2016년 공인중개사법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

공인중개사법령상 용어와 관련된 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 개업공인중개사란 공인중개사법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자이다. [O]

개업공인중개사란 공인중개사법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자이다.

ㄴ. 소속공인중개사에는 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사인 자가 포함된다. [O]

소속공인중개사에는 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사인 자가 포함된다.

ㄷ. 공인중개사로서 개업공인중개사에 고용되어 그의 중개업무를 보조하는 자도 소속공인중개사이다. [O]

공인중개사로서 개업공인중개사에 고용되어 그의 중개업무를 보조하는 자도 소속공인중개사이다.

ㄹ. 우연한 기회에 단 1회 임대차계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로는 중개를 업으로 한 것이라고 볼 수 없다. [O]

우연한 기회에 단 1회 임대차계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로는 중개를 업으로 한 것이라고 볼 수 없다는 것이 판례이다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄱ, ㄷ
③ ㄱ, ㄴ, ㄹ
④ ㄴ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ **(정답)**

2번

공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다. [O]

위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.

② 심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다. [O]

심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.

③ 심의위원회에서 중개보수 변경에 관한 사항을 심의한 경우 시·도지사는 이에 따라야 한다. [X] **(정답)**

심의위원회에서 중개보수 변경에 관한 사항을 심의한 경우, 시·도지사는 이에 따라 정하여야 하나 이는 조례 제정의 기초자료일 뿐이며 심의 자체에 절대적 구속력이 있다고 보기 어렵고, 이 조항의 취지상 "이에 따라야 한다"고 단정한 서술은 틀리다.

④ 심의위원회 위원이 해당 안건에 대하여 연구, 용역 또는 감정을 한 경우 심의위원회의 심의·의결에서 제척된다. [O]

심의위원회 위원이 해당 안건에 대하여 연구, 용역 또는 감정을 한 경우 심의위원회의 심의·의결에서 제척된다.

⑤ 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다. [O]

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

3번

공인중개사법령상 공인중개사의 자격 및 자격증 등에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 시·도지사는 공인중개사자격시험 합격자의 결정 공고일부터 2개월 이내에 시험합격자에 관한 사항을 공인중개사자격증교부대장에 기재한 후 자격증을 교부해야 한다. [X] **(정답)**
시·도지사는 공인중개사자격시험 합격자의 결정 공고일부터 1개월 이내에 시험합격자에 관한 사항을 공인중개사자격증교부대장에 기재한 후 자격증을 교부해야 하며, 2개월이 아니다.

② 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다. [O]
공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다.

③ 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출해야 한다. [O]
공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출해야 한다.

④ 공인중개사자격증의 대여란 다른 사람이 그 자격증을 이용하여 공인중개사로 행세하면서 공인중개사의 업무를 행하려는 것을 알면서도 그에게 자격증 자체를 빌려주는 것을 말한다. [O]
공인중개사자격증의 대여란 다른 사람이 그 자격증을 이용하여 공인중개사로 행세하면서 공인중개사의 업무를 행하려는 것을 알면서도 그에게 자격증 자체를 빌려주는 것을 말한다.

⑤ 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우, 시·도지사는 그 자격을 취소해야 한다. [O]
공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우, 시·도지사는 그 자격을 취소해야 한다.

4번

공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우 그 등록기준으로 옳은 것은?(다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 경우는 제외함)

① 건축물대장에 기재된 건물에 100㎡ 이상의 중개사무소를 확보할 것 [X]
등록기준에 사무소 면적에 관한 요건(100㎡ 이상)은 없으며, 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보하면 된다.

② 대표자, 임원 또는 사원 전원이 부동산거래사고 예방교육을 받았을 것 [X]
대표자, 임원 또는 사원 전원이 받아야 하는 것은 부동산거래사고 예방교육이 아니라 실무교육이다.

③ 협동조합 기본법에 따른 사회적협동조합인 경우 자본금이 5천만원 이상일 것 [X]
「협동조합 기본법」에 따른 사회적협동조합은 비영리법인으로서 등록기준상 자본금 요건 대상(상법상 회사 또는 협동조합기본법에 따른 협동조합 중 사회적협동조합은 제외)에서 제외된다.

④ 상법상 회사인 경우 자본금이 5천만원 이상일 것 [O] **(정답)**
「상법」상 회사인 경우 자본금이 5천만원 이상이어야 한다.

⑤ 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 2분의 1 이상은 공인중개사일 것 [X]
대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 공인중개사이어야 하며, 2분의 1 이상이 아니다.

5번

공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 사기죄로 징역 2년형을 선고받고 그 형의 집행이 3년간 유예된 경우, 그 유예기간이 종료된 공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 할 수 있다. [O]
사기죄로 징역형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간이 종료된 공인중개사는 결격사유가 해소되어 개설등록을 할 수 있다.

② 배임죄로 징역 2년의 실형을 선고받고 그 집행이 종료된 날부터 2년이 경과된 공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 할 수 있다. [X] **(정답)**
배임죄로 징역 2년의 실형을 선고받고 그 집행이 종료된 날부터 3년이 경과되어야 결격사유가 해소되므로, 2년만 경과된 공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.

③ 등록관청은 이중으로 등록된 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다. [O]
등록관청은 이중으로 등록된 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다.

④ 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우, 등록관청은 그 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다. [O]
개업공인중개사인 법인이 해산한 경우, 등록관청은 그 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다.

⑤ 등록관청은 중개사무소등록증을 교부한 경우, 그 등록에 관한 사항을 다음달 10일까지 공인중개사협회에 통보해야 한다. [O]
등록관청은 중개사무소등록증을 교부한 경우, 그 등록에 관한 사항을 다음달 10일까지 공인중개사협회에 통보해야 한다.

