2019년 공인중개사법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

공인중개사법령에 관한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자는 소속공인중개사이다. [O]

개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자는 소속공인중개사이다(법 제2조 정의).

② 개업공인중개사인 법인의 사원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사는 소속공인중개사이다. [O]

소속공인중개사의 정의에는 법인인 개업공인중개사의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자도 포함되므로, 법인의 사원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사도 소속공인중개사이다.

③ 무등록 중개업자에게 중개를 의뢰한 거래당사자는 무등록 중개업자의 중개행위에 대하여 무등록 중개업자와 공동정범으로 처벌된다. [X] **(정답)**

무등록 중개업자에게 중개를 의뢰한 거래당사자는 무등록 중개업자와 필요적 공범(대향범) 관계에 있을 뿐이므로, 판례상 공동정범으로 처벌되지 않는다.

④ 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사의 중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다. [O]

개업공인중개사는 다른 개업공인중개사의 중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다.

⑤ 거래당사자간 지역권의 설정과 취득을 알선하는 행위는 중개에 해당한다. [O]

거래당사자간 지역권의 설정과 취득을 알선하는 행위도 중개대상권리에 관한 알선이므로 중개에 해당한다.

2번

공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하지 않는 자는?

① 공인중개사법을 위반하여 200만원의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자 [X] **(정답)**

결격사유는 "이 법을 위반하여 300만원 이상 벌금형을 선고받고 3년이 지나지 아니한 자"이므로, 200만원의 벌금형을 받은 자는 결격사유에 해당하지 않는다.

② 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자 [O]

금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자는 결격사유에 해당한다.

③ 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자 [O]

공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자는 결격사유에 해당한다.

④ 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자 [O]

업무정지처분을 받은 법인의 업무정지 사유발생 당시 사원·임원으로서 그 업무정지기간이 경과되지 아니한 자는 결격사유에 해당한다.

⑤ 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간 중에 있는 자 [O]

자격정지기간 중에 있는 자는 결격사유에 해당한다.

3번

공인중개사법령상 공인중개사 자격시험 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 국토교통부장관이 직접 시험을 시행하려는 경우에는 미리 공인중개사 정책심의위원회의 의결을 거치지 않아도 된다. [X]
국토교통부장관이 직접 시험을 시행하려는 경우에도 미리 공인중개사 정책심의위원회의 의결을 거쳐야 한다.

② 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다. [X]
공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 국토교통부장관이 아니라 시·도지사에게 제출해야 한다.

③ 국토교통부장관은 공인중개사시험의 합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 한다. [X]
공인중개사자격증은 국토교통부장관이 아니라 시·도지사가 시험합격자에게 교부한다.

④ 시험시행기관장은 시험에서 부정한 행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있은 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다. [O] **(정답)**
시험시행기관장은 시험에서 부정한 행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있은 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다.

⑤ 시험시행기관장은 시험을 시행하고자 하는 때에는 시험시행에 관한 개략적인 사항을 전년도 12월 31일까지 관보 및 일간신문에 공고해야 한다. [X]
시험시행기관장은 시험시행에 관한 개략적인 사항을 전년도 12월 31일까지가 아니라 매년 2월 말일까지 공고해야 한다.

4번

공인중개사법령상 중개대상물에 해당하지 않는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 미채굴광물 [O]
미채굴광물은 광업법의 적용을 받는 광업권의 객체로서 중개대상물에 해당하지 않는다.

ㄴ. 온천수 [O]
온천수는 토지의 구성부분에 불과하여 독립한 물건으로 볼 수 없으므로 중개대상물에 해당하지 않는다는 것이 판례이다.

ㄷ. 금전채권 [O]
금전채권은 부동산이나 그 부동산에 관한 권리에 해당하지 않으므로 중개대상물이 아니다.

ㄹ. 점유 [O]
점유는 사실상의 지배상태에 불과하여 물건 또는 재산권이 아니므로 중개대상물이 아니다.

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

5번

공인중개사법령상 중개사무소의 설치 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할구역안에 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다. [O]
개업공인중개사는 그 등록관청의 관할구역안에 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.

② 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다. [O]
개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.

③ 법인이 아닌 개업공인중개사는 분사무소를 둘 수 없다. [O]
법인이 아닌 개업공인중개사는 분사무소를 둘 수 없다.

④ 개업공인중개사는 등록관청의 관할구역 외의 지역에 있는 중개대상물을 중개할 수 없다. [X] **(정답)**
개업공인중개사의 중개대상물 소재지에는 제한이 없으므로, 등록관청의 관할구역 외의 지역에 있는 중개대상물도 중개할 수 있다.

⑤ 법인인 개업공인중개사는 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다. [O]
법인인 개업공인중개사는 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

6번

공인중개사법령상 "공인중개사협회"(이하 '협회'라 함)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 협회는 영리사업으로서 회원간의 상호부조를 목적으로 공제사업을 할 수 있다. [X]
협회의 공제사업은 영리사업이 아니라 회원간의 상호부조를 목적으로 하는 비영리사업이다.

② 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 등록관청에게 보고하고 등기하여야 한다. [X]
협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 등록관청이 아니라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

③ 협회가 그 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 시·도지사에게, 지회는 등록관청에 신고하여야 한다. [O] **(정답)**
협회가 그 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 시·도지사에게, 지회는 등록관청에 신고하여야 한다.

④ 협회는 개업공인중개사에 대한 행정제재처분의 부과와 집행의 업무를 할 수 있다. [X]
협회는 개업공인중개사에 대한 행정제재처분의 부과와 집행의 업무를 할 수 없다.

⑤ 협회는 부동산 정보제공에 관한 업무를 직접 수행할 수 없다. [X]
협회는 부동산 정보제공에 관한 업무를 직접 수행할 수 있다.

7번

공인중개사법령상 인장등록 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 상업등기규칙에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다. [O]
법인인 개업공인중개사의 인장등록은 상업등기규칙에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다.

