2022년 공인중개사법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

공인중개사법령상 용어의 설명으로 틀린 것은?

① 중개는 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다. [O]

중개는 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.

② 개업공인중개사는 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다. [O]

개업공인중개사는 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.

③ 중개업은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다. [O]

중개업은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.

④ 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자는 소속공인중개사에 해당하지 않는다. [X] **(정답)**

개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자는 소속공인중개사에 해당한다.

⑤ 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다. [O]

중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

2번

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

ㄱ. 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트분양권 [O]

동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트분양권은 중개대상물에 해당한다.

ㄴ. 기둥과 지붕 그리고 주벽이 갖추어진 신축 중인 미등기상태의 건물 [O]

기둥과 지붕 그리고 주벽이 갖추어진 신축 중인 미등기상태의 건물은 중개대상물에 해당한다(판례).

ㄷ. 아파트 추첨기일에 신청하여 당첨되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위인 입주권 [X]

아파트 추첨기일에 신청하여 당첨되면 분양예정자로 선정될 수 있는 지위인 입주권은 아직 특정되지 않은 지위에 불과하여 중개대상물에 해당하지 않는다는 것이 판례이다.

ㄹ. 주택이 철거될 경우 일정한 요건 하에 택지개발지구 내에 이주자택지를 공급받을 지위인 대토권 [X]

택지개발지구 내 이주자택지를 공급받을 지위인 대토권은 중개대상물에 해당하지 않는다는 것이 판례이다.

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

3번

공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회의 공인중개사 업무에 관한 심의사항에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항 [O]
공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항은 심의사항이다.

ㄴ. 부동산 중개업의 육성에 관한 사항 [O]
부동산 중개업의 육성에 관한 사항은 심의사항이다.

ㄷ. 중개보수 변경에 관한 사항 [O]
중개보수 변경에 관한 사항은 심의사항이다.

ㄹ. 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항 [O]
손해배상책임의 보장 등에 관한 사항은 심의사항이다.

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

4번

공인중개사법령상 공인중개사자격증에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 시·도지사는 공인중개사자격 시험합격자의 결정 공고일부터 2개월 이내에 시험합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 한다. [X] **(정답)**
시·도지사는 공인중개사자격 시험합격자의 결정 공고일부터 "2개월"이 아니라 1개월 이내에 시험합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 한다.

② 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출해야 한다. [O]
공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출해야 한다.

③ 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다. [O]
공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다.

④ 공인중개사는 유·무상 여부를 불문하고 자기의 공인중개사자격증을 양도해서는 아니된다. [O]
공인중개사는 유·무상 여부를 불문하고 자기의 공인중개사자격증을 양도해서는 아니된다.

⑤ 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 명칭을 사용한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. [O]
공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 명칭을 사용한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

5번

공인중개사법령상 중개사무소 개설등록의 결격사유가 있는 자를 모두 고른 것은?

ㄱ. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 면제된 날부터 2년이 된 자 [O]
금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 면제된 날부터 3년이 지나야 결격사유가 해소되므로, 2년이 된 자는 아직 결격사유가 있는 자에 해당한다.

ㄴ. 공인중개사법을 위반하여 200만원의 벌금형의 선고를 받고 2년이 된 자 [X]
공인중개사법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형을 선고받아야 결격사유에 해당하므로, 200만원의 벌금형을 선고받은 경우는 결격사유가 아니다.

ㄷ. 사원 중 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자가 있는 법인 [O]
사원 중 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자가 있는 법인은 결격사유가 있는 법인에 해당한다.

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

6번

공인중개사법령상 중개업 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

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

② 법인인 개업공인중개사는 '중개업'과 '개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공업무'를 함께 할 수 없다. [X]
법인인 개업공인중개사는 '중개업'과 '개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공업무'를 함께 할 수 있다.

③ 법인인 개업공인중개사가 등록관청의 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 두기 위해서는 등록관청의 허가를 받아야 한다. [X]
법인인 개업공인중개사가 등록관청의 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 두기 위해서는 등록관청의 허가가 아니라 신고를 하여야 한다.

④ 소속공인중개사는 등록관청에 신고를 거쳐 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치할 수 있다. [X]
개업공인중개사(소속공인중개사가 아님)라도 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치할 수 없다.

⑤ 개업공인중개사는 의뢰받은 중개대상물에 대한 표시·광고에 중개보조원에 관한 사항을 명시해서는 아니된다. [O] **(정답)**
개업공인중개사는 의뢰받은 중개대상물에 대한 표시·광고에 중개보조원에 관한 사항을 명시해서는 아니된다.

7번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처해지는 자는?

① 신고관청의 관련 자료의 제출요구에도 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 자 [X]
신고관청의 관련 자료 제출요구에 불응한 자는 500만원 이하의 과태료 대상이다.

② 토지거래허가구역 내에서 토지거래계약허가를 받은 사항을 변경하려는 경우 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 자 [O] **(정답)**
토지거래허가구역 내에서 토지거래계약허가를 받은 사항을 변경하려는 경우 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 자는 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시 개별공시지가에 따른 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.

③ 외국인이 경매로 대한민국 안의 부동산을 취득한 후 취득 신고를 하지 아니한 자 [X]
외국인이 경매로 부동산을 취득한 후 취득 신고를 하지 아니한 자는 300만원 이하의 과태료 대상이다.

