

## 「2024년 공인중개사 시험대비」 공인중개사법 출제영역별 모의고사 풀이(1)

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

### 01. 공인중개사법상 “용어의 정의”에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① “공인중개사”에는 외국법에 따라 공인중개사 자격을 취득한 자는 포함되지 않는다.
- ② 중개업이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그밖에 권리의 득실·변경에 관한 행위 알선을 업으로 하는 것을 말한다.
- ③ 중개보조원이라 함은 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업무와 관련된 업무를 보조하는 자이다.
- ④ 개업공인중개사는 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말하므로 거짓으로 부정 등록한 자도 개업공인중개사에 포함된다.
- ⑤ 소속공인중개사는 개업공인중개사에 소속된 공인중개사를 말하므로 법인인 개업공인중개사에는 사원 또는 임원으로서 공인중개사와 고용인으로 공인중개사를 포함한다.

**출제영역**  
: 공인중개사법의 제정목적-법률용어-용어의 개념분석 및 파악

해설	난이도-중	정답 ③
----	-------	------

- ① “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사 자격을 취득한 자를 말한다.
- ② “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ③ “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.
- ④ “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- ⑤ “소속공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

### 02. 중개대상물에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 1필의 토지의 일부분에 대하여 분할하지 않고도 용의물권의 설정이나 임대차는 중개가 가능하다.
- ② 토지상의 수목집단은 토지의 구성부분으로 중개 대상물로 볼 수 없으나 관습법상의 공시를 갖춘 명인방법을 갖춘 수목의 집단은 중개대상물에 해당된다.
- ③ 토지나 건축물이 중개대상물이 되기 위해서는 사적인 거래가 가능한 것이어야 한다.
- ④ 상속이나 무상증여와 같은 행위는 중개행위의 개입가능성이 없어 중개대상 권리가 될 수가 없다.
- ⑤ 중개대상물인 건물에는 기존의 건축물과 장래에 건축될 건물도 포함되므로, 분양권(아파트)과 주택법에 따른 청약신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위(입주권)도 중개대상물에 해당된다.

**출제영역**  
: 법정 중개대상물-중개대상물-법위와 판례

해설	난이도-하	정답 ⑥
----	-------	------

- ⑦ 중개대상물인 건물에는 기존의 건축물뿐만 아니라 장래에 건축될 건물도 포함되므로, 아파트의 특정 동·호수에 대한 피분양자로 선정되거나 분양계약이 체결된 후의 분양권은 중개대상물인 건물에 해당된다.(대 2005.5.27. 2004도62)
- ⑧ 그러나, 특정한 아파트에 입주할 수 있는 권리가 아니라 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 데에 불과한 입주권(일명 딱지)은 중개대상물인 건물에 해당한다고 보기 어렵다.(대판 1991.4.23. 90도1287)

### 03. 중개행위 및 중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개계약은 민법상 위임계약과 유사함으로 선량한 관리자의 주의가 있음은 공통점이나 유상·무상계약 여부가 다르다.
- ② 중개행위는 거래의 쌍방 또는 거래의 일방 당사자의 의뢰에 의하여 중개대상물의 권리변동 행위를 중개하는 경우도 포함한다.
- ③ 중개계약은 유상·낙성·계속적 계약이며, 법적 성격은 법률행위에 해당된다.
- ④ 현행법상으로 개업공인중개사는 상사중개인에 속하며, 전속중개계약보다는 일반중개계약 형태가 일반적으로 행해지고 있다.
- ⑤ 개업공인중개사의 무상 중개행위라도 중개대상물의 확인, 설명의무, 손해배상책임 등이 생략 또는 경감되는 것은 아니다.

출제영역
------

: 공인중개사법령 총설 종합문제-중개행위 및 중개계약-개념 및 법적 성격

해설	난이도-중	정답 ④
----	-------	------

상사중개란 상인의 상행위인 상거래를 중개하는 것을 말하며 이에 대응하는 민사중개는 상행위 이외(부동산, 혼인, 고용 등)의 거래 행위를 중개하는 형태이다. 따라서 개업공인중개사는 민사중개인에 해당된다.

### 04. 공인중개사법상 고용인(소속공인중개사와 중개보조원)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 품위유지의무와 실무교육대상은 차이점이나 2중 소속금지는 양자 공통점이다.
- ② 행정처분 및 과태료처분 대상여부에 양자는 차이점이 있다.
- ③ 징역형에 대한 집행유예기간중인 자를 고용한 후 신고를 하지 않은 채, 현재 근무하고 있더라도 개업공인중개사와 법적인 고용관계는 성립하지 않는다.
- ④ 중개업무 수행 여부는 차이점이나 현장안내 등 보조업무는 양자 공통점이다.
- ⑤ 부동산거래가 신고 대행여부는 차이점이나 경매 대리신청 불가는 양자 공통점이다.

