

사뿐®
www.사뿐.com

공인중개사 26회

기출문제해설



출판사: 사뿐

ISBN: 979-11-963916-4-5(PDF)

정가: 4,000원

26회 기출문제: 부동산학개론

1. 부동산학에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 과학을 순수과학과 응용과학으로 구분할 때, 부동산학은 응용과학에 속한다.
- ②. 부동산학의 연구대상은 부동산활동 및 부동산현상을 포함한다.
- ③. 부동산학의 접근방법 중 종합적 접근방법은 부동산을 기술적·경제적·법률적 측면 등의 복합개념으로 이해하여, 이를 종합해서 이론을 구축하는 방법이다.
- ④. 부동산학은 다양한 학문과 연계되어 있다는 점에서 종합학문적 성격을 지닌다.
- ⑤. 부동산학의 일반원칙으로서 안전성의 원칙은 소유활동에 있어서 최우효이용을 지도원리로 삼고 있다.

⑤ 부동산학의 일반원칙으로서 안전성의 원칙은 소유활동에 있어서 최우효이용을 지도원리로 삼고 있다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>⑤ 부동산학의 일반원칙으로서 안전성의 원칙은 소유활동에 있어서 최우효이용을 지도원리로 삼고 있다.</p> <p>부동산학의 일반원칙 세가지 : 능률, 안전, 경제성의 원칙</p> <p>1. 안전성의 원칙 : 부동산 활동을 전개함에 있어서 안전성을 의식해야 한다는 원칙.</p>
2	해설	<p>2. 경제성의 원칙 : 경제원칙 추구, 최소비용 최대 효과</p> <p>3. 능률성의 원칙 : 최우효이용의 원칙, 거래질서 확립의 원칙을 지도원리로 한다.</p>
3	기타	

2. 토지의 자연적 특성 중 영속성에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 토지의 집약적 이용과 토지 부족 문제의 근거가 된다.
- ㄴ. 소모를 전제로 하는 재생산이론과 감가상각(감가수정)이론이 적용되지 않는다.
- ㄷ. 부동산활동을 입장활동화 시키며, 감정평가 시 지역분석을 필요로 한다.
- ㄹ. 일물일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약된다.
- ㅁ. 부동산활동을 장기배려하게 하며, 토지의 가치보존력을 우수하게 한다.

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

② ㄴ, ㅁ

번호	구분	내용
1	정답	<p>② ㄴ, ㅁ</p>
2	해설	<p>ㄴ. 소모를 전제로 하는 재생산이론과 감가상각(감가수정)이론이 적용되지 않는다.</p> <p>ㅁ. 부동산활동을 장기배려하게 하며, 토지의 가치보존력을 우수하게 한다.</p> <p>ㄱ. 토지의 집약적 이용과 토지 부족 문제의 근거가 된다. : 부증성</p>
3	기타	<p>ㄷ. 부동산활동을 입장활동화 시키며, 감정평가 시 지역분석을 필요로 한다. : 부동산성</p> <p>ㄹ. 일물일가의 법칙이 배제되며, 토지시장에서 상품 간 완전한 대체관계가 제약된다. : 개별성</p>

3. 부동산 활동에 따른 토지의 분류 중 지적공부에 등록된 토지가 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지는?

- ①. 포락지(浦落地)
- ②. 법지(法地)
- ③. 빈지(濱地)
- ④. 맹지(盲地)
- ⑤. 소지(素地)

① 포락지(浦落地)

번호	구분	내용
1	정답	<p>① 포락지(浦落地)</p> <p>포락지 : 지반이 절토되어 무너져 내려 하천으로 변한 토지를 말한다. (등기부상에 존재하나 소유권이 인정되지 않는다.)</p> <p>법지 : 택지의 유효지표면 경계와 인접지 또는 도로면과의 경사된 토지부분을 말하며, 법으로만 소유할 뿐 활용실익이 없는 토지이다.</p>
2	해설	<p>빈지 : 일반적으로 바다와 육지사이의 해변토지이며, 공유수면관리법에서는 만조수위선으로부터 지적공부에 등록된 지역까지의 사이를 말한다. 등기부상에 등재되지 않으며 사용실익은 있지만 소유권이 인정되지 않는다.</p> <p>맹지 : 타인의 토지에 둘러싸여 도로에 어떤 접속면을 갖지 못하는 토지로서, 원칙적으로 건축법상 건축물을 세울 수 없다.</p> <p>소지 : 택지 등으로 개발되기 이전의 자연적인 상태 있는 그대로의 토지이다.</p>
3	기타	

4. 부동산수요 증가에 영향을 주는 요인을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ㄱ. 수요자의 실질소득 증가
- ㄴ. 거래세 인상
- ㄷ. 대출금리 하락
- ㄹ. 부동산 가격 상승 기대
- ㅁ. 인구 감소

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

④ ㄱ, ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
1	정답	<p>④ ㄱ, ㄷ, ㄹ</p> <p>ㄱ. 수요자의 실질소득 증가</p>
2	해설	<p>ㄷ. 대출금리 하락</p> <p>ㄹ. 부동산 가격 상승 기대</p> <p>ㄴ. 거래세 인상 : 세금의 인상은 주택의 구입이나 보유비용을 증가시키므로 주</p>

	<p style="text-align: right;">택수요가 감소한다.</p> <p>3 기타</p> <p style="text-align: center;">□. 인구감소 : 인구가 감소하면 주택에 대한 소비자의 수가 감소하여 부동산 수요 감소 현상이 나타난다.</p>
--	--

5. 부동산 수요 및 공급에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

①. 아파트와 단독주택의 관계가 대체재라고 가정할 때 아파트의 가격이 상승하면, 단독주택의 수요가 증가하고 단독주택의 가격은 상승한다.
 ②. 건축기자재 가격이 상승하더라도 주택가격이 변하지 않는다면 주택공급은 감소할 것이다.
 ③. 주택가격이 상승하면 주거용지의 공급이 감소한다.
 ④. 완전경쟁시장에서 부동산공급량은 한계비용곡선이 가격곡선과 일치하는 지점에서 결정된다.
 ⑤. 부동산의 물리적인 공급은 단기적으로 비탄력적이라 할 수 있다.

<p>③ 주택가격이 상승하면 주거용지의 공급이 감소한다.</p>	
번호 구분	내용
1 정답	③ 주택가격이 상승하면 주거용지의 공급이 감소한다.
2 해설	3. 주택가격이 상승하면 부동산 공급은 증가한다.(주거용지의 공급도 증가)
3 기타	

6. 레일리(W.Reilly)의 소매인력법칙을 적용할 경우, 다음과 같은 상황에서 ()에 들어갈 숫자로 옳은 것은?

인구가 1만 명인 A시와 5천 명인 B시가 있다. A시와 B시 사이에 인구 9천 명의 신도시 C가 들어섰다. 신도시 C로부터 A시, B시까지의 직선거리는 각각 1km, 2km이다.

신도시 C의 인구 중 비구매자는 없고 A시, B시에서만 구매활동을 한다고 가정할 때, 신도시 C의 인구 중 A시로의 유인 규모는 (가)명이고, B시로의 유인 규모는 (나)명이다.

①. 가: 6,000, 나: 3,000
 ②. 가: 6,500, 나: 2,500
 ③. 가: 7,000, 나: 2,000
 ④. 가: 7,500, 나: 1,500
 ⑤. 가: 8,000, 나: 1,000

<p>⑤ 가: 8,000, 나: 1,000</p>	
번호 구분	내용
1 정답	<p>⑤ 가: 8,000, 나: 1,000</p> <p>각 도시의 구매지향비율은 인구에 비례하고 거리의 제곱에 반비례하므로 다음과 같은 공식이 성립된다.</p> <p>1. A도시로의 인구유인비율 = 1만명 / 1²</p> <p>2. B도시로의 인구유인비율 = 5천명 / 2²</p>
2 해설	<p>3. (A도시로의 인구유인비율/B도시로의 인구유인비율) = (1만명 / 1²) / (5천명 / 2²) = (4×1만명) / (1×5천명) = 8 / 1</p> <p>4. 즉 A도시와 B도시의 인구유인비율은 8:1 이다.</p> <p>※ 2개 도시의 구매지향 비율은 각 도시의 인구에 비례하고 각 도시의 분기점으로 부터 거리의 제곱에 반비례한다.</p>
3 기타	

7. A지역의 오피스텔 시장공급량(Qs)이 3P이고 A지역의 오피스텔 수요함수가 $Qd_1 = 1,200 - P$ 에서 $Qd_2 = 1,600 - P$ 로 변화하였다. 이 때 A지역 오피스텔 시장의 균형가격의 변화는? (단, P는 가격, Qd_1 과 Qd_2 는 수요량이며, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ①. 50 하락
- ②. 50 상승
- ③. 100 하락
- ④. 100 상승
- ⑤. 변화없음

④ 100 상승

번호	구분	내용
1	정답	④ 100 상승 균형가격은 공급량(Qs)과 수요량(Qd)이 같다. 따라서 1. $3P = 1,200 - P \rightarrow 4P = 1,200 \rightarrow P = 300$
2	해설	2. $3P = 1,600 - P \rightarrow 4P = 1,600 \rightarrow P = 400$ 3. 균형가격 P는 300에서 400으로 100 상승하였다.
3	기타	

8. 주택구입에 대한 거래세 인상에 따른 경제적 후생의 변화로 틀린 것은?(단, 우상향하는 공급곡선과 우하향하는 수요곡선을 가정하며, 다른 조건은 일정함)

- ①. 수요곡선이 공급곡선에 비해 더 탄력적이면 수요자에 비해 공급자의 부담이 더 커진다.
- ②. 공급곡선이 수요곡선에 비해 더 탄력적이면 공급자에 비해 수요자의 부담이 더 커진다.
- ③. 수요자가 실질적으로 지불하는 금액이 상승하므로 소비자잉여는 감소한다.
- ④. 공급자가 받는 가격이 하락하므로 생산자잉여는 감소한다.
- ⑤. 거래세 인상에 의한 세수입 증가분은 정부에 귀속되므로 경제적 순손실은 발생하지 않는다.

⑤ 거래세 인상에 의한 세수입 증가분은 정부에 귀속되므로 경제적 순손실은 발생하지 않는다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 거래세 인상에 의한 세수입 증가분은 정부에 귀속되므로 경제적 순손실은 발생하지 않는다. ⑤ 조세부과의 경우 수요자는 가격이 상승하므로 수요량이 감소하고, 공급자의 경우 실질적 가격하락 즉 공급자의 수입이 감소하므로 공급량이 감소한다. 그러므로 조세부과로 균형량이 감소하고 그만큼 사회적 후생이 감소하므로 경제적 순손실이 발생한다.
2	해설	이 문제는 ④번 지문 ④ 조세가 부가되면 공급자가 받는 명목 가격은 오히려 상승하고, 실질가격은 하락하여 공급자의 수입이 감소하므로 공급자잉여 즉 생산자잉여는 감소한다. 그런데 지문의 경우 "공급자가 받는 가격이 하락"한다고만 표현하여 어떤 가격을 의미하는지 명확하지가 않아 틀린 지문이다. 의 이유로 이의 신청이 제기된 문제입니다.
3	기타	

9. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 한국주택금융공사는 주택저당채권을 기초로 하여 주택저당증권을 발행하고 있다.
- ②. 시장이자율이 대출약정이자율보다 높아지면 차입자는 기존대출금을 조기상환하는 것이 유리하다.
- ③. 자금조달방법 중 부동산 신디के이트(syndicate)는 지분금융(equity financing)에 해당한다.
- ④. 부동산금융은 부동산을 운용대상으로 하여 필요한 자금을 조달하는 일련의 과정이라 할 수 있다.
- ⑤. 프로젝트금융은 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다.

② 시장이자율이 대출약정이자율보다 높아지면 차입자는 기존대출금을 조기상환하는 것이 유리하다.

번호	구분	내용
1	정답	② 시장이자율이 대출약정이자율보다 높아지면 차입자는 기존대출금을 조기상환하는 것이 유리하다.
2	해설	② 시장이자율이 대출약정이자율보다 낮아질 경우 차입자는 기존대출금을 조기상환하는 것이 유리하다.
3	기타	

10. 우리나라의 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.
- ②. 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상이며 영업인가 후 6개월 이내에 30억원을 모집하여야 한다.
- ③. 자기관리 부동산투자회사와 기업구조조정 부동산투자회사는 모두 실체형 회사의 형태로 운영된다.
- ④. 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 있으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 있다.
- ⑤. 부동산투자회사는 금융기관으로부터 자금을 차입할 수 없다.

① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다.
2	해설 (시험 당시 법령 기준)	<p>② 위탁관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상이며 영업인가 후 6개월 이내에 50억원을 모집하여야 한다.</p> <p>③ 기업구조조정 부동산투자회사는 실체형 회사가 아닌 명목형 회사 형태로 운영된다.</p> <p>④ 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.</p> <p>⑤ 부동산투자회사는 자기자본의 2배 이내에서 금융기관으로부터 자금을 차입할 수 있다.</p>

제6조(설립 자본금) ① 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 5억원 이상으로 한다. <개정 2016. 1. 19.>

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

[전문개정 2012. 12. 18.]

제10조(최저자본금) 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월(부동산투자회사 및 이해관계자 등이 다른 법령에서

정한 방법 및 절차 등을 이행하기 위하여 소요되는 기간으로서 국토교통부 장관이 인정하는 기간은 제외한다. 이하 "최저자본금준비기간"이라 한다)이 지난 부동산투자회사의 자본금은 다음 각 호에서 정한 금액 이상이 되어야 한다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 3. 21.>

1. 자기관리 부동산투자회사: 70억원
2. 위탁관리 부동산투자회사 및 기업구조조정 부동산투자회사: 50억원

[전문개정 2010. 4. 15.]

[제목개정 2016. 1. 19.]

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 운영하는 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

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

3 기타

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

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

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

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

[전문개정 2010. 4. 15.]

제22조의2(위탁관리 부동산투자회사
의 업무 위탁 등) ① 위탁관리 부동산투
자회사는 자산의 투자·운용업무는 자
산관리회사에 위탁하여야 하고, 주식발
행업무 및 일반적인 사무는 대통령령으
로 정하는 요건을 갖춘 기관(이하 "일반
사무등 위탁기관"이라 한다)에 위탁하
여야 한다.

② 일반사무등 위탁기관의 업무 범위 등
위탁관리 부동산투자회사의 업무 위탁
에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 위탁관리 부동산투자회사와 그 자산
의 투자운용업무를 위탁받은 자산관리
회사 및 그 특별관계자는 서로 부동산이
나 증권의 거래행위를 하여서는 아니 된
다. 다만, 주주의 이익을 침해할 우려가
없는 경우로서 대통령령으로 정하는 거
래는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2010. 4. 15.]

제29조(차입 및 사채 발행) ① 부동산투
자회사는 영업인가를 받거나 등록을 한
후에 자산을 투자·운용하기 위하여 또
는 기존 차입금 및 발행사채를 상환하기
위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라
자금을 차입하거나 사채를 발행할 수 있
다. <개정 2016. 1. 19.>

② **제1항에 따른 자금차입 및 사채발행
은 자기자본의 2배를 초과할 수 없다.**
다만, 「상법」 제434조의 결의 방법에
따른 주주총회의 특별결의를 한 경우에
는 그 합계가 자기자본의 10배를 넘지
아니하는 범위에서 자금차입 및 사채발
행을 할 수 있다. <개정 2012. 12.
18.>

③ 삭제 <2015. 6. 22.>

④ 삭제 <2015. 6. 22.>

[전문개정 2010. 4. 15.]

11. 주택담보대출을 희망하는 A의 소유 주택 시장가치가 3억원이고 연소득이 5,000만원이며 다른 부채가 없다면, A가 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은?
(단, 주어진 조건에 한함)

- 연간저당상수: 0.1
- 대출승인 기준
 - 담보인정비율(LTV): 시장가치기준 60%
 - 총부채상환비율(DTI): 40%
- ※ 두 가지 대출승인 기준을 모두 충족시켜야 함

- ①. 1억원
- ②. 1억 5,000만원
- ③. 1억 8,000만원
- ④. 2억원
- ⑤. 2억 2,000만원

③ 1억 8,000만원

번호	구분	내용
1	정답	③ 1억 8,000만원
		1. LTV 기준 : 3억원 × 0.6 = 1억8천만원
		2. DTI기준
		1) DTI = 연간 원리금 상환액(대출금 × 저당상수) / 연소득
		2) 0.4 = 연간 원리금 상환액(대출금 × 저당상수) / 5,000만원

	<p>2 해설 3) 연간 원리금 상환액(대출금×저당상수)은 2천만원</p> <p>4) 연간 원리금 상환액 2천만원은 대출금×저당상수 이므로</p> <p>5) 2천만원 = 대출금×0.1 → 따라서 대출금은 2억원이다.</p> <p>3. LTV와 DTI를 모두 충족시켜야 하므로 최대 대출가능금액은 1억8천만원이다.</p> <p>3 기타</p>
--	--

12. 주택구입을 위해 은행으로부터 2억원을 대출 받았다. 대출조건이 다음과 같을 때, 2회차에 상환해야 할 원리금은?(단, 주어진 조건에 한함)

○ 대출금리: 고정금리, 연 5%

○ 대출기간: 20년

○ 원리금 상환조건: 원금균등상환 방식으로 연 단위로 매 기말 상환

①. 1,800만원
 ②. 1,850만원
 ③. 1,900만원
 ④. 1,950만원
 ⑤. 2,000만원

④ 1,950만원	
번호 구분	내용
1 정답	<p>④ 1,950만원</p> <p>1. 원금균등상환방식으로 연단위로 매 기말상환하므로 매년 원금상환액은 동일하다.</p> <p>2. 매년 원금상환액 = 대출금 / 만기 → 2억원 / 20년 = 1,000만원 / 연</p> <p>3. 1회차 이자 = 대출금 잔액 × 이자율 → 2억원 × 5% = 1,000만원</p>
2 해설	<p>4. 2회차 이자 = 대출금 잔액 × 이자율</p> <p>1) 1회차에 원금 1,000만원을 상환하였으므로</p> <p>2) 2회차의 대출금 잔액은 1억9천만원</p> <p>3) 1억9천만원 × 5% = 950만원</p> <p>4) 2회차 납입금액은 원금 1,000만원 + 이자 950만원 = 1,950만원</p>
3 기타	

13. 부동산 경기변동에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 부동산시장은 일반 경기변동과 같은 회복·상향·후퇴·하향의 4가지 국면 외에 안정시장이라는 국면이 있다.

②. 부동산 경기변동 국면은 공실률, 건축허가건수, 거래량 등으로 확인할 수 있다.

③. 일반 경기변동에 비해 정점과 저점 간의 진폭이 작다.

④. 순환적 변동, 계절적 변동, 무작위적(불규칙, 우발적) 변동 등의 모습이 나타난다.

⑤. 상향국면에서, 직전 회복국면의 거래사레가격은 새로운 거래가격의 하한선이 되는 경향이 있다.

③ 일반 경기변동에 비해 정점과 저점 간의 진폭이 작다.	
번호 구분	내용
1 정답	③ 일반 경기변동에 비해 정점과 저점 간의 진폭이 작다.
2 해설	③ 부동산 경기변동은 일반 경기변동에 비해 정점과 저점 간의 진폭이 크다.

3 기타

14. X지역의 오피스텔 임대료가 10% 상승하고 오피스텔 임차수요가 15% 감소하자, 이 지역의 소형아파트 임차수요가 5% 증가하였다. X지역의 “소형아파트 임차수요의 교차탄력성”(A) 및 “소형아파트와 오피스텔의 관계”(B)로 옳은 것은?(단, 다른 조건은 일정하다고 가정함)

- ①. A: 2.0, B: 보완재
- ②. A: 2.0, B: 대체재
- ③. A: 0.5, B: 보완재
- ④. A: 0.5, B: 대체재
- ⑤. A: 0.3, B: 정상재

④ A: 0.5, B: 대체재

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	④ A: 0.5, B: 대체재
---	----	------------------

1. 오피스텔의 수요가 감소하자 소형아파트의 수요가 증가하였으므로 오피스텔과 소형아파트의 관계는 대체재이다.

2. 교차탄력성은

1) 수요의 교차탄력성 = X상품의 수요량의 변화율 / Y상품의 가격변화율

2	해설	2) 소형아파트 임차수요의 교차탄력성 = 소형아파트 임차수요 5% 증가 / 오피스텔 임대료 10% 상승
---	----	---

3) 따라서 교차탄력성은 0.5%

※ 수요와 교차탄력성의 크기

1) 교차탄력성 > 0 : 대체재

2) 교차탄력성 < 0 : 보완재

3) 교차탄력성 = 0 : 독립재

3	기타	
---	----	--

15. 부동산시장에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산시장에서는 어떤 특정한 지역에 국한되는 시장의 지역성 혹은 지역시장성이 존재한다.
- ②. 부동산시장에서는 정보의 비대칭성으로 인해 부동산 가격의 왜곡현상이 나타나기도 한다.
- ③. 할당효율적시장에서는 부동산 거래의 은밀성으로 인해 부동산가격의 과소평가 또는 과대평가 등 왜곡가능성이 높아진다.
- ④. 부동산 거래비용의 증가는 부동산 수요자와 공급자의 시장 진출입에 제약을 줄 수 있어 불완전경쟁시장의 요인이 될 수 있다.
- ⑤. 개별성의 특성은 부동산상품의 표준화를 어렵게 할 뿐만 아니라 부동산시장을 복잡하고 다양하게 한다.

③ 할당효율적시장에서는 부동산 거래의 은밀성으로 인해 부동산가격의 과소평가 또는 과대평가 등 왜곡가능성이 높아진다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	③ 할당효율적시장에서는 부동산 거래의 은밀성으로 인해 부동산가격의 과소평가 또는 과대평가 등 왜곡가능성이 높아진다.
---	----	--

③ 할당효율적 시장에서는 과대평가된 부동산이나 과소평가된 부동산이 존재할 수가 없다.

2	해설	★ 부동산 시장이 할당효율적 시장이라면 부동산 투기는 성립될 수 없다.
---	----	---

★ 부동산 시장이 할당효율적 시장이라면 특정의 투자자가 초과이윤을 획득할 수 없다.

	3 기타
--	------

16. 도시공간구조이론 및 지대론에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 해리스(C.Harris)와 울만(E.Ullman)의 다핵이론에서는 상호편익을 가져다 주는 활동(들)의 집적지향성(집적이익)을 다핵입지 발생 요인 중 하나로 본다.
 ② 알론소(W.Alonso)의 입찰지대곡선은 여러 개의 지대곡선 중 가장 높은 부분을 연결한 포락선이다.
 ③ 헤이그(R.Haig)의 마찰비용이론에서는 교통비와 지대를 마찰비용으로 본다.
 ④ 리카도(D.Ricardo)의 차액지대설에서는 지대 발생 원인을 농토의 비옥도에 따른 농작물 수확량의 차이로 파악한다.
 ⑤ 마샬(A.Marshall)은 일시적으로 토지의 성격을 가지는 기계, 기구 등의 생산 요소에 대한 대가를 파레토지대로 정의하였다.

⑤ 마샬(A.Marshall)은 일시적으로 토지의 성격을 가지는 기계, 기구 등의 생산 요소에 대한 대가를 파레토지대로 정의하였다.		
번호	구분	내용
1	정답	⑤ 마샬(A.Marshall)은 일시적으로 토지의 성격을 가지는 기계, 기구 등의 생산 요소에 대한 대가를 파레토지대로 정의하였다.
2	해설	⑤ 마샬은 일시적으로 토지의 성격을 가지는 기계, 기구 등의 생산 요소에 대한 대가를 준지대로 정의하였다.
3	기타	

17. 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산에 대한 부담금제도나 보조금제도는 정부의 부동산시장에 대한 직접개입방식이다.
 ② 정부가 부동산시장에 개입하는 이유에는 시장실패의 보완, 부동산시장의 안정 등이 있다.
 ③ 개발제한구역은 도시의 무질서한 팽창을 억제하는 효과가 있다.
 ④ 공공토지비축제도는 공익사업용지의 원활한 공급과 토지시장의 안정에 기여하는 것을 목적으로 한다.
 ⑤ 정부의 시장개입은 사회적 후생손실을 발생시킬 수 있다.

① 부동산에 대한 부담금제도나 보조금제도는 정부의 부동산시장에 대한 직접개입방식이다.		
번호	구분	내용
1	정답	① 부동산에 대한 부담금제도나 보조금 제도는 정부의 부동산시장에 대한 직접개입방식이다. 직접적 개입방식은 정부가 직접 소비자나 공급자로 나서거나 또는 가격을 통제하는 방식으로 정책목표를 달성하고자 하는 방식을 말한다. - 대표적인 예로, 정부가 토지공사나 주택공사를 통해 직접 토지나 주택을 공급한다던가 분양가규제 등을 통해 가격을 통제하는 방법을 들 수 있다.
2	해설	간접적 개입방식은 정부가 수요나 공급에 결정하는 요소들에 영향을 줌으로써 수요변화나 공급변화를 유도하는 방식이다. - 조세지원이나 금융지원 등을 통해 수요나 공급에 영향을 미치는 것이 대표적인 간접적 개입방식이다. 국토계획을 통한 지역·지구 설정도 간접적 개입방식으로 볼 수 있다.
3	기타	

18. 토지이용규제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 용도지역·지구제는 토지이용계획의 내용을 구현하는 법적·행정적 수단 중 하나다.
- ②. 토지이용규제를 통해, 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거 또는 감소시킬 수 있다.
- ③. 지구단위계획을 통해, 토지이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보할 수 있다.
- ④. 용도지역·지구제는 토지이용을 제한하여 지역에 따라 지가의 상승 또는 하락을 야기할 수도 있다.
- ⑤. 용도지역 중 자연환경보전지역은 도시지역 중에서 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 지역이다.

⑤ 용도지역 중 자연환경보전지역은 도시지역 중에서 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 지역이다.

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 용도지역 중 자연환경보전지역은 도시지역 중에서 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성을 위하여 필요한 지역이다.

2 해설 자연환경보전지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 용도지역 중의 하나이며, 자연환경·상수원 보전과 수산자원 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역을 대상으로 지정한다.

제6조(국토의 용도 구분) 국토는 토지의 이용실태 및 특성, 장래의 토지 이용 방향, 지역 간 균형발전 등을 고려하여 다음과 같은 용도지역으로 구분한다. <개정 2013. 5. 22.>

1. 도시지역: 인구나 산업이 밀집되어 있거나 밀집이 예상되어 그 지역에 대하여 체계적인 개발·정비·관리·보전 등이 필요한 지역

2. 관리지역: 도시지역의 인구나 산업을 수용하기 위하여 도시지역에 준하여 체계적으로 관리하거나 농림업의 진흥, 자연환경 또는 산림의 보전을 위하여 농림지역 또는 자연환경보전지역에 준하여 관리할 필요가 있는 지역

3. 농림지역: 도시지역에 속하지 아니하는 「농지법」에 따른 농업진흥지역 또는 「산지관리법」에 따른 보전산지 등으로서 농림업을 진흥시키고 산림을 보전하기 위하여 필요한 지역

4. 자연환경보전지역: 자연환경·수자원·해안·생태계·상수원 및 문화재의 보전과 수산자원의 보호·육성 등을 위하여 필요한 지역

[전문개정 2009. 2. 6.]

19. 정부의 주택임대 정책에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 규제임대료가 시장임대료보다 낮다고 가정함)

- ①. 주택바우처(housing voucher)는 임대료 보조 정책의 하나다.
- ②. 임대료 보조금 지급은 저소득층의 주거 여건 개선에 기여할 수 있다.
- ③. 임대료 규제는 장기적으로 민간 임대주택 공급을 위축시킬 우려가 있다.
- ④. 임대료 규제는 임대부동산을 질적으로 향상시키고 기존 세입자의 주거 이동을 촉진시킨다.
- ⑤. 장기전세주택이란 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사가 임대할 목적으로 건설 또는 매입하는 주택으로서 20년의 범위에서 전세계약의 방식

④ 임대료 규제는 임대부동산을 질적으로 향상시키고 기존 세입자의 주거 이동을 촉진시킨다.

번호 구분 내용

④ 임대료 규제는 임대부동산을 질적으로

으로 공급하는 임대주택을 말한다.

1 정답 로 향상시키고 기존 세입자의 주거 이동을 촉진시킨다.

※ 임대료 규제정책

1. 목적 : 소득의 불균형 분배를 시정하기 위하여 사회정책적 차원에서 폭등하는 임대료를 일정수준으로 동결하기 위해 실시된다.

2. 규제임대료가 균형임대료보다 낮을 경우

2 해설

1) 초과수요를 발생시켜 임대부동산의 부족현상을 초래하게 된다.

2) 투자자들은 임대주택에 투자하는 것을 기피하게 되고 기존의 임대부동산도 다른 용도로 전환하고자 한다.

3) 임대부동산의 질적인 저하를 가져오게 되고, 기존 임차자들의 주거이동을 저하시킨다.

3 기타

20. 외부효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 외부효과란 어떤 경제활동과 관련하여 거래당사자가 아닌 제3자에게 의도하지 않은 혜택이나 손해를 가져다주면서도 이에 대한 대가를 받지도 지불하지도 않는 상태를 말한다.

②. 정(+의) 외부효과가 발생하면 님비(NIMBY) 현상이 발생한다.

③. 인근지역에 쇼핑몰이 개발됨에 따라 주변 아파트 가격이 상승하는 경우, 정(+의) 외부효과가 나타난 것으로 볼 수 있다.

④. 부(-의) 외부효과를 발생시키는 시설의 경우, 발생된 외부효과를 제거 또는 감소시키기 위한 사회적 비용이 발생할 수 있다.

⑤. 여러 용도가 혼재되어 있어 인접지역 간 토지이용의 상충으로 인하여 토지시장의 효율적인 작동을 저해하는 경우, 부(-의) 외부효과가 발생할 수 있다.

② 정(+의) 외부효과가 발생하면 님비(NIMBY) 현상이 발생한다.

번호 구분

내용

1 정답

② 정(+의) 외부효과가 발생하면 님비(NIMBY) 현상이 발생한다.

★님비현상 - 공공의 이익은 되지만 자신이 속한 지역에는 이익이 되지 않는 일을 반대하는 이기적인 행동

2 해설

② 정(+의) 외부효과는 직접적인 이익이 발생하므로 님비현상이 발생하지 않는다.

3 기타

21. 부동산 투자의 기대수익률과 위험에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 위험회피형 투자자라고 가정함)

①. 부동산 투자안이 채택되기 위해서는 요구수익률이 기대수익률보다 커야 한다.

②. 평균-분산 지배원리에 따르면, A투자안과 B투자안의 기대수익률이 같은 경우, A투자안보다 B투자안의 기대수익률의 표준편차가 더 크다면 A투자안이 선호된다.

③. 투자자가 위험을 회피할수록 위험(표준편차, X축)과 기대수익률(Y축)의 관계를 나타낸 투자자의 무차별곡선의 기울기는 완만해진다.

④. 투자 위험(표준편차)과 기대수익률은 부(-)의 상관관계를 가진다.

⑤. 무위험(수익)률의 상승은 투자자의 요구수익률을 하락시키는 요인이다.

② 평균-분산 지배원리에 따르면, A투자안과 B투자안의 기대수익률이 같은 경우, A투자안보다 B투자안의 기대수익률의 표준편차가 더 크다면 A투자안이 선호된다.

번호 구분

내용

1 정답

② 평균-분산 지배원리에 따르면, A투자안과 B투자안의 기대수익률이 같은 경우, A투자안보다 B투자안의 기대수익률의 표준편차가 더 크다면 A투자안이

선호된다.

① 부동산 투자안이 채택되기 위해서는 요구수익률이 기대수익률보다 작아야 한다.

2 해설 ③ 투자자가 위험을 회피할수록 투자자의 무차별 곡선의 기울기는 커진다. 일반적으로 위험과 수익은 비례관계이다. 따라서 투자자가 부담하는 위험이 크면 클수록 요구하는 수익률도 커진다.

④ 투자위험(표준편차)과 기대수익률은 정(+)의 상관관계를 가진다.(비례관계)

⑤ 무위험률의 상승은 투자자의 요구수익률을 상승시키는 요인이 된다.

3 기타

22. 다음의 자료를 통해 산정한 값으로 틀린 것은?(단,주어진 조건에 한함)

- 총투자액: 10억원
- 지분투자액: 6억원
- 세전현금수지: 6,000만원/년
- 부채서비스액: 4,000만원/년
- (유효)총소득승수: 5

- ①. (유효)총소득: 2억원/년
- ②. 순소득승수: 10
- ③. 세전현금수지승수: 10
- ④. (종합)자본환원율: 8%
- ⑤. 부채감당률: 2.5

④ (종합)자본환원율: 8%

번호 구분 내용

1 정답 ④ (종합)자본환원율: 8%

① 유효총소득승수 = 총투자액/유효총소득

⇒ 유효총소득 = 총투자액/유효총소득승수

= 10억원/5

= 2억원

② 순소득승수 = 총투자액/순영업소득

= 10억원/1억원

= 10

③ 세전현금수지승수 = 지분투자액/세전현금수지

= 6억원/6,000만원

= 10

④ 종합환원율 = 순영업소득/총투자액

= 1억원/10억원

= 10%

지문은 종합환원율 : 8%

⑤ 부채감당률 = 순영업소득/부채서비스액

= 1억원/4천만원

=2.5

	3 기타
--	------

23. 부동산 투자분석기법에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 할인현금수지(discounted cash flow)법은 부동산 투자기간 동안의 현금흐름을 반영하지 못 한다는 단점이 있다.
 ②. 회계적 이익률법은 화폐의 시간가치를 고려하지 않는다.
 ③. 순현재가치(NPV)가 0인 단일 투자안의 경우, 수익성지수(PI)는 1이 된다.
 ④. 투자안의 경제성분석에서 민감도분석을 통해 투입요소의 변화가 그 투자안의 순현재가치에 미치는 영향을 분석할 수 있다.
 ⑤. 투자금액이 동일하고 순현재가치가 모두 0보다 큰 2개의 투자안을 비교·선택할 경우, 부의 극대화 원칙에 따르면 순현재가치가 큰 투자안을 채택한다.

① 할인현금수지(discounted cash flow)법은 부동산 투자기간 동안의 현금흐름을 반영하지 못 한다는 단점이 있다.

번호	구분	내용
1	정답	① 할인현금수지(discounted cash flow)법은 부동산 투자기간 동안의 현금흐름을 반영하지 못 한다는 단점이 있다.
2	해설	① 할인현금수지분석법은 예상되는 현금수입과 지출을 현재가치로 할인하여 비교, 투자의 판단을 결정하는 방법이다.
3	기타	

24. 포트폴리오 이론에 따른 부동산 투자의 포트폴리오 분석에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 인플레이션, 경기변동 등의 체계적 위험은 분산투자를 통해 제거가 가능하다.
 ②. 투자자산 간의 상관계수가 1보다 작을 경우, 포트폴리오 구성을 통한 위험절감 효과가 나타나지 않는다.
 ③. 2개의 투자자산의 수익률이 서로 다른 방향으로 움직일 경우, 상관계수는 양(+)의 값을 가지므로 위험분산 효과가 작아진다.
 ④. 효율적 프론티어(efficient frontier)와 투자자의 무차별곡선이 접하는 지점에서 최적 포트폴리오가 결정된다.
 ⑤. 포트폴리오에 편입되는 투자자산 수를 늘림으로써 체계적 위험을 줄여나갈 수 있으며, 그 결과로 총 위험은 줄어들게 된다.

④ 효율적 프론티어(efficient frontier)와 투자자의 무차별곡선이 접하는 지점에서 최적 포트폴리오가 결정된다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 효율적 프론티어(efficient frontier)와 투자자의 무차별곡선이 접하는 지점에서 최적 포트폴리오가 결정된다.
2	해설	<p>① 체계적 위험은 시장의 힘에 야기되는 위험으로 모든 부동산에 영향을 주는 피할 수 없는 위험이다. 따라서 체계적 위험은 포트폴리오 구성을 통한 분산투자로도 제거가 불가능하다.</p> <p>② 상관계수는 두 자산간의 수익률의 움직임을 나타내는 지수이다. 상관계수가 (+1)일 경우 포트폴리오를 구성한다고 하더라도 비체계적 위험은 감소되지 않으며 (+1)보다 적을 경우 비체계적 위험은 감소한다. 수익률 간의 상관계수가 (-1)일 경우 비체계적 위험은 완전히 제거된다.</p> <p>③ 2개의 투자자산의 수익률이 서로 같은 방향으로 움직일 경우, 상관계수는 양(+)의 값을 갖는다.</p> <p>⑤ 체계적 위험은 줄일 수 없다.</p>
3	기타	

25. 화폐의 시간가치에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 연금의 미래가치계수를 계산하는 공식에서는 이자계산 방법으로 복리방식을 채택한다.
- ②. 원리금균등상환 방식으로 주택저당대출을 받은 경우, 저당대출의 매기 원리금 상환액을 계산하려면, 저당상수를 활용할 수 있다.
- ③. 5년 후 주택구입에 필요한 자금 3억원을 모으기 위해 매 월말 불입해야 하는 적금액을 계산하려면, 3억원에 연금의 현재가치계수(월 기준)를 곱하여 구한다.
- ④. 매 월말 50만원씩 5년간 들어올 것으로 예상되는 임대료 수입의 현재가치를 계산하려면, 저당상수(월 기준)의 역수를 활용할 수 있다.
- ⑤. 상환비율과 잔금비율을 합하면 1이 된다.

③ 5년 후 주택구입에 필요한 자금 3억원을 모으기 위해 매 월말 불입해야 하는 적금액을 계산하려면, 3억원에 연금의 현재가치계수(월 기준)를 곱하여 구한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 5년 후 주택구입에 필요한 자금 3억 원을 모으기 위해 매 월말 불입해야 하는 적금액을 계산하려면, 3억원에 연금의 현재가치계수(월 기준)를 곱하여 구한다.
2	해설	③ n년 후 x금액을 만들기 위해 매년 불입해야 할 금액은 연금의 감채기금계수를 곱하여 계산한다. 감채기금계수는 연금의 내가계수의 역수가 된다.
3	기타	

26. 부동산 투자와 관련한 재무비율과 승수를 설명한 것으로 틀린 것은?

- ①. 동일한 투자안의 경우, 일반적으로 순소득승수가 총소득승수보다 크다.
- ②. 동일한 투자안의 경우, 일반적으로 세전현금수지승수가 세후현금수지승수보다 크다.
- ③. 부채감당률(DCR)이 1보다 작으면, 투자로부터 발생하는 순영업소득이 부채 서비스액을 감당할 수 없다고 판단된다.
- ④. 담보인정비율(LTV)을 통해서 투자자가 재무레버리지를 얼마나 활용하고 있는지를 평가할 수 있다.
- ⑤. 총부채상환비율(DTI)은 차입자의 상환능력을 평가할 때 사용할 수 있다.

- 1) 세전현금수지 - 영업소득세 = 세후현금수지
- 2) 세전현금지승수 = $\frac{\text{지분투자액}}{\text{세전현금수지}}$
- 3) 세후현금지승수 = $\frac{\text{지분투자액}}{\text{세후현금수지}}$
- 4) ∴ 분모가 더 크면 승수가 작아지므로 보편일반적으로 세전현금지수지가 세후현금지승수보다 작다.

27. 대출 상환 방식에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

- ㄱ. 상환 첫 회의 원리금 상환액은 원리금균등상환 방식이 원금균등상환 방식보다 크다.
- ㄴ. 체중(점중)상환 방식의 경우, 미래 소득이 감소될 것으로 예상되는 은퇴예정자에게 적합하다.
- ㄷ. 원금균등상환 방식의 경우, 매 기에 상환하는 원리금이 점차적으로 감소한다.
- ㄹ. 원리금균등상환 방식의 경우, 매 기에 상환하는 원금액이 점차적으로 늘어난다.

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

⑤ ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
1	정답	⑤ ㄷ, ㄹ
2	해설	ㄷ. 원금균등상환 방식의 경우, 매 기에 상환하는 원리금이 점차적으로 감소한다. ㄹ. 원리금균등상환 방식의 경우, 매 기에 상환하는 원금액이 점차적으로 늘어난다. ㄱ. 상환 첫 회의 원리금 상환액은 원금균등상환 방식이 원리금균등상환방식보다 크다.
3	기타	

	<p>ㄴ. 체중(점중)상환 방식은 대출 후 일정기간 동안 원리금이 점차 증가하는 방식으로 장래 가계소득의 증가가 예상되는 젊은 붕급생활자에게 유리하다.</p>
--	--

<p>28. 부동산관리에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 법률적 측면의 부동산관리는 부동산의 유용성을 보호하기 위하여 법률상의 제반 조치를 취함으로써 법적인 보장을 확보하려는 것이다. ②. 시설관리(facility management)는 부동산시설을 운영하고 유지하는 것으로 시설사용자나 기업의 요구에 따르는 소극적 관리에 해당한다. ③. 자기(직접)관리방식은 전문(위탁)관리방식에 비해 기밀유지에 유리하고 의사결정이 신속한 경향이 있다. ④. 임차 부동산에서 발생하는 총수입(매상고)의 일정 비율을 임대료로 지불한다면, 이는 임대차의 유형 중 비율임대차에 해당한다. ⑤. 경제적 측면의 부동산관리는 대상 부동산의 물리적·기능적 하자의 유무를 판단하여 필요한 조치를 취하는 것이다.</p>	<p>⑤ 경제적 측면의 부동산관리는 대상 부동산의 물리적·기능적 하자의 유무를 판단하여 필요한 조치를 취하는 것이다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="954 533 1070 562">번호</th> <th data-bbox="1023 533 1070 562">구분</th> <th data-bbox="1267 533 1315 562">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="970 645 986 674">1</td> <td data-bbox="1023 645 1070 674">정답</td> <td data-bbox="1086 613 1497 701">⑤ 경제적 측면의 부동산관리는 대상 부동산의 물리적·기능적 하자의 유무를 판단하여 필요한 조치를 취하는 것이다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="970 882 986 911">2</td> <td data-bbox="1023 882 1070 911">해설</td> <td data-bbox="1086 752 1497 1032"> ⑤ 경제적 측면의 대상 부동산을 활용하여 발생하는 총수익과 순이익 및 제비용등이 합리적인 것인지 아닌지를 조사한다. - 토지의 경제적 관리 : 나지의 활용, 세금감면 등 - 건물의 경제적 관리 : 임대건물의 손익분기점 파악, 회계관리, 인력관리 등 </td> </tr> <tr> <td data-bbox="970 1088 986 1117">3</td> <td data-bbox="1023 1088 1070 1117">기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	⑤ 경제적 측면의 부동산관리는 대상 부동산의 물리적·기능적 하자의 유무를 판단하여 필요한 조치를 취하는 것이다.	2	해설	⑤ 경제적 측면의 대상 부동산을 활용하여 발생하는 총수익과 순이익 및 제비용등이 합리적인 것인지 아닌지를 조사한다. - 토지의 경제적 관리 : 나지의 활용, 세금감면 등 - 건물의 경제적 관리 : 임대건물의 손익분기점 파악, 회계관리, 인력관리 등	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	⑤ 경제적 측면의 부동산관리는 대상 부동산의 물리적·기능적 하자의 유무를 판단하여 필요한 조치를 취하는 것이다.											
2	해설	⑤ 경제적 측면의 대상 부동산을 활용하여 발생하는 총수익과 순이익 및 제비용등이 합리적인 것인지 아닌지를 조사한다. - 토지의 경제적 관리 : 나지의 활용, 세금감면 등 - 건물의 경제적 관리 : 임대건물의 손익분기점 파악, 회계관리, 인력관리 등											
3	기타												

<p>29. 부동산마케팅에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 셀링포인트(selling point)는, 상품으로서 부동산이 지니는 여러 특징 중 구매자(고객)의 욕망을 만족시켜 주는 특징을 말한다. ②. 고객점유 마케팅 전략이란 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다. ③. 관계마케팅 전략에서는 공급자와 소비자의 관계를 일회적이 아닌 지속적인 관계로 유지하려 한다. ④. STP전략은 시장세분화(segmentation), 표적시장 선정(targeting), 포지셔닝(positioning)으로 구성된다. ⑤. AIDA는 주의(attention), 관심(interest), 욕망(desire), 행동(action)의 단계가 있다.</p>	<p>② 고객점유 마케팅 전략이란 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="954 1447 1070 1476">번호</th> <th data-bbox="1023 1447 1070 1476">구분</th> <th data-bbox="1267 1447 1315 1476">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="970 1570 986 1599">1</td> <td data-bbox="1023 1570 1070 1599">정답</td> <td data-bbox="1086 1525 1497 1641">② 고객점유 마케팅 전략이란 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="970 1883 986 1912">2</td> <td data-bbox="1023 1883 1070 1912">해설</td> <td data-bbox="1086 1693 1497 2096"> ② 고객점유 마케팅이란 소비자행동이론 차원으로서 소비자의 행태·심리적 측면에서 마케팅 효과를 극대화하려는 것으로, AIDA의 원리와 같은 소비자의 구매의사결정과정을 고려하여 수립된다. ※ 시장점유 마케팅이란 공급자의 전략 차원으로서 표적시장을 선점하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다. 관계마케팅이란 공급자와 소비자의 상호작용을 중시하여 양자간 장기적, 지속적 관계유지를 주축으로 하는 활동을 의미한다. </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	② 고객점유 마케팅 전략이란 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다.	2	해설	② 고객점유 마케팅이란 소비자행동이론 차원으로서 소비자의 행태·심리적 측면에서 마케팅 효과를 극대화하려는 것으로, AIDA의 원리와 같은 소비자의 구매의사결정과정을 고려하여 수립된다. ※ 시장점유 마케팅이란 공급자의 전략 차원으로서 표적시장을 선점하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다. 관계마케팅이란 공급자와 소비자의 상호작용을 중시하여 양자간 장기적, 지속적 관계유지를 주축으로 하는 활동을 의미한다.
번호	구분	내용								
1	정답	② 고객점유 마케팅 전략이란 공급자 중심의 마케팅 전략으로 표적시장을 선정하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다.								
2	해설	② 고객점유 마케팅이란 소비자행동이론 차원으로서 소비자의 행태·심리적 측면에서 마케팅 효과를 극대화하려는 것으로, AIDA의 원리와 같은 소비자의 구매의사결정과정을 고려하여 수립된다. ※ 시장점유 마케팅이란 공급자의 전략 차원으로서 표적시장을 선점하거나 틈새시장을 점유하는 전략을 말한다. 관계마케팅이란 공급자와 소비자의 상호작용을 중시하여 양자간 장기적, 지속적 관계유지를 주축으로 하는 활동을 의미한다.								

30. 건물의 내용연수와 생애주기 및 관리방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 건물과 부지와와의 부적응, 설계 불량, 설비 불량, 건물의 외관과 디자인 낙후는 기능적 내용연수에 영향을 미치는 요인이다.
- ②. 인근지역의 변화, 인근환경과 건물의 부적합, 당해지역 건축물의 시장성 감퇴는 경제적 내용연수에 영향을 미치는 요인이다.
- ③. 건물의 생애주기 단계 중 안정단계에서 건물의 양호한 관리가 이루어진다면 안정단계의 국면이 연장될 수 있다.
- ④. 건물의 생애주기 단계 중 노후단계는 일반적으로 건물의 구조, 설비, 외관 등이 악화되는 단계이다.
- ⑤. 건물의 관리에 있어서 재무·회계관리, 시설이용·임대차 계약, 인력관리는 위탁하고, 청소를 포함한 그 외 나머지는 소유자가 직접관리할 경우, 이는 전문(위탁) 관리방식에 해당한다.

3 기타

⑤ 건물의 관리에 있어서 재무·회계관리, 시설이용·임대차 계약, 인력관리는 위탁하고, 청소를 포함한 그 외 나머지는 소유자가 직접 관리할 경우, 이는 전문(위탁)관리방식에 해당한다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 건물의 관리에 있어서 재무·회계관리, 시설이용·임대차 계약, 인력관리는 위탁하고, 청소를 포함한 그 외 나머지는 소유자가 직접 관리할 경우, 이는 전문(위탁)관리방식에 해당한다.
2	해설	⑤ 혼합관리(부분위탁방식) : 자가관리와 위탁관리의 장점만을 채용한 형태로써 부동산 관리업무의 일부는 위탁하고, 나머지는 직영하는 형태이다.
3	기타	

31. 민간의 부동산개발 방식에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 자체개발사업에서는 사업시행자의 주도적인 사업추진이 가능하나 사업의 위험성이 높을 수 있어 위기관리능력이 요구된다.
- ②. 토지소유자가 제공한 토지에 개발업자가 공사비를 부담하여 부동산을 개발하고, 개발된 부동산을 제공된 토지가격과 공사비의 비율에 따라 나눈다면, 이는 등가교환방식에 해당된다.
- ③. 토지신탁(개발)방식과 사업수탁방식은 형식의 차이가 있으나, 소유권을 이전하고 사업주체가 토지소유자가 된다는 점이 동일하다.
- ④. 개발 사업에 있어서 사업자금 조달 또는 상호 기술 보완 등 필요에 따라 법인간에 컨소시엄을 구성하여 사업을 추진한다면, 이는 컨소시엄구성방식에 해당된다.
- ⑤. 토지소유자가 사업을 시행하면서 건설업체에 공사를 발주하고 공사비의 지급은 분양 수입금으로 지급한다면, 이는 분양금 공사비 지급(청산)형 사업방식에 해당된다.

③ 토지신탁(개발)방식과 사업수탁방식은 형식의 차이가 있으나, 소유권을 이전하고 사업주체가 토지소유자가 된다는 점이 동일하다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 토지신탁(개발)방식과 사업수탁방식은 형식의 차이가 있으나, 소유권을 이전하고 사업주체가 토지소유자가 된다는 점이 동일하다.
		토지신탁(개발) → 소유권이전 ○ → 자금조달과 사업주체는 신탁회사(수탁)
		사업수탁방식 → 소유권이전X → 자금조달 과 사업주체는 토지소유자
		토지신탁방식은 일반적인 신탁의 형태이다.
2	해설	즉, 위탁자(토지보유자)가 신탁자(신탁회사)에게 부동산관련 투자를 위탁하고 신탁자는 열심히 운용해서 수익자인 위탁자에게 반환하면 되는 방식이다.
		사업수탁방식은 토지소유자가 믿음만한 개발업자에게 사업의 기획부터 시공, 임대까지 모든 운영을 일괄적으로 위탁하고, 건물을 완공하고 수익을 토지소유자에게 돌려주는 것이 아니라 완공된 건물을 일괄 임대받고 그 건물의 일괄 임차하여 수익구조를 만들어 내고 토지의 소유자는 매월 임대수입금의 일부를 돌려

	받는 방식이다.
	3 기타

32. 부동산개발이 다음과 같은 5단계만 진행된다고 가정할 때, 일반적인 진행 순서로 적절한 것은?
 가. 사업부지 확보
 나. 예비적 타당성 확보
 다. 사업구상(아이디어)
 라. 사업 타당성 분석
 마. 건설

①. 1단계ㄷ → 2단계ㄴ → 3단계ㄱ → 4단계ㄹ → 5단계ㄷ
 ②. 1단계ㄷ → 2단계ㄱ → 3단계ㄴ → 4단계ㄷ → 5단계ㄹ
 ③. 1단계ㄴ → 2단계ㄷ → 3단계ㄹ → 4단계ㄱ → 5단계ㄷ
 ④. 1단계ㄴ → 2단계ㄹ → 3단계ㄱ → 4단계ㄷ → 5단계ㄷ
 ⑤. 1단계ㄴ → 2단계ㄱ → 3단계ㄹ → 4단계ㄷ → 5단계ㄷ

① 1단계ㄷ → 2단계ㄴ → 3단계ㄱ → 4단계ㄹ → 5단계ㄷ

번호	구분	내용
1	정답	① 1단계ㄷ → 2단계ㄴ → 3단계ㄱ → 4단계ㄹ → 5단계ㄷ
2	해설	※ 부동산 개발의 과정 1. 제1단계 : 구상(아이디어) 단계 2. 제2단계 : 예비적 타당성분석 단계 → 예상되는 수입과 비용을 개략적으로 계산하여 수익성을 검토 3. 제3단계 : 부지의 모색과 확보단계 (부지매입단계) 4. 제4단계 : 타당성 분석단계(실행가능성 분석 및 디자인 단계) 5. 제5단계 : 금융단계 6. 제6단계 : 건설단계 7. 제7단계 : 마케팅단계
3	기타	

33. 다음에서 설명하는 민간투자 사업방식은?
 ○ 시설의 준공과 함께 시설의 소유권이 정부 등에 귀속되지만, 사업시행자가 정해진 기간 동안 시설에 대한 운영권을 가지고 수익을 내는 방식이다.
 ○ 도로, 터널 등 시설이용자로부터 이용료를 징수할 수 있는 사회기반시설 건설의 사업방식으로 활용되고 있다.

①. BOT(build-operate-transfer) 방식
 ②. BTO(build-transfer-operate) 방식
 ③. BLT(build-lease-transfer) 방식
 ④. BTL(build-transfer-lease) 방식
 ⑤. BOO(build-own-operate) 방식

② BTO(build-transfer-operate) 방식

번호	구분	내용
1	정답	② BTO(build-transfer-operate) 방식
		※ 민간개발사업의 투자방식 1. BOT(Build-Operate-Transfer) : 개발프로젝트를 수주한 시행자가 사업에 필요한 자금을 조달하고 건설을 마친 후 자본설비 등을 일정기간 동안 운영하는 것. 여기에 그 운영수익으로 운영자금을 충당하고 부채를 상환하는 한편 지분투자자에 대한 배당을 하며, 운영기간이 종료되면 정부에 무상으로 양도한다. 2. BTO(Build-Transfer-Operate) : BTO는 「사회기반시설에 대한 민간투자법」에 의한 민간투자사업 방식의 하

	<p>2 해설 나로서 사회기반시설의 준공과 동시에 당해시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식으로 시행되는 민간투자사업이다.</p> <p>3. BTL(Build-Transfer-Lease) : 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시킨다. 사업시행자인 민간은 일정기간 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용한다.</p> <p>4. BOO(Build-Own-Operate) : 시설의 준공과 함께 사업시행자가 소유권과 운영권을 갖는 방식이다.</p> <p>제4조(민간투자사업의 추진방식) 민간투자사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 추진하여야 한다.</p> <p>1. 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하는 방식 (제2호에 해당하는 경우는 제외한다)</p> <p>2. 사회기반시설의 준공과 동시에 해당 시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며, 사업시행자에게 일정기간의 시설관리운영권을 인정하되, 그 시설을 국가 또는 지방자치단체 등이 협약에서 정한 기간 동안 임차하여 사용·수익하는 방식</p> <p>3. 사회기반시설의 준공 후 일정기간 동안 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되며 그 기간이 만료되면 시설소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되는 방식</p> <p>4. 사회기반시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되는 방식</p> <p>5. 민간부문이 제9조에 따라 사업을 제안하거나 제12조에 따라 변경을 제안하는 경우에 해당 사업의 추진을 위하여 제1호부터 제4호까지 외의 방식을 제시하여 주무관청이 타당하다고 인정하여 채택한 방식</p> <p>6. 그 밖에 주무관청이 제10조에 따라 수립한 민간투자시설사업기본계획에 제시한 방식</p> <p>[전문개정 2011. 8. 4.]</p>
--	---

34. 토지 취득방식에 따라 개발방식을 분류할 때, 다음에서 설명하는 개발방식은?
 택지가 개발되기 전 토지의 위치·지목·면적·등급·이용도 및 기타 사항을 고려하여, 택지가 개발된 후 개발된 토지를 토지소유자에게 재분배하는 방식이다.
 도시개발사업에서 이 방식을 많이 활용한다.
 이 방식에 따라 개발된 토지의 재분배 설계 시 평가식이나 면적식을 적용할 수 있다.
 ①. 환지방식

① 환지방식		
번호	구분	내용
1	정답	① 환지방식

- ②. 단순개발방식
- ③. 매수방식
- ④. 혼합방식
- ⑤. 수용방식

2 해설 환지방식은 도시개발법에 의한 환지사업 등을 통해 택지화되기 전의 토지의 위치·지목·면적·등급·이용도 등 기타 필요사항을 고려하여 택지개발 후 개발된 토지를 환지기준에 따라 토지소유자에게 재분배하는 것이다.

제3절 환지 방식에 의한 사업 시행

제28조(환지 계획의 작성) ① 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다. <개정 2011. 9. 30., 2013. 3. 23.>

1. 환지 설계
2. 필지별로 된 환지 명세
3. 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
4. 제34조에 따른 체비지 또는 보류지의 명세
5. 제32조에 따른 입체 환지를 계획하는 경우에는 입체 환지용 건축물의 명세와 제32조의3에 따른 공급 방법·규모에 관한 사항
6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 환지 계획은 종전의 토지와 환지의 위치·지목·면적·토질·수리·이용상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 합리적으로 정하여야 한다.

③ 시행자는 환지 방식이 적용되는 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격을 평가할 때에는 토지평가협의회의 심의를 거쳐 결정하되, 그에 앞서 대통령령으로 정하는 공인평가기관이 평가하게 하여야 한다.

④ 제3항에 따른 토지평가협의회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.

⑤ 제1항의 환지 계획의 작성에 따른 환지 계획의 기준, 보류지(체비지·공공시설 용지)의 책정 기준 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

3 기타 제31조(토지면적을 고려한 환지) ① 시행자는 토지면적의 규모를 조정할 특별한 필요가 있으면 면적이 작은 토지는 과소 토지가 되지 아니하도록 면적을 늘려 환지를 정하거나 환지 대상에서 제외할 수 있고, 면적이 넓은 토지는 그 면적을 줄여서 환지를 정할 수 있다.

② 제1항의 과소 토지의 기준이 되는 면적은 대통령령으로 정하는 범위에서 시행자가 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다.

제32조(입체 환지) ① 시행자는 도시개발사업을 원활히 시행하기 위하여 특히 필요한 경우에는 토지 또는 건축물 소유자의 신청을 받아 건축물의 일부와 그 건축물이 있는 토지의 공유지분을 부여할 수 있다. 다만, 토지 또는 건축물이 대통령령으로 정하는 기준 이하인 경우에는 시행자가 규약·정관 또는 시행규정으로 신청대상에서 제외할 수 있다.
<개정 2011. 9. 30.>

② 삭제 <2011. 9. 30.>

③ 제1항에 따른 입체 환지의 경우 시행자는 제28조에 따른 환지 계획 작성 전에 실시계획의 내용, 환지 계획 기준, 환지 대상 필지 및 건축물의 명세, 환지신청 기간 등 대통령령으로 정하는 사항을 토지 소유자(건축물 소유자를 포함한다. 이하 제4항, 제32조의3 및 제35조부터 제45조까지에서 입체 환지 방식으로 사업을 시행하는 경우에서 같다)에게 통지하고 해당 지역에서 발행되는 일간신문에 공고하여야 한다. <신설 2011. 9. 30.>

④ 제1항에 따른 입체 환지의 신청 기간은 제3항에 따라 통지한 날부터 30일 이상 60일 이하로 하여야 한다. 다만, 시행자는 제28조제1항에 따른 환지 계획의 작성에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 20일의 범위에서 그 신청기간을 연장할 수 있다. <신설 2011. 9. 30.>

⑤ 입체 환지를 받으려는 토지 소유자는 제3항에 따른 환지신청 기간 이내에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 시행자에게 환지신청을 하여야 한다. <신설 2011. 9. 30.>

⑥ 입체 환지 계획의 작성에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정할 수 있다. <개정 2011. 9. 30., 2013. 3. 23.>

35. 제시된 자료를 활용해 감정평가에 관한 규칙에서 정한 공시지가기준법으로 평가한 토지 평가액(원/m²)은?

- 기준시점: 2015.10.24
- 소재지 등: A시 B구 C동 177, 제2종일반주거지역, 면적 200m²
- 비교표준지: A시 B구 C동 123, 제2종일반주거지역, 2015.1.1 공시지가 2,000,000원/m²
- 지가변동률(2015.1.1~2015.10.24): A시 B구 주거지역 5% 상승
- 지역요인: 대상 토지가 비교표준지의 인근지역에 위치하여 동일
- 개별요인: 대상 토지가 비교표준지에 비해 가로조건은 5% 열세, 환경조건은 20% 우세하고 다른 조건은 동일(상승식으로 계산할 것)
- 그 밖의 요인으로 보정할 사항 없음

- ①. 1,995,000원/m²
- ②. 2,100,000원/m²
- ③. 2,280,000원/m²
- ④. 2,394,000원/m²
- ⑤. 2,520,000원/m²

④ 2,394,000원/m²

번호 구분

내용

1 정답

④ 2,394,000원/m²

※ 공시지가기준법에 의한 감정평가 시
 시산가액 = 표준지공시지가 × 시점수정 × 지역요인비교 × 개별요인비교 × 그밖의 보정요인

1. 표준지 공시지가 = 2,000,000원/m²

2. 시점수정 = 5%상승하였으므로

$$(100+5) / 100 = 1.05$$

2 해설 3. 지역요인 = 동일하므로 $(100/100) = 1$

4. 개별요인 = 가로조건은 5% 열세, 환경 조건은 20% 우세하므로

$$(100-5)/100 \times (100+20)/100 = 0.95 \times 1.2 = 1.14$$

따라서 시산가액은

$$2,000,000 \times 1.05 \times 1 \times 1.14 = 2,394,000 \text{원 이다.}$$

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

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

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

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

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

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

3. 지역요인 비교

3 기타

4. 개별요인 비교

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

③ 감정평가업자는 법제3조제1항 단서에 따라 적절한 실거래가를 기준으로 토지를 감정평가할 때에는 거래사례비교법을 적용하여야 한다. <신설 2016. 8. 31.>

④ 감정평가업자는 법제3조제2항에 따라 토지를 감정평가할 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하되, 해당 토지의 임대료, 조성비용 등을 고려하여 감정평가할

수 있다. <신설 2016. 8. 31.>

□감정평가 실무기준

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

국토교통부(부동산평가과), 044-201-3429

3.3.3 공시지가기준법

공시지가기준법이란 법 제3조제1항 본문에 따라 감정평가의 대상이 된 토지(이하 “대상토지”라 한다)와 가치형성요인이 같거나 비슷하여 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 표준지(이하 “비교표준지”라 한다)의 공시지가를 기준으로 대상토지의 현황에 맞게 시점수정, 지역요인 및 개별요인 비교, 그 밖의 요인의 보정(補正)을 거쳐 대상토지의 가액을 산정하는 감정평가 방법을 말한다.

