

제 1 교 시

2027학년도 사관학교 1차 선발 시험 모의 문제지(1회)

# 국 어 영 역

공 통

성명	
----	--

수험번호									
------	--	--	--	--	--	--	--	--	--

- 먼저 문제지의 해당란에 성명과 수험번호를 기입하시오.
- 답안지의 해당란에 성명과 수험번호를 정확하게 표기하시오.
- 문항에 따라 배점이 다르니, 각 물음의 끝에 표시된 배점을 참고하시오.

※ 시험 시작 전까지 표지를 넘기지 마시오.

[1~5] 다음 글을 읽고 물음에 답하시오.

토지 행정은 국민의 삶과 우리 후손의 삶을 위하여 국토를 종합적으로 이용·개발·보존하는 것을 목적으로 하는 토지 관련 행정을 가리킨다. 토지 개발 계획을 입안하거나 결정하고 토지 거래를 규제하여 토지 이용을 조정하는 행정, 개발 이익을 환수하고 토지의 적정 가격을 평가하거나 공시하는 행정, 도시를 개발하거나 정비하는 행정, 농지의 소유 상한을 제한하고 이용을 증진시키며 농지를 보존하는 행정 등이 모두 토지 행정이다. 20세기 초까지는 토지의 이용 등에 대해 불간섭주의를 취하여 토지 소유자의 자유 및 지역 주민의 자치를 보장하였다. 그러나 20세기 중반부터는 국토 전체의 조화와 균형 있는 발전을 도모하기 위해 국토에 있는 각 지역이 담당해야 할 지역 질서를 설정하고, 인구나 산업의 과밀 억제 정책을 수립하는 등 보다 적극적인 정책을 추구하기 시작하였다.

토지 행정의 구체적 수단으로는 토지 거래 허가제, 부동산 가격 공시제 등이 제시되고 있다. 토지 거래 허가제는 토지의 투기적 거래로 인한 급격한 지가 상승을 억제하기 위하여 일정한 절차에 따라 5년 이내의 기간을 정하여 지정된 규제 구역 안에서의 토지 등의 거래 계약에 대하여 국토 교통부 장관이나 시장·군수·구청장의 허가를 받도록 하는 제도이다. 토지 거래 허가제가 시행되는 경우 허가 없이 거래 계약을 체결하면 「부동산 거래 신고 등에 관한 법률」에 따라 처벌을 받게 된다. 허가를 받지 아니하고 거래 계약을 체결한 때에는 계약의 효력이 발생하지 않는 것으로 간주하며, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지 거래 계약 허가를 받은 자에 대해서는 2년 이하의 징역이나 계약 체결 당시의 토지 가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이내에서 벌금에 처한다.

토지 거래 허가제는 「헌법」 제23조와 제122조에 근거를 두고 있다. 「헌법」 제23조에서는 재산권을 보장하면서도 재산권의 행사는 공공복리에 적합해야 한다는 것을, 제122조에서는 국토의 효율적이고 균형 있는 개발 및 보전을 위해 개인에게 제한이나 의무를 부과할 수 있다는 것을 규정하고 있다. 따라서 입법권자의 입법 형성권에 근거하여 법률로 토지 소유권의 처분을 제한하는 토지 거래 허가제를 채택하는 것은 합헌적이다. 토지 거래에 대한 규제가 모든 사유지를 대상으로 하는 것이 아니라 투기 우려 지역 또는 지가 폭등 지역의 토지에 한정된다는 점, 규제 기간이 5년 이내인 점, 거래 목적이나 거래 가격 등에 있어서 기준에 위배되지 않는 한 적절한 절차에 따라 거래 허가를 받을 수 있어 토지 소유권의 처분이 완전히 금지되는 것이 아니라는 점, 거래 불허가의 경우 불복 방법이 마련되어 있는 점 등을 종합해 볼 때 토지 거래 허가제는 사유 재산 제도의 부인이라기보다는 제한의 한 형태로 보아야 한다는 것이다. 그러나 입법 형성권이 무제한적으로 허용되는 것은 아니며 재산권의 본질적 내용은 침해될 수 없다.

한편 부동산의 적정한 가격 형성과 각종 조세 및 부담금 등의 형평성을 도모하기 위하여 국토 교통부 장관이 매년 1월 1일 현재의 토지 적정 가격을 산정하여 지가를 공시하는 제도인 부동산 가격 공시제 역시 토지 행정의 구체적 수단일 수 있다. 공시 지가는 토지 가격의 적정한 기준을 나타내는데, 공시 지가는 표준지로 선정된 토지의 단위 면적당 가격인 표준지 공시 지가를 기준으로 토지 가격 비준표를 사용하여 개별 토지에 따라 산정되는 개별 공시 지가를 말한다. 공시 지가는 토지 시장에 지가 정보를 제공하여 일반적인 토지 거래의 지표가 되며, 국가나 기관이 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정하는 기준이 된다.

공시 지가를 토지 거래의 지표로만 바라본다면 처분성이 있는 일반적인 행정 행위라고 인정할 수 없다. 그러나 공시 지가는 보상액을 산정하거나 조세를 부과하는 기준이 되기 때문에 단순한 기준에 그치지 않고 사실상 확정액으로 작용하여 구속적인 기능을 가지게 된다. 따라서 제한적으로 공시 지가를 처분성이 있는 행정 행위라고 인정하는 부분 행정 행위 인정설이 다수설로 받아들여지고 있다. 즉 공시 지가에 따라 세금을 부과하거나 표준지 공시 지가를 기초로 개별 공시 지가를 산정하는 것에 불복한다면 그 자체의 위법성을 다툴 것이 아니라 공시 지가 결정의 취소를 구하는 행정 소송을 제기하여야 한다.

