

사뿐®
www.사뿐.com

공인중개사 30회

기출문제해설



출판사: 사뿐

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

정가: 4,000원

<p>1. 부동산의 개념에 관한 것으로 옳은 것으로만 짝지어진 것은?</p> <p>ㄱ. 자본 ㄴ. 소비재 ㄷ. 공간 ㄹ. 생산요소 ㅁ. 자연 ㅂ. 자산 ㅅ. 위치</p> <p>경제적개념 - 물리적(기술적) 개념</p> <p>①. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅂ ----- ㄹ, ㅁ, ㅅ ②. ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅂ ----- ㄷ, ㅁ, ㅅ ③. ㄱ, ㄹ, ㅁ, ㅅ ----- ㄴ, ㄷ, ㅂ ④. ㄴ, ㄹ, ㅁ, ㅂ ----- ㄱ, ㄷ, ㅅ ⑤. ㄷ, ㄹ, ㅂ, ㅅ ----- ㄱ, ㄴ, ㅁ</p>	<p>② ㄱ, ㄴ, ㄹ, ㅂ ----- ㄷ, ㅁ, ㅅ</p> <p>경제적 개념 ㄱ. 자본 ㄴ. 소비재 ㄹ. 생산요소 ㅂ. 자산</p> <p>물리적(기술적) 개념 ㄷ. 공간 ㅁ. 자연 ㅅ. 위치</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>경제적 개념 : 생산요소, 소비재, 상품, 자산, 자본 등 물리적(기술적) 개념 : 자연, 공간, 위치, 환경 등</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td>법률적 개념 : 협의의 부동산(토지와 그 정착물), 광의의 부동산</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	경제적 개념 : 생산요소, 소비재, 상품, 자산, 자본 등 물리적(기술적) 개념 : 자연, 공간, 위치, 환경 등	2	기타	법률적 개념 : 협의의 부동산(토지와 그 정착물), 광의의 부동산
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	경제적 개념 : 생산요소, 소비재, 상품, 자산, 자본 등 물리적(기술적) 개념 : 자연, 공간, 위치, 환경 등								
2	기타	법률적 개념 : 협의의 부동산(토지와 그 정착물), 광의의 부동산								
<p>2. 토지의 자연적 특성 중 다음 설명과 모두 관련 있는 것은?</p> <p>○ 부동산관리의 의의를 높게 한다. ○ 장기투자를 통해 자본이득과 소득이득을 얻을 수 있다. ○ 부동산활동에 있어서 장기배려를 하게 한다.</p> <p>①. 적재성 ②. 부동성 ③. 영속성 ④. 개별성 ⑤. 인접성</p>	<p>③ 영속성</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>영속성 - 비소모성, 불변성, 내구성</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	영속성 - 비소모성, 불변성, 내구성	2	기타	
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	영속성 - 비소모성, 불변성, 내구성								
2	기타									
<p>3. 부동산정책에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 개발이익환수제에서 개발이익은 개발사업의 시행에 의해 물가상승분을 초과해 개발사업을 시행</p>	<p>④ 주택마련 또는 리모델링하기 위해 결성하는 주택조합에는 주택법령상 지역주택조합, 직장주택조</p>									

<p>하는 자에게 귀속되는 사업이윤의 증가분이다.</p> <p>②. 도시·군관리계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 특별시·광역시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 종합계획이다.</p> <p>③. 개발손실보상제는 토지이용계획의 결정 등으로 종래의 용도규제가 완화됨으로 인해 발생한 손실을 보상하는 제도로 대표적인 것 중에 개발부담금제도가 있다.</p> <p>④. 주택마련 또는 리모델링하기 위해 결성하는 주택조합에는 주택법령상 지역주택조합, 직장주택조합, 리모델링주택조합이 있다.</p> <p>⑤. 재건축부담금은 정비사업 중 재건축사업 및 재개발사업에서 발생하는 초과이익을 환수하기 위한 제도로 도시 및 주거환경정비법령에 의해 시행되고 있다.</p>		<p>합, 리모델링주택조합이 있다.</p>	
번호	구분	내용	
1	왜 맞나요?	<p>① 개발이익환수제 -> 개발부담금</p> <p>② 도시·군관리계획 -> 도시·군기본계획</p>	
2	기타	<p>③ 용도규제가 완화됨으로 -> 용도규제가 강화됨으로</p> <p>⑤ 재건축사업 및 재개발사업에서 -> 재건축사업에서</p>	

<p>4. 토지의 이용목적과 활동에 따른 토지 관련 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 부지(敷地)는 건부지 중 건물을 제외하고 남은 부분의 토지로, 건축법령에 의한 건폐율 등의 제한으로 인해 필지 내에 비어있는 토지를 말한다.</p> <p>②. 대지(垞地)는 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령과 부동산등기법령에서 정한 하나의 등록단위로 표시하는 토지를 말한다.</p> <p>③. 빈지(濱地)는 과거에는 소유권이 인정되는 전·답 등이었으나, 지반이 절토되어 무너져 내린 토지로 바다나 하천으로 변한 토지를 말한다.</p> <p>④. 포락지(浦落地)는 소유권이 인정되지 않는 바다와 육지 사이의 해변토지를 말한다.</p> <p>⑤. 소지(素地)는 대지 등으로 개발되기 이전의 자연 상태로서의 토지를 말한다.</p>		<p>번호 구분 내용</p>	
1	왜 맞나요?	<p>① 부지 -> 공지</p>	
2	기타	<p>② 대지 -> 필지</p> <p>③ 빈지 -> 포락지</p> <p>④ 포락지 -> 빈지</p>	

<p>5. 주택정책과 관련하여 다음에서 설명하는 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업은?</p> <p>정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업</p> <p>①. 재개발사업</p> <p>②. 주거환경개선사업</p> <p>③. 도시환경사업</p> <p>④. 재건축사업</p> <p>⑤. 가로주택정비사업</p>		<p>번호 구분 내용</p>	
1	왜 맞나요?	<p>① 재개발사업</p>	
2	기타		

<p>6. 부동산 관련 조세에서 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은? 구분 보유단계 취득단계 처분단계 국세 (ㄱ) 상속세 (ㄷ) 지방세 (ㄴ) 취득세 -</p> <p>①. ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 양도소득세 ②. ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 양도소득세, ㄷ: 재산세 ③. ㄱ: 재산세, ㄴ: 종합부동산세, ㄷ: 양도소득세 ④. ㄱ: 재산세, ㄴ: 양도소득세, ㄷ: 종합부동산세 ⑤. ㄱ: 양도소득세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 종합부동산세</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>① ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 양도소득세</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	① ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 양도소득세	2	기타	
번호	구분	내용									
1	왜 맞나요?	① ㄱ: 종합부동산세, ㄴ: 재산세, ㄷ: 양도소득세									
2	기타										

<p>7. 부동산의 수요와 공급에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 수요곡선은 우하향하고 공급곡선은 우상향하며, 다른 조건은 동일함)</p> <p>①. 가격이 상승하면 공급량이 감소한다. ②. 수요량은 일정기간에 실제로 구매한 수량이다. ③. 공급량은 주어진 가격수준에서 실제로 매도한 수량이다. ④. 건설종사자들의 임금상승은 부동산가격을 하락시킨다. ⑤. 가격 이외의 다른 요인이 수요량을 변화시키면 수요곡선이 좌측 또는 우측으로 이동한다.</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td> <p>① 감소한다. -> 증가한다.</p> <p>② 구매한 -> 구매하고자 하는</p> <p>③ 매도한 -> 매도하고자 하는</p> <p>④ 하락시킨다. -> 상승시킨다.</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?		2	기타	<p>① 감소한다. -> 증가한다.</p> <p>② 구매한 -> 구매하고자 하는</p> <p>③ 매도한 -> 매도하고자 하는</p> <p>④ 하락시킨다. -> 상승시킨다.</p>
번호	구분	내용									
1	왜 맞나요?										
2	기타	<p>① 감소한다. -> 증가한다.</p> <p>② 구매한 -> 구매하고자 하는</p> <p>③ 매도한 -> 매도하고자 하는</p> <p>④ 하락시킨다. -> 상승시킨다.</p>									

<p>8. 아파트에 대한 수요의 가격탄력성은 0.6, 소득탄력성은 0.4이고, 오피스텔가격에 대한 아파트 수요량의 교차탄력성은 0.2이다. 아파트가격, 아파트 수요자의 소득, 오피스텔가격이 각각 3%씩 상승할 때, 아파트 전체 수요량의 변화율은?(단, 두 부동산은 모두 정상재이고 서로 대체재이며, 아파트에 대한 수요의 가격 탄력성은 절댓값으로 나타내며, 다른 조건은 동일함)</p> <p>①. 1.2% 감소 ②. 1.8% 증가 ③. 2.4% 감소 ④. 3.6% 증가 ⑤. 변화 없음</p>		<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>⑤ 변화 없음</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	⑤ 변화 없음	2	기타	
번호	구분	내용									
1	왜 맞나요?	⑤ 변화 없음									
2	기타										

<p>9. 공공재에 관한 일반적인 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 소비의 비경합적 특성이 있다. ②. 비내구재이기 때문에 정부만 생산비용을 부담한다. ③. 무임승차 문제와 같은 시장실패가 발생한다. ④. 생산을 시장기구에 맡기면 과소생산되는 경향이 있다. ⑤. 비배제성에 의해 비용을 부담하지 않은 사람도 소비할 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></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			
번호	구분	내용						

1 왜 맞
나요?

②

공공재

- 공공재는 소비의 비경합성과 비배제성이라는 특성이 있어 자원의 효율적 배분을 어렵게 한다.

① 소비의 비경합성 : 한 사람이 소비한다고 해서 다른 사람이 소비할 수 있는 기회가 줄어들지 않는 특징

② 소비의 비배제성 : 대가를 치르지 않는 사람이라도 소비에서 배제할 수 없다.

③ 소비의 비배제성으로 인하여 무임승차문제가 발생하기 때문에 자원의 효율적 배분이 어렵다.

④ 공공재의 생산을 사적 시장에 맡길 경우 과소생산 되므로 자원의 효율적 배분이 어렵다.

⑤ 공공재는 일반적으로 정부가 세금이나 공공의 기금으로 공급하는 경우가 많다.

⑥ 공공재는 외부경제, 즉 정(+)의 외부효과를 유발하는 경우가 많다.

2 기타

10. 다음의 ()에 들어갈 내용으로 옳은 것은?(단, P는 가격, Qd는 수요량이며, 다른 조건은 동일함)
어떤 도시의 이동식 임대주택 시장의 수요함수는 $Q_d = 800 - 2P$, 공급함수는 $P_1 = 200$ 이다. 공급함수가 $P_2 = 300$ 으로 변할 경우 균형거래량의 변화량은 ()이고, 공급곡선은 가격에 대하여 ()이다.

- ①. P_1 : 100 증가, L : 완전탄력적
- ②. P_1 : 100 증가, L : 완전비탄력적
- ③. P_1 : 100 증가, L : 단위탄력적
- ④. P_1 : 200 감소, L : 완전비탄력적
- ⑤. P_1 : 200 감소, L : 완전탄력적

이런

구분

내용

1 왜 맞
나요?

⑤ P_1 : 200 감소, L : 완전탄력적

2 기타

$$P_1 \Rightarrow 800 - (2 \times 200) = 400$$

$$P_2 \Rightarrow 800 - (2 \times 300) = 200$$

$$\Rightarrow 200 \text{ 감소}$$

<p>11. 부동산에 관한 수요와 공급의 가격탄력성에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)</p> <p>①. 수요의 가격탄력성이 완전탄력적일 때 수요가 증가할 경우 균형가격은 변하지 않는다. ②. 오피스텔에 대한 대체재가 감소함에 따라 오피스텔 수요의 가격탄력성이 작아진다. ③. 공급의 가격탄력성이 수요의 가격탄력성보다 작은 경우 공급자가 수요자보다 세금부담이 더 크다. ④. 임대주택 수요의 가격탄력성이 1인 경우 임대주택의 임대료가 하락하더라도 전체 임대료 수입은 변하지 않는다. ⑤. 일반적으로 임대주택을 건축하여 공급하는 기간이 짧을수록 공급의 가격탄력성은 커진다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>① 수요가 -> 공급이</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	① 수요가 -> 공급이	2	기타	
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	① 수요가 -> 공급이								
2	기타									
<p>12. 다음에서 설명하는 내용을 <보기>에서 올바르게 고른 것은?</p> <p>ㄱ. 토지이용이 도시를 중심으로 지대지불능력에 따라 달라진다는 튀넨(J.H.von Thünen)의 이론을 도시 내부에 적용하였다. ㄴ. 공간적 중심지 규모의 크기에 따라 상권의 규모가 달라진다는 것을 실증하였다. ㄷ. 특정 점포가 최대 이익을 얻을 수 있는 매출액을 확보하기 위해서는 어떤 장소에 입지하여야 하는지를 제시하였다.</p> <p><보기> 가: 버제스(E. Burgess)의 동심원이론 나: 레일리(W. Reilly)의 소매인력법칙 다: 크리스탈러(W. Christaller)의 중심지이론 라: 넬슨(R. Nelson)의 소매입지이론</p> <p>①. ㄱ: 가, ㄴ: 나, ㄷ: 다 ②. ㄱ: 가, ㄴ: 나, ㄷ: 라 ③. ㄱ: 가, ㄴ: 다, ㄷ: 라 ④. ㄱ: 나, ㄴ: 다, ㄷ: 가 ⑤. ㄱ: 나, ㄴ: 다, ㄷ: 라</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>③ ㄱ: 버제스, ㄴ: 크리스탈러, ㄷ: 넬슨</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	③ ㄱ: 버제스, ㄴ: 크리스탈러, ㄷ: 넬슨	2	기타	
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	③ ㄱ: 버제스, ㄴ: 크리스탈러, ㄷ: 넬슨								
2	기타									
<p>13. 허프(D. Huff)모형에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)</p> <p>①. 중력모형을 활용하여 상권의 규모 또는 매장의 매출액을 추정할 수 있다. ②. 모형의 공간(거리)마찰계수는 시장의 교통조건과 쇼핑 물건의 특성에 따라 달라지는 값이다. ③. 모형을 적용하기 전에 공간(거리)마찰계수가 먼저 정해져야 한다. ④. 교통조건이 나쁠 경우, 공간(거리)마찰계수가 커지게 된다. ⑤. 전문품점의 경우는 일상용품점보다 공간(거리)마찰계수가 크다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>⑤ => 전문품점의 경우는 일상용품점보다 공간(거리)마찰계수가 작다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	⑤ => 전문품점의 경우는 일상용품점보다 공간(거리)마찰계수가 작다.	2	기타	
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	⑤ => 전문품점의 경우는 일상용품점보다 공간(거리)마찰계수가 작다.								
2	기타									
<p>14. 다음 이론에 관한 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?</p> <p>ㄱ. 호이트(H. Hoyt)에 의하면 도시는 전체적으로 원을 반영한 부채꼴 모양의 형상으로 그 핵심의 도심도 하나이나 교통의 선이 도심에서 방사되는 것을 전제로 하였다. ㄴ. 뢰시(A. Lösch)는 수요측면의 입장에서 기업은 시장확대 가능성이 가장 높은 지점에 위치해야 한다고 보았다. ㄷ. 튀넨(J.H.von Thünen)은 완전히 단절된 고립국을 가정하여 이곳의 작물재배활동은 생산비와 수송비를 반영하여 공간적으로 분화된다고 보았다.</p> <p>①. ㄱ ②. ㄷ ③. 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>왜 맞나요?</td> <td>⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ			
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ								

- ④. ㄴ, ㄷ
- ⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ

2 기타

15. 주택여과과정과 주거분리에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 주택여과과정은 주택의 질적 변화와 가구의 이동과의 관계를 설명해 준다.
- ②. 상위계층에서 사용되는 기존주택이 하위계층에서 사용되는 것을 상향여과라 한다.
- ③. 공가(空家)의 발생은 주거지 이동과는 관계가 없다.
- ④. 주거분리는 소득과 무관하게 주거지역이 지리적으로 나뉘는 현상이다.
- ⑤. 저급주택이 수선되거나 재개발되어 상위계층에서 사용되는 것을 하향여과라 한다.

번호	구분	내용
1	왜 맞나요?	①
2	기타	② 상향여과 -> 하향여과 ③ 관계가 없다. -> 관계가 있다. ④ 무관하게 -> 밀접하게 ⑤ 하향여과 -> 상향여과

16. 각 지역과 산업별 고용자수가 다음과 같을 때, A지역 X산업과 B지역 Y산업의 입지계수(LQ)를 올바르게 계산한 것은?(단, 주어진 조건에 한하여, 결과값은 소수점 셋째자리에서 반올림함)

구분	A지역	B지역	전지역	고용자수
X산업	고용자수 100	140	240	
	입지계수 (ㄱ)	1.17		
Y산업	고용자수 100	60	160	
	입지계수 1.25	(ㄴ)		
고용자수	합계 200	200	400	

- ①. ㄱ: 0.75, ㄴ: 0.83
- ②. ㄱ: 0.75, ㄴ: 1.33
- ③. ㄱ: 0.83, ㄴ: 0.75
- ④. ㄱ: 0.83, ㄴ: 1.20
- ⑤. ㄱ: 0.83, ㄴ: 1.33

번호	구분	내용
1	왜 맞나요?	③ ㄱ: 0.83, ㄴ: 0.75 전지역의 X산업 비중 = $240 / 400 = 0.6$ A지역의 X산업 비중 = $100 / 200 = 0.5$ 입지계수 = A지역의 X산업 비중 / 전지역의 X산업 비중 = $0.5 / 0.6 = 0.83$ 전지역의 Y산업 비중 = $160 / 400 = 0.4$ B지역의 Y산업 비중 = $60 / 200 = 0.3$ 입지계수 = B지역의 Y산업 비중 / 전지역의 Y산업 비중

		= 0.3 / 0.4 = 0.75
	2	기타

17. 저당담보부증권(MBS) 도입에 따른 부동산시장의 효과에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 다른 조건은 동일함)		
①. 주택금융이 확대됨에 따라 대출기관의 자금이 풍부해져 궁극적으로 주택자금대출이 확대될 수 있다. ②. 주택금융의 대출이자율 하락과 다양한 상품설계에 따라 주택 구입 시 용자받을 수 있는 금액이 증가될 수 있다. ③. 주택금융의 활성화로 주택건설이 촉진되어 주거안정에 기여할 수 있다. ④. 주택금융의 확대로 자가소유가구 비중이 감소한다. ⑤. 대출기관의 유동성이 증대되어 소비자의 담보대출 접근성이 개선될 수 있다.		
번호	구분	내용
1	왜 맞나요?	④ => 주택금융의 확대로 자가소유가구 비중이 증가한다.
2	기타	

18. 정부가 시행중인 부동산정책에 관한 설명으로 틀린 것은?		
①. 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시주변의 자연환경을 보전하여 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위하여 개발제한구역을 지정할 수 있다. ②. 도시계획구역안의 택지에 한하여 가구별 소유상한을 초과하는 해당 택지에 대하여는 초과소유부담금을 부과한다. ③. 정부는 한국토지주택공사를 통하여 토지비축업무를 수행할 수 있다. ④. 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 용도지역제를 실시하고 있다. ⑤. 국토교통부장관은 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우 일정한 지역을 투기과열지구로 지정할 수 있다.		
번호	구분	내용
1	왜 맞나요?	② 택지소유상한에 관한 법률 - 1998년 9월 19일 폐지
2	기타	

19. 부동산 개발사업에 관한 설명으로 틀린 것은?		
①. 프로젝트 파이낸싱(PF)은 예상되는 제반 위험을 프로젝트회사와 이해당사자 간의 계약에 의해 적절하게 배분한다. ②. 부동산소유자가 소유권을 신탁회사에 이전하고 신탁회사로부터 수익증권을 교부받아 수익증권을 담보로 금융기관에서 대출을 받는 상품을 토지신탁이라 한다. ③. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행방식은 환지방식, 수용 또는 사용방식, 혼용방식이 있다. ④. 지방자치단체와 민간기업이 합동으로 개발하는 방식은 민관합동개발사업에 해당한다. ⑤. 도시개발법령상 도시개발구역에서 주거, 상업, 산업, 유통 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지를 조성하기 위하여 시행하는 사업을 도시개발사업이라 한다.		
번호	구분	내용
1	왜 맞나요?	② 토지신탁 -> 담보신탁
2	기타	토지신탁이란 토지 소유자가 토지를 신탁회사에 위탁하고, 신탁회사가 자금 조달 및 관리하면서 개발하는 방식

20. 분양가규제에 관한 설명으로 틀린 것은?		
①. 주택법령상 분양가상한제 적용주택의 분양가격은 택지비와 건축비로 구성된다. ②. 주택법령상 분양가상한제 적용주택 및 그 주택의 입주자로 선정된 지위에 대하여 전매를 제한할 수 있다. ③. 분양가상한제의 목적은 주택가격을 안정시키고 무주택자의 신규주택 구입부담을 경감시키기 위		
번호	구분	내용

<p>해서이다.</p> <p>④. 주택법령상 국민주택건설사업을 추진하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지에는 주택의 분양가격을 제한할 수 없다.</p> <p>⑤. 분양가규제는 신규분양주택의 분양가격을 정부가 통제하는 것이다.</p>	<p>1 왜 맞나요? ④ 제한할 수 없다. - > 제한할 수 있다.</p> <p>2 기타</p>
--	--

<p>21. 부동산 관리에 관하여 다음 설명과 모두 관련이 있는 것은?</p> <p>○ 포트폴리오 관리 및 분석</p> <p>○ 부동산 투자의 위험 관리</p> <p>○ 재투자·재개발 과정분석</p> <p>○ 임대마케팅 시장분석</p> <p>①. 재산관리(property management)</p> <p>②. 시설관리(facility management)</p> <p>③. 자산관리(asset management)</p> <p>④. 건설사업관리(construction management)</p> <p>⑤. 임대차관리(leasing management)</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>③ 자산관리</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	③ 자산관리	2	기타	
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	③ 자산관리								
2	기타									

<p>22. 주택공급제도에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 후분양제도는 초기 주택건설자금의 대부분을 주택구매자로부터 조달하므로 건설자금에 대한 이자의 일부를 주택구매자가 부담하게 된다.</p> <p>②. 선분양제도는 준공 전 분양대금의 유입으로 사업자의 초기자금부담을 완화할 수 있다.</p> <p>③. 후분양제도는 주택을 일정 절차에 따라 건설한 후에 분양하는 방식이다.</p> <p>④. 선분양제도는 분양권 전매를 통하여 가수요를 창출하여 부동산시장의 불안을 야기할 수 있다.</p> <p>⑤. 소비자측면에서 후분양제도는 선분양제도보다 공급자의 부실시공 및 품질저하에 대처할 수 있다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>① 후분양제도는 -> 선분양제도는</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	① 후분양제도는 -> 선분양제도는	2	기타	
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	① 후분양제도는 -> 선분양제도는								
2	기타									

<p>23. 부동산신탁에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 부동산신탁에 있어서 당사자는 부동산 소유자인 위탁자와 부동산 신탁사인 수탁자 및 신탁재산의 수익권을 배당 받는 수익자로 구성되어 있다.</p> <p>②. 부동산의 소유권관리, 건물수선 및 유지, 임대차관리 등 제반 부동산 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것을 관리신탁이라 한다.</p> <p>③. 처분신탁은 처분방법이나 절차가 까다로운 부동산에 대한 처분업무 및 처분완료시까지의 관리업무를 신탁회사가 수행하는 것이다.</p> <p>④. 관리신탁에 의하는 경우 법률상 부동산 소유권의 이전없이 신탁회사가 부동산의 관리업무를 수행하게 된다.</p> <p>⑤. 분양신탁관리는 상가 등 건축물 분양의 투명성과 안정성을 확보하기 위하여 신탁회사에게 사업부지의 신탁과 분양에 따른 자금관리업무를 부담시키는 것이다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>④ 이전없이 -> 이전 후</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	④ 이전없이 -> 이전 후	2	기타	
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	④ 이전없이 -> 이전 후								
2	기타									

<p>24. 화폐의 시간가치에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 조건은 동일함)</p> <p>ㄱ. 은행으로부터 주택구입자금을 대출한 가구가 매월 상환할 금액을 산정하는 경우 감채기금 계수를 사용한다.</p> <p>ㄴ. 연금의 현재가치계수와 저당상수는 역수관계이다.</p> <p>ㄷ. 연금의 미래가치한 매 기간마다 일정 금액을 불입해 나갈 때, 미래의 일정시점에서의 원금과 이자의 총액을 말한다.</p> <p>ㄹ. 일시불의 현재가치계수는 할인율이 상승할수록 작아진다.</p> <p>①. ㄱ</p> <p>②. ㄴ, ㄷ</p> <p>③. ㄱ, ㄴ, ㄹ</p> <p>④. ㄴ, ㄷ, ㄹ</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>④ ㄴ, ㄷ, ㄹ</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td>ㄱ: 감채기금 계수 - > 저당상수</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	④ ㄴ, ㄷ, ㄹ	2	기타	ㄱ: 감채기금 계수 - > 저당상수
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	④ ㄴ, ㄷ, ㄹ								
2	기타	ㄱ: 감채기금 계수 - > 저당상수								

⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

25. 부동산투자의 현금흐름 추정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 순영업소득은 유효총소득에서 영업경비를 차감한 소득을 말한다.
- ②. 영업경비는 부동산 운영과 직접 관련 있는 경비로, 광고비, 전기세, 수선비가 이에 해당된다.
- ③. 세전현금흐름은 지분투자자에게 귀속되는 세전소득을 말하는 것으로, 순영업소득에 부채서비스액(원리금상환액)을 가산한 소득이다.
- ④. 세전비분복귀액은 자산의 순매각금액에서 미상환 저당잔액을 차감하여 지분투자자의 몫으로 되 돌아오는 금액을 말한다.
- ⑤. 부동산투자에 대한 대가는 보유 시 대상부동산의 운영으로부터 나오는 소득이득과 처분 시의 자본이득의 형태로 나타난다.

번호	구분	내용
1	왜 맞 나요?	③ 가산한 -> 차감한
2	기타	

26. 상가 경제상황별로 예측된 확률이 다음과 같을 때, 상가의 기대수익률이 8%라고 한다. 정상적 경제상황의 경우 ()에 들어갈 예상수익률은?(단, 주어진 조건에 한함)

상가의 경제상황	경제상황별 확률(%)	예상수익률(%)	상가의 기대수익률(%)
비관적	20	4	8
정상적	40	()	
낙관적	40	10	

- ①. 4
- ②. 6
- ③. 8
- ④. 10
- ⑤. 12

번호	구분	내용
1	왜 맞 나요?	③ 8 $(0.2 \times 4) + (0.4 \times X) + (0.4 \times 10) = 8$ $0.8 + (0.4 \times X) + 4 = 8$
2	기타	$0.4 \times X = 8 - 4 - 0.8$ $0.4 \times X = 3.2$ $X = 3.2 / 0.4$ $X = 8$

27. 포트폴리오이론에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 분산투자효과는 포트폴리오를 구성하는 투자자산 종목의 수를 늘릴수록 체계적 위험이 감소되어 포트폴리오 전체의 위험이 감소되는 것이다.
- ②. 포트폴리오전략에서 구성자산 간에 수익률이 반대방향으로 움직일 경우 위험감소의 효과가 크다.
- ③. 효율적 프런티어(효율적 전선)란 평균-분산 지배원리에 의해 모든 위험수준에서 최대의 기대수익률을 얻을 수 있는 포트폴리오의 집합을 말한다.
- ④. 효율적 프런티어(효율적 전선)의 우상향에 대한 의미는 투자자가 높은 수익률을 얻기 위해 많은 위험을 감수하는 것이다.
- ⑤. 포트폴리오이론은 투자 시 여러 종목에 분산투자함으로써 위험을 분산시켜 안정된 수익을 얻으려는 자산투자 이론이다.

번호	구분	내용
1	왜 맞 나요?	① 체계적 위험 -> 비체계적 위험
2	기타	

28. 부동산투자의 할인현금흐름기업(DCF)과 관련된 설명으로 틀린 것은?

- ①. 내부수익률(IRR)은 투자로부터 발생하는 현재와 미래현금흐름의 순현재가치를 1로 만드는 할인율을 말한다.
- ②. 순현재가치(NPV)는 투자자의 요구수익률로 할인한 현금유입의 현재에서 현금유출의 현재를 뺀 값이다.
- ③. 할인현금흐름기법이란 부동산투자로부터 발생하는 현금흐름을 일정한 할인율로 할인하는 투자의사결정 기법이다.

번호	구분	내용

④. 수익성지수(PI)는 투자로 인해 발생하는 현금유입의 현가를 현금유출의 현가로 나눈 비율이다.
 ⑤. 민감도분석은 모형의 투입요소가 변화함에 따라, 그 결과치인 순현재가치와 내부수익률이 어떻게 변화하는지를 분석하는 것이다.

1 왜 맞
나요? ① 1로 -> 0으로

2 기타

29. 비율분석법을 이용하여 산출한 것으로 틀린 것은?(단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)

- 주택담보대출액: 1억원
- 주택담보대출의 연간 원리금 상환액: 500만원
- 부동산가치: 2억원
- 차입자의 연소득: 1,250만원
- 가능총소득: 2,000만원
- 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 25%
- 영업경비: 가능총소득의 50%

- ①. 담보인정비율(LTV)= 0.5
- ②. 부채감당률(DCR)= 1.0
- ③. 총부채상환비율(DTI)= 0.4
- ④. 채무불이행률(DR)= 1.0
- ⑤. 영업경비비율(OER, 유효총소득 기준)= 0.8

번호	구분	내용
1	왜 맞 나요?	⑤ 1) 영업의 현금수지 산정 단위당 예상 연간 임대료 × 임대단위수 = 가능조소득 2,000만원 - 공실 및 불량부채 500만원 + 기타 소득 = 유효조소득 1,500만원 - 영업경비 1,000만원 = 순영업소득 500만원 - 부채서비스액 500만원 = 세전현금수지 0원 - 영업소득세 = 세후현금수지
2	기타	① 담보인정비율 (LTV) = 주택담보대출액: 1억원 / 부동산가치: 2억원 = 0.5 ② 부채감당률 (DCR) = 부채서비스액 500만원 / 순영업소득 500만원 = 1

	<p>③ 총부채상환비율 (DTI)= 주택담보대출의 연간 원리금 상환액: 500만원 / 차입자의 연소득: 1,250만원 = 0.4</p> <p>④ 채무불이행률 (DR)=(영업경비 1,000만원 + 부채서비스액 500만원) / 유효 조소득 1,500만원 = 1</p> <p>⑤ 영업경비비율 (OER, 유효총소득 기준)= 영업경비 1,000만원 / 유효조소득 1,500만원 = 0.66</p>
--	--

30. 자산유동화에 관한 법령상 부동산 프로젝트 파이낸싱(PF)의 유동화에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 프로젝트 파이낸싱의 유동화는 자산유동화에 관한 법령에 의해서만 가능하다.
 ②. 유동화 자산의 양도방식은 매매 또는 교환에 의한다.
 ③. 유동화전문회사는 상법상 주식회사로 한다.
 ④. 자산담보부 기업어음(ABCP)은 금융위원회에 등록된 유동화 계획의 기재내용대로 유사자산을 반복적으로 유동화한다.
 ⑤. 자산보유자(양도인)는 유동화자산에 대한 양수인의 반환청구권을 보장해야 한다.

번호	구분	내용
1	왜 맞나요?	②
2	기타	① ③ 주식회사 -> 유한회사 ④ ⑤

31. 부동산투자회사법상 위탁관리 부동산투자회사(REITs)에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 주주 1인당 주식소유의 한도가 제한된다.
 ②. 주주를 보호하기 위해서 직원이 준수해야 할 내부통제 기준을 제정하여야 한다.
 ③. 자산의 투자·운용을 자산관리회사에 위탁하여야 한다.
 ④. 주요 주주의 대리인은 미공개 자산운용정보를 이용하여 부동산을 매매하거나 타인에게 이용하게 할 수 없다.
 ⑤. 설립 자본금은 3억원 이상으로 한다.

번호	구분	내용
1	왜 맞나요?	② 자기관리 부동산투자회사 및 자산관리회사는 법령을 준수하고 자산운용을 건전하게 하며 주주를 보호하기 위하여 임직원이 따라야 할 기본적인 절차와 기준(내부통제기준)을 제정하여 시행하여야 한다.
2	기타	

<p>32. 임대인 A와 임차인 B는 임대차계약을 체결하려고 한다. 향후 3년간 순영업소득의 현재가치 합계는?(단, 주어진 조건에 한하며, 모든 현금유출입은 매 기간말에 발생함)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 연간 임대료는 1년차 5,000만원에서 매년 200만원씩 증가 ○ 연간 영업경비는 1년차 2,000만원에서 매년 100만원씩 증가 ○ 1년 후 일시불의 현재가계수 0.95 ○ 2년 후 일시불의 현재가계수 0.90 ○ 3년 후 일시불의 현재가계수 0.85 <p>①. 8,100만원 ②. 8,360만원 ③. 8,620만원 ④. 9,000만원 ⑤. 9,300만원</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td> $\begin{aligned} & ② ((50,000,000 \times 0.95) + \\ & (52,000,000 \times 0.90) + \\ & (54,000,000 \times 0.85)) - \\ & ((20,000,000 \times 0.95) + \\ & (22,000,000 \times 0.90) + \\ & (24,000,000 \times 0.85)) = \\ & 83,600,000 \end{aligned}$ </td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	$\begin{aligned} & ② ((50,000,000 \times 0.95) + \\ & (52,000,000 \times 0.90) + \\ & (54,000,000 \times 0.85)) - \\ & ((20,000,000 \times 0.95) + \\ & (22,000,000 \times 0.90) + \\ & (24,000,000 \times 0.85)) = \\ & 83,600,000 \end{aligned}$	2	기타	
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	$\begin{aligned} & ② ((50,000,000 \times 0.95) + \\ & (52,000,000 \times 0.90) + \\ & (54,000,000 \times 0.85)) - \\ & ((20,000,000 \times 0.95) + \\ & (22,000,000 \times 0.90) + \\ & (24,000,000 \times 0.85)) = \\ & 83,600,000 \end{aligned}$								
2	기타									

<p>33. 부동산 금융 및 투자에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <ul style="list-style-type: none"> ①. 프로젝트의 채무불이행위험이 높아질수록 대출기관이 요구하는 금리가 높아진다. ②. 자본환원율은 자본의 기회비용과 프로젝트의 투자위험을 반영한다. ③. 분양형 개발사업의 핵심 상환재원은 준공 이후 발생하는 임대료·관리비 등의 영업현금흐름이다. ④. 프로젝트는 자본시장 내 다른 투자수단들과 경쟁하므로 동일 위험수준의 투자수익률에 수렴하는 경향이 있다. ⑤. 자본환원율이 상승하면 부동산자산의 가격이 하락 압력을 받으므로 신규개발사업 추진이 어려워진다. 	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td>③ 분양형 -> 임대형</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	③ 분양형 -> 임대형	2	기타	
번호	구분	내용								
1	왜 맞나요?	③ 분양형 -> 임대형								
2	기타									

<p>34. A회사는 분양면적 500㎡의 매장을 손익분기점 매출액 이하이면 기본임대료만 부담하고, 손익분기점 매출액을 초과하는 매출액에 대하여 일정 임대료율을 적용한 추가임대료를 가산하는 비율임대차(percentage lease)방식으로 임차하고자 한다. 향후 1년 동안 A회사가 지급할 것으로 예상되는 연임대료는?(단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임)</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 예상매출액: 분양면적 ㎡당 20만원 ○ 기본임대료: 분양면적 ㎡당 6만원 ○ 손익분기점 매출액: 5,000만원 ○ 손익분기점 매출액 초과 매출액에 대한 임대료율: 10% <p>①. 3,200만원 ②. 3,300만원 ③. 3,400만원 ④. 3,500만원 ⑤. 3,600만원</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>왜 맞나요?</td> <td> $\begin{aligned} & ④ 3,500만원 \\ & \text{예상매출액} = 20\text{만원} \times 500 = \\ & 100,000,000\text{원} \\ & \text{기본임대료} = 6\text{만원} \\ & \quad \times 500 = \\ & 30,000,000\text{원} \\ & \text{손익분기점 매출액 초과} = 50,000,000\text{원} \\ & \text{임대료율 } 10\% = \\ & 5,000,000\text{원} \\ & 30,000,000\text{원} + \\ & 5,000,000\text{원} = \end{aligned}$ </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	왜 맞나요?	$\begin{aligned} & ④ 3,500만원 \\ & \text{예상매출액} = 20\text{만원} \times 500 = \\ & 100,000,000\text{원} \\ & \text{기본임대료} = 6\text{만원} \\ & \quad \times 500 = \\ & 30,000,000\text{원} \\ & \text{손익분기점 매출액 초과} = 50,000,000\text{원} \\ & \text{임대료율 } 10\% = \\ & 5,000,000\text{원} \\ & 30,000,000\text{원} + \\ & 5,000,000\text{원} = \end{aligned}$
번호	구분	내용					
1	왜 맞나요?	$\begin{aligned} & ④ 3,500만원 \\ & \text{예상매출액} = 20\text{만원} \times 500 = \\ & 100,000,000\text{원} \\ & \text{기본임대료} = 6\text{만원} \\ & \quad \times 500 = \\ & 30,000,000\text{원} \\ & \text{손익분기점 매출액 초과} = 50,000,000\text{원} \\ & \text{임대료율 } 10\% = \\ & 5,000,000\text{원} \\ & 30,000,000\text{원} + \\ & 5,000,000\text{원} = \end{aligned}$					

		35,000,000원
	2	기타

35. 감정평가에 관한 규칙에 규정된 내용으로 틀린 것은? ①. 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 대상물건의 감정평가액을 시장가치 외의 가치를 기준으로 결정할 수 있다. ②. 감정평가업자는 법령에 다른 규정이 있는 경우에는 기준시점의 가치형성요인 등을 실제와 다르게 가정하거나 특수한 경우로 한정하는 조건(감정평가조건)을 붙여 감정평가할 수 있다. ③. 둘 이상의 대상물건이 일체로 거래되거나 대상물건 상호간에 용도상 불가분의 관계가 있는 경우에는 일괄하여 감정평가할 수 있다. ④. 하나의 대상물건이라도 가치를 달리하는 부분은 이를 구분하여 감정평가할 수 있다. ⑤. 기준시점은 대상물건의 가격조사를 개시한 날짜로 한다. 다만, 기준시점을 미리 정하였을 때에는 그 날짜에 가격조사가 가능한 경우에만 기준시점으로 할 수 있다.	번호 구분 내용	1 2	왜 맞 나요? 기타	⑤ 개시한 -> 완료 한
---	----------------	--------	------------------	------------------

36. 감정평가 3방식 및 시산가액 조정에 관한 설명으로 틀린 것은? ①. 감정평가 3방식은 수익성, 비용성, 시장성에 기초하고 있다. ②. 시산가액은 감정평가 3방식에 의하여 도출된 각각의 가액이다. ③. 시산가액 조정은 각 시산가액을 상호 관련시켜 재검토함으로써 시산가액 상호간의 격차를 합리적으로 조정하는 작업이다. ④. 시산가액 조정은 각 시산가액을 산술평균하는 방법만 인정된다. ⑤. 감정평가에 관한 규칙에서는 시산가액 조정에 대하여 규정하고 있다.	번호 구분 내용	1 2	왜 맞 나요? 기타	④ 산술평균 -> 가 중평균
---	----------------	--------	------------------	--------------------

37. 다음 자료를 활용하여 직접환원법으로 평가한 대상 부동산의 수익가액은?(단, 주어진 조건에 한하며, 연간 기준임) ○ 가능총소득: 8,000만원 ○ 공실손실상당액 및 대손충당금: 가능총소득의 10% ○ 수선유지비: 400만원 ○ 화재보험료: 100만원 ○ 재산세: 200만원 ○ 영업소득세: 300만원 ○ 부채서비스액: 500만원 ○ 환원률: 10% ①. 5억 7천만원 ②. 6억원 ③. 6억 5천만원 ④. 6억 7천만원 ⑤. 6억 8천만원	번호 구분 내용	1 2	왜 맞 나요? 기타	③ 가능총소득 8,000만원 - 공실 10% = 7,200만원 경비 : 400만원 + 100만원 + 200만 원 = 700만원 7,200만원 - 700만 원 = 6,500만원 / 10%
--	----------------	--------	------------------	---

38. 부동산 가격공시에 관한 법률에 규정된 내용으로 틀린 것은? ①. 표준지공시지가에 이의가 있는 자는 그 공시일부터 30일 이내에 서면으로 국토교통부장관에게 이의를 신청할 수 있다. ②. 표준지공시지가는 국가·지방자치단체 등이 그 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가하는 경우에 기준이 된다. ③. 표준지로 선정된 토지에 대하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.	번호 구분 내용			
--	----------------	--	--	--

<p>④. 시장·군수 또는 구청장은 공시기준일 이후에 분할·합병 등이 발생한 토지에 대하여는 대통령령으로 정하는 날을 기준으로 하여 개별공시지가를 결정·공시하여야 한다.</p> <p>⑤. 개별공시지가에 이의가 있는 자는 그 결정·공시일로부터 30일 이내에 서면으로 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.</p>	1	왜 맞나요?	③ 표준지로 선정된 토지에 대하여 당해 토지의 가격을 개별공시지가로 본다.
	2	기타	

<p>39. 다음 자료를 활용하여 공시지가기준법으로 평가한 대상 토지의 가액(원/㎡)은?(단, 주어진 조건에 한함)</p> <p>○ 소재지 등: A시 B구 C동 100, 일반상업지역, 상업용</p> <p>○ 기준시점: 2019.10.26</p> <p>○ 표준지공시지가(A시 B구 C동, 2019.01.1기준)</p> <p>기호 소재지 용도지역 이용상황 공시지가(원/㎡)</p> <p>1 C동 90 일반공업지역 상업용 1,000,000</p> <p>2 C동 110 일반상업지역 상업용 2,000,000</p> <p>○ 지가변동률(A시 B구, 2019.01.01~2019.10.26)</p> <p>- 공업지역: 4% 상승</p> <p>- 상업지역: 5% 상승</p> <p>○ 지역요인: 표준지와 대상토지는 인근지역에 위치하여 지역요인은 동일함</p> <p>○ 개별요인: 대상토지는 표준지 기호 1, 2에 비해 각각 가로조건에서 10% 우세하고, 다른 조건은 동일함(상승식으로 계산할 것)</p> <p>○ 그 밖의 요인으로 보정할 사항 없음</p> <p>①. 1,144,000</p> <p>②. 1,155,000</p> <p>③. 2,100,000</p> <p>④. 2,288,000</p> <p>⑤. 2,310,000</p>	번호	구분	내용
	1	왜 맞나요?	⑤ 2,000,000 X 1.05 X 1.1 = 2,310,000
	2	기타	

<p>40. 감정평가 과정상 지역분석과 개별분석에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 해당 지역 내 부동산의 표준적 이용과 가격수준 파악을 위해 지역분석이 필요하다.</p> <p>②. 지역분석은 대상부동산에 대한 미시적·국지적 분석인데 비하여, 개별분석은 대상지역에 대한 거시적·광역적 분석이다.</p> <p>③. 인근지역이란 대상부동산이 속한 지역으로서 부동산의 이용이 동질적이고 가치형성 요인 중 지역요인을 공유하는 지역을 말한다.</p> <p>④. 동일수급권이란 대상부동산과 대체·경쟁관계가 성립하고 가치 형성에 서로 영향을 미치는 관계에 있는 다른 부동산이 존재하는 권역을 말하며, 인근지역과 유사지역을 포함한다.</p> <p>⑤. 대상부동산의 최유효이용을 판정하기 위해 개별분석이 필요하다.</p>	번호	구분	내용
	1	왜 맞나요?	② 지역분석 -> 개별분석, 개별분석 -> 지역분석
	2	기타	

30회 기출문제: 민법

<p>1. 반사회질서의 법률행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <p>①. 반사회질서의 법률행위에 해당하는지 여부는 해당 법률행위가 이루어진 때를 기준으로 판단해야 한다.</p> <p>②. 반사회질서의 법률행위의 무효는 이를 주장할 이익이 있는 자는 누구든지 주장할 수 있다.</p> <p>③. 법률행위가 사회질서에 반한다는 판단은 부단히 변천하는 가치관념을 반영한다.</p> <p>④. 다수의 보험계약을 통하여 보험금을 부정취득할 목적으로 체결한 보험계약은 반사회질서의 법률행위이다.</p> <p>⑤. 대리인이 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 부동산의 이중매매는 본인인 매수인이 그러한 사정을 몰랐다면 반사회질서의 법률행위가 되지 않는다.</p>	번호	구분	내용
			매도인(갑), 제1매수인(을)이 있고,

⑤ 대리인이 매도인의 배임행위에 적극 가담하여 이루어진 부동산의 이중매매는 본인인 매수인이 그러한 사정을 몰랐다면 반사회질서의 법률행위에 해당한다.

그 이후

제2매수인(병, 본인),

대리인(정, 제2매수인의 대리인)

제2매수인(병)은 매도인(갑)과 제1매수인(을)간에 매매계약이 체결된 사실을 모르고, 대리인(정)에게 부동산매매에 관한 대리권을 줌

그런데 대리인(정)은 매도인(갑)이 이중매매하는 것을 알고 있었음.

대리인(정)이 적극가담하여 매매를 성사시킴

1 사례 만들기

이 사실을 안 제1매수인(을)이

매도인(갑)과 제2매수인(병)간의 매매계약은 이중매매로 무효라고 주장하자,

제2매수인(병)은

대리인(정)이 이중매매에 적극가담하여 매매를 한 사실을 몰랐다고 하면서 항변함

제2매수인(병)이 대리인(정)의 이중매매에 적극가담행위를 몰랐다는 사실이 있으므로,

제2매수인(병)은 대리인(정)의 하자에 대하여는 어떤 영향도 받지 않을 것인가?

(반사회질서의 법률행위)

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

(대리행위의 하자)

2 근거조문/이론

①의사표시의 효력이 의사의 흠결, 사기, 강박 또는 어느 사정을 알았거나 과실로 알지 못한 것으로 인하여 영향을 받을 경우에 그 사실의 유무는 대리인을 표준하여 결정한다.

②특정한 법률행위를 위임한 경우에 대리인이 본인의 지시에 좇아 그 행위를 한 때에는 본인은 자기가 안 사정 또는 과실로 인하여 알지 못한 사정에 관하여 대리인의 부지를 주장하지 못한다.

3 요건

4	핵심단어 이해	
5	문장 만들 기	
		【판시사항】
		대리인이 부동산을 이종으로 매수 한 경우, 그 매매계약이 반사회적 법률행위인지 여부의 판단 기준이 되는 자
		【판결요지】
6	판례	대리인이 본인을 대리하여 매매계 약을 체결함에 있어서 매매대상 토 지에 관한 저간의 사정을 잘 알고 그 배임행위에 가담하였다면, 대리 행위의 하자 유무는 대리인을 표준 으로 판단하여야 하므로, 설사 본 인이 미리 그러한 사정을 몰랐거나 반사회성을 야기한 것이 아니라고 할지라도 그로 인하여 매매계약이 가지는 사회질서에 반한다는 장애 사유가 부정되는 것은 아니다.
		대리에서, 의사의 흠결 등의 기준 은 본인 기준이 아니라,
7	합정	의사표시의 효력이 의사의 흠결, 사기, 강박 또는 어느 사정을 알았 거나 과실로 알지 못한 것으로 인 하여 영향을 받을 경우에 그 사실 의 유무는 대리인을 표준하여 결정 한다.
8	출제자 의 도	
9	틀리는 이 유	
10	솔루션	

2. 통정허위표시에 관한 설명으로 틀린 것은(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 통정허위표시가 성립하기 위해서는 진의와 표시의 불일치에 관하여 상대방과 합의가 있어야 한다.
- ②. 통정허위표시로서 무효인 법률행위라도 채권자취소권의 대상이 될 수 있다.
- ③. 당사자가 통정하여 증여를 매매로 가장한 경우, 증여와 매매 모두 무효이다.
- ④. 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자의 범위는 통정허위표시를 기초로 새로운 법률상 이해관계를 맺었는지 여부에 따라 실질적으로 파악해야 한다.
- ⑤. 통정허위표시의 무효로 대항할 수 없는 제3자에 해당하는지의 여부를 판단할 때, 파산관재인은 파산채권자 모두가 악의로 되지 않는 한 선의로 다루어 진다.

- ③ 당사자가 통정하여 증여를 매매로 가장한 경우, 증여는 유효이고 매매는 무효이다.

번호	구분	내용
1	사례 만들 기	
		제108조(통정한 허위의 의사표시) ①상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효로 한다.
2	근거조 문/이론	②전항의 의사표시의 무효는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한

다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

【판시사항】

증여에 의하여 부동산권리를 취득하였으나 등기원인을 매매로 기재한 경우의 등기의 효력

【판결요지】

6 판례 부동산 등기는 현실의 권리 관계에 부합하는 한 그 권리취득의 경위나 방법 등이 사실과 다르다고 하더라도 그 등기의 효력에는 아무런 영향이 없는 것이므로 증여에 의하여 부동산을 취득하였지만 등기원인을 매매로 기재하였다고 하더라도 그 등기의 효력에는 아무런 하자가 없다.

7 함정

8 출제자 의도

9 틀리는 이유

10 솔루션

3. 조건과 기한에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 해제조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 발생한다.
- ②. 기한이익 상실특약은 특별한 사정이 없는 한 정지조건부 기한이익 상실특약으로 추정한다.
- ③. 조건이 법률행위 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우, 그 조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효로 한다.
- ④. 불확정한 사실의 발생시기를 이행기간으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 되었다고 하여 이행기한이 도래한 것으로 볼 수는 없다.
- ⑤. 상계의 의사표시에는 시기(始期)를 붙일 수 있다.

③ 조건이 법률행위 당시에 이미 성취할 수 없는 것인 경우, 그 조건이 정지조건이면 그 법률행위는 무효로 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 사례 만들기

(조건성취의 효과)

①정지조건있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 생긴다.

②해제조건있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력을 잃는다.

③당사자가 조건성취의 효력을 그 성취전에 소급하게 할 의사를 표시한 때에는 그 의사에 의한다.

(조건부권리의 침해금지) 조건 있는 법률행위의 당사자는 조건의 성부가 미정한 동안에 조건의 성취로 인하여 생길 상대방의 이익을 해하지 못한다.

(조건부권리의 처분 등) 조건의 성취가 미정한 권리의무는 일반 규정에 의하여 처분, 상속, 보존 또는 담보로 할 수 있다.

(조건성취, 불성취에 대한 반신의 행위) ①조건의 성취로 인하여 불이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건의 성취를 방해한 때에는 상대방은 그 조건이 성취한 것으로 주장할 수 있다.

②조건의 성취로 인하여 이익을 받을 당사자가 신의성실에 반하여 조건을 성취시킨 때에는 상대방은 그 조건이 성취하지 아니한 것으로 주장할 수 있다.

2 근거조문/이론

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

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

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

(기한도래의 효과) ①시기있는 법률행위는 기한이 도래한 때로부터 그 효력이 생긴다.

②종기있는 법률행위는 기한이 도래한 때로부터 그 효력을 잃는다.

(기한의 이익과 그 포기) ①기한은 채무자의 이익을 위한 것으로 추정한다.

②기한의 이익은 이를 포기할 수 있다. 그러나 상대방의 이익을 해하지 못한다.

(기한부권리와 준용규정)

(조건부권리의 침해금지)와 (조건부권리의 처분 등)의 규정은 기한있는 법률행위에 준용한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만 들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

① 해제조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 발생한다.

틀린 이유-해제조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력을 잃는다.

② 기한이익 상실특약은 특별한 사정이 없는 한 정지조건부 기한이익 상실특약으로 추정한다.

틀린 이유-

대법원 판결

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

9 틀리는 이유

④ 불확정한 사실의 발생시기를 이행기간으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 되었다고 하여 이행기한이 도래한 것으로 볼 수는 없다.

틀린 이유-

대법원 판결

채무의 변제에 관하여 일정한 사실이 부관으로 붙여진 경우에는 특별한 사정이 없는 한 사실이 발생한 때뿐만 아니라 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 이행기한은 도래한 것으로 보아야 한다.

⑤ 상계의 의사표시에는 시기(始期)를 붙일 수 있다.

틀린 이유- (상계의 방법, 효과) ①

상계는 상대방에 대한 의사표시로 한다. 이 의사표시에는 조건 또는 기한을 붙이지 못한다.

① 해제조건 있는 법률행위는 조건이 성취한 때로부터 그 효력이 소멸한다.

② 기한이익 상실특약은 특별한 사정이 없는 한 형성권적 기한이익 상실특약으로 추정한다.

④ 불확정한 사실의 발생시기를 이행기간으로 정한 경우, 그 사실의 발생이 불가능하게 되었다고 하여도 이행기한이 도래한 것으로 본다.

⑤ 상계의 의사표시에는 시기(始期)를 붙일 수 없다.

법조문 그대로-

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

10 솔루션

4. 甲은 乙과 체결한 매매계약에 대한 적법한 해제의 의사표시를 내용증명우편을 통하여 乙에게 발송하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 甲이 그 후 사망하면 해제의 의사표시는 효력을 잃는다.
- ②. 乙이 甲의 해제의 의사표시를 실제로 알아야 해제의 효력이 발생한다.
- ③. 甲은 내용증명우편이 乙에게 도달한 후에도 일방적으로 해제의 의사표시를 철회할 수 있다.
- ④. 甲의 내용증명우편이 반송되지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 그 무렵에 乙에게 송달되었다고 봄이 상당하다.
- ⑤. 甲의 내용증명우편이 乙에게 도달한 후 乙이 성년후견개시의 심판을 받은 경우, 甲의 해제의 의사표시는 효력을 잃는다.

④ 甲의 내용증명우편이 반송되지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 그 무렵에 乙에게 송달되었다고 봄이 상당하다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	

(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.

(제한능력자에 대한 의사표시의 효력) 의사표시의 상대방이 의사표시를 받은 때에 제한능력자인 경우에는 의사표시자는 그 의사표시로써 대항할 수 없다. 다만, 그 상대방의 법정대리인이 의사표시가 도달한 사실을 안 후에는 그러하지 아니하다.

(의사표시의 공시송달) 표의자가 과실없이 상대방을 알지 못하거나 상대방의 소재를 알지 못하는 경우에는 의사표시는 민사소송법 공시송달의 규정에 의하여 송달할 수 있다.

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

6 판례

우편물이 등기취급의 방법으로 발송된 경우에는 반송되는 등의 특별한 사정이 없는 한 그 무렵 수취인에게 배달되었다고 보아야 한다.

7 함정

8 출제자 의도

① 甲이 그 후 사망하면 해제의 의사표시는 효력을 잃는다.

틀린 이유-

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

② 乙이 甲의 해제의 의사표시를 실제로 알아야 해제의 효력이 발생한다.

틀린 이유-

대법원 판결 【양수금】

채권양도의 통지와 같은 준법률행위의 도달은 의사표시와 마찬가지로 사회관념상 채무자가 통지의 내용을 알 수 있는 객관적 상태에 놓여졌을 때를 지칭하고, 그 통지를 채무자가 현실적으로 수령하였거나 그 통지의 내용을 알았을 것까지는 필요하지 않다.

9 틀리는 이유

③ 甲은 내용증명우편이 乙에게 도달한 후에도 일방적으로 해제의 의사표시를 철회할 수 있다.

틀린 이유-

도달 이후에는 임의로 철회할 수 없다.

⑤ 甲의 내용증명우편이 乙에게 도달한 후 乙이 성년후견개시의 심판을 받은 경우, 甲의 해제의 의사표시는 효력을 잃는다.

틀린 이유-

이미 효력이 발생한 이후에 성년후견개시의 심판을 받은 것이므로 의사표시 효력에는 영향이 없다.

① 甲이 그 후 사망하였더라도 해제의 의사표시는 효력을 잃지 않는다.

② 乙이 甲의 해제의 의사표시가 도달되어야 해제의 효력이 발생한다.

10 솔루션

③ 甲은 내용증명우편이 乙에게 도달한 후에도 일방적으로 해제의 의사표시를 철회할 수 없다.

⑤ 甲의 내용증명우편이 乙에게 도달한 후 乙이 성년후견개시의 심판을 받은 경우, 甲의 해제의 의사표시는 효력을 잃지 않는다.

5. 甲은 자신의 X토지를 매도하기 위하여 乙에게 대리권을 수여하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 乙이 한정후견개시의 심판을 받은 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 대리권

① 乙이 성년후견개시의 심판을 받은 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙의 대리권은 소멸한다.

은 소멸한다.

②. 乙은 甲의 허락이 있으면 甲을 대리하여 자신이 X토지를 매수하는 계약을 체결할 수 있다.

③. 甲은 특별한 사정이 없는 한 언제든지 乙에 대한 수권행위를 철회할 수 있다.

④. 甲의 수권행위는 불요식행위로서 묵시적인 방법에 의해서도 가능하다.

⑤. 乙은 특별한 사정이 없는 한 대리행위를 통하여 체결된 X토지 매매계약에 따른 잔금을 수령할 권한도 있다.

번호	구분	내용
1	사례 만 들기	<p>(대리인의 행위능력) 대리인은 행위능력자임을 요하지 아니한다.</p> <p>(대리권의 범위) 권한을 정하지 아니한 대리인은 다음 각호의 행위만을 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none">보존행위대리의 목적인 물건이나 권리의 성질을 변하지 아니하는 범위에서 그 이용 또는 개량하는 행위
2	근거조 문/이론	<p>(자기계약, 쌍방대리) 대리인은 본인의 허락이 없으면 본인을 위하여 자기와 법률행위를 하거나 동일한 법률행위에 관하여 당사자쌍방을 대리하지 못한다. 그러나 채무의 이행은 할 수 있다.</p> <p>(대리권의 소멸사유) 대리권은 다음 각 호의 어느 하나에 해당 하는 사유가 있으면 소멸된다.</p> <ol style="list-style-type: none">본인의 사망대리인의 사망, 성년후견의 개시 또는 파산 <p>(임의대리의 종료) 법률행위에 의하여 수여된 대리권은 전조의 경우외에 그 원인된 법률관계의 종료에 의하여 소멸한다. 법률관계의 종료전에 본인이 수권행위를 철회한 경우에도 같다.</p>
3	요건	<p>(성년후견개시의 심판) ① 가정 법원은 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 사람에 대하여 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 미성년후견인, 미성년후견감독인, 한정후견인, 한정후견감독인, 특정후견인, 특정후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구</p>

에 의하여 성년후견개시의 심판을 한다.

② 가정법원은 성년후견개시의 심판을 할 때 본인의 의사를 고려하여야 한다.

(한정후견개시의 심판) ① 가정법원은 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족한 사람에 대하여 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 미성년후견인, 미성년후견감독인, 성년후견인, 성년후견감독인, 특정후견인, 특정후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 한정후견개시의 심판을 한다.

② 한정후견개시의 경우에 (성년후견개시의 심판)제2항을 준용한다.

(특정후견의 심판) ① 가정법원은 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 일시적 후원이 필요한 사람에 대하여 본인, 배우자, 4촌 이내의 친족, 미성년후견인, 미성년후견감독인, 검사 또는 지방자치단체의 장의 청구에 의하여 특정후견의 심판을 한다.

② 특정후견은 본인의 의사에 반하여 할 수 없다.

③ 특정후견의 심판을 하는 경우에는 특정후견의 기간 또는 사무의 범위를 정하여야 한다.

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

6 판례

부동산의 소유자로부터 매매계약을 체결할 대리권을 수여받은 대리인은 특별한 사정이 없는 한 그 매매계약에서 약정한 바에 따라 **중도금이나 잔금을 수령할 권한도 있다고 보아야 한다.**

7 함정

8 출제자의도

① 乙이 한정후견개시의 심판을 받은 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙

	<p>의 대리권은 소멸한다.</p> <p>틀린 이유-</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>(대리권의 소멸사유) 대리권은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 소멸된다.</p> <p>1. 본인의 사망</p> <p>2. 대리인의 사망, 성년후견의 개시 또는 파산</p> <p>10 솔루션</p>
--	--

<p>6. 복대리에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <p>①. 복대리인은 본인의 대리인이다.</p> <p>②. 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어서 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다.</p> <p>③. 대리인이 복대리인을 선임한 후 사망한 경우, 특별한 사정이 없는 한 그 복대리권도 소멸한다.</p> <p>④. 복대리인의 대리행위에 대하여도 표현대리에 관한 규정이 적용될 수 있다.</p> <p>⑤. 법정대리인은 부득이한 사유가 없더라도 복대리인을 선임할 수 있다.</p>	<p>② 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어서 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 있다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="954 896 989 952">번호</th> <th data-bbox="1029 907 1077 940">구분</th> <th data-bbox="1276 907 1332 940">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="954 1019 973 1052">1</td> <td data-bbox="1013 1008 1093 1064">사례 만 들기</td> <td data-bbox="1125 1176 1492 1321"> <p>(임의대리인의 복임권) 대리권이 법률행위에 의하여 부여된 경우에는 대리인은 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다.</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="954 1713 973 1747">2</td> <td data-bbox="1013 1702 1093 1758">근거조 문/이론</td> <td data-bbox="1125 1400 1492 2049"> <p>(임의대리인의 복대리인선임의 책임) ①(임의대리인의 복임권)의 규정에 의하여 대리인이 복대리인을 선임한 때에는 본인에게 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 있다.</p> <p>②대리인이 본인의 지명에 의하여 복대리인을 선임한 경우에는 그 부적임 또는 불성실함을 알고 본인에게 대한 통지나 그 해임을 태만한 때가 아니면 책임이 없다.</p> <p>(법정대리인의 복임권과 그 책임) 법정대리인은 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다. 그러나 부득이한 사유로 인한 때에는 (임의대리인의 복대리인선임의 책임)제1항에 정한 책임만이 있다.</p> <p>(복대리인의 권한) ①복대리인</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	사례 만 들기	<p>(임의대리인의 복임권) 대리권이 법률행위에 의하여 부여된 경우에는 대리인은 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다.</p>	2	근거조 문/이론	<p>(임의대리인의 복대리인선임의 책임) ①(임의대리인의 복임권)의 규정에 의하여 대리인이 복대리인을 선임한 때에는 본인에게 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 있다.</p> <p>②대리인이 본인의 지명에 의하여 복대리인을 선임한 경우에는 그 부적임 또는 불성실함을 알고 본인에게 대한 통지나 그 해임을 태만한 때가 아니면 책임이 없다.</p> <p>(법정대리인의 복임권과 그 책임) 법정대리인은 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다. 그러나 부득이한 사유로 인한 때에는 (임의대리인의 복대리인선임의 책임)제1항에 정한 책임만이 있다.</p> <p>(복대리인의 권한) ①복대리인</p>
번호	구분	내용								
1	사례 만 들기	<p>(임의대리인의 복임권) 대리권이 법률행위에 의하여 부여된 경우에는 대리인은 본인의 승낙이 있거나 부득이한 사유있는 때가 아니면 복대리인을 선임하지 못한다.</p>								
2	근거조 문/이론	<p>(임의대리인의 복대리인선임의 책임) ①(임의대리인의 복임권)의 규정에 의하여 대리인이 복대리인을 선임한 때에는 본인에게 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 있다.</p> <p>②대리인이 본인의 지명에 의하여 복대리인을 선임한 경우에는 그 부적임 또는 불성실함을 알고 본인에게 대한 통지나 그 해임을 태만한 때가 아니면 책임이 없다.</p> <p>(법정대리인의 복임권과 그 책임) 법정대리인은 그 책임으로 복대리인을 선임할 수 있다. 그러나 부득이한 사유로 인한 때에는 (임의대리인의 복대리인선임의 책임)제1항에 정한 책임만이 있다.</p> <p>(복대리인의 권한) ①복대리인</p>								

은 그 권한내에서 본인을 대리한다.

②복대리인은 본인이나 제삼자에 대하여 대리인과 동일한 권리의무가 있다.

3 요건

4 핵심단어 이해

복대리권은 대리인의 대리권을 전제로 하고 그에 의존하기 때문에 모권인 대리인의 대리권이 소멸하면 역시 소멸한다.

5 문장 만 들기

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

1. 본인의 사망

2. 대리인의 사망, 성년후견의 개시 또는 파산

대법원 판결

대리인이 사자 내지 임의로 선임한 **복대리인을 통하여** 권한 외의 법률 행위를 한 경우, 상대방이 그 행위자를 대리권을 가진 대리인으로 믿었고 또한 그렇게 믿는 데에 정당한 이유가 있는 때에는, 복대리인 선임권이 없는 대리인에 의하여 선임된 복대리인의 권한도 기본대리권이 될 수 있을 뿐만 아니라, 그 행위자가 사자라고 하더라도 대리행위의 주체가 되는 대리인이 별도로 있고 그들에게 본인으로부터 기본대리권이 수여된 이상, **민법을 적용함에 있어서 기본대리권의 흠결 문제는 생기지 않는다.**

6 판례

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

7 함정

8 출제자의 의도

7. 대리권 없는 乙이 甲의 토지에 대한 임대차계약을 丙과 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 위 임대차계약은 甲이 추인하지 아니하면, 특별한 사정이 없는 한 甲에 대하여 효력이 없다.
 ②. 甲은 위 임대차계약을 묵시적으로 추인할 수 있다.
 ③. 丙이 계약 당시에 乙에게 대리권 없음을 알았던 경우에는 丙의 甲에 대한 최고권이 인정되지 않는다.
 ④. 甲이 임대기간을 단축하여 위 임대차계약을 추인한 경우, 丙의 동의가 없는 한 그 추인은 무효이다.
 ⑤. 甲이 추인하면, 특별한 사정이 없는 한 위 임대차계약은 계약 시에 소급하여 효력이 생긴다.

② 임의대리인이 본인의 승낙을 얻어서 복대리인을 선임한 경우, 본인에 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 없다.

틀린 이유-

(임의대리인의 복대리인선임의 책임) ①(임의대리인의 복임권)의 규정에 의하여 대리인이 복대리인을 선임한 때에는 본인에게 대하여 그 선임감독에 관한 책임이 있다.

②대리인이 본인의 지명에 의하여 복대리인을 선임한 경우에는 그 부적임 또는 불성실함을 알고 본인에게 대한 통지나 그 해임을 태만한 때가 아니면 책임이 없다.

9 틀리는 이유

10 솔루션

③ 丙이 계약 당시에 乙에게 대리권 없음을 알았던 경우에는 丙의 甲에 대한 최고권이 인정된다.

번호	구분	내용
1	사례 만 들기	<p>(무권대리) 대리권없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약은 본인이 이를 추인하지 아니하면 본인에 대하여 효력이 없다.</p> <p>(상대방의 최고권) 대리권없는 자가 타인의 대리인으로 계약을 한 경우에 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 그 추인여부의 확답을 최고할 수 있다. 본인이 그 기간내에 확답을 발하지 아니한 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.</p> <p>(추인, 거절의 상대방) 추인 또는 거절의 의사표시는 상대방에 대하여 하지 아니하면 그 상대방에 대항하지 못한다. 그러나 상대방이 그 사실을 안 때에는 그러하지 아니하다.</p> <p>(추인의 효력) 추인은 다른 의사표시가 없는 때에는 계약시에 소</p>

급하여 그 효력이 생긴다. 그러나 제삼자의 권리를 해하지 못한다.

2 근거조문/이론

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

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

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

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만 들기

대법원 판결

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

6 판례

대법원 판결

	<p>무권대리행위의 추인은 무권대리인에 의하여 행하여진 불확정한 행위에 관하여 그 행위의 효과를 자기에 직접 발생케 하는 것을 목적으로 하는 의사표시이며, 무권대리인 또는 상대방의 동의나 승락을 요하지 않는 단독행위로서 추인은 의사표시의 전부에 대하여 행하여져야 하고, 그 일부에 대하여 추인을 하거나 그 내용을 변경하여 추인을 하였을 경우에는 상대방의 동의를 얻지 못하는 한 무효이다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자의도</p> <p>9 틀리는 이유-</p> <p> 최고권은 선약을 불문하고 인정된다.</p> <p> (상대방의 최고권) 대리권없는 자가 타인의 대리인으로 계약을 한 경우에 상대방은 상당한 기간을 정하여 본인에게 그 추인여부의 확답을 최고할 수 있다. 본인이 그 기간내에 확답을 발하지 아니한 때에는 추인을 거절한 것으로 본다.</p> <p>10 솔루션</p>
--	---

8. 임의대리에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 대리인이 여러 명인 때에는 공동대리가 원칙이다.

ㄴ. 권한을 정하지 아니한 대리인은 보존행위만을 할 수 있다.

ㄷ. 유권대리에 관한 주장 속에는 표현대리의 주장이 포함되어 있다.

①. ㄱ

②. ㄴ

③. ㄱ, ㄷ

④. ㄴ, ㄷ

⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ

	<p>⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ</p> <p>번호 구분 내용</p> <p>1 사례 만들기</p> <p>(각자대리) 대리인이 수인인 때에는 각자가 본인을 대리한다. 그러나 법률 또는 수권행위에 다른 정한 바가 있는 때에는 그러하지 아니하다</p>
--	--

2 근거조
문/이론

(대리권의 범위) 권한을 정하지
아니한 대리인은 다음 각호의
행위만을 할 수 있다.

