



스마트폰 수험총서

2025 공인중개사 고득점 공인중개사법

부동산거래신고법, 중개실무 포함

- 고난도 문제 대비, 고득점용
- 92.5 ~ 97.5점 가능
- 2024년 포함 기출문제 지문 수록
- 3시간 완성, 암기코드 제공



공부혁명
mbook.kr

도서명 : 고득점 공인중개사법

ISBN : 979-11-94286-49-3

발간일 : 2025-01-02

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@hanmail.net

정가 : 20,000원



고득점 공인중개사법

[목차]

제1편 공인중개사법

제1장 총칙(p6)

제2장 공인중개사(p20)

제3장 중개업 등(p27)

제4장 지도·감독(p107)

제5장 공인중개사협회(p125)

제6장 보칙(p139)

제7장 벌칙(p152)

제2편 부동산거래신고법

제1장 총칙(p164)

제2장 부동산 거래의 신고(p167)

제3장 주택 임대차 계약의 신고(p194)

제4장 외국인등의 부동산 취득 등(p197)

제5장 토지거래허가구역 등(p201)

제6장 부동산 정보 관리(p231)

제7장 보칙(p233)

제8장 벌칙(p239)

제3편 중개실무법

제1장 개요(p246)

제2장 주택 및 상가 임대차법(p256)

제3장 부동산등기 특별조치법(p291)

제4장 부동산실명법(p296)

제5장 경매와 매수신청대리인 등록(p308)

제6장 집합건물법(p336)

제7장 분묘기지권과 장사법(p350)

제8장 농지법(p368~376)

[비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기코드 등

검은색은 법

보라색은 시행령

갈색은 시행규칙

초록색은 최근(1~2년내) 개정된 내용

회색은 법규에 없는 내용

밑줄은 기출문제 지문

면적의 단위는 제곱미터

(Copyright) 공부혁명 엠북(www.mbook.kr)

제1편 공인중개사법

[비고]

하늘색은 최근 3년(2022~24) 기출문제 지문

붉은색은 최근 3년(2022~24) 중복 출제문제

지문

제1장 총칙

1~3조

1. 목적

- 공인중개사 업무 등을 정해 전문성 제고
- 부동산중개업을 건전하게 육성
- 국민경제에 이바지

(참고) 성격

- 민법의 특별법
- 부동산중개 기본법
- 부동산중개계약은 사법계약
- 무보수중개행위도 규율

2. 정의

가. 중개

1) **거래당사자간 중개대상물**(이하 **대상물**)

매매/교환/임대차 등 권리 득실변경 알선

- 계약상 의무 이행 주선
- 지역권 설정/취득 알선
- 환매계약/저당권 알선 등
- **교환행위 자체는 중개아님**

2) 중개행위

- 객관적, 사회통념따라 판단
- 사실행위
- 자격증대여받은 자의 직접거래는

중개행위아님

나. **공인중개사**(이하 **중개사**)

- 공인중개사법(이하 **법**)에 의한 **중개사자격**

취득한 자

- **개설등록과 무관**(개설등록않아도 중개사 명칭 사용 가능)

다. 중개업

- **다른 사람의 의뢰에 의해 일정한 보수 받고 중개를 업으로 함**

- 금전소비대차 알선에 부수한 저당권알선 업

- 부동산컨설팅에 부수해 부동산중개행위

반복

- 개설등록과 무관

- 우연한 기회에 단 1회 중개는 제외

라. 개업공인중개사(이하 개공)

- 법에 의해 중개사무소 개설등록(이하
개설등록) 한 자

마. **소속공인중개사**(이하 소공)

- **개공 소속** 중개사로서 **중개업무 수행 및
보조**

- **개공인 법인**(이하 **개공법인**)의 **사원/임원인
중개사 포함**

바. **중개보조원**(이하 **보조원**)

- **중개사가 아닌 자로서 개공에 소속되어
현장안내, 일반서무 등 단순 업무 보조**

- 중개업못함

- 보조원이 중개업무했어도 보조원을

사. 기타

1) 개공등

- 개공, 소공, 보조원, 개공법인의 사원/임원

2) **등록관청**(이하 **등록청**)

- 사무소 관할 시장, 군수, 구청장

- 시는 구가 설치되지 않은 시와

특별자치도의 행정시

- 광역시장은 등록청아님

3) 시도는 특별시, 광역시, 도, 특별자치도

3. **공인중개사 정책심의위**(이하 심의위)

- **국토부에 둘 수 있다**

가. 심의사항(시/부/중/손)

1) 시험 등 자격취득

- 특별시장, 광역시장, 도지사,

특별자치도지사(이하 시도지사)는 따라야 함

2) 부동산 중개업 육성

3) 중개보수 변경

4) 손해배상책임 보장(이하 보증)

