


<b>전국1타</b> <b>메가랜드종로</b> ☎ 02) 2135-1806	전원합격!! 이론요약과정	담당: <b>김상진</b> 
	2021년 03월~04월(8주차) 핵심내용 및 문제	
	<b>공인중개사 법령 및 실무</b>	

## [제3편] 중개실무

## 「주택임대차보호법」과 「상가건물임대차보호법」

적용 범위	① 주택 (사실상의 주된 용도가 주거용이면 임차인 보호, 환산보증금액수 무관), ② 상가건물 (사업자등록이 가능한 영업용 건물 + 일정한 환산보증금 이하에 적용-원칙) * ㄱ. 일정한 환산보증금액(보증금+ (월세 x 100))을 '초과' 하는 경우에는 원칙적으로 적용되지 아니한다. * ㄴ. 서울특별시 : (9억) 이하에만 원칙적으로 적용된다. ("우선변제권" 등 인정) * ㄷ. 다만, 서울특별시에서 9억을 초과하는 경우라도, 대항력, 권리금, 계약갱신요구권 등은 인정된다.
존속 기간의 보장	① 주택은 최소 (1년/2년) 존속을 보장, (2년, 1회에 한하여 임차인에게 계약갱신요구권 인정) : 임대인은 정당한 사유가 없는 한 임차인의 갱신요구를 거절할 수 없다. * 정당한 사유 : 고의나 (경과실/ 중과실)로 건물을 파손한 경우, (2기/ 3기)의 차임액에 달하도록 연체한 경우, 무단전대차, 임대인(직계 존·비속 포함) 직접 거주 목적 등) ② 상가건물은 최소 (1년/2년) 존속을 보장. (최초 계약을 포함하여 (5년/ 10년) 범위 내에서 임차인에게 계약갱신요구권 인정 : 임대인은 정당한 사유가 없는 경우에는 임차인의 갱신요구를 거절할 수 없다. * 정당한 사유 : 고의나 (경과실/ 중과실)로 건물을 파손한 경우, (2기/ 3기)의 차임액에 달하도록 연체한 경우, 무단전대차 등) ③ 임대인 동의받은 전차인은 갱신요구권을 대위 행사할 수 (있다/ 없다).
대항력	① 주택은 주택의 "인도" + "(전입신고(주민등록))", ② 상가는 상가건물의 "인도" + (사업자등록의 신청). * 익일(다음날) 오전 0시부터 "대항력"이 발생 된다.
우선 변제권	"대항요건" + "(확정일자)" (㉠ 주택은 주민센터, 공증인 사무소, 법원등기소/ ㉡ 상가건물은 세무서장)
최우선 변제권	"대항요건" + "(소액보증금)" ① 서울 주택은 1억 1천만 원 이하일 때 ( )만원까지 최우선변제, ② 서울 상가건물은 6,500만 원 이하일 때 ( )만원까지 최우선변제. ③ 한계 : 배당금액의 (1/2 범위 내/ 1/3 범위 내)에서만 인정한다. ④ "확정일자"는 최우선변제권의 성립요건 (이다/ 아니다). "확정일자"는 우선변제권의 요건에 해당된다.
보증금 증액 제한	① 연 (5%/ 12%)를 초과하여 증액할 수 없다. (주택은 시·도 조례로 그 범위 내에서 달리 정할 수도 있다) ② 다만, 임대차계약 종료 후 재계약시에는 증액제한이 적용되지 않는다.
기타	① (국토교통부장관)은 법무부장관과 협의하여 "표준권리금계약서"를 권장할 수 있다. ② '임대인'은 임대차기간이 끝나기 (6개월/ 3개월) 전부터 임대차 종료 시까지 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. * (단. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우, 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있는 경우, 상가건물을 (1년 6개월/ 2년)

	<p>이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우, 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우에는 그러하지 아니하다)</p> <p>③ (법무부장관)은 국토교통부장관과 협의하여 “상가건물임대차표준계약서”를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.</p>
--	--

<b>정답</b>	<p>① (2년) (중과실)(2기) // ② (1년) (10년) (중과실)(3기) // ③ (있다) // ① (3,700) ② (2,200) // ③ (1/2 범위 내) // ④ (아니다). // ① 연 (5%) // ② (6개월) (1년 6개월) //</p>
-----------	---

