

「2024년 공인중개사 시험대비」 공인중개사법 출제영역별 모의고사 풀이(2)

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

15. 휴업 및 폐업에 관한 설명으로 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 휴업기간 중인 사무소를 다른 경업 영업소로 사용이 가능하다.
- ㄴ. 3월 초과 휴업신고 의무 위반은 과태료 100만 원이 하, 6월 초과 신고 위반은 임의적 등록취소사유에 해당된다.
- ㄷ. 6월 범위 내에서는 부득이한 사유 없이도 몇 번이든 변경신고를 할 수 있다.
- ㄹ. 재개업신고 시에 등록관청은 등록증을 7일 이내에 반환하여야 한다.
- ㅁ. 휴·폐업의 신고는 휴·폐업신고서에 등록증을 첨부하여 방문신고 하여야 한다.

- ① 모두 ② 4개 ③ 3개
④ 2개 ⑤ 1개

출제영역 : 휴업 및 폐업-신고 및 제재 등

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅁ은 모두 타당하다.

ㄹ은 7일이 아니라 “즉시”로 등록증을 반환하여야 한다.

16. 전속중개계약서, 거래계약서, 확인·설명서를 비교 설명한 것으로 틀린 것은?

- ① 전속중개계약서는 중개의뢰 시 작성하나 거래계약서와 확인·설명서는 중개완성 시 작성한다.
- ② 전속중개계약서, 거래계약서, 확인·설명서의 작성업무를 소속공인중개사가 수행한 경우에는 개업공인중개사와 함께 서명 및 날인하여야 한다.
- ③ 전속중개계약서, 거래계약서, 확인·설명서를 작성 및 보존 의무에 위반한 개업공인중개사는 업무정지처분 사유에 해당된다.
- ④ 거래계약서는 5년 보존하나 확인·설명서와 전속중개계약서는 3년간 보존한다.
- ⑤ 거래계약서는 법정서식이 존재하지 않으나 확인·설명서와 전속중개계약서는 법정서식이 존재한다.

출제영역 : 전속중개계약-전속중개계약서, 거래계약서, 확인·설명서 비교

해설	난이도-하	정답 ②
----	-------	------

② 전속중개계약서는 개업공인중개사만이 서명 또는 날인한다. 그러나 거래계약서와 확인·설명서는 소속공인중개사가 당업무를 수행한 경우에는 개업공인중개사와 함께 서명 및 날인하여야 한다.

17. 공인중개사법 및 중개실무와 관련하여 개업공인중개사의 법적 의무사항에 해당하는 것은?

- ① 권리이전 의뢰인에게 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 의무
- ② 소유권 이전에 관련된 계약서를 작성한 경우에 검인을 신청할 의무
- ③ 부동산거래신고를 한 경우에 매매계약 해제 시에 해제 등 신고할 의무
- ④ 계약금 등 반환채무이행보장제도에 대한 거래당사자에게 고지할 의무
- ⑤ 전속중개계약서 및 중개대상물 확인·설명서 작

성 시 법정표준서식 사용할 의무

출제영역 : 개업공인중개사 등의 업무상 의무 종합문제-개업공인중개사의 법적의무

해설	난이도-중	정답 ⑥
----	-------	------

- ⑤ 개업공인중개사는 전속중개계약서(별지 제15호) 및 중개대상물 확인·설명서(별지 제20호~제20호의4) 작성 시 반드시 사용하여야 한다.
이에 위반 시에는 업무정지 사유에 해당된다.
① 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구는 재량사항이다.
② 검인을 신청할 의무는 없으며, 재량사항이다.
③ 개업공인중개사는 부동산거래신고 후에 거래계약 해제 등 신고 의무는 없다.
④ 계약금 등 반환채무이행보장제도에 대한 고지의무는 없으며, 권고사항이다.

18. 공인중개사법령상 일반중개계약서에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 우리 국민이 가장 많이 이용하는 계약형태이며, 중개실무의 출발점이다.
- ② 일반중개계약서인 법정표준서식이 현재 제정되어 있으나 사용할 의무는 없다.
- ③ 개업공인중개사는 일반중개계약을 체결한 후에 일간신문 또는 거래정보망에 중개대상물 정보를 공개할 의무는 없다.
- ④ 계약의 유효기간은 별도의 약정이 없으면 6개월을 원칙으로 한다.
- ⑤ 일반중개계약서에는 중개대상물의 위치 및 규모, 거래예정금액 등을 반드시 기재하여야 한다.

