

## 부동산관계법규

41. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약허가를 거부하여야 하는 경우로 옳지 않은 것은?

- ① 토지이용목적이 자기의 거주용 주택용지로 이용하고자 하는 것이 아닌 경우
- ② 토지이용목적이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률상 토지를 수용 또는 사용할 수 있는 사업시행자가 그 사업을 시행하기 위하여 필요한 것이 아닌 경우
- ③ 토지거래계약을 체결하고자 하는 자의 토지이용목적이 도시계획이나 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 맞지 아니한 경우
- ④ 토지의 이용목적으로 보아 그 면적이 적합하지 아니하다고 인정되는 경우
- ⑤ 허가구역 지정 당시 그 구역에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하려는 것인 경우

42. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역·용도지구 및 용도구역에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 용도지역은 도시지역·관리지역·농림지역·자연환경보전지역으로 구분되며, 도시지역은 주거지역·상업지역·공업지역·녹지지역으로 구분된다.
- ② 시·도의 도시계획조례로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 용도지구 외의 용도지구를 정할 때에는 당해 용도지역 또는 용도구역의 행위제한을 완화 또는 강화하는 용도지구를 신설해서는 아니 된다.
- ③ 국토해양부장관은 5년 이상 20년 이내의 기간 동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되는 경우 시가화조정구역의 지정을 도시관리계획으로 결정할 수 있다.
- ④ 도시지역으로의 편입이 예상되는 지역으로서 계획적·체계적인 관리가 필요한 지역은 계획관리지역에 해당한다.
- ⑤ 집단취락지구는 녹지지역·관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역 안의 취락을 정비하기 위하여 필요한 지구를 말한다.

43. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시관리계획의 수립절차에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 국토해양부장관은 국가계획과 관련된 경우 도시관리계획을 입안할 수 있다.
- ② 도시관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정하지만, 개발제한구역·수산자원보호구역의 지정 및 변경에 관한 도시관리계획은 국토해양부장관이 결정한다.
- ③ 국토해양부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ④ 주민은 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항에 대하여 도시관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시관리계획의 입안을 제안할 수 있다.
- ⑤ 도시관리계획의 입안 제안신청을 반려하는 행위는 항고소송의 대상이 되는 행정처분에 해당한다는 것이 판례의 입장이다.

44. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 하나의 대지가 아래와 같이 3개의 용도지역에 걸치는 경우 건축할 수 있는 건축물의 지상층 최대 연면적은? (단, 용적률 상한 조건 이외 제약요소 또는 적용요소가 없다고 가정함)

|     |   |   |             |               |            |
|-----|---|---|-------------|---------------|------------|
| A   | B |   | 면적          | 용도지역          | 용적률<br>상한  |
|     |   | A | 300<br>제곱미터 | 제3종<br>일반주거지역 | 250<br>퍼센트 |
|     |   | B | 500<br>제곱미터 | 자연녹지지역        | 80<br>퍼센트  |
|     | C |   | C           | 200<br>제곱미터   | 준주거지역      |
| 도 로 |   |   |             |               |            |

- ① 1,200제곱미터
- ② 1,450제곱미터
- ③ 1,650제곱미터
- ④ 1,850제곱미터
- ⑤ 2,150제곱미터

45. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역별 용적률의 상한이 다른 것은?

- ① 생산녹지지역
- ② 보전녹지지역
- ③ 보전관리지역
- ④ 생산관리지역
- ⑤ 자연환경보전지역

46. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약의 허가 등에 관하여 판례의 입장이 아닌 것은?

- ① 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정된 구역 안의 토지에 대하여 거래계약을 체결한 당사자 사이에는 그 계약의 완성을 위하여 서로 협력할 의무가 있다.
- ② 당사자가 허가를 배제하거나 잠탈할 목적으로 허가 없이 계약을 체결한 경우 당해 계약은 확정적 무효이다.
- ③ 토지거래계약에 관한 허가구역 내의 토지거래계약의 일방 당사자는 토지거래계약허가 신청절차에 협력하지 않는 상대방에 대하여 그 협력의무의 이행을 청구할 수 있다.
- ④ 일방 당사자는 토지거래계약허가 취득절차의 일환으로 당사자 사이의 약정에 기초하여 그 거래의 목적인 토지이용계획 관련 인·허가절차의 이행을 청구하는 소송을 제기할 수 있다.
- ⑤ 유동적 무효의 상태인 토지거래계약의 일방 당사자는 상대방이 토지거래계약허가 신청절차에 협력하지 아니한다는 사유만으로 그 거래계약 자체를 일방적으로 해제할 수 있다.

47. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 선매에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 시장·군수·구청장은 토지거래계약에 관한 허가 신청이 있는 경우 공익사업용 토지에 대해서는 선매자를 지정하여 당해 토지를 협의 매수하게 할 수 있다.
- ② 국가는 토지거래계약에 관한 허가 신청이 있는 경우 공익사업용 토지에 대한 선매자가 될 수 있다.
- ③ 선매자가 토지를 매수하는 경우 가격은 부동산 가격 공시 및 감정 평가에 관한 법률에 따른 공시지가로 하여야 한다.
- ④ 시장·군수·구청장은 공익사업용 토지에 대하여 토지거래계약 허가 신청이 있는 날로부터 1월 이내에 선매자를 지정하여 토지소유자에게 이를 통지하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수·구청장은 선매 협의가 이루어지지 아니한 때에는 지체 없이 허가 또는 불허가의 여부를 결정하여 이를 통보하여야 한다.

48. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 용도지역 및 용도지구 안에서의 건축제한에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 자연취락지구 안에서는 도시계획조례로 10층 이하의 공동주택의 건축을 허용할 수 있다.
- ② 고도지구 안에서는 도시관리계획으로 정하는 높이를 초과하거나 미달하는 건축물을 건축할 수 없다.
- ③ 경관지구 안에서의 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등에 관하여는 그 지구의 경관의 보호·형성에 필요한 범위 안에서 도시계획조례로 정한다.
- ④ 특정용도제한지구 안에서는 주거기능을 훼손하거나 청소년 정서에 유해하다고 인정하여 도시계획조례가 정하는 건축물을 건축할 수 없다.
- ⑤ 자연녹지지역에서는 지목이 대(垓)라 하더라도 아파트를 건축할 수 없다.

49. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정되더라도 토지거래계약에 관한 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적 기준이 잘못 연결된 것은? (단, 국토해양부장관이 별도로 면적기준을 공고하지 아니한 것으로 가정함)

- ① 주거지역 - 180제곱미터 이하
- ② 상업지역 - 200제곱미터 이하
- ③ 공업지역 - 660제곱미터 이하
- ④ 녹지지역 - 300제곱미터 이하
- ⑤ 용도지역의 지정이 없는 도시지역 - 90제곱미터 이하

50. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시관리계획 결정의 효력에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 도시관리계획 결정은 고시가 된 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.
- ② 도시관리계획 결정 당시 허가를 받아 이미 사업이나 공사에 착수한 자도 그 사업이나 공사를 계속하기 위해서는 새로운 허가를 받아야 한다.
- ③ 도시관리계획 결정 효력의 구체적·개별적인 범위는 지적고시도면(지형도면)에 의하여 확정된다는 것이 판례의 입장이다.
- ④ 도시관리계획 결정의 고시일로부터 2년이 되는 날까지 법에 따라 필요한 지형도면의 고시가 없는 경우에는 그 2년이 되는 날의 다음날에 그 도시관리계획 결정은 효력을 잃는다.
- ⑤ 도시관리계획 결정이 효력을 잃게 된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 지체 없이 그 사실을 고시하여야 한다.

51. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시관리계획의 내용에 속하지 않는 것은?

- ① 특별시·광역시·시 또는 군의 관할 구역에 대하여 기본적인 공간구조와 장기발전방향을 제시하는 계획
- ② 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
- ③ 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
- ④ 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
- ⑤ 지구단위계획

52. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시계획시설의 매수결정을 통지한 날부터 2년이 경과될 때까지 당해 토지를 매수하지 아니하는 경우, 매수 청구를 한 토지소유자가 허가를 받아 건축할 수 있는 건축물은? (단, 조례는 고려대상에서 제외함)