④ 개업공인중개사에게 부동산거래신고를 하지 아니하게 한 자 [X]
개업공인중개사에게 부동산거래신고를 하지 아니하게 한 자는 다른 벌칙 규정의 대상이다.

⑤ 부동산의 매매계약을 체결한 후 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 부동산거래신고를 하는 자 [X]
신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 부동산거래신고를 하는 자는 별도의 과태료 규정 대상이다.

8번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 일반중개계약과 전속중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 일반중개계약은 중개의뢰인이 중개대상물의 중개를 의뢰하기 위해 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한정하여 중개대상물을 중개하도록 하는 계약을 말한다. [X]
일반중개계약은 특정한 개업공인중개사에 한정하지 않고 여러 개업공인중개사에게 중개를 의뢰할 수 있는 계약을 말한다.

② 개업공인중개사가 일반중개계약을 체결한 때에는 중개의뢰인이 비공개를 요청하지 않은 경우, 부동산거래정보망에 해당 중개대상물에 관한 정보를 공개해야 한다. [X]
일반중개계약을 체결한 때에는 부동산거래정보망 공개의무가 없다(전속중개계약의 의무이다).

③ 개업공인중개사가 일반중개계약을 체결한 때에는 중개의뢰인에게 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다. [X]
전속중개계약을 체결한 경우에 2주일에 1회 이상 문서 통지의무가 있으며, 일반중개계약에는 이러한 의무가 없다.

④ 개업공인중개사가 국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 행위는 업무정지 사유에 해당하지 않는다. [X]
국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 행위는 업무정지 사유에 해당한다.

⑤ 표준서식인 일반중개계약서와 전속중개계약서에는 개업공인중개사가 중개보수를 과다수령 시 그 차액의 환급을 공통적으로 규정하고 있다. [O] **(정답)**
표준서식인 일반중개계약서와 전속중개계약서에는 개업공인중개사가 중개보수를 과다수령 시 그 차액의 환급을 공통적으로 규정하고 있다.

9번

공인중개사법령상 중개대상물 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물)에서 개업공인중개사의 기본 확인사항이 아닌 것은?

① 소재지, 면적 등 대상물건의 표시에 관한 사항 [O]
소재지, 면적 등 대상물건의 표시에 관한 사항은 기본 확인사항이다.

② 소유권 외의 권리사항 [O]
소유권 외의 권리사항은 기본 확인사항이다.

③ 비선호시설(1km이내)의 유무에 관한 사항 [X] **(정답)**
비선호시설(1km이내)의 유무에 관한 사항은 확인·설명서[Ⅰ](주거용 건축물)의 기본 확인사항이며, 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물)의 기본 확인사항이 아니다.

④ 관리주체 등 관리에 관한 사항 [O]
관리주체 등 관리에 관한 사항은 기본 확인사항이다.

⑤ 소유권에 관한 사항 [O]
소유권에 관한 사항은 기본 확인사항이다.

10번

공인중개사법령상 중개보수의 제한에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 공인중개사법령상 중개보수 제한 규정들은 공매 대상 부동산 취득의 알선에 대해서는 적용되지 않는다. [X]
공인중개사법령상 중개보수 제한 규정들은 공매 대상 부동산 취득의 알선에 대해서도 적용된다는 것이 판례이다.

ㄴ. 공인중개사법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개보수 약정은 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다. [O]
공인중개사법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개보수 약정은 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다.

ㄷ. 개업공인중개사는 중개대상물에 대한 거래계약이 완료되지 않을 경우에도 중개의뢰인과 중개행위에 상응하는 보수를 지급하기로 약정할 수 있고, 이 경우 공인중개사법령상 중개보수 제한 규정들이 적용된다. [O]
개업공인중개사는 거래계약이 완료되지 않을 경우에도 중개행위에 상응하는 보수를 지급하기로 약정할 수 있고, 이 경우에도 중개보수 제한 규정들이 적용된다.

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

11번

공인중개사법령상 ( )에 들어갈 숫자가 큰 것부터 작은 것 순으로 옳게 나열된 것은? ○ 개업공인중개사가 공제금으로 손해배상을 한 때에는 (ㄱ)일 이내에 공제에 다시 가입해야 한다. ○ 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우 변경일부터 (ㄴ)일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다. ○ 개업공인중개사는 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 (ㄷ)일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.

① ㄱ-ㄷ-ㄴ [O] **(정답)**
공제금으로 손해배상을 한 경우 15일 이내에 다시 가입, 인장 변경 시 7일 이내에 등록, 중개사무소 이전 시 10일 이내에 신고하여야 한다. 크기순으로 15일(ㄱ) > 10일(ㄷ) > 7일(ㄴ)이므로 ㄱ-ㄷ-ㄴ이다.

② ㄴ-ㄱ-ㄷ [X]
ㄴ-ㄱ-ㄷ은 7-15-10 순이 되어 크기순이 아니다.

③ ㄴ-ㄷ-ㄱ [X]
ㄴ-ㄷ-ㄱ은 7-10-15 순이 되어 작은 것부터 큰 것 순이다.

④ ㄷ-ㄱ-ㄴ [X]
ㄷ-ㄱ-ㄴ은 10-15-7 순이 되어 크기순이 아니다.

⑤ ㄷ-ㄴ-ㄱ [X]
ㄷ-ㄴ-ㄱ은 10-7-15 순이 되어 크기순이 아니다.

