2023년 공인중개사법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

공인중개사법령상 금지되는 행위를 모두 고른 것은?(단, 다른 법령의 규정은 고려하지 않음)

ㄱ. 법인인 개업공인중개사가 중개업과 함께 주택의 분양대행을 겸업하는 행위 [O]

법인인 개업공인중개사가 중개업과 함께 주택의 분양대행을 겸업하는 행위는 법령상 허용된 겸업업무이므로 금지행위가 아니다.

ㄴ. 다른 사람의 중개사무소등록증을 양수하여 이를 사용하는 행위 [X]

다른 사람의 중개사무소등록증을 양수하여 사용하는 행위는 금지행위에 해당한다.

ㄷ. 공인중개사로 하여금 그의 공인중개사자격증을 다른 사람에게 대여하도록 알선하는 행위 [X]

공인중개사로 하여금 그의 공인중개사자격증을 다른 사람에게 대여하도록 알선하는 행위는 금지행위에 해당한다.

① ㄴ

② ㄱ, ㄴ

③ ㄱ, ㄷ

④ ㄴ, ㄷ **(정답)**

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

2번

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

① 위원은 위원장이 임명하거나 위촉한다. [X] **(정답)**

위원회의 위원은 위원장이 아니라 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.

② 심의사항에는 중개보수 변경에 관한 사항이 포함된다. [O]

중개보수 변경에 관한 사항은 위원회 심의사항이다.

③ 위원회에서 심의한 사항 중 공인중개사의 자격취득에 관한 사항의 경우 시·도지사는 이에 따라야 한다. [O]

위원회가 심의한 사항 중 공인중개사의 자격취득에 관한 사항은 시·도지사가 이에 따라야 한다.

④ 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다. [O]

위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.

⑤ 위원이 속한 법인이 해당 안건의 당사자의 대리인이었던 경우 그 위원은 위원회의 심의·의결에서 제척된다. [O]

위원이 속한 법인이 해당 안건 당사자의 대리인이었던 경우 그 위원은 심의·의결에서 제척된다.

3번

공인중개사법령상 용어에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 중개대상물을 거래당사자 간에 교환하는 행위는 '중개'에 해당한다. [X]
'중개'는 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 등을 알선하는 행위이며, 당사자 간 직접 교환행위 자체는 중개가 아니다.

② 다른 사람의 의뢰에 의하여 중개를 하는 경우는 그에 대한 보수를 받지 않더라도 '중개업'에 해당한다. [X]
'중개업'은 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것이므로 보수를 받지 않으면 중개업에 해당하지 않는다.

③ 개업공인중개사인 법인의 임원으로서 공인중개사인 자가 중개업무를 수행하는 경우에는 '개업공인중개사'에 해당한다. [X]
법인의 임원으로서 공인중개사인 자가 중개업무를 수행하더라도 그 법인이 '개업공인중개사'이고 그 개인은 소속공인중개사에 해당한다.

④ 공인중개사가 개업공인중개사에 소속되어 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 경우에는 '중개보조원'에 해당한다. [X]
개업공인중개사에 소속되어 중개업무 관련 단순 업무를 보조하는 자는 '중개보조원'에 해당하며, 공인중개사 자격 소지 여부와 무관하게 중개보조원으로 분류된다.

⑤ 공인중개사자격을 취득한 자는 중개사무소의 개설등록 여부와 관계없이 '공인중개사'에 해당한다. [O] **(정답)**
공인중개사자격을 취득한 자는 중개사무소 개설등록 여부와 관계없이 '공인중개사'에 해당한다.

4번

공인중개사법령상 중개사무소의 설치에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역 안에 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다. [O]
개업공인중개사는 등록관청 관할구역 안에 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.

② 개업공인중개사는 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다. [O]
이동이 용이한 임시 중개시설물 설치는 금지된다.

③ 주된 사무소의 소재지가 속한 군에는 분사무소를 설치할 수 없다. [O]
주된 사무소 소재지가 속한 시·군·구에는 분사무소를 설치할 수 없다.

④ 법인이 아닌 개업공인중개사가 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 설치하기 위해서는 등록관청에 신고하여야 한다. [X] **(정답)**
분사무소는 법인인 개업공인중개사만 설치할 수 있으므로, 법인이 아닌 개업공인중개사는 애초에 분사무소를 설치할 수 없다.

⑤ 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 신고확인서를 교부하여야 한다. [O]
분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 신고내용이 적합하면 신고확인서를 교부하여야 한다.

5번

공인중개사법령상 법인의 중개사무소 개설등록의 기준으로 틀린 것은?(단, 다른 법령의 규정은 고려하지 않음)

① 대표자는 공인중개사일 것 [O]
대표자는 공인중개사이어야 한다.

② 대표자를 포함한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)의 3분의 1 이상은 공인중개사일 것 [X] **(정답)**
대표자를 "포함한"이 아니라 대표자를 "제외한" 임원 또는 사원의 3분의 1 이상이 공인중개사이어야 한다.

③ 「상법」상 회사인 경우 자본금은 5천만원 이상일 것 [O]
「상법」상 회사인 경우 자본금은 5천만원 이상이어야 한다.

④ 대표자, 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함) 전원이 실무교육을 받았을 것 [O]
대표자, 임원 또는 사원 전원이 실무교육을 받았어야 한다.

⑤ 분사무소를 설치하려는 경우 분사무소의 책임자가 실무교육을 받았을 것 [O]
분사무소를 설치하려는 경우 분사무소 책임자가 실무교육을 받았어야 한다.

6번

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

ㄱ. 근저당권이 설정되어 있는 피담보채권 [X]
근저당권이 설정되어 있는 피담보채권 자체는 중개대상물이 아니다.

ㄴ. 아직 완성되기 전이지만 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트 [O]
아직 완성되기 전이지만 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트(분양권)는 판례상 중개대상물에 해당한다.