1. 보존행위

2. 대리의 목적인 물건이나 권
리의 성질을 변하지 아니하는
범위에서 그 이용 또는 개량하
는 행위

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만들
기

대법원 판결

6 판례

유권대리에 있어서는 본인이 대리
인에게 수여한 대리권의 효력에 의
하여 법률효과가 발생하는 반면 표
현대리에 있어서는 대리권이 없음
에도 불구하고 법률이 특히 거래상
대방 보호와 거래안전유지를 위하
여 본래 무효인 무권대리행위의 효
과를 본인에게 미치게 한 것으로서
표현대리가 성립된다고 하여 무권
대리의 성질이 유권대리로 전환되
는 것은 아니므로, 양자의 구성요
건 해당사실 즉 주요사실은 다르다
고 볼 수 밖에 없으니 **유권대리에
관한주장속에 무권대리에 속하는
표현대리의 주장이 포함되어 있다
고 볼 수 없다.**

7 함정

8 출제자 의
도

ㄱ. 대리인이 여러 명인 때에는 공
동대리가 원칙이다.

틀린 이유-

각자대리이다.

ㄴ. 권한을 정하지 아니한 대리인
은 보존행위만을 할 수 있다.

9 틀리는 이
유

틀린 이유-

보존행위 “만”이 틀린 지문이다.

ㄷ. 유권대리에 관한 주장 속에는
표현대리의 주장이 포함되어 있다.

틀린 이유-

표현대리는 무권대리에서 해당한

9. 법정추인이 인정되는 경우가 아닌 것은?(단, 취소권자는 추인할 수 있는 상태이며, 행위자가 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 이의보류 없이 한 행위임을 전제함)

①. 취소권자가 상대방에게 채무를 이행한 경우
 ②. 취소권자가 상대방에게 담보를 제공한 경우
 ③. 상대방이 취소권자에게 이행을 청구한 경우
 ④. 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리를 취소권자가 타인에게 양도한 경우
 ⑤. 취소권자가 상대방과 경계계약을 체결한 경우

사항이다.

10 솔루션

ㄱ. 대리인이 여러 명인 때에는 각 자대리가 원칙이다.
 ㄴ. 권한을 정하지 아니한 대리인은 보존행위를 할 수 있다.
 ㄷ. 유권대리에 관한 주장 속에는 표현대리의 주장이 포함되어 있다고 볼 수 없다.

③ 상대방이 취소권자에게 이행을 청구한 경우

번호	구분	내용
1	사례 만들기	(법정추인) 취소할 수 있는 법률행위에 관하여 (추인의 요건)의 규정에 의하여 추인할 수 있는 후에 다음 각호의 사유가 있으면 추인한 것으로 본다. 그러나 이의를 보류한 때에는 그러하지 아니하다.
2	근거조문/이론	1. 전부나 일부의 이행 2. 이행의 청구 3. 경계 4. 담보의 제공 5. 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 전부나 일부의 양도 6. 강제집행
3	요건	(추인의 요건) ① 추인은 취소의 원인이 소멸된 후에 하여야만 효력이 있다. ② 제1항은 법정대리인 또는 후견인이 추인하는 경우에는 적용하지 아니한다.
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	

1. 전부나 일부의 이행

2. 이행의 청구

3. 경계

4. 담보의 제공

5. 취소할 수 있는 행위로 취득한 권리의 전부나 일부의 양도

6. 강제집행

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

② 제1항은 법정대리인 또는 후견인이 추인하는 경우에는 적용하지 아니한다.

6 판례

7 함정

8 출제자 의
도

③ 상대방이 취소권자에게 이행을
청구한 경우

틀린 이유-

9 틀리는 이
유

취소권자가 하여야 법정추인이 되
는 경우는 청구(2. 이행의 청구)와
양도(5. 취소할 수 있는 행위로 취
득한 권리의 전부나 일부의 양도)
인 경우이다. 상대방이 청구한 경
우는 법정추인이 되지 않는다.

10 솔루션

10. 甲은 토지거래허가구역 내에 있는 그 소유 X토지에 관하여 乙과 매매계약을 체결하였다. 비록 이 계약이 토지거래허가를 받지 않았으나 확정적으로 무효가 아닌 경우, 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 위 계약은 유동적 무효의 상태에 있다.
- ②. 乙이 계약내용에 따른 채무를 이행하지 않더라도 甲은 이를 이유로 위 계약을 해제할 수 없다.
- ③. 甲은 乙의 매매대금 이행제공이 없음을 이유로 토지거래허가 신청에 대한 협력의무의 이행을 거절할 수 없다.
- ④. 토지거래허가구역 지정기간이 만료되었으나 재지정이 없는 경우, 위 계약은 확정적으로 유효로 된다.
- ⑤. 乙이 丙에게 X토지를 전매하고 丙이 자신과 甲을 매매 당사자로 하는 허가를 받아 甲으로부터 곧바로 등기를 이전받았다면 그 등기는 유효하다.

⑤ 乙이 丙에게 X토지를 전매하고 丙이 자신과 甲을 매매 당사자로 하는 허가를 받아 甲으로부터 곧바로 등기를 이전받았다면 그 등기는 무효이다.

번호

구분

내용

1 사례 만들
기

~부동산거래신고 등에 관한 법률

(허가구역 내 토지거래에 대한 허가)

① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권 · 지상권(소유권 · 지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 "토지거래계약"이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장 · 군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

② 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정하는 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약에 관하여는 제1항에 따른 허가가 필요하지 아니하다.

③ 제1항에 따른 허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 시장 · 군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 이 경우 토지이용계획, 취득자

2 근거조문/이론

금 조달계획 등에 포함되어야 할 사항은 국토교통부령으로 정한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장에게 제출한 취득자금 조달계획이 변경된 경우에는 취득토지에 대한 등기일까지 시장·군수 또는 구청장에게 그 변경 사항을 제출할 수 있다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 제3항에 따른 허가신청서를 받으면 「민원처리에 관한 법률」에 따른 처리기간에 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 그 신청인에게 허가증을 발급하거나 불허가처분 사유를 서면으로 알려야 한다. 다만, 제15조에 따라 선매협약(先買協議) 절차가 진행 중인 경우에는 위의 기간 내에 그 사실을 신청인에게 알려야 한다.

⑤ 제4항에 따른 기간에 허가증의 발급 또는 불허가처분 사유의 통지가 없거나 선매협약의 사실의 통지가 없는 경우에는 그 기간이 끝난 날의 다음날에 제1항에 따른 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 신청인에게 허가증을 발급하여야 한다.

⑥ 제1항에 따른 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

⑦ 제2항에 따른 토지의 면적 산정방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

국토이용관리법상 토지거래허가구역 내에 있는 토지에 관하여 소유권 등 권리를 이전 또는 설정하는 내용의 거래계약은 관할 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야만 효력이 발생하고 허가를 받기 전에는 물권적 효력은 물론 채권적 효력도 발생하지 아니하여 무효라고 보아야 할 것이므로, 따라서 허가받을 것을 전제로 하는 거래계약은 허가를 받을 때까지는 법률상 미완성의 법률행위로서 소유권 등 권리의 이전 또는 설정에 관한 거래의 효력이 전혀 발생하지 않으나 일단 허가를 받으면 그 계약은 소급하여 유효한 계약이 되고, 이와 달리 불허가가 된 때에 무효로 확정되므로 (이하 생략).

대법원 판결

유동적 무효의 상태에 있는 거래계약의 당사자는 상대방이 그 거래계약의 효력이 완성되도록 협력할 의무를 이행하지 아니하였음을 들어 일방적으로 유동적 무효의 상태에 있는 거래계약 자체를 해제할 수 없다.

6 판례

대법원 판결

토지거래허가 구역 내 토지의 매매계약에서 허가신청 협력의무 불이행, 허가신청 전 매매계약의 철회를 지급사유로 하는 손해배상액 약정의 효력(유효) 및 '허가를 받을 수 없는 경우 이외에 당사자 일방의 계약 위반'으로 인한 손해배상액 약정에서의 '계약 위반'이 위 협력의무 불이행 등을 포함하는지 여부(적극)

대법원 판결

[1] 국토이용관리법상 토지거래계약 허가구역으로 지정된 구역 내의 토지에 관하여 허가받을 것을 전제로 체결한 거래계약의 효력(유동적 무효)

[2] 국토이용관리법상 토지거래허가구역으로 지정된 토지에 대한 거래계약이 유동적 무효인 상태에서 그 토지에 대한 토지거래허가구역 지정이 해제되거나 허가구역 지정기간이 만료되었음에도 허가구역 재지정을 하지 아니한 경우, 그 토지거래계약은 확정적으로 유효로 되는지 여부(적극)

7 함정

8 출제자 의도

㉟ 乙이 丙에게 X토지를 전매하고 丙이 자신과 甲을 매매 당사자로 하는 허가를 받아 甲으로부터 곧바로 등기를 이전받았다면 그 등기는 유효하다.

틀린 이유-

허가구역내 중간생략 등기는 무효이다.

대법원 판결

[1] 토지거래허가구역 내의 토지가 관할 관청의 허가 없이 전전매매되

9 틀리는 이유

고 그 당사자들 사이에 최초의 매도인으로부터 최종 매수인 앞으로 직접 소유권이전등기를 경료하기로 하는 중간생략등기의 합의가 있는 경우, 이러한 중간생략등기의 합의란 부동산이 전전매도된 경우 각 매매계약이 유효하게 성립함을 전제로 그 이행의 편의상 최초의 매도인으로부터 최종의 매수인 앞으로 소유권이전등기를 경료하기로 한다는 당사자 사이의 합의에 불과할 뿐 그러한 합의가 있다고 하여 최초의 매도인과 최종의 매수인 사이에 매매계약이 체결되었다는 것을 의미하는 것은 아니고, 따라서 최종 매수인은 최초 매도인에 대하여 직접 그 토지에 관한 토지거래허가 신청절차의 협력의무 이행청구권을 가지고 있다고 할 수 없으며, 설사 최종 매수인이 자신과 최초 매도인을 매매 당사자로 하는 토지거래허가를 받아 최종 매수인 앞으로 소유권이전등기를 경료하더라도 그러한 소유권이전등기는 적법한 토지거래허가 없이 경료된 등기로서 무효이다.

[2] 국토이용관리법에 의하여 허가를 받아야 하는 토지거래계약이 처음부터 허가를 배제하거나 잠탈하는 내용의 계약인 경우에는 허가 여부를 기다릴 것도 없이 확정적으로 무효로서 유효화될 여지가 없는바, 토지거래허가구역 내의 토지거래허가를 받거나 소유권이전등기를 경료할 의사 없이 중간생략등기의 합의 아래 전매차익을 얻을 목적으로 소유자 갑으로부터 부동산중개업자인 을, 병을 거쳐 정에게 전전매매한 경우, 그 각각의 매매계약은 모두 확정적으로 무효로서 유효화될 여지가 없고, 각 매수인이 각 매도인에 대하여 토지거래허가 신청절차 협력의무의 이행청구권을 가지고 있다고 할 수 없으며, 따라서 정이 이들을 순차 대위하여 갑에 대한 토지거래허가 신청절차 협력의무의 이행청구권을 대위행사할 수도 없다.

10 솔루션

11. 물권적 청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 소유권에 기한 물권적 청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다.
- ②. 상대방의 귀책사유는 물권적 청구권의 행사요건이 아니다.
- ③. 물권적 방해배제청구권의 요건으로 요구되는 방해는 개념상 손해와 구별된다.
- ④. 임차인은 임차목적물에 관한 임대인의 소유권에 기한 물권적 청구권을 대위행사할 수 없다.
- ⑤. 유치권자는 점유권에 기한 물권적 청구권을 행사할 수 있다.

④ 임차인은 임차목적물에 관한 임대인의 소유권에 기한 물권적 청구권을 대위행사할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 사례 만들기

	<p>(소유물반환청구권) 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다.</p> <p>2 근거조문/이론</p> <p>(소유물방해제거, 방해예방청구권) 소유자는 소유권을 방해하는 자에 대하여 방해의 제거를 청구할 수 있고 소유권을 방해할 염려있는 행위를 하는 자에 대하여 그 예방이나 손해배상의 담보를 청구할 수 있다.</p> <p>3 요건</p> <p>4 핵심단어 이해</p> <p>5 문장 만들기</p> <p>6 판례</p> <p style="text-align: center;">대법원 판결</p> <p>매매계약이 합의해제된 경우에도 매수인에게 이전되었던 소유권은 당연히 매도인에게 복귀하는 것이므로 합의해제에 따른 매도인의 원상회복청구권은 소유권에 기한 물건적 청구권이라고 할 것이고 이는 소멸시효의 대상이 되지 아니한다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>④ 임차인은 임차목적물에 관한 임대인의 소유권에 기한 물건적 청구권을 대위행사할 수 없다.</p> <p style="text-align: center;">틀린 이유-</p> <p style="text-align: center;">대위행사할 수 있다.</p> <p>10 솔루션</p>
--	---

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

①. 부동산 물건변동 후 그 등기가 원인 없이 말소되었더라도 그 물건변동의 효력에는 영향이 없다.

②. 등기를 요하지 않는 물건취득의 원인인 판결이란 이행판결을 의미한다.

③. 소유권이전등기청구권의 보전을 위한 가등기에 기하여 본등기가 행해지면 물

② 등기를 요하지 않는 물건취득의 원인인 판결이란 형성판결을 의미한다.

권변동의 효력은 본등기가 행해진때 발생한다.

④. 매수한 토지를 인도받아 점유하고 있는 미등기 매수인으로부터 그 토지를 다시 매수한 자는 특별한 사정이 없는 한 최초 매도인에 대하여 직접 자신에게로의 소유권이전등기를 청구할 수 없다.

⑤. 강제경매로 인해 성립한 관습상 법정지상권을 법률행위에 의해 양도하기 위해서는 등기가 필요하다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	(부동산물권변동의 효력) 부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.
2	근거조문/이론	(등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 상속, 공용징수, 판결, 경매 기타 법률의 규정에 의한 부동산에 관한 물권의 취득은 등기를 요하지 아니한다. 그러나 등기를 하지 아니하면 이를 처분하지 못한다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		대법원 판결 등기는 물권의 효력발생요건이고 효력존속요건이 아니므로 물권에 관한 등기가 원인없이 말소된 경우에 그 물권의 효력에는 아무런 영향을 미치지 않는다고 봄이 타당한바, 등기공무원이 관할지방법원의 명령에 의하여 소유권이전등기를 직권으로 말소하였으나 그 후 동 명령이 취소확정된 경우에는 말소등기는 결국 원인없이 경로된 등기와 같이 되어 말소된 소유권이전등기는 회복되어야 하고 회복등기를 마치기 전이라도 말소된 소유권이전등기의 최종명의인은 적법한 권리자로 추정된다고 하겠으니 동 이전등기가 실제관계에 부합하지 않은 점에 대한 입증책임은 이를 주장하는 자에게 있다.
		대법원 판결 (등기를 요하지 아니하는 부동산물권취득) 단서가 등기 없이 취득한 부동산물권은 등기를 하지 않으면 이를 처분하지 못한다고 규정하고 있는 취지는, 같은 조 본문에 의하여 부동산물권을 등기 없이 취득하였다더라도 그 권리자가 이를 법률행위에 의하여 처분하려면 미리 물권의 취득을 등기하고 그 후에 그 법

6 판례

물행위를 원인으로 하는 등기를 경료하여야 한다는 당연한 원칙을 선언한 것에 불과하고, 따라서 부동산물권을 등기 없이 취득한 자가 자기 명의의 등기 없이 이를 처분한 경우 그 처분의 상대방은 부동산물권을 취득하지 못한다는 것일 뿐, 그 처분행위의 채권적 효력까지 부인할 수는 없다.

대법원 판결

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

대법원 판결

가등기는 그 성질상 본등기의 순위보전의 효력만이 있어 후일 본등기가 경료된 때에는 본등기의 순위가 가등기할 때로 소급하는 것뿐이지 본등기에 의한 물권변동의 효력이 가등기할 때로 소급하여 발생하는 것은 아니다.

7 함정

8 출제자 의도

② 등기를 요하지 않는 물권취득의 원인인 판결이란 이행판결을 의미한다.

틀린 이유-

형성판결을 의미한다.

대법원 판결

【판시사항】

9 틀리는 이 유 (등기를 요하지 아니하는 부동산물 권취득)의 "판결에 의한 부동산 물 권취득"의 의의

【판결요지】

본조에서 이른바 판결이라 함은 판결자체에 의하여 부동산물권취득의 형식적 효력이 발생하는 경우를 말하는 것이고 당사자 사이에 이루어진 어떠한 법률행위를 원인으로 하여 부동산소유권이전등기절차의 이행을 명하는 것과 같은 내용의 판결 또는 소유권이전의 약정을 내용으로 하는 화해조서는 이에 포함되지 않는다.

10 솔루션

13. 등기의 추정력에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 사망자 명의로 신청하여 이루어진 이전등기에는 특별한 사정이 없는 한 추정력이 인정되지 않는다.
- ㄴ. 대리에 의한 매매계약을 원인으로 소유권이전등기가 이루어진 경우, 대리권의 존재는 추정된다.
- ㄷ. 근저당등기가 행해지면 피담보채권뿐만 아니라 그 피담보채권을 성립시키는 기본계약의 존재도 추정된다.
- ㄹ. 건물 소유권보존등기 명의자가 전(前)소유자로부터 그 건물을 양수하였다고 주장하는 경우, 전(前)소유자가 양도사실을 부인하더라도 그 보존등기의 추정력은 깨어지지 않는다.

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

① ㄱ, ㄴ

- ㄱ. 사망자 명의로 신청하여 이루어진 이전등기에는 특별한 사정이 없는 한 추정력이 인정되지 않는다.
- ㄴ. 대리에 의한 매매계약을 원인으로 소유권이전등기가 이루어진 경우, 대리권의 존재는 추정된다.

번호	구분	내용
----	----	----

- | | | |
|---|---------|--|
| 1 | 사례 만들기 | |
| 2 | 근거조문/이론 | |
| 3 | 요건 | |
| 4 | 핵심단어 이해 | |
| 5 | 문장 만들기 | |

대법원 판결

6 판례

전 소유자가 사망한 이후에 그 명의로 신청되어 경료된 소유권이전등기는, 그 등기원인이 이미 존재하고 있으나 아직 등기신청을 하지 않고 있는 동안에 등기의무자에 대하여 상속이 개시된 경우에 피상속인이 살아 있다면 그가 신청하였을 등기를 상속인이 신청한 경우 또는 등기신청을 등기공무원이 접수한 후 등기를 완료하기 전에 본인이나 그 대리인이 사망한 경우와 같은 특별한 사정이 인정되는 경우를 제

	<p>외하고는, 원인무효의 등기라고 볼 것이어서 그 등기의 추정력을 인정할 여지가 없다.</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의 도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p> <p>다. 근저당등기가 행해지면 피담보 채권뿐만 아니라 그 피담보채권을 성립시키는 기본계약의 존재도 추정된다.</p> <p>틀린 이유-</p> <p>판례는 기본계약 존재의 추정은 인정하지 않고 있다.</p> <p>르. 건물 소유권보존등기 명의자가 전(前)소유자로부터 그 건물을 양수하였다고 주장하는 경우, 전(前)소유자가 양도사실을 부인하더라도 그 보존등기의 추정력은 깨어지지 않는다.</p> <p>틀린 이유-</p> <p>대법원 판결</p> <p>부동산 소유권 보존 등기가 경료되어 있는 이상 그 보존등기 명의자에게 소유권이 있음이 추정된다 하더라도 그 보존등기 명의자가 보존등기하기 이전의 소유자로부터 부동산을 양수한 것이라고 주장하고 전 소유자는 양도사실을 부인하는 경우에는 그 보존등기의 추정력은 깨어지고 그 보존등기 명의자 측에서 그 양수사실을 입증할 책임이 있다.</p> <p>다. 근저당등기가 행해지면 피담보 채권의 존재가 추정된다.</p> <p>르. 건물 소유권보존등기 명의자가 전(前)소유자로부터 그 건물을 양수하였다고 주장하는 경우, 전(前)소유자가 양도사실을 부인하면 그 보존등기의 추정력은 깨진다.</p>
--	---

<p>14. 간접점유에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <p>①. 주택임대차보호법상의 대항요건인 인도(引渡)는 임차인이 주택의 간접점유를 취득하는 경우에도 인정될 수 있다.</p> <p>②. 점유취득시효의 기초인 점유에는 간접점유도 포함된다.</p> <p>③. 직접점유자가 그 점유를 임의로 양도한 경우, 그 점유 이전이 간접점유자의 의사에 반하더라도 간접점유가 침탈된 것은 아니다.</p> <p>④. 간접점유자에게는 점유보호청구권이 인정되지 않는다.</p> <p>⑤. 점유매개관계를 발생시키는 법률행위가 무효라 하더라도 간접점유는 인정될 수 있다.</p>	<p>④ 간접점유자에게는 점유보호청구권이 인정된다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="938 1971 1005 2049">번호</th> <th data-bbox="1005 1971 1244 2049">구분</th> <th data-bbox="1244 1971 1508 2049">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="938 2083 1005 2161">1</td> <td data-bbox="1005 2083 1244 2161">사례 만</td> <td data-bbox="1244 2083 1508 2161"></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	사례 만	
번호	구분	내용					
1	사례 만						

(간접점유) 지상권, 전세권, 질권, 사용대차, 임대차, 임치 기타의 관계로 타인으로 하여금 물건을 점유하게 한 자는 간접으로 점유권이 있다.

(점유의 회수) ①점유자가 점유의 침탈을 당한 때에는 그 물건의 반환 및 손해의 배상을 청구할 수 있다.

②전항의 청구권은 침탈자의 특별승계인에 대하여는 행사하지 못한다. 그러나 승계인이 악의인 때에는 그러하지 아니하다.

③제1항의 청구권은 침탈을 당한 날로부터 1년내에 행사하여야 한다.

(점유의 보수) ①점유자가 점유의 방해로 받은 때에는 그 방해의 제거 및 손해의 배상을 청구할 수 있다.

②전항의 청구권은 방해가 종료한 날로부터 1년내에 행사하여야 한다.

③공사로 인하여 점유의 방해를 받은 경우에는 공사착수후 1년을 경과하거나 그 공사가 완성한 때에는 방해의 제거를 청구하지 못한다.

(점유의 보전) ①점유자가 점유의 방해를 받을 염려가 있는 때에는 그 방해의 예방 또는 손해배상의 담보를 청구할 수 있다.

②공사로 인하여 점유의 방해를 받을 염려가 있는 경우에는 (점유의 보수)제3항의 규정을 준용한다.

(간접점유의 보호) ① 청구권은 (간접점유)의 규정에 의한 간접점유자도 이를 행사할 수 있다.

②점유자가 점유의 침탈을 당한 경우에 간접점유자는 그 물건을 점유자에게 반환할 것을 청구할 수 있고 점유자가 그 물건의 반환을 받을 수 없거나 이를 원하지 아니하는 때에는 자기에게 반환할 것을 청구할 수 있다.

2 근거조문/이론

4 핵심단어
이해

5 문장 만
들기

대법원 판결

주택임차인이 임차주택을 직접 점유하여 거주하지 않고, 간접 점유하여 자신의 주민등록을 이전하지 아니한 경우라 하더라도 임대인의 승낙을 받아 임차주택을 전대하고 그 전차인이 주택을 인도받아 자신의 주민등록을 마친 때에는 그 때로부터 임차인은 제3자에 대하여 대항력을 취득한다.

6 판례

대법원 판결

제3자를 점유매개자로 하여 농지를 간접적으로 점유하여 온 자는 비록 그가 농민이 아니라고 하더라도 농지를 시효취득할 수 있다.

대법원 판결

직접점유자가 임의로 점유를 타에 양도한 경우에는 점유이전이 간접점유자의 의사에 반한다 하더라도 간접점유자의 점유가 침탈된 경우에 해당하지 않는다.

7 함정

8 출제자
의도

④ 간접점유자에게는 점유보호청구권이 인정되지 않는다.

9 틀리는
이유

틀린 이유-

(간접점유의 보호)의 청구권은 (간접점유)의 규정에 의한 간접점유자도 이를 행사할 수 있다.

10 솔루션

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

- ①. 부동산에 대한 악의의 무단점유는 점유취득시효의 기초인 자주점유로 추정된다.
- ②. 집합건물의 공용부분은 별도로 취득시효의 대상이 되지 않는다.

② 집합건물의 공용부분은 별도로 취득시효의 대상이 되지 않는다.

- ③. 1필의 토지 일부에 대한 점유취득시효는 인정될 여지가 없다.
- ④. 아직 등기하지 않는 시효완성자는 그 완성 전에 이미 설정되어 있던 가등기에 기하여 시효완성 후에 소유권 이전의 본등기를 마친 자에 대하여 시효완성을 주장할 수 있다.
- ⑤. 부동산에 대한 압류 또는 가압류는 점유취득시효를 중단시킨다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	
2	근거조문/이론	<p>(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간) ①20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.</p> <p>②부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.</p>
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
		<p>대법원 판결</p> <p>집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률(집합건물법)</p>
		<p>1동의 건물 중 구조상 구분된 수개의 부분이 독립한 건물로서 사용될 수 있을 때에는 그 각 부분을 집합건물법이 정하는 바에 따라 각각 소유권의 목적으로 할 수 있고, 그 각 부분을 목적으로 하는 소유권을 구분소유권으로, 구분소유권의 목적인 각 건물 부분을 전유부분으로 규정하고 있으므로, 공용부분은 전유부분으로 변경되지 않는 한 구분소유권의 목적이 될 수 없다.</p>
6	판례	<p>집합건물의 공용부분은 구분소유자 전원의 공유에 속하나, 그 공유는 민법상의 공유와는 달리 건물의 구분소유라고 하는 공동의 목적을 위하여 인정되는 것으로 집합건물법에는 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따를 뿐 전유부분과 분리하여 처분할 수 없도록 규정하고 있다. 또한 공용부분을 전유부분으로 변경하기 위하여는 구분소유자들의 집회결의와 그 공용부분의 변경으로 특별한 영향을 받게 되는 구분소유자의 승낙을 얻어야 한다. 그런데 공용부분에 대하여 취득시효의 완성을 인정하여 그 부분에 대한 소유권취득을 인정한다면 전유부분과 분리하여 공용부분의 처분을 허용하고 일정 기간의 점유로</p>

인하여 공용부분이 전유부분으로 변경되는 결과가 되어 집합건물법의 취지에 어긋나게 된다. 따라서 집합건물의 공용부분은 취득시효에 의한 소유권 취득의 대상이 될 수 없다고 봄이 타당하다.

7 함정

8 출제자 의도

① 부동산에 대한 악의의 무단점유는 점유취득시효의 기초인 자주점유로 추정된다.

틀린 이유-

대법원 판결

타인의 토지 위에 분묘를 설치 또는 소유하는 자는 그 분묘의 보존 및 관리에 필요한 범위 내에서만 타인의 토지를 점유하는 것이므로, 점유권원의 성질상 소유의 의사가 추정되지 아니한다.

③ 1필의 토지 일부에 대한 점유취득시효는 인정될 여지가 없다.

틀린 이유-

대법원 판결

토지를 매수·취득하여 점유를 개시함에 있어서 매수인이 인접 토지와 의 경계선을 정확하게 확인하여 보지 아니하여 착오로 인접 토지의 일부를 그가 매수·취득한 토지에 속하는 것으로 믿고서 인접 토지의 일부를 현실적으로 인도받아 점유하고 있다면 인접 토지의 일부에 대한 점유는 소유의 의사에 기한 것이라고 보아야 한다.

9 틀리는 이유

④ 아직 등기하지 않는 시효완성자는 그 완성 전에 이미 설정되어 있던 가등기에 기하여 시효완성 후에 소유권 이전의 본등기를 마친 자에 대하여 시효완성을 주장할 수 있다.

틀린 이유-

대법원 판결

취득시효완성에 의한 등기를 하기 전에 먼저 소유권이전등기를 경료하여 부동산 소유권을 취득한 제3자에 대하여는 그 제3자 명의의 등기가 무효가 아닌 한 시효취득을 주장할 수 없다고 함이 당원의 판례이고, 한편 가등기는 그 성질상 본등기의 순위보전의 효력만이 있어 후일 본 등기가 경료된 때에는

본등기의 순위가 가등기한 때로 소급하는 것 뿐이지 본등기에 의한 물건변동의 효력이 가등기한 때로 소급하여 발생하는 것은 아니므로.

⑤ 부동산에 대한 압류 또는 가압류는 점유취득시효를 중단시킨다.

틀린 이유-

대법원 판결

‘압류또는 가압류’는 금전채권의 강제집행을 위한 수단이거나 그 보전수단에 불과하여 취득시효기간의 완성 전에 부동산에 압류또는 가압류 조치가 이루어졌다고 하더라도 이로써 종래의 점유상태의 계속이 파괴되었다고는 할 수 없으므로 이는 취득시효의 중단사유가 될 수 없다.

① 부동산에 대한 약의의 무단점유는 점유취득시효의 기초인 자주점유로 추정되지 않는다.

③ 1필의 토지 일부에 대한 점유취득시효가 인정 된다.

10 솔루션

④ 아직 등기하지 않는 시효완성자는 그 완성 전에 이미 설정되어 있던 가등기에 기하여 시효완성 후에 소유권 이전의 본등기를 마친 자에 대하여 시효완성을 주장할 수 없다.

⑤ 부동산에 대한 압류 또는 가압류는 점유취득시효를 중단시킬수 없다.

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

- ①. 점유취득시효의 완성으로 점유자가 소유자에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 통상의 채권양도 법리에 따라 양도될 수 있다.
- ②. 부동산을 매수하여 인도받아 사용·수익하는 자의 매도인에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸시효에 걸린다.
- ③. 부동산 매수인이 매도인에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 물권적 청구권이다.
- ④. 가등기에 기한 소유권이전등기청구권이 시효완성으로 소멸된 후 그 부동산을 취득한 제3자가 가등기권자에 대해 갖는 등기말소청구권은 채권적 청구권이다.
- ⑤. 등기청구권과 등기신청권은 동일한 내용의 권리이다.

① 점유취득시효의 완성으로 점유자가 소유자에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 통상의 채권양도 법리에 따라 양도될 수 있다.

번호

구분

내용

1 사례 만들기

2 근거조문/이론

(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간) ①20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.

②부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

부동산매매계약에서 매도인과 매수인은 서로 동시이행관계에 있는 일정한 의무를 부담하므로 이행과정에 신뢰관계가 따른다. 특히 매도인으로서의 매매대금 지급을 위한 매수인의 자력, 신용 등 매수인이 누구인지에 따라 계약유지 여부를 달리 생각할 여지가 있다.

6 판례

이러한 이유로 매매로 인한 소유권이전등기청구권의 양도는 특별한 사정이 없는 이상 양도가 제한되고 양도에 채무자의 승낙이나 동의를 요한다고 할 것이므로 통상의 채권 양도와 달리 양도인의 채무자에 대한 통지만으로는 채무자에 대한 대항력이 생기지 않으며 반드시 채무자의 동의나 승낙을 받아야 대항력이 생긴다.

그러나 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권은 채권자와 채무자 사이에 아무런 계약관계나 신뢰관계가 없고, 그에 따라 채권자가 채무자에게 반대급부로 부담하여야 하는 의무도 없다.

따라서 취득시효완성으로 인한 소유권이전등기청구권의 양도의 경우에는 매매로 인한 소유권이전등기청구권에 관한 양도제한의 법리가 적용되지 않는다.

7 함정

8 출제자 의도

② 부동산을 매수하여 인도받아 사용·수익하는 자의 매도인에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸시효에 걸린다.

틀린 이유-

대법원 판결

	<p>부동산 매수인이 부동산을 인도받아 스스로 계속 점유하는 경우, 소유권이전등기청구권의 소멸시효 진행 여부(소극)</p> <p>③ 부동산 매수인이 매도인에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 물권적 청구권이다.</p> <p>틀린 이유- 채권적 청구권이다.</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>④ 가등기에 기한 소유권이전등기청구권이 시효완성으로 소멸된 후 그 부동산을 취득한 제3자가 가등기권자에 대해 갖는 등기말소청구권은 채권적 청구권이다.</p> <p>틀린 이유- 물권적 청구권이다.</p> <p>⑤ 등기청구권과 등기신청권은 동일한 내용의 권리이다.</p> <p>틀린 이유- 동일한 내용의 권리가 아니다. 등기청구권은 사법상 권리고, 등기신청권은 공법상 권리이다.</p> <p>② 부동산을 매수하여 인도받아 사용·수익하는 자의 매도인에 대한 소유권이전등기청구권은 소멸시효에 걸리지 않는다.</p> <p>③ 부동산 매수인이 매도인에 대해 갖는 소유권이전등기청구권은 채권적 청구권이다.</p> <p>10 솔루션</p> <p>④ 가등기에 기한 소유권이전등기청구권이 시효완성으로 소멸된 후 그 부동산을 취득한 제3자가 가등기권자에 대해 갖는 등기말소청구권은 물권적 청구권이다.</p> <p>⑤ 등기청구권과 등기신청권은 동일한 내용의 권리가 아니다.</p>
--	---

<p>17. 부합에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <p>①. 부동산 간에도 부합이 인정될 수 있다. ②. 부동산에 부합된 동산의 가격이 부동산의 가격을 초과하더라도 동산의 소유권은 원칙적으로 부동산의 소유자에게 귀속한다. ③. 부합으로 인하여 소유권을 상실한 자는 부당이득의 요건이 충족되는 경우에 보상을 청구할 수 있다. ④. 토지소유자와 사용대차계약을 맺은 사용차주가 자신 소유의 수목을 그 토지에 식재한 경우, 그 수목의 소유권자는 여전히 사용차주이다.</p>	<p>⑤ 매도인에게 소유권이 유보된 시멘트를 매수인이 제3자 소유의 건물 건축공사에 사용한 경우, 시멘트는 건물에 부합된다.</p> <p>번 구분 내용</p>
---	--

⑤. 매도인에게 소유권이 유보된 시멘트를 매수인이 제3자 소유의 건물 건축공사에 사용한 경우, 그 제3자가 매도인의 소유권 유보에 대해 약의라면 특별한 사정이 없는 한 시멘트는 건물에 부합하지 않는다.

호

1 사례 만들기

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

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

(침부로 인한 구상권) 손해를 받은 자는 부당이득에 관한 규정에 의하여 보상을 청구할 수 있다.

대법원 판결

어떠한 동산이 (부동산에의 부합)에 의하여 부동산에 부합된 것으로 인정되기 위해서는 그 동산을 훼손하거나 과도한 비용을 지출하지 않고서는 분리할 수 없을 정도로 부착·합체되었는지 여부 및 그 물리적 구조, 용도와 기능면에서 기존 부동산과는 독립한 경제적 효용을 가지고 거래상 별개의 소유권의 객체가 될 수 있는지 여부 등을 종합하여 판단하여야 하고, 이러한 부동산에의 부합에 관한 법리는 건물의 증축의 경우는 물론 건물의 신축의 경우에도 그대로 적용될 수 있다.

6 판례

(침부로 인한 구상권)에서 침부로 법률규정에 의한 소유권 취득(부동산에의 부합)이 인정된 경우에 “손해를 받은 자는 부당이득에 관한 규정에 의하여 보상을 청구할 수 있다”라고 규정하고 있는바, 이러한 보상청구가 인정되기 위해서는 (침부로 인한 구상권)의 요건만이 아니라, 부당이득 법리에 따른 판단에 의하여 부당이득의 요건이 모두 충족되었음이 인정되어야 한다. 매도인에게 소유권이 유보된 자재가 제3자와 매수인 사이에 이루어진 도급계약의 이행으로 제3자 소유 건물의 건축에 사용되어 부합된 경우 보상청구를 거부할 법률상 원인이 있다고 할 수 없지만, 제3자

	<p>가 도급계약에 의하여 제공된 자재의 소유권이 유보된 사실에 관하여 과실 없이 알지 못한 경우라면 선의취득의 경우와 마찬가지로 제3자가 그 자재의 귀속으로 인한 이익을 보유할 수 있는 법률상 원인이 있다고 봄이 상당하므로, 매도인으로서는 그에 관한 보상청구를 할 수 없다</p> <p>7 합정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>⑤ 매도인에게 소유권이 유보된 시멘트를 매수인이 제3자 소유의 건물 건축공사에 사용한 경우, 그 제3자가 매도인의 소유권 유보에 대해 악의라면 특별한 사정이 없는 한 시멘트는 건물에 부합하지 않는다.</p> <p>틀린 이유-</p> <p>9 틀리는 이유 시멘트는 제3자가 알았는지, 몰랐는지 여부와 무관하게 부합이 된다.</p> <p>대법원 판결</p> <p>이러한 법리는 매도인에게 소유권이 유보된 자재가 본인에게 효력이 없는 계약에 기초하여 매도인으로부터 무권대리인에게 이전되고, 무권대리인과 본인 사이에 이루어진 도급계약의 이행으로 본인 소유 건물의 건축에 사용되어 부합된 경우에도 마찬가지로 적용된다.</p> <p>10 솔루션</p>
--	--

<p>18. 공유에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <p>①. 공유자 전원이 임대인으로 되어 공유물을 임대한 경우, 그 임대차계약을 해지하는 것은 특별한 사정이 없는 한 공유물의 보존행위이다.</p> <p>②. 개별 채권자들이 같은 기회에 특정 부동산에 관하여 하나의 근저당권을 설정받은 경우, 그들은 해당 근저당권을 준공유한다.</p> <p>③. 공유부동산에 대해 공유자 중 1인의 단독 명의로 원인 무효의 소유권이전등기가 행해졌다면 다른 공유자는 등기명의인인 공유자를 상대로 등기 전부의 말소를 청구할 수 있다.</p> <p>④. 과반수지분권자가 단독으로 공유토지를 임대한 경우, 소수지분권자는 과반수지분권자에게 부당이득반환을 청구 할 수 없다.</p> <p>⑤. 부동산 공유자 중 1인의 공유지분 포기에 따른 물권변동은 그 포기의 의사표시가 다른 공유자에게 도달함으로써 효력이 발생하며 등기를 요하지 않는다.</p>	<p>② 개별 채권자들이 같은 기회에 특정 부동산에 관하여 하나의 근저당권을 설정받은 경우, 그들은 해당 근저당권을 준공유한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>사례 만들기</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>근거조문/이론</td> <td>(준공동소유) 본질의 규정은 소유권 이외의 재산권에 준용한다. 그</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	사례 만들기		2	근거조문/이론	(준공동소유) 본질의 규정은 소유권 이외의 재산권에 준용한다. 그
번호	구분	내용								
1	사례 만들기									
2	근거조문/이론	(준공동소유) 본질의 규정은 소유권 이외의 재산권에 준용한다. 그								

러나 다른 법률에 특별한 규정이 있으면 그에 의한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 합정

8 출제자 의도

① 공유자 전원이 임대인으로 되어 공유물을 임대한 경우, 그 임대차 계약을 해지하는 것은 특별한 사정이 없는 한 공유물의 보존행위이다.

틀린 이유-

임대차는 관리행위이다. 임대차를 해지하는 것도 관리행위이다.

③ 공유부동산에 대해 공유자 중 1인의 단독 명의로 원인 무효의 소유권이전등기가 행해졌다면 다른 공유자는 등기명의인인 공유자를 상대로 등기 전부의 말소를 청구할 수 있다.

틀린 이유-

공유자 중에 1인 등기했다면 자기 지분만큼은 유효하기 때문에 전부 말소청구할 수 없다.

대법원 판결

공유자의 1인은 공유물에 관한 보존행위로서 타공유자의 지분만에 관한 원인무효등기의 말소를 소구할 수 있다

④ 과반수지분권자가 단독으로 공유토지를 임대한 경우, 소수지분권자는 과반수지분권자에게 부당이득반환을 청구할 수 없다.

9 틀리는 이유

틀린 이유-

있다.

대법원 판결

부동산에 관하여 과반수 공유지분을 가진 자는 공유자 사이에 공유물의 관리방법에 관하여 협의가 미리 없었다 하더라도 공유물의 관리에 관한 사항을 단독으로 결정할 수 있으므로 공유토지에 관하여 과반수지분권을 가진 자가 그 공유토지의 특정된 한 부분을 배타적으로 사용수익할 것을 정하는 것은 공유물의 관리방법으로서 적법하다.

위 '나'항의 경우 비록 그 특정된 한 부분이 자기의 지분비율에 상당하는 면적의 범위 내라 할지라도 다른 공유자들 중 지분은 있으나 사용수익은 전혀 하고 있지 아니함으로써 손해를 입고 있는 자에 대하여는 과반수 지분권자를 포함한 모든 사용수익을 하고 있는 공유자는 그 자의 지분에 상응하는 부당이득을 하고 있다고 보아야 할 것인바 이는 모든 공유자는 공유물 전부를 지분의 비율로 사용수익할 수 있기 때문이다.

⑤ 부동산 공유자 중 1인의 공유지분 포기에 따른 물권변동은 그 포기의 의사표시가 다른 공유자에게 도달함으로써 효력이 발생하며 등기를 요하지 않는다.

틀린 이유-

포기는 법률행위이므로 등기를 하여야 한다.

① 공유자 전원이 임대인으로 되어 공유물을 임대한 경우, 그 임대차계약을 해지하는 것은 특별한 사정이 없는 한 공유물의 관리행위이다.

③ 공유부동산에 대해 공유자 중 1인의 단독 명의로 원인 무효의 소유권이전등기가 행해졌다면 다른 공유자는 등기명의인인 공유자를 상대로 등기 전부의 말소를 청구할 수 없다.

④ 과반수지분권자가 단독으로 공유토지를 임대한 경우, 소수지분권자는 과반수지분권자에게 부당이득반환을 청구할 수 있다.

⑤ 부동산 공유자 중 1인의 공유지분 포기에 따른 물권변동은 그 포기의 의사표시가 다른 공유자에게 도달함으로써 효력이 발생하며 등기를 해야 한다.

19. 甲은 乙은행에 대한 채무의 이행을 담보하고자 그 소유 토지(X)에 乙명의의 저당권과 함께 X의 담보가치 유지만을 위한 乙명의의 지상권을 설정하였다. 이후 甲과 丙은 X에 건축물(Y)을 축조하였다. 다음 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 乙의 甲에 대한 위 채권이 시효소멸하여도 乙명의의 지상권은 존속한다.
- ②. 乙이 지상권침해를 이유로 丙에 대하여 Y의 철거를 청구할 경우, 특별한 사정이 없는 한 丙은 甲에 대한 채권을 이유로 乙에게 대항할 수 있다.
- ③. 乙은 丙에게 X의 사용·수익을 이유로 부당이득의 반환을 청구할 수 있다.
- ④. Y의 축조로 X의 교환가치가 피담보채권액 미만으로 하락하면 乙은 甲에게 저당권침해를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.
- ⑤. 乙의 지상권은 담보물권이므로 그 피담보채무의 범위 확인을 구하는 청구는 적법하다.

④ Y의 축조로 X의 교환가치가 피담보채권액 미만으로 하락하면 乙은 甲에게 저당권침해를 이유로 손해배상을 청구할 수 있다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	
2	근거조문/이론	(불법행위의 내용) 고의 또는 과실로 인한 위법행위로 타인에게 손해를 가한 자는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
3	요건	<p style="text-align: center;">담보지상권</p> <p style="text-align: center;">저당권은 담보가치 저감을 위하여 설정한 것</p> <p style="text-align: center;">대법원 판결</p>
4	핵심단어 이해	근저당권 등 담보권 설정의 당사자들이 그 목적이 된 토지 위에 차후 용익권이 설정되거나 건물 또는 공작물이 축조·설치되는 등으로써 그 목적물의 담보가치가 저감하는 것을 막는 것을 주요한 목적으로 하여 채권자 앞으로 아울러 지상권을 설정하였다면, 그 피담보채권이 변제 등으로 만족을 얻어 소멸한 경우는 물론이고 시효소멸한 경우에도 그 지상권은 피담보채권에 부종하여 소멸한다.
5	문장 만들기	
6	판례	
7	합정	
8	출제자의도	

① 乙의 甲에 대한 위 채권이 시효소멸하여도 乙명의의 지상권은 존속한다.

틀린 이유-

	<p>저당권이 소멸하면 담보지상권도 함께 소멸한다.</p> <p>② 乙이 지상권침해를 이유로 丙에 대하여 Y의 철거를 청구할 경우, 특별한 사정이 없는 한 丙은 甲에 대한 채권을 이유로 乙에게 대항할 수 있다.</p> <p>틀린 이유-</p> <p>甲에 대한 채권을 이유로 乙에게 대항할 수 없다.</p> <p>③ 乙은 丙에게 X의 사용·수익을 이유로 부당이득의 반환을 청구할 수 있다.</p> <p>틀린 이유-</p> <p>담보지상권은 사용·수익이 목적이 아니라서 부당이득은 없다.</p> <p>⑤ 乙의 지상권은 담보물권이므로 그 피담보채무의 범위 확인을 구하는 청구는 적법하다.</p> <p>틀린 이유-</p> <p>지상권은 용익물권이므로 피담보채권은 없다.</p> <p>① 乙의 甲에 대한 위 채권이 시효 소멸하면 乙명의의 지상권도 같이 소멸한다.</p> <p>② 乙이 지상권침해를 이유로 丙에 대하여 Y의 철거를 청구할 경우, 특별한 사정이 없는 한 丙은 甲에 대한 채권을 이유로 乙에게 대항할 수 없다.</p> <p>③ 乙은 丙에게 X의 사용·수익을 이유로 부당이득의 반환을 청구할 수 없다.</p> <p>⑤ 乙의 지상권은 용익물권이므로 그 피담보채무가 존재할 수 없다.</p>
<p>20. 지역권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <p>①. 요역지는 1필의 토지여야 한다.</p> <p>②. 요역지의 지상권자는 자신의 용익권 범위 내에서 지역권을 행사할 수 있다.</p> <p>③. 공유자 중 1인이 지역권을 취득한 때에는 다른 공유자도 지역권을 취득한다.</p> <p>④. 요역지의 불법점유자는 통행지역권을 시효취득할 수 없다.</p> <p>⑤. 통행지역권을 시효취득하였다면, 특별한 사정이 없는 한 요역지 소유자는 도로설치로 인해 승역지 소유자가 입은 손실을 보상하지 않아도 된다.</p>	<p>⑤ 통행지역권을 시효취득하였다면, 특별한 사정이 없는한 요역지 소유자는 도로설치로 인해 승역지 소유자가 입은 손실을 보상해야 한다.</p> <p>번 구분 내용</p>

1 사례 만
들기

(지역권의 내용) 지역권자는 일정한 목적을 위하여 타인의 토지를 자기토지의 편익에 이용하는 권리가 있다.

(부종성) ①지역권은 요역지소유권에 부종하여 이전하며 또는 요역지에 대한 소유권이외의 권리의 목적이 된다. 그러나 다른 약정이 있는 때에는 그 약정에 의한다.

②지역권은 요역지와 분리하여 양도하거나 다른 권리의 목적으로 하지 못한다.

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

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

(지역권취득기간) 지역권은 계속되고 표현된 것에 한하여 (점유로 인한 부동산소유권의 취득기간)의 규정을 준용한다.

(점유로 인한 부동산소유권의 취득기간) ①20년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득한다.

②부동산의 소유자로 등기한 자가 10년간 소유의 의사로 평온, 공연하게 선의이며 과실없이 그 부동산을 점유한 때에는 소유권을 취득한다.

2 근거조
문/이론

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

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

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

(용수지역권) ①용수승역지의 수량이 요역지 및 승역지의 수요에 부족한 때에는 그 수요정도에 의하여 먼저 가용에 공급하고 다른 용도에 공급하여야 한다. 그러나 설정행위에 다른 약정이 있는 때에는 그 약정에 의한다.

②승역지에 수개의 용수지역권이 설정된 때에는 후순위의 지역권자는 선순위의 지역권자의 용수를 방해하지 못한다.

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

(위기에 의한 부담면제) 승역지의 소유자는 지역권에 필요한 부분의 토지소유권을 지역권자에게 위기하여 전조의 부담을 면할 수 있다.

3 요건

4 핵심단어
 이해

5 문장 만
 들기

대법원 판결

6 판례

위 요지 통행권이나 통행지역권은 모두 인접한 토지의 상호이용의 조절에 기한 권리로서 토지의 소유자 또는 지상권자 전세권자등 토지사유권을 가진자에게 인정되는 권리라 할 것이므로 위와 같은 권리자가 아닌 토지의 불법점유자는 토지소유권의 상린관계로서 위 요지 통행권의 주장이나 통행지역권의 시효취득 주장을 할 수 없다.

7 합정

8 출제자

	<p>의도</p> <p>⑤ 통행지역권을 시효취득하였다면, 특별한 사정이 없는 한 요역지 소유자는 도로설치로 인해 승역지 소유자가 입은 손실을 보상하지 않아도 된다.</p> <p>틀린 이유-</p> <p>대법원 판결</p> <p>주위토지통행권자가 통행지 소유자에게 보상해야 할 손해액은 주위토지통행권이 인정되는 당시의 현실적 이용 상태에 따른 통행지의 임료 상당액을 기준으로 하여, 구체적인 사안에서 사회통념에 따라 쌍방 토지의 토지소유권 취득 시기와 가격, 통행지에 부과되는 재산세, 본래 용도에의 사용 가능성, 통행지를 공동으로 이용하는 사람이 있는지를 비롯하여 통행 횟수·방법 등의 이용태양, 쌍방 토지의 지형적·위치적 형상과 이용관계, 부근의 환경, 상린지 이용자의 이해득실 기타 제반 사정을 고려하여 이를 감경할 수 있고, 단지 주위토지통행권이 인정되어 통행하고 있다는 사정만으로 통행지를 '도로'로 평가하여 산정한 임료 상당액이 통행지 소유자의 손해액이 된다고 볼 수 없다.</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p>
--	--

<p>21. 甲은 그 소유 X건물의 일부에 관하여 乙명의의 전세권을 설정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)</p> <p>①. 乙의 전세권이 법정갱신되는 경우, 그 존속기간은 1년이다.</p> <p>②. 존속기간 만료시 乙이 전세금을 반환받지 못하더라도 乙은 전세권에 기하여 X건물 전체에 대한 경매를 신청 할 수는 없다.</p> <p>③. 존속기간 만료시 乙은 특별한 사정이 없는 한 전세금반환채권을 타인에게 양도할 수 있다.</p> <p>④. 甲이 X건물의 소유권을 丙에게 양도한 후 존속기간이 만료되면 乙은 甲에 대하여 전세금반환을 청구할 수 없다.</p> <p>⑤. 乙은 특별한 사정이 없는 한 전세목적물의 현상유지를 위해 지출한 통상필요비의 상환을 甲에게 청구할 수 없다.</p>	<p>① 乙의 전세권이 법정갱신되는 경우, 그 존속기간은 정함이 없는 것으로 본다.</p> <p>번호 구분 내용</p> <p>1 사례 만들기</p> <p>(전세권의 존속기간) ①전세권의 존속기간은 10년을 넘지 못한다. 당사자의 약정기간이 10년을 넘는 때에는 이를 10년으로 단축한다.</p> <p>②건물에 대한 전세권의 존속기간을 1년 미만으로 정한 때에는 이를 1년으로 한다.</p> <p>③전세권의 설정은 이를 갱신할 수 있다. 그 기간은 갱신한 날로부터 10년을 넘지 못한다.</p> <p>④건물의 전세권설정자가 전세</p>
--	---

2 근거조문/이론 권의 존속기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 전세권자에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전전세권과 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 본다. 이 경우 전세권의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 본다.

(전세권자의 유지, 수선의무)
전세권자는 목적물의 현상을 유지하고 그 통상의 관리에 속한 수선을 하여야 한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 결정

건물의 일부에 대하여 전세권이 설정되어 있는 경우 그 전세권자는 그 건물 전부에 대하여 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금의 우선변제를 받을 권리가 있고, 전세권 설정자가 전세금의 반환을 지체한 때에는 전세권의 목적물의 경매를 청구할 수 있는 것이나, 전세권의 목적물이 아닌 나머지 건물부분에 대하여는 우선변제권은 별론으로 하고 경매신청권은 없으므로, 위와 같은 경우 전세권자는 전세권의 목적이 된 부분을 초과하여 건물 전부의 경매를 청구할 수 없다고 할 것이고, 그 전세권의 목적이 된 부분이 구조상 또는 이용상 독립성이 없어 독립한 소유권의 객체로 분할할 수 없고 따라서 그 부분만의 경매신청이 불가능하다고 하여 달리 볼 것은 아니다.

6 판례

대법원 판결

전세권설정등기를 마친 민법상의 전세권은 그 성질상 용익물권적 성격과 담보물권적 성격을 겸비한 것으로서, 전세권의 존속기간이 만료되면 전세권의 용익물권적 권능은 전세권설정등기의 말소 없이도 당연히 소멸하고 단지 전세금반환채권을 담보하는 담보물권적 권능의 범위 내에서 전세금의 반환시까지 그 전세권설정등기의 효력이 존속하고 있다 할 것인데, 이와 같이 존속기간의 경과로서 본래의 용익물권적 권능이 소멸하고 담보물권적

권능만 남은 전세권에 대해서도 그 피담보채권인 전세금반환채권과 함께 제3자에게 이를 양도할 수 있다 할 것이지만 이 경우에는 확정일자 있는 증서에 의한 채권양도절차를 거치지 않는 한 위 전세금반환채권의 압류·전부 채권자 등 제3자에게 위 전세보증금반환채권의 양도사실로써 대항할 수 없다.

7 합정

8 출제자 의도

① 乙의 전세권이 법정갱신되는 경우, 그 존속기간은 1년이다.

틀린 이유-

9 틀리는 이유

건물의 전세권설정자가 전세권의 존속기간 만료전 6월부터 1월까지 사이에 전세권자에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전전세권과 동일한 조건으로 다시 전세권을 설정한 것으로 본다. **이 경우 전세권의 존속기간은 그 정함이 없는 것으로 본다.**

10 솔루션

22. X문건에 대한 甲의 유치권 성립에 영향을 미치지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. X의 소유권자 甲인지 여부
- ②. X에 관하여 생긴 채권의 변제기가 도래하였는지 여부
- ③. X에 대한 甲의 점유가 채무자를 매개로 한 간접점유가 아닌 한, 직접점유인지 간접점유인지 여부
- ④. X에 대한 甲의 점유가 불법행위에 의한 것인지 여부
- ⑤. X에 관하여 생긴 채권에 기한 유치권을 배제하기로 한 채무자와의 약정이 있었는지 여부

③ X에 대한 甲의 점유가 채무자를 매개로 한 간접점유가 아닌 한, 직접점유인지 간접점유인지 여부

번호	구분	내용
----	----	----

1 사례 만들기

2 근거조문/이론

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

②전항의 규정은 그 점유가 불법행위로 인한 경우에 적용하지 아니한다.

- 3 요건
- 4 핵심단어 이해
- 5 문장 만들기

대법원 판결

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

- 6 판례

대법원 판결

유치권의 성립요건이자 존속요건인 유치권자의 점유는 직접점유이든 간접점유이든 관계가 없으나, 다만 유치권은 목적물을 유치함으로써 채무자의 변제를 간접적으로 강제하는 것을 본체적 효력으로 하는 권리인 점 등에 비추어, 그 직접점유자가 채무자인 경우에는 유치권의 요건으로서의 점유에 해당하지 않는다고 할 것이다.

- 7 함정
- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유
- 10 솔루션

23. 甲은 그 소유 나대지(X)에 乙에 대한 채무담보를 위해 乙명의로 저당권을 설정하였다. 이후 丙은 X에 건물(Y)을 신축하여 소유하고자 甲으로부터 X를 임차하여 Y를 완성한 후, Y에게 丁명의로 저당권을 설정하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 乙은 甲에 대한 채권과 분리하여 자신의 저당권을 타인에게 양도할 수 없다.
- ②. 乙이 X에 대한 저당권을 실행하는 경우, Y에 대해서도 일괄경매를 청구할 수 있다.
- ③. 丁의 Y에 대한 저당권 실행으로 戊가 경락을 받아 그 대금을 완납하면, 특별한 사정이 없는 한 丙의 X에 관한 임차권은 戊에게 이전된다.

② 乙이 X에 대한 저당권을 실행하는 경우, Y에 대해서도 일괄경매를 청구할 수 없다.

번호	구분	내용
----	----	----

- ④. 丁의 T에 대한 저당권이 실행되더라도 乙의 저당권은 소멸하지 않는다.
 ⑤. 甲이 X를 매도하는 경우, 乙은 그 매매대금에 대해 물상대위권을 행사할 수 없다.

1 사례 만들기

(저당지상의 건물에 대한 경매청구권) 토지를 목적으로 저당권을 설정한 후 그 설정자가 그 토지에 건물을 축조한 때에는 저당권자는 토지와 함께 그 건물에 대하여도 경매를 청구할 수 있다. 그러나 그 건물의 경매대가에 대하여는 우선 변제를 받을 권리가 없다.

2 근거조문/이론

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

6 판례

건물의 소유를 목적으로 하여 토지를 임차한 사람이 그 토지 위에 소유하는 건물에 저당권을 설정한 때에는 (저당권의 효력의 범위)에 따라서 저당권의 효력이 건물뿐만 아니라 건물의 소유를 목적으로 한 토지의 임차권에도 미친다고 보아야 할 것이므로, 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.

7 함정

8 출제자 의도

② 乙이 X에 대한 저당권을 실행하는 경우, Y에 대해서도 일괄경매를 청구할 수 있다.

틀린 이유-
 대법원 결정

9 틀리는 이유

토지를 목적으로 한 저당권을 설정한 후 그 저당권설정자가 그 토지에 건물을 축조한 때에는 저당권자가 토지와 건물을 일괄하여 경매를 청구할 수 있도록 규정한 취지는, 저당권은 담보물의 교환가치의 취득을 목적으로 할 뿐 담보물의 이용을 제한하지 아니하여 저당권설정자로서는 저당권설정 후에도 그 지상에 건물을 신축할 수 있는데, 후에 그 저당권의 실행으로 토지가 제3자에게 경락될 경우에 건물을 철거하여야 한다면 사회경제적으로 현저한 불이익이 생기게 되어 이를 방지할 필요가 있으므로 이러한 이해관계를 조절하고, 저당권자에게도 저당토지상의 건물의 존재로 인하여 생기게 되는 경매의 어려움을 해소하여 저당권의 실행을 쉽게 할 수 있도록 한 데에 있다고 풀이되며, 그러한 규정취지에 비추어보면 일괄경매청구권은 저당권설정자가 건물을 축조하여 소유하고 있는 경우에 한한다고 봄이 상당하다.

10 솔루션

24. 법률상 특별한 규정이나 당사자 사이에 다른 약정이 없는 경우, 저당권의 효력이 미치는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 저당권 설정 이전의 저당부동산의 종물로서 분리반출되지 않은 것
- ㄴ. 저당권 설정 이후의 저당부동산의 부합물로서 분리반출되지 않은 것
- ㄷ. 저당부동산에 대한 압류 이전에 저당부동산으로부터 발생한 저당권설정자의 차입채권

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

② ㄱ, ㄴ

- ㄱ. 저당권 설정 이전의 저당부동산의 종물로서 분리반출되지 않은 것
- ㄴ. 저당권 설정 이후의 저당부동산의 부합물로서 분리반출되지 않은 것

번호	구분	내용
----	----	----

1 사례 만들기

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

(과실에 대한 효력) 저당권의 효력은 저당부동산에 대한 압류가 있는 후에 저당권설정자가 그 부동산으로부터 수취한 과실 또는 수취할 수 있는 과실에 미친다. 그러나 저당권자가 그 부동산에 대한 소유권, 지상권 또는 전세권을 취득한 제삼자에 대하여는 압류한 사실을 통지한 후가 아니면 이로써 대항하지

2 근거조문/이론

못한다.

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

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

②종물은 주물의 처분에 따른다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

6 판례

7 함정

8 출제자 의도

ㄷ. 저당부동산에 대한 **압류 이전**에 저당부동산으로부터 발생한 저당권설정자의 차임채권

틀린 이유-

대법원 판결

9 틀리는 이유 “저당권의 효력은 저당부동산에 대한 **압류가 있을 후에** 저당권설정자가 그 부동산으로부터 수취한 과실 또는 수취할 수 있는 과실에 미친다.”라고 규정하고 있는데, 위 규정상 ‘과실’에는 천연과실뿐만 아니라 법정과실도 포함되므로, 저당부동산에 대한 압류가 있으면 압류 이후의 저당권설정자의 저당부동산에 관한 차임채권 등에도 저당권의 효력이 미친다.

다만 저당부동산에 대한 경매절차에서 저당부동산에 관한 차임채권 등을 관리하면서 이를 추심하거나 저당부동산과 함께 매각할 수 있는 제도가 마련되어 있지 아니하므로, 저당권의 효력이 미치는 차임채권 등에 대한 저당권의 실행이 저당부동산에 대한 경매절차에 의하여 이루어질 수는 없고, 그 저당권의 실

행은 저당권의 효력이 존속하는 동안에 채권에 대한 담보권의 실행에 관하여 규정하고 있는 채권집행의 방법으로 저당부동산에 대한 경매 절차와 별개로 이루어질 수 있을 뿐이다.

10 솔루션 ㄷ. 저당부동산에 대한 압류 이후에 저당부동산으로부터 발생한 저당권설정자의 차임채권

25. 계약금에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 계약금은 별도의 약정이 없는 한 해약금의 성질을 가진다.
- ㄴ. 매수인이 이행기 전에 중도금을 지급한 경우, 매도인은 특별한 사정이 없는 한 계약금의 배액을 상환하여 계약을 해제할 수 없다.
- ㄷ. 매도인이 계약금의 배액을 상환하여 계약을 해제하는 경우, 그 이행의 제공을 하면 족하고 매수인이 이를 수령하지 않더라도 공탁까지 할 필요는 없다.

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

번호	구분	내용
----	----	----

1 사례 만들기

2 근거조문/이론

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

6 판례

당사자의 일방이라는 것은 매매 쌍방 중 어느 일방을 지칭하는 것이고, 상대방이라 국한하여 해석할 것이 아니므로, 비록 상대방인 매도인이 매매계약의 이행에는 전혀 착수한 바가 없다 하더라도 매수인이 중도금을 지급하여 이미 이행에 착수한 이상 매수인은 계약금을 포기하고 매매계약을 해제할 수 없다.

7 함정

- 8 출제자 의도
- 9 틀리는 이유
- 10 솔루션

26. 甲(요약자)과 乙(낙약자)은 丙을 수익자로 하는 제3자를 위한 계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 甲은 대가관계의 부존재를 이유로 자신이 기본관계에 기하여 乙에게 부담하는 채무의 이행을 거부할 수 없다.
- ②. 甲과 乙 간의 계약이 해제된 경우, 乙은 丙에게 급부한 것이 있더라도 丙을 상대로 부당이득반환을 청구할 수 없다.
- ③. 丙이 수익의 의사표시를 한 후 甲이 乙의 채무불이행을 이유로 계약을 해제하면, 丙은 乙에게 채무불이행으로 자기가 입은 손해의 배상을 청구할 수 있다.
- ④. 甲과 乙 간의 계약이 甲의 착오로 취소된 경우, 丙은 착오취소로써 대항할 수 없는 제3자의 범위에 속한다.
- ⑤. 수익의 의사표시를 한 丙은 乙에게 직접 그 이행을 청구할 수 있다.

④ 甲과 乙 간의 계약이 甲의 착오로 취소된 경우, 丙은 착오취소로써 대항할 수 없는 제3자의 범위에 속하지 않는다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	사례 만 들기	
---	---------	--

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

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

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

2	근거조문/이론	
---	---------	--

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

(채무자의 항변권) 채무자는 계약에 기한 항변으로 그 계약의 이익을 받을 제삼자에게 대항할 수 있다.

(착오로 인한 의사표시) ①의사표시는 법률행위의 내용의 중요

부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있다. 그러나 그 착오가 표의자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못한다.

②전항의 의사표시의 취소는 선의의 제삼자에게 대항하지 못한다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만 들기

대법원 판결

제3자를 위한 계약의 당사자가 아닌 수익자는 계약의 해제권이나 해제를 원인으로 한 원상회복청구권이 있다고 볼 수 없다.

6 판례

라. 제3자를 위한 계약에 있어서 수익의 의사표시를 한 수익자는 낙약자에게 직접 그 이행을 청구할 수 있을 뿐만 아니라 요약자가 계약을 해제한 경우에는 낙약자에게 자기 가 입은 손해의 배상을 청구할 수 있는 것이므로, 수익자가 완성된 목적물의 하자로 인하여 손해를 입었다면 수급인은 그 손해를 배상할 의무가 있다.

광주지법 판결

기본관계를 이루는 매매계약이 적법하게 해제된 경우, 그 계약관계의 청산은 위 매매계약의 당사자인 낙약자와 요약자 사이에 이루어져야 할 것이므로 이미 제3자(수익자)에게 급부한 것이 있더라도 낙약자는 제3자를 상대로 해제에 따른 원상회복 또는 부당이득을 이유로 그 반환을 구할 수 없다고 한 사례.

7 함정

8 출제자 의도

④ 甲과 乙 간의 계약이 甲의 착오로 취소된 경우, 丙은 착오취소로써 대항할 수 없는 제3자의 범위에 속한다.

틀린 이유-

착오로 취소된 경우 제3자 보호규정 제3자는 새로운 법률관계를 가

진 자를 말하므로, 제3자를 위한 계약에서 수익자는 여기에 속하지 않는다.

대법원 2000. 7. 6. 선고 99다 51258 판결

9 틀리는 이유

상대방과 통정한 허위의 의사표시는 무효이고 누구든지 그 무효를 주장할 수 있는 것이 원칙이나, 허위표시의 당사자와 포괄승계인 이외의 자로서 허위표시에 의하여 외형상 형성된 법률관계를 토대로 실질적으로 새로운 법률상 이해관계를 맺은 선의의 제3자에 대하여는 허위표시의 당사자뿐만 아니라 그 누구도 허위표시의 무효를 대항하지 못하는 것인바, 허위표시를 선의의 제3자에게 대항하지 못하게 한 취지는 이를 기초로 하여 별개의 법률원인에 의하여 고유한 법률상의 이익을 갖는 법률관계에 들어간 자를 보호하기 위한 것이므로, 제3자의 범위는 권리관계에 기초하여 형식적으로만 파악할 것이 아니라 허위표시행위를 기초로 하여 **새로운 법률상 이해관계를 맺었는지 여부에 따라 실질적으로 파악하여야 한다.**

10 솔루션

27. 계약해제 시 보호되는 제3자에 해당하지 않는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 계약해제 전 그 계약상의 채권을 양수하고 이를 피보전권리로 하여 처분금지 가처분결정을 받은 채권자
- ㄴ. 매매계약에 의하여 매수인 명의로 이전등기된 부동산을 계약해제 전에 가압류 집행한 자
- ㄷ. 계약해제 전 그 계약상의 채권을 압류한 자

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

③ ㄱ, ㄷ

번호

구분

내용

1 사례 만들기

2 근거조문/이론

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

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

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

대법원 판결

【판시사항】

(해제의 효과, 원상회복의무)에 정
한 **제3자의 적용 범위**

【판결요지】

(해제의 효과, 원상회복의무)에서
규정하는 제3자라 함은 그 해제된
계약으로부터 생긴 법률적 효과를
기초로 하여 새로운 이해관계를 가
졌을 뿐 아니라 등기·인도 등으로
완전한 권리를 취득한 자를 지칭하
는 것이고, **계약상의 채권을 양도
받은 양수인은 특별한 사정이 없는
이상 이에 포함되지 않는다.**

6 판례

대법원 판결

(해제의 효과, 원상회복의무)에서
말하는 제3자란 일반적으로 해제
된 계약으로부터 생긴 법률효과를
기초로 하여 별개의 새로운 권리를
취득한 자를 말하는 것인바, 해제
된 계약에 의하여 채무자의 책임재
산이 된 계약의 목적물을 가압류한
가압류채권자는 그 가압류에 의하
여 당해 목적물에 대하여 잠정적으
로 그 권리행사만을 제한하는 것이
나 종국적으로는 이를 환가하여 그
대금으로 피보전채권의 만족을 얻
을 수 있는 권리를 취득하는 것이
므로, 그 권리를 보전하기 위하여
서는 위 조항 단서에서 말하는 제3
자에는 위 가압류채권자도 포함된
다고 보아야 한다.

7 함정

8 출제자 의
도

ㄱ. 계약해제 전 그 계약상의 채권
을 양수하고 이를 피보전권리로 하
여 처분금지가처분결정을 받은 채
권자

틀린 이유-

9 틀리는 이
유

채권에 대한 이해관계인은 제3자
아니다.

ㄷ. 계약해제 전 그 계약상의 채권
을 압류한 자

틀린 이유-

채권에 대한 이해관계인은 제3자
아니다.

28. 합의해제·해지에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 계약을 합의해제할 때에 원상회복에 관하여 반드시 약정해야 하는 것은 아니다.
- ②. 계약이 합의해제된 경우, 다른 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.
- ③. 합의해지로 인하여 반환할 금전에 대해서는 특약이 없더라도 그 받은 날로부터 이자를 가산해야 한다.
- ④. 계약의 합의해제에 관한 청약에 대하여 상대방이 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약은 효력을 잃는다.
- ⑤. 합의해제의 경우에도 법정해제의 경우와 마찬가지로 제3자의 권리를 해하지 못한다.

