

2016년도 제27회 공인중개사 자격시험 기출문제 : 문제지

구분	문제형별	시험문항	시험과목
2차	A	1 ~ 40번	제1과목 공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법령 및 중개실무

1. 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 자를 포함한다.
 ㄷ. 공인중개사로서 개업공인중개사에 고용되어 그의 중개업무를 보조하는 자도 소속공인중개사이다.
 ㄹ. 우연한 기회에 단 1회의 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

2. 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 위원장은 국토교통부 제1차관이다.
 ② 심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
 ③ 심의위원회에서 중개보수 변경에 관한 사항을 심의한 경우 시·도지사는 이에 따라야 한다.
 ④ 심의위원회 위원이 해당 안전에 대하여 연구, 용역 또는 감정을 한 경우 심의위원회의 심의·의결에서 제척된다.
 ⑤ 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

3. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격 및 자격증 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 시·도지사는 공인중개사자격시험 합격자의 결정·공고일부터 2월 이내에 시험합격자에 관한 사항을 공인중개사자격증교부대장에 기재한 후 자격증을 교부해야 한다.
 ② 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다.
 ③ 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출해야 한다.
 ④ 공인중개사자격증의 대여란 다른 사람이 그 자격증을 이용하여 공인중개사로 행세하면서 공인중개사의 업무를 행하려는 것을 알면서도 그에게 자격증 자체를 빌려주는 것을 말한다.
 ⑤ 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우, 시·도지사는 그 자격을 취소해야 한다.

4. 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우 그 등록기준으로 옳은 것은?(다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 경우는 제외함)

- ① 건축물대장에 기재된 건물에 100㎡ 이상의 중개사무소를 확보할 것
 ② 대표자, 임원 또는 사원 전원이 부동산거래사고 예방교육을 받았을 것
 ③ 협동조합 기본법에 따른 사회적 협동조합인 경우 자본금이 5천만원 이상 일 것
 ④ 상법상 회사인 경우 자본금이 5천만원 이상 일 것
 ⑤ 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 2분의 1 이상은 공인중개사일 것

5. 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 개업공인중개사의 법인이 해산한 경우, 등록관청은 그 중개사무소의 개설등록을 취소해야 한다.
- ⑤ 등록관청은 중개사무소 등록증을 교부한 경우, 그 등록에 관한 사항을 다음달 10일까지 공인중개사협회에 통보해야 한다.

6. 공인중개사법령상 이종등록 및 이종소속의 금지에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. A군에서 중개사무소 개설등록을 하여 중개업을 하고 있는 자가 다시 A군에서 개설등록을 한 경우, 이종등록에 해당한다.
- ㄴ. B군에서 중개사무소 개설등록을 하여 중개업을 하고 있는 자가 다시 C군에서 개설등록을 한 경우, 이종등록에 해당한다.
- ㄷ. 개업공인중개사 甲에게 고용되어 있는 중개보조원은 개업공인중개사인 법인 乙의 사원이 될 수 없다.
- ㄹ. 이종소속의 금지에 위반한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형에 처한다.

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

7. 공인중개사법령에 관한 내용으로 옳은 것은?

- ① 폐업기간이 1년 미만인 경우, 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 재등록 개업공인중개사에 대하여 등록취소처분을 함에 있어서 폐업기간과 폐업의 사유는 고려의 대상이 아니다.
- ② 공인중개사법을 위반하여 200만원의 벌금형을 선고받고 5년이 경과되지 아니한 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.
- ③ 휴업기간 중에 있는 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사인 법인의 임원이 될 수 있다.
- ④ 무자격자에게 토지매매의 중개를 의뢰한 거래당사자는 처벌의 대상이 된다.
- ⑤ 유치권이 행사되고 있는 건물도 중개대상물이 될 수 있다.

8. 공인중개사법령상 중개사무소의 설치 및 이전 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개사무소로 개설등록 할 건물의 소유권을 반드시 확보해야 하는 것은 아니다.
- ② 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구에 설치할 수 있다.
- ③ 분사무소의 설치신고는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 해야 한다.
- ④ 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다.
- ⑤ 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 신고해야 한다.

9. 공인중개사법령상 인장등록에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- ② 소속공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우 변경일 부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.
- ③ 소속공인중개사의 인장의 크기는 가로·세로 각각 7mm 이상 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.

