

**제21회 공인중개사 자격시험 문제**  
**공인중개사법 및 실무(B형)**

**1. 공인중개사법령상 중개대상에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 점포위치에 따른 영업상의 이점(利點)은 중개대상물이다.
- ② 명인방법을 갖춘 수목은 중개대상물이 될 수 없다.
- ③ 동산질권은 중개대상이 아니다.
- ④ 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 입주권도 중개대상물이 된다.
- ⑤ 20톤 미만의 선박은 중개대상물이 된다.

**2. 공인중개사법령상 전속중개계약을 체결한 때 중개의뢰인이 비공개를 요청하지 않는 한 중개업자가 공개해야 할 중개대상물에 관한 정보내용이 아닌 것은?**

- ① 지형 등 입지조건
- ② 중개대상물의 종류
- ③ 공법상의 이용제한에 관한 사항
- ④ 도로 및 대중교통수단과의 연계성
- ⑤ 소유권자의 주소·성명 등 인적사항에 관한 정보

**3. 공인중개사법령상 포상금제도에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 중개업자를 신고하더라도 포상금의 지급대상이 아니다.
- ② 포상금은 해당 신고사건에 관하여 검사가 불기소처분을 한 경우에도 지급한다.
- ③ 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고한 경우 포상금은 1인당 50만원이다.
- ④ 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우 포상금은 균분하여 지급한다.
- ⑤ 등록관청은 포상금의 지급결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급해야 한다.

**4. 공인중개사법령에서 규정한 과태료 부과처분대상자, 부과금액 기준, 부과권자가 바르게 연결된 것은?**

- ① 중개사무소등록증을 게시하지 않은 중개업자 - 100만원 이하 - 등록관청
- ② 중개사무소 개설등록이 취소되었으나 중개사무소등록증을 반납하지 않은 중개업자 - 500만원 이하 - 등록관청
- ③ 부동산거래신고 의무가 있음에도 부동산거래신고를 하지 않은 중개업자 - 해당 토지 또는 건축물에 대한 취득세의 3배 이하 상당액 - 국토해양부장관
- ④ 부동산거래정보망 운영규정을 승인받지 않고 부동산거래정보망을 운영한 거래정보사업자 - 100만원 이하 - 신고관청
- ⑤ 부동산거래신고사항 누락에 따른 거래대금지급증명자료를 제출하지 않은 거래당사자 - 2천만원 이하- 시·도지사

**5. 공인중개사법령상 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서 작성방법에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 대상건물이 위반건축물인지 여부는 등기부등본을 확인하여 기재한다.
- ② 환경조건의 “비선호시설”, 입지조건 및 관리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 기재한다.
- ③ 매매의 경우 “도시계획시설”, “지구단위계획구역, 그 밖의 도시관리계획”은 중개업자가 확인하여 기재한다.
- ④ 임대차의 경우 “개별공시지가” 및 “건물(주택)공시가격”을 반드시 기재해야 한다.
- ⑤ 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적어야 하며, 임대차의 경우에도 적어야 한다.

**6. 공인중개사법령상 공제사업에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 협회가 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 국토해양부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ② 협회의 공제사업은 비영리사업으로서 회원 간의 상호부조를 목적으로 한다.
- ③ 공제규정에는 공제사업의 범위 등 공제사업의 운용에 관하여 필요한 사항을 정해야 한다.
- ④ 중개업자가 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 발생한 거래당사자에 대한 재산상의 손해배상책임은 공제사업의 대상이 아니다.
- ⑤ 공제규정에 정해야 할 책임준비금의 적립비율은 공제사고 발생률 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 공제료 수입액의 100분의 10 이상으로 정한다.