ㄷ. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목 [O]
「입목에 관한 법률」에 따른 입목은 중개대상물에 해당한다.

ㄹ. 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치 [X]
점포 위치에 따른 영업상 이점 등 무형의 재산적 가치(권리금)는 중개대상물이 아니다(판례).

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

7번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 보지 아니한다. [X]
중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

② 소속공인중개사를 고용하려는 개업공인중개사는 고용 전에 미리 등록관청에 신고해야 한다. [X]
소속공인중개사 고용은 고용 전이 아니라 업무개시 전까지 등록관청에 신고하면 된다.

③ 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다. [O] **(정답)**
개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계 종료일부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.

④ 개업공인중개사가 소속공인중개사의 고용 신고를 할 때에는 해당 소속공인중개사의 실무교육 수료확인증을 제출하여야 한다. [X]
고용신고 시 실무교육 수료확인증 사본 제출은 등록관청이 전자적으로 수료 여부를 확인할 수 있으면 생략할 수 있다.

⑤ 개업공인중개사는 외국인을 중개보조원으로 고용할 수 없다. [X]
결격사유가 없는 외국인은 중개보조원으로 고용할 수 있다.

8번

공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록을 위한 제출 서류에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 공인중개사자격증 사본을 제출하여야 한다. [X] **(정답)**
등록관청은 자격 발급 여부를 직접 확인하므로, 개설등록신청서에 공인중개사자격증 사본을 제출서류로 요구하지 않는다.

② 사용승인을 받았으나 건축물대장에 기재되지 아니한 건물에 중개사무소를 확보하였을 경우에는 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류를 제출하여야 한다. [O]
사용승인을 받았으나 건축물대장에 기재되지 않은 건물의 경우 그 사유를 적은 서류를 제출한다.

③ 여권용 사진을 제출하여야 한다. [O]
여권용 사진을 제출하여야 한다.

④ 실무교육을 위탁받은 기관이 실무교육 수료 여부를 등록관청이 전자적으로 확인할 수 있도록 조치한 경우에는 실무교육의 수료확인증 사본을 제출하지 않아도 된다. [O]
실무교육 수료 여부를 등록관청이 전자적으로 확인할 수 있으면 수료확인증 사본 제출을 생략할 수 있다.

⑤ 외국에 주된 영업소를 둔 법인의 경우에는 「상법」상 외국회사 규정에 따른 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류를 제출하여야 한다. [O]
외국에 주된 영업소를 둔 법인은 「상법」상 외국회사 규정에 따른 영업소 등기 증명 서류를 제출하여야 한다.

9번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 부동산중개업 휴업 또는 폐업에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 분사무소의 폐업신고를 하는 경우 분사무소설치 신고확인서를 첨부해야 한다. [O]
분사무소의 폐업신고를 하는 경우 분사무소설치 신고확인서를 첨부해야 한다.

ㄴ. 임신은 6개월을 초과하여 휴업할 수 있는 사유에 해당한다. [O]
임신은 6개월을 초과하여 휴업할 수 있는 정당한 사유에 해당한다.

ㄷ. 업무정지처분을 받고 부동산중개업 폐업신고를 한 개업공인중개사는 업무정지기간이 지나지 아니하더라도 중개사무소 개설등록을 할 수 있다. [X]
업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 개업공인중개사가 업무정지기간이 지나기 전에 다시 개설등록을 하는 경우, 업무정지의 효과가 승계되어 그 기간 중에는 개설등록을 할 수 없다.

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

10번

공인중개사법령상 인장등록 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 중개사무소 개설등록 후에도 업무를 개시하기 전이라면 중개행위에 사용할 인장을 등록할 수 있다. [O]
개업공인중개사는 중개사무소 개설등록 후 업무를 개시하기 전이라면 인장을 등록할 수 있다.

② 소속공인중개사의 인장등록은 소속공인중개사에 대한 고용 신고와 같이 할 수 있다. [O]
소속공인중개사의 인장등록은 고용 신고와 같이 할 수 있다.

③ 분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다. [O]
분사무소에서 사용할 인장은 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.

④ 소속공인중개사가 등록하여야 할 인장의 크기는 가로·세로 각각 7밀리미터 이상 30밀리미터 이내이어야 한다. [O]
소속공인중개사가 등록할 인장의 크기는 가로·세로 각각 7밀리미터 이상 30밀리미터 이내이어야 한다.

⑤ 소속공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우에는 변경일부터 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록해야 한다. [X] **(정답)**
소속공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우에는 변경일부터 "10일"이 아니라 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록해야 한다.

11번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개사무소 이전신고 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사가 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. [O]
관할 지역 외로 이전한 경우 이전 후 중개사무소를 관할하는 등록관청에 신고한다.

② 개업공인중개사가 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다. [O]
이전신고를 한 경우 지체 없이 종전 사무소의 간판을 철거하여야 한다.

③ 분사무소의 이전신고를 하려는 경우에는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 중개사무소이전신고서를 제출해야 한다. [O]
분사무소 이전신고는 주된 사무소 소재지 관할 등록관청에 한다.

④ 업무정지 기간 중에 있는 개업공인중개사는 중개사무소의 이전신고를 하는 방법으로 다른 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용할 수 없다. [O]
업무정지 기간 중인 개업공인중개사는 이전신고 방법으로 다른 개업공인중개사의 사무소를 공동사용할 수 없다.

⑤ 공인중개사인 개업공인중개사가 중개사무소이전신고서를 제출할 때 중개사무소등록증을 첨부하지 않아도 된다. [X] **(정답)**
공인중개사인 개업공인중개사가 이전신고서를 제출할 때에는 중개사무소등록증을 첨부하여야 한다.

