

공인중개사법령 및 중개실무	07. 손해배상책임보장 ~	강사 : 한병용
	09. 협회 및 교육·보칙	과정 : 심화이론(5회차)

□ 손해배상책임과 반환채무이행보장

[문제1] 공인중개사법령상 손해배상책임 및 업무보증설정에 관한 다음의 설명 중 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사등이 아닌 제3자는 이 법에 의한 배상책임이 없다.
- ② 개업공인중개사는 업무를 개시한 후 10일 이내에 손해배상책임을 보장하기 위한 조치로서 업무보증을 설정해야 한다.
- ③ 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 없다.
- ④ 개업공인중개사인 법인이 1개의 분사무소를 추가로 두는 경우 해당 법인은 총 2억 이상의 보증을 설정해야 한다.
- ⑤ 보증을 설정한 개업공인중개사가 그 보증을 다른 보증으로 변경하고자 하는 경우에는 이미 설정한 보증의 효력이 만료되는 즉시 다른 보증을 설정하여 등록관청에 신고해야 한다.

[문제2] 공인중개사법령상 손해배상책임의 보장에 관한 설명으로 옳은 것은? (제25회)

- ① 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제 가입, 공탁은 중개사무소 개설등록신청을 할 때 해야 한다.
- ② 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인이 부동산중개업을 하는 경우 업무보증설정을 하지 않아도 된다.
- ③ 공제에 가입한 개업공인중개사로서 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하고자 하는 자는 그 보증기간 만료 후 15일 이내에 다시 보증을 설정해야 한다.
- ④ 개업공인중개사가 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우 등록관청은 개설등록을 취소할 수 있다.
- ⑤ 보증보험금으로 손해배상을 한 경우 개업공인중개사는 30일 이내에 보증보험에 다시 가입해야 한다.

[문제3] 공인중개사법령상 계약금 등의 반환채무이행의 보장에 관한 설명으로 틀린 것은? (제21회)

- ① 개업공인중개사가 거래당사자에게 계약금 등을 예치하도록 권고할 법률상 의무는 없다.
- ② 계약금 등을 예치하는 경우 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서 명의로 공제사업을 하는 공인중개사협회에 예치할 수도 있다.
- ③ 계약금 등을 예치하는 경우 「보험업법」에 따른 보험회사 명의로 금융기관에 예치할 수 있다.
- ④ 계약금 등을 예치하는 경우 매도인 명의로 금융기관에 예치할 수 있다.
- ⑤ 계약금 등의 예치는 거래계약의 이행이 완료될 때까지로 한다.

□ 개업공인중개사의 보수

[문제4] 공인중개사법령상 중개보수에 관련된 설명으로 틀린 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 중개대상물인 주택의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우, 개업공인중개사는 주택 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수를 받아야 한다.
- ㄴ. 교환계약의 경우 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 적은 중개대상물의 가액을 거래 금액으로 하여 중개보수를 산정한다.
- ㄷ. 사례·중여 기타 어떤 명목으로든 법에서 정한 보수를 초과하여 금품을 받는 행위는 반드시 개설통록을 취소하여야 하는 사유에 해당한다.
- ㄹ. 동일한 중개대상물에 대하여 동일한 당사자 간에 매매와 임대차가 동일 기회에 이루어지는 경우, 매매계약과 임대차계약의 거래금액을 합산한 금액을 기준으로 중개보수를 산정한다.

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

[문제5] Y시에 중개사무소를 둔 개업공인중개사 A의 중개로 매도인(甲)과 매수인(乙) 간에 X주택을 2억원에 매매하는 계약을 체결하고 동시에 X주택을 乙이 임차인(丙)에게 보증금 2천만원, 월 차임 20만원에 임대하는 계약을 체결하였다. A가 乙로부터 받을 수 있는 중개보수의 총액은?

<Y시의 조례로 정한 기준>

구분	중개보수 요율 및 한도액		
	거래금액	요율(%)	한도액
매매·교환	5천만원 이상 ~ 2억원 미만	0.5	80만원
	2억원 이상 ~ 6억원 미만	0.4	-
임대차 등	5천만원 미만	0.5	15만원
	5천만원 이상 ~ 1억원 미만	0.4	30만원

- ① 950,000원 ② 970,000원 ③ 1,000,000원 ④ 1,940,000원 ⑤ 2,000,000원

□ 공인중개사 협회

[문제6] 공인중개사법령상 공인중개사협회에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 협회는 고유업무로서 공제사업을 할 수 없다.
- ② 협회는 총회의 의결 내용을 지체 없이 등록관청에 신고해야 한다.
- ③ 협회는 부동산중개제도의 연구·개선에 관한 업무를 수행할 수 있다.
- ④ 협회가 지부를 설치한 때에는 그 지부는 국토교통부장관에게 신고해야 한다.
- ⑤ 협회에 관하여 공인중개사법령에 규정된 것 외에는 민법 중 재단법인에 관한 규정을 적용한다.

