


<b>전국1타</b> <b>메가랜드 종로</b> ☎ 02) 2135-1806	전원합격!! 이론통합과정	담당: <b>김상진</b> 
	2021년 03월~04월(1주차) 핵심내용 및 문제	
	<b>공인중개사 법령 및 실무</b>	

### [제1편] 공인중개사법령 제1장 총칙

용어의 정의 (제2조)	① 중개 ⇨ 법 제3조에서 규정한 중개대상물에 대하여, 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 ( )하는 것을 말한다. ② 중개업 ⇨ 다른 사람의 의뢰에 의하여, 일정한 ( )를 받고 중개를 ( )으로 행하는 것을 말한다. ③ 공인중개사 ⇨ 이 법에 의하여 공인중개사 ( )을 ( )한 자를 말한다. ④ 개업공인중개사 ⇨ 이 법에 의하여 중개사무소 개설 ( )을 한 자를 말한다. ⑤ 소속공인중개사 ⇨ 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(법인 임원 또는 사원을 (포함/제외))로서, ( )를 수행하거나, 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다. ⑥ 중개보조원 ⇨ 공인중개사가 (아닌 자/ 공인중개사) 로서, 개업공인중개사에 소속이 되어, 현장안내·일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.
중개의 종류	① 부동산중개는 (상사중개/ 민사중개)에 해당한다. ② 일방의의뢰인으로부터 의뢰를 받은 '일방중개'는 중개에 (해당한다/ 해당하지 않는다).
중개의 대상 ?	① 금전소비대차에 부수하여 저당권 설정 행위를 알선하는 것은 중개에 (해당한다/ 해당하지 않는다). ② 동산질권은 중개대상에 (해당한다/ 해당하지 않는다).
중개업의 해당?	① 보수지급을 약정하거나 요구하였으나, 보수를 현실적으로 받지 않은 경우에는 중개업에 (해당한다/ 해당하지 않는다) ② 우연히 1회 중개를 한 경우에는 중개업에 (해당한다/ 해당하지 않는다)
구별의 실익	① 무등록 '중개업'은 (처벌된다/ 처벌되지 않는다). ② 무등록 중개는 (처벌된다/ 처벌되지 않는다)
중개대상물에 해당?	① 토지(0) : 대토권 (0,X) ② 건축물(0) : 세차장구조물 (0,X) 등 호수가 특정된 장래의 건물 (=분양권) (0,X) , 분양권(=주택법상의 입주자로 선정된 지위) (0,X), 주택법상의 청약에 의하여 당첨이 된다면 입주자로 선정될 수 있는 지위(청약통장) (0,X), 도시 및 주거환경정비법상의 입주자로 선정된 지위 (0,X) 명인방법을 갖춘 수목의 집단 (0,X) ③ 「입목법」상의 입목 (수목의 집단을 보존등기를 한 것) (0,X) ④ 공장재단 (0,X) ⑤ 광업재단 (0,X) ⑥ 어업재단 (0,X), 권리금 (0,X), 선박 (0,X), 행정재산 (0,X), 유치권의 성립 (0,X), 법정지상권의 성립(0,X)

[정답] ① 알선/ ② 보수/ 업/ ③ 자격 취득/ ④ 등록/ ⑤ 포함/ 중개업무/ ⑥ 아닌 자/ ① 민사중개/ ② 해당한다/ ① 해당한다/ ② 해당하지 않는다/ ① 해당하지 않는다/ ② 해당하지 않는다/ ① 처벌된다/ ② 처벌되지 않는다 ① X/ ② X/ O/ O/ X/ O/ O/ ③ O/ ④ O/ ⑤ O/ ⑥ X/ X/ X/ X/ X/ X.

[제1편] 공인중개사법령 제1장 총칙 [필수핵심문제]

1. 다음은 공인중개사법 제2조의 '용어의 정의'에 관한 내용이다. 옳은 것은?