출제영역 : 일반중개계약-일반중개계약의 성격, 내용

해설	난이도-하	정답 ④
----	-------	------

- ④ 별지 14호 서식에는 이 계약의 유효기간은 3개월을 원칙으로 하되 별도의 약정이 있으면 약정이 우선한다고 규정되어 있다.

19. 「공인중개사법령」상 전속중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 전속중개계약의 체결여부는 당사자의 재량적 사항이다.
- ② 중개대상물 정보를 공개할 경우에는 각 권리자의 인적사항을 공개해서는 아니 되며, 권리를 취득함에 따른 조세의 종류 및 세율과 중개보수 및 실비를 공개할 의무가 없다.
- ③ 전속중개계약서에는 개업공인중개사가 성명, 생년월일 등을 기재하여 작성 후 서명 또는 날인하여야 한다. 소속공인중개사는 의무가 없다.
- ④ 전속중개계약을 체결하고자 하는 경우, 중개의뢰인과 개업공인중개사는 합의하여 전속중개계약서의 내용과 다른 약정을 할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 전속중개계약 체결 시에 반드시 법정표준서식을 사용하여야 하며, 중개계약서 1부를 3년간 보존하여야 한다.

출제영역 : 전속중개계약-전속중개계약의 특징 및 내용

해설	난이도-하	정답 ④
----	-------	------

법정표준서식은 시행규칙에 해당함으로 전속중개계약서에 규정된 사항은 별도로 합의로 변경이 불가하나 전속중개계약서에 정하

지 않은 사항에 대하여는 중개의뢰인과 개업공인중개사는 합의하여 별도로 정할 수 있다.(별지 제15호 서식)

<참고> 전속중개계약을 체결 시에 공개하여야 할 중개대상물에 관한 사항

1. 중개대상물의 종류, 소재지, 지목 및 면적, 건축물의 용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물을 특정하기 위하여 필요한 사항
2. 벽면 및 도배의 상태
3. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기, 오수·폐수·쓰레기 처리시설 등의 상태
4. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교 등과의 근접성, 지형 등 입지조건, 일조(日照)·소음·진동 등 환경 조건
5. 소유권·전세권·저당권·자상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항. 다만, 각 권리자의 주소·성명 등 인적 사항에 관한 정보는 공개하여서는 아니 된다.
6. 공법상의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항
7. 중개대상물의 거래예정금액 및 공시지가
다만, 임대차의 경우에는 공시지가를 공개하지 아니할 수 있다.

20. 거래정보사업자 및 이를 이용하는 개업공인중개사에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산거래정보망이라 함은 개업공인중개사와 중개의뢰인 상호 간에 중개대상물의 중개에 관한 정보교환체계이다.
- ② 개인과 법인인 개업공인중개사도 거래정보사업자가 될 수 있다.
- ③ 공인중개사 수가 500인 이상이고 2개 이상의 시·도에서 각 30인 이상의 공인중개사가 가입·이용신청을 해야 한다.
- ④ 거래정보사업자는 지정을 받은 날부터 3개월 이내에 설치·운영하여야 한다.
- ⑤ 운영규정의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하거나, 운영규정의 내용에 위반한 경우에는 지정취소와 과태료 500만 원 이하 사유에 해당한다.

출제영역 : 부동산거래정보망-지정요건 및 제재 등

해설	난이도-중	정답 ⑤
----	-------	------

① 부동산거래정보망이라 함은 개업공인중개사 상호간에 중개대상물의 중개에 관한 정보교환체계이다. 즉, 일반인, 의뢰인 등은 이용 불가하다.

- ② 법인인 개업공인중개사는 법 제14조에 따라 겸업의 제한이 있다. 따라서 거래정보사업자가 될 수 없다.
- ③ 개업공인중개사 수가 500인 이상이고 2개 이상의 시·도에서 각 30인 이상의 개업공인중개사가 가입·이용신청을 해야 한다.
- ④ 운영규정승인을 받은 거래정보사업자는 지정을 받은 날부터 1년 이내에 설치·운영하여야 한다.

21. 법 제33조의 금지행위에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 소속공인중개사가 매수의뢰인에게 중개대상물의 중대한 하자를 숨기고 거래계약체결을 중개한 경우에는 자격정지 처분을 받을 수 있다.
- ② 토지 개발계획의 허위유포도 중요한 사항 위반으로 이는 1년 이하 징역 또는 1천만 원 이하 벌금에 해당된다.

③ 개업공인중개사가 단기전매 차익을 얻을 목적으로 중개의뢰인의 미등기전매를 중개한 경우 결과적으로 중개의뢰인이 전매차익을 얻지 못했다. 이는 3년 이하 징역 또는 3천만 원 이하 벌금에 해당된다.

