

공인중개사법령 및 중개실무	심화이론 확인문제 (01장 총칙, 02장 공인중개사제도)	강사 : 한병용 과정 : 심화이론(1주차)
-------------------	------------------------------------	----------------------------

□ 용어의 정의

[문제1] 공인중개사법령상 용어와 관련된 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

<p>ㄱ. “중개업”이라 함은 이 법 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.</p> <p>ㄴ. “중개”라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.</p> <p>ㄷ. 우연한 기회에 단 1회 건축물의 임대차계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로도 중개를 업으로 한 것이라고 볼 수 있다.</p> <p>ㄹ. 소속공인중개사에는 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사인 자가 포함된다.</p> <p>ㅁ. 공인중개사로서 개업공인중개사인 법인에 고용되어 그의 중개업무를 보조하는 자는 소속 공인중개사가 아니다.</p>
--

- ① ㄷ ② ㄹ ③ ㄹ, ㅁ ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ, ㅁ

[문제2] 공인중개사법상 용어의 정의에 관한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 중개대상 권리에는 저당권등 모든 담보물권이 포함된다.
- ② 중개사무소의 개설등록을 하지 않은 자가 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 한 것은 중개업에 해당하지 아니한다.
- ③ 개업공인중개사인 법인의 임원으로서 공인중개사가 아닌 자는 소속공인중개사에 해당한다.
- ④ 개업공인중개사의 중개행위는 상법상 상행위에 해당한다.
- ⑤ 중개행위는 재산상의 법률행위이다.

[문제3] 공인중개사법에서 사용하는 용어의 정의에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 공인중개사자격을 취득한 후 중개사무소의 개설등록을 하지 않은 자는 개업공인중개사로 볼 수 없다.
- ② 개업공인중개사란 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 공인중개사만을 말한다.
- ③ 금전소비대차에 부수하여 저당권설정에 관한 행위의 알선을 업으로 한 경우, 이는 중개업에 해당하지 아니한다.
- ④ 중개보조원은 공인중개사로서 개업공인중개사에 소속되어 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자이다.
- ⑤ 개업공인중개사의 행위가 중개행위에 해당하는지 여부는 개업공인중개사가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선, 중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 개업공인중개사의 주관적인 의사에 의하여 결정한다.

□ 중개대상물

[문제4] 공인중개사법령상 중개대상에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)
(제26회)

- ① 중개대상물인 ‘건축물’에는 기존의 건축물뿐만 아니라 장차 건축될 특정의 건물도 포함될 수 있다.
- ② 공용폐지가 되지 아니 한 행정재산인 토지는 중개대상물에 해당하지 않는다.
- ③ 「입목에 관한 법률」에 따라 등기된 입목은 중개대상물에 해당한다.
- ④ 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주자 택지를 공급받을 지위인 대토권은 중개대상물에 해당하지 않는다.
- ⑤ “중개”의 정의에서 말하는 ‘그 밖의 권리’에 저당권은 포함되지 않는다.

[문제5] 공인중개사법령상 중개대상물로 볼 수 있는 것으로 묶은 것은?

- ㄱ. 분양계약이 체결되어 동·호수가 특정된 분양권
- ㄴ. 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주자택지를 공급받을 지위인 대토권
- ㄷ. 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치
- ㄹ. 콘크리트 지반 위에 쉽게 분리·철거가 가능한 볼트조립방식으로 철제 파이프 기둥을 세우고 지붕을 덮은 다음 3면에 천막을 설치한 세차장구조물

- ① ㄱ ② ㄱ, ㄴ ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

□ 공인중개사 정책심의위원회 및 공인중개사제도

[문제6] 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회(심의위원회)에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 공인중개사의 업무 중 부동산 중개업의 육성에 관한 사항을 심의하기 위하여 시·도에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다.
- ② 위원장은 국토교통부장관이 되고, 위원은 국토교통부장관이 임명·위촉한다.
- ③ 위원의 사임 등으로 새로 위촉된 위원의 임기는 2년으로 한다.
- ④ 심의위원회의 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자에 해당하는 경우에는 그 위원은 심의위원회의 심의·의결에서 제척된다.
- ⑤ 심의위원회에서 심의한 모든 사항에 관하여 시·도지사는 이에 따라야 한다.

[문제7] 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회에 관한 설명으로 틀린 것은?(제27회)

- ① 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.
- ② 심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- ③ 심의위원회에서 중개보수 변경에 관한 사항을 심의한 경우 시·도지사는 이에 따라야 한다.
- ④ 심의위원회 위원이 해당 안건에 대하여 연구, 용역 또는 감정을 한 경우 심의위원회의 심의·의결에서 제척된다.
- ⑤ 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

[문제8] 공인중개사법령상 공인중개사시험, 공인중개사자격증에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 원칙적인 시험시행기관의 장은 국토교통부장관이다.
- ② 금고 이상형의 집행유예를 받고 그 유예기간중에 있는 자는 공인중개사가 될 수 없다.
- ③ 공인중개사자격이 취소된 자는 5년간 공인중개사가 될 수 없고, 시험시행기관장은 시험에서 부정 한 행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있는 날부터 3년간 시험응시 자격을 정지한다.
- ④ 국토교통부장관은 공인중개사자격시험 합격자의 결정 공고일부터 1개월 이내에 시험합격자에게 공인중개사자격증을 교부하여야 한다.
- ⑤ 시험시행기관장은 공인중개사시험을 시행하려는 때에는 예정 시험일시·시험방법 등 시험시행에 관한 개략적인 사항을 매년 2월 말일까지 일간신문, 관보, 방송 중 하나 이상에 공고하고, 인터넷 홈페이지 등에도 이를 공고해야 한다.

[문제9] 공인중개사법령상 공인중개사 자격·자격증, 중개사무소 등록증에 관한 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)(제26회)

- ① 자격증 대여행위는 유·무상을 불문하고 허용되지 않는다.
- ② 자격을 취득하지 않은 자가 자신의 명함에 '부동산뉴스(중개사무소의 상호임)대표'라는 명칭을 기재하여 사용한 것은 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다.
- ③ 공인중개사가 자기 명의로 개설등록을 마친 후 무자격자에게 중개사무소의 경영에 관여하게 하고 이익을 분배하였더라도 그 무자격자에게 부동산거래 중개행위를 하도록 한 것이 아니라면 등록증 대여행위에 해당하지 않는다.
- ④ 개업공인중개사가 등록증을 타인에게 대여한 경우 공인중개사 자격의 취소사유가 된다.
- ⑤ 자격증이나 등록증을 타인에게 대여한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

[문제10] 공인중개사법령상 공인중개사에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니된다.
- ㄴ. 누구든지 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용하여서는 아니된다.
- ㄷ. 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.
- ㄹ. 공인중개사가 공인중개사자격증을 타인에게 대여한 경우 중개사무소개설등록 취소사유가 된다.
- ㅁ. 공인중개사가 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우(그 자격정지기간 중에 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 법인인 개업공인중개사의 사원·임원이 되는 경우를 포함한다)에는 시·도지사는 그 자격을 취소하여야 한다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄷ, ㅁ ③ ㄱ, ㄴ, ㄷ ④ ㄴ, ㄷ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㅁ

□ 정답 -----

1. ② 2. ④ 3. ① 4. ⑤ 5. ① 6. ④ 7. ③ 8. ⑤ 9. ④ 10. ⑤