② 소속공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 중개행위에 사용한 경우, 등록관청은 1년의 범위 안에서 업무의 정지를 명할 수 있다. [X] **(정답)**
소속공인중개사가 등록하지 아니한 인장을 중개행위에 사용한 경우는 등록관청의 업무정지 사유가 아니라 소속공인중개사에 대한 자격정지 사유에 해당한다.

③ 인장의 등록은 중개사무소 개설등록신청과 같이 할 수 있다. [O]
인장의 등록은 중개사무소 개설등록신청과 같이 할 수 있다.

④ 소속공인중개사의 인장등록은 소속공인중개사에 대한 고용신고와 같이 할 수 있다. [O]
소속공인중개사의 인장등록은 소속공인중개사에 대한 고용신고와 같이 할 수 있다.

⑤ 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. [O]
개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우, 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.

8번

공인중개사법령상 "공인중개사 정책심의위원회"(이하 '심의위원회'라 함)에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 국토교통부에 심의위원회를 둘 수 있다. [O]
국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다.

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

③ 심의위원회의 위원이 해당 안건에 대하여 자문을 한 경우 심의위원회의 심의·의결에서 제척된다. [O]
심의위원회의 위원이 해당 안건에 대하여 자문·연구·용역 등을 한 경우 심의·의결에서 제척된다.

④ 심의위원회의 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행한다. [X] **(정답)**
심의위원회에는 부위원장이라는 직위가 없으며, 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

⑤ 심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. [O]
심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

9번

공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 겸업할 수 있는 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

ㄱ. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행 [O]
상업용 건축물 및 주택의 분양대행은 법인인 개업공인중개사의 겸업범위에 해당한다.

ㄴ. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담 [O]
부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담은 겸업범위에 해당한다.

ㄷ. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공 [O]
개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공은 겸업범위에 해당한다.

ㄹ. 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선 [O]
중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선은 겸업범위에 해당한다.

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

10번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. [O]
중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

② 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 14일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다. [X] **(정답)**
개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 종료된 날부터 14일이 아니라 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.

③ 중개보조원이 중개업무와 관련된 행위를 함에 있어서 과실로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우, 그를 고용한 개업공인중개사뿐만 아니라 중개보조원도 손해배상책임이 있다. [O]
중개보조원이 중개업무와 관련된 행위를 함에 있어서 과실로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우, 그를 고용한 개업공인중개사뿐만 아니라 중개보조원도 손해배상책임이 있다.

④ 개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용한 경우에는 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본을 중개사무소에 게시하여야 한다. [O]
개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용한 경우에는 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본을 중개사무소에 게시하여야 한다.

⑤ 중개보조원의 고용신고는 전자문서에 의해서도 할 수 있다. [O]
중개보조원의 고용신고는 전자문서에 의해서도 할 수 있다.

11번

공인중개사법령상 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려는 경우 '중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항'으로서 명시해야 하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 중개사무소의 연락처 [O]
중개사무소의 연락처는 중개사무소·개업공인중개사에 관한 사항으로서 명시해야 한다.

ㄴ. 중개사무소의 명칭 [O]
중개사무소의 명칭은 명시해야 한다.

ㄷ. 소속공인중개사의 성명 [X]
소속공인중개사의 성명은 2019년 당시 명시의무 대상이 아니었다.

ㄹ. 개업공인중개사의 성명 [O]
개업공인중개사의 성명은 명시해야 한다.

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

12번

공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명에 관한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 개업공인중개사는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다. [O] **(정답)**
개업공인중개사는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다.

② 2명의 개업공인중개사가 공동중개한 경우 중개대상물확인·설명서에는 공동중개한 개업공인중개사 중 1인만 서명·날인하면 된다. [X]
2명의 개업공인중개사가 공동중개한 경우 중개대상물확인·설명서에는 공동중개한 개업공인중개사 모두가 서명·날인하여야 한다.

③ 개업공인중개사는 중개대상물에 대한 확인·설명을 중개가 완성된 후 해야 한다. [X]
개업공인중개사는 중개대상물에 대한 확인·설명을 중개가 완성되기 전에 해야 한다.

④ 중개보조원은 중개의뢰인에게 중개대상물의 확인·설명의무를 진다. [X]
중개보조원은 중개의뢰인에게 중개대상물의 확인·설명의무를 지지 않는다.

⑤ 개업공인중개사는 중개대상물확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 그 원본을 5년간 보존하여야 한다. [X]
개업공인중개사는 중개대상물확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 그 원본을 5년이 아니라 3년간 보존하여야 한다.

13번

공인중개사법령상 부동산거래정보망의 지정 및 이용에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 국토교통부장관은 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.

② 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정을 받을 수 있는 자는 전기통신사업법의 규정에 의한 부가통신사업자로서 국토교통부령이 정하는 요건을 갖춘 자이다. [O]
부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정을 받을 수 있는 자는 전기통신사업법의 규정에 의한 부가통신사업자로서 국토교통부령이 정하는 요건을 갖춘 자이다.

③ 거래정보사업자는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. [O]
거래정보사업자는 지정받은 날부터 3월 이내에 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

④ 거래정보사업자가 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 변경하고자 하는 경우 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. [O]
거래정보사업자가 운영규정을 변경하고자 하는 경우 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

⑤ 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보를 개업공인중개사에 따라 차별적으로 공개할 수 있다. [X] **(정답)**
거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보를 개업공인중개사에 따라 차별적으로 공개할 수 없다.

14번

공인중개사법령상 금지행위에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 법인인 개업공인중개사의 사원이 중개대상물의 매매를 업으로 하는 것은 금지되지 않는다. [X]
법인인 개업공인중개사의 사원이 중개대상물의 매매를 업으로 하는 것은 금지된다.

② 개업공인중개사가 거래당사자 쌍방을 대리하는 것은 금지되지 않는다. [X]
개업공인중개사가 거래당사자 쌍방을 대리하는 것은 금지된다.

