② 거주자가 제1항에서 규정하는 특수관계인(제97조의2제1항을 적용받는 배우자 및 직계존비속의 경우는 제외한다)에게 자산을 증여한 후 그 자산을 증여받은 자가 **그 증여일부턴 5년 이내에 다시 타인에게 양도한 경우로서** 제1호에 따른 세액이 제2호에 따른 세액보다 적은 경우에는 증여자가 그 자산을 직접 양도한 것으로 본다. 다만, 양도소득이 해당 수증자에게 실질적으로 귀속된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2012. 1. 1., 2014. 1. 1.>

1. 증여받은 자의 증여세(「상속세 및 증여세법」에 따른 산출세액에서 공제·감면세액을 뺀 세액을 말한다)와 양도소득세(이 법에 따른 산출세액에서 공제·감면세액을 뺀 결정세액을 말한다. 이하 제2호에서 같다)를 합한 세액

2. 증여자가 직접 양도하는 경우로 보아 계산한 양도소득세

제95조(양도소득금액) ① 양도소득금액은 제94조에 따른 양도소득의 총수입금액(이하 "양도가액"이라 한다)에서 제97조에 따른 필요경비를 공제하고, 그 금액(이하 "양도차익"이라 한다)에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 한다.

②제1항에서 "**장기보유 특별공제액**"이란 **제94조제1항제1호에 따른**

자산(제104조제3항에 따른 미등기 양도자산과 같은 조 제7항 각 호에 따른 자산은 제외한다)으로서 보유기간이 3년 이상인 것 및 제94조제1항제2호가목에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외한다)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 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. <개정 2012. 1. 1., 2013. 1. 1., 2014. 1. 1., 2015. 12. 15., 2017. 2. 8., 2017. 12. 19.>

□시험당시 95조 법조문(* 지문 ②에 대한 법조문 사항입니다)

(지문 ②는 장기보유 특별공제에 관한 사항입니다.)

제95조(양도소득금액)

②제1항에서 "장기보유 특별공제액"이란 제94조제1항제1호에 따른 자산(제104조제3항에 따른 미등기 양도자산 및 제104조의3에 따른 **비사업용 토지는 제외한다**)으로서 보유기간이 3년 이상인 것에 대하여 그 자산의 양도차익에 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. <개정 2012. 1. 1.>

제98조(부당행위계산의 부인) ① 법 제41조 및 제101조에서 "특수관계인"이란 「국세기본법 시행령」 제1조의2제1항, 제2항 및 같은 조 제3항제1호에 따른 특수관계인을 말한다. <개정 2012. 2. 2.>

제1조의2(특수관계인의 범위) ① 법 제2조제20호가목에서 "혈족·인척 등 대통령령으로 정하는 친족관계"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 관계(이하 "친족관계"라 한다)를 말한다.

1. 6촌 이내의 혈족

2. 4촌 이내의 인척

3. 배우자(사실상의 혼인관계에 있는 자를 포함한다)

4. 친생자로서 다른 사람에게 친양자 입양된 자 및 그 배우자·직계비속

③ 법제2조제20호다목에서 "주주·출자자 등 대통령령으로 정하는 경영 지배관계"란 다음 각 호의 구분에 따른 관계(이하 "경영지배관계"라 한다)를 말한다.

1. 본인이 개인인 경우

가. 본인이 직접 또는 그와 친족관계 또는 경제적 연관관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인

나. 본인이 직접 또는 그와 친족관계, 경제적 연관관계 또는 가목의 관계에 있는 자를 통하여 법인의 경영에 대하여 지배적인 영향력을 행사하고 있는 경우 그 법인

제167조(양도소득의 부당행위 계산)

① 삭제 <1999. 12. 31.>

② 삭제 <1999. 12. 31.>

③ 법제101조제1항에서 "조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때를 말한다. 다만, 시가와 거래가액의 차액이 3억원 이상이거나 시가의 100분의 5에 상당하는 금액 이상인 경우로 한정한다. <개정 2007. 2. 28., 2012. 2. 2., 2017. 2. 3.>

1. 특수관계인으로부터 시가보다 높은 가격으로 자산을 매입하거나 특수관계인에게 시가보다 낮은 가격으로 자산을 양도한 때

2. 그 밖에 특수관계인과의 거래로 해당 연도의 양도가액 또는 필요경비의 계산시 조세의 부담을 부당하게 감소시킨 것으로 인정되는 때

④ 제98조제1항에 따른 특수관계인과의 거래에 있어서 토지등을 시가를 초과하여 취득하거나 시가에 미달하게 양도함으로써 조세의 부담을 부당히 감소시킨 것으로 인정되는 때에는 그 취득가액 또는 양도가액을 시가에 의하여 계산한다. <개정 2012. 2. 2.>

⑤ 제3항 및 제4항의 규정을 적용함에 있어서 **시가는 「상속세 및 증여세법」 제60조 내지 제64조와 동법 시행령 제49조 내지 제59조 및 「조세특례제한법」 제101조의 규정을 준용하여 평가한 가액에 의한다.** 이 경우 「상속세 및 증여세법 시행령」 제49조제1항 본문중 "평가기준일 전후 6월(증여재산의 경우에는 3월로 한다) 이내의 기간"은 "양도일 또는 취득일 전후 각 3월의 기

간"으로 보며, 「조세특례제한법」 제101조 중 "상속받거나 증여받는 경우"는 "양도하는 경우"로 본다. < 개정 1999. 12. 31., 2003. 12. 30., 2005. 2. 19., 2006. 2. 9., 2007. 2. 28.>

⑥ 개인과 법인간에 재산을 양수 또는 양도하는 경우로서 그 대가가 「법인세법 시행령」 제89조의 규정에 의한 가액에 해당되어 당해 법인의 거래에 대하여 「법인세법」 제52조의 규정이 적용되지 아니하는 경우에는 법제 101조제1항의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 양도소득세를 감소시킨 것으로 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2003. 12. 30., 2005. 2. 19.>

⑦ 삭제 <1999. 12. 31.>

제104조(양도소득세의 세율) ① 거주자의 양도소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액(이하 "양도소득 산출세액"이라 한다)을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다. <개정 2010. 12. 27., 2014. 1. 1., 2014. 12. 23., 2015. 12. 15., 2016. 12. 20., 2017. 12. 19.>