**7. 공인중개사법령상 다음 신청서의 구비서류 중 원본을 첨부해야 하는 경우만을 모두 고른 것은?**

- |                                |
|--------------------------------|
| ㉠ 부동산중개업 폐업신고서 - 중개사무소등록증      |
| ㉡ 부동산거래정보망 가입·이용신청서 - 중개사무소등록증 |
| ㉢ 거래정보사업자 지정신청서 - 공인중개사자격증     |
| ㉣ 손해배상책임보증 설정신고서 - 보증보험증서      |

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

**8. 다음 중 공인중개사법령상 실무교육을 의무적으로 받아야 하는 자를 고르면 모두 몇 개인가?**

- 공인중개사인 중개업자의 소속공인중개사
- 중개사무소 개설등록을 하고자 하는 법인의 임원
- 중개사무소 개설등록을 하고자 하는 법인의 사원
- 법인인 중개업자의 분사무소 책임자인 공인중개사
- 폐업신고 후 1년이 지난 뒤 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 공인중개사

- ① 1개
- ② 2개
- ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

**9 . 공인중개사법령상 부동산거래정보망의 지정 및 이용 등에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 거래정보사업자로 지정받으려는 자는 지정받기 전에 운영규정을 정하여 국토해양부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ② 거래정보사업자로 지정받으려는 자는 그 부동산거래정보망의 가입·이용신청을 한 중개업자가 1천명 이상이고 10개 이상의 시·도에서 각각 30인 이상의 중개업자가 가입·이용신청을 하였을 것이라는 요건을 갖추어야 한다.
- ③ 거래정보사업자로 지정받으려는 자는 부동산거래정보망의 가입자가 이용하는 데 지장이 없는 정도로서 국토해양부장관이 정하는 용량 및 성능을 갖춘 컴퓨터설비를 확보해야 한다.
- ④ 거래정보사업자가 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우 국토해양부장관은 그 지정을 취소해야 한다.
- ⑤ 거래정보사업자가 중개업자로부터 의뢰받은 정보와 다른 정보를 공개한 경우에는 5백만원 이하의 과태료가 부과된다.

**10. 甲은 2010년 10월 10일 자기 소유의 주택매매와 관련하여 중개업자 乙과 유효기간 5월의 전속중개계약을 체결하였다. 공인중개사법령상 옳은 설명은?**

- ① 전속중개계약의 유효기간은 3월이므로 甲과 乙 간의 전속중개계약의 기간은 3월로 단축된다.
- ② 乙이 전속중개계약서를 보존해야 하는 기간은 5년이다.
- ③ 乙이 일간신문에 중개대상물에 관한 정보를 공개한 경우 지체 없이 甲에게 그 내용을 문서로써 통지해야 한다.
- ④ 甲이 비공개를 요청하지 않는 한 乙은 2010년 10월 20일 이내에 중개대상물에 관한 정보를 공개해야 한다.
- ⑤ 乙은 甲에게 계약체결 후 2주일에 1회 이상 중개업무처리상황을 통지해야 하며, 그 방법에는 제한이 없다.

**11. 공인중개사법령상 공인중개사협회에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 설립 및 설립인가의 신청 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ② 설립인가신청에 필요한 서류는 국토해양부령으로 정한다.

- ③ 협회를 설립하려면 회원 300명 이상의 발기인이 요구된다.
- ④ 협회는 총회의 의결내용을 10일 이내에 국토해양부장관에게 보고해야 한다.
- ⑤ 협회에 대한 감독을 위하여 협회 사무소에 출입하고자 하는 공무원은 국토해양부령이 정하는 증표를 지니고 상대방에게 내보여야 한다.

**12. 공인중개사법령상 다음 ( ) 안에 들어갈 내용을 순서대로 옳게 연결한 것은?**

중개업자가 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 ( ) 이내에, ( )이 정하는 바에 따라 등록관청에 신고해야 한다. 분사무소 이전의 경우 ( )의 소재지를 관할하는 등록관청에 신고해야 한다.

