

공인중개사법령 및 중개실무	중개실무 (중개대상물조사·확인 및 확인·설명서작성)	강사: 한병용
		과정: 심화이론(8회차)

【문제1】 개업공인중개사의 중개대상물 조사·확인방법 중 틀린 것은?

- ① 중개대상물의 종류·면적·용도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항은 토지대장등본 및 건축물대장등본 등을 통하여 조사한다.
- ② 소유권·저당권 등 권리관계에 관한 사항은 등기사항증명서를 통하여 조사한다.
- ③ 건폐율 상한 및 용적률 상한은 토지이용계획확인서를 통하여 조사한다.
- ④ 비선호시설, 입지조건은 현장확인의 방법으로 조사한다.
- ⑤ 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항은 토지이용계획확인서를 통하여 조사한다.

【문제2】 개업공인중개사의 중개대상물의 조사·확인에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 면적에 관한 조사·확인은 등기사항증명서가 기준이 된다.
- ② 토지소유권의 범위는 다른 특별한 사정이 없는 한 현실의 경계와 관계없이 지적공부상의 경계와 면적에 의하여 확정된다.
- ③ 소유자의 인적사항에 관한 조사·확인은 등기사항증명서가 기준이 된다.
- ④ 등기사항증명서상의 소유자와 실제소유자가 일치하지 않을 경우에는 실제소유자와의 거래계약을 중개해야 한다.
- ⑤ 소유권에 관한 제한사항은 등기사항증명서 갑구로 조사·확인한다.

【문제3】 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명으로 틀린 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 지적공부와 등기사항증명서상 토지의 지목이 다른 경우 지적공부를 기준으로 확인·설명해야 한다.
- ② 건물의 소유자는 건물과 법정지상권 중 건물만을 처분하는 것은 가능하다.
- ③ 건물소유를 목적으로 한 토지임차인이 그 지상건물에 대해 소유권보존등기를 하면 제3자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.
- ④ 당사자 사이에 지료에 관한 협의가 있었다거나 법원에 의하여 지료가 결정되었다는 아무런 입증 없이 없다면 법정지상권자가 지료를 지급하지 않았다고 하더라도 이를 지료지급을 지체한 것으로는 볼 수 없다.
- ⑤ 토지에 저당권이 설정된 후 토지소유자가 그 위에 건물을 건축하였다가 경매로 인하여 그 토지와 지상 건물의 소유가 달라진 경우 건물소유자는 관습상의 법정지상권을 취득한다.

【문제4】 개업공인중개사가 토지를 중개하면서 분묘기지권에 대해 설명한 내용으로 틀린 것을 모두 고른 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)(제25회)

- ㄱ. 장래의 묘소(가묘)는 분묘에 해당하지 않는다.
- ㄴ. 분묘의 특성상, 타인의 승낙 없이 분묘를 설치한 경우에도 즉시 분묘기지권을 취득한다.
- ㄷ. 평장되어 있어 객관적으로 인식할 수 있는 외형을 갖추고 있지 아니한 경우, 분묘기지권이 인정되지 아니한다.
- ㄹ. 분묘기지권의 효력이 미치는 범위는 분묘의 기지 자체에 한정된다.

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

【문제5】 개업공인중개사가 분묘가 있는 토지에 관하여 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 문중자연장지를 조성하려는 자는 관할 시장 등의 허가를 받아야 한다.
- ② 남편의 분묘구역 내에 처의 분묘를 추가로 설치한 경우, 추가설치 후 30일 이내에 해당 묘지의 관할 시장 등에게 신고해야 한다.
- ③ 분묘기지권은 분묘의 수호와 봉사에 필요한 범위 내에서 타인의 토지를 사용할 수 있는 권리이다.
- ④ 분묘기지권은 특별한 사정이 없는 한, 분묘의 수호와 봉사가 계속되고 그 분묘가 존속하는 동안 인정된다.
- ⑤ 「장사 등에 관한 법률」에서 분묘의 점유면적이라 함은 분묘의 기지면적을 가리키지만, 분묘의 설치면적은 분묘의 기지면적 외에 비석·상석등 시설물을 포함한다.

