

사뿐®
www.사뿐.com

공인중개사 27회

기출문제해설



출판사: 사뿐

ISBN: 979-11-963916-5-2(PDF)

정가: 4,000원

27회 기출문제: 부동산학개론

1. 다음의 파생현상을 모두 발생시키는 토지 특성은?
 ● 소유함으로써 생기는 자본이익(capital gain)과 이용하여 생기는 운용이익(income gain)을 발생시킨다.
 ● 가격이 하락해도 소모되지 않기 때문에 차후에 가격상승을 기대하여 매각을 미룰 수 있다.
 ● 부동산관리의 중요성을 강조하게 한다.

①. 부동성
 ②. 개별성
 ③. 인접성
 ④. 영속성
 ⑤. 적재성

④ 영속성

번호	구분	내용
1	정답	④ 영속성
2	해설	※ 토지의 자연적 특성의 하나인 영속성으로 인한 파생현상이다. 영속성이란 토지는 일반 상품과 달리 사용에 의하여 소모되거나 마멸되지 않으므로 물리적 측면에서는 결코 파괴될 수 없다는 특성으로 비소성, 불변성, 불괴성이라고도 한다.
3	기타	

2. 부동산의 개념에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 복합개념의 부동산이란 부동산을 법률적·경제적·기술적 측면 등이 복합된 개념으로 이해하는 것을 말한다.
 ②. 민법상 부동산은 토지 및 그 정착물을 말한다.
 ③. 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다.
 ④. 준부동산은 등기·등록의 공시방법을 갖추므로써 부동산에 준하여 취급되는 특정의 동산 등을 말한다.
 ⑤. 토지와 건물이 각각 독립된 거래의 객체이면서도 마치 하나의 결합된 상태로 다루어져 부동산활동의 대상으로 인식될 때, 이를 복합부동산이라 한다.

③ 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 기술적 개념의 부동산은 생산요소, 자산, 공간, 자연 등을 의미한다.
2	해설	③ 기술적(물리적) 개념의 부동산은 자연, 공간, 위치, 환경 등을 의미한다. 생산요소, 소비재, 상품, 자산, 자본 등은 경제적 개념의 부동산이다.
3	기타	

3. 부동산을 다양한 기준에 따라 분류하여 설명한 것으로 옳은 것은?

①. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 용수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지의 지목을 유지(溜池)라고 한다.
 ②. 건축법령상 용도별 건축물의 종류에 따라 운전학원 및 정비학원은 자동차 관련 시설로, 무도학원은 위락시설로 분류한다.
 ③. 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호 간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 이행지라고 한다.
 ④. 주택법령상 도시형 생활주택은 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말한다.
 ⑤. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공공시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구에 대해 중요시설물보존지구로 지정한다.

② 건축법령상 용도별 건축물의 종류에 따라 운전학원 및 정비학원은 자동차 관련 시설로, 무도학원은 위락시설로 분류한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 건축법령상 용도별 건축물의 종류에 따라 운전학원 및 정비학원은 자동차 관련 시설로, 무도학원은 위락시설로 분류한다.

① 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령」상 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지와 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로부지의 지목을 구거(溝渠)라고 한다.

유지(溜池)란 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·소류지·호수·연못 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지를 말한다.

③ 택지지역, 농지지역, 임지지역 상호간에 다른 지역으로 전환되고 있는 지역의 토지를 후보지라고 한다. 이행지란 택지지역(주거·상업·공업지), 농지지역(전·답·과수원), 임지지역(용재림·신탄림) 내에서 지역 간 용도변경이 진행되고 있는 토지를 말한다.

④ 「주택법령」상 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 준주택이라고 한다. 도시형 생활주택이란 30세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 건설하는 원룸형 주택, 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택을 말한다.

⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상 공공시설을 보호하고 공공업무기능을 효율화하기 위하여 필요한 지구에 대하여 공공시설보호지구로 지정한다. 중요시설물보존지구란 국방상 또는 안보상 중요한 시설물의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구를 말한다.

2 해설

3 기타

4. 아파트 매매가격이 16% 상승함에 따라 다세대주택의 매매수요량이 8% 증가하고 아파트 매매수요량이 4% 감소한 경우에, 아파트 매매수요의 가격탄력성(A), 다세대주택 매매수요의 교차탄력성(B), 아파트에 대한 다세대주택의 관계(C)는? (단, 수요의 가격탄력성은 절대값으로 표시하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

- ①. A : 0.25, B : 0.5, C : 대체재
- ②. A : 0.25, B : 2, C : 보완재
- ③. A : 0.5, B : 0.25, C : 대체재
- ④. A : 0.5, B : 2, C : 보완재
- ⑤. A : 2, B : 0.5, C : 대체재

① A : 0.25, B : 0.5, C : 대체재

번호 구분 내용

1 정답 ① A : 0.25, B : 0.5, C : 대체재

1. 아파트 매매수요의 가격탄력성 = |아파트 수요량의 변화율 / 아파트 가격의 변화율| = |-4% / 16%| = 0.25

2 해설 2. 다세대주택 매매수요의 교차탄력성 = 다세대주택 수요량의 변화율 / 아파트 가격의 변화율 = 8% / 16% = 0.5

3. 수요의 교차탄력성의 값이 정(+)이면 두 재화는 대체재, 부(-)이면 두 재화는 보완재이다. 따라서 수요의 교차탄력성의 값이 0.5이므로 다세대주택과 아파트는 대체재이다.

	3 기타
--	------

5. A, B, C 부동산시장이 다음과 같을 때 거미집이론에 따른 각 시장의 모형형태는? (단, X축은 수량, Y축은 가격을 나타내며, 다른 조건은 동일함)

구분 A시장 B시장 C시장

수요곡선 기울기 -0.8 -0.3 -0.6

공급곡선 기울기 0.6 0.3 1.2

①. A : 수렴형, B : 발산형, C : 순환형
 ②. A : 순환형, B : 발산형, C : 수렴형
 ③. A : 발산형, B : 수렴형, C : 순환형
 ④. A : 수렴형, B : 순환형, C : 발산형
 ⑤. A : 발산형, B : 순환형, C : 수렴형

⑤ A : 발산형, B : 순환형, C : 수렴형	
번호 구분	내용
1 정답	⑤ A : 발산형, B : 순환형, C : 수렴형 거미집 이론에 따르면 수렴형, 발산형, 순환형의 유형이 있다. 1. 수렴형 : 수요의 가격탄력성 > 공급의 가격탄력성 수요곡선의 기울기의 절대값 < 공급곡선의 기울기의 절대값 2. 발산형 : 수요의 가격탄력성 < 공급의 가격탄력성 수요곡선의 기울기의 절대값 > 공급곡선의 기울기의 절대값 3. 순환형 : 수요의 가격탄력성 = 공급의 가격탄력성 수요곡선의 기울기의 절대값 = 공급곡선의 기울기의 절대값 따라서 A부동산시장은 발산형, B부동산시장은 순환형, C부동산시장은 수렴형에 해당된다.
3 기타	

6. 수요의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 수요의 가격탄력성은 절대값을 의미하며, 다른 조건은 불변이라고 가정함)

①. 미세한 가격변화에 수요량이 무한히 크게 변화하는 경우 완전탄력적이다.
 ②. 대체재의 존재여부는 수요의 가격탄력성을 결정하는 중요한 요인 중 하나이다.
 ③. 일반적으로 부동산 수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 작아진다.
 ④. 일반적으로 재화의 용도가 다양할수록 수요의 가격탄력성은 커진다.
 ⑤. 수요의 가격탄력성이 비탄력적이라는 것은 가격의 변화율에 비해 수요량의 변화율이 작다는 것을 의미한다.

③ 일반적으로 부동산 수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 작아진다.	
번호 구분	내용
1 정답	③ 일반적으로 부동산 수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 작아진다. ③ 일반적으로 단기일수록 수요의 가격탄력성은 비탄력적이며, 장기일수록 수요의 가격탄력성은 탄력적이다. 따라서 부동산 수요에 대한 관찰기간이 길어질수록 수요의 가격탄력성은 탄력적이 되므로 수요의 가격탄력성은 커진다.
3 기타	

7. 부동산 공급 및 공급곡선에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

①. 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급곡선이 탄력적일수록 부동산 가격은 더

① 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급곡선이 탄력적일수록 부동산 가격은 더 크게 상승한다.

크게 상승한다.
 ②. 공급량은 주어진 가격수준에서 공급자가 공급하고자 하는 최대수량이다.
 ③. 해당 부동산 가격 변화에 의한 공급량의 변화는 다른 조건이 불변일 때 동일한 공급곡선상에서의 점의 이동으로 나타난다.
 ④. 물리적 토지공급량이 불변이라면 토지의 물리적 공급은 토지가격 변화에 대해 완전비탄력적이다.
 ⑤. 용도변경을 제한하는 법규가 강화될수록 공급곡선은 이전에 비해 비탄력적이 된다.

번호	구분	내용
1	정답	① 부동산 수요가 증가할 때 부동산 공급곡선이 탄력적일수록 부동산 가격은 더 크게 상승한다.
2	해설	① 부동산 수요가 증가할 경우 부동산 공급곡선이 탄력적일수록 부동산 가격은 더 적게 상승한다. 즉 공급곡선이 탄력적이라는 것에 수요의 증가에 따라 공급량 또한 탄력적으로 증가하는 것을 의미하므로 따라서 부동산 가격 상승의 폭은 더 적다.
3	기타	

8. 각 도시의 산업별 고용자 수가 다음과 X산업의 입지계수(locational quotient)가 1을 초과하는 도시를 모두 고른 것은? (단, 주어진 조건에 한함)
 구분 A도시 B도시 C도시 D도시 전국
 X산업 400 1,200 650 1,100 3,350
 Y산업 600 800 500 1,000 2,900
 합 계 1,000 2,000 1,150 2,100 6,250

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

③ B, C		
번호	구분	내용
1	정답	③ B, C
2	해설	<p>1. X산업의 입지계수 = X산업의 지역 고용률 / X산업의 전국 고용률</p> <p>2. A도시 : $(400/1,000) / (3,350/6,250) = 0.4 / 0.536 = 0.75$</p> <p>3. B도시 : $(1,200/2,000) / (3,350/6,250) = 0.6 / 0.536 = 1.12$</p> <p>4. C도시 : $(650/1,150) / (3,350/6,250) = 0.565 / 0.536 = 1.05$</p> <p>5. D도시 : $(1,100/2,100) / (3,350/6,250) = 0.524 / 0.536 = 0.98$</p>
3	기타	

9. 다음의 내용을 모두 설명하는 지대는?
 ● 지대는 토지소유자가 토지를 소유하고 있다는 독점적 지위 때문에 받는 수입이므로 최열등지에서도 발생함
 ● 지대란 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 발생함
 ● 지대는 토지의 사유화로 인해 발생함

- ①. 마셜(A.Marshall)의 준지대
- ②. 리카도(D.Ricardo)의 차액지대
- ③. 알론소(W.Alonso)의 입찰지대
- ④. 튀넨(J.H.von Thu:nen)의 위치지대

⑤ 마르크스(K.Marx)의 절대지대		
번호	구분	내용
1	정답	⑤ 마르크스(K.Marx)의 절대지대

⑤. 마르크스(K.Marx)의 절대지대

- 2 해설 마르크스의 절대지대에 관한 설명이다. 마르크스는 수요가 공급을 초과하는 희소성의 법칙과 자본주의하에서 토지의 사유화로 지대가 발생한다고 보았다. 즉 토지를 소유하고 있다는 것만으로 토지소유자는 지대를 요구하므로, 토지의 비옥도나 생산력에 관계없이 지대가 발생하게 된다. 이러한 마르크스의 지대를 절대지대라고 하며, 절대지대설에 따르면 한계지(최열등지)에서도 토지소유자가 요구하면 지대는 발생한다.
- 3 기타

10. 주거분리에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 조건은 동일함)

- ①. 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 서로 분리되는 현상을 의미한다.
 ②. 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 경우, 경계지역 부근의 저소득층 주택은 할인되어 거래되고 고소득층 주택은 할증되어 거래된다.
 ③. 저소득층은 다른 요인이 동일할 경우 정(+)의 외부효과를 누리고자 고소득층 주거지에 가까이 거주하려 한다.
 ④. 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 지역에서는 침입과 천이 현상이 발생 할 수 있다.
 ⑤. 도시 전체에서 뿐만 아니라 지리적으로 인접한 근린지역에서도 발생할 수 있다.

② 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 경우, 경계지역 부근의 저소득층 주택은 할인되어 거래되고 고소득층 주택은 할증되어 거래된다.

- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ② 고소득층 주거지와 저소득층 주거지가 인접한 경우, 경계지역 부근의 저소득층 주택은 할인되어 거래되고 고소득층 주택은 할증되어 거래된다. |
| 2 | 해설 | ※ 주거분리란 도시 내에서 소득계층이 분화되어 거주하는 현상으로 고소득계층의 주거지역과 저소득계층의 주거지역이 분리되는 현상을 말한다. 이러한 주거분리는 정(+)의 외부효과로 인한 편익은 추구하려 하고, 부(-)의 외부효과로 인한 피해는 피하려는 동기에서 비롯된다. 고소득계층 주거지역과 저소득계층 주거지역이 인접한 경우, 경계지역 부근의 저소득계층 주택은 할증되어 거래되며, 고소득계층 주택은 할인되어 거래된다 |
| 3 | 기타 | |

11. 부동산시장의 효율성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 효율적 시장은 어떤 정보를 지체 없이 가치에 반영하는가에 따라 구분될 수 있다.
 ②. 강성 효율적 시장은 공표된 정보는 물론이고 아직 공표되지 않은 정보까지도 시장가치에 반영되어 있는 시장이므로 이를 통해 초과이익을 얻을 수 없다.
 ③. 강성 효율적 시장은 완전경쟁시장의 가정에 가장 근접하게 부합하는 시장이다.
 ④. 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이익을 초과하는 이익을 획득할 수 있다.
 ⑤. 준강성 효율적 시장은 과거의 추세적 정보뿐만 아니라 현재 새로 공표되는 정보가 지체 없이 시장가치에 반영되므로 공식적으로 이용 가능한 정보를 기초로 분석을 하여 투자해도 초과이익을 얻을 수 없다.

④ 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이익을 초과하는 이익을 획득할 수 있다.

- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|---|
| 1 | 정답 | ④ 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이익을 초과하는 이익을 획득할 수 있다. |

④ 약성 효율적 시장이란 과거의 정보가 지체 없이 가치에 반영되는 시장을

	<p>2 해설 말한다. 약성 효율적 시장에서는 가치에 반영된 정보인 과거의 정보를 통하여 정상이윤의 획득은 가능하나, 초과이윤의 획득은 불가능하다. 따라서 약성 효율적 시장에서는 현재가치에 대한 과거의 역사적 자료를 분석하여 정상이윤을 초과하는 이윤, 즉 초과이윤을 획득할 수 없다.</p> <p>3 기타</p>
--	--

<p>12. A, B도시 사이에 C도시가 위치한다. 레일리(W.Reilly)의 소매인력법칙을 적용할 경우, C도시에서 A, B도시로 구매활동에 유인되는 인구규모는? (단, C도시의 인구는 모두 구매자이고, A, B도시에서만 구매하는 것으로 가정하며, 주어진 조건에 한함)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● A도시 인구 수 : 400,000명 ● B도시 인구 수 : 100,000명 ● C도시 인구 수 : 50,000명 ● C도시와 A도시 간의 거리 : 10km ● C도시와 B도시 간의 거리 : 5km <p>①. A : 15,000명, B : 35,000명 ②. A : 20,000명, B : 30,000명 ③. A : 25,000명, B : 25,000명 ④. A : 30,000명, B : 20,000명 ⑤. A : 35,000명, B : 15,000명</p>	<p>③ A : 25,000명, B : 25,000명</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 A : 25,000명, B : 25,000명</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>※ 레일리의 소매인력법칙은 두 중심지 사이에 위치하는 소비자에 대하여 두 중심지가 미치는 영향력의 크기를 설명하는 이론이다. 두 도시의 크기(인구)에 비례하며, 거리의 제곱에 반비례한다는 중력법칙을 이용하여 C도시에서 A도시와 B도시로 구매 활동에 유인되는 인구 규모를 계산하는 과정은 다음과 같다.</p> <p>1. 유인력 = 인구 / 거리²</p> <p>2. A도시의 유인력 = $400,000 / 10^2 = 4,000$</p> <p>3. B도시의 유인력 = $100,000 / 5^2 = 4,000$</p> <p>4. A도시의 유인력 : B도시의 유인력 = $4,000 : 4,000 = 1 : 1 = 50\% : 50\%$</p> <p>5. A도시의 유인력 : B도시의 유인력 = 50,000명의 50% : 50,000명의 50%</p> <p>6. A도시의 유인력 : B도시의 유인력 = 25,000명 : 25,000명</p> </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	③ A : 25,000명, B : 25,000명	2	해설	<p>※ 레일리의 소매인력법칙은 두 중심지 사이에 위치하는 소비자에 대하여 두 중심지가 미치는 영향력의 크기를 설명하는 이론이다. 두 도시의 크기(인구)에 비례하며, 거리의 제곱에 반비례한다는 중력법칙을 이용하여 C도시에서 A도시와 B도시로 구매 활동에 유인되는 인구 규모를 계산하는 과정은 다음과 같다.</p> <p>1. 유인력 = 인구 / 거리²</p> <p>2. A도시의 유인력 = $400,000 / 10^2 = 4,000$</p> <p>3. B도시의 유인력 = $100,000 / 5^2 = 4,000$</p> <p>4. A도시의 유인력 : B도시의 유인력 = $4,000 : 4,000 = 1 : 1 = 50\% : 50\%$</p> <p>5. A도시의 유인력 : B도시의 유인력 = 50,000명의 50% : 50,000명의 50%</p> <p>6. A도시의 유인력 : B도시의 유인력 = 25,000명 : 25,000명</p>	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	③ A : 25,000명, B : 25,000명											
2	해설	<p>※ 레일리의 소매인력법칙은 두 중심지 사이에 위치하는 소비자에 대하여 두 중심지가 미치는 영향력의 크기를 설명하는 이론이다. 두 도시의 크기(인구)에 비례하며, 거리의 제곱에 반비례한다는 중력법칙을 이용하여 C도시에서 A도시와 B도시로 구매 활동에 유인되는 인구 규모를 계산하는 과정은 다음과 같다.</p> <p>1. 유인력 = 인구 / 거리²</p> <p>2. A도시의 유인력 = $400,000 / 10^2 = 4,000$</p> <p>3. B도시의 유인력 = $100,000 / 5^2 = 4,000$</p> <p>4. A도시의 유인력 : B도시의 유인력 = $4,000 : 4,000 = 1 : 1 = 50\% : 50\%$</p> <p>5. A도시의 유인력 : B도시의 유인력 = 50,000명의 50% : 50,000명의 50%</p> <p>6. A도시의 유인력 : B도시의 유인력 = 25,000명 : 25,000명</p>											
3	기타												

<p>13. 부동산시장에 영향을 미치는 요인 중 하나로, 불황과 물가상승이 동시에 나타나는 현상은?</p> <ul style="list-style-type: none"> ①. 콘드라티에프 파동(kondratiev wave) ②. 스태그플레이션(stagflation) ③. 디플레이션(deflation) ④. 쥬글라 파동(juglar wave) ⑤. 키친 파동(kitchen wave) 	<p>② 스태그플레이션(stagflation)</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 스태그플레이션(stagflation)</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	② 스태그플레이션(stagflation)
번호	구분	내용					
1	정답	② 스태그플레이션(stagflation)					

	<p>② 스태그플레이션(stagflation) : 스태그네이션(stagnation : 경기침체)과 인플레이션(inflation)을 합성한 신조어로, 경기후퇴나 불황에도 불구하고 물가가 상승하는 상태를 말한다.</p> <p>2 해설</p> <p>3 기타</p>
--	--

<p>14. 정부의 부동산 시장개입에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 개발부담금 부과 제도는 정부의 직접적 시장개입수단이다. ②. 공공임대주택의 공급은 소득재분배 효과를 기대할 수 있다. ③. 정부가 주택가격 안정을 목적으로 신규주택의 분양가를 규제할 경우, 신규주택 공급량이 감소하면서 사회적 후생 손실이 발생할 수 있다. ④. 시장에서 어떤 원인으로 인해 자원의 효율적 배분에 실패하는 현상을 시장의 실패라 하는데, 이는 정부가 시장에 개입하는 근거가 된다. ⑤. 토지수용과 같은 시장개입수단에서는 토지매입과 보상과정에서 사업시행자와 피수용자 간에 갈등이 발생하기도 한다.</p>	<p>① 개발부담금 부과 제도는 정부의 직접적 시장개입수단이다.</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> <p>① 개발부담금 부과 제도는 정부의 직접적 시장개입수단이다.</p> <p>① 개발부담금 부과 제도는 정부의 간접적 시장개입수단이다.</p> <p>간접적 개입방법이란 조세나 금융 등을 통한 경제적 동기를 조성하는 방법으로, 시장의 기능을 보조하는 것을 말한다. 취득세나 종합부동산세 등 토지 관련 조세, 토지개발 및 이용에 대한 각종 금융지원, 보조금 지급이나 개발부담금 부과 등이 해당된다. 또한 토지거래에 필요한 양질의 자료 및 정보체계 구축, 토지정보의 창출 및 제공, 토지 관련 정부 부서 간의 유기적인 협조체제 구축 등도 간접적 개입방법이라고 할 수 있다.</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	<p>① 개발부담금 부과 제도는 정부의 직접적 시장개입수단이다.</p> <p>① 개발부담금 부과 제도는 정부의 간접적 시장개입수단이다.</p> <p>간접적 개입방법이란 조세나 금융 등을 통한 경제적 동기를 조성하는 방법으로, 시장의 기능을 보조하는 것을 말한다. 취득세나 종합부동산세 등 토지 관련 조세, 토지개발 및 이용에 대한 각종 금융지원, 보조금 지급이나 개발부담금 부과 등이 해당된다. 또한 토지거래에 필요한 양질의 자료 및 정보체계 구축, 토지정보의 창출 및 제공, 토지 관련 정부 부서 간의 유기적인 협조체제 구축 등도 간접적 개입방법이라고 할 수 있다.</p>	2	해설		3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	<p>① 개발부담금 부과 제도는 정부의 직접적 시장개입수단이다.</p> <p>① 개발부담금 부과 제도는 정부의 간접적 시장개입수단이다.</p> <p>간접적 개입방법이란 조세나 금융 등을 통한 경제적 동기를 조성하는 방법으로, 시장의 기능을 보조하는 것을 말한다. 취득세나 종합부동산세 등 토지 관련 조세, 토지개발 및 이용에 대한 각종 금융지원, 보조금 지급이나 개발부담금 부과 등이 해당된다. 또한 토지거래에 필요한 양질의 자료 및 정보체계 구축, 토지정보의 창출 및 제공, 토지 관련 정부 부서 간의 유기적인 협조체제 구축 등도 간접적 개입방법이라고 할 수 있다.</p>											
2	해설												
3	기타												

<p>15. 용도지역·지구제에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 토지이용에 수반되는 부(-)의 외부효과를 제거하거나 감소시킬 수 있다. ②. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종 일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다. ③. 사적 시장이 외부효과에 대한 효율적인 해결책을 제시하지 못할 때, 정부에 의해 채택되는 부동산정책의 한 수단이다. ④. 용도지구는 하나의 대지에 중복지정될 수 있다. ⑤. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국토는 토지의 이용실태 및 특성 등을 고려하여 도시지역, 관리지역, 농림지역, 자연환경보전지역과 같은 용도지역으로 구분한다.</p>	<p>② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종 일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.</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> <p>② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종 일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.</p> <p>제30조(용도지역의 세분) 국토교통부장관, 시·도지사 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	<p>② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종 일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.</p> <p>제30조(용도지역의 세분) 국토교통부장관, 시·도지사 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업</p>
번호	구분	내용					
1	정답	<p>② 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제2종 일반주거지역은 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위해 필요한 지역이다.</p> <p>제30조(용도지역의 세분) 국토교통부장관, 시·도지사 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업</p>					

지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이
세분하여 지정할 수 있다. <개정
2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012.
4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1.
14.>

1. 주거지역

가. 전용주거지역 : 양호한 주거환경을
보호하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중
심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하
여 필요한 지역

**(2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중
심의 양호한 주거환경을 보호하기 위
하여 필요한 지역**

나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을
조성하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을
중심으로 편리한 주거환경을 조성하기
위하여 필요한 지역

**(2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을
중심으로 편리한 주거환경을 조성하기
위하여 필요한 지역**

(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을
중심으로 편리한 주거환경을 조성하기
위하여 필요한 지역

다. 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이
를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기
능을 보완하기 위하여 필요한 지역

2 해설

2. 상업지역

가. 중심상업지역 : 도심·부도심의 상
업기능 및 업무기능의 확충을 위하여
필요한 지역

나. 일반상업지역 : 일반적인 상업기능
및 업무기능을 담당하게 하기 위하여
필요한 지역

다. 근린상업지역 : 근린지역에서의 일
용품 및 서비스의 공급을 위하여 필요
한 지역

라. 유통상업지역 : 도시내 및 지역간
유통기능의 증진을 위하여 필요한 지역

3. 공업지역

가. 전용공업지역 : 주로 중화학공업,
공해성 공업 등을 수용하기 위하여 필
요한 지역

나. 일반공업지역 : 환경을 저해하지 아
니하는 공업의 배치를 위하여 필요한
지역

다. 준공업지역 : 경공업 그 밖의 공업
을 수용하되, 주거기능·상업기능 및
업무기능의 보완이 필요한 지역

4. 녹지지역

가. 보전녹지지역 : 도시의 자연환경·
경관·산림 및 녹지공간을 보전할 필요
가 있는 지역

나. 생산녹지지역 : 주로 농업적 생산을 위하여 개발을 유보할 필요가 있는 지역

다. 자연녹지지역 : 도시의 녹지공간의 확보, 도시확산의 방지, 장래 도시용지의 공급 등을 위하여 보전할 필요가 있는 지역으로서 불가피한 경우에 한하여 제한적인 개발이 허용되는 지역

3 기타

16. 정부가 시행 중인 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 부동산가격공시제도에 따라 부동산 가격공시에 관한 법령상 시장·군수·구청장은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정할 때에는 국토교통부장관의 의견을 들어야 한다.
- ②. 토지선매는 부동산 거래신고 등에 관한 법령에 따라 시장·군수·구청장이 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대해서 선매자에게 강제로 수용하게 하는 제도이다.
- ③. 부동산거래신고는 부동산 거래신고 등에 관한 법령에 따라 거래당사자가 매매계약을 체결한 경우 잔금지급일로부터 60일 이내에 신고하는 제도이다.
- ④. 주택선분양제도는 후분양제도에 비해 주택공급을 감소시켜 주택시장을 위축시킬 가능성이 있고, 건설업체가 직접 조달해야 하는 자금도 더 많음으로써 사업부담도 증가될 수 있다.
- ⑤. 장기일반민간임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법령상 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

⑤ 장기일반민간임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법령상 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

번호 구분 내용

1 정답
 ⑤ 장기일반민간임대주택은 민간임대주택에 관한 특별법령상 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

① 부동산가격공시제도에 따라 「부동산 가격공시에 관한 법령」상 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 그 가격을 산정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

2 해설
 ② 「부동산 거래신고 등에 관한 법령」에 따라 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약에 관한 허가신청이 있는 경우 공익사업용 토지 또는 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지에 대하여 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체가 그 매수를 원하는 경우에는 이들 중에서 해당 토지를 매수할 자를 지정하여 그 토지를 협의 매수하게 할 수 있다.

③ 부동산거래신고제도는 「부동산 거래신고 등에 관한 법령」에 따라 거래당사자가 부동산의 매매계약 등을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일로부터 60일 이내에 그 권리의 대상인 부동산 등의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하는 제도이다.

④ 주택후분양제도는 선분양제도에 비해 주택공급을 감소시켜 주택시장을 위축시킬 가능성이 있고, 건설업체가 직접 조달해야 하는 자금도 더 많음으로써 사업부담도 증가될 수 있다.

□부동산가격공시에 관한 법률

제18조(공동주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 공동주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "공동주택가격"이라 한다)을 조사·산정하여 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 국세청장이 국토교통부장관과 협의하여 공동주택가격을 별도로 결정·고시하는 경우를 제외한다.

② 국토교통부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 그 가격을 산정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공동주택소유자와 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

③ 제1항에 따른 공동주택의 조사대상의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 공시사항, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건축물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 공동주택가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 공동주택의 거래가격·임대료 및 해당 공동주택과 유사한 이용 가치를 지닌다고 인정되는 공동주택의 건설에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관이 제1항에 따라 공동주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 감정원에 의뢰한다.

⑦ 국토교통부장관은 제1항 또는 제4항에 따라 공시한 가격에 틀린 계산, 오기, 그 밖에 대통령령으로 정하는 명백한 오류가 있음을 발견한 때에는 지체 없이 이를 정정하여야 한다.

⑧ 공동주택가격의 공시에 대하여는 제4조·제6조·제7조 및 제13조를 각각 준용한다. 이 경우 제7조제2항 후단 중 "제3조"는 "제18조"로 본다.

□부동산 거래신고 등에 관한 법률

제15조(선매) ① 시장·군수 또는 구청장은 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가신청이 있는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체가 그 매수를 원하는 경우에는 이들 중에서 해당 토지를 매수할 자[이하 "선매자(先買者)"라 한다]를 지정하여 그 토지를 협의 매수하게 할 수 있다.

1. 공익사업용 토지

2. 제11조제1항에 따른 토지거래계약 허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지

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

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

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

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래 가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 **거래계약의 체결일로부터 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

3 기타

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 특별법」 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 "개업공인중

개사"라 한다)가 같은 법제26조제1항에 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.

□법개정후

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2016. 1. 19., 2017. 1. 17., 2018. 1. 16., 2018. 3. 13.>

1. "민간임대주택"이란 임대 목적으로 제공하는 주택[토지를 임차하여 건설된 주택 및 오피스텔 등 대통령령으로 정하는 준주택(이하 "준주택"이라 한다) 및 대통령령으로 정하는 일부만을 임대하는 주택을 포함한다. 이하 같다]으로서 임대사업자가 제5조에 따라 등록된 주택을 말하며, 민간건설임대주택과 민간매입임대주택으로 구분한다.

2. "민간건설임대주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 말한다.

가. 임대사업자가 임대를 목적으로 건설하여 임대하는 주택

나. 「주택법」 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자가 같은 법 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설한 주택 중 사용검사 때까지 분양되지 아니하여 임대하는 주택

3. "민간매입임대주택"이란 임대사업자가 매매 등으로 소유권을 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.

가. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증기금(이하 "주택도시보증기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수의계약 등으로 공급되는 토지

및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택

다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택

라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원 민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택

마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

5. "장기일반민간임대주택"이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

6. "단기민간임대주택"이란 임대사업자가 4년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

17. 분양가상한제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다.
- ②. 도입배경은 주택가격을 안정시키고, 무주택자의 신규주택구입 부담을 경감시키기 위해서이다.
- ③. 현재 정부가 시행 중인 정책이다.
- ④. 신규분양주택의 공급위축 현상과 질이 하락하는 문제점이 나타날 수 있다.
- ⑤. 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용한다.

⑤ 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용한다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 주택법령상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지에서 공급하는 도시형 생활주택은 분양가상한제를 적용한다.
2	해설	⑤ 「주택법령」 상 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 공공택지나 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 주거정책심의위원 심의를 거쳐 지정하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 「주택법령」의 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급하여야 한다. 이에 따라 공급되는 주택을 분양가상한제 적용주택이라고 한다. 다만 도시형 생활주택 등의 경우에는 이러한 분양가상한제를 적용하지 아니한다. 제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 "분양가상한제 적용주택"이라 한다. 이하 같다)하여야 한다. 1. 공공택지

2. 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의위원회"라 한다) 심의를 거쳐 지정하는 지역

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 도시형 생활주택

2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정·고시된 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우

3. 「관광진흥법」 제70조제1항에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우

③ 제1항의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당한다)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 선정 방법 등은 국토교통부령으로 정한다. 이 경우 택지비는 다음 각 호에 따라 산정한 금액으로 한다. <개정 2016. 1. 19., 2016. 12. 27.>

1. 공공택지에서 주택을 공급하는 경우에는 해당 택지의 공급가격에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액

2. 공공택지 외의 택지에서 분양가능한 제 적용주택을 공급하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액. 다만, 택지 매입가격이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 매입가격(대통령령으로 정하는 범위로 한정한다)에 국토교통부령으로 정하는 택지와 관련된 비용을 가산한 금액을 택지비로 볼 수 있다. 이 경우 택지비는 주택단지 전체에 동일하게 적용하여야 한다.

가. 「민사집행법」, 「국세징수법」 또는 「지방세징수법」에 따른 경매·공매 낙찰가격

3 기타

나. 국가·지방자치단체 등 공공기관으로부터 매입한 가격

다. 그 밖에 실제 매매가격을 확인할 수 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제3항의 분양가격 구성항목 중 건축비는 국토교통부장관이 정하여 고시하는 건축비(이하 "기본형건축비"라 한다)에 국토교통부령으로 정하는 금액을 더한 금액으로 한다. 이 경우 기본형건축비는 시장·군수·구청장이 해당 지

역의 특성을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 범위에서 따로 정하여 고시할 수 있다.

⑤ 사업주체는 분양가상한제 적용주택으로서 공공택지에서 공급하는 주택에 대하여 입주자모집 승인을 받았을 때에는 입주자 모집공고에 다음 각 호(국토교통부령으로 정하는 세분류를 포함한다)에 대하여 분양가격을 공시하여야 한다.

1. 택지비
2. 공사비
3. 간접비

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑥ 시장·군수·구청장이 제54조에 따라 공공택지 외의 택지에서 공급되는 분양가상한제 적용주택 중 분양가 상승 우려가 큰 지역으로서 대통령령으로 정하는 기준에 해당되는 지역에서 공급되는 주택의 입주자모집 승인을 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 분양가격을 공시하여야 한다. 이 경우 제2호부터 제6호까지의 금액은 기본형건축비[특별자치시·특별자치도·시·군·구(구는 자치구의 구를 말하며, 이하 "시·군·구"라 한다)별 기본형건축비가 따로 있는 경우에는 시·군·구별 기본형건축비]의 항목별 가액으로 한다.

1. 택지비
2. 직접공사비
3. 간접공사비
4. 설계비
5. 감리비
6. 부대비

7. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 비용

⑦ 제5항 및 제6항에 따른 공시를 할 때 국토교통부령으로 정하는 택지비 및 건축비에 가산되는 비용의 공시에는 제59조에 따른 분양가심사위원회 심사를 받은 내용과 산출근거를 포함하여야 한다.

18. 부동산투자의 레버리지효과에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 주어진 조건에 한함)

- ㄱ. 타인자본의 이용으로 레버리지를 활용하면 위험이 감소된다.
- ㄴ. 대부비율이 50%, 총자본수익률(또는 종합수익률)이 10%, 저당수익률이 8%라면 자기자본수익률은 12%이다.
- ㄷ. 부(-)의 레버리지효과가 발생할 경우 부채비율을 낮추어서 정(+)의 레버리지효과로 전환 할 수 있다.

총자본수익률과 저당수익률이 동일한 경우 부채비율의 변화는 자기자본수익

③ ㄴ, ㄷ

③ ㄴ, ㄷ

번호 구분

내용

1 정답

ㄹ. 룰에 영향을 미치지 못한다.

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

ㄴ. 대부비율이라는 것은 부채총액/총자본 (자기자본+부채총액)이므로 대부비율이 50%라고 하면 부채총액이 50이고 자기자본이 50이 됨. 그러므로 자기자본수익률은

$$0.1 + (0.1 - 0.08) \times 50 / 50 = 0.1 + 0.02 = 0.12 \text{이므로 } 12\% \text{가 된다.}$$

3 기타

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

- ①. 동일한 현금흐름의 투자안이라도 투자자의 요구수익률에 따라 순현재가치(NPV)가 달라질 수 있다.
- ②. 투자규모에 차이가 있는 상호배타적인 투자안의 경우 순현재가치법과 수익성지수법을 통한 의사결정이 달라질 수 있다.
- ③. 순현재가치법은 가치가산원리가 적용되나 내부수익률법은 적용되지 않는다.
- ④. 재투자율의 가정에 있어 순현재가치법보다 내부수익률법이 더 합리적이다.
- ⑤. 회수기간법은 회수기간 이후의 현금흐름을 고려하지 않는다는 단점이 있다.

④ 재투자율의 가정에 있어 순현재가치법보다 내부수익률법이 더 합리적이다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	④ 재투자율의 가정에 있어 순현재가치법보다 내부수익률법이 더 합리적이다.
---	----	--

2	해설	④ 내부수익률법에서는 재투자율로 내부수익률을, 순현재가치법에서는 재투자율로 요구수익률을 사용하기 때문에 재투자율의 가정에 있어 내부수익률법보다 순현재가치법이 더 합리적이다. 이러한 할인율과 재투자율의 가정, 가치가산의 원리 적용여부, 부의 극대화 달성여부, 복수의 해 존재여부 등을 고려할 때 일반적으로 내부수익률법보다 순현재가치법이 투자판단의 준거로서 선호된다.
---	----	---

3	기타	
---	----	--

20. 부동산의 수익과 수익률에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 요구수익률은 해당부동산에 투자해서 획득할 수 있는 최대한의 수익률이다.
- ②. 총투자수익률은 세전현금수지를 지분투자액으로 나누어 산정한다.
- ③. 기대수익률이 요구수익률보다 작은 경우 투자안이 채택된다.
- ④. 순영업소득의 산정과정에서 해당 부동산의 재산세는 차감하나 영업소득세는 차감하지 않는다.
- ⑤. 회수 불가능한 임대료 수입은 영업경비에 포함하여 순영업소득을 산정한다.

④ 순영업소득의 산정과정에서 해당 부동산의 재산세는 차감하나 영업소득세는 차감하지 않는다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	④ 순영업소득의 산정과정에서 해당 부동산의 재산세는 차감하나 영업소득세는 차감하지 않는다.
---	----	--

① 투자에 대한 위험이 주어졌을 때 위험을 고려하여 투자자가 대상 부동산에 대한 자금을 투자하기 위해 충족되어야 할 최소한의 수익률을 요구수익률이라고 한다. 따라서 요구수익률은 해당부동산에 투자해서 획득할 수 있는 최소한의 수익률이다.

② 지분투자수익률은 세전현금수지를 지분투자액으로 나누어서 산정하며, 총

	<p>투자수익률은 순영업소득을 총투자액으로 나누어서 산정한다.</p> <p>2 해설</p> <p>③ 투자대안의 기대수익률이 요구수익률보다 크거나 같은 경우(기대수익률 \geq 요구수익률) 투자안으로 채택되며, 기대수익률이 요구수익률보다 작은 경우(기대수익률 $<$ 요구수익률) 투자안은 기각된다.</p> <p>⑤ 회수 불가능한 임대료 수입은 영업경비에 포함되지 않는다. 회수 불가능한 임대료 수입은 공실 및 불량부채(대손충당금)에 포함하여 순영업소득을 산정한다.</p> <p>3 기타</p>
--	---

<p>21. 부동산투자의 위험에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (단, 위험회피형 투자자라고 가정함)</p> <p>ㄱ. 경기침체로 인해 부동산의 수익성이 악화되면서 야기되는 위험은 사업위험에 해당한다.</p> <p>ㄴ. 차입자에게 고정금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다.</p> <p>ㄷ. 효율적 프론티어(efficient frontier)에서는 추가적인 위험을 감수하지 않으면 수익률을 증가시킬 수 없다.</p> <p>ㄹ. 개별 부동산의 특성으로 인한 체계적인 위험은 포트폴리오를 통해 제거할 수 있다.</p> <p>①. ㄱ, ㄷ ②. ㄴ, ㄷ ③. ㄴ, ㄹ ④. ㄱ, ㄴ, ㄹ ⑤. ㄴ, ㄷ, ㄹ</p>	<p>① ㄱ, ㄷ</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>① ㄱ, ㄷ</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>ㄴ. 대출자는 대출자 측에서 발생할 수 있는 인플레이션 위험을 차입자에게 전가시키기 위하여 변동금리 대출상품을 판매한다. 따라서 차입자에게 변동금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다.</p> <p>ㄹ. 개별 부동산의 특성으로부터 야기되는 위험으로 피할 수 있는 위험을 비체계적 위험이라고 한다. 이러한 비체계적 위험은 투자대상을 다양화하여 분산투자(포트폴리오 구성)를 함으로써 제거할 수 있다.</p> </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	① ㄱ, ㄷ	2	해설	<p>ㄴ. 대출자는 대출자 측에서 발생할 수 있는 인플레이션 위험을 차입자에게 전가시키기 위하여 변동금리 대출상품을 판매한다. 따라서 차입자에게 변동금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다.</p> <p>ㄹ. 개별 부동산의 특성으로부터 야기되는 위험으로 피할 수 있는 위험을 비체계적 위험이라고 한다. 이러한 비체계적 위험은 투자대상을 다양화하여 분산투자(포트폴리오 구성)를 함으로써 제거할 수 있다.</p>	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답	① ㄱ, ㄷ											
2	해설	<p>ㄴ. 대출자는 대출자 측에서 발생할 수 있는 인플레이션 위험을 차입자에게 전가시키기 위하여 변동금리 대출상품을 판매한다. 따라서 차입자에게 변동금리대출을 실행하면 대출자의 인플레이션 위험은 낮아진다.</p> <p>ㄹ. 개별 부동산의 특성으로부터 야기되는 위험으로 피할 수 있는 위험을 비체계적 위험이라고 한다. 이러한 비체계적 위험은 투자대상을 다양화하여 분산투자(포트폴리오 구성)를 함으로써 제거할 수 있다.</p>											
3	기타												

<p>22. 다음과 같이 부동산에 20억원을 투자한 A의 연간 세후 자기자본수익률은? (단, 주어진 조건에 한함)</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 부동산가격 : 20억원(토지 12억원, 건물 8억원) ● 대출조건 <ul style="list-style-type: none"> - 대출비율 : 부동산가격의 60% - 대출금리 : 연 5% - 대출기간 : 20년 - 원금 만기일시상환 방식(매년 말 연단위 이자지급) ● 순영업소득 : 연 2억원 ● 건물의 총 내용연수 : 20년(잔존가치는 없고, 감가상각은 정액법을 적용함) ● 영업소득세율 : 20% <p>①. 10% ②. 12% ③. 15% ④. 17%</p>	<p>①,②,③,④,⑤ 전항 정답처리된 문제이다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>①,②,③,④,⑤ 전항 정답처리된 문제이다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>건물에 대한 감가상각비(정액법 적용 시 연 4천만원)는 세금 절감 효과를 가지며 감가상각비는 세금절감 효과 외에 가치감소분을 반영하게 되나 가격에 영향을 미치는 측면이 존재하므로 감가상각비의 효과를 고려할 때 가격변화가 없는</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	①,②,③,④,⑤ 전항 정답처리된 문제이다.	2	해설	<p>건물에 대한 감가상각비(정액법 적용 시 연 4천만원)는 세금 절감 효과를 가지며 감가상각비는 세금절감 효과 외에 가치감소분을 반영하게 되나 가격에 영향을 미치는 측면이 존재하므로 감가상각비의 효과를 고려할 때 가격변화가 없는</p>
번호	구분	내용								
1	정답	①,②,③,④,⑤ 전항 정답처리된 문제이다.								
2	해설	<p>건물에 대한 감가상각비(정액법 적용 시 연 4천만원)는 세금 절감 효과를 가지며 감가상각비는 세금절감 효과 외에 가치감소분을 반영하게 되나 가격에 영향을 미치는 측면이 존재하므로 감가상각비의 효과를 고려할 때 가격변화가 없는</p>								

⑤. 20%

것을 가정하는 것은 주어진 조건 고려시 정답을 찾기가 어려움 그러므로 전부 정답(①, ②, ③, ④, ⑤)이 됨

3 기타

23. 부동산투자에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산은 실물자산의 특성과 토지의 영속성으로 인해 가치 보존력이 양호한 편이다.
- ②. 임대사업을 영위하는 법인은 건물에 대한 감가상각과 이자비용을 세금산정 시 비용으로 인정받을 수 있다.
- ③. 부동산투자자는 저당권과 전세제도 등을 통해 레버리지를 활용할 수 있다.
- ④. 부동산가격이 물가상승률과 연동하여 상승하는 기간에는 인플레이션을 방어하는 효과가 있다.
- ⑤. 부동산은 주식 등 금융상품에 비해서 단기간에 현금화할 수 있는 가능성이 높다.

⑤ 부동산은 주식 등 금융상품에 비해서 단기간에 현금화할 수 있는 가능성이 높다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 부동산은 주식 등 금융상품에 비해서 단기간에 현금화할 수 있는 가능성이 높다.
2	해설	⑤ 부동산의 고가성 등으로 인하여 시장의 진입과 퇴출이 일반 재화처럼 자유롭지 못하기 때문에 환금성이 매우 낮다. 환금성이란 필요한 경우에 즉시 현금화시킬 수 있는 가능성을 의미한다. 따라서 부동산은 주식 등 금융상품에 비해서 단기간에 현금화할 수 있는 가능성이 낮다.
3	기타	

24. 부동산금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. CMO(collateralized mortgage obligations)는 트랜치별로 적용되는 이자율과 만기가 다른 것이 일반적이다.
- ②. MBB(mortgage backed bond)는 채권형 증권으로 발행자는 초과담보를 제공하는 것이 일반적이다.
- ③. MPTS(mortgage pass-through securities)의 조기상환위험은 투자자가 부담한다.
- ④. 고정금리대출을 실행한 대출기관은 금리상승 시 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다.
- ⑤. 2차 저당시장은 1차 저당시장에 자금을 공급하는 역할을 한다.

④ 고정금리대출을 실행한 대출기관은 금리상승 시 차입자의 조기상환으로 인한 위험이 커진다.

25. 대출상환방식에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 대출금액과 기타 대출조건은 동일함)

① 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 감소하는 만큼 원금상환액이 증가한다.

- ①. 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 감소하는 만큼 원금상환액이 증가한다.
- ②. 원금균등상환방식은 원리금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료 시 누적 원리금상환액이 더 크다.
- ③. 대출실행시점에서 총부채상환비율(DTI)은 체증(점증)상환방식이 원금균등상환방식보다 항상 더 크다.
- ④. 대출금을 조기상환하는 경우 원리금균등상환방식에 비해 원금균등상환방식의 상환액이 더 크다.
- ⑤. 체증(점증)상환방식은 대출잔액이 지속적으로 감소하므로 다른 상환방식에 비해 이자부담이 작다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>① 원리금균등상환방식은 매기 이자상환액이 감소하는 만큼 원금상환액이 증가한다.</p> <p>② 전체 대출기간 만료 시 누적원리금상환액의 크기는 체증(점증)상환방식 > 원리금균등상환방식 > 원금균등상환방식의 순이다. 따라서 원리금균등상환방식은 원금균등상환방식에 비해 전체 대출기간 만료 시 누적원리금상환액이 더 크다.</p> <p>③ 원리금상환액이 많을수록 총부채상환비율(DTI)은 높다. 대출 실행시점(대출 초기)에서 원리금상환액의 크기는 원금균등분할상환방식 > 원리금균등분할상환방식 > 체증(점증)상환방식의 순이다. 따라서 대출실행시점에서 총부채상환비율(DTI)는 원금균등상환방식이 체증(점증)상환방식 보다 항상 더 크다.</p> <p>④ 1회차 납부 후 저당잔액의 크기는 체증(점증)상환방식 > 원리금균등상환방식 > 원금균등상환방식의 순이다. 따라서 대출금을 조기상환하는 경우 원금균등상환방식에 비해 원리금균등방식의 상환액이 더 크다.</p> <p>⑤ 체증(점증)상환방식은 대출 초기에 원리금상환액이 매우 낮은 수준이므로 대출 초기에 부(-)의 상환이 발생할 수 있다. 부(-)의 상환이란 대출 초기에 대출원금에 대한 이자를 지불하지 못할 경우, 지불하지 못한 이자가 저당잔액에 포함되므로 저당잔액이 대출원금보다 커지는 경우를 말한다. 따라서 체증(점증)상환방식은 대출잔액이 지속적으로 감소하는 것은 아니다.</p>
2	해설	
3	기타	

26. 시장가격이 5억원이고 순영업소득이 연 1억원인 상가를 보유하고 있는 A가 추가적으로 받을 수 있는 최대 대출가능 금액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 연간 저당상수 : 0.2
- 대출승인조건(모두 충족하여야 함)
 - 담보인정비율(LTV) : 시장가격기준 60% 이하
 - 부채감당률(DCR) : 2 이상
- 상가의 기존 저당대출금 : 1억원

- ①. 1억원
- ②. 1억 5천만원
- ③. 2억원
- ④. 2억 5천만원
- ⑤. 3억원

번호	구분	내용
		② 1억 5천만원
1	정답	<p>② 1억 5천만원</p> <p>1. 담보인정비율(LTV) = 대출금 / 부동산의 가치 → 60% = 대출금 / 5억원 따라서 담보인정비율에 따른 최대대출가능금액은 3억원이다.</p> <p>2. 부채감당률(DTI) = 순영업소득 / 부채서비스액(대출금×저당상수)</p>

	<p>대출금 = 순영업소득 / (부채감당률 × 저당상수) → 1억원 / (2 × 0.2) = 2억 5천</p> <p>3. 담보인정비율과 부채감당률을 모두 충족하여야 하므로 최대대출가능금액은 2억 5천만원이다.</p> <p>기존 대출금액이 1억원이므로 추가로 가능한 최대대출가능금액은 1억 5천만원이다.</p> <p>3 기타</p>
--	--

27. 부동산투자회사법령상 부동산투자회사에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 부동산투자회사는 자기관리, 위탁관리, 기업구조조정 부동산투자회사로 구분할 수 있다.
 ②. 자기관리 부동산투자회사의 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.
 ③. 감정평가사 또는 공인중개사로서 해당 분야에 5년 이상 종사한 사람은 자기관리 부동산투자회사의 상근 자산운용 전문인력이 될 수 있다.
 ④. 위탁관리 부동산투자회사는 본점 외의 지점을 설치할 수 없으며, 직원을 고용하거나 상근 임원을 둘 수 없다.
 ⑤. 영업인가를 받거나 등록을 한 날부터 6개월이 지난 기업구조조정 부동산투자회사의 자본금은 50억원 이상이 되어야 한다.

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

28. 2년 전 연초(1월 1일)에 받은 주택담보대출의 대환(refinancing)을 고려하고 있는 A가 대출 후 2년차 말에 대환을 통해 얻을 수 있는 이익의 현재가치는? (단, 주어진 조건에 한 함)

● 기존대출 조건

- 대출금액 : 1억원
- 이자율 : 연 4%
- 만기 10년, 원금 만기일시상환조건(매년 말 연 단위 이자 지급)
- 조기상환수수료 : 대출잔액의 1%

● 신규대출 조건

- 대출금액 : 기존대출의 잔액
- 이자율 : 연 3%
- 만기 8년, 원금 만기일시상환조건(매년 말 연 단위 이자 지급)
- 취급수수료 : 대출금액의 1%

● 8년간 연금의 현재가치계수(3% 연복리) : 7

①. 3백만원
 ②. 4백만원
 ③. 5백만원
 ④. 6백만원

③ 5백만원	
번호 구분	내용
1 정답	<p>③ 5백만원</p> <p>1. 기존대출의 매년 원리금상환액 : 1억원 × 4% = 4,000,000원</p> <p>2. 원금만기일시상환조건이므로 2년차 말 대출잔액 : 1억원</p> <p>3. 신규대출의 매년 원리금상환액 : 1억원 × 3% = 3,000,000원</p> <p>4. 대환으로 인한 매년 원리금 상환액</p>

⑤. 7백만원

차액 : 1,000,000원

- 2 해설
5. 대환으로 인한 매년 원리금상환액 차액의 현가 : 7,000,000원
- 연금의 현재가치 = 연금 × 연금의 현재가계수 = 1,000,000 × 7 = 7,000,000원
6. 대환으로 인한 추가비용
- 1) 조기상환수수료 : 대출잔액 1억원의 1%이므로 1,000,000원
- 2) 신규대출 취급수수료 : 대출금액 1억원의 1%이므로 1,000,000원
7. 대환으로 인한 순이익 : 7,000,000 - 2,000,000 = 5,000,000원
- 3 기타

29. 프로젝트 금융에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 특정 프로젝트로부터 향후 일정한 현금흐름이 예상되는 경우, 사전 계약에 따라 미래에 발생할 현금흐름과 사업자체자산을 담보로 자금을 조달하는 금융기법이다.
- ②. 일반적으로 기업대출보다 금리 등이 높아 사업이 성공할 경우 해당 금융기관은 높은 수익을 올릴 수 있다.
- ③. 프로젝트 금융의 자금은 건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다.
- ④. 프로젝트 금융이 부실화될 경우 해당 금융기관의 부실로 이어질 수 있다.
- ⑤. 비소구 또는 제한적 소구 금융의 특징을 가지고 있다.

③ 프로젝트 금융의 자금은 건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다.

- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ③ 프로젝트 금융의 자금은 건설회사 또는 시공회사가 자체계좌를 통해 직접 관리한다. |
| 2 | 해설 | ③ 프로젝트 금융의 자금은 대주단 (Syndication)의 위탁계좌에 의해 관리된다. |
| 3 | 기타 | |

30. 다음 설명에 모두 해당하는 부동산관리 방식은?

- 소유자의 의사능력 및 지휘통제력이 발휘된다.
- 업무의 기밀유지에 유리하다.
- 업무행위의 안일화를 초래하기 쉽다.
- 전문성이 낮은 경향이 있다.

- ①. 외주관리
- ②. 혼합관리
- ③. 신탁관리
- ④. 위탁관리
- ⑤. 직접관리

⑤ 직접관리

- | 번호 | 구분 | 내용 |
|----|----|--|
| 1 | 정답 | ⑤ 직접관리 |
| 2 | 해설 | ⑤ 부동산 관리방식의 하나인 직접관리 (자가관리) 방식에 대한 설명이다. 직접관리란 소유자 자신이 직접 관리하는 것으로 단독주택이나 소규모 부동산 등에 유리한 관리방식이다. |
| 3 | 기타 | |

31. 부동산개발에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법령상 부동산개발업이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.
- ②. 법률적 위험을 줄이는 하나의 방법은 이용계획이 확정된 토지를 구입하는 것이다.
- ③. 시장성분석 단계에서는 향후 개발될 부동산이 현재나 미래의 시장상황에서 매매되거나 임대될 수 있는지에 대한 경쟁력을 분석한다.
- ④. 토지(개발)신탁방식은 신탁회사가 토지소유권을 이전받아 토지를개발한 후 분양하거나 임대하여 그 수익을 신탁자에게 돌려주는 것이다.
- ⑤. BTO(build-transfer-operate) 방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자 사업방식이다.

⑤ BTO(build-transfer-operate) 방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자 사업방식이다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>⑤ BTO(build-transfer-operate) 방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자 사업방식이다.</p>
2	해설	<p>⑤ BTO(build-transfer-operate) 방식은 사회기반시설의 준공과 동시에 해당시설의 소유권이 국가 또는 지방자치단체에 귀속되며 사업시행자에게 일정기간 시설관리운영권을 인정하는 방식으로 고속도로, 터널, 대교, 항만 등에 적용된다.</p> <p>BTL(build-transfer-lease) 방식은 민간이 개발한 시설의 소유권을 준공과 동시에 공공에 귀속시키고 민간은 시설관리운영권을 가지며, 공공은 그 시설을 임차하여 사용하는 민간투자 사업방식이다.</p> <p>□부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률</p> <p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2008. 3. 21., 2015. 8. 11.></p> <p>1. "부동산개발"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 다만, 시공을 담당하는 행위를 제외한다.</p> <p>가. 토지를 건설공사의 수행 또는 형질변경의 방법으로 조성하는 행위</p> <p>나. 건축물을 건축·대수선·리모델링 또는 용도변경 하거나 공작물을 설치하는 행위. 이 경우 "건축", "대수선", "리모델링"은 「건축법」 제2조제1항제8호부터 제10호까지의 규정에 따른 "건축", "대수선" 및 "리모델링"을 말하고, "용도변경"은 같은 법 제19조에 따른 "용도변경"을 말한다.</p> <p>2. "부동산개발업"이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.</p> <p>3. "부동산개발업자"란 부동산개발업을 수행하는 자를 말한다.</p> <p>4. "등록사업자"란 제4조에 따라 등록을 한 부동산개발업자를 말한다.</p> <p>5. "공급"이란 부동산개발을 수행하여 그 행위로 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산, 그 부동산의 이용권으로서</p>

대통령령으로 정하는 권리(이하 "부동산등"이라 한다)의 전부 또는 일부를 타인에게 판매 또는 임대하는 행위를 말한다.

6. "소비자"란 부동산개발업자로부터 부동산등을 공급받거나 공급받으려는 자를 말한다.

3 기타 7. "표시·광고"란 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에 따른 표시 또는 광고를 말한다.

□사회기반시설에 대한 민간투자법

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

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

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

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

4. 사회기반시설의 준공과 동시에 사업시행자에게 해당 시설의 소유권이 인정되는 방식

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

6. 그 밖에 주무관청이 제10조에 따라 수립한 민간투자시설사업기본계획에 제시한 방식

[전문개정 2011. 8. 4.]

32. 다음은 임대주택의 1년간 운영실적 자료이다. 가능총소득에 대한 영업경비 비율은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 호당 임대료 : 연 5백만원
- 임대가능호수 : 60호
- 공실률 : 10%
- 순영업소득 : 연 2억1천만원

- ①. 2.38%
- ②. 10%
- ③. 20%
- ④. 22.22%
- ⑤. 30%

③ 20%

번호 구분 내용

1 정답 ③ 20%

1. 가능총소득 = 호당 임대료 × 임대가능호수 = 5백만원 × 60호 = 3억원

	<p>2. 유효총소득 = 가능총소득 - 공실 및 불량부채액 = 3억원 - (3억원×10%) = 2억 7천만원</p> <p>2 해설 3. 순영업소득 = 유효총소득 - 영업경비 → 2억 1천만원 = 2억 7천만원 - 영업경비(6천만원)</p> <p>4. 따라서 영업경비는 6천만원</p> <p>5. 가능총소득에 대한 영업경비 비율 = 6천만원 / 3억원 = 20%</p> <p>3 기타</p>
--	---

<p>33. 부동산개발과 관련하여 다음 설명에 해당하는 도시 및 주거환경정비법령상의 정비사업은?</p> <p>도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업</p> <p>①. 주거환경관리사업 ②. 주택재건축사업 ③. 주택재개발사업 ④. 주거환경개선사업 ⑤. 가로주택정비사업</p>	<p>④ 주거환경개선사업</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 주거환경개선사업</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>④ 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td>합격은 사뿐사뿐</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	④ 주거환경개선사업	2	해설	④ 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업	3	기타	합격은 사뿐사뿐
번호	구분	내용											
1	정답	④ 주거환경개선사업											
2	해설	④ 주거환경개선사업 : 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업											
3	기타	합격은 사뿐사뿐											

<p>34. 부동산 마케팅 4P[가격(price), 제품(product), 유통경로(place), 판매촉진(promotion)] 전략과 다음 부동산 마케팅 활동의 연결이 옳은 것은?</p> <p>ㄱ. 아파트 단지 내 자연친화적 실개천 설치 ㄴ. 부동산 중개업소 적극 활용 ㄷ. 시장분석을 통한 적정 분양가 책정 ㄹ. 주택청약자 대상 경품추첨으로 가전제품 제공</p> <p>①. ㄱ : 제품, ㄴ : 판매촉진, ㄷ : 가격, ㄹ : 유통경로 ②. ㄱ : 유통경로, ㄴ : 판매촉진, ㄷ : 가격, ㄹ : 제품 ③. ㄱ : 유통경로, ㄴ : 제품, ㄷ : 가격, ㄹ : 판매촉진 ④. ㄱ : 제품, ㄴ : 유통경로, ㄷ : 가격, ㄹ : 판매촉진 ⑤. ㄱ : 제품, ㄴ : 유통경로, ㄷ : 판매촉진, ㄹ : 가격</p>	<p>④ ㄱ : 제품, ㄴ : 유통경로, ㄷ : 가격, ㄹ : 판매촉진</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 ㄱ : 제품, ㄴ : 유통경로, ㄷ : 가격, ㄹ : 판매촉진</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>ㄱ. 아파트 단지 내 자연친화적 실개천 설치의 제품 측면에서 차별화를 도모하는 전략이다. ㄴ. 부동산 중개업소 적극 활용은 유통경로 측면에서 차별화를 도모하는 전략이다. ㄷ. 시장분석을 통한 적정 분양가 책정은 가격 측면에서의 전략이다. ㄹ. 주택청약자 대상 경품추첨으로 가전제품 제공은 판매촉진 측면에서의 전략이다.</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	④ ㄱ : 제품, ㄴ : 유통경로, ㄷ : 가격, ㄹ : 판매촉진	2	해설	ㄱ. 아파트 단지 내 자연친화적 실개천 설치의 제품 측면에서 차별화를 도모하는 전략이다. ㄴ. 부동산 중개업소 적극 활용은 유통경로 측면에서 차별화를 도모하는 전략이다. ㄷ. 시장분석을 통한 적정 분양가 책정은 가격 측면에서의 전략이다. ㄹ. 주택청약자 대상 경품추첨으로 가전제품 제공은 판매촉진 측면에서의 전략이다.
번호	구분	내용								
1	정답	④ ㄱ : 제품, ㄴ : 유통경로, ㄷ : 가격, ㄹ : 판매촉진								
2	해설	ㄱ. 아파트 단지 내 자연친화적 실개천 설치의 제품 측면에서 차별화를 도모하는 전략이다. ㄴ. 부동산 중개업소 적극 활용은 유통경로 측면에서 차별화를 도모하는 전략이다. ㄷ. 시장분석을 통한 적정 분양가 책정은 가격 측면에서의 전략이다. ㄹ. 주택청약자 대상 경품추첨으로 가전제품 제공은 판매촉진 측면에서의 전략이다.								

	3 기타
--	------

35. 다음 자료를 활용하여 시산가액 조정을 통해 구한 감정평가액은? (단, 주어진 조건에 한함)

- 거래사례를 통해 구한 시산가액(가치) : 1.2억원
- 조성비용을 통해 구한 시산가액(가치) : 1.1억원
- 임대료를 통해 구한 시산가액(가치) : 1.0억원
- 시산가액 조정 방법 : 가중치를 부여하는 방법
- 가중치 : 원가방식 20%, 비교방식 : 50%, 수익방식 30%를 적용함

①. 1.09억원
 ②. 1.10억원
 ③. 1.11억원
 ④. 1.12억원
 ⑤. 1.13억원

④ 1.12억원	
번호 구분	내용
1 정답	<p>④ 1.12억원</p> <p>1. 거래사례를 통해 구한 시산가액(가치)은 비교방식, 조성비용을 통해 구한 시산가액(가치)은 원가방식, 임대료를 통해 구한 시산가액(가치)은 수익방식을 의미한다.</p> <p>2. $(1.2\text{억원} \times 0.5) + (1.1\text{억원} \times 0.2) + (1.0\text{억원} \times 0.3) = 112,000,000\text{원}$</p>
□감정평가에 관한 규칙	
<p>제12조(감정평가방법의 적용 및 시산가액 조정) ① 감정평가업자는 제14조부터 제26조까지의 규정에서 대상물건별로 정한 감정평가방법(이하 "주된 방법"이라 한다)을 적용하여 감정평가하여야 한다. 다만, 주된 방법을 적용하는 것이 곤란하거나 부적절한 경우에는 다른 감정평가방법을 적용할 수 있다.</p>	
<p>② 감정평가업자는 대상물건의 감정평가액을 결정하기 위하여 제1항에 따라 어느 하나의 감정평가방법을 적용하여 산정(算定)한 가액[이하 "시산가액(試算價額)"이라 한다]을 제11조 각 호의</p>	
3 기타	<p>감정평가방식 중 다른 감정평가방식에 속하는 하나 이상의 감정평가방법(이 경우 공시지가기준법과 그 밖의 비교방식에 속한 감정평가방법은 서로 다른 감정평가방식에 속한 것으로 본다)으로 산출한 시산가액과 비교하여 합리성을 검토하여야 한다. 다만, 대상물건의 특성 등으로 인하여 다른 감정평가방법을 적용하는 것이 곤란하거나 불필요한 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 감정평가업자는 제2항에 따른 검토 결과 제1항에 따라 산출한 시산가액의 합리성이 없다고 판단되는 경우에는 주된 방법 및 다른 감정평가방법으로 산출한 시산가액을 조정하여 감정평가액을 결정할 수 있다.</p>

36. 감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지역분석을 통해 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준을 파악할 수 있다.
- ②. 지역분석에 있어서 중요한 대상은 인근지역, 유사지역 및 동일수급권이다.
- ③. 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다.
- ④. 지역분석보다 개별분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다.

④ 지역분석보다 개별분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다.	
번호 구분	내용

⑤. 지역분석은 대상지역에 대한 거시적인 분석인 반면, 개별분석은 대상부동산에 대한 미시적인 분석이다.

1 정답 ④ 지역분석보다 개별분석을 먼저 실시하는 것이 일반적이다.

2 해설 ④ 일반적으로 지역분석을 먼저 하고 지역분석의 결과에 기초하여 개별분석을 한다. 이러한 개별분석에서는 지역분석에서 파악된 자료를 근거로 대상부동산의 최우효이용을 판정하고 구체적인 가격을 산정한다.

□감정평가에 관한 규칙

제14조(토지의 감정평가) ① 감정평가업자는 법 제3조제1항 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.

3 기타 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

4. 개별요인 비교

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

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

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

37. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용이 아닌 것은?

- ①. 감정평가업자는 감정평가 의뢰인이 요청하는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다.
- ②. 시장가치란 한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고가액을 말한다.
- ③. 감정평가는 기준시점에서의 대상물건의 이용상황(불법적이거나 일시적인 이용은 제외한다) 및 공법상 제한을 받는 상태를 기준으로 한다.
- ④. 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호 간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다.
- ⑤. 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다.

