2024년 공인중개사법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회(이하 "위원회"라 함)에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 위원회는 국무총리 소속으로 한다. [X]
정책심의위원회는 국무총리 소속이 아니라 "국토교통부" 소속으로 한다.

② 손해배상책임의 보장에 관한 사항은 위원회의 심의사항에 해당하지 않는다. [X]
손해배상책임의 보장에 관한 사항은 위원회의 심의사항에 "해당한다".

③ 위원회 위원장은 위원이 제척사유에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우에는 해당 위원을 해촉할 수 있다. [X]
위원이 제척사유에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니한 경우 해당 위원을 해촉할 수 있는 주체는 "위원회 위원장"이 아니라 "국토교통부장관"이다.

④ 위원회에서 심의한 중개보수 변경에 관한 사항의 경우 시·도지사는 이에 따라야 한다. [X]
위원회 심의사항 중 시·도지사가 반드시 따라야 하는 것은 "공인중개사 자격취득"에 관한 사항이며, 중개보수 변경에 관한 사항은 이러한 기속력이 없다.

⑤ 국토교통부장관이 직접 공인중개사자격시험을 시행하려는 경우에는 위원회의 의결을 미리 거쳐야 한다. [O] **(정답)**
국토교통부장관이 직접 공인중개사자격시험을 시행하려는 경우에는 위원회의 의결을 미리 거쳐야 한다.

2번

공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 중개업과 함께 할 수 없는 업무는?(단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

① 주택의 임대업 [O] **(정답)**
"주택의 임대업"은 법인인 개업공인중개사가 중개업과 함께 할 수 있는 겸업 범위에 포함되지 않는다.

② 상업용 건축물의 분양대행 [X]
상업용 건축물의 분양대행은 겸업 가능하다.

③ 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담 [X]
부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담은 겸업 가능하다.

④ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 [X]
중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개는 겸업 가능하다.

⑤ 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공 [X]
개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공은 겸업 가능하다.

3번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업의 신고 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 법인인 개업공인중개사가 4개월간 분사무소의 휴업을 하려는 경우 휴업신고서에 그 분사무소설치 신고확인서를 첨부하여 분사무소의 휴업신고를 해야 한다. [O]
법인인 개업공인중개사가 4개월간 분사무소의 휴업을 하려는 경우 휴업신고서에 분사무소설치 신고확인서를 첨부하여 분사무소의 휴업신고를 해야 한다.

② 개업공인중개사가 신고한 휴업기간을 변경하려는 경우 휴업기간 변경신고서에 중개사무소등록증을 첨부하여 등록관청에 미리 신고해야 한다. [X] **(정답)**
개업공인중개사가 신고한 휴업기간을 변경하려는 경우 휴업기간 변경신고서를 등록관청에 미리 신고하면 되고, 중개사무소등록증을 첨부할 필요는 없다.

③ 관할 세무서장이 「부가가치세법 시행령」에 따라 공인중개사법령상의 휴업신고서를 함께 받아 이를 해당 등록관청에 송부한 경우에는 휴업신고서가 제출된 것으로 본다. [O]
관할 세무서장이 「부가가치세법 시행령」에 따라 휴업신고서를 함께 받아 등록관청에 송부한 경우에는 휴업신고서가 제출된 것으로 본다.

④ 등록관청은 개업공인중개사가 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 없음에도 계속하여 6개월을 초과하여 휴업한 경우 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다. [O]
등록관청은 개업공인중개사가 부득이한 사유 없이 계속하여 6개월을 초과하여 휴업한 경우 개설등록을 취소할 수 있다.

⑤ 개업공인중개사가 휴업한 중개업을 재개하고자 등록관청에 중개사무소재개신고를 한 경우 해당 등록관청은 반납받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다. [O]
중개사무소재개신고를 한 경우 등록관청은 반납받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다.

4번

공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사 甲과 그에 소속된 소속공인중개사 乙에 관한 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 甲과 乙은 실무교육을 받은 후 2년마다 등록관청이 실시하는 연수교육을 받아야 한다. [X]
실무교육을 받은 후 2년마다 연수교육을 받아야 하는 것은 맞지만, 그 연수교육은 "등록관청"이 아니라 "시·도지사"가 실시한다.

ㄴ. 甲이 중개를 의뢰받아 乙의 중개행위로 중개가 완성되어 중개대상물 확인·설명서를 작성하는 경우 乙은 甲과 함께 그 확인·설명서에 서명 또는 날인하여야 한다. [X]
소속공인중개사가 중개행위를 하여 확인·설명서를 작성하는 경우, 소속공인중개사는 개업공인중개사와 함께 서명 "및" 날인을 하여야 한다. "서명 또는 날인"이 아니다.

ㄷ. 乙이 甲과의 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 신청한 경우 개설등록 후 1년 이내에 실무교육을 받아야 한다. [X]
고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 개설등록을 신청한 소속공인중개사 출신자는 실무교육이 "면제"된다. "개설등록 후 1년 이내에 실무교육을 받아야 한다"는 서술은 틀렸다.

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

5번

공인중개사법령상 고용인의 신고 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 등록관청은 중개보조원의 고용 신고를 받은 경우 이를 공인중개사협회에 통보하지 않아도 된다. [X]
등록관청은 중개보조원의 고용 신고를 받은 경우 이를 공인중개사협회에 "통보하여야 한다".

② 개업공인중개사는 소속공인중개사를 고용한 경우에는 소속공인중개사가 업무를 개시한 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다. [X]
소속공인중개사가 업무를 개시하기 "전"까지 등록관청에 신고하여야 한다. "업무를 개시한 날부터 10일 이내"가 아니다.

③ 개업공인중개사가 고용할 수 있는 중개보조원의 수는 개업공인중개사와 소속공인중개사를 합한 수의 5배를 초과하여서는 아니 된다. [O] **(정답)**
개업공인중개사가 고용할 수 있는 중개보조원의 수는 개업공인중개사와 소속공인중개사를 합한 수의 5배를 초과하여서는 아니 된다.

④ 개업공인중개사는 소속공인중개사와의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 30일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다. [X]
고용관계가 종료된 날부터 "10일" 이내에 등록관청에 신고하여야 한다. "30일"이 아니다.

⑤ 소속공인중개사에 대한 고용 신고를 받은 등록관청은 공인중개사협회에게 그 소속공인중개사의 공인중개사자격 확인을 요청하여야 한다. [X]
등록관청은 소속공인중개사에 대한 고용 신고를 받은 경우 직접 "공인중개사 자격 확인"을 하여야 하며, 협회에 확인을 요청하는 절차가 아니다.

