


<b>전국1타</b> <b>메가랜드 종로</b> ☎ 02) 2135-1806	<b>전원합격!! 이론요약과정</b>	담당: <b>김상진</b> 
	2021년 03월~04월(6주차) 핵심내용 및 문제	
	<b>공인중개사 법령 및 실무</b>	

**[제1편] 공인중개사법령 제9장 벌칙**

01. 다음은 공인중개사에 대한 자격취소의 내용이다. 틀린 것은?

- ① 공인중개사법을 위반하여 징역형의 선고를 받는 것은 자격취소 사유에 해당한다.
- ② 자격이 취소된 공인중개사는 그 날로부터 7일 이내에 자격증을 반납하여야 하며, 이를 위반 시에는 100만 원 이하의 과태료처분사유이다.
- ③ 자격이 취소된 공인중개사는 그 취소된 날로부터 3년 이내에는 이 법에 의한 자격을 다시 취득하지 못한다.
- ④ 자격을 취소한 (특·광)시·도지사는 10일 이내에 국토교통부장관에 보고하고, 다른 (특·광)시·도지사에게 통보하여야 한다.
- ⑤ (특·광)시·도지사는 자격취소처분을 하기 전에는 원칙적으로 청문을 실시하여야 한다.

02. 「공인중개사법령」상 자격정지처분과 업무정지처분에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 자격정지처분의 대상은 소속공인중개사이나, 업무정지처분의 대상은 개업공인중개사이다.
- ② 자격정지처분은 자격증을 교부한 시·도지사가 하고, 업무정지처분은 등록관청이 한다.
- ③ 자격정지 기간 중에 중개업무를 수행하면 자격이 취소되나, 업무정지 기간 중에 중개업무를 수행하면 등록이 취소된다.
- ④ 업무정지처분은 법에 정한 일정기간(3년)이 경과한 때에는 이를 할 수 없으나, 자격정지처분은 그에 관한 규정이 없다.
- ⑤ 소속공인중개사의 이중소속은 자격정지 처분의 대상이 되나, 개업공인중개사의 이중소속은 업무정지처분의 대상이 된다.

03. 다음 중 중개사무소의 개설등록을 반드시 취소하여야 하는 것은 모두 몇 개인가?

- ㉠ 손해배상책임을 위한 업무보증을 설정하지 아니하고 중개업무를 개시한 개업공인중개사
  - ㉡ 법 제33조 제1항을 위반하여 금지행위를 한 개업공인중개사
  - ㉢ 이중사무소(임시시설물)을 설치하여 중개업을 하는 개업공인중개사
  - ㉣ 이중으로 중개사무소 개설등록을 한 개업공인중개사
  - ㉤ 최근 1년 이내에 2회 이상의 업무정지처분을 받고 다시 업무정지 처분의 사유가 발생한 경우
  - ㉥ 부정한 방법으로 중개사무소 개설등록을 한 개업공인중개사

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

## 04. 다음 중 과태료 처분권자 - 과태료 처분대상 - 과태료금액의 연결이 잘못된 것은?

- ① 국토교통부장관 - 운영규정을 위반한 부동산거래정보사업자 - 500만 원 이하의 과태료
- ② 시·도지사 - 500만 원 이하의 과태료 - 연수교육의무 위반자
- ③ 시·도지사 - 등록이 취소되었으나, 등록증을 반납하지 아니한 개업공인중개사 - 100만 원 이하의 과태료
- ④ 시·도지사 - 자격이 취소되었으나, 자격증을 반납하지 아니한 공인중개사 - 100만 원 이하의 과태료
- ⑤ 등록관청 - 업무보증증서를 게시하지 아니한 개업공인중개사 - 100만 원 이하의 과태료