12번

공인중개사법령상 중개의뢰인 甲과 개업공인중개사 乙의 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 甲의 요청에 따라 乙이 일반중개계약서를 작성한 경우 그 계약서를 3년간 보존해야 한다. [X]
일반중개계약서는 보존의무가 없다(전속중개계약서만 3년 보존의무).

② 일반중개계약은 표준이 되는 서식이 정해져 있다. [O] **(정답)**
일반중개계약은 국토교통부장관이 정한 표준서식이 있으나 그 사용이 강제되지는 않는다.

③ 전속중개계약은 법령이 정하는 계약서에 의하여야 하며, 乙이 서명 및 날인하되 소속공인중개사가 있는 경우 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다. [X]
전속중개계약은 법령이 정하는 서식에 의하여야 하며, 소속공인중개사가 있는 경우 개업공인중개사와 함께 서명 및 날인해야 한다.

④ 전속중개계약의 유효기간은 甲과 乙이 별도로 정하더라도 3개월을 초과할 수 없다. [X]
전속중개계약의 유효기간은 당사자가 별도로 정하면 3개월을 초과할 수 있다.

⑤ 전속중개계약을 체결한 甲이 그 유효기간 내에 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우 중개보수에 해당하는 금액을 乙에게 위약금으로 지급해야 한다. [X]
전속중개계약 기간 내에 의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 직접 거래한 경우, 중개보수의 50% 범위에서 개업공인중개사가 지출한 비용을 지급하면 되고 중개보수 전액을 위약금으로 지급하는 것이 아니다.

13번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래계약 신고서의 작성방법으로 틀린 것은?

① 관련 필지 등 기재사항이 복잡한 경우에는 다른 용지에 작성하여 간인 처리한 후 첨부한다. [O]
관련 필지가 복잡하면 별지에 작성 후 간인 처리하여 첨부한다.

② '거래대상'의 '종류' 중 '공급계약'은 시행사 또는 건축주 등이 최초로 부동산을 공급(분양)하는 계약을 말한다. [O]
'공급계약'은 시행사·건축주 등이 최초로 부동산을 공급(분양)하는 계약을 말한다.

③ '계약대상 면적'란에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 집합건축물이 아닌 건축물의 경우 건축물 면적은 연면적을 적는다. [O]
계약대상 면적란은 실제 거래면적을 적되, 집합건축물이 아니면 연면적을 적는다.

④ '거래대상'의 '종류' 중 '임대주택 분양전환'은 법인이 아닌 임대주택사업자가 임대기한이 완료되어 분양전환하는 주택인 경우에 √표시를 한다. [X] **(정답)**
'임대주택 분양전환'은 "법인이 아닌"이 아니라 법인인 임대주택사업자가 임대기한 완료 후 분양전환하는 주택인 경우에 표시한다.

⑤ 전매계약(분양권, 입주권)의 경우 '물건별 거래가격'란에는 분양가격, 발코니 확장 등 선택비용 및 추가 지급액 등을 각각 적되, 각각의 비용에 대한 부가가치세가 있는 경우 이를 포함한 금액으로 적는다. [O]
전매계약의 경우 분양가격, 발코니 확장비용 등 추가지급액을 부가가치세 포함 금액으로 각각 적는다.

14번

공인중개사법령상 개업공인중개사 甲의 중개대상물 확인·설명에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 甲은 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부해야 한다. [O]
중개완성시 거래계약서 작성과 동시에 확인·설명서를 작성, 교부한다.

② 甲은 중개대상물에 근저당권이 설정된 경우, 실제의 피담보채무액을 조사·확인하여 설명할 의무가 있다. [X] **(정답)**
개업공인중개사는 근저당권이 설정된 경우 등기부상 채권최고액을 조사·확인하여 설명하면 되고, 실제의 피담보채무액까지 조사·확인할 의무는 없다는 것이 판례이다.

③ 甲은 중개대상물의 범위 외의 물건이나 권리 또는 지위를 중개하는 경우에도 선량한 관리자의 주의로 권리관계 등을 조사·확인하여 설명할 의무가 있다. [O]
중개대상물 범위 외의 물건이라도 선량한 관리자의 주의로 권리관계 등을 조사·확인하여 설명할 의무가 있다(판례).

④ 甲은 자기가 조사·확인하여 설명할 의무가 없는 사항이라도 중개의뢰인이 계약을 맺을지를 결정하는 데 중요한 것이라면 그에 관해 그릇된 정보를 제공해서는 안 된다. [O]
조사·확인 의무가 없는 사항이라도 그릇된 정보를 제공해서는 안 된다.

⑤ 甲이 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우 500만원 이하의 과태료 부과사유에 해당한다. [O]
확인·설명을 성실·정확하게 하지 않거나 근거자료를 제시하지 않은 경우 500만원 이하의 과태료 부과사유에 해당한다.

15번

공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사 甲의 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 甲은 업무를 시작하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 하여야 한다. [O]
업무개시 전에 손해배상 보장조치를 하여야 한다.

② 甲은 2억원 이상의 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다. [O]
공인중개사인 개업공인중개사는 2억원 이상의 보증보험·공제 또는 공탁을 하여야 한다.

③ 甲은 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다. [O]
보증보험금 등으로 배상한 때에는 15일 이내에 다시 가입하거나 부족분을 보전해야 한다.

④ 甲이 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우는 업무정지사유에 해당하지 않는다. [X] **(정답)**
손해배상 보장조치를 이행하지 않고 업무를 개시한 경우도 업무정지사유에 해당한다.

⑤ 甲은 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. [O]
자기 사무소를 다른 사람의 중개행위 장소로 제공하여 거래당사자에게 손해가 발생한 경우 배상책임이 있다.

16번

공인중개사법령상 중개사무소의 명칭 및 등록증 등의 게시에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 공인중개사인 개업공인중개사는 공인중개사자격증 원본을 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 한다. [O]
공인중개사인 개업공인중개사는 자격증 원본을 게시하여야 한다.