【문제6】 개업공인중개사가 사설묘지 또는 분묘와 관련 있는 토지에 관하여 중개의뢰인에게 설명한 내용으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 개인묘지를 설치하고자 하는 자는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
- ② 개인묘지를 설치할 경우 30m²를 초과해서는 아니 된다.
- ③ 「장사 등에 관한 법률」 시행 후 토지소유자의 승낙을 얻어 분묘를 설치한 경우 그 분묘의 설치기간은 제한을 받는다.
- ④ 분묘소유자가 분묘기지권을 시효취득하는 경우 지료를 지급할 필요가 없다.
- ⑤ 분묘기지권은 권리자가 의무자에 대하여 그 권리를 포기하는 의사표시를 하는 외에 점유까지도 포기해야만 그 권리가 소멸하는 것은 아니다.

【문제7】 개업공인중개사가 묘지가 있는 토지를 매수하려는 중개의뢰인에게 설명한 내용 중 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 「장사 등에 관한 법률」상 연장받은 설치기간이 종료한 분묘의 연고자는 설치기간 만료 후 1년 내에 분묘에 설치된 시설물을 철거해야 한다.
- ② 분묘기지권의 효력이 미치는 범위 내에서 기존의 분묘에 단분(單墳)형태로 합장(合葬)하여 새로운 분묘를 설치하는 것도 허용되지 않는다.
- ③ 분묘기지권이 시효취득된 경우 사망자의 연고자는 종손이 분묘를 관리할 수 있는 때에도 토지소유자에 대하여 분묘기지권을 주장할 수 있다.
- ④ 분묘기지권자는 타인 토지에 대한 소유의 의사가 추정되지 않는다.
- ⑤ 분묘가 멸실된 경우 유골이 존재하여 분묘의 원상회복이 가능한 정도의 일시적인 멸실에 불과하다면 분묘기지권은 존속하고 있다.

【문제8】 농지를 매수하고자 하는 의뢰인(법인 제외)에게 개업공인중개사가 설명한 내용으로 틀린 것은?

- ① 주말·체험영농의 목적으로 농지를 소유하는 경우 세대원 전부가 소유하는 총면적이 1천제곱미터 미만이어야 한다.
- ② 주말·체험영농의 목적인 경우에도 농지취득자격증명을 발급받아야 한다.
- ③ 농지임대가 예외적으로 허용되어 농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우 그 임대차계약은 서면계약을 원칙으로 한다.

- ④ 농지의 임대차는 3년 이상으로 해야 하나, 다만 다년생식물 재배지 등 대통령령으로 정하는 농지의 경우에는 임대차 기간은 5년 이상으로 하여야 한다.
- ⑤ 5년간 농업경영을 하다가 이농(離農)하는 경우 총 1만제곱미터까지만 소유할 수 있다.

【문제9】 공인중개사법령상 주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서[I] 작성에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 개업공인중개사 기본 확인사항은 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 한다.
- ② 권리관계의 등기부 기재사항은 등기사항증명서를 확인하여 적는다.
- ③ 권리관계의 "민간임대 등록여부"는 대상물건이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 민간임대주택인지 여부를 같은 법 제60조에 따른 임대주택정보체계에 접속하여 확인하거나 임차인에게 확인하여 표시한다.
- ④ “내부·외부 시설물의 상태 (건축물)“란의 소방시설로서 단독경보형감지기 유무는 아파트를 제외한 주택의 경우만 작성한다.
- ⑤ 중개보수 및 산출내역“란에는 중개보수 및 실비의 금액 외에 지급시기를 기재해야 한다.

