

4뿐®  
www.4뿐.com

## 공인중개사법

핵심이론



출판사: 4뿐

ISBN: 979-11-979820-2-6(PDF)

정가: 4,000원

## 1. 부동산 중개업의 역사

### 1) 객주에 소속된 기간 : 조선시대

- (1) 객주 : 조선시대에 상인의 숙박을 치르며 물건의 흥정을 붙여 주는 일을 하는 영업소
- (2) 기간 : 사고파는 사람 사이에 들어 흥정을 붙이는 일을 하는 사람
  - ① 가래 : 토지나 가옥을 전문으로 거간했던 사람, 최초의 부동산개업공인중개사
- (3) 객주거간규칙 : 최초의 부동산중개 관련 법령

### 2) 소개영업 : 일제시대 ~ 1983년까지

- (1) 소개영업 : 부동산·동산의 소개, 혼인중매 및 직업소개를 영업으로 하는 것
- (2) 소개영업취제규칙 : 경찰서장의 허가, 주로 일제의 토지수탈로 이용
- (3) 소개영업법(1961년 제정) : 신고제

### 3) 중개 : 1983년~

- (1) 부동산중개업법 제정(1983년) : 공인중개사 자격제도 및 부동산중개업의 허가제 도입
- (2) 1985년 제1회 공인중개사 자격시험 시행
- (3) 1999년 허가제에서 등록제(현행)로 전환

## 2. 공인중개사법의 성격

### 1) 부동산 중개업에 관한 기본법

### 2) 민법 및 상법에 대한 특별법

- (1) 공인중개사법을 우선 적용하고 이외의 경우 「민법」이나 「상법」의 보충적용
- (2) 「민법」상 위임관계와 유사하므로 선량한 관리자의 주의의 의무를 갖는다.
- (3) 공인중개사 협회의 경우 공인중개사법에 규정된 것 외에는 「민법」중 사단법인에 관한 규정 준용

### 3) 사회법 : 공법과 사법의 성격을 모두 갖는다.

### 4) 국내법

## 3. 공인중개사법의 제정목적

- 이 법은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고하고 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다.

## 1. 중개

- "중개"라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.

### 1) 중개대상물의 범위

- ① 토지
- ② 건축물 그 밖의 토지의 정착물
- ③ 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
- ④ 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단

### 2) 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위

#### (1) 중개대상인 권리

- ① 소유권 : 매매 및 교환계약
- ② 용익물권 : 지상권 및 지역권은 토지에, 전세권은 토지 또는 건축물에 성립
- ③ 담보물권 중 저당권 : 저당권은 부동산에 성립되는 계약이다.
- ④ 담보물권 중 유치권의 양도 : 유치권의 양도는 중개가 가능하다.
- ⑤ 담보가등기
- ⑥ 임차권
- ⑦ 등기된 환매권 : 환매계약 성립의 알선, 등기된 환매권의 양도
- ⑧ 법정지상권의 양도

#### (2) 중개대상이 아닌 권리

- ① 점유권
- ② 질권
- ③ 유치권의 성립
- ④ 법정지상권의 성립
- ⑤ 법정저당권의 성립
- ⑥ 분묘기지권
- ⑦ 광업권

### 3) 중개대상인 행위와 아닌 행위

#### (1) 중개대상인 행위

- ① 매매, 교환, 임대차 계약
- ② 지상권, 지역권, 전세권, 저당권 설정계약 및 이전계약
- ③ 유치권의 이전(양도)계약, 법정지상권의 이전계약, 환매계약

#### (2) 중개대상이 아닌 행위

- ① 법률의 규정에 따라 물권변동이 발생하는 상속, 경매, 판결 등은 중개할 수 없다.
- ② 증여는 계약이지만 중개할 수 없는 행위이며, 환매행위도 중개할 수 없다.

#### (3) 중개행위가 아닌 행위

- ① 상업용 건축물 및 주택의 임대관리

- ② 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
- ③ 상가, 주택 및 택지의 분양대행
- ④ 경매 대상 부동산의 매수신청대리 (단, 판례는 경매 대상 부동산의 권리분석 및 취득의 알선은 중개행위로 본다.)

---

### 3강 공인중개사법 - 총칙 - 용어의 정의(중개업)

---

#### 1. 중개업

- "중개업"이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 하는 것을 말한다.

##### 1) 중개업의 의의

- (1) 공인중개사 자격을 취득하거나 법인을 설립하여 등록관청에 중개사무소 개설등록을 하여야 한다.
- (2) '다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 한 경우'에는 중개사무소 개설등록 여부와 관계없이 중개업에 해당한다.
- (3) 보수를 받지 않고 중개를 했거나, 우연한 기회에 단 1회 중개를 한 경우 중개업에 해당되지 않는다.

##### 2) 중개업의 성립요건

- (1) '다른 사람의 의뢰'가 있어야 한다.
  - ① '중개업'이 성립하려면 중개의뢰인의 의뢰가 있어야 하며, 즉 중개계약의 체결이 있어야 한다.
- (2) '일정한 보수'를 받아야 한다.
  - ① 보수를 받지 않았다면 '중개'에 해당할 뿐 '중개업'에 해당하지 않는다.
  - ② 따라서 중개사무소 개설등록을 하지 않은 자가 보수를 받지 않고 '중개'를 한 경우에는 '중개업'에 해당하지 않으므로 처벌대상이 되지 않는다.
- (3) 중개를 '업'으로 하여야 한다.
  - ① '업'이란 불특정다수인을 상대로 영업을 목적으로 계속적·반복적으로 하는 것
  - ② 보수를 받고 중개를 '업'으로 한 경우에는 특정 중개대상물만 대상으로 해도 '중개업'에 해당한다.
  - ③ 알선·중개를 업으로 하였는지의 여부는 여러사정을 고려하여 사회통념에 따라 판단하여야 한다.

**[핵심판례]** 중개사무소 개설등록을 하지 않은 자가 우연한 기회에 단 1회 건물 전세계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로는 알선·중개를 업으로 하는 것이라고 볼 수 없다.

**[핵심판례]** 부동산 중개행위가 부동산 컨설팅 행위에 부수하여 이루어졌다고 하여 이를 중개업에 해당하지 않는다고 할 수는 없다. 즉 중개업에 해당할 수 있다.

**[핵심판례]** 거래당사자들로부터 보수를 현실적으로 받지 아니하고 단지 보수를 받을 것을 약속하거나 거래당사자들에게 보수를 요구하는 데 그친 경우에는 '중개업'에 해당한다고 할 수 없다. 또한 위와 같은 보수의 약속·요구행위를 별도로 처벌하는 규정 및 무등록중개업 위반죄의 미수범을 처벌하는 규정도 존재하지 않으므로, 죄형법정주의의 원칙상 중개사무소 개설등록을 하지 아니하고 부동산 거래를 중개하면서 그에 대한 보수를 약속·요구하는 행위를 공인중개사법 위반죄로 처벌할 수는 없다.

---

### 4강 공인중개사법 - 총칙 - 용어의 정의(공인중개사,개업공인중개사 등)

---

#### 1. 공인중개사

- '공인중개사'라 함은 이 법에 의해 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.

## 2. 개업공인중개사

- '개업공인중개사'라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- 중개사무소를 개설등록을 한 '자'에는 공인중개사와 법인이 모두 포함된다.

### 1) 종별

#### (1) 법인인 개업공인중개사

- ① 자본금 5천만원 이상인 회사 또는 협동조합을 설립하여 중개사무소 개설 등록을 한 자
- ② 임원으로서 이사장 1명을 포함한 3명 이상의 이사와 1명 이상의 감사를 둔다.
- ③ 대표자는 공인중개사이어야 하며,  
대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사이어야 한다.

#### (2) 법인이 아닌 개업공인중개사

- ① 공인중개사인 개업공인중개사 : 공인중개사 자격증을 취득하여 중개사무소 개설등록을 한 자
- ② 부칙상 개업공인중개사 : 중개업의 허가를 받아 현재까지 기득권을 인정받아 중개업을 할 수 있는 자
  - ㉠ 폐업 시 공인중개사 자격취득 없이 개설등록을 할 수 없다.
  - ㉡ 사무소 명칭에 '공인중개사사무소'라는 문자를 사용할 수 없다.
  - ㉢ 사무소가 소재하는 시·도 내의 중개대상물에 한해 중개가 가능하다.
  - ㉣ 경매 및 공매 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청대리를 할 수 없다.

#### (3) 공인중개사법이 아닌 다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 법인

- 예) 농업협동조합법에 의한 지역농업협동조합, 산림조합법에 의한 지역산림조합 등
- ① 중개사무소 개설등록을 별도로 할 필요가 없다.
  - ② 중개법인의 등록기준을 적용하지 않는다.
  - ③ 분사무소의 책임자는 공인중개사가 아니어도 된다.
  - ④ 1천만원 이상의 보증을 설정하여 등록관청에 신고하여야 한다.(지역농업협동조합)

## 3. 소속공인중개사

- '소속공인중개사'라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 업무를 보조하는 자를 말한다.

### 1) 업무범위

#### (1) 중개업무의 수행

- ① 중개대상물의 확인·설명, 확인·설명서 작성 및 거래계약서의 작성을 할 수 있다
- ② 확인·설명서 및 거래계약서를 작성한 경우에는 이에 서명 및 날인해야 한다.

#### (2) 중개업무의 보조

## 4. 중개보조원

- '중개보조원'이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

## 1) 업무범위

### (1) 중개업무 수행불가

① 중개보조원이 단독으로 중개업무를 수행한 경우 무등록중개업으로 처벌 된다.

② 중개보조원이 거래를 성사시키고 계약서를 작성한 후 개업공인중개사가 서명 및 날인한 경우 공인중개사 자격증 대여에 해당한다.

(2) 단순한 업무보조 : 현장안내 및 일반서무 등 중개업무와 관련된 단순한 업무만 할 수 있다.

---

## 5강 공인중개사법 - 총칙 - 용어의 정의(중개대상물)

---

### 1. 중개대상물의 의의

1) 법정 중개대상물은 중개사무소 개설등록을 하지 않은 자는 중개업을 할 수 없는 물건을 말한다.

2) 중개대상물을 대상으로 중개행위를 한 경우 중개대상물 확인·설명, 확인·설명서 및 거래계약서 작성·교부·보존의무를 진다.

3) 중개대상물을 대상으로 중개행위를 한 경우 법령에 정해진 한도를 초과하여 중개수수료를 받을 수 없다.

### 4) 법정 중개대상물

(1) 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물, 그 밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물권(입목, 공장재단, 광업재단)

### 2. 법령에 정해진 중개대상물의 종류

#### 1) 토지

(1) 사적 소유가 되는 토지는 모두 중개대상물이 된다.

(2) 미채굴 광물 및 무주(無主)의 토지는 국가소유이므로 중개대상물이 될 수 없다.

(3) 1필지 토지의 일부는 매매 및 저당권 설정을 목적으로 한 중개대상물이 될 수 없다.

#### 2) 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물

##### (1) 건축물

① 건축물은 토지와 별개의 독립된 부동산이다.

② 최소한의 기둥과 지붕 및 주벽을 갖추었다면 건축중인 건물이라도 독립된 부동산이다.

③ 미등기 건물 또는 무허가 건물도 중개대상물이 된다.

##### ④ 분양권 등

㉠ 특정 동·호수에 대한 피분양자로 선정되거나 분양계약이 체결된 경우 중개대상물이 된다.

㉡ 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는데 불과한 입주권은 중개대상물에 속하지 않는다.

㉢ 이주자택지를 공급받을 지위에 불과한 대토권은 중개대상물에 속하지 않는다.

##### (2) 그 밖의 토지의 정착물

① 명인방법을 갖춘 수목의 집단 - 중개대상물이 되지만 등기된 것이 아니므로 저당권의 목적이 될 수 없다.

- ② 명인방법을 갖춘 미분리의 과실 - 중개대상물로 인정되지 않는다.
- ③ 농산물 - 토지와 독립된 부동산으로 인정되지만, 중개대상물로 인정되지는 않는다.

### 3. 대통령령이 정하는 재산권 및 물건

#### 1) 입목에 관한 법률에 따른 입목

- (1) 입목 : 토지에 부착된 수목의 집단으로서 그 소유자가 이 법에 따라 소유권 보존의 등기를 받은 것
- (2) 입목의 독립성
  - ① 입목은 부동산으로 본다.
  - ② 토지와 분리하여 양도하거나 저당권의 목적으로 할 수 있다.
  - ③ 토지소유권 또는 지상권의 처분의 효력은 입목에 미치지 않는다.

#### 2) 공장 및 광업재단 저당법에 따른 공장재단 및 광업재단

### 4. 중개대상물의 여부

#### 1) 법정 중개대상물 여부

- (1) 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물, 입목, 광업재단, 공장재단, 명인방법을 갖춘 수목의 집단은 중개대상물에 해당한다.
- (2) 어업재단, 향만운송사업재단, 자동차, 항공기, 선박, 건설기계, 동산, 권리금은 중개대상물이 아니다.

