

사뿐®
www.사뿐.com

공인중개사 24회

기출문제해설



출판사: 사뿐

ISBN: 979-11-963916-2-1(PDF)

정가: 4,000원

24회 기출문제: 부동산학개론

<p>1. 토지의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>① 영속성으로 인해 원칙적으로 감가상각이 적용되지 않는다. ② 부동성(위치의 고정성)으로 인해 부동산활동이 국지화 된다. ③ 부증성으로 인해 토지이용이 집약화된다. ④ 개별성(이질성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다. ⑤ 이용주체의 목적에 따라 인위적으로 분할 또는 합병하여 이용할 수 있다.</p>	<p>④ 개별성(이질성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다.</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 개별성(이질성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>④ 부동성(위치의 고정성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	④ 개별성(이질성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다.	2	해설	④ 부동성(위치의 고정성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다.	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	④ 개별성(이질성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다.											
2	해설	④ 부동성(위치의 고정성)으로 인해 부(-)의 외부효과가 발생한다.											
3	기타												

<p>2. 다음 중 옳은 것은 모두 몇개인가?</p> <p>○ 공지(空地)는 지력회복을 위해 정상적으로 쉬게 하는 토지를 말한다. ○ 맹지(盲地)는 타인의 토지에 둘러싸여 도로와 접하고 있지 않은 토지를 말한다. ○ 획지(劃地)는 하나의 지번을 가진 토지등기의 한 단위를 말한다. ○ 후보지(候補地)는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다. ○ 법지(法地)는 소유권은 인정되지만 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.</p> <p>①. 1개 ②. 2개 ③. 3개 ④. 4개 ⑤. 5개</p>	<p>③ 3개</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 3개</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>○ 공지(空地)는 건물이용에 필요하다고 인정되는 건부지 면적을 제외한 잔존부분의 토지를 말한다. ○ 획지(劃地)는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td>○ 맹지(盲地)는 타인의 토지에 둘러싸여 도로와 접하고 있지 않은 토지를 말한다. ○ 후보지(候補地)는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다. ○ 법지(法地)는 소유권은 인정되지만 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	③ 3개	2	해설	○ 공지(空地)는 건물이용에 필요하다고 인정되는 건부지 면적을 제외한 잔존부분의 토지를 말한다. ○ 획지(劃地)는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.	3	기타	○ 맹지(盲地)는 타인의 토지에 둘러싸여 도로와 접하고 있지 않은 토지를 말한다. ○ 후보지(候補地)는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다. ○ 법지(法地)는 소유권은 인정되지만 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.
번호	구분	내용											
1	정답	③ 3개											
2	해설	○ 공지(空地)는 건물이용에 필요하다고 인정되는 건부지 면적을 제외한 잔존부분의 토지를 말한다. ○ 획지(劃地)는 가격수준이 비슷한 일단의 토지를 말한다.											
3	기타	○ 맹지(盲地)는 타인의 토지에 둘러싸여 도로와 접하고 있지 않은 토지를 말한다. ○ 후보지(候補地)는 임지지역, 농지지역, 택지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 말한다. ○ 법지(法地)는 소유권은 인정되지만 이용실익이 없거나 적은 토지를 말한다.											

<p>3. 한국표준산업분류에 따른 부동산업에 해당하지 않는 것은?</p> <p>① 주거용 건물 개발 및 공급업 ② 부동산 투자 및 금융업 ③ 부동산 자문 및 중개업 ④ 비주거용 부동산 관리업 ⑤ 기타 부동산 임대업</p>	<p>② 부동산 투자 및 금융업</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>② 부동산 투자 및 금융업</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	② 부동산 투자 및 금융업
번호	구분	내용					
1	정답	② 부동산 투자 및 금융업					

2 해설 ② 부동산 투자 및 금융업은 부동산업에 해당되지 않는다.

표준산업분류체계에 따른 부동산업의 분류

1) 부동산임대업

(1) 주거용 건물 임대업 : 주택임대, 아파트 임대 등

(2) 비주거용 건물 임대업 : 사무실 임대, 상점 임대 등

(3) 기타 부동산 임대업 : 토지 임대, 광업권 임대, 지상권 임대 등

2) 부동산 개발 및 공급업

(1) 주거용 건물 개발 및 공급업 : 아파트 위탁개발 분양, 주택 위탁개발 분양 등

3 기타 (2) 비주거용 건물 개발 및 공급업 : 사무용 건물 위탁개발 분양, 상가 건물 위탁개발 분양 등

(3) 기타 부동산 개발 및 공급업 : 농지개발 분양, 용지개발 분양 등

3) 부동산관리업

(1) 주거용 부동산 관리업 : 아파트 관리 등

(2) 비주거용 부동산 관리업 : 사무용 건물 관리 등

4) 부동산 중개 및 감정평가업

(1) 부동산 자문 및 중개업

(2) 부동산 감정평가업

4. 다음 중 저량(stock)의 경제변수는 모두 몇 개인가?

- 주택재고
- 건물 임대료 수입
- 가계의 자산
- 근로자의 임금
- 도시인구 규모
- 신규 주택공급량

- ①. 2개
- ②. 3개
- ③. 4개
- ④. 5개
- ⑤. 6개

② 3개

번호	구분	내용
1	정답	② 3개 1) 저량변수 : 일정시점에서 측정할 수 있는 변수 - 주택재고, 가계의 자산, 도시인구규모
2	해설	2) 유량변수 : 일정한 기간을 명시해야 측정할 수 있는 변수

	- 건물 임대료 수입, 근로자의 임금, 신규 주택공급량
	3 기타

5. 부동산의 공급곡선에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)	④ 토지는 용도의 다양성으로 인해 우하향하는 공급곡선을 가진다.
①. 한 국가 전체의 토지공급량이 불변이라면 토지공급의 가격탄력성은 '0'이다.	
②. 주택의 단기 공급곡선은 가용생산요소의 제약으로 장기 공급곡선에 비해 더 비탄력적이다.	
③. 부동산 수요가 증가하면, 부동산공급곡선이 비탄력적일수록 시장균형가격이 더 크게 상승한다.	
④. 토지는 용도의 다양성으로 인해 우하향하는 공급곡선을 가진다.	
⑤. 개발행위허가 기준의 강화와 같은 토지이용규제가 엄격해지면 토지의 공급곡선은 이전보다 더 비탄력적이 된다.	
	번호 구분 내용
	1 정답 ④ 토지는 용도의 다양성으로 인해 우하향하는 공급곡선을 가진다.
	2 해설 ④ 토지의 경제적 공급은 용도의 다양성으로 인해 증가가 가능하며, 우상향하는 공급곡선을 가진다.
	3 기타

6. 다음과 같은 조건에서 거미집이론에 따른 경우, 수요가 증가하면 A부동산과 B부동산의 모형 형태는?(단, X축은 수량(quantity), Y축은 가격(price)을 나타내며, 다른 조건은 동일함)	① A부동산 - 수렴형 B부동산 - 순환형
○ A부동산 : 수요곡선 기울기 -0.3, 공급곡선 기울기 0.7	
○ B부동산 : 수요곡선 기울기 -0.5, 공급곡선 기울기 0.5	
①. A부동산 - 수렴형, B부동산 - 순환형	
②. A부동산 - 수렴형, B부동산 - 수렴형	
③. A부동산 - 발산형, B부동산 - 순환형	
④. A부동산 - 순환형, B부동산 - 수렴형	
⑤. A부동산 - 수렴형, B부동산 - 발산형	
	번호 구분 내용
	1 정답 ① A부동산 - 수렴형 B부동산 - 순환형
	2 해설 1) A부동산 : 수요곡선의 기울기의 절대값이 공급곡선 기울기의 절대값보다 작으므로 수렴형이다. 2) B부동산 : 수요곡선의 기울기의 절대값과 공급곡선 기울기의 절대값이 같으므로 순환형이다.
	3 기타

7. A부동산에 대한 수요의 가격탄력성과 소득탄력성이 각각 0.9와 0.5이다. A부동산 가격이 2% 상승하고 소득이 4% 증가할 경우, A부동산 수요량의 전체 변화율(%)은?(단, A부동산은 정상재이고, 가격탄력성은 절대값으로 나타내면, 다른 조건은 동일함)	① 0.2
①. 0.2	
②. 1.4	
③. 1.8	
④. 2.5	
⑤. 3.8	
	번호 구분 내용
	1 정답 ① 0.2
	1) 수요의 가격탄력성 = 수요의 변화율 / 가격의 변화율

	<p>$\Rightarrow 0.9 = X / 2\% \rightarrow X = 1.8$</p> <p>2) 수요의 소득탄력성 = 수요의 변화율 / 가격의 변화율</p> <p>2 해설 $\Rightarrow 0.5 = Y / 4\% \rightarrow Y = 2.0$</p> <p>3) 가격은 2% 증가 하였으므로 1.8% 수요 감소</p> <p>4) 소득은 4% 증가 하였으므로 2% 수요 증가</p> <p>5) 따라서 2% - 1.8% = 0.2% 수요 증가</p> <p>3 기타</p>
--	---

<p>8. A부동산의 가격이 5% 상승할 때, B부동산의 수요는 10% 증가하고 C부동산의 수요는 5% 감소한다. A와 B, A와 C간의 관계는?(단, 다른 조건은 동일함)</p> <p>①. A와 B의 관계 - 대체재 A와 C의 관계 - 보완재 ②. A와 B의 관계 - 대체재 A와 C의 관계 - 열등재 ③. A와 B의 관계 - 보완재 A와 C의 관계 - 대체재 ④. A와 B의 관계 - 열등재 A와 C의 관계 - 정상재 ⑤. A와 B의 관계 - 정상재 A와 C의 관계 - 열등재</p>	<p>① A와 B의 관계 - 대체재 A와 C의 관계 - 보완재</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>① A와 B의 관계 - 대체재 A와 C의 관계 - 보완재</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>1) A부동산의 가격이 상승하였을 때 B부동산의 수요는 증가하였으므로 A 부동산과 B부동산은 대체재의 관계에 있다.</p> <p>- A부동산의 가격 상승 → A부동산의 수요감소 → A부동산의 대체재 수요 증가</p> <p>2) A부동산의 가격이 상승하였을 때 C부동산의 수요는 감소하였으므로 A 부동산과 C부동산은 보완재의 관계에 있다.</p> <p>- A부동산의 가격 상승 → A부동산의 수요감소 → A부동산의 보완재 수요 감소</p> </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	① A와 B의 관계 - 대체재 A와 C의 관계 - 보완재	2	해설	<p>1) A부동산의 가격이 상승하였을 때 B부동산의 수요는 증가하였으므로 A 부동산과 B부동산은 대체재의 관계에 있다.</p> <p>- A부동산의 가격 상승 → A부동산의 수요감소 → A부동산의 대체재 수요 증가</p> <p>2) A부동산의 가격이 상승하였을 때 C부동산의 수요는 감소하였으므로 A 부동산과 C부동산은 보완재의 관계에 있다.</p> <p>- A부동산의 가격 상승 → A부동산의 수요감소 → A부동산의 보완재 수요 감소</p>	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	① A와 B의 관계 - 대체재 A와 C의 관계 - 보완재											
2	해설	<p>1) A부동산의 가격이 상승하였을 때 B부동산의 수요는 증가하였으므로 A 부동산과 B부동산은 대체재의 관계에 있다.</p> <p>- A부동산의 가격 상승 → A부동산의 수요감소 → A부동산의 대체재 수요 증가</p> <p>2) A부동산의 가격이 상승하였을 때 C부동산의 수요는 감소하였으므로 A 부동산과 C부동산은 보완재의 관계에 있다.</p> <p>- A부동산의 가격 상승 → A부동산의 수요감소 → A부동산의 보완재 수요 감소</p>											
3	기타												

<p>9. 부동산시장에서 주택의 공급곡선을 우측으로 이동시키는 요인이 아닌 것은?(단, 다른 조건은 동일함)</p> <p>①. 주택건설업체 수의 증가 ②. 주택건설용 원자재 가격의 하락 ③. 주택담보대출 이자율의 상승 ④. 새로운 건설기술의 개발에 따른 원가절감 ⑤. 주택건설용 토지가격의 하락</p>	<p>③ 주택담보대출 이자율의 상승</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 주택담보대출 이자율의 상승</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>③ 주택담보대출 이자율의 상승은 주택 수요의 감소요인이다.(수요곡선의</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	③ 주택담보대출 이자율의 상승	2	해설	③ 주택담보대출 이자율의 상승은 주택 수요의 감소요인이다.(수요곡선의
번호	구분	내용								
1	정답	③ 주택담보대출 이자율의 상승								
2	해설	③ 주택담보대출 이자율의 상승은 주택 수요의 감소요인이다.(수요곡선의								

	좌측 이동)
	3 기타

10. 크리스탈러(W.Christaller)의 중심지이론에서 사용되는 개념에 대한 정의로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 중심지 : 각종 재화와 서비스 공급기능이 집중되어 배후지에 재화와 서비스를 공급하는 중심지역

ㄴ. 도달범위 : 중심지 활동이 제공되는 공간적 한계로 중심지로부터 어느 기능에 대한 수요가 '1'이 되는 지점까지의 거리

ㄷ. 최소요구치 : 중심지 기능이 유지되기 위한 최소한의 수요 요구 규모

ㄹ. 최소요구범위 : 판매자가 정상이윤을 얻는 만큼의 충분한 소비자를 포함하는 경계까지의 거리

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

	④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
번호 구분	내용
	④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
1	<p>정답 ㄱ. 중심지 : 각종 재화와 서비스 공급 기능이 집중되어 배후지에 재화와 서비스를 공급하는 중심지역</p> <p>ㄷ. 최소요구치 : 중심지 기능이 유지되기 위한 최소한의 수요 요구 규모</p> <p>ㄹ. 최소요구범위 : 판매자가 정상이윤을 얻는 만큼의 충분한 소비자를 포함하는 경계까지의 거리</p>
2	<p>해설 ㄴ. 도달범위 : 중심지 활동이 제공되는 공간적 한계로 중심지로부터 어느 기능에 대한 수요가 '0'이 되는 지점까지의 거리</p>
3	기타

11. 도시공간구조이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 동심원이론에 따르면 저소득층일수록 고용기회가 적은 부도심과 접근성이 양호하지 않은 지역에 주거를 선정하는 경향이 있다.

②. 선형이론에 의하면 고소득층의 주거지는 주요 교통노선을 축으로 하여 접근성이 양호한 지역에 입지하는 경향이 있다.

③. 동심원이론에 의하면 점이지대는 고소득층 주거지역보다 도심에 가깝게 위치한다.

④. 다핵심이론에서 도시는 하나의 중심지가 아니라 몇 개의 중심지들로 구성된다.

⑤. 동심원이론은 도시의 공간구조를 도시생태학적 관점에서 접근하였다.

	① 동심원이론에 따르면 저소득층일수록 고용기회가 적은 부도심과 접근성이 양호하지 않은 지역에 주거를 선정하는 경향이 있다.
번호 구분	내용
1	<p>정답 ① 동심원이론에 따르면 저소득층일수록 고용기회가 적은 부도심과 접근성이 양호하지 않은 지역에 주거를 선정하는 경향이 있다.</p>
2	<p>해설 ① 동심원이론에 따르면 저소득층 주거지역은 공장노동자나 단순기능인과 같은 근로자가 거주하는 지역이며, 천이지대에 살다가 옮겨온 사람들이 많다. 또한 저소득층 주거지역은 고소득층 주거지역과 점이지대 사이에 입지하고 있다. 저소득층일수록 고용기회가 많은 도심과 접근성이 양호한 지역에 주거를 선정하는 경향이 있다.</p>
3	기타

--	--

12. 지대론에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 리카도(D.Ricardo)는 비옥도의 차이, 비옥한 토지량의 제한, 수확체감 법칙의 작동을 지대발생의 원인으로 보았다.
 ②. 위치지대설에 따르면 다른 조건이 동일한 경우, 지대는 중심지에서 거리가 멀어 질수록 하락한다.
 ③. 절대지대설에 따르면 토지의 소유 자체가 지대의 발생요인이다.
 ④. 입찰지대설에 따르면 토지이용은 최고의 지대지불의사가 있는 용도에 할당된다.
 ⑤. 차액지대설에 따르면 지대는 경제적 잉여가 아니고 생산비이다.

⑤ 차액지대설에 따르면 지대는 경제적 잉여가 아니고 생산비이다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 차액지대설에 따르면 지대는 경제적 잉여가 아니고 생산비이다.
2	해설	⑤ 차액지대설에서 지대는 일종의 불로소득으로서 비용이 아니므로 생산비를 구성하지 않고 자본축적 및 경제성장의 요인이 된다고 보았다
3	기타	

13. A도시와 B도시 사이에 위치하고 있는 C도시는 A도시로부터 5km, B도시로부터 10km 떨어져 있다. A도시의 인구는 5만명, B도시의 인구는 10만명, C도시의 인구는 3만명이다. 레일리(W.Reilly)의 '소매인력법칙'을 적용할 경우, C도시에서 A도시와 B도시로 구매 활동에 유인되는 인구규모는?(단, C도시의 모든 인구는 A도시와 B도시에서만 구매함)

①. A도시 - 5,000명 B도시 - 25,000명
 ②. A도시 - 10,000명 B도시 - 20,000명
 ③. A도시 - 15,000명 B도시 - 15,000명
 ④. A도시 - 20,000명 B도시 - 10,000명
 ⑤. A도시 - 25,000명 B도시 - 5,000명

④ A도시 - 20,000명 B도시 - 10,000명

번호	구분	내용
1	정답	④ A도시 - 20,000명 B도시 - 10,000명
2	해설	1) 유인력 = 인구 / 거리 ² 2) A도시의 유인력 = 5만명 / 5Km ² = 2,000 3) B도시의 유인력 = 10만명 / 10km ² = 1,000 4) A도시와 B도시의 유인력은 2,000 : 1,000, 즉 2:1의 비율이다. 5) C도시의 인구는 3만명이므로 A도시로 20,000명 B도시로 10,000명이 유인된다.
3	기타	

14. 베버(A.Weber)의 공업입지론에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 기업은 단일 입지 공장이고, 다른 조건은 동일함)

①. 생산자는 합리적 경제인이라고 가정한다.
 ②. 최소비용으로 제품을 생산할 수 있는 곳을 기업의 최적입지점으로 본다.
 ③. 기업의 입지요인으로 수송비, 인건비, 집적이익을 제시하였다.
 ④. 기업은 수송비, 인건비, 집적이익의 순으로 각 요인이 최소가 되는 지점에 입지한다.
 ⑤. 등비용선(isodapane)은 최소수송비 지점으로부터 기업이 입지를 바꿀 경우, 이에 따른 추가적인 수송비의 부담액이 동일한 지점을 연결한 곡선을 의미한다.

④ 기업은 수송비, 인건비, 집적이익의 순으로 각 요인이 최소가 되는 지점에 입지한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 기업은 수송비, 인건비, 집적이익의 순으로 각 요인이 최소가 되는 지

	<p style="text-align: center;">점에 입지한다.</p> <p>④ 기업은 수송비, 인건비, 집적이익의 순으로 수송비 최소→인건비 최소→집적이익은 최대가 되는 지점에 입지한다.</p> <p>2 해설</p> <p>3 기타</p>
--	---

<p>15. 우리나라 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 토지이용에 있어서 용도지역·지구는 사회적 후생손실을 완화하기 위해 지정된다.</p> <p>②. 주택시장에서 단기적으로 수요에 비해 공급이 부족하여 시장실패가 발생할 경우, 이는 정부의 주택시장에 대한 개입의 근거가 된다.</p> <p>③. 토지거래계약에 관한 허가구역은 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역을 대상으로 지정될 수 있다.</p> <p>④. 분양가 상한제는 실수요자의 내집마련 부담을 완화하기 위해 도입되었다.</p> <p>⑤. 주택보급률이 100%를 넘게 되면 시장효율성과 형평성이 달성되므로 정부가 주택시장에 개입하지 않는다.</p>	<p>⑤ 주택보급률이 100%를 넘게 되면 시장효율성과 형평성이 달성되므로 정부가 주택시장에 개입하지 않는다.</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>⑤ 주택보급률이 100%를 넘게 되면 시장효율성과 형평성이 달성되므로 정부가 주택시장에 개입하지 않는다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>⑤ 주택보급률이 100%를 넘게 되었다고 해서 시장효율성과 형평성이 달성되었다는 것은 아니다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	⑤ 주택보급률이 100%를 넘게 되면 시장효율성과 형평성이 달성되므로 정부가 주택시장에 개입하지 않는다.	2	해설	⑤ 주택보급률이 100%를 넘게 되었다고 해서 시장효율성과 형평성이 달성되었다는 것은 아니다.	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	⑤ 주택보급률이 100%를 넘게 되면 시장효율성과 형평성이 달성되므로 정부가 주택시장에 개입하지 않는다.											
2	해설	⑤ 주택보급률이 100%를 넘게 되었다고 해서 시장효율성과 형평성이 달성되었다는 것은 아니다.											
3	기타												

<p>16. 다음 설명 중 틀린 것은?</p> <p>①. 개발권양도제도(TDR)란 개발제한으로 인해 규제되는 보전지역에서 발생하는 토지소유자의 손실을 보전하기 위한 제도이다.</p> <p>②. 다른 조건이 일정할 때 정부가 임대료 한도를 시장균형임대료보다 높게 설정하면 초과수요가 발생하여 임대부동산의 부족현상이 초래된다.</p> <p>③. 헨리 조지(H,George)는 토지세를 제외한 다른 모든 조세를 없애고 정부의 재정은 토지세만으로 충당하는 토지단일세를 주장하였다.</p> <p>④. 공공토지비축제도는 정부가 토지를 매입한 수 보유하고 있다가 적절한 때에 이를 매각하거나 공공용으로 사용하는 제도를 말한다.</p> <p>⑤. 부동산개발에서 토지수용방식의 문제점 중 하나는 토지 매입과 보상과정에서 발생하는 사업시행자와 피수용자 사이의 갈등이다.</p>	<p>② 다른 조건이 일정할 때 정부가 임대료 한도를 시장균형임대료보다 높게 설정하면 초과수요가 발생하여 임대부동산의 부족현상이 초래된다.</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>② 다른 조건이 일정할 때 정부가 임대료 한도를 시장균형임대료보다 높게 설정하면 초과수요가 발생하여 임대부동산의 부족현상이 초래된다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>② 시장균형임대료보다 높게 임대료를 규제하면 시장에 아무런 영향을 미치지 않는다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	② 다른 조건이 일정할 때 정부가 임대료 한도를 시장균형임대료보다 높게 설정하면 초과수요가 발생하여 임대부동산의 부족현상이 초래된다.	2	해설	② 시장균형임대료보다 높게 임대료를 규제하면 시장에 아무런 영향을 미치지 않는다.	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	② 다른 조건이 일정할 때 정부가 임대료 한도를 시장균형임대료보다 높게 설정하면 초과수요가 발생하여 임대부동산의 부족현상이 초래된다.											
2	해설	② 시장균형임대료보다 높게 임대료를 규제하면 시장에 아무런 영향을 미치지 않는다.											
3	기타												

<p>17. 마셜(A.Marshall)의 준지대론에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 한계생산이론에 입각하여 리카도(D.Ricardo)의 지대론을 재편성한 이론이다.</p> <p>②. 준지대는 생산을 위하여 사람이 만든 기계나 기구들로부터 얻는 소득이다.</p> <p>③. 토지에 대한 개량공사로 인해 추가적으로 발생하는 일시적인 소득은 준지대에 속한다.</p> <p>④. 고정생산요소의 공급량은 단기적으로 변동하지 않으므로 다른 조건이 동일하다</p>	<p>⑤ 준지대는 토지 이외의 고정생산요소에 귀속되는 소득으로서, 다른 조건이 동일하다면 영구적으로 지대의 성격을 가지는 소득이다.</p>
---	---

면 준지대는 고정생산요소에 대한 수요에 의해 결정된다.
 ⑤. 준지대는 토지 이외의 고정생산요소에 귀속되는 소득으로서, 다른 조건이 동일하다면 영구적으로 지대의 성격을 가지는 소득이다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 준지대는 토지 이외의 고정생산요소에 귀속되는 소득으로서, 다른 조건이 동일하다면 영구적으로 지대의 성격을 가지는 소득이다.
2	해설	⑤ 토지는 공급량이 고정되어 있는 반면, 토지 이외의 고정생산요소들은 그 공급량이 장기적으로 얼마든지 증가할 수 있다. 따라서 토지 이외의 고정생산요소에 귀속되는 소득은 단기에 있어서는 지대의 성격을 가지지만, 장기에 있어서는 해당 생산요소의 공급량 및 이와 결부된 생산량을 변화시키는 배후의 요인으로 영향력을 행사하기 때문에 비용의 성격을 가진다. 이런 이유로 토지 이외의 고정생산요소에 귀속되는 소득을 마찰은 준지대라고 불렀다.
3	기타	

18. 다음 중 우리나라 정부의 부동산시장에 대한 직접개입수단은 모두 몇 개인가?

- 공공토지비축
- 취득세
- 종합부동산세
- 토지수용
- 개발부담금
- 공영개발
- 공공임대주택
- 대부비율(LTV)

- ①. 3개
- ②. 4개
- ③. 5개
- ④. 6개
- ⑤. 7개

번호	구분	내용
		② 4개
1	정답	② 4개
2	해설	※ 정부의 직접개입수단 <input type="radio"/> 공공토지비축 <input type="radio"/> 토지수용 <input type="radio"/> 공영개발 <input type="radio"/> 공공임대주택 ※ 정부의 간접개입수단 <input type="radio"/> 취득세 <input type="radio"/> 종합부동산세 <input type="radio"/> 개발부담금 <input type="radio"/> 대부비율(LTV)
3	기타	

19. 외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

- ①. 한 사람의 행위가 제3자의 경제적 후생에 영향을 미치지만, 그에 대한 보상이 이루어지지 않는 현상을 말한다.
- ②. 매연을 배출하는 석탄공장에 대한 규제가 전혀 없다면, 그 주변 주민들에게 부(-)의 외부효과가 발생하게 된다.
- ③. 부(-)의 외부효과가 발생하게 되면 법적 비용, 진상조사의 어려움 등으로 당사자간에 해결이 곤란한 경우가 많다.
- ④. 부(-)의 외부효과를 발생시키는 공장에 대해서 부담금을 부과하면, 생산비가 증가

번호	구분	내용
		⑤ 새로 조성된 공원이 쾌적성이라는 정(+)의 외부효과를 발생시키면, 공원 주변 주택에 대한 수요 곡선이 좌측으로 이동하게 된다.

하여 이 공장에서 생산되는 제품의 공급이 감소하게 된다.
 ⑤. 새로 조성된 공원이 쾌적성이라는 정(+)의 외부효과를 발생시키면, 공원 주변 주택에 대한 수요곡선이 좌측으로 이동하게 된다.

- 1 정답 ⑤ 새로 조성된 공원이 쾌적성이라는 정(+)의 외부효과를 발생시키면, 공원 주변 주택에 대한 수요곡선이 좌측으로 이동하게 된다.
- 2 해설 ⑤ 정(+)의 외부효과는 수요를 증가시키는 요인이 된다. 따라서 수요곡선은 우측으로 이동하게 된다.
- 3 기타

20. 저당담보부증권(MBS)에 관련된 설명으로 틀린 것은?

①. MPTS(mortgage pass-through securities)는 지분형 증권이기 때문에 증권의 수익은 기초자산인 주택저당채권집합물(mortgage pool)의 현금흐름(저당지불액)에 의존한다.
 ②. MBB(mortgage based bond)의 투자자는 최초의 저당채권 집합물에 대한 소유권을 갖는다.
 ③. CMO(collateralized mortgagage obligation)의 발행자는 주택저당채권 집합물을 가지고 일정한 가공을 통해 위험-수익 구조가 다양한 트랜치의 증권을 발행한다.
 ④. MPTB(mortgage pay-through bond)은 MPTS와 MBB를 혼합한 특성을 지닌다.
 ⑤. CMBS(commercial mortgage backed securities)란 금융기관이 보유한 상업용 부동산 모기지(mortgage)를 기초자산으로 하여 발행하는 증권이다.

- ② MBB(mortgage based bond)의 투자자는 최초의 저당채권 집합물에 대한 소유권을 갖는다.
- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ② MBB(mortgage based bond)의 투자자는 최초의 저당채권 집합물에 대한 소유권을 갖는다. |
| 2 | 해설 | ② MBB(주택저당채권 담보부 채권)의 주택저당채권집합물에 대한 소유권과 원리금수취권은 모두 발행기관이 갖는다. |
| 3 | 기타 | <p>□참고</p> <p>주택저당채권유동화회사법 (약칭: 주택채권유동화법)</p> <p>[시행 2015. 7. 24.] [법률 제13449호, 2015. 7. 24., 폐지]</p> <p>금융위원회(자본시장과), 02-2156-9876</p> <p>주택저당채권유동화회사법은 폐지한다.</p> <p>부칙 <법률 제13449호, 2015. 7. 24.></p> <p>이 법은 공포한 날로부터 시행한다.</p> <p>※ 주택저당채권유동화회사법(폐지) - > 한국주택금융공사법(이관), 자산유동화에 관한 법률(이관), 부동산투자회사법 etc</p> |

21. 다음 ()안에 들어갈 내용으로 옳게 나열된 것은
 임대단위당 연간예상임대료
 × 임대단위 수
 = (A)

- ⑤ A - 가능총소득 B - 유효총소득 C- 순영업소득

- 공실 및 불량부채액
+ 기타소득
= (B)
- 영업경비
= (C)
- 부채서비스액
= 세전현금흐름
- 영업소득세
= 세후현금흐름

- ①. A - 유효총소득 B - 순영업소득 C - 가능총소득
- ②. A - 가능총소득 B - 순영업소득 C - 유효총소득
- ③. A - 순영업소득 B - 가능총소득 C - 유효총소득
- ④. A - 유효총소득 B - 가능총소득 C - 순영업소득
- ⑤. A - 가능총소득 B - 유효총소득 C - 순영업소득

번호	구분	내용
1	정답	⑤ A - 가능총소득 B - 유효총소득 C - 순영업소득 ※ 가능총소득 = 임대단위당 연간에 상임대료 × 임대단위 수
2	해설	※ 유효총소득 = 가능총소득 - 공실 및 불량부채액 + 기타소득 ※ 순영업소득 = 유효총소득 - 영업경비
3	기타	

22. 부동산 투자타당성 평가에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 회계적 이익률(accounting rate of return)은 연평균순이익을 연평균투자액으로 나눈 비율이다.
- ②. 내부수익률(IRR)이란 투자로부터 기대되는 현금유입의 현재가치와 현금유출의 현재가치를 같게 하는 할인율이다.
- ③. 순현재가(NPV)는 화폐의 시간적 가치를 고려한다.
- ④. 이론적으로 순현재가(NPV)가 '0'보다 작으면 투자타당성이 없다고 할 수 있다.
- ⑤. 수익성지수(PI)는 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않는다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 수익성지수(PI)는 화폐의 시간적 가치를 고려하지 않는다.
2	해설	⑤ 수익성지수(PI) = 현금유입의 현재가치 / 현금유출의 현재가치 즉, 화폐의 시간적 가치를 고려한다.
3	기타	

23. 다음과 같은 현금흐름을 갖는 투자안 A의 순현재가(NPV)와 내부수익률(IRR)은?
(단, 할인율을 연 20%, 사업기간은 1년이며, 사업 초기(1월 1일)에 현금지출만 발생하고 사업 말기(12월 31일)에 현금유입만 발생함)

투자안 초기 현금지출 말기 현금유입
A 5,000원 6,000원

- ①. NPV - 0원 IRR - 20%
- ②. NPV - 0원 IRR - 25%
- ③. NPV - 0원 IRR - 30%
- ④. NPV - 1,000원 IRR - 20%
- ⑤. NPV - 1,000원 IRR - 25%

번호	구분	내용
1	정답	① NPV - 0원 IRR - 20%
2	해설	1) 현금유입의 현재가치(PV) = 6,000원 ÷ (1+0.2) ¹ = 5,000원 2) 순현재가(NPV) = 현금유입의 현재가치 - 현금유출의 현재가치 → 5,000원 - 5,000원 = 0 3) 내부수익률 = 순현재가를 0으로 만드는 할인율 = 20%(0.2)
3	기타	

24. 승수법과 수익률법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 총소득승수(GIM)는 총투자액을 세후현금흐름(ATCF)으로 나눈 값이다.
- ②. 세전현금흐름승수(BTM)는 지분투자액을 세전현금흐름(BTCF)으로 나눈 값이다.
- ③. 순소득승수(NIM)는 지분투자액을 순영업소득(NOI)으로 나눈 값이다.
- ④. 세후현금흐름승수(ATM)는 총투자액을 세후현금흐름으로 나눈 값이다.
- ⑤. 지분투자수익률(ROE)은 순영업소득을 지분투자액으로 나눈 비율이다.

② 세전현금흐름승수(BTM)는 지분투자액을 세전현금흐름(BTCF)으로 나눈 값이다.

번호	구분	내용
1	정답	② 세전현금흐름승수(BTM)는 지분투자액을 세전현금흐름(BTCF)으로 나눈 값이다.
2	해설	① 총소득승수(조소득승수)는 총투자액을 총소득(조소득)으로 나눈 값이다. ③ 순소득승수는 총투자액을 순영업소득으로 나눈 값이다. ④ 세후현금흐름승수는 지분투자액을 세후현금흐름으로 나눈 값이다. ⑤ 지분투자수익률(지분배당률)은 세전현금수지를 지분투자액으로 나눈 값이다.
3	기타	

25. 다음과 같은 조건에서 부동산 포트폴리오의 기대수익률(%)은?(단, 포트폴리오의 비중은 A부동산: 50%, B부동산: 50% 임)

경제상황	각 경제상황이 발생할 확률	각 경제상황에 따른 예상 수익률(%)	
		A부동산	B부동산
불황	40	20	10
호황	60	70	30

- ①. 24
- ②. 28
- ③. 32
- ④. 36
- ⑤. 40

④ 36

번호	구분	내용
1	정답	④ 36
2	해설	1) A부동산의 기대수익률 (예상수익률 × 확률)의 합 $(20\% \times 0.4) + (70\% \times 0.6) = 8\% + 42\% = 50\%$ 2) B부동산의 기대수익률 $(10\% \times 0.4) + (30\% \times 0.6) = 4\% + 18\% = 22\%$ 3) 자산비중에 따른 전체포트폴리오의 기대수익률 $(50\% \times 0.5) + (22\% \times 0.5) = 25\% + 11\% = 36\%$
3	기타	

26. 부동산투자회사법상의 규정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.
- ②. 자기관리 부동산투자회사는 그 설립등기일부터 10일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 설립보고서를 작성하여 국토부장관에게 제출하여야 한다.
- ③. 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 있으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 있다.
- ④. 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 상근 자산운용 전문인력이 될 수 있다.
- ⑤. 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.

③ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 있으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답 (시험 당시 기준)	③ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 있으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 있다.
2	해설	<p>③ 위탁관리 부동산투자회사는 명목 회사로서 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.</p> <p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2012. 12. 18., 2015. 1. 6., 2015. 6. 22.></p> <p>1. "부동산투자회사"란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다.</p> <p>가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사</p> <p>나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사</p> <p>다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사</p> <p>제6조(설립 자본금) ① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다. <개정 2016. 1. 19.></p> <p>② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다. <개정 2016. 1. 19.></p> <p>[전문개정 2012. 12. 18.]</p> <p>제8조의2(자기관리 부동산투자회사의 설립보고 등) ① 자기관리 부동산투자회사는 그 설립등기일부터 10일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 설립보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>② 자기관리 부동산투자회사는 제1항</p>

에 따른 설립보고서를 제출한 날부터 3개월 후 대통령령으로 정하는 바에 따라 설립 이후의 회사 현황에 관한 보고서를 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

기타

- 3 (법개정) ③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따른 보고서의 내용을 검토한 결과 자기관리 부동산투자회사의 운영 등이 법령에 위반되거나 투자자 보호에 지장을 초래할 우려가 있는 등 공익상 필요하다고 인정하면 해당 자기관리 부동산투자회사에 대하여 그 시정이나 보완을 명할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

④ 자기관리 부동산투자회사는 설립 등기일부터 6개월 이내에 국토교통부장관에게 제9조제1항에 따른 인가를 신청하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

[본조신설 2012. 12. 18.]

제11조의2(위탁관리 부동산투자회사의 지점설치 금지 등) 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.

[전문개정 2010. 4. 15.]

제22조(자기관리 부동산투자회사의 자산운용 전문인력) ① 자기관리 부동산투자회사는 그 자산을 투자·운용할 때에는 전문성을 높이고 주주를 보호하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 따른 자산운용 **전문인력을 상근으로 두어야 한다.** <개정 2012. 12. 18.>

1. 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람

2. 부동산 관련 분야의 석사학위 이상의 소지자로서 부동산의 투자·운용과 관련된 업무에 3년 이상 종사한 사람

3. 그 밖에 제1호 또는 제2호에 준하는 경력이 있는 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람

② 제1항에 따른 자산운용 전문인력은 자산운용에 관한 사전교육을 이수하여야 한다. 이 경우 교육기관, 교육과정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2010. 4. 15.]

합격은 사뿐사뿐

27. 투자자 甲은 부동산 구입자금을 마련하기 위하여 3년 동안 매년 연말 3,000만원씩을 불입하는 정기적금에 가입하였다. 이 적금의 이자율이 복리로 연 10%라면 3년 후 이 적금의 미래가치는?

④ 9,930만원

- ①. 9,600만원
- ②. 9,650만원
- ③. 9,690만원
- ④. 9,930만원
- ⑤. 9,950만원

번호	구분	내용
1	정답	④ 9,930만원 ※ 매년 연말 불입하므로 첫 해에는 이자가 없다. 따라서 1) 3,000만원 + 3,000만원 ×(1+0.1) ¹ + 3,000만원 ×(1+0.1) ²
2	해설	2) 3,000만원 + 3,300만원 + 3,630만원 = 9,930만원 ★ 매년 연말 불입하는 연금이므로 연금의 미래가치 공식에 대입하여도 된다. 3,000만원 × ((1+0.1) ³ - 1 / 0.1) = 9,930만원
3	기타	

28. 부동산개발사업의 자원조달방안 중 하나인 메자닌 금융(mezzanine financing)의 유형으로 옳은 것은?

- ①. 신주인수권부사채
- ②. 자산유동화증권
- ③. 부동산 신디케이트(syndicate)
- ④. 조인트 벤처(joint venture)
- ⑤. 주택상환사채

① 신주인수권부사채		
번호	구분	내용
1	정답	① 신주인수권부사채 ※ 메자닌 금융이란 채권과 주식의 성격을 모두 지닌 신주인권부사채, 전환사채 등을 말한다.
2	해설	③, ④ 부동산신디케이트와 조인트 벤처는 지분금융이며, ②, ⑤ 자산유동화증권, 주택상환사채는 부채금융이다.
3	기타	

29. 재무비율분석법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 대부비율(LTV)이 높아질수록 투자의 재무레버리지 효과가 커질 수 있다.
- ②. 유동비율(current ratio)은 유동자산을 유동부채로 나눈 비율이다.
- ③. 부채감당율(DCR)이 1보다 작으면 차입자의 원리금 지불능력이 충분하다.
- ④. 총투자수익률(ROI)은 순영업소득(NOI)을 총투자액으로 나눈 비율이다.
- ⑤. 부채비율은 부채총계로를 자본총계로 나눈 비율이다.

③ 부채감당율(DCR)이 1보다 작으면 차입자의 원리금 지불능력이 충분하다.		
번호	구분	내용
1	정답	③ 부채감당율(DCR)이 1보다 작으면 차입자의 원리금 지불능력이 충분하다. ③ 부채감당률 = 순영업소득 / 부채

	<p style="text-align: center;">서비스액</p> <p>2 해설 즉 부채감당률이 1보다 적다는 것은 순영업소득이 부채서비스액 보다 적다는 것을 뜻하므로 차입자의 원리금 지불능력이 부족하다.</p> <p>3 기타</p>
--	---

<p>30. 다음 ()안에 들어갈 것으로 옳은 것은? (A) 방식이란 원리금 상환액 부담을 초기에는 적게 하는 대신 점차 그 부담액을 늘려 가는 방식으로, 장래에 소득이나 매출액이 늘어날 것으로 예상되는 개인과 기업에 대한 대출방식이다. (B) 방식이란 원리금 상환액은 매기 동일하지만 원리금에서 원금과 이자가 차지하는 비중이 상환시기에 따라 다른 방식이다.</p> <p>①. A - 체증(점증)분할상환 B - 원금균등분할상환 ②. A - 체증(점증)분할상환 B - 만기일시상환 ③. A - 체증(점증)분할상환 B - 원리금균등분할상환 ④. A - 원리금균등분할상환 B - 체증(점증)분할상환 ⑤. A - 만기일시상환 B - 체증(점증)분할상환</p>	<p>③ A - 체증(점증)분할상환 B - 원리금균등분할상환</p> <p>○ (A - 체증(점증)분할상환) 방식이란 원리금 상환액 부담을 초기에는 적게 하는 대신 점차 그 부담액을 늘려 가는 방식으로, 장래에 소득이나 매출액이 늘어날 것으로 예상되는 개인과 기업에 대한 대출방식이다.</p> <p>○ (B - 원리금균등분할상환) 방식이란 원리금 상환액은 매기 동일하지만 원리금에서 원금과 이자가 차지하는 비중이 상환시기에 따라 다른 방식이다.</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>③ A - 체증(점증)분할상환 B - 원리금균등분할상환</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	③ A - 체증(점증)분할상환 B - 원리금균등분할상환	2	해설		3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	③ A - 체증(점증)분할상환 B - 원리금균등분할상환											
2	해설												
3	기타												

<p>31. 다음의 업무를 모두 수행하는 부동산관리의 유형은? ○ 포트폴리오 관리 ○ 투자리스크 관리 ○ 매입 · 매각관리 ○ 재투자 결정</p> <p>①. 자산관리(asset management) ②. 재산관리(property management) ③. 시설관리(facility management) ④. 임대차관리(leasing and tenant management) ⑤. 건설사업관리(construction management)</p>	<p>① 자산관리(asset management)</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>① 자산관리(asset management)</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>자산관리 : 소유주나 기업의 부를 극대화시키기 위하여, 부동산의 가치를 증진시킬 수 있는 다양한 방법을 모색하는 적극적 관리</p> <p>1) 포트폴리오 관리 및 분석</p> <p>2) 재투자 및 재개발결정</p> <p>3) 부동산투자의 위험관리</p> <p>4) 부동산 매입 및 매각관리와 자금조달업무</p> <p>5) 프로젝트 파이낸싱</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	① 자산관리(asset management)	2	해설	<p>자산관리 : 소유주나 기업의 부를 극대화시키기 위하여, 부동산의 가치를 증진시킬 수 있는 다양한 방법을 모색하는 적극적 관리</p> <p>1) 포트폴리오 관리 및 분석</p> <p>2) 재투자 및 재개발결정</p> <p>3) 부동산투자의 위험관리</p> <p>4) 부동산 매입 및 매각관리와 자금조달업무</p> <p>5) 프로젝트 파이낸싱</p>
번호	구분	내용								
1	정답	① 자산관리(asset management)								
2	해설	<p>자산관리 : 소유주나 기업의 부를 극대화시키기 위하여, 부동산의 가치를 증진시킬 수 있는 다양한 방법을 모색하는 적극적 관리</p> <p>1) 포트폴리오 관리 및 분석</p> <p>2) 재투자 및 재개발결정</p> <p>3) 부동산투자의 위험관리</p> <p>4) 부동산 매입 및 매각관리와 자금조달업무</p> <p>5) 프로젝트 파이낸싱</p>								

	3 기타
--	------

32. 부동산 마케팅전략에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 4P에 의한 마케팅 믹스 전략의 구성요소는 제품(product), 유통경로(place), 판매촉진(promotion), 가격(price)이다.
 ②. 다른 아파트와 차별화되도록 '혁신적인 내부구조로 설계된 아파트'는 제품(product)전략의 예가 될 수 있다.
 ③. 표적시장(target market)은 세분화된 시장 중 가장 좋은 시장기회를 제공해 줄 수 있는 특화된 시장이다.
 ④. 유통경로(place) 전략은 고객행동변수 및 고객특성변수에 따라 시장을 나누어서 몇 개의 세분시장으로 구분하는 것이다.
 ⑤. 포지셔닝(positioning)은 목표시장에서 고객의 욕구를 파악하여 경쟁 제품과 차별성을 가지도록 제품 개념을 정하고 소비자의 지각 속에 적절히 위치시키는 것이다.

④ 유통경로(place) 전략은 고객행동변수 및 고객 특성변수에 따라 시장을 나누어서 몇 개의 세분시장으로 구분하는 것이다.												
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="970 425 1085 492">번호</th> <th data-bbox="1085 425 1244 492">구분</th> <th data-bbox="1244 425 1509 492">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="970 492 1085 672">1</td> <td data-bbox="1085 492 1244 672">정답</td> <td data-bbox="1244 492 1509 672">④ 유통경로(place) 전략은 고객행동변수 및 고객특성변수에 따라 시장을 나누어서 몇 개의 세분시장으로 구분하는 것이다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="970 672 1085 851">2</td> <td data-bbox="1085 672 1244 851">해설</td> <td data-bbox="1244 672 1509 851">④ 유통경로 전략은 직접분양 혹은 분양대행사를 효과적으로 이용하는 방안으로 구성되며, 부동산중개업자, 현 입주자 등을 효과적으로 활용하는 방안이 마련되어야 한다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="970 851 1085 1016">3</td> <td data-bbox="1085 851 1244 1016">기타</td> <td data-bbox="1244 851 1509 1016"></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	④ 유통경로(place) 전략은 고객행동변수 및 고객특성변수에 따라 시장을 나누어서 몇 개의 세분시장으로 구분하는 것이다.	2	해설	④ 유통경로 전략은 직접분양 혹은 분양대행사를 효과적으로 이용하는 방안으로 구성되며, 부동산중개업자, 현 입주자 등을 효과적으로 활용하는 방안이 마련되어야 한다.	3	기타	
번호	구분	내용										
1	정답	④ 유통경로(place) 전략은 고객행동변수 및 고객특성변수에 따라 시장을 나누어서 몇 개의 세분시장으로 구분하는 것이다.										
2	해설	④ 유통경로 전략은 직접분양 혹은 분양대행사를 효과적으로 이용하는 방안으로 구성되며, 부동산중개업자, 현 입주자 등을 효과적으로 활용하는 방안이 마련되어야 한다.										
3	기타											

33. 민간의 부동산개발 사업방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 자체개발사업은 불확실하거나 위험도가 큰 부동산 개발사업에 대한 위험을 토지 소유자와 개발업자 간에 분산 할 수 있는 장점이 있다.
 ②. 컨소시엄 구성방식은 출자회사간 상호 이해조정이 필요하다.
 ③. 사업위탁방식은 토지소유자가 개발업자에게 사업시행을 의뢰하고, 개발업자는 사업시행에 대한 수수료를 취하는 방식이다.
 ④. 지주공동사업은 토지소유자와 개발업자가 부동산개발을 공동으로 시행하는 방식으로서, 일반적으로 토지소유자는 토지를 제공하고 개발업자는 개발의 노하우를 제공하여 서로의 이익을 추구한다.
 ⑤. 토지신탁형은 토지소유자로부터 형식적인 소유권을 이전받은 신탁회사가 토지를 개발·관리·처분하여 그 수익을 수익자에게 돌려주는 방식이다.

① 자체개발사업은 불확실하거나 위험도가 큰 부동산 개발사업에 대한 위험을 토지소유자와 개발업자 간에 분산 할 수 있는 장점이 있다.												
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="970 1232 1085 1299">번호</th> <th data-bbox="1085 1232 1244 1299">구분</th> <th data-bbox="1244 1232 1509 1299">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="970 1299 1085 1478">1</td> <td data-bbox="1085 1299 1244 1478">정답</td> <td data-bbox="1244 1299 1509 1478">① 자체개발사업은 불확실하거나 위험도가 큰 부동산 개발사업에 대한 위험을 토지소유자와 개발업자 간에 분산 할 수 있는 장점이 있다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="970 1478 1085 1657">2</td> <td data-bbox="1085 1478 1244 1657">해설</td> <td data-bbox="1244 1478 1509 1657">① 자체개발사업은 토지소유자가 사업주체가 되어 자금조달과 시공의 전 과정을 담당하므로 개발사업에 대한 위험은 토지소유자가 모두 부담한다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="970 1657 1085 1796">3</td> <td data-bbox="1085 1657 1244 1796">기타</td> <td data-bbox="1244 1657 1509 1796"></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	① 자체개발사업은 불확실하거나 위험도가 큰 부동산 개발사업에 대한 위험을 토지소유자와 개발업자 간에 분산 할 수 있는 장점이 있다.	2	해설	① 자체개발사업은 토지소유자가 사업주체가 되어 자금조달과 시공의 전 과정을 담당하므로 개발사업에 대한 위험은 토지소유자가 모두 부담한다.	3	기타	
번호	구분	내용										
1	정답	① 자체개발사업은 불확실하거나 위험도가 큰 부동산 개발사업에 대한 위험을 토지소유자와 개발업자 간에 분산 할 수 있는 장점이 있다.										
2	해설	① 자체개발사업은 토지소유자가 사업주체가 되어 자금조달과 시공의 전 과정을 담당하므로 개발사업에 대한 위험은 토지소유자가 모두 부담한다.										
3	기타											

34. 부동산개발에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 공공개발은 제2섹터 개발이라고도 하며, 민간이 자본과 기술을 제공하고 공공기관이 인·허가 등 행정적인 부분을 담당하는 상호보완적인 개발을 말한다.
 ②. BTL(build-transfer-lease)은 사업시행자가 시설을 준공하여 소유권을 보유하면서 시설의 수익을 가진 후 일정기간 경과 후 시설소유권을 국가 또는 지방자치단체에 귀속시키는 방식이다.
 ③. BTO(build-transfer-operate)는 사업시행자가 시설의 준공과 함께 소유권을 국가 또는 지방자치단체로 이전하고, 해당시설을 국가나 지방자치단체에 임대하여 수익을 내는 방식이다.
 ④. BOT(build-operate-transfer)는 시설의 준공과 함께 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되지만, 사업시행자가 정해진 기간동안 시설에 대한 운영권

⑤ BOO(build-own-operate)는 시설의 준공과 함께 사업시행자가 소유권과 운영권을 갖는 방식이다.						
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="970 2016 1085 2083">번호</th> <th data-bbox="1085 2016 1244 2083">구분</th> <th data-bbox="1244 2016 1509 2083">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="970 2083 1085 2159"></td> <td data-bbox="1085 2083 1244 2159"></td> <td data-bbox="1244 2083 1509 2159">⑤ BOO(build-own-operate)는 시</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			⑤ BOO(build-own-operate)는 시
번호	구분	내용				
		⑤ BOO(build-own-operate)는 시				

을 가지고 수익을 내는 방식이다.

⑤. BOO(build-own-operate)는 시설의 준공과 함께 사업시행자가 소유권과 운영권을 갖는 방식이다.

1 정답 설의 준공과 함께 사업시행자가 소유권과 운영권을 갖는 방식이다.

① 공공개발은 제1섹터 개발이라고도 하며, 제3섹터 개발은 민간이 자본과 기술을 제공하고 공공기관이 인·허가 등 행정적인 부분을 담당하는 상호보완적인 개발을 말한다.

② BTL은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시킨다. 사업시행자인 민간은 일정기간 시설관리 운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용한다.

③ BTO는 "사회기반시설에 대한 민간투자법"에 의한 민간투자사업 방식의 하나로서 사회기반시설의 준공과 동시에 당해 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식으로 시행되는 민간투자사업이다.

2 해설

④ BOT는 개발 프로젝트를 수주한 사업자가 사업에 필요한 자금을 조달하고 건설을 마친 후 자본설비 등을 일정기간 동안 운영하는 것. 여기에 그 운영수익으로 운영자금을 충당하고 부채를 상환하는 한편 지분투자자에 대해 배당을 하며, 운영기간이 종료되면 정부에 무상으로 양도한다.

사회기반시설에 대한 민간투자법

제4조(민간투자사업의 추진방식) 민간투자사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 추진하여야 한다.

1. 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식(제2호에 해당하는 경우는 제외한다)

2. 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식

3 기타

3. 사회기반시설의 준공 후 일정기간 동안 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식

4. 사회기반시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되는 방식

5. 민간부문이 제9조에 따라 사업을 제안하거나 제12조에 따라 변경을 제안하는 경우에 해당 사업의 추진을 위하여 제1호부터 제4호까지 외의 방식을 제시하여 주무관청이 타당하다고

	<p style="text-align: center;">인정하여 채택한 방식</p> <p style="text-align: center;">6. 그 밖에 주무관청이 제10조에 따라 수립한 민간투자시설사업기본계획에 제시한 방식</p> <p style="text-align: center;">[전문개정 2011. 8. 4.]</p>
--	---

<p>35. 부동산의 가치발생요인에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 대상부동산의 물리적 특성 뿐 아니라 토지이용규제 등과 같은 공법상의 제한 및 소유권의 법적 특성도 대상부동산의 효용에 영향을 미친다. ②. 유효수요란 대상부동산을 구매하고자 하는 욕구로, 지불능력(구매력)을 필요로 하는 것은 아니다. ③. 상대적 희소성이란 부동산에 대한 수요에 비해 공급이 부족하다는 것이다. ④. 효용은 부동산의 용도에 따라 주거지는 쾌적성, 상업지는 수익성, 공업지는 생산성으로 표현할 수 있다. ⑤. 부동산의 가치는 가치발생요인들의 상호결합에 의해 발생한다.</p>	<p>② 유효수요란 대상부동산을 구매하고자 하는 욕구로, 지불능력(구매력)을 필요로 하는 것은 아니다.</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>② 유효수요란 대상부동산을 구매하고자 하는 욕구로, 지불능력(구매력)을 필요로 하는 것은 아니다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>② 유효수요란 구매 의사와 지불능력을 갖춘 수요를 말한다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	② 유효수요란 대상부동산을 구매하고자 하는 욕구로, 지불능력(구매력)을 필요로 하는 것은 아니다.	2	해설	② 유효수요란 구매 의사와 지불능력을 갖춘 수요를 말한다.	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	② 유효수요란 대상부동산을 구매하고자 하는 욕구로, 지불능력(구매력)을 필요로 하는 것은 아니다.											
2	해설	② 유효수요란 구매 의사와 지불능력을 갖춘 수요를 말한다.											
3	기타												

<p>36. 감정평가에 관한 규칙상의 용어의 정의로 옳은 것은?</p> <p>①. '기준시점'이란 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위해 현장조사를 완료한 날짜를 말한다. ②. '유사지역'이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다. ③. '적산법'이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. ④. '수익분석법'이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. ⑤. '가치형성요인'이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.</p>	<p>⑤ '가치형성요인'이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.</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>⑤ '가치형성요인'이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>① 현장조사를 완료한 날짜가 아닌 가격조사를 완료한 날짜를 말한다.</p> <p>② 인근지역에 대한 설명이다.</p> <p>③ 원가법에 대한 설명이다.</p> <p>④ 수익환원법에 대한 설명이다.</p> <p>제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.></p> <p>1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	⑤ '가치형성요인'이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.	2	해설	<p>① 현장조사를 완료한 날짜가 아닌 가격조사를 완료한 날짜를 말한다.</p> <p>② 인근지역에 대한 설명이다.</p> <p>③ 원가법에 대한 설명이다.</p> <p>④ 수익환원법에 대한 설명이다.</p> <p>제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.></p> <p>1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.</p>
번호	구분	내용								
1	정답	⑤ '가치형성요인'이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 일반요인, 지역요인 및 개별요인 등을 말한다.								
2	해설	<p>① 현장조사를 완료한 날짜가 아닌 가격조사를 완료한 날짜를 말한다.</p> <p>② 인근지역에 대한 설명이다.</p> <p>③ 원가법에 대한 설명이다.</p> <p>④ 수익환원법에 대한 설명이다.</p> <p>제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.></p> <p>1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정당한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액(價額)을 말한다.</p>								

2. "**기준시점**"이란 대상물건의 감정평가액을 결정하는 기준이 되는 날짜를 말한다.

3. "기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말한다.

4. "**가치형성요인**"이란 대상물건의 경제적 가치에 영향을 미치는 **일반요인, 지역요인 및 개별요인** 등을 말한다.

5. "원가법"이란 대상물건의 재조달 원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

6. "**적산법**"이란 대상물건의 기초가액에 기대이율을 곱하여 산정된 기대수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료[(賃貸料), 사용료를 포함한다. 이하 같다]를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정(事情補正), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

8. "임대사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 임대사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

9. "공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

3 기타

10. "수익환원법"이란 대상물건이 장

래 산출할 것으로 기대되는 순수익이
나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할
인하여 대상물건의 가액을 산정하는
감정평가방법을 말한다.

11. "수익분석법"이란 일반기업 경
영에 의하여 산출된 총수익을 분석하
여 대상물건이 일정한 기간에 산출할
것으로 기대되는 순수익에 대상물건
을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경
비를 더하여 대상물건의 임대료를 산
정하는 감정평가방법을 말한다.

12. "감가수정"이란 대상물건에 대한
재조달원가를 감액하여야 할 요인이
있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감
가 또는 경제적 감가 등을 고려하여
그에 해당하는 금액을 재조달원가에
서 공제하여 기준시점에 있어서의 대
상물건의 가액을 적정화하는 작업을
말한다.

12의2. "적정한 실거래가"란 「부동
산 거래신고에 관한 법률」에 따라 신
고된 실제 거래가격(이하 "거래가
격"이라 한다)으로서 거래 시점이 도
시지역(「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」 제36조제1항제1호에 따른
도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그
밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중
에서 감정평가업자가 인근지역의 지
가수준 등을 고려하여 감정평가의 기
준으로 적용하기에 적정하다고 판단
하는 거래가격을 말한다.

13. "인근지역"이란 감정평가의 대상
이 된 부동산(이하 "대상부동산"이라
한다)이 속한 지역으로서 부동산의 이
용이 동질적이고 가치형성요인 중 지
역요인을 공유하는 지역을 말한다.

14. "유사지역"이란 대상부동산이
속하지 아니하는 지역으로서 인근지
역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한
다.

15. "동일수급권"이란 대상부동산과
대체·경쟁 관계가 성립하고 가치 형
성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는
다른 부동산이 존재하는 권역을 말하
며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

37. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률상의 규정에 관한 설명으로 틀린 것
은?

①. 표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를
산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 그 기준이 된
다.

④ 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별
공시지가의 결정·공시일부터 60일 이내에 서면
으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.

- ②. 표준주택가격의 공시사항에는 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일, 표준주택의 대지면적 및 형상이 포함된다.
- ③. 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.
- ④. 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일로부터 60일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
- ⑤. 국토교통부장관이 공동주택의 적정가격을 조사·산정하는 경우에는 인근유사공동주택의 거래가격·임대료 및 당해 공동주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일로부터 60일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다.
2	해설	④ 60일 이내가 아닌 30일 이내에 이의신청을 할 수 있다. □부동산 가격공시에 관한 법률 제11조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일로부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다. ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
3	기타	

38. A군 B면 C리 자연녹지지역 내의 공업용 부동산을 비교방식으로 감정평가할 때 적용할 사항으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. C리에 자연녹지지역 내의 이용상황이 공업용인 표준지가 없어 동일수급권인 인근 D리의 자연녹지지역에 소재하는 공업용 표준지를 비교표준지로 선정하였다.
- ㄴ. 공시지가기준법 적용에 따른 시점수정시 지가변동률을 적용하는 것이 적절하지 않다.
- ㄷ. 아니하여 통계청이 조사·발표하는 소비자물가지수에 따라 산정된 소비자물가 상승률을 적용하였다.
- ㄹ. C리에 소재하는 유사물건이 소유자의 이민으로 인해 시세보다 저가로 최근에 거래되었는데, 어느 정도 저가로 거래되었는지는 알 수 없어 비교사례로 선정하지 않았다.

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

번호	구분	내용
		③ ㄱ, ㄷ
1	정답	③ ㄱ, ㄷ
2	해설	ㄴ. 소비자물가지수가 아닌 생산자물가지수이다. 감정평가에 관한 규칙 제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.> 9. "공시지가기준법"이란 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 "대상토지"라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 "비교표준지"라 한다)의 공시지를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대

상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다.

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 법제3조제1항 본문에 따라 토지를 감정평가할 때에는 공시지가 기준법을 적용하여야 한다. <개정 2016. 8. 31.>

② 감정평가업자는 **공시지가기준법에 따라 토지를 감정평가할 때에 다음 각 호의 순서에 따라야 한다.** <개정 2013. 3. 23., 2015. 12. 14., 2016. 8. 31.>

1. 비교표준지 선정: 인근지역에 있는 표준지 중에서 대상토지와 용도지역·이용상황·주변환경 등이 같거나 비슷한 표준지를 선정할 것. 다만, 인근지역에 적절한 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 있는 표준지를 선정할 수 있다.

3 기타

2. 시점수정: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제125조에 따라 국토교통부장관이 조사·발표하는 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역 지가변동률을 적용할 것. 다만, 다음 각 목의 경우에는 그러하지 아니하다.

가. 같은 용도지역의 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니하다고 판단되는 경우에는 공법상 제한이 같거나 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 것

나. 지가변동률을 적용하는 것이 불가능하거나 적절하지 아니한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 **생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가지수승률을 적용할 것**

3. 지역요인 비교

4. 개별요인 비교

5. 그 밖의 요인 보정: 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권내 유사지역의 가치형성요인이 유사한 정상적인 거래사례 또는 평가사례 등을 고려할 것

③ 감정평가업자는 법 제3조제1항 단서에 따라 적정한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. <신설 2016. 8. 31.>

④ 감정평가업자는 법 제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할 수 있다. <신설 2016. 8. 31.>

39. 다음과 같은 조건에서 수익환원법에 의해 평가한 대상부동산의 가치는?

- 유효총소득(EGI): 38,000,000 원
- 영업경비(OE): 8,000,000 원
- 토지가액 : 건물가액 = 40% : 60%
- 토지환원이율: 5%
- 건물환원이율: 10%

- ①. 325,000,000원
- ②. 375,000,000원
- ③. 425,000,000원
- ④. 475,000,000원
- ⑤. 500,000,000원

② 375,000,000원

번호 구분 내용

1 정답 ② 375,000,000원

1) 수익환원법에 의한 수익가액=순영업소득 / 환원이율

2) 순영업소득 = 3,800만원(유효총소득) - 800만원(영업경비) = 3,000만원

2 해설 3) 환원이율 = [5%(토지환원이율)×0.4%(토지구성비)] + [10%(건물환원이율)×0.6%(건물구성비)] = 8%

4) 수익가액 = 3,000만원 / 0.08 = 3억7천5백만원

제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.>

10. "수익환원법(收益還元法)"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

□감정평가 실무기준

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

국토교통부(부동산평가과), 044-201-3429

3.4 수익방식의 주요 감정평가방법

3.4.1 수익환원법

3.4.1.1 정의

① 수익환원법이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

② 수익가액이란 수익환원법에 따라 산정된 가액을 말한다.

3.4.1.2 환원방법

① 직접환원법은 단일기간의 순수익을 적절한 환원율로 환원하여 대상물건의

가액을 산정하는 방법을 말한다.

② 할인현금흐름분석법은 대상물건의 보유기간에 발생하는 복수기간의 순수익(이하 “현금흐름”이라 한다)과 보유기간 말의 복귀가액에 적절한 할인율을 적용하여 현재가치로 할인한 후 더하여 대상물건의 가액을 산정하는 방법을 말한다.

③ 수익환원법으로 감정평가할 때에는 직접환원법이나 할인현금흐름분석법 중에서 감정평가 목적이나 대상물건에 적절한 방법을 선택하여 적용한다. 다만, 부동산의 증권화와 관련한 감정평가 등 매기의 순수익을 예상해야 하는 경우에는 할인현금흐름분석법을 원칙으로 하고 직접환원법으로 합리성을 검토한다.

3 기타

3.4.1.3 순수익 등의 산정

① 순수익이란 대상물건에 귀속하는 적절한 수익으로서 유효총수익에서 운영경비를 공제하여 산정한다.

② 제1항의 유효총수익은 다음 각 호의 사항을 합산한 가능총수익에 공실손실상당액 및 대손충당금을 공제하여 산정한다.

1. 보증금(전세금) 운용수익

2. 연간 임대료

3. 연간 관리비 수입

4. 주차수입, 광고수입, 그 밖에 대상물건의 운용에 따른 주된 수입

③ 제1항의 운영경비는 다음 각 호의 사항을 더하여 산정한다.

1. 용역인건비·직영인건비

2. 수도광열비

3. 수선유지비

4. 세금·공과금

5. 보험료

6. 대체충당금

7. 광고선전비 등 그 밖의 경비

④ 할인현금흐름분석법의 적용에 따른 복귀가액은 보유기간 경과 후 초년도의 순수익을 추정하여 최종환원율로 환원한 후 매도비용을 공제하여 산정한다.