1. 윗글에 대한 설명으로 가장 적절한 것은? [3점]

- ① 토지 행정의 역사적 전개를 통시적으로 서술한 뒤, 현대 복지 국가에서의 토지 소유 관념의 변천을 비판적으로 평가하고 있다.
- ② 토지 행정의 개념과 기능을 개괄한 뒤, 그 구체적 수단인 두 제도의 법적 근거와 법적 성격을 구분하여 설명하고 있다.
- ③ 토지 거래 허가제와 부동산 가격 공시제의 운영 실태를 비교하면서, 양 제도의 정책적 성과와 한계를 통계적으로 분석하고 있다.
- ④ 토지 행정의 필요성을 이론적으로 정당화한 뒤, 개별 제도에 대한 헌법재판소와 대법원의 상반된 판례를 대조하고 있다.
- ⑤ 토지 규제의 위헌 가능성을 중심으로 논의를 전개하면서, 입법 형성권의 한계를 둘러싼 학설 대립을 차례로 소개하고 있다.

2. 윗글의 다음 진술에 대한 이해로 가장 적절한 것은? [3점]

- ㉠ ‘토지 거래 허가제는 사유 재산 제도의 부인이라기보다는 제한의 한 형태로 보아야 한다.’
- ① 토지 소유권의 처분이 허가 여부와 무관하게 전적으로 행정청의 재량에 종속된다는 점을 강조한 것이다.
- ② 토지 거래 허가제가 재산권의 본질적 내용을 침해하더라도 공공복리를 위해서는 정당화될 수 있음을 뜻한다.
- ③ 토지 거래 허가제가 사유 재산권 자체를 소멸시키는 것이 아니라, 일정한 공익적 목적 아래 그 행사를 법률로 조정하는 것임을 뜻한다.
- ④ 토지 거래 허가제는 사유 재산권의 자유로운 처분을 전면적으로 금지하므로, 예외적으로만 사유 재산 제도와 양립할 수 있음을 뜻한다.
- ⑤ 토지 거래 허가제가 적용되는 순간 사유지는 공공재로 전환되므로, 해당 제도는 재산권 제한의 문제가 아니라 소유권 변경의 문제임을 뜻한다.

3. 윗글에 제시된 부동산 가격 공시제에 대한 이해로 적절하지 **않은** 것은? [3점]

- ① 공시 지가는 토지 시장에 가격 정보를 제공하여 일반적인 토지 거래의 지표가 될 수 있다.
- ② 공시 지가는 국가나 기관이 업무와 관련하여 지가를 산정하거나 감정하는 기준이 될 수 있다.
- ③ 공시 지가를 단순한 거래 지표로만 본다면 처분성을 인정하기 어렵다.
- ④ 공시 지가는 조세 부과나 보상액 산정과 무관하게 오직 정보 제공 기능만 수행하므로, 사실상 확정액으로 작용하지 않는다.
- ⑤ 공시 지가의 법적 성격은 그것이 단순 기준에 그치는지, 아니면 구속적 기능을 수행하는지에 따라 다르게 평가될 수 있다.

4. ‘토지 거래 허가제’와 ‘공시 지가의 처분성’에 대한 글의 설명을 바탕으로 <보기>를 이해한 반응으로 적절하지 **않은** 것은? [4점]

<보기>

- ㉠ A 지역은 최근 대규모 개발 계획이 알려지면서 단기간에 지가가 급등하자, 관계 행정청이 일정 기간 해당 지역을 토지 거래 허가 구역으로 지정하였다. 이에 따라 토지 소유자 갑은 허가 없이 매매 계약을 체결하였다가 그 효력을 부정당하고 형사 처벌 가능성까지 문제 되었다.
- ㉡ 한편 을은 자신이 소유한 토지에 대한 개별 공시 지가가 지나치게 높게 산정되었다고 보았다. 이후 그 공시 지가를 기초로 조세가 부과되자, 을은 단순히 조세 부과 처분의 위법성만을 주장할 것이 아니라 공시 지가 결정 자체의 위법 가능성도 검토하게 되었다.

- ① ㉠에 대해, 토지 거래 허가제는 투기 억제와 지가 안정이라는 공익을 위하여 토지 소유권의 처분을 일정 범위에서 제한하는 제도로 이해할 수 있겠군.
- ② ㉠에 대해, 허가 없이 체결된 계약의 효력이 부정된다는 점은 토지 거래 허가제가 사유 재산권의 행사를 법률상 절차에 따라 통제하는 방식임을 보여 주는군.
- ③ ㉠에 대해, 토지 거래 허가제는 일단 허가 구역으로 지정되면 해당 지역의 모든 사유지를 공법상 공물로 전환시키는 제도라고 이해할 수 있겠군.
- ④ ㉡에 대해, 공시 지가가 단순한 참고 자료에 머무르지 않고 조세 부과 기준으로 작용한다면 그 법적 성격을 단순 정보 제공으로만 보기 어렵겠군.
- ⑤ ㉡에 대해, 공시 지가의 위법성을 다투는 방식은 후행 처분만이 아니라 공시 지가 결정 자체의 취소를 구하는 소송 과도 관련될 수 있겠군.

5. 문맥상 밑줄 친 말과 바꾸어 쓰기에 적절하지 **않은** 것은? [3점]

- ① 도모하기 : 강구(講究)하기
- ② 간주하며 : 의제(擬制)하며
- ③ 비준표 : 산정 기준표
- ④ 처분성 : 행정 처분으로서의 성질
- ⑤ 구속적인 : 기속(羈束)적인

