since 2014

사뿐®

www.사뿐.com

공인중개사 25회

기출문제해설

출판사: 사뿐

ISBN: 979-11-963916-3-8(PDF)

정가: 4,000원

25회 기출문제: 부동산학개론

1. 건부지(建附地)와 나지(裸地)의 특성에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 나지란 지상에 건물 기타 정착물이 없는 토지다.
②. 나지는 지상권 등 토지의 사용 · 수익을 제한하는 사법상의 권리가 설정되어 있지 않은 토지다.
③. 건부지가격은 건부감가에 의해 나지가격보다 높게 평가 된다.
④. 건부지는 지상에 있는 건물에 의하여 사용 · 수익이 제한되는 경우가 있다.
⑤. 건부지는 건물 등이 부지의 최유효이용에 적합하지 못하는 경우, 나지에 비해 최유효이용의 기대가능성이 낮다.

③ 건부지가격은 건부감가에 의해 나지가격보다 높게 평가 된다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 건부지가격은 건부감가에 의해 나지가격보다 높게 평가 된다.
2	해설	건부지 : 건물 및 구축물이 서 있는 부지로서 지상건물에 의해 사용 · 수익이 제한된 토지 1. 건부감가 : 지상의 건물 또는 구축물이 토지의 최유효이용을 저해하는 경우 그러한 저해요인이 없는 경우에 비해 부지의 유용성이 떨어지는 데, 이와 같은 이유로 나지에 비해 부지의 가격이 낮게 평가되는 것 2. 건부증가 : 건부감가와 반대로 건물이 존재함으로써 토지의 가격이 더 높게 평가되는 경우. 예를 들어 건축법상의 규제가 강화되는 경우의 건부지 등
3	기타	

2. 일정기간 동안 상환액을 특정비율로 증액하여 원리금 상환액을 초기에는 적게 부담하고, 시간의 경과에 따라 부담을 늘려가는 방식은?

①. 원리금균등분할상환방식
②. 체증식분할상환방식
③. 체감식분할상환방식
④. 만기일시상환방식
⑤. 잔액일시상환방식

② 체증식분할상환방식

번호	구분	내용
1	정답	② 체증식분할상환방식
2	해설	체증식분할상환 : 원금과 이자합계액인 원리금 부담이 점점 증가하므로 체증식분할상환이라 한다.
3	기타	

3. 부동산의 가격과 가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 가격은 특정 부동산에 대한 교환의 대가로서 매수인이 지불한 금액이다.
②. 가치는 효용에 중점을 두며, 장래 기대되는 편익은 금전적인 것뿐만 아니라 비금전적인 것을 포함할 수 있다.
③. 가격은 대상부동산에 대한 현재의 값이지만, 가치는 장래 기대되는 편익을 예상한 미래의 값이다.
④. 가치란 주관적 판단이 반영된 것으로 각 개인에 따라 차이가 발생할 수 있다.
⑤. 주어진 시점에서 대상부동산의 가치는 다양하다.

③ 가격은 대상부동산에 대한 현재의 값이지만, 가치는 장래 기대되는 편익을 예상한 미래의 값이다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 가격은 대상부동산에 대한 현재의 값이지만, 가치는 장래 기대되는 편익을 예상한 미래의 값

	이다. 2 해설 가격은 교환의 대가로 실제 지불된 금액이므로 과거의 값이지만 가치는 장래 편익의 현재가치의 총합이므로 현재의 값이다. 3 기타
4. 주택의 유형에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡ 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택이다. ②. 다가구주택은 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외)가 3개 층 이하이며, 1개 동의 바닥면적(부설주차장 면적 제외)이 330㎡ 이하인 공동주택이다. ③. 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 330㎡ 이하이고, 층수가 5개 층 이하인 주택이다. ④. 다중주택은 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로서, 독립된 주거형태가 아니며 연면적이 330㎡이하, 층수가 3층 이하인 주택이다. ⑤. 도시형생활주택은 350세대 미만의 국민주택규모로 대통령령으로 정하는 주택으로 단지형 연립주택 · 단지형 다세대주택 · 원룸형 주택 등이 있다.	④ 다중주택은 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로서, 독립된 주거형태가 아니며 연면적이 330㎡이하, 층수가 3층 이하인 주택이다. 번호 구분 내용 1 정답 ④ 다중주택은 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로서, 독립된 주거형태가 아니며 연면적이 330㎡이하, 층수가 3층 이하인 주택이다. 2 해설 ① 연립주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡를 초과하고 층수가 4개층 이하인 주택이다. ② 다가구주택은 주택으로 쓰는 층수(지하층 제외)가 3개층 이하이며 1개동의 바닥면적이 660㎡이하인 단독주택이다. ③ 다세대주택은 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660㎡이하이고, 층수가 4개층 이하인 공동주택이다. ④ 다중주택은 학생 또는 직장인 등 다수인이 장기간 거주할 수 있는 구조로서, 독립된 주거형태가 아니며 연면적이 330㎡이하, 층수가 3층 이하인 주택이다. ⑤ 도시형생활주택은 300세대 미만의 국민주택규모로 대통령령으로 정하는 주택으로 단지형 연립주택 · 단시형다세대주택 · 원룸형 주택 등이 있다. □건축법시행령 [별표 1] <개정 2018. 9. 4.> 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련) 1. 단독주택[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다] 가. 단독주택 **<u>나. 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.</u>** 1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것

		2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 아니한 것을 말한다. 이하 같다) 3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것 다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다. 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다. 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하일 것 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것 라. 공관(公館) 2. 공동주택[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조제1항제1호에 따른 원룸형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다. 가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택 나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택
	3 기타	다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

□주택법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 12. 26., 2018. 1. 16., 2018. 8. 14.>

20. "도시형 생활주택"이란 300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 대통령령으로 정하는 주택을 말한다.

제10조(도시형 생활주택) ① 법제2조제20호에서 "대통령령으로 정하는 주택"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 원룸형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택

가. 세대별 주거전용면적은 50제곱미터 이하일 것

나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

다. 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.

라. 지하층에는 세대를 설치하지 아니할 것

2. 단지형 연립주택: 원룸형 주택이 아닌 연립주택. 다만, 「건축법」제5조제2항에 따라 같은 법제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

3. 단지형 다세대주택: 원룸형 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」제5조제2항에 따라 같은 법제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다.

② 하나의 건축물에는 도시형 생활주택과 그 밖의 주택을 함께 건축할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 예외로 한다.

1. 원룸형 주택과 주거전용면적이 85제곱미터를 초과하는 주택 1세대를 함께 건축하는 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역에서 원룸형 주택과 도시형 생활주택 외의 주택을 함께 건축하는 경우

③ 하나의 건축물에는 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택과 원룸형 주택을 함께 건축할 수 없다.

5. 아파트 재건축사업시 조합의 사업성에 부정적인 영향을 주는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 다른 조건은 동일함)

○ 건설자재 가격의 상승

○ 일반분양 분의 분양가 상승

③ 4개

○ 조합원 부담금 인상
○ 용적률의 할증
○ 이주비 대출금리의 하락
○ 공사기간의 연장
○ 기부채납의 증가

①. 2개
②. 3개
③. 4개
④. 5개
⑤. 6개

번호	구분	내용
		③ 4개
1	정답	- 건설자재 가격의 상승 ⇒ 비용증가 ⇒ 수익감소 (부정적 영향) - 조합원 부담금 인상 ⇒ 조합원의 반발 (부정적 영향) - 공사기간의 연장 ⇒ 비용증가 ⇒ 사업성하락 (부정적 영향) - 기부채납의 증가 ⇒ 비용증가 ⇒ 사업성하락 (부정적 영향)
2	해설	- 건설자재 가격의 상승 ⇒ 비용증가 ⇒ 수익감소 (부정적 영향) - 일반분양 분의 분양가 상승 ⇒ 수익증가 (긍정적 영향) - 조합원 부담금 인상 ⇒ 조합원의 반발 (부정적 영향) - 용적률의 할증 ⇒ 분양세대수 증가 ⇒ 수익증가 (긍정적 영향) - 이주비 대출금리의 하락 ⇒ 비용감소 ⇒ 사업성증가 (긍정적 영향) - 공사기간의 연장 ⇒ 비용증가 ⇒ 사업성하락 (부정적 영향) - 기부채납의 증가 ⇒ 비용증가 ⇒ 사업성하락 (부정적 영향)
3	기타	- 일반분양 분의 분양가 상승 ⇒ 수익증가 (긍정적 영향) - 용적률의 할증 ⇒ 분양세대수 증가 ⇒ 수익증가 (긍정적 영향) - 이주비 대출금리의 하락 ⇒ 비용감소 ⇒ 사업성증가 (긍정적 영향)

6. 아파트시장의 수요곡선을 좌측으로 이동시킬 수 있는 요인은 모두 몇 개인가?(단, 다른 조건은 동일함)
○ 수요자의 실질소득 증가
○ 건축원자재 가격의 하락
○ 사회적 인구감소
○ 아파트 가격의 하락
○ 아파트 선호도 감소
○ 대체주택 가격의 하락
○ 아파트 담보대출금리의 하락

①. 2개
②. 3개
③. 4개
④. 5개
⑤. 6개

② 3개

번호	구분	내용
		② 3개
1	정답	- 사회적 인구감소 ⇒ 수요감소 ⇒ 수요곡선 좌측이동 - 아파트 선호도 감소 ⇒ 수요감소 ⇒ 수요곡선 좌측이동 - 대체주택 가격의 하락 ⇒ 아파트 수요가 대체주택으로 이동 ⇒ 수요감소 ⇒ 수요곡선 좌측이동

※ 수요곡선이 좌측으로 이동하는 경우는 수요가 감소하는 경우이다.

- 수요자의 실질소득 증가 ⇒ 수요증가 ⇒ 수요곡선 우측이동

- 건축원자재 가격의 하락 ⇒ 공급증가 ⇒ 공급곡선 우측이동

- 사회적 인구감소 ⇒ 수요감소 ⇒ 수요곡선 좌측이동

2 해설

- 아파트 가격의 하락 ⇒ 수요증가 ⇒ 수요곡선 상의 점의 이동

- 아파트 선호도 감소 ⇒ 수요감소 ⇒ 수요곡선 좌측이동

- 대체주택 가격의 하락 ⇒ 아파트 수요가 대체주택으로 이동 ⇒ 수요감소 ⇒ 수요곡선 좌측이동

- 아파트 담보대출금리의 하락 ⇒ 수요증가 ⇒ 수요곡선 우측이동

- 수요자의 실질소득 증가 ⇒ 수요증가 ⇒ 수요곡선 우측이동

- 건축원자재 가격의 하락 ⇒ 공급증가 ⇒ 공급곡선 우측이동

3 기타 - 아파트 담보대출금리의 하락 ⇒ 수요증가 ⇒ 수요곡선 우측이동

- 아파트 가격의 하락 ⇒ 수요증가 ⇒ 수요곡선 상의 점의 이동

7. 다음 토지의 정착물 중 토지와 독립된 것이 아닌 것은?

①. 건물
②. 소유권 보존등기 된 입목
③. 구거
④. 명인방법을 구비한 수목
⑤. 권원에 의하여 타인의 토지에서 재배되고 있는 농작물

③ 구거

번호	구분	내용
1	정답	③ 구거
2	해설	독립정착물에는 건물, 소유권보존등기된 입복, 명인방법을 갖춘 수목의 집단, 예외적인 경우 농작물과 미분리된 과실 등이 있으며, 토지와 독립하여 중개대상물이 된다. 구거는 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로 · 둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모수로부지를 말하며, 토지의 일부분으로 간주되는 종속정착물이다. 대법원 2003. 9. 26. 선고 2001다52773 판

	결 3 기타 구 민사소송법(2002. 1. 26. 법률 제6626호로 전문 개정되기 전의 것) 제527조 제2항 제1호에서 규정하는 "등기할 수 없는 토지의 정착물"은 토지에의 정착성은 있으나 현금화한 후 토지로부터 분리하는 것을 전제로 하여 거래의 대상으로서의 가치를 가지는 것이라고 보아야 하고, 독립하여 거래의 객체가 될 수 있는 것인지의 여부는 그 물건의 경제적 가치 및 일반적인 거래의 실정이나 관념에 비추어 판단하여야 한다.
8. 아파트시장의 균형가격과 균형거래량의 변화에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 우하향하는 수요곡선과 우상향하는 공급곡선의 균형상태를 가정하며, 다른조건은 동일함) ①. 공급이 불변이고 수요가 감소하는 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. ②. 수요가 불변이고 공급이 증가하는 경우, 새로운 균형가격은 하락하고 균형거래량은 증가한다. ③. 수요의 증가가 공급의 증가보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량도 증가한다. ④. 공급의 감소가 수요의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. ⑤. 수요의 감소가 공급의 감소보다 큰 경우, 새로운 균형가격은 하락하고 균형거래량도 감소한다.	① 공급이 불변이고 수요가 감소하는 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. 번호 구분 내용 1 정답 ① 공급이 불변이고 수요가 감소하는 경우, 새로운 균형가격은 상승하고 균형거래량은 감소한다. 2 해설 공급이 불변이고 수요가 감소하는 경우, 새로운 균형가격과 균형거래량은 모두 감소한다. 3 기타
9. 어느 지역의 오피스텔 가격이 4% 인상되었다. 오피스텔 수요의 가격탄력성이 2.0이라면, 오피스텔 수요량의 변화는?(단, 오피스텔은 정상재이고, 가격탄력성은 절대값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함) ①. 4% 증가 ②. 4% 감소 ③. 8% 증가 ④. 8% 감소 ⑤. 변화 없음	④ 8% 감소 번호 구분 내용 1 정답 ④ 8% 감소 2 해설 1) 수요의 가격탄력성 = |수요량의 변화율 / 가격의 변화율| 2) 2.0 = |수요량의 변화율 / 4%| ⇒ 수요량의 변화율 = 8% 3) 가격이 인상되었으므로 수요량은 8% 감소하게 된다. 3 기타
10. 부동산관리에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 부동산의 법률관리는 부동산자산의 포트폴리오 관점에서 자산-부채의 재무적 효율성을 최적화 하는 것이다. ②. 부동산관리에서 ‘유지’란 외부적인 관리행위로 부동산의 외형 · 형태	③ 건물관리의 경우 생애주기비용(Life Cycle Cost)분석을 통해 초기투자비와 관리유지비의 비율을 조절함으로써 보유기간 동안 효과적으로 총비용을 관리할 수 있다.

를 변화시키면서 양호한 상태를 지속시키는 행위다.
③. 건물관리의 경우 생애주기비용(Life Cycle Cost)분석을 통해 초기투자비와 관리유지비의 비율을 조절함으로써 보유기간동안 효과적으로 총비용을 관리할 수 있다.
④. 시설관리는 시장 및 지역경제분석, 경쟁요인 및 수요분석 등이 주요업무다.
⑤. 자산관리는 건물의 설비, 기계운영 및 보수, 유지관리 업무에 한한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 건물관리의 경우 생애주기비용(Life Cycle Cost)분석을 통해 초기투자비와 관리유지비의 비율을 조절함으로써 보유기간동안 효과적으로 총비용을 관리할 수 있다.
2	해설	① 경제적 관리에 대한 설명이다. ② '유지'란 내부적인 관리행위로서 외형 · 형태를 변화시키지 않으면서 양호한 상태를 지속시키는 행위이다. ④ 자산관리는 시장 및 지역경제분석, 경쟁요인 및 수요분석 등이 주요업무다. ⑤ 시설관리는 건물의 설비, 기계운영 및 보수, 유지관리업무에 한한다.
3	기타	

11. 부동산조세 정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단 다른 조건은 동일함)

①. 토지 이용을 특정 방향으로 유도하기 위해 정부가 토지 보유세를 부과할 때에는 토지용도에 관계없이 동일한 세금을 부과해야 한다.
②. 임대주택에 재산세가 중과되면, 증가된 세금은 장기적으로 임차인에게 전가될 수 있다.
③. 주택의 보유세 감면은 자가 소유를 촉진할 수 있다.
④. 주택의 취득세율을 낮추면 주택 수요가 증가할 수 있다.
⑤. 공공임대주택의 공급확대는 임대주택의 재산세가 임차인에게 전가되는 현상을 완화시킬 수 있다.

① 토지 이용을 특정 방향으로 유도하기 위해 정부가 토지 보유세를 부과할 때에는 토지용도에 관계없이 동일한 세금을 부과해야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	① 토지 이용을 특정 방향으로 유도하기 위해 정부가 토지 보유세를 부과할 때에는 토지용도에 관계없이 동일한 세금을 부과해야 한다.
2	해설	① 토지이용을 특정 방향으로 유도하기 위해 정부가 토지보유세를 부과할 때에는 토지용도에 따라 세금을 차등 부과해야 한다.
3	기타	

12. 정부가 부동산시장에 개입할 수 있는 근거가 아닌 것은?

①. 토지자원배분의 비효율성
②. 부동산 투기
③. 저소득층 주거문제
④. 난개발에 의한 기반시설의 부족
⑤. 개발부담금 부과

⑤ 개발부담금 부과

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 개발부담금 부과
2	해설	⑤ 개발부담금 부과는 정부가 부동산시장에 개입하는 방법이다. 개발이익환수에 관한 법률

제3조(개발이익의 환수) 국가는 제5조에 따른 개발부담금 부과 대상 사업이 시행되는 지역에서 발생하는 개발이익을 이 법으로 정하는 바에 따라 개발부담금으로 징수하여야 한다.

제5조(대상 사업) ① 개발부담금의 부과 대상인 개발사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업으로 한다. <개정 2014. 1. 14.>

1. 택지개발사업(주택단지조성사업을 포함한다. 이하 같다)

2. 산업단지개발사업

3. 관광단지조성사업(온천 개발사업을 포함한다. 이하 같다)

3 기타 4. 도시개발사업, 지역개발사업 및 도시환경정비사업

5. 교통시설 및 물류시설 용지조성사업

6. 체육시설 부지조성사업(골프장 건설사업 및 경륜장 · 경정장 설치사업을 포함한다)

7. 지목 변경이 수반되는 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

8. 그 밖에 제1호부터 제6호까지의 사업과 유사한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

② 동일인이 연접한 토지를 대통령령으로 정하는 기간 이내에 사실상 분할하여 개발사업을 시행한 경우에는 전체의 토지에 하나의 개발사업이 시행되는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 개발사업의 범위 · 규모 및 동일인의 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

13. 부동산개발사업시 분석할 내용에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 민감도분석은 시장에 공급된 부동산이 시장에서 일정기간 동안 소비되는 비율을 조사하여 해당 부동산시장의 추세를 파악하는 것이다.
②. 시장분석은 특정부동산에 관련된 시장의 수요와 공급 상황을 분석하는 것이다.
③. 시장성분석은 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매 또는 임대될 수 있는 가능성을 조사하는 것이다.
④. 예비적 타당성분석은 개발사업으로 예상되는 수입과 비용을 개략적으로 계산하여 수익성을 검토하는 것이다.
⑤. 인근지역분석은 부동산개발에 영향을 미치는 환경요소의 현황과 전망을 분석하는 것이다.

① 민감도분석은 시장에 공급된 부동산이 시장에서 일정기간 동안 소비되는 비율을 조사하여 해당 부동산시장의 추세를 파악하는 것이다.

번호	구분	내용
1	정답	① 민감도분석은 시장에 공급된 부동산이 시장에서 일정기간 동안 소비되는 비율을 조사하여 해당 부동산시장의 추세를 파악하는 것이다.
2	해설	① 흡수율 분석은 시장에 공급된 부동산이 시장에서 일정기간동안 소비되는 비율을 조사하여 해당 부동산시장의 추세를 파악하는 것이다.

□감정평가에 관한 규칙

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

13. "인근지역"이란 감정평가의 대상이 된 부동산(이하 "대상부동산"이라 한다)이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성요인

	3 기타 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다. 14. "유사지역"이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다. 15. "동일수급권"이란 대상부동산과 대체 · 경쟁 관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.
14. 임대주택제도 및 정책에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함) ①. 정부가 임대주택공급을 증가시켰을 때 임차수요의 임대료 탄력성이 클수록 임대료의 하락 효과가 작아질 수 있다. ②. “준공공임대주택”이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 외의 임대사업자가 10년 이상 계속하여 임대하는 전용면적 85제곱미터 이하의 임대주택(“공공건설임대주택”은 제외한다)을 말한다. ③. “희망주택”의 임대료가 시장임대료보다 낮은 경우 임대료 차액만큼 주거비 보조효과를 볼 수 있다. ④. “장기전세주택”이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 30년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다. ⑤. 시장의 균형임대료보다 낮은 임대료 규제는 임대부동산의 공급 축소와 질적 저하를 가져올 수 있다.	④ “장기전세주택”이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 30년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다. 번호 구분 내용 1 정답 ④ “장기전세주택”이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 30년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다. 2 해설 ④ "장기전세주택"이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식으로 공급하는 임대주택을 말한다. 3 기타
15. 부동산투자의 위험과 수익에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 부동산은 인플레이션 상황에서 화폐가치 하락에 대한 방어수단으로 이용될 수 있다. ②. 체계적 위험은 지역별 또는 용도별로 다양하게 포트폴리오를 구성하면 피할 수 있다. ③. 위험조정할인율은 장래 기대되는 수익을 현재가치로 환원할 때 위험에 따라 조정된 할인율이다. ④. 투자자의 요구수익률은 체계적 위험이 증대됨에 따라 상승한다. ⑤. 효율적 프론티어(Efficient Frontier)는 동일한 위험에서 최고의 수익률을 나타내는 투자대안을 연결한 선이다.	② 체계적 위험은 지역별 또는 용도별로 다양하게 포트폴리오를 구성하면 피할 수 있다. 번호 구분 내용 1 정답 ② 체계적 위험은 지역별 또는 용도별로 다양하게 포트폴리오를 구성하면 피할 수 있다. 2 해설 포트폴리오 구성으로 감소되거나 피할 수 있는 위험은 비체계적 위험이며 체계적 위험은 감소시키거나 피할 수 없다. 3 기타
16. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 위탁관리방식은 건물관리의 전문성을 통하여 노후화의 최소화 및 효	⑤ 혼합관리방식은 필요한 부분만 선별하여 위탁하기 때문에 관리의 책임소재가 분명해지는 장점이 있다.

율적 관리가 가능하여 대형건물의 관리에 유용하다.
②. 토지의 경계를 확인하기 위한 경계측량을 실시하는 등의 관리는 기술적 측면의 관리에 속한다.
③. 부동산관리는 법 · 제도 · 경영 · 경제 · 기술적인 측면이 있어, 설비 등의 기계적인 측면과 경제 · 경영을 포함한 종합적인 접근이 요구된다.
④. 자치관리방식은 관리요원이 관리사무에 안일해지기 쉽고, 관리의 전문성이 결여될 수있는 단점이 있다.
⑤. 혼합관리방식은 필요한 부분만 선별하여 위탁하기 때문에 관리의 책임소재가 분명해지는 장점이 있다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 혼합관리방식은 필요한 부분만 선별하여 위탁하기 때문에 관리의 책임소재가 분명해지는 장점이 있다.
2	해설	⑤ 혼합관리방식은 관리상 운영이 잘못되면 관리의 책임소재가 불분명해지는 단점이 있다.
3	기타	

17. PF(Project Financing)방식에 의한 부동산개발사업시 금융기관이 위험을 줄이기 위해 취할 수 있는 조치가 아닌 것은?(단, 다른 조건은 동일함)

①. 위탁관리계좌(Escrow Account)의 운영
②. 시공사에 책임준공 의무부담
③. 대출금 보증에 대한 시공사의 신용보강 요구
④. 시행사 · 시공사에 추가출자 요구
⑤. 시행사 개발이익의 선지급

⑤ 시행사 개발이익의 선지급

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 시행사 개발이익의 선지급
2	해설	⑤ 시행사의 개발이익을 선지급하면 시행사는 위험을 줄일 수 있으나 금융기관에 귀속되는 수익이 줄어들어 금융기관의 위험은 늘어난다.
3	기타	

18. 자산비중 및 경제상황별 예상수익률이 다음과 같을 때, 전체 구성자산의 기대수익률은?(단, 확률은 호황40%, 불황 60%임)

구분	자산비중	경제상황별 예상수익률	
		호황	불황
상가	20%	20%	10%
오피스텔	30%	25%	10%
아파트	50%	10%	8%

①. 11.5%
②. 12.0%
③. 12.5%
④. 13.0%
⑤. 13.5%

② 12.0%

번호	구분	내용
1	정답	② 12.0%
2	해설	1) 호황 40%, 불황 60%의 확률 2) 기대수익률 = (예상수익률 × 확률) 의 방식으로 구할 수 있다. 3) 상가, 오피스텔, 아파트 각각의 기대수익률은 (1) 상가의 기대수익률 = (0.2×40%)+(0.1×60%) = 8%+6%=14% (2) 오피스텔의 기대수익률 = (0.25×40%)+(0.1×60%) = 10%+6%=16% (3) 아파트의 기대수익률 = (0.1×40%)+(0.08×40%) = 4%+4.8%=8.8% 4) 자산의 구성비(상가 20%, 오피스텔 30%, 아파트 50%)에 따른 기대수익률 (14%×0.2)+(15%×0.3)+(8.8%×0.5)=2.8%+4.8%+4.4%=12%

	3 기타
19. 다음의 ( )에 들어갈 이론 및 법칙으로 옳게 연결된 것은? ○ (ㄱ) - 두 개 도시의 상거래흡인력은 두 도시의 인구에 비례하고, 두 도시의 분기점으로부터 거리의 제곱에 반비례 함 ○ (ㄴ) - 도시 내부 기능지역이 침입, 경쟁, 천이과정을 거쳐 중심업무지구, 점이지대, 주거지역 등으로 분화함 ○ (ㄷ) - 도시공간구조가 교통망을 따라 확장되어 부채꼴 모양으로 성장하고, 교통축에의 접근성이 지가에 영향을 주며 형성됨 ○ (ㄹ) - 도시공간구조는 하나의 중심이 아니라 몇 개의 분리된 중심이 점진적으로 성장되면서 전체적인 도시가 형성됨 ①. ㄱ: 선형이론, ㄴ: 소매인력법칙, ㄷ: 동심원이론, ㄹ: 다핵심이론 ②. ㄱ: 동심원이론, ㄴ: 다핵심이론, ㄷ: 선형이론, ㄹ: 소매인력법칙 ③. ㄱ: 다핵심이론, ㄴ: 선형이론, ㄷ: 소매인력법칙, ㄹ: 동심원이론 ④. ㄱ: 소매인력법칙, ㄴ: 다핵심이론, ㄷ: 선형이론, ㄹ: 동심원이론 ⑤. ㄱ: 소매인력법칙, ㄴ: 동심원이론, ㄷ: 선형이론, ㄹ: 다핵심이론	⑤ ㄱ: 소매인력법칙, ㄴ: 동심원이론, ㄷ: 선형이론, ㄹ: 다핵심이론 번호 구분 내용 1 정답 ⑤ ㄱ: 소매인력법칙, ㄴ: 동심원이론, ㄷ: 선형이론, ㄹ: 다핵심이론 2 해설 ○ (ㄱ: 소매인력법칙) - 두 개 도시의 상거래흡인력은 두 도시의 인구에 비례하고, 두 도시의 분기점으로부터 거리의 제곱에 반비례 함 ○ (ㄴ: 동심원이론) - 도시 내부 기능지역이 침입, 경쟁, 천이과정을 거쳐 중심업무지구, 점이지대, 주거지역 등으로 분화함 ○ (ㄷ: 선형이론) - 도시공간구조가 교통망을 따라 확장되어 부채꼴 모양으로 성장하고, 교통축에의 접근성이 지가에 영향을 주며 형성됨 ○ (ㄹ: 다핵심이론) - 도시공간구조는 하나의 중심이 아니라 몇 개의 분리된 중심이 점진적으로 성장되면서 전체적인 도시가 형성됨 3 기타
20. A와 B부동산시장의 함수조건 하에서 가격변화에 따른 동태적 장기조정과정을 설명한 거미집이론(Cob-web theory)에 의한 모형형태는? (단, P는 가격,Qd는 수요량, Qs는 공급량이고, 가격변화에 수요는 즉각적인 반응을 보이지만 공급은 시간적인 차이를두고 반응하며, 다른 조건은 동일함) ○ A부동산시장: 2P = 500 - Qd, 3P = 300 + 4Qs ○ B부동산시장: P = 400 - 2Qd, 2P = 100 + 4Qs ①. A: 수렴형, B: 발산형 ②. A: 발산형, B: 순환형 ③. A: 순환형, B: 발산형 ④. A: 수렴형, B: 순환형 ⑤. A: 발산형, B: 수렴형	④ A: 수렴형, B: 순환형 번호 구분 내용 1 정답 ④ A: 수렴형, B: 순환형 2 해설 1) A부동산시장 (1) 수요량 : 2P=500-Qd ⇒ P=250 - 1/2Qd (2) 공급량 : 3P=300+4Qs ⇒ P=100 + 3/4Qs (3) 수요곡선의 기울기의 절대값은 1/2이고 (4) 공급곡선의 기울기의 절대값은 3/4이다. (5) 수요곡선 기울기의 절대값이 공급곡선의 기울기의 절대값보다 작으므로 수렴형이 된다. 2) B부동산시장 (1) 수요량 : P=400-2Qd

	(2) 공급량 : 2P=100+4Qs ⇒ P=50+2Qs (3) 수요곡선의 기울기의 절대값은 2이고 (4) 공급곡선의 기울기의 절대값은 2이다. (5) 수요곡선 기울기의 절대값과 공급곡선 기울기의 절대값이 같으므로 순환형이 된다. ※ 암기법 - (수탄수 : 수요의 탄력성이 공급의 탄력성보다 크면 수렴형) 1) 탄력성이 클수록 기울기의 절대값은 작다. 3 기타
21. 부동산경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 부동산경기도 일반경기와 마찬가지로 회복국면, 상향국면, 후퇴국면, 하향국면 등의 순환적 경기변동을 나타낸다. ②. 하향국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 상한이 되는 경향이 있다. ③. 상향국면은 매도자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래가격의 하한이 되는 경향이 있다. ④. 회복국면은 매도자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이 있다. ⑤. 후퇴국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이 있다.	⑤ 후퇴국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이 있다. 번호 구분 내용 1 정답 ⑤ 후퇴국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 하한이 되는 경향이 있다. ⑤ 후퇴국면은 매수자가 중시되고, 과거의 거래사례가격은 새로운 거래의 기준가격이 되거나 상한이 되는 경향이 있다. 2 해설 ※ 회복국면, 상향국면 ⇒ 매도자 중시, 하한가격 ※ 후퇴국면, 하향국면 ⇒ 매수자 중시, 상한가격 3 기타
22. 1년 후 신역사가 들어선다는 정보가 있다. 이 정보의 현재가치는? (단, 제시된 가격은 개발정보의 실현여부에 의해 발생하는 가격차이만을 반영하고, 주어진 조건에 한함) ○ 역세권 인근에 일단의 토지가 있다. ○ 역세권개발계획에 따라 1년 후 신역사가 들어설 가능성은 40%로 알려져 있다. ○ 이 토지의 1년 후 예상가격은 신역사가 들어서는 경우 8억 8천만원, 들어서지 않는 경우 6억 6천만원이다. ○ 투자자의 요구수익률은 연 10%다. ①. 1억원 ②. 1억 1천만원 ③. 1억 2천만원 ④. 1억 3천만원 ⑤. 1억 4천만원	③ 1억 2천만원 번호 구분 내용 1 정답 ③ 1억 2천만원 1) 불확실성하에서 1년 후 예상되는 토지가치 (880,000,000 × 40%) + (660,000,000 × 60%) = 748,000,000원 2) 불확실성하에서 토지의 현재가치 748,000,000 / $(1+0.1)^1$ = 680,000,000원

	2 해설	3) 확실성하에서 1년 후 예상되는 토지가치 (880,000,000 × 100%) + (660,000,000 × 0%) = 880,000,000원 4) 확실성하에서 토지의 현재가치 880,000,000 / (1+0.1)¹ = 800,000,000원 5) 따라서 개발정보의 현재가치는 800,000,000 - 680,000,000 - 120,000,000원 ※ 현재가치의 계산 미래가치금액 / (1+요구수익률)¹ 지수1 은 년수
	3 기타	역세권의 개발 및 이용에 관한 법률 (약칭: 역세권법) [시행 2019.6.19.] [법률 제16004호, 2018.12.18., 일부개정] 국토교통부(철도정책과), 044-201-3942 제1조(목적) 이 법은 역세권을 체계적이고 효율적으로 개발하기 위하여 필요한 사항을 정함으로써 역세권의 개발을 활성화하고 역세권과 인접한 도시환경을 개선하는 데 이바지하는 것을 목적으로 한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2018. 3. 13., 2018. 12. 18.> 1. "역세권"이란 「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」, 「철도산업발전 기본법」 및 「도시철도법」에 따라 건설 · 운영되는 철도역과 인근의 다음 각 목의 철도시설(이하 "철도역 등 철도시설"이라 한다) 및 그 주변지역 중 국토교통부장관이 필요하다고 인정하여 지정한 지역을 말한다. 가. 철도운영을 위한 건축물 · 건축설비 나. 철도차량 및 선로를 보수 · 정비하기 위한 선로보수기지, 차량정비기지, 차량유치시설 다. 철도역 등 철도시설의 개발에 따라 설치 · 이전 · 폐지가 필요한 철도의 선로 및 선로에 부대되는 시설 2. "역세권개발사업"이란 역세권개발구역에서 철도역 등 철도시설 및 주거 · 교육 · 보건 · 복지 · 관광 · 문화 · 상업 · 체육 등의 기능을 가지는 단지조성 및 시설설치를 위하여 시행하는 사업을 말한다. 3. "역세권개발구역"이란 역세권개발사업을 시행하기 위하여 제4조 및 제9조에 따라 지정 · 고시된 구역을 말한다.
23. 부동산투자분석의 현금흐름 계산에서 유효총소득 (Effective Gross Income)을 산정할 경우, 다음 중 필요한 항목은 모두 몇 개인가? ○ 임대료수입		② 2개

○ 영업소득세
○ 이자상환액
○ 영업외 수입
○ 영업경비
○ 감가상각비

①. 1개
②. 2개
③. 3개
④. 4개
⑤. 5개

번호	구분	내용
1	정답	② 2개
2	해설	1) 가능총소득 = 단위당 임대료 × 단위수 2) 유효총소득 = 가능총소득 - 공실 및 불량부채 + 기타소득(영업외 수입) 따라서 보기 중에는 임대료수입과 영업외 수입이 필요하다.
3	기타	

24. 부동산시장 및 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

①. 부동산시장은 부동산권리의 교환, 가격결정, 경쟁적 이용에 따른 공간배분 등의 역할을 수행한다.
②. 주택시장이 침체하여 주택거래가 부진하면 수요자 금융을 확대하여 주택수요를 증가시킴으로써 주택경기를 활성화 시킬 수 있다.
③. 다른 대출조건이 동일한 경우, 통상적으로 고정금리 주택저당대출의 금리는 변동금리 주택저당대출의 금리보다 높다.
④. 주택저당대출의 기준인 담보인정비율(LTV)과 차주상환능력(DTI)이 변경되면 주택수요가 변화될 수 있다.
⑤. 주택금융시장은 금융기관이 수취한 예금 등으로 주택담보대출을 제공하는 주택자금공급시장, 투자자로부터 자금을 조달하여 주택자금 대출기관에 공급해 주는 주택자금대출시장, 신용보강이 일어나는 신용보증시장 및 기타의 간접투자시장으로 구분할 수 있다.

⑤ 주택금융시장은 금융기관이 수취한 예금 등으로 주택담보대출을 제공하는 주택자금공급시장, 투자자로부터 자금을 조달하여 주택자금 대출기관에 공급해 주는 주택자금대출시장, 신용보강이 일어나는 신용보증시장 및 기타의 간접투자시장으로 구분할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 주택금융시장은 금융기관이 수취한 예금 등으로 주택담보대출을 제공하는 주택자금공급시장, 투자자로부터 자금을 조달하여 주택자금 대출기관에 공급해 주는 주택자금대출시장, 신용보강이 일어나는 신용보증시장 및 기타의 간접투자시장으로 구분할 수 있다.
2	해설	⑤ 주택금융시장은 금융기관이 수취한 예금 등으로 주택담보대출을 제공하는 1차 주택저당시장(주택자금대출시장), 투자자로부터 자금을 조달하여 주택자금 대출기관에 공급해 주는 2차 주택저당시장(주택자금공급시장), 신용보강이 일어나는 신용보증시장 및 기타의 간접투자시장으로 구분할 수 있다.
3	기타	

25. 부동산마케팅전략에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 마케팅믹스의 가격관리에서 시가정책은 위치, 방위, 층, 지역 등에 따라 다른 가격으로 판매하는 정책이다.
②. 시장세분화는 상품계획이나 광고 등 여러 판매촉진활동을 전개하기 위해 소비자를 몇 개의 다른 군집으로 나눈 후에 특정군집을 표적시장으로 선정하는 것이다.
③. 부동산마케팅믹스 전략은 4P(Place, Product, Price, Promotion)를 구성요소로 한다.
④. 마케팅믹스는 기업이 표적시장에 도달하기 위해 이용하는 마케팅요소의 조합이다.
⑤. 마케팅믹스에서 촉진관리는 판매유인과 직접적인 인적 판매 등이 있으며, 이러한 요소를 혼합하여 전략을 구사하는 것이 바람직하다.

① 마케팅믹스의 가격관리에서 시가정책은 위치, 방위, 층, 지역 등에 따라 다른 가격으로 판매하는 정책이다.

② 시장세분화는 상품계획이나 광고 등 여러 판매촉진활동을 전개하기 위해 소비자를 몇 개의 다른 군집으로 나눈 후에 특정군집을 표적시장으로 선정하는 것이다.

번호	구분	내용
		정답 1, 2번
		① 마케팅믹스의 가격관리에서 시가정책은 위

1	정답	치, 방위, 층, 지역 등에 따라 다른 가격으로 판매하는 정책이다. ② 시장세분화는 상품계획이나 광고 등 여러 판매촉진활동을 전개하기 위해 소비자를 몇 개의 다른 군집으로 나눈 후에 특정군집을 표적시장으로 선정하는 것이다. ① 마케팅믹스의 가격관리에서 위치, 방위, 층, 지역 등에 따라 다른 가격으로 판매하는 정책은 신축가격정책이다. ※ 시가정책은 시장에서 책정된 가격을 따라가는 것이다.
2	해설	②번 지문에도 약간 문제가 있다. 시장세분화는 상품계획이나 광고 등 여러 판매촉진활동을 전개하기 위해 소비자를 몇 개의 다른 군집으로 나누는 것을 의미하고, 표적시장으로 선정하는 것은 STP전략 중 T에 해당되어 논란의 여지가 있다. 다만 가장 틀린 지문을 고르라면 ①이 답이 된다.
3	기타	

26. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 자기관리 부동산투자회사란 다수투자자의 자금을 받아 기업이 구조조정을 위해 매각하는 부동산을 매입하고, 개발 · 관리 · 운영하여 수익을 분배하는 뮤추얼펀드 (Mutual Fund)로서 서류상으로 존재하는 명목회사 (Paper Company)다.
②. 주택연금이란 주택을 금융기관에 담보로 맡기고, 금융기관으로부터 연금과 같이 매월 노후생활자금을 받는 제도다.
③. 코픽스(Cost of Funds Index)는 은행자금조달비용을 반영한 기준금리로 이전의 CD금리가 은행의 자금조달비용을 제대로 반영하지 못한다는 지적에 따라 도입되었다.
④. 고정금리 주택담보대출은 차입자가 대출기간 동안 지불해야 하는 이자율이 동일한 형태로 시장금리의 변동에 관계없이 대출시 확정된 이자율이 만기까지 계속 적용 된다.
⑤. 변동금리 주택담보대출은 이자율 변동으로 인한 위험을 차입자에게 전가하는 방식으로 금융기관의 이자율 변동위험을 줄일 수 있는 장점이 있다.

정답 1번

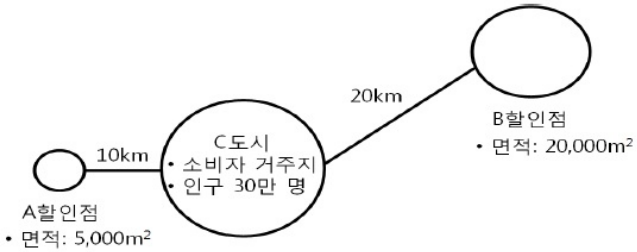
① 자기관리 부동산투자회사란 다수투자자의 자금을 받아 기업이 구조조정을 위해 매각하는 부동산을 매입하고, 개발 · 관리 · 운영하여 수익을 분배하는 뮤추얼펀드 (Mutual Fund)로서 서류상으로 존재하는 명목회사 (Paper Company)다.

번호	구분	내용
1	정답	① 자기관리 부동산투자회사란 다수투자자의 자금을 받아 기업이 구조조정을 위해 매각하는 부동산을 매입하고, 개발 · 관리 · 운영하여 수익을 분배하는 뮤추얼펀드 (Mutual Fund)로서 서류상으로 존재하는 명목회사 (Paper Company)다.
2	해설	① 기업구조조정 부동산투자회사란 다수투자자의 자금을 받아 기업이 구조조정을 위해 매각하는 부동산을 매입하고, 개발 · 관리 · 운영하여 수익을 분배하는 뮤추얼펀드(Mutual Fund)로서 서류상으로 존재하는 명목회사(Paper Company)다. ※ 자기관리 부동산회사는 실체회사이다. 합격은 사뿐사뿐 부동산투자회사법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2012. 12. 18., 2015. 1. 6., 2015. 6. 22.>

	3 기타: 1. "부동산투자회사"란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다. 가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자·운용을 직접 수행하는 회사 나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사 다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사
27. 부동산투자에 따른 1년간 자기자본수익률은? (단 , 주어진 조건에 한함) ○ 투자 부동산가격: 3억원 ○ 금융기관 대출: 2억원, 자기자본: 1억원 ○ 대출조건 - 대출기간: 1년 - 대출이자율: 연 6% - 대출기간 만료시 이자지급과 원금은 일시상환 ○ 1년간 순영업이익(NOI): 2천만원 ○ 1년간 부동산가격 상승률: 0% ①. 8% ②. 9% ③. 10% ④. 11% ⑤. 12%	① 8% 번호 / 구분 / 내용 1 / 정답 / ① 8% 2 / 해설 / 1) 자기자본수익률 = 순영업소득 - 이자지급액 + 자본이득 / 자기자본 2천만원 - (2억원×0.06) + 0%(가격상승률) / 1억원 = 800만원 / 1억원 = 8% ※ 자기자본수익은 1년간 순영업이익 2천만원에서 대출이자 (2억원×0.06=1천2백만원)을 제외한 8백만원이다. 즉 자기자본 1억원을 투자하여 8백만원을 벌었고, 자본이득은 부동산가격 상승률이 0%이므로 없다. 3 / 기타
28. 담보인정비율(LTV)과 차주상환능력(DTI)이 상향 조정 되었다. 이 경우 A가 기존 주택담보대출금액을 고려한 상태에서 추가로 대출가능한 최대금액은?(단, 금융기관의 대출승인 기준은 다음과 같고, 다른 조건은 동일함) ○ 담보인정비율(LTV): 60% → 70%로 상향 ○ 차주상환능력(DTI): 50% → 60%로 상향 ○ A소유주택의 담보평가가격: 3억원 ○ A소유주택의 기존 주택담보대출금액: 1.5억원 ○ A의 연간소득: 3천만원 ○ 연간 저당상수: 0.1 ※ 담보인정비율(LTV)과 차주상환능력(DTI)은 모두 충족시켜야 함 ①. 2천만원 ②. 3천만원 ③. 4천만원 ④. 5천만원 ⑤. 6천만원	② 3천만원 번호 / 구분 / 내용 1 / 정답 / ② 3천만원 2 / 해설 / 1) 담보인정비율에 의한 대출가능금액 : 3억원×70%=2억1천만원 2) 차주상환능력에 의한 대출가능금액 : (3천만원×60%) / 0.1(저당상수)=1억8천만원 3) 따라서 대출가능금액은 둘 중 적은 1억8천만원이며 기존 대출금액이 1억5천만원이므로 추가대출금액은 3천만원

3 기타

29. C도시 인근에 A와 B 두 개의 할인점이 있다. 허프(D. L. Huff)의 상권분석모형을 적용할 경우, B할인점의 이용객수는?(단, 거리에 대한 소비자의 거리 마찰계수 값은 2이고, 도시인구의 60%가 할인점을 이용함)



①. 70,000명
②. 80,000명
③. 90,000명
④. 100,000명
⑤. 110,000명

③ 90,000명

번호	구분	내용
1	정답	③ 90,000명
2	해설	1) B할인점의 시장점유율은 아래의 공식으로 구할 수 있다. $\frac{\frac{\text{B할인점 매장면적}}{(\text{B할인점과의 거리})^2}}{\frac{\text{A할인점 매장면적}}{(\text{A할인점과의 거리})^2} + \frac{\text{B할인점 매장면적}}{(\text{B할인점과의 거리})^2}}$ = 50% 2) C도시의 인구 60% 18만명이 할인점을 이용하므로 18만명의 50%인 9만명이 B할인점을 이용하게 된다. 3) 유인력 = 면적 / 거리² (1) B할인점 유인력 = 20,000 / 20km² = 50% (2) A할인점 유인력 = 5,000 / 10km² = 50%
3	기타	

30. 어느 회사의 1년 동안의 운영수지다. 세후현금수지는? (단, 주어진 조건에 한함)

○ 가능총소득: 4,800만원
○ 공실: 가능총소득의 5%
○ 영업소득세율: 연 20%
○ 원금상환액: 200만원
○ 이자비용: 800만원
○ 영업경비: 240만원
○ 감가상각비: 200만원

①. 2,496만원
②. 2,656만원
③. 2,696만원
④. 2,856만원
⑤. 2,896만원

② 2,656만원

1. 영업소득세 계산
순영업소득 ---- 4,320만원
+ 대체충당금 ---- 0원
- 이자지급액----- 800만원
- 감가상각비----- 200만원

= 과세대상소득--- 3,320만원
× 영업소득세율--- 20%

= 영업소득세------ 664만원

2. 세후현금수지 계산
가능총소득------ 4,800만원

- 공실--------4,800만원×5%=240만원

= 유효총소득------ 4,560만원
- 영업경비----------240만원

= 순영업소득------- 4,320만원
- 부채서비스액----- (200만원+800만원)

= 세전현금수지----- 3,320만원
- 영업소득세-------- 664만원

= 세후현금수지------ 2,656만원

31. 부동산투자회사에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 있으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 고용할 수 있다.
②. 기업구조조정 부동산투자회사는 상법상의 실체회사인 주식회사로 자산운용 전문인력을 두고 자산의 투자 운용을 직접 수행하여 그 수익금을 주식으로 배분하는 회사를 말한다.
③. 자기관리 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자 · 운용을 직접 수행하는 회사를 말한다.
④. 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 10억원 이상으로, 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.
⑤. 위탁관리 부동산투자회사의 경우 주주 1인과 그 특별관계자는 발행주식 총수의 20%를 초과하여 소유하지 못한다.

③ 자기관리 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자 · 운용을 직접 수행하는 회사를 말한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 자기관리 부동산투자회사는 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자 · 운용을 직접 수행하는 회사를 말한다.
2	해설 (시험 당시 기준-법개정 사항 참조)	① 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다. ② 기업구조조정 부동산투자회사는 자산의 투자 · 운용을 자산관리회사에 위탁하는 명목회사이며, 해당연도 이익배당한도의 100분의 90이상을 주주에게 금전배당으로 한다. ④ 기업구조조정 부동산투자회사의 설립자본금은 3억원 이상으로, 자기관리 부동산투자회사의 설립자본금은 5억원 이상으로 한다. ⑤ 위탁관리 부동산투자회사의 경우 주주 1인과 그 특별관계자는 최저자본금준비기간이 끝난 후에는 발행주식 총수의 100분의 50을 초과하여 주식을 소유하지 못한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2012. 12. 18., 2015. 1. 6., 2015. 6. 22.> 1. "부동산투자회사"란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 제3조부터 제8조까지, 제11조의2, 제45조 및 제49조의2제1항에 적합하게 설립된 회사로서 다음 각 목의 회사를 말한다. 가. 자기관리 부동산투자회사: 자산운용 전문인력을 포함한 임직원을 상근으로 두고 자산의 투자 · 운용을 직접 수행하는 회사 나. 위탁관리 부동산투자회사: 자산의 투자 · 운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사 다. 기업구조조정 부동산투자회사: 제49조의2제1항 각 호의 부동산을 투자 대상으로 하며 자산의 투자 · 운용을 자산관리회사에 위탁하는 회사 제6조(설립 자본금) ① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다. <개
3	기타	

정 2016. 1. 19.>

② 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다. <개정 2016. 1. 19.>

[전문개정 2012. 12. 18.]

32. 주택금융에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

①. 주택금융은 주택자금조성, 자가주택공급확대, 주거안정 등의 기능이 있다.
②. 주택소비금융은 주택을 구입하려는 사람이 주택을 담보로 제공하고 자금을 제공받는 형태의 금융을 의미한다.
③. 담보인정비율(LTV)은 주택의 담보가치를 중심으로 대출규모를 결정하는 기준이고, 차주상환능력(DTI)은 차입자의 소득을 중심으로 대출규모를 결정하는 기준이다.
④. 제2차 저당대출시장은 저당대출을 원하는 수요자와 저당대출을 제공하는 금융기관으로 형성되는 시장을 말하며, 주택담보대출시장이 여기에 해당한다.
⑤. 원리금균등분할상환방식은 원금균등분할상환방식에 비해 대출직후에는 원리금의 상환액이 적다.

④ 제2차 저당대출시장은 저당대출을 원하는 수요자와 저당대출을 제공하는 금융기관으로 형성되는 시장을 말하며, 주택담보대출시장이 여기에 해당한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 제2차 저당대출시장은 저당대출을 원하는 수요자와 저당대출을 제공하는 금융기관으로 형성되는 시장을 말하며, 주택담보대출시장이 여기에 해당한다.
2	해설	④ 제1차 저당대출시장은 저당대출을 원하는 수요자와 저당대출을 제공하는 금융기관으로 형성되는 시장을 말하며, 주택담보대출시장이 여기에 해당한다.
3	기타	

33. 수익성지수(Profit Index)법에 의한 부동산사업의 투자분석으로 틀린 것은? (단, 사업기간은 모두 1년, 할인율은 연 10%이며, 주어진 조건에 한함)

사업	현금지출(202X.1.1)	현금유입(202X.12.31)
A	100만원	121만원
B	120만원	130만원
C	150만원	180만원
D	170만원	200만원

①. A사업은 B사업의 수익성지수보다 크다.
②. C사업은 D사업의 수익성지수보다 크다.
③. A사업에만 투자하는 경우는 A와 B사업에 투자하는 경우 보다 수익성지수가 더 크다.
④. D사업에만 투자하는 경우는 C와 D사업에 투자하는 경우 보다 수익성지수가 더 크다.
⑤. 수익성지수가 가장 작은 사업은 B이다.

④ D사업에만 투자하는 경우는 C와 D사업에 투자하는 경우 보다 수익성지수가 더 크다.

1) 사업기간은 1년, 할인율은 10%(0.1)이므로
2) 현금유입의 현가 = 현금유입금액 / (1 + 0.1(할인율))^1 이 된다.
3) 수익성지수 = 현금유입의 현가 / 현금유출의 현가 로 구할 수 있다.
4) 각 사업별 현금유입현가와 현금유출의 현가를 구해보면

사업	현금지출	현금유입	현금유입의 현가	수익성지수
A	100만원	121만원	110만원	1.1
B	120만원	130만원	1,181,818원	0.984
C	150만원	180만원	1,636,363원	1.090
D	170만원	200만원	1,818,181원	1.069

③ A사업에만 투자하는 경우는 수익성지수는 1.1이다.
A와 B사업에 투자하는 경우의 수익성지수는 1.037이다.
(110만원+1,181,818원) ÷ (100만원+120만원) = 1.037
④ D사업에만 투자하는 경우는 수익성지수는 **1.069**이다.

	C와 D사업에 투자하는 경우의 수익성지수는 **1.0795**이다 (1,636,363원+1,818,181원) ÷ (150만원+170만원) = 1.0795
34. 단독주택가격의 공시에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사 · 평가하고, 시 · 군 · 구 부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. ②. 표준주택가격의 공시사항은 내용년수, 지세, 지목, 지리적 위치, 도로 · 교통상황이다. ③. 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다. ④. 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할 · 합병이나 건물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정 · 공시하여야 한다. ⑤. 표준주택은 최근 1년 동안 주택가격의 평균변동률이 2퍼센트 이상인 시 · 군 또는 구의 주택을 말한다.	③ 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다. 번호 구분 내용 1 정답 ③ 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 당해 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다. 2 해설 ① 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사 · 평가하고, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. ② 표준주택가격의 공시사항은 표준주택의 지번, 표준주택가격, 표준주택의 대지면적 및 형상, 표준주택의 용도, 구조, 연면적 및 사용승인일, 지목, 지리적 위치, 도로 · 교통상황이다. ④ 시장 · 군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할 · 합병이나 건물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정 · 공시하여야 한다. ⑤ 표준주택은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 주택을 말한다. 제16조(표준주택가격의 조사 · 산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "표준주택가격"이라 한다)을 조사 · 산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. ② 제1항에 따른 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 표준주택의 지번 2. 표준주택가격 3. 표준주택의 대지면적 및 형상 4. 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다) 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ③ 제1항에 따른 표준주택의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사 · 산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 표준주택가격을 조사 · 산정하고자 할 때에는 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "감정원"이라 한다)에 의뢰한다. ⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준주택가격을 조사 · 산정하는 경우에는 인근 유사 단독

			주택의 거래가격 · 임대료 및 해당 단독주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다. ⑥ 국토교통부장관은 제17조에 따른 개별주택가격의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준주택과 산정대상 개별주택의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 "주택가격비준표"라 한다)를 작성하여 시장 · 군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다. ⑦ 제3조제2항 · 제4조 · 제6조 · 제7조 및 제13조는 제1항에 따른 표준주택가격의 공시에 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제16조"로 본다.
			제17조(개별주택가격의 결정 · 공시 등) ① 시장 · 군수 또는 구청장은 제25조에 따른 시 · 군 · 구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 표준주택가격의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별주택의 가격(이하 "개별주택가격"이라 한다)을 결정 · 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. **② 제1항에도 불구하고 표준주택으로 선정된 단독주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 단독주택에 대하여는 개별주택가격을 결정 · 공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준주택으로 선정된 주택에 대하여는 해당 주택의 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.** ③ 제1항에 따른 개별주택가격의 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
3	기타		1. 개별주택의 지번 2. 개별주택가격 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ④ 시장 · 군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할 · 합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별주택가격을 결정 · 공시하여야 한다. ⑤ 시장 · 군수 또는 구청장이 개별주택가격을 결정 · 공시하는 경우에는 해당 주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준주택가격을 기준으로 주택가격비준표를 사용하여 가격을 산정하되, 해당 주택의 가격과 표준주택가격이 균형을 유지하도록 하여야 한다. ⑥ 시장 · 군수 또는 구청장은 개별주택가격을 결정 · 공시하기 위하여 개별주택의 가격을 산정할 때에는 표준주택가격과의 균형 등 그 타당성에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 감정원의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 다만, 시장 · 군수 또는 구청장은 감정원의 검증이 필요 없다고 인정되는 때에는 주택가격의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 감정원의 검증을 생략할 수 있다. ⑦ 국토교통부장관은 공시행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준주택가격과 개별주택가격과의 균형유지 등 적정한 가격형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별주택가격의 결정 · 공시 등에 관하여 시장 · 군수 또는 구청장을 지도 · 감독할 수 있다.

⑧ 개별주택가격에 대한 이의신청 및 개별주택가격의 정정에 대하여는 제11조 및 제12조를 각각 준용한다. 이 경우 제11조제2항 후단 중 "제10조"는 "제17조"로 본다.

⑨ 제1항부터 제8항까지에서 규정한 것 외에 개별주택가격의 산정, 검증 및 결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사 · 산정의 기준, 이해관계인의 의견청취 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제26조(표준주택의 선정) ① 국토교통부장관은 법제16조제1항에 따라 표준주택을 선정할 때에는 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 해당 일단의 단독주택을 대표할 수 있는 주택을 선정하여야 한다.

② 법제16조제1항에 따른 표준주택 선정 및 관리에 필요한 세부기준은 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관이 정한다

제29조(표준주택가격의 공시사항) 법제16조제2항제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 지목

2. 용도지역

3. 도로 상황

4. 그 밖에 표준주택가격 공시에 필요한 사항

35. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 표준지 공시지가를 적용하는 경우가 아닌 것은?

①. 공공용지의 매수 및 토지의 수용 · 사용에 대한 보상
②. 국유 · 공유 토지의 취득 또는 처분
③. 농어촌정비법에 따른 농업생산기반 정비사업을 위한 환지 · 체비지의 매각 또는 환지신청
④. 국가 · 지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련한 개별주택가격의 산정
⑤. 토지의 관리 · 매입 · 매각 · 경매 · 재평가

④ 국가 · 지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련한 개별주택가격의 산정

번호	구분	내용
1	정답	④ 국가 · 지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련한 개별주택가격의 산정
2	해설	④ 표준주택가격은 국가 · 지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다. □부동산가격공시에 관한 법률 제9조(표준지공시지가의 효력) 표준지공시지가는 토지시장에 지가정보를 제공하고 일반적인 토지거래의 지표가 되며, 국가 · 지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다. 제16조(표준주택가격의 조사 · 산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년

	공시기준일 현재의 적정가격(이하 "표준주택가격"이라 한다)을 조사 · 산정하고, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다. ② 제1항에 따른 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. 1. 표준주택의 지번 2. 표준주택가격 3. 표준주택의 대지면적 및 형상 3 기타 4. 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다) 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ③ 제1항에 따른 표준주택의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사 · 산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 표준주택가격을 조사 · 산정하고자 할 때에는 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "감정원"이라 한다)에 의뢰한다. ⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준주택가격을 조사 · 산정하는 경우에는 인근 유사 단독주택의 거래가격 · 임대료 및 해당 단독주택과 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 단독주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다. ⑥ 국토교통부장관은 제17조에 따른 개별주택가격의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준주택과 산정대상 개별주택의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 "주택가격비준표"라 한다)를 작성하여 시장 · 군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다. ⑦ 제3조제2항 · 제4조 · 제6조 · 제7조 및 제13조는 제1항에 따른 표준주택가격의 공시에 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제16조"로 본다.
36. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률상 용어정의로 틀린 것은? ①. “감정평가”라 함은 토지등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액으로 표시하는 것을 말한다. ②. “표준지공시지가”라 함은 국토교통부장관이 조사 · 평가하여 공시한 표준지의 단위면적당 가격을 말한다. ③. 공동주택 중 “아파트”라 함은 주택으로 쓰이는 층수가 5개층 이상인 주택을 말한다. ④. “감정평가업”이라 함은 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 토지등의 감정평가를 업으로 행하는 것을 말한다. ⑤. “적정가격”이라 함은 정부가 정책적 목적을 달성하기 위해서 당해 토지 및 주택에 대해 결정 · 고시한 가격을 말한다.	⑤ “적정가격”이라 함은 정부가 정책적 목적을 달성하기 위해서 당해 토지 및 주택에 대해 결정 · 고시한 가격을 말한다. 번호 구분 내용 1 정답 ⑤ “적정가격”이라 함은 정부가 정책적 목적을 달성하기 위해서 당해 토지 및 주택에 대해 결정 · 고시한 가격을 말한다. 2 해설 ⑤ "적정가격"이라 함은 당해 토지 및 주택에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. "주택"이란 「주택법」 제2조제1호에 따른

주택을 말한다.

2. "공동주택"이란 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택을 말한다.

3. "단독주택"이란 공동주택을 제외한 주택을 말한다.

3 기타 4. "비주거용 부동산"이란 주택을 제외한 건축물이나 건축물과 그 토지의 전부 또는 일부를 말하며 다음과 같이 구분한다.

가. 비주거용 집합부동산: 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라 구분소유되는 비주거용 부동산

나. 비주거용 일반부동산: 가목을 제외한 비주거용 부동산

5. "적정가격"이란 토지, 주택 및 비주거용 부동산에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격을 말한다.

37. 원가법에 의한 대상물건 기준시점의 감가수정액은?
○ 준공시점: 2019년 6월 30일
○ 기준시점: 2024년 6월 30일
○ 기준시점 재조달원가: 200,000,000원
○ 경제적 내용년수: 50년
○ 감가수정은 정액법에 의하고, 내용년수만료시 잔존가치율은 10%

①. 17,000,000원
②. 18,000,000원
③. 19,000,000원
④. 20,000,000원
⑤. 21,000,000원

② 18,000,000원

번호	구분	내용
1	정답	② 18,000,000원
2	해설	1) 잔존가치율 = 잔존가격 ÷ 재조달원가(2억원) = 0.1 잔존가격 = 2억원 × 0.1 = 2,000만원 2) 매년 감가액 = (재조달원가 - 잔존가격) ÷ 경제적 내용연수 = (2억원 - 2,000만원) ÷ 50년 = 360만원/연 3) 감가수정액(감가누계액) = 매년 감가액 × 경과연수 = 360만원/연 × 5년 = 18,000,000원

□감정평가 실무기준

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

국토교통부(부동산평가과), 044-201-3429

3.2.1 원가법

3.2.1.1 정의

① 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

② 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말한다.

3.2.1.2 재조달원가

	번호 구분 내용 3 기타 ① 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다. ② 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함한다. 3.2.1.3 감가수정 ① 감가수정은 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 다음 각 호의 가치 하락요인 등(이하 “감가요인”이라 한다)을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다. 1. 물리적 감가요인: 대상물건의 물리적 상태 변화에 따른 감가요인 2. 기능적 감가요인: 대상물건의 기능적 효용 변화에 따른 감가요인 3. 경제적 감가요인: 인근지역의 경제적 상태, 주위환경, 시장상황 등 대상물건의 가치에 영향을 미치는 경제적 요소들의 변화에 따른 감가요인 ② 감가수정을 할 때에는 경제적 내용연수를 기준으로 한 정액법, 정률법 또는 상환기금법 중에서 대상물건에 가장 적합한 방법을 적용하여야 한다. ③ 제2항에 따른 감가수정이 적절하지 아니한 경우에는 물리적 · 기능적 · 경제적 감가요인을 고려하여 관찰감가 등으로 조정하거나 다른 방법에 따라 감가수정할 수 있다.
38. 감정평가업자가 감정평가에 관한 규칙에 의거하여 공시지가기준법으로 토지를 감정평가하는 경우 필요항목을 순서대로 나열한 것은? ㄱ. 비교표준지 선정 ㄴ. 감가수정 ㄷ. 감가상각 ㄹ. 사정보정 ㅁ. 시점수정 ㅂ. 지역요인 비교 ㅅ. 개별요인 비교 ㅇ. 면적요인 비교 ㅈ. 그 밖의 요인보정 ①. ㄱ - ㄴ - ㅂ - ㅅ - ㅈ ②. ㄱ - ㄷ - ㅂ - ㅅ - ㅈ ③. ㄱ - ㄹ - ㅁ - ㅂ - ㅈ ④. ㄱ - ㄹ - ㅅ - ㅇ - ㅈ ⑤. ㄱ - ㅁ - ㅂ - ㅅ - ㅈ	⑤ ㄱ - ㅁ - ㅂ - ㅅ - ㅈ 번호 구분 내용 1 정답 ⑤ ㄱ - ㅁ - ㅂ - ㅅ - ㅈ ㄱ. 비교표준지 선정 ㅁ. 시점수정 ㅂ. 지역요인 비교 ㅅ. 개별요인 비교 ㅈ. 그 밖의 요인보정 2 해설 ⑤ 공시지가기준법이란 감정평가의 대상이 된 토지(대상토지)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(비교표준지)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

□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) 제3조 제1항 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.

□감정평가 실무기준

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

국토교통부(부동산평가과), 044-201-3429

1.5.2 공시지가기준법의 적용

1.5.2.1 비교표준지의 선정

① 비교표준지는 다음 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지 중에서 대상토지의 감정평가에 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 선정한다. 다만, 한 필지의 토지가 둘 이상의 용도로 이용되고 있거나 적절한 감정평가액의 산정을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 둘 이상의 비교표준지를 선정할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상의 용도지역·지구·구역 등(이하 “용도지역등”이라 한다) 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것

2. 이용상황이 같거나 비슷할 것

3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것

4. 인근지역에 위치하여 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

② 제1항 각 호의 선정기준을 충족하는 표준지가 없는 경우에는 인근지역과 유사한 지역적 특성을 갖는 동일수급권 안의 유사지역에 위치하고 제1항제1호부터 제3호까지를 충족하는 표준지 중 가장 적절하다고 인정되는 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.

③ 도로·구거 등 특수용도의 토지에 관한 감정평가로서 선정기준에 적합한 표준지가 인근지역에 없는 경우에는 인근지역의 표준적인 이용상황의 표준지를 비교표준지로 선정할 수 있다.