3.4.1.4 환원율과 할인율의 산정

① 직접환원법에서 사용할 환원율은 시장추출법으로 구하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시장추출법의 적용이 적절하지 않은 때에는 요소구성법, 투자결합법, 유효총수익승수에 의한 결정방법, 시장에서 발표된 환원율 등을 검토

	<p>하여 조정할 수 있다.</p> <p>② 할인현금흐름분석법에서 사용할 할인율은 투자자조사법(지분할인율), 투자결합법(종합할인율), 시장에서 발표된 할인율 등을 고려하여 대상물건의 위험이 적절히 반영되도록 결정하되 추정된 현금흐름에 맞는 할인율을 적용한다.</p> <p>③ 복귀가액 산정을 위한 최종환원율은 환원율에 장기위험프리미엄·성장률·소비자물가상승률 등을 고려하여 결정한다.</p>
--	---

<p>40. 다음과 같은 조건에서 대상부동산의 수익가치 산정시 적용할 환원이율 (capitalization rate, %)은?</p> <p>○ 순영업소득(NOI): 연 30,000,000 원</p> <p>○ 부채서비스액(debt service): 연 15,000,000 원</p> <p>○ 지분비율 : 대부비율 = 60% : 40%</p> <p>○ 대출조건: 이자율 연 12%로 10년간 매년 원리금균등상환</p> <p>○ 저당상수(이자율 연 12%, 기간 10년): 0.177</p> <p>①. 3.54 ②. 5.31 ③. 14.16 ④. 20.40 ⑤. 21.24</p>	<p style="text-align: center;">③ 14.16</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>③ 14.16</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> 1) 부채감당률법상 환원이율 = (부채감당률×대부비율×저당상수) 2) 부채감당률 = 3,000만원(순영업소득)/1,500만원(부채서비스액) = 2 3) 환원이율 = 2×0.4×0.177 = 14.16 </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	③ 14.16	2	해설	1) 부채감당률법상 환원이율 = (부채감당률×대부비율×저당상수) 2) 부채감당률 = 3,000만원(순영업소득)/1,500만원(부채서비스액) = 2 3) 환원이율 = 2×0.4×0.177 = 14.16	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	③ 14.16											
2	해설	1) 부채감당률법상 환원이율 = (부채감당률×대부비율×저당상수) 2) 부채감당률 = 3,000만원(순영업소득)/1,500만원(부채서비스액) = 2 3) 환원이율 = 2×0.4×0.177 = 14.16											
3	기타												

24회 기출문제: 민법

<p>1. 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 진의 아닌 의사표시는 원칙적으로 무효이다.</p> <p>②. 의사표시자가 그 통지를 발송한 후 사망하거나 제한능력자가되어도 의사표시의 효력에 영향을 미치지 않는다.</p> <p>③. 상대방 있는 의사표시는 특별한 사정이 없으면 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.</p> <p>④. 의사표시자가 과실 없이 상대방을 알지 못하는 경우, 의사표시는 「민사소송법」의 공시송달 규정에 의하여 송달할 수 있다.</p> <p>⑤. 보통우편의 방법으로 발송되었다는 사실만으로는 상당한 기간 내에 도달하였다고 추정할 수 없다.</p>	<p style="text-align: center;">① 진의 아닌 의사표시는 원칙적으로 무효이다.</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> ‘갑’-X와 Y부동산(X 토지는 도로에 붙어있고 Y 토지는 맹지임) 소유자 을-X 토지를 구하고자 하는 사람 ‘을’이 X 토지 파세요! 청약 ‘갑’이 Y 토지를 주고 싶으나, X 토지를 팔겠다고 승낙 ‘갑’과 ‘을’이 계약체결 계약금도 줌 </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			‘갑’-X와 Y부동산(X 토지는 도로에 붙어있고 Y 토지는 맹지임) 소유자 을-X 토지를 구하고자 하는 사람 ‘을’이 X 토지 파세요! 청약 ‘갑’이 Y 토지를 주고 싶으나, X 토지를 팔겠다고 승낙 ‘갑’과 ‘을’이 계약체결 계약금도 줌
번호	구분	내용					
		‘갑’-X와 Y부동산(X 토지는 도로에 붙어있고 Y 토지는 맹지임) 소유자 을-X 토지를 구하고자 하는 사람 ‘을’이 X 토지 파세요! 청약 ‘갑’이 Y 토지를 주고 싶으나, X 토지를 팔겠다고 승낙 ‘갑’과 ‘을’이 계약체결 계약금도 줌					

그 다음날

‘갑’이 ‘을’을 찾아옴

자신의 진의는 Y 토지를 주는 것이었기 때
문에

X 토지를 주기로 한 것은 비진의이므로 무
효라고 함

‘을’은 공인중개사시험공부할 때 공부한 민
법지식 활용해서 설명

1 사례 만들
기

진의는 진정으로 마음 속에서 바라는 것이
아니라

표의자가 특정한 내용의 의사표시를 하고자
하는 표의자의 생각을 말하는 것이다.

알겠어!!!

‘갑’, 아니 아직도 모르겠어!

그럼 매매계약을 보자

(매매의 의의) 매매는 당사자 일방이 **재산권
을 상대방에게 이전할 것을** 약정하고 상대
방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써
그 효력이 생긴다.

매도인 ‘갑’의 진의는

특정한 재산권을 이전해 주기로 한 것이다.

마음속으로 다른 것(Y 토지)을 이전해 주고
싶었어도

상대방에게 X 토지를 이전해 주기로 한다고
말했다면 그것이 진의인 것이다.

어렵지!!!

(매매의 의의) 매매는 당사자 일방이 재산
권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상
대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로
써 그 효력이 생긴다.

2 근거조
문/이론

(진의 아닌 의사표시)

① **의사표시는 표의자가 진의아님을 알고
한 것이라도 그 효력이 있다.** 그러나 상대
방이 표의자의 진의아님을 알았거나 이를
알 수 있었을 경우에는 무효로 한다.

	3	요건	
	4	핵심단어 이해	'진의'란 <u>특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것</u>
	5	문장 만들기	
	6	판례	대법원 판결 [소유권이전등기말소] 비진의의사표시에 있어서의 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이지 표의자가 진정으로 마음속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니라고 할 것 이므로, 비록 재산을 강제로 뺏긴다는 것이 표의자의 본심으로 잠재되어 있었다 하여도 표의자가 강박에 의해서나 마 증여를 하기로 하고 그에 따른 증여의 의사표시를 한 이상 증여의 내심의 효과의사가 결여된 것이라고 할 수는 없다.
	7	함정	
	8	출제자 의도	
	9	틀리는 이유	
	10	솔루션	<u>의사표시는 표의자가 진의아님을 알고 한 것이라도 그 효력이 있다.</u>

2. 법률행위의 효력이 발생하기 위한 요건이 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 대리행위에서 대리권의 존재
- ②. 정지조건부 법률행위에서 조건의 성취
- ③. 농지거래계약에서 농지취득자격증명
- ④. 법률행위 내용의 적법성
- ⑤. 토지거래허가구역 내의 토지거래계약에 관한 관할관청의 허가

3. 농지거래계약에서 농지취득자격증명

번호	구분	내용
		'갑'-귀농 예정(서울거주)
		''을'-시골 고향 친구(논이 많음)
		'갑'이 귀농하기 위해서 '을'로부터 농지를 구입하려고 함
		'을'이 '갑'과 논 매매계약을 함

시세는 3.3㎡ 10만원 나가는데

친구이므로 5만원에 줌

1 사례 만
들기

계약금도 받음

그 이후 인근지역 개발호재로 가격이 폭등함

'갑'이 농지취득자격증명을 받지 못하고 있음

'을'은 '갑'이 농지취득자격증명을 받지 못하
고 있으므로

'갑'과 '을'이 체결한 매매계약은 효력이 없
다고 주장

이 주장을 받아 들여 줄 수 있는가?

농지법

2 근거조
문/이론

(농지취득자격증명의 발급) ①농지를 취득하
려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장(구를
두지 아니한 시의 시장을 말하며, 도농 복합
형태의 시는 농지 소재지가 동지역인 경우만
을 말한다), 구청장(도농 복합 형태의 시의 구
에서는 농지 소재지가 동지역인 경우만을 말
한다), 읍장 또는 면장(이하 "시·구·읍·면
의 장"이라 한다)에게서 농지취득자격증명을
발급받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하
나에 해당하면 농지취득자격증명을 발급받지
아니하고 농지를 취득할 수 있다.

1. 제6조제2항제1호·제4호·제6호·제8호
또는 제10호(같은 호 바목은 제외한다)에 따
라 농지를 취득하는 경우

2. 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경
우

3. 공유 농지의 분할이나 그 밖에 대통령령으
로 정하는 원인으로 농지를 취득하는 경우

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만
들기

대법원 판결

[소유권이전등기등]

(농지취득자격증명의 발급) 소
정의 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자
가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 첨부
하여야 할 서류로서, 농지를 취득하는 자에게
농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것
일 뿐 **농지취득의 원인이 되는 법률행위의 효**

력을 발생시키는 요건은 아니라고 할 것이므로 농지에 관한 소유권이전등기청구소송에서 비록 원고가 사실심 변론종결시까지 농지취득 자격증명을 발급받지 못하였다고 하더라도 피고는 자신의 소유권이전등기의무가 이행불능임을 내세워 원고의 청구를 거부할 수 없다.

대법원 판결

[소유권이전등기등말소][미간행]

[1] 농지법 소정의 **농지취득자격증명**은 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 첨부하여야 할 서류로서 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것일 뿐 **농지취득의 원인이 되는 매매 등 법률행위의 효력을 발생시키는 요건은 아니다.**

6 판례

[2] 농지에 관한 경매절차에서 이러한 농지취득자격증명 없이 낙찰허가결정 및 대금납부가 이루어지고 그에 따른 소유권이전등기까지 종료되었다 하더라도 농지취득자격증명은 그 후에 추완하여도 무방하다 할 것이다.

대법원 판결

[농지취득자격증명반려처분취소]

[1] 농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것으로, 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장 또는 면장으로 부터 농지취득자격증명을 발급받아 농지의 소유권에 관한 등기를 신청할 때에 이를 첨부하여야 한다. 농지를 취득하려는 자가 농지에 관하여 **소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도 농지취득자격증명을 발급받지 못한 이상 그 소유권을 취득하지 못하고, 농지에 관한 경매절차에서 농지취득자격증명의 발급은 매각허가요건에 해당한다.**

[2] 농지를 취득하려는 자가 농지에 대한 매매계약을 체결하는 등으로 농지에 관한 소유권이전등기청구권을 취득하였다면, 농지취득자격증명 발급신청권을 보유하게 된다. 이러한 **농지취득자격증명 발급신청권은 채권자대위권의 행사대상이 될 수 있다.**

7 함정

효력요건과 매각허가요건 구별

8 출제자의도

9 틀리는이유

농지취득자격증명은 효력요건이 아니고 매각허가 요건이다.

판례

농지취득의 원인이 되는 법률행위의 효력을 발생시키는 요건은 아니라고 할 것

판례

대법원 판결

[자료]

농지취득자격증명은 농지를 취득하는 자에게 농지취득의 자격이 있다는 것을 증명하는 것으로, 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장, 구청장, 읍장 또는 면장에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 하고, 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다. 따라서 농지를 취득하려는 자가 **농지에 대하여 소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도 농지취득자격증명을 발급받지 못한 이상 그 소유권을 취득하지 못하고**, 이는 공매절차에 의한 매각의 경우에도 마찬가지라 할 것이므로, **공매부동산이 농지법이 정한 농지인 경우에는 매각결과와 대금납부가 이루어졌다고 하더라도 농지취득자격증명을 발급받지 못한 이상 소유권을 취득할 수 없고, 설령 매수인 앞으로 소유권이전등기가 경료되었다고 하더라도 달라지지 않으며, 다만 매각결과와 대금납부 후에 농지취득자격증명을 추완할 수 있을 뿐이다.**

10 솔루션

판례

소유권이전등기를 마쳤다고 하더라도 농지취득자격증명을 발급받지 못한 이상 그 소유권을 취득하지 못하고, 농지에 관한 경매절차에서 농지취득자격증명의 발급은 매각허가요건에 해당

3. 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 무경험이란 거래 일반의 경험부족을 말하는 것이 아니라 특정영역에서의 경험부족을 말한다.
- ②. 불공정한 법률행위가 되기 위해서는 피해자에게 공박, 경솔과 무경험 가운데 어느 하나가 필요하다.
- ③. 법률행위가 현저하게 공정을 잃었다고 하여 곧 그것이 공박, 경솔 또는 무경험으로 이루어진 것으로 추정되지 않는다.
- ④. 불공정한 법률행위로 불이익을 입은 당사자가 불공정성을 소송 등으로 주장할 수 없도록 하는 부제소합의는 특별한 사정이 없으면 무효이다.
- ⑤. 불공정한 법률행위는 약자적 지위에 있는 자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있다.

① 무경험이란 거래 일반의 경험부족을 말하는 것이 아니라 특정영역에서의 경험부족을 말한다.

번호

구분

내용

‘갑’-택시기사(17년 경력자)

‘을’-갑의 처

‘병’-일반 승용차 소유자, 운전자

어느날 ‘갑’이 처 ‘을’과 동승해서 가다가 ‘병’의 차가 와서 사고를 당함

‘을’이 다침

1	사례 만들기	‘갑’과 ‘병’이 합의(합의금 280만원)
		합의 이후
		‘갑’이 기존 합의는 자신의 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 합의였다고 주장함.
		과연 이 경우 무경험이란
		반드시 기존에 ‘갑’이 교통사고를 당해
		합의를 해 본 경험이 있음을 말하는가?
2	근거조문/이론	(불공정한 법률행위) 당사자의 공박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위는 무효로 한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 판결
		[손해배상(자)]
6	판례	<p>[1] (불공정한 법률행위)에 규정된 불공정한 법률행위는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하고, 주관적으로 그와 같이 균형을 잃은 거래가 피해 당사자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용하여 이루어진 경우에 성립하는 것으로서, 약자적 지위에 있는 자의 공박, 경솔 또는 무경험을 이용한 폭리행위를 규제하려는 데에 그 목적이 있고, 불공정한 법률행위가 성립하기 위한 요건인 공박, 경솔, 무경험은 모두 구비되어야 하는 요건이 아니라 그 중 일부만 갖추어져도 충분한데, 여기에서 ‘공박’이라 함은 ‘급박한 곤궁’을 의미하는 것으로서 경제적 원인에 기인할 수도 있고 정신적 또는 심리적 원인에 기인할 수도 있으며, ‘무경험’이라 함은 일반적인 생활체험의 부족을 의미하는 것으로서 어느 특정영역에 있어서의 경험부족이 아니라 거래일반에 대한 경험부족을 뜻하고, 당사자가 공박 또는 무경험의 상태에 있었는지 여부는 그의 나이와 직업, 교육 및 사회경험의 정도, 재산 상태 및 그가 처한 상황의 절박성의 정도 등 제반 사정을 종합하여 구체적으로 판단하여야 하며, 한편 피해 당사자가 공박, 경솔 또는 무경험의 상태에 있었다고 하더라도 그 상대방 당사자에게 그와 같은 피해 당사자측의 사정을 알면서 이를 이용하려는 의사, 즉 폭리행위의 악의가 없었다거나 또는 객관적으로 급부와 반대급부 사이에 현저한 불균형이 존재하지 아니한다면 불공정 법률행위는 성립하지 않는다.</p>

[2] 대리인에 의하여 법률행위가 이루어진 경우 그 법률행위가 (불공정한 법률행위)의 불공정한 법률행위에 해당하는지 여부를 판단함에 있어서 **경솔과 무경험은 대리인을 기준으로 하여 판단하고, 궁박은 본인의 입장에서 판단**하여야 한다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

'무경험'이라 함은

10 솔루션

일반적인 생활체험의 부족을 의미하는 것으로서 어느 **특정영역에 있어서의 경험부족이 아니라** 거래일반에 대한 경험부족을 뜻한다.

4. 甲은 乙에게 X토지를 ㎡당 98만원에 매도하려고 했는데, 잘못하여 청약서에 ㎡당 89만원으로 기재하였고, 이에 대해 乙이 승낙하였다. 그 후 X토지의 시가가 ㎡당 158만원으로 폭등하자 甲이 丙에게 X토지를 ㎡당 158만원에 매도하고 소유권을 이전해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 乙은 甲과 丙 사이의 매매계약을 사기를 이유로 취소할 없다.
- ②. 甲과 乙 사이의 매매계약은 특별한 사정이 없는 한 ㎡당 89만원에 성립한다.
- ③. 乙은 丙명의로 이루어진 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ④. 만일 甲과 乙이 ㎡당 98만원으로 합의하였으나 ㎡당 89만원으로 기재되었다면 甲은 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 없다.
- ⑤. 만일 甲의 배임행위에 적극 가담한 丙으로부터 선의의 丁이 X토지를 취득하였다면 丁은 甲과 丙사이의 매매계약의 유효를 주장할 수 있다.

⑤ 만일 甲의 배임행위에 적극 가담한 丙으로부터 선의의 丁이 X토지를 취득하였다면 丁은 甲과 丙사이의 매매계약의 유효를 주장할 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 소유자
		‘을’-X토지 매수인
		매매내역
		㎡당 89만원
		그 이후 가격 폭등
		얼마나? ㎡당 158만원
		이상한 분위기!!!
		‘병’-‘을’과 매매된 사실을 알고 ‘갑’을 찾아와 158만원에 팔라고 함

'갑'의 배임행위에 '병'이 적극 가담

'갑', 콜!!!

'갑'에게서 '병' 앞으로 등기이전 됨

'병'이 다시 이런 사실을 모르는 '정'에게 이
전 함

1 사례 만들
기

'을'이 등장함

'을'이 '갑'에게 잔금을 치루자고 함

'갑'은, 이미 팔았다. 등기도 2번이나 넘어
갔다.

'을'은, '갑'이 자신에게 등기를 이전하라는
소송과 함께,

'갑'을 대위하여 '병' 앞으로 등기 말소와 다
시 '정' 앞으로의 등기 말소를 구하는 소송을
제기

이유는

'갑'과 '병'의 매매는 반사회질서행위인 이중
매매로서 무효이고

'정'은 이런 사실을 모르고 매수한 사람이라
도 소유권을 취득 할 수 없음

'정'의 항변

자신은 등기를 믿고 거래 했다.

이중매매된 사실 몰랐다.

자신은 보호 되어야 한다.

과연 '정'의 주장은 받아들여질까?

“한번 무효는 영원한 무효인가?”

2 근거조
문/이론

(반사회질서의 법률행위) 선량한 풍속 기타
사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법
률행위는 무효로 한다

3 요건

이중매매가 무효/유효라는 조문은 없다.

민법 원리를 가지고 해결하는 것이다.

핵심단어

4	이해	<p>법조문에 있는 것은 (반사회질서의 법률행위)만 있다. (반사회질서의 법률행위)를 가지고 해결하는 것이다.</p>
5	문장 만들기	<p>이중매매는 반사회질서행위 대법원 판결 [토지인도등][미간행] 이중매매를 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효라고 하기 위한 요건 및 판단 기준</p>
6	판례	<p>이중매매를 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효라고 하기 위해서는 양수인이 양도인의 배임행위를 아는 것만으로는 부족하고, 나아가 배임행위를 유인, 교사하거나 이에 협력하는 등 적극 가담하는 것이 필요하다 할 것인데, 이때에는 제2양수행위의 상당성과 특수성 및 제2양도계약의 성립과정, 경위, 양도인과 제2양수인의 관계 등을 고려하여 판단하여야 한다.</p> <p>대법원 판결 [토지소유권이전등기말소등] 부동산의 이중매매가 반사회적 법률행위에 해당하는 경우에는 이중매매계약은 절대적으로 무효이므로, 당해 부동산을 제2매수인으로부터 다시 취득한 제3자는 설사 제2매수인이 당해 부동산의 소유권을 유효하게 취득한 것으로 믿었더라도 이중매매계약이 유효하다고 주장할 수 없다.</p>
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	<p>이중매매 양수인이 양도인의 배임행위를 아는 것만으로는 부족하고, 나아가 배임행위를 유인, 교사하거나 이에 협력하는 등 적극 가담하는 것이 필요하다 할 것</p>
10	솔루션	<p>제2매수인 선의여도 보호 되지 않음 이중매매계약은 절대적으로 무효이므로, 당해 부동산을 제2매수인으로부터 다시 취득한 제3자는 설사 제2매수인이 당해 부동산의 소유권을 유효하게 취득한 것으로 믿었더라도 이중매매계약이 유효하다고 주장할 수 없다.</p>

5. 법률행위의 종류에 관한 연결이 틀린 것은?

- ①. 채권행위 - 교환
- ②. 상대방 없는 단독행위 - 계약해제
- ③. 처분행위 - 지상권설정행위
- ④. 유상행위 - 임대차
- ⑤. 무상행위 - 증여

② 상대방 없는 단독행위 - 계약해제

번호	구분	내용
		<p>'갑'-매도인</p> <p>'을'-매수인</p> <p>'을'이 중도금 지체함</p> <p>'갑'이 내용증명을 보냄</p> <p>1주일 이내 중도금 주세요!</p> <p>1주일이 지나도 '을'이 미지급</p> <p>'갑'은 해제권이 생김</p>
1	사례 만들기	<p>이때 '갑'에게 해제권이 생긴 것이고</p> <p>실제 해제를 시키려면</p> <p>다시 해제의 의사표시를</p> <p>'을'에게 보내 도달 되어야 비로소 해제가 됨</p> <p>이렇게 일방의 의사표시만으로 법률효과가 발생하는 것을 단독행위라고 한다.</p> <p>해제는 상대방 있는 단독행위이므로 상대방에게 도달 되어야 법률효과가 발생 하는 것이고,</p> <p>재단법인설립행위와 같은 것은 상대방 없는 단독행위 이므로 의사표시만으로 법률효과가 발생한다.</p>
2	근거조문/이론	
3	요건	

		<p>법률행위</p> <p>일정한 법률효과를 발생할 것을 목적으로 하는 의사표시를 필요불가결의 요소로 하는 법률요건</p> <p>단독행위</p> <p>일방의 의사표시에 의해 법률효과가 발생하는 것</p>
4	핵심단어 이해	<p>상대방 있는 단독행위</p> <p>도달하여야 효력 발생</p> <p>취소/해제/해지/철회/추인/동의/상계/채무면제</p> <p>상대방 없는 단독행위</p> <p>의사표시만으로 효력발생</p> <p>유언/재단법인설립행위/소유권포기/점유권포기</p>
5	문장 만들기	
6	판례	
7	합정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	<p>② 계약의 해제는 상대방 있는 단독행위이다.</p> <p>※ 상대방 있는 단독행위 동의, 철회, 상계, 추인, 해제, 해지, 취소, 제한물권의 포기 등</p>

6. 대리인에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 복대리인은 그 권한 내에서 대리인의 이름으로 법률행위를 한다.
- ②. 수권행위로 권한을 정하지 않은 경우, 대리인은 대리의 목적인 물건이나 권리의 성질이 변하지 않는 범위에서 그 이용행위를 할 수 있다.
- ③. 대리인은 그 권한 내에서 사자를 사용할 수 있으며, 이때에는 복대리에 관한 규정이 적용되지 않는다.
- ④. 대리인에 대하여 성년후견이 개시되면 대리권은 소멸한다.
- ⑤. 대리인에 대하여 성년후견이 개시되면 대리권은 소멸한다.

① 복대리인은 그 권한 내에서 대리인의 이름으로 법률행위를 한다.		
번호	구분	내용
		<p>'갑'-X 빌딩 소유자, 매도인(법률적 지식이 아주 없는 건물 소유자)</p> <p>'을'-'갑'의 조카(자식과 같음)</p>

‘병’-법률적 지식이 아주 많은 사람
‘정’-매수인

‘갑’이 ‘을’에게
‘을, 너 알아서 X 건물 팔아봐!

‘을’은 건물매매경험이 없어서
다시 ‘병’을 복대리인으로 선임

계약장소

‘병’이 위임장 2장을 가져오고 인감증명서
2장을 가져옴

‘갑’이 ‘을’에게 위임한 위임장
‘을’이 ‘병’을 복대리인으로 선임한 위임장

1 사례 만들
기

‘정’은 이를 믿고 계약서 작성

매도인란에 ‘병’이 다음과 같이 기재함

‘갑’의 대리인 ‘병’
이라고 쓰자

‘정’이 하는 말

‘을’의 대리인 ‘병’이라고 써달라는 것

‘병’, 당신은 ‘을’이 선임한 복대리인이 아니
냐고 묻자!

‘병’의 말

복대리인은 대리인(을)을 위해서 일을 하는
것이 아니고 본인(갑)을 위해서 일을 합니다.

누구의 말이 옳은가?

상식!

(복대리인의 권한)

2 근거조
문/이론

① 복대리인은 그 권한내에서 본인을 대리한
다.

② 복대리인은 본인이나 제삼자에 대하여 대
리인과 동일한 권리의무가 있다.

3	요건	
		복대리
4	핵심단어 이해	대리인이 자신의 대리권 범위 내의 행위를 하기 위해서 대리인 자신의 이름으로 선임하는 본인의 대리
5	문장 만들기	
6	판례	
7	합정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	복대리인은 그 권한내에서 본인을 대리한다.

7. 법률효과가 확정적이지 않은 것을 모두 고른 것은(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 상대방과 통정한 허위의 법률행위
- ㄴ. 무권대리인의 상대방이 거절한 의사표시
- ㄷ. 상대방의 강박으로 인한 의사표시
- ㄹ. 조건부 권리를 처분하는 법률행위
- ㅁ. 소유권유보부매매를 원인으로 하는 동산 소유권 취득

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

		㉠ ㉡ ㉢
번호	구분	내용
		<input type="checkbox"/> 부동산으로 만든 소유권유보부매매 사례
1	사례 만들기	<p style="text-align: center;">‘갑’-X 토지소유자 ‘을’-매수인</p> <p style="text-align: center;">매매계약체결 특약</p> <p style="text-align: center;">잔금은 3회에 걸쳐 지급한다. 점유는 먼저 매수인 ‘을’에게 이전한다. 잔금을 다 지급하면 소유권이 ‘을’에게 이전된다.</p>
2	근거조문/이론	<p style="text-align: center;">(사기, 강박에 의한 의사표시)</p> <p>① 사기나 강박에 의한 의사표시는 취소할 수 있다.</p>

3	요건	<p style="text-align: center;">소유권유보부매매</p> <p>매매대금을 완납할 때까지 소유권이 매도인에게 유보되어 있는 상태로서, 조건부 법률 행위에 해당함</p>
4	핵심단어 이해	<p style="text-align: center;">소유권유보계약이란</p> <p>동산의 매매계약을 체결하면서, 매도인이 대금을 모두 지급받기 전에 목적물을 매수인에게 인도하지만 대금이 모두 지급될 때까지는 목적물의 소유권은 매도인에게 유보되며 대금이 모두 지급될 때에 그 소유권이 매수인에게 이전된다는 내용의 특약</p>
5	문장 만들기	<p style="text-align: center;">대법원 판결</p> <p style="text-align: center;">[가처분이의]</p>
6	판례	<p>동산의 매매계약을 체결하면서, 매도인이 대금을 모두 지급받기 전에 목적물을 매수인에게 인도하지만 대금이 모두 지급될 때까지는 목적물의 소유권은 매도인에게 유보되며 대금이 모두 지급될 때에 그 소유권이 매수인에게 이전된다는 내용의 이른바 소유권유보의 특약을 한 경우, 목적물의 소유권을 이전한다는 당사자 사이의 물권적 합의는 매매계약을 체결하고 목적물을 인도한 때 이미 성립하지만 대금이 모두 지급되는 것을 정지조건으로 하므로, 목적물이 매수인에게 인도되었다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 매도인은 대금이 모두 지급될 때까지 매수인뿐만 아니라 제3자에 대하여도 유보된 목적물의 소유권을 주장할 수 있으며, 이와 같은 법리는 소유권유보의 특약을 한 매매계약이 매수인의 목적물 판매를 예정하고 있고, 그 매매계약에서 소유권유보의 특약을 제3자에 대하여 공시한 바 없고, 또한 그 매매계약이 종류물을 목적으로 하고 있다 하더라도 다를 바 없다.</p>
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	<p>상대방의 강박으로 인한 의사표시는 취소할 수 있으므로 취소전까지는 유효</p>
10	솔루션	<p>소유권유보부매매를 원인으로 하는 동산 소유권 취득은 정지조건으로 확정적이지 않음</p>

8. 甲의 대리인 乙은 甲 소유의 부동산을 丙에게 매도하기로 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 乙은 특별한 사정이 없으면 丙으로부터 계약금을 수령할 권한이 있다.
- ②. 乙이 丙의 기망행위로 매매계약을 체결한 경우, 甲은 이를 취소할 수 있다.
- ③. 乙이 매매계약서에 甲의 이름을 기재하고 甲의 인장을 날인한 때에도 유효한 대리행위가 될 수 있다.
- ④. 乙이 매매계약을 체결하면서 甲을 위한 것임을 표시하지 않은 경우, 특별한 사정이 없으면 그 의사표시는 자기를 위한 것으로 본다.
- ⑤. 만일 乙이 미성년자인 경우, 甲은 乙이 제한능력자임을 이유로 매매계약을 취소할 수 있다.

- ㄱ. 통정·허위표시의 법률행위는 무효이다.
- ㄴ. 확정적 무효
- ㄷ. 상대방의 강박으로 인한 의사표시는 취소할 수 있다.
- ㄹ. 조건부 권리의 처분도 가능하다.
- ㅁ. 소유권유보부매매를 원인 → 확정적 소유권 취득의 유보

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>⑤ 만일 乙이 미성년자인 경우, 甲은 乙이 제한능력자임을 이유로 매매계약을 취소할 수 있다.</p> <p>‘갑’-X부동산 소유자(법률적 지식이 없음)</p> <p>‘을’-미성년자(아주 똑똑함)</p> <p>‘병’-매수인</p> <p>10억원 매매함</p> <p>매매계약서 당사자표시 기재사항</p> <p>매도인 ‘갑’의 대리인 ‘을’(인)</p> <p>매수인 ‘병’(인)</p> <p>계약체결</p> <p>부동산 가격 급등(3배 오름)</p> <p>‘갑’의 마음 변함</p> <p>이 계약을 취소할 방법 강구</p> <p>‘을’이 미성년자!!!</p> <p>그래!!!</p> <p>‘갑’이 ‘병’을 찾아가</p> <p>대리인 ‘을’이 미성년자이므로</p> <p>미성년자의 행위는 취소할 수 있으므로</p> <p>취소한다고 함</p> <p>‘병’이 하는 말</p> <p>“그것은 너의 생각이고!!!”</p>

	2	근거조문/이론	(대리인의 행위능력) 대리인은 행위능력자임을 요하지 아니한다.
	3	요건	
	4	핵심단어 이해	
	5	문장 만들기	
	6	판례	
	7	함정	
	8	출제자 의도	
	9	틀리는 이유	
	10	솔루션	대리인은 행위능력자임을 요하지 아니한다.

<p>9. 반사회적 법률행위로서 무효가 아닌 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 어떤 일이 있어도 이혼하지 않기로 하는 약정 ②. 불륜관계의 종료를 해제조건으로 하여 내연녀에게 한 증여 ③. 수증자가 부동산 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 체결한 증여계약 ④. 관계 당사자 전원의 합의로 이루어진 중간생략등기 ⑤. 공무원의 직무에 관하여 특별한 청탁을 하고 그 보수로 고액의 금전을 지급할 것을 내용으로 한 약정</p>		<p>④ 관계 당사자 전원의 합의로 이루어진 중간생략등기</p>	
번호	구분	내용	
		<p>‘갑’-X 부동산 소유자(3억원 돈이 급하게 필요함)</p> <p>‘을’-매수자(급매 물건만 잡아 돈을 많이 번 사람)</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 매매계약체결</p> <p>시세 10억</p> <p>급매가 6억원</p> <p>잔금일은 계약일로부터 100일 이후에 지급하기로 한다.</p> <p>단 계약금과 중도금으로 3억원을 지급한다.</p> <p>특약-잔금전에 매수자가 지명한 사람에게 다시 매매계약을 체결하여 주기로 한다.</p> <p>‘을’, 광고를 낸</p> <p>급매 10억원 토지 9억원에 매도함</p>	

‘병’이 나타남

1 사례 만들기

8억5천만원에 주면 사겠다.

‘을’이 사전에 ‘갑’을 찾아가 단도리를 함

대신

갑에게 6억에 매매한 것을 8억5천만원에
매매하는 것으로 발생하는 양도소득세와 기
타 알파를 더 주기로 함.

‘을’이 ‘병’을 데리고 가서 ‘갑’과 계약을 체
결하도록 하고

‘을’은 빠짐

이런 미등기 전매인 중간생략등기가 반사회
질서행위인가?

반사회질서행위(선량한 풍속 기타 사회질서
위반-공익적 개념)의 기준은 공익적이다.

그래서 사익적인 것은 선량한 풍속 기타 사
회질서 위반의 개념에서 빠지게 되는 것 같
다.

2 근거조
문/이론

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

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만들
기

미등기전매

대법원 판결

[약정금]

양도소득세의 회피 및 투기의 목적으로 자
신 앞으로 소유권이전등기를 하지 아니하고
**미등기인 채로 매매계약을 체결하였다 하여
그것만으로 그 매매계약이 사회질서에 반하
는 법률행위로서 무효로 된다고 할 수 없
다.**

**최초 양도인에게 직접 그 소유권이전등기청
구권을 행사하기 위하여**

대법원 판결

부동산이 전전양도된 경우에 중간생략등기의 합의가 없는 한 그 최종 양수인은 최초 양도인에 대하여 직접 자기명의로의 소유권이전등기를 청구할 수는 없다 할 것이고, 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 최초 양도인과 최종 양수인 사이에도 그 중간등기생략의 합의가 있었음이 요구된다.**

6 판례

최초 양도인이 중간등기생략을 거부하고 있어 매수인란이 공란으로 된 백지의 매도증서와 위임장 및 인감증명서를 교부한 것만으로는 **중간등기생략에 관한 합의가 있었다고 할 수 없다**고 본 사례

□다운 계약서

대법원 판결

[분양권권리승계절차이행]

소득세법령의 규정에 의하여 당해 자산의 양도 당시의 기준시가가 아닌 양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액을 양도가액으로 하는 경우, 양도소득세의 일부를 회피할 목적으로 매매계약서에 실제로 거래한 가액을 매매대금으로 기재하지 아니하고 그보다 낮은 금액을 매매대금으로 기재하였다 하여, 그것만으로 그 매매계약이 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효로 된다고 할 수는 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

최초 양도인에게 직접 그 소유권이전등기청구권을 행사하기 위하여는 관계당사자 전원의 의사합치, 즉 중간생략등기에 대한 최초 양도인과 중간자의 동의가 있는 외에 최초 양도인과 최종 양수인 사이에도 그 중간등기생략의 합의가 있었음이 요구

10. 법률행위의 무효에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 무효인 법률행위를 추인하면 특별한 사정이 없는 한 처음부터 새로운 법률행위를 한 것으로 본다.
- ②. 추인의 요건을 갖추면 취소로 무효가 된 법률행위의 추인도 허용된다.
- ③. 사회질서 위반으로 무효인 법률행위는 추인의 대상이 되지 않는다.

① 무효인 법률행위를 추인하면 특별한 사정이 없는 한 처음부터 새로운 법률행위를 한 것으로 본다.

④. 무효인 법률행위에 따른 법률효과를 침해하는 것처럼 보이는 위법행위가 있더라도 그 손해배상을 청구할 수 없다.
 ⑤. 폭리행위로 무효가 된 법률행위는 다른 법률행위로 전환될 수 있다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X부동산 10억 상당 소유자(채권자 추심 청구 있음)</p> <p>‘을’-‘갑’의 친구(착함)</p> <p>‘병’-‘갑’의 채권자(돈을 갚으라고 수차례 통지함)</p> <p>어느날</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 만나 통정함</p> <p>실제 매매대금은 주고받지 않지만 허위로 일단 매매를 해서 ‘을’ 앞으로 가등기를 해두자고 함</p> <p>가등기가 됨</p> <p>그러나 이 가등기는 통정허위표시로 무효인 등기임</p> <p>‘을’이 로또가 당첨 됨</p> <p>‘을’이 갑에게 10억원을 주면서 통정한 무효인 가등기를 추인해 달라고 함</p>
1	사례 만들기	<p>‘갑’, 추인!!!</p> <p>돈을 주고 받음</p> <p>가등기를 본등기를 함</p> <p>등기상으로 ‘갑’에서 ‘을’로 소유권이전 됨</p> <p>‘병’이 나타나</p> <p>‘갑’을 추궁함</p> <p>사실을 토하라!</p> <p>사실을 들음.</p> <p>‘병’이 ‘을’을 찾아가</p> <p>‘갑’과 가등기한 것은 통정허위표시로 무효이고</p> <p>“그 무효인 가등기에 기하여 본등기 한 것도 무효이다”고 함.</p>

‘을’,

우리 중간에 추인했다.

그래서 추인한 날로부터 통정허위표시 무효는 사라지고

새로운 법률효과가 발생하여

새로운 법률효과를 가진 가등기에 기하여 본 등기를 한 것이므로

‘을’의 자신은 소유권을 취득했다고 함.

누구의 주장이 맞는가?

(무효행위의 추인)

2 근거조문/이론 무효인 법률행위는 추인하여도 그 효력이 생기지 아니한다. 그러나 당사자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 **새로운 법률행위로 본다.**

3 요건

4 핵심단어 이해

무효 정리

권리능력----없으면 무효

의사능력----없으면 무효-----절대적 무효

행위능력----없으면 유효하나 취소 가능

확정-----불확정 시 무효-----절대적 무효

가능-----불능 시 무효-----절대적 무효

적법-----위법 시 무효-----절대적 무효

사회적 타당성---없으면 무효-----절대적 무효

일치-----불일치 시 --비진의 원칙 유효 예외 무효-상대적 무효

통정허위표시 무효-----상대적 무효

착오-유효-취소 가능

사기/강박-유효-취소 가능

5 문장 만들기

*재판상무효 -회사설립의 무효와 같이 재판을 통하여 무효 판결을 받아야 무효가 되는

것

*유동적 무효-허가나 추인을 받으면 소급해서 유효가 되는 것, 다만 제3자 권리 해하지 못한다.

***확정적 무효**

허가를 배제하거나 잠탈하는 내용이 아닌 유동적 무효 상태의 매매계약을 체결하고 매수인이 이에 기하여 임의로 지급한 계약금은 그 계약이 유동적 무효 상태로 있는 한 이를 부당이득으로 반환을 구할 수는 없고 **유동적 무효 상태가 확정적으로 무효로 되었을 때** 비로소 부당이득으로 그 반환을 구할 수 있다.

***조건부권리침해 무효**

조건부권리 침해는 절대적 무효도 아니고, 제3자 보호 규정이 있는 상대적 무효 사유로 규정되어 있지 않고, 당사자간에 상대방이 조건을 침해하는 경우 상대방은 법률효과를 주장할 수 없는 무효가 된다는 것이고, 그 무효가 제3자에게 대항하려면 **등기가 되어 있지 않으면 대항할 수 없는 것이다(대법원 판결)**

***일부무효**

대법원 판결

[가등기말소]

6 판례 무효인 법률행위는 당사자가 무효임을 알고 추인할 경우 **새로운 법률행위를 한 것으로 간주할 뿐이고 소급효가 없는 것이므로 무효인 가등기를 유효한 등기로 전용키로 한 약정은 그때부터 유효하고** 이로써 위 가등기가 소급하여 유효한 등기로 전환될 수 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

절대적 무효는 추인해도 법률효과 없음

10 솔루션

상대적 무효는 추인하면 그때부터 새로운 법률행위로 본다.

- ①. 신축건물의 소유권 취득
- ②. 분묘기지권의 취득
- ③. 상속에 의한 소유권 취득
- ④. 법정저당권의 취득
- ⑤. 점유취득시효에 의한 지역권의 취득

⑤ 점유취득시효에 의한 지역권의 취득

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 소유자</p> <p>‘을’-Y 토지 소유자(공로가 없는 맹지, X 토지로 둘러져 있음)</p> <p>‘을’이 X 토지에 통로를 개설하고 20년 동안 통행함</p> <p>21년째 되는 날</p> <p>‘갑’이 이제 그만 다니라고 함</p> <p>‘을’-나는 통행지역권을 취득 했다고 주장함</p>
		<p>‘갑’, 그것은 당신 생각이고.</p> <p>20년째 되는 날</p> <p>등기를 하지 안 했으니 지역권이 없다고 함.</p> <p>‘을’은 X 토지에 통행지역권을 취득한 권리자 인가?</p> <p>등기를 안 했으므로 취득한 권리가 사라진 것일까?</p> <p>21년째 되는 지금이라도 ‘갑’에게 등기해 달라고 할 수 있는가?</p> <p>등기를 해 주어야 할 의무자가 권리자에게 통행하지 말라고 하는 것인가?</p> <p>(지역권취득기간)</p> <p>지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 (점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)의 규정을 준용한다</p>
2	근거조문/이론	<p>(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)</p> <p>① 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.</p> <p>②부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.</p>

	3	요건	
	4	핵심단어 이해	
	5	문장 만들기	
			대법원 판결 [건물등철거]
	6	판례	지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 (점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)의 규정을 준용하도록 되어 있으므로, 통행지역권은 요역지의 소유자가 승역지 위에 도로를 설치하여 승역지를 사용하는 객관적 상태가 (점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)에 규정된 기간 계속된 경우에 한하여 그 시효취득을 인정할 수 있다.
	7	함정	
	8	출제자 의도	
	9	틀리는 이유	
	10	솔루션	등기함으로써 그 소유권(통행지역권)을 취득한다.

12. 민법상 점유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)		
①. 점유자는 평온·공연하게 점유한 것으로 추정한다. ②. 매매계약을 원인으로 토지의 소유자로 등기한 자는 통상 이전등기할 때에 그 토지를 인도받아 점유한 것으로 보아야 한다. ③. 점유자가 점유물에 대하여 행사하는 권리는 적법하게 보유한 것으로 추정한다. ④. 악의의 점유자는 그의 잘못 없이 과실을 훼손 또는 수취하지 못한 때에도 그 과실의 대가를 보상하여야 한다. ⑤. 점유자의 특별승계인은 자기의 점유와 전(前)점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있다.		④ 악의의 점유자는 그의 잘못 없이 과실을 훼손 또는 수취하지 못한 때에도 그 과실의 대가를 보상하여야 한다.
번호	구분	내용
		‘갑’-X 부동산 소유자(임대료 30만원 나눔)
		‘을’-매수자(갑이 중요부분에 착오를 하고 있다고 알고 있는 자)
		‘병’=‘을’로부터 임차를 한 자
		‘을’이 ‘병’에게 실수(과실)로 임차료를 받지 못하고 있음
		‘갑’이 ‘을’과 계약을 착오로 취소함
		매매대금을 돌려주면서

‘갑’이 ‘을’에게

‘병’으로부터 받지 못한 임차료를 보상하라고 함

1 사례 만들기

‘을’, 황당!!!

무슨 소리???

자신은 ‘갑’이 취소할 것이라고 생각하지 않고

‘병’이 사용하도록 하는 것이 좋을 것 같아 ‘병’에게 세를 준 것이고,

과실로 ‘병’으로부터 임차료를 받지 못한 것일 뿐

‘병’으로부터 아무런 치임을 받지 못했기 때문에

돌려 줄 차임이 없다고 항변 함

누구의 말이 옳은가?

201조(점유자와 과실) ①선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다.

②악의의 점유자는 수취한 과실을 반환하여야 하며 소비하였거나 **과실로 인하여 훼손 또는 수취하지 못한 경우에는 그 과실의 대가를 보상**하여야 한다.

③전항의 규정은 폭력 또는 은비에 의한 점유자에 준용한다.

2 근거조문/이론

587조(과실의 귀속, 대금의 이자) 매매계약 있는 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 매도인에게 속한다. 매수인은 목적물의 인도를 받은 날로부터 대금의 이자를 지급하여야 한다. 그러나 대금의 지급에 대하여 기한이 있는 때에는 그러하지 아니하다.

3 요건

(천연과실, 법정과실) ①물건의 용법에 의하여 수취하는 산출물은 천연과실이다.

②물건의 사용대가로 받는 금전 기타의 물건은 법정과실로 한다.

(과실의 취득) ①천연과실은 그 원물로부터 분리하는 때에 이를 수취할 권리자에게 속한다.

핵심단어

②법정과실은 수취할 권리의 존속기간일수

4 이해 의 비율로 취득한다

(점유자와 과실) ①선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다.

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

③전항의 규정은 폭력 또는 은비에 의한 점유자에 준용한다.

5 문장 만들기

대법원 판결

[대지인도등]

(점유자와 과실)제1항은 "선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다."라고 규정하고 있는바, 여기서 **선의의 점유자라 함은 과실 수취권을 포함하는 권원이 있다고 오신한 점유자를 말하고, 다만 그와 같은 오신을 함에는 오신할 만한 정당한 근거가 있어야 한다.**

6 판례

대법원 판결

[토지소유권이전등기말소]

쌍무계약이 취소된 경우 선의의 매수인에게 (점유자와 과실)이 적용되어 과실취득권이 인정되는 이상 선의의 매도인에게도 (과실의 귀속, 대금의 이자)의 유추적용에 의하여 대금의 운용이익 내지 법정이자 반환을 부정함이 형평에 맞다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

법조문 그대로 이해

과실로 인하여

그의 잘못 없이(과실이 없음)

구분하는 것

10 솔루션

과실로 인하여,

훼손 또는 수취하지 못한 경우에는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다.

잘못이 없는 경우,
훼손 또는 수취하지 못한 경우에는 그 과실의 대가를 보상하지 않는다.

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

- ①. 주위토지통행권자는 담장과 같은 축조물이 통행에 방해가 되더라도 그 철거를 청구할 수 없다.
- ②. 토지분할로 무상주위토지통행권을 취득한 분할토지의 소유자가 그 토지를 양도한 경우, 양수인에게는 무상주위토지통행권이 인정되지 않는다.
- ③. 소유 토지의 용도에 필요한 통로가 이미 있더라도 그 통로를 사용하는 것보다 더 편리하다면 다른 장소로 통행할 권리가 인정된다.
- ④. 기존의 통로가 있다면, 그것이 당해 토지의 이용에 부적합하여 실제로 통로로서의 충분한 기능을 하지 못할 때에도 주위토지통행권은 인정되지 않는다.
- ⑤. 주위토지통행권은 일단 발생하면 나중에 그 토지에 접하는 공로가 개설되어 그 통행권을 인정할 필요가 없어지더라도 소멸하지 않는다.

② 토지분할로 무상주위토지통행권을 취득한 분할토지의 소유자가 그 토지를 양도한 경우, 양수인에게는 무상주위토지통행권이 인정되지 않는다.

번호	구분	내용
		‘갑’, ‘을’-X 토지 공동소유(공유)
		‘갑’의 요구에 의해 공유물분할
		‘갑’-도로변 쪽으로 2분의1 소유(X-1번지)
		‘을’ 맹지부분 2분의 1 소유(X-2번지)
		(왜 이렇게 분할했는지는 모름?)
		‘을’이 ‘갑’에게 주위토지통행권 행사-무상으로 다님
		‘을’이 X-2번지를 ‘병’에게 양도함
		계약당시 확인사항
		‘을’은 X-1번지에 대하여 주위토지통행권을 가지고 지나다니고 있으나 무상임.
1	사례 만들기	‘병’이 생각하기에 자신도 무상으로 다닐 수 있다고 생각 함
		잔금까지 치루고
		‘병’이 X-1 번지를 다니고 있음
		‘갑’이 ‘병’을 보고
		이제부터 X-1 번지를 통행하려면
		통행료(지료)를 내라고 함

‘병’은 ‘을’과 체결한 계약서상 확인사항을 보여 주면서

왜, 나만 보고 그래!!!

‘병’은 과연 지료를 내고 X-1 번지를 통행하여야 하는가?

2 근거조문/이론

(분할, 일부양도와 주위통행권) ①분할로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 있는 때에는 그 토지소유자는 공로에 출입하기 위하여 다른 분할자의 토지를 통행할 수 있다. 이 경우에는 **보상의 의무가 없다.**

②전항의 규정은 토지소유자가 그 토지의 일부를 양도한 경우에 준용한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[통행방해배제]

6 판례

분할 또는 토지의 일부 양도로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 생긴 경우에 그 포위된 토지를 위한 통행권은 분할 또는 일부 양도 전의 종전 토지에만 있고 그 경우 통행에 대한 보상의 의무가 없다고 하는 민법 제220조의 규정은 직접분할자 또는 일부 양도의 당사자 사이에만 적용되고 포위된 토지 또는 피통행지의 **특정승계인에게는 적용되지 않는다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

(분할, 일부양도와 주위통행권)의 규정은 직접분할자 또는 일부 양도의 당사자 사이에만 적용되고 포위된 토지 또는 피통행지의 **특정승계인에게는 적용되지 않는다.**

① 주위토지통행권자는 통행에 방해가 되는 축조물 등의 철거를 청구할 수 있다.

③ 단순히 편리하다는 이유만으로는 인정되지 않는다.

④ 기존의 통로가 실제 통로로서의 충분한 기능을 하지 못할 때에는 주위토지통행권은 인정된다.

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

- ①. 시효취득자는 취득시효의 완성으로 바로 소유권을 취득할 수 없고, 이를 원인으로 소유권이전등기청구권이 발생할 뿐이다.
- ②. 시효취득자의 점유가 계속되는 동안 이미 발생한 소유권의 이전등기청구권은 시효로 소멸하지 않는다.
- ③. 시효취득으로 인한 소유권이전등기청구권이 발생하면 부동산소유자와 시효취득자 사이에 계약상의 채권관계가 성립한 것으로 본다.
- ④. 등기부상 소유명의자가 진정한 소유자가 아니면 원칙적으로 그를 상대로 취득시효의 완성을 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
- ⑤. 취득시효 완성 후 시효취득자가 소유권이전등기절차의 이행의 소를 제기하였으나 그 후 상대방의 소유권을 인정하여 합의로 소를 취하한 경우, 특별한 사정이 없으면 시효이익의 포기이다.

③ 시효취득으로 인한 소유권이전등기청구권이 발생하면 부동산 소유자와 시효취득자 사이에 계약상의 채권관계가 성립한 것으로 본다.

번호	구분	내용
		'갑'-X 토지 소유자 '을'-X 토지를 20년간 소유의사로 사용하고 있음 20년이 지나서 '을'이 '갑'에게 소유권이전등기청구권 행사함 '갑', 무슨 근거로 '을' 당신과는 어떤 계약상의 채권 채무 관계가 없지 않느냐고 묻자
1	사례 만들기	갑자가 '을' 이 할 말을 못하고 있음 글썸!!! 실제 갑하고는 계약을 한 적이 없는데 내가 왜 이러지??? '을'의 고민은 맞는가? 계약상 채권 채무 관계는 없어도 법에 근거하여 발생한 권리를 행사하고 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	

	<p>문장 만들기</p> <p>5</p> <p>대법원 판결</p> <p>[손해배상(기)]</p> <p>가. 취득시효가 완성된 후 점유자가 그 취득시효를 주장하거나 이로 인한 소유권이전등기청구를 하기 이전에는, 특별한 사정이 없는 한 그 등기명의인인 부동산 소유자로서는 그 시효취득 사실을 알 수 없는 것이므로, 이를 제3자에게 처분하였다고 하더라도 불법행위가 성립하는 것은 아니다.</p> <p>6 판례</p> <p>다. 부동산 점유자에게 시효취득으로 인한 소유권이전등기청구권이 있다고 하더라도 이로 인하여 부동산 소유자와 시효취득자 사이에 계약상의 채권·채무관계가 성립하는 것은 아니므로, 그 부동산을 처분한 소유자에게 채무불이행 책임을 물을 수 없다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p> <p>부동산 점유자에게 시효취득으로 인한 소유권이전등기청구권이 있다고 하더라도 양당사자간에 계약상의 채권·채무관계가 성립하는 것은 아니다.</p>
--	---

15. 甲과 乙은 X토지를 각 1/2의 지분을 가지고 공유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲의 지분에 관하여 제3자 명의로 원인무효의 등기가 이루어진 경우, 乙은 공유물의 보존행위로 그 등기의 말소를 청구할 수 있다.

②. 甲이 乙의 동의 없이 X토지 전부를 단독으로 사용하고 있다면, 乙은 공유물의 보존행위로 X토지 전부를 자기에게 반환할 것을 청구할 수 있다.

③. 甲과 乙이 X토지의 각 특정부분을 구분하여 소유하면서 공유등기를 한 경우, 甲 자신이 구분소유하는 지상에 건물을 신축하더라도 乙은 그 건물의 철거를 청구할 수 없다.

④. 甲이 乙의 동의 없이 X토지의 1/2을 배타적으로 사용하는 경우, 乙은 그의 지분비율로 甲에게 부당이득의 반환을 청구할 수 있다.

⑤. 제3자가 권원 없이 자기명의로 X토지의 소유권이전등기를 한 경우, 甲은 공유물의 보존행위로 원인무효의 등기 전부의 말소를 청구할 수 있다.

<p>① 甲의 지분에 관하여 제3자 명의로 원인무효의 등기가 이루어진 경우, 乙은 공유물의 보존 행위로 그 등기의 말소를 청구할 수 있다.</p>	<p>번호</p> <p>구분</p> <p>내용</p> <p>‘갑’-착하고 착한 사람, 법이 없어도 사는 사람</p> <p>‘을’-법이 있어야 사는 사람</p> <p>‘갑’과 ‘을’은 X토지를 공동소유(각각 2분의 1씩 공유)</p>
---	---

‘갑’의 지분 2분의 1이
원인무효로 ‘병’ 앞으로 이전 됨

이를 기화로 ‘병’이 X 토지에 들어와서 농사
를 짓고 있음

‘을’은 ‘병’에게 나가라고 함

‘병’이 ‘을’보고 당신이 누구인데?

나는 이 땅의 공유자이다.

무슨 근거로

공유자는 보존행위를 단독으로 할 수 있기
때문이다.

1 사례 만들
기

‘병’-할 말이 없음

이번에는 등기가 원인 없이 되어 있으므로

‘을’이 ‘갑’을 대위하여 ‘병’ 앞으로의 이전
등기를 말소하라고 함

‘병’이 하는 말

이번에도 보존행위인가?

그래!!!

어림도 없는 소리

‘을’ 당신이 ‘갑’ 지분을 대외적으로 행사하
는 것은 공유물의 보존행위에 해당 하지 않
는다.

그러니 ‘을’, 당신은 빠져!!!

누구의 말이 옳은가?

2 근거조
문/이론

(공유물의 관리, 보존) 공유물의 관리에 관
한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결
정한다. 그러나 보존행위는 각자가 할 수 있
다.

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만들

대법원 판결

[원인무효에인한소유권이전등기말소등]

【판시사항】

부동산의 공유자의 1인은 당해 부동산에 관하여 제3자 명의로 원인무효의 소유권이 전등기가 경료되어 있는 경우 공유물에 관한 보존행위로서 제3자에 대하여 그 등기 전부의 말소를 구할 수 있으므로 상속에 의하여 수인의 공유로 된 부동산에 관하여 그 공유자 중의 1인이 부정한 방법으로 공유물 전부에 관한 소유권이전등기를 그 단독명의로 경료함으로써 타의 공유자가 공유물에 대하여 갖는 권리를 방해한 경우에 있어서는 그 방해를 받고 있는 공유자 중의 1인은 공유물의 보존행위로서 위 단독명의로 등기를 경료하고 있는 공유자에 대하여 그 공유자의 공유지분을 제외한 나머지 공유지분 전부에 관하여 **소유권이전등기말소등기절차의 이행을 구할 수 있다.**

6 판례

대법원 판결

[가등기및본등기등말소]

공유 부동산에 관하여 제3자 명의로 원인무효의 소유권이전등기가 마쳐진 경우, 공유자의 1인이 그 등기 전부의 말소를 구할 수 있는지 여부(적극) 및 **공유자가 다른 공유자의 지분권을 대외적으로 주장하는 것이 공유물의 보존행위에 속하는지 여부(소극)**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

공유자가 다른 공유자의 지분권을 대외적으로 주장하는 것이 공유물의 보존행위에 속하는지 여부(소극)

16. 물권의 소멸에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 소유권과 저당권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ②. 물권의 포기는 물권의 소멸을 목적으로 하는 단독행위이다.
- ③. 전세권이 저당권의 목적인 경우, 저당권자의 동의 없이 전세권을 포기할 수 없다.

⑤ 甲의 토지에 乙이 지상권을 취득한 후, 그 토지에 저당권을 취득한 丙이 그 토지의 소유권을 취득하더라도 丙의 저당권은 소멸하지 않는다.

④. 존속기간이 있는 지상권은 특별한 사정이 없으면 그 기간의 만료로 말소등기 없이 소멸한다.

⑤. 甲의 토지에 乙이 지상권을 취득한 후, 그 토지에 저당권을 취득한 丙이 그 토지의 소유권을 취득하더라도 丙의 저당권은 소멸하지 않는다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’-X 토지 소유자 ‘을’-지상권 취득 ‘병’-저당권 이후 ‘병’이 ‘갑’으로부터 소유권을 취득함 이때 ‘병’의 저당권은 소멸한가? 이전에는 ‘을’ 지상권이 소유권을 취득한 경우에는 ‘을’ 지상권이 소멸하는가?
2	근거조문/이론	제191조(혼동으로 인한 물권의 소멸) ① 동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은 소멸한다. 그러나 그 물권이 제삼자의 권리의 목적이 된 때에는 소멸하지 아니한다. ②전항의 규정은 소유권이외의 물권과 그를 목적으로 하는 다른 권리가 동일한 사람에게 귀속한 경우에 준용한다. ③점유권에 관하여는 전2항의 규정을 적용하지 아니한다. <input type="checkbox"/> 혼동의 요건 양립할 수 없는 권리(소유권과 제한물권 상호간, 제한물권과 그를 목적으로 하는 권리 상호간) 동일인에게 귀속
3	요건	<input type="checkbox"/> 혼동의 예외 소멸할 권리가 제3자의 권리의 목적인 경우 본인 또는 제3자의 이익을 위하여 필요한 경우
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 2001. 5. 15. 선고 2000다12693 판결 【손해배상(기)】 부동산에 대한 소유권과 임차권이 동일인에게 귀속하게 되는

		<p>결우 임차권은 혼동에 의하여 소멸하는 것이 원칙이지만, 그</p> <p>6 판례 임차권이 대항요건을 갖추고 있고 또한 그 대항요건을 갖춘</p> <p>후에 저당권이 설정된 때에는 혼동으로 인한 물권소멸 원칙의</p> <p>예외 규정인 민법 제191조 제1항 단서를 준용하여 임차권은 소멸하지 않는다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션 동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은 소멸한다.</p>
--	--	---

<p>17. 관습법상 법정지상권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 법정지상권을 양도하기 위해서는 등기하여야 한다.</p> <p>②. 법정지상권자는 그 지상권을 등기하여야 지상권을 취득할 당시의 토지소유자로부터 토지를 양수한 제3자에게 대항할 수 있다.</p> <p>③. 법정지상권자는 건물의 유지·사용에 필요한 범위에서 지상권이 성립된 토지를 자유로이 사용할 수 있다.</p> <p>④. 지료에 관하여 토지소유자와 협의가 이루어지지 않으면 당사자의 청구에 의하여 법원이 이를 정한다.</p> <p>⑤. 동일인 소유의 건물과 토지가 매매로 인하여 서로 소유자가 다르게 되었으나, 당사자가 그 건물을 철거하기로 합의한 때에는 관습법상 법정지상권이 성립하지 않는다.</p>		
번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X 토지 소유자</p> <p>‘갑’-X 토지 위의 Y 건물 소유자</p> <p>‘병’이 Y 건물만 매수함</p> <p>특약</p> <p>Y 건물을 철거한다는 내용이 없음</p> <p>그 이후</p> <p>X 토지가 ‘정’에게 이전 됨</p> <p>‘정’이 토지등기부에 ‘병’의 지상권에 관한 등기 없음 확인</p> <p>등기도 없는 ‘병’이 ‘정’ 자신의 토지 위에</p>

건물을 가지고 있음

1 사례 만들기

이것은 불법이라고 생각하고

'정'이 '병'에게 건물을 철거하라고 함

'병'이 '갑'으로부터 Y 건물을 사오면서 그 때 '병'은 관습상 법정지상권을 취득했다고 항변함

'정'은 그런 법이 어디에 있느냐?

등기도 없는 것이 어떻게 권리를 취득한다는 거야????

'병'의 건물 Y는 X 토지에 지상권등기가 없으므로

'정'의 말처럼 Y 건물을 철거하여야 하는가?

(법정지상권)

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

2 근거조문/이론

(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

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[건물철거등]

토지와 건물이 동일인의 소유이었다가 매매 기타의 원인으로 그 소유자가 달라지게 된 경우에는 특히 그 건물을 철거한다는 특약이 없는 이상 건물소유자는 토지소유자에 대하여 관습상의 법정지상권을 취득하게 되는 것.

대법원 판결

	<p>6 판례 [건물철거등]</p> <p>대지와 그 지상 미등기건물이 그 대지에 대한 근저당권설정당시 동일인의 소유에 속하였다가 그 후 대지의 경매로 인하여 대지와 건물이 다른 소유자에게 속하게 된 경우 건물소유자는 (법정지상권)에 의하여 건물의 소유를 목적으로 하는 법정지상권을 취득하고, 법정지상권자는 물권으로서의 효력에 의하여 이를 취득할 당시의 대지소유자나 이로부터 소유권을 전득 한 제3자에 대하여도 등기없이 지상권을 주장할 수 있는 것이므로 대지소유자에 대하여 지상권설정 등기청구권이 있다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p> <p>법정지상권자는 물권으로서의 효력에 의하여 이를 취득할 당시의 대지소유자나 이로부터 소유권을 전득 한 제3자에 대하여도 등기없이 지상권을 주장할 수 있는 것</p>
--	---

<p>18. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 토지의 불법점유자는 통행지역권을 시효취득할 수 없다. ②. 승역지의 점유가 침탈된 때에도 지역권자는 승역지의 반환을 청구할 수 없다. ③. 승역지는 1필의 토지이어야 하지만, 요역지는 1필의 토지 일부라도 무방하다. ④. 요역지의 전세권자는 특별한 사정이 없으면 지역권을 행사할 수 있다. ⑤. 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.</p>	<p>③ 승역지는 1필의 토지이어야 하지만, 요역지는 1필의 토지 일부라도 무방하다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="826 1377 869 1433">번호</th> <th data-bbox="869 1377 1029 1433">구분</th> <th data-bbox="1029 1377 1511 1433">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="826 1982 869 2027">1</td> <td data-bbox="869 1982 1029 2027">사례 만들기</td> <td data-bbox="1029 1478 1511 2139"> <p>‘갑’-X 토지 소유자, 300㎡</p> <p>‘을’과 ‘병’-Y 토지(맹지)를 공유하고 있는 소유자들</p> <p>‘을’과 ‘병’ Y 토지는</p> <p>‘갑’의 X 토지를 이용하여</p> <p>도로(100㎡정도만 필요함)를 내서</p> <p>통행하는 지역권을 가지려고 함</p> <p>갑과 을하고만 지역권 설정 계약을 함</p> <p>정리</p> <p>‘을’의 Y 토지를 요역지(요구한다고 해서)라</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 소유자, 300㎡</p> <p>‘을’과 ‘병’-Y 토지(맹지)를 공유하고 있는 소유자들</p> <p>‘을’과 ‘병’ Y 토지는</p> <p>‘갑’의 X 토지를 이용하여</p> <p>도로(100㎡정도만 필요함)를 내서</p> <p>통행하는 지역권을 가지려고 함</p> <p>갑과 을하고만 지역권 설정 계약을 함</p> <p>정리</p> <p>‘을’의 Y 토지를 요역지(요구한다고 해서)라</p>
번호	구분	내용					
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 소유자, 300㎡</p> <p>‘을’과 ‘병’-Y 토지(맹지)를 공유하고 있는 소유자들</p> <p>‘을’과 ‘병’ Y 토지는</p> <p>‘갑’의 X 토지를 이용하여</p> <p>도로(100㎡정도만 필요함)를 내서</p> <p>통행하는 지역권을 가지려고 함</p> <p>갑과 을하고만 지역권 설정 계약을 함</p> <p>정리</p> <p>‘을’의 Y 토지를 요역지(요구한다고 해서)라</p>					

고 하고

‘갑’의 X 토지를 승역지(승낙해 줌)라고 한다.

요역지 공유자 1인인 ‘을’이 지역권 취득하고 ‘병’도 함께 다니고 있음

‘갑’이 ‘병’에게 “너는 다니지 마!!!” 할 수 있는가???

(공유관계, 일부양도와 불가분성) ①토지공유자의 1인은 지분에 관하여 그 토지를 위한 지역권 또는 그 토지가 부담한 지역권을 소멸하게 하지 못한다.