- ① '중개'라 함은, 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 행위만을 전문적으로 알선하는 것을 말한다.
- ② '중개업'이라 함은, 다른 사람의 의뢰에 의하여 중개를 계속적으로 행하는 것을 말한다.
- ③ '개업공인중개사'라 함은, 이 법에 의하여 중개업을 하는 공인중개사를 말한다.
- ④ '소속공인중개사'라 함은, 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 제외한다)로서, 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
- ⑤ '공인중개사'라 함은, 이 법에 의하여 공인중개사 자격을 취득한 자를 말한다.

2. 다음은 공인중개사법상의 '중개' 등에 관한 내용이다. 틀린 것은? <다툼시 판례기준>

- ① 타인의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고, 저당권의 설정에 관한 행위의 알선을 업으로 하는 경우에는 중개업에 해당된다.
- ② 위①의 저당권설정행위가 금전소비대차의 알선에 부수하여 이루어진 경우에는 중개업에 해당되지 않는다.
- ③ 부동산중개는 민사중개에 해당되며, 부동산중개계약은 민사중개계약에 해당된다.
- ④ 유치권의 성립은 법률의 규정에 의하여 성립된 것으로서, 중개대상에 해당되지 않는다.
- ⑤ 개업공인중개사가 거래당사자 쌍방으로부터 모두 중개의뢰를 받아야 하는 것은 아니며, 거래의 일방 당사자의 의뢰에 의하여 중개대상물을 알선하는 것도 중개업무에 포함된다.

3. 다음은 공인중개사법상의 '중개업' 등에 대한 내용이다. 틀린 것은? <다툼시 판례기준>

- ① 중개를 업으로 하였는지의 여부는 중개행위의 반복성, 영업성 등의 유무와 행위의 목적이나 규모, 회수, 기간 등 여러 가지를 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 판단하여야 한다.
- ② 우연한 기회에 단 1회 건물 전세계약의 중개를 하고, 중개보수를 받은 사실만으로는 중개를 업으로 한 것이라고 볼 수 없다.
- ③ 중개보수를 현실적으로 받지 않았더라도, 보수를 받을 것을 약속하거나 요구한 경우에는 '중개업'에 해당한다.
- ④ 무등록으로 중개업을 한 경우에는, 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금형에 처한다.
- ⑤ 중개사무소 개설등록을 하지 아니한 자가, 부동산 중개를 하였으나, 중개를 '업'으로 하지 아니한 경우에는 처벌되지 않는다.

## 4. 다음은 공인중개사법령상의 '중개대상물'에 대한 내용이다. 틀린 것은? &lt;다툼시 판례기준&gt;

- ① 주택이 철거될 경우, 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주자 택지를 공급받을 지위에 불과한, '대토권'은 중개대상물에 해당하지 않는다.
- ② 콘크리트 지반 위에 볼트조립방식으로 철제 파이프 또는 철골 기둥을 세우고 지붕을 덮은 '세차장 구조물'은 중개대상물에 해당하지 않는다.
- ③ 아파트의 특정 동, 호수에 대하여 피분양자가 선정되거나, 분양계약이 체결된 후에는, 그 특정 아파트가 완성되기 전이라 하여도, '건물'의 중개에 해당한다.
- ④ 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면, 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 '입주권'도 중개대상물인 건물에 해당한다.
- ⑤ 영업용 건물의 무형적 재산 가치는 이 법상의 중개대상물에 해당하지 않는다.

