

「2024년 공인중개사 시험대비」 공인중개사법 출제영역별 모의고사 풀이(3)

| 출제진 : 최상준 교수, 신정환 교수, 고종원 교수, 윤영기 교수 | 박문각 공인중개사

28. 공인중개사협회에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 협회를 설립하려면 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 회원 600인 이상이 출석한 창립총회의 의결을 거쳐야 한다.
- ㄴ. 협회는 법인으로 하고, 공인중개사는 협회에 가입할 수 있다.
- ㄷ. 협회는 정관이 정하는 바에 따라 시·도에 지부를, 시·군·구에 지회를 설치하여야 한다.
- ㄹ. 공제료 수입액의 100분의 10 이상으로 책임준비금을 적립하여야 하며, 책임준비금을 다른 용도로 사용한 경우에는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ㅁ. 협회에 관하여 「공인중개사법」에 규정된 것 외에는 「민법」 중 재단법인에 관한 규정을 적용한다.
- ㅂ. 협회에 대한 지도·감독은 지부나 지회를 포함하여 국토교통부장관이 한다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개
④ 4개 ⑤ 모두

출제영역 : 공인중개사협회-설립절차 및 업무내용

해설	난이도-중	정답 ②
ㄱ. 뇌이 타당하다.		
ㄴ. 개업공인중개사가 아닌 공인중개사는 협회에 가입할 수 없다.		
ㄷ. 협회는 정관이 정하는 바에 따라 서울특별시·광역시·도에 지부를, 시·군·구에 지회를 둘 수 있다.		
ㄹ. 협회는 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우, 미리 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.		
ㅁ. 협회는 비영리 사단법인의 성격을 지니므로, 협회에 관하여 「공인중개사법」에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 적용한다.		

29. 「공인중개사법」상 연수교육에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 시·도지사가 실시하는 실무교육, 직무교육, 연수교육의 전국적인 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하면 해당 교육의 지침을 마련하여 시행할 수 있다.
- ② 연수실시기관은 대상자에게 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년마다 교육을 실시하여야 한다.
- ③ 교육을 실시하고자 하는 때에는 교육일 2월 전까지 교육일시, 장소 및 내용을 공고가 아닌 각 대상자에게 통지하여야 한다.
- ④ 연수교육은 법·제도의 변경사항, 부동산중개 및 경영실무, 직업윤리 등을 위한 목적으로 실시한다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개는 자격증 유·무를 불문하고 실무교육을 받은 사원·임원 전원과 고용인 중에 소속공인중개사는 연수교육 대상이다.

출제영역 : 개업공인중개사 등의 교육-연수교육 대상 및 내용

해설	난이도-하	정답 ⑥
⑥ 연수교육은 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사가 2년마다 받는 교육이다. 따라서 중개법인의 사원·임원중에 공인중개사가 아닌 자(즉, 소속공인중개사가 아닌 자)와 중개보조원은 연수교육 대상이 아니다.		

30. 등록취소 및 자격취소사유와 효과에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사가 중개보수 초과로 500만 원의 별금형을 선고받으면 등록취소 사유이다.

- ② 업무정지 기간 중에 중개 업무를 하면 등록취소 사유이고, 소속공인중개사가 자격정지기간 중에 중개업무를 하면 자격취소 사유이다.
- ③ 개업공인중개사가 직접거래 위반으로 징역형의 집행유예를 선고받으면 등록 및 자격이 취소된다.
- ④ 등록취소와 자격취소는 해당 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다.
- ⑤ 자격취소와 등록취소로 인한 결격의 효력은 고용인에게 미치지 않는다.