【문제10】 공인중개사법령상 주거용 건축물의 중개대상물확인·설명서[I] 작성방법에 관한 설명으로 옳은 것은?(제25회)

- ① 권리관계의 ‘등기부기재사항’은 개업공인중개사 기본 확인사항으로, ‘실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’은 개업공인중개사 세부 확인사항으로 구분하여 기재한다.
- ② ‘건폐율 상한 및 용적률 상한’은 개업공인중개사 기본 확인사항으로 토지이용계획확인서의 내용을 확인하여 적는다.
- ③ ‘거래예정금액’은 개업공인중개사 세부 확인사항으로 중개가 완성된 때의 거래금액을 기재한다.
- ④ ‘취득시 부담할 조세의 종류 및 세율’은 중개대상물 유형별 모든 서식에 공통적으로 기재할 사항으로 임대차의 경우에도 기재해야 한다.
- ⑤ 중개보수는 법령으로 정한 요율 한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 협의하여 결정하며, 중개보수에는 부가가치세가 포함된 것으로 본다.

【문제11】 공인중개사법령상 비주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서[II] 작성방법에 관한 설명으로 옳은 것은?

- ① 건축물의 내진설계 적용 여부와 내진능력은 건축물대장등본을 확인하여 개업공인중개사 세부 확인사항에 기재한다.
- ② 비선호시설, 입지조건 및 관리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 개업공인중개사 기본확인사항에 기재한다.
- ③ 매매의 경우 “도시계획시설”, “지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획”은 개업공인중개사가 확인하여 개업공인중개사 세부확인사항에 기재한다.
- ④ 내부·외부 시설물의 상태의 소방에는 단독경보형 감지기의 유무 및 그 수량의 개수를 표시해야 한다.
- ⑤ “계약갱신요구권 행사여부”는 대상물건이 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받는 임차인이 있는 경우 매도인(임대인)으로부터 계약갱신요구권 행사 여부에 관한 사항을 확인할 수 있는 서류를 받으면 “확인”에 √로 표시하여 해당 서류를 첨부하고, 서류를 받지 못한 경우 “미확인”에 √로 표시하여 개업공인중개사 기본확인사항에 표시한다.

【문제12】 공인중개사법령상 비주거용 건축물 중개대상물확인·설명서 작성 시 개업공인중개사 세부확인사항이 아닌 것은?(제25회)

- ① 벽면의 균열 유무
- ② 승강기의 유무
- ③ 주차장의 유무
- ④ 비상벨의 유무
- ⑤ 가스(취사용)의 공급방식

【문제13】 공인중개사법령상 개업공인중개사가 비주거용 건축물의 중개대상물 확인·설명서 [II]를 작성하는 방법에 관한 설명으로 틀린 것은? (제26회)

- ① ‘대상물건의 표시’는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적는다.
- ② ‘권리관계’의 “등기부기재사항”은 등기사항증명서를 확인하여 적는다.
- ③ “건폐율 상한 및 용적률 상한”은 시·군의 조례에 따라 적는다.
- ④ “중개보수”는 실제거래금액을 기준을 계산하고, 협의가 없는 경우 부가가치세는 포함된 것으로 본다.
- ⑤ 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사 포함)는 모두 서명 및 날인해야 한다.

【문제14】 공인중개사법령상 토지 매매의 경우 중개대상물 확인·설명서[III] 서식의 ‘개업공인중개사 기본 확인사항’에 해당하지 않는 것은? (제26회)

- ① 입지조건
- ② 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항
- ③ 거래예정금액
- ④ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율
- ⑤ 비선호시설(1km 이내)

【문제15】 공인중개사법령상 개업공인중개사가 확인·설명하여야 할 사항 중 중개대상물 확인 설명서[I](주거용 건축물), [II](비주거용 건축물), [III](토지), [VI](입목·광업재단·공장재단) 서식에 공통적으로 기재되어 있는 것이 아닌 것은?

- ① 대상물건의 표시
- ② 권리관계(등기부 기재사항)
- ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항
- ④ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항
- ⑤ 중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역

□ 정답 -----

- 1.③ 2.① 3.⑤ 4.② 5.① 6.① 7.③ 8.⑤ 9.③ 10.①
11. ⑤ 12.③ 13.④ 14.② 15.③