36. 감정평가에 관한 규칙에서 직접 규정하고 있는 사항이 아닌 것은?

- ①. 시장가치기준 원칙
- ②. 현황기준 원칙
- ③. 개별물건기준 원칙
- ④. 원가방식, 비교방식, 수익방식
- ⑤. 최우효이용 원칙

⑤ 최우효이용 원칙

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 최우효이용 원칙
2	해설	⑤ 최우효이용 원칙은 부동산 가치를 판단하는 기준이지, 감정평가에 관한 직접 규정사항이 아니다.

□감정평가 실무기준

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

3 기타 국토교통부(부동산평가과), 044-201-3429

8. “최우효이용”이란 객관적으로 보아 양식과 통상의 이용능력을 가진 사람이 부동산을 합법적이고 합리적이며 최고·최선의 방법으로 이용하는 것을 말한다.

37. 감정평가에 관한 규칙상 감정평가방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 건물의 주된 평가방법은 원가법이다.
- ②. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 구분소유권의 대상이 되는 건물부분과 그 대지사용권을 일괄하여 감정평가하는 경우 거래사례비교법을 주된 평가방법으로 적용한다.
- ③. 임대료를 평가할 때는 적산법을 주된 평가방법으로 적용한다.
- ④. 영업권, 특허권 등 무형자산은 수익환원법을 주된 평가방법으로 적용한다.
- ⑤. 자동차의 주된 평가방법과 선박 및 항공기의 주된 평가방법은 다르다.

③ 임대료를 평가할 때는 적산법을 주된 평가방법으로 적용한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 임대료를 평가할 때는 적산법을 주된 평가방법으로 적용한다.

	<p>③ 감정평가업자는 임대료를 감정평가할 때에 임대사레비교법을 적용하여야 한다.</p> <p style="text-align: center;">감정평가에 관한 규칙</p> <p>3 기타 제22조(임대료의 감정평가) 감정평가업자는 임대료를 감정평가할 때에 임대사레비교법을 적용하여야 한다. <개정 2014. 1. 2.></p>
--	--

38. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 공시가격에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 표준지공시지가의 공시기준일은 원칙적으로 매년 1월 1일이다.
- ②. 토지를 평가하는 공시지가기준법은 표준지공시지가를 기준으로 한다.
- ③. 개별공시지가를 결정하기 위해 토지가격비준표가 활용된다.
- ④. 표준주택은 단독주택과 공동주택 중에서 각각 대표성 있는 주택을 선정한다.
- ⑤. 표준지공시지가와 표준주택가격 모두 이의신청 절차가 있다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>④ 표준주택은 단독주택과 공동주택 중에서 각각 대표성 있는 주택을 선정한다.</p>
2	해설	<p>④ 국토교통부장관은 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고, 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.</p>
3	기타	<p>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.</p> <p>② 제1항에 따른 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>③ 제1항에 따른 표준주택의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
		<p>④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 표준주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "감정원"이라 한다)에 의뢰한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준주택가격을 조사·산정하는 경우에는</p>

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.

39. 다음은 감정평가방법에 관한 설명이다. ()에 들어 갈 내용으로 옳은 것은?
 원가법은 대상물건의 재조달원가에 (가)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이다.
 거래사례비교법을 적용할 때 (나), 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거친다.
 수익환원법에서는 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 (다)하여 가액을 산정한다.

- ①. 가: 감가수정, 나: 사정보정, 다: 할인
- ②. 가: 감가수정, 나: 지역요인비교, 다: 할인
- ③. 가: 사정보정, 나: 감가수정, 다: 할인
- ④. 가: 사정보정, 나: 개별요인비교, 다: 공제
- ⑤. 가: 감가수정, 나: 사정보정, 다: 공제

① 가: 감가수정, 나: 사정보정, 다: 할인

번호	구분	내용
1	정답	<p>① 가: 감가수정, 나: 사정보정, 다: 할인</p> <p>- 원가법은 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법이다.</p> <p>- 거래사례비교법을 적용할 때 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거친다.</p> <p>- 수익환원법에서는 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 가액을 산정한다.</p>
2	해설	<p>제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.></p> <p>5. "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.</p> <p>7. "거래사례비교법"이란 대상물건과 가치형성요인이 같거나 비슷한 물건의 거래사례와 비교하여 대상물건의 현황에 맞게 사정보정, 시점수정, 가치형성요인 비교 등의 과정을 거쳐 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.</p> <p>10. "수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.</p>
3	기타	

<p>40. 부동산 가격원칙(혹은 평가원리)에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 최유효이용은 대상 부동산의 물리적 채택가능성, 합리적이고 합법적인 이용, 최고 수익성을 기준으로 판정할 수 있다.</p> <p>②. 균형의 원칙은 구성요소의 결합에 대한 내용으로, 균형을 이루지 못하는 과잉 부분은 원가법을 적용할 때 경제적 감가로 처리한다.</p> <p>③. 적합의 원칙은 부동산의 입지와 인근환경의 영향을 고려한다.</p> <p>④. 대체의 원칙은 부동산의 가격이 대체관계의 유사부동산으로부터 영향을 받는다는 점에서, 거래사례비교법의 토대가 될 수 있다.</p> <p>⑤. 예측 및 변동의 원칙은 부동산의 현재보다 장래의 활용 및 변화 가능성을 고려한다는 점에서, 수익환원법의 토대가 될 수 있다.</p>	<p>② 균형의 원칙은 구성요소의 결합에 대한 내용으로, 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 경제적 감가로 처리한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>② 균형의 원칙은 구성요소의 결합에 대한 내용으로, 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 경제적 감가로 처리한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>② 균형의 원칙은 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 경제적 감가로 처리한다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	② 균형의 원칙은 구성요소의 결합에 대한 내용으로, 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 경제적 감가로 처리한다.	2	해설	② 균형의 원칙은 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 경제적 감가로 처리한다.	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	② 균형의 원칙은 구성요소의 결합에 대한 내용으로, 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 경제적 감가로 처리한다.											
2	해설	② 균형의 원칙은 균형을 이루지 못하는 과잉부분은 원가법을 적용할 때 경제적 감가로 처리한다.											
3	기타												

26회 기출문제: 민법

1. 통정허위표시의 무효는 선의의 '제3자'에게 대항하지 못한다는 규정의 '제3자'에 해당하는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 통정허위표시에 의한 채권을 가압류한 자
- ㄴ. 통정허위표시에 의해 설정된 전세권에 대해 저당권을 설정 받은 자
- ㄷ. 대리인의 통정허위표시에서 본인
- ㄹ. 통정허위표시에 의해 체결된 제3자를 위한 계약에서 제3자

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

번호	구분	내용
		① ㄱ, ㄴ
1	사례 만들기	<p>'갑'과 '을'은 친구</p> <p>'을'이 전세계약을 담보로 대출 받으려고 함</p> <p>실제 임대차 전세 계약 의사는 없음</p> <p>드디어 계약서 작성</p> <p>'갑'-임대인</p> <p>'을'-임차인</p> <p>임대차 전세계약을 체결함</p> <p>'을'이 대출금 지체하자</p> <p>'병'이 '을'이 '갑'에게 반환청구할 수 있는 보증금 반환채권에 가압류를 함.</p> <p>'갑'이 '병'에게</p> <p>실은 '갑'과 '을'의 임대차 전세계약은 통정한 허위표</p>

시로 무효라고 함.

‘갑’의 주장은 받아 들어 지겠는가?

(통정한 허위의 의사표시)

- 2 근거조문/이론
 - ① 상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효로 한다.
 - ② 전항의 의사표시의 무효는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[추심금]

【판시사항】

[1] 실제로는 전세권설정계약을 체결하지 않았으면서도 임차보증금반환채권을 담보할 목적 등으로 임차인과 임대인의 합의에 따라 임차인 명의로 전세권설정등기를 마친 경우, 통정허위표시의 무효를 주장할 수 없는 ‘선의의 제3자’의 범위

[2] 갑이 을의 임차보증금반환채권을 담보하기 위하여 통정허위표시로 을에게 전세권설정등기를 마친 후 병이 이러한 사정을 알면서도 을에 대한 채권을 담보하기 위하여 위 전세권에 대하여 전세권근저당권설정등기를 마쳤는데, 그 후 정이 병의 전세권근저당권부채권을 가압류하고 압류명령을 받은 사안에서, 정이 통정허위표시에 관하여 선의라면 비록 병이 악의라 하더라도 허위표시자는 그에 대하여 전세권이 통정허위표시에 의한 것이라는 이유로 대항할 수 없음에도, 이와 달리 본 원심판결에 법리오해의 위법이 있다고 한 사례

6 판례

【판결요지】

[1] **실제로는 전세권설정계약을 체결하지 아니하였으면서도** 임대차계약에 기한 임차보증금반환채권을 담보할 목적 또는 금융기관으로부터 **자금을 융통할 목적으로** 임차인과 임대인 사이의 합의에 따라 임차인 명의로 전세권설정등기를 경료한 경우에, **위 전세권설정계약이 통정허위표시에 해당하여 무효라 하더라도 위 전세권설정계약에 의하여 형성된 법률관계에 기초하여 새로이 법률상 이해관계를 가지게 된 제3자에 대하여는** 그 제3자가 그와 같은 사정을 알고 있었던 경우에만 그 무효를 주장할 수 있다. 그리고 여기에서 선의의 제3자가 보호될 수 있는 법률상 이해관계는 위 전세권설정계약의 당사자를 상대로 하여 **직접 법률상 이해관계를 가지는 경우 외에도 그 법률상 이해관계를 바탕으로 하여 다시 위 전세권설정계약에 의하여 형성된 법률관계와 새로이 법률상 이해관계를 가지게 되는 경우도 포함된다.**

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

제3자는 전 세계의 모든 사람인가?
아무런 관계없이 구경만한 사람인가?
'을'로부터 매입한 '병'을 두고 하는 말인가?

최소한 '병'처럼 의사표시의 무효 상태에서 새로운
법률관계를 맺고 있는 보호의 가치가 있는 사람을
이야기한다.

10 솔루션

제3자 공식-

(1) 허위표시를 기화로 (2) 새로운 (3) 법률관계를 맺은 자

무과실 여부-선의이면 족하다.

선악의 판단시기-새로운 법률행위를 맺을 때

입증책임-악의 주장자

제3자도 무효 주장 가능여부-가능

※ 새로운 이해관계를 맺은 제3자

1. 해당하는 자

- 1) 당사자와 그의 포괄승계인 이외의 자로서 허위표시 후 새로운 이해관계를 맺은 자
- 2) 가장매매의 매수인으로부터 목적물을 매수한 자
- 3) 가장매매에 기한 대금채권의 양수인
- 4) 가장매매의 매수인에 대한 압류채권자
- 5) 가장저당권에 기한 저당권의 실행에 의해 경락 받은 자
- 6) 전세권설정이 허위표시인 경우 그 전세권 위에 저당권을 취득한 자

2. 해당하지 않는 자

- 1) 가장매매에 기한 손해배상청구권의 양수인
- 2) 채권의 가장양도에서의 채무를 변제하지 않고 있던 채무자
- 3) 주식이 가장양도되어 양수인 앞으로 명의개서된 경우 회사
- 4) 저당권 가장포기시 후순위저당권자
- 5) 가장행위로 제3자를 위한 계약을 한 경우 수익자

2. 준법률행위인 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 법정대리인의 동의
- ②. 착오에 의한 의사표시의 취소
- ③. 채무이행의 최고
- ④. 무권대리행위에 대한 추인
- ⑤. 임대차계약의 해지

③ 채무이행의 최고

번호

구분

내용

'갑'-매도자

‘을’-매수자

매매계약 체결(이것을 법률행위라고 한다)

법률행위(매매)

당사자들의 의사(청약+승낙)에 의해서 법률효과가 발생하는 것

중도금 날이 되어도 중도금이 입금되지 않음
‘갑’은 자신이 계약을 해제하고 싶다고 바로 해제 할 수 있는가?

해제하고 싶은 것은 ‘갑’의 생각이고!!!

해제권이라는 권리를 생기게 하기 위해서 법에서 정한 일정한 의사표시

상대방에게 하여야 하는가?

1 사례 만들기

‘갑’이 중도금 달라고 내용증명 보냄

그래도 주지 않으면 해제권이 생기게 됨

‘갑’에게 이렇게 해제권이 생기는 것은 법률의 규정에 의해서 생기는 것인지 ‘갑’

의 의사에 의해서 생기는 것이 아니다.

그래서 이런 것을 준법률행위라고 한다.

그런 말이 어디에?

(이행지체와 해제) 당사자 일방이 그 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은

상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 그 기간내에 이행하지 아니한 때에는 계약을

해제할 수 있다. 그러나 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우에는 최고를 요

하지 아니한다

2 근거조문/이론

(최고와 시효중단) 최고는 6월내에 재판상의 청구, 파산절차참가, 화해를 위한 소환, 임의출석, 압류 또는 가압류, 가처분을 하지 아니하면 시효중단의 효력이 없다.

3 요건

4 핵심단어 이해

문장 만들기

5

대법원 판결

[대여금]

【판시사항】

소멸시효 중단사유인 "최고"의 의의 및 민사소송법 소정의 재산관계명시신청에 대한 결정이 채무자에게 송달된 경우 "최고"로서의 효력을 인정할 수 있는지 여부(적극)

【판결요지】

6 판례

소멸시효 중단사유의 하나로서 (최고와 시효중단) 이 규정하고 있는 "최고"는 채무자에 대하여 채무 이행을 구한다는 채권자의 의사통지(준법률행위)로서, 이에 특별한 형식이 요구되지 아니할 뿐 아니라 행위 당시 당사자가 시효중단의 효과를 발생시킨다는 점을 알거나 의욕하지 않았다 하더라도 이로써 권리 행사의 주장을 하는 취지임이 명백하다면 "최고"에 해당하는 것으로 보아야 할 것이므로 채권자가 확정 판결에 기한 채권의 실현을 위하여 채무자에 대하여 민사소송법 소정의 재산관계명시신청을 하고 그 결정이 채무자에게 송달이 되었다면 거기에 소멸시효 중단사유인 "최고"로서의 효력을 인정하여야 한다.

7 합정

* 준법률행위

- 채무이행의 최고

8 출제자 의도

- 유실물습득

- 무주물선점

- 매장물발견

- 가공

9 틀리는 이유

준법률행위(법률적 행위)(행위자의 의도와는 관계없이 법률의 규정에 의해서 일정한 법률효과 발생)

①표현행위(의사내용 자체가 외형적으로 표시되는 것)

(일정한 의식내용을 표현하였을 때 그에 기인하여 법률효과 발생)

㉠의사의 표시 : 확정된 사실을 알려 주는 것

10 솔루션

각종 최고와 거절, 청약의 유인

㉡관념의 표시 : 법률관계 일방이 상대방에 대하여 과거 또는 현재의 사실

사원총회의 소집통지/대리권수여의 표시

채권양도의 통지 또는 채무자의 승낙

②비표현행위(사실행위)

3. 甲은 토지거래허가구역 내 자신의 토지를 乙에게 매도하였고 곧 토지거래허가를 받기로 하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲과 乙은 토지거래허가신청절차에 협력할 의무가 있다.
- ㄴ. 甲은 계약상 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다.
- ㄷ. 계약이 현재 유효적 무효 상태라는 이유로 乙은 이미 지급한 계약금 등을 부당이득으로 반환청구할 수 있다.
- ㄹ. 乙은 토지거래허가가 있을 것을 조건으로 하여 甲을 상대로 소유권이전등기절차의 이행을 청구할 수 없다.

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

③ ㄱ, ㄹ

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X 토지 소유자/ 토지거래허가구역 내 소재</p> <p>‘을’-매수희망자</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 토지거래허가를 받을 것을 조건으로 계약을 체결함</p> <p>이때 계약을 체결하였다고 하여 일반매매처럼 효력이 발생하는가?</p> <p>아니면 허가를 받을 때까지는 효력이 없는 유효적 무효상태인가?</p>
1	사례 만들기	<p>유효적 무효라고 하여 당사자간에는 토지거래허가를 받는 것에 대한 협력의 무도 없는가?</p> <p>유효적 무효도 무효이므로 부당이득 청구할 수 있다고 우길 수 있는가?</p> <p>이런 말이 법에 있는가?</p> <p>법에 없으니까?</p> <p>판례를 찾아보아야 하는가?</p>
2	근거조문/이론	<p>(부당이득의 내용) 법률상 원인없이 타인의 재산 또는 노무로 인하여 이익을 얻고 이로 인하여 타인에게 손해를 가한 자는 그 이익을 반환하여야 한다.</p>
3	요건	
4	핵심단어 이해	

대법원 판결

토지거래허가를 받지 아니하여 **유동적 무효 상태에 있는 계약이라고 하더라도 일단 거래허가신청을 하여 불허되었다면 특별한 사정이 없는 한 불허가된 때로부터 그 거래계약은 확정적으로 무효로 되었다고 할 것.**

대법원 판결

[매매계약금반환]

【판시사항】

가. 국토이용관리법상 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 매매계약의 효력

나. '가'항의 매매계약이 확정적으로 무효가 되면 이미 지급한 계약금의 부당이득 반환청구를 할 수 있는지 여부

【판결요지】

5 문장 만들기

가. 국토이용관리법상의 규제지역 내의 토지에 대하여 관할도지사의 허가를 받기 전에 체결한 매매계약은 처음부터 위 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약일 경우에는 확정적으로 무효로서 유효화 될 여지가 없으나 이와 달리 허가받을 것을 전제로 한 계약일 경우에는 **허가를 받을 때까지는 법률상의 미완성의 법률행위로서 소유권 등 권리의 이전에 관한 계약의 효력이 전혀 발생하지 않음은 위의 확정적 무효의 경우와 다를 바 없지만**, 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되고 이와 달리 불허가된 때에는 무효로 확정되므로 허가를 받기까지는 유동적 무효의 상태에 있다고 보아야 하며, 이러한 유동적 무효 상태에 있는 계약을 체결한 당사자는 쌍방이 그 계약이 효력이 있는 것으로 완성될 수 있도록 서로 협력할 의무가 있다.

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

7

대법원 판결

[소유권이전등기절차이행]

【판시사항】

[1] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 거래계약허가 구역으로 지정된 구역 안의 토지에 대하여 거래계약을 체결한 당사자 사이에 그 계약의 완성을 위하여 **서로 협력할 의무가 있다** 할 것이지만, 달리 특별한 사정이 없는 한 이러한 협력의무 중에 그 허가의 취지와 절차를 달리하는 공유수면관리법 소정의 공유수면 점용·사용허가 신청절차에 대한 협력의무까지 포함되어 있다고 단정할 수는 없다.

[3] 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 규제지역 내의 토지거래계약에 있어서 일방 당사자가 토지거래허가 신청절차에 협력하지 않는 상대방에 대하여 그 협력의무의 이행을 소로써 구할 수는 있다. 그 토지거래허가 취득절차의 일환으로 당사자 사이의 약정에 기

초하여 그 거래의 목적인 토지이용계획 관련 인허가 절차의 이행을 소로써 구하는 것 또한 그 전제인 토지 거래허가 신청절차에 대한 협력의무에 포함되는 것으로서 허용된다 할 것이다.

[4] 토지거래허가를 취득하기 이전의 유동적 무효의 상태인 토지거래계약의 일방 당사자가 상대방이 토지 거래허가 신청절차에 협력하지 아니한다는 사유만으로 그 거래계약 자체를 일방적으로 해제할 수 없다.

르

대법원 판결

[토지소유권이전등기]

【판시사항】

가. 국토이용관리법상의 규제구역 내의 '토지등의 거래계약'허가에 관한 관계규정의 내용과 그 입법취지에 비추어 볼 때 토지의 소유권 등 권리를 이전 또는 설정하는 내용의 거래계약은 관할 관청의 허가를 받아야만 그 효력이 발생하고 허가를 받기 전에는 물론 효력은 물론 채권적 효력도 발생하지 아니하여 무효라고 보아야 할 것인바, 다만 허가를 받기 전의 거래계약이 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약일 경우에는 확정적으로 무효로서 유효화될 여지가 없으나 이와 달리 허가받을 것을 전제로 한 거래계약(허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약이 아닌 계약은 여기에 해당하는 것으로 본다)일 경우에는 허가를 받을 때까지는 법률상 미완성의 법률행위로서 소유권 등 권리의 이전 또는 설정에 관한 거래의 효력이 전혀 발생하지 않은은 위의 확정적 무효의 경우와 다를 바 없지만, 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되고 이와 달리 불허가가 된 때에는 무효로 확정되므로 허가를 받기까지는 유동적 무효의 상태에 있다고 보는 것이 타당하므로 허가받을 것을 전제로 한 거래계약은 허가받기 전의 상태에서 거래계약의 채권적 효력도 전혀 발생하지 않으므로 권리의 이전 또는 설정에 관한 어떠한 내용의 이행청구도 할 수 없으나 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급해서 유효화되므로 허가 후에 새로이 거래계약을 체결할 필요는 없다.

6 판례

라. 규제지역 내의 토지에 대하여 거래계약이 체결된 경우에 계약을 체결한 당사자 사이에 있어서는 그 계약이 효력 있는 것으로 완성될 수 있도록 서로 협력할 의무가 있음이 당연하므로, 계약의 쌍방 당사자는 공동으로 관할 관청의 허가를 신청할 의무가 있고, 이러한 의무에 위배하여 허가신청절차에 협력하지 않는 당사자에 대하여 상대방은 협력의무의 이행을 소송으로써 구할 이익이 있다.

마. 규제구역 내의 토지에 대하여 매매계약을 체결하고 공동허가신청절차에 협력하지 아니하는 상대방에게 토지거래허가신청절차의 이행 및 **허가가 있을 것을 조건으로 소유권이전등기절차의 이행을 명한 원심판결 중 허가를 조건으로 소유권이전등기절차의 이행을 명한 부분을 위 “가”항의 법리에 따라 파기한 사례**

바. 위 “마”항의 매매계약을 체결한 경우에 있어 관할 관청으로부터 토지거래허가를 받기까지는 매매계약이 그 계약내용대로의 효력이 있을 수 없는 것이어서 매수인으로서도 그 계약내용에 따른 대금지급의무가

있다고 할 수 없으며, 설사 계약상 매수인의 대금지급 의무가 매도인의 소유권이전등기의무에 선행하여 이행하기로 약정되어 있었다고 하더라도, 매수인에게 그 대금지급의무가 없음은 마찬가지로 매도인으로서 그 대금지급이 없었음을 이유로 계약을 해제할 수 없다.

- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

토지거래허가구역 관련 법 변경

*기출문제 푸실 때 참고하세요!!!

부동산 거래신고 등에 관한 법률

(토지거래허가구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 "허가구역"이라 한다)으로 지정할 수 있다.

- 1. 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정
- 2. 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정. 다만, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관이 지정할 수 있다.

- 10 솔루션

㉠ 계약의 당사자 일방이 계약 당시에 금전 기타 물건을 계약금·보증금(保證金) 등의 명목으로 상대방에게 교부한 때에는 당사자간에 다른 약정이 없는 한 당사자 일방이 이행에 착수할 때까지 교부자는 이를 포기하고, 수령자는 그 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다

토지거래허가를 받지 않아 유통적 무효 상태인 매매계약에 있어서도 당사자 사이의 매매계약은 매도인이 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제함으로써 적법하게 해제할 수 있다.

㉡ 확정적무효가 되기전에는 계약금이든 매매대금이든 부당이득을 이유로 반환을 청구할 수 없고 확정적 무효가 된 후 반환 청구가 가능하다.

4. 반사회질서의 법률행위로서 무효인 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 무허가 건물의 임대행위

ㄴ. 처음부터 보험사고를 가장하여 보험금을 취할 목적으로 체결한 보험계약

ㄷ. 변호사가 민사소송의 승소 대가로 성공보수를 받기로 한 약정

ㄹ. 수사기관에서 참고인으로서 자신이 잘 알지 못하는 내 용에 대한 허위진술을 하고 대가를 제공받기로 하는 약정

①. ㄱ, ㄴ

②. ㄴ

③. ㄴ, ㄹ

④. ㄷ

⑤. ㄷ, ㄹ

③ ㄴ, ㄹ

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’·변호사 ‘을’-민사사건 의뢰인</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 사건수임 계약체결 수임료 300만원 성공보수비 500만원</p> <p>이 성공보수비 약정은 반사회질서행위로서 무효인가?</p>
2	근거조문/이론	(반사회질서의 법률행위) 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효로 한다.
3	요건	<p>변호사 성공보수비 약정</p> <p>민사사건인가 형사사건인가에 따라 달라짐!!!</p> <p>대법원 2015. 7. 23 판결 [부당이득금] 【판결요지】</p> <p>형사사건에 관하여 체결된 성공보수약정이 가져오는 여러 가지 사회적 폐단과 부작용 등을 고려하면, 구속 영장청구 기각, 보석 석방, 집행유예나 무죄 판결 등과 같이 의뢰인에게 유리한 결과를 얻어내기 위한 변호사의 변론활동이나 직무수행 그 자체는 정당하다 하더라도, 형사사건에서의 성공보수약정은 수사·재판의 결과를 금전적인 대가와 결부시킴으로써, 기본적인 권의 옹호와 사회정의의 실현을 사명으로 하는 변호사 직무의 공공성을 저해하고, 의뢰인과 일반 국민의 사법제도에 대한 신뢰를 현저히 떨어뜨릴 위험이 있으므로, 선량한 풍속 기타 사회질서에 위배되는 것으로 평가할 수 있다.</p>

4 핵심단어 이해

다만 선량한 풍속 기타 사회질서는 부단히 변천하는 가치관념으로서 어느 법률행위가 이에 위반되어 민법(반사회질서의 법률행위)에 의하여 무효인지는 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단하여야 하고, 또한 그 법률행위가 유효로 인정될 경우의 부작용, 거래 자유의 보장 및 규제의 필요성, 사회적 비난의 정도, 당사자 사이의 이익균형 등 제반 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 합리적으로 판단하여야 한다.

그런데 그동안 대법원은 수임한 사건의 종류나 특성에 관한 구별 없이 성공보수약정이 원칙적으로 유효하다는 입장을 취해 왔고, 대한변호사협회도 1983년에 제정한 '변호사보수기준에 관한 규칙'에서 형사사건의 수임료를 착수금과 성공보수금으로 나누어 규정하였으며, 위 규칙이 폐지된 후에 권고양식으로 만들어 제공한 형사사건의 수임약정서에도 성과보수에 관한 규정을 마련하여 놓고 있었다. 이에 따라 변호사나 의뢰인은 형사사건에서의 성공보수약정이 안고 있는 문제점 내지 그 문제점이 약정의 효력에 미칠 수 있는 영향을 제대로 인식하지 못한 것이 현실이고, 그 결과 당사자 사이에 당연히 지급되어야 할 정상적인 보수까지도 성공보수의 방식으로 약정하는 경우가 많았던 것으로 보인다.

이러한 사정들을 종합하여 보면, 종래 이루어진 보수약정의 경우에는 보수약정이 성공보수라는 명목으로 되어 있다는 이유만으로 민법(반사회질서의 법률행위)에 의하여 무효라고 단정하기는 어렵다. 그러나 대법원이 이 판결을 통하여 형사사건에 관한 성공보수약정이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위배되는 것으로 평가할 수 있음을 명확히 밝혔음에도 불구하고 향후에도 성공보수약정이 체결된다면 이는 민법(반사회질서의 법률행위)에 의하여 무효로 보아야 한다.

5 문장 만들기

L

대법원 판결

[보험금]

【판시사항】

[1] 당초부터 오로지 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 체결한 생명보험계약의 효력(무효)

【판결요지】

[1] 생명보험계약은 사람의 생명에 관한 우연한 사고에 대하여 금전을 지급하기로 약정하는 것이어서 금전을 취득할 목적으로 고의로 피보험자를 살해하는 등의 도덕적 위험의 우려가 있으므로, 그 계약 체결에 관하여 신의성실의 원칙에 기한 선의(이른바 선의계약성)가 강하게 요청되는바, 당초부터 오로지 보험사고를 가장하여 보험금을 취득할 목적으로 생명보험계약을 체결한 경우에는 사람의 생명을 수단으로 이득을 취하고자 하는 불법적인 행위를 유발할 위험성이 크고, 이러한 목적으로 체결된 생명보험계약에 의하여 보험금을 지급하게 하는 것은 **보험계약을 악용하여 부정한 이득을 얻고자 하는 사행심을 조장함으로써 사회적 상당성을 일탈하게 되므로, 이와 같은 생명보험계약은 사회질서에 위배되는 법률행위로서 무효이다.**

6 판례

르

대법원 판결

[약정금]

【판시사항】

수사기관에서 허위 진술을 해 주는 대가로 작성된 각서의 효력(무효)

【판결요지】

수사기관에서 참고인으로 진술하면서 자신이 잘 알지 못하는 내용에 대하여 **허위의 진술을 하는 경우에** 그 허위 진술행위가 범죄행위를 구성하지 않는다고 하여도 이러한 행위 자체는 국가사회의 일반적인 도덕관념이나 국가사회의 공공질서이익에 반하는 행위라고 볼 것이니, 그 급부의 상당성 여부를 판단할 필요 없이 **허위 진술의 대가로 작성된 각서에 기한 급부의 약정은 민법 제103조 소정의 반사회적질서행위로 무효이다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

보험계약을 악용하여 부정한 이득을 얻고자 하는 사행심을 조장함으로써 사회적 상당성을 일탈하게 되므로, 이와 같은 생명보험계약은 사회질서에 위배되는 법률행위로서 무효

10 솔루션

허위 진술의 대가로 작성된 각서에 기한 급부의 약정은 민법 제103조 소정의 반사회적 질서행위로 무효이다.

- ㉠ 정의의 관념에 반하는 행위로서 반사회질서의 법률행위로 무효이다.
- ㉡ 허위진술을 하고 대가를제공받기로하는 약정은 금전적 대가가 결부됨으로써 반사회질서적 법률행위로 무효이다.

※ 반사회질서의 법률행위

1. 판단요건 - 법률행위의 목적인 권리의무의 내용이 선량한 풍속 기타 사회질서에 위반하는 경우뿐만 아니라 그 내용 자체는 반사회질서적인 것이 아니라고 하여도 법률적으로 이를 강제하거나 법률행위에 반사회질서적인 조건 또는 금전적 대가가 결부됨으로써 반사회질서적 성질을 띠게 되는 경우 및 표시되거나 상대방에 알려진 법률행위의 동기가 반사회질서적인 경우를 포함한다.

2. 사회질서위반의 행위

- 1) 정의의 관념에 반하는 행위 - 범죄 기타 부정행위를 권하거나 이에 가담하는 계약 등
- 2) 윤리적 질서에 반하는 행위 - 윤락행위를 한 자에 대하여 선불금을 지급하기로 하는 약정 등
- 3) 개인의 자유를 매우 심하게 제한하는 행위
- 4) 생존의 기초가 되는 재산의 처분행위 - 사찰이 그 존립에 필요불가결한

- 재산인 임야를 증여하는 행위 등
 5) 지나치게 사행적인 행위 - 도박자금을 대여하는 행위, 도박으로 부담한 채무의 변제로서 토지를 양도하는 계약 등
 6) 법률행위의 목적 자체가 반사회성을 띠는 경우

5. 무권대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 무권대리행위의 일부에 대한 추인은 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 효력이 없다.
- ②. 무권대리행위를 추인한 경우 원칙적으로 추인한 때로부터 유권대리와 마찬가지로 효력이 생긴다.
- ③. 무권대리행위의 추인의 의사표시는 본인이 상대방에게 하지 않으면, 상대방이 그 사실을 알았더라도 상대방에게 대항하지 못한다.
- ④. 무권대리인의 계약상대방은 계약 당시 대리권 없음을 안 경우에도 본인에 대해 계약을 철회할 수 있다.
- ⑤. 무권대리행위가 무권대리인의 과실없이 제3자의 기망 등 위법행위로 야기된 경우, 특별한 사정이 없는 한 무권대리인은 상대방에게 책임을 지지 않는다.

① 무권대리행위의 일부에 대한 추인은 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 효력이 없다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>'갑'-X 부동산 소유자 '을'-갑의 동생</p> <p>'을'이 '갑'의 대리권 없이 X 부동산을 담보로 '병'에게 대출 받음</p> <p>'병'이 '갑'에게 전화함 대출 받은 것 아시는지?</p> <p>'갑'이 동생 '을'에게 전화해서 그러면 반액만 인정하겠다고 함</p> <p>과연 반액만 인정하겠다고 한 '갑'의 이 추인이 유효한 것인가?</p> <p>이 추인이 유효하려면 '병'의 동의가 필요한 것인가?</p> <p>(무권대리)</p> <p>대리권없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약은 본인이 이를 추인하지 아니하면 본인에 대하여 효력이 없다</p> <p>(상대방의 최고권)</p> <p>대리권없는 자가 타인의 대리인으로 계약을 한 경우에 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 그 추인여부의 확답을 최고할 수 있다. 본인이 그 기간내에 확답을 발하지 아니한 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.</p> <p>(법률행위의 일부무효) 법률행위의 일부분이 무효인 때에는 그 전부를 무효로 한다. 그러나 그 무효부분이 없더라도 법률행위를 하였을 것이라고 인정될 때에는 나머지 부분은 무효가 되지 아니한다.</p>
2	근거조문/이론	<p>(추인의 효력) 추인은 다른 의사표시가 없는 때에는</p>

계약시에 소급하여 그 효력이 생긴다. 그러나 제삼자의 권리를 해하지 못한다.

(추인, 거절의 상대방) 추인 또는 거절의 의사표시는 상대방에 대하여 하지 아니하면 그 상대방에 대항하지 못한다. 그러나 상대방이 그 사실을 안 때에는 그러하지 아니하다.

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[대여금]

【판시사항】

무권대리행위의 일부에 대한 추인의 효력

【판결요지】

6 판례

무권대리행위의 추인은 무권대리인에 의하여 행하여진 불확정한 행위에 관하여 그 행위의 효과를 자기에게 직접 발생케 하는 것을 목적으로 하는 의사표시이며, 무권대리인 또는 상대방의 동의나 승락을 요하지 않는 단독행위로서 **추인은 의사표시의 전부에 대하여 행하여져야 하고, 그 일부에 대하여 추인을 하거나 그 내용을 변경하여 추인을 하였을 경우에는 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 무효**이다.

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

추인은 의사표시의 전부에 대하여 행하여져야 하고, 그 일부에 대하여 추인을 하거나 그 내용을 변경하여 추인을 하였을 경우에는 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 무효

② 추인은 다른 의사표시가 없는 때에는 계약 시에 소급하여 그 효력이 생긴다. 그러나 제3자의 권리를 해하지 못한다.(추인의 효력)

③ 추인은 원칙적으로 상대방에 대하여 행하여져야 한다. 무권대리인에 대하여 한 추인은 상대방이 그 사실을 안 경우에 한하여 추인의 효과를 주장

할 수 있다(추인, 거절의 상대방).

④ 대리권 없는 자가 한 계약은 본인의 추인이 있을 때까지 상대방은 본인이나 그 대리인에 대하여 이를 철회할 수 있다. 그러나 계약 당시에 상대방이 대리권 없음을 안 때에는 그러하지 아니하다(상대방의 철회권).

⑤ 무권대리인은 전책임을 진다.

6. 甲은 자신의 X토지를 乙에게 매도하고 중도금을 수령한 후, 다시 丙에게 매도하고 소유권이전등기까지 경로해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 특별한 사정이 없는 한 丙은 X토지의 소유권을 취득한다.
- ②. 특별한 사정이 없는 한 乙은 최고 없이도 甲과의 계약을 해제할 수 있다.
- ③. 丙이 甲의 乙에 대한 배임행위에 적극 가담한 경우, 乙은 丙을 상대로 직접 등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ④. 甲과 丙의 계약이 사회질서 위반으로 무효인 경우, 丙으로부터 X토지를 전득한 丁은 선의이더라도 그 소유권을 취득하지 못한다.
- ⑤. 만약 丙의 대리인 戊가 丙을 대리하여 X토지를 매수하면서 甲의 배임행위에 적극 가담하였다면, 그러한 사정을 모르는 丙은 그 소유권을 취득한다.

⑤ 만약 丙의 대리인 戊가 丙을 대리하여 X토지를 매수하면서 甲의 배임행위에 적극 가담 하였다면, 그러한 사정을 모르는 丙은 그 소유권을 취득한다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X 토지 소유자</p> <p>‘을’-매수인</p> <p>중도금까지 수령한 상태</p> <p>이 상태에서 ‘갑’이 다시 ‘병’에게 매도하고 소유권이전등기까지 해 줌</p> <p>계약 당시 상황</p> <p>‘갑’-매도인</p> <p>‘병’-매수인</p>
1	사례 만들기	<p>‘무’-‘병’의 대리인(‘갑’의 배임행위에 적극 가담)</p> <p>상황정리</p> <p>‘갑’에게서 ‘병’ 앞으로 이전된 소유권 이전은 유효한가?</p> <p>무효인가?</p> <p>‘병’은 자신이 적극 가담하지 아니하고 대리인 ‘무’가 적극 가담한 것이므로 자신은 그 사실을 모르고 매수한 것이므로 매매계약은 유효하다고 주장 할 수 있겠는가?</p> <p>대리인이 한 일에 대하여 본인은 책임 없다고 할 수 있겠는가?</p> <p>(대리행위의 하자)</p> <p>① 의사표시의 효력이 의사의 흠결, 사기, 강박 또는 어느 사정을 알았거나 과실로 알지 못한 것으로 인하여 영향을 받을 경우에 그 사실의 유무는 대리인을 표준하여 결정한다.</p> <p>② 특정한 법률행위를 위임한 경우에 대리인이 본인의 지시에 좇아 그 행위를 한 때에는 본인은 자기가</p>
2	근거조문/이론	

안 사정 또는 과실로 인하여 알지 못한 사정에 관하여 대리인의 부지를 주장하지 못한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

【판시사항】

[2] 대리인이 부동산을 이종으로 매수한 경우, 그 매매계약이 반사회적 법률행위인지 여부의 판단 기준이 되는 자

6 판례

【판결요지】

[2] 대리인이 본인을 대리하여 매매계약을 체결함에 있어서 매매대상 토지에 관한 저간의 사정을 잘 알고 그 배임행위에 가담하였다면, **대리행위의 하자 유무는 대리인을 표준으로 판단하여야 하므로, 설사 본인이 미리 그러한 사정을 몰랐거나 반사회성을 야기한 것이 아니라고 할지라도 그로 인하여 매매계약이 가지는 사회질서에 반한다는 장애사유가 부정되는 것은 아니다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

어느 사정을 알았거나 과실로 알지 못한 것으로 인하여 영향을 받을 경우에 그 사실의 유무는 대리인을 표준하여 결정

7. 표현대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 상대방의 유권대리 주장에는 표현대리의 주장도 포함된다.
- ② 권한을 넘은 표현대리의 기본대리권은 대리행위와 같은 종류의 행위에 관한 것이어야 한다.
- ③ 권한을 넘은 표현대리의 기본대리권에는 대리인에 의하여 선임된 복대리인의 권한도 포함된다.
- ④ 대리권수여표시에 의한 표현대리에서 대리권수여표시는 대리권 또는 대리인이라는 표현을 사용한 경우에 한정된다.
- ⑤ 대리권소멸 후의 표현대리가 인정되고 그 표현대리의 권한을 넘은 대리행위가 있는 경우, 권한을 넘은 표현대리가 성립할 수 없다.

③ 권한을 넘은 표현대리의 기본대리권에는 대리인에 의하여 선임된 복대리인의 권한도 포함된다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 부동산을 담보로 대출을 받고자 한 사람
‘을’-‘갑’의 친구(착하기만 하고 법률적 지식은 없음)

‘갑’이 ‘을’에게 주택담보를 해 달라고 부탁함

인감도장과 인감증명서를 줌

'을'은 자신이 없고 불안해서 평소 잘 알고 지낸 매우 영리한 '병'을 복대리인으로 선임하고 대출을 받도록 함.

'병'은 당시 돈이 많이 필요한 상태 였음.

1 사례 만들기

'병'은 대출신청서류를 가지고

'갑'의 부동산을 '정'에게 매매해 버림

'갑'의 부동산은 '정'으로 이전 됨

이 사실을 안 '갑'이 '정'을 찾아가

자초지종을 설명하고

소유권 이전은 무효라고 주장함

“정은 “어림도 없는 소리!”

표현대리가 적용되면 유효할 수 있다고 주장함.

누구의 주장이 받아들여 줄까요?

(권한을 넘은 표현대리)

2 근거조문/이론

대리인이 그 권한외의 법률행위를 한 경우에 제삼자가 그 권한이 있다고 믿을 만한 정당한 이유가 있는 때에는 본인은 그 행위에 대하여 책임이 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[구상금]

【판시사항】

[1] 대리인이 사자 내지 임의로 선임한 복대리인을 통하여 권한 외의 법률행위를 한 경우, 민법 제126조의 적용에 있어 기본대리권의 흠결이 되는지 여부(소극)

【판결요지】

6 판례

[1] 대리인이 사자 내지 임의로 선임한 복대리인을 통하여 권한 외의 법률행위를 한 경우, 상대방이 그 행위자를 대리권을 가진 대리인으로 믿었고 또한 그렇게 믿는 데에 정당한 이유가 있는 때에는, **복대리인 선임권이 없는 대리인에 의하여 선임된 복대리인의**

권한도 기본대리권이 될 수 있을 뿐만 아니라, 그 행위자가 사자라고 하더라도 대리행위의 주체가 되는 대리인이 별도로 있고 그들에게 본인으로부터 기본대리권이 수여된 이상, 민법 제126조를 적용함에 있어서 기본대리권의 흠결 문제는 생기지 않는다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

복대리인 선임권이 없는 대리인에 의하여 선임된 복대리인의 권한도 기본대리권이 될 수 있을 뿐만 아니라, 그 행위자가 사자라고 하더라도 대리행위의 주체가 되는 대리인이 별도로 있고 그들에게 본인으로부터 기본대리권이 수여된 이상, 민법 제126조를 적용함에 있어서 기본대리권의 흠결 문제는 생기지 않는다.

8. 미성년자 甲은 법정대리인 丙의 동의 없이 자신의 토지를 甲이 미성년자임을 안 乙에게 매도하고 대금수령과 동시에 소유권이전등기를 해주었는데, 丙이 甲의 미성년을 이유로 계약을 적법하게 취소하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 계약은 소급적으로 무효가 된다.
- ②. 甲이 미성년자임을 乙이 몰랐더라도 丙은 계약을 취소할 수 있다.
- ③. 甲과 乙의 반환의무는 서로 동시이행관계에 있다.
- ④. 甲이 대금을 모두 생활비로 사용한 경우 대금 전액을 반환하여야 한다.
- ⑤. 만약 乙이 선의의 丁에게 매도하고 이전등기 하였다면, 丙이 취소하였다더라도 丁은 소유권을 취득한다.

⑤ 만약 乙이 선의의 丁에게 매도하고 이전등기 하였다면, 丙이 취소하였다더라도 丁은 소유권을 취득한다.

번호

구분

내용

‘갑’-미성년자, X 토지 소유자

‘병’-‘갑’의 법정대리인

‘을’-매수자(‘갑’이 미성년자임을 안 사람)

사건 발생

‘갑’이 ‘병’의 동의 없이 매매를 하고

소유권을 ‘을’에게 이전 해줌

다시 ‘을’이 이 사실을 모르는 ‘정’에게 소유권 이전등기까지 해줌

1 사례 만들기

그 이후

법정대리인 ‘병’이 이 사실을 알고

‘갑’과 ‘을’의 매매계약을 취소해 버림

그러면

'정'은 그런 사실을 모르고 매수한 사람이므로 보호를 받을 수 있겠는가?

만약 보호가 된다고 하면

이런 것을 악용하여 미성년자의 부동산을 편취하는 경우가 발생할 수 있을 것이다.

(미성년자의 능력)

① 미성년자가 법률행위를 함에는 법정대리인의 동의를 얻어야 한다. 그러나 권리만을 얻거나 의무만을 면하는 행위는 그러하지 아니하다.

② 전항의 규정에 위반한 행위는 **취소할 수 있다.**

2 근거조문/이론

(법률행위의 취소권자) 취소할 수 있는 법률행위는 제한능력자, 착오로 인하거나 사기·강박에 의하여 의사표시를 한 자, **그의 대리인** 또는 승계인만이 취소할 수 있다.

(취소의 효과) 취소된 법률행위는 **처음부터 무효인 것으로 본다.** 다만, 제한능력자는 그 행위로 인하여 받은 이익이 현존하는 한도에서 상환할 책임이 있다.

(취소의 상대방) 취소할 수 있는 법률행위의 **상대방이** **확정한 경우에는 그 취소는 그 상대방에 대한 의사표시로 하여야 한다.**

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유 선의의 제3자 보호 규정이 있는 경우와 없는 경우 구별

10 솔루션 취소된 법률행위는 **처음부터 무효인 것으로 본다.**

⑤ 취소의 소급효는 제한능력을 이유로 하는 경우에는 절대적 효력이 발생한다. 그러나 착오, 강박, 사기에 의한 의사표시의 경우에는 선의의 제3자에게 대항하지 못하므로 상대적 효력을 갖는다.

9. 착오에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 매도인이 계약을 적법하게 해제한 후에도 매수인은 계약 해제에 따른 불이익을 면하기 위하여 중요부분의 착오를 이유로 취소권을 행사하여 계약 전체를 무효로 할 수 있다.
- ②. 표의자가 착오를 이유로 의사표시를 취소한 경우, 취소된 의사표시로 인해 손해를 입은 상대방은 불법행위를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③. 착오에 의한 의사표시로 표의자가 경제적 불이익을 입지 않더라도 착오를 이유로 그 의사표시를 취소할 수 있다.
- ④. 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 경우에는 상대방이 표의자의 착오를 알고 이용하더라도 표의자는 의사표시를 취소할 수 없다.
- ⑤. 표의자의 중대한 과실 유무는 착오에 의한 의사표시의 효력을 부인하는 자가 증명하여야 한다.

① 매도인이 계약을 적법하게 해제한 후에도 매수인은 계약해제에 따른 불이익을 면하기 위하여 중요부분의 착오를 이유로 취소권을 행사하여 계약 전체를 무효로 할 수 있다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X 토지 부동산 매도인</p> <p>‘을’-매수인(특정 목적)</p> <p>계약금 1억원</p> <p>중도금 5억원 지급 약정</p> <p>‘을’이 중도금을 지급하지 않고 있다</p> <p>‘갑’이 계약을 해제시킴</p>
1	사례 만들기	<p>‘을’은 계약금을 날릴 판</p> <p>그래서 묘안을 생각</p> <p>계약을 취소시킬 방안 강구</p> <p>취소사유(착오)를 만들어 계약을 취소시켜 버림</p> <p>계약금을 찾아옴.</p> <p>(착오로 인한 의사표시)</p>
2	근거조문/이론	<p>① 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다. 그러나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한다.</p> <p>② 전항의 의사표시의 취소는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.</p>
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	<p>대법원 판결</p> <p>[손해배상(기)]</p> <p>【판시사항】</p> <p>나. 매도인이 매매계약을 적법하게 해제한 후라도 매수인이 해제의 효과로서 발생하는 불이익을 면하기 위하여 착오를 이유로 매매계약을 취소할 수 있는지 여부(적극)</p> <p>【판결요지】</p> <p>나. 매도인이 매수인의 중도금 지급채무불이행을 이</p>

유로 매매계약을 적법하게 해제한 후라도 매수인으로서 상대방이 한 계약해제의 효과로서 발생하는 손해배상책임을 지거나 매매계약에 따른 계약금의 반환을 받을 수 없는 불이익을 면하기 위하여 **착오를 이유로 한 취소권을 행사하여 위 매매계약 전체를 무효로 돌리게 할 수 있다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

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

- ② 착오로 취소하는 경우, 취소권자의 취소권 행사는 위법성이 없으므로 취소권자를 상대로 불법행위로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ③ 비록 착오에 의한 의사표시라도 표의자가 경제적 불이익이 없으면 착오가 아니므로 취소할 수 없다.
- ④ 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 경우라도 상대방이 이를 알고 이용하였다면 취소할 수 있다.
- ⑤ 표의자의 중대한 과실 유무는 착오에 의한 의사표시의 효력을 유지하려는 자가 증명하여야 한다.

10. 乙은 甲의 X토지에 건물을 소유하기 위하여 지상권을 설정 받았다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 乙은 甲의 의사에 반하여 제3자에게 지상권을 양도할 수 없다.
- ②. X토지를 양수한 자는 지상권의 존속 중에 乙에게 그 토지의 인도를 청구할 수 없다.
- ③. 乙이 약정한 지료의 1년 6개월분을 연체한 경우, 甲은 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ④. 존속기간의 만료로 지상권이 소멸한 경우, 건물이 현존하더라도 乙은 계약의 갱신을 청구할 수 없다.
- ⑤. 지상권의 존속기간을 정하지 않은 경우, 甲은 언제든지 지상권의 소멸을 청구할 수 있다.

- ② X토지를 양수한 자는 지상권의 존속 중에 乙에게 그 토지의 인도를 청구할 수 없다.

번호

구분

내용

1 사례 만들기

'갑'-X 토지 소유자
 '을'-X 토지에 지상권 설정(건물 소유 목적)
 '병'-'갑'의 토지 양수인

'병'이 '을'에게 건물이 없는 지상권이므로 토지를 인도하라고 함.

'을'이 하는 말, "나 제한물권인 지상권자야!!!
 인정 될 수 있겠는가?

(지상권의 내용) 지상권자는 타인의 토지에 건물 기타 공작물이나 수목을 소유하기 위하여 그 토지를 사용하는 권리가 있다.

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

2 근거조문/이론

(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.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[건물철거등]

【판시사항】

가. 법정지상권자가 목적토지의 소유자나 전득자에게 지상권설정등기청구권을 가지는지 여부(적극)

나. 법정지상권이 있는 건물을 양수한 자의 대지소유자 및 건물양도인에 대한 지상권설정등기 및 이전등기청구의 가부(적극)

다. 법정지상권을 취득할 지위에 있는 자에 대한 대지소유자의 건물철거 및 대지인도청구와 신의칙

【판결요지】

가. 대지와 그 지상 미등기건물이 그 대지에 대한 근저당권설정당시 동일인의 소유에 속하였다가 그 후 대지의 경매로 인하여 대지와 건물이 다른 소유자에게 속하게 된 경우 건물소유자는 (법정지상권)에 의하여 건물의 소유를 목적으로 하는 법정지상권을 취득하고, 법정지상권자는 물권으로서의 효력에 의하여 이를 취득할 당시의 대지소유자나 이로부터 소유권을 전득한 제3자에 대하여도 등기없이 지상권을 주장할 수 있는 것이므로 대지소유자에 대하여 지상권설정등기청구권이 있다.

나. 법정지상권자가 그 소유건물을 양도하는 경우에는 특별한 사정이 없는 한 건물과 함께 지상권도 양도하기로 하는 채권적 계약이 있었다고 할 것이므로 건물양수인은 채권자대위의 법리에 의하여 대지소유자 및 건물양도인에 대해 차례로 지상권설정등기 및 이전등기절차의 이행을 구할 수 있다.

다. 대지에 대한 법정지상권을 취득할 지위에 있는 건물양수인에 대하여 대지소유자가 그 소유권에 기한 건물철거 및 대지인도를 구함은 지상권의 부담을 용

6 판례

인하고 그 설정등기절차를 이행할 의무있는 자가 그 권리자를 상대로 한 청구라 할 것이어서 신의성실의 원칙상 허용될 수 없다.

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 소유권과 제한물권이 만나면 제한물권이 이긴다.

① 지상권은 물권으로 양도·임대·담보제공이 자유롭다.

③ 지상권자가 2년 이상 지료 연체시 지상권 소멸청구가 가능하다.

④ 지상권이 소멸한 경우에 건물 기타 공작물이나 수목이 현존한 때에는 지상권자는 계약의 갱신을 청구할 수 있다.

⑤ 지상권의 존속기간을 약정하지 않은 경우에는 그 기간은 지상물의 종류와 구조에 따라 (존속기간을 약정한 지상권)의 최단 존속기간으로 하고 설정계약 당시에 공작물의 종류와 구조를 정하지 않은 때에는 15년을 그 기간으로 한다.

11. 제사 주재자인 장남 甲은 1985년 乙의 토지에 허락 없이 부친의 묘를 봉분 형태로 설치한 이래 2015년 현재까지 평온·공연하게 분묘의 기지(基地)를 점유하여 분묘의 수호와 봉사를 계속하고 있다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 乙은 甲에게 분묘의 이장을 청구할 수 있다.
- ②. 甲은 乙에게 분묘기지에 대한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ③. 甲은 부친의 묘에 모친의 시신을 단분(單墳) 형태로 합장할 권능이 있다.
- ④. 甲이 분묘기지를 포기하는 의사를 표시한 경우 점유의 포기가 없더라도 분묘기지가 소멸한다.
- ⑤. 甲은 乙에게 지료를 지급할 의무가 있다.

④ 甲이 분묘기지를 포기하는 의사를 표시한 경우 점유의 포기가 없더라도 분묘기지가 소멸한다.

번호

구분

내용

‘을’-X 토지 소유자
‘갑’-장남(제사 주재자)

1985년 ‘갑’이

‘을’의 토지에 허락 없이 부친의 묘를 봉분형태로 설치하고

2015년 현재까지 평온·공연하게 분묘의 기지를 점유하고 수호와 봉사를 계속

2001년 1월 13일 장사 등에 관한 법률 제정/일부 적용 시행

이후에 남의 땅에 무단으로 설치한 분묘는 분묘기권 인정 못 받음

‘갑’은 ‘을’의 토지를 20년 지난 뒤에 분묘기권 취득함

1 사례 만들기

어느 날 ‘을’이 ‘갑’에게 분묘기권을 포기해달라고 함

이장비는 주는 조건(지급함)

'갑'이 분묘기지권을 포기하겠다고 함

그 이후 이장을 하고 있지 않음

'을'이 '갑'을 찾아가 분묘기지권이 이제 없음이 이장해 달라고 함.

이장 안 해주면 법으로도 하겠다고 함

'갑'은 이장(점유)을 하지 않고 있으므로 계속 분묘기지권을 살아 있다고 주장할 수 있겠는가?

제1조(법원)

민사에 관하여 법률에 규정이 없으면 관습법에 의하고 관습법이 없으면 조리에 의한다.

제185조(물권의 종류)

물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다

제245조(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)

- ① 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.
- ② 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.

□장사 등에 관한 법률

제27조(타인의 토지 등에 설치된 분묘 등의 처리 등)

① 토지 소유자(점유자나 그 밖의 관리인을 포함한다. 이하 이 조에서 같다), 묘지 설치자 또는 연고자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 분묘에 대하여
으로 정하는 바에 따라 그 분묘를 관할하는 시장등의 허가를 받아 분묘에 매장된 시신 또는 유골을 개장할 수 있다. <개정 2015. 1. 28.>

- 1. 토지 소유자의 **승낙 없이** 해당 토지에 설치한 분묘
- 2. 묘지 설치자 또는 연고자의 **승낙 없이** 해당 묘지에 설치한 분묘

② 토지 소유자, 묘지 설치자 또는 연고자는 제1항에 따른 개장을 하려면 미리 3개월 이상의 기간을 정하여 그 뜻을 해당 분묘의 설치자 또는 연고자에게 알려야 한다. 다만, 해당 분묘의 연고자를 알 수 없으면 그 뜻을 공고하여야 하며, 공고기간 종료 후에도 분묘의 연고자를 알 수 없는 경우에는 화장한 후에 유골을 일정 기간 봉안하였다가 처리하여야 하고, 이 사실을 관할 시장등에게 신고하여야 한다. <개정 2015. 1. 28.>

③ **제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 분묘의 연고자는 해당 토지 소유자, 묘지 설치자 또는 연고자에**

2 근거조문/이론

계 토지 사용권이나 그 밖에 분묘의 보존을 위한 권리를 주장할 수 없다.

④ 토지 소유자 또는 자연장지 조성자의 승낙 없이 다른 사람 소유의 토지 또는 자연장지에 자연장을 한 자 또는 그 연고자는 당해 토지 소유자 또는 자연장지 조성자에 대하여 토지사용권이나 그 밖에 자연장의 보존을 위한 권리를 주장할 수 없다.

⑤ 제2항에 따른 봉안기간과 처리방법에 관한 사항은
으로 정하고, 통지·공고 및 신고에 관한 사항은
으로 정한다. <개정 2015. 1. 28.>

3 요건

분묘기지권 인정시점과 불인점 시점

장사등에 관한 법률

[시행 2001.1.13.] [법률 제6158호, 2000.1.12.,
전부개정]

(노인지원과), 044-202-3474

4 핵심단어 이해

제1조 (시행일) 이 법은 공포후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조 (적용례) 제17조 및 제23조제3항의 개정규정은 **이 법 시행후 최초로 설치되는 분묘부터 적용한다.**

5 문장 만들기

대법원 1996. 6. 14. 선고 96다14036 판결 【분묘
굴이】

[2] **타인 소유의 토지에 소유자의 승낙 없이 분묘를 설치한 경우에는 20년간 평은, 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.

6 판례

대법원 1992. 6. 23. 선고 92다14762 판결

[관습상의분묘기지권확인][공1992.8.15.
(926),2268]

【판시사항】

분묘의 기지에 대한 지상권 유사의 물권인 관습상의 법정지상권은 권리자가 의무자에 대하여 그 권리 포기의 의사표시 외에 점유도 포기하여야만 그 권리가 소멸하는지 여부(소극)

【판결요지】

분묘의 기지에 대한 지상권 유사의 물권인 관습상의 법정지상권이 점유를 수반하는 물권으로서 권리자가 의무자에 대하여 그 권리를 포기하는 의사표시를 하는 외에 점유까지도 포기하여야만 그 권리가 소멸하는 것은 아니다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 그 권리를 포기하는 의사표시를 하는 외에 점유까지도 포기하여야만 그 권리가 소멸하는 것은 아니다.

① 평은·공연하게 20년간 점유하였으므로 분묘기지권을 취득한다. 따라서 乙은 甲에게 이장을 청구할 수 없다.

② 타주점유이므로 소유권 취득은 불가하다.

③ 분묘기지권은 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함하지 아니하는 것이므로, 다른 일방의 합장을 위한 분묘의 설치는 허용되지 않는다.

⑤ 분묘기지권을 시효취득한 경우 지료는 무상이다.

12. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 1필의 토지 일부를 승역지로 하여 지역권을 설정할 수 있다.
- ②. 요역지의 공유자 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 이를 취득한다.
- ③. 지역권은 요역지와 분리하여 양도하지 못한다.
- ④. 요역지의 소유자는 지역권에 필요한 부분의 토지소유권을 지역권설정자에게 위기(委棄)하여 공작물의 설치나 수선의무의 부담을 면할 수 있다.
- ⑤. 지역권자에게는 방해제거청구권과 방해예방청구권이 인정된다.

④ 요역지의 소유자는 지역권에 필요한 부분의 토지소유권을 지역권설정자에게 위기(委棄)하여 공작물의 설치나 수선의무의 부담을 면할 수 있다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 토지 소유자

‘을’-Y 토지 소유자(X 토지를 통하지 않으면 물을 끌어 올 수 없음)

‘을’이 ‘갑’의 X 토지를 통하여 물을 이용하기 하기 위하여 인수지역권을 설정하기로 함.

특약

‘갑’은 ‘을’이 인수할 수 있도록 필요한 공작물을 설치하여 주기로 한다.

‘을’은 지역권 사용료를 1년에 1백만원 부담한다.

지역권 계약 성립

등기까지 완료

1 사례 만들기

지역권 당사자표시

		<p>승역지 소유자-‘갑’</p> <p>요역지 소유자-‘을’</p> <p>‘갑’이 X 토지에 공작물을 설치하려고 견적을 뽑아보니 5백만원이 나옴</p> <p>‘갑’ 머리를 굴려 봄</p> <p>차라리 필요 없는 지역권 부분만큼 포기(위기)해 버려!!!</p> <p>(승역지소유자의 의무와 승계) 계약에 의하여 승역지소유자가 자기의 비용으로 지역권의 행사를 위하여 공작물의 설치 또는 수선의 의무를 부담한 때에는 승역지소유자의 특별승계인도 그 의무를 부담한다</p>
2	근거조문/이론	<p>(위기에 의한 부담면제)</p> <p>승역지의 소유자는 지역권에 필요한 부분의 토지소유권을 지역권자에게 위기하여 (승역지소유자의 의무와 승계)의 부담을 면할 수 있다.</p>
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	
8	출제자 의도	법조문 그대로!!!
9	틀리는 이유	
10	솔루션	승역지의 소유자는 지역권에 필요한 부분의 토지소유권을 지역권자에게 위기하여 전조의 부담을 면할 수 있다.

