

제 1 과목

중개사법령 및 실무

제1회 족집게 모의고사

제2회 족집게 모의고사

제3회 족집게 모의고사

단원별 출제경향분석

| 구분 | | 24회 | 25회 | 26회 | 27회 | 구분 | | | | 총계 | | |
|-------------------|------------------------|-----|-----|-----|-----|----------------------------|------------------------|----|-----|------|-----|------|
| | | | | | | | | | | 28회 | 29회 | 30회 |
| 공인중개사 법령 | 총 칙 | 1 | 3 | 2 | 1 | 공인중개사 법령 | 총 칙 | 2 | 2 | 2 | 13 | 4.6 |
| | 공인중개사 제도 | 1 | 0 | 1 | 2 | | 공인중개사 제도 | 2 | 0 | 2 | 8 | 2.9 |
| | 중개사무소 개설등록 | 5 | 3 | 5 | 4 | | 중개사무소 개설등록 | 5 | 4 | 1 | 27 | 9.6 |
| | 중개사무소의 운영 | 5 | 6 | 5 | 6 | | 중개사무소의 설치 및 업무 | 8 | 6 | 5 | 41 | 14.6 |
| | 중개계약 및 부동산거래 정보망 | 3 | 1 | 3 | 2 | | 중개계약 및 부동산거래 정보망 | 2 | 1 | 3 | 15 | 5.4 |
| | 개업공인중개사등의 의무 | 7 | 6 | 7 | 5 | | 개업공인중개사등의 의무 | 5 | 6 | 5 | 41 | 14.6 |
| | 중개보수 및 실비 | 1 | 1 | 2 | 1 | | 중개보수 및 실비 | 2 | 2 | 0 | 9 | 3.2 |
| | 공인중개사협회 | 1 | 3 | 1 | 1 | | 공인중개사협회 | 0 | 1 | 3 | 10 | 3.6 |
| | 보 칙 | 1 | 2 | 1 | 2 | | 보 칙 | 0 | 0 | 2 | 8 | 2.9 |
| | 행정처분 및 벌칙 | 5 | 5 | 5 | 5 | | 행정처분 및 벌칙 | 4 | 8 | 3 | 35 | 12.5 |
| 소 계 | 30 | 30 | 32 | 29 | 소 계 | 30 | 30 | 26 | 207 | 73.9 | | |
| 부동산 거래신고 법령 | 부동산거래신고 | | | | | 부동산 거래신고 등에 관한 법령 | 부동산 거래신고 | 3 | 2 | 3 | 16 | 5.7 |
| | | | | | | | 외국인등 부동산취득 | 1 | 1 | 1 | 3 | 1.1 |
| | | | | | | | 토지거래허가 | 1 | 1 | 2 | 4 | 1.4 |
| | | | | | | | 보칙 및 벌칙 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0.4 |
| 소 계 | 2 | 2 | 2 | 2 | 소 계 | 5 | 4 | 7 | 24 | 8.6 | | |
| 중개실무 | 중개실무 일반 | 1 | 2 | 1 | 2 | 중개 실무 | 중개실무 일반 | 0 | 1 | 1 | 8 | 2.8 |
| | 부동산 중개실무 관련 법령 | 3 | 1 | 1 | 3 | | 전자계약 | 0 | 0 | 1 | 1 | 0.4 |
| | 임대차 | 2 | 3 | 2 | 2 | | 중개실무 관련 법령 | 1 | 1 | 2 | 12 | 4.3 |
| | 경매 및 매수신청대리 | 2 | 2 | 2 | 2 | | 임대차실무 관련 법령 | 2 | 2 | 2 | 15 | 5.4 |
| 소 계 | 8 | 8 | 6 | 9 | 소 계 | 5 | 6 | 7 | 49 | 17.5 | | |
| 총 계 | 40 | 40 | 40 | 40 | 총 계 | 40 | 40 | 40 | 280 | 100 | | |

2020년 제31회 수험대책

난이도가 높은 부분이 아닌 기본적인 사항만 숙지하여도 맞힐 수 있는 문제들이 최소한 20문제는 출제된다는 점에 비추어 보면, 최소한 기본적인 사항들은 틀리지 않도록 준비하여야 합니다. 아무리 어려운 시험이라 해도 충실히 준비한 수험생들은 합격할 수 있는 것이 모든 자격시험이라 할 수 있습니다. 따라서 주위에서 어떤 말을 하더라도 기본적인 사항을 꾸준히 숙지한다면 시험에 꼭 합격할 수 있을 것입니다. 시험에 임박해서 이번 시험이 어렵다는 등 쉽다는 등 이런 말들에 휩쓸리지 않고 자기만의 일정에 따라 묵묵히 수업 진도를 따라온다면 충분히 합격할 수 있습니다.

1 체계적인 학습

급할수록 돌아가야 합니다. 단기합격이라고 해서 단계를 건너뛰 수는 없습니다. 이론과 문제 풀이(기출문제 풀이)가 다 필요합니다.

2 이해 위주의 학습

무작정 외우려고 하시면 낭패를 봅니다. 다 외울 수도 없고, 외워도 기억이 안 나기 때문입니다. 철저히 이해 위주로 공부를 하시고, 시험에 임박해서 외우는 것이 좋은 방법입니다.

3 시험준비는 마라톤의 과정

공부는 혼자 하는 마라톤 같은 것입니다. 42.195킬로미터를 혼자 뛰어야 하는 힘든 과정입니다. '포기'라는 것이 여러분을 유혹할 때 자격증에 적혀 있을 여러분의 이름을 생각하세요. 합격의 뿌듯함이 여러분을 결승점으로 인도할 것입니다.