1.5.2.2 적용공시지가의 선택

공시지가기준법으로 토지를 감정평가할 때 적용할 공시지가는 기준시점에 공시되어 있는 표준지 공시지가 중에서 기준시점에 가장 가까운 시점의 것을 선택한다. 다만, 감정평가시점이 공시지가 공고일 이후이고 기준시점이 공시기준일과

		공시지가 공고일 사이인 경우에는 기준시점 해당 연도의 공시지가를 기준으로 한다.
		1.5.2.3 시점수정 1.5.2.3.1 지가변동률의 적용 ① 시점수정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제19조에 따라 국토교통부장관이 월별로 조사·발표한 지가변동률로서 비교표준지가 있는 시·군·구의 같은 용도지역의 지가변동률을 적용한다. ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 그 기준에 따른다. 1. 비교표준지와 같은 용도지역의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 공법상 제한이 비슷한 용도지역의 지가변동률, 이용상황별 지가변동률(지가변동률의 조사·평가기준일이 1998년 1월 1일 이전인 경우에는 지목별 지가변동률을 말한다. 이하 같다)이나 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다. 2. 비교표준지가 도시지역의 개발제한구역 안에 있는 경우 또는 도시지역 안에서 용도지역이 미지정된 경우에는 녹지지역의 지가변동률을 적용한다. 다만, 녹지지역의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 비교표준지와 비슷한 이용상황의 지가변동률이나 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다.
	3 기타	3. 표준지 공시지가의 공시기준일이 1997년 1월 1일 이전인 경우로서 비교표준지가 도시지역 밖에 있는 경우, 도시지역의 개발제한구역 안에 있는 경우나 도시지역 안의 용도지역이 미지정된 경우에는 이용상황별 지가변동률을 적용한다. 다만, 비교표준지와 같은 이용상황의 지가변동률이 조사·발표되지 아니한 경우에는 비교표준지와 비슷한 이용상황의 지가변동률 또는 해당 시·군·구의 평균지가변동률을 적용할 수 있다. ③ 제2항에 따라 지가변동률을 적용하는 경우에는 감정평가서에 그 내용을 기재한다. ④ 감정평가를 할 때 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동률 추정은 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률을 기준으로 하되, 월 단위로 구분하지 아니하고 일괄 추정방식에 따른다. 다만, 지가변동 추이로 보아 조사·발표된 월별 지가변동률 중 기준시점에 가장 가까운 월의 지가변동률로 추정하는 것이 적절하지 않다고 인정되는 경우에는 조사·발표된 최근 3개월의 지가변동률을 기준으로 추정하거나 조사·발표되지 아니한 월의 지가변동 추이를 분석·검토한 후 지가변동률을 따로 추정할 수 있다. ⑤ 지가변동률의 산정은 기준시점 직전 월까지의 지가변동률 누계에 기준시점 해당 월의 경과일수(해당 월의 첫날과 기준시점일을 포함한다. 이하 같다) 상당의 지가변동률을 곱하는 방법으로 구하되, 백분율로서 소수점 이하 셋째 자리까지 표시하고 넷째 자리 이하는 반올림한다. ⑥ 해당 월의 경과일수 상당의 지가변동률 산정은 해당 월의 지가변동률이 조사·발표된 경우에는 해당 월의 총일수를 기준으로 하고, 해당 월의 지가변동률이 조사·발표되지 아니하여 지가변동률을 추정하는 경우에는 추정의 기준이 되

는 월의 총일수를 기준으로 한다.

1.5.2.3.2 생산자물가상승률의 적용

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지가변동률을 적용하는 대신 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산자물가지수에 따라 산정된 생산자물가상승률을 적용하여 시점수정할 수 있다.

1. 조성비용 등을 기준으로 감정평가하는 경우

2. 그 밖에 특별한 이유가 있다고 인정되는 경우

② 제1항의 생산자물가상승률은 공시기준일과 기준시점의 각 직전 달의 생산자물가지수를 비교하여 산정한다. 다만, 기준시점이 그 달의 15일 이후이고, 감정평가시점 당시에 기준시점이 속한 달의 생산자물가지수가 조사 · 발표된 경우에는 기준시점이 속한 달의 지수로 비교한다.

1.5.2.4 지역요인과 개별요인의 비교

1.5.2.4.1 지역요인의 비교

지역요인 비교는 비교표준지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용과 대상토지가 있는 지역의 표준적인 획지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지가 있는 지역과 대상토지가 있는 지역 모두 기준시점을 기준으로 한다.

1.5.2.4.2 개별요인의 비교

개별요인 비교는 비교표준지의 최유효이용과 대상토지의 최유효이용을 판정·비교하여 산정한 격차율을 적용하되, 비교표준지의 개별요인은 공시기준일을 기준으로 하고 대상토지의 개별요인은 기준시점을 기준으로 한다.

1.5.2.5 그 밖의 요인 보정

① 시점수정, 지역요인 및 개별요인의 비교 외에 대상토지의 가치에 영향을 미치는 사항이 있는 경우에는 그 밖의 요인 보정을 할 수 있다.

② 그 밖의 요인을 보정하는 경우에는 대상토지의 인근지역 또는 동일수급권 안의 유사지역의 정상적인 거래사례나 평가사례 등을 참작할 수 있다.

③ 제2항의 거래사례 등은 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다.

1. 용도지역등 공법상 제한사항이 같거나 비슷할 것

2. 이용상황이 같거나 비슷할 것

3. 주변환경 등이 같거나 비슷할 것

4. 지리적으로 가능한 한 가까이 있을 것

④ 그 밖의 요인 보정을 한 경우에는 그 근거를 감정평가서(감정평가액의 산출근거 및 결정 의견)에 구체적이고 명확하게 기재하여야 한다.

39. 다음 건물의 m2당 재조달원가는? (단, 주어진 조건에 한함)
○ 20년 전 준공된 5층 건물 (대지면적 500m2 , 연면적 1,450m2)
○ 준공당시의 공사비내역
직접공사비: 300,000,000원
간접공사비: 30,000,000원
공사비계: 330,000,000원
개발업자의 이윤: 70,000,000원
총계: 400,000,000원
○ 20년 전 건축비지수: 100
기준시점 건축비지수: 145

①. 250,000원
②. 300,000원
③. 350,000원
④. 400,000원
⑤. 450,000원

④ 400,000원

번호	구분	내용
1	정답	④ 400,000원
2	해설	1) 재조달원가=표준적인 건설비(직접공사비+간접공사비+수급인의 적정이윤)+통상적인 부대비용 2) 재조달원가=400,000,000원 × 145/100 = 580,000,000원 3) ㎡당 재조달원가=580,000,000원/1,450㎡ = 400,000원
3	기타	□감정평가 실무기준 [시행 2018. 1. 11.] [국토교통부고시 제2018-36호, 2018. 1. 11., 일부개정] 국토교통부(부동산평가과), 044-201-3429 3.2.1 원가법 3.2.1.1 정의 ① 원가법이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다. ② 적산가액이란 원가법에 따라 산정된 가액을 말한다. **3.2.1.2 재조달원가** ① 재조달원가란 대상물건을 기준시점에 재생산하거나 재취득하는 데 필요한 적정원가의 총액을 말한다. ② 재조달원가는 대상물건을 일반적인 방법으로 생산하거나 취득하는 데 드는 비용으로 하되, 제세공과금 등과 같은 일반적인 부대비용을 포함한다.

40. 감정평가업자가 대상물건의 감정평가시 적용해야 할 주된 감정평가방법으로 틀린 것은?

①. 건물 - 거래사례비교법
②. 과수원 - 거래사례비교법
③. 자동차 - 거래사례비교법
④. 항공기 - 원가법
⑤. 동산(動産) -거래사례비교법

① 건물 - 거래사례비교법

번호	구분	내용
1	정답	① 건물 - 거래사례비교법
2	해설	① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다.

		감정평가에 관한 규칙
3	기타	제15조(건물의 감정평가) ① 감정평가업자는 건물을 감정평가할 때에 원가법을 적용하여야 한다. ② 삭제 <2016. 8. 31.>

25회 기출문제: 민법

1. 甲이 乙을 기망하여 건물을 매도하는 계약을 乙과 체결하였다. 법정추인사유에 해당하는 경우는?

①. 甲이 乙에게 매매대금의 지급을 청구한 경우
②. 甲이 乙에 대한 대금채권을 丙에게 양도한 경우
③. 甲이 이전등기에 필요한 서류를 乙에게 제공한 경우
④. 기망상태에서 벗어난 乙이 이의 없이 매매대금을 지급한 경우
⑤. 乙이 매매계약의 취소를 통해 취득하게 될 계약금 반환청구권을 丁에게 양도한 경우

④ 기망상태에서 벗어난 乙이 이의 없이 매매대금을 지급한 경우

번호	구분	내용
1	사례 만들기	'갑'-X 부동산 건물 소유자 '을'-상가건물에 대하여 잘 모르는 사람 '병'-건축을 잘 아는 전문가로 통하는 사람 '을'은 '갑'의 건물을 매수하여 모텔로 용도변경하려고 함 '갑'은 이 사실을 알고 건축전문가 병을 통하여 미리 말을 맞춤 '갑'과 '을'이 계약을 하는 장소에 '병'이 동석함 '병'이 '을'에게 모텔 용도변경이 가능한 건물이라고 기망함 매매계약이 체결 됨 계약을 하고 10일 정도 지나 '을'이 설계사무소에 감 설계사무소에서는 모텔 용도변경을 할 수 없는 지역이라고 함 '을'은 '갑'을 찾아가려고 승용차를 타고 가다가 해당 지역 인근에 대규모 쇼핑센터가 들어선다는 뉴스를 들음 주변 부동산에 알아보니 '을'이 산 금액으로는 구할 부동산이 없음

		‘을’은 가만히 있다가 잔금날이 되자 ‘갑’에게 잔금을 지급해 버림
2	근거조문/이론	**(추인의 요건)** ① 추인은 **취소의 원인이 소멸된 후에 하여야만 효력이 있다.** ② 제1항은 법정대리인 또는 후견인이 추인하는 경우에는 적용하지 아니한다. **(법정추인)** 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 전조의 규정에 의하여 **추인할 수 있는 후**에 **다음 각호의 사유가 있으면 추인한 것으로 본다**. 그러나 **이의를 보류한 때**에는 그러하지 아니하다. 1. **전부나 일부의 이행** 2. 이행의 청구 3. 경개 4. 담보의 제공 5. 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 전부나 일부의 양도 6. 강제집행
3	요건	**(추인의 요건)** ① 추인은 취소의 원인이 소멸된 후에 하여야만 효력이 있다. ② 제1항은 법정대리인 또는 후견인이 추인하는 경우에는 적용하지 아니한다.
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	**추인할 수 있는 후(**추인은 **취소의 원인이 소멸된 후에 하여야만 효력이 있다.)**에 **다음 각호의 사유가 있으면 추인한 것으로 본다**.

1. 전부나 일부의 이행

2. 불공정한 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 궁박은 심리적 원인에 의한 것을 포함한다.
②. 불공정한 법률행위에 관한 규정은 부담 없는 증여의 경우에도 적용된다.
③. 불공정한 법률행위에도 무효행위 전환의 법리가 적용될 수 있다.
④. 대리인에 의한 법률행위에서 무경험은 대리인을 기준으로 판단한다.
⑤. 경매절차에서 매각대금이 시가보다 현저히 저렴하더라도 불공정한 법률행위를 이유로 그 무효를 주장할 수 없다.

② 불공정한 법률행위에 관한 규정은 부담 없는 증여의 경우에도 적용된다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 소유자, 돈이 많은 사람 ‘을’-돈은 없고 머리가 잘 돌아 간 사람 X 토지를 임차하여 갑에게 열심히 사는 모습을 의도적으로 보여 주어 신뢰를 구축함
		‘을’이 ‘갑’을 만날 때 마다 “X 토지만 있어도 평생 소원이 없겠다”고 자신의 신세를 한탄 함
1	사례 만들기	1년이 지나 ‘갑’은 을’이 열심히 사는 모습을 보고 조건 없이 X 토지를 ‘을’에게 증여함
		증여를 받고 나서부터 ‘을’이 보이지 않음 ‘갑’이 알아보니 ‘을’이 쇼를 한 것이었음
		‘갑’은 증여가 자신의 경솔로 인한 것으로서 불공장한 법률행위라고 하면서 무효를 주장할 수 있겠는가?
		(불공정한 법률행위) 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위는 무효로 한다.
2	근거조문/이론	**(증여의 의의)** 증여는 당사자 일방이 무상으로 재산을 상대방에 수여하는 의사를 표시하고 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생긴다.
		(부담부증여) 상대부담**있는 증여**에 대하여는 본절의 규정외에 **쌍무계약에 관한 규정을 적용**한다.

3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 민법 (불공정한 법률행위)가 규정하는 현저히 공정을 잃은 법률행위라 함은 자기의 급부에 비하여 현저하게 균형을 잃은 반대급부를 하게 하여 부당한 재산적 이익을 얻는 행위를 의미하는 것이므로, **증여계약과 같이 아무런 대가관계 없이 당사자 일방이 상대방에게 일방적인 급부를 하는 법률행위는 그 공정성 여부를 논의할 수 있는 성질의 법률행위가 아니다.**
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	증여계약과 같이 아무런 대가관계 없이 당사자 일방이 상대방에게 일방적인 급부를 하는 법률행위는 그 공정성 여부를 논의할 수 있는 성질의 법률행위가 아니다.

② (불공정한 법률행위)가 규정하는 현저히 공정을 잃은 법률행위라 함은 자기의 급부에 비하여 현저하게 균형을 잃은 반대급부를 하게 하여 부당한 재산적 이익을 얻는 행위를 의미하는 것이므로 기부행위와 같이 아무런 대가관계 없이 당사자 일방이 상대방에게 일방적인 급부를 하는 법률행위는 그 공정성 여부를 운위할 수 있는 성질의 법률행위가 아니다.

3. 甲이 자신의 부동산을 乙에게 매도하였는데, 그 사실을 잘 아는 丙이 甲의 배임행위에 적극가담하여 그 부동산을 매수하여 소유권이전등기를 받은 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲 · 丙 사이의 매매계약은 무효이다.
②. 乙은 丙에게 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
③. 乙은 甲을 대위하여 丙에게 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.
④. 丙으로부터 그 부동산을 전득한 丁이 선의이면 소유권을 취득한다.
⑤. 乙은 甲 · 丙 사이의 매매계약에 대하여 채권자취소권을 행사할 수 없다.

④ 丙으로부터 그 부동산을 전득한 丁이 선의이면 소유권을 취득한다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 부동산 매도인
		‘을’-매수인
		중도금까지 지급함
		부동산 가격이 폭등

		5억에 매매한 부동산을 8억에 매수하겠다고 '병'이 찾아옴
		'갑'이 '병'에게 매매를 하고 중도금까지 받았으므로 팔 수 없다고 하자.
		'병'이 9억원을 주겠다고 적극 요구함
1	사례 만들기	'갑'과 '병'이 9억원에 매매계약을 하고 등기까지 이전해 가 버림
		'병'은 이 부동산을 다시 이 사실을 모르는 '정'에게 12억원에 매매함
		'을'이 나타나서 '갑'으로부터 '병'으로 이전한 소유권은 이중매매로 무효라고 하고 그 등기를 기초로 매수한 '정'의 등기도 무효라고 함
		'정'은 자신은 그런 사실을 모르고 '병' 앞으로 등기된 등기부를 믿고 거래하였으므로 자신은 보호 되어야 한다고 주장함
		'정'의 주장은 받아 들여 주겠는가?
2	근거조문/이론	**(반사회질서의 법률행위)** 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효로 한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 판결 [토지소유권이전등기말소등]
6	판례	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.**
7	함정	

8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	반사회질서의 법률행위의 유형 중 하나 이중매매로 무효가 되는 경우 한번 무효는 영원한 무효!

.

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

①. 대출절차상 편의를 위하여 명의를 빌려준 자가 채무부담의 의사를 가졌더라도 그 의사표시는 비진의표시이다.
②. 비진의표시에 관한 규정은 원칙적으로 상대방 있는 단독행위에 적용된다.
③. 매매계약에서 비진의표시는 상대방이 선의이며 과실이 없는 경우에 한하여 유효하다.
④. 사직의사 없는 사기업의 근로자가 사용자의 지시로 어쩔 수 없이 일괄사직서를 제출하는 형태의 의사표시는 비진의표시이다.
⑤. 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았다는 것은 무효를 주장하는 자가 증명하여야 한다.

① 대출절차상 편의를 위하여 명의를 빌려준 자가 채무부담의 의사를 가졌더라도 그 의사표시는 비진의표시이다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’-학교재단 ‘을’-교직원 ‘갑’이 대출기관으로부터 대출을 받으려면 당국의 허가가 필요함 그래서 학교가 교직원의 명의로 대출을 신청하기로 함 ‘갑’은 ‘을’에게 안심의 당부를 함. 이미 대출담당자에게 말을 다 해 두었다. 명의만 ‘을’ 앞으로 하되 이자 등은 학교가 부담하는 것으로 알고 있다고 하였다. ‘을’이 대출기관에 가서 자서를 하면서 ‘을’ 자신은 대출을 받을 마음이 없지만 명의만 빌려주는 자서를 하고 있다고 생각하고 자서를 함 ‘갑’이 이자를 연체함 대출기관이 ‘을’의 재산에 경매를 신청하려고 하자 ‘을’은 자신이 대서할 때

		대출을 받을 마음이 없었기 때문에 그것은 비진의이고 명의만 빌려 주는 것이다. 그 사실을 대출기관도 알고 있었기 때문에 '을' 자신이 신청한 대출은 무효라고 주장함 이 주장을 받아 들여 줄 것인가?
2	근거조문/이론	**(진의 아닌 의사표시)** ① 의사표시는 표의자가 진의아님을 알고 한 것이라도 그 효력이 있다. 그러나 상대방이 표의자의 진의아님을 알았거나 이를 알 수 있었을 경우에는 무효로 한다. ② 전항의 의사표시의 무효는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 [채무부존재확인] 학교법인이 사립학교법상의 제한규정 때문에 그 **학교의 교직원들인 소외인들의 명의를 빌려서 피고로부터 금원을 차용한 경우**에 피고 역시 그러한 사정을 알고 있었다고 하더라도 **위 소외인들의 의사는 위 금전의 대차에 관하여 그들이 주채무자로서 채무를 부담하겠다는 뜻이라고 해석함이 상당**하므로 이를 진의 아닌 의사표시라고 볼 수 없다. 대법원 판결 [대위변제로인한구상금] 법률상 또는 사실상의 장애로 자기 명의로 대출받을 수 없는 자를 위하여 **대출금채무자로서의 명의를 빌려준 자에게 그와 같은 채무부담의 의사가 없는 것이라고는 할 수 없으므로 그 의사표시를 비진의표시에 해당한다고 볼 수 없고**, 설령 명의대여자의 의사표시가 비진의표시에 해당한다고 하더라도 그 의사표시의 상대방인 상호신용금고로서는 명의대여자가 전혀 채무를 부담할 의사 없이 진의에 반한 의사표시를 하였다는 것까지 알았다거나 알 수 있었다고 볼 수도 없다고 보아, 그 **명의대여자는 표시행위에 나타난 대로 대출금채무를 부담한다고 한 사례.**
7	함정	
	출제자 의	

8	도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	**<u>대출금 채무자로서의 명의를 빌려준 자에게 그와 같은 채무부담의 의사가 없는 것이라고는 할 수 없다.</u>**

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

①. 대리인이 파산선고를 받아도 그의 대리권은 소멸하지 않는다.
②. 대리인이 수인인 때에는 원칙적으로 각자가 본인을 대리한다.
③. 대리인은 본인의 허락이 있으면 당사자 쌍방을 대리할 수 있다.
④. 대리인의 대리권 남용을 상대방이 알았거나 알 수 있었을 경우, 대리행위는 본인에게 효력이 없다.
⑤. 매매계약을 체결할 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 중도금과 잔금을 수령할 권한이 있다.

① 대리인이 파산선고를 받아도 그의 대리권은 소멸하지 않는다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’-돈이 많은 사람. X 부동산을 매도할 예정 ‘을’-돈은 없고 법률지식은 많음(부도 직전) ‘병’-X 부동산을 꼭 사야 하는 사람 ‘갑’이 ‘을’에게 X 부동산을 매도하라고 대리권 위임장을 줌 ‘을’이 파산선고를 받음 ‘병’은 이 사실을 ‘을’의 친구로부터 전해 들음 ‘을’이 ‘병’을 찾아와 기존 거래금액에서 5억원을 빼 줄테니 ‘을’ 자신에게 2억원을 주라고 제안함 ‘병’, 콜! 매매계약체결 매도인-‘갑’의 대리인‘을’ 매수인-‘병’ ‘갑’이 5억이나 빠진 거래금액을 의심하기 시작 알고 보니 ‘을’이 2억을 ‘병’에게서 받고 그렇게 해 준 것임 더 나아가 ‘을’이 파산선고를 받은 사실을 알고 있는 ‘병’이

		‘을’과 계약을 체결한 것도 알게 됨
		‘갑’은 ‘병’에게 ‘을’이 대리권 없이 계약을 한 것이라며 이 계약은 무권대리 계약으로 무효를 주장할 수 있겠는가?
2	근거조문/이론	**(대리행위의 효력)** ① 대리인이 그 권한내에서 본인을 위한 것임을 표시한 의사표시는 직접 본인에게 대하여 효력이 생긴다. ② 전항의 규정은 대리인에게 대한 제삼자의 의사표시에 준용한다. **(임의대리의 종료)** 법률행위에 의하여 수여된 대리권은 전조의 경우외에 그 원인된 법률관계의 종료에 의하여 소멸한다. 법률관계의 종료전에 본인이 수권행위를 철회한 경우에도 같다. **(대리권의 소멸사유)** 대리권은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 소멸된다. 1. 본인의 사망 2. **<u>대리인의 사망, 성년후견의 개시 또는 파산</u>** **(대리인의 행위능력)** 대리인은 행위능력자임을 요하지 아니한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	본인의 파산인가? 대리인의 파산인가? 본인의 파산은 대리권 소멸사유가 아니다. 되래 더 대리인이 필요하다.
8	출제자 의도	

	9 틀리는 이유 10 솔루션
	(대리권의 소멸사유) 대리권은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 소멸된다. 1. 본인의 사망 2. **대리인의 사망, 성년후견의 개시 또는 파산**

6. 착오로 인한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) ①. 상대방이 착오자의 진의에 동의하더라도 착오자는 의사표시를 취소할 수 있다. ②. 법률에 관한 착오도 법률행위 내용의 중요부분에 관한 착오에 해당될 수 있다. ③. 농지의 상당 부분이 하천임을 사전에 알았더라면 농지매매계약을 체결하지 않았을 것이 명백한 경우, 법률행위 내용의 중요부분의 착오에 해당될 수 있다. ④. 당사자가 합의한 매매목적물의 지번에 관하여 착오를 일으켜 계약서상 목적물의 지번을 잘못 표시한 경우, 그 계약을 취소할 수 없다. ⑤. 토지소유자가 공무원의 법령오해에 따른 설명으로 착오에 빠져 토지를 국가에 증여한 경우, 이를 취소할 수 있다.	① 상대방이 착오자의 진의에 동의하더라도 착오자는 의사표시를 취소할 수 있다. 번호 구분 내용 1 사례 만들기 ‘갑’-X, Y토지 소유자(X 토지는 도로변에 붙어 있고, Y 토지는 맹지임) ‘을’-매수자(X 토지를 구입하려고 하는 자) X 토지는 10억원 Y 토지는 5억원 ‘을’이 청약, “토지를 파세요!” ‘갑’은 X 토지를 주려는 마음이 없었고 Y 토지를 주려는 마음이 있었지만, X 토지를 주겠다고 승낙함. 그리고 ‘을’도 ‘갑’의 이 진의에 동의 함(‘을’은 ‘갑’의 진의에 당연 동의하고 그리고 기분이 매우 좋음) ‘갑’과 ‘을’이 매매계약을 체결함(구두계약/녹음은 함) 계약금과 중도금이 건너감. 잔금날 등기를 하려고 계약서를 작성하면서 문제 발생 ‘갑’은 Y 토지를 기재하려고 하고 ‘을’은 X 토지를 기재해 달라고 함 ‘갑’은, “‘을’ 당신이 나의 진의에 동의 했으므

		로” ‘갑’ 자신은 착오로 취소할 수 있다고 주장 이 주장이 받아 들여 줄 것인가? 아니면, 의사표시의 효과는 표의자가 원한대로 효과가 발행하기 때문에 취소를 인정할 이유가 없는 것일까?
		(진의 아닌 의사표시) ①**<u>의사표시는 표의자가 진의아님을 알고 한 것이라도 그 효력이 있다</u>**. 그러나 상대방이 표의자의 진의아님을 알았거나 이를 알 수 있었을 경우에는 무효로 한다
2	근거조문/이론	**(착오로 인한 의사표시)** ① 의사표시는 법률행위의 내용의 **<u>중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다.</u>** 그러나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한다.
		(통정한 허위의 의사표시) ①상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효로 한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 판결 [대금반환] 법률에 관한 착오(**<u>양도소득세가 부과될 것인데도 부과되지 아니하는 것으로 오인)라도 그것이 법률행위의 내용의 중요부분에 관한 것인 때에는 표의자는 그 의사표시를 취소할 수 있고</u>**, 또 매도인에 대한 양도소득세의 부과를 회피할 목적으로 매수인이 주택건설을 목적으로 하는 주식회사를 설립하여 여기에 출자하는 형식을 취하면 양도소득세가 부과되지 않을 것이라고 말하면서 그러한 형식에 의한 매매를 제의하여 매도인이 이를 믿고 매매계약을 체결한 것이라 하더라도 그것이 곧 사회질서에 반하는 것이라고 단정할 수 없으므로 이러한 경우에 역시 의사표시의 착오의 이론을 적용할 수 있다.
		대법원 판결 [매매대금반환] 본건 토지 답 1,389평을 전부 경작할 수 있는 농지인 줄 알고 매수하여 그 소유권이전등기를

	6 판례	마쳤으나 타인이 경작하는 부분은 인도되지 않고 있을 뿐 아니라 측량결과 약 600평이 하천을 이루고 있어 사전에 이를 알았다면 매매의 목적을 달할 수 없음이 명백하여 매매계약을 체결하지 않았을 것이므로 위 토지의 **현황 경계에 관한 착오는 본건 매매계약의 중요부분에 대한 착오라 할 것**이다. 대법원 판결 [건물퇴거] 부동산의 매매계약에 있어 쌍방당사자가 모두 특정의 갑 토지를 계약의 목적물로 삼았으나 **그 목적물의 지번 등에 관하여 착오를 일으켜 계약을 체결함에 있어서는 계약서상 그 목적물을 갑 토지와는 별개인 을 토지로 표시**하였다 하여도 갑 토지에 관하여 이를 매매의 목적물로 한다는 쌍방당사자의 의사합치가 있은 이상 위 매매계약은 갑 토지에 관하여 성립한 것으로 보아야 할 것이고 을 토지에 관하여 매매계약이 체결된 것으로 보아서는 안 될 것이며, **만일 을 토지에 관하여 위 매매계약을 원인으로 하여 매수인 명의로 소유권이전등기가 경료되었다면 이는 원인이 없이 경료된 것으로서 무효**이다. 대법원 판결 **귀속해제된 토지인데도 귀속재산인줄로 잘못 알고 국가에 증여를 한 경우 이러한 착오는 일종의 동기의 착오**라 할 것이나 그 **동기를 제공한 것이 관계 공무원이었고 그러한 동기의 제공이 없었더라면 위 토지를 선뜻 국가에게 증여하지는 않았을 것이라면 그 동기는 증여행위의 중요부분을 이룬다고 할 것**이므로 뒤늦게 그 착오를 알아차리고 증여계약을 취소했다면 그 취소는 적법하다.
	7 함정	
	8 출제자 의도	
	9 틀리는 이유	
	10 솔루션	상대방이 착오자의 진위에 동의한 것은 서로 내심의 의사가 일치한 것으로, 쌍방이 원하는 진의대로 성립하는 것이지 착오가 성립하지 않으므로 착오로 취소할 수 없다.

7. 반사회적 법률행위로서 무효가 아닌 것은? (단 다툼이 있으면 판례에 의함) ①. 과도하게 중한 위약벌 약정 ②. 도박자금에 제공할 목적으로 금전을 대여하는 행위 ③. 소송에서의 증언을 조건으로 통상 용인되는 수준을 넘는 대가를 받기로 한 약정 ④. 공무원의 직무행위에 관하여 부정한 청탁의 대가로 금전을 지급	⑤ 부동산에 대한 강제집행을 면할 목적으로 그 부동산에 허위의 근저당권을 설정하는 행위

하기로 한 약정
⑤. 부동산에 대한 강제집행을 면할 목적으로 그 부동산에 허위의 근저당권을 설정하는 행위

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’- 사업가 부도 직전 ‘을’-채권자(‘갑’에게 10억원 물품대금 받을 채권 있음) ‘정’-‘갑’의 친구(법률적 지식이 많음) ‘을’이 ‘갑’에게 내용증명으로 빚 독촉 한 달 이내 물품대금 변제하지 않으면 강제경매신청할 것임!!! ‘갑’ 묘안이 필요! 일단 친구 ‘정’을 찾아가 묘안을 짬 ‘갑’의 부동산에 허위의 근저당권을 설정하기로 통정함 ‘갑’ 부동산 X에 10억원 근저당권 설정 됨 그리고 강제경매가 들어 옴(10억원) 등기정리 2018년 10월 4일 ‘정’ 저당권 10억원 2018년 11월 7일 ‘을’ 강제경매 10억원 X 부동산이 11억원에 낙찰 되면 배당금은 ‘정’이 10억원 받아가고 ‘을’이 1억원 받아감 ‘을’은 ‘갑’과 ‘정’의 통정허위의 저당권으로 피해를 보게 됨 이것을 반사회질서행위로 무효라고 주장할 것인가? 통정허위표시로 무효라고 주장할 것인가? 형법상 제327조 “강제집행면탈” 조문, “강제집행을 면할 목적으로 재산을 은닉, 손괴, 허위양도 또는 허위의 채무를 부담하여 채권자를 해한 자는 3년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.”

		형사상 고소를 하는 것은 별건으로 한다.
2	근거조문/이론	**(반사회질서의 법률행위)** 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효로 한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위는 (반사회질서의 법률행위)의 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위로 볼 수 없다.
7	함정	
8	출제자 의도	판례 그대로 이해 여부
9	틀리는 이유	
10	솔루션	**<u>강제집행을 면할 목적으로 부동산에 허위의 근저당권설정등기를 경료하는 행위</u>**는 (반사회질서의 법률행위)의 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 **<u>법률행위로 볼 수 없다.</u>**

8. 사기 · 강박에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 사기나 강박에 의한 소송행위는 원칙적으로 취소할 수 없다.
②. 대리인의 기망행위로 계약을 체결한 상대방은 본인이 선의이면 계약을 취소할 수 없다.
③. 강박으로 의사결정의 자유가 완전히 박탈되어 법률행위의 외형만 갖춘 의사표시는 무효이다.
④. 교환계약의 당사자 일방이 자기 소유 목적물의 시가를 묵비한 것은 특별한 사정이 없는 한 기망행위가 아니다.
⑤. 제3자의 사기로 계약을 체결한 경우, 피해자는 그 계약을 취소하지 않고 그 제3자에게 불법행위책임을 물을 수 있다.

② 대리인의 기망행위로 계약을 체결한 상대방은 본인이 선의이면 계약을 취소할 수 없다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 부동산 소유자 ‘을’- ‘갑’의 친구(돈이 급히 필요함) ‘정’-매수인(X 부동산을 살 마음이 없음) ‘갑’이 ‘을’에게 ‘정’과 매매계약을 해 오도록 부탁함(수고비 1천만원 주겠다고 함)

		‘을’이 ‘병’을 찾아가 해당 지역에 지하철역사가 들어온다는 가짜뉴스를 만들어 보여 줌 ‘병’, 마음이 바뀜 ‘병’은 ‘을’에게 다시 물어 봄 진짜!!! ‘을’이 ‘병’에게 “속고만 살았나!!”
1	사례 만들기	매매계약 체결 매도인 ‘갑’의 대리인‘을’(인) 매수인 ‘병’ 계약금 지급 ‘을’은 ‘갑’에게 1천만원 수고비 받음(그리고 잠적) 10일 후 ‘병’이 뉴스기사를 확인해보려고 인터넷에 들어감 가짜 뉴스였음 ‘병’이 ‘갑’을 찾아가 ‘을’이 사기를 친 것이므로 계약을 취소하겠다고 함 ‘갑’, 어림도 없는 소리!!! 자신은 ‘’을이 사기친 사실을 몰랐다. 과연 이 항변은 받아 들여 줄 수 있겠는가?
2	근거조문/이론	**(사기, 강박에 의한 의사표시)** ① 사기나 강박에 의한 의사표시는 취소할 수 있다. **(대리행위의 하자)** ①의사표시의 효력이 의사의 흠결, **사기**, 강박 또는 어느 사정을 알았거나 과실로 알지 못한 것으로 인하여 영향을 받을 경우에 그 사실의 유무는 **대리인을 표준하여 결정한다.** ②특정한 법률행위를 위임한 경우에 대리인이 본인의 지시에 좇아 그 행위를 한 때에는 본인

		은 자기가 안 사정 또는 과실로 인하여 알지 못한 사정에 관하여 대리인의 부지를 주장하지 못한다.
	3 요건	
	4 핵심단어 이해	
	5 문장 만들기	
	6 판례	
	7 함정	
	8 출제자 의도	
	9 틀리는 이유	
	10 솔루션	의사표시의 효력이 의사의 흠결, **사기**, 강박 또는 어느 사정을 알았거나 과실로 알지 못한 것으로 인하여 영향을 받을 경우에 그 사실의 유무는 **대리인을 표준하여 결정한다.**

9. 대리권 없는 乙이 甲의 이름으로 甲의 부동산을 丙에게 매도하여 소유권이전등기를 해주었다. 그 후 乙이 甲을 단독상속한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲 · 丙 사이의 매매계약은 무효이다.
②. 丙명의의 등기는 실체적 권리관계에 부합하므로 유효하다.
③. 乙은 무권대리를 이유로 丙에게 등기의 말소를 청구할 수 없다.
④. 乙은 무권대리를 이유로 丙에게 그 부동산의 점유로 인한 부당이득반환을 청구할 수 있다.
⑤. 만약 丙이 그 부동산을 丁에게 매도하고 소유권이전등기를 해준 경우, 乙은 丁에 대하여 등기말소를 청구할 수 없다.

④ 乙은 무권대리를 이유로 丙에게 그 부동산의 점유로 인한 부당이득반환을 청구할 수 있 다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 부동산 소유자
		‘을’-‘갑’의 아들(돈이 급하게 필요함)(대리권 없음)
		‘병’-대리권 없는 ‘을’과 계약체결 매수한 자
		‘을’이 아버지 ‘갑’의 도장을 들고 옴
		‘병’은 ‘을’이 ‘갑’의 아들이므로 문제없다고 생각함
		매매계약서 당사자 표시
		매도인-‘갑’(인)
		매수인-‘병’(인)

1	사례 만들기	이 계약은 등기 이전이 ‘갑’에게서 ‘병’으로 넘어 갔다고 하여도 무권대리로 법률효과가 발생하지 않음 ‘병’이 거주하고 있음 그 이후 ‘갑’이 사망하자 ‘을’이 X 부동산을 단독상속 받음 ‘을’이 ‘병’에게 찾아가 당신과 내가 계약한 매매는 무권대리로 무효이므로 지금까지 살고 있는 것 부당이득으로 차임상당 반환하라고 함 이 주장을 받아 들여 주어야 하는가?
2	근거조문/이론	**(상대방에 대한 무권대리인의 책임)** ① 다른 자의 대리인으로서 계약을 맺은 자가 그 대리권을 증명하지 못하고 또 본인의 추인을 받지 못한 경우에는 **그는 상대방의 선택에 따라 계약을 이행할 책임 또는 손해를 배상할 책임이 있다.** ② 대리인으로서 계약을 맺은 자에게 대리권이 없다는 사실을 상대방이 알았거나 알 수 있었을 때 또는 대리인으로서 계약을 맺은 사람이 제한능력자일 때에는 제1항을 적용하지 아니한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 [소유권이전등기말소] 갑이 대리권 없이 을 소유 부동산을 병에게 매도하여 부동산소유권이전등기등에관한특별조치법에 의하여 소유권이전등기를 마쳐주었다면 그 매매계약은 무효이고 이에 터잡은 이전등기 역시 무효가 되나, 갑은 을의 무권대리인으로서 (상대방에 대한 무권대리인의 책임) 제1항의 규정에 의하여 매수인인 병에게 부동산에 대한 소유권이전등기를 이행할 의무가 있으므로 그러한 지위에 있는 갑이 을로부터 부동산을 상속받아 그 소유자가 되어 소유권이전등기이행의무를 이행하는 것이 가능하게 된 시점에서 자신이 소유자라고 하여 자신으로부터 부동산을 전전매수한 정에게 **원래 자신의 매매**

	행위가 무권대리행위여서 무효였다는 이유로 정 앞으로 경료된 소유권이전등기가 무효의 등기라고 주장하여 그 등기의 말소를 청구하거나 부동산의 점유로 인한 부당이득금의 반환을 구하는 것은 금반언의 원칙이나 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다.
	7 함정
	8 출제자 의도
	9 틀리는 이유
	10 솔루션 원래 자신의 매매행위가 무권대리 행위여서 무효였다는 이유로 '정' 앞으로 경료된 소유권이전등기가 무효의 등기라고 주장하여 그 등기의 말소를 청구하거나 부동산의 점유로 인한 부당이득금의 반환을 구하는 것은 금반언의 원칙이나 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다.

10. 추인하여도 효력이 생기지 않는 무효인 법률행위를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) ㄱ. 불공정한 법률행위 ㄴ. 무권대리인의 법률행위 ㄷ. 불법조건이 붙은 법률행위 ㄹ. 통정허위표시에 의한 임대차계약 ①. ㄱ, ㄴ ②. ㄱ, ㄷ ③. ㄴ, ㄹ ④. ㄱ, ㄷ, ㄹ ⑤. ㄴ, ㄷ, ㄹ	② ㄱ, ㄷ 번호 구분 내용 '갑'-X 부동산 소유자 '을'-매수자(중도금까지 줌) X 부동산 시세 2배 올라감/더 올라갈 것 같음 '병'-X 부동산을 매수하여야 할 사람(X 토지와 합병하면 가치 상승 5배 이상 되는 Y 토지를 가지고 있는 사람) '정'- 돈이 갑자기 필요한 사람 '병'이 '정'에게 요청함 '갑'과 '을'이 X 토지를 계약을 한 상태이고 아직 잔금을 치루고 있지 않으므로, '정' 당신이 가서 매수해 오면 5천만원을 주겠다고 제의함 '정'이 '갑'을 찾아가 '을'과 매매한 거래금액의 2배를 주겠다고 적극 제안 함

		‘갑’, 콜!!!
1	사례 만들기	매매계약서 매도인-‘갑’(인) 매수인-‘병’의 대리인 ‘정’(인)
		‘정’이 ‘병’에게 계약서 주면서 5천만원 달라고 함
		‘병’이 ‘정’에게 1천만원만 받으라고 함 ‘정’은 어쩔 수 없이 일단 1천만원 받음 1천만원 받은 것이 무효행위를 추인한 것으로 볼 수 있다고 봄.
		그리고 추후에 4천만원 더 요구함
		‘병’의 항변!!! ‘병’이 ‘정’에게 5천만원 주겠다고 한 약속을 살펴보자며 이중매매(반사회질서행위)를 하는 것을 조건으로 한 5천만원 수고비 약정은 그 조건이 불법조건이므로 무효라고 함 이것을 ‘병’이 1천만원 주는 것을 법정추인하였다고 보더라도 절대적 무효는 추인을 해도 새로운 법률행위로 볼 수도 없다고 하는 것임
		‘병’이 ‘정’에게 민법 공부를 좀 하라고 함!
		‘정’의 말은 진짜일까?
		(무효행위의 추인) 무효인 법률행위는 추인하여도 그 효력이 생기지 아니한다. 그러나 당사자가 그 무효임을 알고 추인한 때에는 새로운 법률행위로 본다.
		ㄱ **(불공정한 법률행위)** 당사자의 궁박, 경솔 또는 무경험으로 인하여 현저하게 공정을 잃은 법률행위는 무효로 한다.
2	근거조문/이론	ㄷ **(반사회질서의 법률행위)**

선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효로 한다

(불법조건, 기성조건) ①<u>조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것인 때에는 그 법률행위는 무효로 한다.</u>

②조건이 법률행위의 당시 이미 성취한 것인 경우에는 그 조건이 정지조건이면 조건없는 법률행위로 하고 해제조건이면 그 법률행위는 무효로 한다.

③조건이 법률행위의 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우에는 그 조건이 해제조건이면 조건없는 법률행위로 하고 정지조건이면 그 법률행위는 무효로 한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

절대적 무효는 추인해도 새로운 법률행위로 효과가 발생하지 않는다.

불법조건이 붙은 법률행위에서 불법이란?

<u>조건이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 것인 때에는 그 법률행위는 무효로 한다.</u>

10 솔루션

불법조건이 붙은 법률행위는

그 조건이 정지조건이든 해제조건이든 무효이고

그 무효는 절대적 무효이며 추인을 해도 효력이 발생하지 않는다.

11. 정지조건부 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은 (다툼이 있으면 판례에 의함)

④ 조건성취의 효력은 원칙적으로 법률행위가 성립한 때부터 발생한

①. 조건이 불성취로 확정되면 그 법률행위는 무효이다.
②. 정지조건부 권리는 조건이 성취되지 않은 동안 소멸시효가 진행되지 않는다.
③. 조건성취가 미정인 권리는 일반규정에 의하여 처분할 수 있다.
④. 조건성취의 효력은 원칙적으로 법률행위가 성립한 때부터 발생한다.
⑤. 소유권유보약정이 있는 경우, 특별한 사정이 없는 한 매매대금 전부의 지급이라는 조건이 성취될 때까지 매도인이 목적물의 소유권을 보유한다.

다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’-X 원룸 다가구 부동산 소유자 ‘을’-원룸에서 보증금 5백만원에 월50만원 거주(공인중개사시험 공부 중) 임대차기간이 종료 1개월 전 ‘갑’이 ‘을’에게 격려 차원에서 다음과 같이 제안 “이번 공인중개사시험에 합격하면 재계약 이후에 월세를 30만원에 해 주겠다.“ 경우의 수 ‘을’이 합격하면 그때부터 30만원을 주면 됨 ‘을’이 불합격하면 계속 50만원 또 다른 경우의 수 ‘갑’이 ‘을’에게 다음과 같이 제안 했다면, “‘을’이 공인중개사시험에 합격하면 재계약시부터 30만원에 주겠다.“ 제계약이 2개월 지남 ‘을’이 덥석 합격해 버림 ‘을’이 ‘갑’에게 2개월분 40만원을 돌려 달라고 함 ‘갑’이 그런 말이 어디에 있느냐? ‘을’이 ‘갑’에게, 그런 말이 민법 (조건성취의 효과)제3항에 있다고 함 당사자간의 합의에 의해 소급하기로 하였다면 소급됨 ‘갑’이 생각함 . “공부 제대로 했네!!!” 그래도, “배은망덕한 사람!!!”

(조건성취의 효과)

2	근거조문/이론	① **정지조건있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 생긴다.** ② 해제조건있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력을 잃는다. ③ 당사자가 조건성취의 효력을 그 성취전에 소급하게 할 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	정지조건있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 생긴다.

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

①. 지료의 지급은 지상권의 성립요건이 아니다.
②. 지상권에 기하여 토지에 부속된 공작물은 토지에 부합하지 않는다.
③. 지상권자는 토지소유자의 의사에 반하여 지상권을 타인에게 양도할 수 없다.
④. 구분지상권은 건물 기타 공작물의 소유를 위해 성립할 수 있다.
⑤. 저당권설정자가 담보가치의 하락을 막기 위해 저당권자에게 지상권을 설정해 준 경우, 피담보채권이 소멸하면 그 지상권도 소멸한다.

③ 지상권자는 토지소유자의 의사에 반하여 지상권을 타인에게 양도할 수 없다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 소유자 ‘을’-지상권자(30년 설정, 지상권을 양도하지 않기로 당사자간에 만 합의함. 등기는 안함) ‘병’-X 토지에 전원주택을 신축하고 싶어 함. ‘병’이 ‘갑’을 찾아가 X토지를 매수하고 싶다고 청약함 ‘갑’의 말 자신은 자신의 토지를 자신의 것이라고 말 할 수 없는

		소유자라고 그것은 불가능하다고 함.
1	사례 만들기	‘병’, 어리둥절!!! 무슨 소리야??? 소유자 아니야???
		‘병’이 나중에 지상권에 대해서 제대로 알고 ‘을’을 찾아가 10억원 줄테니 지상권을 양도해 달라고 함
		‘을’, 콜!!!
		‘을’과 ‘병’이 지상권 이전 약정을 함
		‘갑’이 나타나 내가 비록 내 땅을 내 땅이라고 할 수없는 처지에 있지만, ‘을’이 자신과 지상권을 양도하지 않기로 합의한 것이므로 이를 위반한 것은 인정할 수 없다고 함.
		‘갑’의 말은 받아 들여 줄 수 있는가?
		(지상권의 내용) 지상권자는 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리가 있다.
		(지상권의 양도, 임대) **<u>지상권자는 타인에게 그 권리를 양도하거나 그 권리의 존속기간 내에서 그 토지를 임대할 수 있다.</u>**
		(강행규정) (존속기간을 약정한 지상권) 내지 (지상권소멸청구권)의 규정에 위반되는 계약으로 지상권자에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
2	근거조문/이론	**(존속기간을 약정한 지상권)** ①계약으로 지상권의 존속기간을 정하는 경우에는 그 기간은 다음 연한보다 단축하지 못한다. 1. 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물이나 수목의 소유를 목적으로 하는 때에는 30년 2. 전호이외의 건물의 소유를 목적으로 하는 때에는 15년 3. 건물이외의 공작물의 소유를 목적으로 하는 때에는 5년 ②전항의 기간보다 단축한 기간을 정한 때에는

		전항의 기간까지 연장한다.
		(지상권소멸청구권) 지상권자가 2년 이상의 지료를 지급하지 아니한 때에는 지상권설정자는 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
		전세권과 비교됨
7	함정	**(전세권의 양도, 임대 등)** 전세권자는 전세권을 타인에게 양도 또는 담보로 제공할 수 있고 그 존속기간내에서 그 목적물을 타인에게 전전세 또는 임대할 수 있다. **그러나 설정행위로 이를 금지한 때에는 그러하지 아니하다.**
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	지상권은 양도금지 특약을 해도 양도할 수 있다. 양도금지 특약은 편면적 강행규정으로 무효이다.

13. 등기의 추정력에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 소유권이전등기가 된 경우, 특별한 사정이 없는 한 이전등기에 필요한 적법한 절차를 거친 것으로 추정된다.
②. 소유권이전등기가 된 경우, 등기명의인은 전 소유자에 대하여 적법한 등기원인에 기한 소유권을 취득한 것으로 추정된다.
③. 소유권이전등기가 불법말소된 경우, 말소된 등기의 최종명의인은 그 회복등기가 경료되기 전이라도 적법한 권리자로 추정된다.
④. 등기명의인이 등기원인행위의 태양이나 과정을 다소 다르게 주장한다고 하여 이로써 추정력이 깨어지는 것은 아니다.
⑤. 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있으면, 소유권이전 등기를 청구할 어떠한 법률관계가 있다고 추정된다.

⑤ 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있으면, 소유권이전등기를 청구할 어떠한 법률 관계가 있다고 추정된다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 부동산 소유자
		‘을’-X 부동산을 못 가져서 배가 아픈 사람
		어느날

왜? 그랬는지는 아무도 모름

X부동산에 '을' 앞으로 가등기가 됨

'갑'이 '을'의 가등기를 말소하라는 소송제기

1 사례 만들기

'을'의 항변

등기는 추정력이 있으므로

가등기가 무효라는 주장을 '갑'이 하여야 한다고 주장

'갑'은 '을'에게 항변

공인중개사 시험공부 좀 해라!!!

가등기는 추정력도 없다.

무엇을 알고서 말을 해야지!!!

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[가등기말소]

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

6 판례

대법원 판결

[건물철거 · 대지인도 · 법정지상권설정등기]

가등기는 그 성질상 본등기의 순위보전에 효력만이 있고 후일 본등기가 경료된 때에는 본등기의 순위가 가등기한 때로 소급함으로써 가등기후 본등기 전에 이루어진 중간처분이 본등기보다 후순위로 되어 실효될 뿐이고 본등기에 의한 물권변동의 효력이 가등기한 때로 소급하여 발생하는 것은 아니다.

7 함정

8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	판례 그대로 소유권이전청구권 보전을 위한 가등기가 있다 하여, 소유권이전등기를 청구할 어떤 법률관계가 있다고 추정되지 아니한다.

.

14. A는 B의 X토지를 매수하여 1992. 2. 2.부터 등기 없이 2014년 현재까지 점유하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. A의 B에 대한 매매를 원인으로 한 소유권이전등기청구권은 2002. 2. 2. 시효로 소멸한다.
②. A가 매매를 원인으로 하여 점유를 개시하였음을 증명하지 못하면, 그의 점유는 타주점유로 본다.
③. C가 2010. 9. 9. X토지를 B로부터 매수하여 소유권을 취득한 경우, A는 X토지를 시효취득할 수 없다.
④. A가 2013. 3. 3. D에게 X토지를 매도하여 점유를 이전한 경우, D는 시효완성을 이유로 B에 대하여 직접 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
⑤. E가 2014. 4. 4. X토지에 청구권보전의 가등기를 한 경우, A는 더 이상 X토지를 시효취득할 수 없다.

④ A가 2013. 3. 3. D에게 X토지를 매도하여 점유를 이전한 경우에, D는 시효완성을 이유로 B에 대하여 직접 소유권이전등기를 청구할 수 없다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘B’-X토지 소유자 ‘A’-매수자(1992.2.2.부터 등기 없이 2014년 현재까지 점유) ‘D’-2013.3.3. ‘A’로부터 토지 매수, 점유 이전 ‘A’는 그 이후 외국에 나감(소식 감감) ‘D’가 짱구머리를 굴림 ‘A’의 점유기간 1992.2.2부터 2013.3.3. 약21년 1개월 점유 법대로 하면 ‘D’는 ‘A’ 가 ‘B’ 에게 가지는 등기이전청구권을 대위행사하여 'A'에게 등기이전하라고 청구하여야 함 그리고 ‘A’ 앞으로 등기가 되면 다시 ‘A’로부터 등기를 이전 받아와야 함 복잡하다고 생각하고 현재 ‘A’ 가 국내에 없음 그래서 ‘A’가 점유를 하는 시점을 뒤로 당겨서

그 시점부터 자신이 점유한 시점을 합해서 20년을 만들어

'D'가 직접 'B' 에게 점유취득시효를 주장하려고 함.

'D'는 진짜 짱구머리인가?

2	근거조문/이론	**(점유의 승계의 주장과 그 효과)** ①점유자의 승계인은 자기의 점유만을 주장하거나 **자기의 점유와 전점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있다.** ②전점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 하자도 계승한다. **(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)** ①20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다. ②부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 취득시효기간 중 계속해서 등기명의자가 동일한 경우에는 그 기산점을 어디에 두든지 간에 취득시효의 완성을 주장할 수 있는 시점에서 보아 그 기간이 경과한 사실만 확정되면 충분하므로, **전 점유자의 점유를 승계하여 자신의 점유기간을 통산하여 20년이 경과한 경우에 있어서도 전 점유자가 점유를 개시한 이후의 임의의 시점을 그 기산점으로 삼을 수 있다.** 대법원 판결 [소유권이전등기] 가. 원래 취득시효제도는 일정한 기간 점유를 계속한 자를 보호하여 그에게 실체법상의 권리를 부여하는 제도이므로, 부동산을 20년 간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유한 자는 (점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)제1항에 의하여 점유부동산에 관하여 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 취득하게 되며, **점유자가 취득시효기간의 만료로 일단 소유권이전등기청구권을 취득한 이상, 그 후 점유를 상실하였다고 하더라도 이를 시효이익의 포기로 볼 수**

있는 경우가 아닌 한, 이미취득한 소유권이전등기청구권은 소멸되지 아니한다.

나. 전 점유자의 점유를 승계한 자는 그 점유 자체와 하자만을 승계하는 것이지 그 점유로 인한 법률효과까지 승계하는 것은 아니므로 부동산을 **취득시효기간 만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현 점유자는** 자신의 전 점유자에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 전 점유자의 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐, 전 점유자의 취득시효 완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 청구할 권원은 없다.

7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	전 점유자의 점유를 승계하여 자신의 점유기간을 통산하여 20년이 경과한 경우에 있어서도 전 점유자가 점유를 개시한 이후의 임의의 시점을 그 기산점으로 삼을 수 있다.

15. 등기가 있어야 부동산물권을 취득하는 경우는? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 지상권을 상속으로 취득하는 경우
②. 건물전세권이 법정갱신되는 경우
③. 건물을 신축하여 소유권을 취득하는 경우
④. 현물분할의 합의에 의하여 공유토지에 대한 단독소유권을 취득하는 경우
⑤. 1동의 건물 중 구분된 건물부분이 구조상 · 이용상 독립성을 갖추고 구분행위로 인하여 구분소유권을 취득하는 경우

④ 현물분할의 합의에 의하여 공유토지에 대한 단독소유권을 취득하는 경우

번호	구분	내용
		‘갑’, ‘을’, ‘병’-X 부동산 공동소유(공유)약300㎡
		3사람이 합의함
		도로변 쪽을 ‘갑’이 3분의1 가져가고, 도로 없는 부분을 ‘을’과 ‘병’이 각각 3분의1 지분 면적으로 가져가기로 합의함
		대신 ‘갑’이 ‘을’과 ‘병’에게 분할 등기 1개월전에 금전으로 나중에 보상하기로 구두로 약정함(‘을’과 ‘병’은 녹음을 해 두었음.)
		‘갑’은 이 약정서를 가지고 ‘정’에게 가서, 자신의 지분 3분의 1이 도로에 붙어 있는 것으로 하였으므로 자신이 도로변쪽 소유자라고 하고서

		매수하라고 함
1	사례 만들기	정은 콜!!!
		분할등기하기로 한 1개월 전에 '갑'이 '을'과 '병'에게 지급하기로 한 금전보상 약속을 어김
		'을'과 '병'은 이를 이유로 분할하기로 한 합의를 해제함
		'정'은 '갑'을 대위하여 '을'과 '병'을 상대로 자신이 도로변쪽 3분의 1 지분을 가지는 공유물분할 청구소송을 제기함
		'정'의 주장은 받아 들여 질 것인가?
		분할하기로 합의만한 상태에서 소유권이전의 효력이 생기는지의 문제
		(부동산물권변동의 효력) 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.
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	
6	판례	대법원 판결 [양도소득세부과처분취소] 공유물분할의 소송절차 또는 조정절차에서 공유자 사이에 공유토지에 관한 현물분할의 협의가 성립하여 그 합의사항을 조서에 기재함으로써 **조정이 성립하였다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 재판에 의한 공유물분할의 경우와 마찬가지로 그 즉시 공유관계가 소멸하고 각 공유자에게 그 협의에 따른 새로운 법률관계가 창설되는 것은 아니고**, 공유자들이 협의한 바에 따라 토지의 분필절차를 마친 후 각 단독소유로 하기로 한 부분에 관하여 다른 공유자의 공유지분을 이전받아 등기를 마침으로써 비로소 그 부분에 대한 대세적 권리로서의 소유권을 취득하게 된다고 보아야 한다.

	7	함정	
	8	출제자 의도	
	9	틀리는 이유	
	10	솔루션	판결에 의한 경우 공유물분할의 소에 의한 판결인 경우는 형성판결에 해당하므로 민법 제167조에 따라 분할 내용에 따른 이전등기가 이루어지지 안 했다고 하더라도 판결의 확정과 동시에 분할 내용에 따라 소유권을 취득하게 된다. 조정에 의한 경우 조정 이후 등기를 하여야 소유권을 취득한다. ④ 현물분할의 합의에 의하여 공유토지에 대한 소유권의 취득은 법률행위에 의한 변동으로 등기가 있어야 물권을 취득한다. ※ 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 변동은 등기없이도 물권을 취득할 수있다.

16. 甲과 乙은 X토지에 관하여 구분소유적 공유관계에 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲과 乙은 자신들의 특정 구분부분을 단독으로 처분할 수 있다.
②. 甲의 특정 구분부분에 대한 乙의 방해행위에 대하여, 甲은 소유권에 기한 방해배제를 청구할 수 있다.
③. 乙의 특정 구분부분에 대한 丙의 방해행위에 대하여, 甲은 丙에게 공유물의 보존행위로서 방해배제를 청구할 수 없다.
④. 丁이 경매를 통하여 乙의 지분을 취득한 경우, 甲 · 丁 사이에 구분소유적 공유관계가 당연히 인정되는 것은 아니다.
⑤. 甲이 자신의 특정 구분부분에 Y건물을 신축하여 소유한 경우, 乙이 강제경매를 통하여 甲의 지분을 취득하더라도 甲은 Y건물에 대한 관습법상의 법정지상권을 취득할 수 있다.

③ 乙의 특정 구분부분에 대한 丙의 방해행위에 대하여, 甲은 丙에게 공유물의 보존행위로서 방해배제를 청구할 수 없다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’과 ‘을’-X 토지를 구분소유하고 있음(정중앙을 담으로 구분하 고 사용하고 있음) ‘갑’이 오른쪽 부분 ‘을’이 왼쪽 부분을 가지고 있음 ‘병’-‘을’의 왼쪽 부분을 무단으로 사용(‘병’ 자신의 짐을 보관함) ‘을’은 착함-아무 말도 못하고 있음 이를 보다 못한 ‘갑’이 ‘병’에게 가서 짐을 치우라고 함 ‘병’이 하는 말 ‘갑’, 당신은 제3자라고 함

		왜 내가 제3자냐고 묻자?
		당신은 오른쪽 부분을 담을 쌓고 사용하고 있으므로 오른쪽 부분만 권리를 주장할 수 있다고 함.
		‘갑’은 진짜 구분소유적 공유관계자 이므로 ‘병’에게 아무 말도 못하는 제3자일까?
		(물건의 공유) ① 물건이 지분에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 한다. ② 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정한다.
2	근거조문/이론	**(건물의 구분소유)** ①수인이 한 채의 건물을 구분하여 각각 그 일부분을 소유한 때에는 건물과 그 부속물중 공용하는 부분은 그의 공유로 추정한다. ②공용부분의 보존에 관한 비용 기타의 부담은 각자의 소유부분의 가액에 비례하여 분담한다. **(공유물의 관리, 보존)** 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정한다. 그러나 **보존행위는 각자가 할 수 있다.**
3	요건	
4	핵심단어 이해	구분소유적 공유관계 1필지의 토지 중 일부를 특정하여 매수하고 다만 그 소유권이전등기는 그 필지 전체에 관하여 공유지분권이전등기를 한 경우에는 그 특정부분 이외의 부분에 관한 등기는 상호 명의신탁을 하고 있는 형태.
5	문장 만들기	1필지를 여러 사람이 특정부분을 구체적으로 구분하고 소유권만 지분으로 가지고 있는 형태
6	판례	대법원 판결 [건물철거등] 1필지의 토지 중 일부를 특정하여 매수하고 다만 그 소유권이전등기는 그 필지 전체에 관하여 공유지분권이전등기를 한 경우에는 그 특정부분 이외의 부분에 관한 등기는 상호 명의신탁을 하고 있는 것으로서, 그 지분권자는 **내부관계에 있어서는 특정부분에 한하여 소유권을 취득하고 이를 배타적으로 사용, 수익할 수 있고,** 다른 구분소유자의 방해행위에 대하여는

		소유권에 터잡아 그 배제를 구할 수 있으나, **외부관계에 있어서는** 1필지 전체에 관하여 공유관계가 성립되고 공유자로서의 권리만을 주장할 수 있는 것이므로, 제3자의 방해행위가 있는 경우에는 **자기의 구분소유 부분뿐 아니라 전체토지에 대하여 공유물의 보존행위로서 그 배제를 구할 수 있다.**
	7 함정	
	8 출제자 의도	
	9 틀리는 이유	
	10 솔루션	**내부관계에 있어서는 특정부분에 한하여 소유권을 취득하고 이를 배타적으로 사용, 수익할 수 있고,** 다른 구분소유자의 방해행위에 대하여는 소유권에 터잡아 그 배제를 구할 수 있으나, **외부관계에 있어서는** 1필지 전체에 관하여 공유관계가 성립되고 공유자로서의 권리만을 주장할 수 있는 것이므로, 제3자의 방해행위가 있는 경우에는 **자기의 구분소유 부분뿐 아니라 전체토지에 대하여 공유물의 보존행위로서 그 배제를 구할 수 있다**.

17. 甲은 乙소유 단독주택의 일부인 X부분에 대해 전세권을 취득하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) ①. 甲은 설정행위로 금지되지 않는 한 전세권을 제3자에게 양도할 수 있다. ②. 전세권의 존속기간이 만료한 경우, 甲은 지상물매수를 청구할 수 있다. ③. 甲의 전세권 존속기간이 만료한 경우, 전세권의 용익물권적 권능은 소멸한다. ④. 甲은 주택 전부에 대하여 후순위권리자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다. ⑤. 乙이 전세금의 반환을 지체한 경우, 甲은 X부분이 아닌 나머지 주택 부분에 대하여 경매를 청구할 수 없다.	② 전세권의 존속기간이 만료한 경우, 甲은 지상물매수를 청구할 수 있다.
	번호 구분 내용
	1 사례 만들기 ‘을’-단독주택 소유(토지와 건물 소유/아니면 건물만 소유) ‘갑’ -단독주택 X 부분 일부전세권자(무슨 시험인가 공부 중) 전세권 기간 지남 ‘갑’이 ‘을’ 토지소유자에게 ‘을’의 건물을 사라고 한다. ‘을’, 황당 시추에이션!!! 이것 뭐지!!! ‘갑’이 공부를 너무 많이 했나??? 한 번 더 생각 ‘을’이 단독주택 건물만 소유하고 토지는

		‘병’의 것이라고 해도 ‘갑’이 전세기간 만료하자 ‘병’에게 ‘을’의 건물을 사라고 한다. ‘병’, 역시 황당!!!
2	근거조문/이론	**(원상회복의무, 매수청구권)** ① 전세권이 그 존속기간의 만료로 인하여 소멸한 때에는 전세권자는 그 목적물을 원상에 회복하여야 하며 그 목적물에 부속시킨 물건은 수거할 수 있다. 그러나 전세권설정자가 그 부속물건의 매수를 청구한 때에는 전세권자는 정당한 이유없이 거절하지 못한다. ② 전항의 경우에 그 부속물건이 전세권설정자의 동의를 얻어 부속시킨 것인 때에는 **전세권자는 전세권설정자에 대하여 그 부속물건의 매수를 청구할 수 있다**. 그 부속물건이 전세권설정자로부터 매수한 것인 때에도 같다. **(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.**
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 토지임차인의 건물 기타 공작물의 매수청구권에 관한 (임차인의 갱신청구권, 매수청구권)의 규정은 성질상 토지의 전세권에도 유추 적용될 수 있다. **(임차인의 갱신청구권, 매수청구권)** 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 **토지임대차**의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 (지상권자의 갱신청구권, 매수청구권)**의 규정을 준용한다** 부속물매수청구권인지? 지상물매수청구권인지? 혼동

부속물매수청구권이라면 일단 전세권(임차인에게도 있음)에도 있음. 부속물매수청구권은 토지전세권에도 있고 건물 전세권에도도 있다.

7	함정	그러나 지상물매수청구권이라면 그 단어가 가지고 있는 말에서 토지를 대상으로 하는 권리라는 말이 나올 수 있다. 토지를 대상으로 하는 권리들은 지상권자, 토지임차인, 토지전세권이 있다.
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	타인 토지에 건물 가지고 있다가 토지 소유자에게 지상물매수청구권 행사할 수 있는 사람들 집합!!! 지상권자(지상권자의 갱신청구권, 매수청구권) 토지 임차인(임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 토지 전세권자(대법원 판결) 타인 단독주택 건물 일부 전세권도 여기에 포함해 달라고 한다!!! 황당!!!

18. 상린관계에 의한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 경계에 설치된 경계표는 원칙적으로 상린자의 공유로 추정한다.
②. 토지소유자는 이웃 토지로부터 자연히 흘러오는 물을 막지 못한다.
③. 토지소유자는 처마물이 이웃에 직접 낙하하지 않도록 적당한 시설을 하여야 한다.
④. 건물을 축조함에는 특별한 관습이 없으면, 경계로부터 그 건물의 가장 돌출된 부분까지 반미터 이상의 거리를 두어야 한다.
⑤. 토지의 경계에 담이 없는 경우, 특별한 사정이 없는 한 인접지 소유자는 공동비용으로 통상의 담을 설치하는 데 협력할 의무가 없다.

⑤ 토지의 경계에 담이 없는 경우, 특별한 사정이 없는 한 인접지 소유자는 공동비용으로 통상의 담을 설치하는 데 협력할 의무가 없다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 소유자 ‘을’- Y 토지 소유자 X 토지와 Y 토지 사이에 담이 없음 몇 년은 친척처럼 담이 없이 살아옴

		‘갑’이 어느날부터 마다에 나와 운동을 시작함 ‘을’의 처는 민망함
1	사례 만들기	‘을’이 ‘갑’에게 들어가서 운동하라고 하자 ‘갑’이 별 참견이라고 대꾸도 안함 ‘을’ 드디어 내용증명 보냄 담을 쌓고자 하닌 비용을 반반 부담하자 ‘갑’, 그럴 수 없다. 담을 쌓고 싶은 사람이 비용 부담해서 쌓아라! 누구의 주장이 옳은가?
2	근거조문/이론	**(경계표, 담의 설치권)** ① 인접하여 토지를 소유한 자는 공동비용으로 통상의 경계표나 담을 설치할 수 있다. ② 전항의 비용은 쌍방이 절반하여 부담한다. 그러나 측량비용은 토지의 면적에 비례하여 부담한다. ③ 전2항의 규정은 다른 관습이 있으면 그 관습에 의한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 판결 [부당이득금반환] [1] **토지의 경계에 경계표나 담이 설치되어 있지 아니하다면** 특별한 사정이 없는 한 어느 한쪽 토지의 소유자는 인접한 토지의 소유자에 대하여 공동비용으로 통상의 경계표나 담을 설치하는 데에 **협력할 것을 요구할 수 있고**, **인접 토지 소유자는 그에 협력할 의무가 있다**고 보아야 하므로, 한쪽 토지 소유자의 요구에 대하여 인접 토지 소유자가 응하지 아니하는 경우에는 한쪽 토지 소유자는 민사소송으로 인접 토지 소유자에 대하여 그 협력 의무의 이행을 구할 수 있으며, 법원은 당해 토지들의 이용 상황, 그 소재 지역의 일반적인 관행, 설치 비용 등을 고려하여 새로 설치할 경계표나 담장의 위치(특별한 사정이 없는 한 원칙적으로 새로 설치할 경계표나 담장의 중심 또는 중심선이

6	판례	양 토지의 경계선 상에 위치하도록 해야 한다), 재질, 모양, 크기 등 필요한 사항을 심리하여 인접 토지 소유자에 대하여 협력 의무의 이행을 명할 수 있다. [2] **기존의 경계표나 담장에 대하여 어느 쪽 토지 소유자도 일방적으로 처분할 권한을 가지고 있지 아니하다면** 한쪽 토지 소유자가 인접 토지 소유자의 동의 없이 기존의 경계표나 담장을 제거하는 것은 허용되지 않고, 그와 같은 경우라면 한쪽 토지 소유자의 의사만으로 새로운 경계표나 담장을 설치하도록 강제할 수는 없으나, 기존의 경계표나 담장에 대하여 한쪽 토지 소유자가 처분권한을 가지고 있으면서 기존의 경계표나 담장을 제거할 의사를 분명하게 나타내고 있는 경우라면 한쪽 토지 소유자는 인접 토지 소유자에 대하여 새로운 경계표나 담장의 설치에 협력할 것을 소구할 수 있다.
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	**토지의 경계에 경계표나 담이 설치되어 있지 아니하다면** 특별한 사정이 없는 한 어느 한쪽 토지의 소유자는 인접한 토지의 소유자에 대하여 공동비용으로 통상의 경계표나 담을 설치하는 데에 **협력할 것을 요구할 수 있고, 인접 토지 소유자는 그에 협력할 의무가 있다.**

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

①. 지역권은 상속에 의해서 취득할 수 있다.
②. 요역지와 분리하여 지역권만을 양도할 수 있다.
③. 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기 토지의 편익에 이용할 수 있다.
④. 토지의 불법점유자는 통행지역권의 시효취득을 주장할 수 없다.
⑤. 공유자 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.

