



EBS  공인중개사 랜드하나

올인원

# 랜드하나 올인원마리보기

전원합격 올인원 교재 샘플 PDF



# 테마 01

## 용어의 정의

### 1

#### 출제예상과 학습포인트

##### □ 기출횟수

27회, 28회, 29회, 30회, 33회

##### □ 34회 출제 예상

거의 매회 출제하는 부분으로, 34회도 출제가 예상된다.

##### □ 34회 중요도

★★★

##### □ 학습범위

용어 법 제2조의 정의와 판례를 정리해야 한다.

##### □ 학습방법

용어의 정의는 이해를 바탕으로 법조문 그대로 암기하고, 응용된 지문을 연습할 필요가 있다. 중개 및 중개업과 관련된 판례를 충분히 숙지해야 한다.

##### □ 핵심쟁점

① 용어의 정의 ② 중개 및 중개업관련 판례

### 2

#### 핵심 내용

##### 1 용어의 정의

1. **중개** : 법정 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것
2. **중개업** : 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것
3. **개업공인중개사** : 이법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 자
  - ※ 종별 : ① 법인인 개업공인중개사(중개법인, 특수법인)
  - ② 공인중개사인 개업공인중개사
  - ③ 법 제7638호 부칙 제6조 제2항의 개업공인중개사(구법상 중개인)

#### 4. 공인중개사 : 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자

※ 종류 : ① 일반공인중개사 ② 개업공인중개사인 공인중개사 ③ 소속공인중개사

5. **소속공인중개사** : 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자

6. **중개보조원** : 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자

### 2 중개의 성격 : 사실행위, 보조행위, 준비행위, 위임유사의 행위

### 3 중개 및 중개업관련 판례

- ① 어떠한 행위가 중개행위에 해당하는지 여부는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법 규정의 취지에 비추어 볼 때 개업공인중개사가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 개업공인중개사의 주관적 의사에 의하여 결정할 것이 아니라 개업공인중개사의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정하여야 한다.
- ② 공인중개사자격증·등록증을 대여받아 중개사무소를 운영하는 자가 의뢰인과 직접 오피스텔 임대차 계약을 체결한 경우는 중개행위에 해당한다고 볼 수 없다.
- ③ 부동산 중개업무는 「상법」에서 정하고 있는 ‘중개에 관한 행위’로서 기본적 상행위에 해당하고, 개업공인중개사가 중개에 대한 책임으로 보증각서를 작성하여 매수인의 잔금채무를 보증한 경우는 상행위로 간주된다.
- ④ 중개행위에 의한 권리의 득실·변경에 관한 법률행위가 강행법규에 반한다는 사정만으로는 「공인중개사법」에 의한 중개행위에서 제외된다고 할 수 없다.
- ⑤ 알선·중개를 업으로 하였는지의 여부는 알선·중개행위의 반복·계속성, 영업성 등의 유무와 그 행위의 목적이나 규모, 횟수, 기간, 태양 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 판단하여야 한다.
- ⑥ 우연한 기회에 단 1회 건물전세계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로는 알선·중개를 업으로 한 것이라 볼 수 없다.
- ⑦ ‘권리금’을 수수하도록 중개한 것은 중개행위에 해당하지 아니하고, 중개보수 한도 역시 이러한 거래대상의 중개행위에는 적용되지 아니한다.
- ⑧ 부동산 중개행위가 부동산 컨설팅행위에 부수하여 이루어졌다고 하여 「공인중개사법」상 중개업에 해당하지 않는다고 볼 것은 아니다.

- ⑨ 중개의 정의상 ‘그 밖의 권리’에는 저당권 등 담보물권도 포함되고, 따라서 부동산에 대한 저당권의 설정을 알선함을 업으로 하는 것은 그것이 설령 금전소비대차계약에 부수하여 이루어졌다 하더라도 중개업에 해당한다.
- ⑩ 중개행위란 개업공인중개사가 거래의 쌍방당사자로부터 중개의뢰를 받은 경우뿐만 아니라 거래의 일방당사자의 의뢰에 의하여 알선, 중개하는 경우도 포함한다.
- ⑪ 중개대상물의 거래당사자들로부터 보수를 현실적으로 받지 아니하고 단지 보수를 받을 것을 약속하거나 거래당사자들에게 보수를 요구하는 데 그친 경우에는 중개업에 해당한다고 할 수 없다.