③ 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위는 금지된다. [O] **(정답)**
개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위는 금지된다.

④ 법인인 개업공인중개사의 임원이 중개의뢰인과 직접거래를 하는 것은 금지되지 않는다. [X]
법인인 개업공인중개사의 임원이 중개의뢰인과 직접거래를 하는 것도 금지된다.

⑤ 중개보조원이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 것은 금지되지 않는다. [X]
중개보조원이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 것도 금지된다.

15번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업과 폐업 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 부동산중개업휴업신고서의 서식에 있는 '개업공인중개사의 종별'란에는 법인, 공인중개사, 법 제7638호 부칙 제6조 제2항에 따른 개업공인중개사가 있다. [O]

부동산중개업휴업신고서의 서식에 있는 '개업공인중개사의 종별'란에는 법인, 공인중개사, 법 제7638호 부칙 제6조 제2항에 따른 개업공인중개사가 있다.

② 개업공인중개사가 부동산중개업폐업신고서를 작성하는 경우에는 폐업기간, 부동산중개업휴업신고서를 작성하는 경우에는 휴업기간을 기재하여야 한다. [X] **(정답)**

개업공인중개사가 부동산중개업폐업신고서를 작성하는 경우에는 폐업기간이 아니라 폐업일을, 부동산중개업휴업신고서를 작성하는 경우에는 휴업기간을 기재하여야 한다.

③ 중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 않은 개업공인중개사라도 3월을 초과하는 휴업을 하고자 하는 때에는 부동산중개업휴업신고서에 중개사무소등록증을 첨부하여 등록관청에 미리 신고하여야 한다. [O]

중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 않은 개업공인중개사라도 3월을 초과하는 휴업을 하고자 하는 때에는 부동산중개업휴업신고서에 중개사무소등록증을 첨부하여 등록관청에 미리 신고하여야 한다.

④ 개업공인중개사가 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우에는 지체없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다. [O]

개업공인중개사가 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우에는 지체없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다.

⑤ 개업공인중개사가 취학을 하는 경우 6월을 초과하여 휴업을 할 수 있다. [O]

질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 취학, 임신 또는 출산 등 부득이한 사유가 있는 경우 6월을 초과하여 휴업을 할 수 있다.

16번

공인중개사법령상 계약금등의 반환채무이행의 보장 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우, 계약금등을 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다. [O]

개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우, 계약금등을 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.

② 예치대상은 계약금·중도금 또는 잔금이다. [O]

예치대상은 계약금·중도금 또는 잔금이다.

③ 보험업법에 따른 보험회사는 계약금등의 예치명의자가 될 수 있다. [O]

보험업법에 따른 보험회사는 계약금등의 예치명의자가 될 수 있다.

④ 개업공인중개사는 거래당사자에게 공인중개사법에 따른 공제사업을 하는 자의 명의로 계약금등을 예치하도록 권고할 수 없다. [X] **(정답)**

개업공인중개사는 거래당사자에게 공인중개사법에 따른 공제사업을 하는 자의 명의로 계약금등을 예치하도록 권고할 수 있다.

⑤ 개업공인중개사는 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 하여야 한다. [O]

개업공인중개사는 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 하여야 한다.

17번

중개의뢰인 甲은 자신 소유의 X부동산에 대한 임대차계약을 위해 개업공인중개사 乙과 전속중개계약을 체결하였다. X부동산에 기존 임차인 丙, 저당권자 丁이 있는 경우 乙이 부동산거래정보망 또는 일간신문에 공개해야만 하는 중개대상물에 관한 정보를 모두 고른 것은?(단, 중개의뢰인이 비공개 요청을 하지 않음)

ㄱ. 丙의 성명 [X]
임차인 丙의 성명은 사생활 침해 우려가 있는 인적사항이므로 공개대상이 아니다.

ㄴ. 丁의 주소 [X]
저당권자 丁의 주소도 인적사항에 해당하여 공개대상이 아니다(저당권 설정 여부·채권최고액 등 권리관계 자체는 공개하나 개인 주소는 공개하지 않는다).

ㄷ. X부동산의 공시지가 [X]
이 사안은 임대차계약이므로 X부동산의 공시지가는 공개하지 아니할 수 있다.

ㄹ. X부동산에 대한 일조(日照)·소음·진동 등 환경조건 [O]
X부동산에 대한 일조·소음·진동 등 환경조건은 공개해야 하는 정보이다.

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

18번

공인중개사법령상 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 하는 경우를 모두 고른 것은?

ㄱ. 분사무소설치신고필증의 재교부 신청 [O]
분사무소설치신고필증의 재교부 신청은 조례로 정하는 수수료 납부 대상이다.

ㄴ. 국토교통부장관이 시행하는 공인중개사 자격시험 응시 [X]
국토교통부장관이 시행하는 공인중개사 자격시험 응시수수료는 조례가 아니라 국토교통부장관이 정하는 수수료이다.

ㄷ. 중개사무소의 개설등록 신청 [O]
중개사무소의 개설등록 신청은 조례로 정하는 수수료 납부 대상이다.

ㄹ. 분사무소설치의 신고 [O]
분사무소설치의 신고는 조례로 정하는 수수료 납부 대상이다.

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

19번

무주택자인 甲이 주택을 물색하여 매수하기 위해 개업공인중개사인 乙과 일반중개계약을 체결하고자 한다. 이 경우 공인중개사법령상 표준서식인 일반중개계약서에 기재하는 항목을 모두 고른 것은?

ㄱ. 소유자 및 등기명의인 [X]
소유자 및 등기명의인은 권리이전(매도 등) 의뢰의 경우 기재사항이며, 매수 의뢰인 甲의 경우에는 해당하지 않는다.

ㄴ. 희망 지역 [O]
희망 지역은 권리취득(매수 등) 의뢰의 경우 기재사항이다.

ㄷ. 취득 희망가격 [O]
취득 희망가격은 매수 의뢰의 경우 기재사항이다.

