2025년 공인중개사법 기출문제 해설

봄기출 · www.bomgichul.com

1번

공인중개사법령상 용어의 정의로 틀린 것은?

① 중개라 함은 이 법 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다. [O]

"중개"란 법 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다. (법 제2조 제1호)

② 공인중개사라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다. [O]

"공인중개사"란 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다. (법 제2조 제2호)

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

"중개업"이란 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다. (법 제2조 제3호)

④ 개업공인중개사라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다. [O]

"개업공인중개사"란 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다. (법 제2조 제4호)

⑤ 소속공인중개사라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하는 자를 말하며, 개업공인중개사인 법인의 사원으로서 공인중개사인 자는 제외된다. [X] **(정답)**

"소속공인중개사"란 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다. 법인의 사원·임원인 공인중개사는 "제외"가 아니라 "포함"된다. (법 제2조 제5호)

2번

공인중개사법령상 공인중개사자격증에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 공인중개사는 다른 사람에게 자기의 공인중개사자격증을 양도하여서는 아니된다. [O]

공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니된다. (법 제7조 제1항)

ㄴ. 누구든지 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하여 이를 사용하여서는 아니된다. [O]

누구든지 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용하여서는 아니된다. (법 제7조 제2항)

ㄷ. 공인중개사는 다른 공인중개사가 공인중개사자격증을 대여하는 것을 알선할 수 있다. [X]

누구든지 제1항 및 제2항에서 금지한 행위를 알선하여서는 아니된다. 따라서 공인중개사가 다른 공인중개사의 자격증 대여를 알선하는 것도 금지된다. "알선할 수 있다"는 틀렸다. (법 제7조 제3항)

① ㄱ

② ㄱ, ㄴ **(정답)**

③ ㄱ, ㄷ

④ ㄴ, ㄷ

⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

3번

공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록 및 등록의 결격사유 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사의 중개보조원이 될 수 있다. [X] **(정답)**
개업공인중개사등(개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원)은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 법인인 개업공인중개사의 사원·임원이 될 수 없다(이중소속 금지). 따라서 다른 개업공인중개사의 중개보조원이 "될 수 있다"는 틀렸다. (법 제12조)

② 피성년후견인은 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다. [O]
피성년후견인 또는 피한정후견인은 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다. (법 제10조 제1항 제2호)

③ 공인중개사(소속공인중개사는 제외) 또는 법인이 아닌 자는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다. [O]
공인중개사(소속공인중개사는 제외한다) 또는 법인이 아닌 자는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다. (법 제9조 제1항)

④ 자본금이 3천만원인 「상법」상 회사는 다른 법률의 규정이 있는 경우를 제외하고, 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다. [O]
법인의 등록기준상 자본금은 5천만원 이상이어야 하므로(시행령 제13조), 자본금 3천만원인 「상법」상 회사는 다른 법률의 규정이 있는 경우를 제외하고 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.

⑤ 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한 자는 소속공인중개사가 될 수 없다. [O]
금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한 자는 결격사유에 해당하여 소속공인중개사가 될 수 없다. (법 제10조 제1항 제5호, 제2항)

4번

공인중개사법령상 인장의 등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사는 중개사무소 개설등록신청을 하면서 동시에 인장을 등록하여야 한다. [X] **(정답)**
인장의 등록은 중개사무소 개설등록신청과 "같이 할 수 있다"는 임의규정이며, 개설등록신청을 하면서 "동시에 등록하여야 한다"는 의무규정이 아니다. (시행규칙 제9조 제2항)

② 소속공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. [O]
소속공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. (법 제16조 제1항, 시행규칙 제9조 제1항)

③ 분사무소가 없는 법인인 개업공인중개사는 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. [O]
분사무소가 없는 법인인 개업공인중개사는 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. (시행규칙 제9조 제3항)

④ 법인인 개업공인중개사의 분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다. [O]
법인인 개업공인중개사의 분사무소에서 사용할 인장은 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다. (시행규칙 제9조 제3항 단서)

⑤ 등록관청에 등록한 인장을 변경한 개업공인중개사는 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. [O]
등록한 인장을 변경한 경우 개업공인중개사는 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. (시행규칙 제9조 제4항)

5번

공인중개사법령상 인터넷 표시·광고 모니터링 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 국토교통부장관은 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에 모니터링 업무를 위탁할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관에 모니터링 업무를 위탁할 수 있다(실무상 한국부동산원에 위탁). (법 제18조의3 제4항)

ㄴ. 모니터링 기관은 기본 모니터링 업무에 관한 결과보고서를 해당 모니터링 업무를 완료한 날부터 15일 이내에 국토교통부장관에게 제출해야 한다. [X]
국토교통부장관으로부터 모니터링 결과를 통보받은 시·도지사 및 등록관청이 조사·조치를 완료한 후 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하는 기한이 "완료한 날부터 10일 이내"이며, 모니터링 기관의 결과보고서 제출 절차와 기한을 혼동한 지문이다. "완료한 날부터 15일 이내에 국토교통부장관에게 제출"이라는 서술은 관련 규정과 일치하지 않는다. (시행령 제17조의3)

ㄷ. 국토교통부장관은 모니터링 기관으로부터 모니터링 업무에 관하여 제출받은 결과보고서를 시·도지사 및 등록관청 등에 통보하고 필요한 조사 및 조치를 요구할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 모니터링 기관으로부터 제출받은 결과보고서를 시·도지사 및 등록관청 등에 통보하고 필요한 조사 및 조치를 요구할 수 있다. (법 제18조의3 제3항)

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

6번

공인중개사법령상 중개사무소의 설치기준에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

ㄱ. 법인이 아닌 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역안에 중개사무소를 두되, 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다. [O]
개업공인중개사(법인이 아닌 자)는 그 등록관청의 관할 구역안에 중개사무소를 두되, 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다. (법 제13조 제1항)

ㄴ. 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다. [O]
개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다. (법 제13조 제3항)

ㄷ. 분사무소를 설치하려는 개업공인중개사는 분사무소설치신고서를 분사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출하여야 한다. [X]
분사무소를 설치하려는 개업공인중개사는 분사무소설치신고서를 "주된 사무소의 소재지를 관할하는" 등록관청에 제출하여야 한다. 분사무소의 소재지를 관할하는 등록관청이 아니다. (법 제13조 제3항, 시행령 제15조)

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

7번

공인중개사법령상 명칭 및 중개대상물의 표시·광고 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 개업공인중개사가 아닌 자는 "부동산중개"라는 명칭을 사용하여서는 아니된다. [O]
개업공인중개사가 아닌 자는 "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다. (법 제18조 제2항)

② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니된다. [O]
개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니된다. (법 제18조의2 제6항)

③ 개업공인중개사는 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니된다. [O]
개업공인중개사는 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니된다(부당한 표시·광고 금지). (법 제18조의2 제4항)

④ 등록관청은 개업공인중개사의 성명의 표기방법을 위반한 중개사무소의 벽면 이용간판에 대하여 철거를 명할 수 있다. [O]
등록관청은 개업공인중개사의 성명의 표기방법을 위반한 중개사무소의 벽면 이용간판에 대하여 철거를 명할 수 있다. (법 제18조 제4항)

⑤ 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려면 개업공인중개사 및 중개보조원에 관한 사항을 명시하여야 한다. [X] **(정답)**
표시·광고 시 명시하여야 하는 사항은 중개사무소의 명칭·소재지·연락처· 등록번호 및 개업공인중개사(법인의 경우 대표자)의 성명이며, "중개보조원에 관한 사항"은 명시 대상이 아니다. (법 제18조의2 제1항)

8번

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

ㄱ. 상업용 건축물의 분양대행 [O]
상업용 건축물 및 주택의 분양대행은 법인인 개업공인중개사가 겸업할 수 있는 업무이다. (법 제14조 제1항 제4호)

ㄴ. 부동산의 개발에 관한 상담 [O]
부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담은 겸업 가능 업무이다. (법 제14조 제1항 제2호)

ㄷ. 상업용 건축물의 관리대행 [O]
상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행은 겸업 가능 업무이다. (법 제14조 제1항 제1호)

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

9번

공인중개사법령상 중개사무소의 이전신고 및 휴업 또는 폐업의 신고 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 개업공인중개사가 출산하는 경우에는 6개월을 초과하여 휴업할 수 있다. [O] **(정답)**
휴업기간은 원칙적으로 6개월을 초과할 수 없으나, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 취학, "임신 또는 출산", 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 6개월을 초과하여 휴업할 수 있다. (법 제21조 제2항, 시행령 제18조)

② 개업공인중개사는 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 이전하기 전의 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다. [X]
등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 "이전한 후의" 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다. "이전하기 전의 등록관청"이 아니다. (법 제20조, 시행규칙 제11조)

③ 법인인 개업공인중개사는 분사무소를 두었더라도 폐업신고는 분사무소별로 하여서는 아니된다. [X]
법인인 개업공인중개사가 분사무소를 둔 경우에는 폐업신고를 분사무소별로 "할 수 있다"(허용된다). "분사무소별로 하여서는 아니된다"는 틀렸다.

④ 개업공인중개사가 3개월을 초과하여 휴업한 부동산중개업을 재개하려는 경우 신고서에 중개사무소등록증을 첨부하여 등록관청에 미리 신고해야 한다. [X]
등록증 첨부가 필요한 경우는 "휴업 또는 폐업"을 신고하는 때이며, 이때 첨부된 등록증은 등록관청이 보관한다. 휴업한 중개업을 "재개"하려는 경우에는 신고서만 제출하면 되고, 재개신고를 받은 등록관청이 오히려 보관하던 등록증을 즉시 반환하여야 한다. "재개신고서에 등록증을 첨부하여야 한다"는 틀렸다. (시행령 제18조 제5항)

⑤ 관할 세무서장이 「부가가치세법 시행령」에 따라 중개업 폐업신고서를 받아 해당 등록관청에 송부하였더라도 등록관청에 그 폐업신고서가 제출된 것으로 보지 않는다. [X]
관할 세무서장이 「부가가치세법 시행령」에 따라 개업공인중개사의 폐업신고서를 받아 이를 해당 등록관청에 송부한 경우에는 등록관청에 폐업신고서가 "제출된 것으로 본다"(원스톱 폐업신고 의제). "제출된 것으로 보지 않는다"는 틀렸다. (법 제21조 제4항)

10번

공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 중개대상물에 관한 확인·설명을 해야 한다. [O]
개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 확인하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명해야 한다. (법 제25조 제1항)

② 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서를 작성해야 한다. [O]
개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부해야 한다. (법 제25조 제3항)

③ 개업공인중개사는 자기가 조사·확인하여 설명할 의무가 없는 사항이라도 중개의뢰인이 계약을 맺을지를 결정하는 데 중요한 것이라면 그에 관해 그릇된 정보를 제공해서는 아니된다. [O]
개업공인중개사가 자기가 조사·확인하여 설명할 의무가 없는 사항이라도, 중개의뢰인이 계약을 맺을지를 결정하는 데 중요한 사항에 관하여 그릇된 정보를 제공해서는 아니된다. (판례)

④ 아파트인 공동주택 임대차 중개의 경우 관리비 금액과 그 산출내역은 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항이 아니다. [X] **(정답)**
공동주택인 아파트의 관리비 금액과 그 산출내역은 2023년 개정으로 확인·설명서 서식에 반영된 확인·설명 대상 사항에 해당한다. "확인·설명해야 하는 사항이 아니다"는 틀렸다.

⑤ 중개의뢰인이 개업공인중개사에게 소정의 보수를 지급하지 아니하였다고 해서 개업공인중개사의 확인·설명의무와 이에 위반한 경우의 손해배상의무가 당연히 소멸되는 것이 아니다. [O]
중개의뢰인이 보수를 지급하지 아니하였다고 하여 개업공인중개사의 확인·설명 의무와 그 위반에 따른 손해배상의무가 당연히 소멸하는 것은 아니다. (판례)

11번

공인중개사법령상 거래계약서의 작성 등에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다. (법 제26조 제2항)

ㄴ. 계약일과 중개대상물확인·설명서 교부일자는 거래계약서에 기재하여야 하는 사항이다. [O]
거래계약서에는 계약일과 중개대상물확인·설명서 교부일자를 기재하여야 한다. (법 제26조 제1항, 시행령 제22조)

ㄷ. 개업공인중개사가 거래계약서를 작성한 경우 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 하는 기간은 3년이다. [X]
개업공인중개사가 거래계약서를 작성한 경우 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 하는 기간은 "5년"이다(공인전자문서센터에 보관된 경우는 예외). "3년"은 틀렸다. (법 제26조 제1항, 시행령 제22조)

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

12번

공인중개사법령상 중개계약에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 전속중개계약의 유효기간은 당사자간에 다른 약정이 있더라도 3개월을 초과할 수 없다. [X]
전속중개계약의 유효기간은 원칙적으로 3개월이나, 당사자간에 다른 약정이 있는 경우에는 그 약정에 따르므로 "3개월을 초과할 수 없다"는 틀렸다. (법 제23조 제3항)