### 핵심문제

#### 01. “주택임대차보호법”에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 자연인인 임차인에 한하여 주택임대차보호법에 의한 보호를 받는다.
- ② 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에도 주택임대차 보호법이 적용된다.
- ③ 소액보증금 중의 일정액에 대한 최우선변제권은 임대차 계약서에 확정일자를 받아야 인정된다.
- ④ 차임 등의 증액청구에 대한 제한규정은 임대차계약이 종료된 후 재계약을 하는 경우에도 적용된다.
- ⑤ 2021년 5월1일에 주택의 인도와 주민등록을 마친 임차인에게 대항력이 생기는 때는 2021년 5월 2일 오전0시이다.

#### 02. 개업공인중개사가 주택 임차 의뢰인에게 설명한 「주택임대차보호법」상 내용으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 대기업인 주식회사 법인이 주택을 임차하면서 그 소속직원의 명의로 주민등록을 하고 확정일자를 구비한 경우에도 「주택임대차보호법」이 적용된다.
- ② 한 지번에 다가구용 단독주택 1동만 있는 경우, 임차인이 전입신고 시 그 지번만 기재하고 편의상 부여된 호수를 기재하지 않았다면, 대항력을 취득하지 못한다.
- ③ 임차인이 전입신고를 올바르게 하고 입주했으나, 공무원이 착오로 지번을 잘못 기재하였다면, 정정될 때까지 대항력이 생기지 않는다.
- ④ 임차인이 별도로 전세권 설정등기를 마쳤다면, 세대원 전원이 다른 곳으로 이사를 가더라도 이미 취득한 주택임대차보호법상의 대항력은 유지된다.
- ⑤ 임차권등기명령에 의한 임차권등기가 첫 경매개시결정등기 전에 이루어진 경우, 임차인은 별도의 배당요구를 하지 않아도 당연히 배당 받을 채권자에 속한다.

#### 03. 甲(임대인)은 자기 소유 주택을 2년간 乙(임차인)에게 임대하는 계약을 체결하였다. 개업공인중개사가 설명한 내용으로 옳은 것은?

- ① 乙(임차인)이 주택의 일부를 주거 외 목적으로 사용하면 「주택임대차보호법」이 적용되지 않는다.
- ② 乙(임차인)은 「공증인법」에 따른 공증인으로부터 확정일자를 받을 수 없다.
- ③ 임대차계약이 묵시적으로 갱신된 경우, 甲(임대인)은 언제든지 乙(임차인)에게 계약해지를 통지할 수 있다.
- ④ 경제사정의 변동으로 약정한 차임이 과도하게 되어 적절하지 않은 경우, 임대차 기간 중 乙(임차인)은 그 차임의 20분의 1의 금액을 초과하여 감액을 청구할 수 있다.
- ⑤ 임대차 기간에 관한 분쟁이 발생한 경우, 甲(임대인)은 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 없다.

04. 다음은 '주택임대차보호법'의 내용이다. 틀린 것은 모두 몇 개인가?

- ㉠ 임대차 계약 기간을 1년으로 정한 경우, '임대인'이 2년을 주장하더라도, '임차인'은 1년으로 항변할 수 있다.
- ㉡ 대항력을 유지하기 위한 요건으로서의 주민등록은 임차인 본인뿐만 아니라, 그 자녀의 주민등록도 유효하다.
- ㉢ 미등기 임차인은 대항요건을 갖추고 확정일자를 받은 임차인이라도, 경매절차에서 배당요구 종기까지 배당요구를 하여야만 배당시 우선변제를 받을 수 있다.
- ㉣ 임차권등기명령에 따라 등기가 된 임차권등기의 말소의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행의 관계에 있다.

- ① 1개      ② 2개      ③ 3개      ④ 4개      ⑤ 0개

05. 개업공인중개사가 "상가건물임대차"계약을 중개하면서 임대인 甲과 임차인 乙에게 설명한 내용 중 옳은 것은?