② 개업공인중개사는 「부가가치세법 시행령」에 따른 사업자등록증을 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 한다. [O]
사업자등록증을 게시하여야 한다.

③ 법인인 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 '공인중개사사무소' 또는 '부동산중개'라는 문자를 사용하여야 한다. [O]
법인인 개업공인중개사는 사무소 명칭에 '공인중개사사무소' 또는 '부동산중개'를 사용하여야 한다.

④ 법인인 개업공인중개사의 분사무소에 옥외광고물을 설치하는 경우 분사무소설치 신고확인서에 기재된 책임자의 성명을 표기하여야 한다. [O]
분사무소 옥외광고물에는 신고확인서에 기재된 책임자 성명을 표기하여야 한다.

⑤ 법 제7638호 부칙 제6조제2항에 따른 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 '공인중개사사무소' 및 '부동산중개'라는 문자를 사용하여서는 아니된다. [X] **(정답)**
법 부칙 제7638호에 따른 개업공인중개사(중개인)는 '공인중개사사무소'라는 문자는 사용할 수 없으나 '부동산중개'라는 문자는 사용할 수 있으므로, "및"으로 둘 다 금지된다는 서술은 틀렸다.

17번

공인중개사법령상 개업공인중개사등의 교육 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 폐업신고 후 400일이 지난 날 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 자는 실무교육을 받지 않아도 된다. [X]
폐업신고 후 1년이 지나지 않은 자가 다시 등록하려는 경우 실무교육이 면제될 수 있으나, 400일(1년 초과)이 지났다면 면제 대상에서 제외되어 실무교육을 받아야 한다.

② 중개보조원의 직무수행에 필요한 직업윤리에 대한 교육 시간은 5시간이다. [X]
중개보조원의 직무수행에 필요한 직업윤리 교육시간은 5시간이 아니라 3시간 이상 4시간 이하이다.

③ 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 대상자에게 통지하여야 한다. [O] **(정답)**
시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 대상자에게 통지하여야 한다.

④ 부동산 중개 및 경영 실무에 대한 교육시간은 36시간이다. [X]
부동산 중개 및 경영 실무에 대한 실무교육 시간은 36시간이 아니라 28시간 이상 32시간 이하이다.

⑤ 시·도지사가 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시하려는 경우에는 교육일 7일 전까지 교육일시·교육장소 및 교육내용을 교육대상자에게 통지하여야 한다. [X]
시·도지사가 부동산거래사고 예방 교육을 실시하려는 경우 교육일 7일이 아니라 10일 전까지 통지하여야 한다.

18번

공인중개사법령상 계약금등을 예치하는 경우 예치명의자가 될 수 있는 자를 모두 고른 것은?

ㄱ. 「보험업법」에 따른 보험회사 [O]
「보험업법」에 따른 보험회사는 예치명의자가 될 수 있다.

ㄴ. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자중개업자 [X]
「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 투자중개업자는 예치명의자 목록에 포함되지 않는다.

ㄷ. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 [O]
「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자는 예치명의자가 될 수 있다.

ㄹ. 「한국지방재정공제회법」에 따른 한국지방재정공제회 [X]
「한국지방재정공제회법」에 따른 한국지방재정공제회는 예치명의자에 해당하지 않는다.

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

19번

공인중개사법령상 규정 위반으로 과태료가 부과되는 경우 과태료 부과기준에서 정하는 금액이 가장 적은 경우는?

① 휴업한 중개업의 재개 신고를 하지 않은 경우 [O] **(정답)**
휴업한 중개업의 재개 신고를 하지 않은 경우 과태료는 20만원으로, 제시된 항목 중 가장 적은 금액이다.

② 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우 [X]
중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우 개업공인중개사에게 50만원 이하의 과태료가 부과된다.

③ 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우 [X]
중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우 50만원 이하의 과태료가 부과된다.

④ 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 않은 기간이 50일인 경우 [X]
연수교육을 정당한 사유 없이 받지 않은 기간이 길수록 과태료가 가중되며, 50일인 경우도 20만원보다 큰 금액이 부과된다.

⑤ 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않은 경우 [X]
손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않은 경우 500만원 이하의 과태료가 부과된다.

20번

A시에 중개사무소를 둔 개업공인중개사가 A시에 소재하는 주택(부속토지 포함)에 대하여 아래와 같이 매매와 임대차계약을 동시에 중개하였다. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 甲으로부터 받을 수 있는 중개보수의 최고한도액은? 【계약에 관한 사항】 - 계약당사자: 甲(매도인, 임차인)과 乙(매수인, 임대인) - 매매계약: 매매대금 2억 5천만원, 매매계약에 대하여 합의된 중개보수 160만원 - 임대차계약: 임대보증금 1천만원, 월차임 30만원, 임대기간 2년 【A시 중개보수 조례 기준】 - 거래금액 2억원 이상 9억원 미만(매매·교환): 상한요율 0.4% - 거래금액 5천만원 미만(임대차 등): 상한요율 0.5%(한도액 20만원)

① 100만원 [O] **(정답)**
동일한 중개대상물에 대하여 매매와 임대차계약을 동시에 중개한 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용하여 중개보수를 산정한다. 매매대금 2억5천만원(0.4% 상한요율)의 최고한도액은 100만원이며, 임대차 보수는 별도로 청구할 수 없으므로 甲으로부터 받을 수 있는 중개보수의 최고한도액은 100만원이다.

② 115만 5천원 [X]
매매·임대차 동시중개시 임대차 보수를 별도로 합산하여 계산한 금액으로, 매매 거래금액만 적용하는 규정을 반영하지 않은 오답이다.

③ 120만원 [X]
매매계약 합의보수 160만원을 그대로 인정한 값으로, 법정 한도(100만원)를 초과하여 받을 수 없다는 점을 반영하지 않은 오답이다.

