

2006년도 제17회 공인중개사 자격시험 문제지(2차)

문제지 유형	A형	문제수	120문제	시험시간	2시간 30분 (150분)	응시번호		성명	
-----------	----	-----	-------	------	-------------------	------	--	----	--

- 유의사항 -

- 먼저 문제지 상태와 매수 확인
- 문제지에 응시번호와 성명을 기재
- 답안지에 문제지 유형을 기재한 후 해당란에 표기
- 2006.10.29 현재 시행되는 법령을 기준으로 답안 작성

**제1과목 : 공인중개사의 업무 및
부동산 거래신고에 관한
법령 및 중개실무**

※ “공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령”을
이하 “공인중개사법”이라 한다.

**1. 공인중개사법상의 부동산거래의 신고에 관한 설명 중
옳은 것은?**

- ① 신고의무자는 매매 또는 임대에 관한 거래계약서를 작성한 거래당사자 및 중개업자이다.
- ② 거래계약 체결일로부터 60일 이내에 당해 토지 또는 건축물 소재지 관할 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.
- ③ 주택법상 주택거래신고 대상인 주택을 중개한 경우에도 공인중개사법에 따라 부동산거래의 신고를 하여야 한다.
- ④ 신고의무자가 신고필증을 교부받은 때에는 매수인은 부동산등기특별조치법에 따른 검인을 받은 것으로 본다.
- ⑤ 신고필증을 교부받은 부동산거래계약이 무효가 된 경우 신고의무자는 부동산거래계약 해제 등 신고서를 작성하여 제출하여야 한다.

2. 중개대상물 확인·설명의무에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 중개업자는 중개대상물 확인·설명서 사본을 3년간 보존하여야 한다.
- ② 중개업자는 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 한다.
- ③ 중개대상물 확인·설명서에 중개수수료 및 실비의 금액과 그 산출내역을 기재하여야 한다.
- ④ 중개업자는 확인·설명을 위하여 필요한 경우 중개대상물의 매도의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.
- ⑤ 확인·설명의무를 위반하거나 확인·설명서 보존의무를 위반한 중개업자는 과태료 처분의 대상이 된다.

**3. 거래당사자가 부동산거래계약 신고를 하는 경우 신고
하여야 할 사항이 아닌 것은?**

- ① 중개업자의 인적 사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항
- ② 계약일·중도금지급일 및 잔금지급일
- ③ 거래대상 부동산의 종류 및 계약대상 면적과 실제 거래 가격
- ④ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우 그 조건 또는 기한
- ⑤ 거래대상 부동산의 소재지·지번 및 지목

4. 부동산거래가격 검증체계의 구축 및 운영주체는?

- ① 건설교통부장관
- ② 재정경제부장관
- ③ 특별시장·광역시장·도지사
- ④ 국세청장
- ⑤ 시장·군수·구청장

5. 부동산 중개수수료에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 중개수수료는 중개대상에 따라 주택과 주택 외로 구분하여 다른 기준을 적용한다.
- ② 주택의 경우 중개수수료는 중개내용에 따라 매매·교환과 임대차 등으로 구분하여 다른 기준을 적용한다.
- ③ 주택의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 중개수수료는 주택의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따른다.
- ④ 교환일 경우 그 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 한다.
- ⑤ 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자 간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.

**6. 중개업자는 물론 소속공인중개사, 중개보조원 및 중개
업자인 법인의 사원·임원에게도 적용되는 것은?**

- ① 중개사무소등록증 등의 게시의무
- ② 중개사무소 이중 개설등록의 금지
- ③ 인장등록의무
- ④ 품위유지 및 공정의무
- ⑤ 비밀누설금지의무

**7. 중개대상물의 확인·설명의 근거자료로 제시할 수 있는
것으로서 적합하지 않은 것은?**

- ① 공법상의 이용제한과 거래규제 - 토지이용계획확인서
- ② 지상권·임차권 등의 설정 - 등기부 등기
- ③ 소유권 지분, 대지권 비율 - 공유지연명부
- ④ 토지의 소재·지번·지목·면적 - 토지대장·임야대장
- ⑤ 건축물의 현황 및 그 대지에 관한 현황 등 - 건축물대장

8. 공인중개사법상의 중개대상물에 관한 설명 중 옳은 것은?(다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 아파트 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 아파트입주권은 중개대상물인 건물에 해당하는 것으로 보기 어렵다.
- ② 동·호수를 특정하여 분양계약이 체결된 미완성의 아파트에 대한 거래의 중개는 건물의 중개에 해당하지 않는다.
- ③ 공장재단을 구성하는 공업소유권 및 시설 등은 각각 분리하여 중개대상물이 된다.
- ④ 광업재단에 속한 광업권은 독립한 중개대상물이다.
- ⑤ 가식의 수목이나 암석·토사는 중개대상물이다.

9. 중개업자가 대한민국 내 토지를 취득하려는 외국인에게 설명한 내용 중 틀린 것은?

- ① 외국인이 야생 동·식물특별보호구역의 토지를 취득하고자 할 때에는 계약체결에 앞서 허가를 받아야 한다.
- ② 외국인이 허가 없이 문화재보호구역 내의 토지를 취득하는 계약을 체결한 경우 그 효력이 발생하지 아니한다.
- ③ 외국인토지법에 의하여 토지취득계약을 체결한 경우에는 계약체결일로부터 60일 이내에 신고하여야 한다.
- ④ 외국인이 허가를 받아야 함에도 불구하고 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결한 경우에는 징역형 또는 벌금형의 대상이 된다.
- ⑤ 외국인이 토지의 취득신고를 하지 아니한 경우에는 벌금형의 대상이 된다.

10. 중개대상물의 설명에 관한 기술 중 틀린 것은?

- ① 임대주택법의 적용대상인 임대주택의 임차인이 국외로 이주하는 경우 그 임차권을 임대사업자의 동의 없이 다른 사람에게 양도하거나 전대할 수 있다.
- ② 임차주택이나 임차건물의 경락이 있는 경우에도 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력 있는 임차권은 소멸하지 아니한다.
- ③ 부동산 실권리자 명의 등기에 관한 법률은 명의신탁약정을 무효로 하고 있으며, 이 경우 무효는 제3자에게 대항하지 못한다고 규정하고 있다.
- ④ 공동주택관리규약은 입주자의 지위를 승계한 자에 대하여도 그 효력이 있다.
- ⑤ 정비사업의 시행으로 인하여 임차권의 설정목적 달성이 불가능할 때에는 임차권자는 계약을 해지할 수 있다.

11. 중개업자를 대상으로 한 행정처분에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 중개업자가 폐업신고 후 등록관청을 달리하여 다시 중개사무소 개설등록을 한 때에는 폐업신고 전의 중개업자의 지위를 승계한다.
- ② 폐업신고 전의 중개업자에 대한 업무정지 처분의 효과는 그 처분일로부터 3년간 재등록중개업자에게 승계된다.
- ③ 폐업신고 전의 중개업자에 대한 과태료 처분의 효과는 그 처분일로부터 1년간 재등록중개업자에게 승계된다.

- ④ 폐업기간이 3년을 초과한 재등록중개업자에 대하여는 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 하는 등록취소 처분을 할 수 없다.
- ⑤ 폐업기간이 1년을 초과한 재등록중개업자에 대하여는 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 하는 업무정지 처분을 할 수 없다.

12. 공인중개사법의 내용에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 중개업자는 다른 중개업자의 소속공인중개사·중개보조원 또는 중개업자인 법인의 사원·임원이 될 수 있다.
- ② 부동산거래 신고를 할 때 신고서와 함께 부동산거래계약서의 원본을 제출해야 한다.
- ③ 모든 중개업자는 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추어 등록하면 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다.
- ④ 중개법인도 다른 중개업자와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다.
- ⑤ 중개업자는 이동이 용이한 임시 중개시설물을 일시적으로 설치하여 사용할 수 있다.

13. 중개업에 관한 설명 중 틀린 것은?(다툼이 있는 경우 판례에 의함)

- ① 법인인 중개업자가 다른 중개업자를 대상으로 중개업의 경영정보를 제공하고 수수료를 받은 경우 이는 중개업에 해당되지 않는다.
- ② 중개업으로 인정받기 위해서는 계속·반복적 영업행위가 있어야 한다.
- ③ 중개의뢰인이 중개업자에게 소정의 중개수수료를 지급하지 않은 경우 중개업자는 고의·과실에 의한 중개사고로 발생한 손해에 대하여 책임을 지지 않는다.
- ④ 중개업자가 2 이상의 중개사무소를 둔 경우 중개사무소 개설등록이 취소될 수 있다.
- ⑤ 저당권 설정에 관한 행위의 알선은 중개업에 해당된다.

14. 공인중개사법의 목적에 명문으로 규정되어 있지 않은 것은?

- ① 부동산중개업을 건전하게 지도·육성한다.
- ② 부동산중개 업무를 적절히 규율한다.
- ③ 투명한 부동산거래질서를 확립한다.
- ④ 공정한 부동산거래질서를 확립한다.
- ⑤ 국민경제에 이바지한다.

15. 소속공인중개사에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 법인이 아닌 중개업자의 소속공인중개사도 실무교육을 이수하여야 한다.
- ② 소속공인중개사는 공인중개사법에 의한 부동산거래 신고업무를 대리할 수 없다.
- ③ 중개보조원은 소속공인중개사가 될 수 없지만 소속공인중개사는 중개업자가 될 수 있다.
- ④ 중개업자의 과실로 중개의뢰인에게 재산상의 손해를 입힌 경우 양벌규정에 의해 소속공인중개사도 공동책임을 진다.

- ⑤ 소속공인중개사를 해고하는 경우 해고일로부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 한다.

16. 계약금 등의 반환채무이행의 보장에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 중개업자는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 거래계약서의 작성이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금을 예치하도록 권고해야 한다.
- ② 계약금 등의 반환채무이행을 보장하기 위해 이를 금융기관에 예치하는 경우 중개업자의 명의로는 할 수 없다.
- ③ 중개업자가 계약금 등의 반환채무이행의 보장에 반하는 행위를 한 경우 중개사무소 개설등록을 취소할 수 있다.
- ④ 우체국예금·보험에 관한 법률에 따른 체신관서도 예치기관이 될 수 있다.
- ⑤ 계약금 등의 예치를 매도인이 중개업자에게 요구한 경우 이를 거절할 수 없다.

17. 공인중개사법상 중개업자 등에 대한 벌칙이 적용된 예에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 중개업자가 1천만 원의 벌금형을 받았다.
- ② 중개업자가 중개사무소 이전신고 의무위반으로 30만원의 과태료 처분을 받았다.
- ③ 공인중개사협회가 공제사업 운영실적 공시의무 위반으로 3백만원의 과태료처분을 받았다.
- ④ 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 중개업자가 1천 2백만원의 벌금형을 받았다.
- ⑤ 중개의뢰인과 직접 거래하였다는 이유로 중개업자가 1천 5백만원의 벌금형을 받았다.

18. 공인중개사협회에 대한 설명 중 빈칸에 들어 갈 내용이 바르게 짝지어진 것은?

공인중개사협회를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 (A)인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어 건설교통부장관의 설립인가를 받아야 하며, 창립총회에는 서울특별시에서는 (B)인 이상, 광역시 및 도에서는 각각 (C)인 이상의 회원이 참여하여야 한다.

	A	B	C
①	300	100	20
②	300	100	50
③	300	200	50
④	600	100	20
⑤	600	200	20

19. 중개계약에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 전속중개계약은 법정서식에 따라야 한다.
- ② 중개계약시 유상임을 명시하지 않더라도 중개수수료 청구권은 인정된다.

- ③ 우리나라에서는 일반중개계약보다 전속중개계약이 업무범위나 책임소재를 명확히 할 수 있어 주로 이용되고 있다.
- ④ 순가중개계약을 체결했다라도 법정수수료를 초과하여 받지 않은 경우에는 처벌할 수 없다.
- ⑤ 건설교통부장관은 일반중개계약의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.

20. 중개업자가 주택법상의 주택거래신고지역 내의 주택을 거래하면서 중개의뢰인에게 설명한 내용 중 빈칸에 알맞은 것은?

주택거래신고 대상인 주택의 거래계약을 체결한 경우 그 체결일로부터 () 이내에 당해 주택소재지의 관할 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다고 설명하였다.

- ① 15일 ② 30일 ③ 45일 ④ 60일 ⑤ 90일

21. 중개법인의 분사무소에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소인 경우에는 공인중개사를 책임자로 두지 않아도 된다.
- ② 주된 사무소의 소재지를 포함한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다.
- ③ 분사무소를 설치하는 경우 이를 설치하고자 하는 시·군·구에 신고하여야 한다.
- ④ 분사무소 설치를 신고하는 자는 건설교통부장관이 결정·공고하는 수수료를 납부하여야 한다.
- ⑤ 분사무소 책임자는 공인중개사여야 하지만 실무교육을 받아야 할 의무는 없다.

22. 중개업자가 주택임대차 중개를 의뢰받고 임차의뢰인에게 설명한 내용 중 옳은 것은?

- ① 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 종료된 주택을 그 이후에 임차한 소액임차인이 대항요건을 갖추었을 경우 우선변제권이 있다.
- ② 소액보증금 우선변제의 범위는 지역에 관계없이 기준이 동일하다.
- ③ 2년 미만의 임대차기간은 이를 2년으로 보기 때문에 2년 미만으로 한 임대차계약은 법적 효력이 없다.
- ④ 임대차가 종료되면 임차인의 보증금반환이 이루어지지 않아도 임대차관계는 종료된다.
- ⑤ 일시사용을 위한 임대차임이 명백한 경우에는 주택임대차보호법의 적용을 받지 않는다.

23. 다음 주택임대차 사례에서 중개업자가 중개의뢰인들로부터 받을 수 있는 중개수수료 최고한도액의 총액은?

○ 임차보증금 : 1천 6백만원 ○ 월 세 : 20만원
 ○ 요 율 : 0.5 % ○ 계약기간 : 1년(12개월)
 ○ 한 도 액 : 20만원

- ① 180,000원 ② 184,000원 ③ 300,000원
- ④ 360,000원 ⑤ 400,000원

24. 부동산거래정보망에 대한 설명 중 옳은 것은?

- ① 부동산거래정보사업자는 지정을 받은 날부터 3월 이내에 운영규정을 정하여 시·도지사의 승인을 받아야 한다.
- ② 부동산거래정보망은 중개업자와 의뢰인 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하기 위한 제도다.
- ③ 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받으려면 가입한 중개업자가 보유하고 있는 주된 컴퓨터의 용량 및 성능을 확인할 수 있는 서류가 필요하다.
- ④ 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 2년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니하면 지정을 취소하여야 한다.
- ⑤ 중개업자는 부동산거래정보망을 통해 거래하는 경우 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보하여야 한다.

25. 중개업자가 주택임차의뢰인에게 임차목적물의 경매시 배당 우선순위에 대하여 설명한 것 중 올바르게 나열된 것은?

㉠ 일반채권	㉡ 경매절차비용
㉢ 소액임차보증금	㉣ 건강보험료

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

26. 법인인 중개업자가 할 수 있는 업무 중 옳은 것은?

- ① 농업용 창고시설의 관리업을 하고 있다.
- ② 20호의 단지로 구성된 단독주택 분양을 대행하고 있다.
- ③ 공인중개사 시험준비생들에게 중개업 창업을 위한 경영기법을 제공하고 있다.
- ④ 도배·이사업체를 운영하면서 고객들에게 저렴하게 서비스를 제공하고 있다.
- ⑤ 주택법에 따라 공급된 15세대의 공동주택 중에서 입주자 모집결과 신청자 수가 공급하는 주택의 수에 미달된 15세대의 분양을 대행하고 있다.

27. 중개업자의 중개계약에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 서면에 의한 중개계약은 중개업자의 책임과 의무를 명확히 하고 최선을 다해 서비스를 제공하도록 유도하는 효과가 있다.
- ② 중개의뢰인은 중개의뢰내용을 명확하게 하기 위하여 중개업자에게 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다.
- ③ 전속중개계약을 체결한 때에는 부동산거래정보망에 거래예정금액, 권리관계사항, 권리자의 주소·성명 등 인적사항에 관한 정보, 중개대상물의 종류 등을 공개해야 한다.
- ④ 중개업자는 중개의뢰인과 전속중개계약을 체결한 때에는 2주일에 1회 이상 업무처리사항을 문서로 통지하도록 규정되어 있다.
- ⑤ 중개의뢰인은 중개업자와 일반중개계약을 체결하였다 하더라도 중개대상물의 거래에 관한 중개를 다른 중개업자에게도 의뢰할 수 있다.

28. 부동산의 셀링포인트(Selling Point)에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 부동산이 가지고 있는 여러 가지 특징 중 고객인 중개의뢰인의 욕구를 충족시켜줄 수 있는 특징을 말한다.
- ② 각각의 셀링포인트는 중개대상물이 갖는 고유의 특성이 라고 할 수 있지만 모든 특성이 절대적인 것은 아니기 때문에 상대성이 있을 수 있다.
- ③ 부동산가격 및 임료수준의 적정성 등은 기술적 측면의 셀링포인트에서 가장 중요한 내용이다.
- ④ 과도한 셀링포인트는 중개의뢰인의 매수의사결정에 결정적으로 작용할 수 있는 셀링포인트 제시효과를 떨어뜨릴 수 있다.
- ⑤ 주택의 경우 교육여건, 투자가치 등을 셀링포인트로 활용할 수 있다.

29. 중개업자가 중개대상물을 중개하면서 설명한 내용 중 옳은 것은?

- ① 주거·상업 또는 공업지역에서의 개발행위로 인하여 기반시설의 처리·공급 또는 수용능력이 부족할 것으로 예상되는 지역 중 기반시설의 설치가 곤란한 지역이 기반시설부담구역으로 지정되면 부담금이 부과될 수 있다.
- ② 월별 집값상승률이 전국소비자물가상승률 보다 30% 이상 높은 지역 중 2개월간 집값상승률이 전국 평균보다 30% 이상 높으면 투기과열지구로 지정되어 양도소득세가 증과세 된다.
- ③ 산지관리법에 의해 산지에서 석재를 굴취·채취하려면 원칙적으로 산림청장의 채석허가를 받아야 한다.
- ④ 주택법에 의하여 건설·공급되는 주택을 부정한 방법으로 공급받은 경우 이미 체결된 주택의 공급계약이 취소될 수는 있으나 행정형벌의 대상이 되지는 않는다.
- ⑤ 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위해 개발제한구역으로 지정되면 일정기간 동안 시가화가 유보된다.

30. 중개업자의 금지행위에 해당하지 않는 것은?

- ① 의뢰인의 토지를 중개하면서 알게 된 정보를 이용하여 그의 토지를 직접 사들였다.
- ② 의뢰인의 상가를 그의 요구에 맞추어 거래를 성사시켜 준 대가로 법정수수료 상한액을 받고, 별도로 미술작품 1점을 받았다.
- ③ 업무상 알게 된 개발업자로부터 입수한 확정되지 않은 개발계획을 이용하여 타인에게 그 지역 임야를 매입하도록 권유하여 매매계약을 체결하였다.
- ④ 매매계약을 중개함에 있어서 매도의뢰인의 급박한 사고로 인해 그의 위임을 받아 매수의뢰인과 매매계약을 체결하였다.
- ⑤ 의뢰인에게 아파트 매매계약을 체결하게 한 후 이전등기를 하지 아니하고 타인에게 다시 매매계약을 체결하게 하였다.

31. 중개업자에 행한 지도·감독에 대한 설명 중 옳은 것은 모두 몇 개인가?

- ㉠ 서울특별시시장으로부터 공인중개사 자격증을 발급받고 수원시에 주소를 둔 자가 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득하였음을 이유로 하여 서울특별시장이 그 자격을 취소하였다.
- ㉡ 부산광역시 남구에 주소를 둔 중개업자가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하여 남구청장이 그 자격을 정지하였다.
- ㉢ 서울특별시 노원구에 사무소를 둔 중개업자가 거짓으로 중개사무소 개설등록한 것을 이유로 하여 노원구청장이 6월의 업무정지처분을 하였다.
- ㉣ 전라북도 군산시에 사무소를 둔 중개업자가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하여 군산시장장이 그 개설등록을 취소하였다.
- ㉤ 강원도 춘천시에 사무소를 둔 중개업자가 중개사무소 등록증 등을 게시하지 아니하여 강원도지사가 500만원의 과태료부과처분을 하였다.

- ① 1개 ② 2개 ③ 3개 ④ 4개 ⑤ 5개

32. 공인중개사법상 중개업자에 대한 벌칙 규정 내용이 바르게 연결된 것으로만 짝지어진 것은?

- ㉠ 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자 - 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
- ㉡ 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자 - 500만원 이하의 과태료
- ㉢ 중개의뢰인과 직접 거래를 한 자 - 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금
- ㉣ 등록취소 후 중개사무소등록증을 반납하지 아니한 자 - 100만원 이하의 과태료
- ㉤ 이중으로 중개사무소의 개설등록하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자 - 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

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

33. 공인중개사법상 포상금제에 대한 설명 중 틀린 것은?

- ① 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50 이내로 한다.
- ② 등록관청이 포상금의 지급을 결정하고 그 결정일로부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
- ③ 포상금은 1건당 50만원으로 한다.
- ④ 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 건수에 따라 균등하게 배분하여 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급한다.
- ⑤ 포상금은 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.

34. 인장의 등록에 관한 내용 중 틀린 것은?

- ① 중개업자 및 소속공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.
- ② 등록된 인장을 변경한 경우에는 변경일로부터 10일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.
- ③ 인장의 등록은 인감증명법과 상업등기처리규칙에 따른 인감증명서의 제출로 같음한다.
- ④ 분사무소에서 사용할 인장의 경우 상업등기처리규칙의 규정에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.
- ⑤ 중개업자가 작성한 계약서에 등록된 인장을 사용하지 않으면 업무정지처분을 받을 수 있다.

35. 공인중개사법상 중개사무소의 개설등록을 할 수 있는 자만으로 묶인 것은?

- ㉠ 혼인을 한 미성년자
- ㉡ 법정대리인의 동의를 얻은 한정치산자
- ㉢ 파산선고를 받고 복권된 후 1년이 경과한 자
- ㉣ 공인중개사법 위반으로 벌금형을 선고받고 1년이 경과한 자
- ㉤ 변호사법 위반으로 벌금형을 선고받은 자가 사원으로 있는 법인

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

36. 중개업의 휴업과 폐업에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 징집으로 인한 입영의 경우에는 6월을 초과하여 휴업할 수 있다.
- ② 휴업과 폐업의 신고는 전자문서에 의하여 할 수 있다.
- ③ 중개법인의 분사무소는 주사무소와 별도로 휴업할 수 없다.
- ④ 휴업기간 중에는 중개사무소를 이전할 수 없다.
- ⑤ 중개업자가 사망한 때에는 그 중개업자와 세대를 같이 하고 있는 자가 등록관청에 폐업신고를 하여야 한다.

37. 중개업자가 중개대상물을 조사·확인하여 설명서에 기재할 환경조건의 요소와 입지조건의 요소에 해당되는 것은 각각 몇 개인가?

- 소방 ○ 배수 ○ 소음 ○ 교육시설
- 진동 ○ 수도 ○ 일조량 ○ 판매 및 의료시설
- 열공급 ○ 도로 ○ 주차장

- ① 환경조건 3개, 입지조건 3개
 ② 환경조건 3개, 입지조건 4개
 ③ 환경조건 4개, 입지조건 3개
 ④ 환경조건 4개, 입지조건 4개
 ⑤ 환경조건 4개, 입지조건 5개

38. 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙의 내용에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 매수신청대리인이 되고자 하는 중개업자는 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 지방법원의 장에게 매수신청대리인 등록을 하여야 한다.
- ② 매수신청대리인 등록을 하고자 하는 중개업자는 등록신청일 전 1년 이내에 중개사무소가 있는 곳을 관할하는 지방법원의 장이 지정하는 교육기관에서 부동산경매에 관한 실무교육을 이수하여야 한다.
- ③ 중개업자는 매수신청대리행위를 함에 있어서 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석하여야 한다.
- ④ 매수신청대리인으로 등록한 중개업자는 동일 부동산에 대하여 이해관계가 다른 2인 이상의 대리인이 되는 행위를 하여서는 아니된다.
- ⑤ 중개업자는 매수신청대리에 관하여 위임인으로부터 예규에서 정한 수수료의 범위 안에서 소정의 수수료를 받는다.

39. 중개업자가 입목에 관한 법률 소정의 입목에 관하여 중개하면서 설명한 내용 중 틀린 것은?

- ① 소유권보존의 등기를 받을 수 있는 수목의 집단은 입목 등록원부에 등록된 것에 한정된다.
- ② 입목의 소유자는 토지와 분리하여 입목을 양도할 수 있다.
- ③ 입목을 목적으로 하는 저당권의 효력은 입목을 별채한 경우에 그 토지로부터 분리된 수목에 대하여 미치지 않는다.
- ④ 입목의 경매 기타 사유로 토지와 그 입목이 각각 다른 소유자에게 속하게 된 경우에는 토지소유자는 입목소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다.
- ⑤ 입목을 저당권의 목적으로 하고자 하는 자는 그 입목을 보험에 붙여야 한다.

40. 공인중개사법상 부동산거래의 신고절차 등에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 신고서에는 원칙적으로 거래당사자가 공동으로 서명 또는 날인하여야 한다.
- ② 신고를 하고자 하는 자는 신고인의 신분을 확인할 수 있는 신분증명서를 시·도지사에게 내보여야 한다.
- ③ 신고서는 거래당사자가 공동으로 제출하여야 한다.
- ④ 전자문서에 의한 신고의 경우 거래당사자 중 1인의 위임을 받은 자가 대리하여 신고할 수 있다.
- ⑤ 중개업자가 신고의무자인 경우 소속공인중개사가 이를 대리하여 전자문서에 의한 신고를 할 수 있다.

**제2과목 : 부동산공시에 관한 법령
및 부동산 관련 세법**

41. 지적법령상 용어의 정의 중 옳은 것은?

- ① “소관청”이라 함은 지적공부를 관리하는 지방자치단체인 시·군·구를 말한다.
- ② “지목”이라 함은 토지의 주된 형상에 따라 토지의 종류를 구분하여 지적공부에 등록한 것을 말한다.

- ③ “축척변경”이라 함은 지적도에 등록된 경계점의 정밀도를 높이기 위하여 작은 축척을 큰 축척으로 변경하여 등록하는 것을 말한다.
- ④ “토지의 표시”라 함은 지적공부에 토지의 소재, 지번, 소유자, 지목, 면적, 경계 또는 좌표를 등록한 것을 말한다.
- ⑤ “좌표”라 함은 지적측량기준점 또는 경계점의 위치를 경위도좌표로 표시한 것을 말한다.

42. 지적법령상 지적공부에 등록하는 토지의 표시사항에 대한 설명으로 틀린 것은?

- ① 등록전환하여 토지의 지번을 부여할 때 그 지번부여지역안에서 인접토지의 본번에 부번을 붙이는 것이 원칙이다.
- ② 소관청이 직권으로 토지표시의 이동현황을 조사하여 지목 등을 결정할 때에는 토지이용현황조사계획을 수립한다.
- ③ 지목은 일필일지목의 원칙, 주지목추종의 원칙, 일시변경 불변의 원칙을 적용하여 설정한다.
- ④ 면적단위는 제곱미터로 하며, 경계점좌표등록부에 등록하는 지역의 토지면적은 제곱미터 이하 한자리 단위이다.
- ⑤ 도로 및 구거 등의 토지에 절토된 부분이 있는 경우에는 그 경사면의 상단부를 지상경계로 결정한다.

43. 지목의 설정에 대한 다음의 설명 중 틀린 것은?

- ① 실외에 기능교육장을 갖춘 자동차운전학원의 부지는 “잡종지”로 한다.
- ② 경부고속철도와 접속하여 민간자본으로 건축된 역사(驛舍)의 부지는 “대”로 한다.
- ③ 일반공중의 위락·휴양 등에 적합한 시설물을 종합적으로 갖춘 어린이놀이터는 “유원지”로 한다.
- ④ 주차장법 제19조제4항의 규정에 의하여 시설물의 부지 인근에 설치된 부설주차장은 “주차장”으로 한다.
- ⑤ 육상에 수산생물 양식을 위하여 인공적으로 설치한 시설물의 부지는 “양어장”으로 한다.

44. 지적법령상 토지이동신청 특례 등에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 도시개발사업으로 인하여 사업의 착수신고가 된 토지는 그 사업이 완료되는 때까지 사업시행자외의 자가 토지의 이동을 신청할 수 없다.
- ② 농어촌정비사업으로 인하여 토지의 이동이 있는 때에는 그 사업시행자가 소관청에 그 이동을 신청하여야 한다.
- ③ 주택법에 의한 공동주택의 부지를 지목변경하는 경우 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률에 의한 관리인이 토지소유자의 신청을 대위할 수 있다.
- ④ 소관청이 지적측량적부(재)심사 의결서 사본을 송부받아 그 내용에 따라 지적공부의 경계를 정정하는 경우에는 이해관계인의 승낙서를 받아야 한다.
- ⑤ 주택법의 규정에 의한 주택건설사업의 시행자가 파산으로 토지의 이동을 신청할 수 없는 때에는 그 주택의 시공을 보증한 자 또는 입주예정자 등이 신청할 수 있다.

45. 지적측량의뢰인이 지적측량에 따른 손해배상금으로 보험금을 지급받으려고 보험회사에 청구하는 때에 첨부하여야 하는 서류로서 옳은 것은?

- ① 지적측량수행자가 소관청에 제출한 지적측량수행계획서
- ② 지적측량 손해배상 대상 토지의 개별공시지가확인서
- ③ 지적측량의뢰인이 제출한 지적측량적부심사청구서 사본
- ④ 지적측량수행자가 시행한 지적측량방법에 대한 의견서
- ⑤ 지적측량의뢰인과 지적측량수행자간의 손해배상합의서

46. 지적측량에 의하여 필지의 면적을 측정하여야 하는 대상으로 틀린 것은?

- ① 임야대장 등록지를 토지대장 등록지로 옮기는 경우
- ② 축척이 다른 토지의 합병을 위해 축척변경을 하는 경우
- ③ 미터법의 시행으로 면적을 환산하여 등록하는 경우
- ④ 경계침범 부분을 시정하기 위해 분할 등록하는 경우
- ⑤ 미등록된 토지를 새로이 지적공부에 등록하는 경우

47. 지적법령상 지번의 구성 및 부여방법에 대한 설명으로 옳은 것은?

- ① 지번은 소관청이 지번부여지역별로 남동에서 북서로 순차적으로 부여한다.
- ② 지번은 아라비아숫자로 표기하되, 임야대장 및 임야도에 등록하는 토지의 지번은 숫자 앞에 “임”자를 붙인다.
- ③ 지번은 본번과 부번으로 구성하되, 본번과 부번 사이에 “-” 또는 “의”로 표시한다.
- ④ 분할의 경우에는 분할후의 필지중 1필지의 지번은 분할전의 지번으로 하고, 나머지 필지의 지번은 본번의 최종부번의 다음 순번으로 부번을 부여한다.
- ⑤ 합병의 경우에는 원칙적으로 합병대상 지번중 후순위의 지번을 그 지번으로 하되, 본번으로 된 지번이 있는 때에는 본번중 선순위의 지번을 합병후의 지번으로 한다.

48. 축척변경위원회의 구성 및 기능에 관한 사항으로 틀린 것은?

- ① 축척변경위원회는 위원의 3분의 1이상을 토지소유자로 하여야 한다.
- ② 축척변경위원회는 축척변경시행계획에 관한 사항을 심의·의결한다.
- ③ 축척변경위원회는 5인 이상 10인 이내의 위원으로 구성한다.
- ④ 축척변경위원회는 청산금의 산정에 관한 사항을 심의·의결한다.
- ⑤ 축척변경위원회는 청산금의 이의신청에 관한 사항을 심의·의결한다.

49. 지적법령상 토지의 이동신청 및 정리에 관한 다음의 설명 중 틀린 것은?

- ① 합병하고자 하는 2필지의 토지가 다른 합병요건을 충족하는 때에는 1필지의 토지에 전세권의 등기가 있을 경우에도 합병신청을 할 수 있다.

② 합병하고자 하는 2필지의 토지가 다른 합병요건은 충족하나 소유자의 주소가 서로 다른 경우에 합병신청을 할 수 없다.

③ 지적공부의 등록사항이 토지이동정리결의서의 내용과 다르게 정리된 경우에는 소관청이 직권으로 조사하여 이를 정정할 수 있다.

④ 임야도에 등록된 토지가 사실상 형질변경되었으나 지목변경을 할 수 없는 경우 지목변경없이 등록전환을 신청할 수 있다.

⑤ 토지소유자가 토지이동신청 의무를 이행하지 않아 소관청이 직권으로 조사·측량하여 지적공부를 정리한 때에는 소관청이 이에 소요되는 지적공부정리 신청수수료를 토지소유자에게 징수할 수 있다.

50. 지적공부에 관한 전산자료를 이용 또는 활용하고자 하는 자는 다음 중 누구의 심사를 거쳐야 하는가?(단, 지방자치단체의 장이 승인을 신청하는 경우는 제외한다)

- ① 관계중앙행정기관의 장
- ② 시·도지사
- ③ 시장·군수·구청장
- ④ 지적정보센터장
- ⑤ 한국전산원장

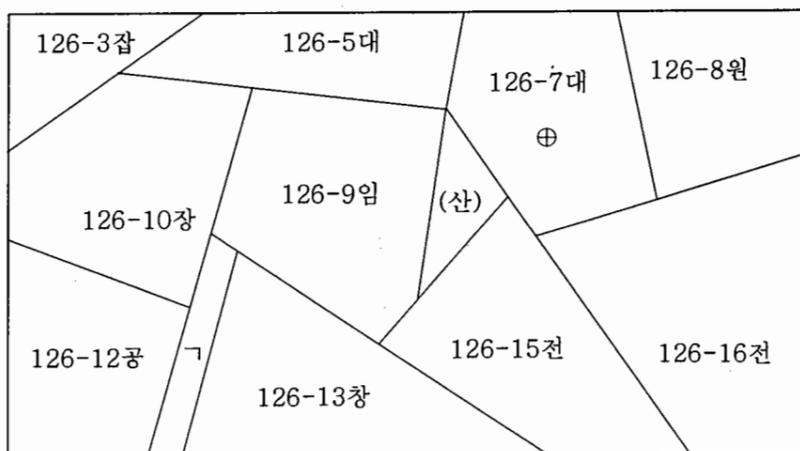
51. 지적법령상 지적측량업의 등록을 할 수 없는 결격사유가 아닌 것은?

- ① 금치산자 또는 한정치산자
- ② 파산자로서 복권되지 아니한 자
- ③ 금고이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료되거나 집행을 면제된 날로부터 3년이 경과되지 아니한 자
- ④ 형의 집행유예선고를 받고 그 유예기간이 경과되지 아니한 자
- ⑤ 지적측량업의 등록이 취소된 후 2년이 경과되지 아니한 자

52. 다음 지적도에 대한 설명으로 틀린 것은?

14
9 15 22
16

 ○○시 ○○구 ○○동 지적도 ◇장 중 제◇호
 축척 600분의 1



- ① 지적도의 도면번호는 제15호이다.
- ② 126-10의 지목은 공장용지이다.
- ③ 126-7에 제도된 “⊕”은 지적삼각점 위치의 표시이다.
- ④ (산)으로 표기된 토지는 임야대장등록지이다.
- ⑤ 126-9의 동쪽 경계는 0.2mm 폭으로 제도한다.

53. 대지권등록부의 등록사항으로만 나열된 것은?