족집게 모의고사

01

공인중개사법령의 내용 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 자동차의 매매행위를 알선하는 것도 공인중개사법령상 중개에 해당된다.
- ② 주택의 분양을 대행하는 것도 중개업에 해당된다.
- ③ 금전소비대차계약도 중개의 대상이 되는 행위에 해당된다.
- ④ 법인이 아닌 개업공인중개사에 소속된 소속공인중개사는 실무교육수료 의무가 없다.
- ⑤ 중개보조원은 소속공인중개사가 될 수 없고, 소속공인중개사는 개업공인중개사가 될 수 없다.

- 해설**
- ① 자동차는 중개대상물이 아니므로 공인중개사법령상 중개에 해당되지 않는다.
 - ② 주택의 분양을 대행하는 것은 분양대행업이다.
 - ③ 금전소비대차계약 그 자체는 중개할 수 있는 것이 아니다.
 - ④ 법인이 아닌 개업공인중개사의 소속공인중개사도 실무교육수료 의무가 있다.

02

「공인중개사법」의 제정 목적과 관련하여 법으로 규정되어 있는 것은?

- ① 개업공인중개사를 건전하게 지도·육성한다.

- ② 공정하고, 투명한 부동산거래질서를 확립한다.
- ③ 부동산 중개업무를 적절히 규율한다.
- ④ 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 전문성을 제고함을 목적으로 한다.
- ⑤ 외국에서의 부동산중개활동을 적극적으로 보호한다.

해설 「공인중개사법」은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고하고 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다.

03

공인중개사법령상 중개대상물에 해당되는 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 동·호수가 특정된 장래에 건축될 건축물
- ㄴ. 저작권
- ㄷ. 대토권
- ㄹ. 분묘가 있는 토지
- ㅁ. 온천수
- ㅂ. 가압류된 토지

- ① ㄱ, ㄴ, ㄷ ② ㄱ, ㄷ, ㅂ
- ③ ㄱ, ㄷ, ㅂ ④ ㄱ, ㄷ, ㅂ
- ⑤ ㄷ, ㄹ, ㅂ

- 해설** 가. 동·호수가 특정된 장래에 건축될 건축물(중개대상물○)
 나. 저작권(중개대상물×)
 다. 대토권(중개대상물×)
 라. 분묘가 있는 토지(중개대상물○)
 마. 온천수(중개대상물×)
 바. 가압류된 토지(중개대상물○)

04

공인중개사자격시험(이하 “시험”)과 공인중개사정책심의위원회(이하 “심의위원회”)에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 시험은 매년 1회 이상 실시한다. 다만, 시험시행기관장은 시험을 시행하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 심의위원회의 의결을 거쳐 당해 연도의 시험을 시행하지 않을 수 있다.
- ② 시험시행기관장은 응시수수료를 납부한 자가 시험시행일 10일 전까지 응시원서 접수를 취소하는 경우에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 응시수수료의 전부 또는 일부를 반환하여야 한다.
- ③ 시험시행기관장은 시험업무를 부동산학과가 개설된 「고등교육법」 제2조에 따른 학교에 위탁할 수 있다.
- ④ 심의위원회 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우 심의위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.
- ⑤ 심의위원회에서 심의한 사항 중 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항의 경우에는 시·도지사는 이에 따라야 한다.

- 해설** 시험시행기관장은 시험의 시행에 관한 업무를 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공기업, 준정부기관 또는 협회에 위탁할 수 있다. 그러나 학교에 위탁할 수는 없다.

05

공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사의 분사무소에 대한 설명 중 가장 옳지 않은 것은?

- ① 분사무소의 설치신고는 주된 사무소 소재지를 관할하는 등록관청에 하여야 한다.
- ② 분사무소는 반드시 건축물대장에 기재된 건축물이어야 하며, 사용승인을 받았지만 아직 건축물대장에 기재가 안된 건축물은 분사무소가 될 수 없다.
- ③ 주된 사무소의 소재지가 속한 시(구가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정시를 말한다. 이하 같다)·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다.
- ④ 분사무소책임자는 분사무소설치신고일 전 1년 이내에 실무교육을 받아야 한다.
- ⑤ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소의 경우에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다.

- 해설** 분사무소도 동일하다. 즉, 사용승인을 받았지만 아직 건축물대장에 기재가 안된 건축물도 분사무소가 될 수 있다.

▶ 정답 01 ⑤ 02 ④ 03 ④ 04 ③ 05 ②

06

공인중개사법령상 중개업의 휴업 등의 신고에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부득이한 사유가 있는 경우에도 휴업은 6월을 초과할 수 없다.
- ② 법인인 개업공인중개사의 분사무소는 주된 사무소와 별도로 휴업할 수 있다.
- ③ 중개업의 폐업신고를 하려는 자가 「부가가치세법」 제8조 제7항에 따른 신고를 같이 하려는 경우에는 폐업신고서에 「부가가치세법 시행령」 제13조 제1항에 따른 신고서를 함께 제출해야 한다. 이 경우 등록관청은 함께 제출받은 신고서를 지체 없이 관할 세무서장에게 송부(정보통신망을 이용한 송부를 포함한다)해야 한다.
- ④ 신고한 휴업기간 중이라도 중개업재개의 신고를 하고, 중개업무를 재개할 수 있다.
- ⑤ 휴업신고는 전자문서에 의한 신고가 인정되지 않고, 중개사무소등록증을 첨부하여 방문신고로 하여야 한다.

해설 입영, 취학, 요양 등의 부득이한 사유가 있는 경우에는 6월을 초과할 수 있다. 3월 초과 휴업은 부득이한 사유가 없어도 신고하면 할 수 있다.

