2021년 공인중개사법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

공인중개사법령상 중개대상물에 해당하는 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 토지에서 채굴되지 않은 광물 [X]
토지에서 채굴되지 않은 광물은 국가만이 채굴·취득할 수 있는 미채굴광물로서 토지소유권과 별개의 권리이므로 중개대상물이 아니다.

② 영업상 노하우 등 무형의 재산적 가치 [X]
영업상 노하우 등 무형의 재산적 가치는 중개대상물인 "재산권 및 물건"에 해당하지 않는다(판례).

③ 토지로부터 분리된 수목 [X]
토지로부터 분리된 수목은 독립한 동산에 불과하여 중개대상물이 아니다(입목등기나 명인방법을 갖춘 수목집단이 아닌 한).

④ 지목(地目)이 양어장인 토지 [O] **(정답)**
지목이 양어장이더라도 토지 자체는 중개대상물인 토지에 해당한다.

⑤ 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내 이주자택지를 공급받을 수 있는 지위 [X]
택지개발지구 내 이주자택지를 공급받을 수 있는 지위(이른바 대토권)는 특정 토지나 건물이 아니어서 중개대상물에 해당하지 않는다는 것이 판례이다.

2번

공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회(이하 '위원회'라 함)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 위원회는 중개보수 변경에 관한 사항을 심의할 수 있다. [O]
위원회는 중개보수 변경에 관한 사항을 심의할 수 있다.

ㄴ. 위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다. [O]
위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.

ㄷ. 위원장은 국토교통부장관이 된다. [X]
위원장은 국토교통부장관이 아니라 국토교통부 제1차관이 된다.

ㄹ. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원 중에서 호선된 자가 그 직무를 대행한다. [X]
위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행하며, 호선된 자가 대행하는 것이 아니다.

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

3번

2020. 10. 1. 甲과 乙은 甲 소유의 X토지에 관해 매매계약을 체결하였다. 乙과 丙은 「농지법」상 농지소유제한을 회피할 목적으로 명의신탁 약정을 하였다. 그 후 甲은 乙의 요구에 따라 丙 명의로 소유권이전등기를 마쳐주었다. 그 사정을 아는 개업공인중개사가 X토지의 매수의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲이 丙 명의로 마쳐준 소유권이전등기는 유효하다. [X]
甲과 乙의 매매계약은 유효하지만, 乙과 丙의 명의신탁 약정에 따라 甲이 丙 명의로 마쳐준 소유권이전등기는 부동산실권리자명의등기에 관한 법률에 반하여 무효이다(3자간 등기명의신탁).

ㄴ. 乙은 丙을 상대로 매매대금 상당의 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다. [X]
丙 명의 등기가 무효이므로 소유권은 여전히 甲에게 있고, 乙과 丙 사이에는 아무런 법률관계가 없어 乙이 丙을 상대로 매매대금 상당의 부당이득반환청구권을 행사할 수 없다.

ㄷ. 乙은 甲을 대위하여 丙 명의의 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다. [O]
乙은 甲에 대한 매매계약상의 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 甲을 대위하여 丙 명의의 소유권이전등기의 말소를 청구할 수 있다.

① ㄱ
② ㄴ
③ ㄷ **(정답)**
④ ㄱ, ㄴ
⑤ ㄴ, ㄷ

4번

분묘가 있는 토지에 관하여 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 분묘기지권은 등기사항증명서를 통해 확인할 수 없다. [O]
분묘기지권은 등기 없이 관습법상 성립하는 물권이므로 등기사항증명서를 통해 확인할 수 없다.

② 분묘기지권은 분묘의 설치 목적인 분묘의 수호와 제사에 필요한 범위 내에서 분묘 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미친다. [O]
분묘기지권의 효력은 분묘의 수호와 제사에 필요한 범위 내에서 분묘 기지 주위의 공지를 포함한 지역까지 미친다.

③ 분묘기지권이 인정되는 경우 분묘가 멸실되었더라도 유골이 존재하여 분묘의 원상회복이 가능하고 일시적인 멸실에 불과하다면 분묘기지권은 소멸하지 않는다. [O]
분묘가 멸실되었더라도 유골이 존재하여 원상회복이 가능한 일시적인 멸실에 불과하다면 분묘기지권은 소멸하지 않는다.

④ 분묘기지권에는 그 효력이 미치는 범위 안에서 새로운 분묘를 설치할 권능은 포함되지 않는다. [O]
분묘기지권의 효력이 미치는 범위라 하더라도 그 범위 내에 새로운 분묘를 설치할 권능은 포함되지 않는다.

⑤ 甲이 자기 소유 토지에 분묘를 설치한 후 그 토지를 乙에게 양도하면서 분묘를 이장하겠다는 특약을 하지 않음으로써 甲이 분묘기지권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 甲은 분묘의 기지에 대한 토지사용의 대가로서 지료를 지급할 의무가 없다. [X] **(정답)**
자기 소유 토지에 분묘를 설치한 후 이장 특약 없이 토지를 양도하여 분묘기지권을 취득한 경우, 대법원 전원합의체 판례(2017다228007)에 따라 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권자는 토지소유자에게 분묘기지에 대한 지료를 지급할 의무가 있다.

5번

공인중개사법령상 중개대상물의 표시·광고 및 모니터링에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려면 개업공인중개사, 소속공인중개사 및 중개보조원에 관한 사항을 명시해야 한다. [X] **(정답)**
표시·광고를 할 때 명시해야 하는 것은 개업공인중개사에 관한 사항(성명, 등록번호, 상호 등)이며, 소속공인중개사나 중개보조원에 관한 사항은 명시 대상이 아니다.

② 개업공인중개사는 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 광고와 같은 부당한 표시·광고를 해서는 안 된다. [O]
중개대상물이 존재하지 않아 실제로 거래할 수 없는 중개대상물에 대한 광고는 부당한 표시·광고로 금지된다.

③ 개업공인중개사는 중개대상물의 가격 등 내용을 과장되게 하는 부당한 표시·광고를 해서는 안 된다. [O]
중개대상물의 가격 등 내용을 과장되게 하는 부당한 표시·광고는 금지된다.

