


<b>전국1타</b> <b>메가랜드종로</b> ☎ 02) 2135-1806	전원합격!! 이론요약과정	담당: <b>김상진</b> 
	2021년 03월~04월(3주차) 핵심내용 및 문제	
	<b>공인중개사 법령 및 실무</b>	

### [제1편] 공인중개사법령 제4장 중개업의 경영

<b>중개사무소 설치</b>	★ 1등록 1사무소 원칙 (단, 법인인 개업공인중개사는 분사무소 설치 가능) ① 사무소 명칭 : “공인중개사사무소”(부칙상 개업공인은 제외) 또는 “부동산중개” ② 옥외광고물(간판)과 중개대상물 ‘광고’에는 “성명”을 명시하여야 한다. ③ 게시의무 <등.자.보.수> : (등록증(분사무소는 신고확인서), 자격증 (소속공인중개사 (포함/ 제외), 업무보증증서, 수수료(중개보수) 한도액표 ④ 간판철거의무 <취.폐.리> : (등록취소/ 업무정지)가 된 경우, (폐업신고/ 휴업신고)를 한 경우, 이전신고를 한 경우에는 간판을 “지체없이” 철거하여야 한다.
<b>중개사무소 이전</b>	① 관할구역 ‘안’에서 이전 : ㉠ (7일/ 10일)이내에 이전신고. / ㉡ 서류 : 이전신고서 + 사무소확보증명서류 + 등록증 (재교부), (변경교부 “가능”) ② 관할구역 ‘밖’으로 이전 : ㉢ (7일/ 10일)이내에 이전신고. / ㉣ 서류 : 이전신고서 + 사무소확보증명서류 + 등록증 (재교부), (변경교부 “불가”) ③ 이전 전의 위법행위에 대하여는 (이전 전/이전 후)의 등록관청이 행정처분.
<b>중개법인의 분사무소</b>	① 분사무소 설치요건 : <책.보.시.주> ㉠ <책임자> 책임자는 반드시 ( )이어야 하고, ( )교육을 수료하여야 하고, 결격사유가 없어야 한다. (특수법인에는 적용 되지 X), ㉡ <보증> 업무보증을 (1억원 이상/ 2억원 이상) 추가로 설정하여야 한다. ㉢ <시·군·구> 분사무소는 ((특광)시·도 / 시·군·구)별로 1개를 초과할 수 없다. ㉣ <주사무소-제외> 분사무소 설치하는 주된 사무소 소재지 관할을 (포함/ 제외)한다. ② 분사무소의 설치신고, 이전신고, 휴업신고, 폐업신고 모두 (주된 사무소 소재지/ 분사무소 소재지) 등록관청에 하여야 한다.
<b>공동사무소</b>	① 개업공인중개사의 (종별을 불문하고/ 같은 종별끼리만) 설치 가능하다. ② 중개업 운영(인장등록, 업무보증 등)은 (각자 하여야 한다/ 공동으로 할 수 있다). ③ 설치방법 : 기존 개업공인중개사의 (사용승낙서/ 등록증)를 첨부하여 신규 등록하거나, 기존 개업공인중개사의 (사용승낙서/ 등록증)를 첨부하여 이전신고 하면 된다. ④ 설치제한 : (업무정지 중/ 휴업 중)인 개업공인중개사는 사용승낙서를 제공할 수 없으며, 이전신고로 공동 활용 할 수도 없다.
<b>인장등록 (중개보조원 제외)</b>	① 등록할 인장 : 개인은 가족관계등록부나 주민등록표에 기재된 성명 + 가로·세로 각각 “7밀리”이상 “30밀리” 이하, 법인은 상업등기규칙에 따라 신고한 법인의 인장(분사무소는 대표자가 보증하는 인장 가능)(법인은 인감증명서 제출로 같음한다) ② 등록시기 : “업무개시전”까지 “하여야” 하고, 중개사무소 “개설등록”을 하거나, “고용신고”를 할 때에도 “할 수” 있다. (인장이 변경된 경우에는 변경일로부터 “7일” 이내에 변경등록을 하여야 한다) ③ 제제 : 인장을 등록하지 아니하거나, 등록된 인장을 사용하지 아니한 경우 ; 개업공인중개사는 “업무정지”, 소속공인중개사는 “자격정지”.