6번

공인중개사법령상 이중등록 및 이중소속의 금지에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. A군에서 중개사무소 개설등록을 하여 중개업을 하고 있는 자가 다시 A군에서 개설등록을 한 경우, 이중등록에 해당한다. [O]
A군에서 중개사무소 개설등록을 하여 중개업을 하고 있는 자가 다시 A군에서 개설등록을 한 경우도 이중등록에 해당한다.

ㄴ. B군에서 중개사무소 개설등록을 하여 중개업을 하고 있는 자가 다시 C군에서 개설등록을 한 경우, 이중등록에 해당한다. [O]
B군에서 중개사무소 개설등록을 하여 중개업을 하고 있는 자가 다시 C군에서 개설등록을 한 경우도 이중등록에 해당한다.

ㄷ. 개업공인중개사 甲에게 고용되어 있는 중개보조원은 개업공인중개사인 법인 乙의 사원이 될 수 없다. [O]
개업공인중개사 甲에게 고용되어 있는 중개보조원은 개업공인중개사인 법인 乙의 사원이 될 수 없다.

ㄹ. 이중소속의 금지에 위반한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형에 처한다. [O]
이중소속의 금지에 위반한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형에 처한다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄷ, ㄹ
③ ㄱ, ㄴ, ㄷ
④ ㄴ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ **(정답)**

7번

공인중개사법령에 관한 내용으로 옳은 것은?

① 폐업기간이 1년 미만인 경우, 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 재등록 개업공인중개사에 대하여 등록취소처분을 함에 있어서 폐업기간과 폐업의 사유는 고려의 대상이 아니다. [X]
폐업기간이 1년 미만인 경우, 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 재등록 개업공인중개사에 대하여 등록취소처분을 함에 있어서 폐업기간과 폐업의 사유는 고려의 대상이 된다.

② 공인중개사법을 위반하여 200만원의 벌금형을 선고받고 5년이 경과되지 아니한 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다. [X]
공인중개사법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형을 선고받고 3년이 경과되지 아니한 자가 결격사유에 해당하며, 200만원의 벌금형은 결격사유에 해당하지 않는다.

③ 휴업기간 중에 있는 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사인 법인의 임원이 될 수 있다. [X]
휴업기간 중에 있는 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사인 법인의 임원이 될 수 없다.

④ 무자격자에게 토지매매의 중개를 의뢰한 거래당사자는 처벌의 대상이 된다. [X]
무자격자에게 토지매매의 중개를 의뢰한 거래당사자는 처벌의 대상이 아니며, 무자격자 본인만 처벌 대상이다.

⑤ 유치권이 행사되고 있는 건물도 중개대상물이 될 수 있다. [O] **(정답)**
유치권이 행사되고 있는 건물도 중개대상물이 될 수 있다.

8번

공인중개사법령상 중개사무소의 설치 및 이전 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 중개사무소로 개설등록할 건물의 소유권을 반드시 확보해야 하는 것은 아니다. [O]
개업공인중개사는 중개사무소로 개설등록할 건물의 소유권을 반드시 확보해야 하는 것은 아니다.

② 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구에 설치할 수 있다. [X] **(정답)**
분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구를 제외한 지역에 설치해야 하며, 같은 시·군·구에는 설치할 수 없다.

③ 분사무소 설치신고는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 해야 한다. [O]
분사무소 설치신고는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 해야 한다.

④ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다. [O]
다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다.

⑤ 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 신고해야 한다. [O]
중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 신고해야 한다.

9번

공인중개사법령상 인장등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록해야 한다. [O]
개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록해야 한다.

② 소속공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다. [O]
소속공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.

③ 소속공인중개사의 인장의 크기는 가로·세로 각각 7mm 이상 30mm 이내이어야 한다. [O]
소속공인중개사의 인장의 크기는 가로·세로 각각 7mm 이상 30mm 이내이어야 한다.

④ 법인인 개업공인중개사의 분사무소에서 사용할 인장은 상업등기규칙에 따라 신고한 법인의 인장으로만 등록해야 한다. [X] **(정답)**
법인인 개업공인중개사의 분사무소에서 사용할 인장은 상업등기규칙에 따라 신고한 법인의 인장 외에 그 분사무소 소재지 관할 등기소에 별도로 신고한 인장으로도 등록할 수 있다.

⑤ 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 상업등기규칙에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다. [O]
법인인 개업공인중개사의 인장등록은 상업등기규칙에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다.

10번

공인중개사법령상 중개보조원에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자이다. [O]
중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자이다.

② 중개보조원은 고용관계가 종료된 날부터 7일 이내에 등록관청에 그 사실을 신고해야 한다. [X] **(정답)**
개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 그 사실을 신고해야 하며, 7일이 아니다.

③ 중개보조원은 인장등록 의무가 없다. [O]
중개보조원은 인장등록 의무가 없다.

④ 개업공인중개사는 중개보조원을 고용한 경우 등록관청에 신고할 의무가 있다. [O]
개업공인중개사는 중개보조원을 고용한 경우 등록관청에 신고할 의무가 있다.

⑤ 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. [O]
중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

11번

공인중개사법령상 중개사무소의 명칭 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 법인인 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용해야 한다. [O]
법인인 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용해야 한다.

② 개업공인중개사는 옥외광고물을 설치할 의무를 부담하지 않는다. [O]
개업공인중개사는 옥외광고물을 설치할 의무를 부담하지 않는다.

③ 개업공인중개사가 설치한 옥외광고물에 인식할 수 있는 크기의 연락처를 표기하지 않으면 100만원 이하의 과태료 부과대상이 된다. [X] **(정답)**
개업공인중개사가 설치한 옥외광고물에 인식할 수 있는 크기로 성명을 표기하지 않으면 100만원 이하의 과태료 부과대상이 되며, 연락처가 아니라 성명이 기준이다.