10. 공인중개사법령상 중개보조원에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자이다.
- ② 중개보조원은 고용관계가 종료된 날부터 7일 이내에 등록관청에 그 사실을 신고해야 한다.
- ③ 중개보조원은 인장등록 의무가 없다.
- ④ 개업공인중개사는 중개보조원을 고용한 경우 등록관청에 신고할 의무가 있다.
- ⑤ 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

11. 공인중개사법령상 중개사무소의 명칭 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

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

12. 공인중개사법령상 휴업과 폐업에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 2개월의 휴업을 하는 경우 신고할 의무가 없다.
- ② 취학을 이유로 하는 휴업은 6개월을 초과할 수 있다.
- ③ 휴업기간 변경신고는 전자문서에 의한 방법으로 할 수 있다.
- ④ 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우 1개월 이내에 사무소의 간판을 철거해야 한다.
- ⑤ 중개사무소 재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소 등록증을 즉시 반환해야 한다.

13. 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 중개대상물을 중개하도록 하는 계약이 전속중개계약이다.
- ㄴ. 당사자 간에 기간의 약정이 없으면 전속중개계약의 유효기간은 6개월로 한다.
- ㄷ. 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 전속중개계약 체결 후 2주일에 1회 이상 중개업무처리상황을 문서로 통지해야 한다.
- ㄹ. 전속중개계약의 유효기간 내에 다른 개업공인중개사에게 해당 중개대상물의 중개를 의뢰하여 거래한 중개의뢰인은 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사에게 위약금 지불의무를 진다.

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

14. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 토지의 중개대상물 확인·설명서에 기재해야 할 사항에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- 비선호시설(1km 이내)의 유무
- 일조량 등 환경조건
- 관리주체의 유형에 관한 사항
- 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항
- 접근성 등 입지조건

- ① 1개
- ② 2개
- ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

15. 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 않을 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.

16. 공인중개사법령상 ()에 들어갈 기간이 긴 것부터 짧은 순으로 옳게 나열된 것은?

- 공인중개사 자격취소처분을 받아 자격증을 반납하고자 하는 자는 그 처분을 받은 날부터 (ㄱ) 이내에 그 자격증을 반납해야 한다.
- 거래정보사업자로 지정받은 자는 지정받은 날부터 (ㄴ) 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 승인받아야 한다.
- 개업공인중개사가 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 (ㄷ) 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다.

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

17. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 손해배상 책임의 보장에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개를 개시하기 전에 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 설명을 해야 한다.
- ② 개업공인중개사는 업무개시 후 즉시 손해배상 책임의 보장을 위하여 보증보험 또는 공제에 가입해야 한다.
- ③ 개업공인중개사가 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에 손해를 입힌 경우 고의·과실과 관계없이 그 손해를 배상해야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 폐업한 경우 폐업한 날부터 5년 이내에는 손해배상책임의 보장을 위하여 공탁한 공탁금을 회수할 수 없다.
- ⑤ 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상 손해를 배상하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

18. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지는 사유로 명시된 것이 아닌 것은?

- ① 공인중개사 자격증을 대여한 경우
- ② 중개사무소 등록증을 양도한 경우
- ③ 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- ④ 중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우
- ⑤ 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치한 경우

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

- ① 중개사무소 등록증을 게시하지 않은 경우
→ 등록관청
- ② 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우
→ 등록관청
- ③ 개업공인중개사의 사무소 명칭에 “공인중개사 사무소” 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

20. 공인중개사법령상 개업공인중개사 등의 교육에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 분사무소의 책임자가 되고자 하는 공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.
- ② 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설 등록을 다시 신청하려는 공인중개사는 실무 교육을 받지 않아도 된다.
- ③ 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 1개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 당사자에게 통보해야 한다.
- ④ 연수교육의 교육시간은 3시간 이상 4시간 이하이다.
- ⑤ 고용관계 종료신고 후 1년 이내에 고용신고를 다시 하려는 중개보조원도 직무교육을 받아야 한다.

21. 공인중개사법령상 공인중개사 협회에 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

22. 공인중개사법령상 甲과 乙이 받을 수 있는 포상금의 최대 금액은?

- 甲은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설 등록한 A와 B를 각각 고발하였으며, 검사는 A를 공소제기 하였고, B를 무혐의처분 하였다.
- 乙은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설 등록한 C를 신고하였으며, C는 형사재판에서 무죄판결을 받았다.
- 甲과 乙은 포상금배분에 관한 합의 없이 중개사무소 등록증을 대여한 D를 공동으로 고발하여 D는 기소유예의 처분을 받았다.
- 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 하는 E를 乙이 신고한 이후에 甲도 E를 신고하였고, E는 형사재판에서 유죄판결을 받았다.
- A, B, C, D, E는 甲 또는 乙의 신고·고발 전에 행정기관에 의해 발각되지 않았다.

