

「2021년 공인중개사 시험 대비」 공인중개사법령 및 실무 최근 5년간 기출 훑어보기 - 홀수편(1)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

01. 공인중개사법령상 용어와 관련된 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 개업공인중개사란 공인중개사법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자이다.
 ㄴ. 소속공인중개사에는 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사인 자가 포함된다.
 ㄷ. 공인중개사로서 개업공인중개사에 고용되어 그의 중개업무를 보조하는 자도 소속공인중개사이다.
 ㄹ. 우연한 기회에 단 1회 임대차계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로는 중개를 업으로 한 것이라고 볼 수 없다.

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

02. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 사기죄로 징역 2년형을 선고받고 그 형의 집행이 3년간 유예된 경우, 그 유예기간이 종료된 공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 할 수 있다.
- ② 배임죄로 징역 2년의 실형을 선고받고 그 집행이 종료된 날부터 2년이 경과된 공인중개사는 중개사무소의 개설등록을 할 수 있다.
- ③ 등록관청은 이종으로 등록된 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다.
- ④ 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우, 등록관청은 그 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다.
- ⑤ 등록관청은 중개사무소등록증을 교부한 경우, 그 등록에 관한사항을 다음달 10일까지 공인중개사협회에 통보해야 한다.

03. 공인중개사법령상 인장등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- ② 소속공인중개사가 등록된 인장을 변경한 경우 변경일로부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- ③ 소속공인중개사의 인장의 크기는 가로·세로 각각 7mm이상 30mm 이내이어야 한다.
- ④ 법인인 개업공인중개사의 분사무소에서 사용할 인장은 상업등기규칙에 따라 신고한 법인의 인장으로만 등록해야 한다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 상업등기규칙에 따른 인감증명서의 제출로 같음한다.

04. 공인중개사법령상 중개사무소의 명칭 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 법인인 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용해야 한다.
- ② 개업공인중개사는 옥외광고물을 설치할 의무를 부담하지 않는다.
- ③ 개업공인중개사가 설치한 옥외광고물에 인식할 수 있는 크기의 연락처를 표기하지 않으면 100만

원 이하의 과태료 부과대상이 된다.

- ④ 개업공인중개사가 아닌 자가 사무소 간판에 “공인중개사사무소”의 명칭을 사용한 경우 등록관청은 그 간판의 철거를 명할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 해서는 안된다.

05. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 거래계약서 작성 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국토교통부장관이 지정한 표준거래계약서 양식으로 계약서를 작성해야 한다.
- ② 작성된 거래계약서는 거래당사자에게 교부하고 3년 간 그 사본을 보존해야 한다.
- ③ 거래계약서의 사본을 보존기간 동안 보존하지 않은 경우 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.
- ④ 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서 기재사항이 아니다.
- ⑤ 분사무소의 소속공인중개사가 중개행위를 한 경우 그 소속공인중개사와 분사무소의 책임자가 함께 거래계약서에 서명 및 날인해야 한다.

06. 공인중개사법령상 과태료 부과사유에 대한 부과·징수권자로 틀린 것은?

- ① 중개사무소등록증을 게시하지 않은 경우 - 등록관청
- ② 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우 - 등록관청
- ③ 개업공인중개사의 사무소 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하지 않은 경우 - 등록관청
- ④ 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않은 경우 - 시·도지사
- ⑤ 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우 - 국토교통부장관

07. 공인중개사법령상 공인중개사협회에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

ㄱ. 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
 ㄴ. 협회가 지회를 설치한 때에는 시·도지사에게 신고하여야 한다.
 ㄷ. 공제사업 운영위원회 위원의 임기는 2년이며 연임할 수 없다.
 ㄹ. 금융기관에서 임원 이상의 현직에 있는 사람은 공제사업 운영위원회 위원이 될 수 없다.

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

08. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 금지행위에 해당하는 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

ㄱ. 중개의뢰인을 대리하여 타인에게 중개대상물을 임대하는 행위

ㄴ. 상업용 건축물의 분양을 대행하고 법정의 중개보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
 ㄷ. 중개의뢰인인 소유자로부터 거래에 관한 대리권을 수여받은 대리인과 중개대상물을 직접 거래하는 행위
 ㄹ. 건축물의 매매를 업으로 하는 행위

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

09. 개업공인중개사 甲이 乙의 일반주택을 6천만원에 매매를 중개한 경우와 甲이 위 주택을 보증금 1천 5백만원, 월차임 30만원, 계약기간 2년으로 임대차를 중개한 경우를 비교했을 때, 甲이 乙에게 받을 수 있는 중개보수 최고한도액의 차이는?

〈중개보수 상한요율〉
 1. 매매: 거래금액 5천만원 이상 2억원 미만은 0.5%
 2. 임대차: 거래금액 5천만원 미만은 0.5%, 5천만원 이상 1억원 미만은 0.4%

- ① 0원 ② 75,000원
- ③ 120,000원 ④ 180,000원
- ⑤ 225,000원

10. 개업공인중개사가 보증금 5천만원, 월차임 1백만원으로 하여 「상가건물 임대차보호법」이 적용되는 상가건물의 임대차를 중개하면서 임차인에게 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ① 임차인의 계약갱신요구권은 전체 임대차기간이 2년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.
- ② 임대인의 차입연체청구가 인정되더라도 10만원까지만 인정된다.
- ③ 임차인의 차입연체액이 2백만원에 이르는 경우 임대인은 계약을 해지할 수 있다.
- ④ 상가건물이 서울특별시에 있을 경우 그 건물의 경매 시 임차인은 2천 5백만원을 다른 담보권자보다 우선하여 변제받을 수 있다.
- ⑤ 임차인이 임대인의 동의 없이 건물의 전부를 전대한 경우 임대인은 임차인의 계약갱신요구를 거절할 수 있다.

11. 甲은 乙과 乙 소유 부동산의 매매계약을 체결하면서 세금을 줄이기 위해 甲과 丙간의 명의신탁약정에 따라 丙명의로 소유권이전등기를 하기로 하였다. 丙에게 이전등기가 이루어질 경우에 대하여 개업공인중개사가 甲과 乙에게 설명한 내용으로 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 계약명의신탁에 해당한다.
- ② 丙 명의의 등기는 유효하다.
- ③ 丙 명의로 등기가 이루어지면 소유권은 甲에게 귀속된다.
- ④ 甲은 매매계약에 기하여 乙에게 소유권이전등기를 청구할 수 있다.
- ⑤ 丙이 소유권을 취득하고 甲은 丙에게 대금 상당의 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다.