6번

공인중개사법령상 부동산거래질서교란행위에 해당하지 않는 것은?

① 공인중개사자격증 양도를 알선한 경우 [O]
공인중개사자격증 양도를 알선한 경우는 교란행위에 해당한다.

② 중개보조원이 중개업무를 보조하면서 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알리지 않은 경우 [O]
중개보조원이 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 알리지 않은 경우는 교란행위에 해당한다.

③ 개업공인중개사가 중개행위로 인한 손해배상책임을 보장하기 위하여 가입해야 하는 보증보험이나 공제에 가입하지 않은 경우 [X] **(정답)**
손해배상책임 보장을 위한 보증보험·공제 미가입은 개업공인중개사의 별도 의무(제30조) 위반으로 업무정지·등록취소 사유가 될 뿐, 시행령에 열거된 부동산거래질서교란행위 유형에는 해당하지 않는다.

④ 개업공인중개사가 동일한 중개대상물에 대한 하나의 거래를 완성하면서 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우 [O]
하나의 거래를 완성하면서 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우는 교란행위에 해당한다.

⑤ 개업공인중개사가 거래당사자 쌍방을 대리한 경우 [O]
개업공인중개사가 거래당사자 쌍방을 대리한 행위는 교란행위 유형에 해당한다.

7번

공인중개사법령상 개업공인중개사가 다음의 행위를 하기 위하여 법원에 등록해야 하는 것을 모두 고른 것은?(단, 법 제7638호 부칙 제6조제2항을 고려하지 않음)

ㄱ. 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청의 대리 [O]
「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청의 대리는 법원(지방법원장)에 매수신청대리인으로 등록해야 하는 업무이다.

ㄴ. 「국세징수법」에 의한 공매대상 부동산의 입찰신청의 대리 [X]
「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」은 「민사집행법」에 따른 "경매"만을 적용대상으로 하며, 「국세징수법」에 의한 "공매"는 이 규칙의 적용범위에 포함되지 않아 법원 등록 대상이 아니다.

ㄷ. 중개행위에 사용할 인장의 변경 [X]
중개행위에 사용할 인장의 변경은 "등록관청"에 신고하는 사항이며, 법원 등록 대상이 아니다.

ㄹ. 중개행위로 인한 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험의 가입 [X]
손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험의 가입은 중개업 자체의 요건이며, 매수신청대리인 등록과 별개로 법원에 등록하는 사항이 아니다.

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

8번

공인중개사법령상 소속공인중개사를 둔 개업공인중개사가 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본 [O]
소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본은 게시 대상이다.

ㄴ. 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류 [O]
보증의 설정을 증명할 수 있는 서류는 게시 대상이다.

ㄷ. 소속공인중개사의 고용신고서 [X]
소속공인중개사의 고용신고서는 게시 대상이 아니다.

ㄹ. 개업공인중개사의 실무교육 수료확인증 [X]
개업공인중개사의 실무교육 수료확인증은 게시 대상이 아니다(게시 대상은 "자격증"이지 교육 수료확인증이 아니다).

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

9번

공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한 자는 개설등록을 할 수 없다. [O]
금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한 자는 개설등록을 할 수 없다.

② 공인중개사협회는 매월 중개사무소의 등록에 관한 사항을 중개사무소등록·행정처분등통지서에 기재하여 다음 달 10일까지 시·도지사에게 통보하여야 한다. [X] **(정답)**
공인중개사협회는 매월 중개사무소의 등록에 관한 사항을 다음 달 "10일까지"가 아니라 "국토교통부장관"이 정하는 바에 따라 "시·도지사"에게 통보하는 것이 아니라, 실제로는 등록관청이 이 통계를 협회에 통보하는 구조이며, 협회가 시·도지사에게 매월 통보한다는 서술 자체가 실제 규정과 맞지 않는다.

③ 외국에 주된 영업소를 둔 법인의 경우에는 「상법」상 외국회사 규정에 따라 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류를 제출하여야 한다. [O]
외국에 주된 영업소를 둔 법인은 「상법」상 외국회사 규정에 따라 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.

④ 개설등록의 신청을 받은 등록관청은 개업공인중개사의 종별에 따라 구분하여 개설등록을 하고, 개설등록 신청을 받은 날부터 7일 이내에 등록신청인에게 서면으로 통지하여야 한다. [O]
개설등록 신청을 받은 등록관청은 종별에 따라 구분하여 등록하고, 신청을 받은 날부터 7일 이내에 서면으로 통지하여야 한다.

⑤ 공인중개사인 개업공인중개사가 법인인 개업공인중개사로 업무를 하고자 개설등록신청서를 다시 제출하는 경우 종전의 등록증은 이를 반납하여야 한다. [O]
공인중개사인 개업공인중개사가 법인으로 업무를 하고자 등록신청서를 다시 제출하는 경우 종전의 등록증은 반납하여야 한다.

10번

공인중개사법령상 개업공인중개사와 중개의뢰인의 중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 일반중개계약은 계약서의 작성 없이도 체결할 수 있다. [O]
일반중개계약은 계약서의 작성 없이도 체결할 수 있다.

② 전속중개계약을 체결하면서 유효기간을 3개월 미만으로 약정한 경우 그 유효기간은 3개월로 한다. [X] **(정답)**
전속중개계약을 체결하면서 유효기간을 3개월 미만으로 약정한 경우, 그 유효기간은 "당사자의 약정"에 따르는 것이 원칙이며 일률적으로 3개월로 의제되는 규정은 없다(유효기간에 대한 별도 약정이 없을 때에만 3개월로 본다).

③ 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 중개대상물의 권리자의 인적 사항에 관한 정보를 공개해서는 안 된다. [O]
전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 중개대상물의 권리자의 인적 사항에 관한 정보를 공개해서는 안 된다.

④ 중개의뢰인은 일반중개계약을 체결하면서 거래예정가격을 포함한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다. [O]
중개의뢰인은 일반중개계약을 체결하면서 거래예정가격을 포함한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다.

⑤ 임대차에 대한 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 중개의뢰인의 비공개 요청이 없어도 중개대상물의 공시지가를 공개하지 아니할 수 있다. [O]
임대차에 대한 전속중개계약을 체결한 경우 중개의뢰인의 비공개 요청이 없어도 공시지가를 공개하지 아니할 수 있다.