#### ※ 핵심판례 - 권리금

영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 중개대상물이 아니다. 따라서 권리금을 수수하도록 알선한 것은 공인중개사법 상 '중개'에 해당하지 않는다. 따라서 법령상 중개보수의 한도액이 이 행위에 적용되지 않는다. 따라서 개업공인중개사가 상가 임대차를 중개하고 권리금수수에 대한 보수를 받은 것이 중개보수 한도를 초과하여 받은 경우라도 공인중개사법 위반으로 처벌되지 않는다.

#### 2) 국유 또는 공유재산

##### (1) 국유재산 : 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분

- ① 용도가 폐기되지 않은 행정재산은 처분하지 못하므로 중개대상물이 될 수 없다.
- ② 일반재산은 일반경쟁(공매)에 부쳐야 하므로 중개대상물이 될 수 없다.

##### (2) 공유재산 : 용도에 따라 행정재산과 일반재산으로 구분

- ① 용도가 폐기되지 않은 행정재산은 처분하지 못하므로 중개대상물이 될 수 없다.
- ② 일반재산은 일반경쟁(공매)에 부쳐야 하므로 중개대상물이 될 수 없다. 다만, 재공고 입찰에 붙었으나 입찰자 또는 낙찰자가 없는 경우 개업공인중개사에게 공인중개사법에 따른 중개보수를 지급하여 처분할 수 있도록 하고 있으므로, 이 경우 중개대상물이 될 수 있다.

## 1. 공인중개사 정책심의위원회

1) 국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다.

### 2) 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

3) 공인중개사 정책심의위원회에서 심의한 사항 중 공인중개사의 시험 등 자격취득에 관한 사항에 대하여 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사는 이에 따라야 한다.

### 4) 정책심의위원회 구성

(1) 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.

#### (2) 위원장 및 위원

- ① 위원장 : 국토교통부 제1차관이 된다.
- ② 위원 : 다음에 해당하는 사람 중 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.
  - ㉠ 국토교통부의 4급 이상 또는 이에 상당하는 공무원이나 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원
  - ㉡ 학교에서 부교수 이상의 직에 재직하고 있는 사람
  - ㉢ 변호사 또는 공인회계사의 자격이 있는 사람
  - ㉣ 공인중개사협회에서 추천하는 사람
  - ㉤ 공인중개사자격시험에 관한 업무를 위탁받은 기관의 장이 추천하는 사람
  - ㉥ 비영리민간단체에서 추천하는 사람
  - ㉦ 소비자단체 또는 한국소비자원의 임직원으로 재직하고 있는 사람
  - ㉧ 그 밖에 부동산·금융 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람

(3) 위원의 임기 : 공무원을 제외한 위원의 임기는 2년으로 하되, 위원의 사임 등으로 새로 위촉된 위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

### 5) 위원의 제척·기피·회피

(1) 위원의 제척 : 다음에 해당하는 경우 심의위원회의 심의·의결에서 제척(除斥)된다.

- ① 위원 또는 그 배우자나 배우자이었던 사람이 해당 안건의 당사자(당사자가 법인·단체 등인 경우에는 그 임원을 포함한다.)가 되거나 그 안건의 당사자와 공동권리자 또는 공동의무자인 경우
- ② 위원이 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우
- ③ 위원이 해당 안건에 대하여 증언, 진술, 자문, 조사, 연구, 용역 또는 감정을 한 경우
- ④ 위원이나 위원이 속한 법인·단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 대리인이었던 경우

### 6) 위원의 기피·회피·해촉

(1) 해당 안건의 당사자는 위원에게 공정한 심의·의결을 기대하기 어려운 사정이 있는 경우에는 심의위원회에 기피 신청을 할 수 있고, 심의위원회는 의결로 이를 결정한다. 이 경우 기피 신청의 대상인 위원은 그 의결에 참여하지 못한다.

(2) 위원 본인이 제척 사유에 해당하는 경우에는 스스로 해당 안건의 심의·의결에서 회피(回避)하여야 한다.



(3) 국토교통부장관은 위원이 제척하는 사유에 해당하는 데에도 불구하고 회피하지 아니할 경우에는 해당 위원을 해촉(解囑)할 수 있다.

## 7) 심의위원회 운영

### (1) 위원장의 직무

- ① 위원장은 심의위원회를 대표하고, 심의위원회의 업무를 수행한다.
- ② 위원장이 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

### (2) 심의위원회의 운영

- ① 위원장은 심의위원회를 소집하고, 그 의장이 된다.
- ② 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ③ 위원장은 회의 개최 7일 전까지 회의의 일시, 장소 및 안건을 각 위원에게 통보하여야 한다. 다만, 긴급하게 개최하여야 하거나 부득이한 사유가 있는 경우에는 회의 개최 전날까지 통보할 수 있다.
- ④ 필요한 경우 관계 전문가를 출석하게 하여 의견을 듣거나 의견 제출을 요청할 수 있다.

---

## 7강 공인중개사법 - 공인중개사 - 자격 시험 및 자격증의 교부

---

### 1. 공인중개사 자격시험

#### 1) 시험시행기관

- (1) 원칙 : 시·도지사
- (2) 예외 : 국토교통부 장관 → 심의위원회의 의결을 미리 거쳐야 한다.

#### 2) 시험 시행업무의 위탁

- (1) 다음의 기관에 위탁할 수 있다.
  - ① 공인중개사협회
  - ② 공기업, 준정부기관
- (2) 위탁받은 기관의 명칭·대표자 및 소재지와 위탁업무의 내용 등을 관보에 고시하여야 한다.

#### 3) 응시자격의 제한

- (1) 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자
- (2) 시험에서 부정행위를 한 응시자는 그 처분이 있는 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다.

#### 4) 시험의 시행·공고 등

- (1) 시험의 시행 : 매년 1회 이상 시행한다. 다만, 심의위원회의 의결을 거쳐 시행하지 아니 할 수 있다.
- (2) 시험의 공고
  - ① 예비공고 : 매년 2월 28일까지 관보 및 일간신문에 공고하여야 한다.
  - ② 구체적 공고 : 시험시행일 90일 전까지 관보 및 일간신문에 공고하여야 한다.

#### 5) 응시원서 및 응시수수료

(1) 응시원서 : 국토교통부령이 정하는 바에 따라 응시원서를 제출하여야 한다.

(2) 응시수수료

① 시·도지사가 시행하는 경우 : 지방자치단체의 조례에 따라 수수료를 납부하여야 한다.

② 국토교통부장관이 시행하는 경우 : 국토교통부장관이 결정하는 수수료를 납부하여야 한다.

③ 위탁한 경우 : 위탁받은 자가 위탁한 자의 승인을 얻어 결정·공고하는 수수료를 납부하여야 한다.

(3) 응시수수료 반환

① 과오납한 경우에는 그 과오납한 금액의 전부

② 시험시행기관의 귀책사유로 응시하지 못한 경우 납입한 수수료의 전부

③ 접수기간 내에 접수를 취소하는 경우 납입한 수수료의 전부

④ 접수마감일의 다음 날부터 7일 이내 취소하는 경우 100분의 60

⑤ 접수마감일의 다음 날부터 7일을 경과한 날부터 시험시행일 10일 전까지 취소하는 경우 100분의 50

6) 시험방법

(1) 원칙 : 1차와 2차의 구분시험

(2) 예외 : 1차와 2차의 동시시험

① 필요한 경우 1차시험과 2차시험을 구분하되 동시에 시행할 수 있다.

② 동시시험하는 경우 1차시험에 불합격한 자의 2차시험은 무효로 한다.

③ 1차 및 2차 시험 모두 선택형으로 출제하는 것을 원칙으로 하되, 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다.

(3) 시험의 일부면제 : 제1차 시험에 합격한 자에 대하여 다음 회의 시험에 한하여 1차 시험을 면제한다.

## 2. 공인중개사 자격증의 교부

1) 합격자의 공고 : 합격자가 결정된 때에는 이를 공고하여야 한다.

2) 자격증 교부

(1) 시·도지사는 합격자에게 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공인중개사자격증을 교부하여야 한다.

(2) 국토교통부령 : 시험합격자의 결정 공고일부터 1개월 이내에 교부하여야 한다.

3) 자격증의 재교부

(1) 재교부 신청

① 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출하여야 한다.

② 재교부를 신청하는 자는 지방자치단체 조례로 정하는 수수료를 납부하여야 한다.

## 3. 공인중개사 자격증 양도·대여 금지 등

1) 자격증의 양도 등 금지

(1) 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나

- (2) 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니된다.
- (3) 위반한 경우 자격취소와 행정형벌로 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형에 처한다.
- (4) 행정처분 및 행정형벌을 병과할 수 있는 사유이다.

## 2) 자격증의 양수 등 금지

- (1) 공인중개사자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용하여서는 아니된다.
- (2) 위반시 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금형에 처한다.

## 4. 유사명칭의 사용금지

- 1) 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용해서는 아니된다.
- 2) 위반 시에는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형에 처한다.

---

## 8강 공인중개사법 - 공인중개사 - 자격시험1

---

### 1. 자격시험

- 1) 공인중개사가 되려는 자는 시·도지사가 시행하는 공인중개사자격시험에 합격하여야 한다.
- 2) 국토교통부장관은 공인중개사자격시험 수준의 균형유지 등을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 직접 시험문제를 출제하거나 시험을 시행할 수 있다.
- 3) 공인중개사자격시험의 시험과목·시험방법 및 시험의 일부면제 그 밖에 시험에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 2. 시험방법 및 시험의 일부면제

- 1) 시험은 제1차시험 및 제2차시험으로 구분하여 시행한다. 이 경우 제2차시험은 제1차시험에 합격한 자를 대상으로 시행한다.
- 2) 시험을 시행하는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사 또는 국토교통부장관(시험시행기관장)이 필요하다고 인정하는 경우에는 제1차시험과 제2차시험을 구분하되 동시에 시행할 수 있으며, 이 경우 제2차시험의 시험방법은 제4항에 따른다.
- 3) 제1차시험과 제2차시험을 동시에 시행하는 경우에는 제1차시험에 불합격한 자의 제2차시험은 무효로 한다.
- 4) 제1차시험은 선택형으로 출제하는 것을 원칙으로 하되, 주관식 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다.
- 5) 제2차시험은 논문형으로 출제하는 것을 원칙으로 하되, 주관식 단답형 또는 기입형을 가미할 수 있다.

6) 제1차시험에 합격한 자에 대하여는 다음 회의 시험에 한하여 제1차시험을 면제한다.

### 3. 시험과목

#### 1) 제1차시험

(1) 부동산학개론(부동산감정평가론을 포함한다)

(2) 「민법」(총칙 중 법률행위, 질권을 제외한 물권법, 계약법 중 총칙·매매·교환·임대차) 및 민사특별법 중 부동산 중개에 관련되는 규정

#### 2) 제2차시험

(1) 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령(「공인중개사법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」) 및 중개실무

(2) 부동산공시에 관한 법령(「부동산등기법」, 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2장제4절 및 제3장) 및 부동산 관련 세법

(3) 부동산공법(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」·「건축법」·「도시개발법」·「도시 및 주거환경정비법」·「주택법」·「농지법」) 중 부동산 중개에 관련되는 규정

### 4. 시험의 시행·공고

1) 시험은 매년 1회 이상 시행한다. 다만, 시험시행기관장은 시험을 시행하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 심의위원회의 의결을 거쳐 당해연도의 시험을 시행하지 아니할 수 있다.

2) 시험시행기관장은 시험을 시행하고자 하는 때에는 예정 시험일시·시험방법 등 시험시행에 관한 개략적인 사항을 매년 2월 28일까지 관보 및 일간신문에 공고하여야 한다.

3) 시험시행기관장은 공고 후 시험을 시행하고자 하는 때에는 시험일시, 시험장소, 시험방법, 합격자 결정방법 및 응시수수료의 반환에 관한 사항 등 시험의 시행에 관하여 필요한 사항을 시험시행일 90일 전까지 관보 및 일간신문에 공고하여야 한다.

### 5. 응시원서 등

1) 시험에 응시하고자 하는 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 응시원서를 제출하여야 한다.

2) 시험시행기관장은 응시수수료를 납부한 자가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 응시수수료의 전부 또는 일부를 반환하여야 한다.

(1) 수수료를 과오납(過誤納)한 경우

(2) 시험시행기관의 귀책사유로 시험에 응하지 못한 경우

(3) 시험시행일 10일 전까지 응시원서 접수를 취소하는 경우

### 6. 시험의 출제 및 채점

1) 시험시행기관장은 부동산중개업무 및 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 시험문제의 출제·선정·검토 및 채점을 담당할 자(출제위원)를 임명 또는 위촉한다.

2) 출제위원으로 임명 또는 위촉된 자는 시험시행기관장이 요구하는 시험문제의 출제·선정·검토 또는 채점상의 유의사항 및 준수사항을 성실히 이행하여야 한다.

3) 시험시행기관장은 규정을 위반함으로써 시험의 신뢰도를 크게 떨어뜨리는 행위를 한 출제위원이 있는 때에는 그 명단을 다른 시험시행기관장 및 그 출제위원이 소속하고 있는 기관의 장에게 통보하여야 한다.

4) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 시험시행기관장이 명단을 통보한 출제위원에 대하여는 그 명단을 통보한 날부터 5년간 시험의 출제위원으로 위촉하여서는 아니 된다.