출제영역 : 행정처분-등록취소 및 자격취소사유와 효과

해설	난이도-상	정답 ④
----	-------	------

- ① 공인중개사법 위반으로 벌금 300만 원 이상 받으면 결격사유가 되고, 이는 절대적 등록취소사유에 속한다.
- ② 개업공인중개사는 절대적 등록취소사유이고, 소속공인중개사는 자격취소사유가 된다.
- ③ 공인중개사법 위반으로 징역형을 선고 받으면 (집행유예 포함) 자격취소사유가 되고, 이는 결격사유가 되어 등록취소 사유가 된다.
- ④ 업무정지처분은 해당 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다. 이 소멸시효(제척) 규정은 등록취소사유와 자격취소사유, 자격정지사유에 없다.
- ⑤ 고용인은 퇴직 후에 즉시 중개업에 종사할 수 있다. 즉 고용인들은 결격의 효과가 미치지 않기 때문에 바로 중개사무소 개설등록이 가능하고, 다른 개업공인중개사 사무소에 취업이 가능하다.

31. 공인중개사법 위반에 대한 제재에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개대상물의 확인·설명의무와 연수교육 위반자는 과태료 500만 원 이하에 해당한다. 다만, 부과·징수권자는 다르다.
- ② 행정형벌은 양벌규정이 적용되나 과태료는 그렇지 않다.
- ③ 2중 소속위반이나 2중 계약서를 작성한 경우는 1년 이하 징역형 또는 1천만 원 이하 별금형 해당한다.
- ④ 하나의 위반 행위로 개업공인중개사에게 업무정지와 과태료를 병과 처분할 수 없다.
- ⑤ 거래정보사업자와 공인중개사협회는 과태료는 500만 원 이하에 해당되고, 부과·징수권자는 국토교통부장관으로 규정되어 있다.

출제영역 : 벌칙-각종의무 위반에 대한 처벌 내용

해설	난이도-중	정답 ③
----	-------	------

2중으로 개설등록한 자, 2중으로 소속한 자 2중으로 중개사무소를 설치한 자, 임시 중개시설물을 설치한 자는 모두 1년 이하 징역형 또는 1천만 원 이하 별금형 해당한다. 그러나 2중계약서 작성 위반은 행정형벌에 대한 제재가 없다. 다만, 임의적 등록취소사유에 해당될 뿐이다.

32. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 부동산거래신고 제도에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 토지, 상가, 아파트, 오피스텔 등에 대한 최초분양계약과 분양권 매매를 한 경우, 부동산거래신고를 하여야 한다.
- ㄴ. 건축물은 용도제한 없이 무허가건물, 미등기건물, 공장 및 상가건물도 신고하여야 한다.
- ㄷ. 부동산 등의 매수인은 신고인이 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」상 검인을 받은 것으로 본다.
- ㄹ. 거래당사자(외국인 등이 포함)가 직접거래한 경우에는 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 거래당사 중에 일방이 제출한다.
- ㅁ. 법인이 주택거래신고를 하는 경우에는 「부동산거래계약 신고서」와 「법인주택거래계약신고서」를 함께 제출하여야

하며, 투기과열지구 소재 주택을 매수 신고하는 경우에는 자금의 조달계획 및 자금증명하는 서류를 첨부해야 한다.

- ㅂ. 법인 외의 자(국가 등 제외)가 실제 거래가격이 6억 원 이상인 주택이나 투기과열지구 또는 조정대상지역에 소재하는 주택을 매수하는 경우 「자금 조달계획 및 입주계획서」를, 투기과열지구에서는 「자금증명자료」를 추가로 제출하여야 한다.
- ㅅ. 법인 또는 매수인이 법인 신고서 또는 자금조달·입주계획서를 부동산거래계약 신고서와 분리하여 제출 할 경우에는 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 별도로 제출할 수 있다.

- ① 모두 ② 5개 ③ 4개
④ 3개 ⑤ 2개

출제영역 : 부동산거래신고제-신고대상과 의무자 및 절차 등

해설	난이도-상	정답 ①
----	-------	------

<참고1>

신고대상	특징
1. 부동산(토지, 건축물)	매매 계약이다.
2. 최초의 공급계약-분양계약 관련법	
⑦ 건축물의 분양에 관한 법률	
⑧ 공공주택 특별법	
⑨ 도시개발법	
⑩ 택지개발촉진법	
⑪ 산업입지 및 개발에 관한 법률	
⑫ 주택법	
⑬ 도시 및 주거환경정비법	
⑭ 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」상-공급계약	

공급계약(최초 분양계약)에서 분양기를 신고한다.