11번

공인중개사법령상 부동산거래정보망의 지정 및 이용에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 「전기통신사업법」의 규정에 의한 부가통신사업자가 아니어도 국토교통부령으로 정하는 요건을 갖추면 거래정보사업자로 지정받을 수 있다. [X]
거래정보사업자로 지정받으려면 「전기통신사업법」에 따른 부가통신사업자이어야 한다.

② 거래정보사업자로 지정받으려는 자는 공인중개사의 자격을 갖추어야 한다. [X]
거래정보사업자로 지정받으려는 자는 공인중개사의 자격을 갖출 필요가 없다.

③ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 거래정보사업자로 지정받은 경우 그 지정은 무효이다. [X]
거짓이나 부정한 방법으로 지정받은 경우는 "지정취소" 사유이며, 지정이 당연 무효가 되는 것은 아니다.

④ 법인인 거래정보사업자의 해산으로 부동산거래정보망의 계속적인 운영이 불가능한 경우 국토교통부장관은 청문 없이 그 지정을 취소할 수 있다. [O] **(정답)**
법인인 거래정보사업자의 해산으로 부동산거래정보망의 계속적인 운영이 불가능한 경우 국토교통부장관은 청문 없이 그 지정을 취소할 수 있다.

⑤ 부동산거래정보망에 정보가 공개된 중개대상물의 거래가 완성된 경우 개업공인중개사는 3개월 이내에 해당 거래정보사업자에게 이를 통보하여야 한다. [X]
거래가 완성된 경우 개업공인중개사는 지체 없이(3개월이 아님) 거래정보사업자에게 통보하여야 한다.

12번

공인중개사법령상 개업공인중개사가 계약금등을 금융기관에 예치하도록 거래당사자에게 권고하는 경우 예치명의자가 될 수 없는 자는?

① 개업공인중개사 [X]
개업공인중개사는 예치명의자가 될 수 있다.

② 거래당사자 중 일방 [O] **(정답)**
"거래당사자 중 일방"은 예치명의자가 될 수 없다. 예치명의자는 중립적인 제3자(개업공인중개사, 전문회사, 공제사업자, 은행 등)이어야 한다.

③ 부동산 거래계약의 이행을 보장하기 위하여 계약 관련서류 및 계약금등을 관리하는 업무를 수행하는 전문회사 [X]
계약 관련서류 및 계약금등을 관리하는 전문회사는 예치명의자가 될 수 있다.

④ 국토교통부장관의 승인을 얻어 공제사업을 하는 공인중개사협회 [X]
공제사업을 하는 공인중개사협회는 예치명의자가 될 수 있다.

⑤ 「은행법」에 따른 은행 [X]
「은행법」에 따른 은행은 예치명의자가 될 수 있다.

13번

공인중개사법령상 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 개업공인중개사등의 업무를 방해해서는 아니 되는 행위를 모두 고른 것은?

ㄱ. 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위 [X]
중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위는 별도의 금지행위(제33조 제1항)에 해당하며, 이 문항이 묻는 "업무방해" 유형(제33조 제2항)에는 해당하지 않는다.

ㄴ. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위 [O]
안내문·온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위는 업무방해 금지행위에 해당한다.

ㄷ. 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위 [O]
정당한 사유 없이 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위는 업무방해 금지행위에 해당한다.

ㄹ. 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위 [X]
단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대해 중개를 제한하거나 공동중개를 제한하는 행위는 업무방해 금지행위에 해당하나, 이 문항의 정답 구성상 ㄹ은 제외된다.

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

14번

공인중개사법령상 다음의 행위를 한 자에 대하여 3년의 징역에 처할 수 있는 경우는?

① 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우 [O] **(정답)**
거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금 대상이다.

② 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우 [X]
다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 대상이다.

③ 등록관청의 관할 구역안에 2개의 중개사무소를 둔 경우 [X]
등록관청의 관할 구역안에 2개의 중개사무소를 둔 경우(이중등록 관련)는 상대적으로 경한 처분(업무정지 등) 대상이다.

④ 개업공인중개사가 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우 [X]
천막 등 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 대상이다.

⑤ 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 경우 [X]
공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 유사 명칭을 사용한 경우는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 대상이다.

15번

공인중개사법령상 중개보수 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사의 중개업무상 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효가 된 경우 개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받을 수 없다. [O]
개업공인중개사의 중개업무상 과실로 거래행위가 무효가 된 경우 소정의 보수를 받을 수 없다.

② 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 금액은 시·도의 조례로 정하는 요율한도 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다. [O]
주택의 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 시·도의 조례로 정하는 요율한도 이내에서 협의하여 결정한다.

③ 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다. [O]
중개보수의 지급시기는 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 거래대금 지급이 완료된 날로 한다.

④ 중개대상물인 주택의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우 중개보수는 중개대상물의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라야 한다. [X] **(정답)**
중개보수는 "중개사무소가 소재하는" 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라야 하며, "중개대상물의 소재지"를 관할하는 시·도의 조례가 아니다.

⑤ 개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 중개대상물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 실비를 받을 수 있다. [O]
개업공인중개사는 권리관계 등의 확인에 소요되는 실비를 받을 수 있다.

16번

공인중개사법령상 개업공인중개사 업무정지의 기준에서 개별기준에 따른 업무정지기간이 6개월인 것은?

① 인장등록을 하지 않거나 등록하지 않은 인장을 사용한 경우 [X]
인장등록을 하지 않거나 등록하지 않은 인장을 사용한 경우는 통상 업무정지 3개월에 해당한다.

② 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 그 거래정보사업자에게 통보하지 않은 경우 [X]
거래정보사업자에게 거래완성 사실을 통보하지 않은 경우도 상대적으로 경한 기간에 해당한다.

③ 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우 [O] **(정답)**
부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우는 개별기준상 업무정지 6개월에 해당한다.

④ 중개대상물 확인·설명서를 보존기간 동안 보존하지 않은 경우 [X]
중개대상물 확인·설명서를 보존기간 동안 보존하지 않은 경우는 상대적으로 경한 기간에 해당한다.

⑤ 법령상의 전속중개계약서 서식에 따르지 않고 전속중개계약을 체결한 경우 [X]
전속중개계약서 서식에 따르지 않고 체결한 경우도 상대적으로 경한 기간에 해당한다.

17번

공인중개사법령상 공인중개사인 개업공인중개사의 중개사무소 개설등록 취소 사유에 해당하지 않는 경우는?

① 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 아니한 경우 [X] **(정답)**
중개대상물 확인·설명서를 교부하지 아니한 경우는 업무정지 사유에 해당할 뿐, 절대적 개설등록 취소 사유는 아니다.

② 거짓으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우 [O]
거짓으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우는 등록취소 사유이다.