④ 160만원 [X]
甲과 乙이 합의한 160만원은 법정 한도(100만원)를 초과하므로 그대로 받을 수 없다.

⑤ 175만 5천원 [X]
매매·임대차 보수를 단순 합산한 값으로, 동시중개시 매매 거래금액만 적용하는 규정을 반영하지 않은 오답이다.

21번

공인중개사법령상 소속공인중개사에게 금지되는 행위를 모두 고른 것은?

ㄱ. 공인중개사 명칭을 사용하는 행위 [O]
소속공인중개사도 공인중개사 자격을 가지므로 공인중개사 명칭 사용 자체는 금지행위가 아니다.

ㄴ. 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 행위 [X]
소속공인중개사 명의로 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 행위는 금지된다(표시·광고는 개업공인중개사 명의로 하여야 함).

ㄷ. 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위 [X]
중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위는 소속공인중개사에게 금지된다.

ㄹ. 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도함으로써 개업공인중개사의 업무를 방해하는 행위 [X]
시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도함으로써 개업공인중개사의 업무를 방해하는 행위는 금지된다.

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

22번

공인중개사법령상 소속공인중개사의 규정 위반행위 중 자격정지 기준이 6개월에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우 [O]
2 이상의 중개사무소에 소속된 경우(이중소속)는 자격정지 기준 중 가장 중한 6개월에 해당한다.

ㄴ. 거래계약서에 서명·날인을 하지 아니한 경우 [X]
거래계약서에 서명·날인을 하지 아니한 경우는 자격정지 3개월 기준이다.

ㄷ. 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우 [X]
등록하지 아니한 인장을 사용한 경우는 자격정지 3개월 기준이다.

ㄹ. 확인·설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우 [X]
확인·설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우도 자격정지 3개월 기준이다.

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

23번

공인중개사법령상 행정제재처분효과의 승계 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 폐업신고한 개업공인중개사의 중개사무소에 다른 개업공인중개사가 중개사무소를 개설등록한 경우 그 지위를 승계한다. [X]
폐업신고한 중개사무소에 다른 개업공인중개사가 개설등록하더라도 그 지위는 승계되지 않는다.

② 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 사유로 행한 업무정지처분의 효과는 그 처분에 대한 불복기간이 지난 날부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자에게 승계된다. [X]
업무정지처분의 효과는 처분에 대한 불복기간이 아니라 그 처분일로부터 1년간 재등록 개업공인중개사에게 승계된다.

③ 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 6개월인 경우 재등록 개업공인중개사에게 그 위반행위에 대해서 행정처분을 할 수 없다. [X]
폐업기간이 1년을 초과하지 않는 경우(6개월)에는 재등록 개업공인중개사에게 그 위반행위에 대하여 행정처분을 할 수 있다.

④ 재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고 전의 업무정지에 해당하는 위반행위를 이유로 행정처분을 할 때 폐업기간과 폐업의 사유는 고려하지 않는다. [X]
재등록 개업공인중개사에 대한 행정처분 시 폐업기간과 폐업사유를 고려하여야 한다.

⑤ 개업공인중개사가 2022. 4. 1. 과태료 부과 처분을 받은 후 폐업신고를 하고 2023. 3. 2. 다시 중개사무소의 개설등록을 한 경우 그 처분의 효과는 승계된다. [O] **(정답)**
2022.4.1. 과태료 부과처분 후 폐업, 2023.3.2. 재등록(폐업기간 11개월, 1년 이내)한 경우 그 처분의 효과는 승계된다.

24번

공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 공인중개사의 자격취소처분은 청문을 거쳐 중개사무소의 개설등록증을 교부한 시·도지사가 행한다. [X] **(정답)**
자격취소처분은 "등록증"이 아니라 "자격증"을 교부한 시·도지사가 청문을 거쳐 행한다.

② 공인중개사가 자격정지처분을 받은 기간 중에 법인인 개업공인중개사의 임원이 되는 경우 시·도지사는 그 자격을 취소하여야 한다. [O]
자격정지기간 중 법인 임원이 되는 경우 시·도지사는 자격을 취소하여야 한다.

③ 자격취소처분을 받아 공인중개사자격증을 반납하려는 자는 그 처분을 받은 날부터 7일 이내에 반납해야 한다. [O]
자격취소처분을 받은 자는 처분받은 날부터 7일 이내에 자격증을 반납해야 한다.

④ 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. [O]
시·도지사는 자격취소처분을 한 때에는 5일 이내에 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

⑤ 분실로 인하여 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 자는 자격증 반납을 대신하여 그 이유를 기재한 사유서를 시·도지사에게 제출하여야 한다. [O]
분실 등으로 반납할 수 없는 자는 그 사유서를 제출하여야 한다.

25번

공인중개사법령상 공인중개사협회(이하 '협회'라 함) 및 공제사업에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 협회는 총회의 의결내용을 10일 이내에 시·도지사에게 보고하여야 한다. [X]
협회는 총회 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

② 협회는 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 공제사업 운용실적을 일간신문에 공시하거나 협회의 인터넷 홈페이지에 게시해야 한다. [X]
공제사업 운용실적의 공시 시한은 다음 연도 4월 30일까지로, 지문의 "매 회계연도 종료 후 3개월 이내"라는 서술과 다르다.

③ 협회의 창립총회를 개최할 경우 특별자치도에서는 10인 이상의 회원이 참여하여야 한다. [X]
창립총회 개최시 특별자치도에서는 20인 이상의 회원이 참여하여야 한다.

④ 공제규정에는 책임준비금의 적립비율을 공제료 수입액의 100분의 5 이상으로 정한다. [X]
공제규정상 책임준비금의 적립비율은 공제료 수입액의 100분의 10 이상이다.

⑤ 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 한다. [O] **(정답)**
협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 한다.