출제영역
------

: 고용인 등-고용인(소속공인중개사, 중개보조원)-고용관계 및 업무 범위

해설	난이도-중	정답 ③
----	-------	------

고용관계는 개업공인중개사가 고용인을 객관적으로 지휘·감독할 지위에 있느냐가 기준이 된다. 따라서 형식상 고용신고 여부를

떠나 실질적으로 중개업무에 근무하고 있다면 이는 고용관계는 성립한다. 따라서 개업공인중개사는 이 고용인들의 불법행위에 대해서 민사, 행정, 형사책임 등을 요건에 따라 모두 질 수 있다. 또한, 이 경우 개업공인중개사는 고용신고를 업무개시 전까지 하지 않은 위반 행위로 업무정지 사유에 해당된다.

### 05. 공인중개사 자격시험에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공인중개사가 되려는 자는 원칙적인 시험시행기 관인 시·도지사가 시행하는 공인중개사자격시험에 합격하여야 한다.
- ② 국토교통부장관은 합격자 결정·공고일로부터 1월 이내에 자격증 교부대장에 기재 후 자격증을 교부하여야 한다.
- ③ 심의위원회에서 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항을 정하는 경우에는 시·도지사는 이에 따라야 한다.
- ④ 국토교통부장관이 직접 공인중개사자격시험의 시험문제를 출제하거나 시험을 시행하려는 경우에는 정책심의위원회의 의결을 미리 거쳐야 한다.
- ⑤ 시험은 매년 1회 이상 시행한다. 시험시행기관은 시험을 시행하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 심의위원회의 의결을 거쳐 당해 연도의 시험을 시행하지 아니할 수 있다.

**출제영역**  
: 공인중개사 자격시험제도-시험방법 및 자격증교부

해설	난이도-하	정답 ②
----	-------	------

시·도지사는 시험합격자의 결정 공고일부터 1개월 이내에 자격증교부대장에 기재한 후, 공인중개사자격증을 교부하여야 한다.

### 06. 중개업무에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 중개보조원의 고의에 의한 불법행위로 손해배상 책임을 부담하는 개업공인중개사는 피해자 측의 과실에 대한 과실상계를 주장할 수 있다.
- ② 이법 제33조(금지행위)의 “중개보수 또는 실비 초과금지” 규정은 헌법상의 직업수행의 자유를 침해한 것은 아니다.
- ③ 공인중개사 자격이 없는 자가 중개사무소 개설 등록을 하지 아니한 채 부동산중개업을 하면서 체결한 중개보수 지급약정의 효력은 무효이다.
- ④ 중개행위에 해당하는지 여부는 거래당사자를 위하여 중개하려는 의사가 있었느냐는 주관적 의사에 의하여 결정 한다.
- ⑤ 이법은 미수범 처벌규정이 없으므로 중개보수를 초과하여 보수를 지급약속·요구한 행위를 처벌할 수 없다.

**출제영역**  
: 공인중개사법령상 용어의 정의-법위, 판례 내용 등

해설	난이도-하	정답 ④
----	-------	------

개업공인중개사의 주관적 의사에 의하여 결정할 것이 아니라 개업공인중개사의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 일선·중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정하여야 한다.(대판 2008.6.12. 2008다22276)

## 07. 개설등록 및 절차에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사가 파산선고 결정을 받더라도 즉시 등록의 효력이 상실되는 것은 아니다.
- ② 중개사무소 개설등록 신청을 받은 등록관청은 신청요건에 부합하면 개설등록 신청을 받은 날부터 7일 이내에 등록신청인에게 등록처분 및 등록증을 교부하여야 한다.
- ③ 휴업이나 업무정지처분 기간 중에 폐업이 가능하며, 또한 폐업 후 그 기간 중에 다시 개설등록을 할 수 없다는 점은 양자가 동일하다.
- ④ 결격사유에 해당하는 임원을 2월 이내에 그 사유를 해소하지 않는 경우에는 업무의 정지를 명할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 휴업신고를 하지 않는 이상 등록 후 6월 이내에는 중개업무를 개시하여야 한다.

**출제영역**  
: 중개사무소 개설등록 및 결격사유 종합문제-등록 및 절차 등

해설	난이도-하	정답 ①
----	-------	------

- ① 결격사유는 절대적 등록취소 사유에 해당할 뿐이며, 등록취소처분이 행해져야 등록의 효력이 상실된다.
- ② 7일 이내에 등록신청인에게 등록처분 및 통지를 하여야 하며, 등록증 교부는 교부청구 시에 지체 없이 교부하여야 한다.
- ③ 휴업중인 개업공인중개사는 그 기간 중에 폐업하고 다시 개설등록이 가능하다. 다만, 업무정지처분 기간 중인 개업공인중개사는 그 기간 중에 폐업 할 수는 있어도 다시 개설등록을 할 수는 없다.
- ④ 결격사유에 해당하는 사원·임원을 2월 이내에 그 사유를 해소하지 않는 경우에는 절대적 등록취소 사유에 해당된다.
- ⑤ (법 제21조) 휴업신고를 하지 않는 이상 등록 후 3월 이내에는 보증을 설정하고, 등록증을 교부받아 개시하여야 하며, 인장등록을 하고 업무를 개시하여야 한다.