13. 물권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 지상권은 본권이 아니다.
 ②. 온천에 관한 권리는 관습법상의 물권이다.
 ③. 타인의 토지에 대한 관습법상 물권으로서 통행권이 인정된다.

④. 근린공원을 자유롭게 이용한 사정만으로 공원이용권이라는 배타적 권리를 취득하였다고 볼 수는 없다.

④. 근린공원을 자유롭게 이용한 사정만으로 공원이용권이라는 배타적 권리를 취득하였다고 볼 수는 없다.
 ⑤. 미등기 무허가건물의 양수인은 소유권이전등기를 경료받지 않아도 소유권에 준하는 관습법상의 물권을 취득한다.

번호

구분

내용

1 사례 만들기

‘갑’-A마을에 살고 있는 주민 중 1인
 ‘을’-X 토지 소유자, X 토지는 마을로 통하는 도로로 이용 중

‘을’이 어느 날 X 토지를 막음
 ‘갑’이 마을 주민의 선정대표로 소송을 제기함

50년 이상 도로 사용한 마을 사람들은
 X 토지에 관습상의 사도통행권(배타적으로 사용할 권리)이 있다.

이런 주장을 받아 줄 수 있겠는가?

(점유권의 취득과 소멸)

2 근거조문/이론

① 물건을 사실상 지배하는 자는 점유권이 있다.

(물권의 종류) 물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다.

3 요건

대법원 판결

[사도통행권확인]

【판시사항】

[1] 법률이 인정하지 않는 새로운 종류의 물권의 창설이 허용되는지 여부(소극)

[2] 관습상의 사도통행권 인정이 물권법정주의에 위배된다고 본 사례

【판결요지】

[1] (물권의 종류)는, "물권은 법률 또는 관습법에 의하는 외에는 임의로 창설하지 못한다."고 규정하여 이른바 물권법정주의를 선언하고 있고, **물권법의 강행법규성은 이를 중핵으로 하고 있으므로, 법률(성문법과 관습법)이 인정하지 않는 새로운 종류의 물권을 창설하는 것은 허용되지 아니한다.**

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 결정

[공작물설치금지가처분]

【판시사항】

다. 공원이용권이라는 배타적 권리의 인정 여부

【결정요지】

- 6 판례 다. 도시공원법상 근린공원으로 지정된 공원은 일반 주민들이 다른 사람의 공동 사용을 방해하지 않는 한 **자유로이 이용할 수 있지만 그러한 사정만으로 인근 주민들이 누구에게나 주장할 수 있는 공원이용권이 라는 배타적인 권리를 취득하였다고는 할 수 없고**, 골프연습장 설치인가처분에 하자가 있다는 이유만으로는 근린공원 내의 개인 소유 토지상에 골프연습장을 설치하는 것이 인근 주민들에 대한 불법행위가 된다고 할 수도 없다.
- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유
- 10 솔루션 **자유로이 이용할 수 있지만 그러한 사정만으로 인근 주민들이 누구에게나 주장할 수 있는 공원이용권이 라는 배타적인 권리를 취득하였다고는 할 수 없고!!!**

14. 乙은 丙의 토지 위에 있는 甲소유의 X건물을 매수하여 대금완납 후 그 건물을 인도받고 등기서류를 교부받았지만, 아직 이전등기를 마치지 않았다. 다음설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 甲의 채권자가 X건물에 대해 강제집행하는 경우, 乙은 이의를 제기하지 못한다.
- ②. X건물로 인해 丙의 토지가 불법점거당하고 있다면, 丙은 乙에게 X건물의 철거를 청구할 수 있다.
- ③. X건물의 점유를 방해하는 자에 대해 乙은 점유권에 기한 방해제거청구권을 행사할 수 있다.
- ④. 乙은 X건물로부터 생긴 과실(果實)의 수취권을 가진다.
- ⑤. 乙로부터 X건물을 다시 매수하여 점유·사용하고 있는 丁에 대하여 甲은 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

⑤ 乙로부터 X건물을 다시 매수하여 점유·사용하고 있는 丁에 대하여 甲은 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다

번호

구분

내용

1 사례 만들기

‘병’-토지 소유자

‘갑’-병의 토지 위에 X 건물 소유자

‘을’-X 건물 매수인(인도는 받았으나 등기는 하지 않고 있음)

‘정’-X 건물을 다시 매수하고 점유하고 있음(역시 등기는 못함)

이 상태에서 ‘갑’이 ‘정’을 보고 건물을 인도하라고 할 수 있겠는가?

‘갑’은 건물을 팔았다면

등기이전 의무가 있다.

그런 사람이 매수자가 등기하지 않고 있다가 다시 다른 사람에게 매수하였다고 하여

자신이 현재 등기상에 소유자로 되어 있다는 이유로 어차피 이전해 주어야 할 소유권을 가지고 물권적 청구권을 행사하는 것을 인정하여 할까?

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

2 근거조문/이론

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

3 요건

4 핵심단어 이해

점유·사용할 권리

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기말소]

토지의 매수인이 아직 소유권이전등기를 경료받지 아니하였다 하여도 매매계약의 이행으로 그 토지를 인도받은 때에는 매매계약의 효력으로서 이를 **점유·사용할 권리**가 생기게 된 것으로 보아야 하고, 또 매수인으로부터 위 토지를 다시 매수한 자는 위와 같은 토지의 점유·사용권을 취득한 것으로 봄이 상당하므로 매도인은 매수인으로부터 다시 위 토지를 매수한 자에 대하여 토지 소유권에 기한 물권적청구권을 행사할 수 없다.

대법원 판결

[건물명도등]

6 판례

토지의 매수인이 아직 소유권이전등기를 경료받지 아니하였다 하여도 매매계약의 이행으로 그 토지를 인도받은 때에는 매매계약의 효력으로서 이를 **점유·사용할 권리**가 생기게 된 것으로 보아야 하고, 또 매수인으로부터 위 토지를 다시 매수한 자는 위와 같은 토지의 **점유사용권을 취득한 것으로 봄이 상당**하므로 매도인은 매수인으로부터 다시 위 토지를 매수한 자에 대하여 토지 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사하거나 그 점유·사용을 법률상 원인이 없는 이익이라고 하여 부당이득반환청구를 할 수는 없다고 할 것인바, 이러한 법리는 대물변제 약정에 의하여 매매와 같이 부동산의 소유권을 이전받게 되는 자가 이미 당해 부동산을 점유·사용하고 있거나, 그로부터 다시 이를 임차하여 점유·사용하고 있는 경우에도 마찬가지로 적용된다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

미등기상태로 소유권을 매수한 사람은 등기하기 전까

지는 점유·사용할 권리가 있다.

15. 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 법률행위를 원인으로 하여 소유권이전등기를 명하는 판결에 따른 소유권의 취득에는 등기를 요하지 않는다.
- ②. 상속인은 피상속인의 사망과 더불어 상속재산인 부동산에 대한 등기를 한 때 소유권을 취득한다.
- ③. 피담보채권이 소멸하더라도 저당권의 말소등기가 있어야 저당권이 소멸한다.
- ④. 민사집행법상 경매의 매수인은 등기를 하여야 소유권을 취득할 수 있다.
- ⑤. 기존 건물 멸실 후 건물이 신축된 경우, 기존 건물에 대한 등기는 신축건물에 대한 등기로서 효력이 없다.

⑤ 기존 건물 멸실 후 건물이 신축된 경우, 기존 건물에 대한 등기는 신축건물에 대한 등기로서 효력이 없다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 토지 소유자

‘갑’-X 토지에 구옥 건물을 가지고 있다가 건물만 멸실시킴

구옥에 관한 등기는 그대로 있음

‘갑’이 X 토지에 건물을 신축함

신축 건물에 대한 보존등기는 하지 않음

X 토지에 있던 구옥 건물등기부가 있는 것을 기화로

‘병’이 구옥 건물 등기부에 저당권 설정

그 이후 ‘병’이 구옥건물 등기부에 있던 저당권을 기초로 경매신청

1 사례 만들기

‘정’이 낙찰을 받음

‘정’은 신축건물을 낙찰 받은 것일까?

대법원 판결

[가옥명도]

기존건물이 멸실된 후 그곳에 새로이 건축한 건물의 물권변동에 관한 등기를 멸실된 건물의 등기부에 하여도 이는 진실에 부합하지 아니하는 것이고 비록 당사자가 멸실건물의 등기로서 신축된 건물의 등기에 갈음할 의사를 가졌다 하여도 그 등기는 무효이니 이미 멸실된 건물에 대한 근저당권설정등기에 신축된 건물에 대한 근저당권이 설정되었다고는 할 수 없으며 그 등기에 기하여 진행된 경매에서 신축된 건물을 경락받았다 하더라도 그로써 소유권취득을 내세울 수는 없다.

(저당권의 내용)

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

2 근거조문/이론

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

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

③점유권에 관하여는 전2항의 규정을 적용하지 아니한다.

3 요건

대법원 판결

[손해배상(기)]

【판시사항】

부동산에 대한 소유권과 임차권이 동일인에게 귀속하더라도 임차권이 혼동에 의하여 소멸하지 않는 경우

4 핵심단어 이해

【판결요지】

부동산에 대한 소유권과 임차권이 동일인에게 귀속하게 되는 경우 임차권은 혼동에 의하여 소멸하는 것이 원칙이지만, 그 임차권이 대항요건을 갖추고 있고 또한 그 대항요건을 갖춘 후에 저당권이 설정된 때에는 혼동으로 인한 물권소멸 원칙의 예외 규정인 (혼동으로 인한 물권의 소멸) 제1항 단서를 준용하여 임차권은 소멸하지 않는다.

5 문장 만들기

대법원 판결

[토지소유권이전등기말소]

가. 소유권보존등기가 되었던 종전건물의 소유자가 이를 헐어 내고 건물을 신축한 경우에 있어 종전건물에 대한 멸실등기를 하고 새 건물에 대한 소유권보존등기를 하기 위하여 종전건물에 대한 소유권보존등기에 터잡아 마쳐진 원인무효의 소유권이전등기 등의 말소를 청구할 소의 이익이 있다.

대법원 판결

지상권은 타인의 토지에서 건물 기타의 공작물이나 수목을 소유하는 것을 본질적 내용으로 하는 것이 아니라 타인의 토지를 사용하는 것을 본질적 내용으로 하고 있으므로 지상권 설정계약 당시 건물 기타의 공작물이나 수목이 없더라도 지상권은 유효하게 성립할 수 있고, 또한 **기존의 건물 기타의 공작물이나 수목이 멸실되더라도 존속기간이 만료되지 않는 한 지상권이 소멸되지 아니하는 것은 소론이 지적하는 바와 같으나.**(생략)

	<p style="text-align: center;">대법원 판결</p> <p style="text-align: center;">[근저당권설정등기말소등기등]</p> <p>근저당권 등 담보권 설정의 당사자들이 그 목적이 된 토지 위에 차후 용익권이 설정되거나 건물 또는 공작물이 축조·설치되는 등으로써 그 목적물의 담보가치가 저감하는 것을 막는 것을 주요한 목적으로 하여 채권자 앞으로 아울러 지상권을 설정하였다면, 그 피담보채권이 변제 등으로 만족을 얻어 소멸한 경우는 물론이고 시효소멸한 경우에도 그 지상권은 피담보채권에 부종하여 소멸한다.</p> <p style="text-align: center;">대법원 판결</p> <p style="text-align: center;">[사해행위취소]</p> <p>전세권설정등기를 마친 민법상의 전세권은 그 성질상 용익물권적 성격과 담보물권적 성격을 겸비한 것으로서, 전세권의 존속기간이 만료되면 전세권의 용익물권적 권능은 전세권설정등기의 말소 없이도 당연히 소멸하고 단지 전세금반환채권을 담보하는 담보물권적 권능의 범위 내에서 전세금의 반환시까지 그 전세권설정등기의 효력이 존속하고 있다 할 것인데, 이와 같이 존속기간의 경과로서 본래의 용익물권적 권능이 소멸하고 담보물권적 권능만 남은 전세권에 대해서도 그 피담보채권인 전세금반환채권과 함께 제3자에게 이를 양도할 수 있다 할 것이지만 이 경우에는 (지명채권양도의 대항요건)제2항 소정의 확정일자 있는 증서에 의한 채권양도절차를 거치지 않는 한 위 전세금반환채권의 압류·전부 채권자 등 제3자에게 위 전세보증금반환채권의 양도사실로써 대항할 수 없다.</p> <p>(지명채권양도의 대항요건) ①지명채권의 양도는 양도인이 채무자에게 통지하거나 채무자가 승낙하지 아니하면 채무자 기타 제삼자에게 대항하지 못한다.</p> <p>②전항의 통지나 승낙은 확정일자있는 증서에 의하지 아니하면 채무자 이외의 제삼자에게 대항하지 못한다.</p> <p>7 합정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p>
--	--

16. 점유에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 점유자의 점유가 자주점유인지 타주점유인지의 여부는 점유자 내심의 의사에 의하여 결정된다.

②. 점유자의 점유권원에 관한 주장이 인정되지 않는다는 것만으로도 자주점유의 추정이 깨진다.

③. 점유물이 멸실·훼손된 경우, 선의의 타주점유자는 이익이 현존하는 한도 내에서 회복자에게 배상책임을 진다.

⑤ 점유자의 특정승계인이 자기의 점유와 전(前)점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우, 그 하자도 승계한다.

번

④. 악의의 점유자는 과실(過失)없이 과실(果實)을 수취하지 못한 때에도 그 과실(果實)의 대가를 회복자에게 보상하여야 한다.
 ⑤. 점유자의 특정승계인이 자기의 점유와 전(前)점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우, 그 하자도 승계한다.

호	구분	내용
		<p>'갑'-X부동산 점유(5년간 타주 점유)</p> <p>'을'-'갑'으로부터 X 부동산 승계(15년간 자주점유)</p> <p>'을'이 20년 점유취득 주장하기 위해서 '갑'의 점유를 주장하려면 '갑'의 타주점유도 승계 받아 와야 한다.</p>
1	사례 만들기	<p>(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간) ①20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.</p> <p>②부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.</p> <p>(점유의 승계의 주장과 그 효과)</p>
2	근거조문/이론	<p>① 점유자의 승계인은 자기의 점유만을 주장하거나 자기의 점유와 전점유자의 점유를 아울러 주장할 수 있다.</p> <p>② 전점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 하자도 계승한다.</p>
3	요건	<p>하자 있는 점유</p> <p>(1) 선의/악의 점유</p> <p>선의=어떤 사실을 모르고 있는 것/어떤 사실=본권이 있 는지 여부/어차피 본권이 없다-도둑놈이다.</p> <p>악의=어떤 사실(점유할 본권이 없음)을 알고 있는 것</p>
4	핵심단어 이해	<p>(2) 과실이 있는 점유와 없는 점유-본권이 있다고 오신함에 과실 유무에 의한 구분-어차피 과실이 있다-도둑놈이다.</p> <p>(3) 공연 점유와 은비점유-남몰래 하는 것이냐, 남몰래 하지 않는 것이냐에 따른 구분</p> <p>(4) 평온/폭력 점유-평온=법률상 용인할 수 없는 폭력을 쓰지 않는 것</p>
5	문장 만들기	
6	판례	
7	함정	

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 전점유자의 점유를 아울러 주장하는 경우에는 그 하지도 계승한다.

① 점유자의 주관을 고려하지 않고 점유와 관계되는 모든 사정에 의하여 외형적·객관적으로 결정된다.

② 점유자가 스스로 매매 또는 증여와 같은 자주점유의 권원을 주장하였으나 이것이 인정되지 않는 경우에도 원래 이와 같은 자주점유의 입증책임이 점유자에게 있지 아니한 이상 그 점유권원이 인정되지 않는다는 사유만으로 자주점유의 추정 이 반복되거나 또는 점유권원의 성질상 자주점유라고 볼 수 없다.

③ 소유의 의사가 없는 자주점유자는 선의이더라도 악의점유자와 마찬가지로 전책임을 배상해야 한다.

④ 악의의 점유자는 수취한 과실을 반환하여야 하며, 폭력·은비에 의한 경우에도 동일하다. 소비하였거나 과실로 인하여 훼손 또는 수취하지 못한 경우에는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다.

17. 상린관계에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 서로 인접한 토지의 통상의 경계표를 설치하는 경우, 측량비용을 제외한 설치비용은 다른 관습이 없으면 쌍방이 토지면적에 비례하여 부담한다.

②. 甲과 乙이 공유하는 토지가 甲의 토지와 乙의 토지로 분할됨으로 인하여 甲의 토지가 공로에 통하지 못하게 된 경우, 甲은 공로에 출입하기 위하여 乙의 토지를 통행할 수 있으나, 乙에게 보상할 의무는 없다.

③. 인지소유자는 자기의 비용으로 담의 높이를 통상보다 높게 할 수 있다.

④. 토지소유자는 과다한 비용이나 노력을 요하지 아니하고는 토지이용에 필요한 물을 얻기 곤란한 때에는 이웃 토지 소유자에게 보상하고 여수(餘水)의 급여를 청구할 수 있다.

⑤. 지상권자는 지상권의 목적인 토지의 경계나 그 근방에서 건물을 수선하기 위하여 필요한 범위 내에서 이웃토지의 사용을 청구할 수 있다.

① 서로 인접한 토지의 통상의 경계표를 설치하는 경우, 측량비용을 제외한 설치비용은 다른 관습이 없으면 쌍방이 토지면적에 비례하여 부담한다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 토지 부동산(150㎡)

‘을’-Y 토지 부동산(300㎡)

‘갑’과 ‘을’이 담을 설치하기로 함.

1 사례 만들기

견적을 받아 보니

측량비용은 300만원

담 공사비는 500만원

‘갑’과 ‘을’이 비용 부담하는 비율은?

(경계표, 담의 설치권)

① 인접하여 토지를 소유한 자는 공동비용으로 통상의 경계표나 담을 설치할 수 있다.

2 근거조문/이론

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 있다고 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 양 토지의 경계선 상에 위치하도록 해야 한다), 재질, 모양, 크기 등 필요한 사항을 심리하여 인접 토지 소유자에 대하여 협력 의무의 이행을 명할 수 있다.

6 판례

[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 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

인접하여 토지를 소유한 자는 공동비용으로 통상의 경계표나 담을 설치할 수 있다. 비용은 **쌍방이 절반하여 부담한다.** 그러나 **측량비용은 토지의 면적에 비례하여 부담한다.**

18. 시효취득을 할 수 없는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 저당권
- ②. 계속되고 표현된 지역권
- ③. 지상권

① 저당권

- ④. 국유재산 중 일반재산
- ⑤. 성명불상자(姓名不詳者)의 토지

번호	구분	내용
1	사례 만들기	
2	근거조문/이론	<p>제245조(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)</p> <p>① 20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.</p> <p>② 부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.</p> <p>(1)시효 취득되는 권리</p> <p>소유권/지상권/분묘기지권/지역권 등</p> <p>(2)시효취득인정하지 않은 권리</p>
3	요건	<p>1)가족관계(부양청구권)</p> <p>2)점유를 수반하지 않는 것(저당권)</p> <p>3)법률의 규정에 의하여 성립하는 권리(점유권/유치권)</p> <p>4)행사하면 소멸하는 권리(취소권/해제권)</p>
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	<p>대법원 판결</p> <p>[소유권이전등기]</p> <p>가. 점유로 인한 부동산소유권의 취득기간이 경과하였다고 하더라도 부동산을 점유하는 자가 자신의 명의로 등기하지 않고 있는 사이에 먼저 제3자의 명의로 소유권이전등기가 경료되어 버리면 특별한 사정이 없는 한 점유자가 그 제3자에 대하여는 시효취득을 주장할 수 없다.</p> <p>나. 점유로 인한 부동산소유권취득기간이 경과한 후에 원래의 소유자의 지위를 승계한 공동상속인 중의 한 사람이 다른 상속인의 상속분을 양수하였다고 하여 그 상속분을 양수한 상속인이 시효가 완성된 후의 새로운 이해관계인이 아니라고 볼 수 없다.</p>
7	합정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	

19. X토지를 甲이 2/3지분, 乙이 1/3지분으로 등기하여 공유하면서 그 관리방법에 관해 별도로 협의하지 않았다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 丙이 甲으로부터 X토지의 특정부분의 사용·수익을 허락받아 점유하는 경우, 乙은 丙을 상대로 그 토지부분의 반환을 청구할 수 있다.
- ②. 甲이 부정한 방법으로 X토지 전부에 관한 소유권이전등기를 甲의 단독명의로 행한 경우, 乙은 甲을 상대로 자신의 지분에 관하여 그 등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ③. X토지에 관하여 丁명의로 원인무효의 소유권이전등기가 경료되어 있는 경우, 乙은 丁을 상대로 그 등기 전부의 말소를 청구할 수 있다.
- ④. 戊가 X토지 위에 무단으로 건물을 신축한 경우, 乙은 특별한 사유가 없는 한 자신의 지분에 대응하는 비율의 한도 내에서만 戊를 상대로 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤. X토지가 나대지인 경우, 甲은 乙의 동의 없이 건물을 신축할 수 없다.

① 丙이 甲으로부터 X토지의 특정부분의 사용·수익을 허락받아 점유하는 경우, 乙은 丙을 상대로 그 토지부분의 반환을 청구할 수 있다

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 2/3 지분 소유 ‘을’-X 토지 1/3 지분 소유
		‘갑’과 ‘을’ 관리(임대)에 대하여 별도 합의 없음
1	사례 만들기	‘병’-‘갑’과 도로에 접하는 특정 부분 사용·수익 계약 체결 ‘을’이 ‘병’보고 특정부분을 반환하라고 할 수 있을까? (물건의 공유) ① 물건이 지분에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 한다. ② 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정한다.
2	근거조문/이론	(공유물의 관리, 보존) 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정한다. 그러나 보존행위는 각자가 할 수 있다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	대법원 판결 [건물등철거등] [1] 공유자 사이에 공유물을 사용·수익할 구체적인 방법을 정하는 것은 공유물의 관리에 관한 사항으로서 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 할 것이고, 과반수 지분의 공유자는 다른 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관한 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로, 과반수 지분의 공유자가 그 공유물의 특정부분을 배타적으로 사용·수익하기로 정하는 것은 공

유물의 관리방법으로서 적법하다고 할 것이므로, 과반수 지분의 공유자로부터 사용·수익을 허락받은 점유자에 대하여 소수 지분의 공유자는 그 점유자가 사용·수익하는 건물의 철거나 퇴거 등 점유배제를 구할 수 없다.

6 판례

[2] 과반수 지분의 공유자는 공유자와 사이에 미리 공유물의 관리방법에 관하여 협의가 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로 과반수 지분의 공유자는 그 공유물의 관리 방법으로서 그 공유토지의 특정된 한 부분을 배타적으로 사용·수익할 수 있으나, 그로 말미암아 지분은 있으되 그 특정 부분의 사용·수익을 전혀 하지 못하여 손해를 입고 있는 소수지분권자에 대하여 그 지분에 상응하는 임료 상당의 부당이득을 하고 있다 할 것이므로 이를 반환할 의무가 있다 할 것이나, 그 과반수 지분의 공유자로부터 다시 그 특정 부분의 사용·수익을 허락받은 제3자의 점유는 다수지분권자의 공유물관리권에 터잡은 적법한 점유이므로 그 제3자는 소수지분권자에 대하여도 그 점유로 인하여 법률상 원인 없이 이득을 얻고 있다고는 볼 수 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

그 과반수 지분의 공유자로부터 다시 그 특정 부분의 사용·수익을 허락받은 제3자의 점유는 다수지분권자의 공유물관리권에 터잡은 적법한 점유

20. 저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 저당권자는 목적물 반환청구권을 갖지 않는다.
- ②. 저당부동산의 종물에는 저당권의 효력이 미치지 않는다는 약정은 등기하지 않더라도 제3자에 대해 효력이 있다.
- ③. 원본의 반환이 2년간 지체된 경우 채무자는 원본 및 지연배상금의 전부를 변제하여야 저당권등기의 말소를 청구할 수 있다.
- ④. 저당권은 그 담보하는 채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하지 못한다.
- ⑤. 저당권이 설정된 토지가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 협의취득된 경우, 저당권자는 토지소유자가 수령할 보상금에 대하여 물상대위를 할 수 없다.

② 저당부동산의 종물에는 저당권의 효력이 미치지 않는다는 약정은 등기하지 않더라도 제3자에 대해 효력이 있다

번호

구분

내용

‘갑’-은행

‘을’-주유소운영 예정자(주유기 설치는 하지 않은 상태)

‘병’-주유기 설치 전문업자

‘갑’과 ‘을’이 대출 금전소비대차체결/근저당권 설정 (특약-병의 요청에 의해 갑의 저당권은 주유소건물에 설치하는 주유기에는 효력이 미치지 않는 것으로 함, 이 내용을 등기는 하지 않음)

대출실행

그 이후 '병'이 도급계약에 의해 주유기 설치

1 사례 만들기

'을'이 주유소 운영 하다가 부도남

'갑'이 경매신청

'정'이 낙찰 받아 옴

'을'이 '정'에게 주유기는 저당권의 효력이 미치지 않는 것으로 하는 약정이 되어 있으므로 주유기는 낙찰 대상에서 제외 된 것이라고 주장?

받아 들여 줄 것인가?

(저당권의 효력의 범위)

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

2 근거조문/이론

(부동산물권변동의 효력)

부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.

(주물, 종물) ①물건의 소유자가 그 물건의 상용에 공하기 위하여 자기소유인 다른 물건을 이에 부속하게 한 때에는 그 부속물은 종물이다.

②종물은 주물의 처분에 따른다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

□ 감정평가에 누락된 전기수전설비가 공장의 종물로서 경매의 목적물이 되어 경락인이 그 소유권을 취득

청주지법 판결

[전기수전설비반환]

공장용지 및 그 지상 공장에 대한 부동산임의경매절차에서 그 부동산의 감정평가에 누락된 전기수전설비가 공장의 종물로서 경매의 목적물이 되어 경락인이 그 소유권을 취득하였다고 한 사례

대법원 판결

[배당이의]

주유소의 주유기가 비록 독립된 물건이기는 하나 유류저장탱크에 연결되어 유류를 수요자에게 공급하는 기구로서 주유소 영업을 위한 건물이 있는 토지의 지상에 설치되었고 그 주유기가 설치된 건물은 당초부터 주유소 영업을 위한 건물로 건축되었다는 점 등을 종합하여 볼 때, 그 주유기는 계속해서 주유소 건물 자체의 경제적 효용을 다하게 하는 작용을 하고 있음

	<p>6 판례 므로 주유소건물의 상용에 공하기 위하여 부속시킨 종물이라고 본 사례.</p> <p style="text-align: center;">대법원 판결 [전부금]</p> <p>공용용지의 취득 및 손실보상에 관한 특례법에 따라 저당권이 설정된 토지의 취득에 관하여 토지소유자와 사업시행자 사이에 협의가 성립된 경우에 동 토지의 저당권자는 토지소유자가 수령할 보상금에 대하여 민법 제370조제342조에 의한 물상대위를 할 수 없다.</p> <p>(물상대위) 질권은 질물의 멸실, 훼손 또는 공용징수로 인하여 질권설정자가 받을 금전 기타 물건에 대하여도 이를 행사할 수 있다. 이 경우에는 그 지급 또는 인도전에 압류하여야 한다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션 저당부동산의 종물에는 저당권의 효력이 미치지 않는다는 약정은 등기하여야 제3자에 대해 효력이 있다</p>
--	--

<p>21. 전세권에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 원전세권자가 소유자의 동의 없이 전전세를 하면 원전세권은 소멸한다.</p> <p>②. 건물에 대한 전세권이 법정갱신되는 경우 그 존속기간은 2년으로 본다.</p> <p>③. 제3자가 불법 점유하는 건물에 대해 용익목적으로 전세권을 취득한 자는 제3자를 상대로 건물의 인도를 청구할 수 있다.</p> <p>④. 전세권자는 특약이 없는 한 목적물의 현상을 유지하기 위해 지출한 필요비의 상환을 청구할 수 있다.</p> <p>⑤. 전전세권자는 원전세권이 소멸하지 않은 경우에 전전세권의 목적 부동산에 대해 경매를 신청할 수 있다.</p>	<p>③ 제3자가 불법 점유하는 건물에 대해 용익목적으로 전세권을 취득한 자는 제3자를 상대로 건물의 인도를 청구할 수 있다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="4">1</td> <td rowspan="4">사례 만들기</td> <td>‘갑’-X 부동산 소유자(외국에 거주)</td> </tr> <tr> <td>‘을’-X 부동산 전세권자</td> </tr> <tr> <td>‘병’-X 부동산 무단 침입자로 점유하고 있는 자</td> </tr> <tr> <td>‘을’이 ‘병’에게 나가라고 하자</td> </tr> <tr> <td colspan="3">‘병’이 당신이 누구인데?, “소유자도 아니면서!” 면박을 줌</td> </tr> <tr> <td colspan="3">‘을’은 소유자가 아니므로 정말 아무 말도 못하는가?</td> </tr> </tbody> </table> <p>(전세권의 내용) ①전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사</p>	번호	구분	내용	1	사례 만들기	‘갑’-X 부동산 소유자(외국에 거주)	‘을’-X 부동산 전세권자	‘병’-X 부동산 무단 침입자로 점유하고 있는 자	‘을’이 ‘병’에게 나가라고 하자	‘병’이 당신이 누구인데?, “소유자도 아니면서!” 면박을 줌			‘을’은 소유자가 아니므로 정말 아무 말도 못하는가?		
번호	구분	내용														
1	사례 만들기	‘갑’-X 부동산 소유자(외국에 거주)														
		‘을’-X 부동산 전세권자														
		‘병’-X 부동산 무단 침입자로 점유하고 있는 자														
		‘을’이 ‘병’에게 나가라고 하자														
‘병’이 당신이 누구인데?, “소유자도 아니면서!” 면박을 줌																
‘을’은 소유자가 아니므로 정말 아무 말도 못하는가?																

용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자
기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가
있다.

②농경지는 전세권의 목적으로 하지 못한다

2 근거조문/이
론

(소유물반환청구권)

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

(준용규정)

(소유물반환청구권), 제214조, 제216조 내지 제244
조의 규정은 전세권자간 또는 전세권자와 인지소유자
및 지상권자간에 이를 준용한다.

3 요건

4 핵심단어 이
해

5 문장 만들기

6 판례

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

**전세권자는 그 전세권에 속한 물건을 점유한 자에 대
하여 반환을 청구할 수 있다.**

22. 유치권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판
례에 따름)

- ①. 목적물에 대한 점유를 취득한 뒤 그 목적물에 관하여 성
립한 채권을 담보하기 위한 유치권은 인정되지 않는다.
- ②. 채권자가 채무자를 직접점유자로 하여 간접점유하는 경
우에도 유치권은 성립할 수 있다.
- ③. 유치권자가 점유를 침탈당한 경우 점유보호청구권과 유
치권에 기한 반환청구권을 갖는다.
- ④. 유치권자는 유치물의 보존에 필요하더라도 채무자의 승
낙 없이는 유치물을 사용할 수 없다.
- ⑤. 임대차종료 후 법원이 임차인의 유익비상환청구권에 유
예기간을 인정한 경우, 임차인은 그 기간 내에는 유익비상
환청구권을 담보하기 위해 임차목적물을 유치할 수 없다.

⑤ 임대차종료 후 법원이 임차인의 유익비상환청구권에 유예기간을 인정한
경우, 임차인은 그 기간 내에는 유익비상환청구권을 담보하기 위해 임차목
적물을 유치할 수 없다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 임대인

‘을’-임차인

“을이 유익비 투여함.

임대차가 종료하여 임차인 ‘을’이 나가면서 유익비를 달라고 함.

‘갑’은 당시 자금 사정이 나빠서 나중에 주겠다고 함.

‘을’은 그럴 수 없다고 함.

1 사례 만들기

신규로 들어 올 임차인이 준비된 상태라서 ‘갑’은 ‘을’을 내보내야 할 입장에 있음

‘을’이 유치권을 행사하면 곤란함.

그래서 ‘갑’이 법원이 그 유익비 상환기간을 연장해 달라고 함.

법원이 받아 들여 줌

이 때 ‘을’이 유익비 청구권을 가지고 유치권 행사가 가능하겠는가?

(유치권의 내용)

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

② 전항의 규정은 그 점유가 불법행위로 인한 경우에 적용하지 아니한다.

2 근거조문/이론

(임차인의 상환청구권)

① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

② 임차인이 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.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

- 6 판례
- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유

10 솔루션

유치권 성립 요건 중 하나,

“채권이 변제기에 있는 경우에는 변제를 받을 때까지 그 물건 또는 유가증권을 유치할 권리가 있다.”

그러면 변제기가 도래 하지 않은 경우는 유치권 행사할 수 없다.

- ① 유치권이 성립하기 위해서 채권의 발생과 점유의 선후는 관계 없다.
- ② 유치권은 직접점유가 아닌 간접점유라 하더라도 성립하지만, 채무자가 직접점유하고 있는 것을 채권자가 간접점유한다면 유치권이 성립하지 않는다.
- ③ 유치권자가 점유를 침탈당한 경우 점유권에 기한 물권적 청구권(점유보호 청구권)은 가능하지만, 유치권에 기한 물권적 청구권은 인정되지 않는다.
- ④ 유치권자는 보존에 필요한 범위 내에서 채무자의 승낙 없이 유치물을 사용할 수 있다.

23. 甲은 그 소유 나대지(X토지)에 乙의 저당권을 설정한 뒤 건물을 신축하였다. 다음 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- X토지에 대한 저당권실행을 위한 경매개시결정 전에
- ㄱ. 甲이 A에게 건물 소유권을 이전한 경우, 乙은 X토지와 건물에 대해 일괄경매를 청구할 수 있다.
- ㄴ. 乙의 저당권이 실행되어 B가 X토지를 매수하고 매각대금을 다 낸 경우, 甲은 법정지상권을 취득한다.
- 저당권 설정 뒤 X토지에 대해 통상의 강제경매가 실시
- ㄷ. 되어 C가 그 토지를 취득한 경우, 甲은 관습상 법정지상권을 취득하지 못한다.
- 저당권 설정 뒤 D가 X토지를 매수 취득하여 그 토지에
- ㄹ. 필요비를 지출한 경우, 乙의 저당권이 실행되면 D는 경매대가로부터 필요비를 우선상환 받을 수 없다.

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

번호

구분

내용

④ ㄷ

‘갑’-X 토지 소유자

‘을’-X 토지 저당권자

갑이 X토지 위에 자신의 건물 신축함(등기는 안하고 있음)

‘병’-X 토지 가압류권자(건물은 등기 없으므로 하지 못함)

‘병’ X 토지 강제경매 신청

‘정’-낙찰자

‘정’이 낙찰 받고 ‘갑’에게 건물을 철거하라고 하자

1 사례 만들기

‘갑’이 강제경매기입등기 당시 토지위에 건물이 있었고 그 토지와 건물이 동일인 이므로 자신의 건물은 관습상법정지상권이 성립하기 때문에 철거 할 수 없다고 함

‘정’ 무슨 소리!

“2009다62059 판결”도 모르냐고 하면서,

관습상 법정지상권은

원칙은 그것이 맞는데

선순위 저당권 있는 경우는 예외로 저당권 설정일자
가 기준이 된다고 함.

누구의 말이 맞는가?

2 근거조문/이
론

3 요건

4 핵심단어 이
해

5 문장 만들기

대법원 2013. 4. 11. 선고 2009다62059 판결

[건물명도등]

토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 강제경매로 인하여 그 절차상의 매수인에게 이전되는 경우에는 그 매수인이 소유권을 취득하는 매각대금의 완납 시가 아니라 강제경매개시결정으로 압류의 효력이 발생하는 때를 기준으로 토지와 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 가려야 하고, 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 대하여 **강제경매개시결정 이전에 가압류가 되어 있다가 그 가압류가 강제경매개시결정으로 인하여 본압류로 이행되어 경매절차가 진행된 경우에는 애초 가압류의 효력이 발생한 때를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단**하여야 한다. 나아가 강제경매의 목적이 된 토지 또는 그 지상 건물에 관하여 강제경매를 위한 압류나 그 압류에 선행한 가압류가 있기 이전에 저당권이 설정되어 있다가 그 후 강제경매로 인해 그 저당권이 소멸하는 경우에는, 그 저당권 설정 이후의 특정 시점을 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인의 소유에 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단하게 되면, 저당권자로서는 저당권 설정 당시를 기준으로 그 토지나 지상 건물의 담보가치를 평가하였음에도 저당권 설정 이후에 토지나 그 지상 건물의 소유자가 변경되었다는 외부의 우연한 사정으로 인하여 자신이 당초에 파악하고 있던 것보다 부당하게 높아지거나 떨어진 가치를 가진 담보를 취득하게 되는 예상하지 못한 이익을 얻거나 손해를 입게 되므로, **그 저당권 설정 당시를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단**하여야 한다.

6 판례

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

관습상 법정지상권 성립요건 중 처분당시 토지 위에
건물이 존재하는 기준일

원칙

토지 또는 그 지상 건물의 소유권이 강제경매로 인하여 그 절차상의 매수인에게 이전되는 경우에는 그 매수인이 소유권을 취득하는 매각대금의 완납 시가 아니라 강제경매개시결정으로 압류의 효력이 발생하는 때를 기준으로 토지와 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 가려야 하고,

10 솔루션

예외, 가압류가 있는 경우에는,

강제경매개시결정 이전에 가압류가 되어 있다가 그 가압류가 강제경매개시결정으로 인하여 본압류로 이행되어 경매절차가 진행된 경우에는 애초 가압류의 효력이 발생한 때를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단

예외의 또 다른 예외

가압류보다 더 빠른 저당권 있는 경우에는,

그 저당권 설정 당시를 기준으로 토지와 그 지상 건물이 동일인에게 속하였는지에 따라 관습상 법정지상권의 성립 여부를 판단

- ㉠ 저당권 설정 뒤 건물이 신축되었고 경매개시결정 전에 건물의 소유권이 이전되었다면 토지와 건물에 대하여 일괄경매를 청구할 수 없다.
- ㉡ 법정지상권이 성립하기 위해서는 저당권 설정 당시에 건물이 존재해야 한다.
- ㉢ 저당권의 실행에 의한 경매 매각대금 배당 순서는 ① 경매비용 ② 제3취득자의 저당부동산에 관하여 지출한 필요비, 유익비 ③ 최우선보증금 ④ 우선변제권 있는 자의 순위에 따라 배당된다.

24. 근저당권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 피담보채무의 확정 전에는 채무자를 변경할 수 없다.
- ②. 1년분이 넘는 지연배상금이라도 채권최고액의 한도 내라면 전액 근저당권에 의해 담보된다.
- ③. 근저당권이 성립하기 위해서는 그 설정행위와 별도로 피담보채권을 성립시키는 법률행위가 있어야 한다.
- ④. 후순위 근저당권자가 경매를 신청한 경우 선순위 근저당권의 피담보채권은 매각대금이 완납된 때에 확정된다.
- ⑤. 선순위 근저당권의 확정된 피담보채권액이 채권최고액을 초과하는 경우, 후순위 근저당권자가 그 채권최고액을 변제하더라도, 선순위 근저당권의 소멸을 청구할 수 없다.

- ① 피담보채무의 확정 전에는 채무자를 변경할 수 없다.

번호

구분

내용

‘갑’-X부동산 소유자

‘을’-‘갑’의 친구

‘병’-은행

‘을’이 ‘갑’을 찾아가 은행에서 대출을 받아야 하므로 보증을 서 달라고 함.

은행대출 개시

채권자(근저당권자)는 '병'('을'의 현재 및 장래의 모든 채무 담보)

채무자는 '을'

물상보증인은 '갑'

'을'이 변제하지 않자 '병'이 경매신청 예정통지
'갑'은 경매 당하는 것을 막기 위해 은행과 협상

협상내용

'을'이 먼저 변제, '병'은 '무'에게 신규대출, 신규대출에 대한 연대보증인 '갑'(기존 저당권의 채무자를 '갑'으로 변경함-채무자교체에 의한 채무변경계약)

1 사례 만들기

그 이후

'무'가 대출을 받고 '갑'은 연대보증을 함

그 이후 '병'이 근저당권에 기하여 경매를 신청하려고 하자,

'갑'의 주장은, '갑' 자신의 부동산에 설정된 '병' 근저당권은 '을'의 채무를 담보로 하는 것이었고

'을'이 변제하지 않고 있자, '병'이 경매를 신청하려고 할 때, 채권이 확정된 상태이었으므로, '을'이 변제하는 순간 부종성에 의해, '병'의 근저당권은 소멸하였으므로, '갑' 자신이 그 이후에 무효인 근저당권의 피담보채권의 채무자 지위를 승계하기로 한 약정은 효력이 없는 것이라고 주장하고 있다.

'병'의 주장

피담보채권확정전(경매를 신청하는 것이 아니고 신청하려고 한 것이므로)에는 채무자를 변경 할 수 있다고 주장

누구의 주장이 옳은가?

(근저당)

2 근거조문/이론

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

② 전항의 경우에는 채무의 이자는 최고액 중에 산입한 것으로 본다.

3 요건

4 핵심단어 이

해

5 문장 만들기

대법원 판결

[근저당권설정등기말소]

【판시사항】

가. 근저당권설정계약상의 채무의 범위나 **채무자가 변경된 경우** 변경 전의 범위에 속하는 채권이나 채무자에 대한 채권이 피담보채무에서 제외되는지 여부(적극)

나. 근저당권의 확정시기(=경매신청시) 및 근저당권자가 경매신청을 실제로 하지는 않고 다만 경매신청을 하려는 태도를 보인 데 그친 경우 근저당권이 확정되는지 여부(소극)

【판결요지】

6 판례

가. 근저당권은 당사자 사이의 계속적인 거래관계로부터 발생하는 불특정채권을 어느 시기에 계산하여 잔존하는 채무를 일정한 한도액 범위 내에서 담보하는 저당권으로서 보통의 저당권과 달리 발생 및 소멸에 있어 피담보채무에 대한 **부종성이 완화되어 있는 관계로 피담보채무가 확정되기 이전이라면 채무의 범위나 또는 채무자를 변경할 수 있는 것이고**, 채무의 범위나 채무자가 변경된 경우에는 당연히 변경 후의 범위에 속하는 채권이나 채무자에 대한 채권만이 당해 근저당권에 의하여 담보되고, 변경 전의 범위에 속하는 채권이나 채무자에 대한 채권은 그 근저당권에 의하여 담보되는 채무의 범위에서 제외되는 것이다.

나. 근저당권자가 피담보채무의 불이행을 이유로 경매신청을 한 경우에는 경매신청시에 근저당권이 확정되고 근저당권이 확정되면 그 후에 발생한 원금채권은 그 근저당권에 의하여 담보되지 않는다 할 것이나, 근저당권자가 경매신청을 실제로 한 것이 아니고 다만 경매신청을 하려는 태도를 보인 데 그친 것이라면 이로써 근저당권이 확정되었다고 볼 수 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

피담보채무가 확정되기 이전이라면 채무의 범위나 또는 채무자를 변경할 수 있는 것

25. 계약의 청약과 승낙에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 격지자간의 청약은 이를 자유로이 철회할 수 있다.
- ②. 청약은 상대방 있는 의사표시이므로 청약할 때 상대방이 특정되어야 한다.
- ③. 청약자가 그 통지를 발송한 후 도달 전에 사망한 경우, 청약은 효력을 상실한다.
- ④. 격지자간의 계약은 승낙의 통지가 도달한 때에 성립한다.

⑤ 승낙기간을 정하여 청약을 하였으나 청약자가 승낙의 통지를 그 기간 내에 받지 못한 경우, 원칙적으로 청약은 효력을 상실한다.

번

⑤. 승낙기간을 정하여 청약은 하였으나 청약자가 승낙의 통지를 그 기간 내에 받지 못한 경우, 원칙적으로 청약은 효력을 상실한다.

호 구분

내용

‘갑’-X 토지 매도자

‘을’-X 토지 매수 희망하고 있는 자?

갑이 을에게 통지(10월 7일 발신)

귀하에게 토지를 매도(매매대금 10억원, 계약금 1억원, 중도금 3억원, 잔금 6억원, 대금 등은 매도인이 달라고 하는 날에 언제든지 지급하기로 함)하고자 하오니 10월1일부터 10월 20일 까지 승낙을 해 주시기 바랍니다.

10월 9일 매수자 ‘을’이 이 통지를 수령함

‘을’이 승낙을 하겠다고 답신을 함(10월 12일 발신)

감사합니다. 승낙하겠습니다.

우편배달 사고 발생

우체국에서 이 통지문을 분실

10일이 지나서 발견

‘갑’에게 10월 23일 배달함

‘갑’이 우편물을 확인해 보니 발신일이 10월 12일 이었음

1 사례 만들기

이상하다 왜 이렇게 늦게 왔지???

늦은 것은 자신하고 상관없다고 생각하고

‘을’의 승낙은 승낙기간 이후에 도달한 것이므로 효력이 없다고 생각함.

‘갑’이 그 이후에 ‘병’에게 부동산을 매각함

그 이후 ‘을’이 찾아와 확인차원에서 계약서를 쓰자고 함.

‘갑’이 ‘을’에게 말하기를

승낙기간 지나서 승낙의 통지가 왔으므로

계약은 성립하지 안했다고 주장

‘을’은 발신일을 보았느냐?

왜 연착의 통지를 하지 안했느냐?

연착의 통지를 하지 안했기 때문에 불도달 한 것이 아니다.

누구의 말이 옳은가?

(승낙기간을 정한 계약의 청약)

① **승낙의 기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.**

2 근거조문/이론

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

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

승낙의 기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한 때에는 그 효력을 잃는다.

① 청약이 도달하여 그 효력을 발생한 때에는 청약자가 임의로 철회하지 못한다.

② 반드시 상대방이 특정되어 있어야 하는 것은 아니며 불특정 다수에게도 할 수 있다.

③ 청약발신 후 도달 전 청약자의 사망, 행위능력의 상실은 청약의 효력에 영향이 없다. 다만 당사자의 인격 내지 개성이 중요시되는 위임, 조합, 고등 등의 계약은 청약의 효력을 상실한다.

④ 격지자간의 계약은 승낙의 통지를 발송한 때에 성립한다.

26. 계약의 유형에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 예약은 채권계약이다.
- ②. 전형계약 중 쌍무계약은 유상계약이다.
- ③. 교환계약은 요물계약이다.
- ④. 매매계약은 쌍무계약이다.
- ⑤. 임대차계약은 유상계약이다.

③ 교환계약은 요물계약이다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 부동산 소유자

‘을’-Y 부동산 소유자

교환 계약을 체결함

‘갑’은 ‘을’에게 X 부동산을 이전하기로 하고,

‘을’은 ‘갑’에게 Y 부동산을 이전하기로 함

1 사례 만들기

이 교환계약은 반드시

‘갑’이 ‘을’에게 X 부동산을 이전하여야

‘을’이 ‘갑’에게 Y 부동산을 이전하여야만이 성립하는
요물계약인가?

아니면

계약을 체결하면 바로 성립하면 낙성계약인가?

(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 준용한다.

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.

요물계약

3 요건

약정한 것을 현실적으로 교부하여야 성립하는 계약

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

대물변제는 본래의 채무에 같음하여 다른 금여를 현실적으로 하는 때에 성립되는 요물계약이므로, 다른 금여가 부동산의 소유권이전인 때에는 등기를 완료하

여야만 대물변제가 성립되어 기존채무가 소멸되는 것이므로 대물변제계약이 효력을 발생하기 전에 채무의 본지에 따른 이행으로 기존채무가 소멸되고 난 뒤에는 **대물변제계약 당사자간에 예약된 대물변제 계약으로서는 부동산소유권이전등기청구를 할 수 없다.**

서울고법 판결

[손해배상(기)]

6 판례

계약금은 연혁적으로 계약 체결의 증거로서의 성질을 가질 뿐만 아니라 계약에 구속력을 부여하는 수단으로서 기능하여 온 점, (해약금)도 계약 당시에 계약금이 교부된 경우에 원칙적으로 계약해제권 유보를 위한 해약금의 성질을 가지는 것으로 규정하고 있는 점 등을 감안할 때, 당사자 사이에 매매계약을 체결함에 있어서 매수인이 매도인에게 계약금을 지급하기로 약정하였음에도 미처 이를 교부하거나 실제로 그와 동일한 이익을 받은 단계에 나아가지 못한 상태라면, **계약금계약은 요물계약이기 때문에 아직 성립하였다고 볼 수 없음은 물론**, 약정에 따른 계약금이 지급되기 전까지는 계약 당사자의 어느 일방이든 그 계약에 구속되지 않고 자유로이 이를 파기할 수 있도록 계약해제권이 유보되어 있다고 봄이 상당하고, 이때 그 해제를 위하여 매수인이 미처 지급하지 못한 계약금을 매도인에게 지급할 의무를 여전히 부담한다거나 그 해제에 대한 책임으로 매도인이 매수인에게 약정한 계약금의 배액을 지급할 의무가 생긴다고 볼 수는 없고, 이러한 법리는 계약금에 관하여 위약금 약정이 있는 경우에도 마찬가지이다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

대물변제는 본래의 채무에 같음하여 다른 금여를 현실적으로 하는 때에 성립되는 요물계약

10 솔루션

계약금계약은 요물계약이기 때문에 아직 성립하였다고 볼 수 없음은 물론

27. 동시이행의 항변권에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 동시이행관계에 있는 쌍방의 채무 중 어느 한 채무가 이행불능이 되어 손해배상채무로 바뀌는 경우, 동시이행의 항변권은 소멸한다.
- ②. 임대차 종료 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 동시이행의 항변권에 기하여 임차목적물을 점유하는 경우, 불법점유로 인한 손해배상책임을 진다.
- ③. 동시이행의 항변권은 당사자의 주장이 없어도 법원이 직권으로 고려할 사항이다.
- ④. 채권자의 이행청구소송에서 채무자가 주장한 동시이행의 항변이 받아들여진 경우, 채권자는 전부 패소판결을 받게 된다.

⑤ 선이행의무자가 이행을 지체하는 동안에 상대방의 채무의 변제기가 도래한 경우, 특별한 사정이 없는 한 쌍방의 의무는 동시이행관계가 된다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 부동산 매도자

⑤. 선이행의무자가 이행을 지체하는 동안에 상대방의 채무의 변제기가 도래한 경우, 특별한 사정이 없는 한 쌍방의 의무는 동시이행관계가 된다.

‘을’-매수자

계약체결

계약금 1억원

중도금 3억원

잔금 6억원(오후2시에 지급하기로 함)

중도금날 매수자가 중도금 지급 못함

매도자가 계약을 해제 하지 않고 있음

잔금날 오전에 뉴스가 나옴

X 부동산 인근 토지가격이 상승 중

1 사례 만들기

잔금날 약속시간 2시간 됨

매도자 나타나지 않음

3일이 지나서

매도자와 매수자가 만남

매도자 ‘갑’이 매수자 ‘을’에게

중도금을 지급하지 안했으므로 계약을 해제하자고 함.

매수자 어떻게 하여야 하는가?

중도금을 지급하지 못한 책임이 있는가?

(동시이행의 항변권)

2 근거조문/이론

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.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

매수인이 선이행의무있는 중도금 등 매매대금을 이행하지 않았더라도 계약이 해제되지 않은 상태에서 잔대금 지급기일까지 중도금과 잔대금이 지급되지 아니하고, 잔대금과 동시이행 관계에 있는 매도인의 소유권이전등기 소요서류가 제공된 바 없이 그 기일이 도과되었으면 매수인의 중도금 및 잔대금의 지급과 매도인의 소유권이전등기 소요서류의 제공은 동시이행 관계에 있다 할 것이고 그때부터는 매수인이 위 중도금을 지급하지 아니한데 대한 이행지체의 책임을 지지 않는다.

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

매수인이 선이행의무있는 중도금 등 매매대금을 이행하지 않았더라도 계약이 해제되지 않은 상태에서 잔대금 지급기일까지 중도금과 잔대금이 지급되지 아니하고, 잔대금과 동시이행 관계에 있는 매도인의 소유권이전등기 소요서류가 제공된 바 없이 그 기일이 도과되었으면 매수인의 중도금 및 잔대금의 지급과 매도인의 소유권이전등기 소요서류의 제공은 동시이행 관계에 있다 할 것

- ① 동시이행관계에 있는 쌍방의 채무가 어느 한 일방의 채무가 이행불능이 되어 손해배상채무로 바뀌더라도 동시이행항변권은 존속한다.
- ② 동시이행 항변권에 기한 점유에는 불법점유로 인한 손해배상책임이 없다.
- ③ 동시이행 항변권은 이를 주장하였을 때에 비로소 그 효력이 생기고 주장이 없다면 법원도 항변권의 존재를 고려하지 않는다.
- ④ 동시이행의 항변이 받아들여진 경우, 법원은 원고일부 승소판결(상환이행금부판결)을 하게 된다.

28. 甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하면서 그 대금은 乙이 甲의 의무이행과 동시에 丙에게 지급하기로 약정하고, 丙은 乙에게 수익의 의사표시를 하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 丙은 乙의 채무불이행을 이유로 甲과 乙의 매매계약을 해제할 수 없다.
- ②. 甲과 乙의 매매계약이 적법하게 취소된 경우, 丙의 급부청구권은 소멸한다.
- ③. 甲이 乙에게 매매계약에 따른 이행을 하지 않더라도, 乙은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 대금지급을 거절할 수 없다.
- ④. 丙이 수익의 의사표시를 한 후에는 특별한 사정이 없는 한 甲과 乙의 합의에 의해 丙의 권리를 소멸시킬 수 없다.
- ⑤. 丙이 대금을 수령하였으나 매매계약이 무효인 것으로 판명된 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 丙에게 대금반환을 청구할 수 없다.

③ 甲이 乙에게 매매계약에 따른 이행을 하지 않더라도, 乙은 특별한 사정이 없는 한 丙에게 대금지급을 거절할 수 없다.

번호

구분

내용

‘갑’-매도자

‘을’-매수자

‘병’- 매도자의 친구(매도자로부터 1억원 받을 채권이 있음)

계약체결

특약

잔금은 ‘병’에게 지급하기로 한다.

‘을’이 ‘병’에게 잔금 받을 의사 물어 봄

'병'이 받겠다고 함

1 사례 만들기

'갑'이 계약상 의무를 불이행 함

'을'이 계약을 해제함

'병'이 '을'을 찾아와 잔금을 달라고 함

'을'은 '갑'과의 계약이 해제되어 줄 수 없다고 함

'병'은 "약속은 약속"이므로 지키라고 함

누구의 주장을 받아 들여 주어야 하는가?

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

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

2 근거조문/이론

(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

10 솔루션
채무자는 (제삼자를 위한 계약)의 계약에 기한 항변으로 그 계약의 이익을 받을 제삼자에게 대항할 수 있다.

29. 계약의 해제에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 계약이 합의해제된 경우, 특약이 없는 한 반환할 금전에 그 받은 날로부터 이자를 붙여 지급할 의무가 없다.
- ②. 계약의 상대방이 여러인 경우, 해제권자는 그 전원에 대하여 해제권을 행사하여야 한다.
- ③. 매매계약의 해제로 인하여 양당사자가 부담하는 원상회복의무는 동시이행의 관계에 있다.
- ④. 성질상 일정한 기간 내에 이행하지 않으면 그 목적을 달성할 수 없는 계약에서 당사자 일방이 그 시기에 이행하지 않으면 해제의 의사표시가 없더라도 해제의 효과가 발생한다.
- ⑤. 매매대금채권이 양도된 후 매매계약이 해제된 경우, 그 양수인은 해제로 권리를 침해당하지 않는 제3자에 해당하지 않는다.

④ 성질상 일정한 기간 내에 이행하지 않으면 그 목적을 달성할 수 없는 계약에서 당사자 일방이 그 시기에 이행하지 않으면 해제의 의사표시가 없더라도 해제의 효과가 발생한다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 부동산 매도자

‘을’-매수자

계약체결

특약(정기행위 특약)

잔금날 반드시 10억원이 지급되기로 한다.

매도자가 그 잔금을 가지고 OO에게 지급하지 않으면 매도자에게 큰 손해가 발생하므로 매도자는 잔금날 10억원이 필요해서 12억 나가는 부동산을 10억원에 매도한 것임.

단, 등기는 잔금 이후 10일 이내에 이전해 주기로 한다.

1 사례 만들기

잔금날이 되어서

‘을’이 잔금을 지급하지 못함

‘갑’은 계약이 해제되었다고 주장

‘을’은 잔금을 지급하지 않으면 계약이 자동해제된다고 하는 특약이 없었으므로, 계약을 해제하기 위해서는 ‘갑’이 ‘을’을 이행지체에 빠지게 하고 해제권을 취득한 다음에야 비로소 해제를 하여야 해제가 된다고 주장

누구의 주장을 받아 들여 줄 것인가?

(해지, 해제권)

① 계약 또는 법률의 규정에 의하여 당사자의 일방이나 쌍방이 해지 또는 해제의 권리가 있는 때에는 그 해지 또는 해제는 상대방에 대한 의사표시로 한다.

② 전항의 의사표시는 철회하지 못한다.

2 근거조문/이론

(정기행위와 해제)

계약의 성질 또는 당사자의 의사표시에 의하여 일정한 시일 또는 일정한 기간내에 이행하지 아니하면 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우에 당사자 일방이 그 시기에 이행하지 아니한 때에는 상대방은 전조의 최고를 하지 아니하고 계약을 해제할 수 있다.

	<p>3 요건</p> <p style="text-align: center;">정기행위</p> <p style="text-align: center;">‘갑’-혼주</p> <p style="text-align: center;">‘을’-취폐 운영</p> <p style="text-align: center;">12시까지 100인분 식사를 가져 오기로 하는 계약 체결</p> <p>4 핵심단어 이해</p> <p style="text-align: center;">‘을’이</p> <p style="text-align: center;">12시에 결혼식 하객에게 대접할 식사를</p> <p style="text-align: center;">오후 14시에 가져옴</p> <p style="text-align: center;">취폐값을 받을 수 있겠는가?</p> <p>5 문장 만들기</p> <p>6 판례</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p> <p style="text-align: center;">계약의 성질 또는 당사자의 의사표시에 의하여 일정한 시일 또는 일정한 기간내에 이행하지 아니하면 계약의 목적을 달성할 수 없을 경우에 당사자 일방이 그 시기에 이행하지 아니한 때에는 상대방은 전조의 최고를 하지 아니하고 계약을 해제할 수 있다.</p>
--	--

30. 계약금에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 계약금은 별도의 약정이 없는 한 해약금으로 추정된다.
 ②. 매매해약금에 관한 민법 규정은 임대차에도 적용된다.
 ③. 해약금에 기해 계약을 해제하는 경우에는 원상회복의 문제가 생기지 않는다.
 ④. 토지거래허가구역 내 토지에 관한 매매계약을 체결하고 계약금만 지급한 상태에서 거래허가를 받은 경우, 다른 약정이 없는 한 매도인은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 없다.
 ⑤. 계약금만 수령한 매도인이 매수인에게 계약의 이행을 최고하고 매매잔금의 지급을 청구하는 소송을 제기한 경우, 다른 약정이 없는 한 매수인은 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 있다.

번호	구분	내용
		‘갑’- X 부동산 소유자(토지거래허가구역내 토지)
		‘을’ -매수자

‘갑’과 ‘을’이 토지거래 허가를 받을 것을 조건으로 계약 체결

‘을’이 ‘갑’에게 1억원 계약금으로 지급

X 토지 주변 토지 가격 급상승

매도인 ‘갑’의 마음 바뀜

배액을 배상하고 해제해도

1 사례 만들기

2억은 더 벌 수 있다는 확신이 들

‘갑’-‘을’에게 2억을 주고 민법 제565조에 근거 해제한다.

‘을’이 하는 말

토지거래허가구역내 계약은 허가를 받기 전에는 아무런 당사자간의 계약의 효력이 발생하지 않으므로

계약금을 배액 배상하고 계약을 해제할 수 없다고 함

‘누구의 말이 옳은가?’

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

2 근거조문/이론

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

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원판결

[소유권이전등기]

국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 정한 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정된 구역 안에 위치한 토지에 관하여 매매계약이 체결된 경우 당사자는 그 매매계약이 효력이 있는 것으로 완성될 수 있도록 서로 협력할 의무가 있지만, 이러한 의무는 그 매매계약의 효력으로서 발생하는 매도인의 재산권이전의무나 매

	<p>수인의 대금지급의무와는 달리 신의칙상의 의무에 해당하는 것이어서 당사자 쌍방이 위 협력의무에 기초해 토지거래허가신청을 하고 이에 따라 관할관청으로부터 그 허가를 받았다 하더라도, 아직 그 단계에서는 당사자 쌍방 모두 매매계약의 효력으로서 발생하는 의무를 이행하였거나 이행에 착수하였다고 할 수 없을 뿐만 아니라, 그 단계에서 매매계약에 대한 이행의 착수가 있다고 보아 (해약금)의 규정에 의한 해제권 행사를 부정하게 되면 당사자 쌍방 모두에게 해제권의 행사 기한을 부당하게 단축시키는 결과를 가져올 수도 있다. 그러므로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 정한 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정된 구역 안의 토지에 관하여 매매계약이 체결된 후 계약금만 수수한 상태에서 당사자가 토지거래허가신청을 하고 이에 따라 관할관청으로부터 그 허가를 받았다 하더라도, 그러한 사정만으로는 아직 이행의 착수가 있다고 볼 수 없어 매도인으로서 (해약금)에 의하여 계약금의 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.</p> <p>6 판례</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p> <p>토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정된 구역 안의 토지에 관하여 매매계약이 체결된 후 계약금만 수수한 상태에서 당사자가 토지거래허가신청을 하고 이에 따라 관할관청으로부터 그 허가를 받았다 하더라도, 그러한 사정만으로는 아직 이행의 착수가 있다고 볼 수 없어 매도인으로서 (해약금)에 의하여 계약금의 배액을 상환하여 매매계약을 해제할 수 있다.</p>
--	--

31. 매매에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 매매비용을 매수인이 전부 부담한다는 약정은 특별한 사정이 없는 한 유효하다.