07

공인중개사법령상 개업공인중개사의 손해배상책임에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 보증기관은 개업공인중개사가 설정한 보증금액의 범위 안에서 개업공인중개사가 발생시킨 정신적 손해에 대해서도 배상책임을 진다.
- ② 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.
- ③ 개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.
- ④ 중개의뢰인이 개업공인중개사에게 소정의 보수를 지급하지 아니한 경우에도 개업공인중개사의 손해배상 의무가 당연히 소멸되는 것은 아니다.
- ⑤ 개업공인중개사에게 고의 또는 중과실이 있는 경우에도 중개의뢰인은 개업공인중개사의 보증기관에 보증금을 청구할 수 있다.

해설 보증기관은 개업공인중개사가 설정한 보증금액의 범위 안에서 개업공인중개사가 발생시킨 재산상 손해에 대해서 배상책임을 진다. 보증기관은 정신적 손해는 배상책임이 없다.

08

「공인중개사법」 제33조 제1항의 금지행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ㄱ. 개업공인중개사가 부당한 이익을 얻으려고 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸민 경우
- ㄴ. 개업공인중개사가 토지와 건물의 임차권 및 권리금, 시설비의 교환계약을 중개하고, 그 사례명목으로 중개보수 한도를 초과하여 포괄적으로 금원을 지급받은 경우
- ㄷ. 소속공인중개사가 탈법적인 미등기 전매행위를 중개하였으나 전매차익이 남지 아니한 경우
- ㄹ. 개업공인중개사가 친척 소유의 토지를 매수의뢰인에게 매도하는 계약을 중개한 경우
- ㅁ. 중개보조원이 중개의뢰인의 동의를 얻어 중개의뢰인의 주택을 직접 매수한 경우

- ① ㄷ, ㅁ
- ② ㄴ, ㄹ
- ③ ㄱ, ㄷ, ㅁ
- ④ ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅁ
- ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

해설 ㄱ. (○) 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 것은 시세에 영향을 주는 금지행위이다.
 ㄴ. (×) 개업공인중개사가 토지와 건물의 임차권 및 권리금, 시설비의 교환계약을 중개하고 그 사례명목으로 중개보수 한도를 초과하여 포괄적으로 금원을 지급받은 경우는 어느 금액까지가 중개보수인지 특정할 수 없어 초과보수 금지행위가 아니다.

- ㄷ. (○) 소속공인중개사가 탈법적인 미등기 전매행위를 중개하였으나 전매차익이 남지 아니한 경우는 투기조장행위이다.
- ㄹ. (×) 개업공인중개사가 친척 소유의 토지를 매수의뢰인에게 매도하는 계약을 중개하는 경우는 직접거래 금지행위가 아니다.
- ㅁ. (○) 개업공인중개사등이 중개의뢰인의 동의를 얻어 중개의뢰인의 주택을 직접 매수한 경우는 직접거래 금지행위이다.

09

공인중개사법령상 공인중개사협회에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 협회는 「민법」상 사단법인으로서 중개업을 영위할 수 없다.
- ② 협회는 정관이 정하는 바에 따라 지부 또는 지회를 설치할 수 있고, 지부를 설치한 때에는 시·도지사에게, 지회를 설치한 때에는 등록관청에 신고하여야 한다.
- ③ 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」상 금융감독원의 원장은 협회가 「공인중개사법」 및 공제규정을 위반하여 공제사업을 운영하는 경우에는 개선명령을 할 수 있다.
- ④ 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ⑤ 공제사업에서 책임준비금의 적립비율은 공제로 수입액의 100분의 10 이상으로 정한다.

해설 국토교통부장관은 협회가 「공인중개사법」 및 공제규정을 위반하여 공제사업을 운영하는 경우에는 개선명령을 할 수 있다.

▶ 정답 06 ① 07 ① 08 ③ 09 ③

10

공인중개사법령상 거래계약서에 관한 다음의 설명 중 틀린 것은?(다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)

- ① 소속공인중개사가 거래계약서를 작성하지 않았다고 하여 「공인중개사법」 위반이 되는 것은 아니다.
- ② 현재 공인중개사법령상 거래계약서는 표준서식이 존재하지 않는다.
- ③ 법인의 분사무소가 설치되어 있는 경우, 그 분사무소에서 작성하는 거래계약서에 분사무소의 책임자가 서명 및 날인해야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 거래계약서에 거래내용 등을 거짓으로 기재한 경우 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 거래계약서를 거래당사자에게 교부하고, 3년간 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

해설 개업공인중개사는 거래계약서를 거래당사자에게 교부하고, 5년간 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

11

공인중개사법령상 등록의 결격사유에 해당하는 자만으로 묶은 것은?

- ㄱ. 혼인을 한 미성년자가 임원으로 있는 법인인 개업공인중개사
- ㄴ. 선고유예를 받고 유예기간 중에 있는 자
- ㄷ. 폐업 전의 위반 행위로 등록취소처분을 받고 1년이 경과한 자(폐업기간은 2년)
- ㄹ. 자격취소처분을 받고 3년이 경과되지 아니한 자
- ㅁ. 경합범으로서 「도로교통법」 위반으로 300만원 벌금형, 「공인중개사법」 위반으로 200만원 벌금형을 선고 받고 3년이 경과되지 아니한 자

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ
- ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄱ, ㄹ
- ⑤ ㄹ, ㅁ

해설 ㄱ. (○) 미성년자는 혼인을 해도 결격사유이다.
ㄴ. (×) 선고유예는 결격사유가 아니다.
ㄷ. (×) 3년에서 2년을 공제한 1년간 결격사유이다.
ㄹ. (○) 자격취소는 무조건 3년간 결격사유이다.
ㅁ. (×) 「공인중개사법」 위반은 200만원이므로 결격사유가 아니다.