③ 합의해지로 인하여 반환할 금전에 대해서는 특약이 없다면 그 받은 날로부터 이자를 가산해야 한다는 규정은 없다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	사례 만들기	
---	--------	--

(변경을 가한 승낙) 승낙자가 청약에 대하여 조건을 붙이거나 변경을 가하여 승낙한 때에는 그 청약의 거절과 동시에 새로 청약한 것으로 본다

2	근거조문/이론	
---	---------	--

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

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

3	요건	
---	----	--

4	핵심단어 이해	
---	---------	--

5	문장 만들기	
---	--------	--

대법원 판결

계약의 합의해제 또는 해제계약이라 함은 해제권의 유무를 불구하고 계약당사자 쌍방이 합의에 의하여 기존의 계약의 효력을 소멸시켜 당초부터 계약이 체결되지 않았던 것과 같은 상태로 복귀시킬 것을 내용으로 하는 새로운 계약으로서, 계약이 합의해제되기 위하여는 일반적으로 계약이 성립하는 경우와 마찬가지로 계약의 청약과 승낙이라는 서로 대립하는 의사표시가 합치될 것을 그 요건으로 하는바, 이와 같은 합의가 성립하기 위하여는 쌍방 당사자의 표시행위에 나타난

		<p>의사의 내용이 객관적으로 일치하여야 되는 것이다.</p>
6	판례	<p>대법원 판결</p> <p>【판시사항】</p> <p>토지 매매계약의 합의해제와 원상회복</p> <p>【판결요지】</p> <p>계약의 합의해제의 효력은 그 합의의 내용에 따라 결정할 것이다</p> <p>대법원 판결</p> <p>계약이 합의해제된 경우에는 그 해제시에 당사자 일방이 상대방에게 손해배상을 하기로 특약하거나 손해배상청구를 유보하는 의사표시를 하는 등 다른 사정이 없는 한 채무불이행으로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.</p>
7	합정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	<p>③ 합의해지로 인하여 반환할 금전에 대해서는 특약이 없더라도 그 받은 날로부터 이자를 가산해야 한다.</p> <p>틀린 이유-</p> <p>합의해제시에는 합의내용에 따르면, 합의내용에 이자를 부담한다는 등의 약정이 없으면 별도로 이자를 청구할 수 없다.</p>
10	솔루션	

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

①. 매매계약은 요물계약이다.
 ②. 매매계약은 유상·쌍무계약이다.
 ③. 매도인의 담보책임은 무과실책임이다.
 ④. 타인의 권리도 매매의 대상이 될 수 있다.
 ⑤. 매매계약에 관한 비용은 특별한 사정이 없는 한 당사자 쌍방이 균등하여 부담한다.

		① 매매계약은 낙성계약이다.
번호	구분	내용
1	사례 만들기	
		(매매계약의 비용의 부담) 매매계

	<p>약에 관한 비용은 당사자 쌍방이 균분하여 부담한다.</p> <p>2 근거조문/이론</p> <p>3 요건</p> <p>4 핵심단어 이해</p> <p>5 문장 만들기</p> <p>6 판례</p> <p>7 함정</p> <p>8 출제자 의도</p> <p>9 틀리는 이유</p> <p>10 솔루션</p> <p>① 매매계약은 요물계약이다.</p> <p>틀린 이유- 낙성계약이다.</p> <p>(매매의 의의) 매매는 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.</p>
--	--

30. 甲은 그 소유의 X토지에 대하여 乙과 매매계약을 체결하였다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. X토지가 인도되지 않고 대금도 완제되지 않은 경우, 특별한 사정이 없는 한 乙은 인도의무의 지체로 인한 손해배상을 청구할 수 없다.

②. 乙이 대금지급을 거절할 정당한 사유가 있는 경우, X토지를 미리 인도받았더라도 그 대금에 대한 이자를 지급할 의무는 없다.

③. X토지가 인도되지 않았다면, 특별한 사정이 없는 한 乙이 잔대금지급을 지체하여도 甲은 잔대금의 이자상당액의 손해배상청구를 할 수 없다.

④. X토지를 아직 인도받지 못한 乙이 미리 소유권이전등기를 경료받았다고 하여도 매매대금을 완제하지 않은 이상 X토지에서 발생하는 과실은 甲에게 귀속된다.

⑤. X토지가 인도되지 않았다면 乙이 대금을 완제하더라도 특별한 사정이 없는 한 X토지에서 발생하는 과실은 甲에게 귀속된다.

<p>⑤ X토지가 인도되지 않았다면 乙이 대금을 완제하더라도 특별한 사정이 없는 한 X토지에서 발생하는 과실은 乙에게 귀속된다.</p>						
<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>사례 만들기</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	사례 만들기	
번호	구분	내용				
1	사례 만들기					

(과실의 귀속, 대금의 이자) 매매

2	근거조문/이론	계약있는 후에도 인도하지 아니한 목적물로부터 생긴 과실은 매도인에게 속한다. 매수인은 목적물의 인도를 받은 날로부터 대금의 이자를 지급하여야 한다. 그러나 대금의 지급에 대하여 기한이 있는 때에는 그러하지 아니하다.
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들기	
6	판례	
7	합정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	<p>⑤ X토지가 인도되지 않았다면 乙이 대금을 완제하더라도 특별한 사정이 없는 한 X토지에서 발생하는 과실은 甲에게 귀속된다.</p> <p>틀린 이유-</p> <p>매수인이 인도 받거나 대금을 완제한 경우에는, 과실은 매수인이 취득한다. 지문에서는 대금을 완제한 경우이므로 매수인이 과실을 취득한다.</p>
10	솔루션	

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

- ①. 후발적 불능이 당사자 쌍방에게 책임없는 사유로 생긴 때에는 위험부담의 문제가 발생한다.
- ②. 편무계약의 경우 원칙적으로 위험부담의 법리가 적용되지 않는다.
- ③. 당사자 일방이 대상청구권을 행사하려면 상대방에 대하여 반대급부를 이행할 의무가 있다.
- ④. 당사자 쌍방의 귀책사유 없는 이행불능으로 매매계약이 종료된 경우, 매도인은 이미 지급받은 계약금을 반환하지 않아도 된다.
- ⑤. 우리 민법은 채무자위험부담주의를 원칙으로 한다.

④ 당사자 쌍방의 귀책사유 없는 이행불능으로 매매계약이 종료된 경우, 매도인은 이미 지급받은 계약금을 반환해야 한다.		
번호	구분	내용
1	사례 만들기	
2	근거조문/이론	(채무자위험부담주의) 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못한다.

채무자위험부담주의 요건

- 3 요건 ①양채무가 대가적 건련관계에 있는 쌍무계약일 것
- ②일방의 채무가 후발적으로 불능이 될 것
- ③불능에 대한 양당사자의 귀책사유가 없을 것

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

【판시사항】

소유권이전등기 대상 토지의 수용에 따른 이행불능 효과로서의 대상 청구권의 내용 및 행사 방법

【판결요지】

6 판례

소유권이전등기의무의 목적 부동산이 수용되어 그 소유권이전등기의무가 이행불능이 된 경우, 등기청구권자는 등기의무자에게 대상 청구권의 행사로써 등기의무자가 지급받은 수용보상금의 반환을 구하거나 또는 등기의무자가 취득한 수용보상금청구권의 양도를 구할 수 있을 뿐 그 수용보상금청구권 자체가 등기청구권자에게 귀속되는 것은 아니다.

7 함정

8 출제자 의도

④ 당사자 쌍방의 귀책사유 없는 이행불능으로 매매계약이 종료된 경우, 매도인은 이미 지급받은 계약금을 반환하지 않아도 된다.

틀린 이유-

9 틀리는 이유

대법원 판결

매매 목적물이 경매절차에서 매각됨으로써 당사자 쌍방의 귀책사유 없이 이행불능에 이르러 매매계약이 종료된 사안에서, 위험부담의 법리에 따라 **매도인은 이미 지급받은 계약금을 반환하여야 하고** 매수인은 목적물을 점유·사용함으로써

취득한 임료 상당의 부당이득을 반환할 의무가 있다고 한 사례

10 솔루션

32. 부동산매매에서 환매특약을 한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 매매등기와 환매특약등기가 경료된 이후, 그 부동산 매수인은 그로부터 다시 매수한 제3자에 대하여 환매특약의 등기사실을 들어 소유권이전등기절차 이행을 거절할 수 없다.
- ②. 환매기간을 정한 때에는 다시 이를 연장하지 못한다.
- ③. 매도인이 환매기간 내에 환매의 의사표시를 하면 그는 그 환매에 의한 권리취득의 등기를 하지 않아도 그 부동산을 가압류 집행한 자에 대하여 권리취득을 주장할 수 있다.
- ④. 환매기간에 관한 별도의 약정이 없으면 그 기간은 5년 이다.
- ⑤. 환매특약은 매매계약과 동시에 하여야 한다.

③ 매도인이 환매기간 내에 환매의 의사표시를 하면 그는 그 환매에 의한 권리취득의 등기를 하지 않아도 그 부동산을 가압류 집행한 자에 대하여 권리취득을 주장할 수 없다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	사례 만 들기	
---	---------	--

(환매의 의의) ①매도인이 매매계약과 동시에 환매할 권리를 보유한 때에는 그 영수한 대금 및 매수인이 부담한 매매비용을 반환하고 그 목적물을 환매할 수 있다.

②전항의 환매대금에 관하여 특별한 약정이 있으면 그 약정에 의한다.

③전2항의 경우에 목적물의 과실과 대금의 이자는 특별한 약정이 없으면 이를 상계한 것으로 본다.

(환매기간) ①환매기간은 부동산은 5년, 동산은 3년을 넘지 못한다. 약정기간이 이를 넘는 때에는 부동산은 5년, 동산은 3년으로 단축한다.

②환매기간을 정한 때에는 다시 이를 연장하지 못한다.

③환매기간을 정하지 아니한 때에는 그 기간은 부동산은 5년, 동산은 3년으로 한다.

(환매등기) 매매의 목적물이 부동산인 경우에 매매등기와 동시에 환매권의 보류를 등기한 때에는 제삼자에 대하여 그 효력이 있다.

(환매권의 대위행사와 매수인의 권리) 매도인의 채권자가 매도인을 대위하여 환매하고자 하는 때에는 매수인은 법원이 선정한 감정인의 평가액에서 매도인이

2 근거조
문/이론

반환할 금액을 공제한 잔액으로 매도인의 채무를 변제하고 잉여액이 있으면 이를 매도인에게 지급하여 환매권을 소멸시킬 수 있다.

(환매의 실행) ①매도인은 기간 내에 대금과 매매비용을 매수인에게 제공하지 아니하면 환매할 권리를 잃는다.

②매수인이나 전득자가 목적물에 대하여 비용을 지출한 때에는 매도인은 (점유자의 상환청구권)의 규정에 의하여 이를 상환하여야 한다. 그러나 유익비에 대하여는 법원은 매도인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

(점유자의 상환청구권) ①점유자가 점유물을 반환할 때에는 회복자에 대하여 점유물을 보존하기 위하여 지출한 금액 기타 필요비의 상환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 과실을 취득한 경우에는 통상의 필요비는 청구하지 못한다.

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

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

(공유지분의 환매) 공유자의 1인이 환매할 권리를 보류하고 그 지분을 매도한 후 그 목적물의 분할이나 경매가 있는 때에는 매도인은 매수인이 받은 또는 받을 부분이나 대금에 대하여 환매권을 행사할 수 있다. 그러나 매도인에게 통지하지 아니한 매수인은 그 분할이나 경매로써 매도인에게 대항하지 못한다.

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만
들기

대법원 판결

부동산에 관하여 매매등기와 아을

6 판례
 러 환매특약의 등기가 경료된 이후 그 부동산 매수인으로부터 그 부동산을 전득한 제3자가 환매권자의 환매권행사에 대항할 수 없으나, 환매특약의 등기가 부동산의 매수인의 처분권을 금지하는 효력을 가지는 것은 아니므로 그 매수인은 환매특약의 등기 이후 부동산을 전득한 제3자에 대하여 여전히 소유권이전등기절차의 이행의무를 부담하고, 나아가 환매권자가 환매권을 행사하지 아니한 이상 매수인이 전득자인 제3자에 대하여 부담하는 소유권이전등기절차의 이행의무는 이행불능 상태에 이르렀다고 할 수 없으므로, 부동산의 매수인은 전득자인 제3자에 대하여 환매특약의 등기 사실만으로 제3자의 소유권이전등기청구를 거절할 수 없다.

7 함정

8 출제자의도

③ 매도인이 환매기간 내에 환매의 의사표시를 하면 그는 그 환매에 의한 권리취득의 등기를 하지 않아도 그 부동산을 가압류 집행한 자에 대하여 권리취득을 주장할 수 있다.

틀린 이유-

대법원 판결

9 틀리는 이유

부동산등기법에 의하면 환매특약의 등기는 매수인의 권리취득의 등기에 부기하고, 이 등기는 환매에 의한 권리취득의 등기를 한 때에는 이를 말소하도록 되어 있으며 환매에 의한 권리취득의 등기는 이전등기의 방법으로 하여야 할 것인 바, 설사 환매특약부 매매계약의 매도인이 환매기간 내에 매수인에게 환매의 의사표시를 한 바 있다고 하여도 그 환매에 의한 권리취득의 등기를 함이 없이는 부동산에 가압류집행을 한 자에 대하여 이를 주장할 수 없다.

~부동산등기규칙+

(환매특약등기의 신청) 환매특약의 등기를 신청하는 경우에는 (환매특약의 등기)의 등기사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

(환매특약의 등기) 등기관이 환매특약의 등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록하여야 한다. 다만, 제3호는 등기원인에 그 사항이 정하여져 있는 경우에

10 솔루션

만 기록한다.

- 1. 매수인이 지급한 대금
- 2. 매매비용
- 3. 환매기간

(환매특약등기 등의 말소) ① 환매에 따른 권리취득의 등기를 하였을 때에는 환매특약의 등기를 말소하여야 한다.

② 권리의 소멸에 관한 약정의 등기에 관하여는 제1항을 준용한다.

33. 건물전세권자와 건물임차권자 모두에게 인정될 수 있는 권리를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 유익비상환청구권
- ㄴ. 부속물매수청구권
- ㄷ. 전세금 또는 차임의 증감청구권

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

번호	구분	내용
----	----	----

1	사례 만들기	
---	--------	--

(전세권자의 상환청구권) ①전세권자가 목적물을 개량하기 위하여 지출한 금액 기타 유익비에 관하여는 그 가액의 증가가 현존한 경우에 한하여 소유자의 선택에 좇아 그 지출액이나 증가액의 상환을 청구할 수 있다.

②전항의 경우에 법원은 소유자의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.

(전세금 증감청구권) 전세금이 목적 부동산에 관한 조세·공과금 기타 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 그러나 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

(원상회복의무, 매수청구권)

①전세권이 그 존속기간의 만료로 인하여 소멸한 때에는 전세권자는 그 목적물을 원상에 회복하여야 하며 그 목적물에 부속시킨 물건은 수거할 수 있다. 그러나 전세권설정자가 그 부속

2	근거조 문/이론	<p>물건의 매수를 청구한 때에는 전세권자는 정당한 이유없이 거절하지 못한다.</p> <p>②전항의 경우에 그 부속물건이 전세권설정자의 동의를 얻어 부속시킨 것인 때에는 전세권자는 전세권설정자에 대하여 그 부속물건의 매수를 청구할 수 있다. 그 부속물건이 전세권설정자로부터 매수한 것인 때에도 같다.</p> <p>(임차인의 상환청구권) ①임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.</p> <p>②임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존한 때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.</p> <p>(차임증감청구권) 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.</p> <p>(임차인의 부속물매수청구권) ①건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.</p> <p>②임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.</p>
3	요건	
4	핵심단어 이해	
5	문장 만들 기	
6	판례	
7	합정	
8	출제자 의 도	

9 틀리는 이유

10 솔루션

34. 임차인이 甲이 임대인 乙에게 지상물매수청구권을 행사하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 甲의 매수청구가 유효하려면 乙의 승낙을 요한다.
- ②. 건축허가를 받은 건물이 아니라면 甲은 매수청구를 하지 못한다.
- ③. 甲 소유 건물이 乙이 임대한 토지와 제3자 소유의 토지위에 걸쳐서 건립된 경우, 甲은 건물 전체에 대하여 매수청구를 할 수 있다.
- ④. 임대차가 甲의 채무불이행 때문에 기간 만료 전에 종료되었다면, 甲은 매수청구를 할 수 없다.
- ⑤. 甲은 매수청구권의 행사에 앞서 임대차계약의 갱신을 청구할 수 없다.

④ 임대차가 甲의 채무불이행 때문에 기간 만료 전에 종료되었다면, 甲은 매수청구를 할 수 없다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 사례 만들기

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

2 근거조문/이론

(지상권자의 갱신청구권, 매수청구권) ①지상권이 소멸한 경우에 건물 기타 공작물이나 수목이 현존한 때에는 지상권자는 계약의 갱신을 청구할 수 있다.

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

3 요건

대법원 판결

4 핵심단어 이해

지상물매수청구권은 이른바 형성권으로서 그 행사로 임대인·임차인 사이에 지상물에 관한 매매가 성립하게 되며, 임차인이 지상물의 매수청구권을 행사한 경우에는 임대인은 그 매수를 거절하지 못하고, 이 규정은 강행규정이므로 이에 위반하는 것으로서 임차인에게 불리한 약정은 그 효력이 없다.

5 문장 만들기

대법원 판결

6	판례	공작물의 소유 등을 목적으로 하는 토지임대차에 있어서 임차인의 채무불이행을 이유로 계약이 해지된 경우에는 임차인은 임대인에 대하여 매수청구권을 가지지 아니한다.
7	함정	
8	출제자 의도	
9	틀리는 이유	
10	솔루션	<p>① 甲의 매수청구가 유효하면 乙의 승낙을 요하지 않는다.</p> <p>② 건축허가를 받은 건물이 아니라도 甲은 매수청구를 할 수 있다.</p> <p>③ 甲 소유 건물이 乙이 임대한 토지와 제3자 소유의 토지위에 걸쳐서 건립된 경우, 甲은 건물 전체에 대하여 매수청구를 할 수 없다.</p> <p>⑤ 甲은 매수청구권의 행사에 앞서 임대차계약의 갱신을 청구할 수 있다.</p>

35. 임차인의 부속물매수청구권에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 토지 내지 건물의 임차인에게 인정된다.
- ②. 임대인으로부터 매수한 물건을 부속한 경우에도 인정된다.
- ③. 적법한 전차인에게도 인정된다.
- ④. 이를 인정하지 않는 약정으로 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.
- ⑤. 오로지 임차인의 특수목적을 위해 부속된 물건은 매수 청구의 대상이 아니다.

① 건물의 임차인에게 인정된다.		
번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>(임차인의 부속물매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.</p> <p>②임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.</p>
2	근거조문/이론	<p>(전차인의 부속물매수청구권) ①건물 기타 공작물의 임차인이 적법하게 전대한 경우에 전차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속</p>

한 물건이 있는 때에는 전대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

②임대인으로부터 매수하였거나 그 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결 【점포명도】

임차인이 임대인의 동의를 얻어 전대한 경우에 전차인은 임대인에 대하여 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 시설한 부속물의 매수청구권을 행사할 수 있고, 임대인을 대위하여 명도청구를 하는 원고에 대하여도 부속물 매수대금 지급시까지의 연기적 항변권을 주장할 수 있다.

6 판례

대법원 판결

건물임차인의 매수청구권의 대상으로 규정한 '부속물'이란 건물에 부속된 물건으로 임차인의 소유에 속하고, 건물의 구성부분으로는 되지 아니한 것으로서 건물의 사용에 객관적인 편익을 가져오게 하는 물건을 말하므로 부속된 물건이 오로지 건물임차인의 특수한 목적에 사용하기 위하여 부속된 것일 때에는 부속물매수청구권의 대상이 되는 물건이라 할 수 없으며 당해 건물의 객관적인 사용목적은 그 건물 자체의 구조와 임대차계약 당시 당사자 사이에 합의된 사용목적, 기타 건물의 위치, 주위환경 등 제반 사정을 참작하여 정하여지는 것이다.

7 함정

8 출제자 의도

① 토지 내지 건물의 임차인에게 인정된다.

9 틀리는 이유

틀린 이유-

(임차인의 부속물매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임차인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

10 솔루션

36. 甲이 그 소유의 X주택에 거주하려는 乙과 존속기간 1년의 임대차계약을 체결한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 乙은 2년의 임대차 존속기간을 주장할 수 있다.
- ②. 乙은 1년의 존속기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- ③. 乙이 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 경우, 묵시적 갱신이 인정되지 아니한다.
- ④. 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 乙은 언제든지 甲에게 계약해지를 통지할 수 있다.
- ⑤. X주택의 경매로 인한 환가대금에서 乙이 보증금을 우선변제받기 위해서는 X주택을 양수인에게 인도할 필요가 없다.

⑤ X주택의 경매로 인한 환가대금에서 乙이 보증금을 우선변제받기 위해서는 X주택을 양수인에게 인도해야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	사례 만 들기	
---	---------	--

(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

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

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

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

2	근거조 문/이론	
---	----------	--

(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① (계약의 갱신)에 따라 계약이 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다.

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

3 요건

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

6 판례

임차인의 보호를 위한 주택임대차 보호법의 취지에 비추어 볼 때 우선변제권이 있는 임차인은 임차주택의 가액으로부터 다른 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받음과 동시에 임차목적물을 명도할 수 있는 권리가 있으며, 따라서 주택임대차 보호법에서 임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 경매 또는 공매시 임차주택의 환가대금에서 보증금을 수령할 수 없다고 한 것은 경매 또는 공매절차에서 임차인이 보증금을 수령하기 위하여는 임차주택을 명도한 증명을 하여야 한다는 것을 의미하는 것이고, 임차인의 주택명도의무가 보증금반환의무보다 선이행되어야 하는 것은 아니다.

7 함정

8 출제자의 의도

⑤ X주택의 경매로 인한 환가대금에서 **乙**이 보증금을 우선변제받기 위해서는 X주택을 양수인에게 인도할 필요가 없다.

틀린 이유-

9 틀리는 이유

(보증금의 회수)

③ 임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 보증금을 받을 수 없다.

37. 상가건물 임대차보호법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의 없이도 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 임대차에 관한 정보를 요구할 수 있다.
- ②. 임차인이 임차한 건물을 중대한 과실로 전부 파손한 경우, 임대인은 권리금회수의 기회를 보장할 필요가 없다.
- ③. 임차인은 임대인에게 계약갱신을 요구할 수 있으나 전체 임대차기간이 7년을 초과해서는 안된다.
- ④. 임대차가 종료한 후 보증금이 반환되지 않은 때에는 임차인은 관할 세무서에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
- ⑤. 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인의 계약해지의 통고가 있으면 즉시 해지의 효력이 발생한다.

② 임차인이 임차한 건물을 중대한 과실로 전부 파손한 경우, 임대인은 권리금회수의 기회를 보장할 필요가 없다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 사례 만들기

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

(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

2 근거조문/이론

- 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 철
거하거나 재건축하기 위하여 목
적 건물의 점유를 회복할 필요
가 있는 경우

가. 임대차계약 체결 당시 공사
시기 및 소요기간 등을 포함한
철거 또는 재건축 계획을 임차
인에게 구체적으로 고지하고 그
계획에 따르는 경우

나. 건물이 노후·훼손 또는 일
부 멸실되는 등 안전사고의 우
려가 있는 경우

다. 다른 법령에 따라 철거 또는
재건축이 이루어지는 경우

8. 그 밖에 임차인이 임차인으
로서의 의무를 현저히 위반하거
나 임대차를 계속하기 어려운
중대한 사유가 있는 경우

3 요건

4 핵심단어
이해

5 문장 만들
기

6 판례

7 함정

8 출제자 의
도

① 임대차계약을 체결하려는 자는
임대인의 동의 없이도 관할 세무서
장에게 해당 상가건물의 임대차에
관한 정보를 요구할 수 있다.

틀린 이유-

**(확정일자 부여 및 임대차정보
의 제공 등)**

④ 임대차계약을 체결하려는 자
는 임대인의 동의를 받아 관할
세무서장에게 제3항에 따른 정
보제공을 요청할 수 있다.

③ 임차인은 임대인에게 계약갱신
을 요구할 수 있으나 전체 임대차
기간이 7년을 초과해서는 안된다.

틀린 이유-

(계약갱신 요구 등)

② 임차인의 계약갱신요구권은
최초의 임대차기간을 포함한 전

체 임대차기간이 10년을 초과
하지 아니하는 범위에서만 행사
할 수 있다.

9 틀리는 이
유

④ 임대차가 종료한 후 보증금이 반
환되지 않은 때에는 임차인은 관할
세무서에 임차권등기명령을 신청
할 수 있다.

틀린 이유-

(임차권등기명령) ① 임대차가
종료된 후 보증금이 반환되지
아니한 경우 임차인은 임차건물
의 소재지를 관할하는 지방법
원, 지방법원지원 또는 시·군
법원에 임차권등기명령을 신청
할 수 있다.

⑤ 임대차계약이 묵시적으로 갱신
된 경우, 임차인의 계약해지의 통
고가 있으면 즉시 해지의 효력이
발생한다.

틀린 이유-

(계약갱신 요구 등)

④ 임대인이 제1항의 기간 이내
에 임차인에게 갱신 거절의 통
지 또는 조건 변경의 통지를 하
지 아니한 경우에는 그 기간이
만료된 때에 전 임대차와 동일
한 조건으로 다시 임대차한 것
으로 본다. 이 경우에 임대차의
존속기간은 1년으로 본다.

⑤ 제4항의 경우 임차인은 언제
든지 임대인에게 계약해지의 통
고를 할 수 있고, 임대인이 통고
를 받은 날부터 3개월이 지나면
효력이 발생한다.

① 임대차계약을 체결하려는 자는
임대인의 동의 없이는 관할 세무서
장에게 해당 상가건물의 임대차에
관한 정보를 요구할 수 없다.

③ 임차인은 임대인에게 계약갱신
을 요구할 수 있으나 전체 임대차
기간이 10년을 초과해서는 안된
다.

10 솔루션

④ 임대차가 종료한 후 보증금이 반
환되지 않은 때에는 임차인은 관할
법원에 임차권등기명령을 신청할
수 있다.

⑤ 임대차계약이 묵시적으로 갱신
된 경우, 임차인의 계약해지의 통
고가 있으면 그 도달이 있은 후 3
개월이 지나면 해지의 효력이 발생
한다.

38. 가등기담보 등에 관한 법률의 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 가등기가 담보가등기인지, 청구권보전을 위한 가등기인지의 여부는 등기부상 표시를 보고 결정한다.
- ②. 채권자가 담보권실행을 통지함에 있어서, 청산금이 없다고 인정되면 통지의 상대방에게 그 뜻을 통지하지 않아도 된다.
- ③. 청산금은 담보권실행의 통지 당시 담보목적부동산의 가액에서 피담보채권액을 뺀 금액이며, 그 부동산에 선순위담보권이 있으면 위 피담보채권액에 선순위 담보로 담보한 채권액을 포함시킨다.
- ④. 통지한 청산금액이 객관적으로 정확하게 계산된 액수와 맞지 않으면, 채권자는 정확하게 계산된 금액을 다시 통지해야 한다.
- ⑤. 채권자가 채무자에게 담보권실행을 통지하고 난 후부터는 담보목적물에 대한 과실수취권은 채권자에게 귀속한다.

③ 청산금은 담보권실행의 통지 당시 담보목적부동산의 가액에서 피담보채권액을 뺀 금액이며, 그 부동산에 선순위담보권이 있으면 위 피담보채권액에 선순위 담보로 담보한 채권액을 포함시킨다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	사례만 들기	
---	--------	--

(청산금의 지급과 소유권의 취득)

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

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

2	근거조문/이론	
---	---------	--

③ 청산금의 지급채무와 부동산의 소유권이전등기 및 인도채무의 이행에 관하여는 동시이행의 항변권에 관한 (저당권의 내용)를 준용한다.

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

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

3	요건	
---	----	--

4	핵심단어 이해	
---	---------	--

문장 만

대법원 판결

채권의 담보 목적으로 양도된 재산에 관한 담보권의 실행은 다른 약정이 없는 한 처분정산이나 귀속정산 중 채권자가 선택하는 방법에 의할 수 있는바, 그 재산에 관한 담보권이 귀속정산의 방법으로 실행되어 채권자에게 확정적으로 이전되기 위해서는 채권자가 이를 적정한 가격으로 평가한 후 그 가액으로 피담보채권의 원리금에 총당하고 그 잔액을 반환하거나, 평가액이 피담보채권액에 미달하는 경우에는 채무자에게 그와 같은 내용의 통지를 하는 등 정산절차를 마쳐야 하며, 귀속정산의 통지방법에는 아무런 제한이 없어 구두로든 서면으로든 가능하고, 담보부동산의 평가액이 피담보채권액에 미달하는 경우에는 청산금이 있을 수 없으므로 귀속정산의 통지방법으로 부동산의 평가액 및 채권액을 구체적으로 언급할 필요 없이 그 미달을 이유로 채무자에 대하여 담보권의 실행으로 그 부동산을 확정적으로 채권자의 소유로 귀속시킨다는 뜻을 알리는 것으로 족하다.

① 가등기가 담보가등기인지, 청구권보전을 위한 가등기인지의 여부는 등기부상 표시를 보고 결정한다.

틀린 이유-

대법원 결정

당해 가등기가 담보 가등기인지 여부는 당해 가등기가 실제상 채권담보를 목적으로 한 것인지 여부에 의하여 결정되는 것이지 당해 가등기의 등기부상 원인이 **매매예약**으로 기재되어 있는지 아니면 **대물변제예약**으로 기재되어 있는가 하는 **형식적 기재에 의하여 결정되는 것이 아니다.**

② 채권자가 담보권실행을 통지함에 있어서, 청산금이 없다고 인정되면 통지의 상대방에게 그 뜻을 통지하지 않아도 된다.

틀린 이유-

(담보권 실행의 통지와 청산기간) ① 채권자가 담보계약에 따

큰 담보권을 실행하여 그 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위하여는 그 채권의 변제기 후에 (청산금의 지급과 소유권의 취득)의 청산금의 평가액을 채무자에게 통지하고, 그 통지가 채무자에게 도달한 날부터 2개월이 지나야 한다. 이 경우 청산금이 없다고 인정되는 경우에는 그 뜻을 통지하여야 한다.

(청산금의 지급과 소유권의 취득)

① 채권자는 (담보권 실행의 통지와 청산기간)제1항에 따른 통지 당시의 담보목적부동산의 가액에서 그 채권액을 뺀 금액("청산금")을 채무자에게 지급하여야 한다. 이 경우 담보목적부동산에 선순위담보권(先順位擔保權) 등의 권리가 있을 때에는 그 채권액을 계산할 때에 선순위담보 등에 의하여 담보된 채권액을 포함한다.

② 채권자는 담보목적부동산에 관하여 이미 소유권이전등기를 마친 경우에는 청산기간이 지난 후 청산금을 채무자에게 지급한 때에 담보목적부동산의 소유권을 취득하며, 담보가등기를 마친 경우에는 청산기간이 지나야 그 가등기에 따른 본등기(本登記)를 청구할 수 있다.

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

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

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

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

④ 통지한 청산금액이 객관적으로 정확하게 계산된 액수와 맞지 않으면, 채권자는 정확하게 계산된 금액을 다시 통지해야 한다.

9 틀리는 이유

대법원 판결

채권자가 나름대로 평가한 청산금의 액수가 객관적인 청산금의 평가액에 미치지 못한다고 하더라도 담보권 실행의 통지로서의 효력이나 청산기간의 진행에는 아무런 영향이 없고,

⑤ 채권자가 채무자에게 담보권 실행을 통지하고 난 후부터는 담보목적물에 대한 과실수취권은 채권자에게 귀속한다.

대법원 판결 【부당이득금】

채권자가 가등기담보권을 실행하여 그 담보목적부동산의 소유권을 취득하기 위하여 가등기담보등에 관한 법률에 따라 채무자에게 담보권 실행을 통지한 경우 청산금을 지급할 여지가 없는 때에는 **2월의 청산기간이 경과함으로써 청산절차는 종료되고, 이에 따라 채권자는 더 이상의 반대급부의 제공 없이 채무자에 대하여 소유권이전등기청구권 및 목적물 인도청구권을 가진다 할 것임에도** 채무자가 소유권이전등기의무 및 목적물 인도의무의 이행을 지연하면서 자신이 담보목적물을 사용·수익할 수 있다고 하는 것은 심히 공평에 반하여 허용될 수 없으므로 이러한 경우 담보목적물에 대한 과실수취권 등을 포함한 사용·수익권은 청산절차의 종료와 함께 채권자에게 귀속된다고 보아야 한다.

① 가등기가 담보가등기인지, 청구권보전을 위한 가등기인지의 여부는 당사자의 의사와 거래실체를 종합적으로 판단하여 결정한다.

② 채권자가 담보권실행을 통지함에 있어서, 청산금이 없다고 인정되면 통지의 상대방에게 그 뜻을 통지해야 한다.

10 솔루션

④ 통지한 청산금액이 객관적으로 정확하게 계산된 액수와 맞지 않더라도 다시 통지해야 할 필요는 없다.

⑤ 채권자가 채무자에게 청산금을 모두 지급하고 난 후부터는 담보목적물에 대한 과실수취권은 채권자에게 귀속한다.

39. 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률의 설명으로 틀린 것은?

①. 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에 대하여도 효력이

⑤ 재건축 결의 후 재건축 참가 여부를 서면으로 촉구 받은 재건축반대자가 법정기간 내에 회답하지 않으면

- 있다.
- ②. 구분소유건물의 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 않다.
 - ③. 관리인은 구분소유자가 아니더라도 무방하다.
 - ④. 재건축 결의는 구분소유자 및 의결권의 각 5분의 4 이상의 결의에 의한다.
 - ⑤. 재건축 결의 후 재건축 참가 여부를 서면으로 촉구받은 재건축반대자가 법정 기간 내에 회답하지 않으면 재건축에 참가하겠다는 회답을 한 것으로 본다.

재건축에 거절하겠다는 회답을 한 것으로 본다.

번호	구분	내용
1	사례 만들기	<p>(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.</p> <p>② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.</p> <p>③ 공용부분에 관한 물권의 득실변경은 등기가 필요하지 아니하다.</p> <p>(관리인의 선임 등) ① 구분소유자가 10인 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 한다.</p> <p>② 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정한다.</p>
2	근거조문/이론	<p>(규약 및 집회의 결의의 효력) ① 규약 및 관리단집회의 결의는 구분소유자의 특별승계인에 대하여도 효력이 있다.</p> <p>② 점유자는 구분소유자가 건물이나 대지 또는 부속시설의 사용과 관련하여 규약 또는 관리단집회의 결의에 따라 부담하는 의무와 동일한 의무를 진다.</p> <p>(재건축 결의) ① 건물 건축 후 상당한 기간이 지나 건물이 훼손되거나 일부 멸실되거나 그 밖의 사정으로 건물 가격에 비하여 지나치게 많은 수리비·복구비나 관리비용이 드는 경우 또는 부근 토지의 이용상황의 변화나 그 밖의 사정으로 건물을 재건축하면 재건축에 드는 비용에 비하여 현저하게 효용이 증가하게 되는 경우에 관리단집회는 그 건물을 철거하여 그 대지를 구분소유권의 목적이 될 새 건물의 대지로 이용할 것을 결의할 수 있다. 다만, 재건축의 내용이 단지 내 다른 건물의 구분소유자에게 특별한 영향을 미칠 때에는 그 구분소유자의 승낙을 받아야 한다.</p> <p>② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의에 따른다.</p>

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

⑤ 재건축 결의 후 재건축 참가 여부를 서면으로 촉구받은 재건축반대자가 법정기간 내에 회답하지 않으면 재건축에 참가하겠다는 회답을 한 것으로 본다.

틀린 이유-

(구분소유권 등의 매도청구 등)

- 9 틀리는 이유

① 재건축의 결의가 있으면 집회를 소집한 자는 지체 없이 그 결의에 찬성하지 아니한 구분소유자(그의 승계인을 포함한다)에 대하여 그 결의 내용에 따른 재건축에 참가할 것인지 여부를 회답할 것을 서면으로 촉구하여야 한다.

② 제1항의 촉구를 받은 구분소유자는 촉구를 받은 날부터 2개월 이내에 회답하여야 한다.

③ 제2항의 기간 내에 회답하지 아니한 경우 그 구분소유자는 재건축에 참가하지 아니하겠다는 뜻을 회답한 것으로 본다.

- 10 솔루션

40. X부동산을 매수하고자 하는 甲은 乙과 명의신탁약정을 하고 乙명의로 소유권이전등기를 하기로 하였다. 그 후 甲은 丙에게서 그 소유의 X부동산을 매수하고 대금을 지급하였으며, 丙은 甲의 부탁에 따라 乙 앞으로 이전등기를 해 주었다. 다음 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다.
- ②. 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권 이전등기를 구할 수 있다.
- ③. 甲은 丙을 상대로 소유권이전등기청구를 할 수 있다.
- ④. 甲은 丙을 대위하여 乙명의 등기의 말소를 구할 수 있다.
- ⑤. 甲과 乙 간의 명의신탁약정 사실을 알고 있는 丁이 乙로부터 X부동산을 매수하고 이전등기를 마쳤다면, 丁은 특별한 사정이 없는 한 그 소유권을 취득한다.

② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권 이전등기를 구할 수 없다.

번호 구분 내용

- 1 사례 만들기

(명의신탁약정의 효력) ① 명의신탁약정은 무효로 한다.

2 근거조문/이론

② 명의신탁약정에 따른 등기로 이루어진 부동산에 관한 물권변동은 무효로 한다. 다만, 부동산에 관한 물권을 취득하기 위한 계약에서 명의수탁자가 어느 한 쪽 당사자가 되고 상대방 당사자는 명의신탁약정이 있다는 사실을 알지 못한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항 및 제2항의 무효는 제3자에게 대항하지 못한다.

대법원 판결

3 요건

명의신탁약정이 3자간 등기명의신탁인지 아니면 계약명의신탁인지의 구별은 계약당사자가 누구인가를 확정하는 문제로 귀결되는데, 계약명의자가 명의수탁자로 되어 있다 하더라도 계약당사자를 명의신탁자로 볼 수 있다면 이는 3자간 등기명의신탁이 된다. 따라서 계약명의자인 명의수탁자가 아니라 명의신탁자에게 계약에 따른 법률효과를 직접 귀속시킬 의도로 계약을 체결한 사정이 인정된다면 명의신탁자가 계약당사자라고 할 것이므로, 이 경우의 명의신탁관계는 3자간 등기명의신탁으로 보아야 한다.

4 핵심단어 이해

5 문장 만들기

대법원 판결

‘부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률’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 뿐이다.**

이 경우 그 계약명의신탁약정이 ‘부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률’ 시행 후인 경우에는 명의신탁자는 애초부터 당해 부동산의 소

6 판례 유권을 취득할 수 없었으므로, 위 계약명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해는 당해 부동산 자체가 아니라 명의수탁자에게 제공한 매수자금이고, 따라서 명의수탁자는 당해 부동산 자체가 아니라 명의신탁자로부터 제공받은 매수자금 상당액을 부당이득하였다고 할 것이다. 이때 명의수탁자가 소유권이전등기를 위하여 지출하여야 할 취득세, 등록세 등을 명의신탁자로부터 제공받았다면, 이러한 자금 역시 위 계약명의신탁약정에 따라 명의수탁자가 당해 부동산의 소유권을 취득하기 위하여 매매대금과 함께 지출된 것이므로, 당해 부동산의 매매대금 상당액 이외에 명의신탁자가 명의수탁자에게 지급한 취득세, 등록세 등의 취득비용도 특별한 사정이 없는 한 위 계약명의신탁약정의 무효로 인하여 명의신탁자가 입은 손해에 포함되어 명의수탁자는 이 역시 명의신탁자에게 부당이득으로 반환하여야 한다.

7 함정

8 출제자 의도

② 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 한 소유권 이전등기를 구할 수 있다.

틀린 이유-

문제 유형은 계약명의신탁이 아니고 3자간 명의신탁(중간생략형 명의신탁)이다.

이때는 명의신탁도 무효이고 등기도 실체가 없으므로 무효이다.

9 틀리는 이유

그러나 甲과 乙간의 매매계약은 유효하다. 乙의 등기가 무효라면 여전히 소유권은 매도인 乙에게 있으므로, 따라서 甲은 乙에게 등기이전청구가 가능하다. 甲은 직접 소유권을 취득한 사실이 없으므로, 등기자인 乙에게 소유권에 기한 등기말소 청구를 구하거나, 진정명의 회복을 원인으로 등기이전청구를 할 수 없다.

또한 甲은 乙을 상대로 부당이득반환을 원인으로 소유권이전등기를 구할 수 없다.

10 솔루션

1. 공인중개사법령에 관한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자는 소속공인중개사이다.
- ②. 개업공인중개사인 법인의 사원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사는 소속공인중개사이다.
- ③. 무등록 중개업자에게 중개를 의뢰한 거래당사자는 무등록 중개업자의 중개행위에 대하여 무등록 중개업자와 공동정범으로 처벌된다.
- ④. 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사의 중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다.
- ⑤. 거래당사자간 지역권의 설정과 취득을 알선하는 행위는 중개에 해당한다.

③

번호	구분	내용
1	조문	1
2	판례	<p>공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 '공인중개사법'이라 한다)에서 '중개'는 중개행위자가 아닌 거래당사자 사이의 거래를 알선하는 것이고 '중개업'은 거래당사자로부터 의뢰를 받아 중개를 업으로 행하는 것이므로, 중개를 의뢰하는 거래당사자, 즉 중개의뢰인과 중개를 의뢰받아 거래를 알선하는 중개업자는 서로 구별되어 동일인일 수 없고, 결국 중개는 그 개념상 중개 의뢰에 대응하여 이루어지는 별개의 행위로서 서로 병존하며 중개의뢰행위가 중개행위에 포함되어 흡수될 수 없다. 따라서 비록 거래당사자가 개설등록을 하지 아니한 중개업자에게 중개를 의뢰하거나 미등기 부동산의 전매에 대하여 중개를 의뢰하였다 하더라도, 공인중개사법 제48조 제1호, 제9조와 제48조 제3호, 제33조 제7호의 처벌규정들이 중개행위를 처벌 대상으로 삼고 있을 뿐이므로 그 중개의뢰행위 자체는 위 처벌규정들의 처벌 대상이 될 수 없으며, 또한 위와 같이 중개행위가 중개의뢰행위에 대응하여 서로 구분되어 존재하여야 하는 이상, 중개의뢰인의 중개의뢰행위를 중개업자의 중개행위와 동일시하여 중개행위에 관한 공동정범 행위로 처벌할 수도 없다고 해석하여야 한다.</p> <p>(대법원 2013. 6. 27. 선고 2013도 3246 판결)</p>
3	솔루션	

2. 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하지 않는 자는?

- ①. 공인중개사법을 위반하여 200만원의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자
- ②. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자
- ③. 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자
- ④. 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자
- ⑤. 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간 중에 있는 자

① 공인중개사법을 위반하여 200만원의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자		
번호	구분	내용
		<p>제10조(등록의 결격사유 등) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28., 2014. 5. 21., 2018. 4. 17.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 미성년자 2. 피성년후견인 또는 피한정후견인 3. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자

	<p>4. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자</p> <p>5. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자</p> <p>6. 제35조제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자</p> <p>7. 제36조제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간중에 있는 자</p> <p>8. 제38조제1항제2호·제4호부터 제8호까지, 같은 조 제2항제2호부터 제11호까지에 해당하는 사유로 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년(제40조제3항의 규정에 의하여 등록이 취소된 경우에는 3년에서 동항제1호의 규정에 의한 폐업기간을 공제한 기간을 말한다)이 경과되지 아니한 자</p> <p>9. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받고 제21조의 규정에 의한 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간(폐업에 불구하고 진행되는 것으로 본다)이 경과되지 아니한 자</p> <p>10. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자</p> <p>11. 이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자</p> <p>12. 사원 또는 임원 중 제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인</p> <p>②제1항제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 자는 소속공인중개사 또는 중개보조원이 될 수 없다.</p> <p>③ 등록관청은 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원(이하 "개업공인중개사등"이라 한다)이 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 조회할 수 있다. <신설 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.></p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션 ① 200만원 -> 300만원</p>
--	---

3. 공인중개사법령상 공인중개사 자격시험 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 국토교통부장관이 직접 시험을 시행하려는 경우에는 미리 공인중개사정책심의위원회의 의결을 거치지 않아도 된다.

②. 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

③. 국토교통부장관은 공인중개사시험의 합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 한다.

④. 시험시행기관장은 시험에서 부정행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있는 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다.

⑤. 시험시행기관장은 시험을 시행하고자 하는 때에는 시험시행에 관한 개략적인 사항을 전년도 12월 31일까지 관보 및 일간신문에 공고해야 한다.

번호	구분	내용
		④ 시험시행기관장은 시험에서 부정행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있는 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다.
		제4조의3(부정행위자에 대한 제재) 제4

	<p>조제1항 및 제2항에 따라 시험을 시행하는 시·도지사 또는 국토교통부장관(이하 "시험시행기관장"이라 한다)은 시험에서 부정행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있는 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다. 이 경우 시험시행기관장은 지체 없이 이를 다른 시험시행기관장에게 통보하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>[본조신설 2011. 5. 19.]</p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> <p>① 국토교통부장관이 직접 시험을 시행하려는 경우에는 미리 공인중개사 정책심의 위원회의 의결을 거쳐야 한다.</p> <p>② 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 시·도지사에게 재교부를 신청할 수 있다.</p> <p>③ 시·도지사는 공인중개사시험의 합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 한다.</p> <p>⑤ 시험시행기관장은 시험을 시행하고자 하는 때에는 시험시행에 관한 개략적인 사항을 매년 2월 28일까지 관보 및 일간 신문에 공고해야 한다.</p>
--	---

4. 공인중개사법령상 중개대상물에 해당하지 않는 것을 모두 고른 것은?
 ㄱ. 미채굴광물
 ㄴ. 온천수
 ㄷ. 금전채권
 ㄹ. 점유

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

<p>번호</p> <p>구분</p> <p>1</p>	<p>⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ</p> <p>내용</p> <p>제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 토지</p> <p>2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물</p> <p>3. 그 밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건</p> <p>제2조(중개대상물의 범위) 법 제3조제3호에 따른 중개대상물은 다음 각 호와 같다. <개정 2011. 3. 15., 2014. 7. 28.></p> <p>1. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목</p> <p>2. 「공장 및 광업재단 저장법」에 따른 공장재단 및 광업재단</p> <p>3. 삭제 <2011. 3. 15.></p>
------------------------------	---

	<p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> <p>ㄱ: 미채굴광물 - 국가 소유 ㄴ: 온천수 - 동산 ㄷ: 금전채권 - 동산 ㄹ: 점유 - 점유권</p>
--	--

5. 공인중개사 법령상 중개사무소의 설치 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할구역안에 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.
 ②. 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.
 ③. 법인이 아닌 개업공인중개사는 분사무소를 둘 수 없다.
 ④. 개업공인중개사는 등록관청의 관할구역 외의 지역에 있는 중개대상물을 중개할 수 없다.
 ⑤. 법인인 개업공인중개사는 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

<p>④ 개업공인중개사는 등록관청의 관할구역 외의 지역에 있는 중개대상물을 중개할 수 있다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="869 627 957 716">번호</th> <th data-bbox="957 627 1197 716">구분</th> <th data-bbox="1197 627 1508 716">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="869 716 957 1612"></td> <td data-bbox="957 716 1197 1612"></td> <td data-bbox="1197 716 1508 1612"> <p>제6조 (중개사무소의 개설등록 등에 관한 경과조치) ①이 법 시행 당시 종전의 「부동산중개업법」 제4조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자(법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 포함한다)는 제9조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 본다.</p> <p>②법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자(공인중개사와 법인을 제외한다)로서 제1항의 규정에 의하여 이 법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자는 제14조제2항의 규정에 불구하고 동항의 업무를 할 수 없다.</p> <p>③제2항에 규정된 중개업자는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소"라는 문자를 사용하여서는 아니된다.</p> <p>④제18조제3항의 규정은 제3항의 규정을 위반한 사무소의 간판에 대한 철거 및 대집행에 관하여 이를 준용한다.</p> <p>⑤제3항의 규정을 위반하여 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소"의 문자를 사용한 자에 대하여는 100만원 이하의 과태료에 처하되, 등록관청이 대통령령이 정하는 바에 따라 부과·징수한다. 이 경우 제51조제5항 내지 제7항의 규정은 그 부과 및 불복절차에 관하여 이를 준용한다.</p> <p>⑥제2항에 규정된 중개업자의 업무지역은 당해 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할 구역으로 하며, 그 관할 구역 안에 있는 중개대상물에 한하여</p> </td> </tr> <tr> <td data-bbox="869 1612 957 2159"> <p>1</p> </td> <td data-bbox="957 1612 1197 2159"> <p>조문</p> </td> <td data-bbox="1197 1612 1508 2159"></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			<p>제6조 (중개사무소의 개설등록 등에 관한 경과조치) ①이 법 시행 당시 종전의 「부동산중개업법」 제4조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자(법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 포함한다)는 제9조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 본다.</p> <p>②법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자(공인중개사와 법인을 제외한다)로서 제1항의 규정에 의하여 이 법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자는 제14조제2항의 규정에 불구하고 동항의 업무를 할 수 없다.</p> <p>③제2항에 규정된 중개업자는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소"라는 문자를 사용하여서는 아니된다.</p> <p>④제18조제3항의 규정은 제3항의 규정을 위반한 사무소의 간판에 대한 철거 및 대집행에 관하여 이를 준용한다.</p> <p>⑤제3항의 규정을 위반하여 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소"의 문자를 사용한 자에 대하여는 100만원 이하의 과태료에 처하되, 등록관청이 대통령령이 정하는 바에 따라 부과·징수한다. 이 경우 제51조제5항 내지 제7항의 규정은 그 부과 및 불복절차에 관하여 이를 준용한다.</p> <p>⑥제2항에 규정된 중개업자의 업무지역은 당해 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할 구역으로 하며, 그 관할 구역 안에 있는 중개대상물에 한하여</p>	<p>1</p>	<p>조문</p>	
번호	구분	내용								
		<p>제6조 (중개사무소의 개설등록 등에 관한 경과조치) ①이 법 시행 당시 종전의 「부동산중개업법」 제4조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자(법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 포함한다)는 제9조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 본다.</p> <p>②법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자(공인중개사와 법인을 제외한다)로서 제1항의 규정에 의하여 이 법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자는 제14조제2항의 규정에 불구하고 동항의 업무를 할 수 없다.</p> <p>③제2항에 규정된 중개업자는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소"라는 문자를 사용하여서는 아니된다.</p> <p>④제18조제3항의 규정은 제3항의 규정을 위반한 사무소의 간판에 대한 철거 및 대집행에 관하여 이를 준용한다.</p> <p>⑤제3항의 규정을 위반하여 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소"의 문자를 사용한 자에 대하여는 100만원 이하의 과태료에 처하되, 등록관청이 대통령령이 정하는 바에 따라 부과·징수한다. 이 경우 제51조제5항 내지 제7항의 규정은 그 부과 및 불복절차에 관하여 이를 준용한다.</p> <p>⑥제2항에 규정된 중개업자의 업무지역은 당해 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할 구역으로 하며, 그 관할 구역 안에 있는 중개대상물에 한하여</p>								
<p>1</p>	<p>조문</p>									

중개행위를 할 수 있다. 다만, 제24조의 규정에 의한 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 당해 정보망에 공개된 관할 구역 외의 중개 대상물에 대하여도 이를 중개할 수 있다.

⑦제2항에 규정된 중개업자의 중개사무소 소재지를 관할하는 등록관청은 제2항에 규정된 중개업자가 제6항에 규정된 업무지역의 범위를 위반하여 중개행위를 한 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다.

2 판례

3 솔루션

6. 공인중개사법령상 "공인중개사협회"(이하 '협회'라 함)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 협회는 영리사업으로서 회원간의 상호부조를 목적으로 공제사업을 할 수 있다.
- ②. 협회는 통회의 의결내용을 지체 없이 등록관청에게 보고하고登記하여야 한다.
- ③. 협회가 그 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 시·도지사에게, 지회는 등록관청에 신고하여야 한다.
- ④. 협회는 개업공인중개사에 대한 행정제재처분의 부과와 집행의 업무를 할 수 있다.
- ⑤. 협회는 부동산 정보제공에 관한 업무를 직접 수행할 수 없다.

③ 협회가 그 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 시·도지사에게, 지회는 등록관청에 신고하여야 한다.

번호

구분

내용

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

②협회는 법인으로 한다.

1

조문

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

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

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

	<p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> <p>① 협회는 비영리사업으로서 회원간의 상호부조를 목적으로 공제사업을 할 수 있다.</p> <p>② 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토부장관에게 보고하여야 한다.</p> <p>④ 등록관청은 개업공인중개사에 대한 행정제재처분의 부과와 집행의 업무를 할 수 있다.</p> <p>⑤ 협회는 부동산 정보제공에 관한 업무를 직접 수행할 수 있다.</p>
--	---

<p>7. 공인중개사법령상 인장등록 등에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 상업등기규칙에 따른 인감증명서의 제출로 같음한다.</p> <p>②. 소속공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 중개행위에 사용한 경우, 등록관청은 1년의 범위 안에서 업무의 정지를 명할 수 있다.</p> <p>③. 인장의 등록은 중개사무소 개설등록신청과 같이 할 수 있다.</p> <p>④. 소속공인중개사의 인장등록은 소속공인중개사에 대한 고용신고와 같이 할 수 있다.</p> <p>⑤. 개업공인중개사가 등록된 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.</p>	<p>② 소속공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 중개행위에 사용한 경우, 시·도지사는 6개월의 범위 안에서 자격의 정지를 명할 수 있다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="890 853 922 913">번호</th> <th data-bbox="970 853 1018 913">구분</th> <th data-bbox="1246 853 1294 913">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="890 1576 922 1615">1</td> <td data-bbox="970 1576 1018 1615">조문</td> <td data-bbox="1066 965 1485 2145"> <p>제36조(자격의 정지) ④시·도지사는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다. <개정 2009. 4. 1., 2019. 8. 20.></p> <p>1. 제12조제2항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우</p> <p>2. 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우</p> <p>3. 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우</p> <p>4. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우</p> <p>5. 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우</p> <p>6. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우</p> <p>7. 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우</p> <p>②등록관청은 공인중개사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보하여야 한다.</p> <p>③제1항의 규정에 의한 자격정지의 기준</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	조문	<p>제36조(자격의 정지) ④시·도지사는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다. <개정 2009. 4. 1., 2019. 8. 20.></p> <p>1. 제12조제2항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우</p> <p>2. 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우</p> <p>3. 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우</p> <p>4. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우</p> <p>5. 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우</p> <p>6. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우</p> <p>7. 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우</p> <p>②등록관청은 공인중개사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보하여야 한다.</p> <p>③제1항의 규정에 의한 자격정지의 기준</p>
번호	구분	내용					
1	조문	<p>제36조(자격의 정지) ④시·도지사는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다. <개정 2009. 4. 1., 2019. 8. 20.></p> <p>1. 제12조제2항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우</p> <p>2. 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우</p> <p>3. 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우</p> <p>4. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우</p> <p>5. 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우</p> <p>6. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우</p> <p>7. 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우</p> <p>②등록관청은 공인중개사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보하여야 한다.</p> <p>③제1항의 규정에 의한 자격정지의 기준</p>					

은 국토교통부령으로 정한다. <개정
2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

2 판례

3 솔루션

8. 공인중개사법령상 " 공인중개사 정책심의위원회"(이하 '심의위원회'라 함)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 국토교통부에 심의위원회를 둘 수 있다.
- ②. 심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- ③. 심의위원회의 위원이 해당 안건에 대하여 자문을 한 경우 심의위원회의 심의·의결에서 제척된다.
- ④. 심의위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.
- ⑤. 심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

④ 공인중개사 정책심의위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.(정책심의위원회에는 부위원장이란 직책이 없다.)

번호	구분	내용
		제1조의2(공인중개사 정책심의위원회의 구성) ① 「공인중개사법」(이하 "법"이라 한다) 제2조의2제1항에 따른 공인중개사 정책심의위원회(이하 "심의위원회"라 한다)는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
		② 심의위원회 위원장은 국토교통부 제1차관이 되고, 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.
		1. 국토교통부의 4급 이상 또는 이에 상당하는 공무원이나 고위공무원단에 속하는 일반직공무원
		2. 「고등교육법」 제2조에 따른 학교에서 부교수 이상의 직(職)에 재직하고 있는 사람
		3. 변호사 또는 공인회계사의 자격이 있는 사람
		4. 법 제41조에 따른 공인중개사협회에서 추천하는 사람
		5. 법 제45조에 따라 법 제4조에 따른 공인중개사자격시험(이하 "시험"이라 한다)의 시행에 관한 업무를 위탁받은 기관의 장이 추천하는 사람
		6. 「비영리민간단체 지원법」 제4조에 따라 등록된 비영리민간단체에서 추천한 사람

7. 「소비자 기본법」 제29조에 따라 등
록한 소비자단체 또는 같은 법 제33조에
따른 한국소비자원의 임직원으로 재직하
고 있는 사람

8. 그 밖에 부동산·금융 관련 분야에 학
식과 경험이 풍부한 사람

③ 제2항제2호부터 제8호까지의 규정에
따른 위원의 임기는 2년으로 하되, 위원
의 사임 등으로 새로 위촉된 위원의 임기
는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

[본조신설 2014. 7. 28.]

제1조의3(위원의 제척·기피·회피 등) ①
심의위원회의 위원이 다음 각 호의 어느
하나에 해당하는 경우에는 심의위원회의
심의·의결에서 제척(除斥)된다.

1. 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던
사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법
인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함
한다. 이하 이 호 및 제2호에서 같다)가
되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자
또는 공동의무자인 경우

2. 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이
거나 친족이었던 경우

1 조문

3. 위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진
술, 자문, 조사, 연구, 용역 또는 감정을
한 경우

4. 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등
이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나
대리인이었던 경우

② 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정
한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이
있는 경우에는 심의위원회에 기피 신청을
할 수 있고, 심의위원회는 의결로 이를 결
정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은
그 의결에 참여하지 못한다.

③ 위원 본인이 제1항 각 호에 따른 제척
사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당
안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여
야 한다.

④ 국토교통부장관은 위원이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우에는 해당 위원을 해촉(解囑)할 수 있다.

[본조신설 2014. 7. 28.]

제1조의4(위원장의 직무) ① 위원장은 심의위원회를 대표하고, 심의위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

[본조신설 2014. 7. 28.]

제1조의5(심의위원회의 운영) ① 위원장은 심의위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.

② 심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 위원장은 심의위원회의 회의를 소집하려면 회의 개최 7일 전까지 회의의 일시, 장소 및 안건을 각 위원에게 통보하여야 한다. 다만, 긴급하게 개최하여야 하거나 부득이한 사유가 있는 경우에는 회의 개최 전날까지 통보할 수 있다.

④ 위원장은 심의에 필요하다고 인정하는 경우 관계 전문가를 출석하게 하여 의견을 듣거나 의견 제출을 요청할 수 있다.

[본조신설 2014. 7. 28.]

2 판례

3 솔루션

<p>9. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 겸업할 수 있는 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)</p> <p>ㄱ. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행 ㄴ. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담 ㄷ. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공 ㄹ. 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선</p> <p>①. ㄱ, ㄴ ②. ㄱ, ㄷ ③. ㄱ, ㄷ, ㄹ ④. ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ</p>	<p style="text-align: center;">⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">번호</th> <th style="text-align: center;">구분</th> <th style="text-align: center;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">조문</td> <td> <p>제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등) ①법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다. <개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.></p> <p>1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행</p> <p>2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담</p> <p>3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공</p> <p>4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행</p> <p>5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무</p> <p>②개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>③개업공인중개사가 제2항의 규정에 따라 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p style="text-align: right;">[제목개정 2014. 1. 28.]</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">판례</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	조문	<p>제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등) ①법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다. <개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.></p> <p>1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행</p> <p>2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담</p> <p>3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공</p> <p>4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행</p> <p>5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무</p> <p>②개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>③개업공인중개사가 제2항의 규정에 따라 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p style="text-align: right;">[제목개정 2014. 1. 28.]</p>	2	판례	
번호	구분	내용								
1	조문	<p>제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등) ①법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다. <개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.></p> <p>1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행</p> <p>2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담</p> <p>3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공</p> <p>4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행</p> <p>5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무</p> <p>②개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>③개업공인중개사가 제2항의 규정에 따라 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p style="text-align: right;">[제목개정 2014. 1. 28.]</p>								
2	판례									

10. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.
- ②. 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 14일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.
- ③. 중개보조원이 중개업무와 관련된 행위를 함에 있어서 과실로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우, 그를 고용한 개업공인중개사 뿐만 아니라 중개보조원도 손해배상책임이 있다.
- ④. 개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용한 경우에는 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본을 중개사무소에 게시하여야 한다.
- ⑤. 중개보조원의 고용신고는 전자문서에 의해서도 할 수 있다.

② 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

제8조(개업공인중개사의 고용인의 신고) ①개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용한 경우에는 법 제34조제2항 또는 제3항에 따른 교육을 받도록 한 후 법 제15조제1항에 따라 업무개시 전까지 등록관청에 신고(전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다.
<개정 2011. 3. 16., 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.>

② 제1항에 따른 고용 신고를 받은 등록관청은 법 제5조제2항에 따라 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 한다. <신설 2012. 6. 27.>

③ 제1항에 따른 고용 신고를 받은 등록관청은 법 제10조제2항에 따른 결격사유 해당 여부와 법 제34조제2항 또는 제3항에 따른 교육 수수료 여부를 확인하여야 한다. <신설 2016. 12. 30.>

1 조문

④ 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 법 제15조제1항에 따라 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다. <신설 2011. 3. 16., 2012. 6. 27., 2013. 12. 5., 2014. 7. 29., 2016. 12. 30.>

⑤제1항 및 제4항에 따른 소속공인중개사 또는 중개보조원의 고용·고용관계종료 신고는 별지 제11호서식에 따른다. 이 경우 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 외국인을 고용하는 경우에는 제4조제1항제6호가목의 서류를 첨부하여야 한다. <개정 2011. 3. 16., 2012. 6. 27., 2013. 12. 5., 2016. 12. 30.>

[제목개정 2014. 7. 29.]

2 판례

11. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려는 경우 '중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항'으로서 명시해야 하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 중개사무소의 연락처
- ㄴ. 중개사무소의 명칭
- ㄷ. 소속공인중개사의 성명
- ㄹ. 개업공인중개사의 성명

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

④ ㄱ, ㄴ, ㄹ

번	구분	내용
1	조문	<p>제18조(명칭) ①개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>②개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28.></p> <p>③개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 제13조제4항의 규정에 따른 신고필증에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 표기하여야 한다. <신설 2006. 12. 28., 2014. 1. 28., 2016. 1. 6.></p> <p>④제3항의 규정에 따른 개업공인중개사 성명의 표기방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <신설 2006. 12. 28., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.></p> <p>⑤등록관청은 제1항 내지 제3항의 규정을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 의하여 대집행을 할 수 있다. <개정 2006. 12. 28.></p> <p>제17조의2(중개대상물의 표시·광고) 법 제18조의2제1항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2014. 7. 28.></p> <p>1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처</p> <p>2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에</p>

는 대표자의 성명)

[본조신설 2013. 12. 4.]

2 판례

3 솔루션

12. 공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명에 관한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 개업공인중개사는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다.
- ②. 2명의 개업공인중개사가 공동중개한 경우 중개대상물확인·설명서에는 공동중개한 개업공인중개사 중 1인만 서명·날인하면 된다.
- ③. 개업공인중개사는 중개대상물에 대한 확인·설명을 중개가 완성된 후 해야 한다.
- ④. 중개보조원은 중개의뢰인에게 중개대상물의 확인·설명 의무를 진다.
- ⑤. 개업공인중개사는 중개대상물확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 그 원본을 5년간 보존하여야 한다.

① 개업공인중개사는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 조문

2 판례

3 솔루션

② 2명의 개업공인중개사가 공동중개한 경우 중개대상물확인·설명서에는 공동중개한 개업공인중개사 모두가 서명·날인하여야 한다.

③ 개업공인중개사는 중개대상물에 대한 확인·설명을 중개가 완성되기 전에 하여야 한다.

④ 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 중개대상물의 확인·설명 의무를 진다.

⑤ 개업공인중개사는 중개대상물확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다.

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

- ①. 국토교통부장관은 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.
- ②. 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정을 받을 수 있는 자는 전기통신사업법의 규정에 의한 부가통신사업자로서 국토교통부령이 정하는 요건을 갖춘 자이다.
- ③. 거래정보사업자는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ④. 거래정보사업자가 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 변경하고자 하는 경우 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ⑤. 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보를 개업공인중개사에 따라 차별적으로 공개할 수 있다

⑤ 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보를 개업공인중개사에 따라 차별적으로 공개할 수 없다.

번호	구분	내용
----	----	----

제24조(부동산거래정보망의 지정 및 이용) ①국토교통부장관은 개업공인중개사 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있

다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.>

②제1항의 규정에 의하여 지정을 받을 수 있는 자는 「전기통신사업법」의 규정에 의한 부가통신사업자로서 국토교통부령이 정하는 요건을 갖춘 자로 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

③제1항의 규정에 의하여 지정을 받은 자(이하 "거래정보사업자"라 한다)는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정(이하 "운영규정"이라 한다)을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 이를 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

④거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28.>

⑤국토교통부장관은 거래정보사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

1

조문

1. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우

2. 제3항의 규정을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하거나 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우

3. 제4항의 규정을 위반하여 정보를 공개한 경우

4. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우

5. 개인인 거래정보사업자의 사망 또는 법인인 거래정보사업자의 해산 그 밖의 사유로 부동산거래정보망의 계속적인 운영이 불가능한 경우

⑥국토교통부장관은 제5항제1호 내지 제

4호의 규정에 의하여 거래정보사업자 지정을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

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

⑧거래정보사업자의 지정절차, 운영규정에 정할 내용 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

2 판례

3 솔루션

14. 공인중개사법령상 금지행위에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 법인인 개업공인중개사의 사원이 중개대상물의 매매를 업으로 하는 것은 금지되지 않는다.
- ②. 개업공인중개사가 거래당사자 쌍방을 대리하는 것은 금지되지 않는다.
- ③. 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위는 금지된다.
- ④. 법인인 개업공인중개사의 임원이 중개의뢰인과 직접거래를 하는 것은 금지되지 않는다.
- ⑤. 중개보조원이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 것은 금지되지 않는다.

③ 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위는 금지된다.

번호	구분	내용
		제33조(금지행위) ① 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28., 2019. 8. 20.>
		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 이용하여 하게 하는 행위
		3. 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
		4. 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 흐리게 하는 행위

5. 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위

6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

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

1 조문

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. <신설 2019. 8. 20.>

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 유도하

2 판례

① 법인인 개업공인중개사의 사원이 중개 대상물의 매매를 업으로 하는 것은 금지된다.

② 개업공인중개사가 거래당사자 쌍방을 대리하는 것은 금지된다.

3 솔루션

④ 법인인 개업공인중개사의 임원이 중개의뢰인과 직접거래를 하는 것은 금지된다.

⑤ 중개보조원이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 것은 금지된다.

15. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업과 폐업 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 부동산중개업휴업신고서의 서식에 있는 '개업공인중개사의 종별'란에는 법인, 공인중개사, 법 제7638호 부칙 제6조 제2항에 따른 개업공인중개사가 있다.

②. 개업공인중개사가 부동산중개업폐업신고서를 작성하는 경우에는 폐업기간, 부동산중개업휴업신고서를 작성하는 경우에는 휴업기간을 기재하여야 한다.

③. 중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 않는 개업 공인중개사라도 3월을 초과하는 휴업을 하고자 하는 때에는 부동산중개업휴업신고서에 중개사무소등록증을 첨부하여 등록관청에 미리 신고하여야 한다.

④. 개업공인중개사가 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우에는 지체없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다.

⑤. 개업공인중개사가 취학을 하는 경우 6월을 초과하여 휴업을 할 수 있다.

② 개업공인중개사가 부동산중개업폐업신고서를 작성하는 경우에는 폐업일, 부동산중개업휴업신고서를 작성하는 경우에는 휴업기간을 기재하여야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1	조문	
---	----	--

2	판례	
---	----	--

3	솔루션	
---	-----	--

신고서

휴업
 폐업
 재개
 휴업기간 변경

부동산중개업
 분사무소

※ 해당하는 곳의 [] 안에 √표를 하시기 바랍니다.