12번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 거래계약서 작성 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 개업공인중개사가 국토교통부장관이 정하는 거래계약서 표준서식을 사용하지 아니한 경우, 시·도지사는 그 자격을 취소해야 한다. [X]
개업공인중개사가 거래계약서 표준서식을 사용하지 아니한 경우, 이는 자격취소 사유가 아니라 업무정지 사유에 해당한다.

② 중개대상물확인·설명서 교부일자는 거래계약서에 기재해야 하는 사항이다. [O] **(정답)**
중개대상물확인·설명서 교부일자는 거래계약서에 기재해야 하는 사항이다.

③ 하나의 거래계약에 대하여 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우, 시·도지사는 3개월의 범위 안에서 그 업무를 정지해야 한다. [X]
하나의 거래계약에 대하여 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우는 등록취소 사유에 해당하며, 시·도지사가 아니라 등록관청이 처분권자이다.

④ 중개행위를 한 소속공인중개사가 거래계약서를 작성하는 경우, 그 소속공인중개사가 거래계약서에 서명 및 날인하여야 하며 개업공인중개사는 서명 및 날인의무가 없다. [X]
중개행위를 한 소속공인중개사가 거래계약서를 작성하는 경우, 그 소속공인중개사와 개업공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.

⑤ 거래계약서가 「전자문서 및 전자거래 기본법」에 따른 공인전자문서센터에 보관된 경우 3년간 그 사본을 보존해야 한다. [X]
거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우 5년간 보존의무가 면제되므로, "3년간 사본 보존"이라는 서술이 틀렸다.

13번

공인중개사법령상 등록관청이 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 하는 사유로 명시되지 않은 것은?

① 개업공인중개사가 업무정지기간 중에 중개업무를 한 경우 [X]
개업공인중개사가 업무정지기간 중에 중개업무를 한 경우는 등록취소 사유이다.

② 개인인 개업공인중개사가 사망한 경우 [X]
개인인 개업공인중개사가 사망한 경우는 등록취소 사유이다.

③ 개업공인중개사가 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우 [X]
개업공인중개사가 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우는 등록취소 사유이다.

④ 개업공인중개사가 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우 [O] **(정답)**
개업공인중개사가 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우는 등록관청이 등록을 취소"할 수 있는"(임의적) 사유이지, 반드시 취소하여야 하는(필요적) 사유로 명시되어 있지 않다.

⑤ 개업공인중개사가 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우 [X]
최근 1년 이내에 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우는 등록취소 사유이다.

14번

공인중개사법령상 거래정보사업자의 지정을 취소할 수 있는 사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 거짓 등 부정한 방법으로 지정을 받은 경우 [O]
거짓 등 부정한 방법으로 지정을 받은 경우는 지정취소 사유이다.

ㄴ. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우 [O]
정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우는 지정취소 사유이다.

ㄷ. 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 내용과 다르게 부동산거래정보망에 정보를 공개한 경우 [O]
공개를 의뢰받은 중개대상물의 내용과 다르게 정보를 공개한 경우는 지정취소 사유이다.

ㄹ. 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우 [O]
운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우는 지정취소 사유이다.

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

15번

공인중개사법령상 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해지는 개업공인중개사등의 행위가 아닌 것은?

① 관계 법령에서 양도가 금지된 부동산의 분양과 관련 있는 증서의 매매를 중개하는 행위 [O]
양도가 금지된 부동산 분양 관련 증서의 매매를 중개하는 행위는 3년 이하 징역·3천만원 이하 벌금 대상이다.

② 법정 중개보수를 초과하여 수수하는 행위 [X] **(정답)**
법정 중개보수를 초과하여 수수하는 행위는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하는 경한 벌칙 대상이다.

③ 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위 [O]
중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위는 3년 이하 징역·3천만원 이하 벌금 대상이다.

④ 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위 [O]
거래당사자 쌍방을 대리하는 행위는 3년 이하 징역·3천만원 이하 벌금 대상이다.

⑤ 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하는 행위 [O]
단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하는 행위는 3년 이하 징역·3천만원 이하 벌금 대상이다.

16번

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

① 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리해야 한다. [O]
협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리해야 한다.

② 공제규정에서 정하는 책임준비금의 적립비율은 공제료 수입액의 100분의 20이상으로 한다. [X] **(정답)**
공제규정에서 정하는 책임준비금의 적립비율은 공제료 수입액의 100분의 20이 아니라 100분의 10 이상으로 한다.

③ 국토교통부장관은 협회의 자산상황이 불량하여 공제 가입자의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 자산예탁기관의 변경을 명할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 협회의 자산상황이 불량하여 공제 가입자의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 자산예탁기관의 변경을 명할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 협회의 자산상황이 불량하여 중개사고 피해자의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 불건전한 자산에 대한 적립금의 보유를 명할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 협회의 자산상황이 불량하여 중개사고 피해자의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 불건전한 자산에 대한 적립금의 보유를 명할 수 있다.

⑤ 협회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년도의 공제사업 운용실적을 일간신문·협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시해야 한다. [O]
협회는 매년도의 공제사업 운용실적을 일간신문·협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시해야 한다.

17번

공인중개사법령상 중개보수 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 개업공인중개사의 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 취소된 경우에도 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. [X]
개업공인중개사의 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 취소된 경우에는 중개보수를 받을 수 없다.

