2017년 공인중개사법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

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

① "공인중개사"에는 외국법에 따라 공인중개사 자격을 취득한 자도 포함된다. [X]
"공인중개사"란 이 법에 따라 국내에서 공인중개사자격을 취득한 자를 말하며, 외국법에 따라 자격을 취득한 자는 포함되지 않는다.

② "중개업"은 다른 사람의 의뢰에 의하여 보수의 유무와 관계없이 중개를 업으로 행하는 것을 말한다. [X]
"중개업"은 다른 사람의 의뢰에 의하여 "일정한 보수"를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말하므로, 보수의 유무와 관계없이 성립하는 것은 아니다.

③ 개업공인중개사인 법인의 사원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사는 "소속공인중개사"가 아니다. [X]
개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자도 "소속공인중개사"에 해당한다.

④ "중개보조원"은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다. [X]
"중개보조원"은 공인중개사가 아니면서 개업공인중개사에 소속되어 중개업무를 보조하는 자를 말하며, 공인중개사인 경우는 소속공인중개사에 해당한다.

⑤ 개업공인중개사의 행위가 손해배상책임을 발생시킬 수 있는 "중개행위"에 해당하는지는 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지에 따라 판단해야 한다. [O] **(정답)**
개업공인중개사의 행위가 손해배상책임을 발생시킬 수 있는 "중개행위"에 해당하는지는 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지에 따라 판단해야 한다는 것이 판례이다.

2번

공인중개사법 제7조에서 규정하고 있는 '자격증 대여 등의 금지' 행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하여 이를 사용하는 행위 [O]
다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하여 이를 사용하는 행위는 자격증 대여 등 금지행위에 해당한다.

ㄴ. 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 양도하는 행위 [O]
공인중개사가 다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 양도하는 행위는 금지행위에 해당한다.

ㄷ. 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 대여하는 행위 [O]
공인중개사가 다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 대여하는 행위는 금지행위에 해당한다.

ㄹ. 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하는 행위 [O]
공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하는 행위도 자격증 대여에 준하는 금지행위에 해당한다.

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

3번

공인중개사법령상 분사무소 설치신고서의 기재사항이 아닌 것은?

① 본사 명칭 [O]
본사 명칭은 분사무소 설치신고서의 기재사항이다.

② 본사 소재지 [O]
본사 소재지는 분사무소 설치신고서의 기재사항이다.

③ 본사 등록번호 [O]
본사 등록번호는 분사무소 설치신고서의 기재사항이다.

④ 분사무소 설치사유 [X] **(정답)**
분사무소 설치사유는 분사무소 설치신고서의 기재사항이 아니다.

⑤ 분사무소 책임자의 공인중개사 자격증 발급 시·도 [O]
분사무소 책임자의 공인중개사 자격증 발급 시·도는 분사무소 설치신고서의 기재사항이다.

4번

공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 등록·설치하려는 경우, 그 기준으로 틀린 것은?(다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

① 분사무소 설치 시 분사무소의 책임자가 분사무소 설치신고일 전 2년 이내에 직무교육을 받았을 것 [X] **(정답)**
분사무소 설치 시 분사무소의 책임자는 분사무소 설치신고일 전 2년 이내에 "실무교육"을 받았어야 하며, 직무교육을 받았어야 하는 것이 아니다.

② 「상법」상 회사는 자본금이 5천만원 이상일 것 [O]
「상법」상 회사는 자본금이 5천만원 이상이어야 한다.

③ 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원)의 3분의 1 이상이 공인중개사일 것 [O]
대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원)의 3분의 1 이상이 공인중개사이어야 한다.

④ 법인이 중개업 및 겸업제한에 위배되지 않는 업무만을 영위할 목적으로 설립되었을 것 [O]
법인이 중개업 및 겸업제한에 위배되지 않는 업무만을 영위할 목적으로 설립되었어야 한다.

⑤ 대표자는 공인중개사일 것 [O]
대표자는 공인중개사이어야 한다.

5번

공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록 및 등록증 교부에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 소속공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 있다. [X]
소속공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.

② 등록관청은 중개사무소등록증을 교부하기 전에 개설등록을 한 자가 손해배상책임을 보장하기 위한 조치(보증)를 하였는지 여부를 확인해야 한다. [O] **(정답)**
등록관청은 중개사무소등록증을 교부하기 전에 개설등록을 한 자가 손해배상책임을 보장하기 위한 조치(보증)를 하였는지 여부를 확인해야 한다.

③ 국토교통부장관은 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 교부해야 한다. [X]
중개사무소등록증은 국토교통부장관이 아니라 등록관청이 국토교통부령이 정하는 바에 따라 교부한다.

④ 중개사무소의 개설등록신청서에는 신청인의 여권용 사진을 첨부하지 않아도 된다. [X]
중개사무소의 개설등록신청서에는 신청인의 여권용 사진을 첨부해야 한다.

⑤ 중개사무소의 개설등록을 한 개업공인중개사가 종별을 달리하여 업무를 하고자 등록신청서를 다시 제출하는 경우, 종전의 등록증은 반납하지 않아도 된다. [X]
종별을 달리하여 업무를 하고자 등록신청서를 다시 제출하는 경우, 종전의 등록증은 반납해야 한다.

6번

甲과 乙은 2017. 1. 25. 서울특별시 소재 甲소유 X상가건물에 대하여 보증금 5억원, 월차임 500만원으로 하는 임대차계약을 체결한 후, 乙은 X건물을 인도받고 사업자등록을 신청하였다. 이 사안에서 개업공인중개사가 「상가건물 임대차보호법」의 적용과 관련하여 설명한 내용으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(일시사용을 위한 임대차계약은 고려하지 않음)

ㄱ. 甲과 乙이 계약기간을 정하지 않은 경우 그 기간을 1년으로 본다. [X]
이 사안의 환산보증금(보증금 5억원 + 월차임 500만원 × 100 = 10억원)은 서울특별시의 환산보증금 기준을 초과하므로, 기간을 정하지 않은 경우 1년으로 의제하는 제9조는 적용되지 않는다.