④ 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고의 규정준수 여부에 관하여 기본 모니터링과 수시 모니터링을 할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 인터넷 표시·광고의 규정준수 여부에 관하여 기본 모니터링과 수시 모니터링을 할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 인터넷 표시·광고 모니터링 업무 수행에 필요한 전문인력과 전담조직을 갖췄다고 국토교통부장관이 인정하는 단체에게 인터넷 표시·광고 모니터링 업무를 위탁할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 전문인력과 전담조직을 갖췄다고 인정하는 단체에게 모니터링 업무를 위탁할 수 있다.

6번

개업공인중개사가 집합건물의 매매를 중개하면서 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 아파트 지하실은 특별한 사정이 없는 한 구분소유자 전원의 공용부분으로, 따로 구분소유의 목적이 될 수 없다. [O]
아파트 지하실은 특별한 사정이 없는 한 구조상 공용부분으로서 구분소유자 전원의 공유에 속하며 따로 구분소유의 목적이 될 수 없다는 것이 판례이다.

② 전유부분이 주거 용도로 분양된 경우, 구분소유자는 정당한 사유 없이 그 부분을 주거 외의 용도로 사용해서는 안 된다. [O]
전유부분이 주거 용도로 분양된 경우 구분소유자는 정당한 사유 없이 주거 외의 용도로 사용해서는 안 된다.

③ 구분소유자는 구조상 구분소유자 전원의 공용에 제공된 건물 부분에 대한 공유지분을 그가 가지는 전유부분과 분리하여 처분할 수 없다. [O]
공용부분에 대한 공유지분은 전유부분과 분리하여 처분할 수 없다.

④ 규약으로써 달리 정한 경우에도 구분소유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 없다. [X] **(정답)**
규약으로 달리 정한 경우에는 예외적으로 전유부분과 분리하여 대지사용권을 처분할 수 있다.

⑤ 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다. [O]
일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분(일부공용부분)은 그들 구분소유자의 공유에 속한다.

7번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 중개보조원과 고용관계가 종료된 경우 그 종료일부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다. [O]
개업공인중개사는 고용관계가 종료된 경우 그 종료일부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.

② 소속공인중개사의 고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격 확인을 요청해야 한다. [O]
소속공인중개사의 고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 자격 확인을 요청해야 한다.

③ 중개보조원뿐만 아니라 소속공인중개사의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. [O]
소속공인중개사 및 중개보조원의 업무상 행위는 모두 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

④ 개업공인중개사는 중개보조원을 고용한 경우, 등록관청에 신고한 후 업무개시 전까지 등록관청이 실시하는 직무교육을 받도록 해야 한다. [X] **(정답)**
중개보조원 직무교육은 등록관청이 아니라 시·도지사가 실시한다(등록관청은 이를 실시하지 않는다).

⑤ 중개보조원의 고용신고를 받은 등록관청은 그 사실을 공인중개사협회에 통보해야 한다. [O]
중개보조원의 고용신고를 받은 등록관청은 그 사실을 공인중개사협회에 통보해야 한다.

8번

공인중개사법령상 중개사무소의 명칭 및 등록증 등의 게시에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 법인인 개업공인중개사의 분사무소에는 분사무소설치신고확인서 원본을 게시해야 한다. [O]
법인인 개업공인중개사의 분사무소에는 분사무소설치신고확인서 원본을 게시해야 한다.

② 소속공인중개사가 있는 경우 그 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본도 게시해야 한다. [O]
소속공인중개사가 있는 경우 그 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본도 게시해야 한다.

③ 개업공인중개사가 아닌 자가 '부동산중개'라는 명칭을 사용한 경우, 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. [X] **(정답)**
개업공인중개사가 아닌 자가 '중개' 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하며, 3년 이하 징역·3천만원 이하 벌금은 무등록중개업 등에 대한 벌칙이다.

④ 무자격자가 자신의 명함에 '부동산뉴스 대표'라는 명칭을 기재하여 사용하였다면 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다. [O]
무자격자가 명함에 '부동산뉴스 대표'라는 명칭을 기재하여 사용한 경우 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다는 것이 판례이다.

⑤ 공인중개사인 개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우, 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사의 성명을 표기해야 한다. [O]
공인중개사인 개업공인중개사가 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 성명을 표기해야 한다.

9번

공인중개사법령상 중개사무소 개설등록에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 피특정후견인은 중개사무소의 등록을 할 수 없다. [X]
피특정후견인은 결격사유에 해당하지 않는다(성년후견 또는 한정후견 개시심판을 받고 복권되지 아니한 자만 결격사유이다).

ㄴ. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자는 중개사무소의 등록을 할 수 없다. [O]
금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자는 중개사무소의 등록을 할 수 없다.

ㄷ. 자본금이 5천만원 이상인 「협동조합 기본법」상 사회적협동조합은 중개사무소의 등록을 할 수 있다. [X]
사회적협동조합은 비영리법인이므로 중개사무소 개설등록기준(영리를 목적으로 하는 상법상 회사 등)을 충족하지 못해 등록을 할 수 없다.

① ㄱ
② ㄴ **(정답)**
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄱ, ㄷ
⑤ ㄴ, ㄷ

10번

공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사의 업무범위에 해당하지 않는 것은?(단, 다른 법령의 규정은 고려하지 않음)

① 주택의 임대관리 [O]
주택의 임대관리는 법인인 개업공인중개사의 겸업범위에 해당한다.

② 부동산 개발에 관한 상담 및 주택의 분양대행 [O]
부동산 개발에 관한 상담 및 주택의 분양대행은 겸업범위에 해당한다.

③ 개업공인중개사를 대상으로 한 공제업무의 대행 [X] **(정답)**
다른 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공은 겸업범위에 해당하지만, 공제업무의 대행은 겸업범위로 규정되어 있지 않다.

④ 「국세징수법」상 공매대상 부동산에 대한 취득의 알선 [O]
「국세징수법」상 공매대상 부동산에 대한 취득의 알선은 겸업범위에 해당한다.

⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 이사업체의 소개 [O]
중개의뢰인의 의뢰에 따른 이사업체의 소개는 겸업범위에 해당한다.

11번

공인중개사법령상 '중개대상물의 확인·설명사항'과 '전속중개계약에 따라 부동산거래정보망에 공개해야 할 중개대상물에 관한 정보'에 공통으로 규정된 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공법상의 거래규제에 관한 사항 [O]
공법상의 거래규제에 관한 사항은 확인·설명사항과 정보공개사항에 공통으로 규정되어 있다.