- ① 2층의 문화시설
- ② 2층의 종교시설
- ③ 3층의 한의원
- ④ 4층의 주택
- ⑤ 4층의 초등학교

53. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 공공시설에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 도로·공원·철도·수도·행정청이 설치하는 주차장은 공공시설에 해당한다.
- ② 행정청이 아닌 자가 개발행위허가를 받아 새로 공공시설을 설치한 경우, 용도폐지된 종래의 공공시설은 개발행위허가를 받은 자에게 무상으로 귀속된다.
- ③ 개발행위허가를 받은 자가 행정청이 아닌 경우, 개발행위허가를 받은 자가 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ④ 행정청이 도시계획시설사업에 의하여 새로 공공시설을 설치한 경우, 새로 설치한 공공시설은 그 시설을 관리할 관리청에 무상으로 귀속된다.
- ⑤ 개발행위허가를 받은 자가 행정청인 경우, 행정청에 귀속된 공공시설의 처분으로 인한 수익금을 도시계획사업 외의 목적에 사용하여서는 아니 된다.

54. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 비용부담에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 도시계획시설사업에 관한 비용에 관하여 이 법 또는 다른 법률에 특별한 규정이 없는 한 행정청이 아닌 자가 시행하는 경우에는 그 자가 부담함을 원칙으로 한다.
- ② 국토해양부장관 또는 시·도지사는 그가 시행한 도시계획시설사업으로 인하여 현저히 이익을 받는 시·도가 있는 때에는 당해 도시계획시설사업에 소요된 비용의 전부를 그 이익을 받는 시·도에 부담시킬 수 있다.

③ 도시관리계획의 입안을 제안 받은 자는 제안자와 협의하여 제안된 도시관리계획의 입안 및 결정에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 제안자에게 부담시킬 수 있다.

④ 행정청인 도시계획시설사업의 시행자는 공동구를 설치하는 경우 다른 법률에 따라 그 공동구에 수용되어야 할 시설을 설치할 의무가 있는 자에게 공동구의 설치에 필요한 비용을 부담시킬 수 있다.

⑤ 행정청이 시행하는 도시계획시설사업에 드는 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 비용의 전부 또는 일부를 국가예산에서 보조하거나 융자할 수 있다.

55. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시계획시설사업 시행자의 수용권 또는 사용권의 범위에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

① 도시계획시설사업 시행자는 도시계획시설사업에 필요한 토지의 지상권을 수용할 수 있다.

② 도시계획시설사업 시행자는 도시계획시설사업에 필요한 건축물의 전세권을 수용할 수 있다.

③ 도시계획시설사업 시행자는 도시계획시설사업에 필요한 토지에 정착된 나무를 수용할 수 있다.

④ 도시계획시설사업 시행자는 도시계획시설사업 시행을 위하여 특히 필요하다고 인정되는 경우 도시계획시설에 인접한 건축물을 일시 사용할 수 있다.

⑤ 도시계획시설사업 시행자는 도시계획시설사업 시행을 위하여 특히 필요하다고 인정되는 경우 도시계획시설에 인접한 토지를 수용할 수 있다.

56. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령상 도시계획의 지위에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 다른 법률에 따른 토지의 이용·개발 및 보전에 관한 계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 도시계획의 기본이 된다.

② 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 관할 구역에 대하여 다른 법률에 따라 환경·교통 등에 관하여 수립한 부문별 계획은 도시기본계획에 우선한다.

③ 중앙행정기관의 장이나 지방자치단체의 장이 다른 법률에 따라 토지 이용에 관한 지역·지구를 지정하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따른 용도지역·용도지구의 지정목적과 다르게 지정할 수 있다.

④ 광역도시계획이 수립되어 있는 지역에 대하여 수립하는 도시기본계획의 내용이 광역도시계획과 다를 때에는 도시기본계획의 내용이 우선한다.

⑤ 도시관리계획은 광역도시계획과 도시기본계획에 포함되어야 한다.

57. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 표준지 공시지가에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 토지시장의 지가정보를 제공한다.
- ② 국가·지방자치단체 등의 기관이 그 업무와 관련하여 지가를 산정할 때 기준이 된다.
- ③ 일반적인 토지거래의 지표가 된다.
- ④ 판례는 개별공시지가결정과는 달리 표준지공시지가 결정에는 처분성이 없다고 한다.
- ⑤ 감정평가업자가 개별적으로 토지를 감정평가할 때 그 기준이 된다.

