


전국1타 메가랜드종로 ☎ 02) 2135-1806	전원합격!! 이론요약과정	담당: 김상진 
	2021년 03월~04월(5주차) 핵심내용 및 문제	
	공인중개사 법령 및 실무	

[제1편] 공인중개사법령 제6장 보수

중개보수 청구권	① 행사 : 보수지급 시기 약정이 없으면 (거래계약체결일/ 거래대금 지급이 완료된 날)에 지급하여야 한다. ② 소멸 : (개업공인중개사/ 거래당사자)의 고의 또는 과실로 인하여 거래계약이 차후에 무효 취소 해제가 된 경우에는 보수청구권이 소멸된다.
적용기준	① 동일한 중개대상물에 대하여 동일당사자 간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일기회에 이루어진 경우에는 (매매계약만을/ 모든 계약을) 거래대금으로 산정한다. ② 복합용도의 건물의 경우에는 주택의 면적이 전체면적의 () 이상으로 사용되는 경우에는 전체를 주택으로 취급하여 중개보수를 계산한다. ③ 중개사무소와 주택의 소재가 다른 경우에는 (중개사무소/ 주택)의 소재지 조례가 기준된다.

제7장 상호협력 [제1절 거래정보망]

거래정보 사업자 지정요건	① 부동산거래정보사업자로 (국토교통부장관 / 등록관청)의 사업자 지정을 받기 위해서는, 부가통신사업자로서, 국토교통부장관이 정하는 용량과 성능의 컴퓨터 설비를 구축하여야 하고, 공인중개사 ()인 이상 확보하여야 하며, 정보처리기사 ()인 이상을 확보하여야 한다. ② 회원인 개업공인중개사의 수가 전국 ()명 이상이어야 하고, 2개 이상 (특 광)시·도에서 각 30명 이상이어야 한다.
지정절차	① 요건을 구비하여 지정을 신청 ⇨ ()일 이내 지정 (지정대장에 기재, 지정서 교부) ⇨ 지정일로부터 ()월 이내 운영규정을 제정하여 승인받아야 한다. ② 지정일로부터 ()년 이내에 설치·운영해야 하고, 위반 시에는 국토교통부장관은 사업자 지정을 취소 (할 수 있다/ 하여야 한다).
지정취소 사유	① 1년 이내 설치·운영하지 아니한 경우, 부정한 방법으로 지정을 받은 경우, 운영규정에 위반한 경우, 허위정보를 공개한 경우, 사망·해산·운영불능인 경우 등 ② 사망·해산·운영불능을 이유로 지정을 취소하는 경우에는 청문을 생략한다.

[제2절 공인중개사협회]

공인중개사 협회	① 협회는 비영리 (사단법인/ 재단법인)이다. ② 임의설립주의 임의가입주의 복수협회설립 가능, 설립의 (인가 / 허가)주의를 취한다.
설립절차	① ()명 이상의 발기인이 모여서, 정관 작성(서명·날인) ⇨ ② 창립총회 ()명 이상 참석, 서울 100명 이상, 광역시·도에서 각각 20명 이상 참석, 과반수 동의) ⇨ ③ 국토교통부장관의 설립 (인가/ 허가) ⇨ ④ 주된 사무소 소재지에서 ()를 함으로써 성립한다.
(조직) 구성	① “주된 사무소”는 반드시 두어야 한다(법정상항). ② (특·광)시·도에 (지부/ 지회)를 둘 수 있다. “지부”를 설치한 때는 (특·광)시·도지사에게 설치신고를 하여야 한다.

	③ 시·군·구에 (지부/ 지회)를 둘 수 있다. “지회”를 설치한 때는 등록관청(시·군·구청장)에 설치신고를 하여야 한다.
업무	① 고유업무(품위유지, 자질향상, 중개제도의 개선업무, 윤리헌장, 공제사업, 거래정보제공에 관한 업무 등)와 ② 수탁업무(실무교육, 시험시행 등)가 있다.
지도 감독	① 협회에 대한 지도·감독을 (국토교통부장관/ 등록관청)이 할 수 있다. ② 협회의 지부 및 지회에 대한 지도·감독을 (국토교통부장관/ 시·도지사/ 등록관청)이 할 수 있다.

