

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 국토해양부 장관의 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 국토해양부 장관이 정하는 용량 및 성능을 갖춘 컴퓨터설비를 확보해야 한다.
- ④ 거래정보사업자가 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우 국토해양부 장관은 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 등록관청에 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"> ○ 乙과 丙이 1년 미만으로 임대차기간을 정한 경우 丙은 그 기간이 유효함을 주장할 수 있다. ○ 丙이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 경우 丙은 乙에게 계약의 갱신을 요구하지 못한다. ○ 丙은 임차권등기명령의 신청 및 그에 따른 임차권등기와 관련하여 지출한 비용을 乙에게 청구할 수 있다. ○ 임대차계약종료 전 丙이 계약의 갱신을 요구한 경우 乙은 건물의 대부분을 철거함을 이유로 계약의 갱신을 거절할 수 있다.

- ① 없음 ② 1개 ③ 2개 ④ 3개 ⑤ 4개