## 05. 다음 중 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금사유에 해당되지 않는 것은?

- ① 부정한 방법으로 중개사무소 개설등록을 한 경우
- ② 중개사무소 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 하는 경우
- ③ 관련 법령에서 거래가 금지된 부동산의 분양과 관련되는 증서에 대한 매매업을 한 경우
- ④ 중개의뢰인과 직접거래를 한 경우
- ⑤ 이중으로 중개사무소를 설치한 경우

## 정답

01. ④    02. ⑤    03. ③ (ㄹ.ㅁ.ㅂ)    04. ③    05. ⑤ (1년-1천이하)

[제2편] 부동산거래신고법령 제1장 부동산거래신고제도	
부동산 거래 신고대상	① 부동산의 매매계약(토지 및 건물의 매매계약), 부동산을 취득할 수 있는 지위에 대한 매매계약(분양권, (재)분양권의 매매계약), 부동산의 공급계약(첫 분양계약) ② 매매계약(공급계약 포함)을 신고한다. (중여계약 ×, 교환계약 등 ×) (주택임대차보호법상의 일정한 주택임대차계약도 신고한다. 2021.6.1.시행) ③ 매매계약일로부터 (30일/ 60일) 이내 (중개사무소 소재 등록관청/ 부동산 소재 신고관청)에 신고하여야 한다. ④ 신고를 하지 아니한 경우? (100만원/ 500만 원) 이하 과태료에 처한다.
신고방법	① 방문신고 : 신고서 제출 + 신분증 제시. (신고대행 (가능/불가)) ② 인터넷신고 : 전자문서 + 전자인증. (신고대행 (가능/불가))
신고 의무자	① 거래당사자 직거래 시 ㉠ (공동/ 단독) 신고 원칙 : 거래신고서에 서명 (또는/ 밋) 날인을 공동으로 하여야 하며, 거래신고서 제출은 (1인이/ 공동으로) 한다. ㉡ 일방이 신고를 거부하는 경우에는 일방이 단독신고 가능하다. ㉢ 거래당사자 중의 일방이 국가나 지방자치단체인 경우에는 (국가나 지방자치단체/ 일반인)이 신고한다. ② 개업공인중개사 중개 시 ㉣ (거래당사자/ 개업공인중개사)가 신고하여야 하다. ㉤ 공동중개의 경우에는 (공동으로/ 1인) 신고하여야 한다.