### 3

### 대표 기출문제

#### 제33회 출제

#### 01 공인중개사법령상 용어의 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개는 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
- ② 개업공인중개사는 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- ③ 중개업은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ④ 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자는 소속공인중개사에 해당하지 않는다.
- ⑤ 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

#### 해설

- ④ 소속공인중개사는 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자로서, 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자는 소속공인중개사에 해당한다.

답 ④

제28회 출제

02 공인중개사법령상 용어와 관련된 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① “공인중개사”에는 외국법에 따라 공인중개사 자격을 취득한 자도 포함된다.
- ② “중개업”은 다른 사람의 의뢰에 의하여 보수의 유무와 관계없이 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ③ 개업공인중개사인 법인의 사원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사는 “소속공인중개사”가 아니다.
- ④ “중개보조원”은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
- ⑤ 개업공인중개사의 행위가 손해배상책임을 발생시킬 수 있는 “중개행위”에 해당하는지는 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지에 따라 판단해야 한다.

해설

- ① 공인중개사라 함은 ‘공인중개사법’에 의하여 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
- ② 중개업이 성립하려면 반드시 보수를 받아야 한다.
- ③ 중개법인의 사원으로서 중개업무를 수행하는 공인중개사도 소속공인중개사에 해당한다.
- ④ 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자이다.

답 ⑤

4

출제 예상문제

01 공인중개사법령상 용어의 정의에 관한 기술로 틀린 것은?

- ① “중개”라 함은 법령의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
- ② “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- ③ “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ④ “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.
- ⑤ “공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

**해설** ⑤ “공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 공인중개사의 자격을 취득한 자를 말한다.

**정답** ⑤

02 공인중개사법령상 용어와 관련된 설명으로 틀린 것은? (다툼이 있으면 판례에 의함)

- ① 법인인 개업공인중개사의 소속공인중개사는 그 개업공인중개사의 중개업무를 보조할 수 있다.
- ② 거래당사자 사이에 부동산에 관한 환매계약이 성립하도록 알선하는 행위도 중개에 해당한다.
- ③ 부동산컨설팅에 부수하여 반복적으로 이루어진 부동산 중개행위는 중개업에 해당하지 않는다.
- ④ 공인중개사 자격취득 후 중개사무소 개설등록을 하지 않은 자는 개업공인중개사가 아니다.
- ⑤ 법인인 개업공인중개사의 공인중개사인 임원 또는 사원은 소속공인중개사이다.

**해설** ③ 부동산컨설팅에 부수하여 반복적으로 이루어진 부동산 중개행위도 중개업에 해당한다(대판 2007. 1. 11, 2006도7594).

**정답** ③

# 테마 02

## 중개대상물

### 1

#### 출제예상과 학습포인트

##### □ 기출횟수

28회, 29회, 30회, 31회, 32회, 33회

##### □ 34회 출제 예상

매회 출제하는 부분으로, 34회에서도 출제가 예상된다.

##### □ 34회 중요도

★★★

##### □ 학습범위

중개대상물의 개별적 개념 및 이론을 정리하여야 하며, 중개대상물에 해당하는지 여부를 판례와 관련하여 숙지하여야 한다.

##### □ 학습방법

중개대상물의 해당여부는 판례위주로 숙지하고, 중개대상행위와 중개대상권리는 해당하지 않는 것을 위주로 학습한다.

##### □ 핵심쟁점

- ① 중개대상물 여부
- ② 중개대상행위 및 중개대상권리 여부

### 2

#### 핵심 내용

|      |                                                                                   |                              |
|------|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| 법    | 1. 토지<br>2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물                                                      | ① 민법상(협의) 부동산<br>② 등기, 허가 불문 |
| 대통령령 | 1. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목<br>2. 「공장 및 광업재단저당법」에 따른 광업재단<br>3. 「공장 및 광업재단저당법」에 따른 공장재단 | ① 준(의제)부동산<br>② 등기 요         |

## 1 토지, 건축물

- ① 토지 1필지의 일부, 건물 1동의 일부(구분소유권의 객체)도 중개대상물이다.
- ② 언제 건물이 되느냐, 건물의 개수는 몇 개냐는 사회 통념에 따라 결정한다.
- ③ 미등기건물, 무허가 건물도 중개대상물이다.
- ④ 분양권은 장래의 건축될 건물로서 중개대상물이다.
- ⑤ 분양예정자로 선정될 수 있는 지위인 입주권(원칙)과 택지를 공급받을 수 있는 지위인 대토권은 중개대상물이 아니다.