## 7. 시험의 합격자 결정

1) 제1차시험에 있어서는 매과목 100점을 만점으로 하여 매과목 40점 이상, 전과목 평균 60점 이상 득점한 자를 합격자로 한다.

2) 제2차시험에 있어서는 매과목 100점을 만점으로 하여 매과목 40점 이상, 전과목 평균 60점 이상 득점한 자를 합격자로 한다. 다만, 시험시행기관장이 공인중개사의 수급상 필요하다고 인정하여 심의위원회의 의결을 거쳐 선발예정인원을 미리 공고한 경우에는 매과목 40점 이상인 자 중에서 선발예정인원의 범위 안에서 전과목 총득점의 고득점자순으로 합격자를 결정한다.

3) 합격자를 결정함에 있어서 동점자로 인하여 선발예정인원을 초과하는 경우에는 그 동점자 모두를 합격자로 한다.

4) 시험시행기관장은 응시생의 형평성 확보 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 심의위원회의 의결을 거쳐 최소선발인원 또는 응시자 대비 최소선발비율을 미리 공고할 수 있다.

5) 최소선발인원 또는 최소선발비율을 공고한 경우 제2차시험에서 매과목 40점 이상, 전과목 평균 60점 이상 득점한 자가 최소선발인원 또는 최소선발비율에 미달되는 경우에는 매과목 40점 이상인 자 중에서 최소선발인원 또는 최소선발비율의 범위 안에서 전과목 총득점의 고득점자순으로 합격자를 결정한다.

## 8. 시험수당 등의 지급

- 출제위원 및 시험시행업무 등에 종사하는 자에 대하여는 예산의 범위 안에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

---

## 9강 공인중개사법 - 공인중개사 - 자격시험2

---

### 1. 부정행위자에 대한 제재

- 시험을 시행하는 시·도지사 또는 국토교통부장관(이하 "시험시행기관장"이라 한다)은 시험에서 부정행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있는 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다. 이 경우 시험시행기관장은 지체 없이 이를 다른 시험시행기관장에게 통보하여야 한다.

### 2. 자격증의 교부

1) 공인중개사자격시험을 시행하는 시험시행기관의 장은 공인중개사자격시험의 합격자가 결정된 때에는 이를 공고하여야 한다.

2) 시·도지사는 합격자에게 국토교통부령이 정하는 바에 따라 공인중개사자격증을 교부하여야 한다.

3) 공인중개사자격증을 교부받은 자는 공인중개사자격증을 잃어버리거나 못쓰게 된 경우에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 시·도

지사에게 재교부를 신청할 수 있다.

### 3. 결격사유

- 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다.

### 4. 자격증 대여 등의 금지

1) 공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니된다.

2) 누구든지 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용하여서는 아니된다.

### 5. 유사명칭의 사용금지

- 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

---

## 10강 공인중개사법 - 중개업 등 - 중개사무소의 개설등록

---

### 1. 중개사무소의 개설등록

1) 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장(이하 "등록관청"이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

2) 공인중개사(소속공인중개사를 제외한다) 또는 법인이 아닌 자는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.

#### 3) 중개사무소 개설등록의 기준

-중개사무소 개설등록의 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 부동산중개업을 할 수 있는 경우에는 다음 각 호의 기준을 적용하지 아니한다.

(1) 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우

① 실무교육을 받았을 것

② 건축물대장(가설건축물대장은 제외한다. 이하 같다)에 기재된 건물(준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물을 포함한다. 이하 같다)에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것

(2) 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우

① 「상법」 상 회사 또는 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합(사회적협동조합은 제외한다)으로서 자본금이 5천만원 이상일 것

② 아래의 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것

- 중개업

- 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행

- 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담

- 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공

- 상업용 건축물 및 주택의 분양대행

- 중개뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

③ 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말한다.)의 3분의 1 이상은 공인중개사일 것

④ 대표자, 임원 또는 사원 전원 및 분사무소의 책임자가 실무교육을 받았을 것

⑤ 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것

(3) 시장·군수 또는 구청장은 개설등록 신청이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 개설등록을 해 주어야 한다.

① 공인중개사 또는 법인이 아닌 자가 중개사무소의 개설등록을 신청한 경우

② 중개사무소의 개설등록을 신청한 자가 등록의 결격사유에 해당하는 경우

③ 개설등록 기준에 적합하지 아니한 경우

④ 공인중개사법 또는 다른 법령에 따른 제한에 위반되는 경우

## 2. 등록의 결격사유 등

1) 다음 각의 어느 하나에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.

(1) 미성년자

(2) 피성년후견인 또는 피한정후견인

(3) 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자

(4) 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자

(5) 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

(6) 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자

(7) 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간중에 있는 자

(8) 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년(폐업기간을 공제한 기간)이 경과되지 아니한 자

(9) 업무정지처분을 받고 폐업선고를 한 자로서 업무정지기간(폐업에 불구하고 진행되는 것으로 본다)이 경과되지 아니한 자

(10) 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자

(11) 공인중개사법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자

(12) 사원 또는 임원 중 미성년자 내지 공인중개사법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인

2) 미성년자 내지 공인중개사법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자는 소속공인중개사 또는 중개보조원이 될 수 없다.

3) 등록관청은 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원(이하 "개업공인중개사등"이라 한다)이 등록의 결격사유의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 조회할 수 있다.

## 3. 벌금형의 분리 선고

- 공인중개사 법에 규정된 죄와 다른 죄의 경합범(競合犯)에 대하여 벌금형을 선고하는 경우에는 이를 분리 선고하여야 한다.

#### 4. 등록증의 교부 등

- 1) 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 교부하여야 한다.

#### 5. 이중등록의 금지 등

- 1) 개업공인중개사는 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 할 수 없다.
- 2) 개업공인중개사등은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다.

---

### 11강 공인중개사법 - 중개업 등 - 중개사무소의 설치

---

#### 1. 중개사무소의 설치기준

- 1) 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역안에 중개사무소를 두되, 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.
- 2) 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.
- 3) 법인인 개업공인중개사는 등록관청에 신고하고 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.
- 4) 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 신고필증을 교부하고 지체 없이 그 분사무소설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.
- 5) 개업공인중개사는 그 업무의 효율적인 수행을 위하여 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다. 다만, 개업공인중개사가 업무의 정지기간 중에 있는 때에는 그러하지 아니하다.
- 6) 중개사무소의 설치기준 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

#### 2. 분사무소의 설치

- 1) 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다.
- 2) 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소인 경우에는 그러하지 아니하다.
- 3) 분사무소의 설치신고를 하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 분사무소설치신고서에 다음의 서류를 첨부하여 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 제출하여야 한다. 이 경우 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 분사무소 책임자의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 하고, 「전자정부법」에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기사항증명서를 확인하여야 한다.
  - 분사무소 책임자의 실무교육의 수료확인증 사본
  - 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류
  - 건축물대장에 기재된 건물에 분사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)하였음을 증명하는 서류. 다만, 건축물대장에 기재되지 아니한 건물에 분사무소를 확보하였을 경우에는 건축물대장 기재가 지연되는 사유를 적은 서류도 함께 내야 한다.

#### 3. 중개사무소의 공동사용

- 1) 중개사무소를 공동으로 사용하려는 개업공인중개사는 중개사무소의 개설등록 또는 중개사무소의 이전신고를 하는 때에 그 중개사무소를 사용할 권리가 있는 다른 개업공인중개사의 승낙서를 첨부하여야 한다.
- 2) 업무의 정지기간 중에 있는 개업공인중개사는 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 없다.
  - (1) 업무의 정지기간 중에 있는 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사에게 중개사무소의 공동사용을 위하여 승낙서를 주는 방법. 다만, 업무의 정지기간 중에 있는 개업공인중개사가 영업정지 처분을 받기 전부터 중개사무소를 공동사용 중인 다른 개업공인중개사는 제외한다.
  - (2) 업무의 정지기간 중에 있는 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용하기 위하여 중개사무소의 이전신고를 하는 방법

---

### 12강 공인중개사법 - 중개업 등 - 겸업제한, 고용인, 인장

---

#### 1. 개업공인중개사의 겸업제한



- 1) 법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다.
- (1) 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
  - (2) 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
  - (3) 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
  - (4) 상업용 건축물 및 주택의 분양대행
  - (5) 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

2) 개업공인중개사는 경매 및 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다.

## 2. 개업공인중개사의 고용인의 신고

- 1) 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 등록관청에 신고하여야 한다.
- 2) 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

## 3. 인장의 등록

- 1) 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. 등록된 인장을 변경한 경우에도 또한 같다.
- 2) 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 중개행위를 함에 있어서는 등록된 인장을 사용하여야 한다.

## 4. 인장등록 등

- 1) 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 한다.
- 2) 등록된 인장을 변경한 경우에는 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록(전자문서에 의한 등록을 포함한다)하여야 한다.

3) 개업공인중개사 및 소속공인중개사가 등록하여야 할 인장은

- 공인중개사인 개업공인중개사, 부칙 제6조제2항에 규정된 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 경우에는
- 가족관계등록부 또는 주민등록표에 기재되어 있는 성명이 나타난 인장으로서
- 그 크기가 가로·세로 각각 7밀리미터 이상 30밀리미터 이내인 인장이어야 하며,
- 법인인 개업공인중개사의 경우에는 「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장이어야 한다.
- 다만, 분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.

---

## 13장 공인중개사법 - 중개업 등 - 등록증의 게시, 명칭

---

### 1. 중개사무소등록증 등의 게시

- 개업공인중개사는
- 중개사무소등록증·중개보수표, 중개사무소등록증 원본(법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에는 분사무소설치신고필증 원본을 말한다)
  - 중개보수·실비의 요율 및 한도액표
  - 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본(해당되는 자가 있는 경우로 한정한다)
  - 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류
- 를 당해 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 한다.

## 2. 명칭

- 1) 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 한다.
- 2) 개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다.
- 3) 개업공인중개사가 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 신고필증에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 표기하여야 한다.
- 4) 개업공인중개사 성명의 표기방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
- 5) 등록관청은 규정을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 의하여 대집행을 할 수 있다.

## 3. 성명의 표기방법

- 개업공인중개사는 법에 따라 옥외광고물을 설치하는 경우 가로형간판, 세로형간판, 돌출간판 또는 옥상간판에 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 신고필증에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기하여야 한다.

---

## 14강 공인중개사법 - 중개업 등 - 표시·광고·대여

---

### 1. 중개대상물의 표시·광고

- 1) 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)을 명시하여야 하며, 중개보조원에 관한 사항은 명시해서는 아니 된다.
- 2) 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 중개대상물의 종류별로 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 한다.
- 3) 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.
- 4) 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 다음의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.
  - (1) 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
  - (2) 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
  - (3) 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것

### 2. 인터넷 표시·광고 모니터링

- 1) 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.
- 2) 국토교통부장관은 모니터링을 위하여 필요한 때에는 정보통신서비스 제공자에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관련 자료의 제출을 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
- 3) 국토교통부장관은 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 필요한 조치를 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
- 4) 국토교통부장관은 모니터링 업무를 기관에 위탁할 수 있다.
- 5) 국토교통부장관은 업무위탁기관에 예산의 범위에서 위탁업무 수행에 필요한 예산을 지원할 수 있다.

### 3. 중개사무소등록증 대여 등의 금지

- 1) 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 아니된다.
- 2) 누구든지 다른 사람의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하거나 다른 사람의 중개사무소등록증을 양수 또는 대여받아 이를 사용하는 행위를 하여서는 아니된다.

---

## 15강 공인중개사법 - 중개업 등 - 이전, 폐업, 철거

---

### 1. 중개사무소의 이전신고

- 1) 개업공인중개사는 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 국토교통부령이 정하는 바에 따라 등록관청에 이전사실을 신고하여야 한다. 다만, 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.
- 2) 신고를 받은 이천후 등록관청은 종전의 등록관청에 관련 서류를 송부하여 줄 것을 요청하여야 한다. 이 경우 종전의 등록관청은 지체 없이 관련 서류를 이천후 등록관청에 송부하여야 한다.
- 3) 신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이천후 등록관청이 이를 행한다.

## 2. 휴업 또는 폐업의 신고

- 1) 개업공인중개사는 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업 또는 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 한다. 휴업기간을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.
- 2) 휴업은 6월을 초과할 수 없다. 다만, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 취학, 그 밖에 요양이나 입영에 준하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

## 3. 휴업 또는 폐업의 신고 등

- 1) 개업공인중개사는 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경을 하고자 하는 때에는 신고서에 중개사무소등록증을 첨부(휴업 또는 폐업의 경우에 한한다)하여 등록관청에 미리 신고(부동산중개업재개·휴업기간 변경신고의 경우에는 전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다. 법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에도 또한 같다.
- 2) 중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환하여야 한다.

## 4. 간판의 철거

- 1) 개업공인중개사는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다.
  - (1) 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우
  - (2) 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우
  - (3) 중개사무소의 개설등록 취소처분을 받은 경우
- 2) 등록관청은 간판의 철거를 개업공인중개사가 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있다.