② 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 해당 계약서를 5년 동안 보존하여야 한다. [X]
개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 해당 계약서를 "3년" 동안 보존하여야 한다. "5년"은 틀렸다. (법 제23조 제2항, 시행령 제21조 제3항)

③ 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 중개대상물의 규모를 기재한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다. [O] **(정답)**
중개의뢰인은 개업공인중개사에게 중개대상물의 종류·소재지·규모·거래 예정가격 등을 기재한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다. (법 제22조)

④ 임대차에 관한 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 중개대상물에 관한 정보 중 공시지가를 공개하여야 한다. [X]
임대차에 관한 전속중개계약을 체결한 경우에는 공개할 정보에서 "공시지가"를 제외할 수 있다(임대차의 경우 공시지가 공개가 필수는 아니다). (법 제24조 제2항 단서)

⑤ 개업공인중개사가 전속중개계약을 체결한 경우 해당 중개대상물의 도배상태에 대하여 중개의뢰인이 비공개를 요청하더라도 그 정보를 공개해야 한다. [X]
개업공인중개사가 전속중개계약을 체결한 경우라도 중개의뢰인이 비공개를 요청한 사항은 이를 공개하여서는 아니된다. (법 제24조 제1항 단서)

13번

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

① 주택(부속토지 포함)의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정하는 범위 안에서 시·도의 조례로 정한다. [O]
주택(부속토지 포함)의 중개에 대한 보수는 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 시·도의 조례로 정한다. (법 제32조 제4항)

② 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우에는 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수 규정을 적용한다. [O]
중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1 미만인 경우에는 주택 외의 중개대상물로 보아 주택 외의 중개보수 규정(상한요율)을 적용한다.

③ 주택 외의 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수를 받아야 한다. [X] **(정답)**
주택 외의 중개대상물(주택의 면적이 1/2 이상이 아닌 경우 등)의 중개보수는 시행규칙이 정한 상한요율(거래금액의 1천분의 9 이내에서 개업공인중개사와 중개의뢰인이 협의) 범위에서 정하는 것이며, "중개사무소 소재지를 관할하는 시·도의 조례"가 기준이 되는 것이 아니다.

④ 거래금액의 계산에 있어 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다. [O]
동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우 매매계약에 관한 거래금액만을 적용하여 중개보수를 계산한다. (시행규칙 제20조 제5항)

⑤ 아파트 분양권의 매매를 중개한 경우 당사자가 거래 당시 수수하게 되는 총 대금을 거래금액으로 보아야 한다. [O]
아파트 분양권의 매매를 중개한 경우 이미 납입한 금액에 프리미엄을 합한 총 대금(거래 당시 수수하게 되는 총 대금)을 거래금액으로 본다. (판례)

14번

공인중개사법령상 부동산거래정보망의 지정 및 이용에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받으려는 자는 정보처리기사 2명 이상을 확보하여야 한다. [X]
거래정보사업자로 지정받으려는 자가 확보하여야 할 인력은 정보처리기사 "1명" 이상이다. "2명 이상"은 틀렸다. (시행규칙 제15조)

ㄴ. 국토교통부장관은 거래정보사업자가 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 거래정보사업자가 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. (법 제24조 제5항)

ㄷ. 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받으려는 자가 국토교통부장관에게 제출하여야 할 서류에는 공인중개사 자격증 사본이 포함된다. [O]
거래정보사업자로 지정받으려는 자가 국토교통부장관에게 제출하여야 할 서류에는 대표자의 공인중개사 자격증 사본이 포함된다. (시행규칙 제14조)

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

15번

공인중개사법령상 개업공인중개사등의 금지행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위 [O]
중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위는 금지행위에 해당한다. (법 제33조 제1항 제1호)

ㄴ. 무등록 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받는 행위 [O]
무등록 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받는 행위는 금지행위에 해당한다. (법 제33조 제1항 제7호)

ㄷ. 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주는 행위 [O]
제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주는 행위는 금지행위에 해당한다. (법 제33조 제2항)

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

16번

공인중개사법령상 공인중개사의 자격을 취소하여야 하는 경우가 아닌 것은?

① 공인중개사 자격정지처분을 받은 자가 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우 [O]
자격정지처분을 받은 자가 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우는 자격취소 사유에 해당한다. (법 제35조 제1항 제3호)

② 공인중개사 자격정지처분을 받은 자가 그 자격정지기간 중에 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 되는 경우 [O]
자격정지처분을 받은 자가 그 자격정지기간 중에 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사가 되는 경우도 자격취소 사유(제3호 괄호)에 포함된다.

③ 공인중개사 자격정지처분을 받은 자가 그 자격정지기간 중에 법인인 개업공인중개사의 임원이 되는 경우 [O]
자격정지처분을 받은 자가 그 자격정지기간 중에 법인인 개업공인중개사의 임원이 되는 경우도 자격취소 사유(제3호 괄호)에 포함된다.

④ 공인중개사가 직무와 관련하여 벌금형을 선고받은 경우 [X] **(정답)**
자격취소 사유(법 제35조 제1항 제4호)는 직무와 관련하여 「형법」 상 특정 범죄(사문서위조 등)로 "금고 이상의 형(집행유예를 포함)"을 선고받은 경우이다. 단순 "벌금형"을 선고받은 경우는 자격취소 사유에 해당하지 않는다.

⑤ 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우 [O]
공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우는 자격취소 사유에 해당한다. (법 제35조 제1항 제2호, 제7조 제1항)

17번

공인중개사법령상 시·도지사가 소속공인중개사의 공인중개사 자격을 정지할 수 있는 경우를 모두 고른 것은?