58. 부동산 가격 공시 및 감정평가에 관한 법령상 개별 공시지가의 결정·공시에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 국토해양부장관은 매년 공시지가의 공시기준일 현재 관할구역 안의 개별토지의 단위면적당 가격을 결정·공시하고, 이를 관계행정기관 등에 제공하여야 한다.
- ② 조세 또는 부담금 등의 부과대상이 아닌 토지인 경우에는 개별공시지가를 결정·공시하지 아니할 수 있다.
- ③ 개별공시지가에 대하여 이의가 있는 자는 개별공시지가의 결정·공시일부터 30일 이내에 서면으로 이의를 신청할 수 있다.
- ④ 개별공시지가를 결정·공시하는 경우에는 당해 토지와 유사한 이용가치를 지닌다고 인정되는 하나 또는 둘 이상의 표준지의 공시지가를 기준으로 토지가격비준표를 사용하여 지가를 산정하여야 한다.
- ⑤ 개별공시지가를 결정·공시하기 위하여 개별토지의 가격을 산정한 때에는 원칙적으로 그 타당성에 대하여 감정평가업자의 검증을 받고 토지소유자 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

59. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 주택가격의 공시에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 국토해양부장관은 표준주택에 대하여 매년 공시기준일 현재의 적정가격을 조사·평가하고 중앙부동산평가위원회의 심의를 거쳐 이를 공시하여야 한다.
- ② 시장·군수 또는 구청장이 표준주택으로 선정된 단독주택에 대하여 개별주택가격을 결정·공시하지 아니할 경우에는 표준주택가격을 개별주택가격으로 본다.

③ 표준주택가격은 국가·지방자치단체 등의 기관이 과세 등의 업무와 관련하여 주택의 가격을 산정하는 경우에 그 기준으로 활용된다.

④ 국토해양부장관은 공동주택가격을 공시하기 위하여 공동주택의 가격을 산정한 때에는 공동주택소유자 그 밖의 이해관계인의 의견을 들어야 한다.

⑤ 국토해양부장관은 공시기준일 이후에 토지의 분할·합병이나 건물의 신축 등이 발생한 경우에는 대통령령이 정하는 날을 기준으로 공동주택가격을 결정·공시하여야 한다.

60. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 부동산 가격의 공시기준일 및 공시시한에 관한 설명으로 옳지 않은 것은? (단, 원칙적인 날짜에 따름)

- ① 표준지 공시지가의 공시기준일 - 매년 1월 1일
- ② 개별 공시지가의 공시시한 - 매년 5월 31일
- ③ 표준주택가격의 공시기준일 - 매년 1월 1일
- ④ 공동주택가격의 공시기준일 - 매년 1월 1일
- ⑤ 공동주택가격의 공시시한 - 매년 5월 31일

61. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 별칙적 용에 있어서 감정평가사를 공무원으로 의제하는 업무가 아닌 것은?

- ① 감정평가와 관련된 자문
- ② 개별주택가격의 검증
- ③ 표준지의 적정가격의 조사·평가
- ④ 개별공시지가의 검증
- ⑤ 표준주택의 적정가격의 조사·평가

62. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 주택으로 쓰이는 각 층의 바닥면적이 150제곱미터이고, 1개 동의 연면적(지하주차장 면적은 제외)이 600제곱미터인 주택의 유형은?

- ① 아파트
- ② 연립주택
- ③ 다가구주택
- ④ 다세대주택
- ⑤ 다중주택

63. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 감정평가사 또는 감정평가법인에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 감정평가사는 감정평가업을 영위하기 위하여 2개 이상의 사무소를 설치할 수 있다.
- ② 감정평가사는 그 업무를 효율적으로 수행하고 공신력을 높이기 위하여 3인 이상의 감정평가사로 구성된 합동사무소를 설치할 수 있다.
- ③ 감정평가법인에는 10인 이상의 감정평가사를 두어야 한다.
- ④ 감정평가법인은 사원 전원의 동의 또는 주주총회의 의결이 있는 때에는 국토해양부장관의 인가를 받아 다른 감정평가법인과 합병할 수 있다.
- ⑤ 감정평가법인은 당해 법인의 소속감정평가사 외의 자로 하여금 감정평가업자의 업무를 하게 하여서는 아니 된다.