ㄹ. 거래규제 및 공법상 제한사항 [X]
거래규제 및 공법상 제한사항은 개업공인중개사가 확인·설명할 사항이지 의뢰인이 기재하는 계약서 항목이 아니다.

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

20번

공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 절대적 취소사유가 아닌 것은?

① 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우 [O]
개업공인중개사인 법인이 해산한 경우는 절대적(필요적) 등록취소사유이다.

② 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우 [O]
자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우는 절대적 등록취소사유이다.

③ 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우 [O]
거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우는 절대적 등록취소사유이다.

④ 법인이 아닌 개업공인중개사가 파산선고를 받고 복권되지 아니한 경우 [O]
법인이 아닌 개업공인중개사가 파산선고를 받고 복권되지 아니한 경우는 절대적 등록취소사유이다.

⑤ 공인중개사법령을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우 [X] **(정답)**
공인중개사법령을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우는 임의적(재량) 등록취소사유이지 절대적 취소사유가 아니다.

21번

공인중개사법 시행령 제30조(협회의 설립)의 내용이다. ( )에 들어갈 숫자를 올바르게 나열한 것은? 공인중개사협회를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 (ㄱ)인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어 국토교통부장관의 설립인가를 받아야 한다. 창립총회에는 서울특별시에서는 (ㄴ)인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 (ㄷ)인 이상의 회원이 참여하여야 한다.

① ㄱ: 300, ㄴ: 50, ㄷ: 20 [X]
ㄱ은 300이 아니라 600이다.

② ㄱ: 300, ㄴ: 100, ㄷ: 50 [X]
ㄴ은 50이 아니라 100이다.

③ ㄱ: 600, ㄴ: 50, ㄷ: 20 [X]
ㄷ은 20이 맞지만 ㄱ,ㄴ이 틀리다.

④ ㄱ: 600, ㄴ: 100, ㄷ: 20 [O] **(정답)**
회원 600인 이상이 출석한 창립총회에서 출석 회원 과반수의 동의로 설립인가를 받으며, 창립총회에는 서울특별시에서는 100인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 20인 이상의 회원이 참여하여야 한다.

⑤ ㄱ: 800, ㄴ: 50, ㄷ: 50 [X]
ㄱ,ㄴ,ㄷ 모두 틀리다.

22번

공인중개사법령상 중개업무를 수행하는 소속공인중개사의 자격정지사유에 해당하지 않는 것은?

① 고객을 위하여 거래내용에 부합하는 동일한 거래계약서를 4부 작성한 경우 [X] **(정답)**
고객을 위하여 거래내용에 부합하는 동일한 거래계약서를 여러 부 작성하는 것은 자격정지사유가 아니다(자격정지사유는 하나의 거래계약에 서로 다른 내용을 기재한 이중계약서 작성이다).

② 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우 [O]
2 이상의 중개사무소에 소속된 경우는 자격정지사유이다.

③ 고객의 요청에 의해 거래계약서에 거래금액을 거짓으로 기재한 경우 [O]
고객의 요청에 의해 거래계약서에 거래금액을 거짓으로 기재한 경우는 자격정지사유이다.

④ 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개가 완성되기 전까지 등기사항증명서 등 확인·설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우 [O]
중개가 완성되기 전까지 확인·설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우는 자격정지사유이다.

⑤ 법인의 분사무소의 책임자가 서명 및 날인 하였기에 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 않은 경우 [O]
확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 않은 경우는 자격정지사유이다.

23번

공인중개사법령상 공제사업에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 공인중개사협회는 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. [O]
공인중개사협회는 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

② 금융감독원의 원장은 국토교통부장관의 요청이 있는 경우에는 공제사업에 관하여 조사 또는 검사를 할 수 있다. [O]
금융감독원의 원장은 국토교통부장관의 요청이 있는 경우에는 공제사업에 관하여 조사 또는 검사를 할 수 있다.

③ 공인중개사협회는 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. [O]
공인중개사협회는 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

④ 책임준비금의 적립비율은 공제사고 발생률 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 정하되, 공제료 수입액의 100분의 10이상으로 정한다. [O]
책임준비금의 적립비율은 공제료 수입액의 100분의 10 이상으로 정한다.

⑤ 공인중개사협회는 회계연도 종료 후 6개월 이내에 매년도의 공제사업 운용실적을 일간신문·협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시하여야 한다. [X] **(정답)**
공인중개사협회는 회계연도 종료 후 6개월이 아니라 3개월 이내에 매년도의 공제사업 운용실적을 공시하여야 한다.

24번

공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 공인중개사의 자격취소처분은 공인중개사의 현주소지를 관할하는 시장·군수·구청장이 행한다. [X]
공인중개사의 자격취소처분은 시장·군수·구청장이 아니라 시·도지사가 행한다.

② 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지하여야 한다. [O] **(정답)**
시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지하여야 한다.

③ 자격 취소사유가 발생한 경우에는 청문을 실시하지 않아도 해당 공인중개사의 자격을 취소할 수 있다. [X]
자격 취소사유가 발생한 경우에는 반드시 청문을 실시하여야 한다.

④ 공인중개사의 자격이 취소된 자는 공인중개사자격증을 7일 이내에 한국산업인력공단에 반납하여야 한다. [X]
공인중개사의 자격이 취소된 자는 자격증을 한국산업인력공단이 아니라 시·도지사에게 7일 이내에 반납하여야 한다.

⑤ 공인중개사 자격이 취소되었으나 공인중개사자격증을 분실 등의 사유로 반납할 수 없는 자는 신규발급절차를 거쳐 발급된 공인중개사자격증을 반납하여야 한다. [X]
자격증을 분실 등의 사유로 반납할 수 없는 자는 신규발급절차를 거칠 필요 없이 그 사유를 기재한 사유서를 시·도지사에게 제출하면 된다.