- ① 甲 : 75만원, 乙 : 50만원
- ② 甲 : 75만원, 乙 : 75만원
- ③ 甲 : 75만원, 乙 : 125만원
- ④ 甲 : 125만원, 乙 : 75만원
- ⑤ 甲 : 125만원, 乙 : 125만원

23. 공인중개사법령상 중개업무를 수행하는 소속 공인중개사의 자격정지에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우는 자격정지사유에 해당한다.
- ② 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 아니한 경우는 자격정지사유에 해당한다.
- ③ 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속 중개계약서를 체결한 경우는 자격정지사유에 해당한다.
- ④ 시장·군수 또는 구청장은 공인중개사 자격정지사유 발생시 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다.
- ⑤ 자격정지기간은 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있으며, 가중하여 처분하는 때에는 9개월로 할 수 있다.

24. 공인중개사법령상 개업공인중개사 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 하는 경우를 모두 고른 것은?

- ㄱ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우
- ㄴ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 1회 업무정지처분, 2회 과태료처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우
- ㄷ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 업무정지처분, 1회 과태료처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우
- ㄹ. 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 3회 과태료처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

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

25. 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

26. 공인중개사법령상 공인중개사의 자격취소에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 공인중개사 자격취소처분을 받은 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사에게 공인중개사 자격증을 반납해야 한다.
- ② 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우 자격취소사유에 해당하며, 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해진다.
- ③ 시·도지사는 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 7일 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고해야 한다.
- ④ 자격증을 교부한 시·도지사와 공인중개사사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 다른 경우, 자격증을 교부한 시·도지사가 자격취소처분에 필요한 절차를 이행한다.
- ⑤ 공인중개사가 자격정지처분을 받고 그 정지기간 중에 다른 개업공인중개사의 소속 공인중개사가 된 경우 자격취소사유가 된다.

27. 공인중개사법령상 수수료납부 대상자에 해당하는 것은 모두 몇 개인가?

- 분사무소설치의 신고를 하는 자
- 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자
- 중개사무소의 휴업을 신고하는 자
- 중개사무소 등록증의 재교부를 신청하는 자
- 공인중개사 자격시험에 합격하여 공인중개사 자격증을 처음으로 교부받는 자

- ① 1개
- ② 2개
- ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

28. 부동산 거래신고에 관한 법령상 부동산 거래신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 공인중개사법에 따라 거래계약서를 작성·교부한 개업공인중개사는 부동산 거래신고를 할 의무를 부담한다.
- ② 거래당사자 일방이 부동산 거래신고를 거부한 경우 다른 당사자는 국토교통부령에 따라 단독으로 신고할 수 있다.
- ③ 개업공인중개사에게 거짓으로 부동산 거래신고를 하도록 요구한 자는 과태료 부과 대상자가 된다.
- ④ 등록관청은 부동산 거래신고의 내용에 누락이 있는 경우 신고인에게 신고 내용을 보완하게 할 수 있다.
- ⑤ 등록관청의 요구에도 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 자에게는 해당 부동산에 대한 취득세의 3배 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과된다.

29. 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 1억 미만은 0.4%

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

30. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서에 기재해야 할 기본 확인사항 중 입지조건에 해당하지 않는 것은?

- ① 공원
- ② 대중교통
- ③ 주차장
- ④ 교육시설
- ⑤ 도로와의 관계

31. 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 차임증액청구가 인정되더라도 10만원까지만 인정된다.
- ③ 임차인의 차임연체액이 2백만원에 이르는 경우 임대인은 계약을 해지할 수 있다.
- ④ 상가건물이 서울특별시에 있을 경우 그 건물의 경매 시 임대인은 계약을 해지할 수 있다.
- ⑤ 임차인이 임대인의 동의 없이 건물의 전부를 전대한 경우 임대인은 임차인의 계약요구를 거절할 수 있다.

32. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 중개대상물에 대하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 토지의 소재지, 지목, 지형 및 경계는 토지대장을 통해 확인할 수 있다.
- ㄴ. 분묘기지권은 등기사항증명서를 통해 확인할 수 없다.
- ㄷ. 지적도상의 경계와 실제 경계가 일치하지 않는 경우 특별한 사정이 없는 한 실제 경계를 기준으로 해야 한다.
- ㄹ. 동일한 건물에 대하여 등기부상의 면적과 건축물대장의 면적이 다른 경우 건축물대장을 기준으로 한다.

