

공인중개사법령 및 중개실무	중개대상물확인·설명서 작성실무 ~ 부동산실권리자명의 등기에 관한 법	강사 : 한병용
		과정 : 심화이론(9회차)

《공지사항》

□ 분묘기지권 관련 판례 변경 -----

종전 : 시효에 의해 분묘기지권을 취득한 자는 토지 소유자에게 지료를 지급할 의무가 없다 (무상).

변경 : 시효에 의해 분묘기지권을 취득한 자는 토지 소유자에게 지료를 지급하여야 한다 (유상). 이 경우 토지 소유자는 지료를 청구한 날부터 지료를 받을 수 있다.

수정하세요 : 기본서 488쪽(10) 지료의 지급여부 및 기본서 504쪽 문제 01번 지문④
필기노트 55쪽 2. 취득사유 ②,
합격예약특강 자료 23쪽 (3) 성립사유 박스 ②

□ 【문제1】 ~ 【문제7】까지는 8회차 문제 【문제9】 ~ 【문제15】와 동일합니다.

【문제1】 공인중개사법령상 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서[I] 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사 기본 확인사항은 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 한다.
- ② 권리관계의 등기부 기재사항은 등기사항증명서를 확인하여 적는다.
- ③ 권리관계의 "민간임대 등록여부"는 대상물건이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 민간임대주택인지 여부를 같은 법 제60조에 따른 임대주택정보체계에 접속하여 확인하거나 임차인에게 확인하여 표시한다.
- ④ “내부·외부 시설물의 상태 (건축물)“란의 소방시설로서 단독경보형감지기 유무는 아파트를 제외한 주택의 경우만 작성한다.
- ⑤ 중개보수 및 산출내역“란에는 중개보수 및 실비의 금액 외에 지급시기를 기재해야 한다.

【문제2】 공인중개사법령상 주거용 건축물의 중개대상물확인·설명서[I] 작성방법에 관한 설명으로 옳은 것은?(제25회)

- ① 권리관계의 ‘등기부기재사항’은 개업공인중개사 기본 확인사항으로, ‘실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’은 개업공인중개사 세부 확인사항으로 구분하여 기재한다.
- ② ‘건폐율 상한 및 용적률 상한’은 개업공인중개사 기본 확인사항으로 토지이용계획확인서의 내용을 확인하여 적는다.
- ③ ‘거래예정금액’은 개업공인중개사 세부 확인사항으로 중개가 완성된 때의 거래금액을 기재한다.
- ④ ‘취득시 부담할 조세의 종류 및 세율’은 중개대상물 유형별 모든 서식에 공통적으로 기재할 사항으로 임대차의 경우에도 기재해야 한다.
- ⑤ 중개보수는 법령으로 정한 요율 한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 협의하여 결정하며, 중개보수에는 부가가치세가 포함된 것으로 본다.

【문제3】 공인중개사법령상 비주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서[Ⅱ] 작성방법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 건축물의 내진설계 적용 여부와 내진능력은 건축물대장등본을 확인하여 개업공인중개사 세부 확인사항에 기재한다.
- ② 비선호시설, 입지조건 및 관리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 개업공인중개사 기본확인사항에 기재한다.
- ③ 매매의 경우 “도시계획시설”, “지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획”은 개업공인중개사가 확인하여 개업공인중개사 세부 확인사항에 기재한다.
- ④ 내부·외부 시설물의 상태의 소방에는 단독경보형 감지기의 유무 및 그 수량의 개수를 표시해야 한다.
- ⑤ “계약갱신요구권 행사여부”는 대상물건이 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받는 임차인이 있는 경우 매도인(임대인)으로부터 계약갱신요구권 행사 여부에 관한 사항을 확인할 수 있는 서류를 받으면 “확인”에 √로 표시하여 해당 서류를 첨부하고, 서류를 받지 못한 경우 “미확인”에 √로 표시하여 개업공인중개사 기본 확인사항에 표시한다.

【문제4】 공인중개사법령상 비주거용 건축물 중개대상물확인·설명서 작성 시 개업공인중개사 세부 확인사항이 아닌 것은?(제25회)

- ① 벽면의 균열 유무
- ② 승강기의 유무
- ③ 주차장의 유무
- ④ 비상벨의 유무
- ⑤ 가스(취사용)의 공급방식

【문제5】 공인중개사법령상 개업공인중개사가 비주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서[Ⅱ]를 작성하는 방법에 관한 설명으로 틀린 것은? (제26회)

- ① ‘대상물건의 표시’는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적는다.
- ② ‘권리관계’의 “등기부기재사항”은 등기사항증명서를 확인하여 적는다.
- ③ “건폐율 상한 및 용적률 상한”은 시·군의 조례에 따라 적는다.
- ④ “중개보수”는 실제거래금액을 기준을 계산하고, 협의가 없는 경우 부가가치세는 포함된 것으로 본다.
- ⑤ 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사 포함)는 모두 서명 및 날인해야 한다.

【문제6】 공인중개사법령상 토지 매매의 경우 중개대상물 확인·설명서[Ⅲ] 서식의 ‘개업공인중개사 기본 확인사항’에 해당하지 않는 것은? (제26회)

- ① 입지조건
- ② 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항
- ③ 거래예정금액
- ④ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율
- ⑤ 비선호시설(1km 이내)

【문제7】 공인중개사법령상 개업공인중개사가 확인·설명하여야 할 사항 중 중개대상물 확인 설명서 [Ⅰ](주거용 건축물), [Ⅱ](비주거용 건축물), [Ⅲ](토지), [Ⅵ](임목·광업채단·공장채단) 서식에 공통적으로 기재되어 있는 것이 아닌 것은?