10. 미등기양도자산

양도소득 과세표준의 100분의 70

27. 소득세법상 거주자가 2012년에 국내 소재 부동산을 양도한 경우, 양도소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 1세대 2주택을 3년 이상 보유한 자가 등기된 주택을 양도한 경우 장기보유특별공제를 적용받을 수 있다.
- ②. 1세대 1주택에 대한 비과세 규정을 적용함에 있어 하나의 건물이 주택과 주택 외의 부분으로 복합되어 있는 경우 주택의 연면적이 주택 외의 연면적보다 클 때에는 그 전부를 주택으로 본다.
- ③. 증여자인 매형의 채무를 수증자가 인수하는 부담부증여인 경우에는 증여가액 중 그 채무액에 상당하는 부분은 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로 본다.
- ④. 2012년에 양도한 토지에서 발생한 양도차손은 5년 이내에 양도하는 토지의 양도소득금액에서 이월하여 공제받을 수 있다.
- ⑤. 1세대 1주택인 고가주택을 양도한 경우, 양도가액 중 9억 원을 초과하는 부분의 양도차익에 대해서는 양도소득세가 과세된다.

④ 2012년에 양도한 토지에서 발생한 양도차손은 5년 이내에 양도하는 토지의 양도소득금액에서 이월하여 공제받을 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ④ 2012년에 양도한 토지에서 발생한 양도차손은 5년 이내에 양도하는 토지의 양도소득금액에서 이월하여 공제받을 수 있다. |
| 2 | 해설 | ④ 양도차손을 같은 연도에 양도한 부동산 등의 양도소득과는 합산할 수 있지만 5년 이내에 소득에 공제하는 제도는 없다. |

* 시험 당시 기준

제95조(양도소득금액) ① 양도소득

금액은 제94조에 따른 양도소득의 총수입금액(이하 "양도가액"이라 한다)에서 제97조에 따른 필요경비를 공제하고, 그 금액(이하 "양도차익"이라 한다)에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 한다.

②제1항에서 "**장기보유 특별공제액**"이란 **제94조제1항제1호에 따른 자산(제104조제3항에 따른 미등기 양도자산과 같은 조 제7항 각 호에 따른 자산은 제외한다)으로서 보유기간이 3년 이상인 것** 및 제94조제1항제2호가목에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부터 취득한 것은 제외한다)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 도시 및 주거환경정비법 제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 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. <개정 2012. 1. 1., 2013. 1. 1., 2014. 1. 1., 2015. 12. 15., 2017. 2. 8., 2017. 12. 19.>

제154조(1세대1주택의 범위)

③법제89조제1항제3호를 적용할 때 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 딸린 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 본다. **다만, 주택의 연면적이 주택 외의 부분의 연면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니한다.** <개정 2005. 12. 31., 2010. 2. 18.>

제88조(정의) 이 장에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "양도"란 자산에 대한 등기 또는 등록과 관계없이 매도, 교환, 법인에 대한 현물출자 등을 통하여 그 자산을 유상으로 사실상 이전하는 것을 말한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 **부담부중여의 채무액에 해당하는 부분은 양도로 보며**, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 양도로 보지 아니한다.

제102조(양도소득금액의 구분 계산 등) ① 양도소득금액은 다음 각 호의 소득별로 구분하여 계산한다. 이 경우 소득금액을 계산할 때 발생하는 결손금은 다른 호의 소득금액과 합산하지 아니한다. <개정 2014. 12.

3 기타

1. 제94조제1항제1호·제2호 및 제4호에 따른 소득

2. 제94조제1항제3호에 따른 소득

3. 제94조제1항제5호에 따른 소득

② 제1항에 따라 양도소득금액을 계산할 때 **양도차손이 발생한 자산이 있는 경우에는** 제1항 각 호별로 해당 자산 외의 다른 자산에서 발생한 양도소득금액에서 그 양도차손을 공제한다. 이 경우 공제방법은 양도소득금액의 세율 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009. 12. 31.]

제5조(과세기간) ① 소득세의 과세기간은 1월 1일부터 12월 31일까지 1년으로 한다.

② 거주자가 사망한 경우의 과세기간은 1월 1일부터 사망한 날까지로 한다.

③ 거주자가 주소 또는 거소를 국외로 이전(이하 "출국"이라 한다)하여 비거주자가 되는 경우의 과세기간은 1월 1일부터 출국한 날까지로 한다.

[전문개정 2009. 12. 31.]

제89조(비과세 양도소득) ① 다음 각 호의 소득에 대해서는 양도소득에 대한 소득세(이하 "양도소득세"라 한다)를 과세하지 아니한다. <개정 2014. 1. 1., 2016. 12. 20.>

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택(가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 **고가주택은 제외한다**)과 이에 딸린 토지로서 건물 이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 비율을 곱하여 산정한 면적 이내의 토지(이하 이 조에서 "주택부수토지"라 한다)의 양도로 발생하는 소득

제156조(고가주택의 범위) ① 법제 89조제1항제3호 각 목 외의 부분에서 "가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택"이란 주택 및 이에 딸린 토지의 양도당시의 실지거래가액의 합계액{1주택 및 이에 딸린 토지의 일부를 양도하거나 일부가 타인 소유인 경우에는 실지거래가액 합계액에 양도하는 부분(타인 소유부분을 포함한다)의 면적이 전체 주택면적에서 차지하는 비율을 나누어 계산한 금액을 말한다}이 **9억원을 초과하는 것을 말한다.** <개정 2005. 12. 31., 2008. 2. 22., 2008. 10. 7., 2010. 2. 18., 2014. 2. 21.>

28. 국내에 주택 1채와 토지를, 국외에 1채의 주택을 소유하고 있는 거주자 甲이 2012년 중 해당 소유 부동산을 모두 양도하는 경우, 이에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 국내소재 부동산은 모두 등기되었으며, 주택은 고가주택이 아님)

- ①. 甲이 국내주택을 먼저 양도하는 경우 2년 이상 보유한 경우라도 1세대 2주택에 해당하므로 양도소득세가 과세된다.
- ②. 甲이 국외주택의 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소를 둔 거주자인 경우 국외주택의 양도에 대하여 양도소득세 납세의무가 있다.
- ③. 甲의 부동산양도에 따른 소득세의 납세지는 甲의 주소지를 원칙으로 한다.
- ④. 국외주택 양도소득에 대하여 납부하였거나 납부할 국외주택 양도소득세액은 해당 과세기간의 국외주택 양도소득금액 계산상 필요경비에 산입할 수 있다.
- ⑤. 국외주택의 양도에 대하여는 연 250만원의 양도소득기본 공제를 적용받을 수 있다.

