

공인중개사법령 및 중개실무	심화이론 확인문제 (04. 중개계약, 05. 개업공인중개사의 의무)	강사 : 한병용
		과정 : 심화이론 (4회차)

□ 중개계약

[문제1] 공인중개사법령상 일반중개계약서와 전속중개계약서에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 일반중개계약서, 전속중개계약서 서식은 모두 별지서식(표준서식)으로 정해져 있다.
- ② 일반중개계약이든 전속중개계약이든 중개계약이 체결된 경우 모두 법정 서식을 사용해야 한다.
- ③ 일반중개계약서의 보존기간에 관한 규정은 없다.
- ④ 일반중개계약서 서식에는 중개의뢰인의 권리·의무사항이 기술되어 있다.
- ⑤ 일반중개계약서와 전속중개계약서 서식상의 개업공인중개사의 손해배상책임에 관한 기술 내용은 동일하다.

[문제2] 공인중개사법령상 중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은?(제25회)

- ① 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때, 중개의뢰인이 당해 중개대상물에 관한 정보의 비공개를 요청한 경우에는 부동산거래정보망과 일간신문에 이를 공개해서는 아니 된다.
- ② 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물의 정보를 공개할 경우, 권리자의 주소·성명을 공개해야 한다.
- ③ 당사자 간에 다른 약정이 없는 한 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다.
- ④ 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 거래예정가격을 기재한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 당해 계약서를 3년간 보존해야 한다.

[문제3] 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 틀린 것은? (제26회)

- ① 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 전속중개계약체결 후 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다.
- ② 전속중개계약의 유효기간은 당사자간 다른 약정이 없는 경우 3개월로 한다.
- ③ 개업공인중개사가 전속중개계약을 체결한 때에는 그 계약서를 5년 동안 보존해야 한다.
- ④ 개업공인중개사는 중개의뢰인이 비공개를 요청한 경우 중개대상물에 관한 정보를 공개해서는 아니된다.
- ⑤ 전속중개계약에 정하지 않은 사항에 대하여는 중개의뢰인과 개업공인중개사가 합의하여 별도로 정할 수 있다.

[문제4] 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 공인중개사법령상 공개해야 할 중개대상물에 대한 정보에 해당하는 것을 모두 고른 것은? (중개의뢰인이 비공개를 요청하지 않은 경우임) (제26회)

- ㄱ. 벽면 및 도배의 상태
- ㄴ. 중개대상물의 권리관계에 관한사항 중에서 권리자의 주소·성명등 인적 사항에 관한정보
- ㄷ. 도로 및 대중교통수단과의 연계성
- ㄹ. 오수·폐수·쓰레기 처리시설 등의 상태

- ① \neg , \sqcup
② \neg , \sqcap
③ \sqcup , \sqcap
④ \neg , \sqcup , \sqcap
⑤ \neg , \sqcup , \sqcap , \sqcap

[문제5] 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(제27회)

- ㄱ. 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 중개대상물을 중개하도록 하는 계약이 전속중개계약이다.
- ㄴ. 당사자간에 기간의 약정이 없으면 전속중개계약의 유효기간은 6개월로 한다.
- ㄷ. 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 전속중개계약 체결 후 2주일에 1회 이상 중개업무 처리상황을 문서로 통지해야 한다.
- ㄹ. 전속중개계약의 유효기간 내에 다른 개업공인중개사에게 해당 중개대상물의 중개를 의뢰하여 거래한 중개의뢰인은 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사에게 위약금 지불의무를 진다.

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

[문제6] 공인중개사법령상 전속중개계약에 관한 설명한 것 중 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사는 각 권리자의 주소, 성명 등 인적사항에 관한 정보를 공개해야 한다.
- ② 개업공인중개사는 전속중개계약서에 중개의뢰금액을 기재해야 한다.
- ③ 임대에 관한 중개를 의뢰받은 개업공인중개사는 공시지가를 공개해야 한다.
- ④ 등록관청은 중개의뢰인의 비공개 요청이 있음에도 중개대상물에 관한 정보를 공개한 개업공인중개사의 등록을 취소하여야 한다.
- ⑤ 중개의뢰인이 유효기간 내에 스스로 발견한 상대방과 거래를 한 때에는 개업공인중개사에게 중개보수의 50%를 지불해야 한다.

□ 부동산거래정보망

[문제7] 공인중개사법령상 부동산거래정보망에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 국토교통부장관은 중개의뢰인 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.
- ② 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받으려는 자는 지정신청서에 확보한 공인중개사의 공인중개사자격증 원본을 국토교통부장관에게 제출해야 한다.
- ③ 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받은 자는 30일 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ④ 거래정보사업자는 중개의뢰인으로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 공개한 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보하여야 한다.

[문제8] 공인중개사법령상 부동산거래정보망의 지정 및 이용 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 거래정보사업자로 지정받으려는 자는 지정받기 전에 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- ② 거래정보사업자로 지정받으려는 자는 그 부동산거래정보망의 가입·이용신청을 한 개업공인중개사가 1천명 이상이고 10개 이상의 시·도에서 각각 30인 이상의 개업공인중개사가 가입·이용신청을 하였을 것이라는 요건을 갖추어야 한다.
- ③ 거래정보사업자로 지정받으려는 자는 부동산거래정보망의 가입자가 이용하는 데 지장이 없는 정도로서 국토교통부장관이 정하는 용량 및 성능을 갖춘 컴퓨터설비를 확보해야 한다.
- ④ 거래정보사업자가 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우 국토교통부장관은 그 지정을 취소해야 한다.
- ⑤ 거래정보사업자가 개업공인중개사로부터 의뢰받은 정보와 다른 정보를 공개한 경우에는 5백만원 이하의 과태료가 부과된다.