26번

공인중개사법령상 중개대상물 확인·설명서[Ⅰ](주거용 건축물)의 작성방법으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 임대차의 경우 '취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율'은 적지 않아도 된다. [O]
임대차의 경우 '취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율'은 적지 않아도 된다.

ㄴ. '환경조건'은 중개대상물에 대해 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적는다. [O]
'환경조건'은 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적는다.

ㄷ. 중개대상물에 법정지상권이 있는지 여부는 '실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항'란에 개업공인중개사가 직접 확인한 사항을 적는다. [X]
중개대상물에 법정지상권이 있는지 여부는 개업공인중개사가 직접 확인한 사항이 아니라 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적는 것이므로 서술이 틀렸다.

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

27번

「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」에 따른 개업공인중개사의 매수신청대리에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 미등기건물은 매수신청대리의 대상물이 될 수 없다. [X]
미등기건물도 매수신청대리 대상물이 될 수 있다.

② 공유자의 우선매수신고에 따라 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우 그 차순위매수신고인의 지위를 포기하는 행위는 매수신청대리권의 범위에 속하지 않는다. [X]
차순위매수신고인 지위를 포기하는 행위도 매수신청대리권의 범위에 속한다.

③ 소속공인중개사도 매수신청대리인으로 등록할 수 있다. [X]
소속공인중개사는 매수신청대리인으로 등록할 수 없다.

④ 매수신청대리인이 되려면 관할 지방자치단체의 장에게 매수신청대리인 등록을 하여야 한다. [X]
매수신청대리인이 되려면 관할 지방자치단체의 장이 아니라 관할 지방법원장에게 등록하여야 한다.

⑤ 개업공인중개사는 매수신청대리행위를 함에 있어서 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석하여야 한다. [O] **(정답)**
개업공인중개사는 매수신청대리행위를 함에 있어서 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석하여야 한다.

28번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약을 허가받은 자가 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 않을 수 있는 예외사유가 아닌 것은?(단, 그 밖의 사유로 시·군·구도시계획위원회가 인정한 경우는 고려하지 않음)

① 「건축법 시행령」에 따른 제1종 근린생활시설인 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대하는 경우 [O]
「건축법 시행령」에 따른 제1종 근린생활시설인 건축물의 일부 임대는 예외사유에 해당한다.

② 「건축법 시행령」에 따른 단독주택 중 다중주택인 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대하는 경우 [X] **(정답)**
「건축법 시행령」에 따른 단독주택 중 다중주택은 목적대로 이용하지 않을 수 있는 예외사유 목록에 포함되지 않는다.

③ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 공장을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 공장의 일부를 임대하는 경우 [O]
공장의 일부 임대는 예외사유에 해당한다.

④ 「건축법 시행령」에 따른 제2종 근린생활시설인 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대하는 경우 [O]
제2종 근린생활시설의 일부 임대는 예외사유에 해당한다.

⑤ 「건축법 시행령」에 따른 공동주택 중 다세대주택인 건축물을 취득하여 실제로 이용하는 자가 해당 건축물의 일부를 임대하는 경우 [O]
다세대주택의 일부 임대는 예외사유에 해당한다.

29번

甲이 서울특별시에 있는 자기 소유의 주택에 대해 임차인 乙과 보증금 3억원의 임대차계약을 체결하는 경우, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 신고에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 甲과 乙은 자연인임)

ㄱ. 보증금이 증액되면 乙이 단독으로 신고해야 한다. [X]
보증금이 증액되면 임대인과 임차인이 공동으로 신고해야 하며, 乙(임차인)이 단독으로 신고할 수 있는 것은 아니다.

ㄴ. 乙이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하는 경우 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다. [O]
乙이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하는 경우 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.

ㄷ. 임대차계약서를 제출하면서 신고를 하고 접수가 완료되면 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자가 부여된 것으로 본다. [O]
임대차계약서를 제출하며 신고를 하고 접수가 완료되면 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자가 부여된 것으로 본다.

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

30번

개업공인중개사가 묘지를 설치하고자 토지를 매수하려는 중개의뢰인에게 장사 등에 관한 법령에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것은?

① 가족묘지는 가족당 1개소로 제한하되, 그 면적은 100제곱미터 이하여야 한다. [O]
가족묘지는 가족당 1개소로 제한하되, 그 면적은 100제곱미터 이하여야 한다.

② 개인묘지란 1기의 분묘 또는 해당 분묘에 매장된 자와 배우자 관계였던 자의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 묘지를 말한다. [O]
개인묘지란 1기의 분묘 또는 해당 분묘에 매장된 자와 배우자 관계였던 자의 분묘를 같은 구역에 설치하는 묘지를 말한다.

③ 법인묘지에는 폭 4미터 이상의 도로와 그 도로로부터 각 분묘로 통하는 충분한 진출입로를 설치하여야 한다. [X] **(정답)**
법인묘지에는 폭 4미터가 아니라 5미터 이상의 도로와 그 도로로부터 각 분묘로 통하는 진출입로를 설치하여야 한다.

④ 화장한 유골을 매장하는 경우 매장 깊이는 지면으로부터 30센티미터 이상이어야 한다. [O]
화장한 유골을 매장하는 경우 매장 깊이는 지면으로부터 30센티미터 이상이어야 한다.

⑤ 「민법」에 따라 설립된 사단법인은 법인묘지의 설치 허가를 받을 수 없다. [O]
「민법」에 따라 설립된 사단법인은 법인묘지의 설치 허가를 받을 수 없다(재단법인만 가능).

31번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 매매계약의 거래신고에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 거래당사자는 모두 자연인이고, 공동중개는 고려하지 않음)

① 신고할 때는 실제 거래가격을 신고해야 한다. [O]
신고할 때는 실제 거래가격을 신고해야 한다.