① 甲이 국내주택을 먼저 양도하는 경우 2년 이상 보유한 경우라도 1세대 2주택에 해당하므로 양도소득세가 과세된다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ① 甲이 국내주택을 먼저 양도하는 경우 2년 이상 보유한 경우라도 1세대 2주택에 해당하므로 양도소득세가 과세된다. |
| 2 | 해설 | ① 1세대 1주택의 비과세 요건은 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택(고가주택 제외)을 보유하여야 할 것으로, 국외의 주택 보유는 관계가 없다. |

* 시험 당시 기준

제154조(1세대1주택의 범위) ①법 제89조제1항제3호가목에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 1세대가 양도일 현재 **국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서** 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우는 3년) 이상인 것 [취득 당시에 「주택법」 제63조의2 제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 "조정대상지역"이라 한다)에 있는 주택의 경우에는 해당 주택의 보유기간이 2년(제8항제2호에 해당하는 거주자의 주택인 경우에는 3년) 이상이고 그 보유기간 중 거주기간이 2년 이상인 것]을 말한다. 다만, 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 보유기간 및 거주기간의 제한을 받지 아니하며 제4호 및 제5호에 해당하는 경우에는 거주기간의 제한을 받지 아니한다. <개정2011. 6. 3., 2012. 6. 29., 2013. 2. 15., 2014. 2. 21., 2015. 12. 28., 2017. 2. 3., 2017. 9. 19., 2018. 2. 13., 2018. 10. 23.>

제118조의2(양도소득의 범위) **거주자(해당 자산의 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소 또는 거소를 둔 자만 해당한다)의 국외에 있는 자산의 양도에 대한 양도소득은 해당 과세기간에 국외에 있는 자산을 양도함으로써 발생하는 다음 각 호의 소득으로 한다.** 다만, 다음 각 호에 따른 소득이 국외에서 외화를 차입하여 취득한 자산을 양도하여 발생하는 소득으로서 환율변동으로 인하여 외화 차입금으로부터 발생하는 환차익을 포함하고 있는 경우에는 해당 환차익을 양도소득의 범위에서 제외한다.

<개정 2010. 12. 27., 2014. 12. 23., 2015. 12. 15., 2016. 12. 20.>

1. 토지 또는 건물의 양도로 발생하는 소득

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산에 관한 권리의 양도로 발생하는 소득

가. 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함한다)

나. 지상권

다. 전세권과 부동산임차권

3. 주식등으로서 대통령령으로 정하는 것의 양도로 발생하는 소득

4. 삭제 <2017. 12. 19.>

5. 그 밖에 제94조제1항제4호에 따른 기타자산 등 대통령령으로 정하는 자산의 양도로 발생하는 소득.

[전문개정 2009. 12. 31.]

3 기타

제6조(납세지) ① 거주자의 소득세 납세지는 그 주소지로 한다. 다만, 주소지가 없는 경우에는 그 거소지로 한다.

② 비거주자의 소득세 납세지는 제120조에 따른 국내사업장(이하 "국내사업장"이라 한다)의 소재지로 한다. 다만, 국내사업장이 둘 이상 있는 경우에는 주된 국내사업장의 소재지로 하고, 국내사업장이 없는 경우에는 국내원천소득이 발생하는 장소로 한다. <개정 2013. 1. 1.>

③ 납세지가 불분명한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 납세지를 결정한다.

[전문개정 2009. 12. 31.]

제118조의6(외국 납부세액의 공제)

① 국외자산의 양도소득에 대하여 해당 외국에서 과세를 하는 경우 그 양도소득에 대하여 대통령령으로 정하는 국외자산 양도소득에 대한 세액(이하 이 항에서 "국외자산 양도소득세액"이라 한다)을 납부하였거나 납부할 것이 있을 때에는 다음 각 호의 방법 중 하나를 선택하여 적용받을 수 있다.

1. 제118조의5에 따라 계산한 해당 과세기간의 양도소득 산출세액에 국외자산 양도소득금액이 그 과세기간의 양도소득금액에서 차지하는 비율을 곱하여 산출한 금액을 한도로 국외자산 양도소득세액을 해당 과세기간의 양도소득 산출세액에서 공제하는 방법

2. 국외자산 양도소득에 대하여 납부 하였거나 납부할 국외자산 양도소득 세액을 해당 과세기간의 양도소득금액 계산상 필요경비에 산입하는 방법

② 제1항의 세액공제 및 필요경비산입에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009. 12. 31.]

제118조의7(양도소득 기본공제) ① **국외에 있는 자산의 양도에 대한 양도소득이 있는 거주자에 대해서는 다음 각 호의 소득별로 해당 과세기간의 양도소득금액에서 각각 연 250만원을 공제한다.** <개정 2014. 12. 23.>

1. 제118조의2제1호·제2호 및 제5호에 따른 소득

2. 제118조의2제3호에 따른 소득

3. 삭제 <2017. 12. 19.>

② 제1항을 적용할 때 해당 과세기간의 양도소득금액에 이 법 또는 「조세특례제한법」이나 그 밖의 법률에 따른 감면소득금액이 있는 경우에는 감면소득금액 외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고, 감면소득금액 외의 양도소득금액 중에서는 해당 과세기간에 먼저 양도하는 자산의 양도소득금액에서부터 순서대로 공제한다.

[전문개정 2009. 12. 31.]

29. 거주자 甲이 2012년 중 아래의 국내 소재 상업용 건물을 특수관계인이 아닌 거주자 乙에게 부담부 증여하고 乙이 甲의 해당 피담보채무를 인수한 경우, 양도차익 계산시 상업용 건물의 취득가액은 얼마인가?