12

공인중개사법령상 중개보수 등에 관련된 설명 중 틀린 것은?

- ① 중개보수청구권은 중개계약체결 시 발생되며, 중개계약에서 유상임을 명시하지 않더라도 중개보수청구권은 인정된다.
- ② 거래계약이 거래당사자의 사정으로 합의 해제되거나 채무불이행 등의 이유로 파기된 경우에도 개업공인중개사에게는 여전히 중개보수청구권이 존재한다.
- ③ 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자 간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매 계약에 관한 거래금액만을 적용한다.
- ④ 주된 사무소 소재지 시·도와 분사무소 소재지 시·도가 다른 경우, 분사무소에서 중개를 완성시킨 경우에도 주된 사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례로 정한 기준에 따른다.
- ⑤ 주택의 경우 중개보수는 매매·교환과 임대차 등 거래계약의 유형에 따라 다른 기준을 적용한다.

해설 분사무소에서 중개를 완성시킨 경우에는 분사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례로 정한 기준에 따른다.

13

공인중개사법령상 중개사무소에 관한 설명 중 옳은 것은?(다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)

- ① 중개사무소는 50m² 이상이어야 한다.
- ② 가설건축물도 중개사무소가 될 수 있다.
- ③ 업무정지 기간 중에 있는 개업공인중개사도 중개사무소의 공동사용을 위하여 다른 중개사무소에 이전신고를 할 수 있다.
- ④ 중개사무소 이전신고서의 서식에 있는 '개업공인중개사의 종별'란에는 법인, 공인중개사, 법 제7638호 부칙 제6조 제2항에 따른 개업공인중개사가 있다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사는 국토교통부령이 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고, 그 관할구역 안의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

- 해설**
- ① 중개사무소는 면적제한이 없다.
 - ② 가설건축물은 중개사무소가 될 수 없다.
 - ③ 개업공인중개사는 업무의 효율적 수행을 위하여 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다. 다만, 업무정지 기간 중에 있는 개업공인중개사는 중개사무소의 공동사용이 제한된다.
 - ⑤ 법인인 개업공인중개사는 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고, 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

▶ 정답 10 ⑤ 11 ④ 12 ④ 13 ④

14

공인중개사법령상 중개계약에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 중개의뢰인이 전속중개의뢰를 한 경우 개업공인중개사는 이를 거절할 수 없다.
- ② 전속중개계약의 경우 중개의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 거래한 때에는 개업공인중개사에게 중개보수에 해당하는 금액을 위약금으로 지불하여야 한다.
- ③ 전속중개계약을 체결하고 공개해야 할 정보에 중개대상물의 공시지가도 포함된다. 다만, 임대차의 경우에는 공시지가를 공개하지 아니할 수 있다.
- ④ 순가중개계약의 경우 「공인중개사법」에서 명문으로 금지하므로 개업공인중개사는 중개의뢰인과 순가중개계약 자체를 체결할 수 없다.
- ⑤ 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 1개월 이내에 거래계약을 체결시켜야 한다.

- 해설**
- ① 전속중개의뢰도 거절할 수 있다.
 - ② 전속중개계약의 경우 중개의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 거래하는 것이 허용된다. 중개보수 50% 범위 안에서 소요된 비용을 지불한다.
 - ④ 순가중개계약 그 자체는 금지행위가 아니다.
 - ⑤ 전속중개계약이더라도 개업공인중개사에게 중개완성의무는 없다.

15

공인중개사법령상 중개사무소 개설등록에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 채 부동산중

개업을 하면서 체결한 중개보수 지급약정은 효력이 발생하지 않는다.

- ② 외국인인 공인중개사자격을 취득하였다더라도 국내에서 중개사무소 개설등록을 할 수 없다.
- ③ 중개사무소 개설등록신청을 하는 경우 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다.
- ④ 경기도 수원시 甲구에 중개사무소를 두려는 자는 甲구청장에게 중개사무소 개설등록신청을 하여야 한다.
- ⑤ ‘업무보증의 설정’은 중개사무소 개설등록기준에 해당하지 않는다.

해설 외국인도 공인중개사자격을 취득하였다면 국내에서 중개사무소 개설등록을 할 수 있다.

16

공인중개사법령상 개업공인중개사에 대한 제재의 내용 중 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 개업공인중개사가 공인중개사자격증 원본 등을 제시하지 아니하여 100만원의 벌금형을 선고받았다.
- ㄴ. 개업공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하여 중개사무소 개설등록이 취소되었다.
- ㄷ. 개업공인중개사가 최근 1년 이내에 초과보수 금지행위를 1회 위반한 것을 이유로 하여 6월의 업무정지 처분을 받았다.

- ㄹ. 개업공인중개사가 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여 6월의 징역형을 선고받았다.
- ㅁ. 개업공인중개사가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하여 3월의 업무정지처분을 받았다.

- ① 나, 다
- ② 가, 나, 다
- ③ 가, 나, 리
- ④ 가, 나, 다, 리
- ⑤ 가, 나, 다, 리, 모

해설 가. (X) 개업공인중개사가 공인중개사자격증 원본 등을 제시하지 아니하여 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

나. (O) 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하여(=등록증 양도·대여) 중개사무소 개설등록이 취소되었다.

다. (O) 임의적 등록취소사유 처음이면 업무정지 처분을 준다.

ㄹ. (X) 이중계약서는 행정형벌은 없다.