③ 업무정지기간 중에 중개업무를 한 경우 [O]
업무정지기간 중에 중개업무를 한 경우는 등록취소 사유이다.

④ 공인중개사인 개업공인중개사가 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 된 경우 [O]
공인중개사인 개업공인중개사가 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 된 경우는 등록취소 사유이다.

⑤ 개업공인중개사가 사망한 경우 [O]
개업공인중개사가 사망한 경우는 등록취소 사유(당연 소멸)이다.

18번

공인중개사법령상 국토교통부장관이 공인중개사협회의 공제사업 운영에 대한 개선조치로서 명할 수 있는 것이 아닌 것은?

① 가치가 없다고 인정되는 자산의 손실 처리 [O]
가치가 없다고 인정되는 자산의 손실 처리는 개선조치 명령사항이다.

② 공제사업의 양도 [X] **(정답)**
"공제사업의 양도"는 국토교통부장관이 명할 수 있는 개선조치 사항으로 열거되어 있지 않다.

③ 불건전한 자산에 대한 적립금의 보유 [O]
불건전한 자산에 대한 적립금의 보유는 개선조치 명령사항이다.

④ 업무집행방법의 변경 [O]
업무집행방법의 변경은 개선조치 명령사항이다.

⑤ 자산의 장부가격의 변경 [O]
자산의 장부가격의 변경은 개선조치 명령사항이다.

19번

공인중개사법령상 개업공인중개사가 중개를 완성한 때에 작성하는 거래계약서에 기재하여야 하는 사항을 모두 고른 것은?

ㄱ. 권리이전의 내용 [O]
권리이전의 내용은 거래계약서 기재사항이다.

ㄴ. 물건의 인도일시 [O]
물건의 인도일시는 거래계약서 기재사항이다.

ㄷ. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한 [O]
계약의 조건이나 기한이 있는 경우 그 조건 또는 기한은 거래계약서 기재사항이다.

ㄹ. 중개대상물 확인·설명서 교부일자 [O]
중개대상물 확인·설명서 교부일자도 거래계약서의 필수 기재사항이다.

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

20번

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

① 토지의 소재지, 면적 등 대상물건의 표시 [O]
대상물건의 표시는 기본 확인사항이다.

② 소유권 외의 권리사항 등 등기부 기재사항 [O]
소유권 외의 권리사항 등 등기부 기재사항은 기본 확인사항이다.

③ 관리비 [X] **(정답)**
"관리비"는 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물)의 "세부 확인사항"에 해당하며, 개업공인중개사의 "기본 확인사항"이 아니다.

④ 입지조건 [O]
입지조건은 기본 확인사항이다.

⑤ 거래예정금액 [O]
거래예정금액은 기본 확인사항이다.

21번

공인중개사법령상 공인중개사협회의 업무에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 회원의 윤리헌장 제정 및 그 실천에 관한 업무 [O]
회원의 윤리헌장 제정 및 그 실천에 관한 업무는 협회의 업무이다.

ㄴ. 부동산 정보제공에 관한 업무 [O]
부동산 정보제공에 관한 업무는 협회의 업무이다.

ㄷ. 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고 모니터링 업무 [X]
인터넷을 이용한 중개대상물 표시·광고 모니터링 업무는 협회가 아니라 "국토교통부장관"(또는 위탁받은 기관)의 업무이다.

ㄹ. 회원의 품위유지를 위한 업무 [O]
회원의 품위유지를 위한 업무는 협회의 업무이다.

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

22번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래허가구역(이하 "허가구역"이라 함)의 지정에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할구역에 걸쳐 있는 경우 해당 시·도지사가 공동으로 지정한다. [X]
허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할구역에 걸쳐 있는 경우 "국토교통부장관"이 지정한다(공동지정이 아님).

② 토지의 투기적인 거래 성행으로 지가가 급격히 상승하는 등의 특별한 사유가 있으면 7년 이내의 기간을 정하여 허가구역을 지정할 수 있다. [X]
특별한 사유가 있으면 "5년" 이내의 기간을 정하여 지정할 수 있다. "7년"이 아니다.

③ 허가구역의 지정은 시장·군수 또는 구청장이 허가구역 지정의 통지를 받은 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다. [X]
허가구역의 지정은 지정 공고가 있은 날부터 "5일 후"가 아니라, 통지를 받은 날부터 "5일 후"라는 서술 자체는 유사하나 실제로는 "지정을 공고한 날부터 5일 후"에 효력이 발생하며, "시장·군수·구청장이 통지받은 날"을 기준으로 하지 않는다.

④ 허가구역 지정에 관한 공고 내용의 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 그 공고 내용을 관할 등기소의 장에게 통지해야 한다. [O] **(정답)**
허가구역 지정에 관한 공고 내용의 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 그 공고 내용을 관할 등기소의 장에게 통지해야 한다.

⑤ 허가구역 지정에 관한 공고 내용의 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 그 사실을 7일 이상 공고해야 하고, 그 공고 내용을 30일간 일반이 열람할 수 있도록 해야 한다. [X]
공고 내용의 통지를 받은 시장·군수·구청장은 그 사실을 "7일 이상" 공고해야 하고, 공고 내용을 "15일간" 일반이 열람할 수 있도록 해야 한다("30일간"이 아니다).

23번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래계약의 변경신고사항이 아닌 것은?

① 거래가격 [O]
거래가격은 변경신고사항이다.

② 공동매수의 경우 매수인의 추가 [X] **(정답)**
"공동매수의 경우 매수인의 추가"는 변경신고사항이 아니다(매수인의 추가·교체는 원칙적으로 새로운 신고 대상이지 기존 신고의 변경사항이 아니다).

③ 거래 지분 비율 [O]
거래 지분 비율은 변경신고사항이다.

④ 거래대상 부동산의 면적 [O]
거래대상 부동산의 면적은 변경신고사항이다.

⑤ 거래 지분 [O]
거래 지분은 변경신고사항이다.

24번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 주택 임대차계약의 신고에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 다른 법률에 따른 신고의 의제는 고려하지 않음)

① A특별자치시 소재 주택으로서 보증금이 6천만원이고 월 차임이 30만원으로 임대차계약을 신규 체결한 경우 신고 대상이다. [X]
A특별자치시 소재 주택으로서 보증금 6천만원, 월차임 30만원인 경우 — 신고 기준은 보증금 6천만원을 "초과"하거나 월차임 30만원을 "초과"하는 경우이므로, 정확히 6천만원·30만원인 경우는 초과하지 않아 신고 대상이 아니다.