<참고2> 지역별, 대상별 비교

구분	규제
1. 비규제 지역	실제거래가격 6억 원 이상-자금조달계획 및 입주계획서 제출
2. 규제 지역	모든 주택-자금 조달계획 및 입주계획서 제출
투기과열 지역	모든 주택-자금 조달계획 및 증명자료 제출
3. 법인이 매수자인 경우	지역, 금액 불문 모든 주택-자금 조달계획, 주택취득목적, 주택이용계획신고, (단, 투기과열지구-금액증명자료제출)

33. 부동산거래신고 등에 관한 법령상 토지이용의무기간이 2년에 해당하는 경우가 아닌 것은?

- ① 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우
- ② 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편의시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려는 경우
- ③ 허가구역에 거주하는 농업인·임업인·어업인 등이 그 허가구역에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 경영하기 위하여 필요한 경우
- ④ 「공의사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」, 그 밖의 법령에 따라 「농지법」에 따른 농지 외의 토지를 공의사업용으로 협의양도하거나 수용된 자가 그 협의양도 또는 수용된 날부터 3년 이내에 그 허가구역 안에서 협의양도 또는 수용된 토지에 대체되는 토지를 취득하려는 경우
- ⑤ 「민간임대주택에 관한 특별법」의 임대사업자 등 관계 법률에 따라 임대사업을 할 수 있는 자가 임대사업을 위하여 건축물과 그에 펼친 토지를 취득하는 경우

출제영역 : 토지거래허가제-토지거래허가 받은 경우 토지이용의무 기간		
해설	난이도-하	정답 ⑤

⑤ 토지이용의무기간이 5년에 해당하는 경우이다.

<참고>

토지이용의무: 5년 범위 내에서 대통령령이 정하는 기간 동안 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.

목적	의무이용기간
농업 등(어·축산·임업), 대체토지	2년
복지·편의시설, 주택용지	
사업 시행, (단, 분양목적 및 진행 X)	4년
현상보존, 임대사업, 기타	5년

34. 중개대상물 조사방법 및 사항에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 개업공인중개사는 비선호시설, 입지조건은 현장확인의 방법으로 세부적으로 조사한다.
- ② 개업공인중개사는 토지지목에 대해 직접 현장을 방문하여 공부상의 내용과 실제 현황이 일치하는지 여부를 조사·확인한다.
- ③ 지적도상의 경계와 실제경계가 일치하지 않는 경우 특별한 사정이 없는 한 실제경계를 기준으로 한다.
- ④ 토지매매에 있어서 특단의 사정이 없는 한 매수인에게 측량 또는 지적도와의 대조 등 방법으로 지적도상의 그것과 정확히 일치하는지의 여부를 미리 확인하여야 할 주의의무는 없다.
- ⑤ 부동산의 담장 안에 시유지인 도로부지 일부가 포함된 사실은 전문가의 측량에 의하지 아니하고는 알 수 없고, 개업공인중개사가 중개대상물의 현황을 측량까지 하여 중개의뢰인에게 확인·설명할 의무는 없다.

출제영역 : 중개대상물의 조사·확인 의무 종합문제-공적장부 및 현장조사와 판례 정리		
해설	난이도-하	정답 ③

③ 공부상의 경계와 사실상의 경계가 불일치하는 경우에는 공부상의 경계를 기준으로 조사·확인한다.

다만, 판례는 토지매매에 있어서 특단의 사정이 없는 한 매수인에게 측량 또는 지적도와의 대조 등 방법으로 매매목적물이 지적도상의 그것과 정확히 일치하는지의 여부를 미리 확인하여야 할 주의의무가 있다고 볼 수 있다.(대판 1985.11.12. 84다카2344).

35. 「장사 등에 관한 법률」에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 시장 등은 묘지의 설치·관리를 목적으로 「민법」에 따라 설립된 재단법인에 한정하여 법인묘지의 설치·관리를 허가할 수 있다.
- ② 종종 또는 법인자연장지를 조성하고자 하는 자는 시장 등의 허가를 받아야 한다.
- ③ 분묘의 점유면적은 개인묘지의 경우 10m²(합장은 15m²)를 초과하여서는 아니 된다.
- ④ 사설묘지에 설치된 분묘의 설치기간은 30년으로 하고, 1회에 한하여 설치기간을 15년으로 하여 연장하여야 한다.
- ⑤ 매장을 하거나 개인묘지를 설치하려는 자는 매장지 관할 시장 등에게 신고하여야 한다.