②토지의 분할이나 토지의 일부양도의 경우에는 지역권은 요역지의 각 부분을 위하여 또는 그 승역지의 각부분에 존속한다. 그러나 지역권이 토지의 일부분에만 관한 것인 때에는 다른 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.

2 근거조문/이론

(취득과 불가분성) ①공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.

②점유로 인한 지역권취득기간의 중단은 지역권을 행사하는 모든 공유자에 대한 사유가 아니면 그 효력이 없다.

(소멸시효의 중단, 정지와 불가분성) 요역지가 수인의 공유인 경우에 그 1인에 의한 지역권소멸시효의 중단 또는 정지는 다른 공유자를 위하여 효력이 있다

3 요건

요역지는 1피이어야 하지만 승역지는 1필의 토지가 아니고 1필의 토지 위에도 된다.

불가분성

(1)공유자 중 1인이 지역권을 취득하면 다른 공유자도 지역권을 취득한다.

4 핵심단어 이해

(2)지역권에서 불가분성은 유리한 것은 공유자 중 1인도 가능 불리한 것은 전원에게 행사하여야 한다.

(3)원칙 ① 취득은 쉽게 소멸은 어렵게 ② 공유자에게 유리하게 해석

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 공유자의 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.

19. 전세권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 건물의 사용·수익을 목적으로 하는 전세권에는 상린관계에 관한 규정이 준용되지 않는다.
- ②. 전세권자는 그의 점유가 침해당한 때에는 점유보호청구권을 행사할 수 있다.
- ③. 설정행위로 금지하지 않으면 전세권자는 전세권을 타인에게 양도할 수 있다.
- ④. 전세권설정자가 전세금의 반환을 지체하면 전세권자는 그 목적물의 경매를 청구할 수 있다.
- ⑤. 전세권자가 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용도에 따라 목적물을 사용·수익하지 않으면 전세권설정자는 전세권의 소멸을 청구할 수 있다.

① 건물의 사용·수익을 목적으로 하는 전세권에는 상린관계에 관한 규정이 준용되지 않는다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 소유자(맹지임)</p> <p>‘을’-X 토지에 전세권을 가진 자</p> <p>‘병’-X 토지와 바로 인접한 Y 토지 소유자(공로에 접하고 있음)</p> <p>‘을’이 ‘병’을 찾아가 주위토지통행권을 요구하자</p> <p>‘병’이 ‘을’에게 하는 말</p> <p>‘을’ 당신은 소유자도 아니면서, 전세권자가 어떻게 인접토지 소유자에게 상린관계를 요구하느냐?</p> <p>‘병’의 말은 맞는 말일까요?</p> <p>(준용규정)</p> <p>(소유물반환청구권), (소유물방해제거, 방해예방청구권), (인지사용청구권) 내지 (지하 시설 등에 대한 제한)의 규정은 전세권자간 또는 전세권자와 인지소유자 및 지상권자간에 이를 준용한다.</p> <p>(주위토지통행권) ① 어느 토지와 공로 사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행 또는 통로로 하지 아니하면 공로에 출입할 수 없거나 과도한 비용을 요하는 때에는 그 주위의 토지를 통행할 수 있고 필요한 경우에는 통로를 개설할 수 있다. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여야 한다.</p> <p>② 전항의 통행권자는 통행지소유자의 손해</p>

를 보상하여야 한다.

(준용규정)과 (주위토지통행권)을 합하여
(주위토지통행권)을 전세권으로 바꾸어 봄.

어느 토지와 공로사이에 그 토지의 용도에
필요한 통로가 없는 경우에 그 토지**전세권
자**는 주위의 토지를 통행 또는 통로로 하지
아니하면 공로에 출입할 수 없거나 과도한
비용을 요하는 때에는 그 주위의 토지를 통
행할 수 있고 필요한 경우에는 통로를 개설
할 수 있다.

2 근거조
문/이론

(소유물반환청구권) 소유자는 그 소유에 속
한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구
할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점
유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수
있다.

(소유물방해제거, 방해예방청구권) 소유자
는 소유권을 방해하는 자에 대하여 방해의
제거를 청구할 수 있고 소유권을 방해할 염
려있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이
나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다.

(인지사용청구권) ①토지소유자는 경계나
그 근방에서 담 또는 건물을 축조하거나 수
선하기 위하여 필요한 범위내에서 이웃 토
지의 사용을 청구할 수 있다. 그러나 이웃
사람의 승낙이 없으면 그 주거에 들어가지
못한다.

②전항의 경우에 이웃 사람이 손해를 받은
때에는 보상을 청구할 수 있다.

(지하시설 등에 대한 제한) ①우물을 파거
나 용수, 하수 또는 오물 등을 저치할 지하
시설을 하는 때에는 경계로부터 2미터 이상
의 거리를 두어야 하며 저수지, 구거 또는
지하실공사에는 경계로부터 그 깊이의 반
이상의 거리를 두어야 한다.

②전항의 공사를 함에는 토사가 붕괴하거나
하수 또는 오액이 이웃에 흐르지 아니하도
록 적당한 조치를 하여야 한다.

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만들
기

6 판례

7 함정

8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	전세권자간 또는 전세권자와 인지소유자 및 지상권자간에 이를 준용

20. 유치권자의 권리가 아닌 것은?

- ①. 경매권
- ②. 과실수취권
- ③. 비용상환청구권
- ④. 간이변제충당권
- ⑤. 타담보제공청구권

번호	구분	내용
		⑤ 타담보제공청구권
		‘갑’-X 건물 건축주 ‘을’-공사업자
		‘갑’이 공사대금을 지체하자 ‘을’이 유치권 행사 중
1	사례 만들기	‘을’이 ‘갑’을 찾아가 공사대금을 담보하는 담보를 제공하라! 이렇게 ‘을’이 말하는 것이 유치권에 기한 권리인가? 공사대금채권자로서 할 수 있는 요구인가?
2	근거조문/이론	(타담보제공과 유치권소멸) 채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 판결 [건물명도등] 【판시사항】

(타담보제공과 유치권소멸)에 의하여 제공 하는 담보가 상당한가의 여부는 그 담보의 가치가 채권의 담보로서 상당한가, 태양에 있어 유치물에 의하였던 담보력을 저하시키지는 아니한가 하는 점을 종합하여 판단하여야 할 것인바, **유치물의 가격이 채권액에 비하여 과다한 경우에는 채권액 상당의 가치가 있는 담보를 제공하면 족하다고 할 것**이고, 한편 당해 유치물에 관하여 이해관계를 가지고 있는 자인 채무자나 유치물의 소유자는 상당한 담보가 제공되어 있는 이상 유치권 소멸 청구의 의사표시를 할 수 있다.

6 판례

부산고등법원 판결

[건물명도등]

원고는, 시행사인 000가 공사대금의 담보로 별지 제1목록 제1 내지 제4항 기재 각 토지에 관하여 담보가등기를 경로해 주었고, 영화관 4, 5, 6층의 분양계약을 피고에게 제공하기로 하며, 준공 후 1개월이 지나도록 잔금이 완불되지 않을 때에는 이 사건 신축 건물의 소유권 및 분양권 기타 그 건물에 관한 모든 권리를 피고에게 조건 없이 양도하기로 하였으므로, 원고에 의하여 유치권은 소멸되었다는 취지로 주장하나, **(타담보제공과 유치권소멸)에 의한 유치권의 소멸은 상당한 담보가 현실적으로 제공되어야 하는데,** 위 담보가등기 만으로는 선순위 근저당권 및 지상권에 비추어 공사대금채권의 담보로는 부족하고 원고가 주장하는 나머지의 담보는 현실적으로 제공된 바 없으므로, 원고의 위 주장도 이유 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

주객이 전도!!!

10 솔루션

채무자는 상당한 담보를 제공하고 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.

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

- ①. 저당권설정자가 저당권 설정 후 건물을 축조하였으나 경매 당시 제3자가 그 건물을 소유하는 때에도 일괄경매 청구권이 인정된다.
- ②. 채권자, 채무자와 제3자 사이에 합의가 있고 채권이 실질적으로 제3자에게 귀속되었다고 볼 수 있는 사정이 있으면 제3자 명의의 저당권 설정등기는 유효하다.
- ③. 저당권설정행위는 처분행위이므로 처분의 권리 또는 권한을 가진 자만이 저당권을 설정할 수 있다.

① 저당권설정자가 저당권 설정 후 건물을 축조하였으나 경매 당시 제3자가 그 건물을 소유하는 때에도 일괄경매 청구권이 인정된다.

번 구분 내용

④. 특별한 사정이 없으면, 저당권이전을 부기등기하는 방법으로 무효인 저당권등기를 다른 채권자를 위한 담보로 유용할 수 있다.
 ⑤. 특별한 사정이 없으면, 저당권의 피담보채권 소멸 후 그 말소등기 전에 피담보채권의 전부명령을 받아 저당권이전등기가 이루어진 때에도 그 저당권은 효력이 없다.

호		<p>‘갑’-X 토지 소유자</p> <p>‘을’-X 토지에 저당권 설정</p> <p>‘갑’-X 토지 위에 Y 건물 신축</p> <p>‘병’-Y 건물만 매수</p>
1	사례 만들기	<p>‘을’-X 토지경매신청하면서, X 토지 위에 있는 Y 건물도 일괄경매 신청</p> <p>법원-Y 건물을 X 토지와 함께 경매신청 하는 것은 불가 통지</p> <p>‘을’-갑이 신축한 건물이다.</p> <p>‘을’의 주장은 받아 들여 질 것인가?</p>
2	근거조문/이론	<p>(저당지상의 건물에 대한 경매청구권) 토지를 목적으로 저당권을 설정한 후 그 설정자가 그 토지에 건물을 축조한 때에는 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대하여도 경매를 청구할 수 있다. 그러나 그 건물의 경매 대가에 대하여는 우선변제를 받을 권리가 없다.</p>
3	요건	<p>저당권 설정 후에 건물이 축조 경매신청시에는 저당권설정자와 건물의 소유자가 동일인일 것</p>
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		<p>대법원 판결</p> <p>[원인무효에의한소유권말소등기]</p> <p>(저당지상의 건물에 대한 경매청구권)이 토지를 목적으로 한 저당권을 설정한 후 그 저당권설정자가 그 토지에 건물을 축조한 때에는 저당권자가 토지와 건물을 일괄하여 경매를 청구할 수 있도록 규정한 취지는, 저당권은 담보물의 교환가치의 취득을 목적으로 할 뿐 담보물의 이용을 제한하지 아니하여 저당권설정자로서는 저당권설정 후에도 그 지상에 건물을 신축할 수 있는데, 후에 그 저당권의 실행으로 토지가 제3자에게 경락될 경우에 건물을 철거하여야 한다면 사회경제적으로 현저한 불이익이 생기게 되어 이를 방지할 필요가 있으므로 이러한 이해관계를 조절하고, 저당권자에게도 저당토지상의 건물의 존재로 인하여 생기게 되는 경매의 어려움을 해소하여 저당권의 실행을</p>

6	판례	<p>쉽게 할 수 있도록 한 데에 있다는 점에 비추어 볼 때, 저당지상의 건물에 대한 일괄경매청구권은 저당권설정자가 건물을 축조한 경우뿐만 아니라 저당권설정자로부터 저당토지에 대한 용익권을 설정받은 자가 그 토지에 건물을 축조한 경우라도 그 후 저당권설정자가 그 건물의 소유권을 취득한 경우에는 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대하여 경매를 청구할 수 있다.</p> <p>대법원 판결</p> <p>[소유권확인등]</p> <p>(저당지상의 건물에 대한 경매청구권)은 저당권설정자가 저당권을 설정한 후 저당목적물인 토지상에 건물을 축조함으로써 저당권의 실행이 곤란하여지거나 저당목적물의 담보가치의 하락을 방지하고자 함에 그 규정 취지가 있다고 할 것이므로, 저당권설정 당시에 건물의 존재가 예측되고 또한 당시 사회경제적 관점에서 그 가치의 유지를 도모할 정도로 건물의 축조가 진행되어 있는 경우에는 위 규정은 적용되지 아니한다.</p>
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	<p>저당권설정자가 건물을 축조한 경우뿐만 아니라 저당권설정자로부터 저당토지에 대한 용익권을 설정받은 자가 그 토지에 건물을 축조한 경우라도 그 후 저당권설정자가 그 건물의 소유권을 취득한 경우에는 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대하여 경매를 청구할 수 있다.</p>

22. 유치권의 소멸사유가 아닌 것은?

- ①. 혼동
- ②. 점유의 상실
- ③. 유치물의 멸실
- ④. 제3자에게 유치물 보관
- ⑤. 채무자 아닌 유치물 소유자의 변제

		<p>④ 제3자에게 유치물 보관</p>
번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X 토지 소유자</p> <p>‘갑’- X 토지 위에 Y 건물 신축</p> <p>‘을’-공사업자</p> <p>공산가 끝났는데도 ‘갑’이 ‘을’에게 공사대금 미지급</p>

‘을’-‘병’에게 공사현장 보관(경비)하도록 함

어느 날

‘갑’이 ‘을’을 찾아와

1 사례 만들기

유치권자는 선관의무가 있는데

을이 갑의 동의 없이 병에게 보관(경비)를 맡긴 것은

선관의무 위반이므로 유치권을 소멸 청구 한다고 함

‘을’이 ‘갑’에게 하는 말

보관(경비)과 관리(임대)는 다르다.

혼동하지 말라!!!

(유치권자의 선관의무)

2 근거조문/이론

② 유치권자는 채무자의 승낙없이 유치물의 **사용, 대여 또는 담보제공을 하지 못한다.**

그러나 유치물의 보존에 필요한 사용은 그러하지 아니하다.

③ 유치권자가 전2항의 규정에 위반한 때에는 채무자는 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.

3 요건

□유치권의 소멸사유- 혼동

(혼동으로 인한 물권의 소멸) ①동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은 소멸한다. 그러나 그 물권이 제삼자의 권리의 목적이 된 때에는 소멸하지 아니한다.

②전항의 규정은 소유권이외의 물권과 그를 목적으로 하는 다른 권리가 동일한 사람에게 귀속한 경우에 준용한다.

③점유권에 관하여는 전2항의 규정을 적용하지 아니한다.

4 핵심단어 이해

□유치권의 소멸사유 -점유의 상실

(점유상실과 유치권소멸) 유치권은 점유의 상실로 인하여 소멸한다.

□유치권의 소멸사유-유치물의 멸실

□유치권의 소멸사유-변제

(유치권의 불가분성) 유치권자는 채권전부

의 변제를 받을 때까지 유치물전부에 대하여 그 권리를 행사할 수 있다.

5 문장 만들기

서울고법 판결

[유치권부존재확인]

갑이 을 주식회사와 을 회사 소유 토지 위에 건물을 신축하는 공사도급계약을 체결하고 공사하였으나 공사대금을 받지 못하였고, 공사대금채권을 피담보채권으로 하여 위 건물에 유치권을 행사하던 중 이를 제3자에게 임대하였는데, 위 건물 임의경매에서 소유권을 취득한 병이 갑을 상대로 유치권부존재확인을 구한 사안에서, 갑이 을 회사의 승낙 없이 위 건물을 제3자에게 임대한 것은 **유치물의 보존에 필요한 범위를 넘은 것으로 유치권자의 선량한 관리자의 주의의무를 위반한 것이므로, 을 회사의 유치권소멸청구에 따라 갑의 유치권이 소멸하였다**고 한 사례.

6 판례

대법원 결정

[부동산인도명령]

유치권의 성립요건인 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계없지만, 유치권자는 채무자의 승낙이 없는 이상 그 목적물을 타에 임대할 수 있는 처분권한이 없으므로((유치권자의 선관의무) 참조), 유치권자의 그러한 임대행위는 소유자의 처분권한을 침해하는 것으로서 소유자에게 그 임대의 효력을 주장할 수 없고, 따라서 **소유자의 동의 없이 유치권자로부터 유치권의 목적물을 임차한 자의 점유는**

단서에서 규정하는 '경락인에게 대항할 수 있는 권원'에 기한 것이라고 볼 수 없다.

7 함정

보관의 의미?

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

보관(경비)과 관리(임대)는 다르다.

23. 甲은 X건물에 1번 저당권을 취득하였고, 이어서 乙이 전세권을 취득하였다. 그 후 丙이 2번 저당권을 취득하였고, 경매신청 전에 X건물의 소유자의 부탁으로 비가 새는 X건물의 지붕을 수리한 丁이 현재 유치권을 행사하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?

㉓ 丙의 경매신청으로 戊가 X건물을 매수하면 丁의 유치권을 제외한 모든 권리는 소멸한다.

- ①. 甲의 경매신청으로 戊가 X건물을 매수하면 X건물을 목적으로 하는 모든 권리는 소멸한다.
- ②. 乙의 경매신청으로 戊가 X건물을 매수하면 甲의 저당권과 丁의 유치권을 제외한 모든 권리는 소멸한다.
- ③. 丙의 경매신청으로 戊가 X건물을 매수하면 丁의 유치권을 제외한 모든 권리는 소멸한다.
- ④. 丁의 경매신청으로 戊가 X건물을 매수하면 乙의 전세권을 제외한 모든 권리는 소멸한다.
- ⑤. 甲의 경매신청으로 戊가 X건물을 매수하면 乙의 전세권과 丁의 유치권을 제외한 모든 권리는 소멸한다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	'A'-X 건물 소유자 '갑'-X 건물 순위 1번 저당권 '을'-X 건물 전세권 '병'-X 건물 순위 2번 저당권 취득 '정'-경매신청전 지분을 수리한 사람(유치권 행사 중) '병'-경매신청 '무'-낙찰 '무'가 낙찰 받고 등기말소촉탁신청 대상
		권리분석 말소기준권리는 1번 저당권 전세권은 후순위로 말소 경매신청 2번 저당권도 소멸 '정'-유치권은 인수 민사집행법 (인수주의와 잉여주의의 선택 등) ② 매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다. ③ 지상권 · 지역권 · 전세권 및 등기된 임차권은 저당권 · 압류채권 · 가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다. ⑤ 매수인은 유치권자(유치권자)에게 그 유치권(유치권)으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다.
2	근거조문/이론	
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	합정	

	<p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p style="text-align: right;">말소기준권리 이후 권리는 소멸이 원칙</p> <p>10 솔루션</p> <p>2번 저당권이 경매를 신청해도 2번 저당권보다 먼저 된 선순위 저당권이 있는 경우는 그 선순위 저당권이 말소기준권리가 된다.</p>
--	---

<p>24. 근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 채권최고액은 저당목적물로부터 우선변제를 받을 수 있는 한도액을 의미한다.</p> <p>②. 채무자의 채무액이 채권최고액을 초과하는 경우, 물상보증인은 채무자의 채무전액을 변제하지 않으면 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 없다</p> <p>③. 근저당권의 피담보채권이 확정된 경우, 확정 이후에 새로운 거래관계에서 발생하는 채권은 그 근저당권에 의하여 담보되지 않는다.</p> <p>④. 근저당권자가 경매를 신청한 경우, 그 근저당권의 피담보 채권은 경매를 신청한 때 확정된다.</p> <p>⑤. 근저당권의 후순위담보권자가 경매를 신청한 경우, 근저당권의 피담보채권은 매수인이 매각대금을 완납한 때 확정된다.</p>	<p>② 채무자의 채무액이 채권최고액을 초과하는 경우, 물상보증인은 채무자의 채무전액을 변제 하지 않으면 근저당권설정등기의 말소를 청구할 수 없다.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">번호</th> <th style="text-align: center;">구분</th> <th style="text-align: center;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td> <p style="text-align: center;">‘갑’-X 부동산 소유자</p> <p style="text-align: center;">‘을’-대출기관에서 대출 받을 자</p> <p style="text-align: center;">‘병’-대출기관</p> <p style="text-align: center;">‘을’과 ‘병’이 금전소비대차계약체결</p> <p style="text-align: center;">‘갑’의 X 부동산에 근저당권 설정함(‘갑’은 물상 보증인)</p> <p style="text-align: center;">원금 1억원</p> <p style="text-align: center;">이자 연4%</p> <p style="text-align: center;">지연이자 24%</p> <p style="text-align: center;">채권최고액은 1억2천만원</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">사례 만들기</td> <td> <p style="text-align: center;">‘을’이 연체하기 시작</p> <p style="text-align: center;">변제금이 1억2천5백만원에 도달</p> <p style="text-align: center;">‘병’이 ‘갑’에게 경매 통지함</p> <p style="text-align: center;">‘갑’이 어쩔 수 없이 돈을 갚아야 함</p> <p style="text-align: center;">‘갑’이 ‘병’에게 가서 1억2천만원(채권최고액)을 주고 근저당권 말소해 달라고 함</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			<p style="text-align: center;">‘갑’-X 부동산 소유자</p> <p style="text-align: center;">‘을’-대출기관에서 대출 받을 자</p> <p style="text-align: center;">‘병’-대출기관</p> <p style="text-align: center;">‘을’과 ‘병’이 금전소비대차계약체결</p> <p style="text-align: center;">‘갑’의 X 부동산에 근저당권 설정함(‘갑’은 물상 보증인)</p> <p style="text-align: center;">원금 1억원</p> <p style="text-align: center;">이자 연4%</p> <p style="text-align: center;">지연이자 24%</p> <p style="text-align: center;">채권최고액은 1억2천만원</p>	1	사례 만들기	<p style="text-align: center;">‘을’이 연체하기 시작</p> <p style="text-align: center;">변제금이 1억2천5백만원에 도달</p> <p style="text-align: center;">‘병’이 ‘갑’에게 경매 통지함</p> <p style="text-align: center;">‘갑’이 어쩔 수 없이 돈을 갚아야 함</p> <p style="text-align: center;">‘갑’이 ‘병’에게 가서 1억2천만원(채권최고액)을 주고 근저당권 말소해 달라고 함</p>
번호	구분	내용								
		<p style="text-align: center;">‘갑’-X 부동산 소유자</p> <p style="text-align: center;">‘을’-대출기관에서 대출 받을 자</p> <p style="text-align: center;">‘병’-대출기관</p> <p style="text-align: center;">‘을’과 ‘병’이 금전소비대차계약체결</p> <p style="text-align: center;">‘갑’의 X 부동산에 근저당권 설정함(‘갑’은 물상 보증인)</p> <p style="text-align: center;">원금 1억원</p> <p style="text-align: center;">이자 연4%</p> <p style="text-align: center;">지연이자 24%</p> <p style="text-align: center;">채권최고액은 1억2천만원</p>								
1	사례 만들기	<p style="text-align: center;">‘을’이 연체하기 시작</p> <p style="text-align: center;">변제금이 1억2천5백만원에 도달</p> <p style="text-align: center;">‘병’이 ‘갑’에게 경매 통지함</p> <p style="text-align: center;">‘갑’이 어쩔 수 없이 돈을 갚아야 함</p> <p style="text-align: center;">‘갑’이 ‘병’에게 가서 1억2천만원(채권최고액)을 주고 근저당권 말소해 달라고 함</p>								

‘병’은 어림도 없는 소리!!!

‘을’의 채무 1억2천5백만원 모두 변제하여
야 말소 해 주겠다고 함.

누구의 말이 옳은가?

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

2 근거조문/이론

(근저당) ①저당권은 그 담보할 채무의 최고액을 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.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[근저당권설정등기말소]

6 판례

근저당권의 물상보증인은 (근저당)에서 말하는 **채권의 최고액만을 변제하면 근저당권 설정등기의 말소청구를 할 수 있고** 채권최고액을 초과하는 부분의 채권액까지 변제할 의무가 있는 것이 아니다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

채권최고액

물상보증인과 제3취득자는 채권최고액까지만 변제하면 된다.

채권최고액·책임의 한도액이 아니라 우선변제의 한도액이다.

*채권최고액을 넘어서도 배당가능·후순위 권리가 없고

채무자에게 배당된

경우

10 솔루션

대법원 판결

[청구이의]

근저당권의 목적이 된 부동산의 제3취득자는 근저당권의 피담보채무에 대하여 채권최고액을 한도로 당해 부동산에 의한 담보적 책임을 부담하므로, 제3취득자로서는 채무자 또는 제3자의 변제 등으로 피담보채권이 일부 소멸하였다고 하더라도 잔존 피담보채권이 채권최고액을 초과하는 한 담보 부동산에 의한 자신의 책임이 그 변제 등으로 인하여 감축되었다고 주장할 수 없다.

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

- ①. 계약을 합의해지하기 위해서는 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치되어야 한다.
- ②. 당사자 사이에 동일한 내용의 청약이 서로 교차된 경우, 양 청약이 상대방에게 도달한 때에 계약은 성립한다.
- ③. 계약의 합의해제에 관한 청약에 대하여 상대방이 조건을 붙여 승낙한 때에는 그 청약은 효력을 잃는다.
- ④. 청약자가 '일정한 기간 내에 회답이 없으면 승낙한 것으로 본다.'고 표시한 경우, 특별한 사정이 없으면 상대방은 이에 구속된다.
- ⑤. 청약자의 의사표시나 관습에 의하여 승낙의 통지가 필요하지 않은 경우, 계약은 승낙의 의사표시로 인정되는 사실이 있는 때에 성립한다.

④ 청약자가 '일정한 기간 내에 회답이 없으면 승낙한 것으로 본다.'고 표시한 경우, 특별한 사정이 없으면 상대방은 이에 구속된다.

번호

구분

내용

'갑'-X 부동산 소유자

'을'- X 부동산 매수 희망자

'을'이 '갑'에게 청약을 함

존경하는 '갑'님!

귀하의 X 부동산을 사고자 청약 합니다.

이 청약서를 받으시고

20일 이내에 회답이 없으면 승낙한 것으로 보겠습니다.

이 청약서를 본 '갑'은

20일 이내 회답을 하여야 할 의무가 있을까?

1

사례 만들기

'갑'이 생각????

'을'이 날씨가 더워서!!!!

아무런 응답을 하지 않음

20일이 지나서

‘갑’과 ‘을’이 만남

‘을’이 ‘갑’에게

승낙이 되었으므로 X 부동산 매매대금을 지급하겠다고 함

‘갑’이 받지 않겠다고 하자

‘을’,

분명 자신이 청약서에 20일 이내 회답이 없으면 승낙한 것으로 본다고 했기 때문에 계약은 성립된 것이라고 우김.

(계약의 청약의 구속력) 계약의 청약은 이를 철회하지 못한다.

(승낙기간을 정한 계약의 청약) ①승낙의 기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.

②승낙의 통지가 전항의 기간후에 도달한 경우에 보통 그 기간내에 도달할 수 있는 발송인 때에는 청약자는 지체없이 상대방에게 그 연착의 통지를 하여야 한다. 그러나 그 도달전에 지연의 통지를 발송한 때에는 그러하지 아니하다.

③청약자가 전항의 통지를 하지 아니한 때에는 승낙의 통지는 연착되지 아니한 것으로 본다.

(승낙기간을 정하지 아니한 계약의 청약)

승낙의 기간을 정하지 아니한 계약의 청약은 청약자가 상당한 기간내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.

(연착된 승낙의 효력) (승낙기간을 정한 계약의 청약)의 경우에 연착된 승낙은 청약자가 이를 새 청약으로 볼 수 있다.

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

	7	함정	
	8	출제자 의도	
	9	틀리는 이유	
			(변경을 가한 승낙) 승낙자가 청약에 대하여 조건을 붙이거나 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다.
	10	솔루션	청약자가 일정한 기간 내 회답이 없으면 승낙한 것으로 본다고 청약한 것이 유효라 수 있겠는가? 정확하게 말하면 상대방을 구속할 수 있겠는가?

<p>26. 甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하기로 하고, 매매대금을 자신의 채권자 丙에게 지급하도록 乙과 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 丙이 매매대금의 수령여부에 대한 의사를 표시하지 않는 경우, 乙은 상당한 기간을 정하여 丙에게 계약이익의 향수 여부에 대한 확답을 최고할 수 있다.</p> <p>②. 丙은 乙에게 수익의 의사표시를 하면 그에게 직접 매매대금의 지급을 청구할 수 있다.</p> <p>③. 丙이 매매대금의 지급을 청구하였으나 乙이 이를 지급하지 않으면 丙은 매매계약을 해제할 수 있다.</p> <p>④. 乙이 丙에게 매매대금을 지급하였는데 계약이 해제된 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 丙에게 부당이득반환을 청구할 수 없다.</p> <p>⑤. 甲이 소유권을 이전하지 않으면 乙은 특별한 사정이 없는 한 丙의 대금지급청구를 거절할 수 있다.</p>		<p>③ 丙이 매매대금의 지급을 청구하였으나 乙이 이를 지급하지 않으면 丙은 매매계약을 해제 할 수 있다.</p>	
번호	구분	내용	
		‘갑’-X 부동산 매도자 ‘을’-매수자 ‘병’-‘갑’에게 1억원 받을 채권이 있는 자 매매계약 체결 특약 매수인은 잔금 1억원을 ‘병’에게 지급하기로 한다. 등기는 잔금 이후 10일이 지나서 하기로 한다.	
1	사례 만들기	잔금 날이 되어 ‘병’이 ‘을’에게 잔금을 달라고 하자 ‘을’이 돈이 마련되어 있지 않다고 하면서 미지급함	

‘병’, ‘을’이,
돈을 안 준다.
계약 해제!!!

‘을’이 하는 말
당신이 누구인데?

(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.

(채무자의 제삼자에 대한 최고권) 전조의 경우에 채무자는 상당한 기간을 정하여 계약의 이익의 향수여부의 확답을 제삼자에게 최고할 수 있다. 채무자가 그 기간내에 확답을 받지 못한 때에는 제삼자가 계약의 이익을 받을 것을 거절한 것으로 본다.

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

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

수익자는 낙약자의 채무불이행으로 계약해제되면 낙약자에게 손해배상청구권을

가진다. 다만 계약 당사자가 아니므로 해제권이나 해제를 이유로 하는 원상회복 청구권 등은 가지지 못한다.

가. 갑(매도인)과 을(매수인)의 관계는 보상관계(기본계약-기본관계)이다.

을이 병에게 지급한 출연은 어디에서 보상 받는가. 갑에게서 보상 받는다. 그래서 갑과 을의 보상관계의 흠결은 계약의 효력에 영향을 미친다.

나. 갑과 병의 관계는 대가관계이다.

갑이 을에게 병에게 잔금 주라.
병이 을로부터 잔금을 받는 것은 갑과 병의 관계가 무슨 대가가 있기 때문이다.

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

	<p>이런 갑과 병의 대가관계의 흠결은 보상관계에 영향을 미치지 않는다.</p> <p>다. 을과 병(수익자)의 관계는 수익관계 수익자 병이 수익을 받은 이유는 기본적 약관이 존재하기 때문이다.</p> <p>6 판례</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p> <p>제3자는 채권을 취득할 뿐이고 계약의 당사자는 아니다. 그러므로 계약의 당사자의 지위에서 생기는 권리인, 당사자 일방이 채무불이행을 이유로 한 해제권은 제3자가 갖지 못하므로, 요약자와 낙약자와의 관계에서 문제가 된다 할 것이다.</p>
--	---

<p>27. 계약해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 계약을 해제하면 계약은 처음부터 없었던 것으로 된다.</p> <p>②. 계약이 합의해제된 경우, 당사자 일방이 상대방에게 손해배상을 하기로 하는 등 특별한 사정이 없으면 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.</p> <p>③. 계약해제의 효과로 반환할 이익의 범위는 특별한 사정이 없으면 이익의 현존여부나 선의·악의를 불문하고 받은 이익의 전부이다.</p> <p>④. 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과에 기초하여 해제 후 말소등기 전에 양립할 수 없는 새로운 이해관계를 맺은 제3자는 그 선의·악의를 불문하고 해제에 의하여 영향을 받지 않는다.</p> <p>⑤. 중도금을 지급한 부동산매수인도 약정해제사유가 발생하면 계약을 해제할 수 있다.</p>	<p>④ 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과에 기초하여 해제 후 말소등기 전에 양립할 수 없는 새로운 이해관계를 맺은 제3자는 그 선의·악의를 불문하고 해제에 의하여 영향을 받지 않는다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>‘갑’-X 부동산 소유자</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>‘을’-매수자</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>매매계약 체결</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>등기는 ‘갑’에서 ‘을’로 이전 됨</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>‘을’이 잔금 미지급</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>계약을 해제하려고 함</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>해제전</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>‘을’이 ‘병’을 만나 아직 잔금을 치루지는 안 했지만</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>등기는 ‘을’ 자신이 가지고 있으므로 ‘병’에</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			‘갑’-X 부동산 소유자			‘을’-매수자			매매계약 체결			등기는 ‘갑’에서 ‘을’로 이전 됨			‘을’이 잔금 미지급			계약을 해제하려고 함			해제전			‘을’이 ‘병’을 만나 아직 잔금을 치루지는 안 했지만			등기는 ‘을’ 자신이 가지고 있으므로 ‘병’에
번호	구분	내용																													
		‘갑’-X 부동산 소유자																													
		‘을’-매수자																													
		매매계약 체결																													
		등기는 ‘갑’에서 ‘을’로 이전 됨																													
		‘을’이 잔금 미지급																													
		계약을 해제하려고 함																													
		해제전																													
		‘을’이 ‘병’을 만나 아직 잔금을 치루지는 안 했지만																													
		등기는 ‘을’ 자신이 가지고 있으므로 ‘병’에																													

게 팔겠다.

‘병’이 잔금주면 그 잔금으로 ‘갑’에게 밀린 잔금주겠다고 하고 매매

‘을’에서 ‘병’으로 등기 이전 됨

‘병’은 악의이다.

그 이후 ‘을’이 ‘갑’에게 밀린 잔금을 지급하지 않아서 갑이 계약을 해제하면

악의인 ‘병’ 소유권도 영향을 받는가?

1 사례 만들기

다른 상황

‘갑’이 ‘을’에게 잔금 미지급으로 계약을 해제함

해제 의사표시가 ‘을’에게 도달

‘을’이 자신의 등기가 말소되지 않고 있는 틈을 타서

‘정’에게 팔려고 함

‘정’에게 갑이 해제한 것을 말함

그리고 급매로 절반 가격에 매도함

‘정’은 등기를 이전 받음

그리고 ‘갑’이 ‘을’과의 계약 해제함

‘정’의 등기를 말소하라고 하자

‘정’은

자신은 계약해제에 따른 원상회복에서 보호 받는 제3자라고 주장함

이 주장을 받아 들여 주겠는가?

(이행지체와 해제) 당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간내에 이행하지 아니한 때에는 계약을 해제할 수 있다. 그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요하지 아니한다.

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 만들
 기
- 6 판례
- 7 합정
- 8 출제자 의
 도
- 9 틀리는 이
 유

해제전
선악불문 보호

- 10 솔루션

해제후 등기전
선의만 보호

28. 甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하였으나 소유권이전등기의무의 이행기가 도래하기 전에 그 토지에 대한 丙의 강제수용(재결수용)으로 보상금을 받게 되었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲의 乙에 대한 소유권이전의무는 소멸한다.
- ②. 乙은 甲에게 보상금청구권의 양도를 청구할 수 있다.
- ③. 甲이 丙으로부터 보상금을 수령하였다면 乙은 甲에게 보상금의 반환을 청구할 수 있다.
- ④. 乙은 소유권이전등의무의 불이행을 이유로 甲에게 손해배상을 청구할 수 없다.
- ⑤. 만일 乙이 甲에게 계약금을 지급하였다면 乙은 그 배액의 반환을 청구할 수 있다.

- ⑤ 만일 乙이 甲에게 계약금을 지급하였다면 乙은 그 배액의 반환을 청구할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

‘갑’-X 토지 소유자
‘을’-매수자

계약 이행단계 확인
소유권이전등기의무가 남음

‘병’-‘갑’의 X토지 강제수용(재결수용)

‘갑’이 ‘을’에게 이전하기로 한 소유권은 이
행불능이 됨

‘을’이 ‘갑’을 찾아가
소유권이전하라고 하자

1 사례 만들
기

‘갑’이 수용 당했다고 함

‘을’

그러면 계약을 해제 하자고 하고서는

내가 준 계약금의 배액을 상환하라고 함

‘갑’ ‘을’에게 그런 규정이 어디에 있느냐고
하자.

‘을’이 (계약금)에 있다고 함.

‘갑’

(계약금)은 수령자가 계약을 해제하고자 할
때 배액을 주고 계약을 해제하는 조항인
데???

(이행불능과 해제)

채무자의 책임있는 사유로 이행이 불능하게
된 때에는 채권자는 계약을 해제할 수 있다.

(계약금)

①매매의 당사자 일방이 계약당시에 금전 기
타 물건을 계약금, 보증금등의 명목으로 상
대방에게 교부한 때에는 당사자간에 다른 약
정이 없는 한 당사자의 일방이 이행에 착수
할 때까지 교부자는 이를 포기하고 수령자는
그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수
있다.

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

(해지, 해제와 손해배상)

2 근거조
문/이론

계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에
영향을 미치지 아니한다.

(채무자위험부담주의)

쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자쌍
방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때
에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못
한다.

(채권자귀책사유로 인한 이행불능)

①쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임있는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있다. 채권자의 수령지체 중에 당사자쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에도 같다.

②전항의 경우에 채무자는 자기의 채무를 면함으로써 이익을 얻은 때에는 이를 채권자에게 상환하여야 한다.

3 요건

4 핵심단어
 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 (해약금)은 수령자가 계약을 해제하고자 할 때 수령금액의 배액을 주고 해제하는 규정이다.

29. 매매에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 측량비용, 등기비용, 담보권말소비용 등 매매계약에 관한 비용은 특별한 사정이 없으면 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.
- ②. 매매목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 때에는 특별한 사정이 없으면 그 인도장소에서 대금을 지급하여야 한다.
- ③. 매매의 일방예약은 상대방이 매매를 완결할 의사를 표시하는 때에 매매의 효력이 생긴다.
- ④. 당사자 사이에 다른 약정이 없으면 계약금은 해약금으로 추정한다.
- ⑤. 계약금계약은 매매계약에 종된 계약이고 요물계약이다.

① 측량비용, 등기비용, 담보권말소비용 등 매매계약에 관한 비용은 특별한 사정이 없으면 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 부동산 매도인 ‘을’-매수인
		X 부동산 등기내용 ‘병’ 앞으로 근저당권 있음
		특약
		잔금전에 근저당권은 말소하여 주기로 한다.

잔금날

‘갑’이 ‘을’에게

‘병’저당권 말소에 관한 비용을 절반 부담하
라고 함

‘을’ 황당

무슨 소리?

1 사례 만들
기

‘갑’

(매매계약의 비용의 부담)에서, “매매에 관
한 비용은 쌍방이 균등하여 부담한다”고 규
정하고 있기 때문

‘을’ 고민

매도자의 근저당권말소비용도 매매 비용인
가?

‘을’ 번뜩이는 응수

내가 부담하겠다.

대신 ‘갑’ 당신도

내가 이전등기하는 등기비용도 절반 부담하
여야 한다.

‘갑’

혹 떼려다 혹 붙이고 있는가?

2 근거조
문/이론

(매매계약의 비용의 부담) 매매계약에 관한
비용은 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만들
기

6 판례

7 함정

8 출제자 의
도

9 틀리는 이유

등기에 관한 비용은 계약에 관한 비용이 아니고

10 솔루션

이행에 관한 비용이므로
담보권말소비용은 매도인이
소유권이전등록비용은 매수인이 부담한다.

※ 매매계약비용의 부담

- 1) 비용의 구분 : 매매계약에 관한 비용은 특약이 없으면 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.
- 2) 계약비용 : 목적토지의 측량비용, 평가비용, 계약서 작성비용, 공정증서 작성비용 등이 이에 속한다. 부동산 매매에서의 등기비용은 계약비용이 아니라 매도인의 소유권 이전의무의 이행에 소요되는 일종의 변제비용이다. 따라서 매도인이 부담해야 할 것이거나 거래관행상 매수인이 부담한다.

30. 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 변제기에 도달한 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 경우, 원칙적으로 매매계약 당시의 자력을 담보한 것으로 추정한다.
- ②. 저당권이 설정된 부동산의 매수인이 그 소유권을 보존하기 위해 출제한 경우, 매수인은 매도인에게 그 상환을 청구할 수 있다.
- ③. 매매의 목적이 된 부동산에 대항력을 갖춘 임대차가 있는 경우, 선의의 매수인은 그로 인해 계약의 목적을 달성할 수 없음을 이유로 계약을 해제할 수 있다.
- ④. 매매의 목적인 권리의 일부가 타인에게 속하고 잔존한 부분만이면 매수하지 아니하였을 경우, 약의 매수인은 그 사실을 안 날로부터 1년 내에 해제권을 행사할 수 있다.
- ⑤. 매매계약 당시에 그 목적물의 일부가 멸실된 경우, 선의의 매수인은 대금의 감액을 청구할 수 있다.

④ 매매의 목적인 권리의 일부가 타인에게 속하고 잔존한 부분만이면 매수하지 아니하였을 경우, 약의 매수인은 그 사실을 안 날로부터 1년 내에 해제권을 행사할 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X토지를 3분의 2 소유 ‘을’-3분의 1 소유
		‘갑’과 ‘병’ 매매계약 체결 대상-X 토지 전부
		‘갑’은 잔금이전 ‘을’로부터 3분의 1 지분 이전 받아서 ‘병’에게 이전할 생각이었음
		이런 계약이 가능한 이유는. 타인의 권리도 매매할 수 있기 때문이다.
1	사례 만들기	잔금날이 됨 ‘갑’이 아직도 ‘을’로부터 3분의 1지분 이전 받지 못함 ‘병’은 3분의 1이 없으면 계약 목적 달성할 수 없음 ‘갑’이 ‘병’에게 자초지종을 설명함

‘병’은 언제부터

1년 이내 계약을 해제 할 수 있는가?

(권리의 일부가 타인에게 속한 경우와 매도인의 담보책임)

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

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

(권리의 일부가 타인에게 속한 경우와 매도인의 담보책임의 권리행사의 기간) (권리의 일부가 타인에게 속한 경우와 매도인의 담보책임)의 권리는 매수인이 **선의인 경우에는 사실을 안 날로부터, 악의인 경우에는 계약한 날로부터 1년내에 행사**하여야 한다.

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

전조의 권리는 매수인이 **선의인 경우에는 사실을 안 날로부터, 악의인 경우에는 계약한 날로부터 1년내에 행사**하여야 한다.

10 솔루션

선의를 더 길게 보호해 주고 있다.

31. 경매를 통해 X건물을 매수한 甲은 매각대금을 완납하지 않고 X건물을 乙소유의 Y임야와 교환하기로 乙과 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

③ X건물과 Y임야의 가격이 달라 乙이 일정한 금액을 보충하여

- ①. 甲과 乙 사이의 교환계약은 유효하게 성립한다.
- ②. 甲이 乙에게 X건물의 소유권을 이전할 수 없는 경우, 선의의 乙은 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③. X건물과 Y임야의 가격이 달라 乙이 일정한 금액을 보충하여 지급할 것을 약정한 때에는 매매계약이 성립한다.
- ④. 매각대금을 완납한 甲이 乙에게 X건물의 소유권을 이전한 경우, 甲은 X건물의 하자에 대하여 담보책임을 진다.
- ⑤. 乙이 시가보다 높은 가액을 Y임야의 시가로 고지한 때에도 특별한 사정이 없으면 甲은 사기를 이유로 교환계약을 취소하지 못한다.

지급할 것을 약정한 때에는 매매계약이 성립한다.

번호

구분

내용

'A'-X 건물 소유자(경매당함)

'갑'-X건물 낙찰자(10월2일 대금납부기한)

'을'-Y임야 소유자

10월4일

교환계약서 작성

교환당사자

X 건물은 '갑' 소유(인)

Y 임야는 '을' 소유(인)

특약

'을'은 '갑'에게 보충금으로 1억원을 지급하기로 한다.

1 사례 만들기

그 지급시기는 '갑'이 잔금을 납부하고 소유권을 취득하고 10일이 지나는 날로 한다.

당일 상호 소유권 이전 등기도 넘겨주고 부동산도 인도하기로 한다.

계약 이후

소유권이전등기를 셀프로 각각 신청하면서

등기원인을 기재하면서 고민이 생김

이 계약은 보충금이 지급되었기 때문에 매매계약인가?

보충금이 지급되었다고 하더라도 교환계약인가?

정답은?

(타인의 권리의 매매) 매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다.

(채권매매와 매도인의 담보책임)

① 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 때에는 매매계약당시의 자력을 담보한 것으로 추정한다.

② 변제기에 도달하지 아니한 채권의 매도인이 채무자의 자력을 담보한 때에는 변제기의 자력을 담보한 것으로 추정한다.

2 근거조문/이론
(교환의 의의) 교환은 당사자 쌍방이 금전 이외의 재산을 상호이전할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

(금전의 보충지급의 경우) 당사자 일방이 전조의 재산권이전과 금전의 보충지급을 약정한 때에는 그 금전에 대하여는 매매대금에 관한 규정을 준용한다.

(매매의 의의) 매매는 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

(유상계약에의 준용) 본절의 규정은 매매 이외의 유상계약에 준용한다. 그러나 그 계약의 성질이 이를 허용하지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

타인의 권리도 매매는 가능

그 이유는 매매는 낙성계약 이므로

잔금(약정)시에 이전만 해주는 이행의 문제만 남는 것이기 때문이다.

교환계약에서 보충금을 준 경우에는

그 금전에 관하여는 매매에 관한 규정을 준용함

10 솔루션

매매도 유상계약이고

교환도 유상계약이다.
 그래서 교환계약인 경우는 매매에 관한 규정을 준용할 수 있다.
 보충금을 지급하였기 때문에 매매에 관한 규정을 준용하는 것이 아니다.

32. 임대인과 임차인 모두에게 인정될 수 있는 권리는?

- ①. 임차권
- ②. 계약해지권
- ③. 보증금반환채권
- ④. 비용상환청구권
- ⑤. 부속물매수청구권

② 계약해지권

번호	구분	내용
		<p style="text-align: center;">‘갑’-X건물 소유자 임대인 ‘을’-임차인</p> <p style="text-align: center;">‘갑’ 리모델링 공사를 한다고 ‘을’에게 통지 ‘을’ 반대입장 공사를 하면 장사를 못하게 됨</p> <p style="text-align: center;">‘갑’ 내 건물인데 공사 강행</p>
1	사례 만들기	<p style="text-align: center;">‘을’은 계약을 해지할 수 있다. 그런데 해지 안함.</p> <p style="text-align: center;">권리금 때문에!!!!</p> <p style="text-align: center;">그 이후 공사가 끝나고 ‘을’ 영업을 하다가 사정이 생겨 ‘을’이 ‘병’에게 전대를 줌</p> <p style="text-align: center;">이 사실을 안 ‘갑’이 계약을 해지함</p> <p style="text-align: center;">(임대차의 의의) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.</p>

		<p>(임차인의 의사에 반하는 보존행위와 해지권) 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존행위를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해지할 수 있다.</p>
2	근거조문/이론	<p>(일부멸실 등과 감액청구, 해지권) ①임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.</p> <p>②전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.</p> <p>(임차권의 양도, 전대의 제한) ①임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.</p> <p>②임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.</p>
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	법조문 그대로!!!

33. 토지임차인의 지상물매수청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 매수청구권의 대상이 되는 지상물은 임대인의 동의를 얻어 신축한 것에 한정된다.
 ②. 임차인이 지상물의 소유권을 타인에게 이전한 경우, 임차인은 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.
 ③. 임차인이 임대인에게 계약의 갱신을 청구하지 않더라도 특별한 사정이 없으면 임차인은 지상물의 매수를 청구할 수 있다.
 ④. 임대인의 해지통고로 기간의 정함이 없는 토지임차권이 소멸한 경우에는 임차인은 지상물의 매수를 청구할 수 없다.
 ⑤. 임대인과 임차인 사이에 임대차기간이 만료하면 임차인이 지상권

② 임차인이 지상물의 소유권을 타인에게 이전한 경우, 임차인은 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

번호	구분	내용
----	----	----

물을 철거하기로 한 약정은 특별한 사정이 없으면 유효하다.

1 사례 만들기

‘갑’-X 토지 소유자

‘을’-X 토지 위에 Y건물 신축하여 영업하기
위해서 토지 임차

‘을’ 영업 중 자금 사정으로

Y 건물을 ‘병’에게 매도함

동시에 임차하기로 하고

사용 중

‘을’

X 토지 임대차 종료전

‘갑’에게 갱신요구함

‘갑’ 노!!!!

‘을’ 옛날 공인중개사시험공부하면서 배운

(임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 생각

‘갑’에게 지상물매수청구를 함

‘갑’,

‘을’에게

판례를 좀 보라!!!

(임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 건물
기타 공작물의 소유 또는 식목, 채엽, 목축
을 목적으로 한 **토지임대차의 기간이 만료
한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현
존한 때에는** (지상권자의 갱신청구권, 매수
청구권)의 규정을 준용한다.

(지상권자의 갱신청구권, 매수청구권) ①지
상권이 소멸한 경우에 건물 기타 공작물이
나 수목이 현존한 때에는 지상권자는 계약
의 갱신을 청구할 수 있다.

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

(강행규정) (일부멸실 등과 감액청구, 해지
권), (차임증감청구권), (전차인의 권리의 확
정), (기간의 약정없는 임대차의 해지통고)
, (해지통고의 전차인에 대한 통지), (차임
연체와 해지), (동전), (임차인의 갱신청구
권, 매수청구권) 내지 (전차인의 부속물매수
청구권)의 규정에 위반하는 약정으로 임차
인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이
없다.

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

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

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

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

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

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

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

2. 동산에 대하여는 5일

(해지통고의 전차인에 대한 통지) ①임대차계약이 해지의 통고로 인하여 종료된 경우에 그 임대물이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 아니하면 해지로서 전차인에게 대항하지 못한다.

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

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

(동전) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 경우에도 전조의 규정을 준용한다.

(임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료

한 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 만들
 기

대법원 판결

[토지인도등]

가. 토지임대인과 토지임차인 사이에 임대차기간 만료시에 **임차인이 지상건물을 양도하거나 이를 철거하기로 하는 약정은** 특별한 사정이 없는 한 (임차인의 갱신청구권, 매수청구권)의 임차인의 지상물매수청구권을 배제하기로 하는 약정으로서 임차인에게 불리한 것이므로 (강행규정)의 규정에 의하여 무효라고 보아야 한다.

나. (임차인의 갱신청구권, 매수청구권)의 지상물매수청구권은 **지상물의 소유자에 한하여 행사할 수 있다.**

다. (전차인의 임대청구권, 매수청구권)의 전차인의 임대청구권과 매수청구권은 토지임차인이 토지임대인의 승낙하에 적법하게 그 토지를 전대한 경우에만 인정되는 권리이다.

6 판례

(전차인의 임대청구권, 매수청구권) ①건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임차인이 적법하게 그 토지를 전대한 경우에 임대차 및 전대차의

기간이 동시에 만료되고 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 전차인은 임대인에 대하여 전전대차와 동일한 조건으로 임대할 것을 청구할 수 있다.

②전항의 경우에 임대인이 임대할 것을 원하지 아니하는 때에는 (지상권자의 갱신청구권, 매수청구권)제2항의 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.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 지상물 매수청구권은 지상물 소유자가 가지는 권리이다.

① 지상물매수청구권에 있어 임대인의 동의는 관계 없다.

③ 지상물매수청구권은 임대인이 임차인의 갱신요구를 거절하였을 경우에 행사할 수 있다.

④ 기간의 정함이 없는 임대차인 경우에는 임대인의 해지통고로 임대차가 해지된 경우라면 즉시 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.

⑤ 지상물매수청구권은 편면적강행규정으로 임차인에게 불리한 지상물 철거 특약은 무효이다.

34. 임차인 乙은 임대인 甲의 동의 없이 丙과 전대차계약을 맺고 임차 건물을 인도해 주었다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲과 乙사이의 합의로 임대차계약이 종료하더라도 丙은 甲에게 전차권을 주장할 수 있다.

②. 丙은 乙에 대한 차임의 지급으로 甲에게 대항할 수 없으므로, 차임을 甲에게 직접 지급하여야 한다.

③. 甲은 임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 丙에게 불법점유를 이유로 한 차임상당의 손해배상청구를 할 수 없다.

④. 임대차계약이 해지통고로 종료하는 경우, 丙에게 그 사유를 통지하지 않으면 甲은 해지로써 丙에게 대항할 수 없다.

⑤. 전대차가 종료하면 丙은 전차물 사용의 편익을 위하여 乙의 동의를 얻어 부속한 물건의 매수를 甲에게 청구할 수 있다.

③ 甲은 임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 丙에게 불법점유를 이유로 한 차임상당의 손해배상청구를 할 수 없다

번호

구분

내용

‘갑’-X 건물 임대인

‘을’-임차인(전대인)

‘병’-전차인

‘을’은 ‘병’에게 전대차계약을 체결하면서 임대인 ‘갑’의 동의를 구하지 않았다.

동의 없는 전대차이므로

‘갑’이 ‘병’에게

전대차계약이 무효이고

‘병’의 점유는 불법점유로
‘갑’에게는 차임상당의 손해배상을 해주어야 한다고 주장

1 사례 만들기

‘병’이 ‘갑’에게

“갑질” 하지마세요!!!

무효가 아니라

‘갑’은 동의 없는 전대차 계약을 체결한
‘을’에게

계약을 해지만 할 수 있는 것이고

아직 해지권을 행사하지 않았으므로

해지가 된 것도 아니라고 함

‘을’에게 차임을 받으면 된다고 함

그래서 ‘병’ 자신의 점유는 불법점유가 아니라고 함

(임차권의 양도, 전대의 제한) ①임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.

②임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 **계약을 해지할 수 있다.**

(전대의 효과) ①임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담한다. 이 경우에 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항하지 못한다.

2 근거조문/이론

②전항의 규정은 임대인의 임차인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.

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

(불법행위의 내용) 고의 또는 과실로 인한 위법행위로 타인에게 손해를 가한 자는 그

손해를 배상할 책임이 있다

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[건물명도등]

6 판례

임차인이 임대인의 동의를 받지 않고 제3자에게 임차권을 양도하거나 전대하는 등의 방법으로 임차물을 사용·수익하게 하더라도, 임대인이 이를 이유로 임대차계약을 해지하거나 그 밖의 다른 사유로 **임대차계약이 적법하게 종료되지 않는 한 임대인은 임차인에 대하여 여전히 차임청구권을 가지므로**, 임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 제3자에게 불법점유를 이유로 한 차임상당 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

판례 그대로!!!

10 솔루션

임대차계약이 존속하는 한도 내에서는 제3자에게 불법점유를 이유로 한 차임상당 손해배상청구나 부당이득반환청구를 할 수 없다.

- ① 임대차계약이 종료하면 전대차계약도 그에 따라 종료한다.
- ② 임대인의 동의 없이 전차한 경우 전차인은 임대인에게 대항하지 못한다.
- ④ 임대인의 동의 없이 전차한 경우 어떠한 경우에도 전차인은 임대인에게 대항하지 못한다.
- ⑤ 임대인의 동의 없이 전차한 경우 부속물매수청구권은 인정되지 않는다.

35. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 임대차계약이 묵시적으로 갱신되면 그 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.
- ②. 주택의 전부를 일시적으로 사용하기 위한 임대차인 것이 명백한 경우에도 「주택임대차보호법」이 적용된다.
- ③. 임대차보증금의 감액으로 「주택임대차보호법」상 소액임차인에 해당하게 된 경우, 특별한 사정이 없으면 소액임차인으로서 보호받을 수 있다.
- ④. 임대차성립 시에 임차주택과 그 대지가 임대인의 소유인 경우, 대항력과 확정일자를 갖춘 임차인은 대지만 경매되더라도 그 매각대금으로부터 우선변제를 받을 수 있다.

- ② 주택의 전부를 일시적으로 사용하기 위한 임대차인 것이 명백한 경우에도 「주택임대차보호법」이 적용된다.

번호	구분	내용
----	----	----

‘갑’-X 아파트 소유자

⑤. 「주택임대차보호법」상 대항력을 갖춘 임차인의 임대차보증금반환채권이 가압류된 상태에서 주택이 양도된 경우, 양수인은 채권가압류의 제3채무자 지위를 승계한다.

사정이 있어 아파트를 15일 정도 세를 놓으려고 함

‘을’- 15일간 서울에 출장을 와서 숙박을 할 곳을 찾음

‘갑’과 ‘을’이 15일간 임대차계약을 체결함
입주해서 사용 함

‘을’에게 사정이 생김

1년 이상 출장이 계속 되어야 할 사정

‘을’이 ‘갑’에게 전화 함

1년만 더 쓰자고

‘갑’은 거절

그러자

‘을’이 하는 말

주택임대차보호법은 강행규정이므로 임차인에게 불리한 약정은 무효이고

목시적 갱신에 들어갔으므로

자신은 2년간 더 살 수 있는 임차인이라고 주장함

임차인의 주장은 타당한가?

(일시사용을 위한 임대차)

이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

1 사례 만들기

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[손해배상(기)]

공중접객업인 숙박업을 경영하는 자가 투숙객과 체결하는 **숙박계약은 숙박업자가 고객에게 숙박을 할 수 있는 객실을 제공하여**

	<p>고객으로 하여금 이를 사용할 수 있도록 하고 고객으로부터 그 대가를 받는 일종의 일시사용을위한임대차계약으로서, 여관의 객실 및 관련시설, 공간은 오로지 숙박업자의 지배 아래 놓여 있는 것이므로 숙박업자는 통상의 임대차와 같이 단순히 여관의 객실 및 관련시설을 제공하여 고객으로 하여금 이를 사용수익하게 할 의무를 부담하는 것에서 한 걸음 더 나아가 고객에게 위험이 없는 안전하고 편안한 객실 및 관련시설을 제공함으로써 고객의 안전을 배려하여야 할 보호의무를 부담하며 이러한 의무는 숙박계약의 특수성을 고려하여 신의칙상 인정되는 부수적인 의무로서 숙박업자가 이를 위반하여 고객의 생명, 신체를 침해하여 손해를 입힌 경우 불완전이행으로 인한 채무불이행책임을 부담한다.</p> <p>6 판례</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션 조문 그대로!!!</p>
--	--

<p>36. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 관리단에는 규약으로 정하는 바에 따라 관리위원회를 둘 수 있다. ②. 관리인은 매년 회계연도 종료 후 3개월 이내에 정기 관리단집회를 소집하여야 한다. ③. 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다. ④. 관리인에게 부정행위가 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다. ⑤. 규약에 다른 정함이 없으면 관리위원회의 위원은 전유부분을 점유하는 자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다.</p>	<p>⑤ 규약에 다른 정함이 없으면 관리위원회의 위원은 전유부분을 점유하는 자 중에서 관리단 집회의 결의에 의하여 선출한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>‘갑’-X 아파트 분양 받고 입주를 해 보려고 하는 사람</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>‘을’-공인중개사 시험공부하고 있는 친구</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>‘갑’</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>아파트 입주 후 무엇인가 해보려고 한사람</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>‘을’을 찾아가 질문</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>관리단은 무엇인가?</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>관리위원회는 무엇인가?</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>관리인은 누구인가?</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>그리고 입주자대표회의는 무엇인가?</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			‘갑’-X 아파트 분양 받고 입주를 해 보려고 하는 사람			‘을’-공인중개사 시험공부하고 있는 친구			‘갑’			아파트 입주 후 무엇인가 해보려고 한사람			‘을’을 찾아가 질문			관리단은 무엇인가?			관리위원회는 무엇인가?			관리인은 누구인가?			그리고 입주자대표회의는 무엇인가?
번호	구분	내용																													
		‘갑’-X 아파트 분양 받고 입주를 해 보려고 하는 사람																													
		‘을’-공인중개사 시험공부하고 있는 친구																													
		‘갑’																													
		아파트 입주 후 무엇인가 해보려고 한사람																													
		‘을’을 찾아가 질문																													
		관리단은 무엇인가?																													
		관리위원회는 무엇인가?																													
		관리인은 누구인가?																													
		그리고 입주자대표회의는 무엇인가?																													

‘을’

아래 조문을 근거로 설명 해줌

‘을’

오늘은 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상

이야기이고,

이것이 주택 즉 아파트로 가면

1 사례 만들기

입주자대표회의라는 것도 있는데 서로 구별하여야 한다고 함.

이 문제는 공법문제이므로 공법에서 이야기해 준다고 함.

살짝만 이야기 해 주면!

□공동주택관리법

"입주자"란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속을 말한다.

"사용자"란 공동주택을 **임차하여 사용하는 사람**(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.

"**입주자등**"이란 **입주자와 사용자**를 말한다.

"입주자대표회의"란 공동주택의 **입주자등을** 대표하여 관리에 관한 주요사항을 결정하기 위하여 구성하는 자치 의결기구를 말한다

그래서 입주자대표회의에는 임차인도 들어간다.

그러나 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 관리단에는

구분소유자만 들어감. 임차인은 들어가지 못함.

다만, 관리인은 임차인도 됨.

(관리단의 당면 설립 등) ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 **구분소유자 전원을 구성원으로 하여** 건물과 그 대지 및 부속 시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립된다.

② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는 규약에 따라 그 공용부분의 관

리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.

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

② 관리위원회는 이 법 또는 규약으로 정한 관리인의 사무 집행을 감독한다.

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

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

1. 공용부분의 보존·관리 및 변경을 위한 행위

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

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

4. 그 밖에 규약에 정하여진 행위

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

(관리위원회의 구성 및 운영)

① 관리위원회의 위원은 구분소유자 중에서 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

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

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

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

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

⑤ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직

무를 수행하기에 적합하지 아니한 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

조문을 정확하게 읽기!!!

10 솔루션

관리위원회의 위원은 **구분소유자 중에서** 관리단집회의 결의에 의하여 선출한다. 다만, 규약으로 관리단집회의 결의에 관하여 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

37. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률상 재건축을 하기 위해서는 구분소유자의 () 이상 및 의결권의 () 이상의 결의가 있어야 한다. 빈칸에 공통으로 알맞은 것은?

- ①. 2분의 1
- ②. 3분의 1
- ③. 3분의 2
- ④. 4분의 3
- ⑤. 5분의 4

㉟ 5분의4

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-10명 빌라 거주자</p> <p>‘을’-갑의 친구</p> <p>‘갑’이 ‘을’에게 문의</p> <p>10명의 4분의 3 이상은 몇 명이야?</p>
1	사례 만들기	<p>‘을’</p> <p>7.5명</p>

사람도 7.5명이 있나?

7.5명이야?

8명이야?

(재건축 결의) ① 건물 건축 후 상당한 기간이 지나 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정으로 건물 가격에 비하여 지나치게 많은 수리비·복구비나 관리비용이 드는 경우 또는 부근 토지의 이용 상황의 변화나 그 밖의 사정으로 건물을 재건축하면 재건축에 드는 비용에 비하여 현저하게 효용이 증가하게 되는 경우에 관리단집회는 그 건물을 철거하여 그 대지를 구분소유권의 목적이 될 새 건물의 대지로 이용할 것을 결의할 수 있다. 다만, 재건축의 내용이 단지 내 다른 건물의 구분소유자에게 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.

② 제1항의 결의는 구분소유자의 **5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의**에 따른다.

2 근거조문/이론

③ 재건축을 결의할 때에는 다음 각 호의 사항을 정하여야 한다.

1. 새 건물의 설계 개요

2. 건물의 철거 및 새 건물의 건축에 드는 비용을 개략적으로 산정한 금액

3. 제2호에 규정된 비용의 분담에 관한 사항

4. 새 건물의 구분소유권 귀속에 관한 사항

④ 제3항제3호 및 제4호의 사항은 각 구분소유자 사이에 형평이 유지되도록 정하여야 한다.

⑤ 제1항의 결의를 위한 관리단집회의 의사록에는 결의에 대한 각 구분소유자의 찬반 의사를 적어야 한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

조문 그대로!!!

5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의

38. 甲은 乙에게 1억원을 빌려주고 이를 담보하기 위해 乙소유의 부동산(시가 3억원)에 가등기를 하였다. 乙이 변제기에 채무를 이행하지 않자 甲은 즉시 담보권을 실행하여 부동산의 소유권을 취득하고자 한다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲은 청산금의 평가액을 乙에게 통지하여야 한다.
- ②. 甲이 乙에게 청산금의 평가액을 통지한 후에도 甲은 이에 관하여 다룰 수 있다.
- ③. 乙은 甲이 통지한 청산금액에 묵시적으로 동의함으로써 청산금을 확정시킬 수 있다.
- ④. 甲이 乙에게 담보권 실행통지를 하지 않으면 청산금을 지급하더라도 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 없다.
- ⑤. 乙은 甲이 통지한 청산금액을 다투고 정당하게 평가된 청산금을 지급받을 때까지 부동산의 소유권이전등기 및 인도채무의 이행을 거절할 수 있다.