접수번호	접수일	처리기간	쪽지	
신고인	성명(대표자) 주소(체류지) 전화번호	생년월일		
개업공인중개사 종별	<input type="checkbox"/> 법인 <input type="checkbox"/> 공인중개사 <input type="checkbox"/> 법 제7638호 부칙 제6조제2항에 따른 개업공인중개사			
중개사무소	명칭 소재지 전화번호	등록번호		
신고사항	휴업	휴업기간	~ () 일간	
	폐업	폐업일		
	재개	재개일		
	휴업기간 변경	원래 휴업기간	~ () 일간	
		변경 휴업기간	~ () 일간	
「공인중개사법」 제21조제1항 및 같은법 시행령 제18조제1항에 따라 위와 같이 신고합니다.				
신고인 : (서명 또는 인)				
시장·군수·구청장 귀하				
첨부서류	중개사무소등록증(휴업신고 또는 폐업신고의 경우에 한정합니다)			
처리절차				
신고서 작성	접수	검토	결재	완료
신고인	시·군·구 (부동산중개업 담당 부서)	시·군·구 (부동산중개업 담당 부서)	시·군·구 (부동산중개업 담당 부서)	시·군·구 (부동산중개업 담당 부서)
210mm×297mm(백상지 80g/㎡(재용용품))				

16. 공인중개사법령상 계약금등의 반환채무이행의 보장 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우, 계약금등을 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.
- ②. 예치대상은 계약금·중도금 또는 잔금이다.
- ③. 보험업법에 따른 보험회사는 계약금등의 예치명 의자가 될 수 있다.
- ④. 개업공인중개사는 거래당사자에게 공인중개사법에 따른 공제사업을 하는 자의 명의로 계약금등을 예치하도록 권고할 수 없다.
- ⑤. 개업공인중개사는 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리 될 수 있도록 하여야 한다.

④ 개업공인중개사는 거래당사자에게 공인중개사업에 따른 공제사업을 하는 자의 명의로 계약금등을 예치하도록 권고할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

제31조(계약금등의 반환채무이행의 보장) ①개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금(이하 이 조에서 "계약금등"이라 한다)을 개업공인중개사 또는 대통령령이 정하는 자의 명의로 금융기관, 제42조의 규정에 의하여 공제사업을 하는 자 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다. <개정 2007. 8. 3., 2014. 1. 28.>

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

③제1항의 규정에 의하여 예치한 계약금등의 관리·인출 및 반환절차 등에 관하

여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제27조(계약금등의 예치·관리 등) ①법 제31조제1항에서 "대통령령이 정하는 자"라 함은 다음 각 호의 자를 말한다. <개정 2008. 7. 29., 2010. 11. 15.>

1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「보험업법」에 따른 보험회사
3. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자
4. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
5. 법 제42조의 규정에 따라 공제사업을 하는 자
6. 부동산 거래계약의 이행을 보장하기 위하여 계약금·중도금 또는 잔금(이하 이 조에서 "계약금등"이라 한다) 및 계약 관련서류를 관리하는 업무를 수행하는 전문회사

1 조문

②개업공인중개사는 거래당사자가 법 제31조제1항의 규정에 따라 계약금등을 개업공인중개사의 명의로 금융기관 등에 예치할 것을 의뢰하는 경우에는 계약이행의 완료 또는 계약해제 등의 사유로 인한 계약금등의 인출에 대한 거래당사자의 동의 방법, 법 제32조제3항의 규정에 따른 반환채무이행 보장에 소요되는 실비 그 밖에 거래안전을 위하여 필요한 사항을 약정하여야 한다. <개정 2014. 7. 28.>

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

④개업공인중개사는 제2항의 규정에 따라 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 그 계약금등을 거래당사자에게 지급할 것을 보장하기 위하여 예치대상이 되는 계약금등에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 법 제42조의 규정에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 하며, 거래당사자에게 관계증서의 사본을 교부하거나 관계증서에 관

한 전자문서를 제공하여야 한다. <개정
2014. 7. 28.>

2 판례

3 솔루션

17. 중개의뢰인 甲은 자신 소유의 X부동산에 대한 임대차 계약을 위해 개업공인중개사 乙과 전속중개계약을 체결하였다. X부동산에 기존 임차인 丙, 저당권자 丁이 있는 경우 乙이 부동산거래정보망 또는 일간신문에 공개해야만 하는 중개대상물에 관한 정보를 모두 고른 것은?(단, 중개의뢰인이 비공개 요청을 하지 않음)

- ㄱ. 丙의 성명
- ㄴ. 丁의 주소
- ㄷ. X부동산의 공시지가
- ㄹ. X부동산에 대한 일조(日照)·소음·진동 등 환경 조건

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

① ㄹ: X부동산에 대한 일조(日照)·소음·진동 등 환경 조건

번호	구분	내용
1	조문	<p>제20조(전속중개계약) ①법 제23조제1항의 규정에 따른 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다. 다만, 당사자간에 다른 약정이 있는 경우에는 그 약정에 따른다.</p> <p>②전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 법 제23조제3항의 규정에 따라 공개하여야 할 중개대상물에 관한 정보의 내용은 다음 각 호와 같다. <개정 2014. 7. 28.></p> <ol style="list-style-type: none"> 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(日照)·소음·진동 등 환경조건 5. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항. 다만, 각 권리자의 주소·성명 등 인적 사항에 관한 정보는 공개하여서는 아니 된다. 6. 공법상의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항

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

2 판례

3 솔루션

18. 공인중개사법령상 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 하는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 분사무소설치신고필증의 재교부 신청
- ㄴ. 국토교통부장관이 시행하는 공인중개사 자격시험 응시
- ㄷ. 중개사무소의 개설등록 신청
- ㄹ. 분사무소설치의 신고

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

③ ㄱ, ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
1	조문	<p>제47조(수수료) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 공인중개사자격시험을 제4조제2항의 규정에 따라 국토교통부장관이 시행하는 경우 제1호에 해당하는 자는 국토교통부장관이 결정·공고하는 수수료를 납부하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.></p> <p>1. 제4조의 규정에 의한 공인중개사자격 시험에 응시하는 자</p> <p>2. 제5조제3항의 규정에 의하여 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자</p> <p>3. 제9조제1항의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자</p> <p>4. 제11조제2항의 규정에 의하여 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자</p> <p>5. 제13조제3항의 규정에 의하여 분사무소설치의 신고를 하는 자</p> <p>6. 제13조제5항의 규정에 의하여 분사무소설치신고필증의 재교부를 신청하는 자</p> <p>②제4조의 규정에 의한 공인중개사자격 시험 또는 제5조제3항의 규정에 의한 공인중개사자격증 재교부업무를 제45조의 규정에 따라 위탁한 경우에는 당해 업무</p>

를 위탁받은 자가 위탁한 자의 승인을 얻
어 결정·공고하는 수수료를 각각 납부하
여야 한다.

2 판례

3 솔루션

19. 무주택자인 甲이 주택을 물색하여 매수하기 위해 개업공인중개사인 乙과 일반중개계약을 체결하고자 한다. 이 경우 공인중개사법령상 표준서식인 일반중개계약서에 기재하는 항목을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 소유자 및 등기명의인
- ㄴ. 희망 지역
- ㄷ. 취득 희망가격
- ㄹ. 거래규제 및 공법상 제한사항

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

③ ㄴ: 희망 지역, ㄷ: 취득 희망가격

번호	구분	내용
1	조문	
2	판례	
3	솔루션	

- ④. 법인이 아닌 개업공인중개사가 파산선고를 받고 복권되지 아니한 경우
- ⑤. 공인중개사법령을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우

제38조(등록의 취소) ①등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.>

1. 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우

2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우

3. 제10조제1항제2호 내지 제6호·제11호·제12호의 규정에 의한 결격사유에 해당하게 된 경우. 다만, 동항제12호의 규정에 의한 결격사유에 해당하는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 제12조제1항의 규정을 위반하여 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 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우

8. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

②등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다. <개정 2011. 5. 19., 2014. 1. 28., 2019. 8. 20.>

1. 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우

1 조문

2. 제13조제1항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우

3. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 경우

4. 제14조제1항의 규정을 위반하여 겸업을 한 경우

5. 제21조제2항의 규정을 위반하여 계속하여 6월을 초과하여 휴업한 경우

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

7. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래 계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래 계약서를 작성한 경우

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

9. 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우

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

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

③등록관청은 제1항제2호 내지 제8호 및 제2항 각 호의 사유로 중개사무소의 개설 등록을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.

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

		<개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>
	2	판례
	3	솔루션

21. 공인중개사법 시행령 제30조(협회의 설립)의 내용이다. ()에 들어갈 숫자를 올바르게 나열한 것은?
 공인중개사협회를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 ()인 이상의 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어 국토교통부장관의 설립인가를 받아야 한다.
 창립총회에는 서울특별시에서는 ()인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 ()인 이상의 회원이 참여하여야 한다.

①. ㄱ: 300, ㄴ: 50, ㄷ: 20
 ②. ㄱ: 300, ㄴ: 100, ㄷ: 50
 ③. ㄱ: 600, ㄴ: 50, ㄷ: 20
 ④. ㄱ: 600, ㄴ: 100, ㄷ: 20
 ⑤. ㄱ: 800, ㄴ: 50, ㄷ: 50

		④ ㄱ: 600, ㄴ: 100, ㄷ: 20
번호	구분	내용
1	조문	제30조(협회의 설립) ①법 제41조제1항의 규정에 따른 공인중개사협회(이하 "협회"라 한다)를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 600인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어 국토교통부장관의 설립인가를 받아야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>
		②제1항에 따른 창립총회에는 서울특별시에서는 100인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 20인 이상의 회원이 참여하여야 한다. <개정 2008. 9. 10.>
		③협회의 설립인가신청에 필요한 서류는 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>
	2	판례
	3	솔루션

22. 공인중개사법령상 중개업무를 수행하는 소속공인중개사의 자격정지사유에 해당하지 않는 것은?

①. 고객을 위하여 거래내용에 부합하는 동일한 거래계약서를 4부 작성한 경우
 ②. 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우
 ③. 고객의 요청에 의해 거래계약서에 거래금액을 거짓으로 기재한 경우
 ④. 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개가 완성되기 전까지 등기사항증명서 등 확인·설명에 근거자료를 제시하지 않은 경우
 ⑤. 법인의 분사무소의 책임자가 서명 및 날인 하였기에 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 않은 경우

		①
번호	구분	내용
		제36조(자격의 정지) ①시·도지사는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에

서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다. <개정 2009. 4. 1., 2019. 8. 20.>

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

1 조문

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

6. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우

7. 제33조제1항 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. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

2 판례

3 솔루션

		⑤
번호	구분	내용
<p>①. 공인중개사협회는 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.</p> <p>②. 금융감독원의 원장은 국토교통부장관의 요청이 있는 경우에는 공제사업에 관하여 조사 또는 검사할 수 있다.</p> <p>③. 공인중개사협회는 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.</p> <p>④. 책임준비금의 적립비율은 공제사고 발생률 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 정하되, 공제로 수입액의 100분의 10이상으로 정한다.</p> <p>⑤. 공인중개사협회는 회계연도 종료 후 6개월 이내에 매년도의 공제사업 운용실적을 일간신문·협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시하여야 한다.</p>		
1	조문	<p>제35조(공제사업 운용실적의 공시) 협회는 법 제42조제5항에 따라 다음 각 호의 사항을 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 일간신문 또는 협회보에 공시하고 협회의 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다. <개정 2008. 9. 10.></p> <p>1. 결산서인 요약 대차대조표, 손익계산서 및 감사보고서</p> <p>2. 공제로 수입액, 공제금 지급액, 책임준비금 적립액</p> <p>3. 그 밖에 공제사업의 운용과 관련된 참고사항</p>
2	판례	
3	솔루션	

		②
번호	구분	내용
<p>24. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 옳은 것은?</p> <p>①. 공인중개사의 자격취소처분은 공인중개사의 현주소지를 관할하는 시장·군수·구청장이 행한다.</p> <p>②. 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지하여야 한다.</p> <p>③. 자격 취소사유가 발생한 경우에는 청문을 실시하지 않아도 해당 공인중개사의 자격을 취소할 수 있다.</p> <p>④. 공인중개사의 자격이 취소된 자는 공인중개사자격증을 7일 이내에 한국산업인력공단에 반납하여야 한다.</p> <p>⑤. 공인중개사 자격이 취소되었으나 공인중개사자격증을 분실 등의 사유로 반납할 수 없는 자는 신규발급절차를 거쳐 발급된 공인중개사자격증을 반납하여야 한다.</p>		
1	조문	<p>제29조(공인중개사의 자격취소 또는 자격정지) ① 의 규정에 따른 공인중개사의 자격취소처분 및 의 규정에 따른 자격정지처분은 그 공인중개사자격증(이하 "자격증"이라 한다)을 교부한 시·도지사가 행한다.</p> <p>②자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격취소처분 또는 자격정지처분에 필요한 절차를 모두 이행한 후 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보하여야 한다.</p> <p>③시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.></p>

	<p>2 판례</p> <p>① 공인중개사의 자격취소처분은 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사가 행한다.</p> <p>③ 시·도지사는 공인중개사의 자격을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.</p> <p>3 솔루션</p> <p>④ 공인중개사의 자격이 취소된 자는 공인중개사자격증을 7일 이내에 그 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사에게 공인중개사 자격증을 반납하여야 한다.</p> <p>⑤ 공인중개사 자격이 취소되었으나 공인중개사자격증을 분실 등의 사유로 반납할 수 없는 자는 자격증 반납을 대신하여 그 이유를 기재한 사유서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.</p>
--	--

25. 공인중개사법령상 포상금 지급에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 포상금은 1건당 150만원으로 한다.
 ②. 검사가 신고사건에 대하여 기소유예의 결정을 한 경우에는 포상금을 지급하지 않는다.
 ③. 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 시·도에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50이내로 한다.
 ④. 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 그 사건에 관한 수사기관의 처분내용을 조회한 후 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일로부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
 ⑤. 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우, 공동으로 신고한 것이 아니면 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>④</p> <p>제28조(포상금의 지급) ①의 규정에 따른 포상금을 지급받고자 하는 자는 등록관청에 제출하여야 한다.</p> <p>②제1항의 규정에 따라 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 그 사건에 관한 수사기관의 처분내용을 조회한 후 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일로부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.</p> <p>③등록관청은 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고 또는 고발한 경우에는의 규정에 따른 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다. 다만, 포상금을 지급받을 자가 배분방법에 관하여 미리 합의하여 포상금의 지급을 신청한 경우에는 그 합의된 방법에 따라 지급한다.</p> <p>④등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 최초로 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급한다.</p>
2	판례	<p>① 포상금은 1건당 50만원으로 한다.</p> <p>② 검사가 신고사건에 대하여 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에는 포상금을 지급한다.</p>

	<p>3 솔루션 ③ 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50이내로 한다.</p> <p>⑤ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우, 공동으로 신고한 것이 아니면 포상금을 최초로 신고 또는 고발한 자에게 지급한다.</p>
--	--

26. 다음 중 공인중개사법령상 과태료를 부과할 경우 과태료의 부과기준에서 정하는 과태료 금액이 가장 큰 경우는?

- ①. 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우
- ②. 휴업한 중개업의 재개 신고를 하지 않은 경우
- ③. 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우
- ④. 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우
- ⑤. 휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우

	<p>① 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우 - 400만원</p> <table border="1" data-bbox="877 582 1500 1344"> <thead> <tr> <th data-bbox="877 582 925 672">번호</th> <th data-bbox="925 582 1037 672">구분</th> <th data-bbox="1037 582 1500 672">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="877 716 925 784">1</td> <td data-bbox="925 716 1037 784">조문</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="877 828 925 896">2</td> <td data-bbox="925 828 1037 896">판례</td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="877 1097 925 1164">3</td> <td data-bbox="925 1097 1037 1164">솔루션</td> <td data-bbox="1037 918 1500 1344"> <ul style="list-style-type: none"> ① 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우 - 400만원 ② 휴업한 중개업의 재개 신고를 하지 않은 경우 - 20만원 ③ 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우 - 30만원 ④ 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우 - 30만원 ⑤ 휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우 - 20만원 </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	조문		2	판례		3	솔루션	<ul style="list-style-type: none"> ① 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우 - 400만원 ② 휴업한 중개업의 재개 신고를 하지 않은 경우 - 20만원 ③ 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우 - 30만원 ④ 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우 - 30만원 ⑤ 휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우 - 20만원
번호	구분	내용											
1	조문												
2	판례												
3	솔루션	<ul style="list-style-type: none"> ① 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우 - 400만원 ② 휴업한 중개업의 재개 신고를 하지 않은 경우 - 20만원 ③ 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우 - 30만원 ④ 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우 - 30만원 ⑤ 휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우 - 20만원 											

과태료의 부과기준(제38조제1항 관련)

1. 일반기준

국토교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 위반행위의 동기·결과 및 횡수 등을 고려하여 제2호의 개별기준에 따른 과태료의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 늘리거나 줄일 수 있다. 다만, 늘리는 경우에도 과태료의 총액은 법 제51조제2항·제3항 및 법 제7638호 부칙 제6조제5항에서 규정한 과태료 금액의 상한을 초과할 수 없다.

2. 개별기준

가. 법 제51조제2항 관련

위반행위	해당 법 조문	과태료 금액
1) 법 제24조제3항을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 인지 않거나 운영규정의 내용을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우	법 제51조제2항 제1호	400만원
2) 법 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우	법 제51조제2항 제1호의2	400만원
가) 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하였으나, 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우		400만원
나) 중개대상물 설명의 근거자료는 제시하였으나, 성실·정확하게 확인·설명하지 않은 경우		400만원
다) 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않고, 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우		500만원
3) 법 제34조제4항에 따른 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 않은 경우	법 제51조제2항 제5호의2	
가) 법 위반상태의 기간이 1개월 이내인 경우		20만원
나) 법 위반상태의 기간이 1개월 초과 3개월 이내인 경우		30만원
다) 법 위반상태의 기간이 3개월 초과 6개월 이내인 경우		50만원
라) 법 위반상태의 기간이 6개월 초과인 경우		100만원
4) 거래정보사업자가 법 제37조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 않거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우	법 제51조제2항 제6호	200만원
5) 법 제42조제5항을 위반하여 공제사업 운영실적을 공시하지 않은 경우	법 제51조제2항 제7호	300만원
6) 법 제42조의4에 따른 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우	법 제51조제2항 제8호	400만원
7) 법 제42조의5에 따른 임원에 대한 징계·해임의 요구를 이행하지 않거나 시정명령을 이행하지 않은 경우	법 제51조제2항 제8호의2	400만원
8) 법 제42조의3 또는 제44조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 않거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우	법 제51조제2항 제9호	200만원

나. 법 제51조제3항 및 법 제7638호 부칙 제6조제5항 관련

위반행위	해당 법조문	과태료 금액
1) 법 제17조를 위반하여 중개사무소등록증 등을 게시하지 않은 경우	법 제51조제3항 제1호	30만원
2) 법 제18조제1항 또는 제3항을 위반하여 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소", "부동산중개"라는 문자를 사용하지 않은 경우 또는 옥외 광고물에 성명을 표기하지 않거나 거짓으로 표기한 경우	법 제51조제3항 제2호	50만원

3) 법 제18조의2제1항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 경우	법 제51조제3항 제2호의2	50만원
4) 법 제20조제1항을 위반하여 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우	법 제51조제3항 제3호	30만원
5) 법 제21조제1항을 위반하여 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우	법 제51조제3항 제4호	20만원
6) 법 제30조제5항을 위반하여 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 않거나 관계 증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 않은 경우	법 제51조제3항 제5호	30만원
7) 법 제35조제3항 또는 제4항을 위반하여 공인중개사자격증을 반납하지 않거나 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출하지 않은 경우 또는 거짓으로 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한 경우	법 제51조제3항 제6호	30만원
8) 법 제38조제4항을 위반하여 중개사무소등록증을 반납하지 않은 경우	법 제51조제3항 제7호	50만원
9) 법 제7638호 부칙 제6조제3항을 위반하여 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소"의 문자를 사용한 경우	법 제7638호 부칙 제6조제5항	50만원

27. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인등의 부동산 취득 등에 관한 특례에 대한 설명으로 옳은 것은?(단, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우는 고려하지 않음)

- ①. 국제연합의 전문기구가 경매로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 3개월 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.
- ②. 외국인등이 부동산 임대차계약을 체결하는 경우 계약체결일로부터 6개월 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.
- ③. 특별자치시장은 외국인등이 신고한 부동산등의 취득·계속보유 신고내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 직접 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.
- ④. 외국인등의 토지거래 허가신청서를 받은 신고관청은 신청서를 받은 날부터 30일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다.
- ⑤. 외국인등이 법원의 확정판결로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 신고하지 않아도 된다.

③ 특별자치시장은 외국인등이 신고한 부동산등의 취득·계속보유 신고내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 직접 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>제5조(외국인등의 부동산 취득 신고 등)</p> <p>① 법 제8조에 따라 부동산등의 취득 또는 계속보유에 관한 신고를 하려는 외국인등은 신고서에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 신고관청에 제출하여야 한다.</p> <p>② 법 제8조제2항에서 "대통령령으로 정하는 계약 외의 원인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.</p> <p>1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 및 그 밖의 법률에 따른 환매권의 행사</p> <p>2. 법원의 확정판결</p> <p>3. 법인의 합병</p> <p>③ 신고관청은 법 제8조에 따른 신고내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 특별시장·광역시장·도지사 또는 특별자치도지사에게 제출(「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. 다만, 특별자치시장은 직접 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.</p> <p>④ 제3항 본문에 따라 신고내용을 제출받은 특별시장·광역시장·도지사 또는 특</p>

28. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약 불허가처분 토지에 대하여 매수청구를 받은 경우, 매수할 자로 지정될 수 있는 자를 모두 고른 것은?

ㄱ. 지방자치단체
 ㄴ. 한국은행법에 따른 한국은행
 ㄷ. 지방공기업법에 따른 지방공사
 ㄹ. 한국석유공사법에 따른 한국석유공사
 ㅁ. 항만공사법에 따른 항만공사
 ㅂ. 한국관광공사법에 따른 한국관광공사

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

28. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약 불허가처분 토지에 대하여 매수청구를 받은 경우, 매수할 자로 지정될 수 있는 자를 모두 고른 것은?

ㄱ. 지방자치단체
 ㄴ. 한국은행법에 따른 한국은행
 ㄷ. 지방공기업법에 따른 지방공사
 ㄹ. 한국석유공사법에 따른 한국석유공사
 ㅁ. 항만공사법에 따른 항만공사
 ㅂ. 한국관광공사법에 따른 한국관광공사

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

별자치도지사는 제출받은 날부터 1개월 이내에 그 내용을 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

2 판례

3 솔루션

① 3개월 -> 6개월
 ② 말이 안됨
 ④ 30일 -> 15일
 ⑤ 신고하지 않아도 된다. -> 6개월 이내에 신고하여야 한다.

② ㄱ, ㄹ, ㅂ

번호	구분	내용
		제16조(불허가처분 토지에 관한 매수 청구) ① 제11조제1항에 따른 허가신청에 대하여 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.
		② 제1항에 따른 매수 청구를 받은 시장·군수 또는 구청장은 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체 중에서 매수할 자를 지정하여, 매수할 자로 하여금 예산의 범위에서 공시지가를 기준으로 하여 해당 토지를 매수하게 하여야 한다. 다만, 토지거래계약 허가신청서에 적힌 가격이 공시지가보다 낮은 경우에는 허가신청서에 적힌 가격으로 매수할 수 있다.
		제13조(토지에 관한 매수청구) ① 법 제16조제1항에 따라 토지의 매수청구를 하려는 자는 다음 각 호의 사항을 기재한 청구서를 허가관청에 제출하여야 한다.
		1. 토지에 관한 권리의 종류 및 내용
		2. 토지의 면적
		3. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 법 제16조제2항에서 "대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체"란 제11조제1항제1호부터 제10호까지의 기관 또는 단체를 말한다.

제11조(국가 등의 토지거래계약에 관한 특례) ① 법 제14조제1항에서 "대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체"란 다음 각 호의 기관 또는 단체를 말한다. <개정 2019.4.2>

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. 「산림조합법」에 따른 산림조합 및 산림조합중앙회
12. 「농업협동조합법」에 따른 농업협동조합·축산업협동조합 및 농업협동조합중앙회

- 13. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합 및 수산업협동조합중앙회
- 14. 「중소기업진흥에 관한 법률」에 따른 중소기업진흥공단
- 15. 「한국은행법」에 따른 한국은행
- 16. 「지방공기업법」에 따른 지방공사와 지방공단
- 17. 「공무원연금법」에 따른 공무원연금공단
- 18. 「인천국제공항공사법」에 따른 인천국제공항공사
- 19. 「국민연금법」에 따른 국민연금공단
- 20. 「사립학교교직원 연금법」에 따른 사립학교교직원연금공단
- 21. 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따른 한국자산관리공사(이하 "한국자산관리공사"라 한다)
- 22. 「항만공사법」에 따른 항만공사

1 조문

② 「국유재산법」 제2조제10호에 따른 총괄청 또는 같은 조 제11호에 따른 중앙관서의 장등이 같은 법 제9조에 따른 국유재산종합계획에 따라 국유재산을 취득하거나 처분하는 경우로서 법 제12조에 따른 허가기준에 적합하게 취득하거나 처분한 후 허가관청에 그 내용을 통보한 때에는 법 제14조제1항에 따른 협의가 성립된 것으로 본다.

③ 법 제14조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2018.2.9, 2018.2.27>

- 1. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지를 협의 취득·사용하거나 환매하는 경우

2. 「국유재산법」 제9조에 따른 국유재산종합계획에 따라 국유재산을 일반경쟁입찰로 처분하는 경우

3. 「공유재산 및 물품 관리법」 제10조에 따른 공유재산의 관리계획에 따라 공유재산을 일반경쟁입찰로 처분하는 경우

4. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획에 따라 분양하거나 보류지 등을 매각하는 경우

5. 「도시개발법」 제26조에 따른 조성토지등의 공급계획에 따라 토지를 공급하는 경우, 같은 법 제35조에 따라 환지예정지로 지정된 종전 토지를 처분하는 경우, 같은 법 제40조에 따른 환지처분을 하는 경우 또는 같은 법 제44조에 따라 체비지 등을 매각하는 경우

6. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 조성한 대지를 공급하는 경우 또는 같은 법 제54조에 따라 주택(부대시설 및 복리시설을 포함하며, 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하여 공급하는 경우에는 그 주택 외의 시설을 포함한다)을 공급하는 경우

7. 「택지개발촉진법」 제18조에 따라 택지를 공급하는 경우

8. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제9호에 따른 산업단지개발사업 또는 같은 조 제12호에 따른 준산업단지를 개발하기 위한 사업으로 조성된 토지를 같은 법 제16조에 따른 사업시행자(같은 법 제38조에 따라 사업시행자로부터 분양에 관한 업무를 위탁받은 산업단지관리공단을 포함한다)가 분양하는 경우

9. 「농어촌정비법」 제25조 또는 제26조에 따른 환지계획에 따라 환지처분을 하는 경우 또는 같은 법 제43조에 따라 농지등의 교환·분할·합병을 하는 경우

10. 「농어촌정비법」에 따른 사업시행자가 농어촌정비사업을 시행하기 위하여 농지를 매입하는 경우

11. 「상법」 제3편제4장제10절·제11절, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」의 절차에 따라 법원의 허가를 받아 권리를 이전하거나 설정하는 경우

12. 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제 집행을 하는 경우

13. 국가 또는 지방자치단체가 법령에 따라 비상재해시 필요한 응급조치를 위하여 권리를 이전하거나 설정하는 경우

14. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 한국농어촌공사가 농지의 매매·교환 및 분할을 하는 경우

15. 법 제9조에 따라 외국인등이 토지취득의 허가를 받은 경우

16. 한국자산관리공사가 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」 제4조 또는 제5조에 따라 토지를 취득하거나 경쟁입찰을 거쳐서 매각하는 경우 또는 한국자산관리공사에 매각이 의뢰되어 3회 이상 공매하였으나 유찰된 토지를 매각하는 경우

17. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조 또는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제17조에 따라 매수청구된 토지를 취득하는 경우

18. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」, 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 또는 「기업도시개발 특별법」에 따라 조성된 택지 또는 주택을 공급하는 경우

19. 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 건축물을 분양하는 경우

20. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의4에 따라 지식산업센터를 분양하는 경우

21. 법령에 따라 조세·부담금 등을 토지로 물납하는 경우

2 판례

3 솔루션 11조제1항제1호부터 제10호까지의 기관 또는 단체를 말한다.

29. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 신고포상금에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 포상금의 지급에 드는 비용은 국고로 충당한다.
- ②. 해당 위반행위에 관여한 자가 신고한 경우라도 신고포상금은 지급하여야 한다.
- ③. 익명으로 고발하여 고발인을 확인할 수 없는 경우에는 당해 신고포상금은 국고로 환수한다.
- ④. 부동산등의 거래가격을 신고하지 않은 자를 수사기관이 적발하기 전에 수사기관에 1건 고발한 경우 1천 5백만원의 신고포상금을 받을 수 있다.
- ⑤. 신고관청 또는 허가관청으로부터 포상금 지급 결정을 통보받은 신고인은 포상금을 받으려면 국토교통부령으로 정하는 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청 또는 허가관청에 제출하여야 한다.

⑤ 신고관청 또는 허가관청으로부터 포상금 지급 결정을 통보받은 신고인은 포상금을 받으려면 국토교통부령으로 정하는 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청 또는 허가관청에 제출하여야 한다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>제19조의3(포상금 지급절차) ① 법 제25조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 신고하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 신고서 및 증거자료(같은 항 제1호에 해당하는 자를 신고하는 경우만 해당한다)를 신고관청 또는 허가관청에 제출하여야 한다.</p> <p>② 수사기관은 법 제25조의2제1항제2호에 해당하는 자에 대한 신고 또는 고발 사건을 접수하여 수사를 종료하거나 공소제기 또는 기소유예의 결정을 하였을 때에는 지체 없이 허가관청에 통보하여야 한다.</p> <p>③ 제1항에 따라 신고서를 제출받거나 제2항에 따라 수사기관의 통보를 받은 신고관청 또는 허가관청은 제19조의2에 따라 포상금 지급 여부를 결정하고 이를 신고인 또는 고발인에게 알려야 한다.</p> <p>④ 제3항에 따라 포상금 지급 결정을 통보받은 신고인 또는 고발인은 국토교통부령으로 정하는 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청 또는 허가관청에 제출하여야 한다.</p> <p>⑤ 신고관청 또는 허가관청은 제4항에 따른 신청서가 접수된 날부터 2개월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.</p> <p>⑥ 하나의 사건에 대하여 신고 또는 고발한 사람이 2명 이상인 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 포상금을 배분하여 지급한다.</p> <p>⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 포상금의 지급절차 및 방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>

2 판례

① 포상금의 지급에 드는 비용은 시·군이
나 구의 재원으로 충당한다.

② 해당 위반행위를 하거나 위반행위에
관여한 자가 신고하거나 고발한 경우에는
포상금을 지급하지 아니할 수 있다.

3 솔루션

③ 익명이나 가명으로 신고 또는 고발하
여 신고인 또는 고발인을 확인할 수 없는
경우에는 포상금을 지급하지 아니할 수
있다.

④ 말이 안됨

30. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 이행강제금에 대하여 개업공인중개
사가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ①. 군수는 최초의 의무이행위반이 있었던 날을 기준으로 1년에 한 번씩 그
이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
- ②. 시장은 토지의 이용 의무기간이 지난 후에도 이행명령 위반에 대해서는
이행강제금을 반복하여 부과할 수 있다.
- ③. 시장·군수 또는 구청장은 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경
우라도 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.
- ④. 토지거래계약허가를 받아 토지를 취득한 자가 직접 이용하지 아니하고
임대할 경우에는 토지 취득가액의 100분의 20에 상당하는 금액을 이행강
제금으로 부과한다.
- ⑤. 이행강제금 부과처분을 받은 자가 국토교통부장관에게 이의를 제기하
려는 경우에는 부과처분을 고지받은 날부터 14일 이내에 하여야 한다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 이행명령을 받은 자가 그 명령
을 이행하는 경우라도 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이
행강제금은 징수하여야 한다.

번호

구분

내용

제18조(이행강제금) ① 시장·군수 또
는 구청장은 제17조제1항에 따른 토지의
이용 의무를 이행하지 아니한 자에 대해
여는 상당한 기간을 정하여 토지의 이용
의무를 이행하도록 명할 수 있다. 다만,
대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우에
는 이용 의무의 이행을 명하지 아니할 수
있다.

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

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

④ 시장·군수 또는 구청장은 제17조제1
항에 따른 이용 의무기간이 지난 후에는
이행강제금을 부과할 수 없다.

1

조문

⑤ 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따
른 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행
하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과
를 즉시 중지하되, 명령을 이행하기 전에
이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한
다.

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

⑦ 제2항 및 제3항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우에는 국세채납처분의 예 또는 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

⑧ 이행강제금의 부과, 납부, 징수 및 이의제기 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2 판례

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

② 시장·군수 또는 구청장은 이용 의무기간이 지난 후에는 이행강제금을 부과할 수 없다.

3 솔루션

④ 토지거래계약허가를 받아 토지를 취득한 자가 직접 이용하지 아니하고 임대한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 7에 상당하는 금액을 이행강제금으로 부과한다.

⑤ 이행강제금 부과처분을 받은 자가 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 제기하려는 경우에는 부과처분을 고지받은 날부터 30일 이내에 하여야 한다.

31. X대지에 Y건물이 있고, X대지와 Y건물은 동일인의 소유이다. 개업공인중개사가 Y건물에 대해서만 매매를 중개하면서 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. Y건물에 대한 철거특약이 없는 경우, Y건물이 건물로서의 요건을 갖추었다면 무허가 건물이라도 관습법상의 법적지상권이 인정된다.
- ㄴ. 관습상의 법정지상권이 성립한 후 Y건물을 증축하더라도 구 건물을 기준으로 관습상의 법정지상권은 인정된다.
- ㄷ. Y건물 취득 시 Y건물을 위해 X대지에 대한 임대차계약을 체결하더라도 관습상의 법정지상권을 포기한 것은 아니다.
- ㄹ. 대지소유자가 Y건물만을 매도하여 관습상의 법정지상권이 인정되면 Y건물 매수인은 대지 소유자에게 지료를 지급할 의무가 없다.

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

① ㄱ, ㄴ

ㄱ. Y건물에 대한 철거특약이 없는 경우, Y건물이 건물로서의 요건을 갖추었다면 무허가 건물이라도 관습법상의 법적지상권이 인정된다.

ㄴ. 관습상의 법정지상권이 성립한 후 Y건물을 증축하더라도 구 건물을 기준으로 관습상의 법정지상권은 인정된다.

번호 구분 내용

1 조문

2 판례

32. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래계약신고 내용의 정정신청 사항이 아닌 것은?

- ①. 거래대상 건축물의 종류
- ②. 개업공인중개사의 성명·주소
- ③. 거래대상 부동산의 면적
- ④. 거래 지분 비율
- ⑤. 거래당사자의 전화번호

번호

구분

내용

②

제5조(부동산 거래계약 신고 내용의 정정 및 변경) ① 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산 거래계약 신고 내용 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 잘못 기재된 경우에는 신고관청에 신고 내용의 정정을 신청할 수 있다. <개정 2017. 5. 30.>

1. 거래당사자의 주소·전화번호 또는 휴대전화번호

2. 거래 지분 비율

3. 개업공인중개사의 전화번호·상호 또는 사무소 소재지

4. 거래대상 건축물의 종류

5. 거래대상 부동산등(부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다. 이하 같다)의 지목, 면적, 거래 지분 및 대지권비율

② 제1항에 따른 정정신청을 하려는 거래당사자 또는 개업공인중개사는 법 제3조 제4항에 따라 발급받은 신고필증에 정정사항을 표시하고 해당 정정 부분에 서명 또는 날인을 하여 신고관청에 제출하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 사항을 정정하는 경우에는 해당 거래당사자 일방이 단독으로 서명 또는 날인하여 정정을 신청할 수 있다.

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

1. 거래 지분 비율

2. 거래 지분

3. 거래대상 부동산등의 면적

4. 계약의 조건 또는 기한

5. 거래가격

6. 중도금 · 잔금 및 지급일

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

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

④ 제3항에 따른 변경신고를 하는 거래당사자 또는 개업공인중개사는 별지 제5호 서식의 부동산거래계약 변경 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출하여야 한다. 다만, 부동산등의 면적 변경이 없는 상태에서 거래가격이 변경된 경우에는 거래계약서 사본 등 그 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여야 한다.

⑤ 제2항에 따른 정정신청 또는 제4항에 따른 변경신고를 받은 신고관청은 정정사항 또는 변경사항을 확인한 후 지체 없이 해당 내용을 정정 또는 변경하고, 정정사항 또는 변경사항을 반영한 신고필증을 재발급하여야 한다.

2 판례

3 솔루션

33. 법원은 X부동산에 대하여 담보권 실행을 위한 경매 절차를 개시하는 결정을 내렸고, 최저매각가격을 1억원으로 정하였다. 기일입찰로 진행되는 이 경매에서 매수신청을 하고자 하는 중개의뢰인 甲에게 개업공인중개사가 설명한 내용으로 옳은 것은?

①. 甲이 1억 2천만원에 매수신청을 하려는 경우, 법원에서 달리 정함이 없

④ 1억 5천만원의 최고가매수신고인이 있는 경우, 법원에서 보증금액을 달리 정하지 않았다면 甲이 차순위 매수신청을 하기 위해서는 신고액이 1억 4천만원을 넘어야 한다.

으면 1천 2백만원을 보증금액으로 제공하여야 한다.
 ②. 최고가매수신고를 한 사람이 2명인 때에는 법원은 그 2명뿐만 아니라 모든 사람에게 다시 입찰하게 하여야 한다.
 ③. 甲이 다른 사람과 동일한 금액으로 최고가매수신고를 하여 다시 입찰하는 경우, 전의 입찰가격에 못미치는 가격으로 입찰하여 매수할 수 있다.
 ④. 1억 5천만원의 최고가매수신고인이 있는 경우, 법원에서 보증금액을 달리 정하지 않았다면 甲이 차순위 매수신고를 하기 위해서는 신고액이 1억 4천만원을 넘어야 한다.
 ⑤. 甲이 차순위매수신고인인 경우 매각기일이 종결되면 즉시 매수신청의 보증을 돌려줄 것을 신청할 수 있다.

34. 개업공인중개사가 선순위 저당권이 설정되어 있는 서울시 소재 상가건물(상가건물 임대차보호법이 적용됨)에 대해 임대차기간 2018. 10. 1.부터 1년, 보증금 5천만원, 월차임 100만원으로 임대차를 중개하면서 임대인 甲과 임차인 乙에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

①. 乙의 연체차임액이 200만원에 이르는 경우 甲은 계약을 해지할 수 있다.
 ②. 차임 또는 보증금의 감액이 있을 후 1년 이내에는 다시 감액을 하지 못한다.
 ③. 甲이 2019. 4. 1.부터 2019. 8. 31. 사이에 乙에게 갹신거절 또는 조건 변경의 통지를 하지 않은 경우, 2019. 10. 1. 임대차계약이 해지된 것

번호	구분	내용
1	조문	<p>제114조(차순위매수신고) ①최고가매수신고인 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.</p> <p>②차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.</p>
2	판례	<p>제63조(기일입찰에서 매수신청의 보증금액) ①기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 한다.</p> <p>②법원은 상당하다고 인정하는 때에는 보증금액을 제1항과 달리 정할 수 있다.</p>
3	솔루션	<p>① 甲이 1억 2천만원에 매수신청을 하려는 경우, 법원에서 달리 정함이 없으면 1천만원(최저매각가격의 10분의 1)을 보증금액으로 제공하여야 한다.</p> <p>② 최고가매수신고를 한 사람이 2명인 때에는 법원은 그 2명에게 다시 입찰하게 하여야 한다.</p> <p>③ 甲이 다른 사람과 동일한 금액으로 최고가매수신고를 하여 다시 입찰하는 경우, 전의 입찰가격 이상의 가격으로 입찰하여 매수할 수 있다.</p> <p>⑤ 甲이 차순위매수신고인인 경우 매각기일이 종결되면 즉시 매수신청의 보증을 돌려줄 것을 신청할 수 없다.</p>

⑤ 乙이 임대차의 등기 및 사업자등록을 마치지 못한 상태에서 2019. 1. 5. 甲이 상가건물을 丙에게 매도한 경우, 丙의 상가건물 인도청구에 대하여 乙은 대항할 수 없다.

번호	구분	내용
		제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와

으로 본다.

- ④. 상가건물에 대한 경매개시 결정등기 전에 乙이 건물의 인도와 부가가치세법에 따른 사업자등록을 신청한 때에는, 보증금 5천만원을 선순위 저당권자보다 우선변제 받을 수 있다.
- ⑤. 乙이 임대차의 등기 및 사업자등록을 마치지 못한 상태에서 2019. 1. 5. 甲이 상가건물을 丙에게 매도한 경우, 丙의 상가건물 인도청구에 대하여 乙은 대항할 수 없다.

「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다. < 개정 2013. 6. 7.>

② 임차건물의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

1 조문

③ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 건물이 매매 또는 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 제578조를 준용한다.

④ 제3항의 경우에는 「민법」 제536조를 준용한다.

[전문개정 2009. 1. 30.]

2 판례

① 乙의 연체차임액이 300만원(3기)에 이르는 경우 甲은 계약을 해지할 수 있다.

② 차임 또는 보증금의 감액이 있을 후 기간 제한없이 다시 감액을 할 수 있다.

3 솔루션

③ 甲이 2019. 4. 1.부터 2019. 8. 31. 사이에 乙에게 갹신거절 또는 조건 변경의 통지를 하지 않은 경우, 2019. 10. 1. 임대차계약이 갹신된 것으로 본다.

④ 상가건물에 대한 경매개시 결정등기 전에 乙이 건물의 인도와 부가가치세법에 따른 사업자등록을 신청한 때에는, 2천 200만원을 선순위 저당권자보다 우선변제 받을 수 있다.

35. 개업공인중개사가 묘소가 설치되어 있는 임야를 중개하면서 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 분묘가 1995년에 설치되었다 하더라도 장사 등에 관한 법률이 2001년에 시행되었기 때문에 분묘기지권을 시효 취득할 수 없다.
- ②. 암장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 않은 묘소에는 분묘기지권이 인정되지 않는다.
- ③. 아직 사망하지 않은 사람을 위한 장래의 묘소인 경우 분묘기지권이 인정되지 않는다.
- ④. 분묘기지권이 시효취득된 경우 특별한 사정이 없는 한 시효취득자는 자료를 지급할 필요가 없다.
- ⑤. 분묘기지권의 효력이 미치는 지역의 범위 내라고 할지라도 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함되지 않는다.

① 분묘가 1995년에 설치되었다 하더라도 장사 등에 관한 법률이 2001년에 시행되었기 때문에 분묘기지권을 시효 취득할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 조문

분묘철거등(분묘기지권의 취득시효에 관한 사건)

[대법원 2017. 1. 19., 선고, 2013다 17292, 전원합의체 판결]

【판시사항】

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

【판결요지】

[다수의견] (가) 대법원은 분묘기지권의 시효취득을 우리 사회에 오랜 기간 지속되어 온 관습법의 하나로 인정하여, 20년 이상의 장기간 계속된 사실관계를 기초로 형성된 분묘에 대한 사회질서를 법적으로 보호하였고, 민법 시행일인 1960. 1. 1. 부터 50년 이상의 기간 동안 위와 같은 관습에 대한 사회 구성원들의 법적 확신이 어떠한 흔들림도 없이 확고부동하게 이어져 온 것을 확인하고 이를 적용하여 왔다.

대법원이 오랜 기간 동안 사회 구성원들의 법적 확신에 의하여 뒷받침되고 유효하다고 인정해 온 관습법의 효력을 사회를 지배하는 기본적 이념이나 사회질서의 변화로 인하여 전체 법질서에 부합하지 않게 되었다는 등의 이유로 부정하게 되면, 기존의 관습법에 따라 수십 년간 형성된 과거의 법률관계에 대한 효력을 일시에 뒤흔드는 것이 되어 법적 안정성을 해할 위험이 있으므로, 관습법의 법적 규범으로서의 효력을 부정하기 위해서는 관습을 둘러싼 전체적인 법질서 체계와 함께 관습법의 효력을 인정한 대법원판례의 기초가 된 사회 구성원들의 인식·태도나 사회적·문화적 배경 등에 의미 있는 변화가 뚜렷하게 드러나야 하고, 그러한 사정이 명백하지 않다면 기존의 관습법에 대하여 법적 규범으로서의 효력을 유지할 수 없게 되었다고 단정하여서는 아니 된다.

(나) 우선 2001. 1. 13.부터 시행된 장사 등에 관한 법률(이하 개정 전후를 불문하고 '장사법'이라 한다)의 시행으로 분묘기지권 또는 그 시효취득에 관한 관습법이 소멸되었다거나 그 내용이 변경되었다는 주장은 받아들이기 어렵다. 2000. 1. 12. 법률 제6158호로 매장 및 묘지 등에

관한 법률을 전부 개정하여 2001. 1. 13.부터 시행된 장사법[이하 '장사법(법률 제6158호)'이라 한다] 부칙 제2조, 2007. 5. 25. 법률 제8489호로 전부 개정되고 2008. 5. 26.부터 시행된 장사법 부칙 제2조 제2항, 2015. 12. 29. 법률 제13660호로 개정되고 같은 날 시행된 장사법 부칙 제2조에 의하면, 분묘의 설치기간을 제한하고 토지 소유자의 승낙 없이 설치된 분묘에 대하여 토지 소유자가 이를 개장하는 경우에 분묘의 연고자는 토지 소유자에 대항할 수 없다는 내용의 규정들은 장사법(법률 제6158호) 시행 후 설치된 분묘에 관하여만 적용한다고 명시하고 있어서, 장사법(법률 제6158호)의 시행 전에 설치된 분묘에 대한 분묘기지권의 존립 근거가 위 법률의 시행으로 상실되었다고 볼 수 없다.

2 판례

또한 분묘기지권을 둘러싼 전체적인 법질서 체계에 중대한 변화가 생겨 분묘기지권의 시효취득에 관한 종래의 관습법이 헌법을 최상위 규범으로 하는 전체 법질서에 부합하지 아니하거나 정당성과 합리성을 인정할 수 없게 되었다고 보기도 어렵다.

마지막으로 화장률 증가 등과 같이 전통적인 장사방법이나 장묘문화에 대한 사회구성원들의 의식에 일부 변화가 생겼더라도 여전히 우리 사회에 분묘기지권의 기초가 된 매장문화가 자리 잡고 있고 사실묘지의 설치가 허용되고 있으며, 분묘기지권에 관한 관습에 대하여 사회구성원들의 법적 구속력에 대한 확신이 소멸하였다거나 그러한 관행이 본질적으로 변경되었다고 인정할 수 없다.

(다) 그렇다면 타인 소유의 토지에 분묘를 설치한 경우에 20년간 평온, 공연하게 분묘의 기지를 점유하면 지상권과 유사한 관습상의 물권인 분묘기지권을 시효로 취득한다는 점은 오랜 세월 동안 지속되어 온 관습 또는 관행으로서 법적 규범으로 승인되어 왔고, 이러한 법적 규범이 장사법(법률 제6158호) 시행일인 2001. 1. 13. 이전에 설치된 분묘에 관하여 현재까지 유지되고 있다고 보아야 한다.

[대법관 김용덕, 대법관 박보영, 대법관 김소영, 대법관 권순일, 대법관 김재형의 반대의견] (가) 현행 민법 시행 후 임야를 비롯한 토지의 소유권 개념 및 사유재산 제도가 확립되고 토지의 경제적인 가치가 상승함에 따라 토지 소유자의 권리의식이 향상되고 보호의 필요성이 커졌으며, 또한 상대적으로 매장을 중심으로 한 장묘문화가 현저히 퇴색함에 따라, 토지 소유자의 승낙 없이 무단으로 설치된 분묘까지 취득시효에 의한 분묘기지권을 관습으로 인정하였던 사회적·문화적 기초는 상실되었고 이러한 관습은 전체 법질서와도 부합하지 않게 되었다.

(나) 비록 토지 소유자의 승낙이 없이 무단으로 설치한 분묘에 관하여 분묘기지권의 시효취득을 허용하는 것이 과거에 임야 등 토지의 소유권이 확립되지 않았던 시대의 매장문화를 반영하여 인정되었던 관습이더라도, 이러한 관습은 적어도 소유권의 시효취득에 관한 대법원 1997. 8. 21. 선고 95다28625 전원합의체 판

결이 이루어지고 2001. 1. 13. 장사법(법률 제6158호)이 시행될 무렵에는 재산권에 관한 헌법 규정이나 소유권의 내용과 취득시효의 요건에 관한 민법 규정, 장사법의 규율 내용 등을 포함하여 전체 법질서에 부합하지 않게 되어 정당성과 합리성을 유지할 수 없게 되었다.

전통적인 조상승배사상, 분묘설치의 관행 등을 이유로 타인 소유의 토지에 소유자의 승낙 없이 분묘를 설치한 모든 경우에 분묘기지권의 시효취득을 인정해 왔으나, 장묘문화에 관한 사회 일반의 인식 변화, 장묘제도의 변경 및 토지 소유자의 권리의식 강화 등 예전과 달라진 사회현실에 비추어 볼 때, 분묘기지권 시효취득의 관습에 대한 우리 사회 구성원들이 가지고 있던 법적 확신은 상당히 쇠퇴하였고, 이러한 법적 확신의 실질적인 소멸이 장사법의 입법에 반영되었다고 볼 수 있다.

(다) 따라서 토지 소유자의 승낙이 없음에도 20년간 평온, 공연한 점유가 있었다는 사실만으로 사실상 영구적이고 무상인 분묘기지권의 시효취득을 인정하는 종전의 관습은 적어도 2001. 1. 13. 장사법(법률 제6158호)이 시행될 무렵에는 사유재산권을 존중하는 헌법을 비롯한 전체 법질서에 반하는 것으로서 정당성과 합리성을 상실하였을 뿐 아니라 이러한 관습의 법적 구속력에 대하여 우리 사회 구성원들이 확신을 가지지 않게 됨에 따라 법적 규범으로서 효력을 상실하였다. 그렇다면 2001. 1. 13. 당시 아직 20년의 시효기간이 경과하지 아니한 분묘의 경우에는 법적 규범의 효력을 상실한 분묘기지권의 시효취득에 관한 종전의 관습을 가지고 분묘기지권의 시효취득을 주장할 수 없다.

3 솔루션

36. 甲은 乙과 乙 소유의 X부동산의 매매계약을 체결하고, 친구 丙과의 명의신탁약정에 따라 乙로부터 바로 丙 명의로 소유권이전등기를 하였다. 이와 관련하여 개업공인중개사가 甲과 丙에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 甲과 丙간의 약정이 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않은 경우 명의신탁약정 및 그 등기는 유효하다.
- ㄴ. 丙이 X부동산을 제3자에게 처분한 경우 丙은 甲과의 관계에서 횡령죄가 성립하지 않는다.
- ㄷ. 甲과 乙 사이의 매매계약은 유효하므로 甲은 乙을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ㄹ. 丙이 소유권을 취득하고 甲은 丙에게 대금 상당의 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다.

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

③ ㄴ, ㄷ

번호

구분

내용

1

조문

제3조(실권리자명의 등기의무 등) ① 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 아니 된다.

② 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받는 경우에는 채무자, 채권금액 및 채무변제를 위한 담보라는 뜻이 적힌 서면을 등기신청서와 함께 등기관에게 제출하여야 한다.

	<p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> <p>ㄱ. 甲과 丙간의 약정이 조세포탈, 강제 집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않은 경우 명의신탁약정 및 그 등기는 무효이다.</p> <p>ㄴ. 丙이 소유권을 취득하지 못한다.</p>
--	---

37. 甲 소유의 X주택에 대하여 임차인 乙이 주택의 인도를 받고 2019. 6. 3. 10:00에 확정일자를 받으면서 주민등록을 마쳤다. 그런데 甲의 채권자 丙이 같은 날 16:00에, 다른 채권자 丁은 다음날 16:00에 X주택에 대해 근저당설정등기를 마쳤다. 임차인 乙에게 개업공인중개사가 설명한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

①. 丁이 근저당권을 실행하여 X주택이 경매로 매각된 경우, 乙은 매수인에 대하여 임차권으로 대항할 수 있다.

②. 丙 또는 丁 누구든 근저당권을 실행하여 X주택이 경매로 매각된 경우, 매각으로 인하여 乙의 임차권은 소멸한다.

③. 乙은 X주택의 경매시 경매법원에 배당요구를 하면 丙과 丁보다 우선하여 보증금 전액을 배당받을 수 있다.

④. X주택이 경매로 매각된 후 乙이 우선변제권 행사로 보증금을 반환받기 위해서는 X주택을 먼저 법원에 인도하여야 한다.

⑤. X주택에 대해 乙이 집행권원을 얻어 강제경매를 신청하였다면 우선변제권을 인정받기 위해서는 배당요구의 종기까지 별도로 배당요구를 하여야 한다.

<p>② 丙 또는 丁 누구든 근저당권을 실행하여 X주택이 경매로 매각된 경우, 매각으로 인하여 乙의 임차권은 소멸한다.</p>	<p>번호 구분 내용</p> <p>1 조문 제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락(競落)에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.</p> <p style="text-align: center;">[전문개정 2008. 3. 21.]</p> <p>2 판례</p> <p>3 솔루션</p> <p>① 丁이 근저당권을 실행하여 X주택이 경매로 매각된 경우, 乙은 매수인에 대하여 임차권으로 대항할 수 없다.</p> <p>③ 乙은 X주택의 경매시 경매법원에 배당요구를 하면 丙보다 우선하여 보증금 전액을 배당받을 수 없고 丁보다 우선하여 보증금 전액을 배당받을 수 있다.</p> <p>④ X주택이 경매로 매각된 후 乙이 우선변제권 행사로 보증금을 반환받기 위해서는 X주택을 먼저 낙찰자에게 인도하여야 한다.</p> <p>⑤ X주택에 대해 乙이 집행권원을 얻어 강제경매를 신청하였다면 우선변제권을 인정받기 위해서는 배당요구의 종기까지 별도로 배당요구를 하지 않아도 된다.(당연 변제)</p>
--	--

38. 부동산 전자계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

④ 개업공인중개사가 부동산거래계약시스템을 통하여 부동산

- ①. 시·도지사는 부동산거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영하여야 한다.
- ②. 부동산 거래계약의 신고를 하는 경우 전자인증의 방법으로 신분을 증명할 수 없다.
- ③. 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결하였더라도 해당 주택의 임차인은 정보처리시스템을 통하여 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청할 수 없다.
- ④. 개업공인중개사가 부동산거래계약시스템을 통하여 부동산거래계약을 체결한 경우 부동산거래계약이 체결된 때에 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 본다.
- ⑤. 거래계약서 작성 시 확인·설명사항이 전자문서 및 전자거래 기본법에 따른 공인전자문서센터에 보관된 경우라도 개업공인중개사는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 보존하여야 한다.

산거래계약을 체결한 경우 부동산거래계약이 체결된 때에 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 본다.

번호	구분	내용
1	조문	<p>제2조(부동산 거래의 신고) ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 "법"이라 한다) 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약(이하 "부동산 거래계약"이라 한다)을 체결하고 같은 항 본문에 따라 해당 거래계약을 신고하려는 거래당사자는 별지 제1호서식의 부동산거래계약 신고서(이하 "부동산거래계약 신고서"라 한다)에 공동으로 서명 또는 날인하여 법 제3조제1항에 따른 신고관청(이하 "신고관청"이라 한다)에 제출하여야 한다.</p> <p>② 법 제3조제1항 단서에 따라 단독으로 부동산 거래계약을 신고하려는 국가, 지방자치단체 또는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」(이하 "영"이라 한다) 제3조제2항 각 호의 기관은 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출하여야 한다.</p> <p>③ 법 제3조제2항에 따라 단독으로 부동산 거래계약을 신고하려는 자는 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인한 후 다음 각 호의 서류를 첨부하여 신고관청에 제출하여야 한다. 이 경우 신고관청은 단독신고 사유에 해당하는지 여부를 확인하여야 한다.</p> <p style="text-align: center;">1. 부동산 거래계약서 사본</p> <p style="text-align: center;">2. 단독신고사유서</p> <p>④ 법 제3조제3항에 따라 부동산 거래계약을 신고하려는 개업공인중개사(「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사를 말한다. 이하 같다)는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출하여야 한다. 이 경우 같은 항 후단에 따라 신고하는 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 서명 또는 날인하여야 한다.</p> <p>⑤ 영 제3조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 같은 항 제5호의2 및 제5호의3을 신고하여야 하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 신고서를 제출할 때 매수인이 단독으로 서명 또는 날인한 별지 제1호의2서식의 주택취득자금 조달 및 입주계획서(이하 "자금조달·입주계획서"라 한다)를 신고관청에 함께 제출하여야 한다. <신설 2017. 9. 26.></p>

⑥ 제5항에도 불구하고 매수인이 자금조달·입주계획서를 부동산거래계약 신고서와 분리하여 제출하기를 희망하는 경우 매수인은 자금조달·입주계획서를 별도로 제출할 수 있다. <신설 2017. 9. 26.>

⑦ 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 부동산거래계약을 신고하려는 자 중 매수인 외의 자가 자금조달·입주계획서를 제출하는 경우 매수인은 부동산거래계약을 신고하려는 자에게 거래계약의 체결일부터 50일 이내에 자금조달·입주계획서를 제공하여야 하며, 이 기간 내에 제공하지 아니한 경우에는 매수인이 별도로 자금조달·입주계획서를 제출하여야 한다. <신설 2017. 9. 26.>

⑧ 제1항부터 제7항까지의 규정에 따라 신고를 하려는 사람은 주민등록증, 운전면허증, 여권 등 본인의 신분을 증명할 수 있는 증명서(이하 "신분증명서"라 한다)를 신고관청에 보여주어야 한다. <개정 2017. 9. 26.>

⑨ 법 제3조제4항에 따라 신고관청은 부동산거래계약 신고서(제5항부터 제7항까지의 규정에 따라 자금조달·입주계획서를 제출하여야 하는 경우에는 자금조달·입주계획서를 포함한다. 이하 같다)가 제출된 때 별지 제2호서식의 신고필증을 발급한다. <개정 2017. 9. 26.>

⑩ 법 제25조에 따라 구축된 부동산 거래계약 관련 정보시스템(이하 "부동산거래계약시스템"이라 한다)을 통하여 부동산 거래계약을 체결한 경우에는 부동산 거래계약이 체결된 때에 제1항, 제2항 또는 제4항의 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 본다. <개정 2017. 9. 26.>

2 판례

① 국토교통부장관은 부동산거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영하여야 한다.

② 부동산 거래계약의 신고를 하는 경우 전자인증의 방법으로 신분을 증명할 수 있다.

3 솔루션

③ 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결하였다면 해당 주택의 임차인은 정보처리시스템을 통하여 전자계약증서에 확정일자가 부여된다.

⑤ 거래계약서 작성 시 확인·설명사항이

전자문서 및 전자거래 기본법에 따른 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 개업공인중개사는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 보존할 필요가 없다.

39. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래신고의 대상이 되는 계약이 아닌 것은?

- ①. 주택법에 따라 공급된 주택의 매매계약
- ②. 택지개발촉진법에 따라 공급된 토지의 임대차계약
- ③. 도시개발법에 따른 부동산에 대한 공급계약
- ④. 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따라 등록된 시설이 있는 건물의 매매계약
- ⑤. 도시 및 주거환경정비법에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약

②

번호	구분	내용
1	조문	<p>제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일로부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 "국가등"이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다. <개정 2017. 2. 8., 2019. 8. 20.></p> <p style="text-align: center;">1. 부동산의 매매계약</p> <p style="text-align: center;">2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약</p> <p style="text-align: center;">3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약</p> <p style="text-align: center;">가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위</p> <p style="text-align: center;">나. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위</p> <p>② 제1항에도 불구하고 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.</p> <p>③ 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 "개업공인중개</p>

사"라 한다)가 같은 법 제26조제1항에 따라 거래계약을 작성·교부한 경우에는 제1항에도 불구하고 해당 개업공인중개사가 같은 항에 따른 신고를 하여야 한다. 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 한다.

④ 제3항에도 불구하고 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 제2항을 준용한다. <신설 2019. 8. 20.>

⑤ 제1항부터 제4항까지에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다. <개정 2019. 8. 20.>

⑥ 부동산등의 매수인은 신고인이 제5항에 따른 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」 제3조제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다. <개정 2019. 8. 20.>

⑦ 제1항부터 제6항까지에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2019. 8. 20.>

[시행일 : 2020. 2. 21.] 제3조

2 판례

3 솔루션

40. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래신고에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 개업공인중개사가 거래계약을 작성·교부한 경우 거래당사자는 60일 이내에 부동산거래신고를 하여야 한다.
- ②. 소속공인중개사 및 중개보조원은 부동산거래신고를 할 수 있다.
- ③. 지방공기업법에 따른 지방공사와 개인이 매매계약을 체결한 경우 양 당사자는 공동으로 신고하여야 한다.
- ④. 거래대상 부동산의 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항은 부동산거래계약 신고서의 기재사항이다.
- ⑤. 매매대상 토지 중 공장부지로 편입되지 아니할 부분의 토지를 매도인에게 원가로 반환한다는 조건을 당사자가 약정한 경우 그 사항은 신고사항이다.

⑤ 매매대상 토지 중 공장부지로 편입되지 아니할 부분의 토지를 매도인에게 원가로 반환한다는 조건을 당사자가 약정한 경우 그 사항은 신고사항이다.

번호 구분 내용

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일로부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수

또는 구청장(이하 "신고관청"이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 "국가등"이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다. <개정 2017. 2. 8., 2019. 8. 20.>

1. 부동산의 매매계약

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

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

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

1 조문

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

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

④ 제3항에도 불구하고 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 제2항을 준용한다. <신설 2019. 8. 20.>

⑤ 제1항부터 제4항까지에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다. <개정 2019. 8. 20.>

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

2019. 8. 20.>

⑦ 제1항부터 제6항까지에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2019. 8. 20.>

[시행일 : 2020. 2. 21.] 제3조

2 판례

- ① 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우 개업공인중개사는 60일 이내에 부동산거래신고를 하여야 한다.
- ② 소속공인중개사는 부동산거래신고를 할 수 있고, 중개보조원은 부동산거래신고를 할 수 없다.

3 솔루션

- ③ 지방공기업법에 따른 지방공사와 개인이 매매계약을 체결한 경우 지방공사가 신고하여야 한다.
- ④ 거래대상 부동산의 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항은 확인설명서의 기재사항이다.

30회 기출문제: 부동산공법

1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 광역시의 기반시설부담구역에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 기반시설부담구역이 지정되면 광역시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 기반시설설치계획을 수립하여야 하며, 이를 도시·군관리계획에 반영하여야 한다.
- ②. 기반시설부담구역의 지정은 해당 광역시에 설치된 지방도시계획위원회의 심의 대상이다.
- ③. 광역시장은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 개정으로 인하여 행위 제한이 완화되는 지역에 대하여는 이를 기반시설부담구역으로 지정할 수 없다.
- ④. 지구단위계획을 수립한 경우에는 기반시설설치계획을 수립한 것으로 본다.
- ⑤. 기반시설부담구역의 지정고시일부터 1년이 되는 날까지 광역시장이 기반시설설치계획을 수립하지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 본다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 개정으로 인하여 행위 제한이 완화되는 지역에 대하여는 이를 기반시설부담구역으로 지정하여야 한다.

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답해설

[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 기반

시설부담구역으로 지정할 수 있다.

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 법조문

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.

③ 삭제

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제②항에 따라 기반시설부담구역이 지정되면 [기반시설설치계획의 수립]으로 정하는 바에 따라 기반시설설치계획을 수립하여야 하며, 이를 도시·군관리계획에 반영하여야 한다.

⑤ 기반시설부담구역의 지정기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.

[기반시설설치계획의 수립]

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 [기반시설부담구역의 지정] 제④항에 따른 기반시설설치계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 내용을 포함하여 수립하여야 한다.

1. 설치가 필요한 기반시설의 종류, 위치 및 규모
2. 기반시설의 설치 우선순위 및 단계별 설치계획
3. 그 밖에 기반시설의 설치에 필요한 사항

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설설치계획을 수립할 때에는 다음 각 호의 사항을 종합적으로 고려하여야 한다.

2. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 주민이 도시·군관리계획의 입안을 제안하는 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.
- ② 제안서에는 도시·군관리계획도서뿐만 아니라 계획설명서도 첨부하여야 한다.
- ③ 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다.
- ④ 산업·유통개발진흥지구의 지정 및 변경에 관한 사항은 입안제안의 대상에 해당하지 않는다.
- ⑤ 도시·군관리계획의 입안을 제안하려는 자가 토지소유자의 동의를 받아야 하는 경우 국·공유지는 동의 대상 토지 면적에서 제외된다.

- 3 법조문
- 1. 기반시설의 배치는 해당 기반시설부담구역의 토지이용계획 또는 앞으로 예상되는 개발수요를 감안하여 적절하게 정할 것
 - 2. 기반시설의 설치시기는 재원조달계획, 시설별 우선순위, 사용자의 편의와 예상되는 개발행위의 완료 시기 등을 감안하여 합리적으로 정할 것
- ③ 제①항 및 제②항에도 불구하고 지구단위계획을 수립한 경우에는 기반시설설치계획을 수립한 것으로 본다.
- ④ 기반시설부담구역의 지정고시일 부터 1년이 되는 날까지 기반시설 설치계획을 수립하지 아니하면 그 1년이 되는 날의 다음날에 기반시설부담구역의 지정은 해제된 것으로 본다.

④ 산업·유통개발진흥지구의 지정 및 변경에 관한 사항은 입안제안의 대상에 해당한다.

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>[도시·군관리계획 입안의 제안]</p> <p>① 주민(이해관계자를 포함한다. 이하 같다)은 다음 각 호의 사항에 대하여 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항 2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 및 변경에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> 가. 개발진흥지구 중 공업기능 또는 유통물류기능 등을 집중적으로 개발·정비하기 위한 개발진흥지구로서 대통령령으로 정하는 개발진흥지구 나. 용도지구 중 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용

도·종류 및 규모 등의 제한을 지구 단위계획으로 대체하기 위한 용도 지구

② 제①항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 그 처리 결과를 제안자에게 알려야 한다.

③ 제①항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시·군관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

④ 제①항제3호에 따른 개발진흥지구의 지정 제안을 위하여 충족하여야 할 지구의 규모, 용도지역 등의 요건은 대통령령으로 정한다.

⑤ 제①항부터 제④항까지에 규정된 사항 외에 도시·군관리계획의 제안, 제안을 위한 토지소유자의 동의 비율, 제안서의 처리 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[도시·군관리계획 입안의 제안 II]

① [도시·군관리계획 입안의 제안]제④항제3호가목에서 "대통령령으로 정하는 개발진흥지구"란 산업·유통개발진흥지구를 말한다.

② [도시·군관리계획 입안의 제안]제①항에 따라 도시·군관리계획의 입안을 제안하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 이 경우 동의 대상 토지 면적에서 국·공유지는 제외한다.

1. [도시·군관리계획 입안의 제안]제①항제1호의 사항에 대한 제안의 경우: 대상 토지 면적의 5분의 4 이상

2. [도시·군관리계획 입안의 제안]제①항제2호 및 제3호의 사항에 대한 제안의 경우: 대상 토지 면적의 3분의 2 이상

③ [도시·군관리계획 입안의 제안]제④항에 따라 제①항에 따른 산업·유통개발진흥지구의 지정을 제안할 수 있는 대상지역은 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 지역으로 한다.

- 1. 지정 대상 지역의 면적은 1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만일 것
 - 2. 지정 대상 지역이 자연녹지지역·계획관리지역 또는 생산관리지역일 것. 다만, 계획관리지역에 있는 기존 공장의 증축이 필요한 경우로서 해당 공장이 도로·철도·하천·건축물·바다 등으로 둘러싸여 있어 증축을 위해서는 불가피하게 보전관리지역 또는 농림지역을 포함해야 하는 경우에는 전체 면적의 20퍼센트 이하의 범위에서 보전관리지역 또는 농림지역을 포함하되, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 20퍼센트 이상으로 할 수 있다.
 - 가. 보전관리지역 또는 농림지역의 해당 토지가 개발행위허가를 받는 등 이미 개발된 토지인 경우
 - 나. 보전관리지역 또는 농림지역의 해당 토지를 개발하여도 주변지역의 환경오염·환경훼손 우려가 없는 경우로서 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 경우
 - 3. 지정 대상 지역의 전체 면적에서 계획관리지역의 면적이 차지하는 비율이 100분의 50 이상일 것. 이 경우 자연녹지지역 또는 생산관리지역 중 도시·군기본계획에 반영된 지역은 계획관리지역으로 보아 산정한다.
 - 4. 지정 대상 지역의 토지특성이 과도한 개발행위의 방지를 위하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합할 것
- ④ [도시·군관리계획 입안의 제안]
 [제④항에 따라 [도시·군관리계획 입안의 제안Ⅱ] 제①항제3호나목에 따른 도시·군관리계획의 입안을 제안하려는 경우에는 다음 각 호의 요건을 모두 갖추어야 한다.
- 1. 둘 이상의 용도지구가 중첩하여 지정되어 해당 행위제한의 내용을 정비하거나 통합적으로 관리할 필요가 있는 지역을 대상지역으로 제안할 것
 - 2. 해당 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항을 동시에 제안할 것
- ⑤ 제①항부터 제④항까지에서 규정한 사항 외에 도시·군관리계획 입안 제안의 세부적인 절차는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 개발행위허가에 관한 설명으로 옳은 것은?
(단, 다른 법령은 고려하지 않음)

- ①. 재해복구를 위한 응급조치로서 공작물의 설치를 하려는 자는 도시·군계획사업에 의한 행위가 아닌 한 개발행위허가를 받아야 한다.
- ②. 국가나 지방자치단체가 시행하는 개발행위에도 이행보증금을 예치하게 하여야 한다.
- ③. 환경오염 방지조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 하려는 경우에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다.
- ④. 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우, 그가 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치하면 기존의 공공시설은 대체되는 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위안에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도될 수 있다.
- ⑤. 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 개발행위허가를 받은자에게 전부 무상으로 귀속된다.