## 2 토지의 정착물

- ① 암석, 토사, 수목, 담장 등은 토지의 구성물로서 중개대상물이 아니다.
- ② 명인방법을 갖춘 수목의 집단은 중개대상물이 될 수 있다.(저당권설정 불가)

### 판례보기

1. **분양권** : 중개대상물 중 '건물'에는 기존의 건축물뿐만 아니라, 장차 건축될 특정의 건물도 포함된다고 볼 것이므로 아파트의 특정 동, 호수에 대하여 피분양자로 선정되거나 분양계약이 체결된 후에는 그 특정아파트가 완성되기 전이라 하여도 이에 대한 매매 등 거래를 중개하는 것은 '건물'의 중개에 해당한다(대판 2005. 5. 27, 2004도62).
2. **입주권** : 특정한 아파트에 입주할 수 있는 권리가 아니라 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 데 불과한 입주권은 중개대상물인 건물에 해당한다고 보기 어렵다(대판 1991. 4. 23, 90도1287).
3. **중개대상물인 입주권** : 특정 동·호수에 대하여 피분양자가 선정되거나 분양계약이 체결되지는 아니하였다고 하더라도, 장차 예정된 동·호수의 추첨이 분양 대상으로 정하여져 있는 세대들을 특정 피분양자에 대한 분양 목적물로 확정하여 주는 절차에 불과하고 피분양자가 아파트를 분양받는 것 자체는 당연히 보장되는 것으로 되어 있을 뿐만 아니라 대상 아파트 전체의 건축이 완료됨으로써 분양 대상이 될 세대들이 객관적으로 존재하여 분양 목적물로의 현실적인 제공 또한 가능한 상태에 이르렀다면 분양대상물이 상당히 구체화되었다고 할 것이어서, 이에 대한 거래를 중개하는 것 또한 중개대상물로 정한 '건축물의 중개'에 해당한다(대판 2013. 1. 24, 2010다16519).
4. **대토권** : 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에서 택지개발지구 내 이주자택지를 공급받을 수 있는 지위에 불과한 이른바 '대토권'은 특정한 토지나 건물 기타 정착물 또는 법 시행령이 정하는 재산권 및 물건에 해당한다고 볼 수 없으므로 중개대상물에 해당하지 않는다. 따라서 이의 알선도 개업공인중개사의 손해배상책임을 물을 수 있는 중개행위에 해당하지 아니한다(대판 2011. 5. 26, 2011다23682).
5. 중개대상물인 '건축물'은, 「공인중개사법」의 입법취지 등에 비추어 볼 때 토지의 정착물로서, 「민법」상의 부동산에 해당하는 건축물에 한정된다(대판 2009. 1. 15, 2008도9427).
6. **세차장 구조물** : 법률상 독립된 부동산으로서의 건물이라고 하려면 최소한의 기둥과 지붕 그리고 주벽이 이루어져야 할 것인바, 콘크리트 지반 위에 볼트조립방식으로 철제 파이프 또는 철골 기둥을 세우고 지붕을 덮은 다음 삼면에 천막이나 유리를 설치한 세차장구조물은 주벽이라고 할 만한 것이 없고, 볼트만 해체하면 쉽게 토지로부터 분리·철거가 가능하므로 「민법」상 부동산인 '토지의 정착물'에 해당하지 않는다(대판 2009. 1. 15, 2008도9427).

7. **금전채권** : ‘금전채권’은 「공인중개사법」에서 정한 중개대상물이 아니다. 금전채권 매매계약을 중개한 것은 「공인중개사법」이 규율하고 있는 중개행위에 해당하지 않으므로, 「공인중개사법」이 규정하고 있는 중개보수의 한도액은 금전채권 매매계약의 중개행위에는 적용되지 않는다(대판 2019. 7. 11, 2017도13559).
8. **권리금** : 영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 중개대상물이라고 할 수 없으므로, 그러한 유·무형의 재산적 가치의 양도에 대하여 이른바 “권리금” 등을 수수하도록 중개한 것은 공인중개사법이 규율하고 있는 중개행위에 해당하지 아니하고, 따라서 같은 법이 규정하고 있는 중개보수의 한도액 역시 이러한 거래대상의 중개행위에는 적용되지 아니한다(대판 2006.9.22, 2005도6054).