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

33. 개업공인중개사가 보증금 1억 2천만원으로 주택임대차를 중개하면서 임차인에게 설명한 내용으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 주택을 인도받고 주민등록을 마친 때에는 확정일자를 받지 않더라도 주택의 경매 시 후순위저당권자보다 우선하여 보증금을 변제받는다.
- ② 주택 소재지가 대구광역시인 경우 보증금 중 2천만원에 대해서는 최우선 변제권이 인정된다.
- ③ 다세대 주택인 경우 전입신고 시 지번만 기재하고 동·호수는 기재하지 않더라도 대항력을 인정받는다.
- ④ 대항력을 갖춘 임차인이더라도 저당권설정등기 이후 증액된 임차보증금에 관하여는 저당권에 기해 주택을 경락받은 소유자에게 대항할 수 없다.
- ⑤ 확정일자를 먼저 받은 후 주택의 인도와 전입신고를 하면 그 신고일이 저당권설정 등기일과 같아도 임차인이 저당권에 우선한다.

34. 「공인중개사의 매수신청대리 등록 등에 관한 규칙」의 내용으로 옳은 것은?

- ① 중개사무소의 개설등록을 하지 않은 공인중개사라도 매수신청인으로 등록할 수 있다.
- ② 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 매수신청대리행위를 함에 있어 매각장소 또는 집행법원에 중개보조원을 대리출석하게 할 수 있다.
- ③ 매수신청대리인이 되고자 하는 법인인 개업공인중개사는 주된 중개사무소가 있는 것을 관할하는 지방법원의 장에게 매수신청대리인 등록을 해야 한다.
- ④ 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 매수신청대리의 위임을 받은 경우 법원의 부당한 매각허가결정에 대하여 항고할 수 있다.
- ⑤ 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 본인의 인감증명서가 첨부된 위임장과 매수신청대리인등록증 사본을 한 번 제출하면 그 다음날부터는 대리행위마다 대리권을 증명할 필요는 없다.

35. 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.

36. 개업공인중개사가 농지를 취득하려는 중개 의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은?
- ① 주말·체험영농을 위해 농지를 소유하는 경우 한 세대의 부부가 각각 1천㎡ 미만으로 소유할 수 있다.
 - ② 농업경영을 하려는 자에게 농지를 임대하는 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다.
 - ③ 농업법인의 합병으로 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명을 발급받지 않고 농지를 취득할 수 있다.
 - ④ 징집으로 인하여 농지를 임대하면서 임대차 기간을 정하지 않은 경우 3년으로 약정된 것으로 본다.
 - ⑤ 농지전용허가를 받아 농지를 소유하는 자가 취득한 날부터 2년 이내에 그 목적사업에 착수하지 않으면 해당 농지를 처분할 의무가 없다.
37. 개업공인중개사가 외국인에게 「외국인토지법」을 설명한 내용으로 옳은 것은?
- ① 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 대한민국 국적을 보유하지 않는 법인 또는 단체는 외국인토지법상 외국인에 해당한다.
 - ② 외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 30일 이내에 신고해야 한다.
 - ③ 외국인이 법인의 합병 등 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 토지를 취득한 경우 그 취득한 날부터 60일 이내에 신고해야 한다.
 - ④ 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 부동산 거래의 신고를 한 경우에도 외국인토지법에 따라 매매계약일 부터 60일 이내에 신고해야 한다.
 - ⑤ 대한민국 안의 토지를 가지고 있는 대한민국 국민이 외국인으로 변경되고 그 외국인이 해당 토지를 계속 보유하려는 경우 신고의무가 없다.

38. 다음 ()에 들어갈 금액으로 옳은 것은?

법원에 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사 甲은 乙로부터 매수신청대리의 위임을 받았다. 甲은 법원에서 정한 최저매각가격 2억원의 부동산 입찰(보증금액은 최저매각가격의 10분의 1)에 참여하였다. 최고가매수신고인의 신고액이 2억 5천만원인 경우, 甲이 乙의 차순위 매수신고를 대리하려면 그 신고액이 ()원을 넘어야 한다.

- ① 2천만
 - ② 2억
 - ③ 2억 2천만
 - ④ 2억 2천 5백만
 - ⑤ 2억 3천만
39. 개업공인중개사가 「장사 등에 관한 법률」에 대해 중개의뢰인에게 설명한 것으로 틀린 것은?
- ① 개인묘지는 20㎡를 초과해서는 안 된다.
 - ② 매장을 한 자는 매장 후 30일 이내에 매장지를 관할하는 시장 등에게 신고해야 한다.
 - ③ 가족묘지란 민법에 따라 친족관계였던 자의 분묘를 같은 구역 안에 설치하는 묘지를 말한다.
 - ④ 시장 등은 묘지의 설치·관리를 목적으로 민법에 따라 설립된 재단법인에 한정하여 법인묘지의 설치관리를 허가할 수 있다.
 - ⑤ 설치기간이 끝난 분묘의 연고자는 설치기간이 끝난 날부터 1년 이내에 해당 분묘에 설치된 시설물을 철거하고 매장된 유골을 화장하거나 봉안해야 한다.