② 요역지와 분리하여 지역권만을 양도할 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지소유자(도로에 접합) ‘을’-Y 소유자(맹지) ‘병’-Z 토지 소유자(Z토지는 X토지와 Y토지와 거리가 먼 토지)
		‘을’의 요청에 의해 ‘갑’의 X 토지에 ‘을’의Y토지를 위한 지역권 설정하기로 함
		지역권등기 X 토지 승역지(지역권설정자 ‘갑’) Y 토지 요역지(지역권자 ‘을’)

1	사례 만들기	‘을’이 자신이 지역권을 가지고 있는 것을 기화로 ‘병’에게 X 토지에 설정된 자신의 지역권만을 양도함 이 계약은 유효한가? X 토지를 이용할 아무런 이유가 없는 ‘병’이 X 토지에 설정된 Y토지를 위한 ‘을’의 지역권을 사서 무엇에 쓸까? 엿바꿔 먹으려고???
2	근거조문/이론	**(부종성)** ① 지역권은 요역지소유권에 부종하여 이전하며 또는 요역지에 대한 소유권이외의 권리의 목적이 된다. 그러나 다른 약정이 있는 때에는 그 약정에 의한다. ② **<u>지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다</u>**
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.

20. 甲은 그의 X건물을 乙에게 매도하여 점유를 이전하였고, 乙은 X건물을 사용 · 수익하면서 X건물의 보존 · 개량을 위하여 비용을 지출하였다. 甲과 乙 사이의 계약이 무효인 경우의 법률관계에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 乙이 악의인 경우에도 과실수취권이 인정된다.

③ 가액의 증가가 현존하는 경우에 乙은 甲에 대하여 유익비의 상환을 청구할 수 있다.

②. 선의의 乙은 甲에 대하여 통상의 필요비의 상환을 청구할 수 있다.
③. 가액의 증가가 현존하는 경우에 乙은 甲에 대하여 유익비의 상환을 청구할 수 있다.
④. 선의의 乙은 甲에 대하여 점유 · 사용으로 인한 이익을 반환할 의무가 있다.
⑤. 乙의 비용상환청구권은 비용을 지출할 때 즉시 이행기가 도래한다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’-X 건물 소유자 ‘을’-X 건물만 매수한 자(점유 시작, 사용수익하면서, 보존 개량 비 투입, 왜“ 자신의 건물로 알고!) ‘갑’과 ‘을’의 X 건물 매매계약이 무효가 됨 무효는 법률효과가 발생하지 않으므로 ‘을’은 점유시점에 소유자로 점유한 것이 아니라 점유권자로서 점유하게 됨 ‘을’이 ‘갑’에게 X 건물을 인도하면서 X 건물에 투입한 유익비(가액의 증가가 현존한 것)를 달라고 함 ‘갑’, 황당한 표현으로! 아니 그것은 ‘을’이 소유자로서 투입한 것이므로 줄 수 없다고 딱 잡아 땜 ‘갑’의 주장이 과연 맞을까?
2	근거조문/이론	**(점유자의 상환청구권)** ①점유자가 점유물을 반환할 때에는 회복자에 대하여 점유물을 보존하기 위하여 지출한 금액 기타 필요비의 상환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구하지 못한다. ② 점유자가 점유물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 **<u>유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.</u>** ③전항의 경우에 법원은 회복자의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다. **(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.
3	요건	

4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 [부당이득금반환] 【판결요지】 가. 하천부지의 점용허가를 받은 사람은 그 하천부지를 권원 없이 점유·사용하는 자에 대하여 직접 부당이득의 반환 등을 구할 수 있다. 나. (점유자의 상환청구권)제1항, 제2항에 의한 점유자의 필요비 또는 유익비상환청구권은 점유자가 회복자로부터 점유물의 반환을 청구받거나 회복자에게 점유물을 반환한 때에 비로소 회복자에 대하여 행사할 수 있다.
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 회복자의 선택에 좇아 그 지출금액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.

① 선의의 점유자에게는 과실수취권이 인정되나 악의의 점유자에게는 과실수취권이 인정되지 않는다.

② 점유자가 사용 · 수익하면서 점유한 경우 통상의 필요비는 청구하지 못한다.

④ (점유자와 과실)제1항에 의하면 선의의 점유자는 과실을 취득한다고 규정하고 있는 바, 건물을 사용함으로써 얻는 이득은 그 건물의 과실에 준하는 것이므로, 선의의 점유자는 비록 법률상 원인 없이 타인의 건물을 점유 · 사용하고 이로 말미암아 그에게 손해를 입혔다고 하더라도 그 점유 · 사용으로 인한 이득을 반환할 의무는 없다.(대법원 판결)

⑤ 점유자가 회복자로부터 점유물의 반환청구를 받거나 회복자에게 반환할 때 비로소 회복자에 대하여 행사할 수 있다.(대법원 판결)

21. 2014년 甲은 친구 乙과 계약명의신탁을 약정하였다. 그 사실을 알고 있는 丙은 명의수탁자 乙과의 매매계약에 따라 乙명의로 X토지의 소유권을 이전해 주었다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 乙은 X토지에 대한 소유권을 취득한다.
②. 甲은 丙에 대하여 X토지에 대한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
③. 乙이 X토지의 소유권이전등기를 말소하지 않더라도 丙은 乙의 매매대금반환청구를 거절할 수 없다.
④. 乙이 X토지를 丁에게 매도하여 소유권이전등기를 해준 경우, 丁은 X토지의 소유권을 취득한다.
⑤. 乙이 X토지를 선의의 丁에게 매도하여 소유권이전등기를 해준 경우, 乙의 행위는 丙의 소유권에 대한 침해행위가 아니다.

④ 乙이 X토지를 丁에게 매도하여 소유권이전등기를 해준 경우, 丁은 X토지의 소유권을 취득한다.

번호	구분	내용
		□부동산실권리등기에 곤한 법률 시행일 1997년 7월 1일부터 시행
		□사례 시기 1914년
		'갑'-돈이 많음 '을'-신용이 좋음 그러나 돈은 급하게 필요한 상황('갑'의 친구) '병'-X토지 소유자
		'갑'이 '을'에게 자금을 주고 '을' 명의로 '병'의 X 토지를 매수해 와서 훗날 돌려 달라고 함. 대가로 1억원을 주기로 함.
		'을'이 '병'을 찾아가 사실을 말하고 계약을 하자고 함
		'병'은 거부할 이유가 없음
		'병'이 '을'에게 X 토지 이전해 줌
1	사례 만들기	'을'은 자신 앞으로 된 X 토지를 다시 '정'에게 이전해 주었다.
		정리
		'갑'과 '을'의 계약명의신탁은 무효
		'병'이 그 사실 알고 '을'에게 소유권 이전해 준 것도 무효
		무효를 원인으로 등기한 소유자 '을'이 다시 '정'에게 소유권 이전해 주면 '정'은 소유권을 취득할 수 있는가?
		한번 무효는 영원한 무효인데!!!

		대원칙-부동산실권리등기명의 등에 관한 법률 제4조 명의신탁 약정은 무효이나, 그 무효는 제3자에게 대항 하지 못한다. 제3자는 선악을 불문하고 소유권을 취득한다.
2	근거조문/이론	부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 **(명의신탁약정의 효력)** ① **명의신탁약정은 무효로 한다**. ② 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 제1항 및 제2항의 무효는 **제3자에게 대항하지 못한다**
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	다음 2가지 판례는 명의신탁에 따라 무효인 등기를 이전 받은 사람의 지위에 관한 것임-명의신탁으로 무효인 등기를 취득한 사람이 다른 사람에게 자신의 소유권을 이전하면 제3자는 소유권을 선악을 불문하고 취득하기 때문에 무효등기 상태의 등기명의자가 제3자에게 부동산을 처분하는 것이 횡령죄에 해당하는 지 여부에 관한 판례임. **대법원 판결** **[횡령]** **폐기 :** 부동산을 그 소유자로부터 매수한 자가 그의 명의로 소유권이전등기를 하지 아니하고 제3자와 맺은 명의신탁약정에 따라 매도인으로부터 바로 그 제3자에게 중간생략의 소유권이전등기를 경료한 경우, **그 제3자가 그와 같은 명의신탁 약정에 따라 그 명의로 신탁된 부동산을 임의로 처분하였다면 신탁자에 대한 횡령죄가 성립**하고, 그 명의신탁이 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행 전에 이루어졌고 같은 법이 정한 유예기간 이내에 실명등기를 하지 아니함으로써 그 명의신탁약정 및 이에 따라 행하여진 등기에 의한 물권변동이 무효로 된 후에 처분이 이루어졌다고 하여 달리 볼 것은 아니다.

□상기 판례는 아래 판례에 의해서 폐기됨

판례도 폐기된다는 사실에 주의!!!

대법원 판결

[횡령]〈중간생략등기형 명의신탁에서 신탁부동산의 임의 처분 사건〉

【판시사항】

명의신탁자가 매수한 부동산에 관하여 부동산실명법을 위반하여 명의수탁자와 맺은 명의신탁약정에 따라 매도인에게서 바로 명의수탁자 명의로 소유권이전등기를 마친 이른바 중간생략등기형 명의신탁을 한 경우, 명의신탁자는 신탁부동산의 소유권을 가지지 아니하고, 명의신탁자와 명의수탁자 사이에 위탁신임관계를 인정할 수도 없다. 따라서 명의수탁자가 명의신탁자의 재물을 보관하는 자라고 할 수 없으므로, **명의수탁자가 신탁받은 부동산을 임의로 처분하여도 명의신탁자에 대한 관계에서 횡령죄가 성립하지 아니한다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

명의신탁약정은 무효로 한다.

그 무효는 **제3자에게 대항하지 못한다.**

10 솔루션

여기에서 제3자는 선악을 불문한다.

제3자로 조문에 규정하고 있기 때문이다.

④ 丙이 악의이므로 甲과 乙사이의 명의신탁약정과 乙의 등기는 무효이다. 그러나, 그 무효를 가지고 선의, 악의 불문하고 제3자 丁에게 대항하지 못한다. 따라서 丁은 선의, 악의 불문하고 권리를 취득한다.

① 계약명의신탁이 성립한 경우 명의신탁의 계약은 무효이며, 물권변동도 무효이다. 따라서 여전히 소유권자는 丙이며 乙은 토지의 소유권을 취득하지 못한다.
② 매도인 丙이 甲과 乙의 명의신탁 사실을 알고 乙과 매매계약을 체결한 경우 판례에 따르면 무효이다. 이 경우 丙과 甲과의 계약관계로 되는 것도 아니므로 따라서 甲은 丙에 대하여 X토지에 대한 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
③ 乙이 X토지의 소유권이전등기 말소와 丙의 乙에 대한 매매대금반환청구는 동시이행의 관계에 있다. 따라서 乙이 X토지의 소유권이전등기를 말소하지 않는다면 丙은 乙의 매매대금반환청구를 거절할 수 있다.
⑤ 소유권은 丙에게 있으므로 乙이 X토지를 선의의 丁에게 매도하여 소유권이전등기를 해준 경우, 乙의 행위는 丙의 소유권에 대한 침해행위이다.

22. 유치권과 동시이행항변권에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 유치권과 동시이행항변권은 점유를 성립요건으로 한다.
ㄴ. 유치권은 목적물에 관하여 생긴 채권의 담보를 목적으로 한다.
ㄷ. 유치권과 동시이행항변권은 동시에 서로 병존할 수 있다.
ㄹ. 유치권은 독립한 물권인 반면, 동시이행항변권은 이행거절권능에 해당한다.

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

⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
		'갑'-도급인(2층 단독 건물 신축 건축주) '을'-수급인(공사업자 공사대금 10억원)
		공사가 완성 축하!
1	사례 만들기	문제발생 '갑'이 '을'에게 공사대금을 주지 않음 '을'은 '갑'의 신축건물을 점유하고 있음(이 상태가 유치권) '을'은 '갑'이 공사대금을 주면 점유를 이전해 주겠다고 함 이 관계는 동시이행 관계
2	근거조문/이론	**(유치권의 내용)** ①타인의 물건 또는 유가증권을 **점유한 자는** 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다. ②전항의 규정은 그 점유가 불법행위로 인한 경우에 적용하지 아니한다. **(동시이행의 항변권)** ① 쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때 까지 **자기의 채무이행을 거절**할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다. ② 당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행하여야 할 경우에 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 전항 본문과 같다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 판결 [소유권이전등기] 원래 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의

6	판례	칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 있어서 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무이행을 거절할 수 있도록 하는 제도인바, 이러한 제도의 취지에서 볼 때 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에 있어 고유의 대가관계가 있는 채무가 아니라고 하더라도 구체적인 계약관계에서 각 당사자가 부담하는 채무에관한 약정내용에 따라 그것이 대가적 의미가 있어 이행상의 견련관계를 인정하여야 할 사정이 있는 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있을 것이다.
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	유치권은 점유를 성립요건으로 한다. **(유치권의 내용)** ①타인의 물건 또는 유가증권을 **<u>점유한 자는</u>** 그 물건이나 유가증권에 관하여 생긴 채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다.

ㄱ. 유치권은 점유가 성립요건이자 존속요건이지만, 동시이행항변권의 성립은 점유를 필요로 하지 않는다.

23. 甲은 乙의 X토지에 대하여 가등기담보권을 취득하였으나, 乙은 변제기에 채무를 이행하지 않고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲은 X토지의 경매를 청구할 수 있다.
②. 제3자가 경매로 X토지의 소유권을 취득한 경우, 甲의 가등기담보권은 소멸한다.
③. 甲이 담보계약에 따른 담보권을 실행하여 X토지의 소유권을 취득하기 위해서는 청산절차를 거쳐야 한다.
④. X토지의 후순위권리자는 청산기간에 한정하여 그 피담보채권의 변제기 도래 전이라도 X토지의 경매를 청구할 수 있다.
⑤. 청산기간 전에 乙의 다른 채권자의 강제경매로 제3자가 X토지의 소유권을 취득한 경우에도 甲은 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 있다.

⑤ 청산기간 전에 乙의 다른 채권자의 강제경매로 제3자가 X토지의 소유권을 취득한 경우에 도 甲은 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 있다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’-돈이 많은 사람 ‘을’-X 부동산 소유자 ‘갑’이 ‘을’에게 10억원을 빌려 주고 ‘을’ 부동산 X에 담보가등기를 설정함 변제기 도래 ‘을’이 변제를 못함

		‘갑’이 청산통지서 보냄 청산기간 시작 ‘병’-강제경매신청(청산기간 중) ‘정’이 낙찰 받음 ‘갑’의 담보가등기가 ‘정’이 낙찰 받고 나서 본등기 청구할 수 있는가?
2	근거조문/이론	가등기담보 등에 관한 법률 **(강제경매등의 경우의 담보가등기)** 담보가등기를 마친 부동산에 대하여 강제경매등의 개시 결정이 있는 경우에 **그 경매의 신청이 청산금을 지급하기 전에 행하여진 경우(청산금이 없는 경우에는 청산기간이 지나기 전)에는 담보가등기권리자는 그 가등기에 따른 본등기를 청구할 수 없다.**
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 2010. 11. 9. 자 2010마1322 결정 [부동산강제경매][미간행] 담보가등기에 기한 본등기가 강제경매절차의 매각기일 후에 이루어진 사안에서, **강제경매의 신청 전에 청산절차를 거치지 않았으므로 위 가등기에 기한 본등기는 무효로 말소**되어야 하고 그 가등기는 부동산의 매각에 의하여 소멸됨에도, 이를 에서 정하는 매각불허가사유에 해당한다고 본 원심결정을 파기한 사례
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	**강제경매의 신청 전에 청산절차를 거치지 않았으므로 위 가등기에 기한 본등기는 무효로 말소됨.**

⑤ 담보가등기가 경료된 부동산에 대하여 경매 등 개시의 결정이 있는 경우에 그 경매의 신청이 청산금을 지급하기 전에 행해진 때에는 담보가등기권리자는 그 가등기에 기한 본등기를 청구할 수 없다.

24. 저당권의 소멸원인이 아닌 것은?

①. 저당목적물이 전부 멸실된 경우
②. 피담보채권이 시효완성으로 소멸한 경우
③. 저당목적물이 경매로 인해 제3자에게 매각된 경우
④. 지상권을 목적으로 제3자에게 저당권이 설정된 후 토지소유자가 그 지상권을 취득한 경우
⑤. 저당권자가 자신 또는 제3자의 이익을 위해 존속시킬 필요가 없는 저당권의 목적물에 대한 소유권을 취득한 경우

④ 지상권을 목적으로 제3자에게 저당권이 설정된 후 토지소유자가 그 지상권을 취득한 경우

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 소유자 ‘을’-X 토지에 지상권을 가진 자 ‘병’-지상권을 담보로 저당권을 설정한 자 이 상태에서 ‘갑’이 ‘을’ 지상권을 취득함(매입함)
1	사례 만들기	원칙 소유권자가 지상권을 취득하면 혼동에 의해서 지상권은 소멸함. 예외 다만 그 지상권에 저당권이 설정된 경우에는 지상권이 혼동에 의해서 소멸하지 않음 만약 소멸한다고 하면 저당권자 ‘병’은 날벼락???
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. ② 전항의 규정은 소유권이외의 물권과 그를 목적으로 하는 다른 권리가 동일한 사람에게 귀속한 경우에 준용한다. ③ 점유권에 관하여는 전2항의 규정을 적용하지 아니한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	

	8	출제자 의도	
	9	틀리는 이유	
	10	솔루션	동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은 소멸한다. **그러나 그 물권이 제삼자의 권리의 목적이 된 때에는 소멸하지 아니한다.** ④ 동일한 물건에 대한 소유권과 다른 물권이 동일한 사람에게 귀속한 때에는 다른 물권은 소멸한다. 그러나 그 물권이 제3자의 권리의 목적이 된 때에는 소멸하지 않는다(민법 제191조) 즉 지상권이 제3자의 저당권의 목적이 되었으므로 제3자인 저당권자를 보호하기 위하여 지상권은 소멸하지 않는다.

25. 甲의 X건물을 임차한 乙은 X건물을 보존 · 개량하기 위해 丙으로부터 건축자재를 외상으로 공급받아 수리를 완료하였다. 그 후 임대차가 종료하였지만 수리비를 상환받지 못한 乙은 X건물을 점유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?

①. 乙이 丙에게 외상대금을 지급하지 않으면 丙은 X건물에 대해 유치권을 행사할 수 있다.
②. 乙은 甲이 수리비를 상환할 때까지 X건물에 대해 유치권을 행사할 수 있다.
③. 乙은 甲의 승낙 없이 X건물을 제3자에게 담보로 제공할 수 없다.
④. 乙은 수리비를 상환받기 위하여 X건물을 경매할 수 있다.
⑤. 만약 X건물을 甲으로부터 양수한 丁이 乙에게 X건물의 반환을 청구한 경우, 乙은 유치권으로 대항할 수 있다.

① 乙이 丙에게 외상대금을 지급하지 않으면 丙은 X건물에 대해 유치권을 행사할 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 건물 임대인 ‘을’-임차인 ‘병’-건축자재상
		‘을’이 임차이후 임차물을 보존·개량하기 위해서 ‘병’에게 건축자재를 외상으로 공급 받음
1	사례 만들기	수리완료 임대차 종료 임대인에게 수리비 청구 임대인이 못 준다고 함 ‘병’이 임차인이 자재값을 갚지 않는다고 X 건물을 유치할 수 있겠는가?
2	근거조문/이론	**(유치권의 내용)** ① 타인의 물건 또는 유가증권을 점유한 자는 그 물건이나 유가증권에 **관하여 생긴 채권**이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다.

3	요건	
4	핵심단어 이해	**<u>관하여 생긴 채권=견련성 있는 채권</u>** 공사대금 채권 비용상환청구권 등
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 [건물명도] 갑이 건물 신축공사 수급인인 을 주식회사와 체결한 약정에 따라 공사현장에 시멘트와 모래 등의 건축자재를 공급한 사안에서, 갑의 **<u>건축자재대금채권은 매매계약에 따른 매매대금채권에 불과할 뿐 건물 자체에 관하여 생긴 채권이라고 할 수는 없음</u>**에도 건물에 관한 유치권의 피담보채권이 된다고 본 원심판결에 유치권의 성립요건인 채권과 물건 간의 견련관계에 관한 법리오해의 위법이 있다고 한 사례.
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	**<u>~관하여 생긴 채권=견련성 있는 채권</u>** **<u>자재값은 견련성이 없다.</u>**

26. 甲은 乙에 대한 금전채권을 담보하기 위해 乙의 X토지에 저당권을 취득하였고, 그 후 丙이 X토지에 대하여 저당권을 취득하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲은 저당권을 피담보채권과 분리하여 제3자에게 양도할 수 있다.
②. 乙이 甲에게 이행기에 피담보채무 전부를 변제하면 甲명의의 저당권은 말소등기를 하지 않아도 소멸한다.
③. 저당권등기는 효력존속요건이므로 甲명의의 저당권등기가 불법말소되면 甲의 저당권은 소멸한다.
④. 甲명의의 저당권등기가 불법말소된 후 丙의 경매신청으로 X토지가 제3자에게 매각되더라도 甲의 저당권등기는회복될 수 있다.
⑤. 만약 甲명의의 저당권등기가 무효인 경우, 丙의 저당권이 존재하더라도 甲과 乙은 甲명의의 저당권등기를 다른 채권의 담보를 위한 저당권등기로 유용할 수 있다.

② 乙이 甲에게 이행기에 피담보채무 전부를 변제하면 甲명의의 저당권은 말소등기를 하지 않아도 소멸한다.

번호	구분	내용
		'갑'-'을'의 X 토지에 1번 저당권을 가지고 있는 자
		'을'-X 토지 소유자
		'병'-'을'의 X 토지에 2번 저당권을 가지고 있는 자

		‘을’의 X 토지 등기부 1번 저당권 ‘갑’ 2번 저당권 ‘병’
1	사례 만들기	‘갑’와 ‘을’이 금전소비대차계약 1억 대출 약정을 하고 ‘갑’이 ‘을’의 X 토지에 1순위로 저당권 설정함 ‘을’이 변제기가 되어 대출을 갚고 영수증도 받음 1번 ‘갑’의 저당권은 ‘갑’이 말소하여 주기로 함. 그 이후 ‘갑’이 저당권을 말소하지 않고 피담보채권이 없는 저당권을 ‘정’에게 양도하기로 함. ‘정’은 유효한 저당권을 양수 받을 수 있는가?
2	근거조문/이론	**(저당권의 내용)** 저당권자는 채무자 또는 제삼자가 점유를 이전하지 아니하고 채무의 담보로 제공한 부동산에 대하여 다른 채권자보다 자기채권의 우선변제를 받을 권리가 있다. **(저당권의 처분제한)** 저당권은 그 담보한 채권과 분리하여 타인에게 양도하거나 다른 채권의 담보로 하지 못한다. **(부종성)** 저당권으로 담보한 채권이 시효의 완성 기타 사유로 인하여 소멸한 때에는 저당권도 소멸한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	

	틀리는 이유 9 10 솔루션 저당권으로 담보한 채권이 시효의 완성 기타 사유로 인하여 소멸한 때에는 저당권도 소멸한다. ① 저당권은 피담보채권과 분리하여 제3자에게 양도할 수 없다. ③ 등기는 그 물권의 효력이 존속하기 위한 존속요건이 아니다. 저당권등기가 불법말소되어도 그 저당권의 효력은 소멸하지 않는다. ④ 甲명의의 저당권등기가 불법말소된 후 丙의 경매신청으로 X토지가 제3자에게 매각되면 하자가 치유되어 더 이상 甲의 저당권등기는 회복될 수 없다. ⑤ 무효등기의 유용은 이해관계인이 없는 경우 가능하다. 따라서 이해관계인 丙이 존재하므로 甲과 乙은 甲명의 저당권등기를 다른 채권의 담보를 위한 저당권등기로 유용할 수 없다.
27. 2013. 10. 26. 甲은 친구 乙과 명의신탁약정을 하였다. 그 후 甲은 丙소유의 X토지를 매수하면서 丙에게 부탁하여 乙명의로 소유권이전등기를 하였고, X토지는 현재 甲이 점유하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함) ①. 乙은 甲에게 X토지의 반환을 청구할 수 없다. ②. 甲은 丙에게 X토지의 소유권이전을 청구할 수 없다. ③. 丙은 乙에게 X토지의 소유권이전등기말소를 청구할 수 없다. ④. 甲은 乙에게 부당이득반환을 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 있다. ⑤. 甲은 乙에게 부당이득반환청구권을 피담보채권으로 하여 유치권을 주장할 수 있다.	① 乙은 甲에게 X토지의 반환을 청구할 수 없다. 번호 구분 내용 부동산실권리자명의등기에 관한 법률 부칙〈법률 제4944 호,1995.3.30,〉 이 법은 1995 년 7월 1일부터 시행한다. '갑'- 돈이 많고 등기는 자신 앞으로 못하는 사람(이유?) '을'- 신뢰가 있는 체 하는 사람이고, 돈도 없는 사람 '병'X 토지소유자 '갑'이 X 토지를 매입하려고 함 누구 앞으로 등기를 할 것인지 고민 '을'이 생각 남,20131026 일경 부탁('을' 앞으로 등기해서 나중에 '갑'에게 넘겨주면 그때 1천만원 주겠다) '을', 콜! '갑'이 '병'을 찾아가 X 토지 매수하겠다고 하고 조건은, 등기는 '을' 앞으로 하기로 함 1 사례 만들기 '병', 역시 콜! X 토지 등기는 '을' 앞으로 등기 이전 됨 점유는 '갑이 하고 있음

		어느날 '을'이 X 토지등기사항증명서를 보고 생각에 빠짐 이 토지는 과연 누구의 것인지? '을' 자신의 앞으로 등기된 것! 이것 내 껏 아니야? '을' 미친체하면서! '갑'에게 X 토지에서 나가고 '을' 자신에게 반환하라고 함 '갑'은,' 을'에게 제3자간명의신탁약정은 무효라고 함 '을' 앞으로 등기도 무효임 '을'은 소유권을 취득하지도 못함 그래서 물권적 청구권도 없다고 함 '을' 그런 법이 어디에 있느냐고 반문
2	근거조문/이론	**(명의신탁약정의 효력)** ① **명의신탁약정은 무효로 한다.** ② **명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다**. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 [건물명도·소유권이전등기말소] 【판결요지】 3자간 등기명의신탁의 경우 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에서 정한 유예기간 경과에 의하여 그 명의신탁 약정과 그에 의한 등기가 무효로 되더라도 명의신탁자는 매도인에 대하여 매매계약에 기한 소유권이전등기청구권을 보유하고 있어 그 유예기간의 경과로 그 등기 명의를 보유하지 못하는 손해를 입었다고 볼 수 없다. 또한 명의신탁 부동산의 소유권이 매도인에게 복귀한 마당에 명의신탁자가 무효인 등기의 명의인인 명의수탁자를 상대로 그 이전등기를 구할 수도 없다. 결국 3자간 등기명의신탁에 있어서 명의신탁자는 명의수탁자를 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기를 구할 수 없다.

	7	함정	
	8	출제자 의도	
	9	틀리는 이유	
	10	솔루션	**<u>명의신탁약정은 무효로 한다.</u>** **<u>명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다</u>**.

② 甲과 丙의 매매계약은 유효하다. 따라서 甲은 丙에게 소유권이전을 청구할 수 있다.

③ 甲과 乙과의 명의신탁약정과 그에 따른 물권변동은 무효가 되고 소유권은 여전히 丙에게 있다. 따라서 丙은 乙에게 X토지의 소유권이전등기말소를 청구할 수 있다.
④, ⑤ 乙의 등기가 무효이어서 소유권은 이미 丙에게 귀속되었으므로 무효등기명의자 乙을 상대로 부당이득반환청구나, 부당이득반환을 원인으로 하는 소유권이전등기를 청구할 수 없다(대법원 판례)

28. 甲은 건물 소유의 목적으로 乙의 X토지를 임차하여 그 위에 Y건물을 신축한 후 사용하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. Y건물이 무허가건물이더라도 특별한 사정이 없는 한 甲의 지상물매수청구권의 대상이 될 수 있다.
②. 甲의 차임연체를 이유로 乙이 임대차계약을 해지한 경우, 甲은 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.
③. 임대차 기간의 정함이 없는 경우, 乙이 해지통고를 하면 甲은 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.
④. 대항력을 갖춘 甲의 임차권이 기간만료로 소멸한 후 乙이 X토지를 丙에게 양도한 경우, 甲은 丙을 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 있다.
⑤. 甲이 Y건물에 근저당권을 설정한 경우, 임대차기간이 만료하면 甲은 乙을 상대로 지상물매수청구권을 행사할 수 없다.

⑤ 甲이 Y건물에 근저당권을 설정한 경우, 임대차기간이 만료하면 甲은 乙을 상대로 지상물 매수청구권을 행사할 수 없다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’-X 토지 임차인 ‘을’-X 토지 소유자 임대인 나대지 임대차 계약 체결 임대차목적은 ‘갑’이 Y 건물을 신축하는 것(장사 목적?) ‘갑’이 자금이 필요하자 Y 건물을 담보로 ‘병’에게 대출을 받음 상황정리 X 토지는 ‘을’의 것 Y 건물은 ‘갑’의 것 ‘병’은 Y 건물에 근저당권자 임대차기간 만료되자 ‘갑’이 ‘을’에게 계약을 갱신하자고 함 ‘을’은, 노!!!

		이 경우 ‘갑’은 지상물이 있는 경우 ‘을’에게 지상물을 매수하라고 할 수 있는가? ‘을’, 이것이 무슨 소리야? 철거당하여야 할 Y 건물을 사라는 소리야??? ‘을’의 때 늦은 후회!!! **(임차인의 갱신청구권, 매수청구권)** 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 **기간이 만료한 경우**에 건물, 수목 기타 지상시설이 **현존한 때**에는 **제283조의 규정을 준용**한다.
2	근거조문/이론	**(지상권자의 갱신청구권, 매수청구권)** ①지상권이 **소멸한 경우**에 **건물 기타 공작물이나 수목이 현존한 때**에는 지상권자는 **계약의 갱신을 청구**할 수 있다. ②지상권설정자가 계약의 갱신을 **원하지 아니하는 때**에는 **지상권자는** 상당한 가액으로 전항의 공작물이나 수목의 **매수를 청구할 수 있다.** **(권리주장자가 있는 경우와 대금지급거절권)** 매매의 목적물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 경우에 매수인이 매수한 권리의 전부나 일부를 잃을 염려가 있는 때에는 매수인은 그 위험의 한도에서 대금의 전부나 일부의 지급을 거절할 수 있다. 그러나 매도인이 상당한 담보를 제공한 때에는 그러하지 아니하다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 [소유권말소등기등] 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차계약의 기간이 만료함에 따라 지상건물 소유자가 임대인에 대하여 행사하는 (임차인의 갱신청구권, 매수청구권)의 **매수청구권은 매수청구의 대상이 되는 건물에 근저당권이 설정되어 있는 경우에도 인정된다.** 이 경우에 그 건물의 매수가격은 건물 자체의 가격 외에 건물의 위치, 주변 토지의 여러 사정 등을 종합적으로 고려하여 매수청구권 행사 당시 건물이 현존하는 대로의 상태에서 평가된 시가 상당액을 의미하고, **여기에서 근저당권의 채권최고액이나 피담보채**

		무액을 공제한 금액을 매수가격으로 정할 것은 아니다. 다만, 매수청구권을 행사한 지상건물 소유자가 위와 같은 근저당권을 말소하지 않는 경우 토지소유자는 (권리주장자가 있는 경우와 대금지급거절권)에 의하여 위 근저당권의 말소등기가 될 때까지 그 채권최고액에 상당한 대금의 지급을 거절할 수 있다
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	(임차인의 갱신청구권, 매수청구권)와 (지상권자의 갱신청구권, 매수청구권) 조합하여 해결

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

①. 집합건물의 임차인은 관리인이 될 수 없다.
②. 서면결의의 방법에 의한 재건축결의가 가능하다.
③. 전유부분에 설정된 저당권의 효력은 특별한 사정이 없는 한 대지사용권에 미친다.
④. 관리단집회는 구분소유자 전원이 동의하면 소집절차를 거치지 않고 소집할 수 있다.
⑤. 공용부분 관리비에 대한 연체료는 특별승계인에게 승계되는 공용부분 관리비에 포함되지 않는다.

① 집합건물의 임차인은 관리인이 될 수 없다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’-X 사뿐아파트 601호 602호 소유자(602호에서 거주함) ‘을’-601호 임차인 ‘을’이 관리인 모집 안내를 보고 지원 “갑‘도 지원 ‘을’은 임차인인데 관리인이 될 수 있는가?
2	근거조문/이론	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 **(관리인의 선임 등)** **② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.**
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	

6	판례	관리인과 관리단의 구별 **(관리단의 당연 설립 등)** ① 건물에 대하여 구분소유 관계가 성립되면 **<u>구분소유자 전원을 구성원으로 하여 건물과 그 대지 및 부속시설의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단이 설립</u>**된다. ② 일부공용부분이 있는 경우 그 일부의 구분소유자는(규약)제2호의 규약에 따라 그 공용부분의 관리에 관한 사업의 시행을 목적으로 하는 관리단을 구성할 수 있다.
7	함정	**(규약)** ① 건물과 대지 또는 부속시설의 관리 또는 사용에 관한 구분소유자들 사이의 사항 중 이 법에서 규정하지 아니한 사항은 규약으로써 정할 수 있다. ② 일부공용부분에 관한 사항으로써 구분소유자 전원에게 이해관계가 있지 아니한 사항은 구분소유자 전원의 규약에 따로 정하지 아니하면 일부공용부분을 공용하는 구분소유자의 규약으로써 정할 수 있다. ③ 제1항과 제2항의 경우에 구분소유자 외의 자의 권리를 침해하지 못한다. ④ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 도지사 및 특별자치도지사(이하 "시 · 도지사"라 한다)는 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.

30. 甲은 채무자 乙의 X토지와 제3자 丙의 Y토지에 대하여 피담보채권 5천만원의 1번 공동저당권을, 丁은 X토지에 乙에 대한 피담보채권 2천만원의 2번 저당권을, 戊는 Y토지에 丙에 대한 피담보채권 3천만원의 2번 저당권을 취득하였다. Y토지가 경매되어 배당금액 5천만원 전액이 甲에게 배당된 후 X토지 매각대금 중 4천만원이 배당되는 경우, 戊가 X토지 매각대금에서 배당받을 수 있는 금액은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 0원
②. 1천만원
③. 2천만원
④. 3천만원
⑤. 4천만원

④ 3천만원

번호	구분	내용
		‘갑’-채권자(저당권자), ‘을’에게 X 토지와 Y 토지를 담보로 돈을 빌려 줌 ‘을’-채무자, X 토지소유자

		‘병’-을의 채무를 담보하는 물상보증인, Y 토지 소유자		
			X 토지	Y 토지
		소유자	‘을’	‘병’
		‘갑’-저당권자		
		‘을’은 채무자	5천만원(Y토지공동담보)	5천만원(X토지공동담보)
		‘병’은 물상보증인		
		‘정’-저당권자	2천만원(2순위)	
		‘무’-저당권자		3천만원(2순위)
1	사례 만들기	Y 토지경매가 먼저 경매		5천만원 매각 5천만원 전액 ‘갑’ 저당권이 배당 받아감 ‘무’의 저당권 3천만원의 운명?
		X 토지경매가 나중에 경매	4천만원 매각	
		‘병’이 ‘갑’의 저당권에서 ‘을’의 **<u>물상보증인이 아닌 경우</u>**		‘무’의 저당권은-먼저 동시배당 상태를 두고 배당을 해 봄-‘갑’이 X 부동산에서 동시배당에서 배당 받을 수 있는 금액을 Y 부동산 후순위 채권자가 대위하여 저당권 행사 상기와 같이 하지 않고
		‘병’이 갑의 저당권에서 ‘을’의 **<u>물상보증인인</u>**		‘병’은 X 부동산 ‘갑’의 저당권을 그대로 취득하게 됨-

		<u>경우</u>	‘무’는 X 부동산 낙찰가에서 ‘병’이 ‘갑’의 저당권을 가지고 온 범위내에서 자신의 채권액 그대로 우선하여 배당 받음
2	근거조문/이론	**(공동저당과 대가의 배당, 차순위자의 대위)** ①동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우에 그 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때에는 **<u>각부동산의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정한다.</u>** ②전항의 저당부동산중 일부의 경매대가를 먼저 배당하는 경우에는 그 대가에서 그 채권전부의 변제를 받을 수 있다. 이 경우에 **<u>그 경매한 부동산의 차순위저당권자는 선순위저당권자가 전항의 규정에 의하여 다른 부동산의 경매대가에서 변제를 받을 수 있는 금액의 한도에서 선순위자를 대위하여 저당권을 행사</u>**할 수 있다.	
3	요건		
4	핵심단어 이해		
5	문장 만들기		
		(변제자의 임의대위) ①채무자를 위하여 변제한 자는 변제와 동시에 채권자의 승낙을 얻어 채권자를 대위할 수 있다. **(변제자의 법정대위)** 변제할 정당한 이익이 있는 자는 변제로 당연히 채권자를 대위한다. **(변제자대위의 효과, 대위자간의 관계)** ①(변제자의 임의대위)의 규정에 의하여 채권자를 대위한 자는 자기의 권리에 의하여 구상할 수 있는 범위에서 채권 및 그 담보에 관한 권리를 행사할 수 있다. ②전항의 권리행사는 다음 각호의 규정에 의하여야 한다. 1. 보증인은 미리 전세권이나 저당권의 등기에 그 대위를 부기하지 아니하면 전세물이나 저당물에 권리를 취득한 제삼자에 대하여 채권자를 대위하지 못한다. 2. 제삼취득자는 보증인에 대하여 채권자를 대위하지 못한다. **3. 제삼취득자 중의 1인은 각 부동산의 가액에 비례하여 다른 제삼취득자에 대하여 채권자를 대위한다.** **4. 자기의 재산을 타인의 채무의 담보로 제공한 자가 수인인 경우에는 전호의 규정을 준용한**	

		다.
6	판례	5. 자기의 재산을 타인의 채무의 담보로 제공한 자와 보증인간에는 그 인원수에 비례하여 채권자를 대위한다. 그러나 자기의 재산을 타인의 채무의 담보로 제공한 자가 수인인 때에는 보증인의 부담부분을 제외하고 그 잔액에 대하여 각 재산의 가액에 비례하여 대위한다. 이 경우에 그 재산이 부동산인 때에는 제1호의 규정을 준용한다. 대법원 판결 [근저당권말소등기의회복등기절차이행청구] 공동저당의 목적인 채무자 소유의 부동산과 물상보증인 소유의 부동산에 각각 채권자를 달리하는 후순위 저당권이 설정되어 있는 경우, **물상보증인 소유의 부동산에 대하여 먼저 경매가 이루어져 그 경매대금의 교부에 의하여 1번 저당권자가 변제를 받은 때에는 물상보증인은 채무자에 대하여 구상권을 취득함과 동시에 (변제자의 법정대위) , (변제자대위의 효과, 대위자간의 관계)의 규정에 의한 변제자대위에 의하여 채무자 소유의 부동산에 대한 1번 저당권을 취득하고,** 이러한 경우 물상보증인 소유의 부동산에 대한 후순위저당권자는 물상보증인에게 이전한 1번 저당권으로 우선하여 변제를 받을 수 있으며, 이러한 법리는 수인의 물상보증인이 제공한 부동산 중 일부에 대하여 경매가 실행된 경우에도 마찬가지로 적용되어야 하므로(이 경우 물상보증인들 사이의 변제자대위의 관계는 (변제자대위의 효과, 대위자간의 관계)제2항 제4호, 제3호에 의하여 규율될 것이다.), 자기 소유의 부동산이 먼저 경매되어 1번 저당권자에게 대위변제를 한 물상보증인은 다른 물상보증인의 부동산에 대한 1번 저당권을 대위취득하고, 그 물상보증인 소유 부동산의 후순위 저당권자는 1번 저당권에 대하여 물상대위를 할 수 있으므로 물상보증인이 대위취득한 선순위 저당권설정등기에 대하여는 말소등기가 경료될 것이 아니라 물상보증인 앞으로 대위에 의한 저당권이전의 부기등기가 경료되어야 하고, 아직 경매되지 아니한 공동저당물의 소유자로서는 1번 저당권자에 대한 피담보채무가 소멸하였다는 사정만으로 말소등기를 청구할 수 없다.
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
		공동담보인 경우 동시배당인지 이시배당인지 구별 다음으로 공동담보권 설정자가 모두 채무자인지, 아니면

한쪽이 물상보증인지 구별

채무자인 경우는 법조문대로

물상보증인 경우는 판례에 따라

이것이 관건임

물상보증인 경우 동시배당인지 이시배당인지도 구별하여 판례에 따라 해결

대법원 판결

[배당이의]

10 솔루션

공동저당권이 설정되어 있는 수개의 부동산 중 **일부는 채무자 소유이고 일부는 물상보증인의 소유인 경우 위 각 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때**에는, 물상보증인이 (변제자의 법정대위), (변제자대위의 효과, 대위자간의 관계)의 규정에 의한 변제자대위에 의하여 채무자 소유 부동산에 대하여 담보권을 행사할 수 있는 지위에 있는 점 등을 고려할 때, "동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우에 그 부동산의 경매대가를 동시에 배당하는 때에는 각 부동산의 경매대가에 비례하여 그 채권의 분담을 정한다"고 규정하고 있는 **은 적용되지 아니한다**고 봄이 상당하다. 따라서 이러한 경우 경매법원으로서는 채무자 소유 부동산의 경매대가에서 공동저당권자에게 우선적으로 배당을 하고, 부족분이 있는 경우에 한하여 물상보증인 소유 부동산의 경매대가에서 추가로 배당을 하여야 한다.

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

②전항의 저당부동산중 일부의 경매대가를 먼저 배당하는 경우에는 그 대가에서 그 채권전부의 변제를 받을 수 있다. 이 경우에 그 경매한 부동산의 차순위저당권자는 선순위저당권자가 전항의 규정에 의하여 다른 부동산의 경매대가에서 변제를 받을 수 있는 금액의 한도에서 선순위자를 대위하여 저당권을 행사할 수 있다.

④ 동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우 저당부동산 중 일부의 경매대가를 먼저 배당하는 경우에는 그 대가에서 채권전액의 변제를 받을 수 있는데, 이 경우에 그 경매한 부동산의 차순위저당권자는 선순위저당권자가 안분배당을 하였더라다면 다른 공동저당 부동산으로부터 배당받을 수 있었던 금액의 한도에서 선순위자를 대위하여 그 저당권을 행사할 수 있다.(공동저당과 대가의 배당, 차순위자의 대위)제2항

즉 戊은 Y토지에 대한 저당권을 甲을 대위하여 X토지에 대하여 행사할 수 있고 3,000만원을 배당받을 수 있다.

31. 2014. 1. 甲은 선순위 권리자가 없는 乙의 X상가건물을 보증

금 1억원, 월차임 40만원에 임차하여 대항요건을 갖추고 확정일자를 받았다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲이 3기의 차임 상당액을 연체한 경우, 乙은 甲의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.
②. 임대기간에 대하여 별도의 약정이 없는 경우, 그 기간은 1년으로 본다.
③. 甲이 보증금반환청구소송의 확정판결에 따라 X건물에 대한 경매를 신청하는 경우, 甲의 건물명도의무이행은 집행개시의 요건이다.
④. 甲이 X건물의 환가대금에서 보증금을 우선변제받기 위해서는 대항요건이 배당요구 종기까지 존속하여야 한다.
⑤. 보증금이 전액 변제되지 않는 한 X건물에 대한 경매가 실시되어 매각되더라도 甲의 임차권은 존속한다.

③ 甲이 보증금반환청구소송의 확정판결에 따라 X건물에 대한 경매를 신청하는 경우, 甲의 건물명도의무이행은 집행개시의 요건이다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’-X 상가 임차인 2014.1.월경. 대항요건+확정일자 갖춤 보증금 1억원/월차임 40만원 사업자등록신청 당시 선순위 권리자 없음 을-X 상가 임대인 임대기간 만료 ‘갑’이 ‘을’에게 보증금 내 달라고 함 ‘을’이 돈이 없으니 새로운 세입자 들어오면 그 때 나가라고 함 ‘갑’이 ‘을’을 상대도 보증금반환청구소송제기 승소 판결문을 집행권원으로 하여 X 상가 경매신청 경매신청 담당자 건물주인에게 인도는 하였는지 물어 봄 왜 그러시냐고 묻자 집행개시요건이 건물을 주인에게 인도하여야 하기 때문이라고 함 ‘을’이 저는 상가건물임대차보호법상 임차인데요! 라고 말하자 담당공무원이 아차!!! **(대항력 등)** ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다

			음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. ② 임차건물의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다. ③ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 건물이 매매 또는 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 (제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임)제1항·제3항 및 (경매와 매도인의 담보책임)을 준용한다. ④ 제3항의 경우에는 (동시이행의 항변권)을 준용한다.
	2	근거조문/이론	**(제한물권있는 경우와 매도인의 담보책임)** ① 매매의 목적물이 지상권, 지역권, 전세권, 질권 또는 유치권의 목적이 된 경우에 매수인이 이를 알지 못한 때에는 이로 인하여 계약의 목적을 달성할 수 없는 경우에 한하여 매수인은 계약을 해제할 수 있다. 기타의 경우에는 손해배상만을 청구할 수 있다. ②전항의 규정은 매매의 목적이 된 부동산을 위하여 존재할 지역권이 없거나 그 부동산에 등기된 임대차계약이 있는 경우에 준용한다. ③전2항의 권리는 매수인이 그 사실을 안 날로부터 1년내에 행사하여야 한다. **(경매와 매도인의 담보책임)** ①경매의 경우에는 경락인은 전8조의 규정에 의하여 채무자에게 계약의 해제 또는 대금감액의 청구를 할 수 있다. ②전항의 경우에 채무자가 자력이 없는 때에는 경락인은 대금의 배당을 받은 채권자에 대하여 그 대금전부나 일부의 반환을 청구할 수 있다. ③전2항의 경우에 채무자가 물건 또는 권리의 흠결을 알고 고지하지 아니하거나 채권자가 이를 알고 경매를 청구한 때에는 경락인은 그 흠결을 안 채무자나 채권자에 대하여 손해배상을 청구할 수 있다. **(동시이행의 항변권)** ①쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때 까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다. ②당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행하여야 할 경우에 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 전항 본문과 같다. **(보증금의 회수)** ① 임차인이 임차건물에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결, 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 의하여 경매를 신청하는 경우에는 **(집행개시의 요건)에도 불구하고 반대의무의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.** ② (대항력 등)제1항의 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자

를 받은 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매 시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

민사집행법

(집행개시의 요건) ①반대의무의 이행과 동시에 집행할 수 있다는 것을 내용으로 하는 집행권원의 집행은 채권자가 **반대의무의 이행 또는 이행의 제공을 하였다는 것을 증명하여야만 개시할 수 있다.**

②다른 의무의 집행이 불가능한 때에 그에 갈음하여 집행할 수 있다는 것을 내용으로 하는 집행권원의 집행은 채권자가 그 집행이 불가능하다는 것을 증명하여야만 개시할 수 있다.

3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	**「민사집행법」(집행개시의 요건)에도 불구하고 반대의무의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.**

③ 확정판결에 기초한 집행개시의 요건으로 반대의무의 이행과 동시에 집행하는 것이 원칙이나 주택임대차에서 보증금반환청구소송의 확정판결에 따라 경매를 신청하는 경우 먼저 주택을 인도하면 임차인의 우선변제권을 잃게 되는 문제점이 발생한다. 따라서 주택 임차인은 주택의 인도 없이도 경매를 신청할 수 있으므로 甲의 건물명도의무이행은 집행개시의 요건이 아니다.

32. 일시사용을 위한 임대차에서 인정되는 권리를 모두 고른 것은?

ㄱ. 임차인의 비용상환청구권
ㄴ. 임대인의 차임증액청구권
ㄷ. 임차인의 부속물매수청구권
ㄹ. 임차건물의 부속물에 대한 법정질권

①. ㄱ
②. ㄹ
③. ㄱ, ㄴ
④. ㄴ, ㄷ
⑤. ㄷ, ㄹ

① ㄱ

번호	구분	내용

'갑'-여관주인

		‘을’-10일간 투숙객 ‘갑’-해외 여행을 감 갑자기 폭우가 쏫아짐 ‘을’이 자비를 들여 배수펌프를 수리하여 물을 빼냄 ‘갑’이 해외여행에 돌아옴 ‘을’이 배수펌프 수리비를 달라고 함
1	사례 만들기	‘갑’이 하는 말 주택임대차보호법에서 일시사용을 위한 임대차인 경우는 주택임대차보호법을 적옹 할 수 없다고 규정되어 있으므로, 줄 수 없다고 함 ‘을’, 그것은 “당신 생각이고” 우리 관계는 주택임대차보호법을 적용 받지 않지만 민법을 적용 받게 되고 민법상 일시사용을 임대차인 경우 적용을 배제하고 있는 규정에 서 임차인의 비용상환청구권은 빠져 있다고 알려 줌. 누구의 말이 옳은 가? **(일시사용을 위한 임대차의 특례)** (차임증감청구권), (해지통고의 전차인에 대한 통지), (차임연체와 해지), (임차인의 부속물매수청구권) 내지 (임차지의 부속물, 과실 등에 대한 법정질권), (임차건물등의 부속물에 대한 법정질권) 및 (강행규정)의 규정은 **일시사용하기 위한 임대차 또는 전대차인 것이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다**. **(임차인의 상환청구권)** ①임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다. ②임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

		(차임증감청구권) 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다. **(해지통고의 전차인에 대한 통지)** ①임대차계약이 해지의 통고로 인하여 종료된 경우에 그 임대물이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 아니하면 해지로써 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. **(임차인의 부속물매수청구권)** ①건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다. ②임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다. **(임차지의 부속물, 과실 등에 대한 법정질권)** 토지임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 임차지에 부속 또는 그 사용의 편익에 공용한 임차인의 소유동산 및 그 토지의 과실을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다. **(임차건물등의 부속물에 대한 법정질권)** 건물 기타 공작물의 임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 그 건물 기타 공작물에 부속한 임차인 소유의 동산을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다. **(강행규정)** (일부멸실 등과 감액청구, 해지권), (차임증감청구권), (전차인의 권리의 확정), (기간의 약정없는 임대차의 해지통고), (해지통고의 전차인에 대한 통지), (차임연체와 해지), (동전), (임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 내지 (전차인의 부속물매수청구권)의 규정에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
	2 근거조문/이론	**(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 해지로써 전차인에게 대항하지 못한다.

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

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

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

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

(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 얻

	어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다. **(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.
3 요건	
4 핵심단어 이해	
5 문장 만들기	
6 판례	
7 함정	
8 출제자 의도	
9 틀리는 이유	
10 솔루션	(임차인의 상환청구권)의 비용상환청구권은 (일시사용을 위한 임대차의 특례)의 일시사용을 위한 임대차의 특례 규정에서 적용하지 아니한다고 규정하고 있지 않음
	일시사용을 위한 임대차에서 임차인에게 차임증감청구권, 해지통고의 전차인에 대한 통지, 차임연체와 해지, 임차인의 부속물매수청구권, 임차인의 부속물매수청구권, 부속물에 대한 법정질권의 규정은 적용되지 않는다. 다만, 임차인의 **비용상환청구권**은 인정된다.

33. 2013. 2. 1. 甲은 乙의 서울 소재 X주택을 보증금 7천만원, 임대기간 1년으로 하여 임차하면서, 같은 날 입주와 동시에 주민등록을 마쳤다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) ①. 2014. 1. 1. 乙은 甲에게 500만원의 보증금 증액을 청구할 수 있다. ②. 2014. 3. 1. 甲이 임차권의 존속을 주장하더라도 乙은 약정기간의 만료를 이유로 甲에게 X주택의 인도를 청구할 수 있다. ③. 2013. 6. 1. 동거가족이 없는 甲이 자신의 주민등록을 다른 주소로 이전하였더라도 계속하여 X주택에 거주하고 있었다면 대항력은 유지된다. ④. 2012. 12. 1. 乙이 丙에게 X주택에 대하여 근저당권을 설정해 주었더라도 甲은 3,500만원의 한도에서 丙보다 우선변제를 받을 수 있다. ⑤. 2013. 7. 1. 乙이 丁에게 X주택을 양도한 후 임대차기간이 만료된 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 丁에 대하여만 보증금의 반환을 청구할 수 있다.	⑤ 2013. 7. 1. 乙이 丁에게 X주택을 양도한 후 임대차기간이 만료된 경우, 특별한 사정이 없 는 한 甲은 丁에 대하여만 보증금의 반환을 청구할 수 있다.
	번호 구분 내용
	‘갑’-X 주택 임차인 ‘을’-X 주택(서울소재) 임대인

1	사례 만들기	임대차 계약체결 보증금 7천만원/기간 1년 2013.2.1. 입주와 동시 주민등록을 마침 2013.7.1. ‘을’이 ‘정’에게 X 주택 양도 ‘정’은 신용이 엄청나게 불량한 사람으로 동네에서 소문이 난 사람 임대차기간 만료됨 ‘갑’은 임대차보증금을 ‘을’에게 달라고 하여야 하나 ‘정’에게 달라고 하여야 하나?
2	근거조	**(임차권의 양도, 전대의 제한)** ①임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다. ②임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다. **(대항력 등)** ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다. ④ **임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다**. **(차임 등 증액청구의 기준 등)** ① 차임이나 보증금(이하 "차임등"이라 한다)의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. ② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다. **(보증금 중 일정액의 범위 등)** ① 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위는 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하로 한다. 1. 서울특별시: 3천700만원 2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시 및 화성시: 3천400만원 3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀

	문/이론	억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 김포시, 광주시 및 파주시: 2천만원 4. 그 밖의 지역: 1천700만원 ② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액까지만 우선변제권이 있다. ③ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액에 대한 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 그 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 보증금 중 일정액으로 본다. ④ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1명의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산한다. **(우선변제를 받을 임차인의 범위)** 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다. 1. 서울특별시: 1억1천만원 2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시 및 화성시: 1억원 3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 김포시, 광주시 및 파주시: 6천만원 4. 그 밖의 지역: 5천만원
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	대법원 판결 [건물명도] 주택의 임차인이 제3자에 대하여 대항력을 구비한 후에 임대주택의 **<u>소유권이 양도된 경우에는 그 양수인이 임대인의 지위를 승계하게 되므로, 임대인의 임차보증금반환채무도 양수인에게 이전되는 것</u>**이고, 이와 같이 양수인이 임차보증금반환채무를 부담하게 된 이후에 임차인이 주민등록을 다른 곳으로 옮겼다 하여 이미 발생한 임차보증금반환채무가 소멸하는 것은 아니다.
7	함정	

8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	**<u>임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다</u>** ① 당사자가 약정한 차임이나 보증금의 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다. ② 주택임대차의 기간 약정을 2년 미만으로 한 경우에 임차인이 이를 주장하지 않는 한 임대인 쪽에서 약정기간의 만료를 주장할 수 없다. ③ 주택임대차에서는 주택의 인도 및 주민등록이라는 대항요건은 그 대항력 취득시에만 구비하면 족한 것이 아니고, 그 대항력을 유지하기 위하여서도 계속 존속하고 있어야 한다. ④ 서울특별시 소재 주택임대차의 소액임차인의 최우선변제권은 1억1천만원 이하 3,700만원 한도에서 보장 받는다.

34. 동시이행항변권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 계약해제로 인한 당사자 상호간의 원상회복의무는 동시이행관계에 있다.
②. 구분소유적 공유관계가 해소되는 경우, 공유지분권자 상호간의 지분이전등기의무는 동시이행관계에 있다.
③. 임차권등기명령에 의해 등기된 임차권등기말소의무와 보증금반환의무는 동시이행관계에 있다.
④. 동시이행관계에 있는 어느 일방의 채권이 양도되더라도 그 동일성이 인정되는 한 동시이행관계는 존속한다.
⑤. 일방당사자가 선이행의무를 부담하더라도 상대방의 채무이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 경우에는 동시이행항변권을 행사할 수 있다.

③ 임차권등기명령에 의해 등기된 임차권등기말소의무와 보증금반환의무는 동시이행관계에 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 주택 임대인 ‘을’-X 주택 임차인 임대차기간 만료 2개월 전에 ‘을’이 나가겠다고 통지함 기간 만료일이 되자 임대인 ‘갑’이 돈이 없다고 하고서 새로운 임차인 들어오면 주겠다고 함 ‘을’은 직장문제로 이사를 가야 하는 처지 ‘을’은 어쩔 수 없이 법원에 임차권등기명령 등기 신청을 함
1	사례 만들기	‘갑’의 등기 을구에 ‘을’의 임차권등기명령 등기가 설정 됨 ‘을’은 이사를 감

		그 이후 ‘갑’이 ‘을’에게 전화 돈이 마련 되었으므로 임차권등기명령등기 말소서류를 준비해서 만나자 ‘을’이 거절 먼저 돈을 보내라!! ‘갑’ 임대인, 화를 내며 너는 동시이행의 항변권도 모르느냐??? 누구의 말이 옳은가?
		(동시이행의 항변권) ① **쌍무계약의 당사자 일방은 상대방이 그 채무이행을 제공할 때 까지 자기의 채무이행을 거절할 수 있다**. 그러나 상대방의 채무가 변제기에 있지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다. ② 당사자 일방이 상대방에게 먼저 이행하여야 할 경우에 상대방의 이행이 곤란할 현저한 사유가 있는 때에는 전항 본문과 같다.
2	근거조문/이론	**(임차권등기명령)** ① **임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우** 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원 · 지방법원 지원 또는 시 · 군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다. ② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다. 1. 신청의 취지 및 이유 2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다) 3. 임차권등기의 원인이 된 사실(대항력을 취득하였거나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실) 4. 그 밖에 으로 정하는 사항
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	

		대법원 판결 [구상금] (임차권등기명령) 규정에 의한 임차권등기는 이미 임대차계약이 종료하였음에도 임대인이 그 보증금을 반환하지 않는 상태에서 경료되게 되므로, 이미 사실상 이행지체에 빠진 임대인의 임대차보증금의 반환의무와 그에 대응하는 임차인의 권리를 보전하기 위하여 새로이 경료하는 임차권등기에 대한 임차인의 말소의무를 동시이행관계에 있는 것으로 해석할 것은 아니고, 특히 위 임차권등기는 임차인으로 하여금 기왕의 대항력이나 우선변제권을 유지하도록 해 주는 담보적 기능만을 주목적으로 하는 점 등에 비추어 볼 때, **임대인의 임대차보증금의 반환의무가 임차인의 임차권등기 말소의무보다 먼저 이행되어야 할 의무이다.**
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	**임대인의 임대차보증금의 반환의무가 임차인의 임차권등기 말소의무보다 먼저 이행되어야 할 의무이다.**

35. 청약과 승낙에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 불특정 다수인에 대한 청약은 효력이 있다.
②. 불특정 다수인에 대한 승낙은 효력이 없다.
③. 청약과 승낙은 각각 그 발송시에 효력이 생긴다.
④. 승낙기간을 정하지 않은 청약은 상당한 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때 그 효력을 잃는다.
⑤. 승낙기간을 정하지 않은 청약에 대하여 연착된 승낙은 청약자가 이를 새로운 청약으로 볼 수 있다.

③ 청약과 승낙은 각각 그 발송시에 효력이 생긴다.

번호	구분	내용
		청약과 승낙의 명칭 붙이기
		‘갑’-매도인 ‘을’-매수인
		‘갑’이 먼저-사세요!-청약 ‘을’-콜!-승낙
		‘을’이 먼저-파세요!-청약

		‘갑’-콜!-승낙 참! 쉽죠? 격지자와 대화자 이해 ‘갑’-미국에 있음 ‘을’-국내에 있음 갑-전화로-사세요?-청약 을-콜! -승낙 멀리 있어도 전화로 하면 대화자
1	사례 만들기	‘갑’-편지로-사세요?-청약 ‘을’-편지로-콜!-승낙 멀리 있고 편지로 하면 격지자 가까이 있어도 편지로 하면 격지자 상식!!! 청약과 승낙이 만약 발신할 때 효력이 생긴다면? ‘갑’-10억 토지를 평소 ‘을’에게 10억원에 팔겠다고 함 그런데 어느날 20억원에 팔겠다고 편지를 보냄 편지가 ‘을’에게 도달되기 전에 우연히 길에서 ‘갑’이 ‘을’을 만남 토지 팔겠다고 편지 보냈다. 그래 사겠다 지금 약정금으로 1억 통장으로 쏴 줄께 ‘을’이 집에와 보니 편지가 왔음 확인해 보니 20억원이었음 만약 ‘갑’이 편지를 보낼 때 계약이 성립한다고 하면 ‘을’은 10억원 토지를 20억원에 사야 하는 불이익을 당함 과연 이 상황을 법으로 인정하여야 할까?

		(의사표시의 효력발생시기)
2	근거조문/이론	① 상대방이 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다. ② 의사표시자가 그 통지를 발송한 후 사망하거나 제한능력자가 되어도 의사표시의 효력에 영향을 미치지 아니한다.
		(격지자간의 계약성립시기) 격지자간의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
		상대방이 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.
10	솔루션	**격지자간의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다.** **이 두 가지를 구별**

36. 매도인 甲과 매수인 乙이 계약을 하면서 그 대금을 丙에게 지급하기로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 乙은 甲의 丙에 대한 항변으로 丙에게 대항할 수 있다.
②. 丙이 수익의 의사표시를 한 후 乙이 대금을 지급하지 않으면, 甲은 계약을 해제할 수 있다.
③. 丙이 수익의 의사표시를 하면 특별한 사정이 없는 한 乙에 대한 대금지급청구권을 확정적으로 취득한다.
④. 乙이 상당한 기간을 정하여 丙에게 수익 여부의 확답을 최고하였으나 그 기간 내에 확답을 받지 못하면, 丙이 수익을 거절한 것으로 본다.
⑤. 乙이 丙에게 대금을 지급한 후 계약이 해제된 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 丙에게 대금의 반환을 청구할 수 없다.

① 乙은 甲의 丙에 대한 항변으로 丙에게 대항할 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 부동산 매도인, ‘병’에게 1억원 채무가 있는 사람 ‘을’-X 부동산 매수인

1	사례 만들기	특약 매수인 ‘을’은 대금을 ‘병’에게 지급하기로 한다. 병-콜!!1 제3자를 위한 계약 명칭 정리 ‘갑’-매도인, 요약자 ‘을’-매수인, 낙약자 ‘갑’과 ‘을’의 관계는 보상관계 ‘병’ 등장 ‘갑’과 ‘병’의 관계는 대가관계 ‘을’과 ‘병’의 관계는 수익관계 문제발생 ‘갑’ 매도인이 ‘을’에게 계약상 의무를 이행하지 않음 ‘을’은 계약을 해제함 그리고 ‘병’에게 통지-돈 못준다. ‘갑’과 ‘병’의 관계 문제 생김 ‘갑’이 ‘병’에게 주는 채무에 대한 항변권이 생김 ‘갑’이 ‘병’에게 가지는 항변권으로 ‘을’은 ‘병’에게 대금 지급을 못 준다고 할 수 있겠는가?
2	근거조문/이론	**(제삼자를 위한 계약)** ① 계약에 의하여 당사자 일방이 제삼자에게 이행할 것을 약정한 때에는 그 제삼자는 채무자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다. ② 전항의 경우에 제삼자의 권리는 그 제삼자가 채무자에 대하여 계약의 이익을 받을 의사를 표시한 때에 생긴다. **(채무자의 항변권) 채무자는 (제삼자를 위한 계약) 의 계약에 기한 항변으로 그 계약의 이익을 받을 제삼자에게 대항할 수 있다.**

	3 요건 4 핵심단어 이해 5 문장 만들기 6 판례 7 함정 8 출제자 의도 9 틀리는 이유 보상관계와 대가관계 구분하면 풀림 보상관계의 항변인지 대가관계의 항변인지 10 솔루션 채무자는 (제삼자를 위한 계약)의 계약에 기한 항변으로 그 계약의 이익을 받을 제삼자에게 대항할 수 있다. 낙약자는 대가관계에 기한 항변으로 수익자에게 대항할 수 없다.
37. 매매계약에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다. ②. 매매계약에 관한 비용은 특별한 사정이 없는 한 당사자가 균분하여 부담한다. ③. 담보책임의 면책특약이 있는 경우, 매도인은 알면서 고지하지 않은 하자에 대해서도 그 책임을 면한다. ④. 목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 경우, 특별한 사정이 없는 한 대금은 목적물의 인도장소에서 지급해야 한다. ⑤. 당사자 일방에 대한 의무이행의 기한이 있는 때에는 상대방의 의무이행에 대하여도 동일한 기한이 있는 것으로 추정한다.	③ 담보책임의 면책특약이 있는 경우, 매도인은 알면서 고지하지 않은 하자에 대해서도 그 책임을 면한다. 번호 구분 내용 ‘갑’-X 주택 매도인 ‘을’-X 주택 매수인 계약전 X 주택 옥상에서 누수가 있음(수리비 견적 2천만원 나옴)

그 이후 날씨가 좋은 날(엄청 좋음)

‘갑’이 ‘을’에게 X 주택을 매도함

특약사항

‘을’은 ‘갑’에게 일체의 담보책임을 요구하지 않는다.

‘을’이 잔금을 치루고 이사 감

10일이 지나

폭우가 내림

‘을’이 외출 후 귀가해 보니

방안이 물바다!!!