## 08. 중개사무소 및 사무소를 관할구역 외로 이전하는 경우에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개사무소 이전을 A지역에서 B지역으로 이전한 경우에 A지역에서 행한 위법에 대한 행정처분은 A지역 등록관청이 행한다.
- ② 부칙 제6조 2항의 자는 업무지역범위인 특·광·도내에서만 이전이 가능하다.
- ③ 주된 사무소와는 달리 분사무소를 관할 외로 이전하는 경우에도 송부서류는 없다.
- ④ 중개사무소 이전 후의 등록관청은 이전 전의 등록관청으로부터 송부받은 등록증에 변경사항을 기재하여 이를 교부하여야 한다.
- ⑤ 분사무소는 공인중개사인 개업공인중개사를 책임자로 두어야 한다. 다만, 고용인을 반드시 고용할 의무는 없다.

**출제영역**  
: 중개사무소-사무소 이전 및 송부서류 등

해설	난이도-하	정답 ③
----	-------	------

- ① 행정처분은 이전 후인 B지역 등록관청이 행한다.
- ② 개업공인중개사는 종별 불문하고 전국 어디든 이전이 가능하다.
- ④ 등록증은 송부할 서류가 아니라 신고서류임에 주의를 요한다. 또 한 이 경우는 이전 후의 등록관청이 등록증을 재교부하여야 한다.
- ⑤ 분사무소의 책임자는 공인중개사로 하여야 한다.

## 09. 개업공인중개사 등의 결격사유에 해당하는 것은?

- ① 개업공인중개사가 귀족모임을 구성한 후에 모임의 계금을 빼돌려 배임죄로 징역형 1년에 대한 집행유예 3년을 받은 후 3년이 지났다.
- ② 1년 6개월간 폐업한 후 재등록한 개업공인중개사가 폐업전의 사유로 등록 취소처분을 받은 후 1년 6월이 지났다.
- ③ 파산선고를 받은 자가 법원으로부터 면책 결정을 받았다.
- ④ 중개보조원이 아파트매매업 위반으로 벌금 500만 원을 선고받고 6개월이 경과했다.

- ⑤ 소속공인중개사가 서명 및 날인 위반으로 1월의 자격정지 처분을 받은 후 1월이 지났다.

**출제영역**  
: 등록의 결격사유 등-기간 및 효과

해설	난이도-중	정답 ④
----	-------	------

이 법 위반으로 300만 원 이상 벌금형을 받으면 3년간 결격기간이다.  
 ① 집행유예기간인 3년이 지났다.  
 ② 재등록한 개업공인중개사는 3년에서 폐업기간을 뺀다. 그 기간이 결격기간이므로 1년 6월이 지났다.  
 ③ 면책 결정 또는 복권결정을 받으면 즉시 결격사유에서 벗어난다.  
 ⑤ 자격정지기간만 결격사유에 해당함으로 자격정지 처분을 받은 후 1월이 지났다.

## 10. 개업공인중개사의 각종 법적의무가 옳게 연결된 것은?

- ① 운영규정 승인-신청 시부터 3월 이내
- ② 포상금 지급-신청일로부터 1월 이내
- ③ 소속공인중개사 인장 등록-고용신고 후 업무개시 전
- ④ 분사무소 보증 설정-설치신고 전
- ⑤ 업무보증서 설명 및 교부-중개완성 전

**출제영역**  
: 중개사무소 등 중개업무제도 종합문제-각종 법적의무와 기간

해설	난이도-상	정답 ④
----	-------	------

- ① 지정받은 때부터
- ② 결정일로부터 1월 이내
- ③ 등록 신청 시부터 업무개시 전
- ⑤ 중개완성 후

## 11. 개업공인중개사가 등록이 취소된 경우에는 원칙적으로 3년간 결격기간에 해당된다. 다음 중 예외적으로 3년간의 결격기간이 적용되지 않는 것은?

- ① 부정등록이 적발되어 등록취소처분을 받았다.
- ② (주)법인인 개업공인중개사의 대표자를 제외하고, 임원의 숫자가 3분의 1이 안 되어 등록 취소처분을 받았다.
- ③ 직접거래에 위반하여 등록 취소처분을 받았다.
- ④ 등록증 양도·대여로 등록 취소처분을 받았다.
- ⑤ 2중 소속이 적발되어 등록 취소처분을 받았다.