② 거래당사자 간 직접거래의 경우 매도인이 거래신고를 거부하면 매수인이 단독으로 신고할 수 있다. [O]
거래당사자 간 직접거래의 경우 매도인이 거래신고를 거부하면 매수인이 단독으로 신고할 수 있다.

③ 거래신고 후에 매도인이 매매계약을 취소하면 매도인이 단독으로 취소를 신고해야 한다. [X] **(정답)**
거래신고 후 매매계약이 취소된 경우 거래당사자가 공동으로 취소신고를 하여야 하며, 매도인이 단독으로 취소신고를 할 수는 없다.

④ 개업공인중개사가 매매계약의 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 그 개업공인중개사가 신고를 해야 한다. [O]
개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우 그 개업공인중개사가 신고해야 한다.

⑤ 개업공인중개사가 매매계약을 신고한 경우에 그 매매계약이 해제되면 그 개업공인중개사가 해제를 신고할 수 있다. [O]
개업공인중개사가 신고한 매매계약이 해제되면 그 개업공인중개사가 해제신고를 할 수 있다.

32번

매수신청대리인으로 등록한 개업공인중개사가 X부동산에 대한 「민사집행법」상 경매절차에서 매수신청대리의 위임인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 최선순위의 전세권자는 배당요구 없이도 우선변제를 받을 수 있으며, 이 때 전세권은 매각으로 소멸한다. [X] **(정답)**
최선순위 전세권자는 배당요구를 하여야 우선변제를 받을 수 있으며, 이때 전세권이 매각으로 소멸한다. 배당요구를 하지 않으면 전세권은 소멸하지 않고 매수인에게 인수된다.

② X부동산에 대한 경매개시결정의 기입등기 전에 유치권을 취득한 자는 경매절차의 매수인에게 자기의 유치권으로 대항할 수 있다. [O]
경매개시결정의 기입등기 전에 유치권을 취득한 자는 매수인에게 유치권으로 대항할 수 있다.

③ 최선순위의 지상권은 경매절차의 매수인이 인수한다. [O]
최선순위의 지상권은 경매절차의 매수인이 인수한다.

④ 후순위 저당권자의 신청에 의한 경매라 하여도 선순위 저당권자의 저당권은 매각으로 소멸한다. [O]
후순위 저당권자의 신청에 의한 경매라도 선순위 저당권자의 저당권은 매각으로 소멸한다(소멸주의).

⑤ 집행법원은 배당요구의 종기를 첫 매각기일 이전으로 정한다. [O]
집행법원은 배당요구의 종기를 첫 매각기일 이전으로 정한다.

33번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 국내 토지를 외국인이 취득하는 것에 관한 설명이다. ( )에 들어갈 숫자로 옳은 것은?(단, 상호주의에 따른 제한은 고려하지 않음) ○ 외국인이 토지를 매수하는 계약을 체결하면 계약체결일부터 (ㄱ)일 이내에 신고해야 한다. ○ 외국인이 토지를 증여받는 계약을 체결하면 계약체결일부터 (ㄴ)일 이내에 신고해야 한다. ○ 외국인이 토지를 상속받으면 취득일부터 (ㄷ)개월 이내에 신고해야 한다.

① ㄱ: 30, ㄴ: 30, ㄷ: 3 [X]
ㄱ:30이 옳은데 이 지문 조합은 ㄱ:30,ㄴ:30,ㄷ:3으로 제시되어 ㄴ,ㄷ 값이 틀렸다.

② ㄱ: 30, ㄴ: 30, ㄷ: 6 [X]
ㄱ:30,ㄴ:30,ㄷ:6 조합으로 ㄴ 값이 틀렸다(증여계약은 60일).

③ ㄱ: 30, ㄴ: 60, ㄷ: 6 [O] **(정답)**
외국인이 토지를 매수하는 계약을 체결하면 계약체결일부터 30일 이내에, 증여받는 계약을 체결하면 계약체결일부터 60일 이내에, 상속받으면 취득일부터 6개월 이내에 신고해야 한다. ㄱ:30, ㄴ:60, ㄷ:6.

④ ㄱ: 60, ㄴ: 30, ㄷ: 3 [X]
ㄱ:60이 틀렸다(매매계약은 30일 이내).

⑤ ㄱ: 60, ㄴ: 60, ㄷ: 6 [X]
ㄱ:60, ㄴ:60 모두 틀렸다.

34번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역 내의 토지매매에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 법령상 특례는 고려하지 않으며, 다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 허가를 받지 아니하고 체결한 매매계약은 그 효력이 발생하지 않는다. [O]
허가를 받지 아니하고 체결한 매매계약은 유동적 무효로서 효력이 발생하지 않는다.

ㄴ. 허가를 받기 전에 당사자는 매매계약상 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 있다. [X]
허가를 받기 전에는 매매계약상 채무 자체가 확정적으로 발생하지 않으므로, 채무불이행을 이유로 계약을 해제할 수 없다.

ㄷ. 매매계약의 확정적 무효에 일부 귀책사유가 있는 당사자도 그 계약의 무효를 주장할 수 있다. [O]
매매계약의 확정적 무효에 일부 귀책사유가 있는 당사자도 그 계약의 무효를 주장할 수 있다(판례).

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

35번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 포상금의 지급에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 가명으로 신고하여 신고인을 확인할 수 없는 경우에는 포상금을 지급하지 아니할 수 있다. [O]
가명으로 신고하여 신고인을 확인할 수 없는 경우에는 포상금을 지급하지 아니할 수 있다.

ㄴ. 신고관청에 포상금지급신청서가 접수된 날부터 1개월 이내에 포상금을 지급하여야 한다. [X]
포상금은 신고관청에 지급신청서가 접수된 날부터 1개월이 아니라 2개월 이내에 지급하여야 한다.

ㄷ. 신고관청은 하나의 위반행위에 대하여 2명 이상이 각각 신고한 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다. [X]
신고관청은 하나의 위반행위에 대하여 2명 이상이 각각 신고한 경우 최초로 신고한 자에게만 포상금을 지급하며, 균등하게 배분하여 지급하지 않는다.