□ 금지행위

[문제9] 개업공인중개사 甲은 중개업무를 하면서 법정한도를 초과하는 중개보수를 요구하여 수령하였다. 공인중개사법령상 甲의 행위에 관한 설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)(제29회)

- ① 등록관청은 甲에게 업무의 정지를 명할 수 있다.
- ② 등록관청은 甲의 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있다.
- ③ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 사유에 해당한다.
- ④ 법정한도를 초과하는 중개보수 약정은 그 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다.
- ⑤ 甲이 법정한도를 초과하는 금액을 중개의뢰인에게 반환하였다면 금지행위에 해당하지 않는다.

[문제10] 공인중개사법령상 개업공인중개사 등의 금지행위에 해당되는 것으로 묶은 것은?(다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 입목의 매매를 업으로 하는 행위
- ㄴ. 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받았으나 중개를 완성시키지 못한 경우
- ㄷ. 상가분양을 대행하면서 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수를 초과하여 금품을 받은 행위
- ㄹ. 부동산 소유자를 대리하여 매수인과 매매계약을 체결하는 행위
- ㅁ. 다른 개업공인중개사의 중개로 부동산을 매수하는 행위

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

□ 중개대상물확인·설명등 의무

[문제11] 공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개대상물확인·설명서 작성에 관한 설명으로 옳은 것은?(제25회)

- ① 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때, 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 확인·설명서 원본, 사본 또는 전자문서를 5년간 보존하여야 한다.
- ② 개업공인중개사는 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 매도의뢰인이 불응한 경우, 그 사실을 매수의뢰인에게 설명하고 중개대상물확인·설명서에 기재해야 한다.
- ③ 중개대상물확인·설명서에는 개업공인중개사가 서명 또는 날인하되, 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 또는 날인해야 한다.
- ④ 공동중개의 경우, 중개대상물확인·설명서에는 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사 포함) 중 1인이 서명 및 날인하면 된다.
- ⑤ 중개가 완성된 후 개업공인중개사가 중개대상물확인·설명서를 작성하여 교부하지 아니한 것만으로도 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당한다.

[문제12] 개업공인중개사가 2015년 10월 23일 중개를 의뢰받아 공인중개사법령상 중개대상물의 확인·설명을 하는 경우에 관한 내용으로 틀린 것은? (제26회)

- ① 개업공인중개사는 중개가 완성되기 전에 확인·설명 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 설명해야 한다.
- ② 개업공인중개사가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하면 업무정지사유에 해당한다.
- ③ 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담해야 할 조세의 종류 및 세율은 개업공인중개사가 확인·설명해야 할 사항이다.
- ④ 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 확인·설명서 원본, 사본 또는 전자문서를 3년 동안 보존해야 한다.
- ⑤ 확인·설명서에는 개업공인중개사가 서명 및 날인하되, 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 한다.

[문제13] 공인중개사법령상 중개대상물 확인·설명에 관한 내용 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 때에는 중개가 완성되기 전에 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 확인·설명해야 한다.
- ② 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 확인·설명해야 한다.
- ③ 개업공인중개사가 공동으로 중개를 하는 경우, 확인·설명은 거래당사자에게 하여야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 성실·정확하게 확인·설명하지 아니하는 것은 500만원 이하의 과태료사유에 해당한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 중개의뢰인으로부터 보수를 받지 아니하였다면 확인·설명의무 위반에 따른 손해배상책임은 당연히 면제된다.

□ 거래계약서작성

[문제14] 공인중개사법령상 개업공인중개사의 거래계약서 작성에 관한 설명으로 옳은 것은? (제25회)

- ① 중개대상물확인·설명서 교부일자는 거래계약서에 기재해야 할 사항이 아니다.
- ② 해당 중개행위를 한 소속공인중개사도 거래계약서를 작성할 수 있으며, 이 경우 개업공인중개사만 서명 및 날인하면 된다.
- ③ 거래계약서는 국토교통부장관이 정하는 표준 서식으로 작성해야 한다.
- ④ 법인의 분사무소가 설치되어 있는 경우, 그 분사무소에서 작성하는 거래계약서에 분사무소의 책임자가 서명 및 날인해야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 거래계약서에 거래내용을 거짓으로 기재한 경우, 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해진다.

[문제15] 공인중개사법령상 개업공인중개사의 거래계약서 작성 등에 관한 설명으로 옳은 것은?(제27회)

- ① 국토교통부장관이 지정한 표준거래계약서 양식으로 계약서를 작성해야 한다.
- ② 작성된 거래계약서는 거래당사자에게 교부하고 그 원본, 사본 또는 전자문서를 3년간 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 거래계약서의 보존기간 동안 보존하지않은 경우 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.
- ④ 중개대상물 확인·설명서 교부일자는 거래계약서 기재사항이 아니다.
- ⑤ 분사무소의 소속공인중개사가 중개행위를 한 경우 그 소속공인중개사와 분사무소의 책임자가 함께 거래계약서에 서명 및 날인해야 한다.

□ 정답

- | | | | | | | | | | |
|------|------|------|------|------|-----|-----|-----|-----|------|
| 1.② | 2.② | 3.③ | 4.④ | 5.④ | 6.② | 7.⑤ | 8.③ | 9.⑤ | 10.① |
| 11.② | 12.② | 13.④ | 14.④ | 15.⑤ | | | | | |