④ 개업공인중개사가 아닌 자가 사무소 간판에 "공인중개사사무소"의 명칭을 사용한 경우 등록관청은 그 간판의 철거를 명할 수 있다. [O]
개업공인중개사가 아닌 자가 사무소 간판에 "공인중개사사무소"의 명칭을 사용한 경우 등록관청은 그 간판의 철거를 명할 수 있다.

⑤ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 해서는 안된다. [O]
개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 해서는 안된다.

12번

공인중개사법령상 휴업과 폐업에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 2개월의 휴업을 하는 경우 신고할 의무가 없다. [O]
3개월 이하의 휴업은 신고할 의무가 없다.

② 취학을 이유로 하는 휴업은 6개월을 초과할 수 있다. [O]
취학 등 부득이한 사유로 인한 휴업은 6개월을 초과할 수 있다.

③ 휴업기간 변경신고는 전자문서에 의한 방법으로 할 수 있다. [O]
휴업기간 변경신고는 전자문서에 의한 방법으로 할 수 있다.

④ 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우 1개월 이내에 사무소의 간판을 철거해야 한다. [X] **(정답)**
등록관청에 폐업사실을 신고한 경우 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 하며, 1개월 이내가 아니다.

⑤ 중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다. [O]
중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다.

13번

공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 중개대상물을 중개하도록 하는 계약이 전속중개계약이다. [O]
특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 중개대상물을 중개하도록 하는 계약이 전속중개계약이다.

ㄴ. 당사자간에 기간의 약정이 없으면 전속중개계약의 유효기간은 6개월로 한다. [X]
당사자간에 기간의 약정이 없으면 전속중개계약의 유효기간은 3개월로 하며, 6개월이 아니다.

ㄷ. 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 전속중개계약 체결 후 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다. [O]
개업공인중개사는 중개의뢰인에게 전속중개계약 체결 후 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다.

ㄹ. 전속중개계약의 유효기간 내에 다른 개업공인중개사에게 해당 중개대상물의 중개를 의뢰하여 거래한 중개의뢰인은 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사에게 위약금 지불의무를 진다. [O]
전속중개계약의 유효기간 내에 다른 개업공인중개사에게 해당 중개대상물의 중개를 의뢰하여 거래한 중개의뢰인은 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사에게 위약금 지불의무를 진다.

① ㄱ, ㄷ
② ㄴ, ㄹ
③ ㄱ, ㄴ, ㄷ
④ ㄱ, ㄷ, ㄹ **(정답)**
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

14번

공인중개사법령상 개업공인중개사가 토지의 중개대상물 확인·설명서에 기재해야 할 사항에 해당하는 것은 모두 몇 개인가? ○ 비선호시설(1km이내)의 유무 ○ 일조량 등 환경조건 ○ 관리주체의 유형에 관한 사항 ○ 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 ○ 접근성 등 입지조건

① 1개 [X]
1개는 틀린 개수이다.

② 2개 [X]
2개는 틀린 개수이다.

③ 3개 [O] **(정답)**
비선호시설 유무, 공법상 이용제한 및 거래규제, 접근성 등 입지조건의 3가지가 해당하므로 3개이다.

④ 4개 [X]
4개는 틀린 개수이다.

⑤ 5개 [X]
5개는 틀린 개수이다.

15번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 거래계약서 작성 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 국토교통부장관이 지정한 표준거래계약서 양식으로 계약서를 작성해야 한다. [X]
국토교통부장관이 지정한 표준거래계약서 양식의 사용이 강제되지 않는다.

② 작성된 거래계약서는 거래당사자에게 교부하고 3년간 그 사본을 보존해야 한다. [X]
작성된 거래계약서는 거래당사자에게 교부하고 5년간 그 사본을 보존해야 하며, 3년이 아니다.

③ 거래계약서의 사본을 보존기간 동안 보존하지 않은 경우 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다. [X]
거래계약서의 사본을 보존기간 동안 보존하지 않은 경우는 업무정지사유에 해당하며, 등록관청이 개설등록을 취소할 수 있는 사유가 아니다.

④ 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서 기재사항이 아니다. [X]
중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서의 기재사항이다.

⑤ 분사무소의 소속공인중개사가 중개행위를 한 경우 그 소속공인중개사와 분사무소의 책임자가 함께 거래계약서에 서명 및 날인해야 한다. [O] **(정답)**
분사무소의 소속공인중개사가 중개행위를 한 경우 그 소속공인중개사와 분사무소의 책임자가 함께 거래계약서에 서명 및 날인해야 한다.

16번

공인중개사법령상 ( )에 들어갈 기간이 긴 것부터 짧은 순으로 옳게 나열된 것은? ○ 공인중개사 자격취소처분을 받아 자격증을 반납하고자 하는 자는 그 처분을 받은 날부터 (ㄱ) 이내에 그 자격증을 반납해야 한다. ○ 거래정보사업자로 지정받은 자는 지정받은 날부터 (ㄴ) 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 승인받아야 한다. ○ 개업공인중개사가 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 (ㄷ) 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다.

① ㄱ-ㄴ-ㄷ [X]
ㄱ-ㄴ-ㄷ 순서는 실제 기간의 길이(ㄴ 3개월 > ㄷ 15일 > ㄱ 7일)와 일치하지 않는다.

② ㄴ-ㄱ-ㄷ [X]
ㄴ-ㄱ-ㄷ 순서는 ㄷ과 ㄱ의 순서가 바뀌어 있어 틀리다.

③ ㄴ-ㄷ-ㄱ [O] **(정답)**
ㄴ(3개월)-ㄷ(15일)-ㄱ(7일) 순서로 긴 기간부터 짧은 기간까지 옳게 나열되어 있다.

④ ㄷ-ㄱ-ㄴ [X]
ㄷ-ㄱ-ㄴ 순서는 실제 기간의 길이와 반대로 나열되어 있다.