- ① 甲과 乙이 상가건물의 임대차계약기간을 1년 미만으로 정하는 경우에는 甲과 乙 모두 그 기간이 유효함을 주장할 수 없다.
- ② 乙이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 경우, 乙은 甲으로부터 계약의 갱신요구를 거절당할 수 있다.
- ③ 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 乙이 건물의 인도와 사업자등록을 신청한 때에는 그 다음날부터 제3자에 대하여 대항력이 생긴다.
- ④ 乙이 주민자치센터(동사무소)에서 임대차계약서에 확정일자를 받으면, 상가건물의 경매 시 배당에서 후순위 물권보다 우선하여 변제를 받을 수 있다.
- ⑤ 乙이 소액임차인일 때 건물 가액의 1/3 범위 안에서 보증금 중 일정액을 다른 담보물권보다 우선하여 변제받을 권리가 있다.

06. 개업공인중개사가 「상가건물임대차보호법」의 적용을 받는 상가건물의 임대차를 중개하면서 임차인의 '계약갱신요구권'에 관하여 설명한 내용으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 임차인의 계약갱신요구는 임대차 기간이 만료되기 3개월 전부터 1개월 전까지 사이에 행사해야 한다.
- ㄴ. 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약갱신요구권 행사기간 이내에 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다.
- ㄷ. 임대차계약 종료 전 임차인이 계약의 갱신을 요구한 경우, 임대인은 건물이 노후되어 안전사고의 우려가 있어 건물의 대부분을 철거함을 이유로 계약의 갱신을 거절할 수 있다.
- ㄹ. 갱신되는 임대차는 전(前) 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 보므로, 차임과 보증금은 변경할 수 없다.

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

정답 =====

01. ⑤      02. ⑤      03. ④      04. ① (ㄹ)      05. ③      06. ③

제5장 법원경매(민사집행법)	
법원 경매 절차	경매신청 ⇨ 경매개시결정등기 및 송달 (압류의 효력이 발생) ⇨ 매각준비 ⇨ 매각기일 ⇨ (1주 이내) 매각결정기일 (허가·불허가결정) ⇨ (1주) 이내 즉시항고 가능, 항고가 없 으면 매각은 확정되며, (1월)의 기한 내에 대금완납 (소유권취득) ⇨ 소유권 이전 등기 및 명도
주요사항	① 매각방법은 기일입찰(1기일 2입찰제 가능), 기간입찰, 호가경매. 3가지 중에 법원에서 결정한다. ② 입찰보증금은 (매수신청가격/ 최저매각가격)의 10 %를 제공하여야 한다. ③ 허가결정에 대한 즉시항고는 (최저매각가격/ 매각대금)의 10%를 공탁하여야 한다. ④ 불허가결정사유 : 농지의 경우, 농지취득자격증명원의 미납, 일반적인 입찰에 참여할 수 없는 자의 낙찰 등은 불허가결정이 된다.
권리분석	① 말소기준권리 (저당, 근저당, 압류, 가압류, 담보가등기, 경매개시결정등기)는 항상 (소 제/ 인수)된다. ② 말소기준권리보다 후순위 권리는 (소제/ 매수인에게 인수)되는 것이 원칙이며, 말소기 준권리보다 선순위 권리는 (소제/ 매수인에게 인수)되는 것이 원칙이다. ③ 예외 : ㉠ 선순위 “전세권”이나 대항력이 있는 임차인이 “배당을 요구”하여 배당 참여한 경우에는 (소제)된다. ㉡ 말소기준보다 후순위이더라도 (경매개시결정등기이전의) “유 치권”은 낙찰자에게 순위 관계없이 인수된다. 분묘기지권과 법정지상권도 소제되지 아 니한다.
매수신청대리업(대법원규칙)	
대리업 등록	① 개업공인중개사는 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 (지방법원장/ 법원행정처장)에게 매수신청대리인으로 등록하여야 한다.
매수신청 대리업의 등록 요건	① 공인중개사인 개업공인중개사이거나 중개법인일 것 : 부칙상의 개업공인중개사는 등록 (가능/불가) ② 경매 실무교육을 수료할 것 : ㉠ (법원행정처장/ 지방법원장) 이 지정하는 교육기관에 서 신청일 전 (1년/ 2년)이내에 수료하여야 한다. ㉡ 교육시간은 ( )시간 이상 ( )시간 이하이다. ③ 업무보증(보증보험, 공제, 공탁)을 설정할 것 : 최소 업무보증금은 공인중개사인 개업 공인중개사는 ( )원 이상, 중개법인은 ( )원 이상 (분사무소는 1억 원 이상 추가 설정) ④ 결격사유가 없어야 한다. (입찰방해죄 + (3년/ 2년)간은 결격기간)
대리 업무 범위 (7가지)	〈보.보.차.차.우선.우선.입찰〉 ① 매수신청 ( )의 제공 ② 매수신청의 ( )을 돌려 줄 것을 신청하는 행위 ③ ( )매수신고 ④ ( )매수신고인의 지위를 포기하는 행위 ⑤ 공유자의 ( )매수신고 ⑥ 임대주택법상의 임차인의 임대주택 ( )매수신고 ⑦ ( )의 작성 및 제출
대리행위	① 개업공인중개사가 매각장소에(직접 출석하여야 한다). (소속공인중개사 안됨) ② 개업공인중개사는 사건을 위임받은 때에는 사건카드를 작성· 비치하고, (3년/ 5년)간 보존하여야 한다. ③ 개업공인중개사는 위임계약을 체결한 때에는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 서 명·날인한 후, 위임인에게 교부하고, 그 사본을 사건카드에 첩하여 (3년/ 5년)간 보존하 여야 한다.