1 사례 만들기

다음날 ‘병’ 옥상 방수업자를 불러 공사를 의뢰함

견적 2천만원

‘갑’이 조금 깍아달라고 하자

‘병’이 하는 말

전번에 어떤 아지씨도 깍아달라고 하더니 이번에도 또 깍아 달라고 한다고 투덜 됨

‘을’의 귀가 번쩍

그 말이 무슨 말이냐고 하자

지난번에 견적을 낸 사실이 있다고 말함

‘을’이 ‘갑’을 찾아가 담보책임 추궁하자

‘갑’이 하는 말

계약할 때 특약을 보았느냐?

특약으로 담보책임을 요구하지 않는다고 했으니 그대로 하자고 함

‘을’은 어떻게 하여야 하는가?

		(담보책임면제의 특약)
2	근거조문/이론	매도인은 (타인의 권리의 매매)에 의한 담보책임을 면하는 **특약을 한 경우에도 매도인이 알고 고지하지 아니한 사실** 및 제삼자에게 권리를 설정 또는 양도한 행위에 대하여는 **책임을 면하지 못한다.** **(타인의 권리의 매매)** 매매의 목적이 된 권리가 타인에게 속한 경우에는 매도인은 그 권리를 취득하여 매수인에게 이전하여야 한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	담보책임을 면하는 특약을 한 경우에도 매도인이 알고 고지하지 아니한 사실 및 제삼자에게 권리를 설정 또는 양도한 행위에 대하여는 **책임을 면하지 못한다**.

38. 甲은 자신의 2억원 상당 건물을 乙의 토지와 교환하는 계약을 체결하면서 乙로부터 1억원을 보충하여 지급받기로 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲 · 乙 사이의 계약은 불요식계약이다.
②. 甲과 乙은 특별한 사정이 없는 한 서로 하자담보책임을 지지 않는다.
③. 乙의 보충금 1억원의 미지급은 교환계약의 해제사유에 해당된다.
④. 계약체결 후 건물이 乙의 과실로 소실되었다면, 乙의 보충금지급의무는 소멸하지 않는다.
⑤. 보충금의 지급기한을 정하지 않았다면, 乙은 건물을 인도받은 날부터 지급하지 않은 보충금의 이자를 甲에게 지급해야 한다.

② 甲과 乙은 특별한 사정이 없는 한 서로 하자담보책임을 지지 않는다.

번호	구분	내용
		‘갑’-2억원 상당 건물 소유자 ‘을’-1억원 상당 토지 소유자 ‘갑’과 ‘을’이 교환계약을 체결함

1	사례 만들기	특약 ‘을’이 ‘갑’에게 보충금으로 1억원을 지급하기로 한다. 등기이전을 마치고 ‘’을이 이사를 옴 10일 정도 살고 있었는데 비가 옴 ‘을’은 당일 지방 출장이 있어 밤늦게 귀가함 방안이 온통 물바다 ‘갑’에게 전화함 옥상에서 물이 누수가 있는데 이런 하자 있는 물건을 주었느냐? 담보책임을 부담하라고 함. ‘갑’이 ‘을’에게 전화함 매매계약은 담보책임 적용되지만 교환계약은 민법전에 담보책임 적용되는 직접 규정이 없으니 그냥 넘어가자고 함 ‘을’은 민법전에 교환조문은 딸랑 2개 있는데 어디에서 해법을 찾아야 하는가?
2	근거조문/이론	**(교환의 의의)** 교환은 당사자 쌍방이 금전 이외의 재산권을 상호이전할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다. **(금전의 보충지급의 경우)** 당사자 일방이 전조의 재산권이전과 금전의 **보충지급을 약정한 때에는 그 금전에 대하여는 매매대금에 관한 규정을 준용**한다. **(유상계약에의 준용)** **본절의 규정은 매매 이외의 유상계약에 준용**한다. 그러나 그 계약의 성질이 이를 허용하지 아니하는 때에는 그러하지 아니하다.

3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	교환계약은 유상계약이므로 매매규정이 준용된다. 그래서 담보책임 규정도 적용된다.

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

①. 계약이 적법하게 해제된 후에도 착오를 원인으로 그 계약을 취소할 수 있다.
②. 계약을 합의해제한 경우에도 민법상 해제의 효과에 따른 제3자 보호규정이 적용된다.
③. 매도인의 이행불능을 이유로 매수인이 계약을 해제하려면 매매대금의 변제제공을 하여야 한다.
④. 토지매수인으로부터 그 토지 위에 신축된 건물을 매수한 자는 토지매매계약의 해제로 인하여 보호받는 제3자에 해당하지 않는다.
⑤. 공유자가 공유토지에 대한 매매계약을 체결한 경우, 특별한 사정이 없는 한 공유자 중 1인은 다른 공유자와 별개로 자신의 지분에 관하여 매매계약을 해제할 수 있다.

③ 매도인의 이행불능을 이유로 매수인이 계약을 해제하려면 매매대금의 변제제공을 하여야 한다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 주택 소유자, 매도자
		‘을’- 매수자
		잠깐!!!
		부동산 매매에서 호칭 정하기
		아무 말이 없으면
		매도자가 채무자이고
		매수자가 채권자이다
		4월 1일 계약하고
		5월 1일 잔금 지불하기로 함
		사고 발생
		4월 15일 X 부동산이 소실됨

		X 부동산 소유자 ‘갑’과 그의 아내 ‘병’이 다투다가 ‘갑’이 불을 냄
1	사례 만들기	‘을’은 계약을 해제하려고 함 ‘갑’이 하는 말 잔금과 소유권이전등기 의무는 동시이행 관계에 있으므로 ‘갑’의 이행불능으로 ‘을’이 계약을 해제하려면 잔금을 지불하고 계약을 해제하라고 함 ‘을’, 고민??? 지금 이 상태에서 계약을 해제하면 계약금 받아오고 손해배상 청구하면 되는데 또 잔금을 주고 계약을 해제하고 잔금을 다시 받아올 필요 있을까?
		(이행불능과 해제) 채무자의 책임있는 사유로 이행이 불능하게 된 때에는 **<u>채권자는 계약을 해제할 수 있다.</u>**
2	근거조문/이론	**(해제의 효과, 원상회복의무)** ①당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무가 있다. 그러나 제삼자의 권리를 해하지 못한다. ②전항의 경우에 반환할 금전에는 그 받은 날로부터 이자를 가하여야 한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 판결 [손해배상(기)] [1] 채무의 이행이 불능이라는 것은 단순히 절

		대적·물리적으로 불능인 경우가 아니라 사회생활에 있어서의 경험법칙 또는 거래상의 관념에 비추어 볼 때 채권자가 채무자의 이행의 실현을 기대할 수 없는 경우를 말한다.
6	판례	[2] **매도인의 매매계약상의 소유권이전등기의무가 이행불능이 되어 이를 이유로 매매계약을 해제함에 있어서는 상대방의 잔대금지급의무가 매도인의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있다고 하더라도 그 이행의 제공을 필요로 하는 것이 아니다**.
		[3] (해제의 효과, 원상회복의무) 단서에서 규정하고 있는 제3자란 일반적으로 계약이 해제되는 경우 그 해제된 계약으로부터 생긴 법률효과를 기초로 하여 해제 전에 새로운 이해관계를 가졌을 뿐 아니라 등기·인도 등으로 완전한 권리를 취득한 자를 말하고, 계약상의 채권을 양수한 자는 여기서 말하는 제3자에 해당하지 않는다고 할 것인바, 계약이 해제된 경우 계약해제 이전에 해제로 인하여 소멸되는 채권을 양수한 자는 계약해제의 효과에 반하여 자신의 권리를 주장할 수 없음은 물론이고, 나아가 특단의 사정이 없는 한 채무자로부터 이행받은 급부를 원상회복하여야 할 의무가 있다.
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	매도인의 매매계약상의 소유권이전등기의무가 이행불능이 되어 이를 이유로 매매계약을 해제함에 있어서는 상대방의 잔대금 지급 의무가 매도인의 소유권이전등기의무와 동시이행관계에 있다고 하더라도 그 이행의 제공을 필요로 하는 것이 아니다.

40. 2014. 5. 1. 甲이 그의 건물을 乙에게 매도하면서 같은 해 5. 10. 계약금을, 그로부터 2개월 후에 중도금 및 잔금을 지급받기로 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲 · 乙 사이의 계약금계약은 낙성계약이다.
②. 乙이 지급한 계약금은 다른 약정이 없는 한 해약금으로 추정한다.
③. 乙이 계약금을 지급하지 않으면 甲은 계약금약정을 해제할 수 있다.
④. 乙이 2014. 6. 10. 중도금을 지급한 경우, 甲은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 없다.
⑤. 乙이 2014. 7. 10. 중도금과 잔금을 지급하였으나 甲이 소유권이전등기를 해주지 않으면 乙은 매매계약을 해제할 수 있다.

① 甲·乙사이의 계약금계약은 낙성계약이다.

번호	구분	내용
		'갑'-건물 소유자, 매도자
		'을'-매수자

매매계약 체결

계약일 2014. 5. 1.

계약금 지급일 5.10.(계약금을 계약일 이후 10일날 주기로 함)

그로부터 2개월 이후에 중도금과 잔금 지급

이렇게 계약을 하였다.

1 사례 만들기

계약일에 계약이 2개 있었다.

하나는 매매계약이고

하나는 계약금 계약이다.

매매계약은 낙성계약이므로 당일 성립하였지만

계약금 계약은 요물 계약이므로 당일 계약금전부가 지급되지 아니하면 성립하지 않는다.

그래서 '갑'이나 '을' 모두는 실제 '을'이 '갑'에게 계약금을 지급하기 전까지는 (해약금)을 근거로 배액을 상환하고, 아니면 포기하고 계약을 해제 할 수 없다.

2 근거조문/이론

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

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

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[손해배상(기)]

번호	구분	내용
6	판례	계약이 일단 성립한 후에는 당사자의 일방이 이를 마음대로 해제할 수 없는 것이 원칙이고, 다만 주된 계약과 더불어 계약금계약을 한 경우에는 (해약금) 의 규정에 따라 임의 해제를 할 수 있기는 하나, **계약금계약은 금전 기타 유가물의 교부를 요건으로 하므로 단지 계약금을 지급하기로 약정만 한 단계에서는 아직 계약금으로서의 효력, 즉 위 민법 규정에 의해 계약해제를 할 수 있는 권리는 발생하지 않는다고 할 것이다**. 따라서 당사자가 계약금의 일부만을 먼저 지급하고 잔액은 나중에 지급하기로 약정하거나 계약금 전부를 나중에 지급하기로 약정한 경우, 교부자가 계약금의 잔금이나 전부를 약정대로 지급하지 않으면 상대방은 계약금 지급의무의 이행을 청구하거나 채무불이행을 이유로 계약금약정을 해제할 수 있고, 나아가 위 약정이 없었더라면 주계약을 체결하지 않았을 것이라는 사정이 인정된다면 주계약도 해제할 수도 있을 것이나, 교부자가 계약금의 잔금 또는 전부를 지급하지 아니하는 한 계약금계약은 성립하지 아니하므로 당사자가 임의로 주계약을 해제할 수는 없다 할 것이다.
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	계약금계약은 금전 기타 유가물의 교부를 요건으로 하므로 단지 계약금을 지급하기로 약정만 한 단계에서는 아직 계약금으로서의 효력, 즉 위 민법 규정에 의해 계약해제를 할 수 있는 권리는 발생하지 않는다고 할 것이다

25회 기출문제: 공인중개사법

1. 공인중개사법령상 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 거래당사자 사이에 중개대상물에 관한 교환계약이 성립하도록 알선하는 행위도 중개에 해당한다.
②. 개업공인중개사란 공인중개사법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
③. 중개보조원이란 공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하는 자를 말한다.
④. 소속공인중개사에는 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자가 포함된다.
⑤. 공인중개사란 공인중개사법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.

③ 중개보조원이란 공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하는 자를 말한다.

번호	구분	내용
		□공인중개사법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1. "중개"라 함은 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매 · 교환 · 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다. 2. "공인중개사"라 함은 이 법에 의한 공인중개

사자격을 취득한 자를 말한다.

번호	구분	내용
1	조문	3. "중개업"이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다. 4. "개업공인중개사"라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다. 5. "소속공인중개사"라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다. 6. **"중개보조원"이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자**를 말한다.
2	판례	
3	솔루션	③ "중개보조원"이란 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

2. 공인중개사법령상 중개대상물이 될 수 없는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

ㄱ. 20톤 이상의 선박

ㄴ. 콘크리트 지반 위에 쉽게 분리 · 철거가 가능한 볼트조립방식으로 철제 파이프 기둥을 세우고 지붕을 덮은 다음 3면에 천막을 설치한 세차장구조물

ㄷ. 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치

ㄹ. 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주자 택지를 공급받을 지위인 대토권

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
1	조문	제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다. 1. 토지 2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물 3. 그 밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건 제2조(중개대상물의 범위) 법 제3조제3호에 따른 중개대상물은 다음 각 호와 같다. 1. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목 2. 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단

대법원 2009.1.15. 선고 2008도9427 판결

콘크리트 지반 위에 볼트조립방식으로 철제 파이프 또는 철골 기둥을 세우고 지붕을 덮은 다음 삼면에 천막이나

유리를 설치한 세차장구조물이 민법상 부동산인 '토지의 정착물'에 해당하지 않는다고 한 사례.

대법원 2009.1.15. 선고 2008도9427 판결

	2 판례 영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전문 개정되기 전의 것)과 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 각 제3조에서 정한 '중개대상물'에 해당하지 않는다 대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다23682 판결 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에서 택지개발지구 내 이주자택지를 공급받을 수 있는 지위인 이른바 '대토권'이 구 부동산중개업법 제3조에서 정한 중개대상물에 해당하는지 여부(소극) ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ ㄱ. 20톤 이상의 선박은 법정 중개대상물에 해당하지 않는다. ㄴ. 세차장구조물은 콘크리트 지반 위에 볼트조립방식 등을 사용하여 철제 파이프 또는 철골의 기둥을 세우고 2면 또는 3면에 천막이나 유리 등으로 된 구조물로서 주벽이라고 할 만한 것이 없고, 볼트만 해체하면 쉽게 토지로부터 분리·철거가 가능하므로 이를 토지의 정착물이라 볼 수는 없다고 할 것이므로 중개대상물이 될 수 없다. 3 솔루션 ㄷ. 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치 또는 영업용 건물의 영업시설 · 비품 등 유형물의 재산적 가치는 중개대상물이라고 할 수 없다. ㄹ. 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주자택지를 공급받을 지위인 대토권은 단지 택지개발지구 내에 이주자택지를 공급받을 지위에 불과하고 특정한 토지나 건물 기타 정착물 또는 공인중개사법 시행령이 정하는 재산권 및 물건에 해당한다고 볼 수 없으므로 중개대상물에 해당하지 않는다.
3. 공인중개사법령의 내용에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 경우를 제외하고는 개업공인중개사의 종별에 관계없이 중개대상물의 범위가 같다. ②. 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시 · 광고를 하여서는 아니 된다. ③. 중개보조원의 업무상 비밀누설금지의무는 업무를 떠난 후에도 요구된다. ④. 폐업신고 전의 개업공인중개사에 대하여 위반행위를 사유로 행한 행정처분의 효과는 폐업일부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자에게 승계된다. ⑤. 국토교통부장관은 부동산거래정보망을 설치 · 운영할 자를 지정할 수 있다.	④ 폐업신고 전의 개업공인중개사에 대하여 위반행위를 사유로 행한 업무정지처분의 효과는 폐업일부터 1년간 다시 개설등록을 한 자에게 승계된다. 번호 구분 내용 제40조(행정제재처분효과의 승계 등) ①개업공인중개사가 제21조의 규정에 의한 폐업신고후 제9조의 규정에 의하여 다시 중개사무소의 개설등록을 한 때에는 폐업신고 전의 개업공인중개사의 지위를 승계한다. <개정 2014. 1. 28.> ②제1항의 경우 **폐업신고 전의 개업공인중개사**에 대하여 제39조제1항 각 호, 제51조제1항 각 호, 동조제2항 각 호 및 동조제3항 각 호의 위반행위를 사유로 행한 행정처분의 효과는 **그 처분일부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자(이하 이 조에서 "재등록 개업공인중개**

		사"라 한다)에게 승계된다. <개정 2014. 1. 28.>
1	조문	③제1항의 경우 재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고 전의 제38조제1항 각 호, 동조제2항 각 호 및 제39조제1항 각 호의 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다. <개정 2014. 1. 28.> 1. 폐업신고를 한 날부터 다시 중개사무소의 개설등록을 한 날까지의 기간(이하 제2호에서 "폐업기간"이라 한다)이 3년을 초과한 경우 2. 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년을 초과한 경우 ④제3항의 규정에 의하여 행정처분을 함에 있어서는 폐업기간과 폐업의 사유 등을 고려하여야 한다. ⑤ 개업공인중개사인 법인의 대표자에 관하여는 제1항부터 제4항까지를 준용한다. 이 경우 "개업공인중개사"는 "법인의 대표자"로 본다. <신설 2014. 5. 21.>
		□공인중개사법 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2014. 1. 28.> 1. "중개"라 함은 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매 · 교환 · 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다. 2. "공인중개사"라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다. 3. "중개업"이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다. 4. **"개업공인중개사"라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자**를 말한다.
2		5. "소속공인중개사"라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다. 6. "중개보조원"이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다. 부칙 <법률 제12374호, 2014. 1. 28.> 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제34조제1항의 개정규정은 공포 후 2년이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(벌금형의 분리 선고에 관한 적용례) 제10조의2의 개정규정은 이 법 시행 후 발생한 범죄행위로 형벌을 받는 사람부터 적용한다. 제3조(개업공인중개사에 관한 규정의 준용) 법률 제7638호 부동산중개업법 전부개정법률 부칙 제6조제1항에 따라 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자가 중개업을 하는 경우 그

	성질에 어긋나지 아니하면 개업공인중개사에 관한 규정을 준용하되, 같은 조 제2항부터 제7항까지의 규정을 적용한다 ④ 폐업신고 전의 개업공인중개사에 대하여 위반행위를 사유로 행한 행정처분의 효과는 그 처분일부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자에게 승계된다(법 제40조 제2항) 3 솔루션
4. 공인중개사법령상 중개업에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) ①. 반복, 계속성이나 영업성이 없이 우연한 기회에 타인간의 임야매매중개행위를 하고 보수를 받은 경우, 중개업에 해당한다. ②. 중개사무소의 개설등록을 하지 않은 자가 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행한 경우, 중개업에 해당하지 않는다. ③. 일정한 보수를 받고 부동산 중개행위를 부동산 컨설팅 행위에 부수하여 업으로 하는 경우, 중개업에 해당하지 않는다. ④. 보수를 받고 오로지 토지만의 중개를 업으로 하는 경우, 중개업에 해당한다. ⑤. 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 부동산에 대한 저당권 설정 행위의 알선을 업으로 하는 경우, 그 행위의 알선이 금전소비대차의 알선에 부수하여 이루어졌다면 중개업에 해당하지 않는다.	④ 보수를 받고 오로지 토지만의 중개를 업으로 하는 경우, 중개업에 해당한다. 번호 구분 내용 1 조문 제32조(중개보수 등) ①개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 1. 28.> ②개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 제25조제1항의 규정에 의한 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조의 규정에 의한 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다. <개정 2014. 1. 28.> ③ 제1항에 따른 보수의 지급시기는 대통령령으로 정한다. <신설 2014. 1. 28.> ④주택(부속토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 중개에 대한 보수와 제2항에 따른 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다. <개정 2014. 1. 28.> [제목개정 2014. 1. 28.〕 대법원 1983. 6. 28. 선고 83도403 판결 소개영업법 제2조 소정의 " 업으로 한다" 함은 소개행위를 계속적으로 반복하여 이것을 영업으로 하는 행위를 의미하므로 우연한 기회에 단 1회 임대차계약의 소개를 한 것에 불과한 행위는 소개영업에 해당하지 아니한다. 대법원 2007.1.11. 선고 2006도7594 판결 부동산 중개행위가 부동산 컨설팅행위에 부수하여 이루어졌다고 하여 이를 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호로 전문 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제2조 제2호 소정의 중개업에 해당하지 않는다고 볼 것은 아니라고 할 것이다. 2 판례 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 부

동산중개업법 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.

대법원 2000. 6. 19. 선고 2000도837 판결

타인의 의뢰에 의하여 일정한 수수료를 받고 부동산에 대하여 저당권 등 담보물권의 설정에 관한 행위의 알선을 업으로 하는 것도 부동산중개업법 제2조 제2호 소정의 중개업에 해당하며,

그와 같은 저당권 등 담보물권의 설정에 관한 행위의 알선이 금전소비대차의 알선에 부수하여 이루어졌다고 하여 달리 볼 것은 아니다.

3	솔루션	① 반복, 계속성이나 영업성이 없이 우연한 기회에 타인간의 임야 매매중개행위를 하고 보수를 받은 경우, 중개업에 해당한다고 볼 수 없다 ② 중개업이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다. 따라서 중개사무소의 개설등록을 하지 않은 자가 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행한 경우, 이는 중개업에 해당한다.(무허가 중개업) ③ 일정한 보수를 받고 부동산 중개행위를 부동산 컨설팅 행위에 부수하여 업으로 하는 경우, 이는 중개업에 해당한다. ⑤ 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 부동산에 대한 저당권설정 행위의 알선을 업으로 하는 경우, 그 행위의 알선이 금전소비대차의 알선에 부수하여 이루어졌다 하더라도 이는 중개업에 해당한다.

5. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 틀린 것은?(다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 경우는 제외함)

①. 법인이 중개사무소를 개설등록하기 위해서는 「상법」상 회사이면서 자본금 5천만원 이상이어야 한다.
②. 공인중개사(소속공인중개사 제외) 또는 법인이 아닌 자는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.
③. 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사 · 중개보조원이 될 수 없다.
④. 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 공인중개사는 실무교육을 받지 않아도 된다.
⑤. 등록관청이 중개사무소등록증을 교부한 때에는 이 사실을 다음달 10일까지 국토교통부장관에게 통보해야 한다.

⑤ 등록관청이 중개사무소등록증을 교부한 때에는 이 사실을 다음달 10일까지 국토교통부장관에게 통보해야 한다.

번호	구분	내용
1	조문	제6조(등록사항 등의 통지) 등록관청은 영 제14조의 규정에 따라 매월 중개사무소의 등록 · 행정처분 및 신고 등에 관한 사항을 별지 제8호서식의 중개사무소등록 · 행정처분등통지서에 기재하여 다음달 10일까지 **<u>공인중개사협회에 통보</u>**하여야 한다.
2	판례	
3	솔루션	⑤ 등록관청이 중개사무소등록증을 교부한 때에는 이 사실을 다음달 10일까지 공인중개사협회에 통보해야 한다.

6. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하지 않는 자는?

①. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
②. 형의 선고유예를 받고 3년이 경과되지 아니한 자
③. 만 19세에 달하지 아니한 자
④. 공인중개사법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자
⑤. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자

② 형의 선고유예를 받고 3년이 경과되지 아니한 자

번호	구분	내용
1	조문	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. **파산선고**를 받고 복권되지 아니한 자 4. 금고 이상의 **실형의 선고**를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자 5. 금고 이상의 형의 **집행유예**를 받고 그 유예기간 중에 있는 자 6. 제35조제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자 7. 제36조제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간중에 있는 자 8. 제38조제1항제2호 · 제4호부터 제8호까지, 같은 조 제2항제2호부터 제11호까지에 해당하는 사유로 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년(제40조제3항의 규정에 의하여 등록이 취소된 경우에는 3년에서 동항제1호의 규정에 의한 폐업기간을 공제한 기간을 말한다)이 경과되지 아니한 자 9. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받고 제21조의 규정에 의한 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간(폐업에 불구하고 진행되는 것으로 본다)이 경과되지 아니한 자 10. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자 11. 이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자 12. 사원 또는 임원 중 제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인 ②제1항제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자는 소속공인중개사 또는 중개보조원이 될 수 없다. ③ 등록관청은 개업공인중개사 · 소속공인중개사 · 중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원 · 임원(이하 "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	

	3 솔루션 ② 형의 선고유예는 등록의 결격사유가 아니다.

7. 공인중개사법령상 분사무소의 설치에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

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

ㄴ. 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 그 신고서를 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출해야 한다.

ㄷ. 분사무소의 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 국토교통부령이 정하는 신고필증을 교부해야 한다.

ㄹ. 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 법인등기사항증명서를 제출해야 한다.

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

③ ㄴ. ㄷ

번호	구분	내용
		제11조(등록증의 교부 등) ①등록관청은 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 **국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 교부**하여야 한다. ②제5조제3항의 규정은 중개사무소등록증의 재교부에 관하여 이를 준용한다.
1	조문	제15조(분사무소의 설치) ①법제13조제3항에 따른 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시(구가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정시를 말한다. 이하 이 조에서 같다)·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다. ②제1항의 규정에 따른 분사무소에는 **공인중개사를 책임자로 두어야 한다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소인 경우에는 그러하지 아니하다.** ③법제13조제3항에 따라 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 분사무소설치신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출하여야 한다. 이 경우 등록관청은 법제5조제2항에 따라 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 분사무소 책임자의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 하고, **「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기사항증명서를 확인**하여야 한다. 3. 분사무소 책임자의 법제34조제1항의 규정에 따른 실무교육의 수료확인증 사본 4. 제25조의 규정에 따른 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류 5. 건축물대장에 기재된 건물에 분사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)하였음을 증명하는 서류. 다만, 건축물대장에 기재되지 아니한 건물에 분사무소를 확보하였을 경우에는 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 함께 내야 한다.
2	판례	
		③ ㄴ. ㄷ
3	솔루션	ㄱ. 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다. ㄹ. 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 법인등기사항증명서를 제출하지 아니 한다.

8. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사의 업무범위에 관한 설명으로 옳은 것은?(다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 경우는 제외함)

①. 토지의 분양대행을 할 수 있다.
②. 중개업에 부수되는 도배 및 이사업체를 운영할 수 있다.
③. 상업용 건축물의 분양대행을 할 수 없다.
④. 겸업제한 규정을 위반한 경우, 등록관청은 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있다.
⑤. 대법원규칙이 정하는 요건을 갖춘 경우, 법원에 등록하지 않고 경매대상 부동산의 매수신청 대리를 할 수 있다.

④ 겸업제한 규정을 위반한 경우, 등록관청은 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있다.

번호	구분	내용
1	조문	제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등) ①법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다. <개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.> 1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행 2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담 3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공 4. **상업용 건축물 및 주택의 분양대행** 5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무 ②개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 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 등록**을 하고 그 감독을 받아야 한다. <개정 2014. 1. 28.> [제목개정 2014. 1. 28.〕
2	판례	제17조(법인인 개업공인중개사의 업무) ②법 제14조제1항제5호에서 "대통령령이 정하는 업무"라 함은 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 **용역의 알선**을 말한다. [제목개정 2014. 7. 28.〕 제38조(등록의 취소) ②등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 **취소할 수 있다.** <개정 2011. 5. 19., 2014. 1. 28.> 4. **제14조제1항의 규정을 위반하여 겸업을 한 경우**

	① 토지의 분양대행을 할 수 없다. ② 중개업에 부수되는 도배 및 이사업체를 운영할 수 없다. 3 솔루션 ③ 상업용 건축물의 분양대행을 할 수 있다. ⑤ 대법원규칙이 정하는 요건을 갖춘 경우라 하더라도 법원에 등록하지 않고는 경매대상 부동산의 매수신청대리를 할 수 없다.
9. 공인중개사법령상 중개보조원에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 개업공인중개사인 법인의 임원은 다른 개업공인중개사의 중개보조원이 될 수 있다. ②. 중개보조원의 업무상의 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 보지 않는다. ③. 중개보조원은 중개대상물확인 · 설명서에 날인할 의무가 있다. ④. 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 종료된 날부터 1월 이내에 등록관청에 신고해야 한다. ⑤. 중개보조원의 업무상 행위가 법령을 위반하더라도 중개보조원에게 업무정지처분을 명할 수 있는 규정이 없다.	⑤ 중개보조원의 업무상 행위가 법령을 위반하더라도 중개보조원에게 업무정지처분을 명할 수 있는 규정이 없다. 번호 구분 내용 제12조(이중등록의 금지 등) ②개업공인중개사등은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사 · 중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원 · 임원이 될 수 없다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.〉 제15조(개업공인중개사의 고용인의 신고 등) ②소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. <개정 2014. 1. 28.> [제목개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.] 1 조문 제25조(중개대상물의 확인 · 설명) ④제3항의 규정에 의한 확인 · 설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.〉 제8조(개업공인중개사의 고용인의 신고) ④ 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 법 제15조제1항에 따라 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다. <신설 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.> 2 판례 ① 개업공인중개사인 법인의 임원은 다른 개업공인중개사의 중개보조원이 될 수 없다. ② 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. 3 솔루션 ③ 중개보조원은 중개대상물 확인 · 설명서에 날

	인할 의무가 없다. ④ 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.
10. 공인중개사법령상 인장등록에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? ㄱ. 개업공인중개사는 중개행위에 사용할 인장을 업무개시 전에 등록관청에 등록해야 한다. ㄴ. 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다. ㄷ. 분사무소에서 사용할 인장으로는 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다. ㄹ. 등록한 인장을 변경한 경우에는 개업공인중개사는 변경일부터 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다. ①. ㄱ, ㄴ ②. ㄷ, ㄹ ③. ㄱ, ㄴ, ㄷ ④. ㄱ, ㄷ, ㄹ ⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ	③ ㄱ, ㄴ, ㄷ 번호 구분 내용 1 조문 제9조(인장등록 등) ①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 법 제16조제1항의 규정에 따라 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 한다. <개정 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.> ②제1항의 규정에 따라 등록한 인장을 변경한 경우에는 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 변경일부터 **7일 이내**에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 한다. <개정 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.> 2 판례 ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ 3 솔루션 ㄹ. 등록한 인장을 변경한 경우에는 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
11. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 설치된 사무소의 간판을 지체 없이 철거해야 하는 경우로 명시된 것을 모두 고른 것은? ㄱ. 등록관청에 폐업신고를 한 경우 ㄴ. 등록관청에 6개월을 초과하는 휴업신고를 한 경우 ㄷ. 중개사무소의 개설등록 취소처분을 받은 경우 ㄹ. 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우 ①. ㄱ, ㄴ ②. ㄷ, ㄹ ③. ㄱ, ㄴ, ㄹ ④. ㄱ, ㄷ, ㄹ ⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ	④ ㄱ, ㄷ, ㄹ 번호 구분 내용 1 조문 제21조의2(간판의 철거) ① 개업공인중개사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.> 1. 제20조제1항에 따라 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우 2. 제21조제1항에 따라 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우 3. 제38조제1항 또는 제2항에 따라 중개사무소의 개설등록 취소처분을 받은 경우 ② 등록관청은 제1항에 따른 간판의 철거를 개업공인중개사가 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.> [본조신설 2013. 6. 4.]

2 판례

3 솔루션

12. 공인중개사법령상 휴업 또는 폐업에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 개업공인중개사가 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 때에는 휴업한 중개업의 재개 후 1주일 이내에 신고해야 한다.
②. 개업공인중개사가 1월을 초과하는 휴업을 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고해야 한다.
③. 개업공인중개사가 휴업을 하는 경우, 질병으로 인한 요양 등 대통령령이 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 3월을 초과할 수 없다.
④. 휴업기간 중에 있는 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 될 수 있다.
⑤. 재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고 전의 업무정지처분에 해당하는 위반행위를 사유로 업무정지처분을 함에 있어서는 폐업기간과 폐업사유 등을 고려해야 한다.

⑤ 재등록 중개업자에 대하여 폐업신고 전의 업무정지처분에 해당하는 위반행위를 사유로 업무정지처분을 함에 있어서는 폐업기간과 폐업사유 등을 고려해야 한다.

번호 구분 내용

1 조문

제21조(휴업 또는 폐업의 신고) ①개업공인중개사는 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업 또는 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 한다. 휴업기간을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. <개정 2014. 1. 28.>

②제1항의 규정에 의한 휴업은 6월을 초과할 수 없다. 다만, 질병으로 인한 요양등 대통령령이 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

③제1항의 규정에 의한 신고의 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 2014. 7. 28.>

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

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

1. 질병으로 인한 요양

2. 징집으로 인한 입영

3. 취학

4. 그 밖에 제1호 내지 제3호에 준하는 부득이한 사유

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

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

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

1. 폐업신고를 한 날부터 다시 중개사무소의 개설등록을 한 날까지의 기간(이하 제2호에서 "폐업기간"이라 한다)이 3년을 초과한 경우

2. 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년을 초과한 경우

④제3항의 규정에 의하여 행정처분을 함에 있어서는 폐업기간과 폐업의 사유 등을 고려하여야 한다.

⑤ 개업공인중개사인 법인의 대표자에 관하여는 제1항부터 제4항까지를 준용한다. 이 경우 "개업공인중개사"는 "법인의 대표자"로 본다. <신설 2014. 5. 21.〉

2 판례

① 개업공인중개사가 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 한다.

② 개업공인중개사는 3월을 초과하여 휴업하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 한다.

3 솔루션

③ 개업공인중개사가 휴업을 하는 경우, 질병으로 인한 요양 등 대통령령이 정하는 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고는 6월을 초과할 수 없다.

④ 휴업기간 중에 있는 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사 될 수 없다.

13. 공인중개사법령상 중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때, 중개의뢰인이 당해 중개대상물에 관한 정보의 비공개를 요청한 경우에는 부동산거래정보망과 일간신문에 이를 공개해서는 아니 된다.
②. 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물의 정보를 공개할 경우, 권리자의 주소 · 성명을 공개해야 한다.
③. 당사자 간에 다른 약정이 없는 한 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다.
④. 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 거래예정가격을 기재한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다.
⑤. 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 당해 계약서를 3년간 보존해야 한다.

② 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물의 정보를 공개할 경우, 권리자의 주소 · 성명을 공개해야 한다.

번호 구분 내용

제20조(전속중개계약) ①법제23조제1항의 규정에 따른 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다. 다만, 당사자간에 다른 약정이 있는 경우에는 그 약정에 따른다.

②전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 법 제23조제3항의 규정에 따라 공개하여야 할 중

		개대상물에 관한 정보의 내용은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 7. 28.> 1. 중개대상물의 종류, 소재지, 지목 및 면적, 건축물의 용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물을 특정하기 위하여 필요한 사항 2. 벽면 및 도배의 상태 3. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 설비, 오수·폐수·쓰레기 처리시설 등의 상태 4. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교 등과의 근접성, 지형 등 입지조건, 일조·소음·진동 등 환경조건 5. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항. **<u>다만, 각 권리자의 주소·성명 등 인적 사항에 관한 정보는 공개하여서는 아니 된다.</u>** 6. 공법상의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 7. 중개대상물의 거래예정금액 및 공시지가. 다만, 임대차의 경우에는 공시지가를 공개하지 아니할 수 있다.
	1 조문	
	2 판례	
	3 솔루션	② 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물의 정보를 공개할 경우, 권리자의 주소 · 성명을 공개하여서는 아니 된다.

14. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개대상물확인 · 설명서 작성에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때, 확인 · 설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 확인 · 설명서 사본을 5년간 보존해야 한다. ②. 개업공인중개사는 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 매도의뢰인이 불응한 경우, 그 사실을 매수의뢰인에게 설명하고 중개대상물확인 · 설명서에 기재해야 한다. ③. 중개대상물확인 · 설명서에는 개업공인중개사가 서명 또는 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 또는 날인해야 한다. ④. 공동중개의 경우, 중개대상물확인 · 설명서에는 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사 포함) 중 1인이 서명 · 날인하면 된다. ⑤. 중개가 완성된 후 개업공인중개사가 중개대상물확인 · 설명서를 작성하여 교부하지 아니한 것만으로도 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당한다.		② 개업공인중개사는 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 매도의뢰인이 불응한 경우, 그 사실을 매수의뢰인에게 설명하고 중개대상물확인 · 설명서에 기재해야 한다.
	번호 구분	내용
		제21조(중개대상물의 확인·설명) ①법제25조제1항의 규정에 따라 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 7. 28.> 1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항 2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항 3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역 4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항 5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태 6. 벽면 및 도배의 상태 7. 일조·소음·진동 등 환경조건 8. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교
	1 조문	

와의 근접성 등 입지조건

9. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

②개업공인중개사는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 법제25조제2항의 규정에 따른 중개대상물의 상태에 관한 **자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고, 제3항의 규정에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재**하여야 한다. <개정 2014. 7. 28.>

③개업공인중개사는 국토교통부령이 정하는 중개대상물확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다. <개정 2014. 7. 28.〉

2 판례

① 확인 · 설명서 사본을 3년간 보존해야 한다.

③ 중개대상물 확인 · 설명서에는 개업공인중개사가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다.

3 솔루션

④ 공동중개의 경우, 중개대상물 확인 · 설명서에는 참여한 개업공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.

⑤ 중개가 완성된 후 개업공인중개사가 중개대상물 확인 · 설명서를 작성하여 교부하지 아니한 것은 업무정지처분사유에 해당한다.

15. 공인중개사법령상 비주거용 건축물 중개대상물 확인 · 설명서 작성 시 개업공인중개사의 세부확인사항이 아닌 것은?

①. 벽면의균열 유무
②. 승강기 유무
③. 주차장의 유무
④. 비상벨의 유무
⑤. 가스(취사용)의 공급방식

③ 주차장의 유무

번호 구분 내용

제21조(중개대상물의 확인·설명) ①법 제25조제1항의 규정에 따라 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 7. 28.>

1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항

2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항

3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역

4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항

5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태

1 조문

6. 벽면 및 도배의 상태

7. 일조·소음·진동 등 환경조건

8. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건

9. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

②개업공인중개사는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 법 제25조제2항의 규정에 따른 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고, 제3항의 규정에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여야 한다. <개정 2014. 7. 28.>

③개업공인중개사는 국토교통부령이 정하는 중개대상물확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.〉

II. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑧실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

⑨내부 · 외부 시설물의 상태(건축물

⑩벽면

⑨내부 · 외부 시설물의 상태(건축물

2	서식	수도 전기 가스(취사용) 소방 난방방식 및 연료공급 승강기 배수 그 밖의 시설물
3	솔루션	③ 주차장의 유무는 입지조건으로서 공인중개사법령상 비주거용 건축물 중개대상물 확인 · 설명서 작성 시 개업공인중개사의 기본확인사항이다.

16. 공인중개사법령상 부동산거래신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 부동산거래의 신고를 하려는 개업공인중개사는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인을 하여 거래대상 부동산 소재지 관할 신고관청에 제출해야 한다.
②. 개업공인중개사가 공동으로 중개하는 경우, 부동산거래신고는 공동으로 중개한 개업공인중개사 중 어느 1인의 명의로 해도 된다.
③. 중개대상물의 범위에 속하는 물건의 매매계약을 체결한 때에는 모두 부동산거래신고를 해야 한다.
④. 부동산거래계약 신고서의 방문 제출은 당해 거래계약을 중개한

① 부동산거래의 신고를 하려는 중개업자는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인을 하여 거래대상 부동산 소재지 관할 신고관청에 제출해야 한다.

번호	구분	내용

개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사가 대행할 수 없다.
⑤. 외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 계약을 체결하였을 때, 부동산거래신고를 한 경우에도「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 토지취득신고를 해야 한다.

(부동산 거래의 신고)

① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 "국가등"이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

1. 부동산의 매매계약

2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

1 조문

② 제1항에도 불구하고 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

③ 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 "개업공인중개사"라 한다)가 같은 법 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 개업공인중개사가 같은 항에 따른 신고를 하여야 한다. 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 제2항을 준용한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.

⑥ 부동산등의 매수인은 신고인이 제5항에 따른 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

⑦ 제1항부터 제6항까지에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호서식] <개정 2017. 9. 26.>

부동산거래계약 신고서

2 서식

매도인 :

매수인 : (서명 또는 인)

신고인 **개업공인중개사 :** (서명 또는 인)

(개업공인중개사 중개시) **(서명 또는 인)**

3	솔루션	② 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 한다. ③ 중개대상물의 범위에 속하는 물건의 매매계약을 체결한 때에 모두 부동산거래신고를 해야 하는 것은 아니다. 부동산거래신고의 대상물은 다음 각호의 부동산 등에 한정된다. (1) 토지 또는 건축물 (2) 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위 (3) 「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인을 받아 건설 · 공급하는 주택의 입주자의 지위 ④ 부동산거래계약 신고서의 방문 제출은 당해 거래계약을 중개한 개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사가 대행할 수 있다. ⑤ 외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 계약을 체결하였을 때, 부동산거래신고를 한 경우에는 「외국인토지법」에 따른 토지취득신고를 하지 아니한다.

17. 공인중개사법령상 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제 가입, 공탁은 중개사무소 개설등록신청을 할 때 해야 한다.
②. 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인이 부동산중개업을 하는 경우 업무보증설정을 하지 않아도 된다.
③. 공제에 가입한 개업공인중개사로서 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하고자 하는 자는 그 보증기간 만료 후 15일 이내에 다시 보증을 설정해야 한다.
④. 개업공인중개사가 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우 등록관청은 개설등록을 취소할 수 있다.
⑤. 보증보험금으로 손해배상을 한 경우 개업공인중개사는 30일 이내에 보증보험에 다시 가입해야 한다.

④ 개업공인중개사가 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우 등록관청은 개설등록을 취소할 수 있다.

번호	구분	내용
1	조문	제38조(등록의 취소) ②등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다. <개정 2011. 5. 19., 2014. 1. 28.> 8. 제30조제3항의 규정에 의한 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우
2	판례	
3	솔루션	① 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 제42조의 규정에 의한 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다. ② 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인도 부동산중개업을 하는 경우에는 업무를 개시하기 전에 업무보증을 설정하여야 한다. ③ 그 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정해야 한다.

	⑤ 보증보험금으로 손해배상을 한 경우 15일 이내에 보증보험에 다시 가입하거나 공제가입 또는 공탁해야 한다.
18. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 금지행위에 해당하지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) ①. 토지 또는 건축물의 매매를 업으로 하는 행위 ②. 중개의뢰인이 부동산을 단기 전매하여 세금을 포탈하려는 것을 알고도 개업공인중개사가 이에 동조하여 그 전매를 중개한 행위 ③. 개업공인중개사가 매도의뢰인과 서로 짜고 매도의뢰가격을 숨긴 채 이에 비하여 무척 높은 가격으로 매수의뢰인에게 부동산을 매도하고 그 차액을 취득한 행위 ④. 개업공인중개사가 소유자로부터 거래에 관한 대리권을 수여받은 대리인과 직접 거래한 행위 ⑤. 매도인으로부터 매도중개의뢰를 받은 개업공인중개사 乙의 중개로 X부동산을 매수한 개업공인중개사 甲이, 매수중개의뢰를 받은 다른 개업공인중개사 丙의 중개로 X부동산을 매도한 행위	⑤ 매도인으로부터 매도중개의뢰를 받은 개업공인중개사 乙의 중개로 X부동산을 매수한 개업공인중개사 甲이, 매수중개의뢰를 받은 다른 개업공인중개사 丙의 중개로 X부동산을 매도한 행위 번호 구분 내용 1 조문 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 · 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 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 부동산투기를 조장하는 행위 2 판례 대법원 1991. 12. 24. 선고 91다25963 판결 부동산중개업법 제15조 제1호가 중개업자 등에게 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 기타의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 못하도록 금지하고 있고 같은 법 제38조 제2항은 이를 위반한 자를 처벌하도록 규정하고 있는 점에 비추어 중개인 등이 서로 짜고 매도의뢰가액을 숨긴 채 이에 비하여 무척 높은 가액으로 중개의뢰인에게 부동산을 매도하고 그 차액을 취득한 행위가 민사상의 불법행위를 구성한다고 한 사례. 3 솔루션 ⑤ 다른 개업공인중개사의 중개로 부동산을 매수하거나 매도한 행위는 금지행위에 해당하지 않는다.

19. 공인중개사법령상 개업공인중개사등의 교육에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 실무교육과 연수교육은 시 · 도지사가 실시한다.
②. 실무교육의 교육시간은 28시간 이상 32시간 이하이다.
③. 실무교육을 실시하려는 경우 교육실시기관은 교육일 7일전까지 교육의 일시 · 장소 · 내용 등을 대상자에게 통지해야 한다.
④. 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 12시간 이상 16시간 이하의 연수교육을 받아야 한다.
⑤. 중개보조원이 고용관계 종료 신고된 후, 1년 이내에 다시 고용신고 될 경우에는 직무교육을 받지 않아도 된다.

③ 실무교육을 실시하려는 경우 교육실시기관은 교육일 7일전까지 교육의 일시 · 장소 · 내용 등을 대상자에게 통지해야 한다.

번호	구분	내용
1	조문	제28조(개업공인중개사 등의 교육 등) ① 법 제34조제1항 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 법 제34조제4항에 따른 **연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 대상자에게 통지**하여야 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, 교육수료증 발급 등 학사 운영 및 관리 7. 그 밖에 균형있는 교육의 실시에 필요한 기준과 절차 [전문개정 2014. 6. 3.] [제목개정 2014. 7. 28.〕
2	판례	
3	솔루션	③ 연수교육을 실시하려는 경우 교육실시기관은 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시 · 장소 · 내용 등을 대상자에게 통지하여야 한다.

20. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소와 자격정지에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 자격취소 또는 자격정지처분을 할 수 있는 자는 자격증을 교부한 시 · 도지사이다.
②. 자격취소처분은 공인중개사를 대상으로, 자격정지처분은 소속공인중개사를 대상으로 한다.
③. 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우는 자격취소사유에 해당한다.
④. 공인중개사에 대하여 자격취소와 자격정지를 명할 수 있는 자는 자격취소 또는 자격정지 처분을 한 때에 5일 이내에 국토교통부장관에게 보고해야 한다.
⑤. 자격정지사유에는 행정형벌이 병과될 수 있는 경우도 있다.

④ 공인중개사에 대하여 자격취소와 자격정지를 명할 수 있는 자는 자격취소 또는 자격정지 처분을 한 때에 5일 이내에 국토교통부장관에게 보고해야 한다.

번호	구분	내용
1	조문	제29조(공인중개사의 자격취소 또는 자격정지) ①법제35조의 규정에 따른 공인중개사의 자격취소처분 및 법 제36조의 규정에 따른 자격정지처분은 그 공인중개사자격증(이하 "자격증"이라 한다)을 교부한 시·도지사가 행한다. ②자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격취소처분 또는 자격정지처분에 필요한 절차를 모두 이행한 후 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보하여야 한다. ③시·도지사는 공인중개사의 **자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고**하고 다른 시·도지사에게 통지하여야 한다.
2	판례	
3	솔루션	④ 공인중개사에 대하여 자격취소를 명할 수 있는 자는 자격취소 처분을 한 때에 5일 이내에 국토교통부장관에게 보고해야 한다. 그러나 공인중개사에 대하여 자격정지를 명할 수 있는 자는 자격정치 처분을 한 때에 이를 국토교통부장관에게 보고하지 아니 한다.

21. 「공인중개사법령」상 공인중개사협회에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 협회는 재무건전성기준이 되는 지급여력비율을 100분의100 이상으로 유지해야 한다.
②. 협회의 창립총회는 서울특별시에서는 300인 이상의 회원의 참여를 요한다.
③. 협회는 시 · 도에 지부를 반드시 두어야 하나, 군 · 구에 지회를 반드시 두어야 하는 것은 아니다.
④. 협회는 총회의 의결내용을 15일 내에 국토교통부장관에게 보고해야 한다.
⑤. 협회의 설립은 공인중개사법령의 규정을 제외하고「민법」의 사단법인에 관한 규정을 준용하므로 설립허가주의를 취한다.

① 협회는 재무건전성기준이 되는 지급여력비율을 100분의100 이상으로 유지해야 한다.

번호	구분	내용
		제42조의6(재무건전성의 유지) 협회는 공제금 지급능력과 경영의 건전성을 확보하기 위하여 다음 각 호의 사항에 관하여 대통령령으로 정하는 재무건전성 기준을 지켜야 한다. 1. 자본의 적정성에 관한 사항 2. 자산의 건전성에 관한 사항 3. 유동성의 확보에 관한 사항 [본조신설 2013. 6. 4.] 제35조의3(재무건전성 기준) ① 법제42조의6에 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.〕
1 조문	
2 판례	
3 솔루션	② 협회의 창립총회는 서울특별시에서는 100인 이상의 회원의 참여를 요한다. ③ 협회는 정관으로 정하는 바에 따라 시 · 도에 지부를, 시 · 군 · 구에 지회를 둘 수 있다. 따라서 협회는 지부 및 지회를 반드시 두어야 하는 것은 아니다. ④ 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고해야 한다. ⑤ 협회의 설립은 공인중개사법령의 규정을 제외하고 「민법」의 사단법인에 관한 규정을 준용하지만 설립인가주의를 취한다.

22. 「공인중개사법령」상 중개사무소 개설등록을 반드시 취소해야 하는 사유가 아닌 것은?

①. 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
②. 거짓된 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
③. 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
④. 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사의 중개보조원이 된 경우
⑤. 개업공인중개사가 천막 등 이동이 용이한 임시중개시설물을 설치한 경우

⑤ 개업공인중개사가 천막 등 이동이 용이한 임시중개시설물을 설치한 경우

번호	구분	내용
		제38조(등록의 취소) ②등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다. <개정 2011. 5. 19., 2014. 1. 28.> 3. **제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 경우** 제13조(중개사무소의 설치기준) ②개업공인중개사는 **천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.**
1	조문	

<개정 2014. 1. 28.>

2 판례

3 솔루션 ⑤ 개업공인중개사가 천막 등 이동이 용이한 임시중개시설물을 설치한 경우는 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있는 사유이다.(재량적 취소 사유)

23. 「공인중개사법령」상 개업공인중개사에 대한 업무정지처분을 할 수 없는 경우는?

①. 개업공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
②. 개업공인중개사가 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 1회의 과태료 처분을 받고 다시 과태료 처분에 해당하는 행위를 한 경우
③. 개업공인중개사가 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우
④. 법인인 개업공인중개사가 최근 1년 이내에 겸업금지 규정을 1회 위반한 경우
⑤. 중개대상물확인 · 설명서 사본의 보존기간을 준수하지 않은 경우

② 개업공인중개사가 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 1회의 과태료 처분을 받고 다시 과태료 처분에 해당하는 행위를 한 경우

번호 구분 내용

1 조문

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

1. 제10조제2항의 규정을 위반하여 동조제1항 제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.

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

3. 제23조제2항의 규정을 위반하여 국토교통부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우

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

5. 삭제 <2014. 1. 28.>

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

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

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

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 거짓

으로 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

2	판례	
3	솔루션	② 개업공인중개사가 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우에 업무정치처분이 가능하므로 개업공인중개사가 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 1회의 과태료 처분을 받고 다시 과태료 처분에 해당하는 행위를 한 경우에는 업무정치처분사유가 아니다.

24. 「공인중개사법령」상 공인중개사협회의 공제사업에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

ㄱ. 협회의 공제규정을 제정 · 변경하고자 하는 때에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

ㄴ. 위촉받아 보궐위원이 된 운영위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.

ㄷ. 운영위원회의 회의는 재적위원 과반수의 찬성으로 심의사항을 의결한다.

ㄹ. 협회와 개업공인중개사간에 체결된 공제계약이 유효하게 성립하려면 공제계약 당시에 공제사고의 발생 여부가 확정되어 있지 않은 것을 대상으로 해야 한다.

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

③ ㄱ, ㄴ, ㄹ

번호	구분	내용
1	조문	제35조의2(운영위원회) ⑦ 운영위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 심의사항을 의결한다.
2	판례	③ ㄱ, ㄴ, ㄹ
3	솔루션	ㄷ. 운영위원회의 회의는 출석위원 과반수의 찬성으로 심의사항을 의결한다.

25. 「공인중개사법령」상 甲과 乙이 받을 수 있는 포상금의 최대 금액은?

○ 甲은 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 A를 고발하여 A는 기소유예의 처분을 받았다.

○ 거짓의 부정한 방법으로 중개사무소 개설등록을 한 B에 대해 甲이 먼저 신고하고, 뒤이어 乙이 신고하였는데, 검사가 B를 공소제기하였다.

○ 甲과 乙은 포상금배분에 관한 합의 없이 공동으로 공인중개사자격증을 다른 사람에게 대여한 C를 신고하였는데, 검사가 공소제기하였지만, C는 무죄판결을 받았다.

乙은 중개사무소등록증을 대여받은 D와 E를 신고하였는데, 검사

④ 甲: 125만원, 乙: 75만원

번호	구분	내용
		제46조(포상금) ①등록관청은 다음 각 호의 어

○ 는 D를 무혐의처분, E를 공소제기하였으나 무죄판결을 받았다.

○ A, B, C, D, E는 甲 또는 乙의 위 신고 · 고발 전에 행정기관에 의해 발각되지 않았다.

①. 甲: 75만원, 乙: 25만원
②. 甲: 75만원, 乙: 50만원
③. 甲: 100만원, 乙: 50만원
④. 甲: 125만원, 乙: 75만원
⑤. 甲: 125만원, 乙: 100만원

느 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.

1 조문

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.

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

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

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

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

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

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

2 판례

④ 甲: 125만원, 乙: 75만원

○ 甲은 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 A를 고발하여 A는 기소유예의 처분을 받았다.
⇒ 甲은 50만원을 받을 수 있다.

○ 거짓의 부정한 방법으로 중개사무소 개설등

		록을 한 B에 대해 甲이 먼저 신고하고, 뒤이어 乙이 신고하였는데, 검사가 B를 공소제기하였다. ⇒ 최초 신고자인 甲만 50만원을 받을 수 있다.
	3 솔루션	○ 甲과 乙은 포상금배분에 관한 합의 없이 공동으로 공인중개사자격증을 다른 사람에게 대여한 C를 신고하였는데, 검사가 공소제기하였지만, C는 무죄판결을 받았다. ⇒ 甲과 乙은 50만원을 균분하여 받으므로 甲과 乙은 각각 25만원을 받을 수 있다. ○ 乙은 중개사무소등록증을 대여받은 D와 E를 신고하였는데, 검사는 D를 무혐의처분, E를 공소제기하였으나 무죄판결을 받았다. ⇒ D는 무혐의처분을 받았으므로 乙은 D에 대한 신고에 관하여는 포상금을 받을 수 없고, 乙은 E를 신고한 것에 관하여만 50만원을 받을 수 있다. □결국 甲은 A를 신고하여 50만원, B를 신고하여 50만원, C를 신고하여 25만원을 받을 수 있으므로 총 125만원을 받을 수 있고, 乙은 C를 신고하여 25만원, E를 신고하여 50만원을 받을 수 있으므로 총 75만원을 받을 수 있다.

26. 「공인중개사법령」상 국토교통부장관이 공인중개사협회의 공제사업 운영에 대하여 개선조치로서 명할 수 있는 것으로 명시되지 않은 것은?

①. 자산예탁기관의 변경
②. 자산의 장부가격의 변경
③. 업무집행방법의 변경
④. 공제사업의 양도
⑤. 불건전한 자산에 대한 적립금 보유

④ 공제사업의 양도

번호	구분	내용
1	조문	제42조의4(공제사업 운영의 개선명령) 국토교통부장관은 협회의 공제사업 운영이 적정하지 아니하거나 자산상황이 불량하여 중개사고 피해자 및 공제 가입자 등의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다. 1. 업무집행방법의 변경 2. 자산예탁기관의 변경 3. 자산의 장부가격의 변경 4. 불건전한 자산에 대한 적립금의 보유 5. 가치가 없다고 인정되는 자산의 손실 처리 6. 그 밖에 이 법 및 공제규정을 준수하지 아니하여 공제사업의 건전성을 해할 우려가 있는 경우 이에 대한 개선명령 [본조신설 2013. 6. 4.]
2	판례	
3	솔루션	④ 공제사업의 양도는 공인중개사법령상 공제사업 운영에 대하여 개선조치로서 명할 수 있는 것

으로 명시되어 있지 않다.

27. 「공인중개사법령」상 관련 행정청에 수수료를 납부하여야 하는 사유로 명시되어 있는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 중개사무소의 개설등록 신청
ㄴ. 분사무소 설치신고
ㄷ. 중개사무소의 휴업 신청
ㄹ. 공인중개사자격증의 재교부 신청

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

② ㄱ, ㄴ, ㄹ

번호	구분	내용
1	조문	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. 1. 제4조의 규정에 의한 공인중개사자격시험에 응시하는 자 2. 제5조제3항의 규정에 의하여 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자 3. 제9조제1항의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자 4. 제11조제2항의 규정에 의하여 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자 5. 제13조제3항의 규정에 의하여 분사무소설치의 신고를 하는 자 6. 제13조제5항의 규정에 의하여 분사무소설치신고필증의 재교부를 신청하는 자 ②제4조의 규정에 의한 공인중개사자격시험 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.
2	판례	
3	솔루션	② ㄱ, ㄴ, ㄹ

28. 「공인중개사법령」상 벌칙의 법정형이 같은 것끼리 모두 묶은 것은

ㄱ. 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 개업공인중개사
ㄴ. 중개의뢰인과 직접 거래를 한 개업공인중개사
ㄷ. 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 개업공인중개사
ㄹ. 2 이상의 중개사무소에 소속된 공인중개사
ㅁ. 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자

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

② ㄱ, ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
		□2017년 6월 2일까지 제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 **2천만원** 이하의 벌금에 처한다. 1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자 2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자

	3. 제33조제5호 내지 제7호의 규정을 위반한 자 □2017년 6월 3일 부터 제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 **3천만원** 이하의 벌금에 처한다. <개정 2016. 12. 2.> 1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자 2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자 3. 제33조제5호 내지 제7호의 규정을 위반한 자 부칙 <법률 제14334호, 2016. 12. 2.> 제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제48조의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(벌칙에 관한 경과조치) 제48조의 개정규정 시행 전의 행위에 대하여 벌칙을 적용할 때에는 종전의 규정에 따른다.
1 조문	
2 판례	
3 솔루션	② ㄱ, ㄷ, ㄹ ㄱ. 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 ㄴ. 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 ㄷ. 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 ㄹ. 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 ㅁ. 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

29. 「공인중개사법령」 상 중개대상물확인 · 설명서 작성방법에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 권리관계의 '등기부기재사항'은 개업공인중개사 기본 확인사항으로, '실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항'은 개업공인중개사 세부 확인사항으로 구분하여 기재한다. ②. '건폐율 상한 및 용적률 상한'은 개업공인중개사 기본 확인사항으로 토지이용계획확인서의 내용을 확인하여 적는다. ③. '거래예정금액'은 개업공인중개사 세부 확인사항으로 중개가 완성된 때의 거래금액을 기재한다. ④. '취득시 부담할 조세의 종류 및 세율'은 중개대상물 유형별 모든 서식에 공통적으로 기재할 사항으로 임대차의 경우에도 기재해야 한다. ⑤. 중개수수료는 법령으로 정한 요율 한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 협의하여 결정하며, 중개수수료에는 부가가치세가 포함된 것으로 본다.	① 권리관계의 '등기부기재사항'은 개업공인중개사 기본 확인사항으로, '실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항'은 개업공인중개사 세부 확인사항으로 구분하여 기재한다. 번호 구분 내용 작성방법(주거용 건축물) **<세부항목>** 1. 「확인·설명자료」 항목의 "확인·설명 근거자료 등"에는 개업공인중개사가 확인·설명 과정

			에서 제시한 자료를 적으며, "대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항"에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출 여부와 ⑨실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항부터 ⑫환경조건까지의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응 여부를 적습니다. 2. ①대상물건의 표시부터 ⑧취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다. 3. ①대상물건의 표시는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적고, 건축물의 방향은 주택의 경우 거실이나 안방 등 주실(主室)의 방향을, 그 밖의 건축물은 주된 출입구의 방향을 기준으로 남향, 북향 등 방향을 적고 방향의 기준이 불분명한 경우 기준(예: 남동향 - 거실앞 발코니 기준)을 표시하여 적습니다. 4. ②권리관계의 "등기부기재사항"은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다. 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). 6. ⑦거래예정금액 등의 "거래예정금액"은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, "개별공시지가" 및 "건물(주택)공시가격"은 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적습니다[임대차계약의 경우에는 "개별공시지가" 및 "건물(주택)공시가격"을 생략할 수 있습니다].
	1	조문 □참고사항 2014년 7월 29일 시행 기준 (공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률이 공인중개사법으로 개정됨)	7. ⑧취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다). 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.

9. ⑩내부·외부의 시설물 상태(건축물), ⑪벽면 및 도배상태 ⑫환경조건까지는 중개대상물에 대하여 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑩내부·외부의 시설물 상태(건축물)의 "그 밖의 시설물"은 가정자동화 시설(Home Automation 등 IT 관련 시설)의 설치 여부를 적습니다.

10. ⑬중개보수 및 실비는 개업공인중개사와 중개의뢰인이 협의하여 결정한 금액을 적되 "중개보수"는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, "산출내역"은 "거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개보수 요율"과 같이 적습니다.

<산출내역>

중개보수:

실비:

※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율에 따르거나, 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하도록 한 요율에 따르며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.

11. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인하여야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

Ⅰ. 개업공인중개사 기본 확인사항

② 권리관계

2 서식

Ⅱ. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑨실제권리관계 또는 공시되지 않은물건의 권리 사항

② '건폐율 상한 및 용적률 상한'은 개업공인중개사의 기본 확인사항으로, 시 · 군의 조례에 따라 적는다.

③ '거래예정금액'은 개업공인중개사의 기본 확인사항으로, 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 기재한다.

3 솔루션

④ '취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율'은 중개대상물 유형별 모든 서식에 공통적으로 기재할 사항이지만, 임대차의 경우에는 기재하지 아니한다.

⑤ 중개수수료는 법령으로 정한 요율 한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 협의하여 결정한 금액을 적으며, 중개수수료에는 부가가치세가 포함되지 아니한 것으로 본다.

30. 「공인중개사법령」상 개업공인중개사의 거래계약서 작성에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 중개대상물확인 · 설명서 교부일자는 거래계약서에 기재해야 할 사항이 아니다.
②. 당해 중개행위를 한 소속공인중개사도 거래계약서를 작성할 수 있으며, 이 경우 개업공인중개사만 서명 및 날인하면 된다.
③. 거래계약서는 국토교통부장관이 정하는 표준 서식으로 작성해야 한다.
④. 법인의 분사무소가 설치되어 있는 경우, 그 분사무소에서 작성하는 거래계약서에 분사무소의 책임자가 서명 및 날인해야 한다.
⑤. 개업공인중개사가 거래계약서에 거래내용을 거짓으로 기재한 경우, 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해진다.

④ 법인의 분사무소가 설치되어 있는 경우, 그 분사무소에서 작성하는 거래계약서에 분사무소의 책임자가 서명 및 날인해야 한다.

번호	구분	내용
		제26조(거래계약서의 작성 등) ①개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 1. 28., 2018. 8. 14.> ②**제25조제4항의 규정은 제1항의 규정에 의한 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용**한다. ③개업공인중개사는 제1항의 규정에 의하여 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28.>
		제25조(중개대상물의 확인 · 설명) ④제3항의 규정에 의한 확인 · 설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 **분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인**하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.>
1	조문	
		제22조(거래계약서 등) ①법제26조제1항의 규정에 따른 거래계약서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다. 1. 거래당사자의 인적 사항 2. 물건의 표시 3. 계약일 4. 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 5. 물건의 인도일시 6. 권리이전의 내용 7. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 8. 중개대상물확인·설명서 교부일자 9. 그 밖의 약정내용 ②법제26조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 5년을 말한다. ③국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그

사용을 권장할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 7. 28.>

2 판례

① 중개대상물 확인 · 설명서 교부일자는 거래계약서에 기재해야 할 사항이다.

② 당해 중개행위를 한 소속공인중개사도 거래계약서를 작성할 수 있으며, 이 경우 당해 중개행위를 한 소속공인중개사는 개업공인중개사와 함께 서명 및 날인하여야 한다.

3 솔루션

③ 국토교통부장관이 정하는 표준 서식으로 거래계약서를 작성해야 하는 것은 아니다.

⑤ 개업공인중개사가 거래계약서에 거래내용을 거짓으로 기재한 경우, 등록관청은 등록을 취소할 수 있다. 그러나 이 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 등 행정형벌에는 처해지지 않는다.

31. 「공인중개사법령」상 개업공인중개사의 부동산거래계약 신고서 작성방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 거래당사자가 다수인 경우 매수인 또는 매도인의 주소란에 각자의 거래지분 비율을 표시한다.
②. 거래대상 부동산의 종류가 건축물인 경우에는「건축법시행령」에 따른 용도별 건축물의 종류를 적는다.
③. 거래대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 집합건축물의 경우 전용면적과 공용면적을 합산하여 기재한다.
④. 거래대상 거래금액란에는 둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래금액을 적는다.
⑤. 개업공인중개사의 인적 사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항을 기재해야 한다.

③ 거래대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 집합건축물의 경우 전용면적과 공용면적을 합산하여 기재한다.

번호 구분 내용

1 조문

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호서식] <개정 2017. 9. 26.>

부동산거래계약 신고서

작성방법

① · ② 거래당사자가 다수인 경우 매도인 또는 매수인의 주소란에 ⑥의 거래대상별 거래 지분을 기준으로 각자의 거래 지분 비율(매도인과 매수인의 거래 지분 비율은 일치해야 합니다)을 표시하고, 거래당사자가 외국인인 경우 거래당사자의 국적을 반드시 기재하여야 하며, 외국인이 부동산등을 매수하는 경우 매수용도란의 주거용(아파트), 주거용(단독주택), 주거용(그 밖의 주택), 레저용, 상업용, 공장용, 그 밖의 용도 중 하나에 √표시를 합니다.

③ 자금조달 및 입주 계획란은 투기과열지구에 소재한 주택으로서 실제 거래가격이 3억원 이상인 주택을 거래하는 경우(주택을 포함한 다수 부동산를 거래하는 경우 각 주택의 거래가격이 3억원 이상인 경우를 포함한다) 별지 제1호의2서식의 계획서를 이 신고서와 함께 제출하는지 또는 매수인이 별도 제출하는지를 √표시하고, 그 밖의 경우에는 해당 없음에 √표시를 합니다.