ㄴ. 甲으로부터 X건물을 양수한 丙은 甲의 지위를 승계한 것으로 본다. [O]
대항력에 관한 제3조는 환산보증금과 무관하게 적용되므로, 대항력을 갖춘 乙의 임대차는 양수인 丙에게 승계된다.

ㄷ. 乙의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 경우 甲은 임대차계약을 해지할 수 있다. [X]
차임연체를 이유로 한 해지는 연체액이 "3기"의 차임액에 달하는 때에 가능하며, 2기가 아니다.

ㄹ. 乙은 사업자등록 신청 후 X건물에 대하여 저당권을 취득한 丁보다 경매절차에서 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다. [X]
우선변제권에 관한 제5조는 환산보증금 초과 임대차에는 적용되지 않고, 확정일자를 받았다는 사정도 없으므로 乙에게 우선변제권이 인정되지 않는다.

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

7번

공인중개사법령상 중개대상물에 포함되지 않는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 피분양자가 선정된 장차 건축될 특정의 건물 [X]
피분양자가 선정된 장차 건축될 특정의 건물은 중개대상물에 해당한다는 것이 판례이므로 제외되지 않는다.

ㄴ. 영업용 건물의 비품 [O]
영업용 건물의 비품은 독립한 물건이 아니어서 중개대상물에 포함되지 않는다.

ㄷ. 거래처, 신용 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형물 [O]
거래처, 신용 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 중개대상물에 포함되지 않는다는 것이 판례이다.

ㄹ. 주택이 철거될 경우 일정한 요건 하에 이주자택지를 공급받을 대토권 [O]
이주자택지를 공급받을 대토권은 특정 토지 자체가 아닌 추상적 권리에 불과하여 중개대상물에 포함되지 않는다는 것이 판례이다.

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

8번

공인중개사법령상 甲이 중개사무소의 개설등록을 할 수 있는 경우에 해당하는 것은?

① 甲이 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득하여 그 자격이 취소된 후 2년이 경과되지 않은 경우 [X]
부정한 방법으로 자격을 취득하여 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 않으면 결격사유에 해당하는데, 2년만 경과되었으므로 여전히 결격사유에 해당하여 등록할 수 없다.

② 甲이 「도로교통법」을 위반하여 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료된 날부터 3년이 경과되지 않은 경우 [X]
금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료된 날부터 3년이 경과되지 않으면 결격사유에 해당하므로 등록할 수 없다.

③ 甲이 등록하지 않은 인장을 사용하여 공인중개사의 자격이 정지되고 그 자격정지기간 중에 있는 경우 [X]
자격정지기간 중에 있는 경우는 결격사유에 해당하므로 등록할 수 없다.

④ 甲이 대표자로 있는 개업공인중개사인 법인이 해산하여 그 등록이 취소된 후 3년이 경과되지 않은 경우 [O] **(정답)**
법인이 해산하여 그 등록이 취소된 경우, 그 법인의 대표자였던 자에 대해서는 결격사유가 적용되지 않으므로(귀책사유 없는 해산) 甲은 중개사무소의 개설등록을 할 수 있다.

⑤ 甲이 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 않아 업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 후 그 업무정지기간이 경과되지 않은 경우 [X]
업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 개업공인중개사는 그 업무정지기간이 경과되지 아니하면 결격사유에 해당하므로 등록할 수 없다.

9번

甲과 친구 乙은 乙을 명의수탁자로 하는 계약명의신탁 약정을 하였고, 이에 따라 乙은 2017. 10. 17. 丙소유 X토지를 매수하여 乙명의로 등기하였다. 이 사안에서 개업공인중개사가 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」의 적용과 관련하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙의 위 약정은 무효이다. [O]
甲과 乙의 명의신탁약정은 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」에 따라 무효이다.

ㄴ. 甲과 乙의 위 약정을 丙이 알지 못한 경우라면 그 약정은 유효하다. [X]
명의신탁약정은 매도인(丙)의 선의·악의와 관계없이 항상 무효이다.

ㄷ. 甲과 乙의 위 약정을 丙이 알지 못한 경우, 甲은 X토지의 소유권을 취득한다. [X]
매도인 丙이 명의신탁약정을 알지 못한 경우, 물권변동은 유효하여 명의수탁자 乙이 X토지의 소유권을 취득하고, 甲은 소유권을 취득하지 못한다.

ㄹ. 甲과 乙의 위 약정을 丙이 안 경우, 乙로부터 X토지를 매수하여 등기한 丁은 그 소유권을 취득하지 못한다. [X]
丙이 명의신탁약정을 안 경우에도, 명의수탁자 乙로부터 X토지를 매수하여 등기한 제3자 丁은 선의·악의를 불문하고 유효하게 소유권을 취득한다(명의신탁자는 제3자에게 대항하지 못함).

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

10번

甲은 2017. 1. 28. 자기소유의 X주택을 2년간 乙에게 임대하는 계약을 체결하였다. 개업공인중개사가 이 계약을 중개하면서 「주택임대차보호법」과 관련하여 설명한 내용으로 옳은 것은?

① 乙은 「공증인법」에 따른 공증인으로부터 확정일자를 받을 수 없다. [X]
「공증인법」에 따른 공증인으로부터도 확정일자를 받을 수 있다.

② 乙이 X주택의 일부를 주거 외 목적으로 사용하면 「주택임대차보호법」이 적용되지 않는다. [X]
주택의 일부를 주거 외 목적으로 사용하더라도 주된 용도가 주거용이면 「주택임대차보호법」이 적용된다.