64. 부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법령상 감정평가업자에 대한 과징금의 부과 및 징수에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 국토해양부장관은 감정평가업자에게 업무정지처분을 하여야 하는 경우로서 그 업무정지처분이 공익을 해칠 우려가 있는 경우에는 업무정지처분에 갈음하여 과징금을 부과할 수 있다.
- ② 과징금의 최고액은 5천만원(감정평가법인인 경우는 5억원)이며, 과징금의 부과기준은 대통령령으로 정한다.
- ③ 합병 전 감정평가법인의 위반행위에 대해서도 합병 후 존속되는 감정평가법인의 행위로 보아 과징금을 부과할 수 있다.
- ④ 과징금부과처분에 대하여 이의신청을 제기한 경우 그에 대한 국토해양부장관의 결정에 불복하여 다시 행정심판을 청구할 수는 없다.
- ⑤ 국토해양부장관은 과징금을 부과하는 때에는 그 위반행위의 중별과 해당 과징금의 금액을 명시하여 이를 납부할 것을 서면으로 통지하여야 한다.

65. 국유재산법령상 국유재산에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 국가의 부담에 의하여 국유로 된 부동산과 그 종물은 국유재산이다.

- ② 기부의 채납에 의하여 국유로 된 선박·항공기와 그들의 종물은 국유재산이다.
- ③ 법령이나 조약의 규정에 의하여 국유로 된 부동산 신탁의 수익권은 국유재산이다.
- ④ 국유재산은 그 종류와 용도에 무관하게 공법의 적용을 받는 공물에 해당한다.
- ⑤ 국가가 직접 그 사무용·사업용 또는 공무원의 주거용으로 사용하거나 사용하기로 결정한 재산은 공용재산이다.

66. 국유재산법령상의 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 국유재산에 관한 사무를 총괄하는 총괄청은 기획재정부장관이다.
- ② 총괄청 및 관리청은 국유재산의 범위에 속하는 재산의 기부에 조건이 수반된 것인 경우에도 이를 채납할 수 있다.
- ③ 행정재산에 대해서는 사권을 설정할 수 없다.
- ④ 행정재산이라도 직접 공용으로 사용하기 위하여 필요로 하는 지방자치단체에 양여하는 것은 가능하다.
- ⑤ 국가가 장차 6년 후에 직접 공공용으로 사용하기로 결정한 재산은 행정재산에 해당하지 않는다.

67. 국유재산법령상 행정재산의 사용·수익허가에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 행정재산은 그 용도 또는 목적에 장애가 되지 아니하는 범위 안에서 그 사용·수익을 허가할 수 있다.
- ② 사용·수익의 허가를 받은 자는 관리청이 그 행정 또는 보존 목적의 수행에 필요하다고 인정하는 시설물의 기부를 전제로 한 축조를 제외하고는 그 허가받은 재산상에 건물 기타의 영구시설물을 축조하지 못한다.
- ③ 기부를 채납한 재산에 대하여 사용·수익 허가를 받은 자가 당해 재산의 기부자인 경우에는 관리청의 승인을 얻어 다른 사람으로 하여금 당해 재산을 사용·수익하게 할 수 있다.
- ④ 관리청이 행정재산의 사용허가를 취소하거나 철회하려는 경우에 청문의 실시여부는 관리청의 재량사항이다.
- ⑤ 관리청은 행정재산의 사용·수익 허가를 받은 자가 당해 재산의 보관을 해태하였거나 그 사용목적에 위배한 때에는 그 허가를 취소 또는 철회할 수 있다.

68. 국유재산법령상 무주부동산의 처리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 국유재산사무의 총괄청 또는 관리청은 무주의 부동산을 국유재산으로 취득한다.
- ② 무주의 부동산을 국유재산으로 취득함에 있어서는 대통령령이 정하는 바에 따라 6월 이상의 기간을 정하여 그 기간 내에 정당한 권리자 기타 이해관계인이 이의를 제기할 수 있다는 뜻을 공고하여야 한다.
- ③ 무주부동산을 국유재산으로 취득하여 소유자 등록을 하는 경우 그 권리자의 명의로는 국(國)으로 한다.
- ④ 취득한 국유재산은 당해 국유재산이 공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률에 의한 공익사업에 필요하게 된 경우 그 취득일부터 10년간은 이를 매각할 수 없다.
- ⑤ 부동산의 소유자가 따로 있음을 알 수 있는 부동산에 대하여 국가가 무주부동산 공고절차를 거쳐 국유재산으로 등기를 마치고 점유를 개시하였다면, 그 점유의 개시에 있어 자기의 소유라고 믿은 데 과실이 있다는 것이 판례의 입장이다.

