


<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 제5장 개업공인중개사의 의무

<b>확인설명서 작성의무</b> <b>(법 제25조)</b>	① 중개대상물의 종류에 따라 4종류가 있다. ② <b>기본확인사항과 세부확인사항으로 구별된다.</b> ③ ㄱ. 물건의 표시` ㄴ. 권리관계` ㄷ. 공법상 제한` ㄹ. 입지조건` ㄴ. 관리에 관한 사항` ㅂ. 비선호시설` ㅅ. 거래예정금액` ㅇ. 취득 조세는 (기본확인사항/ 세부확인사항)에 해당된다. ④ ㄱ. 실제권리관계` ㄴ. 내` 외부시설물의 상태` ㄷ. 벽면` 도배 상태` ㄹ. (일조`소음`진동 등) 환경조건은 (기본확인사항/ 세부확인사항)에 해당된다. ⑤ 건폐율` 용적율 상한은 (시` 군 조례/ 건축물대장)에 따라 기재한다. ⑥ <b>임대차의 경우, '공시지가'공시가격</b> 은 기재를 (반드시 해야 한다/ 생략할 수 있다). 또한 '취득 조세'는 기재를 (하여야 한다/ 제외한다).
<b>거래계약서 작성의무</b> <b>(법 제26조)</b>	① 거래계약서는 법정 강제양식이 (있다/ 없다). ② <b>거래계약서의 필요적 기재사항</b> : 거래당사자의 (            ), 물건의 (            ), 물건의 (            ), 권리의전의 내용, 거래대금` 계약금 등, (            ), 조건이나 기한, (            )교부일자, 기타 약정. ③ 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하여, 서명 (또는/ 및) 날인 하여 (담당 소`공 포함), 거래당사자 쌍방에게 교부하고, 그 원본, 사본 또는 전자문서를 (3년/ 5년) 보존하여야 한다(공인전자문서센터 보존시 제외). ④ <b>이중계약서(거짓계약서)작성 금지</b> ⇨ 개업공인중개사(상대적 등록취소 또는 업무정지), 소속공인중개사 (자격정지), (1년~1천 대상은 아님★)
<b>예치제도</b> <b>(법 제31조)</b>	① 개업공인중개사는 (거래계약이 체결될 때까지/ 계약의 이행이 완료될 때까지), 계약금 등의 예치를 권고 (해야 한다/ 할수 있다). ② <b>예치명의자★</b> ⇨ 개업공인중개사, 은행, 체신관서, 보험회사, 신탁업자, 전문회사, 공제사업자. ③ 예치기관 ⇨ 금융기관, 공제사업자, 신탁업자 등. ④ <b>개업공인중개사 명의로 예치 시</b> ⇨ 개업공인중개사는 기존 재산과 분리하여 관리, 거래당사자 동의 없이 인출 ×, 지급보증의무(보증보험, 공제, 공탁), 실비약정의무 ⑤ <b>실비는</b> 권리를 (이전/ 취득)하고자 하는 의뢰인 (매도인 등/ 매수인 등)에게 청구할 수 있다.
<b>금지행위</b> <b>(법 제33조)</b>	▶ <b>법 제33조 제1항의 금지행위 (개업공인중개사 등의 금지행위)</b> ① <거> "거짓"행위 ⇨ 거래상의 중요사항에 대하여 거짓된 언행 기타 방법으로 의뢰인의 판단을 흐리게 하는 행위, "가격"은 거래상의 중요사항에 해당(된다/ 안된다). ② <금> (중개보수) 초과"금품"수수 ⇨ 개업공인중개사의 법정한도를 초과하는 약정은 (전부/ 초과분)이 무효이다. 초과보수를 그대로 반환한 경우에 (처벌된다/ 처벌되지