ㄴ. 벽면 및 도배의 상태 [O]
벽면 및 도배의 상태는 양쪽에 공통으로 규정되어 있다.

ㄷ. 일조·소음의 환경조건 [O]
일조·소음 등 환경조건은 양쪽에 공통으로 규정되어 있다.

ㄹ. 취득시 부담해야 할 조세의 종류와 세율 [X]
취득시 부담해야 할 조세의 종류와 세율은 확인·설명사항과 정보공개사항 어디에도 규정되어 있지 않다.

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

12번

매수신청대리인으로 등록한 개업공인중개사 甲이 매수신청대리 위임인 乙에게 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것은?(단, 위임에 관하여 특별한 정함이 없음)

① 甲의 매수신고액이 차순위이고 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 甲은 차순위매수신고를 할 수 있다. [O]
甲의 매수신고액이 차순위이고 최고가매수신고액에서 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 차순위매수신고를 할 수 있다.

② 甲은 乙을 대리하여 입찰표를 작성·제출할 수 있다. [O]
甲은 乙을 대리하여 입찰표를 작성·제출할 수 있다.

③ 甲의 입찰로 乙이 최고가매수신고인이나 차순위매수신고인이 되지 않은 경우, 甲은 「민사집행법」에 따라 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청할 수 있다. [O]
甲의 입찰로 乙이 최고가매수신고인이나 차순위매수신고인이 되지 않은 경우, 「민사집행법」에 따라 매수신청보증을 돌려줄 것을 신청할 수 있다.

④ 乙의 甲에 대한 보수의 지급시기는 당사자 간 약정이 없으면 매각허가결정일로 한다. [X] **(정답)**
보수의 지급시기는 약정이 없으면 매각허가결정일이 아니라 매각대금 지급기한일로 한다.

⑤ 甲은 기일입찰의 방법에 의한 매각기일에 매수신청대리행위를 할 때 집행법원이 정한 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석해야 한다. [O]
甲은 기일입찰 방법에 의한 매각기일에 매수신청대리행위를 할 때 집행법원이 정한 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석해야 한다.

13번

「전자문서 및 전자거래 기본법」에 따른 공인전자문서센터에 보관된 경우, 공인중개사법령상 개업공인중개사가 원본, 사본 또는 전자문서를 보존기간 동안 보존해야 할 의무가 면제된다고 명시적으로 규정된 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 중개대상물 확인·설명서 [O]
중개대상물 확인·설명서는 공인전자문서센터에 보관된 경우 보존의무가 면제되는 서류에 해당한다.

ㄴ. 손해배상책임보장에 관한 증서 [X]
손해배상책임보장에 관한 증서는 보존의무 면제 대상으로 명시되어 있지 않다.

ㄷ. 소속공인중개사 고용신고서 [X]
소속공인중개사 고용신고서는 보존의무 면제 대상으로 명시되어 있지 않다.

ㄹ. 거래계약서 [O]
거래계약서는 공인전자문서센터에 보관된 경우 보존의무가 면제되는 서류에 해당한다.

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

14번

공인중개사법령상 거래정보사업자지정대장 서식에 기재되는 사항이 아닌 것은?

① 지정 번호 및 지정 연월일 [O]
지정 번호 및 지정 연월일은 거래정보사업자지정대장 기재사항이다.

② 상호 또는 명칭 및 대표자의 성명 [O]
상호 또는 명칭 및 대표자의 성명은 기재사항이다.

③ 주된 컴퓨터설비의 내역 [O]
주된 컴퓨터설비의 내역은 기재사항이다.

④ 전문자격자의 보유에 관한 사항 [O]
전문자격자의 보유에 관한 사항은 기재사항이다.

⑤ 「전기통신사업법」에 따른 부가통신사업자번호 [X] **(정답)**
「전기통신사업법」에 따른 부가통신사업자번호는 거래정보사업자지정대장의 기재사항이 아니다.

15번

공인중개사법령상 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장기간을 설명해야 한다. [O]
개업공인중개사는 중개완성시 거래당사자에게 손해배상책임의 보장기간을 설명해야 한다.

② 개업공인중개사는 고의로 거래당사자에게 손해를 입힌 경우에는 재산상의 손해뿐만 아니라 비재산적 손해에 대해서도 공인중개사법령상 손해배상책임보장규정에 의해 배상할 책임이 있다. [X] **(정답)**
개업공인중개사의 손해배상책임보장규정은 재산상 손해만을 대상으로 하며, 비재산적(정신적) 손해는 그 규정에 의한 배상 대상이 아니다.

③ 개업공인중개사가 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. [O]
자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위 장소로 제공하여 거래당사자에게 재산상 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

④ 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 두는 경우 분사무소마다 추가로 1억원 이상의 손해배상책임의 보증설정을 해야 하나 보장금액의 상한은 없다. [O]
법인인 개업공인중개사가 분사무소를 두는 경우 분사무소마다 추가로 1억원 이상의 보증을 설정해야 하며 보장금액 상한은 없다.

⑤ 지역농업협동조합이 「농업협동조합법」에 의해 부동산중개업을 하는 경우 보증기관에 설정하는 손해배상책임보증의 최저보장금액은 개업공인중개사의 최저보장금액과 다르다. [O]
지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 경우 손해배상책임보증의 최저보장금액(1천만원 이상)은 개업공인중개사의 최저보장금액(2억원 이상 등)과 다르다.

16번

공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사가 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 내로 이전한 경우에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 중개사무소를 이전한 날부터 10일 이내에 신고해야 한다. [O]
중개사무소를 이전한 날부터 10일 이내에 신고해야 한다는 것은 옳은 내용이다.

ㄴ. 등록관청이 이전신고를 받은 경우, 중개사무소등록증에 변경사항만을 적어 교부할 수 없고 재교부해야 한다. [X]
등록관청이 이전신고를 받은 경우, 건축물대장에 기재된 건물로 이전한 때에는 등록증에 변경사항만을 적어 교부할 수 있으므로 재교부해야만 하는 것은 아니다.

ㄷ. 이전신고를 할 때 중개사무소등록증을 제출하지 않아도 된다. [X]
이전신고를 할 때에는 중개사무소등록증을 제출해야 한다.

ㄹ. 건축물대장에 기재되지 않은 건물로 이전신고를 하는 경우, 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 제출해야 한다. [O]
건축물대장에 기재되지 않은 건물로 이전신고를 하는 경우, 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 제출해야 한다.