(비교) 협회설립인가는 장관이 함

나. 의결사항

- 심의위원 기피신청

- 장관의 시험출제

- 자격시험 시행여부

다. 구성

1) **위원장 1명 포함 7~11명**

2) 위원장은 국토부 1차관, **위원은 다음 중 장관이 임명(위촉)**

- 국토부 4급 이상(상당), 고공단 일반직

- 전문대 이상 부교수 이상 재직자

- 변호사/회계사

- 협회, 시험시행 위탁받은 기관장,

비영리민간단체 추천자

- 등록된 소비자단체나 한국소비자원 임직원

재직자

- 부동산/금융 학식/경험 풍부

3) 임기

- 공무원아닌 위원은 **2년**
- 새로 위촉시 전임위원 잔임기간

라. 위원의 제척 등

1) 심의/의결 제척 사유

가) 위원이나 전/현 배우자가

- 안건 당사자, 당사자와 공동 권리자/의무자
- 당사자가 법인/단체 등이면 임원 포함

나) 위원이

- 안건 당사자와 전/현 친족
- 안건 증언, 진술, 자문, 조사, 연구, 용역, 감정

다) 위원, **위원 소속 법인 등이 안건 당사자의 전/현 대리인**

2) 당사자는 위원의 공정한 심의/의결

어려우면 기피 신청 가능

- 심의위가 의결로 결정시 위원은 의결에
참여못함

3) 제척사유있는 위원은 스스로 심의/의결
회피 요

4) 장관은 제척사유있는 위원이 회피않으면
해촉 가능

마. 위원장의 직무

- 심의위 대표, 업무 총괄

- 위원장이 미리 지명한 위원이 대행

바. 운영

1) 위원장은

- 회의를 소집하고 의장됨
- 회의 **7일전** 위원에 일시, 장소, 안건 통보
- 긴급시, 부득이한 때 전날 통보
- 필요시 전문가를 출석시켜 의견 청취, 의견 제출 요청

2) 과반 출석 개의, 출석 과반 찬성 의결

사. 간사 1명 둔다

- 사무처리
- 위원장이 국토부 공무원 중 지명

아. 수당과 여비

- 출석 위원, 전문가에 예산내 지급

- 예외) 공무원 위원이 업무와 직접 관련해 출석시

자. 운영세칙

- 심의위 의결을 거쳐 위원장이 정함

4. 중개대상물

가. 범위: 토/건/입/공/광

- 토지
- 건축물 및 토지 정착물
- 입목
- 공장재단/광업재단

- 개공 종별과 관계없이 범위 같다

- 등기 불문

나. 중개가능

- 동/호수가 특정되어 분양계약이 체결된 완성

전 아파트, 아파트 분양권

- 기둥, 지붕, 주벽 있는 신축 중인 미등기

건물

- 공용폐지된 행정재산

- 토지거래허가구역내 토지, 가압류 토지

- 지목이 양어장인 토지, 상속토지, 토지일부

임대차

- 기둥, 지붕, 주벽있는 신축중인 미등기 건물

- 유치권행사중인 건물, 가압류된 공장

- 장차 건축될 특정 건축물

- 명인방법 갖춘 수목집단
- 용익권, 저당권, 법정지상권 양도 등

(참고) 등기한 입목

- 입목을 베어내도 저당권 미침
- 토지소유권, 지상권처분의 효력은 입목에 안

미침

- 부동산등기법 준용
- 입목이 저당권의 목적인 경우 지상권자는
저당권자 승낙없이 포기 등 못함

다. 중개불가

- **근저당이 설정된 피담보채권**
- 거래처, 신용, 영업노하우, **점포 위치에 따른**

영업상 이점 등 무형의 재산적 가치(권리금)

- 당첨되면 아파트 분양예정자로 선정될 수

있는 지위/입주권

- 주택철거시 택지 공급받는 대토권

- 미채굴광물, 온천수, 무주부동산, 선박

- 토지로부터 분리된 수목

- 세차장구조물

- 금전채권, 특허권

- 영업시설/비품

- 점유권, 질권, 분묘기지권

(Copyright) 공부혁명 엠북(www.mbook.kr)