② 시장가치란 한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고가액을 말한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 시장가치란 한정된 시장에서 성립될 가능성이 있는 대상물건의 최고가액을 말한다.
2	해설	② 시장가치란 감정평가의 대상이 되는 토지 등이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다. 제2조(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 1. 2., 2016. 8. 31.>
3	기타	1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

38. 다음은 임대료 감정평가방법의 종류와 산식이다. ()안에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

- 적산법 : 적산임료 = 기초가액 × () + 필요제경비
 - 임대사례비교법 : () = 임대사례의 임대료 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치
 - () : 수익임료 = 순이익 + 필요제경비
- ①. : 기대이율, : 비준임료, : 수익분석법
 - ②. : 환원이율, : 지불임료, : 수익분석법
 - ③. : 환원이율, : 지불임료, : 수익환원법
 - ④. : 기대이율, : 비준임료, : 수익환원법
 - ⑤. : 환원이율, : 실질임료, : 수익환원법

① : 기대이율, : 비준임료, : 수익분석법

번호	구분	내용
1	정답	① : 기대이율, : 비준임료, : 수익분석법
2	해설	1. 적산법 : 기초가액 × 기대이율 + 필요제경비 = 적산임료 2. 임대사례비교법 : 비준임료 = 임대사례의 임대료 × 사정보정치 × 시점수정치 × 지역요인 비교치 × 개별요인 비교치 3. 수익분석법 : 수익임료 = 순이익 + 필요제경비

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

1. "시장가치"란 감정평가의 대상이 되는 토지등(이하 "대상물건"이라 한다)이 통상적인 시장에서 충분한 기간 동안 거래를 위하여 공개된 후 그 대상물건의 내용에 정통한 당사자 사이에 신중하고 자발적인 거래가 있을 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 대상물건의 가액을 말한다.

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

3. "기준가치"란 감정평가의 기준이 되는 가치를 말한다.

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

5. "원가법"이란 대상물건의 재조달원가에 감가수정(減價修正)을 하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

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

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

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

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

10. "수익환원법"이란 대상물건이 장래 산출할 것으로 기대되는 순수익이나 미래의 현금흐름을 환원하거나 할인하여 대상물건의 가액을 산정하는 감정평가방법을 말한다.

11. "수익분석법"이란 일반기업 경영

에 의하여 산출된 총수익을 분석하여 대상물건이 일정한 기간에 산출할 것으로 기대되는 순수익에 대상물건을 계속하여 임대하는 데에 필요한 경비를 더하여 대상물건의 임대료를 산정하는 감정평가방법을 말한다.

12. "감가수정"이란 대상물건에 대한 재조달원가를 감액하여야 할 요인이 있는 경우에 물리적 감가, 기능적 감가 또는 경제적 감가 등을 고려하여 그에 해당하는 금액을 재조달원가에서 공제하여 기준시점에 있어서의 대상물건의 가액을 적정화하는 작업을 말한다.

12의2. "적정한 실거래가"란 「부동산거래신고에 관한 법률」에 따라 신고된 실제 거래가격(이하 "거래가격"이라 한다)으로서 거래 시점이 도시지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역을 말한다)은 3년 이내, 그 밖의 지역은 5년 이내인 거래가격 중에서 감정평가업자가 인근지역의 지가수준 등을 고려하여 감정평가의 기준으로 적용하기에 적당하다고 판단하는 거래가격을 말한다.

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

14. "유사지역"이란 대상부동산이 속하지 아니하는 지역으로서 인근지역과 유사한 특성을 갖는 지역을 말한다.

15. "동일수급권(同一需給圈)"이란 대상부동산과 대체·경쟁 관계가 성립하고 가치형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역(圈域)을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.

39. 감정평가에 관한 규칙 제8조에 규정된 감정평가의 절차에 해당하지 않는 것은?

- ①. 감정평가 의뢰
- ②. 처리계획 수립
- ③. 대상물건 확인
- ④. 감정평가방법의 선정 및 적용
- ⑤. 감정평가액의 결정 및 표시

① 감정평가 의뢰

번호 구분 내용

1 정답 ① 감정평가 의뢰

2 해설
 감정평가업자는 [기본적 사항의 확정 → 처리계획 수립 → 대상물건 확인 → 자료수집 및 정리 → 자료검토 및 가치형성요인의 분석 → 감정평가방법의 선정 및 적용 → 감정평가액의 결정 및 표시] 순서에 따라 감정평가를 하여야 한다. 다만 합리적이고 능률적인 감정평가를 위하여 필요할 때에는 순서를 조정할 수 있다.

제8조(감정평가의 절차) 감정평가업자는 다음 각 호의 순서에 따라 감정평가를 하여야 한다. 다만, 합리적이고 능률

적인 감정평가를 위하여 필요할 때에는 순서를 조정할 수 있다.

- 1. 기본적 사항의 확정
- 2. 처리계획 수립
- 3. 대상물건 확인
- 4. 자료수집 및 정리
- 5. 자료검토 및 가치형성요인의 분석
- 6. 감정평가방법의 선정 및 적용
- 7. 감정평가액의 결정 및 표시

40. 부동산 가격공시에 관한 법령에 규정된 내용으로 옳은 것은?

- ① 개별공시지가에 대하여 이의 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 60일 이내에 이의를 신청할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 표준지의 가격을 산정한 때에는 그 타당성에 대하여 행정자치부장관의 검증을 받아야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 일단의 공동주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가한다.
- ④ 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이 발생한 경우에는 7월 1일을 기준으로 하여 개별 주택가격을 결정·공시하여야 한다.
- ⑤ 동 법령에 따라 공시한 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

⑤ 동 법령에 따라 공시한 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>⑤ 동 법령에 따라 공시한 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.</p> <p>① 개별공시지가에 대하여 이의 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 이의를 신청할 수 있다.</p> <p>② 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격(이하 "표준지공시지가"라 한다)을 조사·평가하고, 제 24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가한다.</p> <p>④ 시장·군수·구청장은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이 발생한 경우에는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별 주택가격을 결정·공시하여야 한다. 1월 1일부터 6월 30일까지의 사이에 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지는 그 해 7월 1일을 기준으로 하여 그 해 10월 31일까지 결정·공시하여야 한다. 7월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 분할·합병 등의 사유가 발생한 토지는 다음 해 1월 1일을 기준으로 하여 다음 해 5월 31일까지 결정·공시하여야 한다.</p>
2	해설	

제11조(개별공시지가에 대한 이의신청) ① 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일부터 **30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.**

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 이의신청 기간이 만료된 날부터 30일 이내에 이의신청을 심사하여 그 결과를 신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 이의신청의 내용이 타당하다고 인정될 때에는 제10조에 따라 해당 개별공시지를 조정하여 다시 결정·공시하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 것 외에 이의신청 및 처리절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제3조(표준지공시지가의 조사·평가 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 토지이용상황이나 주변 환경, 그 밖의 자연적·사회적 조건이 일반적으로 유사하다고 인정되는 일단의 토지 중에서 선정한 표준지에 대하여 매년 공시기준일 현재의 단위면적당 적정가격(이하 "표준지공시지가"라 한다)을 조사·평가하고, 제24조에 따른 **중앙부동산가격공시위원회의의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.**

② 국토교통부장관은 표준지공시지를 공시하기 위하여 표준지의 가격을 조사·평가할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 토지 소유자의 의견을 들어야 한다.

③ 제1항에 따른 표준지의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·평가 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준지공시지를 조사·평가하는 경우에는 인근 유사토지의 거래가격·임대료 및 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 토지의 조성에 필요한 비용추정액 등을 종합적으로 참작하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준지공시지를 조사·평가할 때에는 업무실적, 신인도(信認度) 등을 고려하여 둘 이상의 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가업자(이하 "감정평가업자"라 한다)에게 이를 의뢰하여야 한다. 다만, 지가 변동이 작은 경우 등 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 표준지에 대해서는 하나의 감정평가업자에게 의뢰할 수 있다.

⑥ 제5항에 따른 감정평가업자의 선정 기준 및 업무범위는 대통령령으로 정한다.

⑦ 국토교통부장관은 제10조에 따른 개별공시지가의 산정을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 표준지와 산정

대상 개별 토지의 가격형성요인에 관한 표준적인 비교표(이하 "토지가격비준표"라 한다)를 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제공하여야 한다.

제10조(개별공시지가의 결정·공시 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 국세·지방세 등 각종 세금의 부과, 그 밖의 다른 법령에서 정하는 목적을 위한 지가산정에 사용되도록 하기 위하여 제25조에 따른 시·군·구부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할 구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격(이하 "개별공시지가"라 한다)을 결정·공시하고, 이를 관계 행정기관 등에 제공하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 표준지로 선정된 토지, 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지에 대하여는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다. 이 경우 표준지로 선정된 토지에 대하여는 해당 토지의 표준지공시지가를 개별공시지가로 본다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장이 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 해당 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하되, 해당 토지의 가격과 표준지공시지가가 균형을 유지하도록 하여야 한다.

⑤ **시장·군수 또는 구청장은 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정할 때에는 그 타당성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자, 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.** 다만, 시장·군수 또는 구청장은 감정평가업자의 검증이 필요 없다고 인정되는 때에는 지가의 변동상황 등 대통령령으로 정하는 사항을 고려하여 감정평가업자의 검증을 생략할 수 있다.

3 기타

⑥ 시장·군수 또는 구청장이 제5항에 따른 검증을 받으려는 때에는 해당 지역의 표준지의 공시지가를 조사·평가한 감정평가업자 또는 대통령령으로 정하는 감정평가실적 등이 우수한 감정평가업자에게 의뢰하여야 한다.

⑦ 국토교통부장관은 지가공시 행정의 합리적인 발전을 도모하고 표준지공시지가와 개별공시지가와의 균형유지 등 적절한 지가형성을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 개별공시지가의 결정·공시 등에 관하여 시장·군수 또는 구청장을 지도·감독할 수 있다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 것 외에 개별공시지가의 산정, 검증 및

결정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정의 기준, 이해관계인의 의견청취, 감정평가업자의 지정 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제16조(표준주택가격의 조사·산정 및 공시 등) ① 국토교통부장관은 용도지역, 건물구조 등이 일반적으로 유사하다고 인정되는 **일단의 단독주택 중에서 선정한 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격(이하 "표준주택가격"이라 한다)을 조사·산정하고**, 제24조에 따른 중앙부동산가격공시위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.

② 제1항에 따른 공시에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 표준주택의 지번

2. 표준주택가격

3. 표준주택의 대지면적 및 형상

4. 표준주택의 용도, 연면적, 구조 및 사용승인일(임시사용승인일을 포함한다)

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 제1항에 따른 표준주택의 선정, 공시기준일, 공시의 시기, 조사·산정 기준 및 공시절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따라 표준주택가격을 조사·산정하고자 할 때에는 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 "감정원"이라 한다)에 의뢰한다.

⑤ 국토교통부장관이 제1항에 따라 표준주택가격을 조사·산정하는 경우에는 인근 유사 단독주택의 거래가격·임대료 및 해당 단독주택과 유사한 이용 가치를 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.

제34조(개별주택가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 단독주택) ① 법제17조제4항에 따라 개별주택가격 공시기준일을 다르게 할 수 있는 단독주택은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 단독주택으로 한다.

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 **그 대지가 분할 또는 합병된 단독주택**

2. 「건축법」에 따른 건축·대수선 또는 용도변경이 된 단독주택

3. 국유·공유에서 매각 등에 따라 사유로 된 단독주택으로서 개별주택가격이 없는 단독주택

② **법제17조제4항에서 "대통령령으로 정하는 날"이란 다음 각 호의 구분에 따른 날을 말한다.**

1. 1월 1일부터 5월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 단독주택: 그 해 6월 1일

2. 6월 1일부터 12월 31일까지의 사이에 제1항 각 호의 사유가 발생한 단독주택: 다음 해 1월 1일

제19조(주택가격 공시의 효력) ① 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 개별주택가격을 산정하는 경우에 그 기준이 된다.

② 개별주택가격 및 공동주택가격은 주택시장의 가격정보를 제공하고, 국가·지방자치단체 등이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용될 수 있다.

27회 기출문제: 민법

1. 반사회질서의 법률행위에 해당하여 무효로 되는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 성립과정에서 강박이라는 불법적 방법이 사용된 데 불과한 법률행위
- ㄴ. 강제집행을 면할 목적으로 허위의 근저당권을 설정하는 행위
- ㄷ. 양도소득세를 회피할 목적으로 실제로 거래한 매매대금보다 낮은 금액으로 매매계약을 체결한 행위
- ㄹ. 이미 매도된 부동산임을 알면서도 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 저당권설정행위

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

② ㄹ. 이미 매도된 부동산임을 알면서도 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 저당권설정행위

번호	구분	내용
		이중매매라도 유효한 경우가 있다.
		이중매매가 반사회질서행위 위반으로 무효가 되는 경우가 있다.
		이중매매라는 말이 나오면 이 두 가지 경우를 구분하여야 한다.
		또한 이중매매가 되면 형사상 배임죄가 된다.
		문제는 형사상 배임죄가 되는 요건과

매도인의 배임행위가 반사회질서행위로 무효로 되는 것의 요건은 구별되어야 한다.

‘갑’-X아파트 소유자

‘을’-매수자(중도금까지 지급함)

1 사례 만들기

이 상태에서

‘병’-X아파트에 저당권을 설정

이러면 ‘갑’은 배임죄가 된다.

그리고 다음으로 ‘갑’의 배임행위인 이중매매가 반사회질서행위로 무효가 되려면 2가지 요건이 필요하다.

그 요건이

‘병’ 저당권자가 매매된 사실을 알고

저당권설정에 적극 가담하여야 한다.

이 2가지 요건을 갖추지 못하면

형사상 배임죄로 처벌을 받는 것이고

민사상으로는 반사회질서행위로 무효가 되는 것은 아니다.

(반사회질서의 법률행위)

선량한 풍속 기타 사회질서에 위반한 사항을 내용으로 하는 법률행위는 무효로 한다.

2 근거조문/이론

(횡령, 배임) ①타인의 재물을 보관하는 자가 그 재물을 횡령하거나 그 반환을 거부한 때에는 5년 이하의 징역 또는 1천500만원 이하의 벌금에 처한다.

②타인의 사무를 처리하는 자가 그 임무에 위배하는 행위로써 재산상의 이익을 취득하거나 제삼자로 하여금 이를 취득하게 하여 본인에게 손해를 가한 때에도 전항의 형과 같다.

이중매매가 바로 반사회질서행위에 해당하여 무효가 되는 것은 아니다.

- 3 요건 제2매수자가
이중매매된 사실을 알고
적극 가담하여야 한다는 요건을
갖추어야 무효가 된다.
- 이중매매 요건 중 적극가담의
의미
- 요청하거나 유도하여 계약에
이르는 정도**
- 배임죄
- 대법원 전원합의체 판결
- 4 핵심단
어 이해 [1] 부동산 매매계약에서 **중도
금이 지급되는 등 계약이 본격
적으로 이행되는 단계에** 이른
경우, 그때부터 **매도인은 배임
죄에서 말하는 ‘타인의 사무를
처리하는 자’에 해당하는지 여
부(적극)** 및 그러한 지위에 있
는 매도인이 매수인에게 계약
내용에 따라 부동산의 **소유권을
이전해 주기 전에 그 부동산을
제3자에게 처분하고 제3자 앞
으로 그 처분에 따른 등기를 마
쳐 준 경우, 배임죄가 성립하는
지 여부(적극)**
- 5 문장 만
들기 대법원 판결
- [근저당권설정등기말소]
- 【판시사항】**
- [1] 이미 매도된 부동산에 관하
여 체결된 저당권설정계약이 반
사회적 법률행위로 무효가 되기
위한 요건
- 【판결요지】**
- 6 판례 [1] 이미 매도된 부동산에 관하
여 체결한 저당권설정계약이 반
사회적 법률행위로 무효가 되기
위하여는 **매도인의 배임행위와
저당권자가 매도인의 배임행위
에 적극 가담한 행위로 이루어
진 것으로서, 그 적극 가담하는
행위는 저당권자가 다른 사람에
게 목적물이 매도된 것을 안다
는 것만으로는 부족하고, 적어
도 매도사실을 알고도 저당권설
정을 요청하거나 유도하여 계
약에 이르는 정도**가 되어야 한
다.
- 7 함정

		<p>이중매매법리</p> <p>반드시 매매만 해당 하는 것이 아니고</p> <p>이중 저당권도 이중매매 법리가 적용된다.</p>
		<p>더 나아가</p>
8	출제자의 의도	<p>매매 이후 중도금까지 받고 나서 저당권을 설정하는 것도 이중매매 법리가 적용된다.</p>
		<p>이중매매라 하여 다 반사회질서 행위가 되는 것은 아니다.</p> <p>이중매매가 반사회질서행위가 되기 위해서는 요건 2가지가 필요하다.</p> <p>이것을 알고 있는지 묻고 있다.</p>
9	틀리는 이유	
		<p>이중매매 법리 적용할 수 있는 요건은</p>
10	솔루션	<p>매도 사실을 알고도</p> <p>저당권 설정을 요청하거나 유도하여 계약에 이르는 정도</p>

2. 진의 아닌 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)		
<p>①. 진의란 특정한 내용의 의사표시를 하고자 하는 표의자의 생각을 말하는 것이지 표의자가 진정으로 마음속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니다.</p> <p>②. 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았을 경우, 표의자는 진의 아닌 의사표시를 취소할 수 있다.</p> <p>③. 대리행위에 있어서 진의 아닌 의사표시인지 여부는 대리인을 표준으로 결정한다.</p> <p>④. 진의 아닌 의사표시의 효력이 없는 경우, 법률행위의 당사자는 진의 아닌 의사표시를 기초로 새로운 이해관계를 맺은 선의의 제3자에게 대항하지 못한다.</p> <p>⑤. 진의 아닌 의사표시는 상대방과 통정이 없다는 점에서 통정허위표시와 구별된다.</p>		
번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X 부동산 소유자(시세 10억원)</p> <p>‘을’-평소X 부동산을 가지고 싶은 자</p> <p>‘을’은 평소 ‘갑’에게 X 부동산을 9억원에 팔라고 수차례 요청했음, 계약 전날에도 요청함.</p>
		<p>그 다음날</p> <p>‘갑’이 ‘을’에게 1억원에 팔겠다고 함(술을 마신 것일까?)</p>

1 사례 만
들기 '을'이 승낙하여 매매계약은 됨

그런데 그 다음날 '갑'이 '을'을
찾아와

매매계약이 무효라고 함

그이유가

1억원에 팔겠다고는 진의 아
닌, 비진의 의사표시였고

그 사실을 '을'이 알고 있었기
때문에 무효라고 주장함

이 주장을 받아 들여 주겠는가?

(진의 아닌 의사표시)

2 근거조
문/이론

① 의사표시는 표의자가 진의
아님을 알고 한 것이라도 그 효
력이 있다. 그러나 상대방이 표
의자의 진의 아님을 알았거나
이를 알 수 있었을 경우에는 무
효로 한다.

② 전항의 의사표시의 무효는
선의의 제삼자에게 대항하지 못
한다.

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만
들기

대법원 판결

[의원면직무효확인등]

【판시사항】

[1] 진의 아닌 의사표시에 있어
서의 '**진의의 의미**' 및 표의자
가 의사표시의 내용을 진정으로
바라지는 아니하였으나 그것을
최선이라고 판단하여 의사표시
를 한 경우, 진의 아닌 의사표
시에 해당하는지 여부(소극)

[2] 명예퇴직신청의 법적 성질
및 명예퇴직 신청 후 사용자의
승낙이 있기 전에 근로자가 임
의로 그 의사표시를 철회할 수
있는지 여부(적극)

【판결요지】

[1] 진의 아닌 의사표시에 있어
서의 '**진의란 특정한 내용의**
의사표시를 하고자 하는 표의

6 판례

자의 생각을 말하는 것이지 표의자가 진정으로 마음 속에서 바라는 사항을 뜻하는 것은 아니므로 표의자가 의사표시의 내용을 진정으로 마음 속에서 바라지는 아니하였다고 하더라도 당시의 상황에서는 **그것이 최선이라고 판단하여 그 의사표시를 하였을 경우에는 이를 내심의 효과의사가 결여된 진의 아닌 의사표시라고 할 수 없다.**

[2] 명예퇴직은 근로자가 명예퇴직의 신청(청약)을 하면 사용자가 요건을 심사한 후 이를 승인(승낙)함으로써 합의에 의하여 근로관계를 종료시키는 것으로, 명예퇴직의 신청은 근로계약에 대한 합의해지의 청약에 불과하여 이에 대한 사용자의 승낙이 있어 근로계약이 합의해지되기 전에는 근로자가 임의로 그 청약의 의사표시를 철회할 수 있다

- 7 함정
- 8 출제자의 의도 취소인지 무효인지 묻는 것이다.
- 9 틀리는 이유 조문을 정확하게 읽고 있지 않기 때문이다.
- 10 솔루션 상대방이 표의자의 진의 아님을 알았거나 이를 알 수 있었을 경우에는 **무효로 한다.**

3. 의사표시의 효력발생에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 표의자가 매매의 청약을 발송한 후 사망하여도 그 청약의 효력에 영향을 미치지 아니한다.
- ②. 상대방이 정당한 사유 없이 통지의 수령을 거절한 경우에도 그가 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓인 때에 의사표시의 효력이 생긴다.
- ③. 의사표시가 기재된 내용증명우편이 발송되고 달리 반송되지 않았다면 특별한 사정이 없는 한 그 의사표시는 도달된 것으로 본다.
- ④. 표의자가 그 통지를 발송한 후 제한능력자가 된 후, 그 법정대리인이 통지 사실을 알기 전에는 의사표시 효력이 없다.
- ⑤. 매매계약을 해제하겠다는 내용증명우편이 상대방에게 도착하였으나, 상대방이 정당한 사유 없이 그 우편물의 수취를 거절한 경우에 해제의 의사표시가 도달한 것으로 볼 수 있다.

④표의자가 그 통지를 발송한 후 제한능력자가 된 경우, 그 법정대리인이 통지 사실을 알기 전에는 의사표시의 효력이 없다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 부동산 소유자</p> <p>‘을’-X 부동산을 사겠다고 청약한 사람</p> <p>‘갑’이 ‘을’의 청약에 대하여 승낙의 통지를 보냄</p> <p>그 다음날 ‘갑’이 피한정후견이</p>

선고를 받음

‘갑’이 피한정후견인 선고를 받았기 때문에

‘갑’의 승낙의 통지는 효력이 없다고 주장 할 수 있겠는가?

(의사표시의 효력발생시기)

① 상대방이 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.

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

2 근거조문/이론

(제한능력자에 대한 의사표시의 효력)

의사표시의 상대방이 의사표시를 받은 때에 제한능력자인 경우에는 의사표시자는 그 의사표시로서 대항할 수 없다. 다만, 그 상대방의 법정대리인이 의사표시가 도달한 사실을 안 후에는 그러하지 아니하다.

3 요건

제한능력자

4 핵심단어 이해

미성년자

피한정후견인(한정치산자)

피성년후견인(금치산자)

5 문장 만 들기

6 판례

7 함정

(의사표시의 효력발생시기)와 (제한능력자에 대한 의사표시의 효력)을 혼동시킨 것

8 출제자의 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

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

법정대리인의 아는 것과는 무

관하다.

4. 甲은 자신의 부동산에 관하여 乙과 통정한 허위의 매매계약에 따라 소유권 이전등기를 乙에게 해 주었다. 그 후 乙은 이러한 사정을 모르는 丙과 위 부동산 매매계약을 체결하고 그에게 소유권이전등기를 해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 甲과 乙은 매매계약에 따른 채무를 이행할 필요가 없다.
- ②. 甲은 丙을 상대로 이전등기의 말소를 청구할 수 없다.
- ③. 丙이 부동산의 소유권을 취득한다.
- ④. 甲이 자신의 소유권을 주장하려면 丙의 악의를 증명해야 한다.
- ⑤. 丙이 선의이더라도 과실이 있으면 소유권을 취득하지 못한다.

⑤ 丙이 선의이더라도 과실이 있으면 소유권을 취득하지 못한다.

번호

구분

내용

‘갑’-X 부동산 소유자

‘을’-‘갑’과 X 부동산을 정상적으로 매매한 것이 아니라 통정하여 매매계약을 체결하고 소유권을 이전 받은 자.

‘병’-X 부동산이 ‘갑’의 것임을 평상시 알고 있는 사람이고, ‘을’은 가난하여 X 부동산을 살 능력이 없다는 것을 알고 있는 사람.

어느 날 ‘을’이 ‘병’을 찾아와 X 부동산이 자신의 것이라고 하면서 등기를 보여줌,

싸게 팔겠다고 하자 ‘병’이 매수함.

10일 정도 지나서

‘갑’이 ‘병’을 찾아와

‘을’에게 자신이 소유권을 넘긴 것은 정상적인 매매계약은 없었고 통정하여 매매계약을 체결한 것이므로,

1

사례 만들기

통정한 허위표시는 무효이므로

‘을’은 소유권을 취득할 수 없고

‘을’로부터 소유권을 매수한 ‘병’도 소유권을 취득할 수 없다고 함.

그리고 ‘병’이, 실령 통정한 사실을 몰랐다고 하여도,

평소 X토지가 ‘갑’의 것임을 알고 있었고, ‘을’이 X 토지를 매수할 능력이 없음을 알고 있었기에, ‘을’이 찾아와 X 토지를 팔겠다고 하면, 한번 정도 ‘갑’ 자신에게 확인해 보아야 하는 것인데 그런 주의를 하지 않은

과실이 있으므로,

‘병’의 선의라도 과실이 있었기에 소유권을 취득할 수 없다고 주장한 것임.

(통정한 허위의 의사표시)

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장만들기

대법원 판결

[지분부당이체금반환]

【판시사항】

- 6 판례
 - [2] (통정한 허위의 의사표시)의 선의의 제3자에 해당하기 위해서는 무과실이어야 하는지 여부(소극)

【판결요지】

- 7 함정
 - [2] (통정한 허위의 의사표시)에 규정된 통정허위표시에 있어서의 제3자는 **그 선의 여부**가 문제이지 이에 관한 과실 유무를 따질 것이 아니다

8 출제자의 의도

선의만을 요구하는지
무과실도 요구하는지
법조문을 정확하게 이해하고 있는지 묻는 것

9 틀리는 이유

상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효로 한다.

- 10 솔루션
 - 전항의 의사표시의 무효는 **선의의 제삼자**에게 대항하지 못한다.

제3자는 그 선의 여부가 문제이지 이에 관한 과실 유무를 따질 것이 아니다

5. 甲은 乙 소유의 X토지를 임차하여 사용하던 중 이를 매수하기로 乙과 합의하였으나, 계약서에는 Y토지로 잘못 기재하였다. 다음 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 매매계약은 X토지에 대하여 유효하게 성립한다.
- ②. 매매계약은 Y토지에 대하여 유효하게 성립한다.
- ③. X토지에 대하여 매매계약이 성립하지만, 당사자는 착오를 이유로 취소할 수 있다.
- ④. Y토지에 대하여 매매계약이 성립하지만, 당사자는 착오를 이유로 취소할 수 있다.
- ⑤. X와 Y 어느 토지에 대해서도 매매계약이 성립하지 않는다.

①매매계약은 X토지에 대하여 유효하게 성립한다.

번호	구분	내용
		<p>‘을’-X 토지 소유자</p> <p>‘갑’-X 토지 임차인</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 X 토지 매매계약하기로 합의함</p> <p>(이때 매매계약은 성립함, 그 이유는 매매는 불요식, 낙성계약이기 때문임)</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 증거(소유권 이전 등기 신청하기 위해서 등)를 남기기 위해서 계약서를 작성하자고 함</p>
1	사례만 들기	<p>그런데 부동산표시를 X 토지로 하는 것이 아니라 Y토지로 잘못 기재함(당사자들은 여전히 매매는 X 토지로 알고 있음)</p> <p>매매계약서에 Y토지로 기재하였다고 하여</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 체결하기로 한 X 토지 매매는 효력이 없는가?</p> <p>당사자가 합의한 바도 없는 Y토지가</p> <p>매매계약서에 기재되어 있다고 하여</p> <p>매매로서 효력이 있겠는가?</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 못</p>

한다.

② 전항의 의사표시의 취소는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.

3 요건

□착오

4 핵심단어 이해

□오표시(吳表示) 무해(無害)의 원칙말 그대로, “잘못된 표시는 해가 되지 않는다”라는 원칙

계약 당사자가 합의했다면 그 합의한 바대로 효력이 발생하는 것이지, 표시를 잘못했다고 하여 합의한 계약의 성립과 효력에 해를 끼치지 않는다.

5 문장 만들기

대법원 판결

[건물퇴거]

【판시사항】

매매계약의 당사자가 목적물의 지번에 관하여 착오를 일으켜 계약서상 목적물을 잘못 표시한 경우 매매계약의 목적물

【판결요지】

6 판례

부동산의 매매계약에 있어 쌍방당사자가 모두 특정의 갑 토지를 계약의 목적물로 삼았으나 그 목적물의 **지번 등에 관하여 착오를 일으켜 계약을 체결함에 있어서는 계약서상 그 목적물을 갑 토지와는 별개인 을 토지로 표시하였다 하여도 갑 토지에 관하여 이를 매매의 목적물로 한다는 쌍방당사자의 의사합치가 있는 이상 위 매매계약은 갑 토지에 관하여 성립한 것으로 보아야 할 것이고 을 토지에 관하여 매매계약이 체결된 것으로 보아서 안 될 것이며, 만일 을 토지에 관하여 위 매매계약을 원인으로 하여 매수인 명의로 소유권이전등기가 경료되었다면 이는 원인이 없이 경료된 것으로서 무효이다.**

7 함정

8 출제자의도

착오와 오표시 무해의 원칙 구별

	<p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p> <p>지번 등에 관하여 착오를 일으켜 계약을 체결함에 있어서는 계약서상 그 목적물을 갑 토지와는 별개인 '을' 토지로 표시하였다 하여도 갑 토지에 관하여 이를 매매의 목적으로 한다는 쌍방당사자의 의사합치가 있는 이상 위 매매계약은 갑 토지에 관하여 성립한 것으로 보아야 할 것</p>
--	---

<p>6. 대리권의 범위와 제한에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <p>①. 대리인에 대한 본인의 금전채무가 기한이 도래한 경우, 대리인은 본인의 허락 없이 그 채무를 변제하지 못한다.</p> <p>②. 금전소비대차계약과 그 담보를 위한 담보권설정계약을 체결할 권한이 있는 임의 대리인은 특별한 사정이 없는 한 계약을 해제할 권한까지 갖는 것은 아니다.</p> <p>③. 매매계약체결의 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 중도금과 잔금을 수령할 권한이 있다.</p> <p>④. 대리인이 수인인 때에는 각자가 본인을 대리하지만, 법률 또는 수권행위에서 달리 정할 수 있다.</p> <p>⑤. 권한을 정하지 않은 대리인은 보존행위를 할 수 있다.</p>	<p>①대리인에 대한 본인의 금전채무가 기한이 도래한 경우 대리인은 본인의 허락 없이 그 채무를 변제하지 못한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="997 952 1029 1008">번호</th> <th data-bbox="1069 963 1117 996">구분</th> <th data-bbox="1300 963 1348 996">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="997 1310 1029 1355">1</td> <td data-bbox="1053 1310 1133 1366">사례 만들기</td> <td data-bbox="1165 1064 1492 1624"> <p>'갑'-1억원을 '을'로부터 빌린 자('갑' 통장에는 2억원 있음)</p> <p>'을'-'갑'에게 1억원을 빌려 준 자</p> <p>어느 날 '갑'이 '을'에게 '갑' 자신의 채무를 변제할 수 있는 대리권을 줌</p> <p>'을'이 '갑'에게 1억원 빌려 준 채무의 변제기가 도래함</p> <p>'을'은 '갑'의 통장에서 1억원을 인출하여 '을' 자신의 채권을 변제 받음</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="997 1915 1029 1960">2</td> <td data-bbox="1053 1904 1133 1960">근거조문/이론</td> <td data-bbox="1165 1668 1492 2139"> <p>(대리권의 범위) 권한을 정하지 아니한 대리인은 다음 각호의 행위만을 할 수 있다.</p> <p>1. 보존행위</p> <p>2. 대리의 목적인 물건이나 권리의 성질을 변하지 아니하는 범위에서 그 이용 또는 개량하는 행위</p> <p>(자기계약, 쌍방대리) 대리인은 본인의 허락이 없으면 본인을 위하여 자기와 법률행위를 하거나 동일한 법률행위에 관하여</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	사례 만들기	<p>'갑'-1억원을 '을'로부터 빌린 자('갑' 통장에는 2억원 있음)</p> <p>'을'-'갑'에게 1억원을 빌려 준 자</p> <p>어느 날 '갑'이 '을'에게 '갑' 자신의 채무를 변제할 수 있는 대리권을 줌</p> <p>'을'이 '갑'에게 1억원 빌려 준 채무의 변제기가 도래함</p> <p>'을'은 '갑'의 통장에서 1억원을 인출하여 '을' 자신의 채권을 변제 받음</p>	2	근거조문/이론	<p>(대리권의 범위) 권한을 정하지 아니한 대리인은 다음 각호의 행위만을 할 수 있다.</p> <p>1. 보존행위</p> <p>2. 대리의 목적인 물건이나 권리의 성질을 변하지 아니하는 범위에서 그 이용 또는 개량하는 행위</p> <p>(자기계약, 쌍방대리) 대리인은 본인의 허락이 없으면 본인을 위하여 자기와 법률행위를 하거나 동일한 법률행위에 관하여</p>
번호	구분	내용								
1	사례 만들기	<p>'갑'-1억원을 '을'로부터 빌린 자('갑' 통장에는 2억원 있음)</p> <p>'을'-'갑'에게 1억원을 빌려 준 자</p> <p>어느 날 '갑'이 '을'에게 '갑' 자신의 채무를 변제할 수 있는 대리권을 줌</p> <p>'을'이 '갑'에게 1억원 빌려 준 채무의 변제기가 도래함</p> <p>'을'은 '갑'의 통장에서 1억원을 인출하여 '을' 자신의 채권을 변제 받음</p>								
2	근거조문/이론	<p>(대리권의 범위) 권한을 정하지 아니한 대리인은 다음 각호의 행위만을 할 수 있다.</p> <p>1. 보존행위</p> <p>2. 대리의 목적인 물건이나 권리의 성질을 변하지 아니하는 범위에서 그 이용 또는 개량하는 행위</p> <p>(자기계약, 쌍방대리) 대리인은 본인의 허락이 없으면 본인을 위하여 자기와 법률행위를 하거나 동일한 법률행위에 관하여</p>								

당사자쌍방을 대리하지 못한다.
그러나 채무의 이행은 할 수 있다.

3 요건

자기계약

4 핵심단
어 이해

대리인이 본인을 위하여 자기와
법률행위를 하는 것

5 문장 만
들기

6 판례

7 함정

대리인에 대한 본인의 금전채무
이 말의 뜻을 이해하고 있는지
묻고 있다.

8 출제자
의도

다음으로 자기계약에 대한 이해
와

변제기 도래한 채무이행을 할
수 있는지에 대하여 묻고 있다.

9 틀리는
이유

10 솔루션

대리인은 본인의 허락이 없으면
본인을 위하여 자기와 법률행위
를 하거나 동일한 법률행위에
관하여 당사자쌍방을 대리하지
못한다. **그러나 채무의 이행은
할 수 있다.**

7. 사기에 의한 의사표시에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 아파트분양자가 아파트단지 인근에 공동묘지가 조성되어 있다는 사실을 분양계약자에게 고지하지 않은 경우에는 기망행위에 해당한다.
- ②. 아파트분양자에게 기망행위가 인정된다면, 분양계약자는 기망을 이유로 분양계약을 취소하거나 취소를 원하지 않을 경우 손해배상만을 청구할 수도 있다.
- ③. 분양회사가 상가를 분양하면서 그 곳에 첨단 오락타운을 조성하여 수익을 보장한다는 다소 과장된 선전광고를 하는 것은 기망행위에 해당한다.
- ④. 제3자가 사기에 의해 의사표시를 한 표의자는 상대방이 그 사실을 알았거나 알 수 있었을 경우에 그 의사표시를 취소할 수 있다.
- ⑤. 대리인의 기망행위에 의해 계약이 체결된 경우, 계약의 상대방은 본인의 선의더라도 계약을 취소할 수 있다.

③분양회사가 상가를 분양하면서 그 곳에 첨단 오락타운을 조성하여 수익을 보장한다는 다소 과장된 선전광고를 하는 것은 기망행위에 해당한다.

번호

구분

내용

‘갑’-상가 시행사(분양자)

‘을’-수분양자

‘갑’이 분양하면서

“**첨단 오락타운을 조성·운영**하고 전문경영인에 의한 위탁경영을 통하여 분양계약자들에게 일

정액 이상의 수익을 보장한다는
광고”

1 사례 만
들기

이대로만 되면 ‘을’은 고수익을
만들어 내는 상가 소유자가 된
다고 생각하고,

분양계약 체결

‘갑’의 말만 믿고 분양계약서에
는 그 내용 기재하지 않음

완공 이후에

첨단 오락타운 없음

‘을’은 사기를 당했다고 하면서
분양계약을 취소할 수 있겠는
가?

(사기, 강박에 의한 의사표시)

① 사기나 강박에 의한 의사표
시는 취소할 수 있다.

2 근거조
문/이론

② 상대방있는 의사표시에 관하
여 제삼자가 사기나 강박을 행
한 경우에는 상대방이 그 사실
을 알았거나 알 수 있었을 경우
에 한하여 그 의사표시를 취소
할 수 있다.

③ 전2항의 의사표시의 취소는
선의의 제삼자에게 대항하지 못
한다.

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만
들기

대법원 판결

[손해배상(기)·매매대금]

【판시사항】

[1] 분양광고의 내용이 계약의
내용으로 되지 않았다고 본 사
례

[2] 상가를 분양하면서 그 운영
방법 및 수익보장에 대하여 다
소의 과장·허위 광고가 수반되
었다 하더라도 기망행위에 해당
하지 않는다고 본 사례

【판결요지】

6 판례 [1] 상가를 분양하면서 그 곳에 **첨단 오락타운을 조성·운영**하고 전문경영인에 의한 위탁경영을 통하여 분양계약자들에게 일정액 이상의 수익을 보장한다는 광고를 하고, **분양계약 체결시 이러한 광고내용을 계약상대방에게 설명하였더라도**, 체결된 분양계약서에는 이러한 내용이 기재되지 않은 점과, 그 후의 위상가 임대운영경위 등에 비추어 볼 때, 위와 같은 광고 및 분양 계약 체결시의 설명은 **청약의 유인에 불과할 뿐** 상가 분양계약의 내용으로 되었다고 볼 수 없고, 따라서 분양 회사는 위 상가를 첨단 오락타운으로 조성·운영하거나 일정한 수익을 보장할 의무를 부담하지 않는다고 한 사례.

[2] 상품의 선전 광고에 있어서 거래의 중요한 사항에 관하여 구체적 사실을 신의성실의 의무에 비추어 **비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다고 할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 할 것이고**, 또한 용도가 특정된 특수시설을 분양받을 경우 그 운영을 어떻게 하고, 그 수익은 얼마나 될 것인지와 같은 사항은 투자자들의 책임과 판단하에 결정될 성질의 것이므로, 상가를 분양하면서 그 곳에 첨단 오락타운을 조성하고 전문경영인에 의한 위탁경영을 통하여 일정수익을 보장한다는 취지의 광고를 하였다고 하여 이로써 **상대방을 기망하여 분양계약을 체결하게 하였다거나** 상대방이 계약의 중요부분에 관하여 착오를 일으켜 분양계약을 체결하게 된 것이라 볼 수 없다고 한 사례.

7 함정 **비난받을 정도의 방법으로 허위로 고지한 경우에는 기망행위에 해당한다고 할 것이나, 그 선전 광고에 다소의 과장 허위가 수반되는 것은 그것이 일반 상거래의 관행과 신의칙에 비추어 시인될 수 있는 한 기망성이 결여된다고 할 것**

8 출제자의도 이것 구별하는지 묻고 있다.
누구도 구별하기 쉽지 않다.

그냥 판례 그대로 암기하는 방법
법이 최고

9 틀리는 이유

상가를 분양하면서 그 곳에 첨단 오락타운을 조성하고 전문 경영인에 의한 위탁경영을 통하여 일정 수익을 보장한다는 취지의 광고를 하였다고 하여 이로써 **상대방을 기망하여 분양 계약을 체결하게 하였다고 볼 수 없다**

10 솔루션

그냥 판례 그대로 이해한다.
그래야 공부 속도가 난다.

8. 법률행위의 취소에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 취소권은 취소할 수 있는 날로부터 3년 내에 행사하여야 한다.
- ②. 취소권은 취소사유가 있음을 안 날로부터 10년 내에 행사하여야 한다.
- ③. 제한능력을 이유로 법률행위가 취소된 경우 악의의 제한능력자는 받은 이익에 이자를 붙여서 반환해야 한다.
- ④. 법정대리인의 추인은 취소의 원인이 소멸한 후에 하여야만 효력이 있다.
- ⑤. 취소할 수 있는 법률행위는 추인할 수 있는 후에 취소권자의 이행청구가 있으면 이익을 보류하지 않는 한 추인한 것으로 본다.

⑤ 취소할 수 있는 법률행위는 추인할 수 있는 후에 취소권자의 이행청구가 있으면 이익을 보류하지 않는 한 추인한 것으로 본다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’ -X토지 소유자</p> <p>‘을’ -X 토지를 매입하여 공장을 신축하려고 하는 자</p> <p>‘갑’ -서류를 위조하여 공장 신축 가능한 토지로 보이게 함</p> <p>‘을’은 ‘갑’이 제시한 서류를 믿고 거래계약을 체결함</p> <p>(잔금은 먼저 주고 토지 인도는 1달 이후에 해 주기로 함)</p>
1	사례 만 들기	<p>‘을’이 후에 사기를 당한 것을 알</p> <p>그러나 사기로 취소하지 않고</p> <p>X 토지 인도를 청구함(공장허가가 나오지 않으면 계약을 취소하겠다는 등의 이익을 보류하지 않음)</p>

그 이후

토지를 인도 받고 나서

‘을’이 ‘갑’을 상대로 사기를 원인으로 계약을 취소할 수 있겠는가?

(추인의 요건) ① 추인은 취소의 원인이 소멸된 후에 하여야만 효력이 있다.

② 제1항은 법정대리인 또는 후견인이 추인하는 경우에는 적용하지 아니한다.

(법정추인)

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

1. 전부나 일부의 이행
2. 이행의 청구
3. 경계
4. 담보의 제공
5. 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 전부나 일부의 양도
6. 강제집행

2 근거조문/이론

3 요건 이의를 보류하지 않을 것

4 핵심단어 이해

5 문장만 들기

대법원 판결

[수표금]

6 판례 취소권자가 상대방에게 취소할 수 있는 법률행위로부터 생긴 **채무의 전부 또는 일부를 이행한 것은 (법정추인)제1호 소정의 법정추인 사유에 해당하여 추인의 효력이 발생**하고 그 이후에는 취소할 수 없게 되는 것이나,

7 함정 이의를 보류하면서 이행청구를 하는 경우는 법정추인에 해당하지 않는다.

8 출제자의도 법정추인의 요건을 묻고 있다.

9 틀리는 이유

이행청구를 하였다고 무조건 법정 추인이 되는 것은 아니다.

10 솔루션

의의를 보류하면서 이행청구하면 법정추인이 되지 않는다.

9. 대리권 없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약에 관한 설명으로 틀린 것은? (표현대리는 고려하지 않음)

- ①. 본인은 이를 추인하지 아니하면 본인에 대하여 효력이 없다.
- ②. 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 그 추인 여부의 확답을 최고할 수 있고, 본인은 그 기간 내에 확답을 발하지 아니한 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.
- ③. 무권대리인의 상대방은 계약 당시에 대리권 없음을 안 경우 계약의 이행을 청구할 수 있다.
- ④. 추인은 다른 의사표시가 없는 때에는 계약시에 소급하여 그 효력이 생기지만 제3자의 권리를 해하지 못한다.
- ⑤. 계약 당시에 대리권 없음을 안 상대방은 계약을 철회할 수 없다.

③무권대리인의 상대방은 계약 당시에 대리권 없음을 안 경우 계약의 이행을 청구할 수 있다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X 부동산 소유자(남에게 대리권을 주는 사람이 아님. 아주 꼼꼼한 사람)</p> <p>‘을’-‘갑’의 조카로서 X 부동산을 관리하고 있는 자</p> <p>‘병’-‘갑’과 친한 친구(평소 X 부동산을 매수희망하고 있음)</p> <p>어느 날 ‘을’이 ‘병’을 찾아와 X 부동산 매매계약을 체결하는 자의 대리권을 ‘갑’으로부터 부여 받았다고 하고서 X 부동산 매매계약을 체결하고자 함.</p>
1	사례만 들기	<p>‘병’은 이것이 “웬 떡이냐?” 하면서</p> <p>‘을’이 ‘갑’으로부터 대리권을 받지 않은 사실을 알면서도 계약을 체결함</p> <p>‘병’이 계약을 하고 ‘갑’에게 계약을 정확하기 하기 위해서 전화 함</p> <p>‘갑’은 대리권을 준 사실이 없다고 함</p> <p>‘병’은 ‘을’에게 X 부동산 매매 계약의 이행을 청구할 수 있겠는가?</p>

(상대방에 대한 무권대리인의 책임)

2 근거조문/이론
① **다른 자의 대리인으로서 계약을 맺은 자가** 그 대리권을 증명하지 못하고 또 본인의 추인을 받지 못한 경우에는 그는 상대방의 선택에 따라 **계약을 이행할 책임** 또는 손해를 배상할 책임이 있다.

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

3 요건

4 핵심단어 이해
무권대리행위의 상대방의 이행 청구권

5 문장만들기

(배상액의 예정) ① 당사자는 채무불이행에 관한 손해배상액을 예정할 수 있다.

② 손해배상의 예정액이 부당히 과도한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다.

③ 손해배상액의 예정은 이행의 청구나 계약의 해제에 영향을 미치지 아니한다.

④ 위약금의 약정은 손해배상액의 예정으로 추정한다.

⑤ 당사자가 금전이 아닌 것으로서 손해의 배상에 충당할 것을 예정한 경우에도 (손해배상의 방법)의 규정을 준용한다.

(손해배상의 방법) 다른 의사표시가 없으면 손해는 금전으로 배상한다.

대법원 판결

[부당이득금]

【판시사항】

[1] 다른 자의 대리인으로서 계약을 맺은 자가 대리권을 증명하지 못하고 또 본인의 추인을 받지 못하였는데, **상대방이 계**

약의 이행을 선택한 경우, 무권 대리인이 이행할 책임의 범위 /
무권대리인이 계약에서 정한 채무를 이행하지 않은 경우, 상대방에게 채무불이행에 따른 손해를 배상할 책임을 지는지 여부(적극) 및 이때 채무불이행에 대비하여 손해배상액의 예정에 관한 조항을 둔 경우, 무권대리인은 조항에서 정한 바에 따라 산정한 손해액을 지급하여야 하는지 여부(원칙적 적극) / 이 경우에도 손해배상액의 예정에 관한 (배상액의 예정)이 적용되는지 여부(적극)

[2] 무권대리인의 상대방이 대리권이 없음을 알았다는 사실 또는 알 수 있었는데도 알지 못하였다는 사실에 관한 주장·증명책임의 소재(=무권대리인)

【판결요지】

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

이때 상대방이 계약의 이행을 선택한 경우 무권대리인은 계약이 본인에게 효력이 발생하였다면 본인이 상대방에게 부담하였을 것과 같은 내용의 채무를 이행할 책임이 있다. 무권대리인은 마치 자신이 계약의 당사자가 된 것처럼 계약에서 정한 채무를 이행할 책임을 지는 것이다.

무권대리인이 계약에서 정한 채무를 이행하지 않으면 상대방에게 채무불이행에 따른 손해를 배상할 책임을 진다. 위 계약에서 채무불이행에 대비하여 손해배상액의 예정에 관한 조항을 둔 때에는 특별한 사정이 없는 한 무권대리인은 조항에서 정한 바에 따라 산정한 손해액을 지급하여야 한다. 이 경우에도 손해배상액의 예정에 관한 (배상액의 예정)이 적용됨은 물론이다.

[2] (상대방에 대한 무권대리인의 책임)은 '대리인으로서 계약을 맺은 자에게 대리권이 없다는 사실을 상대방이 알았거나 알 수 있었을 때에는 을 적용하지 아니한다.'고 정하고 있다. 이는 **무권대리인의 무과**

**실책임에 관한 원칙 규정인
에 대한 예외 규정**이므로
상대방이 대리권이 없음을 알았
다는 사실 또는 알 수 있었는데
도 알지 못하였다는 사실에 관
한 주장·증명책임은 무권대리인
에게 있다.

**(상대방에 대한 무권대리인의
책임)** ① 다른 자의 대리인으로
서 계약을 맺은 자가 그 대리권
을 증명하지 못하고 또 본인의
추인을 받지 못한 경우에는 그
는 상대방의 선택에 따라 계약
을 이행할 책임 또는 손해를 배
상할 책임이 있다.

② 대리인으로서 계약을 맺은
자에게 대리권이 없다는 사실을
상대방이 알았거나 알 수 있었
을 때 또는 대리인으로서 계약
을 맺은 사람이 제한능력자일
때에는 제1항을 적용하지 아니
한다.

7 함정

8 출제자
의도

9 틀리는
이유

10 **대리권이 없다는 사실을 상대
방이 알았거나 알 수 있었을 때
상대방은 계약의 이행을 청구
할 수 없다.**

10. 민법상 물권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 토지의 일부에 대하여도 점유취득시효로 소유권을 취득할 수 있다.
- ②. 1동 건물의 일부도 구조상·이용상 독립성이 있으면 구분행위에 의하여 독립된 부동산이 될 수 있다.
- ③. 미분리의 과실은 명인방법을 갖추면 독립된 소유권의 객체로 본다.
- ④. 토지에서 별채되어 분리된 수목은 독립된 소유권의 객체로 된다
- ⑤. 농지 소유자의 승낙 없이 농작물을 경작한 경우 명인방법을 갖추어야만 토지와 별도로 독립된 소유권의 객체로 된다.

⑤ 농지 소유자의 승낙 없이 농작물을 경작한 경우 명인방법을 갖추어야만 토지와 별도로 독립된 소유권의 객체로 된다.

번호 구분 내용

“갑-X 토지 밭(시골에 있음) 소
유자(서울에 거주하면서 관리
를 전혀 하지 않고 있음)

‘을’-X 토지 인근 거주자

‘을’은 평소 X 토지가 관리되지
않고 있음을 알고

해당 밭에다 배추를 심고 경작
함

‘갑’이 시골에 올 일이 있어 X
토지를 지나가다가

배추가 심어 진 것을 보고 화가
남

1 사례 만
들기

그래서 수소문 끝에 ‘을’이 배추
를 심은 것을 알았고 ‘을’을 찾
아가서

배추는 ‘갑’ 자신의 토지에 심어
지면서 토지에 부합이 된 것이
므로 배추가 ‘갑’ 자신의 것이라
고 함.

‘을’은 그럴 수 없다.

배추는 ‘을’ 자신의 소유물이므
로 건들지 말라고 함

‘갑’은 명인 방법도 없는데
어떻게 ‘을’의 것이냐고 항변함

‘갑’의 항변은 맞는 것일까?

2 근거조
문/이론

3 요건

□명인방법

대법원 판결

[입목소유권확인등본소참가소]

【판시사항】

가. 입목소유권 취득의 명인방
법

4 핵심단어
이해

나. 먼저 입목의 명인 방법을 실
시한 자에 대하여 나중에 명인
방법을 실시한자가 그 소유권을
주장할 수 있는지의 여부

【판결요지】

임야지반과 분리하여 입목을 매
수하여 그 소유권양도를 받은
사람이 임야의 수개소에 "**입산
금지 소유자 사뿐사뿐**"이라는
표기를 써서 붙였다면 입목 소
유권 취득의 명인방법으로 부족
하다 할 수 없다.

5 문장 만 들기

대법원 판결

[손해배상]

【판시사항】

경작권이 피차 자기에게 있다하여 동일 농지를 공동 경작한 경우에 그 입도에 대한 소유권

【판결요지】

6 판례

타인의 농지를 가사 **권원없이 경작을 하였다 하여도 그 경작으로 인한 입도는 그 경작자의 소유에 귀속**되고 피차 자기에게 경작권이 있다 하여 동일한 농지를 서로 경작함으로써 결국 동일한 농지를 공동경작을 한 경우에는 그 입도에 대한 소유권은 위의 공동경작자의 공유에 속한다고 할 것이다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

권원없이 경작을 하였다 하여도 그 경작으로 인한 입도는 그 경작자의 소유에 귀속

10 솔루션

특별하게 명인 방법을 갖출 필요는 없다.

그냥 암기 이해!!!

11. 甲 소유 X토지에 대한 사용권한 없이 그 위에 乙이 Y건물을 신축한 후 아직 등기하지 않은 채 丙에게 일부를 임대하여 현재 乙과 丙이 Y건물을 일부분씩 점유하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 甲은 乙을 상대로 Y건물의 철거를 구할 수 있다.
- ②. 甲은 乙을 상대로 Y건물의 대지 부분의 인도를 구할 수 있다.
- ③. 甲은 乙을 상대로 Y건물에서의 퇴거를 구할 수 있다.
- ④. 甲은 丙을 상대로 Y건물에서의 퇴거를 구할 수 있다.
- ⑤. 乙이 Y건물을 丁에게 미등기로 매도하고 인도해 준 경우 甲은 丁을 상대로 Y건물의 철거를 구할 수 있다.

③甲은 乙을 상대로 Y건물에서의 퇴거를 구할 수 있다.

번호

구분

내용

'갑'-X 토지 소유자(관리를 하지 않고 있음)

‘을’-갑이 X 토지를 관리하지 않고 있는 것을 기화로 X 토지 위에 Y 건물을 신축하고 등기하지 않고 있는 상태

‘병’-‘을’로부터 Y 건물 일부를 임차하여 점유하고 있음

어느 날 ‘갑’이 X 토지를 지나가게 되었는데

건물이 들어 있음

확인해 보니 ‘을’이 신축한 것이었고

그 안에 ‘을’과 ‘병’이 살고 있음

이때 ‘갑’은 자신의 토지 위에 있는 Y 건물을 철거함에 있어

‘을’과 ‘병’에게 어떤 조치를 하여야 하는가?

1 사례 만들기

기본은 건물철거가 기본이다.

그래서 ‘을’은 적법한 권원 없이 타인 토지에 건물을 짓고 거주하고 있으므로 건물을 철거하고 토지를 인도하여 주어야 한다.

그래서 ‘갑’은 ‘을’을 상대로는 별도로 퇴거를 요청할 필요가 없다. 또한 자신의 건물에서 거주하고 있는 ‘을’에게는 퇴거를 요구할 수 없다.

그러나

‘병’은 다르다.

‘병’은 건물에 대하여는 적법한 권리를 가지고 있지만 그 건물이 철거당하여야 하는 처지에 있는 경우이다. ‘갑’은 건물을 철거하기 위해서는 먼저 ‘병’이 건물에서 나가주어야 하기 때문에 ‘갑’은 ‘병’을 상대로는 퇴거를 요구하는 것이 순서이다.

(소유물방해제거, 방해예방청구권)

2 근거조문/이론

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

□'을'에게 할 수 없는 것

대법원 판결

[건물철거등]

【판시사항】

토지 소유자가 그 지상에 건축된 건물의 소유자에게 부지의 불법점유를 이유로 건물에서 퇴거할 것을 청구할 수 있는지 여부(소극)

【판결요지】

건물의 소유자가 그 건물의 소유를 통하여 타인 소유의 토지를 점유하고 있다고 하더라도 그 토지 소유자로서는 그 건물의 철거와 그 대지 부분의 인도를 청구할 수 있을 뿐, **자기 소유의 건물을 점유하고 있는 자에 대하여 그 건물에서 퇴거할 것을 청구할 수는 없다.**

6 판례

□'병'을 내 보내는 방법

대법원 판결

[건물퇴거]

【판시사항】

[1] 건물이 그 존립을 위한 토지사용권을 갖추지 못하여 토지 소유자가 건물소유자에 대하여 당해 건물의 철거 및 그 대지의 인도를 청구할 수 있는 상황에서 **건물소유자가 아닌 사람이 건물을 점유하고 있는 경우, 토지소유자가 건물점유자에 대하여 퇴거청구를 할 수 있는지 여부(적극)** 및 그 건물점유자가 대항력 있는 임차인인 경우 위 퇴거청구에 대항할 수 있는지 여부(소극)

7 함정

8 출제자의도

9 틀리는 이유

송법과 민사집행법 문제로 보인다.

10 솔루션

자기 소유의 건물을 점유하고 있는 자에 대하여 그 건물에서 퇴거할 것을 청구할 수는 없다.

그래서 퇴거의 문제가 아니라 불법 점유로 인한 철거와 토지 인도가 문제이다.

12. 주위토지통행권에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 주위토지통행권은 토지와 공로 사이에 기존의 통로가 있더라도 그것이 그 토지의 이용에 부적합하여 실제로 통로로서의 충분한 기능을 하지 못하는 경우에도 인정된다.
- ②. 주위토지통행권의 범위는 장차 건립될 아파트의 건축을 위한 이용상황까지 미리 대비하여 정할 수 있다.
- ③. 주위토지통행권이 인정되는 경우 통로개설 비용은 원칙적으로 주위토지통행권자가 부담하여야 한다.
- ④. 통행지 소유자가 주위토지통행권에 기한 통행에 방해가 되는 축조물을 설치한 경우 주위토지통행권의 본래적 기능발휘를 위하여 통행지 소유자가 그 철거의무를 부담한다.
- ⑤. 주위토지통행권의 성립에는 등기가 필요 없다.

②주위토지통행권의 범위는 장차 건립될 아파트의 건축을 위한 이용상황까지 미리 대비하여 정할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

		‘갑’-X 토지(맹지, 밭으로 이용 중) 부동산 소유자
		‘을’-X 토지를 둘러싸고 있는 Y 토지 소유자

		‘갑’이 X 토지 위에 단독주택을 짓기 위해서
		‘을’ Y 토지를 통행하기 위한 주위토지통행권 행사

1 사례 만들기

‘을’은 현재 상태인 밭을 사용하기 위한 주위토지통행권은 인정해 줄 수 있으나, 장차 단독주택을 신축하는 것을 미리 대비하기 위한 주위토지통행권은 인정할 수 없다고 함.

‘을’의 말이 맞는가?

(주위토지통행권)

① 어느 토지와 공로사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행 또는 통로로 하지 아니하면 공로에 출입할 수 없거나 과도한 비용을 요

2 근거조문/이론 하는 때에는 그 주위의 토지를 통행할 수 있고 필요한 경우에는 통로를 개설할 수 있다. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여야 한다.

② 전항의 통행권자는 통행지소유자의 손해를 보상하여야 한다.

3 요건

□주위토지통행권

4 핵심단어 이해 (주위토지통행권)에 규정된 주위토지통행권은 공로와의 사이에 그 용도에 필요한 통로가 없는 토지의 이용을 위하여 주위토지의 이용을 제한하는 것

5 문장 만 들기

대법원 판결

[통행권확인]

【판시사항】

주위토지통행권 범위의 판단기준

【판결요지】

6 판례 (주위토지통행권)에 규정된 주위토지통행권은 공로와의 사이에 그 용도에 필요한 통로가 없는 토지의 이용을 위하여 주위토지의 이용을 제한하는 것이므로 그 통행권의 범위는 통행권을 가진 자에게 필요할 뿐만 아니라 이로 인한 주위토지소유자의 손해가 가장 적은 장소와 방법의 범위 내에서 인정되어야 하며, 그 범위는 결국 사회통념에 비추어 쌍방 토지의 지형적, 위치적 형상 및 이용관계, 부근의 지리상황, 상린지이용자의 이해득실 기타 제반사정을 참작한 뒤 구체적 사례에 응하여 판단하여야 하고, 또 **현재의 토지의 용법에 따른 이용의 범위에서 인정되는 것이 지 더 나아가 장차의 이용상황까지 미리 대비하여 통행로를 정할 것은 아니다.**

7 함정

8 출제자의도

9 틀리는

이유

10 슬루션

현재의 토지의 용법에 따른 이용의 범위에서 인정되는 것이 지 더 나아가 잡채의 이용상황까지 미리 대비하여 통행로를 정할 것은 아니다.

13. 점유자와 회복자와의 관계에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득하면 회복자에 대하여 통상의 필요비 상환을 청구하지 못한다.
- ②. 점유물이 점유자의 책임 있는 사유로 멸실된 경우 소유의 의사가 없는 선의의 점유자는 손해의 전부를 배상해야 한다.
- ③. 점유물에 관한 필요비상환청구권은 악의의 점유자에게도 인정된다.
- ④. 필요비상환청구권에 대하여 회복자는 법원에 상환기간의 허여를 청구할 수 있다.
- ⑤. 악의의 점유자가 과실(過失)로 인하여 점유물의 과실(果實)을 수취하지 못한 경우 그 과실(果實)의 대가를 보상해야 한다.

④ 필요비상환청구권에 대하여 회복자는 법원에 상환기간의 허여를 청구할 수 있다.

번호	구분	내용
1	사례 만 들기	<p>‘갑’-X 부동산 주택 소유자 ‘을’-점유자 옥상에서 누수가 생김 ‘을’이 비용 들여 수리함(이것을 필요비라고 함)</p> <p>‘을’이 ‘갑’에게 수리비 청구하자 ‘갑’이 법원에 상당한 상환기간 허여를 청구함</p> <p>법원이 ‘갑’의 청구를 받아 들어 줄 것인가?</p> <p>(점유자와 과실)</p> <p>① 선의의 점유자는 점유물의 과실을 취득한다. ② 악의의 점유자는 수취한 과실을 반환하여야 하며 소비하였거나 과실로 인하여 훼손 또는 수취하지 못한 경우에는 그 과실의 대가를 보상하여야 한다. ③ 전항의 규정은 폭력 또는 은비에 의한 점유자에 준용한다.</p> <p>(점유자의 회복자에 대한 책임)</p> <p>점유물이 점유자의 책임있는 사유로 인하여 멸실 또는 훼손한 때에는 악의의 점유자는 그 손해의 전부를 배상하여야 하며 선의의 점유자는 이익이 현존하는 한도에서 배상하여야 한다.</p>

2 근거조문/이론 소유의 의사가 없는 점유자는 선의인 경우에도 손해의 전부를 배상하여야 한다.

(점유자의 상환청구권)

① 점유자가 점유물을 반환할 때에는 회복자에 대하여 **점유물을 보존하기 위하여 지출한 금액 기타 필요비**의 상환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구하지 못한다.

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

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

3 요건

필요비

점유물을 보존하기 위하여 지출한 금액 기타 필요비

4 핵심단어 이해

유익비

개량하기 위하여 지출한 금액

5 문장 만 들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

유익비는 법원은 회복자의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

10 솔루션

필요비는 해당 없음

14. 등기가 있어야 물권이 변동되는 경우는? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 공유물분할청구소송에서 현물분할의 협의가 성립하여 조정인 된 때 공유자들의 소유권 취득
- ②. 건물소유자의 법정지상권 취득
- ③. 분묘기지권의 시효취득
- ④. 저당권실행에 의한 경매에서의 소유권 취득
- ⑤. 법정갱신된 경우의 전세권 취득

① 공유물분할청구소송에서 현물분할의 협의가 성립하여 조정이 된 때 공유자들의 소유권 취득

번호	구분	내용
		<p>‘갑’, ‘을’, ‘병’-X 토지를 공동 소유(공유)하고 있음.</p> <p>‘갑’이 X 토지를 분할하여 단독 주택을 짓고자 함.</p> <p>‘갑’이 도로변 쪽으로 3분의 1을 달라고 함.</p> <p>‘을’과 ‘병’이 “그렇게는 할 수 없다”고 함.</p> <p>‘갑’은 ‘을’과 ‘병’을 상대로 공유물분할청구소송을 제기함.</p> <p style="text-align: center;">조정신청이 됨</p>
1	사례 만들기	<p>‘갑’이 양보하여 5분의 1만 도로변 쪽으로 달라고 하자</p> <p>‘을’과 ‘병’이 조정에 동의함</p> <p>그리고 조정조사가 만들어 짐</p> <p>‘갑’은 돈이 급하게 되어 이 조정조서를 가지고 ‘정’에게 토지를 매매함</p> <p>자신이 도로변 쪽으로 5분의 1 지분을 가지고 있는 소유자라고 조정조서를 보여 줌</p> <p>과연 이 조정조서만으로 ‘갑’의 말처럼 5분의 1지분 도로변 쪽의 토지가 ‘갑’앞으로 등기이전 절차 없이 소유권을 취득하였다고 볼 수 있겠는가?</p> <p style="text-align: center;">(부동산물권변동의 효력)</p> <p>부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.</p> <p style="text-align: center;">(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득)</p>

상속, 공유정수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.

(공유물의 분할청구)

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

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

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

2 근거조문/이론

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

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

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

(분할의 방법)

① 분할의 방법에 관하여 협의가 성립되지 아니한 때에는 공유자는 법원에 그 분할을 청구할 수 있다.

② 현물로 분할할 수 없거나 분할로 인하여 현저히 그 가액이 감소될 염려가 있는 때에는 법원은 물건의 경매를 명할 수 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만
들기

대법원 판결

[양도소득세부과처분취소]

【판시사항】

공유물분할의 소송절차 또는 조정절차에서 공유자 사이에 공유토지에 관한 현물분할의 협의가 성립하여 조정이 성립한 경우, 물권변동의 **효력 발생 시기**

【판결요지】

[다수의견] 공유물분할의 **소송 절차 또는 조정절차에서 공유자 사이에 공유토지에 관한 현물분할의 협의가 성립하여 그 합의사항을 조서에 기재함으로써 조정이 성립**하였다고 하더라도, 그와 같은 사정만으로 재판에 의한 공유물분할의 경우와 마찬가지로 그 즉시 공유관계가 소멸하고 각 공유자에게 그 협의에 따른 새로운 법률관계가 창설되는 것은 아니고, 공유자들이 협의한 바에 따라 토지의 분필절차를 마친 후 각 단독소유로 하기로 한 부분에 관하여 **다른 공유자의 공유지분을 이전받아 등기를 마침으로써 비로소 그 부분에 대한 대세적 권리로서의 소유권을 취득하게 된다**고 보아야 한다.