- 취득당시 실지거래가액 : 8천만원
- 취득당시 기준시가 : 5천만원
- 증여일 현재 「상속세 및 증여세법」에 따른 평가액(감정가액) : 5억원
- 상업용 건물에는 금융회사로부터의 차입금 1억원(채권최고액 : 1억2천만원)에 대한 근저당권이 설정되어 있음
- 양도가액은 양도 당시 「상속세 및 증여세법」에 따른 평가액(감정가액)을 기준으로 계산함

- ①. 1천만원
- ②. 1천2백만원
- ③. 1천6백만원
- ④. 1천9백2십만원
- ⑤. 8천만원

③ 1천6백만원

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ③ 1천6백만원 |
| 2 | 해설 | 취득가액 = 취득 당시의 자산의 가액 × (채무액 ÷ 증여당시의 재산가액) 따라서 8천만원 × (1억원 ÷ 5억원) = 1천6백만원 |
| 3 | 기타 | * 시험 당시 기준 |

30. 소득세법상 거주자의 부동산임대업에서 발생하는 소득에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 지역권을 대여함으로써 발생하는 소득은 사업소득이다.
- ②. 지상권을 대여함으로써 발생하는 소득은 사업소득이다.
- ③. 미등기부동산을 임대하고 그 대가로 받는 것은 사업소득이 아니다.

④ 자기소유의 부동산을 타인의 담보로 사용하게 하고 그 사용대가로 받는 것은 사업소득이다.

④. 자기소유의 부동산을 타인의 담보로 사용하게 하고 그 사용대가로 받는 것은 사업소득이다.
 ⑤. 국외 소재 주택을 임대하고 그 대가로 받는 것은 사업소득이 아니다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ④ 자기소유의 부동산을 타인의 담보로 사용하게 하고 그 사용대가로 받는 것은 사업소득이다. |
| | | ①, ② 지상권, 지역권은 기타소득으로 간주하고 전세권, 임차권은 사업소득으로 간주한다. |
| | | ③ 실질과세 원칙으로 사업소득으로 간주한다. |
| 2 | 해설 | ④부동산 또는 부동산상의 권리를 대여하는 사업도 부동산임대업에서 발생하는 소득이다. |
| | | ⑤ 국외 소재 주택의 임대 소득은 예외 없이 사업소득으로 간주하여 과세한다. |

*** 시험 당시 기준**

제19조(사업소득) ① 사업소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다. <개정 2014. 1. 1., 2017. 12. 19.>

12. 부동산업 및 임대업에서 발생하는 소득. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업과 관련하여 **지역권·지상권(지하 또는 공중에 설정된 권리를 포함한다)을 설정하거나 대여함으로써 발생하는 소득은 제외한다.**

제21조(기타소득) ① 기타소득은 이자소득·배당소득·사업소득·근로소득·연금소득·퇴직소득 및 양도소득 외의 소득으로서 다음 각 호에서 규정하는 것으로 한다. <개정 2010. 12. 27., 2012. 1. 1., 2013. 1. 1., 2014. 12. 23., 2015. 12. 15., 2016. 12. 20., 2017. 12. 19.>

3 기타 9. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 **공익사업과 관련하여 지역권·지상권(지하 또는 공중에 설정된 권리를 포함한다)을 설정하거나 대여함으로써 발생하는 소득**

□ 법 개정된 사항에 주의

제19조(사업소득)(개정전)

12. 부동산업 및 임대업에서 발생하는 소득. **다만, 지역권 등 대통령령으로 정하는 권리를 대여함으로써 발생하는 소득은 제외한다.**

제32조(지역권 등의 범위) 법 제19조제1항제12호 단서에서 "지역권 등 대통령령으로 정하는 권리"란 지역권과 지상권(지하 또는 공중에 설정된 권리를 포함한다)을 말한다.

[전문개정 2010. 2. 18.]

제32조 삭제 <2018. 2. 13.>

31. 지방세법상 부동산 취득의 표준세율로 틀린 것은?

- ①. 원시취득 : 1천분의 28
- ②. 상속으로 인한 농지의 취득 : 1천분의 23
- ③. 상속으로 인한 농지 외의 토지 취득 : 1천분의 28
- ④. 매매로 인한 농지 외의 토지 취득 : 1천분의 30
- ⑤. 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득 : 1천분의 23

④ 매매로 인한 농지 외의 토지 취득 : 1천분의 30

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ④ 매매로 인한 농지 외의 토지 취득 : 1천분의 30 |
| 2 | 해설 | ④ 매매로 인한 농지 외의 토지 취득에 대한 표준세율을 1,000분의 40이다. 다만, 농지의 유상취득은 1,000분의 30이다. * 시험 당시 기준 제11조(부동산 취득의 세율) ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 12. 26., 2015. 7. 24., 2016. 12. 27.> 1. 상속으로 인한 취득 가. 농지: 1천분의 23 나. 농지 외의 것: 1천분의 28 2. 제1호 외의 무상취득: 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다. 3. 원시취득: 1천분의 28 4. 삭제 <2014. 1. 1.> 5. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다): 1천분의 23 6. 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득: 1천분의 23 |
| 3 | 기타 | |

7. 그 밖의 원인으로 인한 취득

가. 농지: 1천분의 30

나. 농지 외의 것: 1천분의 40

32. 지방세법상 취득세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 「민법」 등 관계법령에 따른 등기를 하지 아니한 부동산의 취득은 사실상 취득하더라도 취득한 것으로 볼 수 없다.
- ②. 법인설립 시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산 등을 취득한 것으로 본다.
- ③. 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.
- ④. 법령이 정하는 고급오락장에 해당하는 임시건축물의 취득에 대하여는 존속기간에 상관없이 취득세를 부과하지 아니한다.
- ⑤. 「건축법」상 대수선으로 인해 공동주택을 취득한 경우에는 취득세를 면제한다.