- ① 10일 - 국토해양부령 - 주된 사무소
- ② 10일 - 국토해양부령 - 분사무소
- ③ 10일 - 대통령령 - 주된 사무소
- ④ 7일 - 국토해양부령 - 주된 사무소
- ⑤ 7일 - 대통령령 - 분사무소

**13. 공인중개사법령과 「공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙」에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 매수신청대리인으로 등록된 중개업자가 매수신청대리의 위임을 받은 경우 「민사집행법」의 규정에 따른 매수신청 보증의 제공을 할 수 있다.
- ② 매수신청대리인으로 등록한 중개업자는 업무를 개시하기 전에 위임인에 대한 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 협회의 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.
- ③ 중개업자가 매수신청대리를 위임받은 경우 대상물의 경제적 가치에 대하여 위임인에게 성실·정확하게 설명해야 한다.
- ④ 중개업자가 매수신청대리 위임계약을 체결한 경우 그 대상물의 확인·설명서 사본을 5년간 보존해야 한다.
- ⑤ 중개업과 매수신청대리의 경우 공인중개사인 중개업자가 손해배상책임을 보장하기 위한 보증을 설정해야 하는 금액과 같다.

**14. 공인중개사법령상 중개업자의 다음 행위 중 중개사무소 개설등록을 반드시 취소해야 하는 것은?**

- ① 중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우
- ② 업무정지기간 중에 중개업무를 한 경우
- ③ 동일 건에 대하여 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우
- ④ 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 한 경우
- ⑤ 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우

**15. 공인중개사법 시행규칙 [별표 1]에 규정된 공인중개사 자격정지 기준으로 다음 중 옳은 것은 몇 개인가?**

위반행위	자격정지기준
○ 소속공인중개사가 다른 중개업자인 법인의 임원이 된 경우	6월
○ 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 경우	6월
○ 규정에 의한 수수료를 초과하여 금품을 받은 경우	6월
○ 거래계약서에 거래 금액을 거짓으로 기재한 경우	3월
○ 거래당사자 쌍방을 대리한 경우	3월

- ① 1개
- ② 2개
- ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

**16. 공인중개사법령상 중개업의 휴업에 관련된 설명으로 틀린 것은?**

- ① 중개업자는 3월을 초과하는 휴업을 하고자 하는 경우 등록관청에 그 사실을 신고해야 한다.
- ② 휴업기간의 변경신고를 할 경우 중개사무소등록증을 첨부해야 한다.
- ③ 중개업 재개·휴업기간의 변경신고의 경우 전자문서에 의한 신고도 가능하다.
- ④ 징집으로 인한 입영이 휴업사유인 경우 6월을 초과하여 휴업할 수 있다.
- ⑤ 중개사무소 재개신고를 받은 등록관청은 반납받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다.

**17. 공인중개사법령상 인장등록에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 등록할 인장은 원칙적으로 가로·세로 각각 10mm 이상 40mm 이내인 인장이어야 한다.
- ② 중개업자 및 소속공인중개사는 중개행위를 함에 있어 등록된 인장을 사용하여야 한다.
- ③ 분사무소에서 사용할 인장의 경우 「상업등기규칙」 제36조 제4항에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.
- ④ 소속공인중개사의 인장등록신고는 당해 소속공인중개사의 고용신고와 같이 할 수 있다.
- ⑤ 중개업자가 등록된 인장을 변경한 경우 변경일로부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록 관청에 등록해야 한다.

**18. 공인중개사법령상 벌칙에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 양벌규정은 소속공인중개사가 과태료 부과대상인 행위를 한 경우에도 적용된다.
- ② 등록관청의 관할 구역 안에 2 이상의 중개사무소를 둔 공인중개사인 중개업자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ③ 벌금과 과태료는 병과할 수 없다.
- ④ 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 한 중개업자는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ⑤ 중개업자가 중개보조원의 위반행위로 양벌규정에 의하여 벌금형을 받은 경우는 이 법상 ‘벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자’에 해당하지 않는다.

**19. 공인중개사법령상 중개업자의 손해배상책임 등에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이**

**있으면 판례에 의함)**

- ① 중개의뢰인에 대한 손해배상책임을 보장하기 위한 공탁은 중개업무 개시와 동시에 하여야 한다.
- ② 법인 아닌 중개업자가 손해배상책임으로 보증해야 할 금액은 5천만원 이상이어야 한다.
- ③ 공탁금으로 손해배상을 한 중개업자는 30일 이내에 그 부족하게 된 금액을 보전해야 한다.
- ④ 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 5백만원 이상의 보증을 설정해야 한다.
- ⑤ 중개행위에 따른 확인·설명 의무와 그 위반을 이유로 하는 손해배상 의무는 중개의뢰인이 중개업자에게 소정의 수수료를 지급하지 아니하였다고 해서 당연히 소멸되는 것은 아니다.