<b>휴업신고/ 폐업신고/ 재개신고/ (휴업기간) 변경신고</b>	① 휴업신고 : ㉠ (3월/ 6월)을 초과하는 휴업을 하고자 할 때, (등록증/ 자격증)을 첨부하여, 사전에 미리 '방문신고' 하여야 한다. (전자문서는 "불가") ㉡ 휴업 기간은 (3월/ 6월)을 초과할 수 없다(원칙). [예외 - 부득이한 사유(징집, 질병, 취학, 공무 등)는 6월 초과 가능] 부득이한 사유 없이 6월 초과하는 무단 휴업은 상대적 등록취소 사유. ② 폐업신고 : 폐업을 하고자 할 때 (등록증/ 자격증)을 첨부하여, 사전에 미리 '방문신고'하여야 한다. (전자문서는 "불가") ③ 재개신고 : 휴업신고 후, 재개하고자 할 때 미리 신고하여야 한다. (전자문서 "가능") ④ 휴업기간 변경신고 : 신고한 휴업기간을 변경하고자 할 때 미리 신고하여야 한다. (전자문서 "가능") ⑤ 휴·폐업 관련 신고의무 위반 시 모두 (100만 원/ 500만원) 이하 과태료
<b>정답</b>	③ (포함) ④ (등록취소), (폐업신고) // ① ㉠ 10일 ② ㉡ 10일 ③ 이전 후 // ① ㉠ 공인중개사, 실무 ㉡ (1억원 이상)㉢ (시·군·구) ㉣ (제외) ② (주된 사무소 소재지) // ① (종별을 불문하고) ② (각자 하여야 한다) // ③ (사용승낙서) (사용승낙서) // ④ (업무정지 중) // ① ㉠ (3월) (등록증) ㉡ (6월) ② (등록증) ⑤ (100만원)

### [제1편] 공인중개사법령 제4장 중개업 경영 [필수핵심문제]

#### 01. 다음은 중개사무소에 관한 내용이다. '틀린' 것은?

- ① 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역 안에는 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다
- ② 법인인 개업공인중개사는 그 중개사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용해야 한다.
- ③ 개업공인중개사는 소속공인중개사의 자격증(원본)을 게시하여야 한다.
- ④ 법인인 개업공인중개사의 분사무소는 분사무소 설치 신고확인서(원본)를 게시해야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 중개사무소 안에 실무교육이수증(수료증)을 게시해야 한다.

#### 02. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 설치된 사무소의 간판을 지체 없이 철거해야 하는 경우로 명시된 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 중개사무소 등록취소처분을 받은 경우
- ㄴ. 중개사무소의 업무정지 처분을 받은 경우
- ㄷ. 등록관청에 폐업신고를 한 경우
- ㄹ. 등록관청에 휴업신고를 한 경우
- ㅁ. 중개사무소 이전신고를 한 경우

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

03. 공인중개사법령상 등록관청 관할지역 외의 지역으로 중개사무소를 이전한 경우에 관한 설명으로 '틀린' 것은?

- ① 개업공인중개사는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.
- ② 개업공인중개사는 중개사무소를 이전한 후 10일 이내에 이전신고를 하여야 한다.
- ③ 이전신고를 할 때에는 등록증을 첨부하여야 한다.
- ④ 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 후 등록관청이 이를 행한다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 이전한 경우에는 이전 후의 분사무소를 관할하는 등록관청에 이전사실을 신고해야 한다.

04. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사의 분사무소 설치에 관한 설명으로 '옳은' 것을 모두 고른 것은? (다른 법률의 규정에 의하여 중개업을 수행하는 특수법인은 제외함)

- ㄱ. 분사무소의 책임자는 공인중개사이어야 하며, 실무교육을 받아야 하고, 결격사유가 없어야 한다.
- ㄴ. 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 그 신고서를 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출해야 한다.
- ㄷ. 주된 사무소와 그 분사무소는 같은 시·군·구에 둘 수 없다.
- ㄹ. 분사무소마다 5천만 원 이상의 업무보증이 추가로 설정되어야 한다.

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

05. 개업공인중개사가 사용하는 인장에 관한 설명으로 '틀린' 것은?

- ① 개업공인중개사는 업무개시 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 하며, 중개사무소 개설등록할 때 인장등록을 할 수도 있다.
- ② 등록한 인장을 변경한 경우에는 등록관청에 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록하여야 한다.
- ③ 중개보조원은 인장등록의 의무가 없다.
- ④ 소속공인중개사는 가족관계등록부나 주민등록표에 기재된 성명이 나타난 인장으로 등록을 하여야 하며, 그 크기는 가로·세로 각각 7mm 이상 30mm 이하이어야 한다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사는 상업등기규칙에 의하여 신고한 법인의 인장이어야 한다.

06. 공인중개사법령상 인장등록에 관한 설명으로 '옳은' 것은?