④ 상가 매도를 의뢰받은 개업공인중개사 A는 건설업자 B, 그리고 개업공인중개사 C와 공동으로 매수하였다. B와 C는 이법 위반이 아니다.

⑤ 중개보조원이 중개의뢰인과 주택임대차계약을 단, 1회 체결한 경우에는 이법 위반으로 볼 수 없다.

출제영역 : 개업공인중개사 등의 금지행위-각 사항별 개념정리

해설	난이도-중	정답 ⑥
----	-------	------

⑥ 중개의뢰인과 단 1회 거래도 직접거래에 해당된다.

22. 개업공인중개사 등의 금지행위에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 법인 아닌 개업공인중개사가 중개대상물의 임대를 업으로 하는 행위
- ㄴ. 중개법인이 거주목적 없이 건물신축 후 매매행위를 반복하는 행위
- ㄷ. 중개의뢰인과 순가중개계약을 체결하는 행위
- ㄹ. 세차장 구조물 매매를 업으로 하는 행위
- ㅁ. 계약이행행위에 개입하여 쌍방대리하는 행위
- ㅂ. 건물 매도의뢰인과 자기 건물로 교환계약을 체결하는 행위

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개
 ④ 4개 ⑤ 5개

출제영역 : 개업공인중개사 등의 금지행위-개업공인중개사 등의 금지행위 및 업무범위

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

② 금지행위에 해당하는 것은 ㄴ과 ㅂ이다.
 ㄱ. 임대업은 금지행위가 아니다.
 ㄴ. 부동산매매업으로 금지행위에 해당된다.
 ㄷ. 순가중개계약을 체결하는 행위는 금지행위가 아니다.
 ㄹ. 법정중개대상물이 아니므로 이 법상 금지행위가 아니다.
 ㅁ. 계약이행행위에 개입하여 하는 쌍방대리는 금지행위가 아니다.
 ㅂ. 건물매도 의뢰인과 교환계약을 체결하는 행위는 직접거래에 해당한다.

23. 중개대상물 확인·설명의무에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개의뢰를 받은 때에는 중개가 완성되기 전에 중개대상물에 관한 법정사항을 확인하여 거래당사자에게 근거자료를 제시하면서 성실·정확하게 설명하여야 한다.
- ② 개업공인중개사는 확인·설명시 제시하였던 근거자료를 확인·설명서에 기재 또는 표시하여야 한다.
- ③ 소속공인중개사가 확인·설명을 한 경우에는 그는 확인·설명서를 작성하고, 이에 서명 및 날인하여야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 확인·설명 의무를 위반하면 업무정지처분을 받을 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 확인·설명을 위하여 필요한 경우 권리취득의뢰인에게 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

출제영역 : 중개대상물 확인·설명-법적의무와 제재, 서명 및 날인의무

해설	난이도-중	정답 ②
----	-------	------

① 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 근거자료를 제시하면서 성실·정확하게 설명하여야 한다.

③ 소속공인중개사가 확인·설명을 한 경우라도 확인·설명서를 작성할 의무는 없다.

④ 개업공인중개사가 확인·설명 의무를 위반하면 500만 원 이하의 과태료처분을 받을 수 있다.

⑤ 개업공인중개사는 확인·설명을 위하여 필요한 경우 권리이전의뢰인에게 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

24. 공인중개사법상 표시·광고제도에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려면 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처 및 등록번호, 개업공인중개사에 관한 성명을 명시하여야 한다.
- ② 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 ① 외에도 추가로 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 한다.
- ③ ②의 경우에 중개대상물인 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물인 경우에는 총 층수, 사용승인 등을 받은 날, 방향, 방의 개수, 욕실의 개수, 주차대수 및 관리비 등을 명시하여야 한다.
- ④ ①과 ②의 명시의무에 위반한 경우에는 과태료 100만 원 이하에 해당된다.
- ⑤ 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 허위매물이나 가격 등을 거짓 또는과장 등 부당한 표시·광고를 해서는 아니 된다. 위반 시에 업무정지사유에 해당된다.

출제영역 : 중개사무소 개설등록절차-명시사항 및 제재 등

해설	난이도-하	정답 ⑥
----	-------	------

⑤ 부당한 표시·광고에 위반 시에는 과태료 500만 원 이하에 해당된다.