② 개업공인중개사는 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인으로부터 중개대상물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 실비를 받을 수 없다. [X]
개업공인중개사는 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인으로부터 권리관계 확인에 소요되는 실비를 받을 수 있다.

③ 개업공인중개사는 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인으로부터 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 없다. [X]
개업공인중개사는 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인으로부터 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다.

④ 개업공인중개사의 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다. [O] **(정답)**
개업공인중개사의 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다.

⑤ 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 시·도의 조례로 정한다. [X]
주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 시·도의 조례가 아니라 국토교통부령으로 정하는 범위에서 개업공인중개사가 정한다.

18번

공인중개사법령상 행정제재처분효과의 승계 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 폐업신고 전에 개업공인중개사에게 한 업무정지처분의 효과는 그 처분일부터 2년간 재등록 개업공인중개사에게 승계된다. [X]
폐업신고 전에 한 업무정지처분의 효과는 그 처분일부터 2년이 아니라 1년간 재등록 개업공인중개사에게 승계된다.

ㄴ. 폐업기간이 2년을 초과한 재등록 개업공인중개사에 대해 폐업신고 전의 중개사무소 업무정지사유에 해당하는 위반행위를 이유로 행정처분을 할 수 없다. [O]
폐업기간이 2년을 초과한 재등록 개업공인중개사에 대해서는 폐업신고 전의 업무정지사유에 해당하는 위반행위를 이유로 행정처분을 할 수 없다.

ㄷ. 폐업신고 전에 개업공인중개사에게 한 과태료부과처분의 효과는 그 처분일부터 10개월된 때에 재등록을 한 개업공인중개사에게 승계된다. [O]
폐업신고 전에 한 과태료부과처분의 효과는 그 처분일부터 1년 이내에 재등록을 한 개업공인중개사에게 승계되므로, 10개월된 때에 재등록한 경우 승계된다.

ㄹ. 폐업기간이 3년 6개월이 지난 재등록 개업공인중개사에게 폐업신고 전의 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는 위반행위를 이유로 개설등록취소처분을 할 수 없다. [O]
폐업기간이 3년 6개월이 지난 재등록 개업공인중개사에게는 폐업신고 전의 개설등록 취소사유에 해당하는 위반행위를 이유로 개설등록취소처분을 할 수 없다.

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

19번

공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우 개설등록 기준에 부합하는 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

ㄱ. 대표자가 공인중개사이다. [O]
대표자가 공인중개사인 것은 개설등록 기준에 부합한다.

ㄴ. 건축물대장(「건축법」에 따른 가설건축물대장은 제외)에 기재된 건물에 전세로 중개사무소를 확보하였다. [O]
건축물대장(가설건축물대장 제외)에 기재된 건물에 전세로 중개사무소를 확보한 것은 개설등록 기준에 부합한다.

ㄷ. 중개사무소를 개설하려는 법인이 자본금 5천만원 이상인 「협동조합 기본법」상 사회적협동조합이다. [X]
사회적협동조합은 비영리법인으로서 영리를 목적으로 하는 중개업 법인의 개설등록 기준(상법상 회사 등)에 부합하지 않는다.

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

20번

공인중개사법령상 포상금을 지급받을 수 있는 신고 또는 고발의 대상을 모두 고른 것은?

ㄱ. 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 한 자 [X]
중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 한 자는 포상금 지급 대상 신고·고발 목록에 해당하지 않는다.

ㄴ. 공인중개사자격증을 다른 사람으로부터 대여받은 자 [O]
공인중개사자격증을 다른 사람으로부터 대여받은 자는 포상금 지급 대상이다.

ㄷ. 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 한 자 [X]
거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 한 자는 포상금 지급 대상 목록에 해당하지 않는다.

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

21번

공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 시·도지사는 공인중개사가 이 법을 위반하여 300만원 이상 벌금형의 선고를 받은 경우에는 그 자격을 취소해야 한다. [X] **(정답)**
자격취소 사유는 "벌금형"이 아니라 "이 법을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우"이다.

② 공인중개사의 자격이 취소된 자는 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사에게 반납해야 한다. [O]
공인중개사의 자격이 취소된 자는 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사에게 반납해야 한다.

③ 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지해야 한다. [O]
시·도지사는 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 국토교통부장관에게 보고하고 다른 시·도지사에게 통지해야 한다.

④ 시·도지사는 공인중개사의 자격을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시해야 한다. [O]
시·도지사는 공인중개사의 자격을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시해야 한다.

⑤ 시·도지사는 공인중개사가 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우에는 그 자격을 취소해야 한다. [O]
시·도지사는 공인중개사가 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우에는 그 자격을 취소해야 한다.

22번

부동산 거래신고 등에 관한 법령에 대한 설명이다. ( )에 들어갈 숫자는?(단, 국토교통부장관 또는 시·도지사가 따로 정하여 공고한 경우와 종전 규정에 따라 공고된 면제대상 토지면적 기준은 고려하지 않음) 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 중 아래의 세부 용도지역별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약허가는 필요하지 아니하다. o주거지역: (ㄱ)제곱미터 o상업지역: (ㄴ)제곱미터 o공업지역: (ㄷ)제곱미터 o녹지지역: (ㄹ)제곱미터

① ㄱ: 60, ㄴ: 100, ㄷ: 100, ㄹ: 200 [X]
ㄴ,ㄷ이 100으로 되어 있어 틀렸다(150이 옳음).