③ 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | <p>③ 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합에 귀속 또는 기부채납을 조건으로 취득하는 부동산에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.</p> <p>① 등기하지 않고 사실상 취득하게 되면 취득한 것으로 보아 취득세를 과세한다.</p> <p>② 법인설립 시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 그 대상이 아니다.</p> |
| 2 | 해설 | <p>④ 존속기간 1년을 초과하지 않는 임시용 건축물은 취득세를 과세하지 아니한다. 하지만, 사치성 재산은 존속기간에 상관없이 과세한다.</p> <p>⑤ 기준시가 9억원 이하로 국민주택 규모 이하인 공동주택의 개수로 인한 취득은 취득세를 과세하지 아니한다. 다만, 「건축법」에 의한 대수선은 과세한다.</p> |

* 시험 당시 기준

제7조(납세의무자 등) ① 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 임목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.
<개정 2014. 1. 1.>

⑤ 법인의 주식 또는 지분을 취득함으로써 「지방세기본법」 제46조제2호에 따른 과점주주(이하 "과점주주"라 한다)가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산등(법인인 「신탁법」에 따라 신탁한 재산으로서 수탁자 명의로 등기·등록이 되어 있는 부동산등을 포함한다)을 취득(법인설립 시에 발행하는 주식 또는 지분을 취득함으로써 과점주주가 된 경우에는 취득으로 보지 아니한다)한 것으로 본다. 이 경우 과점주주의 연대납세의무에 관하여

는 「지방세기본법」 제44조를 준용한다. <개정 2014. 1. 1., 2015. 12. 29., 2016. 12. 27.>

제9조(비과세)

3 기타 ② **국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합(이하 이 항에서 "국가등"이라 한다)에 귀속 또는 기부채납(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조제3호에 따른 방식으로 귀속되는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 "귀속등"이라 한다)을 조건으로 취득하는 부동산 및 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호 각 목에 해당하는 사회기반시설에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 취득세를 부과한다. <개정 2010. 12. 27., 2015. 7. 24., 2015. 12. 29.>**

1. 국가등에 귀속등의 조건을 이행하지 아니하고 타인에게 매각·증여하거나 귀속등을 이행하지 아니하는 것으로 조건이 변경된 경우

2. 국가등에 귀속등의 반대급부로 국가등이 소유하고 있는 부동산 및 사회기반시설을 무상으로 양여받거나 기부채납 대상물의 무상사용권을 제공받는 경우

⑥ 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택의 개수(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선은 제외한다)로 인한 취득 중 대통령령으로 정하는 가액 이하의 주택과 관련된 개수로 인한 취득에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다. <신설 2010. 12. 27., 2013. 1. 1., 2014. 1. 1., 2016. 1. 19.>

33. 지방세법상 아래의 부동산 등을 신(중)축하는 경우 취득세가 중과(重課)되는 것을 모두 고른 것은?(단, 지방세법상 중과요건을 충족하는 것으로 가정함)

- ㄱ. 병원의 병실
- ㄴ. 골프장
- ㄷ. 고급주택
- ㄹ. 법인 본점의 사무소전용 주차타워
- ㅁ. 백화점의 영업장

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

③ ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호 구분 내용

1 정답 ③ ㄴ, ㄷ, ㄹ

ㄱ. 병원의 병실, ㅁ. 백화점의 영업장은 일반세율 적용 대상이다.

※ 취득세 중과세 대상

- 1. 사치성 재산 - 별장, 골프장, 고급 오락장, 고급선박, 고급주택
- 2. 과밀억제권역 안 부동산 등의 취득에 대한 중과세

2 해설 1) 과밀억제권역 내 법인의 본점 또

- 는 주사무소의 사업용 부동산 취득
- 2) 과밀억제권역 내 공장의 신설 또는 증설
- 3. 대도시 내에서 부동산의 취득에 대한 종과세
 - 1) 대도시 내 법인 설립 등에 따른 부동산 취득
 - 2) 대도시 내 공장을 신설 또는 증설에 따른 부동산 취득

* 시험 당시 기준

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 종과) ① 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역에서 **대통령령으로 정하는 본점이나 주사무소의 사업용 부동산**(본점이나 주사무소용으로 신축하거나 증축하는 건축물과 그 부속토지만 해당하며, 신탁법에 따른 수탁자가 취득한 신탁재산 중 위탁자가 신탁기간 중 또는 신탁종료 후 위탁자의 본점이나 주사무소의 사업용으로 사용하는 부동산을 포함한다)을 취득하는 경우와 같은 조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지·유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설하기 위하여 사업용 과세물건을 취득하는 경우의 취득세율은 제11조 및 제12조의 세율에 종과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다. <개정 2015. 12. 29., 2016. 12. 27.>

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 제11조제1항의 표준세율의 100분의 300에서 종과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율을 적용한다. 다만, 제11조제1항제8호에 해당하는 주택을 취득하는 경우의 취득세는 같은 조 제1항의 표준세율과 종과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용하고, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외한다. 이하 이 조 및 제28조에서 "대도시"라 한다)에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 **대통령령으로 정하는 업종(이하 이 조에서 "대도시 종과 제외 업종"이라 한다)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나**, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용으로 직접 사용할 목적으로 대통령령으로 정하는 주거용 부동산(이하 이 조에서 "사원주거용 목적 부동산"이라 한다)을 취득하는 경우의 취득세는 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 12. 26., 2016. 12. 27.>

1. 대도시에서 법인을 설립[대통령령으로 정하는 휴면법인(이하 "휴면법인"이라 한다)을 인수하는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다]하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점·주사무소·지점 또는 분사무소를 대도시 밖에서 대도시로 전입(「수도권정비계획법」 제2조에 따른 수도권의 경우에는 서울특별시 외의 지역에서 서울특별시로 전입도 대도시로의 전입으로 본다. 이하 이 항 및 제28조제2항에서 같다)함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립·설치·전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우

2. 대도시(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우

③ 제2항 각 호 외의 부분 단서에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대하여는 제2항 본문을 적용한다. <신설 2010. 12. 27.>

1. 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 취득한 부동산이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우. 다만, 대도시 중과 제외 업종 중 대통령령으로 정하는 업종에 대하여는 직접 사용하여야 하는 기한 또는 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용이 금지되는 기간을 3년 이내의 범위에서 대통령령으로 달리 정할 수 있다.