③ 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 甲은 언제든지 乙에게 계약해지를 통지할 수 있다. [X]
임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 임차인은 언제든지 해지통고를 할 수 있으나 임대인은 그렇지 않다.

④ 임대차 기간에 관한 분쟁이 발생한 경우, 甲은 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 없다. [X]
임대차 기간에 관한 분쟁이 발생한 경우, 甲(임대인)도 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.

⑤ 경제사정의 변동으로 약정한 차임이 과도하게 되어 적절하지 않은 경우, 임대차 기간 중 乙은 그 차임의 20분의 1의 금액을 초과하여 감액을 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
차임 감액청구에는 증액청구와 달리 20분의 1의 제한이 적용되지 않으므로, 경제사정의 변동으로 차임이 과도하게 된 경우 乙은 그 금액을 초과하여 감액을 청구할 수 있다.

11번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인의 신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 소속공인중개사에 대한 고용 신고는 전자문서에 의하여도 할 수 있다. [O] **(정답)**
소속공인중개사에 대한 고용 신고는 전자문서에 의하여도 할 수 있다.

② 중개보조원에 대한 고용 신고를 받은 등록관청은 시·도지사에게 그의 공인중개사 자격 확인을 요청해야 한다. [X]
중개보조원은 공인중개사 자격이 필요하지 않으므로, 등록관청이 시·도지사에게 자격 확인을 요청할 대상이 아니다.

③ 중개보조원은 고용 신고일 전 1년 이내에 실무교육을 받아야 한다. [X]
중개보조원은 고용 신고일 전 1년 이내에 "직무교육"을 받아야 하며, 실무교육을 받아야 하는 것은 개업공인중개사 및 소속공인중개사이다.

④ 개업공인중개사는 소속공인중개사와의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 30일 이내에 등록관청에 신고해야 한다. [X]
고용관계가 종료된 경우, 고용관계가 종료된 날부터 "10일" 이내에 등록관청에 신고해야 한다.

⑤ 외국인을 소속공인중개사로 고용 신고하는 경우에는 그의 공인중개사 자격을 증명하는 서류를 첨부해야 한다. [X]
외국인을 소속공인중개사로 고용 신고하는 경우, 자격증명서류를 별도로 첨부할 필요는 없다(등록관청이 자격 확인을 요청하는 방식으로 처리).

12번

공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 중개업과 겸업할 수 있는 업무가 아닌 것은?(다른 법률에 규정된 경우를 제외함)

① 주택의 임대관리 [O]
주택의 임대관리는 겸업 가능한 업무이다.

② 부동산의 개발에 관한 상담 [O]
부동산의 개발에 관한 상담은 겸업 가능한 업무이다.

③ 토지에 대한 분양대행 [X] **(정답)**
토지에 대한 분양대행은 겸업 가능한 업무가 아니며, 상업용 건축물 및 주택의 분양대행만 겸업이 허용된다.

④ 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 제공 [O]
개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 제공은 겸업 가능한 업무이다.

⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 주거이전에 부수되는 용역의 알선 [O]
중개의뢰인의 의뢰에 따른 주거이전에 부수되는 용역의 알선은 겸업 가능한 업무이다.

13번

공인중개사법령상 인장의 등록에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 소속공인중개사는 중개업무를 수행하더라도 인장등록을 하지 않아도 된다. [X]
소속공인중개사도 중개업무를 수행하려면 인장등록을 하여야 한다.

② 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하지 않으면 이는 업무정지사유에 해당한다. [O] **(정답)**
개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하지 않으면 업무정지사유에 해당한다.

③ 법인인 개업공인중개사의 주된 사무소에서 사용할 인장은 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장이어야 한다. [X]
법인인 개업공인중개사의 주된 사무소에서 사용할 인장은 「상업등기규칙」에 따라 신고한 인감이어야 하며, 대표자가 보증하는 인장이면 되는 것이 아니다.

④ 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음할 수 없다. [X]
법인인 개업공인중개사의 인장등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음할 수 있다.

⑤ 개업공인중개사의 인장등록은 중개사무소 개설등록신청과 같이 할 수 없다. [X]
개업공인중개사의 인장등록은 중개사무소 개설등록신청과 같이 할 수 있다.

14번

공인중개사법령에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 소속공인중개사를 고용한 경우, 그의 공인중개사자격증 원본도 당해 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다. [O]
소속공인중개사를 고용한 경우, 그의 공인중개사자격증 원본도 당해 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다.

② 법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우, 분사무소설치신고필증 원본을 당해 분사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다. [O]
법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우, 분사무소설치신고필증 원본을 당해 분사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다.

③ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 해서는 안된다. [O]
개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 해서는 안 된다.

④ 중개사무소의 명칭을 명시하지 아니하고 중개대상물의 표시·광고를 한 자를 신고한 자는 포상금 지급 대상에 해당한다. [X] **(정답)**
중개사무소의 명칭을 명시하지 아니하고 중개대상물의 표시·광고를 한 자를 신고한 자는 포상금 지급 대상에 해당하지 않는다.

⑤ 개업공인중개사는 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 할 수 없다. [O]
개업공인중개사는 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 할 수 없다.

15번

공인중개사법령상 중개사무소의 이전신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 이전신고를 해야 한다. [O]
중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 이전신고를 해야 한다.

② 분사무소를 이전한 때에는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 이전신고를 해야 한다. [O]
분사무소를 이전한 때에는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 이전신고를 해야 한다.

③ 분사무소의 이전신고를 하려는 법인인 개업공인중개사는 중개사무소등록증을 첨부해야 한다. [X] **(정답)**
분사무소의 이전신고를 하려는 법인인 개업공인중개사는 중개사무소등록증이 아니라 분사무소설치신고확인서 등을 첨부해야 한다.