40. 부동산 거래신고에 관한 법령상 부동산거래계약 신고서의 작성방법으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 입주권이 매매의 목적인 경우, 분양금액란에는 권리가격에 부가가치세액을 공제한 금액을 적는다.
- ㄴ. 거래금액란에는 둘 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래금액을 적는다.
- ㄷ. 종전 토지란은 입주권 매매의 경우에만 종전 토지에 대해 작성한다.
- ㄹ. 계약의 조건 또는 기한은 부동산 거래계약 내용에 계약조건이나 기한을 붙인 경우에만 적는다.

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

2016년도 제27회 공인중개사 자격시험 기출문제 : 정답 및 해설지

구분	문제형별	시험문항	시험과목
2차	A	1 ~ 40번	제1과목 공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법령 및 중개실무

[정답지]

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
⑤	③	①	④	②	⑤	⑤	②	④	②
11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
③	④	④	③	⑤	③	⑤	④	④	②
21	22	23	24	25	26	27	28	29	30
①	③	①	②	②	⑤	③	⑤	③	①
31	32	33	34	35	36	37	38	39	40
⑤	②	④	③	④	①	①	⑤	①	④

1. [해설]

- ㄷ → 소속공인중개사는 업무를 수행하거나 보조하는 자이다. 공인중개사로서 개업공인중개사에 고용되어 그의 중개업무를 보조하는 자도 소속공인중개사이다. 옳은 설명이다.

<정답> ⑤

2. [해설]

- ③ → 심의위원회에서 중개보수 변경에 관한 사항을 심의할 수는 있지만, “시·도지사는 이에 따라야 한다”는 규정은 없다.

<정답> ③

3. [해설]

- ① → 2월 이내가 아니라 1개월 이내에 시험합격자에게 자격증을 교부해야 한다.

<정답> ①

4. [해설]

- ① → 면적에 대한 기준은 이 법에는 없다.
 ② → 부동산거래사고 예방교육이 아니라 실무교육을 받았을 것.
 ③ → 사회적 협동조합은 법인인 개업공인중개사가 될 수 없다.
 ⑤ → 2분의 1이 아니라 3분의 1이 옳다.

<정답> ④

5. [해설]

- ② → 금고 이상의 형의 선고를 받고 집행이 종료되면 2년이 아니라 ‘3년’이 경과되어야 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 있다.

<정답> ②

6. [해설]

- ㄱ, ㄴ → 같은 군이나 다른 군에 등록을 하게 되면 이중등록에 해당하며,
- ㄷ → 중개보조원이 법인의 사원이 되면 이중소속으로 사원이 될 수는 없으며,
- ㄹ → 이중소속에 위반하면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형에 처해지니 모두 옳다.

<정답> ⑤

7. [해설]

- ① → 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 재등록 개업공인중개사에 대하여 등록취소처분을 함에 있어서 폐업기간과 폐업의 사유는 고려의 대상이 '된다.'
- ② → 공인중개사법을 위반하여 200만원의 벌금형이 아니라 '300만원' 이상의 벌금형을 선고받고 5년이 아니라 '3년'이 경과되지 아니한 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.
- ③ → 휴업기간 중에 있는 개업공인중개사는 다른 개업공인중개사인 법인의 임원이 될 수 '없다.'
- ④ → 무자격자에게 토지매매의 중개를 의뢰한 거래당사자는 처벌의 대상이 되지는 않는다.
- ⑤ → 유치권이 행사되고 있는 건물도 피담보채권의 변제로 문제없을 수 있으니 중개대상물이 될 수 있다. 그러므로 옳다.

<정답> ⑤

8. [해설]

- ② → 분사무소는 주된 사무소의 소재지를 '제외'한 시·군·구를 설치할 수 있으므로 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구에 설치할 수 '없다.'

<정답> ②

9. [해설]

- ④ → 분사무소는 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있으므로 상업등기규칙에 따라 신고한 법인의 인장으로만 등록해야 하는 것은 아니다.

<정답> ④

10. [해설]

- ② → 고용관계가 종료신고는 7일이 아니라 '10일' 이내에 등록관청에 그 사실을 신고해야 한다.

<정답> ②

11. [해설]

- ③ → 옥외광고물에 인식할 수 있는 크기는 연락처가 아니라 '성명'이다.