② B시 소재 주택으로서 보증금이 5천만원이고 월 차임이 40만원으로 임대차계약을 신규 체결한 경우 신고 대상이 아니다. [X]
B시 소재 주택으로서 보증금 5천만원, 월차임 40만원인 경우 — 월차임 30만원을 초과하므로 신고 대상이다("신고 대상이 아니다"는 서술이 틀림).

③ 자연인 甲과 「지방공기업법」에 따른 지방공사 乙이 신고 대상인 주택 임대차계약을 체결한 경우 甲과 乙은 관할 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. [X]
자연인 甲과 지방공사 乙의 임대차계약은 계약당사자 일방이 국가등인 경우로서, 국가등이 "단독으로" 신고하여야 하며 공동신고 의무가 아니다.

④ C광역시 D군 소재 주택으로서 보증금이 1억원이고 월 차임이 100만원으로 신고된 임대차계약에서 보증금 및 차임의 증감 없이 임대차 기간만 연장하는 갱신계약은 신고 대상이 아니다. [O] **(정답)**
보증금 및 차임의 증감 없이 임대차 기간만 연장하는 갱신계약은 신고 대상이 아니다.

⑤ 개업공인중개사가 신고 대상인 주택 임대차계약을 중개한 경우 해당 개업공인중개사가 신고하여야 한다. [X]
신고 의무는 원칙적으로 "임대차 계약당사자"에게 있으며, 개업공인중개사가 중개하였다고 하여 개업공인중개사에게 신고의무가 발생하지 않는다.

25번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산 거래계약 신고 내용 중 거래 지분 비율이 잘못 기재된 경우 신고관청에 신고 내용의 정정을 신청할 수 있다. [O]

거래 지분 비율이 잘못 기재된 경우 신고관청에 정정을 신청할 수 있다.

② 자연인 甲이 단독으로 「주택법」상 투기과열지구 외에 소재하는 주택을 실제 거래가격 6억원으로 매수한 경우 입주 예정 시기 등 그 주택의 이용계획은 신고사항이다. [O]

투기과열지구 외 소재 주택을 6억원에 매수한 자연인의 이용계획은 신고사항이다(일정 금액 이상 주택 거래시 자금조달·이용계획 신고 대상).

③ 법인이 주택의 매수자로서 거래계약을 체결한 경우 임대 등 그 주택의 이용계획은 신고사항이다. [O]

법인이 주택의 매수자로서 거래계약을 체결한 경우 이용계획은 신고사항이다.

④ 부동산의 매수인은 신고인이 부동산거래계약 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다. [O]

신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

⑤ 개업공인중개사가 신고한 후 해당 거래계약이 해제된 경우 그 계약을 해제한 거래당사자는 해제가 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 단독으로 신고하여야 한다. [X] **(정답)**

거래계약이 해제된 경우 해제 신고는 "해제 등이 확정된 날부터 30일 이내"에 하는 것이 맞으나, 개업공인중개사가 신고한 거래계약의 해제는 원칙적으로 "거래당사자"가 공동으로 신고하는 것이 원칙이며 무조건 "단독으로" 신고하는 것은 아니다(개업공인중개사가 신고 대행할 수도 있음).

26번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인등의 대한민국 안의 부동산(이하 "국내 부동산"이라 함) 취득에 관한 설명으로 틀린 것은?(단, 상호주의에 따른 제한은 고려하지 않음)

① 정부간 기구는 외국인등에 포함된다. [O]

정부간 기구는 외국인등에 포함된다.

② 외국의 법령에 따라 설립된 법인이 건축물의 신축으로 국내 부동산을 취득한 때에는 부동산을 취득한 날부터 60일 이내에 신고관청에 취득신고를 하여야 한다. [X] **(정답)**

외국의 법령에 따라 설립된 법인이 건축물의 신축으로 국내 부동산을 취득한 경우는 "계속보유" 신고 대상이지, "취득신고"(60일 이내)의 대상이 아니다(신축의 경우 별도의 계속보유신고 규정이 적용된다).

③ 외국인이 국내 부동산을 취득하는 교환계약을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 신고관청에 취득신고를 하여야 한다. [O]

외국인이 교환계약을 체결한 경우 계약체결일부터 60일 이내에 취득신고를 하여야 한다.

④ 외국인이 국내 부동산을 매수하기 위하여 체결한 매매계약은 부동산 거래신고의 대상이다. [O]

외국인이 매수를 위해 체결한 매매계약은 부동산 거래신고의 대상이다.

⑤ 국내 부동산을 가지고 있는 대한민국국민이 외국인으로 변경된 경우 그 외국인이 해당 부동산을 계속보유하려는 때에는 외국인으로 변경된 날부터 6개월 이내에 신고관청에 계속보유신고를 하여야 한다. [O]

대한민국국민이 외국인으로 변경된 경우 외국인으로 변경된 날부터 6개월 이내에 계속보유신고를 하여야 한다.

27번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 '허가구역 내 토지거래에 대한 허가'의 규정이 적용되지 않는 경우를 모두 고른 것은?

ㄱ. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 외국인이 토지취득의 허가를 받은 경우 [O]
「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따라 외국인이 토지취득의 허가를 받은 경우는 토지거래허가 규정이 적용되지 않는다.

ㄴ. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지를 환매하는 경우 [O]
「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지를 환매하는 경우는 적용 배제 대상이다.

ㄷ. 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 한국농어촌공사가 농지의 매매를 하는 경우 [O]
「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 한국농어촌공사가 농지의 매매를 하는 경우는 적용 배제 대상이다.

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

28번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래신고의 대상이 아닌 것은?

① 「주택법」에 따른 조정대상지역에 소재하는 주택의 증여계약 [X] **(정답)**
「주택법」에 따른 조정대상지역 소재 주택의 "증여계약"은 매매·공급계약이 아니므로 부동산거래신고 대상이 아니다(증여는 원칙적으로 신고 대상 계약 유형이 아니다).

② 「공공주택 특별법」에 따른 부동산의 공급계약 [O]
「공공주택 특별법」에 따른 부동산의 공급계약은 신고 대상이다.

③ 토지거래허가를 받은 토지의 매매계약 [O]
토지거래허가를 받은 토지의 매매계약도 부동산거래신고 대상이다.

④ 「택지개발촉진법」에 따른 부동산 공급계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 매매계약 [O]
「택지개발촉진법」에 따른 공급계약을 통해 공급받는 자로 선정된 지위의 매매계약은 신고 대상이다.

⑤ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약 [O]
「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약은 신고 대상이다.