69. 건축법령상 건축물이 있는 대지는 일정면적에 미달되게 분할하는 것이 제한되는데 그 범위로서 옳지 않은 것은? (단, 조례는 고려대상에서 제외함)

- ① 관리지역 - 100제곱미터
- ② 주거지역 - 60제곱미터
- ③ 상업지역 - 150제곱미터
- ④ 공업지역 - 150제곱미터
- ⑤ 녹지지역 - 200제곱미터

70. 건축법령 및 판례에 의할 때 일조권에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 동지를 기준으로 오전 9시에서 오후 3시까지 사이에 일조시간을 2시간 이상 계속하여 확보하면 수인한도를 넘지 않는 것으로 본다.
- ② 동지를 기준으로 오전 8시부터 오후 4시까지 사이의 8시간 중 일조시간을 통틀어 4시간 이상 확보하면 수인한도를 넘지 않는 것으로 본다.
- ③ 주거의 일조는 쾌적하고 건강한 생활에 필요한 생활이익으로서 가치가 있다고 인정되면 법적 보호의 대상이 된다.
- ④ 초등학교 학생과 같이 건물을 일시적으로 이용하는 자도 생활이익으로서의 일조권을 법적으로 보호받을 수 있는 지위에 있다.
- ⑤ 일조권의 침해를 받았더라도 건축허가에 기하여 이미 건축공사를 완료하였다면 그 건축허가처분의 취소를 구할 소의 이익이 없다.

71. 건축법령상 대지면적 600제곱미터인 대지에 각층 바닥 면적이 300제곱미터인 지하 1층, 지상 3층 건축물을 건축할 경우의 용적률은?

- ① 50퍼센트
- ② 100퍼센트
- ③ 150퍼센트
- ④ 200퍼센트
- ⑤ 250퍼센트

72. 건축법령상 이행강제금에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 허가권자는 계고 없이 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
- ② 위법이 시정된 경우에는 이미 부과된 이행강제금은 징수하지 아니한다.
- ③ 이행강제금의 부과 및 징수절차는 국고금관리법 시행규칙을 준용한다.
- ④ 이행강제금은 1년에 1회 이내의 범위에서 그 시정 명령이 이행될 때까지 반복하여 부과·징수할 수 있다.
- ⑤ 긴급한 경우에는 시정명령 없이 이행강제금을 부과할 수 있다.

73. 지적법령상 면적에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 면적을 측정하는 경우 도곽선의 길이에 0.5밀리미터 이상의 신축이 있는 때에는 이를 보정하여야 한다.
- ② 면적이라 함은 지적공부에 등록된 필지의 수평면상 넓이를 말하며, 단위는 제곱미터로 한다.
- ③ 토지의 면적결정을 함에 있어서 면적에 제곱미터 미만의 끝수가 있는 경우 0.5제곱미터를 초과하는 때에는 올리는 것이 원칙이다.
- ④ 축척 600분의 1 지적도 시행지역에서 측정한 1필지의 면적이 0.09제곱미터인 경우에는 1제곱미터로 등록한다.
- ⑤ 경위의측량방법에 의해 세부측량을 시행한 지역의 필지별 면적측정방법은 경계점좌표에 의한다.

74. 지적법령상 동일한 지번부여지역 내에서 지번이 77인 토지를 3필지로 분할하고자 하는 경우 분할되는 필지의 지번으로 옳은 것은? (단, 최종지번이 1000이며, 77의 최종 부번은 3임)

- ① 77, 78, 79
- ② 77, 77-1, 77-2
- ③ 77, 77-4, 77-5
- ④ 77-1, 77-2, 77-3
- ⑤ 77-4, 77-5, 77-6

75. 지적법령상 지적측량에 의하여 경계점 및 좌표를 결정하는 경우가 아닌 것은?