④ 분사무소의 이전신고를 받은 등록관청은 지체없이 이를 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 통보해야 한다. [O]
분사무소의 이전신고를 받은 등록관청은 지체없이 이를 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 통보해야 한다.

⑤ 중개사무소를 등록관청의 관할지역 외의 지역으로 이전한 경우, 그 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 후 등록관청이 행한다. [O]
중개사무소를 등록관청의 관할지역 외의 지역으로 이전한 경우, 그 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 후 등록관청이 행한다.

16번

공인중개사법령상 일반중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 일반중개계약서는 국토교통부장관이 정한 표준이 되는 서식을 사용해야 한다. [X]
일반중개계약서는 표준서식 사용이 강제되지 않으며, 표준서식 사용이 강제되는 것은 전속중개계약서이다.

② 중개의뢰인은 동일한 내용의 일반중개계약을 다수의 개업공인중개사와 체결할 수 있다. [O] **(정답)**
중개의뢰인은 동일한 내용의 일반중개계약을 다수의 개업공인중개사와 체결할 수 있다.

③ 일반중개계약의 체결은 서면으로 해야 한다. [X]
일반중개계약의 체결은 서면으로 해야 하는 것이 강제되지 않는다(서면 강제는 전속중개계약).

④ 중개의뢰인은 일반중개계약서에 개업공인중개사가 준수해야 할 사항의 기재를 요청할 수 없다. [X]
중개의뢰인은 일반중개계약서에 개업공인중개사가 준수해야 할 사항의 기재를 요청할 수 있다.

⑤ 개업공인중개사가 일반중개계약을 체결한 때에는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 공개해야 한다. [X]
부동산거래정보망에 정보를 공개할 의무는 전속중개계약을 체결한 경우에 발생하며, 일반중개계약에는 그러한 의무가 없다.

17번

공인중개사법령상 개업공인중개사가 등록관청에 미리 신고해야 하는 사유를 모두 고른 것은?

ㄱ. 질병 요양을 위한 6개월을 초과하는 휴업 [O]
질병 요양을 위한 6개월을 초과하는 휴업은 미리 신고해야 한다.

ㄴ. 신고한 휴업기간의 변경 [O]
신고한 휴업기간의 변경도 미리 신고해야 한다.

ㄷ. 분사무소의 폐업 [O]
분사무소의 폐업도 미리 신고해야 한다.

ㄹ. 신고하고 휴업한 중개업의 재개 [O]
신고하고 휴업한 중개업의 재개도 미리 신고해야 한다.

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

18번

공인중개사법령상 중개사무소의 명칭에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 개업공인중개사가 아닌 자로서 "부동산중개"라는 명칭을 사용한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. [O] **(정답)**
개업공인중개사가 아닌 자로서 "부동산중개"라는 명칭을 사용한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

② 개업공인중개사 아닌 자가 "공인중개사사무소"라는 명칭을 사용한 간판을 설치한 경우, 등록관청은 그 철거를 명할 수 없다. [X]
개업공인중개사가 아닌 자가 "공인중개사사무소"라는 명칭을 사용한 간판을 설치한 경우, 등록관청은 그 철거를 명할 수 있다.

③ 법인 분사무소의 옥외광고물을 설치하는 경우 법인 대표자의 성명을 표기해야 한다. [X]
법인 분사무소의 옥외광고물을 설치하는 경우 분사무소 책임자의 성명을 표기해야 하며, 법인 대표자의 성명이 아니다.

④ 개업공인중개사는 옥외광고물을 설치해야 할 의무가 있다. [X]
개업공인중개사는 옥외광고물을 설치해야 할 의무가 없다.

⑤ 개업공인중개사가 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하지 않은 경우, 이는 개설등록의 취소사유에 해당한다. [X]
사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하지 않은 경우는 업무정지사유에 해당하며, 개설등록의 취소사유가 아니다.

19번

甲소유 X부동산을 매도하기 위한 甲과 개업공인중개사 乙의 전속중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 甲과 乙의 전속중개계약은 국토교통부령이 정하는 계약서에 의해야 한다. [O]
甲과 乙의 전속중개계약은 국토교통부령이 정하는 계약서에 의해야 한다.

② 甲과 乙이 전속중개계약의 유효기간을 약정하지 않은 경우 유효기간은 3개월로 한다. [O]
甲과 乙이 전속중개계약의 유효기간을 약정하지 않은 경우 유효기간은 3개월로 한다.

③ 乙이 甲과의 전속중개계약 체결 뒤 6개월만에 그 계약서를 폐기한 경우 이는 업무정지사유에 해당한다. [O]
전속중개계약 체결 뒤 계약서를 폐기하는 것은 업무정지사유에 해당한다.

④ 甲이 비공개를 요청하지 않은 경우, 乙은 전속중개계약 체결 후 2주 내에 X부동산에 관한 정보를 부동산거래정보망 또는 일간신문에 공개해야 한다. [X] **(정답)**
甲이 비공개를 요청하지 않은 경우, 乙은 전속중개계약 체결 후 "7일" 이내에 X부동산에 관한 정보를 부동산거래정보망 또는 일간신문에 공개해야 한다.

⑤ 전속중개계약 체결 후 乙이 공개해야 할 X부동산에 관한 정보에는 도로 및 대중교통수단과의 연계성이 포함된다. [O]
전속중개계약 체결 후 乙이 공개해야 할 X부동산에 관한 정보에는 도로 및 대중교통수단과의 연계성이 포함된다.

20번

개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「민사집행법」에 따른 부동산의 경매에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것은?

① 부동산의 매각은 호가경매(呼價競賣), 기일입찰 또는 기간입찰의 세 가지 방법 중 집행법원이 정한 방법에 따른다. [O]
부동산의 매각은 호가경매, 기일입찰 또는 기간입찰의 세 가지 방법 중 집행법원이 정한 방법에 따른다.