가. 정당한 사유 없이 부동산 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 대도시 중과 제외 업종에 직접 사용하지 아니하는 경우

나. 정당한 사유 없이 부동산 취득일로부터 1년이 경과할 때까지 사원주거용 목적 부동산으로 직접 사용하지 아니하는 경우

다. 부동산 취득일로부터 1년 이내에 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용하는 경우

2. 제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 취득한 부동산이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 부동산 취득일로부터 2년 이상 해당 업종 또는 용도에 직접 사용하지 아니하고 매각하는 경우

나. 부동산 취득일로부터 2년 이상 해당 업종 또는 용도에 직접 사용하지 아니하고 다른 업종이나 다른 용도에 사용·겸용하는 경우

④ 제3항을 적용할 때 대통령령으로 정하는 임대차 불가피하다고 인정되는 업종에 대하여는 직접 사용하는 것으로 본다. <신설 2010. 12. 27.>

3 기타

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 취득하는 경우(별장 등을 구분하여 그 일부를 취득하는 경우를 포함한다)의 취득세는 제11조 및 제12조의 세율과 종과기준세율의 100분의 40을 합한 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 골프장은 그 시설을 갖춘 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 적용하며, 별장·고급주택·고급오락장에 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 늘 주거용으로 사용하지 아니하고 휴양·피서·놀이 등의 용도로 사용하는 건축물과 그 부속토지(「지방자치법」 제3조제3항 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, 유희주점영업장, 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

⑥ 제1항과 제2항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 제16조제5항에도 불구하고 제11조제1항에 따른 표준세율의 100분의 300으로 한다. <개정 2010. 12. 27.>

⑦ 제2항과 제5항이 동시에 적용되는 과세물건에 대한 취득세율은 제16조제5항에도 불구하고 제11조에 따른 표준세율의 100분의 300에 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용한다. 다만, 제11조제1항제8호에 따른 주택을 취득하는 경우에는 해당 세율에 중과기준세율의 100분의 600을 합한 세율을 적용한다. <신설 2010. 12. 27., 2015. 12. 29.>

⑧ 제2항에 따른 중과세의 범위와 적용기준, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 제1항과 제2항에 따른 공장의 범위와 적용기준은 행정안전부령으로 정한다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

제25조(본점 또는 주사무소의 사업용 부동산) 법제13조제1항에서 "대통령령으로 정하는 본점이나 주사무소의 사업용 부동산"이란 법인의 본점 또는 주사무소의 사무소로 사용하는 부동산과 그 부대시설용 부동산(**기숙사, 합숙소, 사택, 연수시설, 체육시설 등 복지후생시설과 예비군 병기고 및 탄약고는 제외한다**)을 말한다. <개정 2016. 11. 29.>

제26조(대도시 법인 중과세의 예외)

① 법 제13조제2항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 업종"이란 다음 각 호에 해당하는 업종을 말한다. <개정 2010. 12. 30., 2011. 12. 31., 2012. 7. 10., 2013. 1. 1., 2013. 3. 23., 2013. 4. 22., 2014. 11. 19., 2015. 6. 30., 2015. 12. 28., 2016. 8. 11., 2017. 7. 26., 2017. 12. 29., 2018. 2. 9.>

6. 「유통산업발전법」에 따른 유통산업, 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장·농수산물공판장·농수산물종합유통센터·유통자회사 및 「축산법」에 따른 가축시장

9. 「의료법」 제3조에 따른 의료업

34. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 등록면허세의 납세의무자가 신고를 하지 아니

- ①. 등록면허세의 납세의무자가 신고를 하지 아니하고 등록을 하기 전까지 등록면허세를 납부한 경우 신고불성실가산세를 징수한다.
- ②. 등록면허세의 납세의무자는 재산권과 그 밖의 권리의 설정·변경 또는 소멸에 관한 사항을 공부에 등기 또는 등록을 하는 자이다.
- ③. 근저당권 설정등기의 경우 등록면허세의 납세의무자는 근저당권자이다.
- ④. 근저당권 말소등기의 경우 등록면허세의 납세의무자는 근저당권설정자 또는 말소대상 부동산의 현재 소유자이다.
- ⑤. 부동산등기에 대한 등록면허세의 납세지는 부동산소재지를 원칙으로 한다.

하고 등록을 하기 전까지 등록면허세를 납부한 경우 신고불성실가산세를 징수한다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ① 등록면허세의 납세의무자가 신고를 하지 아니하고 등록을 하기 전까지 등록면허세를 납부한 경우 신고불성실가산세를 징수한다. |
| 2 | 해설 | ① 등록면허세를 위 규정에 따라 신고를 하지 아니한 경우에도 등록면허세 산출세액을 등록을 하기 전까지 납부한 때에는 신고를 하고 납부한 것으로 본다. |

* 시험 당시 기준

제30조(신고 및 납부) ① 등록을 하려는 자는 제27조에 따른 과세표준에 제28조에 따른 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록을 하기 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부하여야 한다.

② 등록면허세 과세물건을 등록한 후에 해당 과세물건이 제28조제2항에 따른 세율의 적용대상이 되었을 때에는 대통령령으로 정하는 날부터 30일 이내에 제28조제2항에 따른 세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 금액을 세액으로 하여 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

3 기타 ③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 등록면허세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 등록면허세 부과대상 또는 추정대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일부터 30일 이내에 해당 과세표준에 제28조에 따른 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 **신고의무를 다하지 아니한 경우에도 등록면허세 산출세액을 등록을 하기 전까지(제2항 또는 제3항의 경우에는 해당 항에 따른 신고기한까지) 납부하였을 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 신고를 하고 납부한 것으로 본다.** 이 경우 제32조에도 불구하고 「지방세기본법」 제53조 및 제54조에 따른 가산세를 부과하지 아니한다. <개정 2013. 1. 1., 2016. 12. 27.>

35. 종합부동산세법상 종합부동산세의 과세대상인 것은?

- ①. 취득세 중과대상인 별장
- ②. 관계법령에 따른 사회복지사업자가 복지시설이 소비목적으로 사용할 수 있도록 하기 위하여 1990년 5월 1일부터 소유하는 농지
- ③. 상업용 건축물(오피스텔 제외)
- ④. 공장용 건축물
- ⑤. 「건축법」 등 관계법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물의 부속토지

⑤ 「건축법」 등 관계법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물의 부속토지

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 「건축법」 등 관계법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물의 부속토지

2 해설

* 시험 당시 기준

제7조(납세의무자) ①과세기준일 현재 **주택분 재산세**의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억원을 초과하는 자는 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. <개정 2005. 12. 31., 2008. 12. 26.>

② 삭제 <2008. 12. 26.>

③ 삭제 <2008. 12. 26.>

[2008. 12. 26. 법률 제9273호에 의하여 2008. 11. 13. 헌법재판소에서 위헌 결정된 이 조를 개정함.]

제12조(납세의무자) ①과세기준일 현재 **토지분 재산세**의 납세의무자로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자는 해당 토지에 대한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. <개정 2005. 12. 31., 2008. 12. 26.>

1. 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 5억원을 초과하는 자

2. **별도합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자**

② 삭제 <2008. 12. 26.>

□지방세법

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.>

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

3 기타 나. 차고용 토지, 보세창고용 토지, 시험·연구·검사용 토지, 물류단지 시설용 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

[2008. 12. 26. 법률 제9273호에 의하여 2008. 11. 13. 헌법재판소에서 위헌 결정된 이 조를 개정함.]