**20. 공인중개사법령상 중개수수료에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 교환계약의 경우 교환대상 중개대상물의 평균가액을 거래금액으로 하여 계산한다.
- ② 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자 간에 매매와 임대차가 동일기회에 이루어지는 경우 임대차계약에 관한 거래금액으로 하여 계산한다.
- ③ 주택 외의 중개대상물의 중개수수료는 국토해양부령이 정하는 범위 안에서 시·도조례로 정한다.
- ④ 주택 외의 중개대상물의 중개수수료는 거래금액의 1천분의 9 이내에서 쌍방으로부터 각 받되, 중개의뢰인과 주택업자가 서로 협의하여 결정한다.
- ⑤ 주택임대차 중개의 경우 중개수수료는 거래금액의 1천분의 9를 받을 수 있다.

**21. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 시·도지사는 공인중개사 자격증을 대여한 장의 자격을 취소할 수 있다.
- ② 공인중개사자격이 취소된 자는 취소된 후 5년이 경과하지 않으면 공인중개사가 될 수 없다.
- ③ 공인중개사가 자격정지처분을 받은 기간 중에 다른 법인인 중개업자의 사원이 되는 경우 자격취소사유에 해당한다.
- ④ 공인중개사자격증 교부 시·도지사와 중개사무소 소재지 관할 시·도지사가 다른 경우 자격증 반납은 소재지 관할 시·도지사에게 하여야 한다.
- ⑤ 공인중개사자격이 취소된 자는 그 취소처분을 받은 날부터 10일 이내에 자격증을 반납해야 한다.

**22. 공인중개사법령상 '부동산 거래계약 신고서'의 신고대상에 따른 기재사항이 옳게 짝지어진 것을 다음 중 모두 고른 것은?**

㉠ 분양권 매매의 경우 - 분양금액
㉡ 외국인이 토지를 매수할 경우 - 토지매수 용도
㉢ 매매의 목적물이 집합건축물인 경우 - 전용면적
㉣ 매매의 목적물이 아파트인 경우 - 동·호수

- ① ㉠, ㉡
- ② ㉠, ㉢, ㉣
- ③ ㉠, ㉣, ㉤

- ④ ㉠, ㉡, ㉢
- ⑤ ㉠, ㉡, ㉢, ㉣

**23. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치에 관한 설명으로 옳은 것은?**

- ① 중개사무소 설치기준에 관하여 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.
- ② 공인중개사인 중개업자도 책임자를 두는 경우에는 분사무소를 설치할 수 있다.
- ③ 중개업자는 등록관청의 허가를 받아 천막 등 임시중개시설물을 설치할 수 있다.
- ④ 다른 법의 제한이 없는 경우 법인인 중개업자는 종별이 다른 중개업자와 공동으로 중개사무소를 사용할 수 있다.
- ⑤ 법인인 중개업자의 분사무소에는 1인 이상의 중개보조원을 두어야 한다.

**24. 공인중개사법령상 계약금 등의 반환채무이행의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 중개업자가 거래당사자에게 계약금 등을 예치하도록 권고할 법률상 의무는 없다.
- ② 계약금 등을 예치하는 경우 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서 명의로 공제사업을 하는 공인중개사협회에 예치할 수도 있다.
- ③ 계약금 등을 예치하는 경우 「보험업법」에 따른 보험회사 명의로 금융기관에 예치할 수 있다.
- ④ 계약금 등을 예치하는 경우 매도인 명의로 금융기관에 예치할 수 있다.
- ⑤ 계약금 등의 예치는 거래계약의 이행이 완료될 때까지로 한다.