**정답** ② (최저매각가격) ③ (매각대금) // ① (소제) ② (소제)(매수인에게 인수) // ① (지방법원장) // ① (불가) // ② ㉠ (법원행정처장) (1년) ㉡ ( 32 )( 44 )시간 // ③ ( 1억 ), ( 2억 ) ④ (2년) // ① (보증금) ② (보증금) ③ (차순위) ④ (차순위) ⑤ (우선) ⑥ (우선) ⑦ (입찰표) // ② (5년) ③ (5년).

**핵심문제**

07. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 「민사집행법」에 따른 부동산의 경매에 관하여 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 부동산에 대한 압류의 효력은 채무자에게 경매개시결정이 송달된 때 또는 그 결정이 등기된 때에 발생된다.
- ② 부동산의 매각은 호가경매, 기일입찰 또는 기간입찰의 3가지 방법 중 집행법원이 정한 매각방법에 따르며, 1기일 2입찰제도 가능하다.
- ③ 매수신청의 보증금액은 매수신청가격의 10분의 1로 한다.
- ④ 경매신청이 취하되면 압류의 효력은 소멸된다.
- ⑤ 매각허가결정에 대하여 항고를 하고자 하는 사람은 보증으로 매각대금의 10분의 1에 해당하는 금전 또는 법원이 인정한 유가증권을 공탁해야 한다.

08. 개업공인중개사가 부동산경매에 관하여 설명한 내용 중 틀린 것은?

- ① 매각부동산 위의 모든 저당권은 매각으로 소멸된다.
- ② 담보가등기권리는 그 부동산의 매각에 의하여 소멸된다.
- ③ 압류채권자에 우선하는 권리는 저당권 등 매각으로 소멸하는 권리에 대항하지 못하더라도 매각으로 소멸되지 않는다.
- ④ 최선순위의 전세권으로서 가압류채권에 대항할 수 있는 경우라도 전세권자가 배당요구를 하면 전세권은 소멸된다.
- ⑤ 압류 효력이 발생한 후에 경매목적물의 점유를 취득한 유치권자는 매수인에게 대항할 수 없다.

09. 甲은 매수신청대리인으로 등록한 개업공인중개사 乙에게 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산에 대한 매수신청대리의 위임을 하였다. 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙은 매수신청대리인 등록증을 자신의 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 한다.
- ② 乙은 「민사집행법」에 따른 차순위매수신고를 할 수 있다.
- ③ 개업공인중개사는 매수신청대리인 등록신청일 전 1년 이내에 법원행정처장이 지정하는 교육기관에서 부동산경매에 관한 실무교육을 이수하여야 한다.
- ④ 개업공인중개사는 매수신청대리행위를 함에 있어서 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석하여야 하며, 소속공인중개사로 하여금 대리하게 할 수 없다.
- ⑤ 乙이 중개업을 휴업한 경우 관할 지방법원장은 乙의 매수신청대리인 등록을 취소해야 한다.

**정답** =====

07. ③    08. ③    09. ⑤ (절대적 업무정지처분)

♥ 수고하셨습니다^^ ♥화이팅!!!♥♥(다음카페) 김상진의 공인중개사법♥