29번

甲의 저당권이 설정되어 있는 乙소유의 X주택을 丙이 임차하려고 한다. 개업공인중개사가 중개의뢰인 丙에게 임대차계약 체결 후 발생할 수 있는 상황에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 丙이 X주택을 인도받고 그 주소로 동거하는 자녀의 주민등록을 이전하면 대항력이 인정되지 않는다. [X]
대항력이 인정되는 동거 가족이 있으면 그 가족의 주민등록만으로도 임차인 본인이 실제 거주하지 않아도 대항력을 인정받을 수 있다는 것이 판례의 태도이며, "인정되지 않는다"는 서술은 틀렸다.

② 丙이 부동산임대차 등기를 한 때에도 X주택을 인도받고 주민등록의 이전을 하지 않으면 대항력이 인정되지 않는다. [X]
부동산임대차 등기를 하면 그 자체로 대항력이 발생하며, 별도로 인도·주민등록의 이전이 필요하지 않다는 것이 판례의 취지이다.

③ 乙이 보증금반환채권을 담보하기 위하여 丙에게 전세권을 설정해 준 경우, 乙은 丙의 전세권을 양수한 선의의 제3자에게 연체차임의 공제 주장으로 대항할 수 있다. [X]
전세권을 양수한 선의의 제3자에게는 연체차임 공제 주장으로 대항할 수 "없다"는 것이 판례의 태도이다.

④ 丙이 「주택임대차보호법」상 최우선변제권이 인정되는 소액임차인인 때에도 甲의 저당권이 실행되면 丙의 임차권은 소멸한다. [O] **(정답)**
최우선변제권이 인정되는 소액임차인이라도 저당권이 실행되어 매각되면 임차권은 매각으로 소멸한다(다만 배당은 받을 수 있다).

⑤ 丙이 임대차계약을 체결한 후 丁이 X주택에 저당권을 설정받았는데, 丁이 채권을 변제받지 못하자 X주택을 경매한 경우 甲의 저당권과 丙의 임차권은 매각으로 소멸하지 않는다. [X]
丙의 임대차 성립 후 丁의 저당권이 설정되고 그 저당권 실행으로 경매된 경우, 甲의 저당권(선순위)뿐 아니라 丙의 임차권도 매각으로 "소멸한다"(선순위 저당권이 있으면 후순위 권리·임차권은 모두 소멸).

30번

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

① 법원이 경매절차를 개시하는 결정을 할 때에는 동시에 그 부동산의 압류를 명하여야 한다. [O]
법원이 경매절차를 개시하는 결정을 할 때에는 동시에 그 부동산의 압류를 명하여야 한다.

② 압류는 부동산에 대한 채무자의 관리·이용에 영향을 미치지 아니한다. [O]
압류는 부동산에 대한 채무자의 관리·이용에 영향을 미치지 아니한다.

③ 제3자는 권리를 취득할 때에 경매신청 또는 압류가 있다는 것을 알았을 경우에도 압류에 대항할 수 있다. [X] **(정답)**
제3자는 권리를 취득할 때에 경매신청 또는 압류가 있다는 것을 알았을 경우에는 압류에 대항하지 "못한다".

④ 경매개시결정이 등기된 뒤에 가압류를 한 채권자는 배당요구를 할 수 있다. [O]
경매개시결정이 등기된 뒤에 가압류를 한 채권자는 배당요구를 할 수 있다.

⑤ 이해관계인은 매각대금이 모두 지급될 때까지 법원에 경매개시결정에 대한 이의신청을 할 수 있다. [O]
이해관계인은 매각대금이 모두 지급될 때까지 경매개시결정에 대한 이의신청을 할 수 있다.

31번

개업공인중개사 甲은 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」에 따라 매수신청대리인으로 등록한 후 乙과 매수신청대리에 관한 위임계약을 체결하였다. 이에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 甲이 법인이고 분사무소를 1개 둔 경우 매수신청대리에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 설정해야 하는 보증의 금액은 6억원 이상이다. [O] **(정답)**

법인이고 분사무소를 1개 둔 경우, 매수신청대리 손해배상책임 보장을 위한 보증의 금액은 본사 4억원 이상 + 분사무소마다 2억원씩 추가로 총 6억원 이상이다.

② 甲은 매수신청대리 사건카드에 乙에게서 위임받은 사건에 관한 사항을 기재하고 서명날인 한 후 이를 3년간 보존해야 한다. [X]

사건카드는 3년이 아니라 "5년"간 보존해야 한다.

③ 甲은 매수신청대리 대상물에 대한 확인·설명 사항을 서면으로 작성하여 사건카드에 철하여 3년간 보존해야 하며 乙에게 교부할 필요는 없다. [X]

확인·설명 사항을 서면으로 작성하여 사건카드에 철하고, 위임인(乙)에게 "교부하여야" 한다.

④ 등기사항증명서는 甲이 乙에게 제시할 수 있는 매수신청대리 대상물에 대한 설명의 근거자료에 해당하지 않는다. [X]

등기사항증명서는 매수신청대리 대상물에 대한 설명의 근거자료에 "해당한다".

⑤ 甲이 중개사무소를 이전한 경우 14일 이내에 乙에게 통지하고 지방법원장에게 그 사실을 신고해야 한다. [X]

중개사무소 이전 시 "10일" 이내에 지방법원장에게 신고해야 한다. "14일"이 아니다.

32번

개업공인중개사가 구분소유권의 목적인 건물을 매수하려는 중개의뢰인에게 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것은?

① 일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분도 구분소유자 전원의 공유에 속한다. [X]

일부의 구분소유자만이 공용하도록 제공되는 것임이 명백한 공용부분(일부공용부분)은 "그 구분소유자들의 공유"에 속하며, 구분소유자 전원의 공유가 아니다.

② 대지의 공유자는 그 대지에 구분소유권의 목적인 1동의 건물이 있을 때에도 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대해 분할을 청구할 수 있다. [X]

대지의 공유자는 그 대지에 구분소유권의 목적인 건물이 있을 때에는 그 건물 사용에 필요한 범위의 대지에 대해 분할을 청구할 수 "없다".

③ 구분소유자는 공용부분을 개량하기 위해서 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 전유부분의 사용을 청구할 수 있다. [O] **(정답)**

구분소유자는 공용부분을 개량하기 위해서 필요한 범위에서 다른 구분소유자의 전유부분의 사용을 청구할 수 있다.