③ 환경오염 방지조치를 할 것을 조건으로 개발행위허가를 하려는 경우에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다.

번호

구분

내용

1 정답해설

[개발행위허가의 절차 등]

① 법 제57조제②항에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 15일(도시계획위원회의 심의를 거쳐야 하거나 관계 행정기관의 장과 협의를 하여야 하는 경우에는 심의 또는 협의의 기간을 제외한다)을 말한다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 **개발행위허가에 조건을 붙이려는 때에는 미리 개발행위허가를 신청한 자의 의견을 들어야 한다.**

[개발행위의 허가]

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 개발행위를 하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 개발행위허가를 받아야 한다. 다만, 도시·군계획사업에 의한 행위는 그러하지 아니하다.

- 1. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치
- 2. 토지의 형질 변경(경작을 위한 경우로서 대통령령으로 정하는 토지의 형질 변경은 제외한다)
- 3. 토석의 채취
- 4. 토지 분할(건축물이 있는 대지의 분할은 제외한다)
- 5. 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역에 물건을 1개월 이상 쌓아놓는 행위

② 개발행위허가를 받은 사항을 변경하는 경우에는 제①항을 준용한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제①항에도 불구하고 제①항제2호 및 제3호의 개발행위 중 도시지역과 계획관리지역의 산림에서의 임도(林道) 설치와 사방사업에 관하여는 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」과 「사방사업법」에 따르고, 보전관리지역·생산관

리지역·농림지역 및 자연환경보전 지역의 산림에서의 제①항제2호(농업·임업·어업을 목적으로 하는 토지의 형질 변경만 해당한다) 및 제3호의 개발행위에 관하여는 「산지관리법」에 따른다.

④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위는 제①항에도 불구하고 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다. 다만, 제①호의 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다.

1. 재해복구나 재난수습을 위한 응급조치

2. 「건축법」에 따라 신고하고 설치할 수 있는 건축물의 개축·증축 또는 재축과 이에 필요한 범위에서의 토지의 형질 변경(도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하고 있는 도시·군계획시설의 부지인 경우만 가능하다)

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경미한 행위

[개발행위허가의 이행 보증 등]

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보, 위해 방지, 환경오염 방지, 경관, 조경 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 이의 이행을 보증하기 위하여 개발행위허가를 받는 자로 하여금 **이행보증금을 예치하게 할 수 있다.** 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가나 지방자치단체가 시행하는 개발행위

2. 공공기관중 대통령령으로 정하는 기관이 시행하는 개발행위

3. 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 공공단체가 시행하는 개발행위

② 제①항에 따른 이행보증금의 산정 및 예치방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가를 받지 아니하고 개발행위를 하거나 허가내용과 다르게 개발행위를 하는 자에게

는 그 토지의 원상회복을 명할 수 있다.

2 법조문

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제③항에 따른 원상회복의 명령을 받은 자가 원상회복을 하지 아니하면 「행정대집행법」에 따른 행정대집행에 따라 원상회복을 할 수 있다. 이 경우 행정대집행에 필요한 비용은 제①항에 따라 개발행위허가를 받은 자가 예치한 이행보증금을 사용할 수 있다.

[개발행위에 따른 공공시설 등의 귀속]

① 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다.

② 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제①항과 제②항에 따른 공공시설의 귀속에 관한 사항이 포함된 개발행위허가를 하려면 미리 해당 공공시설이 속한 관리청의 의견을 들어야 한다. 다만, 관리청이 지정되지 아니한 경우에는 관리청이 지정된 후 준공되기 전에 관리청의 의견을 들어야 하며, 관리청이 불분명한 경우에는 도로·하천 등에 대하여는 국토교통부장관을 관리청으로 보고, 그 외의 재산에 대하여는 기획재정부장관을 관리청으로 본다.

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 제③항에 따라 관리청의 의견을 듣고 개발행위허가를 한 경우 개발행위허가를 받은 자는 그 허가에 포함된 공공시설의 점용 및 사용에 관하여 관계 법률에 따른 승인·허가 등을 받은 것으로 보아 개발행

위를 할 수 있다. 이 경우 해당 공공 시설의 점용 또는 사용에 따른 점용료 또는 사용료는 면제된 것으로 본다.

⑤ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 개발행위가 끝나 준공검사를 마친 때에는 해당 시설의 관리청에 공공시설의 종류와 토지의 세목(細目)을 통지하여야 한다. 이 경우 공공시설은 그 통지한 날에 해당 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속된 것으로 본다.

⑥ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자는 제②항에 따라 관리청에 귀속되거나 그에게 양도될 공공시설에 관하여 개발행위가 끝나기 전에 그 시설의 관리청에 그 종류와 토지의 세목을 통지하여야 하고, 준공검사를 한 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 그 내용을 해당 시설의 관리청에 통보하여야 한다. 이 경우 공공시설은 준공검사를 받음으로써 그 시설을 관리할 관리청과 개발행위허가를 받은 자에게 각각 귀속되거나 양도된 것으로 본다.

⑦ 제①항부터 제③항까지, 제⑤항 또는 제⑥항에 따른 공공시설을 등기할 때에 「부동산등기법」에 따른 등기원인을 증명하는 서면은 준공검사를 받았음을 증명하는 서면으로 갈음한다.

⑧ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자는 제1항에 따라 그에게 귀속된 공공시설의 처분으로 인한 수익금을 도시·군계획사업 외의 목적에 사용하여서는 아니 된다.

⑨ 공공시설의 귀속에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에는 이 법률의 규정에도 불구하고 그 법률에 따른다.

① 재해복구를 위한 응급조치로서 공작물의 설치를 하려는 자는 개발행위허가를 받지 아니하고 할 수 있다. 다만, 응급조치를 한 경우에는 1개월 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 신고하여야 한다.

	<p>② 국가나 지방자치단체가 시행하는 개발행위에는 이행보증금을 예치하게 하지 않아도 된다.</p> <p>④ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 공공시설을 설치하거나 기존의 공공시설에 대체되는 공공시설을 설치한 경우에는 새로 설치된 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다.</p> <p>⑤ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속되고, 개발행위로 용도가 폐지되는 공공시설은 새로 설치한 공공시설의 설치비용에 상당하는 범위에서 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 양도할 수 있다.</p>
--	---

4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 아래 내용을 뜻하는 용어는?
 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획

- ①. 일부관리계획
- ②. 지구단위계획
- ③. 도시·군기본계획
- ④. 시가지조정구역계획
- ⑤. 입지규제최소구역계획

	<p>② 지구단위계획</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="1013 1041 1093 1108">번호</th> <th data-bbox="1013 1041 1093 1108">구분</th> <th data-bbox="1013 1041 1501 1108">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1013 1243 1093 1310">1</td> <td data-bbox="1013 1243 1093 1310">정답해설</td> <td data-bbox="1013 1153 1501 2161"> <p>5. "지구단위계획"이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.</p> <p>[정의]</p> <p>이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. "광역도시계획"이란 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다.</p> <p>2. "도시·군계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다. 이하 같다)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분한다.</p> <p>3. "도시·군기본계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설	<p>5. "지구단위계획"이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.</p> <p>[정의]</p> <p>이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. "광역도시계획"이란 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다.</p> <p>2. "도시·군계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다. 이하 같다)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분한다.</p> <p>3. "도시·군기본계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치</p>
번호	구분	내용					
1	정답해설	<p>5. "지구단위계획"이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.</p> <p>[정의]</p> <p>이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. "광역도시계획"이란 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다.</p> <p>2. "도시·군계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다. 이하 같다)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분한다.</p> <p>3. "도시·군기본계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치</p>					

도·시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전 방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 계획을 말한다.

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

가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획

나. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

라. 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획

마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

바. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

5. "지구단위계획"이란 도시·군 계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

5의2. "입지규제최소구역계획"이란 입지규제최소구역에서의 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항 등 입지규제최소구역의 관리에 필요한 사항을 정하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

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

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

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

라. 학교·공공청사·문화시설 및

공공필요성이 인정되는 체육시설
등 공공·문화체육시설

마. 하천·유수지(遊水池)·방화설
비 등 방재시설

바. 장사시설 등 보건위생시설

사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용
시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환
경기초시설

7. "도시·군계획시설"이란 기반시
설 중 도시·군관리계획으로 결정
된 시설을 말한다.

8. "광역시설"이란 기반시설 중 광
역적인 정비체계가 필요한 다음 각
목의 시설로서 대통령령으로 정하
는 시설을 말한다.

2 법조문

가. 둘 이상의 특별시·광역시·특
별자치시·특별자치도·시 또는 군
의 관할 구역에 걸쳐 있는 시설

나. 둘 이상의 특별시·광역시·특
별자치시·특별자치도·시 또는 군
이 공동으로 이용하는 시설

9. "공동구"란 전기·가스·수도
등의 공급설비, 통신시설, 하수도시
설 등 지하매설물을 공동 수용함으
로써 미관의 개선, 도로구조의 보전
및 교통의 원활한 소통을 위하여 지
하에 설치하는 시설물을 말한다.

10. "도시·군계획시설사업"이란
도시·군계획시설을 설치·정비 또
는 개량하는 사업을 말한다.

11. "도시·군계획사업"이란 도시
·군관리계획을 시행하기 위한 다
음 각 목의 사업을 말한다.

가. 도시·군계획시설사업

나. 「도시개발법」에 따른 도시개
발사업

다. 「도시 및 주거환경정비법」에
따른 정비사업

12. "도시·군계획사업시행자"란
이 법 또는 다른 법률에 따라 도시
·군계획사업을 하는 자를 말한다.

13. "공공시설"이란 도로·공원·
철도·수도, 그 밖에 대통령령으로
정하는 공공용 시설을 말한다.

14. "국가계획"이란 중앙행정기관이 법률에 따라 수립하거나 국가의 정책적인 목적을 이루기 위하여 수립하는 계획 중 제19조제1항제1호부터 제9호까지에 규정된 사항이나 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함된 계획을 말한다.

15. "용도지역"이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

16. "용도지구"란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

17. "용도구역"이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

18. "개발밀도관리구역"이란 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되거나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 제66조에 따라 지정하는 지역을 말한다.

19. "기반시설부담구역"이란 개발밀도관리구역 외의 지역으로서 개발로 인하여 도로, 공원, 녹지 등 대통령령으로 정하는 기반시설의 설치에 필요한 지역을 대상으로 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하게 하기 위하여 지정·고시하는 지역을 말한다.

20. "기반시설설치비용"이란 단독주택 및 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 신·증축 행위로 인하여 유발되는 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 부과·징수하는 금액을 말한다.

5. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 시장 또는 군수가 주민의 의견을 들어야 하는 경우로 명시되어 있지 않은 것은?(단, 국토교통부장관이 따로 정하는 경우는 고려하지 않음)

- ①. 광역도시계획을 수립하려는 경우
- ②. 성장관리방안을 수립하려는 경우
- ③. 시범도시사업계획을 수립하려는 경우
- ④. 기반시설부담구역을 지정하려는 경우
- ⑤. 개발밀도관리구역을 지정하려는 경우

⑤ 개발밀도관리구역을 지정하려는 경우

번
하

구분

내용

1 정답해설

개발밀도관리구역을 지정하려는 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.(주민의 의견에 관한 내용이 없음)

[개발밀도관리구역]

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 주거·상업 또는 공업지역에서의 개발행위로 기반시설의 처리·공급 또는 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역을 개발밀도관리구역으로 지정할 수 있다.

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발밀도관리구역에서는 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율 또는 용적률을 강화하여 적용한다.

2 법조문

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제①항에 따라 개발밀도관리구역을 지정하거나 변경하려면 다음 각 호의 사항을 포함하여 해당 지방자치단체에 설치된 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- 1. 개발밀도관리구역의 명칭
- 2. 개발밀도관리구역의 범위
- 3. 건폐율 또는 용적률의 강화 범위

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제①항에 따라 개발밀도관리구역을 지정하거나 변경한 경우에는 그 사실을 대통령령으로 정하는 바에 따라 고시하여야 한다.

⑤ 개발밀도관리구역의 지정기준, 개발밀도관리구역의 관리 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관

이 정한다.

[공청회의 개최]

① 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 광역도시계획을 수립하거나 변경하려면 **미리 공청회를 열어 주민과 관계 전문가 등으로부터 의견을 들어야** 하며, 공청회에서 제시된 의견이 타당하다고 인정하면 광역도시계획에 반영하여야 한다.

② 제①항에 따른 공청회의 개최에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[개발행위허가의 기준 등]

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가의 신청 내용이 다음 각 호의 기준에 맞는 경우에만 개발행위허가 또는 변경허가를 하여야 한다.

1. 용도지역별 특성을 고려하여 대통령령으로 정하는 개발행위의 규모에 적합할 것. 다만, 개발행위가 농어촌정비사업으로 이루어지는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 개발행위 규모의 제한을 받지 아니한다.

2. 도시·군관리계획 및 제4항에 따른 성장관리방안의 내용에 어긋나지 아니할 것

3. 도시·군계획사업의 시행에 지장이 없을 것

4. 주변지역의 토지이용실태 또는 토지이용계획, 건축물의 높이, 토지의 경사도, 수목의 상태, 물의 배수, 하천·호소·습지의 배수 등 주변 환경이나 경관과 조화를 이룰 것

5. 해당 개발행위에 따른 기반시설의 설치나 그에 필요한 용지의 확보 계획이 적절할 것

② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 개발행위허가 또는 변경허가를 하려면 그 개발행위가 도시·군계획사업의 시행에 지장을 주는 지에 관하여 해당 지역에서 시행되는 도시·군계획사업의 시행자의 의견을 들어야 한다.

③ 제①항에 따라 허가할 수 있는 경우 그 허가의 기준은 지역의 특성, 지역의 개발상황, 기반시설의 현황 등을 고려하여 다음 각 호의 구분에

따라 대통령령으로 정한다.

1. 시가화 용도: 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한에 따라 개발행위허가의 기준을 적용하는 주거지역·상업지역 및 공업지역

2. 유보 용도: 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화 또는 완화하여 적용할 수 있는 계획관리지역·생산관리지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역

3. 보전 용도: 도시계획위원회의 심의를 통하여 개발행위허가의 기준을 강화하여 적용할 수 있는 보전관리지역·농림지역·자연환경보전지역 및 녹지지역 중 대통령령으로 정하는 지역

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 난개발 방지와 지역특성을 고려한 계획적 개발을 유도하기 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 개발행위의 발생 가능성이 높은 지역을 대상지역으로 하여 기반시설의 설치·변경, 건축물의 용도 등에 관한 성장관리방안을 수립할 수 있다.

⑤ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 주민과 해당 지방의회의 의견을 들어야 하며, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑥ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 성장관리방안을 수립하거나 변경한 경우에는 관계 행정기관의 장에게 관계 서류를 송부하여야 하며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

[시범도시의 지정]

① [시범도시의 지정·지원]제①항에서 "대통령령으로 정하는 분야"란 교육·안전·교통·경제활력·도시재생 및 기후변화 분야를 말

한다.

②시범도시는 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 시범도시의 지정이 도시의 경쟁력 향상, 특화발전 및 지역균형발전에 기여할 수 있을 것
2. 시범도시의 지정에 대한 주민의 호응도가 높을 것
3. 시범도시의 지정목적 달성에 필요한 시범도시사업에 주민이 참여할 수 있을 것
4. 시범도시사업의 자원조달계획이 적정하고 실현가능할 것

3 법조문

③국토교통부장관은 [시범도시의 지정·지원]제①항의 규정에 의한 분야별로 시범도시의 지정에 관한 세부기준을 정할 수 있다.

④관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 [시범도시의 지정·지원]제①항의 규정에 의하여 국토교통부장관에게 시범도시의 지정을 요청하고자 하는 때에는 미리 설문조사·열람 등을 통하여 주민의 의견을 들은 후 관계 지방자치단체의 장의 의견을 들어야 한다.

⑤시·도지사는 [시범도시의 지정·지원]제①항의 규정에 의하여 국토교통부장관에게 시범도시의 지정을 요청하고자 하는 때에는 미리 당해 시·도도시계획위원회의 자문을 거쳐야 한다.

⑥관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 [시범도시의 지정·지원]제①항의 규정에 의하여 시범도시의 지정을 요청하고자 하는 때에는 다음 각호의 서류를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 제②항 및 제③항의 규정에 의한 지정기준에 적합함을 설명하는 서류
2. 지정을 요청하는 관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사가 직접 시범도시에 대하여 지원할 수 있는 예산·인력 등의 내역
3. 제④항의 규정에 의한 주민의견청취의 결과와 관계 지방자치단체의 장의 의견
4. 제⑤항의 규정에 의한 시·도도시계획위원회에의 자문 결과

⑦ 국토교통부장관은 시범도시를 지정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑧ 국토교통부장관은 시범도시를 지정한 때에는 지정목적·지정분야·지정대상도시 등을 관보에 공고하고 관계 행정기관의 장에게 통보하여야 한다.

[시범도시의 지정·지원]

① 국토교통부장관은 도시의 경제·사회·문화적인 특성을 살려 개성 있고 지속가능한 발전을 촉진하기 위하여 필요하면 직접 또는 관계 중앙행정기관의 장이나 시·도지사의 요청에 의하여 경관, 생태, 정보통신, 과학, 문화, 관광, 그 밖에 대통령령으로 정하는 분야별로 시범도시(시범지구나 시범단지를 포함한다)를 지정할 수 있다.

② 국토교통부장관, 관계 중앙행정기관의 장 또는 시·도지사는 제①항에 따라 지정된 시범도시에 대하여 예산·인력 등 필요한 지원을 할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 관계 중앙행정기관의 장이나 시·도지사에게 시범도시의 지정과 지원에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다.

④ 시범도시의 지정 및 지원의 기준·절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[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.

1. 이 법 또는 다른 법령의 제정·개정 또는 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.

③ 삭제

④ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 제②항에 따라 기반시설부담구역이 지정되면 대통령령으로 정하는 바에 따라 기반시설설치계획을 수립하여야 하며, 이를 도시·군관리계획에 반영하여야 한다.

⑤ 기반시설부담구역의 지정기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 정한다.

6. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 국가 또는 지방자치단체가 자연취락지구안의 주민의 생활편익과 복지증진 등을 위하여 시행하거나 지원할 수 있는 사업만을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 어린이놀이터·마을회관의 설치
- ㄴ. 쓰레기처리장·하수처리시설의 개량
- ㄷ. 하천정비 등 재해방지를 위한 시설의 설치
- ㄹ. 주택의 개량

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

- ㄱ. 어린이놀이터·마을회관의 설치
- ㄴ. 쓰레기처리장·하수처리시설의 개량
- ㄷ. 하천정비 등 재해방지를 위한 시설의 설치
- ㄹ. 주택의 개량

면 구분 내용

1 정답해설

[취락지구에 대한 지원]

국가 또는 지방자치단체가 취락지

	<p>구안의 주민의 생활편익과 복지증진 등을 위하여 시행하거나 지원할 수 있는 사업은 다음 각호와 같다.</p> <p>1. 집단취락지구 : 개발제한구역의 지정및관리에관한특별조치법령에서 정하는 바에 의한다.</p> <p>2. 자연취락지구</p> <p>가. 자연취락지구안에 있거나 자연취락지구에 연결되는 도로·수도공급설비·하수도 등의 정비</p> <p>나. 어린이놀이터·공원·녹지·주차장·학교·마을회관 등의 설치·정비</p> <p>다. 쓰레기처리장·하수처리시설 등의 설치·개량</p> <p>라. 하천정비 등 재해방지를 위한 시설의 설치·개량</p> <p>마. 주택의 신축·개량</p> <p>3 기타</p>
--	---

7. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역별 용적률의 최대한도가 다음 중 가장 큰 것은?(단 조례등 기타 강화·완화조건은 고려하지 않음)

①. 제1종전용주거지역
 ②. 제3종일반주거지역
 ③. 준주거지역
 ④. 일반공업지역
 ⑤. 준공업지역

③ 준주거지역: 500퍼센트 이하		
번호	구분	내용
1	정답해설	<p>① 제1종전용주거지역: 100퍼센트 이하</p> <p>② 제3종일반주거지역: 300퍼센트 이하</p> <p>④ 일반공업지역: 350퍼센트 이하</p> <p>⑤ 준공업지역: 400퍼센트 이하</p> <p>[/용도지역 안에서의 용적률]</p> <p>①용적률은 다음 각 호의 범위에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 감안하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과할 수 없다.</p> <p>1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하</p> <p>2. 제2종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하</p> <p>3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하</p> <p>4. 제2종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하</p>

--

	<p>5. 제3종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하</p> <p>6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하</p> <p>7. 중심상업지역 : 200퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하</p> <p>8. 일반상업지역 : 200퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하</p> <p>9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하</p> <p>10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하</p> <p>11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하</p> <p>12. 일반공업지역 : 150퍼센트 이상 350퍼센트 이하</p> <p>13. 준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하</p> <p>14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하</p> <p>15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하</p> <p>16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하</p> <p>17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하</p> <p>18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하</p> <p>19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하</p> <p>20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하</p> <p>21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하</p> <p>② ~ ⑫ ... 생략</p>
2	<p>왜 맞나요?</p>
3	<p>기타</p>

<p>8. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시·군계획시설에 관한 설명이다. ()에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은? 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부터 (가)년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 (나)년이 (다)에 그 효력을 잃는다.</p> <p>①. 가: 10, 나: 되는 날 ②. 가: 20, 나: 되는 날 ③. 가: 10, 나: 되는 날의 다음날 ④. 가: 15, 나: 되는 날의 다음날</p>

<p>⑤ 가: 20, 나: 되는 날의 다음날</p>
<p>번호 구분 내용</p> <p>도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일</p>

⑤. ㄱ: 20, ㄴ: 되는 날의 다음날

1 정답해 설 부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일 부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃는다.

[도시·군계획시설결정의 실효 등]

① 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설에 대하여 그 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우 그 도시·군계획시설결정은 그 고시일부터 20년이 되는 날의 다음날에 그 효력을 잃는다.

② 시·도지사 또는 대도시 시장은 제①항에 따라 도시·군계획시설결정이 효력을 잃으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 도시·군계획시설결정이 고시된 도시·군계획시설(국토교통부장관이 결정·고시한 도시·군계획시설 중 관계 중앙행정기관의 장이 직접 설치하기로 한 시설은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)을 설치할 필요성이 없어진 경우 또는 그 고시일부터 10년이 지날 때까지 해당 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 아니하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 현황과 단계별 집행계획을 해당 지방의회에 보고하여야 한다.

2 왜 맞나요?

④ 제③항에 따라 보고를 받은 지방의회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 도시·군계획시설결정의 해제를 권고할 수 있다.

⑤ 제④항에 따라 도시·군계획시설결정의 해제를 권고받은 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 특별한 사유가 없으면 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하거나 도지사에게 그 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 신청을 받은 도지사는 특별한 사유가 없으면 그 도시·군계획시설결정의 해제를 위한 도시·군관리계획을 결정하여야 한다.

3 기타

9. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 제3종일반주거지역 안에서 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물은?(단, 건축물의 종류는 「건축법 시행령」 별표 1에 규정된 용도별 건축물의 종류에 따름)

- ①. 제2종 근린생활시설 중 단란주점
- ②. 의료시설 중 격리병원
- ③. 문화 및 집회시설 중 관람장
- ④. 위험물저장 및 처리시설 중 액화가스 취급소·판매소
- ⑤. 업무시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 4천제곱미터인 것

④ 위험물저장 및 처리시설 중 액화가스 취급소·판매소

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>가. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소·판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스충전·저장소</p> <p>■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [별표 6] <개정 2019. 3. 19.></p> <p>제3종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(제71조제1항제5호 관련)</p> <p>1. 건축할 수 있는 건축물</p> <p>가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택</p> <p>나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택</p> <p>다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설</p> <p>라. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설</p> <p>마. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교</p> <p>바. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</p> <p>2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물</p> <p>가. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다)</p> <p>나. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(관람장을 제외한다)</p> <p>다. 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 같은 호 나목 및 다목(일반게임제공업의 시설은 제외한다)에 해당하는 것으로서 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 15미</p>

터 이상의 도로로서 도시·군계획 조례가 정하는 너비 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다) 과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능 회복 등을 감안하여 도시·군계획 조례가 정하는 경우에는 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것

2 왜 맞나요? 라. 「건축법 시행령」 별표 1 제 9호의 의료시설(격리병원을 제외한다)

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제 10호의 교육연구시설 중 제1호 마 목에 해당하지 아니하는 것

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제 12호의 수련시설(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)

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제 13호의 운동시설

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제 14호의 업무시설로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이하인 것

자. 별표 4 제2호차목 및 카목의 공장

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제 18호의 창고시설

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제 19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소.판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제 20호의 자동차관련시설 중 동호 아 목에 해당하는 것과 주차장 및 세차장

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제 21호의 동물 및 식물관련시설 중 동호 마목 내지 아목에 해당하는 것

하. 「건축법 시행령」 별표 1 제 23호의 교정 및 국방.군사시설

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제 24호의 방송통신시설

너. 「건축법 시행령」 별표 1 제 25호의 발전시설

더. 「건축법 시행령」 별표 1 제 29호의 야영장 시설

10. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지구와 그 세분(細分)이 바르게 연결된 것만을 모두 고른 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)

- ㄱ. 보호지구 - 역사문화환경보호지구, 중요시설물보호지구, 생태계보호지구
- ㄴ. 방재지구 - 자연방재지구, 시가지방재지구, 특정개발방제지구
- ㄷ. 경관지구 - 자연경관지구, 주거경관지구, 시가지경관지구
- ㄹ. 취락지구 - 자연취락지구, 농어촌취락지구, 집단취락지구

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

① ㄱ. 보호지구 - 역사문화환경보호지구, 중요시설물보호지구, 생태계보호지구

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답해설

제31조(용도지구의 지정) ① 법 제 37조제1항제5호에서 "항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물"이란 항만, 공항, 공용시설(공공업무시설, 공공필요성이 인정되는 문화시설·집회시설·운동시설 및 그 밖에 이와 유사한 시설로서 도시·군계획조례로 정하는 시설을 말한다), 교정시설·군사시설을 말한다. <신설 2017. 12. 29.>

②국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제2항에 따라 도시·군관리계획결정으로 경관지구·방재지구·보호지구·취락지구 및 개발진흥지구를 다음 각 호와 같이 세분하여 지정할 수 있다. <개정 2005. 1. 15., 2005. 9. 8., 2008. 2. 29., 2009. 8. 5., 2012. 4. 10., 2013. 3. 23., 2014. 1. 14., 2017. 12. 29.>

1. 경관지구

가. 자연경관지구 : 산지·구릉지 등 자연경관을 보호하거나 유지하기 위하여 필요한 지구

나. 시가지경관지구 : 지역 내 주거지, 중심지 등 시가지의 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

다. 특화경관지구 : 지역 내 주요 수계의 수변 또는 문화적 보존가치가 큰 건축물 주변의 경관 등 특별한 경관을 보호 또는 유지하거나 형성하기 위하여 필요한 지구

2. 삭제 <2017. 12. 29.>

3. 삭제 <2017. 12. 29.>

4. 방재지구

가. 시가지방재지구: 건축물·인구가 밀집되어 있는 지역으로서 시설 개선 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

나. 자연방재지구: 토지의 이용도가 낮은 해안변, 하천변, 급경사지 주변 등의 지역으로서 건축 제한 등을 통하여 재해 예방이 필요한 지구

5. 보호지구

가. 역사문화환경보호지구 : 문화재·전통사찰 등 역사·문화적으로 보존가치가 큰 시설 및 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

나. 중요시설물보호지구 : 중요시설물(제1항에 따른 시설물을 말한다. 이하 같다)의 보호와 기능의 유지 및 증진 등을 위하여 필요한 지구

다. 생태계보호지구 : 야생동식물서식처 등 생태적으로 보존가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구

6. 삭제 <2017. 12. 29.>

7. 취락지구

가. 자연취락지구 : 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

나. 집단취락지구 : 개발제한구역안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구

8. 개발진흥지구

가. 주거개발진흥지구 : 주거기능을 중심으로 개발·정비할 필요가 있는 지구

나. 산업·유통개발진흥지구 : 공업
기능 및 유통·물류기능을 중심으
로 개발·정비할 필요가 있는 지구

다. 삭제 <2012. 4. 10.>

라. 관광·휴양개발진흥지구 : 관광
·휴양기능을 중심으로 개발·정비
할 필요가 있는 지구

2 왜 맞나
요?

마. 복합개발진흥지구 : 주거기능,
공업기능, 유통·물류기능 및 관광
·휴양기능중 2 이상의 기능을 중
심으로 개발·정비할 필요가 있는
지구

바. 특정개발진흥지구 : 주거기능,
공업기능, 유통·물류기능 및 관광
·휴양기능 외의 기능을 중심으로
특정한 목적을 위하여 개발·정비
할 필요가 있는 지구

③시·도지사 또는 대도시 시장은
지역여건상 필요한 때에는 해당 시
·도 또는 대도시의 도시·군계획
조례로 정하는 바에 따라 제2항제1
호에 따른 경관지구를 추가적으로
세분(특화경관지구의 세분을 포함
한다)하거나 제2항제5호나목에 따
른 중요시설물보호지구 및 법 제37
조제1항제8호에 따른 특정용도제
한지구를 세분하여 지정할 수 있
다. <개정 2009. 8. 5., 2012.
4. 10., 2017. 12. 29.>

④법 제37조제3항에 따라 시·도
또는 대도시의 도시·군계획조례로
같은 조 제1항 각 호에 따른 용도지
구외의 용도지구를 정할 때에는 다
음 각호의 기준을 따라야 한다. <
개정 2011. 3. 9., 2012. 4. 10.,
2016. 12. 30.>

1. 용도지구의 신설은 법에서 정하
고 있는 용도지역·용도지구·용도
구역·지구단위계획구역 또는 다른
법률에 따른 지역·지구만으로는
효율적인 토지이용을 달성할 수 없
는 부득이한 사유가 있는 경우에 한
할 것

2. 용도지구안에서의 행위제한은
그 용도지구의 지정목적 달성에 필
요한 최소한도에 그치도록 할 것

3. 당해 용도지역 또는 용도구역의 행위제한을 완화하는 용도지구를 신설하지 아니할 것

⑤ 법 제37조제4항에서 "연안침식이 진행 중이거나 우려되는 지역 등 대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <신설 2014. 1. 14.>

1. 연안침식으로 인하여 심각한 피해가 발생하거나 발생할 우려가 있어 이를 특별히 관리할 필요가 있는 지역으로서 「연안관리법」 제20조의2에 따른 연안침식관리구역으로 지정된 지역(같은 법 제2조제3호의 연안육역에 한정한다)

2. 풍수해, 산사태 등의 동일한 재해가 최근 10년 이내 2회 이상 발생하여 인명 피해를 입은 지역으로서 향후 동일한 재해 발생 시 상당한 피해가 우려되는 지역

⑥ 법 제37조제5항에서 "대통령령으로 정하는 주거지역·공업지역·관리지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지역을 말한다. <개정 2017. 12. 29.>

1. 일반주거지역

2. 일반공업지역

3. 계획관리지역

⑦ 시·도지사 또는 대도시 시장은 법 제37조제5항에 따라 복합용도지구를 지정하는 경우에는 다음 각 호의 기준을 따라야 한다. <신설 2017. 12. 29.>

1. 용도지역의 변경 시 기반시설이 부족해지는 등의 문제가 우려되어 해당 용도지역의 건축제한만을 완화하는 것이 적합한 경우에 지정할 것

2. 간선도로의 교차지(交叉地), 대중교통의 결절지(結節地) 등 토지이용 및 교통 여건의 변화가 큰 지역 또는 용도지역 간의 경계지역, 가로변 등 토지를 효율적으로 활용

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 건축물별 기반시설유발계수가 다음 중 가장 큰 것은?

①. 단독주택
 ②. 장례시설
 ③. 관광휴게시설
 ④. 제2종 근린생활시설
 ⑤. 비금속 광물제품 제조공장

할 필요가 있는 지역에 지정할 것

3. 용도지역의 지정목적이 크게 저해되지 아니하도록 해당 용도지역 전체 면적의 3분의 1 이하의 범위에서 지정할 것

4. 그 밖에 해당 지역의 체계적·계획적인 개발 및 관리를 위하여 지정 대상지가 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합할 것

3 기타

11. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 건축물별 기반시설유발계수가 다음 중 가장 큰 것은?

①. 단독주택
 ②. 장례시설
 ③. 관광휴게시설
 ④. 제2종 근린생활시설
 ⑤. 비금속 광물제품 제조공장

③ 관광휴게시설: 1.9

번호	구분	내용
1	정답해설	① 단독주택: 0.7 ② 장례시설: 0.7 ④ 제2종 근린생활시설: 1.6 ⑤ 비금속 광물제품 제조공장: 1.3 ■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 [별표 1의3] <개정 2017. 9. 19.> 건축물별 기반시설유발계수(제69조제2항 관련) 1. 단독주택: 0.7 2. 공동주택: 0.7 3. 제1종 근린생활시설: 1.3 4. 제2종 근린생활시설: 1.6 5. 문화 및 집회시설: 1.4 6. 종교시설: 1.4 7. 판매시설: 1.3 8. 운수시설: 1.4 9. 의료시설: 0.9 10. 교육연구시설: 0.7

11. 노유자시설: 0.7

12. 수련시설: 0.7

13. 운동시설: 0.7

14. 업무시설: 0.7

15. 숙박시설: 1.0

16. 위락시설: 2.1

17. 공장

가. 목재 및 나무제품 제조공장(가구제조공장은 제외한다): 2.1

나. 펄프, 종이 및 종이제품 제조공장: 2.5

다. 비금속 광물제품 제조공장: 1.3

라. 코크스, 석유정제품 및 핵연료 제조공장: 2.1

마. 가죽, 가방 및 신발제조공장: 1.0

바. 전자부품, 영상, 음향 및 통신 장비 제조공장: 0.7

사. 음·식료품 제조공장: 0.5

아. 화합물 및 화학제품 제조공장: 0.5

자. 섬유제품 제조공장(봉제의복 제조공장은 제외한다): 0.4

차. 봉제의복 및 모피제품 제조공장: 0.7

카. 가구 및 그 밖의제품 제조공장: 0.3

타. 그 밖의 전기기계 및 전기 변환 장치 제조공장: 0.3

파. 조립금속제품 제조공장(기계 및 가구공장을 제외한다): 0.3

하. 출판, 인쇄 및 기록매체 복제공장: 0.4

거. 의료, 정밀, 광학기기 및 시계 제조공장: 0.4

너. 제1차 금속 제조공장: 0.3

더. 컴퓨터 및 사무용기기 제조공장: 0.4

러. 재생용 가공원료 생산공장: 0.3

머. 고무 및 플라스틱 제품 제조공장: 0.4

버. 그 밖의 운송장비 제조공장: 0.4

서. 그 밖의 기계 및 장비 제조공장: 0.4

어. 자동차 및 트레일러 제조공장:

2 왜 맞나요?

저. 담배제조공장: 0.3

18. 참고시설: 0.5

19. 위험물저장 및 처리시설: 0.7

20. 자동차관련시설: 0.7

21. 동물 및 식물관련시설: 0.7

22. 자원순환 관련 시설: 1.4

23. 교정 및 군사시설: 0.7

24. 방송통신시설: 0.8

25. 발전시설: 0.7

26. 묘지 관련 시설: 0.7

27. 관광휴게시설: 1.9

28. 장례시설: 0.7

29. 야영장시설: 0.7

3 기타

12. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 용어의 정의에 관한 조문의 일부이다. ()에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은?

"(가)"(이)란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 (나)의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 (나)의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

- ①. 가: 용도지구, 나: 용도지역
- ②. 가: 용도지구, 나: 용도구역
- ③. 가: 용도지역, 나: 용도지구
- ④. 가: 용도지구, 나: 용도지역 및 용도구역
- ⑤. 나: 용도지역, 나: 용도구역 및 용도지구

① 가: 용도지구, 나: 용도지역

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>16. "용도지구"란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.</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>1. "광역도시계획"이란 제10조에 따라 지정된 광역계획권의 장기발전방향을 제시하는 계획을 말한다.</p> <p>2. "도시·군계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 관할 구역에 있는 군은 제외한다. 이하 같다)의 관할 구역에 대하여 수립하는 공간구조와 발전방향에 대한 계획으로</p>

서 도시·군기본계획과 도시·군관리계획으로 구분한다.

3. "도시·군기본계획"이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전 방향을 제시하는 종합계획으로서 도시·군관리계획 수립의 지침이 되는 계획을 말한다.

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

가. 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획

나. 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획

다. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획

라. 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획

마. 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획

바. 입지규제최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제최소구역계획

5. "지구단위계획"이란 도시·군계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

5의2. "입지규제최소구역계획"이란 입지규제최소구역에서의 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등의 제한에 관한 사항 등 입지규제최소구역의 관리에

필요한 사항을 정하기 위하여 수립하는 도시·군관리계획을 말한다.

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

가. 도로·철도·항만·공항·주차장 등 교통시설

나. 광장·공원·녹지 등 공간시설

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

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

마. 하천·유수지(遊水池)·방화설비 등 방재시설

바. 장사시설 등 보건위생시설

사. 하수도, 폐기물처리 및 재활용 시설, 빗물저장 및 이용시설 등 환경기초시설

7. "도시·군계획시설"이란 기반시설 중 도시·군관리계획으로 결정된 시설을 말한다.

8. "광역시설"이란 기반시설 중 광역적인 정비체계가 필요한 다음 각 목의 시설로서 대통령령으로 정하는 시설을 말한다.

가. 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 관할 구역에 걸쳐 있는 시설

나. 둘 이상의 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군이 공동으로 이용하는 시설

9. "공동구"란 전기·가스·수도 등의 공급설비, 통신시설, 하수도시설 등 지하매설물을 공동 수용함으

2 왜 맞나요?

로써 미관의 개선, 도로구조의 보전 및 교통의 원활한 소통을 위하여 지하에 설치하는 시설물을 말한다.

10. "도시·군계획시설사업"이란 도시·군계획시설을 설치·정비 또는 개량하는 사업을 말한다.

11. "도시·군계획사업"이란 도시·군관리계획을 시행하기 위한 다음 각 목의 사업을 말한다.

가. 도시·군계획시설사업

나. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업

다. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업

12. "도시·군계획사업시행자"란 이 법 또는 다른 법률에 따라 도시·군계획사업을 하는 자를 말한다.

13. "공공시설"이란 도로·공원·철도·수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공용 시설을 말한다.

14. "국가계획"이란 중앙행정기관이 법률에 따라 수립하거나 국가의 정책적인 목적을 이루기 위하여 수립하는 계획 중 제19조제1항제1호부터 제9호까지에 규정된 사항이나 도시·군관리계획으로 결정하여야 할 사항이 포함된 계획을 말한다.

15. "용도지역"이란 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율(「건축법」 제55조의 건폐율을 말한다. 이하 같다), 용적률(「건축법」 제56조의 용적률을 말한다. 이하 같다), 높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 서로 중복되지 아니하게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

16. "용도지구"란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화하여 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도

시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

17. "용도구역"이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화하여 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위하여 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말한다.

18. "개발밀도관리구역"이란 개발로 인하여 기반시설이 부족할 것으로 예상되거나 기반시설을 설치하기 곤란한 지역을 대상으로 건폐율이나 용적률을 강화하여 적용하기 위하여 제66조에 따라 지정하는 구역을 말한다.

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

20. "기반시설설치비용"이란 단독주택 및 숙박시설 등 대통령령으로 정하는 시설의 신·증축 행위로 인하여 유발되는 기반시설을 설치하거나 그에 필요한 용지를 확보하기 위하여 제69조에 따라 부과·징수하는 금액을 말한다.

[전문개정 2009. 2. 6.]

[2012. 12. 18. 법률 제11579호에 의하여 2011. 6. 30. 헌법불합치 결정된 이 조 제6호 라목을 개정함.]

3 기타

13. 도시개발법령상 도시개발구역의 지정에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 특례는 고려하지 않음)

- ①. 대도시 시장은 직접 도시개발구역을 지정할 수 없고, 도지사에게 그 지정을 요청하여야 한다.
- ②. 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 도의 행정구역에 걸치

③ 천재지변으로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우 국토교통부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있다.

는 경우에는 해당 면적이 더 넓은 행정구역의 도지사가 도시개발구역을 지정하여야 한다.

③. 천재지변으로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우 국토교통부장관이 도시개발구역을 지정할 수 있다.

④. 도시개발구역의 총 면적이 1만제곱미터 미만인 경우 둘 이상의 사업시행지구로 분할하여 지정할 수 있다.

⑤. 자연녹지지역에서 도시개발구역을 지정한 이후 도시개발사업의 계획을 수립하는 것은 허용되지 아니한다.

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>제4조(국토교통부장관의 도시개발구역 지정) ① 법 제3조제3항제3호에서 "대통령령으로 정하는 규모"란 30만 제곱미터를 말한다.</p> <p>② 법 제3조제3항제5호에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 천재지변, 그 밖의 사유로 인하여 도시개발사업을 긴급하게 할 필요가 있는 경우를 말한다.</p> <p>제3조(도시개발구역의 지정 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정되는 때에는 도시개발구역을 지정할 수 있다.</p> <p>1. 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 "시·도지사"라 한다)</p> <p>2. 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시의 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)</p> <p>② 도시개발사업이 필요하다고 인정되는 지역이 둘 이상의 특별시·광역시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시와 광역시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 이 조 및 제8조에서 "대도시"라 한다)의 행정구역에 걸치는 경우에는 관계 시·도지사 또는 대도시 시장이 협의하여 도시개발구역을 지정할 자를 정한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항과 제2항에도 불구하고 도시개발구역을 지정할 수 있다.</p> <p>1. 국가가 도시개발사업을 실시할 필요가 있는 경우</p> <p>2. 관계 중앙행정기관의 장이 요청하는 경우</p> <p>3. 제11조제1항제2호에 따른 공공기관의 장 또는 같은 항 제3호에 따</p>

른 정부출연기관의 장이 대통령령으로 정하는 규모 이상으로서 국가계획과 밀접한 관련이 있는 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우

4. 제2항에 따른 협의가 성립되지 아니하는 경우

5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

④ 시장(대도시 시장을 제외한다)·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 도시개발구역의 지정을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항에 따라 도시개발구역을 지정하거나 그 지정을 요청하는 경우 도시개발구역의 지정대상 지역 및 규모, 요청 절차, 제출 서류 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제2조(도시개발구역의 지정대상지역 및 규모) ① 「도시개발법」(이하 "법"이라 한다) 제3조에 따라 도시개발구역으로 지정할 수 있는 대상 지역 및 규모는 다음과 같다.

1. 도시지역

가. 주거지역 및 상업지역: 1만 제곱미터 이상

나. 공업지역: 3만 제곱미터 이상

다. 자연녹지지역: 1만 제곱미터 이상

라. 생산녹지지역(생산녹지지역이 도시개발구역 지정면적의 100분의 30 이하인 경우만 해당된다): 1만 제곱미터 이상

2. 도시지역 외의 지역: 30만 제곱미터 이상. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 아파트 또는 연립주택의 건설계획이 포함되는 경우로서 다음 요건을

모두 갖춘 경우에는 10만제곱미터 이상으로 한다.

가. 도시개발구역에 초등학교용지를 확보(도시개발구역 내 또는 도시개발구역으로부터 통학이 가능한 거리에 학생을 수용할 수 있는 초등학교가 있는 경우를 포함한다)하여 관할 교육청과 협의한 경우

2 왜 맞나요?

나. 도시개발구역에서 「도로법」 제12조부터 제15조까지의 규정에 해당하는 도로 또는 국토교통부령으로 정하는 도로와 연결되거나 4차로 이상의 도로를 설치하는 경우

② 자연녹지지역, 생산녹지지역 및 도시지역 외의 지역에 도시개발구역을 지정하는 경우에는 광역도시계획 또는 도시·군기본계획에 의하여 개발이 가능한 지역에서만 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 지정하여야 한다. 다만, 광역도시계획 및 도시·군기본계획이 수립되지 아니한 지역인 경우에는 자연녹지지역 및 계획관리지역에서만 도시개발구역을 지정할 수 있다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역으로서 법 제3조에 따라 도시개발구역을 지정하는 자(이하 "지정권자"라 한다)가 계획적인 도시개발이 필요하다고 인정하는 지역에 대하여는 제1항 및 제2항에 따른 제한을 적용하지 아니한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항에 따른 취락지구 또는 개발진흥지구로 지정된 지역

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역으로 지정된 지역

3. 국토교통부장관이 국가균형발전을 위하여 관계 중앙행정기관의 장과 협의하여 도시개발구역으로 지정하려는 지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제4호에 따른 자연환경보전지역은 제외한다)

④ 도시개발구역으로 지정하려는 지역이 둘 이상의 용도지역에 걸쳐 있는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시개발구역을 지정하여야 한다.

⑤ 같은 목적으로 여러 차례에 걸쳐 부분적으로 개발하거나 이미 개발한 지역과 붙어 있는 지역을 개발하는 경우에 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 도시개발구역을 지정하여야 한다.

[별표 1]

도시개발구역의 지정기준(제3조관련)

1. 도시개발구역으로 지정하려는 지역이 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 다음 각 목의 구분에 따라 도시개발구역으로 지정하여야 한다.

가. 도시지역 안에서 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 다음의 계산식에 따른 면적(A)이 1만 제곱미터 이상일 것. 다만, 생산녹지지역이 포함된 경우에는 생산녹지지역이 전체 면적의 30퍼센트 이내여야 한다.

A=주거지역 및 상업지역의 면적 + 공업지역의 면적의 3분의 1 + 자연녹지지역의 면적 + 생산녹지지역의 면적

나. 도시지역 밖에서 둘 이상의 용도지역에 걸치는 경우에는 총면적이 30만 제곱미터 이상일 것. 다만 영 제2조제1항제2호 단서에 따른 요건을 모두 갖춘 경우에는 20만 제곱미터 이상이어야 한다.

다. 도시지역 안과 도시지역 밖에 걸치는 경우에는 다음의 어느 하나에 해당할 것

(1) 총면적이 30만 제곱미터 이상인 경우일 것

(2) 도시지역안의 면적(가목의 계산식에 따른 면적을 말한다)이 1만 제곱미터 이상이고 도시지역 밖의 면적이 5천 제곱미터 이하로서 도시지역 밖의 면적을 공공시설용지로 사용하기 위하여 개발하는 경우일 것

(3) 영 제2조제1항제2호 단서에 따른 요건을 모두 갖춘 경우에는 20만 제곱미터 이상인 경우일 것

2. 동일한 목적으로 여러 차례에 걸쳐 부분적으로 개발하거나 연접하여 개발하는 경우로서 다음 각 목의

	<p>요건을 모두 갖춘 경우에는 개발 중인 구역과 새로 개발하려는 구역을 하나의 도시개발구역으로 지정하여야 한다.</p> <p>가. 개발 중인 구역과 새로 개발하려는 구역의 면적을 합한 면적이 영 제2조에서 정하는 면적 이상일 것</p> <p>나. 개발 중인 구역과 새로 개발하려는 구역의 시행자가 같은 자일 것</p> <p>3 기타</p>
--	--

<p>14. 도시개발법령상 지정권자가 '도시개발구역 전부를 환지 방식으로 시행하는 도시개발사업'을 '지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업'과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 경우, 이 도시개발사업의 시행자로 지정될 수 없는 자는?(단, 지정될 수 있는 자가 도시개발구역의 토지 소유자는 아니며, 다른 법령은 고려하지 않음)</p> <p>①. 국가 ②. 지방자치단체 ③. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 ④. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 ⑤. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 중 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제4조에 따른 외부감사의 대상이 되는 자</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="949 757 1029 1008">번호</th> <th data-bbox="1029 757 1117 1008">구분</th> <th data-bbox="1117 757 1508 1008">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="949 1008 1029 2161">1</td> <td data-bbox="1029 1008 1117 2161">정답해설</td> <td data-bbox="1117 1008 1508 2161"> <p>① 국가</p> <p>② 지정권자는 제1항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 지방자치단체나 대통령령으로 정하는 자(이하 "지방자치단체등"이라 한다)를 시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 도시개발사업을 시행하는 자가 시·도지사 또는 대도시 시장인 경우 국토교통부장관이 지정한다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.></p> <p>1. 토지 소유자나 조합이 대통령령으로 정하는 기간에 시행자 지정을 신청하지 아니한 경우 또는 지정권자가 신청된 내용이 위법하거나 부당하다고 인정한 경우</p> <p>2. 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정한 경우</p> <p>제18조(시행자) ① 법 제11조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 다음 각 호의 공공기관을 말한다. <개정 2009. 6. 26., 2009. 9. 21., 2011. 12. 30., 2018. 2. 27.></p> <p>1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다)</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설	<p>① 국가</p> <p>② 지정권자는 제1항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 지방자치단체나 대통령령으로 정하는 자(이하 "지방자치단체등"이라 한다)를 시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 도시개발사업을 시행하는 자가 시·도지사 또는 대도시 시장인 경우 국토교통부장관이 지정한다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.></p> <p>1. 토지 소유자나 조합이 대통령령으로 정하는 기간에 시행자 지정을 신청하지 아니한 경우 또는 지정권자가 신청된 내용이 위법하거나 부당하다고 인정한 경우</p> <p>2. 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정한 경우</p> <p>제18조(시행자) ① 법 제11조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 다음 각 호의 공공기관을 말한다. <개정 2009. 6. 26., 2009. 9. 21., 2011. 12. 30., 2018. 2. 27.></p> <p>1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다)</p>
번호	구분	내용					
1	정답해설	<p>① 국가</p> <p>② 지정권자는 제1항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 지방자치단체나 대통령령으로 정하는 자(이하 "지방자치단체등"이라 한다)를 시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 도시개발사업을 시행하는 자가 시·도지사 또는 대도시 시장인 경우 국토교통부장관이 지정한다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.></p> <p>1. 토지 소유자나 조합이 대통령령으로 정하는 기간에 시행자 지정을 신청하지 아니한 경우 또는 지정권자가 신청된 내용이 위법하거나 부당하다고 인정한 경우</p> <p>2. 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정한 경우</p> <p>제18조(시행자) ① 법 제11조제1항제2호에서 "대통령령으로 정하는 공공기관"이란 다음 각 호의 공공기관을 말한다. <개정 2009. 6. 26., 2009. 9. 21., 2011. 12. 30., 2018. 2. 27.></p> <p>1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다)</p>					

2. 삭제 <2009. 9. 21.>

3. 「한국수자원공사법」에 따른
한국수자원공사

4. 「한국농어촌공사 및 농지관리
기금법」에 따른 한국농어촌공사

5. 「한국관광공사법」에 따른 한
국관광공사

6. 「한국철도공사법」에 따른 한
국철도공사

7. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한
특별법」 제43조제3항에 따른 매
입공공기관(같은 법 제2조제6호에
따른 종전부동산 및 그 주변을 개발
하는 경우로 한정한다)

② 법 제11조제1항제3호에서 "대
통령령으로 정하는 정부출연기
관"이란 다음 각 호의 기관을 말한
다. <개정 2013. 9. 17.>

1. 「한국철도시설공단법」에 따른
한국철도시설공단(「역세권의 개발
및 이용에 관한 법률」 제2조제2호
에 따른 역세권개발사업을 시행하
는 경우에만 해당한다)

2. 「제주특별자치도 설치 및 국제
자유도시 조성을 위한 특별법」에
따른 제주국제자유도시개발센터(제
주특별자치도에서 개발사업을 하는
경우에만 해당한다)

③ 법 제11조제1항제7호에서 "대
통령령으로 정하는 요건에 해당하
는 법인"이란 다음 각 호의 어느 하
나에 해당하는 법인을 말한다. <
개정 2012. 3. 26.>

1. 「수도권정비계획법」 제6조제
1항제1호에 따른 과밀억제권역(이하 이 조에서 "과밀억제권역"이라
한다)에 3년 이상 계속하여 공장시
설을 갖추고 사업을 하고 있거나 3
년 이상 계속하여 본점 또는 주사무
소(이하 이 조에서 "본사"라 한다)
를 두고 있는 법인으로서 그 공장시
설의 전부 또는 본사를 「수도권정

비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권(이하 "수도권"이라 한다) 외의 지역으로 이전하는 법인. 이 경우 공장시설 또는 본사의 이전에 따라 이전하는 종업원의 수(여러 개의 법인이 모여 지방으로 이전하는 경우에는 그 종업원 총수)가 500명 이상이어야 한다.

2. 과밀억제권역에서 「고등교육법」 제2조제1호에 따른 대학(같은 법 제30조에 따른 대학원대학은 제외한다)을 운영 중인 학교법인으로서 대학시설의 전부를 수도권 외의 지역으로 이전하는 학교법인

④ 법 제11조제1항제8호에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자"란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다. <개정 2013. 3. 23., 2016. 8. 11.>

1. 「주택법」 제10조에 따라 제출된 최근 3년간의 평균 영업실적(대지 조성에 투입된 비용을 말하며, 보상비는 제외한다)이 해당 도시개발사업에 드는 연평균 사업비(보상비는 제외한다) 이상일 것

2. 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하는 기준 이상일 것

⑤ 법 제11조제1항제9호에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로서 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하여 고시하는 기준 이상인 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다. <개정 2013. 3. 23., 2018. 10. 30.>

2 왜 맞나요?

1. 「건설산업기본법」에 따라 종합공사를 시공하는 업종(토목공사업 및 토목건축공사업에 한한다)에 등록된 자로서 같은 법 제23조에 따라 공시된 시공능력 평가액이 당해 도시개발사업에 드는 연평균 사업비(보상비는 제외한다) 이상인 자

2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 중 「주식회사 등의 외부감사에 관한 법률」 제4조에 따른 외부감사의 대상이 되는 자

⑥ 법 제11조제1항제9호의2에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자"란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다. <개정 2012. 7. 17., 2013. 3. 23.>

1. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제17조제1호에 따라 국토교통부장관에게 보고한 최근 3년간 연평균 사업실적이 해당 도시개발사업에 드는 연평균 사업비 이상일 것

2. 시행자 지정 신청일 기준으로 최근 3년간 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제22조에 따른 시정조치 및 같은 법 제24조제1항에 따른 영업정지를 받은 사실이 없을 것

3. 경영의 건전성이 국토교통부령으로 정하는 기준 이상일 것

⑦ 법 제11조제1항제10호에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자"란 시행자 지정 신청일 당시 「부동산투자회사법」 제38조에 따라 공시된 투자보고서를 기준으로 재무제표상 부채가 자본금의 2배 미만이고, 최근 3년간 같은 법 제39조제2항제1호, 제2호 및 같은 법 시행령 제41조제1호에 해당하는 조치를 받은 사실이 없는 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다. 다만, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 회생절차가 진행 중인 법인은 제외한다. <신설 2012. 7. 17.>

1. 최근 3년간 「부동산투자회사법」 제21조제1호부터 제3호까지 및 제6호에 따른 자산의 연평균 투자·운영실적(위탁관리 부동산투자회사의 경우에는 해당 부동산투자회사로부터 자산의 투자·운영업무를 위탁받은 자산관리회사가 투자·운용을 위탁받은 실적 총합계액의 연평균 금액을 말한다)이 해당 도시개발사업에 드는 연평균 사업비 이상인 자

2. 「부동산투자회사법」 제9조제2항제2호에 따른 사업계획상 자본금이 해당 도시개발사업에 드는 총사업비의 100분의 15 이상인 자

㉔ 법 제11조제1항제11호에서 "대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인을 말한다. <신설 2012. 7. 17.>

1. 법 제11조제1항제1호부터 제5호까지, 제7호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자가 100분의 50 이상 출자한 법인

2. 법 제11조제1항제1호부터 제5호까지, 제7호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자가 100분의 30 이상 출자한 법인으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자의 출자비율 합계가 100분의 20 이상인 법인

가. 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 자

나. 「국가재정법」 제5조제1항에 따라 설치된 기금을 관리하기 위하여 법률에 따라 설립된 법인

다. 법률에 따라 설립된 공제회

라. 「법인세법 시행령」 제61조제2항제1호부터 제13호까지 및 제24호에 해당하는 금융회사

제11조(시행자 등) ① 도시개발사업의 시행자(이하 "시행자"라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지정한다. 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 제5호의 토지 소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지정한다. <개정 2010. 4. 15., 2011. 9. 30., 2012. 1. 17., 2016. 1. 19.>

1. 국가나 지방자치단체

2. 대통령령으로 정하는 공공기관

3. 대통령령으로 정하는 정부출연기관

4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사

5. 도시개발구역의 토지 소유자 (「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제28조에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 보며, 제21조에 따른 수용 또는 사용 방식의 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 소유한 자를 말한다)

6. 도시개발구역의 토지 소유자 (「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제28조에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 본다)가 도시개발을 위하여 설립한 조합(도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에만 해당하며, 이하 "조합"이라 한다)

7. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인 중 과밀억제권역의 사업 기간 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인

8. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 자 중 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자(「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지와 그에 수반되는 기반시설을 조성하는 경우에만 해당한다)

9. 「건설산업기본법」에 따른 토목공사업 또는 토목건축공사업의 면허를 받는 등 개발계획에 맞게 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자

9의2. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 등록된 부동산개발업자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자

10. 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자

11. 제1호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자(제6호에 따른 조합은 제외한다)가 도시개발사업을 시행할 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인

② 지정권자는 제1항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 지방자치단체나 대통령령으로 정하는 자(이하 "지방자치단체등"이라 한다)를 시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 도시개발사업을 시행하는 자가 시·도지사 또는 대도시 시장인 경우 국토교통부장관이 지정한다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.>

1. 토지 소유자나 조합이 대통령령으로 정하는 기간에 시행자 지정을 신청하지 아니한 경우 또는 지정권자가 신청된 내용이 위법하거나 부당하다고 인정한 경우

2. 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정한 경우

3. 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지 소유자 및 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상이 지방자치단체등의 시행에 동의한 경우

3 기타

③ 지정권자는 제1항제5호에 따른 토지 소유자 2인 이상이 도시개발사업을 시행하려고 할 때 또는 같은 호에 따른 토지 소유자가 같은 항 제7호부터 제10호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 도시개발사업을 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 규약을 정하게 할 수 있다.

④ 제2항에 따라 지방자치단체등이 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때와 제1항제1호부터 제4호까지 또는 제11호(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우로 한정한다)에 해당하는 자가 도시개발사업의 일부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시행규정을 작성하여야 한다. 이 경우 제1항제2호부터 제4호까지의 시행자는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사업관리에 필요한 비용의 책정에 관한 사

항을 시행규정에 포함할 수 있다.
<개정 2011. 9. 30.>

⑤ 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자, 도시개발구역의 토지 소유자(수용 또는 사용의 방식으로 제안하는 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 가지고 2분의 1 이상을 소유한 자를 말한다) 또는 제1항제7호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다. 다만, 제3조제3항에 해당하는 자는 국토교통부장관에게 직접 제안할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

⑥ 토지 소유자 또는 제1항제7호부터 제11호까지(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우는 제외한다)의 규정에 해당하는 자가 제5항에 따라 도시개발구역의 지정을 제안하려는 경우에는 대상 구역 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자(지상권자를 포함한다)의 동의를 받아야 한다.

⑦ 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제안자와 협의하여 도시개발구역의 지정을 위하여 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

⑧ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.

1. 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우

2. 행정처분으로 시행자의 지정이나 실시계획의 인가가 취소된 경우

3. 시행자의 부도·파산, 그 밖에 이와 유사한 사유로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우

4. 제1항 단서에 따라 시행자로 지정된 자가 대통령령으로 정하는 기간에 도시개발사업에 관한 실시계

획의 인가를 신청하지 아니하는 경우

⑨ 제5항에 따라 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우 도시개발구역의 규모, 제안 절차, 제출 서류, 기초조사 등에 관하여 필요한 사항은 제3조제5항과 제6조를 준용한다.

⑩ 제2항제3호 및 제6항에 따른 동의자 수의 산정방법, 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑪ 제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자는 도시개발사업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 설계·분양 등 도시개발사업의 일부를 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자 등으로 하여금 대행하게 할 수 있다. <신설 2015. 8. 11., 2016. 1. 19.>

15. 도시개발법령상 환지 방식에 의한 도시개발사업의 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 시행자는 준공검사를 받은 후 60일 이내에 지정권자에게 환지처분을 신청하여야 한다.
- ②. 도시개발구역이 2 이상의 환지계획구역으로 구분되는 경우에도 사업비와 보류지는 도시개발구역 전체를 대상으로 책정하여야 하며, 환지계획구역별로는 책정할 수 없다.
- ③. 도시개발구역에 있는 조성토지등의 가격은 개별공시지가로 한다.
- ④. 환지 예정지가 지정되어도 종전 토지의 임차권자는 환지처분 공고일까지 종전 토지를 사용·수익할 수 있다.
- ⑤. 환지 계획에는 필지별로 된 환지 명세와 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세가 포함되어야 한다.

⑤ 환지 계획에는 필지별로 된 환지 명세와 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세가 포함되어야 한다.

번호	구분	내용
		제28조(환지 계획의 작성) ④ 시행자는 도시개발사업의 전부 또는 일부를 환지 방식으로 시행하려면 다음 각 호의 사항이 포함된 환지 계획을 작성하여야 한다. <개정 2011. 9. 30., 2013. 3. 23.>
		1. 환지 설계
		2. 필지별로 된 환지 명세
		3. 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세
		4. 제34조에 따른 체비지(替費地) 또는 보류지(保留地)의 명세
		5. 제32조에 따른 입체 환지를 계

획하는 경우에는 입체 환지용 건축물의 명세와 제32조의3에 따른 공급 방법·규모에 관한 사항

1 정답해설

6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 환지 계획은 종전의 토지와 환지의 위치·지목·면적·토질·수리(水利)·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 합리적으로 정하여야 한다.

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

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

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

① 시행자는 준공검사를 받은 후 60일 이내에 환지처분을 하여야 한다.

② 도시개발구역이 2 이상의 환지 계획구역으로 구분되는 경우는 환지 계획구역별로 작성하여야 하며, 실시계획 인가 사항, 환지 계획구역의 시가화 정도, 토지의 실제 이용 현황과 경제적 가치 등을 종합적으로 고려하여야 한다.

2 왜 맞나요?

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

④ 환지 예정지가 지정되어도 종전 토지의 임차권자는 환지처분 공고일까지 종전 토지를 사용·수익할 수 없다.

제40조(환지처분) ① 시행자는 환지 방식으로 도시개발사업에 관한 공사를 끝낸 경우에는 지체 없이 대

통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하고 공사 관계 서류를 일반인에게 공람시켜야 한다.

② 도시개발구역의 토지 소유자나 이해관계인은 제1항의 공람 기간에 시행자에게 의견서를 제출할 수 있으며, 의견서를 받은 시행자는 공사 결과와 실시계획 내용에 맞는지를 확인하여 필요한 조치를 하여야 한다.

③ 시행자는 제1항의 공람 기간에 제2항에 따른 의견서의 제출이 없거나 제출된 의견서에 따라 필요한 조치를 한 경우에는 지정권자에 의한 준공검사를 신청하거나 도시개발사업의 공사를 끝내야 한다.

④ 시행자는 지정권자에 의한 준공검사를 받은 경우(지정권자가 시행자인 경우에는 제51조에 따른 공사완료 공고가 있는 때)에는 대통령령으로 정하는 기간에 환지처분을 하여야 한다.

⑤ 시행자는 환지처분을 하려는 경우에는 환지 계획에서 정한 사항을 토지 소유자에게 알리고 대통령령으로 정하는 바에 따라 이를 공고하여야 한다.

제65조(환지처분의 기간) 법 제40조제4항에서 "대통령령으로 정하는 기간"이란 60일 이내를 말한다.

제27조(환지 계획의 기준) ① 시행자는 법 제28조제1항에 따른 환지 계획(이하 "환지 계획"이라 한다)을 작성할 때에는 환지계획구역(환지 방식으로 도시개발사업이 시행되는 도시개발구역의 범위를 말하며, 법 제5조제1항제3호에 따라 도시개발구역이 둘 이상의 사업시행지구로 분할되는 경우에는 그 분할된 각각의 사업시행지구를 말한다. 이하 같다)별로 작성하여야 하며, 실시계획인가 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 구분건축물에 이전하는 방식

③ 환지설계는 평가식(도시개발사업 시행 전후의 토지의 평가가액에 비례하여 환지를 결정하는 방법을 말한다. 이하 같다)을 원칙으로 하되, 환지지정으로 인하여 토지의 이동이 경미하거나 기반시설의 단순한 정비 등의 경우에는 면적식(도시개발사업 시행 전의 토지 및 위치를 기준으로 환지를 결정하는 방식을 말한다. 이하 같다)을 적용할 수 있다. 이 경우 하나의 환지계획구역에서는 같은 방식을 적용하여야 하며, 입체 환지를 시행하는 경우에는 반드시 평가식을 적용하여야 한다.

<개정 2012. 3. 30.>

④ 환지의 위치는 다음 각 호의 사항을 고려하여 시행자가 정한다. 이 경우 토지나 건축물의 환지는 같은 환지계획구역에서 이루어져야 한다. <개정 2012. 3. 30.>

1. 평면 환지: 환지 전 토지의 용도, 보유 기간, 위치, 권리가액, 청산금 규모 등을 고려하여 정한다.

2. 입체 환지: 토지 소유자 등의 신청에 따라 정하되, 같은 내용의 신청이 2 이상인 경우에는 환지 전 토지 또는 건축물의 보유 기간, 거주 기간(주택을 공급하는 경우에 한정한다), 권리가액 등을 고려하여 정한다.

⑤ 환지계획구역의 모든 토지는 환지를 지정하거나 법 제30조 및 법 제31조에 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. 법 제66조제1항 및 제2항에 따라 시행자에게 무상귀속되는 토지

2. 시행자가 소유하는 토지(조합이

아닌 시행자가 환지를 지정받을 목적으로 소유한 토지는 제외한다)

⑥ 토지[「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 대지사용권(소유권인 경우로 한정한다)에 해당하는 토지지분을 포함한다] 또는 건축물(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 구분소유권에 해당하는 건축물 부분을 포함한다)은 필지별, 건축물 별로 환지한다. 이 경우 하나의 대지에 속하는 동일인 소유의 토지와 건축물은 분리하여 입체 환지를 지정할 수 없다. <개정 2012. 3. 30.>

⑦ 평면 환지 방식을 적용하는 경우 환지 전 토지 위의 건축물로서 환지 처분 당시 이전(移轉) 또는 제거된 건축물이나 입체 환지의 대상이 되지 아니하는 환지 전 토지의 건축물은 법 제38조에 따른 장애물 등으로 보아 법 제65조에 따라 손실보상한다. <신설 2012. 3. 30.>

⑧ 시행자는 영 제62조에 따른 과소 토지 등에 대하여 2 이상의 토지 또는 건축물 소유자의 신청을 받아 환지 후 하나의 토지나 구분건축물에 공유로 환지를 지정할 수 있다. 이 경우 환지를 지정받은 자는 다른 환지를 지정받을 수 없다. <신설 2012. 3. 30.>

⑨ 시행자는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 해당하는 건축물을 건축할 용도로 계획된 토지에 대하여 2 이상의 토지 소유자의 신청을 받아 공유로 환지를 지정할 수 있다. <신설 2012. 3. 30.>

⑩ 시행자는 동일인이 소유한 2 이상의 환지 전 토지 또는 건축물에 대하여 환지 후 하나의 토지 또는 구분건축물에 환지를 지정할 수 있다. <신설 2012. 3. 30.>

⑪ 시행자는 하나의 환지 전 토지에 대하여 2 이상의 환지 후 토지 또는 구분건축물에 환지를 지정(이하 "분할환지"라 한다)할 수 있다. 이 경우 분할환지로 지정되는 각각의 권리면적은 영 제62조에 따른 과소 토지 규모 이상이어야 한다. <신설 2012. 3. 30.>

⑫ 제11항에도 불구하고, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제2조제6호에 따른 대지사용권에 해당하는 토지지분은 분할환지할 수 없다. <신설 2012. 3. 30.>

3 기타 ⑬ 시행자는 법 제29조제2항에 따라 환지 계획을 변경하는 경우에는 환지계획 당시의 방식 및 기준에 따라야 한다. 다만, 환지계획구역이 변동되는 등의 사유로 당초의 방식 또는 기준을 따를 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2012. 3. 30.>

⑭ 제1항부터 제12항까지에서 규정한 사항 외에 환지 계획의 작성 기준은 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 규약, 정관 또는 시행규칙으로 정한다. <신설 2012. 3. 30., 2013. 3. 23.>

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

1. 환지 설계

2. 필지별로 된 환지 명세

3. 필지별과 권리별로 된 청산 대상 토지 명세

4. 제34조에 따른 체비지(替費地) 또는 보류지(保留地)의 명세

5. 제32조에 따른 입체 환지를 계획하는 경우에는 입체 환지용 건축물의 명세와 제32조의3에 따른 공급 방법·규모에 관한 사항

6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 환지 계획은 종전의 토지와 환지의 위치·지목·면적·토질·수리(水利)·이용 상황·환경, 그 밖의 사항을 종합적으로 고려하여 합리적으로 정하여야 한다.