<정답> ③

12. [해설]

- ④ → 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우 1개월이 아니라 '지체 없이' 사무소의 간판을 철거해야 한다.

<정답> ④

13. [해설]

- ㄴ → 당사자 간에 기간의 약정이 없으면 전속중개계약의 유효기간은 6개월이 아니라 '3개월'로 한다.

<정답> ④

14. [해설]

- ③ → ※ 토지의 확인·설명서에 기재할 사항 :
- 비선호시설(1km 이내)의 유무,
 - 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항,
 - 접근성 등 입지조건 3개이다.
 - 일조량 등 환경조건,
 - 관리주체의 유형에 관한 사항은 기재할 사항은 아니다.

<정답> ③

15. [해설]

- ① → 거래계약서는 국토교통부장관이 지정한 표준거래계약서 양식이 '없다.'
- ② → 3년이 아니라 '5년' 간 그 사본을 보존해야 한다.
- ③ → 거래계약서의 사본을 보존기간 동안 보존하지 않을 경우 개설등록을 취소할 수 있는 것이 아니라 업무정지를 가할 수 있다.
- ④ → 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서 기재사항'이다.'

<정답> ⑤

16. [해설]

- ③ → 긴 것부터는 ㄴ(3월) - ㄷ(15일) - ㄱ(7일) 순이다.
- 공인중개사 자격취소처분을 받아 자격증을 반납하고자 하는 자는 그 처분을 받은 날부터 (ㄱ : 7일) 이내에 그 자격증을 반납해야 한다.
 - 거래정보사업자로 지정받은 자는 지정받은 날부터 (ㄴ : 3월) 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 승인받아야 한다.
 - 개업공인중개사가 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 (ㄷ : 15일) 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 한다.

<정답> ③

17. [해설]

- ① → 손해배상책임의 보장에 관한 설명은 중개를 개시하기 전이 아니라 '중개완성 된 후'에 해야 한다.
- ② → 손해배상책임의 보장은 업무개시 후 즉시가 아니라 '업무개시 전'에 설정해야 한다.
- ③ → 개업공인중개사가 중개행위를 함에 있어서 거래당사자에 손해를 입힌 경우 고의·과실과 관계없는 것이 아니라 고의 또는 과실이 있는 경우에 손해를 배상해야 한다.
- ④ → 공탁금을 회수는 폐업한 경우 폐업한 날부터 5년이 아니라 '3년' 이내에는 회수할 수 없다.

<정답> ⑤

18. [해설]

- ④ → 중개의뢰인과 직접 거래를 한 경우는 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해진다.

<정답> ④

19. [해설]

- ④ → 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하지 않은 경우 > 시·도지사가 아니라 '등록관청'이다.

<정답> ④

20. [해설]

- ① → 분사무소의 책임자는 연수교육이 아니라 '실무'교육을 받아야 한다.
- ③ → 연수교육은 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 1개월이 아니라 '2개월' 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 당사자에게 통보해야 한다.
- ④ → 연수교육의 교육시간은 3시간 이상 4시간 이하가 아니라 '12시간 이상 16시간' 이하이다.
- ⑤ → 고용관계 종료신고 후 1년 이내에 고용신고를 다시 하려는 중개보조원은 직무교육을 받지 '않아도 된다.'

<정답> ②

21. [해설]

- ㄴ → 협회가 지회를 설치한 때에는 시·도지사가 아니라 '등록관청'에 신고하여야 한다.
- ㄷ → 공제사업 운영위원회 위원의 임기는 2년이며 '1회에 한하여' 연임할 수 있다.
- ㄹ → 금융기관에서 임원 이상의 현직에 있는 사람은 공제사업 운영위원회 위원이 될 수 없는 것은 아니며 위원이 될 수 있다.

<정답> ①

22. [해설]

- ③ → 모두 포상금 대상에는 해당하며, A, B, C, D, E는 甲 또는 乙의 신고·고발 전에 행정기관에 의해 발각되지 않았으니 조건만 충족되면 포상금을 받을 수 있다. 甲은 75만원, 乙은 125만원을 각각 받는다.

- 甲 : 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록 : 해당, 검사는 A를 공소제기 하였다면 받을 수 있다 (甲 : 50만원), B를 무혐의처분 : 받을 수 없다.
- 乙 : 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록 한 C를 신고하였다면 포상금 지급사유에 해당하며, C는 형사재판에서 무죄판결을 받았다면 공소제기는 한 것이니 포상금을 받을 수 있다(乙 : 50만원).
- 중개사무소 등록증을 대여한 D를 공동으로 고발 :
해당, 甲과 乙은 포상금배분에 관한 합의 없이 기소유예의 처분을 받았다(甲 : 25만원, 乙 : 25만원).
- 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 하는 E를 신고 :
해당, 乙이 신고한 이후에 甲도 E를 신고하였다면 乙이 포상금을 받고, E는 형사재판에서 유죄판결을 받았다면 조건을 충족했다(乙 : 50만원).