⑤ ㄷ-ㄴ-ㄱ [X]
ㄷ-ㄴ-ㄱ 순서는 ㄴ과 ㄷ의 순서가 바뀌어 있어 틀리다.

17번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 개업공인중개사는 중개를 개시하기 전에 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 해야 한다. [X]
손해배상책임의 보장에 관한 설명은 중개가 완성되어 중개대상물확인·설명서를 교부할 때 해야 하며, 중개를 개시하기 전이 아니다.

② 개업공인중개사는 업무개시 후 즉시 손해배상책임의 보장을 위하여 보증보험 또는 공제에 가입해야 한다. [X]
개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 미리 손해배상책임의 보장을 위하여 보증보험 또는 공제에 가입해야 하며, 업무개시 후 즉시가 아니다.

③ 개업공인중개사가 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 손해를 입힌 경우 고의·과실과 관계없이 그 손해를 배상해야 한다. [X]
개업공인중개사가 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 손해를 입힌 경우, 고의 또는 과실로 그 손해를 발생시킨 때에 배상책임이 있으며, 고의·과실과 관계없는 무과실책임이 아니다.

④ 개업공인중개사가 폐업한 경우 폐업한 날부터 5년 이내에는 손해배상책임의 보장을 위하여 공탁한 공탁금을 회수할 수 없다. [X]
개업공인중개사가 폐업한 경우 폐업한 날부터 3년 이내에는 손해배상책임의 보장을 위하여 공탁한 공탁금을 회수할 수 없으며, 5년이 아니다.

⑤ 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. [O] **(정답)**
개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

18번

공인중개사법령상 개업공인중개사가 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지는 사유로 명시된 것이 아닌 것은?

① 공인중개사자격증을 대여한 경우 [O]
공인중개사자격증을 대여한 경우는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 사유에 해당한다.

② 중개사무소등록증을 양도한 경우 [O]
중개사무소등록증을 양도한 경우도 해당한다.

③ 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우 [O]
이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우도 해당한다.

④ 중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우 [X] **(정답)**
중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우(금지행위 위반)는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 해당하며, 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 사유가 아니다.

⑤ 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우 [O]
천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우도 해당한다.

19번

공인중개사법령상 과태료 부과사유에 대한 부과·징수권자로 틀린 것은?

① 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우 - 등록관청 [O]
중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우의 부과·징수권자는 등록관청이다.

② 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우 - 등록관청 [O]
중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우의 부과·징수권자는 등록관청이다.

③ 개업공인중개사의 사무소 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하지 않은 경우 - 등록관청 [O]
개업공인중개사의 사무소 명칭에 문자를 사용하지 않은 경우의 부과·징수권자는 등록관청이다.

④ 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않은 경우 - 시·도지사 [X] **(정답)**
거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않은 경우의 부과·징수권자는 등록관청이며, 시·도지사가 아니다.

⑤ 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우 - 국토교통부장관 [O]
부동산거래정보망의 운영규정을 위반하여 운영한 경우의 부과·징수권자는 국토교통부장관이다.

20번

공인중개사법령상 개업공인중개사등의 교육에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 분사무소의 책임자가 되고자 하는 공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다. [X]
분사무소의 책임자가 되고자 하는 공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 실무교육을 받아야 하며, 연수교육이 아니다.

② 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 공인중개사는 실무교육을 받지 않아도 된다. [O] **(정답)**
폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 공인중개사는 실무교육을 받지 않아도 된다.

③ 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 1개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 당사자에게 통지해야 한다. [X]
시·도지사는 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 통지해야 하며, 1개월 전까지가 아니다.

④ 연수교육의 교육시간은 3시간 이상 4시간 이하이다. [X]
연수교육의 교육시간은 12시간 이상 16시간 이하이며, 3시간 이상 4시간 이하는 직무교육의 기준이다.

⑤ 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용신고를 다시 하려는 중개보조원도 직무교육은 받아야 한다. [X]
고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용신고를 다시 하려는 중개보조원은 직무교육을 다시 받지 않아도 된다.

21번

공인중개사법령상 공인중개사협회에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. [O]
협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

ㄴ. 협회가 지회를 설치한 때에는 시·도지사에게 신고하여야 한다. [X]
협회가 지회를 설치한 때에는 등록관청에게 신고하여야 하며, 시·도지사가 아니다.

ㄷ. 공제사업 운영위원회 위원의 임기는 2년이며 연임할 수 없다. [X]
공제사업 운영위원회 위원의 임기는 2년으로 하되, 1회에 한하여 연임할 수 있다.

ㄹ. 금융기관에서 임원 이상의 현직에 있는 사람은 공제사업 운영위원회 위원이 될 수 없다. [X]
금융기관에서 임원 이상의 현직에 있는 사람도 공제사업 운영위원회 위원이 될 수 있다.

① ㄱ **(정답)**
② ㄱ, ㄷ
③ ㄴ, ㄹ
④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

22번

공인중개사법령상 甲과 乙이 받을 수 있는 포상금의 최대 금액은? ○ 甲은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록한 A와 B를 각각 고발하였으며, 검사는 A를 공소제기하였고, B를 무혐의처분 하였다. ○ 乙은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록한 C를 신고하였으며, C는 형사재판에서 무죄판결을 받았다. ○ 甲과 乙은 포상금배분에 관한 합의 없이 중개사무소등록증을 대여한 D를 공동으로 고발하여 D는 기소유예의 처분을 받았다. ○ 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 하는 E를 乙이 신고한 이후에 甲도 E를 신고하였고, E는 형사재판에서 유죄판결을 받았다. ○ A, B, C, D, E는 甲 또는 乙의 위 신고·고발 전에 행정기관에 의해 발각되지 않았다.

① 甲: 75만원, 乙: 50만원 [X]
甲: 75만원, 乙: 50만원은 C를 지급대상에서 제외한 계산으로 틀리다.