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

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

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

제36조의2(환지 예정지 지정 전 토지 사용) ① 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제35조에 따라 환지 예정지를 지정하기 전이라도 제17조제2항에 따른 실시계획 인가 사항의 범위에서 토지 사용을 하게 할 수 있다. <개정 2016. 1. 19.>

1. 순환개발을 위한 순환용주택을 건설하려는 경우

2. 「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설을 설치하려는 경우

3. 제7조제1항에 따른 주민 등의 의견청취를 위한 공고일 이전부터 「주택법」 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자가 주택건설을 목적으로 토지를 소유하고 있는 경우

4. 그 밖에 기반시설의 설치나 개발

사업의 촉진에 필요한 경우 등 대통령령으로 정하는 경우

② 제1항제3호 또는 제4호의 경우에는 다음 각 호 모두에 해당하는 경우에만 환지 예정지를 지정하기 전에 토지를 사용할 수 있다.

1. 사용하려는 토지의 면적이 구역 면적의 100분의 5 이상(최소 1만 제곱미터 이상)이고 소유자가 동일할 것. 이 경우 국유지·공유지는 관리청과 상관없이 같은 소유자로 본다.

2. 사용하려는 종전 토지가 제17조 제2항에 따른 실시계획 인가로 정한 하나 이상의 획지(劃地) 또는 가구(街區)의 경계를 모두 포함할 것

3. 사용하려는 토지의 면적 또는 평가액이 구역 내 동일소유자가 소유하고 있는 전체 토지의 면적 또는 평가액의 100분의 60 이하이거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증금을 예치할 것

4. 사용하려는 토지에 임차권자 등이 있는 경우 임차권자 등의 동의가 있을 것

③ 제1항에 따라 토지를 사용하는 자는 환지 예정지를 지정하기 전까지 새로 조성되는 토지 또는 그 위에 건축되는 건축물을 공급 또는 분양하여서는 아니 된다.

④ 제1항에 따라 토지를 사용하는 자는 제28조에 따른 환지 계획에 따라야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지의 규정의 시행에 필요한 구체적인 절차, 방법 및 세부기준 등은 대통령령으로 정할 수 있다.

[본조신설 2011. 9. 30.]

16. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행자인 국가 또는 지방자치단체가 「주택법」에 따른 주택건설사업자에게 대행하게 할 수 있는 도시개발사업의 범위에 해당하는 것만을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 실시설계
- ㄴ. 기반시설공사
- ㄷ. 부지조성공사
- ㄹ. 조성된 토지의 분양

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호

구분

내용

1 정답해설

제25조의2(도시개발사업의 대행)
① 법 제11조제11항에 따라 주택건설사업자 등에게 대행하게 할 수 있는 도시개발사업의 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 실시설계

2. 부지조성공사

3. 기반시설공사

4. 조성된 토지의 분양

② 시행자는 법 제11조제11항에

	<p>따라 도시개발사업을 대행하게 하려는 경우에는 다음 각 호의 사항을 공고하고 대행할 사업자(이하 "대행개발사업자"라 한다)를 경쟁입찰 방식으로 선정하여야 한다.</p> <p>1. 개발사업의 목적</p> <p>2. 왜 맞나요? 2. 개발사업의 종류 및 개요</p> <p>3. 개발사업의 시행기간</p> <p>4. 대행개발사업자의 자격요건 및 제출서류</p> <p>5. 대행개발사업자의 선정기준 및 방식</p> <p>③ 시행자는 법 제11조제11항에 따라 도시개발사업을 대행하게 하려는 경우에는 대행개발사업자와 대행에 관한 계약을 체결하여야 한다.</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 도시개발사업의 대행에 필요한 사항은 국토교통부장관이 정한다.</p> <p>[본조신설 2015. 11. 4.]</p> <p>3 기타</p>
--	--

17. 도시개발법령상 도시개발사업의 시행방식에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. 분할 혼용방식은 수용 또는 사용 방식이 적용되는 지역과 환지 방식이 적용되는 지역을 사업시행지구별로 분할하여 시행하는 방식이다.

②. 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우에는 환지 방식으로 정하여야 하며, 다른 시행방식에 의할 수 없다.

③. 도시개발구역지정 이후에는 도시개발사업의 시행방식을 변경할 수 없다.

④. 시행자는 도시개발사업의 시행방식을 토지등을 수용 또는 사용하는 방식, 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식중에서 정하여 국토교통부장관의 허가를 받아야 한다.

⑤. 지방자치단체가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 도시개발사업에 관한 규약을 정하여야 한다.

번호	구분	내용
		① 분할 혼용방식은 수용 또는 사용 방식이 적용되는 지역과 환지 방식이 적용되는 지역을 사업시행지구별로 분할하여 시행하는 방식이다.
		② 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우에는 수용 또는 사용방식으로 정함을 원칙으로 하되, 사업의 용이성·규모 등을 고려하여 필요하면 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 도시개발사업의 시행방식을

정할 수 있다.

③ 도시개발구역지정 이후에는 도시개발사업의 시행방식을 변경할 수 있다.

1 정답해설

④ 시행자는 도시개발사업의 시행방식을 토지등을 수용 또는 사용하는 방식, 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식중에서 정하여 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 도시개발사업의 시행방식을 정할 수 있다.

⑤ 지방자치단체가 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 시행규정을 작성하여야 한다.

제21조(도시개발사업의 시행 방식) ① 도시개발사업은 시행자가 도시개발구역의 토지등을 수용 또는 사용하는 방식이나 환지 방식 또는 이를 혼용하는 방식으로 시행할 수 있다.

② 지정권자는 도시개발구역지정 이후 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 도시개발사업의 시행방식을 변경할 수 있다.

1. 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 대통령령으로 정하는 기준에 따라 제1항에 따른 도시개발사업의 시행방식을 수용 또는 사용방식에서 전부 환지 방식으로 변경하는 경우

2 왜 맞나요?

2. 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 대통령령으로 정하는 기준에 따라 제1항에 따른 도시개발사업의 시행방식을 혼용방식에서 전부 환지 방식으로 변경하는 경우

3. 제11조제1항제1호부터 제5호까지 및 제7호부터 제11호까지의 시행자가 대통령령으로 정하는 기준에 따라 제1항에 따른 도시개발사업의 시행방식을 수용 또는 사용방식에서 혼용방식으로 변경하는 경우

③ 제1항에 따른 수용 또는 사용의 방식이나 환지 방식 또는 이를 혼용할 수 있는 도시개발구역의 요건, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제43조(도시개발사업의 시행방식) ① 시행자는 도시개발구역으로 지정하려는 지역에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 도시개발사업의 시행방식을 정함을 원칙으로 하되, 사업의 용이성·규모 등을 고려하여 필요하면 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 도시개발사업의 시행방식을 정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

1. 환지방식: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 대지로서의 효용증진과 공공시설의 정비를 위하여 토지의 교환·분합, 그 밖의 구획변경, 지목 또는 형질의 변경이나 공공시설의 설치·변경이 필요한 경우

나. 도시개발사업을 시행하는 지역의 지가가 인근의 다른 지역에 비하여 현저히 높아 수용 또는 사용방식으로 시행하는 것이 어려운 경우

2. 수용 또는 사용방식: 계획적이고 체계적인 도시개발 등 집단적인 조성과 공급이 필요한 경우

3. 혼용방식: 도시개발구역으로 지정하려는 지역이 부분적으로 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우

② 시행자가 도시개발사업을 제1항 제3호에 따른 혼용방식으로 시행하려는 경우에는 다음 각 호의 방식으로 도시개발사업을 시행할 수 있다. <개정 2012. 3. 26.>

1. 분할 혼용방식: 수용 또는 사용방식이 적용되는 지역과 환지방식이 적용되는 지역을 사업시행지구별로 분할하여 시행하는 방식

3 기타

2. 미분할 혼용방식: 사업시행지구를 분할하지 아니하고 수용 또는 사용방식과 환지방식을 혼용하여 시행하는 방식. 이 경우 환지에 대해서는 법 제3장제3절에 따른 사업시행에 관한 규정을 적용하고, 그 밖의 사항에 대해서는 수용 또는 사용방식에 관한 규정을 적용한다.

③ 제2항제1호에 따라 사업시행지구를 분할하여 시행하는 경우에는 각 사업지구에서 부담하여야 하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설의 설치비용 등을 명확히 구분하여 실시계획에 반영하여야 한다. <개정 2012. 3. 26.>

④ 제2항에 따른 사업시행의 방법 등에 관하여 필요한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정한다. <개정 2013. 3. 23.>

⑤ 지정권자는 자가상승 등 지역개발 여건의 변화로 도시개발사업 시행방식 지정 당시의 요건을 충족하지 못하나 제1항 각 호 어느 하나의 요건을 충족하는 경우에는 법 제21조제2항 각 호에 따라 해당 요건을 충족하는 도시개발사업 시행방식으로 변경할 수 있다.

제11조(시행자 등)

④ 제2항에 따라 지방자치단체등이 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때와 제1항제1호부터 제4호까지 또는 제11호(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우로 한정한다)에 해당하는 자가 도시개발사업의 일부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시행규정을 작성하여야 한다. 이 경우 제1항제2호부터 제4호까지의 시행자는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사업관리에 필요한 비용의 책정에 관한 사항을 시행규정에 포함할 수 있다. <개정 2011. 9. 30.>

18. 도시개발법령상 수용 또는 사용의 방식에 따른 사업시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사가 시행자인 경우 토지 소유자 전원의 동의 없이는 도시개발사업에 필요한 토지등을 수용하거나 사용할 수 없다.
- ②. 지방자치단체가 시행자인 경우 지급보증 없이 토지상환채권을 발행할 수 있다.
- ③. 지정권자가 아닌 시행자는 조성토지등을 공급받거나 이용하려는 자로부터 지정권자의 승인 없이 해당 대금의 전부 또는 일부를 미리 받을 수 있다.
- ④. 원형지의 면적은 도시개발구역 전체 토지 면적의 3분의 1을 초과하여 공급될 수 있다.
- ⑤. 공공용지가 아닌 조성토지등의 공급은 수의계약의 방법에 의하여야 한다.

② 지방자치단체가 시행자인 경우 지급보증 없이 토지상환채권을 발행할 수 있다.

유안	구분	내용
----	----	----

1	정답해설	
---	------	--

제23조(토지상환채권의 발행) ① 시행자는 토지 소유자가 원하면 토지등의 매수 대금의 일부를 지급하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 사업 시행으로 조성된 토지

· 건축물로 상환하는 채권(이하 "토지상환채권"이라 한다)을 발행할 수 있다. 다만, 제11조제1항제5호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자는 대통령령으로 정하는 금융기관 등으로부터 지급보증을 받은 경우에만 이를 발행할 수 있다.

② 시행자(지정권자가 시행자인 경우는 제외한다)는 제1항에 따라 토지상환채권을 발행하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지상환채권의 발행계획을 작성하여 미리 지정권자의 승인을 받아야 한다.

③ 토지상환채권 발행의 방법·절차·조건, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제11조(시행자 등) ① 도시개발사업의 시행자(이하 "시행자"라 한다)는 다음 각 호의 자 중에서 지정권자가 지명한다. 다만, 도시개발구역의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에는 제5호의 토지 소유자나 제6호의 조합을 시행자로 지명한다. <개정 2010. 4. 15., 2011. 9. 30., 2012. 1. 17., 2016. 1. 19.>

1. 국가나 지방자치단체

2. 대통령령으로 정하는 공공기관

3. 대통령령으로 정하는 정부출연기관

4. 「지방공기업법」에 따라 설립된 지방공사

5. 도시개발구역의 토지 소유자 (「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제28조에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로 보고 그 공유수면을 토지로 보며, 제21조에 따른 수용 또는 사용 방식의 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 소유한 자를 말한다)

6. 도시개발구역의 토지 소유자 (「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제28조에 따라 면허를 받은 자를 해당 공유수면을 소유한 자로

보고 그 공유수면을 토지로 본다)가 도시개발을 위하여 설립한 조합(도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하는 경우에만 해당하며, 이하 "조합"이라 한다)

7. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에서 수도권 외의 지역으로 이전하는 법인 중 과밀억제권역의 사업 기간 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인

8. 「주택법」 제4조에 따라 등록된 자 중 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자(「주택법」 제2조제12호에 따른 주택단지와 그에 수반되는 기반시설을 조성하는 경우에만 해당한다)

9. 「건설산업기본법」에 따른 토목공사업 또는 토목건축공사업의 면허를 받는 등 개발계획에 맞게 도시개발사업을 시행할 능력이 있다고 인정되는 자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자

9의2. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조제1항에 따라 등록된 부동산개발업자로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자

10. 「부동산투자회사법」에 따라 설립된 자기관리부동산투자회사 또는 위탁관리부동산투자회사로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 자

11. 제1호부터 제9호까지, 제9호의2 및 제10호에 해당하는 자(제6호에 따른 조합은 제외한다)가 도시개발사업을 시행할 목적으로 출자에 참여하여 설립한 법인으로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인

② 지정권자는 제1항 단서에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있으면 지방자치단체나 대통령령으로 정하는 자(이하 "지방자치단체등"이라 한다)를 시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 도시개발사업을 시행하는 자가 시·도지사 또는 대도시 시장인 경우 국토교통부장관이 지정한다. <개정 2008. 3. 28., 2013. 3. 23.>

2 왜 맞나요?

1. 토지 소유자나 조합이 대통령령으로 정하는 기간에 시행자 지정을 신청하지 아니한 경우 또는 지정권자가 신청된 내용이 위법하거나 부당하다고 인정한 경우

2. 지방자치단체의 장이 집행하는 공공시설에 관한 사업과 병행하여 시행할 필요가 있다고 인정한 경우

3. 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 2분의 1 이상에 해당하는 토지 소유자 및 토지 소유자 총수의 2분의 1 이상이 지방자치단체등의 시행에 동의한 경우

③ 지정권자는 제1항제5호에 따른 토지 소유자 2인 이상이 도시개발 사업을 시행하려고 할 때 또는 같은 호에 따른 토지 소유자가 같은 항 제7호부터 제10호까지의 규정에 해당하는 자와 공동으로 도시개발 사업을 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시개발사업에 관한 규약을 정하게 할 수 있다.

④ 제2항에 따라 지방자치단체등이 도시개발사업의 전부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때와 제1항제1호부터 제4호까지 또는 제11호(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우로 한정한다)에 해당하는 자가 도시개발사업의 일부를 환지 방식으로 시행하려고 할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시행규정을 작성하여야 한다. 이 경우 제1항제2호부터 제4호까지의 시행자는 대통령령으로 정하는 기준에 따라 사업관리에 필요한 비용의 책정에 관한 사항을 시행규정에 포함할 수 있다.

<개정 2011. 9. 30.>

⑤ 제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자, 도시개발구역의 토지 소유자(수용 또는 사용의 방식으로 제안하는 경우에는 도시개발구역의 국공유지를 제외한 토지면적의 3분의 2 이상을 사용할 수 있는 대통령령으로 정하는 권원을 가지고 2분의 1 이상을 소유한 자를 말한다) 또는 제1항제7호부터 제11호까지의 규정에 해당하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 도시개발구역의 지정을 제안할 수 있다. 다만, 제3조제3항에 해당하는 자는 국토교통부장관에게 직접 제안할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

⑥ 토지 소유자 또는 제1항제7호부터 제11호까지(제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 대통령령으로 정하는 비율을 초과하여 출자한 경우는 제외한다)의 규정에 해당하는 자가 제5항에 따라 도시개발구역의 지정을 제안하려는 경우에는 대상 구역 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 토지 소유자(지상권자를 포함한다)의 동의를 받아야 한다.

⑦ 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장은 제안자와 협의하여 도시개발구역의 지정을 위하여 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

⑧ 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시행자를 변경할 수 있다.

1. 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 받은 후 2년 이내에 사업을 착수하지 아니하는 경우

2. 행정처분으로 시행자의 지정이나 실시계획의 인가가 취소된 경우

3. 시행자의 부도·파산, 그 밖의 이와 유사한 사유로 도시개발사업의 목적을 달성하기 어렵다고 인정되는 경우

4. 제1항 단서에 따라 시행자로 지정된 자가 대통령령으로 정하는 기간에 도시개발사업에 관한 실시계획의 인가를 신청하지 아니하는 경우

⑨ 제5항에 따라 도시개발구역의 지정을 제안하는 경우 도시개발구역의 규모, 제안 절차, 제출 서류, 기초조사 등에 관하여 필요한 사항은 제3조제5항과 제6조를 준용한다.

⑩ 제2항제3호 및 제6항에 따른 동의자 수의 산정방법, 동의절차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑪ 제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자는 도시개발사

업을 효율적으로 시행하기 위하여 필요한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 설계·분양 등 도시개발사업의 일부를 「주택법」 제4조에 따른 주택건설사업자 등으로 하여금 대행하게 할 수 있다. <신설 2015. 8. 11., 2016. 1. 19.>

3 기타

19. 도시 및 주거환경정비법령상 정비사업의 시행에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 조합의 정관에는 정비구역의 위치 및 면적이 포함되어야 한다.
- ②. 조합설립인가 후 시장·군수등이 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일에 조합설립 인가가 취소된 것으로 본다.
- ③. 조합은 명칭에 "정비사업조합"이라는 문자를 사용하지 않아도 된다.
- ④. 조합장이 자기를 위하여 조합과 소송을 할 때에는 이사가 조합을 대표한다.
- ⑤. 재건축사업을 하는 정비구역에서 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역 이외의 지역에서 오피스텔을 건설할 수 있다.

① 조합의 정관에는 정비구역의 위치 및 면적이 포함되어야 한다.

번호	구분	내용
		제40조(정관의 기재사항 등) ① 조합의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
		1. 조합의 명칭 및 사무소의 소재지
		2. 조합원의 자격
		3. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체
		4. 정비구역의 위치 및 면적
		5. 제41조에 따른 조합의 임원(이하 "조합임원"이라 한다)의 수 및 업무의 범위
		6. 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임
		7. 대의원의 수, 선임방법, 선임절차 및 대의원회의 의결방법
		8. 조합의 비용부담 및 조합의 회계
		9. 정비사업의 시행연도 및 시행방법

		10. 총회의 소집 절차 · 시기 및 의결방법
		11. 총회의 개최 및 조합원의 총회 소집 요구
1	정답해설	12. 제73조제3항에 따른 이자 지급
		13. 정비사업비의 부담 시기 및 절차
		14. 정비사업이 종결된 때의 청산 절차
		15. 청산금의 징수 · 지급의 방법 및 절차
		16. 시공자 · 설계자의 선정 및 계약서에 포함될 내용
		17. 정관의 변경절차
		18. 그 밖에 정비사업의 추진 및 조합의 운영을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항
		② 시 · 도지사는 제1항 각 호의 사항이 포함된 표준정관을 작성하여 보급할 수 있다. <개정 2019. 4. 23.>
		③ 조합이 정관을 변경하려는 경우에는 제35조제2항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 총회를 개최하여 조합원 과반수의 찬성으로 시장 · 군수등의 인가를 받아야 한다. 다만, 제1항제2호 · 제3호 · 제4호 · 제8호 · 제13호 또는 제16호의 경우에는 조합원 3분의 2 이상의 찬성으로 한다.
		④ 제3항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하려는 때에는 이 법 또는 정관으로 정하는 방법에 따라 변경하고 시장 · 군수등에게 신고하여야 한다.
		제26조(재개발사업 · 재건축사업의 공공시행자) ① 시장 · 군수등은

재개발사업 및 재건축사업이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 제25조에도 불구하고 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등(토지주택공사등이 건설업자 또는 등록사업자와 공동으로 시행하는 경우를 포함한다)을 사업시행자로 지정하여 정비사업을 시행하게 할 수 있다. <개정 2018. 6. 12.>

1. 천재지변, 「재난 및 안전관리 기본법」 제27조 또는 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법」 제23조에 따른 사용제한·사용금지, 그 밖의 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때

2. 제16조제2항 전단에 따라 고시된 정비계획에서 정한 정비사업시행 예정일부터 2년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니하거나 사업시행계획인가를 신청한 내용이 위법 또는 부당하다고 인정하는 때 (재건축사업의 경우는 제외한다)

3. 추진위원회가 시장·군수등의 구성승인을 받은 날부터 3년 이내에 조합설립인가를 신청하지 아니하거나 조합이 조합설립인가를 받은 날부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 아니한 때

4. 지방자치단체의 장이 시행하는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업과 병행하여 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때

5. 제59조제1항에 따른 순환정비방식으로 정비사업을 시행할 필요가 있다고 인정하는 때

6. 제113조에 따라 사업시행계획인가가 취소된 때

7. 해당 정비구역의 국·공유지 면적 또는 국·공유지와 토지주택공사등이 소유한 토지를 합한 면적이 전체 토지면적의 2분의 1 이상으로서 토지등소유자의 과반수가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때

8. 해당 정비구역의 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는

자가 시장·군수등 또는 토지주택공사등을 사업시행자로 지정할 것을 요청하는 때. 이 경우 제14조제1항제2호에 따라 토지등소유자가 정비계획의 입안을 제안한 경우 입안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. 다만, 사업시행자의 지정 요청 전에 시장·군수등 및 제47조에 따른 주민대표회의에 사업시행자의 지정에 대한 반대의 의사표시를 한 토지등소유자의 경우에는 그러하지 아니하다.

② 시장·군수등은 제1항에 따라 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제1항제1호의 경우에는 토지등소유자에게 지체 없이 정비사업의 시행 사유·시기 및 방법 등을 통보하여야 한다.

③ 제2항에 따라 시장·군수등이 직접 정비사업을 시행하거나 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다. 이 경우 시장·군수등은 해당 지방자치단체의 공보에 해당 내용을 고시하여야 한다.

2 왜 맞나요?

제38조(조합의 법인격 등) ① 조합은 법인으로 한다.

② 조합은 조합설립인가를 받은 날부터 30일 이내에 주된 사무소의 소재지에서 대통령령으로 정하는 사항을 등기하는 때에 성립한다.

③ 조합은 명칭에 "정비사업조합"이라는 문자를 사용하여야 한다.

제42조(조합임원의 직무 등) ① 조합장은 조합을 대표하고, 그 사무를 총괄하며, 총회 또는 제46조에 따른 대의원회의 의장이 된다.

② 제1항에 따라 조합장이 대의원 회의 의장이 되는 경우에는 대의원으로 본다.

③ 조합장 또는 이사가 자기를 위하여 조합과 계약이나 소송을 할 때에는 감사가 조합을 대표한다.

④ 조합임원은 같은 목적의 정비사업을 하는 다른 조합의 임원 또는 직원을 겸할 수 없다.

제23조(정비사업의 시행방법) ① 주거환경개선사업은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방법 또는 이를 혼용하는 방법으로 한다.

1. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 정비기반시설 및 공동이용시설을 새로 설치하거나 확대하고 토지등소유자가 스스로 주택을 보전·정비하거나 개량하는 방법

2. 제24조에 따른 사업시행자가 제63조에 따라 정비구역의 전부 또는 일부를 수용하여 주택을 건설한 후 토지등소유자에게 우선 공급하거나 대지를 토지등소유자 또는 토지등소유자 외의 자에게 공급하는 방법

3. 제24조에 따른 사업시행자가 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법

4. 제24조에 따른 사업시행자가 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택 및 부대시설·복리시설을 건설하여 공급하는 방법

② 재개발사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급하거나 제69조제2항에 따라 환지로 공급하는 방법으로 한다.

③ 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말한다.

이하 같다)을 건설하여 공급하는 방법으로 한다. 다만, 주택단지에 있지 아니하는 건축물의 경우에는 지형여건·주변의 환경으로 보아 사업시행상 불가피한 경우로서 정비구역으로 보는 사업에 한정한다.

④ 제3항에 따라 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 건설할 수 있다. 이 경우 오피스텔의 연면적은 전체 건축물 연면적의 100분의 30 이하이어야 한다.

② 조합설립인가 후 시장·군수등이 토지주택공사등을 사업시행자로 지정·고시한 때에는 그 고시일 다음 날에 추진위원회의 구성승인 또는 조합설립인가가 취소된 것으로 본다.

③ 조합은 명칭에 "정비사업조합"이라는 문자를 사용하여야 한다.

3 기타

④ 조합장이 자기를 위하여 조합과 소송을 할 때에는 감사가 조합을 대표한다.

⑤ 재건축사업을 하는 정비구역에서 오피스텔을 건설하여 공급하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 준주거지역 및 상업지역에서만 오피스텔을 건설할 수 있다.

20. 도시 및 주거환경정비법령상 비용의 부담 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 정비사업비는 「도시 및 주거환경정비법」 또는 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 사업시행자가 부담한다.
- ②. 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 드는 비용에 대해 용자를 알선할 수는 있으나 직접적으로 보조할 수는 없다.
- ③. 정비구역의 국유·공유재산은 사업시행자 또는 점유자 및 사용자에게 다른 사람에게 우선하여 수의계약으로 매각될 수 있다.
- ④. 시장·군수등이 아닌 사업시행자는 부과금 또는 연체료를 체납하는 자가 있는 때에는 시장·군수등에게 그 부과·징수를 위탁할 수 있다.
- ⑤. 사업시행자는 정비사업을 시행하는 지역에 전기·가스등의 공급시설을 설치하기 위하여 공동구를 설치하는 경우에는 다른 법령에 따라 그 공동구에 수용될 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 드는 비용을 부담시킬 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

번호

구분

내용

1

정답해설

제95조(보조 및 용자) ① 국가 또는 시·도는 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등이 시행하는 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업의 시행에 필요한 시설로서 대통령령으로 정하는 정비기반시설, 임시거주시설 및 주거환경개선사업에 따른 공동이용시설의 건설에 드는

비용의 일부를 보조하거나 용자할 수 있다. 이 경우 국가 또는 시·도는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업에 우선적으로 보조하거나 용자할 수 있다.

1. 시장·군수등 또는 토지구택공사등이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에서 시행하는 주거환경개선사업

가. 제20조 및 제21조에 따라 해제된 정비구역등

나. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제7조제2항에 따라 재정비촉진지구가 해제된 지역

2. 국가 또는 지방자치단체가 도시영세민을 이주시켜 형성된 낙후지역으로서 대통령령으로 정하는 지역에서 시장·군수등 또는 토지구택공사등이 단독으로 시행하는 재개발사업

② 시장·군수등은 사업시행자가 토지구택공사등인 주거환경개선사업과 관련하여 제1항에 따른 정비기반시설 및 공동이용시설, 임시거주시설을 건설하는 경우 건설에 드는 비용의 전부 또는 일부를 토지구택공사등에게 보조하여야 한다.

③ 국가 또는 지방자치단체는 시장·군수등이 아닌 사업시행자가 시행하는 정비사업에 드는 비용의 일부를 보조 또는 용자하거나 용자를 알선할 수 있다.

2 왜 맞나요?

④ 국가 또는 지방자치단체는 제1항 및 제2항에 따라 정비사업에 필요한 비용을 보조 또는 용자하는 경우 제59조제1항에 따른 순환정비방식의 정비사업에 우선적으로 지원할 수 있다. 이 경우 순환정비방식의 정비사업의 원활한 시행을 위하여 국가 또는 지방자치단체는 다음 각 호의 비용 일부를 보조 또는 용자할 수 있다. <개정 2018. 6. 12.>

1. 순환용주택의 건설비

2. 순환용주택의 단열보완 및 창호교체 등 에너지 성능 향상과 효율개선을 위한 리모델링 비용

3. 공가(空家)관리비

⑤ 국가는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 비용의 전부 또는 일부를 지방자치단체 또는 토지주택공사 등에 보조 또는 용자할 수 있다.

1. 제59조제2항에 따라 토지주택공사등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 조합에게 제공하는 경우 그 건설비 및 공가관리비 등의 비용

2. 제79조제5항에 따라 시·도지사, 시장, 군수, 구청장 또는 토지주택공사등이 재개발임대주택을 인수하는 경우 그 인수 비용

⑥ 국가 또는 지방자치단체는 제80조제2항에 따라 토지임대부 분양주택을 공급받는 자에게 해당 공급비용의 전부 또는 일부를 보조 또는 용자할 수 있다.

3 기타

21. 도시 및 주거환경정비법령상 분양공고에 포함되어야 할 사항으로 명시되지 않은 것은?(단, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업은 제외하고, 조례는 고려하지 않음)

- ①. 분양신청자격
- ②. 분양신청방법
- ③. 분양신청기간 및 장소
- ④. 분양대상자별 분담금의 추산액
- ⑤. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역

④ 분양대상자별 분담금의 추산액

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답해설	
---	------	--

제72조(분양공고 및 분양신청) ① 사업시행자는 제50조제7항에 따른 사업시행계획인가의 고시가 있는 날(사업시행계획인가 이후 시공자를 선정한 경우에는 시공자와 계약을 체결한 날)부터 120일 이내에 다음 각 호의 사항을 토지등소유자에게 통지하고, 분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지역에서 발간되는 일간신문에 공고하여야 한다. 다만, 토지등소유자 1인이 시행하는 재개발사업의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 분양대상자별 종전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행계획인가의 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격(사업시행계획인가 전에 제81조제3항에 따라 철거된 건축물은 시장·군수등에게 허가를 받은 날을 기준으로 한 가격)

2. 분양대상자별 분담금의 추산액

3. 분양신청기간

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항제3호에 따른 분양신청기간은 통지한 날부터 30일 이상 60일 이내로 하여야 한다. 다만, 사업시행자는 제74조제1항에 따른 관리처분계획의 수립에 지장이 없다고 판단하는 경우에는 분양신청기간을 20일의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

2 왜 맞나요?

③ 대지 또는 건축물에 대한 분양을 받으려는 토지등소유자는 제2항에 따른 분양신청기간에 대통령령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 사업시행자에게 대지 또는 건축물에 대한 분양신청을 하여야 한다.

④ 사업시행자는 제2항에 따른 분양신청기간 종료 후 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가의 변경(경미한 사항의 변경은 제외한다)으로 세대수 또는 주택규모가 달라지는 경우 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 분양공고 등의 절차를 다시 거칠 수 있다.

⑤ 사업시행자는 정관등으로 정하고 있거나 총회의 의결을 거친 경우 제4항에 따라 제73조제1항제1호 및 제2호에 해당하는 토지등소유자에게 분양신청을 다시 하게 할 수 있다

⑥ 제3항부터 제5항까지의 규정에도 불구하고 투기과열지역의 정비사업에서 제74조에 따른 관리처분계획에 따라 같은 조 제1항제2호 또는 제1항제4호가목의 분양대상자 및 그 세대에 속한 자는 분양대상자 선정일(조합원 분양분의 분양대상자는 최초 관리처분계획 인가일을 말한다)부터 5년 이내에는 투기과열지역에서 제3항부터 제5항까지의 규정에 따른 분양신청을 할

수 없다. 다만, 상속, 결혼, 이혼으로 조합원 자격을 취득한 경우에는 분양신청을 할 수 있다. <신설 2017. 10. 24.>

제59조(분양신청의 절차 등) ① 법 제72조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 "분양의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 내역 등 대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 사업시행인가의 내용

2. 정비사업의 종류·명칭 및 정비구역의 위치·면적

3. 분양신청기간 및 장소

4. 분양대상 대지 또는 건축물의 내역

5. 분양신청자격

6. 분양신청방법

7. 토지등소유자외의 권리자의 권리신고방법

8. 분양을 신청하지 아니한 자에 대한 조치

9. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

② 법 제72조제1항제4호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

3 기타 1. 제1항제1호부터 제6호까지 및 제8호의 사항

2. 분양신청서

3. 그 밖에 시·도조례로 정하는 사항

③ 법 제72조제3항에 따라 분양신청을 하려는 자는 제2항제2호에 따른 분양신청서에 소유권의 내역을 분명하게 적고, 그 소유의 토지 및 건축물에 관한 등기부등본 또는 환지에정지증명원을 첨부하여 사업시행자에게 제출하여야 한다. 이 경우 우편의 방법으로 분양신청을 하는 때에는 제1항제3호에 따른 분양신청기간 내에 발송된 것임을 증명할 수 있는 우편으로 하여야 한다.

④ 재개발사업의 경우 토지등소유자가 정비사업에 제공되는 종전의 토지 또는 건축물에 따라 분양받을 수 있는 것 외에 공사비 등 사업시행에 필요한 비용의 일부를 부담하고 그 대지 및 건축물(주택을 제외한다)을 분양받으려는 때에는 제3항에 따른 분양신청을 하는 때에 그 의사를 분명히 하고, 법 제72조제1항제1호에 따른 가격의 10퍼센트에 상당하는 금액을 사업시행자에게 납입하여야 한다. 이 경우 그 금액은 납입하였으나 제62조제3호에 따라 정하여진 비용부담액을 정하여진 시기에 납입하지 아니한 자는 그 납입한 금액의 비율에 해당하는 만큼의 대지 및 건축물(주택을 제외한다)만 분양을 받을 수 있다.

⑤ 제3항에 따라 분양신청서를 받은 사업시행자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 첨부서류를 확인할 수 있는 경우에는 그 확인으로 첨부서류를 갈음하여야 한다.

22. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획을 변경할 때 지방의회의 의견청취를 생략할 수 있는 경우가 아닌 것은?

- ①. 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우
- ②. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
- ③. 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 대한 설치계획을 변경하는 경우
- ④. 구체적으로 명시된 정비예정구역 면적의 25퍼센트를 변경하는 경우
- ⑤. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 자원조달에 관한 사항을 변경하는 경우

④ 구체적으로 명시된 정비예정구역 면적의 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>5. 구체적으로 면적이 명시된 법 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 면적을 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우</p> <p>제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주</p>

민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

2 왜 맞나요?

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

제6조(기본계획의 수립을 위한 공람 등) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 법 제6조제1항에 따라 도시·주거환경정비기본계획(이하 "기본계획"이라 한다)을 주민에게 공람하려는 때에는 미리 공람의 요지 및 장소를 해당 지방자치단체의 공보 및 인터넷(이하 "공보등"이라 한다)에 공고하고, 공람장소에 관계 서류를 갖추어 두어야 한다.

② 주민은 법 제6조제1항에 따른 공람기간 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장에게 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

③ 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장은 제2항에 따라 제출된 의견을 심사하여 법 제6조제1항에 따라 채택할 필요가 있다고 인정하는 때에는 이를 채택하고, 채택하지 아니한 경우에는 의견을 제출한 주민에게 그 사유를 알려주어야 한다.

④ 법 제6조제3항 및 제7조제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경

미한 사항을 변경하는 경우"란 각각 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 정비기반시설(제3조제9호에 해당하는 시설은 제외한다. 이하 제8조제3항·제13조제4항·제38조 및 제76조제3항에서 같다)의 규모를 확대하거나 그 면적을 10퍼센트 미만의 범위에서 축소하는 경우
- 3 기타
 2. 정비사업의 계획기간을 단축하는 경우
 3. 공동이용시설에 대한 설치계획을 변경하는 경우
 4. 사회복지시설 및 주민문화시설 등에 대한 설치계획을 변경하는 경우
 5. 구체적으로 면적이 명시된 법 제5조제1항제9호에 따른 정비예정구역(이하 "정비예정구역"이라 한다)의 면적을 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
 6. 법 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획(이하 "단계별 정비사업 추진계획"이라 한다)을 변경하는 경우
 7. 건폐율(「건축법」 제55조에 따른 건폐율을 말한다. 이하 같다) 및 용적률(「건축법」 제56조에 따른 용적률을 말한다. 이하 같다)을 각 20퍼센트 미만의 범위에서 변경하는 경우
 8. 정비사업의 시행을 위하여 필요한 자원조달에 관한 사항을 변경하는 경우
 9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시·군기본계획의 변경에 따라 기본계획을 변경하는 경우

23. 도시 및 주거환경정비법령상 조합총회의 소집에 관한 규정내용이다. ()에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은?

정관의 기재사항 중 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한
○ 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 조합원 (ㄱ)분의 1 이상의 요구로 조합장이 소집한다.

④ ㄱ: 10, ㄴ: 7

○ 총회를 소집하려는 자는 총회가 개최되기 (L)일 전까지 회의 목적·안건·일시 및 장소를 정하여 조합원에게 통지하여야 한다.

- ①. ㄱ: 3, ㄴ: 7
- ②. ㄱ: 5, ㄴ: 7
- ③. ㄱ: 5, ㄴ: 10
- ④. ㄱ: 10, ㄴ: 7
- ⑤. ㄱ: 10, ㄴ: 10

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>○ 정관의 기재사항 중 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 조합원 10분의 1 이상의 요구로 조합장이 소집한다.</p> <p>○ 총회를 소집하려는 자는 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적·안건·일시 및 장소를 정하여 조합원에게 통지하여야 한다.</p> <p>제44조(총회의 소집) ① 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 둔다.</p> <p>② 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상(정관의 기재사항 중 제40조제1항제6호에 따른 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 10분의 1 이상으로 한다) 또는 대의원 3분의 2 이상의 요구로 조합장이 소집한다. <개정 2019. 4. 23.></p>
2	왜 맞나요?	<p>③ 제2항에도 불구하고 조합임원의 사임, 해임 또는 임기만료 후 6개월 이상 조합임원이 선임되지 아니한 경우에는 시장·군수등이 조합임원 선출을 위한 총회를 소집할 수 있다.</p> <p>④ 제2항 및 제3항에 따라 총회를 소집하려는 자는 총회가 개최되기 7일 전까지 회의 목적·안건·일시 및 장소를 정하여 조합원에게 통지하여야 한다.</p> <p>⑤ 총회의 소집 절차·시기 등에 필요한 사항은 정관으로 정한다.</p>
3	기타	

24. 도시 및 주거환경정비법령상 도시·주거환경정비기본계획의 수립 및 정비구역의 지정에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 한다.
- ②. 기본계획 수립권자는 기본계획을 수립한 때에는 지체없이 이를 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.
- ③. 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.
- ④. 정비구역에서는 「주택법」에 따른 지역주택조합의 조합원을 모집해서는 아니 된다.
- ⑤. 정비구역에서 이동이 쉽지 아니한 물건을 14일 동안 쌓아두기 위해서는 시장·

번호	구분	내용
		<p>⑤ 정비구역에서 이동이 쉽지 아니한 물건을 1개월 이상 동안 쌓아두기 위해서는 시장·군수등의 허가를 받아야 한다.</p>

군수등의 허가를 받아야 한다.

1 정답해설

제15조(행위허가의 대상 등) ①
법 제19조제1항에 따라 시장·군수등의 허가를 받아야 하는 행위는
다음 각 호와 같다.

1. 건축물의 건축 등: 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물(가설건축물을 포함한다)의 건축, 용도변경
2. 공작물의 설치: 인공을 가하여 제작한 시설물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 제외한다)의 설치
3. 토지의 형질변경: 절토·성토·정지·포장 등의 방법으로 토지의 형상을 변경하는 행위, 토지의 굴착 또는 공유수면의 매립
4. 토석의 채취: 흙·모래·자갈·바위 등의 토석을 채취하는 행위. 다만, 토지의 형질변경을 목적으로 하는 것은 제3호에 따른다.

5. 토지분할

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

7. 죽목의 벌채 및 식재

2 왜 맞나요?

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

③ 법 제19조제2항제2호에서 "대통령령으로 정하는 행위"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위로써 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가의 대상이 아닌 것을 말한다.

1. 농림수산물의 생산에 직접 이용되는 것으로서 국토교통부령으로 정하는 간이공작물의 설치

--	--

	<p>2. 경작을 위한 토지의 형질변경</p> <p>3. 정비구역의 개발에 지장을 주지 아니하고 자연경관을 손상하지 아니하는 범위에서의 토석의 채취</p> <p>4. 정비구역에 존치하기로 결정된 대지에 물건을 쌓아놓는 행위</p> <p>5. 관상용 죽목의 임시식재(경작지에서의 임시식재는 제외한다)</p> <p>④ 법 제19조제3항에 따라 신고하여야 하는 자는 정비구역이 지정·고시된 날부터 30일 이내에 그 공사 또는 사업의 진행상황과 시행계획을 첨부하여 관할 시장·군수등에게 신고하여야 한다.</p>
3	기타

25. 주택법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

①. "주택단지"에 해당하는 토지가 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로로 분리된 경우, 분리된 토지를 각각 별개의 주택단지로 본다.

②. "단독주택"에는 「건축법 시행령」에 따른 다가구주택이 포함되지 않는다.

③. "공동주택"에는 「건축법 시행령」에 따른 아파트, 연립주택, 기숙사 등이 포함된다.

④. "주택"이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부를 말하며, 그 부속토지는 제외한다.

⑤. 주택단지에 딸린 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 지역난방공급시설 등은 "부대시설"에 포함된다.

① "주택단지"에 해당하는 토지가 폭 8미터 이상인 도시계획예정도로로 분리된 경우, 분리된 토지를 각각 별개의 주택단지로 본다.

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>② "단독주택"에는 「건축법 시행령」에 따른 단독주택, 다중주택, 다가구주택이 포함된다.</p> <p>③ "공동주택"에는 「건축법 시행령」에 따른 아파트, 연립주택, 다세대주택 등이 포함된다.</p> <p>④ "주택"이란 세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.</p> <p>⑤ 주택단지에 딸린 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설, 경로당 등은 "복리시설"에 포함된다.</p> <p>제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2017. 12. 26., 2018. 1. 16., 2018. 8. 14.></p>

1. "주택"이란 세대(世帶)의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지를 말하며, 단독주택과 공동주택으로 구분한다.

2. "단독주택"이란 1세대가 하나의 건축물 안에서 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

3. "공동주택"이란 건축물의 벽·복도·계단이나 그 밖의 설비 등의 전부 또는 일부를 공동으로 사용하는 각 세대가 하나의 건축물 안에서 각각 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

4. "준주택"이란 주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용가능한 시설 등을 말하며, 그 범위와 종류는 대통령령으로 정한다.

5. "국민주택"이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 주택으로서 국민주택규모 이하인 주택을 말한다.

가. 국가·지방자치단체, 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "한국토지주택공사"라 한다) 또는 「지방공기업법」 제 49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사(이하 "지방공사"라 한다)가 건설하는 주택

나. 국가·지방자치단체의 재정 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택

6. "국민주택규모"란 주거의 용도로만 쓰이는 면적(이하 "주거전용면적"이라 한다)이 1호(戶) 또는 1세대당 85제곱미터 이하인 주택(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 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.

7. "민영주택"이란 국민주택을 제외한 주택을 말한다.

8. "임대주택"이란 임대를 목적으로 하는 주택으로서, 「공공주택 특별법」 제2조제1호가목에 따른 공공임대주택과 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택으로 구분한다.

9. "토지임대부 분양주택"이란 토지의 소유권은 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 토지임대부 분양주택 건설사업을 시행하는 자가 가지고, 건축물 및 복리시설(福利施設) 등에 대한 소유권[건축물의 전유부분(專有部分)에 대한 구분소유권은 이를 분양받은 자가 가지고, 건축물의 공용부분·부속건물 및 복리시설은 분양받은 자들이 공유한다]은 주택을 분양받은 자가 가지는 주택을 말한다.

10. "사업주체"란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

나. 한국토지주택공사 또는 지방공사

다. 제4조에 따라 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

11. "주택조합"이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

가. 지역주택조합: 다음 구분에 따른 지역에 거주하는 주민이 주택을 마련하기 위하여 설립한 조합

1) 서울특별시·인천광역시 및 경기도

2) 대전광역시 · 충청남도 및 세종
특별자치시

3) 충청북도

4) 광주광역시 및 전라남도

5) 전라북도

6) 대구광역시 및 경상북도

7) 부산광역시 · 울산광역시 및 경
상남도

8) 강원도

9) 제주특별자치도

나. 직장주택조합: 같은 직장의 근
로자가 주택을 마련하기 위하여 설
립한 조합

다. 리모델링주택조합: 공동주택의
소유자가 그 주택을 리모델링하기
위하여 설립한 조합

12. "주택단지"란 제15조에 따른
주택건설사업계획 또는 대지조성사
업계획의 승인을 받아 주택과 그 부
대시설 및 복리시설을 건설하거나
대지를 조성하는 데 사용되는 일단
(一團)의 토지를 말한다. 다만, 다
음 각 목의 시설로 분리된 토지는
각각 별개의 주택단지로 본다.

가. 철도 · 고속도로 · 자동차전용도
로

나. 폭 20미터 이상인 일반도로

다. 폭 8미터 이상인 도시계획예정
도로

라. 가목부터 다목까지의 시설에 준
하는 것으로서 대통령령으로 정하
는 시설

13. "부대시설"이란 주택에 딸린 다음 각 목의 시설 또는 설비를 말한다.

가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로

나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비

다. 가목 및 나목의 시설·설비에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 시설 또는 설비

14. "복리시설"이란 주택단지의 입주자 등의 생활복리를 위한 다음 각 목의 공동시설을 말한다.

가. 어린이놀이터, 근린생활시설, 유치원, 주민운동시설 및 경로당

2 왜 맞나요?

나. 그 밖에 입주자 등의 생활복리를 위하여 대통령령으로 정하는 공동시설

15. "기반시설"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 말한다.

16. "기간시설"(基幹施設)이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설·지역난방시설 등을 말한다.

17. "간선시설"(幹線施設)이란 도로·상하수도·전기시설·가스시설·통신시설 및 지역난방시설 등 주택단지(둘 이상의 주택단지를 동시에 개발하는 경우에는 각각의 주택단지를 말한다) 안의 기간시설을 그 주택단지 밖에 있는 같은 종류의 기간시설에 연결시키는 시설을 말한다. 다만, 가스시설·통신시설 및 지역난방시설의 경우에는 주택단지 안의 기간시설을 포함한다.

18. "공구"란 하나의 주택단지에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 둘 이상으로 구분되는 일단의 구역으로, 착공신고 및 사용검사를 별도로 수행할 수 있는 구역을 말한다.

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.

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

21. "에너지절약형 친환경주택"이란 저에너지 건물 조성기술 등 대통령령으로 정하는 기술을 이용하여 에너지 사용량을 절감하거나 이산화탄소 배출량을 저감할 수 있도록 건설된 주택을 말하며, 그 종류와 범위는 대통령령으로 정한다.

22. "건강친화형 주택"이란 건강하고 쾌적한 실내환경의 조성을 위하여 실내공기의 오염물질 등을 최소화할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 건설된 주택을 말한다.

23. "장수명 주택"이란 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말한다.

24. "공공택지"란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 의하여 개발·조성되는 공동주택이 건설되는 용지를 말한다.

가. 제24조제2항에 따른 국민주택 건설사업 또는 대지조성사업

나. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업. 다만, 같은 법 제7조제1항제4호에 따른 주택건설등 사업자가 같은 법 제12조제5항에 따라 활용하는 택지는 제외한다.

다. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업

라. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택지구조성사업

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 조성사업(같은 법 제23조제1항제2호에 해당하는 시행자가 같은 법 제34조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업만 해당한다)

바. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업(같은 법 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 시행자가 같은 법 제21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)

사. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」에 따른 경제자유구역개발사업(수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 사업과 혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역에서 시행하는 사업만 해당한다)

아. 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」에 따른 혁신도시개발사업

자. 「신행정수도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」에 따른 행정중심복합도시건설사업

차. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조에 따른 공익사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

25. "리모델링"이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하

는 경우에는 그 연수로 한다]이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 "세대수 증가형 리모델링"이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것

2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

26. "리모델링 기본계획"이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.

27. "입주자"란 다음 각 목의 구분에 따른 자를 말한다.

가. 제8조·제54조·제88조·제91조 및 제104조의 경우: 주택을 공급받는 자

나. 제66조의 경우: 주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속

28. "사용자"란 「공동주택관리법」 제2조제6호에 따른 사용자를 말한다.

29. "관리주체"란 「공동주택관리법」 제2조제10호에 따른 관리주체를 말한다.

제2조(단독주택의 종류와 범위)
「주택법」(이하 "법"이라 한다)
제2조제2호에 따른 단독주택의 종
류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1
호가목에 따른 단독주택
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제1
호나목에 따른 다중주택
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제1
호다목에 따른 다가구주택

제3조(공동주택의 종류와 범위) ①
법 제2조제3호에 따른 공동주택의
종류와 범위는 다음 각 호와 같다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2
호가목에 따른 아파트(이하 "아파
트"라 한다)
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2
호나목에 따른 연립주택(이하 "연
립주택"이라 한다)
3. 「건축법 시행령」 별표 1 제2
호다목에 따른 다세대주택(이하
"다세대주택"이라 한다)

② 제1항 각 호의 공동주택은 그 공
급기준 및 건설기준 등을 고려하여
국토교통부령으로 종류를 세분할
수 있다.

제7조(복지시설의 범위) 법 제2조
제14호나목에서 "대통령령으로 정
하는 공동시설"이란 다음 각 호의
시설을 말한다. <개정 2019. 7.
2.>

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제3
호에 따른 제1종 근린생활시설

2. 「건축법 시행령」 별표 1 제4

호에 따른 제2종 근린생활시설(총
포판매소, 장의사, 다중생활시설,
단란주점 및 안마시술소는 제외하
다)

3. 「건축법 시행령」 별표 1 제6
호에 따른 종교시설

4. 「건축법 시행령」 별표 1 제7
호에 따른 판매시설 중 소매시장 및
상점

5. 「건축법 시행령」 별표 1 제
10호에 따른 교육연구시설

6. 「건축법 시행령」 별표 1 제
11호에 따른 노유자시설

7. 「건축법 시행령」 별표 1 제
12호에 따른 수련시설

8. 「건축법 시행령」 별표 1 제
14호에 따른 업무시설 중 금융업소

9. 「산업집적활성화 및 공장설립
에 관한 법률」 제2조제13호에 따
른 지식산업센터

10. 「사회복지사업법」 제2조제
5호에 따른 사회복지관

11. 공동작업장

12. 주민공동시설

13. 도시·군계획시설인 시장

14. 그 밖에 제1호부터 제13호까
지의 시설과 비슷한 시설로서 국토
교통부령으로 정하는 공동시설 또
는 사업계획승인권자가 거주자의
생활복리 또는 편익을 위하여 필요
하다고 인정하는 시설

26. 주택법령상 지역주택조합의 설립인가신청을 위하여 제출하여야 하는 서류에 해당하지 않는 것은?

- ①. 조합장선출동의서
- ②. 조합원의 동의를 받은 정산서
- ③. 조합원 전원이 자필로 연명한 조합규약
- ④. 조합원 자격이 있는 자임을 확인하는 서류
- ⑤. 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류

② 조합원의 동의를 받은 정산서

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>1. 설립인가신청: 다음 각 목의 구분에 따른 서류</p> <p>가. 지역주택조합 또는 직장주택조합의 경우</p> <p>1) 창립총회 회의록</p> <p>2) 조합장선출동의서</p> <p>3) 조합원 전원이 자필로 연명(連名)한 조합규약</p> <p>4) 조합원 명부</p> <p>5) 사업계획서</p> <p>6) 해당 주택건설대지의 80퍼센트 이상에 해당하는 토지의 사용권원을 확보하였음을 증명하는 서류</p> <p>7) 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류</p> <p>제20조(주택조합의 설립인가 등) ① 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립·변경 또는 해산의 인가를 받으려는 자는 신청서에 다음 각 호의 구분에 따른 서류를 첨부하여 주택건설대지(리모델링주택조합의 경우에는 해당 주택의 소재지를 말한다. 이하 같다)를 관할하는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 제출해야 한다. <개정 2019. 10. 22.></p>
		<p>1. 설립인가신청: 다음 각 목의 구분에 따른 서류</p> <p>가. 지역주택조합 또는 직장주택조합의 경우</p>

1) 창립총회 회의록

2) 조합장선출동의서

3) 조합원 전원이 자필로 연명
(連名)한 조합규약

4) 조합원 명부

5) 사업계획서

6) 해당 주택건설대지의 80퍼
센트 이상에 해당하는 토지의 사용
권원을 확보하였음을 증명하는 서
류

7) 그 밖에 국토교통부령으로
정하는 서류

나. 리모델링주택조합의 경우

1) 가목1)부터 5)까지의 서류

2) 법 제11조제3항 각 호의 결
의를 증명하는 서류. 이 경우 결의
서에는 별표 4 제1호나목1)부터
3)까지의 사항이 기재되어야 한다.

3) 「건축법」 제5조에 따라 건
축기준의 완화 적용이 결정된 경우
에는 그 증명서류

4) 해당 주택이 법 제49조에 따
른 사용검사일(주택단지 안의 공동
주택 전부에 대하여 같은 조에 따라
임시 사용승인을 받은 경우에는 그
임시 사용승인일을 말한다) 또는
「건축법」 제22조에 따른 사용승
인일부터 다음의 구분에 따른 기간
이 지났음을 증명하는 서류

가) 대수선인 리모델링: 10년

나) 증축인 리모델링: 법 제2조
제25호나목에 따른 기간

2. 변경인가신청: 변경의 내용을 증명하는 서류

3. 해산인가신청: 조합해산의 결의를 위한 총회의 의결정족수에 해당하는 조합원의 동의를 받은 정산서

② 제1항제1호가목3)의 조합규약에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다. <개정 2017. 6. 2.>

1. 조합의 명칭 및 소재지

2. 조합원의 자격에 관한 사항

3. 주택건설대지의 위치 및 면적

4. 조합원의 제명·탈퇴 및 교체에 관한 사항

5. 조합임원의 수, 업무범위(권리·의무를 포함한다), 보수, 선임방법, 변경 및 해임에 관한 사항

6. 조합원의 비용부담 시기·절차 및 조합의 회계

2 왜 맞나요?

6의2. 조합원의 제명·탈퇴에 따른 환급금의 산정방식, 지급시기 및 절차에 관한 사항

7. 사업의 시행시기 및 시행방법

8. 총회의 소집절차·소집시기 및 조합원의 총회소집요구에 관한 사항

9. 총회의 의결을 필요로 하는 사항과 그 의결정족수 및 의결절차

10. 사업이 종결되었을 때의 청산절차, 청산금의 징수·지급방법 및 지급절차

11. 조합비의 사용 명세와 총회 의결사항의 공개 및 조합원에 대한 통지방법

12. 조합규약의 변경 절차

13. 그 밖에 조합의 사업추진 및 조합 운영을 위하여 필요한 사항

③ 제2항제9호에도 불구하고 국토교통부령으로 정하는 사항은 반드시 총회의 의결을 거쳐야 한다.

④ 총회의 의결을 하는 경우에는 조합원의 100분의 10 이상이 직접 출석하여야 한다. 다만, 창립총회 또는 제3항에 따라 국토교통부령으로 정하는 사항을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 100분의 20 이상이 직접 출석하여야 한다. <신설 2017. 6. 2.>

⑤ 주택조합(리모델링주택조합은 제외한다)은 법 제11조에 따른 주택조합 설립인가를 받는 날부터 법 제49조에 따른 사용검사를 받는 날까지 계속하여 다음 각 호의 요건을 모두 충족해야 한다. <개정 2019. 10. 22.>

1. 주택건설 예정 세대수(설립인가 당시의 사업계획서상 주택건설 예정 세대수를 말하되, 법 제20조에 따라 임대주택으로 건설·공급하는 세대수는 제외한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상의 조합원으로 구성할 것. 다만, 법 제15조에 따른 사업계획승인 등의 과정에서 세대수가 변경된 경우에는 변경된 세대수를 기준으로 한다.

2. 조합원은 20명 이상일 것

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 건축 기준 및 건축제한 등을 고려하여 해당 주택건설대지에 주택건설이 가능한지 여부

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 수립되었거나 해당 주택건설사업기간에 수립될 예정인 도시·군계획(같은 법 제2조제2호에 따른 도시·군계획을 말한다)에 부합하는지 여부

3. 이미 수립되어 있는 토지이용계획

4. 주택건설대지 중 토지 사용에 관한 권원을 확보하지 못한 토지가 있는 경우 해당 토지의 위치가 사업계획서상의 사업시행에 지장을 줄 우려가 있는지 여부

⑧ 주택조합의 설립·변경 또는 해산 인가에 필요한 세부적인 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2017. 6. 2.>

제7조(주택조합의 설립인가신청 등) ① 영 제20조제1항 각 호 외의 부분에 따른 신청서는 별지 제9호 서식에 따른다.

② 영 제20조제1항제1호가목5)에 따른 사업계획서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 한다.

1. 조합주택건설예정세대수

2. 조합주택건설예정지의 지번·지목·등기명의자

3. 도시·군관리계획(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 도시·군관리계획을 말한다. 이하 같다)상의 용도

4. 대지 및 주변 현황

③ 영 제20조제1항제1호가목7)에

서 "국토교통부령으로 정하는 서류"란 다음 각 호의 서류를 말한다.

1. 고용자가 확인하는 근무확인서
(직장주택조합의 경우만 해당한다)

2. 조합원 자격이 있는 자임을 확인
하는 서류

④ 법 제11조제1항에 따라 지역·직장주택조합의 설립인가신청(조합원의 교체·신규가입에 따른 변경인가신청을 포함한다)을 받은 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)은 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 조합원의 주민등록표등본을 확인해야 하며, 신청인이 확인에 동의하지 않는 경우에는 해당 서류를 직접 제출하도록 해야 한다. <개정 2019. 10. 29.>

⑤ 영 제20조제3항에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2017. 6. 2., 2019. 5. 31.>

3 기타 1. 조합규약(영 제20조제2항 각 호의 사항만 해당한다)의 변경

2. 자금의 차입과 그 방법·이자율 및 상환방법

3. 예산으로 정한 사항 외에 조합원에게 부담이 될 계약의 체결

3의2. 법 제11조의2제1항에 따른 업무대행자(이하 "업무대행자"라 한다)의 선정·변경 및 업무대행계약의 체결

4. 시공자의 선정·변경 및 공사계약의 체결

5. 조합임원의 선임 및 해임

6. 사업비의 조합원별 분담 명세 확정(리모델링주택조합의 경우 법 제68조제4항에 따른 안전진단 결과에 따라 구조설계의 변경이 필요한

경우 발생할 수 있는 추가 비용의 부담안을 포함한다) 및 변경

7. 조합해산의 결의 및 해산시의 회계 보고

⑥ 국토교통부장관은 주택조합의 원활한 사업추진 및 조합원의 권리 보호를 위하여 표준조합규약 및 표준공사계약서를 작성·보급할 수 있다.

⑦ 시장·군수·구청장은 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 설립 또는 변경을 인가하였을 때에는 별지 제10호서식의 주택조합설립인가대장에 적고, 별지 제11호서식의 인가필증을 신청인에게 발급하여야 한다.

⑧ 시장·군수·구청장은 법 제11조제1항에 따라 주택조합의 해산인가를 하거나 법 제14조제2항에 따라 주택조합의 설립인가를 취소하였을 때에는 주택조합설립인가대장에 그 내용을 적고, 인가필증을 회수하여야 한다.

⑨ 제7항에 따른 주택조합설립인가대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.

27. 주택법령상 주거정책심의위원회의 심의를 거치도록 규정되어 있는 것만을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 「주택법」 제20조에 따라 시장·군수·구청장의 요청을 받아 국토교통부장관이 임대주택의 인수자를 지정하는 경우
- ㄴ. 「주택법」 제58조에 따라 국토교통부장관이 분양가상한제 적용 지역을 지정하는 경우
- ㄷ. 「주택법」 제63조에 따라 국토교통부장관이 투기과열지구의 지정을 해제하는 경우

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

④ ㄴ, ㄷ

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답해설

제8조(주거정책심의위원회) ① 주거정책에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 주거정책심의위원회(이하 이 조에서 "위원회"라 한다)를 둔다. <개정 2016.1.19>

1. 제17조에 따른 최저주거기준 및 제19조에 따른 유도주거기준의 설정 및 변경

2. 주거종합계획의 수립 및 변경

3. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발지구의 지정·변경 또는 해제(지정권자가 국토교통부장관인 경우에 한정하되, 같은 법 제3조제2항에 따라 국토교통부장관의 승인을 받아야 하는 경우를 포함한다)

4. 「주택법」 제58조에 따른 분양가상한제 적용 지역의 지정 및 해제

5. 「주택법」 제63조에 따른 투기과열지구의 지정 및 해제

6. 다른 법령에서 위원회의 심의를 거치도록 한 사항

7. 그 밖에 주거복지 등 주거정책 및 주택의 건설·공급·거래에 관한 중요한 정책으로서 국토교통부장관이 심의에 부치는 사항

② 제1항에 따른 위원회는 위원장 1명을 포함하여 25명 이내의 위원으로 구성한다.

2 왜 맞나요?

③ 위원장은 국토교통부장관이 되고, 위원은 다음 각 호의 사람으로 한다.

1. 대통령령으로 정하는 관계 중앙행정기관의 차관급 공무원

2. 해당 택지개발지구를 관할하는 시·도지사(제1항제3호의 사항을 심의하는 경우에 한정한다)

3. 한국토지주택공사의 사장

4. 「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사의 사장

5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 국토교통부장관이 위촉하는 사람

	<p>가. 주거복지 등 주거정책의 대상계층을 대표하는 사람</p> <p>나. 주거복지 등 주거정책에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람</p> <p>④ 제3항제5호에 해당하는 위원 의 임기는 2년으로 하며, 연임할 수 있다.</p> <p>⑤ 그 밖에 위원회의 구성·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> <p>3 기타</p>
--	---

<p>28. 주택법령상 주택건설사업계획승인에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 사업계획에는 부대시설 및 복리시설의 설치에 관한 계획 등이 포함되어야 한다.</p> <p>②. 주택단지의 전체 세대수가 500세대인 주택건설사업을 시행하려는 자는 주택 단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다.</p> <p>③. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사는 동일한 규모의 주택을 대량으로 건설하려는 경우에는 국토교통부장관에게 주택의 형별(型別)로 표본설계 도서를 작성·제출하여 승인을 받을 수 있다.</p> <p>④. 사업계획승인권자는 사업계획을 승인할 때 사업주체가 제출하는 사업계획에 해당 주택건설사업과 직접적으로 관련이 없거나 과도한 기반시설의 기부체납을 요구하여서는 아니 된다.</p> <p>⑤. 사업계획승인권자는 사업계획승인의 신청을 받았을 때에는 정당한 사유가 없으면 신청받은 날부터 60일 이내에 사업주체에게 승인 여부를 통보하여야 한다.</p>	<p>② 주택단지의 전체 세대수가 600세대인 주택건설 사업을 시행하려는 자는 주택단지를 공구별로 분할하여 주택을 건설·공급할 수 있다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="965 1086 1013 1153">번호</th> <th data-bbox="1029 1086 1093 1153">구분</th> <th data-bbox="1109 1086 1509 1153">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="965 1366 1013 1422">1</td> <td data-bbox="1029 1355 1093 1422">정답해설</td> <td data-bbox="1109 1198 1509 1377">제28조(주택단지의 분할 건설·공급) ① 법 제15조제3항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지"란 전체 세대수가 600세대 이상인 주택단지를 말한다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="965 1624 1013 1680">2</td> <td data-bbox="1029 1624 1093 1680">왜 맞나요?</td> <td data-bbox="1109 1444 1509 1579">② 법 제15조제3항에 따른 주택단지의 공구별 분할 건설·공급의 절차와 방법에 관한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="965 1724 1013 1780">3</td> <td data-bbox="1029 1724 1093 1780">기타</td> <td data-bbox="1109 1724 1509 1780"></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설	제28조(주택단지의 분할 건설·공급) ① 법 제15조제3항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지"란 전체 세대수가 600세대 이상인 주택단지를 말한다.	2	왜 맞나요?	② 법 제15조제3항에 따른 주택단지의 공구별 분할 건설·공급의 절차와 방법에 관한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.	3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답해설	제28조(주택단지의 분할 건설·공급) ① 법 제15조제3항 각 호 외의 부분 전단에서 "대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택단지"란 전체 세대수가 600세대 이상인 주택단지를 말한다.											
2	왜 맞나요?	② 법 제15조제3항에 따른 주택단지의 공구별 분할 건설·공급의 절차와 방법에 관한 세부기준은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.											
3	기타												

<p>29. 「주택법」상 사용검사 후 매도청구 등에 관한 조문의 일부이다. ()에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은?</p> <p>「주택법」 제62조(사용검사 후 매도청구 등)</p> <p>①~③ <생략></p> <p>④ 제1항에 따라 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 () 퍼센트 미만이어야 한다.</p> <p>⑤ 제1항에 따른 매도청구의 의사표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한</p>	<p>② ㄱ: 5, ㄴ: 2</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="965 2060 1013 2128">번호</th> <th data-bbox="1029 2060 1093 2128">구분</th> <th data-bbox="1109 2060 1509 2128">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="965 2060 1013 2128"></td> <td data-bbox="1029 2060 1093 2128"></td> <td data-bbox="1109 2060 1509 2128"></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			
번호	구분	내용					

날부터 (L)년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.

⑥ <생략>

- ①. ㄱ: 5, ㄴ: 1
- ②. ㄱ: 5, ㄴ: 2
- ③. ㄱ: 5, ㄴ: 3
- ④. ㄱ: 10, ㄴ: 1
- ⑤. ㄱ: 10, ㄴ: 2

「주택법」 제62조(사용검사 후 매도청구 등)

①~③<생략>

④ 제1항에 따라 매도청구를 하려는 경우에는 해당 토지의 면적이 주택단지 전체 대지 면적의 5퍼센트 미만이어야 한다.

⑤ 제1항에 따른 매도청구의 의사 표시는 실소유자가 해당 토지 소유권을 회복한 날부터 2년 이내에 해당 실소유자에게 송달되어야 한다.

⑥ <생략>

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 의사 표시는 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.

1 정답해설

2 왜 맞나요?

3 기타

30. 「주택법」상 청문을 하여야 하는 처분이 아닌 것은?(단, 다른 법령에 따른 청문은 고려하지 않음)

- ①. 공업화주택의 인정취소
- ②. 주택조합의 설립인가취소
- ③. 주택건설 사업계획승인의 취소
- ④. 공동주택 리모델링허가의 취소
- ⑤. 주택건설사업의 등록말소

① 공업화주택의 인정취소

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>제96조(청문) 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.</p> <p>1. 제8조제1항에 따른 주택건설사업 등의 등록말소</p>
2	왜 맞나요?	<p>2. 제14조제2항에 따른 주택조합의 설립인가취소</p> <p>3. 제16조제3항에 따른 사업계획승인의 취소</p> <p>4. 제66조제8항에 따른 행위허가의 취소</p>
3	기타	

31. 주택법령상 사업계획승인권자가 사업주체의 신청을 받아 공사의 착수기간을 연장할 수 있는 경우가 아닌 것은?(단, 공사에 착수하지 못할 다른 부득이한 사유는 고려하지 않음)

- ①. 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 공사 착수가 지연되는 경우
- ②. 공공택지의 개발·조성을 위한 계획에 포함된 기반시설의 설치 지연으로 공사 착수가 지연되는 경우
- ③. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」에 따라 문화재청장의 매장문화재 발굴허가를 받은 경우
- ④. 해당 사업시행지에 대한 소유권 분쟁을 사업주체가 소송 외의 방법으로 해결하는 과정에서 공사 착수가 지연되는 경우
- ⑤. 사업주체에게 책임이 없는 불가항력적인 사유로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우

④ 해당 사업시행지에 대한 소유권 분쟁(소송절차가 진행 중인 경우만 해당한다)으로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>제16조(사업계획의 이행 및 취소 등) ① 사업주체는 제15조제1항 또는 제3항에 따라 승인받은 사업계획대로 사업을 시행하여야 하고, 다음 각 호의 구분에 따라 공사를 시작하여야 한다. 다만, 사업계획승인권자는 대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우에</p>

는 사업주체의 신청을 받아 그 사유가 없어진 날부터 1년의 범위에서 제1호 또는 제2호가목에 따른 공사의 착수기간을 연장할 수 있다.

1. 제15조제1항에 따라 승인을 받은 경우: 승인받은 날부터 5년 이내

2. 제15조제3항에 따라 승인을 받은 경우

가. 최초로 공사를 진행하는 공구: 승인받은 날부터 5년 이내

나. 최초로 공사를 진행하는 공구 외의 공구: 해당 주택단지에 대한 최초 착공신고일부터 2년 이내

② 사업주체가 제1항에 따라 공사를 시작하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 사업계획승인권자에게 신고하여야 한다.

2 왜 맞나요?

③ 사업계획승인권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 사업계획의 승인을 취소(제2호 또는 제3호에 해당하는 경우 「주택도시기금법」 제26조에 따라 주택분양보증인 사업은 제외한다)할 수 있다.

1. 사업주체가 제1항(제2호나목은 제외한다)을 위반하여 공사를 시작하지 아니한 경우

2. 사업주체가 경매·공매 등으로 인하여 대지소유권을 상실한 경우

3. 사업주체의 부도·파산 등으로 공사의 완료가 불가능한 경우

④ 사업계획승인권자는 제3항제2호 또는 제3호의 사유로 사업계획승인을 취소하고자 하는 경우에는 사업주체에게 사업계획 이행, 사업비 조달 계획 등 대통령령으로 정하는 내용이 포함된 사업 정상화 계획을 제출받아 계획의 타당성을 심사한 후 취소 여부를 결정하여야 한다.

