


전국1타 메가랜드 종로 ☎ 02) 2135-1806	전원합격!! 이론요약과정		담당: 김상진 
	2021년 03월~04월(2주차) 핵심내용 및 문제		
	공인중개사 법령 및 실무		

[제1편] 공인중개사법령 제3장 등록 및 결격사유

등록의 요건 및 절차	<p>(1) 등록관청 : 중개사무소를 두고자 하는 지역의 시·군·구청장</p> <p>(2) 등록신청권자 : 공인중개사(소속공인중개사는 (포함/ 제외) 또는 법인이 아닌 자는 등록을 신청할 수 없다(법 제9조 제2항).</p> <p>(3) 등록절차 : 등록의 “신청” → “등록” (등록 및 등록의 통지) → () → 등록 “증” 교부 → 업무개시</p> <p>(4) 등록요건</p> <p>① 공인중개사 : <자.결.사.실> ㉠ 자격증 ○, ㉡ 결격사유 ×, ㉢ (건축물대장에 기재된 건물에) 사무소 확보 ○, ㉣ 실무교육을 받아야 한다.○</p> <p>② 법인 : <목.자.대.임.사></p> <p>㉠ <목적> 법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적일 것, (제14조 : 중개업, 관리대행, 상담, 기타 용역업의 알선, (주택)상가) 분양대행, (개업공인중개사를 대상) 경영기법 정보제공, 경매·공매 알선 및 대리)</p> <p>㉡ <자본금> 「상법」상의 회사(회사의 종류는 불문)이거나, 협동조합기본법상의 협동조합(사회적 협동조합은 (포함/ 제외)) 으로서, 자본금 ()원 이상이어야 한다.</p> <p>㉢ <대표자> 대표자는 ()이어야 한다.</p> <p>㉣ <임원> 임원(무한책임사원)의 () 이상(대표자 제외)이 공인중개사이어야 하며, 임원(무한책임사원) “전원”이 실무교육 받고, 결격사유는 없어야 한다.</p> <p>㉤ <사무소> 중개사무소를 확보하여야 한다. (건축물대장에 기재된 건물이어야 하고, 가설건축물대장에 기재된 건물은 (포함/ 제외)하며, 준공검사 사용승인 받은 건물은 포함한다)</p>
결격사유 (법 제10조)	<p>① () ② 피한정후견인 ③ 피성년후견인 ④ ()</p> <p>⑤ 금고 이상(징역, 금고)의 실형 선고 받고, 집행이 종료되거나 집행이 면제되고 ()년이 경과 되지 아니한 자 ㉠ 만기석방 + 3년 경과 × ㉡ 특별사면 + 3년 경과 ×</p> <p>⑥ 금고 이상(징역, 금고)의 형에 대한 (집행유예/ 선고유예) 기간 중인 자</p> <p>⑦ 이 법 위반 + 벌금형(300만 원 이상)의 선고 + ()년 경과 되지 아니한 자</p> <p>⑧ 이 법 위반 + 자격취소 + ()년 경과 되지 아니한 자</p> <p>⑨ 이 법 위반 + 등록취소 + 3년 경과 × (예외 있음 : 결격·사망·해산·등록기준미달)</p> <p>⑩ 이 법 위반 + 자격정지 + 그 기간 중인 자</p> <p>⑪ 이 법 위반 + 업무정지 받고 폐업신고를 한 자로서, 업무정지 기간이 경과되지 아니한 자</p> <p>⑫ 중개법인의 업무정지 (사유발생 당시/ 처분당시)의 사원, 임원이었던 자로서 당해 중개법인에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자 <사발당 임원></p> <p>⑬ 사원, 임원 중 결격사유에 해당하는 자가 있는 중개법인</p>

정답

(2) (제외) (3) 업무보증 (4) ㉠(제외), (5천만) ㉡(공인중개사) ㉢ (1/3) ㉣ (제외)// ① (미성년자) ④ (파산선고받고 복권되지 아니한 자) ⑤ (3) ⑥ (집행유예) ⑦ (3)년 ⑧ (3)년 ⑫ (사유발생 당시)

[제1편] 공인중개사법령 제3장 등록 및 결격사유 [필수핵심문제]

1. 다음은 “중개업 등록”에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 공인중개사(소속공인중개사 제외) 또는 법인이 아닌 자는 중개사무소 개설등록을 신청할 수 없다.
- ② 등록신청은 중개사무소를 두고자 하는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시에 한함) 군수·구청장에게 하여야 한다.
- ③ 등록신청 시에는 반드시 개별적으로 신청서를 제출하여야 하며, 공동명의로 등록을 신청할 수는 없다.
- ④ 업무정지처분을 받은 개업공인중개사는 그 기간 중에는 중개업을 폐업하고, 다시 중개업 등록을 신청할 수 있다.
- ⑤ 이중등록을 한 개업공인중개사는 1년이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형의 대상이 된다.

