

■공인중개사 협회 - 1문제

01. 협회는 영리사업으로서 회원 간의 상호부조를 목적으로 공제사업을 할 수 있다.
(30회)()
 02. 창립총회에는 서울특별시에서는 (100)인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 (20)인 이상의 회원이 참여하여야 한다.(30회)()
 03. 협회는 정관으로 정하는 바에 따라 광역시에 지부를 둘 수 있다. (24회)()
 04. 협회는 부동산 정보제공에 관한 업무를 직접 수행할 수 없다.(30회)()
 05. 협회의 공제규정을 제정·변경하고자 하는 때에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
(25회)()
 06. 책임준비금의 적립비율은 협회 총수입액의 100분의 10 이상으로 정해야 한다.
(24회)()
 07. 공인중개사협회는 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.(30회)()
 08. 공인중개사협회는 회계연도 종료 후 6개월 이내에 매년도의 공제사업 운용실적을 일간신문·협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시하여야 한다.(30회)()
 09. 협회는 재무건전성기준이 되는 지급여력비율을 100분의 100 이상으로 유지해야 한다.
(25회)()
 10. 협회와 개업공인중개사 간에 체결된 공제계약이 유효하게 성립하려면 공제계약 당시에 공제사과의 발생 여부가 확정되어 있지 않은 것을 대상으로 해야 한다.(25회)()
 11. 국토교통부장관은 자산예탁기관의 변경의 개선조치를 명할 수 있다.(25회)()
 12. 국토교통부장관은 자산예탁기관의 변경의 개선조치를 명할 수 있다.(29회)()
 13. 국토교통부장관은 공제사업의 양도의 개선조치를 명할 수 있다.(25회)()
-
- 01) × 중개대상물에 해당되지 않는다.
 - 02) ○
 - 03) ○
 - 04) × 있다.
 - 05) ○
 - 06) × 공제료 수입액의 100분의 10이다.
 - 07) ○
 - 08) × 협회는 법 제42조 제5항에 따라 다음의 사항을 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 일간신문 또는 협회보에 공시하고 협회의 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다
 - 09) ○
 - 10) ○
 - 11) ○
 - 12) ○
 - 13) × 공제사업의 양도는 개선조치사항이 아니다.

- 14. 협회에 관하여 「공인중개사법」령에 규정된 것 외에는 「민법」 중 조합에 관한 규정을 적용한다. (24회)()

■지방자치단체 조례가 정하는 수수료 - 0.5문제

- 01. 중개사무소의 개설등록 신청을 하고자 하는 자는 지방자치단체조례가 정하는 수수료를 납부해야 한다.(30회)()
- 02. 중개사무소의 휴업을 신고하는 자는 지방자치단체조례가 정하는 수수료를 납부해야 한다. (27회)()
- 03. 분사무소 설치신고시 지방자치단체 조례가 정하는 수수료를 납부해야 한다.(25회)()
- 04. 공인중개사자격증의 재교부 신청시 지방자치단체 조례가 정하는 수수료를 납부해야 한다. (25회)()
- 05. 국토교통부장관이 시행하는 공인중개사 자격시험 응시하고자 하는 자는 지방자치단체조례가 정하는 수수료를 납부해야 한다.(30회)()

■포상금 - 1문제

- 01. 중개대상물의 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고한 자를 신고한 자는 포상금 지급 대상이다.(31회)()
- 02. 개업공인중개사가 아닌 자가 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자를 등록관청이나 수사기관에 신고한 자에게 포상금을 지급할 수 있다.()
- 03. 정당한 사유 없이 개업공인중개사 등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위를 부동산거래질서교란행위 신고센터에 신고한 자에게 포상금을 지급할 수 있다. ()
- 04. 포상금은 1건당 150만원으로 한다.(30회)()

-
- 14) × 사단법인에 관한 규정을 준용한다.
 - 01) ○
 - 02) × 휴업신고는 수수료를 납부하지 않는다.
 - 03) ○
 - 04) ○
 - 05) × 국토교통부장관이 결정·공고하는 수수료를 납부해야 한다.
 - 01) × 포상금 지급대상에는 해당되지 않는다.
 - 02) ○
 - 03) ○
 - 04) × 포상금은 1건당 50만원으로 한다.