## 5. 다음 중 「공인중개사법」상의 중개대상에 해당하는 것은 모두 몇 개인가? &lt;다툼시 판례기준&gt;

- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| ㉠ 공유수면(公有水面)            | ㉡ 등기 된 수목의 집단        |
| ㉢ 공유수면 매립지 (허가와 준공을 받음) | ㉣ 무주(無主)의 부동산        |
| ㉤ 국·공유재산 중 행정재산         | ㉥ 선박등기가 된 20톤 이상의 선박 |
| ㉦ 항만운송사업재단              | ㉧ 권리금                |

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

## 6. 다음 중 「공인중개사법」상의 중개대상에 해당하는 것은 모두 몇 개인가? &lt;다툼시 판례기준&gt;

- |                                  |
|----------------------------------|
| ㉠ 어업재단                           |
| ㉡ 거래처, 신용, 영업상의 노하우 등 무형의 재산적 가치 |
| ㉢ 명인방법을 갖춘 수목의 집단                |
| ㉣ 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 현존하는 건물     |
| ㉤ 1필지 토지 일부에 대한 저당권의 설정행위        |
| ㉥ 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트분양권    |

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

**정답** =====

1. ⑤    2. ②    3. ③    4. ④    5. ② (㉡㉢)    6. ③ (㉢㉣㉤)

[제1편] 공인중개사법령 제2장 시험제도, 공인중개사정책심의위원회, 교육제도	
[제2장] 시험제도	
시험시행 기관	공인중개사 시험의 시행은 ① (국토교통부장관/ (특·광)시·도지사)가 시행하는 것이 원칙이나, ② 예외적으로 (국토교통부장관/ (특·광)시·도지사) 이 공인중개사정책심의위원회의 의결을 거쳐 직접 시행할 수도 있다,
응시자격 없는 자	① 자격취소 + ( )년이 경과되지 아니한 자, ② 부정행위로 무효처분 + ( )년이 경과되지 아니한 자는 시험에 응시할 수 없다.
자격증 교부 및 관리	① (국토교통부장관/ 시·도지사)가 자격증을 교부하며, 자격증을 교부한 (국토교통부장관/ 시·도지사)가 자격증 재교부·자격정지처분·자격취소처분·자격증 반납을 모두 담당한다. ② 자격증 양도·대여 : 자격취소 + (1년-1천/ 3년-3천) 이하 ③ 공인중개사 '아닌 자'가 공인중개사 명칭(또는 유사명칭) 사용 : (1년-1천/ 3년-3천) 이하. "대표"라는 명칭은 유사명칭에 (해당된다/ 해당하지 않는다).
공인중개사정책심의위원회 (국토교통부 소속의 임의기관)	
공인중개사 정책심의 위원회	① 위원장은 (국토교통부장관/ 국토교통부 제1차관)이며, 위원장 ( )명을 포함하여, ( )명 이상 ( )명 이내의 위원으로 구성된다. ② 재적위원 (과반수/ 반수이상)의 출석으로 개의하고, 출석위원 (과반수/ 반수이상)의 찬성으로 의결한다. ③ 심의 의결사항 : ( )책임의 보장에 관한 사항, ( )취득에 관한 사항, ( )변경에 관한 사항, 중개업 ( )에 관한 사항. ④ 제척사유 : 위원이 안건( )인 경우, 위원이 안건당사자와 ( )관계인 경우, 위원이 당해 안건에 대한 ( )영역 감정 등을 한 경우, 위원이 안건당사자의 ( )인 경우 등은 당해 위원은 당해 안건에 대한 의결에서 제척된다.
교육제도	
직무교육	① 새로이 "중개보조원"이 되고자 하는 자는 고용신고일 전 (1년/ 2년) 이내에 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 (실무교육/ 직무교육)을 받아야 한다. ② 직무교육의 시간은 ( )시간 이상 ( )시간 이하이다.
실무교육	① 새로이 중개보조원 "이외"의 자 (개업공인중개사, 소속공인중개사, 임원, 분사무소 책임자 등)이 되고자 하는 자는 등록신청(고용신고 등)을 하기 전 (1년/ 1월) 이내에 (국토교통부장관/시·도지사) 이(가) 실시하는 (실무교육/ 직무교육)을 받아야 한다. ② 실무교육의 시간은 ( )시간 이상 ( )시간 이하이다.
연수교육	① 실무교육을 받은 자는 실무교육을 받은 날로부터 매 (1년/ 2년)마다 (국토교통부장관/ 시·도지사) 가(이) 실시하는 (연수교육/ 직무교육)을 받아야 한다. ② 시·도지사는 실무교육 받은 자가 실무교육 받은지 2년 되기 (1개월/2개월) 전까지 연수교육 대상임을 통지하여야 한다. ③ 연수교육의 시간은 ( )시간 이상, ( )시간 이하이다.
거래사고 예방교육	국토교통부장관, 시·도지사, 등록관청은 부동산 거래사고예방교육을 실시할 수 있으며, 교육일 (7일전/ 10일전)까지 이를 공고하거나 통지하여야 한다.