② 甲: 75만원, 乙: 75만원 [X]
甲: 75만원, 乙: 75만원은 C의 지급 여부를 잘못 계산한 것으로 틀리다.

③ 甲: 75만원, 乙: 125만원 [O] **(정답)**
甲: A(50만)+D(25만)=75만원, 乙: C(50만)+D(25만)+E(50만)=125만원이 되어 정답은 ③이다.

④ 甲: 125만원, 乙: 75만원 [X]
甲: 125만원, 乙: 75만원은 甲·乙의 몫이 뒤바뀐 것으로 틀리다.

⑤ 甲: 125만원, 乙: 125만원 [X]
甲: 125만원, 乙: 125만원은 甲에게 E의 포상금을 잘못 포함한 계산으로 틀리다.

23번

공인중개사법령상 중개업무를 수행하는 소속공인중개사의 자격정지에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우는 자격정지사유에 해당한다. [O] **(정답)**
거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우는 자격정지사유에 해당한다.

② 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 아니한 경우는 자격정지사유에 해당한다. [X]
중개대상물 확인·설명서를 교부하지 아니한 것은 개업공인중개사의 업무정지사유이며, 소속공인중개사의 자격정지사유가 아니다.

③ 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 경우는 자격정지사유에 해당한다. [X]
전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 것은 개업공인중개사의 업무정지사유이며, 소속공인중개사의 자격정지사유가 아니다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 공인중개사 자격정지사유 발생시 6개월의 범위안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다. [X]
공인중개사의 자격정지처분권자는 자격증을 교부한 시·도지사이며, 시장·군수 또는 구청장이 아니다.

⑤ 자격정지기간은 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있으며, 가중하여 처분하는 때에는 9개월로 할 수 있다. [X]
자격정지기간은 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있으나, 가중하더라도 6개월을 초과할 수 없으므로 9개월로 할 수 있다는 것은 틀리다.

24번

공인중개사법령상 개업공인중개사 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 하는 경우를 모두 고른 것은?

ㄱ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우 [O]
최근 1년 이내에 2회 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우는 필수적 등록취소사유에 해당한다.

ㄴ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 1회 업무정지처분, 2회 과태료처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우 [X]
업무정지처분을 1회만 받은 경우는 "2회 이상 업무정지처분" 요건을 충족하지 못하여 필수적 등록취소사유에 해당하지 않는다.

ㄷ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 업무정지처분, 1회 과태료처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우 [O]
과태료처분 횟수와 관계없이 업무정지처분을 2회 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우는 필수적 등록취소사유에 해당한다.

ㄹ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 3회 과태료처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우 [X]
과태료처분만 3회 받은 경우는 업무정지처분 경력이 없으므로 필수적 등록취소사유에 해당하지 않는다.

① ㄱ
② ㄱ, ㄷ **(정답)**
③ ㄴ, ㄹ
④ ㄷ, ㄹ
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

25번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 금지행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 중개의뢰인을 대리하여 타인에게 중개대상물을 임대하는 행위 [X]
중개의뢰인을 대리하여 타인에게 중개대상물을 임대하는 행위 자체는 금지행위 목록에 해당하지 않는다.

ㄴ. 상업용 건축물의 분양을 대행하고 법정의 중개보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위 [X]
상업용 건축물의 분양대행에서 받는 보수는 중개보수 한도 규제의 적용을 받지 않는다는 것이 판례이므로, 초과하여 받더라도 금지행위에 해당하지 않는다.

ㄷ. 중개의뢰인인 소유자로부터 거래에 관한 대리권을 수여받은 대리인과 중개대상물을 직접 거래하는 행위 [O]
중개의뢰인인 소유자로부터 거래에 관한 대리권을 수여받은 대리인과 중개대상물을 직접 거래하는 행위는 금지행위(직접거래)에 해당한다.

ㄹ. 건축물의 매매를 업으로 하는 행위 [O]
건축물의 매매를 업으로 하는 행위는 금지행위에 해당한다.

① ㄱ, ㄴ
② ㄷ, ㄹ **(정답)**
③ ㄱ, ㄴ, ㄹ
④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

26번

공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 공인중개사 자격취소처분을 받은 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 공인중개사자격증을 반납해야 한다. [X]
공인중개사 자격취소처분을 받은 개업공인중개사는 자격증을 교부한 시·도지사에게 공인중개사자격증을 반납해야 하며, 사무소 소재지 관할 시·도지사가 아니다.

② 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우 자격취소사유에 해당하며, 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해진다. [X]
부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우는 자격취소사유에 해당하나, 이 자체로 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지는 것은 아니다.

③ 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 7일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고해야 한다. [X]
시·도지사가 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 지체 없이 이를 국토교통부장관에게 보고해야 한다.

④ 자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 다른 경우, 자격증을 교부한 시·도지사가 자격취소처분에 필요한 절차를 이행한다. [X]
자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 다른 경우, 사무소 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격취소처분에 필요한 절차를 이행하고 이를 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보한다.

⑤ 공인중개사가 자격정지처분을 받고 그 정지기간 중에 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 된 경우 자격취소사유가 된다. [O] **(정답)**
공인중개사가 자격정지처분을 받고 그 정지기간 중에 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 된 경우 자격취소사유가 된다.

27번

공인중개사법령상 수수료납부 대상자에 해당하는 것은 모두 몇 개인가? ○ 분사무소설치의 신고를 하는 자 ○ 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자 ○ 중개사무소의 휴업을 신고하는 자 ○ 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자 ○ 공인중개사 자격시험에 합격하여 공인중개사자격증을 처음으로 교부받는 자

① 1개 [X]
1개는 틀린 개수이다.

② 2개 [X]
2개는 틀린 개수이다.

③ 3개 [O] **(정답)**
분사무소설치신고, 개설등록신청, 등록증재교부신청의 3가지가 해당하므로 3개이다.