② 강제경매신청을 기각하거나 각하하는 재판에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다. [O]
강제경매신청을 기각하거나 각하하는 재판에 대하여는 즉시항고를 할 수 있다.

③ 경매개시결정을 한 부동산에 대하여 다른 강제경매의 신청이 있는 때에는 법원은 뒤의 경매신청을 각하해야 한다. [X] **(정답)**
경매개시결정을 한 부동산에 대하여 다른 강제경매의 신청이 있는 때에는 법원은 다시 경매개시결정(이중경매개시결정)을 하며, 뒤의 경매신청을 각하하는 것이 아니다.

④ 경매신청이 취하되면 압류의 효력은 소멸된다. [O]
경매신청이 취하되면 압류의 효력은 소멸된다.

⑤ 매각허가결정에 대하여 항고를 하고자 하는 사람은 보증으로 매각대금의 10분의 1에 해당하는 금전 또는 법원이 인정한 유가증권을 공탁해야 한다. [O]
매각허가결정에 대하여 항고를 하고자 하는 사람은 보증으로 매각대금의 10분의 1에 해당하는 금전 또는 법원이 인정한 유가증권을 공탁해야 한다.

21번

공인중개사법령상 개업공인중개사에게 금지되어 있는 행위를 모두 고른 것은?

ㄱ. 다른 사람에게 자기의 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하는 행위 [O]
다른 사람에게 자기의 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하는 행위는 금지행위에 해당한다.

ㄴ. 중개업을 하려는 공인중개사에게 중개사무소등록증을 대여하는 행위 [O]
중개업을 하려는 공인중개사에게 중개사무소등록증을 대여하는 행위는 금지행위에 해당한다.

ㄷ. 공인중개사를 고용하여 중개업무를 보조하게 하는 행위 [X]
공인중개사를 고용하여 중개업무를 보조하게 하는 행위는 정상적인 소속공인중개사 고용에 해당하여 금지행위가 아니다.

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

22번

甲은 매수신청대리인으로 등록한 개업공인중개사 乙에게 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산에 대한 매수신청대리의 위임을 하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 보수의 지급시기에 관하여 甲과 乙의 약정이 없을 때에는 매각대금의 지급기한일로 한다. [O]
보수의 지급시기에 관하여 약정이 없을 때에는 매각대금의 지급기한일로 한다.

② 乙은 「민사집행법」에 따른 차순위매수신고를 할 수 있다. [O]
乙은 「민사집행법」에 따른 차순위매수신고를 할 수 있다.

③ 乙은 매수신청대리인 등록증을 자신의 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다. [O]
乙은 매수신청대리인 등록증을 자신의 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다.

④ 乙이 중개업을 휴업한 경우 관할 지방법원장은 乙의 매수신청대리인 등록을 취소해야 한다. [X] **(정답)**
乙이 중개업을 휴업한 경우, 매수신청대리업무도 휴업신고한 것으로 보는 것이지, 관할 지방법원장이 매수신청대리인 등록을 취소해야 하는 것은 아니다.

⑤ 乙은 매수신청대리 사건카드에 중개행위에 사용하기 위해 등록한 인장을 사용하여 서명날인해야 한다. [O]
乙은 매수신청대리 사건카드에 중개행위에 사용하기 위해 등록한 인장을 사용하여 서명날인해야 한다.

23번

공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회의 소관사항이 아닌 것은?

① 중개보수 변경에 관한 사항의 심의 [O]
중개보수 변경에 관한 사항의 심의는 정책심의위원회의 소관사항이다.

② 공인중개사협회의 설립인가에 관한 의결 [X] **(정답)**
공인중개사협회의 설립인가는 국토교통부장관의 권한사항이며, 정책심의위원회의 소관사항이 아니다.

③ 심의위원에 대한 기피신청을 받아들일 것인지 여부에 관한 의결 [O]
심의위원에 대한 기피신청을 받아들일 것인지 여부에 관한 의결은 정책심의위원회의 소관사항이다.

④ 국토교통부장관이 직접 공인중개사자격시험 문제를 출제할 것인지 여부에 관한 의결 [O]
국토교통부장관이 직접 공인중개사자격시험 문제를 출제할 것인지 여부에 관한 의결은 정책심의위원회의 소관사항이다.

⑤ 부득이한 사정으로 당해 연도의 공인중개사자격시험을 시행하지 않을 것인지 여부에 관한 의결 [O]
부득이한 사정으로 당해 연도의 공인중개사자격시험을 시행하지 않을 것인지 여부에 관한 의결은 정책심의위원회의 소관사항이다.

24번

공인중개사법령상 과태료 부과대상자가 아닌 것은?

① 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 소속공인중개사 [O]
연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 소속공인중개사는 과태료 부과대상이다.

② 신고한 휴업기간을 변경하고 변경신고를 하지 아니한 개업공인중개사 [O]
신고한 휴업기간을 변경하고 변경신고를 하지 아니한 개업공인중개사는 과태료 부과대상이다.

③ 중개사무소의 개설등록 취소에 따른 중개사무소 등록증 반납의무를 위반한 자 [O]
중개사무소의 개설등록 취소에 따른 중개사무소 등록증 반납의무를 위반한 자는 과태료 부과대상이다.

④ 중개사무소의 이전신고 의무를 위반한 개업공인중개사 [O]
중개사무소의 이전신고 의무를 위반한 개업공인중개사는 과태료 부과대상이다.

⑤ 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자 [X] **(정답)**
개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자는 무등록중개업에 준하여 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하는 형사처벌 대상이지, 과태료 부과대상이 아니다.

25번

공인중개사법령상 소속공인중개사의 자격정지사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공인중개사자격증을 대여한 경우 [X]
공인중개사자격증을 대여한 경우는 "자격취소"사유이며 자격정지사유가 아니다.