	<p>않는다)</p> <p>③ &lt;매&gt; 중개대상물에 대한 (“매매업”/ 임대업)은 금지행위에 해당된다.</p> <p>④ &lt;친&gt; 무등록 중개업자임을 (알면서/ 모르는 경우 포함) 그와 협력(“친구”)행위는 금지행위에 해당된다.</p> <p>⑤ &lt;증&gt; 관련 법령에서 거래가 금지된 부동산 관련 “증서”(청약통장 등)에 대한 매매업, 중개 ⇨ 분양권은 거래금지증서에 해당 (된다/ 되지 않는다).</p> <p>⑥ &lt;직&gt; ㉠ 중개의뢰인과 “직접거래” ⇨ 중개의뢰인에는 의뢰인의 대리인이나 수임인은 (포함된다/ 포함되지 않는다). ㉡ “다른” 개업공인중개사의 중개를 통한 거래는 처벌(된다/ 되지 않는다).</p> <p>⑦ &lt;쌍&gt; 거래당사자로부터의 (쌍방대리/ 일방대리)는 처벌된다.</p> <p>⑧ &lt;투&gt; 부동산 투기 조장 ⇨ 전매차익이 없는 경우, 투기 조장 행위에 해당(한다/하지 않는다).</p> <p>⑨ &lt;시&gt; 중개대상물의 “시세”에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위 ⇨ 부당한 이익을 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 “시세를 조작”하는 행위로서, 허위 위장계약은 처벌(된다/ 되지 않는다).</p> <p>⑩ &lt;카&gt; 단체(카르텔)를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나, 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위 ⇨ 개업공인중개사들의 사설 회원제 지역모임이 비회원과의 공동중개를 제한하는 행위는 처벌(된다/ 되지 않는다)</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>★ &lt;위반 시 처벌&gt; ** 행정형벌 : ①, ②, ③, ④는 (1년-1천/ 3년-3천), ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩은 (1년-1천/ 3년-3천), *** 행정처분 : 개업공인중개사는 (절대적/ 상대적) 등록취소 (또는 업무정지), 소속공인중개사는 (자격취소/ 자격정지)의 대상이 된다.</p> </div> <p>▶ 법 제33조 제2항의 금지행위 (“누구라도”~해서는 아니된다)</p> <p>① &lt;특&gt; “특정” 개업공인중개사 등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위</p> <p>② &lt;특&gt; “특정” 개업공인중개사에게만 의뢰하기로 담합하거나, 다른 개업공인중개사 등을 부당하게 차별하는 행위</p> <p>③ &lt;특&gt; “특정” 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위</p> <p>④ &lt;광&gt; 정당한 사유 없이 중개대상물에 대한 정당한 표시·“광고” 행위를 방해하는 행위</p> <p>⑤ &lt;광&gt; 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·“광고”하도록 유도하는 행위</p> <p>★ &lt;위반 시 처벌&gt; 행정형벌 : (3년-3천/ 1년-1천) 이하.</p>
손해배상책임 (법 제30조)	<p>① 개업공인중개사가 중개업무를 함에 있어서 고의나 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생케 한 경우, 배상 책임이 (있다/ 없다).</p> <p>② 타인에게 중개행위의 장소로 중개사무소를 제공함으로써, 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생케 한 경우, 배상 책임이 (있다/ 없다).</p>
업무보증 설정 및 유지의무	<p>① 업무보증은 (중개사무소 개설등록 전/ 업무개시 전)까지 설정하여야 한다.</p> <p>② 최소보증금액 : 개인사업자 - ( ) 원 이상, 중개법인 - ( ) 원 이상 (분사무소는 ( )원 이상 추가설정), 지역농협은 ( ) 원 이상</p> <p>③ 보증설정 방법 : 보증보험이나 ( )에 가입하거나, 공탁하여야 한다.</p>

④ 보증유지의무 (㉠ 보증의 변경 - 기존의 업무보증 (유효한 기간 중에/ 기간종료후 지체없이) 변경하고 신고. ㉡ 보증의 재설정 - 보증기간 (만료일까지/ 만료후 지체없이) 재설정하고 신고.
⑤ 보증 없이 업무개시는 (상대적 등록취소사유/ 100만원이하 과태료)에 해당된다.