<참고> 표시광고 시에 명시 사항

① 전단지 등 표시·광고	1. 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처 및 등록 번호
	2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)
② 인터넷 표시·광고	① +
	1. 소재지 2. 면적 3. 가격 4. 중개대상물 종류 5. 거래 형태
	6. 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물인 경우 다음 각 목의 사항
	- 총 층수 - 사용승인·사용검사·준공검사 등을 받은 날 - 건축물의 방향, 방의 개수, 욕실의 개수, 입주 가능일 - 주차대수 및 관리비

25. 고용인의 업무상 행위에 대한 개업공인중개사의 책임에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사가 고용인에 대한 지휘·감독에 상당한 주의를 하였으면 개업공인중개사는 민사상 손해를 배상할 책임이 없다.
- ② 보증을 설정한 개업공인중개사가 그 보증을 다른 보증으로 변경하고자 하는 경우에는 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증을 설정하여야 한다.
- ③ 고용인의 업무상 행위로 인하여 개업공인중개사가 받을 수 있는 형벌은 공인중개사법 제48조와 제49조에 규정된 벌금형이다.
- ④ 소속공인중개사의 업무상 행위로 인하여 그 개업공인중개사의 자격은 취소되지 않는다.

⑤ 고용인의 업무상 위반행위로 개업공인중개사가 양벌규정(법 제50조)에 의하여 300만 원 이상의 벌금형을 선고받아도 결격사유가 아니다.

출제영역 : 손해배상책임과 업무보증-고용인과의 민, 형, 행정책임

해설	난이도-중	정답 ①
----	-------	------

고용인의 업무상행위는 개업공인중개사의 행위로 본다.(법 제15조 제2항) 따라서 고용인의 불법행위에 대해서 개업공인중개사가 지는 민사상 손해배상 책임은 무과실책임이다.

26. 계약금 등의 예치기관-예치명의자-반환보증서 발행기관을 옳게 연결한 것은?

- ① 공체사업을 하는 자-개업공인중개사-보증보험회사
- ② 금융기관-개업공인중개사-공체사업을 하는 자
- ③ 공체사업자-체신관서-공체사업을 하는 자
- ④ 신탁업자-보험회사-신탁업자
- ⑤ 금융기관-개업공인중개사-신탁업자

출제영역 : 계약금 등의 예치권고-예치기관, 예치명의자, 반환보증서 발행기관

해설	난이도-하	정답 ①
----	-------	------

① 예치기관 : 금융기관, 공체사업을 하는 자, 신탁업자 등

② 예치명의자 : 개업공인중개사, 또는 은행, 공체사업을 하는 자, 신탁업자, 보험회사, 체신관서, 계약금 등 및 계약관련 서류를 관리하는 업무를 수행하는 전문회사

③ 보증서발행기관 : 금융기관, 보증보험회사

27. 중개보수에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 임대차는 보증금+(월세×100)으로 하되, 산출된 금액이 5,000만 원 미만일 때는 보증금+(월세×70)으로 한다. 이는 주택의 경우에만 해당된다.
- ② 중개대상물인 건축물 주택의 면적과 주택 외의 면적이 동일한 경우에는 중개보수는 주택 외로 받는다.
- ③ 주택의 매매·교환은 거래기액에 따라 0.9% 이내에서 시·도 조례로 정하고, 주택 외는 매매는 0.9% 이내, 임대차 0.8% 이내에서 중개의뢰인과 협의하여 정한다.
- ④ 개업공인중개사가 매도인 A와 매수인 B 간의 매매계약을 중개함과 동시에 매수인 B가 다시 이 주택을 동시에 C에게 임대차계약을 중개한 경우에 개업공인중개사는 B에게 매매와 임대차계약에 대한 각각의 중개보수를 받을 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 중개보수 외에는 별도로 실비를 받을 수 없다.

출제영역 : 중개보수-거래유형별 보수 계산 방식

해설	난이도-하	정답 ④
----	-------	------

① 중개대상물의 권리관계 등의 확인 실비-매도·임대 등 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인이 부담한다.

② 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비-매수·임차 그 밖의 권리를 취득하는 중개의뢰인이 부담한다.

③ 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 매매, 교환, 임대차 등 거래금액의 0.9% 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의로 결정한다.

④ 실비는 의뢰인과 약정에 의해 거래계약체결과 무관하게 받을 수 있다. 또한 중개보수와 별도로 받을 수 있다.

<실비 및 부담자>

① 중개대상물의 권리관계 등의 확인 실비-매도·임대 등 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인이 부담한다.

② 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비-매수·임차 그 밖의 권리를 취득하는 중개의뢰인이 부담한다.