6

7 함정

8 출제자 의도 조정과 판결의 구분을 이해하고 있는지 묻고 있음

9 틀리는 이유

조정인 경우는

다른 공유자의 공유지분을 이전받아 등기를 마침으로써 비로소 그 부분에 대한 대세적 권리로서의 소유권을 취득하게 된다.

10 솔루션

대신 형성판결인 경우는

판결확정시 물권변동이 일어난다.

공유물분할의 소에 의한 판결인 경우는 형성판결에 해당하므로 분할 내용에 따른 이전등기가 이루어지지 안 했다고 하더라도 판결의 확정과 동시에 분할 내용에 따라 소유권을 취

득하게 된다.

15. 민법상 공유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ①. 공유자는 다른 공유자의 동의 없이 공유물을 처분하지 못한다.
- ②. 공유자는 특약이 없는 한 지분비율로 공유물의 관리비용을 부담한다.
- ③. 공유지분권의 본질적 부분을 침해한 공유물의 관리에 관한 특약은 공유지분의 특정 승계인에게 효력이 미친다.
- ④. 과반수 지분권자로부터 공유물의 특정 부분에 대한 배타적인 사용·수익을 허락 받은 제3자의 점유는 다른 소수지분권자와 사이에서도 적법하다.
- ⑤. 공유물의 소수지분권자가 다른 공유자와의 협의 없이 자신의 지분 범위를 초과하여 공유물의 일부를 배타적으로 점유하고 있는 경우, 다른 소수지분권자가 공유물의 인도를 청구할 수 있다.

③공유지분권의 본질적 부분을 침해한 공유물의 관리에 관한 특약은 공유지분의 특정승계인에게 효력이 미친다.

번호	구분	내용
		<p>'갑', '을', '병'-X 부동산을 1/3씩 지분으로 공동소유(공유)</p> <p>특약</p> <p>'갑'과 '을'이 임대를 하고 '병'은 임대수익을 청구하지 않는다.</p> <p>그 이후 '병'이 '정'에게 자신의 지분을 매도함</p> <p>'정'이 지분을 매수하고 나서 보니</p> <p>'갑'과 '을'이 임대를 놓고 있는데 임대료 배분을 해 주지 않고 있음</p>
1	사례 만들기	<p>그 이유를 묻자</p> <p>'갑', '을', '병' 3사람이 특약으로 정했고</p> <p>그 특약은 '정'에게도 승계된다고 할 것이므로</p> <p>'정'에게도 역시 임대수익을 분배해 줄 수 없다고 하는 것임.</p> <p>'정'은 소송을 제기함.</p> <p>'갑', '을', '병' 간의 그런 특약은</p> <p>'병'의 지분을 매수한 '정'의 재산권의 본질적 내용을 침해하는 것이므로 그 특약이 효력이 없다고 주장함.</p> <p>법원은 누구의 손을 들어 줄 것인가?</p>

(공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익)

공유자는 그 지분을 처분할 수 있고 공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있다.

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 만 들기

대법원 판결

[공유물분할등]

【판시사항】

[1] 공유지분권의 **본질적 부분을 침해하는 공유물의 사용·수익·관리에 관한 특약이 공유자의 특별승계인에게 당연히 승계되는지 여부(원칙적 소극)** 및 위와 같은 특약의 존재 여부와 그 특약을 알면서 공유지분권을 취득하였다는 등의 특별한 사정이 있는지 판단하는 기준

【판결요지】

[1] 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용·수익할 수 있으며(공유지분의 처분과 공유물의 사용, 수익), 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정된다(공유물의 관리, 보존).

6 판례

그리고 **공유물의 사용·수익·관리에 관한 공유자 사이의 특약은 유효하며 그 특정승계인에 대하여도 승계되지만, 그 특약이 지분권자로서의 사용·수익권을 사실상 포기하는 등으로 공유지분권의 본질적 부분을 침해하는 경우에는 특정승계인이 그러한 사실을 알고도 공유지분권을 취득하였다는 등의 특별한 사정이 없다면 특정승계인에게 당연히 승계된다고 볼 수 없다.**

그리고 위와 같은 특약의 존재 및 그 특약을 알면서 공유지분권을 취득하였다는 등의 특별한 사정이 있는지에 관하여는 구체적인 공유물의 사용·수익·관리의 현황, 이에 이르게 된 경위 및 공유자들의 의사, 현황대로 사용·수익된 기간, 공유지분권의 취득 경위 및 그 과정에서 특약 등의 존재가 드러나 있었거나 이를 쉽게 알 수 있었는지 여부 등 여러 사정을 종합하여 판단하여야 한다.

원칙과 예외 그리고 예외의 예외

□원칙

공유물의 사용·수익·관리에 관한 공유자 사이의 특약은 유효하며 그 특정승계인에 대하여도 **승계됨.**

□예외

특약이 지분권자로서의 사용·수익권을 사실상 포기하는 등으로 공유지분권의 본질적 부분을 침해하는 경우는 **승계되지 않음.**

□예외의 예외

특정승계인이 그러한 사실(특약이 지분권자로서의 사용·수익권을 사실상 포기하는 등으로 공유지분권의 본질적 부분을 침해하는 경우)을 알고도 공유지분권을 취득하였다면 **승계됨.**

7 함정

8 출제자의 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

공유물의 사용·수익·관리에 관한 공유자 사이의 특약은 유효하며 그 특정승계인에 대하여도 승계되지만, 그 특약이 지분권자로서의 사용·수익권을 사실상 포기하는 등으로 공유지분권의 본질적 부분을 침해하는 경우에는 특정승계인이 그러한 사실을 알고도 공유지분권을 취득하였다는 등의 특별한 사정이 없다면 특정승계인

에게 당연히 승계된다고 볼 수 없다.

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

- ①. 전세금의 지급은 반드시 현실적으로 수수되어야 하고, 기존의 채권으로 갈음할 수 없다.
- ②. 전세권은 용익물권적 성격과 담보물권적 성격을 겸비하고 있다.
- ③. 건물 일부에 대한 전세권자는 건물 전부의 경매를 청구할 수 없다.
- ④. 채권담보의 목적으로 전세권을 설정한 경우, 그 설정과 동시에 목적물을 인도하지 않았으나 장래 전세권자의 사용·수익을 완전히 배제하는 것이 아니라면, 그 전세권은 유효하다.
- ⑤. 채권담보 목적의 전세권의 경우 채권자와 전세권설정자 및 제3자의 합의가 있으면 그 전세권의 명의를 그 제3자로 하는 것도 가능하다.

① 전세금의 지급은 반드시 현실적으로 수수되어야 하고, 기존의 채권으로 갈음할 수 없다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-X건물 소유자</p> <p>‘을’-갑에게 1억원 채권을 가지고 있는 자.</p> <p>‘을’이 마차 주거용 방이 필요하게 되어 ‘갑’ X 부동산에 전세권을 설정하고자 함</p>
1	사례만 들기	<p>‘갑’과 ‘을’이 전세권설정계약을 체결함.</p> <p>계약서에 “전세금은 기존 채권으로 갈음하기로 한다”고 함</p> <p>전세권에서 전세금 지급은 전세권 성립요건이기 때문에 반드시 현실로 수수를 하여야 하는지?</p> <p>아니면 기존의 채권으로 갈음할 수 있는지?</p> <p>(전세권의 내용)</p> <p>① 전세권자는 전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유하여 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하며, 그 부동산 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있다.</p> <p>② 농경지는 전세권의 목적으로 하지 못한다.</p>
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장만 들기	

대법원 판결

[전세권설정등기말소등기]

【판시사항】

나. 기존의 채권으로 전세금 지급에 갈음할 수 있는지 여부

6 판례

【판결요지】 .

나. 전세금의 지급은 전세권 성립의 요소가 되는 것이지만 그렇다고 하여 전세금의 지급이 반드시 현실적으로 수수되어야만 하는 것은 아니고 **기존의 채권으로 전세금의 지급에 갈음할 수도 있다.**

7 함정

8 출제자의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 **기존의 채권으로 전세금의 지급에 갈음할 수도 있다.**

17. 합유에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 합유재산에 관하여 합유자 중 1인이 임의로 자기 단독 명의의 소유권보존등기를 한 경우, 자신의 지분 범위 내에서는 유효한 등기이다.
- ②. 합유물에 대한 보존행위는 특약이 없는 한 합유자가 각자가 할 수 있다.
- ③. 합유자 중 일부가 사망한 경우 특약이 없는 한 합유물은 잔존 합유자가 2인 이상이면 잔존 합유자의 합유로 귀속된다.
- ④. 부동산에 관한 합유지분의 포기는 등기하여야 효력이 생긴다.
- ⑤. 조합체의 해산으로 인하여 합유는 종료한다.

①합유재산에 관하여 합유자 중 1인이 임의로 자기 단독 명의의 소유권보존등기를 한 경우, 자신의 지분 범위 내에서는 유효한 등기이다.

번호	구분	내용
1	사례 만 들기	<p>‘갑’, ‘을’, ‘병’ 3사람이 합유로 신축건물을 지음.</p> <p>사용승인이 나고</p> <p>‘갑’이 자신 앞으로 단독등기를 신청해서 보존등기를 마침</p> <p>‘을’과 ‘병’은 ‘갑’의 보존등기가 무효라고 함,</p> <p>‘갑’은 전부가 무효가 아니라 자신의 지분만큼은 유효라고 함.</p>

누구의 말이 맞는가?

(합유지분의 처분과 합유물의 분할금지)

2 근거조문/이론
① 합유자는 전원의 동의없이 합유물에 대한 지분을 처분하지 못한다.

3 요건

□합유

조합체의 재산 소유형태

법률의 규정 또는 계약에 의하여 수인이 조합체로서 물건을 소유하는 것

4 핵심단어 이해

계약에 의하여 조합체가 성립하는 것, 동업계약이 있는바, 즉, 2인 이상의 특정인이 서로 출자하여 공동사업을 경영할 목적으로 결합한 단체가 조합이다.

□조합체

수인이 공동의 목적으로 결합되어 있으나, 구성원의 개별성이 강하고, 단체적 단일성이 약하여, 사단법인이나 비법인사단과 같은 단체로서의 체제를 갖추지 못한 수인의 결합체

5 문장 만 들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

【판시사항】

[3] 합유재산을 합유자 1인의 단독소유로 소유권보존등기를 한 경우, 등기가 원인무효인지 여부(적극) 및 이 경우 다른 합유자가 소유권보존등기 말소청구의 소를 제기하는 등의 방법으로 원인무효의 등기를 말소시킨 다음 새로이 합유의 소유권보존등기를 신청할 수 있는지 여부(적극)

6 판례

【판결요지】

[3] 합유재산을 합유자 1인의 단독소유로 소유권보존등기를 한 경우에는 소유권보존등기가 실질관계에 부합하지 않는 원인무효의 등기이므로, 다른 합유자는 등기명의인인 합유자를 상대로 소유권보존등기 말소청

구의 소를 제기하는 등의 방법으로 원인무효의 등기를 말소시킨 다음 새로이 합유의 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

7 함정 지분이 있으므로 지분만큼은 유효라고 생각할 수 있음.

8 출제자의 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 **합유재산을 합유자 1인의 단독 소유로 소유권보존등기를 한 경우에는 소유권보존등기가 실질관계에 부합하지 않는 원인 무효의 등기**

18. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지역권은 요역지와 분리하여 양도할 수 없다.
- ②. 요역지와 분리하여 지역권만을 저당권의 목적으로 할 수 없다.
- ③. 승역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 없다.
- ④. 요역지 공유자 중 1인은 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 있다.
- ⑤. 지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 시효취득의 대상이 된다.

④요역지 공유자 중 1인의 자신의 지분만에 대해서 지역권을 소멸시킬 수 있다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-X 토지 소유자, 공로에 붙어 있는 토지</p> <p>‘을’과 ‘병’ 공유-Y토지 공동소유, X 토지와 인접해 있는 맹지임.</p> <p>‘갑’-승역지 소유자와 ‘을’과 ‘병’ 요역지 소유자간에 지역권 설정 함</p> <p>‘을’과 ‘병’이 X 토지를 통행하고 있음</p> <p>그런데 ‘갑’과 ‘을’이 다툼(이유?)</p> <p>그래서 ‘을’이 자신은 자신의 지분만큼 ‘갑’의 토지에 있는 지역권을 소멸시키고자 한다.</p>

이것이 가능하겠는가?

(공유관계, 일부양도와 불가분성)

- 2 근거조문/이론 ④ 토지공유자의 1인은 지분에 관하여 **그 토지를 위한** 지역권 또는 그 토지가 부담한 지역권을 **소멸하게 하지 못한다.**
- 3 요건
- 4 핵심단어 이해 공유토지상의 지역권의 불가분성
- 5 문장 만 들기
- 6 판례
- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유
- 10 솔루션 토지공유자의 1인은 지분에 관하여 **그 토지를 위한** 지역권 또는 그 토지가 부담한 지역권을 **소멸하게 하지 못한다.**

19. 甲은 자신이 점유하고 있는 건물에 관하여 乙을 상대로 유치권을 주장하고 있다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 甲이 건물의 수급인으로서 소유권을 갖는다면, 甲의 유치권은 인정되지 않는다.
- ②. 甲이 건물의 점유에 관하여 선관주의의무를 위반하면, 채무자 乙은 유치권의 소멸을 청구할 수 있다.
- ③. 甲은 유치권 행사를 위해 자신의 점유가 불법행위로 인한 것이 아님을 증명해야 한다.
- ④. 채무자 乙이 건물을 직접점유하고 이를 매개로 하여 甲이 간접점유를 하고 있는 경우, 甲의 유치권이 인정되지 않는다.
- ⑤. 丙이 건물의 점유를 침탈하였다고 하더라도 甲이 점유물반환청구권을 행사하여 점유를 회복하면, 甲의 유치권은 되살아난다.

③甲은 유치권의 행사를 위해 자신의 점유가 불법행위로 인한 것이 아님을 증명해야 한다.

번호	구분	내용
		‘을’-X건물 소유자
		‘갑’-점유자(필요비 1천만원 공사비 부담하여 옥상 방수공사 함)
		‘을’이 ‘갑’을 상대로 나가라고 하자
		‘갑’은 자신이 유치권을 가지고 있다고 주장

1 사례 만
들기

법정으로 가서

‘을’은 ‘갑’의 점유가 불법점유
이므로 유치권은 성립할 수 없
다고 함.

그리고 ‘갑’보고 ‘갑’자신의 점
유가 불법점유가 아님을 입증해
보라고 함.

과연 불법점유가 아님을 유치권
을 주장하고 있는 ‘갑’ 스스로
입증하여야 하는가?

아니면 불법점유라고 주장하는
‘을’이 입증을 하여야 하는가?

(유치권의 내용)

① 타인의 물건 또는 유가증권
을 점유한 자는 그 물건이나 유
가증권에 관하여 생긴 채권이
변제기에 있는 경우에는 변제를
받을 때까지 그 물건 또는 유가
증권을 유치할 권리가 있다.

② 전항의 규정은 그 점유가 불
법행위로 인한 경우에 적용하지
아니한다.

2 근거조
문/이론

**(점유의 태양) ①점유자는 소
유의 의사로 선의, 평온 및 공
연하게 점유한 것으로 추정하
다.**

(권리의 적법의 추정) 점유자
가 점유물에 대하여 행사하는
권리는 적법하게 보유한 것으로
추정한다.

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만
들기

대법원 판결

[3] 물건의 점유자는 소유의 의
사로 선의, 평온 및 공연하게 점
유한 것으로 추정되고 점유자가
점유물에 대하여 행사하는 권리
는 적법하게 보유하는 것으로
추정된다(점유의 태양), (권리
의 적법의 추정). 따라서 점유
물에 대한 **필요비와 유익비 상
환청구권을 기초로 하는 유치
권 주장을 배척**하려면 적어도
점유가 불법행위로 인하여 개시

6 판례

되었거나 **점유자가 필요비와 유익비를 지출할 당시 점유권 원이 없음을 알았거나 중대한 과실로 알지 못하였다**고 인정할만한 사유에 대한 상대방 당사자의 주장·증명이 있어야 한다.

7 함정 추정력 이해

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

점유자는 소유의 의사로 선의, 평온 및 공연하게 점유한 것으로 추정한다.

10 솔루션

그래서 점유하는 자의 점유가 불법점유라고 하려면 불법점유라고 주장하는 자가 입증하여야 한다.

20. 임차인이 임차물에 관한 유치권을 행사하기 위하여 주장할 수 있는 피담보채권을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 보증금반환청구권
- ㄴ. 권리금반환청구권
- ㄷ. 필요비상환채무의 불이행으로 인한 손해배상청구권
- ㄹ. 원상회복약정이 있는 경우 유익비상환청구권

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

② ㄷ. 필요비상환채무의 불이행으로 인한 손해배상청구권

하
번

구분

내용

‘갑’-X 부동산 임대인

‘을’-X 부동산 임차인

‘을’이 살면서 옥상에서 누수가 생겨, 옥상 방수를 함(왜 임차인이 공사를 했는지는 모름?)

‘을’은 은행에서 대출을 받아 공사대금을 지급하고 은행이자를 부담하고 있음.

1 사례 만 들기

‘을’이 ‘갑’에게 옥상 공사비를 청구함

이에 ‘갑’이 지급하지 않고 있

‘을’은 ‘갑’이 공사대금을 지급하지 않음으로 인하여 손해가 발생하고 있음

‘을’이 ‘갑’에게.

공사대금 이외 이런 지연손해까지 유치권에 포함하여 주장할 수 있을까?

(유치권의 내용)

2 근거조문/이론

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.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만 들기

대법원 판결

[건물명도]

【판시사항】

가. 채무불이행에 의한 손해배상채권에 관한 유치권항변의 적부

6 판례

【판결요지】

1. 채무불이행에 의한 손해배상청구권은 원채권의 연장이라 보아야 할 것이므로 물건과 원채권과 사이에 견련관계가 있는 경우에는 그 손해배상채권과 그 물건과의 사이에도 견련관계가 있다할 것으로서 손해배상채권에 관하여 유치권항변을 내세울 수 있다할 것이다.

7 함정

8 출제자의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 **채무불이행에 의한 손해배상 청구권은 원채권의 연장이라 보아야 할 것**

21. 저당권의 물상대위에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 대위할 물건이 제3자에 의하여 압류된 경우에는 물상대위성이 없다.
- ②. 전세권을 저당권의 목적으로 한 경우 저당권자에게 물상대위권이 인정되지 않는다.
- ③. 저당권설정자에게 대위할 물건이 인도된 후에 저당권자가 그 물건을 압류한 경우 물상대위권을 행사할 수 있다.
- ④. 저당권자는 저당목적물의 소실로 인하여 저당권설정자가 취득한 화재보험금청구권에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다.
- ⑤. 저당권이 설정된 토지가 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따라 협의취득된 경우, 저당권자는 그 보상금에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다.

④저당권자는 저당목적물의 소실로 인하여 저당권설정자가 취득한 화재보험금 청구권에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다.

번호	구분	내용
1	사례 만 들기	<p>‘갑’-X 부동산 소유자(화재보험에 들)</p> <p>‘을’-X 부동산에 2억원 저당권 설정함</p> <p>‘갑’의 X 부동산 화재로 소실 보험회사에서 3억원 나옴</p> <p>‘을’은 보험회사가 ‘갑’에게 지급하는 3억원에 압류(보험회사가 ‘갑’에게 지급하지 말고 저당권자에게 지급하라는 것)를 하여야 물상대위권 행사 요건을 갖추게 됨.</p> <p>그런데 시기를 놓치고 압류전에 ‘갑’이 보험금을 수령해 버림</p> <p>즉, 저당권자의 압류전에 저당권설정자가 보험금을 수령해 버리면 저당권자는 더 이상 물상대위권을 행사할 수 없게 된다.</p> <p>(물상대위)</p>
2	근거조 문/이론	질권은 질물의 멸실, 훼손 또는 공용징수로 인하여 질권설정자가 받을 금전 기타 물건에 대

**하여도 이를 행사할 수 있다.
이 경우에는 그 지급 또는 인
도전에 압류하여야 한다.**

3 요건

물상대위

4 핵심단어
이해

저당권자는 저당권의 목적이 된 물건의 멸실, 훼손 또는 공용징수로 인하여 저당목적물의 소유자가 받을 저당목적물에 갈음하는 금전 기타 물건에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다.

5 문장 만
들기

대법원 판결

[부당이득금]

【판시사항】

저당권자가 물상대위권의 행사로 금전 또는 물건의 인도청구권을 압류하기 전에 저당목적물 소유자가 그 인도청구권에 기하여 금전 등을 수령한 경우, 저당목적물 소유자가 피담보채권액 상당의 부당이득을 반환할 의무를 부담하는지 여부(적극)

【판결요지】

저당권자는 저당권의 목적이 된 물건의 멸실, 훼손 또는 공용징수로 인하여 저당목적물의 소유자가 받을 저당목적물에 갈음하는 금전 기타 물건에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있으나, 다만 그 지급 또는 인도 전에 이를 압류하여야 하며, **저당권자가 위 금전 또는 물건의 인도청구권을 압류하기 전에 저당목적물의 소유자가 그 인도청구권에 기하여 금전 등을 수령한 경우 저당권자는 더 이상 물상대위권을 행사할 수 없게 된다.**

6 판례

이 경우 저당권자는 저당권의 채권최고액 범위 내에서 저당목적물의 교환가치를 지배하고 있다가 저당권을 상실하는 손해를 입게 되는 반면에, 저당목적물의 소유자는 저당권의 채권최고액 범위 내에서 저당권자에게 저당목적물의 교환가치를 양보하여야 할 지위에 있다가 마치 그러한 저당권의 부담이 없었던 것과 같은 상태에서 대가를 취득하게 되는 것이므로, 그 수령한 금액 가운데 저당권의 채권최고액을 한도로

하는 피담보채권액의 범위 내에서는 이득을 얻게 된다. 저당 목적물 소유자가 얻은 위와 같은 이익은 저당권자의 손실로 인한 것으로서 인과관계가 있을 뿐 아니라, 공평의 관념에 위배되는 재산적 가치의 이동이 있는 경우 수익자로부터 그 이득을 되돌려받아 손실자와 재산상태의 조정을 피하는 부당이득제도의 목적에 비추어 보면 위와 같은 이익을 소유권자에게 종국적으로 귀속시키는 것은 저당권자에 대한 관계에서 공평의 관념에 위배되어 법률상 원인이 없다고 봄이 상당하므로, **저당목적물 소유자는 저당권자에게 이를 부당이득으로 반환할 의무가 있다.**

7 함정

8 출제자의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

저당권자는 저당권의 목적이 된 물건의 멸실, 훼손 또는 공용징수로 인하여 저당목적물의 소유자가 받을 저당목적물에 갈음하는 금전(화재보험금) 기타 물건에 대하여 물상대위권을 행사할 수 있다.

22. 법률이나 규약에 특별한 규정 또는 별도의 약정이 없는 경우, 저당권의 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 저당권의 목적인 건물에 증축되어 독립적 효용이 없는 부분
- ㄴ. 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차인이 건물에 저당권을 설정한 경우의 토지임차권
- ㄷ. 구분건물의 전유부분에 관하여 저당권이 설정된 후, 전유부분의 소유자가 취득하여 전유부분과 일체가 된 대지사용권

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

- ㄱ. 저당권의 목적인 건물에 증축되어 독립적 효용이 없는 부분
- ㄴ. 건물의 소유를 목적으로 한 토지임차인이 건물에 저당권을 설정한 경우의 토지임차권
- ㄷ. 구분건물의 전유부분에 관하여 저당권이 설정된 후, 전유부분의 소유자가 취득하여 전유부분과 일체가 된 대지사용권

번호 구분 내용

‘갑’-X 토지 소유자

‘을’-X 토지임차인(건물을 신축

하기 위해 토지를 임차함)

건물이 완성됨

1 사례 만
들기

‘을’ 앞으로 보존등기가 됨

‘병’-‘을’에게 건물만 담보로 대
출을 해 줌

이때 ‘병’의 저당권의 효력은
‘을’이 ‘갑’의 X 토지에 가지고
있는 임차권에도 미치는가?

ㄱ

(저당권의 효력의 범위)

저당권의 효력은 **저당부동산에
부합된 물건과 종물에 미친다.**
그러나 법률에 특별한 규정 또
는 설정행위에 다른 약정이 있
으면 그러하지 아니하다.

(주물, 종물)

① 물건의 소유자가 **그 물건의
상용에 공하기 위하여 자기소
유인 다른 물건을 이에 부속하
게 한 때에는 그 부속물은 종
물이다.**

② 종물은 주물의 처분에 따른
다.

(부동산에의 부합)

부동산의 소유자는 **그 부동산에
부합한 물건의 소유권을 취득
한다.** 그러나 타인의 권원에 의
하여 부속된 것은 그러하지 아
니하다.

2 근거조
문/이론

ㄴ

(건물등기있는 차지권의 대항 력)

① 건물의 소유를 목적으로 한
토지임대차는 이를 등기하지 아
니한 경우에도 임차인이 그 지
상건물을 등기한 때에는 제삼자
에 대하여 임대차의 효력이 생
긴다.

ㄷ

~집합건물의 소유 및 관리에
관한 법률

(전유부분과 대지사용권의 일

체성)

① 구분소유자의 **대지사용권은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.**

3 근거조문
(주물, 종물) ①물건의 소유자가 그 물건의 상용에 공하기 위하여 자기소유인 다른 물건에 부속하게 한 때에는 그 부속물은 종물이다.
②종물은 주물의 처분에 따른다.

4 핵심단어 이해

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

ㄱ

대법원 판결

[배당이의]

【판시사항】

나. 저당권의 효력이 미치는 저당부동산의 종물이 되는 건물의 범위

【판결요지】

나. 저당권의 효력이 미치는 저당부동산의 종물이라 함은 (주물, 종물)이 규정하는 종물과 같은 의미로서, 어느 건물이 주된 건물의 종물이기 위하여는 주물의 상용에 이바지되어야 하는 관계가 있어야 하는바, 여기에서 주물의 상용에 이바지한다 함은 주물 그 자체의 경제적 효용을 다하게 하는 것을 말하는 것이며, 주물의 소유자나 이용자의 상용에 공여되고 있더라도 주물 그 자체의 효용과는 직접 관계없는 물건은 종물이 아니다.

ㄴ

6 판례

대법원 판결

[건물철거]

【판시사항】

가. 건물에 대한 저당권이 실행되어 경락인이 건물의 소유권을 취득한 때에는 특별한 다른 사정이 없는 한 건물의 소유를 목적으로 한 토지의 임차권도 건물의 소유권과 함께 경락인에게

이전된다.

ㄷ

대법원 판결)

나. 구분건물의 **전유부분만에 관하여 설정된 저당권의 효력은 대지사용권의 분리처분이 가능하도록 규약으로 정하는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 전유부분의 소유자가 사후에라도 대지사용권을 취득함으로써 전유부분과 대지권이 동일 소유자의 소유에 속하게 되었다면, 그 대지사용권에까지 미치고** 여기의 대지사용권에는 지상권 등 용익권 이외에 대지소유권도 포함된다.

7 합정

8 출제자의도

9 틀리는이유

10 솔루션

23. 甲은 자신의 토지에 주택신축공사를 乙에게 맡기면서, 甲 명의의 보존등기 후 2개월내에 공사대금의 지급과 동시에 주택을 인도받기로 약정하였다. 2016.1.15 주택에 대하여 甲명의로의 보존등기를 마쳤으나, 乙은 현재까지 공사대금을 지급받지 못한 채 점유하고 있다. 甲의 채권자가 위 주택에 대한 강제경매를 신청하여 2016.2.8 경매개시결정등기가 되었고, 2016.10.17 경매대금을 완납한 丙이 乙을 상대로 주택의 인도를 청구하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 丙은 주택에 대한 소유물반환청구권을 행사할 수 없다.
- ㄴ. 乙은 유치권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 있다.
- ㄷ. 乙은 동시이행항변권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 없다.

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

③ㄷ

ㄷ. 乙은 동시이행항변권에 근거하여 주택의 인도를 거절할 수 없다.

번호	구분	내용
		‘갑’-X 토지 소유자,
		‘을’-공사업자(X 토지위에 신축공사함)
		신축공사 도급계약서 내용
		‘갑’명의로의 보존등기 이후 2개월 이내 공사대금지급
		공사 완성-‘갑’명의로의 보존등기 됨. 2016년 1월 15일

1 사례 만
들기

‘병’-낙찰자 2016년 10월
17일 대금납부 소유권 취득

정리

‘을’의 공사대금 청구 가능일은
2016년 3월 16일

문제 등장

경매기입등기가 2016년 2월
8일임

결론

경매기입등기 이후에 공사대금
청구권을 가진 공사업자는 유치
권은 성립하나 낙찰자에게는 대
항하지 못함.

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

**【유치권의 내용】 ① 타인의
물건 또는 유가증권을 점유한자
는 그 물건이나 유가증권에 관
하여 생긴 채권이 변제기에 있
는 경우에는 **변제를 받을 때 까
지 그 물건 또는 유가증권을 유
치할 권리가 있다.****

2 근거조
문/이론

② 전항의 규정은 그 점유가 불
법행위로 인한 경우에 적용하지
아니한다.

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

②당사자 일방이 상대방에게 먼
저 이행하여야 할 경우에 상대
방의 이행이 곤란할 현저한 사
유가 있는 때에는 전항 본문과
같다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만 들기

대법원 판결

[건물명도등]

【판시사항】

6 판례

채무자 소유의 부동산에 강제경매개시결정의 기입등기가 경료되어 압류의 효력이 발생한 이후에 채무자가 부동산에 관한 공사대금 채권자에게 그 점유를 이전함으로써 유치권을 취득하게 한 경우, **점유자가 유치권을 내세워 경매절차의 매수인에게 대항할 수 있는지 여부(소극)**

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

공사대금채권이 먼저 있고

경매기입등기 이후에 점유를 가지면 **유치권 성립**하는 것이나.

10 솔루션

경매기입등기 이후에 공사대금 청구권을 가지게 된 경우에는

유치권은 성립하나,

그 성립된 유치권을 가지고 **낙찰자에게 대항 할 수 없음.**

24. 甲은 乙에 대한 3억원의 채권을 담보하기 위하여 乙소유의 X토지와 Y건물에 각각 1번 공동저당권을 취득하고, 丙은 X토지에 대하여 피담보채권 2억4천만원의 2번 저당권을, 丁은 Y건물에 피담보채권 1억6천만원의 2번 저당권을 취득하였다. X토지와 Y건물이 모두 경매되어 X토지의 경매대가 4억원과 Y건물의 경매대가 2억원이 동시에 배당되는 경우, 丁이 Y건물의 경매대가에서 배당받을 수 있는 금액은? (경매비용이나 이자 등은 고려하지 않음)

- ①. 0원
- ②. 4천만원
- ③. 6천만원
- ④. 1억원
- ⑤. 1억 6천만원

④ 1억원

번
하

구분

내

구분 X 토지 Y 토지

순위 3억원(공 3억원(공
1번 동담보) 동담보)

을
저
당
권

순위 2억4천
2번 만원

순위 1억6천
2번 만원

1 사례
만들기

낙찰 4억원 낙 2억원 낙
가 찰 찰

	을은 X	을은 Y
1차	토지에서	토지에서
적으	는 3억원	는 3억중
로	중 6분의	6분의 2
	4 배당	배당 1억
	2억	
각부		
동산		
의		
경매	나머지	나머지
대가	2억은 병	1억은
비례	에게 배	정에게
	당	배당

**(공동저당과 대가의 배당, 차순위
자의 대위)**

①동일한 채권의 담보로 수개의 부동산에 저당권을 설정한 경우에 그 부동산의 경매대가를 **동시에 배당**하는 때에는 **각부동산의 경매 대가에 비례**하여 그 채권의 분담을 정한다.

2 근거조
문/이
론

②전항의 저당부동산중 일부의 경매대가를 **먼저 배당**하는 경우에는 **그 대가에서 그 채권전부의 변제**를 받을 수 있다. 이 경우에 그 경매한 부동산의 **차순위저당권자**는 **선순위저당권자가 전항의 규정**에 의하여 다른 부동산의 경매대가에서 변제를 받을 수 있는 금액의 **한도에서 선순위자를 대위**하여 저당권을 행사할 수 있다.

3 요건

4 핵심단
어 이

	해	
	5 문장 만들기	
	6 판례	
	7 함정	
	8 출제자 의도	
	9 틀리는 이유	
	10 솔루션	산수문제임

25. 주택임대차보호법의 적용대상이 되는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 임차주택이 미등기인 경우
- ㄴ. 임차주택이 일시사용을 위한 것임이 명백하게 밝혀진 경우
- ㄷ. 사무실로 사용되던 건물이 주거용 건물로 용도 변경된 경우
- 적법한 임대권한을 가진 자로부터 임차하였으나 임대인이 주택소유자가 아닌 경우
- ㄹ. 우

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

		③ ㄱ, ㄷ, ㄹ
번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>‘갑’-숙박업소 모텔 주인</p> <p>‘을’-투숙객</p> <p>‘을’이 모텔을 찾아와 ‘갑’에게 방 하나 주세요(청약)</p> <p>갑이 예(승낙)</p> <p>임대차계약이 체결됨</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 체결한 계약은 모텔을 사용하고 사용료를 주기로 한 임대차 계약임</p> <p>이 임대차계약을 가지고 투숙객이 주택임대차보호법을 주장할 수 있을까?</p>
2	근거조문/이론	<p>(임대차의 의의) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다</p> <p>~주택임대차보호법</p>

(일시사용을 위한 임대차) 이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만 들기

대법원 판결

[손해배상(기)]

【판시사항】

숙박업자의 투숙객에 대한 보호 의무의 내용과 이를 위반한 경우의 책임

【판결요지】

공중접객업인 숙박업을 경영하는 자가 투숙객과 체결하는 **숙박계약은 숙박업자가 고객에게 숙박을 할 수 있는 객실을 제공하여 고객으로 하여금 이를 사용할 수 있도록 하고 고객으로 부터 그 대가를 받는 일종의 일시사용을위한임대차계약**으로서, 여관의 객실 및 관련시설, 공간은 오로지 숙박업자의 지배 아래 놓여 있는 것이므로 숙박업자는 통상의 임대차와 같이 단순히 여관의 객실 및 관련시설을 제공하여 고객으로 하여금 이를 사용수익하게 할 의무를 부담하는 것에서 한 걸음 더 나아가 고객에게 위험이 없는 안전하고 편안한 객실 및 관련시설을 제공함으로써 고객의 안전을 배려하여야 할 보호의무를 부담하며 이러한 의무는 숙박계약의 특수성을 고려하여 신의칙상 인정되는 부수적인 의무로서 숙박업자가 이를 위반하여 고객의 생명, 신체를 침해하여 손해를 입힌 경우 불완전이행으로 인한 채무불이행책임을 부담한다.

6 판례

7 함정

8 출제자의 의도

9 틀리는 이유

“숙박계약은 숙박업자가 고객에게 숙박을 할 수 있는 객실을 제공하여 고객으로 하여금 이를

사용할 수 있도록 하고 고객으로부터 그 대가를 받는 일종의 일시사용을 위한 임대차계약”

이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 **적용하지 아니한다.**

10 **솔루션**

ㄱ. 주택임대차보호법은 임차주택이 관할청의 허가를 받은 건물인지, 등기를 마친 건물인지 아닌지를 구별하고 있지 않으므로, 어느 건물이 국민의 주거생활의 용도로 사용되는 주택에 해당하는 이상 그 건물에 관하여 아직 등기를 마치지 않았거나 등기가 이루어질 수 없는 사정이 있다고 하더라도 다른 특별한 규정이 없는 한 동법의 적용대상이 된다.

ㄴ. 주택임대차보호법은 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 않는다.

ㄷ. 점포 및 사무실로 사용되던 건물에 근저당권이 설정된 후 그 건물이 주거용 건물로 용도 변경되어 이를 임차한 소액임차인도 특별한 사정이 없는 한 주택임대차보호법에 의하여 보증금 중 일정액을 근저당권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다.

ㄹ. 주택임대차보호법이 적용되는 임대차는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차 계약이 체결된 경우에 한정된다고 할 수 없고, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 임대인과 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다.

26. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 내용으로 틀린 것은?

- ①. 전유부분은 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.
- ②. 대지사용권은 구분소유자가 전유부분을 소유하기 위하여 건물의 대지에 대하여 가지는 권리를 말한다.
- ③. 구분소유자 전원의 동의로 소집된 관리단집회는 소집절차에서 통지되지 않은 사항에 대해서도 결의할 수 있다.
- ④. 건물의 시공자가 전유부분에 대하여 구분소유자에게 지는 담보책임의 존속기간은 사용승인일부터 기산한다.
- ⑤. 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 경우, 대지의 공유자는 그 건물의 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여 분할을 청구하지 못한다.

- ④ 건물의 시공자가 전유부분에 대하여 구분소유자에게 지는 담보책임의 존속기간은 사용승인일부터 기산한다.

번호	구분	내용
----	----	----

‘갑’-시공자

1 사례 만
들기

2018년 3월2일 사용승인
2018년 6월 2일 구분소유자
‘을’이 인도 받은 날

건물의 시공자가 전유부분에 대
하여 구분소유자에게 지는 담보
책임의 존속기간의 기산일은 언
제부터 인가?

~집합건물의 소유 및 관리에 관
한 법률

**(담보책임의 존속기간) ① 제9조
에 따른 담보책임에 관한 구분소
유자의 권리는 다음 각 호의 기
간 내에 행사하여야 한다.**

1. 「건축법」에 따른 건물의 주
요구조부 및 지반공사의 하자:
10년

2. 제1호에 규정된 하자 외의 하
자: 하자의 중대성, 내구연한, 교
체가능성 등을 고려하여 5년의
범위에서 대통령령으로 정하는
기간

**② 제1항의 기간은 다음 각 호의
날부터 기산한다.**

**1. 전유부분: 구분소유자에게 인
도한 날**

2. 공용부분: 「주택법」에 따른
사용검사일(집합건물 전부에 대
하여 임시 사용승인을 받은 경우
에는 그 임시 사용승인일을 말하
고, 「주택법」에 따라 분할 사
용검사나 동별 사용검사를 받은
경우에는 분할 사용검사일 또는
동별 사용검사일을 말한다) 또는
「건축법」에 따른 사용승인일

2 근거조
문/이론

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고
제1항 각 호의 하자로 인하여 건
물이 멸실되거나 훼손된 경우에
는 그 멸실되거나 훼손된 날부터
1년 이내에 권리를 행사하여야
한다.

3 요건

4 핵심단
어 이해

5 문장 만
들기

6 판례

7 함정

8 출제자
의도

9 틀리는
이유

제1항의 기간은 다음 각 호의 날
부터 기산한다.

10 솔루션

1. 전유부분: 구분소유자에게 인
도한 날

27. 가등기담보 등에 관한 법률상 채권자가 담보목적 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 채무자에게 실행통지를 할 때 밝히지 않아도 되는 것은?

- ①. 청산금의 평가액
- ②. 후순위담보권자의 피담보채권액
- ③. 통지 당시 담보목적부동산의 평가액
- ④. 청산금이 없다고 평가되는 경우 그 뜻
- ⑤. 담보목적부동산이 둘 이상인 경우 각 부동산의 소유권 이전에 의하여 소멸시키려는 채권

② 후순위담보권자의 피담보채권액

번호	구분	내용
		‘갑’-X 부동산 소유자, 시세 10억원
		‘을’-X 부동산에 1순위로 저당권 가지고 있는 자(1억원)
		‘병’-X 부동산을 가등기담보로 5억원을 대출해 준 자 (저당권 설정하지 않고 담보가 등기로 담보 잡음)
		‘정’-X부동산에 담보가등기이 후 저당권자(피담보채권1억원)

‘갑’이 ‘병’에게 빌린 돈 연체함

‘병’은 가담법에 근거 청산절차를 거치기 위해

1 사례 만 들기

청산금의 평가액을 ‘갑’에게 통지하여야 함.

청산금의 평가액에 들어가야 할 사항

①부동산 평가액 10억원

②선순위 ‘을’ 저당권 금액 1억원

③‘병’의 채권액

④나머지 금액

여기에서 후순위 저당권자의 ‘정’의 피담보채권액은 청산금의 평가액에 포함되지 안 해도 된다.

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

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

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

2 근거조 문/이론

② 채권자는 담보목적부동산에 관하여 이미 소유권이전등기를 마친 경우에는 청산기간이 지난 후 청산금을 채무자에게 지급한 때에 담보목적부동산의 소유권을 취득하며, 담보가등기를

마친 경우에는 청산기간이 지나야 그 가등기에 따른 본등기를 청구할 수 있다.

③ 청산금의 지급채무와 부동산의 소유권이전등기 및 인도채무의 이행에 관하여는 동시이행의 항변권에 관한 「민법」 제536조를 준용한다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 어긋나는 특약으로서 채무자에게 불리한 것은 그 효력이 없다. 다만, 청산기간이 지난 후에 행하여진 특약으로서 제삼자의 권리를 침해하지 아니하는 것은 그러하지 아니하다.

(피담보채권의 범위)

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만 들기

대법원 판결

[가등기말소·가등기에기한본등기]

【판시사항】

[1] 가등기담보권의 실행을 위한 담보권 실행 통지의 방법

[2] 채권자가 주관적으로 평가한 청산금 액수가 객관적인 청산금 평가액에 미치지 못하는 경우, 담보권 실행 통지의 효력(유효)

【판결요지】

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

6 판례

[2] 채권자가 나름대로 평가한 청산금의 액수가 객관적인 청산금의 평가액에 미치지 못한다고

하더라도 담보권 실행의 통지로서의 효력이나 청산기간의 진행에는 아무런 영향이 없고, 다만 채무자 등은 정당하게 평가된 청산금을 지급 받을 때까지 목적부동산의 소유권이전등기 및 인도 채무의 이행을 거절하면서 피담보채무 전액을 채권자에게 지급하고 채권담보의 목적으로 마쳐진 가등기의 말소를 구할 수 있을 뿐이다.

7 함정

8 출제자의도

9 틀리는 이유

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

28. 상가건물임대차보호법의 내용으로 옳은 것은?

- ①. 임차인이 대항력을 갖추기 위해서는 임대차계약서상의 확정일자를 받아야 한다.
- ②. 사업자등록의 대상이 되지 않는 건물에 대해서는 위 법이 적용되지 않는다.
- ③. 기간을 정하지 아니하거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다.
- ④. 전차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우, 전대인은 전대차계약을 해지할 수 있다.
- ⑤. 권리금회수의 방해로 인한 임차인의 임대인에 대한 손해배상청구권은 그 방해가 있는 날로부터 3년 이내에 행사하지 않으면 시효의 완성으로 소멸한다.

② 사업자등록의 대상이 되지 않는 건물에 대해서는 위 법이 적용되지 않는다.

번호	구분	내용
----	----	----

‘갑’-X 부동산 소유자
 ‘을’-X 부동산을 임차하여 제조공장을 하려고 함(공장에서 판매는 하지 않음)

이 경우 ‘을’이 상가건물임대차보호법 대상이 되는가?

그 판단기준이 요건 2개이다

□요건이 2개

사업자등록 대상이 되는 건물로서 /// 임대차 목적물인 건물을 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용하는 임대차

요건 첫 번째 적용.

1 사례 만 '을' 임차인은 공장 사업자등록
들기 은 가능하다.

그러면 바로 적용 받는가?

아니다.

두 번째 요건이 더 필요하다.

영업용으로 사용하는 임대차인
가의 요건에 해당하여야 한다.

공장이나 창고처럼 단순히 물건을
보관하고 제조하는 사실행위
만을 한다면 영리를 목적으로
영업을 하고 있는 것으로 볼 수
없다.

그러나 그런 사실행위와 더불어
**영리를 목적으로 하는 활동(판
매 하는 등)이 함께 이루어진다
면 적요이 가능해 진다.**

**(적용범위) ① 이 법은 상가건
물(제3조제1항에 따른 사업자
등록의 대상이 되는 건물)을 말
한다**의 임대차(임대차 목적물
의 주된 부분을 영업용으로 사
용하는 경우를 포함한다)에 대
하여 적용한다. 다만, 대통령령
으로 정하는 보증금액을 초과하
는 임대차에 대하여는 그러하지
아니하다.

② 제1항 단서에 따른 보증금액
을 정할 때에는 해당 지역의 경
제 여건 및 임대차 목적물의 규
모 등을 고려하여 지역별로 구
분하여 규정하되, 보증금 외에
차임이 있는 경우에는 그 차임
액에 「은행법」에 따른 은행
의 대출금리 등을 고려하여 대
통령령으로 정하는 비율을 곱하
여 환산한 금액을 포함하여야
한다.

③ 제1항 단서에도 불구하고
제3조, 제10조제1항, 제2항,
제3항 본문, 제10조의2부터
제10조의8까지의 규정 및
제19조는 제1항 단서에 따른
보증금액을 초과하는 임대차에
대하여도 적용한다.

**(적용범위) ① 「상가건물 임대
차보호법」(이하 "법"이라 한
다) 제2조제1항 단서에서 "대
통령령으로 정하는 보증금
액"이란 다음 각 호의 구분에
의한 금액을 말한다.**

1. 서울특별시 : 9억원

2	근거조문/이론	<p>2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외한다) 및 부산광역시: 6억9천만원</p> <p>3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역, 부산광역시는 제외한다), 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 5억4천만원</p> <p>4. 그 밖의 지역 : 3억7천만원</p> <p>②법 제2조제2항의 규정에 의하여 보증금외에 차임이 있는 경우의 차임액은 월 단위의 차임액으로 한다.</p> <p>③법 제2조제2항에서 "대통령령으로 정하는 비율"이라 함은 1분의 100을 말한다.</p>
		<p>(대항력 등) ① 임대차는 그 기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.</p> <p>(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다. 다만, 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.</p> <p>② 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 돌려받을 때까지는 임대차 관계는 존속하는 것으로 본다.</p>
		<p>(차임연체와 해지) 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.</p>
3	요건	<p>□요건이 2개</p> <p>사업자등록 대상이 되는 건물로서 /// 임대차 목적물인 건물을 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용하는 임대차</p>
4	핵심단어 이해	

5 문장 만
들기

[대법원 판결]

【판시사항】

[1] 상가건물 임대차보호법 적용대상인 ‘상가건물 임대차’의 의미 및 이러한 ‘상가건물’에 해당하는지에 관한 판단 기준

【판결요지】

[1] 상가건물 임대차보호법의 목적과

본 문, 에 비추어 보면, **상가건물 임대차보호법이 적용되는 상가건물 임대차는 사업자등록 대상이 되는 건물로서 임대차 목적물인 건물용 영리를 목적으로 하는 영업용으로 사용하는 임대차를 가리킨다.** 그리고 상가건물 임대차보호법이 적용되는 상가건물에 해당하는지는 공부상 표시가 아닌 건물의 현황·용도 등에 비추어 **영업용으로 사용하는냐에 따라 실질적으로 판단**하여야 하고, 단순히 **상품의 보관·제조·가공 등 사실행위만이 이루어지는 공장·창고** 등은 영업용으로 사용하는 경우라고 할 수 없으나 그곳에서 그러한 사실행위와 더불어 **영리를 목적으로 하는 활동이 함께 이루어진다**면 상가건물 임대차보호법 적용대상인 상가건물에 해당한다.

6 판례

7 함정

사업자등록을 할 수 없는 종교단체 사무실, 동창회 사무실,, 자선단체 사무실 등과 같은 비영리단체가 체결하는 건물임대차에는 적용이 되지 않는다.

8 출제자의
의도

9 틀리는
이유

이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물)을 말한다의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다.

10 솔루션

단순히 상품의 보관·제조·가공 등 사실행위만이 이루어지는 **공장·창고 등은 영업용으로 사용하는 경우라고 할 수 없음이 원칙**.

29. 甲과 乙의 명의신탁약정에 따라 乙이 丙으로부터 건물을 매수한 후 자신의 명의로 등기한 경우, 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률이 적용되는 경우를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲이 탈세 목적으로 명의신탁약정을 한 경우
- ㄴ. 甲과 乙이 묵시적으로 명의신탁약정을 한 경우
- ㄷ. 乙 명의의 등기가 소유권이전등기청구권 보전을 위한 가등기인 경우

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-돈 많은 사람(당분간 자신 앞으로 부동산구입 못하는 사람)</p> <p>‘을’-돈이 없고 명의 대여는 가능한 사람</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 만나 합의함</p> <p>‘갑’이 돈을 대여 줄 것이니 ‘을’이 매수를 해서 소유권을 이전해 두고 추후에 ‘갑’이 요구할 때 ‘을’이 소유권을 조건 없이 ‘갑’에게 이전해 주기로 하는 것</p>
1	사례 만들기	<p>‘을’이 ‘병’을 찾아가 매매계약을 체결하고</p> <p>‘을’ 앞으로 이전등기까지 마침</p> <p>세월이 흘러</p> <p>‘갑’이 ‘을’보고</p> <p>이제 소유권을 ‘갑’ 자신에게 이전하라고 함</p> <p>약정서를 내 보임</p> <p>‘을’이 그 약정은 무효라고 하면서 넘겨 줄 수 없다고 함</p> <p>법원 판결은?</p> <p>ㄱ</p> <p>(종중, 배우자 및 종교단체에 대한 특례)</p> <p>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 조세 포탈, 강제 집행의 면탈 또는 법령상 제한</p>

의 회피를 목적으로 하지 아니 하는 경우에는 제4조부터 제7조까지 및 제12조제1항부터 제3항까지를 적용하지 아니 한다.

1. 종중이 보유한 부동산에 관한 물권을 종중(종중과 그 대표자를 같이 표시하여 등기한 경우를 포함한다) 외의 자의 명의로 등기한 경우
2. 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우
3. 종교단체의 명의로 그 산하 조직이 보유한 부동산에 관한 물권을 등기한 경우

(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

- 2 근거조문/이론
1. "명의신탁약정"이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권(이하 "부동산에 관한 물권"이라 한다)을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자(이하 "실권리자"라 한다)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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만 들기

대법원 판결

[소유권이전등록]

【판시사항】

[2] 묵시적 합의에 의한 명의신탁관계의 성립이 가능한지 여부(적극)

【판결요지】

[2] 명의신탁관계는 반드시 신탁자와 수탁자 간의 명시적 계약에 의하여서만 성립되는 것이 아니라 **묵시적 합의에 의하여서도 성립될 수 있다.**

ㄷ

대법원 판결

6 판례

[가등기에기한본등기절차이행] <명의신탁자의 소유권이전등기청구권 확보를 위한 가등기 사건>

【판시사항】

[1] 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 시행 이후 부동산을 매수하면서 **매수대금의 실질적 부담자와 명의인 간에 명의신탁관계가 성립한 경우, 그들 사이에 매수대금의 실질적 부담자의 요구에 따라 부동산의 소유 명의를 이전하기로 하는 약정의 효력(무효) / 무효인 명의신탁약정을 전제로 하여 이에 기한 명의신탁자의 명의수탁자에 대한 소유권이전등기청구권을 확보하기 위하여 명의신탁 부동산에 명의신탁자 명의로 가등기를 마치고 향후 명의신탁자가 요구하는 경우 본등기를 마쳐 주기로 한 약정 및 위 약정에 의하여 마쳐진 가등기의 효력(무효)**

7 함정

8 출제자의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

명의신탁관계는 반드시 신탁자와 수탁자 간의 명시적 계약에 의하여서만 성립되는 것이 아니라 **묵시적 합의에 의하여서도 성립될 수 있다.**

30. 甲은 2015.10.17 경매절차가 진행 중인 乙 소유의 토지를 취득하기 위하여, 丙에게 매수자금을 지급하면서 丙 명의로 소유권이전등기를 하기로 약정하였다. 丙은 위 약정에 따라 위 토지에 대한 매각허가결정을 받고 매각대금을 완납한 후 자신의 명의로 소유권이전등기를 마쳤다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은? (이자 등은 고려하지 않고, 다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲과 丙의 관계는 계약명의신탁에 해당한다.
- ㄴ. 甲과 丙의 명의신탁약정 사실을 乙이 알았다면 丙은 토지의 소유권을 취득하지 못한다.
- ㄷ. 甲은 丙에 대하여 매수자금 상당의 부당이득반환을 청구할 수 있다.

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

③ ㄱ, ㄷ

번호	구분	내용
1	사례 만들기	‘갑’-돈이 많으나 자신 앞으로 부동산 구입 못하고 있는 사람
		‘을’-경매진행 중인 토지 소유자
		‘병’-돈은 없고 명의 대여가 가능한 사람
		‘갑’이 ‘병’을 만나 경락자금을 대 줄 것이니 ‘병’ 앞으로 낙찰 받아 등기를 하라고 함. 대신 훗날 다시 반환 해 주기로 약정함.
2	근거조문/이론	‘병’과 ‘을’은 친구지간
		‘병’이 ‘을’을 만나 ‘갑’으로부터 자금을 받아 낙찰을 받기로 하였다고 자랑함.
		‘병’이 낙찰 받아 소유권이전등기를 경료함.
		이 경우
3	요건	‘갑’과 ‘병’의 약정은 계약명의 신탁에 해당하는가?
		‘을’이 이 사실을 알고 있었으므로 ‘병’은 소유권을 취득할 수 없는가?
		‘갑’은 ‘병’에게 소유권을 이전해 달라고 할 수 있는지, 아니면 매수자금 상당의 부당이득만을 청구할 수 있는가?
4	핵심단어 이해	

5 문장 만
들기

ㄱ

대법원 판결

[부당이득금반환][미간행]

【판시사항】

[1] 부동산경매절차에서 부동산을 매수하려는 사람이 매수대금을 자신이 부담하면서 다른 사람 명의로 매각허가결정을 받기로 약정하여 그에 따라 매각허가가 이루어진 경우, **경매 목적 부동산의 소유권을 취득하는 자(=명의인) 및 매수대금의 실질적 부담자와 명의인 간에 명의신탁관계가 성립하는지 여부(적극)**

[2] 부동산경매절차에서 매수대금의 실질적 부담자와 명의인 간에 명의신탁관계가 성립한 경우, 그들 사이에 매수대금의 실질적 부담자의 지시에 따라 부동산의 소유 명의를 이전하거나 그 처분대금을 반환하기로 약정하였다 하더라도, 이는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하여 무효인 명의신탁약정을 전제로 명의신탁 부동산 자체 또는 그 처분대금의 반환을 구하는 범주에 속하는 것이어서 역시 무효라고 본 사례

ㄷ

대법원 판결

[소유권이전등기등]

【판시사항】

6 판례

부동산실권리자명의등기에 관한 법률 시행 후에 이른바 계약명의신탁약정을 한 경우, 명의수탁자가 명의신탁자에게 반환하여야 할 부당이득의 대상(=매수자금)

【판결요지】

에 의하면, 명의신탁자와 명의수탁자가 이른바 계약명의신탁약정을 맺고 명의수탁자가 당사자가 되어 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못하는 소유자와의 사이에 부동산에 관한 매매계약을 체결한 후 그 매매계약에 따라 당해 부동산의 소유권이전등기를 수탁자 명의로 마친 경우에는 명의신탁자와 명의수탁자 사이의 명의신탁약정의 무효에도 불구하고 그 명의수탁자는 당해 부동산의 완전한 소유권을 취득하게 되고, 다만

명의수탁자는 명의신탁자에 대하여 부당이득반환의무를 부담하게 될 뿐이라 할 것인데, 그 계약명의신탁약정이 부동산실권리자명의등기에관한법을 시행 후인 경우에는 명의신탁자는 애초부터 당해 부동산의 소유권을 취득할 수 없었으므로 위 명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이라 할 것이고, 따라서 명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금을 부당이득하였다고 할 것이다.

7 함정

8 출제자의도

9 틀리는이유

대법원 판결

부동산을 매수함에 있어 매수대금의 실질적 부담자와 명의인간에 명의신탁관계가 성립한 경우, **그들 사이에 매수대금의 실질적 부담자의 요구에 따라 부동산의 소유 명의를 이전하기로 하는 등의 약정을 하였다고 하더라도, 이는 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률에 의하여 무효인** 명의신탁약정을 전제로 명의신탁 부동산 자체 또는 그 처분대금의 반환을 구하는 범주에 속하는 것이어서 역시 무효라고 보아야 한다.

10 솔루션

원심의 위 인정 사실에 의하면, 이 사건 각 부동산은 원고의 자금으로 취득한 것으로 실질적으로 원고의 소유이지만 편의상 그 소유권이전등기를 피고의 명의로 하고 제세공과금은 원고가 부담하기로 하는 등 원고와 피고 사이에 그에 관한 명의신탁 관계가 성립되었다고 할 것인데, 위 명의신탁 약정은

에 의하여 무효이므로 원고는 피고에게 **위 각 부동산 자체의 반환을 청구할 수 없다**고 할 것이다.

31. 청약과 승낙에 의한 계약성립에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 청약과 승낙의 주관적 · 객관적 합치에 의해 계약이 성립한다.
- ②. 승낙기간을 정한 계약의 청약은 청약자가 그 기간 내에 승낙의 통지를 받지 못한

③. 계약의 본질적인 내용에 대하여 무의식적 불합

때에는 원칙적으로 그 효력을 잃는다.

③. 계약의 본질적인 내용에 대하여 무의식적 불합의가 있는 경우, 계약을 취소할 수 있다.

④. 불특정 다수인에 대하여도 청약이 가능하다.

⑤. 격지가 간의 계약에서 청약은 그 통지가 상대방에게 도달한 때에 효력이 발생한다.

의가 있는 경우, 계약을 취소할 수 있다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-120번지와 121번지 토지 소유자</p> <p>‘을’-121번지 토지를 사고 싶어 함</p> <p>‘갑’(120번지를 팔고 싶어 함)이 ‘을’에게 내 땅을 사라고 하자</p> <p>‘을’은 ‘갑’이 121번지 토지를 팔겠다고 하는 것으로 알고 승낙을 함</p>
1	사례 만 들기	<p>매매계약이 됨</p> <p>나중에 알고 보니</p> <p>‘갑’은 120번지를 팔겠다고 한 것이고,</p> <p>‘을’은 121번지를 사겠다고 하는 것임</p> <p>이때 계약은 당사자들의 의사 합치가 없으므로 불성립한 것임</p> <p>계약이 불성립하면 취소도 없음</p>
2	근거조 문/이론	
3	요건	
4	핵심단 어 이해	<p>무의식적 불합의</p> <p>당사자들은 합의가 된 것으로 알았는데 실제로는 합의가 된 사실이 없는 것으로 계약은 불성립한 경우</p>
5	문장 만 들기	<p>대법원 판결</p> <p>[손해배상(기)]</p> <p>【판시사항】</p> <p>[1] 계약의 성립을 위한 의사표시의 객관적 합치의 정도</p>

[2] 청약의 의사표시의 방법과 내용

【판결요지】

6 판례

[1] 계약이 성립하기 위하여는 당사자의 서로 대립하는 수개의 의사표시의 **객관적 합치가 필요하고 객관적 합치가 있다고 하기 위하여는 당사자의 의사표시에 나타나 있는 사항에 관하여는 모두 일치하고 있어야 하는 한편**, 계약 내용의 '중요한 점' 및 계약의 객관적 요소는 아니더라도 특히 당사자가 그것에 중대한 의의를 두고 계약성립의 요건으로 할 의사를 표시한 때에는 이에 관하여 합치가 있어야 계약이 적법·유효하게 성립한다.

[2] 계약이 성립하기 위한 법률요건인 청약은 그에 응하는 승낙만 있으면 곧 계약이 성립하는 구체적, 확정적 의사표시여야 하므로, 청약은 계약의 내용을 결정할 수 있을 정도의 사항을 포함시키는 것이 필요하다.

7 함정

8 출제자의 의도

9 틀리는 이유

불합치(불합의)은 계약 불성립이다. 그것이 의식적이든 무의식적이든 관계없다.

무의식적 불합의는 양당사의 의사표시에 틀이 생겨 어긋나는 경우의 문제, 계약이 성립되는 것으로 알았으나 실제로 성립되지 않은 경우

무의식적 불합치(불합의)는 계약이 성립되지 않은 상태이다.

10 솔루션

계약을 해석해 보니 불합치(불합의)가 있었다면 착오를 논할 가치는 없다. 계약이 성립되지 않았기 때문이다.

착오는 계약이 성립된 것을 전제로 한 것이다.

당사자 일방의 의사표시의 문제이다.

그래서 착오를 논하기 위해서는

계약이 성립되었는지가 먼저 논
해진다.

32. 甲과 乙이 乙 소유의 주택에 대한 매매계약을 체결하였는데, 주택이 계약체결 후
소유권 이전 및 인도 전에 소실되었다. 다음 설명 중 틀린 것은?

- ①. 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을
청구할 수 없다.
- ②. 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙이 계약금을 수령하였다면 甲
은 그 반환을 청구할 수 있다.
- ③. 甲의 과실로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의 지급을 청구할 수 있다.
- ④. 乙의 과실로 주택이 소실된 경우, 甲은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤. 甲의 수령지체 중에 甲과 乙의 책임 없는 사유로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에
게 매매대금의 지급을 청구할 수 없다.

⑤ 甲의 수령지체 중에 甲과 乙의 책임 없는 사유
로 주택이 소실된 경우, 乙은 甲에게 매매대금의
지급을 청구할 수 없다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’-매수자(주택을 인수 받아 야 하는 채권자)</p> <p>‘을’-매도자(주택을 인도하여야 하는 채무자)</p> <p>‘갑’과 ‘을’이 매매계약 체결함</p> <p>잔금날 매도자가 등기이전 서류 들고 잔금 받으러 갔는데</p> <p>매수자가 인수를 받지 않음</p>
1	사례 만 들기	<p>‘갑’ 매수자가 인수를 받지 않고 있는 사이에</p> <p>옆집에서 불이 나서 ‘을’ 소유 주택도 소실 됨</p> <p>‘갑’과 ‘을’의 책임 아닌 옆집에 서 불난 경우 매도자가 인도하 여야 할 주택인도 의무에 대해 서 누가 책임을 부담하겠는가?</p> <p>주택을 인수하지 않고 있는 매 수자의 책임으로 하는 것이 가 장 좋을 것 같은가?</p> <p>(채권자귀책사유로 인한 이행 불능)</p>
2	근거조 문/이론	<p>① 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임있는 사유 로 이행할 수 없게 된 때에는 채 무자는 상대방의 이행을 청구 할 수 있다. 채권자의 수령지체 중에 당사자쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에 도 같다.</p> <p>② 전항의 경우에 채무자는 자 기의 채무를 면함으로써 이익을</p>

얻은 때에는 이를 채권자에게
상환하여야 한다.

3 요건

매매에서 당사자 호칭 정리

매도자(채무자)

매수자(채권자)

그 이유

(매매의 의의) 매매는 당사자
일방이 **재산권을 상대방에게
이전할 것을 약정**하고 상대방
이 그 대금을 지급할 것을 약정
함으로써 그 효력이 생긴다.

4 핵심단어
이해

매매를 재산권을 이전하는 것을
기준으로 하면

매도자가 매수자에게 재산권을
이전하는 채무를 부담하고 있으
므로 채무자가 되고

매수자는 매도자로부터 재산권
을 이전 받아야 하는 채권자가
된다.

반면 대금을 기준으로 보면

당연 매도자가 채권자가 되고
매수자가 채무자가 된다.

그러나 민법 조문을 이해 할 때
는 별 다른 말이 없고 매매라는
말만 나오면 채권자는 매수자이
고 채무자는 매도자이다.

5 문장 만
들기

6 판례

7 함정

8 출제자
의도

9 틀리는
이유

‘갑’-매수자(주택을 인수 받아
야 하는 채권자)

‘을’-매도자(주택을 인도하여야 하는 채무자)

계약체결 이후 주택이 불타는 경우의 수 해결

‘갑’과 ‘을’의 책임 없는 사유로 불탄 경우는 채무자위험부담주의

10 솔루션

‘을’의 책임 있는 사유로 불탄 경우는 이행불능

‘갑’의 책임 있는 사유(리모델링 공사 중)에 불타면 채권자위험부담주의

‘갑’의 수령지체 중에 ‘갑’과 ‘을’의 책임 없는 사유로 불타면 역시 채권자위험부담주의로 해결한다.

33. 甲은 자신의 토지를 乙에게 매도하면서 계약금을 수령한 후, 중도금과 잔금은 1개월 후에 지급받기로 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 甲과 乙 사이에 계약금을 위약금으로 하는 특약도 가능하다.
- ②. 甲과 을 사이의 계약금계약은 매매계약의 종된 계약이다.
- ③. 乙은 중도금의 지급 후에는 특약이 없는 한 계약금을 포기하고 계약을 해제할 수 없다.
- ④. 乙의 해약금에 기한 해제권 행사로 인하여 발생한 손해에 대하여 甲은 그 배상을 청구할 수 있다.
- ⑤. 甲과 乙 사이에 해약금에 기한 해제권을 배제하기로 하는 약정을 하였다면 더 이상 그 해제권을 행사할 수 없다.

④ 乙의 해약금에 기한 해제권 행사로 인하여 발생한 손해에 대하여 甲은 그 배상을 청구 할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

‘갑’-X 토지 소유자 매도인

‘을’-X 토지 매수자

2억원에 매매계약 체결

(계약금 2천만원 받음)

특약

1	사례 만 들기	중도금과 잔금은 1개월 후에 지급하기로 함.
---	---------	--------------------------

중도금 지급 이전에 ‘을’이 민법 제565조 해약금 규정을 근거로 계약금을 포기하고 계약을 해제 함

매도인 '갑'은 '을'의 계약해제로 인한 손해를 민법 제551조를 근거로 청구할 수 있는지?