ㄱ. 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위를 한 경우 [O]
중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위(금지행위)를 한 경우는 자격정지 사유에 해당한다. (법 제36조 제1항 제6호, 제33조)

ㄴ. 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 한 경우 [O]
중개대상물의 거래상 중요사항에 관하여 거짓된 언행 등으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위(금지행위)를 한 경우도 자격정지 사유에 해당한다. (법 제36조 제1항 제6호, 제33조)

ㄷ. 하나의 거래계약에 대하여 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우 [O]
하나의 거래계약에 대하여 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우 (이중계약서 작성)는 자격정지 사유에 해당한다. (법 제36조 제1항 제5호)

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

18번

공인중개사법령상 개업공인중개사의 행위로서 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 다른 사람에게 자기의 중개사무소등록증을 대여한 경우 [O]
다른 사람에게 자기의 중개사무소등록증을 대여한 경우는 필요적(절대적) 등록취소 사유이다. (법 제38조 제1항 제7호, 제19조)

ㄴ. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우 [O]
최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우는 등록취소 사유(임의적)이다. (법 제38조 제2항 제9호)

ㄷ. 국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 경우 [X]
국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결한 경우는 등록취소 사유가 아니라 "업무정지" 사유에 해당한다. (법 제39조 제1항)

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

19번

공인중개사법령상 공인중개사협회(이하 "협회"라 함)의 공제규정에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 협회는 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여야 한다. [O]
협회는 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여야 한다. (법 제42조 제1항, 제3항)

② 협회가 공제규정을 제정 또는 변경하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. [O]
협회가 공제규정을 제정 또는 변경하려는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. (법 제42조 제4항)

③ 공제사업의 부대업무로서 공제규정으로 정하는 사업도 협회의 공제사업에 해당한다. [O]
공제사업의 부대업무로서 공제규정으로 정하는 사업도 협회의 공제사업에 해당한다. (법 제42조 제2항)

④ 공제사업의 범위, 공제계약의 내용, 공제금, 공제료, 회계기준 등 공제사업의 운용에 관하여 필요한 사항은 공제규정으로 정한다. [O]
공제사업의 범위, 공제계약의 내용, 공제금, 공제료, 회계기준 등 공제사업의 운용에 필요한 사항은 공제규정으로 정한다. (법 제42조 제3항)

⑤ 책임준비금의 적립비율은 공제규정으로 정하되, 공제료 수입액의 100분의 20이상이 되도록 하여야 한다. [X] **(정답)**
책임준비금의 적립비율은 공제규정으로 정하되, 공제료 수입액의 "100분의 10 이상"이 되도록 하여야 한다. "100분의 20 이상"은 틀렸다. (시행령 제34조)

20번

공인중개사법령상 수수료를 납부하여야 하는 자에 해당하지 않는 것은?(단, 조례의 내용은 고려하지 않음)

① 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자 [O]
중개사무소의 개설등록을 신청하는 자는 조례로 정하는 수수료를 납부하여야 한다. (법 제47조 제1호)

② 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자 [O]
중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자도 수수료 납부대상이다. (법 제47조 제2호)

③ 분사무소설치의 신고를 하는 자 [O]
분사무소설치의 신고를 하는 자도 수수료 납부대상이다. (법 제47조 제3호)

④ 개업공인중개사의 등록인장을 변경 신고하는 자 [X] **(정답)**
개업공인중개사의 등록인장을 변경 신고하는 행위는 시행규칙상 수수료 납부대상으로 열거되어 있지 않다.

⑤ 분사무소설치신고확인서의 재교부를 신청하는 자 [O]
분사무소설치신고확인서의 재교부를 신청하는 자도 수수료 납부대상이다. (법 제47조 제4호)

21번

공인중개사법령상 포상금에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 포상금을 지급받으려는 자는 포상금지급신청서를 국토교통부장관에게 제출하여야 한다. [X]
포상금을 지급받으려는 자는 포상금지급신청서를 "등록관청 또는 수사기관"에 제출하여야 하며, 국토교통부장관에게 직접 제출하는 것이 아니다. (시행령 제38조)

ㄴ. 포상금은 수사기관에 고발한 자에게 그 사건에 대해 검사가 공소제기의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다. [X]
포상금은 신고 또는 고발한 사건에 대하여 검사가 "공소제기 또는 기소유예"의 결정을 한 경우에 지급한다. "공소제기의 결정을 한 경우에 한하여"라고 하여 기소유예의 경우를 배제한 것은 틀렸다. (시행령 제39조)

ㄷ. 포상금은 1건당 50만원으로 한다. [O]
포상금은 1건당 50만원으로 한다. (시행령 제39조 제1항)

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

22번

공인중개사법령상 부동산거래질서교란행위 신고센터(이하 "신고센터"라 함)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 국토교통부장관은 부동산 시장의 건전한 거래질서를 조성하기 위하여 신고센터를 설치·운영할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 부동산 시장의 건전한 거래질서를 조성하기 위하여 신고센터를 설치·운영할 수 있다. (법 제47조의2 제1항)

ㄴ. 국토교통부장관은 신고센터의 업무를 「한국산업인력공단법」에 따른 한국산업인력공단에 위탁한다. [X]
국토교통부장관은 신고센터의 업무를 「한국산업인력공단법」이 아니라 "한국부동산원법"에 따른 한국부동산원에 위탁한다. (법 제47조의2 제6항, 시행령 제37조)

ㄷ. 누구든지 부동산거래질서교란행위를 발견하는 경우 그 사실을 신고센터에 신고할 수 있다. [O]
누구든지 부동산거래질서교란행위를 발견하는 경우 그 사실을 신고센터에 신고할 수 있다. (법 제47조의2 제2항)

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

23번

공인중개사법령상 과태료 부과 대상자에 해당하는 것은?

① 다른 사람의 공인중개사자격증을 대여받은 자 [X]
다른 사람의 공인중개사자격증을 대여받은 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하는 형사처벌 대상이다(과태료가 아니다). (법 제49조)

② 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자 [X]
중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하는 형사처벌 대상이다. (법 제48조)

③ 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자 [X]
공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하는 형사처벌 대상이다. (법 제49조)

④ 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자 [X]
개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자는 무등록중개업과 결부되어 형사처벌 대상이 된다. (법 제48조)

⑤ 개업공인중개사로서 중개대상물의 확인·설명의 의무를 이행하면서 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자 [O] **(정답)**
개업공인중개사로서 중개대상물의 확인·설명의무를 이행하면서 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자는 500만원 이하의 과태료 부과대상이다. (법 제51조 제2항)

24번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래의 신고에 관한 설명으로 옳은 것은?

① 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 토지에 대한 공급계약은 거래신고의 대상이다. [O] **(정답)**
「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 토지에 대한 공급계약은 부동산거래신고법령상 거래신고의 대상이 되는 "대통령령으로 정하는 계약"에 해당한다. (법 제3조 제1항 제2호, 시행령 제3조)

② 자연인과 지방자치단체가 건축물의 매매계약을 체결한 경우 자연인이 거래신고를 하여야 한다. [X]
국가·지방자치단체 등 국가등이 거래당사자의 일방인 경우에는 "국가등"이 신고의무자가 되어 신고를 하여야 한다. 자연인이 신고하여야 한다는 것은 틀렸다. (법 제3조 제3항)

③ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 거래당사자 또는 해당 개업공인중개사가 거래신고를 할 수 있다. [X]
개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 "개업공인중개사"가 거래신고를 하여야 하며, 거래당사자가 직접 할 수 있는 것이 아니다. (법 제3조 제4항)

④ 부동산의 매수인은 신고인이 부동산거래계약 신고서를 제출한 때에 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다. [X]
부동산의 매수인은 신고인이 부동산거래계약 신고서를 제출하고 시장·군수· 구청장이 신고필증을 발급한 때에 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 의제되며, 단순히 신고서를 "제출한 때"만으로 검인의제가 성립하는 것이 아니다.