05. 검사가 신고사건에 대하여 기소유예의 결정을 한 경우에는 포상금을 지급하지 않는다.
(30회)()
06. 하나의 사건에 대하여 포상금 지급요건을 갖춘 2건의 신고가 접수된 경우, 등록관청은 최초로 신고한 자에게 포상금을 지급한다.(26회)()
07. 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 하고 있는 C를 甲과 乙이 공동으로 신고한 경우에 갑의 포상금은 50만원이다.(24회)()
08. 甲은 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 A를 고발하여 A가 기소유예의 처분을 받았으면 甲의 포상금은 50만원이다.(25회)()
09. 甲과 乙은 포상금배분에 관한 합의 없이 공동으로 공인중개사자격증을 다른 사람에게 대여한 C를 신고하였는데, 검사가 공소제기하였지만, C는 무죄판결을 받았으면 甲의 포상금은 50만원이다.(25회)()
10. 乙은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록 한 C를 신고하였으며, C는 형사재판에서 무죄판결을 받았을 경우에 乙은 50만원의 포상금을 받는다.(27회)()
11. 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 하는 E를 乙이 신고한 이후에 甲도 E를 신고하였고, E는 형사재판에서 유죄판결을 받았으면 甲은 50만원의 포상금을 받는다.
(27회)()

■ 부동산거래질서 교란행위 신고센터 - 1문제

01. 부동산거래질서 교란행위 신고센터에 부동산거래질서교란행위를 신고하려는 자는 ① 신고인 및 피신고인의 인적사항, ② 부동산거래질서교란행위의 발생일시·장소 및 그 내용, ③ 신고 내용을 증명할 수 있는 증거자료 또는 참고인의 인적사항, ④ 그 밖에 신고 처리에 필요한 사항을 서면(전자문서를 포함한다)으로 제출해야 한다.()
02. 신고센터는 신고받은 사항에 대해 보완이 필요한 경우 기간을 정하여 신고인에게 보완을 요청할 수 있다.()
03. 신고센터는 제출받은 신고사항에 대해 시·도지사 및 등록관청 등에 조사 및 조치를 요구해야 한다.()

05) × 검사가 신고사건에 대하여 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 지급한다.

06) ○

07) × 25만원이다.

08) ○

09) × 25만원이다.

10) ○

11) × 甲은 포상금을 받을 수 없다.

01) ○

02) ○

03) ○

04. 요구를 받은 시·도지사 및 등록관청 등은 신속하게 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날 부터 10일 이내에 그 결과를 신고센터에 통보해야 한다.()
05. 신고센터는 시·도지사 및 등록관청 등으로부터 처리 결과를 통보받은 경우 신고인에게 신고사항 처리 결과를 통보해야 한다.()
06. 신고센터는 매월 10일까지 직전 달의 신고사항 접수 및 처리 결과 등을 국토교통부장관에게 제출해야 한다.()
07. 국토교통부장관은 신고센터의 업무를 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원에 위탁한다.()
08. 한국부동산원은 신고센터의 업무 처리 방법, 절차 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 받아야 한다. 이를 변경하려는 경우에도 또한 같다.()

■ 벌칙 - 2문제

01. 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 개업공인중개사는 1/1에 처한다.(25회)()
02. 2 이상의 중개사무소에 소속된 공인중개사는 1/1에 처한다.(25회)()
03. 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자는 1/1에 처한다.(25회)()
04. 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자는 1/1에 처한다.(29회)()
05. 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받지 아니한 중개대상물의 정보를 부동산거래정보망에 공개한 거래정보사업자는 1/1에 처한다.(28회)()
06. 중개사무소등록증을 양도한 경우는 1/1에 해당된다.(27회)()
07. 중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우는 1/1에 해당된다.(27회)()

-
- 04) ○
 - 05) ○
 - 06) ○
 - 07) ○
 - 08) ○
 - 01) ○
 - 02) ○
 - 03) × 3/3에 해당된다.
 - 04) ○
 - 05) ○
 - 06) ○
 - 07) × 3/3에 해당된다.

08. 중개대상물이 존재하지 않아서 거래할 수 없는 중개대상물을 광고한 개업공인중개사는 1/1에 처한다.(31회)()
09. 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우는 100만원이하의 과태료처분사유에 해당된다.(30회)()
10. 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 소속공인중개사는 과태료처분대상자에 해당된다.(28회)()
11. 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니한 자는 등록관청에서 과태료처분을 한다.(29회)()
12. 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우는 등록관청에서 과태료처분을 한다.(27회)()
13. 중개사무소의 개설등록 취소에 따른 중개사무소 등록증 반납의무를 위반한 자는 과태료처분대상자에 해당된다.(28회)()
14. 중개사무소의 이전신고 의무를 위반한 개업공인중개사는 과태료처분대상자에 해당된다.(28회)()
15. 신고한 휴업기간을 변경하고 변경신고를 하지 아니한 개업공인중개사는 과태료처분대상자에 해당된다.(28회)()
16. 휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우는 100만원이하의 과태료처분사유에 해당된다.(30회)()
17. 개업공인중개사의 사무소 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하지 않은 경우는 등록관청에서 과태료처분을 한다.(27회)()
18. 공인중개사법령에 따른 보고의무를 위반하여 보고를 하지 아니한 거래정보사업자는 국토교통부장관이 과태료처분을 한다.(31회)()
19. 중개사무소 개설등록이 취소된 자로 중개사무소등록증을 반납하지 아니한 자는 시·도지사가 과태료처분을 한다.(31회)()

08) × 행정형벌사유가 아니라 과태료처분사유에 해당된다.