<b>정답</b> ③ 기본확인사항 ④ 세부확인사항 ⑤ 시·군 조례 ⑥ 생략할 수 있다. 제외한다. // ① 없다. ② (인적사항), (표시), (인도일시), (계약일), (확인설명서) ③ 및, 5년. // ① 계약의 이행이 완료될 때까지, 할수 있다. ⑤ 취득, 매수인 등.// ① (된다) ② (초과분)(처벌된다) ③ (“매매업”) ④ (알면서) ⑤ (되지 않는다). ⑥ ㉠ (포함된다). ㉡ (되지 않는다). ⑦ (쌍방대리) ⑧ (한다). ⑨ (된다). ⑩ (된다) <b>행정형별</b> : ①, ②, ③, ④는 (1년-1천), ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑨, ⑩은 (3년-3천), / (상대적) (자격정지) (3년-3천) // ① (있다). ② (있다). // ① (업무개시 전) ② ( 1억 ), ( 2억 ), ( 1억 ), ( 1천만 ) ③ ( 공제 ) ④ (㉠ (유효한 기간 중에) ㉡ (만료일까지) ⑤ (상대적 등록취소사유) //
---

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

### 01. 공인중개사법령상 ‘주거용 건축물 확인·설명서(I)’에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① ‘벽면 도배’에 관한 사항을 기재하는 란은 없다.
- ② ‘입지조건’은 개업공인중개사의 세부확인사항에 해당한다.
- ③ ‘건폐율과 용적률의 상한’은 시·군 조례를 통하여 확인하여 기재한다.
- ④ ‘임대차’ 거래의 경우 개별공시지가 및 건물(주택)공시가격을 반드시 기재해야 한다.
- ⑤ ‘취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율’은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적어야 하며, 임대차의 경우에도 적어야 한다.

### 02. 「공인중개사법령」상 주택 매매 시 작성하는 ‘중개대상물의 확인설명서(I)’에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① ‘환경조건’ 란에는, 일조, 소음, 진동, 비선회시설을 기재한다.
- ② ‘입지조건’란에는 도로, 대중교통, 주차장, 판매(의료)시설, 교육시설을 기재한다.
- ③ ‘도시·군계획시설’과 ‘지구단위계획구역’은 개업공인중개사가 확인한 사항을 적는다.
- ④ ‘취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율’은 개업공인중개사가 확인한 사항을 적는다.
- ⑤ ‘환경조건’은 개업공인중개사의 세부 확인사항이다.

### 03. 거래계약서의 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사는 시행규칙의 별지서식으로 정해진 서식을 사용해야 한다.
- ② 거래당사자의 인적사항은 반드시 기재하여야 한다.
- ③ 거래계약서를 작성한 개업공인중개사는 그 원본, 사본 또는 전자문서를 5년 동안 보존(공인전자문서 센터에 보존 시에는 제외)해야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 거래금액을 거짓으로 기재한 경우 중개사무소 등록이 취소될 수 있다.
- ⑤ 당해 물건에 대하여 중개업무를 수행한 담당 소속공인중개사도 개업공인중개사와 함께 서명 및 날인 하여야 한다.

**04. 공인중개사법령상 거래계약서에 반드시 필수적으로 기재해야 할 사항에 해당되지 않는 것은?**

- ① 중개대상물 확인·설명서 교부일자
- ② 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
- ③ 권리이전의 내용
- ④ 거래금액
- ⑤ 중개보수

**05. 공인중개사법령상 계약금 등의 반환채무 이행의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 개업공인중개사가 거래당사자에게 계약금 등을 예치하도록 권고해야 할 의무는 없다.
- ② 계약금 등의 예치는 거래계약의 이행이 완료될 때까지로 한다.
- ③ 계약금 등을 예치하는 경우, 「보험업법」에 따른 보험회사 명의로 금융기관에 예치할 수 있다.
- ④ 계약금 등을 예치하는 경우, 매도인의 명의로 금융기관에 예치할 수 있다.
- ⑤ 계약금 등 예치하는 경우, 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서 명의로 공제사업을 하는 공인중개사협회에 예치할 수도 있다.

**06. 「공인중개사법」상 계약금 등의 반환채무이행의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은?**

- ① 개업공인중개사는 거래 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 소속공인중개사의 명의로 계약금 등을 금융기관 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.
- ② 개업공인중개사는 계약금 등을 자기명의로 예치하는 경우에는 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리하여야 하고 예치된 계약금 등은 거래당사자의 동의 없이 인출하여서는 아니 된다.
- ③ 개업공인중개사는 계약금 등을 자기 명의로 예치하는 경우에는 당해 계약금 등을 거래당사자에게 지급할 것을 보장하는 지급보증을 설정하여야 한다.
- ④ 위③의 지급보증을 위해서는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 하며, 거래당사자에게 관계증서 사본을 교부하거나 관계증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.
- ⑤ 계약금 등을 예치한 경우 매도인·임대인 등 계약금 등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 당해 계약을 해제한 때에 계약금 등의 반환을 보장하는 내용의 보증서를 예치명의자에게 교부하고 계약금 등을 미리 수령할 수 있다.