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

17번

공인중개사법령상 중개업의 휴업 및 재개신고 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 개업공인중개사가 3개월의 휴업을 하려는 경우 등록관청에 신고해야 한다. [X]
3개월을 초과하는 휴업을 하려는 경우에 등록관청에 신고해야 하며, 3개월 이하의 휴업은 신고 대상이 아니다.

② 개업공인중개사가 6개월을 초과하여 휴업을 할 수 있는 사유는 취학, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영에 한한다. [X]
6개월을 초과하여 휴업할 수 있는 사유는 취학, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영 외에도 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유가 있는 경우도 포함된다.

③ 개업공인중개사가 휴업기간 변경신고를 하려면 중개사무소등록증을 휴업기간변경신고서에 첨부하여 제출해야 한다. [X]
휴업기간 변경신고를 하려면 중개사무소등록증을 첨부할 필요가 없다.

④ 재개신고는 휴업기간 변경신고와 달리 전자문서에 의한 신고를 할 수 없다. [X]
재개신고도 휴업기간 변경신고와 마찬가지로 전자문서에 의한 신고를 할 수 있다.

⑤ 재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다. [O] **(정답)**
재개신고를 받은 등록관청은 반납받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다.

18번

공인중개사법령상 개업공인중개사가 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 하는 사유를 모두 고른 것은?

ㄱ. 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우 [O]
등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우 지체 없이 종전 간판을 철거해야 한다.

ㄴ. 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우 [O]
등록관청에 폐업사실을 신고한 경우 지체 없이 간판을 철거해야 한다.

ㄷ. 중개사무소의 개설등록 취소처분을 받은 경우 [O]
중개사무소의 개설등록 취소처분을 받은 경우 지체 없이 간판을 철거해야 한다.

ㄹ. 등록관청에 6개월을 초과하는 휴업신고를 한 경우 [X]
6개월을 초과하는 휴업신고를 한 경우는 간판 철거 의무 사유에 해당하지 않는다.

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

19번

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

① 중개행위에 해당하는지 여부는 개업공인중개사의 행위를 객관적으로 보아 판단할 것이 아니라 개업공인중개사의 주관적 의사를 기준으로 판단해야 한다. [X]
중개행위에 해당하는지 여부는 개업공인중개사의 주관적 의사가 아니라 객관적으로 그 행위가 사회통념상 중개대상물에 관한 거래의 알선·중개를 위한 행위인지 여부를 기준으로 판단한다(판례).

② 임대차계약을 알선한 개업공인중개사가 계약 체결 후에도 목적물의 인도 등 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있는 경우, 그러한 개업공인중개사의 행위는 사회통념상 중개행위의 범주에 포함된다. [O] **(정답)**
임대차계약 체결 후에도 목적물 인도 등 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 원만한 이행을 주선할 것이 예정되어 있는 경우, 그러한 개업공인중개사의 행위는 사회통념상 중개행위의 범주에 포함된다는 것이 판례이다.

③ 소속공인중개사는 자신의 중개사무소 개설등록을 신청할 수 있다. [X]
소속공인중개사는 자신의 중개사무소 개설등록을 신청할 수 없다.

④ 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 경우 거래계약서에 서명하거나 날인하면 된다. [X]
개업공인중개사는 거래계약서 작성시 서명 및 날인을 모두 해야 한다(서명 또는 날인이 아니다).

⑤ 개업공인중개사가 국토교통부장관이 정한 거래계약서 표준서식을 사용하지 않는 경우 과태료부과처분을 받게 된다. [X]
국토교통부장관이 정한 거래계약서 표준서식은 의무사용 서식이 아니므로, 이를 사용하지 않았다는 이유로 과태료부과처분을 받지 않는다.

20번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 벌금 또는 과태료의 부과기준이 '계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격' 또는 '해당 부동산등의 취득가액'의 비율 형식으로 규정된 경우가 아닌 것은?

① 토지거래허가구역 안에서 허가 없이 토지거래계약을 체결한 경우 [O]
토지거래허가구역 안에서 허가 없이 토지거래계약을 체결한 경우, 벌금은 개별공시지가에 따른 토지가격의 비율 형식으로 규정된다.

② 외국인이 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 경우 [X] **(정답)**
외국인이 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 경우의 벌칙은 정액(예: 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금)으로 규정되어 있어, 토지가격 비율 형식이 아니다.

③ 토지거래허가구역 안에서 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 경우 [O]
토지거래허가구역 안에서 속임수 등 부정한 방법으로 허가를 받은 경우, 벌금은 토지가격 비율 형식으로 규정된다.

④ 부동산매매계약을 체결한 거래당사자가 그 실제거래가격을 거짓으로 신고한 경우 [O]
실제거래가격을 거짓으로 신고한 거래당사자에 대한 과태료는 취득가액 비율 형식으로 규정된다.

⑤ 부동산매매계약을 체결한 후 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 부동산거래신고를 한 경우 [O]
신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 부동산거래신고를 한 경우의 과태료도 취득가액 비율 형식으로 규정된다.

21번

개업공인중개사 甲, 乙, 丙에 대한 「공인중개사법」 제40조(행정제재처분효과의 승계 등)의 적용에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 甲이 2020. 11. 16. 「공인중개사법」에 따른 과태료부과처분을 받았으나 2020. 12. 16. 폐업신고를 하였다가 2021. 10. 15. 다시 중개사무소의 개설등록을 하였다면, 위 과태료부과처분의 효과는 승계된다. [O]
甲이 과태료부과처분을 받은 후 폐업신고를 하였다가 1년이 지나기 전(2020.12.16.~2021.10.15.)에 다시 개설등록을 하였으므로, 그 처분의 효과는 승계된다(과태료·업무정지·등록취소 처분의 효과는 폐업 전 처분일부터 1년간 승계됨).

ㄴ. 乙이 2020. 8. 1. 국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 않고 전속중개계약을 체결한 후, 2020. 9. 1. 폐업신고를 하였다가 2021. 10. 1. 다시 중개사무소의 개설등록을 하였다면, 등록관청은 업무정지처분을 할 수 있다. [X]
乙이 전속중개계약서 위반행위(업무정지 사유) 후 폐업신고를 하였다가 1년이 지난 후(2020.9.1.~2021.10.1., 1년 초과)에 다시 등록하였으므로, 업무정지처분의 효과가 승계되지 않아 등록관청은 새로운 업무정지처분을 할 수 없다.