② 甲이 乙에게 청산금의 평가액을 통지한 후에도 甲은 이에 관하여 다룰 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-돈이 많은 사람
		‘을’-돈이 1억원 필요한 사람. X 부동산 소유자(시가 3억원)
		‘갑’이 ‘을’의 X 부동산에 담보가등기하고 돈을 1억원 빌려줌
		‘을’이 채무불이행
		‘갑’ 담보권 실행을 위하여 청산금평가액 통지
		청산금평가액 내용
		X 부동산 시가 4억원(‘갑’이 시세보다 1억원 높게 평가함)
		채무액 1억원
		남은 금액 3억원
		통지서 ‘을’에게 도달
1	사례 만들기	10일이 지나서 ‘갑’이 X 부동산 평가액이 잘못 평가되었다고 하고서 4억원을 3억원으로 번복하려고 함. 이것이 과연 가능할까? 자신이 평가한 금액에 대해서 번복한다!!!

가등기담보등에 관한 법률에서는
반대인 경우
3억원을 2억원으로 평가한 경우도
평가액 통지로 효력이 있다.

어떤 경우는 가능하고
어떤 경우는 번복 할 수 있다고 하면
채무자에게는 불공평한 일이 된다.

자신이 평가한 금액에 대해서는
저가 평가하든, 높게 평가하는
채권자 자신이 책임을 져야 할 것이다.

(통지의 구속력) 채권자는 (담보권 실행의 통지와 청산기간)제1항에 따라 그가 통지한 청산금의 금액에 관하여 다룰 수 없다.

(담보권 실행의 통지와 청산기간) ① 채권자가 담보계약에 따른 담보권을 실행하여 그 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위하여는 그 채권의 변제기 후에 (청산금의 지급과 소유권의 취득)의 청산금의 평가액을 채무자들에게 통지하고, 그 통지가 채무자들에게 도달한 날부터 2개월(이하 "청산기간"이라 한다)이 지나야 한다. 이 경우 청산금이 없다고 인정되는 경우에는 그 뜻을 통지하여야 한다.

② 제1항에 따른 통지에는 통지 당시의 담보목적부동산의 평가액과 (피담보채권의 범위)에 규정된 채권액을 밝혀야 한다. 이 경우 부동산이 둘 이상인 경우에는 각 부동산의 소유권이전에 의하여 소멸시키려는 채권과 그 비용을 밝혀야 한다.

(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.

(청산금의 지급과 소유권의 취득) ① 채권자는 (담보권 실행의 통지와 청산기간)제1항에 따른 통지 당시의 담보목적부동산의 액에서 그 채권액을 뺀 금액(이하 "청산금"이라 한다)을 채무자들에게 지급하여야 한다. 이 경우 담보목적부동산에 선순위담보권(先順位擔保權) 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 지급한

때에 담보목적부동산의 소유권을 취득하며, 담보가등기를 마친 경우에는 청산기간이 지나야 그 가등기에 따른 본등기(本登記)를 청구할 수 있다.

③ 청산금의 지급채무와 부동산의 소유권이 전등기 및 인도채무(引渡債務)의 이행에 관하여는 동시이행의 항변권(抗辯權)에 관한 (동시이행의 항변권)을 준용한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 어긋나는 특약(特約)으로서 채무자등에게 불리한 것은 그 효력이 없다. 다만, 청산기간이 지난 후에 행하여진 특약으로서 제삼자의 권리를 침해하지 아니하는 것은 그러하지 아니하다.

(동시이행의 항변권) ①쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때까지 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 만들
 기

대법원 판결

[가등기말소·가등기에기한본등기]

[1] 채권자가 가등기담보권을 실행하여 그 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 채무자 등에게 하는 담보권 실행의 통지에는 **채권자가 주관적으로 평가한 통지 당시의 목적부동산의 가액과 피담보채권액을 명시함으로써 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지하면 족하다.**

6 판례

[2] 채권자가 나름대로 평가한 **청산금의 액수가 객관적인 청산금의 평가액에 미치지 못한다고 하더라도 담보권 실행의 통지로서의 효력이나 청산기간의 진행에는 아무런 영향이 없고**, 다만 채무자 등은 정당하게 평가된 청산금을 지급 받을 때까지 목적부동산의 소유권이전등기 및 인도 채무의 이행을 거절하면서 피담보채무 전액을 채권자에게 지급하고 채권담보의 목적으로 마쳐진 가등의 말소를 구할 수 있을 뿐이다.

7 함정

8 출제자 의
 도

9 틀리는 이유

채권자가 주관적으로 평가한 통지 당시의 목적부동산의 가액과 피담보채권액을 명시함으로써 청산금의 평가액을 채무자 등에게 통지하면 족하다.

10 솔루션

채권자는 이에 대하여 다룰 수 없다.

39. 甲은 乙로부터 1억원을 빌리면서 자신의 X건물(시가 5억원)에 저당권을 설정해 준 다음 丙으로부터 2억원을 빌리면서 X건물을 양도담보로 제공하고 丙명의로 소유권이전등기를 해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲이 乙에게 피담보채무를 전부 변제한 경우, 甲은 저당권설정등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ②. 丙이 甲에게 청산금을 지급함으로써 X건물의 소유권을 취득하면 丙의 양도담보권은 소멸한다.
- ③. X건물이 멸실·훼손되면 그 범위 내에서 丙의 양도담보권과 피담보채권은 소멸한다.
- ④. 乙의 담보권실행을 위한 경매로 X건물이 丁에게 매각된 경우, 丙의 양도담보권은 소멸한다.
- ⑤. 만일 선의의 戊가 丙으로부터 X건물의 소유권을 취득하였다면, 甲은 丙명의로의 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 없다.

③ X건물이 멸실·훼손되면 그 범위 내에서 丙의 양도담보권과 피담보채권은 소멸한다.

번호

구분

내용

‘갑’-돈이 1억 필요한 사람. X건물 소유자(시가 5억원)

‘을’-돈이 많은 사람

“을” 1억 빌려주고 ‘갑’ X 건물에 저당권 설정함

그 이후

‘병’-‘을’보다 돈이 더 많은 사람

‘갑’은 ‘병’에게 2억원 빌리면서 ‘갑’ 자신의 소유권을 이전해 주는 양도담보계약을 함

‘갑’의 X건물은 ‘병’ 앞으로 이전 됨

그 이후

X건물이 멸실됨

1 사례 만들기

‘병’이 ‘갑’에게 2억원 달라고 함

‘갑’이 ‘병’에게 하는 말

X부동산이 멸실 되었으면 ‘병’소유권도 소멸하는 것이므로

소유권을 담보로 한 양도담보권도

소유권이 소멸하면 당연히 소멸되는 것이라고 하면서

2억원을 줄 수 없다고 함.

‘병’

양도담보권이 소멸하는 것과 피담보채권이 소멸하는 것은 다르다.

피담보채권이 소멸하면 양도담보권도 소멸 하지만

양도담보권이 소멸한다고 하여 피담보채권도 소멸한다고 하는 괴변은 인정할 수 없다.

누구의 말이 옳은가?

가등기담보 등에 관한 법률

(목적) 이 법은 차용물의 반환에 관하여 차주가 차용물을 갈음하여 다른 재산을 이전할 것을 예약할 때 그 재산의 예약 당시 가액이 차용액과 이에 붙인 이자를 합산한 액수를 초과하는 경우에 이에 따른 담보계약과 **그 담보의 목적으로 마친 가등기 또는 소유권이전등기의 효력을 정함을 목적으로** 한다.

(부종성) 저당권으로 담보한 채권이 시효의 완성 기타 사유로 인하여 소멸한 때에는 저당권도 소멸한다.

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

양도담보도 가등기담보등에 관한 법률이 적용

대법원 판결

[가등기말소]

가등기담보등에관한법률은 차용물의 반환에 관하여 다른 재산을 이전할 것을 예약한 경우에 적용되므로 금전소비대차나 준소비대차에 기한 차용금반환채무 이외의 채무를 담보하기 위하여 경료된 가등기나 양도담보에는 위 법이 적용되지 아니하나, 금전소비대차나 준소비대차에 기한 차용금반환채무와 그 외의 원인으로 발생한 채무를 동시에 담보할 목적으로 경료된 가등기나 소유권이전등기라도 그 후 후자의 채무가 변제 기타의 사유로 소멸하고 **금전소비대차나 준소비**

6 판례

대차에 기한 차용금반환채무의 전부 또는 일부만이 남게 된 경우에는 그 가등기담보나 양도담보에 가등기담보등에 관한 법률이 적용된다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

민법 부종성의 문제임

10 솔루션

(부종성) 저당권으로 담보한 채권이 시효의 완성 기타 사유로 인하여 소멸한 때에는 저당권도 소멸한다.

이 말을 저당권이 소멸하면 피담보채권도 소멸한다고 해석하면 곤란하다.

40. 甲은 2013년에 친구 乙과 명의신탁약정을 하고 丙소유의 X부동산을 매수하면서 丙에게 부탁하여 乙명으로 소유권이전등기를 하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 乙이 X부동산의 소유자이다.
- ②. 甲은 명의신탁해지를 원인으로 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ③. 甲은 부당이득반환을 원인으로 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ④. 丙은 진정명의회복을 원인으로 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ⑤. 만약 甲과 乙이 사실혼 관계에 있다면 甲과 乙사이의 명의신탁약정은 유효이다.

④ 丙은 진정명의회복을 원인으로 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

번호

구분

내용

부동산실권리자명의등기에 관한 법률 부칙 <법률 제4944호, 1995. 3. 30.> 이 법은 1995년 7월 1일부터 시행한다.

문제 사례 년도-2013년 배경

‘갑’-돈이 많음(자신 앞으로는 등기 못함)

‘을’-‘갑’의 친구(신용만 좋음)

‘병’-X 부동산 소유자

‘갑’,

친구 '을'에게 부탁함
명의 좀 빌리자(대신 1천만원 줄께!!!)

'갑', '병'과 X 부동산 매매계약 체결
'병'의 동의하 등기는 '을' 앞으로 하기로 함

1 사례 만들기

X 부동산 가격 폭등

'병' 마음이 바뀜

'병',

'을'에게 등기 말소하라고 하지 않고

진정한 등기명의인 회복을 위한 이전등기절
차를 요구함

'을'

무슨 똥딴지 같은 소리!!!

등기를 말소하라고 하면 할 것인지

이전등기를 해 달라고 하느냐?

못해 주겠다.

누구의 말이 옳은 가?

(명의신탁약정의 효력) ① 명의신탁약정은
무효로 한다.

② 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부
동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만,
부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에
서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고
상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사
실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하
다.

③ 제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대
항하지 못한다.

2 근거조
문/이론

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만들
기

대법원 판결

【대여금·대여금】

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하면, 이른바 3자간 등기명의신탁의 경우 같은 법에서 정한 유예기간의 경과에 의하여 기존 명의신탁약정과 그에 의한 등기가 무효로 되고 그 결과 명의신탁된 부동산은 매도인 소유로 복귀하므로, 매도인은 명의수탁자에게 무효인 명의 등기의 말소를 구할 수 있고, 한편 같은 법에서 정한 유예기간 경과 후에도 매도인과 명의신탁자 사이의 매매계약은 여전히 유효하므로, 명의신탁자는 매도인에게 매매계약에 기한 소유권이전등기를 청구할 수 있고, 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 매도인을 대위하여 명의수탁자에게 무효인 명의 등기의 말소를 구할 수 있다.

대법원 판결

[소유권말소등기]

자기 또는 피상속인 명의로 소유권을 표상하는 등기가 되어 있었거나 법률에 의하여 소유권을 취득한 진정한 소유자가 그 등기명의를 회복하기 위한 방법으로 그 소유권에 기하여 현재의 등기명의인을 상대로 그 등기의 말소를 구하는 외에 **진정한 등기명의의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 직접 구하는 것도 허용된다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션
 등기의 말소를 구하는 외에 **진정한 등기명의의 회복을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 직접 구하는 것도 허용된다.**

- ① 3자간 명의신탁에 있어서 명의신탁약정과 물권변동은 무효이며 소유권은 매도자에게 있다.
- ② 명의신탁자체가 무효이므로 명의신탁해지를 원인으로 할 수 없다.
- ③ 무효인 물권행위로 부당이득반환이 성립되지 않는다.
- ⑤ 명의신탁약정은 무효이다.

24회 기출문제: 공인중개사법

1. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하는 자를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 미성년자가 임원으로 있는 법인
- ㄴ. 개인회생을 신청한 후 법원의 인가 여부가 결정되지 않은 공인중개사
- ㄷ. 공인중개사의 자격이 취소된 후 4년이 된 자
- ㄹ. 음주교통사고로 징역형을 선고받고 그 형의 집행유예기간 중인 공인중개사

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

② ㄱ, ㄹ

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

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

1 조문

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

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

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

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

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

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

2 판례

② 가, 르

가. 미성년자는 등록의 결격사유에 해당하며 결격사유에 해당하는 자가 임원으로 있는 법인도 결격사유에 해당한다.

- 3 솔루션
- ㄴ. 파산선고를 받은 후 복권되지 아니한 자는 결격사유에 해당하지만 개인회생은 결격사유에 해당하지 않는다.
 - ㄷ. 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 않은 자는 결격사유에 해당한다.
 - ㄹ. 금고이상의 형을 선고받고 그 형의 집행유예기간에 있는 자는 결격사유에 해당한다.

2. 공인중개사법령에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사인 법인의 임원이 될 수 있다.
- ②. 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할구역 안에 여러 개의 중개사무소를 둘 수 있다.
- ③. 공인중개사는 국토교통부장관의 허가를 얻은 경우에 한하여 그 자격증을 타인에게 양도할 수 있다.
- ④. 대상 아파트 전체의 건축이 완료됨으로써 분양 대상이 될 세대들이 객관적으로 존재하여 분양 목적물로의 현실적인 제공 또한 가능한 상태의 아파트 입주권은 중개대상물이 될 수 있다.
- ⑤. 거래당사자가 무자격자에게 중개를 의뢰한 행위는 처벌의 대상이 된다.

번호	구분	내용
		<p>제12조(이중등록의 금지 등) ①개업공인중개사는 이중으로 중개사무소의 개설 등록을 하여 중개업을 할 수 없다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>②개업공인중개사등은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.></p>
1	조문	<p>제7조(자격증 대여 등의 금지) ①공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니된다.</p> <p>②누구든지 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용하여서는 아니된다.</p> <p>□입주권 중개대상물이 될 수 없다는 판례</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 제2호 소정의 중개대상물인 건물에 해당한다고 보기 어렵다.</p> <p>□될 수 있다고 보는 판례</p> <p>[대법원 2013.1.24, 선고, 2010다16519, 판결]</p>
2	판례	<p>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 피</p>

분양자가 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.

합격은 사뿐사뿐

- 3 솔루션 ⑤ 거래당사자가 무자격자에게 중개를 의뢰한 행위는 처벌의 대상이 된다. 이런 규정은 없다.

3. 공인중개사법령상 부동산거래계약 변경신고서를 제출할 수 있는 사유를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 거래지분의 변경
- ㄴ. 계약의 기한 변경
- ㄷ. 계약대상 면적의 변경
- ㄹ. 중도금 및 지급일의 변경

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
----	----	----

부동산거래신고등에 관한 법률

제5조(부동산 거래계약 신고 내용의 정정 및 변경)

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

1. 거래 지분 비율

2. 거래 지분

3. 거래대상 부동산등의 면적

4. 계약의 조건 또는 기한

5. 거래가격

1 조문

6. 중도금·잔금 및 지급일

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

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

④ 제3항에 따른 변경신고를 하는 거래당사자 또는 개업공인중개사는 별지 제5호서식의 부동산거래계약 변경 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출하

	<p>여야 한다. 다만, 부동산등의 면적 변경이 없는 상태에서 거래가격이 변경된 경우에는 거래계약서 사본 등 그 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여야 한다.</p> <p>⑤ 제2항에 따른 정정신청 또는 제4항에 따른 변경신고를 받은 신고관청은 정정사항 또는 변경사항을 확인한 후 지체 없이 해당 내용을 정정 또는 변경하고, 정정사항 또는 변경사항을 반영한 신고필증을 재발급하여야 한다.</p> <p>2 판례</p> <p style="text-align: center;">⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ</p> <p>3 솔루션 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ 모두 변경 신고할 수 있는 사유이다.</p>
--	--

<p>4. 공인중개사법령상 용어와 관련된 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)</p> <p>①. 법인인 개업공인중개사의 소속공인중개사는 그 개업공인중개사의 중개업무를 보조할 수 있다.</p> <p>②. 거래당사자 사이에 부동산에 관한 환매계약이 성립하도록 알선하는 행위도 중개에 해당한다.</p> <p>③. 부동산 컨설팅에 부수하여 반복적으로 이루어진 부동산 중개행위는 중개업에 해당하지 않는다.</p> <p>④. 공인중개사 자격취득 후 중개사무소 개설등록을 하지 않은 자는 개업공인중개사가 아니다.</p> <p>⑤. 중개보조원이 개업공인중개사를 대신하여 특정 중개업무를 수행하였다더라도 해당 거래계약서에 중개보조원을 개업공인중개사로 기재해서는 안 된다.</p>	<p>③ 부동산 컨설팅에 부수하여 반복적으로 이루어진 부동산 중개행위는 중개업에 해당하지 않는다.</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>조문</td> <td> <p>대법원 2007.1.11. 선고 2006도7594 판결</p> <p>부동산 중개행위가 부동산 컨설팅행위에 부수하여 이루어졌다고 하여 이를 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제 7638호로 전문 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제2호 소정의 중개업에 해당하지 않는다고 볼 것은 아니라고 할 것이다.</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>판례</td> <td> <p>원심 판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 피고인이 부동산 컨설팅업을 하면서 구 부동산중개업법 제4조 제1항에 의한 당국의 허가를 받지 아니하고 부동산 컨설팅행위에 수반하여 부동산을 중개한 사실을 유죄로 인정하고, 구 부동산중개업법 제38조 제1항 제1호에 의하여 처벌한 제1심판결을 유지한 조치는 수긍이 가고, 거기에 채증법칙을 위배하여 사실을 오인하였거나 구 부동산중개업법 제38조 제1항 제1호에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.</p> </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>솔루션</td> <td>③ 중개업에 해당한다.</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	조문	<p>대법원 2007.1.11. 선고 2006도7594 판결</p> <p>부동산 중개행위가 부동산 컨설팅행위에 부수하여 이루어졌다고 하여 이를 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제 7638호로 전문 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제2호 소정의 중개업에 해당하지 않는다고 볼 것은 아니라고 할 것이다.</p>	2	판례	<p>원심 판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 피고인이 부동산 컨설팅업을 하면서 구 부동산중개업법 제4조 제1항에 의한 당국의 허가를 받지 아니하고 부동산 컨설팅행위에 수반하여 부동산을 중개한 사실을 유죄로 인정하고, 구 부동산중개업법 제38조 제1항 제1호에 의하여 처벌한 제1심판결을 유지한 조치는 수긍이 가고, 거기에 채증법칙을 위배하여 사실을 오인하였거나 구 부동산중개업법 제38조 제1항 제1호에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.</p>	3	솔루션	③ 중개업에 해당한다.
번호	구분	내용											
1	조문	<p>대법원 2007.1.11. 선고 2006도7594 판결</p> <p>부동산 중개행위가 부동산 컨설팅행위에 부수하여 이루어졌다고 하여 이를 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제 7638호로 전문 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제2호 소정의 중개업에 해당하지 않는다고 볼 것은 아니라고 할 것이다.</p>											
2	판례	<p>원심 판결 이유를 기록에 비추어 살펴보면, 원심이 피고인이 부동산 컨설팅업을 하면서 구 부동산중개업법 제4조 제1항에 의한 당국의 허가를 받지 아니하고 부동산 컨설팅행위에 수반하여 부동산을 중개한 사실을 유죄로 인정하고, 구 부동산중개업법 제38조 제1항 제1호에 의하여 처벌한 제1심판결을 유지한 조치는 수긍이 가고, 거기에 채증법칙을 위배하여 사실을 오인하였거나 구 부동산중개업법 제38조 제1항 제1호에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.</p>											
3	솔루션	③ 중개업에 해당한다.											

<p>5. 공인중개사법령상 휴업 등에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 개업공인중개사가 중개사무소 개설등록 후 3월을 초과하여 업무를 개시하지 않을 경우, 미리 휴업신고를 해야 한다.</p> <p>②. 법령상 부득이한 사유가 없는 한, 휴업은 3월을 초과할 수 없다.</p> <p>③. 부동산중개업의 재개신고나 휴업기간의 변경신고는 전자문서에 의한 방법으로 할 수 없다.</p>	<p>① 개업공인중개사가 중개사무소 개설등록 후 3월을 초과하여 업무를 개시하지 않을 경우, 미리 휴업신고를 해야 한다.</p>
---	---

④. 개업공인중개사가 휴업기간의 변경신고를 할 때에는 그 신고서에 중개사무소등록증을 첨부해야 한다. ⑤. 개업공인중개사가 3월을 초과하는 휴업을 하면서 휴업신고를 하지 않은 경우에는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.	번호	구분	내용
			<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 2008. 2. 29., 2008. 6. 13., 2014. 1. 28.></p> <p>②제1항의 규정에 의한 휴업은 6월을 초과할 수 없다. 다만, 질병으로 인한 요양 등 대통령령이 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③제1항의 규정에 의한 신고의 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
	1	조문	<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(부동산중개업재개·휴업기간 변경신고의 경우에는 전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다. 법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에도 또한 같다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.></p> <p>②제1항의 규정에 따른 중개사무소재개 신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환하여야 한다.</p> <p>③법제21조제2항에서 "대통령령이 정하는 부득이한 사유"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 질병으로 인한 요양 2. 징집으로 인한 입영 3. 취학 4. 그 밖에 제1호 내지 제3호에 준하는 부득이한 사유 <p style="text-align: center;">제51조(과태료)</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>4. 제21조제1항을 위반하여 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 아니한 자</p>
	2	판례	

6. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 개설등록을 신청 받은 등록관청은 그 인가 여부를 신청일부터 14일 이내에 신청인에게 통보해야 한다.
- ②. 광역시장은 개설등록을 한 자에 대하여 법령에 따라 중개사무소등록증을 교부해야 한다.
- ③. 법인인 중개업자가 주택분양을 대행하는 경우 겸업제한위반을 이유로 그 등록이 취소될 수 있다.
- ④. 소속공인중개사는 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 등록관청에 개설등록을 신청할 수 없다.
- ⑤. A광역시 甲구(區)에 주된 사무소 소재지를 둔 법인인 개업공인중개사는 A광역시 乙구(區)에 분사무소를 둘 수 없다.

- ② 법령 상 부득이한 사유가 없는 한 휴업은 6월을 초과할 수 없다.
- ③ 부동산중개업의 재개신고나 휴업기간의 변경신고는 전자문서에 의한 방법으로 할 수 있다.
- 3 **솔루션**
- ④ 휴업신고 시 이미 등록증을 첨부하였으므로 변경신고를 할 때에는 첨부하지 않는다.
- ⑤ 중개업자가 3월을 초과하는 휴업을 하면서 휴업신고를 하지 않은 경우에는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

④ 소속공인중개사는 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 등록관청에 개설등록을 신청할 수 없다.

번호	구분	내용
		<p style="text-align: center;">제4조(중개사무소 개설등록의 신청)</p> <p>②제1항의 규정에 따라 중개사무소 개설등록의 신청을 받은 등록관청은 다음 각 호의 개업공인중개사의 종별에 따라 구분하여 개설등록을 하고, 개설등록 신청을 받은 날부터 7일 이내에 등록신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. <개정 2014. 7. 29.></p> <p style="text-align: center;">1. 법인인 개업공인중개사</p> <p style="text-align: center;">2. 공인중개사인 개업공인중개사</p>
		<p>제5조(등록증의 교부 및 재교부) ④등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자가 영제24조제2항의 규정에 따른 보증(이하 "보증"이라 한다)을 설정하였는지 여부를 확인한 후 법 제11조제1항의 규정에 따라 별지 제6호서식의 중개사무소 등록증을 지체 없이 교부하여야 한다.</p>
		<p>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.></p>
1	조문	<p>1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행</p> <p>2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담</p> <p>3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공</p> <p>4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행</p>

5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무

제12조(이중등록의 금지 등) ①개업공인중개사는 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 할 수 없다. <개정 2014. 1. 28.>

②개업공인중개사등은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>

제15조(분사무소의 설치) ①법제13조 제3항에 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.

2 판례

④ 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사, 중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원, 임원이 될 수 없다.(법 제12조 제2항)

따라서 소속공인중개사가 등록관청에 개설등록을 신청하여 개업공인중개사가 될 경우 이중소속 금지규정을 위반하게 되므로 개설등록을 신청할 수 없다.

3 솔루션

① 14일 → 7일

② 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 교부하여야 한다. 중개사무소의 개설등록은 시장·군수·구청장이다.

③ 주택분양은 법인인 개업공인중개사의 업무범위에 해당한다.

⑤ 법인인 개업공인중개사는 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

7. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록기준에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 「농업협동조합법」에 따라 부동산중개사업을 할 수 있는 지역농업협동조합도 공인중개사법령에서 정한 개설등록 기준을 갖추어야 한다.
- ②. 개설등록을 하기 위해서는 20㎡ 이상의 사무소 면적을 확보해야 한다.
- ③. 가설건축물대장에 기재된 건축물을 사무소로 확보한 등록신청자에 의한 중개업등록은 허용된다.
- ④. 합명회사는 자본금이 5천만원 미만이라도 개설등록을 할 수 있다.
- ⑤. 변호사가 부동산 중개업무를 하기 위해서는 공인중개사법령에서 정한 기준에 따라 개설등록을 해야 한다.

⑤ 변호사가 부동산 중개업무를 하기 위해서는 공인중개사법령에서 정한 기준에 따라 개설등록을 해야 한다.

번호 구분 내용

제13조(중개사무소 개설등록의 기준 등) ①법제9조제3항에 따른 중개사무소 개설등록의 기준은 다음 각 호와 같다. **다**

만, 다른 법률의 규정에 따라 부동산중개업을 할 수 있는 경우에는 다음 각 호의 기준을 적용하지 아니한다. <개정 2014. 10. 14., 2016. 1. 12.>

1. 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우

가. 법제34조제1항의 규정에 따른 실무교육을 받았을 것

나. 건축물대장(건축법제20조제5항에 따른 **가설건축물대장은 제외**한다. 이하 같다)에 기재된 건물(준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물을 포함한다. 이하 같다)에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것

2. 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우

가. 「상법」 상 회사 또는 「협동조합기본법」 제2조제1호에 따른 협동조합(같은 조 제3호에 따른 사회적협동조합은 제외한다)으로서 자본금이 **5천만원 이상**일 것

나. 법제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것

1 조문

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

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

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

1. 공인중개사 또는 법인이 아닌 자가 중개사무소의 개설등록을 신청한 경우

2. 중개사무소의 개설등록을 신청한 자가 법제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

3. 제1항의 개설등록 기준에 적합하지 아니한 경우

4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한에 위반되는 경우

대법원 2006. 5. 11. 선고 2003두 14888 판결

--	--

	2	판례	<p>변호사의 직무에 부동산중개행위가 당연히 포함된다고 해석할 수도 없고, 변호사법에서 변호사의 직무가 구 부동산중개업법 시행령(2002. 12. 26. 대통령령 제17816호로 개정되기 전의 것) 제5조 단서 소정의 '다른 법률의 규정'에 해당한다고 명시한 바도 없으므로, 변호사는 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률로 전문 개정되기 전의 것) 제4조 제1항, 제4항, 같은 법 시행령 제5조에 규정된 중개사무소개설 등록의 기준을 적용받지 않는다고 할 수는 없다.</p>
			<p>① 지역농업협동조합과 지역산림조합, 산업단지관리기관은 「공인중개사법」의 적용을 받지 않는다는 배제조항이 있기 때문에 개설등록을 하지 않고도 중개업을 할 수 있다.</p>
	3	솔루션	<p>② 개설등록을 하기 위한 사무소의 면적 제한 규정은 없다.</p> <p>③ 가설건축물대장에 기재된 건축물 사무소로 확보한 등록 신청자에 의한 중개업등록은 불허된다.</p> <p>④ 합명회사라도 자본금이 5천만원 이상이어야 개설등록을 할 수 있다.</p>

8. 공인중개사법령상 각종 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?	
<p>①. 개업공인중개사는 소속공인중개사와 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 신고해야 한다.</p> <p>②. 법인인 개업공인중개사는 대통령령이 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.</p> <p>③. 분사무소의 설치신고를 하는 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다.</p> <p>④. 분사무소의 이전신고를 받은 등록관청은 그 분사무소의 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 그 사실을 통보해야 한다.</p> <p>⑤. 등록관청 관할 외 지역으로 중개사무소를 이전한 경우, 이전 후 등록관청의 요청으로 종전 등록관청이 송부해야 하는 서류에는 중개사무소 개설등록 신청서류도 포함된다.</p>	

③ 분사무소의 설치신고를 하는 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다.		
번호	구분	내용
		<p>제47조(수수료) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 공인중개사자격시험을 제4조제2항의 규정에 따라 국토교통부장관이 시행하는 경우 제1호에 해당하는 자는 국토교통부장관이 결정·공고하는 수수료를 납부하여야 한다.</p>
1	조문	<p>1. 제4조의 규정에 의한 공인중개사자격시험에 응시하는 자</p> <p>2. 제5조제3항의 규정에 의하여 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자</p> <p>3. 제9조제1항의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자</p> <p>4. 제11조제2항의 규정에 의하여 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자</p> <p>5. 제13조제3항의 규정에 의하여 분사무소설치의 신고를 하는 자</p> <p>6. 제13조제5항의 규정에 의하여 분사무소설치신고필증의 재교부를 신청하는 자</p>

	<p>②제4조의 규정에 의한 공인중개사자격 시험 또는 제5조제3항의 규정에 의한 공인중개사자격증 재교부업무를 제45조의 규정에 따라 위탁한 경우에는 당해 업무를 위탁받은 자가 위탁한 자의 승인을 얻어 결정·공고하는 수수료를 각각 납부하여야 한다.</p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> <p>③ 분사무소의 설치신고를 하는 자는 당해 지방자치단체의 조례, 즉 주된 사무소 소재지 시·군·구 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다.</p>
--	---

9. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙상 매수신청대리업무를 수행하는 개업공인중개사의 금지행위에 해당하지 않는 것은?

①. 명의를 대여하는 행위
 ②. 매수신청대리인 등록증을 대여하는 행위
 ③. 다른 개업공인중개사의 명의를 사용하는 행위
 ④. 이종으로 매수신청대리인 등록신청을 하는 행위
 ⑤. 구 「임대주택법」 (법률 제13499호로 전면 개정되기 전의 것)에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고를 하는 행위

⑤ 「임대주택법」에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고를 하는 행위

번호	구분	내용
1	조문	<p>제2조(매수신청대리권의 범위) 법원에 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사가 매수신청대리의 위임을 받은 경우 다음 각 호의 행위를 할 수 있다. <개정 2017. 5. 25.></p> <p>1. 「민사집행법」 제113조의 규정에 따른 매수신청 보증의 제공</p> <p>2. 입찰표의 작성 및 제출</p> <p>3. 「민사집행법」 제114조의 규정에 따른 차순위매수신고</p> <p>4. 「민사집행법」 제115조제3항, 제142조제6항의 규정에 따라 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청하는 행위</p> <p>5. 「민사집행법」 제140조의 규정에 따른 공유자의 우선매수신고</p> <p>6. 구 「임대주택법(법률 제13499호로 전면 개정되기 전의 것) 제22조의 규정에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고</p> <p>7. 공유자 또는 임대주택 임차인의 우선매수신고에 따라 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우 그 차순위매수신고인의 지위를 포기하는 행위</p>
2	판례	
3	솔루션	<p>⑤ 「임대주택법」에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고를 하는 행위는 대법원규칙이 정하는 등록을 필한 개업공인중개사가 수행할 수 있는 업무이다.</p>

10. 공인중개사법령상 인장의 등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사의 인장이 등록관청에 등록되어 있으

- ①. 개업공인중개사의 인장이 등록관청에 등록되어 있으면 소속공인중개사의 인장은 소속공인중개사의 업무개시 후에 등록해도 된다.
- ②. 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- ③. 개업공인중개사의 인장등록은 중개보조원에 대한 고용신고와 같이 할 수 있다.
- ④. 법인인 개업공인중개사가 주된 사무소에서 사용할 인장을 등록할 때에는 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장을 등록해야 한다.
- ⑤. 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다.

면 소속공인중개사의 인장은 소속공인중개사의 업무개시 후에 등록해도 된다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>제9조(인장등록 등) ①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 법제16조제1항의 규정에 따라 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 한다. <개정 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.></p> <p>②제1항의 규정에 따라 등록된 인장을 변경한 경우에는 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 한다. <개정 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.></p> <p>③제1항 및 제2항에 따라 개업공인중개사 및 소속공인중개사가 등록하여야 할 인장은 공인중개사인 개업공인중개사, 법 제7638호 부칙 제6조제2항에 규정된 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계등록부 또는 「주민등록법」에 따른 주민등록표에 기재되어 있는 성명이 나타난 인장으로 서 그 크기가 가로·세로 각각 7밀리미터 이상 30밀리미터 이내인 인장이어야 하며, 법인인 개업공인중개사의 경우에는 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장이어야 한다. 다만, 분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 「상업등기규칙」 제35조제3항에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다. <개정 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.></p> <p>④법인인 개업공인중개사의 제1항 및 제2항에 따른 인장 등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다. <개정 , 2014. 7. 29.></p> <p>⑤ 제1항 및 제2항에 따른 인장의 등록은 별지 제11호의2 서식에 따른다.</p> <p>⑥ 제1항에 따른 인장의 등록은 다음 각 호의 신청이나 신고와 같이 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제4조에 따른 중개사무소 개설등록신청 2. 제8조에 따른 소속공인중개사·중개보조원에 대한 고용 신고
2	판례	
3	솔루션	① 소속공인중개사 또한 업무개시 이전에 인장을 등록하여야 한다.

경우는?

- ①. 하나의 거래중개가 완성된 때 서로 다른 두개의 거래계약서를 작성한 경우
- ②. 중개대상물의 확인·설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우
- ③. 개업공인중개사가 동시에 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사로 된 경우
- ④. 거래계약서에 거래내용을 거짓으로 기재한 경우
- ⑤. 당해 중개대상물의 거래상 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 흐리게 한 경우

12. 공인중개사법령상 부동산거래정보망에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 거래정보사업자로 지정받기 위하여 신청서를 제출하는 경우, 공인중개사자격증 원본을 첨부해야 한다.
- ②. 국토교통부장관은 거래정보사업자 지정신청을 받은 날부터 14일 이내에 이를 검토하여 그 지정여부를 결정해야 한다.
- ③. 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 부동산거래정보망에 임대 중인 중개대상물 정보를 공개하는 경우, 임차인의 성명을 공개해야 한다.
- ④. 거래정보사업자로 지정받은 법인이 해산하여 부동산거래정보망사업의 계속적인 운영이 불가능한 경우, 국토교통부장관은 청문을 거치지 않고 사업자지정을 취소할 수 있다.
- ⑤. 거래정보사업자는 중개업자로부터 의뢰받은 중개대상물의 정보뿐만 아니라 의뢰인의 이익을 위해 직접 조사한 중개대상물의 정보도 부동산거래정보망에 공개할 수 있다.

② 중개대상물의 확인·설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우

번호 구분 내용

1 조문

■ 공인중개사법 시행규칙 [별표 1] <개정 2020. 2. 21.>

공인중개사 자격정지의 기준(제22조 관련)

위 반 행 위	해당법조문	자격정지 기준
1. 법 제12조제2항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우	법 제36조 제1항제1호	자격정지 6월
2. 법 제16조의 규정을 위반하여 인감등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인감을 사용한 경우	법 제36조 제1항제2호	자격정지 3월
3. 법 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우	법 제36조 제1항제3호	자격정지 3월
4. 법 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물 확인·설명서에 서명·날인을 하지 아니한 경우	법 제36조 제1항제4호	자격정지 3월
5. 법 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명·날인을 하지 아니한 경우	법 제36조 제1항제5호	자격정지 3월
6. 법 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우	법 제36조 제1항제6호	자격정지 6월
7. 법 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우	법 제36조 제1항제7호	자격정지 6월

2 서식

3 솔루션

공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우는 기준이 3월이고 나머지는 모두 그 기준이 6월이다.(법개정됨)

번호 구분 내용

- ④ 거래정보사업자로 지정받은 법인이 해산하여 부동산거래정보망사업의 계속적인 운영이 불가능한 경우, 국토교통부장관은 청문을 거치지 않고 사업자지정을 취소할 수 있다.

제24조(부동산거래정보망의 지정 및 이용) ①국토교통부장관은 개업공인중개사 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.>

②제1항의 규정에 의하여 지정을 받을 수 있는 자는 「전기통신사업법」의 규정에 의한 부가통신사업자로서 국토교통부령이 정하는 요건을 갖춘 자로 한다.

③제1항의 규정에 의하여 지정을 받은 자(이하 "거래정보사업자"라 한다)는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정(이하 "운영규정"이라 한다)을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 이를 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

④거래정보사업자는 개업공인중개사로

부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28.>

1 조문 ⑤국토교통부장관은 거래정보사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다.

1. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
2. 제3항의 규정을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하거나 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우
3. 제4항의 규정을 위반하여 정보를 공개한 경우
4. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우
5. 개인인 거래정보사업자의 사망 또는 법인인 거래정보사업자의 해산 그 밖의 사유로 부동산거래정보망의 계속적인 운영이 불가능한 경우

⑥국토교통부장관은 **제5항제1호 내지 제4호의 규정에 의하여 거래정보사업자 지정을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.**

⑦개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하여서는 아니되며, 당해 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.>

⑧거래정보사업자의 지정절차, 운영규정에 정할 내용 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

2 판례

- ① 공인중개사자격증 사본을 첨부해야 한다.
- ② 국토교통부장관은 거래정보사업자 지정신청을 받은 날로부터 30일 이내에 이를 검토하여 그 지정여부를 결정해야 한다.

3 솔루션

- ③ 개업공인중개사가 부동산거래정보망에 임대 중인 중개대상물 정보를 공개하는 경우, 각 권리자의 인적사항은 공개하여서는 아니 된다.
- ⑤ 부동산거래정보망은 개업공인중개사 상호간의 정보교환체계이므로 개업공인중개사에 한하여 정보공개의뢰를 받아야 한다.

틈이 있으면 판례에 의함)

- ①. 공인중개사자격증은 특정업무를 위하여 일시적으로 대여할 수 있다.
- ②. 무자격자인 乙이 공인중개사인 甲명의의 중개사무소에서 동업형식으로 중개업무를 한 경우, 乙은 형사처벌의 대상이 된다.
- ③. 공인중개사자격증을 대여받은 자가 임대차의 중개를 의뢰한 자와 직접 거래당사자로서 임대차계약을 체결하는 것도 중개행위에 해당한다.
- ④. 무자격자가 공인중개사의 업무를 수행하였는지 여부는 실질적으로 무자격자가 공인중개사의 명의를 사용하여 업무를 수행하였는지 여부에 상관없이, 외관상 공인중개사가 직접 업무를 수행하는 형식을 취하였는지 여부에 따라 판단해야 한다.
- ⑤. 무자격자가 자신의 명함에 중개사무소명칭을 '부동산뉴스', 그 직함을 '대표'라고 기재하여 사용하였더라도, 이를 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것이라고 볼 수 없다.

② 무자격자인 乙이 공인중개사인 甲명의의 중개사무소에서 동업형식으로 중개업무를 한 경우, 乙은 형사처벌의 대상이 된다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>대법원 2007. 1. 12. 선고 2006도 6599 판결공인중개사인 피고인이 자신의 명의로 등록되어 있으나 실제로는 공인중개사가 아닌 피해자가 주도적으로 운영하는 형식으로 동업하여 중개사무소를 운영하다가 위 동업관계가 피해자의 귀책사유로 종료되고 피고인이 동업관계의 종료로 부동산중개업을 그만두기로 한 경우, 피해자의 중개업은 법에 의하여 금지된 행위로서 형사처벌의 대상이 되는 범죄행위에 해당하는 것으로서 업무방해죄의 보호대상이 되는 업무라고 볼 수 없다고 한 사례</p> <p>대법원 2011. 4. 14. 선고 2010다 101486 판결</p> <p>갑이 공인중개사 자격증과 중개사무소 등록증을 대여받아 중개사무소를 운영하던 중 오피스텔을 임차하기 위하여 위 중개사무소를 방문한 을에게 자신이 오피스텔을 소유하고 있는 것처럼 가장하여 직접 거래당사자로서 임대차계약을 체결한 사안에서, 비록 임대차계약서의 중개사란에 중개사무소의 명칭이 기재되고, 공인중개사 명의로 작성된 중개대상물 확인·설명서가 교부되었다고 하더라도, 갑의 위 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래당사자 사이의 임대차를 알선·중개하는 행위에 해당한다고 볼 수 없다고 한 사례.</p> <p>2 판례</p> <p>대법원 2007. 3. 29. 선고 2006도 9334 판결 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률로 전문 개정되기 전의 것) 제38조 제2항 제3호가 금지하고 있는 '공인중개사자격증의 대여'란 다른 사람이 그 자격증을 이용하여 공인중개사로 행세하면서 공인중개사의 업무를 행하려는 것을 알면서도 그에게 자격증 자체를 빌려주는 것을 말하므로, 만일 공인중개사가 무자격자로 하여금 그 공인중개사 명의로 개설등록을 마친 중개사무소의 경영에 관여하거나 자금을 투자하고 그로 인한 이익을 분배받도록 하는 경우라도 공인중개사 자신이 그 중개사무소에서 공인중개사의 업무인 부동산거래 중개행위를 수행하고 무자격자로 하여금 공인중개사의 업무를 수행하도록 하지 않는다면, 이를 가리켜 등록증·자격증의 대여를 한 것이라고 말할 수는 없을 것이고, 한편 무자격자가 공인중개사의 업무를 수행하였는지 여부는 외관상 공인중개사가 직접 업무를 수행하는 형식을 취하였는지 여부에 구애</p>

됨이 없이 실질적으로 무자격자가 공인중개사의 명의를 사용하여 업무를 수행하였는지 여부에 따라 판단하여야 한다.

대법원 2007. 3. 29. 선고 2006도 9334 판결

무자격자가 자신의 명함에 '부동산뉴스 대표'라는 명칭을 기재하여 사용한 것이 구 부동산중개업법 제28조에서 금지하는 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다고 한 사례

② 공인중개사인 甲이 자신의 명의로 등록되어 있으나 실제로는 공인중개사가 아닌 乙이 주도적으로 운영하는 형식으로 동업하여 중개사무소를 운영한 경우, 乙의 중개업은 법에 의하여 금지된 행위로서 형사처벌의 대상이 되는 범죄행위에 해당한다.

① 공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니된다.

③ 공인중개사 자격증과 중개사무소 등록증을 대여받아 중개사무소를 운영하는 갑이 직접 거래당사자로서 위 중개사무소를 방문한 을과 임대차계약을 체결한 경우, 갑의 이러한 행위는 중개행위에 해당하지 않는다

④ 무자격자가 공인중개사의 업무를 수행하였는지 여부는 외관상 공인중개사가 직접 업무를 수행하는 형식을 취하였는지 여부에 구애됨이 없이 실질적으로 무자격자가 공인중개사의 명의를 사용하여 업무를 수행하였는지 여부에 따라 판단하여야 한다.

⑤ 무자격자가 자신의 명함에 '부동산뉴스 대표'라는 명칭을 기재하여 사용하였다면, 이는 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다

3 솔루션

14. 공인중개사법령상 공인중개사 자격취소에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 공인중개사가 폭행죄로 징역형을 선고받은 경우에는 자격취소 사유가 된다.
- ②. 자격이 취소된 자는 그 자격증을 폐기하고, 그 사실을 시·도지사에게 고지해야 한다.
- ③. 자격취소처분을 받은 자는 그 취소처분을 안 날로부터 14일 이내에 그 자격증을 반납해야 한다.
- ④. 취소처분을 받은 자가 자격증을 분실한 경우에는 그 사유를 구두로 설명하는 것으로 자격증 반납에 갈음할 수 있다.
- ⑤. 공인중개사가 자격정지처분을 받고 그 기간 중에 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 된 경우, 자격취소 사유가 된다.

⑤ 공인중개사가 자격정지처분을 받고 그 기간 중에 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 된 경우, 자격취소 사유가 된다.

번호	구분	내용
		제35조(자격의 취소) ①시·도지사는 공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.>
		1. 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우
		2. 제7조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을

양도 또는 대여한 경우

3. 제36조의 규정에 의한 **자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우(다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 법인인 개업공인중개사의 사원·임원이 되는 경우를 포함한다)**

1 조문

4. 이 법을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우

②시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.

③제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 취소된 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공인중개사자격증을 시·도지사에게 반납하여야 한다.

④분실 등의 사유로 인하여 제3항의 규정에 따라 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 자는 제3항의 규정에 불구하고 자격증 반납을 대신하여 그 이유를 기재한 사유서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.

2 판례

① 공인중개사법 위반으로 징역형을 선고받아야 자격취소사유에 해당하므로 공인중개사가 폭행죄로 징역형을 선고받은 경우에는 자격취소 사유가 아니다.

② 자격이 취소된 자는 7일 이내에 자격증을 반납하여야 한다.

3 솔루션

③ 자격이 취소된 자는 7일 이내에 자격증을 반납하여야 한다.

④ 취소처분을 받은 자가 자격증을 분실한 경우에는 자격증 반납을 대신하여 그 이유를 기재한 사유서를 제출하여야 한다.

15. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 중개대상물의 거래계약서에 기재해야 할 사항이 아닌 것은?

- ①. 거래금의 지급일자
- ②. 개업공인중개사의 계약서 사본 보존기간
- ③. 계약의 조건이 있는 경우 그 조건
- ④. 중개대상물 확인·설명서 교부일자
- ⑤. 당사자의 담보책임을 면제하기로 한 경우 그 약정

② 개업공인중개사의 계약서 사본 보존기간

번호 구분

내용

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

	<p>1 조문 6. 권리이전의 내용</p> <p>7. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한</p> <p>8. 중개대상물확인 · 설명서 교부일자</p> <p>9. 그 밖의 약정내용</p> <p>②법 제26조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 5년을 말한다.</p> <p>③국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.></p> <p>2 판례</p> <p>② 개업공인중개사의 계약서 사본 보존</p> <p>3 솔루션 기간은 거래계약서 기재의무사항이 아니다.</p>
--	--

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

- ①. 무자격자가 우연한 기회에 단 1회 거래행위를 중개한 경우, 과다하지 않은 중개보수 지급약정도 무효이다.
- ②. 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 2천만원 이상의 보증을 설정해야 한다.
- ③. 손해배상책임을 보장하기 위한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업한 날부터 5년이 경과해야 회수할 수 있다.
- ④. 공인중개사가 자신 명의의 중개사무소에 무자격자로 하여금 자금을 투자하고 이익을 분배받도록 하는 것만으로도 등록증 대여에 해당된다.
- ⑤. 분사무소 한 개를 설치한 법인인 개업공인중개사가 손해배상책임을 보장하기 위해 공탁만을 하는 경우, 총 3억원 이상을 공탁해야 한다.

⑤ 분사무소 한 개를 설치한 법인인 개업공인중개사가 손해배상책임을 보장하기 위해 공탁만을 하는 경우, 총 3억원 이상을 공탁해야 한다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>제24조(손해배상책임을 보장) ①개업공인중개사는 법 제30조제3항에 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 : 2억원 이상. 다만, 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 1억원 이상을 추가로 설정하여야 한다.</p> <p>2. 법인이 아닌 개업공인중개사 : 1억원 이상</p> <p>②개업공인중개사는 중개사무소 개설등록을 한 때에는 업무를 시작하기 전에 제1항의 규정에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 조치(이하 이 조 및 제25조에서 "보증"이라 한다)를 한 후 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다. 다만, 보증보험회사 · 공제사업자 또는 공탁기관(이하 "보증기관"이라 한다)이 보증사실을 등록관청에 직접 통보한 경우에는 신고를 생략할 수 있다. <개정 2014. 7. 28.></p> <p>③ 「농업협동조합법」 제12조제1항 및 동법 제57조제1항제2호바목의 규정에 따라 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 중개업무를 개시하기 전에 보증금액 1천만원 이상의 보증을 보증기관에 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.</p>

17. 공인중개사법령상 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것(O)과 틀린 것(X)을 바르게 짝지은 것은?

ㄱ. 일반중개계약을 체결하는 경우, 국토교통부장관이 관련 법령에 의하여 정한 표준서식의 중개계약서를 사용해야 한다.

ㄴ. 전속중개계약을 체결하는 경우, 특별한 약정이 없는 한 중개계약의 유효기간은 3월이다.

ㄷ. 전속중개계약을 체결하는 경우, 개업공인중개사는 당해 계약서를 3년간 보존해야 한다.

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

2 판례

① 무자격자가 우연한 기회에 단 1회 거래행위를 중개한 경우에는 무등록중개업에 해당되지 않으며, 과다하지 않은 중개수수료 지급약정은 유효하다.

② 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 1천만원 이상의 보증을 설정해야 한다.

3 솔루션

③ 손해배상책임을 보장하기 위한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업한 날로부터 3년이 경과해야 회수할 수 있다.

④ 무자격자로 하여금 자금을 투자하고 이익을 분배받도록 하는 행위만으로는 등록증 대여에 해당하지 않는다.

18. 공인중개사법령상 개업공인중개사는 계약금등을 대통령령이 정하는 자의 명의로 금융기관등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있는데, 그 명의로 예치하지 않는 것은?

①. 「보험업법」에 따른 보험회사
 ②. 공제사업을 하는 공인중개사협회
 ③. 공탁금을 예치받는 법원
 ④. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
 ⑤. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자

① ㄱ(X), ㄴ(O), ㄷ(O)

번호	구분	내용
1	조문	제19조(일반중개계약) 국토교통부장관은 법제22조의 규정에 따른 일반중개계약의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.
2	판례	① ㄱ(X), ㄴ(O), ㄷ(O)
3	솔루션	① 일반중개계약을 체결하는 경우에는 국토교통부장관이 관련 법령에 의하여 정한 표준서식의 중개계약서 사용 의무는 없다.

③ 공탁금을 예치받는 법원

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 2007. 8. 3., 2014. 1. 28.>

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 2007. 8. 3., 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 있다.

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

제27조(계약금등의 예치·관리 등) ①
법제31조제1항에서 "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
- 1 조문
5. 법 제42조의 규정에 따라 공제사업을 하는 자
 6. 부동산 거래계약의 이행을 보장하기 위하여 계약금·중도금 또는 잔금(이하 이 조에서 "계약금등"이라 한다) 및 계약관련서류를 관리하는 업무를 수행하는 전문회사

②개업공인중개사는 거래당사자가 법 제31조제1항의 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 거래안전을 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 예치대상이 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.>

19. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 성명과 사무소명칭에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 개업공인중개사는 그 사무소 명칭으로 '공인중개법률사무소'를 사용할 수 있다.
- ②. 토지의 매매 등을 알선하는 무자격 개업공인중개사는 그 사무소에 '부동산중개'와 유사한 명칭을 사용할 수 있다.
- ③. 개업공인중개사가 설치한 옥외광고물에 성명을 거짓으로 표기한 경우에는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
- ④. 법인인 개업공인중개사가 분사무소에 옥외광고물을 설치하는 경우, 분사무소신고필증에 기재된 책임자의 성명을 그 광고물에 표기해야 한다.
- ⑤. 등록관청이 위법하게 설치된 사무소간판의 철거를 명하였음에도 이를 철거하지 않는 경우, 그 철거절차는 「민사집행법」에 따라야 한다.

- 2 판례
- 3 솔루션 ③ 공탁금을 예치받는 법원은 그 명의자에 해당되지 않는다.

④ 법인인 개업공인중개사가 분사무소에 옥외광고물을 설치하는 경우, 분사무소신고필증에 기재된 책임자의 성명을 그 광고물에 표기해야 한다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>제18조(명칭) ①개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>②개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>③개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 제13조제4항의 규정에 따른 신고필증에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 표기하여야 한다. <신설 2006. 12. 28., 2014. 1. 28., 2016. 1. 6.></p> <p>④제3항의 규정에 따른 개업공인중개사 성명의 표기방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <신설 2006. 12. 28., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.></p> <p>⑤등록관청은 제1항 내지 제3항의 규정을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 의하여 대집행을 할 수 있다.</p>
2	판례	<p>① 개업공인중개사는 그 사무소 명칭으로 "공인중개사 사무소" 또는 "부동산중개"라는 명칭을 사용하여야 한다.</p> <p>② 개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사 사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용할 수 없다.</p>
3	솔루션	<p>③ 개업공인중개사가 설치한 옥외광고물에 성명을 거짓으로 표기한 경우에는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>⑤ 등록관청이 위법하게 설치된 사무소간판의 철거를 명하였음에도 이를 철거하지 않는 경우, 그 철거절차는 「행정대집행법」에 따라야 한다.</p>

20. 공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사의 금지행위가 아닌 것은?

- ①. 토지의 매매를 업으로 하는 행위
- ②. 등기된 입목의 매매를 업으로 하는 행위
- ③. 중개의뢰인과 직접 중개대상물을 거래하는 행위
- ④. 건축물의 매매를 업으로 하는 행위
- ⑤. 일방의 중개의뢰인을 대리하여 타인에게 중개대상물을 임대하는 행위

⑤ 일방의 중개의뢰인을 대리하여 타인에게 중개대상물을 임대하는 행위

번호	구분	내용
		제33조(금지행위) 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28.>
1	조문	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·증여 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 흐리게 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 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위
2	판례	
3	솔루션	⑤ 공인중개사가 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위는 금지행위이나 일방의 중개의뢰인을 대리하여 타인에게 중개대상물을 임대하는 행위는 금지행위가 아니다.

21. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙상 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사가 매수신청대리의 위임을 받아 할 수 없는 행위는?

- ①. 입찰표의 작성 및 제출
- ②. 매각기일변경신청
- ③. 「민사집행법」에 따른 차순위매수신고

② 매각기일변경신청

번호	구분	내용
----	----	----

- ④. 「민사집행법」에 따른 매수신청 보증의 제공
- ⑤. 「민사집행법」에 따른 공유자의 우선매수신고

공인중개사매수신청대리인등록 등에 관한 규칙

제2조(매수신청대리권의 범위) 법원에 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사가 매수신청대리의 위임을 받은 경우 다음 각 호의 행위를 할 수 있다. <개정 2017. 5. 25.>

1. 「민사집행법」 제113조의 규정에 따른 매수신청 보증의 제공
2. 입찰표의 작성 및 제출
3. 「민사집행법」 제114조의 규정에 따른 차순위매수신고
4. 「민사집행법」 제115조제3항, 제142조제6항의 규정에 따라 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청하는 행위
5. 「민사집행법」 제140조의 규정에 따른 공유자의 우선매수신고
6. 구 「임대주택법」(법률 제13499호로 전면 개정되기 전의 것) 제22조의 규정에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고
7. 공유자 또는 임대주택 임차인의 우선매수신고에 따라 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우 그 차순위매수신고인의 지위를 포기하는 행위

1 조문

2 판례

3 솔루션

22. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 겸업할 수 있는 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 농업용 건축물에 대한 관리대행
- ②. 토지에 대한 분양대행
- ③. 개업공인중개사 아닌 공인중개사를 대상으로 한 중개업 경영기법의 제공행위
- ④. 부동산 개발에 관한 상담
- ⑤. 의뢰인에게 경매대상 부동산을 취득시키기 위하여 개업공인중개사가 자신의 이름으로 직접 매수신청을 하는 행위

④ 부동산 개발에 관한 상담

번호	구분	내용
		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

1 조문

②개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리 분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 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.]

제17조(법인인 개업공인중개사의 업무)

②법 제14조제1항제5호에서 "대통령령이 정하는 업무"라 함은 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선을 말한다.

[제목개정 2014. 7. 28.]

2 판례

3 솔루션

23. 공인중개사법령상 개업공인중개사 등의 교육에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 공인중개사는 28시간 이상 32시간 이하의 실무교육을 받아야 한다.
- ②. 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 자는 실무교육이 면제된다.
- ③. 공인중개사가 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 경우, 등록신청일 전 1년 이내에 법인인 개업공인중개사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다.
- ④. 등록관청은 법령에 따른 연수교육을 실시하려는 경우, 교육일 7일 전까지 교육일시·교육장소 및 교육내용을 교육대상자에게 통지해야 한다.
- ⑤. 분사무소 설치신고의 경우에는 그 분사무소의 책임자가 그 신고일 전 1년 이내에 실무교육을 받아야 한다.

③ 공인중개사가 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 경우, 등록신청일 전 1년 이내에 법인인 개업공인중개사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다.

번호 구분 내용

제34조(개업공인중개사등의 교육) ①제9조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자(법인의 경우에는 사원·임원을 말하며, 제13조제3항에 따라 분사무소의 설치신고를 하려는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)는 등록신청일(분사무소 설치신고의 경우에는 신고일을 말한다)전 1년 이내에 **시·도지사가 실시하는 실무교육(실무수습을 포함한다)을 받아야 한다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 6. 13., 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>

1. 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청 하려는 자

2. 소속공인중개사로서 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설 등록을 신청하려는 자

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

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.>

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.>

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.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 교육 및 교육지침에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1 조문

[제목개정 2014. 1. 28.]

제28조(개업공인중개사 등의 교육 등)

① 법제34조제1항 및 제2항에 따른 실무교육의 내용 및 시간은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 7. 28.>

1. 교육내용: 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등

2. 교육시간: 28시간 이상 32시간 이하

② 법제34조제3항에 따른 직무교육의 내용 및 시간은 다음 각 호와 같다.

1. 교육내용: 중개보조원의 직무수행에 필요한 직업윤리 등

2. 교육시간: 3시간 이상 4시간 이하

③ 법제34조제4항에 따른 연수교육의 내용 및 시간은 다음 각 호와 같다.

1. 교육내용: 부동산중개 관련 법·제도의 변경사항, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등

2. 교육시간: 12시간 이상 16시간 이하

④ 시·도지사는 법제34조제4항에 따른 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내

용 등을 대상자에게 통지하여야 한다.
<개정 2014. 7. 28.>

⑤ 법제34조제5항에 따른 교육지침에는
다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 교육의 목적
2. 교육대상
3. 교육과목 및 교육시간
4. 강사의 자격
5. 수강료
6. 수강신청, 출결 확인, 교육평가, 교육
수료증 발급 등 학사 운영 및 관리
7. 그 밖에 균형있는 교육의 실시에 필요
한 기준과 절차

[전문개정 2014. 6. 3.]

[제목개정 2014. 7. 28.]

2 판례

3 솔루션 ③ 개업공인중개사에 대한 실무교육은
시·도지사가 실시한다.

24. 공인중개사법령상 개업공인중개사에 대한 업무정지처분에 관한 설명으로
옳은 것은?

- ①. 광역시장은 업무정지기간의 2분의 1 범위 안에서 가중 할 수 있다.
- ②. 업무정지기간을 가중 처분하는 경우, 그 기간은 9월을 한도로 한다.
- ③. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받은 개업공인
중개사가 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우, 6월의 업무정지처분
을 받을 수 있다.
- ④. 업무정지처분은 해당사유가 발생한 날부터 2년이 된 때에는 이를 할 수 없
다.
- ⑤. 개업공인중개사가 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우, 등록
관청은 위반행위의 동기 등을 참작하여 4월의 업무정지처분을 할 수 있다.

⑤ 개업공인중개사가 중개대상물에 관한 정보를 거짓으
로 공개한 경우, 등록관청은 위반행위의 동기 등을 참작
하여 4월의 업무정지처분을 할 수 있다.

번호	구분	내용
		제39조(업무의 정지) ①등록관청은 개업 공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있 다. 이 경우 법인인 개업공인중개사에 대 하여는 법인 또는 분사무소별로 업무의 정지를 명할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.>
		1. 제10조제2항의 규정을 위반하여 동 조제1항제1호 내지 제11호의 어느 하나 에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유 가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
		2. 제16조의 규정을 위반하여 인장등록 을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인 장을 사용한 경우
		3. 제23조제2항의 규정을 위반하여 국 토교통부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하 거나 계약서를 보존하지 아니한 경우
		4. 제24조제7항의 규정을 위반하여 중 개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개 하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰

한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 당해 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우

5. 삭제 <2014. 1. 28.>

6. 제25조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우

7. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우

8. 제26조제1항의 규정을 위반하여 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우

1 조문

9. 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우

10. 제37조제1항의 규정에 의한 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우

11. 제38조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

12. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우

13. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조를 위반하여 같은 법 제27조 또는 제28조에 따른 처분을 받은 경우

14. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우

②제1항의 규정에 의한 업무의 정지에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

③제1항의 규정에 따른 업무정지처분은 동항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다. <신설 2005. 12. 7.>

제25조(업무정지의 기준) ①법 제39조제2항 및 법 제7638호 부칙 제6조제7항의 규정에 따른 업무정지의 기준은 별표 2와 같다.

②등록관청은 위반행위의 동기·결과 및 횡수 등을 참작하여 제1항의 규정에 따른 업무정지기간의 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있다. 이 경우 가중하여 처분하는 경우에도 업무정지기간은 6월을 초과할 수 없다.

[별표 2] <개정 2015.1.6.>

개업공인중개사 업무정지의 기준(제25

2 서식 조 관련)

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

⑤ 개업공인중개사가 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우, 등록관청은 위반행위의 동기 등을 참작하여 6월의 범위 안에서 업무정지처분을 할 수 있다.(4월의 업무정지처분 0)

① 등록관청은 위반행위의 동기·결과 및 횡수 등을 참작하여 업무정지기간의 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있다.

3 솔루션 ② 업무정지기간을 가중 처분하는 경우, 그 기간은 6월을 초과할 수 없다.

③ 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우, 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다.

④ 업무정지처분은 업무정지에 해당하는 사유가 발생한 날로부터 3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다.

25. 공인중개사법령상 공인중개사협회와 공제사업에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 협회는 서울특별시에 주된 사무소를 두어야 한다.
- ㄴ. 협회에 관하여 공인중개사법령에 규정된 것 외에는 「민법」 중 조합에 관한 규정을 적용한다.
- ㄷ. 협회는 정관으로 정하는 바에 따라 광역시에 지부를 둘 수 있다.
- ㄹ. 협회는 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ㅁ. 책임준비금의 적립비율은 협회 총수입액의 100분의 10이상으로 정해야 한다.

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

② 2개

번호 구분 내용

제41조(협회의 설립) ①개업공인중개사인 공인중개사(부칙 제6조제2항의 규정에 의하여 이 법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 포함한다)는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공인중개사협회(이하 "협회"라 한다)를 설립할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.>

②협회는 법인으로 한다.

③협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

④협회는 정관으로 정하는 바에 따라 시·도에 지부를, 시(구가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정시를 말한다)·군·구에 지회를 둘 수 있다. <개정 2008. 6. 13., 2013. 6. 4.>

⑤협회의 설립 및 설립인가의 신청 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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

제30조(협회의 설립) ①법제41조제1항의 규정에 따른 공인중개사협회(이하 "협회"라 한다)를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 600인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어 국토교통부장관의 설립인가를 받아야 한다.

1 조문

②제1항에 따른 창립총회에는 서울특별시에서는 100인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 20인 이상의 회원이 참여하여야 한다. <개정 2008. 9. 10.>

③협회의 설립인가신청에 필요한 서류는 국토교통부령으로 정한다.

제35조의3(재무건전성 기준) ① 법제 42조의6에 따라 협회는 다음 각 호의 재무건전성기준을 모두 준수하여야 한다.

1. 지급여력비율은 100분의 100이상을 유지할 것

2. 구상채권 등 보유자산의 건전성을 정기적으로 분류하고 대손충당금을 적립할 것

② 제1항제1호에 따른 지급여력비율은 제1호에 따른 지급여력금액을 제2호에 따른 지급여력기준금액으로 나눈 비율로 하며, 지급여력금액과 지급여력기준금액은 다음 각 호와 같다.

1. 지급여력금액: 자본금, 대손충당금, 이익잉여금, 그 밖에 이에 준하는 것으로서 국토교통부장관이 정하는 금액을 합산한 금액에서 영업권, 선급비용 등 국토교통부장관이 정하는 금액을 뺀 금액

2. 지급여력기준금액: 공제사업을 운영함에 따라 발생하게 되는 위험을 국토교통부장관이 정하는 방법에 따라 금액으로 환산한 것

③ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따른 재무건전성 기준에 관하여 필요한 세부기준을 정할 수 있다.

[본조신설 2013. 12. 4.]

2 판례

② 2개

ㄱ. 협회는 주된 사무소를 서울특별시에 두어야 한다는 규정은 삭제되었다.

- 3 솔루션
- ㄴ. 협회에 관하여 이 법에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 적용한다.
 - ㄷ. 협회는 정관이 정하는 바에 따라 시·도에 지부를, 시·군·구에 지회를 둘 수 있다.

26. 공인중개사법령상 공인중개사가 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지는 경우가 아닌 것은?

- ①. 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우
- ②. 공인중개사자격증을 양도한 경우
- ③. 이종으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ④. 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 경우
- ⑤. 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우

④ 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 경우

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

광고를 한 자

7. 제19조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하거나 중개사무소등록증을 양수·대여받은 자

8. 제24조제4항의 규정을 위반하여 정보를 공개한 자

9. 제29조제2항의 규정을 위반하여 업무상 비밀을 누설한 자

10. 제33조제1호 내지 제4호의 규정을 위반한 자

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

2 판례

3 솔루션 ④ 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

27. 공인중개사법령상 주택거래신고와 관련하여, 신고기간 만료일 다음날 부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간[이하 '해태기간(A)'이라 한다]과 '실제 거래가격(B)'에 따른 '과태료 부과기준금액(C)'을 잘못 짚지은 것은?