ㄴ. 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우 [X]
부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우는 "자격취소"사유이며 자격정지사유가 아니다.

ㄷ. 2 이상의 중개사무소의 소속공인중개사가 된 경우 [O]
2 이상의 중개사무소의 소속공인중개사가 된 경우는 자격정지사유에 해당한다.

ㄹ. 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 한 경우 [O]
거래당사자 쌍방을 대리하는 행위(금지행위 위반)를 한 경우는 자격정지사유에 해당한다.

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

26번

공인중개사법령상 법정형이 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 해당하는 자를 모두 고른 것은?

ㄱ. 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 명칭을 사용한 자 [O]
공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 명칭을 사용한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 해당한다.

ㄴ. 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 한 개업공인중개사 [O]
이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 한 개업공인중개사는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 해당한다.

ㄷ. 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받지 아니한 중개대상물의 정보를 부동산거래정보망에 공개한 거래정보사업자 [O]
개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받지 아니한 중개대상물의 정보를 부동산거래정보망에 공개한 거래정보사업자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 해당한다.

ㄹ. 중개의뢰인과 직접 거래를 한 개업공인중개사 [X]
중개의뢰인과 직접 거래를 한 개업공인중개사(금지행위 위반)는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 해당하며, 1년/1천만원 대상이 아니다.

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

27번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 허가구역의 지정은 그 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다. [O]
허가구역의 지정은 그 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.

ㄴ. 「민사집행법」에 따른 경매의 경우에는 허가구역 내 토지거래에 대한 허가의 규정은 적용하지 아니한다. [O]
「민사집행법」에 따른 경매의 경우에는 허가구역 내 토지거래에 대한 허가의 규정이 적용되지 아니한다.

ㄷ. 자기의 거주용 주택용지로 이용할 목적으로 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 토지취득일부터 2년간 그 토지를 허가받은 목적대로 이용해야 한다. [O]
자기의 거주용 주택용지로 이용할 목적으로 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 토지취득일부터 2년간 그 토지를 허가받은 목적대로 이용해야 한다.

ㄹ. 토지의 이용의무를 이행하지 않아 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하고, 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금을 징수해서는 안된다. [X]
토지의 이용의무를 이행하지 않아 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우 새로운 이행강제금의 부과는 즉시 중지하지만, 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수해야 한다.

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

28번

공인중개사법령상 지도·감독에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우, 국토교통부장관이 공인중개사의 자격취소처분을 행한다. [X]
공인중개사자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우, 자격취소처분은 사무소 소재지 관할 시·도지사가 행하며, 국토교통부장관이 행하는 것이 아니다.

② 개업공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우, 등록관청이 명할 수 있는 업무정지기간의 기준은 3개월이다. [O] **(정답)**
개업공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우, 등록관청이 명할 수 있는 업무정지기간의 기준은 3개월이다.

③ 시·도지사가 가중하여 자격정지처분을 하는 경우, 그 자격정지기간은 6개월을 초과할 수 있다. [X]
시·도지사가 가중하여 자격정지처분을 하는 경우에도, 그 자격정지기간은 6개월을 초과할 수 없다.

④ 등록관청은 개업공인중개사가 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다. [X]
등록관청은 개업공인중개사가 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우에는 업무정지를 명할 수 있으며, 개설등록을 취소해야 하는 것은 아니다.

⑤ 업무정지처분은 그 사유가 발생한 날부터 2년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다. [X]
업무정지처분은 그 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다.

29번

개업공인중개사가 외국인에게 부동산 거래신고 등에 관한 법령의 내용을 설명한 것으로 틀린 것은?

① 외국인이 부동산 거래신고의 대상인 계약을 체결하여 부동산 거래신고를 한 때에도 부동산 취득신고를 해야 한다. [X] **(정답)**
외국인이 부동산 거래신고의 대상인 계약을 체결하여 부동산 거래신고를 한 때에는 별도로 부동산 취득신고를 할 필요가 없다.

② 외국인이 경매로 대한민국 안의 부동산을 취득한 때에는 취득한 날부터 6개월 이내에 신고관청에 신고해야 한다. [O]
외국인이 경매로 대한민국 안의 부동산을 취득한 때에는 취득한 날부터 6개월 이내에 신고관청에 신고해야 한다.

③ 외국인이 취득하려는 토지가 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역에 있으면, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우를 제외하고는 토지취득계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. [O]
외국인이 취득하려는 토지가 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역에 있으면, 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우를 제외하고는 토지취득계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다.

④ 대한민국 안의 부동산을 가지고 있는 대한민국 국민이 외국인으로 변경되었음에도 해당 부동산을 계속 보유하려는 경우, 외국인으로 변경된 날부터 6개월 이내에 신고관청에 계속보유에 관한 신고를 해야 한다. [O]
대한민국 안의 부동산을 가지고 있는 대한민국 국민이 외국인으로 변경되었음에도 해당 부동산을 계속 보유하려는 경우, 외국인으로 변경된 날부터 6개월 이내에 신고관청에 계속보유에 관한 신고를 해야 한다.

⑤ 외국의 법령에 따라 설립된 법인이 자본금의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인은 "외국인등"에 해당한다. [O]
외국의 법령에 따라 설립된 법인이 자본금의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인은 "외국인등"에 해당한다.

30번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. [O]
개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

② 개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 30일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다. [X] **(정답)**
개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 "15일" 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다.

③ 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공해야 한다. [O]
개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공해야 한다.

④ 보증보험의 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하려는 개업공인중개사는 그 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정해야 한다. [O]
보증보험의 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하려는 개업공인중개사는 그 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정해야 한다.

⑤ 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다. [O]
개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.