2. 다음은 중개사무소의 개설등록에 관한 설명이다. ‘옳은’ 것은? (다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)

- ① 법인인 개업공인중개사의 대표자는 공인중개사가 아니어도 된다.
- ② 「건축법」상 가설 건축물대장에 기재된 건축물에도 중개사무소 개설등록을 할 수 있다.
- ③ 공인중개사가 개설등록을 신청하려는 경우 연수교육을 받아야 한다.
- ④ 법인의 경우 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 과반수가 공인중개사이어야 한다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사로 개설등록을 하려면 상법상 회사이거나, 협동조합기본법상의 협동조합(사회적 협동조합은 제외)으로서 자본금은 5천만원 이상이어야 한다.

3. 공인중개사법령상 “법인”이 중개사무소 개설 등록하려는 경우, 이에 관한 설명으로 ‘옳은’ 것을 모두 고른 것은? (다른 법률에 의해 중개업을 할 수 있는 법인은 제외함)

- ㄱ. 중개업 및 다른 개업공인중개사를 대상으로 하는 경영기법 및 경영정보의 제공을 영위할 목적으로 설립된 법인은 개설등록을 신청할 수 있다.
- ㄴ. 자본금이 2억 원 이상이어야 한다.
- ㄷ. 법인의 대표자는 반드시 공인중개사이어야 한다.
- ㄹ. 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말함)이 9명이라면 그 중 3명 이상이 공인중개사이어야 한다.

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

4. 다음은 등록에 대한 제재와 관련된 내용이다. 틀린 것은?

- ① 이중등록을 한 자는 절대적 등록취소사유에 해당되며, 또한 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금의 대상도 된다.
- ② 이중소속을 한 소속공인중개사는 자격정지의 대상이면서, 또한 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금의 대상도 된다.
- ③ 이중소속을 한 중개보조원은 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금의 대상이 된다.
- ④ 부정한 방법으로 등록을 한 자는 절대적 등록취소사유에 해당되며, 또한 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금의 대상도 된다.
- ⑤ 등록관청으로부터 등록의 통지를 받았으나, 등록증을 교부받기 전에 중개업을 영위한 자는 무등록 중개업으로 처벌된다.

5. 공인중개사법령상 중개사무소의 개설등록을 할 수 있는 자는?

- ① 징역10년의 선고로 받고 집행이 종료된 후 3년이 경과한 자
- ② 징역형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
- ③ 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
- ④ 업무정지처분을 받고 폐업선고를 한 자로서 업무정지기간이 경과되지 않은 자
- ⑤ 자신의 행위로 공인중개사법령을 위반하여 300만원의 벌금형을 선고받고 3년이 경과되지 않은 자

6. 「공인중개사법」상 중개사무소의 개설등록을 할 수 있는 자만으로 묶인 것은?

- ㉠ 업무정지 사유 발생 당시 개업공인중개사인 법인의 임원이었던 자로서, 당해 법인에 대한 업무정지 기간 중인 경우
- ㉡ 금고 1년, 집행유예 2년을 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자
- ㉢ 파산선고를 받고 복권된 후 1년이 경과한 자
- ㉣ 「공인중개사법」 위반으로 500만 원 벌금형을 선고받고 1년이 경과 한 자
- ㉤ 「변호사법」 위반으로 벌금형으로 선고받은 자가 무한책임사원으로 있는 법인