	2 서식	④ 부동산 매매의 경우 "종류"에는 토지, 건축물 또는 토지 및 건축물(복합부동산의 경우)에 √표시를 하고, 해당 부동산이 "건축물" 또는 "토지 및 건축물"인 경우에는 ( )에 건축물의 종류를 "아파트, 연립, 다세대, 단독, 다가구, 오피스텔, 근린생활시설, 사무소, 공장 등"「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도별 건축물의 종류를 적습니다. ⑤ 공급계약은 시행사 또는 건축주등이 최초로 부동산을 공급(분양)하는 계약을 말하며, 준공전과 준공후 계약 여부에 따라 √표시하고, "임대주택 분양전환"은 임대주택사업자 (법인으로 한정)가 임대기한이 완료되어 분양전환하는 주택인 경우에 √표시합니다. 전매는 부동산을 취득할 수 있는 권리의 매매로서, "분양권" 또는 "입주권"에 √표시를 합니다. ⑥ 소재지는 지번(아파트 등 집합건축물의 경우에는 동 · 호수)까지, 지목/면적은 토지대장상의 지목 · 면적, 건축물대장상의 건축물 면적(집합건축물의 경우 호수별 전용면적, 그 밖의 건축물의 경우 연면적), 등기사항증명서상의 대지권 비율, 각 거래대상의 토지와 건축물에 대한 거래 지분을 정확하게 적습니다. ⑦ **계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적고**, 그 밖의 건축물의 경우 연면적을 적습니다. ⑧ 물건별 거래가격란에는 각각의 부동산별 거래가격을 적습니다. 최초 공급계약(분양) 또는 전매계약(분양권, 입주권)의 경우 공급가격(분양가액 등), 발코니 등 옵션비용(발코니 확장비용, 시스템에어컨 설치비용 등) 및 추가지불액(프리미엄 등 공급가액을 초과 또는 미달하는 금액)을 각각 적습니다. 이 경우 각각의 비용에 부가가치세가 있는 경우 부가가치세를 포함한 금액으로 적습니다. ⑨ 총 실제 거래가격란에는 전체 거래가격(둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래가격의 합계 금액)을 적고, 계약금/중도금/잔금 및 그 지급일을 적습니다. ⑩ 종전 부동산란은 입주권 매매의 경우에만 작성하고, 거래금액란에는 추가지불액(프리미엄 등 공급가액을 초과 또는 미달하는 금액) 및 권리가격, 합계 금액, 계약금, 중도금, 잔금을 적습니다. ⑪ 계약의 조건 및 참고사항란은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우, 거래와 관련한 참고내용이 있을 경우에 적습니다. ※ 다수의 부동산, 관련 필지, 매도 · 매수인, 개업공인중개사 등 기재사항이 복잡한 경우에는 다른 용지에 작성하여 간인 처리한 후 첨부합니다. ※ 소유권이전등기 신청은 「부동산등기특별조치법」 제2조제1항 각 호의 정하여진 날부터 60일 이내에 신청하여야 하며, 이를 해태한 때에는 같은 법 제11조에 따라 과태료가 부과될 수 있사오니 유의하시기 바랍니다.
	3 솔루션	③ 거래대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 집합건축물의 경우 전용면적을 기재한다.

32. 개업공인중개사가 X시에 소재하는 주택의 면적이 3분의 1인 건축물에 대하여 매매와 임대차계약을 동시에 중개하였다. 개업공인중개사가 甲으로부터 받을 수 있는 중개수수료의 최고한도액은?

〈계약 조건〉

1. 계약당사자: 甲(매도인, 임차인)과 乙(매수인, 임대인)
2. 매매계약: 1) 매매대금: 1억원, 2) 매매계약에 대하여 합의된 중개수수료: 100만원
3. 임대차계약: 1) 임대보증금: 3천만원, 2) 월차임: 30만원, 3) 임대기간: 2년

〈X시 중개수수료 조례 기준〉

1. 매매대금 5천만원 이상 2억원 미만: 상한요율 0.5%(한도액 80만원)
2. 보증금액 5천만원 이상 1억원 미만: 상한요율 0.4%(한도액 30만원)

①. 50만원
②. 74만원
③. 90만원
④. 100만원
⑤. 124만원

③ 90만원

번호	구분	내용
		제20조(중개보수 및 실비의 한도 등) ①법제32조제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매 · 교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 한다. <개정 2014. 7. 29.>
		②법제32조제4항에 따른 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도 · 임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수 · 임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할 수 있다. <개정 2014. 7. 29.>
		③제1항 및 제2항의 경우에 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시 · 도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 한다. <개정 2014. 7. 29.>
		④법제32조제4항에 따라 **주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 다음 각 호의 구분**에 따른다. <개정 2014. 7. 29., 2015. 1. 6.> 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. 가. 전용면적이 85제곱미터 이하일 것 나. 상 · 하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖출 것 2. **제1호 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에**서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.
1	조문	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 미만

		인 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 적용**한다. ⑦개업공인중개사는 주택 외의 중개대상물에 대하여 제4항의 규정에 따른 중개보수 요율의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개보수의 상한요율을 제10조제2호의 규정에 따른 중개보수·실비의 요율 및 **한도액표에 명시하여야 하며, 이를 초과하여 중개보수를 받아서는 아니 된다.** <개정 2014. 7. 29.> [제목개정 2014. 7. 29.〕 제10조(중개사무소등록증 등의 게시) 법 제17조에서 국토교통부령이 정하는 사항이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2008. 3. 14., 2009. 7. 14., 2013. 3. 23., 2014. 7. 29.> 1. 중개사무소등록증 원본(법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에는 분사무소설치신고필증 원본을 말한다) 2. 중개보수·실비의 요율 및 한도액표 3. 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본(해당되는 자가 있는 경우로 한정한다) 4. 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류
2	판례	③ 90만원 1) 거래금액(1억원) : 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매와 임대차 거래가 동일 기회에 이루어진 것이므로 이 경우 매매계약에 관한 거래금액(1억원)만을 적용한다.
3	솔루션	2) 중개보수 요율(0.9%) : 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1이상인 경우에는 주택의 보수 규정을 적용하고, 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우에는 주택 외의 보수 규정을 적용한다. 이 경우 개업공인중개사가 주택의 면적이 3분의 1인 건축물을 중개하였으므로 주택 외의 보수 규정을 적용한다. 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다. 따라서 이 경우 법정보수는 거래금액이 1천분의 9이다. 매매계약에 대하여 합의된 중개

보수가 100만원이지만, 법정보수를 초과한 약정은 법정 한도액을 초과하는 부분은 무효이므로 법정보수 범위 안에서 받을 수 있다.

※ 보수계산 : 1억원 × 0.9% = 90만원

※ 개업공인중개사가 甲으로부터 받을 수 있는 중개보수의 최고한도액은 90만원이다.

33. 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」의 내용으로 틀린 것은?

①. 공인중개사는 중개사무소 개설등록을 하지 않으면 매수신청대리인 등록을 할 수 없다.
②. 개업공인중개사가 매수신청대리를 위임받은 경우 당해 매수신청대리 대상물의 경제적 가치에 대하여는 위임인에게 설명하지 않아도 된다.
③. 개업공인중개사는 매수신청대리에 관한 수수료표와 수수료에 대하여 위임인에게 위임계약 전에 설명해야 한다.
④. 개업공인중개사는 매수신청대리행위를 함에 있어서 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석해야 한다.
⑤. 개업공인중개사가 매수신청대리 업무정지처분을 받은 때에는 업무정지사실을 당해 중개사사무소의 출입문에 표시해야 한다.

② 개업공인중개사가 매수신청대리를 위임받은 경우 당해 매수신청대리 대상물의 경제적 가치에 대하여는 위임인에게 설명하지 않아도 된다.

번호	구분	내용
1	조문	공인중개사매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙 제16조(매수신청대리 대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사가 매수신청대리를 위임받은 경우 매수신청대리 대상물의 권리관계, **경제적 가치,** 매수인이 부담하여야 할 사항 등에 대하여 위임인에게 성실·정확하게 설명하고 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. <개정 2017. 5. 25.> ②개업공인중개사는 위임계약을 체결한 경우 제1항의 확인·설명 사항을 서면으로 작성하여 서명날인한 후 위임인에게 교부하고, 그 사본을 사건카드에 철하여 5년간 보존하여야 한다. <개정 2017. 5. 25.> ③제2항의 서명날인에는 제15조제2항의 규정을 준용한다.
2	판례	
3	솔루션	② 개업공인중개사가 매수신청대리를 위임받은 경우 당해 매수신청대리 대상물의 경제적 가치에 대하여는 위임인에게 설명하여야 한다.

34. 개업공인중개사가 법원의 부동산경매에 관하여 의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?

①. 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 매수신고가격의 10분의 1로 한다.
②. 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.
③. 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다.
④. 가압류채권에 대항할 수 있는 전세권은 그 전세권자가 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.
⑤. 재매각절차에서 전(前)의 매수인은 매수신청을 할 수 없으며, 매수신청의 보증을 돌려줄 것을 요구하지 못한다.

① 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 매수신고가격의 10분의 1로 한다.

번호	구분	내용
1	조문	민사집행법 제113조(매수신청의 보증) 매수신청인은 대법원규칙이 정하는 바에 따라 집행법원이 정하는 금액과 방법에 맞는 보증을 집행관에게 제공하여야 한다. 민사집행규칙

	제63조(기일입찰에서 매수신청의 보증금액) ① 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 **최저매각가격의 10분의 1로 한다.** ②법원은 상당하다고 인정하는 때에는 보증금액을 제1항과 달리 정할 수 있다. 2 판례 3 솔루션 ① 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 한다.
35. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 중개대상물에 관한 법률 관계를 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) ①. 건물 없는 토지에 저당권이 설정된 후, 저당권설정자가 건물을 신축하고 저당권의 실행으로 인하여 그 토지와 지상건물이 소유자를 달리하게 된 경우에 법정지상권이 성립한다. ②. 대지와 건물이 동일소유자에게 속한 경우, 건물에 전세권을 설정한 때에는 그 대지소유권의 특별승계인은 전세권설정자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다. ③. 지상권자가 약정된 지료를 2년 이상 지급하지 않은 경우, 지상권설정자는 지상권의 소멸을 청구할 수 있다. ④. 지상권자가 지상물의 소유자인 경우, 지상권자는 지상권을 유보한 채 지상물 소유권만을 양도할 수 있다. ⑤. 지상권의 존속기간은 당사자가 설정행위에서 자유롭게 정할 수 있으나, 다만 최단기간의 제한이 있다.	① 건물 없는 토지에 저당권이 설정된 후, 저당권설정자가 건물을 신축하고 저당권의 실행으로 인하여 그 토지와 지상건물이 소유자를 달리하게 된 경우에 법정지상권이 성립한다. 번호 구분 내용 1 조문 제366조(법정지상권) 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상건물이 다른 소유자에 속한 경우에는 토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다. 그러나 지료는 당사자의 청구에 의하여 법원이 이를 정한다. 2003다26051 판결 2 판례 **민법 제366조의 법정지상권은 저당권 설정 당시부터 저당권의 목적되는 토지 위에 건물이 존재할 경우에 한하여 인정**되며, 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 그 지상에 토지소유자에 의한 건물의 건축이 개시되기 이전이었다면, 건물이 없는 토지에 관하여 저당권이 설정될 당시 근저당권자가 토지소유자에 의한 건물의 건축에 동의하였다고 하더라도 그러한 사정은 주관적 사항이고 공시할 수도 없는 것이어서 토지를 낙찰받는 제3자로서는 알 수 없는 것이므로 그와 같은 사정을 들어 법정지상권의 성립을 인정한다면 토지 소유권을 취득하려는 제3자의 법적 안정성을 해하는 등 법률관계가 매우 불명확하게 되므로 법정지상권이 성립되지 않는다. 3 솔루션 ① 건물 없는 토지에 저당권이 설정된 후, 저당권설정자가 건물을 신축하고 저당권의 실행으로 인하여 그 토지와 지상건물이 소유자를 달리하게 된 경우에는 법정지상권이 성립하지 않는다.
36. 개업공인중개사가 토지를 중개하면서 분묘기지권에 대해 설명한 내용으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) ㄱ. 장래의 묘소(가묘)는 분묘에 해당하지 않는다. ㄴ. 분묘의 특성상, 타인의 승낙 없이 분묘를 설치한 경우에도 즉시 분묘기지권을 취득한다. ㄷ. 평장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 아니한 경우, 분묘기지권이 인정되지 아니한다. ㄹ. 분묘기지권의 효력이 미치는 범위는 분묘의 기지 자체에 한정된다. ①. ㄱ, ㄷ ②. ㄴ, ㄹ	② ㄴ, ㄹ 번호 구분 내용 1 조문 대법원 1991. 10. 25. 선고 91다18040 판결 가. 분묘란 그 내부에 사람의 유골, 유해, 유발

③. ㄷ, ㄹ
④. ㄱ, ㄴ, ㄷ
⑤. ㄱ, ㄴ, ㄹ

등 시신을 매장하여 사자를 안장한 장소를 말하고, 장래의 묘소로서 설치하는 등 그 내부에 시신이 안장되어 있지 않은 것은 분묘라고 할 수 없다.

나. 분묘기지권이 성립하기 위하여는 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태를 갖추고 있어야 하고, 평장되어 있거나 암장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 아니한 경우에는 분묘기지권이 인정되지 아니한다.

대법원 1996. 6. 14. 선고 96다14036 판결

타인 소유의 토지에 소유자의 승낙 없이 분묘를 설치한 경우에는 20년간 평온, 공연하게 그 분묘의 기지를 점유하면 지상권 유사의 관습상의 물권인 분묘기지권을 시효로 취득하는데, 이러한 분묘기지권은 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태를 갖추고 있는 경우에 한하여 인정되고, 평장되어 있거나 암장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 아니한 경우에는 인정되지 않으므로, 이러한 특성상 분묘기지권은 등기 없이 취득한다.

2 판례

대법원 2017. 1. 19. 선고 2013다17292 전원합의체 판결

타인 소유의 토지에 분묘를 설치한 경우에 20년간 평온, 공연하게 분묘의 기지를 점유하면 지상권과 유사한 관습상의 물권인 분묘기지권을 시효로 취득한다는 법적 규범이 2000. 1. 12. 법률 제6158호로 전부 개정된 '장사 등에 관한 법률'의 시행일인 2001. 1. 13. 이전에 설치된 분묘에 관하여 현재까지 유지되고 있는지 여부(적극)

대법원 1994.8.26. 선고 94다28970 판결

분묘기지권은 분묘의 기지 자체뿐만 아니라 그 분묘의 설치목적인 분묘의 수호 및 제사에 필요한 범위 내에서 분묘의 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미치는 것이고, 그 확실한 범위는 각 구체적인 경우에 개별적으로 정하여야 하고 매장및묘지등에관한법률 제4조 제1항 후단 및 같은법시행령제2조 제2항의 규정이 분묘의 점유면적을 1기당 20평방미터로 제한하고 있으나, 여기서 말하는 분묘의 점유면적이라 함은 분묘의 기지면적만을 가리키며 분묘기지 외에 분묘의 수호 및 제사에 필요한분묘기지 주위의 공지까지 포함한 묘지면적을 가리키는 것은 아니므로 분묘기지권의 범위가 위 법령이 규정한 제한면적 범위 내로 한정되는 것은 아니다.

3 솔루션

② ㄴ, ㄹ

ㄴ. 타인의 승낙 없이 분묘를 설치한 경우에는 분묘설치한 때부터 20년간 평온 · 공연하게 그 분묘의 기지를 점유한 때 분묘기지권을 취득한다.

ㄹ. 분묘기지권은 분묘의 기지 자체뿐만 아니라 그 분묘의 수호 및 제사에 필요한 범위 내에서 분묘의 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지

미친다.

37. 공인중개사가 중개행위를 하면서 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법령에 대하여 설명한 내용으로 옳은 것은?

①. 위법한 명의신탁약정에 따라 수탁자명의로 등기한 명의신탁자는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다.
②. 무효인 명의신탁약정에 따라 수탁자명의로 등기한 명의신탁자에게 해당 부동산 가액의 100분의 30에 해당하는 확정금액의 과징금을 부과한다.
③. 위법한 명의신탁의 신탁자라도 이미 실명등기를 하였을 경우에는 과징금을 부과하지 않는다.
④. 명의신탁을 이유로 과징금을 부과받은 자에게 과징금 부과일부터 부동산평가액의 100분의 20에 해당하는 금액을 매년 이행강제금으로 부과한다.
⑤. 종교단체의 명의로 그 산하조직이 보유한 부동산에 관한 물권을 등기한 경우, 그 등기는 언제나 무효이다.

① 위법한 명의신탁약정에 따라 수탁자명의로 등기한 명의신탁자는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다.

번호	구분	내용
1	조문	부동산실권리자명의 등기에 관한 법률 제7조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 **5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금**에 처한다. <개정 2016. 1. 6.> 1. 제3조제1항을 위반한 명의신탁자 2. 제3조제2항을 위반한 채권자 및 같은 항에 따른 서면에 채무자를 거짓으로 적어 제출하게 한 실채무자 ② 제3조제1항을 위반한 명의수탁자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2016. 1. 6.> 제5조(과징금) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 해당 부동산 가액의 **100분의 30에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과한다.** 1. 제3조제1항을 위반한 명의신탁자 2. 제3조제2항을 위반한 채권자 및 같은 항에 따른 서면에 채무자를 거짓으로 적어 제출하게 한 실채무자 ② 제1항의 부동산 가액은 과징금을 부과하는 날 현재의 다음 각 호의 가액에 따른다. 다만, 제3조제1항 또는 제11조제1항을 위반한 자가 과징금을 부과받은 날 이미 명의신탁관계를 종료하였거나 **실명등기를 하였을 때에는 명의신탁관계 종료 시점 또는 실명등기 시점의 부동산 가액으로 한다.** 1. 소유권의 경우에는 「소득세법」 제99조에 따른 기준시가 2. 소유권 외의 물권의 경우에는 「상속세 및 증여세법」 제61조제5항 및 제66조에 따라 대통령령으로 정하는 방법으로 평가한 금액 제6조(이행강제금) ① 제5조제1항제1호에 따른 과징금을 부과받은 자는 지체 없이 해당 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하여야 한다. 다만, 제4조제2항 단서에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하며, 자신의 명의로 등기할 수 없는 정당한 사유가 있는 경우에는 그 사유가 소멸된 후 지체 없이 자신의 명의로 등기하여야 한다. ② 제1항을 위반한 자에 대하여는 과징금 부과일(제1항 단서 후단의 경우에는 등기할 수 없는 사유가 소멸한 때를 말한다)부터 1년이 지난 때에 부동산평가액의 100분의 10에 해당하는 금액을, 다시 1년이 지난 때에 부동산평가액의

100분의 20에 해당하는 금액을 각각 이행강제금으로 부과한다.

③ 이행강제금에 관하여는 제5조제4항부터 제7항까지의 규정을 준용한다.

제8조(종중, 배우자 및 **종교단체에 대한 특례**) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 조세 포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우에는 제4조부터 제7조까지 및 제12조제1항부터 제3항까지를 적용하지 아니한다.

1. 종중이 보유한 부동산에 관한 물권을 종중(종중과 그 대표자를 같이 표시하여 등기한 경우를 포함한다) 외의 자의 명의로 등기한 경우

2. 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우

3. 종교단체의 명의로 그 산하 조직이 보유한 부동산에 관한 물권을 등기한 경우

2 판례

② 무효인 명의신탁약정에 따라 수탁자명의로 등기한 명의신탁자에게 해당 부동산 가액의 100분의 30에 해당하는 금액의 범위에서 과징금을 부과한다.

③ 위법한 명의신탁의 신탁자는 이미 실명등기를 하였을 경우에도 과징금을 부과한다.

3 솔루션

④ 명의신탁을 이유로 과징금을 부과받은 자에게 과징금 부과일부터 1년이 지난 때에 부동산 평가액의 100분의 10에 해당하는 금액을, 다시 1년이 지난 때에 부동산평가액의 100분의 20에 해당하는 금액을 각각 이행강제금으로 부과한다.

⑤ 종교단체의 명의로 그 산하조직이 보유한 부동산에 관한 물권을 등기한 경우라 하더라도 조세 포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우에는 부동산에 관한 물권변동은 유효이므로 그 등기는 유효이다.

38. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 임대차의 존속기간 등과 관련하여 설명한 내용으로 틀린 것은?

①. 「민법」상 임대차의 최단존속기간에 관한 규정은 없다.
②. 「민법」상 임대차계약의 갱신 횟수를 제한하는 규정은 없다.
③. 「주택임대차보호법」상 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.
④. 「주택임대차보호법」상 임대차의 최단존속기간은 2년이나, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
⑤. 「민법」상 존속기간의 약정이 없는 토지임대차에서 임차인이 계약해지의 통고를 하면, 임대인이 해지통고를 받은 날부터 6월이 경과해야 해지의 효력이 발생한다.

⑤ 「민법」상 존속기간의 약정이 없는 토지임대차에서 임차인이 계약해지의 통고를 하면, 임대인이 해지통고를 받은 날부터 6월이 경과해야 해지의 효력이 발생한다.

번호 구분 내용

제635조(기간의 약정없는 임대차의 해지통고) ①임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.

1 조문

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 2 판례 3 솔루션 ⑤ 「민법」상 존속기간의 약정이 없는 토지임대차에서 임차인이 계약해지의 통고를 하면, 임대인이 해지통고를 받은 날부터 1월이 경과해야 해지의 효력이 발생한다.
39. 주택임대차계약에 대하여 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함) ㄱ. 임차인이 주택의 인도를 받고 주민등록을 마친 날과 제3자의 저당권설정 등기일이 같은 날이면 임차인은 저당권의 실행으로 그 주택을 취득한 매수인에게 대항하지 못한다. ㄴ. 임차인이 임차권등기를 통하여 대항력을 가지는 경우, 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다. ㄷ. 소액임차인의 최우선변제권은 주택가액(대지가액 포함)의 3분의 1에 해당하는 금액까지만 인정된다. ㄹ. 주택임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 임대인은 언제든지 임차인에게 계약해지를 통지할 수 있다. ①. ㄱ, ㄴ ②. ㄴ, ㄹ ③. ㄷ, ㄹ ④. ㄱ, ㄴ, ㄷ ⑤. ㄱ, ㄴ, ㄹ	③ ㄷ, ㄹ 번호 구분 내용 1 조문 제10조(보증금 중 일정액의 범위 등) ① 법제8조에 따라 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위는 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하로 한다. … ② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 **주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액까지만** 우선변제권이 있다. 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. 2 판례 ③ ㄷ, ㄹ 3 솔루션 ㄷ. 소액임차인의 최우선변제권은 주택가액(대지가액 포함)의 2분의 1에 해당하는 금액까지만 인정된다. ㄹ. 주택임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인은 언제든지 임차인에게 계약해지를 통지할 수 있다.
40. 개업공인중개사가 상가건물임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차를 중개하면서 의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은? ①. 상가건물의 임대차를 등기한 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. ②. 임차인은 대항력과 확정일자를 갖춘 경우, 경매에 의해 매각된 임차건물을 양수인에게 인도하지 않더라도 배당에서 보증금을 수령할 수 있다. ③. 임대차 기간을 6월로 정한 경우, 임차인은 그 유효함을 주장할 수 없다.	⑤ 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다. 번호 구분 내용

④. 임대차가 묵시적으로 갱신된 경우, 그 존속기간은 임대인이 그 사실을 안 때로부터 1년으로 본다.
⑤. 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.

1	조문	제13조(전대차관계에 대한 적용 등) ① 제10조, 제10조의2, 제10조의8, 제11조 및 제12조는 전대인과 전차인의 전대차관계에 적용한다. <개정 2015. 5. 13.> ② 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.
2	판례	
3	솔루션	① 상가건물의 임대차를 등기한 때에는 그날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. ② 임차인은 대항력과 확정일자를 갖춘 경우, 경매에 의해 매각된 임차건물을 양수인에게 인도하지 않으면 배당에서 보증금을 수령할 수 없다. ③ 임대차 기간을 6월로 정한 경우, 임차인은 그 유효함을 주장할 수 있다. ④ 임대인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다.

25회 기출문제: 부동산공법

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설 중 방재시설에 해당하지 않는 것은?

①. 하천
②. 유수지
③. 하수도
④. 사방설비
⑤. 저수지

③ 하수도

번호	구분	내용
1	정답	③ 하수도
2	해설	③ 하수도는 환경기초시설에 속한다. 제2조(기반시설) ①「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제2조제6호 각 목 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설(당해 시설 그 자체의 기능발휘와 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편익시설을 포함한다)을 말한다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 5. 26., 2009. 11. 2., 2013. 6. 11., 2016. 2. 11.> 1. 교통시설 : 도로 · 철도 · 항만 · 공항 · 주차장 · 자동차정류장 · 궤도 · 운하, 자동차 및 건설기계검사시설, 자동차 및 건설기계운전학원 2. 공간시설 : 광장 · 공원 · 녹지 · 유원지 · 공공공지
3	기타	3. 유통 · 공급시설 : 유통업무설비, 수도 · 전기 · 가스 · 열공급설비, 방송 · 통신시설, 공동구 · 시장, 유류저장 및 송유설비

4. 공공 · 문화체육시설 : 학교 · 운동장 · 공공청사 · 문화시설 · 공공필요성이 인정되는 체육시설 · 연구시설 · 사회복지시설 · 공공직업훈련시설 · 청소년수련시설

5. 방재시설 : 하천 · 유수지 · 저수지 · 방화설비 · 방풍설비 · 방수설비 · 사방설비 · 방조설비

6. 보건위생시설 : 화장시설 · 공동묘지 · 봉안시설 · 자연장지 · 장례식장 · 도축장 · 종합의료시설

7. **환경기초시설 : 하수도** · 폐기물처리시설 · 수질오염방지시설 · 폐차장

2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 건폐율의 최대한도가 큰 용도지역부터 나열한 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

ㄱ. 제2종전용주거지역
ㄴ. 제1종일반주거지역
ㄷ. 준공업지역
ㄹ. 계획관리지역

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

⑤ ㄷ-ㄴ-ㄱ-ㄹ

번호	구분	내용
1	정답	⑤ ㄷ-ㄴ-ㄱ-ㄹ
2	해설	
3	기타	제84조(용도지역안에서의 건폐율) ①법 제77조제1항 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 : 70퍼센트이하 **13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하** 14. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하 15. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하 16. 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하

	17. 보전관리지역 : 20퍼센트 이하 18. 생산관리지역 : 20퍼센트 이하 **<u>19. 계획관리지역 : 40퍼센트 이하</u>** 20. 농림지역 : 20퍼센트 이하 21. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하
3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 세분된 용도지구의 정의로 틀린 것은? ①. 시가지경관지구 : 주거지역의 양호한 환경조성과 시가지의 도시경관을 보호하기 위하여 필요한 지구 ②. 중심지미관지구 : 토지의 이용도가 높은 지역의 미관을 유지 · 관리하기 위하여 필요한 지구 ③. 역사문화미관지구 : 문화재 · 전통사찰 등 역사 · 문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구 ④. 주거개발진흥지구 : 주거기능을 중심으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구 ⑤. 복합개발진흥지구 : 주거기능, 공업기능, 유통 · 물류기능 및 관광 · 휴양기능 중 2 이상의 기능을 중심으로 개발 · 정비할 필요가 있는 지구	③ 역사문화미관지구 : 문화재 · 전통사찰 등 역사 · 문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구 번호 구분 내용 1 정답 ③ 역사문화미관지구 : 문화재 · 전통사찰 등 역사 · 문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구 2 해설 □미관지구 폐지 사항 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 부칙 <법률 제14795호, 2017. 4. 18.> 제1조(시행일) 이 법은 공포후 1년이 경과한 날부터 시행한다. 3 기타 제2조(미관지구에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 이 법 시행일부터 1년 이내에 제52조제1항제1호의2에 따라 지구단위계획으로 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정 되지 아니하는 경우 이 법 시행일부터 1년이 되는 날의 다음 날부터 해당 미관지구는 제37조제1항제1호에 따른 경관지구로 지정된 것으로 본다. ② 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 제1항에 따라 지구단위계획을 통하여 대체되거나 다른 용도지구로 변경지정될 때까지 해당 미관지구 안에서의 행위제한에 관하여는 종전의 규정에 따른다.
4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공동구에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 사업시행자는 공동구의 설치공사를 완료한 때에는 지체없이 공동구에 수용할 수 있는 시설의 종류와 공동구 설치위치를 일간신문에 공시하여야 한다. ②. 공동구 점용예정자는 공동구에 수용될 시설을 공동구에 수용함으로써 용도가 폐지된 종래의 시설은 사업시행자가 지정하는 기간 내에 철거하여야 하고, 도로는 원상으로 회복하여야 한다. ③. 사업시행자는 공동구의 설치가 포함되는 개발사업의 실시계획인가등이 있은 후 지체 없이 공동구 점용예정자에게 부담금의 납부를 통지하여야 한다.	① 사업시행자는 공동구의 설치공사를 완료한 때에는 지체없이 공동구에 수용할 수 있는 시설의 종류와 공동구 설치위치를 일간신문에 공시하여야 한다. 번호 구분 내용

④. 공동구관리자가 공동구의 안전 및 유지관리계획을 변경하려면 미리 관계 행정기관의 장과 협의한 후 공동구협의회의 심의를 거쳐야 한다.
⑤. 공동구관리자는 매년 1월 1일을 기준으로 6개월에 1회 이상 공동구의 정기점검을 실시하여야 한다.

1 정답

① 사업시행자는 공동구의 설치공사를 완료한 때에는 지체없이 공동구에 수용할 수 있는 시설의 종류와 공동구 설치 위치를 일간신문에 공시하여야 한다.

2 해설

제37조(공동구에의 수용) ① 사업시행자는 공동구의 설치공사를 완료한 때에는 **지체 없이 다음 각 호의 사항을 공동구 점용예정자에게 개별적으로 통지하여야 한다.** <개정 2010. 7. 9.>

1. 공동구에 수용될 시설의 점용공사 기간

2. 공동구 설치위치 및 설계도면

3. 공동구에 수용할 수 있는 시설의 종류

4. 공동구 점용공사 시 고려할 사항

②공동구 점용예정자는 제1항제1호에 따른 점용공사 기간 내에 공동구에 수용될 시설을 공동구에 수용하여야 한다. 다만, 그 기간 내에 점용공사를 완료하지 못하는 특별한 사정이 있어서 미리 사업시행자와 협의한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2010. 7. 9.>

③공동구 점용예정자는 공동구에 수용될 시설을 공동구에 수용함으로써 용도가 폐지된 종래의 시설은 사업시행자가 지정하는 기간 내에 철거하여야 하고, 도로는 원상으로 회복하여야 한다. <개정 2010. 7. 9.>

제38조(공동구의 설치비용 등) ①법제44조제5항 전단에 따른 공동구의 설치에 필요한 비용은 다음 각 호와 같다. 다만, 법제44조제6항에 따른 보조금이 있는 때에는 그 보조금의 금액을 공제하여야 한다. <개정 2010. 7. 9.>

1. 설치공사의 비용

2. 내부공사의 비용

3. 설치를 위한 측량 · 설계비용

4. 공동구의 설치로 인하여 보상의 필요가 있는 때에는 그 보상비용

5. 공동구부대시설의 설치비용

6. 법제44조제6항에 따른 융자금이 있는 경우에는 그 이자에 해당하는 금액

② 법제44조제5항 후단에 따라 공동구 점용예정자가 부담하여야 하는 공동구 설치비용은 해당 시설을 개별적으로 매설할 때 필요한 비용으로 하되, 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수(이하 제39조 및 제39조의3에서 "공동구관리자"라 한다)가 공동구협의회의 심의를 거쳐 해당 공동구의 위치, 규모 및 주변 여건 등을 고려하여 정한다. <개정 2010. 7.

		9., 2012. 4. 10.> ③사업시행자는 공동구의 설치가 포함되는 개발사업의 실시계획인가등이 있은 후 지체 없이 공동구 점용예정자에게 제1항 및 제2항에 따라 산정된 부담금의 납부를 통지하여야 한다. <개정 2010. 7. 9.> ④제3항에 따른 부담금의 납부통지를 받은 공동구 점용예정자는 공동구설치공사가 착수되기 전에 부담액의 3분의 1 이상을 납부하여야 하며, 그 나머지 금액은 제37조제1항제1호에 따른 점용공사기간 만료일(만료일전에 공사가 완료된 경우에는 그 공사의 완료일을 말한다)전까지 납부하여야 한다. <개정 2010. 7. 9.〉
	3 기타	제39조(공동구의 관리 · 운영 등) ① 법 제44조의2제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 기관"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 말한다. <개정 2012. 4. 10., 2018. 1. 16.> 1. 「지방공기업법」 제49조 또는 제76조에 따른 지방공사 또는 지방공단 2. 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제45조에 따른 한국시설안전공단 3. 공동구의 관리 · 운영에 전문성을 갖춘 기관으로서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 정하는 기관 ② 법제44조의2제2항에 따른 공동구의 안전 및 유지관리계획에는 다음 각 호의 사항이 모두 포함되어야 한다. 1. 공동구의 안전 및 유지관리를 위한 조직 · 인원 및 장비의 확보에 관한 사항 2. 긴급상황 발생 시 조치체계에 관한 사항 3. 법제44조의2제3항에 따른 안전점검 또는 정밀안전진단의 실시계획에 관한 사항 4. 해당 공동구의 설계, 시공, 감리 및 유지관리 등에 관련된 설계도서의 수집 · 보관에 관한 사항 5. 그 밖에 공동구의 안전 및 유지관리에 필요한 사항 ③ 공동구관리자가 법제44조의2제2항에 따른 공동구의 안전 및 유지관리계획을 수립하거나 변경하려면 미리 관계 행정기관의 장과 협의한 후 공동구협의회의 심의를 거쳐야 한다. ④ 공동구관리자가 제3항에 따라 공동구의 안전 및 유지관리계획을 수립하거나 변경한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 한다. ⑤ 공동구관리자는 법제44조의2제3항에 따라 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」제11조 및 제12조에 따

른 안전점검 및 정밀안전진단을 실시하여야 한다. <개정 2017. 9. 19., 2018. 1. 16.>

[전문개정 2010. 7. 9.]

5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 매수의무자인 지방자치단체가 매수청구를 받은 장기미집행 도시 · 군계획시설 부지 중 지목이 대(垈)인 토지를 매수할 때에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 토지 소유자가 원하면 도시 · 군계획시설채권을 발행하여 매수대금을 지급할 수 있다.
②. 도시 · 군계획시설채권의 상환기간은 10년 이내에서 정해진다.
③. 매수 청구된 토지의 매수가격 · 매수절차 등에 관하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 특별한 규정이 있는 경우 외에는「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.
④. 비업무용 토지로서 매수대금이 2천만원을 초과하는 경우 매수의무자는 그 초과하는 금액에 대해서 도시 · 군계획시설채권을 발행하여 지급할 수 있다.
⑤. 매수의무자가 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다.

④ 비업무용 토지로서 매수대금이 2천만원을 초과하는 경우 매수의무자는 그 초과하는 금액에 대해서 도시 · 군계획시설채권을 발행하여 지급할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 비업무용 토지로서 매수대금이 2천만원을 초과하는 경우 매수의무자는 그 초과하는 금액에 대해서 도시 · 군계획시설채권을 발행하여 지급할 수 있다.
2	해설	④ 부재부동산소유자의 토지 또는 비업무용 토지로서 매수대금이 3천만원을 초과하는 경우 그 초과하는 금액에 대하여 지급하는 경우 제47조(도시 · 군계획시설 부지의 매수청구) ① 도시 · 군계획시설에 대한 도시 · 군관리계획의 결정(이하 "도시 · 군계획시설결정"이라 한다)의 고시일부터 10년 이내에 그 도시 · 군계획시설의 설치에 관한 도시 · 군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우(제88조에 따른 실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우는 제외한다. 이하 같다) 그 도시 · 군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목이 대(垈)인 토지(그 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 해당하는 자(특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수를 포함한다. 이하 이 조에서 "매수의무자"라 한다)에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.> 1. 이 법에 따라 해당 도시 · 군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우에는 그 시행자 2. 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시 · 군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 있으면 그 의무가 있는 자. 이 경우 도시 · 군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 서로 다른 경우에는 설치하여야 할 의무가 있는 자에게 매수 청구하여야 한다. ② 매수의무자는 제1항에 따라 매수 청구를 받은 토지를 매수할 때에는 현금으로 그 대금을 지급한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 매

		수의무자가 **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 부재부동산 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
	3 기타	

제41조(도시 · 군계획시설부지의 매수청구) ①법제47조제1항의 규정에 의하여 토지의 매수를 청구하고자 하는 자는 국토교통부령이 정하는 도시 · 군계획시설부지매수청구서(전자문서로 된 청구서를 포함한다)에 대상토지 및 건물에 대한 등기사항증명서를 첨부하여 법제47조제1항각호외의 부분 단서의 규정에 의한 매수의무자에게 제출하여야 한다. 다만, 매수의무자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 대상토지 및 건물에 대한 등기부 등본을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류를 갈음하여야 한다. <개정 2004. 3. 17., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2010. 5. 4., 2010. 11. 2., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

②법제47조제2항제2호의 규정에 의한 부재부동산소유자의 토지의 범위에 관하여는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 손실보상에 관한 법률 시행령제26조의 규정을 준용한다. 이 경우 "사업인정고시일"은 각각 "매수청구일"로 본다. <개정 2005. 9. 8.>

③법제47조제2항제2호의 규정에 의한 비업무용토지의 범위에 관하여는 「법인세법 시행령」 제49조제1항제1호의 규정을 준용한다. <개정 2005. 9. 8.>

④ **법제47조제2항제2호에서 "대통령령으로 정하는 금액"이란 3천만원을 말한다**. <개정 2018. 11. 13.>

⑤법제47조제7항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 건축물 또는 공작물"이란 다음 각 호의 것을 말한다. 다만, 다음 각 호에 규정된 범위에서 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 특별자치도 · 시 또는 군의 도시 · 군계획조례로 따로 허용범위를 정하는 경우에는 그에 따른다. <개정 2005. 9. 8., 2009. 7. 7., 2009. 7. 16., 2012. 4. 10., 2014. 3. 24.>

1. 「건축법 시행령」 별표 1제1호 가목의 단독주택으로서 3층 이하인 것

2. 「건축법 시행령」 별표 1제3호의 제1종근린생활시설로서 3층 이하인 것

2의2. 「건축법 시행령」 별표 1제4호의 제2종 근린생활시설(같은 호 거목, 더목 및 러목은 제외한다)로서 3층 이하인 것

3. 공작물

[제목개정 2012. 4. 10.〕

6. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시지역에서 기반시설을 설치하는 경우 도시 · 군관리계획으로 결정하여야 하는 것은?

①. 전세버스운송사업용 여객자동차터미널
②. 광장 중 건축물부설광장
③. 변전소
④. 대지면적이 400제곱미터인 도축장

③ 변전소

번호 구분 내용

⑤. 폐기물처리시설 중 재활용시설

1	정답	③ 변전소
2	해설	③ 전기공급설비(발전소 · 변전소 및 지상에 설치하는 전압 15만4천볕트 이상의 송전선로는 제외한다)는 도시 · 군관리계획으로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있는 시설이다. 즉 변전소는 도시 · 군관리계획으로 결정하여 설치하는 시설이다. **제6조(도시 · 군관리계획으로 결정하지 아니하여도 설치할 수 있는 시설)** ①영 제35조제1항제1호 다목에서 "국토교통부령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <개정 2015. 6. 30., 2016. 2. 12., 2016. 5. 26., 2016. 12. 30., 2017. 3. 30.> 1. 공항중 「공항시설법 시행령」 제3조 제3호의 규정에 의한 도심공항터미널 2. 삭제 <2016. 12. 30.> 3. 여객자동차터미널중 전세버스운송사업용 여객자동차터미널 4. 광장중 건축물부설광장 **5. 전기공급설비(발전시설 · 변전시설 및 지상에 설치하는 전압 15만 4천볼트 이상의 송전선로는 제외한다)** 5의2. 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신 · 재생에너지설비로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 설비 가. 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법 시행규칙」 제2조제2호에 따른 연료전지 설비 및 같은 조 제4호에 따른 태양에너지 설비 나. 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법 시행규칙」 제2조제1호, 제3호 및 제5호부터 제12호까지에 해당하는 설비로서 발전용량이 200킬로와트 이하인 설비(전용주거지역 및 일반주거지역 외의 지역에 설치하는 경우로 한정한다) 6. 가스공급설비 중 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제5조제1항에 따라 액화석유가스충전사업의 허가를 받은 자가 설치하는 액화석유가스충전시설 및 「도시가스사업법」 제2조제9호에 따른 자가소비용직수입자나 같은 법 제3조에 따라 도시가스사업의 허가를 받은 자가 설치하는 같은 법 제2조제5호에 따른 가스공급시설 7. 유류저장 및 송유설비 중 「위험물안전관리법」 제6조에 따른 제조소등의 설치허가를 받은 자가 「위험물안전관리법 시행령」 별표 1에 따른 인화성액체 중 유류를 저장하기 위하여 설치하는 유류저장시설 8. 다음 각 목의 학교
3	기타	가. 「유아교육법」 제2조제2호에 따른

유치원

나. 「장애인 등에 대한 특수교육법」 제2조제10호에 따른 특수학교

다. 「초·중등교육법」 제60조의3에 따른 대안학교

라. 「고등교육법」 제2조제5호에 따른 방송대학·통신대학 및 방송통신대학

9. 봉안시설 및 자연장지 중 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장외의 자가 설치하는 시설

10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도축장

가. 대지면적이 500제곱미터 미만인 도축장

나. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지 내에 설치하는 도축장

11. 폐기물처리시설중 재활용시설

12. 수질오염방지시설 중「광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률」 제31조에 따른 한국광해관리공단이 같은 법 제11조에 따른 광해방지사업의 일환으로 폐광의 폐수를 처리하기 위하여 설치하는 시설(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 시설은 제외한다)

②영 제35조제1항제2호 다목에서 "그 밖에 국토교통부령이 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <개정 2007. 11. 6., 2008. 3. 14., 2013. 3. 23.>

1. 주차장

2. 자동차정류장

3. 광장

4. 유류저장 및 송유설비

5. 제1항제1호·제6호·제8호부터 제12호까지의 시설

[제목개정 2012. 4. 13.]

[시행일:2012. 7. 1.] 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

7. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 자연취락지구 안에 건축할 수 있는 건축물에 해당하지 않는 것은?(단,4층 이하의 건축물에 한하고, 조례는 고려하지 않음)

①. 단독주택
②. 노래연습장
③. 축산업용 창고
④. 방송국
⑤. 정신병원

⑤ 정신병원

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 정신병원

⑤ 의료시설은 자연취락지구에서는 설치가 허용되지 않는다.

※ 의료시설

2 해설

1) 일반병원 : 전용주거지역, 유통상업지역, 자연환경보전지역에서 금지

2) 격리병원 : 모든 주거지역과 근린상업지역, 유통상업지역, 자연환경보전지역에서 금지

[별표 23] <개정 2016. 11. 1.>

자연취락지구안에서 건축할 수 있는 건축물(제78조관련)

1. 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 **단독주택**

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 **제2종 근린생활시설**[같은 호 아목, 자목, 더목 및 **러목(안마시술소만 해당한다)은 제외**한다]**(*****건축법 시행령 별표2, 러. 안마시술소, 노래연습장 *****)**

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제18호 가목의 **창고(농업·임업·축산업·수산업용만 해당한다)**

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의 교정 및 국방·군사시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 **제24호의 방송통신시설**

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제25호의 발전시설

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물(4층 이하의 건축물에 한한다. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한한다)

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트를 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호아목·자목 및 러목(안마시술소만 해당한

3 기타

다)에 따른 제2종 근린생활시설

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 것

(1) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물공판장

(2) 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제68조제2항에 따른 농수산물 직판장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1만제곱미터 미만인 것 (「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호에 따른 농업인·어업인, 같은 법 제25조에 따른 후계농어업경영인, 같은 법 제26조에 따른 전업농어업인 또는 지방자치단체가 설치·운영하는 것에 한한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 중 종합병원·병원·치과병원·한방병원 및 요양병원

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설(같은 표 제29호의 야영장 시설을 포함한다)

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설로서 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 도정공장 및 식품공장과 읍·면지역에 건축하는 제재업의 공장 및 첨단업종의 공장으로서 별표 19 제2호 자목(1) 내지 (4)의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 주차장 및 세차장

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설

8. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약 허가구역의 지정에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 허가구역이 둘 이상의 시의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 국토교통부장관이 지정한다.
②. 시 · 도지사는 지정기간이 끝나는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하려면 시 · 도도시계획위원회의 심의 전에 미리 시장 · 군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되면 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 허가구역의 지정을 해제할 수 있다.

번호 구분 내용

③. 허가구역지정 공고내용의 통지를 받은 시장 · 군수 또는 구청장은 지체 없이 그 공고 내용을 그 허가구역을 관할하는 등기소의 장에게 통지하여야 한다.
④. 허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.
⑤. 국토교통부장관은 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되면 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 허가구역의 지정을 해제할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 국토교통부장관은 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되면 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 않고 허가구역의 지정을 해제할 수 있다.
2	해설	⑤ 토지거래허가구역을 해제 또는 축소하는 경우에도 도시계획위원의 심의를 거쳐야 한다. 토지거래허가 규정 부동산거래신고 등에 관한 법률에서 규정 **부동산 거래신고 등에 관한 법률** 부칙 <법률 제13797호, 2016. 1. 19.> 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(다른 법률의 폐지) 다음 각 호의 법률은 각각 폐지한다. 1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」 2. 「외국인토지법」 **제8조(토지거래허가구역 지정 및 토지거래 허가에 관한 경과조치)** ① 이 법 시행 당시 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조에 따라 토지거래의 허가구역으로 지정된 구역은 이 법에 따라 지정된 구역으로 본다. ② 이 법 시행 당시 토지거래의 허가를 신청한 경우에는 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 따른다.
3	기타	

9. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 건축물별 기반시설유발계수가 다음 중 가장 높은 것은?

①. 제1종 근린생활시설
②. 공동주택
③. 의료시설
④. 업무시설
⑤. 숙박시설

① 제1종 근린생활시설

번호	구분	내용
1	정답	① 제1종 근린생활시설
2	해설	① 1.3 ② 0.7 ③ 0.9 ④ 0.7 ⑤ 1.0 이다. [별표 1의3] <개정 2017. 9. 19.> 건축물별 기반시설유발계수(제69조제2항 관련) 1. 단독주택: 0.7

		2. 공동주택: 0.7 **3. 제1종 근린생활시설: 1.3** 4. 제2종 근린생활시설: 1.6 5. 문화 및 집회시설: 1.4 6. 종교시설: 1.4 7. 판매시설: 1.3 8. 운수시설: 1.4 **9. 의료시설: 0.9** 10. 교육연구시설: 0.7 11. 노유자시설: 0.7 12. 수련시설: 0.7 13. 운동시설: 0.7 **14. 업무시설: 0.7** **15. 숙박시설: 1.0** 16. 위락시설: 2.1 17. 공장 가. 목재 및 나무제품 제조공장(가구제조공장은 제외한다): 2.1 나. 펄프, 종이 및 종이제품 제조공장: 2.5 다. 비금속 광물제품 제조공장: 1.3 라. 코크스, 석유정제품 및 핵연료 제조공장: 2.1 마. 가죽, 가방 및 신발제조공장: 1.0 바. 전자부품, 영상, 음향 및 통신장비 제조공장: 0.7 사. 음ㆍ식료품 제조공장: 0.5 아. 화합물 및 화학제품 제조공장: 0.5 자. 섬유제품 제조공장(봉제의복 제조공장은 제외한다): 0.4
	3 **기타**	차. 봉제의복 및 모피제품 제조공장: 0.7 카. 가구 및 그 밖의제품 제조공장: 0.3 타. 그 밖의 전기기계 및 전기 변환장치 제조공장: 0.3 파. 조립금속제품 제조공장(기계 및 가구공장을 제외한다): 0.3 하. 출판, 인쇄 및 기록매체 복제공장: 0.4 거. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조공장: 0.4 너. 제1차 금속 제조공장: 0.3 더. 컴퓨터 및 사무용기기 제조공장: 0.4

러. 재생용 가공원료 생산공장: 0.3

머. 고무 및 플라스틱 제품 제조공장: 0.4

버. 그 밖의 운송장비 제조공장: 0.4

서. 그 밖의 기계 및 장비 제조공장: 0.4

어. 자동차 및 트레일러 제조공장: 0.3

저. 담배제조공장: 0.3

18. 창고시설: 0.5

19. 위험물저장 및 처리시설: 0.7

20. 자동차관련시설: 0.7

21. 동물 및 식물관련시설: 0.7

22. 자원순환 관련 시설: 1.4

23. 교정 및 군사시설: 0.7

24. 방송통신시설: 0.8

25. 발전시설: 0.7

26. 묘지 관련 시설: 0.7

27. 관광휴게시설: 1.9

28. 장례시설: 0.7

29. 야영장시설: 0.7

10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 기반시설부담구역은 개발밀도관리구역과 중첩하여 지정될 수 있다.
②. 「고등교육법」에 따른 대학은 기반시설부담구역에 설치가 필요한 기반시설에 해당한다.
③. 기반시설설치비용은 현금 납부를 원칙으로 하되, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부를 인정할 수 있다.
④. 기반시설부담구역으로 지정된 지역에 대해 개발행위허가를 제한하였다가 이를 연장하기 위해서는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
⑤. 기반시설부담구역의 지정고시일부터 2년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 그 2년이 되는 날의 다음날에 구역의 지정은 해제된 것으로 본다.

③ 기반시설설치비용은 현금 납부를 원칙으로 하되, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부를 인정할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 기반시설설치비용은 현금 납부를 원칙으로 하되, 부과대상 토지 및 이와 비슷한 토지로 하는 납부를 인정할 수 있다.
2	해설	① 기반시설부담구역과 개발밀도관리구역은 중첩하여 지정할 수 없다. ② 대학은 기반시설에서 제외된다. ④ 개발행위허가 제한기간을 연장하는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다. ⑤ 지정고시일부터 1년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 1년이 되는 날의 다음날에 해제된 것으로 본다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2011. 4.

14., 2012. 12. 18., 2015. 1. 6., 2017. 4. 18., 2017. 12. 26.>

6. "기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설

라. 학교·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설

마. 하천·유수지·방화설비 등 방재시설

바. 장사시설 등 보건위생시설

사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

19. "기반시설부담구역"이란 개발밀도관리구역 **외의 지역**으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 제67조에 따라 지정·고시하는 구역을 말한다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

[2012. 12. 18. 법률 제11579호에 의하여 2011. 6. 30. 헌법불합치 결정된 이 조 제6호 라목을 개정함.][시행일 : 2018. 12. 27.] 제2조

제4조의2(기반시설부담구역에 설치가 필요한 기반시설) 법 제2조제19호에서 "도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설"이란 다음 각 호의 기반시설(해당 시설의 이용을 위하여 필요한 부대시설 및 편의시설을 포함한다)을 말한다. <개정 2012. 4. 10., 2018. 11. 13.>

1. 도로(인근의 간선도로로부터 기반시설부담구역까지의 진입도로를 포함한다)

2. 공원

3. 녹지

4. 학교(**「고등교육법」 제2조에 따른 학교는 제외한다**)

5. 수도(인근의 수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 수도를 포함한다)

6. 하수도(인근의 하수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 하수도를 포함한다)

7. 폐기물처리 및 재활용시설

		8. 그 밖에 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수가 법 제68조제2항 단서에 따른 기반시설부담계획에서 정하는 시설 [본조신설 2008. 9. 25.][시행일 : 2018. 12. 27.] 제4조의2
	3 기타	**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.>** ② 제1항에 따라 물납을 신청하려는 자는 법 제69조제2항에 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.> 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.> ④ 물납을 신청할 수 있는 토지의 가액은 해당 기반시설설치비용의 부과액을 초과할 수 없으며, 납부의무자는 부과된 기반시설설치비용에서 물납하는 토지의 가액을 뺀 금액을 현금, 신용카드 또는 직불카드로 납부하여야 한다. <개정 2014. 11. 11.> ⑤ 물납에 충당할 토지의 가액은 다음 각 호에 해당하는 금액을 합한 가액으로 한다. 1. 제3항에 따라 서면으로 알린 날의 가장 최근에 결정 · 공시된 개별공시지가 2. 제1호에 따른 개별공시지가의 기준일부터 제3항에 따라 서면으로 알린 날까지의 해당 시 · 군 · 구의 지가변동률을 일 단위로 적용하여 산정한 금액 ⑥ 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 물납을 받으면 법 제70조제1항에 따라 해당 기반시설부담구역에 설치한 기반시설특별회계에 귀속시켜야 한다. <개정 2012. 4. 10.> [본조신설 2008. 9. 25.〕
		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 지방도시계획위원회

의 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.>

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 변경이 예상되고 그에 따라 개발행위허가의 기준이 크게 달라질 것으로 예상되는 지역

4. 지구단위계획구역으로 지정된 지역

5. 기반시설부담구역으로 지정된 지역

제65조(기반시설설치계획의 수립) ① 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 법 제67조제4항에 따른 기반시설설치계획(이하 "기반시설설치계획"이라 한다)을 수립할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함하여 수립하여야 한다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 설치가 필요한 기반시설(제4조의2 각 호의 기반시설을 말하며, 이하 이 절에서 같다)의 종류, 위치 및 규모

2. 기반시설의 설치 우선순위 및 단계별 설치계획

3. 그 밖에 기반시설의 설치에 필요한 사항

② 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수는 기반시설설치계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 기반시설의 배치는 해당 기반시설부담구역의 토지이용계획 또는 앞으로 예상되는 개발수요를 감안하여 적절하게 정할 것

2. 기반시설의 설치시기는 재원조달계획, 시설별 우선순위, 사용자의 편의와 예상되는 개발행위의 완료시기 등을 감안하여 합리적으로 정할 것

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 법 제52조제1항에 따라 지구단위계획을 수립한 경우에는 기반시설설치계획을 수립한 것으로 본다. <개정 2012. 4.

10.>

④ **기반시설부담구역의 지정고시일부터 1년이 되는 날까지 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 본다.**

[본조신설 2008. 9. 25.]

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위의 허가에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 개발행위허가를 받은 사업면적을 5퍼센트 범위 안에서 확대 또는 축소하는 경우에는 변경허가를 받지 않아도 된다.
②. 허가권자가 개발행위허가를 하면서 환경오염 방지 등의 조치를 할 것을 조건으로 붙이려는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다.
③. 개발행위허가의 신청 내용이 성장관리방안의 내용에 어긋나는 경우에는 개발행위허가를 하여서는 아니 된다.
④. 자연녹지지역에서는 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있다.
⑤. 건축물 건축에 대해 개발행위허가를 받은 자가 건축을 완료하고 그 건축물에 대해「건축법」상 사용승인을 받은 경우에는 따로 준공검사를 받지 않아도 된다.

① 개발행위허가를 받은 사업면적을 5퍼센트 범위 안에서 확대 또는 축소하는 경우에는 변경허가를 받지 않아도 된다.

번호	구분	내용
1	정답	① 개발행위허가를 받은 사업면적을 5퍼센트 범위 안에서 확대 또는 축소하는 경우에는 변경허가를 받지 않아도 된다.
2	해설	① 사업면적을 5퍼센트 범위 안에서 축소하는 경우에는 변경허가를 받지 않아도 되지만, 확대하는 경우에는 변경허가를 받아야 한다.

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.〉

제56조(개발행위의 허가) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다. 다

	만, 도시 · 군계획사업(다른 법률에 따라 도시 · 군계획사업을 의제한 사업을 포함한다)에 의한 행위는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2018. 8. 14.> 1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치 2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경은 제외한다) 3 기타 3. 토석의 채취 4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다) 5. 녹지지역 · 관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위 **② 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제1항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.** ③ 제1항에도 불구하고 제1항제2호 및 제3호의 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도 설치와 사방사업에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역 · 생산관리지역 · 농림지역 및 자연환경보전지역의 산림에서의 제1항제2호(농업 · 임업 · 어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당한다) 및 제3호의 개발행위에 관하여는 「산지관리법」에 따른다. <개정 2011. 4. 14.> ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다. 다만, 제1호의 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 특별시장 · 광역시장 · 특별자치시장 · 특별자치도지사 · 시장 또는 군수에게 신고하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.> 1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치 2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축 · 증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시 · 군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시 · 군계획시설의 부지인 경우만 가능하다) 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위 [전문개정 2009. 2. 6.] [시행일:2012. 7. 1.] 제56조 중 특별자치시장에 관한 개정규정
12. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획 및 지구단위계획구역에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 주민은 도시 · 군관리계획의 입안권자에게 지구단위계획의 변경에 관한 도시 · 군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.	④ 지구단위계획의 수립기준은 시 · 도지사가 국토교통부장관과 협의하여 정한다.

②. 개발제한구역에서 해제되는 구역 중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역은 지구단위계획구역으로 지정될 수 있다.
③. 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획의 수립 · 변경에 관한 도시 · 군관리계획은 해당 시장 또는 군수가 직접 결정한다.
④. 지구단위계획의 수립기준은 시 · 도지사가 국토교통부장관과 협의하여 정한다.
⑤. 도시지역 외의 지역으로서 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 행위 제한 등을 지구단위계획으로 대체하려는 지역은 지구단위계획구역으로 지정될 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 지구단위계획의 수립기준은 시 · 도지사가 국토교통부장관과 협의하여 정한다.
2	해설	④ 지구단위계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다. 제49조(지구단위계획의 수립) ① 지구단위계획은 다음 각 호의 사항을 고려하여 수립한다. 1. 도시의 정비 · 관리 · 보전 · 개발 등 지구단위계획구역의 지정 목적 2. 주거 · 산업 · 유통 · 관광휴양 · 복합 등 지구단위계획구역의 중심기능 3. 해당 용도지역의 특성 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ② **지구단위계획의 수립기준 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.**<개정 2013. 3. 23.> [전문개정 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 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 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
3	기타	8의2. 도시지역 내 주거 · 상업 · 업무 등의 기능을 결합하는 등 복합적인 토지 이용을 증진시킬 필요가 있는 지역으로

서 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 **<u>도시지역 외의 지역을 지구단위계획구역으로 지정하려는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여야 한다.</u>** <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.]

13. 도시개발법령상 도시개발사업의 실시계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 도시개발사업에 관한 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다.
②. 시·도지사가 실시계획을 작성하는 경우 국토교통부장관의 의견을 미리 들어야 한다.
③. 실시계획인가신청서에는 축척 2만 5천분의 1 또는 5만분의 1의 위치도가 첨부되어야 한다.
④. 관련 인·허가등의 의제를 받으려는 자는 실시계획의 인가를 신청하는 때에

② 시·도지사가 실시계획을 작성하는 경우 국토교통부장관의 의견을 미리 들어야 한다.

번호 구분 내용

해당 법률로 정하는 관계 서류를 함께 제출하여야 한다.
⑤. 지정권자가 아닌 시행자가 실시계획의 인가를 받은 후, 사업비의 100분의 10의 범위에서 사업비를 증액하는 경우 지정권자의 인가를 받지 않아도 된다.

번호	구분	내용
1	정답	② 시 · 도지사가 실시계획을 작성하는 경우 국토교통부장관의 의견을 미리 들어야 한다.
2	해설	② 시 · 도지사가 실시계획을 작성하는 경우 시장 · 군수 · 구청장의 의견을 미리 들어야 한다. 제17조(실시계획의 작성 및 인가 등) ① 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 실시계획(이하 "실시계획"이라 한다)을 작성하여야 한다. 이 경우 실시계획에는 지구단위계획이 포함되어야 한다. ② 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 제1항에 따라 작성된 실시계획에 관하여 지정권자의 인가를 받아야 한다. ③ 지정권자가 실시계획을 작성하거나 인가하는 경우 국토교통부장관이 지정권자이면 시 · 도지사 또는 대도시 시장의 의견을, **<u>시 · 도지사가 지정권자이면 시장(대도시 시장을 제외한다) · 군수 또는 구청장의 의견을 미리 들어야 한다.</u>** <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.> ④ 제2항과 제3항은 인가를 받은 실시계획을 변경하거나 폐지하는 경우에 준용한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23.> ⑤ 실시계획에는 사업 시행에 필요한 설계 도서, 자금 계획, 시행 기간, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항과 서류를 명시하거나 첨부하여야 한다.
3	기타	

14. 도시개발법령상 원형지의 공급과 개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 원형지를 공장 부지로 직접 사용하는 자는 원형지개발자가 될 수 있다.
②. 원형지는 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내의 면적으로만 공급될 수 있다.
③. 원형지 공급 승인신청서에는 원형지 사용조건에 관한 서류가 첨부되어야 한다.
④. 원형지 공급가격은 개발계획이 반영된 원형지의 감정가격으로 한다.
⑤. 지방자치단체가 원형지개발자인 경우 원형지 공사완료 공고일부터 5년이 경과하기 전에도 원형지를 매각할 수 있다.

④ 원형지 공급가격은 개발계획이 반영된 원형지의 감정가격으로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 원형지 공급가격은 개발계획이 반영된 원형지의 감정가격으로 한다.
2	해설	④ 원형지의 공급가격은 개발계획이 반영된 원형지의 감정가격에 시행자가 원형지에 설치한 기반시설 등의 공사비를 더한 금액을 기준으로 시행자와 원형지개발자가 협의하여 결정한다. 제25조의2(원형지의 공급과 개발) ① 시행자는 도시를 자연친화적으로 개발하거나 복합적 · 입체적으로 개발하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 절차에 따라 미리 지정권자의 승인을 받아 다음 각 호의 어느 하나에 해

당하는 자에게 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있다. 이 경우 공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 한정한다. <개정 2015. 8. 11.>

1. 국가 또는 지방자치단체

2. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관

3. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사

4. 제11조제1항제1호 또는 제2호에 따른 시행자가 복합개발 등을 위하여 실시한 공모에서 선정된 자

5. 원형지를 학교나 공장 등의 부지로 직접 사용하는 자

② 시행자는 제1항에 따라 원형지를 공급하기 위하여 지정권자에게 승인 신청을 할 때에는 원형지의 공급 계획을 작성하여 함께 제출하여야 한다. 작성된 공급 계획을 변경하는 경우에도 같다.

③ 제2항에 따른 원형지 공급 계획에는 원형지를 공급받아 개발하는 자(이하 "원형지개발자"라 한다)에 관한 사항과 원형지의 공급내용 등이 포함되어야 한다.

④ 시행자는 제5조제1항제7호의2에 따른 개발 방향과 제1항 및 제2항에 따른 승인내용 및 공급 계획에 따라 원형지개발자와 공급계약을 체결한 후 원형지개발자로부터 세부계획을 제출받아 이를 제17조에 따른 실시계획의 내용에 반영하여야 한다.

⑤ 지정권자는 제1항에 따라 승인을 할 때에는 용적률 등 개발밀도, 토지용도별 면적 및 배치, 교통처리계획 및 기반시설의 설치 등에 관한 이행조건을 붙일 수 있다.

⑥ 원형지개발자(국가 및 지방자치단체는 제외한다)는 10년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 안에는 원형지를 매각할 수 없다. 다만, 이주용 주택이나 공공ㆍ문화 시설 등 대통령령으로 정하는 경우로서 미리 지정권자의 승인을 받은 경우에는 예외로 한다.

⑦ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 원형지 공급 승인을 취소하거나 시행자로 하여금 그 이행의 촉구, 원상회복 또는 손해배상의 청구, 원형지 공급계약의 해제 등 필요한 조치를 취할 것을 요구할 수 있다.

1. 시행자가 제2항에 따른 원형지의 공급 계획대로 토지를 이용하지 아니하는 경우

2. 원형지개발자가 제4항에 따른 세부계획의 내용대로 사업을 시행하지 아니하는 경우

3. 시행자 또는 원형지개발자가 제5항에 따른 이행조건을 이행하지 아니하는 경우

		⑧ 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 원형지 공급계약을 해제할 수 있다. 1. 원형지개발자가 세부계획에서 정한 착수 기한 안에 공사에 착수하지 아니하는 경우 2. 원형지개발자가 공사 착수 후 세부계획에서 정한 사업 기간을 넘겨 사업 시행을 지연하는 경우 3. 공급받은 토지의 전부나 일부를 시행자의 동의 없이 제3자에게 매각하는 경우
3	기타	4. 그 밖에 공급받은 토지를 세부계획에서 정한 목적대로 사용하지 아니하는 등 제4항에 따른 공급계약의 내용을 위반한 경우 ⑨ 원형지개발자의 선정기준, 원형지 공급의 절차와 기준 및 **<u>공급가격,</u>** 시행자와 원형지개발자의 업무범위 및 계약방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. [본조신설 2011. 9. 30.〕
		제55조의2(원형지의 공급과 개발 절차 등) ① 시행자는 법제25조의2제1항 전단에 따라 원형지 공급과 개발을 위하여 지정권자의 승인을 받으려는 경우에는 원형지 공급 승인신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 지정권자에게 제출하여야 한다. 1. 공급대상 토지의 위치 · 면적 및 공급목적 2. 원형지개발자에 관한 사항 3. 원형지 인구수용 계획, 토지이용 계획, 교통처리 계획, 환경보전 계획, 주요 기반시설의 설치 계획 및 그 밖의 원형지 사용계획 등을 포함하는 원형지 개발계획 4. 원형지 사용조건 5. 예상 공급가격 및 주요 계약조건 6. 그 밖에 지정권자가 사업의 특성상 필요하다고 인정하는 사항으로서 시행자와 협의하여 정하는 사항 ② 제1항에 따른 승인신청서를 제출받은 지정권자는 법제4조에 따라 개발계획을 수립한 후 원형지 공급을 승인할 수 있다. ③ 법제25조의2제6항 본문에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 다음 각 호의 기간 중 먼저 끝나는 기간을 말한다. 1. 원형지에 대한 공사완료 공고일부터 5년 2. 원형지 공급 계약일부터 10년 ④ 법제25조의2제6항 단서에서 "대통

령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 용지로 원형지를 사용하는 경우를 말한다.

1. 기반시설 용지

2. 임대주택 용지

3. 그 밖에 원형지개발자가 직접 조성하거나 운영하기 어려운 시설의 설치를 위한 용지

⑤ 시행자는 법제25조의2제8항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에 원형지개발자에게 2회 이상 시정을 요구하여야 하고, 원형지개발자가 시정하지 아니한 경우에는 원형지 공급계약을 해제할 수 있다. 이 경우 원형지개발자는 시행자의 시정 요구에 대하여 의견을 제시할 수 있다.

⑥ 법제25조의2제9항에 따른 원형지개발자의 선정은 수의계약의 방법으로 한다. 다만, 법제25조의2제1항제5호에 해당하는 원형지개발자의 선정은 경쟁입찰의 방식으로 하며, 경쟁입찰이 2회 이상 유찰된 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.

⑦ **법제25조의2제9항에 따른 원형지 공급가격은 개발계획이 반영된 원형지의 감정가격에 시행자가 원형지에 설치한 기반시설 등의 공사비를 더한 금액을 기준으로 시행자와 원형지개발자가 협의하여 결정한다.**

⑧ 법제25조의2제9항에 따른 시행자와 원형지개발자의 업무범위는 공급계약에서 정하되, 시행자는 원형지 조성을 위한 인ㆍ허가 등의 신청 등 관계 법령에 따른 업무를 담당한다.