25번

공인중개사법령상 포상금 지급에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 포상금은 1건당 150만원으로 한다. [X]
포상금은 1건당 150만원이 아니라 예산의 범위에서 50만원으로 한다.

② 검사가 신고사건에 대하여 기소유예의 결정을 한 경우에는 포상금을 지급하지 않는다. [X]
검사가 신고사건에 대하여 기소유예의 결정을 한 경우에도 포상금을 지급한다.

③ 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 시·도에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50이내로 한다. [X]
포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율이 100분의 50 이내이며 시·도 보조가 아니다.

④ 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 그 사건에 관한 수사기관의 처분내용을 조회한 후 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다. [O] **(정답)**
포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 그 사건에 관한 수사기관의 처분내용을 조회한 후 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.

⑤ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우, 공동으로 신고한 것이 아니면 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다. [X]
하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우, 공동신고가 아니라면 최초로 신고한 자에게 포상금을 지급하고 균등배분하지 않는다.

26번

다음 중 공인중개사법령상 과태료를 부과할 경우 과태료의 부과기준에서 정하는 과태료 금액이 가장 큰 경우는?

① 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우 [O] **(정답)**
공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우는 과태료 부과기준상 500만원으로 가장 금액이 크다.

② 휴업한 중개업의 재개 신고를 하지 않은 경우 [X]
휴업한 중개업의 재개 신고를 하지 않은 경우의 과태료는 ①보다 작다.

③ 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우 [X]
중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우의 과태료는 ①보다 작다.

④ 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우 [X]
중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우의 과태료는 ①보다 작다.

⑤ 휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우 [X]
휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우의 과태료는 ①보다 작다.

27번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인등의 부동산 취득 등에 관한 특례에 대한 설명으로 옳은 것은?(단, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우는 고려하지 않음)

① 국제연합의 전문기구가 경매로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 3개월 이내에 신고관청에 신고하여야 한다. [X]
국제연합의 전문기구가 경매 등 계약외의 원인으로 부동산등을 취득한 때에는 3개월이 아니라 6개월 이내에 신고하여야 한다.

② 외국인등이 부동산 임대차계약을 체결하는 경우 계약체결일로부터 6개월 이내에 신고관청에 신고하여야 한다. [X]
외국인등이 부동산 임대차계약을 체결하는 경우는 애초에 취득신고 대상이 아니다.

③ 특별자치시장은 외국인등이 신고한 부동산등의 취득·계속보유 신고내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 직접 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. [O] **(정답)**
특별자치시장은 외국인등이 신고한 부동산등의 취득·계속보유 신고내용을 매 분기 종료일부터 1개월 이내에 직접 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

④ 외국인등의 토지거래 허가신청서를 받은 신고관청은 신청서를 받은 날부터 30일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다. [X]
외국인등의 토지거래 허가신청서를 받은 신고관청은 신청서를 받은 날부터 30일이 아니라 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다.

⑤ 외국인등이 법원의 확정판결로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 신고하지 않아도 된다. [X]
외국인등이 법원의 확정판결 등 계약외의 원인으로 부동산등을 취득한 때에는 취득일부터 6개월 이내에 신고하여야 한다.

28번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약 불허가처분 토지에 대하여 매수청구를 받은 경우, 매수할 자로 지정될 수 있는 자를 모두 고른 것은?

ㄱ. 지방자치단체 [O]
지방자치단체는 매수할 자로 지정될 수 있다.

ㄴ. 한국은행법에 따른 한국은행 [X]
한국은행법에 따른 한국은행은 매수자 지정대상으로 열거되어 있지 않다.

ㄷ. 지방공기업법에 따른 지방공사 [X]
지방공기업법에 따른 지방공사는 매수자 지정대상으로 열거되어 있지 않다.

ㄹ. 한국석유공사법에 따른 한국석유공사 [O]
한국석유공사법에 따른 한국석유공사는 매수할 자로 지정될 수 있다.

ㅁ. 항만공사법에 따른 항만공사 [X]
항만공사법에 따른 항만공사는 매수자 지정대상으로 열거되어 있지 않다.

ㅂ. 한국관광공사법에 따른 한국관광공사 [O]
한국관광공사법에 따른 한국관광공사는 매수할 자로 지정될 수 있다.

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

29번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 신고포상금에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 포상금의 지급에 드는 비용은 국고로 충당한다. [X]
포상금의 지급에 드는 비용은 국고가 아니라 원칙적으로 신고관청·허가관청이 속한 지방자치단체가 부담한다(국고보조 가능).

② 해당 위반행위에 관여한 자가 신고한 경우라도 신고포상금은 지급하여야 한다. [X]
해당 위반행위에 관여한 자가 신고한 경우에는 신고포상금을 지급하지 않는다.

③ 익명으로 고발하여 고발인을 확인할 수 없는 경우에는 당해 신고포상금은 국고로 환수한다. [X]
익명으로 고발하여 고발인을 확인할 수 없는 경우에는 신고포상금이 애초에 지급되지 않는 것이지 국고로 환수하는 것이 아니다.

④ 부동산등의 거래가격을 신고하지 않은 자를 수사기관이 적발하기 전에 수사기관에 1건 고발한 경우 1천 5백만원의 신고포상금을 받을 수 있다. [X]
부동산등의 거래가격을 신고하지 않은 자를 수사기관 적발 전에 고발한 경우에도 신고포상금은 1천5백만원이 아니라 소정의 한도액 범위에서 지급된다.

⑤ 신고관청 또는 허가관청으로부터 포상금 지급 결정을 통보받은 신고인은 포상금을 받으려면 국토교통부령으로 정하는 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청 또는 허가관청에 제출하여야 한다. [O] **(정답)**
신고관청 또는 허가관청으로부터 포상금 지급 결정을 통보받은 신고인은 포상금을 받으려면 국토교통부령으로 정하는 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청 또는 허가관청에 제출하여야 한다.