ㅁ. (X) 개업공인중개사가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하면 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

17

공인중개사법령상의 과태료에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 모니터링을 위하여 필요한 때에는 정보통신서비스 제공자에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관련 자료의 제출을 요구받은 정보통신서비스 제공자가 정당한 사유도 없으면서 이를 거부한 경우 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

- ② 과태료의 금액을 정함에 있어서는 당해 위반행위의 동기 등을 고려하여 2분의 1 범위 안에서 가중 또는 경감할 수 있다.
- ③ 개업공인중개사가 100만원 이하의 과태료부과사유에 해당하는 경우 가중하더라도 100만원을 초과할 수 없다.
- ④ 법 제7638호 부칙 제6조 제2항의 개업공인중개사가 사무소 명칭에 “공인중개사사무소”라는 문자를 사용한 경우 100만원 이하의 과태료를 부과한다.
- ⑤ 정당한 사유 없이 연수교육을 받지 않은 자에 대한 과태료는 등록관청이 부과·징수한다.

해설 정당한 사유 없이 연수교육을 받지 않은 자에 대한 과태료는 시·도지사가 부과·징수한다.

18

공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 할 수 없는 업무는?(다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)

- ① 매수신청대리인등록을 하고 「민사집행법」상 경매대상 부동산에 대한 매수신청의 대리
- ② 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영정보 및 경영기법의 제공
- ③ 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
- ④ 부동산 정보 제공에 관한 업무
- ⑤ 연립주택에 대한 분양대행

해설 부동산 정보 제공에 관한 업무는 법 제14조에 규정되어 있으므로 법인인 개업공인중개사가 할 수 없다.

▶ 정답 14 ③ 15 ② 16 ① 17 ⑤ 18 ④

19

부동산 거래신고 등에 관한 법령상의 부동산 거래의 신고에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 부동산 소재지 관할 시장·군수 또는 구청장과 중개사무소 소재지 관할 시장·군수 또는 구청장이 다른 경우, 중개사무소 소재지 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.
- ② 임대차계약을 작성한 개업공인중개사도 신고의무자에 해당된다.
- ③ 거래계약 체결일부터 60일 이내 신고해야 한다.
- ④ 「택지개발촉진법」에 따른 부동산에 대한 공급계약은 부동산 거래신고 대상에 해당된다.
- ⑤ 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 “국가등”이라 한다)에는 국가등과 국민이 공동으로 신고해야 한다.

해설 ① 부동산 소재지 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.
 ② 임대차계약은 신고대상이 아니다.
 ③ 거래계약 체결일부터 30일 이내 신고해야 한다.
 ⑤ 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 “국가등”이라 한다)에는 국가등이 신고를 해야 한다.

20

부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산 거래의 신고에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 거래당사자는 부동산 거래신고를 한 후 해당 거래계약이 해제, 무효 또는 취소

(이하 “해제등”이라 한다)된 경우 해제등이 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

- ② 부동산 거래신고 대상인 계약을 체결하지 않았는데도 불구하고 거짓으로 신고한 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
- ③ 개업공인중개사 또는 거래당사자가 부동산 거래신고필증을 발급받을 때 매수인은 「부동산등기 특별조치법」 제3조 제1항에 따른 검인을 받은 것으로 본다.
- ④ 국토교통부장관은 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있다.
- ⑤ 거래당사자 중 일방이 공동신고를 거부해서 타방 당사자가 신고를 하는 경우 타방 당사자가 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인을 한 후 단독신고사유서와 부동산거래계약서 사본을 첨부하여 신고관청에 제출하여야 한다. 신고관청은 단독신고 사유에 해당하는지 여부를 확인하여야 한다.

해설 부동산 거래신고 대상인 계약을 체결하지 않았는데도 불구하고 거짓으로 신고한 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

21

공인중개사법령상 개업공인중개사를 대상으로 한 행정처분에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사에 대하여 사망·해산 이외의 사유로 등록취소처분을 하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.
- ② 공인중개사인 개업공인중개사는 자격취소처분은 받을 수 있지만 자격정지처분은 받을 수 없다.
- ③ 업무정지처분은 업무정지사유가 발생한 날부터 1년이 경과한 때에는 업무정지처분을 할 수 없다.
- ④ 폐업신고 전의 개업공인중개사에 대한 업무정지처분과 과태료처분의 효과는 그 처분일로부터 1년간 재등록한 개업공인중개사에게 승계된다.
- ⑤ 폐업기간이 1년을 초과한 재등록 개업공인중개사에 대하여는 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 하는 업무정지처분을 할 수 없다.

해설 업무정지처분 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 업무정지처분을 할 수 없다.

22

공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명과 확인·설명서 작성에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사가 중개의뢰를 받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 공인중개사법령이 정하는 사항을 확인하여 당해 중개대상물의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본, 등기사항증명서, 부동산종합증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.
- ② 개업공인중개사는 중개대상물의 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매수의뢰인, 임차의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.
- ③ 개업공인중개사는 중개대상물확인·설명서를 거래당사자에게 교부하여야 하고, 3년 동안 중개대상물확인·설명서 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 확인·설명사항이 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 중개대상물에 대해서 확인·설명을 하였더라도 중개가 완성되지 않았다면 확인·설명서를 작성할 필요가 없다.
- ⑤ 개업공인중개사가 확인·설명하여야 할 사항에는 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율도 포함된다.