②. 지상권은 매매의 대상이 될 수 없다.

③. 매매목적물의 인도와 동시에 대금을 지급할 경우, 그 인도장소에서 대금을 지급하여야 한다.

④. 매매목적물이 인도되지 않고 대금도 완제되지 않은 경우, 목적물로부터 생긴 과실은 매도인에게 속한다.

⑤. 당사자 사이에 행사기간을 정하지 않은 매매의 예약완결권은 그 예약이 성립한 때로부터 10년 내에 행사하여야 한다.

	<p>② 지상권은 매매의 대상이 될 수 없다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="734 1512 766 1579">번호</th> <th data-bbox="829 1534 877 1568">구분</th> <th data-bbox="1181 1534 1244 1568">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="734 1836 758 1870">1</td> <td data-bbox="790 1836 917 1870">사례 만들기</td> <td data-bbox="941 1624 1484 2072"> <p>‘갑’-X 토지 부동산 소유자</p> <p>‘을’-X 토지에 지상권을 가진 자</p> <p>‘병’-지상권을 매매한자.</p> <p>‘을’과 ‘병’이 지상권을 이전하기로 매매계약을 체결함</p> <p>매도자-‘을’</p> <p>매수자-‘병’</p> <p>매매대상-X 토지 위에 있는 지상권인 재산권</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 부동산 소유자</p> <p>‘을’-X 토지에 지상권을 가진 자</p> <p>‘병’-지상권을 매매한자.</p> <p>‘을’과 ‘병’이 지상권을 이전하기로 매매계약을 체결함</p> <p>매도자-‘을’</p> <p>매수자-‘병’</p> <p>매매대상-X 토지 위에 있는 지상권인 재산권</p>
번호	구분	내용					
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 부동산 소유자</p> <p>‘을’-X 토지에 지상권을 가진 자</p> <p>‘병’-지상권을 매매한자.</p> <p>‘을’과 ‘병’이 지상권을 이전하기로 매매계약을 체결함</p> <p>매도자-‘을’</p> <p>매수자-‘병’</p> <p>매매대상-X 토지 위에 있는 지상권인 재산권</p>					

	<p style="text-align: center;">(매매의 의의)</p> <p>매매는 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.</p> <p>2 근거조문/이론</p> <p style="text-align: center;">(지상권의 양도, 임대)</p> <p>지상권자는 타인에게 그 권리를 양도하거나 그 권리의 존속기간 내에서 그 토지를 임대할 수 있다.</p> <p>3 요건</p> <p>4 핵심단어 이해</p> <p>5 문장 만들기</p> <p>6 판례</p> <p style="text-align: center;">대부분 사람들이 매매하면 소유권만을 생각하고 있다.</p> <p style="text-align: center;">그러나 법조문을 정확하게 보면, “매매는 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다”</p> <p>7 합정</p> <p style="text-align: center;">“재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정”이다. 재산권을 이전하기로 한 것이 매도자가 하는 약정이다.</p> <p style="text-align: center;">그래서 재산권이기만 하면 다른 법에서 금지한 물건의 재산권이 아닌 이상 매매의 대상이 되는 것이다.</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션 지상권자는 타인에게 그 권리를 양도하거나 그 권리의 존속기간 내에서 그 토지를 임대할 수 있다.</p>
--	---

32. 임차인의 권리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 임차물에 필요비를 지출한 임차인은 임대차 종료 시 그 가액증가가 현존한 때에 한하여 그 상환을 청구할 수 있다.
 ②. 건물임차인이 그 사용의 편익을 위해 임대인으로부터 부속물을 매수한 경우, 임대차 종료 전에도 임대인에게 그 매

③ 건물소유를 목적으로 한 토지임대차를 등기하지 않았더라도, 임차인이 그 지상건물의 보 존등기를 하면, 토지임대차는 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

수를 청구할 수 있다.
 ③. 건물소유를 목적으로 한 토지임대차를登記하지 않았더라도, 임차인이 그 지상건물의 보존등기를 하면, 토지임대차는 제3자에 대하여 효력이 생긴다.
 ④. 건물소유를 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료된 경우, 임차인은 계약갱신의 청구 없이도 매도인에게 건물의 매수를 청구할 수 있다.
 ⑤. 토지임대차가 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인은 언제든지 해지통고 할 수 있으나, 임대인은 그렇지 않다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 소유자, 임대인 ‘을’-X 토지 임차인(등기 안함)</p> <p>‘을’이 X 토지에 Y건물을 신축함(보존등기 10월 6일)</p> <p>그 이후</p> <p>‘병’-X 토지 매수(10월 28일 “병” 앞으로 등기 마침)</p> <p>‘병’이 민법 공부 실력을 발휘하여 봄 “매매는 임대차를 깨뜨린다!”</p> <p>그러면</p> <p>‘병’이 ‘갑’과 ‘을’의 임대차를 깨뜨리면</p> <p>‘을’의 Y 건물은 토지위에 존치할 적절한 권리가 없게 되고</p> <p>Y 건물이 철거되면</p> <p>“병 자신이 새로 건물을 신축할 수 있다는 생각이 들</p> <p>드디어 실행</p> <p>‘병’이 ‘을’에게</p> <p>민법 제621조에 의해서 토지에 임대차 등기가 없으므로,</p> <p>임대차를 인정 할 수 없으니 건물을 철거하고 나가라고 함.</p> <p>‘을’이 ‘병’에게 하는 말</p> <p>하나는 알고 둘은 모르네!</p> <p>민법 제622조를 보라고 함</p> <p>(임대차의 의의)</p> <p>임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.</p> <p>(건물등기있는 차지권의 대항력)</p>
2	근거조문/이론	<p>① 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 <u>그 지상건물을 등기한 때에는 제삼자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.</u></p>

(임대차의 등기) ①부동산임차인은 당사자간에 반대 약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

②부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

민법상 임차인이 대항력을 갖추는 방법이 2가지

10 솔루션

하나는 민법 (임대차의 등기)

다른 하나는 민법 (건물등기있는 차지권의 대항력) 조문이다.

① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.(가액의 증가가 현존한 때에 한하여 X)

② 건물 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.

④ 기간이 만료한 토지 임차인은 계약의 갱신을 청구할 수 있으며, 임대인이 계약갱신을 원하지 않으면 임차인은 상당한 가액으로 그 지상물의 매수를 청구할 수 있다.

⑤ 묵시적으로 갱신된 경우 그 존속기간은 기간의 약정이 없는 것으로 되어 언제든지 계약해지를 통고할 수 있다. 임대인이 해지통고한 경우에는 6개월, 임차인이 그 통지를 한 경우에는 1개월의 경과로 해지의 효력이 발생한다.

33. 건물임대인 甲의 동의를 얻어 임차인 乙이 丙과 전대차 계약을 체결하고 그 건물을 인도해 주었다. 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙의 합의로 임대차계약이 종료되어도 丙의 권리는 소멸하지 않는다.

ㄴ. 전대차 종료 시에 丙은 건물 사용의 편익을 위해 乙의 동의를 얻어 부속한 물건의 매수를 甲에게 청구할 수 있다.

ㄷ. 임대차와 전대차 기간이 모두 만료된 경우, 丙은 건물 을 甲에게 직접 명도해도 乙에 대한 건물명도의무를 면하지 못한다.

ㄹ. 乙의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하여 甲이 임대차계약을 해지하는 경우, 甲은 丙에 대해 그 사유의 통지 없이도 해지로서 대항할 수 있다.

② ㄱ, ㄹ

번호

구분

내용

‘갑’-건물 임대인

‘을’-임차인

‘병’-전차인

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

1 사례 만들기 '을'과 '병'이 전대차 계약을 체결함('갑'은 동의함)

'병' 전차인이 '을' 임차인의 동의를 얻어 부속물을 설치함

이것을 임대인 '갑'에게 청구할 수 있을까?

(전대의 효과)

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

② 전항의 규정은 임대인의 임차인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.

(전차인의 권리의 확정)

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

(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.

②**임대인으로부터 매수**한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

2 근거조문/이론

(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.

②**임대인으로부터 매수**하였거나 그 동의를 얻어 임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

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

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

(기간의 약정없는 임대차의 해지통고) ①임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지

의 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

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[건물인도등]

6 판례

(해지통고의 전차인에 대한 통지)제1항, 제2항 및 (기간의 약정없는 임대차의 해지통고)제2항에 의하면 임대차계약이 해지 통고로 인하여 종료된 경우에 그 임대물이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 아니하면 해지로서 전차인에게 대항하지 못하고, 전차인이 통지를 받은 때에는 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월, 동산에 대하여는 5일이 경과하면 해지의 효력이 생긴다고 할 것이지만 **(차임연체와 해지)에 터 잡아 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달함에 따라 임대인이 임대차계약을 해지하는 경우에는 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 않더라도 해지로서 전차인에게 대항할 수 있고, 해지의 의사표시가 임차인에게 도달하는 즉시 임대차관계는 해지로 종료된다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

(차임연체와 해지)에 터 잡아 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달함에 따라 임대인이 임대차계약을 해지하는 경우에는 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 않더라도 해지로서 전차인에게 대항할 수 있고, 해지의 의사표시가 임차인에게 도달하는 즉시 임대차관계는 해지로 종료

㉠ 전차인이 그 사용의 편익을 위하여 ① 임대인의 동의를 얻어 부속한 물건, ②임대인으로부터 매수한 부속물 ③ 임대인의 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물이 있는 때에는, 전대차의 종료시 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

㉔ 임대차와 전대차 기간이 모두 만료되어 전차인이 임대인에게 직접 명도한 경우 임차인에 대한 의무는 면한다.

34. 매도인의 담보책임에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 타인의 권리를 매도한 자가 그 전부를 취득하여 매수인에게 이전할 수 없는 경우, 약의 매수인은 계약을 해제할 수 없다.
- ②. 저당권이 설정된 부동산의 매수인이 저당권의 행사로 그 소유권을 취득할 수 없는 경우, 약의 매수인은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다.
- ③. 매매목적 권리의 전부가 타인에게 속하여 권리의 전부를 이전할 수 없게 된 경우, 매도인은 선의의 매수인에게 신뢰이익을 배상하여야 한다.
- ④. 매매목적 부동산에 전세권이 설정된 경우, 계약의 목적 달성 여부와 관계없이, 선의의 매수인은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤. 권리의 일부가 타인에게 속한 경우, 선의의 매수인이 갖는 손해배상청구권은 계약한 날로부터 1년 내에 행사되어야 한다.

② 저당권이 설정된 부동산의 매수인이 저당권의 행사로 그 소유권을 취득할 수 없는 경우, 약의 매수인은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제하고 손해배상을 청구할 수 있다.

번호

구분

내용

‘갑’-X부동산소유자(시세 10억원)

‘을’-X 부동산에 설정된 저당권자(5억원)

‘병’-매수인

특약사항

매매대금 10억원 다 받고

‘갑’은 ‘을’의 저당권을 말소하여 주기로 한다.

‘병’이 잔금을 모두 지급하고 등기이전까지 받음
그런데 매도자 ‘갑’이 저당권을 말소하지 않고 있음

1 사례 만들기

‘을’ 저당권자가 경매를 실행해 버림

‘정’이 낙찰 받아 버림

‘병’은 소유권을 잃게 됨

이럴 경우 ‘병’이 ‘갑’에게 매매대금을 받기 위한 법적 근거가 필요함

‘병’이 약의(저당권이 있는 것을 알고 있음)인데도 불구하고,

‘갑’에게 매도인의 담보책임을 물어

매매계약을 해제하고

경매로 인한 손해배상까지 청구할 수 있는가?

(저당권, 전세권의 행사와 매도인의 담보책임)

① 매매의 목적이 된 부동산에 설정된 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 **매수인이 그 소유권을 취득할 수 없거나 취득한 소유권을 잃은 때에는 매수인은 계약을 해제할 수 있다.**

② 전항의 경우에 매수인의 출재로 그 소유권을 보존한 때에는 매도인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

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

2 근거조문/이

론

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

(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

대법원 판결

가등기의 목적이 된 부동산을 매수한 사람이 그 뒤 가등기에 기한 본등기가 경료됨으로써 그 부동산의 소유권을 상실하게 된 때에는 매매의 목적 부동산에 설정된 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 매수인이 취득한 소유권을 상실한 경우와 유사하므로, 이와 같은 경우 (저당권, 전세권의 행사와 매도인의 담보책임)의 규정이 준용된다고 보아 같은 조 소정의 담보책임을 진다고 보는 것이 상당하고 (동전-매도인의 담보책임)에 의한 담보책임을 진다고 할 수 없다.

6 판례

대법원 판결

가압류 목적이 된 부동산을 매수한 사람이 그 후 가압류에 기한 강제집행으로 부동산 소유권을 상실하게 되었다면 이는 매매의 목적 부동산에 설정된 저당권 또는 전세권의 행사로 인하여 매수인이 취득한 소유권을 상실한 경우와 유사하므로, 이와 같은 경우 매도인의 담보책임에 관한(저당권, 전세권의 행사와 매도인의 담보책임)의 규정이 준용된다고 보아 매수인은 (저당권, 전세권의 행사와 매도인의 담보책임) 제1항에 따라 매매계약을 해제할 수 있고, (저당권, 전세권의 행사와 매도인의 담보책임)제3항에 따라 손해배상을 청구할 수 있다고 보아야 한다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

(저당권, 전세권의 행사와 매도인의 담보책임)은 약의인 경우도 해제가 가능하고 손해배상도 가능하다.

원래 담보책임은 선의인 경우만 손해배상청구 가능함.

- ① 약의 자에게도 해제권이 인정되는 경우는 전부 타인의 권리와 전세권, 저당권 행사에 의한 제한의 경우이다.
- ③ 권리의 전부 타인에게 속하여 권리의 전부를 이전할 수 없게 된 경우, 선의의 매수인은 매도인에 대하여 손해배상청구권(신뢰이익)을 갖는다.
- ④ 목적 부동산에 전세권 등 용익적 권리에 의하여 권리의 제한을 받아 계약의 목적을 달성하기가 불가능한 경우에 선의의 매수인은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤ 권리의 일부가 타인에게 속한 경우, 선의의 매수인이 갖는 손해배상청구권은 그 사실을 안 날로부터 1년 내에 행사되어야 한다.

35. 주택임대차보호법에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 주민등록의 신고는 행정청이 수리한 때가 아니라, 행정청에 도달한 때 효력이 발생한다.
- ②. 등기명령의 집행에 따라 주택 전부에 대해 타인 명의의 임차권등기가 끝난 뒤 소액보증금을 내고 그 주택을 임차한 자는 최우선변제권을 행사할 수 없다.
- ③. 임차권보다 선순위의 저당권이 존재하는 주택이 경매로 매각된 경우, 경매의 매수인은 임대인의 지위를 승계한다.
- ④. 소액임차인은 경매신청의 등기 전까지 임대차계약서에 확정일자를 받아야 최우선변제권을 행사할 수 있다.
- ⑤. 주택임차인의 우선변제권은 대지의 환가대금에는 미치지 않는다.

- ② 등기명령의 집행에 따라 주택 전부에 대해 타인 명의의 임차권등기가 끝난 뒤 소액보증금을 내고 그 주택을 임차한 자는 최우선변제권을 행사할 수 없다.

번호	구분	내용
		‘갑’-임대인 ‘을’-임차인(2억) ‘병’-저당권자(‘을’ 보다 후순위 2억)
		‘을’이 임대차기간이 종료되고 ‘갑’에게 보증금을 내달라고 하자 ‘갑’이 돈이 없으니 집이 나가면 주겠다고 함
		‘을’은 지방으로 발령이 나서 이사를 가야 할 처지에 있음 만약이 주민등록을 다른 곳으로 이전하면 대항력이 없어지게 되고
		‘병’이 경매를 실행하면 경매사건에서 배당 받을 길도 없어짐
1	사례 만들기	그래서 어쩔 수 없이 임차권등기명령등기를 신청하고 그 등기가 완료 된 이후 주택을 ‘갑’에게 인도하고 이사를 감
		그 이후 ‘갑’이 계속 주택을 전세로 내 놓아도 나가지 않자 전세를 내 놓은 것은 포기하고 소액보증금 임차인이라도 구하여 세를 줌
		‘정’-소액보증금 임차인 현장에 와 보니 방도 넓고 가격도 저렴해서 보증금 3천만원에 월 70만원에 세를 들어옴

‘병’이 경매를 실행함

3억원에 낙찰이 됨

‘정’은 자신이 소액보증금에 해당하므로 최우선변제
금을 배당 받을 수 있다고 기다리고 있는데 배당이 되
지 않음

그 이유가 무엇일까?

~주택임대차보호법

(임차권등기명령)

2 근거조문/이
론

⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난
주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해
당 부분으로 한정한다)을 **그 이후에 임차한 임차인은
제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.**

3 요건

4 핵심단어 이
해

5 문장 만들기

6 판례

7 합정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

**그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제
를 받을 권리가 없다.**

① 주민등록의 신고는 행정청이 수리한 때에 그 효력이 발생한다.

③ 임차권보다 선순위의 저당권이 존재하는 주택이 경매로 매각된 경우, 임
차권자에게 우선변제권이 있는 것이지 경매의 매수인이 임대인의 지위를
승계받는 것은 아니다.

④ 경매신청의 등기 전까지 그 대항력(주택의 인도와 주민등록)을 구비하여
야 한다.

⑤ 주택임차인의 우선변제권은 주택가액의 범위(대지포함)에는 제한이 없
다.

36. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법령상 집합건물에 관
한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 집합건축물대장에 등록되지 않더라도 구분소유가 성립
할 수 있다.

②. 공용부분의 사용과 비용부담은 전유부분의 지분비율에
따른다.

② 공용부분의 사용과 비용부담은 전유부분의 지분비율에 따른다.

- ③. 집합건물의 공용부분은 시효취득의 대상이 될 수 없다.
- ④. 관리인 선임 여부와 관계 없이 공유자는 단독으로 공용부분에 대한 보존행위를 할 수 있다.
- ⑤. 구분소유자는 규약 또는 공정증서로써 달리 정하지 않는 한 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다.

번호	구분	내용
		<p>'갑', '을', '병'-X 아파트 301호 32평형 공동소유(지분은 '갑'이 4분의 2, '을'과 '병'은 각각 4분의 1임)</p> <p>'정'-X 아파트 603호 64평형 소유</p>
		<p>단어 이해</p> <p>301호 3사람이 공동소유함</p> <p>301호에 공용관리비 10만원 발생함</p> <p>10만원 부담비율은 전유부분의 지분의 비율임</p> <p>그래서 '갑'이 5만원, '을'과 '병'은 2만5천원씩 부담함.</p>
1	사례 만들기	<p>이제 지문에 대한 사례</p> <p>'정' 64평형 603호가 부담하는 아파트공용부분 관리비가 30만원</p>
		<p>그러면 301호는 얼마 부담하겠는가?</p> <p>아파트 공용부분의 비용부담은</p> <p>공용부분 지분의 비율로 부담</p> <p>여기에서 지분의 비율은 전유부분의 면적 비율로 정함.</p>
		<p>301호는 603호의 절반의 비율이므로</p> <p>15만원 부담하게 된다.</p>
		<p>잘 이해하시면 이해가 됨</p>
		<p>~집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률</p> <p>(공용부분의 귀속 등) ① 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속한다. 다만, 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것이 명백한 공용부분(이하 "일부공용부분"이라 한다)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.</p>
		<p>(공유자의 지분권) ① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.</p>
	근거조문/이론	<p>② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적 비율에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다.</p>
		<p>(공용부분의 부담·수익)</p> <p>각 공유자는 규약에 달리 정한 바가 없으면 그 지분</p>

의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담하며 공용부분에서 생기는 이익을 취득한다.

(공유물의 부담) ①공유자는 그 지분의 비율로 공유물의 관리비용 기타 의무를 부담한다.

②공유자가 1년 이상 전항의 의무이행을 지체한 때에는 다른 공유자는 상당한 가액으로 지분을 매수할 수 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

공동소유(공유)인 경우 비용 부담은 공유자들의 그 지분의 비율

7 합정

집합건물 공용부분은 구분소유자 전원의 공유
그 다음 그 공유의 지분권은 전유부분의 면적 비율
그 다음 공용부분의 부담은 그 지분의 비율

전유부분의 지분 비율은 전유부분에서 나온
그래서 집합건물 공용부분에서는 전유부분 지분의 비율이라는 말이 나오지 않음

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

공용부분의 부담·수익은

그 지분의 비율에 따라 공용부분의 관리비용과 그 밖의 의무를 부담

공용부분의 사용은 규약에 따른다.

37. 가등기담보 등에 관한 법률에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 공사대금채무를 담보하기 위한 가등기에도 「가등기담보 등에 관한 법률」이 적용된다.
- ②. 청산금을 지급할 필요 없이 청산절차가 종료한 경우, 그때부터 담보목적물의 과실수취권은 채권자에게 귀속한다.
- ③. 가등기담보의 채무자는 귀속정산과 처분정산 중 하나를 선택할 수 있다.
- ④. 가등기담보의 채무자의 채무변제와 가등기 말소는 동시이행관계에 있다.

② 청산금을 지급할 필요 없이 청산절차가 종료한 경우, 그때부터 담보목적물의 과실수취권은 채권자에게 귀속한다.

번호

구분

내용

⑤. 담보가등기 후의 저당권자는 청산기간 내라도 저당권의 피담보채권의 도래 전에는 담보목적 부동산의 경매를 청구할 수 없다.

‘갑’-X 건물 소유자(10억원 상당)

‘을’-임차인(월 100만원 지급)

‘병’-선순위 근저당권자, 5억원

‘정’-가등기담보권자(5억원 대출 해줌)

‘갑’이 가등기담보권자 ‘정’에게 대출금 변제 못함

‘정’가등기담보권자 청산금 내역서 보냄

그리고 2개월이 지남

1 사례 만들기

그 이후 ‘정’이 ‘갑’에게 등기를 이전하라고 하자

‘갑’이 지체함

소송으로 갑

‘갑’이 ‘을’에게 통지함

월세는 ‘갑’에게 주지 말고 ‘정’ 자신에게 달라고 함

‘을’은 혼동 스럽게 됨.

현재 등기상 소유자는 ‘갑’인데

어떻게 ‘정’에게 월세를 주어야 하는지?

과연 누구에게 주어야 하는가?

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[부당이득금]

6 판례

일반적으로 담보목적으로 가등기를 경료한 경우 담보물에 대한 사용·수익권은 가등기설정자인 소유자에게 있다고 할 것이나, 가등기담보약정은 채무자가 본래의 채무를 이행하지 못할 경우 채권자에게 담보목적물의 소유권을 이전하기로 하는 계약으로서 유상계약인 쌍무계약적 재산권이전약정에 해당하므로 그 성질에 반하지 않는 한 매매에 관한 민법 규정이 준용된다 할 것이고, 채권자가 가등기담보권을 실행하여 그 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위하여 가등기담보등에관한법률에 따라 채무자에게 담보권 실행을 통지한 경우 **청산금을 지급할 여지가 없는 때에는 2월의 청산기간이 경과함으로써 청산절차는 종료**되고, 이에 따라 채권자는 더 이상의 반대급부의 제공 없이 채무자에 대하여 소유권이전등기청구권 및 목적물 인도청구권을 가진다 할 것임에도 채무자가 소유권이전

등기의무 및 목적물 인도의무의 이행을 지연하면서 자신이 담보목적물을 사용·수익할 수 있다고 하는 것은 심히 공평에 반하여 허용될 수 없으므로 **이러한 경우 담보목적물에 대한 과실수취권 등을 포함한 사용·수익권은 청산절차의 종료와 함께 채권자에게 귀속된다고 보아야 한다.**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 **이러한 경우 담보목적물에 대한 과실수취권 등을 포함한 사용·수익권은 청산절차의 종료와 함께 채권자에게 귀속**

① 가등기의 주된 목적이 공사대금채권의 확보에 있고 대여금채권의 확보는 부수적인 목적인 경우에 가등기담보법은 적용되지 않는다. 즉 소비대차 이외의 사유로 인하여 생긴 채권에는 그 적용이 제외된다.

- ③ 가등기담보 채권자는 귀속청산과 처분청산 중 하나를 선택할 수 있다.
- ④ 가등기담보의 채무자의 채무변제와 가등기 말소는 동시이행관계가 아닌 선변제 후 말소등기이다.
- ⑤ 후순위권리자는 청산기간 내에 한하여 자신의 피담보채권의 변제기 도래 전이라도 경매를 청구할 수 있다.

38. 2015년 甲은 丙의 X토지를 취득하고자 친구 乙과 명의신탁약정을 체결하고 乙에게 그 매수자금을 주었다. 甲과의 약정대로 乙은 명의신탁 사실을 모르는 丙으로부터 X토지를 매수하는 계약을 자기 명의로 체결하고 소유권이전등기를 경료 받았다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. X토지의 소유자는 丙이다.
- ②. 甲이 乙과의 관계에서 소유권을 가지는 것을 전제로 하여 장차 X토지의 처분대가를 乙이 甲에게 지급하기로 하는 약정은 유효하다.
- ③. 甲과 乙 및 甲의 친구 丁사이의 새로운 명의신탁약정에 의하여 乙이 다시 甲이 지정한 丁에게 X토지의 이전등기를 해 준 경우, 丁은 그 소유권을 취득한다.
- ④. 만약 乙이 甲의 아들이라면, 명의신탁약정은 유효하다.
- ⑤. 만약 乙과 명의신탁 사실을 아는 丙이 매매계약에 따른 법률효과를 직접 甲에게 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면, 甲과 乙의 명의신탁은 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다.

⑤ 만약 乙과 명의신탁 사실을 아는 丙이 매매계약에 따른 법률효과를 직접 甲에게 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면, 甲과 乙의 명의신탁은 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-돈은 있고 자신 앞으로 등기는 못하는 사람(X 토지 가지고 싶은 사람)</p> <p>‘을’- 돈은 없고 신용은 좋은 사람</p> <p>‘병’-X 토지 소유자</p> <p>‘갑’이 ‘을’에게 부탁함</p> <p>친구야!</p> <p>내가 매수자금을 줄테니 ‘병’의 X 토지를 매수하고 있다가 훗날 내가 다시 돌려주기로 하자. 대신 내가 1천만원 줄게!</p> <p>‘을’, 쿨!!!</p> <p>‘을’이 ‘병’을 찾아가 X 토지 매매계약을 체결함.</p> <p>‘병’은 평소 ‘을’의 자금사정을 잘 알고 있음</p> <p>돈이 어디서 나서 10억원 토지를 매입하려고 하느냐</p>

‘을’이 사실대로 말함

‘병’ 입장에서는 토지만 팔면 되는 것이므로 매매계약을 체결함

‘병’은 속으로 매매계약은 ‘을’하고 하지만

이 매매계약의 효력을 ‘갑’에게 귀속시킬 의도로 계약을 체결함.

이 매매계약이 유효한 것일까?

이런 명의신탁의 유형은 계약명의신탁인가?

3자간 등기명의신탁인가?

부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률

(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "명의신탁약정"이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권("부동산에 관한 물권")을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자("실권리자")가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기를 포함한다. 이하 같다)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정(위임·위탁매매의 형식에 의하거나 추인에 의한 경우를 포함한다)을 말한다. 다만, 다음 각 목의 경우는 제외한다.

가. 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받거나 가등기하는 경우

나. 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기하는 경우

다. 「신탁법」 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁재산인 사실을 등기한 경우

2. "명의신탁자"란 명의신탁약정에 따라 자신의 부동산에 관한 물권을 타인의 명의로 등기하게 하는 실권리를 말한다.

3. "명의수탁자"란 명의신탁약정에 따라 실권리자의 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하는 자를 말한다.

4. "실명등기"란 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행 전에 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로

2 근거조문/이론

등기된 부동산에 관한 물권을 부동산실권리자명의등
기에관한법률 시행일 이후 명의신탁자의 명의로 등기
하는 것을 말한다.

3 요건

4 핵심단어 이
해

5 문장 만들기

대법원 판결

[소유권말소등기등]

[1] 명의신탁약정이 **3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별**은 계약당사자가 누구인가
를 확정하는 문제로 귀결되는데, **계약명의자가 명의
수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁
자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된
다.** 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 **명의
신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬
의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면** 명의신탁
자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁
관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다.

6 판례

[2] 갑이 매매계약 당사자로서 계약 상대방으로부터
토지 지분을 매수하면서 그 중 1/2 지분에 관한 등기
명의만을 을로 하기로 한 것으로, 그 매매계약에 따른
법률효과를 갑에게 직접 귀속시킬 의도였던 사정이
인정되므로 갑과 을의 명의신탁약정은 3자간 등기명
의신탁에 해당함에도 불구하고, 매매계약 명의자가
갑 및 을이라는 이유만으로 그 명의신탁약정이 계약
명의신탁에 해당한다고 판단한 원심판결을 파기한 사
례.

계약명의신탁인지

7 함정

제3자간 등기명의신탁인지 구분하는 문제

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약
당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등
기명의신탁이 된다.

- ① 매도자 丙이 선의이므로 丙과 乙의 매매계약 및 등기는 유효하다. 따
라서 X토지의 소유자는 乙이다.
- ② 명의신탁 약정은 무효이며 그에 따라 처분대가를 지급하기로 하는 약정
도 무효이다.
- ③ 乙이 甲과 丁사이의 명의신탁약정에 대하여 악의(알고 있으므로)이므로
丁은 소유권을 취득하지 못한다.
- ④ 명의신탁약정은 무효이다.

39. 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 관한 설명으
로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 소유권 이외의 부동산 물권의 명의신탁은 동 법률의 적용을 받지 않는다.

③ 양자간 등기명의신탁의 경우 신탁자는 수탁자에게 명의신탁약정의 해지를 원인으로 소유 권이전등기를 청구할 수 없다.

②. 채무변제를 담보하기 위해 채권자가 부동산 소유권을 이전받기로 하는 약정은 등 법률의 명의신탁약정에 해당한다.
 ③. 양자간 등기명의신탁의 경우 신탁자는 수탁자에게 명의신탁약정의 해지를 원인으로 소유권이전등기를 청구할 수 없다.
 ④. 3자간 등기명의신탁의 경우 수탁자가 자진하여 신탁자에게 소유권이전등기를 해주더라도, 그 등기는 무효이다.
 ⑤. 명의신탁약정의 무효는 약의 제3자에게 대항할 수 있다.

번호

구분

내용

1 사례 만들기

‘갑’이 자신의 건물을 ‘을’ 이름으로 등기하기로 약정
 일명 양자간 명의신탁을 함

이런 명의신탁 약정은 무효/등기도 무효
 명의신탁 해지로 소유권이전등기 말소 청구 못함-무효이므로

그러나 ‘갑’은 ‘을’에게 등기말소 청구 가능 또는 진정 명의자회복을 원인으로 소유권이전 하라고 할 수 있다.

‘을’은 소유자가 아니므로 병에게 양도하면 횡령/배임
 죄 성립

단,

‘병’에게 양도시 ‘병’은 선악불문 소유권 취득 그러나
 그 사실 알고 적극 가담한 경우 이중매매법리에 의해
 무효

‘갑’이 소유권 찾아오는 방법
 소송제기-명의신탁 약정 발각-처벌 받을 것 각오하면
 소송

‘갑’-‘을’에게 방해배재청구권행사-등기말소하라.

‘갑’-‘을’에게 진정명의회복을 원인으로 소유권이전
 등기 청구

~부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률

(정의)

이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "명의신탁약정"이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권("부동산에 관한 물권")을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자("실권리자")가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기를 포함한다. 이하 같다)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정(위임·위탁매매의 형식에 의하거나 추인에 의한 경우를 포함한다)을 말한다. 다만, 다음 각 목의 경우는 제외한다.

가. 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받거나 가등기하는 경우

2	근거조문/이론	<p>나. 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로登記하는 경우</p> <p>다. 「신탁법」 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁재산인 사실을登記한 경우</p> <p>2. "명의신탁자"란 명의신탁약정에 따라 자신의 부동산에 관한 물권을 타인의 명의로登記하게 하는 실권리자를 말한다.</p> <p>3. "명의수탁자"란 명의신탁약정에 따라 실권리자의 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로登記하는 자를 말한다.</p> <p>4. "실명등기"란 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행 전에 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로登記된 부동산에 관한 물권을 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행일 이후 명의신탁자의 명의로登記하는 것을 말한다.</p>
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	<p>대법원 판결</p> <p>[소유권이전등기등]</p> <p>【판시사항】</p> <p>[1] 양자간등기명의신탁에서의 유예기간 내에 실명등기를 하지 않은 경우, 명의수탁자가 제3자에 대한 관계에서 소유권을 주장하거나 소유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 없다고 할 것이다.</p> <p>[2] 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 따라 무효인 양자간등기명의신탁의 명의신탁자가 명의수탁자를 상대로 침해부당이득반환을 원인으로 한 소유권이전등기절차의 이행을 구할 수 없다고 할 것이다.</p>
6	판례	<p>대법원 판결</p> <p>[매매잔대금]</p> <p>양자간등기명의신탁에서 명의수탁자가 신탁부동산을 처분하여 제3취득자가 유효하게 소유권을 취득하고 이로써 명의신탁자가 신탁부동산에 대한 소유권을 상실하였다면, 명의신탁자의 소유권에 기한 물권적 청구권, 즉 말소등기청구권이나 진정명의회복을 원인으로 한 이전등기청구권도 더 이상 그 존재 자체가 인정되지 않는다. 그 후 명의수탁자가 우연히 신탁부동산의 소유권을 다시 취득하였다고 하더라도 명의신탁자가 신탁부동산의 소유권을 상실한 사실에는 변함이 없으므로, 여전히 물권적 청구권은 그 존재 자체가</p>

인정되지 않는다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

명의신탁 유형 3가지

10 솔루션

양자간 명의신탁

계약 명의신탁

제3자간 등기명의신탁(중간생략형)

- ① 명의신탁이 금지되는 권리는 부동산에 관한 소유권 및 기타 물권이다.
- ② 양도담보 및 담보가등기는 명의신탁약정의 범위에서 제외된다.
- ④ 3자간 등기명의신탁의 경우 매도자와 매수자의 매매계약은 유효하므로 수탁자가 신탁자에게 소유권이전등기를 해주는 경우 그 등기는 유효하다.
- ⑤ 명의신탁약정의 무효는 선의이든 악의이든 제3자에게 대항하지 못한다.

40. 상가건물 임대차보호법상 임차인이 그가 주선한 신규 임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해한 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 “임대차가 종료한 날부터 () 이내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다.” 빈 칸에 들어갈 기간은?

- ①. 6개월
- ②. 1년
- ③. 2년
- ④. 3년
- ⑤. 5년

④ 3년

번호

구분

내용

‘갑’-임대인

‘을’-상가 임차인

임대차기간 종료전 3개월부터 신규임차인을 데리고 와서 권리금을 받고 나갈 수 있음

임대인 ‘갑’이 기존 임대료의 200%를 인상시킴

권리금 주고 들어오려는 신규임차인이 포기함

1 사례 만들기

결국 임대인 ‘갑’의 신규임대차 계약조건 때문에 신규 임차인을 구하지 못하고 임대차 기간 만료

‘갑’에게 청구할 수 있는 손해배상금을 가지고는 유치권 행사 못함

일단 비워 주어야 함

손해배상청구권은 임대차가 종료한 날로부터 몇 년이내 청구하지 않으면 시효완성으로 소멸하는가?

~상가건물 임대차보호법

(권리금 회수기회 보호 등)

2 근거조문/이론

④ 제3항에 따라 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 **3년 이내**에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

(계약갱신 요구 등)

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

1. 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우

2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우

3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우

4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 건물의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우

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

6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우

7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우

가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우

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

다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

8. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 (차임 등의 증감청구권)에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경

우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다.

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

(차임 등의 증감청구권) ① 차임 또는 보증금이 임차건물에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제 사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 경우에는 당사자는 장래의 차임 또는 보증금에 대하여 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 (차임 등 증액청구의 기준)으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

(차임 등 증액청구의 기준) (차임 등의 증감청구권) 제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.

(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 **6개월 전부터 임대차 종료 시까지** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니된다. 다만, (계약갱신 요구 등)제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제20조부터 제22조까지의 개정규정은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(계약갱신요구 기간의 적용례)

(계약갱신 요구 등)제2항의 개정규정은 **이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.**

제3조(권리금 회수기회 보호 등에 관한 적용례)

(계약갱신 요구 등)의4제1항의 개정규정은 **이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.**

제4조(권리금 적용 제외에 관한 적용례)

(계약갱신 요구 등)의5제1호의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.

	8 출제자 의도	
	9 틀리는 이유	조문의 중요성!!!
	10 솔루션	너무 쉽죠!!!

26회 기출문제: 공인중개사법

1. 공인중개사법령상 용어와 관련된 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 법정지상권을 양도하는 행위를 알선하는 것은 중개에 해당한다.
- ②. 반복, 계속성이나 영업성 없이 단 1회 건물매매계약의 중개를 하고 보수를 받은 경우 중개를 업으로 한 것으로 본다.
- ③. 외국의 법에 따라 공인중개사 자격을 취득한 자도 공인중개사법에서 정의하는 공인중개사로 본다.
- ④. 소속공인중개사란 법인인 개업공인중개사에 소속된 공인중개사만을 말한다.
- ⑤. 중개보조원이란 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내와 중개대상물의 확인·설명 의무를 부담하는 자를 말한다.

① 법정지상권을 양도하는 행위를 알선하는 것은 중개에 해당한다.

번호	구분	내용
		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 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다. 3. "중개업"이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
1	조문	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 자를 말한다. 대법원 1983. 6. 28. 선고 83도403 판결
2	판례	소개영업법 제2조 소정의 "업으로 한다" 함은 소개행위를 계속적으로 반복하여 이것을 영업으로 하는 행위를 의미

--	--

	<p>하므로 우연한 기회에 단 1회 임대차계약의 소개를 한 것에 불과한 행위는 소개영업에 해당하지 아니한다.</p> <p>① 특약사항-양도인은 잔금이 전에 법정지상권을 등기한 후 양수인에게 잔금시에 등기이전관련 서류를 제공하기로 한다.</p> <p>② '중개업'이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 하는 것을 말한다. "중개를 업으로 한다" 함은 영리를 목적으로 불특정 다수인을 상대로 계속적·반복적으로 중개대상물에 관한 중개행위를 하는 것을 말한다.</p> <p>③ '공인중개사'라 함은 이 법(공인중개사 법)에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.</p> <p>④ '소속공인중개사'라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.</p> <p>⑤ '중개보조원'이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.</p>
--	---

2. 공인중개사법령상 중개대상에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)	
<p>①. 중개대상물인 '건축물'에는 기존의 건축물뿐만 아니라 장차 건축될 특정의 건물도 포함될 수 있다.</p> <p>②. 공용폐지가 되지 아니 한 행정재산인 토지는 중개대상물에 해당하지 않는다.</p> <p>③. 「입목에 관한 법률」에 따라 등기된 입목은 중개대상물에 해당한다.</p> <p>④. 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주자 택지를 공급받을 지위인 대토권은 중개대상물에 해당하지 않는다.</p> <p>⑤. "중개"의 정의에서 말하는 '그 밖의 권리'에 저당권은 포함되지 않는다.</p>	

⑤ "중개"의 정의에서 말하는 '그 밖의 권리'에 저당권은 포함되지 않는다.	
번호 구분	내용
	<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>1. "중개"라 함은 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.</p>
1	<p>1. 조문</p> <p>제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다.</p>

1. 토지

2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물

3. 그 밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건

대법원 2013.1.24, 선고, 2010다16519, 판결

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

대법원 1998. 11. 10. 선고 98다42974 판결

공용폐지의 의사표시는 묵시적인 방법으로도 가능하나 행정재산이 본래의 용도에 제공되지 않는 상태에 있다는 사정만으로는 묵시적인 공용폐지의 의사표시가 있다고 볼 수 없으며, 또한 공용폐지의 의사표시는 적법한 것이어야 하는바, 행정재산은 공용폐지가 되지 아니한 상태에서는 사법상 거래의 대상이 될 수 없으므로 관재당국이 착오로 행정재산을 다른 재산과 교환하였다 하여 그러한 사정만으로 적법한 공용폐지의 의사표시가 있다고 볼 수도 없다.

2 판례

대법원 2011. 5. 26. 선고 2011다23682 판결

'대토권'의 매매 등을 알선한 행위가 구 부동산중개업법 제19조 제1항, 제2항, 제35조의2에 따라 공제사업자를 상대로 중개업자의 손해배상책임을 물을 수 있는 중개행위에 해당하는지 여부(소극)

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.

□중개대상인 권리

1) 물권 가운데 소유권, 용역물권(지상권, 지역권, 전세권) 및 저당권 등은 이에 해당한다.

2) 채권 중에는 부동산임차권은 중개의 대상이 된다.

3) 환매권은 매매계약에 부속하여 발생하므로 환매권의 설정계약을 매매계약과 별개로 분리하여 중개대상으로 삼기는 어려우나, 등기된 환매권은 양도가 가능하므로 중개대상인 권리로 볼 수 있다.

4) 가등기담보권은 우선변제권, 경매신청권 등 저당권과 유사한 권리로 인정되므로 중개대상인 권리가 된다.

3. 공인중개사법령상 공인중개사 자격증이나 중개사무소 등록증의 교부에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 자격증 및 등록증의 교부는 국토교통부령이 정하는 바에 따른다.
- ②. 등록증은 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시 의 시장을 말함)·군수 또는 구청장이 교부한다.
- ③. 자격증 및 등록증을 잃어버리거나 못쓰게 된 경우에는 시·도지사에게 재교부를 신청한다.
- ④. 등록증을 교부한 관청은 그 사실을 공인중개사협회에 통보해야 한다.
- ⑤. 자격증의 재교부를 신청하는 자는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다.

③ 자격증 및 등록증을 잃어버리거나 못쓰게 된 경우에는 시·도지사에게 재교부를 신청한다.

번호 구분 내용

제5조(자격증의 교부 등) ① 제4조제1항및 제2항의 규정에 의하여 공인중개사자격시험을 시행하는 시험시행기관의 장은 공인중개사자격시험의 합격자가 결정된 때에는 이를 공고하여야 한다.

②시·도지사는 제1항의 규정에 의한 합격자에게 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공인중개사자격증을 교부하여야 한다.

③제2항의 규정에 의하여 공인중개사자격증을 교부받은

자는 공인중개사자격증을 잃어버리거나 못쓰게 된 경우에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 시·도지사에게 재교부를 신청할 수 있다.

제11조(등록증의 교부 등) ① 등록관청은 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 교부하여야 한다.

②제5조제3항의 규정은 중개사무소등록증의 재교부에 관하여 이를 준용한다.

제5조(등록증의 교부 및 재교부) ①등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자가 영제24조제2항의 규정에 따른 보증(이하 "보증"이라 한다)을 설정하였는지 여부를 확인한 후 법 제11조제1항의 규정에 따라 별지 제6호서식의 중개사무소등록증을 지체 없이 교부하여야 한다.

1 조문

②제1항에 따라 등록관청이 중개사무소등록증을 교부하는 때에는 별지 제7호서식의 부동산중개사무소등록대장에 그 등록에 관한 사항을 기록한 후 중개사무소등록증을 교부하여야 한다.

③법제11조제2항의 규정에 따른 중개사무소등록증의 재교부신청은 별지 제4호서식에 따른다.

④개업공인중개사가 등록증의 기재사항의 변경으로 인하여 다시 등록증을 교부받고자 하거나, 법 제7638호 부칙 제6조제2항의 규정에 따라 이 법에 따른 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자가 공인중개사 자격을 취득하여 그 등록관청의 관할구역 안에서 공인중개사인 개업공인중개사로서 업무를 계속하고자 하는 경우에는 별지 제4호서식의 신청서에 이미 교부받은 등록증과 변경사항을 증명하는 서류를 첨부하여 등록증의 재교부를 신청하여야 한다.

⑤ 제2항의 부동산중개사무소등록대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.

3 솔루션 ③ 자격증은 시·도지사, 등록증은 시장·군수·구청장(등록관청)에게 신청하여야 한다.

4. 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우 그 등록기준의 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 경우는 제외함)

- ㄱ. 상법상 회사로서 자본금이 5천만원 이상일 것
- ㄴ. 대표자는 공인중개사일 것
- ㄷ. 대표자를 포함한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 공인중개사일 것
- ㄹ. 법인의 대표자, 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 실무교육을 받았을 것

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

② ㄱ, ㄴ

번호 구분 내용

제13조(중개사무소 개설등록의 기준 등) ①법 제9조제3항에 따른 중개사무소 개설등록의 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 부동산중개업을 할 수 있는 경우에는 다음 각 호의 기준을 적용하지 아니한다. <개정, 2016. 1. 12.>

1. 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우

가. 법 제34조제1항의 규정에 따른 실무교육을 받았을 것

나. 건축물대장(「건축법」 제20조제5항에 따른 가설건축물대장은 제외한다. 이하 같다)에 기재된 건물(준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물을 포함한다. 이하 같다)에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것

1 조문 2. 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우

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

나. 법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것

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

라. 대표자, 임원 또는 사원

전원 및 분사무소의 책임자
(법 제13조제3항에 따라 분
사무소를 설치하려는 경우에
만 해당한다)가 법 제34조제
1항에 따른 **실무교육을 받았
을 것**

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

2 판례

② ㄱ, ㄴ

□법인의 등록기준

1) 상법상 회사로서 자본금이
5천만원 이상일 것

2) 법 제14조에 규정된 업무
만을 영위할 목적으로 설립된
법인일 것

(1) 상업용 건축물 및 주택의
임대관리 등 부동산의 관리대
행

(2) 부동산의 이용·개발 및
거래에 관한 상담

(3) 개업공인중개사를 대상으
로 한 중개업의 경영기법 및
경영정보의 제공

3 솔루션

(4) 주택 및 상가의 분양 대행
(5) 주거이전에 부수되는 업
무로서 의뢰인의 의뢰에 따른
용역의 알선

(6) 경매 및 공매대상 부동산
에 대한 권리분석 및 취득의
알선과 매수신청 또는 입찰신
청의 대리업무

3) 대표자는 공인중개사이어
야 하며, 대표자를 제외한 임
원 또는 사원의 3분의 1 이상
은 공인중개사 일 것

4) 대표자, 임원 또는 사원 전
원 및 분사무소 책임자가 실
무교육을 받았을 것

5) 건축물 대장에 기재된 중
개사무소를 확보할 것

6) 대표자, 임원 또는 사원이
결격사유에 해당되지 않을 것

5. 2015년 10월 23일 현재 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록 결격사유에 해당하는
자는?(주어진 조건만 고려함)

④ 거짓으로 중개사무소의 개설등록을 하
여 2012년 11월 15일 개설등록이 취소

- ①. 형의 선고유예 기간 중에 있는 자
- ②. 2009년 4월 15일 파산선고를 받고 2015년 4월 15일 복권된 자
- ③. 「도로교통법」을 위반하여 2012년 11월 15일 벌금 500 만원을 선고받은 자
- ④. 거짓으로 중개사무소의 개설등록을 하여 2012년 11월 15일 개설등록이 취소된 자
- ⑤. 2015년 4월 15일 공인중개사 자격의 정지처분을 받은 자

된 자	
번호	구분
	내용
	제10조(등록의 결격사유 등) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다. <개정 2018. 4. 17.>
	1. 미성년자
	2. 피성년후견인 또는 피한정 후견인
	3. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
	4. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자
	5. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
	6. 제35조제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자
	7. 제36조제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간중에 있는 자
	8. 제38조제1항제2호·제4호부터 제8호까지, 같은 조 제2항제2호부터 제11호까지에 해당하는 사유로 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년(제40조제3항의 규정에 의하여 등록이 취소된 경우에는 3년에서 동항제1호의 규정에 의한 폐업기간을 공제한 기간을 말한다)이 경과되지 아니한 자
1	조문
	9. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받고 제21조의 규정에 의한 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.

2 판례

설명

④ 중개사무소 개설등록이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자는 결격사유에 해당한다.

□중개사무소 개설등록 결격사유

1. 제한능력자 - 미성년자, 한정치산자 또는 금치산자

2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자

3. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행을 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자

4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

5. 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자

3 솔루션

6. 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간 중에 있는 자

7. 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자

8. 업무정지처분을 받고 제21조의 규정에 의한 폐업선고를 한 자로서 업무정지기간이 경과되지 아니한 자

9. 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과

	<p style="text-align: center;">되지 아니한 자</p> <p>10. 이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자</p> <p>11. 법인의 사원 또는 임원 중 결격사유에 해당하는 자가 있는 법인</p>
--	---

6. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 법인 아닌 개업공인중개사는 분사무소를 둘 수 없다.
 ②. 분사무소의 설치는 업무정지기간 중에 있는 다른 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용하는 방법으로는 할 수 없다.
 ③. 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 설치하려는 경우 분사무소 소재지의 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.
 ④. 공인중개사법을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우 등록관청은 중개사무소의 개설 등록을 취소할 수 있다.
 ⑤. 개업공인중개사는 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치해서는 아니된다.

<p>③ 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 설치하려는 경우 분사무소 소재지의 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.</p>					
<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1058 672 1181 716">번호</th> <th data-bbox="1181 672 1511 716">구분</th> <th data-bbox="1181 672 1511 716">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1058 716 1181 2159">1</td> <td data-bbox="1181 716 1511 2159"> <p>제13조(중개사무소의 설치기준) ①개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역안에 중개사무소를 두되, 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.</p> <p>②개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.</p> <p>③제1항의 규정에 불구하고 법인인 개업공인중개사는 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.</p> <p>④제3항의 규정에 의하여 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 국토교통부령이 정하는 신고필증을 교부하고 지체 없이 그 분사무소설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.</p> <p>제15조(분사무소의 설치) ① 법제13조제3항에 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.</p> <p>②제1항의 규정에 따른 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소인 경우에는 그러하지 아니하다.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	<p>제13조(중개사무소의 설치기준) ①개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역안에 중개사무소를 두되, 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.</p> <p>②개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.</p> <p>③제1항의 규정에 불구하고 법인인 개업공인중개사는 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.</p> <p>④제3항의 규정에 의하여 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 국토교통부령이 정하는 신고필증을 교부하고 지체 없이 그 분사무소설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.</p> <p>제15조(분사무소의 설치) ① 법제13조제3항에 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.</p> <p>②제1항의 규정에 따른 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소인 경우에는 그러하지 아니하다.</p>
번호	구분	내용			
1	<p>제13조(중개사무소의 설치기준) ①개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역안에 중개사무소를 두되, 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.</p> <p>②개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.</p> <p>③제1항의 규정에 불구하고 법인인 개업공인중개사는 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.</p> <p>④제3항의 규정에 의하여 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 국토교통부령이 정하는 신고필증을 교부하고 지체 없이 그 분사무소설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.</p> <p>제15조(분사무소의 설치) ① 법제13조제3항에 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.</p> <p>②제1항의 규정에 따른 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소인 경우에는 그러하지 아니하다.</p>				

③법 제13조제3항에 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 확인하여야 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 솔루션 ③ 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 설치하려는 경우 주된 사무소 소재지를 관할하는 등록관청에 신고해야 한다.

7. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 겸업할 수 있는 업무를 모두 고른 것은?(다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 경우는 제외함)

- ㄱ. 주택의 분양대행
- ㄴ. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
- ㄷ. 중개의뢰인의 의뢰에 따른 이사업체의 소개
- ㄹ. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법의 제공

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
		제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등) ①법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다.
		1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
		2. 부동산의 이용·개발 및

거래에 관한 상담

3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공

4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행

5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무

1 조문

②개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다.

③개업공인중개사가 제2항의 규정에 따라 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다.

제17조(법인인 개업공인중개사의 업무)

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

2 판례

⑤ 가, 나, 다, 르

□중개법인이 할 수 있는 업무

1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행

2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담

3 솔루션

3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공

4. 주택 및 상가의 분양대행

5. 중개업에 부수되는 업무로서 중개의뢰인의 의뢰에 따른 용역의 알선

6. 경, 공매업무에 대한 권리분석 및 취득의 알선, 매수신청, 입찰신청의 대리

8. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인과 관련된 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 소속공인중개사에 대한 고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 자격 확인을 요청해야 한다.
- ②. 개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용한 경우 그 업무개시 후 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.
- ③. 소속공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 직무교육을 받아야 한다.
- ④. 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 추정한다.
- ⑤. 중개보조원의 업무상 과실로 인한 불법행위로 의뢰인에게 손해를 입힌 경우 개업공인중개사가 손해배상책임을 지고 중개보조원은 그 책임을 지지 않는다.

① 소속공인중개사에 대한 고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 자격 확인을 요청해야 한다.

번호 구분 내용

제15조(개업공인중개사의 고용인의 신고 등) ①개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하여야 한다.

②소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

제8조(개업공인중개사의 고용인의 신고) ①개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용한 경우에는 법 제34조제2항 또는 제3항에 따른 교육을 받도록 한 후 법 제15조제1항에 따라 업무개시 전까지 등록관청에 신고(전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다. <개정 2016. 12. 30.>

② 제1항에 따른 고용 신고를 받은 등록관청은 **법 제5조제2항에 따라 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 한다.**

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

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

⑤제1항 및 제4항에 따른 소속공인중개사 또는 중개보조원의 고용·고용관계종료 신고는 별지 제11호서식에 따

른다. 이 경우 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 외국인 고용하는 경우에는 제4조제1항제6호가목의 서류를 첨부하여야 한다. <개정 2016. 12. 30.>

- 1 조문 제34조(개업공인중개사등의 교육) ①제9조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자(법인의 경우에는 사원·임원을 말하며, 제13조제3항에 따라 분사무소의 설치신고를 하려는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)는 등록신청일(분사무소 설치신고의 경우에는 신고일을 말한다)전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육(실무수습을 포함한다)을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다.
1. 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 자
 2. 소속공인중개사로서 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자
- ② 소속공인중개사는 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다.**
1. 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자
 2. 개업공인중개사로서 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속공인중개사로 고용 신고를 하려는 자
- ③ 중개보조원은 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받아야 한다. 다만, 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자는 그러하지 아니하다.
- ④ 제1항 및 제2항에 따른 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시·도지사가 실시하는 실무교육, 직무교육 및 연수교육의 전국적인 균형유지를 위하여

여 필요하다고 인정하면 해당 교육의 지침을 마련하여 시행할 수 있다.

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

2 판례

② 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용한 때에는 업무개시 전 등록관청에 신고하여야 한다.

③ 소속공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 실무교육을 받아야 한다.

3 솔루션 ④ 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. (추정 X)

⑤ 고용인의 업무상 행위는 개업공인중개사의 행위로 본다 고 하여 손해를 발생하게 한 고용인의 손해배상 책임이 면제되는 것은 아니며, 고용인 자신은 일반 불법행위책임으로서 손해배상책임을 의뢰인에게 부담한다.

9. 공인중개사법령상 공인중개사 자격·자격증, 중개사무소 등록증에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 자격증 대여행위는 유·무상을 불문하고 허용되지 않는다.
- ②. 자격을 취득하지 않은 자가 자신의 명함에 '부동산뉴스(중개사무소의 상호임)대표'라는 명칭을 기재하여 사용한 것은 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다.
- ③. 공인중개사가 자기 명의로 개설등록을 마친 후 무자격자에게 중개사무소의 경영에 관여하게 하고 이익을 분배하였더라도 그 무자격자에게 부동산거래 중개행위를 하도록 한 것이 아니라면 등록증 대여행위에 해당하지 않는다.
- ④. 개업공인중개사가 등록증을 타인에게 대여한 경우 공인중개사 자격의 취소사유가 된다.
- ⑤. 자격증이나 등록증을 타인에게 대여한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

④ 개업공인중개사가 등록증을 타인에게 대여한 경우 공인중개사 자격의 취소사유가 된다.

번호 구분

내용

제38조(등록의 취소) ①등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다.

6. 제19조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우

1 조문

제49조(벌칙) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

7. 제19조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·

대여한 자 또는 다른 사람의
성명·상호를 사용하여 중개
업무를 하거나 중개사무소등
등록을 양수·대여받은 자

대법원 2007. 3. 29. 선
고 2006도9334 판결

구 부동산중개업법(2005. 7.
29. 법률 제7638호 공인중개
사의 업무 및 부동산거래신고
에 관한 법률로 전문 개정되기
전의 것) 제38조 제2항 제3호
가 금지하고 있는 ‘공인중개사
자격증의 대여’란 다른 사람이
그 자격증을 이용하여 공인중
개사로 행세하면서 공인중개
사의 업무를 행하려는 것을 알
면서도 그에게 자격증 자체를
빌려주는 것을 말하므로, 만일
공인중개사가 무자격자로 하
여금 그 공인중개사 명의로 개
설등록을 마친 중개사무소의
경영에 관여하거나 자금을 투
자하고 그로 인한 **이익을 분배
받도록 하는 경우라도** 공인중
개사 자신이 그 중개사무소에
서 공인중개사의 업무인 부동
산거래 중개행위를 수행하고
**무자격자로 하여금 공인중개
사의 업무를 수행하도록 하지
않는다면, 이를 가리켜 등록
증·자격증의 대여를 한 것이
라고 말할 수는 없을 것이고,**
한편 무자격자가 공인중개사
의 업무를 수행하였는지 여부
는 외관상 공인중개사가 직접
업무를 수행하는 형식을 취하
였는지 여부에 구애됨이 없이
실질적으로 무자격자가 공인
중개사의 명의를 사용하여 업
무를 수행하였는지 여부에 따
라 판단하여야 한다.

2 판례

대법원 2007. 3. 29. 선
고 2006도9334 판결

무자격자가 자신의 명함에 ‘부
동산뉴스 대표’라는 명칭을 기
재하여 사용한 것이 구 부동산
중개업법 제28조에서 금지하
는 공인중개사와 유사한 명칭
을 사용한 것에 해당한다고 한
사례

3 선
④ 개업공인중개사가 등록증
을 타인에게 대여한 경우 중개
사무소 개설등록 취소 사유가
된다.

10. 공인중개사법령상 등록관청 관할지역 외의 지역으로 중개사무소를 이전한 경우에 관한
설명으로 틀린 것은?

- ①. 개업공인중개사는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.
- ②. 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 이전한 경우 이전 후의 분사무소를 관할하는 등록

② 법인인 개업공인중개사가 분사무소를
이전한 경우 이전 후의 분사무소를 관할하
는 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.

관청에 이전사실을 신고해야 한다.

③. 등록관청은 중개사무소의 이전신고를 받은 때에는 그 사실을 공인중개사협회에 통보해야 한다.

④. 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전후 등록관청이 이를 행한다.

⑤. 업무정지 중이 아닌 다른 개업공인중개사의 중개사무소를 공동사용하는 방법으로 사무소의 이전을 할 수 있다.

번호 구분

내용

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

1. 중개사무소등록증(분사무소의 경우에는 분사무소설치신고필증을 말한다)

2. 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)하였음을 증명하는 서류. 다만, 건축물대장에 기재되지 아니한 건물에 중개사무소를 확보하였을 경우에는 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 함께 내야 한다.

1 조문

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

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

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

1. 이전신고를 한 중개사무소의 부동산중개사무소등록대장

2. 부동산중개사무소 개설등록 신청서류

3. 최근 1년간의 행정처분 및 행정처분절차가 진행 중인 경우 그 관련서류

2 판례

② 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 이전한 경우 주된
3 솔루션 사무소를 관할하는 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.

11. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업의 신고에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 개업공인중개사는 3월을 초과하는 휴업을 하고자 하는 경우 미리 등록관청에 신고해야 한다.
- ㄴ. 개업공인중개사가 휴업신고를 하고자 하는 때에는 국토교통부령이 정하는 신고서에 중개사무소등록증을 첨부해야 한다.
- ㄷ. 등록관청에 휴업신고를 한 때에는 개업공인중개사는 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 한다.

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

③ ㄱ, ㄴ

번호 구분 내용

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.

②제1항의 규정에 의한 휴업은 6월을 초과할 수 없다. 다만, 질병으로 인한 요양 등 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.

1 조문 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

제12조(부동산중개업휴업신고서 등의 서식) 영제18조제1항의 규정에 따른 부동산중개업휴업(폐업·재개·휴업기간변경)신고서는 별지 제13호서식에 따른다.

제21조의2(간판의 철거) ① 개업공인중개사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다.

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.

2 판례

③ ㄱ, ㄴ

□개업공인중개사의 휴업 신고

1. 신고의무 및 시기 : 3월을 초과하는 휴업을 하고자 하는 경우 또는 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 한다.

2. 신고절차 : 국토교통부령이 정하는 신고서에 중개사무소등록증을 첨부하여 등록관청에 미리 신고하여야 한다.

3 솔루션

3. 휴업기간 : 다음에 해당하는 사유를 제외하고는 6월을 초과할 수 없다.

- 1) 질병으로 인한 요양

2) 징집으로 인한 입영

3) 취학

4)그 밖에 제1호 내지 제3호에 준하는 부득이한 사유

12. 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 공인중개사법령상 공개해야 할 중개대상물에 대한 정보에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(중개의뢰인이 비공개를 요청하지 않은 경우임)

ㄱ. 벽면 및 도배의 상태

ㄴ. 중개대상물의 권리관계에 관한 사항 중에서 권리자의 주소·성명 등 인적 사항에 관한 정보

ㄷ. 도로 및 대중교통수단과의 연계성

ㄹ. 오수·폐수·쓰레기 처리시설 등의 상태

①. ㄱ, ㄷ

②. ㄱ, ㄹ

③. ㄴ, ㄹ

④. ㄱ, ㄷ, ㄹ

⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

④ ㄱ, ㄷ, ㄹ

번호 구분 내용

제23조(전속중개계약) ① 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 당해 중개대상물을 중개하도록 하는 계약(이하 "전속중개계약"이라 한다)을 체결할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 전속중개계약은 국토교통부령이 정하는 계약서에 의하여야 하며, 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 당해 계약서를 국토교통부령이 정하는 기간 동안 보존하여야 한다.