ㄷ. 丙이 2018. 8. 5. 다른 사람에게 자기의 상호를 사용하여 중개업무를 하게 한 후, 2018. 9. 5. 폐업신고를 하였다가 2021. 10. 5. 다시 중개사무소의 개설등록을 하였다면, 등록관청은 개설등록을 취소해야 한다. [X]
丙이 등록취소 사유(상호 명의대여) 행위 후 폐업신고를 하였다가 3년이 지난 후(2018.9.5.~2021.10.5.)에 다시 등록하였으므로, 폐업기간이 3년을 초과하여 등록취소 사유의 효과가 승계되지 않아 등록관청은 개설등록을 취소할 수 없다.

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

22번

개업공인중개사 甲의 중개로 乙과 丙은 丙 소유의 주택에 관하여 임대차계약(이하 '계약'이라 함)을 체결하려 한다. 「주택임대차보호법」의 적용에 관한 甲의 설명으로 틀린 것은?(임차인 乙은 자연인임)

① 乙과 丙이 임대차기간을 2년 미만으로 정한다면 乙은 그 임대차기간이 유효함을 주장할 수 없다. [X] **(정답)**
2년 미만으로 정한 임대차기간은 임차인이 그 기간이 유효함을 주장할 수 있으며, 임대인만 무효를 주장할 수 없는 것이 아니라 임차인도 자신에게 유리하게 2년 미만 약정의 유효를 주장할 수 있다.

② 계약이 묵시적으로 갱신되면 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. [O]
계약이 묵시적으로 갱신되면 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 계약이 묵시적으로 갱신되면 乙은 언제든지 丙에게 계약해지를 통지할 수 있고, 丙이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 해지의 효력이 발생한다. [O]
묵시적 갱신의 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있고, 통지 후 3개월이 지나면 해지 효력이 발생한다.

④ 乙이 丙에게 계약갱신요구권을 행사하여 계약이 갱신되면, 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. [O]
계약갱신요구권 행사로 갱신되는 임대차의 존속기간도 2년으로 본다.

⑤ 乙이 丙에게 계약갱신요구권을 행사하여 계약이 갱신된 경우 乙은 언제든지 丙에게 계약해지를 통지할 수 있다. [O]
계약갱신요구권 행사로 갱신된 경우에도 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다.

23번

공인중개사법령상 공인중개사 자격의 취소사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우 [O]
부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우는 자격취소 사유이다.

ㄴ. 다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 대여한 경우 [O]
다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 대여한 경우는 자격취소 사유이다.

ㄷ. 「공인중개사법」에 따라 공인중개사 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우 [O]
자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우는 자격취소 사유이다.

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

24번

「공인중개사법」의 내용으로 ( )에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은? ○ 등록관청은 개업공인중개사가 최근 (ㄱ)년 이내에 이 법에 의하여 (ㄴ)회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다. ○ 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 (ㄷ)년이 지나지 아니한 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다. ○ 중개행위와 관련된 손해배상책임을 보장하기 위하여 이 법에 따라 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업한 날부터 (ㄹ)년 이내에는 회수할 수 없다.

① ㄱ: 1, ㄴ: 2, ㄷ: 1, ㄹ: 3 [X]
ㄱ:1, ㄴ:2가 아니라 다른 조합이 되어야 하므로 ①은 틀린 조합이다.

② ㄱ: 1, ㄴ: 2, ㄷ: 3, ㄹ: 3 [O] **(정답)**
최근 1년 이내에 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우 등록관청은 개설등록을 취소하여야 한다(ㄱ:1, ㄴ:2). 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 자는 결격사유에 해당한다(ㄷ:3). 손해배상책임을 보장하기 위해 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없다(ㄹ:3). 따라서 ㄱ:1, ㄴ:2, ㄷ:3, ㄹ:3의 조합인 ②가 정답이다.

③ ㄱ: 1, ㄴ: 3, ㄷ: 3, ㄹ: 1 [X]
ㄱ:1, ㄴ:3, ㄷ:3, ㄹ:1의 조합은 옳은 숫자 조합이 아니다.

④ ㄱ: 2, ㄴ: 3, ㄷ: 1, ㄹ: 1 [X]
ㄱ:2, ㄴ:3, ㄷ:1, ㄹ:1의 조합은 옳은 숫자 조합이 아니다.

⑤ ㄱ: 2, ㄴ: 3, ㄷ: 3, ㄹ: 3 [X]
ㄱ:2, ㄴ:3, ㄷ:3, ㄹ:3의 조합은 옳은 숫자 조합이 아니다.

25번

공인중개사법령상 중개사무소 개설등록을 취소하여야 하는 사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우 [O]
개업공인중개사인 법인이 해산한 경우는 등록취소 사유이다.

ㄴ. 개업공인중개사가 거짓으로 중개사무소 개설등록을 한 경우 [O]
개업공인중개사가 거짓으로 중개사무소 개설등록을 한 경우는 등록취소 사유이다.

ㄷ. 개업공인중개사가 이중으로 중개사무소 개설등록을 한 경우 [O]
개업공인중개사가 이중으로 중개사무소 개설등록을 한 경우는 등록취소 사유이다.

ㄹ. 개업공인중개사가 개설등록 후 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있게 된 경우 [O]
개업공인중개사가 개설등록 후 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있게 된 경우는 등록취소 사유이다.

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

26번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 보증설정 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 개업공인중개사가 보증설정신고를 할 때 등록관청에 제출해야 할 증명서류는 전자문서로 제출할 수 없다. [X]
보증설정신고를 할 때 등록관청에 제출해야 할 증명서류는 전자문서로 제출할 수 있다.

② 보증기관이 보증사실을 등록관청에 직접 통보한 경우라도 개업공인중개사는 등록관청에 보증설정신고를 해야 한다. [X]
보증기관이 보증사실을 등록관청에 직접 통보한 경우에는 개업공인중개사가 별도로 보증설정신고를 하지 않아도 된다.

③ 보증을 다른 보증으로 변경하려면 이미 설정된 보증의 효력이 있는 기간이 지난 후에 다른 보증을 설정해야 한다. [X]
보증을 다른 보증으로 변경하려는 경우, 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증을 설정하여야 한다(효력이 지난 후가 아니다).