[본조신설 2012. 3. 26.〕

15. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 도시개발사업의 시행자는 도시개발구역의 지정권자가 지정한다.
②. 사업시행자는 도시개발사업의 일부인 도로, 공원 등 공공시설의 건설을 지방공사에 위탁하여 시행할 수 있다.
③. 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지 소유자 7명 이상이 정관을 작성하여 지정권자에게 조합설립의 인가를 받아야 한다.
④. 조합설립 인가신청을 위한 동의자 수 산정에 있어 도시개발구역의 토지면적은 국공유지를 제외하고 산정한다.
⑤. 사업시행자가 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우 지정권자는 시행자를 변경할 수 있다.

④ 조합설립 인가신청을 위한 동의자 수 산정에 있어 도시개발구역의 토지면적은 국공유지를 제외하고 산정한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 조합설립 인가신청을 위한 동의자 수 산정에 있어 도시개발구역의 토지면적은 국공유지를 제외하고 산정한다.
2	해설	④ 동의자 수 산정에 있어 도시개발구역의 토지면적은 국공유지를 포함하여 산정한다. 제13조(조합 설립의 인가) ① 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지 소유자 7명 이상이 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 정관을 작성하여 지정권자에게 조합 설립의 인가를 받아야 한다. ② 조합이 제1항에 따라 인가를 받은 사

항을 변경하려면 지정권자로부터 변경 인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 신고하여야 한다.

③ 제1항에 따라 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지 면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

④ 제3항에 따른 동의자 수의 산정방법 및 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

31조(동의자 수의 산정방법 등) ① **법제13조제3항에 따른 동의자 수의 산정방법 등에 관하여는 제6조제4항부터 제7항까지(제4항제4호 및 제5호는 제외한다)의 규정을 준용**한다. <개정 2012. 3. 26.>

② 토지 소유자는 조합 설립인가의 신청 전에 법 제13조제3항에 따른 동의를 철회할 수 있다. 이 경우 그 토지 소유자는 동의자 수에서 제외한다.

③ 조합 설립인가에 동의한 자로부터 토지를 취득한 자는 조합의 설립에 동의한 것으로 본다. 다만, 토지를 취득한 자가 조합 설립인가 신청 전에 동의를 철회한 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2011. 4. 6.]

제6조(개발계획의 단계적 수립) ① 법제4조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

1. 자연녹지지역

2. 제2조제1항제1호라목에 해당하는 생산녹지지역

3. 도시지역 외의 지역

4. 제2조제3항제3호에 해당하는 지역

5. 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역 · 상업지역 · 공업지역의 면적의 합계가 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 30 이하인 지역

② 지정권자는 도시개발구역을 지정한 후에 법제4조제2항 전단에 따라 개발계획안을 공모하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 전국 또는 해당 지역을 주된 보급지역으로 하는 일간신문 및 관보 또는 공보에 1회 이상 공고하여야 하며, 이 경우 응모기간은 90일 이상으로 하여야 한다. <신설 2012. 3. 26.>

1. 도시개발사업의 개요

2. 공모참가자격 및 일정

3. 개발계획안의 평가 · 심사 계획

	3 기타	4. 도시개발사업 시행자 지정 절차 5. 개발계획안 작성지침 6. 그 밖에 제1호부터 제5호까지에서 규정한 사항 외에 개발계획안의 공모에 필요한 사항 ③ 지정권자는 제2항에 따른 응모자가 둘 이상인 경우에는 공모심의위원회를 구성하여 제안된 개발계획안을 심사할 수 있다. 이 경우 공모심사위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 지정권자가 정한다. <신설 2012. 3. 26.> **④ 법제4조제4항에 따른 동의자의 수를 산정하는 방법은 다음 각 호와 같다.** <개정 2012. 3. 26.> 1. 도시개발구역의 토지면적을 산정하는 경우: **국공유지를 포함하여 산정할 것** 2. 토지 소유권을 여러 명이 공유하는 경우: 다른 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 1명만을 해당 토지 소유자로 볼 것. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1명으로 본다. 3. 제11조제2항에 따른 공람·공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제2조제1호에 따른 구분소유권을 분할하게 되어 토지 소유자의 수가 증가하게 된 경우: 공람·공고일 전의 토지 소유자의 수를 기준으로 산정하고, 증가된 토지 소유자의 수는 토지 소유자 총수에 추가 산입하지 말 것 4. 법제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제안되기 전에 또는 법제4조제2항에 따라 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)의 변경을 요청받기 전에 동의를 철회하는 사람이 있는 경우: 그 사람은 동의자 수에서 제외할 것 5. 법제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제안된 후부터 법제4조에 따라 개발계획이 수립되기 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우 또는 법제4조제2항에 따라 개발계획의 변경을 요청받은 후부터 개발계획이 변경되기 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우: 기존 토지 소유자의 동의서를 기준으로 할 것 ⑤ 국공유지를 제외한 전체 사유 토지면적 및 토지 소유자에 대하여 법제4조제4항에 따른 동의 요건 이상으로 동의를 받은 후에 그 토지면적 및 토지 소유자의 수가 법적 동의 요건에 미달하게 된 경우에는 국공유지 관리청의 동의를 받아야 한다. <개정 2012. 3. 26.> ⑥ 토지 소유자가 동의하거나 동의를 철회할 경우에는 국토교통부령으로 정하는 동의서 또는 동의철회서를 제출하여야 하며, 공유토지의 대표 소유자는 대표자지정 동의서와 대표 소유자 및 공유자의 신분을 증명할 수 있는 서류를 각각 첨부하여 함께 제출하여야 한다. <

개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>

⑦ 제4항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 동의자 수의 산정 방법 · 절차 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. <개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.〉

16. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장은 도시개발구역을 지정할 수 있다.
②. 자연녹지지역에서 도시개발구역으로 지정할 수 있는 규모는 3만 제곱미터 이상이어야 한다.
③. 계획관리지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있다.
④. 지정권자가 도시개발사업을 환지방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하는 경우 사업시행자가 지방자치단체이면 토지 소유자의 동의를 받을 필요가 없다.
⑤. 군수가 도시개발구역의 지정을 요청하려는 경우 주민이나 관계전문가 등으로부터 의견을 들어야 한다.

② 자연녹지지역에서 도시개발구역으로 지정할 수 있는 규모는 3만 제곱미터 이상이어야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 자연녹지지역에서 도시개발구역으로 지정할 수 있는 규모는 3만 제곱미터 이상이어야 한다.
2	해설	② 자연녹지지역의 경우 면적은 1만 제곱미터 이상이어야 한다. 제2조(도시개발구역의 지정대상지역 및 규모) ① 「도시개발법」(이하 "법"이라 한다) 제3조에 따라 도시개발구역으로 지정할 수 있는 대상 지역 및 규모는 다음과 같다. <개정 2011. 12. 30., 2013. 3. 23., 2014. 7. 14., 2015. 11. 4.> 1. 도시지역 가. 주거지역 및 상업지역: 1만 제곱미터 이상 나. 공업지역: 3만 제곱미터 이상 **<u>다. 자연녹지지역: 1만 제곱미터 이상</u>** 라. 생산녹지지역(생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 100분의 30 이하인 경우만 해당된다): 1만 제곱미터 이상 2. 도시지역 외의 지역: 30만 제곱미터 이상. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음 요건을 모두 갖춘 경우에는 10만 제곱미터 이상으로 한다. 가. 도시개발구역에 초등학교용지를 확보(도시개발구역 내 또는 도시개발구역으로부터 통학이 가능한 거리에 학생을 수용할 수 있는 초등학교가 있는 경우를 포함한다)하여 관할 교육청과 협의한 경우 나. 도시개발구역에서 「도로법」 제12조부터 제15조까지의 규정에 해당하는 도로 또는 국토교통부령으로 정하는 도로와 연결되거나 4차로 이상의 도로를 설치하는 경우 ② 자연녹지지역, 생산녹지지역 및 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정

	3 기타 하는 경우에는 광역도시계획 또는 도시·군기본계획에 의하여 개발이 가능한 지역에서만 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 지정하여야 한다. 다만, 광역도시계획 및 도시·군기본계획이 수립되지 아니한 지역인 경우에는 자연녹지지역 및 계획관리지역에서만 도시개발구역을 지정할 수 있다. <개정 2010. 6. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.> ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 법제3조에 따라 도시개발구역을 지정하는 자(이하 "지정권자"라 한다)가 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 제1항 및 제2항에 따른 제한을 적용하지 아니한다. <개정 2013. 3. 23.> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제37조제1항에 따른 취락지구 또는 개발진흥지구로 지정된 지역 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역으로 지정된 지역 3. 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하려는 지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제4호에 따른 자연환경보전지역은 제외한다) ④ 도시개발구역으로 지정하려는 지역이 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시개발구역을 지정하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.> ⑤ 같은 목적으로 여러 차례에 걸쳐 부분적으로 개발하거나 이미 개발한 지역과 붙어 있는 지역을 개발하는 경우에 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시개발구역을 지정하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.〉
17. 도시개발법령상 환지방식의 사업시행에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 사업시행자는 행정청이 아님) ①. 사업시행자가 환지계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사, 시·도지사의 인가를 받아야 한다. ②. 환지로 지정된 토지나 건축물을 금전으로 청산하는 내용으로 환지계획을 변경하는 경우에는 변경인가를 받아야 한다. ③. 토지 소유자의 환지 제외 신청이 있더라도 해당 토지에 관한 임차권자등이 동의하지 않는 경우에는 해당 토지를 환지에서 제외할 수 없다. ④. 환지예정지의 지정이 있으면 종전의 토지에 대한 임차권등은 종전의 토지에 대해서는 물론 환지예정지에 대해서도 소멸한다. ⑤. 환지계획에서 환지를 정하지 아니한 종전의 토지에 있던 권리는 환지처분이 공고된 날의 다음 날이 끝나는 때에 소멸한다.	③ 토지 소유자의 환지 제외 신청이 있더라도 해당 토지에 관한 임차권자등이 동의하지 않는 경우에는 해당 토지를 환지에서 제외할 수 없다. 번호 구분 내용 1 정답 ③ 토지 소유자의 환지 제외 신청이 있더라도 해당 토지에 관한 임차권자등이 동의하지 않는 경우에는 해당 토지를 환지에서 제외할 수 없다. ① 행정청이 아닌 시행자가 환지계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다. 2 해설 ② 금전청산으로의 변경은 경미한 변경으로 변경 인가를 받지 않아도 된다.

④ 환지예정지의 지정 시 종전 토지의 임차권 등은 환지예정지로 이전한다.

⑤ 환지처분이 공고된 날에 소멸한다.

제29조(환지 계획의 인가 등) ① **행정청이 아닌 시행자가 제28조에 따라 환지계획을 작성한 경우에는 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장의 인가를 받아야 한다.**

② 제1항은 인가받은 내용을 변경하려는 경우에 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 행정청이 아닌 시행자가 제1항에 따라 환지 계획의 인가를 신청하려고 하거나 행정청인 시행자가 환지 계획을 정하려고 하는 경우에는 토지 소유자와 해당 토지에 대하여 임차권, 지상권, 그 밖에 사용하거나 수익할 권리(이하 "임차권 등"이라 한다)를 가진 자(이하 "임차권자등"이라 한다)에게 환지 계획의 기준 및 내용 등을 알리고 대통령령으로 정하는 바에 따라 관계 서류의 사본을 일반인에게 공람시켜야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 9. 30.>

④ 토지 소유자나 임차권자등은 제3항의 공람 기간에 시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 시행자는 그 의견이 타당하다고 인정하면 환지 계획에 이를 반영하여야 한다.

⑤ 행정청이 아닌 시행자가 제1항에 따라 환지 계획 인가를 신청할 때에는 제4항에 따라 제출된 의견서를 첨부하여야 한다.

⑥ 시행자는 제4항에 따라 제출된 의견에 대하여 공람 기일이 종료된 날부터 60일 이내에 그 의견을 제출한 자에게 환지 계획에의 반영여부에 관한 검토 결과를 통보하여야 한다.

제60조(환지 계획의 변경) ① **법제29조제2항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다.** <개정 2013. 3. 23., 2015. 6. 1.>

1. 종전 토지의 합필 또는 분필로 환지명세가 변경되는 경우

2. 토지 또는 건축물 소유자(체비지인 경우에는 시행자 또는 체비지 매수자를 말한다)의 동의에 따라 환지 계획을 변경하는 경우. 다만, 다른 토지 또는 건축물 소유자에 대한 환지 계획의 변경이 없는 경우로 한정한다.

3. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 지적측량의 결과를 반영하기 위하여 환지 계획을 변경하는 경우

4. 환지로 지정된 토지나 건축물을 금

		전으로 청산하는 경우 5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 경우 ② 삭제 <2014. 11. 4.> [전문개정 2012. 3. 26.]
		제30조(동의 등에 따른 환지의 제외) ① 토지 소유자가 신청하거나 동의하면 해당 토지의 전부 또는 일부에 대하여 환지를 정하지 아니할 수 있다**. 다만, 해당 토지에 관하여 임차권자등이 있는 경우에는 그 동의를 받아야 한다.** <개정 2011. 9. 30.> ② 제1항에도 불구하고 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 규약 · 정관 또는 시행규정으로 정하는 방법과 절차에 따라 환지를 정하지 아니할 토지에서 제외할 수 있다. <신설 2011. 9. 30.> 1. 제36조의2에 따라 환지 예정지를 지정하기 전에 사용하는 토지 2. 제29조에 따른 환지 계획 인가에 따라 환지를 지정받기로 결정된 토지
3	기타	3. 종전과 같은 위치에 종전과 같은 용도로 제28조에 따라 환지를 계획하는 토지 4. 토지 소유자가 환지 제외를 신청한 토지의 면적 또는 평가액(제28조제3항에 따른 토지평가협의회에서 정한 종전 토지의 평가액을 말한다. 이하 같다)이 모두 합하여 구역 전체의 토지(국유지 · 공유지를 제외한다) 면적 또는 평가액의 100분의 15 이상이 되는 경우로서 환지를 정하지 아니할 경우 사업시행이 곤란하다고 판단되는 토지 5. 제7조에 따라 공람한 날 또는 공고한 날 이후에 토지의 양수계약을 체결한 토지. 다만, 양수일부터 3년이 지난 경우는 제외한다.
		제36조(환지 예정지 지정의 효과) ① **환지 예정지가 지정되면 종전의 토지의 소유자와 임차권자등은 환지 예정지 지정의 효력발생일부터 환지처분이 공고되는 날까지 환지 예정지나 해당 부분에 대하여 종전과 같은 내용의 권리를 행사할 수 있으며 종전의 토지는 사용하거나 수익할 수 없다.** ② 시행자는 제35조제1항에 따라 환지 예정지를 지정한 경우에 해당 토지를 사용하거나 수익하는 데에 장애가 될 물건이 그 토지에 있거나 그 밖에 특별한 사유가 있으면 그 토지의 사용 또는 수익을 시작할 날을 따로 정할 수 있다. ③ 환지 예정지 지정의 효력이 발생하거나 제2항에 따라 그 토지의 사용 또는 수익을 시작하는 경우에 해당 환지 예정지의 종전의 소유자 또는 임차권자등은 제1항 또는 제2항에서 규정하는 기간에

이를 사용하거나 수익할 수 없으며 제1항에 따른 권리의 행사를 방해할 수 없다.

④ 시행자는 제34조에 따른 체비지의 용도로 환지 예정지가 지정된 경우에는 도시개발사업에 드는 비용을 충당하기 위하여 이를 사용 또는 수익하게 하거나 처분할 수 있다.

⑤ 임차권등의 목적인 토지에 관하여 환지 예정지가 지정된 경우 임대료 · 지료, 그 밖의 사용료 등의 증감이나 권리의 포기 등에 관하여는 제48조와 제49조를 준용한다.

제42조(환지처분의 효과) ① 환지 계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 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.

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.

18. 도시개발법령상 도시개발사업조합의 조합원에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 조합원은 도시개발구역 내의 토지의 소유자 및 저당권자로 한다.
②. 의결권이 없는 조합원도 조합의 임원이 될 수 있다.
③. 조합원으로 된 자가 금고 이상의 형의 선고를 받은 경우에는 그 사유가 발생한 다음 날부터 조합원의 자격을 상실한다.
④. 조합원은 도시개발구역 내에 보유한 토지면적에 비례하여 의결권을 가진다.
⑤. 조합원이 정관에 따라 부과된 부과금을 체납하는 경우 조합은 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장에게 그 징수를 위탁할 수 있다.

⑤ 조합원이 정관에 따라 부과된 부과금을 체납하는 경우 조합은 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장에게 그 징수를 위탁할 수 있다.

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 조합원이 정관에 따라 부과된 부과금을 체납하는 경우 조합은 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장에게 그 징수를 위탁할 수 있다.

① 저당권자는 조합원이 될 수 없다.

② 의결권을 가진 조합원이어야 임원이 될 수 있다.

2 해설

③ 조합임원의 결격사유이다.

④ 조합원은 토지면적과 관계 없이 평등한 의결권을 가진다.

제14조(조합원 등) ① **<u>조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자로 한다.</u>**

② 조합의 임원은 그 조합의 다른 임원이나 직원을 겸할 수 없다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합의 임원이 될 수 없다. <개정 2018. 4. 17.>

1. 피성년후견인, 피한정후견인 또는 미성년자

2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자

3. 금고 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 2년이 지나지 아니한 자 또는 그 형의 집행유예 기간 중에 있는 자

④ 조합의 임원으로 선임된 자가 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 그 다음 날부터 임원의 자격을 상실한다.

제33조(조합의 임원) ① 조합에는 다음 각 호의 임원을 둔다.

1. 조합장 1명

2. 이사

3. 감사

② 제1항에 따른 조합의 임원은 제32조제2항제1호에 따른 **<u>의결권(이하 "의결권"이라 한다)을 가진 조합원이어야 하고,</u>** 정관으로 정한 바에 따라 총회에서 선임한다. <개정 2012. 3. 26.>

제14조(조합원 등) ① 조합의 조합원은 도시개발구역의 토지 소유자로 한다.

② 조합의 임원은 그 조합의 다른 임원이나 직원을 겸할 수 없다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합의 임원이 될 수 없다. <개정 2018. 4. 17.>

1. 피성년후견인, 피한정후견인 또는 미성년자

			2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자 **3. 금고 이상의 형을 선고받고** 그 집행이 끝나거나 집행을 받지 아니하기로 확정된 후 2년이 지나지 아니한 자 또는 그 형의 집행유예 기간 중에 있는 자 ④ 조합의 임원으로 선임된 자가 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우에는 그 다음 날부터 임원의 자격을 상실한다.
	3	기타	제32조(조합의 설립 등) ① 법제13조에 따라 조합의 설립인가를 받은 조합의 대표자는 설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 하여야 한다. ② 조합원의 권리 및 의무는 다음 각 호와 같다. <개정 2010. 6. 29.> 1. **보유토지의 면적과 관계없는 평등한 의결권.** 다만, 다른 조합원으로부터 해당 도시개발구역에 그가 가지고 있는 토지 소유권 전부를 이전 받은 조합원은 정관으로 정하는 바에 따라 본래의 의결권과는 별도로 그 토지 소유권을 이전한 조합원의 의결권을 승계할 수 있다. 2. 정관에서 정한 조합의 운영 및 도시개발사업의 시행에 필요한 경비의 부담 3. 그 밖에 정관에서 정하는 권리 및 의무 ③ 제2항제1호를 적용할 때 공유 토지는 공유자의 동의를 받은 대표공유자 1명만 의결권이 있으며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제2조제2호에 따른 구분소유자는 구분소유자별로 의결권이 있다. 다만, 제11조제2항에 따른 공람·공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」제2조에 따른 구분소유권을 분할하여 구분소유권을 취득한 자는 의결권이 없다. <신설 2010. 6. 29.> ④ 조합은 법제28조에 따른 환지 계획을 작성하거나 그 밖에 사업을 시행하는 과정에서 조합원이 총회에서 의결하는 사항 등에 동의하지 아니하거나 소규모 토지 소유자라는 이유로 차별해서는 아니 된다. <신설 2010. 6. 29.〉 제16조(조합원의 경비 부담 등) ① 조합은 그 사업에 필요한 비용을 조성하기 위하여 정관으로 정하는 바에 따라 조합원에게 경비를 부과·징수할 수 있다. ② 제1항에 따른 부과금의 금액은 도시개발구역의 토지의 위치, 지목(地目), 면적, 이용 상황, 환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 정하여야 한다. ③ 조합은 그 조합원이 제1항에 따른 부과금의 납부를 게을리한 경우에는 정관으로 정하는 바에 따라 연체료를 부담시킬 수 있다.

④ **조합은 제1항에 따른 부과금이나 제3항에 따른 연체료를 체납하는 자가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장에게 그 징수를 위탁할 수 있다.**

⑤ 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장이 제4항에 따라 부과금이나 연체료의 징수를 위탁받으면 지방세 체납처분의 예에 따라 징수할 수 있다. 이 경우 조합은 특별자치도지사 · 시장 · 군수 또는 구청장이 징수한 금액의 100분의 4에 해당하는 금액을 해당 특별자치도 · 시 · 군 또는 구(자치구의 구를 말한다. 이하 같다)에 지급하여야 한다.

19. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재개발사업 조합의 설립을 위한 동의자수 산정 시, 다음에서 산정되는 토지등소유자의 수는?(단, 권리관계는 제시된 것만 고려하며, 토지는 정비구역 안에 소재함)

○ A, B, C 3인이 공유한 1필지 토지에 하나의 주택을 단독 소유한 D

○ 3필지의 나대지를 단독 소유한 E

○ 1필지의 나대지를 단독 소유한 F와 그 나대지에 대한 지상권자 G

①. 3명
②. 4명
③. 5명
④. 7명
⑤. 9명

② 4명

번호	구분	내용
1	정답	② 4명
2	해설	※ 주택재개발사업의 경우 토지등 소유자 1) 1필지의 토지 또는 하나의 건축물이 수인의 공유에 속하는 때에는 대표자 1인 2) 토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 지상권자를 대표하는 1인 3) 1인이 다수의 필지 또는 건축물을 소유하고 있는 경우 수에 관계 없이 1인 ○ A, B, C 3인의 대표자 1인 ○ 주택을 단독 소유한 D 1인 ○ 3필지를 단독 소유한 E 1인 ○ 소유자 F와 지상권자 G를 대표하는 1인

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.

제36조(토지등소유자의 동의방법 등) ① 다음 각 호에 대한 동의(동의한 사항의 철회 또는 제26조제1항제8호 단서, 제31조제2항 단서 및 제47조제4항 단

서에 따른 반대의 의사표시를 포함한다)는 서면동의서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장(指章)을 날인하는 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부하여야 한다.

1. 제20조제6항제1호에 따라 정비구역 등 해제의 연장을 요청하는 경우

2. 제21조제1항제4호에 따라 정비구역의 해제에 동의하는 경우

3. 제24조제1항에 따라 주거환경개선사업의 시행자를 토지주택공사등으로 지정하는 경우

4. 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우

5. 제26조 또는 제27조에 따라 재개발사업 · 재건축사업의 공공시행자 또는 지정개발자를 지정하는 경우

6. 제31조제1항에 따라 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하는 경우

7. 제32조제4항에 따라 추진위원회의 업무가 토지등소유자의 비용부담을 수반하거나 권리 · 의무에 변동을 가져오는 경우

8. 제35조제2항부터 제5항까지의 규정에 따라 조합을 설립하는 경우

9. 제47조제3항에 따라 주민대표회의를 구성하는 경우

10. 제50조제4항에 따라 사업시행계획인가를 신청하는 경우

11. 제58조제3항에 따라 사업시행자가 사업시행계획서를 작성하려는 경우

② 제1항에도 불구하고 토지등소유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 시장 · 군수등이 인정하는 경우에는 토지등소유자의 인감도장을 찍은 서면동의서에 해당 인감증명서를 첨부하는 방법으로 할 수 있다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 서면동의서를 작성하는 경우 제31조제1항 및 제35조제2항부터 제4항까지의 규정에 해당하는 때에는 시장 · 군수등이 대통령령으로 정하는 방법에 따라 검인한 서면동의서를 사용하여야 하며, 검인을 받지 아니한 서면동의서는 그 효력이 발생하지 아니한다.

④ 제1항, 제2항 및 제12조에 따른 **토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.**

제33조(토지등소유자의 동의자 수 산정 방법 등) ① 법제12조제2항, 제28조제1항, 제36조제1항, 이 영 제12조, 제14조제2항 및 제27조에 따른 토지등소유자(토지면적에 관한 동의자 수를 산정하는 경우에는 토지소유자를 말한다. 이

	3 기타	하 이 조에서 같다)의 동의는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다. 1. 주거환경개선사업, **재개발사업의 경우**에는 다음 각 목의 기준에 의할 것 가. **1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유할 때에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것**. 다만, 재개발구역의 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」제2조에 따른 전통시장 및 상점가로서 1필지의 토지 또는 하나의 건축물을 여럿이서 공유하는 경우에는 해당 토지 또는 건축물의 토지등소유자의 4분의 3 이상의 동의를 받아 이를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 수 있다. 나. **토지에 지상권이 설정되어 있는 경우 토지의 소유자와 해당 토지의 지상권자를 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정**할 것 다. **1인이 다수 필지의 토지 또는 다수의 건축물을 소유하고 있는 경우에는 필지나 건축물의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것**. 다만, 재개발사업으로서 법제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하는 경우 토지등소유자가 **정비구역 지정 후에 정비사업을 목적으로 취득한 토지 또는 건축물에 대해서는 정비구역 지정 당시의 토지 또는 건축물의 소유자를 토지등소유자의 수에 포함하여 산정**하되, 이 경우 동의 여부는 이를 취득한 토지등소유자에 따른다. 라. 둘 이상의 토지 또는 건축물을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것 2. 재건축사업의 경우에는 다음 각 목의 기준에 따를 것 가. 소유권 또는 구분소유권을 여럿이서 공유하는 경우에는 그 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 산정할 것 나. 1인이 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유하고 있는 경우에는 소유권 또는 구분소유권의 수에 관계없이 토지등소유자를 1인으로 산정할 것 다. 둘 이상의 소유권 또는 구분소유권을 소유한 공유자가 동일한 경우에는 그 공유자 여럿을 대표하는 1인을 토지등소유자로 할 것 3. 추진위원회의 구성 또는 조합의 설립에 동의한 자로부터 토지 또는 건축물을 취득한 자는 추진위원회의 구성 또는 조합의 설립에 동의한 것으로 볼 것 4. 토지등기부등본 · 건물등기부등본 · 토지대장 및 건축물관리대장에 소유자로 등재될 당시 주민등록번호의 기록이 없고 기록된 주소가 현재 주소와 다른 경우로서 소재가 확인되지 아니한 자는 토지등소유자의 수 또는 공유자 수에서 제외할 것 5. 국 · 공유지에 대해서는 그 재산관리

청 각각을 토지등소유자로 산정할 것

② 법제12조제2항 및 제36조제1항 각 호 외의 부분에 따른 동의(법 제26조제1항제8호, 제31조제2항 및 제47조제4항에 따라 의제된 동의를 포함한다)의 철회 또는 반대의사 표시의 시기는 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 동의의 철회 또는 반대의사의 표시는 해당 동의에 따른 인 · 허가 등을 신청하기 전까지 할 수 있다.

2. 제1호에도 불구하고 다음 각 목의 동의는 최초로 동의한 날부터 30일까지만 철회할 수 있다. 다만, 나목의 동의는 최초로 동의한 날부터 30일이 지나지 아니한 경우에도 법제32조제3항에 따른 조합설립을 위한 창립총회 후에는 철회할 수 없다.

가. 법제21조제1항제4호에 따른 정비구역의 해제에 대한 동의

나. 법제35조에 따른 조합설립에 대한 동의(동의 후 제30조제2항 각 호의 사항이 변경되지 아니한 경우로 한정한다)

③ 제2항에 따라 동의를 철회하거나 반대의 의사표시를 하려는 토지등소유자는 철회서에 토지등소유자가 성명을 적고 지장을 날인한 후 주민등록증 및 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서 사본을 첨부하여 동의의 상대방 및 시장 · 군수등에게 내용증명의 방법으로 발송하여야 한다. 이 경우 시장 · 군수등이 철회서를 받은 때에는 지체 없이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지하여야 한다.

④ 제2항에 따른 동의의 철회나 반대의 의사표시는 제3항 전단에 따라 철회서가 동의의 상대방에게 도달한 때 또는 같은 항 후단에 따라 시장 · 군수등이 동의의 상대방에게 철회서가 접수된 사실을 통지한 때 중 빠른 때에 효력이 발생한다.

20. 도시 및 주거환경정비법령상 사업시행계획 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 시장.군수는 도시환경정비사업의 시행자가 지정개발자인 경우 시행자로 하여금 정비사업비의 100분의 30의 금액을 예치하게 할 수 있다.
②. 사업시행계획서에는 사업시행기간 동안의 정비구역 내 가로등 설치, 폐쇄회로 텔레비전 설치 등 범죄예방대책이 포함되어야 한다.
③. 시장 · 군수는 사업시행인가를 하고자 하는 경우 정비구역으로부터 200미터 이내에 교육시설이 설치되어 있는 때에는 해당 지방자치단체의 교육감 또는 교육장과 협의하여야 한다.
④. 시장 · 군수는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축사업의 사업시행인가를 하고자 하는 경우 대통령령이 정하는 사항에 대하여 해당 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.
⑤. 사업시행자가 사업시행인가를 받은 후 대지면적을 10퍼센트의 범위 안에서 변경하는 경우 시장 · 군수에게 신고하여야 한다.

① 시장.군수는 도시환경정비사업의 시행자가 지정개발자인 경우 시행자로 하여금 정비사업비의 100분의 30의 금액을 예치하게 할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	① 시장.군수는 도시환경정비사업의 시행자가 지정개발자인 경우 시행자로 하여금 정비사업비의 100분의 30의 금액을 예치하게 할 수 있다.
2	해설	① 100분의 20의 범위 내에서 예치하게 할 수 있다. 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.

3 기타

제60조(지정개발자의 정비사업비의 예치 등) ① 시장 · 군수등은 재개발사업의 사업시행계획인가를 하는 경우 해당 정비사업의 사업시행자가 지정개발자(지정개발자가 토지등소유자인 경우로 한정한다)인 때에는 **정비사업비의 100분의 20의 범위에서 시 · 도조례로 정하는 금액을 예치하게 할 수 있다.**

② 제1항에 따른 예치금은 제89조제1항 및 제2항에 따른 청산금의 지급이 완료된 때에 반환한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 예치 및 반환 등에 필요한 사항은 시 · 도조례로 정한다.

21. 도시 및 주거환경정비법령상 정비구역 안에서의 행위 중 시장.군수의 허가를 받아야 하는 것을 모두 고른 것은?(단, 재해복구 또는 재난수습과 관련 없는 행위임)

ㄱ. 가설건축물의 건축

ㄴ. 죽목의 벌채

ㄷ. 공유수면의 매립

ㄹ. 이동이 용이하지 아니한 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
1	정답	⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

2 해설

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

□도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제19조(행위제한 등) ① 정비구역에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하려는 자는 시장 · 군수등의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

1. 건축물의 건축

2. 공작물의 설치

3. 토지의 형질변경

4. 토석의 채취

		5. 토지분할 6. 물건을 쌓아 놓는 행위 7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제1항에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 할 수 있다. 1. 재해복구 또는 재난수습에 필요한 응급조치를 위한 행위 2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위 ③ 제1항에 따라 허가를 받아야 하는 행위로서 정비구역의 지정 및 고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사 또는 사업에 착수한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수등에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다. ④ 시장·군수등은 제1항을 위반한 자에게 원상회복을 명할 수 있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 때에는 시장·군수등은 「행정대집행법」에 따라 대집행할 수 있다. ⑤ 제1항에 따른 허가에 관하여 이 법에 규정된 사항을 제외하고는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제57조부터 제60조까지 및 제62조를 준용한다. ⑥ 제1항에 따라 허가를 받은 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제56조에 따라 허가를 받은 것으로 본다.
	3 기타	⑦ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 비경제적인 건축행위 및 투기 수요의 유입을 막기 위하여 제6조제1항에 따라 기본계획을 공람 중인 정비예정구역 또는 정비계획을 수립 중인 지역에 대하여 3년 이내의 기간(1년의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다)을 정하여 대통령령으로 정하는 방법과 절차에 따라 다음 각 호의 행위를 제한할 수 있다. 1. 건축물의 건축 2. 토지의 분할 ⑧ 정비예정구역 또는 정비구역(이하 "정비구역등"이라 한다)에서는 「주택법」 제2조제11호가목에 따른 지역주택조합의 조합원을 모집해서는 아니 된다. <신설 2018. 6. 12.>
		제15조(행위허가의 대상 등) ① 법제19조제1항에 따라 시장·군수등의 허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. 1. 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(**<u>가설건축물을 포함한다</u>**)의 건축, 용도변경 2. 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치

3. 토지의 형질변경: 절토 · 성토 · 정지 · 포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 **공유수면의 매립**

4. 토석의 채취: 흙 · 모래 · 자갈 · 바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.

5. 토지분할

6. 물건을 쌓아놓는 행위 : **이동이 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위**

7. **죽목의 벌채** 및 식재

② 시장 · 군수등은 법 제19조제1항에 따라 제1항 각 호의 행위에 대한 허가를 하려는 경우로서 사업시행자가 있는 경우에는 미리 그 사업시행자의 의견을 들어야 한다.

③ 법제19조제2항제2호에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가의 대상이 아닌 것을 말한다.

1. 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 국토교통부령으로 정하는 간이공작물의 설치

2. 경작을 위한 토지의 형질변경

3. 정비구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위에서의 토석의 채취

4. 정비구역에 존치하기로 결정된 대지에 물건을 쌓아놓는 행위

5. 관상용 죽목의 임시식재(경작지에서의 임시식재는 제외한다)

④ 법제19조제3항에 따라 신고하여야 하는 자는 정비구역이 지정 · 고시된 날부터 30일 이내에 그 공사 또는 사업의 진행상황과 시행계획을 첨부하여 관할 시장 · 군수등에게 신고하여야 한다.

22. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재개발사업 조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 주택재개발사업 추진위원회가 조합을 설립하려면 시 · 도지사의 인가를 받아야 한다.
②. 조합원의 수가 50인 이상인 조합은 대의원회를 두어야 한다.
③. 조합원의 자격에 관한 사항에 대하여 정관을 변경하고자 하는 경우 총회에서 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.
④. 조합의 이사는 대의원회에서 해임될 수 있다.
⑤. 조합의 이사는 조합의 대의원을 겸할 수 있다.

③ 조합원의 자격에 관한 사항에 대하여 정관을 변경하고자 하는 경우 총회에서 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 조합원의 자격에 관한 사항에 대하여 정관을 변경하고자 하는 경우 총회에서 조합원 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 한다.

	2 해설	① 시장 · 군수(기초자치단체장)의 인가를 받아야 한다. ② 조합원의 수가 100인 이상인 조합은 대의원회를 두어야 한다. ④ 조합 임원의 선임과 해임은 총회의 의결사항이다. ⑤ 조합장을 제외한 임원은 대의원이 될 수 없다. 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 · 도 조례로 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 **<u>시장 · 군수등의 인가를 받아야 한다.</u>** ④ 제3항에도 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 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 법 제2조제10호에 따른 사업주체로 보며, 조합설립인가일부터 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.

제46조(대의원회) **① 조합원의 수가 100명 이상인 조합은 대의원회를 두어야 한다.**

② 대의원회는 조합원의 10분의 1 이상으로 구성한다. 다만, 조합원의 10분의 1이 100명을 넘는 경우에는 조합원의 10분의 1의 범위에서 100명 이상으로 구성할 수 있다.

③ 조합장이 아닌 조합임원은 대의원이 될 수 없다.

④ 대의원회는 총회의 의결사항 중 대통령령으로 정하는 사항 외에는 총회의 권한을 대행할 수 있다.

⑤ 대의원의 수, 선임방법, 선임절차 및 대의원회의 의결방법 등은 대통령령으로 정하는 범위에서 정관으로 정한다

제40조(정관의 기재사항 등) ① 조합의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지

2. 조합원의 자격

3. 조합원의 제명 · 탈퇴 및 교체

4. 정비구역의 위치 및 면적

5. 제41조에 따른 조합의 임원(이하 "조합임원"이라 한다)의 수 및 업무의 범위

6. 조합임원의 권리 · 의무 · 보수 · 선임방법 · 변경 및 해임

7. 대의원의 수, 선임방법, 선임절차 및

		3 기타	대의원회의 의결방법 8. 조합의 비용부담 및 조합의 회계 9. 정비사업의 시행연도 및 시행방법 10. 총회의 소집 절차 · 시기 및 의결방법 11. 총회의 개최 및 조합원의 총회소집 요구 12. 제73조제3항에 따른 이자 지급 13. 정비사업비의 부담 시기 및 절차 14. 정비사업이 종결된 때의 청산절차 15. 청산금의 징수 · 지급의 방법 및 절차 16. 시공자 · 설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용 17. 정관의 변경절차 18. 그 밖에 정비사업의 추진 및 조합의 운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 사항이 포함된 표준정관을 작성하여 보급할 수 있다. ③ 조합이 정관을 변경하려는 경우에는 제35조제2항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 총회를 개최하여 조합원 과반수의 찬성으로 시장 · 군수등의 인가를 받아야 한다. 다만, **제1항제2호 · 제3호 · 제4호 · 제8호 · 제13호 또는 제16호의 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 한다.** ④ 제3항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 이 법 또는 정관으로 정하는 방법에 따라 변경하고 시장 · 군수등에게 신고하여야 한다.
			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 조합원에게 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 변

경

7. 조합임원의 선임 및 해임

8. 정비사업비의 조합원별 분담내역

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 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 한다.

④ 제1항제9호 및 제10호의 경우에는 조합원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 정비사업비가 100분의 10(생산자물가상승률분, 제73조에 따른 손실보상금액은 제외한다) 이상 늘어나는 경우에는 **조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 의결**하여야 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.

23. 도시 및 주거환경정비법령상 주택재건축사업에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 주택재건축사업에 있어 '토지등소유자'는 정비구역안에 소재한 토지 또는 건축물의 소유자와 지상권자를 말한다.
②. 주택재건축사업은 정비구역안에서 시행되어야 하며 정비구역이 아닌 구역에서 시행될 수 없다.
③. 주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 법령상 요구되는 토지등소유자의 동의를 얻어 시장 · 군수에게 신고하여야 한다.
④. 건축물의 매매로 인하여 조합원의 권리가 이전되어 조합원을 신규가입시키는 경우 조합원의 동의없이 시장 · 군수에게 신고하고 변경할 수 있다.
⑤. 주택재건축사업의 안전진단에 드는 비용은 시.도지사가 부담한다.

④ 건축물의 매매로 인하여 조합원의 권리가 이전되어 조합원을 신규가입시키는 경우 조합원의 동의없이 시장 · 군수에게 신고하고 변경할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 건축물의 매매로 인하여 조합원의 권리가 이전되어 조합원을 신규가입시키는 경우 조합원의 동의없이 시장 · 군수에게 신고하고 변경할 수 있다.
2	해설	① 주택재건축사업의 토지등 소유자는 다음과 같다. 1) 정비구역 안에 소재한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 2) 정비구역이 아닌 구역안에 소재한 대통령령이 정하는 주택 및 그 부속토지의 소유자와 부대 · 복리시설 및 그 부속토지의 소유자 ② 주택재건축사업은 정비구역이 아닌 지역에서도 시행될 수 있다. ③ 조합설립은 신고 사항이 아닌 인가 사항이다. ⑤ 안전진단에 드는 비용은 시 · 도지사가 부담하는 것이 원칙이다. 다만 요청에 의하는 경우에는 안전진단에 소요되는 비용을 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다. 도시 및 주거환경 정비법 전면개정 □도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행) 부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.> 제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 8. 9.> 9. "토지등소유자"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 제27조제1항에 따라 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 "신탁업자"라 한다)가 사업시행자로 지정된 경우 토지등소유자가 정비사업을 목적으로 신탁업자에게 신탁한 토지 또는 건축물에 대하여는

위탁자를 토지등소유자로 본다.

가. 주거환경개선사업 및 재개발사업의 경우에는 정비구역에 위치한 토지 또는 건축물의 소유자 또는 그 지상권자

나. **재건축사업의 경우에는 정비구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자**

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 · 도 조례로 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 포함된 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 사업

		주체로 보며, 조합설립인가일부터 같은 법 제4조에 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.
	3 기타	제39조(조합원의 자격 등) ① 제25조에 따른 정비사업의 조합원(사업시행자가 신탁업자인 경우에는 위탁자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)은 토지등소유자(재건축사업의 경우에는 재건축사업에 동의한 자만 해당한다)로 하되, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다. 다만, 「국가균형발전 특별법」 제18조에 따른 공공기관지방이전 및 혁신도시 활성화를 위한 시책 등에 따라 이전하는 공공기관이 소유한 토지 또는 건축물을 양수한 경우 양수한 자(공유의 경우 대표자 1명을 말한다)를 조합원으로 본다. <개정 2017. 8. 9., 2018. 3. 20.> 1. 토지 또는 건축물의 소유권과 지상권이 여러 명의 공유에 속하는 때 2. 여러 명의 토지등소유자가 1세대에 속하는 때. 이 경우 동일한 세대별 주민등록표 상에 등재되어 있지 아니한 배우자 및 미혼인 19세 미만의 직계비속은 1세대로 보며, 1세대로 구성된 여러 명의 토지등소유자가 조합설립인가 후 세대를 분리하여 동일한 세대에 속하지 아니하는 때에도 이혼 및 19세 이상 자녀의 분가(세대별 주민등록을 달리하고, 실거주지를 분가한 경우로 한정한다)를 제외하고는 1세대로 본다. 3. 조합설립인가(조합설립인가 전에 제27조제1항제3호에 따라 신탁업자를 사업시행자로 지정한 경우에는 사업시행자의 지정을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 후 1명의 토지등소유자로부터 토지 또는 건축물의 소유권이나 지상권을 양수하여 여러 명이 소유하게 된 때 ② 「주택법」 제63조제1항에 따른 **투기과열지구(이하 "투기과열지구"라 한다)로 지정된 지역에서 재건축사업을 시행하는 경우에는 조합설립인가 후, 재개발사업을 시행하는 경우에는 제74조 따른 관리처분계획의 인가 후 해당 정비사업의 건축물 또는 토지를 양수(매매 · 증여, 그 밖의 권리의 변동을 수반하는 일체의 행위를 포함하되, 상속 · 이혼으로 인한 양도 · 양수의 경우는 제외한다. 이하 이 조에서 같다)한 자는 제1항에도 불구하고 조합원이 될 수 없다.** 다만, 양도인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 양도인으로부터 그 건축물 또는 토지를 양수한 자는

그러하지 아니하다. <개정 2017. 10. 24.>

1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 근무상 또는 생업상의 사정이나 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다)·취학·결혼으로 세대원이 모두 해당 사업구역에 위치하지 아니한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군으로 이전하는 경우

2. 상속으로 취득한 주택으로 세대원 모두 이전하는 경우

3. 세대원 모두 해외로 이주하거나 세대원 모두 2년 이상 해외에 체류하려는 경우

4. 1세대(제1항제2호에 따라 1세대에 속하는 때를 말한다) 1주택자로서 양도하는 주택에 대한 소유기간 및 거주기간이 대통령령으로 정하는 기간 이상인 경우

5. 그 밖에 불가피한 사정으로 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

③ 사업시행자는 제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 조합원의 자격을 취득할 수 없는 경우 정비사업의 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리를 취득한 자에게 제73조를 준용하여 손실보상을 하여야 한다.

[법률 제14567호(2017. 2. 8.) 부칙 제2조의 규정에 의하여 이 조 제1항 각 호 외의 부분 단서는 2018년 1월 26일까지 유효함]

제12조(재건축사업 정비계획 입안을 위한 안전진단) ① 정비계획의 입안권자는 재건축사업 정비계획의 입안을 위하여 제5조제1항제10호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기가 도래한 때에 안전진단을 실시하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전진단을 실시하여야 한다. **<u>이 경우 정비계획의 입안권자는 안전진단에 드는 비용을 해당 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있다.</u>**

1. 제14조에 따라 정비계획의 입안을 제안하려는 자가 입안을 제안하기 전에 해당 정비예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

2. 제5조제2항에 따라 정비예정구역을 지정하지 아니한 지역에서 재건축사업을 하려는 자가 사업예정구역에 있는 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

3. 제2조제3호나목에 해당하는 건축물

의 소유자로서 재건축사업을 시행하려는 자가 해당 사업예정구역에 위치한 건축물 및 그 부속토지의 소유자 10분의 1 이상의 동의를 받아 안전진단의 실시를 요청하는 경우

③ 제1항에 따른 재건축사업의 안전진단은 주택단지의 건축물을 대상으로 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 주택단지의 건축물인 경우에는 안전진단 대상에서 제외할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 현지조사 등을 통하여 해당 건축물의 구조안전성, 건축마감, 설비노후도 및 주거환경 적합성 등을 심사하여 안전진단의 실시 여부를 결정하여야 하며, 안전진단의 실시가 필요하다고 결정한 경우에는 대통령령으로 정하는 안전진단기관에 안전진단을 의뢰하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 안전진단을 의뢰받은 안전진단기관은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준(건축물의 내진성능 확보를 위한 비용을 포함한다)에 따라 안전진단을 실시하여야 하며, 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 안전진단 결과보고서를 작성하여 정비계획의 입안권자 및 제2항에 따라 안전진단의 실시를 요청한 자에게 제출하여야 한다.

⑥ 정비계획의 입안권자는 제5항에 따른 안전진단의 결과와 도시계획 및 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 정비계획의 입안 여부를 결정하여야 한다.

⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 안전진단의 대상 · 기준 · 실시기관 · 지정절차 및 수수료 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

24. 도시 및 주거환경정비법령상 조합에 의한 주택재개발사업의 시행에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 사업을 시행하고자 하는 경우 시장 · 군수에게 사업시행인가를 받아야 한다.
②. 사업시행계획서에는 일부 건축물의 존치 또는 리모델링에 관한 내용이 포함될 수 있다.
③. 인가받은 사업시행계획 중 건축물이 아닌 부대 · 복리시설의 위치를 변경하고자 하는 경우에는 변경인가를 받아야 한다.
④. 사업시행으로 철거되는 주택의 소유자 또는 세입자를 위하여 사업시행자가 지방자치단체의 건축물을 임시수용시설로 사용하는 경우 사용료 또는 대부료는 면제된다.
⑤. 조합이 시 · 도지사 또는 주택공사등에게 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택의 인수를 요청하는 경우 주택공사등이 우선하여 인수하여야 한다.

⑤ 조합이 시 · 도지사 또는 주택공사등에게 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택의 인수를 요청하는 경우 주택공사등이 우선하여 인수하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 조합이 시 · 도지사 또는 주택공사등에게 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택의 인수를 요청하는 경우 주택공사등이 우선하여 인수하여야 한다.
2	해설	⑤ 조합이 주택재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택의 인수를 요청하는 경우 시 · 도지사 또는 시장 · 군수가 우선하여 인수하여야 하며, 시 · 도지사 또는 시장 · 군수가 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 주택공사 등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다.

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.

3	기타	제68조(재개발임대주택 인수방법 및 절차 등) ① **법제79조제5항에 따라 조합이 재개발사업의 시행으로 건설된 임대주택(이하 "재개발임대주택"이라 한다)의 인수를 요청하는 경우 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 우선하여 인수하여야 하며, 시·도지사 또는 시장, 군수, 구청장이 예산·관리인력의 부족 등 부득이한 사정으로 인수하기 어려운 경우에는 국토교통부장관에게 토지주택공사등을 인수자로 지정할 것을 요청할 수 있다.** ② 법 제79조제5항에 따른 재개발임대주택의 인수 가격은 「공공주택 특별법 시행령」제54조제5항에 따라 정해진 분양전환가격의 산정기준 중 건축비에 부속토지의 가격을 합한 금액으로 하며, 부속토지의 가격은 사업시행계획인가 고시가 있는 날을 기준으로 감정평가업자 둘 이상이 평가한 금액을 산술평균한 금액으로 한다. 이 경우 건축비 및 부속토지의 가격에 가산할 항목은 인수자가 조합과 협의하여 정할 수 있다. ③ 제1항 및 제2항에서 정한 사항 외에 재개발임대주택의 인수계약 체결을 위한 사전협의, 인수계약의 체결, 인수대금의 지급방법 등 필요한 사항은 인수자가 따로 정하는 바에 따른다.

25. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합은 등록하지 않고 20세대 이상의 공동주택의 건설사업을 시행할 수 있다.
②. 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 토지에 대하여 매도청구를 할 수 없다.
③. 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
④. 투기과열지구에서 설립인가를 받은 지역주택조합이 구성원을 선정하는 경우 신청서의 접수 순서에 따라 조합원의 지위를 인정하여서는 아니 된다.
⑤. 시공자와의 공사계약 체결은 조합총회의 의결을 거쳐야 한다.

② 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 토지에 대하여 매도청구를 할 수 없다.

번호	구분	내용
1	정답	② 리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 토지에 대하여 매도청구를 할 수 없다.
2	해설	② 매도청구를 할 수 있다. 제22조(매도청구 등) ① 제21조제1항제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제23조에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하

	기 전에 3개월 이상 협의를 하여야 한다. 1. 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능 3 기타 2. 제1호 외의 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자(대지의 소유기간을 산정할 때 대지소유자가 직계존속 · 직계비속 및 배우자로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능 ② 제11조제1항에 따라 인가를 받아 설립된 **<u>리모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 할 수 있다.</u>** ③ 제1항 및 제2항에 따른 매도청구에 관하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조를 준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도청구의 대상이 되는 건축물 또는 토지의 소유권과 그 밖의 권리로 본다.
26. 주택법령상 국민주택채권에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 국민주택채권은 수도권에서 주거전용면적이 1세대당 100제곱미터 이하인 주택의 건설사업에 필요한 자금을 조달하기 위하여 발행하는 것이다. ②. 국가 또는 지방자치단체에 등기 · 등록을 신청하는 자가 매입하는 국민주택채권은 제2종국민주택채권이다. ③. 제1종국민주택채권의 원리금은 발행일부터 10년이 되는 날에 상환한다. ④. 「사립학교법」의 규정에 의한 사립학교경영자가 교육용 토지를 취득하여 소유권의 이전등기를 하는 때에는 제1종국민주택채권을 매입하여야 한다. ⑤. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사는 제1종국민주택채권의 매입의무가 면제된다.	⑤ 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사는 제1종국민주택채권의 매입의무가 면제된다. 번호 구분 내용 1 정답 ⑤ 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사는 제1종국민주택채권의 매입의무가 면제된다. 2 해설 ① 국민주택채권은 국민주택기금을 조성하기 위하여 정부에서 발행한다. ② 제1종국민주택채권을 매입하여야 한다. ③ 5년이 되는 날에 상환한다. ④ 교육용 토지를 취득하여 소유권이전등기를 하는 경우에는 국민주택채권매입의무를 면제한다. □국민주택채권관련법 변경 주택도시기금법 제1조(목적) 이 법은 주택도시기금을 설치하고 주택도시보증공사를 설립하여 주거복

		지 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 기타	③ 국민주택채권은 증권을 발행하지 아니하고 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」제294조에 따라 설립된 한국예탁결제원(이하 "채권등록기관"이라 한다)에 등록하여 발행한다. 이 경우 채권자는 이미 등록된 국민주택채권에 대하여 그 증권의 교부를 청구할 수 없다. 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 처

	리하기 위하여 필요한 그 밖의 사항은 채권등록기관이 정하되, 국토교통부장관의 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.**
27. 주택법령상 리모델링에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례는 고려하지 않음) ①. 기존 14층 건축물에 수직증축형 리모델링이 허용되는 경우 2개층까지 증축할 수 있다. ②. 리모델링주택조합의 설립인가를 받으려는 자는 인가신청서에 해당 주택소재지의 100분의 80 이상의 토지에 대한 토지사용승낙서를 첨부하여 관할 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. ③. 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의는 시장·군수·구청장에게 신고하고 리모델링을 할 수 있다. ④. 수직증축형 리모델링의 경우 리모델링주택조합의 설립인가신청서에 당해 주택이 사용검사를 받은 후 10년 이상의 기간이 경과하였음을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다. ⑤. 리모델링주택조합이 시공자를 선정하는 경우 수의계약의 방법으로 하여야 한다.	① 기존 14층 건축물에 수직증축형 리모델링이 허용되는 경우 2개층까지 증축할 수 있다. 번호 구분 내용 1 정답 ① 기존 14층 건축물에 수직증축형 리모델링이 허용되는 경우 2개층까지 증축할 수 있다. 2 해설 ② 리모델링주택조합의 설립인가를 받는 경우에는 토지의 사용승낙이 아닌 구분소유자의 의결 및 동의를 받아야 한다. ③ 리모델링의 허가를 받아야 한다. ④ 증축을 위한 리모델링인 경우 당해 주택이 사용검사를 받은 후 15년 이상의 기간이 경과하였음을 증명하는 서류를 제출하여야 한다. ⑤ 경쟁입찰의 방법으로 선정하여야 한다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 12. 26., 2018. 1. 16., 2018. 8. 14.> 25. "리모델링"이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어

느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선

나. 제49조에 따른 **사용검사일**(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 **사용승인일부터 15년[**15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]**이 경과된 공동주택을** 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 "세대수 증가형 리모델링"이라 한다). **다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.**

1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것

2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

제13조(수직증축형 리모델링의 허용 요건) ① 법제2조제25호다목1)에서 "대통령령으로 정하는 범위"란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다.

1. 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 15층 이상인 경우: 3개층

2. 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 **14층 이하인 경우: 2개층**

② 법 제2조제25호다목2)에서 "리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건"이란 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 신축 당시 구조도를 보유하고 있는 것을 말한다.

제20조(주택조합의 설립인가 등) ① 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 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·구청

장"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 연명한 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 법제49조에 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: 법제2조제25호나목에 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 제명ㆍ탈퇴 및 교체에 관한 사항

5. 조합임원의 수, 업무범위(권리ㆍ의무를 포함한다), 보수, 선임방법, 변경 및 해임에 관한 사항

		6. 조합원의 비용부담 시기 · 절차 및 조합의 회계
	3 기타	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 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, 법제15조에 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 동의한 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.〉

제66조(리모델링의 허가 등) ① 공동주택(부대시설과 복리시설을 포함한다)의 입주자 · 사용자 또는 관리주체가 공동주택을 리모델링하려고 하는 경우에는 허가와 관련된 면적, 세대수 또는 입주자 등의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아야 한다.

② 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링주택조합이나 **소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의(「공동주택관리법」 제2조제1항제8호에 따른 입주자대표회의를 말하며, 이하 "입주자대표회의"라 한다)가 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받아 리모델링을 할 수 있다.**

③ 제2항에 따라 리모델링을 하는 경우 제11조제1항에 따라 설립인가를 받은 리모델링주택조합의 총회 또는 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의에서 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자 또는 제7조제1항에 따라 건설업자로 보는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.

④ **제3항에 따른 시공자를 선정하는 경우에는 국토교통부장관이 정하는 경쟁입찰의 방법으로 하여야 한다.** 다만, 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정하는 것이 곤란하다고 인정되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 또는 제2항에 따른 리모델링에 관하여 시장 · 군수 · 구청장이 관계 행정기관의 장과 협의하여 허가받은 사항에 관하여는 제19조를 준용한다.

⑥ 제1항에 따라 시장 · 군수 · 구청장이 세대수 증가형 리모델링(대통령령으로 정하는 세대수 이상으로 세대수가 증가하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)을 허가하려는 경우에는 기반시설에의 영향이나 도시 · 군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따라 설치된 시 · 군 · 구도시계획위원회(이하 "시 · 군 · 구도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다.

⑦ 공동주택의 입주자 · 사용자 · 관리주체 · 입주자대표회의 또는 리모델링주택조합이 제1항 또는 제2항에 따른 리모델링에 관하여 시장 · 군수 · 구청장의 허가를 받은 후 그 공사를 완료하였을 때에는 시장 · 군수 · 구청장의 사용검사를 받아야 하며, 사용검사에 관하여는

제49조를 준용한다.

⑧ 시장 · 군수 · 구청장은 제7항에 해당하는 자가 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제1항 · 제2항 및 제5항에 따른 허가를 받은 경우에는 행위허가를 취소할 수 있다.

⑨ 제71조에 따른 리모델링 기본계획 수립 대상지역에서 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 시장 · 군수 · 구청장은 해당 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하여야 한다.

28. 주택법령상 주택의 전매행위 제한 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 제한되는 전매에는 매매 · 증여 · 상속이나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위가 포함된다.
②. 투기과열지구에서 건설 · 공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매제한기간은 수도권 · 충청권 외의 지역의 경우 3년이다.
③. 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 일부가 이전하는 경우 전매제한의 대상이 되는 주택이라도 전매할 수 있다.
④. 사업주체가 전매행위가 제한되는 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.
⑤. 전매행위 제한을 위반하여 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우 사업주체가 전매대금을 지급하고 해당 입주자로 선정된 지위를 매입하여야 한다.

④ 사업주체가 전매행위가 제한되는 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 사업주체가 전매행위가 제한되는 분양가상한제 적용주택을 공급하는 경우 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.
2	해설	

제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설 · 공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리 · 자격 · 지위 등을 말한다. 이하 같다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 **대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전**에는 그 주택 또는 지위를 전매(매매 · 증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, **상속의 경우는 제외**한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

1. **투기과열지구에서 건설 · 공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위**

2. 조정대상지역에서 건설 · 공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설 · 공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

3. 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되

		지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설 · 공급되는 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다. 4. 공공택지 외의 택지에서 건설 · 공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설 · 공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다. ② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 입주자로 선정된 자 또는 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사(사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 그 주택을 우선 매입할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.> ③ 제1항을 위반하여 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우, 사업주체가 이미 납부된 입주금에 대하여 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액(이하 "매입비용"이라 한다. 이 조에서 같다)을 그 매수인에게 지급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 보며, 제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입하는 경우의 매입비용에 관하여도 이를 준용한다. ④ **사업주체가 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.** <개정 2017. 8. 9.> ⑤ 제4항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에는 "이 주택은 최초로 소유권이전등기가 된 후에는 「주택법」 제64조제1항에서 정한 기간이 지나기 전에 한국토지주택공사(제64조제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 우선 매입한 주택을 공급받는 자를 포함한다) 외의 자에게 소유권을 이전하는 어떠한 행위도 할 수 없음"을 명시하여야 한다. ⑥ 한국토지주택공사가 제2항 단서에 따라 우선 매입한 주택을 공급하는 경우에는 제4항을 준용한다.
	3 기타	제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ① 법제64조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 **"대통령령으로 정하는 기간"이란 별표 3에 따른 기**

간을 말한다. <개정 2016. 11. 22.>

② 법제64조제1항제2호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역에서 건설 · 공급되는 주택"이란 공공택지 외의 택지에서 건설 · 공급되는 주택을 말한다. <신설 2017. 11. 7.>

③ 법제64조제1항제3호 단서 및 같은 항 제4호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 각각 광역시가 아닌 지역을 말한다. <신설 2017. 11. 7.>

④ 법제64조제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사업주체(법 제64조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택의 경우에는 한국토지주택공사를 말하되, 사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다)의 동의를 받은 경우를 말한다. <개정 2017. 11. 7.>

1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료 · 취학 · 결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우는 제외한다.

2. **상속에 따라 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우**

3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하려는 경우

4. 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우

5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 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.

[별표 3] <개정 2018. 12. 11.>

전매행위 제한기간(제73조제1항 관련)

1. 공통 사항

가. 전매행위 제한기간은 해당 주택의 입주자로 선정된 날부터 기산한다.

나. 주택에 대한 소유권이전등기에는 대지를 제외한 건축물에 대해서만 소유권이전등기를 하는 경우를 포함한다.

다. 주택에 대한 제2호부터 제5호까지의 규정에 따른 전매행위 제한기간이 2 이상일 경우에는 그 중 가장 긴 전매행위 제한기간을 적용한다. 다만, 법 제63조의2제1항제2호에 따른 지역에서 건설·공급되는 주택의 경우에는 가장 짧은 전매행위 제한기간을 적용한다.

라. 주택에 대한 제4호 및 제5호에 따른 전매행위 제한기간이 3년을 초과하는 경우로서 3년 이내에 해당 주택에 대한 소유권이전등기를 완료한 경우 소유권이전등기를 완료한 때에 3년이 지난 것으로 본다.

2. 법 제64조제1항제1호의 지위(투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위): 해당 주택(법 제64조제1항제3호에 해당하는 주택은 제외한다)에 대한 소유권이전등기일까지의 기간. 이 경우 그 기간이 5년을 초과하는 경우 전매행위 제한기간은 5년으로 한다.

29. 주택법령상 주택공급과 관련하여 금지되는 공급질서 교란행위에 해당하지 않는 것은?

①. 주택을 공급받을 수 있는 조합원 지위의 증여
②. 주택상환사채의 저당
③. 주택을 공급받을 수 있는 조합원 지위의 매매를 위한 인터넷 광고
④. 주택상환사채의 매입을 목적으로 하는 전화 광고
⑤. 입주자저축 증서의 증여

② 주택상환사채의 저당

번호	구분	내용
1	정답	② 주택상환사채의 저당
2	해설	② 주택을 공급받을 수 있는 증서나 지위의 저당은 금지대상이 아니다.

제65조(공급질서 교란 금지) ① 누구든지 이 법에 따라 건설 · 공급되는 주택을 공급받거나 공급받게 하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 증서 또는 지위를 양도 · 양수(매매 · 증여나 그 밖에 권리 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, **상속 · 저당의 경우는 제외한다.** 이하 이 조에서 같다) 또는 이를 알선하거나 양도 · 양수 또는 이를 알선할 목적으로 하는 광고(각종 간행물 · 유인물 · 전화 · 인터넷, 그 밖의 매체를 통한 행위를 포함한다)를 하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따라 건설 · 공급되는 증서나 지위 또는 주택을 공급받거나 공급받게 하여서는 아니 된다.

1. 제11조에 따라 주택을 공급받을 수 있는 지위

2. 제56조에 따른 입주자저축 증서

	3	3. **제80조에 따른 주택상환사채** 4. 그 밖에 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위로서 대통령령으로 정하는 것 ② 국토교통부장관 또는 사업주체는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 그 주택 공급을 신청할 수 있는 지위를 무효로 하거나 이미 체결된 주택의 공급계약을 취소할 수 있다. 1. 제1항을 위반하여 증서 또는 지위를 양도하거나 양수한 자 2. 제1항을 위반하여 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 증서나 지위 또는 주택을 공급받은 자 ③ 사업주체가 제1항을 위반한 자에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 산정한 주택가격에 해당하는 금액을 지급한 경우에는 그 지급한 날에 그 주택을 취득한 것으로 본다. ④ 제3항의 경우 사업주체가 매수인에게 주택가격을 지급하거나, 매수인을 알 수 없어 주택가격의 수령 통지를 할 수 없는 경우 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우로서 주택가격을 그 주택이 있는 지역을 관할하는 법원에 공탁한 경우에는 그 주택에 입주한 자에게 기간을 정하여 퇴거를 명할 수 있다.
	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 법 제65조제1항제4호에서 "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 하

나에 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

30. 주택법령상 인가 대상 행위가 아닌 것은?

①. 지역주택조합의 해산
②. 리모델링주택조합의 설립
③. 국민주택을 공급받기 위하여 설립한 직장주택조합의 해산
④. 승인받은 조합원 추가모집에 따른 지역주택조합의 변경
⑤. 지역주택조합의 설립

③ 국민주택을 공급받기 위하여 설립한 직장주택조합의 해산

번호	구분	내용
1	정답	③ 국민주택을 공급받기 위하여 설립한 직장주택조합의 해산
2	해설	③ 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합의 설립 및 해산은 신고사항이다. 제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장 · 군수 · 구청장"이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다. ② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장 · 군수 · 구청장의 인가를 받아야 한다. 1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각

	과반수의 결의 3 기타 2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 ④ 제5조제2항에 따라 주택조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공할 경우 등록사업자는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업 추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌 손해를 배상할 책임이 있다. ⑤ **국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 신고한 내용을 변경하거나 직장주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.** ⑥ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있으며, 제5항에 따른 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 그 직장주택조합원에게 우선 공급할 수 있다. ⑦ 제1항에 따라 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준·제명·탈퇴 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항과 제5항에 따른 직장주택조합의 설립요건 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2016. 12. 2.> ⑧ 제7항에도 불구하고 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 조합에 탈퇴의사를 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.>
31. 주택법령상 투기과열지구에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 일정한 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 경우 관할 시장·군수·구청장은 해당 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다. ②. 시·도지사가 투기과열지구를 지정하는 경우 당해 지역의 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다. ③. 투기과열지구로 지정되면 투기과열지구 내의 기존 주택에 대해서 주택의 전매제한이 적용된다. ④. 주택의 분양계획이 지난 달보다 30퍼센트 이상 증가한 곳은 투기과열지구로 지정하여야 한다. ⑤. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위를 세대원 전원이 해외로 이주하게 되어 사업주체의 동의를 받아 전매하는 경우에는 전매제한이 적용되지 않는다.	⑤ 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위를 세대원 전원이 해외로 이주하게 되어 사업주체의 동의를 받아 전매하는 경우에는 전매제한이 적용되지 않는다. 번호 구분 내용 1 정답 ⑤ 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위를 세대원 전원이 해외로 이주하게 되어 사업주체의 동의를 받아 전매하는 경우에는 전매제한이 적용되지 않는다. 2 해설 ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있다. ② 시·도지사가 지정하는 경우 국토교통부장관과 협의하여야 한다.

③ 기존의 주택에 대하여는 전매제한이 적용되지 않는다.

④주택의 분양계획이 직전월보다 30퍼센트 이상 감소한 곳

제63조(투기과열지구의 지정 및 해제) ① **국토교통부장관 또는 시·도지사는** 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우에는 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회를 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 심의를 거쳐 일정한 지역을 투기과열지구로 지정하거나 이를 해제할 수 있다. 이 경우 투기과열지구의 지정은 그 지정 목적을 달성할 수 있는 최소한의 범위로 한다.

② 제1항에 따른 투기과열지구는 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 곳이어야 한다.

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 투기과열지구를 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 국토교통부장관은 그 투기과열지구를 관할하는 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 그 투기과열지구를 관할하는 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 공고 내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해당 주택건설 지역이 투기과열지구에 포함된 사실을 공고하게 하여야 한다. 투기과열지구 지정을 해제하는 경우에도 또한 같다.

④ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 투기과열지구에서 제2항에 따른 지정 사유가 없어졌다고 인정하는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하여야 한다.