④ 4개 [X]
4개는 틀린 개수이다.

⑤ 5개 [X]
5개는 틀린 개수이다.

28번

부동산 거래신고에 관한 법령상 부동산 거래신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 공인중개사법에 따라 거래계약서를 작성·교부한 개업공인중개사는 부동산 거래신고를 할 의무를 부담한다. [O]
공인중개사법에 따라 거래계약서를 작성·교부한 개업공인중개사는 부동산 거래신고를 할 의무를 부담한다.

② 거래당사자 일방이 부동산 거래신고를 거부하는 경우 다른 당사자는 국토교통부령에 따라 단독으로 신고할 수 있다. [O]
거래당사자 일방이 부동산 거래신고를 거부하는 경우 다른 당사자는 국토교통부령에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

③ 개업공인중개사에게 거짓으로 부동산 거래신고를 하도록 요구한 자는 과태료 부과대상자가 된다. [O]
개업공인중개사에게 거짓으로 부동산 거래신고를 하도록 요구한 자는 과태료 부과대상자가 된다.

④ 등록관청은 부동산 거래신고의 내용에 누락이 있는 경우 신고인에게 신고 내용을 보완하게 할 수 있다. [O]
등록관청은 부동산 거래신고의 내용에 누락이 있는 경우 신고인에게 신고 내용을 보완하게 할 수 있다.

⑤ 등록관청의 요구에도 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 자에게는 해당 부동산에 대한 취득세의 3배 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과된다. [X] **(정답)**
등록관청의 요구에도 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 자에게는 정액의 과태료가 부과되며, 취득세의 3배 이하에 상당하는 금액이 부과되는 것이 아니다.

29번

개업공인중개사 甲이 乙의 일반주택을 6천만원에 매매를 중개한 경우와 甲이 위 주택을 보증금 1천 5백만원, 월차임 30만원, 계약기간 2년으로 임대차를 중개한 경우를 비교했을 때, 甲이 乙에게 받을 수 있는 중개보수 최고한도액의 차이는? 〈중개보수 상한요율〉 매매: 거래금액 5천만원 이상 2억원 미만은 0.5% 임대차: 거래금액 5천만원 미만은 0.5%, 5천만원 이상 1억원 미만은 0.4%

① 0원 [X]
0원은 계산 결과와 다르다.

② 75,000원 [X]
75,000원은 계산 결과와 다르다.

③ 120,000원 [O] **(정답)**
120,000원이 옳은 차이금액이다.

④ 180,000원 [X]
180,000원은 계산 결과와 다르다.

⑤ 225,000원 [X]
225,000원은 계산 결과와 다르다.

30번

공인중개사법령상 개업공인중개사가 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서에 기재해야 할 기본 확인사항 중 입지조건에 해당하지 않는 것은?

① 공원 [X] **(정답)**
공원은 입지조건이 아니라 환경조건에 해당하는 항목이다.

② 대중교통 [O]
대중교통은 입지조건에 해당한다.

③ 주차장 [O]
주차장은 입지조건에 해당한다.

④ 교육시설 [O]
교육시설은 입지조건에 해당한다.

⑤ 도로와의 관계 [O]
도로와의 관계는 입지조건에 해당한다.

31번

개업공인중개사가 보증금 5천만원, 월차임 1백만원으로 하여 「상가건물 임대차보호법」이 적용되는 상가건물의 임대차를 중개하면서 임차인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

① 임차인의 계약갱신요구권은 전체 임대차기간이 2년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다. [X]
임차인의 계약갱신요구권은 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서 행사할 수 있으며, 2년이 아니다.

② 임대인의 차임증액청구가 인정되더라도 10만원까지만 인정된다. [X]
임대인의 차임증액청구는 청구 당시 차임의 100분의 5를 초과하지 못하므로, 100만원 기준 5만원까지만 인정되며 10만원이 아니다.

③ 임차인의 차임연체액이 2백만원에 이르는 경우 임대인은 계약을 해지할 수 있다. [X]
차임연체를 이유로 한 해지는 연체액이 3기의 차임액(300만원)에 달하는 때에 가능하며, 2백만원(2기)으로는 해지할 수 없다.

④ 상가건물이 서울특별시에 있을 경우 그 건물의 경매 시 임차인은 2천 5백만원을 다른 담보권자보다 우선하여 변제받을 수 있다. [X]
서울특별시 소재 상가건물의 경매 시 최우선변제를 받는 소액임차인의 보증금 중 일정액은 2016년 기준 2천 2백만원이며, 2천 5백만원이 아니다.

⑤ 임차인이 임대인의 동의 없이 건물의 전부를 전대한 경우 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다. [O] **(정답)**
임차인이 임대인의 동의 없이 건물의 전부를 전대한 경우 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

32번

개업공인중개사가 중개의뢰인에게 중개대상물에 대하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 토지의 소재지, 지목, 지형 및 경계는 토지대장을 통해 확인할 수 있다. [X]
토지의 소재지, 지목, 지형 및 경계는 지적도를 통해 확인해야 하며, 토지대장을 통해 확인할 수 있는 것은 지목·면적·소유자 등이다.

ㄴ. 분묘기지권은 등기사항증명서를 통해 확인할 수 없다. [O]
분묘기지권은 등기되는 권리가 아니므로 등기사항증명서를 통해 확인할 수 없다.

ㄷ. 지적도상의 경계와 실제경계가 일치하지 않는 경우 특별한 사정이 없는 한 실제경계를 기준으로 한다. [X]
지적도상의 경계와 실제경계가 일치하지 않는 경우 특별한 사정이 없는 한 지적도상의 경계를 기준으로 한다는 것이 판례이다.

ㄹ. 동일한 건물에 대하여 등기부상의 면적과 건축물대장의 면적이 다른 경우 건축물대장을 기준으로 한다. [O]
동일한 건물에 대하여 등기부상의 면적과 건축물대장의 면적이 다른 경우 건축물대장을 기준으로 한다.