제101조(별도합산과세대상 토지의 범위) ① 법제106조제1항제2호가목에서 "공장용 건축물의 부속토지 등 대통령령으로 정하는 건축물의 부속토지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 말한다. **다만, 「건축법」 등 관계 법령에 따라 허가 등을 받아야 할 건축물로서 허가 등을 받지 아니한 건축물 또는 사용승인을 받아야 할 건축물로서 사용승인(임시사용승인을 포함한다)을 받지 아니하고 사용 중인 건축물의 부속토지는 제외한다. <개정 2010. 12. 30., 2016. 12. 30.>**

1. 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시·특별자치도 및 시지역(다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역은 제외한다)의 공장용 건축물의 부속토지로서 공장용 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 범위의 토지

가. 읍·면지역

나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정된 산업단지

다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 공업지역

2. 건축물(제1호에 따른 공장용 건축물은 제외한다)의 부속토지 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 부속토지를 제외한 건축물의 부속토지로서 건축물의 바닥면적(건축물 외의 시설의 경우에는 그 수평투영면적을 말한다)에 제2항에 따른 용도지역별 적용배율을 곱하여 산정한 면적 범위의 토지

가. 법제106조제1항제3호다목에 따른 토지 안의 건축물의 부속토지

나. 건축물의 시가표준액이 해당 부속토지의 시가표준액의 100분의 2에 미달하는 건축물의 부속토지 중 그 건축물의 바닥면적을 제외한 부속토지

36. 지방세법상 재산세 과세표준에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 단독주택의 재산세 과세표준은 토지·건물을 일체로 한 개별주택가격으로 한다.
- ②. 건축물의 재산세 과세표준은 거래가격 등을 고려하여 시장·군수·구청장이 결정한 가액으로 한다.
- ③. 토지의 재산세 과세표준은 개별공시지가로 한다.
- ④. 공동주택의 재산세 과세표준은 법령에 따른 시가표준액에 100분의 60을 곱하여 산정한 가액으로 한다.
- ⑤. 건축물의 재산세 과세표준은 법인의 경우 법인장부에 의해 증명되는 가격으로 한다.

④ 공동주택의 재산세 과세표준은 법령에 따른 시가표준액에 100분의 60을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

번호 구분 내용

1 정답 ④ 공동주택의 재산세 과세표준은 법령에 따른 시가표준액에 100분의 60을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

2 해설 ①, ②, ③, ⑤ 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 과세기준일 현재의 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건등을 고려하여 다음에 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.

1) 토지 및 건축물 : 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지

2) 주택 : 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지

* 시험 당시 기준

제110조(과세표준) ① 토지·건축물·주택에 대한 재산세의 과세표준은 제4조제1항 및 제2항에 따른 시가표준액에 부동산 시장의 동향과 지방재정 여건 등을 고려하여 **다음 각 호의 어느 하나에서 정한 범위에서 대통령령으로 정하는 공정시장가액비율을 곱하여 산정한 가액으로 한다.**

1. 토지 및 건축물: 시가표준액의 100분의 50부터 100분의 90까지

3 기타 2. 주택: 시가표준액의 100분의 40부터 100분의 80까지

② 선박 및 항공기에 대한 재산세의 과세표준은 제4조제2항에 따른 시가표준액으로 한다.

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

37. 지방세법상 재산세의 표준세율에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 주택(취득세 중과대상인 별장 제외)에 대한 재산세의 세율은 4단계 초과누진세율이다.
- ②. 취득세 중과대상인 별장에 대한 재산세의 세율은 1천분의 50이다.
- ③. 종합합산과세대상 토지에 대한 재산세의 세율은 3단계 초과누진세율이다.
- ④. 시장·군수는 재해 등의 발생으로 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 표준세율의 100분의 50 범위에서 가감할 수 있지만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다.
- ⑤. 건축물에 대한 재산세의 산출세액이 법령으로 정하는 방법에 따라 계산한 직전연도의 해당 재산에 대한 재산세액 상당액의 100분의 150을 초과하는 경우에는 100분의 150에 해당하는 금액을 해당연도에 징수할 세액으로 한다.

② 취득세 중과대상인 별장에 대한 재산세의 세율은 1천분의 50이다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ② 취득세 중과대상인 별장에 대한 재산세의 세율은 1천분의 50이다. |
| 2 | 해설 | ② 건축물과 부속토지를 합산한 과세표준에 1,000분의 40을 적용한다. |

* 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.>

1. 토지

가. 종합합산과세대상

나. 별도합산과세대상

다. 분리과세대상

1) 전·답·과수원·목장용지 및 임야: 과세표준의 1천분의 0.7

2) 골프장 및 고급오락장용 토지: 과세표준의 1천분의 40

3) 그 밖의 토지: 과세표준의 1천분의 2

2. 건축물

가. 제13조제5항에 따른 골프장, 고급오락장용 건축물: 과세표준의 1천분의 40

나. 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시(읍·면지역은 제외한다)·특별자치도(읍·면지역은 제외한다) 또는 시(읍·면지역은 제외한다) 지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 과 그 밖의 관계 법령에 따라 지정된 주거지역 및 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역의 대통령령으로 정하는 공장용 건축물: 과세표준의 1천분의 5

다. 그 밖의 건축물: 과세표준의 1천분의 2.5

3 기타

3. 주택

가. 제13조제5항제1호에 따른 별장: 과세표준의 1천분의 40

나. 그 밖의 주택

4. 선박

가. 제13조제5항제5호에 따른 고급 선박: 과세표준의 1천분의 50

나. 그 밖의 선박: 과세표준의 1천분의 3

5. 항공기: 과세표준의 1천분의 3

② 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률)을 적용받는 산업단지 및 유치지역과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 행정안전부령으로 정하는 공장 신설·증설에 해당하는 경우 그 건축물에 대한 재산세의 세율은 최초의 과세기 준일부터 5년간 제1항제2호다목에 따른 세율의 100분의 500에 해당하는 세율로 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

③ 지방자치단체의 장은 특별한 재정 수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 제1항의 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다. 다만, 가감한 세율은 해당 연도에만 적용한다.