**25. 공인중개사법령에 관한 설명으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 외국에서 부동산 중개관련자격을 취득한 자는 이 법상 공인중개사가 아니다.
- ② 모든 중개업자는 중개업을 폐업한 후 다시 개설등록을 할 수 있다.
- ③ 중개행위인지 여부는 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선, 중개하려는 의사를 갖고 있었느냐에 의하여 결정된다.
- ④ 중개업자는 중개가 완성되기 전이라도 거래계약서를 작성·교부할 의무가 있다.
- ⑤ 이 법은 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산중개업무를 적절히 규율함을 목적으로 한다.

**26. 공인중개사법령상 중개사무소개설등록의 결격사유에 해당하지 않는 자는?**

- ① 미성년자
- ② 형법상 사기죄로 벌금형을 선고받고 1년이 경과되지 않은 자
- ③ 금고 1년, 집행유예 2년을 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자
- ④ 업무정지처분을 받을 당시 중개업자인 법인의 임원이었던 자로 당해 법인에 대한 업무정지기간 중인 경우
- ⑤ 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자

**27. 공인중개법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 틀린 것은?(다만, 다른 법률의 규정에 의하여 부동산중개업을 할 수 있는 경우를 제외함)**

- ① 중개사무소 개설등록의 기준으로 대통령령으로 정한다.
- ② 중개법인이 되려는 회사가 상법상 유한회사인 경우라도 자본금이 5천만 이상이어야 한다.

다.

- ③ 중개업자는 중개사무소를 설치할 건물에 관한 소유권을 반드시 확보해야 하는 것은 아니다.
- ④ 부동산중개사무소 개설등록 신청과 인장등록신고를 같이 할 수 있다.
- ⑤ 중개업자의 결격사유 발생시 중개사무소의 개설등록의 효과는 당연 실효된다.

**28. 공인중개사법령상 부동산중개와 관련된 설명으로 옳은 것(O)과 틀린 것(X)을 바르게 표시한 것은?**

- ㉠ 법인인 중개업자는 토지의 분양대행업무도 할 수 있다.
- ㉡ 법인이 아닌 중개업자는 부동산의 개발에 관한 상담을 하고 의뢰인으로부터 합의된 보수를 받을 수 있다.
- ㉢ 중개업자가 중개보조원을 해고한 때에는 지체 없이 국토해양부령이 정하는 바에 따라 등록관청에 신고해야 한다.
- ㉣ 중개업자 甲이 임차한 중개사무소를 중개업자 乙이 공동으로 사용하려는 경우, 乙은 개설등록신청시 건물주의 사용승낙서를 첨부해야 한다.

- ① ㉠(X), ㉡(O), ㉢(X), ㉣(X)
- ② ㉠(X), ㉡(X), ㉢(O), ㉣(O)
- ③ ㉠(X), ㉡(O), ㉢(O), ㉣(X)
- ④ ㉠(O), ㉡(X), ㉢(O), ㉣(O)
- ⑤ ㉠(O), ㉡(O), ㉢(X), ㉣(X)

**29. 중개업자가 분묘와 관련된 토지에 관하여 매수의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 가족묘지 1기 및 그 시설물의 총면적은 합장하는 경우 20㎡까지 가능하다.
- ② 최종으로 연장받은 설치기간이 종료한 분묘의 연고자는 설치기간 만료 후 2년 내에 분묘에 설치된 시설물을 철거해야 한다.
- ③ 평장의 경우에도 유골이 매장되어 있는 때에는 분묘기지권이 인정된다.
- ④ 단순히 토지소유자의 설치승낙만을 받아 분묘를 설치할 경우 분묘의 설치자는 사용대차에 따른 차주의 권리를 취득한다.
- ⑤ 토지소유자의 승낙 없이 타인 소유의 토지에 자연장을 한 자는 토지소유자에 대하여 시효취득을 이유로 자연장의 보존을 위한 권리를 주장할 수 없다.