③개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 제24조의 규정에 의한 부동산거래정보망 또는 일간신문에 당해 중개대상물에 관한 정보를 공개하여야 한다. 다만, 중개의뢰인이 비공개를 요청한 경우에는 이를 공개하여서는 아니된다.

④전속중개계약의 유효기간, 공개하여야 할 정보의 내용 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1 조문

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

②전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 법제23조제3항의 규정에 따라 공개하여야 할 중개대상물에 관한 정보의 내용은 다음 각 호와 같다.

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. 다만, 각 권리자의 주소·성명 등 인적 사항에 관한 정보는 공개하여서는 아니 된다.

6. 공법상의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항

7. 중개대상물의 거래예정금액 및 공시지가. 다만, 임대차의 경우에는 공시지가를 공개하지 아니할 수 있다.

2 판례

④ 가, 다, 라

전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 공개하여야 할 중개대상물에 관한 정보

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

3 솔루션

4. 입지조건, 일조·소음·진동 등 환경조건

5. 중개대상물의 권리관계에 관한 사항. 단 인적사항에 관한 정보는 공개하여서는 아니 된다.

6. 공법상의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항

7. 거래예정금액 및 공시지가. 다만 임대차의 경우에는 공시지가를 공개하지 아니할 수 있다.

13. 공인중개사법령의 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 지역농업협동조합이 농지의 임대차에 관한 중개업무를 하려면 공인중개사법에 따라 중개

③ 시·도지사가 공인중개사의 자격정지처분을 한 경우에 다른 시·도지사에게 통지

사무소 개설등록을 해야 한다.

②. 휴업기간 중에 있는 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사인 법인의 사원이 될 수 있다.

③. 시·도지사가 공인중개사의 자격정지처분을 한 경우에 다른 시·도지사에게 통지해야 하는 규정이 없다.

④. 등록의 결격사유 중 '이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자'에는 개업공인중개사가 사용주로서 양벌규정으로 처벌받는 경우도 포함된다.

⑤. 업무의 정지에 관한 기준은 대통령령으로 정하고, 과태료는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 부과·징수한다.

해야 하는 규정이 없다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>□시·도지사가 공인중개사의 자격정지처분을 한 경우에 다른 시·도지사에게 통지해야 하는 규정이 없고 자격 취소 시에 통보의무가 있다.</p> <p>제29조(공인중개사의 자격 취소 또는 자격정지) ①법제 35조의 규정에 따른 공인중개사의 자격취소처분 및 법제36조의 규정에 따른 자격정지처분은 그 공인중개사자격증(이하 "자격증"이라 한다)을 교부한 시·도지사가 행한다.</p>
		<p>②자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격취소처분 또는 자격정지처분에 필요한 절차를 모두 이행한 후 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보하여야 한다.</p> <p>③시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지하여야 한다.</p>
2	판례	<p>① 지역농업협동조합과 지역산림조합·산업단지관리기관은 「공인중개사법」의 적용을 받지 아니한다는 배제조항이 있기 때문에 개설등록을 하지 아니하고도 중개업을 할 수 있다.</p> <p>② 휴업기간 중이더라도 휴업기간 중에는 이중소속이 불가하다.(절대적 등록취소 사유)</p>
3	솔루션	<p>④ 양벌규정의 적용으로 개업공인중개사는 벌금형을 받게 되나 이에 대한 구상권의 행사는 할 수 없고, 고용인 등의 잘못으로 개업공인중개사의 자격이 취소될 여지도 없다.</p> <p>⑤ 업무의 정지에 관한 기준은 국토교통부령으로 정하고, 거래정보사업자, 공인중개사협회에 대한 과태료는 국토교통부령으로 정하고, 공인중개사 및 연수교육의무위반자에 대한 과태료는 시·도지사가</p>

개업공인중개사에 대한 과태료는 등록관청이 대통령령으로 정하는 바에 따라 각각 부과·징수한다.

14. 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서에 기재해야 할 사항으로 공인중개사법령상 명시된 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 계약일
- ㄴ. 물건의 인도일시
- ㄷ. 권리이전의 내용
- ㄹ. 중개대상물확인·설명서 교부일자

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

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.>

②제25조제4항의 규정은 제1항의 규정에 의한 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용한다.

③개업공인중개사는 제1항의 규정에 의하여 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

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.

2 판례

⑤ 가, 나, 다, 르

□거래계약서의 필요적 기재 사항

1. 거래당사자 인적사항

2. 물건의 표시

3. 물건의 인도일시

3 솔루션

4. 권리의전의 내용

5. 거래가격·계약금의 지급 방법

6. 계약의 조건이나 기한

7. 중개대상물 확인·설명서 교부일자

8. 계약일

15. 개업공인중개사가 2015년 10월 23일 중개를 의뢰받아 공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명을 하는 경우에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ①. 개업공인중개사는 중개가 완성되기 전에 확인·설명 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 설명해야 한다.
- ②. 개업공인중개사가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하면 업무정지사유에 해당한다.
- ③. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담해야 할 조세의 종류 및 세율은 개업공인중개사가 확인·설명해야 할 사항이다.
- ④. 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 확인·설명서 사본을 3년 동안 보존해야 한다.
- ⑤. 확인·설명서에는 개업공인중개사가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다.

② 개업공인중개사가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하면 업무정지사유에 해당한다.

번호 구분 내용

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.

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

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

아니한 경우

제51조(과태료)

1 조문

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

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

제36조(자격의 정지) ①시·도지사는 공인중개사가 소속 공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다.

3. 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우

2 판례

□개업공인중개사가 다음과 같이 중개대상물 확인·설명의무를 위반한 경우 등록관청으로부터 6개월의 범위 안에서 업무정지 처분을 받을 수 있다.

1) 확인·설명서를 교부하지 아니하거나, 보존하지 아니한 경우

2) 확인·설명서에 서명 및

3 솔루션

날인을 하지 아니한 경우

□성실, 정확하게 확인, 설명하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우

1. 개업공인중개사 : 500만원 이하의 과태료

2. 소속공인중개사 : 자격정지를 명할 수 있다.

16. 공인중개사법령상 중개보수에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 거래당사자와 체결한 중개보수 지급약정은 무효이다.
- ②. 개업공인중개사와 중개의뢰인간에 중개보수의 지급시기 약정이 없을 때는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다.
- ③. 주택(부속토지 포함) 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다.
- ④. 주택(부속토지 포함)의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방

⑤ 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우 개업공인중개사는 중개대상물의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에 따라 중개보수를 받아야 한다.

으로부터 받을 수 있는 한도는 매매의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 한다.

⑤. 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우 개업공인중개사는 중개대상물의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에 따라 중개보수를 받아야 한다.

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.

②법 제32조제4항에 따른 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할 수 있다.

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.**

④법 제32조제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 다음 각 호의 구분에 따른다.

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 갖춘 것

2. 제1호 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.

⑤제1항 및 제4항의 경우 거래금액의 계산은 다음 각 호에 따른다.

1. 임대차 중 보증금 외에 차

1 조문

임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다.

2. 교환계약의 경우에는 교환 대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 한다.

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

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

⑦개업공인중개사는 주택 외의 중개대상물에 대하여 제4항의 규정에 따른 중개보수요율의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개보수의 상한요율을 제10조제2호의 규정에 따른 중개보수·실비의 요율 및 한도액표에 명시하여야 하며, 이를 초과하여 중개보수를 받아서는 아니 된다.

2 판례

⑤ (주택의 경우) 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 수수료를 받아야 한다. 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 수수료는 국토교통부령으로 정하고 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.

3 솔루션

17. 공인중개사법령상 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?
- 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 중개업무를 개시하기 전에 보장금액 1천만원 이상의 보증을 보증기관에 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고해야 한다.
- ㄱ. 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 없다.
 - ㄴ. 개업공인중개사는 보증보험금으로 손해배상을 한 때에는 10일 이내에 보증보험에 다시 가입하여야 한다.

①. ㄱ

번호 구분

내용

제30조(손해배상책임의 보장) ①개업공인중개사는 중개행위를 함에 있어서 고의 또

- ②. L
- ③. ㄱ, ㄷ
- ④. L, ㄷ
- ⑤. ㄱ, L, ㄷ

는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

②개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

③개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 제1항 및 제2항의 규정에 의한 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제42조의 규정에 의한 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

④제3항의 규정에 의하여 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.

⑤개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임을 보장함에 관한 다음 각 호의 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.

1. 보장금액

2. 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지

3. 보장기간

농업협동조합법

제12조(다른 법률의 적용 배제 및 준용) ① 조합과 중앙회의 사업에 대하여는 「양곡관리법」 제19조, 「여객자동차 운수사업법」 제4조·제8조 및 제81조, 「화물자동차 운수사업법」 제56조 및 「공인중개사법」 제9조를 적용하지 아니한다. <개정 2011. 3. 31., 2016. 12. 27.>

1 조문

제24조(손해배상책임을 보장) ①개업공인중개사는 법제30조제3항에 따라 다음 각 호에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

1. 법인인 개업공인중개사 :

2억원 이상. 다만, 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 1억원 이상을 추가로 설정하여야 한다.

2. 법인이 아닌 개업공인중개사 : 1억원 이상

②개업공인중개사는 중개사무소 개설등록을 한 때에는 업무를 시작하기 전에 제1항의 규정에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 조치(이하 이 조 및 제25조에서 "보증"이라 한다)를 한 후 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다. 다만, 보증보험회사·공제사업자 또는 공탁기관(이하 "보증기관"이라 한다)이 보증사실을 등록관청에 직접 통보한 경우에는 신고를 생략할 수 있다.

③ 「**농업협동조합법**」 제12조제1항 및 동법 제57조제1항제2호바목의 규정에 따라 **지역농업협동조합이 부동산 중개업을 하는 때에는 중개업무를 개시하기 전에 보장금액 1천만원 이상의 보증을 보증기관에 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.**

제26조(보증보험금의 지급 등) ①중개의뢰인이 손해배상금으로 보증보험금·공제금 또는 공탁금을 지급받고자 하는 경우에는 그 중개의뢰인과 개업공인중개사간의 손해배상합의서·화해조서 또는 확정된 법원의 판결문 사본 그 밖에 이에 준하는 효력이 있는 서류를 첨부하여 보증기관에 손해배상금의 지급을 청구하여야 한다.

②개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 **15일 이내에** 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.

2 판례

① ㄱ

㉠ 「**농업협동조합법**」 제12조제1항 규정에 따라 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 중개업무를 개시하기 전에 보장금액 1천만원 이상의 보증을 보증기관에 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.

3 솔루션
 ㉠ 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다

㉡ 개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공탁금에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.

18. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 금지행위와 그에 대한 벌칙의 연결이 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 금지행위:거래당사자 쌍방을 대리하는 행위 벌칙:3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
- ㄴ. 금지행위:중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위 벌칙:1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
- ㄷ. 금지행위:관계 법령에서 양도가 금지된 부동산의 분양과 관련 있는 증서 등의 매매를 중개하는 행위 벌칙:1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
- ㄹ. 금지행위:사례의 명목으로 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위 벌칙:3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

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

① ㄱ, ㄴ

번호 구분

내용

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

1. 제33조의 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

1 조문

위

6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

7. 탈세 등 관계 법령을 위반

할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위

제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 **3천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2016. 12. 2.>**

3. 제33조제5호 내지 제7호의 규정을 위반한 자

49조(벌칙) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

10. 제33조제1호 내지 제4호의 규정을 위반한 자

2 판례

□개업공인중개사의 금지행위

1. 중개대상물의 **매매를 업으로 하는 행위** : 1년이하 징역, 천만원 이하 벌금

2. 중개사무소 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위 : 1년이하 징역, 천만원 이하 벌금

3. 규정에 의한 **수수료 또는 실비를 초과**하여 금품을 받는 행위 : 1년 이하 징역, 천만원 이하 벌금

4. 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 흐리치게 하는 행위 : 1년 이하 징역, 천만원 이하 벌금

3 솔루션

5. **양도·알선 등이 금지된** 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매, 교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 한 자 : 3년 이하 징역, 2천만원 이하 벌금(*3천만원으로 개정)

6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 **쌍방을 대리하는 행위** : 3년 이하 징역, 2천만원 이하 벌금(*3천만원으로 개정)

7. 탈세 등 관계법령을 위반 할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위 : 3년 이하 징역, 2천만원 이하 벌금(*3천만원으로 개정)

19. 공인중개사법령상 개업공인중개사등의 교육에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 실무교육을 받은 개업공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년 마다 시·도지사가 실시하는 직무교육을 받아야 한다.
- ②. 분사무소의 책임자가 되고자 하는 공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.
- ③. 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 다시 중개보조원으로 고용신고의 대상이 된 자는 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받지 않아도 된다.
- ④. 실무교육은 28시간 이상 32시간 이하, 연수교육은 3시간 이상 4시간 이하로 한다.
- ⑤. 국토교통부장관이 마련하여 시행하는 교육지침에는 교육대상, 교육과목 및 교육시간 등이 포함되어야 하나, 수강료는 그러하지 않다.

③ 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 다시 중개보조원으로 고용신고의 대상이 된 자는 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받지 않아도 된다.

번호 구분 내용

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

1. 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 자

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

② 소속공인중개사는 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다. <

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

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

③ 중개보조원은 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사 또는

등록관청이 실시하는 직무교육을 받아야 한다. 다만, **고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자는 그러하지 아니하다.**

④ 제1항 및 제2항에 따른 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시·도지사가 실시하는 실무교육, 직무교육 및 연수교육의 전국적인 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하면 해당 교육의 지침을 마련하여 시행할 수 있다.

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

제28조(개업공인중개사 등의 교육 등) ① 법 제34조제1항 및 제2항에 따른 실무교육의 내용 및 시간은 다음 각 호와 같다.

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

2. 교육시간: 28시간 이상 32시간 이하

② 법 제34조제3항에 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 대상자

에게 통지하여야 한다.

⑤ 법 제34조제5항에 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, 교육 평가, 교육수료증 발급 등 학사 운영 및 관리
7. 그 밖에 균형있는 교육의 실시에 필요한 기준과 절차

2 판례

① 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년 마다 시, 도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.

② 분사무소의 책임자가 되고자 하는 공인중개사는 등록신청일 전 1년 이내에 시, 도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다.

3 솔루션 ④ 실무교육은 28시간 이상 32시간 이하, 연수교육은 12시간 이상 16시간 이하로 한다.

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 개업공인중개사 등의 부동산거래사고예방 등을 위하여 필요한 비용을 지원할 수 있으며, 대통령령이 정하는바에 따라 개업공인중개사 등의 부동산거래사고예방을 위한 교육을 실시할 수 있다.

20. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 업무정지 사유인 동시에 중개행위를 한 소속공인중개사의 자격정지 사유에 해당하는 것은?

- ①. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 이상 업무정지 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우
- ②. 거래계약서 사본을 보존기간동안 보존하지 아니한 경우
- ③. 거래계약서를 작성·교부하지 아니한 경우
- ④. 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
- ⑤. 중개대상물확인·설명서를 교부하지 아니한 경우

④ 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우

번호	구분	내용
----	----	----

제39조(업무의 정지) ④등록관청은 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 분사무소별

--	--

		<p>로 업무의 정지를 명할 수 있다.</p> <p>7. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우</p>
1	조문	<p>제36조(자격의 정지) ①시·도지사는 공인중개사가 소속 공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다.</p> <p>4. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우</p>
2	판례	
3	솔루션	<p>④ 중개대상물확인·설명서에는 개업공인중개사와 소속 공인중개사 모두 서명 및 날인을 하여야 한다. 위반 시 개업공인중개사는 업무정지, 소속공인중개사는 자격정지의 처분을 받을 수 있다.</p>

<p>21. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 사유로 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있는 경우가 아닌 것은?</p> <p>①. 중개사무소 등록기준에 미달하게 된 경우 ②. 국토교통부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 경우 ③. 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우 ④. 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 없음에도 계속하여 6월을 초과하여 휴업한 경우 ⑤. 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우</p>	
---	--

		<p>② 국토교통부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 경우</p>
번호	구분	내용
1	조문	<p>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.</p> <p>3. 제23조제2항의 규정을 위반하여 국토교통부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우</p>
2	판례	
3	솔루션	<p>② 법 39조 1항 3호 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나</p>

계약서를 보존하지 않은 경우
업무정지 사유이다.

22. 공인중개사법령상 부동산거래정보망에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 거래정보사업자는 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개해서는 아니된다.
- ②. 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개해야 한다.
- ③. 거래정보사업자가 정당한 사유없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우에는 그 지정을 취소해야 한다.
- ④. 거래정보사업자는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ⑤. 개업공인중개사는 당해 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보해야 한다.

③ 거래정보사업자가 정당한 사유없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우에는 그 지정을 취소해야 한다.

번호 구분 내용

제24조(부동산거래정보망의 지정 및 이용) ①국토교통부장관은 개업공인중개사 상호 간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.

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

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

④거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니된다.

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

1 조문

1. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우

2. 제3항의 규정을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하거나 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우

3. 제4항의 규정을 위반하여

정보를 공개한 경우

4. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우

5. 개인인 거래정보사업자의 사망 또는 법인인 거래정보사업자의 해산 그 밖의 사유로 부동산거래정보망의 계속적인 운영이 불가능한 경우

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

⑦개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하여서는 아니되며, 당해 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보하여야 한다.

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

2 판례

3 솔루션

③ 거래정보사업자가 정당한 사유없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우 청문을 실시하고 그 지정을 취소할 수 있다.

23. 공인중개사법령상 개업공인중개사인 甲에 대한 처분으로 옳음(O), 틀림(X)의 표기가 옳은 것은?(주어진 사례의 조건만 고려함)

甲이 중개사무소등록증을 대여한 날부터 2개월 후 폐업을 하였고, 2년의 폐업기간 경과 후 다시 개설 등록을 하고 업무 개시를 한 경우, 위 대여행위를 이유로 업무정지처분을 할 수 있다.

甲이 미성년자를 중개보조원으로 고용한 날부터 45일 만에 고용관계를 해소한 경우, 이를 이유로 업무정지처분을 할 수 있다.

甲이 업무정지사유에 해당하는 거짓 보고를 한 날부터 1개월 후 폐업을 하였고 4년의 폐업기간 경과 후 다시 개설 등록을 한 경우, 위 거짓 보고를 한 행위를 이유로 업무정지처분을 할 수 있다.

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

⑤ ㄱ-(X), ㄴ-(X), ㄷ-(X)

번호 구분

내용

제38조(등록의 취소) ①등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다.

6. 제19조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우

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.>

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

제39조(업무의 정지) ①등록 관청은 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.

1 조문

1. 제10조제2항의 규정을 위반하여 동조제1항제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. **다만, 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.**

제40조(행정제재처분효과의 승계 등) ①개업공인중개사가 제21조의 규정에 의한 폐업 신고 후 제9조의 규정에 의하여 다시 중개사무소의 개설등록을 한 때에는 폐업신고 전의 개업공인중개사의 지위를 승계한다. <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**

2 판례

⑤ ㄱ-(X), ㄴ-(X), ㄷ-(X)

① 등록증 대여는 기속적(절대적) 등록 취소 사유이다. 따

라서 등록 취소 후 3년이 경과되지 않았으므로 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당한다.

3 솔루션
 ㉠ 결격사유에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 업무정지처분 대상이 아니다.

㉡ 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년을 초과한 경우 행정제재처분효과는 승계되지 않는다.

24. 공인중개사법령상 포상금에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 등록관청은 거짓으로 중개사무소의 개설등록을 한 자를 수사기관에 신고한 자에게 포상금을 지급할 수 있다.
- ②. 포상금의 지급에 소요되는 비용은 그 전부 또는 일부를 국고에서 보조할 수 있다.
- ③. 포상금은 1건당 50만원으로 한다.
- ④. 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 포상금의 지급을 결정한 날부터 1월 이내에 포상금을 지급해야 한다.
- ⑤. 하나의 사건에 대하여 포상금 지급요건을 갖춘 2건의 신고가 접수된 경우, 등록관청은 최초로 신고한 자에게 포상금을 지급한다.

② 포상금의 지급에 소요되는 비용은 그 전부 또는 일부를 국고에서 보조할 수 있다.

번호 구분 내용

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

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

2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자

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

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

1 조문

제37조(포상금) ①법 제46조 제1항의 규정에 따른 포상금은 1건당 50만원으로 한다.

②제1항의 규정에 따른 포상금은 법 제46조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 행정기관에 의하여 발각되기 전에 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에

게 그 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.

③법 제46조제2항의 규정에 따라 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 **국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50이내**로 한다.

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

2 판례

3 솔루션 ② 포상금의 지급에 소요되는 비용은 그 일부를 국고에서 보조할 수 있다.

25. 공인중개사법령상 100만원 이하의 과태료 부과대상인 개업공인중개사에 해당하지 않는 자는?

- ①. 중개사무소를 이전한 날부터 10일 이내에 이전신고를 하지 아니한 자
- ②. 중개사무소등록증을 게시하지 아니한 자
- ③. 공인중개사법에 따른 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 자
- ④. 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하지 아니한 자
- ⑤. 「옥외광고물 등 관리법」에 따른 옥외 광고물에 성명을 거짓으로 표기한 자

③ 공인중개사법에 따른 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 자

번호 구분 내용

제51조(과태료)

1 조문 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

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

2 판례

③ 공인중개사법에 따른 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

□100만원 이하의 과태료

1) 중개사무소등록증 등을 게시하지 아니한 개업공인중개사

2) 사무소의 명칭에 '공인중개사사무소', '부동산중개'라는 문자를 사용하지 아니한 자 또는 옥외광고물에 성명을 표기하지 아니하거나 거짓으로 표기한 개업공인중개사

3) 중개사무소의 이전신고를 하지 아니한 개업공인중개사

4) 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변

3 솔루션 경신고를 하지 아니한 개업공인중개사

5) 손해배상책임에 관해 설명하지 아니하거나 관계 증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 아니한 개업공인중개사

6) 자격취소 후 공인중개사자격증을 반납하지 아니하거나 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출하지 아니한 자 또는 거짓으로 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한 공인중개사

7) 등록취소 후 중개사무소등록증을 반납하지 아니한 개업공인중개사

8) 개업공인중개사가 중개대상물의 중개에 관한 표시, 광고 의무를 위반한 자

26. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 자격취소처분은 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 한다.
- ②. 시·도지사는 자격증 대여를 이유로 자격을 취소하고자 하는 경우 청문을 실시해야 한다.
- ③. 시·도지사는 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지해야 한다.
- ④. 자격취소처분을 받아 자격증을 반납하고자 하는 자는 그 처분을 받은 날부터 7일 이내에 반납해야 한다.
- ⑤. 자격이 취소된 자는 자격증을 교부한 시·도지사에게 그 자격증을 반납해야 한다.

① 자격취소처분은 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 한다.

번호	구분	내용
		제35조(자격의 취소) ①시·도지사는 공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다.
	1.	부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우
	2.	제7조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도 또는 대여한 경우
	3.	제36조의 규정에 의한 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우(다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 법인인 개업공인중개사의 사원·임원이 되는 경우를 포함한다)
	4.	이 법을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우
		②시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.
		③제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 취소된 자

	<p>는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공인중개사자격증을 시·도지사에게 반납하여야 한다.</p> <p>④분실 등의 사유로 인하여 제3항의 규정에 따라 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 자는 제3항의 규정에 불구하고 자격증 반납을 대신하여 그 이유를 기재한 사유서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.</p> <p>1 조문</p> <p>제29조(공인중개사의 자격취소 또는 자격정지) ①법 제35조의 규정에 따른 공인중개사의 자격취소처분 및 법 제36조의 규정에 따른 자격정지처분은 그 공인중개사자격증(이하 "자격증"이라 한다)을 교부한 시·도지사가 행한다.</p> <p>②자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격취소처분 또는 자격정지처분에 필요한 절차를 모두 이행한 후 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보하여야 한다.</p> <p>③시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지하여야 한다.</p> <p>제21조(공인중개사자격증의 반납) 법 제35조제3항의 규정에 따라 공인중개사자격증을 반납하고자 하는 자는 자격취소처분을 받은 날부터 7일 이내에 그 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사에게 공인중개사자격증을 반납하여야 한다.</p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션 ① 자격취소처분은 자격증을 교부한 시·도지사가 한다.</p>
--	--

<p>27. 공인중개사법령의 내용으로 옳은 것은?</p> <p>①. 등록관청은 개업공인중개사등의 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 없다.</p> <p>②. 개업공인중개사는 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 한다.</p> <p>③. 개업공인중개사로서 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속공인중개사로 고용 신고의 대상이 된 자는 고용 신고일 전에 다시 실무교육을 받아야 한다.</p> <p>④. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」을 위반하여 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우 그 의 공인중</p>	<p>② 개업공인중개사는 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 한다.</p> <p>번호 구분 내용</p>
--	---

개사 자격이 취소된다.

⑤. 중개보조원은 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 자기의 성명을 명시하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 할 수 있다.

제21조의2(간판의 철거) ①
개업공인중개사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다.

1. 제20조제1항에 따라 등록관청에 중개사무소의 이전 사실을 신고한 경우

1 조문 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.

2 판례

① 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 대통령령이 정하는바에 따라 개업공인중개사 등의 부동산거래사고예방을 위한 교육을 실시할 수 있다.

③ 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 자와 소속공인중개사로서 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소를 개설등록을 신청하는 자 또는 고용신고를 하려는 자는 실무교육이 면제 된다.

3 솔루션

④ 개업공인중개사가 조직한 사업자단체가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」을 위반하여 공정거래위원회로부터 과징금 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우 중개사무소 등록이 취소될 수 있다.

⑤ 중개보조원은 중개대상물에 대한 표시광고를 할 수 없다.

28. 부동산 거래신고에 관한 법령상 부동산거래신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위에 관한 매매계약을 체결한 경우 거래신고를 해야 한다.
- ②. 공인중개사법령상 중개대상물에 해당한다고 하여 모두 부동산거래 신고의 대상이 되는 것은 아니다.
- ③. 거래의 신고를 받은 등록관청은 그 신고내용을 확인한 후 신고인에게 부동산거래계약 신고필증을 즉시 발급해야 한다.
- ④. 거래의 신고를 하려는 개업공인중개사는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인하여 중개사무소 소재지 등록관청에 제출해야 한다.
- ⑤. 거래의 신고를 해야 하는 개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사는 부동산거래계약 신고서의 제출을 대행할 수 있다.

④ 거래의 신고를 하려는 개업공인중개사는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인하여 중개사무소 소재지 등록관청에 제출해야 한다.

번호 구분

내용

제3조(부동산 거래의 신고)
① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을

체결한 경우 그 실제 거래가 격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 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. <개정 2017. 2. 8.>

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

1 조문

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

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 제1항부터 제3항까지에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.

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

본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

2 판례

④ 부동산의 소재지를 관할하

3 솔루션 는 등록관청에 신고하여야 한다.

본다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

2 판례

④ 부동산의 소재지를 관할하

3 솔루션 는 등록관청에 신고하여야 한다.

29. 공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사의 거래계약서 작성 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 거래계약서는 국토교통부장관이 정한 표준서식을 사용해야 한다.

②. 거래계약서에 거래내용을 거짓으로 기재한 경우 등록관청은 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있다.

③. 개업공인중개사는 하나의 거래계약에 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성해서는 아니 된다.

④. 개업공인중개사가 거래계약서 사본을 보존해야 하는 기간은 5년이다.

⑤. 거래계약서에는 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우 개업공인중개사와 소속 공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다.

① 거래계약서는 국토교통부장관이 정한 표준서식을 사용해야 한다.

번호 구분 내용

제26조(거래계약서의 작성 등) ①개업공인중개사는 중개 대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 1. 28., 2018. 8. 14.>

②제25조제4항의 규정은 제1항의 규정에 의한 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용한다.

③개업공인중개사는 제1항의 규정에 의하여 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

제22조(거래계약서 등) ①법 제26조제1항의 규정에 따른 거래계약서에는 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다.

1 조문

1. 거래당사자의 인적 사항

2. 물건의 표시

3. 계약일

4. 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항

5. 물건의 인도일시

	<p>6. 권리이전의 내용</p> <p>7. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한</p> <p>8. 중개대상물확인·설명서 교부일자</p> <p>9. 그 밖의 약정내용</p> <p>②법 제26조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 5년을 말한다.</p> <p>③국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.</p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> <p>① 계약서 서식에 대하여는 「공인중개사법」 상 특별한 제한이 없다. 다만, 국토교통부장관은 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 개업공인중개사에게 권장할 수 있다.</p>
--	--

30. 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 전속중개계약체결 후 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다.

②. 전속중개계약의 유효기간은 당사자간 다른 약정이 없는 경우 3개월로 한다.

③. 개업공인중개사가 전속중개계약을 체결한 때에는 그 계약서를 5년 동안 보존해야 한다.

④. 개업공인중개사는 중개의뢰인이 비공개를 요청한 경우 중개대상물에 관한 정보를 공개해서는 아니된다.

⑤. 전속중개계약에 정하지 않은 사항에 대하여는 중개의뢰인과 개업공인중개사가 합의하여 별도로 정할 수 있다.

<p>③ 개업공인중개사가 전속중개계약을 체결한 때에는 그 계약서를 5년 동안 보존해야 한다.</p>	
번호 구분	내용
1 조문	<p>제14조(전속중개계약서의 서식 등) ①법 제23조제2항의 규정에 따른 전속중개계약서는 별지 제15호서식에 따른다.</p> <p>②법 제23조제2항에서 "국토교통부령이 정하는 기간"이라 함은 3년을 말한다.</p>
2 판례	
3 솔루션	<p>③ 개업공인중개사가 전속중개계약을 체결한 때에는 그 계약서를 3년 동안 보존해야 한다.</p>

31. 甲은 개업공인중개사 丙에게 중개를 의뢰하여 乙소유의 전용면적 70제곱미터 오피스텔을 보증금 2천만원, 월차임 25만원에 임대차계약을 체결하였다. 이 경우 丙이 甲으로부터 받을 수 있는 중개보수의 최고 한도액은?(임차한 오피스텔은 건축법령상 업무시설로 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘)

①. 150,000원
 ②. 180,000원

<p>① 150,000원</p>	
번호 구분	내용

- ③. 187,500원
- ④. 225,000원
- ⑤. 337,500원

제20조(중개보수 및 실비의 한도 등) ①법 제32조제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 한다.

②법 제32조제4항에 따른 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할 수 있다.

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.

④법 제32조제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 **오피스텔**(다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우에 한정한다): 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, **별표 3의 요율 범위**에서 중개보수를 결정한다.

가. 전용면적이 85제곱미터 이하일 것

나. 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것

1 조문

2. 제1호 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.

⑤제1항 및 제4항의 경우 거래금액의 계산은 다음 각 호에 따른다.

1. 임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위

의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다.

2. 교환계약의 경우에는 교환 대상 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.

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

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

[별표 3] <신설 2015.1.6.>

서식 오피스텔 중개보수 비율(제20
별표3 조제4항 관련)

2

시행
규칙

1. 매매·교환-1천분의 5
2. 임대차 등-1천분의 4

① 150,000원

업무용 오피스텔 수수료율

1. 매매 : 0.5%
2. 임대차 : 0.4%

3

솔루
션

1차 계산

환산보증금 : 2,000만 + (25만×100) = 4천500만원

5000만원 이하는 70을 곱함

$$2,000\text{만} + (25\text{만} \times 100) = 3,750\text{만}$$

$$3,750\text{만원} \times 0.4\% = 15\text{만원}$$

32. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 주택임대차보호법령에 대해 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 차임의 증액청구에 관한 규정은 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하는 경우에는 적용되지 않는다.
- ②. 확정일자 지정은 확정일자번호, 확정일자 부여일 및 확정일자부여기관을 주택임대차계약증서에 표시하는 방법으로 부여한다.
- ③. 주택임대차인이 그 지위를 강화하고자 별도로 전세권설정등기를 마쳤더라도 주택임대차보호법상 대항요건을 상실하면 이미 취득한 주택임대차보호법상 대항력 및 우선변제권을 상실한다.
- ④. 차인이 다세대주택의 동·호수 표시 없이 그 부지 중 일부 지번으로만 주민등록을 한 경우, 대항력을 취득할 수 없다.
- ⑤. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사는 주택임대차보호법상 대항력이 인정되는 법인이 아니다.

⑤ 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사는 주택임대차보호법상 대항력이 인정되는 법인이 아니다.

번호 구분 내용

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

② 주택도시보증기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.

③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

1 조문

④ 임차주택의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

⑤ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 주택이 매매나 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 같은 법 제578조를 준용한다.

⑥ 제5항의 경우에는 동시이행의 항변권에 관한 「민법」 제536조를 준용한다.

제2조(대항력이 인정되는 법인) 「주택임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제3조 제2항 후단에서 "대항력이 인정되는 법인"이란 다음 각 호의 법인을 말한다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

2. 지방공기업법 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

2 판례

⑤ 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사는 주택임대차보호법상 대항력이 인정된다.

3 솔루션

주택임대차보호법은 원칙적으로 자연인에 한하여 적용된다. 다만, 법인으로서 대한주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사는 적용한다.

33. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 상가건물 임대차보호법에 대해 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ①. 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.
- ②. 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.
- ③. 국토교통부장관은 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있다.
- ④. 국토교통부장관은 권리금 계약을 체결하기 위한 표준권리금계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.
- ⑤. 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 임차건물에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 실시된 경우에 그 임차건물이 매각되면 소멸한다.

⑤ 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 임차건물에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 실시된 경우에 그 임차건물이 매각되면 소멸한다.

번호 구분 내용

1 조문 제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 따라 소멸한다. **다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.**

2 판례

⑤ 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 임차건물에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 실시된 경우에 그 임차건물이 매각되더라도 그 대항력은 유지된다.

34. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 농지법상 농지의 임대차에 대해 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 선거에 따른 공직취임으로 인하여 일시적으로 농업경영에 종사하지 아니하게 된 자가 소유하고 있는 농지는 임대할 수 있다.
- ② 농업경영을 하려는 자에게 농지를 임대하는 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다.
- ③ 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 임대하는 경우 임대차기간은 5년 이상으로 해야 한다.
- ④ 농지 임대차계약의 당사자는 임차료에 관하여 협의가 이루어지지 아니한 경우 농지소재를 관할하는 시장·군수 또는 자치구구청장에게 조정을 신청할 수 있다.
- ⑤ 임대 농지의 양수인은 농지법에 따른 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

③ 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 임대하는 경우 임대차기간은 5년 이상으로 해야 한다.

번호	구분	내용
		제24조의2(임대차 기간) ① 제23조제1항제8호를 제외하 임대차 기간은 3년 이상으로 하여야 한다.
		② 임대차 기간을 정하지 아니하거나 3년보다 짧은 경우에는 3년으로 약정된 것으로 본다.
		③ 제1항에도 불구하고 임대인은 질병, 징집 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유가 있는 경우에는 임대차 기간을 3년 미만으로 정할 수 있다. 이 경우 임차인은 3년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
1	조문	④ 제1항부터 제3항까지의 규정은 임대차계약을 연장 또는 갱신하거나 재계약을 체결하는 경우 그 임대차 기간에 대하여도 동일하게 적용한다.
		제23조(농지의 임대차 또는 사용대차) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 농지를 임대하거나 사용대(使用貸)할 수 없다.
		8. 자경 농지를 농림축산식품부장관이 정하는 이모작을 위하여 8개월 이내로 임대하거나 사용대하는 경우
2	판례	
		③ 일반적인 농지의 임대차 기간은 3년 이상으로 하는 것이 원칙이다. 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 임대하는 경우 5년 이상으로 해야 한다는 내용은 없다.
3	솔루션	

35. 공인중개사법령상 토지 매매의 경우 중개대상물 확인·설명서 서식의 '개업공인중개사 기본 확인사항'에 해당하지 않는 것은?

- ① 입지조건
- ② 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항
- ③ 거래예정금액
- ④ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율
- ⑤ 비선호시설(1km이내)

② 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항

번호	구분	내용
----	----	----

증개대상물 확인·설명서[III] (비주거용 건축물)

(업무용 상업용
 공업용 매매·교환
 임대 그 밖의 경우)

작성방법(비주거용 건축물)

<세부항목>

1. 「확인·설명자료」 항목의 "확인·설명 근거자료 등"에는 개업공인증개사가 확인·설명 과정에서 제시한 자료를 적으며, "대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항"에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출 여부와 ⑥실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항부터 ⑩벽면의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응 여부를 적습니다.
2. ①대상물건의 표시부터 ⑦취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인증개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.
3. ①대상물건의 표시는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적습니다.
4. ②권리관계의 "등기부 기재 사항"은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.
5. ③토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 "건폐율 상한 및 용적률 상한"은 시·군의 조례에 따라 적고, "도시·군계획시설", "지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획"은 개업공인증개사가 확인하여 적으며, 그 밖의 사항은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합정보망 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).

2 서식 6. ⑥거래예정금액 등의 "거래 예정금액"은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, "개별공시지가" 및 "건물(주택)공시가격"은 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적용합니다[임대차계약의 경우에는 "개별공시지가" 및 "건물(주택)공시가격"을 생략할 수 있습니다].

7. ⑦취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적용합니다(임대차의 경우에는 제외합니다).

8. ⑧실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 「상가건물 임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수 등)을 적용합니다.

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

9. ⑨내부·외부의 시설물 상태(건축물), ⑩벽면은 중개대상물에 대하여 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑩내부·외부의 시설물 상태(건축물)의 "그 밖의 시설물"은 상업용은 오수·정화시설용량, 공업용은 전기용량, 오수정화시설용량, 용수시설 내용을 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적용합니다.

10. ⑪중개보수 및 실비의 금액과 산출내역의 "중개보수"는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, "산출내역"은 "거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개보수 요율"과 같이 적용합니다.

11. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날

37. 개업공인중개사가 민사집행법에 따른 경매에 대해 의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ①. 기일입찰에서 매수신청인은 보증으로 매수가격의 10분의 1에 해당하는 금액을 집행관에게 제공해야 한다.
- ②. 매각허가결정이 확정되면 법원은 대금지급기일을 정하여 매수인에게 통지해야 하고 매수인은 그 대금지급기일에 매각대금을 지급해야 한다.
- ③. 민법·상법 그 밖의 법률에 의하여 우선변제청구권이 있는 채권자는 매각결정기일까지 배당요구를 할 수 있다.
- ④. 매수인은 매각부동산 위의 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 없다.
- ⑤. 매각부동산 위의 전세권은 저당권에 대항할 수 있는 경우라도 전세권자가 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.

인하여야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별도로 작성하여 첨부합니다.

3 **솔루션**

④ 중개보수는 개업공인중개사와 중개의뢰인이 협의하여 결정한 금액을 기재하되 "중개보수"는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, 부가가치세는 별도로 부과한다.

⑤ 매각부동산 위의 전세권은 저당권에 대항할 수 있는 경우라도 전세권자가 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.

번호	구분	내용
		민사집행법
		제91조(인수주의와 잉여주의의 선택 등) ①압류채권자의 채권에 우선하는 채권에 관한 부동산의 부담을 매수인에게 인수하게 하거나, 매각대금으로 그 부담을 변제하는 데 부족하지 아니하다는 것이 인정된 경우가 아니면 그 부동산을 매각하지 못한다.
1	조문	②매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다. ③지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다. ④제3항의 경우 외의 지상권·지역권·전세권 및 등기된 임차권은 매수인이 인수한다. 다만, 그중 전세권의 경우에는 전세권자가 제88조에 따라 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.
		⑤매수인은 유치권자에게 그 유치권으로 담보하는 채권을 변제할 책임이 있다.
2	판례	① 특별매각조건으로 달리 정함이 없는 한 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 한다. ② 매각허가결정이 확정되면 법원은 대금지급기한을 정하여 매수인에게 통지해야 하고 매수인은 그 대금지급기한 내에 언제든지 납부할 수 있다.
3	솔루션	

- ③ 민법·상법 그 밖의 법률에 의하여 우선변제청구권이 있는 채권자는 법원이 정한 배당요구의 종기기일까지 배당요구를 할 수 있다.
- ④ 유치권, 법정지상권, 분묘기지권 등은 말소기준등기와 관계없이 항상 인수된다.

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

- ①. 개업공인중개사의 중개업 폐업신고에 따라 매수신청대리인 등록이 취소된 경우는 그 등록이 취소된 후 3년이 지나지 않더라도 등록의 결격사유에 해당하지 않는다.
- ②. 개업공인중개사는 매수신청대리인이 된 사건에 있어서 매수신청인으로서 매수신청을 하는 행위를 해서는 아니 된다.
- ③. 개업공인중개사는 매수신청대리에 관하여 위임인으로부터 수수료를 받은 경우, 그 영수증에는 중개행위에 사용하기 위해 등록한 인장을 사용해야 한다.
- ④. 소속공인중개사는 매수신청대리인 등록을 할 수 있다.
- ⑤. 매수신청대리인 등록을 한 개업공인중개사는 법원행정처장이 인정하는 특별한 경우 그 사무소의 간판에 “법원”의 휘장 등을 표시할 수 있다.

- ④ 소속공인중개사는 매수신청대리인 등록을 할 수 있다.

번호	구분	내용
		공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙
1	조문	제1조(목적) 이 규칙은 「공인중개사법」(이하 "법"이라 한다)이 대법원규칙에 위임한 개업공인중개사의 매수신청대리인 등록 및 감독에 관한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2017. 5. 25.>
2	판례	
3	솔루션	④ 매수신청대리인 등록은 개업공인중개사만 가능하다.

39. 부동산 거래신고 등에 관한 법률상 “외국인”의 토지취득에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 부동산 거래신고 등에 관한 법률은 대한민국영토에서 외국인의 상속·경매 등 계약 외의 원인에 의한 토지취득에는 적용되지 않는다.
- ②. 외국인은 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 부동산거래의 신고를 한 경우에도 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따른 토지취득의 신고를 해야 한다.
- ③. 외국인이 대한민국에 소재하는 건물에 대한 저당권을 취득하는 경우에는 부동산 거래신고 등에 관한 법률이 적용될 여지가 없다.
- ④. 외국의 법령에 따라 설립된 법인이라도 구성원의 2분의 1이 대한민국 국민인 경우 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따른 “외국인”에 해당하지 아니한다.
- ⑤. 전원이 외국인으로 구성된 비법인사단은 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따른 “외국인”에 해당하지 아니한다.

- ③ 외국인이 대한민국에 소재하는 건물에 대한 저당권을 취득하는 경우에는 외국인 토지법이 적용될 여지가 없다.

번호	구분	내용
		제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.
		② 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로

정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

③ 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

제3조(부동산 거래의 신고)

① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 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 국가 등이 신고를 하여야 한다. <개정 2017. 2. 8.>

1 조문

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 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

2 판례

① 외국인 등은 상속·경매 [공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률] 및 그 밖의 관계 법률에 따른 매매권의 행사, 법원의 확정판결, 법인의 합병 등의 경우 또

한 적용대상이다.

② 외국인인 「부동산 거래신고에 관한 법률」에 따라 부동산거래의 신고를 한 경우에는 법 제8조에 따른 외국인등의 부동산 취득신고는 할필요가 없다.

3. 솔루션

④ 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체는 외국인 등에 속한다. (외국인 또는 외국의 법령에 따라 설립된 법인·단체가 자본금의 2분의 1 이상이나 의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체는 외국인 등으로 본다.)

⑤ 비법인사단 또한 외국인등에 포함된다.

40. 부동산 거래신고에 관한 법령상 부동산거래계약 신고서 작성에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 신고를 해야 하는 부동산별 '거래금액'과 '실제 거래가격(전체)' 란에는 부가가치세를 제외한 금액을 적는다.
- ②. 계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 연면적을 적는다.
- ③. 실제 거래가격이 6억원을 초과하는 거래대상 부동산의 취득에 필요한 자금 조달계획은 신고서 작성사항에 해당한다.
- ④. 분양금액란에는 분양권의 경우 권리가격과 추가부담금의 합계금액을 적는다.
- ⑤. 개업공인중개사가 거짓으로 신고서를 작성하여 신고한 경우 500만원 이하의 과태료 부과사유에 해당한다.

① 신고를 해야 하는 부동산별 '거래금액'과 '실제 거래가격(전체)' 란에는 부가가치세를 제외한 금액을 적는다.

번호 구분

내용

(부동산 거래의 신고)

① 법 제3조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제5호의2 및 제5호의3은 「주택법」 제63조에 따라 지정된 투기과열지구에 소재하는 주택(「주택법」 제2조제1호의 주택을 말한다. 이하 이 조에서 같다)으로서 실제 거래가격이 3억원 이상인 주택의 거래계약을 체결한 경우(거래당사자 중 매수인이 법 제3조제1항 단서에 따른 국가등인 경우는 제외한다)에만 적용한다. <개정 2017. 9. 26.>

- 1. 거래당사자의 인적사항
- 2. 계약 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일
- 3. 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지·지번·지목 및 면적

1. 조문

4. 거래대상 부동산등의 종류(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는

그 권리의 종류를 말한다)

5. 실제 거래가격

5의2. 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획

5의3. 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부와 입주 예정 시기

6. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한

7. 「공인중개사법」 제2조 제4호에 따른 개업공인중개사(이하 "개업공인중개사"라 한다)가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 다음 각 목의 사항

가. 개업공인중개사의 인적사항

나. 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제9조에 따라 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지

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

부동산거래계약 신고서

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, 외국인인 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 부동산을 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.

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 건축주 등이 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.

2 서식

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 중전 부동산란은 입주권 매매의 경우에만 작성하고, 거래금액란에는 추가지불액

(프리미엄 등 공급가액을 초과 또는 미달하는 금액) 및 권리가격, 합계 금액, 계약금, 중도금, 잔금을 적습니다.

① 계약의 조건 및 참고사항란은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우, 거래와 관련한 참고내용이 있을 경우에 적습니다.

② 계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적는다.

③ 투기과열지구에 소재하는 주택으로서 실제 거래가격이 3억원 이상인 주택의 거래계약을 체결한 경우(거래당사자 중 매수인이 국가등인 경우는 제외한다)에만 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획, 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부와 입주 예정 시기를 신고하여야 한다.

3 솔루션

④ 분양금액란에는 분양권의 경우 분양금액을, 입주권의 경우 권리가격과 추가부담금의 합계금액(조합원 분양금액)을 적는다.

⑤ 답변을 만들기에 조건이 부족함 - 경우의 수가 많아짐 (말이 안됨)

26회 기출문제: 부동산공법

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

- ① 동일 지역에 대하여 수립된 광역도시계획의 내용과 도시·군기본계획의 내용이 다를 때에는 광역도시계획의 내용이 우선한다.
- ② 광역계획권은 광역시장이 지정할 수 있다.
- ③ 도지사는 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.
- ④ 광역도시계획을 수립하려면 광역도시계획의 수립권자는 미리 공청회를 열어야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관이 조정의 신청을 받아 광역도시계획의 내용을 조정하는 경우 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 광역계획권은 광역시장이 지정할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	② 광역계획권은 광역시장이 지정할 수 있다.
2	해설	<p>② 광역계획권은 국토교통부장관, 도지사만이 지정할 수 있다.</p> <p>1. 광역계획권이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정</p> <p>2. 광역계획권이 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우: 도지사가 지정</p>

제10조(광역계획권의 지정) ① **국토교통부장관 또는 도지사는 둘** 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공간구조

및 기능을 상호 연계시키고 환경을 보전하며 광역시설을 체계적으로 정비하기 위하여 필요한 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 광역계획권으로 지정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

1. 광역계획권이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정

2. 광역계획권이 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우: 도지사가 지정

② 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

③ 국토교통부장관은 광역계획권을 지정하거나 변경하려면 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

④ 도지사가 광역계획권을 지정하거나 변경하려면 관계 중앙행정기관의 장, 관계 시·도지사, 시장 또는 군수의 의견을 들은 후 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2013. 7. 16.>

⑤ 국토교통부장관 또는 도지사는 광역계획권을 지정하거나 변경하면 지체 없이 관계 시·도지사, 시장 또는 군수에게 그 사실을 통보하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제10조 중 특별자치시에 관한 개정규정

제11조(광역도시계획의 수립권자) ① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 다음 각 호의 구분에 따라 광역도시계획을 수립하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 광역계획권이 같은 도의 관할 구역에 속하여 있는 경우: 관할 시장 또는 군수가 공동으로 수립

2. 광역계획권이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 관할 시·도지사가 공동으로 수립

3. 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시장 또는 군수로부터 제16조제1항에 따른 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우: 관할 도지사가 수립

4. 국가계획과 관련된 광역도시계획의 수립이 필요한 경우나 광역계획권을 지정한 날부터 3년이 지날 때까지 관할 시·도지사로부터 제16조제1항에 따른 광역도시계획의 승인 신청이 없는 경우: 국토교통부장관이 수립

② 국토교통부장관은 시·도지사가 요청하는 경우와 그 밖에 필요하다고 인정되는 경우에는 제1항에도 불구하고 관할 시·도지사와 공동으로 광역도시계획을 수립할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

- 3 기타 ③ 도지사는 시장 또는 군수가 요청하는 경우와 그 밖에 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항에도 불구하고 관할 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획을 수립할 수 있으며, 시장 또는 군수가 협의를 거쳐 요청하는 경우에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

제12조(광역도시계획의 내용) ① 광역도시계획에는 다음 각 호의 사항 중 그 광역계획권의 지정목적에 이루는 데 필요한 사항에 대한 정책 방향이 포함되어야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 광역계획권의 공간 구조와 기능 분담에 관한 사항
2. 광역계획권의 녹지관리체계와 환경 보전에 관한 사항
3. 광역시설의 배치·규모·설치에 관한 사항
4. 경관계획에 관한 사항
5. 그 밖에 광역계획권에 속하는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군 상호간의 기능 연계에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 광역도시계획의 수립기준 등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제12조 중 특별자치시에 관한 개정규정

제13조(광역도시계획의 수립을 위한 기초조사)

① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 미리 인구, 경제, 사회, 문화, 토지 이용, 환경, 교통, 주택, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 중 그 광역도시계획의 수립 또는 변경에 필요한 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하거나 측량(이하 "기초조사"라 한다)하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2018. 2. 21.>

② 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 관계 행정기관의 장에게 제1항에 따른 기초조사에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2018. 2. 21.>

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 효율적인 기초조사를 위하여 필요하면 기초조사를 전문기관에 의뢰할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2018. 2. 21.>

④ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 기초조사를 실시한 경우에는 해당 정보를 체계적으로 관리하고 효율적으로 활용하기 위하여 기초조사정보체계를 구축·운영하여야 한다. <신설 2018. 2. 21.>

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수가 제4항에 따라 기초조사정보체계를 구축한 경우에는 등록된 정보의 현황을 5년마다 확인하고

2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날의 다음 날부터 발생한다.
 ② 용도지구의 지정은 도시·군관리계획으로 결정한다.
 ③ 주민은 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항에 대하여 입안권자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
 ④ 도시·군관리계획은 광역도시계획과 도시·군기본계획에 부합되어야 한다.
 ⑤ 도시·군관리계획을 조속히 입안하여야 할 필요가 있다고 인정되면 도시·군기본계획을 수립할 때에 도시·군관리계획을 함께 입안할 수 있다.

3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역에 설치가 필요한 기반시설에 해당하지 않는 것은?

①. 공원
 ②. 도로

변동사항을 반영하여야 한다. <신설 2018. 2. 21.>

⑥ 제4항 및 제5항에 따른 기초조사정보체계의 구축·운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2018. 2. 21.>

[전문개정 2009. 2. 6.][시행일 : 2019. 2. 22.] 제13조

① 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날의 다음 날부터 발생한다.

번호	구분	내용
1	정답	① 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날의 다음 날부터 발생한다.
2	해설	① 도시·군관리계획 결정의 효력은 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.
3	기타	<p>제31조(도시·군관리계획 결정의 효력) ① <개정 2013. 7. 16.> 도시·군관리계획 결정의 효력은 제32조제4항에 따라 지형도면을 고시한 날부터 발생한다.</p> <p>② 도시·군관리계획 결정 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 그 도시·군관리계획 결정에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다. 다만, 시가화조정구역이나 수산자원보호 구역의 지정에 관한 도시·군관리계획 결정이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하고 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.></p> <p>③ 제1항에서 규정한 사항 외에 도시·군관리계획 결정의 효력 발생 및 실효 등에 관하여는 「토지이용규제 기본법」 제8조제3항부터 제5항까지의 규정에 따른다. <신설 2013. 7. 16.></p> <p>[전문개정 2009. 2. 6.] [제목개정 2011. 4. 14.] [시행일:2012. 7. 1.] 제31조 중 특별자치시장에 관한 개정규정</p>

③ 대학

- ③. 대학
- ④. 폐기물처리시설
- ⑤. 녹지

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 대학</p> <p>③대학</p> <p>"기반시설"이란 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.</p> <p>가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설</p> <p>나. 광장·공원·녹지 등 공간시설</p>
2	해설	<p>다. 유통업무설비, 수도·전기·가스공급설비, 방송·통신시설, 공동구 등 유통·공급시설</p> <p>라. 학교·운동장·공공청사·문화시설 및 공공필요성이 인정되는 체육시설 등 공공·문화체육시설</p> <p>마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설</p> <p>바. 화장시설·공동묘지·봉안시설 등 보건위생시설</p> <p>사. 하수도·폐기물처리시설 등 환경기초시설</p> <p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2011. 4. 14., 2012. 12. 18., 2015. 1. 6., 2017. 4. 18.></p> <p>19. "기반시설부담구역"이란 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 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.</p> <p>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.></p>
3	기타	<p>1. 도로(인근의 간선도로로부터 기반시설부담구역까지의 진입도로를 포함한다)</p> <p>2. 공원</p> <p>3. 녹지</p> <p>4. 학교(「고등교육법」 제2조에 따른 학교는 제외한다)</p> <p>5. 수도(인근의 수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 수도를 포함한다)</p> <p>6. 하수도(인근의 하수도로부터 기반시설부담구역까지 연결하는 하수도를 포함한다)</p> <p>7. 폐기물처리 및 재활용시설</p> <p>8. 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 법 제68조제2항 단서에 따른 기반시설부담계획에서 정하는 시설</p> <p>[본조신설 2008. 9. 25.][시행일 : 2018. 12.]</p>

4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공동구가 설치된 경우 공동구에 수용하기 위하여 공동구협회의 심의를 거쳐야 하는 시설은?

- ①. 전선로
- ②. 수도관
- ③. 열수송관
- ④. 가스관
- ⑤. 통신선로

④ 가스관

번호	구분	내용
1	정답	④ 가스관
2	해설	<p>제35조의3(공동구에 수용하여야 하는 시설) 공동구가 설치된 경우에는 법제44조제3항에 따라 제1호부터 제6호까지의 시설을 공동구에 수용하여야 하며, 제7호 및 제8호의 시설은 법제44조의2제4항에 따른 공동구협회(이하 "공동구협회"라 한다)의 심의를 거쳐 수용할 수 있다.</p> <p>1. 전선로</p> <p>2. 통신선로</p> <p>3. 수도관</p> <p>4. 열수송관</p> <p>5. 중수도관</p> <p>6. 쓰레기수송관</p> <p>7. 가스관</p> <p>8. 하수도관, 그 밖의 시설</p> <p>[본조신설 2010. 7. 9.]</p>
3	기타	

5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 () 안에 알맞은 것은?

도 내 지구단위계획구역의 지정이 한옥마을의 보존을 목적으로 하는 경우 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항에 의한 주차장 설치기준을 () 퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다.

- ①. 20
- ②. 30
- ③. 50
- ④. 80
- ⑤. 100

⑤ 100

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 100
2	해설	<p>지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우</p> <p>2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)</p> <p>3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우</p>

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ①지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설(이하 이 항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2006. 3. 23., 2008. 9. 25., 2011. 3. 9., 2012. 1. 6., 2012. 4. 10.>

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) ÷ 원래의 대지면적] 이내

나. 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내

2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정 방법 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.

3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

②특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 지구단위계획구역에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 "반환금"이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 지방자치단체의 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 제1항제1호 각 목을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반

시설의 확보에 사용하여야 한다. <신설 2004. 1. 20., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

③지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 「건축법」 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 같은 항에 따른 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 법제52조제3항에 따라 당해 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10.>

1. 완화할 수 있는 용적률 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 용적률+(당해 용도지역에 적용되는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

3 기타

2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 높이+(「건축법」 제60조에 따른 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

④지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위 안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

⑤지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법 제76조의 규정에 의하여 제30조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 **법제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다.** <개정 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우

2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)

3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

⑦다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 도시지역에 개발진흥지구로 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우

2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우

가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우

나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우

다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

⑧도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제60조에 따라 제한된 건축물높이의 120퍼센트 이내에서 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10.>

⑨제1항제1호나목(제1항제2호 및 제2항에 따라 적용되는 경우를 포함한다), 제3항제1호 및 제7항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다. <개정 2004. 1. 20., 2011. 7. 1., 2012. 4. 10.>

1. 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우

2. 기존의 용도지역 또는 용도지구가 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우

⑩제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다. <개정 2004. 1. 20.>

[제목개정 2012. 4. 10.]

6. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설부지의 매수청구에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 토지는 지목이 대(垓)이며, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 매수의무자가 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 3년 이내에 매수하여야 한다.
- ②. 지방자치단체가 매수의무자인 경우에는 토지소유자가 원하는 경우에 채권을 발행하여 매수대금을 지급할 수 있다.
- ③. 도시·군계획시설채권의 상환기간은 10년 이내로 한다.
- ④. 매수청구를 한 토지의 소유자는 매수의무자가 매수하지 아니하기로 결정한 경우에는 개발행위허가를 받아서 공작물을 설치할 수 있다.
- ⑤. 해당 도시·군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우에는 그 시행자에게 토지의 매수를 청구할 수 있다.

① 매수의무자가 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 3년 이내에 매수하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	① 매수의무자가 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 3년 이내에 매수하여야 한다.
2	해설	① 매수의무자가 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다.

제47조(도시·군계획시설 부지의 매수 청구) ① 도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획의 결정(이하 "도시·군계획시설결정"이라 한다)의 고시일부터 10년 이내에 그 도시·군계획시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우(제88조에 따른 실시계획의 인가나 그에 상당하는 절차가 진행된 경우는 제외) 한다. 이하 같다) 그 도시·군계획시설의 부지로 되어 있는 토지 중 지목(地目)이 대(垓)인 토지(그 토지에 있는 건축물 및 정착물을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자는 대통령령으로

정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 해당하는 자(특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수를 포함한다. 이하 이 조에서 "매수의무자"라 한다)에게 그 토지의 매수를 청구할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 이 법에 따라 해당 도시·군계획시설사업의 시행자가 정하여진 경우에는 그 시행자
2. 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 있으면 그 의무가 있는 자. 이 경우 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 서로 다른 경우에는 설치하여야 할 의무가 있는 자에게 매수 청구하여야 한다.

② 매수의무자는 제1항에 따라 매수 청구를 받은 토지를 매수할 때에는 현금으로 그 대금을 지급한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 매수의무자가 지방자치단체인 경우에는 채권(이하 "도시·군계획시설채권"이라 한다)을 발행하여 지급할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 토지 소유자가 원하는 경우

2. 대통령령으로 정하는 부재부동산 소유자의 토지 또는 비업무용 토지로서 매수대금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하여 그 초과하는 금액을 지급하는 경우

3 기타 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

7. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획으로 결정하여야 하는 사항만을 모두 고른 것은?
 ㄱ. 도시자연공원구역의 지정
 ㄴ. 개발밀도관리구역의 지정
 ㄷ. 도시개발사업에 관한 계획
 ㄹ. 기반시설의 정비에 관한 계획

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

8. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설의 종류와 그 해당시설의 연결로 틀린 것은?
 ①. 교통시설 - 폐차장
 ②. 공간시설 - 유원지
 ③. 공공·문화체육시설 - 청소년수련시설
 ④. 방재시설 - 저수지
 ⑤. 환경기초시설 - 하수도

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

번호	구분	내용
		⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ
1	정답	⑤ ㄱ, ㄷ, ㄹ
2	해설	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2011. 4. 14., 2012. 12. 18., 2015. 1. 6., 2017. 4. 18.> 4. "도시·군관리계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지 이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다. 가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획 나. 개발제한구역, 도시자연공원구역 , 시가화조정구역, 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획 다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획 라. 도시개발사업 이나 정비사업에 관한 계획 마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획 바. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획
3	기타	

번호	구분	내용
		① 교통시설 - 폐차장
1	정답	① 교통시설 - 폐차장

2 해설

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, 유통저장 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**

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

- ①. 도시지역의 축소에 따른 용도지역의 변경을 도시·군관리계획으로 입안하는 경우에는 주민 및 지방의회의 의견청취 절차를 생략할 수 있다.
- ②. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구로 지정·고시 되었다가 택지개발사업의 완료로 지구 지정이 해제되면 그 지역은 지구 지정 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다.
- ③. 관리지역에서 「농지법」에 따른 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 농림지역으로 결정·고시된 것으로 본다.
- ④. 용도지역을 다시 세부 용도지역으로 나누어 지정하려면 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.
- ⑤. 도시지역이 세부 용도지역으로 지정되지 아니한 경우에는 용도지역의 용적률 규정을 적용할 때에 보전녹지지역에 관한 규정을 적용한다.

② 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구로 지정·고시 되었다가 택지개발사업의 완료로 지구 지정이 해제되면 그 지역은 지구 지정 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다.