⑤ 제1항에 따라 국토교통부장관이 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 듣고 그 의견에 대한 검토의견을 회신하여야 하며, **시·도지사가 투기과열지구를 지정하거나 해제할 경우에는 국토교통부장관과 협의하여야 한다.** <개정 2018. 3. 13.>

⑥ 국토교통부장관은 1년마다 주거정책심의위원회의 회의를 소집하여 투기과열지구로 지정된 지역별로 해당 지역의 주택가격 안정 여건의 변화 등을 고려하여 투기과열지구 지정의 유지 여부를 재검토하여야 한다. 이 경우 재검토 결과 투기과열지구 지정의 해제가 필요하다고 인정되는 경우에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.

⑦ 투기과열지구로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 투기과열지구 지정 후 해당 지역의 주택가격

		이 안정되는 등 지정 사유가 없어졌다고 인정되는 경우에는 국토교통부장관 또는 시 · 도지사에게 투기과열지구 지정의 해제를 요청할 수 있다. ⑧ 제7항에 따라 투기과열지구 지정의 해제를 요청받은 국토교통부장관 또는 시 · 도지사는 요청받은 날부터 40일 이내에 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 투기과열지구 지정의 해제 여부를 결정하여 그 투기과열지구를 관할하는 지방자치단체의 장에게 심의결과를 통보하여야 한다. ⑨ 국토교통부장관 또는 시 · 도지사는 제8항에 따른 심의결과 투기과열지구에서 그 지정 사유가 없어졌다고 인정될 때에는 지체 없이 투기과열지구 지정을 해제하고 이를 공고하여야 한다.
	3 기타	제25조(투기과열지구의 지정 기준) 법 제63조제2항에서 "국토교통부령이 정하는 기준을 충족하는 곳"이란 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 곳을 말한다**. <개정 2017. 11. 8.> 1. 직전월(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳 가. **주택의 분양계획이 직전월보다 30퍼센트 이상 감소한 곳** 나. 법제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인이나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 실적이 직전년도보다 급격하게 감소한 곳 3. 신도시 개발이나 주택의 전매행위 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳 가. 시 · 도별 주택보급률이 전국 평균 이하인 경우 나. 시 · 도별 자가주택비율이 전국 평균 이하인 경우 다. 해당 지역의 주택공급물량이 법 제56조에 따른 입주자저축 가입자 중 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호 및 제28조제1항제1호에 따른 주택청약 제1순위자에 비하여 현저하게 적은 경우
		제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ① 법제64조제1항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 별표 3에 따른 기간을 말한다. <개정 2016. 11. 22.>

② 법제64조제1항제2호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역에서 건설 · 공급되는 주택"이란 공공택지 외의 택지에서 건설 · 공급되는 주택을 말한다. <신설 2017. 11. 7.>

③ 법제64조제1항제3호 단서 및 같은 항 제4호 단서에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 각각 광역시가 아닌 지역을 말한다. <신설 2017. 11. 7.>

④ 법제64조제2항 본문에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 사업주체(법 제64조제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택의 경우에는 한국토지주택공사를 말하되, 사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다)의 **동의를 받은 경우를 말한다.** <개정 2017. 11. 7.>

1. 세대원(세대주가 포함된 세대의 구성원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료 · 취학 · 결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우는 제외한다.

2. 상속에 따라 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우

3. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하려는 경우

4. 이혼으로 인하여 입주자로 선정된 지위 또는 주택을 배우자에게 이전하는 경우

5. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 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.

32. 건축법령상 도시지역에 건축하는 건축물의 대지와 도로 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 연면적의 합계가 2천 제곱미터인 공장의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.
②. 쓰레기로 매립된 토지에 건축물을 건축하는 경우 성토, 지반 개량 등 필요한 조치를 하여야 한다.
③. 군수는 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 4미터 이하의 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.
④. 담장의 지표 위 부분은 건축선의 수직면을 넘어서는 아니된다.

① 연면적의 합계가 2천 제곱미터인 공장의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.

번호 구분 내용

⑤. 공장의 주변에 허가권자가 인정한 공지인 광장이 있는 경우 연면적의 합계가 1천 제곱미터인 공장의 대지는 도로에 2미터 이상 접하지 않아도 된다.

1	정답	① 연면적의 합계가 2천 제곱미터인 공장의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.
2	해설	① 공장의 경우 연면적 3천 제곱미터 이상이어야 한다. 제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다. <개정 2016. 1. 19.> 1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우 3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우 ② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.
3	기타	제28조(대지와 도로의 관계) ① 법제44조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공지"란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다. ② 법제44조제2항에 따라 연면적의 합계가 2천 제곱미터**(공장인 경우에는 3천 제곱미터)** 이상인 건축물(축사, 작물재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 **너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다.** <개정 2009. 6. 30., 2009. 7. 16.> [전문개정 2008. 10. 29.]

33. 건축법령상 건축물의 높이 제한에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 「건축법」 제73조에 따른 적용 특례 및 조례는 고려하지 않음)

①. 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물에 대하여는 일조의 확보를 위한 높이 제한이 적용된다.
②. 일반상업지역에 건축하는 공동주택으로서 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우에는 채광의 확보를 위한 높이 제한이 적용된다.
③. 건축물의 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다.
④. 허가권자는 같은 가로구역에서 건축물의 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.
⑤. 허가권자는 가로구역별 건축물의 최고 높이를 지정하려면 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 일반상업지역에 건축하는 공동주택으로서 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우에는 채광의 확보를 위한 높이 제한이 적용된다.

번호	구분	내용
1	정답	② 일반상업지역에 건축하는 공동주택으로서 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우에는 채광의 확보를 위한 높이 제한이 적용된다.
2	해설	② 중심상업지역과 일반상업지역에서는 공동주택의 일조등 확보를 위한 높이제한 규정을 적용하지 아니한다.

		제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택**(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)**은 **채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다**. <개정 2013. 5. 10.> 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 **2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우** ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. <개정 2011. 5. 30., 2014. 1. 14., 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2017. 2. 8.>
3	기타	1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우 2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우 ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

34. 건축법령상 대지의 조경 및 공개공지등의 설치에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 「건축법」 제73조에 따른 적용 특례 및 조례는 고려하지 않음) ①. 도시 · 군계획시설에서 건축하는 연면적의 합계가 1천500제곱미터 이상인 가설건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하여야 한다. ②. 면적 5천 제곱미터 미만인 대지에 건축하는 공장에 대하여는 조경 등의 조치	② 면적 5천 제곱미터 미만인 대지에 건축하는 공장에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다.

를 하지 아니할 수 있다.
③. 녹지지역에 건축하는 창고에 대해서는 조경 등의 조치를 하여야 한다.
④. 상업지역의 건축물에 설치하는 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10을 넘어야 한다.
⑤. 공개공지등을 설치하는 경우 건축물의 건폐율은 완화하여 적용할 수 있으나 건축물의 높이 제한은 완화하여 적용할 수 없다.

번호	구분	내용
1	정답	② 면적 5천 제곱미터 미만인 대지에 건축하는 공장에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다.
2	해설	① 가설건축물은 조경의 의무가 없다. ③ 녹지지역에서는 조경의 의무가 없다. ④ 대지면적의 100분의 10 이하 범위에서 조례가 정하는 면적만큼 공개공지의 의무가 있다. ⑤ 공개공지 등을 설치하는 경우 용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 제42조(대지의 조경) ① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다. ② 국토교통부장관은 식재 기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.> 27조(대지의 조경) ① 법 제42조제1항 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다. <개정 2009. 7. 16., 2010. 12. 13., 2012. 4. 10., 2012. 12. 12., 2013. 3. 23.> 1. **녹지지역에 건축하는 건축물** 2. **면적 5천 제곱미터 미만인 대지에 건축하는 공장** 3. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 공장 4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제14호에 따른 산업단지의 공장 5. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 건축물 6. 축사 **7. 법 제20조제1항에 따른 가설건축물** 8. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것은 제외한다)로서 국토

		교통부령으로 정하는 것 9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외한다)의 건축물 10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물 가. 「관광진흥법」 제2조제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지에 설치하는 관광시설 나. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목에 따른 전문휴양업의 시설 또는 같은 호 나목에 따른 종합휴양업의 시설 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제48조제10호에 따른 관광·휴양형 지구단위계획구역에 설치하는 관광시설 라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 골프장 ② 법 제42조제1항 단서에 따른 조경 등의 조치에 관한 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 기준보다 더 완화된 기준을 정한 경우에는 그 기준에 따른다. <개정 2009. 9. 9., 2017. 3. 29.> 1. 공장(제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 공장은 제외한다) 및 물류시설(제1항제8호에 해당하는 물류시설과 주거지역 또는 상업지역에 건축하는 물류시설은 제외한다) 가. 연면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 경우: 대지면적의 10퍼센트 이상 나. 연면적의 합계가 1천500 제곱미터 이상 2천 제곱미터 미만인 경우: 대지면적의 5퍼센트 이상 2. 「공항시설법」 제2조제7호에 따른 공항시설: 대지면적(활주로·유도로·계류장·착륙대 등 항공기의 이륙 및 착륙시설로 쓰는 면적은 제외한다)의 10퍼센트 이상 3. 「철도건설법」 제2조제1호에 따른 철도 중 역시설: 대지면적(선로·승강장 등 철도운행에 이용되는 시설의 면적은 제외한다)의 10퍼센트 이상 4. 그 밖에 면적 200제곱미터 이상 300제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물: 대지면적의 10퍼센트 이상 ③ 건축물의 옥상에 법 제42조제2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준에 따라 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 법 제42조제1항에 따른 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 법 제42조제1항에 따른 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다. <개정 2013. 3. 23.>
	3 기타	

[전문개정 2008. 10. 29.]

제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 **대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다.** <개정 2014. 1. 14., 2018. 8. 14.>

1. 일반주거지역, 준주거지역

2. 상업지역

3. 준공업지역

4. 특별자치시장 · 특별자치도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정 · 공고하는 지역

② **제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.**

[시행일 : 2019. 2. 15.] 제43조

제27조의2(공개 공지 등의 확보) ① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 "공개공지등"이라 한다)을 확보하여야 한다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 11. 20.>

1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물

2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

② **공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다**. 이 경우 법 제42조에 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.>

③ 제1항에 따라 공개공지등을 확보할 때에는 공중이 이용할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 3. 23.>

1. 삭제 <2014. 10. 14.>

2. 공개공지등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니

할 것

3. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설치할 것

④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우에는 법 제43조제2항에 따라 다음 각 호의 범위에서 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율에 따라 법 제56조 및 제60조를 완화하여 적용한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정한 기준이 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 건축조례로 정하는 바에 따른다. <개정 2014. 11. 11.>

1. 법 제56조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하

2. 법 제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하

⑤ 제1항에 따른 공개공지등의 설치대상이 아닌 건축물(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 것 외의 공동주택은 제외한다)의 대지에 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다. <개정 2014. 11. 11., 2016. 8. 11., 2017. 1. 20.>

⑥ 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니 된다. <신설 2009. 6. 30.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

35. 건축법령상 사용승인을 받은 건축물의 용도변경이 신고대상인 경우만을 모두 고른 것은?

	용도변경 전	용도변경 후
ㄱ.	판매시설	창고시설
ㄴ.	숙박시설	위락시설
ㄷ.	장례식장	종교시설
ㄹ.	의료시설	교육연구시설
ㅁ.	제1종 근린생활시설	업무시설

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

④ ㄷ, ㅁ

번호	구분	내용
1	정답	④ ㄷ, ㅁ
2	해설	1) ㄱ. ㄴ 은 허가대상이다. 2) ㄷ. ㅁ 은 신고대상이다. 3) ㄹ 은 기재내용 변경신청 사항이다. 제19조(용도변경) ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다. ② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건

축물의 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 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

2. 신고 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

③ 제4항에 따른 시설군 중 **같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청**하여야 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, 제

		35조, 제38조, 제42조부터 제44조까지, 제48조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제56조까지, 제58조, 제60조부터 제64조까지, 제67조, 제68조, 제78조부터 제87조까지의 규정과 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다. <개정 2011. 5. 30., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28.>
	3 기타	제14조(용도변경) ① 삭제 <2006. 5. 8.> ② 삭제 <2006. 5. 8.> ③ 국토교통부장관은 법 제19조제1항에 따른 용도변경을 할 때 적용되는 건축기준을 고시할 수 있다. 이 경우 다른 행정기관의 권한에 속하는 건축기준에 대하여는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 2008. 10. 29., 2013. 3. 23.> ④ 법 제19조제3항 단서에서 "대통령령으로 정하는 변경"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물 상호 간의 용도변경을 말한다. <개정 2009. 6. 30., 2009. 7. 16., 2011. 6. 29., 2012. 12. 12., 2014. 3. 24.> 1. 별표 1의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경 ⑤ 법 제19조제4항 각 호의 시설군에 속하는 건축물의 용도는 다음 각 호와 같다. <개정 2008. 10. 29., 2010. 12. 13., 2011. 6. 29., 2014. 3. 24., 2016. 2. 11., 2017. 2. 3.> 1. 자동차 관련 시설군 자동차 관련 시설 2. 산업 등 시설군 가. 운수시설 나. 창고시설 다. 공장 라. 위험물저장 및 처리시설 마. 자원순환 관련 시설 바. 묘지 관련 시설 **<u>사. 장례시설</u>** 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(老幼者施設)

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.]

36. 건축법령상 건축허가 및 건축신고 등에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

② 연면적의 10분의 3을 증축하여 연면적의 합계가 10만제곱미터가 되는 창고를 광역시에 건축하고자

①. 바닥면적이 각 80제곱미터인 3층의 건축물을 신축하고자 하는 자는 건축허가의 신청 전에 허가권자에게 그 건축의 허용성에 대한 사전결정을 신청할 수 있다.
②. 연면적의 10분의 3을 증축하여 연면적의 합계가 10만제곱미터가 되는 창고를 광역시에 건축하고자 하는 자는 광역시장의 허가를 받아야 한다.
③. 건축물의 건축허가를 받으면「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발행위허가를 받은 것으로 본다.
④. 연면적의 합계가 200제곱미터인 건축물의 높이를 2미터 증축할 경우 건축신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.
⑤. 건축신고를 한 자가 신고일부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.

하는 자는 광역시장의 허가를 받아야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 연면적의 10분의 3을 증축하여 연면적의 합계가 10만제곱미터가 되는 창고를 광역시에 건축하고자 하는 자는 광역시장의 허가를 받아야 한다.
2	해설	② 공장, 창고, 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물은 특별시장이나 광역시장의 허가를 받지 아니한다.

제11조(건축허가) ① 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다. 다만, 21층 이상의 건축물 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 특별시나 광역시에 건축하려면 특별시장이나 광역시장의 허가를 받아야 한다. <개정 2014. 1. 14.>

② 시장·군수는 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축을 허가하려면 미리 건축계획서와 국토교통부령으로 정하는 건축물의 용도, 규모 및 형태가 표시된 기본설계도서를 첨부하여 도지사의 승인을 받아야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 5. 28.>

1. 제1항 단서에 해당하는 건축물. 다만, 도시환경, 광역교통 등을 고려하여 해당 도의 조례로 정하는 건축물은 제외한다.

2. 자연환경이나 수질을 보호하기 위하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물로서 위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물

3. 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 보호하기 위하여 필요하다고 인정하여 도지사가 지정·공고한 구역에 건축하는 위락시설 및 숙박시설에 해당하는 건축물

③ 제1항에 따라 허가를 받으려는 자는 허가신청서에 국토교통부령으로 정하는 설계도서와 제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 관계 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하여야 한다. 다만, 국토교통부장관이 관계 행정기관의 장과 협의하여 국토교통부령으로 정하는 신청서 및 구비서류는 제21조에 따른 착공신고 전까지 제출할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 5. 18.>

④ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하고자 하는 때에 「건축기본법」 제25조에 따른 한국건축규정의 준수 여부를 확인하여야 한다. 다만, 다음 각 호의

어느 하나에 해당하는 경우에는 이 법이나 다른 법률에도 불구하고 건축위원회의 심의를 거쳐 건축허가를 하지 아니할 수 있다. <개정 2012. 1. 17., 2012. 10. 22., 2014. 1. 14., 2015. 5. 18., 2015. 8. 11., 2017. 4. 18.>

1. 위락시설이나 숙박시설에 해당하는 건축물의 건축을 허가하는 경우 해당 대지에 건축하려는 건축물의 용도 · 규모 또는 형태가 주거환경이나 교육환경 등 주변 환경을 고려할 때 부적합하다고 인정되는 경우

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구(이하 "방재지구"라 한다) 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역에 건축하려는 건축물에 대하여 지하층 등 일부 공간을 주거용으로 사용하거나 거실을 설치하는 것이 부적합하다고 인정되는 경우

⑤ 제1항에 따른 건축허가를 받으면 다음 각 호의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조의2와 제14조에 따라 관련 법률의 인 · 허가등이나 허가등을 받은 것으로 본다. <개정 2009. 6. 9., 2010. 5. 31., 2011. 5. 30., 2014. 1. 14., 2017. 1. 17.>

1. 제20조제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고

2. 제83조에 따른 공작물의 축조신고

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따른 시행자의 지정과 같은 법 제88조제2항에 따른 실시계획의 인가

5. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가 · 신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.

6. 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)개설허가

7. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가 · 신고 및 협의

8. 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 같은 법 제52조제1항에 따른 도로와 다른 시설의 연결 허가

9. 「도로법」 제61조에 따른 도로의 점용 허가

10. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용 등의 허가

11. 「하수도법」 제27조에 따른 배수

		설비(配水設備)의 설치신고
		12. 「하수도법」 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
		13. 「수도법」 제38조에 따라 수도사업자가 지방자치단체인 경우 그 지방자치단체가 정한 조례에 따른 상수도 공급 신청
		14. 「전기사업법」 제62조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고
		15. 「물환경보전법」 제33조에 따른 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고
		16. 「대기환경보전법」 제23조에 따른 대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고
		17. 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고
		18. 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설 설치허가나 신고
		19. 「자연공원법」 제23조에 따른 행위허가
	3 기타	20. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조에 따른 도시공원의 점용허가
		21. 「토양환경보전법」 제12조에 따른 특정토양오염관리대상시설의 신고
		22. 「수산자원관리법」 제52조제2항에 따른 행위의 허가
		23. 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가 및 신고
		⑥ 허가권자는 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 다른 행정기관의 권한에 속하면 그 행정기관의 장과 미리 협의하여야 하며, 협의 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다. 이 경우 관계 행정기관의 장은 제8항에 따른 처리기준이 아닌 사유를 이유로 협의를 거부할 수 없고, 협의 요청을 받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로 본다. <개정 2017. 1. 17.>
		⑦ 허가권자는 제1항에 따른 허가를 받은 자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 허가를 취소하여야 한다. 다만, 제1호에 해당하는 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연장할 수 있다. <개정 2014. 1. 14., 2017. 1. 17.>
		1. 허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는 업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 아니한 경우
		2. 제1호의 기간 이내에 공사에 착수하

였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우

3. 제21조에 따른 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 경과한 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

⑧ 제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항과 제12조제1항의 관계 법령을 관장하는 중앙행정기관의 장은 그 처리기준을 국토교통부장관에게 통보하여야 한다. 처리기준을 변경한 경우에도 또한 같다. <개정 2013. 3. 23.>

⑨ 국토교통부장관은 제8항에 따라 처리기준을 통보받은 때에는 이를 통합하여 고시하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

⑩ 제4조제1항에 따른 건축위원회의 심의를 받은 자가 심의 결과를 통지 받은 날부터 2년 이내에 건축허가를 신청하지 아니하면 건축위원회 심의의 효력이 상실된다. <신설 2011. 5. 30.>

⑪ 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2016. 1. 19., 2017. 1. 17.>

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.

2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축 · 개축 · 재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

3. 건축주가 제1항에 따른 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위하여 「주택법」 제21조를 준용한 대지 소유 등의 권리 관계를 증명한 경우. 다만, 「주택법」 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 대통령령으로 정하는 호수 이상으로 건설 · 공급하는 경우에 한정한다.

4. 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우

5. 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위하여 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우

제8조(건축허가) ① 법 제11조제1항 단서에 따라 특별시장 또는 **광역시장의 허가를 받아야 하는 건축물의 건축은** 층수가 21층 이상이거나 **연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상인 건축물의 건**

	축(연면적의 10분의 3 이상을 증축하여 층수가 21층 이상으로 되거나 연면적의 합계가 10만 제곱미터 이상으로 되는 경우를 포함한다)을 말한다. **다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축은 제외한다.** <개정 2012. 12. 12., 2014. 11. 11., 2014. 11. 28.> 1. 공장 **2. 창고** 3. 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물(특별시 또는 광역시의 건축조례로 정하는 바에 따라 해당 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있는 건축물에 한정하며, 초고층 건축물은 제외한다) ② 삭제 <2006. 5. 8.> ③ 법 제11조제2항제2호에서 "위락시설과 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 용도에 해당하는 건축물"이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. <개정 2008. 10. 29.> 1. 공동주택 2. 제2종 근린생활시설(일반음식점만 해당한다) 3. 업무시설(일반업무시설만 해당한다) 4. 숙박시설 5. 위락시설 ④ 삭제 <2006. 5. 8.> ⑤ 삭제 <2006. 5. 8.> ⑥ 법제11조제2항에 따른 승인신청에 필요한 신청서류 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 10. 29., 2013. 3. 23.> [전문개정 1999. 4. 30.〕
37. 건축법령상 ‘건축’에 해당하는 것을 모두 고른 것은? ㄱ. 건축물이 없던 나대지에 새로 건축물을 축조하는 것 ㄴ. 기존 5층의 건축물이 있는 대지에서 건축물의 층수를 7층으로 늘리는 것 ㄷ. 태풍으로 멸실된 건축물을 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것 ㄹ. 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지에서 옆으로 5미터 옮기는 것 ①. ㄱ, ㄴ ②. ㄷ, ㄹ ③. ㄱ, ㄴ, ㄷ ④. ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ	⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ 번호 구분 내용 1 정답 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ 2 해설 ㄱ. 신축 ㄴ. 증축 ㄷ. 재축 ㄹ. 이전으로 모두 건축에 해당한다. 제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2014. 11.

11., 2014. 11. 28., 2015. 9. 22., 2016. 1. 19., 2016. 5. 17., 2016. 6. 30., 2016. 7. 19., 2017. 2. 3., 2018. 9. 4.>

1. "신축"이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지를 포함한다)에 새로 건축물을 축조하는 것[부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축 또는 재축하는 것은 제외한다]을 말한다.

2. "증축"이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

3 기타 3. "개축"이란 기존 건축물의 전부 또는 일부[내력벽 · 기둥 · 보 · 지붕틀(제16호에 따른 한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다) 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다]를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.

4. "재축"이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 다음 각 목의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것을 말한다.

가. 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것

나. 동(棟)수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것

1) 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것

2) 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 「건축법」(이하 "법"이라 한다), 이 영 또는 건축조례(이하 "법령등"이라 한다)에 모두 적합할 것

5. "이전"이란 건축물의 주요구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.

38. 건축법령상 대지면적이 160제곱미터인 대지에 건축되어 있고, 각 층의 바닥면적이 동일한 지하 1층 · 지상 3층인 하나의 평지붕 건축물로서 용적률이 150퍼센트라고 할 때, 이 건축물의 바닥면적은 얼마인가?(단, 제시된 조건 이외의 다른 조건이나 제한은 고려하지 아니함)

①. 60제곱미터
②. 70제곱미터
③. 80제곱미터
④. 100제곱미터
⑤. 120제곱미터

③ 80제곱미터

번호	구분	내용
1	정답	③ 80제곱미터

1) 용적률이 150퍼센트라고 한다면 지하층을 제외한 지상층의 바닥면적 합계

가 240제곱미터이다.

2 해설

2) 지상이 3개층이고 바닥면적이 동일하므로 1개층의 바닥면적은 80제곱미터이다.

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 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 면적은 제외한다.

가. 법 제46조제1항 단서에 따라 대지에 건축선이 정하여진 경우: 그 건축선과 도로 사이의 대지면적

나. 대지에 도시 · 군계획시설인 도로 · 공원 등이 있는 경우: 그 도시 · 군계획시설에 포함되는 대지(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따라 건축물 또는 공작물을 설치하는 도시 · 군계획시설의 부지는 제외한다)면적

2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

가. 처마, 차양, 부연(附椽), 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 그 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터 이상 돌출된 부분이 있는 건축물의 건축면적은 그 돌출된 끝부분으로부터 다음의 구분에 따른 수평거리를 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

1) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 전통사찰: 4미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

2) 사료 투여, 가축 이동 및 가축 분뇨 유출 방지 등을 위하여 상부에 한쪽 끝은 고정되고 다른 쪽 끝은 지지되지 아니한 구조로 된 돌출차양이 설치된 축사: 3미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리(두 동의 축사가 하나의 차양으로 연결된 경우에는 6미터 이하의 범위에서 축사 양 외벽의 중심선까지의 거리를 말한다)

3) 한옥: 2미터 이하의 범위에서 외벽의 중심선까지의 거리

4) 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의5에 따른 충전시설(그에 딸린 충전 전용 주차구획을 포함한다)의 설치를 목적으로 처마, 차양, 부연, 그 밖에 이와 비슷한 것이 설치된 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상으로 한

정한다): 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 돌출 차양

3) 단열재를 구조체의 외기측에 설치하는 단열공법으로 건축된 건축물

다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.

1) 지표면으로부터 1미터 이하에 있는 부분(창고 중 물품을 입출고하기 위하여 차량을 접안시키는 부분의 경우에는 지표면으로부터 1.5미터 이하에 있는 부분)

2) 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제55조에 따른 건폐율의 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)

3) 건축물 지상층에 일반인이나 차량이 통행할 수 있도록 설치한 보행통로나 차량통로

4) 지하주차장의 경사로

5) 건축물 지하층의 출입구 상부(출입구 너비에 상당하는 규모의 부분을 말한다)

6) 생활폐기물 보관함(음식물쓰레기, 의류 등의 수거함을 말한다. 이하 같다)

7) 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 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 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로

9) 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 따른 가축사육시설(2015년 4월 27일 전에 건축되거나 설치된 가축사육시설로 한정한다)에서 설치하는 시설

10) 「매장문화재 보호 및 조사에 관한

		법률」 제14조제1항제1호 및 제2호에 따른 현지보존 및 이전보존을 위하여 매장문화재 보호 및 전시에 전용되는 부분 11) 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제12조제1항에 따른 처리시설(법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 해당하는 배출시설의 처리시설로 한정한다) **3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 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 컨베이어벨트만을 설치하기 위한 구조물은 바닥면적에 산입하지 아니한다.
	3 기타	마. 공동주택으로서 지상층에 설치한 기계실, 전기실, 어린이놀이터, 조경시설 및 생활폐기물 보관함의 면적은 바닥면적에 산입하지 아니한다. 바. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법 시행령」 제9조에 따라 기존의 다중이용업소(2004년 5월 29일 이전의 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 1.5미터 이하의 옥외 피난계단(기존 건축물에 옥외 피난계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)은 바닥면적에 산입하지 아니한다. 사. 제6조제1항제6호에 따른 건축물을 리모델링하는 경우로서 미관 향상, 열의 손실 방지 등을 위하여 외벽에 부가하여 마감재 등을 설치하는 부분은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

아. 제1항제2호나목3)의 건축물의 경우에는 단열재가 설치된 외벽 중 내측 내력벽의 중심선을 기준으로 산정한 면적을 바닥면적으로 한다.

자. 「영유아보육법」 제15조에 따른 어린이집(2005년 1월 29일 이전에 설치된 것만 해당한다)의 비상구에 연결하여 설치하는 폭 2미터 이하의 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단의 면적은 바닥면적(기존 건축물에 영유아용 대피용 미끄럼대 또는 비상계단을 설치함으로써 법 제56조에 따른 용적률 기준에 적합하지 아니하게 된 경우만 해당한다)에 산입하지 아니한다.

차. 「장애인 · 노인 · 임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

카. 「가축전염병 예방법」 제17조제1항제1호에 따른 소독설비를 갖추기 위하여 같은 호에 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 옥상부분으로서 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 지표면은 각 층의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 산정한다.

② 제1항 각 호(제10호는 제외한다)에 따른 기준에 따라 건축물의 면적 · 높이 및 층수 등을 산정할 때 지표면에 고저차가 있는 경우에는 건축물의 주위가 접하는 각 지표면 부분의 높이를 그 지표면 부분의 수평거리에 따라 가중평균한 높이의 수평면을 지표면으로 본다. 이 경우 그 고저차가 3미터를 넘는 경우에는 그 고저차 3미터 이내의 부분마다 그 지표면을 정한다.

③ 제1항제5호다목 또는 제1항제9호에 따른 수평투영면적의 산정은 제1항제2호에 따른 건축면적의 산정방법에 따른다.

[전문개정 2008. 10. 29.][시행일 : 2019. 3. 5.] 제119조

39. 농지법령상 농지 소유자가 소유 농지를 위탁경영할 수 있는 경우는?

①. 1년간 국내 여행 중인 경우
②. 농업법인이 소송 중인 경우
③. 농작업 중의 부상으로 2개월간 치료가 필요한 경우
④. 구치소에 수용 중이어서 자경할 수 없는 경우
⑤. 2개월간 국외 여행 중인 경우

④ 구치소에 수용 중이어서 자경할 수 없는 경우

번호	구분	내용
1	정답	④ 구치소에 수용 중이어서 자경할 수 없는 경우
2	해설	① 국내여행은 위탁경영 사유가 아니다. ② 청산 중인 경우 위탁경영 사유이다. ③ 3월 이상 치료가 필요한 경우 위탁경영 사유이다. ⑤ 3개월 이상 국외 여행 중인 경우 위탁경영 사유이다.

제9조(농지의 위탁경영) 농지 소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 소유 농지를 위탁경영할 수 없다.

1. 「병역법」에 따라 징집 또는 소집된 경우

2. 3개월 이상 국외 여행 중인 경우

3. 농업법인이 청산 중인 경우

4. 질병, 취학, 선거에 따른 공직 취임, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 자경할 수 없는 경우

	5. 제17조에 따른 농지이용증진사업 시행계획에 따라 위탁경영하는 경우 6. 농업인이 자기 노동력이 부족하여 농작업의 일부를 위탁하는 경우 제8조(농지의 위탁경영) ①법제9조제4호에서 "그 밖에 대통령령으로 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다. 1. 부상으로 3월 이상의 치료가 필요한 경우 3 기타 **2. 교도소 · 구치소 또는 보호감호시설에 수용 중인 경우** ②법제9조제6호에 따른 자기노동력이 부족한 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 통상적인 농업경영관행에 따라 농업경영을 함에 있어서 자기 또는 세대원의 노동력으로는 해당 농지의 농업경영에 관련된 농작업의 전부를 행할 수 없는 경우로 한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 작목별 주요 농작업의 3분의 1 이상을 자기 또는 세대원의 노동력에 의하는 경우 가. 벼 : 이식 또는 파종, 재배관리 및 수확 나. 과수 : 가지치기 또는 열매솎기, 재배관리 및 수확 다. 가목 및 나목 외의 농작물 또는 다년생식물 : 파종 또는 육묘, 이식, 재배관리 및 수확 2. 자기의 농업경영에 관련된 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 농작업에 1년 중 30일 이상 직접 종사하는 경우
40. 농지법령상 농업경영에 이용하지 아니하는 농지의 처분의무에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 농지 소유자가 선거에 따른 공직취임으로 휴경하는 경우에는 소유농지를 자기의 농업경영에 이용하지 아니하더라도 농지처분의무가 면제된다. ②. 농지 소유 상한을 초과하여 농지를 소유한 것이 판명된 경우에는 소유농지 전부를 처분하여야 한다. ③. 농지처분의무 기간은 처분사유가 발생한 날부터 6개월이다. ④. 농지전용신고를 하고 그 농지를 취득한 자가 질병으로 인하여 취득한 날부터 2년이 초과하도록 그 목적사업에 착수하지 아니한 경우에는 농지처분의무가 면제된다. ⑤. 농지 소유자가 시장 · 군수 또는 구청장으로부터 농지처분명령을 받은 경우 한국토지주택공사에 그 농지의 매수를 청구할 수 있다.	① 농지 소유자가 선거에 따른 공직취임으로 휴경하는 경우에는 소유농지를 자기의 농업경영에 이용하지 아니하더라도 농지처분의무가 면제된다. 번호 구분 내용 1 정답 ① 농지 소유자가 선거에 따른 공직취임으로 휴경하는 경우에는 소유농지를 자기의 농업경영에 이용하지 아니하더라도 농지처분의무가 면제된다. 2 해설 ② 소유상한을 초과하여 소유한 농지만 처분대상이다. ③ 처분사유가 발생한 날부터 1년이다. ④ 농지처분의무의 면제사항이 아니다. ⑤ 한국농어촌공사에 매수를 청구할 수

		있다. 제9조(농지처분의무가 면제되는 정당한 사유) ①법제10조제1항제1호 및 제4호에서 "자연재해 · 농지개량 · 질병 등 대통령령으로 정하는 정당한 사유"란 각각 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2009. 11. 26., 2012. 7. 10., 2013. 12. 30., 2016. 1. 19.> 1. 법제23조제1항에 따라 소유농지를 임대 또는 사용대하는 경우 2. 법제26조에 따라 임대인의 지위를 승계한 양수인이 그 임대차 잔여기간 동안 계속하여 임대하는 경우 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우 가. 자연재해 등으로 인하여 영농이 불가능하게 되어 휴경(休耕)하는 경우 나. 농지개량 또는 영농준비를 위하여 휴경하는 경우 다. 「병역법」에 따라 징집 또는 소집되어 휴경하는 경우 라. 질병 또는 취학으로 인하여 휴경하는 경우 마. **선거에 따른 공직취임으로 휴경하는 경우**
3	기타	바. 제24조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 휴경하는 경우 사. 농산물의 생산조정 또는 출하조절을 위하여 휴경하는 경우 아. 연작으로 인한 피해가 예상되는 작목의 경작이나 재배 전후에 피해예방을 위하여 필요한 기간 동안 휴경하는 경우 자. 「가축전염병예방법」 제19조에 따라 가축사육시설이 폐쇄되거나 가축의 사육이 제한되어 해당 축사에서 가축을 사육하지 못하게 된 경우 차. 「곤충산업의 육성 및 지원에 관한 법률」 제10조제2항에 따라 곤충의 사육 및 유통이 제한되거나 폐기 명령을 받은 경우 카. 소유농지가 「자연공원법」 제18조제1항제1호에 따른 공원자연보존지구로 지정된 경우 ②법제10조제1항제8호에서 "대통령령으로 정하는 정당한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 2. 법 제9조에 따라 위탁경영하는 경우

25회 기출문제: 부동산공시법/부동산세법

1. 측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법령상 토지소유자가 지적소관청에 신청할 수 있는 토지의 이동 종목이 아닌 것은?

①. 신규등록
②. 분할
③. 지목변경
④. 등록전환
⑤. 소유자변경

⑤ 소유자변경

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 소유자변경
2	해설	⑤ 토지이동이란 토지의 표시를 새로이 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다. 따라서 토지소유권자의 변경, 토지소유자의 주소변경, 토지등급의 변경, 개별공시지가의 수정, 변경 등은 토지이동이 아니다.
3	기타	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2012. 12. 18., 2013. 3. 23., 2013. 7. 17., 2015. 7. 24.> 28. "토지의 이동(異動)"이란 토지의 표시를 새로 정하거나 변경 또는 말소하는 것을 말한다.

2. 토지대장에 등록된 토지소유자의 변경사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하거나 제공한 자료에 따라 정리한다. 다음 중 등기관서에서 등기한 것을 증명하거나 제공한 자료가 아닌 것은?

①. 등기필증
②. 등기완료통지서
③. 등기사항증명서
④. 등기신청접수증
⑤. 등기전산 정보자료

④ 등기신청접수증

번호	구분	내용
1	정답	④ 등기신청접수증
2	해설	소유자변경을 등록하는 자료 1) 등기필증 2) 등기완료통지서 3) 등기사항증명서 4) 등기전산정보자료 5) 등기필정보 제88조(토지소유자의 정리) ① 지적공부에 등록된 토지소유자의 변경사항은 등기관서에서 등기한 것을 증명하는 **등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료**에 따라 정리한다. 다만, 신규등록하는 토지의 소유자는 지적소관청이 직접 조사하여 등록한다. <개정 2011. 4. 12.> ② 「국유재산법」 제2조제10호에 따른 총괄청이나 같은 조 제11호에 따른 중앙관서의 장이 같은 법 제12조제3항에 따라 소유

	3 기타	자 없는 부동산에 대한 소유자 등록을 신청하는 경우 지적소관청은 지적공부에 해당 토지의 소유자가 등록되지 아니한 경우에만 등록할 수 있다. <개정 2011. 3. 30.> ③ 등기부에 적혀 있는 토지의 표시가 지적공부와 일치하지 아니하면 제1항에 따라 토지소유자를 정리할 수 없다. 이 경우 토지의 표시와 지적공부가 일치하지 아니하다는 사실을 관할 등기관서에 통지하여야 한다. ④ 지적소관청은 필요하다고 인정하는 경우에는 관할 등기관서의 등기부를 열람하여 지적공부와 부동산등기부가 일치하는지 여부를 조사 · 확인하여야 하며, 일치하지 아니하는 사항을 발견하면 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 지적공부를 직권으로 정리하거나, 토지소유자나 그 밖의 이해관계인에게 그 지적공부와 부동산등기부가 일치하게 하는 데에 필요한 신청 등을 하도록 요구할 수 있다. <개정 2011. 4. 12.> ⑤ 지적소관청 소속 공무원이 지적공부와 부동산등기부의 부합 여부를 확인하기 위하여 등기부를 열람하거나, 등기사항증명서의 발급을 신청하거나, 등기전산정보자료의 제공을 요청하는 경우 그 수수료는 무료로 한다. <개정 2011. 4. 12.〉

3. 측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법령상 부동산종합공부의 등록사항에 해당하지 않는 것은?

①. 토지의 표시와 소유자에 관한 사항:「측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따른 지적공부의 내용
②. 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항(토지에 건축물이 있는 경우만 해당한다):「건축법」제38조에 따른 건축물대장의 내용
③. 토지의 이용 및 규제에 관한 사항:「토지이용규제 기본법」제10조에 따른 토지이용계획확인서의 내용
④. 부동산의 보상에 관한 사항:「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제68조에 따른 부동산의 보상 가격 내용
⑤. 부동산의 가격에 관한 사항:「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」제11조에 따른 개별공시지가, 같은 법 제16조 및 제17조에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격 공시내용

④ 부동산의 보상에 관한 사항:「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제68조에 따른 부동산의 보상 가격 내용

번호	구분	내용
1	정답	④ 부동산의 보상에 관한 사항:「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」제68조에 따른 부동산의 보상 가격 내용
2	해설	④ 부동산종합공부란 토지의 표시와 소유자에 관한 사항, 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항, 토지의 이용 및 규제에 관한 사항, 부동산의 가격에 관한 사항 등 부동산에 관한 종합정보를 정보관리체계를 통하여 기록 · 저장한 것을 말한다. 그러나 부동산의 보상에 관한 사항은 포함되어 있지 않다. 제76조의3(부동산종합공부의 등록사항 등) 지적소관청은 부동산

		종합공부에 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2016. 1. 19.> 1. 토지의 표시와 소유자에 관한 사항: 이 법에 따른 지적공부의 내용 2. 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항(토지에 건축물이 있는 경우만 해당한다): 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장의 내용 3. 토지의 이용 및 규제에 관한 사항: 「토지이용규제 기본법」 제10조에 따른 토지이용계획확인서의 내용 4. 부동산의 가격에 관한 사항: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가, 같은 법 제16조, 제17조 및 제18조에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격 공시내용 5. 그 밖에 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리 · 운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 [본조신설 2013. 7. 17.]
3	기타	제62조의2(부동산종합공부의 등록사항) 법제76조의3제5호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 「부동산등기법」 제48조에 따른 부동산의 권리에 관한 사항을 말한다. [본조신설 2014. 1. 17.]

4. 측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법령상 지적정리 등의 통지에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 지적소관청이 시 · 도지사나 대도시 시장의 승인을 받아 지번부여지역의 일부에 대한 지번을 변경하여 지적공부에 등록한 경우 해당 토지소유자에게 통지하여야 한다.
②. 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 지적정리 등의 통지는 지적소관청이 지적공부에 등록한 날부터 10일 이내 해당 토지소유자에게 하여야 한다.
③. 지적소관청은 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실되거나 훼손되어 이를 복구 등록한 경우 해당 토지소유자에게 통지하여야 한다.
④. 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 지적정리 등의 통지는 지적소관청이 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 15일 이내 해당 토지소유자에게 하여야 한다.
⑤. 지적소관청이 직권으로 조사 · 측량하여 결정한 지번 · 지목 · 면적 · 경계 또는 좌표를 지적공부에 등록한 경우 해당 토지소유자에게 통지하여야 한다.

② 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 지적정리 등의 통지는 지적소관청이 지적공부에 등록한 날부터 10일 이내 해당 토지소유자에게 하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 지적정리 등의 통지는 지적소관청이 지적공부에 등록한 날부터 10일 이내 해당 토지소유자에게 하여야 한다.
2	해설	② 지적정리의 통지는 변경등기가 필요한 경우에는 등기완료통지서를 접수한 날부터 15일 이내, 변경등기가 필요로 하지 않는 경우에는 지적공부에 등록한 날부터 7일 이내에 통지하여야 한다. 이를 통지할 수 없는 경우에는 일간신문, 해당 시 · 군 · 구의 공보 또는

	인터넷홈페이지에 공고하여야 한다. 제85조(지적정리 등의 통지) 지적소관청이 법제90조에 따라 토지소유자에게 지적정리 등을 통지하여야 하는 시기는 다음 각 호의 구분에 따른다. 3 기타 1. 토지의 표시에 관한 변경등기가 필요한 경우: 그 등기완료의 통지서를 접수한 날부터 15일 이내 2. **토지의 표시에 관한 변경등기가 필요하지 아니한 경우: 지적공부에 등록한 날부터 7일 이내**
5. 지적공부에 등록하는 면적에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 면적은 토지대장 및 경계점좌표등록부의 등록사항이다. ②. 지적도의 축척이 600분의 1인 지역의 토지 면적은 제곱미터 이하 한 자리 단위로 한다. ③. 지적도의 축척이 1200분의 1인 지역의 1필지 면적이 1제곱미터 미만일 때에는 1제곱미터로 한다. ④. 임야도의 축척이 6000분의 1인 지역의 1필지 면적이 1제곱미터 미만일 때에는 1제곱미터로 한다. ⑤. 경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 1필지 면적이 0.1제곱미터 미만일 때에는 0.1제곱미터로 한다.	① 면적은 토지대장 및 경계점좌표등록부의 등록사항이다. 번호 구분 내용 1 정답 ① 면적은 토지대장 및 경계점좌표등록부의 등록사항이다. 2 해설 ① 면적은 토지대장 및 임야대장의 등록사항이다. 제60조(면적의 결정 및 측량계산의 끝수처리) ① 면적의 결정은 다음 각 호의 방법에 따른다. 1. 토지의 면적에 1제곱미터 미만의 끝수가 있는 경우 0.5제곱미터 미만일 때에는 버리고 0.5제곱미터를 초과하는 때에는 올리며, 0.5제곱미터일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다. 다만, 1필지의 면적이 1제곱미터 미만일 때에는 1제곱미터로 한다. 3 기타 2. 지적도의 축척이 600분의 1인 지역과 **경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 토지 면적은** 제1호에도 불구하고 제곱미터 이하 한 자리 단위로 하되, 0.1제곱미터 미만의 끝수가 있는 경우 0.05제곱미터 미만일 때에는 버리고 0.05제곱미터를 초과할 때에는 올리며, 0.05제곱미터일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다. 다만, 1필지의 면적이 0.1제곱미터 미만일 때에는 0.1제곱미터로 한다. ② 방위각의 각치, 종횡선의 수치 또는 거리를 계산하는 경우 구하려는 끝자리의 다음 숫자가 5 미만일 때에는 버리고 5를 초과할 때에는 올리며, 5일 때에는 구하

려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다. 다만, 전자계산조직을 이용하여 연산할 때에는 최종수치에만 이를 적용한다.

6. 지방지적위원회의 심의 · 의결 사항으로 옳은 것은?

①. 지적측량에 대한 적부심사(適否審査) 청구사항
②. 지적측량기술의 연구 · 개발 및 보급에 관한 사항
③. 지적 관련 정책 개발 및 업무 개선 등에 관한 사항
④. 지적기술자의 업무정지 처분 및 징계요구에 관한 사항
⑤. 지적분야 측량기술자의 양성에 관한 사항

① 지적측량에 대한 적부심사(適否審査) 청구사항

번호	구분	내용
1	정답	① 지적측량에 대한 적부심사(適否審査) 청구사항
2	해설	① 지적측량에 대한 적부심사 청구사항은 지방지적위원회의 심의 · 의결사항이다. ②,③,④,⑤ 및 지적측량 적부심사에 대한 재심사는 중앙지적위원회의 심의 · 의결사항이다. 제28조(지적위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의 · 의결하기 위하여 국토교통부에 **중앙지적위원회를 둔다**. <개정 2013. 7. 17.> 1. 지적 관련 정책 개발 및 업무 개선 등에 관한 사항 2. 지적측량기술의 연구 · 개발 및 보급에 관한 사항 3. 제29조제6항에 따른 지적측량 **적부심사에 대한 재심사** 4. 제39조에 따른 측량기술자 중 지적분야 측량기술자(이하 "지적기술자"라 한다)의 양성에 관한 사항 5. 제42조에 따른 지적기술자의 업무정지 처분 및 징계요구에 관한 사항 ② 제29조에 따른 **지적측량에 대한 적부심사 청구사항을 심의 · 의결하기 위하여 특별시 · 광역시 · 특별자치시 · 도 또는 특별자치도(이하 "시 · 도"라 한다)에 지방지적위원회를 둔다**. <신설 2013. 7. 17.> ③ 중앙지적위원회와 지방지적위원회의 위원 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2013. 7. 17., 2017. 10. 24.> ④ 중앙지적위원회와 지방지적위원회의 위원 중 공무원이 아닌 사람은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정을 적
3	기타	

	용할 때에는 공무원으로 본다. <신설 2017. 10. 24.〉
7. 측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법령상 지상 경계의 결정기준에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 지상 경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우는 제외함) ㄱ. 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 없는 경우: 그 구조물 등의 바깥쪽 면 ㄴ. 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 있는 경우: 그 구조물 등의 상단부 ㄷ. 도로 · 구거 등의 토지에 절토(切土)된 부분이 있는 경우: 그 경사면의 하단부 ㄹ. 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우: 최대만 조위 또는 최대만수위가 되는 선 ㅁ. 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우: 바깥쪽 어깨부분 ①. ㄱ, ㄴ ②. ㄱ, ㅁ ③. ㄴ, ㄷ ④. ㄷ, ㄹ ⑤. ㄹ, ㅁ	⑤ ㄹ, ㅁ 번호 구분 내용 1 정답 ⑤ ㄹ, ㅁ 지상경계의 결정기준 ㄱ. 토지 사이에 높낮이 차이가 없는 경우 : 구조물의 중앙 ㄴ. 연접되는 토지 사이에 높낮이 차이가 있는 경우 : 구조물의 하단부 2 해설 ㄷ. 도로 · 구거 등 토지에 절토된 부분이 있는 경우 : 경사면의 상단부 ㄹ. 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우 : 최대만조위, 최대만수위 ㅁ. 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우 : 바깥쪽 어깨부분 제55조(지상 경계의 결정기준 등) ① 법제65조제1항에 따른 지상 경계의 결정기준은 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2014. 1. 17.> 1. 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 없는 경우: 그 구조물 등의 중앙 2. 연접되는 토지 간에 높낮이 차이가 있는 경우: 그 구조물 등의 하단부 3 기타 3. 도로 · 구거 등의 토지에 절토된 부분이 있는 경우: 그 경사면의 상단부 4. **토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우: 최대만조위 또는 최대만수위가 되는 선** 5. **공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우: 바깥쪽 어깨부분**
8. 측량 · 수로조사 및 지적에 관한 법령상 지목의 구분 기준에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 물을 상시적으로 이용하지 않고 닥나무 · 묘목 · 관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지는 “전”으로 한다. ②. 온수 · 약수 · 석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관 · 송유관 및 저장시설의 부지는 “광천지”로 한다. ③. 아파트 · 공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 “도로”로 한다. ④. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지공원으로 결정 · 고시된 토지는 “공	① 물을 상시적으로 이용하지 않고 닥나무 · 묘목 · 관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지는 “전”으로 한다.

원”으로 한다.
⑤. 자연의 유수(流水)가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지는 “하천”으로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	① 물을 상시적으로 이용하지 않고 닥나무 · 묘목 · 관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지는 “전”으로 한다.
2	해설	② 온수 · 약수 · 석유류 등이 용출되는 곳은 "광천지" 이를 일정한 장소로 운송하는 송수관 · 송유관 및 저장시설의 부지는 "잡종지"로 한다. ③ 아파트 · 공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 "도로"가 아니다. ④ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지공원으로 결정 · 고시된 토지는 "묘지"로 한다. ⑤ 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지는 "구거"로 한다. 제58조(지목의 구분) 법 제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다. 1. 전 물을 상시적으로 이용하지 않고 곡물 · 원예작물(과수류는 제외한다) · 약초 · 뽕나무 · 닥나무 · 묘목 · 관상수 등의 식물을 주로 재배하는 토지와 식용으로 죽순을 재배하는 토지 2. 답 물을 상시적으로 직접 이용하여 벼 · 연 · 미나리 · 왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지 3. 과수원 사과 · 배 · 밤 · 호두 · 귤나무 등 과수류를 집단적으로 재배하는 토지와 이에 접속된 저장고 등 부속시설물의 부지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 "대"로 한다. 4. 목장용지 다음 각 목의 토지. 다만, 주거용 건축물의 부지는 "대"로 한다. 가. 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지 나. 「축산법」 제2조제1호에 따른 가축을 사육하는 축사 등의 부지 다. 가목 및 나목의 토지와 접속된 부속시설물의 부지 5. 임야 산림 및 원야를 이루고 있는 수림지 · 죽림지 · 암석지 · 자갈땅 ·

모래땅 · 습지 · 황무지 등의 토지

6. 광천지

지하에서 온수 · 약수 · 석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지에 사용되는 부지. 다만, 온수 · 약수 · 석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관 · 송유관 및 저장시설의 부지는 제외한다.

7. 염전

바닷물을 끌어들여 소금을 채취하기 위하여 조성된 토지와 이에 접속된 제염장 등 부속시설물의 부지. 다만, 천일제염 방식으로 하지 아니하고 동력으로 바닷물을 끌어들여 소금을 제조하는 공장시설물의 부지는 제외한다.

8. 대

가. 영구적 건축물 중 주거 · 사무실 · 점포와 박물관 · 극장 · 미술관 등 문화시설과 이에 접속된 정원 및 부속시설물의 부지

나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 택지조성공사가 준공된 토지

9. 공장용지

가. 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지

나. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 공장부지 조성공사가 준공된 토지

다. 가목 및 나목의 토지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지

10. 학교용지

학교의 교사와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지

11. 주차장

자동차 등의 주차에 필요한 독립적인 시설을 갖춘 부지와 주차전용 건축물 및 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지는 제외한다.

가. 「주차장법」 제2조제1호가목 및 다목에 따른 노상주차장 및 부설주차장(「주차장법」 제19조제4항에 따라 시설물의 부지 인근에 설치된 부설주차장은 제외한다)

나. 자동차 등의 판매 목적으로 설치된 물류장 및 야외전시장

12. 주유소용지

다음 각 목의 토지. 다만, 자동차 · 선박 · 기차 등의 제작 또는 정비공장 안에 설치된 급유 · 송유

		시설 등의 부지는 제외한다. 가. 석유 · 석유제품 또는 액화석유가스 등의 판매를 위하여 일정한 설비를 갖춘 시설물의 부지 나. 저유소 및 원유저장소의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
		13. 창고용지 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지
		14. 도로 다음 각 목의 토지. 다만, 아파트 · 공장 등 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외한다.
	3 기타	가. 일반 공중의 교통 운수를 위하여 보행이나 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지 나. 「도로법」 등 관계 법령에 따라 도로로 개설된 토지 다. 고속도로의 휴게소 부지 라. 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지
		15. 철도용지 교통 운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사 · 차고 · 발전시설 및 공작창 등 부속시설물의 부지
		16. 제방 조수 · 자연유수 · 모래 · 바람 등을 막기 위하여 설치된 방조제 · 방수제 · 방사제 · 방파제 등의 부지
		17. 하천 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 토지
		18. 구거 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로 · 둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지
		19. 유지 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐 · 저수지 · 소류지 · 호수 · 연못 등의 토지와 연 · 왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지
		20. 양어장

육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

21. 수도용지

물을 정수하여 공급하기 위한 취수 · 저수 · 도수(導水) · 정수 · 송수 및 배수 시설의 부지 및 이에 접속된 부속시설물의 부지

22. 공원

일반 공중의 보건 · 휴양 및 정서생활에 이용하기 위한 시설을 갖춘 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 공원 또는 녹지로 결정 · 고시된 토지

23. 체육용지

국민의 건강증진 등을 위한 체육활동에 적합한 시설과 형태를 갖춘 종합운동장 · 실내체육관 · 야구장 · 골프장 · 스키장 · 승마장 · 경륜장 등 체육시설의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 체육시설로서의 영속성과 독립성이 미흡한 정구장 · 골프연습장 · 실내수영장 및 체육도장, 유수를 이용한 요트장 및 카누장, 산림 안의 야영장 등의 토지는 제외한다.

24. 유원지

일반 공중의 위락 · 휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 수영장 · 유선장 · 낚시터 · 어린이놀이터 · 동물원 · 식물원 · 민속촌 · 경마장 등의 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 이들 시설과의 거리 등으로 보아 독립적인 것으로 인정되는 숙식시설 및 유기장의 부지와 하천 · 구거 또는 유지[공유인 것으로 한정한다]로 분류되는 것은 제외한다.

25. 종교용지

일반 공중의 종교의식을 위하여 예배 · 법요 · 설교 · 제사 등을 하기 위한 교회 · 사찰 · 향교 등 건축물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

26. 사적지

문화재로 지정된 역사적인 유적 · 고적 · 기념물 등을 보존하기 위하여 구획된 토지. 다만, 학교용지 · 공원 · 종교용지 등 다른 지목으로 된 토지에 있는 유적 · 고적 · 기념물 등을 보호하기 위하여 구획된 토지는 제외한다.

27. 묘지

사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지공원으로 결정 · 고시된 토지 및 「장사 등

에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지. 다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 "대"로 한다.

28. 잡종지

다음 각 목의 토지. 다만, 원상회복을 조건으로 돌을 캐내는 곳 또는 흙을 파내는 곳으로 허가된 토지는 제외한다.

가. 갈대밭, 실외에 물건을 쌓아두는 곳, 돌을 캐내는 곳, 흙을 파내는 곳, 야외시장, 비행장, 공동우물

나. 영구적 건축물 중 변전소, 송신소, 수신소, 송유시설, 도축장, 자동차운전학원, 쓰레기 및 오물처리장 등의 부지

다. 다른 지목에 속하지 않는 토지

9. 측량ㆍ수로조사 및 지적에 관한 법령상 지적측량 의뢰 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 토지소유자는 토지를 분할하는 경우로서 지적측량을 할 필요가 있는 경우에는 지적측량수행자에게 지적측량을 의뢰하여야 한다.
②. 지적측량을 의뢰하려는 자는 지적측량 의뢰서(전자문서로 된 의뢰서를 포함한다)에 의뢰 사유를 증명하는 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 지적측량수행자에게 제출하여야 한다.
③. 지적측량수행자는 지적측량 의뢰를 받은 때에는 측량기간, 측량일자 및 측량 수수료 등을 적은 지적측량 수행계획서를 그 다음 날까지 지적소관청에 제출하여야 한다.
④. 지적기준점을 설치하지 않고 측량 또는 측량검사를 하는 경우 지적측량의 측량기간은 5일, 측량검사기간은 4일을 원칙으로 한다.
⑤. 지적측량 의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우에는 그 기간에 따르되, 전체 기간의 5분의 3은 측량기간으로, 전체 기간의 5분의 2는 측량검사기간으로 본다.

⑤ 지적측량 의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우에는 그 기간에 따르되, 전체 기간의 5분의 3은 측량기간으로, 전체 기간의 5분의 2는 측량검사기간으로 본다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 지적측량 의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우에는 그 기간에 따르되, 전체 기간의 5분의 3은 측량기간으로, 전체 기간의 5분의 2는 측량검사기간으로 본다.
2	해설	
3	기타	제25조(지적측량 의뢰 등) ① 법제24조제1항에 따라 지적측량을 의뢰하려는 자는 별지 제15호서식의 지적측량 의뢰서(전자문서로 된 의뢰서를 포함한다)에 의뢰 사유를 증명하는 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 지적측량수행자에게 제출하여야 한다. <개정 2014. 1. 17.> ② 지적측량수행자는 제1항에 따른 지적측량 의뢰를 받은 때에는 측량기간, 측량일자 및 측량 수수료 등을 적은 별지 제16호서식의 지적측량 수행계획서를 그 다음 날까지 지적소관청에 제출하여야 한다. 제출한 지적측량 수행계획서를 변경한 경우에도 같다. <개정 2014. 1. 17.> ③ 지적측량의 측량기간은 5일로 하며, 측량검사기간은 4일로 한다.

	다만, 지적기준점을 설치하여 측량 또는 측량검사를 하는 경우 지적기준점이 15점 이하인 경우에는 4일을, 15점을 초과하는 경우에는 4일에 15점을 초과하는 4점마다 1일을 가산한다. <개정 2010. 6. 17.> ④ 제3항에도 불구하고 **지적측량의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 따로 기간을 정하는 경우에는 그 기간에 따르되, 전체 기간의 4분의 3은 측량기간으로, 전체 기간의 4분의 1은 측량검사기간으로 본다.** ⑤ 삭제 <2015. 6. 4.〉
10. 중앙지적위원회의 위원이 중앙지적위원회의 심의 · 의결에서 제척(除斥)되는 경우에 해당하지 않는 것은? ①. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우 ②. 위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진술 또는 감정을 한 경우 ③. 위원이 중앙지적위원회에서 해당 안건에 대하여 현지조사 결과를 보고 받거나 관계인의 의견을 들은 경우 ④. 위원이 속한 법인 · 단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우 ⑤. 위원의 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우	③ 위원이 중앙지적위원회에서 해당 안건에 대하여 현지조사 결과를 보고 받거나 관계인의 의견을 들은 경우 번호 구분 내용 1 정답 ③ 위원이 중앙지적위원회에서 해당 안건에 대하여 현지조사 결과를 보고 받거나 관계인의 의견을 들은 경우 2 해설 제20조의2(위원의 제척·기피·회피) ① 중앙지적위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중앙지적위원회의 심의 · 의결에서 제척된다. 1. **위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우** 2. **위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우** 3. **위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진술 또는 감정을 한 경우** 3 기타 4. **위원이나 위원이 속한 법인 · 단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우** 5. 위원이 해당 안건의 원인이 된 처분 또는 부작위에 관여한 경우 ② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의 · 의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 중앙지적위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 중앙지적위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

	③ 위원이 제1항 각 호에 따른 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의 · 의결에서 회피하여야 한다. [본조신설 2012. 7. 4.]
11. 부동산종합공부에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 지적소관청은 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리 · 운영을 위하여 부동산종합공부를 관리 · 운영한다. ②. 지적소관청은 부동산종합공부를 영구히 보존하여야 하며, 멸실 또는 훼손에 대비하여 이를 별도로 복제하여 관리하는 정보관리체계를 구축하여야 한다. ③. 지적소관청은 부동산종합공부의 불일치 등록사항에 대하여는 등록사항을 정정하고, 등록사항을 관리하는 기관의 장에게 그 내용을 통지하여야 한다. ④. 지적소관청은 부동산종합공부의 정확한 등록 및 관리를 위하여 필요한 경우에는 부동산종합공부의 등록사항을 관리하는 기관의 장에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. ⑤. 부동산종합공부의 등록사항을 관리하는 기관의 장은 지적소관청에 상시적으로 관련 정보를 제공하여야 한다.	③ 지적소관청은 부동산종합공부의 불일치 등록사항에 대하여는 등록사항을 정정하고, 등록사항을 관리하는 기관의 장에게 그 내용을 통지하여야 한다. 번호 구분 내용 1 정답 ③ 지적소관청은 부동산종합공부의 불일치 등록사항에 대하여는 등록사항을 정정하고, 등록사항을 관리하는 기관의 장에게 그 내용을 통지하여야 한다. 2 해설 ③ 부동산종합공부에는 토지표시와 소유자에 관한 사항, 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항, 토지의 이용 및 규제에 관한 사항, 부동산가격에 관한 사항 등이 등록되므로 지적소관청이 등록사항을 임의로 정정할 수 없다. 제76조의2(부동산종합공부의 관리 및 운영) ① 지적소관청은 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리 · 운영을 위하여 부동산종합공부를 관리 · 운영한다. ② 지적소관청은 부동산종합공부를 영구히 보존하여야 하며, 부동산종합공부의 멸실 또는 훼손에 대비하여 이를 별도로 복제하여 관리하는 정보관리체계를 구축하여야 한다. ③ 제76조의3각 호의 등록사항을 관리하는 기관의 장은 지적소관청에 상시적으로 관련 정보를 제공하여야 한다. ④ 지적소관청은 부동산종합공부의 정확한 등록 및 관리를 위하여 필요한 경우에는 제76조의3각 호의 등록사항을 관리하는 기관의 장에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 자료의 제출을 요구받은 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 자료를 제공하여야 한다. [본조신설 2013. 7. 17.] **제76조의3(부동산종합공부의 등록사항 등)** 지적소관청은 부동산종합공부에 다음 각 호의 사항

	을 등록하여야 한다. <개정 2016. 1. 19.> 1. 토지의 표시와 소유자에 관한 사항: 이 법에 따른 지적공부의 내용 3 기타 2. 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항(토지에 건축물이 있는 경우만 해당한다): 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장의 내용 3. 토지의 이용 및 규제에 관한 사항: 「토지이용규제 기본법」 제10조에 따른 토지이용계획확인서의 내용 4. 부동산의 가격에 관한 사항: 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제10조에 따른 개별공시지가, 같은 법 제16조, 제17조 및 제18조에 따른 개별주택가격 및 공동주택가격 공시내용 5. 그 밖에 부동산의 효율적 이용과 부동산과 관련된 정보의 종합적 관리 · 운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 [본조신설 2013. 7. 17.] 제76조의5(준용) 부동산종합공부의 등록사항 정정에 관하여는 제84조를 준용한다. [본조신설 2013. 7. 17.] 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.
12. 다음 중 지적공부와 등록사항의 연결이 틀린 것은? ①. 임야대장 - 토지의 소재 및 개별공시지가와 그 기준일 ②. 경계점좌표등록부 - 좌표와 건축물 및 구조물 등의 위치 ③. 대지권등록부 - 대지권 비율과 전유부분(專有部分)의 건물표시 ④. 임야도 - 경계와 삼각점 및 지적기준점의 위치 ⑤. 공유지연명부 - 소유권 지분 및 토지소유자가 변경된 날과 그 원인	② 경계점좌표등록부 - 좌표와 건축물 및 구조물 등의 위치 번호 구분 내용 1 정답 ② 경계점좌표등록부 - 좌표와 건축물 및 구조물 등의 위치 2 해설 ② 경계점좌표등록부에는 좌표와 부호 및 부호도를 등록한다. 건축물 및 구조물 등의 위치는 도면에 등록하는 사항이다.

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

3	기타	**69조(지적도면 등의 등록사항 등)** ① 법제72조에 따른 지적도 및 임야도는 각각 별지 제67호서식 및 별지 제68호서식과 같다. ② 법제72조제5호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.> 1. 지적도면의 색인도(인접도면의 연결 순서를 표시하기 위하여 기재한 도표와 번호를 말한다) 2. 지적도면의 제명 및 축척 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

13. 등기사무에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 등기신청은 신청정보가 전산정보처리조직에 저장된 때 접수된 것으로 본다.
②. 1동의 건물을 구분한 건물의 경우, 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1개의 등기기록을 사용한다.
③. 등기의무자가 2인 이상일 경우, 직권으로 경정등기를 마친 등기관은 그 전원에게 그 사실을 통지하여야 한다.
④. 등기관이 등기를 마친 경우, 그 등기는 접수한 때부터 효력이 생긴다.
⑤. 등기사항증명서의 발급청구는 관할등기소가 아닌 등기소에 대하여도 할 수 있다.

③ 등기의무자가 2인 이상일 경우, 직권으로 경정등기를 마친 등기관은 그 전원에게 그 사실을 통지하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 등기의무자가 2인 이상일 경우, 직권으로 경정등기를 마친 등기관은 그 전원에게 그 사실을 통지하여야 한다.
2	해설	③ 등기권리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상일 경우에는 그 중 1인에게 통지하면 된다.

	3	기타	제32조(등기의 경정) ① 등기관이 등기를 마친 후 그 등기에 착오나 빠진 부분이 있음을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 등기권리자와 등기의무자에게 알려야 하고, 등기권리자와 등기의무자가 없는 경우에는 등기명의인에게 알려야 한다. 다만, **등기권리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 그 중 1인에게 통지하면 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 등기권리자, 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.

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

①. 소유권보존등기의 신청인이 그의 소유권을 증명하기 위한 판결은 그가 소유자임을 증명하는 확정판결이면 충분하다.
②. 소유권보존등기를 할 때에는 등기원인과 그 연월일을 기록하지 않는다.
③. 공유물의 소유권등기에 부기등기된 분할금지약정의 변경등기는 공유자의 1인이 단독으로 신청할 수 있다.
④. 미등기건물의 건축물대장에 최초의 소유자로 등록된 자로부터 포괄유증을 받은 자는 그 건물에 관한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
⑤. 법원이 미등기부동산에 대한 소유권의 처분제한등기를 촉탁한 경우, 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 하여야 한다.

③ 공유물의 소유권등기에 부기등기된 분할금지약정의 변경등기는 공유자의 1인이 단독으로 신청할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 공유물의 소유권등기에 부기등기된 분할금지약정의 변경등기는 공유자의 1인이 단독으로 신청할 수 있다.
2	해설	③ 공유물의 분할금지약정의 변경등기는 소유권등기에 부기등기로 하며, 그 등기는 공동신청을 하여야 한다 제67조(소유권의 일부이전) ① 등기관이 소유권의 일부에 관한 이전등기를 할 때에는 이전되는 지분을 기록하여야 한다. 이 경우 등기원인에 「민법」제268조제1항 단서의 약정이 있을 때에는 그 약정에 관한 사항도 기록하여야 한다. ② 제1항 후단의 약정의 변경등기는 **공유자 전원이 공동으로 신청하여야 한다.**

제268조(공유물의 분할청구) ① 공유자는 공유물의 분할을 청구할 수 있다. 그러나 5년내의 기간으로 분할하지 아니할 것을 약정할 수 있다.