⑤ 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하여 단독으로 거래신고를 하는 경우 신고기간은 거래계약의 체결일부터 60일이다. [X]
거래당사자 중 일방이 신고를 거부하여 단독으로 거래신고를 하는 경우에도 신고기간은 다른 경우와 마찬가지로 거래계약의 체결일부터 "30일"이다. "60일"은 틀렸다. (법 제3조 제1항)

25번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 법인이 주택법에 따라 5억원인 주택의 공급계약을 체결한 경우의 부동산 거래 신고사항에 해당하지 않는 것은?

① 실제 거래가격 [O]
실제 거래가격은 기본적인 거래신고사항이다.

② 계약 체결일 [O]
계약 체결일도 거래신고사항이다.

③ 법인의 등기 현황 [X] **(정답)**
"법인의 등기 현황" 자체는 거래신고서의 신고사항이 아니다. 법인이 주택을 매수하는 경우에는 별도로 법인의 등기 현황이 아니라 주택 취득목적, 자금조달계획 등을 신고하여야 한다(투기 방지 목적의 별도 제도).

④ 계약의 조건이 있는 경우 그 조건 [O]
계약의 조건이 있는 경우 그 조건은 거래신고사항이다.

⑤ 중도금 지급일 및 잔금 지급일 [O]
중도금 지급일 및 잔금 지급일도 거래신고사항이다.

26번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 징역 또는 벌금에 처해질 수 있는 자가 아닌 것은?

① 부당하게 재물이나 재산상 이득을 취할 목적으로 거짓으로 부동산 거래신고를 하는 행위를 조장한 자 [X] **(정답)**
부당하게 재물이나 재산상 이득을 취할 목적으로 거짓으로 부동산 거래신고를 하는 행위를 조장하거나 방조한 자는 형사처벌(징역·벌금)이 아니라 3천만원 이하의 "과태료" 부과대상이다. (법 제28조)

② 토지취득의 허가를 받아야 함에도 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결한 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인 [O]
토지취득의 허가를 받아야 함에도 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결한 외국인등(대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인 등)은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. (법 제26조)

③ 토지거래허가구역에서 허가를 받아야 함에도 허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 자 [O]
토지거래허가구역에서 허가를 받아야 함에도 허가를 받지 아니하고 토지거래 계약을 체결한 자는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. (법 제26조)

④ 토지거래허가구역에서 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자 [O]
토지거래허가구역에서 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자도 같은 벌칙 대상이다. (법 제26조)

⑤ 토지거래계약 허가를 받은 자가 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 않음을 이유로 관할 행정청이 한 조치명령을 위반한 자 [O]
토지거래계약 허가를 받은 자가 허가받은 목적대로 이용하지 않음을 이유로 관할 행정청이 한 조치명령을 위반한 자도 형사처벌 대상이다. (법 제26조)

27번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래의 신고 내용에 대한 검증 및 조사에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 신고관청으로부터 신고 내용의 검증 결과를 통보받은 세무서장은 해당 신고 내용을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다. [O]
신고관청으로부터 신고 내용의 검증 결과를 통보받은 세무서장은 해당 내용을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다. (법 제5조)

② 신고관청은 신고내용조사를 위하여 「공인중개사법」에 따른 공인중개사의 자격취소, 자격정지, 등록취소 및 업무정지에 관한 자료를 관계 행정기관의 장에게 요청할 수 있다. [O]
신고관청은 신고내용조사를 위하여 「공인중개사법」에 따른 공인중개사의 자격취소·자격정지·등록취소 및 업무정지에 관한 자료를 관계 행정기관의 장에게 요청할 수 있다. (법 제6조)

③ 국토교통부장관은 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있다. [O]
국토교통부장관은 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있다. (법 제6조)

④ 군수 또는 구청장이 신고 내용을 조사한 경우 그 조사 결과를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. [X] **(정답)**
시장·군수 또는 구청장이 신고 내용을 조사한 경우 그 조사 결과는 "시·도지사를 거쳐" 국토교통부장관에게 보고하여야 하며, 국토교통부장관에게 직접 보고하는 것이 아니다. (법 제6조)

⑤ 신고관청은 신고 내용을 조사하기 위하여 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래대금의 지급을 확인할 수 있는 입금표 또는 통장사본의 제출을 요구할 수 있다. [O]
신고관청은 신고 내용을 조사하기 위하여 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래대금의 지급을 확인할 수 있는 입금표 또는 통장사본의 제출을 요구할 수 있다. (법 제6조)

28번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 토지거래계약을 허가받은 자에게 부과되는 토지의 이용 의무에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 목적으로 토지거래계약의 허가를 받은 경우 토지 취득일부터 4년간 토지의 이용 의무가 있다. [X]
자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 목적으로 토지거래계약의 허가를 받은 경우 토지 취득일부터 "2년"간 토지의 이용 의무가 있다. "4년"은 틀렸다(4년은 사업시행을 목적으로 취득한 경우 등에 적용된다). (시행령 제14조)

ㄴ. 이행강제금은 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 부과할 수 있으며, 토지의 이용 의무기간이 지난 후에도 부과할 수 있다. [X]
이행강제금은 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 부과할 수 있으나, 토지의 이용 의무기간이 "지난 후에는" 이행명령을 할 수 없으므로 이행강제금도 부과할 수 없다. "의무기간이 지난 후에도 부과할 수 있다"는 틀렸다. (법 제18조)

ㄷ. 시장·군수 또는 구청장은 토지의 이용 의무 불이행에 따른 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에도 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다. [O]
이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과는 즉시 중지하되, 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다. (법 제18조 제4항)

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

29번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 A광역시 B구에 소재한 X토지에 대한 내국인 간의 부동산 거래의 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

① X토지에 대한 임대차계약을 체결하는 경우에는 부동산 거래신고를 하지 않아도 된다. [O]
토지에 대한 임대차계약은 부동산 거래신고법상 거래신고 대상(매매계약 등)이 아니므로 신고하지 않아도 된다.