해설 개업공인중개사는 중개대상물의 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인, 임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

▶ 정답 19④ 20② 21③ 22②

23

공인중개사법령상 부동산거래정보망에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 부동산거래정보망이란 개업공인중개사 상호 간에 중개대상물의 중개에 관한 정보를 교환하는 체계를 말한다.
- ② 거래정보사업자 지정신청 시 첨부서류에는 개업공인중개사로부터 받은 부동산거래정보망가입·이용신청서 및 그 개업공인중개사의 사업자등록증 사본 등이 해당된다.
- ③ 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받으려면 가입·이용신청한 개업공인중개사가 전국적으로 1천명 이상이고, 10개 이상의 시·도에서 각각 30명 이상의 개업공인중개사가 가입·이용신청 하여야 한다.
- ④ 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니하면 지정을 취소하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 부동산거래정보망에 중개대상물의 정보를 거짓으로 공개한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

해설 ② 거래정보사업자 지정신청 시 첨부서류로는 개업공인중개사로부터 받은 부동산거래정보망 가입·이용신청서 및 그 개업공인중개사의 중개사무소등록증 사본 등이 있다.

③ 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받으려면 가입·이용신청한 개업공인중개사가 전국적으로 500명 이상이고 2개 이상의 시·도에서 각각 30명 이상의 개업공인중개사가 가입·이용신청 하여야 한다.

- ④ 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니하면 지정을 취소할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사가 부동산거래정보망에 중개대상물의 정보를 거짓으로 공개한 경우 업무정지 사유에 해당된다.

24

개업공인중개사의 행위 중에서 공인중개사법령상 등록관청이 반드시 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 하는 것을 모두 고른 것은? (주어진 조건만 고려함)

- ㄱ. 「형법」을 위반하여 6월의 징역형을 선고받은 경우
- ㄴ. 전속중개계약을 체결한 후 7일 이내에 중개대상물에 대한 정보를 공개하지 아니한 경우
- ㄷ. 자격정지 기간 중에 있는 소속공인중개사에게 중개업무를 하게 한 경우
- ㄹ. 최근 1년 이내에 「공인중개사법」에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우
- ㅁ. 단체를 구성하여 특정 중개대상물의 중개를 제한한 경우
- ㅂ. 이중으로 중개사무소 개설등록을 한 경우

- ① ㄱ, ㄴ, ㅂ ② ㄱ, ㄷ, ㅂ
- ③ ㄱ, ㄷ, ㅁ ④ ㄷ, ㄹ, ㅂ
- ⑤ ㄷ, ㅁ, ㅂ

- 해설** ㄱ. 「행법」을 위반하여 6월의 징역형을 선고받은 경우(결격사유이므로 절대적 등록취소사유)
 ㄴ. 전속중개계약을 체결한 후 7일 이내에 중개대상물에 대한 정보를 공개하지 아니한 경우(임의적 등록취소사유)
 ㄷ. 자격정지 기간 중에 있는 소속공인중개사에게 중개업무를 하게 한 경우(절대적 등록취소사유)
 ㄹ. 최근 1년 이내에 「공인중개사법」에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우(업무정지사유)
 ㄹ. 단체를 구성하여 특정 중개대상물의 중개를 제한한 경우(임의적 등록취소사유)
 ㄲ. 이종으로 중개사무소 개설등록을 한 경우(절대적 등록취소사유)

- 해설** ① 법인 아닌 개업공인중개사의 인장은 인장등록 신고서를 제출하여 등록한다.
 ② 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우에는 변경일로부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.
 ④ 법인인 개업공인중개사의 임원 또는 사원 중 공인중개사인 자는 개인의 인장을 등록하여야 한다.
 ⑤ 개업공인중개사가 작성한 거래계약서에 등록된 인장을 사용하지 않은 경우 업무정지사유에 해당된다.

25

공인중개사법령상 인장의 등록에 관한 내용 중 옳은 것은?

- ① 법인 아닌 개업공인중개사의 인장등록은 「인감증명법」에 따른 인감증명서의 제출로 같음한다.
- ② 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우에는 변경일로부터 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록(전자 문서에 의한 등록 포함)하여야 한다.
- ③ 소속공인중개사의 인장등록은 고용신고와 같이 할 수 있다.
- ④ 법인인 개업공인중개사의 공인중개사가 아닌 임원 또는 사원도 자신의 인장을 등록하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 작성한 거래계약서에 등록된 인장을 사용하지 않으면 과태료 처분을 받을 수 있다.

26

공인중개사법령상 계약금등의 반환채무이행의 보장에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 매도인, 임대인 등 계약금등을 수령할 권한이 있는 자는 계약금등의 반환을 보장하는 금융기관 또는 보증보험회사가 발행하는 보증서를 예치명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수령할 수 있다.
- ② 계약금등의 반환채무이행을 보장하기 위해 이를 금융기관에 예치하는 경우 소속 공인중개사 또는 중개보조원의 명의로 할 수 있다.
- ③ 개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 거래계약서의 작성이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금을 예치하도록 권고해야 한다.
- ④ 법원은 예치명의자에 해당된다.
- ⑤ 개업공인중개사는 계약금등을 중개사무소 수입·지출을 관리하는 본인의 예금통장에 예치할 수 있다.

▶ 정답 23 ① 24 ② 25 ③ 26 ①

- 해설** ② 소속공인중개사 또는 중개보조원은 예치명의 자가 될 수 없다.
 ③ 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금등의 예치를 권고할 수 있다.
 ④ 법원은 예치명의자에 해당되지 않는다.
 ⑤ 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리해야 한다.