④ 전유부분이 속하는 1동의 건물의 설치 또는 보존의 흠으로 인하여 다른 자에게 손해를 입힌 경우에는 그 흠은 전유부분에 존재하는 것으로 추정한다. [X]

전유부분이 속하는 1동 건물의 설치·보존의 흠으로 손해를 입힌 경우, 그 흠은 "공용부분"에 존재하는 것으로 추정한다("전유부분"이 아니다).

⑤ 대지사용권이 없는 구분소유자는 대지사용권자에게 대지사용권을 시가(時價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. [X]

대지사용권이 없는 구분소유자는 대지사용권을 가진 자의 "매도청구"에 응하여야 할 처지이며, 반대로 자신이 대지사용권을 시가로 "매도할 것을 청구"할 수 있는 것이 아니다.

33번

개업공인중개사가 중개의뢰인에게 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차를 중개하면서 임대인을 상대로 지상건물에 대한 매수청구권을 행사할 수 있는 임차인에 대하여 설명하였다. 이에 해당하는 자를 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따르며, 특별한 사정은 고려하지 않음)

ㄱ. 종전 임차인이 신축한 건물을 매수한 임차인 [O]
종전 임차인이 신축한 건물을 매수한 임차인도 매수청구권을 행사할 수 있는 임차인에 해당한다.

ㄴ. 차임연체를 이유로 계약을 해지당한 임차인 [X]
차임연체를 이유로 계약을 해지당한 임차인은 채무불이행으로 계약이 종료된 경우이므로 매수청구권이 인정되지 않는다.

ㄷ. 건물을 신축하였으나 행정관청의 허가를 받지 않은 임차인 [O]
건물을 신축하였으나 행정관청의 허가를 받지 않은 무허가건물이라도 매수청구권 행사에 지장이 없다는 것이 판례의 태도이다.

ㄹ. 토지에 지상권이 설정된 경우 지상권자로부터 그 토지를 임차하여 건물을 신축한 임차인 [O]
지상권자로부터 그 토지를 임차하여 건물을 신축한 임차인(전차인)도 매수청구권을 행사할 수 있다.

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

34번

개업공인중개사가 소유자 甲으로부터 X주택을 임차한 「주택임대차보호법」상 임차인 乙에게 임차권등기명령과 그에 따른 임차권등기에 대하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 법원의 임차권등기명령이 甲에게 송달되어야 임차권등기명령을 집행할 수 있다. [X]
임차권등기명령은 그 재판을 임대인(甲)에게 고지(송달)하기 전에도 집행할 수 있다는 특례가 인정되므로, "甲에게 송달되어야 집행할 수 있다"는 서술은 틀렸다.

ㄴ. 乙이 임차권등기를 한 이후에 甲으로부터 X주택을 임차한 임차인은 최우선변제권을 가지지 못한다. [O]
임차권등기를 한 이후에 새로 임차한 임차인은 최우선변제권을 가지지 못한다.

ㄷ. 乙이 임차권등기를 한 이후 대항요건을 상실하더라도, 乙은 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 잃지 않는다. [O]
임차권등기를 한 이후 대항요건을 상실하더라도, 이미 취득한 대항력이나 우선변제권은 상실하지 않는다.

ㄹ. 乙이 임차권등기를 한 이후에는 이행지체에 빠진 甲의 보증금반환의무가 乙의 임차권등기 말소의무보다 먼저 이행되어야 한다. [O]
임차권등기를 한 이후에는 이행지체에 빠진 임대인의 보증금반환의무가 임차인의 임차권등기 말소의무보다 먼저 이행되어야 한다(선이행의무).

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

35번

개업공인중개사가 X토지를 공유로 취득하고자 하는 甲, 乙에게 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 甲의 지분이 1/2, 乙의 지분이 1/2인 경우, 乙과 협의 없이 X토지 전체를 사용·수익하는 甲에 대하여 乙은 X토지의 인도를 청구할 수 있다. [X]
지분이 동일한 공유자(甲, 乙 각 1/2)라도, 협의 없이 공유물 전부를 독점적으로 점유·사용하는 공유자에 대하여 다른 공유자는 "인도"를 청구할 수는 없고, 자신의 지분권에 기초한 방해배제청구나 부당이득반환청구만 할 수 있다는 것이 판례(전원합의체)의 태도이다.

ㄴ. 甲의 지분이 2/3, 乙의 지분이 1/3인 경우, 甲이 X토지를 임대하였다면 乙은 그 임대차의 무효를 주장할 수 없다. [O]
과반수 지분권자(甲, 2/3)가 공유물을 임대하는 것은 공유물의 관리행위로서 적법하므로, 소수지분권자(乙)는 그 임대차의 무효를 주장할 수 없다.

ㄷ. 甲의 지분이 1/3, 乙의 지분이 2/3인 경우, 乙은 甲의 동의 없이 X토지를 타인에게 매도할 수 없다. [O]
처분행위는 지분 비율과 무관하게 공유자 전원의 동의가 필요하므로, 과반수 지분권자(乙, 2/3)라도 소수지분권자(甲)의 동의 없이 X토지 전체를 타인에게 매도할 수 없다.

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

36번

甲이 乙로부터 乙 소유의 X주택을 2020. 1. 매수하면서 그 소유권이전등기는 자신의 친구인 丙에게로 해 줄 것을 요구하였다(이에 대한 丙의 동의가 있었음). 乙로부터 X주택의 소유권이전등기를 받은 丙은 甲의 허락을 얻지 않고 X주택을 丁에게 임대하였고, 丁은 X주택을 인도받은 후 주민등록을 이전하였다. 그런데 丁은 임대차계약 체결 당시에 甲의 허락이 없었음을 알고 있었다. 이에 대하여 개업공인중개사가 丁에게 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 丙은 X주택의 소유권을 취득할 수 없다. [O]
명의수탁자 丙은 X주택의 소유권을 취득할 수 없다(3자간 등기명의신탁은 무효).

② 乙은 丙을 상대로 진정명의 회복을 위한 소유권이전등기를 청구할 수 있다. [O]
매도인 乙은 丙을 상대로 진정명의 회복을 위한 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

③ 甲은 乙과의 매매계약을 기초로 乙에게 X주택의 소유권이전등기를 청구할 수 있다. [O]
명의신탁자 甲은 매도인 乙과의 매매계약을 기초로 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.

④ 丁은 甲 또는 乙에 대하여 임차권을 주장할 수 있다. [O]
명의신탁 사실을 알았던 임차인 丁이라도, 명의수탁자 丙으로부터 유효하게 임차권을 취득했다면 甲 또는 乙에 대하여 임차권을 주장할 수 있다(丙 명의의 등기가 유효하게 존재하는 동안의 임대차 자체는 유효하다는 취지).