④ 보증변경신고를 할 때 손해배상책임보증 변경신고서 서식의 "보증"란에 '변경 후 보증내용'을 기재한다. [O] **(정답)**
보증변경신고를 할 때 손해배상책임보증 변경신고서 서식의 "보증"란에 '변경 후 보증내용'을 기재한다.

⑤ 개업공인중개사가 보증보험금으로 손해배상을 한 때에는 그 보증보험의 금액을 보전해야 하며 다른 공제에 가입할 수 있다. [X]
개업공인중개사가 보증보험금 등으로 손해배상을 한 때에는 그 보증보험 또는 공제금액을 다시 보전해야 하며, 다른 공제에 가입할 수 있는 것이 아니라 동일한 보증을 새로 설정해야 한다.

27번

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

① 협회는 시·도지사로부터 위탁을 받아 실무교육에 관한 업무를 할 수 있다. [O]
협회는 시·도지사로부터 위탁을 받아 실무교육에 관한 업무를 할 수 있다.

② 협회는 공제사업을 하는 경우 책임준비금을 다른 용도로 사용하려면 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. [O]
협회는 공제사업을 하는 경우 책임준비금을 다른 용도로 사용하려면 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.

③ 협회는 「공인중개사법」에 따른 협회의 설립목적을 달성하기 위한 경우에도 부동산 정보제공에 관한 업무를 수행할 수 없다. [X] **(정답)**
협회는 설립목적을 달성하기 위하여 부동산 정보제공에 관한 업무를 수행할 수 있다.

④ 협회에 관하여 「공인중개사법」에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 적용한다. [O]
협회에 관하여 「공인중개사법」에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 적용한다.

⑤ 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리해야 한다. [O]
협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리해야 한다.

28번

공인중개사법령상 포상금을 지급받을 수 있는 신고 또는 고발의 대상이 아닌 것은?

① 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자 [O]
중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자는 포상금 지급대상이다.

② 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자 [O]
부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자는 포상금 지급대상이다.

③ 공인중개사자격증을 다른 사람으로부터 양수받은 자 [O]
공인중개사자격증을 다른 사람으로부터 양수받은 자는 포상금 지급대상이다.

④ 개업공인중개사로서 부당한 이익을 얻을 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 줄 우려가 있는 행위를 한 자 [O]
개업공인중개사로서 시세에 부당한 영향을 줄 우려가 있는 행위(허위 거래완료 꾸미기 등)를 한 자는 포상금 지급대상이다.

⑤ 개업공인중개사로서 중개의뢰인과 직접 거래를 한 자 [X] **(정답)**
개업공인중개사로서 중개의뢰인과 직접 거래를 한 자는 업무정지 사유일 뿐 신고포상금 지급대상으로 규정되어 있지 않다.

29번

공인중개사법령상 개업공인중개사에 대한 업무정지처분을 할 수 있는 사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우 [O]
부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우는 업무정지 사유이다.

ㄴ. 거래당사자에게 교부해야 하는 중개대상물확인·설명서를 교부하지 않은 경우 [O]
거래당사자에게 교부해야 하는 중개대상물확인·설명서를 교부하지 않은 경우는 업무정지 사유이다.

ㄷ. 거래당사자에게 교부해야 하는 거래계약서를 적정하게 작성·교부하지 않은 경우 [O]
거래당사자에게 교부해야 하는 거래계약서를 적정하게 작성·교부하지 않은 경우는 업무정지 사유이다.

ㄹ. 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 한 경우 [O]
중개대상물의 거래상 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 한 경우는 업무정지 사유이다.

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

30번

공인중개사법령상 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 동안 발생한 사유 중 자격정지사유로 규정되어 있지 않은 것은?

① 둘 이상의 중개사무소에 소속된 경우 [X]
둘 이상의 중개사무소에 소속된 경우는 자격정지 사유이다.

② 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 경우 [X]
성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 경우는 자격정지 사유이다.

③ 등록관청에 등록하지 않은 인장을 사용하여 중개행위를 한 경우 [X]
등록관청에 등록하지 않은 인장을 사용하여 중개행위를 한 경우는 자격정지 사유이다.

④ 「공인중개사법」을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우 [O] **(정답)**
「공인중개사법」을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우는 결격사유·자격취소 등에 관한 사유이지, 소속공인중개사의 자격정지 사유로 규정되어 있지 않다.

⑤ 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 한 경우 [X]
중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 한 경우는 자격정지 사유이다.

31번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 행위 중 과태료 부과대상이 아닌 것은?

① 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관해 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 한 경우 [X] **(정답)**
중개대상물의 거래상 중요사항에 관해 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 한 경우는 업무정지 사유(더 나아가 벌칙 대상)이지, 과태료 부과대상이 아니다.

② 휴업신고에 따라 휴업한 중개업을 재개하면서 등록관청에 그 사실을 신고하지 않은 경우 [O]
휴업한 중개업을 재개하면서 등록관청에 신고하지 않은 경우는 과태료 부과대상이다.

③ 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 해당 중개대상물의 권리관계를 성실·정확하게 확인·설명하지 않은 경우 [O]
중개대상물의 권리관계를 성실·정확하게 확인·설명하지 않은 경우는 과태료 부과대상이다.

④ 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하면서 중개대상물의 종류별로 가격 및 거래형태를 명시하지 않은 경우 [O]
인터넷 표시·광고시 종류별 가격 및 거래형태를 명시하지 않은 경우는 과태료 부과대상이다.

⑤ 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 않은 경우 [O]
연수교육을 정당한 사유 없이 받지 않은 경우는 과태료 부과대상이다.

32번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 신고포상금 지급대상에 해당하는 위반행위를 모두 고른 것은?

ㄱ. 부동산 매매계약의 거래당사자가 부동산의 실제 거래가격을 거짓으로 신고하는 행위 [O]
부동산 매매계약의 거래당사자가 실제 거래가격을 거짓으로 신고하는 행위는 포상금 지급대상이다.

ㄴ. 부동산 매매계약에 관하여 개업공인중개사에게 신고를 하지 않도록 요구하는 행위 [X]
개업공인중개사에게 신고를 하지 않도록 요구하는 행위는 과태료 부과대상이지만 포상금 지급대상으로 규정되어 있지 않다.

ㄷ. 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 않는 행위 [O]
토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 않는 행위는 포상금 지급대상이다.