정답
① ((특·광)시·도지사) ② (국토교통부장관) // ① 3년 ② 5년 // ① (시·도지사)(시·도지사) ② (1년-1천) ③ (1년-1천) (해당된다) // ① (국토교통부 제1차관)(1)(7)(11) ② (과반수)(과반수) ③ (손해배상), (자격), (보수), (육성) ④ (당사자), (친족), (연구), (대리인) // ① (1년)(직무교육) ② (3)(4) // ① (1년)(시·도지사)(실무교육) ② (28)(32) // ① (2년)(시·도지사)(연수교육) ② (2개월) ③ (12)(16) // (10일전)//

[제1편] 공인중개사법령

제2장 제3장 [필수핵심문제]

1. 다음은 공인중개사 자격시험제도에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 공인중개사 시험은 국토교통부장관이 시행하는 것이 원칙이나, 예외적으로 시·도지사가 시행할 수 있다.
- ② 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과 되지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다.
- ③ 미국 국적을 가진 자는 공인중개사 시험에 응시할 수 있다.
- ④ 자격증을 교부한 시·도지사와 중개사무소 관할 시·도지사가 서로 다른 경우에는 자격취소는 자격증을 교부한 시·도지사가 이를 행한다.
- ⑤ (특·광) 시·도지사는 시험합격자의 결정 공고 일부터 1개월 이내에 공인중개사 자격증을 교부해야 한다.

2. 다음은 공인중개사 “자격”과 관련된 내용이다. 틀린 것은?

- ① 자격증 교부대장은 전자적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.
- ② 공인중개사가 자격증을 양도·대여한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금의 대상이 된다.
- ③ ‘공인중개사자격증의 대여’란 다른 사람이 그 자격증을 이용하여 공인중개사로 행세하면서 공인중개사의 업무를 행하려는 것을 알면서도 그에게 자격증 자체를 빌려주는 것을 말한다.
- ④ 공인중개사 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 경우에는 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금형의 대상이 된다.
- ⑤ 공인중개사 자격이 없는 자가 자신의 명함에 ‘부동산뉴스 대표’라는 명칭을 사용하여 중개행위를 한 것은 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다.

3. 다음은 “공인중개사 정책심의위원회”(이하 ‘위원회’라 한다)에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ② 위원회 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우에는 심의·의결에서 제척된다.
- ③ 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.
- ④ 위원회 위원은 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.
- ⑤ 위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 10명 이내의 위원으로 구성한다.

4. 다음은 공인중개사법상의 교육제도와 관련된 내용이다. 옳은 것은?

- ① 중개사무소 개설등록을 하려는 자는 등록을 신청하기 전 1년 이내에 직무교육을 수료하여야 한다.
- ② 새로이 중개보조원이 되고자 하는 자는 시도지사나 등록관청이 시행하는 실무교육을 받아야 한다.
- ③ 실무교육은 28시간 이상 32시간 이하로 한다.
- ④ 폐업신고를 한 후 3년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하고자 하는 자는 실무교육이 면제된다.
- ⑤ 실무교육을 받은 자는 실무교육을 받은 날로부터 매년 연수교육을 받아야 한다.

정

답

1. ①    2. ②    3. ⑤    4. ③

♥ 수고하셨습니다 ♥화이팅!!!♥

♥(다음카페) 김상진의 공인중개사법♥

♥(유튜브) 김상진공인티비♥