(계약금)

① 매매의 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)은 **전항의 경우에 이를 적용하지 아니한다.**

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

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

[1] 매매 당사자 일방이 계약당시 상대방에게 계약금을 교부한 경우 당사자 사이에 다른 약정이 없는 한 당사자 일방이 계약 이행에 착수할 때까지 계약금 교부자는 이를 포기하고 계약을 해제할 수 있고, 그 상대방은 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제할 수 있음이 계약일반의 법리인 이상, **특별한 사정이 없는 한 국토이용관리법상의 토지거래허가를 받지 않아 유통적 무효 상태인 매매계약에 있어서도 당사자 사이의 매매계약은 매도인이 계약금의 배액을 상환하고 계약을 해제함으로써 적법하게 해제된다.**

[2] 해제권 행사의 시기를 '당사자 일방이 이행에 착수할 때까지'로 제한한 것은 당사자의 일방이 이미 이행에 착수한 때에는 그 당사자는 그에 필요한 비용을 지출하였을 것이고, 또 그 당사자는 계약이 이행될 것으로 기대하고 있는데 만일 이러한 단계에서 상대방으로부터 계약이 해제된다면 예측하지 못한 손해를 입게 될 우려가 있으므로

로 이를 방지함에 있다 할 것이고, 여기서 **당사자 일방이 이행에 착수**하였다고 함은 반드시 계약 내용에 들어맞는 이행의 제공에까지 이르러야 하는 것은 아니지만 객관적으로 외부에서 인식할 수 있을 정도로 채무 이행행위의 일부를 행하거나 또는 이행에 필요한 전제행위를 행하는 것으로서 단순히 이행의 준비를 하는 것만으로는 부족하다.

6 판례

[3] 토지거래허가를 전제로 하는 매매계약의 경우 허가가 있기 전에는 매수인이나 매도인에게 그 계약내용에 따른 대금의 지급이나 소유권이전등기 소요서류의 이행제공의 의무가 있다고 할 수 없을 뿐 아니라, 매도인이 (해약금)에 의하여 계약금의 배액을 제공하고 계약을 해제하고자 하는 경우에 이 해약금의 제공이 적법하지 못하였다면 해제권을 보유하고 있는 기간 안에 적법한 제공을 한 때에 계약이 해제된다고 볼 것이고, 매도인이 매수인에게 계약을 해제하겠다는 의사표시를 하고 일정한 기한까지 해약금의 수령을 최고하였다면, 중도금 등 지급 기일은 매도인을 위하여서도 기한의 이익이 있는 것이므로 매수인은 매도인의 의사에 반하여 이행할 수 없다.

[4] [1]의 경우, 매수인이 매도인의 의무이행을 촉구하였거나 매도인이 그 의무 이행을 거절함에 대하여 의무이행을 구하는 소송을 제기하여 **1심에서 승소 판결을 받은 것만으로는 매수인이 그 계약의 이행에 착수하였다고 할 수 없고**, 또한 매도인이 계약금의 배액을 상환하고 매매계약을 해제하는 것을 신의칙에 반하는 것이라고 할 수 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션
(해약금) 규정으로 해제를 하는 경우는 (해지, 해제와 손해배상)을 적용하지 않기 때문에 손해배상 청구할 수 없다.

34. 계약의 해지에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 계약해지의 의사표시는 묵시적으로도 가능하다.
- ②. 해지의 의사표시가 상대방에게 도달하면 이를 철회하지 못한다.
- ③. 토지임대차에서 그 기간의 약정이 없는 경우, 임차인은 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.
- ④. 당사자 일방이 수인인 경우, 그 중 1인에 대하여 해지권이 소멸한 때에는 다른 당사자에 대하여도 소멸한다.
- ⑤. 특별한 약정이 없는 한, 합의해지로 인하여 반환할 금전에는 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 한다.

⑤ 특별한 약정이 없는 한, 합의해지로 인하여 반환할 금전에는 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 한다.

번호	구분	내용
		‘갑’-임대인 ‘을’-임차인 보증금 3천만원에 월 30만원(매월초에 선불)에 거주 기간이 남아 있는데 임차인 ‘을’의 요구에 의해 합의해지함.
1	사례 만들기	합의 내용 임대차기간이 남아 있음에도 불구하고 임차인 ‘을’의 사정에 의해 당사자간 임대차 관계를 당일(15일)에 해지하기로 합의함. 해지하는 날에 이사를 가기로 하고, 모든 짐을 다 빼고 나면 보증금과 월세 15일치 15만원은 반환하기로 한다. 이때 임차인 ‘을’이 임대인 ‘갑’으로부터 받을 월세 15일치 15만원을 돌려 받으면서 이자를 받을 수 있을까? (해제의 효과, 원상회복의무) ① 당사자 일방이 계약을 해제한 때에는 각 당사자는 그 상대방에 대하여 원상회복의 의무 가 있다. 그러나 제삼자의 권리를 해하지 못한다. ② 전항의 경우에 반환할 금전에는 그 받은 날로부터 이자 를 가하여야 한다.
2	근거조문/이론	
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 판결 [채무부존재확인·양수금]

【판시사항】

[7] 계약의 합의해지에 대하여 (해제의 효과, 원상회복의무)가 적용되는지 여부(소극)

【판결요지】

6 판례 [7] 합의해지 또는 해지계약이라 함은 해지권의 유무에 불구하고 계약 당사자 쌍방이 합의에 의하여 계속적 계약의 효력을 해지시점 이후부터 장래를 향하여 소멸하게 하는 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, **그 효력은 그 합의의 내용에 의하여 결정되고 여기에는 해제, 해지에 관한 (해제의 효과, 원상회복의무)의 규정은 적용되지 아니하므로**, 당사자 사이에 약정이 없는 이상 합의해지로 인하여 반환할 금전에 그 받은 날로부터의 이자를 가하여야 할 의무가 있는 것은 아니다.

7 합정

8 출제자의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 합의해지 또는 해지계약이라 함은 해지권의 유무에 불구하고 계약 당사자 쌍방이 합의에 의하여 계속적 계약의 효력을 해지시점 이후부터 장래를 향하여 소멸하게 하는 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, **그 효력은 그 합의의 내용에 의하여 결정되고 여기에는 해제, 해지에 관한 (해제의 효과, 원상회복의무)의 규정은 적용되지 아니함.**

35. 제3자를 위한 계약에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 제3자는 계약체결 당시에 현존하고 있어야 한다.
- ②. 요약자의 채무불이행을 이유로 제3자는 요약자와 낙약자의 계약을 해지할 수 있다.
- ③. 낙약자는 요약자와 계약에 기한 동시이행의 항변으로 제3자에게 대항할 수 없다.
- ④. 제3자의 수익의 의사표시 후 특별한 사정이 없는 한, 계약당사자의 합의로 제3자의 권리를 변경시킬 수 없다.
- ⑤. 낙약자가 상당한 기간을 정하여 제3자에게 수익 여부의 확답을 최고하였음에도 그 기간 내에 확답을 받지 못한 때에는 제3자가 수익의 의사를 표시한 것으로 본다.

④ 제3자의 수익의 의사표시 후 특별한 사정이 없는 한, 계약당사자의 합의로 제3자의 권리를 변경시킬 수 없다.

번호	구분	내용
		그림

갑-----을



병

가: 갑(매도인)과 '을'(매수인)의 관계는 보상
관계(기본계약/기본관계)이다.

'을'이 '병'에게 지급한 출연은 어디에서 보상
받는가: '갑'에게서 보상 받는다. 그래서
'갑'과 '을'의 보상관계의 흠결은 계약의 효력
에 영향을 미친다.

나: '갑'과 '병'의 관계는 대가관계이다.

1 사례
만들
기

'갑'이 '을'에게 '병'에게 잔금 주라.

'병'이 '을'로부터 잔금을 받는 것은 '갑'과
'병'의 관계가 무슨 대가가 있기 때문이다.

이런 '갑'과 '병'의 대가관계의 흠결은 보상관
계에 영향을 미치지 않는다.

다: '을'과 '병'(수익자)의 관계는 수익관계

수익자 '병'이 수익을 받은 이유는 기본적 약
관 이
존
재
하
기
때
문
이
다.

(제삼자를 위한 계약)

① 계약에 의하여 당사자 일방이 제삼자에게
이행할 것을 약정한 때에는 그 제삼자는 채무
자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.

2 근거
조
문/이
론

② 전항의 경우에 제삼자의 권리는 그 제삼자
가 채무자에 대하여 계약의 이익을 받을 의사
를 표시한 때에 생긴다.

(제삼자의 권리의 확정)

(제삼자를 위한 계약)의 규정에 의
하여 **제삼자의 권리가 생긴 후에는
당사자는 이를 변경 또는 소멸시키
지 못한다.**

3 요건

제3자의 권리 확정 후에는 당사자는
이를 변경/소멸 시키지 못한다. 합
의해제도 할 수 없다.

다만, 제3자의 동의 등이 있는 경우
는 변경도 가능하다.

당연히 하자 있는 의사표시를 이유

로 당사자가 계약 자체를 취소시키는 것은 가능하다.

4 핵심
단어
이해

5 문장
만들
기

대법원 판결

[부당이득금반환]

【판시사항】

[1] 제3자를 위한 계약의 의의 및 그 판별 기준

[3] 부동산을 매매하면서 **매도인과 매수인 사이에 매매대금을 매도인의 채권자에게 직접 지급하기로 약정한 경우, 이는 매도인의 채권자로 하여금 매매대금청구권을 취득하게 하는 제3자를 위한 계약으로서 병존적 채무인수에 해당**된다고 본 사례

【판결요지】

6 판례

[1] 제3자를 위한 계약이라 함은 통상의 계약이 그 효력을 당사자 사이에서만 발생시킬 의사로 체결되는 것과는 달리 계약 당사자가 자기들 명의로 체결한 계약에 의하여 제3자로 하여금 직접 계약 당사자의 일방에 대하여 권리를 취득하게 하는 것을 목적으로 하는 계약인바, 어떤 계약이 제3자를 위한 계약에 해당하는지 여부는 당사자의 의사가 그 계약에 의하여 제3자에게 직접 권리를 취득하게 하려는 것인지에 관한 의사해석의 문제로서 이는 계약 체결의 목적, 계약에 있어서의 당사자의 행위의 성질, 계약으로 인하여 당사자 사이 또는 당사자와 제3자 사이에 생기는 이해득실, 거래 관행, 제3자를 위한 계약제도가 갖는 사회적 기능 등 제반 사정을 종합하여 계약 당사자의 합리적 의사를 해석함으로써 판별할 수 있다.

[3] 부동산을 매매하면서 매도인과 매수인 사이에 중도금 및 잔금은 매도인의 채권자에게 직접 지급하기로 약정한 경우, 그 약정은 매도인의 채권자로 하여금 매수인에 대하여 그 중도금 및 잔금에 대한 직접청구권을 행사할 권리를 취득케 하는 제3자를 위한 계약에 해당하고 동시에 매수인이 매도인의 그 제3자에 대한 채무를 인수하는 병존적 채무인수에도 해당한다고 본 사례.

7 함정

8 출제
자의
도

9 틀리
는 이
유

10 슬루
선

제삼자의 권리가 생긴 후에는 당사자는 이를 변경 또는 소멸시키지 못한다.

36. 환매에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 부동산에 대한 매매등기와 동시에 환매권 보류를 등기하지 않더라도 제3자에게 대항할 수 있다.
- ②. 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.
- ③. 부동산에 대한 환매기간을 7년으로 정한 때에는 5년으로 단축된다.
- ④. 환매등기가 경료된 나대지에 건물이 신축된 후 환매권이 행사된 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 건물을 위한 관습상의 법정지상권은 발생하지 않는다.
- ⑤. 특별한 약정이 없는 한, 환매대금에는 매수인이 부담한 매매비용이 포함된다.

① 부동산에 대한 매매등기와 동시에 환매권 보류를 등기하지 않더라도 제3자에게 대항할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

□ 환매등기의 사례

1 소유권보존

접수 2001년 2월 15일

제1618호

소유자 000

001212 -1313131

00시 00구 00동 000 (인)

2 소유권이전

접수 2012년 4월 6일

원일 2012년 4월 1일 환매특약부매매

소유자 000

1 사례 만
들기

000000 -2412121

00구 00동 000 (인)

부1 환매특약

접수 2012년 4월 6일 제1414호

원인 2012년 4월 1일 특약

환매대금 금 200,000,000 원

계약비용 금 10,000,000 원

환매기간 2017년 4월 1일까지

환매권자 000

001212 -1313131

00시 00구 00동 000 (인)

		(환매등기)
	2	근거조문/이론 매매의 목적물이 부동산인 경우에 매매등기와 동시에 환매권의 보류를 등기한 때에는 제삼자에 대하여 그 효력이 있다.
	3	요건
	4	핵심 단어 이해
	5	문장 만 들기
		대법원 판결 [소유권이전등기절차이행]
		【판시사항】
	6	판례 환매특약부 매매계약에 인한 매수인 앞으로의 소유권이전등기 시 통상적으로 등기비용을 부담할 자
		【판결요지】
		환매특약이 있는 매매계약을 체결함에 있어 매수인 앞으로 소유권이전등기를 할 때 소유권이전 등기비용은 통상적으로 매수인이 부담한다.
	7	합정
	8	출제자의도
	9	틀리는 이유
	10	솔루션 매매등기와 동시에 환매권의 보류를 등기한 때에는 제삼자에 대하여 그 효력이 있다.

37. 임차인의 부속물매수청구권과 유익비상환청구권에 관한 설명으로 옳은 것은?
(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 유익비상환 청구권은 임대차 종료 시에 행사할 수 있다.
 ②. 부속된 물건이 임차물의 구성부분으로 일체가 된 경우 특별한 약정이 없는 한, 부속물매수청구의 대상이 된다.
 ③. 임대차 기간 중에 부속물매수청구권을 배제하는 당사자의 약정은 임차인에게 불리하더라도 유효하다.
 ④. 일시사용을 위한 것이 명백한 임대차의 임차인은 부속물의 매수를 청구할 수 있다.
 ⑤. 유익비상환청구권은 임대인이 목적물을 반환받은 날로부터 1년 내에 행사하여야 한다.

		① 유익비상환청구권은 임대차 종료 시에 행사할 수 있다.
번호	구분	내용
		‘갑’-X 주택 임대인 ‘을’-임차인

‘을’이 임차건물의 가치를 증가시키는 비용(유익비)을 투입(이유는?)

1 사례 만 들기 ‘을’이 ‘갑’에게 내용증명 보냄
“유익비를 달라!”

‘갑’의 회신
“지금은 못 주고 임대차가 종료 시에 주겠다고 함.”

누구의 주장이 옳은가?

(임차인의 상환청구권)

① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 **임대인에 대하여 그 상환을 청구**할 수 있다.

2 근거조 문/이론 ② 임차인이 **유익비**를 지출한 경우에는 임대인은 **임대차종료 시**에 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 ① 필요비 - 보존(保存) ① 통상 필요비 - 일상의 보관에 필요한 비용-수선비

4 핵심단어 이해 ㉠ 임시 필요비 - 일상의 보관이외에 지출할 필요가 있는 비용- 풍수해에 의해 가옥 대수리
② 유익비 - 개량(改良)

5 문장 만 들기 대법원 판결
【보증금등, 건물명도등】

임대차계약에 있어서 임대인은 목적물을 계약 존속 중 그 사용·수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담하는 것이므로, 목적물에 파손 또는 장애가 생긴 경우 그것이 임차인이 별 비용을 들이지 아니하고도 손쉽게 고칠 수 있을 정도의 사소한 것이어서 임차인의 사용·수익을 방해할 정도의 것이 아니라면 임대인은 수선의무를 부담하지 않

	<p>6 판례</p> <p>지만, 그것을 수선하지 아니하면 임차인이 계약에 의하여 정해진 목적에 따라 사용·수익할 수 없는 상태로 될 정도의 것이라면 임대인은 그 수선의무를 부담한다.</p> <p>임대인의 수선의무는 특약에 의하여 이를 면제하거나 임차인의 부담으로 돌릴 수 있으나, 그러한 특약에서 수선의무의 범위를 명시하고 있는 등의 특별한 사정이 없는 한 그러한 특약에 의하여 임대인이 수선의무를 면하거나 임차인이 그 수선의무를 부담하게 되는 것은 통상 생길 수 있는 파손의 수선 등 소규모의 수선에 한한다 할 것이고, 대파손의 수리, 건물의 주요 구성부분에 대한 대수선, 기본적 설비부분의 교체 등과 같은 대규모의 수선은 이에 포함되지 아니하고 여전히 임대인이 그 수선의무를 부담한다고 해석함이 상당하다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p> <p>필요비:언제든지 청구가능 유익비:임대차 종료시 청구</p>
--	--

38. 甲 소유의 X토지와 乙 소유의 Y주택에 대한 교환계약에 따라 각각 소유권이전등기가 마쳐진 후 그 계약이 해제되었다. 계약해제의 소급효로부터 보호되는 제3자에 해당하지 않는 자를 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 계약의 해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 소유권이전등기를 경료한 자

ㄴ. 계약의 해제 전 乙로부터 X토지를 매수하여 그에 기한 소유권이전청구권을 위한 가등기를 마친 자

ㄷ. 계약의 해제 전 甲으로부터 Y주택을 임차하여 주택임대차보호법상의 대항력을 갖춘 임차인

ㄹ. 계약의 해제 전 X토지상의 乙의 신축건물을 매수한 자

①. ㄴ
②. ㄷ
③. ㄹ
④. ㄱ, ㄴ
⑤. ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>㉓ ㄹ</p> <p>‘갑’-X 토지 소유자 ‘을’-Y 주택 소유자</p> <p>교환 계약이 성립하고 등기까지 이전 됨</p> <p>X 토지-‘을’의 것 Y 건물 -‘갑’의 것</p> <p>그 이후 ‘을’이 X 토지에 건물을 신축함 ‘병’-‘을’로부터 신축건물을 매수함</p>

그리고 교환계약이 해제됨
해제의 효과로 다시 소유권은
원상회복 됨

X 토지는 '갑'의 것

Y 건물은 '을'의 것

문제 발생

X 토지위에 있는 '을'의 신축 건
물을 매수한 '병'의 운명?

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

(금전의 보충지급의 경우) 당사
자 일방이 전조의 재산권이전과
금전의 보충지급을 약정한 때에
는 그 금전에 대하여는 매매대
금에 관한 규정을 준용한다.

2 근거조
문/이론

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

②전항의 경우에 반환할 금전에는
그 받은 날로부터 이자를 가
하여야 한다.

3 요건

4 핵심단
어 이해

5 문장 만
들기

대법원 판결

[건물철거등]

【판시사항】

토지 매도인이 그 매매계약을
해제한 경우에 있어 그 토지 위
에 신축된 건물의 매수인이 위
계약해제로 권리를 침해당하지
않을 제3자에 해당하는지 여
부(소극)

【판결요지】

6 판례

계약당사자의 일방이 계약을 해제하여도 제3자의 권리를 침해할 수 없지만, 여기에서 **그 제3자는 계약의 목적물에 관하여 권리를 취득하고 또 이를 가지고 계약당사자에게 대항할 수 있는 자를 말하므로**, 토지를 매도하였다가 대금지급을 받지 못하여 그 매매계약을 해제한 경우에 있어 그 토지 위에 신축된 건물의 매수인은 위 계약해제로 권리를 침해당하지 않을 제3자에 해당하지 아니한다.

7 함정

8 출제자의 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션 **그 제3자는 계약의 목적물에 관하여 권리를 취득하고 또 이를 가지고 계약당사자에게 대항할 수 있는 자를 말한다.**

39. 甲은 자신의 X건물(1억원 상당)을 乙의 Y토지(2억원 상당)와 교환하는 계약을 체결하면서 乙에게 8천만원의 보충금을 지급하기로 약정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 甲과 乙의 교환계약은 서면의 작성을 필요로 하지 않는다.
- ②. 乙은 甲의 보충금 미지급을 이유로 교환계약을 해제할 수 없다.
- ③. 계약체결 후 이행 전에 X건물이 지진으로 붕괴된 경우, 甲은 乙에게 Y토지인도를 청구하지 못한다.
- ④. X건물에 설정된 저당권의 행사로 乙이 그 소유권을 취득할 수 없게 된 경우, 乙은 계약을 해제할 수 있다.
- ⑤. 교환계약이 해제된 경우, 甲과 乙의 원상회복의무는 동시이행관계에 있다.

② 乙은 甲의 보충금 미지급을 이유로 교환계약을 해제할 수 없다.

번호	구분	내용
		'갑'-X 건물 소유자, 1억원 상당
		'을'-Y 토지 소유자, 2억원 상당
		'갑'이 '을'에게 맞바꾸자고 하자.
		'을'이 "어림도 없는 소리!!!"
		8천만원만 주라고 함
		교환계약 성립
		특약으로
1	사례 만들기	'갑'은 '을'에게 8천만원을 지급하고 교환계약을 체결하기로 한다.

잔금날이 옴

'갑'이 X 건물 등기서류만 주고
8천만원은 나중에 주겠다고 함

'을'은 8천만원 지급하지 않으면
Y 토지 소유권 이전 해 줄
수 없다고 함

'갑'이 계속 보충금 지급을 미
룸

'을'은 '갑'의 보충금 미지급을
이유로 교환계약을 해제 할 수
있는가?

(금전의 보충지급의 경우)

당사자 일방이 전조의 재산권
이전과 금전의 보충지급을 약
정한 때에는 그 금전에 대하여
는 매매대금에 관한 규정을 준
용한다.

2 근거조
문/이론

(이행지체와 해제)

당사자 일방이 **그 채무를 이행
하지 아니하는 때에는** 상대방
은 상당한 기간을 정하여 그 이
행을 최고하고 그 기간내에 이
행하지 아니한 때에는 **계약을
해제할 수 있다.** 그러나 채무자
가 미리 이행하지 아니할 의사
를 표시한 경우에는 최고를 요
하지 아니한다.

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만
들기

대법원 판결

[소유권이전등기]

[1] 교환계약에서 당사자의 일
방이 교환 목적물인 각 재산권
의 **차액에 해당하는 금원인 보
충금의 지급에 갈음하여 상대
방으로부터 이전받을 목적물에
관한 근저당권의 피담보채무를
인수하기로 약정한 경우,** 특별
한 사정이 없는 한 채무를 인수
한 일방은 위 보충금을 제외한
**나머지 재산권을 상대방에게
이전하여 줌으로써 교환계약상
의 의무를 다한 것이 된다.**

6 판례 [2] 위 [1]항의 피담보채무를 인수한 교환계약의 당사자 일방이 인수채무인 근저당권의 피담보채무의 변제를 게을리함으로써 교환 목적물에 관하여 설정된 근저당권의 실행으로 임의경매절차가 개시되었거나 개시될 염려가 있어 상대방이 이를 막기 위하여 부득이 피담보채무를 변제한 경우 등 채무를 인수한 일방이 보충금을 지급하지 아니한 것으로 평가할 수 있는 특별한 사정이 있는 경우에는, 상대방은 채무인수인에 대하여 동액 상당의 손해배상채권 또는 구상채권을 갖게 되는 것이며, 한편 이와 같은 특별한 사정이 있다는 사유를 들어 교환계약을 해제할 수도 있다.

[3] 교환계약의 당사자 일방이 교환 목적물의 차액의 지급에 갈음하여 상대방으로부터 인수한 대출원리금지급의무와 상대방의 소유권이전등기의무가 모두 각각의 이행기에 이행되지 않은 채 계약이 해제되지 않은 상태에서 **이행기가 도과하였다면 쌍무계약인 교환계약에 기한 위 대출원리금지급의무와 소유권이전등기의무는 동시이행의 관계에 있다고 할 것이고**, 따라서 상대방이 해제권유보약정에 따라 해제통고를 함에 있어서는 그 최고기간까지 자기의 반대채무인 소유권이전등기의무의 이행 또는 그 이행의 제공을 하여야 약정해제권을 적법하게 취득하고 최고기간의 만료로 해제의 효력이 발생한다.

7 함정

8 출제자의도

9 틀리는이유

쌍무계약인 교환계약에 기한 위 대출원리금지급의무와 소유권이전등기의무는 동시이행의 관계에 있다고 할 것.

10 솔루션 '갑'의 X건물 이전서류와 보충금 지급의무 그리고 '을'의 Y 토지 이전등기서류는 동시이행관계에 있고

‘을’은 ‘갑’의

보증금 지급을 지체하고 있는
이유로 계약을 해제 할 수 있
다.

40. 甲 소유의 건물을 임차하고 있던 乙이 甲의 동의 없이 이를 다시 丙에게 전대하
였다. 다음 설명 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 특별한 사정이 없는 한 甲은 무단전대를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다.
- ②. 乙은 丙에게 건물을 인도하여 丙이 사용·수익할 수 있도록 할 의무가 있다.
- ③. 乙과 丙의 전대차계약에도 불구하고 甲과 乙의 임대차관계는 소멸하지 않는다.
- ④. 임대차계약이 존속하는 동안에는 甲은 丙에게 불법점유를 이유로 한 차임상당의 손해배상을 청구할 수 없다.
- ⑤. 乙이 건물의 소부분을 丙에게 사용하게 한 경우에 甲은 이를 이유로 임대차계약을 해지할 수 있다.

- ⑤ 乙이 건물의 소부분을 丙에게 사용하게 한 경
우에 甲은 이를 이유로 임대차계약을 해지 할 수
있다.

번호	구분	내용
		<p>‘갑’- 건물 소유자</p> <p>‘을’- 건물 전부 임차인</p> <p>‘을’이 건물 일부 소부분을 ‘병’에게 사용하게 함</p>
1	사례 만 들기	<p>이 사실을 알고 평소 ‘을’을 내 보내려고 한</p> <p>‘갑’이 ‘을’이 임차물을 타인에 게 임의로 전대하였다고 하면서 임대차계약기간이 남아 있는 임 대차계약의 해제를 들고 나온</p> <p>‘갑’의 주장을 받아 들여 주겠는 가?</p> <p>(임차권의 양도, 전대의 제한) ①임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물 을 전대하지 못한다.</p> <p>②임차인이 전항의 규정에 위반 한 때에는 임대인은 계약을 해 지할 수 있다.</p> <p>(전대의 효과) ①임차인이 임대 인의 동의를 얻어 임차물을 전 대한 때에는 전차인은 직접 임 대인에 대하여 의무를 부담한 다. 이 경우에 전차인은 전대인 에 대한 차임의 지급으로써 임 대인에게 대항하지 못한다.</p> <p>②전항의 규정은 임대인의 임차 인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.</p>
2	근거조 문/이론	

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

(임차건물의 소부분을 타인에게 사용케 하는 경우)

(임차권의 양도, 전대의 제한)의 규정은 건물의 임차인이 그 건물의 **소부분을 타인에게 사용하게 하는 경우에 적용하지 아니한다.**

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만 들기

6 판례

7 함정

8 출제자의도

9 틀리는 이유

임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다

10 솔루션

그 건물의 **소부분을 타인에게 사용하게 하는 경우에 적용하지 아니한다.**

27회 기출문제: 공인중개사법

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

- ㄱ. 개업공인중개사란 공인중개사법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자이다.
- ㄴ. 소속공인중개사에는 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사인 자가 포함된다.
- ㄷ. 공인중개사로서 개업공인중개사에 고용되어 그의 중개업무를 보조하는 자도 소속공인중개사이다.
- ㄹ. 우연한 기회에 단 1회 임대차계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로는 중개업으로 한 것이라고 볼 수 없다.

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호 구분

내용

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

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

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 개설 등록을 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 일반사무 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 의미하므로 우연한 기회에 단 1회 임대차계약의 소개를 한 것에 불과한 행위는 소개영업에 해당하지 아니한다.

3 솔루션

2. 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.
- ②. 심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- ③. 심의위원회에서 중개보수 변경에 관한 사항을 심의한 경우 시·도지사는 이에 따라야 한다.
- ④. 심의위원회 위원이 해당 사건에 대하여 연구, 용역 또는 감정을 한 경우 심의위원회의 심의·의결에서 제척된다.
- ⑤. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

③ 심의위원회에서 중개보수 변경에 관한 사항을 심의한 경우 시·도지사는 이에 따라야 한다.

번호 구분 내용

제2조의2(공인중개사 정책심의위원회) ① 공인중개사의 업무에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다.

--	--

		<p>1. 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항</p> <p>2. 부동산 중개업의 육성에 관한 사항</p> <p>3. 중개보수 변경에 관한 사항</p> <p>4. 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항</p> <p>② 공인중개사 정책심의위원회의 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 공인중개사 정책심의위원회에서 심의한 사항 중 제1호의 경우에는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 이에 따라야 한다.</p>
1	조문	
2	판례	
3	솔루션	<p>③ 정책심의위원회에서 심의한 사항 중 '공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항'의 경우에는 시·도지사는 이에 따라야 한다.</p>

<p>3. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격 및 자격증 등에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <p>①. 시·도지사는 공인중개사자격시험 합격자의 결정 공고일부터 2개월 이내에 시험합격자에 관한 사항을 공인중개사자격증교부대장에 기재한 후 자격증을 교부해야 한다.</p> <p>②. 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다.</p> <p>③. 공인중개사 자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출해야 한다.</p> <p>④. 공인중개사 자격증의 대여란 다른 사람이 그 자격증을 이용하여 공인중개사로 행세하면서 공인중개사의 업무를 행하려는 것을 알면서도 그에게 자격증 자체를 빌려주는 것을 말한다.</p> <p>⑤. 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우, 시·도지사는 그 자격을 취소한다.</p>	
--	--

		<p>① 시·도지사는 공인중개사자격시험 합격자의 결정 공고일부터 2개월 이내에 시험합격자에 관한 사항을 공인중개사자격증교부대장에 기재한 후 자격증을 교부해야 한다.</p>
번호	구분	내용
1	조문	<p>제3조(자격증의 교부 및 재교부) ①특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)는 「공인중개사법」(이하 "법"이라 한다) 제5조제1항에 따른 시험합격자의 결정 공고일부터 1개월 이내 시험합격자에 관한 사항을 별지 제2호서식의 공인중개사 자격증교부대장에 기재한 후, 시험 합격자에게 별지 제3호서식의 공인중개사자격증을 교부하여야 한다.</p> <p>②법 제5조제3항의 규정에 따라 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 별지 제4호서식의 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 제1항의 공인중개사자격증교부대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로</p>

작성·관리하여야 한다.

2 판례

- 3 솔루션
 - ① 시·도지사는 합격자 공고일로부터 1월 이내에 자격증교부대장에 기재한 후 자격증을 교부해야 한다.

4. 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우 그 등록기준으로 옳은 것은?
(다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 경우는 제외함)

- ①. 건축물대장에 기재된 건물에 100㎡ 이상의 중개사무소를 확보할 것
- ②. 대표자, 임원 또는 사원 전원이 부동산거래사고 예방교육을 받았을 것
- ③. 협동조합기본법에 따른 사회적 협동조합인 경우 자본금이 5천만원 이상일 것
- ④. 상법상 회사의 경우 자본금이 5천만원 이상일 것
- ⑤. 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 2분의 1 이상은 공인중개사일 것

④ 상법상 회사의 경우 자본금이 5천만원 이상일 것

번호	구분	내용
		제13조(중개사무소 개설등록의 기준 등) ①법 제9조제3항에 따른 중개사무소 개설등록의 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 부동산 중개업을 할 수 있는 경우에는 다음 각 호의 기준을 적용하지 아니한다.
		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
		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
1	조문	다. 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 3분의 1 이상은 공인중개사일 것
		라. 대표자, 임원 또는 사원 전원 및 분사무소의 책임자(법 제

13조제3항에 따라 분사무소를 설치하려는 경우에만 해당한다)가 법 제34조제1항에 따른 실무교육을 받았을 것

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

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

1. 공인중개사 또는 법인이 아닌 자가 중개사무소의 개설등록을 신청한 경우
2. 중개사무소의 개설등록을 신청한 자가 법 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
3. 제1항의 개설등록 기준에 적합하지 아니한 경우
4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한에 위반되는 경우

2 판례

① 중개사무소는 공인중개사법령상 면적의 제한이 없다.

② 대표자, 임원 또는 사원 전원이 등록신청일 전 1년 이내에 실무수습이 포함된 실무교육을 받아야 한다.

3 솔루션 ③ 상법상 회사 또는 「협동조합기본법」에 따른 협동조합(사회적 협동조합은 제외)으로서 자본금이 5천만원 이상이어야 한다.

⑤ 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사이어야 한다.

5. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 사기죄로 징역 2년형을 선고받고 그 형의 집행이 3년간 유예된 경우, 그 유예기간이 종료된 공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 할 수 있다.
- ②. 배임죄로 징역 2년의 실형을 선고받고 그 집행이 종료된 날부터 2년이 경과된 공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 할 수 있다.
- ③. 등록관청은 이중으로 등록된 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다.
- ④. 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우, 등록관청은 그 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다.
- ⑤. 등록관청은 중개사무소등록증을 교부한 경우, 그 등록에 관한 사항을 다음 달 10일까지 공인중개사협회에 통보해야 한다.

② 배임죄로 징역 2년의 실형을 선고받고 그 집행이 종료된 날부터 2년이 경과된 공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 할 수 있다.

번호 구분 내용

제10조(등록의 결격사유 등) ①
다음 각 호의 어느 하나에 해당
하는 자는 중개사무소의 개설등
등록을 할 수 없다. <개정 2018.
4. 17.>

1. 미성년자

2. 피성년후견인 또는 피한정후
견인

3. 파산선고를 받고 복권되지
아니한 자

4. 금고 이상의 실형의 선고를
받고 그 집행이 종료(집행이 종
료된 것으로 보는 경우를 포함
한다)되거나 집행이 면제된 날
부터 **3년이 경과되지 아니한
자**

5. 금고 이상의 형의 집행유예
를 받고 그 유예기간 중에 있는
자

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

7. 제36조제1항의 규정에 의하
여 공인중개사의 자격이 정지된
자로서 자격정지기간중에 있는
자

8. 제38조제1항제2호·제4호
부터 제8호까지, 같은 조 제2항
제2호부터 제11호까지에 해당
하는 사유로 중개사무소의 개설
등록이 취소된 후 3년(제40조
제3항의 규정에 의하여 등록이
취소된 경우에는 3년에서 동항
제1호의 규정에 의한 폐업기간
을 공제한 기간을 말한다)이 경
과되지 아니한 자

1 조문

9. 제39조의 규정에 의하여 업
무정지처분을 받고 제21조의
규정에 의한 폐업신고를 한 자
로서 업무정지기간(폐업에 불구
하고 진행되는 것으로 본다)이
경과되지 아니한 자

10. 제39조의 규정에 의하여
업무정지처분을 받은 개업공인
중개사인 법인의 업무정지의 사
유가 발생한 당시의 사원 또는
임원이었던 자로서 당해 개업공
인중개사에 대한 업무정지기간
이 경과되지 아니한 자

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

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

②제1항제1호 내지 제11호의
어느 하나에 해당하는 자는 소
속공인중개사 또는 중개보조원
이 될 수 없다.

	<p>③ 등록관청은 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원(이하 "개업공인중개사등"이라 한다)이 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 조회할 수 있다.</p> <p>2 판례</p> <p>② 금고 또는 징역형의 실형을 선고 받고 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 않은 자는 결격사유이다. 따라서 집행이 종료된 날부터 2년이 경과된 자는 개설등록을 할 수 없다.</p>
--	--

<p>6. 공인중개사법령상 이중등록 및 이중소속의 금지에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?</p> <p>ㄱ. A군에서 중개사무소 개설등록을 하여 중개업을 하고 있는 자가 다시 A군에서 개설등록을 한 경우, 이중등록에 해당한다.</p> <p>ㄴ. B군에서 중개사무소 개설등록을 하여 중개업을 하고 있는 자가 다시 C군에서 개설등록을 한 경우, 이중등록에 해당한다.</p> <p>ㄷ. 개업공인중개사 甲에게 고용되어 있는 중개보조원은 개업공인중개사인 법인 乙의 사원이 될 수 없다.</p> <p>ㄹ. 이중소속의 금지에 위반한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형에 처한다.</p> <p>①. ㄱ, ㄴ ②. ㄷ, ㄹ ③. ㄱ, ㄴ, ㄷ ④. ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ</p>	<p>⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ</p> <p>번호 구분 내용</p> <p>제12조(이중등록의 금지 등) ①개업공인중개사는 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 할 수 없다.</p> <p>②개업공인중개사등은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다.</p> <p>1 조문</p> <p>제49조(벌칙) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>3. 제12조의 규정을 위반하여 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자</p> <p>2 판례</p> <p>⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ</p> <p>ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ 모두 옳은 내용이다.</p> <p>3 솔루션</p> <p>ㄷ. 중개보조원 또한 이중소속이 금지된다.</p>
---	--

<p>7. 공인중개사법령에 관한 내용으로 옳은 것은?</p> <p>①. 폐업기간이 1년 미만인 경우, 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 재등록 개업공인중개</p>	<p>⑤ 유치권이 행사되고 있는 건물도 중개의 대상이 될 수 있다.</p>
---	---

- 사에 대하여 등록취소처분을 함에 있어서 폐업기간과 폐업의 사유는 고려의 대상이 아니다.
- ②. 공인중개사법을 위반하여 200만원의 벌금형을 선고받고 5년이 경과되지 아니한 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.
- ③. 휴업기간 중에 있는 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사인 법인의 임원이 될 수 있다.
- ④. 무자격자에게 토지매매의 중개를 의뢰한 거래당사자는 처벌의 대상이 된다.
- ⑤. 유치권이 행사되고 있는 건물도 중개의 대상이 될 수 있다.

번호	구분	내용
1	조문	
2	특약사항	<p>매도인은 잔금전에 유치권을 해결하고 매수자에게 인도하기로 한다.</p> <p>① 폐업기간이 3년 이내인 경우 등록관청은 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 재등록 개업공인중개사에 대하여 등록취소처분을 할 수 있는데, 이 경우 등록관청은 폐업의 기간과 폐업의 사유를 고려해야 한다. 따라서 등록취소 후 '3년에서 폐업기간을 공제한 기간' 동안 결격사유에 해당한다.</p>
3	솔루션	<p>② 「공인중개사법」을 위반하여 300만원 미만의 벌금형을 선고받은 경우에는 결격사유에 해당하지 않으므로 공인중개사라면 개설등록을 할 수 있다.</p> <p>③ 휴업기간 중에도 이증소속은 금지된다.</p> <p>④ 거래당사자가 무등록중개업자에게 중개를 의뢰한 행위는 처벌할 수 없다.</p>

8. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치 및 이전 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 개업공인중개사는 중개사무소로 개설등록할 건물의 소유권을 반드시 확보해야 하는 것은 아니다.
- ②. 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구에 설치할 수 있다.
- ③. 분사무소 설치신고는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 해야 한다.
- ④. 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다.
- ⑤. 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 신고해야 한다.

- ② 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구에 설치할 수 있다.

번호	구분	내용
		<p>제15조(분사무소의 설치) ①법 제13조제3항에 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> <p>③법 제13조제3항에 따라 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 분사무소설치신고서에 다음 각 호의</p>

	<p>1 조문</p> <p>서류를 첨부하여 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출하여야 한다. 이 경우 등록관청은 법 제5조제2항에 따라 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 분사무소 책임자의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 하고, 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기사항증명서를 확인하여야 한다.</p> <p>3. 분사무소 책임자의 법 제34조제1항의 규정에 따른 실무교육의 수료확인증 사본</p> <p>4. 제25조의 규정에 따른 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류</p> <p>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.</p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> <p>② 분사무소는 주된 사무소 소재지가 속한 시·군·구를 제외 한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다.</p>
--	---

<p>9. 공인중개사법령상 인장등록에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록해야 한다.</p> <p>②. 소속공인중개사가 등록된 인장을 변경한 경우 변경일부터 7일 이내에 그 변경한 인장을 등록관청에 등록해야 한다.</p> <p>③. 소속공인중개사의 인장의 크기는 가로·세로 각각 7mm 이상 30mm 이내이어야 한다.</p> <p>④. 법인인 개업공인중개사의 분사무소에서 사용할 인장은 상업등기규칙에 따라 신고한 법인의 인장으로만 등록해야 한다.</p> <p>⑤. 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 상업등기규칙에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다.</p>	<p>④ 법인인 개업공인중개사의 분사무소에서 사용할 인장은 상업등기규칙에 따라 신고한 법인의 인장으로만 등록해야 한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1029 1500 1149 1534">번호</th> <th data-bbox="1093 1500 1292 1534">구분</th> <th data-bbox="1300 1500 1511 1534">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1029 1579 1149 1612"></td> <td data-bbox="1093 1579 1292 1612">제16조(인장의 등록)</td> <td data-bbox="1300 1579 1511 1792"> <p>①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. 등록된 인장을 변경한 경우에도 또한 같다.</p> <p>②개업공인중개사 및 소속공인중개사는 중개행위를 함에 있어서는 제1항의 규정에 의하여 등록된 인장을 사용하여야 한다.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1029 2004 1149 2038"></td> <td data-bbox="1093 2004 1292 2038">제9조(인장등록 등)</td> <td data-bbox="1300 2004 1511 2161"> <p>①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 법 제16조제1항의 규정에 따라 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용		제16조(인장의 등록)	<p>①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. 등록된 인장을 변경한 경우에도 또한 같다.</p> <p>②개업공인중개사 및 소속공인중개사는 중개행위를 함에 있어서는 제1항의 규정에 의하여 등록된 인장을 사용하여야 한다.</p>		제9조(인장등록 등)	<p>①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 법 제16조제1항의 규정에 따라 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록</p>
번호	구분	내용								
	제16조(인장의 등록)	<p>①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. 등록된 인장을 변경한 경우에도 또한 같다.</p> <p>②개업공인중개사 및 소속공인중개사는 중개행위를 함에 있어서는 제1항의 규정에 의하여 등록된 인장을 사용하여야 한다.</p>								
	제9조(인장등록 등)	<p>①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 법 제16조제1항의 규정에 따라 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록</p>								

(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 한다.

②제1항의 규정에 따라 등록된 인장을 변경한 경우에는 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 한다.

③제1항 및 제2항에 따라 개업공인중개사 및 소속공인중개사가 등록하여야 할 인장은 공인중개사인 개업공인중개사, 법제7638호 부칙 제6조제2항에 규정된 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 경우에는 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」에 따른 가족관계등록부 또는 「주민등록법」에 따른 주민등록표에 기재되어 있는 성명이 나타난 인장으로서 그 크기가 가로·세로 각각 7밀리미터 이상 30밀리미터 이내인 인장이어야 하며, 법인인 개업공인중개사의 경우에는 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장이어야 한다. 다만, **분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 「상업등기규칙」 제35조제3항에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.**

1 조문

④법인인 개업공인중개사의 제1항 및 제2항에 따른 인장 등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다.

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

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

1. 제4조에 따른 중개사무소 개설등록신청

2. 제8조에 따른 소속공인중개사·중개보조원에 대한 고용 신고

2 판례

④ 법인인 개업공인중개사는 상업등기규칙에 의하여 신고한 법인의 인장이어야 하며, 분사무소의 경우 법인의 인장을 사용해도 되고 상업등기규칙에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 대신 등록하여 사용할 수 있다.

3 솔루션

10. 공인중개사법령상 중개보조원에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대

② 중개보조원은 고용관계가 종료된 날부터 7일 이내에 등록관청에 그 사실을 신고해야

- 한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무에 관련된 단순한 업무를 보조하는 자이다.
- ②. 중개보조원은 고용관계가 종료된 날부터 7일 이내에 등록관청에 그 사실을 신고해야 한다.
 - ③. 중개보조원은 인장등록 의무가 없다.
 - ④. 개업공인중개사는 중개보조원을 고용한 경우 등록관청에 신고할 의무가 있다.
 - ⑤. 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

한다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>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.</p> <p>② 제1항에 따른 고용 신고를 받은 등록관청은 법 제5조제2항에 따라 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격확인을 요청하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따른 고용 신고를 받은 등록관청은 법 제10조제2항에 따른 결격사유 해당 여부와 법 제34조제2항 또는 제3항에 따른 교육 수료 여부를 확인하여야 한다.</p> <p>④ 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 법 제15조제1항에 따라 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.</p> <p>⑤제1항 및 제4항에 따른 소속공인중개사 또는 중개보조원의 고용·고용관계종료 신고는 별지 제11호서식에 따른다. 이 경우 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 외국인을 고용하는 경우에는 제4조제1항제6호가목의 서류를 첨부하여야 한다.</p>
2	판례	
3	솔루션	<p>② 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 종료일로부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.</p>

11. 공인중개사법령상 중개사무소의 명칭 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 법인인 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용해야한다.
- ②. 개업공인중개사는 옥외광고물을 설치할 의무를 부담하지 않는다.
- ③. 개업공인중개사가 설치한 옥외광고물에 인식할 수 있는 크기의 연락처를 표기하지 않으면 100만원 이하의 과태료 부과대상이 된다.
- ④. 개업공인중개사가 아닌 자가 사무소 간판에 "공인중개사사무소"의 명칭을 사용한 경우 등록관청은 그 간판의 철거를 명할 수 있다.
- ⑤. 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 해서는 안 된다.

③ 개업공인중개사가 설치한 옥외광고물에 인식할 수 있는 크기의 연락처를 표기하지 않으면 100만원 이하의 과태료 부과대상이 된다.

번호	구분	내용
		제18조(명칭) ①개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인

중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 한다.

②개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다.

③개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 제13조제4항의 규정에 따른 신고필증에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 표기하여야 한다.

1 조문 ④제3항의 규정에 따른 개업공인중개사 성명의 표기방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑤등록관청은 제1항 내지 제3항의 규정을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 의하여 대집행을 할 수 있다.

제10조의2(성명의 표기방법 등) 개업공인중개사는 법 제18조제3항에 따라 옥외광고물을 설치하는 경우 「옥외광고물 등 관리법 시행령」 제3조에 따른 옥외광고물 중 가로형간판, 세로형간판, 돌출간판 또는 옥상간판에 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 법 제13조제4항에 따른 신고필증에 기재된 책임자를 말한다)의 **성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기**하여야 한다.

2 판례

③ 옥외광고물 중 가로형 간판, 세로형 간판, 돌출간판 또는 옥상간판에 개업공인중개사(법인의 경우 대표자, 분사무소의 경우 책임자)의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기해야 하며, 이를 위반한 경우 100만원 이하의 과태료에 처한다. 옥외광고물에 연락처를 표기할 의무는 없다. 연락처는 중개대상물의 표시·광고를 하는 경우에 표시할 사항이다.

3 솔루션

12. 공인중개사법령상 휴업과 폐업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 2개월의 휴업을 하는 경우 신고할 의무가 없다.
- ②. 취학을 이유로 하는 휴업은 6개월을 초과할 수 있다.
- ③. 휴업기간 변경신고는 전자문서에 의한 방법으로 할 수 있다.
- ④. 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우 1개월 이내에 사무소의 간판을 철거해야 한다.
- ⑤. 중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다.

④ 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우 1개월 이내에 사무소의 간판을 철거해야 한다.

번호	구분	내용
		<p>제21조(휴업 또는 폐업의 신고) ①개업공인중개사는 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업 또는 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 한다. 휴업기간을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.</p> <p>②제1항의 규정에 의한 휴업은 6월을 초과할 수 없다. 다만, 질병으로 인한 요양등 대통령령이 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③제1항의 규정에 의한 신고의 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>
1	조문	<p>제21조의2(간판의 철거) ① 개업공인중개사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다. ></p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>② 등록관청은 제1항에 따른 간판의 철거를 개업공인중개사가 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있다.</p>
		<p>제18조(휴업 또는 폐업의 신고 등) ①개업공인중개사는 법 제21조제1항의 규정에 따라 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경을 하고자 하는 때에는 국토교통부령이 정하는 신고서에 중개사무소등록증을 첨부(휴업 또는 폐업의 경우에 한한다)하여 등</p>

등록관청에 미리 신고(부동산중개업재개·휴업기간 변경신고의 경우에는 전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다. 법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에도 또한 같다.

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

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

1. 질병으로 인한 요양
2. 징집으로 인한 입영
3. 취학

4. 그 밖에 제1호 내지 제3호에 준하는 부득이한 사유

2 판례

3 솔루션 ④ 폐업사실을 신고한 때에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 한다.

④ ㄱ, ㄴ, ㄹ

번호 구분 내용

제23조(전속중개계약) ①중개의뢰인은 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 요

13. 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 중개대상물을 중개하도록 하는 계약이 전속중개계약이다.
- ㄴ. 당사자 간에 기간의 약정이 없으면 전속중개계약의 유효기간은 6개월로 한다.
- ㄷ. 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 전속중개계약 체결 후 2주일에 1회 이상 중개업무처리 상황을 문서로 통지해야 한다.
- ㄹ. 전속중개계약의 유효기간 내에 다른 개업공인중개사에게 해당 중개대상물의 중개를 의뢰하여 거래한 중개의뢰인은 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사에게 위약금 지불의무를 진다.

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

청한 경우에는 이를 공개하여서는 아니된다.

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

제20조(전속중개계약) ①법 제23조제1항의 규정에 따른 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다. 다만, 당사자간에 다른 약정이 있는 경우에는 그 약정에 따른다.

1 조문

②전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 법 제23조제3항의 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.

■ 공인중개사법 시행규칙 [별지 제15호서식] <개정 2014.7.29>

전 속 중 개 계 약 서

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

2 서식 내용

3. 유효기간

이 계약의 유효기간은 년 월 일까지로 한다.

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

--	--

3	솔루션	L. 당사자 간에 기간의 약정이 없으면 전속중개계약의 유효기간은 3개월로 한다.
---	-----	--

14. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 토지의 중개대상물 확인·설명서에 기재해야 할 사항에 해당하는 것은 모두 몇 개인가? ● 비선호시설(1km 이내)의 유무 ● 일조량 등 환경조건 ● 관리주체의 유형에 관한 사항 ● 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 ● 접근성 등 입지조건 ①. 1개 ②. 2개 ③. 3개 ④. 4개 ⑤. 5개	
---	--

③ 3개		
번호	구분	내용
1	조문	
		■ 공인중개사법 시행규칙[별지 제20호의3서식] <개정 2017. 6. 8.>
2	서식	중개대상물 확인·설명서[Ⅲ] (토지) ([] 매매·교환 [] 임대)
③ 3개		
		일조량 등 환경 조건은 '주거용 건축물 확인·설명서'에만 기재한다. 관리주체의 유형에 관한 사항은 '주거용 및 비주거용 건축물 확인·설명서'에만 기재한다.
		<input type="checkbox"/> 토지 중개대상물 확인·설명서의 기본 확인사항
3	솔루션	1. 대상물건의 표시 2. 권리관계 3. 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 4. 입지조건(도로와의 관계, 접근성, 대중교통) 5. 비선호시설(1KM 이내) 6. 거래예정금액 등 7. 취득 시부담할 조세의 종류 및 세율

15. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 거래계약서 작성 등에 관한 설명으로 옳은 것은? ①. 국토교통부장관이 지정한 표준거래계약서 양식으로 계약서를 작성해야 한다. ②. 작성된 거래계약서는 거래당사자에게 교부하고 3년간 그 사본을 보존해야 한다. ③. 거래계약서의 사본을 보존기간 동안 보존하지 않은 경우 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다. ④. 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서 기재사항이 아니다. ⑤. 분사무소의 소속공인중개사가 중개행위를 한 경우 그 소속공인중개사와 분사무소의 책임자가 함께 거래계약서에 서명 및 날인해야 한다.	
--	--

		⑤ 분사무소의 소속공인중개사가 중개행위를 한 경우 그 소속공인중개사와 분사무소의 책임자가 함께 거래계약서에 서명 및 날인해야 한다.
번호	구분	내용

제25조(중개대상물의 확인·설명)

④제3항의 규정에 의한 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 당해 **중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인**하여야 한다.

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.

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) ①법제26조제1항의 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
6. 권리이전의 내용
7. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
8. 중개대상물확인·설명서 교부일자
9. 그 밖의 약정내용

②법 제26조제1항에서 "대통령령이 정하는 기간"이라 함은 5년을 말한다.

③국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서

의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.

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.

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

2 판례

① 거래계약서는 국토교통부장관이 정한 표준서식이 없다.

② 작성된 거래계약서는 거래당사자에게 교부하고 5년간 보존해야 한다.

3 솔루션

③ 거래계약서의 교본 및 보존의무 위반은 업무정지 사유이다.

④ 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서의 필수 기재

16. 공인중개사법령상 ()안에 들어갈 기간이 긴 것부터 짧은 순으로 옳게 나열된 것은? 공인중개사 자격취소처분을 받아 자격증을 반납하고자 하는 자는 그 처분을 받은 날부터 () 이내에 그 자격증을 반납해야 한다.

거래정보사업자로 지정받은 자는 지정받은 날부터 () 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 승인받아야 한다.

개업공인중개사가 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 () 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다.

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

③ ㉡ - ㉢ - ㉠

번호 구분

내용

제24조(중개사무소등록증의 반납) ①법 제38조제4항의 규정에 따라 중개사무소등록증을 반납하고자 하는 자는 등록취소처분을 받은 날부터 **7일 이내**에 등록관청에 그 중개사무소등록증을 반납하여야 한다.

②법 제38조제1항제1호의 규정에 따라 중개사무소의 개설등록이 취소된 경우로서 법인인 개업공인중개사가 해산한 경우에는 그 법인의 대표자이었던 자가 등록취소처분을 받은 날부터 7일 이내에 등록관청에 중개사무소등록증을 반납하여야 한다.

제24조(부동산거래정보망의 지

정 및 이용) ①국토교통부장관은 개업공인중개사 상호간에 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.

1 조문

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

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 이내**에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.

2 판례

③ 나 - 다 - 기

1. 공인중개사 자격취소처분을 받아 자격증을 반납하고자 하는 자는 그 처분을 받은 날부터 7일 이내에 그 자격증을 반납해야 한다.

2. 거래정보사업자로 지정받은 자는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 승인받아야 한다.

3 솔루션

3. 개업공인중개사가 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다.

17. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 개업공인중개사는 중개를 개시하기 전에 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 해야 한다.
- ②. 개업공인중개사는 업무개시 후 즉시 손해배상책임의 보장을 위하여 보증보험 또는 공제에 가입해야 한다.
- ③. 개업공인중개사가 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 손해를 입힌 경우 고의·과실과 관계없이 그 손해를 배상해야 한다.
- ④. 개업공인중개사가 폐업한 경우 폐업한 날부터 5년 이내에는 손해배상책임의 보장을 위하여 공탁한 공탁금을 회수할 수 없다.
- ⑤. 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의중개행위 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

⑤ 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

번호	구분	내용
		제30조(손해배상책임의 보장) ①개업공인중개사는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 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 손해배상책임의 보장에 관한 다음 각 호의 사항을 설명하고 관계증서의 사본을 교부하거나 관계증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.
		1. 보장금액 2. 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지 3. 보장기간
1	조문	제24조(손해배상책임의 보장) ①개업공인중개사는 법 제30조 제3항에 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」 제12조 제1항 및 동법 제57조제1항제2호 바목의 규정에 따라 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 중개업무를 개시하기 전에 보장금액 1천만원 이상의 보증을 보증기관에 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.

2 판례

① 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장을 설명하고 관계증서의 사본을 교부하거나 관계증서에 관한 전자문서를 제공해야 한다.

② 개업공인중개사는 중개사무소 개설등록을 한 때에는 업무를 시작하기 전에 보증을 설정한 후 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.

3 솔루션

③ 개업공인중개사의 고의 또는 과실이 없다면 손해배상책임을 지지 않는다.

④ 개업공인중개사가 폐업한 경우 폐업한 날로부터 3년 이내에는 손해배상책임의 보장을 위하여 공탁한 공탁금을 회수할 수 없다.

18. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지는 사유로 명시된 것이 아닌 것은?

- ①. 공인중개사자격증을 대여한 경우
- ②. 중개사무소등록증을 양도한 경우
- ③. 이종으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ④. 중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우
- ⑤. 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우

④ 중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우

번호 구분 내용

(별칙)

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한

다.

1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
3. 제33조제1항제5호부터 제9호까지의 규정을 위반한 자
4. 제33조제2항 각 호의 규정을 위반한 자

제33조(금지행위)

① 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다.

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

6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

1 조문

7. 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위
8. 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위
9. 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위

② 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 개업공인중개사등의 업무를 방해해서는 아니 된다.

1. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위

2. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 중개대상물에 대하여 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 또는 중개하는 특정 개업공인중개사등에게만 중개의뢰를 하도록 유도함으로써 다른 개업공인중개사등을 부당하게 차별하는 행위

3. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위

4. 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위

5. 개업공인중개사등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도하는 행위

2 판례

3 솔루션
④ 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 쌍방대리를 한 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금형을 처해진다.

19. 공인중개사법령상 과태료부과사유에 대한 부과·징수권자로 틀린 것은?

- ①. 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우 - 등록관청
- ②. 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우 - 등록관청
- ③. 개업공인중개사의 사무소 명칭에 "공인중개사 사무소" 또는 "부동산 중개"라는 문자를 사용하지 않은 경우 - 등록관청
- ④. 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않은 경우 - 시·도지사
- ⑤. 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 위반하여 부동산 거래정보망을 운영한 경우 - 국토교통부 장관

④ 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않은 경우 - 시·도지사

번호 구분 내용

제51조(과태료)

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제17조를 위반하여 중개사무소등록증 등을 게시하지 아니한 자

2. 제18조제1항 또는 제3항을 위반하여 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소", "부동산중

	<p>개"라는 문자를 사용하지 아니한 자 또는 옥외 광고물에 성명을 표기하지 아니하거나 거짓으로 표기한 자</p> <p>2의2. 제18조의2제1항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자</p> <p>3. 제20조제1항을 위반하여 중개사무소의 이전신고를 하지 아니한 자</p> <p>4. 제21조제1항을 위반하여 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 아니한 자</p> <p>5. 제30조제5항을 위반하여 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 아니하거나 관계 증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 아니한 자</p> <p>6. 제35조제3항 또는 제4항을 위반하여 공인중개사자격증을 반납하지 아니하거나 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출하지 아니한 자 또는 거짓으로 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한 자</p> <p>7. 제38조제4항을 위반하여 중개사무소등록증을 반납하지 아니한 자</p> <p>⑤ 제2항 및 제3항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 자가 각각 부과·징수한다.</p> <p>1. 제2항제1호, 제6호부터 제8호까지, 제8호의2 및 제9호의 경우: 국토교통부장관</p> <p>2. 제2항제5호의2 및 제3항제6호의 경우: 시·도지사</p> <p>4. 제2항제1호의2, 제3항제1호·제2호·제2호의2, 제3호부터 제5호까지 및 제7호의 경우: 등록관청</p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> <p>④ 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않은 경우는 등록관청이 개업공인중개사에게 100만원 이하의 과태료를 부과하는 사유이다.</p>
<p>20. 공인중개사법령상 개업공인중개사 등의 교육에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 분사무소의 책임자가 되고자 하는 공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.</p> <p>②. 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소 개설등록을 다시 신청하려는 공인중개사는 실무</p>	<p>② 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소 개설등록을 다시 신청하려는 공인중개사는 실무교육을 받지 않아도 된다.</p>

교육을 받지 않아도 된다.

③. 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 1개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 당사자에게 통지해야 한다.

④. 연수교육의 교육시간은 3시간 이상 4시간 이하이다.

⑤. 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용신고를 다시 하려는 중개보조원도 직무교육은 받아야 한다.

번호 구분

내용

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

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 필요하다고 인정하면 해당 교육의 지침을 마련하여 시행할 수 있다.

1 조문 ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 교육 및 교육지침에

관하여 필요한 사항은 대통령령
으로 정한다.

제28조(개업공인중개사 등의
교육 등) ① 법제34조제1항 및
제2항에 따른 실무교육의 내용
및 시간은 다음 각 호와 같다.

1. 교육내용: 개업공인중개사
및 소속공인중개사의 직무수행
에 필요한 법률지식, 부동산 중
개 및 경영 실무, 직업윤리 등
2. 교육시간: 28시간 이상 32
시간 이하

② 법 제34조제3항에 따른 직
무교육의 내용 및 시간은 다음
각 호와 같다.

1. 교육내용: 중개보조원의 직
무수행에 필요한 직업윤리 등
2. 교육시간: 3시간 이상 4시간
이하

③ 법 제34조제4항에 따른 연
수교육의 내용 및 시간은 다음
각 호와 같다.

1. 교육내용: 부동산중개 관련
법·제도의 변경사항, 부동산 중
개 및 경영 실무, 직업윤리 등
2. 교육시간: 12시간 이상 16
시간 이하

④ 시·도지사는 법 제34조제4
항에 따른 연수교육을 실시하려
는 경우 실무교육 또는 연수교
육을 받은 후 2년이 되기 2개월
전까지 연수교육의 일시·장소·
내용 등을 대상자에게 통지하여
야 한다.

⑤ 법 제34조제5항에 따른 교
육지침에는 다음 각 호의 사항
이 포함되어야 한다.

1. 교육의 목적
2. 교육대상
3. 교육과목 및 교육시간
4. 강사의 자격
5. 수강료
6. 수강신청, 출결 확인, 교육평
가, 교육수료증 발급 등 학사 운
영 및 관리
7. 그 밖에 균형있는 교육의 실
시에 필요한 기준과 절차

2 판례

① 분사무소 책임자는 분사무소
설치 신고일 전 1년 이내에 시
·도지사가 실시하는 실무교육

	<p>을 받아야 한다.</p> <p>③ 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 당사자에게 통지해야 한다.</p> <p>④ 연수교육의 교육시간은 12시간 이상 16시간 이하이며, 직무교육의 교육시간은 3시간 이상 4시간 이하이다.</p> <p>⑤ 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용신고를 다시 하려는 중개보조원은 직무교육을 받지 않아도 된다.</p>
--	---

21. 공인중개사법령상 공인중개사협회에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

ㄴ. 협회가 지회를 설치한 때에는 시·도지사에게 신고하여야 한다.

ㄷ. 공제사업 운영위원회 위원의 임기는 2년이며 연임할 수 없다.

ㄹ. 금융기관에서 임원 이상의 현직에 있는 사람은 공제사업 운영위원회 위원이 될 수 없다.

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

번호	구분	내용
1	조문	<p>① ㄱ</p> <p>제32조(협회의 보고의무) ① 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.</p> <p>② 협회가 그 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 시·도지사에게, 지회는 등록관청에 신고하여야 한다.</p>
2	판례	<p>ㄴ. 지부를 설치한 때에는 시·도지사에게, 지회를 설치한 때에는 등록관청에 신고해야 한다.</p>
3	솔루션	<p>ㄷ. '국토부장관이 소속 공무원 중에서 지명하는 사람 1명 및 협회의 회장'을 제외한 위원의 임기는 2년으로 한다. 임기가 제한된 위원은 1회에 한하여 연임할 수 있다.</p> <p>ㄹ. 금융기관에서 임원 이상의 현직에 있는 사람은 공제사업 운영위원회 위원이 될 수 있다.</p>

22. 공인중개사법령상 甲과 乙이 받을 수 있는 포상금의 최대 금액은?

ㄱ. 甲은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록한 A와 B를 각각 고발하였으며, 검사는 A를 공소 제기하였고, B를 무혐의 처분하였다.

ㄴ. 乙은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록한 C를 신고하였으며, C는 형사재판에서 무죄판결을 받았다.

ㄷ. 甲과 乙은 포상금 배분에 관한 합의 없이 중개사무소 등록증을 대여한 D를 공동으로 고발하여 D는 기소유예의 처분을 받았다.

ㄹ. 중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 E를 乙이 신고한 이후에 甲도 E를 신고하였고, E는 형사재판에서 유죄판결을 받았다.

번호	구분	내용
		<p>③ 甲 : 75만원, 乙 : 125만원</p>
		<p>제46조(포상금) ① 등록관청은</p>

㉔. A, B, C, D, E는 甲 또는 乙의 위 신고·고발 전에 행정기관에 의해 발각되지 않았다.

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

다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다.

- 1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
- 2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
- 3. 중개사무소등록증 또는 공인중개사자격증을 다른 사람에게 양도·대여하거나 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자

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

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

②제1항의 규정에 따른 포상금은 법 제46조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 행정기관에 의하여 발각되기 전에 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에게 그 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.

1 조문

③법 제46조제2항의 규정에 따라 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50이내로 한다.

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

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

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

③등록관청은 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고 또는 고발한 경우에는 영 제37조제1항의 규정에 따른 포상금

을 균등하게 배분하여 지급한다. 다만, 포상금을 지급받을 자가 배분방법에 관하여 미리 합의하여 포상금의 지급을 신청한 경우에는 그 합의된 방법에 따라 지급한다.

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

2 판례

③ 甲 : 75만원, 乙 : 125만원

□포상금의 지급요건

1. 신고 또는 고발대상자가 행정기관에 의하여 발각되기 전에 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에게 그 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우

2. 무혐의 처분 또는 기소중지 처분을 한 경우 지급되지 않는다.

3. 공소제기 후 법원에서 무죄 판결을 받더라도 지급한다.

3 솔루션

ㄱ. A는 포상금 지급대상이며, B는 지급대상이 아니므로, 甲은 50만원을 받을 수 있다.

ㄴ. C가 형사재판에서 무죄판결을 받았다는 것은 이미 공소제기가 되었다는 의미이므로 乙은 50만원을 받을 수 있다.

ㄷ. D는 포상금 지급대상이며, 공동으로 고발하였고, 포상금 배분에 관한 합의가 없으므로 각각 25만원을 받을 수 있다.

ㄹ. E가 형사재판에서 유죄판결을 받은 것도 이미 공소제기가 된 경우이며, 하나의 사건에 2건 이상의 신고가 접수된 경우에는 최초로 신고한 자에게만 지급하므로 乙은 50만원을 받을 수 있다.

23. 공인중개사법령상 중개업무를 수행하는 소속공인중개사의 자격정지에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 거래계약서에 서명 및 날인을 아니한 경우는 자격정지사유에 해당한다.
- ②. 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 아니한 경우는 자격정지사유에 해당한다.
- ③. 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 경우는 자격정지사유에 해당한다.
- ④. 시장·군수 또는 구청장은 공인중개사 자격정지사유 발생 시 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다.

① 거래계약서에 서명 및 날인을 아니한 경우는 자격정지사유에 해당한다.

번호 구분 내용

⑤. 자격정지기간은 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있으며, 가중하여 처분하는 때에는 9개월로 할 수 있다.

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

1. 제12조제2항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우

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

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

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

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

1 조문 6. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우

7. 제33조 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우

②등록관청은 공인중개사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보하여야 한다.

③제1항의 규정에 의한 자격정지의 기준은 국토교통부령으로 정한다.

제22조(자격정지의 기준) ①법제36조제3항의 규정에 따른 자격정지의 기준은 별표 1과 같다.

②시·도지사는 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 참작하여 제1항의 규정에 따른 자격정지기간의 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있다. 이 경우 가중하여 처분하는 때에도 자격정지기간은 6월을 초과할 수 없다.

2 판례

② 중개대상물 확인·설명서의 교부의무는 개업공인중개사의

의무이다.

③ 전속중개계약서의 작성의무는 개업공인중개사의 의무이며, 위반 시 업무정지 사유이다.