- ①. A : 25일 B : 7천만원 C : 25만원
- ②. A : 25일 B : 4억원 C : 100만원
- ③. A : 25일 B : 4억원 C : 100만원
- ④. A : 60일 B : 4억원 C : 200만원
- ⑤. A : 120일 B : 2억원 C : 400만원

⑤ A : 120일 B : 2억원 C : 400만원

번호 구분 내용

1 조문

2 판례

⑤ A : 120일 B : 2억원 C : 400만원

※ 주택거래신고제는 폐지되었습니다.
(시험에 안나옴)

가) 신고를 하지 않은 기간(이하 "해태기간"이라 한다)이 1개월 이하인 경우

(1) 실제 거래가격이 5천만원 미만인 경우: 10만원

(2) 실제 거래가격이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우: 25만원

(3) 실제 거래가격이 1억원 이상 3억원 미만인 경우: 50만원

(4) 실제 거래가격이 3억원 이상 5억원 미만인 경우: 100만원

(5) 실제 거래가격이 5억원 이상인 경우: 150만원

나) 해태기간이 1개월 초과 3개월 이하인 경우

- (1) 실제 거래가격이 5천만원 미만인 경우: 25만원
 - 3 솔루션 (2) 실제 거래가격이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우: 50만원
 - (3) 실제 거래가격이 1억원 이상 3억원 미만인 경우: 100만원
 - (4) 실제 거래가격이 3억원 이상 5억원 미만인 경우: 200만원
 - (5) 실제 거래가격이 5억원 이상인 경우: 300만원
- 다) 해태기간이 3개월을 초과하는 경우 또는 공동신고를 거부한 경우
- (1) 실제 거래가격이 5천만원 미만인 경우: 50만원
 - (2) 실제 거래가격이 5천만원 이상 1억원 미만인 경우: 100만원
 - (3) 실제 거래가격이 1억원 이상 3억원 미만인 경우: 200만원
 - (4) 실제 거래가격이 3억원 이상 5억원 미만인 경우: 400만원
 - (5) 실제 거래가격이 5억원 이상인 경우: 500만원

28. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록을 반드시 취소해야 하는 사유가 아닌 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우
- ㄴ. 거래계약서에 거래금액을 거짓으로 기재한 경우
- ㄷ. 개인인 개업공인중개사가 사망한 경우
- ㄹ. 증여의 명목으로 법령이 정한 보수 또는 실비를 초과하는 금품을 받은 경우
- ㅁ. 탈세를 목적으로 미등기 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산 투기를 조장한 경우

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

③ ㄴ, ㄹ, ㅁ

번호	구분	내용
		제38조(등록의 취소) ①등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.>
		1. 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
		2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
		3. 제10조제1항제2호 내지 제6호·제11호·제12호의 규정에 의한 결격사유에 해당하게 된 경우. 다만, 동항제12호의 규정에 의한 결격사유에 해당하는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
		4. 제12조제1항의 규정을 위반하여 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.**
<개정 2011. 5. 19., 2014. 1. 28.>

1. 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우

2. 제13조제1항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우

3. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 경우

4. 제14조제1항의 규정을 위반하여 검업을 한 경우

5. 제21조제2항의 규정을 위반하여 계속하여 6월을 초과하여 휴업한 경우

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

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

1 조문

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

9. **제33조 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우**

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

11. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제4호의 사업자단체를 말한다. 이하 같다) 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조를 위반하여 같은 법 제27조 또는 제28조에 따른 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우

③등록관청은 제1항제2로 내지 제8호 및 제2항 각 호의 사유로 중개사무소의 개설등록을 취소하고자 하는 경우에는

청문을 실시하여야 한다.

④제1항 또는 제2항의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 등록관청에 반납하여야 한다.

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 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산 투기를 조장하는 행위

2 판례

③ L, R, M

L. 거래계약서에 거래금액을 거짓으로 기재한 경우 - 재량적 취소사유

3 솔루션

R. 중여의 명목으로 법령이 정한 보수 또는 실비를 초과하는 금품을 받은 경우 - 재량적 취소사유

M. 탈세를 목적으로 미등기 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산 투기를 조장한 경우 - 재량적 취소사유

29. 공인중개사법령상 중개계약과 관련한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 전속중개계약서에는 개업공인중개사의 사무소 소재지가 기재 되어야 한다.
- ②. 공동상속부동산의 교환계약을 중개하는 경우, 개업공인중개사는 상속인 전원의 동의 유무를 확인해야 한다.
- ③. 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서에서 권리관계와 승강기 유무는

③ 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서에서 권리관계와 승강기 유무는 개업공인중개사의 기본 확인사항이다.

개업공인중개사의 기본 확인사항이다.

④. 전속중개계약의 유효기간 내에 중개의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우, 중개의뢰인은 중개수수료의 50 퍼센트에 해당하는 금액의 범위 안에서 중개를 위해 소요된 비용을 지불해야 한다.

⑤. 주택거래계약신고서상 신고대상에는 주택의 소재지, 면적, 실제 거래가격도 포함된다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>■ 공인중개사법 시행규칙(별지 제20호서식) <개정 2017. 6. 8.></p> <p>중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)</p> <p>(<input type="checkbox"/> 단독주택 <input type="checkbox"/> 공동주택 <input type="checkbox"/> 매매·교환 <input type="checkbox"/> 임대)</p> <p>II. 개업공인중개사 세부 확인사항</p> <p>⑨ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항</p> <p>⑩ 내부·외부 시설물의 상태 (건축물)</p>
2	서식	<p>수도</p> <p>전기</p> <p>가스(취사용)</p> <p>소방</p> <p>난방방식 및 연료공급</p> <p>승강기</p> <p>배수</p> <p>그 밖의 시설물</p> <p>설명</p> <p>③ 승강기 유무는 개업공인중개사의 기본 확인사항이 아니다. 세부확인 사항이다.</p> <p>※ 중개대상물 확인 설명서 작성 시 개업공인중개사의 기본 확인사항</p> <p>1. 대상물건의 표시 : 토지대장 및 건축물 대장 확인</p>
3	솔루션	<p>2. 권리관계 : 등기사항증명서 확인</p> <p>3. 토지이용계획 · 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항</p>

30. 개업공인중개사가 Y시 소재 X주택에 대하여 동일당사자 사이의 매매와 임대차를 동일 기회에 중개하는 경우, 일방 당사자로부터 받을 수 있는 중개보수의 최고한도액은?

1. 甲(매도인, 임차인), 乙(매수인, 임대인)
 2. 매매대금: 1억 8천만원
 3. 임대보증금: 2천만원, 월차임: 20만원
 4. 임대기간: 1년
 5. Y시 주택매매 및 임대차 중개보수의 기준
 1) 매매금액 5천만원 이상 2억원 미만: 상한율 0.5%(한도액 80만원)
 2) 보증금액 5천만원 미만: 상한율 0.5%(한도액 20만원)

- ①. 80만원
 ②. 90만원
 ③. 97만원
 ④. 100만원
 ⑤. 107만원

4. 입지조건
 5. 관리에 관한 사항
 6. 비선호시설
 7. 거래예정금액 등
 8. 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율

번호	구분	내용
1	조문	<p>① 80만원</p> <p>제20조(중개보수 및 실비의 한도 등) ① 법제32조제4항에 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.></p> <p>②법제32조제4항에 따른 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할 수 있다. <개정 2014. 7. 29.></p> <p>③제1항 및 제2항의 경우에 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 한다. <개정 2014. 7. 29.></p> <p>④법 제32조제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2014. 7. 29., 2015. 1. 6.></p> <p>1. 건축법 시행령 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔(다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우에 한정한다): 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 별표 3의 요율 범위에서 중개보수를 결정한다.</p> <p>가. 전용면적이 85제곱미터 이하일 것</p> <p>나. 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것</p> <p>2. 제1호 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.</p>

⑤제1항 및 제4항의 경우 거래금액의 계산은 다음 각 호에 따른다.

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 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.

⑥중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1이상인 경우에는 제1항의 규정을 적용하고, 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우에는 제4항의 규정을 적용한다.

⑦개업공인중개사는 주택 외의 중개대상물에 대하여 제4항의 규정에 따른 중개보수 비율의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개보수의 상한비율을 제10조제2호의 규정에 따른 중개보수·실비의 비율 및 한도액표에 명시하여야 하며, 이를 초과하여 중개보수를 받아서는 아니 된다. <개정 2014. 7. 29.>

[제목개정 2014. 7. 29.]

2 판례

① 80만원

3 솔루션

동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자 간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일한 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.

① 위 규정에 의해 매매계약에 관한 거래금액을 적용하며 중개보수는 매매대금의 0.5%이며, 한도액 80만원이 최고한도액이다.

31. 개업공인중개사 甲이 乙소유의 X토지를 매수하려는 丙의 의뢰를 받아 매매를 중개하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 계약서를 작성한 甲이 자신의 이름으로는 그 계약서의 검인을 신청할 수 없다.
- ②. X토지의 소유권을 이전받은 丙이 매수대금의 지급을 위하여 X토지에 저당권을 설정하는 경우, 저당권설정 계약서도 검인의 대상이 된다.
- ③. 丙이 X토지에 대하여 매매를 원인으로 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기에 기하여 본등기를 하는 경우, 매매계약서는 검인의 대상이 된다.

③ 丙이 X토지에 대하여 매매를 원인으로 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기에 기하여 본등기를 하는 경우, 매매계약서는 검인의 대상이 된다.

번호 구분

내용

- ④. 甲이 부동산거래신고필증을 교부받아도 계약서에 검인을 받지 않는 한 소유권이전등기를 신청할 수 없다.
 ⑤. 丙으로부터 검인신청을 받은 X토지 소재지 관할청이 검인할 때에는 계약서 내용의 진정성을 확인해야 한다.

부동산등기특별조치법

제3조(계약서등의 검인에 대한 특례)
 ①계약을 원인으로 **소유권이전등기를 신청할 때에는** 다음 각호의 사항이 기재된 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되어 있는 市에 있어서는 구청장)·군수(이하 "시장등"이라 한다) 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출하여야 한다.

1. 당사자

2. 목적부동산

3. 계약연월일

4. 대금 및 그 지급일자등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항

5. 부동산중개업자가 있을 때에는 부동산중개업자

6. 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

②제1항의 경우에 등기원인을 증명하는 서면이 집행력 있는 판결서 또는 판결과 같은 효력을 갖는 조서(이하 "판결서등"이라 한다)인 때에는 판결서등에 제1항의 검인을 받아 제출하여야 한다.

③시장등 또는 그 권한의 위임을 받은 자가 제1항, 제2항 또는 제4조의 규정에 의한 검인을 한 때에는 그 계약서 또는 판결서등의 사본 2통을 작성하여 1통은 보관하고 1통은 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여야 한다.

④계약서등의 검인에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

부동산등기특별조치법에따른대법원규칙

1 조문

제1조 (계약서등의 검인) ①부동산등기특별조치법(이하 "법"이라 한다) 제3조의 규정에 의한 검인은 계약을 체결한 **당사자중 1인이나 그 위임을 받은 자, 계약서를 작성한 변호사와 법무사 및 중개업자가 신청할 수 있다.**

②검인신청을 할 때에는 계약서의 원본 또는 판결서등의 정본과 그 사본 2통(제5항의 규정에 의한 검인신청의 경우에는 시·군·구의 수에 1을 더한 통수)을 제출하여야 한다.

③검인신청을 받은 경우 시장·군수·구청장(이하 "시장등"이라 한다)은 **계약서 또는 판결서등의 형식적 요건의 구비 여부만을 확인**하고 그 기재에 흠결이 없다고 인정할 때에는 지체없이 검인을 하여 검인신청인에게 교부하여야 한다.

④계약서 또는 판결서등의 검인에는 법 제3조의 규정에 의한 검인인 취지, 검인의 번호, 연월일의 기재와 시장등의 표시가 있어야 한다.

⑤2개이상의 시·군·구에 있는 수개의 부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약서 또는 판결서등을 검인받고자 하는 경우에는 그중 1개의 시·군·구를 관할하는 시장등에게 검인을 신청할 수 있다. 이 경우 검인을 한 시장등은 그 각 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 그 계약서 또는 판결서등의 사본 1통을 각각 송부하여야 한다.

⑥법제3조제1항의 규정에 의하여 시장등으로부터 검인의 권한을 위임받을 수 있는 자는 읍·면·동장으로 한다. 시장등이 읍·면·동장에게 검인의 권한을 위임한 때에는 지체없이 관할등기소장에게 그 뜻을 통지하여야 한다.

부동산거래신고등에관한법률

제3조(부동산 거래의 신고)

⑤ 부동산등의 매수인은 신고인이 제4항에 따른 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

2 판례

① 계약서의 검인신청은 1) 계약을 체결한 당사자 중 1인이나 그 위임받은 자, 2) 부동산개업공인중개사, 3) 변호사, 4) 법무사가 신청할 수 있다.

② 검인계약서의 대상은 계약을 대상으로 하는 소유권이전의 경우에 필요하다.

3 솔루션

④ 부동산거래신고를 한 경우에는 계약서에 검인을 받은 것으로 본다.

⑤ 관할청(시·군·구)은 계약서 또는 판결서 등의 필요적 기재사항과 부동산이 검인기관 관할구역에 있는지를 형식적 심사를 하고, 기재사항에 흠결이 없는 경우에 지체 없이 검인을 하여 검인신청인에게 교부한다.

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

- ①. 문중자연장지를 조성하려는 자는 관할 시장등의 허가를 받아야 한다.
- ②. 남편의 분묘구역 내에 처의 분묘를 추가로 설치한 경우, 추가설치 후 30일 이내에 해당 묘지의 관할 시장등에게 신고해야 한다.
- ③. 분묘기지권은 분묘의 수호와 봉사에 필요한 범위 내에서 타인의 토지를 사용할 수 있는 권리이다.
- ④. 분묘기지권은 특별한 사정이 없는 한, 분묘의 수호와 봉사가 계속되고 그 분묘가 존속하는 동안 인정된다.
- ⑤. 가족묘지의 면적은 100㎡ 이하여야 한다.

① 문중자연장지를 조성하려는 자는 관할 시장등의 허가를 받아야 한다.

번호 구분

내용

장사등에관한법률

제16조(자연장지의 조성 등)

1 조문

③ 가족자연장지 또는 종중·문중자연장지를 조성하려는 자는 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 관할 시장등에게 신고하여야 한다. 신고한 사항 중 대통령령으로 정하는 사항을 변경하는 경우에도 또한 같다. <신설 2012.2.1, 2015.12.29>

33. 개업공인중개사가 임대인 甲과 임차인 乙사이에 주택임대차계약을 중개하면서 그 계약의 갱신에 대하여 설명하고 있다. 주택임대차보호법()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 乙이 임대차기간 종료(ㄱ) 전까지 갱신거절의 통지를 하지 않은 경우, 그 기간 만료시에 전 임대차와 동일한 조건으로 묵시적 갱신이 된다.
- 乙이(ㄴ)의 차임액을 연체한 경우에는 묵시적 갱신이 허용되지 않는다.
- 甲이 임대차기간 종료(ㄷ) 전부터(ㄹ) 전까지의 기간에 갱신거절의 통지를 하지 않은 경우, 그 기간 만료시에 전 임대차와 동일한 조건으로 묵시적 갱신이 된다.
- 묵시적 갱신이 된 후, 乙에 의한 계약해지의 통지는 甲이 그 통지를 받은 날로부터(ㅁ)이 지나면 그 효력이 발생한다.

- ①. ㄱ : 1개월 ㄴ : 2기 ㄷ : 6개월 ㄹ : 1개월 ㅁ : 1개월
- ②. ㄱ : 1개월 ㄴ : 2기 ㄷ : 6개월 ㄹ : 1개월 ㅁ : 3개월
- ③. ㄱ : 1개월 ㄴ : 3기 ㄷ : 3개월 ㄹ : 1개월 ㅁ : 1개월
- ④. ㄱ : 3개월 ㄴ : 1기 ㄷ : 3개월 ㄹ : 1개월 ㅁ : 3개월
- ⑤. ㄱ : 3개월 ㄴ : 2기 ㄷ : 6개월 ㄹ : 3개월 ㅁ : 1개월

- 2 판례
- 3 솔루션 ① 문중자연장지를 조성하려는 자는 관할 시장등에게 신고를 하여야 한다.

② ㄱ : 1개월 ㄴ : 2기 ㄷ : 6개월 ㄹ : 1개월 ㅁ : 3개월

번호 구분 내용
주택임대차보호법

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

1 조문 ③ 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다.

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

[전문개정 2008. 3. 21.]

- 2 판례
- ② ㄱ : 1개월 ㄴ : 2기 ㄷ : 6개월 ㄹ : 1개월 ㅁ : 3개월

1. 임차인이 임대차기간 종료 1개월전까지 갱신거절의 통지를 하지 않은 경우, 그 기간 만료시에 전 임대차와 동일한 조건으로 묵시적 갱신이 된다.

2. 임차인이 2기의 차임을 연체한 경우에는 묵시적 갱신이 허용되지 않는다.

3 솔루션
3. 임대인이 임대차기간 종료 6개월전부터 1개월전까지의 기간에 갱신거절의 통지를 하지 않은 경우, 그 기간 만료시에 전 임대차와 동일한 조건으로 묵시적 갱신이 된다.

4. 묵시적 갱신이 된 후, 임차인에 의한

계약해지의 통지는 임대인이 그 통지를 받은 날로부터 1개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

34. 공인중개사법령 상 개업공인중개사의 중개대상물의 확인·설명 의무에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 소속공인중개사가 중개하여 작성한 중개대상물 확인·설명서에 개업공인중개사가 서명 및 날인한 경우, 소속공인중개사는 서명 및 날인하지 않아도 된다.
- ②. 개업공인중개사에게 주거용 건축물의 구조나 진동에 관한 확인·설명 의무는 없다.
- ③. 개업공인중개사는 비주거용 건축물에 관한 중개대상물 확인·설명서에 소음에 관한 환경조건도 기재해야 한다.
- ④. 중개대상물에 근저당권이 설정된 경우, 개업공인중개사는 실제의 피담보채무액까지 조사·확인하여 설명할 의무는 없다.
- ⑤. 토지에 관한 중개대상물의 확인·설명서에는 등기된 토지임차권이 존재하더라도 개업공인중개사가 이를 기재할 필요는 없다.

④ 중개대상물에 근저당권이 설정된 경우, 개업공인중개사는 실제의 피담보채무액까지 조사·확인하여 설명할 의무는 없다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 조문

■ 공인중개사법 시행규칙(별지 제20호서식) <개정 2017. 6. 8.>

작성방법(주거용 건축물)

중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)

(단독주택 공동주택 매매·교환 임대)

<세부항목>

2 서식

8. ⑨실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 「주택임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수 등)을 적습니다. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택(기숙사는 제외합니다) 중 분양을 목적으로 건축되었으나 분양되지 않아 보존등기만 마쳐진 상태인 공동주택에 대하여 임대차계약을 알선하는 경우에는 이를 임차인에게 설명하여야 합니다.

※ 임대차계약이 있는 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금의 처리 등을 확인하고, **근저당 등이 설정된 경우 채권최고액을 확인하여 적습니다.** 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.

3 솔루션

① 소속공인중개사가 중개하여 작성한 중개대상물 확인·설명서에는 개업공인중개사와 소속공인중개사 모두 서명 및 날인을 하여야 한다.

② 주거용 건축물의 구조나 진동에 관한 사항은 기본 확인·설명 사항이다.

③ 비주거용 건축물에 관한 확인·설명

서에는 소음에 관한 환경조건은 기재하지 않아도 된다.

⑤ 중개대상물의 권리관계는 개업공인중개사의 기본 확인사항이다.

35. 개업공인중개사 甲이 A와 B가 공유하고 있는 X토지에 대한 A의 지분을 매수하려는 乙의 의뢰를 받아 매매를 중개하고자 한다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 甲과 乙은 「민법」 상의 위임관계에 있지 않으므로 甲은 乙에 대하여 선관주의의무를 부담하지 않는다.
- ②. 甲은 매매계약서에 A와 B의 주소지를 기재해야 한다.
- ③. 甲은 A의 지분처분에 대한 B의 동의여부를 확인해야 할 의무가 있다.
- ④. 매매계약 체결시에 매매대금은 반드시 특정되어 있어야 한다.
- ⑤. 甲이 X토지에 저당권이 설정된 사실을 확인하지 않고 중개하였고, 후에 저당권이 실행되어 乙이 소유권을 잃게 된다면, 乙은 甲에게 손해배상을 청구할 수 있다.

⑤ 甲이 X토지에 저당권이 설정된 사실을 확인하지 않고 중개하였고, 후에 저당권이 실행되어 乙이 소유권을 잃게 된다면, 乙은 甲에게 손해배상을 청구할 수 있다.

번호	구분	내용
1	조문	대법원 1986. 2. 11. 선고 84다카 2454 판결
2	판례	매매계약에 있어 매매목적물과 대금은 반드시 그 계약체결 당시에 구체적으로 특정되어 있을 필요는 없고 이를 사후라도 구체적으로 특정할 수 있는 방법과 기준이 정하여져 있으면 족하다.
3	솔루션	① 개업공인중개사는 선관주의의무를 부담한다. ② 공유자 중 거래당사자 1인인 A의 인적사항(성명, 주민등록번호, 주소)를 기재해야 한다. ③ 지분처분에 대한 공유자의 동의는 확인할 의무가 없다. ④ 매매계약 체결시 매매대금은 특정되어 있지 않아도 된다.

36. 공인중개사법령상 주택매매시 작성하는 '중개대상물의 확인·설명서'에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. '건폐율 상한 및 용적률 상한'은 「주택법」에 따라 기재한다.
- ②. 권리관계의 '등기부기재사항'은 등기사항증명서를 확인하여 적는다.
- ③. '도시·군계획시설'과 '지구단위계획구역'은 개업공인중개사가 확인하여 적는다.
- ④. '환경조건'은 개업공인중개사의 세부 확인사항이다.
- ⑤. 주택 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율은 개업공인중개사가 확인한 사항을 적는다.

① '건폐율 상한 및 용적률 상한'은 「주택법」에 따라 기재한다.

번호	구분	내용
1	조문	■ 공인중개사법 시행규칙(별지 제20호서식) <개정 2017. 6. 8.>

작성방법(주거용 건축물)

중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)

2 서식

<세부항목>

5. ③토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 "건폐율 상한 및 용적률 상한"은 **시·군의 조례에 따라 기재하고**, "도시·군계획시설", "지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획"은 개업공인중개사가 확인하여 적으며, 그 밖의 사항은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합정보망 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).

3 솔루션 ① "건폐율 상한 및 용적률 상한"은 시·군의 조례에 따라 기재한다.

37. 공인중개사법령상 등록관청에 신고한 甲과 乙이 받을 수 있는 포상금의 최대 금액은?

- 甲은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록한 A와 B를 각각 신고하였다. 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 하고 있는 C를 甲과 乙이 공동으로 신고하였다.
- 乙이 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도한 D를 신고한 이후에, 甲도 D를 신고하였다.
- E가 부정한 방법으로 중개사무소를 개설등록한 사실이 등록관청에 의해 발각된 이후, 甲과 乙은 E를 공동으로 신고하였다.
- 담당검사는 A와 E에 대하여 공소제기, C와 D에 대하여 기소유예결정, B에 대하여 무혐의처분을 하였다.
- 甲과 乙사이에 포상금 분배약정은 없었다.

- ①. 甲: 75만원 乙: 75만원
- ②. 甲: 100만원 乙: 100만원
- ③. 甲: 125만원 乙: 75만원
- ④. 甲: 125만원 乙: 100만원
- ⑤. 甲: 150만원 乙: 50만원

① 甲: 75만원 乙: 75만원

번호 구분

내용

제46조(포상금) ①등록관청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다.

1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자

2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자

3. 중개사무소등록증 또는 공인중개사자격증을 다른 사람에게 양도·대여하거나 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자

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

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

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

1 조문

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

④그 밖에 포상금의 지급방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

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

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

③등록관청은 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고 또는 고발한 경우에는 영 제37조제1항의 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

① 甲: 75만원 乙: 75만원

- 甲은 A와 B를 각각 신고하였고 이 중 A에 대하여 공소제기 되었다. : 甲 포상금 50만원

- C를 甲과 乙이 공동으로 신고하였고 C는 기소유예결정을 받았다 : 甲과 乙 포상금 각각 25만원

3 솔루션

- 乙이 D를 신고한 이후 甲이 D를 신고하였고 D는 기소유예결정을 받았다. : 乙 포상금 50만원

- E가 등록관청에 발각된 이후 甲과 乙은 E를 공동으로 신고하였다. : 포상금 없음

38. 개업공인중개사 甲의 중개로 2014.01.17. 상가건물의 임대차계약을 체결한 임차인 중에서 상가건물임대차보호법의 적용을 받을 수 있는 경우를 모두 고른 것은? (단, 계약갱신의 경우는 고려하지 않음)

- ㄱ. 임차인이 서울특별시 종로구 소재 상가건물을 보증금 2억원, 월차임 100만원으로 임차한 경우
- ㄴ. 임차인이 인천광역시 강화군 소재 상가건물을 보증금 1억5천만원, 월차임 50만원으로 임차한 경우
- ㄷ. 임차인이 경상남도 창원시 소재 상가건물을 보증금 1억 8천만원으로 임차한 경우
- ㄹ. 임차인이 경기도 수원시 소재 상가건물을 보증금 2억원으로 임차한 경우

② ㄱ, ㄹ

번호	구분	내용
1	조문	
2	판례	

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

② ㄱ, ㄹ

□24회 시험당시

제2조(적용범위) ①상가건물 임대차보호법(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 보증금액"이라 함은 다음 각호의 구분에 의한 금액을 말한다.

1. 서울특별시 : 3억원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다): 2억5천만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 1억8천만원
4. 그 밖의 지역 : 1억5천만원

②법 제2조제2항의 규정에 의하여 보증금외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월단위의 차임액으로 한다.

③법 제2조제2항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이라 함은 1분의 100을 말한다. <개정 2010. 7. 21.>

3 솔루션

□현재

제2조(적용범위) ① 「상가건물 임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 보증금액"이라 함은 다음 각호의 구분에 의한 금액을 말한다. <개정 2008. 8. 21., 2010. 7. 21., 2013. 12. 30., 2018. 1. 26.>

1. 서울특별시 : 6억1천만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) 및 부산광역시: 5억원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시는 제외한다), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 3억9천만원
4. 그 밖의 지역 : 2억7천만원

②법제2조제2항의 규정에 의하여 보증금외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월단위의 차임액으로 한다.

③법제2조제2항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이라 함은 1분의 100을 말한다. <개정 2010. 7. 21.>

39. 개업공인중개사 甲의 중개로 丙이 乙소유의 X토지를 매수한 후 乙에게 계약금과 중도금을 지급하였다. 그 후 甲은 乙이 X토지를 丁에게 다시 매각한 사실을 알게 되었다. 甲의 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 丁이 乙과 丙 사이의 매매계약이 있음을 미리 알았다는 사실만으로도 乙과 丁사이의 매매계약은 무효가 된다.
- ㄴ. 특별한 사정이 없는 한, 乙은 丙으로부터 받은 계약금의 배액과 중도금을 반환하고 丙과의 매매계약을 해제할 수 있다.
- ㄷ. 특별한 사정이 없는 한, 丙과 丁 중에서 소유권이전등기를 먼저 하는 자가 X토지의 소유자가 된다.

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

③ ㄷ

번호 구분 내용

1 조문
제565조(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.

②제551조의 규정은 전항의 경우에 이를 적용하지 아니한다.

제186조(부동산물권변동의 효력) 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.

대법원 2009.9.10. 선고 2009다34481 판결 【토지인도등】

이중매매를 사회질서에 반하는 법률행위로서 무효라고 하기 위해서는 양수인이 양도인의 배임행위를 아는 것만으로는 부족하고, 나아가 배임행위를 유인, 교사하거나 이에 협력하는 등 적극 가담하는 것이 필요하다 할 것인데, 이때에는 제2양수행위의 상당성과 특수성 및 제2양도계약의 성립과정, 경위, 양도인과 제2양수인의 관계 등을 고려하여 판단하여야 한다(대법원 1995. 2. 10. 선고 94다2534 판결, 대법원 2008. 2. 28. 선고 2007다77101 판결 등 참조).

2 판례

대법원 2000. 2. 11. 선고 99다62074 판결

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

③ ㄷ

3 솔루션

ㄱ. 이중매매가 무효가 되기 위하여서는 丁이 甲과 乙의 매매계약 사실을 알고 있었을 뿐만 아니라 甲에게 적극 권유하거나 가담하여야 무효가 된다.

ㄴ. 중도금이 지급된 경우에는 매도인과 매수인 모두 일방적인 계약해제는 불가하다.

40. 개업공인중개사가 국내 토지를 취득하려는 외국인에게 부동산거래신고등에 관한 법률을 설명한 것으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

「자연환경보전법」 상 생태·경관보전지역 내의 토지에 관하여 허가권자 ㄱ의 허가 없이 체결한 토지취득계약은 효력이 없다.

ㄴ. 경매로 취득한 때에는 그 취득일부터 60일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.

ㄷ. 상속으로 취득한 때에, 이를 신고하지 않거나 거짓으로 신고한 경우 100만원 이하의 과태료가 부과된다.

ㄹ. 토지취득계약을 체결하고 공인중개사법령상 부동산거래신고를 한 때에도 계약체결일부터 60일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.

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

② ㄱ, ㄷ

번호 구분

내용

□부동산거래신고등에 관한 법률

제3장 외국인등의 부동산 취득 등에 관한 특례

제7조(상호주의) 국토교통부장관은 대한민국의 국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있다. 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

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.

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.

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.

1 조문

제9조(외국인등의 토지거래 허가) ④ 제3조 및 제8조에도 불구하고 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약(이하 "토지취득계약"이라 한다)을 체결하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 제11조에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제2조제6호에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

	<p>2. 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역</p> <p>3. 「자연환경보전법」 제2조제12호에 따른 생태·경관보전지역</p> <p>4. 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조에 따른 야생생물 특별보호구역</p> <p>② 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.</p> <p>③ 제1항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.</p> <p>2 판례 합격은 사뿐사뿐</p> <p>② ㄱ, ㄷ</p> <p>ㄴ. 계약에 의하여 토지를 취득한 때에 계약일로부터 60일 이내에 신고하여야 한다.</p> <p>3 솔루션</p> <p>ㄹ. 「공인중개사법」 제27조에 따라 부동산거래의 신고를 한 경우 또는 「주택법」 제80조2에 따라 주택거래의 신고를 한 경우에는 신고하지 않아도 된다.</p>
--	--

24회 기출문제: 부동산공법

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획에 관한 설명으로 옳은 것은?
- ①. 시장·군수는 관할구역에 대해서만 도시·군기본계획을 수립할 수 있으며, 인접한 시 또는 군의 관할구역을 포함하여 계획을 수립할 수 없다.
 - ②. 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 국토교통부장관이 결정하는 바에 따른다.
 - ③. 「수도권정비계획법」에 의한 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 인구 7만명의 군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
 - ④. 도시·군기본계획을 변경하는 경우에는 공청회를 개최하지 아니할 수 있다.
 - ⑤. 광역시장이 도시·군기본계획을 수립하려면 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

- ③ 「수도권정비계획법」에 의한 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 인구 7만명의 군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 「수도권정비계획법」에 의한 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 인구 7만명의 군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.</p>
		<p>① 시장·군수는 지역여건 상 필요하다고 인정되면 인접한 시 또는 군의 관할구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시·군기본계획을 수립할 수 있다.</p>
		<p>② 광역도시계획은 도시·군기본계획의 상위계획이지만 내용이 다를 때에 국토교통부장관이 결정하는 바에 따라야 하는 것은 아니며, 광역도시계획의 내용이 우선한다.</p>
2	해설	<p>③ 수도권에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 시</p>

또는 군으로서 인구 10만명 이하인 시 또는 군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

④ 도시·군기본계획을 변경하는 경우에도 공청회를 개최하여야 한다.

⑤ 시·도지사가 도시·군기본계획을 수립하는 경우 국토교통부 장관의 승인을 받지 않는다.

제18조(도시·군기본계획의 수립권자와 대상지역) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군기본계획을 수립하여야 한다. 다만, 시 또는 군의 위치, 인구의 규모, 인구감소율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시 또는 군은 도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 **지역여건상 필요하다고 인정되면 인접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역 전부 또는 일부를 포함하여 도시·군기본계획을 수립할 수 있다.** <개정 2011. 4. 14.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따라 인접한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역을 포함하여 도시·군기본계획을 수립하려면 미리 그 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수와 협의하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제18조 중 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

제4조(국가계획, 광역도시계획 및 도시·군계획의 관계 등) ① 도시·군계획은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에서 수립되는 다른 법률에 따른 토지의 이용·개발 및 보전에 관한 계획의 기본이 된다.

② 광역도시계획 및 도시·군계획은 국가계획에 부합되어야 하며, 광역도시계획 또는 도시·군계획의 내용이 국가계획의 내용과 다를 때에는 국가계획의 내용이 우선한다. 이 경우 국가계획을 수립하려는 중앙행정기관의 장은 미리 지방자치단체의 장의 의견을 듣고 충분히 협의하여야 한다.

③ **광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시·군 기본계획은 그 광역도시계획에 포함되어야 하며, 도시·군기본계획의 내용이 광역도시계획의 내용과 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.**

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수 (광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수는 제외한다. 이하 같다. 다만, 제8조제2항 및 제3항, 제113조, 제117조부터 제124조까지, 제124조의2, 제125조, 제126조, 제133조, 제136조, 제138조제1항, 제139조제1항·제2항에서는 광역시의 관할 구역에 있는 군의 군수를 포함한다)가 관할 구역에 대하여 다른 법률에 따른 환경·교통·수도·하수도·주택 등에 관한 부문별 계획을 수립할 때에는 도시·군기본계획의 내용에 부합되게 하여야 한다. <개정 2013. 7. 16.>

[전문개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제4조 중 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

제14조(도시·군기본계획을 수립하지 아니할 수 있는 지역) 법제18조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 시 또는 군"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시 또는 군을 말한다. <개정 2005. 9. 8., 2018. 11. 13.>

1. 「수도권정비계획법」 제2조제1호의 규정에 의한 **수도권(이하 "수도권"이라 한다)에 속하지 아니하고 광역시와 경계를 같이하지 아니한 시 또는 군으로서 인구**

3 기타 **10만명 이하인 시 또는 군**

2. 관할구역 전부에 대하여 광역도시계획이 수립되어 있는 시 또는 군으로서 당해 광역도시계획에 법제19조제1항 각호의 사항이 모두 포함되어 있는 시 또는 군

[제목개정 2012. 4. 10.]

제14조(공청회의 개최) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 광역도시계획에 반영하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

② 제1항에 따른 공청회의 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

제20조(도시·군기본계획 수립을 위한 기초조사 및 공청회) ① 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 제13조와 제14조를 준용한다. 이 경우 "국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수"는 "특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수"로, "광역도시계획"은 "도시·군기본계획"으로 본다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2015. 1. 6.>

② 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 실시하는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 평가(이하 "토지적성평가"라 한다)와 재해 취약성에 관한 분석(이하 "재해취약성분석"이라 한다)을 포함하여야 한다. <신설 2015. 1. 6.>

③ 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 제2항에 따른 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다. <신설 2015. 1. 6.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제20조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

제22조(특별시·광역시·특별자치시·특별자치도의 도시·군기본계획의 확정) ① **특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시·군기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장(국토교통부장관을 포함한다. 이하 이 조 및 제22조의2에서 같다)과 협의한 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.** <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

② 제1항에 따라 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사에게 의견을 제시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장 또는 특별자치도지사는 도시·군기본계획을 수립하거나 변경한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 계획을 공고하고 일반인이 열람할 수

있도록 하여야 한다. <개정
2011. 4. 14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제22조 중
특별자치시와 특별자치시장에 관
한 개정규정

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

- ①. 주민은 기반시설의 설치에 관한 사항에 대하여 도시·군관리계획의 입안권자에게 그 입안을 제안할 수 있다.
- ②. 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정이 있는 경우에는 결정 당시 이미 허가를 받아 사업을 하고 있는 자라도 허가를 다시 받아야 한다.
- ③. 국가계획과 관련되어 국토교통부장관이 입안한 도시·군관리계획은 국토교통부장관이 결정한다.
- ④. 공원·녹지·유원지 등의 공간시설의 설치에 관한 계획은 도시·군관리계획에 속한다.
- ⑤. 도시지역의 축소에 따른 용도지역의 변경을 내용으로 하는 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 주민의 의견청취를 생략할 수 있다.

② 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정이 있는 경우에는 결정 당시 이미 허가를 받아 사업을 하고 있는 자라도 허가를 다시 받아야 한다.

번호 구분

내용

1 정답 ② 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정이 있는 경우에는 결정 당시 이미 허가를 받아 사업을 하고 있는 자라도 허가를 다시 받아야 한다.

2 해설 ② 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획의 결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 자는 시가화조정구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 3월 이내에 그 사업 또는 공사의 내용을 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다.

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(이 법 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 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. <신

설 2013. 7. 16.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제31조 중
특별자치시장에 관한 개정규정

3 기타

제26조(시행중인 공사에 대한 특례) ①시가화조정구역 또는 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획의 결정 당시 이미 사업 또는 공사에 착수한 자는 당해 사업 또는 공사를 계속하고자 하는 때에는 법제31조제2항 단서의 규정에 의하여 시가화조정구역 또는 수산자원보호구역의 지정에 관한 도시·군관리계획결정의 고시일부터 3월 이내에 그 사업 또는 공사의 내용을 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에 게 신고하여야 한다. <개정 2012. 4. 10.>

②제1항의 규정에 의하여 신고한 행위가 건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우 당해 건축물을 건축하고자 하는 자는 토지의 형질변경에 관한 공사를 완료한 후 3월 이내에 건축허가를 신청하는 때에는 당해 건축물을 건축할 수 있다.

③건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경에 관한 공사를 완료한 후 1년 이내에 제1항의 규정에 의한 도시·군관리계획결정의 고시가 있는 경우 당해 건축물을 건축하고자 하는 자는 당해 도시·군관리계획결정의 고시일부터 6월 이내에 건축허가를 신청하는 때에는 당해 건축물을 건축할 수 있다.
<개정 2012. 4. 10.>

3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 조례로 정할 수 있는 건폐율의 최대한도가 다음 중 가장 큰 용도지역은?

- ①. 준주거지역
- ②. 일반상업지역
- ③. 근린상업지역
- ④. 전용공업지역
- ⑤. 제3종일반주거지역

② 일반상업지역

번호	구분	내용
1	정답	② 일반상업지역 ① 준주거지역 → 70% 이하 ② 일반상업지역 → 80% 이하
2	해설	③ 근린상업지역 → 70% 이하 ④ 준공업지역 → 70% 이하 ⑤ 제3종일반주거지역 → 50% 이하

제84조(용도지역안에서의 건폐율) ①법제77조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건폐율은 다음 각호의 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 70퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 90퍼센트 이하
- 8. 일반상업지역 : 80퍼센트 이하**
9. 근린상업지역 : 70퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 80퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 70퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 70퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 20퍼센트 이하
18. 생산관리지역 : 20퍼센트 이하
19. 계획관리지역 : 40퍼센트 이하
20. 농림지역 : 20퍼센트 이하
21. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하

3 기타

4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획구역에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 「주택법」에 따라 대지조성사업지구로 지정된 지역의 전부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수는 없다.
- ②. 지구단위계획구역의 결정은 도시·군관리계획으로 하여야 하나, 지구단위계획의 결

③ 지구단위계획구역은 도시지역이 아니더라도 지정될 수 있다.

정은 그러하지 아니하다.

③. 지구단위계획구역은 도시지역이 아니더라도 지정될 수 있다.

④. 「도시개발법」에 따라 지정된 20만제곱미터의 도시개발구역에서 개발사업이 끝난 후 10년이 지난 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.

⑤. 도시지역 내에 지정하는 지구단위계획구역에 대해서는 당해 지역에 적용되는 건폐율의 200퍼센트 이내에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다.

번호 구분	내용
1 정답	<p>③ 지구단위계획구역은 도시지역이 아니더라도 지정될 수 있다.</p> <p>① 「주택법」에 따라 대지조성사업지구로 지정된 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획으로 지정할 수 있다.</p> <p>② 지구단위계획구역 및 지구단위계획은 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수가 도시·군관리계획으로 결정한다.</p>
2 해설	<p>③ 도시지역 외 계획관리지역 등에 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.</p> <p>④ 도시개발구역 지정 시 도시구역 및 지구단위계획구역으로 간주된다.</p> <p>⑤ 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>제51조(지구단위계획구역의 지정 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2013. 7. 16., 2016. 1. 19., 2017. 2. 8.></p> <p>1. 제37조에 따라 지정된 용도지구</p> <p>2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역</p> <p>3. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역</p> <p>4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구</p> <p>5. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구</p> <p>6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지</p> <p>7. 「관광진흥법」 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구</p> <p>8. 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역</p> <p>8의2. 도시지역 내 주거·상업·업</p>

무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

8의3. 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역

10. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 지구단위 계획구역으로 지정하여야 한다. 다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2013. 7. 16.>

1. 제1항제3호 및 제4호의 지역에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역

2. 제1항 각 호 중 체계적·계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

③ **도시지역 외의 지역을 지구단위 계획구역으로 지정하려는 경우** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 지정하려는 구역 면적의 100분의 50 이상이 제36조에 따라 지정된 계획관리지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

2. 제37조에 따라 지정된 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

3. 제37조에 따라 지정된 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위 제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

④ 삭제 <2011. 4. 14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

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

제47조(도시지역 외 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ①지구단위계획구역(도시지역 외에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 당해 용도지역 또는 개발진흥지구에 적용되는 **건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트 이내에서 건폐율 및 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.** <개정 2005. 1. 15., 2007. 4. 19., 2012. 4. 10.>

3 기타 ②지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법제76조의 규정에 의한 건축물의 용도·종류 및 규모 등을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 개발진흥지구(계획관리지역에 지정된 개발진흥지구를 제외한)에 지정된 지구단위계획구역에 대하여는 「건축법 시행령」 별표 1제2호의 공동주택중 아파트 및 연립주택은 허용되지 아니한다. <개정 2005. 9. 8., 2012. 4. 10.>

③ 삭제 <2007. 4. 19.>

④ 삭제 <2007. 4. 19.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

도시개발법

제9조(도시개발구역지정의 고시 등) ① 지정권자는 도시개발구역을 지정하거나 제4조제1항 단서에 따라 개발계획을 수립한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 관보나 공보에 고시하고, 대도시 시장인 지정권자는 관계 서류를 일반에게 공람시켜야 하며, 대도시 시장이 아닌 지정권자는 해당 도시개발구역을 관할하는 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장에게 관계 서류의 사본을 보내야 하며, 지정권자인 특별자치도지사나 관계 서류를 송부받은 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장은 해당 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다. 변경하는 경우에도 또한 같다. <개정 2008. 3. 28.>

② **도시개발구역이 지정·고시된 경우 해당 도시개발구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 대통령령으로 정하는 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 본다.** 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 같은 법제37조제1항제6호에 따른 취락지구로 지정된 지역인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14.,

③ 시·도지사 또는 대도시 시장이 도시개발구역을 지정·고시한 경우에는 국토교통부장관에게 그 내용을 통보하여야 한다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.>

④ 제2항에 따라 결정·고시된 것으로 보는 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 따른 도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시는 같은 법 제33조에도 불구하고 제5조제1항제2호의 도시개발사업의 시행기간에 할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

⑤ 제7조제1항에 따라 도시개발구역지정에 관한 주민 등의 의견청취를 위한 공고가 있는 지역 및 도시개발구역에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질 변경, 토석의 채취, 토지 분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목의 벌채 및 식재 등 대통령령으로 정하는 행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다. 허가 받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제5항에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 할 수 있다.

1. 재해 복구 또는 재난 수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위

2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

⑦ 제5항에 따라 허가를 받아야 하는 행위로서 도시개발구역의 지정 및 고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위 허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사나 사업에 착수한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.

⑧ 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제5항을 위반한 자에게 원상회복을 명할 수 있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 「행정대집행법」에 따라 이를 대집행할 수 있다.

⑨ 제5항에 따른 허가에 관하여 이 법으로 규정한 것 외에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조부터 제60조까지 및 제62조를 준용한다.

⑩ 제5항에 따라 허가를 받으면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따라 허가를 받은

것으로 본다.

5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 저층주택 중심의 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역은 제2종 전용주거지역으로 지정한다.
- ②. 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역은 준공업지역으로 지정한다.
- ③. 공유수면의 매립구역이 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 경우에는 걸친 부분의 면적이 가장 큰 용도지역과 같은 용도지역으로 지정된 것으로 본다.
- ④. 도시지역에 대해 세부 용도지역이 지정되지 아니한 경우 건폐율에 대해서는 자연녹지지역에 관한 규정을 적용한다.
- ⑤. 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 다른 용도지역에 걸쳐 있으면서, 녹지지역의 건축물이 미관지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구에 관한 규정을 적용한다.

⑤ 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 다른 용도지역에 걸쳐 있으면서, 녹지지역의 건축물이 미관지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구에 관한 규정을 적용한다.

번호 구분	내용
-------	----

1 정답

⑤ 하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 다른 용도지역에 걸쳐 있으면서, 녹지지역의 건축물이 미관지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구에 관한 규정을 적용한다.

① 저층 주택 중심의 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역은 제1종 일반주거지역으로 정한다.

② 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역은 일반공업지역으로 정한다.

2 해설

③ 공유수면의 매립구역이 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 경우에는 용도지역은 도시·군관리계획으로 정한다.

④ 도시지역에 대해 세부 용도지역이 지정되지 아니한 경우 건폐율에 대해서는 보전녹지지역에 관한 규정을 적용한다.

□미관지구 폐지 사항

국토의 계획 및 이용에 관한 법률
부칙 <법률 제14795호, 2017. 4. 18.>

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 제52조 제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니하는 경우 이 법 시행일부터 1년이 되는 날의 다음 날부터 해당 미관 지구는 제37조제1항제1호에 따른 경관지구로 지정된 것으로 본다.

② 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 제1항에 따라 지구단위계획을 통하여 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정

될 때까지 해당 미관지구 안에서의 행위제한에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

제30조(용도지역의 세분) 국토교통부장관, 시·도지사 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법제 36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

1. 주거지역

가. 전용주거지역 : 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

다. 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

2. 상업지역

가. 중심상업지역 : 도심·부도심의 상업기능 및 업무기능의 확충을 위하여 필요한 지역

나. 일반상업지역 : 일반적인 상업기능 및 업무기능을 담당하게 하기 위하여 필요한 지역

다. 근린상업지역 : 근린지역에서의 일용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요한 지역

라. 유통상업지역 : 도시내 및 지역간 유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

3. 공업지역

가. 전용공업지역 : 주로 중화학공

업, 공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필요한 지역

나. 일반공업지역 : 환경을 저해하지 아니하는 공업의 배치를 위하여 필요한 지역

다. 준공업지역 : 경공업 그 밖의 공업을 수용하되, 주거기능·상업기능 및 업무기능의 보완이 필요한 지역

4. 녹지지역

가. 보전녹지지역 : 도시의 자연환경·경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요가 있는 지역

나. 생산녹지지역 : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역

다. 자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

제41조(공유수면매립지에 관한 용도지역의 지정) ① 공유수면(바다만 해당한다)의 매립 목적이 그 매립구역과 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 같으면 제25조와 제30조에도 불구하고 도시·군관리계획의 입안 및 결정 절차 없이 그 매립준공구역은 그 매립의 준공인가일부터 이와 이웃하고 있는 용도지역으로 지정된 것으로 본다. 이 경우 3 기타 우 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 사실을 지체 없이 고시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

② 공유수면의 매립 목적이 그 매립구역과 이웃하고 있는 용도지역의 내용과 다른 경우 및 **그 매립구역이 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있거나 이웃하고 있는 경우 그 매립구역이 속할 용도지역은 도시·군관리계획결정으로 지정하여야 한다.** <개정 2011. 4. 14.>

③ 관계 행정기관의 장은 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따른 공유수면 매립의 준공검사를 하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통보하여야 한다. <개정 2010. 4. 15., 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제41조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

제79조(용도지역 미지정 또는 미세분 지역에서의 행위 제한 등) ① 도시지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 용도가 지정되지 아니한 지역에 대하여는 제76조부터 제78조까지의 규정을 적용할 때에 자연환경보전지역에 관한 규정을 적용한다.

② 제36조에 따른 도시지역 또는 관리지역이 같은 조 제1항 각 호 각 목의 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 **제76조부터 제78조까지의 규정을 적용할 때에 해당 용도지역이 도시지역인 경우에는 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역에 관한 규정을 적용하고,** 관리지역인 경우에는 보전관리지역에 관한 규정을 적용한다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

제86조(용도지역 미세분지역에서의 행위제한 등) 법제 79조제2항에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 보전녹지지역을 말한다.

[전문개정 2018. 11. 13.]

제84조(둘 이상의 용도지역·용도지구·용도구역에 걸치는 대지에 대한 적용 기준) ① 하나의 대지가 둘 이상의 용도지역·용도지구 또는 용도구역(이하 이 항에서 "용도지역 등"이라 한다)에 걸치는 경우로서 각 용도지역등에 걸치는 부분 중 가장 작은 부분의 규모가 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우에는 전체 대지의 건폐율 및 용적률은 각 부분이 전체 대지 면적에서 차지하는 비율을 고려하여 다음 각 호의 구분에 따라 각 용도지역등별 건폐율 및 용적률을 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축 제한 등에 관한 사항은 그 대지 중 가장 넓은 면적이 속하는 용도지역등에 관한 규정을 적용한다. 다만, 건축물이 고도지구에 걸쳐 있는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 고도지구의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용한다. <개정 2012. 2. 1., 2017. 4. 18.>

1. 가중평균한 건폐율 = $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$. 이 경우 f_1 부터 f_n 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고, x_1 부터 x_n 까지는 해당 토지 부분이 속하는 각 용도지역등의 건폐율을 말하며, n 은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

2. 가중평균한 용적률 = $(f_1x_1 + f_2x_2 + \dots + f_nx_n) / \text{전체 대지 면적}$. 이 경우 f_1 부터 f_n 까지는 각 용도지역등에 속하는 토지 부분의 면적을 말하고, x_1 부터 x_n 까지는

해당 토지 부분이 속하는 각 용도 지역등의 용적률을 말하며, n은 용도지역등에 걸치는 각 토지 부분의 총 개수를 말한다.

② 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐 있는 경우에는 제1항에도 불구하고 그 전부에 대하여 방화지구의 건축물에 관한 규정을 적용한다. 다만, 그 건축물이 있는 방화지구와 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 경계가 「건축법」 제50조제2항에 따른 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 있는 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.

③ **하나의 대지가 녹지지역과 그 밖의 용도지역·용도지구 또는 용도구역에 걸쳐 있는 경우(규모가 가장 작은 부분이 녹지지역으로서 해당 녹지지역이 제1항에 따라 대통령령으로 정하는 규모 이하인 경우는 제외한다)에는 제1항에도 불구하고 각각의 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 건축물 및 토지에 관한 규정을 적용한다.** 다만, 녹지지역의 건축물이 고도지구 또는 방화지구에 걸쳐 있는 경우에는 제1항 단서나 제2항에 따른다. < 개정 2017. 4. 18.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

6. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위의 허가에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 경작을 위한 토지의 형질변경은 개발행위허가의 대상이 아니다.
- ②. 개발행위허가를 받은 사업면적을 5퍼센트 범위 안에서 축소하거나 확장하는 경우에는 별도의 변경허가를 받을 필요가 없다.
- ③. 개발행위를 허가하는 경우에는 조건을 붙일 수 없다.
- ④. 개발행위로 인하여 주변의 문화재 등이 크게 손상될 우려가 있는 지역에 대해서는 최대 5년까지 개발행위허가를 제한할 수 있다.
- ⑤. 행정청이 아닌 자가 개발행위허가를 받아 새로 공공시설을 설치한 경우, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 전부 무상으로 귀속된다.

① 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 경작을 위한 토지의 형질변경은 개발행위허가의 대상이 아니다.

번호 구분	내용
-------	----

1 정답 ① 전·답 사이의 지목변경을 수반하는 경작을 위한 토지의 형질변경은 개발행위허가의 대상이 아니다.

② 경미한 사항의 변경 시에는 별도의 변경허가를 받을 필요가 없다.

→ 사업기간을 단축하는 경우

→ 사업면적을 5%이내에서 축소하는 경우 등(사업면적 확장 시에는 변경허가를 받아야 한다.)

2 해설 ③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 하는 경우에는 당해 개발행위에 따른 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보·위해방지·환경오염방지·경관·조경 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 할

수 있다.

④ 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역에 대하여는 1회에 한하여 3년 이내에 개발행위허가를 제한할 수 있다.

⑤ 새로 설치한 공공시설의 설치비용 범위에서 시행자에게 무상으로 양도 가능하다.

제51조(개발행위허가의 대상) ① 법제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. <개정 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 설치를 위한 토지의 형질변경으로서 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니**

하는 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. 지목의 변경을 수반하는 경우
(전·답 사이의 변경은 제외한다.)**

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 허가받은 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.>

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 개발밀도관리 구역 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 지체 없이 그 신청인에게 허가내용이나 불허가 처분의 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

제63조(개발행위허가의 제한) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 지역으로서 도시·군관리계획상 특히 필요하다고 인정되는 지역에 대해서는 대통령령으로 정하는 바에 따라 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 **한 차례만 3년 이내의 기간 동안 개발행위허가를 제한할 수 있다.** 다만, 제3호부터 제5호까지에 해당하는 지역에 대해서는 중앙도시계획위원회나 지방도시계획위원회의 심의를 거치지 아니하고 **한 차례만 2년 이내의 기간 동안 개발행위허가의 제한을 연장할 수 있다.** <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2013. 7. 16.>

3 기타

1. 녹지지역이나 계획관리지역으로서 수목이 집단적으로 자라고 있거나 조수류 등이 집단적으로 서식하고 있는 지역 또는 우량 농지 등으로 보전할 필요가 있는 지역

2. 개발행위로 인하여 주변의 환경·경관·미관·문화재 등이 크게 오염되거나 손상될 우려가 있는 지역

3. 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획을 수립하고 있는 지역으로서 그 도시·군기본계획이나 도시·군관리계획이 결정될 경우 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 변경

이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역

4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역

5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따라 개발행위허가를 제한하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 제한지역·제한사유·제한대상행위 및 제한기간을 미리 고시하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

③ 개발행위허가를 제한하기 위하여 제2항에 따라 개발행위허가 제한지역 등을 고시한 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 해당 지역에서 개발행위를 제한할 사유가 없어진 경우에는 그 제한기간이 끝나기 전이라도 지체 없이 개발행위허가의 제한을 해제하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해제지역 및 해제시기를 고시하여야 한다. <신설 2013. 7. 16.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

제65조(개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속) ① 개발행위허가(다른 법률에 따라 개발행위허가가 의제되는 협의를 거친 인가·허가·승인 등을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다. <개정 2013. 7. 16.>

② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 「국유재산법」과 「공유재산 및 물품 관리법」에도 불구하고 **새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.**

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항과 제2항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 개발행위허가를 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들어야 한다. 다만, 관리청이 지정

되지 아니한 경우에는 관리청이 지정된 후 준공되기 전에 관리청의 의견을 들어야 하며, 관리청이 불분명한 경우에는 도로·하천 등에 대하여는 국토교통부장관을 관리청으로 보고, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제3항에 따라 관리청의 의견을 듣고 개발행위허가를 한 경우 개발행위허가를 받은 자는 그 허가에 포함된 공공시설의 점용 및 사용에 관하여 관계 법률에 따른 승인·허가 등을 받은 것으로 보아 개발행위를 할 수 있다. 이 경우 해당 공공시설의 점용 또는 사용에 따른 점용료 또는 사용료는 면제된 것으로 본다. <개정 2011. 4. 14.>

⑤ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하여야 한다. 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다.

⑥ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자는 제2항에 따라 관리청에 귀속되거나 그에게 양도될 공공시설에 관하여 개발행위가 끝나기 전에 그 시설의 관리청에 그 종류와 토지의 세목을 통지하여야 하고, 준공검사를 한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 내용을 해당 시설의 관리청에 통보하여야 한다. 이 경우 공공시설은 준공검사를 받은 것으로서 그 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 본다. <개정 2011. 4. 14.>

⑦ 제1항부터 제3항까지, 제5항 또는 제6항에 따른 공공시설을 등기할 때에 「부동산등기법」에 따른 등기원인을 증명하는 서면은 제62조제1항에 따른 준공검사를 받았음을 증명하는 서면으로 갈음한다. <개정 2011. 4. 12.>

⑧ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 제1항에 따라 그에게 귀속된 공공시설의 처분으로 인한 수익금을 도시·군계획사업 외의 목적에 사용하여서는 아니 된다. <개정 2011. 4. 14.>

⑨ 공공시설의 귀속에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 이 법률의 규정에도 불구하고 그 법률에 따른다. <신설 2013. 7. 16.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제65조 중
특별자치시장에 관한 개정규정

7. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역 내에서 행하는 법
인 아닌 사인(私人)간의 다음 거래 중 토지거래계약의 허가가 필요한 것은?(단, 국토교통
부장관이 따로 정하여 공고하는 기준면적은 고려하지 않음)

- ①. 주거지역에서 150제곱미터의 토지를 매매하는 계약
- ②. 상업지역에서 150제곱미터의 토지를 매매하는 계약
- ③. 공업지역에서 500제곱미터의 토지를 매매하는 계약
- ④. 녹지지역에서 200제곱미터의 토지를 매매하는 계약
- ⑤. 도시지역 외의 지역에서 500제곱미터의 임야를 매매하는 계약

④ 녹지지역에서 200제곱미터의 토지를 매매
하는 계약

번호	구분	내용
1	정답	④ 녹지지역에서 200제곱미터의 토지를 매매하는 계약
2	해설	<p>★ 토지거래허가구역 내에서의 허 가의 기준면적</p> <p>1. 도시지역 내(용도지역 기준)</p> <p>(1) 주거지역 : 180㎡</p> <p>(2) 상업지역 : 200㎡</p> <p>(3) 공업지역 : 660㎡</p> <p>(4) 녹지지역 : 100㎡</p> <p>(5) 지역의 미지정 : 90㎡</p> <p>2. 도시지역 외(지목 기준)</p> <p>(1) 농지 : 500㎡</p> <p>(2) 임야 : 1,000㎡</p> <p>(3) 기타 : 250㎡</p> <p>토지거래허가 규정 부동산거래신 고 등에 관한 법률에서 규정</p> <p>부동산 거래신고 등에 관한 법률</p> <p>부칙 <법률 제13797호, 2016. 1. 19.></p> <p>제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1 년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(다른 법률의 폐지) 다음 각 호의 법률은 각각 폐지한다.</p> <p>1. 「부동산 거래신고에 관한 법 률」</p> <p>2. 「외국인토지법」</p> <p>제8조(토지거래허가구역 지정 및 토지거래 허가에 관한 경과조 치) ① 이 법 시행 당시 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법 률」 제117조에 따라 토지거래의 허가구역으로 지정된 구역은 이 법 에 따라 지정된 구역으로 본다.</p>
3	기타	

② 이 법 시행 당시 토지거래의 허가를 신청한 경우에는 중전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 따른다.

8. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 도시지역에서 장례식장·종합의료시설·폐차장 등의 기반시설을 설치하고자 하는 경우에는 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.
- ②. 도시·군계획시설결정의 고시일부터 10년 이내에 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획의 인가만 있고 사업이 시행되지 아니하는 경우에는 그 시설부지의 매수청구권이 인정된다.
- ③. 지방의회로부터 장기미집행시설의 해제권고를 받은 시장·군수는 도지사가 결정한 도시·군관리계획의 해제를 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.
- ④. 도지사가 시행한 도시·군계획시설사업으로 그 도에 속하지 않는 군이 현저히 이익을 받는 경우, 해당 도지사와 군수 간의 비용부담에 관한 협의가 성립되지 아니하는 때에는 안전행정부장관이 결정하는 바에 따른다.
- ⑤. 도시·군계획시설사업이 둘 이상의 지방자치단체의 관할구역에 걸쳐 시행되는 경우, 사업시행자에 대한 협의가 성립되지 아니하는 때에는 사업면적이 가장 큰 지방자치단체가 사업시행자가 된다.

④ 도지사가 시행한 도시·군계획시설사업으로 그 도에 속하지 않는 군이 현저히 이익을 받는 경우, 해당 도지사와 군수 간의 비용부담에 관한 협의가 성립되지 아니하는 때에는 안전행정부장관이 결정하는 바에 따른다.

번호 구분 내용

1 정답 ④ 도지사가 시행한 도시·군계획시설사업으로 그 도에 속하지 않는 군이 현저히 이익을 받는 경우, 해당 도지사와 군수 간의 비용부담에 관한 협의가 성립되지 아니하는 때에는 안전행정부장관이 결정하는 바에 따른다.

① 기반시설 중 대통령령으로 정하는 일정한 기반시설(경미한 시설)은 도시·군관리계획에 의하지 않고 설치가 가능하다.

2 해설 ② 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정의 고시일로부터 10년 이내에 사업이 시행되지 아니하는 경우 당해 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목이 대인 토지의 소유자는 토지의 매수를 청구할 수 있다.(실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 행하여진 경우는 제외)

③ 시장·군수는 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다.

⑤ 협의가 성립되지 아니하는 경우 도시·군계획시설사업을 시행하려는 구역이 같은 도의 관할구역에 속하는 경우에는 도지사가 시행자를 지정하고, 둘 이상의 시·도의 관할구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 시행자를 지정한다.

제35조(도시·군계획시설의 설치·관리) ①법 제43조제1항 단서에서 "**대통령령으로 정하는 경우**"란 **다음 각 호의 경우를 말한다.** <개정 2013. 6. 11., 2015. 7. 6., 2016. 2. 11., 2016. 12. 30., 2018. 11. 13.>

1. 도시지역 또는 지구단위계획구역에서 다음 각 목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우

가. 주차장, 자동차 및 건설기계검사시설, 공공공지, 열공급설비, 방송·통신시설, 시장·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시

설·공공직업 훈련시설·청소년수련시설·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비·**장사시설·종합의료시설·**빗물저장 및 이용시설·**폐차장**

나. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」의 규정에 의하여 적용허가 대상이 되는 공원안의 기반시설

다. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 시설

2. 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역에서 다음 각목의 기반시설을 설치하고자 하는 경우

가. 제1호 가목 및 나목의 기반시설

나. 궤도 및 전기공급설비

다. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 시설

②법 제43조제3항의 규정에 의하여 국가가 관리하는 도시·군계획시설은 「국유재산법」 제2조제11호에 따른 중앙관서의 장이 관리한다. <개정 2005. 9. 8., 2009. 7. 27., 2011. 4. 1., 2012. 4. 10.>

[제목개정 2012. 4. 10.][시행일 : 2018. 12. 27.] 제35조

제47조(도시·군계획시설 부지의 매수 청구) ① 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정(이하 "도시·군계획시설결정"이라 한다)의 **고시일로부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우(제88조에 따른 실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우는 제외한다. 이하 같다) 그 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목(地目)이 대(垓)인 토지(그 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 해당하는 자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수를 포함한다. 이하 이 조에서 "매수의무자"라 한다)에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 이 법에 따라 해당 도시·군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우에는 그 시행자

2. 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 있으

면 그 의무가 있는 자. 이 경우 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 서로 다른 경우에는 설치하여야 할 의무가 있는 자에게 매수 청구하여야 한다.