신고할 사항 및 신고서 작성 (신고사항: 인.계.부.부.실제.업.조.)	① 거래당사자의 인적사항 (거래당사자가 다수인 경우에는 '주소'란에 ( )도 기재, 외국인인 경우에는 ( )과 ( )용도를 기재) ② 계약체결일, 중도금 지급일, 잔금지급일 ③ 부동산의 면적 및 종류 ('면적'은 집합건물은 (전용면적/ 공용면적)을 기재, 기타 건물은 (연면적/ 전용면적)을 기재, ④ 부동산의 소재지, 지번, 지목 ('소재'는 지번까지, 집합건물은 (동·호수/ 지번)까지, 건축물대장으로 확인하여 기재) ⑤ 실제거래가격 ('물건별 거래가격'은 2 이상의 부동산 거래인 경우, (각각/ 전체)의 부동산 가격을 기재하고, '총 실제 거래가격'은 전체 합산액을 기재한다. 공급계약과 전매계약은 부가가치세를 (제외/ 포함)한 가격을 기재하고, 그 외 현존 부동산은 부가가치세를 (제외/ 포함)한 가격을 기재한다) ⑥ 개업공인중개사의 인적사항과 등록에 관한 사항 (개업공인 중개사) ⑦ 조건이나 기한 있는 경우, 조건이나 기한 ⑧ 투기과열지구나 조정지역 내의 모든 주택과, 비규제지역에서 (3억/ 6억) 이상의 주택인 경우에는 자금조달계획과 입주계획을 추가로 신고하여야 한다.
신고필증 교부 및 가격검증	① 신고를 받은 신고관청은 신고필증을 (지체없이/ 7일 이내) 교부한다. ② (국토교통부장관/ 신고관청)은 가격검증체계를 구축·운영하여야 하고, '신고관청'은 이를 이용하여 신고 받은 가격의 적정성을 검토하여야 한다. ③ '신고관청'은 가격의 적정성 검토 결과를 관할 세무서장과 시·도지사에게 통보하여야 하고, 시·도지사는 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
신고면제 여부	① 부동산거래 전자계약시스템을 통하여 거래를 한 경우, 부동산거래신고를 (한 것으로 본다/ 별도로 하여야 한다). ② 토지거래허가를 받거나, 농지취득자격증명을 발급 받은 경우, 부동산거래신고를 (한 것으로 본다/ 별도로 하여야 한다).
주택임대차 계약신고 (2021년 6월1일 시행)	① 주택임대차보호법상의 주택임대차 계약 당사자는 대통령령으로 정하는 일정한 금액을 초과하는 주택임대차계약을 체결한 경우, 임대차계약체결일로부터 (30일/ 60일) 이내에 주택 소재지 관할 신고관청에 원칙적으로 공동으로 신고하여야 한다. ② 임대차계약 당사자 중 일방이 국가 등이 경우에는 국가 등이 신고를 하여야 한다. ③ 주민등록법상의 전입신고를 하면 주택임대차계약의 신고를 한 것으로 본다. ④ 주택임대차계약 신고를 한 후, 가격이 변경되거나 임대차계약이 해제된 경우, 변경 또는 해제가 확정된 날로부터 (30일/ 60일) 이내에 공동으로 신고하여야 한다. (일방이 국가 등이면 국가 등이 신고를 하여야 한다) ⑤ 임대차계약신고시에 임대차계약서가 제출된 경우에는 주택임대차보호법상의 확정일자를 받은 것으로 본다. ⑥ 주택임대차계약의 신고를 하지 아니하거나, 변경신고나 해제신고를 하지 아니한 경우에는 (100만원/ 500만원)이하의 과태료처분의 대상이 된다.

**정답** ③ 30일, 부동산 소재 신고관청 ④ 500만 원 // ① 가능 ② 불가 // ① ① 공동, 또는, 1인이. ② 국가나 지방자치단체 ③ ① 개업공인중개사 ④ 공동으로 // ① 지분, 국적, 매수 ③ (전용면적), (연면적) ④ 동·호수까지 ⑤ (각각) (포함), (제외) ⑥ 6억 // ① 지체없이 ② 국토교통부장관 // ① 한 것으로 본다. ② 별도로 하여야 한다. // ① 30일. ④ 30일 ⑥ 100만원.

제1장 부동산거래신고제도 [필수핵심문제]

06. 다음은 「부동산거래신고에 관한 법령」상 부동산거래신고에 대한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 주택법상의 신규 주택의 공급계약은 거래신고의 대상이 아니다.
- ② 매매계약체결일로부터 30일 이내에 해당 부동산이 소재하는 신고관청에 신고를 하여야 한다.
- ③ 개업공인중개사가 공동으로 중개를 한 경우에는 공동으로 신고를 하여야 한다.
- ④ 부동산 거래계약 신고서의 제출은 당해 거래계약을 중개한 개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사가 방문신고에 한하여 대행할 수 있다.
- ⑤ 토지거래허가구역 내에서 토지거래허가를 받더라도, 부동산거래의 신고는 별도로 하여야 한다.

07. 「부동산거래신고에 관한 법령」상 부동산거래신고에 대한 내용으로 틀린 것은?

- ① 부동산거래신고시에는 매수인 및 매도인의 인적사항을 신고하여야 한다.
- ② 거래대상 부동산의 권리이전의 내용을 신고하여야 한다.
- ③ 비규제지역에서는 6억 원 이상의 주택의 경우에는 자금조달 및 입주계획을 신고하여야 한다.
- ④ 신고관청이 요구하는 거래대금지급증명자료를 제출하지 아니한 경우에는 3천만 원 이하의 과태료 처분의 대상이 된다.
- ⑤ 부동산거래신고필증을 교부받은 경우에는 매수인은 부동산등기특별조치법상의 검인을 받은 것으로 본다.