38. 지방세기본법상 이의신청 또는 심판청구에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 이의신청은 처분이 있는 것을 안 날(처분의 통지를 받았을 때에는 그 통지를 받은 날)부터 90일 이내에 하여야 한다.
- ②. 이의신청을 거친 후에 심판청구를 할 때에는 이의신청에 대한 결정통지를 받은 날부터 90일 이내에 심판청구를 하여야 한다.
- ③. 이의신청에 따른 결정기간 내에 이의신청에 대한 결정통지를 받지 못한 경우에는 결정통지를 받기 전이라도 그 결정기간이 지난 날부터 심판청구를 할 수 있다.
- ④. 이의신청, 심판청구는 그 처분의 집행에 효력을 미치지 아니한다. 다만, 압류한 재산에 대하여는 이의신청, 심판청구의 결정처분이 있는 날부터 60일까지 공매처분을 보류할 수 있다.
- ⑤. 이의신청인이 재해 등을 입어 이의신청기간 내에 이의신청을 할 수 없을 때에는 그 사유가 소멸한 날부터 14일 이내에 이의신청을 할 수 있다.

④ 이의신청, 심판청구는 그 처분의 집행에 효력을 미치지 아니한다. 다만, 압류한 재산에 대하여는 이의신청, 심판청구의 결정처분이 있는 날부터 60일까지 공매처분을 보류할 수 있다.

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ④ 이의신청, 심판청구는 그 처분의 집행에 효력을 미치지 아니한다. 다만, 압류한 재산에 대하여는 이의신청, 심판청구의 결정처분이 있는 날부터 60일까지 공매처분을 보류할 수 있다. |
| 2 | 해설 | ④ 이의신청, 심사청구 또는 심판청구는 그 처분의 집행에 효력이 미치지 아니한다. 다만, 압류한 재산에 대하여는 그 공매처분을 이의신청, 심사청구 또는 심판청구의 결정처분 |

이 있는 날부터 30일까지 보류할 수 있다.

* 시험 당시 기준

- 3 기타 제66조(이의신청 등에 따른 공매처분의 보류기한) 법제99조제1항단서에 따라 공매처분을 보류할 수 있는 기한은 이의신청, 심사청구 또는 심판청구의 결정이 있는 날부터 30일까지로 한다.

39. 지방세기본법상 취득세의 납세의무성립일 현재 출자자로서 제2차 납세의무를 부담하지 않는 자는?

- ①. 합명회사의 무한책임사원
- ②. 비상장법인의 과점주주
- ③. 비상장법인 발행주식총수의 100분의 50의 주식에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자
- ④. 비상장법인의 과점주주를 배우자로 두고 있는 주주
- ⑤. 합자회사의 무한책임사원

③ 비상장법인 발행주식총수의 100분의 50의 주식에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자

| 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|----|
|----|----|----|

- 1 정답 ③ 비상장법인 발행주식총수의 100분의 50의 주식에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자

2 해설

* 시험 당시 기준

제46조(출자자의 제2차 납세의무) 법인(주식을 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 증권시장에서 대통령령으로 정하는 증권시장에 상장한 법인은 제외한다)의 재산으로 그 법인에 부과되거나 그 법인이 납부할 지방자치단체의 징수금에 상당하여도 부족한 경우에는 그 지방자치단체의 징수금의 과세기준일 또는 납세의무성립일(이에 관한 규정이 없는 세목의 경우에는 납기개시일) 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그 부족액에 대하여 제2차 납세의무를 진다. 다만, 제2호에 따른 과점주주의 경우에는 그 부족액을 그 법인의 발행주식총수(의결권이 없는 주식은 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 출자총액으로 나눈 금액에 해당 과점주주가 실질적으로 권리를 행사하는 소유주식수(의결권이 없는 주식은 제외한다) 또는 출자액을 곱하여 산출한 금액을 한도로 한다.

3 기타

1. 무한책임사원

2. 주주 또는 유한책임사원 1명과 그의 특수관계인 중 대통령령으로 정하는 자로서 **그들의 소유주식의 합계 또는 출자액의 합계가 해당 법인의 발행주식 총수 또는 출자총액의 100분의 50을 초과하면서 그에 관한 권리를 실질적으로 행사하는 자들**(이하 "과점주주"라 한다)

| | |
|--|--|
| | <p>제24조(제2차 납세의무를 지는 특수관계인의 범위 등) ① 법제46조각호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 증권시장"이란 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제176조의9제1항에 따른 유가증권시장을 말한다.</p> <p>② 법제46조제2호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 해당 주주 또는 유한책임사원과 제2조의 어느 하나에 해당하는 관계에 있는 자를 말한다.</p> |
|--|--|

40. 거주자 甲은 2012년 2월 10일 거주자 乙로부터 국내 소재 상업용 건축물(오피스텔 아님)을 취득하고, 2012년 10월 현재 소유하고 있다. 이 경우 2012년도분 甲의 재산세에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 사기나 그 밖의 부정한 행위 및 수사부과사유는 없음)

①. 甲의 재산세 납세의무는 2012년 6월 1일에 성립한다.
 ②. 甲의 재산세 납세의무는 과세표준과 세액을 지방자치단체에 신고하여 확정된다.
 ③. 甲의 건축물분에 대한 재산세 납기는 2012년 7월 16일부터 7월 31일까지이다.
 ④. 甲의 재산세 납세의무는 2017년 5월 31일까지 지방자치단체가 부과하지 아니하면 소멸한다.
 ⑤. 甲의 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에는 물납신청이 가능하다.

| | | |
|----|---|--|
| | ② 甲의 재산세 납세의무는 과세표준과 세액을 지방자치단체에 신고하여 확정된다. | |
| 번호 | 구분 | 내용 |
| 1 | 정답 | ② 甲의 재산세 납세의무는 과세표준과 세액을 지방자치단체에 신고하여 확정된다. |
| 2 | 해설 | ② 재산세는 관할 지방자치단체의장이 세액을 산정하여 보통징수의 방법으로 부과·징수한다. |
| 3 | 기타 | * 시험 당시 기준 |

책의 정보:

| | |
|---------|---|
| 도서명: | 사뿐 |
| 부제: | 공인중개사 23회 |
| 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: | 6판 1쇄 |
| 정식출판일: | 2020-12-31 |
| 가격: | 4,000원 |
| ISBN: | 979-11-963916-1-4 (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.