31번

개업공인중개사 甲이 공인중개사법령에 따라 거래계약서를 작성하고자 한다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 중개대상물에 대하여 중개가 완성된 때에만 거래계약서를 작성·교부해야 한다. [O]
甲은 중개대상물에 대하여 중개가 완성된 때에만 거래계약서를 작성·교부해야 한다.

② 甲이 작성하여 거래당사자에게 교부한 거래계약서의 사본을 보존해야 할 기간은 5년이다. [O]
甲이 작성하여 거래당사자에게 교부한 거래계약서의 사본을 보존해야 할 기간은 5년이다.

③ 공동중개의 경우, 甲과 참여한 개업공인중개사 모두 거래계약서에 서명 또는 날인해야 한다. [X] **(정답)**
공동중개의 경우, 甲과 참여한 개업공인중개사 모두 거래계약서에 서명 "및" 날인해야 하며, 서명 또는 날인 중 하나만으로는 부족하다.

④ 계약의 조건이 있는 경우, 그 조건은 거래계약서에 기재해야 할 사항이다. [O]
계약의 조건이 있는 경우, 그 조건은 거래계약서에 기재해야 할 사항이다.

⑤ 국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.

32번

공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사등의 중개대상물 확인·설명에 관한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 시장·학교와의 근접성 등 중개대상물의 입지조건은 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항에 해당한다. [O]
시장·학교와의 근접성 등 중개대상물의 입지조건은 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항에 해당한다.

ㄴ. 개업공인중개사가 중개대상물 확인·설명서의 사본을 보존해야 할 기간은 5년이다. [X]
개업공인중개사가 중개대상물 확인·설명서의 사본을 보존해야 할 기간은 "3년"이며, 5년이 아니다.

ㄷ. 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우, 확인·설명서에는 개업공인중개사와 그 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다. [O]
당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우, 확인·설명서에는 개업공인중개사와 그 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다.

ㄹ. 중개업무를 수행하는 소속공인중개사가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 것은 소속공인중개사의 자격정지사유에 해당한다. [O]
중개업무를 수행하는 소속공인중개사가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 것은 소속공인중개사의 자격정지사유에 해당한다.

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

33번

공인중개사법령상 개업공인중개사등의 교육에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 실무교육은 그에 관한 업무의 위탁이 없는 경우 시·도지사가 실시한다. [O]
실무교육은 그에 관한 업무의 위탁이 없는 경우 시·도지사가 실시한다.

② 연수교육을 실시하려는 경우 그 교육의 일시·장소를 관보에 공고한 후 대상자에게 통지해야 한다. [X] **(정답)**
연수교육을 실시하려는 경우 그 교육의 일시·장소를 교육실시일 2개월 전까지 대상자에게 통지하면 되며, 관보에 공고하는 절차는 규정되어 있지 않다.

③ 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 그 실무교육을 받은 후 2년마다 연수교육을 받아야 한다. [O]
실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 그 실무교육을 받은 후 2년마다 연수교육을 받아야 한다.

④ 직무교육의 교육시간은 3시간 이상 4시간 이하로 한다. [O]
직무교육의 교육시간은 3시간 이상 4시간 이하로 한다.

⑤ 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 필요하다고 인정하면 개업공인중개사등의 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 있다. [O]
국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 필요하다고 인정하면 개업공인중개사등의 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 있다.

34번

공인중개사법령상 개업공인중개사가 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서[Ⅰ]를 작성하는 방법에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사 기본 확인사항은 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 한다. [O]
개업공인중개사 기본 확인사항은 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 한다.

② 건축물의 내진설계 적용여부와 내진능력은 개업공인중개사 기본 확인사항이다. [O]
건축물의 내진설계 적용여부와 내진능력은 개업공인중개사 기본 확인사항이다.

③ 거래예정금액은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 적는다. [O]
거래예정금액은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 적는다.

④ 벽면 및 도배상태는 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적는다. [O]
벽면 및 도배상태는 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적는다.

⑤ 아파트를 제외한 주택의 경우, 단독경보형감지기 설치여부는 개업공인중개사 세부 확인사항이 아니다. [X] **(정답)**
아파트를 제외한 주택의 경우, 단독경보형감지기 설치여부는 개업공인중개사 세부 확인사항에 해당한다.

35번

공인중개사법령상 중개보수 등에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정이 없는 경우, 중개보수의 지급시기는 거래계약이 체결된 날로 한다. [X]
개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정이 없는 경우, 중개보수의 지급시기는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다.

② 공인중개사법령에서 정한 한도를 초과하는 중개보수 약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다. [O] **(정답)**
공인중개사법령에서 정한 한도를 초과하는 중개보수 약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다.

③ 주택 외의 중개대상물의 중개보수의 한도는 시·도의 조례로 정한다. [X]
주택 외의 중개대상물의 중개보수의 한도는 원칙적으로 국토교통부령으로 정한다.

④ 개업공인중개사는 계약금 등의 반환채무이행 보장을 위해 실비가 소요되더라도 보수 이외에 실비를 받을 수 없다. [X]
개업공인중개사는 계약금 등의 반환채무이행 보장을 위해 실비가 소요되는 경우, 보수 이외에 실비를 받을 수 있다.

⑤ 주택인 중개대상물 소재지와 중개사무소 소재지가 다른 경우, 개업공인중개사는 중개대상물 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수를 받아야 한다. [X]
주택인 중개대상물 소재지와 중개사무소 소재지가 다른 경우, 개업공인중개사는 "중개사무소 소재지"를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수를 받아야 한다.