### 3 입목

- ① 입목은 등기한 수목의 집단을 말한다.(입목등록원부에 등록된 것에 한하여 등기 가능)  
\* 1필 토지의 일부에 생립중이어도 등기가능. 수종, 수령 등 제한이 없다.
- ② 입목 소유권보존등기를 한 등기관은 토지등기기록 표제부에 입목등기기록을 표시하여야 한다.
- ③ 입목은 소유권과 저당권의 객체가 된다. 저당권 설정시 먼저 보험에 가입할 것을 요함.
- ④ 입목은 부동산으로 보며, 입목의 소유자는 토지와 분리하여 입목을 양도하거나 저당권의 목적으로 할 수 있고, 토지의 소유권, 지상권처분은 입목에 영향 없다.
- ⑤ 입목을 목적으로 하는 저당권의 효력은 입목을 베어 낸 경우에 그 토지로부터 분리된 수목에 대하여도 미친다.
- ⑥ 입목이 저당권의 목적이 되어 있는 경우 지상권자(임차인)는 저당권자의 승낙 없이 그 권리를 포기하거나 계약을 해지할 수 없다.
- ⑦ **법정지상권** : 입목의 경매나 그 밖의 사유로 토지와 그 입목이 각각 다른 소유자에게 속하게 되는 경우에는 토지소유자는 입목소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 본다. 이 경우 지료에 관하여는 당사자의 약정에 따른다.
- ⑧ 이법에 규정이 없는 것은 부동산등기법을 준용한다.

### 4 공장재단 및 광업재단

- ① 공장재단 및 광업재단은 공장(광물채굴)을 운영하기 위한 일단의 기업재산으로서, 재단목록 작성 후 재단 소유권보존등기를 한 것. 소유권과 저당권의 목적이 된다.
- ② 1개의 부동산으로 취급 - 재단의 구성물은 개별적인 양도, 압류 등 불가
- ③ 타인의 권리의 목적인 물건이나 압류, 가압류 또는 가처분의 목적인 물건은 공장재단의 구성물이 될 수 없다.

- ④ 등기관은 재단 소유권보존등기를 하면 공장재단 구성물의 등기기록 중 해당구에 공장재단에 속한다는 사실을 기록한다.
- ⑤ 수개의 공장을 묶어 재단구성 가능
- ⑥ 저당권자의 동의가 있는 경우 임대, 분할도 가능
- ⑦ 재단의 소유권보존등기 후 10개월 내에 저당권설정등기를 하지 않거나 저당권 소멸 후 10개월 내에 새로운 저당권을 설정하지 않으면 효력을 상실한다.
- ⑧ 광업재단에 관하여는 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 공장재단에 관한 규정을 준용한다.

## 5 중개대상물 정리

|               |    |                                                                                                                                           |                                                                                                           |
|---------------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 중개대상물<br>여부   | 요건 | 법정중개대상물이어야 하고, 사적거래가 가능할 것                                                                                                                |                                                                                                           |
|               |    | 해당하는 것                                                                                                                                    | 해당하지 않는 것                                                                                                 |
|               |    | 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물,<br>입목, 공장재단, 광업재단                                                                                                   | 동산, 금전, 기계장비, 가식의 수목,<br>자동차, 선박, 항공기 등                                                                   |
|               |    | ① 공법상 제한이 있는 중개대상물 :<br>토지거래허가구역내 토지,<br>도로예정지인 사유지 등<br>② 사법상 제한이 있는 중개대상물 :<br>가등기, 가압류된 토지·건물,<br>경매개시결정등기된 아파트,<br>법정지상권의 부담이 있는 토지 등 | 미채굴의 광물, 온천수<br>국·공유재산<br>청사, 관사, 국·공유하천,<br>공원, 공도(公道),<br>중요문화재<br>포락지, 무주부동산, 바닷가<br>국가·지자체 매립 공유수면매립지 |
| 중개대상<br>행위 여부 | 요건 | 중개대상물에 성립 가능한 행위로서 중개행위의 개입이 가능할 것                                                                                                        |                                                                                                           |
|               |    | 해당하는 것                                                                                                                                    | 해당하지 않는 것                                                                                                 |
|               |    | 매매, 교환, 임대차, 환매계약<br>지상권, 지역권, 전세권, 저당권 등의<br>설정·변경·소멸에 관한 행위                                                                             | 증여, 상속, 공용수용, 기부채납,<br>점유, 경매, 유치권의 성립, 법정지상권의<br>성립, 법정저당권의 성립, 환매권의 행사                                  |
| 중개대상<br>권리 여부 | 요건 | 중개대상물에 성립 가능한 권리로서 그 이전성이 있을 것                                                                                                            |                                                                                                           |
|               |    | 해당하는 것                                                                                                                                    | 해당하지 않는 것                                                                                                 |
|               |    | 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, (근)저당권,<br>가등기담보권, 부동산임차권, 유치권,<br>부동산환매권, 법정지상권, 법정저당권                                                               | 동산질권, 분묘기지권,<br>광업권, 어업권, 산업재산권,<br>지식재산권, 특허권 등                                                          |