출제영역 : 조사·확인사항-신고의무, 면적, 기간 등		
해설	난이도-중	정답 ①

② 종종 자연장지를 조성하고자 하는 자는 시장 등에 신고를 하여야 한다.

③ 분묘의 점유면적은 개인묘지의 경우 30m²를 초과하여서는 아니 된다.

④ 1회에 한하여 설치기간을 30년으로 하여 연장하여야 한다.

⑤ 매장을 하거나 개인묘지를 설치하려는 자는 사후신고 사항이다.

36. 중개대상물 확인·설명서 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 「주택임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수 등)을 적는다.

- ② 입목, 광업·공장재단에 관한 서식에는 재단목록 또는 입목의 생육상태, 그 밖의 참고사항을 기재하여야 한다.
- ③ 비주거용 건축물 설명서의 일조량, 소음, 진동, 비선호시설을 기재하지 않는다.
- ④ 임대차계약이 있는 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금의 처리 등을 확인하고, 근저당 등이 설정된 경우 실제 채무액을 확인하여 적는다.
- ⑤ 도시계획시설, 지구단위계획구역 등은 개업공인중개사가 확인하여 기재하고, 지역·지구, 허가, 신고 구역 여부, 투기지역 여부 등은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하여 기재한다.

출제영역 : 중개대상물 확인·설명서-서식 작성 및 내용 등		
해설	난이도-하	정답 ④

④ 임대차계약의 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금의 처리 등을 확인하고, 근저당 등이 설정된 경우 채권최고액을 확인하여 적는다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.

37. 주택임대차보호법령이 정하는 소액임차인의 최우선변제에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 소액임차인은 「민사집행법」에 의한 경매나 「국세징수법」에 의한 공매 시 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다도 우선하여 변제받을 수 있다.
- ② 소액임차인이 최우선변제를 받기 위해서는 임차주택에 대한 경매시결정의 등기 전까지 대항요건을 갖추어야 하고, 임대차계약서상에 확정일자를 받아야만 한다.
- ③ 최우선변제대상 보증금액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액에 한하여 최우선변제권이 있다.
- ④ 최우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회를 둔다.
- ⑤ 이 규정 시행 전에 임차건물에 대하여 담보물권을 취득한 자에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

출제영역 : 주택임대차보호법령-소액임차인의 최우선변제요건 및 관련 내용		
해설	난이도-하	정답 ②

② 최우선변제를 받기 위해서 확정일자는 요건에 해당하지 않는다.

<참고> 최우선변제 보증금 및 일정액

보증금 중 일정액의 범위 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다.

1. 서울특별시: 1억 5천만 원 이하~5천만 원
2. 광역자치단체(서울특별시는 제외한다), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 및 김포시: 1억 3천만 원 이하~4천 300만 원
3. 광역시(과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 광주시, 파주시, 이천시 및 평택시: 7천만 원 이하~2천 300만 원
4. 그 밖의 지역: 6천만 원 이하~2천만 원

38. 개업공인중개사가 상가건물임대차를 중개하면서 설명한 내용으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 양수인이 연체차임채권을 양수받지 않은 이상 승계 이후의 연체 차임액이 3기 이상의 차임액에 달하여 야만 비로소 임대차계약을 해지할 수 있다.
- ② 상가건물의 공유자인 임대인이 임차인에게 갱신 거절의 통지를 하는 행위는 실질적으로 임대차계약의 해지와 같이 공유물의 임대차를 종료시키는 것 이므로 공유물의 관리행위에 해당하여 공유자의 지분의 과반수로써 결정하여야 한다.
- ③ 임차인이 임차건물에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결 등으로 경매를 신청하는 경우에는 반대의무의 이행이나 이행의 제공을 하여야 한다.
- ④ 가등기가 경료된 후 대항력을 취득한 상가건물의 임차인으로서는 그 가등기에 기하여 본등기를 경료한 자에 대하여 임대차의 효력으로써 대항할 수 없다.