⑤ 제3항에도 불구하고 사업계획승인권자는 해당 사업의 시공사 등이

제21조제1항에 따른 해당 주택건설대지의 소유권 등을 확보하고 사업주체 변경을 위하여 제15조제4항에 따른 사업계획의 변경승인을 요청하는 경우에 이를 승인할 수 있다.

제31조(공사 착수기간의 연장)
법 제16조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 "대통령령으로 정하는 정당한 사유가 있다고 인정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제11조에 따라 문화재청장의 매장문화재 발굴허가를 받은 경우

2. 해당 사업시행지에 대한 소유권 분쟁(소송절차가 진행 중인 경우만 해당한다)으로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우

3 기타 3. 법 제15조에 따른 사업계획승인의 조건으로 부과된 사항을 이행함에 따라 공사 착수가 지연되는 경우

4. 천재지변 또는 사업주체에게 책임이 없는 불가항력적인 사유로 인하여 공사 착수가 지연되는 경우

5. 공공택지의 개발·조성을 위한 계획에 포함된 기반시설의 설치 지연으로 공사 착수가 지연되는 경우

6. 해당 지역의 미분양주택 증가 등으로 사업성이 악화될 우려가 있거나 주택건설경기가 침체되는 등 공사에 착수하지 못할 부득이한 사유가 있다고 사업계획승인권자가 인정하는 경우

32. 건축법령상 건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자가 허가권자의 사전결정통지를 받은 경우 그 허가를 받은 것으로 볼 수 있는 것만을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
- ㄴ. 「산지관리법」 제15조의2에 따른 도시지역 안의 보전산지에 대한 산지일시사용허가
- ㄷ. 「산지관리법」 제14조에 따른 농림지역 안의 보전산지에 대한 산지전용허가
- ㄹ. 「농지법」 제34조에 따른 농지전용허가

①. ㄱ, ㄴ

② ㄱ, ㄴ, ㄹ

번호	구분	내용
1	정답해설	

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

⑥ 제4항에 따른 사전결정 통지를 받은 경우에는 다음 각 호의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 한 것으로 본다. <개정 2010. 5. 31.>

2 왜 맞나요?

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가

2. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.

3. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의

4. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용허가

제10조(건축 관련 입지와 규모의 사전결정) ① 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자는 건축허가를 신청하기 전에 허가권자에게 그 건축물의 건축에 관한 다음 각 호의 사항에 대한 사전결정을 신청할 수 있다. <개정 2015. 5. 18.>

1. 해당 대지에 건축하는 것이 이 법이나 관계 법령에서 허용되는지 여부

2. 이 법 또는 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한, 그 완화에 관한 사항 등을 고려하여 해당 대지에 건축 가능한 건축물의 규모

3. 건축허가를 받기 위하여 신청자가 고려하여야 할 사항

② 제1항에 따른 사전결정을 신청하는 자(이하 "사전결정신청자"라 한다)는 건축위원회 심의와 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서의 검토를 동시에 신청할 수 있다. <개정 2008. 3. 28., 2015. 7. 24.>

③ 허가권자는 제1항에 따라 사전 결정이 신청된 건축물의 대지면적이 「환경영향평가법」 제43조에 따른 소규모 환경영향평가 대상사업인 경우 환경부장관이나 지방환경관서의 장과 소규모 환경영향평가에 관한 협의를 하여야 한다. < 개정 2011. 7. 21.>

④ 허가권자는 제1항과 제2항에 따른 신청을 받으면 입지, 건축물의 규모, 용도 등을 사전결정한 후 사전결정 신청자에게 알려야 한다.

⑤ 제1항과 제2항에 따른 신청 절차, 신청 서류, 통지 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. < 개정 2013. 3. 23.>

3 기타

⑥ 제4항에 따른 사전결정 통지를 받은 경우에는 다음 각 호의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 한 것으로 본다. <개정 2010. 5. 31.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가

2. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 같은 법 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고. 다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당된다.

3. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의

4. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용허가

⑦ 허가권자는 제6항 각 호의 어느 하나에 해당되는 내용이 포함된 사전결정을 하려면 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 하며, 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 요청받은 날부터 15일 이내에 의견을 제출하여야 한다.

⑧ 관계 행정기관의 장이 제7항에서 정한 기간(「민원 처리에 관한 법률」 제20조제2항에 따라 회신기간을 연장한 경우에는 그 연장된 기간을 말한다) 내에 의견을 제출하지 아니하면 협의가 이루어진 것으로

	<p>로 본다. <신설 2018. 12. 18.></p> <p>⑨ 사전결정신청자는 제4항에 따른 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 제11조에 따른 건축허가를 신청하여야 하며, 이 기간에 건축허가를 신청하지 아니하면 사전결정의 효력이 상실된다. <개정 2018. 12. 18.></p>
--	---

<p>33. 건축법령상 건축민원전문위원회에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 조례는 고려하지 않음)</p> <p>①. 도지사는 건축위원회의 심의 등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 건축민원전문위원회를 두어 운영할 수 있다.</p> <p>②. 건축민원전문위원회가 위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있는 자는 신청인과 허가권자에 한한다.</p> <p>③. 건축민원전문위원회에 질의민원의 심의를 신청하려는 자는 문서에 의할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에는 구술로도 신청할 수 있다.</p> <p>④. 건축민원전문위원회는 심의에 필요하다고 인정하면 위원 또는 사무국의 소속 공무원에게 관계 서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.</p> <p>⑤. 건축민원전문위원회는 건축법령의 운영 및 집행에 관한 민원을 심의할 수 있다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">번호</th> <th style="text-align: center;">구분</th> <th style="text-align: center;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">정답해설</td> <td> <p>② 건축민원전문위원회는 필요하다고 인정하면 신청인, 허가권자의 업무담당자, 이해관계자 또는 참고인을 위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.</p> <p>제4조의6(심의를 위한 조사 및 의견 청취) ① 건축민원전문위원회는 심의에 필요하다고 인정하면 위원 또는 사무국의 소속 공무원에게 관계 서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.</p> <p>② 건축민원전문위원회는 필요하다고 인정하면 신청인, 허가권자의 업무담당자, 이해관계자 또는 참고인을 위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.</p> <p>③ 민원의 심의신청을 받은 건축민원전문위원회는 심의기간 내에 심의하여 심의결정서를 작성하여야 한다.</p> <p style="text-align: right;">[본조신설 2014. 5. 28.]</p> </td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">2</td> <td style="text-align: center;">왜 맞나요?</td> <td></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">3</td> <td style="text-align: center;">기타</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설	<p>② 건축민원전문위원회는 필요하다고 인정하면 신청인, 허가권자의 업무담당자, 이해관계자 또는 참고인을 위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.</p> <p>제4조의6(심의를 위한 조사 및 의견 청취) ① 건축민원전문위원회는 심의에 필요하다고 인정하면 위원 또는 사무국의 소속 공무원에게 관계 서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.</p> <p>② 건축민원전문위원회는 필요하다고 인정하면 신청인, 허가권자의 업무담당자, 이해관계자 또는 참고인을 위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.</p> <p>③ 민원의 심의신청을 받은 건축민원전문위원회는 심의기간 내에 심의하여 심의결정서를 작성하여야 한다.</p> <p style="text-align: right;">[본조신설 2014. 5. 28.]</p>	2	왜 맞나요?		3	기타	
번호	구분	내용											
1	정답해설	<p>② 건축민원전문위원회는 필요하다고 인정하면 신청인, 허가권자의 업무담당자, 이해관계자 또는 참고인을 위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.</p> <p>제4조의6(심의를 위한 조사 및 의견 청취) ① 건축민원전문위원회는 심의에 필요하다고 인정하면 위원 또는 사무국의 소속 공무원에게 관계 서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.</p> <p>② 건축민원전문위원회는 필요하다고 인정하면 신청인, 허가권자의 업무담당자, 이해관계자 또는 참고인을 위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.</p> <p>③ 민원의 심의신청을 받은 건축민원전문위원회는 심의기간 내에 심의하여 심의결정서를 작성하여야 한다.</p> <p style="text-align: right;">[본조신설 2014. 5. 28.]</p>											
2	왜 맞나요?												
3	기타												

<p>34. 건축법령상 건축공사현장 안전관리 예치금에 관한 조문의 내용이다. ()에 들어갈 내용을 바르게 나열한 것은?(단, 적용 제외는 고려하지 않음)</p> <p>허가권자는 연면적이 (가)제곱미터 이상인 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 대하여는 착공신고를 하는 건축주에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용을 건축 공사비의 (나)퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다.</p>	<p>① 가: 1천, 나: 1</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th style="text-align: center;">번호</th> <th style="text-align: center;">구분</th> <th style="text-align: center;">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			
번호	구분	내용					

- ①. ㄱ: 1천, ㄴ: 1
- ②. ㄱ: 1천, ㄴ: 3
- ③. ㄱ: 1천, ㄴ: 5
- ④. ㄱ: 3천, ㄴ: 3
- ⑤. ㄱ: 3천, ㄴ: 5

호

1

정답해설

허가권자는 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 대하여는 착공신고를 하는 건축주에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용을 건축 공사비의 1퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다.

제13조(건축 공사현장 안전관리 예치금 등) ① 제11조에 따라 건축허가를 받은 자는 건축물의 건축공사를 중단하고 장기간 공사현장을 방치할 경우 공사현장의 미관 개선과 안전관리 등 필요한 조치를 하여야 한다.

② 허가권자는 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물(「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 한 건축물, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물은 제외한다)로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 대하여는 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축주(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 건축사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사는 제외한다)에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(대통령령으로 정하는 보증서를 포함하며, 이하 "예치금"이라 한다)을 건축공사비의 1퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다. <개정 2012. 12. 18., 2014. 5. 28., 2015. 1. 6.>

③ 허가권자가 예치금을 반환할 때에는 대통령령으로 정하는 이율로 산정한 이자를 포함하여 반환하여야 한다. 다만, 보증서를 예치한 경우에는 그러하지 아니하다.

2

왜 맞나요?

④ 제2항에 따른 예치금의 산정·예치 방법, 반환 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

⑤ 허가권자는 공사현장이 방치되어 도시미관을 저해하고 안전을 위해한다고 판단되면 건축허가를 받은 자에게 건축물 공사현장의 미관 개선과 안전관리를 위한 다음 각 호의 개선을 명할 수 있다. <개정 2014. 5. 28., 2019. 4. 30.>

1. 안전펜스 설치 등 안전조치

2. 공사재개 또는 해체 등 정비

⑥ 허가권자는 제5항에 따른 개선 명령을 받은 자가 개선을 하지 아니 하면 「행정대집행법」으로 정하는 바에 따라 대집행을 할 수 있다. 이 경우 제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 행정대집행에 필요한 비용에 사용할 수 있으며, 행정대집행에 필요한 비용이 이미 납부한 예치금보다 많을 때에는 「행정대집행법」 제6조에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있다.

⑦ 허가권자는 방치되는 공사현장의 안전관리를 위하여 긴급한 필요가 있다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축주에게 고지한 후 제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용하여 제5항제1호 중 대통령령으로 정하는 조치를 할 수 있다. <신설 2014. 5. 28.>

3 기타

35. 건축법령상 국가가 소유한 대지의 지상 여유공간에 구분지상권을 설정하여 시설을 설치하려는 경우, 허가권자가 구분지상권자를 건축주로 보고 구분지상권이 설정된 부분을 대지로 보아 건축허가를 할 수 있는 시설에 해당하는 것은?

- ①. 수련시설 중 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔
- ②. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
- ③. 제2종 근린생활시설 중 노래연습장
- ④. 문화 및 집회시설 중 공연장
- ⑤. 업무시설 중 오피스텔

④ 문화 및 집회시설 중 공연장

번호	구분	내용
----	----	----

④ 법 제29조제4항 전단에서 "주민편의시설 등 대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <신설 2016. 7. 19.>

1. 제1종 근린생활시설

2. 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시설소 및 노래연습장은 제외한다)

3. 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장으로 한정한다)

1 정답해설

4. 의료시설

5. 교육연구시설

6. 노유자시설

7. 운동시설

8. 업무시설(오피스텔은 제외한다)

[전문개정 2008. 10. 29.]

제29조(공용건축물에 대한 특례)
① 국가나 지방자치단체는 제11조, 제14조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따른 건축물을 건축·대수선·용도변경하거나 가설건축물을 건축하거나 공작물을 축조하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의하여야 한다.
<개정 2011. 5. 30.>

② 국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의한 경우에는 제11조, 제14조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따른 허가를 받았거나 신고한 것으로 본다. <개정 2011. 5. 30.>

2 왜 맞나요?

③ 제1항에 따라 협의한 건축물은 제22조제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 건축물의 공사가 끝난 경우에는 지체 없이 허가권자에게 통보하여야 한다.

④ 국가나 지방자치단체가 소유한 대지의 지상 또는 지하 여유공간에 구분지상권을 설정하여 주민편의시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 설치하고자 하는 경우 허가권자는 구분지상권자를 건축주로 보고 구분지상권이 설정된 부분을 제2조제1항제1호의 대지로 보아 건축허가를 할 수 있다. 이 경우 구분지상권 설정의 대상 및 범위, 기간 등은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 적합하여야 한다.
<신설 2016. 1. 19.>

제22조(공용건축물에 대한 특례)
① 국가 또는 지방자치단체가 법 제 29조에 따라 건축물을 건축하려면 해당 건축공사를 시행하는 행정기관의 장 또는 그 위임을 받은 자는 건축공사에 착수하기 전에 그 공사에 관한 설계도서와 국토교통부령으로 정하는 관계 서류를 허가권자에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. 다만, 국가안보상 중요하거나 국가기밀에 속하는 건축물을 건축하는 경우에는 설계도서의 제출을 생략할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

② 허가권자는 제1항 본문에 따라 제출된 설계도서와 관계 서류를 심사한 후 그 결과를 해당 행정기관의 장 또는 그 위임을 받은 자에게 통지(해당 행정기관의 장 또는 그 위임을 받은 자가 원하거나 전자문서로 제1항에 따른 설계도서 등을 제출한 경우에는 전자문서로 알리는 것을 포함한다)하여야 한다.

③ 국가 또는 지방자치단체는 법 제 29조제3항 단서에 따라 건축물의 공사가 완료되었음을 허가권자에게 통보하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 관계 서류를 첨부하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

3 기타

④ 법 제29조제4항 전단에서 "주민 편의시설 등 대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <신설 2016. 7. 19.>

1. 제1종 근린생활시설

2. 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장은 제외한다)

3. 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장으로 한정한다)

4. 의료시설

5. 교육연구시설

6. 노유자시설

7. 운동시설

36. 건축법령상 철도의 선로 부지(敷地)에 있는 시설로서 「건축법」의 적용을 받지 않는 건축물만을 모두 고른 것은?(단, 건축법령 이외의 특례는 고려하지 않음)

- ㄱ. 플랫폼
 ㄴ. 운전보안시설
 ㄷ. 철도 선로의 아래를 가로지르는 보행시설
 ㄹ. 해당 철도사업용 급수(給水)·급탄(給炭) 및 급유(給油) 시설
- ①. ㄱ, ㄴ, ㄷ
 ②. ㄱ, ㄴ, ㄹ
 ③. ㄱ, ㄷ, ㄹ
 ④. ㄴ, ㄷ, ㄹ
 ⑤. ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

8. 업무시설(오피스텔은 제외한다)

[전문개정 2008. 10. 29.]

번호	구분	내용
		⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ
1	정답해설	<p>2. 철도나 궤도의 선로 부지(敷地)에 있는 다음 각 목의 시설</p> <p>가. 운전보안시설</p> <p>나. 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설</p> <p>다. 플랫폼</p> <p>라. 해당 철도 또는 궤도사업용 급수(給水)·급탄(給炭) 및 급유(給油) 시설</p> <p>제3조(적용 제외) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에는 이 법을 적용하지 아니한다. <개정 2016. 1. 19.></p> <p>1. 「문화재보호법」에 따른 지정문화재나 가지정(假指定) 문화재</p> <p>2. 철도나 궤도의 선로 부지(敷地)에 있는 다음 각 목의 시설</p> <p>가. 운전보안시설</p> <p>나. 철도 선로의 위나 아래를 가로지르는 보행시설</p> <p>다. 플랫폼</p>

	<p>라. 해당 철도 또는 궤도사업용 급수(給水)·급탄(給炭) 및 급유(給油) 시설</p> <p>3. 고속도로 통행료 징수시설</p> <p>2 왜 맞나요?</p> <p>4. 컨테이너를 이용한 간이창고 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지에 설치하는 것으로서 이동이 쉬운 것만 해당된다)</p> <p>5. 「하천법」에 따른 하천구역 내의 수문조작실</p> <p>② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 같은 법 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역(이하 "지구단위계획구역"이라 한다) 외의 지역으로서 동이나 읍(동이나 읍에 속하는 섬의 경우에는 인구가 500명 이상인 경우만 해당된다)이 아닌 지역은 제44조부터 제47조까지, 제51조 및 제57조를 적용하지 아니한다. <개정 2011. 4. 14., 2014. 1. 14.></p> <p>③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제47조제7항에 따른 건축물이나 공작물을 도시·군계획시설로 결정된 도로의 예정지에 건축하는 경우에는 제45조부터 제47조까지의 규정을 적용하지 아니한다. <개정 2011. 4. 14.></p> <p>3 기타</p>
--	---

37. 건축법령상 대지를 조성하기 위하여 건축물과 분리하여 공작물을 축조하려는 경우, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하는 공작물에 해당하지 않는 것은?(단, 공용건축물에 대한 특례는 고려하지 않음)

①. 상업지역에 설치하는 높이 8미터의 통신용 철탑
 ②. 높이 4미터의 옹벽
 ③. 높이 8미터의 굴뚝
 ④. 바닥면적 40제곱미터의 지하대피호
 ⑤. 높이 4미터의 장식탑

번	구분	내용
1	정답해설	<p>⑤ 높이 4미터의 장식탑</p> <p>2. 높이 6미터를 넘는 장식탑, 기념탑, 그 밖에 이와 비슷한 것</p> <p>제118조(옹벽 등의 공작물)의 준용) ① 법 제83조제1항에 따라 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)할 때 특별자치시장·특별</p>

자치도지사 또는 시장·군수·구청
장에게 신고를 하여야 하는 공작물
은 다음 각 호와 같다. <개정
2014. 10. 14., 2016. 1. 19.>

1. 높이 6미터를 넘는 굴뚝
2. 높이 6미터를 넘는 장식탑, 기념
탑, 그 밖에 이와 비슷한 것
3. 높이 4미터를 넘는 광고탑, 광고
판, 그 밖에 이와 비슷한 것
4. 높이 8미터를 넘는 고가수조나
그 밖에 이와 비슷한 것
5. 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담
장
6. 바닥면적 30제곱미터를 넘는 지
하대피호
7. 높이 6미터를 넘는 골프연습장
등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지
역·상업지역에 설치하는 통신용
철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것
8. 높이 8미터(위험을 방지하기 위
한 난간의 높이는 제외한다) 이하의
기계식 주차장 및 철골 조립식 주차
장(바닥면이 조립식이 아닌 것을 포
함한다)으로서 외벽이 없는 것
9. 건축조례로 정하는 제조시설, 저
장시설(시멘트사일로를 포함한다),
유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것
10. 건축물의 구조에 심대한 영향
을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례
로 정하는 것
11. 높이 5미터를 넘는 「신에너지
및 재생에너지 개발·이용·보급
촉진법」 제2조제2호가목에 따른
태양에너지를 이용하는 발전설비와
그 밖에 이와 비슷한 것

2 왜 맞나
요?

② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당
하는 공작물을 축조하려는 자는 공
작물 축조신고서와 국토교통부령으
로 정하는 설계도서를 특별자치시

장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 10. 14.>

③ 제1항 각 호의 공작물에 대하여는 법 제83조제3항에 따라 법 제14조, 제21조제3항, 제29조, 제35조제1항, 제40조제4항, 제41조, 제47조, 제48조, 제55조, 제58조, 제60조, 제61조, 제79조, 제81조, 제84조, 제85조, 제87조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조를 준용한다. 다만, 제1항제3호의 공작물로서 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업진흥에 관한 법률」에 따라 허가를 받거나 신고를 한 공작물에 대해서는 법 제14조를 준용하지 아니하고, 제1항제5호의 공작물에 대해서는 법 제58조를 준용하지 아니하며, 제1항제8호의 공작물에 대해서는 법 제55조를 준용하지 아니하고, 제1항제3호·제8호의 공작물에 대해서만 법 제61조를 준용한다. <개정 2011. 6. 29., 2014. 11. 28., 2016. 7. 6.>

④ 제3항 본문에 따라 법 제48조를 준용하는 경우 해당 공작물에 대한 구조 안전 확인의 내용 및 방법 등은 국토교통부령으로 정한다. <신설 2013. 11. 20.>

⑤ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 공작물 축조신고를 받았으면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공작물 관리대장에 그 내용을 작성하고 관리하여야 한다. <개정 2013. 3. 23., 2013. 11. 20., 2014. 10. 14.>

⑥ 제5항에 따른 공작물 관리대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성하고 관리하여야 한다. <개정 2013. 11. 20.>

[전문개정 2008. 10. 29.]

3 기타

38. 건축법령상 결합건축을 하고자 하는 건축주가 건축허가를 신청할 때 결합건축협정서에 명시하여야 하는 사항이 아닌 것은?

③ 결합건축협정서를 체결하려는 자가 법인인 경우

- ①. 결합건축 대상 대지의 용도지역
- ②. 결합건축협정서를 체결하려는 자가 자연인인 경우 성명, 주소 및 생년월일
- ③. 결합건축협정서를 체결하려는 자가 법인인 경우 지방세 납세증명서
- ④. 결합건축 대상 대지별 건축계획서
- ⑤. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률과 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률

「부동산등기법」에 따라 부여된 등록번호

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>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)</p> <p>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.></p> <ol style="list-style-type: none"> 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 <p>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.</p>

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 제77조의11제1항에 따른 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 위반하지 아니할 것

2 왜 맞나요? 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)

	<p>6. 제77조의5제1항에 따른 건축협정운영회가 구성되어 있는 경우에는 그 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일</p> <p>7. 건축협정의 유효기간</p> <p>8. 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항</p> <p>9. 그 밖에 건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항</p> <p>⑥제1항제4호에 따라 시·도지사가 필요하다고 인정하여 조례로 구역을 정하려는 때에는 해당 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다. <신설 2016. 2. 3.></p> <p>[본조신설 2014. 1. 14.]</p> <p>3 기타</p>
--	---

39. 농지법령상 농지에 해당하는 것만을 모두 고른 것은?

ㄱ. 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지로 실제로 이용되는 토지(「초지법」에 따라 조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외)

ㄴ. 관상용 수목의 묘목을 조경목적으로 식재한 재배지로 실제로 이용되는 토지 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 답(畓)이고 농작

ㄷ. 물 경작지로 실제로 이용되는 토지의 개량시설에 해당하는 양·배수시설의 부지

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

번호	구분	내용
1	정답해설	③ ㄱ, ㄷ
		제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2007. 12. 21., 2009. 4. 1., 2009. 5. 27., 2018. 12. 24.>
		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 대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지. 다만, 「초지법」에 따라

조성된 초지 등 대통령령으로 정하는 토지는 제외한다.

나. 가목의 토지의 개량시설과 가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산 시설로서 대통령령으로 정하는 시설의 부지

2. "농업인"이란 농업에 종사하는 개인으로서 대통령령으로 정하는 자를 말한다.

3. "농업법인"이란 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률」 제16조에 따라 설립된 영농조합법인과 같은 법 제19조에 따라 설립되고 업무집행권을 가진 자 중 3분의 1 이상이 농업인인 농업회사법인을 말한다.

2 왜 맞나요?

가. 삭제 <2009. 5. 27.>

나. 삭제 <2009. 5. 27.>

4. "농업경영"이란 농업인이나 농업법인이 자기의 계산과 책임으로 농업을 영위하는 것을 말한다.

5. "자경(自耕)"이란 농업인이 그 소유 농지에서 농작물 경작 또는 다년생식물 재배에 상시 종사하거나 농작업(農作業)의 2분의 1 이상을 자기의 노동력으로 경작 또는 재배하는 것과 농업법인이 그 소유 농지에서 농작물을 경작하거나 다년생식물을 재배하는 것을 말한다.

6. "위탁경영"이란 농지 소유자가 타인에게 일정한 보수를 지급하기로 약정하고 농작업의 전부 또는 일부를 위탁하여 행하는 농업경영을 말한다.

7. "농지의 전용"이란 농지를 농작물의 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 대통령령으로 정하는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말한다. 다만, 제1호나목에서 정한 용도로 사용하는 경우에는 전용(轉用)으로 보지 아니한다.

제2조(농지의 범위) ① 「농지법」(이하 "법"이라 한다) 제2조제1호

가목 본문에서 "대통령령으로 정하는 다년생식물 재배지"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 식물의 재배지를 말한다. <개정 2009. 11. 26., 2019. 6. 25.>

1. 목초·종묘·인삼·약초·잔디 및 조림용 묘목

2. 과수·뽕나무·유실수 그 밖의 생육기간이 2년 이상인 식물

3. 조경 또는 관상용 수목과 그 묘목(조경목적으로 식재한 것을 제외한다)

②법 제2조제1호가목 단서에서 "「초지법」에 따라 조성된 토지 등 대통령령으로 정하는 토지"란 다음 각 호의 토지를 말한다. <개정 2009. 12. 14., 2015. 6. 1., 2016. 1. 19.>

1. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 전·답, 과수원이 아닌 토지(지목이 임야인 토지는 제외한다)로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호에 따른 다년생 식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지

2. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 임야인 토지로서 「산지관리법」에 따른 산지전용허가(다른 법률에 따라 산지전용허가가 의제되는 인가·허가·승인 등을 포함한다)를 거치지 아니하고 농작물의 경작 또는 다년생 식물의 재배에 이용되는 토지

3 기타

3. 「초지법」에 따라 조성된 초지

③법 제2조제1호나목에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 구분에 따른 시설을 말한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 11. 26., 2012. 7. 10., 2013. 3. 23., 2013. 12. 30., 2014. 12. 30., 2019. 7. 2.>

1. 법 제2조제1호가목의 토지의 개량시설로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설

가. 유지(溜池: 웅덩이), 양·배수 시설, 수로, 농로, 제방

나. 그 밖에 농지의 보전이나 이용에 필요한 시설로서 농림축산식품부령으로 정하는 시설

2. 법 제2조제1호가목의 토지에 설치하는 농축산물 생산시설로서 농작물 경작지 또는 제1항 각 호의 다년생식물의 재배지에 설치한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설

가. 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설

나. 축사·곤충사육사와 농림축산식품부령으로 정하는 그 부속시설

다. 간이퇴비장

라. 농막·간이저온저장고 및 간이액비저장조 중 농림축산식품부령으로 정하는 시설

40. 농지법령상 농지의 소유자가 소유 농지를 위탁경영할 수 없는 경우만을 모두 고른 것은?

ㄱ. 과수를 가지치기 또는 열매숙기, 재배관리 및 수확하는 농작업에 1년 중 4주간을 직접 종사하는 경우

ㄴ. 6개월간 대한민국 전역을 일주하는 여행 중인 경우

ㄷ. 선거에 따른 공직취임으로 자경할 수 없는 경우

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

③ ㄱ, ㄴ

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>ㄱ. 과수를 가지치기 또는 열매숙기, 재배관리 및 수확하는 농작업에 1년 중 30일 이상을 직접 종사하는 경우</p> <p>ㄴ. 3개월 이상 국외 여행 중인 경우</p> <p>ㄷ. 선거에 따른 공직취임으로 자경할 수 없는 경우</p> <p>제9조(농지의 위탁경영) 농지 소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 소유 농지를 위탁경영할 수 없다.</p> <p>1. 「병역법」에 따라 징집 또는 소집된 경우</p>

2. 3개월 이상 국외 여행 중인 경우

3. 농업법인이 청산 중인 경우

2 왜 맞나요?

4. 질병, 취학, 선거에 따른 공직 취임, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 자경할 수 없는 경우

5. 제17조에 따른 농지이용증진사업 시행계획에 따라 위탁경영하는 경우

6. 농업인이 자기 노동력이 부족하여 농작업의 일부를 위탁하는 경우

제8조(농지의 위탁경영) ①법 제9조제4호에서 "그 밖에 대통령령으로 정하는 사유"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유를 말한다.

1. 부상으로 3월 이상의 치료가 필요한 경우

2. 교도소·구치소 또는 보호감호 시설에 수용 중인 경우

②법 제9조제6호에 따른 자기노동력이 부족한 경우는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 통상적인 농업경영관행에 따라 농업경영을 함에 있어서 자기 또는 세대원의 노동력으로는 해당 농지의 농업경영에 관련된 농작업의 전부를 행할 수 없는 경우로 한다. <개정 2019. 7. 2.>

3 기타

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 재배작물의 종류별 주요 농작업의 3분의 1 이상을 자기 또는 세대원의 노동력에 의하는 경우

가. 벼 : 이식 또는 파종, 재배관리 및 수확

나. 과수 : 가지치기 또는 열매숙기, 재배관리 및 수확

다. 가목 및 나목 외의 농작물 또는 다년생식물 : 파종 또는 육묘, 이식,

2. 자기의 농업경영에 관련된 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 농작업에 1년 중 30일 이상 직접 종사하는 경우

30회 기출문제: 부동산공시법/부동산세법

1. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 저수지·호수 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지의 지목 구분은?

- ①. 유지(溜池)
- ②. 양어장
- ③. 구거
- ④. 답
- ⑤. 유원지

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>① 유지(溜池)</p> <p>① 유지 : 물이 고이거나 상시적으로 물을 저장하고 있는 댐·저수지·호수 등의 토지와 연·왕골 등이 자생하는 배수가 잘 되지 아니하는 토지</p> <p>② 양어장 : 인공으로 조성된 수산생물의 양식을 위한 시설을 갖춘 부지와 이에 접속된 부속시설물의 부지</p> <p>③ 구거</p> <p>(1) 용수 또는 배수를 위하여 일정한 형태를 갖춘 인공적인 수로·둑 및 그 부속시설물의 부지</p> <p>(2) 자연의 유수가 있거나 있을 것으로 예상되는 소규모 수로 부지</p> <p>④ 답(畓) : 물을 상시적으로 직접 이용하여 벼·연·미나리 등의 식물을 주로 재배하는 토지</p> <p>⑤ 유원지 : 일반 공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 갖춘 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지</p>
2	기타	
3	왜 틀리나요?	

2. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량적부심사에 대한 재심사와 지적분야 측량기술자의 양성에 관한 사항을 심의·의결하기 위하여 설치한 위원회는?

- ①. 축적변경위원회
- ②. 중앙지적위원회
- ③. 토지수용위원회
- ④. 경계결정위원회
- ⑤. 지방지적위원회

번호	구분	내용
		<p>② 중앙지적위원회</p> <p>제28조(지적위원회) ① 다음 각 호의 사항을 심의·의결하기 위하여 국토교통부에 중앙지적위원회를 둔다. <개정 2013. 7. 17.></p>

	<p>1. 지적 관련 정책 개발 및 업무 개선 등에 관한 사항</p> <p>2. 지적측량기술의 연구·개발 및 보급에 관한 사항</p> <p>3. 제29조제6항에 따른 지적측량 적부심사(適否審査)에 대한 재심사(再審査)</p> <p>4. 제39조에 따른 측량기술자 중 지적분야 측량기술자(이하 "지적기술자"라 한다)의 양성에 관한 사항</p> <p>5. 제42조에 따른 지적기술자의 업무정지 처분 및 징계요구에 관한 사항</p> <p>1 정답해설</p> <p>② 제29조에 따른 지적측량에 대한 적부심사 청구사항을 심의·의결하기 위하여 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에 지방지적위원회를 둔다. <신설 2013. 7. 17.></p> <p>③ 중앙지적위원회와 지방지적위원회의 위원 구성 및 운영에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2013. 7. 17., 2017. 10. 24.></p> <p>④ 중앙지적위원회와 지방지적위원회의 위원 중 공무원이 아닌 사람은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다. <신설 2017. 10. 24.></p> <p>2 기타</p> <p>3 왜 틀리나요?</p>
--	---

<p>3. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적소관청이 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에 경계점 위치 설명도와 경계점 표지의 종류 등을 등록하여 관리하는 장부는?</p> <p>①. 토지이동조사부 ②. 부동산종합공부 ③. 경계점좌표등록부 ④. 지상경계점등록부 ⑤. 토지이동정리결의서</p>	<p>④ 지상경계점등록부</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="973 1612 1005 1668">번호</th> <th data-bbox="1037 1612 1101 1668">구분</th> <th data-bbox="1276 1612 1340 1668">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td></td> <td>제65조(지상경계의 구분 등) ① 토지의 지상경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다.</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td>② 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 다음 각 호의 사항을 등록한 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			제65조(지상경계의 구분 등) ① 토지의 지상경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다.			② 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 다음 각 호의 사항을 등록한 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.
번호	구분	내용								
		제65조(지상경계의 구분 등) ① 토지의 지상경계는 독, 담장이나 그 밖에 구획의 목표가 될 만한 구조물 및 경계점표지 등으로 구분한다.								
		② 지적소관청은 토지의 이동에 따라 지상경계를 새로 정한 경우에는 다음 각 호의 사항을 등록한 지상경계점등록부를 작성·관리하여야 한다.								

	<p>1. 토지의 소재</p> <p>2. 지번</p> <p>1 정답해설 3. 경계점 좌표(경계점좌표등록부 시행지역에 한정한다)</p> <p>4. 경계점 위치 설명도</p> <p>5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항</p> <p>③ 제1항에 따른 지상경계의 결정 기준 등 지상경계의 결정에 필요한 사항은 대통령령으로 정하고, 경계점표지의 규격과 재질 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p> <p>[본조신설 2013. 7. 17.]</p> <p>2 기타</p> <p>3 왜 틀리나요?</p>
--	--

<p>4. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화 등으로 바다로 된 토지의 등록말소 및 회복 등에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화등으로 바다로 된 경우로서 원상(原狀)으로 회복될 수 없는 경우에는 지적공부에 등록된 토지소유자에게 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지하여야 한다.</p> <p>②. 지적소관청은 바다로 된 토지의 등록말소 신청에 의하여 토지의 표시 변경에 관한 등기를 할 필요가 있는 경우에는 지체없이 관할 등기관서에 그 등기를 촉탁하여야 한다.</p> <p>③. 지적소관청이 직권으로 지적공부의 등록사항을 말소한 후 지형의 변화 등으로 다시 토지가 된 경우에 토지로 회복등록을 하려면 그 지적측량성과 및 등록말소 당시의 지적공부 등 관계 자료에 따라야 한다.</p> <p>④. 지적소관청으로부터 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지를 받은 토지소유자가 통지를 받은 날부터 60일 이내에 등록말소 신청을 하지 아니하면, 지적소관청은 직권으로 그 지적공부의 등록사항을 말소하여야 한다.</p> <p>⑤. 지적소관청이 직권으로 지적공부의 등록사항을 말소하거나 회복등록하였을 때에는 그 정리 결과를 토지소유자 및 해당 공유수면의 관리청에 통지하여야 한다.</p>	<p>④ 지적소관청으로부터 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지를 받은 토지소유자가 통지를 받은 날부터 90일 이내에 등록말소 신청을 하지 아니하면, 지적소관청은 직권으로 그 지적공부의 등록사항을 말소하여야 한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="976 1601 1005 1653">번호</th> <th data-bbox="1045 1601 1098 1637">구분</th> <th data-bbox="1289 1601 1337 1637">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="976 1727 997 1762">1</td> <td data-bbox="1034 1709 1109 1767">정답해설</td> <td data-bbox="1141 1816 1492 2107">제82조(바다로 된 토지의 등록말소 신청) ① 지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화등으로 바다로 된 경우로서 원상(原狀)으로 회복될 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 경우에는 지적공부에 등록된 토지소유자에게 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지하여야 한다.</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설	제82조(바다로 된 토지의 등록말소 신청) ① 지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화등으로 바다로 된 경우로서 원상(原狀)으로 회복될 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 경우에는 지적공부에 등록된 토지소유자에게 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지하여야 한다.
번호	구분	내용					
1	정답해설	제82조(바다로 된 토지의 등록말소 신청) ① 지적소관청은 지적공부에 등록된 토지가 지형의 변화등으로 바다로 된 경우로서 원상(原狀)으로 회복될 수 없거나 다른 지목의 토지로 될 가능성이 없는 경우에는 지적공부에 등록된 토지소유자에게 지적공부의 등록말소 신청을 하도록 통지하여야 한다.					

기타

2

② 지적소관청은 제1항에 따른 토지소유자가 통지를 받은 날부터 90일 이내에 등록말소 신청을 하지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록을 말소한다.

③ 지적소관청은 제2항에 따라 말소한 토지가 지형의 변화 등으로 다시 토지가 된 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지로 회복등록을 할 수 있다.

3 왜 틀리나요?

5. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 축척변경위원회의 구성과 회의 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 축척변경위원회의 회의는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ㄴ. 축척변경위원회는 5명 이상 15명 이하의 위원으로 구성하되, 위원의 3분의 2 이상을 토지소유자로 하여야 한다. 이 경우 그 축척변경 시행지역의 토지소유자가 5명 이하일 때에는 토지소유자 전원을 위원으로 위촉하여야 한다.
- ㄷ. 위원은 해당 축척변경 시행지역의 토지소유자로서 지역 사정에 정통한 사람과 지적에 관하여 전문지식을 가진 사람 중에서 지적소관청이 위촉한다.

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

번호	구분	내용
		③ ㄱ, ㄷ
1	정답해설	<p>제81조(축척변경위원회의 회의) ① 축척변경위원회의 회의는 지적소관청이 제80조 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항을 축척변경위원회에 회부하거나 위원장이 필요하다고 인정할 때에 위원장이 소집한다.</p> <p>② 축척변경위원회의 회의는 위원장을 포함한 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.</p> <p>③ 위원장은 축척변경위원회의 회의를 소집할 때에는 회의일시·장소 및 심의안건을 회의 개최 5일 전까지 각 위원에게 서면으로 통지하여야 한다.</p> <p>제79조(축척변경위원회의 구성 등) ① 축척변경위원회는 5명 이상 10명 이하의 위원으로 구성하되, 위원의 2분의 1 이상을 토지소유자로 하여야 한다. 이 경우 그 축척변경 시행지역의 토지소유자가 5명 이하일 때에는 토지소유자 전원을 위원으로 위촉하여야 한다.</p> <p>② 위원장은 위원 중에서 지적소관청이 지명한다.</p>

	<p>③ 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 지적소관청이 위촉한다.</p> <p>1. 해당 축척변경 시행지역의 토지소유자로서 지역 사정에 정통한 사람</p> <p>2. 지적에 관하여 전문지식을 가진 사람</p> <p>④ 축척변경위원회의 위원에게는 예산의 범위에서 출석수당과 여비, 그 밖의 실비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련되어 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>2 기타</p> <p>3 왜 틀리나요?</p>
--	---

<p>6. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적공부의 열람 및 등본 발급, 부동산종합공부의 등록사항 및 열람·증명서 발급 등에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 지적공부(지적도 및 임야도는 제외한다)를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다.</p> <p>②. 지적소관청은 부동산종합공부에 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지적공부의 내용에서 토지의 표시와 소유자에 관한 사항을 등록하여야 한다.</p> <p>③. 부동산종합공부를 열람하거나 부동산종합공부 기록사항에 관한 증명서를 발급받으려는 자는 지적공부·부동산종합공부 열람·발급 신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)를 지적소관청 또는 읍·면·동장에게 제출하여야 한다.</p> <p>④. 지적소관청은 부동산종합공부에 「토지이용규제 기본법」 제 102조에 따른 토지이용계획확인서의 내용에서 토지의 이용 및 규제에 관한 사항을 등록하여야 한다.</p> <p>⑤. 지적소관청은 부동산종합공부에 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장의 내용에서 건축물의 표시와 소유자에 관한 사항(토지에 건축물이 있는 경우만 해당한다)을 등록하여야 한다.</p>	<p>① 정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 지적공부(지적도 및 임야도는 제외한다)를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 특별자치시장, 시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="981 1355 1013 1422">번호</th> <th data-bbox="1045 1366 1109 1400">구분</th> <th data-bbox="1284 1366 1348 1400">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="981 1758 1013 1803">1</td> <td data-bbox="1029 1736 1109 1803">정답해설</td> <td data-bbox="1141 1467 1492 2049"> <p>제75조(지적공부의 열람 및 등본 발급) ① 지적공부를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 자는 해당 지적소관청에 그 열람 또는 발급을 신청하여야 한다. 다만, 정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 지적공부(지적도 및 임야도는 제외한다)를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 특별자치시장, 시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.></p> <p>② 제1항에 따른 지적공부의 열람 및 등본 발급의 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.></p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설	<p>제75조(지적공부의 열람 및 등본 발급) ① 지적공부를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 자는 해당 지적소관청에 그 열람 또는 발급을 신청하여야 한다. 다만, 정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 지적공부(지적도 및 임야도는 제외한다)를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 특별자치시장, 시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.></p> <p>② 제1항에 따른 지적공부의 열람 및 등본 발급의 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.></p>
번호	구분	내용					
1	정답해설	<p>제75조(지적공부의 열람 및 등본 발급) ① 지적공부를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 자는 해당 지적소관청에 그 열람 또는 발급을 신청하여야 한다. 다만, 정보처리시스템을 통하여 기록·저장된 지적공부(지적도 및 임야도는 제외한다)를 열람하거나 그 등본을 발급받으려는 경우에는 특별자치시장, 시장·군수 또는 구청장이나 읍·면·동의 장에게 신청할 수 있다. <개정 2012. 12. 18.></p> <p>② 제1항에 따른 지적공부의 열람 및 등본 발급의 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.></p>					

2 기타

3 왜 틀리
나요?

7. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적소관청이 지적공부의 등록사항에 잘못이 있는지를 직권으로 조사·측량하여 정정할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지적공부의 작성 또는 제작성 당시 잘못 정리된 경우
- ㄴ. 지적도에 등록된 필지의 경계가 지상 경계와 일치하지 않아 면적의 증감이 있는 경우
- ㄷ. 측량 준비 파일과 다르게 정리된 경우
- ㄹ. 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우

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

③ ㄱ, ㄹ

번호 구분

내용

제82조(등록사항의 직권정정 등)
 ① 지적소관청이 법 제84조제2항에 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 토지이동 정리 결의서의 내용과 다르게 정리된 경우

2. 지적도 및 임야도에 등록된 필지가 면적의 증감 없이 경계의 위치만 잘못된 경우

3. 1필지가 각각 다른 지적도나 임야도에 등록되어 있는 경우로서 지적공부에 등록된 면적과 측량한 실제면적은 일치하지만 지적도나 임야도에 등록된 경계가 서로 접합되지 않아 지적도나 임야도에 등록된 경계를 지상의 경계에 맞추어 정정하여야 하는 토지가 발견된 경우

4. 지적공부의 작성 또는 제작성 당시 잘못 정리된 경우

5. 지적측량성과와 다르게 정리된 경우

1 정답해설

6. 법 제29조제10항에 따라 지적공부의 등록사항을 정정하여야 하는 경우

7. 지적공부의 등록사항이 잘못 입력된 경우

	<p>8. 「부동산등기법」 제37조제2항에 따른 통지가 있는 경우(지적소관청의 착오로 잘못 합병한 경우만 해당한다)</p> <p>9. 법률 제2801호 지적법개정법을 부칙 제3조에 따른 면적 환산이 잘못된 경우</p> <p>② 지적소관청은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 토지가 있을 때에는 지체 없이 관계 서류에 따라 지적공부의 등록사항을 정정하여야 한다.</p> <p>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.</p> <p>2 기타</p> <p>3 왜 틀리나요?</p>
--	--

<p>8. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적도의 축척이 600분의 1인 지역에서 신규등록할 1필지의 면적을 계산한 값이 0.050㎡이었다. 토지대장에 등록하는 면적의 결정으로 옳은 것은?</p> <p>①. 0.01㎡ ②. 0.05㎡ ③. 0.1㎡ ④. 0.5㎡ ⑤. 1.0㎡</p>	<p style="text-align: center;">③ 0.1㎡</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="981 1355 1005 1411">번</th> <th data-bbox="1045 1355 1093 1400">구분</th> <th data-bbox="1284 1355 1332 1400">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="981 1467 1005 1512"></td> <td data-bbox="1045 1467 1093 1512"></td> <td data-bbox="1141 1467 1492 1556">제60조(면적의 결정 및 측량계산의 끝수처리) ① 면적의 결정은 다음 각 호의 방법에 따른다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="981 1624 1005 1892"></td> <td data-bbox="1045 1624 1093 1892"></td> <td data-bbox="1141 1624 1492 1892">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.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="981 1960 1005 2139">1</td> <td data-bbox="1045 1960 1093 2139">정답해설</td> <td data-bbox="1141 1960 1492 2139">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 0.05제곱</td> </tr> </tbody> </table>	번	구분	내용			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.	1	정답해설	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 0.05제곱
번	구분	내용											
		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.											
1	정답해설	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 0.05제곱											

미터 미만일 때에는 버리고 0.05 제곱미터를 초과할 때에는 올리며, 0.05제곱미터일 때에는 구하려는 끝자리의 숫자가 0 또는 짝수이면 버리고 홀수이면 올린다. 다만, 1필지의 면적이 0.1제곱미터 미만일 때에는 0.1제곱미터로 한다.

② 방위각의 각치(角値), 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.

2 기타

3 왜 틀리
나요?

9. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 도시개발사업 등 시행지역의 토지이동 신청에 관한 특례의 설명으로 틀린 것은?

- ①. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 착수를 지적소관청에 신고하려는 자는 도시개발사업 등의 착수(시행)·변경·완료 신고서에 사업인가서, 지번별 조서, 사업계획도를 첨부하여야 한다.
- ②. 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업의 사업시행자가 지적소관청에 토지의 이동을 신청한 경우 토지의 이동은 토지의 형질변경 등의 공사가 착수(시행)된 때에 이루어진 것으로 본다.
- ③. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 착수·변경 또는 완료 사실의 신고는 그 사유가 발생한 날부터 15일 이내에 하여야 한다.
- ④. 「주택법」에 따른 주택건설사업의 시행자가 파산 등의 이유로 토지의 이동 신청을 할 수 없을 때에는 그 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자 등이 신청할 수 있다.
- ⑤. 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업의 사업시행자가 지적소관청에 토지의 이동을 신청한 경우 신청 대상지역이 환지(換地)를 수반하는 경우에는 지적소관청에 신고한 사업완료 신고로써 이를 갈음할 수 있다. 이 경우 사업완료신고서에 택지개발 사업시행자가 토지의 이동 신청을 갈음한다는 뜻을 적어야 한다.

② 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업의 사업시행자가 지적소관청에 토지의 이동을 신청한 경우 토지의 이동은 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 때에 이루어진 것으로 본다.

번호	구분	내용
----	----	----

제86조(도시개발사업 등 시행지역의 토지이동 신청에 관한 특례)
① 「도시개발법」에 따른 도시개발사업, 「농어촌정비법」에 따른 농어촌정비사업, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지개발사업의 시행자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 사업의 착수·변경 및 완료 사실을 지적소관청에 신고하여야 한다.

② 제1항에 따른 사업과 관련하여 토지의 이동이 필요한 경우에는 해당 사업의 시행자가 지적소관청에 토지의 이동을 신청하여야 한다.

③ 제2항에 따른 토지의 이동은 토지의 형질변경 등의 공사가 준공된 때에 이루어진 것으로 본다.

1 정답해설

④ 제1항에 따라 사업의 착수 또는 변경의 신고가 된 토지의 소유자가 해당 토지의 이동을 원하는 경우에는 해당 사업의 시행자에게 그 토지의 이동을 신청하도록 요청하여야 하며, 요청을 받은 시행자는 해당 사업에 지장이 없다고 판단되면 지적소관청에 그 이동을 신청하여야 한다.

2 기타

3 왜 틀리
나요?

10. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지적측량을 실시하여야 하는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 토지소유자가 지적소관청에 신규등록 신청을 하기 위하여 측량을 할 필요가 있는 경우
- ㄴ. 지적소관청이 지적공부의 일부가 멸실되어 이를 복구하기 위하여 측량을 할 필요가 있는 경우
- ㄷ. 「지적재조사에 관한 특별법」에 따른 지적재조사사업에 따라 토지의 이동이 있어 측량을 할 필요가 있는 경우
- ㄹ. 토지소유자가 지적소관청에 바다가 된 토지에 대하여 지적공부의 등록말소를 신청하기 위하여 측량을 할 필요가 있는 경우

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

번호	구분	내용
----	----	----

제23조(지적측량의 실시 등) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지적측량을 하여야 한다. <개정 2013. 7. 17.>

1. 제7조제1항제3호에 따른 지적 기준점을 정하는 경우

2. 제25조에 따라 지적측량성과를 검사하는 경우

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로서 측량을 할 필요가 있는 경우

가. 제74조에 따라 지적공부를 복구하는 경우

나. 제77조에 따라 토지를 신규등록하는 경우

다. 제78조에 따라 토지를 등록전환하는 경우

라. 제79조에 따라 토지를 분할하는 경우

정답해
설

1

마. 제82조에 따라 바다가 된 토

	<p>지의 등록을 말소하는 경우</p> <p>바. 제83조에 따라 축척을 변경하는 경우</p> <p>사. 제84조에 따라 지적공부의 등 록사항을 정정하는 경우</p> <p>아. 제86조에 따른 도시개발사업 등의 시행지역에서 토지의 이동이 있는 경우</p> <p>자. 「지적재조사에 관한 특별 법」에 따른 지적재조사사업에 따 라 토지의 이동이 있는 경우</p> <p>4. 경계점을 지상에 복원하는 경 우</p> <p>5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우</p> <p>② 지적측량의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2013. 3. 23.></p> <p>2 기타</p> <p>3 왜 틀리 나요?</p>
--	---

<p>11. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 지목을 지적도에 등록하는 때에 표 기하는 부호로서 옳은 것은?</p> <p>①. 광천지 - 천 ②. 공장용지 - 공 ③. 유원지 - 유 ④. 제방 - 제 ⑤. 도로 - 로</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답해 설</td> <td>④ 제방(제) : 조수·자연유수 등 을 막기 위하여 설치된 방조제· 방수제·방사제·방파제 등의 부 지</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td>① 광천지(광) : 지하에서 온수· 약수·석유류 등이 용출되는 용출 구와 그 유지에서 사용되는 부지 (1) 다만, 온수·약수·석유류 를 일정한 장소로 운송하는 송수 관·송유관 및 저장시설 부지는 제외한다.</td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해 설	④ 제방(제) : 조수·자연유수 등 을 막기 위하여 설치된 방조제· 방수제·방사제·방파제 등의 부 지	2	기타	① 광천지(광) : 지하에서 온수· 약수·석유류 등이 용출되는 용출 구와 그 유지에서 사용되는 부지 (1) 다만, 온수·약수·석유류 를 일정한 장소로 운송하는 송수 관·송유관 및 저장시설 부지는 제외한다.
번호	구분	내용								
1	정답해 설	④ 제방(제) : 조수·자연유수 등 을 막기 위하여 설치된 방조제· 방수제·방사제·방파제 등의 부 지								
2	기타	① 광천지(광) : 지하에서 온수· 약수·석유류 등이 용출되는 용출 구와 그 유지에서 사용되는 부지 (1) 다만, 온수·약수·석유류 를 일정한 장소로 운송하는 송수 관·송유관 및 저장시설 부지는 제외한다.								

① 광천지에서 격리된 석유를 정제하는 공장시설물의 부지는 '공장용지'로 한다.

② 수도관의 매설부지는 '수도용지'로 한다.

② 공장용지(장)

(1) 제조업을 하고 있는 공장시설물의 부지

(2) 관계 법령에 따른 공장부지 조성공사가 준공된 토지

(3) (1) 및 (2)의 토지와 같은 구역에 있는 의료시설 등 부속시설물 안의 토지

3 왜 틀리나요?

③ 유원지(원) : 일반 공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 갖춘 토지와 이에 접속된 부속시설물의 부지

⑤ 도로(도)

(1) 보행이나 차량운행에 필요한 일정한 설비 또는 형태를 갖추어 이용되는 토지

(2) 관계 법령에 따라 도로로 개설된 토지

(3) 고속도로의 휴게소 부지

(4) 2필지 이상에 진입하는 통로로 이용되는 토지

(5) 다만, 아파트·공장 등의 단일 용도의 일정한 단지 안에 설치된 통로 등은 제외한다.

(6) 평면지적을 채택하기 때문에 고가도로, 지하도로는 '도로'로 지목을 설정하지 않는다.

12. 공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법령상 토지의 합병 및 지적공부의 정리 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 합병에 따른 면적은 따로 지적측량을 하지 않고 합병전 각 필지의 면적을 합산하여 합병 후 필지의 면적으로 결정한다.

②. 토지소유자가 합병 전의 필지에 주거·사무실 등의 건축물이 있어서 그 건축물이 위치한 지번을 합병 후의 지번으로 신청할 때에는 그 지번을 합병 후의 지번으로 부여하여야 한다.

③. 합병에 따른 경계는 따로 지적측량을 하지 않고 합병전 각 필지의 경계 중 합병으로 필요 없게 된 부분을 말소하여 합병 후 필지의 경계로 결정한다.

④. 지적소관청은 토지소유자의 합병신청에 의하여 토지의 이동이 있는 경우에는 지적공부를 정리하여야 하며, 이 경우에는 토지이동정리 결의서를 작성하여야 한다.

⑤. 토지소유자는 도로, 제방, 하천, 구거, 유지의 토지로서 합병하여야 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 90일 이내에 지적소관청에 합병을 신청하여야 한다.

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>⑤ 토지소유자는 도로, 제방, 하천, 구거, 유지의 토지로서 합병하여야 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 합병을 신청하여야 한다.</p> <p>제80조(합병 신청) ① 토지소유자는 토지를 합병하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 지적소관청에 합병을 신청하여야 한다.</p>

	<p>② 토지소유자는 「주택법」에 따른 공동주택의 부지, 도로, 제방, 하천, 구거, 유지, 그 밖에 대통령령으로 정하는 토지로서 합병하여야 할 토지가 있으면 그 사유가 발생한 날부터 60일 이내에 지적소관청에 합병을 신청하여야 한다.</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 합병 신청을 할 수 없다.</p> <p>1. 합병하려는 토지의 지번부여지역, 지목 또는 소유자가 서로 다른 경우</p> <p>2. 합병하려는 토지에 다음 각 목의 등기 외의 등기가 있는 경우</p> <p>가. 소유권·지상권·전세권 또는 임차권의 등기</p> <p>나. 승역지(承役地)에 대한 지역권의 등기</p> <p>다. 합병하려는 토지 전부에 대한 등기원인(登記原因) 및 그 연월일과 접수번호가 같은 저당권의 등기</p> <p>3. 그 밖에 합병하려는 토지의 지적도 및 임야도의 축척이 서로 다른 경우 등 대통령령으로 정하는 경우</p> <p>2 기타</p> <p>3 왜 틀리나요?</p>
--	---

<p>13. 등기권리자와 등기의무자에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 실체법상 등기권리자와 절차법상 등기권리자는 일치하지 않는 경우도 있다.</p> <p>②. 실체법상 등기권리자는 실체법상 등기의무자에 대해 등기신청에 협력할 것을 요구할 권리를 가진 자이다.</p> <p>③. 절차법상 등기의무자에 해당하는지 여부는 등기기록상 형식적으로 판단해야 하고, 실체법상 권리의무에 대해서는 고려해서는 안 된다.</p> <p>④. 甲이 자신의 부동산에 설정해 준 乙명의의 저당권설정 등기를 말소하는 경우, 甲이 절차법상 등기권리자에 해당한다.</p> <p>⑤. 부동산이 甲→乙→丙으로 매도되었으나 등기명의를 甲에게 남아 있어 丙이 乙을 대위하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 丙은 절차법상 등기권리자에 해당한다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th data-bbox="957 1680 1037 1792">번호</th> <th data-bbox="1037 1680 1117 1792">구분</th> <th data-bbox="1117 1680 1511 1792">내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="957 1792 1037 2016">1</td> <td data-bbox="1037 1792 1117 2016">정답해설</td> <td data-bbox="1117 1792 1511 2016">⑤ 부동산이 甲→乙→丙으로 매도되었으나 등기명의를 甲에게 남아 있어 丙이 乙을 대위하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 乙은 절차법상 등기권리자에 해당한다.</td> </tr> <tr> <td data-bbox="957 2016 1037 2157">2</td> <td data-bbox="1037 2016 1117 2157">기타</td> <td data-bbox="1117 2016 1511 2157"></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설	⑤ 부동산이 甲→乙→丙으로 매도되었으나 등기명의를 甲에게 남아 있어 丙이 乙을 대위하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 乙은 절차법상 등기권리자에 해당한다.	2	기타	
번호	구분	내용								
1	정답해설	⑤ 부동산이 甲→乙→丙으로 매도되었으나 등기명의를 甲에게 남아 있어 丙이 乙을 대위하여 소유권이전등기를 신청하는 경우, 乙은 절차법상 등기권리자에 해당한다.								
2	기타									

3 왜 틀리
나요?

14. 등기관이 등기신청을 각하해야 하는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 일부지분에 대한 소유권보존등기를 신청한 경우
- ㄴ. 농지를 전세권의 목적으로 하는 등기를 신청한 경우
- ㄷ. 법원의 촉탁으로 실행되어야 할 등기를 신청한 경우
- ㄹ. 공동상속인 중 일부가 자신의 상속지분만에 대한 상속등기를 신청한 경우
- ㅁ. 저당권을 피담보채권과 분리하여 다른 채권의 담보로 하는 등기를 신청한 경우

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

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

변
호

구분

내용

제29조(신청의 각하) 등기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 이유를 적은 결정으로 신청을 각하(却下)하여야 한다. 다만, 신청의 잘못된 부분이 보정(補正)될 수 있는 경우로서 신청인이 등기관이 보정을 명한 날의 다음 날까지 그 잘못된 부분을 보정하였을 때에는 그러하지 아니하다.

1. 사건이 그 등기소의 관할이 아닌 경우

2. 사건이 등기할 것이 아닌 경우

3. 신청할 권한이 없는 자가 신청한 경우

4. 제24조제1항제1호에 따라 등기를 신청할 때에 당사자나 그 대리인이 출석하지 아니한 경우

5. 신청정보의 제공이 대법원규칙으로 정한 방식에 맞지 아니한 경우

1 정답해
설

6. 신청정보의 부동산 또는 등기의 목적인 권리의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우

7. 신청정보의 등기의무자의 표시가 등기기록과 일치하지 아니한 경우. 다만, 제27조에 따라 포괄승계인이 등기신청을 하는 경우는 제외한다.

8. 신청정보와 등기원인을 증명하는 정보가 일치하지 아니한 경우

9. 등기에 필요한 첨부정보를 제

공하지 아니한 경우

10. 취득세(「지방세법」 제20조의2에 따라 분할납부하는 경우에는 등기하기 이전에 분할납부하여야 할 금액을 말한다), 등록면허세(등록에 대한 등록면허세만 해당한다) 또는 수수료를 내지 아니하거나 등기신청과 관련하여 다른 법률에 따라 부과된 의무를 이행하지 아니한 경우

11. 신청정보 또는 등기기록의 부동산의 표시가 토지대장·임야대장 또는 건축물대장과 일치하지 아니한 경우

2 기타

3 왜 틀리나요?

15. 등기필정보에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 승소한 등기의무자가 단독으로 등기신청을 한 경우, 등기필정보를 등기관리자에게 통지하지 않아도 된다.
- ②. 등기관리 새로운 권리에 관한 등기를 마친 경우, 원칙적으로 등기필정보를 작성하여 등기관리자에게 통지해야 한다.
- ③. 등기관리자가 등기필정보를 분실한 경우, 관할등기소에 재교부를 신청할 수 있다.
- ④. 승소한 등기의무자가 단독으로 권리에 관한 등기를 신청하는 경우, 그의 등기필정보를 등기소에 제공해야 한다.
- ⑤. 등기관이 법원의 촉탁에 따라 가압류등기를 하기 위해 직권으로 소유권보존등기를 한 경우, 소유자에게 등기필정보를 통지하지 않는다.

번호

구분

내용

1 정답해설

③ 등기관리자가 등기필정보를 분실한 경우, 관할등기소에 재교부를 신청할 수 없다.

2 기타

제51조(등기필정보가 없는 경우) 제50조제2항의 경우에 등기의무자의 등기필정보가 없을 때에는 등기의무자 또는 그 법정대리인(이하 "등기의무자등"이라 한다)이 등기소에 출석하여 등기관으로부터 등기의무자등임을 확인받아야 한다. 다만, 등기신청인의 대리인(변호사나 법무사만을 말한다)이 등기의무자등으로부터 위임받았음을 확인한 경우 또는 신청서(위임에 의한 대리인이 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 서면을 말한다) 중 등기의무자등의 작성부분에 관하여 공증(公證)을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

3 왜 틀리나요?

16. 甲이 그 소유의 부동산을 乙에게 매도한 경우에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 乙이 부동산에 대한 소유권을 취득하기 위해서는 소유권이전등기를 해야 한다.
- ②. 乙이 甲의 위임을 받더라도 그의 대리인으로서 소유권이전등기를 신청할 수 없다.

번호

구분

내용

다

- ③. 甲이 소유권이전등기신청에 협조하지 않는 경우, 乙은 승소판결을 받아 단독으로 소유권이전등기를 신청할 수 있다.
- ④. 소유권이전등기가 마쳐지면, 乙은 등기신청을 접수한 때 부동산에 대한 소유권을 취득한다.
- ⑤. 출제 오류로 지문 삭제 함

정답해설

1

② 乙이 甲의 위임을 받더라도 그의 대리인으로서 소유권이전등기를 신청할 수 없다 -> 있다.

제43조(신청정보의 내용) ① 등기를 신청하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

1. 다음 각 목의 구분에 따른 부동산의 표시에 관한 사항

가. 토지 : 법 제34조제3호부터 제5호까지의 규정에서 정하고 있는 사항

나. 건물 : 법 제40조제1항제3호와 제4호에서 정하고 있는 사항

다. 구분건물 : 1동의 건물의 표시로서 소재지번·건물명칭 및 번호·구조·종류·면적, 전유부분의 건물의 표시로서 건물번호·구조·면적, 대지권이 있는 경우 그 권리의 표시. 다만, 1동의 건물의 구조·종류·면적은 건물의 표시에 관한 등기나 소유권보존등기를 신청하는 경우로 한정한다.

2. 신청인의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)

2

기타

3. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 성명과 주소

4. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소

5. 등기원인과 그 연월일

6. 등기의 목적

7. 등기필정보. 다만, 공동신청 또는 승소한 등기의무자의 단독신청에 의하여 권리에 관한 등기를 신청하는 경우로 한정한다.

8. 등기소의 표시

9. 신청연월일

② 법 제26조의 법인 아닌 사단이나 재단이 신청인인 경우에는 그 대표자나 관리인의 성명, 주소 및 주민등록번호를 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.

3 왜 틀리나요?

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

- ①. 소유권보존등기를 위한 가등기는 할 수 없다.
- ②. 소유권이전청구권이 장래에 확정될 것인 경우, 가등기를 할 수 있다.
- ③. 가등기된 권리의 이전등기가 제3자에게 마쳐진 경우, 그 제3자가 본등기의 권리자가 된다.
- ④. 가등기권리자가 여럿인 경우, 그 중 1인이 공용물보존행위에 준하여 가등기 전부에 관한 본등기를 신청할 수 있다.
- ⑤. 가등기권리자가 가등기에 의한 본등기로 소유권이전등기를 하지 않고 별도의 소유권이전등기를 한 경우, 그 가등기 후에 본등기와 저촉되는 중간등기가 없다면 가등기에 의한 본등기를 할 수 없다.

번호	구분	내용
1	정답해설	④ 가등기권리자가 여럿인 경우, 그 중 1인이 공용물보존행위에 준하여 가등기 전부에 관한 본등기를 신청할 수 없다.
2	기타	
3	왜 틀리나요?	타인 재산권은 주인 승낙없이 등기할 수 없다.

18. 수용으로 인한 등기에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 수용으로 인한 소유권이전등기는 토지수용위원회의 재결서를 등기원인증서로 첨부하여 사업시행자가 단독으로 신청할 수 있다.
- ㄴ. 수용으로 인한 소유권이전등기신청서에 등기원인은 토지수용으로, 그 연월일은 수용의 재결일로 기재해야 한다.
- ㄷ. 수용으로 인한 등기신청 시 농지취득자격증명을 첨부해야 한다.
- ㄹ. 등기권리자의 단독신청에 따라 수용으로 인한 소유권이전등기를 하는 경우, 등기관은 그 부동산을 위해 존재하는 지역권의 등기를 직권으로 말소해서는 안 된다.
- ㅁ. 수용으로 인한 소유권이전등기가 된 후 토지수용위원회의 재결이 실효된 경우, 그 소유권이전등기의 말소등기는 원칙적으로 공동신청에 의한다.

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

③ ㄱ, ㄹ, ㅁ

번호	구분	내용
		제156조(수용으로 인한 등기의 신청) ① 수용으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에 토지수용위원회의 재결로써 존속이 인정된 권리가 있으면 이에 관한 사항을 신청정보의 내용으로 등기소에 제공하여야 한다.
		② 수용으로 인한 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 보상이나 공탁을 증명하는 정보를 첨부정보로서 등기소에 제공하여야 한다.
		제99조(수용으로 인한 등기) ① 수용으로 인한 소유권이전등기는 제23조제1항에도 불구하고 등기권리자가 단독으로 신청할 수 있

	<p style="text-align: right;">다.</p> <p>② 등기관리자는 제1항의 신청을 하는 경우에 등기명의인이나 상속인, 그 밖의 포괄승계인을 갈음하여 부동산의 표시 또는 등기명의인의 표시의 변경, 경정 또는 상속, 그 밖의 포괄승계로 인한 소유권이전의 등기를 신청할 수 있다.</p> <p>③ 국가 또는 지방자치단체가 제1항의 등기관리자인 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 재결(裁決)로써 존속(存續)이 인정된 권리의 등기는 그러하지 아니하다.</p> <p>⑤ 부동산에 관한 소유권 외의 권리의 수용으로 인한 권리에이전등기에 관하여는 제1항부터 제4항까지의 규정을 준용한다.</p> <p>1 정답해설</p> <p>2 기타</p> <p>3 왜 틀리나요?</p>
--	--

<p>19. 합유등기에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 민법상 조합의 소유인 부동산을 등기할 경우, 조합원 전원의 명의로 합유등기를 한다.</p> <p>②. 합유등기를 하는 경우, 합유자의 이름과 각자의 지분비율이 기록되어야 한다.</p> <p>③. 2인의 합유자 중 1인이 사망한 경우, 잔존 합유자는 그의 단독소유로 합유명의인 변경등기신청을 할 수 있다.</p> <p>④. 합유자 중 1인이 다른 합유자 전원의 동의를 얻어 합유 지분을 처분하는 경우, 지분이전등기를 신청할 수 없다.</p> <p>⑤. 공유자 전원이 그 소유관계를 합유로 변경하는 경우, 변경계약을 등기원인으로 변경등기를 신청해야 한다.</p>	<p>② 합유등기를 하는 경우, 합유인 뜻을 기록하여야 한다.</p> <p>번호 구분 내용</p> <p>제84조(수탁자가 여러 명인 경우) ① 수탁자가 여러 명인 경우 등기관은 신탁재산이 합유인 뜻을 기록하여야 한다.</p> <p>② 여러 명의 수탁자 중 1인이 제 83조 각 호의 어느 하나의 사유로 그 임무가 종료된 경우 다른 수탁자는 단독으로 권리변경등기를 신청</p> <p>1 정답해설</p>
--	--

	<p>청할 수 있다. 이 경우 다른 수탁자가 여러 명일 때에는 그 전원이 공동으로 신청하여야 한다.</p> <p>[전문개정 2013. 5. 28.]</p> <p>2 기타</p> <p>3 왜 틀리나요?</p>
--	---

<p>20. 등기신청의 각하결정에 대한 이의신청에 따라 관할법원이 한 기록명령에 의하여 등기를 할 수 있는 경우는?</p> <p>①. 소유권이전등기의 기록명령이 있었으나 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 저당권등기가 되어 있는 경우 ②. 권리이전등기의 기록명령이 있었으나 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 권리이전등기가 되어 있는 경우 ③. 말소등기의 기록명령이 있었으나 그 기록명령에 따른 등기 전에 등기상 이해관계인이 발생한 경우 ④. 등기관이 기록명령에 따른 등기를 하기 위해 신청인에게 첨부정보를 다시 등기소에 제공할 것을 명령했으나 신청인이 이에 응하지 않은 경우 ⑤. 전세권설정등기의 기록명령이 있었으나 그 기록명령에 따른 등기 전에 동일한 부분에 전세권등기가 되어 있는 경우</p>	<p>① 소유권이전등기의 기록명령이 있었으나 그 기록명령에 따른 등기 전에 제3자 명의로 저당권등기가 되어 있는 경우</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답해설</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>왜 틀리나요?</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설		2	기타		3	왜 틀리나요?	
번호	구분	내용											
1	정답해설												
2	기타												
3	왜 틀리나요?												