27

K시에 중개사무소를 둔 개업공인중개사 A의 중개로 매도인(甲)과 매수인(乙) 간에 X오피스텔을 2억원에 매매하는 계약을 체결하고 동시에 乙이 甲에게 X오피스텔을 보증금 3천만원, 월차임 10만원에 임대하는 계약을 체결하였다. A가 乙에게 받을 수 있는 중개보수의 최고액은?(X오피스텔은 「건축법 시행령」 별표 1 제14호 나목2에 해당하고, 전용면적 85㎡이며, 부엌, 화장실, 목욕시설을 모두 갖추었다)

| K시의 조례로 정한 기준 |

| 구분 | 중개보수 요율상한 및 한도액 | | |
|-----------|------------------|----------|------|
| | 거래가액 | 요율상한 (%) | 한도액 |
| 주택의 매매·교환 | 5천만원 이상 ~ 2억원 미만 | 0.5 | 80만원 |
| | 2억원 이상 ~ 6억원 미만 | 0.4 | - |
| 주택의 임대차 등 | 5천만원 미만 | 0.5 | 20만원 |
| | 5천만원 이상 ~ 1억원 미만 | 0.4 | 30만원 |

- ① 14만 8천원 ② 20만원
 ③ 98만 5천원 ④ 100만원
 ⑤ 114만 8천원

- 해설** 위 건축물은 주거용 오피스텔이므로 조례가 적용되지 않는다.
 $2억 \times 0.005 = 100만원$
 점유개정이므로 임대차에 대해서는 못 받는다.

28

공인중개사법령상 포상금제도에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 포상금을 지급받고자 하는 자는 포상금 지급신청서를 등록관청에 제출하여야 한다.
 ② 포상금은 1건당 50만원으로 하며, 포상금의 지급에 소요되는 비용은 시·군·구의 재원으로 충당한다.
 ③ 등록관청은 포상금의 지급을 결정하고 그 결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
 ④ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 최초의 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급한다.
 ⑤ 포상금은 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자 등이 행정기관에 발각되기 전에 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에게 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.

- 해설** 포상금은 1건당 50만원으로 하며, 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50 이내로 한다.

29

공인중개사법령상 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 하는 자는?

- ① 폐업신고를 하는 자
- ② 거래정보사업자 지정신청을 하는 자
- ③ 시·도지사가 공인중개사 자격시험을 시행하는 경우 그 자격시험에 응시하는 자
- ④ 국토교통부장관이 자격시험을 시행하는 경우 그 자격시험에 응시하는 자
- ⑤ 자격시험에 관한 업무가 위탁된 경우 그 자격시험에 응시하는 자

- 해설** ③ 시·도지사가 공인중개사 자격시험을 시행하는 경우 그 자격시험에 응시하는 자는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다.
- ④ 국토교통부장관이 자격시험을 시행하는 경우 그 자격시험에 응시하는 자는 국토교통부장관이 결정·공고하는 수수료를 납부해야 한다.
- ⑤ 자격시험에 관한 업무가 위탁된 경우 그 자격시험에 응시하는 자는 당해 업무를 위탁받은 자가 위탁한 자의 승인을 얻어 결정·공고하는 수수료를 납부해야 한다.

30

공인중개사법령과 관련한 다음의 설명 중 옳지 않은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 우연한 기회에 단 1회 건물 전세 계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로는 중개업을 한 것이라고 볼 수 없다.
- ② 중개보수 약정 중 소정의 한도액을 초과하는 부분은 강행법규에 위반한 것으로서 무효라고 보아야 한다.
- ③ 중개사무소의 개설등록을 한 개업공인중개사가 다른 중개사무소를 두는 경우 그 중개사무소가 「건축법」상 사무실로 사용하기에 적합한 건물이 아니라고 하더라도 중개업을 영위하는 사무소에 해당하는 한 이중사무소 설치에 해당한다.
- ④ 「공인중개사법」 제50조의 양벌규정에 의하여 300만원 이상의 벌금형을 선고 받은 자는 「공인중개사법」을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자'에 해당된다.
- ⑤ 부동산을 매수할 자력이 없는 자가 전매차익을 노려 중개 의뢰함을 알고도 그 전매를 중개한 경우 결과적으로 전매차익을 올리지 못했다 할지라도 「공인중개사법」 소정의 부동산투기를 조장하는 행위에 해당한다.

- 해설** 「공인중개사법」 제50조의 양벌규정에 의하여 벌금형을 선고받은 자는 결격사유에 해당되지 않는다.

▶ 정답 27 ④ 28 ② 29 ③ 30 ④

31

「공인중개사법」 제37조의 감독상 명령에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 분사무소 소재지 시장·군수 또는 구청장은 분사무소에 대해서 감독상 명령을 할 수 있다.
- ② 감독권자는 개업공인중개사에 대해서 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료 제출 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있고, 소속공무원으로 하여금 중개사무소(중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 하는 자의 사무소 포함)에 출입하여 조사·검사하게 할 수 있다.
- ③ 감독권자는 개업공인중개사에 대한 행정처분을 하기 위하여 필요한 경우 감독상 명령을 할 수 있다.
- ④ 개업공인중개사가 감독상 명령을 위반한 경우 업무의 정지를 명할 수 있다.
- ⑤ 감독권자는 소속공무원으로 하여금 거래정보사업자의 사무소에 출입하여 조사·검사하게 할 수 있다.

해설 「공인중개사법」에 규정이 없으므로 거래정보사업자의 사무소에는 출입할 수 없다.