② X토지에 대한 부동산 거래계약의 신고를 하는 경우 신고관청은 B구의 구청장이 된다. [O]
A광역시 B구에 소재한 X토지의 거래계약 신고관청은 그 토지 소재지를 관할하는 B구의 구청장이 된다. (법 제3조 제1항)

③ 부동산거래계약시스템을 통하여 X토지에 대한 매매계약을 체결한 경우에는 매매계약이 체결된 때에 부동산 거래신고를 위한 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 본다. [O]
부동산거래계약시스템을 통하여 매매계약을 체결한 경우에는 계약이 체결된 때에 부동산 거래신고를 위한 신고서를 제출한 것으로 본다(전자계약시스템 특례). (법 제3조 제5항)

④ X토지에 대한 부동산 거래계약 신고 내용 중 계약의 조건이 변경된 경우에는 「부동산등기법」에 따른 부동산에 관한 등기신청 후에 신고관청에 신고 내용의 변경을 신고하여야 한다. [X] **(정답)**
부동산 거래계약 신고 내용 중 계약의 조건이 변경된 경우에는 「부동산 등기법」에 따른 등기신청을 하기 "전"에 신고관청에 신고 내용의 변경을 신고하여야 한다. "등기신청 후에"는 틀렸다. (법 제3조의2)

⑤ X토지에 대한 매매계약서를 개업공인중개사가 작성·교부한 경우 개업공인중개사의 인적사항은 부동산 거래신고사항에 해당한다. [O]
매매계약서를 개업공인중개사가 작성·교부한 경우, 개업공인중개사의 인적사항은 부동산 거래신고사항에 해당한다.

30번

임대인 甲과 임차인 乙은 주택임대차보호법에 따른 X주택에 대해 보증금 1억원의 임대차 계약을 체결하였다. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 주택 임대차 계약의 신고에 관한 설명으로 옳은 것은?(단, 甲과 乙은 자연인임)

① X주택이 경상북도의 관할구역에 있는 군에 소재한 경우에는 주택 임대차 계약의 신고를 하여야 한다. [X]
주택 임대차 계약의 신고 대상지역은 특별자치시·특별자치도·시·군(광역시 및 경기도 관할구역의 군에 한정)·구이다. 경상북도(도) 관할구역에 있는 군은 신고 대상지역이 아니므로 신고 의무가 없다.

② 甲과 乙의 임대차 계약이 종전의 보증금을 그대로 유지하면서 임대차 기간만 연장하는 갱신계약인 경우에도 주택 임대차 계약의 신고를 하여야 한다. [X]
종전의 보증금 및 차임의 증감 없이 임대차 기간만 연장하는 갱신계약은 주택 임대차 계약 신고대상에서 제외된다.

③ 甲이 주택 임대차 계약의 신고를 거부하여 乙이 단독으로 신고하는 경우 乙은 신분증명서를 신고관청에 보여줘야 한다. [O] **(정답)**
임대인이 신고를 거부하여 임차인이 단독으로 신고하는 경우, 단독신고자는 임대차계약서 등 신고서에 필요한 정보를 제공하고 신분증명서를 신고관청에 보여줘야 한다.

④ 甲과 乙이 공동으로 주택 임대차 계약의 신고를 한 후 해당 계약의 보증금이 8천만원으로 감액된 경우에는 변경신고를 하지 않아도 된다. [X]
신고 후 보증금이 8천만원으로 감액되는 등 임대차 가격이 변경된 경우에는 변경이 확정된 날부터 30일 이내에 변경신고를 하여야 한다. "하지 않아도 된다"는 틀렸다.

⑤ 甲이 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 경우 「주민등록법」에 따라 전입신고를 한 것으로 본다. [X]
주택 임대차 계약의 신고를 하였다고 하여 「주민등록법」에 따른 전입신고를 한 것으로 의제되지 않는다(확정일자 부여 효과는 있으나 전입신고 자체가 자동으로 이루어지는 것은 아니다).

31번

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인등이 대한민국 안의 부동산을 취득한 경우 "부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에" 취득 신고를 하여야 하는 것으로 규정된 취득원인이 아닌 것은?

① 상속 [O]
상속은 계약 외의 원인에 의한 취득으로서 취득일부터 6개월 이내에 신고하여야 하는 사유에 해당한다. (법 제8조 제2항)

② 증여 [X] **(정답)**
증여는 "계약"(증여계약)에 의한 취득이므로 계약체결일부터 "60일" 이내에 신고하여야 하는 사유이며, 6개월 이내 신고 대상(계약 외의 원인)에 해당하지 않는다. (법 제8조 제1항)

③ 법원의 확정판결 [O]
법원의 확정판결은 계약 외의 원인에 의한 취득으로서 6개월 이내 신고 대상이다. (법 제8조 제2항)

④ 건축물의 증축 [O]
건축물의 증축은 계약 외의 원인(신축·증축·개축·재축)에 의한 취득으로서 6개월 이내 신고 대상이다. (법 제8조 제2항)

⑤ 법률에 따른 환매권의 행사 [O]
법률에 따른 환매권의 행사도 계약 외의 원인에 의한 취득으로서 6개월 이내 신고 대상이다. (법 제8조 제2항)

32번

개업공인중개사가 분묘기지권의 제한을 받는 토지를 매수하려는 중개의뢰인에게 분묘기지권에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

① 분묘기지권에는 특별한 사정이 없는 한 그 효력이 미치는 지역의 범위 내에 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능도 포함된다. [X] **(정답)**
분묘기지권의 효력이 미치는 지역의 범위 내라 하더라도, 특별한 사정이 없는 한 기존의 분묘 외에 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함되지 않는다(부부 합장을 위한 새로운 분묘 설치 등은 판례상 허용되지 않는다). (판례)

② 분묘기지권을 이미 시효로 취득한 경우 그 분묘기지권은 이를 등기하지 않더라도 제3자에게 대항할 수 있다. [O]
분묘기지권을 시효로 취득한 경우 이는 등기 없이도 제3자에게 대항할 수 있다. (판례)

③ 분묘가 멸실되었다고 하더라도 유골이 존재하여 분묘의 원상회복이 가능하고 일시적인 멸실에 불과하다면, 분묘기지권은 소멸하지 않고 존속한다. [O]
분묘가 멸실되었더라도 유골이 존재하여 원상회복이 가능하고 일시적 멸실에 불과하다면 분묘기지권은 소멸하지 않고 존속한다. (판례)