**30. 중개업자 甲이 丁소유의 X토지를 공유하고자 하는 乙과 丙에게 매매계약을 중개하였다. 다음 설명 중 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ㉠ 乙의 지분이 2분의 1이고 다른 특약이 없는 경우, 乙이 X토지 전부를 사용·수익하고 있다면 丙은 乙에게 부당이득반환청구를 할 수 있다.
- ㉡ 乙의 지분이 2분의 1이고 다른 특약이 없는 경우, 乙은 단독으로 공유물의 관리에 관한 사항을 결정할 수 없다.
- ㉢ 乙의 지분이 3분의 2인 경우, 乙은 X토지의 특정된 부분을 배타적으로 사용하는 결정을 할 수 있다.
- ㉣ 乙과 丙은 X토지를 5년 내에 분할하지 않을 것을 약정할 수 있다.

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

**31. 부동산경매에 있어서 매각부동산 위에 권리에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 담보목적의 아닌 최선순위 소유권이전등기청구권보전의 가등기는 매각으로 소멸하지 않는다.
- ② 매각부동산 위의 모든 저당권과 담보가등기권리는 매각으로 소멸된다.
- ③ 임차건물이 매각되더라도 보증금이 전액 변제되지 않는 한 대항력 있는 임차권은 소멸하지 않는다.
- ④ 최선순위의 전세권으로서 가압류채권에 대항할 수 있는 경우 전세권자가 배당요구를 하더라도 전세권은 매수인이 인수한다.
- ⑤ 압류의 효력이 발생한 후에 경매목적물의 점유를 취득한 유치권자는 매수인에게 대항할 수 없다.

**32. 공인중개사법령상 일반중개계약서와 전속중개계약서에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 일반중개계약서, 전속중개계약서 서식은 모두 별지 서식으로 정해져 있다.
- ② 일반중개계약이든 전속중개계약이든 중개계약이 체결된 경우 모두 법정 서식을 사용해야 한다.
- ③ 일반중개계약서의 보존기간에 관한 규정은 없다.
- ④ 일반중개계약서 서식에는 중개의뢰인의 권리·의무사항이 기술되어 있다.
- ⑤ 일반중개계약서와 전속중개계약서의 서식상의 중개업자의 손해배상책임에 관한 기술 내용은 동일하다.

**33. 중개업자가 중개뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 농지는 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못함이 원칙이다.
- ② 공유농지의 분할을 원인으로 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명을 요하지 않는다.
- ③ 농지소유자는 6개월 이상 국외여행 중인 경우에 한하여 소유농지를 위탁경영하게 할 수 있다.
- ④ 외국인이 경매로 대한민국 안의 토지를 취득한 때에는 취득한 날부터 6개월 이내에 이를

신고해야 한다.

- ⑤ 외국인이 상속으로 대한민국 안의 토지를 취득한 후 법정기간 내에 신고하지 않으면 과태료가 부과된다.

**34. 중개업자가 甲소유의 X주택을 乙에게 임대하는 임대차계약을 중개하면서 양 당사자에게 설명한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)**

- ① 乙이 X주택의 일부를 주거 외의 목적으로 사용하면 주택임대차보호법의 적용을 받지 못한다.
- ② 임차권등기명령에 따라 등기되었다더라도 X주택의 점유를 상실하면 乙은 대항력을 잃는다.
- ③ 乙이 X주택에 대한 대항력을 취득하려면 확정일자를 요한다.
- ④ 乙이 대항력을 취득한 후 X주택이 丙에게 매도되어 소유권이전등기가 경료된 다음에 乙이 주민등록을 다른 곳으로 옮겼다면, 丙의 임차보증금반환채무는 소멸한다.
- ⑤ 乙이 경매를 통해 X주택의 소유권을 취득하면 甲과 乙 사이에 임대차계약은 원칙적으로 종료한다.