- ① ㉠, ㉡ ② ㉠, ㉢ ③ ㉡, ㉣ ④ ㉢, ㉤ ⑤ ㉡, ㉤

정답

1. ④ 2. ⑤ 3. ⑤ 4. ⑤ 5. ① 6. ④

[제1편] 공인중개사법령 제4장 중개업의 경영				
개업공인중개사의 업무범위		법인인 개업공인중개사	공인중개사인 개업공인중개사	부칙상의 개업공인중개사(중개인)
	지역 범위	전국소재 모든 물건	전국소재 모든 물건	중개사무소가 소재하는 ① (시·군·구/ 특·광·도) 안에 소재하는 물건 (+거래정보망에 공개된 물건)
	겸업 범위	② 법 ()에 규정된 업무	겸업제한 없음	겸업제한 없음(원칙) (다만, 경매·공매는 불가)
법 제14조	<중.관.상.기.분.경.경> ㉠ 중개업 ㉡ 부동산 임대관리 등 ()대행 ㉢ 부동산의 이용·개발·거래에 관한 () ㉣ 기타 중개업에 부수되는 각종 용역업의 () ㉤ 주택 및 상가건물에 대한 ()대행 ㉥ 개업공인중개사를 대상으로 중개업의 ()기법 및 ()정보의 제공 ㉦ 법원() 공매 물건의 권리분석 및 취득의 알선 및 대리.			
고용신고	① 고용신고 : (고용인의 업무개시 전까지/ 고용일로부터 10일 이내) 개업공인중개사 가 고용신고를 하여야 한다(위반시 업무정지). ② 고용종료신고 : 종료일로부터 (7일 이내/10일 이내) 에 개업공인중개사가 종료신 고를 하여야 한다(위반시 업무정지). ③ 고용신고는 전자문서로도 할 수 있다.			
개업공인중개사 고용책임	① 고용인의 (모든 행위/ 업무상 행위)는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 (간주 / 추정)한다. (즉, ~'본다') ② 개업공인중개사는 고용인의 (모든 행위/ 업무상 행위)로 인한 민사상·행정상·형사 상 책임을 진다. 민사상 연대책임. 행정상 책임 (등록취소, 업무정지), 형사상 양벌 규정(제50조). ⇨ 개업공인중개사에게도 벌금형 (단, 지도·감독상의 주의의무를 게을리 하지 않은 경우에는 면책된다) (판례) 양벌규정에 의한 벌금형은 결격사유에 (해당한다/ 해당하지 않는다)			
정답	① (특·광·도) ② (14조) // ㉠ 관리 ㉢ 상담 ㉣ 알선 ㉤ 분양 ㉥ 경영, 경영 ㉦ 경매 // ① 업무개시 전까지 ② 10일내 // ① 업무상 행위, 간주 ② 업무상 행위, 해당하지 않는다.			

제4장 개업공인중개사, 고용인 [필수핵심문제]

1. 다음은 개업공인중개사의 업무범위 등에 대한 내용이다. '틀린' 것은?

- ① 부칙상의 개업공인중개사(부칙 규정상 등록을 한 것으로 보는 자)의 업무지역은 당해 중개사무소가 소재하는 등록관청(시·군·구)의 관할구역으로 한다.
- ② 부칙상의 개업공인중개사(부칙규정상 등록을 한 것으로 보는 자)가 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 당해 정보망에 공개된 물건은 관할구역 이외의 지역에 소재하는 물건도 중개할 수 있다.
- ③ 공인중개사인 개업공인중개사는 주택의 분양대행을 할 수 있다.
- ④ 법인인 개업공인중개사는 택지의 분양대행을 할 수 없다.
- ⑤ 공인중개사인 개업공인중개사는 전국에 소재하는 중개대상물을 모두 중개할 수 있다.

2. 「공인중개사법령」상 법인인 개업공인중개사의 적법한 업무(법 제14조)에 해당되는 것은?

- ① 부동산감정평가업
- ② 주택 및 상가건물의 임대관리 등 부동산의 관리대행
- ③ 공인중개사를 대상으로 한 중개업의 창업 기법 및 창업 정보의 제공
- ④ 택지에 대한 분양대행
- ⑤ 부동산 개발업

3. 개업공인중개사의 고용인에 관한 설명으로 '틀린' 것은?

- ① 개업공인중개사가 중개보조원을 고용한 경우 고용일로부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.
- ② 개업공인중개사가 중개보조원을 해고한 경우에는 해고일(고용관계 종료일)로부터 10일 이내에 해고(고용관계 종료) 신고를 하여야 한다.
- ③ 소속공인중개사는 중개행위에 사용할 인장을 등록하여야 하나, 중개보조원은 그러하지 아니하다.
- ④ 소속공인중개사는 거래계약서 작성 등의 중개업무를 수행할 수 있다.
- ⑤ 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

4. 개업공인중개사 甲의 소속공인중개사 乙의 거래상의 중요사항에 대한 거짓행위로 인하여 중개의뢰인 丙이 재산상 손해를 입었다. 이에 관한 설명으로 '옳은' 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙의 모든 행위는 그를 고용한 甲의 행위로 추정한다.
- ② 甲은 자신의 행위가 아닌 乙의 행위로 인하여 발생된 손해에 대해서는 배상책임을 지지 않는다.
- ③ 甲은 중개사무소 개설등록 이전에 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.
- ④ 甲의 丙에 대한 책임을 인정되는 경우, 乙은 직접 丙에게 손해배상책임을 지지 않는다.
- ⑤ 甲은 乙의 행위로 인하여 중개사무소 개설등록이 취소될 수 있다.

정답

1. ① 2. ② 3. ① 4. ⑤

♥ 수고하셨습니다 ♥화이팅!!!♥

♥(다음카페) 김상진의 공인중개사법♥

♥(유튜브) 김상진공인티비♥