

공인중개사법령 및 중개실무	부동산거래신고등에 관한 법령	강사: 한병용 과정: 심화이론(7주차)
----------------	-----------------	--------------------------

【문제1】 부동산 거래신고등에 관한 법령상 부동산거래신고 대상에 해당하지 않는 것은?

- ① 부동산의 매매계약
- ② 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 부동산에 대한 공급계약
- ③ 「건축법」에 따른 부동산에 대한 공급계약
- ④ 「도시개발법」에 따른 공급계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 매매계약
- ⑤ 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약

【문제2】 부동산 거래신고등에 관한 법령상 법인 외의 자가 실제 거래가격이 6억원 미만인 주택 (투기과열지구 또는 조정대상지역에 소재하는 주택을 제외한다)을 매수하는 계약서를 개업공인 중개사가 작성·교부한 경우 신고사항이 아닌 것은?

- ① 개업공인중개사의 인적사항 및 중개사무소 개설등록을 한 개업공인중개사의 중개사무소의 상호 · 전화번호 및 소재지
- ② 거래대상 부동산의 소재지 · 지번 · 지목 및 면적, 거래대상 부동산등의 종류
- ③ 계약 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일
- ④ 실제 거래가격
- ⑤ 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식, 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부

【문제3】 부동산 거래신고등에 관한 법령상 법인이 주택의 거래계약을 체결하는 경우에 관한 설명 중 옳지 않은 것은?(거래당사자 중 국가등이 포함되어 있거나 부동산에 대한 공급계약 또는 공급계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위는 제외한다)

- ① 법인의 등기 현황을 신고해야 한다.
- ② 법인과 거래상대방 간의 관계를 신고해야 한다.
- ③ 법인이 주택의 매수자인 경우에는 주택 취득 목적 및 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식을 신고해야 한다.
- ④ 법인이 주택의 매수자인 경우에는 임대 등 거래대상 주택의 이용계획을 신고해야 한다.
- ⑤ 법인이 조정대상지역에 소재하는 주택을 매수하는 계약을 체결한 경우 법인은 자금의 조달계획을 증명하는 서류를 제출해야 한다.

【문제4】 부동산 거래신고등에 관한 법령상 부동산거래신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 거래당사자는 「공공주택 특별법」에 따른 공급계약을 체결한 경우 체결일부터 60일 이내에 신고관청에게 공동으로 신고하여야 한다.
- ② 부동산등의 매수인은 신고인이 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다.
- ③ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 거래당사자와 공동으로 신고하여야 한다.
- ④ 공인중개사법령상 중개대상물의 매매계약은 모두 부동산거래신고의 대상이 된다.
- ⑤ 신고를 하려는 개업공인중개사는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인하여 중개사무소 소재지 등록관청에 제출해야 한다.

【문제5】 부동산거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래계약신고서 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 거래당사자가 외국인인 경우 거래당사자의 국적을 반드시 적어야 한다.
- ② 거래대상의 종류가 공급계약(분양) 또는 전매계약(분양권, 입주권)인 경우 물건별 거래가격 및 총실제거래가격에 부가가치세를 포함한 금액을 적는다.
- ③ “임대주택 분양전환”은 임대주택사업자 (법인으로 한정)가 임대기한이 완료되어 분양전환하는 주택인 경우에 √표시한다.
- ④ 계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적고, 그 밖의 건축물의 경우 연면적을 적는다.
- ⑤ 종전 부동산란은 분양권 매매의 경우에만 작성한다.

【문제6】 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래계약신고서(이하 “신고서”라 함) 제출 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 거래계약을 신고하려는 거래당사자는 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 공동으로 제출해야 한다.
- ② 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(“국가등”이라 한다)에는 거래당사자는 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출해야 한다.
- ③ 법인이 주택거래계약을 체결하여 법인의 현황을 신고해야 하는 경우에는 신고서를 제출할 때 원칙적으로 법인 신고서를 신고관청에 함께 제출해야 한다.
- ④ 법인 외의 자가 투기과열지구 소재하는 주택을 매수한 경우에는 신고서 외에 거래당사자가 공동으로 서명 또는 날인한 자금조달·입주계획서와 자금조달계획을 증명하는 서류를 제출해야 한다.
- ⑤ 부동산거래계약을 신고하려는 자 중 법인 또는 매수인 외의 자가 법인 신고서 또는 자금조달·입주계획서를 제출하는 경우 법인 또는 매수인은 부동산거래계약을 신고하려는 자에게 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 법인 신고서 또는 자금조달·입주계획서를 제공해야 한다.