30번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 이행강제금에 대하여 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

① 군수는 최초의 의무이행위반이 있었던 날을 기준으로 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. [X]
이행강제금은 최초의 의무이행위반이 있었던 날이 아니라 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 1년에 한 번씩 반복 부과·징수한다.

② 시장은 토지의 이용 의무기간이 지난 후에도 이행명령 위반에 대해서는 이행강제금을 반복하여 부과할 수 있다. [X]
토지의 이용 의무기간이 지난 후에는 이행명령 위반에 대해 이행강제금을 부과할 수 없다.

③ 시장·군수 또는 구청장은 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우라도 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다. [O] **(정답)**
시장·군수 또는 구청장은 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우라도 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.

④ 토지거래계약허가를 받아 토지를 취득한 자가 직접 이용하지 아니하고 임대한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 20에 상당하는 금액을 이행강제금으로 부과한다. [X]
토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 직접 이용하지 아니하고 임대한 경우에는 취득가액의 100분의 20이 아니라 100분의 10에 상당하는 금액을 이행강제금으로 부과한다.

⑤ 이행강제금 부과처분을 받은 자가 국토교통부장관에게 이의를 제기하려는 경우에는 부과처분을 고지받은 날부터 14일 이내에 하여야 한다. [X]
이행강제금 부과처분에 대한 이의제기는 부과처분을 고지받은 날부터 14일이 아니라 30일 이내에 하여야 한다.

31번

X대지에 Y건물이 있고, X대지와 Y건물은 동일인의 소유이다. 개업공인중개사가 Y건물에 대해서만 매매를 중개하면서 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. Y건물에 대한 철거특약이 없는 경우, Y건물이 건물로서의 요건을 갖추었다면 무허가건물이라도 관습상의 법정지상권이 인정된다. [O]
Y건물에 대한 철거특약이 없는 경우, 건물로서의 요건을 갖추었다면 무허가건물이라도 관습상의 법정지상권이 인정된다.

ㄴ. 관습상의 법정지상권이 성립한 후 Y건물을 증축하더라도 구 건물을 기준으로 관습상의 법정지상권은 인정된다. [O]
관습상의 법정지상권이 성립한 후 Y건물을 증축하더라도 그 범위는 구 건물을 기준으로 관습상의 법정지상권이 인정된다.

ㄷ. Y건물 취득 시 Y건물을 위해 X대지에 대한 임대차계약을 체결하더라도 관습상의 법정지상권을 포기한 것은 아니다. [X]
Y건물 취득 시 X대지에 대한 임대차계약을 체결한 경우, 판례상 이는 관습상의 법정지상권을 포기하고 임차권을 취득한 것으로 본다.

ㄹ. 대지소유자가 Y건물만을 매도하여 관습상의 법정지상권이 인정되면 Y건물 매수인은 대지소유자에게 지료를 지급할 의무가 없다. [X]
대지소유자가 Y건물만을 매도하여 관습상의 법정지상권이 인정되더라도, Y건물 매수인은 대지소유자에게 지료를 지급할 의무가 있다.

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

32번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래계약 신고 내용의 정정신청사항이 아닌 것은?

① 거래대상 건축물의 종류 [O]
거래대상 건축물의 종류는 정정신청사항이다.

② 개업공인중개사의 성명·주소 [X] **(정답)**
개업공인중개사의 성명·주소는 정정신청사항이 아니다.

③ 거래대상 부동산의 면적 [O]
거래대상 부동산의 면적은 정정신청사항이다.

④ 거래 지분 비율 [O]
거래 지분 비율은 정정신청사항이다.

⑤ 거래당사자의 전화번호 [O]
거래당사자의 전화번호는 정정신청사항이다.

33번

법원은 X부동산에 대하여 담보권 실행을 위한 경매절차를 개시하는 결정을 내렸고, 최저매각가격을 1억원으로 정하였다. 기일입찰로 진행되는 이 경매에서 매수신청을 하고자 하는 중개의뢰인 甲에게 개업공인중개사가 설명한 내용으로 옳은 것은?

① 甲이 1억 2천만원에 매수신청을 하려는 경우, 법원에서 달리 정함이 없으면 1천 2백만원을 보증금액으로 제공하여야 한다. [X]
甲이 1억 2천만원에 매수신청을 하려는 경우, 보증금액은 신청액이 아니라 원칙적으로 최저매각가격(1억원)의 10%인 1천만원이다.

② 최고가매수신고를 한 사람이 2명인 때에는 법원은 그 2명뿐만 아니라 모든 사람에게 다시 입찰하게 하여야 한다. [X]
최고가매수신고를 한 사람이 2명인 때에는 법원은 그 2명에게만 다시 입찰하게 하여야 하며, 모든 사람에게 다시 입찰하게 하는 것이 아니다.

③ 甲이 다른 사람과 동일한 금액으로 최고가매수신고를 하여 다시 입찰하는 경우, 전의 입찰가격에 못미치는 가격으로 입찰하여 매수할 수 있다. [X]
甲이 다른 사람과 동일한 금액으로 최고가매수신고를 하여 다시 입찰하는 경우, 전의 입찰가격에 못미치는 가격으로는 입찰할 수 없다.

④ 1억 5천만원의 최고가매수신고인이 있는 경우, 법원에서 보증금액을 달리 정하지 않았다면 甲이 차순위매수신고를 하기 위해서는 신고액이 1억 4천만원을 넘어야 한다. [O] **(정답)**
1억 5천만원의 최고가매수신고인이 있는 경우, 보증금액이 최저매각가격의 10%인 1천만원이므로 甲이 차순위매수신고를 하기 위해서는 신고액이 1억 4천만원(1억5천만원-1천만원)을 넘어야 한다.

⑤ 甲이 차순위매수신고인인 경우 매각기일이 종결되면 즉시 매수신청의 보증을 돌려줄 것을 신청할 수 있다. [X]
甲이 차순위매수신고인인 경우 매각대금이 지급된 후에 매수신청의 보증을 반환받을 수 있으며, 매각기일 종결시 즉시 반환되는 것이 아니다.