④ 분묘기지권은 특별한 사정이 없는 한 분묘의 기지 자체뿐만 아니라 분묘의 설치 목적인 분묘의 수호와 제사에 필요한 범위 내에서 분묘 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 미친다. [O]
분묘기지권은 분묘의 기지 자체뿐만 아니라 분묘의 수호와 제사에 필요한 범위 내에서 분묘 기지 주위의 공지를 포함한 지역에까지 그 효력이 미친다. (판례)

⑤ 토지 소유자의 승낙에 의하여 성립하는 분묘기지권의 경우 성립 당시 그 소유자와 분묘의 수호·관리자가 지료 지급의무의 존부나 범위 등에 관하여 약정을 하였다면 그 약정의 효력은 분묘 기지의 승계인에 대하여도 미친다. [O]
토지 소유자의 승낙에 의하여 성립하는 분묘기지권의 경우, 성립 당시 지료 지급의무에 관하여 약정을 하였다면 그 약정의 효력은 분묘 기지의 승계인에게도 미친다. (판례)

33번

공인중개사법령상 중개대상물 확인·설명서[Ⅰ](주거용 건축물) 서식의 기재내용으로 개업공인중개사 기본 확인사항 중 임대차 확인사항에 해당하는 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 국세 및 지방세 체납정보 [O]
국세 및 지방세 체납정보는 개업공인중개사 기본 확인사항 중 임대차 확인사항에 해당한다(확정일자 부여현황 정보와 함께 확인사항으로 신설됨).

ㄴ. 민간임대등록 여부 [O]
민간임대등록 여부는 임대차 확인사항에 해당한다.

ㄷ. 현장안내 중개보조원 신분 고지 여부 [X]
현장안내 중개보조원 신분 고지 여부는 임대차 확인사항이 아니라 별도의 "중개보조원 확인사항" 항목이다.

ㄹ. 계약갱신 요구권 행사 여부 [O]
계약갱신요구권 행사 여부는 임대차 확인사항에 해당한다.

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

34번

공인중개사법령상 중개보수의 한도에 관하여 ( )에 들어갈 내용으로 옳은 것은? 전용면적이 85제곱미터 이하이고, 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우 포함)을 갖춘 「건축법 시행령」에 따른 오피스텔의 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 매매·교환은 거래금액의 (ㄱ), 임대차 등은 거래금액의 (ㄴ) 범위에서 결정한다.

① ㄱ: 1천분의 4, ㄴ: 1천분의 3 [X]
ㄱ: 1천분의 4는 틀렸다. 매매·교환의 상한요율은 1천분의 5이다.

② ㄱ: 1천분의 5, ㄴ: 1천분의 4 [O] **(정답)**
ㄱ: 1천분의 5, ㄴ: 1천분의 4가 옳다.

③ ㄱ: 1천분의 6, ㄴ: 1천분의 5 [X]
ㄱ: 1천분의 6은 틀렸다. 매매·교환의 상한요율은 1천분의 5이다.

④ ㄱ: 1천분의 9, ㄴ: 1천분의 8 [X]
1천분의 9는 위 요건을 충족하지 못하는 오피스텔에 적용되는 요율이며, 위 요건을 충족한 오피스텔에는 적용되지 않는다.

⑤ ㄱ: 1천분의 9, ㄴ: 1천분의 9 [X]
1천분의 9는 위 요건을 충족하지 못하는 오피스텔에 적용되는 요율이며, 위 요건을 충족한 오피스텔에는 적용되지 않는다.

35번

공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙상 매수신청대리에 관한 설명으로 틀린 것은?

① 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사가 매수신청대리의 위임을 받은 경우 「민사집행법」에 따른 공유자의 우선매수신고를 할 수 있다. [O]
매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 매수신청대리의 위임을 받은 경우 「민사집행법」에 따른 공유자의 우선매수신고를 할 수 있다.

② 소속공인중개사는 매수신청대리인으로 등록할 수 없다. [O]
소속공인중개사는 매수신청대리인으로 등록할 수 없다(개업공인중개사만 등록 가능).

③ 개업공인중개사는 매수신청대리 위임계약을 체결한 경우 확인·설명 사항을 서면으로 작성하여 서명날인한 후 위임인에게 교부하고, 그 사본을 3년간 보존하여야 한다. [X] **(정답)**
개업공인중개사는 매수신청대리 위임계약을 체결한 경우 확인·설명 사항을 서면으로 작성하여 서명날인한 후 위임인에게 교부하고, 그 사본을 사건카드에 철하여 "5년"간 보존하여야 한다. "3년"은 틀렸다.

④ 개업공인중개사는 매수신청대리에 관하여 위임인으로부터 보수를 받은 경우 예규에서 정한 양식에 의한 영수증을 작성하여 서명날인한 후 위임인에게 교부하여야 한다. [O]
개업공인중개사는 위임인으로부터 보수를 받은 경우 예규에서 정한 양식에 의한 영수증을 작성하여 서명날인한 후 위임인에게 교부하여야 한다.

⑤ 부동산중개업의 폐업신고로 매수신청대리인 등록이 취소된 자는 등록이 취소된 후 3년이 지나지 아니하더라도 매수신청대리인 등록을 할 수 있다. [O]
부동산중개업의 폐업신고로 매수신청대리인 등록이 취소된 경우에는, 등록취소 후 3년이 지나지 아니하더라도 다시 매수신청대리인 등록을 할 수 있다(등록취소 사유 중 폐업신고에 의한 경우는 3년 결격기간 적용 예외).

36번

개업공인중개사가 민사집행법에 의한 경매에 관하여 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?

① 등기된 임차권은 저당권·압류채권·가압류채권에 대항할 수 없는 경우에도 매각으로 소멸되지 않는다. [X] **(정답)**
등기된 임차권 등 부동산 위의 용익권은 매각으로 소멸하지 않는 것이 원칙이나, 저당권·압류채권·가압류채권에 "대항할 수 없는" 경우에는 매각으로 소멸한다. "대항할 수 없는 경우에도 소멸되지 않는다"는 틀렸다. (민사집행법 제91조 제3항·제4항)

② 공인중개사인 개업공인중개사는 매수신청대리인으로 등록하지 않더라도 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선을 할 수 있다. [O]
공인중개사인 개업공인중개사는 매수신청대리인으로 별도 등록하지 않더라도 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선(중개행위)을 할 수 있다.

