

1. 다음 중 중개대상물 조사·확인에 대한 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 중개대상물에 대한 상태에 관한 자료는 중개의뢰인을 통하여 조사·확인한다.
- ② 중개대상물의 기본적인사항 중 종류·면적·용도는 공부부를 통하여 조사·확인한다.
- ③ 비선호시설, 입지조건에 대하여는 현장답사를 통하여 조사·확인한다.
- ④ 건폐율 상한과 용적률 상한은 토지이용계획확인서를 통하여 조사·확인한다.
- ⑤ 도면상의 경계와 실제경계가 불일치하는 경우 도면상 경계를 기준으로 판단한다.

2. 다음은 분묘기지권에 대한 내용이다. 옳지 않은 것은?

- ① 분묘기지권은 분묘기지에 대한 분묘소유자를 위한 지상권 유사 물권이다.
- ② 토지소유자의 승낙없이 분묘를 설치한 경우 20년간 평온·공연하게 점유한 경우 분묘기지권을 취득한다.
- ③ 분묘기지권은 기존의 분묘 이외에 새로운 분묘를 신설할 권능을 포함한다.
- ④ 분묘기지권의 범위는 분묘 기지와 분묘의 수호 및 봉사에 필요한 주변공지까지 미치며 반드시 사정까지 미치는 것은 아니다.
- ⑤ 분묘기지의 존속기간 약정이 없다면 분묘의 수호 및 봉사가 계속되는 동안 존속하며 분묘가 일시적인 소멸에 불과한 경우 분묘기지권은 소멸하지 않는다.

3. 다음 중 분묘기지권에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 설치된 분묘에 단분형태로 합장하여 분묘를 설치하는 것은 허용된다.
- ② 분묘기지권의 공시는 봉분 등 외부에서 분묘의 존재를 인식할 수 있는 형태뿐만 아니라 평장, 암장도 허용된다.
- ③ 집단적으로 설치된 분묘의 일부가 그 분묘기지권의 효력 범위 내에서 이장하는 경우라도 허용되지 않는다.

- ④ 분묘의 수호 및 관리는 종손에게 있고 종중이 선조분묘를 수호 및 관리 해 온 경우라도 그대로 종손에게 있다.
- ⑤ 자기소유토지에 분묘를 설치한 후 분묘도 함께 이전한다는 특약 없이 토지를 매매한 경우 분묘기지권을 취득한다.

4. 다음 중 「장사 등에 관한 법률」에 관한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 개인묘지를 설치하려는 자는 설치 후 30일 이내 신고하여야 한다.
- ② 분묘의 형태는 봉분 또는 평분으로 하되, 봉분의 높이는 1m, 평분의 높이는 50cm를 초과하여서는 아니 된다.
- ③ 개인·가족자연장지를 조성한 자는 조성 후 30일 이내에 신고하여야 한다.
- ④ 중중·문중자연장지의 조성면적은 2,000㎡ 이하이다.
- ⑤ 묘지의 존속기간은 원칙적으로 30년이며, 1회에 한하여 30년 연장 가능하다.

5. 다음 중 중개대상물 확인·설명서 기본인사항에 해당하지 않는 것은?

- ① 권리관계에 관한 사항
- ② 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항
- ③ 입지조건
- ④ 비선호시설
- ⑤ 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율

6. 다음 중 중개대상물 확인·설명서 기재내용에 대한 설명으로 옳지 않은 것은?

- ① 모든 서식의 공통기재사항에는 권리관계에 관한 사항과 중개보수에 관한 사항이 포함된다.
- ② '비주거용건축물(II)' 서식의 입지조건에 관한 기재사항으로 교육시설, 판매시설, 의료시설은 포함되지 않는다.
- ③ '비주거용건축물(II)' 서식의 벽면 및 도배 상태는 기재사항에 포함된다.

- ④ ‘토지(Ⅲ)’ 서식에는 비선호시설이 포함된다.
- ⑤ ‘입목·광업재단·공장재단(Ⅳ)’ 서식에는 재단 목록과 입목의 생육상태가 포함된다.

7. 공인중개사법령상 중개대상물 확인·설명서에 대한 내용으로 옳지 않은 것은?

- ① 중개대상물의 위반건축물여부는 건축물대장 및 현장답사를 통하여 확인한다.
- ② 임대차의 경우 ‘개별공시지가’ 및 건물(주택)공시가격을 반드시 기재하여야 한다.
- ③ ‘취득시 부담할 조세의 종류 및 세율’은 모든 서식의 공통기재사항이다.
- ④ ‘거래예정금액’은 기본확인사항으로 중개완성전의 거래예정금액을 기재한다.
- ⑤ ‘토지(Ⅲ)’ 서식에 ‘관리에 관한 사항’은 기재사항에 포함되지 않는다.

8. 다음 중 중개대상물 확인·설명서[Ⅲ](토지) 서식에 관한 내용으로 틀린 것은?

- ① ‘취득시 부담할 조세의 종류 및 세율’란에는 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세를 기재한다.
- ② ‘비선호시설’란에는 비선호시설의 유무와 종류, 위치를 기재한다.
- ③ ‘입지조건’란은 중개대상물 확인·설명서(Ⅱ)서식과 기재사항이 동일하다.
- ④ ‘거래예정금액 등’란에는 거래예정금액, 개별공시지가(㎡당)를 기재한다.
- ⑤ 내·외부 시설물 상태, 벽면 및 도배 상태, 환경조건은 기재사항에 포함되지 않는다.

정답 및 해설

1. <정답> ④

<해설> 건폐율 상한과 용적률 상한은 시·군조례를 통하여 조사·확인한다.

2. <정답> ③

<해설> 분묘기지권은 새로운 분묘를 신설할 권능을 포함하지 않으며 단분형태의 합장이나 쌍분도 허용되지 않는다.

3. <정답> ⑤

- <해설> ① 합장은 허용되지 않는다.  
 ② 평장, 암장은 허용되지 않는다.  
 ③ 집단적으로 설치된 분묘의 일부가 그 분묘 기지권의 효력 범위 내에서 이장하는 경우 허용된다.  
 ④ 중중이 선조분묘를 수호 및 관리 해 온 경우라면 중중에게 있다.

4. <정답> ③

<해설> 가족자연장지와 중중·문중자연장지의 조성절차는 사전신고이다.

5. <정답> ②

<해설> 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항은 세부확인사항이다.

6. <정답> ③

<해설> ‘비주거용건축물’ 서식의 세부확인사항 중 벽면 상태는 기재사항에 포함되나 도배상태는 기재사항에 포함되지 않는다.

7. <정답> ②

<해설> ‘개별공시지가’ 및 ‘건물(주택)공시가격’은 임대차의 경우 기재를 생략할 수 있다.

8. <정답> ③

<해설> 중개대상물 확인·설명서(비주거용)는 교육시설, 판매시설, 의료시설이 기재사항이 아니며 중개대상물 확인·설명서(토지)는 주차장, 교육시설, 판매시설, 의료시설이 기재사항이 아니다.