

「2021년 공인중개사 시험 대비」

공인중개사법령 및 실무 최근 5년간 기출 훑어보기 – 홀수편(3)

| 편집 : 고시기획 | 출처 : 한국산업인력공단 Q-NET

31. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙에 따라 매수신청대리인으로 등록한 甲에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 甲은 공인중개사인 개업공인중개사이거나 법인인 개업공인중개사이다.
- ② 매수신청대리의 위임을 받은 甲은 민사집행법에 따른 공유자의 우선매수신고를 할 수 있다.
- ③ 폐업신고를 하여 매수신청대리인 등록이 취소된 후 3년이 지나지 않은 甲은 매수신청대리인 등록을 할 수 없다.
- ④ 甲의 공인중개사 자격이 취소된 경우 지방법원장은 매수신청대리인 등록을 취소해야 한다.
- ⑤ 甲은 매수신청대리권의 범위에 해당하는 대리행위를 할 때 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석해야 한다.

32. 공인중개사법령상 일방으로부터 받을 수 있는 중개보수의 한도 및 거래금액의 계산 등에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 주택의 임대차에 대한 중개보수는 거래금액의 1천분의 80내외의 한도에서 시·도 조례로 정한다.
- ② 아파트 분양권의 매매를 중개한 경우 당사자가 거래 당시 수수하게 되는 총 대금(통상적으로 계약금, 기남부한 중도금, 프리미엄을 합한 금액)을 거래가액으로 보아야 한다.
- ③ 교환계약의 경우 거래금액은 교환대상 중개대상을 중 거래금액이 큰 중개대상들의 가액으로 한다.
- ④ 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1 이상인 건축물은 주택의 중개보수 규정을 적용한다.
- ⑤ 전용면적이 85제곱미터 이하이고, 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘 오피스텔의 임대차에 대한 중개보수의 상한 요율은 거래금액의 1천분의 50이다.

33. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 민사집행법에 따른 부동산경매에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘지 않는 때에만 할 수 있다.
- ㄴ. 매각허가결정이 확정되어 대금지급기한의 통지를 받으면 매수인은 그 기한까지 매각대금을 지급해야 한다.
- ㄷ. 매수인은 매각대금을 다 낸 후 소유권이전등기를 축탁한 때 매각의 목적인 권리(취득권)를 취득한다.
- ㄹ. 매각부동산의 후순위 저당권자가 경매신청을 하여 매각되어도 선순위 저당권은 매각으로 소멸되지 않는다.

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

34. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 거래계약서 작성 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 거래계약서에는 물건의 인도일시를 기재해야 한다.
- ② 공인중개사법 시행규칙에 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서의 표준이 되는 서식이 정해져 있다.
- ③ 거래계약서에는 중개대상물 확인·설명서 교부일자를 기재해야 한다.
- ④ 소속공인중개사가 중개행위를 한 경우 그 거래계약서에는 소속공인중개사와 개업공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다.
- ⑤ 공동중개의 경우 참여한 개업공인중개사가 모두 서명 및 날인해야 한다.

35. 공인중개사법령상 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 해당하지 않는 자는?

- ① 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
- ② 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자
- ③ 개업공인중개사가 아닌 자로서 “공인중개사무소”, “부동산중개” 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
- ④ 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개한 개업공인중개사
- ⑤ 다른 사람에게 자기의 상호를 사용하여 중개업무를 하게 한 개업공인중개사

36. 공인중개사법령상 과태료 부과대상자와 부과기준의 연결이 틀린 것은?

- ① 공제사업 운용실적을 공시하지 아니한 자 – 국토교통부장관
- ② 공인중개사협회의 임원에 대한 징계·해임의 요구를 이행하지 아니한 자 – 국토교통부장관
- ③ 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 자 – 등록관청
- ④ 휴업기간의 변경 신고를 하지 아니한 자 – 등록관청
- ⑤ 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니한 자 – 등록관청

37. 공인중개사법령에 관한 내용으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자는 소속공인중개사이다.

- ② 개업공인중개사인 법인의 사원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사는 소속공인중개사이다.

- ③ 무등록 중개업자에게 중개를 의뢰한 거래당사자는 무등록 중개업자의 중개행위에 대하여 무등록 중개업자와 공동정범으로 처벌된다.

- ④ 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사의 중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다.

- ⑤ 거래당사자간 지역권의 설정과 취득을 일선하는 행위는 중개에 해당한다.

38. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할구역안에 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.
- ② 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.
- ③ 법인이 아닌 개업공인중개사는 분사무소를 둘 수 없다.
- ④ 개업공인중개사는 등록관청의 관할구역 외의 지역에 있는 중개대상물을 중개할 수 없다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사는 등록관청에 신고하고 그 관할구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

39. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 겸업할 수 있는 것을 모두 고른 것은?(단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

- ㄱ. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행
- ㄴ. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
- ㄷ. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영 기법 및 경영정보의 제공
- ㄹ. 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

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

40. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려는 경우 ‘중개사무소’, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 명시해야 하는 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 중개사무소의 연락처
- ㄴ. 중개사무소의 명칭
- ㄷ. 소속공인중개사의 성명
- ㄹ. 개업공인중개사의 성명

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

41. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업과 폐업 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 부동산중개업휴업신고서의 서식에 있는 '개업공인중개사의 종별'란에는 법인, 공인중개사, 법인 제7638호 부칙 제6조 제2항에 따른 개업공인중개사가 있다.
- ② 개업공인중개사가 부동산중개업폐업신고서를 작성하는 경우에는 폐업기간, 부동산중개업휴업신고서를 작성하는 경우에는 휴업기간을 기재하여야 한다.
- ③ 중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 않은 개업공인중개사라도 3월을 초과하는 휴업을 하고자 하는 때에는 부동산중개업휴업신고서에 중개사무소등록증을 첨부하여 등록관청에 미리 신고하여야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우에는 지체없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 취학을 하는 경우 6월을 초과하여 휴업을 할 수 있다.

42. 무주택자인 甲이 주택을 물색하여 매수하기 위해 개업공인중개사인 乙과 일반중개계약을 체결하고자 한다. 이 경우 공인중개사법령상 표준서식인 일반중개계약서에 기재하는 항목을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 소유자 및 등기명의인
- ㄴ. 희망 지역
- ㄷ. 취득 희망가격
- ㄹ. 거래규제 및 공법상 제한사항

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

43. 공인중개사법 시행령 제30조(협회의 설립)의 내용이다. ()에 들어갈 숫자를 올바르게 나열한 것은?

- 공인중개사협회를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원(ㄱ)인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원과 반수의 동의를 얻어 국토교통부장관의 설립인가를 받아야 한다.
- 창립총회에는 서울특별시에서는 (ㄴ)인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 (ㄷ)인 이상의 회원이 참여하여야 한다.

- ① ㄱ: 300, ㄴ: 50, ㄷ: 20
- ② ㄱ: 300, ㄴ: 100, ㄷ: 50
- ③ ㄱ: 600, ㄴ: 50, ㄷ: 20
- ④ ㄱ: 600, ㄴ: 100, ㄷ: 20
- ⑤ ㄱ: 800, ㄴ: 50, ㄷ: 50

44. 공인중개사법령상 포상금 지급에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 포상금은 1건당 150만원으로 한다.
- ② 검사가 신고사건에 대하여 기소유예의 결정을 한 경우에는 포상금을 지급하지 않는다.
- ③ 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 시·도에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50이내로 한다.

④ 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 그 사건에 관한 수사기관의 처분내용을 조회한 후 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.

⑤ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고가 접수된 경우, 공동으로 신고한 것이 아니면 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다.

45. 부동산 거래신고 등에 관한 법령상 신고포상금에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 포상금의 지급에 드는 비용은 국고로 충당한다.
- ② 해당 위반행위에 관여한 자가 신고한 경우라도 신고포상금은 지급하여야 한다.
- ③ 익명으로 고발하여 고발인을 확인할 수 없는 경우에는 당해 신고포상금은 국고로 환수한다.
- ④ 부동산등의 거래가격을 신고하지 않은 자를 수사기관이 적발하기 전에 수사기관에 1건 고발한 경우 1천 5백만원의 신고포상금을 받을 수 있다.
- ⑤ 신고관청 또는 허가관청으로부터 포상금 지급 결정을 통보받은 신고인은 포상금을 받으려면 국토교통부령으로 정하는 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청 또는 허가관청에 제출하여야 한다.

【정답】

31. ③	32. ⑤	33. ②	34. ②	35. ④
36. ③	37. ③	38. ④	39. ⑤	40. ④
41. ②	42. ③	43. ④	44. ④	45. ⑤