② ㄱ: 60, ㄴ: 150, ㄷ: 150, ㄹ: 200 [O] **(정답)**
도시지역 중 주거지역은 60제곱미터, 상업지역은 150제곱미터, 공업지역은 150제곱미터, 녹지지역은 200제곱미터 이하의 토지에 대하여는 토지거래계약허가가 필요하지 아니하다. ㄱ:60, ㄴ:150, ㄷ:150, ㄹ:200.

③ ㄱ: 180, ㄴ: 180, ㄷ: 660, ㄹ: 500 [X]
ㄱ,ㄴ,ㄷ,ㄹ이 180·180·660·500으로 되어 있어 모두 틀렸다.

④ ㄱ: 180, ㄴ: 200, ㄷ: 660, ㄹ: 200 [X]
ㄱ,ㄴ,ㄷ,ㄹ이 180·200·660·200으로 되어 있어 모두 틀렸다.

⑤ ㄱ: 180, ㄴ: 250, ㄷ: 500, ㄹ: 1천 [X]
ㄱ,ㄴ,ㄷ,ㄹ이 180·250·500·1천으로 되어 있어 모두 틀렸다.

23번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산정보체계의 관리 대상 정보로 명시된 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부동산 거래계약 등 부동산거래 관련 정보 [O]
부동산 거래계약 등 부동산거래 관련 정보는 관리대상 정보로 명시되어 있다.

ㄴ. 「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인 관련 정보 [O]
「부동산등기 특별조치법」 제3조에 따른 검인 관련 정보는 관리대상 정보로 명시되어 있다.

ㄷ. 중개사무소의 개설등록에 관한 정보 [X]
중개사무소의 개설등록에 관한 정보는 부동산정보체계 관리대상 정보로 명시되어 있지 않다.

ㄹ. 토지거래계약의 허가 관련 정보 [O]
토지거래계약의 허가 관련 정보는 관리대상 정보로 명시되어 있다.

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

24번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인의 부동산 취득 등에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 상호주의에 따른 제한은 고려하지 않음)

① 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역에서 외국인이 토지취득의 허가를 받지 아니하고 체결한 토지취득계약은 유효하다. [X]
생태·경관보전지역에서 허가를 받지 아니하고 체결한 토지취득계약은 효력이 발생하지 않는다.

② 외국인이 건축물의 신축을 원인으로 대한민국 안의 부동산을 취득한 때에는 신고관청으로부터 부동산 취득의 허가를 받아야 한다. [X]
외국인이 건축물의 신축을 원인으로 부동산을 취득한 때에는 취득한 날부터 6개월 이내에 신고관청에 신고하면 되고, 허가를 받아야 하는 것은 아니다.

③ 외국인이 취득하려는 토지가 토지거래허가구역과 「문화재보호법」에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역에 있으면 토지거래계약허가와 토지취득허가를 모두 받아야 한다. [X]
지정문화재의 보호구역에 있는 토지는 토지거래계약허가가 아니라 토지취득허가만 받으면 된다.

④ 대한민국 안의 부동산을 가지고 있는 대한민국국민이 외국인으로 변경된 경우 그 외국인이 해당 부동산을 계속 보유하려는 경우에는 부동산 보유의 허가를 받아야 한다. [X]
대한민국국민이 외국인으로 변경된 경우 부동산을 계속 보유하려면 허가가 아니라 신고관청에 신고하면 된다.

⑤ 외국인으로부터 토지취득의 허가 신청서를 받은 신고관청은 신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 해야 한다. [O] **(정답)**
외국인으로부터 토지취득의 허가 신청서를 받은 신고관청은 신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 해야 한다.

25번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 이행강제금에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 숫자로 옳은 것은? 시장·군수는 토지거래계약허가를 받아 토지를 취득한 자가 당초의 목적대로 이용하지 아니하고 방치한 경우 그에 대하여 상당한 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 명할 수 있다. 그 의무의 이행기간은 (ㄱ)개월 이내로 정하여야 하며, 그 정해진 기간 내에 이행되지 않은 경우, 토지 취득가액의 100분의(ㄴ)에 상당하는 금액의 이행강제금을 부과한다.

① ㄱ: 3, ㄴ: 7 [X]
ㄴ이 7로 되어 있어 틀렸다(10이 옳음).

② ㄱ: 3, ㄴ: 10 [O] **(정답)**
토지 이용 의무의 이행기간은 3개월 이내로 정하여야 하며, 정해진 기간 내에 이행되지 않은 경우 토지 취득가액의 100분의 10에 상당하는 금액의 이행강제금을 부과한다. ㄱ:3, ㄴ:10.

③ ㄱ: 6, ㄴ: 7 [X]
ㄱ,ㄴ이 6·7로 되어 있어 모두 틀렸다.

④ ㄱ: 6, ㄴ: 10 [X]
ㄱ이 6으로 되어 있어 틀렸다(3이 옳음).

⑤ ㄱ: 12, ㄴ: 15 [X]
ㄱ,ㄴ이 12·15로 되어 있어 모두 틀렸다.