3

대표 기출문제

제33회 출제

01 공인중개사법령상 중개대상물에 해당하는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트분양권
- ㄴ. 기둥과 지붕 그리고 주벽이 갖추어진 신축 중인 미등기상태의 건물
- ㄷ. 아파트 추첨기일에 신청하여 당첨되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위인 입주권
- ㄹ. 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주자택지를 공급받을 지위인 대토권

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

해설

- ① ㄱ과 ㄴ이 중개대상물에 해당한다.
- ㄷ. 특정한 아파트에 입주할 수 있는 권리가 아니라 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 데에 불과한 입주권은 중개대상물인 건물에 해당한다고 보기 어렵다(대판 1991. 4. 23, 90도1287).
  - ㄹ. 대토권은 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주자택지를 공급받을 지위에 불과하고 특정한 토지나 건물 기타 정착물 또는 법 시행령이 정하는 재산권 및 물건에 해당한다고 볼 수 없으므로 중개대상물에 해당하지 않는다(대판 2011. 5. 26, 2011다23682).

답 ①

4

출제 예상문제

01 공인중개사법령상 중개대상물에 대한 설명으로 옳은 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ① 토지거래허가구역 내의 토지는 중개대상물이 될 수 없다.
- ② 무허가건물은 중개대상물이 될 수 없다.
- ③ 거래처, 신용 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형물은 중개대상물에 해당하지 않는다.
- ④ 금전채권은 중개대상물이 될 수 있다.
- ⑤ 명인방법을 갖춘 수목의 집단은 중개대상물이 될 수 없다.

- 해설**
- ① 토지거래 허가구역 내의 토지라도 중개대상물이 될 수 있다.
  - ② 중개대상물인 건물은 등기 유무, 허가 유무를 불문한다.
  - ④ 금전채권은 중개대상물이 될 수 없다.
  - ⑤ 명인방법을 갖춘 수목의 집단은 중개대상물이 될 수 있다.

**정답** ③

02 공인중개사법령상 중개대상물에 해당하는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름)

- ㄱ. 상속된 토지
- ㄴ. 채굴되지 아니한 광물
- ㄷ. 콘크리트 지반 위에 볼트조립방식으로 철제 파이프 기둥을 세우고 3면에 천막을 설치하여 주벽이라고 할 만한 것이 없는 세차장 구조물
- ㄹ. 도로예정지인 사유지

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

- 해설**
- ㄴ. 채굴되지 아니한 광물은 중개대상물이 아니다.
  - ㄷ. 세차장구조물은 중개대상물에 해당하지 않는다.

**정답** ②

# 테마 03

## 공인중개사정책 심의위원회

### 1

#### 출제예상과 학습포인트

##### □ 기출횟수

27회, 28회, 30회, 32회, 33회

##### □ 34회 출제 예상

2년에 1회 정도 출제하는 부분으로, 정리해 둘 필요가 있다.

##### □ 34회 중요도

★★

##### □ 학습범위

심의위원회의 구성 및 심의·의결사항을 숙지하여야 한다.

##### □ 학습방법

심의위원회의 위원장, 위원의 구성, 임기에 대한 내용을 조문에 충실하여 숙지하고, 심의·의결사항에 대하여는 암기를 해야 하며, 위원의 제척사유를 정리해야 한다.