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

③전2항의 규정은 제215조, 제239조의 공유물에는 적용하지 아니한다.

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 **<u>공유물 분할금지의 약정등기</u>**

9. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기

15. 등기신청에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 처분금지가처분등기가 된 후, 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청하는 가처분채권자는 그 가처분등기 후에 마쳐진 등기 전부의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.
②. 가처분채권자가 가처분등기 후의 등기말소를 신청할 때에는 “가처분에 의한 실효”를 등기원인으로 하여야 한다.
③. 가처분채권자의 말소신청에 따라 가처분등기 후의 등기를 말소하는 등기관은 그 가처분등기도 직권말소하여야 한다.
④. 등기원인을 경정하는 등기는 단독신청에 의한 등기의 경우에는 단독으로, 공동신청에 의한 등기의 경우에는 공동으로 신청하여야 한다.
⑤. 체납처분으로 인한 상속부동산의 압류등기를 촉탁하는 관공서는 상속인의 승낙이 없더라도 권리이전의 등기를 함께 촉탁할 수 있다.

① 처분금지가처분등기가 된 후, 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청하는 가처분채권자는 그 가처분등기 후에 마쳐진 등기 전부의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	① 처분금지가처분등기가 된 후, 가처분채무자를 등기의무자로 하여 소유권이전등기를 신청하는 가처분채권자는 그 가처분등기 후에 마쳐진 등기 전부의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.
		① 처분금지가처분등기가 된 후 가처분채무자를 등기의무자로 하여 권리의 이전, 말소 또는 설정의 등기를 신청하는 경우에는, 그 가처분등기 이후에 된 등기로서 가

	2 해설 처분채권자의 권리를 침해하는 등기의 말소를 단독신청 할 수 있다. **그러나 가처분채권자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기 등은 말소대상이 아니다.** 제94조(가처분등기 이후의 등기의 말소) ① 「민사집행법」 제305조제3항에 따라 권리의 이전, 말소 또는 설정등기청구권을 보전하기 위한 처분금지가처분등기가 된 후 가처분채권자가 가처분채무자를 등기의무자로 하여 권리의 이전, 말소 또는 설정의 등기를 신청하는 경우에는, 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 **그 가처분등기 이후에 된 등기로서 가처분채권자의 권리를 침해하는 등기의 말소를 단독으로 신청할 수 있다.** ② 등기관이 제1항의 신청에 따라 가처분등기 이후의 등기를 말소할 때에는 직권으로 그 가처분등기도 말소하여야 한다. ③ 등기관이 제1항의 신청에 따라 가처분등기 이후의 등기를 말소하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에게 통지하여야 한다. 3 기타 제153조(가처분등기 이후의 등기의 말소) ① 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기청구권을 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.
16. 등기절차에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 법률에 다른 규정이 없으면, 촉탁에 따른 등기절차는 신청등기에 관한 규정을 준용한다. ②. 외국인의 부동산등기용등록번호는 그 체류지를 관할하는 지방출입국 · 외국인관서의 장이 부여한다. ③. 등기원인에 권리소멸약정이 있으면, 그 약정의 등기는 부기로 한다. ④. 제공된 신청정보와 첨부정보는 영구보존하여야 한다. ⑤. 행정구역이 변경되면, 등기기록에 기록된 행정구역에 대하여 변경등기가 있는 것으로 본다.	④ 제공된 신청정보와 첨부정보는 영구보존하여야 한다. 번호 구분 내용 1 정답 ④ 제공된 신청정보와 첨부정보는 영구보존하여야 한다.

	2 해설	제20조(신탁원부 등의 보존기간) ① 제18조 및 제19조에 따라 보조기억장치에 저장한 정보는 다음 각 호의 구분에 따른 기간 동안 보존하여야 한다. 1. 신탁원부 : 영구 2. 공동담보(전세)목록 : 영구 3. 도면 : 영구 4. 매매목록 : 영구 **5. 신청정보 및 첨부정보와 취하정보 : 5년** ② 제1항제5호의 보존기간은 해당 연도의 다음해부터 기산한다. ③ 보존기간이 만료된 제1항제5호의 정보는 법원행정처장의 인가를 받아 보존기간이 만료되는 해의 다음해 3월말까지 삭제한다.
	3 기타	제19조(신청정보 등의 보존) ① 법제24조제1항제2호에 따라 등기가 이루어진 경우 그 신청정보 및 첨부정보는 보조기억장치에 저장하여 보존하여야 한다. ② 법 제24조제1항제2호에 따른 등기신청이 취하된 경우 그 취하정보는 보조기억장치에 저장하여 보존하여야 한다.

17. 토지소유권이전등기 신청정보에 해당하지 않는 것은? ①. 지목 ②. 소재와 지번 ③. 토지대장 정보 ④. 등기소의 표시 ⑤. 등기원인과 등기의 목적		③ 토지대장 정보
	번호 구분	내용
	1 정답	③ 토지대장 정보
	2 해설	③ 토지의 소유권 이전등기시 제공되는 정보는 토지의 표시(소재, 지번, 지목, 면적)와 등기원인 및 등기의 목적, 거래가액, 관할 등기소의 표시 등을 제공한다. 소유권 이전등기 후 토지대장에 소유자의 변경사항을 등록한다. 제43조(신청정보의 내용) ① 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 1. 다음 각 목의 구분에 따른 부동산의 표시에 관한 사항 **가. 토지 : 법 제34조제3호부터 제5호까지의 규정에서 정하고 있**

		는 사항 나. 건물 : 법 제40조제1항제3호와 제4호에서 정하고 있는 사항 다. 구분건물 : 1동의 건물의 표시로서 소재지번 · 건물명칭 및 번호 · 구조 · 종류 · 면적, 전유부분의 건물의 표시로서 건물번호 · 구조 · 면적, 대지권이 있는 경우 그 권리의 표시. 다만, 1동의 건물의 구조 · 종류 · 면적은 건물의 표시에 관한 등기나 소유권보존등기를 신청하는 경우로 한정한다. 2. 신청인의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호) 3. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 성명과 주소 4. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소
3	기타	**5. 등기원인과 그 연월일** **6. 등기의 목적** 7. 등기필정보. 다만, 공동신청 또는 승소한 등기의무자의 단독신청에 의하여 권리에 관한 등기를 신청하는 경우로 한정한다. **8. 등기소의 표시** 9. 신청연월일 ② 법 제26조의 법인 아닌 사단이나 재단이 신청인인 경우에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다. 제34조(등기사항) 등기관은 토지등기기록의 표제부에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. 1. 표시번호 2. 접수연월일 **3. 소재와 지번** **4. 지목** **5. 면적** 6. 등기원인

18. 전세권의 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 수개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 전세권설정등기를 할 수 있다.
②. 공유부동산에 전세권을 설정할 경우, 그 등기기록에 기록된 공유자 전원이 등기의무자이다.
③. 등기원인에 위약금약정이 있는 경우, 등기관은 전세권 설정등기를 할 때 이를 기록한다.
④. 전세권이 소멸하기 전에 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권일부이전등기를 신청할 수 있다.

④ 전세권이 소멸하기 전에 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권일부이전등기를 신청할 수 있다.

번호	구분	내용

⑤. 전세금반환채권의 일부양도를 원인으로 한 전세권일부 이전등기를 할 때 양도액을 기록한다.

1	정답	④ 전세권이 소멸하기 전에 전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권일부이전등기를 신청할 수 있다.
2	해설	④ 전세권일부이전등기는 전세권 기간이 완료된 후 전세금반환채권의 일부양도에 따른 일부이전등기를 신청할 수 있다.
3	기타	제73조(전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권 일부이전등기) ① 등기관이 전세금반환채권의 일부 양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기를 할 때에는 양도액을 기록한다. ② 제1항의 전세권 일부이전등기의 신청은 **<u>전세권의 존속기간의 만료 전에는 할 수 없다</u>**. 다만, 존속기간 만료 전이라도 해당 전세권이 소멸하였음을 증명하여 신청하는 경우에는 그러하지 아니하다.

19. 각 권리의 설정등기에 따른 필요적 기록사항으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 지상권: 설정목적과 범위, 지료
ㄴ. 지역권: 승역지 등기기록에서 설정목적과 범위, 요역지
ㄷ. 전세권: 전세금과 설정범위
ㄹ. 임차권: 차임과 존속기간
ㅁ. 저당권: 채권액과 변제기

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

② ㄴ, ㄷ

번호	구분	내용
1	정답	② ㄴ, ㄷ
2	해설	ㄱ. 지상권 : 설정목적과 범위 (지료는 임의적 기록사항이다) ㄹ. 임차권 : 차임 (임차보증금 및 존속기간은 임의적 기록사항이다) ㅁ. 저당권 : 채권액 (변제기 및 이자 등은 임의적 기록사항이다)
		제69조(지상권의 등기사항) 등기관이 지상권설정의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. **<u>다만, 제3호부터 제5호까지는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.</u>** 1. 지상권설정의 목적 2. 범위 3. 존속기간 4. 지료와 지급시기 5. 「민법」 제289조의2제1항 후단의 약정 6. 지상권설정의 범위가 토지의

		일부인 경우에는 그 부분을 표시한 도면의 번호
		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.** 1. 지역권설정의 목적 2. 범위 3. 요역지 4. 「민법」 제292조제1항 단서, 제297조제1항 단서 또는 제298조의 약정 5. 승역지의 일부에 지역권설정의 등기를 할 때에는 그 부분을 표시한 도면의 번호
		제72조(전세권 등의 등기사항) ① 등기관이 전세권설정이나 전전세의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. **다만, 제3호부터 제5호까지는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.** 1. 전세금 또는 전전세금 2. 범위 3. 존속기간 4. 위약금 또는 배상금
3	기타	5. 「민법」 제306조 단서의 약정 6. 전세권설정이나 전전세의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 도면의 번호 ② 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 전세권설정의 등기를 하는 경우에는 제78조를 준용한다.
		제74조(임차권 등의 등기사항) 등기관이 임차권 설정 또는 임차물 전대의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. **다만, 제2호부터 제5호까지는 등기원인에 그 사항이 있는 경우에만 기록한다.** 1. 차임 2. 차임지급시기 3. 존속기간. 다만, 처분능력 또는

처분권한 없는 임대인에 의한 「민법」 제619조의 단기임대차인 경우에는 그 뜻도 기록한다.

4. 임차보증금

5. 임차권의 양도 또는 임차물의 전대에 대한 임대인의 동의

6. 임차권설정 또는 임차물전대의 범위가 부동산의 일부인 때에는 그 부분을 표시한 도면의 번호

제75조(저당권의 등기사항) ① 등기관이 저당권설정의 등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. 다만, **제3호부터 제8호까지는 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 기록한다.**

1. 채권액

2. 채무자의 성명 또는 명칭과 주소 또는 사무소 소재지

3. 변제기

4. 이자 및 그 발생기 · 지급시기

5. 원본(元本) 또는 이자의 지급장소

6. 채무불이행으로 인한 손해배상에 관한 약정

7. 「민법」 제358조단서의 약정

8. 채권의 조건

20. 甲은 乙에게 甲 소유의 X부동산을 부담 없이 증여하기로 하였다. 부동산등기 특별조치법에 따른 부동산 소유권등기의 신청에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

①. 甲과 乙은 증여계약의 효력이 발생한 날부터 60일 내에 X부동산에 대한 소유권이전등기를 신청하여야 한다.
②. 특별한 사정이 없으면, 신청기간 내에 X부동산에 대한 소유권이전등기를 신청하지 않아도 원인된 계약은 효력을 잃지 않는다.
③. 甲이 X부동산에 대한 소유권보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 않고 乙에게 증여하는 계약을 체결하였다면, 증여계약의 체결일이 보존등기 신청기간의 기산일이다.
④. X부동산에 관한 소유권이전등기를 신청기간 내에 신청하지 않고 乙이 丙에게 소유권이전등기청구권을 양도하여도 당연히 그 양도행위의 사법상 효력이 부정되는 것은 아니다.
⑤. 만일 甲이 乙에게 X부동산을 매도하였다면, 계약으로 정한 이행기가 그 소유권이전등기 신청기간의 기산일이다.

⑤ 만일 甲이 乙에게 X부동산을 매도하였다면, 계약으로 정한 이행기가 그 소유권이전등기 신청기간의 기산일이다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 만일 甲이 乙에게 X부동산을 매도하였다면, 계약으로 정한 이행기가 그 소유권이전등기 신청기간의 기산일이다.
2	해설	⑤ 부동산의 매매에 따른 소유권이전등기하는 경우 반대급부이행한 날(잔금지급한 날)부터 60일 이내에 소유권이전등기하여야 한다.

제2조(소유권이전등기등 신청의무) ①부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 **다음 각호의 1에 정하여진 날부터 60일 이내에 소유권이전등기**

	3 기타 **를 신청하여야 한다.** 다만, 그 계약이 취소 · 해제되거나 무효인 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 **반대급부의 이행이 완료된 날** 2. 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날
21. 가등기에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 가등기 후 본등기의 신청이 있는 경우, 가등기의 순위번호를 사용하여 본등기를 하여야 한다. ②. 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의한 본등기를 한 경우, 등기관은 그 가등기 후 본등기 전에 마친 등기전부를 직권말소한다. ③. 임차권설정등기청구권보전 가등기에 의한 본등기를 마친 경우, 등기관은 가등기 후 본등기 전에 가등기와 동일한 부분에 마친 부동산용익권 등기를 직권말소한다. ④. 저당권설정등기청구권보전 가등기에 의한 본등기를 한 경우, 등기관은 가등기 후 본등기 전에 마친 제3자 명의의 부동산용익권 등기를 직권말소할 수 없다. ⑤. 가등기명의인은 단독으로 그 가등기의 말소를 신청할 수 있다.	② 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의한 본등기를 한 경우, 등기관은 그 가등기 후 본등기 전에 마친 등기전부를 직권말소한다. 번호 구분 내용 1 정답 ② 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의한 본등기를 한 경우, 등기관은 그 가등기 후 본등기 전에 마친 등기전부를 직권말소한다. 2 해설 ② 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의한 본등기를 한 경우, 등기관은 그 가등기 후 본등기 전에 마친 등기는 원칙적으로 직권말소한다. 다만 다음의 등기는 말소하지 않는다. 1) 가등기 전에 경료된 가압류, 저당권 등에 기한 경매기입등기 등 2) 가등기를 목적으로 하는 가압류, 가처분 등 제92조(가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 가등기 이후 등기의 직권말소) ① 등기관은 가등기에 의한 본등기를 하였을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 **가등기 이후에 된 등기로서 가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 등기를 직권으로 말소하여야 한다.** ② 등기관이 제1항에 따라 가등기 이후의 등기를 말소하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에게 통지하여야 한다. 3 기타 제147조(본등기와 직권말소) ① 등기관이 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우에는 법 제92조제1항에 따라 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기 중 **다음 각 호의 등기를 제외하고는 모두 직권으로 말소한다.** 1. 해당 가등기상 권리를 목적으

로 하는 가압류등기나 가처분등기

2. 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기

3. 가등기 전에 마쳐진 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기

4. 가등기권자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기, 주택임차권설정등기, 상가건물임차권등기, 상가건물임차권설정등기(이하 "주택임차권등기등"이라 한다)

② 등기관이 제1항과 같은 본등기를 한 경우 그 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 체납처분으로 인한 압류등기에 대하여는 직권말소대상통지를 한 후 이의신청이 있으면 대법원예규로 정하는 바에 따라 직권말소 여부를 결정한다.

22. 저당권의 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 공동저당설정등기를 신청하는 경우, 각 부동산에 관한 권리의 표시를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
②. 저당의 목적이 되는 부동산이 5개 이상인 경우, 등기신청인은 공동담보목록을 작성하여 등기소에 제공하여야 한다.
③. 금전채권이 아닌 채권을 담보하기 위한 저당권설정등기를 할 수 있다.
④. 대지권이 등기된 구분건물의 등기기록에는 건물만을 목적으로 하는 저당권설정등기를 하지 못한다.
⑤. 저당권부 채권에 대한 질권을 등기할 수 있다.

② 저당의 목적이 되는 부동산이 5개 이상인 경우, 등기신청인은 공동담보목록을 작성하여 등기소에 제공하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 저당의 목적이 되는 부동산이 5개 이상인 경우, 등기신청인은 공동담보목록을 작성하여 등기소에 제공하여야 한다.
2	해설	② 저당의 목적이 되는 부동산이 5개 이상인 경우, 공동담보목록을 작성하다. 이 경우 작성은 등기관이 작성하는 것이지 등기신청인이 작성하여 등기관에게 제공하는 것이 아니다.
3	기타	제78조(공동저당의 등기) ① 등기관이 동일한 채권에 관하여 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 할 때에는 각 부동산의 등기기록에 그 부동산에 관한 권리가 다른 부동산에 관한 권리와 함께 저당권의 목적으로 제공된 뜻을 기록하여야 한다. ② **<u>등기관은 제1항의 경우에 부동산이 5개 이상일 때에는 공동담보목록을 작성하여야 한다.</u>** ③ 제2항의 공동담보목록은 등기기록의 일부로 본다. ④ 등기관이 1개 또는 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의 등기를 한 후 동일한 채권에 대하여 다른 1개 또는 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 저당권설정의

	등기를 할 때에는 그 등기와 종전의 등기에 각 부동산에 관한 권리가 함께 저당권의 목적으로 제공된 뜻을 기록하여야 한다. 이 경우 제2항 및 제3항을 준용한다. ⑤ 제4항의 경우 종전에 등기한 부동산이 다른 등기소의 관할에 속할 때에는 제71조제2항 및 제3항을 준용한다.
23. 부동산등기법 상 중복등기에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 같은 건물에 관하여 중복등기기록을 발견한 등기관은 대법원규칙에 따라 그 중 어느 하나의 등기기록을 폐쇄하여야 한다. ②. 중복등기기록의 정리는 실체의 권리관계에 영향을 미치지 않는다. ③. 선 · 후등기기록에 등기된 최종 소유권의 등기명의인이 같은 경우로서 후등기기록에 소유권 이외의 권리가 등기되고 선등기기록에 그러한 등기가 없으면, 선등기기록을 폐쇄한다. ④. 중복등기기록 중 어느 한 등기기록의 최종 소유권의 등기명의인은 그 명의의 등기기록의 폐쇄를 신청할 수 있다. ⑤. 등기된 토지의 일부에 관하여 별개의 등기기록이 개설된 경우, 등기관은 직권으로 분필등기를 한 후 중복등기기록을 정리하여야 한다.	① 같은 건물에 관하여 중복등기기록을 발견한 등기관은 대법원규칙에 따라 그 중 어느 하나의 등기기록을 폐쇄하여야 한다. 번호 구분 내용 1 정답 ① 같은 건물에 관하여 중복등기기록을 발견한 등기관은 대법원규칙에 따라 그 중 어느 하나의 등기기록을 폐쇄하여야 한다. 2 해설 ① 중복등기의 정리방법은 대법원규칙에 의한 정리방법과 판례에 의한 정리방법이 있는데 이 두가지 정리방법은 적용대상을 달리한다. 대법원규칙에 의한 정리방법은 토지의 경우에만 적용되고, 판례에 의한 정리방법은 건물의 경우에 적용된다. 따라서 보기 1번의 경우 건물의 경우에 대법원규칙을 적용한다라고 제시되어 있기 때문에 틀린 지문이다. 제21조(중복등기기록의 정리) ① 등기관이 같은 **토지에 관하여** 중복하여 마쳐진 등기기록을 발견한 경우에는 **대법원규칙으로 정하는 바에 따라** 중복등기기록 중 어느 하나의 등기기록을 폐쇄하여야 한다. ② 제1항에 따라 폐쇄된 등기기록의 소유권의 등기명의인 또는 등기상 이해관계인은 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 그 토지가 폐쇄된 등기기록의 소유권의 등기명의인의 소유임을 증명하여 폐쇄된 등기기록의 부활을 신청할 수 있다. ▢건물 중복등기 정리절차에 관한 업무처리지침 개정 2011. 10. 11. [등기예규 제1374호, 시행 2011. 10. 13.] 제정 2007.02.22 등기예규 제1163호 개정 2011.10.11 등기예규 제1374호 **1. 목적**

		이 예규는 동일 건물에 대하여 2중으로 소유권보존등기가 경료된 경우 그 중복등기에 대하여 등기관이 직권으로 정리할 수 있는 범위와 그 정리절차를 규정함을 목적으로 한다. **2. 중복등기 여부의 판단** 가. 건물의 동일성은 지번 및 도로명주소, 종류, 구조, 면적과 도면에 나타난 건물의 길이, 위치 등을 종합하여 판단하여야 한다. 따라서 지번이 일치되더라도 도로명주소와 종류 구조, 면적 또는 도면에 나타난 건물의 길이, 위치 등이 다른 경우에는 동일한 건물로 볼 수 없다. 나. 건물의 종류와 구조, 면적 등 일부가 일치하지 않더라도 건축물대장의 변동사항 등에 의하여 동일건물로 봄이 상당하다고 인정되는 경우에는 동일건물로 보아야 한다. 다. 각각 일반건물과 구분건물로 보존등기가 경료되어 있는 경우라도 그 지번 및 도로명주소, 종류, 구조, 면적이 동일하고 도면에 나타난 건물의 길이, 위치 등이 동일하다면 동일건물로 볼 수 있다. **3. 건물의 보존등기명의인이 동일한 경우** 가. 후행 보존등기를 기초로 한 새로운 등기가 없는 경우 등기관은 「부동산등기법」 제58조의 절차에 의하여 후행 보존등기를 직권으로 말소한다.
3	기타	나. 선행 보존등기를 기초로 한 새로운 등기는 없으나 후행 보존등기를 기초로 한 새로운 등기가 있는 경우 (1) 등기관은 「부동산등기법」 제58조의 절차에 따라 후행 등기기록에 등기된 일체의 등기를 직권말소하여 등기기록을 폐쇄함과 동시에 그 등기기록에 기재된 소유권보존등기외의 다른 등기를 선행 등기기록에 이기(미처리된 등기의 실행방법의 의미로서)하여야 한다. (2) 일반건물과 구분건물로 그 종류를 달리하는 경우에는 등기관은 이를 위 (1)과 같이 직권으로 정리할 수 없다. 다. 선행 보존등기 및 후행 보존등기를 기초로 한 새로운 등기가 모두 있는 경우등기관은 이를 직권으로 정리할 수 없다. **<u>4. 건물의 보존등기명의인이 서로 다른 경우</u>** 가. 실질적 심사권이 없는 등기관으로서는 이를 직권으로 정리할 수 없다.

나. 등기명의인의 신청에 의한 중복등기의 해소

(1) 어느 한 쪽의 등기명의인이 스스로 그 소유권보존등기의 말소등기를 신청할 수 있다.

(2) 또한 어느 일방 보존등기의 등기명의인이 자신의 보존등기가 유효함을 이유로 다른 일방 보존등기명의인을 상대로 그 소유권보존등기의 말소등기절차이행을 구하는 소를 제기하여 그 승소의 확정판결에 의해 다른 일방 보존등기에 대한 말소등기를 신청할 수 있다.

(3) 위 각 경우 말소되는 등기에 대해 이해관계 있는 제3자가 있는 경우에는 신청서에 그 승낙서 또는 이에 대항할 수 있는 재판의 등본을 첨부하여야 한다.

5. 중복등기가 존속하고 있는 동안에 새로운 등기신청이 있는 경우

가. 보존등기명의인이 동일한 경우 중복등기의 존속 중에 새로운 등기신청이 있는 경우에는 선행 등기기록상의 등기를 기초로 한 새로운 등기신청은 이를 수리하고, 후행 등기기록상의 등기를 기초로 한 새로운 등기신청은 이를 각하한다.

나. 보존등기명의인이 서로 다른 경우중복등기의 존속 중에 어느 일방의 등기기록상의 등기를 기초로 하는 새로운 등기신청은 이를 수리한다.

24. 신탁등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 수익자가 수인일 경우, 신탁재산은 수탁자의 공유로 한다.
②. 수익자가 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청할 경우, 해당 부동산에 대한 권리의 설정등기와 동시에 신청하여야 한다.
③. 신탁으로 인한 권리의 이전등기와 신탁등기는 별개의 등기이므로 그 순위번호를 달리한다.
④. 신탁종료로 신탁재산에 속한 권리가 이전된 경우, 수탁자는 단독으로 신탁등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
⑤. 위탁자가 자기의 부동산에 채권자 아닌 수탁자를 저당권자로 하여 설정한 저당권을 신탁재산으로 하고 채권자를 수익자로 정한 신탁은 물권법정주의에 반하여 무효이다.

④ 신탁종료로 신탁재산에 속한 권리가 이전된 경우, 수탁자는 단독으로 신탁등기의 말소등기를 신청할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 신탁종료로 신탁재산에 속한 권리가 이전된 경우, 수탁자는 단독으로 신탁등기의 말소등기를 신청할 수 있다.
2	해설	① 수탁자가 수인일 경우 등기관은 신탁재산이 합유인 뜻을 기록한다. ② 수익자나 위탁자가 수탁자를 대위하여 신탁등기를 신청할 경우에는 해당 부동산에 대한 권리의 설정등기 등의 등기를 동시에 신청하는 규정은 적용을 배제한다. ③ 신탁으로 인한 권리의 이전등기와 신탁등기는 하나의 등기이므로 동일한 순위번호를 부여한다. ⑤ 위탁자가 자기의 부동산에 채권

	자 아닌 수탁자를 저당권자로 하여 설정한 저당권을 신탁재산으로 하고 채권자를 수익자로 정한 신탁등기도 가능하다. 제87조(신탁등기의 말소) ① 신탁재산에 속한 권리가 이전, 변경 또는 소멸됨에 따라 신탁재산에 속하지 아니하게 된 경우 신탁등기의 말소신청은 신탁된 권리의 이전등기, 변경등기 또는 말소등기의 신청과 동시에 하여야 한다. 3 기타 ② **신탁종료로 인하여 신탁재산에 속한 권리가 이전 또는 소멸된 경우에는 제1항을 준용한다**. ③ **신탁등기의 말소등기는 수탁자가 단독으로 신청할 수 있다.** ④ 신탁등기의 말소등기의 신청에 관하여는 제82조제2항및 제3항을 준용한다. [전문개정 2013. 5. 28.]
25. 소득세법상 양도소득세의 물납 및 분할납부에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 양도소득세를 물납하고자 하는 자는 양도소득세 과세표준 확정신고기한이 끝난 후 10일 이내에 납세지 관할세무서장에게 신청하여야 한다. ②. 양도소득세의 물납은 공공사업의 시행자에게 수용되어 발생한 양도차익에 대한 양도소득세를 한도로 토지 등을 양도한 연도의 납부세액이 1천만원 이하인 경우에 한한다. ③. 양도소득세의 물납을 부동산으로 하는 경우 그 수납가액은 「상속세 및 증여세법」상 부동산 등의 평가에 관한 규정을 준용하여 평가한 가액에 따른다. ④. 양도소득세의 분할납부는 예정신고납부시에는 적용되지 않고 확정신고납부시에만 적용된다. ⑤. 거주자가 양도소득세 확정신고에 따라 납부할 세액이 3천600만원인 경우 최대 1천800만원까지 분할납부할 수 있다.	⑤ 거주자가 양도소득세 확정신고에 따라 납부할 세액이 3천600만원인 경우 최대 1천800만원까지 분할납부할 수 있다. 번호 구분 내용 1 정답 ⑤ 거주자가 양도소득세 확정신고에 따라 납부할 세액이 3천600만원인 경우 최대 1천800만원까지 분할납부할 수 있다. 2 해설 ① 양도소득세를 물납하고자 하는 자는 양도소득세 과세표준 예정신고기한 또는 확정신고기한 10일 전까지 납세지 관할세무서장에게 신청하여야 한다. ② 양도소득세의 물납은 공공사업의 시행자에게 수용되어 발생한 양도차익에 대한 양도소득세를 한도로 토지 등을 양도한 연도의 납부세액이 1천만원을 초과하는 경우에 한한다. ③ 양도소득세의 물납은 공공용지보상채권으로 납부할 수 있다. ④ 양도소득세의 분할납부는 예정신고납부와 확정신고 납부 시에 적용된다. *시험 당시 기준 **제175조의2(양도소득세의 물납)** ①법 제112조의2제1항의 채권은 「공익사업을 위한 토지 등의 취득

	3 기타	및 보상에 관한 법률」 제63조의 규정에 의하여 사업시행자가 발행한 보상채권을 말한다. <개정 2002. 12. 30., 2005. 2. 19.> ②법 제112조의2제1항의 규정에 의하여 **물납에 충당할 채권의 수납가액은 「상속세 및 증여세법」 제63조제1항제2호의 규정을 준용하여 평가한 가액에 의한다.** <개정 2005. 2. 19.> ③법 제112조의2제1항의 규정에 의한 양도소득세의 물납은 동조동항에 규정하는 공공사업의 시행자에게 양도하거나 수용되어 발생한 양도차익에 대한 양도소득세액을 한도로 토지등을 양도한 연도의 납부세액이 **1천만원을 초과하는 경우에 한한다.** **④제3항의 규정에 의하여 양도소득세를 물납하고자 하는 자는 기획재정부령이 정하는 바에 따라 법 제105조 및 법 제110조에 규정하는 신고기한 10일전까지 납세지관할세무서장에게 신청하여야 한다**. <개정 1998. 4. 1., 2008. 2. 29.> ⑤제4항의 신청을 받은 납세지 관할세무서장은 법 제105조 및 법 제110조에 규정하는 신고기한 전일까지 제2항의 규정에 의하여 채권수납가액을 평가하여 그 물납에 대한 결정상황을 신청자에게 통지하여야 한다. ⑥법 제112조의2제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 기획재정부장관이 세입 또는 통화의 조절상 필요하다고 인정하는 경우를 말한다. <개정 1998. 4. 1., 2008. 2. 29., 2010. 2. 18.> [전문개정 1996. 12. 31.] **제175조의2 삭제 <2016. 2. 17.>** 제112조(양도소득세의 분할납부) 거주자로서 제106조 또는 제111조에 따라 납부할 세액이 각각 1천만원을 초과하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있다. [전문개정 2009. 12. 31.] 제175조(양도소득세의 분납) 법제112조의 규정에 의하여 분납할 수 있는 세액은 다음 각호에 의한다. 1. 납부할 세액이 2천만원이하인 때에는 1천만원을 초과하는 금액 2. **납부할 세액이 2천만원을 초과**

하는 때에는 그 세액의 100분의 50이하의 금액

26. 소득세법상 거주자 甲이 2008년 1월 20일에 취득한 건물(취득가액 3억원)을 甲의 배우자 乙에게 2012년 3월 5일자로 증여(해당 건물의 시가 8억원)한 후, 乙이 2014년 5월 20일에 해당 건물을 甲 · 乙의 특수관계인이 아닌 丙에게 10억원에 매도하였다. 해당 건물의 양도소득세에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 취득 · 증여 · 매도의 모든 단계에서 등기를 마침)

①. 양도소득세 납세의무자는 甲이다.
②. 양도소득금액 계산시 장기보유특별공제가 적용된다.
③. 양도차익 계산시 양도가액에서 공제할 취득가액은 8억원이다.
④. 乙이 납부한 증여세는 양도소득세 납부세액 계산시 세액공제된다.
⑤. 양도소득세에 대해 甲과 乙이 연대하여 납세의무를 진다.

② 양도소득금액 계산시 장기보유특별공제가 적용된다.

번호	구분	내용
1	정답	② 양도소득금액 계산시 장기보유특별공제가 적용된다.
2	해설	① 양도소득세의 납세의무자는 乙이다. ③ 증여이월과세의 적용으로 양도차익 계산 시 양도가액에서 공제할 취득가액은 3억원이다. ④ 乙이 납부한 증여세는 양도소득세 납부세액 계산 시 필요경비로 공제된다. ⑤ 양도소득세에 대하여 甲과 乙이 연대하여 납세의무를 지지 않는다. *시험 당시 기준
3	기타	제97조의2(양도소득의 필요경비 계산 특례) ① 거주자가 양도일부터 소급하여 **5년 이내에 그 배우자(양도 당시 혼인관계가 소멸된 경우를 포함하되, 사망으로 혼인관계가 소멸된 경우는 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 또는 직계존비속으로부터 증여받은 제94조제1항제1호에 따른 자산이나** 그 밖에 대통령령으로 정하는 자산의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 제97조제2항에 따르되, 취득가액은 그 배우자 또는 직계존비속의 취득 당시 제97조제1항제1호에 따른 금액으로 한다. 이 경우 거주자가 증여받은 자산에 대하여 납부하였거나 납부할 증여세 상당액이 있는 경우에는 제97조제2항에도 불구하고 필요경비에 산입한다. **<개정 2017. 12. 19.>** 제95조(양도소득금액) ②제1항에서 **"장기보유 특별공제액"이란** 제94조제1항제1호에 따른 자산(제104조제3항에 따른 미등기양도자산과 같은 조 제7항 각 호에 따른 자산은 제외한다)으로서 **보유기간이 3년 이상인 것** 및 제94조제1항제2호가목에 따른 자산 중 조합원입주권(조합원으로부

터 취득한 것은 제외한다)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)에 다음 표 1에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산의 경우에는 그 자산의 양도차익에 다음 표 2에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다. <개정 2012. 1. 1., 2013. 1. 1., 2014. 1. 1., 2015. 12. 15., 2017. 2. 8., 2017. 12. 19.>

④ 제2항에서 규정하는 자산의 보유기간은 그 자산의 취득일부터 양도일까지로 한다. **다만, 제97조의2제1항의 경우에는 증여한 배우자 또는 직계존비속이 해당 자산을 취득한 날부터 기산하고**, 같은 조 제4항제1호에 따른 가업상속공제가 적용된 비율에 해당하는 자산의 경우에는 피상속인이 해당 자산을 취득한 날부터 기산한다. <개정 2014. 1. 1., 2015. 12. 15., 2016. 12. 20.>

27. 소득세법상 양도차익 계산 시 취득 및 양도시기로 틀린 것은?

①. 대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우: 등기부 · 등록부 또는 명부 등에 기재된 등기 · 등록접수일 또는 명의개서일
②. 증여에 의하여 취득한 자산: 증여를 받은 날
③. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 공익사업을 위하여 수용되는 경우: 사업인정고시일
④. 대금을 청산하기 전에 소유권이전등기(등록 및 명의개서 포함)를 한 경우: 등기부 · 등록부 또는 명부 등에 기재된 등기접수일
⑤. 상속에 의하여 취득한 자산: 상속개시일

③ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 공익사업을 위하여 수용되는 경우: 사업인정고시일

번호	구분	내용
1	정답	③ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 공익사업을 위하여 수용되는 경우: 사업인정고시일
2	해설	③ 공익사업을 위하여 수용되는 경우 : 대금청산일, 수용개시일, 등기 · 등록접수일 중 빠른 날 *시험 당시 기준
3	기타	제162조(양도 또는 취득의 시기) ①법제98조 전단에서 "대금을 청산한 날이 분명하지 아니한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 경우를 말한다. <개정 2014. 2. 21., 2015. 2. 3.> 7. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 공익사업을 위하여 수용되는 경우에는 **대금을**

청산한 날, 수용의 개시일 또는 소유권이전등기접수일 중 빠른 날. 다만, 소유권에 관한 소송으로 보상금이 공탁된 경우에는 소유권 관련 소송 판결 확정일로 한다.

28. 소득세법상 거주자 甲이 2010년 5월 2일 취득하여 2014년 3월 20일 등기한 상태로 양도한 건물에 대한 자료이다. 甲의 양도소득세 부담을 최소화하기 위한 양도차익은?

○ 취득과 양도당시 실지거래가액은 확인되지 않는다.

○ 취득당시 매매사례가액과 감정가액은 없으며, 기준시가는 1억원이다.

○ 양도당시 매매사례가액은 3억원이고 감정가액은 없으며, 기준시가는 2억원이다.

○ 자본적 지출액(본래의 용도를 변경하기 위한 개조비)은 1억4천만원, 양도비 지출액(공증비용인지대, 소개비)은 2천만원이다.

①. 1억4천만원
②. 1억4천2백만원
③. 1억4천3백만원
④. 1억4천7백만원
⑤. 1억4천9백만원

① 1억4천만원

번호	구분	내용
1	정답	① 1억4천만원
2	해설	1) 양도가액 : 3억원 2) 필요경비 (1) 환산취득가액 = 양도가액 × 취득당시 기준시가 / 양도당시 기준시가 + 필요경비 계산공제액 3억원 × 1억원/2억원 + 1억원 × 3% = 1억5천3백만원 ※ 필요경비 계산공제율 1) 토지, 건물 : 취득당시 기준시가의 3% 2) 지상권, 전세권,등기된임차권 : 취득당시 기준시가의 7% 3) 부동산을 취득할수있는 권리 : 취득당시 기준시가의 1% (2) 자본적지출액과 양도비용 = 1억4천만원 + 2천만원 = 1억 6천만원 (3) 따라서 (1)과 (2) 중 (2)를 필요경비로 한다. 3) 양도차액 = 3억원 - 1억6천만원 = 1억4천만원 제97조(양도소득의 필요경비 계산) ① 거주자의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제할 필요경비는 다음 각 호에서 규정하는 것으로 한다. <개정 2016. 12. 20., 2017. 12. 19.> 1. 취득가액. 다만, 가목의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에 한하여 나목의 금액을 적용한다.

	가. 제94조제1항 각 호의 자산 취득에 든 실지거래가액 나. 대통령령으로 정하는 매매사례가액, 감정가액 또는 환산가액 2. 자본적지출액 등으로서 대통령령으로 정하는 것 3. 양도비 등으로서 대통령령으로 정하는 것 ② 제1항에 따른 양도소득의 필요경비는 다음 각 호에 따라 계산한다. <개정 2010. 12. 27., 2017. 12. 19.> 2. 그 밖의 경우의 필요경비는 제1항제1호나목(제1호나목이 적용되는 경우는 제외한다), 제7항(제1호다목이 적용되는 경우는 제외한다) 또는 제114조제7항(제1호나목이 적용되는 경우는 제외한다)의 금액에 자산별로 대통령령으로 정하는 금액을 더한 금액. **다만**, 제1항제1호나목에 따라 취득가액을 환산가액으로 하는 경우로서 **가목의 금액이 나목의 금액보다 적은 경우에는 나목의 금액을 필요경비로 할 수 있다.** 가. 제1항제1호나목에 따른 환산가액과 본문 중 대통령령으로 정하는 금액의 합계액 나. 제1항제2호 및 제3호에 따른 금액의 합계액
29. 소득세법상 국외자산 양도에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 양도차익 계산시 필요경비의 외화환산은 지출일 현재 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의한다. ②. 국외자산 양도시 양도소득세의 납세의무자는 국외자산의 양도일까지 계속하여 3년간 국내에 주소를 둔 거주자이다. ③. 미등기 국외토지에 대한 양도소득세율은 70%이다. ④. 장기보유특별공제는 국외자산의 보유기간이 3년 이상인 경우에만 적용된다. ⑤. 국외자산의 양도가액은 실지거래가액이 있더라도 양도 당시 현황을 반영한 시가에 의하는 것이 원칙이다.	① 양도차익 계산시 필요경비의 외화환산은 지출일 현재 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의한다. 번호 구분 내용 1 정답 ① 양도차익 계산시 필요경비의 외화환산은 지출일 현재 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의한다. 2 해설 ② 국외자산 양도 시 양도소득세의 납세의무자는 국외자산의 양도일까지 계속하여 5년간 국내에 주소를 둔 거주자이다. ③ 국외토지에 대한 양도소득세율은 미등기 양도에 대한 불이익이 없다. ④ 국외자산의 양도시에는 장기보유특별공제가 배제된다. ⑤ 국외자산의 양도가액은 실지거래가액이 있다면 실지거래가액으로 해야 한다.

*시험 당시 기준

제178조의5(양도차익의 외화환산) **①법제118조의4제2항의 규정에 의하여 양도차익을 계산함에 있어서는 양도가액 및 필요경비를 수령하거나 지출한 날 현재 「외국환거래법」에 의한 기준환율 또는 재정환율에 의하여 계산한다.** <개정 2001. 12. 31., 2005. 2. 19.>

②제1항의 규정을 적용함에 있어서 제162조제1항제3호의 규정에 의한 장기할부조건의 경우에는 동호의 규정에 의한 양도일 및 취득일을 양도가액 또는 취득가액을 수령하거나 지출한 날로 본다. <신설 2001. 12. 31.>

[본조신설 1998. 12. 31.]

제118조의2(양도소득의 범위) 거주자(해당 자산의 양도일까지 계속 **5년 이상 국내에 주소 또는 거소를 둔 자만 해당**한다)의 국외에 있는 자산의 양도에 대한 양도소득은 해당 과세기간에 국외에 있는 자산을 양도함으로써 발생하는 다음 각 호의 소득으로 한다. 다만, 다음 각 호에 따른 소득이 국외에서 외화를 차입하여 취득한 자산을 양도하여 발생하는 소득으로서 환율변동으로 인하여 외화차입금으로부터 발생하는 환차익을 포함하고 있는 경우에는 해당 환차익을 양도소득의 범위에서 제외한다. <개정 2010. 12. 27., 2014. 12. 23., 2015. 12. 15., 2016. 12. 20.>

제118조의5(양도소득세의 세율) ① 국외자산의 양도소득에 대한 소득세는 해당 과세기간의 양도소득 과세표준에 다음 각 호의 세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상의 세율에 해당할 때에는 그 중 가장 높은 것을 적용한다. <개정 2014. 12. 23.>

3	기타	1. 제118조의2제1호 · 제2호 및 제5호에 따른 자산 제55조제1항에 따른 세율 2. 제118조의2제3호에 따른 자산 가. 중소기업의 주식등 양도소득 과세표준의 100분의 10 나. 그 밖의 주식등 양도소득 과세표준의 100분의

20

3. 삭제 <2017. 12. 19.>

② 제1항제1호에 따른 세율의 조정에 관하여는 제104조제4항을 준용한다. <개정 2016. 12. 20., 2017. 12. 19.>

[전문개정 2009. 12. 31.]

제118조의8(준용규정) 국외자산의 양도에 대한 양도소득세의 과세에 관하여는 제89조, 제90조, 제92조, 제93조, 제95조, 제97조제3항, 제98조, 제100조, 제101조, 제105조부터 제107조까지(국외자산 중 제118조의2제3호에 따른 주식등은 제외한다), 제110조부터 제112조까지, 제114조, 제114조의2 및 제115조부터 제118조까지의 규정을 준용한다. **다만, 제95조에 따른 장기보유 특별공제액은 공제하지 아니한다.** <개정 2010. 12. 27., 2011. 7. 25., 2014. 12. 23., 2017. 12. 19.>

[전문개정 2009. 12. 31.]

제118조의3(양도가액) ① 제118조의2에 따른 자산(이하 이 절에서 "국외자산"이라 한다)의 **양도가액은 그 자산의 양도 당시의 실지거래가액으로 한다**. 다만, 양도 당시의 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 양도자산이 소재하는 국가의 양도 당시 현황을 반영한 시가에 따르되, 시가를 산정하기 어려울 때에는 그 자산의 종류, 규모, 거래상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법에 따른다.

② 제1항에 따른 시가의 산정에 관한 사항과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009. 12. 31.]

30. 소득세법상 양도소득의 과세대상자산을 모두 고른 것은?(단, 거주자가 국내 자산을 양도한 것으로 한정함)

ㄱ. 지역권
ㄴ. 등기된 부동산임차권
ㄷ. 건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리
ㄹ. 영업권(사업용 고정자산과 분리되어 양도되는 것)
ㅁ. 전세권

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

② ㄴ, ㄷ, ㅁ

번호	구분	내용
1	정답	② ㄴ, ㄷ, ㅁ

※ 과세대상자산

1) 부동산 : 토지, 건물

2) 부동산에 관한 권리

(1) 부동산을 이용할 수 있는 권

		리 : 지상권, 전세권, 등기 된 부동산임차권
2	해설	(2) 부동산을 취득할수있는권리 : 분양권, 토지상환채권 등
		3) 기타자산
		(1) 특정주식
		(2) 특정법인의 주식
		(3) 사업용 고정자산과 함께 양도하는 영업권
		(4) 특정시설물이용권
		*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 주식등의 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」 제360조의2 및 제360조의15에 따른 주식의 포괄적 교환 · 이전 또는 같은 법 제360조의5 및 제360조의22에

	3 기타	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 법 제286조제1항제5호에 따른 장외매매거래에 의하여 양도하는 대통령령으로 정하는 중소기업(이하 이 장에서 "중소기업"이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 중견기업의 주식등은 제외한다. 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 다

	목1) 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) ② 제1항제3호 및 제4호에 모두 해당되는 경우에는 제4호를 적용한다. [전문개정 2009. 12. 31.〕
31. 소득세법상 국내에 소재한 주택을 임대한 경우 발생하는 소득에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 아래의주택은 상시 주거용으로 사용하고 있음) ①. 주택 1채만을 소유한 거주자가 과세기간 종료일 현재 기준시가 10억원인 해당 주택을 전세금을 받고 임대하여 얻은 소득에 대해서는 소득세가 과세되지 아니한다. ②. 주택 2채를 소유한 거주자가 1채는 월세계약으로 나머지 1채는 전세계약의 형태로 임대한 경우, 월세계약에 의하여 받은 임대료에 대해서만 소득세가 과세된다. ③. 거주자의 보유주택 수를 계산함에 있어서 다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산한다. ④. 주택의 임대로 인하여 얻은 과세대상 소득은 사업소득으로서 해당 거주자의 종합소득금액에 합산된다. ⑤. 주택을 임대하여 얻은 소득은 거주자가 사업자등록을 한 경우에 한하여 소득세 납세의무가 있다.	⑤ 주택을 임대하여 얻은 소득은 거주자가 사업자등록을 한 경우에 한하여 소득세 납세의무가 있다. 번호 구분 내용 1 정답 ⑤ 주택을 임대하여 얻은 소득은 거주자가 사업자등록을 한 경우에 한하여 소득세 납세의무가 있다. 2 해설 ⑤ 주택을 임대하여 얻은 소득은 거주자가 사업자등록을 한 경우와 상관없이 실질과세원칙에 따라 소득세 납세의무가 있다. *시험 당시 기준 제12조(비과세소득) 다음 각 호의 소득에 대해서는 소득세를 과세하지 아니한다. <개정 2014. 12. 23., 2015. 12. 15., 2016. 12. 20., 2018. 3. 20.> 1. 「공익신탁법」에 따른 공익신탁의 이익 2. 사업소득 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 소득 가. 논·밭을 작물 생산에 이용하게 함으로써 발생하는 소득 나. **1개의 주택을 소유하는 자의 주택임대소득(제99조에 따른 기준시가가 9억원을 초과하는 주택 및 국외에 소재하는 주택의 임대소득은 제외한다) 또는 해당 과세기간에 대통령령으로 정하는 총수입금액의 합계액이 2천만원 이하인 자의 주택임대소득**(2018년 12월 31일 이전에 끝나는 과세기간까지 발생하는 소득으로 한정한다). 이 경우 주택 수의 계산 및 주택임대소득의 산정 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제8조의2(비과세 주택임대소득)

③법 제12조제2호나목을 적용할 때 주택 수는 다음 각 호에 따라 계산한다. <개정 2000. 12. 29., 2010. 2. 18., 2010. 12. 30.>

3 기타

1. **다가구주택은 1개의 주택으로 보되, 구분 등기된 경우에는 각각을 1개의 주택으로 계산**

제25조(총수입금액 계산의 특례) ① 거주자가 부동산 또는 그 부동산상의 권리 등을 대여하고 보증금·전세금 또는 이와 유사한 성질의 금액(이하 이 항에서 "보증금등"이라 한다)을 받은 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 계산한 금액을 사업소득금액을 계산할 때에 총수입금액에 산입한다. 다만, 주택을 대여하고 보증금등을 받은 경우에는 **3주택[주거의 용도로만 쓰이는 면적이 1호(戶) 또는 1세대당 60제곱미터 이하인 주택으로서 해당 과세기간의 기준시가가 3억원 이하인 주택은 2018년 12월 31일까지는 주택 수에 포함하지 아니한다] 이상을 소유하고 해당 주택의 보증금등의 합계액이 3억원을 초과하는 경우를 말하며**, 주택 수의 계산 그밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2012. 1. 1., 2014. 1. 1., 2016. 12. 20.>

② 거주자가 재고자산 또는 임목을 가사용으로 소비하거나 종업원 또는 타인에게 지급한 경우에도 이를 소비하거나 지급하였을 때의 가액에 해당하는 금액은 그 소비하거나 지급한 날이 속하는 과세기간의 사업소득금액 또는 기타소득금액을 계산할 때 총수입금액에 산입한다.

③ 삭제 <2017. 12. 19.>

[전문개정 2009. 12. 31.]

32. 2014년 4월 중 부동산을 취득하는 경우, 취득단계에서 부담할 수 있는 세금을 모두 고른 것은?

ㄱ. 재산세
ㄴ. 농어촌특별세
ㄷ. 종합부동산세
ㄹ. 지방교육세
ㅁ. 인지세

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

④ ㄴ, ㄹ, ㅁ

번호 구분 내용

1 정답 ④ ㄴ, ㄹ, ㅁ

ㄱ. 재산세 - 보유단계

ㄴ. 농어촌특별세 - 취득, 보유, 양

⑤. ㄷ, ㄹ, ㅁ

		도 단계
2	해설	ㄷ. 종합부동산세 - 보유단계 ㄹ. 지방교육세 - 취득, 보유 단계 ㅁ. 인지세 -취득, 양도 단계
3	기타	*시험 당시 기준

33. 지방세법상 부동산의 유상취득으로 보지 않는 것은?

①. 공매를 통하여 배우자의 부동산을 취득한 경우
②. 파산선고로 인하여 처분되는 직계비속의 부동산을 취득한 경우
③. 배우자의 부동산을 취득한 경우로서 그 취득대가를 지급한 사실을 증명한 경우
④. 권리의 이전이나 행사에 등기가 필요한 부동산을 직계존속과 서로 교환한 경우
⑤. 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여로 취득한 경우로서 그 채무액에 상당하는 부분을 제외한 나머지 부분의 경우

⑤ 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여로 취득한 경우로서 그 채무액에 상당하는 부분을 제외한 나머지 부분의 경우

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여로 취득한 경우로서 그 채무액에 상당하는 부분을 제외한 나머지 부분의 경우
2	해설	⑤ 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여로 취득한 경우로서 그 채무액에 상당하는 부분을 제외한 나머지 부분의 경우에는 무상취득(증여)로 본다. * 시험 당시 기준 제7조(납세의무자 등) ⑪ 배우자 또는 직계존비속의 부동산등을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 본다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다. <신설 2014. 1. 1., 2015. 12. 29.> 1. 공매(경매를 포함한다. 이하 같다)를 통하여 부동산등을 취득한 경우 2. 파산선고로 인하여 처분되는 부동산등을 취득한 경우 3. 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산등을 서로 교환한 경우 4. 해당 부동산등의 취득을 위하여 그 대가를 지급한 사실이 다음 각 목의 어느 하나에 의하여 증명되는 경우 가. 그 대가를 지급하기 위한 취득자의 소득이 증명되는 경우 나. 소유재산을 처분 또는 담보한 금액으로 해당 부동산을 취득한 경우
3	기타	

	다. 이미 상속세 또는 증여세를 과세(비과세 또는 감면받은 경우를 포함한다) 받았거나 신고한 경우로서 그 상속 또는 수증 재산의 가액으로 그 대가를 지급한 경우 라. 가목부터 다목까지에 준하는 것으로서 취득자의 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우 ⑫ **<u>증여자의 채무를 인수하는 부담부 증여의 경우에는 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상으로 취득하는 것으로 본다.</u>** 다만, 배우자 또는 직계존비속으로부터의 부동산등의 부담부 증여의 경우에는 제11항을 적용한다. <신설 2014. 1. 1., 2017. 12. 26.>
34. 지방세법상 취득세의 과세표준과 세율에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 2014년 중 취득한 과세대상 재산에 한함) ①. 취득가액이 100만원인 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다. ②. 같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그중 낮은 세율을 적용한다. ③. 국가로부터 유상취득한 경우에는 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다. ④. 대도시에서 법인이 사원에 대한 임대용으로 직접 사용할 목적으로 사원주거용 목적의 공동주택(1구의 건축물의 연면적이 60제곱미터 이하임)을 취득하는 경우에는 중과세율을 적용한다. ⑤. 유상거래를 원인으로 취득당시의 가액이 6억원 이하인 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 20의 세율을 적용한다.	③ 국가로부터 유상취득한 경우에는 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다. 번호 구분 내용 1 정답 ③ 국가로부터 유상취득한 경우에는 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다. 2 해설 ① 취득가액이 50만원인 경우에는 취득세를 부과하지 않는다. ② 같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그 중 높은 세율을 적용한다. ④ 대도시에서 법인이 사원에 대한 임대용으로 직접 사용할 목적으로 사원주거용 목적의 공동주택(1구의 건축물의 연면적이 60제곱미터 이하임)을 취득하는 경우에는 중과세율을 적용하지 아니한다. ⑤ 유상거래를 원인으로 취득당시의 가액이 6억원 이하인 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 10의 세율을 적용한다. *시험 당시 기준 제17조(면세점) ① **<u>취득가액이 50만원 이하일 때에는 취득세를 부과하지 아니한다.</u>** ② 토지나 건축물을 취득한 자가 그 취득한 날부터 1년 이내에 그에 인접한 토지나 건축물을 취득한 경우에는 각각 그 전후의 취득에 관한 토지나 건축물의 취득을 1건의 토지 취득 또는 1구의 건축물 취득

으로 보아 제1항을 적용한다.

제16조(세율 적용)

⑤ **같은 취득물건에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그중 높은 세율을 적용한다.**

<개정 2010. 12. 27.>

제10조(과세표준)

⑤ 다음 각 호의 취득(증여 · 기부, 그 밖의 무상취득 및 「소득세법」 제101조제1항 또는 「법인세법」 제52조제1항에 따른 거래로 인한 취득은 제외한다)에 대하여는 제2항 단서 및 제3항 후단에도 불구하고 **사실상의 취득가격 또는 연부금액을 과세표준으로 한다**. <개정 2015. 7. 24., 2016. 1. 19.>

1. **국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합으로부터의 취득**

제13조(과밀억제권역 안 취득 등 중과)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 취득하는 경우의 취득세는 제11조제1항의 표준세율의 100분의 300에서 중과기준세율의 100분의 200을 뺀 세율을 적용한다. 다만, 제11조제1항제8호에 해당하는 주택을 취득하는 경우의 취득세는 같은 조 제1항의 표준세율과 중과기준세율의 100분의 200을 합한 세율을 적용하고, 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지는 제외한다. 이하 이 조 및 제28조에서 "대도시"라 한다)에 설치가 불가피하다고 인정되는 업종으로서 대통령령으로 정하는 업종(이하 이 조에서 "대도시 중과 제외 업종"이라 한다)에 직접 사용할 목적으로 부동산을 취득하거나, 법인이 사원에 대한 분양 또는 임대용으로 직접 사용할 목적으로 대통령령으로 정하는 주거용 부동산(이하 이 조에서 "사원주거용 목적 부동산"이라 한다)을 취득하는 경우의 취득세는 제11조에 따른 해당 세율을 적용한다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 12. 26., 2016. 12. 27.>

1. 대도시에서 법인을 설립[대통령령으로 정하는 휴면법인(이하 "휴면법인"이라 한다)을 인수하는 경우를 포함한다. 이하 이 호에서 같다]하거나 지점 또는 분사무소를 설치하는 경우 및 법인의 본점 · 주사무소 · 지점 또는 분사무소

	3 기타	를 대도시 밖에서 대도시로 전입(「수도권정비계획법」 제2조에 따른 수도권의 경우에는 서울특별시 외의 지역에서 서울특별시로의 전입도 대도시로의 전입으로 본다. 이하 이 항 및 제28조제2항에서 같다)함에 따라 대도시의 부동산을 취득(그 설립 · 설치 · 전입 이후의 부동산 취득을 포함한다)하는 경우 2. 대도시(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 유치지역 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 공장을 신설하거나 증설함에 따라 부동산을 취득하는 경우 제26조(대도시 법인 중과세의 예외) ② 법제13조제2항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 주거용 부동산"이란 1구(1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 말한다. 이하 같다)의 건축물의 연면적(전용면적을 말한다)이 60제곱미터 이하인 공동주택 및 그 부속토지를 말한다. <개정 2010. 12. 30.> 제11조(부동산 취득의 세율) ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 12. 26., 2015. 7. 24., 2016. 12. 27.> 7. 그 밖의 원인으로 인한 취득 가. 농지: 1천분의 30 나. 농지 외의 것: 1천분의 40 8. 제7호나목에도 불구하고 유상거래를 원인으로 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 6억원 이하인 주택[「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장 · 사용승인서 · 임시사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재{「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법률 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다}되고, 건축물의 용도가 주거용{「영유아보육법」 제10조제5호에 따른 가정어

	린이집, 「아동복지법」 제52조제1항제4호 및 제8호에 따른 공동생활가정 · 지역아동센터(같은 조 제2항에 따라 통합하여 설치한 경우를 포함한다) 및 「노인복지법」 제31조에 따른 노인복지시설로서 주거용으로 사용되는 시설은 제외하되, 「노인복지법」 (법률 제13102호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따른 분양형 노인복지주택은 포함한다}으로 사용하는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 취득하는 경우에는 1천분의 10의 세율을, 6억원 초과 9억원 이하의 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 20의 세율을, 9억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 각각 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 취득 당시의 가액은 다음의 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득 당시의 가액으로 한다.
35. 지방세법상 취득세의 부과 · 징수에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 취득세 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 50을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. ②. 재산권을 공부에 등기하려는 경우에는 등기하기 전까지 취득세를 신고납부하여야 한다. ③. 등기 · 등록관서의 장은 취득세가 납부되지 아니하였거나 납부부족액을 발견하였을 때에는 다음 달 10일까지 납세지를 관할하는 시장 · 군수에게 통보하여야 한다. ④. 취득세 납세의무자가 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 산출세액 또는 그 부족세액에「지방세기본법」의 규정에 따라 산출한 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. ⑤. 지방자치단체의 장은 취득세 납세의무가 있는 법인이 장부 등의 작성과 보존의무를 이행하지 아니한 경우에는 산출된 세액 또는 부족세액의 100분의 10에 상당하는 금액을 징수하여야 할 세액에 가산한다.	① 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 취득세 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 50을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. 번호 구분 내용 1 정답 ① 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 취득세 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 50을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. 2 해설 ① 납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 취득세 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 보통징수의 방법으로 징수한다. 제21조(부족세액의 추징 및 가산세) ① 취득세 납세의무자가 제20조에 따른 신고 또는 납부의무를 다하지 아니하면 제10조부터 제15조까지의 규정에 따라 산출한 세액(이하 이 장에서 "산출세액"이라 한다) 또는 그 부족세액에 「지방세기본법」 제53조부터 제55조까지의 규정에 따라 산출한 가산세를 합한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다. <개정 2013. 1. 1., 2016. 12. 27.> 3 기타 1. 삭제 <2013. 1. 1.> 2. 삭제 <2013. 1. 1.>

② **납세의무자가 취득세 과세물건을 사실상 취득한 후 제20조에 따른 신고를 하지 아니하고 매각하는 경우에는 제1항 및 「지방세기본법」 제53조, 제55조에도 불구하고 산출세액에 100분의 80을 가산한 금액을 세액으로 하여 보통징수의 방법으로 징수한다**. 다만, 등기·등록이 필요하지 아니한 과세물건 등 대통령령으로 정하는 과세물건에 대하여는 그러하지 아니하다. <개정 2013. 1. 1., 2016. 12. 27.>

36. 지방세법상 취득세 신고·납부에 관한 설명이다. ( )안에 들어갈 내용을 순서대로 나열한 것은?(단, 납세자가 국내에 주소를 둔 경우에 한함)

취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날부터 ( ) 이내, 상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 ( ) 이내에 그 과세표준에 세율을 적용하여 산출한 세액을 신고하고 납부하여야 한다.

①. 10일, 3개월
②. 30일, 3개월
③. 60일, 3개월
④. 60일, 6개월
⑤. 90일, 6개월

④ 60일, 6개월

번호	구분	내용
1	정답	④ 60일, 6개월
2	해설	취득세 과세물건을 취득한 자는 그 취득한 날부터 60일 이내, 상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터 6월 이내에 그 과세표준에 세율을 적용하여 산출한 세액을 신고하고 납부하여야 한다. *시험 당시 기준
3	기타	제20조(신고 및 납부) ① 취득세 과세물건을 취득한 자는 **그 취득한 날(**「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 같은 법 제11조에 따른 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일을 말한다)**부터 60일 [상속으로 인한 경우는 상속개시일이 속하는 달의 말일부터, 실종으로 인한 경우는 실종선고일이 속하는 달의 말일부터 각각 6개월(외국에 주소를 둔 상속인이 있는 경우에는 각각 9개월)] 이내에** 그 과세표준에 제11조부터 제15조까지의 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다. <개정 2011. 12. 31., 2014. 1. 1., 2016. 1. 19., 2016. 12. 27.>

37. 조세의 납부방법으로 분할납부가 가능한 것을 모두 고른 것은?(단, 분할납부의 법정요건은 전부 충족한 것으로 가정함)

ㄱ. 부동산임대업에서 발생한 사업소득에 대한 종합소득세

④ ㄴ, ㄹ

ㄴ. 종합부동산세
ㄷ. 취득세
ㄹ. 재산세 도시지역분
ㅁ. 특정 부동산에 대한 지역자원시설세

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

번호	구분	내용
1	정답	④ ㄴ, ㄹ
2	해설	종합부동산세, 양도소득세, 재산세는 분할납부를 허용하고 있다.
3	기타	* 시험 당시 기준

38. 지방세법상 토지에 대한 재산세를 부과함에 있어서 과세대상의 구분(종합합산과세대상, 별도합산과세대상, 분리과세대상)이 같은 것으로만 묶인 것은?

ㄱ. 1990년 5월 31일 이전부터 종중이 소유하고 있는 임야
ㄴ. 「체육시설의 설치 · 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 회원제 골프장이 아닌 골프장용 토지 중 원형이 보전되는 임야
ㄷ. 과세기준일 현재 계속 염전으로 실제 사용하고 있는 토지
ㄹ. 「도로교통법」에 따라 등록된 자동차운전학원의 자동차운전학원용 토지로서 같은 법에서 정하는 시설을 갖춘 구역 안의 토지

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

③ ㄴ, ㄹ

번호	구분	내용
1	정답	③ ㄴ, ㄹ
2	해설	ㄱ. 분리과세대상 ㄴ. 별도합산과세대상 ㄷ. 분리과세대상 ㄹ. 별도합산과세대상
3	기타	* 시험 당시 기준

39. 지방세법상 재산세의 부과 · 징수에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 재산세는 관할지방자치단체의 장이 세액을 산정하여 보통징수의 방법으로 부과 · 징수한다.
②. 고지서 1장당 재산세로 징수할 세액이 2천원 미만인 경우에는 해당 재산세를 징수하지 아니한다.
③. 과세표준의 1천분의 40의 재산세 세율이 적용되는 별장에 대한 재산세의 납기는 별장 이외의 주택에 대한 재산세의 납기와 같다.
④. 국가 또는 지방자치단체의 체납된 재산세에 대하여는 가산금과 중가산금의 적용을 모두 배제한다.
⑤. 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 대한 재산세가 체납된 경우에는 체납된 재산이 속한 신탁에 다른 재산이 있는 경우에도 체납된 해당 재산에 대해서만 압류할 수 있다.

⑤ 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 대한 재산세가 체납된 경우에는 체납된 재산이 속한 신탁에 다른 재산이 있는 경우에도 체납된 해당 재산에 대해서만 압류할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 대한 재산세가 체납된 경우에는 체납된 재산이 속한 신탁에 다른 재산이 있는 경우에도 체납된 해당 재산에 대해서만 압류할 수 있다.
2	해설	⑤ 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 대한 재산세가 체납된 경우에는 체납된 재산이 속한 신탁에 다른 재산이 있는 경우에는 그 다른 재산에 대해서 압류할 수 있다. *시험 당시 기준

	3 기타 제119조의2(신탁재산에 대한 특례) 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기된 신탁재산에 대한 재산세가 체납된 경우에는 「지방세징수법」 제33조에도 불구하고 재산세가 체납된 해당 재산에 대해서만 압류할 수 있다. 다만, 재산세가 체납된 재산이 속한 신탁에 다른 재산이 있는 경우에는 **그 다른 재산에 대하여 압류할 수 있다.** <개정 2016. 12. 27.> [본조신설 2014. 1. 1.]

40. 지방세법상 재산세의 납세의무자에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 상속이 개시된 재산으로서 상속등기가 이행되지 아니하고 사실상의 소유자를 신고하지 아니하였을 경우: 「민법」상 상속지분이 가장 높은 상속자(상속지분이 가장높은 상속자가 두 명 이상인 경우에는 그 중 연장자) ②. 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기 · 등록된 신탁재산의 경우로서 위탁자별로 구분된 재산: 그 위탁자 ③. 국가가 선수금을 받아 조성하는 매매용 토지로서 사실상 조성이 완료된 토지의 사용권을 무상으로 받은 경우: 그 사용권을 무상으로 받은 자 ④. 「도시개발법」에 따라 시행하는 환지방식에 의한 도시개발사업 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주택재개발사업의 시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지로 정한 경우: 사업시행자 ⑤. 공부상의 소유자가 매매 등의 사유로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없을 때: 공부상 소유자	② 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기 · 등록된 신탁재산의 경우로서 위탁자별로 구분된 재산: 그 위탁자 번호 구분 내용 1 정답 ② 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기 · 등록된 신탁재산의 경우로서 위탁자별로 구분된 재산: 그 위탁자 2 해설 ② 「신탁법」에 따라 수탁자 명의로 등기 · 등록된 신탁재산의 경우로서 위탁자별로 구분된 재산 : 그 수탁자 3 기타 * 시험 당시 기준

책의 정보:

도서명:	사뿐
부제:	공인중개사 25회
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:	979-11-963916-3-8 (15360)

안내:

- 본 책자는 사뿐®에서 공인중개사 수험생이 쉽게 이해할 수 있도록 임으로 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.