

공인중개사법령 및 중개실무	심화이론 확인문제 (04장 중개업무)	강사 : 한병용 과정 : 심화이론(3주차)
-------------------	-------------------------	----------------------------

□ 개업공인중개사의 업무 범위

[문제1] 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 중개업과 겸업할 수 있는 업무에 해당하는 것은?(다른 법률에 규정된 경우를 제외함)

- ① 토지에 대한 분양대행
- ② 부동산의 개발 및 건축업
- ③ 주택의 임대관리등 관리대행
- ④ 중개업 창업을 준비하는 공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
- ⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 이사업등 용역의 제공

[문제2] 공인중개사법령상 개업공인중개사의 업무범위에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 모든 개업공인중개사는 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 제공업무를 할 수 있다.
- ② 법인이 아닌 모든 개업공인중개사는 법인인 개업공인중개사에게 허용된 겸업업무를 모두 영위할 수 있다.
- ③ 법인인 개업공인중개사는 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담업무를 겸업해야 한다.
- ④ 법인인 개업공인중개사는 「민사집행법」에 따른 경매대상 동산 및 부동산의 매수신청대리를 할 수 있다.
- ⑤ 법인이 아닌 모든 개업공인중개사는 「국세징수법」에 따른 공매대상 부동산의 권리분석, 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다.

□ 개업공인중개사의 고용인

[문제3] 공인중개사법령상 고용인(소속공인중개사·중개보조원)에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사는 소속공인중개사를 고용한 경우에는 직무교육을 받도록 한 후 업무개시한 후 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.
- ② 개업공인중개사는 외국인을 소속공인중개사로 고용한 경우, 고용신고서에 그의 공인중개사자격증 사본과 등록 등의 결격사유에 해당하지 아니함을 증명하는 서류를 첨부하여야 한다.
- ③ 소속공인중개사 및 중개보조원에 대한 고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사 및 중개보조원의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 한다.
- ④ 소속공인중개사에 대한 고용 신고는 전자문서에 의하여도 할 수 있다.
- ⑤ 소속공인중개사의 중개업무상 고의 또는 과실이 없는 경우에도 거래당사자가 재산상의 손해를 입었다면 고용인을 고용한 개업공인중개사는 그 손해를 배상해야 한다.

[문제4] 공인중개사법령상 중개보조원에 관한 설명으로 옳은 것은?(제25회)

- ① 개업공인중개사인 법인의 임원은 다른 개업공인중개사의 중개보조원이 될 수 있다.
- ② 중개보조원의 업무상의 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 보지 않는다.
- ③ 중개보조원은 중개대상물확인·설명서에 날인할 의무가 있다.
- ④ 개업공인중개사는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 종료된 날부터 1월 이내에 등록관청에 신고해야 한다.
- ⑤ 중개보조원의 업무상 행위가 법령을 위반하더라도 중개보조원에게 업무정지처분을 명할 수 있는 규정이 없다.

□ **중개사무소 - 설치, 분사무소설치, 공동사용, 이전, 명칭, 옥외광고물설치**

[문제5] 공인중개사법령상 중개사무소에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 공인중개사인 개업공인중개사는 대통령령이 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.
- ② 개업공인중개사인 법인의 분사무소에는 최소 1명 이상의 소속공인중개사 또는 중개보조원을 두어야 한다.
- ③ 개업공인중개사인 법인이 분사무소를 설치하는 경우 손해배상책임을 보장하기 위한 조치로서 업무보증을 설정해야 한다.
- ④ 개업공인중개사인 법인의 분사무소 책임자는 공인중개사이어야 하나, 실무교육을 받을 의무는 없다.
- ⑤ 다른 법률의 규정에 의하여 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다.

[문제6] 공인중개사법령상 중개사무소의 설치에 관한 설명으로 틀린 것은? (제26회)

- ① 법인 아닌 개업공인중개사는 분사무소를 둘 수 없다.
- ② 분사무소의 설치에 업무정지기간 중에 있는 다른 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용하는 방법으로는 할 수 없다.
- ③ 법인인 개업공인중개사가 분사무소를 설치하려는 경우 분사무소 소재지의 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 한다.
- ④ 공인중개사법을 위반하여 2 이상의 중개사무소를 둔 경우 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사는 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치해서는 아니된다.

[문제7] 공인중개사법령상 개업공인중개사의 중개사무소에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 업무정지 개업공인중개사가 영업정지처분을 받기 전부터 중개사무소를 공동사용 중인 다른 개업 공인중개사는 당해 중개사무소를 사용할 수 없다.
- ② 다른 사람의 건물을 임차하여 사용 중인 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용하고자하는 개업공인중개사는 건물 임대인의 승낙서가 필요하다.
- ③ 법 부칙 제6조 제2항에 규정된 개업공인중개사가 법인인 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용하는 경우 업무지역은 법인인 개업공인중개사와 동일하게 된다.
- ④ 개업공인중개사가 중개사무소를 등록관청 관할지역 외로 이전한 때에는 10일 이내에 이전 전의 등록관청에 신고하여야 한다.
- ⑤ 개업공인중개사가 중개사무소 이전신고를 한 후 지체 없이 간판을 철거하지 아니하면 등록관청은 「행정대집행법」에 따라 대집행 할 수 있다.

[문제8] 공인중개사법령상 중개사무소의 명칭등에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 법 부칙 제6조제2항에 규정된 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 한다.
- ② 개업공인중개사가 아닌 자가 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하는 것은 100만원 이하의 부과태료 부과사유에 해당한다.
- ③ 법인인 개업공인중개사의 분사무소에 설치하는 벽면이용간판에는 대표자의 성명을 표기하여야 한다.
- ④ 개업공인중개사는 돌출형간판을 설치하는 때에는 개업공인중개사의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기해야 한다.
- ⑤ 등록관청은 성명을 허위로 표기한 개업공인중개사의 사무소의 간판에 대하여 철거를 명할 수 없다.

[문제9] 공인중개사법령에 따라 법인인 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 건축물에 대한 표시·광고를 하는 경우 명시해야 할 사항에 해당하지 않는 것은?

- ① 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처 및 등록번호
- ② 소속공인중개사의 성명
- ③ 중개대상물의 소재지, 면적, 가격, 종류
- ④ 거래형태
- ⑤ 총 층수, 사용승인등을 받은 날, 건축물의 방향, 욕실의 개수, 입주가능일, 주차대수 및 관리비

[문제10] 공인중개사법령상 중개대상물에 대하여 표시·광고에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 개업공인중개사는 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 때에는 중개보조원에 관한 사항을 명시하여야 한다.
- ② 개업공인중개사는 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.
- ③ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 할 수 있다.
- ④ 개업공인중개사는 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고를 할 수 있다.
- ⑤ 개업공인중개사가 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고한 때에는 업무정지를 명할 수 있다.

[문제11] 공인중개사법령상 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우 이에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등록관청은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 이 법 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.
- ② 모니터링 업무는 모니터링 기본계획서에 따라 분기별로 실시하는 기본 모니터링과 법 위반한 사실이 의심되는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 판단하여 실시하는 수시 모니터링으로 구분하여 수행한다.
- ③ 국토교통부장관은 모니터링을 위하여 필요한 때에는 정보통신서비스 제공자에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다.
- ⑤ 위 ④와 관련하여 필요한 조치를 요구받은 정보통신서비스 제공자가 정당한 사유가 없음에도 이를 이행하지 아니한 때에는 500만원 이하의 과태료에 처한다.

□ 인장등록

[문제12] 공인중개사법령상 인장등록에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 중개보조원은 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.
- ② 소속공인중개사의 인장등록은 소속공인중개사 고용신고서를 제출하는 때에 같이 할 수 없다.
- ③ 법인인 개업공인중개사는 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인 대표자의 인장을 등록해야 한다.
- ④ 인장등록 및 등록인장의 변경등록은 전자문서로 할 수 없다.
- ⑤ 소속공인중개사는 자신의 성명이 나타난 인장으로서 그 크기가 가로·세로 각각 7밀리미터 이상 30밀리미터 이내인 인장을 등록관청에 등록해야 한다.

[문제13] 공인중개사법령상 인장등록에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?(제25회)

- ㄱ. 개업공인중개사는 중개행위에 사용할 인장을 업무개시 전에 등록관청에 등록해야 한다.
 ㄴ. 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다.
 ㄷ. 분사무소에서 사용할 인장으로는 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.
 ㄹ. 등록한 인장을 변경한 경우에는 개업공인중개사는 변경일부터 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록해야 한다.

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

□ 휴업 및 폐업등

[문제14] 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업·폐업등 신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 징집으로 인한 입영으로 휴업하는 경우, 그 기간은 6월을 초과할 수 있다.
 ② 휴업신고를 하려는 자가 「부가가치세법」에 따른 신고를 같이 하려는 경우에는 이 법에 따른 휴업신고서에 「부가가치세법」시행령에 따른 휴업 신고서를 함께 제출해야 한다.
 ③ 휴업한 중개업의 재개신고 및 휴업기간변경 신고는 전자문서에 의하여 할 수 없다.
 ④ 중개업의 재개신고를 받은 등록관청은 반납 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환해야 한다.
 ⑤ 중개사무소의 개설등록 후 3월을 초과하여 업무를 개시하지 아니하고자 하는 때에는 등록관청에 신고해야 한다.

[문제15] 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업의 신고에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?
 (제26회)

- ㄱ. 개업공인중개사는 3월을 초과하는 휴업을 하고자 하는 경우 미리 등록관청에 신고해야 한다.
 ㄴ. 개업공인중개사가 휴업신고를 하고자 하는 때에는 국토교통부령이 정하는 신고서에 중개사무소 등록증을 첨부해야 한다.
 ㄷ. 등록관청에 휴업신고를 한 때에는 개업공인중개사는 지체 없이 사무소의 간판을 철거해야 한다.

- ① ㄱ ② ㄴ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

□ 정답

- 1.③ 2.① 3.④ 4.⑤ 5.③ 6.③ 7.⑤ 8.④ 9.② 10. ②
 11.① 12.⑤ 13.③ 14.③ 15.③