- ⑤ 보증금을 초과하는 임대차의 계약갱신의 경우는 원칙적으로 증액청구 당시 보증금 또는 차임의 5% 초과금지 규정은 적용되지 않는다.

출제영역 : 상가건물 임대차보호법-연체차임효과와 증액제한 및 집행요건 등		
해설	난이도-중	정답 ③

③ 임차인이 임차건물에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결, 그 밖에 이에 준하는 집행권원에 의하여 경매를 신청하는 경우에는 반대의무의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.(법 제5조 제1항)

39. 「민사집행법」상 경매제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 매각허가결정에 대하여 항고를 하자 하는 사람은 보증으로 「매각대금의 10분의 1」에 해당하는 금전 또는 법원이 인정한 유가증권을 공탁하여야 한다.
- ② 첫 경매개시결정등기 전에 등기된 저당권자, 근저당권자, 압류권자, 기압류권자 및 임차권등기명령에 의한 임차권등기권자는 배당요구를 하지 않아도 배당을 받을 수 있다.
- ③ 허가할 매수자격의 신고가 없이 매각기일이 최종적으로 마감된 때에는 법원은 최저매각가격을 상당히 낮추고 재매각기일을 정하여 재매각을 실시하여야 한다.
- ④ 재매각 절차에서는 전의 매수인은 매수신청을 할 수 없으며 매수신청의 보증을 돌려줄 것을 요구하지 못한다.
- ⑤ 법원은 매수인이 대금을 낸 뒤 6월 이내에 신청하면 채무자·소유자 또는 대항력 없는 점유자에 대하여 부동산을 매수인에게 인도하도록 명할 수 있다.

출제영역 : 경, 공매실무-입찰방법 및 절차, 새매각의 요건, 인도 등		
해설	난이도-중	정답 ③

③ 허가할 매수자격의 신고가 없이 매각기일이 최종적으로 마감된 때(유찰시)에는 매각기일을 다시 정하여 「새매각」을 실시하여야 한다.

<참고>, 새매각: 통상 20% 저감하여 경매를 실시한다. 그러나 재매각은 최고가 및 차순위 매수신고인 대금납부기한까지 대금미납 시에 실시한다. 이때, 보증금은 몰수하고 동일조건으로 실시한다(즉, 20% 저감하지 않는다) 또한 전(前)매수인은 재매각절차에 참가할 수 없다.

40. 개업공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 경매 대리인이 되고자 하는 개업공인중개사는 중개사무소(중개법인은 주된 중개사무소) 관할 지방법원의 장에게 매수신청대리인 등록을 하여야 한다.
- ② 형법상 공무집행방해죄, 경매, 입찰방해죄 등으로 유죄판결 확정일로부터 2년 미경과한 자는 결격사유자로 매수신청대리인 등록을 할 수 없다.
- ③ 매수신청대리인 등록을 하고자 하는 개업공인중개사(중개법인은 대표자)는 법원행정정처장이 지정하는 교육기관에서 부동산경매에 관한 실무교육을 이수하여야 한다.
- ④ 공인중개사인 개업공인중개사는 매수신청대리인으로 등록하지 않더라도 경매대상 부동산에 대한 권리분석, 알선, 대리를 할 수 있다.
- ⑤ 중개업무상의 보증설정과는 별도로 법원에 등록신청 전에 중개법인은 2억 원 이상, 공인중개사인 개업공인중개사는 1억 원 이상의 보증을 설정하여야 한다.

출제영역 : 매수신청대리인 등록 등-등록절차 및 결격사유와 보증 설정 등		
해설	난이도-하	정답 ④

④ 개업공인중개사가 민사집행법에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다.(법 제14조 제3항) 그러나 대리행위가 아닌 단순한 권리분석 및 취득알선은 법원에 등록이 필요하지 않다. 또한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리는 등록이 필요 없다.(법 제14조 제2항)