3 솔루션 ④ 시장·군수 또는 구청장은 등록관청이며 개업공인중개사에게 업무정지처분을 할 수 있고, 시·도지사가 자격정지처분을 할 수 있다.

⑤ 자격정지기간은 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있으며, 가중하여 처분하는 때에도 6개월을 초과할 수 없다.

의무이다.

③ 전속중개계약서의 작성의무는 개업공인중개사의 의무이며, 위반 시 업무정지 사유이다.

3 솔루션 ④ 시장·군수 또는 구청장은 등록관청이며 개업공인중개사에게 업무정지처분을 할 수 있고, 시·도지사가 자격정지처분을 할 수 있다.

⑤ 자격정지기간은 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있으며, 가중하여 처분하는 때에도 6개월을 초과할 수 없다.

24. 공인중개사법령상 개업공인중개사 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 하는 경우를 모두 고른 것은?

ㄱ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

ㄴ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 1회 업무정지처분, 2회 과태료 처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

ㄷ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 업무정지처분, 1회 과태료 처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

ㄹ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 3회 과태료처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

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

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

정지기간 중에 중개업무를 하게
한 경우

**8. 최근 1년 이내에 이 법에 의
하여 2회 이상 업무정지처분을
받고 다시 업무정지처분에 해
당하는 행위를 한 경우**

②등록관청은 개업공인중개사
가 다음 각 호의 어느 하나에 해
당하는 경우에는 중개사무소의
개설등록을 취소할 수 있다.

- 1 조문
1. 제9조제3항의 규정에 의한
등록기준에 미달하게 된 경우
 2. 제13조제1항의 규정을 위반
하여 2 이상의 중개사무소를 둔
경우
 3. 제13조제2항의 규정을 위반
하여 임시 중개시설물을 설치한
경우
 4. 제14조제1항의 규정을 위반
하여 겸업을 한 경우
 5. 제21조제2항의 규정을 위반
하여 계속하여 6월을 초과하여
휴업한 경우
 6. 제23조제3항의 규정을 위반
하여 중개대상물에 관한 정보를
공개하지 아니하거나 중개의뢰
인의 비공개요청에도 불구하고
정보를 공개한 경우
 7. 제26조제3항의 규정을 위반
하여 거래계약서에 거래금액 등
거래내용을 거짓으로 기재하거
나 서로 다른 2 이상의 거래계
약서를 작성한 경우
 8. 제30조제3항의 규정에 의한
손해배상책임을 보장하기 위한
조치를 이행하지 아니하고 업무
를 개시한 경우
 9. 제33조 각 호에 규정된 금지
행위를 한 경우

**10. 최근 1년 이내에 이 법에
의하여 3회 이상 업무정지 또
는 과태료의 처분을 받고 다시
업무정지 또는 과태료의 처분
에 해당하는 행위를 한 경우(제
1항제8호에 해당하는 경우를
제외한다)**

11. 개업공인중개사가 조직한
사업자단체(독점규제 및 공정거
래에 관한 법률 제2조제4호의
사업자단체를 말한다. 이하 같
다) 또는 그 구성원인 개업공인
중개사가 「독점규제 및 공정거
래에 관한 법률」 제26조를 위
반하여 같은 법 제27조 또는 제
28조에 따른 처분을 최근 2년
이내에 2회 이상 받은 경우

③등록관청은 제1항제2호 내지
제8호 및 제2항 각 호의 사유로

중개사무소의 개설등록을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.

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

2 판례

② ㄱ, ㄷ

최근 1년 이내에

ㄱ, ㄷ. 2회의 업무정지처분을 받은 후 다시 업무정지처분에

3 솔루션 해당하는 행위를 한 경우 - 절대적 등록취소

ㄴ, ㄹ. 3회의 업무정지 또는 과태료 처분 후 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우 - 임의적 등록취소

25. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 금지행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 중개의뢰인을 대리하여 타인에게 중개대상물을 임대하는 행위
- ㄴ. 상업용 건축물의 분양을 대행하고 법정의 중개보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
- ㄷ. 중개의뢰인인 소유자로부터 거래에 관한 대리권을 수요받은 대리인과 중개대상물을 직접 거래하는 행위
- ㄹ. 건축물의 매매를 업으로 하는 행위

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

② ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
		제33조(금지행위) 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다.
		1. 제3조의 규정에 의한 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
		2. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위
		3. 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
1	조문	4. 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위
		5. 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위
		6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리

	<p style="text-align: center;">하는 행위</p> <p>7. 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위</p> <p>2 판례</p> <p style="text-align: center;">② ㄷ, ㄹ</p> <p>ㄱ. 일방대리이므로 금지행위가 아니다.</p> <p>ㄴ. 상업용 건축물의 분양대행은 중개행위가 아니므로 금지행위가 아니다.</p> <p>3 솔루션</p> <p>ㄷ. 중개의뢰인의 대리인과 직접 거래하는 행위도 직접거래인 금지행위이다.</p> <p>ㄹ. 중개대상물(건축물)의 매매를 업으로 하는 행위는 금지행위이다.</p>
--	--

<p>26. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 공인중개사 자격취소처분을 받은 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 공인중개사자격증을 반납해야 한다.</p> <p>②. 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우 자격취소사유에 해당하며, 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해진다.</p> <p>③. 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 7일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고해야 한다.</p> <p>④. 자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 다른 경우, 자격증을 교부한 시·도지사가 자격취소처분에 필요한 절차를 이행한다.</p> <p>⑤. 공인중개사가 자격정지처분을 받고 그 정지기간 중에 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 된 경우 자격취소사유가 된다.</p>	<p>⑤ 공인중개사가 자격정지처분을 받고 그 정지기간 중에 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 된 경우 자격취소사유가 된다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1029 1243 1157 1288">번호</th> <th data-bbox="1093 1243 1157 1288">구분</th> <th data-bbox="1300 1243 1364 1288">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1029 1332 1061 1377"></td> <td data-bbox="1093 1332 1157 1377"></td> <td data-bbox="1173 1332 1511 1478">제35조(자격의 취소) ①시·도지사는 공인중개사가 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1029 1500 1061 1545">1.</td> <td data-bbox="1093 1500 1157 1545"></td> <td data-bbox="1173 1500 1511 1568">부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1029 1590 1061 1635">2.</td> <td data-bbox="1093 1590 1157 1635"></td> <td data-bbox="1173 1590 1511 1736">제7조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도 또는 대여한 경우</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1029 1758 1061 1803">3.</td> <td data-bbox="1093 1758 1157 1803"></td> <td data-bbox="1173 1758 1511 1993">제36조의 규정에 의한 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우(다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 법인인 개업공인중개사의 사원·임원이 되는 경우를 포함한다)</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1029 2016 1061 2060">4.</td> <td data-bbox="1093 2016 1157 2060"></td> <td data-bbox="1173 2016 1511 2083">이 법을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우</td> </tr> <tr> <td data-bbox="1029 2105 1061 2150">1</td> <td data-bbox="1093 2105 1157 2150">조문</td> <td data-bbox="1173 2105 1511 2150">②시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격을</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			제35조(자격의 취소) ①시·도지사는 공인중개사가 다음 각호의 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	1	조문	②시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격을
번호	구분	내용																				
		제35조(자격의 취소) ①시·도지사는 공인중개사가 다음 각호의 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																				
1	조문	②시·도지사는 제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격을																				

취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.

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

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

제21조(공인중개사자격증의 반납) 법 제35조제3항의 규정에 따라 공인중개사자격증을 반납하고자 하는 자는 자격취소처분을 받은 날부터 7일 이내에 그 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사에게 공인중개사자격증을 반납하여야 한다.

2 판례

① 공인중개사 자격취소처분 시 자격증을 교부한 시·도지사에게 공인중개사자격증을 반납해야 한다.

② 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우는 자격취소 사유이며, 형벌대상은 아니다.

3 솔루션

③ 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고해야 한다.

④ 중개사무소 관할 시·도지사가 자격취소처분에 필요한 절차를 이행한 후 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보해야 한다.

27. 공인중개사법령상 수수료 납부 대상자에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- 분사무소설치의 신고를 하는 자
- 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자
- 중개사무소의 휴업을 신고하는 자
- 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자
- 공인중개사 자격시험에 합격하여 공인중개사자격증을 처음으로 교부받는 자

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

③ 3개

번호	구분	내용
----	----	----

제47조(수수료) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 공인중개사자격시험을 제4조제2항의 규정에 따라 국토교통부장관이 시행하는 경우 제1호에 해당하는 자는 국토교통부장관이 결정·공고하는 수수료를 납부하여야 한다.

	<p>다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제4조의 규정에 의한 공인중개사자격시험에 응시하는 자 2. 제5조제3항의 규정에 의하여 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자 3. 제9조제1항의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자 4. 제11조제2항의 규정에 의하여 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자 5. 제13조제3항의 규정에 의하여 분사무소설치의 신고를 하는 자 6. 제13조제5항의 규정에 의하여 분사무소설치신고필증의 재교부를 신청하는 자 <p>②제4조의 규정에 의한 공인중개사자격시험 또는 제5조제3항의 규정에 의한 공인중개사자격증 재교부업무를 제45조의 규정에 따라 위탁한 경우에는 당해 업무를 위탁받은 자가 위탁한 자의 승인을 얻어 결정·공고하는 수수료를 각각 납부하여야 한다.</p> <p>2 판례</p> <p>③ 3개</p> <p>3 솔루션 중개사무소의 휴업을 신고하는 자, 공인중개사 자격시험에 합격하여 공인중개사자격증을 처음으로 교부받는 자는 수수료 납부대상이 아니다.</p>
--	---

<p>28. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래신고에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <ol style="list-style-type: none"> ①. 공인중개사법령에 따라 거래계약서를 작성·교부한 개업공인중개사는 부동산 거래신고할 의무를 부담한다. ②. 거래당사자 일방이 부동산 거래신고를 거부하는 경우 다른 당사자는 국토교통부령에 따라 단독으로 신고할 수 있다. ③. 개업공인중개사에게 거짓으로 부동산 거래신고를 하도록 요구한 자는 과태료 부과 대상자가 된다. ④. 신고관청은 부동산 거래신고의 내용에 누락이 있는 경우 신고인에게 신고 내용을 보완하게 할 수 있다. ⑤. 신고관청의 요구에도 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 자에게는 해당 부동산에 대한 취득세의 3배 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과된다. 	<p>⑤ 신고관청의 요구에도 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 자에게는 해당 부동산에 대한 취득세의 3배 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과된다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>조문</td> <td>제28조(과태료) ④ 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자 또는 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>판례</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	조문	제28조(과태료) ④ 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자 또는 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.	2	판례	
번호	구분	내용								
1	조문	제28조(과태료) ④ 제6조를 위반하여 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자 또는 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.								
2	판례									

3 ⑤ 신고관청의 요구에도 거래대금
 3 솔루션 금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 자에게는 3,000만원 이하의 과태료가 부과된다.

29. 개업공인중개사 甲이 乙의 일반주택을 6천만원에 매매를 중개한 경우와 甲이 위 주택을 보증금 1천5백만원, 월차임 30만원, 계약기간 2년으로 임대차를 중개한 경우를 비교했을 때, 甲이 乙에게 받을 수 있는 중개보수 최고한도액의 차이는?

<중개보수 상한율>

- 1. 매매 : 거래금액 5천만원 이상 2억원 미만은 0.5%
- 2. 임대차 : 거래금액 5천만원 미만은 0.5%
5천만원 이상 1억원 미만은 0.4%

- ①. 0원
- ②. 75,000원
- ③. 120,000원
- ④. 180,000원
- ⑤. 225,000원

③ 120,000원

번호 구분 내용

제32조(중개보수 등) ①개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

②개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 제25조제1항의 규정에 의한 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조의 규정에 의한 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다.

③ 제1항에 따른 보수의 지급시기는 대통령령으로 정한다.

④주택(부속토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 중개에 대한 보수와 제2항에 따른 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다.

제27조의2(중개보수의 지급시기) 법제32조제3항에 따른 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다.

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 하

되, 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.

1 조문

③제1항 및 제2항의 경우에 중개 대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 개업공인 중개사는 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 제 14호나목2)에 따른 오피스텔(다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우에 한정한다): 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 별표 3의 요율 범위에서 중개보수를 결정한다.

가. 전용면적이 85제곱미터 이하 일 것

나. 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것

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

⑤제1항 및 제4항의 경우 거래금액의 계산은 다음 각 호에 따른다.

1. 임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다.

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

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

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

제4항의 규정을 적용한다.

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

2 판례

③ 120,000원

설명

1. 매매 : 6,000만원
×0.5%=30만원

3 솔루션

2. 임대차:

1) 거래금액 : 1,500만원 +
(30×70)=3,600만원

2) 중개보수 : 3,600만원
×0.5%=18만원

30. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서에 기재해야 할 기본 확인사항 중 입지조건에 해당하지 않은 것은?

- ①. 공원
- ②. 대중교통
- ③. 주차장
- ④. 교육시설
- ⑤. 도로와의 관계

① 공원

번호 구분 내용

1 조문

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

2 서식 **중개대상물 확인·설명서**
[I] (주거용 건축물)

(단독주택 공동주택
 매매·교환 임대)

3 솔루션

주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서에 기재해야 할 기본 확인사항 중 입지조건에는 도로와의 관계, 접근성, 대중교통, 주차장, 교육시설, 판매 및 의료 시설이다.

31. 개업공인중개사가 보증금 5천만원, 월차임 1백만원으로 하여 상가건물임대차보호법이 적용되는 상가건물의 임대차를 중개하면서 임차인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

①. 임차인의 계약갱신요구권은 전체 임대차기간이 2년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.

⑤ 임차인이 임대인의 동의 없이 건물의 전부를 전대한 경우 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

- ②. 임대인의 차임증액청구가 인정되더라도 10만원까지만 인정된다.
- ③. 임차인의 차임연체액이 2백만원에 이르는 경우 임대인은 계약을 해지할 수 있다.
- ④. 상가건물이 서울특별시에 있을 경우 그 건물의 경매 시 임차인은 2천5백만원을 다른 담보권자보다 우선하여 변제받을 수 있다.
- ⑤. 임차인이 임대인의 동의 없이 건물의 전부를 전대한 경우 임대인은 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있다.

번호	구분	내용
		제10조(계약갱신 요구 등) ① 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 그러하지 아니하다.
		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 전대한 경우
		5. 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
		6. 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
		7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 건물의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
		가. 임대차계약 체결 당시 공사 시기 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. <개정 2018. 10. 16.>
1	조문	③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조에 따른 범위에서 증감할 수 있다.

④ 임대인이 제1항의 기간 이내에 임차인에게 갱신 거절의 통지 또는 조건 변경의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 이 경우에 임대차의 존속기간은 1년으로 본다.

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

제4조(차임 등 증액청구의 기준) 법 제11조제1항의 규정에 의한 차임 또는 보증금의 증액청구는 청구당시의 차임 또는 보증금의 **100분의 5의 금액을 초과하지 못한다.** <개정 2008. 8. 21., 2018. 1. 26.>

제10조의8(차임연체와 해지) 임차인의 차임연체액이 **3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지**할 수 있다.

[본조신설 2015. 5. 13.]

제6조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제14조의 규정에 의하여 우선변제를 받을 임차인은 보증금과 차임이 있는 경우 법 제2조제2항의 규정에 의하여 환산한 금액의 합계가 다음 각호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다. <개정 2008. 8. 21., 2010. 7. 21., 2013. 12. 30.>

1. 서울특별시 : 6천500만원

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

3. 광역시(수도권정비계획법에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시: 3천8백만원

4. 그 밖의 지역 : 3천만원

2 판례

① 상가건물임대차보호법에서 계약갱신요구권은 최초 계약기간을 포함하여 전체 10년을초과하지 않는 범위 내에서 인정된다. (*2018년 10월 16일 법개정으로 10년으로 연장됨)

② 환산보증금액이 5,000만원

+ (100만원 × 100) = 1억5천만원이므로 상가건물임대차보호법의 전부를 적용 받는다. 따라서 증액청구는 100분의 5 이내에 서만 가능하므로 5만원까지만 인정된다. (*2018년 1월 26일 법개정으로 100분의 5 범위내에만 증액 청구 가능함)

3 솔루션
 ③ 연체차임이 3기(300만원)에 달했을 때에 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

④ 서울특별시에서 환산보증금액수가 6,500만원 이하인 경우 소액임차인에 해당하므로 위 임차인은 소액임차인이 아니다.

32. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 중개대상물에 대하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 토지의 소재지, 지목, 지형 및 경계는 토지대장을 통해 확인할 수 있다.
- ㄴ. 분묘기지권은 등기사항증명서를 통해 확인할 수 없다.
- ㄷ. 지적도상의 경계와 실제경계가 일치하지 않는 경우 특별한 사정이 없는 한 실제경계를 기준으로 한다.
- ㄹ. 동일한 건물에 대하여 등기부상의 면적과 건축물대장의 면적이 다른 경우 건축물대장을 기준으로 한다.

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

② ㄴ, ㄹ

번호	구분	내용
----	----	----

1 조문

대법원 1996. 6. 14. 선고 96다 14036 판결

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

대법원 1996. 7. 9. 선고 95다 55597, 55603 판결

2 판례

어떤 토지가 지적법에 의하여 1필지의 토지로 지적공부에 등록되면 그 토지는 특별한 사정이 없는 한 그 등록으로써 특정되고 그 소유권의 범위는 현실의 경계와 관계없이 공부상의 경계에 의하여 확정되는 것이고, 지적도상의 경계 표시가 분할측량의 잘못 등으로 사실상의 경계와 다르게 표시되었다 하더라도 그 토지에 대한 매매도 특별한 사정이 없는 한 현실의 경계와 관계없이 지적공부상의 경계와 지적에 의하여 소유권의 범위가 확정된 토지를 매매 대상으

로 하는 것으로 보아야 하고, 다만 지적도를 작성함에 있어서 기술적인 착오로 인하여 지적도상의 경계선이 진실한 경계선과 다르게 작성되었기 때문에 경계와 지적이 실제의 것과 일치하지 않게 되었고, 그 토지들이 전전매도되면서도 당사자들이 사실상의 경계대로 토지를 매매할 의사를 가지고 거래한 경우 등과 같이 특별한 사정이 있는 경우에 한하여 그 토지의 경계는 실제의 경계에 의하여야 한다.

② 나, 르

ㄱ. 토지의 소재지, 지목, 지형은 토지대장을 통해 확인할 수 있고, 경계는 지적도 또는 임야도를 확인하여야 한다.

3 **솔루션** ㄷ. 지적도상의 경계표시가 분할 측량의 잘못 등으로 사실상의 경계와 다르게 표시되었다 하더라도 그 토지에 대한 매매는 특별한 사정이 없는 한 현실의 경계와 관계 없이 지적공부상의 경계와 지적에 의하여 소유권의 범위가 확정된 토지를 매매 대상으로 하는 것으로 보아야 한다.

33. 개업공인중개사가 보증금 1억2천만원으로 주택임대차를 중개하면서 임차인에게 설명한 내용으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 주택을 인도받고 주민등록을 마친 때에는 확정일자를 받지 않더라도 주택의 경매 시 후순위저당권자보다 우선하여 보증금을 변제받는다.
- ②. 주택 소재지가 대구광역시인 경우 보증금 중 2천만원에 대해서는 최우선변제권이 인정된다.
- ③. 다세대 주택인 경우 전입신고 시 지번만 기재하고 동·호수는 기재하지 않더라도 대항력을 인정받는다.
- ④. 대항력을 갖춘 임차인이라도 저당권설정등기 이후 증액된 임차보증금에 관하여는 저당권에 기해 주택을 경락받은 소유자에게 대항할 수 없다.
- ⑤. 확정일자를 먼저 받은 후 주택의 인도와 전입신고를 하면 그 신고일이 저당권설정등기일과 같아도 임차인이 저당권자에 우선한다.

④ 대항력을 갖춘 임차인이라도 저당권설정등기 이후 증액된 임차보증금에 관하여는 저당권에 기해 주택을 경락받은 소유자에게 대항할 수 없다.

번호 구분 내용

제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다. <개정 2010. 7. 21., 2013. 12. 30., 2016. 3. 31., 2018. 9. 18.>

1. 서울특별시: 1억1천만원

1 **조문** 2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시 및 화성시: 1억원

3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 김포시, 광주시 및 파주시: 6천만원

4. 그 밖의 지역: 5천만원

대법원 2010.5.13. 선고 2010다12753 판결

임차건물에 관한 저당권설정등기 전에 대항력을 갖춘 임차인이 저당권설정등기 후 임대인과 합의하여 임차보증금을 증액한 경우, 그 증액한 보증금으로 위 저당권에 기해 건물을 경락받은 소유자에게 대항할 수 있는지 여부(소극) 및 이러한 법리는 체납처분에 의한 압류등기 후 증액한 보증금의 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부(적극)

2 판례

대법원 1996. 2. 23. 선고 95다48421 판결

임차인들이 다세대주택의 동·호수 표시 없이 그 부지 중 일부 지번으로만 주민등록을 한 경우, 그 주민등록으로써는 일반의 사회통념상 그 임차인들이 그 다세대주택의 특정 동·호수에 주소를 가진 것으로 제3자가 인식할 수 없는 것이므로, 임차인들은 그 임차 주택에 관한 임대차의 유효한 공시방법을 갖추었다고 볼 수 없다고 한 사례.

① 대항요건을 갖추고 계약서에 확정일자를 받아야 경매 시 후순이 보다 우선변제를 받을 수 있다.

② 대구광역시의 경우 보증금 6천만원 이하인 임차인이 소액임차인이다. 소액임차인이 아니므로 최우선변제권이 인정되지 않는다.

3 소
선

③ 다세대 주택은 공동주택이므로 전입신고 시 동·호수까지 기재하여야 대항력이 인정된다.

⑤ 확정일자를 먼저 받고 주택의 인도와 전입신고를 하였다면 대항력은 신고 다음날 0시에 발생한다. 저당권이 인도와 전입신고 당일 등기 되었으므로 저당권이 우선한다.

34. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙의 내용으로 옳은 것은?

- ①. 중개사무소의 개설등록을 하지 않은 공인중개사라도 매수신청대리인으로 등록할 수 있다.
- ②. 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 매수신청대리행위를 함에 있어 매각장소 또는 집행법원에 중개보조원을 대리출석하게 할 수 있다.
- ③. 매수신청대리인이 되고자 하는 법인인 개업공인중개사는 주된 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 지방법원장에게 매수신청대리인 등록을 해야 한다.
- ④. 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 매수신청대리의 위임을 받은 경우 법원의 부당한 매각허가결정에 대하여 항고할 수 있다.
- ⑤. 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 본인의 인감증명서가 첨부된 위임장과 매수신청대리인등록증 사본을 제출하면 그 다음 날부터는 대리행위마다 대리권을 증명할 필요가 없다.

- ③ 매수신청대리인이 되고자 하는 법인인 개업공인중개사는 주된 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 지방법원장에게 매수신청대리인 등록을 해야 한다.

번호 구분 내용

제4조(매수신청대리인 등록) 매수신청대리인이 되고자 하는 개업공인중개사는 중개사무소(법인인 개업공인중개사의 경우에

는 주된 중개사무소를 말한다)
가 있는 곳을 관할하는 지방법
원의 장(이하 "지방법원장"이라
한다)에게 매수신청대리인 등록
을 하여야 한다.

제2조(매수신청대리권의 범위)
법원에 매수신청대리인으로 등
록된 개업공인중개사가 매수신
청대리의 위임을 받은 경우 다
음 각 호의 행위를 할 수 있다.
<개정 2017. 5. 25.>

1. 「민사집행법」 제113조의
규정에 따른 매수신청 보증의
제공

2. 입찰표의 작성 및 제출

3. 「민사집행법」 제114조의
규정에 따른 차순위매수신고

4. 「민사집행법」 제115조제
3항, 제142조제6항의 규정에
따라 매수신청의 보증을 돌려
줄 것을 신청하는 행위

5. 「민사집행법」 제140조의
규정에 따른 공유자의 우선매수
신고

6. 구 「임대주택법」 (법률 제
13499호로 전면 개정되기 전
의 것) 제22조의 규정에 따른
임차인의 임대주택 우선매수신
고

7. 공유자 또는 임대주택 임차
인의 우선매수신고에 따라 차순
위매수신고인으로 보게 되는 경
우 그 차순위매수신고인의 지위
를 포기하는 행위

1 조문

제5조(등록요건) 공인중개사가
매수신청대리인으로 등록하기
위한 요건은 다음 각 호와 같다.

1. 개업공인중개사이거나 법인
인 개업공인중개사일 것

2. 제10조의 규정에 따라 부동
산경매에 관한 실무교육을 이수
하였을 것

3. 제11조제2항의 규정에 따라
보증보험 또는 공제에 가입하였
거나 공탁을 하였을 것

제14조(대리행위의 방식) ①개
업공인중개사는 제2조 각 호에
규정된 대리행위를 하는 경우
각 대리행위마다 대리권을 증명
하는 문서(본인의 인감증명서가
첨부된 위임장과 대리인등록증
사본 등)를 제출하여야 한다. 다
만, 같은 날 같은 장소에서 제2
조 각 호에 규정된 대리행위를

동시에 하는 경우에는 하나의 서면으로 갈음할 수 있다. <개정 2017. 5. 25.>

②법인인 개업공인중개사의 경우에는 제1항에 규정된 문서 이외에 대표자의 자격을 증명하는 문서를 제출하여야 한다. <개정 2017. 5. 25.>

③개업공인중개사는 제2조의 규정에 따른 대리행위를 함에 있어서 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석하여야 한다. <개정 2017. 5. 25.>

2 판례

① 중개사무소 개설등록을 한 개업공인중개사 또는 법인인 개업공인중개사가 매수신청대리인으로 등록할 수 있다.

② 매수신청대리행위를 할 때에는 개업공인중개사가 직접 출석해야 한다.

3 솔루션 대리권의 범위에 속하지 않는다.

⑤ 대리행위를 하는 경우 대리권을 증명하는 문서(본인의 인감증명서가 첨부된 위임장과 대리인등록증 사본)를 제출해야 한다. 다만 같은 날 같은 장소에서 대리행위를 동시에 하는 경우에는 하나의 서면으로 갈음할 수 있다.

35. 甲은 乙과 乙 소유 부동산의 매매계약을 체결하면서 세금을 줄이기 위해 甲과 丙 간의 명의신탁약정에 따라 丙 명의로 소유권이전등기를 하기로 하였다. 丙에게 이전등기가 이루어질 경우에 대하여 개업공인중개사가 甲과 乙에게 설명한 내용으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 계약명의신탁에 해당한다.
- ②. 丙 명의 등기는 유효하다.
- ③. 丙 명의로 등기가 이루어지면 소유권은 甲에게 귀속된다.
- ④. 甲은 매매계약에 기하여 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ⑤. 丙이 소유권을 취득하고 甲은 丙에게 대금 상당의 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다.

④ 甲은 매매계약에 기하여 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

번호 구분 내용

1 조문

제4조(명의신탁약정의 효력) ① 명의신탁약정은 무효로 한다.

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

③ 제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다.

대법원 2011.9.8. 선고 2009다49193,49209 판결

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

2 판례

3

3
솔
선

- ① 매도인 乙과 명의신탁자 甲이 매매계약을 체결하고 그 등기는 명의수탁자 丙 명의로 한 3자간 등기명의신탁이다.
- ② 甲과 丙사이의 명의신탁약정 및 丙명의로 이루어진 등기는 무효이다.
- ③ 丙명의로 이루어진 등기는 무효이므로 소유권은 여전히 乙에게 있다.
- ⑤ 丙명의 등기는 무효이며, 따라서 소유권도 취득하지 못하므로 부당이득반환의 문제가 생길 여지가 없다.

<p>36. 개업공인중개사가 농지를 취득하려는 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?</p> <ul style="list-style-type: none">①. 주말·체험영농을 위해 농지를 소유하는 경우 한 세대의 부부가 각각 1천㎡ 미만으로 소유할 수 있다.②. 농업경영을 하려는 자에게 농지를 임대하는 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다.③. 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있다.④. 징집으로 인하여 농지를 임대하면서 임대차기간을 정하지 않은 경우 3년으로 약정된 것으로 본다.⑤. 농지전용허가를 받아 농지를 소유하는 자가 취득한 날부터 2년 이내에 그 목적사업에 착수하지 않으면 해당농지를 처분할 의무가 있다.	<p>① 주말·체험영농을 위해 농지를 소유하는 경우 한 세대의 부부가 각각 1천㎡ 미만으로 소유할 수 있다.</p> <table border="1"><thead><tr><th>번호</th><th>구분</th><th>내용</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td>제6조(농지 소유 제한) ①농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못한다.</td></tr><tr><td></td><td></td><td>②다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에도 불구하고 자기의 농업경영에 이용하지 아니할지라도 농지를 소유할 수 있다.</td></tr><tr><td></td><td></td><td>3. 주말·체험영농(농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다. 이하 같다)을 하려고 농지를 소유하는 경우</td></tr></tbody></table>	번호	구분	내용			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.			3. 주말·체험영농(농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다. 이하 같다)을 하려고 농지를 소유하는 경우
번호	구분	내용											
		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.											
		3. 주말·체험영농(농업인이 아닌 개인이 주말 등을 이용하여 취미생활이나 여가활동으로 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다. 이하 같다)을 하려고 농지를 소유하는 경우											

--	--

1	조문	<p>제7조(농지 소유 상한) ①상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자는 그 상속 농지 중에서 총 1만제곱미터까지만 소유할 수 있다.</p> <p>②대통령령으로 정하는 기간 이상 농업경영을 한 후 이농한 자는 이농 당시 소유 농지 중에서 총 1만제곱미터까지만 소유할 수 있다.</p> <p>③주말·체험영농을 하려는 자는 총 1천제곱미터 미만의 농지를 소유할 수 있다. 이 경우 면적 계산은 그 세대원 전부 소유하는 총 면적으로 한다.</p> <p>④제23조제1항제7호에 따라 농지를 임대하거나 사용대하는 경우에는 제1항 또는 제2항에도 불구하고 소유 상한을 초과할지라도 그 기간에는 그 농지를 계속 소유할 수 있다.</p>
2	판례	
3	솔루션	<p>① 주말·체험영농을 위해 농지를 소유하는 경우 세대원 전부가 소유하는 총 면적이 1천㎡ 미만이어야 한다.</p>

<p>37. 개업공인중개사가 외국인에게 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인 등의 부동산 취득에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것은?</p> <p>①. 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 대한민국 국적을 보유하지 않은 법인 또는 단체는 부동산 거래신고 등에 관한 법률상 외국인에 해당한다.</p> <p>②. 외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 30일 이내에 신고해야 한다.</p> <p>③. 외국인이 법인의 합병 등 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 토지를 취득한 경우 그 취득한 날부터 60일 이내에 신고해야 한다.</p> <p>④. 부동산 거래신고를 한 경우에도 외국인 등의 부동산취득신고를 신고해야 한다.</p> <p>⑤. 대한민국 안의 토지를 가지고 있는 대한민국 국민의 외국인으로 변경되고 그 외국인이 해당 토지를 계속 보유하려는 경우 신고의무가 없다.</p>	
--	--

	<p>① 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 대한민국 국적을 보유하지 않은 법인 또는 단체는 부동산 거래신고 등에 관한 법률상 외국인에 해당한다.</p>	
번호	구분	내용
		<p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. "부동산"이란 토지 또는 건축물을 말한다.</p> <p>2. "부동산등"이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다.</p> <p>3. "거래당사자"란 부동산등의 매수인과 매도인을 말하며, 제4호에 따른 외국인등을 포함한다.</p> <p>4. "외국인등"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 개인·법인 또는 단체를 말한다.</p> <p>가. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인</p>
1	조문	

나. 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체

다. 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체

라. 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 2분의 1 이상이 가목에 해당하는 자인 법인 또는 단체

마. 가목에 해당하는 사람이나 나목에 해당하는 법인 또는 단체가 자본금의 2분의 1 이상이나 의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체

바. 외국 정부

사. 대통령령으로 정하는 국제기구

2 판례

② 외국인 등이 부동산 등의 매매계약을 체결한 경우에는 계약체결일부터 60일 이내에 부동산 거래신고를 해야 하고, 매매계약을 제외한 계약을 원인으로 부동산등을 취득하는 경우에는 계약체결일부터 60일 이내에 외국인 등의 부동산 등에 대한 취득신고를 해야 한다.

3 솔루션

③ 계약 외의 원인으로 취득한 경우 취득일부터 6월 이내에 신고해야 한다.

④ 부동산 거래신고를 한 경우에는 외국인 등의 부동산 등에 대한 취득신고를 하지 않아도 된다.

⑤ 외국인으로 변경된 날부터 6월 이내에 신고해야 한다.

38. 다음 ()에 들어갈 금액으로 옳은 것은?

법원에 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사 甲은 乙로부터 매수신청대리의 위임을 받았다. 甲은 법원에서 정한 최저매각가격 2억원의 부동산입찰(보증금액은 최저매각가격의 10분의 1)에 참여하였다. 최고가매수신고인의 신고액이 2억 5천만원인 경우, 甲이 乙의 차순위매수신고를 대리하려면 그 신고액이 ()원을 넘어야 한다.

- ①. 2천만
- ②. 2억
- ③. 2억 2천만
- ④. 2억 2천5백만
- ⑤. 2억 3천만

⑤ 2억 3천만

번호 구분 내용

민사집행법

1 조문

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

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

2 판례

⑤ 2억 3천만

3 솔루션

□차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 넘는 때에만 할 수 있다. 매수신청보증금 2천만원이므로 차순위매수신고는 2억5천만원에서 2천만원을 뺀 2억 3천만원을 넘는 자만이 할 수 있다.

39. 개업공인중개사가 장사 등에 관한 법률에 대해 중개의뢰인에게 설명한 것으로 틀린 것은?

- ①. 개인묘지는 20㎡를 초과해서는 안된다.
- ②. 매장을 한 자는 매장 후 30일 이내에 매장지를 관할하는 시장 등에게 신고해야 한다.
- ③. 가족묘지란 민법에 따라 친족관계였던 자의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 묘지를 말한다.
- ④. 시장 등은 묘지의 설치·관리를 목적으로 민법에 따라 설립된 재단법인에 한정하여 법인묘지의 설치·관리를 허가할 수 있다.
- ⑤. 설치기간이 끝난 분묘의 연고자는 설치기간이 끝난 날부터 1년 이내에 해당 분묘에 설치된 시설물을 철거하고 매장된 유골을 화장하거나 봉인해야 한다.

① 개인묘지는 20㎡를 초과해서는 안된다.

번호	구분	내용
		장사 등에 관한 법률
		제14조(사설묘지의 설치 등) ① 국가, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 아닌 자는 다음 각 호의 구분에 따른 묘지(이하 "사설묘지"라 한다)를 설치·관리할 수 있다.
		1. 개인묘지 : 1기의 분묘 또는 해당 분묘에 매장된 자와 배우자 관계였던 자의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 묘지
		2. 가족묘지 : 「민법」에 따라 친족관계였던 자의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 묘지
		3. 종중·문중묘지 : 종중이나 문중 구성원의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 묘지
		4. 법인묘지 : 법인이 불특정 다수인의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 묘지
1	조문	② 개인묘지를 설치한 자는 보건복지부령으로 정하는 바에 따라 묘지를 설치한 후 30일 이내에 해당 묘지를 관할하는 시장 등에게 신고하여야 한다. 신고한 사항 중 대통령령으로 정하는 사항을 변경한 경우에도 또한 같다.
		제15조(사설묘지의 설치기준) 법 제14조제8항에 따른 사설묘지의 설치 면적, 분묘의 형태,

설치장소 등 설치기준은 별표 2와 같다. <개정 2016. 8. 29.>

제18조(분묘 등의 점유면적 등)

① 공설묘지, 가족묘지, 종중·문중묘지 또는 법인묘지 안의 분묘 1기 및 그 분묘의 상석·비석 등 시설물을 설치하는 구역의 면적은 10제곱미터(합장하는 경우에는 15제곱미터)를 초과하여서는 아니 된다.

② **개인묘지는 30제곱미터를 초과하여서는 아니 된다.**

③ 봉안시설 중 봉안묘의 높이는 70센티미터, 봉안묘의 1기당 면적은 2제곱미터를 초과하여서는 아니 된다.

④ 분묘, 봉안묘 또는 봉안탑 1기당 설치할 수 있는 상석·비석 등 시설물의 종류 및 크기 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

2 판례

3 솔루션 ① 개인묘지는 30㎡를 초과해서는 안된다.

40. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래계약 신고서의 작성방법으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 입주권이 매매의 대상인 경우, 분양금액란에는 권리가격에 부가가치세액을 공제한 금액을 적는다.
- ㄴ. 거래금액란에는 둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래금액을 적는다.
- ㄷ. 종전토지란은 입주권 매매의 경우에만 종전 토지에 대해 작성한다.
- ㄹ. 계약의 조건 또는 기한은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우에만 적는다.

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

④ ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호 구분 내용

1 조문

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

부동산거래계약 신고서

작성방법

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.**

2 서식

㉑ 총 실제 거래가격란에는 전체 거래가격(둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래가격의 합계 금액)을 적고, 계약금/중도금/잔금을 적고, 그 지급일을 적습니다.

㉒ 종전 부동산란은 입주권 매매의 경우에만 작성하고, 거래금액란에는 추가지불액(프리미엄 등 공급가액을 초과 또는 미달하는 금액) 및 권리가격, 합계금액, 계약금, 중도금, 잔금을 적습니다.

㉓ 계약의 조건 및 참고사항란은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우, 거래와 관련한 참고내용이 있을 경우에 적습니다.

④ L, C, R

3 솔루션

㉔ 분양금액란에는 분양권의 경우 분양금액을, 입주권의 경우 권리가격과 추가부담금의 합계금액에(조합원 분양금액)을 적는다. 한편 신고를 하는 '물건별 거래가격'과 '총 실제 거래가격(전체)'란에는 부가가치세를 포함한 금액을 적는다.

27회 기출문제: 부동산공법

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설인 자동차정류장을 세분할 경우 이에 해당하지 않는 것은?

- ①. 화물터미널
- ②. 공영차고지
- ③. 복합환승센터
- ④. 화물자동차 휴게소
- ⑤. 교통광장

⑤ 교통광장

번호 구분

내용

1 정답

⑤ 교통광장

※ 대통령령인 시행령에서 세분한 기반시설 중 자동차정류장과 광장은 다음과 같다.

1. 자동차정류장

2 해설

1) 여객자동차터미널 2) 화물터미널 3) 공영차고지 4) 공동차고지 5) 화물자동차 휴게소 6) 복합환승센터

2. 광장

- 1) 일반광장 2) 건축물부설광장
- 3) 지하광장 4) 교통광장 5) 경관광장 6) 건축물부설광장

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 기능 발휘와 이용을 위하여 필요한 부대 시설 및 편의시설을 포함한다)을 말한다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 5. 26., 2009. 11. 2., 2013. 6. 11., 2016. 2. 11., 2018. 11. 13.>

- 1. 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·자동차 및 건설기계검사 시설
- 2. 공간시설 : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지
- 3. 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비
- 4. 공공·문화체육시설 : 학교·공공청사·문화시설·공공필요성이 인정되는 체육시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
- 5. 방재시설 : 하천·유수지·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
- 6. 보건위생시설 : 장사시설·도축장·종합의료시설
- 7. 환경기초시설 : 하수도·폐기물처리 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장

②제1항에 따른 기반시설중 도로·자동차정류장 및 광장은 다음 각 호와 같이 세분할 수 있다. <개정 2008. 1. 8., 2010. 4. 29., 2016. 5. 17.>

3 기타

1. 도로

가. 일반도로

나. 자동차전용도로

다. 보행자전용도로

라. 보행자우선도로

마. 자전거전용도로

바. 고가도로

사. 지하도로

2. 자동차정류장

- 가. 여객자동차터미널
- 나. 화물터미널
- 다. 공영차고지
- 라. 공동차고지
- 마. 화물자동차 휴게소
- 바. 복합환승센터

3. 광장

가. 교통광장

- 나. 일반광장
- 다. 경관광장
- 라. 지하광장
- 마. 건축물부설광장

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 기반시설의 추가적인 세분 및 구체적인 범위는 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>[시행일 : 2018. 12. 27.] 제2조

2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군기본계획의 수립 및 정비에 관한 조문의 일부이다. ()에 들어갈 숫자를 옳게 연결한 것은?

- 도시·군기본계획 입안일부터 (ㄱ)년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우 등 대
- 통령령으로 정하는 경우에는 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.
- 시장 또는 군수는 (ㄴ)년마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여야 한다.

- ①. ㄱ : 2, ㄴ : 5
- ②. ㄱ : 3, ㄴ : 2
- ③. ㄱ : 3, ㄴ : 5
- ④. ㄱ : 5, ㄴ : 5
- ⑤. ㄱ : 5, ㄴ : 10

④ ㄱ : 5, ㄴ : 5

번호 구분 내용

1 정답 ④ ㄱ : 5, ㄴ : 5

첫번째 지문 : 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우 등 대통령령으로 정하는 다음의 경우에는 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.

1. 토지적성평가 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

1) 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우

2) 다른 법률에 지역·지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시·군기본계획의 변경이 필요한 경우

2 해설 2. 재해취약성분석 : 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

1) 도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우

2) 다른 법률에 따른 지역·지구 등의 지정이나 개발계획 수립 등으로 인하여 도시·군기본계획의

변경이 필요한 경우

두번째 지문 : 도시·군기본계획의 타당성검토에 관한 지문으로 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군기본계획에 대하여 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.

제20조(도시·군기본계획 수립을 위한 기초조사 및 공청회) ①도시·군기본계획을 수립하거나 변경하는 경우에는 제13조와 제14조를 준용한다. 이 경우 "국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수"는 "특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수"로, "광역도시계획"은 "도시·군기본계획"으로 본다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23., 2015. 1. 6.>

② 시·도지사, 시장 또는 군수는 제1항에 따른 기초조사의 내용에 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 실시하는 토지의 토양, 입지, 활용가능성 등 토지의 적성에 대한 평가(이하 "토지적성평가"라 한다)와 재해 취약성에 관한 분석(이하 "재해취약성분석"이라 한다)을 포함하여야 한다. <신설 2015. 1. 6.>

③ **도시·군기본계획 입안일부터 5년 이내에 토지적성평가를 실시한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 제2항에 따른 토지적성평가 또는 재해취약성분석을 하지 아니할 수 있다.** <신설 2015. 1. 6.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

3 기타

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제20조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

제34조(도시·군관리계획의 정비) ①특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·**시장 또는 군수는 5년마다 관할 구역의 도시·군관리계획에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다.** <개정 2011. 4. 14., 2015. 8. 11.>

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제48조제1항에 따른 도시·군계획시설결정의 실효에 대비하여 설치 불가능한 도시·군계획시설결정을 해제하는 등 관할 구역의 도시·군관리계획을 대통령령으로 정하는 바에 따라 2016년 12월 31일까지 전반적으로 재검토하여 정비하여야 한다. <신설

2015. 8. 11.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제34조 중
특별자치시장에 관한 개정규정

3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역의 세분 중 '편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역'에 건축할 수 있는 건축물이 아닌 것은? (단, 건축물은 4층 이하이고, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 동물미용실
- ②. 기숙사
- ③. 고등학교
- ④. 양수장
- ⑤. 단독주택

① 동물미용실

번호 구분	내용
1 정답	<p>① 동물미용실</p> <p>※ 제1종 일반주거지역 : 저층(4층 이하) 주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역</p> <p>※ 제1종 일반주거지역에서 시행령상 건축할 수 있는 건축물</p> <p>1. 건축할 수 있는 건축물 [건축법 시행령]</p> <p>1) 단독주택</p>
2 해설	<p>2) 공동주택(아파트를 제외한다)</p> <p>3) 제1종 근린생활시설</p> <p>4) 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교</p> <p>5) 노유자시설</p> <p>→ 동물미용실은 제2종 근린생활시설에 속하고 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물에 속하고 시행령상 건축할 수 있는 건축물에 속하지 않는다.</p> <p>제30조(용도지역의 세분) 국토교통부장관, 시·도지사 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)은 법 제36조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 주거지역·상업지역·공업지역 및 녹지지역을 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14.></p> <p>1. 주거지역</p> <p>가. 전용주거지역 : 양호한 주거</p>

환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종전용주거지역 : 단독주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종전용주거지역 : 공동주택 중심의 양호한 주거환경을 보호하기 위하여 필요한 지역

나. 일반주거지역 : 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(1) 제1종일반주거지역 : 저층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(2) 제2종일반주거지역 : 중층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

(3) 제3종일반주거지역 : 중고층주택을 중심으로 편리한 주거환경을 조성하기 위하여 필요한 지역

다. 준주거지역 : 주거기능을 위주로 이를 지원하는 일부 상업기능 및 업무기능을 보완하기 위하여 필요한 지역

[별표 4] <개정 2018. 1. 16.>

제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조 제1항제3호관련)

1. 건축할 수 있는 건축물[4층 이하(「주택법 시행령」 제10조 제1항제2호에 따른 단지형 연립주택 및 같은 항 제3호에 따른 단지형 다세대주택인 경우에는 5층 이하를 말하며, 단지형 연립주택의 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 단지형 다세대주택의 1층 바닥면적의 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외한다. 이하 이 호에서 같다)의 건축물만 해당한다. **다만, 4층 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물만 해당한다]**

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택

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

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제 3호의 제1종 근린생활시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제 10호의 교육연구시설 중 유치원 · 초등학교·중학교 및 고등학교

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제 11호의 노유자시설

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

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제 5호의 문화 및 집회시설(공연장 및 관람장을 제외한다)

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제 6호의 종교시설

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제 7호의 판매시설 중 동호 나목 및 다목에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로로서 도시·군계획조례가 정하는 너비 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 감안하여 도시·군계획조례가 정하는 경우에는 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제 9호의 의료시설(격리병원을 제외한다)

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제 10호의 교육연구시설 중 제1호 라목에 해당하지 아니하는 것

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제 12호의 수련시설(같은 표 제29호의 야영장 시설을 포함하되, 유스호스텔의 경우 특별시 및 광역시 지역에서는 너비 15미터 이상의 도로에 20미터 이상 접한 대지에 건축하는 것에 한하며, 그 밖의 지역에서는 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제 13호의 운동시설(옥외 철타미 설치된 골프연습장을 제외한다)

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제 14호의 업무시설 중 오피스텔로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제 17호의 공장 중 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것

(1) 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질이 같은 법 시행령 제11조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것

(2) 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 1에 따른 1종사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것

(3) 「물환경보전법」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출되는 것. 다만, 동법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.

(4) 「물환경보전법」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 제1종사업장부터 제4종사업장까지에 해당하는 것

(5) 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것

(6) 「소음·진동관리법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제 17호의 공장 중 떡 제조업 및 빵 제조업(이에 딸린 과자 제조업을 포함한다. 이하 같다)의 공장으로서 다음 요건을 모두 갖춘 것

(1) 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만일 것

(2) 「약취방지법」에 따른 약취배출시설인 경우에는 약취방지시설 등 약취방지에 필요한 조치를 하였을 것

(3) 차목(1)부터 (6)까지의 어느 하나에 해당하지 아니할 것. 다만, 도시·군계획조례로 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 및 「소음·진동관리법」에 따른 설치허가·신고 대상 시설의 건축을 제한한 경우에는 그 건축제

3 기타

한시설에도 해당하지 아니하여야 한다.

(4) 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 인근의 주거환경 등에 미치는 영향 등이 적다고 인정하였을 것

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제 18호의 참고시설

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제 19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스취급소.판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제 20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제 21호의 동물 및 식물관련시설 중 화초 및 분재 등의 온실

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제 23호의 교정 및 국방.군사시설

더. 「건축법 시행령」 별표 1 제 24호의 방송통신시설

러. 「건축법 시행령」 별표 1 제 25호의 발전시설

[별표 1] <개정 2018. 9. 4.>

용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

4. 제2종 근린생활시설

가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오품감상실, 비디오품소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

나. 종교집회장[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다]으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

다. 자동차영업소로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)

마. 총포판매소

바. 사진관, 표구점

사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것

자. 일반음식점

차. 장의사, 동물병원, **동물미용실**, 그 밖에 이와 유사한 것

카. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

타. 독서실, 기원

파. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다. 이하 같다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(제3호마목의 시설은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다. 이하 같다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

너. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는

는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것

1) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것

2) 「대기환경보전법」, 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상 시설이나 귀금속·장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

더. 단란주점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것

러. 안마시술소, 노래연습장

4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 지구단위계획에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지구단위계획은 도시·군관리계획으로 결정한다.
- ②. 두 개의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 2km 이내에 위치한 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.
- ③. 시·도지사는 도시개발법에 따라 지정된 도시개발구역의 전부 또는 일부에 대하여 지구단위계획구역을 지정할 수 있다.
- ④. 지구단위계획의 수립기준은 국토교통부장관이 정한다.
- ⑤. 택지개발촉진법에 따라 지정된 택지개발지구에서 시행되는 사업이 끝난 후 10년이 지난 지역으로서 관계 법령에 따른 토지 이용과 건축에 관한 계획이 수립되어 있지 않은 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.

② 두 개의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 2km 이내에 위치한 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.

번호 구분 내용

1 정답 ② 두 개의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 2km 이내에 위치한 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여야 한다.

2 해설 ② 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1km 이내에 위치한 지역은 입지규제최소구역으로 지정할 수 있다.

제40조의2(입지규제최소구역의 지정 등)

① 국토교통부장관은 도시지역에서 복합적인 토지이용을 증진시켜 도시 정비를 촉진하고 지역 거점을 육성할 필요가 있다고 인정되면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역과 그 주변 지역의 전부 또는 일부를 입지규제최소구역으로 지정할 수 있다.

1. 도시·군기본계획에 따른 도심·부도심 또는 생활권의 중심 지역

2. 철도역사, 터미널, 항만, 공공청사, 문화시설 등의 기반시설 중 지역의 거점 역할을 수행하는 시설을 중심으로 주변지역을 집중적으로 정비할 필요가 있는 지역

3 기타

3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역

4. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량 건축물이 밀집한 주거지역 또는 공업지역으로 정비가 시급한 지역

5. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 중 같은 법제2조제1항제6호에 따른 도시경제기반형 활성화계획을 수립하는 지역

5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 일반사업지역 내의 지구단위계획구역에서 건폐율이 60%이고 대지면적이 400㎡인 부지에 건축물을 건축하려는 자가 그 부지 중 100㎡를 공공시설의 부지로 제공하는 경우, 지구단위계획으로 완화하여 적용할 수 있는 건폐율의 최대한도(%)는 얼마인가? (단, 조례는 고려하지 않으며, 건축주가 용도폐지되는 공공시설을 무상양수 받은 경우가 아님)

- ①. 60
- ②. 65
- ③. 70
- ④. 75
- ⑤. 80

④ 75

번호 구분 내용

1 정답 ④ 75

※ 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우

2 해설 1. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율×[1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조 제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정)÷원래의 대지면적] 이내

□계산

$$60\% \times (1 + 400 \text{분의 } 100) = 75\%$$

46조(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 "공공시설 등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 기반시설이 총

분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 **건폐율·용적률 및 높이 제한을 완화하여 적용할 수 있다.**

<개정 2012. 4. 10.>

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

가. **완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) ÷ 원래의 대지면적] 이내**

나. **완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내**

다. **완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내**

2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액의 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 정하

는 바에 따라 제1항제1호 각 목을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다. <신설 2004. 1. 20., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

③지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 「건축법」 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 같은 항에 따른 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 법제52조제3항에 따라 당해 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 9. 25., 2012. 4. 10.>

1. 완화할 수 있는 용적률 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 용적률+(당해 용도지역에 적용되는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

3 기타

2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 높이+(「건축법」 제60조에 따른 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

④지구단위계획구역에서는 법제 52조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012. 4. 10.>

⑤지구단위계획구역에서는 법제 52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 법제76조의 규정에 의하여 제30조각호의 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 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우

2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자 전용도로를 지정하거나 차량의 출

입을 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 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획 구역으로 지정한 경우

2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우

가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우

나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우

다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

⑧도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획 구역으로 지정한 경우에는 법 제 52조제3항에 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 용도지구 가 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. <개

6. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래의 허가 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 도시지역외의 지역에 있는 허가구역에서 90㎡의 임야를 매매하는 경우에는 허가를 요하지 아니한다.
- ②. 시·도지사는 허가구역으로 지정하려면 지방의회의 의견을 듣고 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③. 허가구역의 지정은 이를 공고하고 일반이 열람할 수 있는 날이 끝난 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.
- ④. 허가구역이 동일한 시·군 또는 구 안의 일부지역인 경우에는 시장·군수·구청장이 허가구역을 지정한다.
- ⑤. 토지거래계약에 대해 불허가처분을 받은 매도인은 90일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

① 도시지역외의 지역에 있는 허가구역에서 90㎡의 임야를 매매하는 경우에는 허가를 요하지 아니한다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>① 도시지역외의 지역에 있는 허가구역에서 90㎡의 임야를 매매하는 경우에는 허가를 요하지 아니한다.</p> <p>② 시·도지사는 허가구역으로 지정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. (의견청취 X)</p> <p>③ 허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.</p>
2	해설	<p>④ 허가구역의 지정권자는 국토교통부장관 또는 시·도지사이다.</p> <p>⑤ 허가 또는 불허가 처분에 대하여 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.</p>

□법개정

부동산거래신고 등에 관한 법률

제9조(토지거래계약허가 면제 대상 토지면적 등) ① 법제11조제2항에서 "대통령령으로 정하는 용도별 면적"이란 다음 각 호의 구분에 따른 면적을 말한다. 다만, 국토교통부장관 또는 시·도지사가 허가구역을 지정할 당시 해당 지역에서의 거래실태 등을 고려하여 다음 각 호의 면적으로 하는 것이 타당하지 아니하다고 인정하여 해당 기준면적의 10퍼센트 이상 300퍼센트 이하의 범위에서 따로 정하여 공고한 경우에는 그에 따른다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역(이하 "도시지역"이라 한다): 다음 각 목의 세부 용도 지역별 구분에 따른 면적

가. 주거지역: 180제곱미터

나. 상업지역: 200제곱미터

다. 공업지역: 660제곱미터

라. 녹지지역: 100제곱미터

마. 가목부터 라목까지의 구분에 따른 용도지역의 지정이 없는 구역: 90제곱미터

2. 도시지역 외의 지역: 250제곱미터. 다만, 농지(농지법 제2조제1호에 따른 농지를 말한다. 이하 같다)의 경우에는 500제곱미터로 하고, 임야의 경우에는 1천제곱미터로 한다.

② 제1항에 따른 면적을 산정할 때 일단의 토지이용을 위하여 토지거래계약을 체결한 날부터 1년 이내에 일단의 토지 일부에 대하여 토지거래계약을 체결한 경우에는 그 일단의 토지 전체에 대한 거래로 본다.

③ 허가구역 지정 당시 제1항에 따른 면적을 초과하는 토지가 허가구역 지정 후에 분할(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획사업의 시행 등 공공목적으로 인한 분할은 제외한다)로 제1항에 따른 면적 이하가 된 경우 분할된 해당 토지에 대한 분할 후 최초의 토지거래계약은 제1항에 따른 면적을 초과하는 토지거래계약으로 본다. 허가구역 지정 후 해당 토지가 공유지분으로 거래되는 경우에도 또한 같다.

제10조(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 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에 대해서는 다음 각 호의 구분에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 제11조제1항에 따른 토지거래계약에 관한 허가구역(이하 "허가구역"이라 한다)으로 지정할 수 있다.

1. 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우:
3 기타 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.

② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 허가구역을 지정하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제106조에 따른 **중앙도시계획위원회(이하 "중**

양도시계획위원회"라 한다) 또는 같은 법제113조제1항에 따른 시·도도시계획위원회(이하 "시·도도시계획위원회"라 한다)의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 지정 기간이 끝나는 허가구역을 계속 하여 다시 허가구역으로 지정하려면 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사(국토교통부장관이 허가구역을 지정하는 경우만 해당한다) 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제1항에 따라 허가구역으로 지정한 때에는 지체 없이 대통령령으로 정하는 사항을 공고하고, 그 공고 내용을 국토교통부장관 또는 시·도지사를 거쳐 시장·군수 또는 구청장에게 통지하고, 시·도지사는 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장에게 통지하여야 한다.

④ 제3항에 따라 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 그 공고 내용을 그 허가구역을 관할하는 등기소의 장에게 통지하여야 하며, 지체 없이 그 사실을 7일 이상 공고하고, 그 공고 내용을 15일간 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 허가구역의 지정은 제3항에 따라 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.

⑥ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 받은 허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소하여야 한다.

⑦ 제6항에 따른 해제 또는 축소의 경우에는 제2항 본문, 제3항 및 제4항을 준용한다.

제13조(이의신청) ① **제11조에 따른 처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.**

② 제1항에 따른 이의신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제2항에 따른 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 알려야 한다.

7. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시지역 중 건폐율의 최대한도가 낮은 지역부터 높은 지역 순으로 옳게 나열한 것은? (단, 조례 등 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

- ①. 전용공업지역 - 중심상업지역 - 제1종전용주거지역
- ②. 보건복지지역 - 유통상업지역 - 준공업지역
- ③. 자연복지지역 - 일반상업지역 - 준주거지역
- ④. 일반상업지역 - 준공업지역 - 제2종일반주거지역
- ⑤. 생산복지지역 - 근린상업지역 - 유통상업지역

⑤ 생산복지지역 - 근린상업지역 - 유통상업지역

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 생산복지지역 - 근린상업지역 - 유통상업지역

① 전용공업지역(70% 이하) - 중심상업지역(90% 이하) - 제1종 전용주거지역(50% 이하)

② 보건복지지역(20% 이하) - 유통상업지역(80% 이하) - 준공업지역(70% 이하)

2 해설 ③ 자연복지지역(20% 이하) - 일반상업지역(80% 이하) - 준주거지역(70% 이하)

④ 일반상업지역(80% 이하) - 준공업지역(70% 이하) - 제2종일반주거지역(60% 이하)

⑤ 생산복지지역(20% 이하) - 근린상업지역(70% 이하) - 유통상업지역(80% 이하)

제84조(용도지역안에서의 건폐율) ①법제77조제1항 및 제2항의 규정에 의한 건폐율은 다음 각호의 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2012. 4. 10.>

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이하

2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이하

3. 제1종일반주거지역 : 60퍼센트 이하

4. 제2종일반주거지역 : 60퍼센트 이하

5. 제3종일반주거지역 : 50퍼센트 이하

6. 준주거지역 : 70퍼센트 이하

7. 중심상업지역 : 90퍼센트 이하

8. 일반상업지역 : 80퍼센트 이하

3 기타 **9. 근린상업지역 : 70퍼센트 이하**

10. 유통상업지역 : 80퍼센트

이하

- 11. 전용공업지역 : 70퍼센트 이하
- 12. 일반공업지역 : 70퍼센트 이하
- 13. 준공업지역 : 70퍼센트 이하
- 14. 보전녹지지역 : 20퍼센트 이하

15. 생산녹지지역 : 20퍼센트 이하

- 16. 자연녹지지역 : 20퍼센트 이하
- 17. 보전관리지역 : 20퍼센트 이하
- 18. 생산관리지역 : 20퍼센트 이하
- 19. 계획관리지역 : 40퍼센트 이하
- 20. 농림지역 : 20퍼센트 이하
- 21. 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하

8. 甲 소유의 토지는 A광역시 B구에 소재한 지목이 대(垓)인 토지로서 한국토지주택공사를 사업시행자로 하는 도시·군계획시설 부지이다. 甲의 토지에 대해 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설 부지의 매수청구권이 인정되는 경우, 이에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 도시·군계획시설의 설치의무자는 사업시행자이며, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 甲의 토지의 매수의무자는 B구청장이다.
- ②. 甲이 매수청구를 할 수 있는 대상은 토지이며, 그 토지에 있는 건축물은 포함되지 않는다.
- ③. 甲이 원하는 경우 매수의무자는 도시·군계획시설채권을 발행하여 그 대금을 지급할 수 있다.
- ④. 매수의무자는 매수청구를 받은 날부터 6개월 이내에 매수여부를 결정하여 甲과 A광역시장에게 알려야 한다.
- ⑤. 매수청구에 대해 매수의무자가 매수하지 아니하기로 결정한 경우 甲은 자신의 토지에 2층의 다세대주택을 건축할 수 있다.

④ 매수의무자는 매수청구를 받은 날부터 6개월 이내에 매수여부를 결정하여 甲과 A광역시장에게 알려야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>④ 매수의무자는 매수청구를 받은 날부터 6개월 이내에 매수여부를 결정하여 甲과 A광역시장에게 알려야 한다.</p> <p>① 지목이 대(垓)인 토지의 소유자는 원칙적인 사업시행자인 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 매수를 청구할 수 있다. 단 예외적으로</p> <p>1) 이 법에 따라 해당 도시·군계획시설의 시행자가 정하여진 경우에는 그 시행자</p> <p>2) 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자에게 매수를 청구할 수 있다. → 매수의무자는 한국토지주택공사이다.</p> <p>② 매수청구 대상은 지목이 대(垓)인 토지이며 토지에는 그 토지에 있는 건축물 및 정착물이 포</p>

함된다.

③ 매수의무자가 지방자치단체인
경우에만 도시·군계획시설 채권
을 발행할 수 있다.

2 해설

⑤ 매수청구를 한 토지의 소유자
는

1) 매수청구에 대해 매수하지 아
니하기로 결정한 경우

2) 매수결정을 알린 날부터 2년이
지날 때까지 해당 토지를 매수하
지 아니하는 경우에는 개발행위
허가를 받아 다음의 건축물 또는
공작물을 설치할 수 있다.

1. 단독주택(다가구주택, 다중주
택, 공관은 제외)으로서 3층 이하
인 것

2. 제1종 근린생활시설로서 3층
이하인 것

3. 제2종 근린생활시설(단란주점,
안마시술소, 노래연습장 및 다중
생활시설은 제외)로서 3층 이하인
것

4. 공작물

다만, 위의 범위에서 특별시·광
역시·특별자치시·특별자치도·
시 또는 군의 도시·군계획조례로
따로 허용범위를 정하는 경우에는
그에 따른다.

제47조(도시·군계획시설 부지의
매수 청구) ① 도시·군계획시설에
대한 도시·군관리계획의 결정(이하
"도시·군계획시설결정"이라 한
다)의 고시일부 10년 이내에 그
도시·군계획시설의 설치에 관한
도시·군계획시설사업이 시행되지
아니하는 경우(제88조에 따른 실
시계획의 인가나 그에 상당하는
절차가 진행된 경우는 제외한다.
이하 같다) 그 도시·군계획시설의
부지로 되어 있는 **토지 중 지목
(地目)이 대(袋)인 토지(그 토지
에 있는 건축물 및 정착물을 포
함한다. 이하 이 조에서 같다)의**
소유자는 대통령령으로 정하는 바
에 따라 특별시장·광역시장·특별
자치시장·특별자치도지사·시장 또
는 군수에게 그 토지의 매수를 청
구할 수 있다. **다만, 다음 각 호의
어느 하나에 해당하는 경우에는
그에 해당하는 자(특별시장·광역
시장·특별자치시장·특별자치도지
사·시장 또는 군수를 포함한다.
이하 이 조에서 "매수의무자"라
한다)에게 그 토지의 매수를 청구
할 수 있다.** <개정 2011. 4.

14.>

**1. 이 법에 따라 해당 도시·군계
획시설사업의 시행자가 정하여진
경우에는 그 시행자**

2. 이 법 또는 다른 법률에 따라

도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 있으면 그 의무가 있는 자. 이 경우 도시·군계획시설을 설치하거나 관리하여야 할 의무가 있는 자가 서로 다른 경우에는 설치하여야 할 의무가 있는 자에게 매수 청구하여야 한다.

② 매수의무자는 제1항에 따라 매수 청구를 받은 토지를 매수할 때에는 현금으로 그 대금을 지급한다. **다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 매수의무자가 지방자치단체인 경우에는 채권(이하 "도시·군계획시설채권"이라 한다)을 발행하여 지급할 수 있다.** <개정 2011. 4. 14.>

1. 토지 소유자가 원하는 경우

2. 대통령령으로 정하는 부채부동산 소유자의 토지 또는 비업무용 토지로서 매수대금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하여 그 초과하는 금액을 지급하는 경우

③ 도시·군계획시설채권의 상환기간은 10년 이내로 하며, 그 이율은 채권 발행 당시 「은행법」에 따른 인가를 받은 은행 중 전국을 영업으로 하는 은행이 적용하는 1년 만기 정기예금금리의 평균 이상이어야 하며, 구체적인 상환기간과 이율은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. <개정 2010. 5. 17., 2011. 4. 14.>

④ 매수 청구된 토지의 매수가격·매수절차 등에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

⑤ 도시·군계획시설채권의 발행절차나 그 밖에 필요한 사항에 관하여 이 법에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 「지방재정법」에서 정하는 바에 따른다. <개정 2011. 4. 14.>

⑥ **매수의무자는 제1항에 따른 매수 청구를 받은 날부터 6개월 이내에 매수 여부를 결정하여 토지 소유자와 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(매수의무자가 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수인 경우는 제외한다)에게 알려야 하며, 매수하기로 결정한 토지는 매수 결정을 알린 날부터 2년 이내에 매수하여야 한다.** <개정 2011. 4. 14.>

3 기타

⑦ **제1항에 따라 매수 청구를 한 토지의 소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제56조에 따른 허가를 받아 대통령령으**

로 정하는 건축물 또는 공작물을 설치할 수 있다. 이 경우 제54조, 제58조와 제64조는 적용하지 아니한다. <개정 2015. 12. 29.>

1. 제6항에 따라 매수하지 아니하기로 결정한 경우

2. 제6항에 따라 매수 결정을 알린 날부터 2년이 지날 때까지 해당 토지를 매수하지 아니하는 경우

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제47조 중 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

제41조(도시·군계획시설부지의 매수청구) ①법제47조제1항의 규정에 의하여 토지의 매수를 청구하고자 하는 자는 국토교통부령이 정하는 도시·군계획시설부지매수청구서(전자문서로 된 청구서를 포함한다)에 대상토지 및 건물에 대한 등기사항증명서를 첨부하여 법제47조제1항 각호외의 부분 단서의 규정에 의한 매수의무자에게 제출하여야 한다. 다만, 매수의무자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 대상토지 및 건물에 대한 등기부 등본을 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류를 갈음하여야 한다. <개정 2004. 3. 17., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2010. 5. 4., 2010. 11. 2., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

②법제47조제2항제2호의 규정에 의한 부재부동산소유자의 토지의 범위에 관하여는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 손실보상에 관한 법률 시행령 제26조의 규정을 준용한다. 이 경우 "사업인정고시일"은 각각 "매수청구일"로 본다. <개정 2005. 9. 8.>

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

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

⑤**법제47조제7항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 건축물 또는 공작물"이란 다음 각 호의 것을 말한다.** 다만, 다음 각 호에 규정된 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 허용범위를 정하는

경우에는 그에 따른다. <개정
2005. 9. 8., 2009. 7. 7.,
2009. 7. 16., 2012. 4. 10.,
2014. 3. 24.>

**1. 「건축법 시행령」 별표 1제
1호 가목의 단독주택으로서 3층
이하인 것**

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

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

3. 공작물

[제목개정 2012. 4. 10.]

9. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역도시계획에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 국토교통부장관이 광역계획권을 지정하려면 관계 지방 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ②. 도지사가 시장 또는 군수의 요청으로 관할 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획을 수립하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받지 않고 광역도시계획을 수립할 수 있다.
- ③. 중앙행정기관의 장은 국토교통부장관에게 광역계획권의 변경을 요청할 수 없다.
- ④. 시장 또는 군수가 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.
- ⑤. 광역계획권은 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·시 또는 군의 관할구역 단위로 지정하여야 하며, 그 관할구역의 일부만을 광역계획권에 포함시킬 수는 없다.

② 도지사가 시장 또는 군수의 요청으로 관할 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획을 수립하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받지 않고 광역도시계획을 수립할 수 있다.

번호 구분	내용
1	정답
2	해설

② 도지사가 시장 또는 군수의 요청으로 관할 시장 또는 군수와 공동으로 광역도시계획을 수립하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 받지 않고 광역도시계획을 수립할 수 있다.

① 국토교통부장관은 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1) 국토교통부장관 → 중앙도시계획위원회

2) 시·도지사, 시장·군수·구청장 → 지방도시계획위원회

③ 중앙행정기관의 장, 시·도지사, 시장 또는 군수는 국토교통부장관이나 도지사에게 광역계획권의 지정 또는 변경을 요청할 수 있다.

④ 시장 또는 군수는 도지사의 승인을 받아야 한다.

⑤ 광역계획권은 인접한 둘 이상의 특별시·광역시·시 또는 군의 관할구역 단위로 지정하여야 하며, 예외적으로 인접한 관할 구역의 일부를 광역계획권에 포함시킬 수 있다.

제10조(광역계획권의 지정) ① 국토교통부장관 또는 도지사는 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 공간구

조 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

3 기타

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 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 협의의 거쳐 요청하는 경우에는 단독으로 광역도시계획을 수립할 수 있다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

제16조(광역도시계획의 승인) ① 시·도지사는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. **다만, 제11조제3항에 따라 도지사가 수립하는 광역도시계획은 그러하지 아니하다. <개정 2013. 3. 23.>**

② 국토교통부장관은 제1항에 따라 광역도시계획을 승인하거나 직접 광역도시계획을 수립 또는 변경(시·도지사와 공동으로 수립하거나 변경하는 경우를 포함한다)하려면 관계 중앙행정기관과 협의한 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

③ 제2항에 따라 협의의 요청을 받은 관계 중앙행정기관의 장은 특별한 사유가 없는 한 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 국토교통부장관에게 의견을 제시하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

④ 국토교통부장관은 직접 광역도시계획을 수립 또는 변경하거나 승인하였을 때에는 관계 중앙행정기관의 장과 시·도지사에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 관계 서류를 받은 시·도지사는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 공고하고 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

⑤ 시장 또는 군수는 광역도시계

**획을 수립하거나 변경하려면 도
지사의 승인을 받아야 한다.**

⑥ 도지사가 제5항에 따라 광역도시계획을 승인하거나 제11조제3항에 따라 직접 광역도시계획을 수립 또는 변경(시장·군수와 공동으로 수립하거나 변경하는 경우를 포함한다)하려면 제2항부터 제4항까지의 규정을 준용한다. 이 경우 "국토교통부장관"은 "도지사"로, "중앙행정기관의 장"은 "행정기관의 장(국토교통부장관을 포함한다)"으로, "중앙도시계획위원회"는 "지방도시계획위원회"로 "시·도지사"는 "시장 또는 군수"로 본다. <개정 2013. 3. 23.>

⑦ 제1항부터 제6항까지에 규정된 사항 외에 광역도시계획의 수립 및 집행에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 기반시설부담구역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 법령의 개정으로 인하여 행위제한이 완회되는 지역에 대해서는 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다.
- ②. 녹지와 폐기물처리시설은 기반시설부담구역에 설치가 필요한 기반시설에 해당한다.
- ③. 동일한 지역에 대해 기반시설부담구역과 개발밀도관리구역을 중복하여 지정할 수 있다.
- ④. 기반시설부담구역 내에서 주택법에 다른 리모델링을 하는 건축물은 기반시설설치비용의 부과대상이 아니다.
- ⑤. 기존 건축물을 철거하고 신축하는 건축행위가 기반시설 설치비용의 부과대상이 되는 경우에는 기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위만 부과대상으로 한다.

③ 동일한 지역에 대해 기반시설부담구역과 개발밀도관리구역을 중복하여 지정할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 동일한 지역에 대해 기반시설 부담구역과 개발밀도관리구역을 중복하여 지정할 수 있다.</p>
2	해설	<p>③ 기반시설부담구역이란 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치가 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 지정·고시하는 지역을 말한다. 그러므로 기반시설부담구역과 개발밀도관리구역은 중복하여 지정할 수 없다.</p> <p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2011. 4. 14., 2012. 12. 18., 2015. 1. 6., 2017. 4. 18., 2017. 12. 26.></p> <p>18. "개발밀도관리구역"이란 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되거나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건물폐쇄나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 제66조에 따라 지정하는 구역을 말한다.</p> <p>19. "기반시설부담구역"이란 개발밀도관리구역 외의 지역으로서</p>

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.

제67조(기반시설부담구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여는 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다. 다만, 개발행위가 집중되어 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지역의 계획적 관리를 위하여 필요하다고 인정하면 다음 각 호에 해당하지 아니하는 경우라도 기반시설부담구역으로 지정할 수 있다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 이 법 또는 다른 법령의 제정·개정으로 인하여 행위 제한이 완화되거나 해제되는 지역

2. 이 법 또는 다른 법령에 따라 지정된 용도지역 등이 변경되거나 해제되어 행위 제한이 완화되는 지역

3. 개발행위허가 현황 및 인구증가율 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설부담구역을 지정 또는 변경하려면 주민의 의견을 들어야 하며, 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 삭제 <2011. 4. 14.>

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제2항에 따라 기반시설부담구역이 지정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 기반시설설치계획을 수립하여야 하며, 이를 도시·군관리계획에 반영하여야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

3 기타

⑤ 기반시설부담구역의 지정기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2009. 2. 6.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제67조 중 특별자치시장에 관한 개정규정

제2조(기반시설) ① 「국토의 계

획 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 기능 발휘와 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., 2018. 11. 13.>

1. 교통시설 : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차정류장·궤도·자동차 및 건설기계검사시설

2. 공간시설 : 광장·공원·**녹지**·유원지·공공공지

3. 유통·공급시설 : 유통업무설비, 수도·전기·가스·열공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류저장 및 송유설비

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

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

6. 보건위생시설 : 장사시설·도축장·종합의료시설

7. 환경기초시설 : 하수도·**폐기물처리** 및 재활용시설·빗물저장 및 이용시설·수질오염방지시설·폐차장

제68조(기반시설설치비용의 부과 대상 및 산정기준) ① 기반시설부담구역에서 기반시설설치비용의 부과대상인 건축행위는 제2조제20호에 따른 시설로서 200제곱미터(기존 건축물의 연면적을 포함한다)를 초과하는 건축물의 신축·증축 행위로 한다. **다만, 기존 건축물을 철거하고 신축하는 경우에는 기존 건축물의 건축연면적을 초과하는 건축행위만 부과대상으로 한다.**

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시·군관리계획으로 결정된 하천의 정비사업은 도시·군계획시설사업에 해당한다.
- ② 한국토지주택공사가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받으려면 사업 대상 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.
- ③ 도시·군계획시설사업의 시행자는 도시·군계획시설사업에 필요한 토지나 건축물을 수용할 수 있다.
- ④ 행정청인 도시·군계획시설사업의 시행자가 도시·군계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치한 경우 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ⑤ 도시·군계획시설결정의 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시

② 한국토지주택공사가 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받으려면 사업 대상 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.

번호 구분

내용

· 군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우, 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 다음 날에 효력을 잃는다.

- 1 정답 ② 한국토지주택공사가 도시·군 계획시설사업의 시행자로 지정받으려면 사업 대상 토지 면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.
- 2 해설 ② 한국토지주택공사는 공공기관으로서 토지소유자의 동의를 받지 않아도 시행자로 지정 받을 수 있다.

제86조(도시·군계획시설사업의 시행자) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 외에는 관할 구역의 도시·군계획시설사업을 시행한다. <개정 2011. 4. 14.>

② 도시·군계획시설사업이 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 시행되게 되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 서로 협의하여 시행자를 정한다. <개정 2011. 4. 14.>

③ 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우 도시·군계획시설사업을 시행하려는 구역이 같은 도의 관할 구역에 속하는 경우에는 관할 도지사가 시행자를 지정하고, 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸치는 경우에는 국토교통부장관이 시행자를 지정한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에도 불구하고 국토교통부장관은 국가계획과 관련되거나 그 밖에 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있으며, 도지사는 광역도시계획과 관련되거나 특히 필요하다고 인정되는 경우에는 관계 시장 또는 군수의 의견을 들어 직접 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시행자가 될 수 있는 자외의 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수로부터 시행자로 지정을 받아 도시·군계획시설사업을 시행할 수 있다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 제2항·제3항 또는 제5항에 따라 도시·군계획

시설사업의 시행자를 지정한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 지정 내용을 고시하여야 한다. <개정 2011. 4. 14., 2013. 3. 23.>

⑦ 다음 각 호에 해당하지 아니하는 자가 제5항에 따라 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정을 받으려면 도시·군계획시설사업의 대상인 토지(국공유지는 제외한다)의 소유 면적 및 토지 소유자의 동의 비율에 관하여 대통령령으로 정하는 요건을 갖추어야 한다. <개정 2011. 4. 14.>

1. 국가 또는 지방자치단체

2. 대통령령으로 정하는 공공기관

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

[전문개정 2009. 2. 6.]

[제목개정 2011. 4. 14.]

[시행일:2012. 7. 1.] 제86조 중 특별자치시와 특별자치시장에 관한 개정규정

제96조(시행자의 지정) ①법 제86조제5항의 규정에 의하여 도시·군계획시설사업의 시행자로 지정받고자 하는 자는 다음 각호의 사항을 기재한 신청서를 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수에게 제출하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23.>

3 기타

1. 사업의 종류 및 명칭

2. 사업시행자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 소재지와 대표자의 성명 및 주소)

3. 토지 또는 건물의 소재지·지번·지목 및 면적, 소유권과 소유권외의 권리의 명세 및 그 소유자·권리자의 성명·주소

4. 사업의 착수예정일 및 준공예정일

5. 자금조달계획

②법 제86조제7항 각 호외의 부분 중 "**대통령령으로 정하는 요건**"이란 **도시계획시설사업의 대상인 토지(국·공유지를 제외한다. 이하 이 항에서 같다)면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지를 소유하고, 토지소유자 총수의 2분의 1 이상에 해당하는 자의 동의를 얻는 것을 말한다.** <개정 2008. 1. 8., 2009. 8. 5.>

③ **법 제86조제7항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"**이란 다음 각 호의 어느 하나

에 해당하는 기관을 말한다. <신설 2009. 8. 5., 2009. 9. 21., 2012. 1. 25.>

1. 「한국농수산물유통공사법」에 따른 한국농수산물유통공사

2. 「대한석탄공사법」에 따른 대한석탄공사

3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

4. 「한국관광공사법」에 따른 한국관광공사

5. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따른 한국농어촌공사

6. 「한국도로공사법」에 따른 한국도로공사

7. 「한국석유공사법」에 따른 한국석유공사

8. 「한국수자원공사법」에 따른 한국수자원공사

9. 「한국전력공사법」에 따른 한국전력공사

10. 「한국철도공사법」에 따른 한국철도공사

11. 삭제 <2009. 9. 21.>

④법 제86조제7항제3호에서 "대통령령으로 정하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. <개정 2005. 1. 15., 2005. 9. 8., 2009. 7. 27., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>

1. 「지방공기업법」에 의한 지방공사 및 지방공단

2. 다른 법률에 의하여 도시·군계획시설사업이 포함된 사업의 시행자로 지정된 자

3. 법 제65조의 규정에 의하여 공공시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 설치하고 자 하는 자

4. 「국유재산법」 제13조 또는 「공유재산 및 물품관리법」 제7조에 따라 기부를 조건으로 시설물을 설치하려는 자

⑤당해 도시·군계획시설사업이 다른 법령에 의하여 면허·허가·인가 등을 받아야 하는 사업인 경우에는 그 사업시행에 관한 면허·허가·인가 등의 사실을 증명하는 서류의 사본을 제1항의 신청서에 첨부하여야 한다. 다만, 다른 법령에서 도시·군계획시설사업의 시행자지정을 면허·허가·인가 등의 조건으로 하는 경우에는 관계 행정기관의 장의 의견서로 갈음할 수 있다. <개정 2009. 8. 5., 2012. 4. 10.>

12. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군관리계획을 입안할 때 환경성 검토를 실시하지 않아도 되는 경우에 해당하는 것만을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 개발제한구역 안에 기반시설을 설치하는 경우
- ㄴ. 도시개발법에 따른 도시개발사업의 경우
- ㄷ. 해당 지구단위계획구역 안의 나대지면적이 구역 면적의 2%에 미달하는 경우

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

② ㄷ

번호 구분	내용
-------	----

1	정답	② ㄷ
---	----	-----

2	해설	
---	----	--

제21조(도시·군관리계획의 입안을 위한 기초조사 면제사유 등)

① 법제27조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경미한 사항"이란 제25조제3항 각 호 및 같은 조 제4항 각 호의 사항을 말한다.

② 법 제27조제4항에서 "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 연결한 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 요건: 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. 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

3 기타 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

나. 도시·군관리계획 입안일부터 5년 이내에 재해취약성분석을 실시한 경우

다. 제3호가목에 해당하는 경우 (방재지구의 지정·변경은 제외한다)

라. 다음의 어느 하나에 해당하는 기반시설을 설치하는 경우

1) 제3호자목1)의 기반시설

2) 제3호자목2)의 기반시설(도시 지역에서 설치하는 것은 제외한다)

3) 공간시설 중 녹지·공공공지

[전문개정 2015. 7. 6.]

13. 도시개발법령상 준공검사 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 도시개발사업의 준공검사 전에는 체비지를 사용할 수 없다.
- ②. 지정권자는 효율적인 준공검사를 위하여 필요하면 관계 행정기관 등에 의뢰하여 준공검사를 할 수 있다.
- ③. 지정권자가 아닌 시행자는 도시개발사업에 관한 공사가 전부 끝나기 전이라도 공사가 끝난 부분에 관하여 준공검사를 받을 수 있다.
- ④. 지정권자가 아닌 시행자가 도시개발사업의 공사를 끝낸 때에는 공사완료 보고서를 작성하여 지정권자의 준공검사를 받아야 한다.
- ⑤. 지정권자가 시행자인 경우 그 시행자는 도시개발사업의 공사를 완료한 때에는 공사 완료 공고를 하여야 한다.

① 도시개발사업의 준공검사 전에는 체비지를 사용할 수 없다.

번호 구분 내용

1 정답 ① 도시개발사업의 준공검사 전에는 체비지를 사용할 수 없다.

2 해설 ① 체비지는 사업에 필요한 경비에 충당하기 위하여 시행자가 지정하는 토지이므로 예정지에 지정된 체비지는 사업 초기에 미리 사용·수익하게 하거나 처분할 수 있으므로 준공검사 전에도 체비지는 사용할 수 있다.

제53조(조성토지등의 준공 전 사용) 제50조나 제51조에 따른 준공검사 전 또는 공사 완료 공고 전에는 조성토지등(체비지는 제외한다)을 사용할 수 없다. 다만, 사업 시행의 지장 여부를 확인받는 등 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정권자로부터 사용허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

제50조(준공검사) ① 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)가 도시개발사업의 공사를 끝낸 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공사완료 보고서를 작성하여 지정권자의 준공검사를 받아야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

3 기타 ② 지정권자는 제1항에 따른 공사 완료 보고서를 받으면 지체 없이 준공검사를 하여야 한다. 이 경우 지정권자는 **효율적인 준공검사를 위하여 필요하면 관계 행정기관·공공기관·연구기관, 그 밖의 전문기관 등에 의뢰하여** 준공검사를 할 수 있다.

③ 지정권자는 공사완료 보고서의 내용에 포함된 공공시설을 인수하거나 관리하게 될 국가기관·지방자치단체 또는 공공기관의 장 등에게 준공검사에 참여할 것을 요청할 수 있으며, 이를 요청 받은 자는 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

④ 시행자는 도시개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요하면 해당 도시개발사업에 관한 공사가 전부 끝나기 전이라도 공사가 끝난 부분에 관하여 제1항에 따른 준공검사(지정권자가 시행자인 경우에는 시행자에 의한 공사 완료 공고를 말한다)를 받을 수 있다.

14. 도시개발법령상 수용 또는 사용의 방식에 따른 사업 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 시행자가 아닌 지정권자는 도시개발사업에 필요한 토지 등을 수용할 수 있다.
- ②. 도시개발사업을 위한 토지의 수용에 관하여 특별한 규정이 없으면 도시 및 주거환경정비법에 따른다.
- ③. 수용의 대상이 되는 토지의 세부목록을 고시한 경우에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.
- ④. 국가에 공급될 수 있는 원형지 면적은 도시개발구역 전체 토지면적의 3분의 2까지로 한다.
- ⑤. 시행자가 토지상환채권을 발행할 경우, 그 발행규모는 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 3분의 2를 초과하지 않아야 한다.

③ 수용의 대상이 되는 토지의 세부목록을 고시한 경우에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.

번호 구분 내용

1 정답 ③ 수용의 대상이 되는 토지의 세부목록을 고시한 경우에는 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.

① 조합을 제외한 시행자는 도시

개발사업에 필요한 토지 등을 수용할 수 있다. 시행자가 아닌 지정권자는 시행자가 아니므로 도시개발사업에 필요한 토지 등을 수용할 수 없다.

② 토지 등의 수용 또는 사용에 관하여 이 법에 특별한 규정이 없으면 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」을 준용한다.

2 해설 ④ 시행자는 미리 지정권자의 승인을 받아 국가 또는 지방자치단체 등의 자에게 원형지를 공급하여 개발하게 할 수 있다. 이 경우 공급될 수 있는 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1 이내로 한정한다.

⑤ 시행자가 토지상환채권을 발행할 경우, 그 발행규모는 토지상환채권으로 상환할 토지·건축물이 도시개발사업으로 조성되는 분양토지 또는 분양건축물 면적의 2분의 1을 초과하지 않아야 한다.

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 소유하고 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 세부 목록을 고시한 경우에는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제20조제1항과 제22조에 따른 사업인정 및 그 고시가 있었던 것으로 본다.** 다만, 재결신청은 같은 법 제23조제1항과 제28조제1항에도 불구하고 개발계획에서 정한 도시개발사업의 시행 기간 종료일까지 하여야 한다.

④ 제1항에 따른 동의자 수의 산정방법 및 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 제5조제1항제7호의 2에 따른 개발 방향과 제1항 및 제2항에 따른 승인내용 및 공급 계획에 따라 원형지개발자와 공급계약을 체결한 후 원형지개발자로부터 세부계획을 제출받아 이를 제17조에 따른 실시계획의 내용에 반영하여야 한다.

3 기타 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 공급 계약을 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.]

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 작성
하여 미리 지정권자의 승인을 받
아야 한다.

③ 토지상환채권 발행의 방법·절
차·조건, 그 밖에 필요한 사항은
대통령령으로 정한다.

제45조(토지상환채권의 발행규
모) 법제23조제1항에 따른 토지
상환채권(이하 "토지상환채권"이
라 한다)의 발행규모는 그 토지상
환채권으로 상환할 토지·건축물
이 해당 도시개발사업으로 조성
되는 분양토지 또는 분양건축물
면적의 **2분의 1을 초과하지 아
니하도록 하여야 한다.**

15. 도시개발법령상 도시개발사업 조합에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 조합은 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우 사업시행자가 될 수 있다.
- ②. 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지 소유자 7명 이상이 정관을 작성하여 지정권자에게 조합 설립의 인가를 받아야 한다.
- ③. 조합이 작성하는 정관에는 도시개발구역의 면적이 포함되어야 한다.
- ④. 조합 설립의 인가를 신청하려면 국공유지를 제외한 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
- ⑤. 조합의 이사는 그 조합의 조합장을 겸할 수 없다.

④ 조합 설립의 인가를 신청하려면 국공유지를 제외한 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 조합 설립의 인가를 신청하려면 국공유지를 제외한 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.
2	해설	④ 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다. 도시개발구역의 토지면적을 산정하는 경우에는 국공유지를 포함하여 산정한다. 제13조(조합 설립의 인가) ① 조합을 설립하려면 도시개발구역의 토지 소유자 7명 이상이 대통령령으로 정하는 사항을 포함한 정관을 작성하여 지정권자에게 조합 설립의 인가를 받아야 한다. ② 조합이 제1항에 따라 인가를 받은 사항을 변경하려면 지정권자로부터 변경인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 신고하여야 한다. ③ 제1항에 따라 조합 설립의 인가를 신청하려면 해당 도시개발구역의 토지면적의 3분의 2 이

상에 해당하는 토지 소유자와 그 구역의 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상의 동의를 받아야 한다.

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

제31조(동의자 수의 산정방법 등) ① 법제13조제3항에 따른 동의자 수의 산정방법 등에 관하여는 **제6조제4항부터 제7항까지(제4항제4호 및 제5호는 제외한다)의 규정을 준용한다.** <개정 2012. 3. 26.>

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

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

[전문개정 2011. 4. 6.]

제6조(개발계획의 단계적 수립)

④ 법제4조제4항에 따른 **동의자의 수를 산정하는 방법은 다음 각 호와 같다.** <개정 2012. 3. 26.>

1. 도시개발구역의 토지면적을 산정하는 경우: 국공유지를 포함하여 산정할 것

3 기타

2. 토지 소유권을 여러 명이 공유하는 경우: 다른 공유자의 동의를 받은 대표 공유자 1명만을 해당 토지 소유자로 볼 것. 다만, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자는 각각을 토지 소유자 1명으로 본다.

3. 제11조제2항에 따른 공람·공고일 후에 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권을 분할하게 되어 토지 소유자의 수가 증가하게 된 경우: 공람·공고일 전의 토지 소유자의 수를 기준으로 산정하고, 증가된 토지 소유자의 수는 토지 소유자 총수에 추가 산입하지 말 것

4. 법제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제안되기 전에 또는 법제4조제2항에 따라 도시개발구역에 대한 도시개발사업의 계획(이하 "개발계획"이라 한다)의 변경을 요청받기 전에 동의를

철회하는 사람이 있는 경우: 그 사람은 동의자 수에서 제외할 것

5. 법제11조제5항에 따라 도시개발구역의 지정이 제안된 후부터 법제4조에 따라 개발계획이 수립되기 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우 또는 법제4조제2항에 따라 개발계획의 변경을 요청받은 후부터 개발계획이 변경되기 전까지의 사이에 토지 소유자가 변경된 경우: 기존 토지 소유자의 동의서를 기준으로 할 것

⑤ 국공유지를 제외한 전체 사유토지면적 및 토지 소유자에 대하여 법제4조제4항에 따른 동의 요건 이상으로 동의를 받은 후에 그 토지면적 및 토지 소유자의 수가 법적 동의 요건에 미달하게 된 경우에는 국공유지 관리청의 동의를 받아야 한다. <개정 2012. 3. 26.>

⑥ 토지 소유자가 동의하거나 동의를 철회할 경우에는 국토교통부령으로 정하는 동의서 또는 동의 철회서를 제출하여야 하며, 공유토지의 대표 소유자는 대표자지정 동의서와 대표 소유자 및 공유자의 신분을 증명할 수 있는 서류를 각각 첨부하여 함께 제출하여야 한다. <개정 2012. 3. 26., 2013. 3. 23.>

16. 도시개발법령상 환지의 방식에 관한 내용이다. ()에 들어갈 내용을 옳게 연결한 것은?

- (ㄱ) : 환지 전 토지에 대한 권리를 도시개발사업으로 조성되는 토지에 이전하는 방식
- (ㄴ) : 환지 전 토지나 건축물(무허가 건축물은 제외)에 대한 권리를 도시개발사업으로 건설되는 구분건축물에 이전하는 방식

- ①. ㄱ : 평면 환지, ㄴ : 입체 환지
- ②. ㄱ : 평가 환지, ㄴ : 입체 환지
- ③. ㄱ : 입체 환지, ㄴ : 평면 환지
- ④. ㄱ : 평면 환지, ㄴ : 유동 환지
- ⑤. ㄱ : 유동 환지, ㄴ : 평면 환지

① ㄱ : 평면 환지, ㄴ : 입체 환지

번호 구분 내용

1 정답 ① ㄱ : 평면 환지, ㄴ : 입체 환지

1. 평면 환지 : 환지 전 토지에 대한 권리를 도시개발사업으로 조성되는 토지에 이전하는 방식

2 해설 2. 입체 환지 : 환지 전 토지나 건축물(무허가 건축물은 제외)에 대한 권리를 도시개발사업으로 건설되는 구분건축물에 이전하는 방식

제27조(환지 계획의 기준) ① 시행자는 법제28조제1항에 따른 환지 계획(이하 "환지 계획"이라 한다)을 작성할 때에는 환지계획구역(환지방식으로 도시개발사업이 시행되는 도시개발구역의 범위를 말하며, 법제5조제1항제3호에 따라 도시개발구역이 둘 이상의 사업시행지구로 분할되는 경우에는 그 분할된 각각의 사업시행지구를 말한다. 이하 같다)별로 작성하여

야 하며, 실시계획 인가 사항, 환지계획구역의 시가화 정도, 토지의 실제 이용 현황과 경제적 가치 등을 종합적으로 고려하여야 한다. <개정 2012. 3. 30.>

② 환지의 방식은 다음 각 호와 같이 구분한다. <개정 2012. 3. 30.>

1. 평면 환지: 환지 전 토지에 대한 권리를 도시개발사업으로 조성되는 토지에 이전하는 방식
2. 입체 환지: 법 제32조에 따라 환지 전 토지나 건축물(무허가 건축물은 제외한다)에 대한 권리를 도시개발사업으로 건설되는 구분 건축물에 이전하는 방식

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.>

3 기타

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 일간 신문에 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.>

17. 도시개발법령상 도시개발사업의 비용 부담에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 도시개발사업에 필요한 비용은 도시개발법이나 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 시행자가 부담한다.
- ②. 지방자치단체의 장이 발행하는 도시개발채권의 소멸시효는 상환일로부터 기산하여 원금은 5년, 이자는 2년으로 한다.
- ③. 시행자가 지방자치단체인 경우에는 공원·녹지의 조성비 전부를 국고에서 보조하거나 융자할 수 있다.
- ④. 시행자는 공동구를 설치하는 경우에는 다른 법률에 따라 그 공동구에 수용된 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 드는 비용을 부담시킬 수 있다.
- ⑤. 도시개발사업에 관한 비용 부담에 대해 대도시 시장과 시·도지사 간의 협의를 성립되지 아니하는 경우에는 기획재정부장관의 결정에 따른다.

⑤ 도시개발사업에 관한 비용 부담에 대해 대도시 시장과 시·도지사 간의 협의를 성립되지 아니하는 경우에는 기획재정부장관의 결정에 따른다.

- | 번호 구분 | 내용 |
|-------|----|
| 1 | 정답 |
| 2 | 해설 |

제56조(지방자치단체의 비용 부담) ① 지정권자가 시행자인 경우 그 시행자는 그가 시행한 도시개발사업으로 이익을 얻는 시·도 또는 시·군·구가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시개발사업에 든 비용의 일부를 그 이익을 얻는 시·도 또는 시·군·구에 부담시킬 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 행정안전부장관과 협의하여야 하고, 시·도지사 또는 대도시 시장은 관할 외의 시·군·구에 비용을 부담시키려면 그 시·군·구를 관할하는 시·도지사 및 협의하여야 하며, **시·도지사 간의 협의가 성립되지 아니하는 경우에는 행정안전부장관의 결정에 따른다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>**

② 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장은 그가 시행한 도시개발사업으로 이익을 얻는 다른 지방자치단체가 있으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시개발사업에 든 비용의 일부를 그 이익을 얻는 다른 지방자치단체와 협의하여 그 지방자치단체에 부담시킬 수 있다. 이 경우 협의가 성립되지 아니하면 관할 시·도지사의 결정에 따르며, 그 시·군·구를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 제1항 후단을 준용한다. <개정 2008. 3. 28.>

18. 도시개발법령상 조합인 시행자가 면적식으로 환지계획을 수립하여 환지방식에 의한

사업시행을 하는 경우, 환지계획구역의 평균 토지부담률(%)은 얼마인가? (단, 다른 조건은 고려하지 않음)

- 환지계획구역 면적 : 200,000㎡
- 공공시설의 설치로 시행자에게 무상귀속되는 토지면적 : 20,000㎡
- 시행자가 소유하는 토지면적 : 10,000㎡
- 보류지 면적 : 106,500㎡

- ①. 40
- ②. 45
- ③. 50
- ④. 55
- ⑤. 60

② 45

번호 구분	내용
1 정답	② 45
2 해설	<p>※ 환지계획구역의 평균 토지부담률 산정방법</p> <p>{[보류지 면적 - 시행자에게 무상귀속되는 공공시설의 토지면적과 시행자가 소유하는 토지(조합이 아닌 시행자가 환지를 지정받을 목적으로 소유한 토지는 제외)면적] / [환지계획구역 면적 - 시행자에게 무상귀속되는 공공시설의 토지면적과 시행자가 소유하는 토지(조합이 아닌 시행자가 환지를 지정받을 목적으로 소유한 토지는 제외)면적]} × 100</p> $\frac{[106,500\text{㎡} - 20,000\text{㎡} - 10,000\text{㎡}]}{[200,000\text{㎡} - 20,000\text{㎡} - 10,000\text{㎡}]} \times 100 = 45\%$
	<p>29조(면적식 환지 기준 등) ① 시행자는 면적식으로 환지 계획을 수립한 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 환지계획구역안의 토지소유자가 도시개발사업을 위하여 부담하는 토지의 비율(이하 "토지부담률"이라 한다)을 산정하여야 한다. <개정 2012. 3. 30.></p>
	<p>1. 공공시설용지의 면적을 명확히 파악하고, 환지 전후의 지가변동을 및 인근 토지의 가격을 고려하여 체비지를 책정함으로써 토지부담률을 적정하게 할 것</p>
	<p>2. 기존 시가지·주택밀집지역 등 토지의 이용도가 높은 지역과 저지대·임야 등 토지의 이용도가 낮은 지역에 대하여는 토지부담률을 차등하여 산정하되, 사업시행전부터 도로·상하수도 등 기반시설이 갖추어져 있는 주택지에 대하여는 토지부담률을 최소화할 것</p>
	<p>3. 지목상 전·답·임야이나 사실상 형질변경 등으로 대지가 된 토지와 도로 등 공공시설을 지방자치단체에 기부채납 또는 무상귀속시킨 토지는 그에 상당하는 비용을 고려하여 토지부담률을 산정할 것</p>
	<p>② 환지계획구역의 평균 토지부담률은 50퍼센트를 초과할 수 없다. 다만, 해당 환지계획구역의 특성을 고려하여 지정권자가 인정하는 경우에는 60퍼센트까지로 할 수 있으며, 환지계획구역의 토지소유자 총수의 3분의 2 이상이 동의(시행자가 조합인 경우에는 총회에서 의결권 총수의 3분의 2 이상</p>

이 동의한 경우를 말한다)하는 경우에는 60퍼센트를 초과하여 정할 수 있다. <개정 2015. 11. 3.>

③제2항에 따른 환지계획구역의 평균 토지부담률은 다음의 계산식에 따라 산정한다. <개정 2012. 3. 30.>

평균 토지부담률 = ((보류지 면적-제27조 제5항 각호에 해당하는 토지의 면적)/(환지계획구역 면적-제27조 제5항 각호에 해당하는 토지의 면적)) × 100

④ 시행자는 사업시행 중 부득이한 경우를 제외하고는 토지 소유자에게 부담을 주는 토지부담률의 변경을 하여서는 아니 된다.

⑤ 면적식으로 환지 계획을 수립하는 경우에는 환지 전 토지의 위치에 환지를 지정한다. 다만, 토지 소유자가 동의하거나 환지 전 토지가 보류지로 책정된 경우 또는 토지이용계획에 따라 필요한 경우에는 환지 전 토지와 다른 위치에 환지를 지정할 수 있다. <신설 2012. 3. 30.>

⑥ 환지계획구역의 외부와 연결되는 환지계획구역안의 도로로서 너비 25미터 이상의 간선도로는 토지 소유자가 도로의 부지를 부담하고, 관할 지방자치단체가 공사비를 보조하여 건설할 수 있다. <개정 2012. 3. 30.>

⑦ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 면적식 환지 계획의 구체적인 기준은 규약·정관 또는 시행규정으로 정한다. <신설 2012. 3. 30.>

[제목개정 2012. 3. 30.]

제27조(환지 계획의 기준)

⑤ 환지계획구역의 모든 토지는 환지를 지정하거나 법 제30조 및 법제31조에 따라 환지 대상에서 제외되면 금전으로 청산한다. 이 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지는 다른 토지의 환지로 정하여야 한다. <개정 2012. 3. 30.>

1. 법제66조제1항 및 제2항에 따라 시행자에게 **무상귀속되는 토지**

2. 시행자가 소유하는 토지(조합이 아닌 시행자가 환지를 지정받을 목적으로 소유한 토지는 제외한다)

19. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획(이하 '기본계획')의 수립에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 기본계획의 작성방법은 국토교통부장관이 정한다.
- ②. 대도시의 시장이 아닌 시장은 기본계획의 내용 중 단계별 정비사업추진계획을 변경하는 때에는 도지사의 승인을 얻지 않아도 된다.
- ③. 기본계획에 생활권별 기반시설 설치계획이 포함된 경우에는 기본계획이 포함되어야 할 사항 중 주거지 관리계획이 생략될 수 있다.
- ④. 대도시의 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거치기 전에 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다.
- ⑤. 도지사가 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 대도시시가 아닌 시는 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.

③ 기본계획에 생활권별 기반시설 설치계획이 포함된 경우에는 기본계획이 포함되어야 할 사항 중 주거지 관리계획이 생략될 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 기본계획에 생활권별 기반시설 설치계획이 포함된 경우에는 기본계획이 포함되어야 할 사항 중 주거지 관리계획이 생략될 수 있다.
2	해설	<p>③ 주거지 관리계획은 생략할 수 없다.</p> <p>도시 및 주거환경 정비법 전면개정</p> <p>□도시 및 주거환경정비법 개정 (2018년 2월 9일 시행)</p> <p>부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.></p> <p>제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.</p> <p>제5조(기본계획의 내용) ① 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 정비사업의 기본방향 2. 정비사업의 계획기간 3. 인구·건축물·토지이용·정비기반시설·지형 및 환경 등의 현황 <p>4. 주거지 관리계획</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 토지이용계획·정비기반시설 계획·공동이용시설설치계획 및 교통계획 6. 녹지·조경·에너지공급·폐기물처리 등에 관한 환경계획
3	기타	<p>7. 사회복지시설 및 주민문화시설 등의 설치계획</p> <p>8. 도시의 광역적 재정비를 위한 기본방향</p> <p>9. 제16조에 따라 정비구역으로 지정할 예정인 구역(이하 "정비 예정구역"이라 한다)의 개략적 범위</p> <p>10. 단계별 정비사업 추진계획 (정비에정구역별 정비계획의 수립시기가 포함되어야 한다)</p>

20. 도시 및 주거환경정비법령상 가로주택정비사업에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 광역시의 군수는 정비계획을 수립하여 정비구역을 지정하여야 한다.
- ②. 조합을 설립하려면 정비구역지정 고시 후 조합설립을 위한 추진위원회를 구성하여야 한다.
- ③. 가로주택정비사업은 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수가 10 이상일 경우에 시행할 수 있다.
- ④. 가로구역이 경사지에 위치하지 않은 경우 건축법에 따른 건폐율 산정기준은 2분의 1 범위까지 완화될 수 있다.
- ⑤. 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 이상의 주택을 공급하여야 한다.

- 11. 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획
 - 12. 세입자에 대한 주거안정대책
 - 13. 그 밖에 주거환경 등을 개선하기 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
- ② 기본계획의 수립권자는 기본계획에 다음 각 호의 사항을 포함하는 경우에는 제1항제9호 및 제10호의 사항을 생략할 수 있다.**
- 1. 생활권의 설정, 생활권별 기반 시설 설치계획 및 주택수급계획**
 - 2. 생활권별 주거지의 정비·보전·관리의 방향
 - ③ 기본계획의 작성기준 및 작성 방법은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

⑤ 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 이상의 주택을 공급하여야 한다.

번호 구분	내용
1	<p>정답</p> <p>⑤ 사업시행자는 가로구역에 있는 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대 수를 합한 이상의 주택을 공급하여야 한다.</p> <p><input type="checkbox"/> 가로주택정비사업은 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법에서 규정하고 있음.</p> <p>① 특별자치시장·특별자치도시장·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외한다)는 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정하여야 한다.</p> <p>② 가로주택정비사업의 경우에는 추진위원회를 구성하지 아니한다.</p> <p>③ 가로주택정비사업은 가로구역에 있는 기존 주택의 호수 또는 세대수가 다음의 구분에 따른 기준으로 적합하여야 한다.</p>
2	<p>해설</p> <p>1) 해당 사업구역에 단독주택만 있는 경우 : 기존 단독주택의 호수가 10 이상일 것</p> <p>2) 해당 사업구역에 공동주택만 있는 경우 : 기존 공동주택의 세대수가 20 이상일 것</p> <p>3) 해당 사업구역에 단독주택과</p>

공동주택이 함께 있는 경우 : 기존 단독주택의 호수와 공동주택의 세대수를 합한 수가 20 이상일 것. 다만, 기존 단독주택의 호수가 10 이상인 경우에는 공동주택의 세대수와 합한 수가 20 미만인 경우에도 기존 주택의 호수 또는 세대수 요건을 갖춘 것으로 본다.

④ 건폐율 산정 시 주차장 부분의 면적은 건축면적에서 제외할 수 있다. (공지 및 높이 제한 기준은 2분의 1 범위에서 완화할 수 있다.)

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

□도시 및 주거환경정비법 개정
(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 8. 9.>

2. "**정비사업**"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역에서 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 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

바. **가로주택정비사업**: 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

□가로주택정비사업은 타법으로 이전

빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법 (약칭: 소규모주택정비법)

[시행 2018. 7. 17.] [법률 제 15356호, 2018. 1. 16., 타법개정]

국토교통부(주택정비과), 044-201-3387, 3389

제1조(목적) 이 법은 방치된 빈집

을 효율적으로 정비하고 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: 정비기반 시설이 양호한 지역에서 소규모로 공동주택을 재건축하기 위한 사업

21. 도시 및 주거환경정비법령상 조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 토지등소유자가 도시환경정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야만 한다.
- ②. 토지등소유자가 100명 이하인 조합에는 2명 이하의 이사를 둔다.
- ③. 주택재건축사업의 추진위원회가 주택단지가 아닌 지역이 포함된 정비구역에서 조합을 설립하고자 하는 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.
- ④. 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 현금청산 금액을 포함한 정비사업비가 100분의 10 이상 늘어난 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다.
- ⑤. 대의위원회는 임기 중 결위원 조합장을 보궐선임할 수 없다.

⑤ 대의위원회는 임기 중 결위원 조합장을 보궐선임할 수 없다.

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 대의위원회는 임기 중 결위원 조합장을 보궐선임할 수 없다.

① 토지등소유자가 도시환경정비사업을 시행하고자 하는 경우에는 조합을 설립하거나 토지등소유자가 직접 사업을 시행할 수 있다.

② 조합에 두는 이사의 수는 3명 이상으로 하되 토지등소유자가 100명을 초과하는 경우에는 이사의 수를 5명 이상으로 한다.

③ 주택재건축사업의 추진위원회가 주택단지가 아닌 지역이 포함

2 해설 된 정비구역에서 조합을 설립하고자 하는 때에는 주택단지가 아닌 지역 안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다.

④ 분양신청을 하지 아니한 자에 대한 현금청산 금액은 제외한 정비사업비가 100분의 10 이상 늘어난 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 동의를 받아야 한다.

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

□도시 및 주거환경정비법 개정
(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

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 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

□법개정전

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2006. 5. 24., 2009. 2. 6.,

2011. 4. 14., 2012. 2. 1.,
2012. 12. 18., 2013. 12. 24.,
2015. 9. 1., 2016. 1. 19.>

2. "**정비사업**"이라 함은 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역 또는 가로구역(街路區域: 정비구역이 아닌 대통령령으로 정하는 구역을 말하며, 바목의 사업으로 한정한다)에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량하거나 건설하는 다음 각목의 사업을 말한다. 다만, 다목의 경우에는 정비구역이 아닌 구역에서 시행하는 주택재건축 사업을 포함한다.

가. **주거환경개선사업** : 도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. **주택재개발사업** : 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

다. **주택재건축사업** : 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

라. **도시환경정비사업** : 상업지역·공업지역 등으로서 토지의 효율적 이용과 도심 또는 부도심 등 도시기능의 회복이나 상권활성화 등이 필요한 지역에서 도시환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

마. **주거환경관리사업**: 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

바. **가로주택정비사업**: 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

제40조(조합임원의 수) 법제41조 제1항에 따라 조합에 두는 이사의 수는 3명 이상으로 하고, 감사의 수는 1명 이상 3명 이하로 한다. 다만, 토지등소유자의 수가 100인을 초과하는 경우에는 이사의 수를 5명 이상으로 한다.

제35조(조합설립인가 등) ① 시장·군수등, 토지주택공사등 또는 지정개발자가 아닌 자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 토지등소유자로 구성된 조합을 설립하여야 한다. 다만, 제25조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 재개발사업

을 시행하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 재개발사업의 추진위원회(제 31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지 등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려면 토지등소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 받아 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

1. 정관

2. 정비사업비와 관련된 자료 등 국토교통부령으로 정하는 서류

3. 그 밖에 시·도 조례로 정하는 서류

③ 재건축사업의 추진위원회(제 31조제4항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우에는 토지 등소유자를 말한다)가 조합을 설립하려는 때에는 주택단지의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 과반수 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 받아 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 **주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함 된 때에는 주택단지가 아닌 지역의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 받아야 한다.** 이 경우 인가받은 사항을 변경하려는 때에도 또한 같다.

⑤ 제2항 및 제3항에 따라 설립된 조합이 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에는 총회에서 조합원의 3분의 2 이상의 찬성으로 의결하고, 제2항 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수등의 인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 총회의 의결 없이 시장·군수등에게 신고하고 변경할 수 있다.

3 기타

⑥ 조합이 정비사업을 시행하는 경우 「주택법」 제54조를 적용할 때에는 조합을 같은 법 제2조제10호에 따른 사업주체로 보며, 조합설립인가일부터 같은 법 제4조에 따른 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 본다.

⑦ 제2항부터 제5항까지의 규정에 따른 토지등소유자에 대한 동의의 대상 및 절차, 조합설립 신청 및 인가 절차, 인가받은 사항의 변

경 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑧ 추진위원회는 조합설립에 필요한 동의를 받기 전에 추정분담금 등 대통령령으로 정하는 정보를 토지등소유자에게 제공하여야 한다.

제45조(총회의 의결) ① 다음 각 호의 사항은 총회의 의결을 거쳐야 한다.

1. 정관의 변경(제40조제4항에 따른 경미한 사항의 변경은 이 법 또는 정관에서 총회의결사항으로 정한 경우로 한정한다)

2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법

3. 정비사업비의 사용

4. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 되는 계약

5. 시공자·설계자 또는 감정평가업자(제74조제2항에 따라 시장·군수등이 선정·계약하는 감정평가업자는 제외한다)의 선정 및 변경. 다만, 감정평가업자 선정 및 변경은 총회의 의결을 거쳐 시장·군수등에게 위탁할 수 있다.

6. 정비사업전문관리업자의 선정 및 변경

7. 조합임원의 선임 및 해임

8. 정비사업비의 조합원별 부담내역

9. 제52조에 따른 사업시행계획서의 작성 및 변경(제50조제1항 본문에 따른 정비사업의 중지 또는 폐지에 관한 사항을 포함하며, 같은 항 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)

10. 제74조에 따른 관리처분계획의 수립 및 변경(제74조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따른 경미한 변경은 제외한다)

11. 제89조에 따른 청산금의 징수·지급(분할징수·분할지급을 포함한다)과 조합 해산 시의 회계보고

12. 제93조에 따른 비용의 금액 및 징수방법

13. 그 밖에 조합원에게 경제적 부담을 주는 사항 등 주요한 사항을 결정하기 위하여 대통령령 또는 정관으로 정하는 사항

② 제1항 각 호의 사항 중 이 법 또는 정관에 따라 조합원의 동의가 필요한 사항은 총회에 상정하여야 한다.

③ 총회의 의결은 이 법 또는 정관에 다른 규정이 없으면 조합원 과반수의 출석과 출석 조합원의 과반수 찬성으로 한다.

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

⑤ 조합원은 서면으로 의결권을 행사하거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대리인을 통하여 의결권을 행사할 수 있다. 서면으로 의결권을 행사하는 경우에는 정족수를 산정할 때에 출석한 것으로 본다.

1. 조합원이 권한을 행사할 수 없어 배우자, 직계존비속 또는 형제자매 중에서 성년자를 대리인으로 정하여 위임장을 제출하는 경우

2. 해외에 거주하는 조합원이 대리인을 지정하는 경우

3. 법인인 토지등소유자가 대리인을 지정하는 경우. 이 경우 법인의 대리인은 조합임원 또는 대의원으로 선임될 수 있다.

⑥ 총회의 의결은 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립총회, 사업시행계획서의 작성 및 변경, 관리처분계획의 수립 및 변경을 의결하는 총회 등 대통령령으로 정하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다.

⑦ 총회의 의결방법 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다.

제73조(분양신청을 하지 아니한 자 등에 대한 조치) ① 사업시행자는 관리처분계획이 인가·고시된 다음 날부터 90일 이내에 다음 각 호에서 정하는 자와 토지, 건축물 또는 그 밖의 권리의 손실보상에 관한 협의를 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 분양신청기간 종료일의 다음 날부터 협의를 시작할 수 있다. <개정 2017. 10. 24.>

- 1. 분양신청을 하지 아니한 자**
- 분양신청기간 종료 이전에 분양신청을 철회한 자
- 제72조제6항 본문에 따라 분양신청을 할 수 없는 자
- 제74조에 따라 인가된 관리처분계획에 따라 분양대상에서 제외된 자

② 사업시행자는 제1항에 따른 협의가 성립되지 아니하면 그 기간의 만료일 다음 날부터 60일 이내에 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기하여야 한다.

③ 사업시행자는 제2항에 따른 기간을 넘겨서 수용재결을 신청하거나 매도청구소송을 제기한 경우에는 해당 토지등소유자에게 지연일수에 따른 이자를 지급하여야 한다. 이 경우 이자는 100분의 15 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 적용하여 산정한다.

제43조(대의원회가 총회의 권한을 대행할 수 없는 사항) 법제46조제4항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

6. 법제45조제1항제7호에 따른 조합임원의 선임 및 해임과 제42조제1항제2호에 따른 대의원의 선임 및 해임에 관한 사항. 다만, 정관으로 정하는 바에 따라 임기중 궐위된 자(조합장은 제외한다)를 보궐선임하는 경우를 제외한다.

22. 도시 및 주거환경정비법령상 관리처분계획 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 도시환경정비사업의 관리처분은 정비구역안의 지상권자에 대한 분양을 포함하여야 한다.
- ②. 주택재건축사업의 관리처분의 기준은 조합원 전원의 동의를 받더라도 법령상 정해진 관리처분의 기준과 달리 정할 수 없다.
- ③. 사업시행자는 폐공가의 밀집으로 우범지대화의 우려가 있는 경우 기존 건축물의 소유자의 동의 및 시장·군수의 허가를 얻어 해당 건축물을 철거할 수 있다.
- ④. 관리처분계획의 인가·고시가 있을 때에는 종전의 토지의 임차권자는 사업시행자의 동의를 받더라도 소유권의 이전고시가 있을 날까지 종전의 토지를 사용할 수 없다.
- ⑤. 주거환경관리사업의 사업시행자는 관리처분계획에 따라 공동이용시설을 새로 설치하여야 한다.

③ 사업시행자는 폐공가의 밀집으로 우범지대화의 우려가 있는 경우 기존 건축물의 소유자의 동의 및 시장·군수의 허가를 얻어 해당 건축물을 철거할 수 있다.

번호 구분	내용
1 정답	③ 사업시행자는 폐공가의 밀집으로 우범지대화의 우려가 있는 경우 기존 건축물의 소유자의 동의 및 시장·군수의 허가를 얻어 해당 건축물을 철거할 수 있다.
2 해설	① 도시환경정비사업의 관리처분은 정비구역안의 지상권자에 대한 분양은 제외된다. ② 주택재건축사업의 경우 관리처분은 다음의 방법 및 기준에 따른다. 다만, 조합이 조합원 전원의 동의를 받아 그 기준을 따로 정하는 경우에는 그에 따른다. ④ 관리처분계획의 인가·고시가 있을 때에는 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 이전의 고시가 있을 날까지 종전의 토지 또는 건축물에 대하여 이를 사용하거나 수익할 수 없다. 다만, 사업시행자의 동의를 받거나 수용등과 관련하여 손실보상이 완료되지 아니한 권리자의 경우에는 그

러하지 아니하다.

⑤ 주거환경관리사업은 주거환경 관리사업의 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법으로 한다. 그러므로 반드시 공동이용시설을 새로 설치하여야 하는 것이 아니라 기존의 공동이용시설을 확대할 수도 있다.

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

□도시 및 주거환경정비법 개정
(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 8. 9.>

2. "**정비사업**"이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

다. 재건축사업: 정비기반시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

□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 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

바. **가로주택정비사업**: 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

제81조(건축물 등의 사용·수익의 중지 및 철거 등) ① 종전의 토지 또는 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 제78조제4항에 따른 관리처분계획인가의 고시가 있는 때에는 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. **다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2017. 8. 9.>**

1. 사업시행자의 동의를 받은 경우

2. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따

른 손실보상이 완료되지 아니한 경우

② 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획인가를 받은 후 기존의 건축물을 철거하여야 한다.

③ **사업시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2항에도 불구하고 기존 건축물 소유자의 동의 및 시장·군수등의 허가를 받아 해당 건축물을 철거할 수 있다.** 이 경우 건축물의 철거는 토지등소유자로서의 권리·의무에 영향을 주지 아니한다.

1. 「재난 및 안전관리 기본법」·「주택법」·「건축법」등 관계 법령에서 정하는 기존 건축물의 붕괴 등 안전사고의 우려가 있는 경우

2. 폐공가의 밀집으로 범죄발생의 우려가 있는 경우

④ 시장·군수등은 사업시행자가 제2항에 따라 기존의 건축물을 철거하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시기에는 건축물의 철거를 제한할 수 있다.

1. 일출 전과 일몰 후

2. 호우, 대설, 폭풍해일, 지진해일, 태풍, 강풍, 풍랑, 한파 등으로 해당 지역에 중대한 재해발생이 예상되어 기상청장이 「기상법」 제13조에 따라 특보를 발표한 때

3. 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조에 따른 재난이 발생한 때

4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 준하는 시기로 시장·군수등이 인정하는 시기

23. 도시 및 주거환경정비법령상 사업시행인가를 받은 정비사업의 공사완료에 따른 조치 등에 관한 다음 절차를 진행순서에 따라 옳게 나열한 것은? (단, 관리처분계획 인가를 받은 사업이고, 공사의 전부 완료를 전제로 함)

- ㄱ. 준공인가
- ㄴ. 관리처분계획에 정한 사항을 분양받을 자에게 통지
- ㄷ. 토지의 분할절차
- ㄹ. 대지 또는 건축물의 소유권 이전고시

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

① ㄱ - ㄷ - ㄴ - ㄹ

번호 구분 내용

1 정답 ① ㄱ - ㄷ - ㄴ - ㄹ

사업시행자는

1. 준공인가를 받고

2. 공사완료에 따른 고시가 있는 때에는 지체없이 대지확정측량을 하고 토지의 분할절차를 거쳐

2 해설

3. 관리처분계획에 따른 정한 사항을 분양을 받은 자에게 통지하고

4. 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다.

도시 및 주거환경 정비법 전면개정

□도시 및 주거환경정비법 개정
(2018년 2월 9일 시행)

부칙 <법률 제14567호, 2017.
2. 8.>

제1조(시행일) 이법은 공포 후 1
년이 경과한 날부터 시행한다.

제83조(정비사업의 준공인가) ①
시장·군수등이 아닌 사업시행자
가 정비사업 공사를 완료한 때에는
대통령령으로 정하는 방법 및
절차에 따라 시장·군수등의 준공
인가를 받아야 한다.

② 제1항에 따라 준공인가신청을
받은 시장·군수등은 지체 없이
준공검사를 실시하여야 한다. 이
경우 시장·군수등은 효율적인 준
공검사를 위하여 필요한 때에는
관계 행정기관·공공기관·연구
기관, 그 밖의 전문기관 또는 단체
에게 준공검사의 실시를 의뢰할
수 있다.

③ 시장·군수등은 제2항 전단 또
는 후단에 따른 준공검사를 실시
한 결과 정비사업이 인가받은 사
업시행계획대로 완료되었다고 인
정되는 때에는 준공인가를 하고
공사의 완료를 해당 지방자치단체
의 공보에 고시하여야 한다.

④ 시장·군수등은 직접 시행하는
정비사업에 관한 공사가 완료된
때에는 그 완료를 해당 지방자치
단체의 공보에 고시하여야 한다.

3 기타

⑤ 시장·군수등은 제1항에 따른
준공인가를 하기 전이라도 완공된
건축물이 사용에 지장이 없는 등
대통령령으로 정하는 기준에 적합
한 경우에는 입주예정자가 완공된
건축물을 사용할 수 있도록 사업
시행자에게 허가할 수 있다. 다만,
시장·군수등이 사업시행자인 경
우에는 허가를 받지 아니하고 입
주예정자가 완공된 건축물을 사용
하게 할 수 있다.

⑥ 제3항 및 제4항에 따른 공사완
료의 고시 절차 및 방법, 그 밖에
필요한 사항은 대통령령으로 정한
다,

제86조(이전고시 등) ① 사업시행
자는 제83조제3항 및 제4항에 따
른 고시가 있을 때에는 지체 없이
대지확정측량을 하고 **토지의 분할**

절차를 거쳐 관리처분계획에서 정한 사항을 분양받을 자에게 통지하고 대지 또는 건축물의 소유권을 이전하여야 한다. 다만, 정비사업의 효율적인 추진을 위하여 필요한 경우에는 해당 정비사업에 관한 공사가 전부 완료되기 전이라도 완공된 부분은 준공인가를 받아 대지 또는 건축물별로 분양받을 자에게 소유권을 이전할 수 있다.

② 사업시행자는 제1항에 따라 대지 및 건축물의 **소유권을 이전하려는 때에는 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시한 후 시장·군수등에게 보고**하여야 한다. 이 경우 대지 또는 건축물을 분양받을 자는 고시가 있는 날의 다음 날에 그 대지 또는 건축물의 소유권을 취득한다.

24. 도시 및 주거환경정비법령상 다음 설명에 해당하는 정비사업은?
도시저소득주민이 집단으로 거주하는 지역으로서 정비가반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

- ①. 주거환경관리사업
- ②. 주택재건축사업
- ③. 주거환경개선사업
- ④. 도시환경정비사업
- ⑤. 주택재개발사업

③ 주거환경개선사업

번호 구분	내용
1	정답 ③ 주거환경개선사업
2	해설 도시 및 주거환경 정비법 전면개정 <input type="checkbox"/> 도시 및 주거환경정비법 개정 (2018년 2월 9일 시행) 부칙 <법률 제14567호, 2017. 2. 8.> 제1조(시행일) 이법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다. 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 정비가반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다. 가. 주거환경개선사업: 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역에서 정비가반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비가반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환

경을 보전·정비·개량하기 위한 사업

나. 재개발사업: 정비기본시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업

다. 재건축사업: 정비기본시설은 양호하나 노후·불량건축물에 해당하는 공동주택이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위한 사업

□법개정전

3 기타 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 정비기본시설을 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 정비기본시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

나. **주택재개발사업** : 정비기본시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

다. **주택재건축사업** : 정비기본시설은 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 정비기본시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업

바. **가로주택정비사업**: 노후·불량

건축물이 밀집한 가로구역에서 종전의 가로를 유지하면서 소규모로 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업

25. 주택법령상 세대구분형 공동주택의 건설기준 등으로 틀린 것은?

- ①. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것
- ②. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 12㎡ 이상일 것
- ③. 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대 간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것
- ④. 세대구분형 공동주택은 주택단지 공동주택 전체 세대수의 3분의 1을 넘지 아니할 것
- ⑤. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거전용면적 합계가 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 아니할 것

② 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 12㎡ 이상일 것

번호	구분	내용
1	정답	② 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 12㎡ 이상일 것
2	해설	② 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 14㎡ 이상일 것. ※ ②의 요건은 삭제되어 2017년 28회 시험부터는 적용되지 않는 요건이다. 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 12. 26., 2018. 1. 16., 2018. 8. 14.> 6. "국민주택규모"란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다. 19. "세대구분형 공동주택"이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합한 주택을 말한다. □개정전 제2조의3(세대구분형 공동주택) ① 법 제2조제2호의2에서 "대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택"이란 다음 각 호의 기준에 적합하게 건설된 공동주택을 말한다. 1. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별

1 정답 ② 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 12㎡ 이상일 것

2 해설 ② 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거전용면적이 14㎡ 이상일 것.

※ ②의 요건은 삭제되어 2017년 28회 시험부터는 적용되지 않는 요건이다.

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

6. "국민주택규모"란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조 제1호에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100제곱미터 이하인 주택을 말한다)을 말한다. 이 경우 주거전용면적의 산정방법은 국토교통부령으로 정한다.

19. "세대구분형 공동주택"이란 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유 할 수 없는 주택으로서 대통령령으로 정하는 건설기준, 설치기준, 면적기준 등에 적합한 주택을 말한다.

□개정전

제2조의3(세대구분형 공동주택)
① 법 제2조제2호의2에서 "대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택"이란 다음 각 호의 기준에 적합하게 건설된 공동주택을 말한다.

1. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별

도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것

2. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간은 주거 전용면적이 **14제곱미터 이상일 것**

3. 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것

4. 세대구분형 공동주택은 주택단지 공동주택 전체 호수의 3분의 1을 넘지 아니할 것

3 기타 5. 세대구분형 공동주택의 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거 전용면적 합계가 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 아니하는 등 국토교통부장관이 정하는 주거전용면적의 비율에 관한 기준을 충족할 것

② 세대구분형 공동주택의 건설과 관련하여 법 제21조에 따른 주택건설기준 등을 적용하는 경우 세대구분형 공동주택의 세대수는 그 구분된 공간의 세대에 관계없이 하나의 세대로 산정한다.

[본조신설 2013. 12. 4.]

□개정후

제9조(세대구분형 공동주택) ① 법제2조제19호에서 "대통령령으로 정하는 건설기준, 면적기준 등에 적합하게 건설된 주택"이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어 건설된 공동주택을 말한다.

1. 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것

2. 하나의 세대가 통합하여 사용할 수 있도록 세대 간에 연결문 또는 경량구조의 경계벽 등을 설치할 것

3. 세대구분형 공동주택의 세대수가 해당 주택단지 안의 공동주택 전체 세대수의 3분의 1을 넘지 아니할 것

4. 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거전용면적(주거의 용도로만 쓰이는 면적으로서 법 제2조 제6호 후단에 따른 방법으로 산정된 것을 말한다. 이하 같다) 합계가 해당 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 아니하는 등 국토교통부장관이 정하여 고시하는 주거전용면적의 비율에 관한 기준을 충족할 것

② 세대구분형 공동주택의 건설과 관련하여 법제35조에 따른 주택건설기준 등을 적용하는 경우 세

대구분형 공동주택의 세대수는 그 구분된 공간의 세대수에 관계 없이 하나의 세대로 산정한다.

26. 주택법령상 주택조합에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 국민주택을 공급받기 위하여 설립한 직장주택조합을 해산하려면 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.
- ②. 지역주택조합은 임대주택으로 건설·공급하여야 하는 세대수를 포함하여 주택건설예정세대수의 2분의 1 이상의 조합원으로 구성하여야 한다.
- ③. 리모델링주택조합의 경우 공동주택의 소유권이 수인의 공유에 속하는 경우에는 그 수인 모두를 조합원으로 본다.
- ④. 지역주택조합의 설립 인가 후 조합원이 사망하였더라도 조합원수가 주택건설예정 세대수의 50% 이상을 유지하고 있다면 조합원을 총원할 수 없다.
- ⑤. 지역주택조합이 설립인가를 받은 후에 조합원을 추가로 모집한 경우에는 주택조합의 변경인가를 받아야 한다.

⑤ 지역주택조합이 설립인가를 받은 후에 조합원을 추가로 모집한 경우에는 주택조합의 변경인가를 받아야 한다.

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ 지역주택조합이 설립인가를 받은 후에 조합원을 추가로 모집한 경우에는 주택조합의 변경인가를 받아야 한다.

① 국민주택을 공급받기 위하여 설립한 직장주택조합을 해산하려면 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

② 지역주택조합은 주택건설 예정 세대수(설립인가 당시의 사업계획서상 주택 건설 예정 세대수를 말하되, 임대주택으로 건설·공급하는 세대수는 제외)의 2분의 1 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.

2 해설 ③ 리모델링주택조합의 경우 공동주택의 소유권이 수인의 공유에 속하는 경우 그 여러 명을 대표하는 1인을 조합원으로 본다.

④ 지역주택조합의 설립 인가 후 조합원이 사망하는 경우 그 상속인(상속인이 없으면 조합원 자격이 있는 자)으로 조합원을 총원할 수 있다. 조합원수가 주택건설예정세대수의 50% 이상을 유지하고 있더라도 사망으로 인한 조합원의 총원은 가능하다.

제11조(주택조합의 설립 등) ① 많은 수의 구성원이 주택을 마련하거나 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우(제5항에 따른 직장주택조합의 경우는 제외한다)에는 **관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)의 인가를 받아야 한다. 인가받은 내용을 변경하거나 주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다.**

② 제1항에 따라 주택을 마련하기 위하여 주택조합설립인가를 받으려는 자는 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하여야 한다. 다만, 제1항 후단의 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.

1. 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의

2. 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의

④ 제5조제2항에 따라 주택조합과 등록사업자가 공동으로 사업을 시행하면서 시공할 경우 등록사업자는 시공자로서의 책임뿐만 아니라 자신의 귀책사유로 사업추진이 불가능하게 되거나 지연됨으로 인하여 조합원에게 입힌 손해를 배상할 책임이 있다.

⑤ 국민주택을 공급받기 위하여 직장주택조합을 설립하려는 자는 관할 시장·군수·구청장에게 **신고하여야 한다**. 신고한 내용을 변경하거나 **직장주택조합을 해산하려는 경우에도 또한 같다**.

⑥ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 그 구성원을 위하여 건설하는 주택을 그 조합원에게 우선 공급할 수 있으며, 제5항에 따른 직장주택조합에 대하여는 사업주체가 국민주택을 그 직장주택조합원에게 우선 공급할 수 있다.

⑦ 제1항에 따라 인가를 받는 주택조합의 설립방법·설립절차, 주택조합 구성원의 자격기준·제명·탈퇴 및 주택조합의 운영·관리 등에 필요한 사항과 제5항에 따른 직장주택조합의 설립요건 및 신고절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2016. 12. 2.>

⑧ 제7항에도 불구하고 조합원은 조합규약으로 정하는 바에 따라 조합에 탈퇴 의사를 알리고 탈퇴할 수 있다. <개정 2016. 12. 2.>

⑨ 탈퇴한 조합원(제명된 조합원을 포함한다)은 조합규약으로 정하는 바에 따라 부담한 비용의 환급을 청구할 수 있다. <개정 2016. 12. 2.>

제20조(주택조합의 설립인가 등)
① 법제11조제1항에 따라 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 받으려는 자는 신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 주택건설대지(리모델링 주택조합의 경우에는 해당 주택의 소재지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 제출하여야 한다.

1. 설립인가신청: 다음 각 목의 구분에 따른 서류

가. 지역주택조합 또는 직장주택조합의 경우

1) 창립총회 회의록

2) 조합장선출동의서

3) 조합원 전원이 자필로 연명(連名)한 조합규약

4) 조합원 명부

5) 사업계획서

6) 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류

7) 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

나. 리모델링주택조합의 경우

1) 가목1)부터 5)까지의 서류

2) 법 제11조제3항 각 호의 결의를 증명하는 서류. 이 경우 결의서에는 별표 4 제1호나목1)부터 3)까지의 사항이 기재되어야 한다.