번호	구분	내용
1	정답	② 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구로 지정·고시 되었다가 택지개발사업의 완료로 지구 지정이 해제되면 그 지역은 지구 지정 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다.

2 해설

제42조(다른 법률에 따라 지정된 지역의 용도지역 지정 등의 의제) ① 다음 각 호의 어느 하나의 구역 등으로 **지정·고시된 지역은 이 법에 따른 도시지역으로 결정·고시된 것으로 본다.** <개정 2011. 5. 30., 2011. 8. 4.>

1. 「항만법」 제2조제4호에 따른 항만구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
2. 「어촌·어항법」 제17조제1항에 따른 어항구역으로서 도시지역에 연접한 공유수면
3. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호가목부터 다목까지의 규정에 따른 국가산업단

지, 일반산업단지 및 도시첨단산업단지

4. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발 지구

5. 「전원개발촉진법」 제5조및 같은 법제11조에 따른 전원개발사업구역 및 예정구역(수력발전소 또는 송·변전설비만을 설치하기 위한 전원개발사업구역 및 예정구역은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)

② 관리지역에서 「농지법」에 따른 농업진흥지역으로 지정·고시된 지역은 이 법에 따른 농림지역으로, 관리지역의 산림 중 「산지관리법」에 따라 보전산지로 지정·고시된 지역은 그 고지에서 구분하는 바에 따라 이 법에 따른 농림지역 또는 자연환경보전지역으로 결정·고시된 것으로 본다.

3 기타 ③ 관계 행정기관의 장은 제1항과 제2항에 해당하는 항만구역, 어항구역, 산업단지, 택지개발지구, 전원개발사업구역 및 예정구역, 농업진흥지역 또는 보전산지를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제32조에 따라 고시된 지형도면 또는 지형도에 그 지정 사실을 표시하여 그 지역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통보하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2011. 5. 30., 2013. 3. 23.>

④ 제1항에 해당하는 구역·단지·지구 등(이하 이 항에서 "구역등"이라 한다)이 해제되는 경우(개발사업의 완료로 해제되는 경우는 제외한다) 이 법 또는 다른 법률에서 그 구역등이 어떤 용도지역에 해당되는지를 따로 정하고 있지 아니한 경우에는 이를 지정하기 이전의 용도지역으로 환원된 것으로 본다. 이 경우 지정권자는 용도지역이 환원된 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하고, 그 지역을 관할하는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 통보하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

⑤ 제4항에 따라 용도지역이 환원되는 당시 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 그 용도지역의 환원에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제42조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 토지 분할에 대해 개발행위허가를 받은 자가 그 개발행위를 마치면 관할 행정청의 준공검사를 받아야 한다.
- ②. 건축물의 건축에 대해 개발행위허가를 받은 후 건축물 연면적을 5 퍼센트 범위 안에서 확대하려면 변경허가를 받아야 한다.
- ③. 개발행위허가를 하는 경우 미리 허가신청자의 의견을 들어 경관 등에 관한 조치를 할 것을 조건으로 허가할 수 있다.
- ④. 도시·군관리계획의 시행을 위한 「도시개발법」에 따른 도시개발사업에 의해 건축물을 건축하는 경우에는 개발행위허가를 받지 않아도 된

① 토지 분할에 대해 개발행위허가를 받은 자가 그 개발행위를 마치면 관할 행정청의 준공검사를 받아야 한다.

번호	구분	내용
①	토지 분할에 대해 개발행위허가를 받은 자가	

① 토지 분할에 대해 개발행위허가를 받은 자가

다.
⑤. 토지의 일부를 공공용지로 하기 위해 토지를 분할하는 경우에는 개발행위허가를 받지 않아도 된다.

1 정답 그 개발행위를 마치면 관할 행정청의 준공검사를 받아야 한다.

2 해설 ① 토지분할은 준공검사 대상이 아니다.

제56조(개발행위의 허가) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위(이하 "개발행위"라 한다)를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가(이하 "개발행위허가"라 한다)를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업(다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 의제한 사업을 포함한다)에 의한 행위는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2018. 8. 14.>

1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치

2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경은 제외한다)

3. 토석의 채취

4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)

5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

② 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제1항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에도 불구하고 제1항제2호 및 제3호의 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도(林道) 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

제62조(준공검사) ① **제56조제1항제1호부터**

제3호까지의 행위에 대한 개발행위허가를 받은

자는 그 개발행위를 마치면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 준공검사를 받아야 한다. 다만, 같은 항 제1호의 행위에 대하여 「건축법」 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 받은 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

② 제1항에 따른 준공검사를 받은 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제61조에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가 등에 관하여 제4항에 따라 관계 행정기관의 장과 협의한 사항에 대하여는 그 준공검사·준공인가 등을 받은 것으로 본다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 제2항에 따른 준공검사·준공인가 등의 의제를 받으려는 자는 제1항에 따른 준공검사를 신청할 때에 해당 법률에서 정하는 관련 서류를 함께 제출하여야 한다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제1항에 따른 준공검사를 할 때에 그 내용에 제61조에 따라 의제되는 인·허가등에 따른 준공검사·준공인가 등에 해당하는 사항이 있으면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

⑤ 국토교통부장관은 제2항에 따라 의제되는 준공검사·준공인가 등의 처리기준을 관계 중앙행정기관으로부터 제출받아 통합하여 고시하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제62조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 도시지역에서 사회복지시설을 설치하려면 미리 도시·군관리계획으로 결정하여야 한다.
- ②. 도시·군계획시설 부지에 대한 매수청구의 대상은 지목이 대(垓)인 토지에 한정되며, 그 토지에 있는 건축물은 포함되지 않는다.
- ③. 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모의 제한에 대한 규정은 도시·군계획시설에 대해서도 적용된다.
- ④. 도시·군계획시설 부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 그 계획의 입안을 위한 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있다.
- ⑤. 도시·군계획시설사업의 시행자가 행정청인 경우, 시행자의 처분에 대해서는 행정심판을 제기할 수 없다.

④ 도시·군계획시설 부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 그 계획의 입안을 위한 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>④ 도시·군계획시설 부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 그 계획의 입안을 위한 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있다.</p> <p>① 사회복지시설을 도시·군관리계획으로 결정하기에는 규모가 작다.</p> <p>② 도시·군계획시설 부지에 대한 매수청구의 대상은 지목이 대(垓)인 토지에 한정되며, 그 토지에 있는 건축물을 포함한다.</p>
2	해설	<p>③ 용도지역 안에서의 건축물의 용도·종류 및 규모의 제한에 대한 규정은 도시·군계획시설에 대해서는 적용되지 않는다.</p> <p>⑤ 도시·군계획시설사업의 시행자가 행정청인 경우, 시행자의 처분에 대해서는 행정심판을 제기할 수 있다.</p>

제27조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 등) ① 도시·군관리계획을 입안하는 경우에는 제13조를 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 입안하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14.>

② 국토교통부장관(제40조에 따른 수산자원보호구역의 경우 해양수산부장관을 말한다. 이하 이 조에서 같다), 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 도시·군관리계획이 환경에 미치는 영향 등에 대한 환경성 검토를 포함하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

③ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 토지적성평가와 재해취약성분석을 포함하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 1. 6.>

④ 도시·군관리계획으로 입안하려는 지역이 도심지에 위치하거나 개발이 끝나 나대지가 없는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하면 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 기초조사, 환경성 검토, **토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.** <개정 2013. 7. 16., 2015. 1. 6.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

제21조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 면제사유 등) ① 법제27조제1항단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 제25조제3항 각 호 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다.

② 법제27조제4항에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 다음 각 호의 구분에 따른 요건을 말한다. <개정 2017. 9. 19., 2017. 12. 29.>

1. 기초조사를 실시하지 아니할 수 있는 요건:
다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 해당 지구단위계획구역이 도심지(상업지역과 상업지역에 연접한 지역을 말한다)에 위치하는 경우

나. 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역면적의 2퍼센트에 미달하는 경우

다. 해당 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지가 다른 법률에 따라 지역·지구 등으로 지정되거나 개발계획이 수립된 경우

라. 해당 지구단위계획구역의 지정목적이 해당 구역을 정비 또는 관리하고자 하는 경우로서 지구단위계획의 내용에 너비 12미터 이상 도로의 설치계획이 없는 경우

마. 기존의 용도지구를 폐지하고 지구단위계획을 수립 또는 변경하여 그 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 대체하려는 경우

바. 해당 도시·군계획시설의 결정을 해제하려는 경우

사. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우

2. 환경성 검토를 실시하지 아니할 수 있는 요

건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 제1호가목부터 사목까지의 어느 하나에 해당하는 경우

나. 「환경영향평가법」 제9조에 따른 전략환경영향평가 대상인 도시·군관리계획을 입안하는 경우

3 기타

**3. 토지적성평가를 실시하지 아니할 수 있는
요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우**

가. 제1호가목부터 사목까지의 어느 하나에 해당하는 경우

나. 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우

다. 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우

라. 법 또는 다른 법령에 따라 조성된 지역에 도시·군관리계획을 입안하는 경우

마. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제2조제3항제1호·제2호 또는 제6호(같은 항 제1호 또는 제2호에 따른 지역과 연접한 대지로 한정한다)의 지역에 해당하여 개발제한구역에서 조정 또는 해제된 지역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하는 경우

바. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우

사. 지구단위계획구역 또는 도시·군계획시설부지에서 도시·군관리계획을 입안하는 경우

아. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도지역·용도지구·용도구역의 지정 또는 변경의 경우

1) 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역의 그 밖의 용도지역으로의 변경(계획관리지역을 자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)

2) 주거지역·상업지역·공업지역 또는 계획관리지역 외의 용도지역 상호간의 변경(자연녹지지역으로 변경하는 경우는 제외한다)

3) 용도지구·용도구역의 지정 또는 변경(개발진흥지구의 지정 또는 확대지정은 제외한다)

자. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우

1) 제55조제1항 각 호에 따른 용도지역별 개발행위규모에 해당하는 기반시설

2) 도로·철도·궤도·수도·가스 등 선형(線型)으로 된 교통시설 및 공급시설

3) 공간시설(체육공원·묘지공원 및 유원지는 제외한다)

4) 방재시설 및 환경기초시설(폐차장은 제외한다)

5) 개발제한구역 안에 설치하는 기반시설

4. 재해취약성분석을 실시하지 아니할 수 있는
요건: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 제1호가목부터 사목까지의 어느 하나에 해당하는 경우

	<p>나. 도시·군관리계획 입안일로부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우</p> <p>다. 제3호아목에 해당하는 경우(방재지구의 지정·변경은 제외한다)</p> <p>라. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우</p> <p>1) 제3호자목1)의 기반시설</p> <p>2) 제3호자목2)의 기반시설(도시지역에서 설치하는 것은 제외한다)</p> <p>3) 공간시설 중 녹지·공공공지</p> <p>[전문개정 2015. 7. 6.]</p>
--	--

<p>12. 甲은 A도 B군에 토지 110제곱미터를 소유한 자로서, 관할 A도지사는 甲의 토지 전부가 포함된 녹지지역 일대를 토지거래계약 허가구역으로 지정하였다. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, A도지사는 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적을 따로 정하지 않았음)</p> <p>①. 甲이 자신의 토지 전부에 대해 대가를 받고 지상권을 설정하려면 토지거래계약 허가를 받아야 한다.</p> <p>②. 甲의 토지가 농지라면 토지거래계약 허가를 받은 경우에는 「농지법」에 따른 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다.</p> <p>③. 허가구역에 거주하는 농업인 乙이 그 허가구역에서 농업을 경영하기 위해 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우에는 토지거래계약 허가가 필요하지 않다.</p> <p>④. 丙이 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 목적으로 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우, 해당 토지거래계약 허가의 신청에 대하여 B군수는 허가하여야 한다.</p> <p>⑤. 토지거래계약 허가신청에 대해 불허가처분을 받은 경우, 甲은 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 B군수에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.</p>	<p>③ 허가구역에 거주하는 농업인 乙이 그 허가구역에서 농업을 경영하기 위해 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우에는 토지거래계약 허가가 필요하지 않다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="853 884 901 918">번호</th> <th data-bbox="933 884 981 918">구분</th> <th data-bbox="1220 884 1268 918">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="869 1030 885 1064">1</td> <td data-bbox="933 1030 981 1064">정답</td> <td data-bbox="997 985 1492 1108"> <p>③ 허가구역에 거주하는 농업인 乙이 그 허가구역에서 농업을 경영하기 위해 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우에는 토지거래계약 허가가 필요하지 않다.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 1220 885 1254">2</td> <td data-bbox="933 1220 981 1254">해설</td> <td data-bbox="997 1153 1492 1332"> <p>③ 허가구역에 거주하는 농업인 乙이 그 허가구역에서 농업을 경영하기 위해 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우에는 토지거래계약 허가가 필요하다. (허가구역으로 묶이면 일정 규모 이상 토지를 실수요자 외엔 살 수 없으며 토지 취득자는 애초 목적대로 토지를 이용해야 한다.)</p> <p>토지거래허가 규정 부동산거래신고 등에 관한 법률에서 규정</p> <p>부동산 거래신고 등에 관한 법률</p> <p>부칙 <법률 제13797호, 2016. 1. 19.></p> <p>제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(다른 법률의 폐지) 다음 각 호의 법률은 각각 폐지한다.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 1736 885 1769">3</td> <td data-bbox="933 1736 981 1769">기타</td> <td data-bbox="997 1736 1492 1825"> <p>1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」</p> <p>2. 「외국인토지법」</p> </td> </tr> </tbody> </table> <p>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.</p> <p>② 이 법 시행 당시 토지거래의 허가를 신청한 경우에는 종전의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 따른다.</p>	번호	구분	내용	1	정답	<p>③ 허가구역에 거주하는 농업인 乙이 그 허가구역에서 농업을 경영하기 위해 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우에는 토지거래계약 허가가 필요하지 않다.</p>	2	해설	<p>③ 허가구역에 거주하는 농업인 乙이 그 허가구역에서 농업을 경영하기 위해 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우에는 토지거래계약 허가가 필요하다. (허가구역으로 묶이면 일정 규모 이상 토지를 실수요자 외엔 살 수 없으며 토지 취득자는 애초 목적대로 토지를 이용해야 한다.)</p> <p>토지거래허가 규정 부동산거래신고 등에 관한 법률에서 규정</p> <p>부동산 거래신고 등에 관한 법률</p> <p>부칙 <법률 제13797호, 2016. 1. 19.></p> <p>제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(다른 법률의 폐지) 다음 각 호의 법률은 각각 폐지한다.</p>	3	기타	<p>1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」</p> <p>2. 「외국인토지법」</p>
번호	구분	내용											
1	정답	<p>③ 허가구역에 거주하는 농업인 乙이 그 허가구역에서 농업을 경영하기 위해 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우에는 토지거래계약 허가가 필요하지 않다.</p>											
2	해설	<p>③ 허가구역에 거주하는 농업인 乙이 그 허가구역에서 농업을 경영하기 위해 甲의 토지 전부를 임의매수하는 경우에는 토지거래계약 허가가 필요하다. (허가구역으로 묶이면 일정 규모 이상 토지를 실수요자 외엔 살 수 없으며 토지 취득자는 애초 목적대로 토지를 이용해야 한다.)</p> <p>토지거래허가 규정 부동산거래신고 등에 관한 법률에서 규정</p> <p>부동산 거래신고 등에 관한 법률</p> <p>부칙 <법률 제13797호, 2016. 1. 19.></p> <p>제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제2조(다른 법률의 폐지) 다음 각 호의 법률은 각각 폐지한다.</p>											
3	기타	<p>1. 「부동산 거래신고에 관한 법률」</p> <p>2. 「외국인토지법」</p>											

13. 도시개발법령상 환지처분의 효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 환지 계획에서 정하여진 환지는 그 환지처분이 공고된 날의 다음 날부터 종전의 토지로 본다.
- ②. 환지처분은 행정상 처분으로서 종전의 토지에 전속(專屬)하는 것에 관하여 영향을 미친다.
- ③. 도시개발구역의 토지에 대한 지역권은 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어진 경우 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.
- ④. 보류지는 환지 계획에서 정한 자가 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 해당 소유권을 취득한다.
- ⑤. 청산금은 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 확정된다.

② 환지처분은 행정상 처분으로서 종전의 토지에 전속(專屬)하는 것에 관하여 영향을 미친다.

번호	구분	내용
1	정답	② 환지처분은 행정상 처분으로서 종전의 토지에 전속(專屬)하는 것에 관하여 영향을 미친다.
2	해설	<p>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.</p> <p>② 제1항은 행정상 처분이나 재판상의 처분으로서 종전의 토지에 전속(專屬)하는 것에 관하여는 영향을 미치지 아니한다.</p> <p>③ 도시개발구역의 토지에 대한 지역권은 제1항에도 불구하고 종전의 토지에 존속한다. 다만, 도시개발사업의 시행으로 행사할 이익이 없어진 지역권은 환지처분이 공고된 날이 끝나는 때에 소멸한다.</p>
3	기타	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>⑥ 제41조에 따른 청산금은 환지처분이 공고된 날의 다음 날에 확정된다.</p>

14. 도시개발법령상 토지등의 수용 또는 사용의 방식에 따른 도시개발사업 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 지방자치단체가 시행자인 경우 토지상환채권을 발행할 수 없다.
- ②. 지방자치단체인 시행자가 토지를 수용하려면 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상의 토지를 소유하여야 한다.
- ③. 시행자는 조성토지를 공급받는 자로부터 해당 대금의 전부를 미리 받을 수 없다.
- ④. 시행자는 학교를 설치하기 위한 조성토지를 공급하는 경우 해당 토지의 가격을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다.
- ⑤. 시행자는 지방자치단체에게 도시개발구역 전체 토지면적의 2분의 1

④ 시행자는 학교를 설치하기 위한 조성토지를 공급하는 경우 해당 토지의 가격을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다.

번호	구분	내용
		④ 시행자는 학교를 설치하기 위한 조성토지를

이내에서 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있다.

1 정답 공급하는 경우 해당 토지의 가격을 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다.

① 지방자치단체가 시행자인 경우 토지상환채권을 발행할 수 있다.

② 민간 시행자가 토지를 수용하려면 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상의 토지를 소유하여야 한다.

2 해설

③ 시행자는 조성토지를 공급받는 자로부터 해당 대금의 전부를 미리 받을 수 있다.

⑤ 시행자는 지방자치단체에게 도시개발구역 전체 토지면적의 3분의 1 이내에서 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있다.

제23조(토지상환채권의 발행) ① **시행자는 토지 소유자가 원하면 토지등의 매수 대금의 일부를 지급하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업 시행으로 조성된 토지·건축물로 상환하는 채권(이하 "토지상환채권"이라 한다)을 발행할 수 있다.** 다만, 제11조제1항제5호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자는 대통령령으로 정하는 금융기관 등으로부터 지급보증을 받은 경우에만 이를 발행할 수 있다.

② 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 제1항에 따라 토지상환채권을 발행하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지상환채권의 발행계획을 작성하여 미리 지정권자의 승인을 받아야 한다.

③ 토지상환채권 발행의 방법·절차·조건, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조(토지등의 수용 또는 사용) ① 시행자는 도시개발사업에 필요한 토지등을 수용하거나 사용할 수 있다. 다만, **제11조제1항제5호 및 제7호부터 제11호까지의 규정(같은 항 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 100분의 50 비율을 초과하여 출자한 경우는 제외한다)에 해당하는 시행자는 사업대상 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유**하고 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 토지 소유자의 동의요건 산정기준일은 도시개발구역지정 고시일을 기준으로 하며, 그 기준일 이후 시행자가 취득한 토지에 대하여는 동의 요건에 필요한 토지 소유자의 총수에 포함하고 이를 동의한 자의 수로 산정한다.

② 제1항에 따른 토지등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

③ 제2항에 따라 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용할 때 제5조제1항제14호에 따른 수용 또는 사용의 대상이 되는 토지의 세부목록을 고시한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항과 제22조에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다. 다만, 재결신청은 같은 법제23조제1항과 제28조제1항에도 불구하고 개발계획에서 정한 도시개발사업의 시행 기간 종료일까지 하여야 한다.

④ 제1항에 따른 동의자 수의 산정방법 및 동의 절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제25조(선수금) ① **시행자는 조성토지등과 도시개발사업으로 조성되지 아니한 상태의 토지(이하 "원형지"라 한다)를 공급받거나 이용하려는 자로부터 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다.** <개정 2011. 9. 30.>

② 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 제1항에 따라 해당 대금의 전부 또는 일부를 미리 받으려면 지정권자의 승인을 받아야 한다.

제27조(학교 용지 등의 공급 가격) ① 시행자는 학교, 폐기물처리시설, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설을 설치하기 위한 조성토지등과 이주 단지의 조성을 위한 토지를 공급하는 경우에는 해당 토지의 가격을 「**감정평가 및 감정평가사에 관한 법률**」에 따른 감정평가업자가 감정평가한 가격 이하로 정할 수 있다. <개정 2011. 9. 30., 2016. 1. 19.>

② 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자는 제1항에서 정한 토지 외에 지역특성화 사업 유치 등 도시개발사업의 활성화를 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감정평가한 가격 이하로 공급할 수 있다. <신설 2011. 9. 30.>

3 기타 제25조의2(원형지의 공급과 개발) ① 시행자는 도시를 자연친화적으로 개발하거나 복합적·입체적으로 개발하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 절차에 따라 미리 지정권자의 승인을 받아 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 **원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있다. 이 경우 공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 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 공공·문화 시설 등 대통령령으로 정하는 경우로서 미리 지정권자의 승인을 받은 경우에는 예외로 한다.

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

1. 시행자가 제2항에 따른 원형지의 공급 계획대로 토지를 이용하지 아니하는 경우
2. 원형지개발자가 제4항에 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
4. 그 밖에 공급받은 토지를 세부계획에서 정한 목적대로 사용하지 아니하는 등 제4항에 따른 공급계약의 내용을 위반한 경우

⑨ 원형지개발자의 선정기준, 원형지 공급의 절차와 기준 및 공급가격, 시행자와 원형지개발자의 업무범위 및 계약방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[본조신설 2011. 9. 30.]

15. 도시개발법령상 국토교통부장관이 도시개발구역의 지정할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ①. 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- ②. 산업통상자원부장관이 10만 제곱미터 규모로 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우
- ③. 지방공사의 장이 30만 제곱미터 규모로 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우
- ④. 한국토지주택공사 사장이 30만제곱미터 규모로 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우
- ⑤. 천재·지변으로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우

③ 지방공사의 장이 30만 제곱미터 규모로 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우

번호	구분	내용
1	정답	③ 지방공사의 장이 30만 제곱미터 규모로 도시개발구역의 지정을 요청하는 경우

제3조(도시개발구역의 지정 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있다. <개정 2008. 3. 28., 2009. 12. 29.>

- 1. 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)
- 2. 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)

② 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 특별시·광역시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 이 조 및 제8조에서 "대도시"라 한다)의 행정구역에 걸치는 경우에는 관계 시·도지사 또는 대도시 시장이 협의하여 도시개발구역을 지정할 자를 정한다. <개정 2008. 3. 28., 2009. 12. 29.>

③ **국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항과 제2항에도 불구하고 도시개발구역을 지정할 수 있다.** <개정 2009. 12. 29., 2013. 3. 23.>

- 1. 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우
- 2. 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우
- 3. **제11조제1항제2호에 따른 공공기관의 장 또는 같은 항 제3호에 따른 정부출연기관의 장이 대통령령으로 정하는 규모 이상으로서 국가 계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우**
- 4. 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우
- 5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

④ 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있다. <개정 2008. 3. 28.>

⑤ 제1항에 따라 도시개발구역을 지정하거나 그 지정을 요청하는 경우 도시개발구역의 지정대상 지역 및 규모, 요청 절차, 제출 서류 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제4조(국토교통부장관의 도시개발구역 지정) ① **법제3조제3항제3호에서 "대통령령으로 정하는 규모"란 30만 제곱미터를 말한다.**

② 법제3조제3항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 천재지변, 그 밖의 사유로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우를 말한다.

[제목개정 2013. 3. 23.]

제11조(시행자 등) ① **도시개발사업의 시행자**

3 기타 (이하 "시행자"라 한다)는 다음 각 호의 자 중 **에서 지정권자가 지정한다.** 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 제5호의 토지 소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지정한다. <개정 2010. 4. 15., 2011. 9. 30., 2012. 1. 17., 2016. 1. 19.>

1. 국가나 지방자치단체

2. 대통령령으로 정하는 공공기관

제18조(시행자) ① 법 제11조제1항제2호에서 "**대통령령으로 정하는 공공기관**"이란 다음 각 호의 공공기관을 말한다. <개정 2009. 6. 26., 2009. 9. 21., 2011. 12. 30., 2018. 2. 27.>

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 **한국토지주택공사**(이하 "한국토지주택공사"라 한다)

2. 삭제 <2009. 9. 21.>

3. 「한국수자원공사법」에 따른 **한국수자원공사**

4. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 **한국농어촌공사**

5. 「한국관광공사법」에 따른 **한국관광공사**

6. 「한국철도공사법」에 따른 **한국철도공사**

7. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제43조제3항에 따른 **매입공공기관**(같은 법 제2조제6호에 따른 종전부동산 및 그 주변을 개발하는 경우로 한정한다)

지방공기업법

제49조(설립) ① 지방자치단체는 제2조에 따른 사업을 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우에는 지방공사(이하 "공사"라 한다)를 설립할 수 있다. 이 경우 공사를 설립하기 전에 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사 및 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 행정안전부장관과, 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다)은 관할 특별시장·광역시장 및 도지사와 협의하여야 한다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

② 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 그 설립, 업무 및 운영에 관한 기본적인 사항을 조례로 정하여야 한다.

③ 지방자치단체는 공사를 설립하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민복지 및 지역경제에 미치는 효과, 사업성 등 지방공기업으로서의 타당성을 미리 검토하고 그 결과를 공개하여야 한다. <개정 2013. 6. 4.>

④ 제3항에 따른 타당성 검토는 전문 인력 및 조사·연구 능력 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 전문기관으로서 행정안전부장관이 지정·고시하는 기관에 의뢰하여 실시하여야 한다. <신설 2015. 12. 29., 2017. 7. 26.>

[전문개정 2011. 8. 4.]

16. 도시개발법령상 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ①. 개발계획을 공모하는 경우
- ②. 자연녹지지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ③. 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ④. 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 상업지역에 도시개발구역을 지정할 때
- ⑤. 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 40인 지역을 도시개발구역으로 지정할 때

⑤ 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 40인 지역을 도시개발구역으로 지정할 때

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 해당 도시개발구역에 포함되는 주거지역이 전체 도시개발구역 지정 면적의 100분의 40인 지역을 도시개발구역으로 지정할 때
2	해설	<p>제4조(개발계획의 수립 및 변경) ① 지정권자는 도시개발구역을 지정하려면 해당 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 다만, 제2항에 따라 개발계획을 공모하거나 대통령령으로 정하는 지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있다. <개정 2011. 9. 30., 2012. 1. 17.></p> <p>② 지정권자는 창의적이고 효율적인 도시개발사업을 추진하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발계획안을 공모하여 선정된 안을 개발계획에 반영할 수 있다. 이 경우 선정된 개발계획안의 응모자가 제11조제1항에 따른 자격 요건을 갖춘 자인 경우에는 해당 응모자를 우선하여 시행자로 지정할 수 있다. <신설 2012. 1. 17.></p> <p>③ 지정권자는 직접 또는 제3조제3항제2호 및 같은 조 제4항에 따른 관계 중앙행정기관의 장 또는 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수·구청장 또는 제11조제1항에 따른 도시개발사업의 시행자의 요청을 받아 개발계획을 변경할 수 있다. <개정 2008. 3. 28., 2012. 1. 17.></p> <p>④ 지정권자는 환지(換地) 방식의 도시개발사업에 대한 개발계획을 수립하려면 환지 방식이 적용되는 지역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 환지 방식으로 시행하기 위하여 개발계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2012. 1. 17.></p> <p>⑤ 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하거나 변경할 때에 도시개발사업의 시행자가 제11조제1항제1호에 해당하는 자이면 제4항에도 불구하고 토지 소유자의 동의를 받을 필요가 없다. <개정 2012. 1. 17.></p> <p>⑥ 지정권자가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하거나 변경할 때에 도시개발사업의 시행자가 제11조제1항제6호의 조합에 해당하는 경우로서 조합이 성립된 후 총회에서 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 조합원과 그 지역의 조합원 총수의 2분의 1 이상의 찬성으로 수립 또는 변경을 의결한 개발계획을 지정권자에게 제출한 경우에는 제4항에도 불구하고 토지 소유자의 동</p>
3	기타	

의를 받은 것으로 본다. <개정 2012. 1. 17.>

⑦ 제4항에 따른 동의자 수의 산정방법, 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2012. 1. 17.>

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**

17. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정과 개발계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지정권자는 도시개발사업의 효율적 추진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우 서로 떨어진 둘 이상의 지역을 결합하여 하나의 도시개발구역으로 지정할 수 있다.
- ②. 도시개발구역을 둘 이상의 사업시행지구로 분할하는 경우 분할 후 사업시행지구의 면적은 각각 1만 제곱미터 이상이어야 한다.
- ③. 세입자의 주거 및 생활 안정 대책에 관한 사항은 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획의 내용으로 포함시킬 수 있다.
- ④. 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립할 때 시행자가 지방자치단체인 경우 토지소유자의 동의를 받아야 한다.
- ⑤. 도시·군기본계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 개발계획을 수립하려면 개발계획의 내용이 해당 도시·군기본계획에 들어맞도록 하여야 한다.

④ 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립할 때 시행자가 지방자치단체인 경우 토지소유자의 동의를 받아야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립할 때 시행자가 지방자치단체인 경우 토지소유자의 동의를 받아야 한다.
2	해설	

제9조(도시개발구역지정의 고시 등) ① 지정권자는 도시개발구역을 지정하거나 제4조제1항 단서에 따라 개발계획을 수립한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 관보나 공보에 고시하고, 대도시 시장인 지정권자는 관계 서류를 일반에게 공람시켜야 하며, 대도시 시장이 아닌 지정권자는 해당 도시개발구역을 관할하는 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장에게 관계 서류의 사본을 보내야 하며, 지정권자인 특별자치도지사 및 관계 서류를 송부받은 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장은 해당 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다. 변경하는 경우에도 또한 같다. <개정 2008. 3. 28.>

② 도시개발구역이 지정·고시된 경우 해당 도시개발구역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역과 대통령령으로 정하는 지구단위계획구역으로 결정되어 고시된 것으로 본다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역 및

같은 법제37조제1항제6호에 따른 취락지구로 지정된 지역인 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011. 4. 14., 2017. 4. 18.>

③ 시·도지사 또는 대도시 시장이 도시개발구역 지정·고시한 경우에는 국토교통부장관에게 그 내용을 통보하여야 한다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.>

④ 제2항에 따라 결정·고시된 것으로 보는 사항에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 따른 도시·군관리계획에 관한 지형도면의 고시는 같은 법 제33조에도 불구하고 제5조제1항제2호의 도시개발사업의 시행 기간에 할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

⑤ 제7조제1항에 따라 도시개발구역지정에 관한 주민 등의 의견청취를 위한 공고가 있는 지역 및 도시개발구역에서 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질 변경, 토석의 채취, 토지 분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목의 벌채 및 식재 등 대통령령으로 정하는 행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

⑥ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제5항에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 할 수 있다.

1. 재해 복구 또는 재난 수습에 필요한 응급조치를 위하여 하는 행위

2. 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위

⑦ 제5항에 따라 허가를 받아야 하는 행위로서 도시개발구역의 지정 및 고시 당시 이미 관계 법령에 따라 행위 허가를 받았거나 허가를 받을 필요가 없는 행위에 관하여 그 공사나 사업에 착수한 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고한 후 이를 계속 시행할 수 있다.

⑧ 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제5항을 위반한 자에게 원상회복을 명할 수 있다. 이 경우 명령을 받은 자가 그 의무를 이행하지 아니하는 경우에는 특별시장·광역시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 「행정대집행법」에 따라 이를 대집행할 수 있다.

⑨ 제5항에 따른 허가에 관하여 이 법으로 규정한 것 외에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제57조부터 제60조까지 및 제62조를 준용한다.

3 기타

⑩ 제5항에 따라 허가를 받으면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따라 허가를 받은 것으로 본다.

제4조(개발계획의 수립 및 변경) ① 지정권자는 도시개발구역을 지정하려면 해당 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)을 수립하여야 한다. 다만, 제2항에 따라 개발계획을 공모하거나 대통령령으로 정하는 지역에 도시개발구역을 지정할 때에는 도시개발구역을 지정한 후에 개발계획을 수립할 수 있다. <개정 2011. 9. 30., 2012. 1. 17.>

② 지정권자는 창의적이고 효율적인 도시개발사업을 추진하기 위하여 필요한 경우에는 대통령

령으로 정하는 바에 따라 개발계획안을 공모하여 선정된 안을 개발계획에 반영할 수 있다. 이 경우 선정된 개발계획안의 응모자가 제11조제1항에 따른 자격 요건을 갖춘 자인 경우에는 해당 응모자를 우선하여 시행자로 지정할 수 있다.
<신설 2012. 1. 17.>

③ 지정권자는 직접 또는 제3조제3항제2호 및 같은 조 제4항에 따른 관계 중앙행정기관의 장 또는 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수·구청장 또는 제11조제1항에 따른 도시개발사업의 시행자의 요청을 받아 개발계획을 변경할 수 있다. <개정 2008. 3. 28., 2012. 1. 17.>

④ 지정권자는 환지(換地) 방식의 도시개발사업에 대한 개발계획을 수립하려면 환지 방식이 적용되는 지역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 지역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 환지 방식으로 시행하기 위하여 개발계획을 변경(대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경은 제외한다)하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2012. 1. 17.>

⑤ 지정권자는 도시개발사업을 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하거나 변경할 때에 도시개발사업의 시행자가 제11조제1항제1호에 해당하는 자이면 제4항에도 불구하고 토지 소유자의 동의를 받을 필요가 없다. <개정 2012. 1. 17.>

⑥ 지정권자가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 개발계획을 수립하거나 변경할 때에 도시개발사업의 시행자가 제11조제1항제6호의 조합에 해당하는 경우로서 조합이 성립된 후 총회에서 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 조합원과 그 지역의 조합원 총수의 2분의 1 이상의 찬성으로 수립 또는 변경을 의결한 개발계획을 지정권자에게 제출한 경우에는 제4항에도 불구하고 토지 소유자의 동의를 받은 것으로 본다. <개정 2012. 1. 17.>

⑦ 제4항에 따른 동의자 수의 산정방법, 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2012. 1. 17.>

제11조(시행자 등) ① 도시개발사업의 시행자(이하 "시행자"라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정한다. 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 제5호의 토지 소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지정한다. <개정 2010. 4. 15., 2011. 9. 30., 2012. 1. 17., 2016. 1. 19.>

1. 국가나 지방자치단체

18. 도시개발법령상 조성토지등의 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 지정권자가 아닌 시행자가 조성토지등을 공급하려고 할 때에는 조성토지등의 공급계획을 작성하여 지정권자의 승인을 받아야 한다.
- ②. 조성토지등을 공급하려고 할 때 「주택법」에 따른 공공택지의 공급은 추첨의 방법으로 분양할 수 없다.
- ③. 시행자가 조성토지등을 공급하려면 자격이 제한되어 있는 경우로서 개별토지를 한 경우에도 공고를 하여야 한다.
- ④. 공공청사용지를 지방자치단체에게 공급하는 경우에는 수의계약의

⑤ 토지상환채권에 의하여 토지를 상환하는 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.

번호 구분

내용

방법으로 할 수 없다.

⑤. 토지상환채권에 의하여 토지를 상환하는 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.

1 정답 ⑤ 토지상환채권에 의하여 토지를 상환하는 경우에는 수의계약의 방법으로 할 수 있다.

2 해설

제57조(조성토지등의 공급방법 등) ① 시행자는 조성토지등을 법 제18조에 따라 고시된 실시계획(지구단위계획을 포함한다)에 따라 공급하여야 한다. 이 경우 시행자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 원활한 설치를 위하여 필요하면 공급대상자의 자격을 제한하거나 공급조건을 부여할 수 있다. <개정 2012. 3. 26.>

② 조성토지등의 공급은 경쟁입찰의 방법에 따른다. <개정 2017. 12. 5.>

③ 제2항에도 불구하고 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 토지는 추첨의 방법으로 분양할 수 있다. 다만, 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 시행자가 제1호의 토지 중 임대주택 건설용지를 공급하는 경우에는 추첨의 방법으로 분양하여야 한다. <신설 2017. 12. 5.>

1. 「주택법」 제2조제6호에 따른 국민주택규모 이하의 주택건설용지
2. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지
3. 국토교통부령으로 정하는 면적 이하의 단독주택용지 및 공장용지

④ 시행자가 제2항 및 제3항에 따라 조성토지등을 공급하려면 다음 각 호의 사항을 공고하여야 한다. 다만, 공급대상자가 특정되어 있거나 자격이 제한되어 있는 경우로서 개별통지를 한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2017. 12. 5.>

1. 시행자의 명칭 및 주소와 대표자의 성명
2. 토지의 위치·면적 및 용도(토지사용에 제한이 있는 경우에는 그 제한내용을 포함한다)
3. 공급의 방법 및 조건
4. 공급가격 또는 공급가격결정방법
5. 공급대상자의 자격요건 및 선정방법
6. 공급신청의 기간 및 장소
7. 그 밖에 시행자가 필요하다고 인정하는 사항

⑤ 시행자는 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항 및 제3항에도 불구하고 수의계약의 방법으로 조성토지등을 공급할 수 있다.** <개정 2009. 6. 30., 2012. 3. 26., 2013. 3. 23., 2015. 11. 4., 2017. 12. 5.>

1. 학교용지, 공공청사용지 등 일반에게 분양할 수 없는 공공용지를 국가, 지방자치단체, 그 밖의 법령에 따라 해당 시설을 설치할 수 있는 자에게 공급하는 경우

1의2. 임대주택 건설용지를 다음 각 목에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자한 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사에 공급하는 경우

나. 한국토지주택공사

다. 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

2. 법제18조제1항 전단에 따라 고시한 실시계획에 따라 존치하는 시설물의 유지관리에 필요한 최소한의 토지를 공급하는 경우

3. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 협의를 하여 그가 소유하는 도시개발구역 안의 조성토지등의 전부를 시행자에게 양도한 자에게 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 토지를 공급하는 경우

4. 토지상환채권에 의하여 토지를 상환하는 경우

5. 토지의 규모 및 형상, 입지조건 등에 비추어 토지이용가치가 현저히 낮은 토지로서, 인접 토지 소유자 등에게 공급하는 것이 불가피하다고 시행자가 인정하는 경우

6. 법제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 시행자가 도시개발구역에서 도시발전을 위하여 복합적이고 입체적인 개발이 필요하여 국토교통부령으로 정하는 절차와 방법에 따라 선정된 자에게 토지를 공급하는 경우

6의2. 산업통상자원부장관이 「외국인투자 촉진법」 제27조에 따른 외국인투자위원회의 심의를 거쳐 같은 법제2조제6호에 따른 외국인투자기업에게 수의계약을 통하여 조성토지등을 공급할 필요가 있다고 인정하는 경우. 다만, 2009년 7월 1일부터 2011년 6월 30일까지 공급되는 조성토지등만 해당한다

6의3. 대항개발사업자가 개발을 대행하는 토지를 해당 대항개발사업자에게 공급하는 경우

7. 제2항 및 제3항에 따른 경쟁입찰 또는 추첨의 결과 2회 이상 유찰된 경우

8. 그 밖에 관계 법령의 규정에 따라 수의계약으로 공급할 수 있는 경우

⑥ 조성토지등의 가격 평가는 감정가격으로 한다. <개정 2012. 3. 26., 2017. 12. 5.>

⑦ 제2항에 따른 경쟁입찰의 경우 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 한다. 이 경우 경쟁입찰 대상 토지가 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)을 건축하기 위한 토지인 때에는 경쟁입찰 대상 토지의 면적에 주거용 외의 용도에 해당하는 비율(실시계획에 포함된 지구단위계획상의 비율을 말하며, 건축물의 연면적 대비 비율로 산정한다)을 곱하여 산정된 면적(이하 이 항에서 "상업면적"이라 한다)에 대하여 최고가격으로 입찰한 자를 낙찰자로 하며, 상업면적에 대하여는 낙찰가격을, 상업면적 외에 대하여는 감정가격을 각각 적용하여 산정한 가격을 합한 가격을 해당 토지의 공급가격으로 한다. <개정 2012. 3. 26., 2017. 12. 5.>

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 조성토지등의 매각방법 등에 관하여 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <개정 2013. 3. 23., 2017. 12. 5.>

19. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획'이라 함)의 수립에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 대도시가 아닌 시의 경우 도지사가 기본계획의 수립이 필요하다고 인정하는 시를 제외하고는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.
- ②. 기본계획을 수립하고자 하는 때에는 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ③. 대도시의 시장이 아닌 시장이 기본계획을 수립한 때에는 도지사의 승인을 얻어야 한다.
- ④. 기본계획을 수립한 때에는 지체 없이 당해 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- ⑤. 기본계획에 대하여는 3년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

⑤ 기본계획에 대하여는 3년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 기본계획에 대하여는 3년마다 그 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.
2	해설	<p style="text-align: center;">도시 및 주거환경 정비법 전면개정</p> <p style="text-align: center;">□도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)</p> <p style="text-align: center;">부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.></p> <p style="text-align: center;">제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p>
3	기타	<p>제4조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 관할 구역에 대하여 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 도지사가 대도시가 아닌 시로서 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 시에 대하여는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.</p> <p>② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장(이하 "기본계획의 수립권자"라 한다)은 기본계획에 대하여 5년마다 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여야 한다.</p>

20. 도시 및 주거환경정비법령상 도시환경정비사업의 시공자 선정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 토지등소유자가 사업을 시행하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정해야 한다.
- ②. 군수가 직접 정비사업을 시행하는 경우 군수는 주민대표회의가 경쟁입찰의 방법에 따라 추천한 자를 시공자로 선정하여야 한다.
- ③. 주민대표회의가 시공자를 추천하기 위한 입찰방식에는 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰이 있다.
- ④. 조합원 100명 이하인 정비사업의 경우 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 시공자를 선정할 수 있다.
- ⑤. 사업시행자는 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거공사에 관한 사항을 포함하여야 한다.

① 토지등소유자가 사업을 시행하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정해야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	① 토지등소유자가 사업을 시행하는 경우에는 경쟁입찰의 방법으로 시공자를 선정해야 한다.
2	해설	<p style="text-align: center;">도시 및 주거환경 정비법 전면개정</p>

□도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제29조(계약의 방법 및 시공자 선정 등) ① 추진위원장 또는 사업시행자(청산인을 포함한다)는 이 법 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 **계약(공사, 용역, 물품구매 및 제조 등을 포함한다. 이하 같다)을 체결하려면 일반경쟁에 부쳐야 한다.** 다만, 계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우에는 입찰참가자를 지명(指名)하여 경쟁에 부치거나 수의계약으로 할 수 있다. <신설 2017. 8. 9.>

② 제1항 본문에 따라 일반경쟁의 방법으로 계약을 체결하는 경우로서 대통령령으로 정하는 규모를 초과하는 계약은 「전자조달의 이용 및 촉진에 관한 법률」 제2조제4호의 국가종합전자조달시스템(이하 "전자조달시스템"이라 한다)을 이용하여야 한다. <신설 2017. 8. 9.>

③ 제1항 및 제2항에 따라 계약을 체결하는 경우 계약의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설 2017. 8. 9.>

④ 조합은 조합설립인가를 받은 후 조합총회에서 제1항에 따라 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 규모 이하의 정비사업은 조합총회에서 정관으로 정하는 바에 따라 선정할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

⑤ **토지등소유자가 제25조제1항제2호에 따라 재개발사업을 시행하는 경우에는 제1항에도 불구하고 사업시행계획인가를 받은 후 제2조제11호나목에 따른 규약에 따라 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다.** <개정 2017. 8. 9.>

⑥ 시장·군수등이 제26조제1항 및 제27조제1항에 따라 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정한 경우 사업시행자는 제26조제2항 및 제27조제2항에 따른 사업시행자 지정·고시 후 제1항에 따른 경쟁입찰 또는 수의계약의 방법으로 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정하여야 한다. <개정 2017. 8. 9.>

⑦ 제6항에 따라 시공자를 선정하거나 제23조제1항제4호의 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 사업시행자가 시공자를 선정하는 경우 제47조에 따른 주민대표회의 또는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의는 대통령령으로 정하는 경쟁입찰 또는 수의계약(2회 이상 경쟁입찰이 유찰된 경우로 한정한다)의 방법으로 시공자를 추천할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

⑧ 제7항에 따라 주민대표회의 또는 토지등소유자 전체회의가 시공자를 추천한 경우 사업시행자는 추천받은 자를 시공자로 선정하여야 한다. 이 경우 시공자와의 계약에 관해서는 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」 제9조 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제39조를 적용하지 아니한다. <개정 2017. 8.

㉑ 사업시행자(사업대행자를 포함한다)는 제4항부터 제8항까지의 규정에 따라 선정된 시공자와 공사에 관한 계약을 체결할 때에는 기존 건축물의 철거 공사(석면안전관리법에 따른 석면 조사·해체·제거를 포함한다)에 관한 사항을 포함시켜야 한다. <개정 2017. 8. 9.>

3 기타 [제목개정 2017. 8. 9.]

제24조(계약의 방법 및 시공자의 선정) ① 법제 29조제1항 단서에서 "계약규모, 재난의 발생 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.

1. 입찰 참가자를 지명하여 경쟁에 부치려는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여야 한다.

가. 계약의 성질 또는 목적에 비추어 특수한 설비·기술·자재·물품 또는 실적이 있는 자가 아니면 계약의 목적을 달성하기 곤란한 경우로서 입찰대상자가 10인 이내인 경우

나. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사(전문공사를 제외한다. 이하 이 조에서 같다)로서 추정가격이 3억원 이하인 공사인 경우

다. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우

라. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우

마. 추정가격 1억원 이하의 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우

2. 수의계약을 하려는 경우: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여야 한다.

가. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 2억원 이하인 공사인 경우

나. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 1억원 이하인 공사인 경우

다. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외한다)에 따른 공사로서 추정가격이 8천만원 이하인 공사인 경우

라. 추정가격 5천만원 이하인 물품의 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약인 경우

마. 소송, 재난복구 등 예측하지 못한 긴급한 상황에 대응하기 위하여 경쟁에 부칠 여유가 없는 경우

바. 일반경쟁입찰이 입찰자가 없거나 단독 응찰의 사유로 2회 이상 유찰된 경우

② 법제 29조제2항에서 "대통령령으로 정하는 규모를 초과하는 계약"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 말한다.

1. 「건설산업기본법」에 따른 건설공사로서 추정가격이 6억원을 초과하는 공사의 계약

2. 「건설산업기본법」에 따른 전문공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약

3. 공사관련 법령(「건설산업기본법」은 제외

한다)에 따른 공사로서 추정가격이 2억원을 초과하는 공사의 계약

4. 추정가격 2억원을 초과하는 물품 제조·구매, 용역, 그 밖의 계약

③ 법제29조제4항 단서에서 "대통령령으로 정하는 규모 이하의 정비사업"이란 조합원이 100인 이하인 정비사업을 말한다.

④ 법제29조제7항에서 "대통령령으로 정하는 경쟁입찰"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 입찰방법을 말한다.

1. 일반경쟁입찰·제한경쟁입찰 또는 지명경쟁입찰 중 하나일 것
2. 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 1회 이상 제1호의 입찰을 위한 공고를 하고, 입찰 참가자를 대상으로 현장 설명회를 개최할 것
3. 해당 지역 주민을 대상으로 합동홍보설명회를 개최할 것
4. 토지등소유자를 대상으로 제출된 입찰서에 대한 투표를 실시하고 그 결과를 반영할 것

21. 도시 및 주거환경정비법령상 조합의 정관을 변경하기 위하여 조합원 3분의 2 이상의 동의가 필요한 사항이 아닌 것은?

- ①. 대의원의 수 및 선임절차
- ②. 조합원의 자격에 관한 사항
- ③. 정비사업 예정구역의 위치 및 면적
- ④. 조합의 비용부담 및 조합의 회계
- ⑤. 시공자·설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용

① 대의원의 수 및 선임절차

번호	구분	내용
1	정답	① 대의원의 수 및 선임절차
2	해설	<p>도시 및 주거환경 정비법 전면개정</p> <p><input type="checkbox"/>도시 및 주거환경정비법 개정(2018년 2월 9일 시행)</p> <p>부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.></p> <p>제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제40조(정관의 기재사항 등) ① 조합의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 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 대의원 회의 의결방법

8. 조합의 비용부담 및 조합의 회계

3 기타

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 포함 될 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 제35조 제2항부터 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.

22. 도시 및 주거환경정비법령상 청산금에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 조합 총회의 의결을 거쳐 정한 경우에는 관리처분계획 인가 후부터 소유권 이전의 고시일까지 청산금을 분할징수할 수 있다.
- ②. 종전에 소유하고 있던 토지의 가격과 분양받은 대지의 가격은 그 토지의 규모·위치·용도·이용상황·정비사업비 등을 참작하여 평가하여야 한다.
- ③. 청산금을 납부할 자가 이를 납부하지 아니하는 경우에 시장·군수가 아닌 사업시행자는 시장·군수에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있다.
- ④. 청산금을 징수할 권리는 소유권 이전의 고시일로부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.
- ⑤. 정비사업의 시행지역 안에 있는 건축물에 저장권을 설정한 권리자는 그 건축물의 소유자가 지급받을 청산금에 대하여 청산금을 지급하기 전에 압류절차를 거쳐 저장권을 행사할 수 있다.

④ 청산금을 징수할 권리는 소유권 이전의 고시일로부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 청산금을 징수할 권리는 소유권 이전의 고시일로부터 5년간 이를 행사하지 아니하면 소멸한다.
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.

- 3 기타 제90조(청산금의 징수방법 등) ① 시장·군수등인 사업시행자는 청산금을 납부할 자가 이를 납부하지 아니하는 경우 지방세 체납처분의 예에 따라 징수(분할징수를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)할 수 있으며, 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 시장·군수등에게 청산금의 징수를 위탁할 수 있다. 이 경우 제93조제5항을 준용한다.
- ② 제89조제1항에 따른 청산금을 지급받을 자가 받을 수 없거나 받기를 거부한 때에는 사업시행자는 그 청산금을 공탁할 수 있다.
- ③ 청산금을 지급(분할지급을 포함한다)받을 권리 또는 이를 징수할 권리는 제86조제2항에 따른 **이전고시일의 다음 날부터 5년간 행사하지 아니하면 소멸한다.**

23. 도시 및 주거환경정비법령상 조합의 설립에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 조합설립인가를 받은 경우에는 따로 등기를 하지 않아도 조합이 성립된다.
- ②. 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원을 겸할 수 있다.
- ③. 주택재건축사업은 조합을 설립하지 않고 토지등소유자가 직접 시행할 수 있다.
- ④. 가로주택정비사업을 시행하는 조합을 설립하고자 하는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.
- ⑤. 조합임원이 결격사유에 해당하여 퇴임한 경우 그 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 효력을 잃는다.

④ 가로주택정비사업을 시행하는 조합을 설립하고자 하는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.

- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | <p>④ 가로주택정비사업을 시행하는 조합을 설립하고자 하는 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.</p> <p>제38조(조합의 법인격 등) ① 조합은 법인으로 한다.</p> <p>② 조합은 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 대통령령으로 정하는 사항을 등기하는 때에 성립한다.</p> <p>③ 조합은 명칭에 "정비사업조합"이라는 문자를 사용하여야 한다.</p> <p>제42조(조합임원의 직무 등) ① 조합장은 조합을 대표하고, 그 사무를 총괄하며, 총회 또는 제46조에 따른 대의원회의 의장이 된다.</p> <p>② 제1항에 따라 조합장이 대의원회의 의장이 되는 경우에는 대의원으로 본다.</p> <p>③ 조합장 또는 이사가 자기를 위하여 조합과 계약이나 소송을 할 때에는 감사가 조합을 대표한다.</p> <p>④ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.</p> |

제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정

2 해설

비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. **다만, 제25조 제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다.**

제43조(조합임원의 결격사유 및 해임) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합임원이 될 수 없다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
3. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료(종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 경과되지 아니한 자
4. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
5. 이 법을 위반하여 벌금 100만원 이상의 형을 선고받고 5년이 지나지 아니한 자

② 조합임원이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 되거나 선임 당시 그에 해당하는 자이었음이 판명된 때에는 당연 퇴임한다.

③ **제2항에 따라 퇴임된 임원이 퇴임 전에 관여한 행위는 그 효력을 잃지 아니한다.**

④ 조합임원은 제44조제2항에도 불구하고 조합원 10분의 1 이상의 요구로 소집된 총회에서 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원 과반수의 동의를 받아 해임할 수 있다. 이 경우 요구자 대표로 선출된 자가 해임 총회의 소집 및 진행을 할 때에는 조합장의 권한을 대행한다.

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.>

2. "정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

□법개정전

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2006. 5. 24., 2009. 2. 6., 2011. 4. 14., 2012. 2. 1., 2012. 12. 18., 2013. 12. 24., 2015. 9. 1., 2016. 1. 19.>

2. "**정비사업**"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역(街路區域: 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역을 말하며, 바목의 사업으로 한정한다)에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.

가. **주거환경개선사업** : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. **주택재개발사업** : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

3 기타 **다. 주택재건축사업** : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

라. **도시환경정비사업** : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

마. **주거환경관리사업**: 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용 시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

바. **가로주택정비사업**: 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

□가로주택정비사업은 타법으로 이전

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭: 소규모주택정비법)

[시행 2018. 7. 17.] [법률 제15356호, 2018. 1. 16., 타법개정]

국토교통부(주택정비과), 044-201-3387, 3389

제1조(목적) 이 법은 방치된 빈집을 효율적으로 정비하고 소규모주택 정비를 활성화하기 위하여 필요한 사항 및 특례를 규정함으로써 주거생활의 질을 높이는 데 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "빈집"이란 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장(이하 "시장·군수등"이라 한다)이 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주 또는 사용하지 아니하는 주택을 말한다. 다만, 미분양주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 제외한다.

2. "빈집정비사업"이란 빈집을 개량 또는 철거하거나 효율적으로 관리 또는 활용하기 위한 사업을 말한다.

3. "소규모주택정비사업"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 노후·불량건축물의 밀집 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 지역 또는 가로구역에서 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 자율주택정비사업: 단독주택 및 다세대주택을 스스로 개량 또는 건설하기 위한 사업

나. 가로주택정비사업: 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위한 사업

다. 소규모재건축사업: 정비기반시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

24. 도시 및 주거환경정비법령상 군수가 직접 주택재개발 사업을 시행할 수 있는 사유에 해당하지 않는 것은?

- ①. 당해 정비구역 안의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 군수의 직접시행을 요청하는 때
- ②. 당해 정비구역 안의 국·공유지 면적이 전체 토지 면적의 3분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 군수의 직접시행에 동의하는 때
- ③. 순환정비방식에 의하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때
- ④. 천재·지변으로 인하여 긴급히 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정되는 때
- ⑤. 고시된 정비계획에서 정한 정비사업 시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행인가를 신청하지 아니한 때

② 당해 정비구역 안의 국·공유지 면적이 전체 토지 면적의 3분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 군수의 직접시행에 동의하는 때

번호	구분	내용
1	정답	② 당해 정비구역 안의 국·공유지 면적이 전체 토지 면적의 3분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 군수의 직접시행에 동의하는 때
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.

제26조(재개발사업·재건축사업의 공공시행자) ① **시장·군수등은 재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시**

행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건
설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는
경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정
비사업을 시행하게 할 수 있다. <개정 2018.
6. 12.>

1. **천재지변**, 「재난 및 안전관리 기본법」 제
27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한
특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지,
그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을
시행할 필요가 있다고 인정하는 때
 2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획
에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에
사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업
시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당
하다고 인정하는 때(재건축사업의 경우는 제외
한다)
 3. 추진위원회가 시장·군수등의 구성승인을 받
은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지
아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터
3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니
한 때
 4. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계
획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른
도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행
할 필요가 있다고 인정하는 때
 5. 제59조제1항에 따른 순환정비방식으로 정비
사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때
 6. 제113조에 따라 사업시행계획인가가 취소된
때
 7. 해당 정비구역의 **국·공유지 면적 또는 국·
공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합
한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상**으로
서 **토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또
는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는
것에 동의하는 때**
 8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의
토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에
해당하는 자가 시장·군수등 또는 토지주택공사
등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이
경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자
가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안제안에
동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업
시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업
시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47
조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에
대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경
우에는 그러하지 아니하다.
- ② 시장·군수등은 제1항에 따라 직접 정비사업
을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로
지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등
소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통
령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의
공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의
경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업
의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한
다.
- ③ 제2항에 따라 시장·군수등이 직접 정비사업
을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로
지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진
위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된
것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방
자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한
다.

25. 주택법령상 주택건설사업 등의 등록과 관련하여 () 안에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은? (단, 사업등록이 필요한 경우를 전제로 함)
연 (가)호 이상의 단독주택 건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 (나)제곱미터 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.

- ①. 가: 10, 나: 10만
- ②. 가: 20, 나: 1만
- ③. 가: 20, 나: 10만
- ④. 가: 30, 나: 1만
- ⑤. 가: 30, 나: 10만

② 가: 20, 나: 1만

번호	구분	내용
1	정답	② 가: 20, 나: 1만
2	해설	<p>제4조(주택건설사업 등의 등록) ① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국가·지방자치단체 2. 한국토지주택공사 3. 지방공사 4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인 5. 제11조에 따라 설립된 주택조합(제5조제2항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 하는 주택조합만 해당한다) 6. 근로자를 고용하는 자(제5조제3항에 따라 등록사업자와 공동으로 주택건설사업을 시행하는 고용자만 해당하며, 이하 "고용자"라 한다) <p>② 제1항에 따라 등록하여야 할 사업자의 자본금과 기술인력 및 사무실면적에 관한 등록의 기준·절차·방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다</p> <p>제14조(주택건설사업자 등의 범위 및 등록기준 등) ① 법 제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수(戶數) 또는 세대수를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 단독주택의 경우: 20호 2. 공동주택의 경우: 20세대. 다만, 도시형 생활주택(제10조제2항제1호의 경우를 포함한다)은 30세대로 한다. <p>② 법제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 면적"이란 1만제곱미터를 말한다.</p> <p>③ 법제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 이 경우 하나의 사업자가 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 할 때에는 제1호 및 제3호의 기준은 중복하여 적용하지 아니한다. <개정 2017. 6. 2., 2018. 12.</p>
3	기타	<p>② 법제4조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 면적"이란 1만제곱미터를 말한다.</p> <p>③ 법제4조에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 자는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다. 이 경우 하나의 사업자가 주택건설사업과 대지조성사업을 함께 할 때에는 제1호 및 제3호의 기준은 중복하여 적용하지 아니한다. <개정 2017. 6. 2., 2018. 12.</p>

1. 자본금: 3억원(개인인 경우에는 자산평가액 6억원) 이상

2. 다음 각 목의 구분에 따른 기술인력

가. 주택건설사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 건축 분야 기술인 1명 이상

나. 대지조성사업: 「건설기술 진흥법 시행령」 별표 1에 따른 토목 분야 기술인 1명 이상

3. 사무실면적: 사업의 수행에 필요한 사무장비를 갖추 수 있는 면적

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 호의 자본금, 기술인력 또는 사무실면적을 제3항 각 호의 기준에 포함하여 산정한다.

1. 「건설산업기본법」 제9조에 따라 건설업(건축공사업 또는 토목건축공사업만 해당한다)의 등록을 한 자가 주택건설사업 또는 대지조성사업의 등록을 하려는 경우: 이미 보유하고 있는 자본금, 기술인력 및 사무실면적

2. 위탁관리 부동산투자회사(「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따른 위탁관리 부동산투자회사를 말한다. 이하 같다)가 주택건설사업의 등록을 하려는 경우: 같은 법 제22조의2제1항에 따라 해당 부동산투자회사가 자산의 투자·운용업무를 위탁한 자산관리회사(같은 법 제2조제5호에 따른 자산관리회사를 말한다. 이하 같다)가 보유하고 있는 기술인력 및 사무실면적

26. 주택법령상 주택의 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 한국토지주택공사가 사업주체로서 복리시설의 입주자를 모집하려는 경우 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.
- ②. 지방공사가 사업주체로서 건본주택을 건설하는 경우에는 건본주택에 사용되는 마감자재 목록표와 건본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ③. 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 50층 이상의 공동주택은 분양가상한제의 적용을 받는다.
- ④. 공공택지 외의 택지로서 분양가상한제가 적용되는 지역에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제의 적용을 받는다.
- ⑤. 시·도지사는 사업계획승인 신청이 있는 날부터 30일 이내에 분양가심사위원회를 설치·운영하여야 한다.