정답	① (거래대금 지급이 완료된 날) ② (개업공인중개사) // ① (매매계약만을) ② (1/2) ③ (중개사무소) // ① (국토교통부장관) (1인) (1인) ② (500명)// ① (30일) (3월) ② (1년) (할 수 있다) // ① (사단법인) ② (인가) // ① (300명)(600명) (인가) (설립등기) // ② (지부) ③ (지회) // ① (국토교통부장관) ② (국토교통부장관)
-----------	--

제6장 중개보수 제7장 상호협력 [필수핵심문제]

01. 공인중개사법령상 중개보수에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사가 중개보수를 받지 아니하고 중개한 경우에는 처벌의 대상이 된다.
- ② 중개보수의 지급 시기는 특별한 약정이 있더라도 거래대금 지급이 완료된 날로 하여야 한다.
- ③ 개업공인중개사는 법정중개보수 이외에는 실비명목으로도 금품을 수수하여서는 아니 된다.
- ④ 거래당사자의 고의나 과실로 거래계약이 무효·취소·해제된 경우에는 중개보수청구권은 소멸된다.
- ⑤ 주택·상가 겸용의 복합용도의 건축물에서 주택의 면적이 2분의 1 이상인 경우에는 전체를 주택의 중개에 대한 중개보수 규정을 적용한다.

02. 다음의 사례에서 개업공인중개사가 임대차계약을 중개하고 중개의뢰인들로부터 받을 수 있는 중개보수의 최고한도액의 총액은?

* ‘건축법’ 시행령 별표 1에 따른 주거용 오피스텔로서 주거전용면적이 80 m² 이며, 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖추었다.
* 임차보증금 : 3천만원 * 분기별 60만원 (월차임 : 20만원) * 계약기간 : 2년

- ① 15만2천원 ② 20만원 ③ 30만4천원 ④ 40만원 ⑤ 45만원

03. Y시에 중개사무소를 둔 개업공인중개사 A의 중개로 매도인(甲)과 매수인(乙)간에 X주택을 3억 원에 매매하는 계약을 체결하고, 동시에 매수인 (乙)이 매도인인 임차인(甲)에게 X주택을 보증금 3천만 원, 월차임 20만 원에 임대하는 계약을 체결하였다. A가 乙에게 받을 수 있는 중개보수의 최고액은? (단, 매매·교환은 2억 원이상 6억 원 미만은 상한요율이 0.4 % 로 하고, 임대차 등은 5천만 원 미만은 상한요율이 0.5% (한도액 18만원), 5천만 원 이상 1억원 미만은 0.4 % (한도액 30만원)으로 한다)

- ① 18만 원 ② 20만 원 ③ 120만 원 ④ 138만 원 ⑤ 140만 원

04. 다음은 「공인중개사법령」상 부동산거래정보망에 관한 설명이다. 옳은 것은?

- ① 부동산거래정보망이란 개업공인중개사와 중개의뢰인 상호 간에 거래정보 교환 체계를 말한다.
- ② 거래정보사업자로 지정받기 위해서는 부가통신사업자일 필요는 없다.
- ③ 시·도지사는 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.
- ④ 거래정보사업자가 운영규정의 변경승인을 얻지 아니하고 부동산거래정보망을 변경 운영한 때에는 500만 원 이하의 과태료처분을 받을 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사가 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 허위로 공개한 경우에는 100만 원 이하의 과태료 처분의 대상이 된다.