08. 부동산거래신고에 관한 법령상 “부동산 거래계약 신고서”의 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 거래대상의 종류가 공급계약(분양) 또는 전매계약(분양권, 입주권)인 경우 물건별 거래가격 및 총 실제거래가격에 부가가치세를 포함한 금액을 적고, 그 외의 거래대상의 경우 부가가치세를 제외한 금액을 적는다.
- ② 거래당사자가 외국인인 경우 국적을 기재하여야 하며, 또한 부동산을 매수하는 경우 매수용도를 기재하여야 한다.
- ③ 계약대상 면적에는 실제 거래면적을 계산하여 적되, 건축물 면적은 집합건축물의 경우 전용면적을 기재한다.
- ④ ‘물건별 거래가격’란에는 2 이상의 부동산을 함께 거래하는 경우 각각의 부동산별 거래가격을 적는다.
- ⑤ ‘중전 부동산’란은 (신규)분양권 매매의 경우에만 작성한다.

09. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」상 주택임대차계약신고제도에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 주택임대차계약신고를 하지 않은 자에게는 500만원 이하의 과태료가 부과될 수 있다.
- ② 주택임대차계약신고는 임대차계약의 체결일로부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 하여야 한다.
- ③ 주택임대차계약의 변경신고나 해제신고는 변경 또는 해제가 확정된 날로부터 30일 이내에 신고관청에 하여야 한다.
- ④ 주택 임차인이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하는 경우 주택임대차계약의 신고를 한 것으로 본다.
- ⑤ 주택임대차계약서가 제출된 경우에 한정하여 주택임대차계약의 신고 및 변경신고의 접수를 완료한 때에는 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자를 부여한 것으로 본다.

정답

06. ① 07. ② 08. ⑤ (입주권 매매의 경우에만 기재한다) 09. ① (100만원이하 과태료)

[제2편] 부동산거래신고법령 제2장 토지거래허가제도	
토지거래허가제	<p>① 허가구역의 지정 : 허가구역이 2 이상의 (특·광)시·도에 걸치는 경우에는 (국토교통부장관/ 시·도지사)가 지정하고, 하나의 (특·광) 시·도 안의 '일부'를 지정할 때에는 원칙적으로 (국토교통부장관/ 시·도지사)가 지정한다.</p> <p>② 효력발생 : 허가구역 지정 공고일로부터 ( )일 후부터 효력이 발생한다.</p> <p>③ 허가대상 토지 : 일정한 기준면적을 초과하는 토지 (도시지역 내 : 주거 : ( )㎡ 초과, 상업 ( )㎡ 초과, 공업 ( )㎡ 초과, 녹지 ( )㎡ 초과, 도시지역 이외의 농지 : ( )㎡ 초과, 임야 : 1,000㎡ 초과 등)</p> <p>④ 허가대상 거래 : 소유권 및 ( )의 설정 및 이전에 관한 (유상/ 무상)의 계약 및 예약을 하기 전에 (시·군·구청장/ 시·도지사)의 사전허가를 받아야 한다.</p> <p>㉠ “매매계약”은 토지거래허가를 (받아야 한다/ 받을 필요없다)</p> <p>㉡ “법원경매”로 취득하는 경우에는 토지거래허가를 (받아야 한다/ 받을 필요없다)</p> <p>㉢ “무상증여”로 취득하는 경우에는 토지거래허가를 (받아야 한다/ 받을 필요없다)</p> <p>⑤ 허가처분 : 시·군·구청장은 ( )일 이내에 허가처분이나 불허가처분을 하여야 한다.</p> <p>⑥ 허가처분의 효과 : ㉠ 허가받은 토지이용의 목적대로 토지를 이용하여야 한다. (의무이용기간 : 자기의 거주용 주택용지는 ( )년, 사업시행자는 ( )년 등.) ㉡ 이용하지 아니하면, 이행명령과 이행강제금(10% 범위내) 부과.</p> <p>⑦ 불허가 처분시 : (1개월/ 2개월) 이내에 “이의제기”나, (1개월/ 2개월) 이내에 “매수청구”를 할 수 있다. 매수청구는 (공시지가/ 감정가)를 기준으로 한다.</p> <p>⑧ 선매신청 : 공익사업용 토지나 허가받은 목적대로 이용하지 않는 토지에 대하여 국가 등이 “선매신청”을 할 수 있다. 선매협의를 (공시지가/ 감정가)를 기준으로 한다.</p>
정답	<p>① 국토교통부장관, 시·도지사 ② 5일 ③ 180㎡, 200㎡, 660㎡, 100㎡, 500㎡ ④ 지상권, 유상, 시·군·구청장. ㉠ 받아야 한다. ㉡ 받을 필요없다 ㉢ 받을 필요없다. ⑤ 15일 ⑥ ㉠ 2년, 4년. ⑦ 1개월, 1개월. 공시지가 ⑧ 감정가 //</p>