- ① 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 상업등기규칙에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다.
- ② 법인인 개업공인중개사가 등록할 인장은 가족관계등록부나 주민등록표에 기재된 성명이 나타난 인장으로서 가로·세로 각각 7mm 이상 30mm 이내인 인장이어야 한다.
- ③ 공인중개사는 중개사무소 개설등록을 신청할 때 인장등록을 함께 하여야 한다.
- ④ 분사무소에서 사용할 인장의 경우, 상업등기규칙의 규정에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장으로만 등록하여야 한다.
- ⑤ 소속공인중개사의 인장등록은 고용신고시에 하여야 한다.

## 07. 「공인중개사법령」상 개업공인중개사의 휴업 등에 관한 설명으로 ‘틀린’ 것은?

- ① 법인인 개업공인중개사의 분사무소는 주된 사무소와 별도로 휴업할 수 있다.
- ② 폐업신고는 전자문서로도 할 수 있다.
- ③ 취학을 이유로 휴업하고자 하는 경우 6월을 초과하는 휴업을 할 수 있다.
- ④ 휴업기간을 변경하고자 하는 경우 등록관청에 미리 신고해야 한다.
- ⑤ 부득이한 사유 없이 6월을 초과하는 휴업을 한 경우에는 중개사무소 개설등록이 취소될 수 있다.

## 08. 다음은 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업 등에 관한 설명이다. ‘틀린’ 것은?

- ① 휴업신고는 전자문서로도 할 수 있다.
- ② 재개신고를 받은 등록관청은 등록증을 즉시 반환하여야 한다.
- ③ 징집에 의한 입영을 이유로 휴업하고자 하는 경우 6월을 초과하는 휴업을 할 수 있다.
- ④ 3월 이하의 휴업은 신고할 필요가 없다.
- ⑤ 휴업신고를 하지 아니하고 무단으로 휴업을 한 경우에는 100만 원 이하의 과태료처분의 대상이 된다.

정답

01.⑤ 02.④ 03.⑤ 04.③ 05.② 06.① 07.② 08.①

[제1편] 공인중개사법령 제5장 개업공인중개사의 의무	
비밀준수의무 (제29조)	① 개업공인중개사 “등”에 적용된다. (중개보조원에게 (적용된다/ 적용되지 않는다) ② 그 직을 떠난 후에도 (적용된다/ 적용되지 않는다) ③ 위반 시 (1년-1천/ 3년-3천), 반의사불벌죄에 해당된다.
일반중개계약 (제22조)	① 중개의뢰인은 일반중개계약서 작성을 요청 (해야한다/ 할 수 있다). 의뢰인 요청시에 개업공인중개사는 작성해야 할 의무 (있다/ 없다). ② 국토교통부장관은 표준서식을 정하여 그 사용을 권장하고 있으며, 개업공인중개사는 이를 사용해야 할 의무 (있다/ 없다). 보존의무도 (있다/ 없다).
전속중개계약 (제23조)	① 전속 개업공인중개사의 의무 ㉠ 전속중개계약서(법정강제양식)를 작성하여야 하며, 이를 (3년/ 5년) 보존하여야 한다. (위반시 업무정지) ㉡ (비공개 요청이 없는 한) 물건에 관한 정보를 (지체없이/ 7일 이내) 공개해야 한다. ⇨ 일간신문 (또는/ 및) 거래정보망에 공개해야 한다. (권리자 ‘인적사항’은 공개해서는 아니되며, ‘공시지가’는 임대차인 경우 생략 가능) ㉢ 공개한 내용을 (지체없이/ 7일 이내) 서면 문서로 이를 통지하여야 한다. ㉣ 업무처리 상황을 (2주일에 1회 이상/ 1주일에 2회 이상), 서면 문서로 통지하여야 한다.

	② 전속 중개의뢰인의 의무 ⇨ 전속중개계약의 유효기간(3월/6월)이 원칙. 〈유효기간 중〉 ㉠ 전속 중개의뢰인이 ‘다른’ 개업공인중개사에게 의뢰하여 거래 : 약정 중개보수의 ( )%를 “위약금”으로 지급. ㉡ 소개한 전속 개업공인중개사를 ‘배제’하고 직거래 : 약정 중개보수의 ( )%를 “위약금”으로 지급. ㉢ 의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 직거래 : 약정 중개보수의 ( )% 범위 내에서 소요된 ( )을 지급하여야 한다.
중개대상물 확인설명의무 (제25조)	① 거래 완성“전” ⇨ 권리를 (이전/ 취득)하고자 하는 의뢰인에게 설명, 설명의 근거자료(대장, 등기부 등)를 제시하고, 성실·정확하게 설명하여야 한다. ② 거래완성 “후” ⇨ 확인설명서 (법정강제양식--4종류) 작성하고, 서명 (또는/ 및) 날인하여(담당 소속공인 포함), 이를 거래당사자 쌍방에게 교부하고, 그 원본, 사본 또는 전자문서를 (3년/ 5년)간 보존하여야 한다(공인전자문서센터 보존시 제외).  〈판례〉 ① 무상 중개의 경우, 확인설명의무와 위반시 손해배상의무는 (있다/ 없다). ② 근저당이 설정된 부동산중개는 (채권최고액/ 현재 채무액)을 설명하여야 한다.