③ 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다. [O]
차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다. (민사집행법 제114조)

④ 매각 부동산에 대한 인도명령의 신청은 매수인이 대금을 낸 뒤 6개월 이내에 하여야 한다. [O]
매각 부동산에 대한 인도명령의 신청은 매수인이 매각대금을 낸 뒤 6개월 이내에 하여야 한다. (민사집행법 제136조)

⑤ 재매각절차에서는 전(前)의 매수인은 매수신청을 할 수 없으며 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 요구하지 못한다. [O]
재매각절차에서는 전(前)의 매수인은 매수신청을 할 수 없으며 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 요구하지 못한다. (민사집행법 제138조)

37번

개업공인중개사가 부동산을 매수하려는 중개의뢰인에게 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법령에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 3천만원의 이행강제금을 부과받은 자는 3천만원 전부에 대해 물납(物納)할 수 있다. [X]
물납은 "이행강제금"이 아니라 "과징금"에 대해서만 인정되며, 그마저도 전액이 아니라 대통령령이 정하는 금액(1천만원)을 초과하는 부분에 한하여 물납할 수 있다. "3천만원의 이행강제금 전부에 대해 물납할 수 있다"는 틀렸다.

ㄴ. 명의수탁자는 과징금 부과대상자가 되며, 과징금을 부과받으면 지체 없이 해당 부동산에 관한 물권을 명의신탁자의 명의로 등기하여야 한다. [X]
과징금은 "명의신탁자"에게 부과되며, 명의수탁자는 과징금 부과대상자가 아니다. "명의수탁자는 과징금 부과대상자가 되며"는 틀렸다. (부동산실명법 제5조)

ㄷ. 3천만원의 과징금 납부의무자가 과징금 납부기한을 연장받고자 하는 경우에는 과징금 납부를 통지받은 날부터 30일 이내에 해당 특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수 또는 구청장에게 연장신청을 하여야 한다. [O]
과징금 납부의무자가 과징금 납부기한을 연장받고자 하는 경우에는 과징금 납부통지를 받은 날부터 30일 이내에 해당 시장·군수·구청장 등에게 연장신청을 하여야 한다.

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

38번

개업공인중개사가 중개의뢰인에게 상가건물 임대차보호법에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것은?(단, 다른 사정은 고려하지 않음)

① 경제사정의 변동을 이유로 인정되는 차임증액에 관한 청구는 약정한 차임의 증액이 있은 후 1년 이내에도 할 수 있다. [X]
차임 또는 보증금의 증액청구는 임대차계약 체결 후 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 "1년 이내에는" 하지 못한다. "1년 이내에도 할 수 있다"는 틀렸다. (상가건물 임대차보호법 제11조)

② 임차인이 임차건물에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결에 의하여 경매를 신청하는 경우 반대의무의 이행을 집행개시의 요건으로 한다. [X]
임차인이 보증금반환청구소송의 확정판결에 의하여 경매를 신청하는 경우에는 반대의무의 이행이나 이행제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다(임차인 보호를 위한 특례). "요건으로 한다"는 틀렸다. (상가건물 임대차보호법 제5조)

③ 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다. [X]
임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 "10년"을 초과하지 아니하는 범위에서 행사할 수 있다. "5년"은 틀렸다(2018년 개정 으로 10년으로 연장). (상가건물 임대차보호법 제10조)

④ 임대인의 변경이 없는 경우 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다. [O] **(정답)**
임대인의 변경이 없는 경우 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다. (상가건물 임대차보호법 제10조의8)

⑤ 경제사정의 중대한 변동으로 인한 폐업으로 임차인에게 해지권이 인정되는 경우 그 해지는 임대인이 계약해지의 통고를 받은 날부터 효력이 발생한다. [X]
경제사정의 중대한 변동으로 인한 폐업으로 임차인에게 해지권이 인정되는 경우, 그 해지는 임대인이 통고를 받은 날부터 "3개월"이 지나면 효력이 발생한다. "통고를 받은 날부터" 즉시 효력이 발생한다는 것은 틀렸다.

39번

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

① 개인묘지는 30제곱미터를 초과하여 새로 설치할 수 없다. [O]
개인묘지는 30제곱미터를 초과하여 새로 설치할 수 없다. (장사 등에 관한 법률 제18조, 시행령 제14조)

② 「상법」상 회사는 법인묘지의 설치·관리의 허가를 받을 수 있다. [X] **(정답)**
법인묘지는 「민법」에 따라 설립된 재단법인만 설치·관리할 수 있으며, 「상법」상 회사(영리법인)는 법인묘지의 설치·관리 허가를 받을 수 없다.

③ 가족묘지에 매장을 한 자는 매장 후 30일 이내에 매장지를 관할하는 시장등에게 신고하여야 한다. [O]
가족묘지에 매장을 한 자는 매장 후 30일 이내에 매장지를 관할하는 시장등에게 신고하여야 한다. (장사 등에 관한 법률 제8조)

④ 문중묘지를 설치·관리하려는 자는 해당 묘지를 관할하는 시장등의 허가를 받아야 한다. [O]
문중묘지를 설치·관리하려는 자는 해당 묘지를 관할하는 시장등의 허가를 받아야 한다. (장사 등에 관한 법률 제14조)

⑤ 사설묘지를 설치·관리하는 자는 70세 이상인 자가 사망하기 전에 자신의 묘지로 사용하기 위해 그 사설묘지에 대한 매매를 요청한 경우에는 그 매매를 할 수 있다. [O]
사설묘지를 설치·관리하는 자는 70세 이상인 자가 사망하기 전에 자신의 묘지로 사용하기 위해 매매를 요청한 경우에는 예외적으로 그 매매를 할 수 있다. (장사 등에 관한 법률 제21조 — 묘지의 사전 매매 등의 금지 및 예외)

40번

개업공인중개사가 중개의뢰인에게 주택임대차보호법의 내용에 관하여 설명한 것으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(단, 임차인은 자연인이며 다른 사정은 고려하지 않음)

ㄱ. 임대인은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 없다. [X]
임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우, 임대인은 임차인의 계약갱신 요구를 "거절할 수 있다". "거절할 수 없다"는 틀렸다. (주택임대차보호법 제6조의3 제1항 단서 제8호)

ㄴ. 임차인에게 인정되는 계약갱신요구권은 2회까지 행사할 수 있다. [X]
임차인에게 인정되는 계약갱신요구권은 "1회에" 한하여 행사할 수 있다(갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다). "2회까지"는 틀렸다. (주택임대차보호법 제6조의3 제2항)

ㄷ. 대항력이 없는 임차권은 「민사집행법」에 따른 경매로 그 임차주택이 경락되면 소멸한다. [O]
대항력이 없는 임차권은 「민사집행법」에 따른 경매로 그 임차주택이 경락되면 소멸한다.

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