제2장 공인중개사

4~8조

1. 자격시험

- 중개사가 되려면 시도지사 시행 시험에 합격해야 함

- **장관은** 시험 수준 균형유지에 필요시

심의위 의결 거쳐 직접 출제/시행

가. 시험방법, 시험 일부면제

1) 1차/2차 구분 시행

- 2차는 1차 합격자 대상

2) 1차/2차 구분해 동시 시행 가능

- 이 경우 2차시험 방법은 1차시험 따름

- 동시 시행시 1차 불합격자의 2차시험은

무효

3) 1차는 선택형, 2차는 논문형 원칙

- 주관식 단답형이나 기입형 가미 가능

4) 1차 합격자는 다음 회 시험에 한해 1차 면제

나. 시험의 시행/공고

1) 연1회 이상 시행

- 부득이한 사정 있으면 심의위 거쳐

당해연도 시험 생략

2) 일간신문, 관보, 방송 중 하나 이상 및

홈페이지 등에

- 2월말까지 시험 일시/방법 등 개략적 사항

공고

- 시험 90일 전 시험일시/장소/방법, 합격자

결정방법, 응시수수료 반환 등 공고

다. 응시수수료 반환

- 과오납시 과오납액 전부
- 시험기관 귀책으로 응시못하거나 접수기간내 취소시 수수료 전부
- 접수마감 다음 날부터 7일내 취소시 60%
- 시험 10일전 취소시 50%
- 이외 시험공고에서 정함

라. 시험 출제/채점

- 시험시행기관장(시도지사, 장관)은 부동산중개 관련 학식/경험 풍부한 자 중 출제(채점)위원 임명/위촉

. 시험 신뢰도 크게 떨어뜨린 위원을 다른 시험기관장과 위원 소속 기관장에 통보
요(통보일부터 5년간 출제위원 위촉 금지)

마. 합격자 결정

1) 1차/2차 매과목 40점, 전과목 평균 60점 이상

2) 2차

- 시험기관장이 심의위 거쳐 선발인원 미리 공고한 경우 매과목 40점 이상인 자 중 고득점자 순

3) 동점자로 선발인원 초과시 모두 합격

4) 시험기관장은 필요시 심의위 거쳐 최소선발 인원/비율 미리 공고

- 미달시 매과목 40점 이상인 자 중
고득점자순 합격

바. 출제위원과 시험 종사자에 예산내
수당/여비 지급 가능

2. 시험시행기관장의 부정행위자 제재

- 시험을 무효로 함
- 처분일부터 5년간 응시 정지
- 지체없이 다른 시험시행기관장에 통보

3. 자격증의 교부

가) 시험시행기관장은 합격자 공고

나) 시도지사는 합격 공고 1개월내

자격증교부대장에 기재 후, 합격자에

공인중개사자격증(이하 자격증) 교부

- (참고) 자격증교부대장, 사무소등록대장, 정보사업자지정대장은 특별한 사유 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성/관리

다) 분실, 못쓰게 된 때 **자격증 교부한**

시도지사에게 재교부 신청

4. **결격사유**

- 중개사 자격 취소 3년 미경과시 중개사 못됨

5. **자격증 대여 등의 금지**

- 중개사는 성명/자격증 양도/대여 금지

- 어떤 경우도, 일시라도, 유무상 불문 금지
- 누구든 자격증 양수/대여/알선 금지

6. 중개사 아닌 자는 중개사/**유사명칭**

사용금지

- 소공은 중개사 명칭 사용 가능

(Copyright) 공부혁명 엠북(www.mbook.kr)

제3장 중개업 등

9조~34조

1. **개설등록**

가. 신청

- 중개업 하려는 중개사는 사무소, 법인은
주사무소 두려는 지역 등록청에 신청
- **소공, 비법인사단은 신청못함**
- 개공은 등록청 관할 이외도 중개 가능

나. 기준

- 다른 법률에 따라 부동산중개업 할 수
있으면 적용안함
- 농협은 등록불요, 등록기준적용안함
- 변호사에도 적용

1) 중개사/법인 공통

가) **실무교육 이수**

- 법인은 **대표/임원/사원 전원, 분사무소**

설치시 분사무소 책임자가 이수

나) 건축물대장 기재 건물에 사무소 확보

- 가설건축물대장 제외

- 준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등

받은 건축물대장 기재 전 건물 포함

- 소유, 전세, 임대차, 사용대차 등 사용권 확보

2) 법인

가) 자본금 5천 이상인 상법상 회사나

협동조합

- 사회적협동조합 제외

나) 법에 규정된 업무(중개업과 검업업무)만

영위

다) 대표는 중개사

- 대표 제외한 임원이나 사원(합명회사나 합자회사의 무한책임사원) 1/3 이상이
(사무소개설등록일 기준) **중개사**

다. 신청서류

1) 첨부서류

가) 실무교육 수료확인증 사본

- 등록청이 전자적 확인 가능하면 불요

나) 여권용 사진

다) 건축물대장 기재 건물에 사무소/분사무소

확보 증명 서류

- 건축물대장 기재 전(미기재) 건물 포함(기재
지연 사유 함께 제출)