05. 「공인중개사법령」상 부동산거래정보사업자의 지정 및 정보망이용에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 부동산거래정보사업자로 지정받으려는 자는 개업공인중개사 1명 이상과 정보처리기사 1명 이상을 확보하여야 한다.
- ② 거래정보사업자로 지정을 받으려면 그 부동산거래정보망의 가입·이용신청을 한 개업공인중개사가 전국에서 500명 이상 (2개 이상의 시·도에서 각각 30명 이상)이어야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 지정신청을 받으면 3개월 이내에 거래정보사업자 지정을 할 수 있다.
- ④ 법인인 개업공인중개사도 일정한 요건을 갖추면 거래정보사업자로 지정받을 수 있다.
- ⑤ 부동산거래정보사업자가 개업공인중개사로부터 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개한 경우 국토교통부장관은 그 사업자 지정을 취소하여야 한다.

06. 다음은 공인중개사협회에 관한 설명이다. 틀린 것은?

- ① 협회는 회원 600인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 서명·날인 한 후, 창립총회의 의결을 거쳐서 성립한다.
- ② 협회는 정관이 정하는 바에 따라 특별시·광역시·도에 지부를, 시·군·구에 지회를 둘 수 있다.
- ③ 협회는 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 할 수 있다.
- ④ 협회는 공제사업에 관한 사항을 심의하고 그 업무집행을 감독하기 위하여 협회에 공제운영위원회를 둔다.
- ⑤ 협회는 법인으로 한다.

정답

01. ⑤ 02. ④ 03. ③ 04. ④ 05. ② 06. ①

제8장 보칙 제9장 벌칙

행정수수료 (지방자치 조례)	① 공인중개사 시험에 응시하고자 신청 (원칙: 시·도 조례, 예외: 국장이 결정, 위탁받은자) ② 자격증 () 신청 (시·도 조례) ③ 중개사무소 개설 등록 신청 (시·군·자치구 조례) ④ 등록증 () 신청 (시·군·자치구 조례) ⑤ 분사무소 설치신고 (주된 사무소 소재지 관할 시·군·자치구 조례) ⑥ 신고확인서(신고필증) () 신청 (주된 사무소 소재지 관할 시·군·자치구 조례)
-----------------------	--

포상금 신고대상	<부.양.무.양.아.거.거> ① <부> 부정한 방법으로 등록을 한 자 (절등취+(3-3)) ② <양> 등록증 양도·대여하거나 받은 자 (절등취+(1-1)) ③ <무> 무등록 중개업자 (3-3) ④ <양> 자격증 양도·대여하거나 받은 자 (자격취소+(1-1)) ⑤ <아> 개업공인중개사가 아닌 자가 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자 (1-1) ⑥ <거> 법 제33조 제1항의 “개업공인중개사 등”의 거래질서교란행위 (시세조작, 카르텔) (상등취+(3-3)) ⑦ <거> 법 제33조 제2항의 “누구든지” 거래질서교란행위 (특정 개업공인중개사를 배제. 특정 개업공인중개사에만 의뢰·특정 가격 이하로 의뢰 금지·정당한 광고 방해·허위광 고를 유도하는 행위) (3-3)
포상금 지급요건	① ()이나 수사기관 또는 부동산거래신고센터에 신고·고발한 자에게 지급한다. ② 검사가 () 하거나 ()를 한 경우에 한하여 지급한다. ③ (국토교통부장관/ 시·도지사/ 등록관청/ 수사기관)이 지급한다. ④ 포상금액은 1건당 (30만원 / 50만 원)으로 하며, 국고에서 ()% 범위 내에서 보조 가 가능하다 ⑤ 2인 이상이 공동신고를 한 경우에는 배분방법의 합의가 없으면, 균등하게 배분하여 지 급하며, 2건 이상이 신고된 경우에는 (최초로 신고한 자에게/ 모두 균등하게) 지급한다.
행정처분의 주요사항	① 자격증 교부한 시·도지사와 중개사무소 관할 시·도지사가 서로 다른 경우에는 (자격증 교부한/ 중개사무소 관할) 시·도지사가 자격취소와 자격정지 처분을 한다. ② 자격취소 처분을 한 시·도지사는 이를 ()일 이내에 국토교통부장관에게 보고하고, 다른 시·도지사에게 통보하여야 한다. ③ 자격이 취소되면 자격증을 (7일/ 10일) 이내에 반납하여야 하고, 등록이 취소되면 등록 증을 (7일/ 10일) 이내에 반납하여야 한다. 위반시 모두 (100만 원/ 500만 원)이하의 과태료처분사유에 해당된다. ④ 업무정지처분은 사유발생일로부터 ()년이 경과 되면, 업무정지처분을 할 수 없다.
정답	②④⑥ 재교부// ① 등록관청 ② 공소제기, 기소유예 ③ 등록관청 ④ 50만 원, 50% ⑤ 최초로 신고한 자에게 // ① 자격증 교부한 ② 5일 ③ 7일, 7일, 100만원 ④ 3년 //