3) 건축법제5조에 따라 건축기준의 완화 적용이 결정된 경우에는 그 증명서류

4) 해당 주택이 법 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 같은 조에 따라 임시 사용승인을 받은 경우에는 그 임시 사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 다음의 구분에 따른 기간이 지났음을 증명하는 서류

가) 대수선인 리모델링: 10년

나) 증축인 리모델링: 법 제2조제25호나목에 따른 기간

2. 변경인가신청: 변경의 내용을 증명하는 서류

3. 해산인가신청: 조합원의 동의를 받은 정산서

② 제1항제1호가목3)의 조합규약에는 다음 각 호의 사항이 포함 되어야 한다. <개정 2017. 6. 2.>

1. 조합의 명칭 및 소재지
2. 조합원의 자격에 관한 사항
3. 주택건설대지의 위치 및 면적
4. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항
5. 조합임원의 수, 업무범위(권리·의무를 포함한다), 보수, 선임 방법, 변경 및 해임에 관한 사항
6. 조합원의 비용부담 시기·절차 및 조합의 회계

6의2. 조합원의 제명·탈퇴에 따른 환급금의 산정방식, 지급시기 및 절차에 관한 사항

7. 사업의 시행시기 및 시행방법
8. 총회의 소집절차·소집시기 및 조합원의 총회소집요구에 관한 사항

3 기타

9. 총회의 의결을 필요로 하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차

10. 사업이 종결되었을 때의 청산절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차

11. 조합비의 사용 명세와 총회 의결사항의 공개 및 조합원에 대한 통지방법

12. 조합규약의 변경 절차

13. 그 밖에 조합의 사업추진 및 조합 운영을 위하여 필요한 사항

③ 제2항제9호에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다.

④ 총회의 의결을 하는 경우에는 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립총회 또는 제3항에 따라 국토교통부령으로 정하는 사항을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다. <신설 2017. 6. 2.>

⑤ **주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 주택건설 예정 세대수(설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설 예정 세대수를 말하되, 법 제20조에 따라 임대주택으로 건설·공급하는 세대수는 제외한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상의 조합원으로 구성하되, 조합원은 20명 이상이어야 한다.** 다만, 법 제15조에 따른 사업계획승인 등의 과정에서 세대수가 변경된 경우에는 변경된 세대

수를 기준으로 한다. <개정
2017. 6. 2.>

⑥ 리모델링주택조합 설립에 동의한 자로부터 건축물을 취득한 자는 리모델링주택조합 설립에 동의한 것으로 본다. <개정 2017. 6. 2.>

⑦ 시장·군수·구청장은 해당 주택건설대지에 대한 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여 주택조합의 설립인가 여부를 결정하여야 한다. 이 경우 그 주택건설대지가 이미 인가를 받은 다른 주택조합의 주택건설대지와 중복되지 아니하도록 하여야 한다. <개정 2017. 6. 2.>

1. 법 또는 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한 등을 고려하여 해당 주택건설대지에 주택건설이 가능한지 여부

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되었거나 해당 주택건설사업기간에 수립될 예정인 도시·군계획(같은 법 제2조제2호에 따른 도시·군계획을 말한다)에 부합하는지 여부

3. 이미 수립되어 있는 토지이용계획

4. 주택건설대지 중 토지 사용에 관한 권원을 확보하지 못한 토지가 있는 경우 해당 토지의 위치가 사업계획서상의 사업시행에 지장을 줄 우려가 있는지 여부

⑧ 주택조합의 설립·변경 또는 해산 인가에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2017. 6. 2.>

제21조(조합원의 자격) ① 법제11조에 따른 주택조합의 조합원이 될 수 있는 사람은 다음 각 호의 구분에 따른 사람으로 한다. 다만, 조합원의 사망으로 그 지위를 상속받는 자는 다음 각 호의 요건에도 불구하고 조합원이 될 수 있다.

1. 지역주택조합 조합원: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람

가. 조합설립인가 신청일(해당 주택건설대지가 법 제63조에 따른 투기과열지구 안에 있는 경우에는 조합설립인가 신청일 1년 전의 날을 말한다. 이하 같다)부터 해당 조합주택의 입주 가능일까지 주택을 소유(주택의 유형, 입주자 선정방법 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 지위에 있는 경우를 포함한다. 이하 이호에서 같다)하는지에 대하여 다음의 어느 하나에 해당할 것

1) 국토교통부령으로 정하는

기준에 따라 세대주를 포함한 세대원[세대주와 동일한 세대별 주민등록표에 등재되어 있지 아니한 세대주의 배우자 및 그 배우자와 동일한 세대를 이루고 있는 사람을 포함한다. 이하 2)에서 같다] 전원이 주택을 소유하고 있지 아니한 세대의 세대주일 것

2) 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 세대주를 포함한 세대원 중 1명에 한정하여 주거전용면적 85제곱미터 이하의 주택 1채를 소유한 세대의 세대주일 것

나. 조합설립인가 신청일 현재 법제2조제11호가목의 구분에 따른 지역에 6개월 이상 계속하여 거주하여 온 사람일 것

2. 직장주택조합 조합원: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 사람

가. 제1호가목에 해당하는 사람일 것. 다만, 국민주택을 공급받기 위한 직장주택조합의 경우에는 제1호가목1)에 해당하는 세대주로 한정한다.

나. 조합설립인가 신청일 현재 동일한 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다) 안에 소재하는 동일한 국가기관·지방자치단체·법인에 근무하는 사람일 것

3. 리모델링주택조합 조합원: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람. 이 경우 해당 공동주택, 복리시설 또는 다목에 따른 공동주택 외의 시설의 소유권이 여러 명의 공유(共有)에 속할 때에는 그 여러 명을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.

가. 법제15조에 따른 사업계획승인을 받아 건설한 공동주택의 소유자

나. 복리시설을 함께 리모델링하는 경우에는 해당 복리시설의 소유자

다. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 소유자(해당 건축물에 공동주택 외의 시설이 있는 경우에는 해당 시설의 소유자를 포함한다)

제22조(지역·직장주택조합 조합원의 교체·신규가입 등) ① 지역주택조합 또는 직장주택조합은 설립인가를 받은 후에는 해당 조합원을 교체하거나 신규로 가입하게 할 수 없다. **다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 예외로 한다.**

1. 조합원 수가 주택건설 예정 세대수를 초과하지 아니하는 범위에서 시장·군수·구청장으로부터 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조합원 추가모집의 승인을 받은 경우

2. **다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 결원이 발생한 범위에서 충원하는 경우**

가. 조합원의 사망

27. 주택법령상 주택단지가 일정한 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다. 그 시설에 해당하지 않는 것은?

- ①. 고속도로
- ②. 폭 20m의 도시계획예정도로
- ③. 폭 15m의 일반도로
- ④. 자동차전용도로
- ⑤. 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 「도로법」에 의한 일반국도

③ 폭 15m의 일반도로

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	③ 폭 15m의 일반도로
---	----	---------------

2	해설	③ 폭 15m의 일반도로로 분리된 주택단지는 하나의 주택단지로 본다.
---	----	--

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

12. "주택단지"란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다. 다만, 다음 각 목의 시설로 분리된 토지는 각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도·고속도로·자동차전용도로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로

3	기타	라. 가목부터 다목까지의 시설에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설
---	----	--

제5조(주택단지의 구분기준이 되는 도로) 법제2조제12호라목에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 보행자 및 자동차의 통행이 가능한 도로로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 도로를 말한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 도시

·군계획시설(이하 "도시·군계획시설"이라 한다)인 도로로서 국토교통부령으로 정하는 도로

2. 「도로법」 제10조에 따른 일반국도·특별시도·광역시도 또는 지방도

3. 그 밖에 관계 법령에 따라 설치된 도로로서 제1호 및 제2호에 준하는 도로

28. 주택법령상 리모델링 기본계획 수립절차에 관한 조문의 일부이다. ()에 들어갈 숫자를 옳게 연결한 것은?

리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 (가)일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 (나)일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

- ①. 가 : 7, 나 : 14
- ②. 가 : 10, 나 : 15
- ③. 가 : 14, 나 : 15
- ④. 가 : 14, 나 : 30
- ⑤. 가 : 15, 나 : 30

④ 가 : 14, 나 : 30

번호 구분 내용

1 정답 ④ 가 : 14, 나 : 30

2 해설 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

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

26. "리모델링 기본계획"이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

제72조(리모델링 기본계획 수립 절차) ① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(제71조제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다. 이하 이 조부터 제74조까지에서 같다)은 **리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 30일 이내에 의견을 제시하지 아니하는 경우에는 이의가 없는 것으로 본다.** 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우에는 주민공람 및 지방의회 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따라 설치된 시

· 도도시계획위원회(이하 "시·도도시계획위원회"라 한다) 또는 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

④ 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 리모델링 기본계획을 승인하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

29. 주택법령상 주택상환사채에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 등록사업자가 주택상환사채를 발행하려면 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받아야 한다.
- ②. 주택상환사채는 취득자의 성명을 채권에 기록하지 아니하면 사채발행자 및 제3자에게 대항할 수 없다.
- ③. 등록사업자의 등록이 말소된 경우에는 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력은 상실된다.
- ④. 주택상환사채의 발행자는 주택상환사채대장을 비치하고, 주택상환사채권의 발행 및 상환에 관한 사항을 기재하여야 한다.
- ⑤. 주택상환사채를 발행하려는 자는 주택상환사채발행계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.

③ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에는 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력은 상실된다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에는 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력은 상실된다.
2	해설	<p>③ 등록사업자의 등록이 말소된 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향을 미치지 아니한다.</p> <p>제80조(주택상환사채의 발행) ① 한국토지주택공사와 등록사업자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택으로 상환하는 사채(이하 "주택상환사채"라 한다)를 발행할 수 있다. 이 경우 등록사업자는 자본금·자산평가액 및 기술인력 등이 대통령령으로 정하는 기준에 맞고 금융기관 또는 주택도시보증공사의 보증을 받은 경우에만 주택상환사채를 발행할 수 있다.</p> <p>② 주택상환사채를 발행하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 주택상환사채발행계획을 수립하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다.</p> <p>③ 주택상환사채의 발행요건 및 상환기간 등은 대통령령으로 정한다.</p> <p>제81조(발행책임과 조건 등) ① 제80조에 따라 주택상환사채를 발행한 자는 발행조건에 따라 주택을 건설하여 사채권자에게 상환하여야 한다.</p>

3 기타 ② 주택상환사채는 기명증권으로 하고, 사채권자의 명의변경은 취득자의 성명과 주소를 사채원부에 기록하는 방법으로 하며, 취득자의 성명을 채권에 기록하지 아니하면 사채발행자 및 제3자에게 대항할 수 없다.

③ 국토교통부장관은 사채의 납입금이 택지의 구입 등 사채발행 목적에 맞게 사용될 수 있도록 그 사용 방법·절차 등에 관하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 조치를 하여야 한다.

제82조(주택상환사채의 효력) 제8조에 따라 등록사업자의 등록이 말소된 경우에도 등록사업자가 발행한 주택상환사채의 효력에는 영향을 미치지 아니한다.

제83조(「상법」의 적용) 주택상환사채의 발행에 관하여 이 법에서 규정한 것 외에는 상법중 사채발행에 관한 규정을 적용한다. 다만, 한국토지주택공사가 발행하는 경우와 금융기관 등이 상환을 보증하여 등록사업자가 발행하는 경우에는 「상법」 제478조제1항을 적용하지 아니한다.

30. 주택법령상 주택의 전매행위 제한에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 수도권은 수도권 정비계획법에 의한 것임)

- ①. 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 지역별로 달리 정할 수 있다.
- ②. 사업주체가 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급하는 주택을 공급하는 경우에는 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다.
- ③. 세대원 전원이 2년 이상의 기간 해외에 체류하는 경우로서 사업주체의 동의를 받은 경우에는 전매제한 주택을 전매할 수 있다.
- ④. 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우로서 사업주체의 동의를 받은 경우에는 전매제한 주택을 전매할 수 있다.
- ⑤. 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 소유자가 국가에 대한 채무를 이행하지 못하여 공매가 시행되는 경우에는 사업주체의 동의 없이도 전매를 할 수 있다.

⑤ 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 소유자가 국가에 대한 채무를 이행하지 못하여 공매가 시행되는 경우에는 사업주체의 동의 없이도 전매를 할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 소유자가 국가에 대한 채무를 이행하지 못하여 공매가 시행되는 경우에는 사업주체의 동의 없이도 전매를 할 수 있다.
2	해설	⑤ 수도권의 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택의 소유자가 국가에 대한 채무를 이행하지 못하여 공매가 시행되는 경우에는 한국토지공사(사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사)가 그 주택을 우선 매입할 수 있다.

제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선

정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택 또는 지위를 **전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나** 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위

2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

3. 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 이 조에서 "수도권"이라 한다) 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 또는 그 주택의 입주자로 선정된 지위 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위는 제외한다.

3 기타

② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하여 입주자로 선정된 자 또는 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자의 영업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. **다만, 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사(사업주체가 지방공사인 경우에는 지방공사를 말한다. 이하 이 조에서 같다)가 그 주택을 우선 매입할**

수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

③ 제1항을 위반하여 주택의 입주자로 선정된 지위의 전매가 이루어진 경우, 사업주체가 이미 납부된 입주금에 대하여 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균이자율을 합산한 금액(이하 "매입비용"이라 한다. 이 조에서 같다)을 그 매수인에게 지급한 경우에는 그 지급한 날에 사업주체가 해당 입주자로 선정된 지위를 취득한 것으로 보며, 제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입하는 경우의 매입비용에 관하여도 이를 준용한다.

④ 사업주체가 제1항제3호 및 제4호에 해당하는 주택을 공급하는 경우에는 그 주택의 소유권을 제3자에게 이전할 수 없음을 소유권에 관한 등기에 부기등기하여야 한다. <개정 2017. 8. 9.>

⑤ 제4항에 따른 부기등기는 주택의 소유권보존등기와 동시에 하여야 하며, 부기등기에는 "이 주택은 최초로 소유권이전등기된 후에는 「주택법」 제64조제1항에서 정한 기간이 지나기 전에 한국토지주택공사(제64조제2항 단서에 따라 한국토지주택공사가 우선 매입한 주택을 공급받는 자를 포함한다) 외의 자에게 소유권을 이전하는 어떠한 행위도 할 수 없음"을 명시하여야 한다.

⑥ 한국토지주택공사가 제2항 단서에 따라 우선 매입한 주택을 공급하는 경우에는 제4항을 준용한다.

31. 주택법령상 주택의 공급에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 한국토지주택공사가 총지분의 100분의 70을 출자하여 설립한 부동산투자회사가 사업주체로서입주자를 모집하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받아야 한다.
- ②. 관광진흥법에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 층수가 51층이고 높이가 140m인 아파트는 분양가상한제의 적용대상이다.
- ③. 시·도지사는 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 주택가격의 급등이 우려되는 지역에 대해서 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있다.
- ④. 주택의 사용검사 후 주택단지 내 일부의 토지의 소유권을 회복한 자에게 주택소유자들이 매도청구를 하려면 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지면적의 5% 미만이어야 한다.
- ⑤. 사업주체가 투기과열지구에서 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위는 매매하거나 상속할 수 없다.

④ 주택의 사용검사 후 주택단지 내 일부의 토지의 소유권을 회복한 자에게 주택소유자들이 매도청구를 하려면 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지면적의 5% 미만이어야 한다.

번호 구분	내용
1	정답

④ 주택의 사용검사 후 주택단지 내 일부의 토지의 소유권을 회복한 자에게 주택소유자들이 매도청구를 하려면 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지면적의 5% 미만이어야 한다.

① 공공주택사업자가 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 부동산투자회사가 사업주체로서 입주자를 모집하려는 경우에는 시장·군수·구청장의 승인을 받지 아니한다.

② 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이거나 높이가 150m 이상인 경우 분양가상한제를 적용하지 아니한다.

2 해설 ③ 국토교통부장관은 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 주택가격의 급등이 우려되는 지역에 대해서 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있다.

⑤ 상속의 경우는 제외한다.

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 별점이 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

제57조(주택의 분양가격 제한 등) ① 사업주체가 제54조에 따라 일반인에게 공급하는 공동주

택 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 이 조에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급(이에 따라 공급되는 주택을 "분양가상한제 적용주택"이라 한다. 이하 같다)하여야 한다.

1. 공공택지

2. 공공택지 외의 택지에서 주택 가격 상승 우려가 있어 제58조에 따라 국토교통부장관이 「주거기본법」 제8조에 따른 주거정책심의위원회(이하 "주거정책심의위원회"라 한다) 심의를 거쳐 지정하는 지역

② 제1항에도 불구하고 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.**

1. 도시형 생활주택

2. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정·고시된 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 같은 법 제25조에 따른 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 이 조에 따른 분양가격 제한을 적용하지 아니하기로 심의·의결한 경우

3. 「관광진흥법」 제70조제1항에 따라 지정된 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150미터 이상인 경우

제58조(분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제) ① **국토교통부장관은 제57조제1항제2호에 따라 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 주택가격·주택거래 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택가격이 급등하거나 급등할 우려가 있는 지역 중 대통령령으로 정하는 기준을 충족하는 지역은 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역으로 지정할 수 있다.**

3 기타

② 국토교통부장관이 제1항에 따라 분양가상한제 적용 지역을 지정하는 경우에는 미리 시·도지사의 의견을 들어야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 분양가상한제 적용 지역을 지정하였을 때에는 지체 없이 이를 공고하고, 그 지정 지역을 관할하는 시장·군수·구청장에게 공고내용을 통보하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 사업주체로 하여금 입주자 모집공고 시 해

당 지역에서 공급하는 주택이 분양가상한제 적용주택이라는 사실을 공고하게 하여야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 분양가상한제 적용 지역의 지정을 해제하여야 한다.

⑤ 분양가상한제 적용 지역의 지정을 해제하는 경우에는 제2항 및 제3항 전단을 준용한다. 이 경우 "지정"은 "지정 해제"로 본다.

⑥ 분양가상한제 적용 지역으로 지정된 지역의 시·도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 분양가상한제 적용 지역의 지정 후 해당 지역의 주택가격이 안정되는 등 분양가상한제 적용 지역으로 계속 지정할 필요가 없다고 인정하는 경우에는 국토교통부장관에게 그 지정의 해제를 요청할 수 있다.

⑦ 제6항에 따라 분양가상한제 적용 지역 지정의 해제를 요청하는 경우의 절차 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제62조(사용검사 후 매도청구 등) ① 주택(복리시설을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 소유자들은 주택단지 전체 대지에 속하는 일부의 토지에 대한 소유권이전등기 말소소송 등에 따라 제49조의 사용검사(동별 사용검사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 받은 이후에 **해당 토지의 소유권을 회복한 자(이하 이 조에서 "실소유자"라 한다)에게 해당 토지를 시가로 매도할 것을 청구할 수 있다.**

② 주택의 소유자들은 대표자를 선정하여 제1항에 따른 매도청구에 관한 소송을 제기할 수 있다. 이 경우 대표자는 주택의 소유자 전체의 4분의 3 이상의 동의를 받아 선정한다.

③ 제2항에 따른 매도청구에 관한 소송에 대한 판결은 주택의 소유자 전체에 대하여 효력이 있다.

④ **제1항에 따라 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 5퍼센트 미만이어야 한다.**

⑤ 제1항에 따른 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.

⑥ 주택의 소유자들은 제1항에 따른 매도청구로 인하여 발생한 비용의 전부를 사업주체에게 구상

(求償)할 수 있다.

제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택 또는 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다. 이하 같다)로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간이 지나기 전에는 그 주택 또는 지위를 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, **상속의 경우는 제외한다.** 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다. <개정 2017. 8. 9.>

32. 건축법령상 건축물의 대지에 조경을 하지 않아도 되는 건축물에 해당하는 것을 모두 고른 것은? (단, 건축협정은 고려하지 않음)

- ㄱ. 면적 5,000㎡ 미만인 대지에 건축하는 공장
- ㄴ. 연면적의 합계가 1,500㎡ 미만인 공장
- ㄷ. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따른 산업단지의 공장

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

2 해설

제27조(대지의 조경) ① 법 제42조제1항 단서에 따라 **다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다.** <개정 2009. 7. 16., 2010. 12. 13., 2012. 4. 10., 2012. 12. 12., 2013. 3. 23.>

- 1. 녹지지역에 건축하는 건축물
- 2. 면적 5천 제곱미터 미만인 대지에 건축하는 공장**
- 3. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 공장**
- 4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제14호에 따른 산업단지의 공장**
- 5. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 건축물

6. 축사

7. 법 제20조제1항에 따른 가설

건축물

8. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것은 제외한다)로서 국토교통부령으로 정하는 것

9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외한다)의 건축물

10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물

가. 「관광진흥법」 제2조제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지에 설치하는 관광시설

나. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목에 따른 전문휴양업의 시설 또는 같은 호 나목에 따른 종합휴양업의 시설

3 기타 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제48조제10호에 따른 관광·휴양형 지구단위계획구역에 설치하는 관광시설

라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 골프장

② 법 제42조제1항 단서에 따른 조경 등의 조치에 관한 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 기준보다 더 완화된 기준을 정한 경우에는 그 기준에 따른다. <개정 2009. 9. 9., 2017. 3. 29.>

1. 공장(제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 공장은 제외한다) 및 물류시설(제1항제8호에 해당하는 물류시설과 주거지역 또는 상업지역에 건축하는 물류시설은 제외한다)

가. 연면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 경우: 대지면적의 10퍼센트 이상

나. 연면적의 합계가 1천500 제곱미터 이상 2천 제곱미터 미만인 경우: 대지면적의 5퍼센트 이상

2. 「공항시설법」 제2조제7호에 따른 공항시설: 대지면적(활주로·유도로·계류장·착륙대 등 항공기의 이륙 및 착륙시설로 쓰는 면적은 제외한다)의 10퍼센트 이상

3. 「철도건설법」 제2조제1호에 따른 철도 중 역시설: 대지면적(선로·승강장 등 철도운영에 이용되는 시설의 면적은 제외한다)의 10퍼센트 이상

4. 그 밖에 면적 200제곱미터 이상 300제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물: 대지면적의 10 퍼센트 이상

③ 건축물의 옥상에 법 제42조제 2항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 기준에 따라 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 법 제42조제 1항에 따른 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 법 제42조제 1항에 따른 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

33. 건축법령상 건축허가를 받은 건축물의 철거 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 건축물 소유자가 건축물을 철거하려면 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수에게 신고하여야 한다.
- ②. 건축물 소유자가 건축물을 철거하려면 철거예정일 3일 전까지 건축물철거·멸실 신고서에 해체공사계획서를 첨부하여 제출하여야 한다.
- ③. 건축물의 소유자나 관리자는 건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 신고하여야 한다.
- ④. 석면이 함유된 건축물을 철거하는 경우에는 산업안전보건법 등 관례 법령에 적합하게 석면을 먼저 제거·처리한 후 건축물을 철거하여야 한다.
- ⑤. 건축물철거·멸실신고서를 제출받은 특별자치도지사는 건축물의 철거·멸실 여부를 확인한 후 건축무대장에서 철거·멸실된 건축물의 내용을 말소하여야 한다.

① 건축물 소유자가 건축물을 철거하려면 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수에게 신고하여야 한다.

번호 구분 내용

1 정답 ① 건축물 소유자가 건축물을 철거하려면 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수에게 신고하여야 한다.

2 해설 ① 건축물의 소유자가 건축물을 철거하려면 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다. 특별시장·광역시장은 포함되지 않는다.

제36조(건축물의 철거 등의 신고) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물을 철거하려면 철거를 하기 전에 **특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.** <개정 2014. 1. 14.>

3 기타 ② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물이 재해로 멸실된 경우 멸실 후 30일 이내에 신고하여야 한다.

③ 제1항과 제2항에 따른 신고의 대상이 되는 건축물과 신고 절차 등에 관하여는 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

34. 건축법령상 고층건축물의 피난시설에 관한 내용으로 ()에 들어갈 것을 옳게 연결한 것은?

층 63층이고 높이가 190m인 () 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통

④ ㄱ : 초고층, ㄴ : 30, ㄷ : 1

수 계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 지상층으로부터 최대 (L)개 층마다 (C)가 개소 이상 설치하여야 한다.

- ①. ㄱ : 준고층, L : 20, C : 1
- ②. ㄱ : 준고층, L : 30, C : 2
- ③. ㄱ : 초고층, L : 20, C : 1
- ④. ㄱ : 초고층, L : 30, C : 1
- ⑤. ㄱ : 초고층, L : 30, C : 2

번호 구분 내용

1 정답 ④ ㄱ : 초고층, L : 30, C : 1

2 해설 층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물을 초고층 건축물이라 한다. 초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 지상층으로부터 최대 30개 층마다 1개소 이상 설치하여야 한다.

제50조의2(고층건축물의 피난 및 안전관리) ① 고층건축물에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 **피난안전구역**을 설치하거나 대피공간을 확보한 계단을 설치하여야 한다. 이 경우 피난안전구역의 설치 기준, 계단의 설치 기준과 구조 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

② 고층건축물에 설치된 피난안전구역·피난시설 또는 대피공간에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 화재 등의 경우에 피난 용도로 사용되는 것임을 표시하여야 한다. <신설 2015. 1. 6.>

③ 고층건축물의 화재예방 및 피해경감을 위하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 제48조부터 제50조까지의 기준을 강화하여 적용할 수 있다. <개정 2013. 3. 23., 2015. 1. 6., 2018. 4. 17.>

[본조신설 2011. 9. 16.]

제34조(직통계단의 설치) ① 건축물의 피난층(직접 지상으로 통하는 출입구가 있는 층 및 제3항과 제4항에 따른 피난안전구역을 말한다. 이하 같다) 외의 층에서는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단(경사로를 포함한다. 이하 같다)을 거실의 각 부분으로부터 계단(거실로부터 가장 가까운 거리에 있는 계단을 말한다)에 이르는 보행거리가 30미터 이하가 되도록 설치하여야 한다. 다만, 건축물(지하층에 설치하는 것으로서 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 공연장·집회장·관람장 및 전시장은 제외한다)의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물은 그 보행거리가 50미터(층수가 16층 이상인 공동주택은 40미터) 이하가 되도록 설치할 수 있으며, 자동화 생산시설에 스프링클러 등 자동화 소화설비를 설치한 공장으로서

서 국토교통부령으로 정하는 공장인 경우에는 그 보행거리가 75미터(무인화 공장인 경우에는 100미터) 이하가 되도록 설치할 수 있다. <개정 2009. 7. 16., 2010. 2. 18., 2011. 12. 30., 2013. 3. 23.>

② 법제49조제1항에 따라 피난층 외의 층이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도 및 규모의 건축물에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개소 이상 설치하여야 한다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 3. 23., 2014. 3. 24., 2015. 9. 22., 2017. 2. 3.>

1. 제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장, 문화 및 집회시설(전시장 및 등·식물원은 제외한다), 종교시설, 위락시설 중 주점영업 또는 장례시설의 용도로 쓰는 층으로서 그 층에서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 200제곱미터(제2종 근린생활시설 중 공연장·종교집회장은 각각 300제곱미터) 이상인 것

2. 단독주택 중 다중주택·다가구주택, 제1종 근린생활시설 중 정신과의원(입원실이 있는 경우로 한정한다), 제2종 근린생활시설 중 인터넷컴퓨터게임시설제공업소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 경우만 해당한다)·학원·독서실, 판매시설, 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 의료시설(입원실이 없는 치과병원은 제외한다), 교육연구시설 중 학원, 노유자시설 중 아동 관련 시설·노인복지시설·장애인 거주시설(「장애인복지법」 제58조제1항제1호에 따른 장애인 거주시설 중 국토교통부령으로 정하는 시설을 말한다. 이하 같다) 및 「장애인복지법」 제58조제1항제4호에 따른 장애인 의료재활시설(이하 "장애인 의료재활시설"이라 한다), 수련시설 중 유스호스텔 또는 숙박시설의 용도로 쓰는 3층 이상의 층으로서 그 층의 해당 용도로 쓰는 거실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상인 것

3 기타 3. 공동주택(층당 4세대 이하인 것은 제외한다) 또는 업무시설 중 오피스텔의 용도로 쓰는 층으로서 그 층의 해당 용도로 쓰는 거실의 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것

4. 제1호부터 제3호까지의 용도로 쓰지 아니하는 3층 이상의 층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 400제곱미터 이상인 것

5. 지하층으로서 그 층 거실의 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상인 것

③ 초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역(건축물의 피난·안전을 위하여 건축물 중간층에 설치하는 대피공간을 말한다. 이하 같다)을 지상층으로부터 **최대 30개 층마다 1개소 이상 설치하여야 한다.** <신설 2009. 7. 16., 2011. 12. 30.>

④ 준초고층 건축물에는 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단과 직접 연결되는 피난안전구역을 해당 건축물 전체 층수의 2분의 1에 해당하는 층으로부터 상하 5개층 이내에 1개소 이상 설치하여야 한다. 다만, 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다. <신설 2011. 12. 30., 2013. 3. 23.>

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 피난안전구역의 규모와 설치기준은 국토교통부령으로 정한다. <신설 2009. 7. 16., 2011. 12. 30., 2013. 3. 23.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

제8조의2(피난안전구역의 설치기준) ① 영 제34조제3항 및 제4항에 따라 설치하는 피난안전구역(이하 "피난안전구역"이라 한다)은 해당 건축물의 1개층을 대피공간으로 하며, 대피에 장애가 되지 아니하는 범위에서 기계실, 보일러실, 전기실 등 건축설비를 설치하기 위한 공간과 같은 층에 설치할 수 있다. 이 경우 피난안전구역은 건축설비가 설치되는 공간과 내화구조로 구획하여야 한다. <개정 2012. 1. 6.>

② 피난안전구역에 연결되는 특별피난계단은 피난안전구역을 거쳐서 상·하층으로 갈 수 있는 구조로 설치하여야 한다.

③ 피난안전구역의 구조 및 설비는 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. <개정 2012. 1. 6., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

1. 피난안전구역의 바로 아래층 및 윗층은 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제21조제1항제1호에 적합한 단열재를 설치할 것. 이 경우 아래층은 최상층에 있는 거실의 반자 또는 지붕 기준을 준용하고, 윗층은 최하층에 있는 거실의 바닥 기준을 준용할 것

2. 피난안전구역의 내부마감재료는 불연재료로 설치할 것

3. 건축물의 내부에서 피난안전구역으로 통하는 계단은 특별피난계단의 구조로 설치할 것

--	--

	<p>4. 비상용 승강기는 피난안전구역에서 승하차 할 수 있는 구조로 설치할 것</p> <p>5. 피난안전구역에는 식수공급을 위한 급수전을 1개소 이상 설치하고 예비전원에 의한 조명설비를 설치할 것</p> <p>6. 관리사무소 또는 방재센터 등과 긴급연락이 가능한 경보 및 통신시설을 설치할 것</p> <p>7. 별표 1의2에서 정하는 기준에 따라 산정한 면적 이상일 것</p> <p>8. 피난안전구역의 높이는 2.1미터 이상일 것</p> <p>9. 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제14조에 따른 배연설비를 설치할 것</p> <p>10. 그 밖에 소방청장이 정하는 소방 등 재난관리를 위한 설비를 갖출 것</p> <p>[본조신설 2010. 4. 7.]</p>
--	--

<p>35. 건축법령상 '주요구조부'에 해당하지 않는 것만을 모두 고른 것은?</p> <p>ㄱ. 지붕틀 ㄴ. 주계단 ㄷ. 사이 기둥 ㄹ. 최하층 바닥</p> <p>①. ㄴ ②. ㄱ, ㄷ ③. ㄷ, ㄹ ④. ㄱ, ㄴ, ㄹ ⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ</p>	
--	--

	<p>③ ㄷ, ㄹ</p>												
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">번호</th> <th style="width: 80%;">구분</th> <th style="width: 100%;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>③ ㄷ, ㄹ</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2016. 2. 3., 2017. 12. 26.></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td>7. "주요구조부"란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥, 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	③ ㄷ, ㄹ	2	해설	제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2016. 2. 3., 2017. 12. 26.>	3	기타	7. "주요구조부"란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥 , 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.
번호	구분	내용											
1	정답	③ ㄷ, ㄹ											
2	해설	제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2016. 2. 3., 2017. 12. 26.>											
3	기타	7. "주요구조부"란 내력벽(耐力壁), 기둥, 바닥, 보, 지붕틀 및 주계단(主階段)을 말한다. 다만, 사이 기둥, 최하층 바닥 , 작은 보, 차양, 옥외 계단, 그 밖에 이와 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.											

<p>36. 건축법령상 건축협정에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 건축물의 소유자들은 과반수의 동의로 건축물의 리모델링에 대한 건축협정을 체결할 수 있다. ②. 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 해당 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다. ③. 건축협정인가권자가 건축협정을 인가하였을 때에는 해당 지방자치단체의 공보에 그 내용을 공고하여야 한다. ④. 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시·군·구에 걸치는 경우 건축협정 체결 대상 토지면적의 과반이 속하는 건축협정인가권자에게 인가를 신청할 수 있</p>	
---	--

	<p>① 건축물의 소유자들은 과반수의 동의로 건축물의 리모델링에 대한 건축협정을 체결할 수 있다.</p>						
	<table border="1" style="width: 100%;"> <thead> <tr> <th style="width: 20%;">번호</th> <th style="width: 80%;">구분</th> <th style="width: 100%;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			
번호	구분	내용					

다.
 ⑤. 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정을 폐지하려는 경우 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다.

- 1 정답 ① 건축물의 소유자등은 과반수의 동의로 건축물의 리모델링에 대한 건축협정을 체결할 수 있다.

- 2 해설 ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자는 전원의 합으로 건축물의 리모델링에 대한 건축협정을 체결할 수 있다.

제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 **전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다.** <개정 2016. 2. 3., 2017. 2. 8., 2017. 4. 18.>

 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
 3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
 4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
 5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

② 제1항 각 호의 지역 또는 구역에서 둘 이상의 토지를 소유한 자가 1인인 경우에도 그 토지 소유자는 해당 토지의 구역을 건축협정 대상 지역으로 하는 건축협정을 정할 수 있다. 이 경우 그 토지 소유자 1인을 건축협정 체결자로 본다.

③ 소유자등은 제1항에 따라 건축협정을 체결(제2항에 따라 토지 소유자 1인이 건축협정을 정하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

 1. 이 법 및 관계 법령을 위반하지 아니할 것
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획 및 이 법 제77조의11 제1항에 따른 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획

3 기타

을 위반하지 아니할 것

④ 건축협정은 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.

1. 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 사항

2. 건축물의 위치·용도·형태 및 부대시설에 관하여 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 소유자등이 건축협정을 체결하는 경우에는 건축협정서를 작성하여야 하며, 건축협정서에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 한다.

1. 건축협정의 명칭

2. 건축협정 대상 지역의 위치 및 범위

3. 건축협정의 목적

4. 건축협정의 내용

5. 제1항 및 제2항에 따라 건축협정을 체결하는 자(이하 "협정체결자"라 한다)의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 제6호에서 같다)

6. 제77조의5제1항에 따른 건축협정운영회가 구성되어 있는 경우에는 그 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일

7. 건축협정의 유효기간

8. 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항

9. 그 밖에 건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

⑥제1항제4호에 따라 시·도지사가 필요하다고 인정하여 조례로 구역을 정하려는 때에는 해당 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다. <신설 2016. 2. 3.>

[본조신설 2014. 1. 14.]

37. 건축법령상 건축물에 공개 공지 또는 공개 공간을 설치하여야 하는 대상지역에 해당 하는 것은? (단, 지방자치단체장이 별도로 지정·공고하는 지역은 고려하지 않음)

- ①. 전용주거지역
- ②. 일반주거지역
- ③. 전용공업지역
- ④. 일반공업지역
- ⑤. 보전녹지지역

② 일반주거지역

번호 구분

내용

1 정답

② 일반주거지역

※ 다음의 어느 하나에 해당하는

	<p>지역에 공개공지 또는 공개 공간을 설치하여야 한다.</p> <p>1. 일반주거지역, 준주거지역</p> <p>2 해설 2. 상업지역</p> <p>3. 준공업지역</p> <p>4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역</p> <p>제43조(공개 공지 등의 확보) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다. <개정 2014. 1. 14., 2018. 8. 14.></p> <p>1. 일반주거지역, 준주거지역</p> <p>2. 상업지역</p> <p>3 기타 3. 준공업지역</p> <p>4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역</p> <p>② 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>[시행일 : 2019. 2. 15.] 제43조</p>
--	--

38. 건축법령상 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하고 축조하여야 하는 공작물에 해당하는 것은? (단, 건축물과 분리하여 축조하는 경우이며, 공용건물에 대한 특례는 고려하지 않음)

①. 높이 5m의 기념탑
 ②. 높이 7m의 고가수조(高架水槽)
 ③. 높이 3m의 광고탑
 ④. 높이 3m의 담장
 ⑤. 바닥면적 25㎡의 지하대피호

번호 구분	<p>④ 높이 3m의 담장</p> <p>1 정답 ④ 높이 3m의 담장</p> <p>※ 신고대상 공작물</p> <p>1. 옹벽 또는 담장 : 2m를 넘는 것</p> <p>2. 광고탑, 광고판 그 밖에 이와 비슷한 것 : 4m를 넘는 것</p> <p>3. 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것 : 5m를 넘는 것</p>
-------	---

4. 굴뚝, 장식탑, 기념탑 그 밖에 이와 비슷한 것 : 6m를 넘는 것
 5. 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑 : 6m를 넘는 것
 - 2 해설 6. 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑 등 : 6m를 넘는 것
 7. 고가수조나 그 밖에 이와 비슷한 것 : 8m를 넘는 것
 8. 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장(바닥면적이 조립식이 아닌 것을 포함)으로서 외벽이 없는 것 : 8m 이하인 것
 9. 지하대피호 : 바닥면적 30㎡를 넘는 것
 10. 제조시설, 저장시설, 유희시설 그 밖에 이와 비슷한 것 : 건축조례로 정하는 것
 11. 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물 : 건축조례로 정하는 것
- 118조(옹벽 등의 공작물예의 준용) ① 법 제83조제1항에 따라 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)할 때 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 하는 공작물은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 10. 14., 2016. 1. 19.>
1. 높이 6미터를 넘는 굴뚝
 2. 높이 6미터를 넘는 장식탑, 기념탑, 그 밖에 이와 비슷한 것
 3. 높이 4미터를 넘는 광고탑, 광고판, 그 밖에 이와 비슷한 것
 4. 높이 8미터를 넘는 고가수조나 그 밖에 이와 비슷한 것
- 5. 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장**
6. 바닥면적 30제곱미터를 넘는 지하대피호
 - 3 기타 7. 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것
 8. 높이 8미터(위험을 방지하기 위한 난간의 높이는 제외한다) 이하의 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장(바닥면적이 조립식이 아닌 것을 포함한다)으로서 외벽이 없는 것
 9. 건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함한다), 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것

	<p style="text-align: center;">한 것</p> <p>10. 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례로 정하는 것</p> <p>11. 높이 5미터를 넘는 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제2호가목에 따른 태양에너지를 이용하는 발전설비와 그 밖에 이와 비슷한 것</p>
--	--

39. 농지법령상 용어에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지이더라도 법적 지목이 과수원인 경우는 '농지'에 해당하지 않는다.
 ②. 소가축 80두 사육하면서 1년 중 150일을 축산업에 종사하는 개인은 '농업인'에 해당한다.
 ③. 3,000㎡의 농지에서 농작물을 경작하면서 1년 중 80일을 농업에 종사하는 개인은 '농업인'에 해당한다.
 ④. 인삼의 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 4년인 지목이 전(田)인 토지는 '농지'에 해당한다.
 ⑤. 농지 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 일부만을 위탁하여 행하는 농업경영도 '위탁경영'에 해당한다.

① 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지이더라도 법적 지목이 과수원인 경우는 '농지'에 해당하지 않는다.

번호	구분	내용
1	정답	① 실제로 농작물 경작지로 이용되는 토지이더라도 법적 지목이 과수원인 경우는 '농지'에 해당하지 않는다.
2	해설	제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2007. 12. 21., 2009. 4. 1., 2009. 5. 27.> 1. "농지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 토지를 말한다. 가. 전·답, 과수원, 그 밖에 법적 지목(地目)을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 「초지법」에 따라 조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외한다. 나. 가목의 토지의 개량시설과 가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지
3	기타	

40. 농지법령상 국·공유재산이 아닌 A농지와 국유재산인 B농지를 농업경영을 하려는 자에게 임대차하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. A농지의 임대차계약은 등기가 있어야만 제3자에게 효력이 생긴다.
 ②. 임대인이 취학을 이유로 A농지를 임대하는 경우 임대차기간은 3년 이상으로 하여야 한다.
 ③. 임대인이 질병을 이유로 A농지를 임대하였다가 같은 이유로 임대차계약을 갱신하는 경우 임대차기간은 3년 이상으로 하여야 한다.
 ④. A농지의 임차인이 그 농지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 아니할 경우 농지소재지 읍·면장은 임대차의 종료를 명할 수 있다.
 ⑤. B농지의 임대차기간은 3년 미만으로 할 수 있다.

⑤ B농지의 임대차기간은 3년 미만으로 할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ B농지의 임대차기간은 3년 미만으로 할 수 있다. ① 임대차계약은 그 등기가 없는

경우에도 임차인이 농지소재지를 관할하는 시·구·읍·면의 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

2 해설

②, ③ 임대차 기간은 자경농지를 이모작을 위하여 8개월 이내로 임대하거나 사용대하는 경우 이외에는 3년 이상으로 하여야 한다. 이러한 규정은 임대차계약을 연장 또는 갱신하거나 재계약을 체결하는 그 임대차 기간에 대하여도 동일하게 적용한다.

④ 농지를 임차하거나 사용대차한 임차인 또는 사용대차인이 그 농지를 정당한 사유 없이 농업경영에 사용하지 아니할 때에는 시장·군수·구청장이 임대차 또는 사용대차의 종료를 명할 수 있다.

제23조(농지의 임대차 또는 사용대차) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 농지를 임대하거나 사용대할 수 없다. <개정 2008. 12. 29., 2009. 5. 27., 2015. 1. 20., 2015. 7. 20.>

1. 제6조제2항제1호·제4호부터 제9호까지·제9호의2 및 제10호의 규정에 해당하는 농지를 임대하거나 사용대하는 경우

2. 제17조에 따른 농지이용증진사업 시행계획에 따라 농지를 임대하거나 사용대하는 경우

3. 질병, 징집, 취학, 선거에 따른 공직취임, 그 밖에 대통령령으로 정하는 부득이한 사유로 인하여 일시적으로 농업경영에 종사하지 아니하게 된 자가 소유하고 있는 농지를 임대하거나 사용대하는 경우

4. 60세 이상이 되어 더 이상 농업경영에 종사하지 아니하게 된 자로서 대통령령으로 정하는 자가 소유하고 있는 농지 중에서 자기의 농업경영에 이용한 기간이 5년이 넘은 농지를 임대하거나 사용대하는 경우

5. 제6조제1항에 따라 소유하고 있는 농지를 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하거나 사용대하는 경우, 또는 주말·체험영농을 하려는 자에게 임대하는 것을 업으로 하는 자에게 임대하거나 사용대하는 경우

6. 제6조제1항에 따라 개인이 소유하고 있는 농지를 한국농어촌공사나 그 밖에 대통령령으로 정하는 자에게 위탁하여 임대하거나 사용대하는 경우

7. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 농지를 한국농어촌공사나 그 밖에 대통령령으로 정하는 자

에게 위탁하여 임대하거나 사용
대하는 경우

가. 상속으로 농지를 취득한 자로
서 농업경영을 하지 아니하는 자
가 제7조제1항에서 규정한 소유
상한을 초과하여 소유하고 있는
농지

나. 대통령령으로 정하는 기간 이
상 농업경영을 한 후 이농한 자가
제7조제2항에서 규정한 소유 상
한을 초과하여 소유하고 있는 농
지

3 기타 8. 자경 농지를 농림축산식품부
장관이 정하는 이모작을 위하여
8개월 이내로 임대하거나 사용대
하는 경우

② 제1항에도 불구하고 농지를 임
차하거나 사용대차한 임차인 또는
사용대차인이 **그 농지를 정당한
사유 없이 농업경영에 사용하
지 아니할 때에는 시장·군수·
구청장이 농림축산식품부령으로
정하는 바에 따라 임대차 또는
사용대차의 종료를 명할 수 있
다.** <신설 2015. 7. 20.>

제24조의2(임대차 기간) ① 제
23조제1항제8호를 제외한 임대
차 기간은 3년 이상으로 하여야
한다. <개정 2015. 1. 20.,
2015. 7. 20.>

② 임대차 기간을 정하지 아니하
거나 3년보다 짧은 경우에는 3년
으로 약정된 것으로 본다.

③ 제1항에도 불구하고 임대인은
질병, 징집 등 대통령령으로 정하
는 불가피한 사유가 있는 경우에는
**임대차 기간을 3년 미만으로
정할 수 있다.** 이 경우 임차인은
3년 미만으로 정한 기간이 유효
함을 주장할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정
은 임대차계약을 연장 또는 갱신
하거나 재계약을 체결하는 경우
**그 임대차 기간에 대하여도 동일
하게 적용한다.**

[본조신설 2012. 1. 17.]

제24조의2(농지임대차 기간의
예외) 법 제24조의2제3항에서
"질병, 징집 등 대통령령으로 정
하는 불가피한 사유"란 다음 각
호의 어느 하나에 해당하는 경우
를 말한다.

1. 질병, 징집, **취학의 경우**
2. 선거에 의한 공직(公職)에 취
임하는 경우
3. 부상으로 3개월 이상의 치료
가 필요한 경우

- 4. 교도소·구치소 또는 보호감호시설에 수용 중인 경우
- 5. 농업법인이 청산 중인 경우
- 6. 농지전용허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다)를 받았거나 농지전용신고를 하였으나 농지전용목적사업에 착수하지 않은 경우

[본조신설 2012. 7. 10.]

27회 기출문제: 부동산공시법/부동산세법

1. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목의 구분, 표기방법, 설정방법 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 지목을 지적도 및 임야도에 등록하는 때에는 부호로 표기하여야 한다.
- ②. 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지의 지목은 "광천지"로 한다.
- ③. 필지마다 하나의 지목을 설정하여야 한다.
- ④. 1필지가 둘 이상의 용도로 활용되는 경우에는 주된 용도에 따라 지목을 설정하여야 한다.
- ⑤. 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용될 때에는 지목을 변경하지 아니한다.

② 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지의 지목은 "광천지"로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지의 지목은 "광천지"로 한다.
2	해설	② 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지의 지목은 "광천지"에서 제외한다.
3	기타	제58조(지목의 구분) 법제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다. 6. 광천지 지하에서 온수·약수·석유류 등이 용출되는 용출구와 그 유지에 사용되는 부지. 다만, 온수·약수·석유류 등을 일정한 장소로 운송하는 송수관·송유관 및 저장시설의 부지는 제외 한다.

2. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목의 구분으로 틀린 것은?

- ①. 학교의 교사(校舍)와 이에 접속된 체육장 등 부속시설물의 부지의 지목은 "학교용지"로 한다.
- ②. 물건 등을 보관하거나 저장하기 위하여 독립적으로 설치된 보관시설물의 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지의 지목은 "창고용지"로 한다.
- ③. 사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 장사 등에 관한 법률 제2조 제9호에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지 및 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지의 지목은 "묘지"로 한다.
- ④. 교통 운수를 위하여 일정한 궤도 등의 설비와 형태를 갖추어 이용되는 토지와 이에 접속된 역사(驛舍)·차고·발전시설 및 공작창(工作廠) 등 부속시설물의 부지의 지목은 "철도용지"로 한다.
- ⑤. 육상에 인공으로 조성된 수산생물의 번식 또는 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지의 지목은 "양어장"으로 한다.

③ 사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 장사 등에 관한 법률 제2조 제9호에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지 및 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지의 지목은 "묘지"로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 장사 등에 관한 법률 제2조 제9호에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지 및 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지의 지목은 "묘지"로 한다.

2 해설 ③ 묘지의 관리를 위한 건축물 부지의 지목은 "대"로 한다.

제58조(지목의 구분) 법제67조제1항에 따른 지목의 구분은 다음 각 호의 기준에 따른다.

27. 묘지

3 기타 사람의 시체나 유골이 매장된 토지, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따른 묘지공원으로 결정·고시된 토지 및 「장사 등에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 봉안시설과 이에 접속된 부속시설물의 부지. **다만, 묘지의 관리를 위한 건축물의 부지는 "대"로 한다.**

3. 경계점좌표등록부에 등록하는 지역에서 1필지의 면적측정을 위해 계산한 값이 1,029.551㎡인 경우 토지대장에 등록할 면적으로 옳은 것은?

- ①. 1,029.55㎡
- ②. 1,029.56㎡
- ③. 1,029.5㎡
- ④. 1,029.6㎡
- ⑤. 1,030.0㎡

④ 1,029.6㎡

번호 구분 내용

1 정답 ④ 1,029.6㎡

2 해설 지적도의 축척이 600분의 1인 지역과 경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 토지 면적은 제곱미터 이하 한자리 단위로 하되, 0.1제곱미터 미만의 끝수가 있는 경우 0.05제곱미터 미만일 때에는 버리고, 0.05제곱미터를 초과할 때에는 올린 면 0.05제곱미터일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다.

따라서 0.051㎡이므로(0.05㎡초과) 올리면 된다. → 1,029.6㎡로 등록한다.

제60조(면적의 결정 및 측량계산의 끝수처리) ① 면적의 결정은 다음 각 호의 방법에 따른다.

1. 토지의 면적에 1제곱미터 미만의 끝수가 있는 경우 0.5제곱미터 미만일 때에는 버리고 0.5제곱미터를 초과하는 때에는 올리며, 0.5제곱미터일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다. 다만, 1필지의 면적이 1제곱미터 미만일 때에는 1제곱미터로 한다.

3 기타 2. 지적도의 축척이 600분의 1인 지역과 **경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 토지 면적은 제1호에도 불구하고 제곱미터 이하 한 자리 단위로 하되, 0.1제곱미터 미만의 끝수가 있는 경우 0.05제곱미터 미만일 때에는 버리고 0.05제곱미터를 초과할 때에는 올리며, 0.05제곱미터일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다. 다만, 1필지의 면**

적이 0.1제곱미터 미만일 때에는 0.1 제곱미터로 한다.

② 방위각의 각치, 종횡선의 수치 또는 거리를 계산하는 경우 구하려는 끝자리의 다음 숫자가 5 미만일 때에는 버리고 5를 초과할 때에는 올리며, 5일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다. 다만, 전자계산조직을 이용하여 연산할 때에는 최종수치에만 이를 적용한다.

4. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지상 경계의 구분 및 결정기준 등에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 토지의 지상경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목적이 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다.
- ②. 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우 평균해수면이 되는 선을 지상 경계의 결정기준으로 한다.
- ③. 분할에 따른 지상 경계는 지상건축물을 걸리게 결정해서는 아니 된다. 다만 법원의 확정판결이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④. 매매 등을 위하여 토지를 분할하려는 경우 지상 경계점에 경계점 표지를 설치하여 측량할 수 있다.
- ⑤. 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우 바깥쪽 어깨부분을 지상 경계의 결정기준으로 한다.

② 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우 평균해수면이 되는 선을 지상 경계의 결정기준으로 한다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>② 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우 평균해수면이 되는 선을 지상 경계의 결정기준으로 한다.</p>
2	해설	<p>② 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우 최대만조위 또는 최대만수위가 되는 선을 지상 경계의 기준으로 결정한다.</p> <p>제55조(지상 경계의 결정기준 등) ① 법제65조제1항에 따른 지상 경계의 결정기준은 다음 각 호의 구분에 따른다. <개정 2014. 1. 17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 연결되는 토지 간에 높낮이 차이가 없는 경우: 그 구조물 등의 중앙 2. 연결되는 토지 간에 높낮이 차이가 있는 경우: 그 구조물 등의 하단부 3. 도로·구거 등의 토지에 절토된 부분이 있는 경우: 그 경사면의 상단부 <p>4. 토지가 해면 또는 수면에 접하는 경우: 최대만조위 또는 최대만수위가 되는 선</p> <ol style="list-style-type: none"> 5. 공유수면매립지의 토지 중 제방 등을 토지에 편입하여 등록하는 경우: 바깥쪽 어깨부분 <p>② 지상 경계의 구획을 형성하는 구조물 등의 소유자가 다른 경우에는 제1항제1호부터 제3호까지의 규정에도 불구하고 그 소유권에 따라 지상 경계를 결정한다.</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지상 경계점에 법제65조제1항에 따른 경계점표지를 설치하여 측량할 수 있다. <개정 2012. 4. 10., 2014. 1. 17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법제86조제1항에 따른 도시개발사업 등의 사업시행자가 사업지구의 경계를 결정하기 위하여 토지를 분할하려는

2. 법제87조제1호 및 제2호에 따른 사업시행자와 행정기관의 장 또는 지방자치단체의 장이 토지를 취득하기 위하여 분할하려는 경우

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제6항에 따른 도시·군관리계획 결정고시와 같은 법 제32조제4항에 따른 지형도면 고시가 된 지역의 도시·군관리계획선에 따라 토지를 분할하려는 경우

4. 제65조제1항에 따라 토지를 분할하려는 경우

5. 관계 법령에 따라 인가·허가 등을 받아 토지를 분할하려는 경우

④ 분할에 따른 지상 경계는 지상건축물을 걸리게 결정해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법원의 확정판결이 있는 경우

2. 법제87조제1호에 해당하는 토지를 분할하는 경우

3. 제3항제1호 또는 제3호에 따라 토지를 분할하는 경우

⑤ 지적확정측량의 경계는 공사가 완료된 현황대로 결정하되, 공사가 완료된 현황이 사업계획도와 다를 때에는 미리 사업시행자에게 그 사실을 통지하여야 한다. <개정 2014. 1. 17.>

[제목개정 2014. 1. 17.]

5. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지번부여에 관한 설명이다. () 안에 들어갈 내용으로 옳은 것은?

지적소관청은 도시개발사업 등이 준공되기 전에 사업시행자가 지번부여 신청을 하면 지번을 부여할 수 있으며, 도시개발사업 등이 준공되기 전에 지번을 부여하는 때에는 ()에 따르되, 지적확정측량을 실시한 지역의 지번부여 방법에 따라 지번을 부여하여야 한다.

- ①. 사업계획도
- ②. 사업인가서
- ③. 지적도
- ④. 토지대장
- ⑤. 토지분할조서

① 사업계획도

번호 구분

내용

1 정답

① 사업계획도

지적확정측량을 실시한 지역의 지번부여

1. 원칙 : 도시개발사업 등이 완료됨에 따라 지적확정측량을 실시한 지역 안의 각 필지에 지번을 새로이 부여하는 경우에는 다음의 하나에 해당하는 지번을 제외한 본번으로 부여한다.

1) 지적확정측량을 실시한 지역의 종전의 지번과 지적확정측량을 실시한 지역 밖에 있는 본번이 같은 지번이 있을 때에는 그 지번

2) 지적확정측량을 실시하는 지역의 경계에 걸쳐 있는 지번

2 해설

2. 예외 : 다만, 부여할 수 있는 종전 지번의 수가 새로 부여할 지번의 수보다 적을 때에는 블록단위로 하나의 본번을 부여한 후 필지별로 부번을 부여하거나, 그 지번부여지역의 최종 본번 다음 순번부터 본번으로 하여 차례대로 부여할 수 있다.

3. 조문의 준용(지적확정측량을 실시한 지역과 동일한 방법에 의한 지번부여)

- 1) 지번부여지역의 지번을 변경할 때
- 2) 행정구역 개편에 따라 새로 지번을 부여할 때
- 3) 축척변경 시행지역의 필지에 지번을 부여할 때
- 4) 도시개발사업 등의 준공전에 사업시행자가 지번부여 신청을 할 때(사업계획도에 의함)

제56조(지번의 구성 및 부여방법 등) ① 지번은 아라비아숫자로 표기하되, 임야 대장 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 북서에서 남동으로 순차적으로 부여할 것
- 2. 신규등록 및 등록전환의 경우에는 그 지번부여지역에서 인접토지의 본번에 부번을 붙여서 지번을 부여할 것. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지번부여지역의 최종 본번의 다음 순번부터 본번으로 하여 순차적으로 지번을 부여할 수 있다.

가. 대상토지가 그 지번부여지역의 최종 지번의 토지에 인접하여 있는 경우

나. 대상토지가 이미 등록된 토지와 멀리 떨어져 있어서 등록된 토지의 본번에 부번을 부여하는 것이 불합리한 경우

다. 대상토지가 여러 필지로 되어 있는 경우

3. 분할의 경우에는 분할 후의 필지 중 1필지의 지번은 분할 전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종 부번 다음 순번으로 부번을 부여할 것. 이 경우 주거·사무실 등의 건축물이 있는 필지에 대해서는 분할 전의 지번을 우선하여 부여하여야 한다.

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 후

3 기타

의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.

5. 지적확정측량을 실시한 지역의 각 필지에 지번을 새로 부여하는 경우에는 다음 각 목의 지번을 제외한 본번으로 부여할 것. 다만, 부여할 수 있는 종전 지번의 수가 새로 부여할 지번의 수보다 적을 때에는 블록 단위로 하나의 본번을 부여한 후 필지별로 부번을 부여하거나, 그 지번부여지역의 최종 본번 다음 순번부터 본번으로 하여 차례로 지번을 부여할 수 있다.

가. 지적확정측량을 실시한 지역의 종전의 지번과 지적확정측량을 실시한 지역 밖에 있는 본번이 같은 지번이 있을 때에는 그 지번

나. 지적확정측량을 실시한 지역의 경계에 걸쳐 있는 지번

6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당할 때에는 제5호를 준용하여 지번을 부여할 것

가. 법 제66조제2항에 따라 지번부여지역의 지번을 변경할 때

나. 법 제85조제2항에 따른 행정구역 개편에 따라 새로 지번을 부여할 때

다. 제72조제1항에 따라 축척변경 시행 지역의 필지에 지번을 부여할 때

④ 법제86조에 따른 **도시개발사업 등이 준공되기 전에 사업시행자가 지번부여 신청을 하면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 지번을 부여할 수 있다.** < 개정 2013. 3. 23.>

제61조(도시개발사업 등 준공 전 지번 부여) 지적소관청은 영제56조제4항에 따라 도시개발사업 등이 준공되기 전에 지번을 부여하는 때에는 **제95조제1항 제3호의 사업계획도에 따르되**, 영 제56조제3항제5호에 따라 부여하여야 한다.

6. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 중앙지적위원회의 구성 및 회의 등에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 위원장은 국토교통부의 지역업무 담당 국장이, 부위원장은 국토교통부의 지역업무 담당 과장이 된다.
- ②. 중앙지적위원회는 관계인을 출석하게 하여 의견을 들을 수 있으며, 필요하면 현지조사를 할 수 있다.
- ③. 중앙지적위원회는 위원장 1명과 부위원장 1명을 포함하여 5명 이상 10 이하의 위원으로 구성한다.
- ④. 중앙지적위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ⑤. 위원장이 중앙지적위원회의 회의를 소집할 때에는 회의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 7일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다.

⑤ 위원장이 중앙지적위원회의 회의를 소집할 때에는 회의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 7일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답	⑤ 위원장이 중앙지적위원회의 회의를 소집할 때에는 회의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 7일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다.
---	----	---

--	--

		<p>⑤ 위원장이 중앙지적위원회의 회의를 소집할 때에는 회의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 5일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>제21조(중앙지적위원회의 회의 등) ① 중앙지적위원회 위원장은 회의를 소집하고 그 의장이 된다.</p> <p>② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행하고, 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.</p> <p>③ 중앙지적위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p> <p>④ 중앙지적위원회는 관계인을 출석하게 하여 의견을 들을 수 있으며, 필요하면 현지조사를 할 수 있다.</p> <p>⑤ 위원장이 중앙지적위원회의 회의를 소집할 때에는 회의 일시·장소 및 심의 안건을 회의 5일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>⑥ 위원이 법제29조제6항에 따른 재심사 시 그 측량 사안에 관하여 관련이 있는 경우에는 그 안건의 심의 또는 의결에 참석할 수 없다.</p>
--	--	---

<p>7. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부와 등록사항의 연결이 틀린 것은?</p> <p>①. 토지대장 - 토지의 소재, 토지의 고유번호 ②. 임야대장 - 지번, 개별공시지가와 그 기준일 ③. 지적도 - 경계, 건축물 및 구조물 등의 위치 ④. 공유지연명부 - 소유권 지분, 전유부분의 건물 표시 ⑤. 대지권등록부 - 대지권 비율, 건물의 명칭</p>	
--	--

④ 공유지연명부 - 소유권 지분, 전유부분의 건물 표시											
		<table border="1"> <thead> <tr> <th style="width: 10%;">번호</th> <th style="width: 10%;">구분</th> <th style="width: 80%;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>④ 공유지연명부 - 소유권 지분, 전유부분의 건물 표시</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>④ '전유부분의 건물 표시'는 대지권등록부에 등록되는 사항이다.</td> </tr> </tbody> </table> <p>제71조(토지대장 등의 등록사항) ① 토지대장과 임야대장에는 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2011. 4. 12., 2013. 3. 23.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 토지의 소재 2. 지번 3. 지목 4. 면적 <p>5. 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호(국가, 지방자치단체, 법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에</p>	번호	구분	내용	1	정답	④ 공유지연명부 - 소유권 지분, 전유부분의 건물 표시	2	해설	④ '전유부분의 건물 표시'는 대지권등록부에 등록되는 사항이다.
번호	구분	내용									
1	정답	④ 공유지연명부 - 소유권 지분, 전유부분의 건물 표시									
2	해설	④ '전유부분의 건물 표시'는 대지권등록부에 등록되는 사항이다.									

따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 같다)

6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 제1항제5호의 소유자가 둘 이상이면 공유지연명부에 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 토지의 소재

2. 지번

3. 소유권 지분

4. 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호

5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

③ **토지대장이나 임야대장에 등록하는 토지가 「부동산등기법」에 따라 대지권 등기가 되어 있는 경우에는 대지권 등록부에 다음 각 호의 사항을 등록하여야 한다.** <개정 2013. 3. 23.>

1. 토지의 소재

2. 지번

3. 대지권 비율

4. 소유자의 성명 또는 명칭, 주소 및 주민등록번호

5. 그 밖에 **국토교통부령으로 정하는 사항**

3 기타

제68조(토지대장 등의 등록사항 등) ① 법제 71조에 따른 토지대장·임야대장·공유지연명부 및 대지권등록부는 각각 별지 제63호서식부터 별지 제66호서식까지와 같다.

② 법제 71조제1항제6호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 토지의 고유번호(각 필지를 서로 구별하기 위하여 필지마다 붙이는 고유한 번호를 말한다. 이하 같다)

2. 지적도 또는 임야도의 번호와 필지별 토지대장 또는 임야대장의 장번호 및 축척

3. 토지의 이동사유

4. 토지소유자가 변경된 날과 그 원인

5. 토지등급 또는 기준수확량등급과 그 설정·수정 연월일

6. 개별공시지가와 그 기준일

7. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

③ 법제 71조제2항제5호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다

음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 토지의 고유번호

2. 필지별 공유지연명부의 장번호

3. 토지소유자가 변경된 날과 그 원인

④ **법제71조제3항제5호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.** <개정 2013. 3. 23.>

1. 토지의 고유번호

2. 전유부분의 건물표시

3. 건물의 명칭

4. 집합건물별 대지권등록부의 장번호

5. 토지소유자가 변경된 날과 그 원인

6. 소유권 지분

⑤ 토지의 고유번호를 붙이는 데에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다. < 개정 2013. 3. 23.)

8. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 부동산 종합공부에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합공부 기록사항의 전부 또는 일부에 관한 증명서를 발급받으려는 자는 지적소관청이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다.
- ②. 지적소관청은 부동산종합공부의 등록사항 정정을 위하여 등록사항 상호 간에 일치하지 아니하는 사항을 확인 및 관리하여야 한다.
- ③. 토지소유자는 부동산종합공부의 토지의 표시에 관한 사항(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 따른 지적공부의 내용)의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 지적소관청이나 읍·면·동의 장에게 그 정정을 신청할 수 있다.
- ④. 토지의 이용 및 규제에 관한 사항(토지이용규제기본법 제10조에 따른 토지이용확인계획서의 내용)은 부동산종합공부의 등록사항이다.
- ⑤. 지적소관청은 부동산종합공부의 등록사항 중 등록사항 상호 간에 일치하지 아니하는 사항에 대해서는 등록사항을 관리하는 기관의 장에게 그 내용을 통지하여 등록사항 정정을 요청할 수 있다.

③ 토지소유자는 부동산종합공부의 토지의 표시에 관한 사항(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 따른 지적공부의 내용)의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 지적소관청이나 읍·면·동의 장에게 그 정정을 신청할 수 있다.

번호 구분

내용

1 정답

③ 토지소유자는 부동산종합공부의 토지의 표시에 관한 사항(공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률에 따른 지적공부의 내용)의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 지적소관청이나 읍·면·동의 장에게 그 정정을 신청할 수 있다.

2 해설

제84조(등록사항의 정정) ① **토지소유자는 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 지적소관청에 그 정정을 신청할 수 있다.**

② 지적소관청은 지적공부의 등록사항에 잘못이 있음을 발견하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있다.

③ 제1항에 따른 정정으로 인접 토지의 경계가 변경되는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류를 지적소관청에 제출하여야 한다.

1. 인접 토지소유자의 승낙서

9. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 경계점 좌표등록부의 등록사항으로 옳은 것만 나열한 것은?

- ①. 지번, 토지의 이동사유
- ②. 토지의 고유번호, 부호 및 부호도
- ③. 경계, 삼각점 및 지적기준점의 위치
- ④. 좌표, 건축물 및 구조물 등의 위치
- ⑤. 면적, 필지별 경계점좌표등록부의 장번호

3 기타 2. 인접 토지소유자가 승낙하지 아니하는 경우에는 이에 대항할 수 있는 확정 판결서 정본

④ 지적소관청이 제1항 또는 제2항에 따라 등록사항을 정정할 때 그 정정사항이 토지소유자에 관한 사항인 경우에는 등기필증, 등기완료통지서, 등기사항증명서 또는 등기관서에서 제공한 등기전산정보자료에 따라 정정하여야 한다. 다만, 제1항에 따라 미등기 토지에 대하여 토지소유자의 성명 또는 명칭, 주민등록번호, 주소 등에 관한 사항의 정정을 신청한 경우로서 그 등록사항이 명백히 잘못된 경우에는 가족관계 기록사항에 관한 증명서에 따라 정정하여야 한다. <개정 2011. 4. 12.>

② 토지의 고유번호, 부호 및 부호도	
번호 구분	내용
1 정답	② 토지의 고유번호, 부호 및 부호도 경계점좌표등록부의 등록사항 1. 토지의 고유번호 2. 도면번호 3. 필지별 경계점좌표등록부의 장번호
2 해설	4. 토지의 소재 5. 지번 6. 부호 및 부호도 7. 좌표 제73조(경계점좌표등록부의 등록사항) 지적소관청은 제86조에 따른 도시개발사업 등에 따라 새로이 지적공부에 등록하는 토지에 대하여는 다음 각 호의 사항을 등록한 경계점좌표등록부를 작성하고 갖춰 두어야 한다. <개정 2013. 3. 23.> 1. 토지의 소재 2. 지번 3. 좌표 4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항
3 기타	제71조(경계점좌표등록부의 등록사항 등) ① 법제73조의 경계점좌표등록부는 별지 제69호서식과 같다.