<p>21. 소유권보존등기에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 토지에 대한 소유권보존등기의 경우, 등기원인과 그 연월일을 기록해야 한다. ②. 토지에 대한 기존의 소유권보존등기를 말소하지 않고는 그 토지에 대한 소유권보존등기를 할 수 없다. ③. 군수의 확인에 의해 미등기 건물이 자기의 소유임을 증명하는 자는 소유권보존등기를 신청할 수 있다. ④. 건물소유권보존등기를 신청하는 경우, 건물의 표시를 증명하는 첨부정보를 제공해야 한다. ⑤. 미등기 주택에 대해 임차권등기명령에 의한 등기촉탁이 있는 경우, 등기관은 직권으로 소유권보존등기를 한 후 임차권등기를 해야 한다.</p>	<p>① 토지에 대한 소유권보존등기의 경우, 등기원인과 그 연월일을 기록하지 아니한다.</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답해설</td> <td>제64조(소유권보존등기의 등기사항) 등기관이 소유권보존등기를 할 때에는 제48조제1항제4호에도 불구하고 등기원인과 그 연월일을 기록하지 아니한다.</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>왜 틀리나요?</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설	제64조(소유권보존등기의 등기사항) 등기관이 소유권보존등기를 할 때에는 제48조제1항제4호에도 불구하고 등기원인과 그 연월일을 기록하지 아니한다.	2	기타		3	왜 틀리나요?	
번호	구분	내용											
1	정답해설	제64조(소유권보존등기의 등기사항) 등기관이 소유권보존등기를 할 때에는 제48조제1항제4호에도 불구하고 등기원인과 그 연월일을 기록하지 아니한다.											
2	기타												
3	왜 틀리나요?												

<p>22. 부기등기를 하는 경우가 아닌 것은?</p> <p>①. 환매특약등기</p>	
---	--

- ②. 권리소멸약정등기
- ③. 전세권을 목적으로 하는 저당권설정등기
- ④. 저당부동산의 저당권실행을 위한 경매개시결정등기
- ⑤. 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 있는 경우, 권리의 변경등기

④ 저당부동산의 저당권실행을 위한 경매개시결정등기

번호	구분	내용
		<p>제52조(부기로 하는 등기) 등기관이 다음 각 호의 등기를 할 때에는 부기로 하여야 한다. 다만, 제5호의 등기는 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 등기명의인표시의 변경이나 경정의 등기 2. 소유권 외의 권리의 이전등기 3. 소유권 외의 권리를 목적으로 하는 권리에 관한 등기 4. 소유권 외의 권리에 대한 처분제한 등기 5. 권리의 변경이나 경정의 등기 6. 제53조의 환매특약등기 7. 제54조의 권리소멸약정등기 8. 제67조제1항 후단의 공유물 분할금지의 약정등기 9. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 등기
1	정답해설	<p>제82조(토지합필의 특례에 따른 등기) ① 법 제38조에 따라 합필의 등기를 할 때에는 제79조 및 제80조에 따른 등기를 마친 후 종전 토지의 소유권의 등기를 공유지분으로 변경하는 등기를 부기로 하여야 하고, 종전 등기의 권리자에 관한 사항을 말소하는 표시를 하여야 한다.</p>

② 제1항의 경우에 이해관계인이 있을 때에는 그 이해관계인 명의의 등기를 제1항의 공유지분 위에 존속하는 것으로 변경하는 등기를 부기로 하여야 한다.

제118조(말소회복등기) 법 제59조의 말소된 등기에 대한 회복 신청을 받아 등기관이 등기를 회복할 때에는 회복의 등기를 한 후 다시 말소된 등기와 같은 등기를 하여야 한다. 다만, 등기전체가 아닌 일부 등기사항만 말소된 것일 때에는 부기에 의하여 말소된 등기사항만 다시 등기한다.

제135조(공동담보라는 뜻의 기록) ① 법 제78조제1항에 따른 공동담보라는 뜻의 기록은 각 부동산의 등기기록 중 해당 등기의 끝부분에 하여야 한다.

② 법 제78조제2항의 경우에는 각 부동산의 등기기록에 공동담보 목록의 번호를 기록한다.

③ 법 제78조제4항의 경우 공동담보 목적으로 새로 추가되는 부동산의 등기기록에는 그 등기의 끝부분에 공동담보라는 뜻을 기록하고 종전에 등기한 부동산의 등기기록에는 해당 등기에 부기등기로 그 뜻을 기록하여야 한다.

2 기타

3 왜 틀리나요?

23. 저당권등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 변제기는 저당권설정등기의 필요적 기록사항이다.
- ②. 동일한 채권에 관해 2개 부동산에 저당권설정등기를 할 때는 공동담보목록을 작성해야 한다.
- ③. 채권의 일부에 대하여 양도로 인한 저당권 일부이전등기를 할 때 양도액을 기록해야 한다.
- ④. 일정한 금액을 목적으로 하지 않는 채권을 담보하는 저당권설정의 등기는 채권

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답해설	③ 채권의 일부에 대하여 양도로 인한 저당권 일부이전등기를 할
---	------	------------------------------------

평가액을 기록할 필요가 없다.

⑤. 공동저당 부동산 중 일부의 매각대금을 먼저 배당하여 경매부동산의 후순위 저당권자가 대위등기를 할 때, 매각대금을 기록하는 것이 아니라 선순위 저당권자가 변제받은 금액을 기록해야 한다.

때 양도액을 기록해야 한다.

제79조(채권일부의 양도 또는 대위변제로 인한 저당권 일부이전등기의 등기사항) 등기관이 채권의 일부에 대한 양도 또는 대위변제(代位辨濟)로 인한 저당권 일부이전등기를 할 때에는 제48조에서 규정한 사항 외에 양도액 또는 변제액을 기록하여야 한다.

2 기타

① 변제기는 저당권설정등기의 임의적 기록사항이다.

② 동일한 채권에 관해 5개 부동산에 저당권설정등기를 할 때는 공동담보목록을 작성해야 한다.

3 왜 틀리 나요?

④ 일정한 금액을 목적으로 하지 않는 채권을 담보하는 저당권설정의 등기는 채권평가액을 기록할 필요가 있다.

⑤ 공동저당 부동산 중 일부의 매각대금을 먼저 배당하여 경매부동산의 후순위 저당권자가 대위등기를 할 때, 매각대금을 기록하고 선순위 저당권자가 변제받은 금액을 기록해야 한다.

24. 공유에 관한 등기에 대한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ①. 미등기 부동산의 공유자 중 1인은 전체 부동산에 대한 소유권보존등기를 신청할 수 없다.
- ②. 공유자 중 1인의 지분포기로 인한 소유권이전등기는 지분을 포기한 공유자가 단독으로 신청한다.
- ③. 등기된 공유물 분할금지기간 약정을 갱신하는 경우, 공유자 중 1인이 단독으로 변경을 신청할 수 있다.
- ④. 건물의 특정부분이 아닌 공유지분에 대한 전세권설정등기를 할 수 있다.
- ⑤. 1필의 토지 일부를 특정하여 구분소유하기로 하고 1필지 전체에 공유지분등기를 마친 경우, 대외관계에서는 1필지 전체에 공유관계가 성립한다.

번호

구분

내용

1 정답해설

⑤ 1필의 토지 일부를 특정하여 구분소유하기로 하고 1필지 전체에 공유지분등기를 마친 경우, 대외관계에서는 1필지 전체에 공유관계가 성립한다.

2 기타

① 미등기 부동산의 공유자 중 1인은 전체 부동산에 대한 소유권보존등기를 신청할 수 있다.

② 공유자 중 1인의 지분포기로 인한 소유권이전등기는 지분을 포기한 공유자가 공동으로 신청한다.

3 왜 틀리 나요?

③ 등기된 공유물 분할금지기간 약정을 갱신하는 경우, 공유자 중 1인이 공동으로 변경을 신청할 수 있다.

④ 건물의 특정부분이 아닌 공유지

	분에 대한 전세권설정등기를 할 수 없다.
--	------------------------

<p>25. 국내 소재 부동산의 보유단계에서 부담할 수 있는 세목은 모두 몇 개인가?</p> <p>○ 농어촌특별세 ○ 지방교육세 ○ 개인지방소득세 ○ 특정부동산에 대한 지역자원시설세</p> <p>①. 0개 ②. 1개 ③. 2개 ④. 3개 ⑤. 4개</p>	<p style="text-align: center;">⑤ 4개</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답해설</td> <td></td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>기타</td> <td></td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>왜 틀리나요?</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설		2	기타		3	왜 틀리나요?	
번호	구분	내용											
1	정답해설												
2	기타												
3	왜 틀리나요?												

<p>26. 지방세기본법상 이의신청·심사청구·심판청구에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 「지방세기본법」에 따른 과태료의 부과처분을 받은 자는 이의신청, 심사청구 또는 심판청구를 할 수 없다. ②. 심판청구는 그 처분의 집행에 효력이 미치지 아니하지만 압류한 재산에 대하여는 심판청구의 결정이 있는 날부터 30일까지 그 공매처분을 보류할 수 있다. ③. 지방세에 관한 불복시 불복청구인은 심사청구를 거치지 아니하면 행정소송을 제기할 수 없다. ④. 이의신청인은 신청금액이 1천만원 미만인 경우에는 그의 배우자, 4촌 이내의 혈족 또는 그의 배우자의 4촌 이내 혈족을 대리인으로 선임할 수 있다. ⑤. 심사청구가 이유 없다고 인정될 때에는 청구를 기각하는 결정을 한다.</p>	<p>③ 지방세에 관한 불복시 불복청구인은 행정소송을 제기할 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> <p>제96조(결정 등) ① 이의신청 또는 심사청구를 받은 지방자치단체의 장은 신청·청구를 받은 날부터 90일 이내에 제147조에 따른 지방세심의위원회의 의결에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 결정을 하고 신청인 또는 청구인에게 이유를 함께 기재한 결정서를 송달하여야 한다. 다만, 이의신청 또는 심사청구 기간이 지난 후에 제기된 이의신청 또는 심사청구 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우에는 제147조에 따른 지방세심의위원회의 의결을 거치지 아니하고 결정할 수 있다. <개정 2017. 12. 26.></p> <p>1. 이의신청 또는 심사청구가 적법하지 아니한 때(행정소송, 심판청구 또는 심사청구를 제기하고 이의신청을 제기하거나 행정소송 또는 심판청구를 제기하고 심사청구를 제기한 경우를 포함한다) 또는 이의신청·심사청구 기간이 지났거나 보정기간에 필요한 보정을 하지 아니할 때: 신청·청구를 각 하하는 결정</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용			<p>제96조(결정 등) ① 이의신청 또는 심사청구를 받은 지방자치단체의 장은 신청·청구를 받은 날부터 90일 이내에 제147조에 따른 지방세심의위원회의 의결에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 결정을 하고 신청인 또는 청구인에게 이유를 함께 기재한 결정서를 송달하여야 한다. 다만, 이의신청 또는 심사청구 기간이 지난 후에 제기된 이의신청 또는 심사청구 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우에는 제147조에 따른 지방세심의위원회의 의결을 거치지 아니하고 결정할 수 있다. <개정 2017. 12. 26.></p> <p>1. 이의신청 또는 심사청구가 적법하지 아니한 때(행정소송, 심판청구 또는 심사청구를 제기하고 이의신청을 제기하거나 행정소송 또는 심판청구를 제기하고 심사청구를 제기한 경우를 포함한다) 또는 이의신청·심사청구 기간이 지났거나 보정기간에 필요한 보정을 하지 아니할 때: 신청·청구를 각 하하는 결정</p>
번호	구분	내용					
		<p>제96조(결정 등) ① 이의신청 또는 심사청구를 받은 지방자치단체의 장은 신청·청구를 받은 날부터 90일 이내에 제147조에 따른 지방세심의위원회의 의결에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 결정을 하고 신청인 또는 청구인에게 이유를 함께 기재한 결정서를 송달하여야 한다. 다만, 이의신청 또는 심사청구 기간이 지난 후에 제기된 이의신청 또는 심사청구 등 대통령령으로 정하는 사유에 해당하는 경우에는 제147조에 따른 지방세심의위원회의 의결을 거치지 아니하고 결정할 수 있다. <개정 2017. 12. 26.></p> <p>1. 이의신청 또는 심사청구가 적법하지 아니한 때(행정소송, 심판청구 또는 심사청구를 제기하고 이의신청을 제기하거나 행정소송 또는 심판청구를 제기하고 심사청구를 제기한 경우를 포함한다) 또는 이의신청·심사청구 기간이 지났거나 보정기간에 필요한 보정을 하지 아니할 때: 신청·청구를 각 하하는 결정</p>					

2. 이의신청 또는 심사청구가 이유 없다고 인정될 때: 신청·청구를 기각하는 결정

3. 이의신청 또는 심사청구가 이유 있다고 인정될 때: 신청·청구의 대상이 된 처분의 취소, 경정 또는 필요한 처분의 결정. 다만, 처분의 취소·경정 또는 필요한 처분의 결정을 하기 위하여 사실관계 확인 등 추가적으로 조사가 필요한 경우에는 처분청으로 하여금 이를 재조사하여 그 결과에 따라 취소·경정하거나 필요한 처분을 하도록 하는 재조사 결정을 할 수 있다.

1 정답해설 ② 제1항에 따른 결정은 해당 처분청을 기속(羈束)한다.

③ 제1항에 따른 결정을 하였을 때에는 해당 처분청은 결정의 취지에 따라 즉시 필요한 처분을 하여야 한다.

④ 제1항제3호 단서에 따른 재조사 결정이 있는 경우 처분청은 재조사 결정일부터 60일 이내에 결정서 주문에 기재된 범위에 한정하여 조사하고, 그 결과에 따라 취소·경정하거나 필요한 처분을 하여야 한다. 이 경우 처분청은 제83조 또는 제84조에 따라 조사를 연기하거나 조사기간을 연장하거나 조사를 중지할 수 있다. <신설 2017. 12. 26.>

⑤ 제1항제3호 단서 및 제4항에서 규정한 사항 외에 재조사 결정에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2017. 12. 26.>

⑥ 심판청구에 관하여는 이 법 또는 지방세관계법에서 규정한 것을 제외하고는 「국세기본법」 제7장제3절을 준용한다. <개정 2017. 12. 26.>

⑦ 지방자치단체의 장은 이의신청 또는 심사청구의 대상이 되는 처분이 「지방세법」 제91조, 제103조, 103조의19, 103조의34, 103조의41 및 제103조의47에 따른 지방소득세의 과세표준 산정에 관한 사항인 경우에는 「소득세법」 제6조 또는 「법인세법」 제9조에 따른 납세지를 관할하는 국세청장 또는 세무서장에게 의견을 조회할 수 있다. <개정

2 기타

3 왜 틀리
나요?

27. 법정기일 전에 저당권의 설정을 등기한 사실이 등기사항증명서(부동산등기부 등본)에 따라 증명되는 재산을 매각하여 그 매각금액에서 국세 또는 지방세를 징수하는 경우, 그 재산에 대하여 부과되는 다음의 국세 또는 지방세 중 저당권에 따라 담보된 채권에 우선하여 징수하는 것은 모두 몇 개인가?(단, 가산금은 고려하지 않음)

- 종합부동산세
- 취득세에 부가되는 지방교육세
- 등록면허세
- 부동산임대에 따른 종합소득세
- 특정부동산에 대한 지역자원시설세

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

② 2개

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답해설	○ 종합부동산세 ○ 특정부동산에 대한 지역자원시설세
---	------	---------------------------------

2	기타	
---	----	--

3	왜 틀리 나요?	
---	-------------	--

28. 지방세법상 취득의 시기에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ①. 상속으로 인한 취득의 경우: 상속개시일
- ②. 공매방법에 의한 취득의 경우: 그 사실상의 잔금지급일 과 등기일 또는 등록일 중 빠른 날
- ③. 건축물(주택 아님)을 건축하여 취득하는 경우로서 사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우: 그 임시사용승인일과 사실상의 사용일 중 빠른 날
- ④. 「민법」 제839조의 2에 따른 재산분할로 인한 취득의 경우: 취득물건의 등기일 또는 등록일
- ⑤. 관계 법령에 따라 매립으로 토지를 원시취득하는 경우: 취득물건의 등기일

⑤ 관계 법령에 따라 매립으로 토지를 원시취득하는 경우: 취득물건의 공사준공인가일

번호	구분	내용
----	----	----

1	정답해설	⑤ 관계 법령에 따라 매립·간척 등으로 토지를 원시취득하는 경우에는 공사준공인가일을 취득일로 본다. 다만, 공사준공인가일 전에 사용승낙·허가를 받거나 사실상 사용하는 경우에는 사용승낙일·허가일 또는 사실상 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. <개정 2014. 8. 12.>
---	------	---

제20조(취득의 시기 등) ① 무상 승계취득의 경우에는 그 계약일(상속 또는 유증으로 인한 취득의 경우에는 상속 또는 유증 개시일을 말한다)에 취득한 것으로 본다. 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다. <개정 2014. 8. 12., 2015. 7. 24., 2015. 12. 31., 2016. 12.

30., 2017. 7. 26.>

1. 화해조서·인낙조서(해당 조서에서 취득일부 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우만 해당한다)

2. 공정증서(공증인이 인증한 사서증서를 포함하되, 취득일부 60일 이내에 공증받은 것만 해당한다)

3. 행정안전부령으로 정하는 계약해제신고서(취득일부 60일 이내에 제출된 것만 해당한다)

② 유상승계취득의 경우에는 다음 각 호에서 정하는 날에 취득한 것으로 본다. <개정 2014. 8. 12., 2015. 12. 31., 2016. 12. 30., 2017. 1. 17., 2017. 7. 26.>

1. 법 제10조제5항제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 유상승계취득의 경우에는 그 사실상의 잔금지급일

2. 제1호에 해당하지 아니하는 유상승계취득의 경우에는 그 계약상의 잔금지급일(계약상 잔금지급일이 명시되지 아니한 경우에는 계약일부 60일이 경과한 날을 말한다). 다만, 해당 취득물건을 등기·등록하지 아니하고 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 서류에 의하여 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우에는 취득한 것으로 보지 아니한다.

가. 화해조서·인낙조서(해당 조서에서 취득일부 60일 이내에 계약이 해제된 사실이 입증되는 경우만 해당한다)

나. 공정증서(공증인이 인증한 사서증서를 포함하되, 취득일부 60일 이내에 공증받은 것만 해당한다)

다. 행정안전부령으로 정하는 계약해제신고서(취득일부 60일 이내에 제출된 것만 해당한다)

라. 부동산 거래신고 관련 법령에

다른 부동산거래계약 해제등 신고서(취득일부터 60일 이내에 등록관청에 제출한 경우만 해당한다)

③ 차량·기계장비·항공기 및 주문을 받아 건조하는 선박의 경우에는 그 제조·조립·건조 등이 완성되어 실수요자가 인도받는 날과 계약상의 잔금지급일 중 빠른 날을 최초의 승계취득일로 본다.

④ 수입에 따른 취득은 해당 물건을 우리나라에 반입하는 날(보세구역 경유하는 것은 수입신고필증 교부일을 말한다)을 취득일로 본다. 다만, 차량·기계장비·항공기 및 선박의 실수요자가 따로 있는 경우에는 실수요자가 인도받는 날과 계약상의 잔금지급일 중 빠른 날을 최초의 승계취득일로 보며, 취득자의 편의에 따라 수입물건을 우리나라에 반입하지 아니하거나 보세구역을 경유하지 아니하고 외국에서 직접 사용하는 경우에는 그 수입물건의 등기 또는 등록일을 취득일로 본다.

⑤ 연부로 취득하는 것(취득가액의 총액이 법 제17조의 적용을 받는 것은 제외한다)은 그 사실상의 연부금 지급일을 취득일로 본다.

⑥ 건축물을 건축 또는 개수하여 취득하는 경우에는 사용승인서(「도시개발법」 제51조제1항에 따른 준공검사 증명서, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제74조에 따른 준공인가증 및 그 밖에 건축 관계 법령에 따른 사용승인서에 준하는 서류를 포함한다. 이하 이항에서 같다)를 내주는 날(사용승인서를 내주기 전에 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말하고, 사용승인서 또는 임시사용승인서를 받을 수 없는 건축물의 경우에는 사실상 사용이 가능한 날을 말한다)과 사실상의 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다.

<개정 2019. 5. 31.>

⑦ 「주택법」 제11조에 따른 주택조합이 주택건설사업을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받은 날에 그 토지를 취득한 것으로 보고, 「도시 및 주거환경정비법」 제35조제3항에 따른 재건축조합이 재건축사업을 하거나 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제23조제2항에 따른 소규모재건축조합이 소규모재건축사업

을 하면서 조합원으로부터 취득하는 토지 중 조합원에게 귀속되지 아니하는 토지를 취득하는 경우에는 「도시 및 주거환경정비법」 제86조제2항 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제40조제2항에 따른 소유권이전 고시일의 다음 날에 그 토지를 취득한 것으로 본다. <개정 2015. 7. 24., 2016. 8. 11., 2018. 2. 9.>

⑧ 관계 법령에 따라 매립·간척 등으로 토지를 원시취득하는 경우에는 공사준공인가일을 취득일로 본다. 다만, 공사준공인가일 전에 사용승낙·허가를 받거나 사실상 사용하는 경우에는 사용승낙일·허가일 또는 사실상 사용일 중 빠른 날을 취득일로 본다. <개정 2014. 8. 12.>

⑨ 차량·기계장비 또는 선박의 종류변경에 따른 취득은 사실상 변경한 날과 공부상 변경한 날 중 빠른 날을 취득일로 본다.

⑩ 토지의 지목변경에 따른 취득은 토지의 지목이 사실상 변경된 날과 공부상 변경된 날 중 빠른 날을 취득일로 본다. 다만, 토지의 지목변경일 이전에 사용하는 부분에 대해서는 그 사실상의 사용일을 취득일로 본다.

⑪ 삭제 <2017. 12. 29.>

⑫ 「민법」 제839조의2 및 제843조에 따른 재산분할로 인한 취득의 경우에는 취득물건의 등기일 또는 등록일을 취득일로 본다. <신설 2015. 7. 24.>

⑬ 제1항, 제2항 및 제5항에 따른 취득일 전에 등기 또는 등록을 한 경우에는 그 등기일 또는 등록일에 취득한 것으로 본다. <개정 2014. 8. 12., 2015. 7. 24.>

3 왜 틀리
나요?

29. 지방세법상 취득세가 부과되지 않는 것은?

①. 「주택법」에 따른 공동주택의 개수(「건축법」에 따른 대수선은 제외)로 인한 취득 중 개수로 인한 취득 당시 주택의 시가표준액이 9억원 이하인 경우

① 「주택법」에 따른 공동주택의 개수(「건축법」에 따른 대수선은 제외)로 인한 취득 중 개수로 인

- ②. 형제간에 부동산을 상호교환한 경우
- ③. 직계존속으로부터 거주하는 주택을 증여받은 경우
- ④. 파산선고로 인하여 처분되는 부동산을 취득한 경우
- ⑤. 「주택법」에 따른 주택조합이 해당 조합원용으로 조합주택용 부동산을 취득한 경우

한 취득 당시 주택의 시가표준액이 9억원 이하인 경우

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>⑥ 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택의 개수(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선은 제외한다)로 인한 취득 중 대통령령으로 정하는 가액 이하의 주택과 관련된 개수로 인한 취득에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다. <신설 2010. 12. 27., 2013. 1. 1., 2014. 1. 1., 2016. 1. 19.></p> <p>제9조(비과세) ① 국가 또는 지방자치단체(다른 법률에서 국가 또는 지방자치단체로 의제되는 법인은 제외한다. 이하 같다), 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 취득에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 대한민국 정부기관의 취득에 대하여 과세하는 외국정부의 취득에 대해서는 취득세를 부과한다. <개정 2014. 1. 1.></p> <p>② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합(이하 이 항에서 "국가등"이라 한다)에 귀속 또는 기부채납(「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제4조제3호에 따른 방식으로 귀속되는 경우를 포함한다. 이하 이 항에서 "귀속등"이라 한다)을 조건으로 취득하는 부동산 및 「사회기반시설에 대한 민간투자법」 제2조제1호 각 목에 해당하는 사회기반시설에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 그 해당 부분에 대해서는 취득세를 부과한다. <개정 2010. 12. 27., 2015. 7. 24., 2015. 12. 29.></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 국가등에 귀속등의 조건을 이행하지 아니하고 타인에게 매각·증여하거나 귀속등을 이행하지 아니하는 것으로 조건이 변경된 경우 2. 국가등에 귀속등의 반대급부로 국가등이 소유하고 있는 부동산 및 사회기반시설을 무상으로 양여받거나 기부채납 대상물의 무상사용권을 제공받는 경우 <p>③ 신탁(「신탁법」에 따른 신탁으로서 신탁등기가 병행되는 것만</p>

해당한다)으로 인한 신탁재산의 취득으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 신탁재산의 취득 중 주택조합등과 조합원 간의 부동산 취득 및 주택조합등의 비조합원용 부동산 취득은 제외한다. <개정 2011. 7. 25.>

2 기타

1. 위탁자로부터 수탁자에게 신탁 재산을 이전하는 경우

2. 신탁의 종료로 인하여 수탁자로부터 위탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우

3. 수탁자가 변경되어 신수탁자에게 신탁재산을 이전하는 경우

④ 「징발재산정리에 관한 특별조치법」 또는 「국가보위에 관한 특별조치법 폐지법률」 부칙 제2항에 따른 동원대상지역 내의 토지의 수용·사용에 관한 환매권의 행사로 매수하는 부동산의 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다.

⑤ 임시흥행장, 공사현장사무소 등(제13조제5항에 따른 과세대상은 제외한다) 임시건축물의 취득에 대하여는 취득세를 부과하지 아니한다. 다만, 존속기간이 1년을 초과하는 경우에는 취득세를 부과한다. <개정 2010. 12. 27.>

⑥ 「주택법」 제2조제3호에 따른 공동주택의 개수(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선은 제외한다)로 인한 취득 중 대통령령으로 정하는 가액 이하의 주택과 관련된 개수로 인한 취득에 대해서는 취득세를 부과하지 아니한다. <신설 2010. 12. 27., 2013. 1. 1., 2014. 1. 1., 2016. 1. 19.>

⑦ 상속개시 이전에 천재지변·화재·교통사고·폐차·차령초과(車齡超過) 등으로 사용할 수 없는 대통령령으로 정하는 차량에 대해서는 상속에 따른 취득세를 부과하지 아니한다. <신설 2016. 12. 27.>

3 왜 틀리
나요?

30. 지방세법상 취득세의 표준세율이 가장 높은 것은?(단, 「지방세특례제한법」은 고려하지 않음)

- ①. 상속으로 건물(주택 아님)을 취득한 경우
- ②. 「사회복지사업법」에 따라 설립된 사회복지법인이 독지가의 기부에 의하여 건물을 취득한 경우
- ③. 영리법인이 공유수면을 매립하여 농지를 취득한 경우
- ④. 유상거래를 원인으로 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 9억원인 주택(「주택법」에 의한 주택으로서 등기부에 주택으로 기재된 주거용 건축물과 그 부속토지)을 취득한 경우
- ⑤. 유상거래를 원인으로 농지를 취득한 경우

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>⑤ 유상거래를 원인으로 농지를 취득한 경우: 1천분의 30</p> <p>제11조(부동산 취득의 세율) ① 부동산에 대한 취득세는 제10조의 과세표준에 다음 각 호에 해당하는 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 12. 26., 2015. 7. 24., 2016. 12. 27., 2018. 12. 31.></p> <p>1. 상속으로 인한 취득</p> <p>가. 농지: 1천분의 23</p> <p>나. 농지 외의 것: 1천분의 28</p> <p>2. 제1호 외의 무상취득: 1천분의 35. 다만, 대통령령으로 정하는 비영리사업자의 취득은 1천분의 28로 한다.</p> <p>3. 원시취득: 1천분의 28</p> <p>4. 삭제 <2014. 1. 1.></p> <p>5. 공유물의 분할 또는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제2조제1호나목에서 규정하고 있는 부동산의 공유권 해소를 위한 지분이전으로 인한 취득(등기부등본상 본인 지분을 초과하는 부분의 경우에는 제외한다): 1천분의 23</p> <p>6. 합유물 및 총유물의 분할로 인한 취득: 1천분의 23</p> <p>7. 그 밖의 원인으로 인한 취득</p> <p>가. 농지: 1천분의 30</p>

2 기타

8. 제7호나목에도 불구하고 유상 거래를 원인으로 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 6억원 이하인 주택[「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 「건축법」에 따른 건축물대장·사용승인서·임시 사용승인서 또는 「부동산등기법」에 따른 등기부에 주택으로 기재{「건축법」(법률 제7696호로 개정되기 전의 것을 말한다)에 따라 건축허가 또는 건축신고 없이 건축이 가능하였던 주택(법률 제7696호 건축법 일부개정법을 부칙 제3조에 따라 건축허가를 받거나 건축신고가 있는 것으로 보는 경우를 포함한다)으로서 건축물대장에 기재되어 있지 아니한 주택의 경우에도 건축물대장에 주택으로 기재된 것으로 본다}된 주거용 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 조에서 같다]을 취득하는 경우에는 1천분의 10의 세율을, 6억원 초과 9억원 이하의 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 20의 세율을, 9억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 30의 세율을 각각 적용한다. 이 경우 지분으로 취득한 주택의 취득 당시의 가액은 다음의 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득 당시의 가액으로 한다.

$$\text{전체 주택의 취득 당시의 가액} = \text{취득 지분의 취득 당시의 가액} \times \frac{\text{전체 주택의 시가표준액}}{\text{취득 지분의 시가표준액}}$$

② 제1항제1호·제2호·제7호 및 제8호의 부동산이 공유물일 때에는 그 취득지분의 가액을 과세표준으로 하여 각각의 세율을 적용한다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 12. 26.>

③ 제10조제3항에 따라 건축(신축과 재축은 제외한다) 또는 개수로 인하여 건축물 면적이 증가할 때에는 그 증가된 부분에 대하여 원시 취득으로 보아 제1항제3호의 세율을 적용한다.

④ 주택을 신축 또는 증축한 이후 해당 주거용 건축물의 소유자(배우자 및 직계존비속을 포함한다)가 해당 주택의 부속토지를 취득하는 경우에는 제1항제8호를 적용하지 아니한다. <신설 2015. 12. 29.>

3 왜 틀리
나요?

- ① 상속으로 건물(주택 아님)을 취득한 경우: 1천분의 28
- ② 「사회복지사업법」에 따라 설립된 사회복지법인이 독지가의 기부에 의하여 건물을 취득한 경우: 1천분의 28
- ③ 영리법인이 공유수면을 매립하여 농지를 취득한 경우: 1천분의 28
- ④ 유상거래를 원인으로 「지방세법」 제10조에 따른 취득 당시의 가액이 9억원인 주택(「주택법」에 의한 주택으로서 등기부에 주택으로 기재된 주거용 건축물과 그 부속토지)을 취득한 경우: 1천분의 20

31. 지방세법상 재산세 표준세율이 초과누진세율로 되어있는 재산세 과세대상을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 별도합산과세대상 토지
- ㄴ. 분리과세대상 토지
- ㄷ. 광역시(군 지역은 제외) 지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」과 그 밖의 관계 법령에 따라 지정된 주거지역의 대통령령으로 정하는 공장용 건축물
- ㄹ. 주택(「지방세법」에 따른 별장 제외)

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

③ ㄱ, ㄹ

번호 구분 내용

1 정답해설

제111조(세율) ① 재산세는 제110조의 과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. <개정 2010. 12. 27., 2016. 12. 27.>

1. 토지

가. 종합합산과세대상

과세표준	세율
5,000만원 이하	1,000분의 2
5,000만원 초과 1억원 이하	10만원+5,000만원 초과금액의 1,000분의 3
1억원 초과	25만원+1억원 초과금액의 1,000분의 5

나. 별도합산과세대상

과세표준	세율
2억원 이하	1,000분의 2
2억원 초과 10억원 이하	40만원+2억원 초과금액의 1,000분의 3
10억원 초과	280만원+10억원 초과금액의 1,000분의 4

다. 분리과세대상

- 1) 전·답·과수원·목장용지 및 임야: 과세표준의 1천분의 0.7
- 2) 골프장 및 고급오락장용 토지: 과세표준의 1천분의 40
- 3) 그 밖의 토지: 과세표준의 1천분의 2

2. 건축물

가. 제13조제5항에 따른 골프장, 고급오락장용 건축물: 과세표준의 1천분의 40

나. 특별시·광역시(군 지역은 제외한다)·특별자치시(읍·면지역은 제외한다)·특별자치도(읍·면지역은 제외한다) 또는 시(읍·면지역은 제외한다) 지역에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 과 그 밖의 관계 법령에 따라 지정된 주거지역 및 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역의 대통령령으로 정하는 공장용 건축물: 과세표준의 1천분의 5

다. 그 밖의 건축물: 과세표준의 1천분의 2.5

3. 주택

2 기타

가. 제13조제5항제1호에 따른 별장: 과세표준의 1천분의 40

나. 그 밖의 주택

과세표준	세율
6천만원 이하	1,000분의 1
6천만원 초과 1억5천만원 이하	60,000원+6천만원 초과금액의 1,000분의 1.5
1억5천만원 초과 3억원 이하	195,000원+1억5천만원 초과금액의 1,000분의 2.5
3억원 초과	570,000원+3억원 초과금액의 1,000분의 4

4. 선박

가. 제13조제5항제5호에 따른 고급선박: 과세표준의 1천분의 50

나. 그 밖의 선박: 과세표준의 1천분의 3

5. 항공기: 과세표준의 1천분의 3

② 「수도권정비계획법」 제6조에 따른 과밀억제권역(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」을 적용받는 산업단지 및 유치지역과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 적용받는 공업지역은 제외한다)에서 행정안전부령으로 정하는 공장 신설·증설에 해당하는 경우 그 건축물에 대한 재산세의 세율은 최초의 과세기준일부터 5년간 제1항제2호다목에 따른 세율의 100분의 50에 해당하는 세율로 한다. <개정 2013. 3. 23., 2014. 11. 19., 2017. 7. 26.>

③ 지방자치단체의 장은 특별한 재정수요나 재해 등의 발생으로 재산세의 세율 조정이 불가피하다고 인정되는 경우 조례로 정하는 바에 따라 제1항의 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다. 다만, 가감한 세율은 해당 연도에만

적용한다.

3 왜 틀리
나요?

32. 지방세법상 재산세 비과세 대상에 해당하는 것은?(단, 주어진 조건 외에는 고려하지 않음)

- ①. 지방자치단체가 1년 이상 공용으로 사용하는 재산으로서 유료로 사용하는 재산
- ②. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 설립된 한국농어촌공사가 같은 법에 따라 농가에 공급하기 위하여 소유하는 농지
- ③. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 제방으로서 특정인이 전용하는 제방
- ④. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 중 통제보호구역에 있는 전·답
- ⑤. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 지정된 채종림·시험림

⑤ 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 지정된 채종림·시험림

번호	구분	내용
----	----	----

1 정답해설

2. 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 재산세를 부과하지 아니할 타당한 이유가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 토지

제109조(비과세) ① 국가, 지방자치단체, 지방자치단체조합, 외국정부 및 주한국제기구의 소유에 속하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 재산에 대하여는 재산세를 부과한다.

1. 대한민국 정부기관의 재산에 대하여 과세하는 외국정부의 재산

2. 제107조제2항제4호에 따라 매수계약자에게 납세의무가 있는 재산

② 국가, 지방자치단체 또는 지방자치단체조합이 1년 이상 공용 또는 공공용으로 사용(1년 이상 사용할 것이 계약서 등에 의하여 입증되는 경우를 포함한다)하는 재산에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재산세를 부과한다. <개정 2018. 12. 31.>

1. 유료로 사용하는 경우

2. 소유권의 유상이전을 약정한 경우로서 그 재산을 취득하기 전에 미리 사용하는 경우

2 기타

③ 다음 각 호에 따른 재산(제13조제5항에 따른 과세대상은 제외한다)에 대하여는 재산세를 부과하지 아니한다. 다만, 대통령령으로 정하는 수익사업에 사용하는

경우와 해당 재산이 유료로 사용 되는 경우의 그 재산(제3호 및 제 5호의 재산은 제외한다) 및 해당 재산의 일부가 그 목적에 직접 사용되지 아니하는 경우의 그 일부 재산에 대하여는 재산세를 부과한다. <개정 2010. 12. 27.>

1. 대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지

2. 「산림보호법」 제7조에 따른 산림보호구역, 그 밖에 공익상 재산세를 부과하지 아니할 타당한 이유가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 토지

3. 임시로 사용하기 위하여 건축된 건축물로서 재산세 과세기준일 현재 1년 미만의 것

4. 비상재해구조용, 무료도선용, 선교(船橋) 구성용 및 본선에 속하는 전마용(傳馬用) 등으로 사용하는 선박

5. 행정기관으로부터 철거명령을 받은 건축물 등 재산세를 부과하는 것이 적절하지 아니한 건축물 또는 주택(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물 부분으로 한정한다)으로서 대통령령으로 정하는 것

3 왜 틀리 나요?

33. 지방세법상 재산세에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ①. 건축물에 대한 재산세의 납기는 매년 9월 16일에서 9월 30일이다.
- ②. 재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 공부상 등재 현황에 따라 재산세를 부과한다.
- ③. 주택에 대한 재산세는 납세의무자별로 해당 지방자치단체의 관할구역에 있는 주택의 과세표준을 합산하여 주택의 세율을 적용한다.
- ④. 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세약(재산세 도시지역분 포함)이 1천만원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할구역에 있는 부동산에 대하여만 대통령령으로 정하는 바에 따라 물납을 허가할 수 있다.
- ⑤. 주택에 대한 재산세의 과세표준은 시가표준액의 100분의 70으로 한다.

④ 지방자치단체의 장은 재산세의 납부세약(재산세 도시지역분 포함)이 1천만원을 초과하는 경우에는 납세의무자의 신청을 받아 해당 지방자치단체의 관할구역에 있는 부동산에 대하여만 대통령령으로 정하는 바에 따라 물납을 허가할 수 있다.

번호	구분	내용
----	----	----

① 건축물에 대한 재산세의 납기는 매년 7월 16일에서 7월 31일이다.

② 재산세의 과세대상 물건이 공부상 등재 현황과 사실상의 현황이 다른 경우에는 사실상의 현황에 따라 재산세를 부과한다.

정답해

	<p>1 설 ③ 주택에 대한 재산세는 주택별로 주택의 세율을 적용한다.</p> <p>⑤ 주택에 대한 재산세의 과세표준은 시가표준액의 100분의 60으로 한다.</p> <p>제114조(과세기준일) 재산세의 과세기준일은 매년 6월 1일로 한다.</p> <p>제115조(납기) ① 재산세의 납기는 다음 각 호와 같다. <개정 2010. 12. 27., 2013. 1. 1., 2017. 12. 26.></p> <p>1. 토지: 매년 9월 16일부터 9월 30일까지</p> <p>2. 건축물: 매년 7월 16일부터 7월 31일까지</p> <p>3. 주택: 해당 연도에 부과·징수할 세액의 2분의 1은 매년 7월 16일부터 7월 31일까지, 나머지 2분의 1은 9월 16일부터 9월 30일까지. 다만, 해당 연도에 부과할 세액이 20만원 이하인 경우에는 조례로 정하는 바에 따라 납기를 7월 16일부터 7월 31일까지로 하여 한꺼번에 부과·징수할 수 있다.</p> <p>4. 선박: 매년 7월 16일부터 7월 31일까지</p> <p>5. 항공기: 매년 7월 16일부터 7월 31일까지</p> <p>② 제1항에도 불구하고 지방자치단체의 장은 과세대상 누락, 위법 또는 착오 등으로 인하여 이미 부과한 세액을 변경하거나 수시부과하여야 할 사유가 발생하면 수시로 부과·징수할 수 있다.</p> <p>3 왜 틀리나요?</p>
34. 지방세법상 등록면허세에 관한 설명으로 틀린 것은?	

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>② 등록을 하려는 자가 법정신고기한까지 등록면허세 산출 세액을 신고하지 않은 경우로서 등록 전까지 그 산출세액을 납부한 때에는 「지방세기본법」에 따른 무신고가산세가 부과된다.</p> <p>③ 등기 담당 공무원의 착오로 인한 지번의 오기에 대한 경정 등기에 대해서는 등록면허세를 부과하지 아니한다.</p> <p>④ 채권금액으로 과세액을 정하는 경우에는 일정한 채권금액이 없을 때에는 채권의 목적이 된 것의 가액 또는 처분의 제한의 목적이 된 금액을 그 채권금액으로 본다.</p> <p>⑤ 「한국은행법」 및 「한국수출입은행법」에 따른 은행업을 영위하기 위하여 대도시에서 법인을 설립함에 따른 등기를 한 법인이 그 등기일로부터 2년 이내에 업종변경이나 업종 추가가 없는 때에는 등록면허세의 세율을 증가하지 아니한다.</p>
2	기타	<p>제30조(신고 및 납부) ① 등록을 하려는 자는 제27조에 따른 과세표준에 제28조에 따른 세율을 적용하여 산출한 세액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 등록을 하기 전까지 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 신고하고 납부하여야 한다.</p> <p>② 등록면허세 과세물건을 등록한 후에 해당 과세물건이 제28조제2항에 따른 세율의 적용대상이 되었을 때에는 대통령령으로 정하는 날부터 60일 이내에 제28조제2항에 따른 세율을 적용하여 산출한 세액에서 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 금액을 세액으로 하여 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다. <개정 2018. 12. 31.></p> <p>③ 이 법 또는 다른 법령에 따라 등록면허세를 비과세, 과세면제 또는 경감받은 후에 해당 과세물건이 등록면허세 부과대상 또는 추정대상이 되었을 때에는 제1항에도 불구하고 그 사유 발생일로부터 60일 이내에 해당 과세표준에 제28조에 따른 세율을 적용하여 산출한 세액[경감받은 경우에는 이미 납부한 세액(가산세는 제외한다)을 공제한 세액을 말한다]을 납세지를 관할하는 지방자치단체의 장에게 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고하고 납부하여야 한다. <개정 2018. 12. 31.></p> <p>④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 신고의무를 다하지 아니한 경우에도 등록면허세 산출세액을 등록을 하기 전까지(제2항 또는 제3항의 경우에는 해당 항에 따른 신고기한까지) 납부하였을 때에는 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 신고를 하고 납부한 것으로 본다. 이 경우 제32조에도 불구하고 「지방세기본법」 제53조 및 제54조에 따른 가산세를 부과하지 아니한다. <개정 2013. 1. 1., 2016. 12. 27.></p>

3 왜 틀리
나요?

35. 소득세법상 거주자가 국내에 있는 자산을 양도한 경우 양도소득과세표준에 적용되는 세율로 틀린 것은?(단, 주어진 자산 외에는 고려하지 않음)

- ①. 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 등기된 상업용 건물: 100분의 40
- ②. 보유기간이 1년 미만인 조합원입주권: 100분의 40
- ③. 거주자가 조정대상지역의 공고가 있는 날 이전에 주택의 입주자로 선정된 지위를 양도하기 위한 매매계약을 체결하고 계약금을 지급받은 사실이 증빙서류에 의하여 확인되는 경우 그 조정대상지역 내 주택의 입주자로 선정된 지위: 100분의 50
- ④. 양도소득과세표준이 1,200만원 이하인 등기된 비사업용 토지(지정지역에 있지 않음): 100분의 16
- ⑤. 미등기건물(미등기양도제외 자산 아님): 100분의 70

번호	구분	내용
1	정답해설	<p>③ 「소득세법」 제94조제1항제2호에 따른 자산 중 「주택법」 제63조의2제1항제1호에 따른 조정대상지역(이하 이 조에서 "조정대상지역"이라 한다)에서 공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위(조합원입주권은 제외한다): 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 50. 다만, 1세대가 보유하고 있는 주택이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우는 적용하지 아니한다.</p> <p>제103조의3(세율) ① 거주자의 양도소득에 대한 개인지방소득세는 해당 과세기간의 양도소득과세표준에 다음 각 호의 표준세율을 적용하여 계산한 금액을 그 세액으로 한다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상에 해당할 때에는 해당 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액 중 큰 것을 그 세액으로 한다. <개정 2014. 3. 24., 2015. 7. 24., 2015. 12. 29., 2016. 12. 27., 2017. 12. 30.></p> <p>1. 「소득세법」 제94조제1항제1호·제2호 및 제4호에 해당하는 자산: 제92조제1항에 따른 세율</p> <p>2. 「소득세법」 제94조제1항제1호 및 제2호에서 규정하는 자산[주택(이에 딸린 토지로서 대통령령으로 정하는 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다) 및 조합원입주권은 제외한다]으로서 그 보유기간이 1년 이상 2년 미만인 것: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 40</p> <p>3. 「소득세법」 제94조제1항제1호 및 제2호에서 규정하는 자산으로서 그 보유기간이 1년 미만인 것: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 50(주택 및 조합원입주권의 경우에는 1천분의 40)</p> <p>4. 「소득세법」 제94조제1항제2호에 따른 자산 중 「주택법」 제</p>

63조의2제1항제1호에 따른 조정 대상지역(이하 이 조에서 "조정대상지역"이라 한다)에서 공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위(조합원입주권은 제외한다): 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 50. 다만, 1세대가 보유하고 있는 주택이 없는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우는 적용하지 아니한다.

5. 삭제 <2014. 3. 24.>

6. 삭제 <2014. 3. 24.>

7. 삭제 <2014. 3. 24.>

8. 「소득세법」 제104조의3에 따른 비사업용 토지

과세표준	세율
1천200만원 이하	과세표준의 1천분의 16
1천200만원 초과 4천600만원 이하	19만2천원+(1천200만원을 초과하는 금액의 1천분의 25)
4천600만원 초과 8천800만원 이하	104만2천원+(4천600만원을 초과하는 금액의 1천분의 34)
8천800만원 초과 1억5천만원 이하	247만원+(8천800만원을 초과하는 금액의 1천분의 45)
1억5천만원 초과 3억원 이하	526만원+(1억5천만원을 초과하는 금액의 1천분의 48)
3억원 초과 5억원 이하	1천246만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)
5억원 초과	2천246만원+(5억원을 초과하는 금액의 1천분의 52)

9. 「소득세법」 제94조제1항제4호다목 및 라목에 따른 자산 중 대통령령으로 정하는 자산

과세표준	세율
1천200만원 이하	과세표준의 1천분의 16
1천200만원 초과 4천600만원 이하	19만2천원+(1천200만원을 초과하는 금액의 1천분의 25)
4천600만원 초과 8천800만원 이하	104만2천원+(4천600만원을 초과하는 금액의 1천분의 34)
8천800만원 초과 1억5천만원 이하	247만원+(8천800만원을 초과하는 금액의 1천분의 45)
1억5천만원 초과 3억원 이하	526만원+(1억5천만원을 초과하는 금액의 1천분의 48)
3억원 초과 5억원 이하	1천246만원+(3억원을 초과하는 금액의 1천분의 50)
5억원 초과	2천246만원+(5억원을 초과하는 금액의 1천분의 52)

10. 「소득세법」 제104조제3항에 따른 미등기양도자산: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 70

11. 「소득세법」 제94조제1항제3호에 따른 자산

가. 「소득세법」 제104조제1항제11호가목에 따른 대주주(이하 이 절에서 "대주주"라 한다)가 양도하는 「소득세법」 제88조제2호에 따른 주식등(이하 "주식등"이라 한다)

1) 1년 미만 보유한 주식등으로서 대통령령으로 정하는 중소기업(이하 이 절에서 "중소기업"이라 한다) 외의 법인의 주식등: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 30

2) 1)에 해당하지 아니하는 주식등

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 20
3억원 초과	600만원 + (3억원 초과액 X 1천분의 25)

나. 대주주가 아닌 자가 양도하는 주식등

1) 중소기업의 주식등: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 10

2) 1)에 해당하지 아니하는 주식등: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 20

다. 삭제 <2017. 12. 30.>

2 기타

12. 「소득세법」 제94조제1항제5호에 따른 파생상품 등: 양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 20

② 제1항제2호·제3호 및 제11호가목의 보유기간의 산정은 「소득세법」 제104조제2항에서 정하는 바에 따른다. <개정 2016. 12. 27., 2017. 12. 30.>

③ 거주자의 「소득세법」 제118조의2에 따른 자산(이하 "국외자산"이라 한다)의 양도소득에 대한 개인지방소득세의 표준세율은 다음 각 호와 같다. 이 경우 하나의 자산이 다음 각 호에 따른 세율 중 둘 이상의 세율에 해당할 때에는 그 중 가장 높은 것을 적용한다. <개정 2015. 7. 24.>

1. 「소득세법」 제118조의2제1호·제2호 및 제5호에 따른 자산

제92조제1항에 따른 세율

2. 「소득세법」 제118조의2제3호에 따른 자산

가. 중소기업의 주식등

양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 10

나. 그 밖의 주식등

양도소득에 대한 개인지방소득세 과세표준의 1천분의 20

3. 삭제 <2017. 12. 30.>

④ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 양도소득에 대한 개인지방소득세의 세율을 제1항에 따른 표준세율의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있다.

⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부동산을 양도하는 경우 제92조제1항에 따른 세율(제3호의 경우에는 제1항제8호에 따른 세율)에 1천분의 10을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 부동산 보유기간이 2년 미만인 경우에는 전단에 따른 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액과 제1항제2호 또는 제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액 중 큰 세액을 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액으로 한다. <신설 2014. 3. 24., 2015. 7. 24., 2017. 12. 30.>

1. 삭제 <2017. 12. 30.>

2. 삭제 <2017. 12. 30.>

3. 「소득세법」 제104조의2제2항에 따른 지정지역에 있는 부동산으로서 같은 법 제104조의3에 따른 비사업용 토지

4. 그 밖에 부동산 가격이 급등하였거나 급등할 우려가 있어 부동산 가격의 안정을 위하여 필요한 경우에 대통령령으로 정하는 부동산

⑥ 해당 과세기간에 「소득세법」 제94조제1항제1호·제2호 및 제4호에서 규정한 자산을 둘 이상 양도하는 경우 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액은 다음 각 호의 금액 중 큰 것으로 한다. 이 경우 제2호의 금액을 계산할 때 제1항제8호 및 제9호의 자산은 동일한 자산으로 보고, 한 필지의 토지가 「소득세법」 제104조의3에 따른 비사업용 토지와 그 외의 토지로 구분되는 경우에는 각각을 별개의 자산으로 보아 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액을 계산한다. <신설 2015. 7. 24., 2017. 12. 30.>

1. 해당 과세기간의 양도소득과세 표준 합계액에 대하여 제92조제1항에 따른 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액

2. 제1항부터 제5항까지 및 제10항의 규정에 따라 계산한 자산별 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액 합계액

⑦ 제1항제12호에 따른 세율은 자본시장 육성 등을 위하여 필요한 경우 그 세율의 100분의 75의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 인하할 수 있다. <신설 2016. 12. 27.>

⑧ 「소득세법」 제118조의9에 따라 양도소득으로 보는 국내주식 등의 평가이익에 대한 세율은 다음 표와 같다. <개정 2018. 12. 31.>

과세표준	세율
3억원 이하	1천분의 20
3억원 초과	600만원 + (3억원 초과액 X 1천분의 25)

⑨ 제3항에 따른 세율에 대해서는 제5항을 준용하여 가중할 수 있

다. <신설 2016. 12. 27.,
2017. 12. 30.>

⑩ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 주택(이에 딸린 토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)을 양도하는 경우 제92조제1항에 따른 세율에 1천분의 10(제3호 또는 제4호에 해당하는 주택은 1천분의 20)을 더한 세율을 적용한다. 이 경우 해당 주택 보유기간이 1년 미만인 경우에는 제92조제1항에 따른 세율에 1천분의 10(제3호 또는 제4호에 해당하는 주택은 1천분의 20)을 더한 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액과 제1항제3호의 세율을 적용하여 계산한 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액 중 큰 세액을 양도소득에 대한 개인지방소득세 산출세액으로 한다. <신설 2017. 12. 30.>

1. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택

2. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권을 각각 1개씩 보유한 경우의 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.

3. 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택

4. 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원입주권을 보유한 경우로서 그 수의 합이 3 이상인 경우 해당 주택. 다만, 대통령령으로 정하는 장기임대주택 등은 제외한다.

[본조신설 2014. 1. 1.]

[시행일:2020. 1. 1.] 제103조의 3제1항제11호가목2) (단, 제103조의3제1항제11호가목1)에서 정하는 중소기업의 주식등에 한정한다.)

[시행일:2020. 1. 1.] 제103조의 3제8항(제103조의3제1항제11호가목1)에서 정하는 중소기업의 주식등에 한정한다)

	3	왜 틀리 나요?
--	---	-------------

36. 소득세법상 국내에 있는 자산의 기준시가 산정에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 개발사업 등으로 지가가 급등하거나 급등우려가 있는 지역으로서 국세청장이 지정한 지역에 있는 토지의 기준시가는 배율방법에 따라 평가한 가액으로 한다.
 ②. 상업용 건물에 대한 새로운 기준시가가 고시되기 전에 취득 또는 양도하는 경우에는 직전의 기준시가에 의한다.
 ③. 「민사집행법」에 의한 저당권실행을 위하여 토지가 경매되는 경우의 그 경락가액이 개별공시지가 보다 낮은 경우에는 그 차액을 개별공시지가에서 차감하여 양도 당시 기준시가를 계산한다.(단, 지가 급등 지역 아님)
 ④. 부동산을 취득할 수 있는 권리에 대한 기준시가는 양도자산의 종류를 고려하여 취득일 또는 양도일까지 납입한 금액으로 한다.
 ⑤. 국세청장이 지정하는 지역에 있는 오피스텔의 기준시가는 건물의 종류, 규모, 거래상황, 위치 등을 고려하여 매년 1회 이상 국세청장이 토지와 건물에 대하여 일괄하여 산정·고시하는 가액으로 한다.

번호	구분	내용
1	정답해설	④ 부동산을 취득할 수 있는 권리에 대한 기준시가는 양도자산의 종류를 고려하여 취득일 또는 양도일까지 납입한 금액과 취득일 또는 양도일 현재의 프리미엄에 상당하는 금액을 합한 금액으로 한다.
2	기타	제165조(토지·건물외의 자산의 기준시가 산정) ①법 제99조제1항제2호 가목에서 "대통령령으로 정하는 방법에 따라 평가한 가액"이란 취득일 또는 양도일까지 납입한 금액과 취득일 또는 양도일 현재의 프리미엄에 상당하는 금액을 합한 금액을 말한다. <개정 2010. 2. 18., 2018. 6. 5.>
3	왜 틀리 나요?	

37. 거주자 甲은 국내에 있는 양도소득세 과세대상 X토지를 2010년 시가 1억원에 매수하여 2019년 배우자 乙에게 증여하였다. X토지에는 甲의 금융기관 차입금 5천만원에 대한 저당권이 설정되어 있었으며 乙이 이를 인수한 사실은 채무부담계약서에 의하여 확인되었다. X토지의 증여가액과 증여시 「상속세 및 증여세법」에 따라 평가한 가액(시가)은 각각 2억원이었다. 다음 중 틀린 것은?

①. 배우자 간 부담부증여로서 수증자에게 인수되지 아니한 것으로 추정되는 채무액은 부담부증여의 채무액에 해당하는 부분에서 제외한다.
 ②. 乙이 인수한 채무 5천만원에 해당하는 부분은 양도로 본다.
 ③. 양도로 보는 부분의 취득가액은 2천5백만원이다.
 ④. 양도로 보는 부분의 양도가액은 5천만원이다.
 ⑤. 甲이 X토지와 증여가액(시가) 2억원인 양도소득세 과세 대상에 해당하지 않는 Y자산을 함께 乙에게 부담부증여하였다면 乙이 인수한 채무 5천만원에 해당하는 부분은 모두 X토지에 대한 양도로 본다.

번호	구분	내용
1	정답해설	⑤ 정답
2	기타	
3	왜 틀리 나요?	

38. 소득세법상 농지에 관한 설명으로 틀린 것은?

①. 농지란 논밭이나 과수원으로서 지적공부의 지목과 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지를 말하며, 농지의 경영에 직접 필요한 농막, 퇴비사, 양수장, 지소(池沼), 농도(農道) 및 수로(水路) 등에 사용되는 토지를 포함한다.
 ②. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 주거지역·상업지역·공업지역 외에 있는 농지(환지예정지 아님)를 경작상 필요에 의하여 교환함으로써 발생한 소득은 쌍방 토지가액의 차액이 가액의 큰 편의 4분의 1 이하이고 새로이 취득한 농지를 3년 이상 농지소재지에 거주하면서 경작하는 경우 비과세한다.
 ③. 농지로부터 직선거리 30킬로미터 이내에 있는 지역에 사실상 거주하는 자가 그 소유농지에서 농작업의 2분의 1 이상을 자기의 노동력에 의하여 경작하는 경우 비사업용 토지에서 제외한다.(단, 농지는 도시지역 외에 있으며, 소유기간 중 재춘과 자역에 변동이 없고 농업에서 발생하는 소득 이외에 다른 소득은 없음)
 ④. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발제한구역에 있는 농지는 비사업용 토지에 해당한다.(단, 소유기간 중 개발제한구역 지정·변경은 없음)

번호	구분	내용
1	정답해설	④ 정답
		제104조의3(비사업용 토지의 범위) ① 제104조제1항제8호에서 "비사업용 토지"란 해당 토지를 소유하는 기간 중 대통령령으로 정하는 기간 동안 다음 각 호의 어느

⑤. 비사업용 토지에 해당하는지 여부를 판단함에 있어 농지의 판정은 소득세법령상 규정이 있는 경우를 제외하고 사실상의 현황에 의하며 사실상의 현황이 분명하지 아니한 경우에는 공부상의 등재현황에 의한다.

하나에 해당하는 토지를 말한다.
<개정 2010. 3. 31., 2013. 1. 1., 2014. 12. 23., 2015. 7. 24., 2016. 12. 20.>

1. 농지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것

가. 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유자가 농지 소재지에 거주하지 아니하거나 자기가 경작하지 아니하는 농지. 다만, 「농지법」이나 그 밖의 법률에 따라 소유할 수 있는 농지로서 대통령령으로 정하는 경우는 제외한다.

나. 특별시·광역시(광역시에 있는 군은 제외한다. 이하 이 항에서 같다)·특별자치시(특별자치시에 있는 읍·면지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다)·특별자치도(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제10조제2항에 따라 설치된 행정시의 읍·면지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 및 시지역(「지방자치법」 제3조제4항에 따른 도농 복합형태인 시의 읍·면지역은 제외한다. 이하 이 항에서 같다) 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)에 있는 농지. 다만, 대통령령으로 정하는 바에 따라 소유자가 농지 소재지에 거주하며 스스로 경작하던 농지로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시지역의 도시지역에 편입된 날부터 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 농지는 제외한다.

2. 임야. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다.

가. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」에 따라 지정된 산림유전자원보호림, 보안림(保安林), 채종림(採種林), 시험림(試驗林), 그 밖에 공익을 위하여 필요하거나 산림의 보호·육성을 위하여 필요한 임야로서 대통령령으로 정하는 것

나. 대통령령으로 정하는 바에 따라 임야 소재지에 거주하는 자가 소유한 임야

다. 토지의 소유자, 소재지, 이용

상황, 보유기간 및 면적 등을 고려하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 임야로서 대통령령으로 정하는 것

3. 목장용지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 토지의 소유자, 소재지, 이용 상황, 보유기간 및 면적 등을 고려하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 것은 제외한다.

2 기타

가. 축산업을 경영하는 자가 소유하는 목장용지로서 대통령령으로 정하는 축산용 토지의 기준면적을 초과하거나 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시지역의 도시지역(대통령령으로 정하는 지역은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)에 있는 것(도시지역에 편입된 날부터 대통령령으로 정하는 기간이 지나지 아니한 경우는 제외한다).

나. 축산업을 경영하지 아니하는 자가 소유하는 토지

4. 농지, 임야 및 목장용지 외의 토지 중 다음 각 목을 제외한 토지

가. 「지방세법」 또는 관계 법률에 따라 재산세가 비과세되거나 면제되는 토지

나. 「지방세법」 제106조제1항제2호 및 제3호에 따른 재산세 별도합산과세대상 또는 분리과세 대상이 되는 토지

다. 토지의 이용 상황, 관계 법률의 의무 이행 여부 및 수입금액 등을 고려하여 거주 또는 사업과 직접 관련이 있다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 토지로서 대통령령으로 정하는 것

5. 「지방세법」 제106조제2항에 따른 주택부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별로 대통령령으로 정하는 배율을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지

6. 주거용 건축물로서 상시주거용

으로 사용하지 아니하고 휴양, 피서, 위락 등의 용도로 사용하는 건축물(이하 이 호에서 "별장"이라 한다)의 부속토지. 다만, 「지방자치법」 제3조제3항 및 제4항에 따른 읍 또는 면에 소재하고 대통령령으로 정하는 범위와 기준에 해당하는 농어촌주택의 부속토지는 제외하며, 별장에 부속된 토지의 경계가 명확하지 아니한 경우에는 그 건축물 바닥면적의 10배에 해당하는 토지를 부속토지로 본다.

7. 그 밖에 제1호부터 제6호까지와 유사한 토지로서 거주자의 거주 또는 사업과 직접 관련이 없다고 인정할 만한 상당한 이유가 있는 대통령령으로 정하는 토지

② 제1항을 적용할 때 토지 취득 후 법률에 따른 사용 금지나 그 밖에 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있어 그 토지가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 토지를 비사업용 토지로 보지 아니할 수 있다.

③ 제1항과 제2항을 적용할 때 농지·임야·목장용지의 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

[전문개정 2009. 12. 31.]

3 왜 틀리 나요?

39. 거주자 甲이 국외에 있는 양도소득세 과세대상 X토지를 양도함으로써 소득이 발생하였다. 다음 중 틀린 것은?(단, 해당 과세기간에 다른 자산의 양도는 없음)

- ①. 甲이 X토지의 양도일까지 계속 5년 이상 국내에 주소 또는 거소를 둔 경우에만 해당 양도소득에 대한 납세의무가 있다.
- ②. 甲이 국외에서 외화를 차입하여 X토지를 취득한 경우 환율변동으로 인하여 외화차입금으로부터 발생한 환차익은 양도소득의 범위에서 제외한다.
- ③. X토지의 양도가액은 양도 당시의 실지거래가액으로 하는 것이 원칙이다.
- ④. X토지에 대한 양도차익에서 장기보유특별공제액을 공제한다.
- ⑤. X토지에 대한 양도소득금액에서 양도소득 기본공제로 250만원을 공제한다.

번호	구분	내용
1	정답해설	④ 정답

제118조의7(양도소득 기본공제)
 ① 국외에 있는 자산의 양도에 대한 양도소득이 있는 거주자에 대해서는 다음 각 호의 소득별로 해당 과세기간의 양도소득금액에서 각각 연 250만원을 공제한다. <개정 2014. 12. 23.>

1. 제118조의2제1호·제2호 및 제5호에 따른 소득

	<p>2. 제118조의2제3호에 따른 소득</p> <p>2 기타 3. 삭제 <2017. 12. 19.></p> <p>② 제1항을 적용할 때 해당 과세기간의 양도소득금액에 이 법 또는 「조세특례제한법」이나 그 밖의 법률에 따른 감면소득금액이 있는 경우에는 감면소득금액 외의 양도소득금액에서 먼저 공제하고, 감면소득금액 외의 양도소득금액 중에서는 해당 과세기간에 먼저 양도하는 자산의 양도소득금액에서부터 순서대로 공제한다.</p> <p>[전문개정 2009. 12. 31.]</p> <p>3 왜 틀리나요?</p>
--	---

<p>40. 2019년 귀속 종합부동산세에 관한 설명으로 틀린 것은?</p> <p>①. 과세기준일 현재 토지분 재산세의 납세의무자로서 「자연공원법」에 따라 지정된 공원자연환경지구의 임야를 소유하는 자는 토지에 대한 종합부동산세를 비과세한다.</p> <p>②. 주택분 종합부동산세 납세의무자가 1세대 1주택자에 해당하는 경우의 주택분 종합부동산세액 계산시 연령에 따른 세액공제와 보유기간에 따른 세액공제는 공제율 합계 100분의 70의 범위에서 중복하여 적용할 수 있다.</p> <p>③. 「문화재보호법」에 따른 등록문화재에 해당하는 주택은 과세표준 합산의 대상이 되는 주택의 범위에 포함되지 않는 것으로 본다.</p> <p>④. 관할세무서장은 종합부동산세로 납부하여야 할 세액이 400만원인 경우 150만원의 세액을 납부기한이 경과한 날부터 6개월 이내에 분납하게 할 수 있다.</p> <p>⑤. 주택분 종합부동산세액을 계산할 때 1주택을 여러 사람이 공동으로 매수하여 소유한 경우 공동 소유자 각자가 그 주택을 소유한 것으로 본다.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th>번호</th> <th>구분</th> <th>내용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>정답해설</td> <td> <p>① 정답</p> <p>제108조(비과세) ① 법 제109조 제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지"란 다음 각 호에서 정하는 토지를 말한다. <개정 2015. 6. 1.></p> <p>1. 도로: 「도로법」에 따른 도로와 그 밖에 일반인의 자유로운 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 사실 도로. 다만, 「건축법 시행령」 제80조의2에 따른 대지의 공지는 제외한다.</p> <p>2. 하천: 「하천법」에 따른 하천과 「소하천정비법」에 따른 소하천</p> <p>3. 제방: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 제방. 다만, 특정인이 전용하는 제방은 제외한다.</p> <p>4. 구거(溝渠): 농업용 구거와 자</p> </td> </tr> </tbody> </table>	번호	구분	내용	1	정답해설	<p>① 정답</p> <p>제108조(비과세) ① 법 제109조 제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지"란 다음 각 호에서 정하는 토지를 말한다. <개정 2015. 6. 1.></p> <p>1. 도로: 「도로법」에 따른 도로와 그 밖에 일반인의 자유로운 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 사실 도로. 다만, 「건축법 시행령」 제80조의2에 따른 대지의 공지는 제외한다.</p> <p>2. 하천: 「하천법」에 따른 하천과 「소하천정비법」에 따른 소하천</p> <p>3. 제방: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 제방. 다만, 특정인이 전용하는 제방은 제외한다.</p> <p>4. 구거(溝渠): 농업용 구거와 자</p>
번호	구분	내용					
1	정답해설	<p>① 정답</p> <p>제108조(비과세) ① 법 제109조 제3항제1호에서 "대통령령으로 정하는 도로·하천·제방·구거·유지 및 묘지"란 다음 각 호에서 정하는 토지를 말한다. <개정 2015. 6. 1.></p> <p>1. 도로: 「도로법」에 따른 도로와 그 밖에 일반인의 자유로운 통행을 위하여 제공할 목적으로 개설한 사실 도로. 다만, 「건축법 시행령」 제80조의2에 따른 대지의 공지는 제외한다.</p> <p>2. 하천: 「하천법」에 따른 하천과 「소하천정비법」에 따른 소하천</p> <p>3. 제방: 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 제방. 다만, 특정인이 전용하는 제방은 제외한다.</p> <p>4. 구거(溝渠): 농업용 구거와 자</p>					

연유수의 배수처리에 제공하는 구
거

5. 유지(溜池): 농업용 및 발전용
에 제공하는 댐·저수지·소류지
와 자연적으로 형성된 호수·늪

6. 묘지: 무덤과 이에 접속된 부속
시설물의 부지로 사용되는 토지로
서 지적공부상 지목이 묘지인 토
지

2 기타

② 법 제109조제3항제2호에서
"대통령령으로 정하는 토지"란 다
음 각 호에서 정하는 토지를 말한
다.

1. 「군사기지 및 군사시설 보호
법」에 따른 군사기지 및 군사시
설 보호구역 중 통제보호구역에
있는 토지. 다만, 전·답·과수원
및 대지는 제외한다.

2. 「산림보호법」에 따라 지정된
산림보호구역 및 「산림자원의 조
성 및 관리에 관한 법률」에 따라
지정된 채종림·시험림

3. 「자연공원법」에 따른 공원자
연보존지구의 임야

4. 「백두대간 보호에 관한 법
률」 제6조에 따라 지정된 백두대
간보호지역의 임야

③ 법 제109조제3항제5호에서
"대통령령으로 정하는 것"이란 재
산세를 부과하는 해당 연도에 철
거하기로 계획이 확정되어 재산세
과세기준일 현재 행정관청로부터
철거명령을 받았거나 철거보상
계약이 체결된 건축물 또는 주택
(「건축법」 제2조제1항제2호에
따른 건축물 부분으로 한정한다.
이하 이 항에서 같다)을 말한다.
이 경우 건축물 또는 주택의 일부
분을 철거하는 때에는 그 철거하
는 부분으로 한정한다. <개정
2010. 12. 30.>

3 왜 틀리
나요?

책의 정보:

도서명:	사뿐
부제:	공인중개사 30회
편집자:	사뿐 출판팀
출판사:	사뿐
출판사 주소:	경기도 성남시 분당구 정자일로 177, 비동 3401호(정자동, 인텔리지II)
출판업:	성남분당 2022-107
편집일:	2023-05-05
판형:	국배판/A4
종류:	4판 1쇄
정식출판일:	2020-12-31
가격:	4,000원
ISBN:	979-11-963916-8-3 (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.