ㄹ. 부동산 매매계약에 관하여 부동산의 실제 거래가격을 거짓으로 신고하도록 조장하는 행위 [X]
실제 거래가격을 거짓으로 신고하도록 조장하는 행위는 과태료 부과대상이지만 포상금 지급대상으로 규정되어 있지 않다.

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

33번

공인중개사법령상 중개사무소의 설치에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 법인이 아닌 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할구역 안에 1개의 중개사무소만 둘 수 있다. [O]
법인이 아닌 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할구역 안에 1개의 중개사무소만 둘 수 있다.

② 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다. [O]
다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다.

③ 개업공인중개사가 중개사무소를 공동으로 사용하려면 중개사무소의 개설등록 또는 이전신고를 할 때 그 중개사무소를 사용할 권리가 있는 다른 개업공인중개사의 승낙서를 첨부해야 한다. [O]
중개사무소를 공동으로 사용하려면 개설등록·이전신고시 사용권 있는 다른 개업공인중개사의 승낙서를 첨부해야 한다.

④ 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 두려는 경우 소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법으로 사용권을 확보해야 한다. [O]
법인인 개업공인중개사가 분사무소를 두려는 경우 소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법으로 사용권을 확보해야 한다.

⑤ 법인인 개업공인중개사가 그 등록관청의 관할구역 외의 지역에 둘 수 있는 분사무소는 시·도별로 1개소를 초과할 수 없다. [X] **(정답)**
법인인 개업공인중개사가 등록관청의 관할구역 외의 지역에 둘 수 있는 분사무소는 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다(시·도별이 아니다).

34번

甲이 「건축법 시행령」에 따른 단독주택을 매수하는 계약을 체결하였을 때, 부동산 거래신고 등에 관한 법령에 따라 甲 본인이 그 주택에 입주할지 여부를 신고해야 하는 경우를 모두 고른 것은?(甲, 乙, 丙은 자연인이고, 丁은 「지방공기업법」상 지방공단임)

ㄱ. 甲이 「주택법」상 투기과열지구에 소재하는 乙 소유의 주택을 실제 거래가격 3억원으로 매수하는 경우 [O]
투기과열지구에 소재하는 주택을 매수하는 경우, 실제 거래가격과 무관하게 매수인 본인이 그 주택에 입주할지 여부를 신고해야 한다.

ㄴ. 甲이 「주택법」상 '투기과열지구 또는 조정대상지역' 외의 장소에 소재하는 丙 소유의 주택을 실제 거래가격 5억원으로 매수하는 경우 [X]
투기과열지구 또는 조정대상지역 외의 장소에 소재하는 주택은 실거래가격이 6억원 이상인 경우에만 입주계획 등을 신고해야 하므로, 5억원인 이 사례는 신고대상이 아니다.

ㄷ. 甲이 「주택법」상 투기과열지구에 소재하는 丁 소유의 주택을 실제 거래가격 10억원으로 매수하는 경우 [O]
투기과열지구에 소재하는 주택을 매수하는 경우에는 매도인이 지방공기업법상 지방공단(丁)이더라도 매수인 본인의 입주 여부 신고의무는 매도인의 유형과 무관하게 적용된다.

① ㄱ **(정답)**
② ㄴ
③ ㄱ, ㄴ
④ ㄱ, ㄷ
⑤ ㄴ, ㄷ

35번

개업공인중개사 甲이 A도 B시 소재의 X주택에 관한 乙과 丙 간의 임대차계약 체결을 중개하면서 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 주택임대차계약의 신고에 관하여 설명한 내용의 일부이다. ( )에 들어갈 숫자를 바르게 나열한 것은?(X주택은 「주택임대차보호법」의 적용대상이며, 乙과 丙은 자연인임) 보증금이 (ㄱ)천만원을 초과하거나 월 차임이 (ㄴ)만원을 초과하는 주택임대차계약을 신규로 체결한 계약당사자는 그 보증금 또는 차임 등을 임대차계약의 체결일부터 (ㄷ)일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고해야 한다.

① ㄱ: 3, ㄴ: 30, ㄷ: 60 [X]
ㄱ:3, ㄴ:30, ㄷ:60의 조합은 옳은 숫자 조합이 아니다.

② ㄱ: 3, ㄴ: 50, ㄷ: 30 [X]
ㄱ:3, ㄴ:50, ㄷ:30의 조합은 옳은 숫자 조합이 아니다.

③ ㄱ: 6, ㄴ: 30, ㄷ: 30 [O] **(정답)**
보증금이 6천만원을 초과하거나 월 차임이 30만원을 초과하는 주택임대차계약을 신규로 체결한 계약당사자는 그 보증금 또는 차임 등을 임대차계약 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고해야 한다. 따라서 ㄱ:6, ㄴ:30, ㄷ:30의 조합인 ③이 정답이다.

④ ㄱ: 6, ㄴ: 30, ㄷ: 60 [X]
ㄱ:6, ㄴ:30, ㄷ:60의 조합은 옳은 숫자 조합이 아니다.

⑤ ㄱ: 6, ㄴ: 50, ㄷ: 60 [X]
ㄱ:6, ㄴ:50, ㄷ:60의 조합은 옳은 숫자 조합이 아니다.

36번

공인중개사법령상 벌칙 부과대상 행위 중 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 않는 경우는?

① 거래정보사업자가 개업공인중개사로부터 의뢰받은 내용과 다르게 중개대상물의 정보를 부동산거래정보망에 공개한 경우 [X]
거래정보사업자가 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개한 경우는 피해자의 명시한 의사에 반하여도 처벌할 수 있는 죄이다(반의사불벌죄가 아니다).

② 개업공인중개사가 그 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우 [O] **(정답)**
개업공인중개사가 업무상 알게 된 비밀을 누설한 경우는 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 않는 반의사불벌죄에 해당한다.

③ 개업공인중개사가 중개의뢰인으로부터 법령으로 정한 보수를 초과하여 금품을 받은 경우 [X]
법정 보수를 초과하여 금품을 받은 경우는 반의사불벌죄가 아니다.

④ 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 개업공인중개사에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하는 방법으로 개업공인중개사의 업무를 방해한 경우 [X]
시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 표시·광고를 강요하는 방법으로 업무를 방해한 경우는 반의사불벌죄가 아니다.

⑤ 개업공인중개사가 단체를 구성하여 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한한 경우 [X]
단체를 구성하여 공동중개를 제한한 경우는 반의사불벌죄가 아니다.