---

## 16강 공인중개사법 - 중개업 등 - 중개계약

---

### 1. 일반중개계약

- 중개의뢰인은 중개의뢰내용을 명확하게 하기 위하여 필요한 경우에는 개업공인중개사에게 다음의 사항을 기재한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다.

- 1) 중개대상물의 위치 및 규모
- 2) 거래예정가격
- 3) 거래예정가격에 대하여 정한 중개보수
- 4) 그 밖에 개업공인중개사와 중개의뢰인이 준수하여야 할 사항

### 2. 전속중개계약1

- 1) 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 당해 중개대상물을 중개하도록 하는 계약을 체결할 수 있다.
- 2) 전속중개계약은 국토교통부령이 정하는 계약서에 의하여야 하며, 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 당해 계약서를 3년 동안 보존하여야 한다.
- 3) 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 부동산거래정보망 또는 일간신문에 당해 중개대상물에 관한 정보를 공개하여야 한다. 다만, 중개의뢰인이 비공개를 요청한 경우에는 이를 공개하여서는 아니된다.
- 4) 전속중개계약의 유효기간, 공개하여야 할 정보의 내용 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 3. 전속중개계약2

- 1) 전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다. 다만, 당사자간에 다른 약정이 있는 경우에는 그 약정에 따른다.
- 2) 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 공개하여야 할 중개대상물에 관한 정보의 내용은 다음 각 호와 같다.
  - (1) 중개대상물의 종류, 소재지, 지목 및 면적, 건축물의 용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물을 특정하기 위하여 필요한 사항
  - (2) 벽면 및 도배의 상태
  - (3) 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 설비, 오수·폐수·쓰레기 처리시설 등의 상태
  - (4) 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교 등과의 근접성, 지형 등 입지조건, 일조(日照)·소음·진동 등 환경조건
  - (5) 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항. 다만, 각 권리자의 주소·성명 등 인적 사항에 관한 정보는 공개하여서는 아니 된다.
  - (6) 공법상의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항
  - (7) 중개대상물의 거래예정금액 및 공시지가. 다만, 임대차의 경우에는 공시지가를 공개하지 아니할 수 있다.

---

## 17강 공인중개사법 - 중개업 등 - 부동산거래정보망의 지정 및 이용

---

### 1. 부동산거래정보망의 지정 및 이용

- 1) 국토교통부장관은 개업공인중개사 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.
- 2) 지정을 받을 수 있는 자는 부가통신사업자로서 국토교통부령이 정하는 요건을 갖춘 자로 한다.

3) 지정을 받은 자(거래정보사업자)는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 이를 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

4) 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니 된다.

5) 국토교통부장관은 거래정보사업자가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다.

(1) 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우

(2) 운영규정의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하거나 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우

(3) 규정을 위반하여 정보를 공개한 경우

(4) 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우

(5) 개인인 거래정보사업자의 사망 또는 법인인 거래정보사업자의 해산 그 밖의 사유로 부동산거래정보망의 지속적인 운영이 불가능한 경우

6) 국토교통부장관은 거래정보사업자 지정을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.

7) 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하여서는 아니되며, 당해 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보하여야 한다.

8) 거래정보사업자의 지정절차, 운영규정에 정할 내용 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

---

## 18강 공인중개사법 - 중개업 등 - 중개대상물의 확인·설명

---

### 1. 중개대상물의 확인·설명1

1) 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음의 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

(1) 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계

(2) 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항

(3) 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항

2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항

3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역

4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항

5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태

6. 벽면 및 도배의 상태

7. 일조·소음·진동 등 환경조건

8. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건

9. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

(4) 개업공인중개사는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고, 중개대상물확인·설명서에 기재하여야 한다.

(5) 개업공인중개사는 중개대상물확인·설명서에 중개대상물의 확인·설명 사항을 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다.

2) 개업공인중개사는 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

3) 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 3년 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 확인·설명사항이 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

4) 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.

---

## 19강 공인중개사법 - 중개업 등 - 소유자, 계약서의 작성, 기본윤리

---

### 1. 소유자 등의 확인

개업공인중개사는 중개업무의 수행을 위하여 필요한 경우에는 중개의뢰인에게 주민등록증 등 신분을 확인할 수 있는 증표를 제시할 것을 요구할 수 있다.

### 2. 거래계약서의 작성 등

1) 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 5년 동안 그 원본,

사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

- 거래계약서에는 다음의 사항을 기재하여야 한다.

- (1) 거래당사자의 인적 사항
- (2) 물건의 표시
- (3) 계약일
- (4) 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항
- (5) 물건의 인도일시
- (6) 권리의전의 내용
- (7) 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
- (8) 중개대상물확인·설명서 교부일자
- (9) 그 밖의 약정내용

2)개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

### 3. 개업공인중개사등의 기본윤리

1) 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서의 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.

2) 개업공인중개사등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다. 개업공인중개사등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같다.

---

## 20장 공인중개사법 - 중개업 등 - 손해배상, 반환채무

---

### 1. 손해배상책임의 보장1

1) 개업공인중개사는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

2) 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

3) 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

### 2. 손해배상책임의 보장2

1) 개업공인중개사는 다음에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

(1) 법인인 개업공인중개사 : 2억원 이상. 다만, 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 1억원 이상을 추가로 설정하여야 한다.

(2) 법인이 아닌 개업공인중개사 : 1억원 이상

2) 개업공인중개사는 중개사무소 개설등록을 한 때에는 업무를 시작하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 한 후 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다. 다만, 보증보험회사·공제사업자 또는 공탁기관이 보증사실을 등록관청에 직접 통보한 경우에는 신고를 생략할 수 있다.

3) 지역농업협동조합이 부동산중개업을 하는 때에는 중개업무를 개시하기 전에 보장금액 1천만원 이상의 보증을 보증기관에 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.

4)공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.

5)개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 다음의 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.

(1) 보장금액

(2) 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지

(3) 보장기간

### 3. 계약금등의 반환채무이행의 보장

1) 개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금을 개업공인중개사 또는 은행, 보험회사, 신탁업자, 체신관서, 공인중개사협회, 에스프로 사업자의 명의로 금융기관, 공제사업을 하는 자 또는 신탁업자 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.

- 에스프로 사업자 - 부동산 거래계약의 이행을 보장하기 위하여 계약금·중도금 또는 잔금 및 계약 관련서류를 관리하는 업무를 수행하는 전문회사

2) 계약금등을 예치한 경우 매도인·임대인 등 계약금등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 당해 계약을 해제한 때에 계약금등의 반환을 보장하는 내용의 금융기관 또는 보증보험회사가 발행하는 보증서를 계약금등의 예치명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수령할 수 있다.

3) 개업공인중개사는 거래당사자가 계약금등을 개업공인중개사의 명의로 금융기관 등에 예치할 것을 의뢰하는 경우에는 계약이행의 완료 또는 계약해제 등의 사유로 인한 계약금등의 인출에 대한 거래당사자의 동의 방법, 반환채무이행 보장에 소요되는 실비 그 밖에 거래 안전을 위하여 필요한 사항을 약정하여야 한다.

4) 개업공인중개사는 거래계약과 관련된 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 하여야 하며, 예치된 계약금등은 거래당사자의 동의 없이 인출하여서는 아니 된다.

5) 개업공인중개사는 계약금등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 그 계약금등을 거래당사자에게 지급할 것을 보장하기

위하여 예치대상이 되는 계약금등에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 하며, 거래당사자에게 관계증서의 사본을 교부하거나 관계증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.

---

## 21강 공인중개사법 - 중개업 등 - 중개보수

---

### 1. 중개보수

- 1) 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.
- 2) 개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다.
- 3) 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다.
- 4) 주택(부속토지를 포함한다.)의 중개에 대한 보수와 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다.

### 2. 중개보수 및 실비의 한도

- 1) 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 한다.
- 2) 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할 수 있다.
- 3) 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 한다.
- 4) 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 다음 각 호의 구분에 따른다.
  - (1) 오피스텔(다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우에 한정한다): 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 매매·교환의 상한요율은 1천분의 5, 임대차 등의 상한요율은 1천분의 4의 범위에서 중개보수를 결정한다.
    - ① 전용면적이 85제곱미터 이하일 것
    - ② 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 것
  - (2) 주택의 중개 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.
- 5) 거래금액의 계산은 다음에 따른다.
  - (1) 임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다.
  - (2) 교환계약의 경우에는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 한다.
  - (3) 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.
- 6) 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1이상인 경우에는 주택의 중개에 대한 보수의 규정을 적용하고, 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우에는 주택 외의 중개대상물에 대한 규정을 적용한다.
- 7) 개업공인중개사는 주택 외의 중개대상물에 대하여 중개보수 요율의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개보수의 상한요율을 중개보수·실비의 요율 및 한도액표에 명시하여야 하며, 이를 초과하여 중개보수를 받아서는 아니 된다.

---

## 22강 공인중개사법 - 중개업 등 - 금지행위

---

### 1. 금지행위

- 1) 개업공인중개사등은 다음의 행위를 하여서는 아니된다.
  - (1) 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
  - (2) 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위
  - (3) 사례·중여 그 밖의 어떠한 명목으로도 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
  - (4) 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위
  - (5) 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위
  - (6) 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
  - (7) 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위
  - (8) 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위
  - (9) 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위
- 2) 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 다음의 어느 하나의 방법으로 개업공인중개사등의 업무를 방해해서는 아니 된다.
  - (1) 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위
  - (2) 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 중개대상물에 대하여 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 또는 중개하는 특정 개업공인중

개사등에게만 중개의뢰를 하도록 유도함으로써 다른 개업공인중개사등을 부당하게 차별하는 행위

- (3) 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위
- (4) 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위
- (5) 개업공인중개사등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도하는 행위

---

## 23강 공인중개사법 - 중개업 등 - 개업공인중개사등의 교육

---

### 1. 개업공인중개사등의 교육1

1) 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자(법인의 경우에는 사원·임원을 말하며, 분사무소의 설치신고를 하려는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)는 등록신청일(분사무소 설치신고의 경우에는 신고일을 말한다)전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육(실무수습을 포함한다)을 받아야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다.

- (1) 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 자
- (2) 소속공인중개사로서 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자
- 2) 소속공인중개사는 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다.
  - (1) 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자
  - (2) 개업공인중개사로서 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속공인중개사로서 고용 신고를 하려는 자
- 3) 중개보조원은 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받아야 한다. 다만, 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자는 그러하지 아니하다.
- 4) 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.
- 5) 국토교통부장관은 시·도지사가 실시하는 실무교육, 직무교육 및 연수교육의 전국적인 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하면 해당 교육의 지침을 마련하여 시행할 수 있다.
- 6) 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 교육 및 교육지침에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 2. 개업공인중개사 등의 교육2

- 1) 실무교육의 내용 및 시간
  - (1) 교육내용: 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등
  - (2) 교육시간: 28시간 이상 32시간 이하
- 2) 직무교육의 내용 및 시간
  - (1) 교육내용: 중개보조원의 직무수행에 필요한 직업윤리 등
  - (2) 교육시간: 3시간 이상 4시간 이하
- 3) 연수교육의 내용 및 시간
  - (1) 교육내용: 부동산중개 관련 법·제도의 변경사항, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등
  - (2) 교육시간: 12시간 이상 16시간 이하
- 4) 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 연수교육의 일시·장소·내용 등을 대상자에게 통지하여야 한다.
- 5) 교육지침에는 다음의 사항이 포함되어야 한다.
  - (1) 교육의 목적
  - (2) 교육대상
  - (3) 교육과목 및 교육시간
  - (4) 강사의 자격
  - (5) 수강료
  - (6) 수강신청, 출결(出缺) 확인, 교육평가, 교육수료증 발급 등 학사 운영 및 관리
  - (7) 그 밖에 균형있는 교육의 실시에 필요한 기준과 절차

---

## 24강 공인중개사법 - 중개업 등 - 개업공인중개사등에 대한 교육비 지원 등

---

### 1. 개업공인중개사등에 대한 교육비 지원 등

- 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 개업공인중개사등이 부동산거래사고 예방 등을 위하여 교육을 받는 경우에는 필요한 비용을 지원할 수 있다.

- 1) 개업공인중개사 등에 대한 부동산거래사고 예방 등의 교육을 위하여 지원할 수 있는 비용
  - (1) 교육시설 및 장비의 설치에 필요한 비용
  - (2) 교육자료의 개발 및 보급에 필요한 비용
  - (3) 교육 관련 조사 및 연구에 필요한 비용
  - (4) 교육 실시에 따른 강사비
- 2) 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 부동산 거래질서를 확립하고, 부동산거래사고로 인한 피해를 방지하기 위하여 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시하려는 경우에는 교육일 10일 전까지 교육일시·교육장소 및 교육내용, 그 밖에 교육에 필요한 사항을 공고하거나 교육대상자에게 통지하여야 한다.
- 3) 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 필요하다고 인정하면 개업공인중개사등의 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시할

수 있다.

---

## 25강 공인중개사법 - 지도·감독 - 자격의 정지

---

### 1. 자격의 정지

1) 시·도지사는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다.

- (1) 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우
- (2) 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
- (3) 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우
- (4) 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
- (5) 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
- (6) 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우
- (7) 금지행위를 한 경우

2) 등록관청은 공인중개사가 자격의 정지에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보하여야 한다.