**07. 다음은 개업공인중개사 등의 금지행위에 관한 내용이다. 틀린 것은? (다툼시 판례에 따름)**

- ① 개업공인중개사 등이 서로 짜고 매도의뢰가액을 숨긴 채 높은 가액으로 매도하고 그 차액을 취득한 행위는 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 금지행위에 해당된다.
- ② 상가건물에 대한 분양대행과 관련하여 교부받은 금원도 『공인중개사법령』에 의한 중개보수의 한도초과금지규정이 그대로 적용된다.
- ③ 개업공인중개사 등의 직접거래 대상이 되는 중개의뢰인의 범위에는 부동산의 소유자뿐만 아니라 그로부터 거래에 관한 대리권을 수여 받은 대리인이나 거래에 관한 사무의 처리를 위탁받은 수임인 등도 포함된다.
- ④ 개업공인중개사가 매도인으로부터 매도중개의뢰를 받은 다른 개업공인중개사의 중개로 부동산을 매수하여 매수중개의뢰를 받은 또 다른 개업공인중개사의 중개로 매도한 경우 금지행위에 해당하지 아니한다.
- ⑤ 탈세 목적의 미등기전매행위를 중개하였으나, 전매자가 전매차익을 보지 못했거나 손해를 본 경우에도 부동산투기를 조장하는 행위에 해당한다.

08. 개업공인중개사 등의 “금지행위”(법 제33조)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개보조원은 거래상의 중요사항에 대하여 거짓된 언행으로 의뢰인의 판단을 그르치게 한 경우에는 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금형의 대상이 된다.
- ② 소속공인중개사가 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위는 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금형의 대상이 된다.
- ③ 개업공인중개사가 거래당사자 일방을 대리하여 계약을 체결하는 행위는 금지행위에 해당된다.
- ④ 누구라도 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 개업공인중개사 등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위를 한 경우에는 3년이하의 징역 또는 3천만원이하의 벌금형의 대상이 된다.
- ⑤ 개업공인중개사가 관련된 법령에서 거래가 금지된 부동산 분양과 관련되는 증서에 대한 매매를 업으로 한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금형의 대상이 된다.

09. 개업공인중개사의 손해배상책임에 대한 내용이다. ‘틀린’ 것은? (다툼시에는 판례에 따름)

- ① 개업공인중개사는 중개행위를 함에 있어서 고의나 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우에는 이를 배상할 책임이 있다.
- ② 어떠한 행위가 ‘중개행위’에 해당하는지 여부는 개업공인중개사가 진정으로 거래당사자를 위하여 중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 주관적 의사에 의하여 결정하여야 한다.
- ③ 개업공인중개사가 계약 체결 후에도 보증금의 지급 등과 같은 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있는 때에는 ‘중개행위’에 포함된다.
- ④ 계약체결 후 계약금 및 중도금 지급에도 관여한 개업공인중개사가 잔금을 횡령한 경우, ‘중개행위’를 함에 있어서 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우에 해당된다.
- ⑤ 경매 대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 ‘알선’행위도 사회통념상 ‘중개행위’에 해당한다.

10. 손해배상책임(법 제30조) 및 업무보증설정의무에 관한 내용이다. 옳은 것은? (다툼시에는 판례에 따름)

- ① 개업공인중개사는 손해배상책임을 위한 업무보증을 중개사무소개설 등록신청 시에 설정하여야 한다.
- ② 개업공인중개사가 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임까지는 없다.
- ③ 분사무소가 3개가 있는 법인인 개업공인중개사의 업무보증금은 모두 5억 원 이상이어야 한다.
- ④ 공제에 가입한 개업공인중개사로서 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하고자 하는 자는 그 보증기간 만료 후 지체없이 다시 보증을 설정해야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 30일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.

정답

01. ③ 02. ① (비선호시설x) 03. ① (서식없음) 04. ⑤ 05. ④ 06. ① 07. ② 08.

③ (쌍방대리가 금지행위) 09. ② (객관적으로 판단) 10. ③

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