- ① 신규등록을 위한 경계점 및 좌표의 결정
- ② 등록전환을 위한 경계점 및 좌표의 결정
- ③ 분할을 위한 경계점 및 좌표의 결정
- ④ 합병을 위한 경계점 및 좌표의 결정
- ⑤ 축척변경을 위한 경계점 및 좌표의 결정

76. 지적법령상 지목에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 지목은 법정지목인 철도용지를 포함하여 모두 28개 종류로 구분한다.
- ② 지적도에 등록된 사항 중 “원”으로 표기된 부호는 “과수원”이라는 법정지목을 의미하는 것이다.
- ③ 토지가 일시적 또는 임시적인 용도로 사용되는 때에는 지목변경을 하지 않는다.
- ④ 소관청은 토지의 이동현황을 직권조사하여 지목을 결정할 때 토지이동현황조사계획을 수립하여야 한다.
- ⑤ 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경 되었으나 지목변경을 할 수 없는 경우에는 지목의 변경 없이 등록전환을 신청할 수 있다.

77. 부동산등기법령상 등기에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 등기의 순서는 같은 구에서 한 등기는 접수번호에 따르고, 다른 구에서 한 등기는 순위번호에 의한다.
- ② 부기등기의 순위 및 부기등기 상호간의 순위는 주 등기의 순위에 따른다.
- ③ 1동의 건물을 구분한 건물에 있어서는 1동의 건물에 속하는 전부에 대하여 1용지를 사용하지만, 표제부 및 각 구는 1동의 건물을 구분한 각 건물마다 둔다.
- ④ 존재하지 아니하는 건물에 대한 등기가 있는 경우에는 그 소유권의 등기명의인은 지체 없이 경정등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 판결에 의한 등기의 경우 승소한 등기권리자는 단독으로 신청할 수 있으나, 등기의무자는 단독으로 신청할 수 없다.

78. 부동산등기법령 및 관례에 의할 때 등기의 유효요건에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 등기가 불법 말소된 후 제3자 명의의 등기가 행하여진 경우에는 말소회복등기를 할 수 없다.
- ② 동일 부동산에 관하여 동일한 명의로 중복하여 보존등기가 행하여진 경우에는 먼저 이루어진 등기가 원인무효가 아닌 한 나중에 이루어진 등기를 무효로 한다.
- ③ 중간생략등기는 부동산등기특별조치법에 반하는 것으로 사법상의 효력이 인정되지 않는다.
- ④ 소유권이전등기 원인이 증여인데도 이를 매매로 기재한 경우에는 그 등기는 무효가 된다.
- ⑤ 등기부의 전부 또는 일부가 멸실한 경우에는 등기부상의 권리가 모두 소멸한다.

79. 부동산등기법령상 등기의 대상이 되는 권리에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 유치권은 부동산물권이므로 등기를 할 수 있다.
- ② 건물의 일부에 대한 전세권도 등기할 수 있다.
- ③ 저당권에 의하여 담보된 채권을 질권의 목적으로 하는 경우에도 등기할 수 있다.
- ④ 부동산물권변동을 목적으로 하는 채권적 청구권도 가등기의 형식으로 등기할 수 있다.
- ⑤ 부동산임차권과 환매권은 채권이지만 등기할 수 있다.

80. 부동산등기법령상 등기신청을 위하여 등기필증을 제출해야 하는 경우는?

- ① 상속으로 인한 등기를 신청하는 경우
- ② 소유권이전청구권 보전의 가등기에 기한 본등기를 신청하는 경우
- ③ 등기권리자가 집행력 있는 판결을 받아 등기를 신청하는 경우
- ④ 관공서가 부동산에 관한 권리를 취득하여 등기권리자로서 등기를 촉탁하는 경우
- ⑤ 사업시행자인 등기권리자가 토지수용을 원인으로 소유권이전등기를 신청하는 경우

### 【 회계관련 출제기준 적용 안내 】

2010년 제21회 감정평가사 자격시험부터 회계처리 등과 관련된 시험문제는 한국채택국제회계기준(K-IFRS)만을 적용하여 출제하오니 수험준비에 참고하시기 바랍니다.