**출제영역**  
: 등록의 결격사유-등록이 취소의 3년 결격기간 예외

해설	난이도-상	정답 ②
----	-------	------

등록기준 미달로 등록이 취소된 경우에는 3년의 결격기간이 적용되지 않는다.  
 나머지 ①, ③, ④, ⑤는 등록이 취소된 날로부터 3년간의 결격에 해당된다.

## 12. 개업공인중개사의 중개업무 및 경업에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 지역농업협동조합은 토지 중 농지 외에 기타 중개대상물은 중개할 수 없다.
- ㄴ. 부칙 제6조 2항의 자가 법인인 개업공인중개사와 공동사무소를 구성하면 업무지역이 전국으로 확대된다.
- ㄷ. 부동산 공매의 권리분석이나 취득알선, 대리는 법원에 등록하지 않아도 된다.
- ㄹ. 법인인 개업공인중개사는 경업으로 부동산거래정보망 사업을 할 수 없다.
- ㅁ. 모든 개업공인중개사는 도배업이나 이사업이 가능하다.
- ㅂ. 모든 개업공인중개사는 부동산매매업을 할 수 없다.

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

**출제영역**  
: 개업공인중개사의 경업 및 업무범위-종별 경업 범위

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

- ② 옳은 것은 ㄱ, ㄷ, ㄹ, ㅂ이다.
- ㄱ. 특수법인의 경우 해당 법률에서 규정한 중개업무만 할 수 있다. 따라서 지역농업협동조합은 농지만을 대상으로 중개업을 할 수 있다.
- ㄴ. 중개인은 업무활동지역 범위가 중개사무소를 기준으로 특·광·도로 제한된다. 따라서 종별이 다른 개업공인중개사와 공동사무소를 구성해도 업무지역범위에는 변동이 없다.
- ㄷ. 개업공인중개사가 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다.
- ㄹ. 법인인 개업공인중개사는 부동산거래정보망 사업을 할 수 없다.
- ㅁ. 법인인 개업공인중개사는 도배업이나 이사업이 불가하다. 그러나 중개법인 아닌 개업공인중개사는 중개법인과 달리 원칙적으로 경업제한이 없다.
- ㅂ. 개업공인중개사는 부동산매매업은 금지행위에 해당된다.

## 13. 「공인중개사법」상 자격증을 교부한 시·도지사에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 자격증 재교부관할청이다.
- ② 자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우 자격증을 교부한 시·도지사가 자격취소 또는 자격정지처분에 필요한 절차를 모두 이행한다.
- ③ 자격취소처분을 한 경우 5일 이내에 국토교통부장관에게 보고하고, 다른 시·도지사에게 통지해야 한다.
- ④ 자격취소 및 자격정지처분 권한이 있다.
- ⑤ 자격취소처분 시 자격증 반납 관할청이다.

**출제영역** : 행정처분-교부한 시·도지사의 관련 업무

해설	난이도-하	정답 ②
----	-------	------

- ② 자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 서로 다른 경우에는 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격취소처분 또는 자격정지처분에 필요한 절차를 모두 이행한 후 자격증을 교부한 시·도지사에게 통보하여야 한다. 따라서 자격취소 또는 자격정지처분에 필요한 절차(예: 청문 등)는 사무소 관할 시·도지사가 하고, 최종적으로 교부한 시·도지가 자격을 취소한다.

## 14. 인장등록에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사의 인장등록 시기는 등록 후 업무개시 전까지이다.
- ② 분사무소는 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록하여야 한다.
- ③ 법인인 개업공인중개사는 신고한 법인의 대표자의 인장이어야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 경매대상 부동산의 매수신청대리업을 겸하고 있는 경우에는 매수신청대리업과 관련해서는 이 등록된 인장을 사용할 수 없다.
- ⑤ 인장을 등록하지 않거나, 등록한 인장을 미사용하거나, 변경된 인장을 7일 이내에 미등록한 경우 등은 모두 업무정지 처분사유에 해당한다.

**출제영역** : 인장의 등록 및 사용의무-등록인장, 방법 등

해설	난이도-하	정답 ⑤
----	-------	------

- ① 중개사무소개설등록 신청 시부터 업무개시 전까지 하여야 한다.
- ② 분사무소는 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.(선택)
- ③ 법인인 개업공인중개사는 「상업등기규칙」에 의하여 신고한 법인의 인장이어야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 경매대상 부동산의 매수신청대리업을 겸하고 있는 경우에는 매수신청대리업과 관련해서는 이 등록된 인장을 사용할 수 없다.
- ⑤ 인장관련의무는 모두 업무정지 사유에 해당된다.