### 2. 공인중개사 자격정지의 기준

- 1) 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우: 자격정지 6월
  - 2) 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우: 자격정지 3월
  - 3) 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우: 자격정지 3월
  - 4) 중개대상물확인·설명서에 서명·날인을 하지 아니한 경우: 자격정지 3월
  - 5) 거래계약서에 서명·날인을 하지 아니한 경우: 자격정지 3월
  - 6) 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우: 자격정지 6월
  - 7) 금지행위를 한 경우: 자격정지 6월
- 시·도지사는 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 참작하여 자격정지기간의 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있다. 이 경우 가중하여 처분하는 때에도 자격정지기간은 6월을 초과할 수 없다.

### 3. 금지행위

- 개업공인중개사등은 다음의 행위를 하여서는 아니된다.

- 1) 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
- 2) 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위
- 3) 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
- 4) 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위
- 5) 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위
- 6) 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
- 7) 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위

---

## 26강 공인중개사법 - 지도·감독 - 감독상의 명령

---

### 1. 감독상의 명령

1) 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 다음의 어느 하나의 경우에는 개업공인중개사 또는 거래정보사업자에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 중개사무소(중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 하는 자의 사무소를 포함한다)에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.

- (1) 부동산투기 등 거래동향의 파악을 위하여 필요한 경우
- (2) 이 법 위반행위의 확인, 공인중개사의 자격취소·정지 및 개업공인중개사에 대한 등록취소·업무정지 등 행정처분을 위하여 필요한 경우
- (3) 출입·검사 등을 하는 공무원은 국토교통부령으로 정하는 증표를 지니고 상대방에게 이를 내보여야 한다.
- (4) 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 불법 중개행위 등에 대한 단속을 함에 있어서 필요한 때에는 공인중개사협회 및 관계 기관에 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 공인중개사협회는 특별한 사정이 없는 한 이에 따라야 한다.



## 27강 공인중개사 법 - 지도 · 감독 - 등록의 취소

### 1. 등록의 취소

- 1) 등록관청은 개업공인중개사가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다.
- (1) 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
  - (2) 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
  - (3) 결격사유에 해당하게 된 경우. 다만, 결격사유에 해당하더라도 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
  - (4) 이종으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
  - (5) 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사 · 중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원 · 임원이 된 경우
  - (6) 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우
  - (7) 업무정지기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우
- 2) 등록관청은 개업공인중개사가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.
- (1) 등록기준에 미달하게 된 경우
  - (2) 2 이상의 중개사무소를 둔 경우
  - (3) 임시 중개시설물을 설치한 경우
  - (4) 점업을 한 경우
  - (5) 6월을 초과하여 휴업한 경우
  - (6) 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니하거나 중개의뢰인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우
  - (7) 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우
  - (8) 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우
  - (9) 금지행위를 한 경우
  - (10) 최근 1년 이내에 공인중개사 법에 의하여 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우(제1항제8호에 해당하는 경우를 제외한다)
  - (11) 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」의 사업자단체의 금지행위(부당하게 경쟁을 제한, 현재 또는 장래의 사업자수를 제한, 불공정거래행위등)를 위반하여 시정조치 또는 과징금 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우

### 3) 등록관청은

- (1) 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
  - (2) 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우
  - (3) 등록기준에 미달하게 된 경우
  - (4) 2 이상의 중개사무소를 둔 경우
  - (5) 임시 중개시설물을 설치한 경우
  - (6) 점업을 한 경우
  - (7) 6월을 초과하여 휴업한 경우
  - (8) 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니하거나 중개의뢰인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우
  - (9) 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우
  - (10) 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우
  - (11) 금지행위를 한 경우
  - (12) 최근 1년 이내에 공인중개사 법에 의하여 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우
  - (13) 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」의 사업자단체의 금지행위(부당하게 경쟁을 제한, 현재 또는 장래의 사업자수를 제한, 불공정거래행위등)를 위반하여 시정조치 또는 과징금 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우
- 의 사유로 중개사무소의 개설등록을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.
- 4) 중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 중개사무소등록증을 등록관청에 반납하여야 한다.

## 28강 공인중개사법 - 지도 · 감독 - 업무의 정지

### 1. 업무의 정지

- 1) 등록관청은 개업공인중개사가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 이 경우 법인인 개업공인중개사에 대하여는 법인 또는 분사무소별로 업무의 정지를 명할 수 있다.
- (1) 등록의 결격사유에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
  - (2) 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
  - (3) 국토교통부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우
  - (4) 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 당해 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우
  - (5) 중개대상물확인 · 설명서를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
  - (6) 중개대상물확인 · 설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
  - (7) 적정하게 거래계약서를 작성 · 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
  - (8) 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우

(9) 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료 제출을 한 경우

(10) 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

- ① 등록기준에 미달하게 된 경우
- ② 2 이상의 중개사무소를 둔 경우
- ③ 임시 중개시설물을 설치한 경우
- ④ 겸업을 한 경우
- ⑤ 6월을 초과하여 휴업한 경우
- ⑥ 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니하거나 중개의뢰인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우
- ⑦ 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우
- ⑧ 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우
- ⑨ 금지행위를 한 경우
- ⑩ 최근 1년 이내에 공인중개사법에 의하여 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우(제1항제8호에 해당하는 경우를 제외한다)
- ⑪ 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」의 사업자단체의 금지행위(부당하게 경쟁을 제한, 현재 또는 장래의 사업자수를 제한, 불공정거래행위등)를 위반하여 시정조치 또는 과징금 처분을 받은 경우

(11) 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우

(12) 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 사업자단체의 금지행위(부당하게 경쟁을 제한, 현재 또는 장래의 사업자수를 제한, 불공정거래행위등)를 위반하여 시정조치 또는 과징금 처분을 받은 경우

(13) 그 밖에 공인중개사법 또는 공인중개사법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우

## 2. 업무정지의 기준

1) 미성년자, 공인중개사법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 업무정지 대상에서 제외한다: 업무정지 6월

2) 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우: 업무정지 3월

3) 국토교통부령이 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우: 업무정지 3월

4) 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우: 업무정지 6월

5) 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 그 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우: 업무정지 3월

6) 중개대상물확인·설명서를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우: 업무정지 3월

7) 중개대상물확인·설명서에 서명·날인을 하지 아니한 경우: 업무정지 3월

8) 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우: 업무정지 3월

9) 거래계약서에 서명·날인을 하지 아니한 경우: 업무정지 3월

10) 감독상의 명령 등에 다른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우: 업무정지 3월

11) 법 제38조제2항 각 호의 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회 위반한 경우: 업무정지 6월

12) 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우: 업무정지 6월

13) 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 사업자단체의 금지행위를 위반하여 시정조치 또는 과징금 처분을 받은 경우

(1) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 부당하게 경쟁을 제한하는 행위를 하여 시정조치 처분을 받은 경우: 업무정지 3월

(2) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 부당하게 경쟁을 제한하는 행위를 하여 과징금 처분을 받은 경우 또는 시정조치와 과징금 처분을 동시에 받은 경우: 업무정지 6월

(3) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 일정한 거래분야에 있어서 현재 또는 장래의 사업자수를 제한하는 행위 또는 불공정거래 행위 또는 재판매가격유지행위를 하게 하거나 이를 방조하는 행위하여 시정조치 처분을 받은 경우: 업무정지 1월

(4) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 일정한 거래분야에 있어서 현재 또는 장래의 사업자수를 제한하는 행위 또는 불공정거래 행위 또는 재판매가격유지행위를 하게 하거나 이를 방조하는 행위하여 과징금 처분을 받은 경우 또는 시정조치와 과징금을 동시에 받은 경우: 업무정지 2월

(5) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 구성사업자의 사업내용 또는 활동을 부당하게 제한하는 행위를 하여 시정조치 처분을 받은 경우: 업무정지 2월

(6) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 구성사업자의 사업내용 또는 활동을 부당하게 제한하는 행위를 하여 과징금 처분을 받은 경우 또는 시정조치와 과징금을 동시에 받은 경우: 업무정지 4월

14) 업무지역의 범위를 위반하여 중개행위를 한 경우: 업무정지 3월

15) 그 밖에 공인중개사법 또는 공인중개사법에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우로서 위의 각 호에 해당되지 아니하는 경우: 업무정지 1월

- 등록관청은 위반행위의 동기·결과 및 횡수 등을 참작하여 업무정지기간의 2분의 1의 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있다. 이 경우 가중하여 처분하는 경우에도 업무정지기간은 6월을 초과할 수 없다.

- 업무정지처분은 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 할 수 없다.

## 29강 공인중개사법 - 지도·감독 - 자료제공, 행정제재처분효과의 승계

### 1. 자료제공의 요청

- 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 [개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제

및 공정거래에 관한 법률」 사업자단체의 금지행위를 위반하여 시정조치 또는 과징금 처분을 받은 경우]로 등록의 취소 또는 업무정지 처분하고자 하는 경우에는 미리 공정거래위원회에 처분과 관련된 자료의 제공을 요청할 수 있으며 공정거래위원회는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

## 2. 행정제재처분효과의 승계

- 1) 개업공인중개사가 폐업신고 후 다시 중개사무소의 개설등록을 한 때에는 폐업신고 전의 개업공인중개사의 지위를 승계한다.
- 2) 폐업신고 전의 개업공인중개사에 대하여 위반행위를 사유로 행한 행정처분의 효과는 그 처분일부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자(재등록 개업공인중개사)에게 승계된다.
- 3) 재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외한다.
  - (1) 폐업신고를 한 날부터 다시 중개사무소의 개설등록을 한 날까지의 기간(폐업기간)이 3년을 초과한 경우
  - (2) 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년을 초과한 경우
- 4) 행정처분을 함에 있어서는 폐업기간과 폐업의 사유 등을 고려하여야 한다.
- 5) 개업공인중개사인 법인의 대표자에 관하여는 제1항부터 제4항까지를 준용한다. 이 경우 "개업공인중개사"는 "법인의 대표자"로 본다.

---

## 30강 공인중개사법 - 공인중개사협회 - 협회의 설립

---

### 1. 협회의 설립1

- 1) 개업공인중개사인 공인중개사는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공인중개사협회를 설립할 수 있다.
- 2) 협회는 법인으로 한다.
- 3) 협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.
- 4) 협회는 정관으로 정하는 바에 따라 시·도에 지부를, 시(구가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정시를 말한다)·군·구에 지회를 둘 수 있다.
- 5) 협회의 설립 및 설립인가의 신청 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 2. 협회의 설립2

- 1) 공인중개사협회를 설립하고자 하는 때에는 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 회원 600인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어 국토교통부장관의 설립인가를 받아야 한다.
- 2) 창립총회에는 서울특별시에서는 100인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 20인 이상의 회원이 참여하여야 한다.
- 3) 협회의 설립인가신청에 필요한 서류는 국토교통부령으로 정한다.

---

## 31강 공인중개사법 - 공인중개사협회 - 공제사업

---

### 1. 공제사업

- 1) 협회는 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 할 수 있다.
- 2) 협회는 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 공제규정을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.
- 3) 공제규정에는 대통령령이 정하는 바에 따라 공제사업의 범위, 공제계약의 내용, 공제금, 공제료, 회계기준 및 책임준비금의 적립비율 등 공제사업의 운용에 관하여 필요한 사항을 정하여야 한다.

### 2. 공제규정

- 1) 공제계약의 내용
  - 협회의 공제책임, 공제금, 공제료, 공제기간, 공제금의 청구와 지급절차, 구상 및 대위권, 공제계약의 실효 그 밖에 공제계약에 필요한 사항을 정한다. 이 경우 공제료는 공제사고 발생률, 보증보험료 등을 종합적으로 고려하여 결정한 금액으로 한다.
- 2) 회계기준
  - 공제사업을 손해배상기금과 복지기금으로 구분하여 각 기금별 목적 및 회계원칙에 부합되는 세부기준을 정한다.
- 3) 책임준비금의 적립비율
  - 공제사고 발생률 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 정하되, 공제료 수입액의 100분의 10이상으로 정한다.
- 4) 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 하며, 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- 5) 협회는 대통령령이 정하는 바에 따라 매년도의 공제사업 운용실적을 일간신문·협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시하여야 한다.

### 3. 공제사업 운용실적의 공시

1) 협회는 다음의 사항을 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 일간신문 또는 협회보에 공시하고 협회의 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

- (1) 결산서인 요약 대차대조표, 손익계산서 및 감사보고서
- (2) 공제로 수입액, 공제금 지급액, 책임준비금 적립액
- (3) 그 밖에 공제사업의 운용과 관련된 참고사항

---

## 32강 공인중개사법 - 공인중개사협회 - 운영위원회

---

### 1. 운영위원회1

- 1) 공제사업에 관한 사항을 심의하고 그 업무집행을 감독하기 위하여 협회에 운영위원회를 둔다.
- 2) 운영위원회의 위원은 협회의 임원, 중개업·법률·회계·금융·보험·부동산 분야 전문가, 관계 공무원 및 그 밖에 중개업 관련 이해관계자로 구성하되, 그 수는 19명 이내로 한다.
- 3) 운영위원회의 구성과 운영에 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.