<정답> ③

23. [해설]

- ② → 소속공인중개사에게는 중개대상물 확인·설명서를 교부할 의무는 없다.
자격정지사유에 해당하지 않는다.
- ③ → 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약서를 체결한 경우는 자격정지사유에 해당하지 않으며 개업공인중개사의 업무정지사유에 해당한다.
- ④ → 자격정지는 시장·군수 또는 구청장이 아니라 자격증을 교부한 '시·도지사'가 할 수 있다.
- ⑤ → 자격정지기간은 가중하여 처분하는 때에는 6개월을 초과할 수는 없다. 9개월로 할 수는 없다.

<정답> ①

24. [해설]

- ② → 총 업무정지처분을 3회 받은 경우에는 절대적 등록취소 사유에 해당한다.
- ㄱ → 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우,
 - ㄴ → 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 2회 업무정지처분, 1회 과태료처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우는 총 3회의 업무정지처분을 받은 경우에 해당하여 등록이 취소된다.
 - ㄷ → 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 1회 업무정지처분, 2회 과태료처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우,
 - ㄹ → 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 3회 과태료처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우는 총 4회로 상대적 등록취소 사유에 해당한다.

<정답> ②

25. [해설]

- ② → 공인중개사법 제33조의 금지행위는 ㄷ, ㄹ이다.
- ㄱ → 중개의뢰인을 대리하여 타인에게 중개대상물을 임대하는 행위는 일방대리로 금지행위가 아니고,
 - ㄴ → 상업용 건축물의 분양을 대행하는 것은 겸업으로 중개보수 또는 실비를 초과할 수 있으며 금지행위가 아니다.

<정답> ②

26. [해설]

- ① → 자격증 반납은 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 아니라 '자격증을 교부한' 시·도지사에게 반납해야 한다.
- ② → 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우, 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해진다는 형벌규정은 없다.
- ③ → 시·도지사가 공인중개사의 자격취소처분을 한 때에는 7일이 아니라 '5일' 이내에 이를 국토교통부장관에게 보고해야 한다.
- ④ → 자격취소처분에 필요한 절차는 자격증을 교부한 시·도지사가 아니라 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 행한다.

<정답> ⑤

27. [해설]

- ③ → ※ 수수료가 있는 경우 :
- 분사무소설치의 신고를 하는 자,
 - 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자,
 - 중개사무소 등록증의 재교부를 신청하는 자 3개이다.
 - 중개사무소의 휴업을 신고하는 자,
 - 공인중개사 자격시험에 합격하여 공인중개사 자격증을 처음으로 교부받는 자는 수수료가 없다.

<정답> ③

28. [해설]

- ⑤ → 등록관청의 요구에도 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니한 자에게는 해당 부동산에 대한 취득세의 3배가 아니라 ‘3천만원’ 이하에 상당하는 금액의 과태료가 부과된다.

<정답> ⑤

29. [해설]

- ③ → 중개보수의 차이는 12만원이다.
 (1) 매매 : 일반주택 6천만원을 매매를 중개했다면 0.5%로 30만원이다.
 (2) 임대차 : 보증금 1천 5백만원에 월차임 30만원은 5,000만원 미만으로 월세 30만원에 “70”을 곱한 2,100원과 1,500만원을 합한 3,600만원이며 여기에 요율 0.5%를 곱하면 18만원이 중개보수이다.
 (3) 따라서 매매 30만원에서 임대차 18만원을 빼면 차이는 12만원이다.

<정답> ③

30. [해설]

- ① → 공원은 입지조건에 해당하지 않는다. 나머지는 입지조건에 해당한다.

<정답> ①

31. [해설]

- ① → 임차인의 계약갱신요구권은 전체 임대차기간이 2년이 아니라 ‘5년’을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.
 ② → 임대인의 차임증액청구가 인정되더라도 10만원이 아닌 9%인 90만원까지만 인정된다.
 ③ → 임대차계약의 해지는 임차인의 차임연체액이 2백만원이 아니라 3백만원에 이른 경우이다.
 ④ → 상가건물이 서울특별시에 있을 경우 4억까지는 적용되므로 그 건물의 경매 시 임대인은 계약을 해지할 수 ‘없다.’