32

「주택임대차보호법」에 대한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 전입신고를 한 때에는 주민등록이 된 것으로 본다.
- ② 주택임차인이 주택의 인도와 주민등록일 이전에 임대차계약서상에 확정일자를 갖춘 경우에는 주택의 인도와 주민등록을 한 다음 날부터 우선변제권이 발생한다.
- ③ 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택을 그 이후에 임차한 경우에도 소액임차인에 해당되고, 대항요건을 갖추었다면 보증금 중 일정액에 대해서 선순위 권리자보다 먼저 우선변제를 받을 수 있다.
- ④ 대지에 저당권 설정 당시 미등기 주택이 존재했다면 미등기 주택의 소액임차인도 대지의 환가대금에 대해서 최우선변제를 받을 수 있다.
- ⑤ 주민등록 마치고 거주하던 주택소유자 甲이 주택을 매도함과 동시에 임차인 자격으로 거주하기로 매수인과 임대차계약을 체결한 경우 甲의 대항력은 매수인 명의의 소유권이전등기일 다음 날부터 발생한다.

해설 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료된 주택을 그 이후에 임차한 경우에는 최우선변제권이 인정되지 않는다.

33

분묘가 있는 토지를 중개하면서 설명한 내용 중 틀린 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 「장사 등에 관한 법률」에 의하면 개인묘지를 설치하고자 하는 자는 분묘를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
- ② 「장사 등에 관한 법률」에 의하면 개인묘지의 면적은 30m²를 초과할 수 없다.
- ③ 분묘를 분묘기지권의 효력이 미치지 아니하는 지역으로 이장하거나 폐장하면 분묘기지권은 소멸한다.
- ④ 외형상 분묘의 형태만 갖추었을 뿐 시신이 안장되어 있지 아니한 경우에는 분묘기지권이 생기지 않는다.
- ⑤ 분묘기지권의 효력이 미치는 지역의 범위 내에서 기존의 분묘에 합장하여 단분 형태의 분묘를 설치하는 것은 허용되지 아니한다.

해설 「장사 등에 관한 법률」에 의하면 개인묘지를 설치한 자는 분묘를 관할하는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 신고해야 한다.

34

공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개대상물확인·설명서 I(주거용 건축물) 작성에 대한 설명 중 옳지 않은 것은?

- ① “실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리에 관한 사항”은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항을 기재한다.
- ② “건폐율 상한 및 용적률 상한”은 시·군의 조례에 따라 기재한다.
- ③ “민간임대 등록여부”는 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 민간임대주택인지 여부를 임대주택정보체계에 접속하여 확인하거나 임대인에게 확인하여 기재한다.
- ④ 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 민간임대주택인 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 권리·의무 사항을 임차인에게 설명해야 한다.
- ⑤ 환경조건에는 일조량, 소음, 진동, 비선호시설을 기재한다.

해설 환경조건에는 일조량, 소음, 진동을 기재한다.

35

개업공인중개사가 대한민국 내 부동산등을 취득하려는 외국인에게 설명한 부동산 거래신고 등에 관한 법령의 내용 중 옳은 것은?

- ① 대한민국 국적을 보유하고 있는 재외국민(在外國民)은 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 외국인에 해당된다.
- ② 외국인이 「문화재보호법」 제2조 제3항에 따른 문화재보호구역 안의 토지를 취득하는 계약을 체결했다면 계약체결일로부터 60일 이내에 신고하여야 한다.
- ③ 외국인이 외국인등의 부동산등의 취득 특례에 따른 신고를 하지 아니한 경우에는 300만원 이하의 벌금형을 받게 된다.
- ④ 외국인이 외국인등의 부동산등의 취득 특례에 따른 허가를 받아야 함에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결한 경우에는 징역형 또는 벌금형의 대상이 되지만 계약의 효력은 발생한다.
- ⑤ 외국인이 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조의 토지거래허가를 받은 경우 외국인등의 부동산등의 취득특례에 따른 별도의 허가를 받을 필요는 없다.

- 해설**
- ① 대한민국 국적이 있으므로 외국인에 해당되지 않는다.
 - ② 외국인이 문화재보호구역 안의 토지를 취득하는 계약을 체결하고자 하는 경우 사전허가를 받아야 한다.
 - ③ 외국인이 부동산등의 취득신고를 하지 아니한 경우에는 300만원 이하의 과태료를 받게 된다.
 - ④ 외국인이 허가를 받아야 함에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결한 경우 계약의 효력은 발생하지 않는다.

36

개업공인중개사가 2020년 3월에 상가건물임대차계약을 중개하면서 「상가건물 임대차보호법」에 대하여 설명한 내용 중 옳은 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 부산광역시의 경우 환산보증금이 5억원을 초과하는 경우에는 「상가건물 임대차보호법」이 적용되지 아니한다.
- ② 상가건물을 임차하고 사업자등록을 마친 상가임차인이 사실상 폐업을 한 경우 「상가건물 임대차보호법」상 적법한 사업자등록이라고 볼 수 없다.
- ③ 보증금이 대통령령이 정한 금액을 초과하는 상가임대차의 경우 상가임차인은 확정일자에 의한 우선변제권이 인정된다.
- ④ 상가건물의 임대차계약기간을 1년 미만으로 정하는 경우에는 임대인과 임차인 모두 그 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
- ⑤ 상가임차인이 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

- 해설**
- ① 부산광역시의 경우 환산보증금이 6억 9천만원을 초과하는 경우에는 동법이 적용되지 아니한다.
 - ③ 보증금이 대통령령이 정한 금액을 초과하는 상가임대차의 경우 대항력, 계약갱신요구권, 권리금 회수기회 보호, 3기 차임 연체 시 계약해지, 표준계약서 권장 규정이 적용된다.
 - ④ 상가건물의 임대차계약기간을 1년 미만으로 정하는 경우에는 임차인만 그 기간이 유효함을 주장할 수 있다.
 - ⑤ 상가임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.