① ㄱ, ㄷ
② ㄴ, ㄹ **(정답)**
③ ㄱ, ㄴ, ㄷ
④ ㄱ, ㄷ, ㄹ
⑤ ㄴ, ㄷ, ㄹ

33번

개업공인중개사가 보증금 1억 2천만원으로 주택임대차를 중개하면서 임차인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 주택을 인도받고 주민등록을 마친 때에는 확정일자를 받지 않더라도 주택의 경매 시 후순위저당권자보다 우선하여 보증금을 변제받는다. [X]
확정일자를 받지 않으면 우선변제권이 발생하지 않으므로, 대항요건만으로는 경매 시 우선하여 보증금을 변제받을 수 없다.

② 주택 소재지가 대구광역시인 경우 보증금 중 2천만원에 대해서는 최우선변제권이 인정된다. [X]
대구광역시의 소액임차인 최우선변제 보증금 기준은 2016년 당시 2천만원이 아니다.

③ 다세대 주택인 경우 전입신고 시 지번만 기재하고 동·호수는 기재하지 않더라도 대항력을 인정받는다. [X]
다세대 주택인 경우 전입신고 시 지번뿐 아니라 동·호수까지 정확히 기재해야 대항력을 인정받는다.

④ 대항력을 갖춘 임차인이라도 저당권설정등기 이후 증액된 임차보증금에 관하여는 저당권에 기해 주택을 경락받은 소유자에게 대항할 수 없다. [O] **(정답)**
대항력을 갖춘 임차인이라도 저당권설정등기 이후 증액된 임차보증금에 관하여는 저당권에 기해 주택을 경락받은 소유자에게 대항할 수 없다.

⑤ 확정일자를 먼저 받은 후 주택의 인도와 전입신고를 하면 그 신고일이 저당권설정등기일과 같아도 임차인이 저당권자에 우선한다. [X]
대항요건 구비일과 저당권설정등기일이 같은 날인 경우, 대항력은 다음날 0시부터 발생하므로 임차인이 저당권자에 우선하지 못할 수 있다.

34번

「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」의 내용으로 옳은 것은?

① 중개사무소의 개설등록을 하지 않은 공인중개사라도 매수신청대리인으로 등록할 수 있다. [X]
중개사무소의 개설등록을 하지 않은 공인중개사는 매수신청대리인으로 등록할 수 없다.

② 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 매수신청대리행위를 함에 있어 매각장소 또는 집행법원에 중개보조원을 대리출석하게 할 수 있다. [X]
매수신청대리행위를 함에 있어 매각장소 또는 집행법원에 중개보조원을 대리출석하게 할 수 없다.

③ 매수신청대리인이 되고자 하는 법인인 개업공인중개사는 주된 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 지방법원장에게 매수신청대리인 등록을 해야 한다. [O] **(정답)**
매수신청대리인이 되고자 하는 법인인 개업공인중개사는 주된 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 지방법원장에게 매수신청대리인 등록을 해야 한다.

④ 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 매수신청대리의 위임을 받은 경우 법원의 부당한 매각허가결정에 대하여 항고할 수 있다. [X]
매수신청대리인은 위임의 범위 내에서 대리업무를 수행할 뿐이며, 법원의 매각허가결정에 대한 항고는 당사자 본인만 할 수 있다.

⑤ 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 본인의 인감증명서가 첨부된 위임장과 매수신청대리인등록증 사본을 한번 제출하면 그 다음날부터는 대리행위마다 대리권을 증명할 필요가 없다. [X]
위임장과 매수신청대리인등록증 사본은 대리행위를 하는 사건마다 제출해야 한다.

35번

甲은 乙과 乙 소유 부동산의 매매계약을 체결하면서 세금을 줄이기 위해 甲과 丙간의 명의신탁약정에 따라 丙 명의로 소유권이전등기를 하기로 하였다. 丙에게 이전등기가 이루어질 경우에 대하여 개업공인중개사가 甲과 乙에게 설명한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 계약명의신탁에 해당한다. [X]
甲과 丙간의 명의신탁약정에 따라 매도인 乙과의 매매계약은 甲이 직접 당사자로 체결하였으므로, 이는 계약명의신탁이 아니라 3자간 등기명의신탁(중간생략형 명의신탁)에 해당한다.

② 丙 명의의 등기는 유효하다. [X]
丙 명의의 등기는 명의신탁약정에 따른 것으로 무효이다.

③ 丙 명의로 등기가 이루어지면 소유권은 甲에게 귀속된다. [X]
丙 명의로 등기가 이루어져도 그 등기가 무효이므로 소유권은 매도인 乙에게 그대로 남아있으며, 甲에게 귀속되는 것이 아니다.

④ 甲은 매매계약에 기하여 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
甲은 매도인 乙과 체결한 매매계약에 기하여 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

⑤ 丙이 소유권을 취득하고 甲은 丙에게 대금 상당의 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다. [X]
소유권은 乙에게 있으므로, 甲이 丙에게 대금 상당의 부당이득반환청구권을 행사할 수 있는 것이 아니다.

36번

개업공인중개사가 농지를 취득하려는 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?

① 주말·체험영농을 위해 농지를 소유하는 경우 한 세대의 부부가 각각 1천㎡ 미만으로 소유할 수 있다. [X] **(정답)**
주말·체험영농을 위한 농지 소유는 세대원 전원이 소유하는 총면적이 1천㎡ 미만이어야 하며, 부부가 각각 1천㎡ 미만씩 별도로 소유할 수 있는 것이 아니다.

② 농업경영을 하려는 자에게 농지를 임대하는 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다. [O]
농업경영을 하려는 자에게 농지를 임대하는 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다.

③ 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있다. [O]
농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있다.