② 법제73조에 따라 경계점좌표등록부를 갖춰 두는 토지는 지적확정측량 또는 축척변경을 위한 측량을 실시하여 경계점을 좌표로 등록한 지역의 토지로 한다.

③ 법제73조제4호에서 "그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 토지의 고유번호

2. 지적도면의 번호

3. 필지별 경계점좌표등록부의 장번호

4. 부호 및 부호도

10. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 축척변경위원회의 심의·의결사항으로 틀린 것은?

- ① 축척변경 시행계획에 관한 사항
- ② 지번별 제곱미터당 금액의 결정에 관한 사항
- ③ 축척변경 승인에 관한 사항
- ④ 청산금의 산정에 관한 사항
- ⑤ 청산금의 이의신청에 관한 사항

③ 축척변경 승인에 관한 사항

번호	구분	내용
1	정답	③ 축척변경 승인에 관한 사항
2	해설	제80조(축척변경위원회의 기능) 축척변경위원회는 지적소관청이 회부하는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다. 1. 축척변경 시행계획에 관한 사항
3	기타	2. 지번별 제곱미터당 금액의 결정과 청산금의 산정에 관한 사항 3. 청산금의 이의신청에 관한 사항 4. 그 밖에 축척변경과 관련하여 지적소관청이 회의에 부치는 사항

11. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지의 등록, 지적공부 등에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 지번은 지적소관청이 지번부역지역별로 차례대로 부여한다.
- ② 지적소관청은 도시개발사업의 시행 등의 사유로 지번에 결번이 생긴 때에는 지체없이 그 사유를 결번대장에 적어 영구히 보존하여야 한다.
- ③ 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 지상경계점 등록부를 작성·관리하여야 한다.
- ④ 합병에 따른 경계·좌표 또는 면적은 지적측량을 하여 결정한다.
- ⑤ 지적공부를 정보처리시스템을 통하여 기록·저장한 경우 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 그 지적공부를 지적정보관리체계에 영구히 보존하여야 한다.

④ 합병에 따른 경계·좌표 또는 면적은 지적측량을 하여 결정한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 합병에 따른 경계·좌표 또는 면적은 지적측량을 하여 결정한다.

12. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지의 이동 및 지적정리 등에 대한 설명이다. ()안에 들어갈 내용으로 옳은 것은?
 지적소관청은 토지의 표시가 잘못되었음을 발견하였을 때에는 () 등록사항정정에 필요한 서류와 등록사항정정 측량성과도를 작성하고, 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령 제84조 2항에 따라 토지이동정리 결의서를 작성한 후 대장의 사유란에 ()라고 적고, 토지소유자에게 등록사항정정 신청을 할 수 있도록 그 사유를 통지하여야 한다.

- ①. ㄱ : 지체 없이, ㄴ : 등록사항정정 대상토지
- ②. ㄱ : 지체 없이, ㄴ : 지적불부합 토지
- ③. ㄱ : 7일 이내, ㄴ : 등록사항정정 대상토지
- ④. ㄱ : 30일 이내, ㄴ : 지적불부합 토지
- ⑤. ㄱ : 30일 이내, ㄴ : 등록사항정정 대상토지

- 2 해설 ④ 합병에 따른 경계·좌표 또는 면적은 따로 지적측량을 하지 아니하고 결정한다.
- 제26조(토지의 이동에 따른 면적 등의 결정방법) ① 합병에 따른 경계·좌표 또는 면적은 따로 **지적측량을 하지 아니하고 다음 각 호의 구분에 따라 결정한다.**
- 3 기타 1. 합병 후 필지의 경계 또는 좌표: 합병 전 각 필지의 경계 또는 좌표 중 합병으로 필요 없게 된 부분을 말소하여 결정
 - 2. 합병 후 필지의 면적: 합병 전 각 필지의 면적을 합산하여 결정
- ② 등록전환이나 분할에 따른 면적을 정할 때 오차가 발생하는 경우 그 오차의 허용 범위 및 처리방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- [제목개정 2013. 7. 17.]

번호	구분	내용
		① ㄱ : 지체 없이, ㄴ : 등록사항정정 대상토지
1	정답	① ㄱ : 지체 없이, ㄴ : 등록사항정정 대상토지
		등록사항정정 대상토지의 관리 등
2	해설	1. 지적소관청은 토지의 표시가 잘못되었음을 발견하였을 때에는 지체 없이 등록사항 정정에 필요한 서류와 등록사항정정 측량성과도를 작성하고, 토지이동정리결의서를 작성한 후 대장의 사유란에 '등록사항정정 대상토지'라고 적고, 토지소유자에게 등록사항 정정 신청을 할 수 있도록 그 사유를 통지하여야 한다. 다만 지적소관청이 직권으로 정정할 수 있는 경우에는 토지소유자에게 통지를 하지 아니할 수 있다.
		2. 등록사항 정정 대상토지에 대한 대장을 열람하게 하거나 등본을 발급하는 때에는 '등록사항 정정 대상토지'라고 적은 부분을 흑백의 반전으로 표시하거나 붉은색으로 적어야 한다.
		제90조(지적정리 등의 통지) 제64조제2항 단서, 제66조제2항, 제74조, 제82조제2항, 제84조제2항, 제85조제2항, 제86조제2항, 제87조또는 제89조에 따라 지적소관청이 지적공부에 등록하거나 지적공부를 복구 또는 말소하거나 등기촉탁을 하였으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 토지소유자에게 통지하여야 한다. 다만, 통지받을 자의 주

소나 거소를 알 수 없는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 일간신문, 해당 시·군·구의 공보 또는 인터넷홈페이지에 공고하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

제82조(등록사항의 직권정정 등) ① 지적소관청이 법제84조제2항에 따라 지적공부의 등록사항에 잘못이 있는지를 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있는 경우는 다음 각 호와 같다. <개정 2015. 6. 1., 2017. 1. 10.>

1. 제84조제2항에 따른 토지이동정리 결의서의 내용과 다르게 정리된 경우
2. 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우
3. 1필지가 각각 다른 지적도나 임야도에 등록되어 있는 경우로서 지적공부에 등록된 면적과 측량한 실제면적은 일치하지만 지적도나 임야도에 등록된 경계가 서로 접합되지 않아 지적도나 임야도에 등록된 경계를 지상의 경계에 맞추어 정정하여야 하는 토지가 발견된 경우
4. 지적공부의 작성 또는 재작성 당시 잘못 정리된 경우
5. 지적측량성과와 다르게 정리된 경우
6. 법제29조제10항에 따라 지적공부의 등록사항을 정정하여야 하는 경우
7. 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우
8. 「부동산등기법」 제37조제2항에 따른 통지가 있는 경우(지적소관청의 착오로 잘못 합병한 경우만 해당한다)
9. 법률 제2801호 지적법개정법을 부칙 제3조에 따른 면적 환산이 잘못된 경우

3 기타

② 지적소관청은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지가 있을 때에는 지체 없이 관계 서류에 따라 지적공부의 등록사항을 정정하여야 한다.

③ 지적공부의 등록사항 중 경계나 면적 등 측량을 수반하는 토지의 표시가 잘못된 경우에는 지적소관청은 그 정정이 완료될 때까지 지적측량을 정지시킬 수 있다. 다만, 잘못 표시된 사항의 정정을 위한 지적측량은 그러하지 아니하다.

제94조(등록사항 정정 대상토지의 관리 등) ① 지적소관청은 토지의 표시가 잘못되었음을 발견하였을 때에는 **지체 없이 등록사항 정정에 필요한 서류와 등록사항 정정 측량성과도를 작성하고, 영제84조제2항에 따라 토지이동정리 결의서를 작성한 후 대장의 사유란에 "등록사항정정 대상토지"라고 적고, 토지소유자에게 등록사항 정정 신청을 할 수 있도록 그 사유를 통지하여야 한다.** 다만, 영제82조제1항에 따라 지적소관

청이 직권으로 정정할 수 있는 경우에는 토지소유자에게 통지를 하지 아니할 수 있다.

② 제1항에 따른 등록사항 정정 대상토지에 대한 대장을 열람하게 하거나 등본을 발급하는 때에는 "등록사항 정정 대상토지"라고 적은 부분을 **흑백의 반전으로 표시하거나 붉은색으로 적어야 한다.**

13. A건물에 대해 갑(甲)이 소유권이전등기청구권보전 가등기를 2016.3.4에 하였다. 갑(甲)이 위 가등기에 의해 2016.10.18. 소유권이전의 본등기를 한 경우, A건물에 있던 다음 등기 중 직권으로 말소하는 등기는?

- ①. 갑(甲)에게 대항할 수 있는 주택임차권에 의해 2016.7.4에 한 주택임차권등기
- ②. 2016.3.15. 등기된 가압류에 의해 2016.7.5에 한 강제경매개시결정등기
- ③. 2016.2.5. 등기된 근저당권에 의해 2016.7.6에 한 임의경매개시결정등기
- ④. 위 가등기상 권리를 목적으로 2016.7.7에 한 가처분등기
- ⑤. 위 가등기상 권리를 목적으로 2016.7.7에 한 가압류등기

② 2016.3.15. 등기된 가압류에 의해 2016.7.5에 한 강제경매개시결정등기

번호 구분

내용

1 정답

② 2016.3.15. 등기된 가압류에 의해 2016.7.5에 한 강제경매개시결정등기

가등기에 기한 본등기를 할 때 중간등기는 직권말소 하는 것이 원칙이나

1. 당해 가등기와 그에 터한 등기

2. 가등기권리자보다 선순위의 등기와 그에 터한 등기

2 해설

3. 가등기권리자에게 대항력이 있는 등기는 말소되지 않는다.

① 가등기권리자(甲)에게 대항력이 있는 주택임차권등기

③ 가등기권리자(甲)보다 선순위등기

④, ⑤ 당해 가등기에 터한 등기

제92조(가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 가등기 이후 등기의 직권말소) ① 등기관은 가등기에 의한 본등기를 하였을 때에는 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 가등기 이후에 된 등기로서 가등기에 의하여 보전되는 권리를 침해하는 등기를 직권으로 말소하여야 한다.

② 등기관이 제1항에 따라 가등기 이후의 등기를 말소하였을 때에는 지체 없이 그 사실을 말소된 권리의 등기명의인에게 통지하여야 한다.

제147조(본등기와 직권말소) ① 등기관이 소유권이전등기청구권보전 가등기에 의하여 소유권이전의 본등기를 한 경우에는 법 제92조제1항에 따라 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기 중 다음 각 호의 등기를 제외하고는 모두 직권으로 말소한다.

1. 해당 가등기상 권리를 목적으로 하는 가압류등기나 가처분등기

2. 가등기 전에 마쳐진 가압류에 의한 강제경매개시결정등기

3. 가등기 전에 마쳐진 담보가등기, 전세권 및 저당권에 의한 임의경매개시결정등기

4. 가등기권자에게 대항할 수 있는 주택임차권등기, 주택임차권설정등기, 상가건물임차권등기, 상가건물임차권설정등기(이하 "주택임차권등기등"이라 한다)

② 등기관이 제1항과 같은 본등기를 한 경우 그 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 체납처분으로 인한 압류등기에 대하여는 직권말소대상통지를 한 후 이의신청이 있으면 대법원에규로 정하는 바에 따라 직권말소 여부를 결정한다.

3 기타 제148조(본등기와 직권말소) ① 등기관이 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 다음 각 호의 등기(동일한 부분에 마쳐진 등기로 한정한다)는 법 제92조제1항에 따라 직권으로 말소한다.

1. 지상권설정등기

2. 지역권설정등기

3. 전세권설정등기

4. 임차권설정등기

5. 주택임차권등기등. 다만, 가등기권자에게 대항할 수 있는 임차인 명의의 등기는 그러하지 아니하다. 이 경우 가등기에 의한 본등기의 신청을 하려면 먼저 대항력 있는 주택임차권등기등을 말소하여야 한다.

② 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정등기청구권보전 가등기에 의하여 지상권, 전세권 또는 임차권의 설정의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 다음 각 호의 등기는 직권말소의 대상이 되지 아니한다.

1. 소유권이전등기 및 소유권이전등기청구권보전 가등기

2. 가압류 및 가처분 등 처분제한의 등기

3. 체납처분으로 인한 압류등기

4. 저당권설정등기

5. 가등기가 되어 있지 않은 부분에 대한 지상권, 지역권, 전세권 또는 임차권의 설정등기와 주택임차권등기등

③ 저당권설정등기청구권보전 가등기에 의하여 저당권설정등기의 본등기를 한 경우 가등기 후 본등기 전에 마쳐진 등기는 직권말소의 대상이 되지 아니한다.

14. 신탁등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 신탁등기시 수탁자가 甲과 乙인 경우, 등기관은 신탁재산이 甲과 乙의 합유인 뜻을 기록해야 한다.
- ② 등기관이 수탁자의 고유재산으로 된 뜻의 등기와 함께 신탁등기의 말소등기를 할 경우, 하나의 순위번호를 사용한다.
- ③ 수탁자의 신탁등기신청은 해당 부동산에 관한 권리의 설정등기, 보존등기, 이전등기 또는 변경등기의 신청과 동시에 해야 한다.
- ④ 신탁재산의 일부가 처분되어 권리이전등기와 함께 신탁등기의 변경등기를 할 경우, 각기 다른 순위번호를 사용한다.
- ⑤ 신탁등기의 말소등기신청은 권리의 이전 또는 말소등기나 수탁자의 고유재산으로 된 뜻의 등기신청과 함께 1건의 신청정보로 일괄하여 해야 한다.

④ 신탁재산의 일부가 처분되어 권리이전등기와 함께 신탁등기의 변경등기를 할 경우, 각기 다른 순위번호를 사용한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 신탁재산의 일부가 처분되어 권리이전등기와 함께 신탁등기의 변경등기를 할 경우, 각기 다른 순위번호를 사용한다.
2	해설	④ 신탁재산의 일부가 처분되었거나 신탁의 일부가 종료되어 권리이전등기와 함께 신탁등기의 변경등기를 할 때에는 하나의 순위번호를 사용하고, 처분 또는 종료 후의 수탁자의 지분을 기록하여야 한다.
3	기타	제142조(신탁재산의 일부 처분 등에 따른 등기) 신탁재산의 일부가 처분되었거나 신탁의 일부가 종료되어 권리이전등기와 함께 신탁등기의 변경등기를 할 때에는 하나의 순위번호를 사용하고, 처분 또는 종료 후의 수탁자의 지분을 기록하여야 한다.

15. 부동산등기용등록번호에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 법인의 등록번호는 주된 사무소 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장이 부여한다.
- ② 주민등록번호가 없는 재외국민의 등록번호는 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여한다.
- ③ 외국인의 등록번호는 체류지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장이 부여한다.
- ④ 법인 아닌 사단의 등록번호는 주된 사무소 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여한다.
- ⑤ 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인의 등록번호는 국토교통부장관이 지정·고시한다.

② 주민등록번호가 없는 재외국민의 등록번호는 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여한다.

번호	구분	내용
1	정답	② 주민등록번호가 없는 재외국민의 등록번호는 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여한다.
2	해설	① 법인의 등록번호는 주된 사무소 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여한다. ③ 외국인의 등록번호는 체류지를 관할하는 지방출입국·외국인관서의 장이 부여한다. ④ 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인의 등록번호는 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조 2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조 제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)이 부여한다. ⑤ 외국법인의 등록번호는 주된 사무소 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여한다.

49조(등록번호의 부여절차) ① 제48조 제2항에 따른 부동산등기용등록번호(이하 "등록번호"라 한다)는 다음 각 호의 방법에 따라 부여한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 3. 18., 2015. 7. 24.>

1. 국가·지방자치단체·국제기관 및 외국정부의 등록번호는 국토교통부장관이 지정·고시한다.

2. 주민등록번호가 없는 재외국민의 등록번호는 대법원 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여하고, 법인의 등록번호는 주된 사무소(회사의 경우에는 본점, 외국법인의 경우에는 국내에 최초로 설치 등기를 한 영업소나 사무소를 말한다) 소재지 관할 등기소의 등기관이 부여한다.

3 기타

3. 법인 아닌 사단이나 재단 및 국내에 영업소나 사무소의 설치 등기를 하지 아니한 외국법인의 등록번호는 시장(제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법 제10조제2항에 따른 행정시의 시장을 포함하며, 「지방자치법」 제3조제3항에 따라 자치구가 아닌 구를 두는 시의 시장은 제외한다), 군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)이 부여한다.

4. 외국인의 등록번호는 체류지(국내에 체류지가 없는 경우에는 대법원 소재지에 체류지가 있는 것으로 본다)를 관할 하는 지방출입국·외국인관서의 장이 부여한다.

16. 등기제도에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 등기기록에 기록되어 있는 사항은 이해관계인에 한해 열람을 청구할 수 있다.
- ②. 등기관이 등기를 마친 경우, 그 등기는 등기를 마친 때부터 효력을 발생한다.
- ③. 전세권의 존속기간이 만료된 경우, 전세금반환채권의 일부양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기도 가능하다.
- ④. 말소된 등기의 회복을 신청한 때에 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우, 그 제3자의 승낙은 필요하지 않다.
- ⑤. 등기소에 보관 중인 등기신청서는 법관이 발부한 영장에 의해 압수하는 경우에도 등기소 밖으로 옮기지 못한다.

③ 전세권의 존속기간이 만료된 경우, 전세금반환채권의 일부양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기도 가능하다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>③ 전세권의 존속기간이 만료된 경우, 전세금반환채권의 일부양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기도 가능하다.</p> <p>① 등기기록에 기록되어 있는 사항은 누구든지 열람을 청구할 수 있다.</p> <p>② 등기관이 등기를 마친 경우, 그 등기는 등기를 접수한 때부터 효력을 발생한다.</p>
2	해설	<p>④ 말소된 등기의 회복을 신청한 때에 등기상 이해관계 있는 제3자가 있는 경우, 그 제3자의 승낙이 필요하다.</p> <p>⑤ 등기소에 보관 중인 등기신청서는 법관이 발부한 영장에 의해 압수하는 경우에는 등기소 밖으로 옮길 수 있다.(법원의 촉탁, 명령, 수사기관의 압수)</p>

제73조(전세금반환채권의 일부양도에 따른 전세권 일부이전등기) ① 등기관이 전세금반환채권의 일부 양도를 원인으로 한 전세권 일부이전등기를 할 때에는 양도액을 기록한다.

- 3 기타 ② 제1항의 전세권 일부이전등기의 신청은 전세권의 존속기간의 만료 전에는 할 수 없다. 다만, 존속기간 만료 전이라도 해당 전세권이 소멸하였음을 증명하여 신청하는 경우에는 그러하지 아니하다.

17. 가등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 소유권이전등기청구권이 정지조건부일 경우, 그 청구권보전을 위한 가등기를 신청할 수 없다.
- ②. 가등기를 명하는 법원의 가처분명령이 있는 경우, 등기관은 법원의 촉탁에 따라 그 가등기를 한다.
- ③. 가등기신청시 그 가등기로 보전하려고 하는 권리를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공할 필요는 없다.
- ④. 가등기권리자가 가등기를 명하는 가처분명령을 신청할 경우, 가등기의무자의 주소지를 관할하는 지방법원에 신청한다.
- ⑤. 가등기에 관해 등기상 이해관계 있는 자가 가등기명의인의 승낙을 받은 경우, 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

⑤ 가등기에 관해 등기상 이해관계 있는 자가 가등기명의인의 승낙을 받은 경우, 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 가등기에 관해 등기상 이해관계 있는 자가 가등기명의인의 승낙을 받은 경우, 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.
2	해설	<p>① 소유권이전등기청구권이 정지조건부일 경우, 그 청구권보전을 위한 가등기를 신청할 수 있다.</p> <p>② 가등기를 명하는 법원의 가처분명령이 있는 경우, 등기관은 가등기권리자의 단독신청에 의하여 그 가등기를 한다.</p> <p>③ 가등기신청시 그 가등기로 보전하려고 하는 권리를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.</p> <p>④ 가등기권리자가 가등기를 명하는 가처분명령을 신청할 경우, 부동산의 소재지를 관할하는 지방법원에 신청한다.</p> <p>제93조(가등기의 말소) ① 가등기명의인은 제23조제1항에도 불구하고 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.</p>
3	기타	② 가등기의무자 또는 가등기에 관하여 등기상 이해관계 있는 자는 제23조제1항에도 불구하고 가등기명의인의 승낙을 받아 단독으로 가등기의 말소를 신청할 수 있다.

18. 등기부 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 폐쇄한등기기록은 영구히 보존해야 한다.
- ②. A토지를 B토지에 합병하여 등기관이 합필등기를 한 때에는 A토지에 관한 등기기록을 폐쇄해야 한다.
- ③. 등기부부분자료는 등기부와 동일한 내용으로 보조기억장치에 기록된 자료이

④ 구분건물등기기록에는 표제부를 1동의 건물에 두고 전유부분에는 갑구와 을구만 둔다.

- 다.
- ④. 구분건물등기기록에는 표제부를 1동의 건물에 두고 전유부분에는 갑구와 을구만 둔다.
- ⑤. 등기사항증명서 발급신청 시 매매목록은 그 신청이있는 경우에만 등기사항증명서에 포함하여 발급한다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 구분건물등기기록에는 표제부를 1동의 건물에 두고 전유부분에는 갑구와 을구만 둔다.
2	해설	④ 구분건물등기기록에는 1동의 건물에 대한 표제부를 두고 전유부분마다 표제부, 갑구, 을구를 둔다.
3	기타	제14조(구분건물등기기록의 양식) ① 법제15조제1항 단서에 해당하는 구분 건물등기기록에는 1동의 건물에 대한 표제부를 두고 전유부분마다 표제부, 갑구, 을구를 둔다. ② 제1항의 등기기록 중 1동의 건물의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 소재지번·건물명칭 및 번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란을 두고, 전유부분의 표제부에는 표시번호란, 접수란, 건물번호란, 건물내역란, 등기원인 및 기타사항란을 둔다. 다만, 구분한 각 건물 중 대지권이 있는 건물에 있는 경우에는 1동의 건물의 표제부에는 대지권의 목적인 토지의 표시를 위한 표시번호란, 소재지번란, 지목란, 면적란, 등기원인 및 기타사항란을 두고, 전유부분의 표제부에는 대지권의 표시를 위한 표시번호란, 대지권종류란, 대지권비율란, 등기원인 및 기타사항란을 둔다. ③ 구분건물등기기록은 별지 제3호 양식에 따른다.

19. 등기절차에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 등기관의 처분에 대한 이의는 집행정지의 효력이 있다.
- ②. 소유권이전등기신청시 등기의무자의 주소증명정보는 등기소에 제공하지 않는다.
- ③. 지방자치단체가 등기관리자인 경우, 등기관은 등기필정보를 작성·통지하지 않는다.
- ④. 자격자대리인이 아닌 사람도 타인을 대리하여 전자신청을 할 수 있다.
- ⑤. 전세권설정범위가 건물 전부인 경우, 전세권설정등기 신청 시 건물도면을 첨부정보로서 등기소에 제공해야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	③ 지방자치단체가 등기관리자인 경우, 등기관은 등기필정보를 작성·통지하지 않는다.
2	해설	① 등기관의 처분에 대한 이의는 집행정지의 효력이 없다. ② 소유권이전등기신청시 등기의무자의 주소증명정보를 등기소에 제공하여야 한다. ④ 자격자대리인이 아닌 사람은 타인을 대리하여 전자신청을 할 수 없다. ⑤ 전세권설정범위가 건물 일부인 경우, 전세권설정등기 신청 시 건물도면을 첨부정보로서 등기소에 제공해야 한다.

제104조(집행 부정지) 이의에는 집행정

지의 효력이 없다.

제50조(등기필정보) ① 등기관이 새로운 권리에 관한 등기를 마쳤을 때에는 **등기필정보를 작성하여 등기관자에게 통지하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.**

3 기타

1. 등기관자가 등기필정보의 통지를 원하지 아니하는 경우
2. 국가 또는 **지방자치단체가 등기관자**인 경우
3. 제1호 및 제2호에서 규정한 경우 외에 대법원규칙으로 정하는 경우

② 등기관자와 등기의무자가 공동으로 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에 신청인은 그 신청정보와 함께 제1항에 따라 통지받은 등기의무자의 등기필정보를 등기소에 제공하여야 한다. 승소한 등기의무자가 단독으로 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에도 또한 같다.

20. 단독으로 신청할 수 있는 등기를 모두 고른 것은? (단, 판결에 의한 신청은 제외)

- ㄱ. 소유권보존등기의 말소등기
- ㄴ. 근저당권의 채권최고액을 감액하는 변경등기
- ㄷ. 법인합병을 원인으로 한 저당권이전등기
- ㄹ. 특정유증으로 인한 소유권이전등기
- ㅁ. 승역지에 지역권설정등기를 하였을 경우, 요역지지역권등기

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

① ㄱ, ㄷ

번호 구분

내용

1 정답

① ㄱ, ㄷ

ㄱ. 소유권보존등기의 말소등기 : 보존 등기명의인의 단독신청

ㄴ. 근저당권의 채권최고액을 감액하는 변경등기 : 근저당권설정자와 근저당권자의 공동신청

ㄷ. 법인합병을 원인으로 한 저당권이전등기: 합병 후 신설또는 존속하는 회사의 단독신청

2 해설

ㄹ. 특정유증으로 인한 소유권이전등기 : 유증등기는 포괄유증이든 특정유증이든 언제나 공동신청이다.

ㅁ. 승역지에 지역권설정등기를 하였을 경우, 요역지지역권등기 : 요역지에 하는 '요역지지역권등기'는 등기관의 직권에 의한다.

제23조(등기신청인) ① 등기는 법률에 다른 규정이 없는 경우에는 등기관자와 등기의무자가 공동으로 신청한다.

② 소유권보존등기 또는 **소유권보존등기의 말소등기는 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인이 단독으로 신청한다.**

③ 상속, **법인의 합병, 그 밖에 대법원**

규칙으로 정하는 포괄승계에 따른 등기는 등기권리자가 단독으로 신청한다.

④ 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자가 단독으로 신청한다.

⑤ 부동산표시의 변경이나 경정의 등기는 소유권의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

⑥ 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기는 해당 권리의 등기명의인이 단독으로 신청한다.

3 기타 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 권리의전등기에 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.>

제42조(포괄승계에 따른 등기) 법 제23조제3항에서 "그 밖에 대법원규칙으로 정하는 포괄승계"란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 법인의 분할로 인하여 분할 전 법인이 소멸하는 경우
2. 법령에 따라 법인이나 단체의 권리·의무를 포괄승계하는 경우

21. 등기사무에 관하여 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 법인 아닌 사단은 전자신청을 할 수 없다.
- ㄴ. 등기신청의 각하결정에 대해 제3자는 이의신청을 할 수 없다.
- ㄷ. 공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우는 각하사유에 해당한다.
- ㄹ. 대법원장은 어느 등기소의 관할에 속하는 사무를 다른 등기소에 위임하게 할 수 있다.

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호 구분 내용

1 정답 ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

2 해설

제67조(전자신청의 방법) ① 전자신청은 당사자가 직접 하거나 자격자대리인이 당사자를 대리하여 한다. **다만, 법인 아닌 사단이나 재단은 전자신청을 할 수 없으며,** 외국인의 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 요건을 갖추어야 한다.

1. 출입국관리법 제31조에 따른 외국인 등록
2. 「재외동포의 출입국과 법적 지위에

관한 법률」 제6조, 제7조에 따른 국내
거소신고

□ 등기관의 처분에 대한 이의신청절차
등에 관한 업무처리지침

제정 2011. 10. 12. [등기예규 제
1411호, 시행 2011. 10. 13.]

제2조 (이의신청인)

① 등기신청의 각하결정에 대하여는 등
기신청인인 등기관리자 및 등기의무자
에 한하여 이의신청을 할 수 있고, **제3
자는 이의신청을 할 수 없다.**

3 기타 제52조(사건이 등기할 것이 아닌 경우)
법 제29조제2호에서 "사건이 등기할 것
이 아닌 경우"란 다음 각 호의 어느 하나
에 해당하는 경우를 말한다.

1. 등기능력 없는 물건 또는 권리에 대
한 등기를 신청한 경우
2. 법령에 근거가 없는 특약사항의 등기
를 신청한 경우
3. 구분건물의 전유부분과 대지사용권
의 분리처분 금지에 위반한 등기를 신청
한 경우
4. 농지를 전세권설정의 목적으로 하는
등기를 신청한 경우
5. 저당권을 피담보채권과 분리하여 양
도하거나, 피담보채권과 분리하여 다른
채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우
6. 일부지분에 대한 소유권보존등기를
신청한 경우
- 7. 공동상속인 중 일부가 자신의 상속
지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우**
8. 관공서 또는 법원의 촉탁으로 실행되
어야 할 등기를 신청한 경우
9. 이미 보존등기된 부동산에 대하여 다
시 보존등기를 신청한 경우
10. 그 밖에 신청취지 자체에 의하여 법
률상 허용될 수 없음이 명백한 등기를
신청한 경우

제8조(관할의 위임) **대법원장은 어느 등
기소의 관할에 속하는 사무를 다른 등
기소에 위임하게 할 수 있다.**

22. 소유권등기에 관한 내용으로 틀린 것은?

② 수용에 의한 소유권이전등기를 할 경우, 그 부동

- ①. 민법상 조합은 그 자체의 명의로 소유권등기를 신청할 수 없다.
- ②. 수용에 의한 소유권이전등기를 할 경우, 그 부동산의 처분제한등기와 그 부동산을 위해 존재하는 지역권등기는 직권으로 말소할 수 없다.
- ③. 멸실된 건물의 소유자인 등기명의인이 멸실 후 1개월 이내에 그 건물의 멸실등기를 신청하지 않는 경우, 그 건물대지의 소유자가 대위하여 멸실등기를 신청할 수 있다.
- ④. 집합건물의 규약상 공용부분에 대해 공용부분이라는 뜻을 정한 규약을 폐지한 경우, 공용부분의 취득자는 지체 없이 소유권보존등기를 신청해야 한다.
- ⑤. 수용에 의한 소유권이전등기 완료 후 수용재결의 실효로 그 말소등기를 신청하는 경우, 피수용자 단독으로 기업자명의의 소유권이전등기 말소등기신청을 할 수 없다.

산의 처분제한등기와 그 부동산을 위해 존재하는 지역권등기는 직권으로 말소할 수 없다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>② 수용에 의한 소유권이전등기를 할 경우, 그 부동산의 처분제한등기와 그 부동산을 위해 존재하는 지역권등기는 직권으로 말소할 수 없다.</p> <p>② 수용에 의한 소유권이전등기를 할 경우, 그 부동산을 위해 존재하는 지역권등기는 직권으로 말소할 수 없다.</p> <p>※ 수용에 의한 소유권이전등기 시</p>
2	해설	<p>1. 수용일 이전의 소유권이전등기(수용일 이후의 소유권이전등기라도 상속개시일이 수용일 전인 경우도 포함)</p> <p>2. 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기</p> <p>3. 토지수용위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리는 말소하지 아니하며, 이 외에는 모두 직권말소의 대상이다.</p> <p>제99조(수용으로 인한 등기) ④ 수용으로 인한 소유권이전등기는 제23조제1항에도 불구하고 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있다.</p> <p>② 등기권리자는 제1항의 신청을 하는 경우에 등기명의인이나 상속인, 그 밖의 포괄승계인을 갈음하여 부동산의 표시 또는 등기명의인의 표시의 변경, 경정 또는 상속, 그 밖의 포괄승계로 인한 소유권이전의 등기를 신청할 수 있다.</p>
3	기타	<p>③ 국가 또는 지방자치단체가 제1항의 등기권리자인 경우에는 국가 또는 지방자치단체는 지체 없이 제1항과 제2항의 등기를 등기소에 촉탁하여야 한다.</p> <p>④ 등기관이 제1항과 제3항에 따라 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우 그 부동산의 등기기록 중 소유권, 소유권 외의 권리, 그 밖의 처분제한에 관한 등기가 있으면 그 등기를 직권으로 말소하여야 한다. 다만, 그 부동산을 위하여 존재하는 지역권의 등기 또는 토지수용위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리의 등기는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑤ 부동산에 관한 소유권 외의 권리의 수용으로 인한 권리에이전등기에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.</p>

23. 소유권보존등기에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 甲이 신축한 미등기 건물을 甲으로부터 매수한 乙은 甲 명의로 소유권보존등기 후 소유권이전등기를 해야 한다.

⑤ 토지대장상 최초의 소유자인 甲의 미등기 토지가 상속된 경우, 甲 명의로 보존등기를 한 후 상속인 명의로 소유권이전등기를 한다.

- ②. 미등기 토지에 관한 소유권보존등기는 수용으로 인해 소유권을 취득했음을 증명하는 자도 신청할 수 있다.
- ③. 미등기 토지에 대해 소유권처분제한의 등기촉탁이 있는 경우, 등기관이 직권으로 소유권보존등기를 한다.
- ④. 본 건물의 사용에만 제공되는 부속건물도 소유자의 신청에 따라 본 건물과 별도의 독립건물로 등기할 수 있다.
- ⑤. 토지대장상 최초의 소유자인 甲의 미등기 토지가 상속된 경우, 甲 명의로 보존등기를 한 후 상속인 명의로 소유권이전등기를 한다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 토지대장상 최초의 소유자인 甲의 미등기 토지가 상속된 경우, 甲 명의로 보존등기를 한 후 상속인명의로 소유권이전등기를 한다.
2	해설	⑤ 토지대장상 최초의 소유자인 甲의 미등기토지가 상속된 경우, 사망한 甲의 명의로는 보존등기를 하지 못하므로 甲의 상속인 명의로 보존등기를 한다.
제65조(소유권보존등기의 신청인) 미등기의 토지 또는 건물에 관한 소유권보존등기는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청할 수 있다.		
3	기타	1. 토지대장, 임야대장 또는 건축물대장에 최초의 소유자로 등록되어 있는 자 또는 그 상속인, 그 밖의 포괄승계인 2. 확정판결에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자
3. 수용으로 인하여 소유권을 취득하였음을 증명하는 자		
4. 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다)의 확인에 의하여 자기의 소유권을 증명하는 자 (건물의 경우로 한정한다)		

24. 등기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 등기관이 소유권일부이전등기를 할 경우, 이전되는 지분을 기록해야 한다.
- ②. 주택임차권등기명령에 따라 임차권등기가 된 경우, 그 등기에 기초한 임차권이전등기를 할 수 있다.
- ③. 일정한 금액을 목적으로 하지 않는 채권의 담보를 위한 지당권설정등기신청의 경우, 그 채권의 평가액을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공해야 한다.
- ④. 지역권설정등기 시 승역지 소유자가 공작물의 설치의무를 부담하는 약정을 한 경우, 등기원인에 그 약정이 있는 경우에만 이를 기록한다.
- ⑤. 구분건물을 신축하여 양도한 자가 그 건물의 대지사용권을 나중에 취득해 이전하기로 약정한 경우, 현재 구분건물의 소유권명의인과 공동으로 대지사용권에 관한 이전등기를 신청할 수 있다.

번호	구분	내용
② 주택임차권등기명령에 따라 임차권등기가 된 경우, 그 등기에 기초한 임차권이전등기를 할 수 있다.		
1	정답	② 주택임차권등기명령에 따라 임차권등기가 된 경우, 그 등기에 기초한 임차권이전등기를 할 수 있다.
2	해설	② 임대차의 존속기간이 만료되거나 임차권등기명령에 의한 주택임차권 및 상가건물임차권 등기가 경로된 경우에는 그 등기에 기초한 임차권이전등기나 임차물 전대 등기를 할 수 없다.
임차권등기에 관한 업무처리 지침 개정 2011. 10. 11. [등기예규 제 1382호, 시행 2011. 10. 13.]		
3	기타	4. 임차권이전 및 임차물전대의 등기
임대차의 존속기간이 만료된 경우와 주		

택임차권등기 및 상가건물임차권등기가 경료된 경우에는, 그 등기에 기초한 임차권이전등기나 임차물전대등기를 할 수 없다.

25. 지방세기본법상 가산세에 관한 내용으로 옳은 것은?

- ①. 무신고가산세(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우) : 납부세액의 100분의 20에 상당하는 금액
- ②. 무신고가산세(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우) : 납부세액의 100분의 50에 상당하는 금액
- ③. 과소신고가산세(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우) : 과소신고분 세액의 100분의 20에 상당하는 금액
- ④. 과소신고가산세(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우) : 부정과소신고분 세액의 100분의 50에 상당하는 금액
- ⑤. 납부불성실가산세 : 납부하지 아니한 세액의 100분의 20에 상당하는 금액

- ① 무신고가산세(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우) : 납부세액의 100분의 20에 상당하는 금액

번호 구분	내용
1	정답 ① 무신고가산세(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우) : 납부세액의 100분의 20에 상당하는 금액 ② 무신고가산세(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우) : 납부세액의 100분의 40에 상당하는 금액 ③ 과소신고가산세(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우) : 과소신고분 세액의 100분의 10에 상당하는 금액
2	해설 ④ 과소신고가산세(사기나 그 밖의 부정한 행위로 인하지 않은 경우) : 부정과소신고분 세액의 100분의 40에 상당하는 금액 ⑤ 납부불성실가산세 : 납부하지 아니한 세액 또는 과소납부분세액×10,000분의 3×일수
3	기타 *시험 당시 기준

26. 지방세법상 사실상의 취득가격 또는 연부금액을 취득세의 과세표준으로 하는 경우 취득가격 또는 연부금액에 포함되지 않는 것은? (단, 특수관계인과의 거래가 아니며, 비용 등은 취득시기 이전에 지급되었음)

- ①. 전기사업법에 따라 전기를 사용하는 자가 부담하는 비용
- ②. 건설자금에 총당한 차입금의 이자
- ③. 법인이 연부로 취득하는 경우 연부 계약에 따른 이자상당액
- ④. 취득에 필요한 용역을 제공받은 대가로 지급하는 용역비
- ⑤. 취득대금 외에 당사자의 약정에 따른 취득자 조건 부담액

- ① 전기사업법에 따라 전기를 사용하는 자가 부담하는 비용

번호 구분	내용
1	정답 ① 전기사업법에 따라 전기를 사용하는 자가 부담하는 비용 ※ 다음에 해당하는 경우는 취득가격에 포함하지 아니한다. - 취득하는 물건의 판매를 위한 광고선전비 등의 판매비용과 그와 관련한 부대비용
2	해설 - 법률에 따라 전기·가스·열 등을 이용하는 자가 부담하는 비용 - 이주비, 지장물 보상금 등 취득물건과

	<p>는 별개의 권리에 관한 보상 성격으로 지급되는 비용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 부가가치세 - 위의 비용에 준하는 비용 <p>3 기타 *시험 당시 기준</p>
--	--

<p>27. 지방세법상 다음의 재산세 과세표준에 적용되는 표준세율 중 가장 낮은 것은?</p> <ol style="list-style-type: none"> ①. 과세표준 5천만원인 종합합산과세대상 토지 ②. 과세표준 2억원인 별도합산과세대상 토지 ③. 과세표준 20억원인 분리과세대상 목장용지 ④. 과세표준 6천만원인 주택(별장 제외) ⑤. 과세표준 10억원인 분리과세대상 공장용지 	<p>③ 과세표준 20억원인 분리과세대상 목장용지</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> <p>③ 과세표준 20억원인 분리과세대상 목장용지</p> <p>① 종합합산과세대상토지 : 5,000만원 이하 → 1,000분의 2</p> <p>② 별도합산과세대상토지 : 2억원 이하 → 1,000분의 2</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>③ 분리과세대상(농지, 목장용지, 특정 임야) : 1,000분의 0.7</p> <p>④ 주택(별장 제외) : 6,000만원 이하 → 1,000분의 1</p> <p>⑤ 분리과세대상 공장용지, 산업공급용지 : 1,000분의 2</p> </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td>* 시험 당시 기준</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	<p>③ 과세표준 20억원인 분리과세대상 목장용지</p> <p>① 종합합산과세대상토지 : 5,000만원 이하 → 1,000분의 2</p> <p>② 별도합산과세대상토지 : 2억원 이하 → 1,000분의 2</p>	2	해설	<p>③ 분리과세대상(농지, 목장용지, 특정 임야) : 1,000분의 0.7</p> <p>④ 주택(별장 제외) : 6,000만원 이하 → 1,000분의 1</p> <p>⑤ 분리과세대상 공장용지, 산업공급용지 : 1,000분의 2</p>	3	기타	* 시험 당시 기준
번호	구분	내용											
1	정답	<p>③ 과세표준 20억원인 분리과세대상 목장용지</p> <p>① 종합합산과세대상토지 : 5,000만원 이하 → 1,000분의 2</p> <p>② 별도합산과세대상토지 : 2억원 이하 → 1,000분의 2</p>											
2	해설	<p>③ 분리과세대상(농지, 목장용지, 특정 임야) : 1,000분의 0.7</p> <p>④ 주택(별장 제외) : 6,000만원 이하 → 1,000분의 1</p> <p>⑤ 분리과세대상 공장용지, 산업공급용지 : 1,000분의 2</p>											
3	기타	* 시험 당시 기준											

<p>28. 지방세법상 재산세 과세대상에 대한 표준세율 적용에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <ol style="list-style-type: none"> ①. 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 소유하고 있는 종합합산과세대상 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 종합합산과세대상의 세율을 적용한다. ②. 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 소유하고 있는 별도합산과세대상 토지의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 별도합산과세대상의 세율을 적용한다. ③. 분리과세대상이 되는 해당 토지의 가액을 과세표준으로 하여 분리과세대상의 세율을 적용한다. ④. 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 2개 이상의 주택을 소유하고 있는 경우 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다. ⑤. 주택에 대한 토지와 건물의 소유자가 다를 경우 해당 주택의 토지와 건물의 가액을 합산한 과세표준에 주택의 세율을 적용한다. 	<p>④ 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 2개 이상의 주택을 소유하고 있는 경우 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다.</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> <p>④ 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 2개 이상의 주택을 소유하고 있는 경우 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다.</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td> <p>④ 납세의무자가 관할구역 내 2주택 이상 소유하고 있는 경우에 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하지 않고 독립된 매1구의 주택가액을 각각의 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	<p>④ 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 2개 이상의 주택을 소유하고 있는 경우 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다.</p>	2	해설	<p>④ 납세의무자가 관할구역 내 2주택 이상 소유하고 있는 경우에 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하지 않고 독립된 매1구의 주택가액을 각각의 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다.</p>
번호	구분	내용								
1	정답	<p>④ 납세의무자가 해당 지방자치단체 관할구역에 2개 이상의 주택을 소유하고 있는 경우 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다.</p>								
2	해설	<p>④ 납세의무자가 관할구역 내 2주택 이상 소유하고 있는 경우에 그 주택의 가액을 모두 합한 금액을 과세표준으로 하지 않고 독립된 매1구의 주택가액을 각각의 과세표준으로 하여 주택의 세율을 적용한다.</p>								

	<p>3 기타 * 시험 당시 기준</p>
--	------------------------

29. 소득세법상 국외자산의 양도에 대한 양도소득세 과세에 있어서 국내자산의 양도에 대한 양도소득세 규정 중 준용하지 않는 것은?

①. 비과세 양도소득
 ②. 양도소득 과세표준의 계산
 ③. 기준시가의 산정
 ④. 양도소득의 부당행위계산
 ⑤. 양도 또는 취득의 시기

③ 기준시가의 산정	
번호 구분	내용
1	정답 ③ 기준시가의 산정
국외자산의 양도소득에 대하여 다음의 규정을 준용한다.	
1. 양도소득의 비과세 및 감면	
2. 필요경비의 계산	
3. 양도차익의 계산(기준시가 적용 제외)	
2	해설 4. 양도소득금액의 계산(장기보유특별공제 제외)
5. 양도소득의 부당행위계산 부인	
6. 양도소득의 예정신고납부(파생상품을 제외한다)	
7. 양도소득의 확정신고 납부	
8. 취득 및 양도시기	
3	기타 * 시험 당시 기준

30. 소득세법상 거주자의 양도소득세 비과세에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 국내에 1주택만을 보유하고 있는 1세대가 해외이주로 세대 전원이 출국하는 경우 출국일부터 3년이 되는 날 해당 주택을 양도하면 비과세된다.
 ②. 법원의 결정에 의하여 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 미등기주택은 양도소득세 비과세가 배제되는 미등기양도자산에 해당하지 않는다.
 ③. 직장의 변경으로 세대전원이 다른 시로 주거를 이전하는 경우 6개월간 거주한 1주택을 양도하면 비과세된다.
 ④. 양도 당시 실지거래가액이 10억원인 1세대 1주택의 양도로 발생하는 양도차익 전부가 비과세된다.
 ⑤. 농지를교환할 때 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편의 3분의 1인 경우 발생하는 소득은 비과세된다.

② 법원의 결정에 의하여 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 미등기주택은 양도소득세 비과세가 배제되는 미등기 양도자산에 해당하지 않는다.	
번호 구분	내용
2	정답 ② 법원의 결정에 의하여 양도 당시 취득에 관한 등기가 불가능한 미등기주택은 양도소득세 비과세가 배제되는 미등기 양도자산에 해당하지 않는다.
☐소득, 재일01254-1466, 1992.06.12	
1	정답 국세법령정보시스템 질의회신[총4건 검색]
법률의 규정에 의하여 취득에 관한 등기	

가 불가능한 경우 미등기 제외 자산에 포함여부

법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산 등에 대하여는 미등기 양도자산으로 보지 아니함.

① 출국일로부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.

③ 1년 이상 거주한 주택을 취학, 학교폭력, 질병, 요양, 근무상 형편 등으로 타시·군으로 주거를 이전하는 경우

④ 1세 1주택의 고가주택은 과세를 하되 실지거래가액 9억원 초과분만 과세한다.

⑤ 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편 의 4분의 1 이하이어야 한다.

3 기타 *시험 당시 기준

가 불가능한 경우 미등기 제외 자산에 포함여부

법률의 규정 또는 법원의 결정에 의하여 양도 당시 그 자산의 취득에 관한 등기가 불가능한 자산 등에 대하여는 미등기 양도자산으로 보지 아니함.

① 출국일로부터 2년 이내에 양도하는 경우에 한한다.

③ 1년 이상 거주한 주택을 취학, 학교폭력, 질병, 요양, 근무상 형편 등으로 타시·군으로 주거를 이전하는 경우

④ 1세 1주택의 고가주택은 과세를 하되 실지거래가액 9억원 초과분만 과세한다.

⑤ 쌍방 토지가액의 차액이 가액이 큰 편 의 4분의 1 이하이어야 한다.

3 기타 *시험 당시 기준

31. 소득세법상 거주자의 양도소득과세표준의 신고 및 납부에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 2016년 3월 21일에 주택을 양도하고 잔금을 청산한 경우 2016년 6월 30일에 예정신고 할 수 있다.

②. 확정신고납부 시 납부할 세액이 1천6백만원인 경우 6백만원을 분납할 수 있다.

③. 예정신고납부 시 납부할 세액이 2천만원인 경우 분납할 수 없다.

④. 양도차손이 발생한 경우 예정신고하지 아니한다.

⑤. 예정신고하지 않은 거주자가 해당 과세기간의 과세표준이 없는 경우 확정신고하지 아니한다.

② 확정신고납부 시 납부할 세액이 1천6백만원인 경우 6백만원을 분납할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	② 확정신고납부 시 납부할 세액이 1천6백만원인 경우 6백만원을 분납할 수 있다.
2	해설	① 2016년 5월 31일까지 예정신고 하여야 한다.(양도일이 속하는 달의 말일부터 2개월) ③ 예정신고납부 또는 확정신고납부 시 납부할 세액이 1천만원을 초과하는 경우에 분납할 수 있다. ④ 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 예정신고를 하여야 한다. ⑤ 과세표준이 없거나 결손금이 발생한 경우에도 확정신고를 하여야 한다.
3	기타	*시험 당시 기준

32. 소득세법상 등기된 국내 부동산에 대한 양도소득과세표준의 세율에 관한 내용으로 옳은 것은?

①. 1년 6개월 보유한 1주택 : 100분의 40

②. 2년 1개월 보유한 상가건물 : 100분의 40

③. 10개월 보유한 상가건물 : 100분의 50

③ 10개월 보유한 상가건물 : 100분의 50

- ④. 6개월 보유한 1주택 : 100분의 30
- ⑤. 1년 8개월 보유한 상가건물 : 100분의 50

번호	구분	내용
1	정답	③ 10개월 보유한 상가건물 : 100분의 50 ① 1년 6개월 보유한 1주택 : 6%~38% ② 2년 1개월 보유한 상가건물 : 6%~38%
2	해설	④ 6개월 보유한 1주택 : 100분의 40 ⑤ 1년 8개월 보유한 상가건물 : 100분의 40
3	기타	*시험 당시 기준

33. 소득세법상 양도소득세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 거주자가 국외 토지를 양도한 경우 양도일까지 계속해서 10년간 국내에 주소를 두었다면 양도소득과세표준을 예정신고하여야 한다.
- ②. 비거주자가 국외 토지를 양도한 경우 양도소득세 납부의무가 있다.
- ③. 거주자가 국내 상가건물을 양도한 경우 거주자의 주소지와 상가건물의 소재지가 다르다면 양도소득세 납세지는 상가건물의 소재지이다.
- ④. 비거주자가 국내 주택을 양도한 경우 양도소득세 납세지는 비거주자의 국외 주소지이다.
- ⑤. 거주자가 국외 주택을 양도한 경우 양도일까지 계속해서 5년간 국내에 주소를 두었다면 양도소득금액 계산 시 장기보유특별공제가 적용된다.

번호	구분	내용
1	정답	① 거주자가 국외 토지를 양도한 경우 양도일까지 계속해서 10년간 국내에 주소를 두었다면 양도소득과세표준을 예정신고하여야 한다. ② 비거주자의 국외 토지를 양도하는 경우는 과세대상이 아니다. ③ 거주자가 국내 상가건물을 양도한 경우 거주자의 주소지와 상가건물의 소재지가 다르다면 양도소득세 납세지는 거주자의 주소지이다.
2	해설	④ 비거주자의 납세지는 국내 사업장 소재지로 하며, 국내 사업장이 없는 경우에는 국내 원천소득이 발생하는 장소로 한다. ⑤ 국외자산을 양도하는 경우에는 장기보유특별공제를 적용하지 않는다.
3	기타	*시험 당시 기준

34. 소득세법상 사업소득이 있는 거주자가 실거래가액에 의해 부동산의 양도차익을 계산하는 경우 양도가액에서 공제할 자본적지출액 또는 양도비에 포함되지 않는 것은? (단, 자본적 지출액에 대해서는 법령에 따른 증명서류가 수취·보관되어 있음)

- ①. 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 양도소득세과세표준신고서 작성비용
- ②. 납부의무자와 양도자가 동일한 경우 재건축초과이익환수에 관한 법률에 따른

④ 양도자산의 취득 후 쟁송이 있는 경우 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용으로서 그 지출한 연도의 각 사업소득금액 계산시 필요경비에 산입된 금액

재건축부담금

- ③. 양도자산의 이용편의를 위하여 지출한 비용
- ④. 양도자산의 취득 후 쟁송이 있는 경우 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용으로서 그 지출한 연도의 각 사업소득금액 계산시 필요경비에 산입된 금액
- ⑤. 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 공증비용

번호	구분	내용
1	정답	<p>④ 양도자산의 취득 후 쟁송이 있는 경우 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용으로서 그 지출한 연도의 각 사업소득금액 계산시 필요경비에 산입된 금액</p> <p>④ 양도자산의 취득 후 쟁송이 있는 경우 그 소유권을 확보하기 위하여 직접 소요된 소송비용, 화해비용 등의 금액으로서 그 지출한 연도의 각 소득금액의 계산에 있어서 필요경비에 산입된 것을 제외한 경비를 필요경비로 산입한다.</p>
2	해설	<p>□대법원 2017. 4. 7. 선고 2016두 1059 판결</p> <p>2015. 2. 3. 대통령령 제26067호로 신설된 소득세법 시행령 제163조 제3항 제2호의2에서 '토지 등이 협의매수 또는 수용되는 경우로서 그 보상금의 증액과 관련하여 직접 소요된 소송비용' 등을 필요경비 중 자본적 지출액의 하나로 규정하기 전에도, 토지 등의 협의매수 또는 수용에 따른 보상금의 증액과 관련하여 직접 지출한 소송비용·화해비용 등이 토지 등의 양도차익을 계산할 때 양도가액에서 공제하여야 하는 필요경비인지 여부(적극)</p>
3	기타	*시험 당시 기준

35. 종합부동산세법상 납세의무 성립시기가 2016년인 종합부동산세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 과세기준일 현재 주택의 공시가격을 합산한 금액이 5억원인 자는 납세의무가 있다.
- ②. 과세기준일은 7월 1일이다.
- ③. 주택에 대한 과세표준이 5억원인 경우 적용될 세율은 1천분의 3이다.
- ④. 관할세무서장은 납부하여야 할 세액이 1천만원을 초과하면 물납을 허가할 수 있다.
- ⑤. 관할세무서장이 종합부동산세를 부과·징수하는 경우 납세고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발부하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답	<p>⑤ 관할세무서장이 종합부동산세를 부과·징수하는 경우 납세고지서에 주택 및 토지로 구분한 과세표준과 세액을 기재하여 납부기간 개시 5일 전까지 발부하여야 한다.</p>
2	해설	<p>① 과세기준일 현재 주택의 공시가격을 합산한 금액이 6억원을 초과하는 자는 납세의무가 있다.</p> <p>② 과세기준일은 재산세와 동일하게 매년 6월 1일이다.</p> <p>③ 과세표준이 6억원 이하인 경우 1,000분의 5이다.</p>

	<p>④ 2016년 개정된 법률에 따라 물납제도가 폐지되었다.</p> <p>3 기타 *시험 당시 기준</p>
--	--

<p>36. 지방세법상 거주자의 국내자산 양도소득에 대한 지방소득세에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준은 종합소득 및 퇴직소득에 대한 개인지방소득세 과세표준과 구분하여 계산한다. ②. 양도소득에 대한 개인지방소득세의 세액이 2천원인 경우에는 이를 징수하지 아니한다. ③. 양도소득에 대한 개인지방소득세의 공제세액이 산출세액을 초과하는 경우 그 초과금액은 없는 것으로 한다. ④. 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준은 소득세법상 양도소득 과세표준으로 하는 것이 원칙이다. ⑤. 소득세법상 보유기간이 8개월인 조합원입주권의 세율은 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 40을 적용한다.</p>	<p>② 양도소득에 대한 개인지방소득세의 세액이 2천원인 경우에는 이를 징수하지 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 양도소득에 대한 개인지방소득세의 세액이 2천원인 경우에는 이를 징수하지 아니한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>② 지방소득세 세액이 2,000원 미만인 경우에는 이를 징수하지 아니한다. 따라서 2,000원인 경우에는 징수하여야 한다. *시험 당시 기준</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td>제103조의60(소액징수면제) 지방소득세(특별징수하는 지방소득세는 제외한다)의 세액이 2천원 미만일 때에는 이를 징수하지 아니한다. [본조신설 2014. 1. 1.]</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	② 양도소득에 대한 개인지방소득세의 세액이 2천원인 경우에는 이를 징수하지 아니한다.	2	해설	② 지방소득세 세액이 2,000원 미만인 경우에는 이를 징수하지 아니한다. 따라서 2,000원인 경우에는 징수하여야 한다. *시험 당시 기준	3	기타	제103조의60(소액징수면제) 지방소득세(특별징수하는 지방소득세는 제외한다)의 세액이 2천원 미만일 때에는 이를 징수하지 아니한다. [본조신설 2014. 1. 1.]
번호	구분	내용											
1	정답	② 양도소득에 대한 개인지방소득세의 세액이 2천원인 경우에는 이를 징수하지 아니한다.											
2	해설	② 지방소득세 세액이 2,000원 미만인 경우에는 이를 징수하지 아니한다. 따라서 2,000원인 경우에는 징수하여야 한다. *시험 당시 기준											
3	기타	제103조의60(소액징수면제) 지방소득세(특별징수하는 지방소득세는 제외한다)의 세액이 2천원 미만일 때에는 이를 징수하지 아니한다. [본조신설 2014. 1. 1.]											

<p>37. 지방세법상 공유농지를 분할로 취득하는 경우 자기 소유지분에 대한 취득세 과세표준의 표준세율은?</p> <p>①. 1천분의 23 ②. 1천분의 28 ③. 1천분의 30 ④. 1천분의 35 ⑤. 1천분의 40</p>	<p>① 1천분의 23</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> <td>① 1천분의 23</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> <td>① 총유물, 합유물, 공유물 등의분할로 인한 취득세의 표준세율은 1,000분의 23이다.</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타</td> <td>*시험 당시 기준</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답	① 1천분의 23	2	해설	① 총유물, 합유물, 공유물 등의분할로 인한 취득세의 표준세율은 1,000분의 23이다.	3	기타	*시험 당시 기준
번호	구분	내용											
1	정답	① 1천분의 23											
2	해설	① 총유물, 합유물, 공유물 등의분할로 인한 취득세의 표준세율은 1,000분의 23이다.											
3	기타	*시험 당시 기준											

<p>38. 지방세법상 재산세에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 과세기준일은 매년 7월 1일이다.</p>	<p>⑤ 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 500만원을 초과하는 경우 법령에 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 45일 이내에 분납하게</p>
---	--

- ②. 주택의 정기본 납부세액이 50만원인 경우 세액의 2분의 1은 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지는 10월 16일부터 10월 31일까지를 납기로 한다.
- ③. 토지의 정기본 납부세액이 9만원인 경우 조례에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.
- ④. 과세기준일 현재 공부상의 소유자가 매매로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우 그 공부상의 소유자가 아닌 사용자에게 재산세 납부의무가 있다.
- ⑤. 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 500만원을 초과하는 경우 법령에 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 45일 이내에 분납하게 할 수 있다.

할 수 있다.

번호	구분	내용
1	정답	⑤ 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세액이 500만원을 초과하는 경우 법령에 따라 납부할 세액의 일부를 납부기한이 지난 날부터 45일 이내에 분납하게 할 수 있다.
2	해설	<p>① 재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일이다.</p> <p>② 주택에 대한 재산세는 납부세액의 2분의 1은 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지를 납기로 한다. 다만 납부할 세액이 10만원 이하인 경우는 조례가 정하는 바에 따라 7월 16일부터 7월 31일까지 일시에 부과·징수할 수 있다.</p> <p>③ 토지의 재산세 납기는 9월 16일부터 9월 30일까지로 한다.</p> <p>④ 과세기준일 현재 공부상의 소유자가 매매로 소유권이 변동되었는데도 신고하지 아니하여 사실상의 소유자를 알 수 없는 경우 공부상의 소유자를 납세의무자로 한다.</p>
3	기타	*시험 당시 기준

39. 지방세법상 취득세의 납세의무에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 부동산 취득은 민법 등 관계 법령에 따른 등기를 하지 아니한 경우라도 사실상 취득하면 취득한 것으로 본다.
- ②. 주택법에 따른 주택조합이 해당조합원용으로 취득하는 조합주택용 부동산(조합원에게 귀속되지 아니하는 부동산의 제외)은 그 조합원이 취득한 것으로 본다.
- ③. 직계비속이 직계존속의 부동산을 매매로 취득하는 때에 해당 직계비속의 다른 재산으로 그 대가를 지급한 사실이 입증되는 경우 유상으로 취득한 것으로 본다.
- ④. 직계비속이 권리의 이전에 등기가 필요한 직계존속의 부동산을 서로 교환한 경우 무상으로 취득한 것으로 본다.
- ⑤. 직계비속이 공매를 통하여 직계존속의 부동산을 취득하는 경우 유상으로 취득한 것으로 본다.

④ 직계비속이 권리의 이전에 등기가 필요한 직계존속의 부동산을 서로 교환한 경우 무상으로 취득한 것으로 본다.

번호	구분	내용
1	정답	④ 직계비속이 권리의 이전에 등기가 필요한 직계존속의 부동산을 서로 교환한 경우 무상으로 취득한 것으로 본다.
2	해설	<p>배우자 또는 직계존비속의 부동산 등을 취득하는 경우에는 증여로 취득한 것으로 본다. 다만 다음에 해당하는 경우에는 유상으로 취득한 것으로 본다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공매(경매를 포함한다)를 통하여 부동산 등을 취득한 경우 2. 파산선고로 인하여 처분되는 부동산 등을 취득한 경우 3. 권리의 이전이나 행사에 등기 또는 등록이 필요한 부동산 등을 서로 교환한

	<p style="text-align: center;">경우</p> <p>3 기타 *시험 당시 기준</p>												
<p>40. 지방세법상 취득세 및 등록면허세에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 취득세 과세물건을 취득한 후 중과세 세율 적용대상이 되었을 경우 60일 이내에 산출세액에서 이미 납부한 세액(가산세 포함)을 공제하고 신고·납부하여야 한다.</p> <p>②. 취득세 과세물건을 취득한 자가 재산권의 취득에 관한 사항을 등기하는 경우 등기한 후 30일 내에 취득세를 신고·납부하여야 한다.</p> <p>③. 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따른 신고서를 제출하여 같은 법에 따라 검증이 이루어진 취득에 대하여는 취득세의 과세표준을 시가표준액으로 한다.</p> <p>④. 부동산가압류에 대한 등록면허세의 세율은 부동산가액의 1천분의 2로 한다.</p> <p>⑤. 등록하려는 자가 신고의무를 다하지 아니하고 등록면허세 산출세액을 등록하기 전까지(신고기한이 있는 경우 신고기한까지) 납부하였을 때에는 신고·납부한 것으로 본다.</p>	<p>⑤ 등록하려는 자가 신고의무를 다하지 아니하고 등록면허세 산출세액을 등록하기 전까지(신고기한이 있는 경우 신고기한까지) 납부하였을 때에는 신고·납부한 것으로 본다.</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: left;">번호 구분</th> <th style="text-align: left;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>⑤ 등록하려는 자가 신고의무를 다하지 아니하고 등록면허세 산출세액을 등록하기 전까지(신고기한이 있는 경우 신고기한까지) 납부하였을 때에는 신고·납부한 것으로 본다.</p> </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>해설</td> </tr> <tr> <td colspan="2"> <p>① 중과세 세율 적용대상이 되었을 경우 30일 이내에 산출세액에서 이미 납부한 세액(가산세제외)을 공제하여 신고·납부하여야 한다.</p> <p>② 등기하는 경우 등기하기 전까지 취득세를 신고·납부하여야 한다.</p> <p>③ 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따른 신고서를 제출하여 같은 법에 따라 검증이 이루어진 취득에 대하여는 검증된 가격을 과세표준으로 한다.</p> <p>④ 부동산가압류에 대한 등록면허세의 세율은 채권금액의 1,000분의 2로 한다.</p> </td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>기타 * 시험 당시 기준</td> </tr> </tbody> </table>	번호 구분	내용	1	정답	<p>⑤ 등록하려는 자가 신고의무를 다하지 아니하고 등록면허세 산출세액을 등록하기 전까지(신고기한이 있는 경우 신고기한까지) 납부하였을 때에는 신고·납부한 것으로 본다.</p>		2	해설	<p>① 중과세 세율 적용대상이 되었을 경우 30일 이내에 산출세액에서 이미 납부한 세액(가산세제외)을 공제하여 신고·납부하여야 한다.</p> <p>② 등기하는 경우 등기하기 전까지 취득세를 신고·납부하여야 한다.</p> <p>③ 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따른 신고서를 제출하여 같은 법에 따라 검증이 이루어진 취득에 대하여는 검증된 가격을 과세표준으로 한다.</p> <p>④ 부동산가압류에 대한 등록면허세의 세율은 채권금액의 1,000분의 2로 한다.</p>		3	기타 * 시험 당시 기준
번호 구분	내용												
1	정답												
<p>⑤ 등록하려는 자가 신고의무를 다하지 아니하고 등록면허세 산출세액을 등록하기 전까지(신고기한이 있는 경우 신고기한까지) 납부하였을 때에는 신고·납부한 것으로 본다.</p>													
2	해설												
<p>① 중과세 세율 적용대상이 되었을 경우 30일 이내에 산출세액에서 이미 납부한 세액(가산세제외)을 공제하여 신고·납부하여야 한다.</p> <p>② 등기하는 경우 등기하기 전까지 취득세를 신고·납부하여야 한다.</p> <p>③ 부동산 거래신고 등에 관한 법률에 따른 신고서를 제출하여 같은 법에 따라 검증이 이루어진 취득에 대하여는 검증된 가격을 과세표준으로 한다.</p> <p>④ 부동산가압류에 대한 등록면허세의 세율은 채권금액의 1,000분의 2로 한다.</p>													
3	기타 * 시험 당시 기준												

책의 정보:

도서명:	사뽀
부제:	공인중개사 27회
편집자:	사뽀 출판팀
출판사:	사뽀
출판사 주소:	경기도 성남시 분당구 정자일로 177, 비동 3401호(정자동, 인텔리지II)
출판업:	성남분당 2022-107
편집일:	2023-05-05
판형:	국배판/A4
종류:	5판 1쇄
정식출판일:	2020-12-31
가격:	4,000원
ISBN:	979-11-963916-5-2 (15360)

안내:

- 본 책자는 사뿐®에서 공인중개사 수험생이 쉽게 이해할 수 있도록 임의로 만든 것 입니다. 본 책자는 기출문제와 관련된 법령이 변경되어 오류가 많으며, 법령이 변경되어 문제로 사용할 수 없는 경우 임의의 문제로 대체되어있습니다. 이와 관련된 어떠한 손해에 대하여 사뿐®에서는 아무런 책임을 지지 않습니다.

- 2023년 10월 28일(공인중개사 제34회 시험)을 대비하여 출판하였으나 출판물의 내용에 오류가 있거나, 법령이 변경되었으나 본 책자에 적용이 안 되어 있을 수 있으니 최종적으로는 법제처에서 제공하는 법령을 기준으로 공부하시기 바랍니다.