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

36번

개업공인중개사가 집합건물을 매수하려는 의뢰인에게 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 관하여 설명한 것으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 전유부분이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다. [O]
전유부분이란 구분소유권의 목적인 건물부분을 말한다.

② 소유자가 기존 건물에 증축을 하고 기존 건물에 마쳐진 등기를 증축한 건물의 현황과 맞추어 1동의 건물로서 증축으로 인한 건물표시변경등기를 마친 경우, 그 증축 부분에 대해서는 구분소유권이 성립하지 않는다. [O]
증축 부분이 구조상·이용상 독립성 등 구분건물의 요건을 갖추면 구분소유권이 성립할 수 있다는 것이 판례이므로, "성립하지 않는다"는 서술과 달리 실제로는 성립할 수 있다.

③ 구분소유자는 건물의 관리 및 사용에 관하여 구분소유자 공동의 이익에 어긋나는 행위를 하여서는 아니 된다. [O]
구분소유자는 공동의 이익에 어긋나는 행위를 해서는 안 된다.

④ 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분은 그들 구분소유자의 공유에 속한다. [O]
일부의 구분소유자만 공용하는 것이 명백한 공용부분은 그 구분소유자의 공유에 속한다.

⑤ 일부공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항은 그것을 공용하는 구분소유자만의 집회결의로써 결정한다. [X] **(정답)**
일부공용부분의 관리에 관한 사항 중 구분소유자 전원에게 이해관계가 있는 사항은 그 일부를 공용하는 구분소유자만이 아니라 구분소유자 전원의 집회결의로써 결정하여야 한다.

37번

개업공인중개사가 「주택임대차보호법」의 적용에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 주택의 미등기 전세계약에 관하여는 「주택임대차보호법」을 준용한다. [O]
주택의 미등기 전세계약에 관하여는 「주택임대차보호법」을 준용한다.

ㄴ. 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 정하여야 한다. [X]
주거용 건물 해당 여부는 공부상의 표시가 아니라 실제 용도를 기준으로 정하여야 한다(판례).

ㄷ. 임차권등기 없이 우선변제청구권이 인정되는 소액임차인의 소액보증금반환채권은 배당요구가 필요한 배당요구채권에 해당하지 않는다. [X]
임차권등기 없이 우선변제청구권이 인정되는 소액임차인의 소액보증금반환채권은 배당요구가 필요한 배당요구채권에 해당한다.

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

38번

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

ㄱ. 토지 소유자의 승낙에 의하여 성립하는 분묘기지권의 경우 성립 당시 토지 소유자와 분묘의 수호·관리자가 지료 지급의무의 존부에 관하여 약정을 하였다면 그 약정의 효력은 분묘 기지의 승계인에게 미치지 않는다. [X]
성립 당시 토지 소유자와 분묘 수호·관리자가 지료 지급의무의 존부에 관하여 약정을 하였다면, 그 약정의 효력은 분묘 기지의 승계인에게도 미친다는 것이 판례이므로 "미치지 않는다"는 서술은 틀렸다.

ㄴ. 분묘기지권은 지상권 유사의 관습상 물권이다. [O]
분묘기지권은 지상권 유사의 관습상 물권이다.

ㄷ. 「장사 등에 관한 법률」 시행일(2001. 1. 13.) 이후 토지 소유자의 승낙 없이 설치한 분묘에 대해서 분묘기지권의 시효취득을 주장할 수 있다. [X]
「장사 등에 관한 법률」 시행일(2001.1.13.) 이후 토지 소유자의 승낙 없이 설치한 분묘에 대해서는 분묘기지권의 시효취득을 주장할 수 없다.

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

39번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역 등에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 거래당사자는 모두 대한민국 국적의 자연인임)

① 허가구역의 지정은 그 지정을 공고한 날부터 7일 후에 그 효력이 발생한다. [X] **(정답)**
허가구역의 지정은 지정을 공고한 날부터 "7일 후"가 아니라 5일 후에 그 효력이 발생한다.

② 허가구역에 있는 토지거래에 대한 처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다. [O]
처분에 이의가 있는 자는 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 이의를 신청할 수 있다.

③ 허가구역에 있는 토지에 관하여 사용대차계약을 체결하는 경우에는 토지거래허가를 받을 필요가 없다. [O]
사용대차계약을 체결하는 경우에는 토지거래허가를 받을 필요가 없다.

④ 허가관청은 허가신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다. [O]
허가관청은 신청서를 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분을 하여야 한다.

⑤ 허가신청에 대하여 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 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.

40번

2023. 10. 7. 甲은 친구 乙과 X부동산에 대하여 乙을 명의수탁자로 하는 명의신탁약정을 체결하였다. 개업공인중개사가 이에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다. [O]
甲과 乙 사이의 명의신탁약정은 무효이다(2자간 명의신탁).

ㄴ. X부동산의 소유자가 甲이라면, 명의신탁약정에 기하여 甲에서 乙로 소유권이전등기가 마쳐졌다는 이유만으로 당연히 불법원인급여에 해당한다고 볼 수 없다. [O]
명의신탁약정에 기하여 소유권이전등기가 마쳐졌다는 이유만으로 당연히 불법원인급여에 해당한다고 볼 수 없다는 것이 판례이다.

ㄷ. X부동산의 소유자가 丙이고 계약명의신탁이라면, 丙이 그 약정을 알았더라도 丙으로부터 소유권이전등기를 마친 乙은 유효하게 소유권을 취득한다. [X]
계약명의신탁에서 매도인(丙)이 명의신탁약정 사실을 알았던 경우(악의), 매매계약 및 등기가 무효가 되어 수탁자 乙은 유효하게 소유권을 취득하지 못한다.

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