36번

공인중개사법령상 중개보수의 한도와 계산 등에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 중도금의 일부만 납부된 아파트 분양권의 매매를 중개하는 경우, 중개보수는 총 분양대금과 프리미엄을 합산한 금액을 거래금액으로 하여 계산한다. [X] **(정답)**
중도금의 일부만 납부된 아파트 분양권의 매매를 중개하는 경우, 중개보수는 거래 당시까지 불입한 금액(계약금·중도금 등 기납부액)에 프리미엄을 합산한 금액을 거래금액으로 하여 계산하며, 총 분양대금 전체를 기준으로 하지 않는다.

② 교환계약의 경우, 중개보수는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 하여 계산한다. [O]
교환계약의 경우, 중개보수는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 하여 계산한다.

③ 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우, 중개보수는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용하여 계산한다. [O]
동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우, 중개보수는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용하여 계산한다.

④ 주택의 임대차를 중개하는 경우, 의뢰인 일방으로부터 받을 수 있는 중개보수의 한도는 거래금액의 1천분의 8 이내로 한다. [O]
주택의 임대차를 중개하는 경우, 의뢰인 일방으로부터 받을 수 있는 중개보수의 한도는 거래금액의 1천분의 8 이내로 한다.

⑤ 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우, 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수 규정을 적용한다. [O]
중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우, 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수 규정을 적용한다.

37번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 금지행위에 해당하지 않는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받는 행위 [O]
중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받는 행위는 금지행위에 해당한다.

② 사례금 명목으로 법령이 정한 한도를 초과하여 중개보수를 받는 행위 [O]
사례금 명목으로 법령이 정한 한도를 초과하여 중개보수를 받는 행위는 금지행위에 해당한다.

③ 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양과 관련 있는 증서의 매매를 중개하는 행위 [O]
관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양과 관련 있는 증서의 매매를 중개하는 행위는 금지행위에 해당한다.

④ 법인 아닌 개업공인중개사가 중개대상물 외 건축자재의 매매를 업으로 하는 행위 [X] **(정답)**
법인 아닌 개업공인중개사(비법인)에게는 겸업제한 규정 자체가 적용되지 않으므로, 중개대상물 외 건축자재의 매매를 업으로 하는 행위는 금지행위에 해당하지 않는다.

⑤ 중개의뢰인이 중간생략등기의 방법으로 전매하여 세금을 포탈하려는 것을 개업공인중개사가 알고도 투기목적의 전매를 중개하였으나, 전매차익이 발생하지 않은 경우 그 중개행위 [O]
중개의뢰인이 중간생략등기의 방법으로 전매하여 세금을 포탈하려는 것을 개업공인중개사가 알고도 투기목적의 전매를 중개한 행위는 전매차익 발생 여부와 관계없이 금지행위에 해당한다는 것이 판례이다.

38번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래신고의 대상이 되는 계약을 모두 고른 것은?

ㄱ. 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 부동산에 대한 공급계약 [O]
「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 부동산에 대한 공급계약은 거래신고 대상이다.

ㄴ. 「도시개발법」에 따른 부동산에 대한 공급계약 [O]
「도시개발법」에 따른 부동산에 대한 공급계약은 거래신고 대상이다.

ㄷ. 「주택법」에 따른 부동산에 대한 공급계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 매매계약 [O]
「주택법」에 따른 공급계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 매매계약(분양권 전매)은 거래신고 대상이다.

ㄹ. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약 [O]
「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약(입주권 전매)은 거래신고 대상이다.

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

39번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래계약 신고서 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 거래대상 부동산의 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항은 신고서 기재사항이다. [X] **(정답)**
거래대상 부동산의 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항은 부동산거래계약 신고서의 기재사항이 아니다.

② 부동산거래계약 신고서를 제출한 후 해당 부동산 거래계약이 해제된 경우, 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산거래계약 해제등 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출할 수 있다. [O]
부동산거래계약 신고서를 제출한 후 해당 부동산 거래계약이 해제된 경우, 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산거래계약 해제등 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출할 수 있다.

③ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우, 개업공인중개사의 인적사항과 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지도 신고사항에 포함된다. [O]
개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우, 개업공인중개사의 인적사항과 개설등록한 중개사무소의 상호·전화번호 및 소재지도 신고사항에 포함된다.

④ 거래대상의 종류가 공급계약(분양)인 경우, 물건별 거래가격 및 총 실제거래가격에 부가가치세를 포함한 금액을 적는다. [O]
거래대상의 종류가 공급계약(분양)인 경우, 물건별 거래가격 및 총 실제거래가격에 부가가치세를 포함한 금액을 적는다.

⑤ 계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적고, 그 밖의 건축물의 경우 연면적을 적는다. [O]
계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적고, 그 밖의 건축물의 경우 연면적을 적는다.

40번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 신고대상인 부동산 거래계약의 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 사인간의 거래를 중개한 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우, 해당 개업공인중개사가 거래신고를 해야 한다. [O]
사인간의 거래를 중개한 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우, 해당 개업공인중개사가 거래신고를 해야 한다.

② 부동산의 매수인은 신고인이 부동산거래계약 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다. [O]
부동산의 매수인은 신고인이 부동산거래계약 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

③ 개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사가 부동산거래계약 신고서의 제출을 대행하는 경우, 소속공인중개사는 신분증명서를 신고관청에 보여주어야 한다. [O]
개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사가 부동산거래계약 신고서의 제출을 대행하는 경우, 소속공인중개사는 신분증명서를 신고관청에 보여주어야 한다.

④ 거래당사자 중 일방이 국가인 경우, 국가가 부동산 거래계약의 신고를 해야 한다. [O]
거래당사자 중 일방이 국가인 경우, 국가가 부동산 거래계약의 신고를 해야 한다.

⑤ 신고관청은 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 사실을 자진 신고한 자에 대하여 과태료를 감경 또는 면제할 수 있다. [X] **(정답)**
신고관청은 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 사실을 자진 신고한 자에 대하여 과태료를 감경 또는 면제할 수 있는 제도가 규정되어 있지 않다.