34번

개업공인중개사가 선순위 저당권이 설정되어 있는 서울시 소재 상가건물(상가건물 임대차보호법이 적용됨)에 대해 임대차기간 2018. 10. 1.부터 1년, 보증금 5천만원, 월차임 100만원으로 임대차를 중개하면서 임대인 甲과 임차인 乙에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

① 乙의 연체차임액이 200만원에 이르는 경우 甲은 계약을 해지할 수 있다. [X]
甲의 계약해지는 乙의 연체차임액이 3기의 차임액(월차임 100만원×3=300만원)에 이르는 경우에 가능하며, 200만원으로는 해지할 수 없다.

② 차임 또는 보증금의 감액이 있은 후 1년 이내에는 다시 감액을 하지 못한다. [X]
차임 또는 보증금의 증액에 대해서만 1년 이내 재증액 제한이 있고, 감액에는 이러한 제한이 없다.

③ 甲이 2019. 4. 1.부터 2019. 8. 31. 사이에 乙에게 갱신거절 또는 조건 변경의 통지를 하지 않은 경우, 2019. 10. 1. 임대차계약이 해지된 것으로 본다. [X]
갱신거절 통지기간(2019.4.1.~2019.8.31.) 내에 통지를 하지 않은 경우, 2019.10.1.에 임대차계약이 해지되는 것이 아니라 동일한 조건으로 다시 임대차한 것(묵시의 갱신)으로 본다.

④ 상가건물에 대한 경매개시 결정등기 전에 乙이 건물의 인도와 부가가치세법에 따른 사업자등록을 신청한 때에는, 보증금 5천만원을 선순위 저당권자보다 우선변제받을 수 있다. [X]
대항요건(인도+사업자등록)만으로는 대항력이 발생할 뿐이고, 우선변제권을 가지려면 확정일자까지 갖추어야 하며 사안에는 확정일자에 관한 언급이 없으므로 선순위 저당권자보다 우선변제받을 수 없다.

⑤ 乙이 임대차의 등기 및 사업자등록을 마치지 못한 상태에서 2019. 1. 5. 甲이 상가건물을 丙에게 매도한 경우, 丙의 상가건물 인도청구에 대하여 乙은 대항할 수 없다. [O] **(정답)**
乙이 임대차의 등기 및 사업자등록(대항요건)을 마치지 못한 상태에서 甲이 상가건물을 丙에게 매도한 경우, 乙은 대항력이 없어 丙의 상가건물 인도청구에 대항할 수 없다.

35번

개업공인중개사가 묘소가 설치되어 있는 임야를 중개하면서 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 분묘가 1995년에 설치되었다 하더라도 장사 등에 관한 법률이 2001년에 시행되었기 때문에 분묘기지권을 시효취득할 수 없다. [X] **(정답)**
장사 등에 관한 법률은 2001년 시행 이후 설치된 분묘부터 적용되며, 그 이전인 1995년에 설치된 분묘는 종전의 관습법에 따라 20년간 평온·공연하게 점유하면 분묘기지권을 시효취득할 수 있다.

② 암장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 않은 묘소에는 분묘기지권이 인정되지 않는다. [O]
암장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 않은 묘소에는 분묘기지권이 인정되지 않는다.

③ 아직 사망하지 않은 사람을 위한 장래의 묘소인 경우 분묘기지권이 인정되지 않는다. [O]
아직 사망하지 않은 사람을 위한 장래의 묘소(가묘)인 경우 분묘기지권이 인정되지 않는다.

④ 분묘기지권이 시효취득된 경우 특별한 사정이 없는 한 시효취득자는 지료를 지급할 필요가 없다. [O]
분묘기지권이 시효취득된 경우 특별한 사정이 없는 한 시효취득자는 지료를 지급할 필요가 없다는 것이 당시 판례이다.

⑤ 분묘기지권의 효력이 미치는 지역의 범위 내라고 할지라도 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함되지 않는다. [O]
분묘기지권의 효력이 미치는 지역의 범위 내라고 할지라도 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함되지 않는다.

36번

甲은 乙과 乙 소유의 X부동산의 매매계약을 체결하고, 친구 丙과의 명의신탁약정에 따라 乙로부터 바로 丙 명의로 소유권이전등기를 하였다. 이와 관련하여 개업공인중개사가 甲과 丙에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 丙간의 약정이 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않은 경우 명의신탁약정 및 그 등기는 유효하다. [X]
3자간 등기명의신탁에서는 조세포탈 등 목적 유무와 관계없이 명의신탁약정 및 그에 따른 丙 명의의 등기는 무효이다.

ㄴ. 丙이 X부동산을 제3자에게 처분한 경우 丙은 甲과의 관계에서 횡령죄가 성립하지 않는다. [O]
丙이 X부동산을 제3자에게 처분한 경우, 판례상 丙은 甲과의 관계에서 횡령죄가 성립하지 않는다.

ㄷ. 甲과 乙 사이의 매매계약은 유효하므로 甲은 乙을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 있다. [O]
甲과 乙 사이의 매매계약은 유효하고, 丙 명의의 등기는 무효이어서 소유권이 여전히 乙에게 있으므로 甲은 매매계약에 기하여 乙을 상대로 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

ㄹ. 丙이 소유권을 취득하고 甲은 丙에게 대금 상당의 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다. [X]
丙 명의의 등기는 무효이므로 丙은 원칙적으로 소유권을 취득하지 못하며, 甲의 부당이득반환청구권 행사 문제는 발생하지 않는다.