09) × 500만원이하의 과태료처분사유이다.

10) ○

11) ○

12) ○

13) ○

14) ○

15) ○

16) ○

17) ○

18) ○

19) × 중개사무소등록증을 반납하지 아니한 자는 시·도지사가 아니라 등록관청에서 과태료처분을 한다.

◆ 제2편 부동산거래신고 등에 관한 법률 ◆

■부동산거래신고제 - 2-3문제

(1) 다른 제도와의 관계

01. 외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 계약을 체결하였을 때, 부동산거래신고를 한 경우에도 「외국인 등의 부동산 취득 등 특례」에 따른 토지취득신고를 해야 한다.
(25회)()

02. 매수인은 신고인이 거래신고를 하고 신고필증을 발급받은 때에 부동산등기특별조치법에 따른 검인을 받은 것으로 본다.(29회)()

(2) 신고대상

03. 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따른 부동산에 대한 공급계약은 부동산거래신고대상이다.
(28회)()

04. 도시개발법에 따른 부동산에 대한 공급계약은 부동산거래신고대상이다.(30회)()

05. 주택법에 따라 공급된 주택의 매매계약은 부동산거래신고대상이다.(30회)()

06. 택지개발촉진법에 따라 공급된 토지의 임대차계약은 부동산거래신고대상이다.
(30회)()

07. 체육시설의 설치·이용에 관한 법률에 따라 등록된 시설이 있는 건물의 매매계약은 부동산거래신고대상이다.(30회)()

08. 공공주택 특별법에 따른 공급계약에 의해 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위를 매매하는 계약은 부동산 거래신고의 대상이 아니다.(29회)()

09. 중개대상물의 범위에 속하는 물건의 매매계약을 체결한 때에는 모두 부동산거래신고를 해야 한다.(25회)()

01) × 외국인이 부동산거래신고를 한 경우에는 외국인 토지취득신고는 하지 않아도 된다.

02) ○

03) ○

04) ○

05) ○

06) × 토지에 대한 임대차계약은 부동산거래신고대상이 아니다.

07) ○

08) × 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위(분양권)의 매매계약은 부동산거래신고대상이다.

09) × 입목, 공장재단, 광업재단은 부동산거래신고대상이 아니다.

(3) 신고기간 및 신고의무자

10. 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우 거래당사자는 30일 이내에 부동산거래 신고를 하여야 한다.(30회)()
11. 지방공기업법에 따른 지방공사와 개인이 매매계약을 체결한 경우 양 당사자는 공동으로 신고하여야 한다.(30회)()
12. 지방자치단체가 개업공인중개사의 중개 없이 토지를 매수하는 경우 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출해야 한다.(29회)()
13. 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 거래당사자 또는 해당 개업공인중개사가 신고할 수 있다.(31회)()

(4) 신고내용

14. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 개발제한사향은 신고사항에 포함되지 않는다.(31회)()
15. 개업공인중개사가 거래계약체결을 중개한 경우에는 개업공인중개사의 인적사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항을 기재해야 한다.(25회)()
16. 매매계약에 조건이나 기한이 있는 경우 그 조건 또는 기한도 신고해야 한다.(29회)()
17. 「주택법」에 따라 지정된 조정대상지역에 소재하는 주택으로서 실제 거래가격이 5억 원이고, 매수인이 국가인 경우 국가는 매도인과 공동으로 실제거래가격 등을 신고하여야 한다.(31회)()
18. 매매대상 토지 중 공장부지로 편입되지 아니할 부분의 토지를 매도인에게 원가로 반환한다는 조건을 당사자가 약정한 경우 그 사항은 신고사항이다.(30회)()

-
- 10) × 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우 거래당사자는 부동산거래신고 의무가 없고, 개업공인중개사가 신고를 하여야 한다.
 - 11) × 지방공기업법에 따른 지방공사와 개인이 매매계약을 체결한 경우에는 지방공사가 신고해야 하고, 개인은 신고의무가 없다.
 - 12) ○
 - 13) × 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 개업공인중개사가 부동산거래신고를 해야 하고, 거래당사자는 신고의무가 없다.
 - 14) ○
 - 15) ○
 - 16) ○
 - 17) × 거래당사자 중 일방이 국가 등인 경우에는 국가 등이 신고해야 하고, 다른 당사자는 신고의무가 없다.
 - 18) ○