### 2. 운영위원회2

- 1) 운영위원회는 공제사업에 관하여 다음의 사항을 심의하며 그 업무집행을 감독한다.
  - (1) 사업계획·운영 및 관리에 관한 기본 방침
  - (2) 예산 및 결산에 관한 사항
  - (3) 차입금에 관한 사항
  - (4) 주요 예산집행에 관한 사항
  - (5) 공제약관·공제규정의 변경과 공제와 관련된 내부규정의 제정·개정 및 폐지에 관한 사항
  - (6) 공제금, 공제가입금, 공제로 및 그 요율에 관한 사항
  - (7) 정관으로 정하는 사항
  - (8) 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하여 회의에 부치는 사항
- 2) 운영위원회는 성별을 고려하여 다음의 사람으로 구성한다. 이 경우 제2호 및 제3호에 해당하는 위원의 수는 전체 위원 수의 3분의 1 미만으로 한다.
  - (1) 국토교통부장관이 소속 공무원 중에서 지명하는 사람 1명
  - (2) 협회의 회장
  - (3) 협회 이사회가 협회의 임원 중에서 선임하는 사람
  - (4) 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람으로서 협회의 회장이 추천하여 국토교통부장관의 승인을 받아 위촉하는 사람  
가. 대학 또는 정부출연연구기관에서 부교수 또는 책임연구원 이상으로 재직하고 있거나 재직하였던 사람으로서 부동산 분야 또는 법률·회계·금융·보험 분야를 전공한 사람  
나. 변호사·공인회계사 또는 공인중개사의 자격이 있는 사람  
다. 금융감독원 또는 금융기관에서 임원 이상의 직에 있거나 있었던 사람  
라. 공제조합 관련 업무에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 해당 업무에 5년 이상 종사한 사람  
마. 「소비자기본법」에 따라 등록된 소비자단체 및 한국소비자원의 임원으로 재직 중인 사람
- 3) 위원의 임기는 2년으로 하되 1회에 한하여 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자 임기의 남은 기간으로 한다.
- 4) 운영위원회에는 위원장과 부위원장 각각 1명을 두되, 위원장 및 부위원장은 위원 중에서 각각 호선(互選)한다.
- 5) 운영위원회의 위원장은 운영위원회의 회의를 소집하며 그 의장이 된다.
- 6) 운영위원회의 부위원장은 위원장을 보좌하며, 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없을 때에는 그 직무를 대행한다.
- 7) 운영위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 심의사항을 의결한다.
- 8) 운영위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기를 두되, 간사 및 서기는 공제업무를 담당하는 협회의 직원 중에서 위원장이 임명한다.
- 9) 간사는 회의 때마다 회의록을 작성하여 다음 회의에 보고하고 이를 보관하여야 한다.
- 10) 규정된 사항 외에 운영위원회의 운영에 필요한 사항은 운영위원회의 심의를 거쳐 위원장이 정한다.

---

## 33강 공인중개사법 - 공인중개사협회 - 기타

---

### 1. 조사 또는 검사

- 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융감독원의 원장은 국토교통부장관의 요청이 있는 경우에는 공제사업에 관하여 조사 또는 검사를 할 수 있다.

### 2. 공제사업 운영의 개선명령

- 국토교통부장관은 협회의 공제사업 운영이 적정하지 아니하거나 자산상황이 불량하여 중개사고 피해자 및 공제 가입자 등의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 다음의 조치를 명할 수 있다.

- 1) 업무집행방법의 변경
- 2) 자산예탁기관의 변경
- 3) 자산의 장부가격의 변경

- 4) 불건전한 자산에 대한 적립금의 보유
- 5) 가치가 없다고 인정되는 자산의 손실 처리
- 6) 그 밖에 이 법 및 공제규정을 준수하지 아니하여 공제사업의 건전성을 해할 우려가 있는 경우 이에 대한 개선명령

### 3. 임원에 대한 제재

- 국토교통부장관은 협회의 임원이 다음의 어느 하나에 해당하여 공제사업을 건전하게 운영하지 못할 우려가 있는 경우 그 임원에 대한 징계·해임을 요구하거나 해당 위반행위를 시정하도록 명할 수 있다.

- 1) 공제규정을 위반하여 업무를 처리한 경우
- 2) 개선명령을 이행하지 아니한 경우
- 3) 재무건전성 기준을 지키지 아니한 경우

### 4. 재무건전성의 유지

- 협회는 공제금 지급능력과 경영의 건전성을 확보하기 위하여 다음의 사항에 관하여 대통령령으로 정하는 재무건전성 기준을 지켜야 한다.

- 1) 자본의 적정성에 관한 사항
- 2) 자산의 건전성에 관한 사항
- 3) 유동성의 확보에 관한 사항

### 5. 민법의 준용

- 협회에 관하여 공인중개사법에 규정된 것 외에는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 적용한다.

### 6. 지도·감독

1) 국토교통부장관은 협회와 그 지부 및 지회에 대하여 감독상 필요한 때에는 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 그 사무소에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.

- 2) 출입·검사 등을 하는 공무원은 국토교통부령이 정하는 증표를 지니고 상대방에게 이를 내보여야 한다.

## 34강 공인중개사법 - 보칙 - 업무위탁

### 1. 업무위탁

- 국토교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 대통령령이 정하는 바에 따라 그 업무의 일부를 협회 또는 대통령령이 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

### 2. 업무의 위탁

1) 시·도지사는 실무교육, 직무교육 및 연수교육에 관한 업무를 위탁하는 때에는 다음의 기관 또는 단체 중 인력 및 시설을 갖춘 기관 또는 단체를 지정하여 위탁하여야 한다.

- (1) 부동산 관련 학과가 개설된 「고등교육법」 따른 학교
  - (학교의 종류) 고등교육을 실시하기 위하여 다음의 학교를 둔다.
    - ① 대학
    - ② 산업대학
    - ③ 교육대학
    - ④ 전문대학
    - ⑤ 방송대학·통신대학·방송통신대학 및 사이버대학(이하 "원격대학"이라 한다)
    - ⑥ 기술대학
    - ⑦ 각종학교

(2) 협회

(3) 공기업 또는 준정부기관

2) 시험시행기관장은 시험의 시행에 관한 업무를 공기업, 준정부기관 또는 협회에 위탁할 수 있다.

3) 시·도지사 또는 시험시행기관장은 업무를 위탁한 때에는 위탁받은 기관의 명칭·대표자 및 소재지와 위탁업무의 내용 등을 관보에 고시하여야 한다.

## 35강 공인중개사법 - 보칙 - 포상금

---

### 1. 포상금1

1) 등록관청은 다음의 어느 하나에 해당하는 자를 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에 대하여 대통령령이 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다.

- (1) 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
  - (2) 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
  - (3) 중개사무소등록증 또는 공인중개사자격증을 다른 사람에게 양도·대여하거나 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자
- 2) 포상금의 지급에 소요되는 비용은 대통령령이 정하는 바에 따라 그 일부를 국고에서 보조할 수 있다.

### 2. 포상금2

- 1) 포상금은 1건당 50만원으로 한다.
- 2) 포상금은 행정기관에 의하여 발각되기 전에 등록관청이나 수사기관에 신고 또는 고발한 자에게 그 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.
- 3) 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50이내로 한다.

### 3. 포상금의 지급

- 1) 포상금을 지급받고자 하는 자는 포상금지급신청서를 등록관청에 제출하여야 한다.
- 2) 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 그 사건에 관한 수사기관의 처분내용을 조회한 후 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
- 3) 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고 또는 고발한 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다. 다만, 포상금을 지급받을 자가 배분방법에 관하여 미리 합의하여 포상금의 지급을 신청한 경우에는 그 합의된 방법에 따라 지급한다.
- 4) 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 최초로 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급한다.

---

## 36강 공인중개사법 - 보칙 - 수수료

---

### 1. 수수료

1) 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 공인중개사자격시험을 국토교통부장관이 시행하는 경우에 해당하는 자는 국토교통부장관이 결정·공고하는 수수료를 납부하여야 한다.

- (1) 공인중개사자격시험에 응시하는 자
- (2) 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자
- (3) 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자
- (4) 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자
- (5) 분사무소설치의 신고를 하는 자
- (6) 분사무소설치신고필증의 재교부를 신청하는 자

2) 공인중개사자격시험 또는 공인중개사자격증 재교부업무를 위탁한 경우에는 당해 업무를 위탁받은 자가 위탁한 자의 승인을 얻어 결정·공고하는 수수료를 각각 납부하여야 한다.

---

## 37강 공인중개사법 - 보칙 - 부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영

---

### 1. 부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영

1) 국토교통부장관은 금지되는 행위(부동산거래질서교란행위)를 방지하기 위하여 부동산거래질서교란행위 신고센터를 설치·운영할 수 있다.

- 2) 신고센터는 다음의 업무를 수행한다.
  - (1) 부동산거래질서교란행위 신고의 접수 및 상담
  - (2) 신고사항에 대한 확인 또는 시·도지사 및 등록관청 등에 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구
  - (3) 신고인에 대한 신고사항 처리 결과 통보
- 3) 국토교통부장관은 신고센터의 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.
- 4) 신고센터의 운영 및 신고방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

---

## 38강 공인중개사법 - 벌칙 - 3년 이하의 징역

---

## 1. 벌칙

- 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

- 1) 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
- 2) 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
- 3) 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위를 한 자
- 4) 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 한 자
- 5) 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위를 한 자
- 6) 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위를 한 자
- 7) 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위를 한 자
- 8) 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위를 한 자
- 9) 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 중개대상물에 대하여 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 또는 중개하는 특정 개업공인중개사등에게만 중개의뢰를 하도록 유도함으로써 다른 개업공인중개사등을 부당하게 차별하는 행위를 한 자
- 10) 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위를 한 자
- 11) 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위를 한 자
- 12) 개업공인중개사등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도하는 행위를 한 자

---

## 39강 공인중개사법 - 벌칙 - 1년 이하의 징역

### 1. 벌칙

1) 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

- (1) 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자
  - (2) 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
  - (3) 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자
  - (4) 2 이상의 중개사무소를 둔 자
  - (5) 임시 중개시설물을 설치한 자
  - (6) 개업공인중개사가 아닌 자로서 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
  - (7) 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자
  - (8) 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하거나 중개사무소등록증을 양수·대여받은 자
  - (9) [거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로도 지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니된다.]의 규정을 위반하여 정보를 공개한 자
  - (10) [개업공인중개사등은 공인중개사법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다. 개업공인중개사등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같다.]의 규정을 위반하여 업무상 비밀을 누설한 자
  - (11) [중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 한 자
  - (12) [중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위를 한 자
  - (13) [사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 한 자
  - (14) [당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 흐리게 하는 행위를 한 자
- 2) [개업공인중개사등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다. 개업공인중개사등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같다.]의 규정에 위반한 자는 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 아니한다.

---

## 40강 공인중개사법 - 벌칙 - 양벌규정

### 1. 양벌규정

- 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 중개업무에 관하여 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 개업공인중개사에 대하여도 해당 조에 규정된 벌금형을 과한다. 다만, 그 개업공인중개사가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

---

## 41강 공인중개사법 - 벌칙 - 과태료 - 표로 만들예정

### 제51조(과태료)

① 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 중개대상물에 대하여 부당한 표시·광고를 한 자

1의2. [국토교통부장관은 모니터링을 위하여 필요한 때에는 정보통신서비스 제공자에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관련 자료의 제출을 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.]의 요구에 따르지 아니하여 관련 자료를 제출하지 아니한 자

1의3. [국토교통부장관은 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 필요한 조치를 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.]의 요구에 따르지 아니하여 필요한 조치를 하지 아니한 자

1의4. 운영규정의 승인 또는 변경승인을 얻지 아니하거나 운영규정의 내용을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 자

1의5. 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

5의2. 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 자

6. 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 거래정보사업자

7. 공제사업 운용실적을 공시하지 아니한 자

8. 공제업무의 개선명령을 이행하지 아니한 자

8의2. 임원에 대한 징계·해임의 요구를 이행하지 아니하거나 시정명령을 이행하지 아니한 자

9. 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 자

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 중개사무소등록증 등을 게시하지 아니한 자

2. 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소", "부동산중개"라는 문자를 사용하지 아니한 자 또는 옥외 광고물에 성명을 표기하지 아니하거나 거짓으로 표기한 자

2의2. 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자

3. 중개사무소의 이전신고를 하지 아니한 자

4. 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 아니한 자

5. 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 아니하거나 관계 증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 아니한 자

6. 공인중개사자격증을 반납하지 아니하거나 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출하지 아니한 자 또는 거짓으로 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한 자

7. [중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 중개사무소등록증을 등록관청에 반납하여야 한다.]을 위반하여 중개사무소등록증을 반납하지 아니한 자

⑤ 제2항 및 제3항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 자가 각각 부과·징수한다.

1. 제2항제1호의2부터 제1호의4까지, 제6호부터 제8호까지, 제8호의2 및 제9호의 경우: 국토교통부장관

2. 제2항제5호의2 및 제3항제6호의 경우: 시·도지사

4. 제2항제1호·제1호의5, 제3항제1호·제2호·제2호의2, 제3호부터 제5호까지 및 제7호의 경우: 등록관청

---

## 42강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 총칙 - 목적, 정의

---

### 1. 목적

- 부동산 거래 등의 신고 및 허가에 관한 사항을 정하여 건전하고 투명한 부동산 거래질서를 확립하고 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다.

### 2. 정의

1) "부동산"이란 토지 또는 건축물을 말한다.

2) "부동산등"이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다.

3) "거래당사자"란 부동산등의 매수인과 매도인을 말하며, 외국인등을 포함한다.

4) "외국인등"이란 다음에 해당하는 개인·법인 또는 단체를 말한다.

(1) 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인

(2) 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체

(3) 사원 또는 구성원의 2분의 1 이상이 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인에 해당하는 자인 법인 또는 단체

(4) 업무를 집행하는 사원이나 이사 등 임원의 2분의 1 이상이 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인에 해당하는 자인 법인 또는 단체

(5) 대한민국의 국적을 보유하고 있지 아니한 개인에 해당하는 사람이나 외국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체에 해당하는 법인 또는 단체가 자본금의 2분의 1 이상이나 의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체

(6) 외국 정부



- (7) 국제연합과 그 산하기구 · 전문기구
- (8) 정부간 기구
- (9) 준정부간 기구
- (10) 비정부간 국제기구

## 43강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 부동산 거래의 신고 - 신고, 금지행위

### 1. 부동산 거래의 신고

1) 거래당사자는 다음의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

- (1) 부동산의 매매계약
- (2) 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약
- (3) 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위의 매매계약
- (4) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위의 매매계약

2) 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 단독으로 신고할 수 있다.

3) 「공인중개사법」에 따른 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 신고를 하여야 한다. 이 경우 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 한다.

4) 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 단독으로 신고할 수 있다.

5) 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.

6) 부동산등의 매수인은 신고인이 신고필증을 발급받은 때에 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

7) 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

### 2. 부동산 거래의 해제등 신고

1) 거래당사자는 신고한 후 해당 거래계약이 해제, 무효 또는 취소된 경우, 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 단독으로 신고할 수 있다.

2) 개업공인중개사가 신고를 한 경우에는 개업공인중개사가 신고(공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하는 것을 말한다)를 할 수 있다. 다만, 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 단독으로 신고할 수 있다.

3) 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

### 3. 금지행위

1) 누구든지 신고에 관하여 다음에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

- (1) 개업공인중개사에게 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 행위
- (2) 계약을 체결한 후 같은 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 신고를 하는 행위
- (3) 거짓으로 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조하는 행위
- (4) 계약을 체결하지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 신고를 하는 행위
- (5) 신고 후 해당 계약이 해제등이 되지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 신고를 하는 행위

## 44강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 부동산 거래의 신고 - 신고 내용의 검증, 조사

### 1. 신고 내용의 검증

1) 국토교통부장관은 신고받은 내용, 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 토지 및 주택의 가액, 그 밖의 부동산 가격정보

를 활용하여 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하여야 한다.

2) 신고관청은 신고를 받은 경우 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증하여야 한다.

3) 신고관청은 검증 결과를 해당 부동산의 소재지를 관할하는 세무관서의 장에게 통보하여야 하며, 통보받은 세무관서의 장은 해당 신고 내용을 국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용할 수 있다.

4) 검증의 절차, 검증체계의 구축·운영, 그 밖에 필요한 세부 사항은 국토교통부장관이 정한다.

## 2. 신고 내용의 조사

1) 신고관청은 신고 받은 내용이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단하는 경우에는 신고인에게 신고 내용을 보완하게 하거나 신고한 내용의 사실 여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

2) 신고 내용을 조사한 경우 신고관청은 조사 결과를 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사에게 보고하여야 하며, 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사는 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

3) 국토교통부장관은 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있다.

4) 국토교통부장관 및 신고관청은 신고내용조사를 위하여 국세·지방세에 관한 자료, 소득·재산에 관한 자료 등을 관계 행정기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

5) 국토교통부장관 및 신고관청은 신고내용조사 결과 그 내용이 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 또는 「주택법」, 「공인중개사법」, 「상속세 및 증여세법」 등 다른 법률을 위반하였다고 판단되는 때에는 이를 수사기관에 고발하거나 관계 행정기관에 통보하는 등 필요한 조치를 할 수 있다.

---

## 45강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 외국인등의 부동산 취득 등에 관한 특례 - 상호주의, 신고, 허가

---

### 1. 상호주의

- 국토교통부장관은 대한민국국민, 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체나 대한민국정부에 대하여 자국(自國) 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한하는 국가의 개인·법인·단체 또는 정부에 대하여 대한민국 안의 토지의 취득 또는 양도를 금지하거나 제한할 수 있다. 다만, 헌법과 법률에 따라 체결된 조약의 이행에 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

### 2. 외국인등의 부동산 취득·보유 신고

1) 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약을 체결하였을 때에는 계약체결일로부터 60일 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.

2) 외국인등이 상속·경매, 환매권의 행사, 확정판결, 법인의 합병의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.

3) 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 신고관청에 신고하여야 한다.

### 3. 외국인등의 토지거래 허가

1) 외국인등이 취득하려는 토지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등에 있으면 토지를 취득하는 계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 토지취득의 허가를 받아야 한다. 다만, 토지거래계약에 관한 허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 「군사기지 및 군사시설 보호법」에 따른 군사기지 및 군사시설 보호구역, 그 밖에 국방목적을 위하여 외국인등의 토지취득을 특별히 제한할 필요가 있는 지역으로서 대통령령으로 정하는 지역
- (2) 「문화재보호법」에 따른 지정문화재와 이를 위한 보호물 또는 보호구역
- (3) 「자연환경보전법」에 따른 생태·경관보전지역
- (4) 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」에 따른 야생생물 특별보호구역

2) 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인등이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다고 인정하는 경우에는 제1항에 따른 허가를 하여야 한다.

3) 제1항을 위반하여 체결한 토지취득계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

---

## 46강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 지정, 허가

---

### 1. 토지거래허가구역의 지정

1) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 국토의 이용 및 관리에 관한 계획의 원활한 수립과 집행, 합리적인 토지 이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가(地價)가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 대해서는 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정할 수 있다.

(1) 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우: 국토교통부장관이 지정

(2) 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우: 시·도지사가 지정. 다만, 국가가 시행하는 개발사업 등에 따라 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역 등은 국토교통부장관이 지정할 수 있다.

2) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역을 지정하려면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회를 거쳐야 한다. 다만, 지정기간이 끝나는 허가구역을 계속하여 다시 허가구역으로 지정하려면 중앙도시계획위원회 또는 시·도도시계획위원회의 심의 전에 미리 시·도지사 및 시장·군수 또는 구청장의 의견을 들어야 한다.

3) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역으로 지정한 때에는 지체 없이 공고하고, 그 공고 내용을 국토교통부장관은 시·도지사를 거쳐 시장·군수 또는 구청장에게 통지하고, 시·도지사는 국토교통부장관, 시장·군수 또는 구청장에게 통지하여야 한다.

4) 통지를 받은 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 그 공고 내용을 그 허가구역을 관할하는 등기소의 장에게 통지하여야 하며, 지체 없이 그 사실을 7일 이상 공고하고, 그 공고 내용을 15일간 일반이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

5) 허가구역의 지정은 허가구역의 지정을 공고한 날부터 5일 후에 그 효력이 발생한다.

6) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 허가구역의 지정 사유가 없어졌다고 인정되거나 관계 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장으로부터 받은 허가구역의 지정 해제 또는 축소 요청이 이유 있다고 인정되면 지체 없이 허가구역의 지정을 해제하거나 지정된 허가구역의 일부를 축소하여야 한다.

### 2. 허가구역 내 토지거래에 대한 허가

1) 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권을 이전하거나 설정하는 계약을 체결하려는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

2) 경제 및 지가의 동향과 거래단위면적 등을 종합적으로 고려하여 용도별 면적 이하의 토지에 대한 토지거래계약에 관하여는 허가가 필요하지 아니하다.

- 용도별 면적 이하의 토지

(1) 도시지역

가. 주거지역: 180제곱미터

나. 상업지역: 200제곱미터

다. 공업지역: 660제곱미터

라. 녹지지역: 100제곱미터

마. 용도지역의 지정이 없는 구역: 90제곱미터

(2) 도시지역 외의 지역: 250제곱미터. 다만, 농지의 경우에는 500제곱미터로 하고, 임야의 경우에는 1천제곱미터로 한다.

3) 허가를 받으려는 자는 그 허가신청서에 계약내용과 그 토지의 이용계획, 취득자금 조달계획 등을 적어 시장·군수 또는 구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장에게 제출한 취득자금 조달계획이 변경된 경우에는 취득토지에 대한 등기일까지 시장·군수 또는 구청장에게 그 변경 사항을 제출할 수 있다.

4) 시장·군수 또는 구청장은 허가신청서를 받으면 허가 또는 불허가의 처분을 하고, 그 신청인에게 허가증을 발급하거나 불허가처분 사유를 서면으로 알려야 한다. 다만, 선매협의(先買協議) 절차가 진행 중인 경우에는 그 사실을 신청인에게 알려야 한다.

5) 기간에 허가증의 발급 또는 불허가처분 사유의 통지가 없거나 선매협의 사실의 통지가 없는 경우에는 그 기간이 끝난 날의 다음날에 허가가 있는 것으로 본다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 지체 없이 신청인에게 허가증을 발급하여야 한다.

6) 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력이 발생하지 아니한다.

---

## 47강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 허가기준, 이의신청

---

### 1. 허가기준

- 시장·군수 또는 구청장은 허가신청이 다음에 해당하는 경우를 제외하고는 허가하여야 한다.

1) 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음의 어느 하나에 해당되지 아니하는 경우

가. 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우

나. 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설 또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려는 경우

다. 허가구역에 거주하는 농업인·임업인·어업인이 그 허가구역에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 경영하기 위하여 필요한 경우  
라. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」이나 그 밖의 법률에 따라 토지를 수용하거나 사용할 수 있는 사업을 시행하는 자가 그 사업을 시행하기 위하여 필요한 경우

마. 허가구역을 포함한 지역의 건전한 발전을 위하여 필요하고 지정된 지역·지구·구역 등의 지정목적에 적합하다고 인정되는 사업을 시행하는 자나 시행하려는 자가 그 사업에 이용하려는 경우

바. 허가구역의 지정 당시 그 구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시·군 또는 인접한 특별시·광역시·특별자치시·시·군에서 사업을 시행하고 있는 자가 그 사업에 이용하려는 경우나 그 자의 사업과 밀접한 관련이 있는 사업을 하는 자가 그 사업에 이용하려는 경우

사. 허가구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 것으로서

- 농지 외의 토지를 공익사업용으로 협의양도하거나 수용된 사람이 그 협의양도하거나 수용된 날부터 3년 이내에 그 허가구역에서 협의양도하거나 수용된 토지에 대체되는 종전의 토지가액 이하인 토지를 취득하려는 경우

- 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 토지로서 현상 보존의 목적으로 토지를 취득하려는 경우

- 「민간임대주택에 관한 특별법」 등 관계 법령에 따라 임대사업을 할 수 있는 자가 임대사업을 위하여 건축물과 그에 딸린 토지를 취득하려는 경우에 이용하려는 경우

2) 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 다음의 어느 하나에 해당되는 경우

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획이나 그 밖에 토지의 이용 및 관리에 관한 계획에 맞지 아니한 경우

나. 생태계의 보전과 주민의 건전한 생활환경 보호에 중대한 위해(危害)를 끼칠 우려가 있는 경우

3) 그 면적이 그 토지의 이용목적에 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

### 2. 이의신청

1) 처분에 이의가 있는 자는 그 처분을 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 신청할 수 있다.

2) 이의신청을 받은 시장·군수 또는 구청장은 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 결과를 이의신청인에게 알려야 한다.

---

## 48강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 토지거래계약에 관한 특례

---

### 1. 국가 등의 토지거래계약에 관한 특례

1) 그 당사자의 한쪽 또는 양쪽이 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 공공기관 또는 공공단체인 경우에는 그 기관의 장이 시장·군수 또는 구청장과 협의할 수 있고, 그 협이가 성립된 때에는 그 토지거래계약에 관한 허가를 받은 것으로 본다.

2) 다음의 경우에는 허가구역 내 토지거래에 대한 허가를 적용하지 아니한다.