[제1편] 공인중개사법령 제8장 보칙 제9장 벌칙 [필수핵심문제]

07. 「공인중개사법령」상 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 하는 자
 는 모두 몇 명인가?

- ㉠ 중개사무소 휴업신고를 하는 자
 ㉡ 중개사무소 폐업신고를 하려는 자
 ㉢ 공인중개사 자격증을 처음으로 교부 받는 자
 ㉣ 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자
 ㉤ 분사무소 설치 신고확인서(신고필증)의 재교부를 신청하는 자
 ㉥ 고용신고를 하려는 자

- ① 1명 ② 2명 ③ 3명 ④ 4명 ⑤ 5명

08. 다음은 공인중개사법령상 포상금제도에 관한 내용이다. 틀린 것은?

- ① 법 제33조의 금지행위의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 자를 신고 고발한 자에게 포상금을 지급할 수 있다.
- ② 포상금은 행정기관에 의하여 발각되기 전에 신고 또는 고발한 자에게 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.
- ③ 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 최초로 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급한다.
- ④ 등록관청은 포상금의 지급결정일로부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
- ⑤ 포상금은 1건당 50만 원으로 한다.

09. 공인중개사법령상 甲과 乙이 받을 수 있는 포상금의 최대 금액은?

- ㉠ 甲은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록 한 A와 B를 각각 고발하였으며, 검사는 A를 공소제기 하였고, B를 무혐의처분 하였다.
- ㉡ 乙은 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록 한 C를 신고하였으며, C는 형사재판에서 무죄판결을 받았다.
- ㉢ 甲과 乙은 포상금 배분에 관한 합의를 6:4로 하고, 중개사무소 등록증을 대여한 D를 공동으로 고발하여 D는 기소유예의 처분을 받았다.
- ㉣ 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 하는 E를 乙이 신고한 이후에 甲도 E를 신고하였고, E는 형사재판에서 유죄판결을 받았다.
- ㉤ A, B, C, D, E는 甲 또는 乙의 위 신고·고발 전에 행정기관에 의해 발각되지 않았다.

- ① 甲: 80만원, 乙: 20만원
- ② 甲: 80만원, 乙: 120만원
- ③ 甲: 100만원, 乙: 70만원
- ④ 甲: 30만원, 乙: 70만원
- ⑤ 甲: 130만원, 乙: 120만원

10. 다음 중 공인중개사법령상 규정된 내용과 관련한 행정관청의 연결이 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사에 대한 행정처분(등록취소·업무정지) - 등록관청
- ② 거래정보사업자에 대한 지정 및 지정취소 - 국토교통부장관
- ③ 공인중개사협회의 지회 설치신고 - 시·도지사
- ④ 소속공인중개사에 대한 자격정지 - 자격증을 교부한 시·도지사
- ⑤ 공인중개사에 대한 자격취소 - 자격증 교부한 시·도지사

정답

07. ② (㉠㉡) 08. ① 09. ② (㉠.甲 50만원. ㉡.乙 50만원. ㉢.甲 30만원, 乙 20만원. ㉣.乙 50만원) 10. ③ (지회신고는 등록관청)

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