② 매수의무자는 제1항에 따라 매수 청구를 받은 토지를 매수할 때에는 현금으로 그 대금을 지급한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 매수의무자가 지방자치단체인 경우에는 채권(이하 "도시·군계획시설채권"이라 한다)을 발행하여 지급할 수 있다.
<개정 2011. 4. 14.>

1. 토지 소유자가 원하는 경우

2. 대통령령으로 정하는 부채부동산 소유자의 토지 또는 비업무용 토지로서 매수대금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하여 그 초과하는 금액을 지급하는 경우

③ 도시·군계획시설채권의 상환기간은 10년 이내로 하며, 그 이율은 채권 발행 당시 「은행법」에 따른 인가를 받은 은행 중 전국을 영업으로 하는 은행이 적용하는 1년 만기 정기예금금리의 평균 이상이어야 하며, 구체적인 상환기간과 이율은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. <개정 2010. 5. 17., 2011. 4. 14.>

④ 매수 청구된 토지의 매수가격·매수절차 등에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

⑤ 도시·군계획시설채권의 발행절차나 그 밖에 필요한 사항에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「지방재정법」에서 정하는 바에 따른다. <개정 2011. 4. 14.>

⑥ 매수의무자는 제1항에 따른 매수 청구를 받은 날부터 6개월 이내에 매수 여부를 결정하여 토지 소유자와 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(매수의무자가 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수인 경우는 제외한다)에게 알려야 하며, 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

⑦ 제1항에 따라 매수 청구를 한 토지의 소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제56조에 따른 허가를 받아 대통령령으로 정하는 건축물 또는 공작물을 설치할 수 있다. 이 경우 제54조, 제58조와 제64조는 적용하지 아니한다. <개정 2015. 12. 29.>

1. 제6항에 따라 매수하지 아니하기로 결정한 경우

2. 제6항에 따라 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 해당 토지를 매수하지 아니하는 경우

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제47조 중 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

제42조(도시·군계획시설결정의 실효고시 및 해제권고) ①법제48조제2항에 따른 도시·군계획시설결정의 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 법제48조제3항에 따라 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설 중 설치할 필요성이 없어진 도시·군계획시설 또는 그 고시일로부터 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 거치거나 관계 행정기관의 장과 미리 협의를 거칠 수 있다. <신설 2012. 4. 10., 2014. 11. 11.>

3 기타

1. 장기미집행 도시·군계획시설등의 전체 현황(시설의 종류, 면적 및 설치비용 등을 말한다)

2. 장기미집행 도시·군계획시설등의 명칭, 고시일 또는 변경고시일, 위치, 규모, 미집행 사유, 단계별 집행계획, 개략 도면, 현황 사진 또는 항공사진 및 해당 시설의 해체에 관한 의견

3. 그 밖에 지방의회의 심의·의결에 필요한 사항

③ 지방자치단체의 장은 제2항에 따라 지방의회에 보고한 장기미집행 도시·군계획시설등 중 도시·군계획시설결정이 해제되지 아니

한 장기미집행 도시·군계획시설 등에 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·군계획시설 등에 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 권고받은 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.]

제102조(지방자치단체의 비용 부담) ① 국토교통부장관이나 시·도지사는 그가 시행한 도시·군계획시설사업으로 현저히 이익을 받는 시·도, 시 또는 군이 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설사업에 든 비용의 일부를 그 이익을 받는 시·도, 시 또는 군에 부담시킬 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 시·도, 시 또는 군에 비용을 부담시키기 전에 행정안전부장관과 협의하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

② **시·도지사는 제1항에 따라 그 시·도에 속하지 아니하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군에 비용을 부담시키려면 해당 지방자치단체의 장과 협의하되, 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 행정안전부장관이 결정하는 바에 따른다.** <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

③ 시장이나 군수는 그가 시행한 도시·군계획시설사업으로 현저히 이익을 받는 다른 지방자치단체가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설사업에 든 비용의 일부를 그 이익을 받는 다른 지방자치단체와 협의하여 그 지방자치단체에 부담시킬 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

④ 제3항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우 다른 지방자치단체가 같은 도에 속할 때에는 관할 도지사가 결정하는 바에 따르며, 다른 시·도에 속할 때에는 행정안전부장관이 결정하는 바에 따른다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제102조 중 특별자치시에 관한 개정규정

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 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있으며, 도

지사는 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

9. 甲은 도시지역 내에 지정된 지구단위계획구역에서 제3종 일반주거지역인 자신의 대지에 건축물을 건축하려고 하는바, 그 대지 중 일부를 학교의 부지로 제공하였다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 다음 조건에서 지구 단위계획을 통해 완화되는 용적률을 적용할 경우 甲에게 허용될 수 있는 건축물의 최대 연면적은? (단, 지역·지구의 변경은 없는 것으로 하며, 기타 용적률에 영향을 주는 다른 조건은 고려하지 않음)

- 甲의 대지면적 : 1,000㎡
- 학교 부지 제공면적 : 200㎡
- 제3종 일반주거지역의 현재 용적률 : 300%
- 학교 제공부지의 용적률은 현재 용도지역과 동일함

- ① 3,200㎡
- ② 3,300㎡
- ③ 3,600㎡
- ④ 3,900㎡
- ⑤ 4,200㎡

② 3,300㎡

번호 구분 내용

1 정답 ② 3,300㎡

공식 : 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5×(공공시설등의 부지로 제공하는 면적×공공시설등 제공 부지의 용적률)÷공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적]

2 해설 해당 공식을 적용하여 최대 연면적을 산출하면

$$300\% + [1.5 \times (200\text{m}^2 \times 300\%) \div 800\text{m}^2] = 412.5\%$$

대지면적 800m²에 용적률 412.5% 를 적용하면 3,300m

제46조(도시지역 내 지구단위계획 구역에서의 건폐율 등의 완화적용)

① **지구단위계획구역(도시지역 내 에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설(이하 이 항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나** 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2006. 3. 23., 2008. 9. 25., 2011. 3. 9., 2012. 1. 6., 2012. 4. 10.>

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) ÷ 원래의 대지면적] 이내

나. **완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내**

다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내

2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데 드는 비용에 상응하는 가액의 부지

를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.

3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

②특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 지구단위계획구역에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이항에서 "반환금"이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 지방자치단체의 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 제1항제1호 각 목을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다. <신설 2004. 1. 20., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

③지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 「건축법」 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 같은 항에 따른 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 법제52조제3항에 따라 당해 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10.>

1. 완화할 수 있는 용적률 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 용적률+(당해 용도지역에 적용되는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

3 기타

2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 높이+(「건축법」 제60조에 따른 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

④지구단위계획구역에서는 법제52조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

⑤지구단위계획구역에서는 법제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법제76조의 규정에 의하여 제30조각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계

획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군 계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우
2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자 전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)
3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

⑦다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도 지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획 구역으로 지정한 경우
2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우

가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우

나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우

다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

⑧도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 법제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제60조에 따라 제한된 건축물높이의 120퍼센트 이내에서 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10.>

⑨제1항제1호나목(제1항제2호 및 제2항에 따라 적용되는 경우를 포함한다), 제3항제1호 및 제7항은

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다. <개정 2004. 1. 20., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10.>

1. 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우

2. 기존의 용도지역 또는 용도지구가 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우

⑩제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다. <개정 2004. 1. 20.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 준주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물은?

- ①. 고물상
- ②. 격리병원
- ③. 일반숙박시설
- ④. 체육관으로서 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것
- ⑤. 단란주점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것

④ 체육관으로서 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것

번호 구분 내용

1 정답 ④ 체육관으로서 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것

준주거지역에서 가능한 건축물은 단독주택, 공동주택, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외), 종교시설, 의료시설(격리병원 제외), 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설만 가능하다.

2 해설 ① 고물상은 분노 및 쓰레기 처리 시설이라 불가능하다.

② 의료시설 중 격리병원은 불가능하다.

③ 숙박시설은 준주거지역에서는 불가능하다.

⑤ 제2종근린생활시설 중 단란주점과 안마시술소는 불가능하다.

[별표 7] <개정 2017. 2. 3.>

준주거지역안에서 건축할 수 없는 건축물(제71조제1항제6호 관련)

1. 건축할 수 없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제

4호의 제2종 근린생활시설 중 단
란주점

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제
9호의 의료시설 중 격리병원

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제
15호의 숙박시설(생활숙박시설로
서 공원·녹지 또는 지형지물에 의
하여 주택 밀집지역과 차단되거나
주택 밀집지역으로부터 도시·군계
획조례로 정하는 거리 밖에 있는
대지에 건축하는 것은 제외한다)

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제
16호의 위락시설(*단란주점으로
서 제2종 근린생활시설에 해당하
지 아니하는 것)

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제
17호의 공장으로서 별표 4 제2호
차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나
에 해당하는 것

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제
19호의 위험물 저장 및 처리 시설
중 시내버스차고지 외의 지역에
설치하는 액화석유가스 충전소 및
고압가스 충전소·저장소

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제
20호의 자동차 관련 시설 중 폐차
장

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제
21호의 동물 및 식물 관련 시설
중 축사·도축장·도계장

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제
22호의 자원순환 관련 시설(*고
물상)

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제
26호의 묘지 관련 시설

2. 지역 여건 등을 고려하여 도시·
군계획조례로 정하는 바에 따라
건축할 수 없는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제
4호의 제2종 근린생활시설 중 안
마시술소

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제
5호의 문화 및 집회시설(공연장
및 전시장은 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제
7호의 판매시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제
8호의 운수시설

3 기타

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제
15호의 숙박시설 중 생활숙박시
설로서 공원·녹지 또는 지형지물
에 의하여 주택 밀집지역과 차단
되거나 주택 밀집지역으로부터 도
시·군계획조례로 정하는 거리 밖
에 있는 대지에 건축하는 것

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제

17호의 공장(제1호마목에 해당하는 것은 제외한다.)

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제 18호의 창고시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제 19호의 위험물 저장 및 처리 시설(제1호바목에 해당하는 것은 제외한다)

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제 20호의 자동차 관련 시설(제1호사목에 해당하는 것은 제외한다)

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제 21호의 동물 및 식물 관련 시설(제1호아목에 해당하는 것은 제외한다)

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제 23호의 교정 및 군사 시설

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제 25호의 발전시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제 27호의 관광 휴게시설

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제 28호의 장례시설

[별표 1] <개정 2017. 2. 3.>

용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

13. 운동시설

가. 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 체육관으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것

다. 운동장(육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 롤러스케이트장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등과 이에 딸린 건축물을 말한다)으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천 제곱미터 미만인 것

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발밀도관리구역 및 기반시설부담구역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 기반시설부담구역은 개발밀도관리구역 외의 지역에서 지정된다.
- ②. 개발밀도관리구역에서는 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 최대한도의 50퍼센트 범위에서 용적률을 강화하여 적용한다.
- ③. 주거지역에서의 개발행위로 기반시설의 용량이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반

④. 기반시설설치비용은 현금으로 납부하여야 하며, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 납부할 수 없다.

시설의 설치가 곤란한 지역으로서, 향후 2년 이내에 당해 지역의 학생수가 학교수용능력을 20퍼센트 이상 초과할 것으로 예상되는 지역은 개발밀도관리구역으로 지정될 수 있다.

④. 기반시설설치비용은 현금으로 납부하여야 하며, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 납부할 수 없다.

⑤. 기반시설의 설치가 필요하다고 인정하는 지역으로서 해당지역의 전년도 개발행위허가건수가 전전년도 개발행위허가건수 보다 20퍼센트 이상 증가한 지역은 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 기반시설설치비용은 현금으로 납부하여야 하며, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 납부할 수 없다.
2	해설	④ 원칙적으로 현금납부이나 예외적으로 물납이 가능하다.
<p>제70조의7(기반시설설치비용의 물납) ① 기반시설설치비용은 현금, 신용카드 또는 직불카드로 납부하도록 하되, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부(이하 "물납"이라 한다)를 인정할 수 있다. <개정 2014. 11. 11.></p>		
<p>② 제1항에 따라 물납을 신청하려는 자는 법제69조제2항에 따른 납부기한 20일 전까지 기반시설설치비용, 물납 대상 토지의 면적 및 위치, 물납신청 당시 물납 대상 토지의 개별공시지가 등을 적은 물납신청서를 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 제출하여야 한다. <개정 2012. 4. 10.></p>		
<p>③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 물납신청서를 받은 날부터 10일 이내에 신청인에게 수납 여부를 서면으로 알려야 한다. <개정 2012. 4. 10.></p>		
3	기타	<p>④ 물납을 신청할 수 있는 토지의 가액은 해당 기반시설설치비용의 부과액을 초과할 수 없으며, 납부 의무자는 부과된 기반시설설치비용에서 물납하는 토지의 가액을 뺀 금액을 현금, 신용카드 또는 직불카드로 납부하여야 한다. <개정 2014. 11. 11.></p>
<p>⑤ 물납에 총당할 토지의 가액은 다음 각 호에 해당하는 금액을 합한 가액으로 한다.</p>		
<p>1. 제3항에 따라 서면으로 알린 날의 가장 최근에 결정·공시된 개별공시지가</p>		
<p>2. 제1호에 따른 개별공시지가의 기준일부터 제3항에 따라 서면으로 알린 날까지의 해당 시·군·구의 지가변동률을 일 단위로 적용하여 산정한 금액</p>		
<p>⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 물납을 받으면 법제70조제1항에 따라 해당 기반시설부담구역에 설치한 기반시설특별회계에 귀속시켜야 한다. <개정 2012. 4. 10.></p>		
<p>[본조신설 2008. 9. 25.]</p>		

12. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도구역의 지정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 국토교통부장관은 개발제한구역의 지정을 도시·군기본계획으로 결정할 수 있다.
- ②. 시·도지사는 도시자연공원구역의 지정을 광역도시계획으로 결정할 수 있다.
- ③. 시·도지사는 도시자연공원구역에서 해제되는 구역 중 계획적인 개발이 필요한 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 도시·군관리계획으로 지정할 수 있다.
- ④. 시·도지사는 수산자원보호구역의 변경을 도시·군기본계획으로 결정할 수 있다.
- ⑤. 국토교통부장관은 시가화조정구역의 변경을 광역도시계획으로 결정할 수 있다.

③ 시·도지사는 도시자연공원구역에서 해제되는 구역 중 계획적인 개발이 필요한 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 도시·군관리계획으로 지정할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 시·도지사는 도시자연공원구역에서 해제되는 구역 중 계획적인 개발이 필요한 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 도시·군관리계획으로 지정할 수 있다.</p>
2	해설	<p>① 도시·군기본계획이 아닌 도시·군관리계획으로 결정한다.</p> <p>② 도시·군관리계획으로 결정한다.</p> <p>④ 수산자원보호구역은 해양수산부장관이 결정한다.</p> <p>⑤ 도시·군관리계획으로 결정한다.</p> <p>제29조(도시·군관리계획의 결정권자) ① 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. 다만, 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 경우에는 해당 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)이 직접 결정하고, 다음 각 호의 도시·군관리계획은 시장 또는 군수가 직접 결정한다. <개정 2009. 12. 29., 2011. 4. 14., 2013. 7. 16., 2017. 4. 18.></p> <p>1. 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획</p> <p>2. 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체하는 용도지구 폐지에 관한 도시·군관리계획[해당 시장(대도시 시장은 제외한다) 또는 군수가 도지사와 미리 협의한 경우에 한정한다]</p> <p>② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 도시·군관리계획은 국토교통부장관이 결정한다. 다만, 제4호의 도시·군관리계획은 해양수산부장관이 결정한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2013. 7. 16., 2015. 1. 6.></p> <p>1. 제24조제5항에 따라 국토교통부장관이 입안한 도시·군관리계획</p>

2. 제38조에 따른 **개발제한구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획**

3. 제39조제1항 단서에 따른 시가화조정구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획

4. 제40조에 따른 수산자원보호구역의 지정 및 변경에 관한 도시·군관리계획

5. 제40조의2에 따른 입지규제최소구역의 지정 및 변경과 입지규제최소구역계획에 관한 도시·군관리계획

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

제38조(개발제한구역의 지정) ① 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청이 있어 **보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.** <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

② 개발제한구역의 지정 또는 변경에 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

제38조의2(도시자연공원구역의 지정) ① 시·도지사 또는 대도시시장은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위하여 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정하면 **도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다.** <개정 2011. 4. 14.>

② 도시자연공원구역의 지정 또는 변경에 필요한 사항은 따로 법률로 정한다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

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

제51조(지구단위계획구역의 지정

등) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2011. 5. 30., 2011. 8. 4., 2013. 3. 23., 2013. 7. 16., 2016. 1. 19., 2017. 2. 8.>

1. 제37조에 따라 지정된 용도지구

2. 「도시개발법」 제3조에 따라 지정된 도시개발구역

3. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 지정된 정비구역

3 기타 4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발지구

5. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구

6. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호의 산업단지와 같은 조 제12호의 준산업단지

7. 「관광진흥법」 제52조에 따라 지정된 관광단지와 같은 법 제70조에 따라 지정된 관광특구

8. 개발제한구역·**도시자연공원구역·시가화조정구역 또는 공원에서 해제되는 구역**, 녹지지역에서 주거·상업·공업지역으로 변경되는 구역과 새로 도시지역으로 편입되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역

8의2. 도시지역 내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

8의3. 도시지역 내 유휴토지를 효율적으로 개발하거나 교정시설, 군사시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 이전 또는 재배치하여 토지 이용을 합리화하고, 그 기능을 증진시키기 위하여 집중적으로 정비가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

9. 도시지역의 체계적·계획적인 관리 또는 개발이 필요한 지역

10. 그 밖에 양호한 환경의 확보나 기능 및 미관의 증진 등을 위하여 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.** 다만, 관계 법률에 따라 그 지역에 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14.,

2013. 3. 23., 2013. 7. 16.>

1. 제1항제3호 및 제4호의 지역에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역

2. 제1항 각 호 중 체계적·계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역

③ 도시지역 외의 지역을 지구단위계획구역으로 지정하려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 지정하려는 구역 면적의 100분의 50 이상이 제36조에 따라 지정된 계획관리지역으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

2. 제37조에 따라 지정된 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역

3. 제37조에 따라 지정된 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위 제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역

④ 삭제 <2011. 4. 14.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

제40조(수산자원보호구역의 지정) 해양수산부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원을 보호·육성하기 위하여 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

제39조(시가화조정구역의 지정)
① 시·도지사는 직접 또는 관계 행정기관의 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.]

13. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 서로 떨어진 둘 이상의 지역은 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정될 수 없다.
- ②. 국가가 도시개발사업의 시행자인 경우 환지방식의 사업에 대한 개발계획을 수립하려면 토지소유자의 동의를 받아야 한다.
- ③. 광역시장이 개발계획을 변경하는 경우 군수 또는 구청장은 광역시장으로부터 송부받은 관계 서류를 일반인에게 공람시키지 않아도 된다.
- ④. 도시개발구역의 지정은 도시개발사업의 공사완료의 공고일에 해제된 것으로 본다.
- ⑤. 도시개발사업의 공사완료로 도시개발구역의 지정이 해제·의제된 경우에는 도시개발구역의 용도지역은 해당도시개발구역 지정 전의 용도지역으로 환원되거나 폐지된 것으로 보지 아니한다.

⑤ 도시개발사업의 공사완료로 도시개발구역의 지정이 해제·의제된 경우에는 도시개발구역의 용도지역은 해당도시개발구역 지정 전의 용도지역으로 환원되거나 폐지된 것으로 보지 아니한다.

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 도시개발사업의 공사완료로 도시개발구역의 지정이 해제·의제된 경우에는 도시개발구역의 용도지역은 해당도시개발구역 지정 전의 용도지역으로 환원되거나 폐지된 것으로 보지 아니한다.

2 해설 ① 도시개발구역을 지정하는 자는 도시개발사업의 효율적인 추진과 도시의 경관 보호 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하거나 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있다.

② 시행자가 국가, 지방자치단체인 경우에는 동의를 받을 필요 없이 의제한다.

③ 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다.

④ 수용방식 → 공사완료 공고일 다음날, 환지방식 → 환지처분 공고일 다음날

제3조의2(도시개발구역의 분할 및 결합) ① 제3조에 따라 도시개발구역을 지정하는 자(이하 "지정권자"라 한다)는 도시개발사업의 효율적인 추진과 도시의 경관 보호 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하거나 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있다.

② 제1항에 따라 도시개발구역을 분할 또는 결합하여 지정하는 요건과 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2011. 9. 30.]

제4조(개발계획의 수립 및 변경)

① 지정권자는 도시개발구역을 지정하려면 해당 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 다만, 제2항에 따라 개발계획을 공모하거나 대통령령으로 정하는 지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있다.

<개정 2011. 9. 30., 2012. 1. 17.>

② 지정권자는 창의적이고 효율적인 도시개발사업을 추진하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발계획안을 공모하여 선정된 안을 개발계획에 반영할 수 있다. 이 경우 선정된 개발계획안의 응모자가 제11조제1항에 따른 자격 요건을 갖춘자인 경우에는 해당 응모자를 우선하여 시행자로 지정할 수 있다.

<신설 2012. 1. 17.>

③ 지정권자는 직접 또는 제3조제3항제2호 및 같은 조 제4항에 따른 관계 중앙행정기관의 장 또는 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수·구청장 또는 제11조제1항에 따른 도시개발사업의 시행자의 요청을 받아 개발계획을 변경할 수 있다. <개정 2008. 3. 28., 2012. 1. 17.>

④ 지정권자는 환지 방식의 도시개발사업에 대한 개발계획을 수립하려면 환지 방식이 적용되는 지역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 환지 방식으로 시행하기 위하여 개발계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2012. 1. 17.>

⑤ 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하거나 변경할 때에 도시개발사업의 시행자가 제11조제1항제1호에 해당하는 자이면 제4항에도 불구하고 토지 소유자의 동의를 받을 필요가 없다. <개정 2012. 1. 17.>

⑥ 지정권자가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하거나 변경할 때에 도시개발사업의 시행자가 제11조제1항제6호의 조합에 해당하는 경우로서 조합이 성립된 후 총회에서 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 조합원과 그 지역의 조합원 총수의 2분의 1 이상의 찬성으로 수립 또는 변경을 의결한 개발계획을 지정권자에게 제출한 경우에는 제4항에도 불구하고 토지 소유자의

동의를 받은 것으로 본다. <개정 2012. 1. 17.>

⑦ 제4항에 따른 동의자 수의 산정방법, 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2012. 1. 17.>

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 토지소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지정한다. <개정 2010. 4. 15., 2011. 9. 30., 2012. 1. 17., 2016. 1. 19.>

1. 국가나 지방자치단체

제9조(도시개발구역지정의 고시 등) ① 지정권자는 도시개발구역을 지정하거나 제4조제1항 단서에 따라 개발계획을 수립한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 관보나 공보에 고시하고, 대도시 시장인 지정권자는 관계 서류를 일반에게 공람시켜야 하며, **대도시 시장이 아닌 지정권자는 해당 도시개발구역을 관할하는 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장에게 관계 서류의 사본을 보내야 하며, 지정권자인 특별자치도지사**와 **관계 서류를 송부받은 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장은 해당 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다.** 변경하는 경우에도 또한 같다. <개정 2008. 3. 28.>

② 도시개발구역이 지정·고시된 경우 해당 도시개발구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 대통령령으로 정하는 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 본다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및 같은 법 제37조제1항제6호에 따른 취약지구로 지정된 지역인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2017. 4. 18.>

3 기타

③ 시·도지사 또는 대도시 시장이 도시개발구역을 지정·고시한 경우에는 국토교통부장관에게 그 내용을 통보하여야 한다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.>

④ 제2항에 따라 결정·고시된 것으로 보는 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 따른 도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시는 같은 법 제33조에도 불구하고 제5조제1항제2호의 도시개발사업의 시행

기간에 할 수 있다. <개정
2011. 4. 14.>

⑤ 제7조제1항에 따라 도시개발 구역지정에 관한 주민 등의 의견 청취를 위한 공고가 있는 지역 및 도시개발구역에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질 변경, 토석의 채취, 토지 분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목의 벌채 및 식재 등 대통령령으로 정하는 행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다. 허가 받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제5항에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 할 수 있다.

1. 재해 복구 또는 재난 수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위

2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

⑦ 제5항에 따라 허가를 받아야 하는 행위로서 도시개발구역의 지정 및 고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위 허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사나 사업에 착수한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.

⑧ 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제5항을 위반한 자에게 원상회복을 명할 수 있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 「행정대집행법」에 따라 이를 대집행할 수 있다.

⑨ 제5항에 따른 허가에 관하여 이 법으로 규정한 것 외에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조부터 제60조까지 및 제62조를 준용한다.

⑩ 제5항에 따라 허가를 받으면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따라 허가를 받은 것으로 본다.

제10조(도시개발구역 지정의 해제) ① 도시개발구역의 지정은 다음 각 호의 어느 하나에 규정된 날의 다음 날에 해제된 것으로 본다.

1. 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제17조에 따른 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우에는 그 3년이 되는 날

2. 도시개발사업의 공사 완료(환지 방식에 따른 사업인 경우에는 그 환지처분)의 공고일

② 제1항에도 불구하고 제4조제1항 단서에 따라 도시개발구역을 지정한 후 개발계획을 수립하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 규정된 날의 다음 날에 도시개발구역의 지정이 해제된 것으로 본다.

1. 도시개발구역이 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 개발계획을 수립·고시하지 아니하는 경우에는 그 2년이 되는 날. 다만, 도시개발구역의 면적이 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우에는 5년으로 한다.

2. 개발계획을 수립·고시한 날부터 3년이 되는 날까지 제17조에 따른 실시계획 인가를 신청하지 아니하는 경우에는 그 3년이 되는 날. 다만, 도시개발구역의 면적이 대통령령으로 정하는 규모 이상인 경우에는 5년으로 한다.

③ 제1항이나 제2항에 따라 도시개발구역의 지정이 해제의제된 경우에는 그 도시개발구역에 대한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역 및 지구단위계획구역은 해당 도시개발구역 지정 전의 용도지역 및 지구단위계획구역으로 각각 환원되거나 폐지된 것으로 본다. 다만, **제1항제2호에 따라 도시개발구역의 지정이 해제의제된 경우에는 환원되거나 폐지된 것으로 보지 아니한다.**

④ 제1항에 따라 도시개발구역의 지정이 해제의제되는 경우 지정권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 관보나 공보에 고시하고, 대도시 시장인 지정권자는 관계 행정기관의 장에게 통보하여야 하며 관계 서류를 일반에게 공람시켜야 하고, 대도시 시장이 아닌 지정권자는 관계 행정기관의 장과 도시개발구역을 관할하는 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다. 이 경우 지정권자인 특별자치도지사·시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장은 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다. <개정 2008. 3. 28.>

14. 도시개발법령상 다음 시설을 설치하기 위하여 조성토지 등을 공급하는 경우 시행자가 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률에 따른 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 해당 토지의 가격을 정할 수 없는 것은?

- ①. 학교
- ②. 임대주택
- ③. 공공청사
- ④. 행정청이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 직접 설치하는 시장

⑤ 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인이 설치하는 유료의 사회복지시설

번호	구분	내용
----	----	----

⑤. 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인이 설치하는 유료의 사회복지시설

1 정답 ⑤ 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인이 설치하는 유료의 사회복지시설

2 해설 ⑤ 유료의 사회복지시설은 해당되지 않는다.

제27조(학교 용지 등의 공급 가격) ①시행자는 학교, 폐기물처리 시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하기 위한 조성토지등과 이주단지의 조성을 위한 토지를 공급하는 경우에는 해당 토지의 가격을 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 **감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다.** <개정 2011. 9. 30., 2016. 1. 19.>

② 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자는 제1항에서 정한 토지 외에 지역특성화 사업 유치 등 도시개발사업의 활성화를 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감정평가한 가격 이하로 공급할 수 있다. <신설 2011. 9. 30.>

제58조(조성토지등의 공급가격) ① **법제27조제1항에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.** <개정 2009. 6. 30., 2011. 4. 6., 2011. 12. 30., 2012. 3. 26., 2013. 3. 23., 2016. 8. 11.>

1. 공공청사(2013년 12월 31일까지는 정부가 납입자본금 전액을 출자한 법인의 주된 사무소를 포함한다)

2. 사회복지시설(행정기관 및 「사회복지사업법」에 따른 사회복지법인이 설치하는 사회복지시설을 말한다). 다만, 「사회복지사업법」에 따른 사회복지시설의 경우에는 **유료시설을 제외한 시설로서** 관할 지방자치단체의 장의 추천을 받은 경우로 한정한다.

3 기타

3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표 17제2호차목에 해당하는 공장. 다만, 해당 도시개발사업으로 이전되는 공장의 소유자가 설치하는 경우로 한정한다)

4. 임대주택

5. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택 규모 이하의 공동주택. 다만, 법제11조제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행자가 국민주택 규모 이하의 공동주택을 건설하려는 자에게 공급하는 경우로 한정한다.

5의2. 「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목에 따른 호텔업 시설.

다만, 법제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행자가 200실 이상의 객실을 갖춘 호텔의 부지로 토지를 공급하는 경우로 한정한다.

6. 그 밖에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설

② 삭제 <2014. 11. 4.>

③ 법제27조에 따라 감정가격 이하로 조성토지등을 공급할 수 있는 시설에 대한 공급가격의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23., 2016. 8. 16.>

15. 도시개발법령상 환지 설계를 평가식으로 하는 경우 다음 조건에서 비례율은? (단, 제시된 조건 이외의 사항은 고려하지 않음)

- 도시개발사업으로 조성되는 토지·건축물의평가액 합계 : 80억원
- 환지 전 토지·건축물의 평가액 합계 : 40억원
- 총 사업비 : 20억원

- ①. 100%
- ②. 125%
- ③. 150%
- ④. 200%
- ⑤. 250%

③ 150%

번호 구분 내용

1 정답 ③ 150%

비례율 공식

2 해설
 {[도시개발사업으로 조성되는 토지·건축물의 평가액 합계(공공시설 또는 무상으로 공급되는 토지·건축물의 평가액 합계 제외) - 총 사업비] / 환지 전 토지·건축물의 평가액 합계} × 100

[(80억원 - 20억원) / 40억원] × 100 = 150%

제26조(환지 계획에 포함되어야 하는 내용) ① 법제28조제1항제1호에 따른 환지 설계(이하 "환지설계"라 한다)에는 축척 1천2백분의 1 이상의 환지에정지도, 환지전후 대비도, 과부족면적표시도 및 환지전후 평가단가 표시도가 첨부되어야 한다. <개정 2012. 3. 30.>

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.>

③ 법제28조제1항제6호에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <신설 2012. 3. 30., 2013. 3. 23.>

	<p>1. 수입·지출 계획서</p> <p>2. 평균부담률 및 비례율과 그 계산서(제27조제3항에 따라 평가식으로 환지 설계를 하는 경우로 한정한다)</p> <p>3. 건축 계획(입체 환지를 시행하는 경우로 한정한다)</p> <p>3 기타 4. 법제28조제3항에 따른 토지평가협의회 심의 결과</p> <p>④ 제3항제2호에 따른 평균부담률과 비례율은 다음 각 호의 계산식에 따른다. <신설 2012. 3. 30.></p> <p>1. 평균부담률</p> <p>(총사업비/(권리가격의 합계+체비비 평가액의 합계)) x 100</p> <p>2. 비례율</p> <p>{ [도시개발사업으로 조성되는 토지·건축물의 평가액 합계(공공시설 또는 무상으로 공급되는 토지·건축물의 평가액 합계를 제외한다)-총사업비] / 환지 전 토지·건축물의 평가액 합계(제27조 제5항 각호에 해당하는 토지 및 같은 조 제7항에 해당하는 건축물의 평가액 합계를 제외한다)} x 100</p> <p>⑤ 제4항제1호에 따른 권리가액은 다음과 같이 산정한다. <신설 2012. 3. 30.></p> <p>권리가액=비례율 x 환지 전 토지·건축물의 평가액</p>
--	--

<p>16. 도시개발법령상 환지 방식에 의한 사업 시행에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 시행자는 규약으로 정하는 목적을 위하여 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 보류지로 정할 수 있다.</p> <p>②. 시행자는 도시개발사업의 시행을 위하여 필요하면 도시개발구역의 토지에 대하여 환지 예정지를 지정할 수 있다.</p> <p>③. 시행자는 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 처분할 수 있다.</p> <p>④. 군수는 「주택법」에 따른 공동주택의 건설을 촉진하기 위하여 필요하다고 인정하면 체비지 중 일부를 같은 지역에 집단으로 정하게 할 수 있다.</p> <p>⑤. 체비지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날에 해당 소유권을 취득한다.</p>	<p>⑤ 체비지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날에 해당 소유권을 취득한다.</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 체비지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날에 해당 소유권을 취득한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>⑤ 체비지는 환지처분공고일의 다음날에 시행자가 소유권을 취득한다.</td> </tr> </tbody> </table> <p>42조(환지처분의 효과) ① 환지 계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부</p>	번호	구분	내용	1	정답	⑤ 체비지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날에 해당 소유권을 취득한다.	2	해설	⑤ 체비지는 환지처분공고일의 다음날에 시행자가 소유권을 취득한다.
번호	구분	내용								
1	정답	⑤ 체비지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날에 해당 소유권을 취득한다.								
2	해설	⑤ 체비지는 환지처분공고일의 다음날에 시행자가 소유권을 취득한다.								

터 종전의 토지로 보며, 환지 계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지에 있던 권리는 그 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.

② 제1항은 행정상 처분이나 재판상의 처분으로서 종전의 토지에 전속하는 것에 관하여는 영향을 미치지 아니한다.

③ 도시개발구역의 토지에 대한 지역권은 제1항에도 불구하고 종전의 토지에 존속한다. 다만, 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어진 지역권은 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.

3 기타 ④ 제28조에 따른 환지 계획에 따라 환지처분을 받은 자는 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 환지 계획으로 정하는 바에 따라 건축물의 일부와 해당 건축물이 있는 토지의 공유지분을 취득한다. 이 경우 종전의 토지에 대한 저당권은 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 해당 건축물의 일부와 해당 건축물이 있는 토지의 공유지분에 존재하는 것으로 본다.

⑤ **제34조에 따른 체비지는 시행자가, 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 각각 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다.** 다만, 제36조제4항에 따라 이미 처분된 체비지는 그 체비지를 매입한 자가 소유권 이전 등기를 마친 때에 소유권을 취득한다.

⑥ 제41조에 따른 청산금은 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 확정된다.

17. 도시개발법령상 조합의 임원에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 이사는 의결권을 가진 조합원이어야 한다.
- ②. 이사는 그 조합의 조합장을 겸할 수 없다.
- ③. 감사의 선임은 총회의 의결을 거쳐야 한다.
- ④. 조합장은 총회·대의원회 또는 이사회 의장이 된다.
- ⑤. 이사의 자기를 위한 조합과의 계약에 관하여는 조합장이 조합을 대표한다.

⑤ 이사의 자기를 위한 조합과의 계약에 관하여는 조합장이 조합을 대표한다.

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 이사의 자기를 위한 조합과의 계약에 관하여는 조합장이 조합을 대표한다.

2 해설 ⑤ 이사의 자기를 위한 조합과의 계약에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.

제34조(조합임원의 직무 등) ① 조합장은 조합을 대표하고 그 사무를 총괄하며, 총회·대의원회 또는 이사회 의장이 된다.

② 이사는 정관에서 정하는 바에

18. 도시개발법령상 토지상환채권 및 도시개발채권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 도시개발조합은 도시·군계획시설사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 도시개발채권을 발행할 수 있다.
- ②. 토지상환채권은 질권의 목적으로 할 수 없다.
- ③. 도시개발채권은 무기명으로 발행할 수 없다.
- ④. 시·도지사가 도시개발채권을 발행하는 경우 상환방법 및 절차에 대하여 안전행정부장관의 승인을 받아야 한다.
- ⑤. 도시개발채권의 소멸시효는 상환일부터 기산하여 원금은 3년, 이자는 2년으로 한다.

- 3 기타
 - ③ 감사는 조합의 사무 및 재산상태와 회계에 관한 사항을 감사한다.
 - ④ **조합장 또는 이사의 자기를 위한 조합과의 계약이나 소송에 관하여는 감사가 조합을 대표한다.**
 - ⑤ 조합의 임원은 같은 목적의 사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.

④ 시·도지사가 도시개발채권을 발행하는 경우 상환방법 및 절차에 대하여 안전행정부장관의 승인을 받아야 한다.

번호 구분	내용
1	정답
2	해설

제62조(도시개발채권의 발행) ① **지방자치단체의 장은** 도시개발사업 또는 도시·군계획시설사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 도시개발채권을 발행할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

② 삭제 <2009. 12. 29.>

③ **도시개발채권의 소멸시효는 상환일부터 기산하여 원금은 5년, 이자는 2년으로 한다.**

④ 도시개발채권의 이율, 발행 방법, 발행 절차, 상환, 발행 사무 취급, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제82조(도시개발채권의 발행절차) ① **법제62조제1항에 따른 도시개발채권은 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 시·도지사가 이를 발행한다.**

② 시·도지사는 법 제62조제1항

에 따라 **도시개발채권의 발행하려는 경우에는 다음 각 호의 사항에 대하여 행정안전부장관의 승인을 받아야 한다.** <개정 2010. 6. 29., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

1. 채권의 발행총액
2. 채권의 발행방법
3. 채권의 발행조건
4. 상환방법 및 절차
5. 그 밖에 채권의 발행에 필요한 사항

③ 시·도지사는 제2항에 따라 승인을 받은 후 도시개발채권을 발행하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다.

1. 채권의 발행총액
2. 채권의 발행기간
3. 채권의 이율
4. 원금상환의 방법 및 시기
5. 이자지급의 방법 및 시기

3 기타

제53조(토지상환채권의 이전 등) ① 토지상환채권을 이전하는 경우 취득자는 그 성명과 주소를 토지상환채권원부에 기재하여 줄 것을 요청하여야 하며, 취득자의 성명과 주소가 토지상환채권에 기재되지 아니하면 취득자는 발행자 및 그 밖의 제3자에게 대항하지 못한다.

② **토지상환채권을 질권의 목적으로 하는 경우에는** 질권자의 성명과 주소가 토지상환채권원부에 기재되지 아니하면 질권자는 발행자 및 그 밖의 제3자에게 대항하지 못한다.

③ 발행자는 제2항에 따라 질권이 설정된 때에는 토지상환채권에 그 사실을 표시하여야 한다.

제83조(도시개발채권의 발행방법 등) ① 도시개발채권은 「공사채 등록법」 제3조에 따른 등록기관에 등록하여 발행하거나 **무기명으로 발행할 수 있으며,** 발행방법에 필요한 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정한다.

② 도시개발채권의 이율은 채권의 발행 당시의 국채·공채 등의 금리와 특별회계의 상황 등을 고려하여 해당 시·도의 조례로 정한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26., 2018. 12. 18.>

19. 도시 및 주거환경정비법령상 조합의 설립 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ③ 법제62조에 따른 도시개발채권의 상환은 5년부터 10년까지의 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다.
- ④ 도시개발채권의 매출 및 상환업무의 사무취급기관은 해당 시·도 지사가 지정하는 은행 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제294조에 따라 설립된 한국예탁결제원으로 한다. <개정 2010. 11. 15.>
- ⑤ 도시개발채권의 재발행·상환·매입필증의 교부 등 도시개발채권의 발행과 사무취급에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

- ①. 조합의 설립인가를 받기 위해서는 조합장의 인감증명서가 포함된 선임동의서를 시장·군수에게 제출하여야 한다.
- ②. 조합설립인가가 취소되는 경우에는 시장·군수는 지체 없이 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- ③. 조합의 임원이 선임 당시 결격사유가 있었음이 선임 이후에 판명되면 당연 퇴임하고, 퇴임 전에 관여한 행위는 효력을 잃게 된다.
- ④. 조합설립추진위원회의 조합 설립을 위한 토지 등 소유자의 동의는 구두로도 할 수 있다.
- ⑤. 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다.

- ② 조합설립인가가 취소되는 경우에는 시장·군수는 지체 없이 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | <ul style="list-style-type: none"> ② 조합설립인가가 취소되는 경우에는 시장·군수는 지체 없이 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. ① 인감과 선임동의서를 시장·군수에게 제출해야 하는 규정은 없다. ③ 당연 퇴임하더라도 퇴임 전에 관여한 행위의 효력에는 영향이 없다. ④ 동의는 서면으로만 가능하다. |
| 2 | 해설 | <ul style="list-style-type: none"> ⑤ 총회의 소집절차·시기 및 의결방법 등에 관하여는 정관으로 정한다. 다만, 총회에서 의결을 하는 경우에는 조합원의 100분의 10(창립 총회, 사업시행계획서와 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원이 100분의 20을 말한다) 이상이 직접 출석하여야 한다. 즉, 100분의 10이 아니라 100분의 20 이상이 직접 출석해야 한다. <p>도시 및 주거환경 정비법 전면개정</p> <p><input type="checkbox"/> 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> |

제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지구획공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 **조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.**

1. 정관

2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류

3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함될 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 인가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

⑤ 제2항 및 제3항에 따라 설립된 조합이 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 총회에서 조합원의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하고, 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 총회의 의결 없이 시장·군수등에게 신고하고 변경할 수 있다.

⑥ 조합이 정비사업을 시행하는 경우 「주택법」 제54조를 적용할 때에는 조합을 같은 법제2조제10호에 따른 사업주체로 보며, 조합설립인가일부터 같은 법제4조에

다른 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 본다.

⑦ 제2항부터 제5항까지의 규정에 따른 토지등소유자에 대한 동의의 대상 및 절차, 조합설립 신청 및 인가 절차, 인가받은 사항의 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

제8조(조합의 설립인가 신청 등)

① 법제35조제2항부터 제5항까지의 규정에 따라 조합의 설립인가(변경인가를 포함한다)를 신청하려는 경우 신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)는 별지 제5호 서식에 따른다.

② 법제35조제2항제2호에서 "정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 구분에 따른 서류(전자문서를 포함한다)를 말한다.

1. 설립인가: 다음 각 목의 서류

가. 조합원 명부 및 해당 조합원의 자격을 증명하는 서류

나. 공사비 등 정비사업에 드는 비용을 기재한 토지등소유자의 조합설립동의서 및 동의사항을 증명하는 서류

다. 창립총회 회의록 및 창립총회 참석자 연명부

라. 토지·건축물 또는 지상권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 대표자의 선임 동의서

마. 창립총회에서 임원·대의원을 선임한 때에는 선임된 자의 자격을 증명하는 서류

바. 건축계획(주택을 건축하는 경우에는 주택건설예정세대수를 포함한다), 건축예정지의 지번·지목 및 등기명의자, 도시·군관리계획상의 용도지역, 대지 및 주변현황을 기재한 사업계획서

2. 변경인가: 변경내용을 증명하는 서류

③ 영 제30조제1항에서 "국토교통부령으로 정하는 동의서"란 별지 제6호서식의 조합설립 동의서를 말한다.

제22조(정비구역등 해제의 효력)

① 제20조 및 제21조에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의

상태로 환원된 것으로 본다. 다만, 제21조제1항제4호의 경우 정비구역의 지정권자는 정비기반시설의 설치 등 해당 정비사업의 추진 상황에 따라 환원되는 범위를 제한할 수 있다.

② 제20조 및 제21조에 따라 정비구역등(재개발사업 및 재건축사업을 시행하려는 경우로 한정한다. 이하 이 항에서 같다)이 해제된 경우 정비구역의 지정권자는 해제된 정비구역등을 제23조제1항제1호의 방법으로 시행하는 주거환경개선구역(주거환경개선사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)으로 지정할 수 있다. 이 경우 주거환경개선구역으로 지정된 구역은 제7조에 따른 기본계획에 반영된 것으로 본다.

③ 제20조제7항 및 제21조제2항에 따라 **정비구역등이 해제·고시된 경우 추진위원회 구성승인 또는 조합설립인가는 취소된 것으로 보고, 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 고시하여야 한다.**

제43조(조합임원의 결격사유 및 해임) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합임원이 될 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자

3 기타

② **조합임원이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴임한다.**

③ 제2항에 따라 퇴임된 임원이 퇴임 전에 **관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.**

④ 조합임원은 제44조제2항에도 불구하고 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해임할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

제36조(토지등소유자의 동의방법 등)

① 다음 각 호에 대한 동의(동 의한 사항의 철회 또는 제26조제1 항제8호 단서, 제31조제2항 단서 및 제47조제4항 단서에 따른 반대 의 의사표시를 포함한다)는 **서면 동의서**에 토지등소유자가 성명을 적고 지장을 날인하는 방법으로 하 며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확 인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.

1. 제20조제6항제1호에 따라 정 비구역등 해제의 연장을 요청하는 경우
2. 제21조제1항제4호에 따라 정 비구역의 해제에 동의하는 경우
3. 제24조제1항에 따라 주거환경 개선사업의 시행자를 토지주택공 사등으로 지정하는 경우
4. 제25조제1항제2호에 따라 토 지등소유자가 재개발사업을 시행 하려는 경우
5. 제26조 또는 제27조에 따라 재 개발사업·재건축사업의 공공시행 자 또는 지정개발자를 지정하는 경 우
6. 제31조제1항에 따라 조합설립 을 위한 추진위원회를 구성하는 경 우
7. 제32조제4항에 따라 추진위원 회의 업무가 토지등소유자의 비용 부담을 수반하거나 권리·의무에 변동을 가져오는 경우
8. **제35조제2항부터 제5항까지 의 규정에 따라 조합을 설립하는 경우**
9. 제47조제3항에 따라 주민대표 회의를 구성하는 경우
10. 제50조제4항에 따라 사업시 행계획인가를 신청하는 경우
11. 제58조제3항에 따라 사업시 행자가 사업시행계획서를 작성하 려는 경우

② 제1항에도 불구하고 토지등소 유자가 해외에 장기체류하거나 법 인인 경우 등 불가피한 사유가 있 다고 시장·군수등이 인정하는 경 우에는 토지등소유자의 인감도장 을 찍은 서면동의서에 해당 인감증 명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 서면동 의서를 작성하는 경우 제31조제1 항 및 제35조제2항부터 제4항까 지의 규정에 해당하는 때에는 시장·군수등이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 검인한 서면동의서를 사용하여야 하며, 검인을 받지 아

니한 서면동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다.

④ 제1항, 제2항 및 제12조에 따른 토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 정관의 변경(제40조제4항에 따른 경미한 사항의 변경은 이 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우로 한정한다)
 2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
 3. 정비사업비의 사용
 4. 예산으로 정한 사항 외에 조합 원에게 부담이 되는 계약
 5. 시공자·설계자 또는 감정평가업자(제74조제2항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가업자는 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가업자 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다.
 6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경
 7. 조합임원의 선임 및 해임
 8. 정비사업비의 조합원별 부담내역
 9. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
 10. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)
 11. 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)과 조합 해산 시의 회계보고
 12. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법
 13. 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항
- ② 제1항 각 호의 사항 중 이 법 또는 정관에 따라 조합원의 동의가 필요한 사항은 총회에 상정하여야 한다.
- ③ 총회의 의결은 이 법 또는 정관

에 다른 규정이 없으면 조합원 과 반수의 출석과 출석 조합원의 과반 수 찬성으로 한다.

④ 제1항제9호 및 제10호의 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제73조에 따른 손실보상 금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하여야 한다.

⑤ 조합원은 서면으로 의결권을 행사하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면으로 의결권을 행사하는 경우에는 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 본다.

1. 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우
2. 해외에 거주하는 조합원이 대리인을 지정하는 경우
3. 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우. 이 경우 법인의 대리인은 조합임원 또는 대의원으로 선임될 수 있다.

⑥ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, **관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.**

⑦ 총회의 의결방법 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다.

20. 도시 및 주거환경정비법령상 ()에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은?

주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립 하고자 하는 경우에 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 (가) 이상 및 토지면적의 (나) 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 조합설립인가를 받아야 한다.

가로주택정비사업의 경우 토지등소유자의 (다) 이상 및 토지면적의 (라) 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 시장·군수의 조합설립인가를 받아야 한다.

- ①. 가: 3분의 2, 나: 2분의 1, 다: 4분의 3, 라: 3분의 2
- ②. 가: 3분의 2, 나: 2분의 1, 다: 4분의 3, 라: 2분의 1
- ③. 가: 4분의 3, 나: 3분의 2, 다: 3분의 2, 라: 2분의 1
- ④. 가: 4분의 3, 나: 3분의 2, 다: 10분의 9, 라: 3분의 2
- ⑤. 가: 10분의 9, 나: 3분의 2, 다: 10분의 9, 라: 4분의 3

④ 가: 4분의3, 나: 3분의 2, 다: 10분의 9, 라: 3분의 2

번호 구분 내용

1 정답 ④ 가: 4분의3, 나: 3분의 2, 다: 10분의 9, 라: 3분의 2

★ 조합설립의 동의 요건

1. 주택재개발사업, 도시환경정비사업 : 토지 등 소유자 3/4 이상 + 토지면적 1/2 이상
2. 주택재건축사업

2 해설 1) 주택단지 안 : 각동 구분소유자 2/3 + 토지면적 1/2 , 전체 구분

소유자 3/4 + 토지 면적 3/4

2) 주택단지 밖 : 토지면적의 2/3 이상 및 총수 3/4 이상

3. 가로주택정비사업 : 토지등소유자 9/10 이상 + 토지면적 2/3 이상

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.

제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 재개발사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

1. 정관

2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류

3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 서류

③ 재건축사업의 추진위원회(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 **주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함 된 때에는 주택단지가 아닌 지역**

의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 인가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

⑤ 제2항 및 제3항에 따라 설립된 조합이 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 총회에서 조합원의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하고, 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 총회의 의결 없이 시장·군수등에게 신고하고 변경할 수 있다.

⑥ 조합이 정비사업을 시행하는 경우 「주택법」 제54조를 적용할 때에는 조합을 같은 법제2조제10호에 따른 사업주체로 보며, 조합 설립인가일부터 같은 법제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 본다.

⑦ 제2항부터 제5항까지의 규정에 따른 토지등소유자에 대한 동의의 대상 및 절차, 조합설립 신청 및 인가 절차, 인가받은 사항의 변경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

□가로주택정비사업 타법에서 규정

□법개정 이후

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 8. 9.>

2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반 시설을 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 상권활성화를 위하여 도시환경을 개선하기 위

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

□법개정전

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2006. 5. 24., 2009. 2. 6., 2011. 4. 14., 2012. 2. 1., 2012. 12. 18., 2013. 12. 24., 2015. 9. 1., 2016. 1. 19.>

2. "**정비사업**"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역(街路區域: 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역을 말하며, 바목의 사업으로 한정한다)에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.

가. **주거환경개선사업** : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. **주택재개발사업** : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

다. **주택재건축사업** : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

라. **도시환경정비사업** : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

마. **주거환경관리사업**: 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

바. **가로주택정비사업**: 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

□가로주택정비사업은 타법으로 이전

빈집 및 소규모주택 정비에 관한
특례법 (약칭: 소규모주택정비법)

[시행 2018. 7. 17.] [법률 제
15356호, 2018. 1. 16., 타법개정]

국토교통부(주택정비과), 044-
201-3387, 3389

제1조(목적) 이 법은 방치된 빈집
을 효율적으로 정비하고 소규모주
택 정비를 활성화하기 위하여 필요
한 사항 및 특례를 규정함으로써
주거생활의 질을 높이는 데 이바지
함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하
는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "빈집"이란 특별자치시장·특
별자치도지사·시장·군수 또는
자치구의 구청장(이하 "시장·군
수등"이라 한다)이 거주 또는 사용
여부를 확인한 날부터 1년 이상 아
무도 거주 또는 사용하지 아니하는
주택을 말한다. 다만, 미분양주택
등 대통령령으로 정하는 주택은 제
외한다.

2. "빈집정비사업"이란 빈집을 개
량 또는 철거하거나 효율적으로 관
리 또는 활용하기 위한 사업을 말
한다.

3. "소규모주택정비사업"이란 이
법에서 정한 절차에 따라 노후·불
량건축물의 밀집 등 대통령령으로
정하는 요건에 해당하는 지역 또는
가로구역에서 시행하는 다음 각 목
의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택
및 다세대주택을 스스로 개량 또는
건설하기 위한 사업

**나. 가로주택정비사업: 가로구역
에서 종전의 가로를 유지하면서
소규모로 주거환경을 개선하기 위
한 사업**

다. 소규모재건축사업: 정비기반사
설이 양호한 지역에서 소규모로 공
동주택을 재건축하기 위한 사업

21. 도시 및 주거환경정비법령상 토지등소유자에 해당하지 않는 자는?

- ①. 주거환경개선사업의 경우 정비구역 안에 소재한 건축물의 소유자
- ②. 주거환경관리사업의 경우 정비구역 안에 소재한 토지의 지상권자
- ③. 주택재건축사업의 경우 정비구역 안에 소재한 건축물의 부속토지의 지상권자
- ④. 가로주택정비사업의 경우 가로구역에 있는 토지의 지상권자
- ⑤. 주택재개발사업의 경우 정비구역 안에 소재한 토지의 소유자

③ 주택재건축사업의 경우 정비구역 안에 소
재한 건축물의 부속토지의 지상권자

번호 구분 내용

- ③ 주택재건축사업의 경우 정비구
1 정답 역 안에 소재한 건축물의 부속토지
의 지상권자

2 해설 ③ 주택재건축사업의 토지등 소유자는 건축물 및 부속토지소유자를 말한다. 즉 토지소유자나 건축물 소유자, 지상권자는 해당되지 않는다.

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

□도시 및 주거환경정비법 개정
(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017.
2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1
년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는
용어의 뜻은 다음과 같다. <개정
2017. 8. 9.>

9. "토지등소유자"란 다음 각 목의
어느 하나에 해당하는 자를 말한
다. 다만, 제27조제1항에 따라
「자본시장과 금융투자업에 관한
법률」 제8조제7항에 따른 신탁업
자(이하 "신탁업자"라 한다)가 사
업시행자로 지정된 경우 토지등소
유자가 정비사업을 목적으로 신탁
업자에게 신탁한 토지 또는 건축물
에 대하여는 위탁자를 토지등소유
자로 본다.

가. 주거환경개선사업 및 재개발사
업의 경우에는 정비구역에 위치한
토지 또는 건축물의 소유자 또는
그 지상권자

**나. 재건축사업의 경우에는 정비
구역에 위치한 건축물 및 그 부속
토지의 소유자**

□가로주택정비사업 타법에서 규
정

□법개정 이전

제2조(정의) 이 법에서 사용하는
용어의 뜻은 다음과 같다. <개정
2017. 8. 9.>

2. "**정비사업**"이란 이 법에서 정
한 절차에 따라 도시기능을 회복하
기 위하여 정비구역에서 정비기반
시설을 정비하거나 주택 등 건축물
을 개량 또는 건설하는 다음 각 목
의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: 도시저소
득 주민이 집단거주하는 지역으로
서 정비기반시설이 극히 열악하고
노후·불량건축물이 과도하게 밀
집한 지역의 주거환경을 개선하거
나 단독주택 및 다세대주택이 밀집
한 지역에서 정비기반시설과 공동

이용시설 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

□법개정전

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2006. 5. 24., 2009. 2. 6., 2011. 4. 14., 2012. 2. 1., 2012. 12. 18., 2013. 12. 24., 2015. 9. 1., 2016. 1. 19.>

2. "**정비사업**"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역(街路區域: 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역을 말하며, 바목의 사업으로 한정한다)에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.

가. **주거환경개선사업** : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. **주택재개발사업** : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

다. **주택재건축사업** : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

라. **도시환경정비사업** : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

마. **주거환경관리사업**: 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

바. **가로주택정비사업**: 노후·불량

건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

□가로주택정비사업은 타법으로 이전

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭: 소규모주택정비법)

[시행 2018. 7. 17.] [법률 제 15356호, 2018. 1. 16., 타법개정]

국토교통부(주택정비과), 044-201-3387, 3389

제1조(목적) 이 법은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "빈집"이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.

2. "빈집정비사업"이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.

3. "소규모주택정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

- ①. 광장
- ②. 놀이터
- ③. 탁아소
- ④. 마을회관
- ⑤. 공동으로 사용하는 구판장

번호	구분	내용
1	정답	① 광장
2	해설	<p>① 광장을 제외한 나머지는 모두 공동이용시설에 해당한다.</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>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 8. 9.></p> <p>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.</p> <p>제3조(정비기반시설) 법제2조제4호에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 녹지 2. 하천 3. 공공공지 4. 광장 5. 소방용수시설 6. 비상대피시설 7. 가스공급시설 8. 지역난방시설 9. 주거환경개선사업을 위하여 지정·고시된 정비구역에 설치하는 공동이용시설로서 법 제52조에 따른 사업시행계획서(이하 "사업시행계획서"라 한다)에 해당 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)이 관리하는 것으로 포함된 시설
3	기타	

제4조(공동이용시설) 법제2조제5호에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 공동으로 사용하는 구판장·세탁장·화장실 및 수도
2. 탁아소·어린이집·경로당 등 노유자시설
3. 그 밖에 제1호 및 제2호의 시설과 유사한 용도의 시설로서 시·도 조례로 정하는 시설

23. 도시 및 주거환경정비법령상 시장, 군수 또는 구청장이 특별시장·광역시장·도지사에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 하는 경우가 아닌 것은?

- ①. 토지 등 소유자의 조합설립추진위원회 해산신청에 따라 추진위원회의 승인이 취소되는 경우
- ②. 조합원의 조합 해산신청에 따라 조합의 설립인가가 취소되는 경우
- ③. 조합에 의한 주택재개발사업에서 토지 등 소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 조합 설립추진위원회의 승인을 신청하지 아니하는 경우
- ④. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 시장·군수가 정비구역지정을 신청하지 아니하는 경우
- ⑤. 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 4년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우

⑤ 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 4년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우

번호 구분	내용
1	정답
2	해설

⑤ 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 4년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우

⑤ 4년이 아닌 5년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 않는 경우이다.

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.

제20조(정비구역등의 해제) ① 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제하여야 한다. < 개정 2018. 6. 12.>

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우

2. 재개발사업·재건축사업[제35조에 따른 조합(이하 "조합"이라

한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제31조에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우

나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제35조에 따른 조합설립인가(이하 "조합설립인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우(제31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)

다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부부터 2년이 되는 날까지 조합설립인가를 신청하지 아니하는 경우

라. 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제50조에 따른 사업시행계획인가(이하 "사업시행계획인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우

3. 토지등소유자가 시행하는 재개발사업으로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행계획인가를 신청하지 아니하는 경우

② 구청장등은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별시장·광역시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다.

③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 한다.

1. 제1항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우

2. 제2항에 따라 정비구역등의 해제를 요청하는 경우

④ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 제3항에 따른 주민공람을 하는 경우에는 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등이 정비구역등의 해제에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

⑤ 정비구역의 지정권자는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 정비구역등의 해제를 요청받거나 정비구역등을 해제하려면 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제5조에 따른 재정비촉진지구에서는 같은 법 제34조에

다른 도시재정비위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다.

⑥ 제1항에도 불구하고 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간을 2년의 범위에서 연장하여 정비구역등을 해제하지 아니할 수 있다.

3 기타 1. 정비구역등의 토지등소유자(조합을 설립한 경우에는 조합원을 말한다)가 100분의 30 이상의 동의로 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 해당 기간이 도래하기 전까지 연장을 요청하는 경우

2. 정비사업의 추진 상황으로 보아 주거환경의 계획적 정비 등을 위하여 정비구역등의 존치가 필요하다고 인정하는 경우

⑦ 정비구역의 지정권자는 제5항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우(제6항에 따라 해제하지 아니한 경우를 포함한다)에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

□도시환경정비사업은 도시 및 주거환경정비법에서 빠짐

□법개정 이후

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 8. 9.>

2. "**정비사업**"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정지기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정지기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정지기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. 재개발사업: 정지기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

다. 재건축사업: 정지기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에

□법개정전

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2006. 5. 24., 2009. 2. 6., 2011. 4. 14., 2012. 2. 1., 2012. 12. 18., 2013. 12. 24., 2015. 9. 1., 2016. 1. 19.>

2. "정비사업"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역(街路區域: 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역을 말하며, 바목의 사업으로 한정한다)에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.

가. **주거환경개선사업** : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. **주택재개발사업** : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

다. **주택재건축사업** : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

라. **도시환경정비사업** : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

마. **주거환경관리사업**: 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

바. **가로주택정비사업**: 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

24. 도시 및 주거환경정비법령상 시장·군수가 관리처분계획의 인가 내용을 고시하는 경우 고시에 포함되어야 할 관리 처분계획인가의 요지로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 기존 건축물의 철거 예정시기
- ㄴ. 대지 및 건축물의 규모 등 건축계획
- ㄷ. 분양 또는 보류지의 규모 등 분양계획
- ㄹ. 신설 또는 폐지하는 정비기반시설의 명세

㉟ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호 구분

내용

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

1 정답 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

2 해설 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, 모두 관리처분계
 에 해당한다.

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

□도시 및 주거환경정비법 개정
(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017.
2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1
년이 경과한 날부터 시행한다.

제13조(관리처분계획인가의 고
시) 시장·군수등은 법제78조제4
항에 따라 관리처분계획의 인가내
용을 고시하는 경우에는 다음 각
호의 사항을 포함하여야 한다.

- 3 기타
- 1. 정비사업의 종류 및 명칭
 - 2. 정비구역의 위치 및 면적
 - 3. 사업시행자의 성명 및 주소
 - 4. 관리처분계획인가일
 - 5. **다음 각 목의 사항을 포함한
관리처분계획인가의 요지**
- 가. 대지 및 건축물의 규모 등 건축
계획
 - 나. 분양 또는 보류지의 규모 등 분
양계획
 - 다. 신설 또는 폐지하는 정비기반
시설의 명세
 - 라. 기존 건축물의 철거 예정시기
등

25. 주택법령상 지역주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 조합은 국토교통부장관에게 주택건설사업 등록을 하여야 한다.
- ②. 조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공하는 경우 등록사업자는 자신의 귀책사유로 발생한 손해에 대해서도 조합원에게 배상책임을 지지 않는다.
- ③. 조합의 설립인가 신청일부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주거전용면적 80제곱미터의 주택1채를 보유하고, 6개월 이상 동일지역에 거주한 세대주인 자는 조합원의 자격이 있다.
- ④. 조합의 설립인가를 받은 후 승인을 얻어 조합원을 추가 모집하는 경우 추가 모집되는 자의 조합원 자격요건의 충족여부는 당해 조합의 설립인가 신청일을 기준으로 판단한다.
- ⑤. 조합원의 사망으로 인하여 조합원의 지위를 상속받으려는 자는 무주택자이어야 한다.

④ 조합의 설립인가를 받은 후 승인을 얻어 조합원을 추가 모집하는 경우 추가 모집되는 자의 조합원 자격요건의 충족여부는 당해 조합의 설립인가 신청일을 기준으로 판단한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 조합의 설립인가를 받은 후 승인을 얻어 조합원을 추가 모집하는 경우 추가 모집되는 자의 조합원 자격요건의 충족여부는 당해 조합의 설립인가 신청일을 기준으로 판단한다.

① 등록사업자와 공동으로 하는 경우에는 등록하지 않아도 된다.

② 시공자의 책임과 손해배상책임을 동시에 갖는다.

2 해설

③ 60㎡ 이하의 주택을 1채 보유한 경우에는 가능하다. (*개정)

⑤ 사망의 경우에는 무주택자요건은 필요 없다.

제4조(주택건설사업 등의 등록)

① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지 조성사업을 시행하려는 자는 **국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.**

1. 국가·지방자치단체

2. 한국토지주택공사

3. 지방공사

4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인

5. 제11조에 따라 설립된 주택조합(제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다)

6. 근로자를 고용하는 자(제5조제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하며, 이하 "고용자"라 한다)

② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준·절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제5조(공동사업주체) ① 토지소유자가 주택을 건설하는 경우에는 제4조제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 제4조에 따라 등록을 한 자(이하 "등록사업자"라 한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 토지소유자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

② **제11조에 따라 설립된 주택조합(세대수를 증가하지 아니하는 리모델링주택조합은 제외한다)이 그 구성원의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자(지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사를 포함한다)와 공동으로 사업을 시행할 수 있다.** 이 경우 주택조합과 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

③ 고용자가 그 근로자의 주택을 건설하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록사업자와 공동으로 사업을 시행하여야 한다. 이 경우 고용자와 등록사업자를 공동사업주체로 본다.

④ 제1항부터 제3항까지에 따른 공동사업주체 간의 구체적인 업무·비용 및 책임의 분담 등에 관하여는 대통령령으로 정하는 범위에서 당사자 간의 협약에 따른다.

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 법률제2조제2호에 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.

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 사업추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌 손해를 배상할 책임이 있다.**

⑤ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신

고하여야 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.>

□개정전

제38조(조합원의 자격) ①법 제32조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 자는 다음 각 호의 자로 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 지역주택조합 조합원의 경우 다음 각 목의 요건에 적합한 자

가. 주택조합설립인가신청일(해당 주택건설대지가 법 제41조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 주택조합설립인가신청일 1년 전의 날을 말한다)부터 해당 조합주택의 입주가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령이 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)하지 아니하거나 **주거전용면적 60제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대주인 자**[세대주를 포함한 세대원(세대주와 동일한 세대별 주민등록표상에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 세대원을 포함한다) 전원이 주택을 소유하고 있지 아니하거나 **세대원 중 1인에 한하여 주거전용면적 60제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주**를 말하며, 이에 해당하는지 여부에 관한 구체적인 기준은 국토교통부령으로 정한다]일 것

3 기타

나. 조합설립인가신청일 현재 법 제2조제11호가목의 지역에 6개월 이상 거주하여 온 자일 것

2. 직장주택조합 조합원의 경우 다음 각목의 요건에 적합한 자

가. 제1호 가목에 해당하는 자일 것. 다만, 법 제32조제3항 전단의 규정에 의한 설립신고의 경우에는 무주택자에 한한다.