(5) 신고관청 및 신고방법

19. 부동산 거래계약을 신고하려는 개업공인중개사는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인하여 관할 등록관청에 제출하여야 한다.(31회)()
20. 거래당사자 일방이 부동산 거래신고를 거부하는 경우 다른 당사자는 국토교통부령에 따라 단독으로 신고할 수 있다.(27회)()
21. 거래의 신고를 받은 신고관청은 그 신고내용을 확인한 후 신고인에게 부동산거래계약 신고필증을 지체없이 발급해야 한다.(26회)()
22. 권리대상인 부동산 소재지를 관할하는 특별자치도 행정시의 시장은 부동산 거래신고의 신고관청이 된다.(31회)()
23. 개업공인중개사가 공동으로 토지의 매매를 중개하여 거래계약서를 작성·교부한 경우 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고해야 한다.(29회)()
24. 소속공인중개사 및 중개보조원은 부동산거래신고를 할 수 있다.(30회)()
25. 신고관청은 부동산 거래신고의 내용에 누락이 있는 경우 신고인에게 신고 내용을 보완하게 할 수 있다.(27회)()

(6) 정정신청 및 변경신고

26. 거래지분의 변경은 부동산거래계약 변경신고서 제출사유이다.(24회)()
27. 계약대상 면적의 변경은 부동산거래계약 변경신고서 제출사유이다.(24회)()
28. 거래대상 건축물의 종류는 부동산거래계약 신고내용의 정정신청사항이다.(30회)()
29. 개업공인중개사의 성명·주소는 부동산거래계약 신고내용의 정정신청사항이다.(30회)()
30. 거래 지분 비율은 부동산거래계약 신고내용의 정정신청사항이다.(30회)()

19) × 등록관청이 아니라 부동산 소재지 시·군·구청장(신고관청)에 신고해야 한다.

20) ○

21) ○

22) ○

23) ○

24) × 소속공인중개사 및 중개보조원은 부동산거래신고를 할 수 없다.

25) ○

26) ○

27) ○

28) ○

29) × 개업공인중개사의 성명, 주소는 정정신청사항이 아니다.

30) ○

(7) 해제 등의 신고

31. 부동산거래계약 신고서를 제출한 후 해당 부동산 거래계약이 해제된 경우, 거래당사자는 부동산거래계약 해제 등 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출하여야 한다.
(28회)()

(8) 부동산거래계약신고서 작성방법

32. 거래당사자가 외국인인 경우 거래당사자의 국적을 반드시 기재해야 한다.(29회)()
33. 계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 연면적을 적는다.(26회)()
34. 입주권이 매매의 대상인 경우, 분양금액란에는 권리가격에 부가가치세액을 포함한 금액을 적는다.(27회)()
35. 종전토지란은 입주권 매매의 경우에만 종전 토지에 대해 작성한다.(27회)()
36. 분양금액란에는 분양권의 경우 권리가격과 추가부담금의 합계금액을 적는다.
(26회)()
37. 거래대상 부동산의 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항은 신고서 기재사항이다.
(28회)()
38. 거래대상의 종류가 공급계약(분양)인 경우, 물건별 거래가격 및 총 실제거래가격에 부가가치세를 포함한 금액을 적는다.(28회)()
39. 비규제지역에서 실제 거래가격이 6억원을 초과하는 경우에는 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금 조달계획은 신고서 작성사항에 해당한다.(26회)()
40. 「주택법」에 따라 지정된 투기과열지구에 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우 신고서를 제출할 때 매수인과 매도인이 공동으로 서명 및 날인한 자금조달·입주계획서를 함께 제출하여야 한다.(31회)()

31) ○

32) ○

33) × 집합건축물의 경우는 전용면적을 기재한다.

34) ○

35) ○

36) × 분양금액란에는 분양권의 경우 분양금액을, 입주권의 경우에 권리가격과 추가부담금의 합계금액(조합권 분양금액)을 적습니다.

37) × 기재사항이 아니다.

38) ○

39) ○

40) × 자금조달·입주계획서를 제출해야 하는 것은 매수인이고 매도인은 제출의무가 없다.

(9) 위반에 대한 제재

- 41. 개업공인중개사가 거짓으로 신고서를 작성하여 신고한 경우 500만원 이하의 과태료 부과 사유에 해당한다.(26회)()
- 42. 신고관청은 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 사실을 자진 신고한 자에 대하여 과태료를 감경 또는 면제할 수 있다.(28회)()
- 43. 신고관청의 요구에도 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 자에게는 해당 부동산에 대한 취득세의 3배 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과된다.
(27회)()

41) × 거짓된 내용으로 부동산거래신고를 한 경우에는 취득가액의 5/100이하의 과태료사유에 해당된다.
42) × 과태료 감경 또는 면제사유에 해당되지 않는다.
43) × 3천만원이하의 과태료처분사유이다.