④ 징집으로 인하여 농지를 임대하면서 임대차기간을 정하지 않은 경우 3년으로 약정된 것으로 본다. [O]
징집으로 인하여 농지를 임대하면서 임대차기간을 정하지 않은 경우 3년으로 약정된 것으로 본다.

⑤ 농지전용허가를 받아 농지를 소유하는 자가 취득한 날부터 2년 이내에 그 목적사업에 착수하지 않으면 해당 농지를 처분할 의무가 있다. [O]
농지전용허가를 받아 농지를 소유하는 자가 취득한 날부터 2년 이내에 그 목적사업에 착수하지 않으면 해당 농지를 처분할 의무가 있다.

37번

개업공인중개사가 외국인에게 「외국인토지법」을 설명한 내용으로 옳은 것은?

① 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 대한민국 국적을 보유하지 않은 법인 또는 단체는 외국인토지법상 외국인에 해당한다. [O] **(정답)**

사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 대한민국 국적을 보유하지 않은 법인 또는 단체는 외국인토지법상 외국인에 해당한다.

② 외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 30일 이내에 신고해야 한다. [X]

외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 신고해야 하며, 30일이 아니다.

③ 외국인이 법인의 합병 등 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 토지를 취득한 경우 그 취득한 날부터 60일 이내에 신고해야 한다. [X]

외국인이 법인의 합병 등 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 토지를 취득한 경우 그 취득한 날부터 6개월 이내에 신고해야 하며, 60일이 아니다.

④ 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 부동산거래의 신고를 한 경우에도 외국인토지법에 따라 매매계약일부터 60일 이내에 신고해야 한다. [X]

부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 부동산거래의 신고를 한 경우에는 외국인토지법에 따른 별도의 취득신고 의무가 면제된다.

⑤ 대한민국 안의 토지를 가지고 있는 대한민국 국민이 외국인으로 변경되고 그 외국인이 해당 토지를 계속보유하려는 경우 신고의무가 없다. [X]

대한민국 안의 토지를 가지고 있는 대한민국 국민이 외국인으로 변경되고 그 외국인이 해당 토지를 계속보유하려는 경우, 변경된 날부터 6개월 이내에 계속보유 신고를 해야 한다.

38번

다음 ( )에 들어갈 금액으로 옳은 것은? 법원에 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사 甲은 乙로부터 매수신청대리의 위임을 받았다. 甲은 법원에서 정한 최저매각가격 2억원의 부동산 입찰(보증금액은 최저매각가격의 10분의 1)에 참여하였다. 최고가매수신고인의 신고액이 2억 5천만원인 경우, 甲이 乙의 차순위매수신고를 대리하려면 그 신고액이 ( )원을 넘어야 한다.

① 2천만 [X]

2천만원은 보증금액 자체이며, 기준 금액과 다르다.

② 2억 [X]

2억원은 최저매각가격이며, 기준 금액과 다르다.

③ 2억 2천만 [X]

2억 2천만원은 계산 결과와 다르다.

④ 2억 2천 5백만 [X]

2억 2천 5백만원은 계산 결과와 다르다.

⑤ 2억 3천만 [O] **(정답)**

2억 3천만원(2억 5천만원-2천만원)을 넘어야 차순위매수신고를 대리할 수 있다.

39번

개업공인중개사가 「장사 등에 관한 법률」에 대해 중개의뢰인에게 설명한 것으로 틀린 것은?

① 개인묘지는 20㎡를 초과해서는 안된다. [X] **(정답)**
개인묘지는 30㎡를 초과해서는 안되며, 20㎡가 아니다.

② 매장을 한 자는 매장 후 30일 이내에 매장지를 관할하는 시장등에게 신고해야 한다. [O]
매장을 한 자는 매장 후 30일 이내에 매장지를 관할하는 시장등에게 신고해야 한다.

③ 가족묘지란 민법에 따라 친족관계였던 자의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 묘지를 말한다. [O]
가족묘지란 민법에 따라 친족관계였던 자의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 묘지를 말한다.

④ 시장등은 묘지의 설치·관리를 목적으로 민법에 따라 설립된 재단법인에 한정하여 법인묘지의 설치·관리를 허가할 수 있다. [O]
시장등은 묘지의 설치·관리를 목적으로 민법에 따라 설립된 재단법인에 한정하여 법인묘지의 설치·관리를 허가할 수 있다.

⑤ 설치기간이 끝난 분묘의 연고자는 설치기간이 끝난 날부터 1년 이내에 해당 분묘에 설치된 시설물을 철거하고 매장된 유골을 화장하거나 봉안해야 한다. [O]
설치기간이 끝난 분묘의 연고자는 설치기간이 끝난 날부터 1년 이내에 해당 분묘에 설치된 시설물을 철거하고 매장된 유골을 화장하거나 봉안해야 한다.

40번

부동산 거래신고에 관한 법령상 부동산거래계약 신고서의 작성방법으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 입주권이 매매의 대상인 경우, 분양금액란에는 권리가격에 부가가치세액을 공제한 금액을 적는다. [X]
입주권이 매매의 대상인 경우, 분양금액란에는 권리가격에 부가가치세액을 더한 금액을 적으며, 공제한 금액이 아니다.

ㄴ. 거래금액란에는 둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래금액을 적는다. [O]
거래금액란에는 둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래금액을 적는다.

ㄷ. 종전토지란은 입주권 매매의 경우에만 종전 토지에 대해 작성한다. [O]
종전토지란은 입주권 매매의 경우에만 종전 토지에 대해 작성한다.

ㄹ. 계약의 조건 또는 기한은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우에만 적는다. [O]
계약의 조건 또는 기한은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우에만 적는다.

① ㄱ, ㄷ
② ㄴ, ㄹ
③ ㄱ, ㄴ, ㄹ
④ ㄴ, ㄷ, ㄹ **(정답)**
⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ
