

회발성을 예방하기 위해서 기본적으로 전 범위에 걸쳐서 누적식으로 출제됩니다^^

평가단 22회차

(개업공인중개사, 고용인, 중개사무소, 인장, 휴업과 폐업)

담당:

김상진



01. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사가 적법하게 할 수 “있는” 업무는 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 아파트형 공장건물의 분양대행
- ㄴ. 상가건물용지의 분양대행
- ㄷ. 의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 운영
- ㄹ. 공인중개사를 대상으로 한 중개업의 창업기법 제공
- ㅁ. 경매대상 부동산의 권리분석 및 취득의 알선
- ㅂ. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
- ㅅ. 공매대상 부동산 이외의 동산의 매수신청의 대리

- ① 1개
- ② 2개
- ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

02. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 겸업 등에 관한 설명으로 “옳은” 것은? (제22회 변형)

- ① 부칙 제6조에서 등록을 한 것으로 보는 개업공인중개사 (이른바 중개인) 의 업무지역의 범위는 전국이다.
- 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 모든 개업공인중개사는 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법의 제공업무를 겸업할 수 있다.
- ⑤ 공인중개사인 개업공인중개사는 단독주택의 분양대행업을 겸업할 수 없다.

03. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 고용인과 관련된 설명으로 “옳은” 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용한 경우, 고용일로부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 한다.
- ② 소속공인중개사에 대한 고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 자격 확인을 요청해야 한다.
- ③ 소속공인중개사는 중개업무와 경매물건의 매수신청의 대리업무를 수행할 수 있다.
- ④ 중개보조원의 업무상 과실로 인한 불법행위로 의뢰인에게 손해를 입힌 경우, 개업공인중개사가 손해배상책임을 지고 중개보조원은 그 책임을 지지 않는다.
- ⑤ 고용신고는 전자문서에 의하여는 할 수 없다.

04. 개업공인중개사 甲의 소속공인중개사 乙의 거래상의 중요사항에 대한 거짓행위로 인하여 중개 의뢰인 丙이 재산상 손해를 입었다. 이에 관한 설명으로 “옳은” 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 乙의 행위는 그를 고용한 甲의 행위로 추정한다.
- ② 乙은 1년 이하의 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금형의 대상이 되며, 甲은 1년 이하의 징역형의 대상이 된다.
- ③ 甲은 중개사무소 개설등록 이전에 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.
- ④ 甲은 乙의 행위로 인하여 중개사무소 개설등록이 취소되거나 업무정지처분을 받을 수 있다.
- ⑤ 甲의 丙에 대한 책임을 인정되는 경우, 乙은 丙에게 손해배상책임을 지지 않는다.

05. 공인중개사법령상 광고 및 사무소명칭 등에 관한 내용으로 “옳은” 것은?

- ① 개업공인중개사는 중개대상물에 대한 표시 광고에는 성명을 표기하여야 하며, 위반 시 500만 원 이하 과태료에 처한다.
- ② 개업공인중개사가 중개대상물에 대한 표시 광고를 할 때에 거짓광고나 허위매물 광고를 한 경우에는 100만 원 이하의 과태료에 처한다.
- ③ 법인인 개업공인중개사가 분사무소에 옥외광고물을 설치하는 경우, 분사무소신고필증에 기재된 책임자의 성명을 그 광고물에 표기해야 한다.
- ④ 개업공인중개사는 중개대상물에 대한 표시 광고에 중개사무소 소재지, 연락처, 명칭과 성명을 표기하여야 하나, 등록번호는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 등록관청이 위법하게 설치된 사무소 간판의 철거를 명하였음에도 이를 철거하지 않는 경우, 그 철거절차는 「민사집행법」에 따라야 한다.

06. 다음은 중개사무소와 관련된 사례이다. 공인중개사법령상 적법한 행위에 해당하는 것은?

- ① 개업공인중개사 甲은 A군(郡)에서 B군(郡)으로 중개사무소를 이전하고, A군(郡)에 이전신고를 하였다.
- ② 개업공인중개사 乙이 등록관청 관할지역 이외의 지역으로 중개사무소를 이전하여, 이전신고를 받은 등록관청은 등록증에 변경사항을 기재하여 이를 다시 교부하였다.
- ③ 법인인 개업공인중개사 丙은 D군(郡)에 분사무소를 설치하고, D군(郡)에 분사무소 설치신고를 하였다.
- ④ 법인인 개업공인중개사 丁은 분사무소설치신고시에 분사무소의 업무보증 설정증명서류를 첨부하였다.
- ⑤ 중개사무소 공동 활용을 위하여, 업무정지 기간 중인 개업공인중개사 戊가 제공한 사용승낙서를 첨부하여 공인중개사 己가 신규 등록을 신청하였다.

07. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 설치된 중개사무소의 간판을 지체없이 “철거”해야 하는 경우로 명시된 것을 모두 몇 개인가?