나. 조합설립인가신청일 현재 동일한 특별시·광역시·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군을 제외한다)안에 소재하는 동일한 국가기관·지방자치단체·법인에 근무하는 자일 것

□개정후

제21조(조합원의 자격) ① 법제 11조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 다음 각 호의 구분에 따른 사람으로 한다. 다만, **조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 다음 각 호의 요건에도 불구하고 조합원이 될 수 있다.**

1. 지역주택조합 조합원: 다음 각목의 요건을 모두 갖춘 사람

가. 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 법 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정 방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다)하는지에 대하여 **다음의 어느 하나에 해당할 것**

1) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 **세대원**[세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다. **이하 2)에서 같다**] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것

2) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 **세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것**

나. **조합설립인가 신청일 현재 법 제2조제11호가목의 구분에 따른 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것**

2. 직장주택조합 조합원: 다음 각목의 요건을 모두 갖춘 사람

가. 제1호가목에 해당하는 사람일 것. 다만, 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합의 경우에는 제1호가목1)에 해당하는 세대주로 한정한다.

나. 조합설립인가 신청일 현재 동일한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다) 안에 소재하는 동일한 국가기관·지방자치단체·법인에 근무하는 사람일 것

3. 리모델링주택조합 조합원: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람. 이 경우 해당 공동주택, 복리시설 또는 다목에 따른 공동주택 외의 시설의 소유권이 여러 명의 공유에 속할 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.

가. 법 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택의 소유자

나. 복리시설을 함께 리모델링하는 경우에는 해당 복리시설의 소유자

다. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 소유자(해당 건축물에 공동주택 외의 시설이 있는 경우에는 해당 시설의 소유자를 포함한다)

② 주택조합의 조합원이 근무·질병치료·유학·결혼 등 부득이한 사유로 세대주 자격을 일시적으로 상실한 경우로서 시장·군수·구청장이 인정하는 경우에는 제1항에 따른 조합원 자격이 있는 것으로 본다.

③ 제1항에 따른 조합원 자격의 확인 절차는 국토교통부령으로 정한다.

제22조(지역·직장주택조합 조합원의 교체·신규가입 등) ① 지역주택조합 또는 직장주택조합은 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.

1. 조합원 수가 주택건설 예정 세대수를 초과하지 아니하는 범위에서 시장·군수·구청장으로부터 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 결원이 발생한 범위에서 총원하는 경우

가. 조합원의 사망

나. 법제15조에 따른 사업계획승인 이후[지역주택조합 또는 직장주택조합이 제16조제2항제2호 단서에 따라 해당 주택건설대지 전부의 소유권을 확보하지 아니하고 법제15조에 따른 사업계획승인을 받은 경우에는 해당 주택건설대지 전부의 소유권(해당 주택건설대지가 저당권등의 목적으로 되어 있는 경우에는 그 저당권등의 말소를 포함한다)을 확보한 이후를 말한다]에 입주자로 선정된 지위(해당 주택에 입주할 수 있는 권리·자격 또는 지위 등을 말한다)가 양도·증여 또는 판결 등으로 변경된 경우. 다만, 법제64조에 따라 전매가 금지되는 경우는 제외한다.

다. 조합원의 탈퇴 등으로 조합원수가 주택건설 예정 세대수의 50퍼센트 미만이 되는 경우

라. 조합원이 무자격자로 판명되어 자격을 상실하는 경우

마. 법제15조에 따른 사업계획승인 등의 과정에서 주택건설 예정 세대수가 변경되어 조합원수가 변경된 세대수의 50퍼센트 미만이 되는 경우

② 제1항 각 호에 따라 조합원으로 추가모집되거나 총원되는 자가 제21조제1항제1호 및 제2호에 따른 **조합원 자격 요건을 갖추었는지를 판단할 때에는 해당 조합 설립인가 신청일을 기준으로 한다.**

③ 제1항 각 호에 따른 조합원 추가모집의 승인과 조합원 추가모집에 따른 주택조합의 변경인가 신청은 법제15조에 따른 사업계획 승인신청일까지 하여야 한다.

26. 주택법령상 주택거래신고대상인 아파트에 대하여 매매계약을 체결한 후 주택거래신고를 하였다. 이에 대해 관할시장이 행하는 조치에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 시장은 그 신고내용을 확인한 후 신고증명서를 신고인에게 즉시 발급하여야 한다.
- ②. 시장은 신고내용의 확인을 위하여 신고인 및 매매계약의 이해관계인에게 직접 본인명의의 통장 원본과 인감증명을 제출하도록 명할 수 있다.
- ③. 시장은 주택거래계약 신고증명서에 기재된 잔금지급일이 변경된 경우 직권으로 이를 정정하고 신고증명서를 재발급하여야 한다.
- ④. 시장은 주택거래의 신고증명서를 발급한 날부터 15일 이내에 해당 주택소재지 관할 등기소의 장에게 신고사항을 통보하여야 한다.
- ⑤. 시장은 주택거래신고의 신고된 사항을 활용하여 관할 세무관서의 장과 협의하여 국세 또는 지방세를 부과할 수 있다.

① 시장은 그 신고내용을 확인한 후 신고증명서를 신고인에게 즉시 발급하여야 한다.

번호 구분 내용

1 정답 ① 시장은 그 신고내용을 확인한 후 신고증명서를 신고인에게 즉시 발급하여야 한다.

②, ③ 은 규정에 없는 내용이다.

2 해설 ④ 관할등기소장이 아닌 세무서의 장에게 통보하여야 한다.

⑤ 부과자료로 활용할 수 있다.

□주택거래신고제 폐지

● 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

27. 주택법령상 지역주택조합 총회의 필수적 의결사항에 해당하지 않는 것은?

- ①. 조합임원의 선임 및 해임
- ②. 사업비의 조합원별 부담내역
- ③. 주택상환사채의 발행방법의 변경
- ④. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법
- ⑤. 주택건설대지의 위치 및 면적에 관한 조합규약의 변경

③ 주택상환사채의 발행방법의 변경

번호 구분 내용

1 정답 ③ 주택상환사채의 발행방법의 변경

2 해설 ③ 지역주택조합은 주택상환사채를 발행할 수 없다.

제20조(주택조합의 설립인가 등)
① 법제11조제1항에 따라 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인

가를 받으려는 자는 신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 주택건설대지(리모델링주택조합의 경우에는 해당 주택의 소재지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 제출하여야 한다.

1. 설립인가신청: 다음 각 목의 구분에 따른 서류

가. 지역주택조합 또는 직장주택조합의 경우

1) 창립총회 회의록

2) 조합장선출동의서

3) 조합원 전원이 자필로 연명(連名)한 조합규약

4) 조합원 명부

5) 사업계획서

6) 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류

7) 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

나. 리모델링주택조합의 경우

1) 가목1)부터 5)까지의 서류

2) 법 제11조제3항 각 호의 결의를 증명하는 서류. 이 경우 결의서에는 별표 4 제1호나목1)부터 3)까지의 사항이 기재되어야 한다.

3) 「건축법」 제5조에 따라 건축기준의 완화 적용이 결정된 경우에는 그 증명서류

4) 해당 주택이 법 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따라 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 다음의 구분에 따른 기간이 지났음을 증명하는 서류

가) 대수선인 리모델링: 10년

나) 증축인 리모델링: 법 제2조 제25호나목에 따른 기간

2. 변경인가신청: 변경의 내용을 증명하는 서류

3. 해산인가신청: 조합원의 동의를 받은 정산서

② 제1항제1호가목3)의 조합규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2017. 6.

2.>

1. 조합의 명칭 및 소재지

2. 조합원의 자격에 관한 사항

3. 주택건설대지의 위치 및 면적

4. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항

5. 조합임원의 수, 업무범위(권리·의무를 포함한다), 보수, 선임방법, 변경 및 해임에 관한 사항

6. 조합원의 비용부담 시기·절차 및 조합의 회계

6의2. 조합원의 제명·탈퇴에 따른 환급금의 산정방식, 지급시기 및 절차에 관한 사항

7. 사업의 시행시기 및 시행방법

8. 총회의 소집절차·소집시기 및 조합원의 총회소집요구에 관한 사항

9. 총회의 의결을 필요로 하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차

10. 사업이 종결되었을 때의 청산절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차

3 기타 11. 조합비의 사용 명세와 총회 의결사항의 공개 및 조합원에 대한 통지방법

12. 조합규약의 변경 절차

13. 그 밖에 조합의 사업추진 및 조합 운영을 위하여 필요한 사항

③ 제2항제9호에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다.

④ 총회의 의결을 하는 경우에는 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립총회 또는 제3항에 따라 국토교통부령으로 정하는 사항을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다. <신설 2017. 6. 2.>

⑤ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 주택건설 예정 세대수(설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설 예정 세대수를 말하되, 법 제20조에 따라 임대주택으로 건설·공급하는 세대수는 제외한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다. 다만, 법 제15조에 따른 사업계획승인 등의 과정에서 세대수가 변경된 경우에는 변경된 세대수를 기준으로 한다. <개정 2017. 6. 2.>

⑥ 리모델링주택조합 설립에 동의한 자로부터 건축물을 취득한 자는 리모델링주택조합 설립에 동의

한 것으로 본다. <개정 2017. 6. 2.>

⑦ 시장·군수·구청장은 해당 주택건설대지에 대한 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여 주택조합의 설립인가 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 그 주택건설대지가 이미 인가를 받은 다른 주택조합의 주택건설대지와 중복되지 아니하도록 하여야 한다. <개정 2017. 6. 2.>

1. 법 또는 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등을 고려하여 해당 주택건설대지에 주택건설이 가능한지 여부

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되었거나 해당 주택건설사업기간에 수립될 예정인 도시·군계획(같은 법 제2조제2호에 따른 도시·군계획을 말한다)에 부합하는지 여부

3. 이미 수립되어 있는 토지이용계획

4. 주택건설대지 중 토지 사용에 관한 권원을 확보하지 못한 토지가 있는 경우 해당 토지의 위치가 사업계획서상의 사업시행에 지장을 줄 우려가 있는지 여부

⑧ 주택조합의 설립·변경 또는 해산 인가에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2017. 6. 2.>

제7조(주택조합의 설립인가신청 등) ① 영제20조제1항 각 호 외의 부분에 따른 신청서는 별지 제9호 서식에 따른다.

⑤ **영제20조제3항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.** <개정 2017. 6. 2.>

1. 조합규약(영 제20조제2항 각 호의 사항만 해당한다)의 변경

2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법

3. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결

3의2. 법제11조의2제1항에 따른 업무대행자(이하 "업무대행자"라 한다)의 선정·변경 및 업무대행계약의 체결

4. 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결

5. 조합임원의 선임 및 해임

6. 사업비의 조합원별 분담 명세

7. 조합해산의 결의 및 해산시의 회계 보고

28. 주택법령상 주택공급질서의 교란을 방지하기 위하여 금지되는 행위가 아닌 것은?

- ①. 주택을 공급받을 수 있는 조합원 지위의 매매
- ②. 주택상환사채의 매매의 알선
- ③. 입주자저축 증서의 저당
- ④. 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 의하여 주택을 공급받을 수 있는 지위의 매매를 위한 인터넷 광고
- ⑤. 주택을 공급받을 수 있는 증서로서 군수가 발행한 건물철거확인서의 매매

③ 입주자저축 증서의 저당

번호	구분	내용
1	정답	③ 입주자저축 증서의 저당
2	해설	<p>③ 주택공급질서 교란행위를 금지하는 사항으로 상속과 저당은 제외이므로 입주자 저축증서에 저당권을 설정하는 것은 금지되는 행위 아니다.</p> <p>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.</p> <p>1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위</p> <p>2. 제56조에 따른 입주자저축 증서</p> <p>3. 제80조에 따른 주택상환사채</p> <p>4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것</p> <p>② 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 수 있다.</p> <p>1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자</p> <p>2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자</p> <p>③ 사업주체가 제1항을 위반한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 경우에는 그 지급한 날에 그 주택을 취득한 것으로</p>

- 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

- 1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자
- 2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자

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.

3 기타

⑤ 국토교통부장관은 제1항을 위반한 자에 대하여 10년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 주택의 입주자자격을 제한할 수 있다.

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, 건물철거예정 증명서 또는 건물철거 확인서

2. 공공사업의 시행으로 인한 이주대책에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위 또는 이주대책대상자 확인서

② 법제65조제3항에 따라 사업주체가 같은 조 제1항을 위반한 자에게 다음 각 호의 금액을 합산한 금액에서 감가상각비(「법인세법 시행령」 제26조제2항제1호에 따른 정액법에 준하는 방법으로 계산한 금액을 말한다)를 공제한 금액을 지급하였을 때에는 그 지급한 날에 해당 주택을 취득한 것으로 본다.

1. 입주금

2. 융자금의 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

29. 주택법령상 주택의 사용검사 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 주택건설사업계획승인의 조건이 이행되지 않은 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 없다.
- ②. 사업주체가 파산하여 주택건설사업을 계속할 수 없고 시공보증자도 없는 경우 입주예정자대표회의가 시공자를 정하여 잔여공사를 시공하고 사용검사를 받아야 한다.
- ③. 주택건설사업을 공구별로 분할하여 시행하는 내용으로 사업계획의 승인을 받은 경우 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사를 받을 수 있다.
- ④. 주택의 사용검사는 그 신청일로부터 15일 이내에 하여야 한다.
- ⑤. 공동주택이 동별로 공사가 완료되고 임시사용승인신청이 있는 경우 대상주택이 사업계획의 내용에 적합하고 사용에 지장이 없는 때에는 세대별로 임시사용승인을 할 수 있다.

① 주택건설사업계획승인의 조건이 이행되지 않은 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 없다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	① 주택건설사업계획승인의 조건이 이행되지 않은 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사를 받을 수 없다.
---	----	---

2	해설	① 주택건설 사업계획 승인의 조건이 이행되지 않은 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여는 동별로 사용검사를 받을 수 있다.
---	----	--

제49조(사용검사 등) ① 사업주체는 제15조에 따른 사업계획승인을 받아 시행하는 주택건설사업 또는 대지조성사업을 완료한 경우에는 주택 또는 대지에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장(국가 또는 한국토지주택공사가 사업주체인 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 사용검사를 받아야 한다. 다만, 제15조제3항에 따라 사업계획을 승인받은 경우에는 완공된 주택에 대하여 공구별로 사용검사(이하 "분할 사용검사"라 한다)를 받을 수 있고, **사업계획승인 조건의 미이행 등 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에는 공사가 완료된 주택에 대하여 동별로 사용검사(이하 "동별 사용검사"라 한다)를 받을 수 있다.**

② 사업주체가 제1항에 따른 사용검사를 받았을 때에는 제19조제1항에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 해당 사업의 사용승인·준공검사 또는 준공인가 등을 받은 것으로 본다. 이 경우 제1항에 따른 사용검사를 하는 시장·군수·구청장(이하 "사용검사권자"라 한다)은 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.

③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따라 해당 주택의 시공을 보증한 자, 해당 주택의 시공자 또는 입주예정자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사용검사를 받을 수 있다.

1. 사업주체가 파산 등으로 사용
검사를 받을 수 없는 경우에는 해
당 주택의 시공을 보증한 자 또는
입주예정자

2. 사업주체가 정당한 이유 없이
사용검사를 위한 절차를 이행하지
아니하는 경우에는 해당 주택의
시공을 보증한 자, 해당 주택의 시
공자 또는 입주예정자. 이 경우 사
용검사권자는 사업주체가 사용검
사를 받지 아니하는 정당한 이유

3 기타 를 밝히지 못하면 사용검사를 거
부하거나 지연할 수 없다.

④ 사업주체 또는 입주예정자는
제1항에 따른 사용검사를 받은 후
가 아니면 주택 또는 대지를 사용
하게 하거나 이를 사용할 수 없다.
다만, 대통령령으로 정하는 경우
로서 사용검사권자의 임시 사용승
인을 받은 경우에는 그러하지 아
니하다.

제54조(사용검사 등) ① 법제49
조제1항 본문에서 "대통령령으로
정하는 경우"란 제27조제3항 각
호에 해당하여 국토교통부장관으
로부터 법 제15조에 따른 사업계
획의 승인을 받은 경우를 말한다.

② 법제49조제1항 단서에서 "사
업계획승인 조건의 미이행 등 대
통령령으로 정하는 사유가 있는
경우"란 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 경우를 말한다.

1. 법 제15조에 따른 **사업계획승
인의 조건으로 부과된 사항의 미
이행**

2. 하나의 주택단지의 입주자를
분할 모집하여 전체 단지의 사용
검사를 마치기 전에 입주가 필요
한 경우

3. 그 밖에 사업계획승인권자가
동별로 사용검사를 받을 필요가
있다고 인정하는 경우

③ 법제49조에 따른 사용검사권
자(이하 "사용검사권자"라 한다)
는 사용검사의 대상인 주택 또는
대지가 사업계획의 내용에 적합한
지를 확인하여야 한다.

④ 제3항에 따른 사용검사는 신청
일부부터 15일 이내에 하여야 한다.

⑤ 법제49조제2항 후단에 따라
협의 요청을 받은 관계 행정기관
의 장은 정당한 사유가 없으면 그
요청을 받은 날부터 10일 이내에
의견을 제시하여야 한다.

30. 주택법령상 주택의 전매행위 제한을 받는 주택임에도 불구하고 전매가 허용되는 경
우에 해당하는 것은? (단, 전매를 위해 필요한 다른 요건은 충족한 것으로 함)

③ 이혼으로 인하여 주택을 그 배우자에게 이
전하는 경우

- ①. 세대주의 근무상 사정으로 인하여 세대원 일부가 수도권으로 이전하는 경우
- ②. 세대원 전원이 1년간 해외에 체류하고자 하는 경우
- ③. 이혼으로 인하여 주택을 그 배우자에게 이전하는 경우
- ④. 세대원 일부가 해외로 이주하는 경우
- ⑤. 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 일부가 이전하는 경우

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 이혼으로 인하여 주택을 그 배우자에게 이전하는 경우</p> <p>① 세대원 전부가 수도권 이외의 지역으로 이전하는 경우</p> <p>② 세대원 전원이 2년간 해외에서 체류하고자 하는 경우</p>
2	해설	<p>④ 세대원 전부가 해외로 이주하는 경우</p> <p>⑤ 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전부가 이전하는 경우</p> <p>제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ① 법제64조 제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 별표 3에 따른 기간을 말한다. <개정 2016. 11. 22.></p> <p>② 법제64조제1항제2호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택"이란 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택을 말한다. <신설 2017. 11. 7.></p> <p>③ 법제64조제1항제3호 단서 및 같은 항 제4호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 각각 광역시가 아닌 지역을 말한다. <신설 2017. 11. 7.></p> <p>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.></p>
3	기타	<p>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.</p> <p>2. 상속에 따라 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우</p> <p>3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하려는 경우</p> <p>4. 이혼으로 인하여 임주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에</p>

게 이전하는 경우

5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조제1항에 따라 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우(사업시행자의 알선으로 공급받은 경우를 포함한다)로서 시장·군수·구청장이 확인하는 경우

6. 법제64조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택의 소유자가 국가·지방자치단체 및 금융기관(제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지 못하여 경매 또는 공매가 시행되는 경우

7. 입주자로 선정된 지위 또는 주택의 일부를 배우자에게 증여하는 경우

31. 주택법령상 국민주택채권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 국토교통부장관은 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 분양가상한제 적용주택을 공급받고자 하는 자에게 제2종국민주택채권을 매입하도록 할 수 있다
- ㄴ. 제1종국민주택채권의 이자율은 국토교통부장관이 그 채권의 발행 당시 국민주택기금의 수지 상황을 참작하여 기획재정부장관과 협의하여 정한다.
- ㄷ. 제2종국민주택채권의 원리금의 상환일은 그 매출일부터 10년을 초과할 수 없다.
- 제1종국민주택채권의 매출일부터 발행일 전일까지의 이자는 매출하는 때에 이를 지급한다.

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

② ㄱ, ㄴ

번호 구분

내용

1 정답

② ㄱ, ㄴ

2 해설

ㄴ. 제1종국민주택채권의 이자율은 기획재정부장관이 그 채권의 발행 당시의 국채, 공채 등의 금리와 국민주택기금의 수지상황 등을 참작하여 국토교통부장관과 협의하여 정한다.

ㄷ. 제2종국민주택채권의 원리금의 상환일은 그 매출일부터 20년이다.

국민주택채권관련법 변경

주택도시기금법

제1조(목적) 이 법은 주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거복지 증진과 도시재생 활성화를 지원함으로써 국민의 삶의 질 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

제8조(국민주택채권의 매입) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중 대통령령으로 정하는 자는 국민주택채권을 매입하여야 한다.

1. 국가 또는 지방자치단체로부터 면허·허가·인가를 받는 자
 2. 국가 또는 지방자치단체에 등기·등록을 신청하는 자
 3. 국가·지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 공공기관과 건설공사의 도급계약을 체결하는 자
 4. 「주택법」에 따라 건설·공급하는 주택을 공급받는 자
- ② 제1항에 따라 국민주택채권을 매입하는 자의 매입 금액 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제5조(국민주택채권의 발행방법 등) ① 국민주택채권은 다음 각 호로 구분하여 발행한다.

1. 법 제8조제1항제1호부터 제3호까지에 해당하는 자가 매입하는 제1종국민주택채권
2. 법 제8조제1항제4호에 해당하는 자가 매입하는 제2종국민주택채권

② 국민주택채권의 발행기간은 1년을 단위로 하고, 발행일은 매출한 달의 말일로 한다.

③ 국민주택채권은 증권을 발행하지 아니하고 자본시장과 금융투자업에 관한 법률제294조에 따라 설립된 한국예탁결제원(이하 "채권등록기관"이라 한다)에 등록하여 발행한다. 이 경우 채권자는 이미 등록된 국민주택채권에 대하여 그 증권의 교부를 청구할 수 없다.

3 기타

④ 채권등록기관은 국민주택채권의 원리금 상환일 전 7일 이내의 기간 동안에는 국토교통부장관의 승인을 받아 권리의 이전(상속, 유증 및 강제집행의 경우는 제외한다)에 따른 국민주택채권의 등록을 정지할 수 있다. 이 경우 승인받은 내용을 인터넷 등에 공시하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 채권등록기관에 기금의 부담으로 국토교통부령으로 정하는 수수료를 지급한다. 이 경우 국민주택채권 등록업무 수수료에 관한 국토교통부령을 제정하거나 개정하려면 미리 기획재정부장관과 협의하여야 한다.

⑥ 제3항에 따른 등록 발행의 방법·절차, 상환 통지 및 매입 명세의 전자적 관리에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하며, 국민주택채권등록부의 작성·관리 등 국민주택채권의 등록업무를 처리하기 위하여 필요한 그 밖의 사항은 채권등록기관이 정하되, 국토교통부장

관의 승인을 받아야 한다.

부칙 <법률 제12989호, 2015. 1. 6.>

제1조(시행일) 이 법은 2015년 7월 1일부터 시행한다.

제2조(국민주택기금에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 「주택법」에 따른 국민주택기금은 이 법에 따른 주택도시기금으로 본다.

② 이 법 시행 당시 「주택법」에 따라 이루어진 국민주택기금의 출자, 출연, 융자 및 그 밖의 법률행위는 이 법의 규정에 따라 행하여진 것으로 본다.

③ 이 법 시행 당시 「주택법」에 따라 이루어진 국민주택기금의 재산 및 채권·채무는 이 법에 따른 주택도시기금의 주택계정이 승계한다.

제3조(국민주택채권에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 「주택법」에 따른 국민주택채권은 이 법에 따른 국민주택채권으로 본다.

32. 건축법령상 '주요구조부'에 해당하는 것은?

- ①. 사이 기둥
- ②. 작은 보
- ③. 차양
- ④. 지붕틀
- ⑤. 옥외 계단

④ 지붕틀

번호	구분	내용
1	정답	④ 지붕틀
2	해설	제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28., 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2016. 2. 3., 2017. 12. 26.>
3	기타	7. "주요구조부"란 내력벽, 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.

33. 건축법령상 공개공지등을 확보하여야 하는 건축물의 공개공지등에 관한 설명으로 ()에 알맞은 것을 바르게 나열한 것은?

- 공개공지등의 면적은 대지면적의 (ㄱ) 이하의 범위에서 건축조례로 정한다.
- 대지에 공개공지등을 확보하여야 하는 건축물의 경우 공개공지등을 설치하는 때에는
- 해당지역에 적용하는 용적률의 (ㄴ) 이하의 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따라

② ㄱ: 100분의 10, ㄴ: 1.2 배

용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

- ①. ㄱ: 100분의 10, ㄴ: 1.1 배
- ②. ㄱ: 100분의 10, ㄴ: 1.2 배
- ③. ㄱ: 100분의 10, ㄴ: 1.5 배
- ④. ㄱ: 100분의 20, ㄴ: 1.1 배
- ⑤. ㄱ: 100분의 20, ㄴ: 1.2 배

번호	구분	내용
1	정답	② ㄱ: 100분의 10, ㄴ: 1.2 배
2	해설	<p>1. 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 조경면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다.</p> <p>2. 공개공지등을 설치하는 경우로서 완화하여 적용하려는 경우에는 다음의 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따른다.</p> <ul style="list-style-type: none">1) 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하2) 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하 <p>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.></p> <ul style="list-style-type: none">1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물 <p>② 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법제 42조에 따른 조경면적과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에 따른 매장문화재의 현지보존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다. <개정 2014. 11. 11., 2015. 8. 3., 2017. 6. 27.></p> <p>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.></p> <ul style="list-style-type: none">1. 삭제 <2014. 10. 14.>2. 공개공지등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니할 것3. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설
3	기타	등 건축조례로 정하는 시설을 설

치할 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 법제 56조 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 문화 행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지등을 이용하는 데 지장을 주는 행위를 해서는 아니 된다. <신설 2009. 6. 30.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

34. 건축법령상 건축물이 있는 대지는 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다. 다음 중 조례로 정할 수 있는 최소 분할면적 기준이 가장 작은 용도지역은? (단, 건축법 제3조에 따른 적용제외는 고려하지 않음)

- ①. 제2종전용주거지역
- ②. 일반상업지역
- ③. 근린상업지역
- ④. 준공업지역
- ⑤. 생산녹지지역

① 제2종전용주거지역

번호	구분	내용
1	정답	① 제2종전용주거지역 대지분할제한 기준면적
2	해설	1. 주거지역(미지정지역 포함) : 60㎡ 2. 상업, 공업지역 : 150㎡ 3. 녹지지역 : 200㎡

제80조(건축물이 있는 대지의 분

할제한) 법제57조제1항에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다.

1. 주거지역: 60제곱미터

3 기타

2. 상업지역: 150제곱미터

3. 공업지역: 150제곱미터

4. 녹지지역: 200제곱미터

5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터

[전문개정 2008. 10. 29.]

35. 건축법령상 건축허가 및 건축신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 시장·군수가 3층의 관광호텔의 건축을 허가하기 위해서는 도지사의 사전승인을 받아야 한다.
- ②. 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 건축물의 용도·규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되면 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 않을 수 있다.
- ③. 특별시장·광역시장·도지사는 시장·군수·구청장의 건축허가를 제한한 경우 즉시 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ④. 연면적이 180제곱미터이고 2층인 건축물의 대수선은 건축신고의 대상이다.
- ⑤. 건축신고를 한 자가 신고일부터 6개월 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.

⑤ 건축신고를 한 자가 신고일부터 6개월 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.

번호 구분

내용

1 정답 ⑤ 건축신고를 한 자가 신고일부터 6개월 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.

2 해설 ⑤ 건축신고를 한 자가 신고일로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.

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

36. 건축법령상 건축물의 면적 및 층수의 산정방법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공동주택으로서 지상층에 설치한 전기실의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
 ㄴ. 용적률을 산정할 때에는 해당 건축물의 부속용도로서 지상층의 주차용으로 쓰는 면적은 연면적에 포함한다.
 ㄷ. 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.
 ㄹ. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 된 건축물을 리모델링하는 경우로서 열의 손실 방지를 위하여 외벽에 부가하여 마감재를 설치하는 부분은 바닥면적에 산입한다.

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

나. 방재지구 등 재해취약지역으로서 대통령령으로 정하는 구역

3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축

3 기타

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 신고일부터 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.>

36. 건축법령상 건축물의 면적 및 층수의 산정방법에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공동주택으로서 지상층에 설치한 전기실의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
 ㄴ. 용적률을 산정할 때에는 해당 건축물의 부속용도로서 지상층의 주차용으로 쓰는 면적은 연면적에 포함한다.
 ㄷ. 건축물이 부분에 따라 그 층수가 다른 경우에는 그 중 가장 많은 층수를 그 건축물의 층수로 본다.
 ㄹ. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 된 건축물을 리모델링하는 경우로서 열의 손실 방지를 위하여 외벽에 부가하여 마감재를 설치하는 부분은 바닥면적에 산입한다.

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

번호	구분	내용
1	정답	② ㄱ, ㄷ
2	해설	<p>ㄴ. 용적률을 산정할 때에는 해당 건축물의 부속용도로서 지상층의 주차용으로 쓰는 면적은 연면적에 포함되지 않는다.</p> <p>ㄹ. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 된 건축물을 리모델링하는 경우로서 열의 손실 방지를 위하여 외벽에 부가하여 마감재를 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 않는다.</p>

제119조(면적 등의 산정방법) ①
법 제84조에 따라 건축물의 면적
· 높이 및 층수 등은 다음 각 호의
방법에 따라 산정한다. <개정
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 도
시·군계획시설에 포함되는 대지
(「국토의 계획 및 이용에 관한 법
률」 제47조제7항에 따라 건축물
또는 공작물을 설치하는 도시·군
계획시설의 부지는 제외한다)면적

2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽
이 없는 경우에는 외곽 부분의 기
둥을 말한다. 이하 이 호에서 같
다)의 중심선으로 둘러싸인 부분
의 수평투영면적으로 한다. 다만,
다음 각 목의 어느 하나에 해당하
는 경우에는 해당 각 목에서 정하
는 기준에 따라 산정한다.

가. 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이
와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중
심선으로부터 수평거리 1미터 이
상 돌출된 부분이 있는 건축물의
건축면적은 그 돌출된 끝부분으로
부터 다음의 구분에 따른 수평거
리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부
분의 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 끝
은 지지되지 아니한 구조로 된 돌
출차양이 설치된 축사: 3미터 이
하의 범위에서 외벽의 중심선까지
의 거리(두 동의 축사가 하나의 차
양으로 연결된 경우에는 6미터 이
하의 범위에서 축사 양 외벽의 중
심선까지의 거리를 말한다)

3) 한옥: 2미터 이하의 범위에서
외벽의 중심선까지의 거리

4) 「환경친화적자동차의 개발 및
보급 촉진에 관한 법률 시행령」
제18조의5에 따른 충전시설(그에
따른 충전 전용 주차구획을 포함
한다)의 설치를 목적으로 처마, 차
양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것

이 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 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 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)

8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치

하는 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 밖에 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 밖에 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 컨

베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

3 기타

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 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 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 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 지표

면은 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

37. 건축법령상 사용승인을 받은 건축물의 용도변경에 관한 설명으로 틀린 것은 ?

- ①. 단독주택을 다가주택으로 변경하는 경우에는 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하지 않아도 된다.
- ②. 제1종근린생활시설을 의료시설로 변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
- ③. 숙박시설을 수련시설로 변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다.
- ④. 교육연구시설을 판매시설로 변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
- ⑤. 공장을 자동차 관련 시설로 변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다.

⑤ 공장을 자동차 관련 시설로 변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	⑤ 공장을 자동차 관련 시설로 변경하는 경우에는 신고를 하여야 한다.
---	----	--

2	해설	⑤ 산업 등의 시설군(공장)에서 자동차 관련 시설로 변경하는 경우에는 허가를 받아야 한다.
---	----	--

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 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(제4항 각 호의 번호가 용도 변경하려는 건축물이 속하는 시설

군보다 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 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.>

④ 시설군은 다음 각 호와 같고 각 시설군에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.

1. 자동차 관련 시설군

2. 산업 등의 시설군

- 3. 전기통신시설군
- 4. 문화 및 집회시설군
- 5. 영업시설군
- 6. 교육 및 복지시설군
- 7. 근린생활시설군
- 8. 주거업무시설군
- 9. 그 밖의 시설군

⑤ 제2항에 따른 허가나 신고 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경우의 사용승인에 관하여는 제22조를 준용한다. 다만, 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만으로서 대수선에 해당되는 공사를 수반하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2016. 1. 19.>

⑥ 제2항에 따른 허가 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 용도변경(대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)의 설계에 관하여는 제23조를 준용한다.

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, 제78조부

터 제87조까지의 규정과 「녹색
건축물 조성 지원법」 제15조 및
「국토의 계획 및 이용에 관한 법
률」 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 법 제19조제
1항에 따른 용도변경을 할 때 적
용되는 건축기준을 고시할 수 있
다. 이 경우 다른 행정기관의 권한
에 속하는 건축기준에 대하여는
미리 관계 행정기관의 장과 협의
하여야 한다. <개정 2008. 10.
29., 2013. 3. 23.>

3 기타 ④ 법 제19조제3항 단서에서 "대
통령령으로 정하는 변경"이란 다
음 각 호의 어느 하나에 해당하는
건축물 상호 간의 용도변경을 말
한다. <개정 2014. 3. 24.>

1. 별표 1의 같은 호에 속하는 건
축물 상호 간의 용도변경

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한
법률」이나 그 밖의 관계 법령에
서 정하는 용도제한에 적합한 범
위에서 제1종 근린생활시설과 제
2종 근린생활시설 상호 간의 용도
변경

⑤ 법 제19조제4항 각 호의 시설
군에 속하는 건축물의 용도는 다
음 각 호와 같다. <개정 2014.
3. 24., 2016. 2. 11., 2017. 2.
3.>

1. 자동차 관련 시설군

자동차 관련 시설

2. 산업 등 시설군

가. 운수시설

나. 창고시설

다. 공장

라. 위험물저장 및 처리시설

마. 자원순환 관련 시설

바. 묘지 관련 시설

사. 장례시설

3. 전기통신시설군

가. 방송통신시설

나. 발전시설

4. 문화집회시설군

가. 문화 및 집회시설

- 나. 종교시설
 - 다. 위락시설
 - 라. 관광휴게시설
 - 5. 영업시설군
 - 가. 판매시설
 - 나. 운동시설
 - 다. 숙박시설
 - 라. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
 - 6. 교육 및 복지시설군
 - 가. 의료시설
 - 나. 교육연구시설
 - 다. 노유자시설
 - 라. 수련시설
 - 마. 야영장 시설
 - 7. 근린생활시설군
 - 가. 제1종 근린생활시설
 - 나. 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외한다)
 - 8. 주거업무시설군
 - 가. 단독주택
 - 나. 공동주택
 - 다. 업무시설
 - 라. 교정 및 군사시설
 - 9. 그 밖의 시설군
 - 가. 동물 및 식물 관련 시설
 - 나. 삭제 <2010. 12. 13.>
- ⑥ 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 제6조의2제1항 각 호의 사유로 법령 등에 부적합하게 된 경우에는 건축조례로 정하는 바에 따라 용도변경을 할 수 있다. <개정 2008. 10. 29.>
- ⑦ 법 제19조제6항에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 1층인 축사를 공장으로 용도변경하는 경우로서 증축·개축 또는 대수선이 수반되지 아니하고 구조 안전이나 피난 등에 지장이 없는 경우를 말한다. <개정 2008. 10. 29.>
- [전문개정 1999. 4. 30.]

38. 건축법령상 1,000㎡의 대지에 건축한 다음 건축물의 용적률은 얼마인가? 단, 제시된 조건 외에 다른 조건은 고려하지 않음)

① 240%

- 하나의 건축물로서 지하 2개층, 지상 5개층으로 구성되어 있으며, 지붕은 평지붕임
- 건축면적은 500㎡이고, 지하층포함각 층의 바닥면적은 480㎡로 동일함
- 지하 2층은 전부 주차장, 지하 1층은 전부 제1종근린생활시설로 사용됨
- 지상 5개층은 전부 업무시설로 사용됨

- ①. 240%
- ②. 250%
- ③. 288%
- ④. 300%
- ⑤. 480%

번호 구분	내용
1 정답	① 240%
2 해설	<p>용적률=(연면적/대지면적) × 100이다. 단, 용적률 계산시에 지하층 부분은 포함되지 않으므로 지상5개층의 바닥면적을 더하면 480㎡ × 5개층 = 2,400㎡ 이다.</p> <p>용적률 = (2,400㎡ / 1,000㎡) × 100 = 240% 이다.</p> <p>제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.</p> <p>4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음 각 목에 해당하는 면적은 제외한다.</p> <p>가. 지하층의 면적</p> <p>나. 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우만 해당한다)으로 쓰는 면적</p> <p>다. 삭제 <2012. 12. 12.></p> <p>라. 삭제 <2012. 12. 12.></p> <p>마. 제34조제3항 및 제4항에 따라 초고층 건축물과 준초고층 건축물에 설치하는 피난안전구역의 면적</p> <p>바. 제40조제3항제2호에 따라 건축물의 경사지붕 아래에 설치하는 대피공간의 면적</p>
3 기타	

39. 농지법령상 농지의 전용에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 농업진흥지역 밖의 농지를 마을회관 부지로 전용하려는 자는 농지전용허가를 받아야 한다.
- ②. 농지전용허가를 받은 자가 조업의 정지명령을 위반한 경우에는 그 허가를 취소하여야 한다.
- ③. 농지의 타용도 일시사용허가를 받는 자는 농지보전부담금을 납입하여야 한다.
- ④. 농지전용허가권자는 농지보전부담금의 납입을 조건으로 농지전용허가를 할 수 없다.
- ⑤. 해당 농지에서 허용되는 주목적사업을 위하여 현장사무소를 설치하는 용도로 농지를 일시 사용하려는 자는 시장·군수 또는 자치구구청장에게 신고하여야 한다.

② 농지전용허가를 받은 자가 조업의 정지명령을 위반한 경우에는 그 허가를 취소하여야 한다.	
번호 구분	내용
1 정답	<p>② 농지전용허가를 받은 자가 조업의 정지명령을 위반한 경우에는 그 허가를 취소하여야 한다.</p> <p>① 농지전용허가대상이 아니라 농지전용신고대상이다.</p> <p>③ 타용도일시사용의 경우에는 농지를 다시 복구할 것이 조건이므로 농지보전부담금을 납부하지 않</p>

2 해설 는다.

④ 농지전용허가권자는 농지보전 부담금의 납입을 조건으로 농지전용허가를 할 수 있다.(*개정)

⑤ 신고사유가 아니라 허가사유이다.

제35조(농지전용신고) ①농지를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지로 전용하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 자치구구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2009. 5. 27., 2012. 1. 17.>

1. 농업인 주택, 어업인 주택, 농축산업용 시설(제2조제1호나목에 따른 개량시설과 농축산물 생산시설은 제외한다), 농수산물 유통·가공 시설

2. 어린이놀이터·마을회관 등 농업인의 공동생활 편의 시설

3. 농수산 관련 연구 시설과 양어장·양식장 등 어업용 시설

②제1항에 따른 신고 대상 시설의 범위와 규모, 농업진흥지역에서의 설치 제한, 설치자의 범위 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제39조(전용허가의 취소 등) ①농림축산식품부장관, 시장·군수 또는 자치구구청장은 제34조제1항에 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 관계공사의 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

4. 허가를 받거나 신고를 한 후 농지전용 목적사업과 관련된 사업계

획의 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 조치 명령을 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.>

제38조(농지보전부담금) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 농지의 보전·관리 및 조성을 위한 부담금(이하 "농지보전부담금"이라 한다)을 농지관리기금을 운용·관리하는 자에게 내야 한다. <개정 2009. 5. 27.>

1. 제34조제1항에 따라 농지전용 허가를 받는 자

2. 제34조제2항제1호에 따라 농지전용협의를 거친 지역 예정지 또는 시설 예정지에 있는 농지(같은 호 단서에 따라 협의 대상에서 제외되는 농지를 포함한다)를 전용하려는 자

2의2. 제34조제2항제1호의2에 따라 농지전용에 관한 협의를 거친 구역 예정지에 있는 농지를 전용하려는 자

3 기타 3. 제34조제2항제2호에 따라 농지전용협의를 거친 농지를 전용하려는 자

4. 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거친 농지를 전용하려는 자

5. 제35조나 제43조에 따라 농지전용신고를 하고 농지를 전용하려는 자

제36조(농지의 타용도 일시사용

허가 등) ①농지를 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도로 일시 사용하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 일정 기간 사용한 후 농지로 복구한다는 조건으로 시장·군수 또는 자치구구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 국가나 지방자치단체의 경우에는 시장·군수 또는 자치구구청장과 협의하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축허가 또는 건축신고 대상시설이 아닌 간이 농수축산업용 시설(제2조제1호 나목에 따른 개량시설과 농수산물 생산시설은 제외한다)과 농수산물의 간이 처리 시설을 설치하는 경우

2. 주목적사업(해당 농지에서 허용되는 사업만 해당한다)을 위하여 현장 사무소나 부대시설, 그 밖에 이에 준하는 시설을 설치하거나 물건을 적치하거나 매설하는 경우

3. 대통령령으로 정하는 토석과 광물을 채굴하는 경우

②시장·군수 또는 자치구구청장은 주무부장관이나 지방자치단체의 장이 다른 법률에 따른 사업 또는 사업계획 등의 인가·허가 또는 승인 등과 관련하여 농지의 타용도 일시사용 협의를 요청하면, 그 인가·허가 또는 승인 등을 할 때에 해당 사업을 시행하려는 자에게 일정 기간 그 농지를 사용한 후 농지로 복구한다는 조건을 붙일 것을 전제로 협의할 수 있다.

③시장·군수 또는 자치구구청장은 제1항에 따른 허가를 하거나 제2항에 따른 협의를 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업을 시행하려는 자에게 농지로의 복구계획을 제출하게 하고 복구비용을 예치하게 할 수 있다.

④제3항에 따른 복구비용의 산출 기준, 납부 시기, 납부 절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제45조(전용허가 등과 농지보전부담금의 납부) ①농림축산식품부장관이나 시장·군수 또는 자치구구청장은 법 제34조·법 제35조 및 법제43조에 따라 **농지전용의 허가 또는 농지전용의 신고수리를 하려는 때에는 법 제38조제1항에 따른 농지보전부담금(이하 "농지보전부담금"이라 한다)의 전부 또는 일부를 미리 납부하게 하여야 한다.** <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2016. 1. 19.>

②법제38조제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 농지보전부

담금의 납부대상이 되는 농지의 전용이 수반되는 인가·허가·승인·신고 수리 등(이하 이 항 및 제46조제1항에서 "인가등"이라 한다)을 하려는 관계 행정기관의 장은 농지보전부담금이 납부되었는지 확인한 후 인가등을 하여야 한다. <개정 2016. 1. 19.>

[제목개정 2016. 1. 19.]

□법개정전

제45조(전용허가 등과 농지보전 부담금의 납입) ①농림수산식품부장관이나 시장·군수 또는 자치구구청장은 법 제34조·법 제35조 및 법 제43조에 따라 농지전용의 허가·협의 또는 농지전용의 신고 수리를 하려는 때에는 법 제38조에 따른 농지보전부담금을 미리 납입하게 하거나 **그 납입을 해당 허가 등의 조건으로 하여야 한다.**
_<개정 2008. 2. 29.>

②법 제38조제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 농지보전부담금의 납입대상이 되는 농지의 전용이 수반되는 인가·허가·승인·신고 수리 등(이하 이 항 및 제46조제1항에서 "인가등"이라 한다)을 하려는 관계 행정기관의 장은 농지보전부담금의 납입을 인가등의 조건으로 하여야 한다.

40. 농지법령상 농지의 임대차에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우이며, 국유농지와 공유농지가 아님을 전제로 함)

- ①. 임대차기간을 정하지 아니하거나 5년보다 짧은 경우에는 5년으로 약정된 것으로 본다.
- ②. 「농지법」에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
- ③. 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다.
- ④. 임대농지의 양수인은 「농지법」에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.
- ⑤. 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

① 임대차기간을 정하지 아니하거나 5년보다 짧은 경우에는 5년으로 약정된 것으로 본다.

번호 구분 내용

1 정답 ① 임대차기간을 정하지 아니하거나 5년보다 짧은 경우에는 5년으로 약정된 것으로 본다.

2 해설 ① 5년이 아니고 3년이다.

제24조의2(임대차 기간) ① 제23조제1항제8호를 제외한 임대차 기간은 3년 이상으로 하여야 한다. <개정 2015. 1. 20., 2015. 7. 20.>

② 임대차 기간을 정하지 아니하거나 3년보다 짧은 경우에는 3년으로 약정된 것으로 본다.

3 기타 ③ 제1항에도 불구하고 임대인은 질병, 징집 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우에는 임대차 기간을 3년 미만으로 정할 수 있다. 이 경우 임차인은 3년 미만으로 정한 기간이 유효함

을 주장할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정은 임대차계약을 연장 또는 갱신하거나 재계약을 체결하는 경우 그 임대차 기간에 대하여도 동일하게 적용한다.

[본조신설 2012. 1. 17.]

24회 기출문제: 부동산공시법/부동산세법

1. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지번의 구성 및 부여방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지번은 아라비아숫자로 표기하되, 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 "산"자를 붙인다.
- ②. 지번은 본번과 부번으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 "-" 표시로 연결한다. 이 경우 "-" 표시는 "의"라고 읽는다.
- ③. 축척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하여야 한다.
- ④. 신규등록 대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.
- ⑤. 행정구역 개편에 따라 새로 지번을 부여할 때에는 지적확정측량을 실시한 지역의 지번부여 방법을 준용한다.

③ 축척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 축척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여하여야 한다.
2	해설	<p>③ 축척변경시행지역 안의 필지에 지번을 부여할 때에는 도시개발사업 등이 완료됨에 따라 지적확정측량을 실시한 지역의 지번부여 방법을 준용한다.</p> <p>56조(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 법 제66조에 따른 지번의 부여방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 17.></p> <p>1. 지번은 북서에서 남동으로 순차적으로 부여할 것</p> <p>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.</p> <p>가. 대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우</p> <p>나. 대상토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어서 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 불합리한 경우</p> <p>다. 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우</p> <p>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·사</p>

무실 등의 건축물이 있는 필지에 대해서는 분할 전의 지번을 우선하여 부여하여야 한다.

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 토지 소유자가 합병 전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있어서 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.

3 기타

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. 법 제66조제2항에 따라 지번부여지역의 지번을 변경할 때

나. 법 제85조제2항에 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.>

제72조(토지의 표시 등) ① 지적소관청은 축척변경 시행지역의 각 필지별 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 새로 정하여야 한다.

2. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지목을 구분하는 기준으로 옳은 것은?

- ①. 유수(流水)를 이용한 요트장 및 카누장은 “체육용지”로 한다.
- ②. 호두나무를 집단적으로 재배하는 토지는 “과수원”으로 한다.
- ③. 「장사 등에 관한 법률」에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지는 “대”로 한다.
- ④. 자동차 정비공장 안에 설치된 급유시설의 부지는 “주유소용지”로 한다.
- ⑤. 원야(原野)를 이루고 있는 암석지 및 황무지는 “잡종지”로 한다.

② 호두나무를 집단적으로 재배하는 토지는 “과수원”으로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 호두나무를 집단적으로 재배하는 토지는 “과수원”으로 한다.

① 유수를 이용한 요트장 및 카누장은 “체육

3. 다음 중 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령에서 규정하고 있는 지목의 종류에 해당하는 것은?

①. 초지
 ②. 선하지
 ③. 저수지
 ④. 항만용지
 ⑤. 유원지

4. 다음 중 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 토지소유자가 하여야 하는 토지의 이동신청을 대신할 수 있는 자가 아닌 것은?

①. 「민법」 제404조에 따른 채권자
 ②. 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지인 경우는 해당 토지를 관리하는 관리인
 ③. 국가나 지방자치단체가 취득하는 토지인 경우는 해당 토지를 관리하는 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장
 ④. 공공사업 등에 따라 하천·구거·유지·수도용지 등의 지목으로 되는 토지인 경우는 해당 사업의 시행자
 ⑤. 「주택법」에 따른 공동주택의 부지인 경우는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인(관리인이 없는 경우에는 공유자가 선임한 대표자) 또는 해당 사업의 시행자

용지"로 보지 아니한다.
 ③ "대"가 아닌 "묘지"로 한다.

2 해설 ④ 자동차 정비공장 안에 설치된 급유시설의 부지는 "주유소용지"로 보지 아니한다.
 ⑤ 원야를 이루고 있는 암석지 및 황무지는 "임야"로 한다.

제58조(지목의 구분) 법제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다.

3 기타 3. 과수원
 사과·배·밤·호두·굴나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 "대"로 한다.

⑤ 유원지

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 유원지 제67조(지목의 종류) ① 지목은 전·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방·하천·구거·유지·양어장·수도용지·공원·체육용지· 유원지 ·종교용지·사적지·묘지·잡종지로 구분하여 정한다. ② 제1항에 따른 지목의 구분 및 설정방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
2	해설	
3	기타	

② 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지인 경우는 해당 토지를 관리하는 관리인

번호	구분	내용
1	정답	② 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지인 경우는 해당 토지를 관리하는 관리인
2	해설	제87조(신청의 대위) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이 법에 따라 토지소유자가 하여야 하는 신청을 대신할 수 있다. 다만, 제84조에 따른 등록사항 정정 대상토

5. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 분할에 따른 지상 경계를 지상건축물에 걸리게 결정할 수 없는 경우는?

- ①. 소유권 이전 및 매매를 위하여 토지를 분할하는 경우
- ②. 법원의 확정판결에 따라 토지를 분할하는 경우
- ③. 도시개발사업 시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 토지를 분할하는 경우
- ④. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군 관리계획 결정고시와 지형도면 고시가 된 지역의 도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하는 경우
- ⑤. 공공사업 등에 따라 학교용지·도로·철도용지·제방 등의 지목으로 되는 토지를 분할하는 경우

- 지는 제외한다. <개정 2014. 6. 3.>
- 1. 공공사업 등에 따라 학교용지·도로·철도용지·제방·하천·구거·유지·수도용지 등의 지목으로 되는 토지인 경우: 해당 사업의 시행자
 - 2. 국가나 지방자치단체가 취득하는 토지인 경우: 해당 토지를 관리하는 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장
 - 3. 「주택법」에 따른 공동주택의 부지인 경우: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인(관리인이 없는 경우에는 공유자가 선임한 대표자) 또는 해당 사업의 시행자
 - 4. 「민법」 제404조에 따른 채권자

번호	구분	내용
1	정답	<p>① 소유권 이전 및 매매를 위하여 토지를 분할하는 경우</p> <p>분할에 따른 지상경계를 지상건축물에 걸려서 분할할 수 있는 경우</p> <p>1) 법원의 확정판결이 있는 경우</p> <p>2) 토지를 분할하는 경우 - 공공사업 등에 따라 학교용지, 도로, 철도용지, 제방, 하천, 구거, 유지, 수도용지 등의 지목으로 되는 토지인 경우</p>
2	해설	<p>3) 도시개발사업 등의 사업시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위해 분할하려는 경우</p> <p>4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군 관리계획 결정고시와 지형도면 고시가 된 지역의 도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하는 경우</p> <p>제55조(지상 경계의 결정기준 등) ① 법제 65조제1항에 따른 지상 경계의 결정기준은 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2014. 1. 17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 없는 경우: 그 구조물 등의 중앙 2. 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 있는 경우: 그 구조물 등의 하단부 3. 도로·구거 등의 토지에 절토(切土)된 부분이 있는 경우: 그 경사면의 상단부 4. 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우: 최대만조위 또는 최대만수위가 되는 선 5. 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우: 바깥쪽 어깨 부분

② 지상 경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 그 소유권에 따라 지상 경계를 결정한다.

③ **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지상 경계점에 법 제65조제1항에 따른 경계점표지를 설치하여 측량할 수 있다.** <개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 17.>

1. 법 제86조제1항에 따른 **도시개발사업 등의 사업시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 토지를 분할하려는 경우**

2. 법 제87조제1호 및 제2호에 따른 사업시행자와 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 토지를 취득하기 위하여 분할하려는 경우

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제6항에 따른 도시·군관리계획 결정고시와 같은 법 제32조제4항에 따른 지형도면 고시가 된 지역의 **도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하려는 경우**

4. 제65조제1항에 따라 토지를 분할하려는 경우

3 기타

5. 관계 법령에 따라 인가·허가 등을 받아 토지를 분할하려는 경우

④ **분할에 따른 지상 경계는 지상건축물을 걸리게 결정해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.**

1. 법원의 확정판결이 있는 경우

2. 법제87조제1호에 해당하는 토지를 분할하는 경우

3. 제3항제1호 또는 제3호에 따라 토지를 분할하는 경우

⑤ 지적확정측량의 경계는 공사가 완료된 현황대로 결정하되, 공사가 완료된 현황이 사업계획도와 다를 때에는 미리 사업시행자에게 그 사실을 통지하여야 한다. <개정 2014. 1. 17.>

[제목개정 2014. 1. 17.]

제87조(신청의 대위) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 이 법에 따라 토지소유자가 하여야 하는 신청을 대신할 수 있다. 다만, 제84조에 따른 등록사항 정정 대상토지는 제외한다. <개정 2014. 6. 3.>

1. 공공사업 등에 따라 학교용지·도로·철도용지·제방·하천·구거·유지·수용지 등의 지목으로 되는 토지인 경우: 해당 사업의 시행자

2. 국가나 지방자치단체가 취득하는 토지인 경우: 해당 토지를 관리하는 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장

3. 「주택법」에 따른 공동주택의 부지인 경우: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인(관리인이 없는 경우에는 공유자가 선임한 대표자) 또는 해당 사업의 시행자

4. 「민법」 제404조에 따른 채권자

6. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 세부측량 시 필지마다 면적을 측정하여야 하는 경우가 아닌 것은?

- ①. 지적공부의 복구를 하는 경우
- ②. 등록전환을 하는 경우
- ③. 지목변경을 하는 경우
- ④. 축척변경을 하는 경우
- ⑤. 도시개발사업 등으로 인한 토지의 이동에 따라 토지의 표시를 새로 결정하는 경우

③ 지목변경을 하는 경우

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 지목변경을 하는 경우</p> <p>1. 세부측량 시 면적측정의 대상</p> <p>1) 지적공부의 복구, 신규등록, 등록전환</p> <p>2) 분할, 축척변경</p> <p>3) 면적 또는 경계를 정정하는 경우(등록사항 정정)</p> <p>4) 지적확정측량</p>
2	해설	<p>5) 경계복원측량, 지적현황측량에 의하여 면적측정이 수반되는 경우</p> <p>2. 세부측량 시 면적측정의 대상이 아닌 것</p> <p>1) 도면의 재작성</p> <p>2) 지목변경, 지번변경, 합병</p> <p>3) 경계복원측량, 지적현황측량</p> <p>4) 위치정정</p>
3	기타	<p>시험 당시 기준</p> <p>시험 당시-측량·수로조사 및 지적에 관한 법령</p> <p>그 이후 법령개정-공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률</p>

7. 지적도 및 임야도의 등록사항이 아닌 것은?

- ①. 지적도면의 일람도
- ②. 도곽선과 그 수치
- ③. 지적도면의 제명 및 축척
- ④. 삼각점 및 지적기준점의 위치
- ⑤. 건축물 및 구조물의 위치

① 지적도면의 일람도

번호	구분	내용
1	정답	<p>① 지적도면의 일람도</p> <p>도면(지적도, 임야도)의 등록사항</p> <p>1. 일반적인 기재사항</p> <p>1) 토지의 소재</p> <p>2) 지번 : 아라비아숫자로 표기</p> <p>3) 지목 : 두문자 또는 차문자 표시</p> <p>4) 경계</p>

- 2 해설
2. 국토교통부령이 정하는 사항
 - 1) 지적도면의 색인도
 - 2) 도면의 제명 및 축척
 - 3) 도곽선과 그 수치
 - 4) 좌표에 의하여 계산된 경계점간의 거리
 - 5) 삼각점 및 지적측량기준점의 위치
 - 6) 건축물 및 구조물 등의 위치
- 제72조(지적도 등의 등록사항) 지적도 및
 임야도에는 다음 각 호의 사항을 등록하여
 야 한다. <개정 2013. 3. 23.>
1. 토지의 소재
 2. 지번
 3. 지목
 4. 경계
 5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항
- 제69조(지적도면 등의 등록사항 등) ① 법
 제72조에 따른 지적도 및 임야도는 각각 별
 지 제67호서식 및 별지 제68호서식과 같
 다.
- ② 법제72조제5호에서 "그 밖에 국토교통
 부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사
 항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.>
1. 지적도면의 색인도(인접도면의 연결 순
 서를 표시하기 위하여 기재한 도표와 번호
 를 말한다)
 2. 지적도면의 제명 및 축척
 3. 도곽선과 그 수치
- 3 기타
4. 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리
 (경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역으로
 한정한다)
 5. 삼각점 및 지적기준점의 위치
 6. 건축물 및 구조물 등의 위치
 7. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항
- ③ 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역의
 지적도에는 해당 도면의 제명 끝에 "(좌
 표)"라고 표시하고, 도곽선의 오른쪽 아래
 끝에 "이 도면에 의하여 측량을 할 수 없
 음"이라고 적어야 한다.
- ④ 지적도면에는 지적소관청의 직인을 날인
 하여야 한다. 다만, 정보처리시스템을 이용
 하여 관리하는 지적도면의 경우에는 그러하
 지 아니하다.
- ⑤ 지적소관청은 지적도면의 관리에 필요한
 경우에는 지번부여지역마다 일람도와 지번
 색인표를 작성하여 갖춰 둘 수 있다.
- ⑥ 지적도면의 축척은 다음 각 호의 구분에

	<p>따른다.</p> <p>1. 지적도: 1/500, 1/600, 1/1000, 1/1200, 1/2400, 1/3000, 1/6000</p> <p>2. 임야도: 1/3000, 1/6000</p>
--	---

8. 지적공부와 등록사항을 연결한 것으로 틀린 것은?

①. 지적도 - 토지의 소재
 ②. 토지대장 - 토지의 이동사유
 ③. 공유지연명부 - 소유권 지분
 ④. 대지권등록부 - 전유부분의 건물표시
 ⑤. 경계점좌표등록부 - 색인도

번호	구분	내용
1	정답	<p>⑤ 경계점좌표등록부 - 색인도</p> <p>⑤ 색인도는 도면의 등록사항이다.</p> <p>경계점좌표등록부의 등록사항</p> <p>1. 일반적인 기재사항</p> <p>1) 토지의 소재</p> <p>2) 지번</p>
2	해설	<p>3) 좌표</p> <p>2. 국토교통부령이 정하는 사항</p> <p>1) 토지의 고유번호</p> <p>2) 도면번호</p> <p>3) 필지별 경계점좌표등록부의 장번호</p> <p>4) 부호 및 부호도 : 왼쪽 → 오른쪽으로</p> <p>제72조(지적도 등의 등록사항) 지적도 및 임야도에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>1. 토지의 소재</p> <p>2. 지번</p> <p>3. 지목</p> <p>4. 경계</p> <p>5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항</p> <p>제69조(지적도면 등의 등록사항 등) ① 법제72조에 따른 지적도 및 임야도는 각각 별지 제67호서식 및 별지 제68호서식과 같다.</p> <p>② 법제72조제5호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>1. 지적도면의 색인도(인접도면의 연결 순서를 표시하기 위하여 기재한 도표와 번호를 말한다)</p> <p>2. 지적도면의 제명 및 축척</p>

3. 도곽선과 그 수치

4. 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리
(경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역으로 한정한다)

5. 삼각점 및 지적기준점의 위치

6. 건축물 및 구조물 등의 위치

7. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

③ 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역의 지적도에는 해당 도면의 제명 끝에 "(좌표)"라고 표시하고, 도곽선의 오른쪽 아래 끝에 "이 도면에 의하여 측량을 할 수 없음"이라고 적어야 한다.

④ 지적도면에는 지적소관청의 직인을 날인하여야 한다. 다만, 정보처리시스템을 이용하여 관리하는 지적도면의 경우에는 그러하지 아니하다.

3 기타

⑤ 지적소관청은 지적도면의 관리에 필요한 경우에는 지번부여지역마다 일람도와 지번색인표를 작성하여 갖춰 둘 수 있다.

⑥ 지적도면의 축척은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 지적도: 1/500, 1/600, 1/1000, 1/1200, 1/2400, 1/3000, 1/6000

2. 임야도: 1/3000, 1/6000

제73조(경계점좌표등록부의 등록사항) 지적소관청은 제86조에 따른 도시개발사업 등에 따라 새로이 지적공부에 등록하는 토지에 대하여는 다음 각 호의 사항을 등록한 경계점좌표등록부를 작성하고 갖춰 두어야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 토지의 소재

2. 지번

3. 좌표

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

제71조(경계점좌표등록부의 등록사항 등)

① 법제73조의 경계점좌표등록부는 별지 제69호서식과 같다.

② 법제73조에 따라 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 토지는 지적확정측량 또는 축척변경을 위한 측량을 실시하여 경계점을 좌표로 등록한 지역의 토지로 한다.

③ 법제73조제4호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 토지의 고유번호

2. 지적도면의 번호

3. 필지별 경계점좌표등록부의 장번호

4. 부호 및 부호도

9. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 토지의 이동 신청 및 지적정리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 토지소유자는 지적공부에 등록된 1필지의 일부가 형질변경 등으로 용도가 변경된 경우에는 용도가 변경된 날부터 60일 이내에 지적소관청에 토지의 분할을 신청하여야 한다.
- ②. 지적소관청은 지적공부의 등록사항에 토지이동정리결의서의 내용과 다르게 정리된 경우 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다.
- ③. 지적소관청은 토지소유자의 변동 등에 따라 지적공부를 정리하려는 경우에는 소유자정리 결의서를 작성하여야 한다.
- ④. 지적소관청은 토지이동(신규등록은 제외)에 따른 토지의 표시변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체 없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.
- ⑤. 지적소관청은 토지이동에 따른 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 30일 이내에 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 한다.

⑤ 지적소관청은 토지이동에 따른 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 30일 이내에 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 지적소관청은 토지이동에 따른 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 30일 이내에 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 한다.
2	해설	⑤ 지적소관청은 토지이동에 따른 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 15일 이내에 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 한다.
3	기타	제85조(지적정리 등의 통지) 지적소관청이 법제90조에 따라 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 하는 시기는 다음 각 호의 구분에 따른다. 1. 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우: 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 15일 이내 2. 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 경우: 지적공부에 등록한 날부터 7일 이내

10. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 토지의 조사·등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 국토교통부장관은 모든 토지에 대하여 필지별로 소재·지번·지목·면적·경계 또는 좌표 등을 조사·측량하여 지적공부에 등록하여야 한다.
- ②. 지적공부에 등록하는 지번·지목·면적·경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있을 때 토지소유자의 신청을 받아 지적소관청이 결정한다. 다만, 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사·측량하여 결정할 수 있다.
- ③. 지적소관청은 토지의 이동현황을 직권으로 조사·측량하여 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하려는 때에는 토지이동현황조사계획을 수립하여 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받아야 한다.
- ④. 지적소관청은 토지이동현황 조사계획에 따라 토지의 이동현황을 조사한 때에는 토지이동조사부에 토지의 이동 현황을 적어야 한다.
- ⑤. 지적소관청은 토지이동현황 조사결과에 따라 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정할 때에는 이에 따라 지적공부를 정리하여야 한다.

③ 지적소관청은 토지의 이동현황을 직권으로 조사·측량하여 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하려는 때에는 토지이동현황조사계획을 수립하여 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받아야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 지적소관청은 토지의 이동현황을 직권으로 조사·측량하여 토지의 지번·지목·면적·경계 또는 좌표를 결정하려는 때에는 토지이동현황조사계획을 수립하여 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받아야 한다.
2	해설	③ 지적공부에 등록하는 지번, 지목, 면적, 경계 또는 좌표는 토지의 이동이 있을 때 토지소유자의 신청을 받아 지적소관청이 결정한다. 다만, 신청이 없으면 지적소관청이 직권으로 조사, 측량하여 결정할 수 있다. 즉, 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받지 않아도 된다.

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
정본

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 토지이동정리 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 재작성 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)

11. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 축척변경에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 축척변경위원회의 의결 및 시·도지사 또는 대도시 시장의 승인을 받는 경우에 한함)

- ①. 지적소관청은 하나의 지번부여지역에 서로 다른 축척의 지적도가 있는 경우에는 토지소유자의 신청 또는 지적소관청의 직권으로 일정한 지역을 정하여 그 지역의 축척을 변경할 수 있다.
- ②. 축척변경을 신청하는 토지소유자는 축척변경 사유를 적은 신청서에 토지소유자 3분의 2 이상의 동의서를 첨부하여 지적소관청에 제출하여야 한다.
- ③. 축척변경시행지역의 토지소유자 또는 점유자는 시행공고가 된 날부터 30일 이내에 시행공고일 현재 점유하고 있는 경계에 경계점표지를 설치하여야 한다.
- ④. 축척변경에 따른 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 6개월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야한다.
- ⑤. 축척변경에 따른 청산금의 납부 및 지급이 완료되었을 때에는 지적소관청은 지체 없이 축척변경의 확정공고를 하고 확정된 사항을 지적공부에 등록하여야 한다.

- 9. 법률 제2801호 지적법개정법을 부칙 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.