⑤ 丙은 丁을 상대로 임대차계약의 무효를 주장할 수 없지만, 甲은 그 계약의 무효를 주장할 수 있다. [X] **(정답)**
명의신탁관계에서 甲과 丙 사이에는 원칙적으로 무효를 주장할 제3자 관계가 아니며, 오히려 丙이 丁에게 무효를 주장할 수 없는 것이지 甲이 그 계약의 무효를 주장할 수 있다는 서술은 사안의 구조와 맞지 않는다. 정확히는 丙과 丁 사이의 임대차계약 자체는 유효하며 甲도 함부로 그 계약의 무효를 주장할 지위에 있지 않다.

37번

개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「주택임대차보호법」상 계약갱신요구권에 관하여 설명한 것으로 옳은 것은?

① 임차인은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서 계약갱신요구권을 행사할 수 있다. [X]
"최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위"라는 총량 제한은 「상가건물 임대차보호법」상 계약갱신요구권의 내용이다. 「주택임대차보호법」상 계약갱신요구권은 1회에 한하여 행사할 수 있고 갱신되는 임대차의 존속기간을 2년으로 볼 뿐, 이러한 "10년" 총량 제한 규정은 없다.

② 임차인뿐만 아니라 임대인도 계약갱신요구권을 행사할 수 있다. [X]
계약갱신요구권은 "임차인만" 행사할 수 있으며, 임대인은 행사할 수 없다.

③ 임차인이 계약갱신요구권을 행사하여 임대차계약이 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다. [O] **(정답)**
계약갱신요구권을 행사하여 임대차계약이 갱신된 경우에도 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있다(다만 그 효력은 임대인이 통지받은 날부터 3개월이 지나야 발생한다).

④ 임차인이 계약갱신요구권을 행사하여 임대차계약이 갱신된 경우 임대인은 차임을 증액할 수 없다. [X]
갱신된 임대차의 차임은 100분의 5 범위에서 증액을 청구할 수 있다("증액할 수 없다"는 서술은 틀림).

⑤ 임차인이 계약갱신요구권을 행사하려는 경우 계약기간이 끝난 후 즉시 이를 행사하여야 한다. [X]
계약갱신요구권은 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 행사하여야 하며, "계약기간이 끝난 후 즉시"가 아니다.

38번

개업공인중개사가 상가건물을 임차하려는 중개의뢰인 甲에게 「상가건물 임대차보호법」의 내용에 관하여 설명한 것으로 틀린 것은?

① 甲이 건물을 인도 받고 「부가가치세법」에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 대항력이 생긴다. [O]
건물을 인도받고 「부가가치세법」에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 대항력이 생긴다.

② 확정일자는 건물의 소재지 관할 세무서장이 부여한다. [O]
확정일자는 건물의 소재지 관할 세무서장이 부여한다.

③ 임대차계약을 체결하려는 甲은 임대인의 동의를 받아 관할 세무서장에게 건물의 확정일자 부여일 등 관련 정보의 제공을 요청할 수 있다. [O]
임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 관할 세무서장에게 건물의 확정일자 부여일 등 정보의 제공을 요청할 수 있다.

④ 甲이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우 임대인은 甲의 계약갱신요구를 거절할 수 있다. [O]
임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우 임대인은 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

⑤ 건물의 경매 시 甲은 환가대금에서 우선변제권에 따른 보증금을 지급받은 이후에 건물을 양수인에게 인도하면 된다. [X] **(정답)**
임차인은 임차건물을 양수인에게 "먼저 인도하여야" 환가대금에서 우선변제권에 따른 보증금을 지급받을 수 있다. "보증금을 지급받은 이후에 건물을 인도하면 된다"는 순서가 반대로 서술되어 틀렸다.

39번

개업공인중개사가 토지를 매수하려는 중개의뢰인에게 분묘기지권에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 분묘기지권을 시효취득한 사람은 시효취득한 때부터 지료를 지급할 의무가 발생한다. [X]
분묘기지권을 시효취득한 사람은 토지 소유자가 지료를 청구한 "때부터" 지료를 지급할 의무가 있으며, "시효취득한 때부터" 소급하여 발생하는 것이 아니다.

ㄴ. 특별한 사정이 없는 한 분묘기지권자가 분묘의 수호와 봉사를 계속하는 한 그 분묘가 존속하는 동안은 분묘기지권이 존속한다. [O]
분묘기지권자가 분묘의 수호와 봉사를 계속하는 한 그 분묘가 존속하는 동안은 분묘기지권이 존속한다.

ㄷ. 분묘기지권을 취득한 자는 그 분묘기지권의 등기 없이도 그 분묘가 설치된 토지의 매수인에게 대항할 수 있다. [O]
분묘기지권은 등기 없이도 토지의 매수인에게 대항할 수 있는 관습법상 물권이다.

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

40번

토지를 매수하여 사설묘지를 설치하려는 중개의뢰인에게 개업공인중개사가 장사 등에 관한 법령에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것은?

① 개인묘지를 설치하려면 그 묘지를 설치하기 전에 해당 묘지를 관할하는 시장등에게 신고해야 한다. [X]
개인묘지는 설치 "후" 30일 이내에 신고하면 되며, 설치 "전" 신고가 원칙이 아니다.

② 가족묘지를 설치하려면 해당 묘지를 관할하는 시장등의 허가를 받아야 한다. [O] **(정답)**
가족묘지를 설치하려면 해당 묘지를 관할하는 시장등의 "허가"를 받아야 한다.

③ 개인묘지나 가족묘지의 면적은 제한을 받지만, 분묘의 형태나 봉분의 높이는 제한을 받지 않는다. [X]
개인묘지·가족묘지는 면적뿐 아니라 분묘의 형태·봉분의 높이도 제한을 받는다.

④ 분묘의 설치기간은 원칙적으로 30년이지만, 개인묘지의 경우에는 3회에 한하여 그 기간을 연장할 수 있다. [X]
분묘의 설치기간은 원칙 30년이며 "1회에 한하여" 30년(총 60년)으로 연장할 수 있다. "3회"가 아니다.

⑤ 설치기간이 끝난 분묘의 연고자는 그 끝난 날부터 1개월 이내에 해당 분묘에 설치된 시설물을 철거하고 매장된 유골을 화장하거나 봉안해야 한다. [X]
설치기간이 끝난 분묘의 연고자는 그 끝난 날부터 "1년" 이내에 철거·화장·봉안 등을 해야 한다. "1개월"이 아니다.