- ㄱ. 공인중개사 자격정지 처분을 받은 경우
- ㄴ. 중개업의 업무정지 처분을 받은 경우
- ㄷ. 경매물건의 매수신청대리업의 업무정지처분을 받은 경우
- ㄹ. 등록관청에 휴업신고를 한 경우
- ㅁ. 중개사무소 이전신고를 한 경우

- ① 1개
- ② 2개
- ③ 3개
- ④ 4개
- ⑤ 5개

08. 다음은 법인인 개업공인중개사의 분사무소와 관련된 내용이다. “옳은” 것은? (다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 법인을 제외한다)

서울특별시 강남구에 주된 사무소를 둔 법인인 개업공인중개사가 경기도 성남시 분당구에 분사무소를 두고자 한다.

- ① 분사무소 설치신고는 분당구청장에게 하여야 한다.
- ② 분사무소 설치신고를 받은 분당구청장은 지체없이 강남구청장에게 이를 통보하여야 한다.
- ③ 분사무소 책임자는 반드시 공인중개사일 필요는 없으나 실무교육은 받아야 한다.
- ④ 분사무소는 1억 원 이상의 업무보증을 주된 사무소의 업무보증과 종류를 달리하여 별도로 가입하여야 한다.
- ⑤ 강남구에 분사무소를 설치한 경우라면 중개업의 등록이 취소될 수 있다.

09. 공인중개사법령상 인장의 등록에 관한 설명으로 ‘틀린’ 것은? (제24회 변형)

- ① 법인인 개업공인중개사의 분사무소에서 사용할 인장은 상업등기규칙에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장으로만 등록하여야 한다.
- ② 소속공인중개사는 가족관계등록부나 주민등록표에 기재된 성명이 나타난 인장으로 등록을 하여야 하며, 그 크기는 가로·세로 각각 7mm 이상 30mm 이하이어야 한다.
- ③ 개업공인중개사의 인장등록은 중개사무소 개설등록 신청 시에도 할 수 있다.
- ④ 개업공인중개사가 등록한 인장을 변경한 경우, 변경일로부터 7일 이내에 변경등록을 해야 한다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사의 인장등록은 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 같음한다.

10. 공인중개사법령상 개업공인중개사의 휴업·폐업에 관한 설명으로 ‘옳은’ 것은?

- ① 개업공인중개사는 3월을 초과하는 휴업을 한 때에는 등록관청에 지체없이 신고하여야 한다.
- ② 중개사무소의 개설등록 후 휴업신고하지 아니하고 3월을 초과하여 업무를 개시하지 아니한 경우는 업무정지처분 사유에 해당된다.
- ③ 중개사무소 재개신고를 받은 등록관청은 중개사무소 등록증을 즉시 반환하여야 한다.
- ④ 휴업신고와 폐업신고는 전자문서에 의한 신고가 가능하다.
- ⑤ 질병이나 징집 등의 부득이한 사유가 없는 한, 휴업기간은 1년을 초과할 수 없다.

===== <수고하셨습니다^^>

정 답 =====

- 01. <정답> ② <해설> ② 법인인 개업공인중개사는 법 제14조에 규정된 업무만을 수행할 수 있다. 그러므로 ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ 2개만 가능하다. (법 제14조 : 중개업, 부동산의 임대관리 등 관리대행, 부동산의 이용·개발·거래에 관한 상담, 기타 중개업에 부수되는 각종 용역업의 알선, 주택과 상가건물에 대한 분양대행, 개업공인중개사를 대상으로 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공, 경매·공매·부동산의 권리분석·취득의 알선 및 매수신청의 대리)
- 02. <정답> ④ <해설> ① 특광도 ② 부칙개공은 경매·공매 불가 ③ 겸업할 수 있다, ⑤ 가능.
- 03. <정답> ② <해설> ① 업무개시전 ③ 경매대리업무는 수행불가. ④ 연대책임 ⑤ 전자문서 가능.
- 04. <정답> ④ <해설> ① 간주 ② 甲은 1천만원이하의 벌금형의 대상. ③ 등록을 한 후 업무개시전까지. ⑤ 연대책임.
- 05. <정답> ③ <해설> ① 100만원이하 과태료. ② 500만원이하 과태료. ④ 등록번호도 표기하여야 한다. ⑤ 행정대집행법에 따라야 한다.
- 06. <정답> ④ <해설> ① 이전후 등록관청 B군수에게 신고. ② 등록증을 재교부하여야 한다. ③ 주된 사무소 소재지 등록관청에 신고. ⑤ 업무정지 기간 중인 개업공인중개사는 승낙서 제공을 할 수 없다.
- 07. <정답> ① <해설> ① ㄱ. 1개만 철거대상이다. (간판철거: 등록취소, 폐업, 이전신고)
- 08. <정답> ⑤ <해설> ① 강남구청장에게. ② 강남구청장이 분당구청장에게 통보. ③ 공인중개사이어야 한다. ④ 기존의 업무보증에 추가로 설정하여야 한다.
- 09. <정답> ① <해설> ① 원칙은 법인의 인장으로 등록을 하여야 하고, 예외적으로 대표자가 보증하는 인장으로 등록을 “할 수” 있다.
- 10. <정답> ③ <해설> ① 사전신고. ② 100만원이하의 과태료. ④ 방문신고하여야 한다. ⑤ 6월.

===== <수고하셨습니다^^>
♥화이팅~~!!^^*