

32회 공인중개사 시험대비 기본이론과정 핵심정리 (1주차)



중개사법령 및 중개실무

한병용 교수

□ 2020년 제31회 시험 적중률(최종105문제 족집게특강) — 적중률 95%

제31회(A형) 문제	최종족집게 105문제	제31회(A형) 문제	최종족집게 105문제
1번	37번	21번	51번
2번	10번	22번	66번
3번	12, 14번	23번	33번
4번	3번	24번	64번
5번	6번	25번	65번
6번	16번	26번	79번
7번	20번	27번	74번
8번	20, 25, 28번	28번	75번
9번	27번	29번	61번
10번	22, 26번	30번	17번
11번	22, 24번	31번	93번
12번	적중못함	32번	99, 100번
13번	25번	33번	94번
14번	28번	34번	적중못함
15번	39번	35번	71번
16번	41, 42번	36번	103번
17번	18번	37번	104, 105번
18번	44, 45번	38번	88번
19번	34번	39번	45번
20번	33번	40번	69번

□ 기본이론강의(제1강) 핵심 내용 정리

1. 공인중개사법의 목적

이 법은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고하고 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지 함을 목적으로 한다.

2. 용어의 정의

(1) 중개 : 중개대상물(토, 건, 입, 공, 광)에 대하여 거래당사자간의 매매 · 교환 · 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위(거래계약체결을 의미함)를 알선하는 것

I 물권(物權)

- ① 소유권○
- ② 지상권○ vs 법정지상권(성립 ×, 이전○)
- ③ 지역권○
- ④ 전세권○
- ⑤ 유치권○ vs 유치권(성립 ×, 이전○)
- ⑥ 질권 ×
- ⑦ 저당권○ vs 법정저당권(성립 ×, 이전○)
- ⑧ 점유권 ×

II 채권(債權)

- ① 임차권○ ② 환매권○

(2) **중개업** : 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 하는 행하는 것

□ 중개 vs 중개업

구분	중개	중개업
알선의 대상물	중개대상물(토지, 건축물, 임목, 공장재단, 광업재단)일 것	
알선 횟수	1회성	계속적 · 반복적
보수지급여부	관계 없다.	받아야 한다.
할 수 있는 자	누구나 가능(사인도 가능)	개업공인중개사만 가능
처벌 여부	무등록 중개를 한 자 : 처벌 ×	무등록중개업자 : 처벌3년/3천(의뢰인:처벌 ×)
무등록자와 의뢰인	<u>유효</u> (사회상당성 범위 안에서)	<u>전부 무효</u>
간의 보수약정	보수 청구할 수 <u>있다</u>	보수 청구할 수 <u>없다</u>

(3) **개업공인중개사**(개공으로 약칭) : 중개사무소 개설등록을 한 자

- ① **법인인** **개업공인중개사**
- ② **공인중개사인** **개업공인중개사**
- ③ **부칙** 제6조제2항에 규정된 **개업공인중개사**(=중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자)

(4) **공인중개사** : 이 법(외국법 ×)에 의하여 공인중개사자격을 취득한 자

(5) **소속공인중개사** : 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 **수행**하거나 개업공인중개사의 중개업무를 **보조**하는 자

(6) **중개보조원** : 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 **보조**하는 자

3. **중개대상물** = 개업공인중개사만 중개업을 할 수 있는 물건

- ① **토지**
- ② **건축물**(분양권 포함, 대토권 × 권리금 ×) **그 밖의 토지의 정착물**(명인방법을 갖춘 수목의 집단)
- ③ **임목** = 소유권보존등기가 된 수목의 집단 ④ **공장재단** ⑤ **광업재단**

4. **공인중개사제도**

(1) **시험시행기관의 장**

- ① 원칙 : 시 · 도지사 ② 예외 : 국토교통부장관(이하 장관이라 함)

(2) **공인중개사가 될 수 없는 자**

- ① 자격취소처분 받은 자(3년)
- ② 시험의 무효처분 받은 자(5년)

(3) **시험공고** : 개략적인 예정공고(매년 2월 말일까지), 세부확정공고(시험시행일 90일 전까지)

(4) **자격증 교부 및 자격취소처분권자** : 시 · 도지사가 교부, 자격증 교부한 시 · 도지사가 취소처분

5. **공인중개사 정책심의위원회**(심의위원회로 약칭) - 다음의 사항을 심의할 목적으로 둘 수 있음

- ① 공인중개사시험등 자격취득
 - ② 중개보수 변경
 - ③ 중개업 육성
 - ④ 손해배상책임의 보장등을 심의하기 위해 국토교통부에 둘 수 있음
- 심의한 사항 중 ①에 관한 사항은 시 · 도지사는 따라야 함