**정답** ① 적용된다 ② 적용된다 ③ 1년-1천 // ① 할 수 있다. 없다 ② 없다. 없다 // ① ㉠ 3년 ㉡ 7일 이내, 또는 ㉢ 지체없이 ㉣ 2주일에 1회 이상 ② 3월 ㉠ 100% ㉡ 100% ㉢ 50 %, 비용. // ① 취득 ② 및, 3년. ① 있다 ② 채권최고액 //

## [제1편] 공인중개사법령 제5장 개업공인중개사의 의무 [필수핵심문제]

### 01. 다음은 일반중개계약 등과 관련된 설명이다. 옳은 것은?

- ① 일반중개계약서는 국토교통부장관이 표준이 되는 서식을 정하여 이를 권장할 수 있다.
- ② 중개의뢰인은 의뢰내용을 명확하게 하기 위하여 일반중개계약서 작성을 요청하여야 한다.
- ③ 일반중개계약서 작성의 요청이 있는 경우에는 개업공인중개사는 이를 작성하여야 하며, 이를 위반 시에는 업무정지처분의 대상이 된다.
- ④ 일반중개계약서는 개업공인중개사가 이를 작성하여 3년간 보존하여야 하며, 이를 위반 시에는 업무정지처분의 대상이 된다.
- ⑤ 개업공인중개사가 업무상 알게 된 의뢰인의 비밀을 누설한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

### 02. 다음의 전속중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 의뢰인의 비공개 요청이 없는 한, 중개대상물의 정보를 7일 이내에 공개하여야 한다.
- ② 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 2주일에 1회 이상 중개업무처리 상황을 문서로써 통지해야 한다.
- ③ 전속중개계약의 유효기간은 특약이 없는 한, 3개월이 원칙이다.
- ④ 중개의뢰인이 전속중개계약의 유효기간 내에 스스로 발견한 상대방과 직접 거래한 경우, 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 중개보수의 50%를 지불해야 할 의무가 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 전속중개계약서를 3년간 보존하여야 한다.

03. 개업공인중개사의 중개대상물에 대한 확인·설명의무에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 설명 시에는 성실하고 정확하게 설명하여야 하며 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.
- ② 중개대상 물건에 대한 설명은 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 하여야 한다.
- ③ 취득 시 부담할 조세의 종류와 세율을 설명해야 할 사항에 해당된다.
- ④ 유치권은 등기사항증명서로 확인할 수 없으므로 확인·설명 대상이 아니다.
- ⑤ 개업공인중개사는 확인설명서의 원본, 사본 또는 전자문서를 3년간 보존(공인전자문서센터에 보존 시에는 제외)하여야 한다.

04. 다음은 중개대상물 확인·설명의무에 관한 판례에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 중개대상물건에 근저당이 설정된 경우에는 개업공인중개사는 채권최고액 뿐만 아니라, 실제의 현재 채무액까지 설명해 주어야 할 의무가 있다.
- ② 중개대상물 확인설명사항으로서의 권리관계에는 권리자에 관한 사항도 포함된다.
- ③ 개업공인중개사가 중개대상물의 현황을 측량까지 하여 확인·설명할 의무는 없다.
- ④ 부동산중개계약에 따른 개업공인중개사의 확인·설명의무는 중개의뢰인이 개업공인중개사에게 소정의 중개보수를 지급하지 아니하였다고 해서 소멸되는 것이 아니다.
- ⑤ 개업공인중개사는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개함에 있어서, 임대인의뢰인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약 내역 등에 관한 부분의 자료를 요구하여 이를 확인하여야 한다.

정답 =

1.① 2.④ 3.④ 4.①

♥ 수고하셨습니다 ♥화이팅!!!♥

♥(다음카페) 김상진의 공인중개사법♥

♥(유튜브) 김상진공인티비♥