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

37번

甲 소유의 X주택에 대하여 임차인 乙이 주택의 인도를 받고 2019. 6. 3. 10:00에 확정일자를 받으면서 주민등록을 마쳤다. 그런데 甲의 채권자 丙이 같은 날 16:00에, 다른 채권자 丁은 다음날 16:00에 X주택에 대해 근저당권설정등기를 마쳤다. 임차인 乙에게 개업공인중개사가 설명한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 丁이 근저당권을 실행하여 X주택이 경매로 매각된 경우, 乙은 매수인에 대하여 임차권으로 대항할 수 있다. [X]
乙의 대항력·우선변제권은 대항요건(인도+주민등록)을 갖춘 다음날인 2019.6.4. 0시에 발생하는데, 丙의 저당권(2019.6.3. 16:00)이 그보다 선순위이므로 말소기준권리가 되어 乙의 임차권은 매각으로 소멸하고 매수인에게 대항할 수 없다.

② 丙 또는 丁 누구든 근저당권을 실행하여 X주택이 경매로 매각된 경우, 매각으로 인하여 乙의 임차권은 소멸한다. [O] **(정답)**
丙의 저당권이 최선순위 담보물권(말소기준권리)이므로, 丙 또는 丁 누구든 근저당권을 실행하여 X주택이 경매로 매각되면 그보다 후순위인 乙의 임차권은 매각으로 인하여 소멸한다.

③ 乙은 X주택의 경매시 경매법원에 배당요구를 하면 丙과 丁보다 우선하여 보증금 전액을 배당받을 수 있다. [X]
乙은 丙의 저당권보다 후순위이므로 배당요구를 하더라도 丙에 우선하여 배당받을 수 없다.

④ X주택이 경매로 매각된 후 乙이 우선변제권 행사로 보증금을 반환받기 위해서는 X주택을 먼저 법원에 인도하여야 한다. [X]
배당금 수령을 위해서는 주택 인도가 필요하나, 이는 "먼저" 인도해야만 우선변제권 자체가 인정되는 요건이 아니라 배당금 수령과의 동시이행 문제이다.

⑤ X주택에 대해 乙이 집행권원을 얻어 강제경매를 신청하였더라도 우선변제권을 인정받기 위해서는 배당요구의 종기까지 별도로 배당요구를 하여야 한다. [X]
임차인 스스로 집행권원을 얻어 강제경매를 신청한 경우에는 그 자체로 배당요구의 효력이 있어 별도의 배당요구가 필요하지 않다.

38번

부동산 전자계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 시·도지사는 부동산거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영하여야 한다. [X]
부동산거래의 계약·신고·허가·관리 등 업무와 관련된 정보체계는 시·도지사가 아니라 국토교통부장관이 구축·운영하여야 한다.

② 부동산 거래계약의 신고를 하는 경우 전자인증의 방법으로 신분을 증명할 수 없다. [X]
부동산 거래계약의 신고를 하는 경우 전자인증의 방법으로 신분을 증명할 수 있다.

③ 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결하였더라도 해당 주택의 임차인은 정보처리시스템을 통하여 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청할 수 없다. [X]
정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결한 경우 해당 주택의 임차인은 정보처리시스템을 통하여 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청할 수 있다.

④ 개업공인중개사가 부동산거래계약시스템을 통하여 부동산거래계약을 체결한 경우 부동산거래계약이 체결된 때에 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 본다. [O] **(정답)**
개업공인중개사가 부동산거래계약시스템을 통하여 부동산거래계약을 체결한 경우 그 체결된 때에 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 본다.

⑤ 거래계약서 작성 시 확인·설명사항이 전자문서 및 전자거래 기본법에 따른 공인전자문서센터에 보관된 경우라도 개업공인중개사는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 보존하여야 한다. [X]
확인·설명사항이 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 개업공인중개사가 별도로 서면으로 작성하여 보존할 의무가 면제된다.

39번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래신고의 대상이 되는 계약이 아닌 것은?

① 주택법에 따라 공급된 주택의 매매계약 [O]
주택법에 따라 공급된 주택의 매매계약은 신고대상이다.

② 택지개발촉진법에 따라 공급된 토지의 임대차계약 [X] **(정답)**
택지개발촉진법에 따라 공급된 토지의 임대차계약은 부동산 거래신고 대상이 아니다(공급계약 등 매매·분양계약이 신고대상이며, 임대차계약은 대상이 아니다).

③ 도시개발법에 따른 부동산에 대한 공급계약 [O]
도시개발법에 따른 부동산에 대한 공급계약은 신고대상이다.

④ 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따라 등록된 시설이 있는 건물의 매매계약 [O]
체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따라 등록된 시설이 있는 건물의 매매계약은 신고대상이다.

⑤ 도시 및 주거환경정비법에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약 [O]
도시 및 주거환경정비법에 따른 관리처분계획의 인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약은 신고대상이다.

40번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래신고에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우 거래당사자는 60일 이내에 부동산거래신고를 하여야 한다. [X]
개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우 거래당사자는 60일이 아니라 30일 이내에 부동산거래신고를 하여야 한다.

② 소속공인중개사 및 중개보조원은 부동산거래신고를 할 수 있다. [X]
부동산거래신고는 거래당사자 또는 개업공인중개사가 하며, 소속공인중개사 및 중개보조원은 신고주체가 아니다.

③ 지방공기업법에 따른 지방공사와 개인이 매매계약을 체결한 경우 양 당사자는 공동으로 신고하여야 한다. [X]
지방공기업법에 따른 지방공사와 개인이 매매계약을 체결한 경우, 국가등에 해당하는 지방공사가 단독으로 신고하여야 한다.

④ 거래대상 부동산의 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항은 부동산거래계약 신고서의 기재사항이다. [X]
거래대상 부동산의 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항은 개업공인중개사의 확인·설명사항이지 부동산거래계약 신고서의 기재사항이 아니다.

⑤ 매매대상 토지 중 공장부지로 편입되지 아니할 부분의 토지를 매도인에게 원가로 반환한다는 조건을 당사자가 약정한 경우 그 사항은 신고사항이다. [O] **(정답)**
매매대상 토지 중 공장부지로 편입되지 아니할 부분의 토지를 매도인에게 원가로 반환한다는 조건을 당사자가 약정한 경우, 그러한 사항도 신고사항에 포함된다.