- ① 대상물건의 표시
- ② 권리관계(등기부 기재사항)
- ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항
- ④ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항
- ⑤ 중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역

【문제8】 부동산의 셀링포인트(Selling Point)에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 부동산이 가지고 있는 여러 가지 특징 중 고객인 거래당사자 모두의 욕구를 충족시켜줄 수 있는 특징을 말한다.
- ② 셀링포인트는 건축물의 건축공법·자재·구조등 법률적측면의 셀링포인트, 가격 및 임료에 관한 경제적측면의 셀링포인트, 공법상 규제의 완화 및 권리의 진정성 등 기술적측면의 셀링포인트등 다양성을 갖고 있으나 각각의 셀링포인트는 유동성, 상대성이 있다.
- ③ 셀링포인트를 중개의뢰인이 스스로 지각할 수 있도록 간접적으로 제시하는 방안이 더 바람직한 경우가 있다.
- ④ 가급적 많은 셀링포인트를 제시하여야 중개의뢰인의 매수의사 결정에 결정적으로 작용할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사가 법률적 측면의 셀링포인트를 잘못 설명한 경우 개업공인중개사는 무한책임을 진다.

【문제9】 개업공인중개사의 중개로 매도인 甲의 토지가 乙에게 매매되어 매매계약서의 검인을 받고자 하는 경우 부동산의 검인제도와 관련된 내용 중 틀린 것은?

- ① 乙은 검인신청을 하기 위해 시장등에게 계약서의 원본과 그 사본 2통을 제출하였고, 시장등은 계약내용의 실질적 심사를 하지 않고 매매계약서의 필수기재사항의 기재 여부만 확인하고 계약서에 검인을 날인하여 교부하였다.
- ② 乙은 소유권이전청구권을 보전하기 위해서 가등기를 하려면 계약서에 검인을 받아야 한다.
- ③ 계약서를 작성한 개업공인중개사도 검인을 신청할 수 있다.
- ④ 乙이 매수한 토지를 담보로 저당권을 설정하기 위해서는 저당권설정계약서에 검인을 받지 않아도 된다.
- ⑤ 乙은 반대급부의 이행이 완료된 날로부터 60일 이내에 소유권이전등기신청을 하여야 한다.

[문제10] 개업공인중개사 甲이 X부동산의 매매계약을 중개하고 계약서를 작성·교부하였다. 다음의 내용 중 옳은 것은?

- ① 甲이 「부동산거래신고등에 관한 법령」상 X부동산의 부동산거래계약신고필증을 발급받은 때에는 매수인은 「부동산등기 특별조치법」상 검인을 받은 것으로 본다.
- ② X가 아파트인 경우 계약당사자는 계약체결일부터 30일 이내에 공동으로 아파트 소재지 관할 시장·군수 또는 구청장에게 부동산거래계약의 신고를 해야 한다.
- ③ X의 실제거래가격이 2억원인 「주택법」상 조정대상지역의 주택인 경우 매수인은 계약체결일부터 30일 이내에 자금조달계획 및 입주계획서를 甲에게 제공해야 한다.
- ④ X가 농지이고 면적이 1천㎡가 넘는 경우라도 「농지법」상 농지취득자격증명의 발급 없이 주말·체험영농용으로 취득할 수 있는 경우가 있다.
- ⑤ X가 농지인 경우, 매수인이 X농지를 주말농장용 농지로 구입하였으나 주말영농에 이용하지 못하게 된 경우 그 즉시 처분해야 한다.

[문제11] 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법령상 등기명의신탁에 관한 개업공인중개사의 설명 중 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 배우자 명의로 부동산에 관한 물권을 등기한 경우 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않아도 명의신탁 및 그 등기는 무효이다.
- ② 명의신탁자가 부동산을 매수하여 친구인 명의수탁자 명의로 이전등기를 한 경우, 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않으면 명의신탁 및 그 등기는 유효하다.
- ③ 명의수탁자의 점유는 권원의 객관적 성질상 자주점유에 해당하므로, 명의수탁자 또는 그 상속인은 소유권을 시효취득할 수 있다.
- ④ 명의수탁자로부터 신탁재산을 매수한 제3자가 명의수탁자의 배임행위에 적극적으로 가담한 경우, 대외적으로 명의수탁자와 제3자 사이의 매매계약은 효력이 있다.
- ⑤ 2자간 등기명의신탁이건 3자간 등기명의신탁이건 명의수탁자가 신탁재산을 제3자에게 처분한 행위는 명의신탁자에 대하여 횡령죄가 적용되지 않는다.

[문제12] 개업공인중개사가 중개행위를 하면서 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법령에 대하여 설명한 내용으로 옳은 것은?(제25회)

- ① 위법한 명의신탁약정에 따라 수탁자명의로 등기한 명의신탁자는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다.
- ② 무효인 명의신탁약정에 따라 수탁자명의로 등기한 명의신탁자에게 해당 부동산 가액의 100분의 30에 해당하는 확정금액의 과징금을 부과한다.
- ③ 위법한 명의신탁의 신탁자라도 이미 실명등기를 하였을 경우에는 과징금을 부과하지 않는다.
- ④ 명의신탁을 이유로 과징금을 부과받은 자에게 과징금 부과일부터 부동산평가액의 100분의 20에 해당하는 금액을 매년 이행강제금으로 부과한다.
- ⑤ 종교단체의 명의로 그 산하조직이 보유한 부동산에 관한 물권을 등기한 경우, 그 등기는 언제나 무효이다.

□ 정답

1.③ 2.① 3.⑤ 4.③ 5.④ 6.② 7.③ 8.③ 9.② 10.① 11.⑤ 12.①