37번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인등의 부동산 취득에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 법 제7조에 따른 상호주의는 고려하지 않음)

ㄱ. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 않은 개인이 이사 등 임원의 2분의 1 이상인 법인은 외국인등에 해당한다. [O]
대한민국 국적을 보유하지 않은 개인이 이사 등 임원의 2분의 1 이상인 법인은 외국인등에 해당한다.

ㄴ. 외국인등이 건축물의 개축을 원인으로 대한민국 안의 부동산을 취득한 때에도 부동산 취득신고를 해야 한다. [O]
외국인등이 건축물의 개축을 원인으로 대한민국 안의 부동산을 취득한 때에도 부동산 취득신고를 해야 한다.

ㄷ. 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역 안의 토지는 외국인등이 취득할 수 없다. [X]
군사기지 및 군사시설 보호구역 안의 토지도 외국인등이 허가를 받으면 취득할 수 있다(취득 자체가 금지되는 것은 아니다).

ㄹ. 외국인등이 허가 없이 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역 안의 토지를 취득하는 계약을 체결한 경우 그 계약은 효력이 발생하지 않는다. [O]
외국인등이 허가 없이 생태·경관보전지역 안의 토지를 취득하는 계약을 체결한 경우 그 계약은 효력이 발생하지 않는다.

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

38번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 허가받은 목적대로 이용하고 있지 않은 경우 시장·군수·구청장이 취할 수 있는 조치가 아닌 것은?

① 과태료를 부과할 수 있다. [X] **(정답)**
허가받은 목적대로 이용하고 있지 않은 것 자체만으로는 과태료 부과대상이 아니며, 이행명령 불이행에 대해서만 이행강제금이 부과된다.

② 토지거래계약허가를 취소할 수 있다. [O]
시장·군수·구청장은 토지거래계약허가를 취소할 수 있다.

③ 3개월 이내의 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 문서로 명할 수 있다. [O]
3개월 이내의 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 문서로 명할 수 있다(이행명령).

④ 해당 토지에 관한 토지거래계약 허가신청이 있을 때 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사가 그 토지의 매수를 원하면 이들 중에서 매수할 자를 지정하여 협의 매수하게 할 수 있다. [O]
해당 토지에 관한 허가신청이 있을 때 국가·지방자치단체·한국토지주택공사가 매수를 원하면 이들 중 매수할 자를 지정하여 협의 매수하게 할 수 있다.

⑤ 해당 토지를 직접 이용하지 않고 임대하고 있다는 이유로 이행명령을 했음에도 정해진 기간에 이행되지 않은 경우, 토지 취득가액의 100분의 7에 상당하는 금액의 이행강제금을 부과한다. [O]
해당 토지를 직접 이용하지 않고 임대하고 있다는 이유로 이행명령을 받고 이행하지 않은 경우, 토지 취득가액의 100분의 7에 상당하는 이행강제금을 부과한다.

39번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가에 관한 내용으로 옳은 것은?

① 토지거래허가구역의 지정은 그 지정을 공고한 날부터 3일 후에 효력이 발생한다. [X]
토지거래허가구역의 지정은 그 지정을 공고한 날부터 5일 후에 효력이 발생한다(3일이 아니다).

② 토지거래허가구역의 지정 당시 국토교통부장관 또는 시·도지사가 따로 정하여 공고하지 않은 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 중 녹지지역 안의 180제곱미터 면적의 토지거래계약에 관하여는 허가가 필요 없다. [X]
국토교통부장관 또는 시·도지사가 따로 정하여 공고하지 않은 경우 도시지역 중 녹지지역의 허가대상 기준면적은 100제곱미터이므로, 이를 초과하는 180제곱미터의 토지거래계약은 허가가 필요하다.

③ 토지거래계약을 허가받은 자는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 토지 취득일부터 10년간 그 토지를 허가받은 목적대로 이용해야 한다. [X]
토지거래계약을 허가받은 자는 원칙적으로 토지 취득일부터 10년이 아니라 5년의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간 동안 허가받은 목적대로 이용해야 한다.

④ 허가받은 목적대로 토지를 이용하지 않았음을 이유로 이행강제금 부과처분을 받은 자가 시장·군수·구청장에게 이의를 제기하려면 그 처분을 고지받은 날부터 60일 이내에 해야 한다. [X]
이행강제금 부과처분에 대한 이의 제기는 처분을 고지받은 날부터 60일이 아니라 30일 이내에 해야 한다.

⑤ 토지거래허가신청에 대해 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수·구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다. [O] **(정답)**
토지거래허가신청에 대해 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수·구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.

40번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역(이하 '허가구역'이라 함)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 시·도지사는 법령의 개정으로 인해 토지이용에 대한 행위제한이 강화되는 지역을 허가구역으로 지정할 수 있다. [O] **(정답)**
시·도지사는 법령의 개정으로 인해 토지이용에 대한 행위제한이 강화되는 지역을 허가구역으로 지정할 수 있다.

② 토지의 투기적인 거래 성행으로 지가가 급격히 상승하는 등의 특별한 사유가 있으면 5년을 넘는 기간으로 허가구역을 지정할 수 있다. [X]
토지의 투기적인 거래 성행 등 특별한 사유가 있으면 5년 이내의 범위에서 허가구역을 지정하며, 이 문항은 출제 당시 표현상의 다툼으로 전항정답 처리되었다.

③ 허가구역 지정의 공고에는 허가구역에 대한 축척 5만분의 1 또는 2만5천분의 1의 지형도가 포함되어야 한다. [X]
허가구역 지정의 공고에는 허가구역에 대한 축척 5만분의 1 또는 2만5천분의 1의 지형도가 포함되어야 한다.

④ 허가구역을 지정한 시·도지사는 지체 없이 허가구역 지정에 관한 공고내용을 관할 등기소의 장에게 통지해야 한다. [X]
허가구역을 지정한 시·도지사는 지체 없이 허가구역 지정에 관한 공고내용을 관할 등기소의 장에게 통지해야 한다.

⑤ 허가구역 지정에 이의가 있는 자는 그 지정이 공고된 날부터 1개월 내에 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있다. [X]
허가구역 지정에 이의가 있는 자는 그 지정이 공고된 날부터 1개월 내에 시장·군수·구청장에게 이의를 신청할 수 있다.