##### □ 핵심쟁점

- ① 심의위원회의 구성
- ② 심의·의결사항

### 2

#### 핵심 내용

##### 1 설치

공인중개사의 업무에 관한 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다.(임의기관)

##### 2 구성

##### 1. 위원장

- ① 위원장은 국토교통부 제1차관이 되고, 심의위원회 대표, 업무 총괄, 회의 소집, 의장 역할을 한다.
- ② 위원장 직무수행 불가시 위원장이 미리 지명한 위원이 직무를 대행한다.

## 2. 위원

- ① 위원은 국토교통부장관이 다음의 자 중에서 임명 또는 위촉하되, 위원장 1명을 포함 7명 이상 11명 이하의 위원으로 구성한다.

- ㉠ 국토교통부의 4급 이상 공무원이나 고위공무원단에 속하는 일반직공무원
- ㉡ 「고등교육법」에 따른 학교에서 부교수 이상의 직(職)에 재직하고 있는 사람
- ㉢ 변호사 또는 공인회계사의 자격이 있는 사람
- ㉣ 공인중개사협회에서 추천하는 사람
- ㉤ 공인중개사자격시험 시행 업무를 위탁받은 기관의 장이 추천하는 사람
- ㉥ 「비영리민간단체 지원법」에 따라 등록된 비영리민간단체에서 추천한 사람
- ㉦ 「소비자 기본법」에 따라 등록된 소비자단체 또는 한국소비자원의 임직원으로 재직하고 있는 사람
- ㉧ 그 밖에 부동산·금융 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람

- ② 위원의 임기는 공무원인 위원을 제외하고 2년으로 한다.(사임 등 새로 취임시는 잔여기간)
- ③ 위원이 해당ان건의 당사자(배우자, 친족, 증언·자문·조사·감정 등, 대리인, 임원 포함)인 경우에는 제척되며, 제척위원은 회피하여야 하고, 당사자는 기피신청을 할 수 있다. 회피하지 아니한 위원은 국토교통부장관이 해촉할 수 있다.

## 3. 간사

위원장이 국토교통부소속 공무원 중 1명을 지명, 심의위원회의 사무를 처리한다.

### 3 심의사항

- (1) 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항
- (2) 부동산 중개업의 육성에 관한 사항
- (3) 중개보수 변경에 관한 사항
- (4) 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항

\* 심의사항 중 (1)의 경우에는 시·도지사는 이에 따라야 한다.

### 4 운영

- ① 재적 과반수 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수 찬성으로 의결한다.
- ② 소집통보 : 위원장이 7일 전까지 통보(긴급시는 전날까지 통보)
- ③ 운영에 관한 필요한 사항은 심의위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.
- ④ 출석 위원에게 수당 및 여비 지급 가능.(공무원인 위원 제외)

3

대표 기출문제

제32회 출제

01 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회(이하 '위원회'라 함)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은?

- ㄱ. 위원회는 중개보수 변경에 관한 사항을 심의할 수 있다.
- ㄴ. 위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- ㄷ. 위원장은 국토교통부장관이 된다.
- ㄹ. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원 중에서 호선된 자가 그 직무를 대행한다.

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

해설

- ㄷ. 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.
- ㄹ. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원 중에서 '지명된' 자가 그 직무를 대행한다.

답 ①

4

출제 예상문제

01 공인중개사법령상 “공인중개사 정책심의위원회”(이하 ‘심의위원회’라 함)에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 심의위원회 위원 임기는 공무원인 위원을 제외하고 2년으로 한다.
- ② 심의위원회 위원은 국토교통부장관이 임명 또는 위촉한다.
- ③ 국토교통부장관은 위원이 제척사유에 해당함에도 불구하고 회피하지 아니한 경우 해당 위원을 해촉할 수 있다.
- ④ 위원장은 심의위원회 회의를 소집하려면 긴급사유가 없는 한 10일 전까지 회의의 일시 등을 각 위원에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 한국소비자원의 임원으로 재직중인 자는 위원이 될 수 있다.

**해설** ④ 회의 소집통지는 7일 전까지 하면 된다.

**정답** ④

02 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회의 소관사항에 해당하는 것은 몇 개인가?