**35. 공인중개사법령상 중개대상물 확인·설명서에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 서식은 주거용 건축물, 비주거용 건축물, 토지, 임목·광업재단, 공장재단용으로 구분되어 있다.
- ② 소속공인중개사가 당해 중개행위를 한 경우 중개업자와 함께 서명 및 날인해야 한다.
- ③ 매매의 경우 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율은 모든 확인·설명서 서식에 공통으로 기재해야 할 사항이다.
- ④ 비주거용 건축물 서식에는 비선호시설(1km 이내)이 있는지 여부를 표시해야 한다.
- ⑤ 임목·광업재단·공장재단 서식에는 입지조건에 관한 사항의 기재란이 없다.

**36. 공인중개사법령상 거래계약서와 별지 서식을 작성하는 방법에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 중개업자는 거래계약서에 서명 및 날인해야 한다.
- ② 중개업자는 중개대상물 확인·설명서에 서명 및 날인을 해야 한다.
- ③ 중개업자는 전속거래계약서에 서명 및 날인해야 한다.
- ④ 중개대상물 확인·설명서에는 거래당사자가 서명 또는 날인하는 란이 있다.
- ⑤ 거래당사자는 거래당사자 간 직접 거래의 경우 부동산 거래계약 신고서에 공동으로 서명 또는 날인(전자인증 방법 포함)하는 것이 원칙이다.

**37. 중개업자가 부동산경매에 관하여 의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?**

- ① 경매신청이 취하되면 압류의 효력은 소멸된다.
- ② 매각결정기일은 매각기일부터 1주 이내로 정해야 한다.
- ③ 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 한다.
- ④ 매각허가결정에 대하여 항고하고자 하는 사람은 보증으로 최저매각가격의 10분의 1에 해당하는 금전을 공탁해야 한다.
- ⑤ 재매각절차에는 종전에 정한 최저매각가격, 그 밖의 매각조건을 적용한다.

38. Y시에 중개사무소를 둔 중개업자 A의 중개로 매도인(甲)과 매수인(乙) 간에 X주택을 2억원에 매매하는 계약을 체결하고, 동시에 乙이 임차인(丙)에게 X주택을 보증금 3천만원, 월차임 20만원에 임대하는 계약을 체결하였다. A가 乙에게 받을 수 있는 중개수수료의 최고액은?

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

- ① 80만원
- ② 95만원
- ③ 100만원
- ④ 102만원
- ⑤ 125만원

39. 중개업자 甲이 주택거래신고지역에 소재하는 X부동산 매매계약을 중개하고 계약을 작성·교부하였다. 甲이 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ① 거래당사자가 공인중개사법령상 X부동산의 거래계약신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」상 검인을 받은 것으로 본다.
- ② X가 아파트인 경우 계약당사자는 계약체결일부터 15일 이내에 소재지 관한 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.
- ③ X의 실제 거래가격이 5억원인 아파트인 경우 매수인은 자금조달계획과 입주계획을 중개업자에게 제공해야 한다.
- ④ X가 농지이고 면적이 1천㎡가 넘는 경우라도 농지법상 농지취득자격증명의 발급 없이 주말·체험영농용으로 취득할 수 있는 경우가 있다.
- ⑤ X가 농지인 경우, 매수인이 X를 주말농장용 농지로 구입하였으나 주말·체험영농에 이용하지 못하게 된 경우 그 즉시 처분해야 한다.

40. 중개업자 甲이 상가건물임대차보호법령의 적용을 받는 乙소유건물의 임대차계약을 중개하면서 임대인 乙과 임차인 丙에게 설명한 내용으로 틀린 것은 모두 몇 개인가?

<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 乙과 丙이 1년 미만으로 임대차기간을 정한 경우 丙은 그 기간이 유효함을 주장할 수 있다.</li> <li>○ 丙이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 경우 丙은 乙에게 계약의 갱신을 요구하지 못한다.</li> <li>○ 丙은 임차권등기명령의 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 지출한 비용을 乙에게 청구할 수 있다.</li> <li>○ 임대차계약종료 전 丙이 계약의 갱신을 요구한 경우 乙은 건물의 대부분을 철거함을 이유로 계약의 갱신을 거절할 수 있다.</li> </ul>
---

- ① 없음    ② 1개    ③ 2개    ④ 3개    ⑤ 4개