26번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 시장·군수 또는 구청장은 공익사업용 토지에 대해 토지거래계약에 관한 허가신청이 있는 경우, 한국토지주택공사가 그 매수를 원하는 경우에는 한국토지주택공사를 선매자(先買者)로 지정하여 그 토지를 협의 매수하게 할 수 있다. [O]
시장·군수 또는 구청장은 한국토지주택공사를 선매자로 지정하여 협의 매수하게 할 수 있다.

② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제해야 한다. [O]
국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제해야 한다.

③ 토지거래허가신청에 대해 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다. [O]
불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.

④ 허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날의 다음 날부터 그 효력이 발생한다. [X] **(정답)**
허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날부터 "5일 후"에 그 효력이 발생하며, "공고한 날의 다음 날부터"라는 서술이 틀렸다.

⑤ 토지거래허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출해야 한다. [O]
토지거래허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 제출해야 한다.

27번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인등에 해당되는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 국제연합의 전문기구 [O]
국제연합의 전문기구는 외국인등에 해당한다.

ㄴ. 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인 [O]
대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인은 외국인등에 해당한다.

ㄷ. 외국의 법령에 따라 설립된 법인 [O]
외국의 법령에 따라 설립된 법인은 외국인등에 해당한다.

ㄹ. 비정부간 국제기구 [O]
비정부간 국제기구는 외국인등에 해당한다.

ㅁ. 외국 정부 [O]
외국 정부는 외국인등에 해당한다.

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

28번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가 등에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가? ◯ 농지에 대하여 토지거래계약허가를 받은 경우에는 「농지법」에 따른 농지전용허가를 받은 것으로 본다. ◯ 국세의 체납처분을 하는 경우에는 '허가구역 내 토지거래에 대한 허가'의 규정을 적용한다. ◯ 시장·군수는 토지 이용 의무기간이 지난 후에도 이행강제금을 부과할 수 있다. ◯ 토지의 소유권자에게 부과된 토지 이용에 관한 의무는 그 토지에 관한 소유권의 변동과 동시에 그 승계인에게 이전한다.

① 0개 [X]
옳은 지문은 0개가 아니라 1개이다.

② 1개 [O] **(정답)**
옳다. 제시된 4개 지문 중 옳은 것의 개수를 묻는 문제이다. 옳은 지문이 1개이므로 정답은 ②(1개)이다.

③ 2개 [X]
옳은 지문은 2개가 아니라 1개이다.

④ 3개 [X]
옳은 지문은 3개가 아니라 1개이다.

⑤ 4개 [X]
옳은 지문은 4개가 아니라 1개이다.

29번

개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」의 내용에 관하여 설명한 것으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 등기한 경우, 그 등기는 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 위반으로 무효이다. [X]
부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 구분소유하기로 하는 약정을 하고 공유로 등기한 경우(상호명의신탁, 구분소유적 공유)는 부동산실명법 위반으로 무효가 아니라 유효라는 것이 판례이다.

ㄴ. 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우 조세 포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 아니하는 경우 그 등기는 유효하다. [O]
배우자 명의로 등기한 경우 조세 포탈 등의 목적이 아니면 그 등기는 유효하다.

ㄷ. 명의신탁자가 계약의 당사자가 되는 3자간 등기명의신탁이 무효인 경우 명의신탁자는 매도인을 대위하여 명의수탁자 명의의 등기의 말소를 청구할 수 있다. [O]
3자간 등기명의신탁이 무효인 경우 명의신탁자는 매도인을 대위하여 명의수탁자 명의의 등기의 말소를 청구할 수 있다.

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

30번

매수신청대리인으로 등록한 개업공인중개사가 매수신청대리 위임인에게 「민사집행법」의 내용에 관하여 설명한 것으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 후순위 저당권자가 경매신청을 하면 매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다. [O]
후순위 저당권자가 경매신청을 하면 매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다.

② 전세권 및 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다. [O]
전세권 및 등기된 임차권은 저당권 등에 대항할 수 없는 경우에는 매각으로 소멸된다.

③ 유치권자는 유치권이 성립된 목적물을 경매로 매수한 자에 대하여 그 피담보채권의 변제를 청구할 수 있다. [X] **(정답)**
유치권자는 유치권이 성립된 목적물을 경매로 매수한 자에게 그 피담보채권의 변제를 청구할 수 없고, 변제받을 때까지 목적물의 인도를 거절할 수 있을 뿐이다.

④ 최선순위 전세권은 그 전세권자가 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다. [O]
최선순위 전세권은 그 전세권자가 배당요구를 하면 매각으로 소멸된다.

⑤ 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다. [O]
매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다.

31번

개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「상가건물 임대차보호법」의 내용에 관하여 설명한 것으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차인 경우에도 「상가건물 임대차보호법」상 권리금에 관한 규정이 적용된다. [O]
대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차인 경우에도 권리금에 관한 규정이 적용된다.

ㄴ. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우, 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다. [X]
임차인이 2기가 아니라 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우에 임대인은 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

ㄷ. 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다. [O]
임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위하여 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.

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

32번

개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「주택임대차보호법」의 내용에 관하여 설명한 것으로 틀린 것은?(단, 임차인은 자연인임)

① 「주택임대차보호법」은 주거용 건물의 임대차에 적용되며, 그 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 적용된다. [O]
「주택임대차보호법」은 주거용 건물의 임대차에 적용되며, 임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 적용된다.