- 중개보수 변경에 관한 사항의 심의
- 공인중개사협회의 설립인가에 관한 의결
- 심의위원에 대한 기피신청을 받아들일 것인지 여부에 관한 의결
- 부득이한 사정으로 당해 연도의 공인중개사자격시험을 시행하지 않을 것인지 여부에 관한 의결
- 개업공인중개사의 손해배상책임의 보장에 관한 사항의 심의

- ① 1개                      ② 2개                      ③ 3개                      ④ 4개                      ⑤ 5개

**해설** ④ 공인중개사협회의 설립인가에 관한 사항은 심의위원회의 의결사항이 아니다.

**정답** ④

# 테마 04

## 공인중개사 자격시험

### 1

### 출제예상과 학습포인트

#### □ 기출횟수

26회, 28회, 30회, 31회, 33회

#### □ 34회 출제 예상

자주 출제하는 부분은 아니었으나, 최근에는 빈도가 잦은 편이다. 정리해둘 필요가 있다.

#### □ 34회 중요도

★★

#### □ 학습범위

시험시행기관, 응시자격, 자격증의 대여·사칭금지를 숙지해야 한다.

#### □ 학습방법

시험제도에 대하여는 시험시행기관, 응시자격, 자격증 교부권자를 숙지하고, 자격증의 대여·사칭금지에 대하여는 관련 판례와 제재를 암기·정리해야 한다.

#### □ 핵심쟁점

- ① 시험시행기관, 응시자격, 자격증 교부권자
- ② 자격증의 대여·사칭금지 제재

## 2

## 핵심 내용

### 1 시험시행기관

1. 원칙 : 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(=시·도지사)  
\* 공인중개사가 되려는 자는 시·도지사가 시행하는 공인중개사자격시험에 합격하여야 한다.
2. 예외 : 국토교통부장관(공인중개사정책심의위원회의 사전의결 필요)
3. 시험시행업무의 위탁 : 공기업, 준정부기관 또는 협회에 위탁가능(위탁시는 관보고시)

### 2 응시자격

1. 성별, 학력, 국적, 연령에 제한이 없다.
2. 응시자격의 제한(응시결격)

- ① 공인중개사 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자
- ② 공인중개사자격시험 부정행위자로서 처분일로부터 5년이 경과되지 아니한 자(부정행위자의 시험은 무효로 하고, 다른 시험시행기관장에게 통보)

### 3 시험시기 및 방법

1. 시험시기 : 매년 1회 이상 시행 원칙(불시행시는 심의위원회 의결 요함)
2. 시험방법 : 1차, 2차 구분 시행 원칙, 동시 시행시 1차 시험 불합격시 2차 시험은 무효
3. 시험의 일부면제 : 제1차 시험 합격자는 다음 회 제1차 시험 면제

### 4 시험의 출제 및 채점

1. 출제위원의 의의 : 시험문제의 출제·선정·검토 및 채점을 담당할 자
2. 출제위원의 임명 또는 위촉

시험시행기관장은 부동산중개업무 및 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 임명 또는 위촉한다.

### 3. 신뢰도 저하 출제위원

- ① 시험시행기관장이 다른 시험시행기관장 및 소속기관장에게 통보
- ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 통보일로부터 5년간 출제위원 위촉금지

### 4. 수당 및 여비의 지급 : 출제위원 및 시험시행업무 등에 종사하는 자

## 5 시험의 실시

### 1. 시험 공고

- ① 개략사항 공고(예정공고) : 예정시험일시·시험방법 등 - 매년 2월 말일까지
- ② 세부사항 공고(확정공고) : 시험일시·시험방법·시험장소 등 - 시험시행일 90일 전까지
- ③ 공고방법 : 일반일간신문, 방송, 관보 중 하나 이상 공고 + 홈페이지 공고
- ④ 선발예정인원, 최소선발인원 또는 최소선발비율 공고 가능

### 2. 응시수수료

- ① 응시의사 철회시 전부 또는 일부를 반환한다.
- ② 응시수수료 반환 내용
  - ㉠ 응시원서 접수기간 내 접수취소 : 전부반환
  - ㉡ 접수마감일의 다음 날부터 7일 이내에 접수취소 : 100분의 60 반환
  - ㉢ 시험시행일 10일 전까지 접수취소 : 100분의 50 반환

## 6 자격증 교부 등

1. 시·도지사가 합격자 공고일로부터 1월 이내에 공인중개사자격증교부대장에 기재한 후 교부한다.
2. 자격증교부대장은 특별히 불가능한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 관리하여야 한다.
3. **자격증 재교부** : 분실 또는 훼손시 자격증을 교부한 시·도지사가 재교부하고, 이 경우 수수료를 납부하여야 한다.