<정답> ⑤

32. [해설]

- ㄱ → 토지의 소재지, 지목은 토지대장으로 확인할 수 있지만, 지형 및 경계는 토지대장이 아니라 지적도를 통해 확인할 수 있다.
 ㄷ → 지적도상의 경계와 실제 경계가 일치하지 않는 경우 특별한 사정이 없는 한 실제 경계가 아니라 ‘지적도(공부)’상의 경계를 기준으로 해야 한다.

<정답> ②

33. [해설]

- ① → 대항력뿐만 아니라 확정일자를 받아야 주택의 경매 시 후순위 저당권자보다 우선하여 보증금을 변제받는다.
- ② → 보증금이 1억 2천만원이면 주택 소재지가 대구광역시인 경우 '소액보증금이 아니라서' 보증금 중 2천만원에 대해서는 최우선 변제권이 인정되지 '않는다.'
- ③ → 다세대 주택인 경우는 '공동주택으로' 전입신고 시 지번만 기재하고 동.호수는 기재하지 않으면 대항력을 인정받지 못한다.
- ⑤ → 확정일자를 먼저 받았다고 해도 주택의 인도와 전입신고를 하면 '다음날 0시부터' 새로운 대항력이 발생하므로 그 신고일이 저당권설정등기일과 같아도 임차인보다는 저당권이 더 우선하여 배당 받는다.

<정답> ④

34. [해설]

- ① → 개업공인중개사만 등록할 수 있다. 중개사무소의 개설등록을 하지 않은 공인중개사는 매수신청인으로 등록할 수 '없다.'
- ② → 매수신청대리행위를 함에 있어 매각장소 또는 집행법원에는 매수신청대리인으로 등록된 개업 공인중개사만 직접 출석할 수 있다. 중개보조원이 대리출석 할 수는 없다.
- ④ → 항고제기는 매수신청대리의 범위에 해당하지 않는다.
- ⑤ → 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사는 본인의 인감증명서가 첨부된 위임장과 매수신청 대리인등록증 사본을 한 번 제출하면 당일에는 제출할 필요가 없지만 그 다음날부터는 대리행위 마다 대리권을 증명해야 한다.

<정답> ③

35. [해설]

- ① → 계약명의신탁이 아니라 '등기(중간생략형)'명의신탁에 해당한다.
- ② → 등기형 명의신탁의 매수인 丙 명의의 등기는 유효가 아니라 '무효'이다.
- ③ → 丙 명의로 등기가 '무효'이니 그 소유권은 甲이 아니라 매도인 乙에게 귀속된다.
- ④ → 등기형 명의신탁은 매수인 丙으로 등기는 무효이므로 甲은 매매계약에 기하여 乙에게 소유권 이전등기를 청구할 수 있다. 옳다.
- ⑤ → 丙이 소유권을 취득하고 甲은 丙에게 대금 상당의 부당이득반환청구권을 행사할 수 있다.

<정답> ④

36. [해설]

- ① → 주말·체험영농을 위해 농지를 소유하는 경우 한 세대의 부부가 각각이 아니라 합산하여 '전체' 1천㎡ 미만으로 소유할 수 있다.

<정답> ①

37. [해설]

- ① → 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 대한민국 국적을 보유하지 않는 법인 또는 단체는 외국인 토지법상 외국인에 해당한다. 옳다.
- ② → 외국인이 대한민국 안의 토지를 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 30일이 아니라 '60일' 이내에 신고해야 한다.
- ③ → 외국인이 법인의 합병 등 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 토지를 취득한 경우 그 취득한 날부터 60일이 아니라 '6월' 이내에 신고해야 한다.
- ④ → 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 부동산거래의 신고를 한 경우에는 '의제되니' 외국인토지법에 따라 신고해야 하는 것은 아니다.
- ⑤ → 대한민국 안의 토지를 가지고 있는 대한민국 국민이 외국인으로 변경되고 그 외국인이 해당 토지를 계속 보유하려는 경우 신고의무가 '있다.'

<정답> ①

38. [해설]

- ⑤ → 차순위 매수신고는 낙찰금액에서 입찰보증금을 뺀 금액을 넘는 금액으로 입찰해야 한다. 낙찰금액 2억 5천에서 입찰보증금 2천(최저가 2억의 10%)을 뺀 2억 3천만원을 넘어야 한다.

<정답> ⑤

39. [해설]

- ① → 개인묘지는 20m²가 아니라 '30m²'를 초과해서는 안 된다.

<정답> ①

40. [해설]

- ㄱ → 입주권이 매매의 목적인 경우, 분양금액란에는 권리가격에 부가가치세액을 공제한 금액이 아니라 '포함한' 금액을 적는다.

<정답> ④