[문제7] 공인중개사법령상 협회의 공제사업에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 협회는 공제사업에 관한 운용실적을 매 회계년도 종료 후 2월 이내에 일간신문 또는 협회보 등에 공시하고 협회의 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.
- ② 협회는 재무건전성기준이 되는 지급여력비율을 100분의 50 이상으로 유지해야 하고, 구상채권 등 보유자산의 건전성을 정기적으로 분류하고 대손충당금을 적립하여야 한다.
- ③ 책임준비금의 적립비율은 공제사고 발생을 및 공제금 지급액등을 종합적으로 고려하여 정하 되, 공제료 수입액의 100분의 10 이상으로 정한다.
- ④ 협회는 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 금융감독원장의 승인을 얻어야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 금융감독원의 원장으로부터 요청이 있는 때에는 공제사업에 관하여 검사를 할 수 있다.

□ 교육

[문제8] 공인중개사법령상 교육에 관한 설명으로 옳은 것 (○)과 틀린 것(×)을 바르게 표시한 것은?

- ㄱ. 실무교육을 받은 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 국토교통부장관이 실시하는 연수교육을 받아야 한다.
- ㄴ. 시·도지사는 실무교육·직무교육·연수교육의 전국적인 균형유지 등을 위하여 교육의 지침을 마련하여 이를 시행할 수 있다.
- ㄷ. 고용관계 종료 신고 후 1년이 지난 후 중개보조원으로 고용 신고를 다시 하려는 자는 직무교육을 이수할 필요가 없다.
- ㄹ. 연수교육을 실시하고자 하는 실시권자는 교육일 10일 전까지 교육의 일시·장소·교육내용 등을 대상자에게 통지해야 한다.

- ① ㄱ(○), ㄴ(○), ㄷ(○), ㄹ(X)
- ② ㄱ(X), ㄴ(○), ㄷ(X), ㄹ(X)
- ③ ㄱ(X), ㄴ(○), ㄷ(○), ㄹ(○)
- ④ ㄱ(○), ㄴ(○), ㄷ(X), ㄹ(○)
- ⑤ ㄱ(X), ㄴ(X), ㄷ(X), ㄹ(X)

[문제9] 공인중개사법령상 개업공인중개사등의 교육에 관한 설명으로 옳은 것은?(제26회)

- ① 실무교육을 받은 개업공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년 마다 시·도지사가 실시하는 직무교육을 받아야 한다.
- ② 분사무소의 책임자가 되고자 하는 공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.
- ③ 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 다시 중개보조원으로 고용신고의 대상이 된 자는 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받지 않아도 된다.
- ④ 실무교육은 28시간 이상 32시간 이하, 연수교육은 3시간 이상 4시간 이하로 한다.
- ⑤ 국토교통부장관이 마련하여 시행하는 교육지침에는 교육대상, 교육과목 및 교육시간 등이 포함되어야 하나, 수강료는 그러하지 않다.

□ 보칙(포상금, 행정수수료)

[문제10] 공인중개사법령상 등록관청에 신고한 甲과 乙이 받을 수 있는 포상금 최대 금액은?

- ㉠ 甲은 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개대상물의 표시·광고를 한 A가 행정기관에 발각되기 전에 수사기관에 고발하였다.
- ㉡ 甲과 乙은 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 하고 있는 B를 행정기관에 발각되기 전에 공동으로 신고하였다.
- ㉢ 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도한 C가 행정기관에 발각되기 전에 乙이 신고하였고 이후에 甲도 C를 신고하였다.
- ㉣ D가 중개사무소를 부정한 방법으로 개설등록한 사실이 행정기관에 의해 발각된 이후, 甲과 乙은 D를 공동으로 신고하였다.

• 담당 검사는 A와 B와 D에 대하여 공소를 제기하였으나 법원에서 무죄 판결을 받았고, C에 대하여는 검사가 기소유예결정을 하였고, 甲과 乙 사이에 포상금 분배약정은 없었다.

- ① 甲 : 25만원, 乙 : 75만원 ② 甲 : 75만원, 乙 : 50만원
- ③ 甲 : 75만원, 乙 : 75만원 ④ 甲 : 100만원, 乙 : 125만원
- ⑤ 甲 : 125만원, 乙 : 125만원

[문제11] 공인중개사법령상 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 하는 것으로 옳게 짝지어진 것은?

- ㄱ. 국토교통부장관이 시행하는 공인중개사시험에 응시하는 자
- ㄴ. 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자
- ㄷ. 공인중개사자격증을 처음 교부받는 자
- ㄹ. 분사무소설치신고확인서의 재교부를 신청하는 자
- ㅁ. 중개사무소의 휴·폐업을 신고하는 자

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

□ 정답

- 1.① 2.④ 3.④ 4.⑤ 5.① 6.③ 7.③ 8.⑤ 9.③ 10.③ 11.①