② 임차인의 계약갱신요구권의 행사를 통해 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다. [O]
임차인의 계약갱신요구권 행사를 통해 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 임차인은 임차주택에 대한 경매신청의 등기 전에 대항요건을 갖추지 않은 경우에도 보증금 중 일정액에 대해서는 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. [X] **(정답)**
임차인은 임차주택에 대한 경매신청의 등기 전까지 대항요건을 갖추어야 소액보증금 중 일정액에 대해 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있다.

④ 임차인이 대항력을 갖춘 경우 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다. [O]
임차인이 대항력을 갖춘 경우 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.

⑤ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마친 임차인은 이후 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니한다. [O]
임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마친 임차인은 이후 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니한다.

33번

개업공인중개사가 주택의 임대차를 중개하면서 중개대상물 확인·설명서[Ⅰ](주거용 건축물)를 작성하는 경우 제외하거나 생략할 수 있는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율 [O]
취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 임대차의 경우 제외·생략할 수 있다.

ㄴ. 개별공시지가(㎡당) 및 건물(주택)공시가격 [O]
개별공시지가(㎡당) 및 건물(주택)공시가격은 임대차의 경우 생략할 수 있다.

ㄷ. 다가구주택 확인서류 제출여부 [X]
다가구주택 확인서류 제출여부는 임대차 중개 시에도 확인해야 하는 사항으로 생략할 수 없다.

ㄹ. 건축물의 방향 [X]
건축물의 방향은 기본적인 표시사항으로 생략할 수 없다.

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

34번

중개의뢰인 甲과 개업공인중개사 乙은 공인중개사법령에 따른 전속중개계약을 체결하고 전속중개계약서를 작성하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 甲과 乙이 전속중개계약의 유효기간을 4개월로 약정한 것은 유효하다. [O]
甲과 乙이 전속중개계약의 유효기간을 4개월로 약정한 것은 유효하다.

② 乙은 전속중개계약서를 3년 동안 보존해야 한다. [O]
乙은 전속중개계약서를 3년 동안 보존해야 한다.

③ 甲은 乙이 공인중개사법령상의 중개대상물 확인·설명의무를 이행하는데 협조해야 한다. [O]
甲은 乙이 중개대상물 확인·설명의무를 이행하는데 협조해야 한다.

④ 전속중개계약에 정하지 않은 사항에 대하여는 甲과 乙이 합의하여 별도로 정할 수 있다. [O]
전속중개계약에 정하지 않은 사항에 대하여는 甲과 乙이 합의하여 별도로 정할 수 있다.

⑤ 전속중개계약의 유효기간 내에 甲이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우, 甲은 乙에게 지급해야 할 중개보수 전액을 위약금으로 지급해야 한다. [X] **(정답)**
전속중개계약의 유효기간 내에 甲이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우, 甲은 중개보수 전액이 아니라 중개보수의 50% 범위에서 乙이 지출한 비용을 지급하면 된다.

35번

개업공인중개사 甲은 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」에 따라 매수신청대리인으로 등록하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 甲은 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 광업재단에 대한 매수신청대리를 할 수 있다. [O]
甲은 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 광업재단에 대한 매수신청대리를 할 수 있다.

ㄴ. 甲의 중개사무소 개설등록이 취소된 경우 시·도지사는 매수신청대리인 등록을 취소해야 한다. [X]
甲의 중개사무소 개설등록이 취소된 경우 시·도지사가 아니라 관할 지방법원장이 매수신청대리인 등록을 취소해야 한다.

ㄷ. 중개사무소 폐업신고로 甲의 매수신청대리인 등록이 취소된 경우 3년이 지나지 아니하면 甲은 다시 매수신청대리인 등록을 할 수 없다. [X]
중개사무소 폐업신고로 매수신청대리인 등록이 취소된 경우 3년 제한 없이 다시 매수신청대리인 등록을 할 수 있다.

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

36번

개업공인중개사가 아파트를 매수하려는 의뢰인에게 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 내용에 관하여 설명한 것으로 옳은 것은?

① 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우, 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다. [O] **(정답)**
전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우, 그 흠은 공용부분에 존재하는 것으로 추정한다.

② 구분소유자는 그 전유부분을 개량하기 위하여 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 전유부분의 사용을 청구할 수 없다. [X]
구분소유자는 그 전유부분을 개량하기 위하여 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 전유부분의 사용을 청구할 수 있다.

③ 공용부분의 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여 행사할 수 없다. [X]
공용부분의 공유자가 공용부분에 관하여 다른 공유자에 대하여 가지는 채권은 그 특별승계인에 대하여도 행사할 수 있다.

④ 대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여 분할을 청구할 수 있다. [X]
대지 위에 구분소유권의 목적인 건물이 속하는 1동의 건물이 있을 때에는 그 대지의 공유자는 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대하여 분할을 청구할 수 없다.

⑤ 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따르지 않는다. [X]
공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

37번

개업공인중개사가 주택을 임차하려는 중개의뢰인과 일반중개계약을 체결하면서 공인중개사법령상 표준서식인 일반중개계약서를 작성할 때 기재할 사항은?

① 소유자 및 등기명의인 [X]
소유자 및 등기명의인은 중개대상물 확인·설명서의 기재사항이지 일반중개계약서의 기재사항이 아니다.

② 은행융자·권리금·제세공과금 등 [X]
은행융자·권리금·제세공과금 등은 중개대상물 확인·설명서 관련 사항이지 일반중개계약서 기재사항이 아니다.