## 7 자격증의 양도·대여 금지 등

1. 공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나, 자기의 공인중개사 자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니 된다.
  - 위반시 제재 : 자격취소, 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

2. 누구든지 다른 사람의 공인중개사 자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용하여서는 아니 된다.

→ 위반시 제재 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

## 8 공인중개사 사칭금지

공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

→ 위반시 제재 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형

### 판례보기

1. '공인중개사자격증의 대여'란 다른 사람이 그 자격증을 이용하여 공인중개사로 행세하면서 공인중개사의 업무를 행하려는 것을 알면서도 그에게 자격증 자체를 빌려주는 것을 말하므로, 만일 공인중개사가 무자격자로 하여금 그 공인중개사 명의로 개설등록을 마친 중개사무소의 경영에 관여하거나 자금을 투자하고 그로 인한 이익을 분배 받도록 하는 경우라도 공인중개사 자신이 그 중개사무소에서 공인중개사의 업무인 부동산거래 중개행위를 수행하고 무자격자로 하여금 공인중개사의 업무를 수행하도록 하지 않는다면, 이를 가리켜 등록증·자격증의 대여를 한 것이라고 말할 수는 없다.
2. 무자격자가 공인중개사의 업무를 수행하였는지 여부는 외관상 공인중개사가 직접 업무를 수행하는 형식을 취하였는지 여부에 구애됨이 없이 실질적으로 무자격자가 공인중개사의 명의를 사용하여 업무를 수행하였는지 여부에 따라 판단하여야 한다.
3. 공인중개사가 비록 스스로 몇 건의 중개업무를 직접 수행한 바 있다 하더라도, 적어도 무자격자가 성사시킨 거래에 관해서는 무자격자가 거래를 성사시켜 작성한 계약서에 자신의 인감을 날인하는 방법으로 자신이 직접 공인중개사 업무를 수행하는 형식만 갖추었을 뿐, 실질적으로는 무자격자로 하여금 자기 명의로 공인중개사 업무를 수행하도록 한 것이므로, 이는 공인중개사자격증의 대여행위에 해당한다.
4. 중개사무소의 개설등록은 공인중개사 또는 법인만이 할 수 있도록 정하여져 있으므로, 중개사무소의 대표자를 가리키는 명칭은 일반인으로 하여금 그 명칭을 사용하는 자를 공인중개사로 오인하도록 할 위험성이 있는 것으로, 무자격자가 자신의 명함에 '부동산뉴스(중개사무소의 상호임) 대표'라는 명칭을 기재하여 사용한 것은 '공인중개사와 유사한 명칭'을 사용한 것에 해당한다. (이상 대판 2007. 3. 29, 2006도9334)
5. 중개행위에 해당하는지 여부는 객관적으로 보아 사회통념상 결정하므로, 공인중개사자격증을 대여 받은 자의 중개행위에 의한 권리의 득실변경에 관한 법률행위가 강행법규에 반한다는 사정만으로 공인중개사법에 의한 중개행위에서 제외된다고 할 수 없다. 따라서 자격증을 대여 받은 자의 중개행위가 강행법규에 반하더라도 이는 중개행위를 한 것이므로, 공인중개사자격증 대여행위에 해당한다(대판 2017. 10. 26, 2017도11528).

3

대표 기출문제

제33회 출제

01 공인중개사법령상 공인중개사자격증에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 시·도지사는 공인중개사자격 시험합격자의 결정 공고일부터 2개월 이내에 시험 합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 한다.
- ② 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출해야 한다.
- ③ 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 수수료를 납부해야 한다.
- ④ 공인중개사는 유·무상 여부를 불문하고 자기의 공인중개사자격증을 양도해서는 아니된다.
- ⑤ 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 명칭을 사용한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

해설

- ① 시·도지사는 공인중개사자격 시험합격자의 결정 공고일부터 '1개월' 이내에 시험 합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 한다.

답 ①