【문제7】 부동산거래신고 등에 관한 법령상 정정신고·변경신고·해제등 신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 거래당사자는 부동산거래신고를 한 후 해당 거래계약이 해제등이 된 경우 해제등이 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고를 할 수 있다.
- ② 개업공인중개사가 부동산거래신고를 한 후 해당 거래계약이 해제등이 된 경우, 개업공인중개사는 해제등이 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 부동산 거래의 해제등 신고를 해야 한다.
- ③ 거래당사자는 거래대상 토지의 종류가 잘못 기재된 경우에는 신고관청에 신고 내용의 정정을 신청할 수 있다.
- ④ 부동산에 대한 공급계약에 관하여 부동산거래의 변경신고를 하는 경우 거래가격 중 분양가격 및 선택 품목은 거래계약서 사본 등 그 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 거래당사자 일방이 단독으로 변경신고를 할 수 있다.
- ⑤ 거래당사자는 거래지분이 변경된 경우에는 「부동산등기법」에 따른 부동산에 관한 등기신청 후에도 신고관청에 신고 내용의 변경을 신고할 수 있다.

【문제8】 부동산거래신고 등에 관한 법령상 주택임대차계약의 신고등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 임대차계약당사자는 주택에 대하여 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 사항을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다.
- ② 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고하여야 한다.
- ③ 임대차계약당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.
- ④ 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.
- ⑤ 임대차계약당사자는 임대차계약을 신고한 후 해당 주택 임대차 계약의 보증금, 차임 등 임대차 가격이 변경되거나 임대차 계약이 해제된 때에는 변경 또는 해제가 확정된 날부터 60일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다.

【문제9】 부동산거래신고 등에 관한 법령상 외국인등의 부동산 취득 등에 관한 특례에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 사원 또는 구성원의 2분의 1이 대한민국 국적을 보유하지 않은 법인 또는 단체는 외국인등에 해당하지 아니한다.
- ② 외국인이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 증여계약을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 30일 이내에 신고해야 한다.
- ③ 외국인등이 건축물의 증축·개축으로 부동산을 취득한 때에는 취득한 날부터 60일 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.
- ④ 외국인등이 취득하려는 토지가 「전원개발촉진법」 제5조에 따른 전원개발사업구역에 있으면 토지취득계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 신고관청은 외국인등의 토지취득허가내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 특별시장·광역시·도지사 또는 특별자치도지사에게 제출하여야 한다.

【문제10】 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시·도지사 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들은 후 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐 국토교통부 장관이 지정한다.
- ② 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우에는 원칙적으로 시·도지사가 지정한다.
- ③ 국토교통부 장관은 지정기간이 끝나는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하려면 중앙 도시계획위원회의 심의 전에 미리 지방의회의 의견을 들어야 한다.
- ④ 토지거래허가신청서를 받은 허가관청은 신청서를 받은 날부터 30일 이내에 허가·불허가처분을 하거나 선매협의진행 중인 사실의 통지를 하여야 한다.
- ⑤ 시·도지사는 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

【문제11】 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가제에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 「민사집행법」에 따른 경매는 적용하지 아니한다.
- ② 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약도 그 효력은 발생한다.
- ③ 허가구역 안의 토지에 대하여 토지거래허가를 받아도 소유권이전등기를 신청하는 때에는 해당 계약서에 검인을 받아야 한다.
- ④ 선매자가 토지를 매수할 때의 가격은 공시지가를 기준으로 하되, 허가신청서에 적힌 가격이 공시지가보다 낮은 경우에는 허가신청서에 적힌 가격으로 할 수 있다.
- ⑤ 불허가처분으로 인하여 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 그 밖에 공공기관 또는 공공단체가 매수하는 때에는 감정가격을 기준으로 하여 해당 토지를 매수하게 하여야 하나, 허가신청서에 적힌 가격이 감정가격보다 낮은 경우에는 허가신청서에 적힌 가격으로 할 수 있다.

【문제12】 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가제에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 허가권자의 처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.
- ② 허가신청에 대하여 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.
- ③ 농지에 대하여 토지거래계약 허가를 받은 경우에는 「농지법」에 따른 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다.
- ④ 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 목적으로 토지거래계약을 허가받은 자는 토지 취득일부터 4년간 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.
- ⑤ 시장·군수 또는 구청장은 토지의 이용 의무를 이행하도록 명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과는 즉시 중지하되, 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.

□ 정답

- 1.③ 2.⑤ 3.⑤ 4.② 5.⑤ 6.③ 7.④ 8.⑤ 9.⑤ 10.②
11.① 12.④