- ① 토지의 소재·지번·지목·전유부분의 건물표시
- ② 대지권 비율·소유권 지분·건물명칭·개별공시지가
- ③ 집합건물별 대지권등록부의 장번호·토지의 이동사유·대지권 비율·지번
- ④ 건물명칭·대지권 비율·소유권 지분·토지의 고유번호
- ⑤ 지번·대지권 비율·소유권 지분·도면번호

54. 등기절차에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 저당권에 기한 담보권실행을 위한 경매개시결정등기는 갑구에 기재한다.
- ② 판결에 의한 등기는 승소한 등기권리자 또는 등기의무자만으로 이를 신청할 수 있다.
- ③ 채권자가 채무자를 대위하여 등기를 신청한 경우에는 등기관은 등기를 완료한 때에 채권자에게 등기필증을 교부하여야 한다.
- ④ 등기관은 등기신청의 흠결을 당일 보정할 수 있는 경우에도 이유를 기재한 결정으로써 그 신청을 각하하여야 한다.
- ⑤ 1980년 12월 31일 이전에 등기된 예고등기는 2006년 6월 1일부터 90일 이내에 이해관계인으로부터 권리가 존속한다는 뜻의 신고가 없을 때에는 말소하여야 한다.

55. 집합건물등기에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 집합건물의 전유부분에 대한 소유권이전등기를 경료하면 구조상 공용부분의 소유권을 취득한다.
- ② 벽에 의하여 물리적으로 분리되지 않은 평면매장(平面賣場)도 일정한 요건을 갖춘 경우에는 구분소유권등기를 할 수 있다.
- ③ 집합건물의 등기용지에 대지권의 등기를 한 경우 등기관은 그 권리의 목적인 토지의 등기용지 중 해당 구의 사항란에 대지권인 취지를 직권으로 등기하여야 한다.
- ④ 구분건물에 관한 등기를 함에 있어서 복도나 계단은 구분소유권의 목적으로 등기할 수 없다.
- ⑤ 구조상·이용상 독립성이 있는 건물을 소유한 자는 그 건물을 구분건물로서 등기하여야 한다.

56. 변경등기에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 건물의 구조가 변경된 경우에는 변경등기를 신청하기 전에 먼저 건축물대장의 기재사항을 변경하여야 한다.
- ② 행정구역 명칭의 변경이 있을 때에는 등기명의인의 신청에 의하여 변경된 사항을 등기하여야 한다.
- ③ 건물의 면적이 변경된 경우에는 부기등기의 방법에 의하여 변경등기를 한다.
- ④ 등기명의인의 표시를 변경하는 경우에는 등기권리자와 등기의무자가 공동으로 등기를 신청하여야 한다.
- ⑤ 건물의 구조가 변경되어 변경등기를 하는 경우에는 종전사항을 말소하지 않는다.

57. 근저당권등기에 관한 설명 중 틀린 것은?

- ① 피담보채권의 확정 전에 채권자의 지위가 전부 양도된 경우에는 근저당권이전등기의 등기원인을 계약양도로 기재한다.
- ② 동일부동산에 대한 하나의 근저당권설정계약서로 여러 건의 근저당권설정등기신청을 하는 것은 허용되지 않는다.
- ③ 채권최고액의 변경등기를 신청하는 경우에는 등기신청 수수료를 납부하지 아니한다.
- ④ 채무자변경등기신청시 후순위저당권자의 동의 없이 근저당권의 채무자변경등기를 할 수 있다.
- ⑤ 근저당권등기말소신청시 그 등기명의인표시에 변경사유가 있더라도 신청서에 그 변경을 증명하는 서면을 첨부함으로써 등기명의인표시변경등기를 생략할 수 있다.

58. 등기신청의 각하사유 중 '사건이 등기할 것이 아닌 때'에 해당하지 않는 것은?

- ① 하나의 부동산에 관하여 경료된 소유권보존등기 중 일부분에 관한 등기만을 따로 말소신청한 경우
- ② 주택 전부에 대한 전세권설정등기 후 동일 주택에 대하여 주택임차권등기의 촉탁이 있는 경우
- ③ 예고등기의 원인이 된 판결의 확정 후 그 판결에 의한 등기의 말소등기를 신청하지 아니하고 예고등기만의 말소신청을 한 경우
- ④ 합유자 중 1인의 지분에 대한 가압류기입등기촉탁이 있는 경우
- ⑤ 공동상속인 중 일부만이 당사자가 된 소송의 확정판결로 협의분할에 의한 상속등기를 신청한 경우

59. 등기에 관한 설명 중 옳은 것은?

- ① 도시 및 주거환경정비법에 의한 소유권이전고시에 따른 소유권보존등기를 신청할 경우에도 소유자의 주소를 증명하는 서면을 첨부하여야 한다.
- ② 소유권보존의 가등기나 물권적청구권 보전을 위한 가등기는 할 수 있지만 가등기의 이전등기는 할 수 없다.
- ③ 등기가 등기관의 직권에 의하여 말소된 경우에도 당사자는 등기관의 직권발동을 촉구하는 의미에서 회복등기를 신청할 수 없다.
- ④ 2인 이상이 부동산의 위치와 면적을 특정하여 구분소유하기로 약정을 하고 그 구분소유자의 공유로 경료한 등기는 유효하다.
- ⑤ 등기신청서에 첨부하는 인감증명은 발행일로부터 6월 이내의 것이어야 한다.

60. 등기능력이 있는 것은?

- ① 조립식패널구조의 건축물
- ② 조적조 및 컨테이너구조 슬레이트지붕 주택
- ③ 호텔로 수선되고, 해안가 해저면에 있는 암반에 앵커로 고정된 폐유조선
- ④ 주유소 캐노피
- ⑤ 옥외플장