③ 중개의뢰 금액 [X]
중개의뢰 금액은 전속중개계약서의 기재사항이다.

④ 희망 지역 [O] **(정답)**
희망 지역은 공인중개사법령상 표준서식인 일반중개계약서에 기재할 사항이다.

⑤ 거래규제 및 공법상 제한사항 [X]
거래규제 및 공법상 제한사항은 중개대상물 확인·설명서의 기재사항이다.

38번

A시에 중개사무소를 둔 개업공인중개사 甲은 B시에 소재하는 乙 소유의 오피스텔(건축법령상 업무시설로 전용면적 80제곱미터이고, 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춤)에 대하여, 이를 매도하려는 乙과 매수하려는 丙의 의뢰를 받아 매매계약을 중개하였다. 이 경우 공인중개사법령상 甲이 받을 수 있는 중개보수 및 실비에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 甲이 乙로부터 받을 수 있는 실비는 A시가 속한 시·도의 조례에서 정한 기준에 따른다. [O]
甲이 乙로부터 받을 수 있는 실비는 A시(甲의 사무소 소재지)가 속한 시·도의 조례에서 정한 기준에 따른다.

ㄴ. 甲이 丙으로부터 받을 수 있는 중개보수의 상한요율은 거래금액의 1천분의 5이다. [O]
전용면적 85제곱미터 이하이고 일정 설비 요건을 갖춘 주거용 오피스텔의 경우, 甲이 丙으로부터 받을 수 있는 중개보수의 상한요율은 거래금액의 1천분의 5이다.

ㄷ. 甲은 乙과 丙으로부터 각각 중개보수를 받을 수 있다. [O]
甲은 매도인 乙과 매수인 丙으로부터 각각 중개보수를 받을 수 있다.

ㄹ. 주택(부속토지 포함)의 중개에 대한 보수 및 실비 규정을 적용한다. [X]
이 사안의 대상물건은 주택이 아니라 요건을 갖춘 주거용 오피스텔이므로, 주택(부속토지 포함)의 중개에 대한 보수 및 실비 규정이 아니라 주거용 오피스텔에 대한 별도 규정을 적용한다.

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

39번

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

① 거래당사자가 외국인인 경우 거래당사자의 국적을 반드시 적어야 한다. [O]
거래당사자가 외국인인 경우 거래당사자의 국적을 반드시 적어야 한다.

② '계약대상 면적'란에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적는다. [O]
'계약대상 면적'란에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 적는다.

③ '종전 부동산'란은 입주권 매매의 경우에만 작성한다. [O]
'종전 부동산'란은 입주권 매매의 경우에만 작성한다.

④ '계약의 조건 및 참고사항'란은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우, 거래와 관련한 참고내용이 있을 경우에 적는다. [O]
'계약의 조건 및 참고사항'란은 계약조건이나 기한을 붙인 경우, 참고내용이 있을 경우에 적는다.

⑤ 거래대상의 종류가 공급계약(분양)인 경우 물건별 거래가격 및 총 실제거래가격에 부가가치세를 제외한 금액을 적는다. [X] **(정답)**
거래대상의 종류가 공급계약(분양)인 경우 물건별 거래가격 및 총 실제거래가격은 부가가치세를 "제외한"이 아니라 "포함한" 금액으로 적는다.

40번

개업공인중개사가 분묘가 있는 토지를 매수하려는 의뢰인에게 분묘기지권에 관해 설명한 것으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 분묘기지권의 존속기간은 지상권의 존속기간에 대한 규정이 유추적용되어 30년으로 인정된다. [X]
분묘기지권의 존속기간은 당사자 사이에 약정이 없는 한 분묘를 수호하고 봉사를 계속하는 한 존속하는 것으로 보아, 30년으로 획일적으로 인정되는 것이 아니다.

② 「장사 등에 관한 법률」이 시행되기 전에 설치된 분묘의 경우 그 법의 시행 후에는 분묘기지권의 시효취득이 인정되지 않는다. [X]
「장사 등에 관한 법률」 시행 전에 설치된 분묘의 경우 그 법 시행 후에도 분묘기지권의 시효취득이 인정될 수 있다는 것이 판례이다.

③ 자기 소유 토지에 분묘를 설치한 사람이 분묘이장의 특약 없이 토지를 양도함으로써 분묘기지권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권이 성립한 때부터 지료지급의무가 있다. [O] **(정답)**
자기 소유 토지에 분묘를 설치한 사람이 분묘이장의 특약 없이 토지를 양도함으로써 분묘기지권을 취득한 경우, 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권이 성립한 때부터 지료지급의무가 있다.

④ 분묘기지권을 시효로 취득한 사람은 토지소유자의 지료지급청구가 있어도 지료지급의무가 없다. [X]
분묘기지권을 시효로 취득한 사람도 토지소유자의 지료지급청구가 있으면 그 청구한 날부터 지료지급의무가 있다.

⑤ 분묘가 멸실된 경우 유골이 존재하여 분묘의 원상회복이 가능한 일시적인 멸실에 불과하여도 분묘기지권은 소멸한다. [X]
분묘가 멸실된 경우에도 유골이 존재하여 분묘의 원상회복이 가능한 일시적인 멸실에 불과하다면 분묘기지권은 소멸하지 않는다.