10. 다음은 개업공인중개사가 「부동산거래신고 등에 관한 법령」상의 토지거래허가제도에 관하여 의뢰인에게 설명한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관이 허가구역을 지정하려면 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ② 허가구역으로 지정되고 공고되면 공고일로부터 5일 후부터 그 효력이 발생된다.
- ③ 도시지역 내의 주거지역의 경우에는 별도의 공고가 없는 경우, 기준면적인 180㎡를 초과할 때에는 허가를 받아야 한다.
- ④ 도시지역 내의 상업지역의 경우에는 별도의 공고가 없는 경우, 기준면적인 200㎡를 초과할 때에는 허가를 받아야 한다.
- ⑤ 공익사업용 토지에 대한 선매협의를 경우에는 공시지가를 기준으로 하여야 한다.

11. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」상 토지거래허가제도에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 토지거래허가구역 내의 토지를 법원경매로 취득하는 경우에는 토지거래허가를 받을 필요가 없다.
- ② 토지거래허가구역 내 토지라 하더라도 대가 없는 소유권 이전의 경우에는 허가를 받지 않고 계약을 체결할 수 있다.
- ③ 허가구역 내의 토지에 대한 매매계약 등을 체결하면서 허가를 받지 않고 계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받은 경우에는 2년 이하의 징역이나 계약체결 당시 토지가격의 100분의 30 이하의 벌금형의 대상이 된다.
- ④ 토지거래허가구역 내의 토지에 대한 계약을 체결하면서 허가를 배제하고 계약을 체결했어도 매도인은 매수인에게 대금지급의 이행을 청구할 수 있다.
- ⑤ 토지거래허가를 받은 경우, 농지법상의 농지취득자격증명은 별도로 받지 않아도 된다.

12. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」상 토지거래계약의 허가 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 국토교통부장관은 허가구역의 지정사유가 없어졌다고 인정되면 중앙도시계획위원회의 심의를 거치지 않고, 허가구역의 지정을 해제할 수 있다.
- ② 허가구역 지정·공고 내용의 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체없이 그 공고내용을 그 허가구역을 관할하는 등기소의 장에게 통지하여야 한다.
- ③ 자기의 거주용 주택용지로 이용할 목적으로 허가 받은 자는 토지취득일로부터 2년간 그 토지를 허가 받은 목적대로 이용하여야 한다.
- ④ 토지의 이용의무를 이행하지 않아 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하고, 명령을 이행하기 전에는 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.
- ⑤ 토지거래계약의 불허가처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

**정답**

10. ⑤ (감정가를 기준) 11. ④ (허가를 배제한 경우에는 확정적 무효이며, 이행을 청구할 수 없다)  
12. ① (심의를 거쳐야 한다)

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