④ 축척변경에 따른 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 6개월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 축척변경에 따른 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 6개월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야한다.
2	해설	④ 축척변경에 따른 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 3개월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야한다.

□법개정 전

제76조(청산금의 납부고지 등) ① 지적소관청은 제75조제4항에 따라 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다.

② 제1항에 따른 납부고지를 받은 자는 **그 고지를 받은 날부터 3개월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야 한다.**

□법개정 후

- 3 기타 제76조(청산금의 납부고지 등) ① 지적소관청은 제75조제4항에 따라 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다.
- ② 제1항에 따른 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 **6개월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야 한다. <개정 2017. 1. 10.>**
- ③ 지적소관청은 제1항에 따른 수령통지를 한 날부터 6개월 이내에 청산금을 지급하여야 한다.
- ④ 지적소관청은 청산금을 지급받을 자가 행방불명 등으로 받을 수 없거나 받기를 거부할 때에는 그 청산금을 공탁할 수 있다.
- ⑤ 지적소관청은 청산금을 내야 하는 자가

제77조제1항에 따른 기간 내에 청산금에 관한 이의신청을 하지 아니하고 제2항에 따른 기간 내에 청산금을 내지 아니하면 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다.

12. 구분건물 등기기록의 표제부에 기록되지 않는 사항은?

- ①. 전유부분의 등기기록의 표제부에 건물번호
- ②. 대지권이 있는 경우, 전유부분의 등기기록의 표제부에 대지권의 표시에 관한 사항
- ③. 1동 건물의 등기기록의 표제부에 소재와 지번
- ④. 대지권이 있는 경우, 1동 건물의 등기기록의 표제부에 대지권의 목적인 토지의 표시에 관한 사항
- ⑤. 대지권등기를 하였을 경우, 1동 건물의 등기기록의 표제부에 소유권이 대지권이라는 뜻

⑤ 대지권등기를 하였을 경우, 1동 건물의 등기기록의 표제부에 소유권이 대지권이라는 뜻

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 대지권등기를 하였을 경우, 1동 건물의 등기기록의 표제부에 소유권이 대지권이라는 뜻
2	해설	<p>제40조(등기사항) ① 등기관은 건물 등기기록의 표제부에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 표시번호 2. 접수연월일 3. 소재, 지번 및 건물번호. 다만, 같은 지번 위에 1개의 건물만 있는 경우에는 건물번호는 기록하지 아니한다. 4. 건물의 종류, 구조와 면적. 부속건물이 있는 경우에는 부속건물의 종류, 구조와 면적도 함께 기록한다. 5. 등기원인 6. 도면의 번호[같은 지번 위에 여러 개의 건물이 있는 경우와 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호의 구분소유권의 목적이 되는 건물(이하 "구분건물"이라 한다)인 경우로 한정한다] <p>② 등기할 건물이 구분건물인 경우에 등기관은 제1항제3호의 소재, 지번 및 건물번호 대신 1동 건물의 등기기록의 표제부에는 소재와 지번, 건물명칭 및 번호를 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 건물번호를 기록하여야 한다.</p> <p>③ 구분건물에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호의 대지사용권(貸地使用權)으로서 건물과 분리하여 처분할 수 없는 것[이하 "대지권"(貸地權)이라 한다]이 있는 경우에는 등기관은 제2항에 따라 기록하여야 할 사항 외에 1동 건물의 등기기록의 표제부에 대지권의 목적인 토지의 표시에 관한 사항을 기록하고 전유부분의 등기기록의 표제부에는 대지권의 표시에 관한 사항을 기록하여야 한다.</p> <p>④ 등기관이 제3항에 따라 대지권등기를 하였을 때에는 직권으로 대지권의 목적인 토지의 등기기록에 소유권, 지상권, 전세권 또는 임차권이 대지권이라는 뜻을 기록하여야 한다.</p>
3	기타	

제88조(대지권의 등기) ① 건물의 등기 기록에 대지권의 등기를 할 때에는 1동의 건물의 표제부 중 대지권의 목적인 토지의 표시란에 표시번호, 대지권의 목적인 토지의 일련번호·소재지번·지목·면적과 등기연월일을, 전유부분의 표제부 중 대지권의 표시란에 표시번호, 대지권의 목적인 토지의 일련번호, 대지권의 종류, 대지권의 비율, 등기원인 및 그 연월일과 등기연월일을 각각 기록하여야 한다. 다만, 부속건물만이 구분건물인 경우에는 그 부속건물에 대한 대지권의 표시는 표제부 중 건물내역란에 부속건물의 표시에 이어서 하여야 한다.

② 부속건물에 대한 대지권의 표시를 할 때에는 대지권의 표시의 끝부분에 그 대지권이 부속건물에 대한 대지권이라는 뜻을 기록하여야 한다

13. 부동산등기에 관한 설명으로 틀린 것은?
 1번 지문의 오류로 전항 정답처리 된 문제입니다.
 1번 - 현행 「부동산등기법」에는 예고등기에 관한 규정이 없음을 현행 「부동산등기법」에 따라 예고등기의 설정이 가능하다고 수정하였습니다.

- ①. 현행 「부동산등기법」에 따라 예고등기의 설정이 가능하다.
- ②. 현행 「부동산등기법」에는 멸실회복등기에 관한 규정이 없다.
- ③. 경정등기를 할 때 등기상 이해관계 있는 제3자가 있으면, 그 제3자의 승낙을 얻어야 한다.
- ④. 등기된 건물이 멸실된 경우에는 건물소유권의 등기명의인만이 멸실등기를 신청할 수 있는 것은 아니다.
- ⑤. 등기관이 새로운 권리의 등기를 마친 경우에 등기필정보의 통지를 원하지 않은 등기관리자에게는 등기필정보를 통지하지 않아도 된다.

① 현행 「부동산등기법」에 따라 예고등기의 설정이 가능하다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	① 현행 「부동산등기법」에 따라 예고등기의 설정이 가능하다.
---	----	-----------------------------------

□부동산등기법 제4조에서 폐지됨(2011년 10월 13일 시행)

예고등기는 등기원인의 무효 또는 취소로 인한 등기의 말소 또는 회복의 소가 제기된 경우(패소한 원고가 재심의 소를 제기한 경우를 포함한다)에 한다. 그러나 그 무효 또는 취소로써 선의의 제3자에게 대항할 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

2	해설	부칙 <제10580호,2011.4.12>
---	----	------------------------

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제3조제7호 및 제76조제2항의 개정규정과 부칙 제4조제17항은 2012년 6월 11일부터 시행한다.

제3조(예고등기에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 마쳐져 있는 예고등기의 말소절차에 관하여는 종전의 규정에 따른다.

제32조(등기의 경정) ④ 등기관이 등기를 마친 후 그 등기에 착오(錯誤)나 빠진 부분이 있음을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 등기관리자와 등기의무자에게 알려야 하고, 등기관리자와 등기의무자가 없는 경우에는 등기명의인에게 알려야 한다. 다만, 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 그 중 1인에게 통지하

면 된다.

② 등기관이 등기의 착오나 빠진 부분이 등기관의 잘못으로 인한 것임을 발견한 경우에는 지체 없이 그 등기를 직권으로 경정하여야 한다. **다만, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 제3자의 승낙이 있어야 한다.**

③ 등기관이 제2항에 따라 경정등기를 하였을 때에는 그 사실을 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인에게 알려야 한다. 이 경우 제1항 단서를 준용한다.

④ 채권자대위권에 의하여 등기가 마쳐진 때에는 제1항 및 제3항의 통지를 그 채권자에게도 하여야 한다. 이 경우 제1항 단서를 준용한다.

제43조(멸실등기의 신청) ① 건물이 멸실된 경우에는 그 건물 소유권의 등기명의인은 그 사실이 있는 때부터 1개월 이내에 그 등기를 신청하여야 한다. 이 경우 제41조제2항을 준용한다.

3 기타 ② 제1항의 경우 **그 소유권의 등기명의인이 1개월 이내에 멸실등기를 신청하지 아니하면 그 건물대지의 소유자가 건물 소유권의 등기명의인을 대위하여 그 등기를 신청할 수 있다.**

③ 구분건물로서 그 건물이 속하는 1동 전부가 멸실된 경우에는 그 구분건물의 소유권의 등기명의인은 1동의 건물에 속하는 다른 구분건물의 소유권의 등기명의인을 대위하여 1동 전부에 대한 멸실등기를 신청할 수 있다.

제50조(등기필정보) ① 등기관이 새로운 권리에 관한 등기를 마쳤을 때에는 등기필정보를 작성하여 등기관리자에게 통지하여야 한다. **다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.**

1. 등기관리자가 등기필정보의 통지를 원하지 아니하는 경우

2. 국가 또는 지방자치단체가 등기관리자인 경우

3. 제1호 및 제2호에서 규정한 경우 외에 대법원규칙으로 정하는 경우

② 등기관리자와 등기의무자가 공동으로 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에 신청인은 그 신청정보와 함께 제1항에 따라 통지받은 등기의무자의 등기필정보를 등기소에 제공하여야 한다. 승소한 등기의무자가 단독으로 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에도 또한 같다.

14. 등기관이 등기를 마쳤을 때에 등기완료통지를 하여야 할 필요가 없는 자는?

①. 행정구역변경으로 인하여 등기관이 직권으로 행한 주소변경등기에서 등

① 행정구역변경으로 인하여 등기관이 직권으로 행한 주소변경등기에서 등기명의인

기명의인

- ②. 미등기부동산의 처분제한등기를 할 때에 등기관이 직권으로 행한 소유권 보존등기에서 등기명의인
- ③. 관공서가 촉탁하는 등기에서 관공서
- ④. 판결에서 승소한 등기의무자의 등기신청에서 등기의무자
- ⑤. 등기필정보를 제공해야 하는 등기신청에서 등기필정보를 제공하지 않고 확인정보 등을 제공한 등기의무자

15. 등기신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 丙의 채무담보를 위하여 甲과 乙이 근저당권설정계약을 체결한 경우, 丙은 근저당권설정등기신청에서 등기당사자 적격이 없다.
- ②. 17세인 甲은 소유권보존등기신청에서 등기신청능력을 갖지 않는다.
- ③. 성년후견인 甲은 피성년후견인 乙을 대리하여 등기신청을 할 수 있다.
- ④. 지방자치단체는 등기신청에서 등기당사자 능력이 있다.
- ⑤. 甲으로부터 적법하게 등기신청을 위임받은 乙이 피한정후견인이라도 등기신청능력을 갖는다.

번호	구분	내용
1	정답	① 행정구역변경으로 인하여 등기관이 직권으로 행한 주소변경등기에서 등기명의인
2	해설	<p>제53조(등기완료통지) ① 법제30조에 따른 등기완료통지는 신청인 및 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제23조제4항에 따른 승소한 등기의무자의 등기신청에 있어서 등기관리자 2. 법 제28조에 따른 대위자의 등기신청에서 피대위자 3. 법 제51조에 따른 등기신청에서 등기의무자 4. 법 제66조에 따른 직권 소유권보존등기에서 등기명의인 5. 관공서가 촉탁하는 등기에서 관공서 <p>② 제1항의 통지는 대법원예규로 정하는 방법으로 한다.</p>
3	기타	<p>제54조(행정구역 등 변경의 직권등기) 행정구역 또는 그 명칭이 변경된 경우에 등기관은 직권으로 부동산의 표시변경등기 또는 등기명의인의 주소변경등기를 할 수 있다.</p> <p>제30조(등기완료의 통지) 등기관이 등기를 마쳤을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 신청인 등에게 그 사실을 알려야 한다.</p> <p>제31조(행정구역의 변경) 행정구역 또는 그 명칭이 변경되었을 때에는 등기기록에 기록된 행정구역 또는 그 명칭에 대하여 변경등기가 있는 것으로 본다.</p>

- ② 17세인 甲은 소유권보존등기신청에서 등기신청능력을 갖지 않는다.

번호	구분	내용
1	정답	② 17세인 甲은 소유권보존등기신청에서 등기신청능력을 갖지 않는다.

	<p>2 해설 ② 등기신청은 의사능력만 있으면 되므로 미성년자도 등기신청능력을 갖는다.</p> <p>3 기타</p>
--	--

16. 미등기 토지의 소유권보존등기에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 자치구 구청장의 확인에 의하여 자기의 토지소유권을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

②. 미등기 토지에 가처분등기를 하기 위하여 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 한 경우, 법원의 가처분등기말소촉탁이 있으면 직권으로 소유권보존등기를 말소한다.

③. 토지대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자로부터 그 토지를 포괄유증 받은 자는 자기명으로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

④. 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하여 소유권보존등기를 신청하는 자는 신청정보의 내용으로 등기원인과 그 연월일을 제공하여야 한다.

⑤. 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자는 자기명으로 소유권보존등기를 신청할 수 없다.

	<p>③ 토지대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자로부터 그 토지를 포괄유증 받은 자는 자기명으로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.</p>
<p>번호 구분</p>	<p>내용</p>
<p>1 정답</p>	<p>③ 토지대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자로부터 그 토지를 포괄유증 받은 자는 자기명으로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.</p>
<p>2 해설</p>	<p>제65조(소유권보존등기의 신청인) 미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있다.</p> <p>1. 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인</p> <p>2. 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자</p> <p>3. 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자</p> <p>4. 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자(건물의 경우로 한정한다)</p> <p>□미등기 건물에 대한 가처분등기를 함에 있어서 직권으로 경료된 소유권보존등기의 말소절차</p> <p>개정 2011. 10. 11. [등기예규 제1353호, 시행 2011. 10. 13.]</p> <p>제정 1989.06.14 등기예규 제687호</p> <p>개정 2011.10.11 등기예규 제1353호</p> <p>미등기 건물에 관하여 법원의 가처분등기촉탁에 의한 가처분등기를 함에 있어서 등기관이 부동산등기법 제66조의 규정에 의하여 직권으로 한 소유권보존등기는 보존등기 명의인의 말소신청 또는 그 말소등기의 이행을 명하는 확정판결에 의해서만 말소될 수 있을 뿐 가처분법원의 말소촉탁에 의하여 말소될 수는 없는 것이며, 가령 「부동산등기법」 제29조제11호의 규정에 위반된 등기신청에 의하여 등기가 경료되었다 하더라도 그 등기는 동법 제29조제1호 및 제2호에 해</p>
<p>3 기타</p>	

당하는 당연 무효의 등기는 아니므로 등기관이 직권으로 그 등기를 말소할 수는 없고 등기 권리자와 등기의무자의 공동신청에 의한 적법한 말소신청이나 그 말소등기의 이행을 명하는 확정판결에 의하여서만 말소할 수 있다.

부 칙(2011. 10. 11. 제1353호)

이 예규는 2011년 10월 13일부터 시행한다.

제121조(소유권보존등기의 신청) ① 법 제65조에 따라 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 법 제65조 각 호의 어느 하나에 따라 등기를 신청한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. **이 경우 제43조제1항제5호에도 불구하고 등기원인과 그 연월일은 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요가 없다.**

② 제1항의 경우에 토지의 표시를 증명하는 토지대장 정보나 임야대장 정보 또는 건물의 표시를 증명하는 건축물대장 정보나 그 밖의 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

③ 건물의 소유권보존등기를 신청하는 경우에 그 대지 위에 여러 개의 건물이 있을 때에는 그 대지 위에 있는 건물의 소재도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 다만, 건물의 표시를 증명하는 정보로서 건축물대장 정보를 등기소에 제공한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 구분건물에 대한 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 1동의 건물의 소재도, 각 층의 평면도와 전유부분의 평면도를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다. 이 경우 제3항 단서를 준용한다.

17. 유증으로 인한 소유권이전등기에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 유증에 기한이 붙은 경우에는 그 기한이 도래한 날을 신청정보의 내용으로 제공한다.
- ②. 포괄유증은 수증자 명의의 등기가 없어도 유증의 효력이 발생하는 시점에 물권변동의 효력이 발생한다.
- ③. 유증으로 인한 소유권이전등기는 상속등기를 거쳐 수증자 명의로 이전등기를 신청하여야 한다.
- ④. 유증으로 인한 소유권이전등기신청이 상속인의 유류분을 침해하는 내용이라 하더라도 등기관은 이를 수리하여야 한다.
- ⑤. 미등기부동산이 특정유증된 경우, 유언집행자는 상속인 명의의 소유권보존등기를 거쳐 유증으로 인한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

③ 유증으로 인한 소유권이전등기는 상속등기를 거쳐 수증자 명의로 이전등기를 신청하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 유증으로 인한 소유권이전등기는 상속등기를 거쳐 수증자 명의로 이전등기를 신청하여야 한다.
2	해설	

☐유증을 받은 자의 소유권보존(이전)등기 신청절차 등에 관한 사무처리지침

개정 2014. 4. 9. [등기예규 제1512호, 시행 2014. 4. 9.]

1. 목적

이 예규는 토지대장, 임야대장 또는 건축물

대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인으로부터 포괄적 유증을 받은 자(이하 “포괄적 수증자”라 한다)의 소유권보존등기 및 유증을 원인으로 한 소유권이전등기의 신청인, 신청정보 및 첨부정보 등에 관하여 규정함을 목적으로 한다.

2. 신청인

가. 소유권보존등기의 신청인

(1) 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우에는 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인의 포괄적 수증자가 단독으로 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

(2) 유증의 목적 부동산이 미등기인 경우라도 특정유증을 받은 자는 소유권보존등기를 신청할 수 없고, 유언집행자가 상속인 명의로 소유권보존등기를 마친 후에 아래 나.의 절차에 따라 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

나. 소유권이전등기의 신청인

(1) 유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이나 특정유증을 불문하고 수증자를 등기권리자, 유언집행자 또는 상속인을 등기의무자로 하여 공동으로 신청하여야 한다. 수증자가 유언집행자로 지정되거나 상속인인 경우에도 같다.

(2) 유언집행자가 여럿인 경우(유언집행자의 지정이 없어서 여러 명의 상속인들이 유언집행자가 된 경우를 포함한다)에는 그 과반수 이상이 수증자 명의의 소유권이전등기 절차에 동의하면 그 등기를 신청할 수 있다.

(3) 수증자가 여럿인 포괄유증의 경우에는 수증자 전원이 공동으로 신청하거나 각자가 자기 지분만에 대하여 소유권이전등기를 신청할 수 있다. 그러나 포괄적 수증자 이외에 유언자의 다른 상속인이 있는 경우에는 유증을 원인으로 한 소유권이전등기와 상속을 원인으로 한 소유권이전등기를 각각 신청하여야 한다.

3. 소유권이전등기의 신청방법

(1) 수증자 명의로 직접 신청

유증을 원인으로 한 소유권이전등기는 포괄유증이든 특정유증이든 모두 상속등기를 거치지 않고 유증자로부터 직접 수증자 명의로 등기를 신청하여야 한다. 그러나 유증을 원인으로 한 소유권이전등기 전에 상속등기가 이미 마쳐진 경우에는 상속등기를 말소하지 않고 상속인으로부터 수증자에게 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청할 수 있다.

(2) 1필의 토지(또는 1개의 건물)의 특정 일부만을 유증한 경우 등

① 1필의 토지(또는 1개의 건물)의 특정 일부만을 유증한다는 취지의 유언이 있는 경우, 유언집행자는 유증할 부분을 특정하여 분할(또는 구분)등기를 한 다음 수증자 명의로 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

② 특정유증의 수증자가 유증자의 사망 후에 1필의 토지(또는 1개의 건물)의 특정 일부에 대하여 유증의 일부포기를 한 경우에도 유언집행자는 포기한 부분에 대하여 분할(또는 구분)등기를 한 다음 포기하지 아니한 부분에 대하여 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.

(3) 유증의 가등기

유증을 원인으로 한 소유권이전등기청구권 보전의 가등기는 유언자가 사망한 후인 경우에는 이를 수리하되, 유언자가 생존 중인 경우에는 이를 수리하여서는 아니 된다.

4. 신청정보

가. 소유권보존등기

포괄적 수증자가 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 「부동산등기법」 제65조제1호에 따라 등기를 신청한다는 뜻과 「부동산등기규칙」(이하 "규칙"이라 함) 제43조에 규정된 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 다만, 등기원인과 그 연월일은 신청정보로 제공할 필요가 없다.

나. 소유권이전등기

유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 규칙 제43조에 규정된 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하되, 다음 (1), (2)의 신청정보를 각각 규칙 제43조제1항제5호 및 제7호의 신청정보의 내용으로 등기소에 제공한다.

(1) 등기원인은 “○년 ○월 ○일 유증”으로 기재하되, 그 연월일은 유증자가 사망한 날을 기재한다. **다만, 유증에 조건 또는 기한이 붙은 경우에는 그 조건이 성취한 날 또는 그 기한이 도래한 날을 신청정보의 내용으로 제공한다.**

(2) 유증자의 등기필정보를 신청정보의 내용으로 제공한다.

5. 첨부정보

가. 소유권보존등기

포괄적 수증자가 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 다음의 첨부정보를 등기소에 제공하여야 한다.

(1) 유증자의 사망을 증명하는 정보

(2) 유증자가 최초의 소유자로 등록된 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장 정보

(3) 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자의 상속인으로부터 포괄적 유증을 받은 경우에는 그 상속인의 상속을 증명하는 정보

(4) 유언증서 및 검인조서 등

① 유언증서가 자필증서, 녹음, 비밀증서에 의한 경우에는 유언검인조서등본을, 구수증

3 기타

서에 의한 경우에는 검인신청에 대한 심판서등본을, 유증에 정지조건 등이 붙은 경우에는 그 조건성취를 증명하는 서면을 각 첨부하여야 한다.

② 유언증서에 가정법원의 검인이 되어 있는 경우에도 등기관은 그 유언증서가 적법한 요건을 갖추지 아니한 경우에는 그 등기신청을 수리하여서는 아니된다.

③ 검인기일에 출석한 상속인들이 "유언자의 자필이 아니고 날인도 유언자의 사용인이 아니라고 생각한다"는 등의 다툼 있는 사실이 기재되어 있는 검인조서를 첨부한 경우에는 유언 내용에 따른 등기신청에 이의가 없다는 위 상속인들의 진술서(인감증명서 첨부) 또는 위 상속인들을 상대로 한 유언유효확인 소나 수증자 지위 확인 소의 승소 확정판결문을 첨부하여야 한다.

나. 소유권이전등기

유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 규칙 제46조에 규정된 사항을 첨부정보로 등기소에 제공하되, 다음 (1), (2)의 첨부정보를 각각 규칙 제46조제1항제5호 및 제1호의 첨부정보로 등기소에 제공한다.

(1) 유언집행자의 자격을 증명하는 서면

① 유언집행자의 자격을 증명하는 서면으로, 유언집행자가 유언으로 지정된 경우에는 유언증서, 유언에 의해 유언집행자의 지정을 제3자에게 위탁한 경우에는 유언증서 및 제3자의 지정서(그 제3자의 인감증명서 첨부), 가정법원에 의해 선임된 경우에는 유언증서 및 심판서를 각 제출하여야 한다.

② 유언자의 상속인이 유언집행자인 경우에는 상속인임을 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.

(2) 위 가.(1)의 규정과 가.(4)의 규정은 유증을 원인으로 한 소유권이전등기를 신청하는 경우에 준용한다.

6. 유류분과의 관계

포괄적 수증자의 소유권보존등기 및 유증으로 인한 소유권이전등기 신청이 상속인의 유류분을 침해하는 내용이라 하더라도 등기관은 이를 수리하여야 한다.

□제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산 물권취득) **상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다.** 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

18. 지역권 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 등기관이 승역지의 등기기록에 지역권설정의 등기를 할 때에는 지역권설정의 목적을 기록하여야 한다.
- ②. 요역지의 소유권이 이전되면 지역권은 별도의 등기 없이 이전된다.

- ⑤ 승역지의 지상권자는 그 토지 위에 지역권을 설정할 수 있는 등기의무자가 될 수 없다.

- ③. 지역권설정등기는 승역지 소유자를 등기의무자, 요역지소유자를 등기권리자로 하여 공동으로 신청함이 원칙이다.
- ④. 지역권설정등기시 요역지지역권의 등기사항은 등기관이 직권으로 기록하여야 한다.
- ⑤. 승역지의 지상권자는 그 토지 위에 지역권을 설정할 수 있는 등기의무자가 될 수 없다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>⑤ 승역지의 지상권자는 그 토지 위에 지역권을 설정할 수 있는 등기의무자가 될 수 없다.</p>
2	해설	<p>제70조(지역권의 등기사항) 등기관이 승역지의 등기기록에 지역권설정의 등기를 할 때에는 제48조제1항제1호부터 제4호까지에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. 다만, 제4호는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.</p> <p style="text-align: center;">1. 지역권설정의 목적</p> <p style="text-align: center;">2. 범위</p> <p style="text-align: center;">3. 요역지</p> <p>4. 「민법」 제292조제1항 단서, 제297조제1항 단서 또는 제298조의 약정</p> <p>5. 승역지의 일부에 지역권설정의 등기를 할 때에는 그 부분을 표시한 도면의 번호</p> <p>제292조(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> <p>제23조(등기신청인) ① 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다.</p> <p>② 소유권보존등기 또는 소유권보존등기의 말소등기(抹消登記)는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다.</p> <p>③ 상속, 법인의 합병, 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 포괄승계에 따른 등기는 등기권리자가 단독으로 신청한다.</p> <p>④ 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.</p> <p>⑤ 부동산표시의 변경이나 경정의 등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청한다.</p> <p>⑥ 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.</p>
3	기타	<p>⑦ 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청한다. <신설 2013. 5. 28.></p> <p>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 해</p>

당 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 제7항에 따라 새로운 신탁의 수탁자가 단독으로 신청한다. <신설 2013. 5. 28.>

제71조(요역지지역권의 등기사항) ① 등기관이 승역지에 지역권설정의 등기를 하였을 때에는 직권으로 요역지의 등기기록에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다.

1. 순위번호
2. 등기목적
3. 승역지
4. 지역권설정의 목적
5. 범위
6. 등기연월일

② 등기관은 요역지가 다른 등기소의 관할에 속하는 때에는 지체 없이 그 등기소에 승역지, 요역지, 지역권설정의 목적과 범위, 신청서의 접수연월일을 통지하여야 한다.

③ 제2항의 통지를 받은 등기소의 등기관은 지체 없이 요역지인 부동산의 등기기록에 제1항제1호부터 제5호까지의 사항, 그 통지의 접수연월일 및 그 접수번호를 기록하여야 한다.

④ 등기관이 지역권의 변경등기 또는 말소 등기를 할 때에는 제2항 및 제3항을 준용한다.

291조(지역권의 내용) 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용하는 권리가 있다.

19. 저당권 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 전세권은 저당권의 목적이 될 수 있다.
- ②. 토지소유권의 공유지분에 대하여 저당권을 설정할 수 있다.
- ③. 저당권의 이전등기를 신청하는 경우에는 저당권이 채권과 같이 이전한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ④. 지상권을 목적으로 하는 저당권설정등기는 주등기에 의한다.
- ⑤. 저당권설정등기를 한 토지 위에 설정자가 건물을 신축한 경우에는 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대해서도 경매청구를 할 수 있다.

④ 지상권을 목적으로 하는 저당권설정등기는 주등기에 의한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 지상권을 목적으로 하는 저당권설정등기는 주등기에 의한다.
2	해설	

제371조(지상권, 전세권을 목적으로 하는 저당권) ①본장의 규정은 지상권 또는 전세권을 저당권의 목적으로 한 경우에 준용한다.

②지상권 또는 전세권을 목적으로 저당권을 설정한 자는 저당권자의 동의없이 지상권

또는 전세권을 소멸하게 하는 행위를 하지 못한다.

제263조(공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익) 공유자는 그 지분을 처분할 수 있고 공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있다.

제137조(저당권 이전등기의 신청) ① 저당권의 이전등기를 신청하는 경우에는 저당권이 채권과 같이 이전한다는 뜻을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 채권일부의 양도나 대위변제로 인한 저당권의 이전등기를 신청하는 경우에는 양도나 대위변제의 목적인 채권액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

3 기타 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. 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

제365조(저당지상의 건물에 대한 경매청구권) 토지를 목적으로 저당권을 설정한 후 그 설정자가 그 토지에 건물을 축조한 때에는 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대하여도 경매를 청구할 수 있다. 그러나 그 건물의 경매대가에 대하여는 우선변제를 받을 권리가 없다.

20. 등기가 가능한 것은?

- ①. 甲소유 농지에 대하여 乙이 전세권설정등기를 신청한 경우
- ②. 甲과 乙이 공유한 건물에 대하여 甲지분만의 소유권 보존등기를 신청한 경우
- ③. 공동상속인 甲과 乙 중 甲이 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우
- ④. 가압류결정에 의하여 가압류채권자 甲이 乙소유 토지에 대하여 가압류등기를 신청한 경우
- ⑤. 가등기가처분명령에 의하여 가등기권리자 甲이 乙소유 건물에 대하여 가

⑤ 가등기가처분명령에 의하여 가등기권리자 甲이 乙소유 건물에 대하여 가등기신청을 한 경우

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 가등기가처분명령에 의하여 가등기권리자 甲이 乙소유 건물에 대하여 가등기신청을 한 경우

2 해설

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.

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.

3 기타

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

는 제23조제1항에도 불구하고 가등기의무자의 승낙이 있거나 가등기를 명하는 법원의 가처분명령이 있을 때에는 단독으로 가등기를 신청할 수 있다.

제90조(가등기를 명하는 가처분명령) ① 제89조의 가등기를 명하는 가처분명령은 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원이 가등기권리자의 신청으로 가등기 원인사실의 소명이 있는 경우에 할 수 있다.

② 제1항의 신청을 각하한 결정에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다.

③ 제2항의 즉시항고에 관하여는 「비송사건절차법」을 준용한다.

21. 乙소유의 건물에 대하여 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 甲의 가처분이 2013. 2. 1. 등기되었다. 甲이 乙을 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 그 건물에 있던 다음의 제3자 명의의 등기 중 단독으로 등기의 말소를 신청할 수 있는 것은?

- ①. 2013. 1. 7. 등기된 가압류에 의하여 2013. 6. 7.에 한 강제경매개시결정등기
- ②. 2013. 1. 8. 등기된 가등기담보권에 의하여 2013. 7. 8.에 한 임의경매개시결정등기
- ③. 임차권등기명령에 의해 2013. 4. 2.에 한 甲에게 대항할 수 있는 주택임차권등기
- ④. 2013. 1. 9. 체결된 매매계약에 의하여 2013. 8. 1.에 한 소유권이전등기
- ⑤. 2013. 1. 9. 등기된 근저당권에 의하여 2013. 9. 2.에 한 임의경매개시결정등기

④ 2013. 1. 9. 체결된 매매계약에 의하여 2013. 8. 1.에 한 소유권이전등기

번호	구분	내용
1	정답	④ 2013. 1. 9. 체결된 매매계약에 의하여 2013. 8. 1.에 한 소유권이전등기

2 해설

제152조(가처분등기 이후의 등기의 말소)
 ① 소유권이전등기청구권 또는 소유권이전등기말소등기(소유권보존등기말소등기를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 그 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전등기 또는 소유권말소등기를 신청하는 경우에는, **법제94조제1항에 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 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기
- 3. 가처분채권자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기등

3 기타
 ② 가처분채권자가 제1항에 따른 소유권이전등기말소등기를 신청하기 위하여는 제1항 단서 각 호의 권리자의 승낙이나 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

제153조(가처분등기 이후의 등기의 말소)

① 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기 청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 그 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기를 신청하는 경우에는, 그 가처분등기 이후에 마쳐진 제3자 명의의 지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권의 설정등기(동일한 부분에 마쳐진 등기로 한정한다)의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.

② 저당권설정등기청구권을 보전하기 위한 가처분등기가 마쳐진 후 그 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 저당권설정등기를 신청하는 경우에는 그 가처분등기 이후에 마쳐진 제3자 명의의 등기라 하더라도 그 말소를 신청할 수 없다.

22. 토지수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우, 그 토지에 있던 다음의 등기 중 등기관이 직권으로 말소 할 수 없는 것은? (단, 수용의 개시일은 2013. 4. 1.임)

- ①. 2013. 2. 1. 상속을 원인으로 2013. 5. 1.에 한 소유권이전등기
- ②. 2013. 2. 7. 매매를 원인으로 2013. 5. 7.에 한 소유권이전등기
- ③. 2013. 1. 2. 설정계약을 원인으로 2013. 1. 8.에 한 근저당권설정등기
- ④. 2013. 2. 5. 설정계약을 원인으로 2013. 2. 8.에 한 전세권설정등기
- ⑤. 2013. 5. 8. 매매예약을 원인으로 2013. 5. 9.에 한 소유권이전청구권 가등기

① 2013. 2. 1. 상속을 원인으로 2013. 5. 1.에 한 소유권이전등기

번호	구분	내용
1	정답	① 2013. 2. 1. 상속을 원인으로 2013. 5. 1.에 한 소유권이전등기

2 해설

제99조(수용으로 인한 등기) ① 수용으로 인한 소유권이전등기는 제23조제1항에도 불구하고 등기관리자가 단독으로 신청할 수 있다.

② 등기관리자는 제1항의 신청을 하는 경우에 등기명의인이나 상속인, 그 밖의 포괄승계인을 갈음하여 부동산의 표시 또는 등기명의인의 표시의 변경, 경정 또는 상속, 그 밖의 포괄승계로 인한 소유권이전의 등기를 신청할 수 있다.

③ 국가 또는 지방자치단체가 제1항의 등기관리자인 경우에는 국가 또는 지방자치단체는 지체 없이 제1항과 제2항의 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.

3 기타 ④ 등기관이 제1항과 제3항에 따라 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우 그 부동산의 등기기록 중 소유권, 소유권 외의 권리, 그 밖의 처분제한에 관한 등기가 있으면 그 등기를 직권으로 말소하여야 한다. 다만, 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기 또는 토지수용위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리의 등기는 그러하지 아니하다.

⑤ 부동산에 관한 소유권 외의 권리의 수용으로 인한 권리에전등기에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.

제187조(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취

득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

23. 확정판결에 의한 등기신청에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 공유물분할판결을 첨부하여 등기권리자가 단독으로 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다.
- ②. 승소한 등기권리자가 판결에 의한 등기신청을 하지 않는 경우에는 패소한 등기의무자도 그 판결에 의한 등기 신청을 할 수 있다.
- ③. 승소한 등기권리자가 그 소송의 변론종결 후 사망하였다면, 상속인이 그 판결에 의해 직접 자기 명의로 등기를 신청할 수 있다.
- ④. 채권자 대위소송에서 채무자가 그 소송이 제기된 사실을 알았을 경우, 채무자도 채권자가 얻은 승소판결에 의하여 단독으로 그 등기를 신청할 수 있다.
- ⑤. 등기절차의 이행을 명하는 판결이 확정된 후, 10년이 지난 경우에도 그 판결에 의한 등기신청을 할 수 있다.

② 승소한 등기권리자가 판결에 의한 등기신청을 하지 않는 경우에는 패소한 등기의무자도 그 판결에 의한 등기 신청을 할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>② 승소한 등기권리자가 판결에 의한 등기신청을 하지 않는 경우에는 패소한 등기의무자도 그 판결에 의한 등기 신청을 할 수 있다.</p>
2	해설	<p>공유물분할판결과 부합하지 않게 집합건축물대장이 분할된 경우 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 할 수 있는지 여부</p> <p>제정 2013. 5. 29. [등기선례 제201305-5호, 시행]</p> <p>1. 공유물분할의 판결이 확정되면 공유자는 각자 분할된 부분에 대한 단독소유권을 취득하게 되므로, 그 소송의 당사자는 원·피고에 관계없이 그 확정판결정분을 첨부하여 자기가 취득한 지분에 대하여 단독으로 공유물분할을 원인으로 한 지분이전등기를 신청할 수 있다. 이러한 경우 공유물분할을 원인으로 한 소유권이전등기는 동시에 하지 않고 각 분필등기된 부동산별로 각각 독립하여 신청할 수 있으므로, 등기가 신청되지 아니한 분할된 부동산은 종전과 같이 공유로 남아 있을 수밖에 없다.</p> <p>판결 등 집행권원에 의한 등기의 신청에 관한 업무처리지침</p>
3	기타	<p>개정 2016. 11. 30. [등기예규 제1607호, 시행 2016. 11. 30.]</p> <p>1. 목적</p> <p>이 예규는 「부동산등기법」(이하 “법”이라 한다) 제23조제4항에 의한 판결 등 집행권원에 의한 등기 및 그에 따른 등기업무의 구체적인 절차를 규정함을 목적으로 한다.</p> <p>3. 신청인</p> <p>가. 승소한 등기권리자 또는 승소한 등기의무자</p> <p>1) 승소한 등기권리자 또는 승소한 등기의무자는 단독으로 판결에 의한 등기신청을 할 수 있다.</p> <p>2) 패소한 등기의무자는 그 판결에 기하여 직접 등기권리자 명의의 등기신청을 하거나 승소한 등기권리자를 대위하여 등기신</p>

청을 할 수 없다.

3) 승소한 등기권리자에는 적극적 당사자인 원고뿐만 아니라 피고나 당사자참가인도 포함된다.

24. 소득세법상 거주자의 양도소득세 과세대상이 아닌 것은?

- ①. 사업용건물과 함께 영업권의 양도
- ②. 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번의 변경
- ③. 등기된 부동산임차권의 양도
- ④. 지상권의 양도
- ⑤. 개인의 토지를 법인에 현물출자

② 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번의 변경

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	② 「도시개발법」이나 그 밖의 법률에 따른 환지처분으로 지목 또는 지번의 변경
---	----	---

2	해설	
---	----	--

***시험 당시 기준**

제94조(양도소득의 범위) ① 양도소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다. <개정 2010. 12. 27., 2014. 6. 3., 2014. 12. 23., 2016. 12. 20., 2017. 12. 19.>

1. 토지[「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것을 말한다] 또는 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다)의 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 **등기된 부동산임차권**

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주식 등의 양도로 발생하는 소득

가. 주권상장법인의 주식등으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주식등

1) 소유주식의 비율·시가총액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주권상장법인의 대주주가 양도하는 주식등

2) 1)에 따른 대주주에 해당하지 아니하는 자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 증권시장(이하 "증권시장"이라 한다)에서의 거래에 의하지 아니하고 양도하는 주식등. 다만, 「상법」 제360조의

2 및 제360조의15에 따른 주식의 포괄적 교환·이전 또는 같은 법제360조의5 및 제360조의22에 따른 주식의 포괄적 교환·이전에 대한 주식매수청구권 행사로 양도하는 주식등은 제외한다.

나. 주권비상장법인의 주식등. 다만, 소유주식의 비율·시가총액 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 주권비상장법인의 대주주에 해당하지 아니하는 자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제283조에 따라 설립된 한국금융투자협회가 행하는 같은 법제286조제1항제5호에 따른 장외매매거래에 의하여 양도하는 대통령령으로 정하는 중소기업(이하 이 장에서 "중소기업"이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 중견기업의 주식등은 제외한다.

3 기타

4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산(이하 이 장에서 "기타자산"이라 한다)의 양도로 발생하는 소득

가. 사업용 고정자산(제1호 및 제2호의 자산을 말한다)과 함께 양도하는 영업권(영업권을 별도로 평가하지 아니하였으나 사회통념상 자산에 포함되어 함께 양도된 것으로 인정되는 영업권과 행정관청으로부터 인가·허가·면허 등을 받음으로써 얻는 경제적 이익을 포함한다)

나. 이용권·회원권, 그 밖에 그 명칭과 관계없이 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자보다 유리한 조건으로 이용할 수 있도록 약정한 단체의 구성원이 된 자에게 부여되는 시설물 이용권(법인의 주식등을 소유하는 것만으로 시설물을 배타적으로 이용하거나 일반이용자보다 유리한 조건으로 시설물 이용권을 부여받게 되는 경우 그 주식등을 포함한다)

다. 법인의 자산총액 중 다음의 합계액이 차지하는 비율이 100분의 50 이상인 법인의 과점주주(소유 주식등의 비율을 고려하여 대통령령으로 정하는 주주를 말하며, 이하 이 장에서 "과점주주"라 한다)가 그 법인의 주식등의 100분의 50 이상을 해당 과점주주 외의 자에게 양도하는 경우에 해당 주식등

1) 제1호 및 제2호에 따른 자산(이하 이 조에서 "부동산등"이라 한다)의 가액

2) 해당 법인이 보유한 다른 법인의 주식가액에 그 다른 법인의 부동산등 보유비율을 곱하여 산출한 가액. 이 경우 다른 법인의 범위 및 부동산등 보유비율의 계산방법 등은 대통령령으로 정한다.

라. 대통령령으로 정하는 사업을 하는 법인으로서 자산총액 중 다목1) 및 2)의 합계액이 차지하는 비율이 100분의 80 이상인 법인의 주식등

5. 대통령령으로 정하는 파생상품등의 거래 또는 행위로 발생하는 소득(제16조제1항제13호 및 제17조제1항제10호에 따른 파생상품의 거래 또는 행위로부터의 이익은 제외한다)

	<p>② 제1항제3호 및 제4호에 모두 해당되는 경우에는 제4호를 적용한다.</p> <p>[전문개정 2009. 12. 31.]</p>
--	--

25. 소득세법상 1세대1주택(고가주택 제외) 비과세규정에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 거주자의 국내주택을 가정)

①. 1세대 1주택 비과세규정을 적용하는 경우 부부가 각각 세대를 달리 구성하는 경우에도 동일한 세대로 본다.
 ②. 「해외이주법」에 따른 해외이주로 세대전원이 출국하는 경우 출국일 현재 1주택을 보유하고 있고 출국일로부터 2년 이내에 당해 주택을 양도하는 경우 보유기간 요건을 충족하지 않더라도 비과세한다.
 ③. 1주택을 보유하는 자가 1주택을 보유하는 자와 혼인함으로써 1세대가 2주택을 보유하게 되는 경우 혼인한 날부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택(보유기간 4년)은 비과세한다.
 ④. 「건축법 시행령」 별표1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 분양하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우 그 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다.
 ⑤. 양도일 현재 「임대주택법」에 의한 건설임대주택 1주택만을 보유하는 1세대는 당해 건설임대주택의 임차일로부터 당해 주택의 양도일까지의 거주기간이 5년 이상인 경우 보유기간 요건을 충족하지 않더라도 비과세한다.

④ 「건축법 시행령」 별표1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 분양하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우 그 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 「건축법 시행령」 별표1 제1호 다목에 해당하는 다가구주택은 해당 다가구주택을 구획된 부분별로 분양하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우 그 구획된 부분을 각각 하나의 주택으로 본다.
2	해설	원칙은 다가구주택은 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분은 각각이 하나의 주택으로 보지만, 다만 해당 다가구 주택을 구획된 부분별로 분양하지 아니하고 하나의 매매단위로 하여 양도하는 경우는 그 전체를 하나의 주택으로 본다.
3	기타	* 시험 당시 기준

26. 소득세법상 거주자의 부동산 임대와 관련하여 발생한 소득에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 국외에 소재하는 주택임대소득은 주택 수에 관계없이 과세된다.
 ②. 3주택(법령에 따른 소형주택 아님)을 소유하는 자가 받은 보증금의 합계액이 2억원인 경우 법령으로 정하는 바에 따라 계산한 간주임대료를 사업소득 총수입금액에 산입한다.
 ③. 2주택(법령에 따른 소형주택 아님)과 2개의 상업용 건물을 소유하는 자가 보증금을 받은 경우 2개의 상업용 건물에 대하여만 법령으로 정하는 바에 따라 계산한 간주 임대료를 사업소득 총수입금액에 산입한다.
 ④. 주택임대소득이 과세되는 고가주택은 과세기간 종료일 현재 기준시가 9억원을 초과하는 주택을 말한다.
 ⑤. 사업자가 부동산을 임대하고 임대료 외에 전기료·수도료 등 공공요금의 명목으로 지급받은 금액이 공공요금의 납부액을 초과할 때 그 초과하는 금액은 사업소득 총수입금액에 산입한다.

② 3주택(법령에 따른 소형주택 아님)을 소유하는 자가 받은 보증금의 합계액이 2억원인 경우 법령으로 정하는 바에 따라 계산한 간주임대료를 사업소득 총수입금액에 산입한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 3주택(법령에 따른 소형주택 아님)을 소유하는 자가 받은 보증금의 합계액이 2억원인 경우 법령으로 정하는 바에 따라 계산한 간주임대료를 사업소득 총수입금액에 산입한다.
2	해설	주택에 대한 간주임대료는 주택을 임대하고 보증금 등을 받을 경우에는 3주택 이상을 소유하고 보증금 등의 합계액이 3억원 초과하는 경우에 계산한다.
3	기타	* 시험 당시 기준

27. 소득세법상 거주자의 양도소득세가 과세되는 부동산의 양도가액 또는 취득가액을 추계조사하여 양도소득과세표준 및 세액을 결정 또는 경정하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 매매사례가액과 감정가액은 특수관계인과의 거래가액이 아님)

- ①. 양도 또는 취득당시 실지거래가액의 확인을 위하여 필요한 장부·매매계약서·영수증 기타 증빙서류가 없거나 그 중요한 부분이 미비된 경우 추계결정 또는 경정의 사유에 해당한다.
- ②. 매매사례가액, 감정가액, 환산가액, 기준시가를 순차로 적용한다.
- ③. 매매사례가액은 양도일 또는 취득일 전후 각 3개월 이내에 해당 자산과 동일성 또는 유사성이 있는 자산의 매매사례가 있는 경우 그 가액을 말한다.
- ④. 감정가액은 당해 자산에 대하여 감정평가기준일이 양도일 또는 취득일 전후 각 3월 이내이고 2 이상의 감정평가법인이 평가한 것으로서 신빙성이 인정되는 경우 그 감정가액의 평균액으로 한다.
- ⑤. 환산가액은 양도가액을 추계할 경우에는 적용되지만 취득가액을 추계할 경우에는 적용되지 않는다.

⑤ 환산가액은 양도가액을 추계할 경우에는 적용되지만 취득가액을 추계할 경우에는 적용되지 않는다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 환산가액은 양도가액을 추계할 경우에는 적용되지만 취득가액을 추계할 경우에는 적용되지 않는다.
2	해설	환산가액은 양도가액을 추계하는 경우에는 적용할 수 없다.
3	기타	* 시험 당시 기준

28. 지방세법상 농지를 상호교환하여 소유권이전등기를 할 때 적용하는 취득세 표준세율은? (단, 법령이 정하는 비영리사업자가 아님)

- ①. 1천분의 23
- ②. 1천분의 25
- ③. 1천분의 28
- ④. 1천분의 30
- ⑤. 1천분의 35

④ 1천분의 30

번호	구분	내용
1	정답	④ 1천분의 30
2	해설	농지의 상호교환 유상으로 인한 취득에 대하여 표준세율은 1천분의 30을 적용한다.
3	기타	* 시험 당시 기준

29. 2013년 6월에 양도한 거주자의 국내 소재 등기된 토지(보유기간 1년 6개월)의 자료이다. 양도소득의 과세표준은 얼마인가? (단, 2013년 중 다른 양도거래는 없음)

- 취득시 기준시가는 7천만원
- 취득시 실지거래가액은 9천만원
- 양도시 기준시가는 1억원
- 양도시 실지거래가액은 1억2천5백만원
- 자본적 지출액 및 양도비 지출액은 2백만원

- ①. 2천7백5십만원
- ②. 3천만원
- ③. 3천5십만원
- ④. 3천3백만원
- ⑤. 3천5백만원

③ 3천5십만원

번호	구분	내용
1	정답	③ 3천5십만원 양도차익은 실지거래가액에 의하여 계산 실지양도가액 1억2천500만원 실지취득가액 9,000만원 공제하면 3천500만원이 되고 여기에서 자본적지출액 및 양도비 지출액 200만원 공제하면

2	해설	<p>양도차익이 3천 300만원이 된다.</p> <p>3년 미만으로 장기보유 특별공제는 없음</p> <p>양도차익 3천300만원에서 여기에서 양도소득기본공제 250만원 공제 하면 양도소득과세표준은 3050만원이 된다.</p>
3	기타	* 시험 당시 기준

30. 종합부동산세법상 종합부동산세의 과세대상이 아닌 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 종중이 1990년 1월부터 소유하는 농지
 - ㄴ. 1990년 1월부터 소유하는 「수도법」에 따른 상수원보호구역의 임야
 - ㄷ. 「지방세법」에 따라 재산세가 비과세되는 토지
 - ㄹ. 취득세 중과대상인 고급오락장용 건축물
- ①. ㄱ, ㄴ
 ②. ㄴ, ㄷ
 ③. ㄷ, ㄹ
 ④. ㄱ, ㄴ, ㄹ
 ⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

		⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ
번호	구분	내용
1	정답	⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ
2	해설	<p>* 시험 당시 기준</p> <p>제7조(납세의무자) ①과세기준일 현재 주택 분 재산세의 납세의무자로서 국내에 있는 재산세 과세대상인 주택의 공시가격을 합산 한 금액이 6억원을 초과하는 자는 종합부동 산세를 납부할 의무가 있다. <개정 2005. 12. 31., 2008. 12. 26.></p> <p>[2008. 12. 26. 법률 제9273호에 의하여 2008. 11. 13. 헌법재판소에서 위헌 결정 된 이 조를 개정함.]</p>
3	기타	<p>제11조(과세방법) 토지에 대한 종합부동산 세는 국내에 소재하는 토지에 대하여 「지 방세법」 제106조제1항제1호에 따른 종합 합산과세대상(이하 "종합합산과세대상"이 라 한다)과 같은 법 제106조제1항제2호에 따른 별도합산과세대상(이하 "별도합산과 세대상"이라 한다)으로 구분하여 과세한다. <개정 2010. 3. 31.></p> <p>제12조(납세의무자) ①과세기준일 현재 토 지분 재산세의 납세의무자로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자는 해당 토지에 대 한 종합부동산세를 납부할 의무가 있다. < 개정 2005. 12. 31., 2008. 12. 26.></p> <p>1. 종합합산과세대상인 경우에는 국내에 소 재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합</p>

한 금액이 5억원을 초과하는 자

2. 별도합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자

② 삭제 <2008. 12. 26.>

[2008. 12. 26. 법률 제9273호에 의하여 2008. 11. 13. 헌법재판소에서 위헌 결정된 이 조를 개정함.]

31. 지방세법상 재산세 납세의무에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

②. 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우 그 주택에 대한 산출세액을 건축물과 그 부속토지의 면적비율로 안분계산한 부분에 대하여 그 소유자를 납세의무자로 본다.

③. 국가와 재산세 과세대상 재산을 연부로 매수계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우 매도계약자가 재산세를 납부할 의무가 있다.

④. 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 중중재산으로서 중중소유임을 신고하지 아니한 경우 중중을 납세의무자로 본다.

⑤. 공유재산인 경우 그 지분에 해당하는 부분에 대하여 그 지분권자를 납세의무자로 보되, 지분의 표시가 없는 경우 공유자 중 최연장자를 납세의무자로 본다.

한 금액이 5억원을 초과하는 자

2. 별도합산과세대상인 경우에는 국내에 소재하는 해당 과세대상토지의 공시가격을 합한 금액이 80억원을 초과하는 자

② 삭제 <2008. 12. 26.>

[2008. 12. 26. 법률 제9273호에 의하여 2008. 11. 13. 헌법재판소에서 위헌 결정된 이 조를 개정함.]

번호	구분	내용
1	정답	<p>① 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.</p>
2	해설	<p>* 시험 당시 기준</p> <p>제107조(납세의무자) ① 재산세 과세기준일 현재 재산을 사실상 소유하고 있는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자를 납세의무자로 본다. <개정 2014. 1. 1.></p> <p>1. 공유재산인 경우: 그 지분에 해당하는 부분(지분의 표시가 없는 경우에는 지분이 균등한 것으로 본다)에 대해서는 그 지분권자</p> <p>2. 주택의 건물과 부속토지의 소유자가 다를 경우: 그 주택에 대한 산출세액을 제4조 제1항 및 제2항에 따른 건축물과 그 부속토지의 시가표준액 비율로 안분계산한 부분에 대해서는 그 소유자</p> <p>3. 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 경우: 위탁자별로 구분된 재산에 대해서는 그 수탁자. 이 경우 위탁자별로 구분된 재산에 대한 납세의무자는 각각 다른 납세의무자로 본다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 재산세 과세기준일 현재 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 재산세를 납부할 의무가 있다. <개정 2013. 1. 1., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 2. 8., 2017. 7. 26.></p>
3	기타	<p>1. 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때에는 공부상 소유자</p> <p>2. 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고</p>

32. 소득세법상 장기보유특별공제와 양도소득기본공제에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 거주자의 국내소재 부동산을 양도한 경우임)

- ①. 보유기간이 2년 이상인 토지 및 건물(미등기양도자산 제외)에 한정하여 장기보유특별공제가 적용된다.
- ②. 1세대 1주택이라도 장기보유특별공제가 적용될 수 있다.
- ③. 장기보유특별공제액은 해당 자산의 양도차익에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ④. 등기된 비사업용토지를 양도한 경우 양도소득기본공제 대상이 된다.
- ⑤. 장기보유특별공제 계산시 해당자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 하지만 「소득세법」 제97조의 2조 제1항에 따른 배우자 또는 직계존비속간 증여재산에 대한 이월과세가 적용되는 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당자산을 취득한 날부터 기산한다.

- 하지 아니하였을 때에는 행정안전부령으로 정하는 주된 상속자
 - 3. 공부상에 개인 등의 명의로 등재되어 있는 사실상의 종중재산으로서 종중소유임을 신고하지 아니하였을 때에는 공부상 소유자
 - 4. 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합과 재산세 과세대상 재산을 연부로 매매계약을 체결하고 그 재산의 사용권을 무상으로 받은 경우에는 그 매수계약자
 - 5. 삭제 <2014. 1. 1.>
 - 6. 「도시개발법」에 따라 시행하는 환지(換地) 방식에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업(재개발사업만 해당한다)의 시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지 또는 보류지로 정한 경우에는 사업시행자
- ③ 재산세 과세기준일 현재 소유권의 귀속이 분명하지 아니하여 사실상의 소유자를 확인할 수 없는 경우에는 그 사용자가 재산세를 납부할 의무가 있다.**

① 보유기간이 2년 이상인 토지 및 건물(미등기양도자산 제외)에 한정하여 장기보유특별공제가 적용된다.

번호	구분	내용
1	정답	① 보유기간이 2년 이상인 토지 및 건물(미등기양도자산 제외)에 한정하여 장기보유특별공제가 적용된다.
2	해설	① 장기보유특별공제는 3년 이상 보유한 토지나 건물 조합원 입주권에 대하여 공제할 수 있다, 다만 미등기양도자산은 제외한다.
3	기타	* 시험 당시 기준

33. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은?
- ①. 무덤과 이에 접속된 부속시설물의 부지로 사용되는 토지로서 지적공부상 지목이 묘지인 토지에 관한 등기에 대하여는 등록면허세를 부과하지 아니한다.
 - ②. 사실상의 취득가격을 등록면허세의 과세표준으로 하는 경우 등록 당시에 자산재평가의 사유로 그 가액이 달라진 때에는 자산재평가 전의 가액을 과세표준으로 한다.
 - ③. 등록면허세 신고서상 금액과 공부상 금액이 다를 경우 공부상 금액을 과세표준으로 한다.
 - ④. 부동산등기에 대한 등록면허세의 납세지는 부동산 소재지이나 그 납세지가 분명하지 아니한 경우에는 등록관청 소재지로 한다.
 - ⑤. 지방세의 체납으로 인하여 압류의 등기를 한 재산에 대하여 압류해제의 등기를 할 경우 등록면허세가 비과세된다.

② 사실상의 취득가격을 등록면허세의 과세표준으로 하는 경우 등록 당시에 자산재평가의 사유로 그 가액이 달라진 때에는 자산재평가 전의 가액을 과세표준으로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 사실상의 취득가격을 등록면허세의 과세표준으로 하는 경우 등록 당시에 자산재평가의 사유로 그 가액이 달라진 때에는 자산재평가 전의 가액을 과세표준으로 한다.

	<p>사실상의 취득가격을 등록면허세의 과세표준으로 하는 경우에도 등록 당시에 자산재평가 등의 사유로 그 가액이 달라진 때에는 변경된 가액을 등록면허세의 과세표준으로 한다.</p>
2	해설
3	기타 * 시험 당시 기준

34. 다음 중 지방세법상 가장 높은 재산세 표준세율이 적용되는 것은?

①. 골프장용 토지
 ②. 읍지역 소재 공장용 건축물의 부속토지
 ③. 고급주택
 ④. 별도합산과세대상 차고용 토지
 ⑤. 종합합산과세대상 무허가건축물의 부속토지

① 골프장용 토지		
번호	구분	내용
1	정답	① 골프장용 토지
2	해설	①4% 비례세율로 가장 높다.
3	기타	* 시험 당시 기준

35. 지방세법상 재산세 납부에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 건축물에 대한 재산세 납기는 매년 7월 16일부터 7월 31일까지이다.
 ②. 주택에 대한 재산세(해당연도에 부과할 세액이 10만원을 초과함)의 납기는 해당연도에 부과·징수할 세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지이다.
 ③. 지방자치단체의 장은 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 납세의무자의 신청을 받아 관할구역에 관계없이 해당 납세자의 부동산에 대하여 법령으로 정하는 바에 따라 물납을 허가할 수 있다.
 ④. 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하여 재산세를 물납하려는 자는 법령으로 정하는 서류를 갖추어 그 납부기한 10일 전까지 납세지를 관할하는 시장·군수에게 신청하여야 한다.
 ⑤. 재산세 납부세액이 500만원을 초과하여 재산세를 분할납부 하려는 자는 재산세 납부기한까지 법령으로 정하는 신청서를 시장·군수에게 제출하여야 한다.

<p>③ 지방자치단체의 장은 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 납세의무자의 신청을 받아 관할구역에 관계없이 해당 납세자의 부동산에 대하여 법령으로 정하는 바에 따라 물납을 허가할 수 있다.</p>		
번호	구분	내용
1	정답	③ 지방자치단체의 장은 재산세 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우 납세의무자의 신청을 받아 관할구역에 관계없이 해당 납세자의 부동산에 대하여 법령으로 정하는 바에 따라 물납을 허가할 수 있다.
2	해설	관할구역 밖에 있는 부동산은 물납을 허가할 수 없다.
3	기타	* 시험 당시 기준

36. 원칙적으로 과세관청의 결정에 의하여 납세의무가 확정되는 지방세를 모두 고른 것은?

ㄱ. 취득세
 ㄴ. 종합부동산세
 ㄷ. 재산세
 ㄹ. 양도소득세

③ ㄷ		
번호	구분	내용

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

- | | | |
|---|----|--|
| 1 | 정답 | ③ ㄷ |
| 2 | 해설 | 취득세와 양도소득세는 신고 납부를 원칙으로 한다.
종합부동산세는 정부부과세를 원칙으로 한다. |
| 3 | 기타 | * 시험 당시 기준 |

37. 지방세기본법상 공시송달할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ①. 송달을 받아야 할 자의 주소 또는 영업소가 국외에 있고 그 송달이 곤란한 경우
- ②. 송달을 받아야 할 자의 주소 또는 영업소가 분명하지 아니한 경우
- ③. 서류를 우편으로 송달하였으나 받을 사람이 없는 것으로 확인되어 반송됨으로써 납부기한 내에 송달하기 곤란하다고 인정되는 경우
- ④. 서류를 송달할 장소에서 송달을 받을 자가 정당한 사유 없이 그 수령을 거부한 경우
- ⑤. 세무공무원이 2회 이상 납세자를 방문하여 서류를 교부하려고 하였으나 받을 사람이 없는 것으로 확인되어 납부기한 내에 송달하기 곤란하다고 인정되는 경우

④ 서류를 송달할 장소에서 송달을 받을 자가 정당한 사유 없이 그 수령을 거부한 경우

- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ④ 서류를 송달할 장소에서 송달을 받을 자가 정당한 사유 없이 그 수령을 거부한 경우 |
| 2 | 해설 | * 시험 당시 기준 |

제33조(공시송달) ① 서류의 송달을 받아야 할 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 서류의 주요 내용을 공고한 날부터 14일이 지나면 제28조에 따른 서류의 송달이 된 것으로 본다.

- 1. 주소 또는 영업소가 국외에 있고 송달하기 곤란한 경우
- 2. 주소 또는 영업소가 분명하지 아니한 경우

- | | | |
|---|----|---|
| 3 | 기타 | 3. 제30조제1항에 따른 방법으로 송달하였으나 받을 사람(제30조제3항에 규정된 자를 포함한다)이 없는 것으로 확인되어 반송되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우 |
|---|----|---|

② 제1항에 따른 공고는 지방세정보통신망, 지방자치단체의 정보통신망이나 게시판에 게시하거나 관보·공보 또는 일간신문에 게재하는 방법으로 한다. 이 경우 지방세정보통신망이나 지방자치단체의 정보통신망을 이용하여 공시송달을 할 때에는 다른 공시송달방법을 함께 활용하여야 한다.

③ 제1항에 따른 납세고지서, 납부통지서, 독촉장 또는 납부최고서를 공시송달한 경우 납부기한에 관하여는 제31조를 준용한다.

38. 지방세법상 취득세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 토지의 지목변경에 따른 취득은 지목변경일 이전에 그 사용여부와 관계없이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 본다.
- ②. 부동산을 연부로 취득하는 것은 등기일에 관계없이 그 사실상의 최종연부금 지급일을 취득일로 본다.
- ③. 법인장부로 토지의 지목변경에 든 비용이 입증되는 경우 토지의 지목변경에 대한 과세표준은 지목변경 전의 시가표준액에 그 비용을 더한 금액으로 한다.
- ④. 취득세 납세의무가 있는 법인이 장부 등의 작성과 보존의무를 이행하지 아니하는 경우 산출세액의 100분의 20에 상당하는 가산세가 부과된다.
- ⑤. 甲소유의 미등기건물에 대하여 乙이 채권확보를 위하여 법원의 판결에 의한 소유권보존등기를 甲의 명의로 등기할 경우의 취득세 납세의무는 甲에게 있다.

⑤ 甲소유의 미등기건물에 대하여 乙이 채권확보를 위하여 법원의 판결에 의한 소유권보존등기를 甲의 명의로 등기할 경우의 취득세 납세의무는 甲에게 있다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 甲소유의 미등기건물에 대하여 乙이 채권확보를 위하여 법원의 판결에 의한 소유권보존등기를 甲의 명의로 등기할 경우의 취득세 납세의무는 甲에게 있다.
2	해설	
3	기타	* 시험 당시 기준

39. 지방세법상 취득세액을 계산할 때 중과기준세율만을 적용하는 경우를 모두 고른 것은? (단, 취득세 중과물건이 아님)

- ㄱ. 개수로 인하여 건축물 면적이 증가하는 경우 그 증가된 부분
- ㄴ. 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우
- ㄷ. 법인설립 후 유상 증자시에 주식을 취득하여 최초로 과점주주가 된 경우
- ㄹ. 상속으로 농지를 취득한 경우

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

③ ㄴ, ㄷ

번호	구분	내용
1	정답	③ ㄴ, ㄷ
2	해설	
3	기타	* 시험 당시 기준

40. 측량·수로조사 및 지적에 관한 법령상 지적측량을 하여야 하는 경우가 아닌 것은?

- ①. 지적측량성과를 검사하는 경우
- ②. 경계점을 지상에 복원하는 경우
- ③. 지상건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하는 데에 필요한 경우
- ④. 위성기준점 및 공공기준점을 설치하는 경우
- ⑤. 바다가 된 토지의 등록을 말소하는 경우로서 지적측량을 할 필요가 있는 경우

④ 위성기준점 및 공공기준점을 설치하는 경우

번호	구분	내용
1	정답	④ 위성기준점 및 공공기준점을 설치하는 경우
2	해설	
		* 시험 당시 기준

제23조(지적측량의 실시 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지적측량을 하여야 한다. <개정 2013. 7. 17.>

- 1. 제7조제1항제3호에 따른 지적기준점을 정하는 경우

	<p>2. 제25조에 따라 지적측량성과를 검사하는 경우</p> <p>3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우</p> <p>가. 제74조에 따라 지적공부를 복구하는 경우</p> <p>나. 제77조에 따라 토지를 신규등록하는 경우</p> <p>다. 제78조에 따라 토지를 등록전환하는 경우</p> <p>라. 제79조에 따라 토지를 분할하는 경우</p> <p>3 기타 마. 제82조에 따라 바다가 된 토지의 등록을 말소하는 경우</p> <p>바. 제83조에 따라 축척을 변경하는 경우</p> <p>사. 제84조에 따라 지적공부의 등록사항을 정정하는 경우</p> <p>아. 제86조에 따른 도시개발사업 등의 시행 지역에서 토지의 이동이 있는 경우</p> <p>자. 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우</p> <p>4. 경계점을 지상에 복원하는 경우</p> <p>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우</p> <p>② 지적측량의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>제18조(지적현황측량) 법제23조제1항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 지상 건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하는 데에 필요한 경우를 말한다.</p>
--	--

책의 정보:

도서명:	사뿐
부제:	공인중개사 24회
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:	3판 1쇄
정식출판일:	2020-12-31
가격:	4,000원
ISBN:	979-11-963916-2-1 (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.