② 지방공사가 사업주체로서 건본주택을 건설하는 경우에는 건본주택에 사용되는 마감자재 목록표와 건본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 지방공사가 사업주체로서 건본주택을 건설하는 경우에는 건본주택에 사용되는 마감자재 목록표와 건본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
2	해설	

제54조(주택의 공급) ① 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 하여 제15조제1항에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 건축주와 제49조에 따라 사용검사를 받은 주택을 사업주체로부터 일괄하여 양수받은 자를 포함한다. 이하 이 장에서 같다)는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 주택을 건설·공급하여야 한다. 이 경우 국가유공자, 보훈보상대상자, 장애인, 철거주택의 소유자, 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 대상자에게는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 입주자 모집조건 등을 달리 정하여 별도로 공급할 수 있다. <개정 2018. 3. 13.>

1. 사업주체(공공주택사업자는 제외한다)가 입주자를 모집하려는 경우: 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장의 승인(복리시설의 경우에는 신고를 말한다)을 받을 것

2. 사업주체가 건설하는 주택을 공급하려는 경우

가. 국토교통부령으로 정하는 입주자모집의 시기(사업주체 또는 시공자가 영업정지를 받거나 「건설기술 진흥법」 제53조에 따른 벌점이 국토교통부령으로 정하는 기준에 해당하는 경우 등에 달리 정한 입주자모집의 시기를 포함한다)·조건·방법·절차, 입주금(입주예정자가 사업주체에게 납입하는 주택가격을 말한다. 이하 같다)의 납부 방법·시기·절차, 주택공급계약의 방법·절차 등에 적합할 것

나. 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 벽지·바닥재·주방용구·조명기구 등을 제외한 부분의 가격을 따로 제시하고, 이를 입주자가 선택할 수 있도록 할 것

② 주택을 공급받으려는 자는 국토교통부령으로 정하는 입주자자격, 해당침 제한 및 공급 순위 등에 맞게 주택을 공급받아야 한다. 이 경우 제63조제1항에 따른 투기과열지구 및 제63조의2 제1항에 따른 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택을 공급받으려는 자의 입주자자격, 해당침 제한 및 공급 순위 등은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 국토교통부령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

3 기타

③ **사업주체가 제1항제1호에 따라 시장·군수·구청장의 승인을 받으려는 경우(사업주체가 국가·지방자치단체·한국토지주택공사 및 지방공사인 경우에는 건본주택을 건설하는 경우를 말한다)에는 제60조에 따라 건설하는 건본주택에 사용되는 마감자재의 규격·성능 및 재질을 적은 목록표(이하 "마감자재 목록표"라 한다)와 건본주택의 각 실의 내부를 촬영한 영상물 등을 제작하여 승인권자에게 제출하여야 한다.**

④ 사업주체는 주택공급계약을 체결할 때 입주예정자에게 다음 각 호의 자료 또는 정보를 제공하여야 한다. 다만, 입주자 모집공고에 이를 표시(인터넷에 게재하는 경우를 포함한다)한 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 제3항에 따른 건본주택에 사용된 마감자재 목록표

2. 공동주택 발코니의 세대 간 경계벽에 피난구를 설치하거나 경계벽을 경량구조로 건설한 경우 그에 관한 정보

⑤ 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 받은 마감자재 목록표와 영상물 등을 제49조제1항에 따른 사용검사가 있는 날부터 2년 이상 보관하여야 하며, 입주자가 열람을 요구하는 경우에는 이를 공개하여야 한다.

⑥ 사업주체가 마감자재 생산업체의 부도 등으로 인한 제품의 품귀 등 부득이한 사유로 인하여 제15조에 따른 사업계획승인 또는 마감자재 목록표의 마감자재와 다르게 마감자재를 시공·설치하려는 경우에는 당초의 마감자재와 같은 질 이상으로 설치하여야 한다.

⑦ 사업주체가 제6항에 따라 마감자재 목록표의 자재와 다른 마감자재를 시공·설치하려는 경우

에는 그 사실을 입주예정자에게 알려야 한다.

27. 사업주체 甲은 사업계획승인권자 乙로부터 주택건설사업을 분할하여 시행하는 것을 내용으로 사업계획승인을 받았다. 주택법령상 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 乙은 사업계획승인에 관한 사항을 고시하여야 한다.
- ②. 甲은 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구에서 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내에 공사를 시작하여야 한다.
- ③. 甲이 소송 진행으로 인하여 공사착수가 지연되어 연장 신청을 한 경우, 乙은 그 분쟁이 종료된 날부터 2년의 범위에서 공사 착수기간을 연장할 수 있다.
- ④. 주택분양보증을 받지 않은 甲이 파산하여 공사 완료가 불가능한 경우, 乙은 사업계획승인을 취소할 수 있다.
- ⑤. 甲이 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구에서 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년이 지났음에도 사업주체가 공사를 시작하지 아니한 경우 乙은 사업계획승인을 취소할 수 없다.

③ 甲이 소송 진행으로 인하여 공사착수가 지연되어 연장 신청을 한 경우, 乙은 그 분쟁이 종료된 날부터 2년의 범위에서 공사 착수기간을 연장할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 甲이 소송 진행으로 인하여 공사착수가 지연되어 연장 신청을 한 경우, 乙은 그 분쟁이 종료된 날부터 2년의 범위에서 공사 착수기간을 연장할 수 있다.</p>
2	해설	<p>제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① 사업주체는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하고, 다음 각 호의 구분에 따라 공사를 시작하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 제1호 또는 제2호가목에 따른 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.</p> <p>1. 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우: 승인 받은 날부터 5년 이내</p> <p>2. 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우</p> <p>가. 최초로 공사를 진행하는 공구: 승인받은 날부터 5년 이내</p> <p>나. 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구: 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내</p> <p>② 사업주체가 제1항에 따라 공사를 시작하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업계획승인권자에게 신고하여야 한다.</p> <p>③ 사업계획승인권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사업계획의 승인을 취소(제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 주택도시금융법 제26조에 따라 주택분양보증이 된 사업은 제외한다)할 수 있다.</p> <p>1. 사업주체가 제1항(제2호나목은 제외한다)을 위반하여 공사를 시작하지 아니한 경우</p> <p>2. 사업주체가 경매·공매 등으로 인하여 대지 소유권을 상실한 경우</p> <p>3. 사업주체의 부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우</p> <p>④ 사업계획승인권자는 제3항제2호 또는 제3호의 사유로 사업계획승인을 취소하고자 하는 경우에는 사업주체에게 사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 사업 정상화 계획을 제출받아 계획의 타당성을 심사한 후 취소 여부를 결정하여야 한다.</p>
3	기타	

⑤ 제3항에도 불구하고 사업계획승인권자는 해당 사업의 시공자 등이 제21조제1항에 따른 해당 주택건설대지의 소유권 등을 확보하고 사업주체 변경을 위하여 제15조제4항에 따른 사업계획의 변경승인을 요청하는 경우에 이를 승인할 수 있다.

제31조(공사 착수기간의 연장) 법제16조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "**대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우**"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제11조에 따라 문화재청장의 매장문화재 발굴허가를 받은 경우
2. 해당 사업시행지에 대한 **소유권 분쟁(소송절차가 진행 중인 경우만 해당한다)**으로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우
3. 법제15조에 따른 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 공사 착수가 지연되는 경우
4. 천재지변 또는 사업주체에게 책임이 없는 불가항력적인 사유로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우
5. 공공택지의 개발·조성을 위한 계획에 포함된 기반시설의 설치 지연으로 공사 착수가 지연되는 경우
6. 해당 지역의 미분양주택 증가 등으로 사업성이 악화될 우려가 있거나 주택건설경기가 침체되는 등 공사에 착수하지 못할 부득이한 사유가 있다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우

28. 주택법령상 사업계획승인을 받은 사업주체에게 인정되는 매도청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 주택건설대지에 사용권원을 확보하지 못한 건축물이 있는 경우 그 건축물은 매도청구의 대상이 되지 않는다.
- ②. 사업주체는 매도청구일 전 60일부터 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 협의를 진행하여야 한다.
- ③. 사업주체가 주택건설대지면적 중 100분의 90에 대하여 사용권원을 확보한 경우, 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구를 할 수 있다.
- ④. 사업주체가 주택건설대지면적 중 100분의 80에 대하여 사용권원을 확보한 경우, 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자에 대하여는 매도청구를 할 수 없다.
- ⑤. 사업주체가 리모델링주택조합인 경우 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택에 대하여는 매도청구를 할 수 없다.

④ 사업주체가 주택건설대지면적 중 100분의 80에 대하여 사용권원을 확보한 경우, 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자에 대하여는 매도청구를 할 수 없다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 사업주체가 주택건설대지면적 중 100분의 80에 대하여 사용권원을 확보한 경우, 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득하여 계속 보유하고 있는 자에 대하여는 매도청구를 할 수 없다.
2	해설	

제22조(매도청구 등) ① 제21조제1항제1호에 따라 사업계획승인을 받은 사업주체는 다음 각 호에 따라 해당 주택건설대지 중 사용할 수 있는 권원을 확보하지 못한 대지(건축물을 포함한다. 이하 이 조 및 제23조에서 같다)의 소유자에게 그 대지를 시가로 매도할 것을 청구할 수

	<p>있다. 이 경우 매도청구 대상이 되는 대지의 소유자와 매도청구를 하기 전에 3개월 이상 협의 를 하여야 한다.</p> <p>1. 주택건설대지면적의 95퍼센트 이상의 사용 권원을 확보한 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 모든 소유자에게 매도청구 가능</p> <p>2. 제1호 외의 경우: 사용권원을 확보하지 못한 대지의 소유자 중 지구단위계획구역 결정고 시일 10년 이전에 해당 대지의 소유권을 취득 하여 계속 보유하고 있는 자(대지의 소유기간 을 산정할 때 대지소유자가 직계존속·직계비 속 및 배우자로부터 상속받아 소유권을 취득한 경우에는 피상속인의 소유기간을 합산한다)를 제외한 소유자에게 매도청구 가능</p> <p>② 제11조제1항에 따라 인가를 받아 설립된 리 모델링주택조합은 그 리모델링 결의에 찬성하 지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도 청구를 할 수 있다.</p> <p>③ 제1항 및 제2항에 따른 매도청구에 관하여는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제48조 를 준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용 권은 주택건설사업 또는 리모델링사업의 매도 청구의 대상이 되는 건축물 또는 토지의 소유권 과 그 밖의 권리로 본다.</p>
--	--

<p>29. 주택법령상 () 안에 알맞은 것은? 도시지역에서 국민주택 건설 사업계획승인을 신청하려는 경우 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급하 려면 주택단지의 전체 세대수는 ()세대 이상이어야 한다.</p> <p>①. 200 ②. 300 ③. 400 ④. 500 ⑤. 600</p>	<p style="text-align: center;">㉟ 600</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>㉟ 600</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정 하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지 조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업 계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관 을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아 야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건 축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시 장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특 별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시· 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장</p> <p>2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시 장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	㉟ 600	2	해설	<p>제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정 하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지 조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업 계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관 을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아 야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건 축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시 장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특 별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시· 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장</p> <p>2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시 장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수</p>
번호	구분	내용								
1	정답	㉟ 600								
2	해설	<p>제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정 하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지 조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업 계획승인권자(이하 "사업계획승인권자"라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관 을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아 야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건 축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시 장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특 별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시· 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장</p> <p>2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시 장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수</p>								

② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.

③ **주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다.** 이 경우

3 기타 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.

1. 공구별 공사계획서

2. 입주자모집계획서

3. 사용검사계획서

④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.

⑥ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 송부하여야 한다.

제28조(주택단지의 분할 건설·공급) ① **법제15조제3항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지"란 전체 세대수가 600세대 이상인 주택단지를 말한다.**

② 법제15조제3항에 따른 주택단지의 공구별 분할 건설·공급의 절차와 방법에 관한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

30. 주택법령상 주택단지 전체를 대상으로 증축형 리모델링을 하기 위하여 리모델링주택조합을 설립하려는 경우 조합설립인가 신청 시 제출해야 할 첨부서류가 아닌 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 창립총회의 회의록
- ②. 조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약
- ③. 해당 주택 소재지의 100분의 80 이상의 토지에 대한 토지사용승낙서
- ④. 해당 주택이 사용검사를 받은 후 15년 이상 경과하였음을 증명하는 서류
- ⑤. 조합원 명부

③ 해당 주택 소재지의 100분의 80 이상의 토지에 대한 토지사용승낙서

번호	구분	내용
1	정답	③ 해당 주택 소재지의 100분의 80 이상의 토지에 대한 토지사용승낙서
2	해설	

주택법 시행규칙[별지 제9호서식] <개정 2017. 6. 2.>

주택조합[] 설립인가신청서

첨부서류

설립인가

□지역·직장주택조합의 경우

1. 창립총회 회의록

2. 조합장선출동의서

3. 조합원 전원이 자필로 연명(連名)한 조합규약

4. 조합원 명부

5. 사업계획서

6. 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류

3 기타 7. 고용자가 확인한 근무확인서(직장주택조합의 경우만 해당합니다)

8. 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류

□리모델링 주택조합의 경우

1. 위 각 호의 1부터 5까지의 서류

2. 「주택법」 제11조제3항 각 호의 결의를 증명하는 서류

3. 「건축법」 제5조에 따라 건축기준의 완화 적용이 결정된 경우에는 그 증명서류

4. 해당 주택이 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우에는 임시 사용승인일을 말합니다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 다음 각 목의 구분에 따른 기간이 지났음을 증명하는 서류

가. 대수선인 리모델링: 10년

나. 증축인 리모델링: 15년(15년 이상 20년 미만의 연수 중 시·도 조례가 정하는 경우 그 연수)

31. 주택법령상 () 안에 들어갈 내용으로 옳게 연결된 것은?(단, 주택 외의 시설과 주택이 동일 건축물로 건축되지 않음을 전제로 함)

한국토지주택공사가 서울특별시 A구에서 대지 면적 10만제곱미터
○에 50호의 한옥 건설사업을 시행하려는 경우 (가)으로부터 사업계획승인을 받아야 한다.

B광역시 C구에서 지역균형개발이 필요하여 국토교통부 장관이 지정·
○고시하는 지역 안에 50호의 한옥 건설사업을 시행하는 경우 (나)으로부터 사업계획승인을 받아야 한다.

- ①. 가: 국토교통부장관 나: 국토교통부장관
- ②. 가: 서울특별시시장 나: C구청장
- ③. 가: 서울특별시시장 나: 국토교통부장관
- ④. 가: A구청장 나: C구청장

① 가: 국토교통부장관 나: 국토교통부장관

번호	구분	내용
1	정답	① 가: 국토교통부장관 나: 국토교통부장관
2	해설	

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 "**사업계획승인권자**"라 한다. **국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며**, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 이상인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따라 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장

2. 주택건설사업 또는 대지조성사업으로서 해당 대지면적이 10만제곱미터 미만인 경우: 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수

② 제1항에 따라 사업계획승인을 받으려는 자는 사업계획승인신청서에 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하여야 한다.

③ 주택건설사업을 시행하려는 자는 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다. 이 경우 제2항에 따른 서류와 함께 다음 각 호의 서류를 첨부하여 사업계획승인권자에게 제출하고 사업계획승인을 받아야 한다.

1. 공구별 공사계획서
2. 입주자모집계획서
3. 사용검사계획서

④ 제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획을 변경하려면 사업계획승인권자로부터 변경승인을 받아야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항 또는 제3항의 사업계획은 쾌적하고 문화적인 주거생활을 하는 데에 적합하도록 수립되어야 하며, 그 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.

⑥ 사업계획승인권자는 제1항 또는 제3항에 따라 사업계획을 승인하였을 때에는 이에 관한 사항을 고시하여야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 관할 시장·군수·구청장에게, 특별시장, 광역시장 또는 도지사는 관할 시장, 군수 또는 구청장에게 각각 사업계획승인서 및 관계 서류의 사본을 지체 없이 송부하여야 한다.

제27조(사업계획의 승인) ① 법제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 호수"란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다. <개정 2018. 2. 9.>

1. 단독주택: 30호. 다만, 다음 각 목의 어느 하

나에 해당하는 단독주택의 경우에는 50호로 한다.

가. 법제2조제24호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 아니하고 일단의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택

나. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 항목

2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다.

가. 다음의 요건을 모두 갖춘 단지형 연립주택 또는 단지형 다세대주택

1) 세대별 주거전용면적이 30제곱미터 이상일 것

2) 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것. 다만, 해당 주택단지의 진입도로가 두 개 이상인 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추면 진입도로의 폭을 4미터 이상 6미터 미만으로 할 수 있다.

가) 두 개의 진입도로 폭의 합계가 10미터 이상일 것

나) 폭 4미터 이상 6미터 미만인 진입도로는 제5조에 따른 도로와 통행거리가 200미터 이내일 것

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제1호에 따른 정비구역에서 같은 조 제2호가목에 따른 주거환경개선사업(같은 법 제23조제1항제1호에 해당하는 방법으로 시행하는 경우만 해당한다)을 시행하기 위하여 건설하는 공동주택. 다만, 같은 법 시행령 제8조제3항제6호에 따른 정비기반시설의 설치계획대로 정비기반시설 설치가 이루어지지 아니한 지역으로서 시장·군수·구청장이 지정·고시하는 지역에서 건설하는 공동주택은 제외한다.

② 법제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 면적"이란 1만제곱미터를 말한다.

③ **법제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.** <개정 2017. 10. 17.>

3 기타

1. 330만제곱미터 이상의 규모로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 또는 「도시개발법」에 따른 도시개발사업을 추진하는 지역 중 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역에서 주택건설사업을 시행하는 경우

2. 수도권(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권을 말한다. 이하 같다) 또는 광역시 지역의 긴급한 주택난 해소가 필요하거나 **지역균형개발 또는 광역적 차원의 조정이 필요하여 국토교통부장관이 지정·고시하는 지역**에서 주택건설사업을 시행하는 경우

3. **다음 각 목의 자가 단독** 또는 공동으로 총지분의 50퍼센트를 초과하여 출자한 위탁관리 부동산투자회사(해당 부동산투자회사의 자산관리 회사가 한국토지주택공사인 경우만 해당한다)

가 「공공주택 특별법」 제2조제3호나목에 따른 공공주택건설사업(이하 "공공주택건설사업"이라 한다)을 시행하는 경우

가. 국가

나. 지방자치단체

다. 한국토지주택공사

라. 지방공사

④ 법제15조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사업의 경우

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조제1호다목에 따른 준주거지역 또는 같은 조 제2호에 따른 상업지역(유통상업지역은 제외한다)에서 300세대 미만의 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우일 것

나. 해당 건축물의 연면적에서 주택의 연면적이 차지하는 비율이 90퍼센트 미만일 것

2. 「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 생활환경정비사업 중 「농업협동조합법」 제2조제4호에 따른 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우

⑤ 제1항 및 제4항에 따른 주택건설규모를 산정할 때 다음 각 호의 구분에 따른 동일 사업주체(「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 포함한다)가 일단의 주택단지를 여러 개의 구역으로 분할하여 주택을 건설하려는 경우에는 전체 구역의 주택건설호수 또는 세대수의 규모를 주택건설규모로 산정한다. 이 경우 주택의 건설기준, 부대시설 및 복리시설의 설치기준과 대지의 조성기준을 적용할 때에는 전체 구역을 하나의 대지로 본다.

1. 사업주체가 개인인 경우: 개인인 사업주체와 그의 배우자 또는 직계존비속

2. 사업주체가 법인인 경우: 법인인 사업주체와 그 법인의 임원

⑥ 법제15조제2항에서 "주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도, 대지조성공사 설계도서 등 대통령령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 말한다.

1. 주택건설사업계획 승인신청의 경우: 다음 각 목의 서류. 다만, 제29조에 따른 표본설계도서에 따라 사업계획승인을 신청하는 경우에는 라목의 서류는 제외한다.

가. 신청서

나. 사업계획서

다. 주택과 그 부대시설 및 복리시설의 배치도

라. 공사설계도서. 다만, 대지조성공사를 우선 시행하는 경우만 해당하며, 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 국토교통부령으로 정하는 도서로 한다.

마. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제96조제1항제3호 및 제97조제6항제3호의 사항을 적은 서류(법 제24조제2항에 따라 토지를 수용하거나 사용하려는 경우만 해당한다)

바. 제16조 각 호의 사실을 증명하는 서류(공동사업시행의 경우만 해당하며, 법제11조제1항에 따른 주택조합이 단독으로 사업을 시행하는 경우에는 제16조제1항제2호 및 제3호의 사실을 증명하는 서류를 말한다)

사. 법제19조제3항에 따른 협의에 필요한 서류

아. 법제29조제1항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항을 기재한 서류

자. 주택조합설립인가서(주택조합만 해당한다)

차. 법제51조제2항 각 호의 어느 하나의 사실 또는 이 영 제17조제1항 각 호의 사실을 증명하는 서류(「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업 등록을 한 자가 아닌 경우만 해당한다)

카. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

2. 대지조성사업계획 승인신청의 경우: 다음 각 목의 서류

가. 신청서

나. 사업계획서

다. 공사설계도서. 다만, 사업주체가 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사인 경우에는 국토교통부령으로 정하는 도서로 한다.

라. 제1호마목·사목 및 아목의 서류

마. 조성한 대지의 공급계획서

바. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

32. 건축법령상 건축법이 모두 적용되지 않는 건축물이 아닌 것은?

- ①. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재인 건축물
- ②. 철도의 선로 부지에 있는 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행 시설
- ③. 고속도로 통행료 징수시설
- ④. 지역자치센터
- ⑤. 궤도의 선로 부지에 있는 플랫폼

④ 지역자치센터

번호	구분	내용
1	정답	④ 지역자치센터
2	해설	

제3조(적용 제외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 이 법을 적용하지 아니한다. <개정 2016. 1. 19.>

1. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 지정 문화재

2. 철도나 궤도의 선로 부지에 있는 다음 각 목의 시설

가. 운전보안시설

나. 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행 시설

다. 플랫폼

라. 해당 철도 또는 궤도사업용 급수·급탄 및 급유 시설

3. 고속도로 통행료 징수시설

- 3 기타 4. 컨테이너를 이용한 간이창고(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당된다)
5. 「하천법」에 따른 하천구역 내의 수문조작실
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법제51조제3항에 따른 지구단위계획구역(이하 "지구단위계획구역"이라 한다) 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당된다)이 아닌 지역은 제44조부터 제47조까지, 제51조 및 제57조를 적용하지 아니한다. <개정 2011. 4. 14., 2014. 1. 14.>
- ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따른 건축물이나 공작물을 도시·군계획시설로 결정된 도로의 예정지에 건축하는 경우에는 제45조부터 제47조까지의 규정을 적용하지 아니한다. <개정 2011. 4. 14.>

33. 건축법령상 다중이용 건축물에 해당하는 것은?(단, 불특정한 다수의 사람들이 이용하는 건축물을 전제로 함)

- ①. 종교시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 4천 제곱미터인 5층의 성당
- ②. 문화 및 집회시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터인 10층의 전시장
- ③. 숙박시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 4천 제곱미터인 16층의 관광호텔
- ④. 교육연구시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터인 15층의 연구소
- ⑤. 문화 및 집회시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터인 2층의 동물원

③ 숙박시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 4천 제곱미터인 16층의 관광호텔

번호	구분	내용
1	정답	③ 숙박시설로 사용하는 바닥면적의 합계가 4천 제곱미터인 16층의 관광호텔

2 해설

제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2014. 11. 28., 2015. 9. 22., 2016. 1. 19., 2016. 5. 17., 2016. 6. 30., 2016. 7. 19., 2017. 2. 3., 2018. 9. 4.>

17. "다중이용 건축물"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 다음의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물

1) 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원은 제외한다)

2) 종교시설

3) 판매시설

- 4) 운수시설 중 여객용 시설
- 5) 의료시설 중 종합병원
- 6) 숙박시설 중 관광숙박시설

나. 16층 이상인 건축물

3 기타

17의2. "준다중이용 건축물"이란 다중이용 건축물 외의 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 건축물을 말한다.

- 가. 문화 및 집회시설(동물원 및 식물원은 제외한다)
- 나. 종교시설
- 다. 판매시설
- 라. 운수시설 중 여객용 시설
- 마. 의료시설 중 종합병원
- 바. 교육연구시설
- 사. 노유자시설
- 아. 운동시설
- 자. 숙박시설 중 관광숙박시설
- 차. 위락시설
- 카. 관광 휴게시설
- 타. 장례시설

34. 건축법령상 실내건축의 재료 또는 장식물에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 실내에 설치하는 배수시설의 재료
- ㄴ. 실내에 설치하는 환기시설의 재료
- ㄷ. 실내에 설치하는 난간의 재료
- ㄹ. 실내에 설치하는 창호의 재료
- ㅁ. 실내에 설치하는 전기시설의 재료

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

2 해설

제3조의4(실내건축의 재료 등) 법제2조제1항 제20호에서 "벽지, 천장재, 바닥재, 유리 등 대통령령으로 정하는 재료 또는 장식물"이란 다음 각 호의 재료를 말한다.

1. 벽, 천장, 바닥 및 반자틀의 재료

2. 실내에 설치하는 **난간, 창호 및 출입문의 재료**

3 기타

3. **실내에 설치하는 전기·가스·급수·배수·환기시설의 재료**

4. 실내에 설치하는 충돌·끼임 등 사용자의 안전사고 방지를 위한 시설의 재료

[본조신설 2014. 11. 28.]

35. 건축법령상 건축물의 가구·세대 등 간 소음 방지를 위한 경계벽을 설치하여야 하는 경우가 아닌 것은?

- ①. 숙박시설의 객실 간
- ②. 공동주택 중 기숙사의 침실 간
- ③. 판매시설 중 상점 간
- ④. 교육연구시설 중 학교의 교실 간
- ⑤. 의료시설의 병실 간

③ 판매시설 중 상점 간

번호	구분	내용
1	정답	③ 판매시설 중 상점 간
2	해설	<p>제49조(건축물의 피난시설 및 용도제한 등) ① 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 저수조, 대지 안의 피난과 소화에 필요한 통로를 설치하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2018. 4. 17.></p> <p>② 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 안전·위생 및 방화(防火) 등을 위하여 필요한 용도 및 구조의 제한, 방화구획, 화장실의 구조, 계단·출입구, 거실의 반자 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>③ 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대하여 가구·세대 등 간 소음 방지를 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 경계벽 및 바닥을 설치하여야 한다. <신설 2014. 5. 28.></p> <p>④ 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 중 침수위험지구에 국가·지방자치단체 또는 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 공공기관이 건축하는 건축물은 침수 방지 및 방수를 위하여 다음 각 호의 기준에 따라야 한다. <신설 2015. 1. 6.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축물의 1층 전체를 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다) 구조로 할 것 2. 국토교통부령으로 정하는 침수 방지시설을 설치할 것 <p>제53조(경계벽 등의 설치) ① 법제49조제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 경계벽은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 설치하여야 한다. <개정 2010. 8. 17., 2013. 3. 23., 2014. 3. 24., 2014. 11. 28., 2015. 9. 22.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 단독주택 중 다가구주택의 각 가구 간 또는 공동주택(기숙사는 제외한다)의 각 세대 간 경계벽(제2조제14호 후단에 따라 거실·침실 등
3	기타	

의 용도로 쓰지 아니하는 발코니 부분은 제외한다)

2. 공동주택 중 기숙사의 침실, 의료시설의 병실, 교육연구시설 중 학교의 교실 또는 숙박시설의 객실 간 경계벽

3. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설의 호실 간 경계벽

4. 노유자시설 중 「노인복지법」 제32조제1항 제3호에 따른 노인복지주택(이하 "노인복지주택"이라 한다)의 각 세대 간 경계벽

5. 노유자시설 중 노인요양시설의 호실 간 경계벽

② 법제49조제3항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 층간바닥(화장실의 바닥은 제외한다)은 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 설치하여야 한다. <신설 2014. 11. 28., 2016. 8. 11.>

1. 단독주택 중 다가구주택

2. 공동주택(「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업계획승인 대상은 제외한다)

3. 업무시설 중 오피스텔

4. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설

5. 숙박시설 중 다중생활시설

[전문개정 2008. 10. 29.]

[제목개정 2014. 11. 28.]

36. 건축법령상 지역 및 지구의 건축물에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 조례 및 특별건축구역에 대한 특례는 고려하지 않음)

- ①. 하나의 건축물이 방화벽을 경계로 방화지구와 그 밖의 구역에 속하는 부분으로 구획되는 경우, 건축물 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 관한 「건축법」의 규정을 적용한다.
- ②. 하나의 건축물이 미관지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우, 그 건축물과 대지 전부에 대하여 미관지구 안의 건축물과 대지 등에 관한 「건축법」의 규정을 적용한다.
- ③. 대지가 녹지지역과 관리지역에 걸치면서 녹지지역 안의 건축물이 취락지구에 걸치는 경우에는 건축물과 대지 전부에 대해 취락지구에 관한 「건축법」의 규정을 적용한다.
- ④. 시장·군수는 도시의 관리를 위하여 필요하면 가로구역별 건축물의 높이를 시·군의 조례로 정할 수 있다.
- ⑤. 상업지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 일조의 확보를 위하여 건축물을 인접 대지경계선으로부터 1.5 미터 이상 띄어 건축하여야 한다.

② 하나의 건축물이 미관지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우, 그 건축물과 대지 전부에 대하여 미관지구 안의 건축물과 대지 등에 관한 「건축법」의 규정을 적용한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 하나의 건축물이 미관지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우, 그 건축물과 대지 전부에 대하여 미관지구 안의 건축물과 대지 등에 관한 「건축법」의 규정을 적용한다.
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.

제2조(미관지구에 관한 경과조치) ① 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 지정된 미관지구가 이 법 시행일부 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.

제54조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치) ① 대지가 이 법이나 다른 법률에 따른 지역·지구(녹지지역과 방화지구는 제외한다. 이하 이 조에서 같다) 또는 구역에 걸치는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 건축물과 대지의 전부에 대하여 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역 안의 건축물 및 대지 등에 관한 이 법의 규정을 적용한다.
<개정 2014. 1. 14., 2017. 4. 18.>

3 기타

② 하나의 건축물이 방화지구와 그 밖의 구역에 걸치는 경우에는 그 전부에 대하여 방화지구 안의 건축물에 관한 이 법의 규정을 적용한다. 다만, 건축물의 방화지구에 속한 부분과 그 밖의 구역에 속한 부분의 경계가 방화벽으로 구획되는 경우 그 밖의 구역에 있는 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.

③ 대지가 녹지지역과 그 밖의 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우에는 각 지역·지구 또는 구역 안의 건축물과 대지에 관한 이 법의 규정을 적용한다. 다만, 녹지지역 안의 건축물이 방화지구에 걸치는 경우에는 제2항에 따른다. <개정 2017. 4. 18.>

④ 제1항에도 불구하고 해당 대지의 규모와 그 대지가 속한 용도지역·지구 또는 구역의 성격 등 그 대지에 관한 주변여건상 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 적용방법을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다.

제77조(건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우) 법제54조제1항에 따라 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우 그 대지의 과반이 속하는 지역·지구 또는 구역의 건축물 및 대지 등에 관한 규정을 그 대지의 전부에 대하여 적용 받으려는 자는 해당 대지의 지역·지구 또는 구역별 면적과 적용 받으려는 지역·지구 또는 구역에 관한 사항을 허가권자에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다.

[전문개정 2008. 10. 29.]

37. 건축법령상 건축허가의 제한에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 국방부장관이 국방을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 국토교통부장관은 허가권자의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ②. 교육감이 교육환경의 개선을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 국토교통부장관은 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.
- ③. 특별시장은 지역계획에 특히 필요하다고 인정하면 관할 구청장의 건축허가를 제한할 수 있다.
- ④. 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 하되, 1회에

② 교육감이 교육환경의 개선을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 국토교통부장관은 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.

번호 구분

내용

한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다.
 ⑤. 도지사가 관할 군수의 건축허가를 제한한 경우, 국토교통부장관은 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다.

1 정답 ② 교육감이 교육환경의 개선을 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 국토교통부장관은 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.

2 해설

제18조(건축허가 제한 등) ① 국토교통부장관은 국토관리를 위하여 특히 필요하다고 인정하거나 **주무부장관이 국방, 문화재보존, 환경보전 또는 국민경제를 위하여 특히 필요하다고 인정하여 요청하면 허가권자의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다.** <개정 2013. 3. 23.>

② 특별시장·광역시장·도지사는 지역계획이나 도시·군계획에 특히 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장의 건축허가나 허가를 받은 건축물의 착공을 제한할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2014. 1. 14.>

③ 국토교통부장관이나 시·도지사는 제1항이나 제2항에 따라 건축허가나 건축허가를 받은 건축물의 착공을 제한하려는 경우에는 토지이용규제 기본법 제8조에 따라 주민의견을 청취한 후 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. <신설 2014. 5. 28.>

3 기타 ④ 제1항이나 제2항에 따라 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한기간은 2년 이내로 한다. 다만, 1회에 한하여 1년 이내의 범위에서 제한기간을 연장할 수 있다. <개정 2014. 5. 28.>

⑤ 국토교통부장관이나 특별시장·광역시장·도지사는 제1항이나 제2항에 따라 건축허가나 건축물의 착공을 제한하는 경우 제한 목적·기간, 대상 건축물의 용도와 대상 구역의 위치·면적·경계 등을 상세하게 정하여 허가권자에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 허가권자는 지체 없이 이를 공고하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28.>

⑥ 특별시장·광역시장·도지사는 제2항에 따라 시장·군수·구청장의 건축허가나 건축물의 착공을 제한한 경우 즉시 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 보고를 받은 국토교통부장관은 제한 내용이 지나치다고 인정하면 해제를 명할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2014. 5. 28.>

38. 건축법령상 공개공지 또는 공개공간을 설치하여야 하는 건축물에 해당하지 않는 것은?(단, 건축물은 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상이며, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 일반공업지역에 있는 종합병원
- ②. 일반주거지역에 있는 교회
- ③. 준주거지역에 있는 예식장
- ④. 일반상업지역에 있는 생활숙박시설
- ⑤. 유통상업지역에 있는 여객자동차터미널

① 일반공업지역에 있는 종합병원

번호 구분

내용

1 정답

① 일반공업지역에 있는 종합병원

2 해설

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 공개공지(空地: 공터) 또는 공개공간을 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 공개공지나 공개공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제27조의2(공개공지 등의 확보) ① 법제43조 제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개공지 또는 공개공간(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 법제42조에 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 기타

③ 제1항에 따라 공개공지등을 확보할 때에는 공중(公衆)이 이용할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다. 이 경우 공개공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 3. 23.>

1. 삭제 <2014. 10. 14.>

2. 공개공지등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니할 것

3. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설치할 것

④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우에는 법제43조제2항에 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 경

우에는 해당 건축조례로 정하는 바에 따른다.
<개정 2014. 11. 11.>

1. 법제56조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하
2. 법제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하

⑤ 제1항에 따른 공개공지등의 설치대상이 아닌 건축물(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 것 외의 공동주택은 제외한다)의 대지에 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다. <개정 2014. 11. 11., 2016. 8. 11., 2017. 1. 20.>

⑥ 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니 된다. <신설 2009. 6. 30.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

39. 농지법령상 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고 농지를 취득할 수 있는 경우에 해당하지 않는 것은?

- ①. 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우
- ②. 농지를 농업인 주택의 부지로 전용하려고 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 취득하는 경우
- ③. 공유농지의 분할로 농지를 취득하는 경우
- ④. 상속으로 농지를 취득하는 경우
- ⑤. 시효의 완성으로 농지를 취득하는 경우

② 농지를 농업인 주택의 부지로 전용하려고 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 취득하는 경우

번호	구분	내용
1	정답	② 농지를 농업인 주택의 부지로 전용하려고 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 취득하는 경우
2	해설	

제8조(농지취득자격증명의 발급) ① 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지를 관할하는 시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말하며, 도농 복합형태의 시는 농지 소재지가 동지역인 경우만을 말한다), 구청장(도농 복합형태의 시의 구에서는 농지 소재지가 동지역인 경우만을 말한다), 읍장 또는 면장(이하 "시·구·읍·면의 장"이라 한다)에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 한다. **다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 농지취득자격증명을 발급받지 아니하고 농지를 취득할 수 있다.** <개정 2009. 5. 27.>

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

2. 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우

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

② 제1항에 따른 농지취득자격증명을 발급받으려는 자는 다음 각 호의 사항이 모두 포함된 농업경영계획서를 작성하여 농지 소재지를 관할하

는 시·구·읍·면의 장에게 발급신청을 하여야 한다. 다만, 제6조제2항제2호·제3호·제7호·제9호·제9호의2 또는 제10호바목에 따라 농지를 취득하는 자는 농업경영계획서를 작성하지 아니하고 발급신청을 할 수 있다. <개정 2009. 5. 27.>

1. 취득 대상 농지의 면적

2. 취득 대상 농지에서 농업경영을 하는 데에 필요한 노동력 및 농업 기계·장비·시설의 확보 방안

3. 소유 농지의 이용 실태(농지 소유자에게만 해당한다)

③제1항 본문과 제2항에 따른 신청 및 발급 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④제1항 본문과 제2항에 따라 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 취득하는 자가 그 소유권에 관한 등기를 신청할 때에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다,

제6조(농지 소유 제한) ①농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다.

②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 자기의 농업경영에 이용하지 아니할지라도 농지를 소유할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2016. 5. 29., 2017. 10. 31.>

1. 국가나 지방자치단체가 농지를 소유하는 경우

2. 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 농림축산식품부령으로 정하는 공공단체·농업연구기관·농업생산자단체 또는 종묘나 그 밖의 농업 기자재 생산자가 그 목적사업을 수행하기 위하여 필요한 시험지·연구지·실습지·종묘생산지 또는 과수 인공수분용 꽃가루 생산지로 쓰기 위하여 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우

3. 주말·체험영농(농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다. 이하 같다)을 하려고 농지를 소유하는 경우

4. 상속[상속인에게 한 유증을 포함한다. 이하 같다]으로 농지를 취득하여 소유하는 경우

5. 대통령령으로 정하는 기간 이상 농업경영을 하던 자가 이농한 후에도 이농 당시 소유하고 있던 농지를 계속 소유하는 경우

6. 제13조제1항에 따라 담보농지를 취득하여 소유하는 경우(자산유동화에 관한 법률 제3조에 따른 유동화전문회사등이 제13조제1항제1호부터 제4호까지에 규정된 저당권자로부터 농지를 취득하는 경우를 포함한다)

7. 제34조제1항에 따른 농지전용허가[다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다]를 받거나 제35조또는 제43조에 따른 농지전용신고를 한 자가 그 농지를 소유하는 경우

8. 제34조제2항에 따른 농지전용협의를 마친

농지를 소유하는 경우

9. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」 제 24조제2항에 따른 농지의 개발사업지구에 있는 농지로서 대통령령으로 정하는 1천500제곱미터 미만의 농지나 「농어촌정비법」 제98조제3항에 따른 농지를 취득하여 소유하는 경우

9의2. 제28조에 따른 농업진흥지역 밖의 농지 중 최상단부부터 최하단부까지의 평균경사율이 15퍼센트 이상인 농지로서 대통령령으로 정하는 농지를 소유하는 경우

10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 한국농어촌공사가 농지를 취득하여 소유하는 경우

3 기타

나. 「농어촌정비법」 제16조·제25조·제43조·제82조 또는 제100조에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우

다. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」에 따라 매립농지를 취득하여 소유하는 경우

라. 토지수용으로 농지를 취득하여 소유하는 경우

마. 농림축산식품부장관과 협의를 마치고 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 농지를 취득하여 소유하는 경우

바. 공공토지의 비축에 관한 법률 제2조제1호가목에 해당하는 토지 중 같은 법 제7조제1항에 따른 공공토지비축심의위원회가 비축이 필요하다고 인정하는 토지로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 계획관리지역과 자연녹지지역 안의 농지를 한국토지주택공사가 취득하여 소유하는 경우. 이 경우 그 취득한 농지를 전용하기 전까지는 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하여 임대하거나 사용대하여야 한다.

③제23조제1항제2호부터 제6호까지의 규정에 따라 농지를 임대하거나 사용대하는 경우에는 제1항에도 불구하고 자기의 농업경영에 이용하지 아니할지라도 그 기간 중에는 농지를 계속 소유할 수 있다. <개정 2015. 7. 20.>

④이 법에서 허용된 경우 외에는 농지 소유에 관한 특례를 정할 수 없다.

제6조(농지취득자격증명발급대상의 예외) 법제 8조제1항제3호에서 "그 밖에 대통령령으로 정하는 원인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 시효의 완성으로 농지를 취득하는 경우

2. 「징발재산정리에 관한 특별조치법」 제20조, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제91조에 따른 환매권자가 환매권에 따라 농지를 취득하는 경우

3. 국가보위에 관한 특별조치법 제5조제4항에 따른 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 특별조치령에 따라 수용·사용된 토지의 정리에 관한 특별조치법」 제2조 및 같은 법 제3조에 따른 환매권자 등이 환매권 등에 따라 농지를 취득하는 경우

4. 법제17조에 따른 농지이용증진사업 시행계

제7조(농지취득자격증명의 발급) ①법제8조제2항에 따라 농지취득자격증명을 발급받으려는 자는 농지취득자격증명신청서류를 농지의 소재지를 관할하는 시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말하며, 도농복합형태의 시에 있어서는 농지의 소재지가 동지역인 경우만을 말한다)·구청장(도농복합형태의 시의 구에 있어서는 농지의 소재지가 동지역인 경우만을 말한다)·읍장 또는 면장(이하 "시·구·읍·면의 장"이라 한다)에게 제출하여야 한다. 이 경우 농림축산식품부장관이 정하는 전자적인 방법을 활용하여 제출할 수 있다. <개정 2016. 1. 19.>

②시·구·읍·면의 장은 제1항에 따른 농지취득자격증명의 발급신청을 받은 때에는 그 신청을 받은 날부터 4일(법 제8조제2항 단서에 따라 농업경영계획서를 작성하지 아니하고 농지취득자격증명의 발급신청을 할 수 있는 경우에는 2일) 이내에 다음 각 호의 요건에 적합한지의 여부를 확인하여 이에 적합한 경우에는 신청인에게 농지취득자격증명을 발급하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2013. 12. 30.>

1. 법 제6조제1항이나 제2항제2호·제3호·제7호 또는 제9호에 따른 취득요건에 적합할 것

2. 농업인이 아닌 개인이 주말·체험영농에 이용하고자 농지를 취득하는 경우에는 신청 당시 소유하고 있는 농지의 면적에 취득하려는 농지의 면적을 합한 면적이 법 제7조제3항에 따른 농지의 소유상한 이내일 것

3. 법 제8조제2항 각 호 외의 부분 본문에 따라 농업경영계획서를 제출하여야 하는 경우에는 그 계획서에 같은 항 각 호의 사항이 포함되어야 하고, 그 내용이 신청인의 농업경영능력 등을 참작할 때 실현가능하다고 인정될 것

4. 신청인이 소유농지의 전부를 타인에게 임대 또는 사용대하거나 농작업의 전부를 위탁하여 경영하고 있지 아니할 것. 다만, 법 제6조제2항제3호 또는 제9호에 따라 농지를 취득하는 경우에는 그러하지 아니하다.

5. 신청당시 농업경영을 하지 아니하는 자가 자기의 농업경영에 이용하고자 하여 농지를 취득하는 경우에는 해당 농지의 취득 후 농업경영에 이용하려는 농지의 총면적이 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 것

가. 고정식온실·버섯재배사·비닐하우스·축사 그 밖의 농업생산에 필요한 시설로서 농림축산식품부령으로 정하는 시설이 설치되어 있거나 설치하려는 농지의 경우 : 330제곱미터 이상

나. 곤충사육사가 설치되어 있거나 곤충사육사를 설치하려는 농지의 경우: 165제곱미터 이상

다. 가목 및 나목 외의 농지의 경우 : 1천제곱미터 이상

③제2항제3호에 따른 농지취득자격의 확인기준 등에 관한 세부사항은 농림축산식품부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

40. 농지법령상 주말·체험영농을 하려고 농지를 소유하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 농업인이 아닌 개인도 농지를 소유할 수 있다.
- ②. 세대원 전부가 소유한 면적을 합하여 총 1천 제곱미터 미만의 농지를 소유할 수 있다.
- ③. 농지를 취득하려면 농지취득자격증명을 발급받아야 한다.
- ④. 소유 농지를 농수산물 유통·가공시설의 부지로 전용하려면 농지전용 신고를 하여야 한다.
- ⑤. 농지를 취득한 자가 징집으로 인하여 그 농지를 주말·체험영농에 이용하지 못하게 되면 1년 이내에 그 농지를 처분하여야 한다.

⑤ 농지를 취득한 자가 징집으로 인하여 그 농지를 주말·체험영농에 이용하지 못하게 되면 1년 이내에 그 농지를 처분하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 농지를 취득한 자가 징집으로 인하여 그 농지를 주말·체험영농에 이용하지 못하게 되면 1년 이내에 그 농지를 처분하여야 한다.
2	해설	<p>제10조(농업경영에 이용하지 아니하는 농지 등의 처분) ①농지 소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 되면 그 사유가 발생한 날부터 1년 이내에 해당 농지(제6호의 경우에는 농지 소유 상한을 초과하는 면적에 해당하는 농지를 말한다)를 처분하여야 한다. <개정 2009. 5. 27., 2013. 3. 23.></p> <p>1. 소유 농지를 자연재해·농지개량·질병 등 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 아니하거나 이용하지 아니하게 되었다고 시장(구를 두지 아니한 시의 시장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)·군수 또는 구청장이 인정한 경우</p> <p>2. 농지를 소유하고 있는 농업회사법인이 제2조 제3호의 요건에 맞지 아니하게 된 후 3개월이 지난 경우</p> <p>3. 제6조제2항제2호에 따라 농지를 취득한 자가 그 농지를 해당 목적사업에 이용하지 아니하게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우</p> <p>4. 제6조제2항제3호에 따라 농지를 취득한 자가 자연재해·농지개량·질병 등 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 그 농지를 주말·체험영농에 이용하지 아니하게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우</p> <p>5. 제6조제2항제7호에 따라 농지를 취득한 자가 취득한 날부터 2년 이내에 그 목적사업에 착수하지 아니한 경우</p> <p>5의2. 제6조제2항제10호마목에 따른 농림축산식품부장관과의 협의를 마치지 아니하고 농지를 소유한 경우</p> <p>5의3. 제6조제2항제10호바목에 따라 소유한 농지를 한국농어촌공사에 지체 없이 위탁하지 아니한 경우</p> <p>6. 제7조에 따른 농지 소유 상한을 초과하여 농지를 소유한 것이 판명된 경우</p> <p>7. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제8조제1항에 따른 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 소유한 것이 판명된 경우</p> <p>8. 자연재해·농지개량·질병 등 대통령령으로 정하는 정당한 사유 없이 제8조제2항에 따른 농업경영계획서 내용을 이행하지 아니하였다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우</p> <p>②시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 농지</p>

3 기타 의 처분의무가 생긴 농지의 소유자에게 농림축산식품부령으로 정하는 바에 따라 처분 대상 농지, 처분의무 기간 등을 구체적으로 밝혀 그 농지를 처분하여야 함을 알려야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

제9조(농지처분의무가 면제되는 정당한 사유)

① **법제10조제1항제1호 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 휴경하는 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
- 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

② 법제10조제1항제8호에서 "대통령령으로 정하는 정당한 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
2. 법제9조에 따라 위탁경영하는 경우

는?

- ①. 경계점좌표등록부
- ②. 대지권등록부
- ③. 토지대장
- ④. 공유지연명부
- ⑤. 지적도

③ 토지대장

번호	구분	내용
1	정답	③ 토지대장
2	해설	<p>③ 토지의 이동사유는 토지대장, 임야 대장에만 등록한다.</p> <p>제68조(토지대장 등의 등록사항 등) ① 법제71조에 따른 토지대장·임야 대장·공유지연명부 및 대지권등록부는 각각 별지 제63호서식부터 별지 제66호서식까지와 같다.</p> <p>② 법제71조제1항제6호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>1. 토지의 고유번호(각 필지를 서로 구별하기 위하여 필지마다 붙이는 고유한 번호를 말한다. 이하 같다)</p> <p>2. 지적도 또는 임야도의 번호와 필지별 토지대장 또는 임야대장의 장번호 및 축척</p> <p style="text-align: center;">3. 토지의 이동사유</p> <p>4. 토지소유자가 변경된 날과 그 원인</p> <p>5. 토지등급 또는 기준수확량등급과 그 설정·수정 연월일</p> <p>6. 개별공시지가와 그 기준일</p> <p>7. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항</p>
3	기타	

2. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령에 따라 지적측량의뢰인과 지적측량수행자가 서로 합의하여 토지의 분할을 위한 측량기간과 측량검사기간을 합쳐 20일로 정하였다. 이 경우 측량검사기간은?(단, 지적기준점의 설치가 필요 없는 지역임)

- ①. 5일
- ②. 8일
- ③. 10일
- ④. 12일
- ⑤. 15일

① 5일

번호	구분	내용
1	정답	① 5일
2	해설	<p>1. 합의 시 측량기간은 4분의 3</p> <p>2. 합의 시 측량검사기간은 4분의 1</p> <p>3. 따라서 측량검사기간은 5일이다.</p> <p>제25조(지적측량 의뢰 등) ① 법제24조제1항에 따라 지적측량을 의뢰하려는 자는 별지 제15호서식의 지적측량 의뢰서(전자문서로 된 의뢰서를 포함</p>

한다)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 기타

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 **지적측량 의뢰인과 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.>

3. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지번에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 지적소관청이 지번을 변경하기 위해서는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ②. 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 뒤에 "산"자를 붙인다.
- ③. 지번은 본번(本番)과 부번(副番)으로 구성하며, 북동에서 남서로 순차적으로 부여한다.
- ④. 분할의 경우에는 분할된 필지마다 새로운 본번을 부여한다.
- ⑤. 지적소관청은 축척변경으로 지번에 결번이 생긴 때에는 지체 없이 그 사유를 결번대장에 적어 영구히 보존하여야 한다.

⑤ 지적소관청은 축척변경으로 지번에 결번이 생긴 때에는 지체 없이 그 사유를 결번대장에 적어 영구히 보존하여야 한다.

번호 구분

내용

1 정답
⑤ 지적소관청은 축척변경으로 지번에 결번이 생긴 때에는 지체 없이 그 사유를 결번대장에 적어 영구히 보존하여야 한다.

① 지적소관청은 지적공부에 등록된 지번을 변경할 필요가 있다고 인정하면 시·도지사나 대도시 시장의 승인을 받아 지번부여지역의 전부 또는 일부에 대하여 지번을 새로 부여할 수 있다.

2 해설
② 임야대장 및 임야도에 표시하는 지번은 숫자 앞에 "산"자를 붙여 표시한다.

③ 지번은 본번과 부번으로 구성하며, 북서에서 남동쪽으로 순차적으로 부여한다.

④ 분할의 경우 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번의 다음 순번으로 부번을 부여한다.

제56조(지번의 구성 및 부여방법 등)

① 지번은 아라비아숫자로 표기하되, 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 "산"자를 붙인다.

② 지번은 본번과 부번으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 "-" 표시로 연결한다. 이 경우 "-" 표시는 "의"라고 읽는다.

③ 법 제66조에 따른 지번의 부여방법은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 17.>

1. 지번은 복서에서 남동으로 순차적으로 부여할 것

2. 신규등록 및 등록전환의 경우에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.

가. 대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우

나. 대상토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어서 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 불합리한 경우

다. 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우

3. 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번 다음 순번으로 부번을 부여할 것. 이 경우 주거·사무실 등의 건축물이 있는 필지에 대해서는 분할 전의 지번을 우선하여 부여하여야 한다.

4. 합병의 경우에는 합병 대상 지번 중 선순위의 지번을 그 지번으로 하되, 본번으로 된 지번이 있을 때에는 본번 중 선순위의 지번을 합병 후의 지번으로 할 것. 이 경우 토지소유자가 합병 전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있어서 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.

3 기타

5. 지적확정측량을 실시한 지역의 각 필지에 지번을 새로 부여하는 경우에는 다음 각 목의 지번을 제외한 본번으로 부여할 것. 다만, 부여할 수 있는 종전 지번의 수가 새로 부여할 지번의 수보다 적을 때에는 블록 단위로 하나의 본번을 부여한 후 필지별로 부번을 부여하거나, 그 지번부여지역의 최종 본번 다음 순번부터 본번으로 하여 차례로 지번을 부여할 수 있다.

가. 지적확정측량을 실시한 지역의 종전의 지번과 지적확정측량을 실시한 지역 밖에 있는 본번이 같은 지번이 있을 때에는 그 지번

나. 지적확정측량을 실시한 지역의 경

계에 걸쳐 있는 지번

6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 때에는 제5호를 준용하여 지번을 부여할 것

가. 법제66조제2항에 따라 지번부여 지역의 지번을 변경할 때

나. 법제85조제2항에 따른 행정구역 개편에 따라 새로 지번을 부여할 때

다. 제72조제1항에 따라 축척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때

④ 법제86조에 따른 도시개발사업 등이 준공되기 전에 사업시행자가 지번 부여 신청을 하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 지번을 부여할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

제63조(결번대장의 비치) 지적소관청은 행정구역의 변경, 도시개발사업의 시행, 지번변경, 축척변경, 지번정정 등의 사유로 **지번에 결번이 생긴 때에는 지체 없이 그 사유를 별지 제61호서식의 결번대장에 적어 영구히 보존하여야 한다.**

4. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 도시개발사업 등 시행지역의 토지이동 신청 특례에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업의 시행자는 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 시·도지사에게 신고하여야 한다.
- ②. 도시개발사업 등의 사업의 착수 또는 변경의 신고가 된 토지의 소유자가 해당 토지의 이동을 원하는 경우에는 해당 사업의 시행자에게 그 토지의 이동을 신청하도록 요청하여야 한다.
- ③. 도시개발사업 등의 사업시행자가 토지의 이동을 신청한 경우 토지의 이동은 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 때에 이루어진 것으로 본다.
- ④. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 시행자는 그 사업의 착수·변경 또는 완료 사실의 신고를 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 하여야 한다.
- ⑤. 「주택법」에 따른 주택건설사업의 시행자가 파산 등의 이유로 토지의 이동 신청을 할 수 없을 때에는 그 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자 등이 신청할 수 있다.

① 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업의 시행자는 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 시·도지사에게 신고하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	① 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업의 시행자는 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 시·도지사에게 신고하여야 한다.
2	해설	① 농어촌정비법에 따른 농어촌정비사업의 시행자는 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 지적소관청에 신고하여야 한다.
3	기타	제86조(도시개발사업 등 시행지역의 토지이동 신청에 관한 특례) ① 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지개발사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 지적소관청에 신고하여야 한다. ② 제1항에 따른 사업과 관련하여 토지의 이동이 필요한 경우에는 해당 사업의 시행자가 지적소관청에 토지의 이동을 신청하여야 한다.

③ 제2항에 따른 토지의 이동은 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 때에 이루어진 것으로 본다.

④ 제1항에 따라 사업의 착수 또는 변경의 신고가 된 토지의 소유자가 해당 토지의 이동을 원하는 경우에는 해당 사업의 시행자에게 그 토지의 이동을 신청하도록 요청하여야 하며, 요청을 받은 시행자는 해당 사업에 지장이 없다고 판단되면 지적소관청에 그 이동을 신청하여야 한다.

5. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부의 복구에 관한 관계 자료에 해당하지 않는 것은?

- ①. 지적공부의 등본
- ②. 부동산등기부 등본 등 등기사실을 증명하는 서류
- ③. 토지이동정리 결의서
- ④. 지적측량 수행계획서
- ⑤. 법원의 확정판결서 정본 또는 사본

④ 지적측량 수행계획서

번호	구분	내용
1	정답	④ 지적측량 수행계획서
2	해설	④ 지적측량 수행계획서는 지적측량을 할 때 제출하는 서류로 복구자료가 될 수 없다.

제72조(지적공부의 복구자료) 영 제61조제1항에 따른 지적공부의 복구에 관한 관계 자료(이하 "복구자료"라 한다)는 다음 각 호와 같다.

1. 지적공부의 등본

2. 측량 결과도

3. 토지이동정리 결의서

3 기타 **4. 부동산등기부 등본 등 등기사실을 증명하는 서류**

5. 지적소관청이 작성하거나 발행한 지적공부의 등록내용을 증명하는 서류

6. 법 제69조제3항에 따라 복제된 지적공부

7. 법원의 확정판결서 정본 또는 사본

6. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목의 구분으로 옳은 것은?

- ①. 축산업 및 낙농업을 하기 위하여 초지를 조성한 토지와 그 토지에 설치된 주거용 건축물의 부지의 지목은 "목장용지"로 한다.
- ②. 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지의 지목은 "대"로 한다.
- ③. 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지의 지목은 "공장용지"로 한다.
- ④. 물을 상시적으로 직접 이용하여 버·연(蓮)·미나리·왕골 등의 식물을 주로 재배하는 토지의 지목은 "농지"로 한다.
- ⑤. 용수(用水) 또는 배수(排水)를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지의 지목은 "제방"으로 한다.

③ 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물의 부지의 지목은 "공장용지"로 한다.

번호	구분	내용
		③ 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지와 같은 구역에 있는 의료시

1 조문 설 등 부속시설물의 부지의 지목은 "공장용지"로 한다.

① 주거용 건축물의 부지는 "대"로 한다.

2 판례 ② 창고용지

④ 유지

⑤ 구거

제58조(지목의 구분) 법제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다.

9. 공장용지

가. 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지

3 솔루션

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

7. 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역의 지적도에 등록하는 사항으로 옳은 것은?

- ①. 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 높이
- ②. 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리
- ③. 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 오차
- ④. 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 각도
- ⑤. 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 방위

② 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리

번호 구분 내용

1 정답 ② 좌표에 의하여 계산된 경계점 간의 거리

2 해설

제69조(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

3 기타 7. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

③ 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 지역의 지적도에는 해당 도면의 제명 끝에 "(좌표)"라고 표시하고, 도곽선의 오른쪽 아래 끝에 "이 도면에 의하여 측량을 할 수 없음"이라고 적어야 한다.

④ 지적도면에는 지적소관청의 직인을 날인하여야 한다. 다만, 정보처리 시스템을 이용하여 관리하는 지적도면의 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 지적소관청은 지적도면의 관리에 필요한 경우에는 지번부여지역마다 일람도와 지번색인표를 작성하여 갖춰 둘 수 있다.

⑥ 지적도면의 축척은 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 지적도: 1/500, 1/600, 1/1000, 1/1200, 1/2400, 1/3000, 1/6000

2. 임야도: 1/3000, 1/6000

8. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량을 실시하여야 할 대상으로 틀린 것은?

- ①. 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우
- ②. 지적측량수행자가 실시한 측량성과에 대하여 지적소관청이 검사를 위해 측량을 하는 경우
- ③. 연속지적도에 있는 경계점을 지상에 표시하기 위해 측량을 하는 경우
- ④. 지상건축물 등의 현황을 지적도 및 임야도에 등록된 경계와 대비하여 표시하기 위해 측량을 할 필요가 있는 경우
- ⑤. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 시행지역에서 토지의 이동이 있는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우

③ 연속지적도에 있는 경계점을 지상에 표시하기 위해 측량을 하는 경우

번호	구분	내용
1	정답	③ 연속지적도에 있는 경계점을 지상에 표시하기 위해 측량을 하는 경우
2	해설	③ 연속지적도는 지적공부가 아니며, 연속지적도를 가지고 측량자체가 불가능하다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2012. 12. 18., 2013. 3. 23., 2013. 7. 17., 2015. 7. 24.> 19의2. "연속지적도"란 지적측량을 하지 아니하고 전산화된 지적도 및 임야도 파일을 이용하여, 도면상 경계점들을 연결하여 작성한 도면으로서 측량에 활용할 수 없는 도면을 말한다. 제23조(지적측량의 실시 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지적측량을 하여야 한다. <개정 2013. 7. 17.> 1. 제7조제1항제3호에 따른 지적기준점을 정하는 경우 2. 제25조에 따라 지적측량성과를

검사하는 경우

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우

가. 제74조에 따라 지적공부를 복구하는 경우

나. 제77조에 따라 토지를 신규등록하는 경우

다. 제78조에 따라 토지를 등록전환하는 경우

3 기타 라. 제79조에 따라 토지를 분할하는 경우

마. 제82조에 따라 바다가 된 토지의 등록을 말소하는 경우

바. 제83조에 따라 축척을 변경하는 경우

사. 제84조에 따라 지적공부의 등록사항을 정정하는 경우

아. 제86조에 따른 도시개발사업 등의 시행지역에서 토지의 이동이 있는 경우

자. 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있는 경우

4. 경계점을 지상에 복원하는 경우

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

② 지적측량의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

9. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지상경계점등록부의 등록사항에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 경계점표지의 종류 및 경계점 위치
- ㄴ. 공부상 지목과 실제 토지이용 지목
- ㄷ. 토지소유자와 인접토지소유자의 서명·날인
- ㄹ. 경계점 위치 설명도와 경계점의 사진 파일

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

④ ㄱ, ㄴ, ㄹ

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답 ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ

2 해설

제65조(지상경계의 구분 등) ① 토지의 지상경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다.

② 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 다음 각 호의 사항을 등록한 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.

1. 토지의 소재
2. 지번
3. 경계점 좌표(경계점좌표등록부 시행지역에 한정한다)
4. 경계점 위치 설명도
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 지상경계의 결정 기준 등 지상경계의 결정에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 경계점표지의 규격과 재질 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

3 기타 [본조신설 2013. 7. 17.]

제60조(지상 경계점 등록부 작성 등) ① 법제65조제2항제4호에 따른 경계점 위치 설명도의 작성 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다. <개정 2014. 1. 17.>

② 법제65조제2항제5호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <신설 2014. 1. 17.>

1. 공부상 지목과 실제 토지이용 지목

2. 경계점의 사진 파일

3. 경계점표지의 종류 및 경계점 위치

③ 법제65조제2항에 따른 지상경계점등록부는 별지 제58호서식과 같다. <신설 2014. 1. 17.>

④ 법제65조제3항에 따른 경계점표지의 규격과 재질은 별표 6과 같다. <개정 2014. 1. 17.>

[제목개정 2014. 1. 17.]

10. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부의 관리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지적공부를 정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 경우 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 그 지적공부를 지적정보관리체계에 영구히 보존하여야 한다.
- ② 지적소관청은 해당 청사에 지적서고를 설치하고 그 곳에 지적공부(정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 경우는 제외한다)를 영구히 보존하여야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 지적공부를 과세나 부동산정책자료 등으로 활용하기 위하여 주민등록전산자료, 가족관계등록전산자료, 부동산등기전산자료 또는 공시지가전산자료 등을 관리하는 기관에 그 자료를 요청할 수 있다.
- ④ 토지소유자가 자기 토지에 대한 지적전산자료를 신청하거나, 토지소유자가 사망하여 그 상속인이 피상속인의 토지에 대한 지적전산자료를 신청하는 경우에는 승인을 받지 아니할 수 있다.
- ⑤ 지적소관청은 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실되거나 훼손되어 이를 복구하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

⑤ 지적소관청은 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실되거나 훼손되어 이를 복구하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 지적소관청은 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실되거나 훼손되어 이를 복구하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
2	해설	⑤ 지적소관청이 지적공부를 복구하고자 할 때에는 승인을 요하지 않고 지체없이 가능하다.

3 기타 제74조(지적공부의 복구) 지적소관청(제69조제2항에 따른 지적공부의 경우에는 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장)은 지적공부의 전부 또는 일부가 멸실되거나 훼손된 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 **지체 없이 이를 복구하여야 한다.**

11. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 축척변경 사업에 따른 청산금에 관한 내용이다. ()에 들어갈 사항으로 옳은 것은?

- 지적소관청이 납부고지하거나 수령 통지한 청산금에 관하여 이의가 있는 자는 납부고지 또는 수령통지를 받은 날부터 () 이내에 지적소관청에 이의신청을 할 수 있다.
- 지적소관청으로부터 청산금의 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 () 이내에 청산금을 지적소관청에 내야 한다.

- ①. ㄱ : 15일, ㄴ : 6개월
- ②. ㄱ : 1개월, ㄴ : 3개월
- ③. ㄱ : 1개월, ㄴ : 6개월
- ④. ㄱ : 3개월, ㄴ : 6개월
- ⑤. ㄱ : 3개월, ㄴ : 1년

② ㄱ : 1개월, ㄴ : 3개월

번호 구분 내용

1 정답 ② ㄱ : 1개월, ㄴ : 3개월

□법개정에 유의

2 해설

제76조(청산금의 납부고지 등)

① 지적소관청은 청산금의 결정을 공고한 날부터 20일 이내에 토지소유자에게 청산금의 납부고지 또는 수령통지를 하여야 한다.

② 제1항에 따른 납부고지를 받은 자는 **그 고지를 받은 날부터 3개월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야 한다.**

③ 지적소관청은 제1항에 따른 수령통지를 한 날부터 6개월 이내에 청산금을 지급하여야 한다.

□법개정

3 기타 제76조(청산금의 납부고지 등)

② 제1항에 따른 납부고지를 받은 자는 그 고지를 받은 날부터 **6개월 이내에 청산금을 지적소관청에 내야 한다. <개정 2017. 1. 10.>**

제77조(청산금에 관한 이의신청)

① 청산금에 관하여 이의가 있는 자는 납부고지 또는 수령통지를 받은 날부터 **1개월 이내에 지적소관청에 이의신청을 할 수 있다.**

② 제1항에 따른 이의신청을 받은 지적소관청은 1개월 이내에 축척변경위원회의 심의·의결을 거쳐 지체 없이 그 내용을 이의신청인에게 통지하여야 한다.

12. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우에 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자가 관할 시·도지사를 거쳐 지적측량 적부심사를 청구할 수 있는 위원회는?

- ①. 지적재조사위원회
- ②. 지방지적위원회
- ③. 축척변경위원회
- ④. 토지수용위원회
- ⑤. 국가지명위원회

② 지방지적위원회

번호	구분	내용
1	정답	② 지방지적위원회
2	해설	② 지적측량적부심사는 지방지적위원회에 청구한다.
3	기타	제29조(지적측량의 적부심사 등) ① 토지소유자, 이해관계인 또는 지적측량수행자는 지적측량성과에 대하여 다툼이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 관할 시·도지사를 거쳐 지방지적위원회에 지적측량 적부심사를 청구할 수 있다. <개정 2013. 7. 17.>

13. 전세권등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 전세권의 이전등기는 주등기로 한다.
- ②. 등기관이 전세권설정등기를 할 때에는 전세금을 기록하여야 한다.
- ③. 등기관이 전세권설정등기를 할 때에는 반드시 존속기간을 기록하여야 한다.
- ④. 건물의 특정부분이 아닌 공유지분에 대한 전세권설정등기도 가능하다.
- ⑤. 부동산의 일부에 대하여는 전세권설정등기를 신청할 수 없다.

② 등기관이 전세권설정등기를 할 때에는 전세금을 기록하여야 한다.

번호	구분	내용
1	조문	② 등기관이 전세권설정등기를 할 때에는 전세금을 기록하여야 한다.
		① 전세권의 이전등기는 부기등기로 한다.
2	판례	③ 전세권 설정등기시 존속기간은 필수적 기재사항이 아니다. ④, ⑤ 전세권과 같은 용익물권은 부동산의 일부에는 가능하나 지분에는 불가능하다.
		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

5. 「민법」 제306조단서의 약정

6. 전세권설정이나 전전세의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 도면의 번호

3. **솔루션**

② 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 전세권설정의 등기를 하는 경우에는 제78조를 준용한다.

제128조(전세권설정등기의 신청)

① 전세권설정 또는 전전세의 등기를 신청하는 경우에는 법 제72조제1항제1호부터 제5호까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 전세권설정 또는 전전세의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도나 건물도면을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

③ 여러 개의 부동산에 관한 전세권의 등기에는 제133조부터 제136조까지의 규정을 준용한다.

5. 「민법」 제306조단서의 약정

6. 전세권설정이나 전전세의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 도면의 번호

3. **솔루션**

② 여러 개의 부동산에 관한 권리를 목적으로 하는 전세권설정의 등기를 하는 경우에는 제78조를 준용한다.

제128조(전세권설정등기의 신청)

① 전세권설정 또는 전전세의 등기를 신청하는 경우에는 법 제72조제1항제1호부터 제5호까지의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

② 전세권설정 또는 전전세의 범위가 부동산의 일부인 경우에는 그 부분을 표시한 지적도나 건물도면을 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

③ 여러 개의 부동산에 관한 전세권의 등기에는 제133조부터 제136조까지의 규정을 준용한다.

14. 신탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 신탁의 일부가 종료되어 권리이전등기와 함께 신탁등기의 변경등기를 할 때에는 하나의 순위번호를 사용한다.

② 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청한다.

③ 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 부기등기로 하여야 한다.

④ 신탁가등기의 등기신청도 가능하다.

⑤ 신탁등기의 신청은 해당 신탁으로 인한 권리의 이전 또는 보존이나 설정등기의 신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 하여야 한다.

③ 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 부기등기로 하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 부기등기로 하여야 한다.
2	해설	③ 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 주등기로 하여야 한다.
3	기타	제143조(신탁재산이 수탁자의 고유재산으로 된 경우) 신탁재산이 수탁자의 고유재산이 되었을 때에는 그 뜻의 등기를 주등기로 하여야 한다.

15. 등기신청의 각하 사유가 아닌 것은?

① 공동가등기권자 중 일부의 가등기권자가 자기의 지분만에 관하여 본등기를 신청한 경우

② 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우

③ 저당권을 피담보채권과 분리하여 양도하거나, 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우

④ 이미 보존등기된 부동산에 대하여 다시 보존등기를 신청한 경우

⑤ 법령에 근거가 없는 특약사항의 등기를 신청한 경우

① 공동가등기권자 중 일부의 가등기권자가 자기의 지분만에 관하여 본등기를 신청한 경우

번호	구분	내용
1	정답	① 공동가등기권자 중 일부의 가등기권자가 자기의 지분만에 관하여 본등기를 신청한 경우

제29조(신청의 각하) 등기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 각하하여야 한다. 다만, 신청의 잘못된 부분이 보정될 수 있는 경우로서 신청인이 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하였을 때에는 그러하지 아니하다.

1. 사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우
2. 사건이 등기할 것이 아닌 경우
3. 신청할 권한이 없는 자가 신청한 경우
4. 제24조제1항제1호에 따라 등기를 신청할 때에 당사자나 그 대리인이 출석하지 아니한 경우
5. 신청정보의 제공이 대법원규칙으로 정한 방식에 맞지 아니한 경우
6. 신청정보의 부동산 또는 등기의 목적인 권리의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우
7. 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우. 다만, 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우는 제외한다.
8. 신청정보와 등기원인을 증명하는 정보가 일치하지 아니한 경우
9. 등기에 필요한 첨부정보를 제공하지 아니한 경우
10. 취득세(「지방세법」 제20조의2에 따라 분할납부하는 경우에는 등기하기 이전에 분할납부하여야 할 금액을 말한다), 등록면허세(등록에 대한 등록면허세만 해당한다) 또는 수수료를 내지 아니하거나 등기신청과 관련하여 다른 법률에 따라 부과된 의무를 이행하지 아니한 경우

3 기타

11. 신청정보 또는 등기기록의 부동산의 표시가 토지대장·임야대장 또는 건축물대장과 일치하지 아니한 경우

제52조(사건이 등기할 것이 아닌 경우) 법 제29조제2호에서 "사건이 등기할 것이 아닌 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 등기능력 없는 물건 또는 권리에 대한 등기를 신청한 경우

2. 법령에 근거가 없는 특약사항의 등기를 신청한 경우

3. 구분건물의 전유부분과 대지사용권의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청한 경우

4. 농지를 전세권설정의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우

5. 저당권을 피담보채권과 분리하여 양도하거나, 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우

6. 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우

7. 공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우

8. 관공서 또는 법원의 촉탁으로 실행되어야 할 등기를 신청한 경우

9. 이미 보존등기된 부동산에 대하여 다시 보존등기를 신청한 경우

10. 그 밖에 신청취지 자체에 의하여 법률상 허용될 수 없음이 명백한 등기를 신청한 경우

16. 말소등기에 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ①. 말소등기를 신청하는 경우, 그 말소에 대하여 등기상 이해관계 있는 제3자가 있으면 그 제3자의 승낙이 필요하다.
- ②. 근저당권설정등기 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우, 제3취득자가 근저당권설정자와 공동으로 그 근저당권말소등기를 신청할 수 있다.
- ③. 말소된 등기의 회복을 신청하는 경우, 등기상 이해관계 있는 제3자가 있을 때에는 그 제3자의 승낙이 필요하다.
- ④. 근저당권이 이전된 후 근저당권의 양수인은 소유자인 근저당설정자와 공동으로 그 근저당권말소등기를 신청할 수 있다.
- ⑤. 가등기의무자는 가등기명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

② 근저당권설정등기 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우, 제3취득자가 근저당권설정자와 공동으로 그 근저당권말소등기를 신청할 수 있다.

번호	구분	내용
1	접답	② 근저당권설정등기 후 소유권이 제3자에게 이전된 경우, 제3취득자가 근저당권설정자와 공동으로 그 근저당권말소등기를 신청할 수 있다.
2	해설	② 제3취득(현재소유자)와 근저당권자가 공동으로 신청하여야 한다.

제23조(등기신청인) ① 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 신청한다.

② 소유권보존등기 또는 소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다.

③ 상속, 법인의 합병, 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 포괄승계에 따른 등기는 등기권리자가 단독으로 신청한다.

④ 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.

3 기타

⑤ 부동산표시의 변경이나 경정의 등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

⑥ 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

⑦ 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 수탁자가 단독으로 신청한다. <신설 2013. 5. 28.>

⑧ 수탁자가 「신탁법」 제3조제5항에 따라 타인에게 신탁재산에 대하여 신탁을 설정하는 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산에 관한 권리의 이전등기에 대하여는 새로운 신탁의 수탁자를 등기권리자로 하고 원래 신탁의 수탁자를 등기의무자로 한다. 이 경우 해당 신탁재산에 속하는 부동산의 신탁등기는 제7항에 따라 새로운 신탁의 수탁자가 단독으로 신청한다. <신설 2013. 5. 28.>

17. 담보권의 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 일정한 금액을 목적으로 하지 아니하는 채권을 담보하기 위한 저당권설정등기는 불가능하다.
- ②. 채권자가 수인인 근저당권의 설정등기를 할 경우, 각 채권자별로 채권최고액을 구분하여 등기부에 기록한다.
- ③. 채권의 일부에 대한 대위변제로 인한 저당권 일부이전등기는 불가능하다.
- ④. 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 피담보채권이 양도된 경우, 이를 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 없다.
- ⑤. 근저당권이전등기를 신청할 경우, 근저당권설정자가 물상보증인이면 그의 승낙을 증명하는 정보를 등기소에 제공하여야 한다.

④ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 피담보채권이 양도된 경우, 이를 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 없다.

번호 구분

내용

④ 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 피담보채권이 양도된 경우, 이를 원인으로 하여 근저당권이전등기를 신청할 수 없다.

□대법원 2002. 7. 26. 선고 2001다53929 판결

1 정답

근저당권이라고 함은 계속적인 거래관계로부터 발생하고 소멸하는 불특정다수의 장래채권을 결산기에 계산하여 잔존하는 채무를 일정한 한도의 범위 내에서 담보하는 저당권으로서, 거래가 종료하기까지 채권은 계속적으로 증감변동하는 것이므로, **근저당 거래관계가 계속중인 경우 즉, 근저당권의 피담보채권이 확정되기 전에 그 채권의 일부를 양도하거나 대위변제한 경우 근저당권이 양수인이나 대위변제자에게 이전할 여지는 없다 할 것이나**, 그 근저당권에 의하여 담보되는 피담보채권이 확정되게 되면, 그 피담보채권액이 그 근저당권의 채권최고액을 초과하지 않는 한 그 근저당권 내지 그 실행으로 인한 경락대금에 대한 권리 중 그 피담보채권액을 담보하고 남은 부분은 저당권의 일부이전의 부

	<p>기등기의 경로 여부와 관계없이 대위변제자에게 법률상 당연히 이전된다.</p> <p>① 저당권설정등기시 금전채권만을 목적으로 하지는 않는다.</p> <p>② 채권자별로 채권최고액을 구분하지 않는다.</p> <p>2 해설 ③ 저당권은 담보권이기 때문에 일부이전등기가 가능하다.</p> <p>⑤ 근저당권이전등기를 신청할 경우 근저당권설정자가 물상보증인이면 그의 승낙을 증명하는 정보를 등기소에 제공할 필요가 없다.</p> <p>3 기타 제77조(피담보채권이 금액을 목적으로 하지 아니하는 경우) 등기관이 일정한 금액을 목적으로 하지 아니하는 채권을 담보하기 위한 저당권설정의 등기를 할 때에는 그 채권의 평가액을 기록하여야 한다.</p>
--	--

<p>18. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <p>①. 등기원인을 실제와 다르게 증여를 매매로 등기한 경우, 그 등기가 실제관계에 부합하면 유효하다.</p> <p>②. 미등기부동산을 대장상 소유자로부터 양수인이 이전받아 양수인명으로 소유권보존등기를 한 경우, 그 등기가 실제관계에 부합하면 유효하다.</p> <p>③. 전세권설정등기를 하기로 합의하였으나 당사자 신청의 착오로 임차권으로 등기된 경우, 그 불일치는 경정등기로 시정할 수 있다.</p> <p>④. 권리자는 甲임에도 불구하고 당사자 신청의 착오로 乙명으로 등기된 경우, 그 불일치는 경정등기로 시정할 수 없다.</p> <p>⑤. 건물에 관한 보존등기상의 표시와 실제건물과의 사이에 건물의 건축시기, 건물 각 부분의 구조, 평수, 소재 지번 등에 관하여 다소의 차이가 있다 할지라도 사회통념상 동일성 혹은 유사성이 인식될 수 있으면 그 등기는 당해 건물에 관한 등기로서 유효하다.</p>	<p>③ 전세권설정등기를 하기로 합의하였으나 당사자 신청의 착오로 임차권으로 등기된 경우, 그 불일치는 경정등기로 시정할 수 있다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>③ 전세권설정등기를 하기로 합의하였으나 당사자 신청의 착오로 임차권으로 등기된 경우, 그 불일치는 경정등기로 시정할 수 있다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>③ 권리의 종류, 권리의 객체, 주체 등을 잘못 적은 등기는 무효로서 경정등기의 대상이 될 수 없다. 따라서 전세권과 임차권은 그 권리의 종류와 성질이 완전히 다른 등기이므로 경정등기로서 시정이 불가능하다.</td> </tr> </tbody> </table> <p>제32조(등기의 경정) ① 등기관이 등기를 마친 후 그 등기에 착오나 빠진 부분이 있음을 발견하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 등기관리자와 등기의무자에게 알려야 하고, 등기관리자와 등기의무자가 없는 경우에는 등기명의인에게 알려야 한다. 다만, 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인이 각 2인 이상인 경우에는 그 중 1인에게 통지하면 된다.</p> <p>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.</p>	번호	구분	내용	1	정답	③ 전세권설정등기를 하기로 합의하였으나 당사자 신청의 착오로 임차권으로 등기된 경우, 그 불일치는 경정등기로 시정할 수 있다.	2	해설	③ 권리의 종류, 권리의 객체, 주체 등을 잘못 적은 등기는 무효로서 경정등기의 대상이 될 수 없다. 따라서 전세권과 임차권은 그 권리의 종류와 성질이 완전히 다른 등기이므로 경정등기로서 시정이 불가능하다.
번호	구분	내용								
1	정답	③ 전세권설정등기를 하기로 합의하였으나 당사자 신청의 착오로 임차권으로 등기된 경우, 그 불일치는 경정등기로 시정할 수 있다.								
2	해설	③ 권리의 종류, 권리의 객체, 주체 등을 잘못 적은 등기는 무효로서 경정등기의 대상이 될 수 없다. 따라서 전세권과 임차권은 그 권리의 종류와 성질이 완전히 다른 등기이므로 경정등기로서 시정이 불가능하다.								

③ 등기관이 제2항에 따라 경정등기를 하였을 때에는 그 사실을 등기관리자, 등기의무자 또는 등기명의인에게 알려야 한다. 이 경우 제1항 단서를 준용한다.

3 기타 ④ 채권자대위권에 의하여 등기가 마쳐진 때에는 제1항 및 제3항의 통지를 그 채권자에게도 하여야 한다. 이 경우 제1항 단서를 준용한다.

대법원 2017. 8. 18. 선고 2016다 6309 판결

경정등기는 기존 등기의 일부에 등기 당시부터 착오 또는 빠진 부분이 있어 그 등기가 원시적으로 실체관계와 일치하지 아니하는 경우에 이를 시정하기 위하여 기존 등기의 해당 부분을 정정 또는 보충하여 실체관계에 맞도록 등기사항을 변경하는 등기를 말한다. **경정등기가 허용되기 위해서는 경정 전후의 등기에 동일성 내지 유사성이 있어야 하는데,** 경정 전의 명의인과 경정 후의 명의인이 달라지는 권리자 경정등기는 등기명의인의 동일성이 인정되지 않으므로 허용되지 않는다. 따라서 단독소유를 공유로 또는 공유를 단독소유로 하는 경정등기 역시 소유자가 변경되는 결과로 되어 등기명의인의 동일성을 잃게 되므로 허용될 수 없다.

19. 법인 아닌 사단이 등기신청을 하는 경우, 등기소에 제공하여야 할 정보에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 대표자의 성명, 주소 및 주민등록번호를 신청정보의 내용으로 제공하여야 한다.
- ②. 법인 아닌 사단이 등기관리자인 경우, 사원총회결의가 있었음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ③. 등기되어 있는 대표자가 등기를 신청하는 경우, 대표자임을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공할 필요가 없다.
- ④. 대표자의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
- ⑤. 정관이나 그 밖의 규약의 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

② 법인 아닌 사단이 등기관리자인 경우, 사원총회결의가 있었음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	② 법인 아닌 사단이 등기관리자인 경우, 사원총회결의가 있었음을 증명하는 정보를 첨부정보로 제공하여야 한다.
---	----	--

2	해설	② 법인 아닌 사단이 등기의무자인 경우에만 제공하면 된다.
---	----	----------------------------------

제26조(법인 아닌 사단 등의 등기신청) ① 종중(宗中), 문중(門中), 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단에 속하는 부동산의 등기에 관하여는 그 사단이나 재단을 등기관리자 또는 등기의무자로 한다.

② 제1항의 등기는 그 사단이나 재단의 명의로 그 대표자나 관리인이 신청한다.

	<p>제48조(법인 아닌 사단이나 재단의 등기신청) 법제26조의 종중, 문중, 그 밖에 대표자나 관리인이 있는 법인 아닌 사단이나 재단이 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정관이나 그 밖의 규약 2. 대표자나 관리인임을 증명하는 정보. 다만, 등기되어 있는 대표자나 관리인이 신청하는 경우에는 그러하지 아니하다. 3. 「민법」 제276조제1항의 결의가 있음을 증명하는 정보(법인 아닌 사단이 등기의무자인 경우로 한정한다) 4. 대표자나 관리인의 주소 및 주민등록번호를 증명하는 정보
--	---

<p>20. 등기의 효력에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <ol style="list-style-type: none"> ①. 등기를 마친 경우 그 등기의 효력은 대법원규칙으로 정하는 등기신청정보가 전산 정보처리조직에 저장된 때 발생한다. ②. 대지권을 등기한 후에 한 건물의 권리에 관한 등기는 건물만에 관한 것이라는 뜻의 부기등기가 없으면 대지권에 대하여 동일한 등기로서 효력이 있다. ③. 같은 주등기에 관한 부기등기 상호간의 순위는 그 등기 순서에 따른다. ④. 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기에 대하여는 가압류등기를 할 수 없다. ⑤. 등기권리의 적법추정은 등기원인의 적법에서 연유한 것이므로 등기원인에도 당연히 적법추정이 인정된다. 	<p>④ 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기에 대하여는 가압류등기를 할 수 없다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>④ 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기에 대하여는 가압류등기를 할 수 없다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <input type="checkbox"/> 등기이전청구권에 대한 가압류등기 촉탁 개정 2011. 10. 11. [등기예규 제 1344호, 시행 2011. 10. 13.] 제정 1981.12.23 등기예규 제415호 개정 2011.10.11 등기예규 제 1344호 등기이전청구권이 등기된 때(「부동산등기법」 제88조의 규정에 의하여 그 청구권이 가등기된 때)에 한하여 부기등기의 방법에 의하여 가압류의 등기를 할 수 있다. </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td> 부 칙(2011. 10. 11. 제1344호) 이 예규는 2011년 10월 13일부터 시행한다. 제88조(가등기의 대상) 가등기는 제 3조 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 때에 한다. 그 </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	④ 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기에 대하여는 가압류등기를 할 수 없다.	2	해설	<input type="checkbox"/> 등기이전청구권에 대한 가압류등기 촉탁 개정 2011. 10. 11. [등기예규 제 1344호, 시행 2011. 10. 13.] 제정 1981.12.23 등기예규 제415호 개정 2011.10.11 등기예규 제 1344호 등기이전청구권이 등기된 때(「 부동산등기법 」 제88조의 규정에 의하여 그 청구권이 가등기된 때)에 한하여 부기등기의 방법에 의하여 가압류의 등기를 할 수 있다.	3	기타	부 칙(2011. 10. 11. 제1344호) 이 예규는 2011년 10월 13일부터 시행한다. 제88조(가등기의 대상) 가등기는 제 3조 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 때에 한다. 그
번호	구분	내용											
1	정답	④ 소유권이전등기청구권을 보전하기 위한 가등기에 대하여는 가압류등기를 할 수 없다.											
2	해설	<input type="checkbox"/> 등기이전청구권에 대한 가압류등기 촉탁 개정 2011. 10. 11. [등기예규 제 1344호, 시행 2011. 10. 13.] 제정 1981.12.23 등기예규 제415호 개정 2011.10.11 등기예규 제 1344호 등기이전청구권이 등기된 때(「 부동산등기법 」 제88조의 규정에 의하여 그 청구권이 가등기된 때)에 한하여 부기등기의 방법에 의하여 가압류의 등기를 할 수 있다.											
3	기타	부 칙(2011. 10. 11. 제1344호) 이 예규는 2011년 10월 13일부터 시행한다. 제88조(가등기의 대상) 가등기는 제 3조 각 호의 어느 하나에 해당하는 권리의 설정, 이전, 변경 또는 소멸의 청구권을 보전하려는 때에 한다. 그											

청구권이 시기부 또는 정지조건부일 경우나 그 밖에 장래에 확정될 것인 경우에도 같다.

21. 소유권이전등기에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ①. 상속을 원인으로 하여 농지에 대한 소유권이전등기를 신청하는 경우, 농지취득자격증명은 필요하지 않다.
- ②. 소유권의 일부에 대한 이전등기를 신청하는 경우, 이전되는 지분을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
- ③. 소유권이 대지권으로 등기된 구분건물의 등기기록에는 건물만에 관한 소유권이전등기를 할 수 없다.
- ④. 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 확정판결이 있는 경우, 그 판결 확정 후 10년을 경과하면 그 판결에 의한 등기를 신청할 수 없다.
- ⑤. 승소한 등기권리자가 단독으로 판결에 의한 소유권이전등기를 신청하는 경우, 등기의무자의 권리에 관한 등기필정보를 제공할 필요가 없다.

④ 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 확정판결이 있는 경우, 그 판결 확정 후 10년을 경과하면 그 판결에 의한 등기를 신청할 수 없다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 확정판결이 있는 경우, 그 판결 확정 후 10년을 경과하면 그 판결에 의한 등기를 신청할 수 없다.
2	해설	④ 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 확정판결 이후의 등기 신청 기간에는 제한이 없다. 확정 후 10년이 경과한 판결에 의한 소유권이전등기신청 가부 제정 1987. 5. 21. [등기선례 제2-141호, 시행] 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 확정판결을 받았다면 그 확정시기가 언제인가에 관계 없이 그 판결에 의한 소유권이전등기신청을 할 수 있다.
3	기타	87. 5. 21 등기 제296호 질의요지 : 1954. 3. 12 소유권이전등기절차의 이행을 명하는 판결이 확정되었으나 그 당시 원고의 사정으로 등기를 경료하지 못하고 있다 가 최근에 그 등기신청을 하려고 하였다 더니 판결 확정 후 10년 이상이 경과하여 등기청구권의 소멸시효가 완성되었으므로 등기신청이 불가능하다는 견해가 있는바, 그 견해가 타당한지의 여부

22. 가등기에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ①. 소유권보존등기의 가등기는 할 수 없다.
- ②. 가등기 후 소유권을 취득한 제3취득자는 가등기 말소를 신청할 수 있다.
- ③. 청산절차를 거치지 아니하여 첨부정보를 제공하지 아니한 채 담보가등기에 기초하여 본등기가 이루어진 경우, 등기관은 그 본등기를 직권으로 말소할 수 있다.
- ④. 가등기 후 제3자에게 소유권이 이전된 경우, 가등기에 의한 본등기 신청의 등기의무자는 가등기를 할 때의 소유자이다.
- ⑤. 가등기가 처분명령에 의하여 이루어진 가등기의 말소는 통상의 가등기 말소절차에 따라야 하며, 「민사집행법」에서 정한 가처분 이의의 방법으로 가등기의 말소를 구할 수 없다.

③ 청산절차를 거치지 아니하여 첨부정보를 제공하지 아니한 채 담보가등기에 기초하여 본등기가 이루어진 경우, 등기관은 그 본등기를 직권으로 말소할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 청산절차를 거치지 아니하여 첨부정보를 제공하지 아니한 채 담보가등기에 기초하여 본등기가 이루어진 경우, 등기관은 그 본등기를 직권

으로 말소할 수 있다.

2 해설

제58조(직권에 의한 등기의 말소)
① 등기관이 등기를 마친 후 그 등기가 제29조제1호 또는 제2호에 해당된 것임을 발견하였을 때에는 등기관리자, 등기의무자와 등기상 이해관계 있는 제3자에게 1개월 이내의 기간을 정하여 그 기간에 이의를 진술하지 아니하면 등기를 말소한다는 뜻을 통지하여야 한다.

② 제1항의 경우 통지를 받을 자의 주소 또는 거소를 알 수 없으면 제1항의 통지를 갈음하여 제1항의 기간 동안 등기소 게시장에 이를 게시하거나 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 공고하여야 한다.

③ 등기관은 제1항의 말소에 관하여 이의를 진술한 자가 있으면 그 이의에 대한 결정을 하여야 한다.

④ 등기관은 제1항의 기간 이내에 이의를 진술한 자가 없거나 이의를 각하한 경우에는 제1항의 등기를 직권으로 말소하여야 한다.

□청산절차 없이 이루어진 담보가 등기에 기한 본등기가 「부동산등기법」 제29조 제2호의 직권말소 대상에 해당하는지 여부(소극)

제정 2014. 5. 22. [등기선례 제 201405-1호, 시행]

3 기타

1. 담보가등기에 의한 본등기를 신청할 경우에는 판결에 의하여 본등기를 신청하는 경우를 제외하고는 청산절차를 거쳤음을 증명하기 위하여 청산금 평가통지서 또는 청산금이 없다는 통지서가 도달하였음을 증명하는 정보와 「가등기담보 등에 관한 법률」 제3조에서 정하고 있는 청산기간이 경과한 후에 청산금을 채무자에게 지급(공탁)하였음을 증명하는 정보(청산금이 없는 경우는 제외한다)를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.

2. 청산절차를 거치지 아니하여 위의 첨부정보를 제공하지 아니한 채 담보가등기에 기한 본등기가 이루어진 경우라도 「부동산등기법」 제29조 제2호의 ‘사건이 등기할 것이 아닌 경우’에 해당하는 것은 아니므로, 등기관이 그 본등기를 직권으로 말소할 수는 없다.

(2014. 5. 22. 부동산등기과— 1233 질의회답)

참조조문 : 부동산등기규칙 제52조

참조판례 : 대법원 2010. 8. 19. 선고 2009다90160,, 90177 판결

참조예규 : 등기예규 제1408호

참조선례 : 등기선례 Ⅲ 제737호,
2013. 12. 18. 부동산등기과-
2826 질의회답

23. 소유권보존등기의 내용으로 틀린 것은?

- ①. 건물에 대하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결에 의해서 자기의 소유권을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ②. 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우에는 그 등기신청은 각하되어야 한다.
- ③. 토지에 관한 소유권보존등기의 경우, 당해 토지가 소유권보존등기 신청인의 소유임을 이유로 소유권보존등기의 말소를 명한 확정판결에 의해서 자기의 소유권을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.
- ④. 1동의 건물에 속하는 구분건물 중 일부만에 관하여 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 나머지 구분건물의 표시에 관한 등기를 동시에 신청하여야 한다.
- ⑤. 미등기 주택에 대하여 임차권등기명령에 의한 등기촉탁이 있는 경우에 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 한 후 주택임차권등기를 하여야 한다.

① 건물에 대하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결에 의해서 자기의 소유권을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	① 건물에 대하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결에 의해서 자기의 소유권을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

2	해설	① 건물에 대하여는 시장·군수·구청장을 상대로 하여야 한다.
---	----	-----------------------------------

대법원 1999. 5. 28. 선고 99다 2188 판결

3	기타	[1] 확인의 소는 분쟁 당사자 사이에 현재의 권리 또는 법률관계에 관하여 즉시 확정할 이익이 있는 경우에 허용되는 것이므로, 소유권을 다투고 있지 않은 국가를 상대로 소유권 확인을 구하기 위하여는 그 판결을 받음으로써 원고의 법률상 지위의 불안을 제거함에 실효성이 있다고 할 수 있는 특별한 사정이 있어야 할 것인바, 건물의 경우 가옥대장이나 건축물관리대장의 비치·관리업무는 당해 지방자치단체의 고유사무로서 국가사무라고 할 수도 없는 데다가 당해 건물의 소유권에 관하여 국가가 이를 특별히 다투고 있지도 아니하다면, 국가는 그 소유권 귀속에 관한 직접 분쟁의 당사자가 아니어서 이를 확인해 주어야 할 지위에 있지 않으므로, 국가를 상대로 미등기 건물의 소유권 확인을 구하는 것은 그 확인의 이익이 없어 부적법하다.
---	----	--

[2] 미등기 건물에 관하여 국가를 상대로 한 소유권확인판결을 받는다고 하더라도 그 판결은 부동산등기법 제131조 제2호에 해당하는 판결이라고 볼 수 없어 이를 근거로 소유권보존등기를 신청할 수 없다.

24. 등기관의 처분에 대한 이의신청에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ①. 이의신청은 새로운 사실이나 새로운 증거방법을 근거로 할 수 있다.

① 이의신청은 새로운 사실이나 새로운 증거방법을 근거로 할 수 있다.

- ②. 상속인이 아닌 자는 상속등기가 위법하다 하여 이의신청을 할 수 없다.
- ③. 이의신청은 구술이 아닌 서면으로 하여야 하며, 그 기간에는 제한이 없다.
- ④. 이의에는 집행정지의 효력이 없다.
- ⑤. 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청은 등기관의 각하결정이 부당하다는 사유로 족하다.

번호	구분	내용
1	정답	① 이의신청은 새로운 사실이나 새로운 증거방법을 근거로 할 수 있다.
2	해설	① 처분시를 기준으로 하므로 그 이후의 사항을 근거로 할 수 없다.
3	기타	제102조(새로운 사실에 의한 이의 금지) 새로운 사실이나 새로운 증거방법을 근거로 이의신청을 할 수는 없다.

25. 지방세법상 부동산 취득시 취득세 과세표준에 적용되는 표준세율로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 상속으로 인한 농지취득: 1천분의 23
- ㄴ. 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득: 1천분의 23
- ㄷ. 원시취득(공유수면의 매립 또는 간척으로 인한 농지취득 제외): 1천분의 28
- ㄹ. 법령으로 정한 비영리사업자의 상속 외의 무상취득: 1천분의 28

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

⑤ 모두 옳은 지문입니다.

번호	구분	내용
		⑤ 모두 옳은 지문입니다.
		제11조(부동산 취득의 세율) ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 12. 26., 2015. 7. 24., 2016. 12. 27.>
		1. 상속으로 인한 취득
		가. 농지: 1천분의 23
1	정답	나. 농지 외의 것: 1천분의 28 2. 제1호 외의 무상취득: 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.
		3. 원시취득: 1천분의 28
		④ 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 해당 주택의 부속토지를 취득하는 경우에는 제1항제8호를 적용하지 아니한다. <신설 2015. 12. 29.>
2	해설	
3	기타	*시험 당시 기준

26. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 부동산 등기에 대한 등록면허세 납세지는 부동산 소유자의 주소지이다.
- ②. 등록을 하려는 자가 신고의무를 다하지 않은 경우 등록면허세 산출세액을 등록하기 전까지 납부하였을 때에는 신고·납부한 것으로 보지만 무신고 가산세가 부과된다.
- ③. 상속으로 인한 소유권 이전 등기의 세율은 부동산 가액의 1천분의 15로 한다.
- ④. 부동산을 등기하려는 자는 과세표준에 세율을 적용하여 산출한 세액을 등기를 하기 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고·납부하여야 한다.
- ⑤. 대도시 밖에 있는 법인의 본점이나 주사무소를 대도시로 전입함에 따른 등기는 법인등기에 대한 세율의 100분의 200을 적용한다.

④ 부동산을 등기하려는 자는 과세표준에 세율을 적용하여 산출한 세액을 등기를 하기 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고·납부하여야 한다.

번호	구분	내용
		<p>④ 부동산을 등기하려는 자는 과세표준에 세율을 적용하여 산출한 세액을 등기를 하기 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고·납부하여야 한다.</p> <p>제24조(납세의무자) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 등록면허세를 납부할 의무를 진다.</p> <p>1. 등록을 하는 자</p>
1	정답	<p>2. 면허를 받는 자(변경면허를 받는 자를 포함한다). 이 경우 납세의무자는 그 면허의 종류마다 등록면허세를 납부하여야 한다.</p> <p>제30조(신고 및 납부) ① 등록을 하려는 자는 제27조에 따른 과세표준에 제28조에 따른 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록을 하기 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부하여야 한다.</p> <p>① 등록면허세는 물건소재지를 납세지로 한다.</p> <p>② 신고 납부한 것으로 보아 별도의 가산세는 부과되지 않는다.</p>
2	해설	<p>③ 상속으로 인한 소유권이전등기의 세율은 부동산가액의 1천분의 8로 한다.</p> <p>⑤ 대도시 밖에 있는 법인의 본점이나 주사무소를 대도시로 전입함에 따른 등기는 법인등기에 대한 세율의 100분의 300을 적용한다.</p>
3	기타	*시험 당시 기준

27. 지방세법상 취득세의 과세표준 및 세율에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 취득세의 과세표준은 취득 당시의 가액으로 한다. 다만, 연부로 취득하는 경우의 과세표준은 매회 사실상 지급되는 금액을 말하며, 취득금액에 포함되는 계약보증금

③ 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득에 대한 취득세는 표준세율에 중과기

을 포함한다.(단, 신고가액은 시가표준액보다 큼)
 ②. 건축(신축·재축 제외)으로 인하여 건축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분에 대하여 원시취득으로 보아 해당 세율을 적용한다.
 ③. 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득에 대한 취득세는 표준세율에 중과기준세율(100분의 200)을 합한 세율로 산출한 금액으로 한다.
 ④. 토지를 취득한 자가 그 취득한 날부터 1년 이내에 그에 인접한 토지를 취득한 경우에는 그 전후의 취득에 관한 토지의 취득을 1건의 토지 취득으로 보아 면세점을 적용한다.
 ⑤. 지방자치단체장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세 표준세율의 100분의 50 범위에서 가감할 수 있다.

준세율(100분의 200)을 합한 세율로 산출한 금액으로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득에 대한 취득세는 표준세율에 중과기준세율(100분의 200)을 합한 세율로 산출한 금액으로 한다.</p>

③ 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득에 대한 취득세는 표준세율에 중과기준세율(100분의 200)을 합한 **세율**로 산출한 금액으로 한다.

제15조(세율의 특례) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 취득에 대한 취득세는 제11조 및 제12조에 따른 세율에서 중과기준세율을 **뺀 세율로 산출한 금액을 그 세액으로 하되**, 제11조제1항제8호에 따른 주택의 취득에 대한 취득세는 해당 세율에 100분의 50을 곱한 세율을 적용하여 산출한 금액을 그 세액으로 한다. 다만, 취득물건이 제13조 제2항에 해당하는 경우에는 이 항 각 호 외의 부분 본문의 계산방법으로 산출한 세율의 100분의 300을 적용한다. <개정 2010. 12. 27., 2015. 7. 24., 2015. 12. 29., 2017. 12. 26.>

1. 환매등기를 병행하는 부동산의 매매로서 환매기간 내에 매도자가 환매한 경우의 그 매도자와 매수자의 취득

3 기타 *시험 당시 기준

28. 지방세기본법상 부과 및 징수, 불복에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 납세자가 법정신고기한까지 소득세의 과세표준신고서를 제출하지 아니하여 해당 지방소득세를 부과할 수 없는 경우에 지방세 부과 제척기간은 5년이다.
 ②. 지방세에 관한 불복시 불복청구인은 이의신청을 거치지 않고 심판청구를 제기할 수 없다.
 ③. 취득세는 원칙적으로 보통징수 방법에 의한다.
 ④. 납세의무자가 지방세관계법에 따른 납부기한까지 지방세를 납부하지 않은 경우 산출세액의 100분의 20을 가산세로 부과한다.
 ⑤. 지방자치단체 징수금의 징수순위는 체납처분비, 지방세, 가산금의 순서로 한다.

⑤ 지방자치단체 징수금의 징수순위는 체납처분비, 지방세, 가산금의 순서로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>⑤ 지방자치단체 징수금의 징수순위는 체납처분비, 지방세, 가산금의 순서로 한다.</p>

①무신고사항으로 지방세부과 제척기간은 7년이다.

②할 수 있다.

③취득세는 신고납부 방법에 의한다.

④ 납세의무자가 지방세관계법에 따른 납부기한까지 지방세를 납부하지 않은 경우 산출세액의 100분의 20을 **가산금으로** 부과한다. 납부하지 않은 경우 가산세는 1일 당 0.03%를 따른다.

제38조(부과의 제척기간) ① 지방세는 대통령령으로 정하는 바에 따라 부과할 수 있는 날부터 다음 각 호에서 정하는 기간이 만료되는 날까지 부과하지 아니한 경우에는 부과할 수 없다. 다만, 조세의 이중과세를 방지하기 위하여 체결한 조약(이하 "조세조약"이라 한다)에 따라 상호 합의절차가 진행 중인 경우에는 「국제조세조정에 관한 법률」 제 25조에서 정하는 바에 따른다.

1. 납세자가 사기나 그 밖의 부정한 행위로 지방세를 포탈하거나 환급·공제 또는 감면받은 경우: 10년

2. 납세자가 법정신고기한까지 **과세 표준 신고서를 제출하지 아니한 경우: 7년**. 다만, 다음 각 목에 따른 취득으로서 법정신고기한까지 과세 표준 신고서를 제출하지 아니한 경우에는 10년으로 한다.

가. 상속 또는 증여를 원인으로 취득하는 경우

나. 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 명의신탁약정으로 실권리자가 사실상 취득하는 경우

다. 타인의 명의로 법인의 주식 또는 지분을 취득하였지만 해당 주식 또는 지분의 실권리자인 자가 제46조제2호에 따른 과점주주가 되어 「지방세법」 제7조제5항에 따라 해당 법인의 부동산등을 취득한 것으로 보는 경우

3. 그 밖의 경우: 5년

제91조(심사청구 및 심판청구) ① **이의신청을 거친 후에** 심사청구 또는 심판청구를 할 때에는 이의신청에 대한 결정 통지를 받은 날부터 90일 이내에 하여야 한다. 이 경우 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사의 결정에 대해서는 조세심판원장에게 심판청구를, 시장·군수·구청장의 결정에 대해서는 시·도지사에게 심사청구를 하거나 조세심판원장에게 심판청구를 한다.

제55조(납부불성실·환급불성실가

2 해설

산세) ① **납세의무자가 지방세관계 법에 따른 납부기한까지 지방세를 납부하지 아니하거나 납부하여야 할 세액보다 적게 납부(이하 "과소납부"라 한다)한 경우 또는 환급받아야 할 세액보다 많이 환급(이하 "초과환급"이라 한다)받은 경우에는 다음 각 호의 계산식에 따라 산출한 금액을 합한 금액을 가산세로 부과한다.**
 이 경우 가산세는 납부하지 아니한 세액, 과소납부분(납부하여야 할 금액에 미달하는 금액을 말한다. 이하 같다) 세액 또는 초과환급분(환급받아야 할 세액을 초과하는 금액을 말한다. 이하 같다) 세액의 100분의 75에 해당하는 금액을 한도로 한다.
 <개정 2017. 12. 26.>

1. 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분 세액 × 납부기한의 다음 날부터 자진납부일 또는 부과결정일까지의 기간 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율

2. 초과환급분 세액 × 환급받은 날의 다음 날부터 자진납부일 또는 부과결정일까지의 기간 × 금융회사 등이 연체대출금에 대하여 적용하는 이자율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 이자율

② 제1항에도 불구하고 「법인세법」 제66조에 따라 법인세 과세표준 및 세액의 결정·경정으로 「상속세 및 증여세법」 제45조의3부터 제45조의5까지의 규정에 따른 증여의제이익이 변경되는 경우(부정행위로 인하여 법인세의 과세표준 및 세액을 결정·경정하는 경우는) 제외한다)에 대하여 「소득세법」 제88조제2호에 따른 주식등의 취득가액이 감소됨에 따라 양도소득에 대한 지방소득세를 과소납부하거나 초과환급받은 경우에는 제1항의 가산세를 적용하지 아니한다. <신설 2017. 12. 26.>

제34조(납부불성실가산세·환급불성실가산세 등에 대한 이자율) 법제 55조제1항제1호·제2호 및 제56조제2호의 계산식에서 "대통령령으로 정하는 이자율"이란 **각각 1일 1만분의 3을 말한다.** <개정 2017. 12. 29.>

□지방세징수법(2017년 3월 28일 시행)

제4조(지방자치단체의 징수금 징수의 순위) ① 지방자치단체의 징수금의 징수 순위는 다음 각 호의 순서에 따른다.

1. 체납처분비
2. 지방세

	<p style="text-align: center;">3. 가산금</p> <p>② 제1항제2호의 경우에 제17조에 따라 징수가 위임된 도세는 시·군세에 우선하여 징수한다.</p> <p style="text-align: center;">부 칙 <법률 제14476호, 2016. 12. 27.> 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>3 기타 *시험 당시 기준</p>
--	---

29. 지방세법상 취득세의 납세의무자 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 취득세는 부동산, 부동산에 준하는 자산, 어업권을 제외한 각종 권리 등을 취득한 자에게 부과한다.

②. 건축물 중 조작설비로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.

③. 법인설립 시 발행하는 주식을 취득함으로써 지방세기본법에 따른 과점주주가 되었을 때에는 그 과점주주가 해당 법인의 부동산등을 취득한 것으로 본다.

④. 토지의 지목을 사실상 변경함으로써 그 가액이 증가한 경우에 취득으로 보지 아니한다.

⑤. 증여자의 채무를 인수하는 부담부증여의 경우에 그 채무액에 상당하는 부분은 부동산등을 유상 취득한 것으로 보지 아니한다.

	<p>② 건축물 중 조작설비로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.</p> <table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">번호</th> <th style="text-align: left;">구분</th> <th style="text-align: left;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td> <p>② 건축물 중 조작설비로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.</p> <p>①제7조(납세의무자 등) 제1항- 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 임목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>③법인설립시에는 납세의무가 없다.</p> <p>④지목변경으로 그 가액이 증가한 경우 증가한 금액만큼 취득으로 제한한다.</p> <p>⑤부담부 증여에서 그 채무액에 상당하는 부분은 유상취득하는 것으로 보며 나머지는 증여한 것으로 본다.</p> </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td>*시험 당시 기준</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	<p>② 건축물 중 조작설비로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.</p> <p>①제7조(납세의무자 등) 제1항- 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 임목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.</p>	2	해설	<p>③법인설립시에는 납세의무가 없다.</p> <p>④지목변경으로 그 가액이 증가한 경우 증가한 금액만큼 취득으로 제한한다.</p> <p>⑤부담부 증여에서 그 채무액에 상당하는 부분은 유상취득하는 것으로 보며 나머지는 증여한 것으로 본다.</p>	3	기타	*시험 당시 기준
번호	구분	내용											
1	정답	<p>② 건축물 중 조작설비로서 그 주체구조부와 하나가 되어 건축물로서의 효용가치를 이루고 있는 것에 대하여는 주체구조부 취득자 외의 자가 가설한 경우에도 주체구조부의 취득자가 함께 취득한 것으로 본다.</p> <p>①제7조(납세의무자 등) 제1항- 취득세는 부동산, 차량, 기계장비, 항공기, 선박, 임목, 광업권, 어업권, 골프회원권, 승마회원권, 콘도미니엄 회원권, 종합체육시설 이용회원권 또는 요트회원권(이하 이 장에서 "부동산등"이라 한다)을 취득한 자에게 부과한다.</p>											
2	해설	<p>③법인설립시에는 납세의무가 없다.</p> <p>④지목변경으로 그 가액이 증가한 경우 증가한 금액만큼 취득으로 제한한다.</p> <p>⑤부담부 증여에서 그 채무액에 상당하는 부분은 유상취득하는 것으로 보며 나머지는 증여한 것으로 본다.</p>											
3	기타	*시험 당시 기준											

30. 지방세기본법상 특별시세 세목이 아닌 것은?

①. 주민세
②. 취득세

⑤ 등록면허세

- ③. 지방소비세
- ④. 지방교육세
- ⑤. 등록면허세

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 등록면허세 ①: 특별시·광역시세, 시·군세
2	해설	②, ③, ④: 도세, 특별시·광역시세 ⑤도세, 구세
3	판례	*시험 당시 기준

31. 소득세법상 양도에 해당하는 것으로 옳은 것은?

- ①. 법원의 확정판결에 의하여 신탁해지를 원인으로 소유권 이전등기를 하는 경우
- ②. 법원의 확정판결에 의한 이혼위자료로 배우자에게 토지의 소유권을 이전하는 경우
- ③. 공동소유의 토지를 공유자지분 변경없이 2개 이상의 공유토지로 분할하였다가 공동지분의 변경없이 그 공유토지를 소유지분별로 단순히 재분할 하는 경우
- ④. 본인 소유자산을 경매·공매로 인하여 자기가 재취득하는 경우
- ⑤. 매매원인 무효의 소에 의하여 그 매매사실이 원인무효로 판시되어 환원될 경우

② 법원의 확정판결에 의한 이혼위자료로 배우자에게 토지의 소유권을 이전하는 경우

번호	구분	내용
1	정답	② 법원의 확정판결에 의한 이혼위자료로 배우자에게 토지의 소유권을 이전하는 경우 ① 신탁, 신탁해지는 양도로 보지 않는다.
2	해설	③ 공동지분의 변경이 없이 단순 재분할은 양도로 보지 않는다. ④ 본인이 재취득 하였으므로 양도로 보지 않는다. ⑤ 매매 무효는 양도로 보지 않는다.
3	기타	*시험 당시 기준

32. 2007년 취득 후 등기한 토지를 2015년 6월 15일에 양도한 경우, 소득세법상 토지의 양도차익계산에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 특수관계자와의 거래가 아님)

- ①. 취득당시 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액, 환산가액, 감정가액, 기준시가를 순차로 적용하여 산정한 가액을 취득가액으로 한다.
- ②. 양도와 취득시의 실지거래가액을 확인할 수 있는 경우에는 양도가액과 취득가액을 실지거래가액으로 산정한다.
- ③. 취득가액을 실지거래가액으로 계산하는 경우 자본적 지출액은 필요경비에 포함된다.
- ④. 취득가액을 매매사례가액으로 계산하는 경우 취득당시 개별공시지가에 3/100을 곱한 금액이 필요경비에 포함된다.
- ⑤. 양도가액을 기준시가에 따를 때에는 취득가액도 기준시가에 따른다.

① 취득당시 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액, 환산가액, 감정가액, 기준시가를 순차로 적용하여 산정한 가액을 취득가액으로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	① 취득당시 실지거래가액을 확인할 수 없는 경우에는 매매사례가액, 환산가액, 감정가액, 기준시가를 순차로 적용하여 산정한 가액을 취득가액으로 한다.

	2	해설	①기준시가는 적용 불가
	3	기타	*시험 당시 기준

33. 소득세법상 건물의 양도에 따른 장기보유특별공제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 100분의 70의 세율이 적용되는 미등기 건물에 대해서는 장기보유특별공제를 적용하지 아니한다.
- ②. 보유기간이 3년 이상인 등기된 상가건물은 장기보유특별공제가 적용된다.
- ③. 1세대1주택 요건을 충족한 고가주택(보유기간 2년 6개월)이 과세되는 경우 장기보유특별공제가 적용된다.
- ④. 장기보유특별공제액은 건물의 양도차익에 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한다.
- ⑤. 보유기간이 12년인 등기된 상가건물의 보유기간별 공제율은 100분의 30이다.

③ 1세대1주택 요건을 충족한 고가주택(보유기간 2년 6개월)이 과세되는 경우 장기보유특별공제가 적용된다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 1세대1주택 요건을 충족한 고가주택(보유기간 2년 6개월)이 과세되는 경우 장기보유특별공제가 적용된다.</p> <p>③보유기간 3년 미만은 장기보유특별공제 없음</p> <p>제95조(양도소득금액) ① 양도소득금액은 제94조에 따른 양도소득의 총수입금액(이하 "양도가액"이라 한다)에서 제97조에 따른 필요경비를 공제하고, 그 금액(이하 "양도차익"이라 한다)에서 장기보유 특별공제액을 공제한 금액으로 한다.</p> <p>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(조합원으로부터 취득한 것은 제외한다)에 대하여 그 자산의 양도차익(조합원입주권을 양도하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가 전 토지분 또는 건물분의 양도차익으로 한정한다)에 다음 표 1에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다. 다만, 대통령령으로 정하는 1세대 1주택(이에 딸린 토지를 포함한다)에 해당하는 자산의 경우에는 그 자산의 양도차익에 다음 표 2에 따른 보유기간별 공제율을 곱하여 계산한 금액을 말한다. <개정 2012. 1. 1., 2013. 1. 1., 2014. 1. 1., 2015. 12. 15., 2017. 2. 8., 2017. 12. 19.></p>
2	해설	
3	기타	*시험 당시 기준

<p>34. 소득세법상 사업자가 아닌 거주자 甲이 2015년 5월 15일에 토지(토지거래계약에 관한 허가구역 외에 존재)를 양도하였고, 납부할 양도소득세액은 1천5백만원이다. 이 토지의 양도소득세 신고납부에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 과세기간 중 당해 거래 이외에 다른 양도거래는 없고, 납지항은 서로 독립적이며 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)</p> <p>①. 2015년 7월 31일까지 양도소득과세표준을 납세지 관할세무서장에게 신고하여야 한다. ②. 예정신고를 하지 않은 경우 확정신고를 하면, 예정신고에 대한 가산세는 부과되지 아니한다. ③. 예정신고는 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 하여야 한다. ④. 예정신고를 한 경우에는 확정신고를 하지 아니할 수 있다. ⑤. 거주자로서 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 자는 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할납부할 수 있다.</p>	<p>② 예정신고를 하지 않은 경우 확정신고를 하면, 예정신고에 대한 가산세는 부과되지 아니한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>② 예정신고를 하지 않은 경우 확정신고를 하면, 예정신고에 대한 가산세는 부과되지 아니한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>②예정신고를 하지 않은 경우에는 확정신고를 한 경우에도 예정신고에 대한 무신고가산세 부과</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td>*시험 당시 기준</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	② 예정신고를 하지 않은 경우 확정신고를 하면, 예정신고에 대한 가산세는 부과되지 아니한다.	2	해설	②예정신고를 하지 않은 경우에는 확정신고를 한 경우에도 예정신고에 대한 무신고가산세 부과	3	기타	*시험 당시 기준
번호	구분	내용											
1	정답	② 예정신고를 하지 않은 경우 확정신고를 하면, 예정신고에 대한 가산세는 부과되지 아니한다.											
2	해설	②예정신고를 하지 않은 경우에는 확정신고를 한 경우에도 예정신고에 대한 무신고가산세 부과											
3	기타	*시험 당시 기준											
<p>35. 1세대 1주택 요건을 충족하는 거주자 甲이 3년간 보유한 다음과 같은 단층 겸용주택(주택은 국내 상시주거용이며, 도시지역 내에 존재)을 7억원에 양도하였을 경우 양도소득세가 과세되는 건물면적과 토지면적으로 옳은 것은?(단, 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)</p> <p><input type="radio"/> 건물 : 주택 80m² 상가 120 m² <input type="radio"/> 토지 : 건물 부수토지 800m²</p> <p>①. 건물 120m², 토지 320m² ②. 건물 120m², 토지 400m² ③. 건물 120m², 토지 480m² ④. 건물 200m², 토지 400m² ⑤. 건물 200m², 토지 480m²</p>	<p>③ 건물 120m², 토지 480m²</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>③ 건물 120m², 토지 480m²</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <input type="checkbox"/> 주택면적이 상가면적보다 적으면 주택면적만 비과세 <input type="checkbox"/> 비과세주택부수토지면적계산 전체 800m²에서 200분의 80을 차지하면 320m² (비과세 전체 면적 범위는 80m²의 5배인 400m² 범위내) <input type="checkbox"/> 과세토지면적은 전체 800m²에서 비과세면적 320m²빼면 480m² </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td>*시험 당시 기준</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	③ 건물 120m ² , 토지 480m ²	2	해설	<input type="checkbox"/> 주택면적이 상가면적보다 적으면 주택면적만 비과세 <input type="checkbox"/> 비과세주택부수토지면적계산 전체 800m ² 에서 200분의 80을 차지하면 320m ² (비과세 전체 면적 범위는 80m ² 의 5배인 400m ² 범위내) <input type="checkbox"/> 과세토지면적은 전체 800m ² 에서 비과세면적 320m ² 빼면 480m ²	3	기타	*시험 당시 기준
번호	구분	내용											
1	정답	③ 건물 120m ² , 토지 480m ²											
2	해설	<input type="checkbox"/> 주택면적이 상가면적보다 적으면 주택면적만 비과세 <input type="checkbox"/> 비과세주택부수토지면적계산 전체 800m ² 에서 200분의 80을 차지하면 320m ² (비과세 전체 면적 범위는 80m ² 의 5배인 400m ² 범위내) <input type="checkbox"/> 과세토지면적은 전체 800m ² 에서 비과세면적 320m ² 빼면 480m ²											
3	기타	*시험 당시 기준											
<p>36. 소득세법상 거주자의 양도소득세 과세대상이 아닌 것은?(단, 국내 자산을 가정함)</p> <p>①. 지상권의 양도 ②. 전세권의 양도</p>	<p>④ 등기되지 않은 부동산임차권의 양도</p>												

- ③. 골프회원권의 양도
- ④. 등기되지 않은 부동산임차권의 양도
- ⑤. 사업용 건물과 함께 양도하는 영업권

번호	구분	내용
1	정답	④ 등기되지 않은 부동산임차권의 양도
2	해설	④등기된 부동산임차권은 해당
3	기타	*시험 당시 기준

37. 지방세법상 재산세의 과세표준과 세율에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 주택에 대한 과세표준은 주택 시가표준액에 100분의 60의 공정시장가액비율을 곱하여 산정한다.
- ②. 주택이 아닌 건축물에 대한 과세표준은 건축물 시가표준액에 100분의 70의 공정시장가액비율을 곱하여 산정한다.
- ③. 토지에 대한 과세표준은 사실상 취득가격이 증명되는 때에는 장부가액으로 한다.
- ④. 같은 재산에 대하여 둘 이상의 세율이 해당되는 경우에는 그 중 높은 세율을 적용한다.
- ⑤. 주택에 대한 재산세는 주택별로 표준세율을 적용한다.

③ 토지에 대한 과세표준은 사실상 취득가격이 증명되는 때에는 장부가액으로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 토지에 대한 과세표준은 사실상 취득가격이 증명되는 때에는 장부가액으로 한다.
2	해설	③시가표준액
3	기타	* 시험 당시 기준

38. 지방세법상 재산세 부과·징수에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 해당 연도에 주택에 부과할 세액이 100만원인 경우 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수한다.
- ②. 재산세를 징수하려면 토지, 건축물, 주택, 선박 및 항공기로 각각 구분된 납세고지서에 과세표준과 세액을 적어 늦어도 납기개시 5일 전까지 발급하여야 한다.
- ③. 토지에 대한 재산세는 납세의무자별로 한 장의 납세고지서로 발급하여야 한다.
- ④. 재산세는 관할 지방자치단체의 장이 세액을 산정하여 보통징수의 방법으로 부과·징수한다.
- ⑤. 고지서 1장당 징수할 세액이 2천원 미만인 경우에는 해당 재산세를 징수하지 아니한다.

① 해당 연도에 주택에 부과할 세액이 100만원인 경우 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수한다.

번호	구분	내용
1	정답	① 해당 연도에 주택에 부과할 세액이 100만원인 경우 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수한다.
2	해설	①10만원
3	기타	*시험 당시 기준

39. 종합부동산세의 과세기준일 현재 과세대상자산이 아닌 것을 모두 고른 것은?
(단, 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)

여객자동차운송사업 면허를 받은 자가 그 면허에 따라 사용하는 차고용 토지(자
가 동차운송사업의 최저보유차고면적기준의 1.5배에 해당하는 면적 이내의 토지)
의 공시가격이 100억 원인 경우

⑤ L, C, R

ㄴ. 국내에 있는 부부공동명의(지분비율이 동일함)로 된 1세대 1주택의 공시가격이 10억원인 경우 ㄷ. 공장용 건축물 ㄹ. 회원제 골프장용 토지(회원제 골프장업의 등록시 구분등록의 대상이 되는 토지)의 공시가격이 100억원인 경우 ①. ㄱ, ㄴ ②. ㄷ, ㄹ ③. ㄱ, ㄴ, ㄷ ④. ㄱ, ㄷ, ㄹ ⑤. ㄴ, ㄷ, ㄹ	번호	구분	내용
	1	정답	⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ
	2	해설	㉠별도합산과세토지 80억원 초과 시에는 과세대상이다.
	3	기타	*시험 당시 기준

40. 지방세법상 2015년 재산세 과세기준일 현재 납세의무자가 아닌 것을 모두 고른 것은? ㄱ. 5월 31일에 재산세 과세대상 재산의 매매잔금을 수령하고 소유권이전등기를 한 매도인 ㄴ. 공유물 분할등기가 이루어지지 아니한 공유토지의 지분권자 ㄷ. 신탁법에 따라 위탁자별로 구분되어 수탁자 명의로 등기·등록된 신탁재산의 위탁자 ㄹ. 도시환경정비사업시행에 따른 환지계획에서 일정한 토지를 환지로 정하지 아니하고 체비지로 정한 경우 종전 토지소유자 ①. ㄱ, ㄷ ②. ㄴ, ㄹ ③. ㄱ, ㄴ, ㄹ ④. ㄱ, ㄷ, ㄹ ⑤. ㄴ, ㄷ, ㄹ	④ ㄱ, ㄷ, ㄹ		
	번호	구분	내용
	1	정답	④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
	2	해설	ㄱ. 매수자 ㄷ. 수탁자 ㄹ. 사업시행자
3	기타	*시험 당시 기준	

책의 정보:

도서명:	사뿐
부제:	공인중개사 26회
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:	4판 1쇄
정식출판일:	2020-12-31
가격:	4,000원
ISBN:	979-11-963916-4-5 (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.