(1) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 토지의 수용

(2) 「민사집행법」에 따른 경매

(3) 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 토지를 협의취득·사용하거나 환매하는 경우

(4) 「국유재산법」에 따른 국유재산종합계획에 따라 국유재산을 일반경쟁입찰로 처분하는 경우

- (5) 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산의 관리계획에 따라 공유재산을 일반경쟁입찰로 처분하는 경우
- (6) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 사업시행계획에 따라 분양하거나 보류지 등을 매각하는 경우
- (7) 「도시개발법」에 따른 조성토지등의 공급계획에 따라 토지를 공급하는 경우, 환지 예정지로 지정된 종전 토지를 처분하는 경우, 환지처분을 하는 경우 또는 체비지 등을 매각하는 경우
- (8) 「주택법」에 따른 사업계획의 승인을 받아 조성한 대지를 공급하는 경우 또는 주택(부대시설 및 복리시설을 포함)을 공급하는 경우
- (9) 「택지개발촉진법」에 따라 택지를 공급하는 경우
- (10) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 또는 준산업단지를 개발하기 위한 사업으로 조성된 토지를 사업시행자(사업시행자로부터 분양에 관한 업무를 위탁받은 산업단지관리공단을 포함한다)가 분양하는 경우
- (11) 「농어촌정비법」에 따른 환지계획에 따라 환지처분을 하는 경우 또는 농지 등의 교환·분할·합병을 하는 경우
- (12) 「농어촌정비법」에 따른 사업시행자가 농어촌정비사업을 시행하기 위하여 농지를 매입하는 경우
- (13) 「상법」 또는 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」의 절차에 따라 법원의 허가를 받아 권리를 이전하거나 설정하는 경우
- (14) 국세 및 지방세의 체납처분 또는 강제집행을 하는 경우
- (15) 국가 또는 지방자치단체가 법령에 따라 비상재해시 필요한 응급조치를 위하여 권리를 이전하거나 설정하는 경우
- (16) 「한국농어촌공사 및 농지관리기금법」에 따라 한국농어촌공사가 농지의 매매·교환 및 분할을 하는 경우
- (17) 외국인등이 토지취득의 허가를 받은 경우
- (18) 한국자산관리공사가 「금융회사부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률」에 따라 토지를 취득하거나 경쟁입찰을 거쳐서 매각하는 경우 또는 한국자산관리공사에 매각이 의뢰되어 3회 이상 공매하였으나 유찰된 토지를 매각하는 경우
- (19) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 또는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 매수청구된 토지를 취득하는 경우
- (20) 「신행정도 후속대책을 위한 연기·공주지역 행정중심복합도시 건설을 위한 특별법」, 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 또는 「기업도시개발 특별법」에 따라 조성된 택지 또는 주택을 공급하는 경우
- (21) 「건축물의 분양에 관한 법률」에 따라 건축물을 분양하는 경우
- (22) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따라 지식산업센터를 분양하는 경우
- (23) 법령에 따라 조세·부담금 등을 토지로 물납하는 경우

## 49강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 선매

### 1. 선매

1) 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약에 관한 허가신청이 있는 경우 다음의 어느 하나에 해당하는 토지에 대하여 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관 또는 공공단체가 그 매수를 원하는 경우에는 이들 중에서 해당 토지를 매수할 자[이하 "선매자(先買者)"라 한다]를 지정하여 그 토지를 협의 매수하게 할 수 있다.

- (1) 공익사업용 토지
- (2) 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지를 그 이용목적대로 이용하고 있지 아니한 토지

2) 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약 허가신청이 있는 경우에는 그 신청이 있는 날부터 1개월 이내에 선매자를 지정하여 토지 소유자에게 알려야 하며, 선매자는 지정 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 그 토지 소유자와 선매협의를 끝내야 한다.

3) 선매자가 토지를 매수할 때의 가격은 감정평가업자가 감정평가한 감정가격을 기준으로 하되, 토지거래계약 허가신청서에 적힌 가격이 감정가격보다 낮은 경우에는 허가신청서에 적힌 가격으로 할 수 있다.

4) 시장·군수 또는 구청장은 선매협약이 이루어지지 아니한 경우에는 지체 없이 허가 또는 불허가의 여부를 결정하여 통보하여야 한다.

## 50강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 매수 청구, 토지 이용 의무

### 1. 불허가처분 토지에 관한 매수 청구

1) 허가신청에 대하여 불허가처분을 받은 자는 그 통지를 받은 날부터 1개월 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 해당 토지에 관한 권리의 매수를 청구할 수 있다.

2) 매수 청구를 받은 시장·군수 또는 구청장은 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 공공기관 또는 공공단체 중에서 매수할 자를 지정하여, 매수할 자로 하여금 예산의 범위에서 공시지가를 기준으로 하여 해당 토지를 매수하게 하여야 한다. 다만, 토지거래계약 허가신청서에 적힌 가격이 공시지가보다 낮은 경우에는 허가신청서에 적힌 가격으로 매수할 수 있다.

### 2. 토지 이용에 관한 의무

- 1) 토지거래계약을 허가받은 자는 5년의 범위에서 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하여야 한다.
- 2) 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약을 허가받은 자가 허가받은 목적대로 이용하고 있는지를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 한다.

---

## 51강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 이행강제금

---

### 1. 이행강제금

- 1) 시장·군수 또는 구청장은 토지의 이용 의무를 이행하지 아니한 자에 대하여는 상당한 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 명할 수 있다. 다만, 「농지법」을 위반하여 이행강제금을 부과한 경우에는 이용 의무의 이행을 명하지 아니할 수 있다.
- 2) 시장·군수 또는 구청장은 이행명령이 정하여진 기간에 이행되지 아니한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10의 범위에서 이행강제금을 부과한다.
- 3) 시장·군수 또는 구청장은 최초의 이행명령이 있었던 날을 기준으로 1년에 한 번씩 그 이행명령이 이행될 때까지 반복하여 이행강제금을 부과·징수할 수 있다.
- 4) 시장·군수 또는 구청장은 이용 의무기간이 지난 후에는 이행강제금을 부과할 수 없다.
- 5) 시장·군수 또는 구청장은 이행명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 명령을 이행하기 전에 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.
- 6) 이행강제금의 부과처분에 불복하는 자는 시장·군수 또는 구청장에게 이의를 제기할 수 있다.
- 7) 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부기한까지 납부하지 아니한 경우에는 국세 체납처분의 예 또는 「지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률」에 따라 징수한다.

---

## 52강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 기타

---

### 1. 지가 동향의 조사

- 국토교통부장관이나 시·도지사는 토지거래허가 제도를 실시하거나 그 밖에 토지정책을 수행하기 위한 자료를 수집하기 위하여 지가의 동향과 토지거래의 상황을 조사하여야 하며, 관계 행정기관이나 그 밖의 필요한 기관에 이에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 자료 제출을 요청받은 기관은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

### 2. 다른 법률에 따른 인가·허가 등의 의제

- 1) 농지에 대하여 토지거래계약 허가를 받은 경우에는 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 농촌의 농지에 대하여 토지거래계약을 허가하는 경우에는 농지취득자격증명의 발급 요건에 적합한지를 확인하여야 하며, 허가한 내용을 농림축산식품부장관에게 통보하여야 한다.
- 2) 허가증을 발급받은 경우에는 「부동산등기 특별조치법」에 따른 검인을 받은 것으로 본다.

### 3. 제재처분

- 1) 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게 허가 취소 또는 그 밖에 필요한 처분을 하거나 조치를 명할 수 있다.
  - (1) 토지거래계약에 관한 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약 또는 그 변경계약을 체결한 자
  - (2) 토지거래계약에 관한 허가를 받은 자가 그 토지를 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 자
  - (3) 부정한 방법으로 토지거래계약에 관한 허가를 받은 자

### 4. 권리·의무의 승계

- 1) 토지의 소유권자, 지상권자 등에게 발생되거나 부과된 권리·의무는 그 토지 또는 건축물에 관한 소유권이나 그 밖의 권리의 변동과

동시에 그 승계인에게 이전한다.

2) 명령에 의한 처분, 그 절차 및 그 밖의 행위는 그 행위와 관련된 토지 또는 건축물에 대하여 소유권이나 그 밖의 권리를 가진 자의 승계인에 대하여 효력을 가진다.

## 5. 청문

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장은 토지거래계약 허가의 취소 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.

---

## 53강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 부동산 정보 관리 - 부동산정책, 정보체계

---

### 1. 부동산정책 관련 자료 등 종합관리

1) 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 적절한 부동산정책의 수립 및 시행을 위하여 부동산 거래상황, 외국인 부동산 취득현황, 부동산 가격 동향 등에 관한 정보를 종합적으로 관리하고, 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.

2) 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 정보의 관리를 위하여 관계 행정기관이나 그 밖에 필요한 기관에 필요한 자료를 요청할 수 있다. 이 경우 관계 행정기관 등은 특별한 사유가 없으면 요청에 따라야 한다.

3) 정보의 관리·제공 및 자료요청은 「개인정보 보호법」에 따라야 한다.

### 2. 부동산정보체계의 구축·운영

- 국토교통부장관은 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 부동산거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

---

## 54강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 보칙 - 포상금, 권한 등의 위임 및 위탁

---

### 1. 신고포상금의 지급

1) 시장·군수 또는 구청장은 다음에 해당하는 자를 관계 행정기관이나 수사기관에 신고하거나 고발한 자에게 예산의 범위에서 포상금을 지급할 수 있다.

(1) 부동산등의 실제 거래가격을 거짓으로 신고한 자

(2) 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자

(3) 토지거래계약허가를 받아 취득한 토지에 대하여 허가받은 목적대로 이용하지 아니한 자

2) 포상금의 지급에 드는 비용은 시·군이나 구의 재원으로 충당한다.

3) 포상금 지급의 대상·기준·방법 및 절차 등에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

### 2. 포상금 지급대상 및 기준

1) 신고관청 또는 허가관청은 다음에 해당하는 경우에는 따른 포상금을 지급하여야 한다.

(1) 신고관청이 적발하기 전에 신고하고 이를 입증할 수 있는 증거자료를 제출한 경우로서 그 신고사건에 대하여 과태료가 부과된 경우

(2) 허가관청 또는 수사기관이 적발하기 전에 신고하거나 고발한 경우로서 그 신고 또는 고발사건에 대한 공소제기 또는 기소유예 결정이 있는 경우

(3) 허가관청이 적발하기 전에 신고한 경우로서 그 신고사건에 대한 허가관청의 이행명령이 있는 경우

2) 다음에 해당하는 경우에는 포상금을 지급하지 아니할 수 있다.

(1) 공무원이 직무와 관련하여 발견한 사실을 신고하거나 고발한 경우

(2) 해당 위반행위를 하거나 위반행위에 관여한 자가 신고하거나 고발한 경우

(3) 익명이나 가명으로 신고 또는 고발하여 신고인 또는 고발인을 확인할 수 없는 경우

3) 포상금은 신고 또는 고발 건별로 다음의 구분에 따라 지급한다.

- (1) 부동산등의 실제 거래가격을 거짓으로 신고한 자: 과태료의 100분의 20에 해당하는 금액. 이 경우 지급한도액은 1천만원으로 한다.
- (2) 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자: 50만원. 이 경우 같은 목적을 위하여 취득한 일단의 토지에 대한 신고 또는 고발은 1건으로 본다.

### 3. 포상금 지급절차

- 1) 신고하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 신고서 및 증거자료를 신고관청 또는 허가관청에 제출하여야 한다.
- 2) 수사기관은 신고 또는 고발 사건을 접수하여 수사를 종료하거나 공소제기 또는 기소유예의 결정을 하였을 때에는 지체 없이 허가관청에 통보하여야 한다.
- 3) 신고서를 제출받거나 수사기관의 통보를 받은 신고관청 또는 허가관청은 포상금 지급 여부를 결정하고 이를 신고인 또는 고발인에게 알려야 한다.
- 4) 포상금 지급 결정을 통보받은 신고인 또는 고발인은 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청 또는 허가관청에 제출하여야 한다.
- 5) 신고관청 또는 허가관청은 신청서가 접수된 날부터 2개월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
- 6) 하나의 사건에 대하여 신고 또는 고발한 사람이 2명 이상인 경우에는 포상금을 배분하여 지급한다.
- 7) 포상금의 지급절차 및 방법
  - (1) 신고관청 또는 허가관청은 하나의 위반행위에 대하여 2명 이상이 공동으로 신고 또는 고발한 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다. 다만, 포상금을 지급받을 사람이 배분방법에 관하여 미리 합의하여 포상금의 지급을 신청한 경우에는 그 합의된 방법에 따라 지급한다.
  - (2) 신고관청 또는 허가관청은 하나의 위반행위에 대하여 2명 이상이 각각 신고 또는 고발한 경우에는 최초로 신고 또는 고발한 사람에게 포상금을 지급한다.
  - (3) 신고관청 또는 허가관청은 자체조사 등에 따라 위반행위를 알게 된 때에는 지체 없이 그 내용을 부동산정보체계에 기록하여야 한다.

### 4. 권한 등의 위임 및 위탁

- 1) 국토교통부장관의 권한은 그 일부를 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 위임할 수 있다.
- 2) 국토교통부장관은 부동산거래가격 검증체계 구축·운영, 신고내용조사 및 부동산정보체계의 구축·운영 업무를 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있다.

## 55강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 벌칙 - 벌칙, 양벌규정

### 1. 벌칙

- 1) 허가를 받지 아니하고 토지취득계약을 체결하거나 부정한 방법으로 허가를 받아 토지취득계약을 체결한 외국인등은 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.
- 2) 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다.
- 3) 허가 취소, 처분 또는 조치명령을 위반한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

### 2. 양벌규정

- 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

## 56강 부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 벌칙 - 과태료



---

## 1. 과태료

- 1) 다음에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.
  - (1) 계약을 체결하지 아니하였음에도 불구하고 부동산 거래의 신고를 거짓으로 한 자
  - (2) 해당 계약이 해제등이 되지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 부동산 거래의 해제등을 한 자
  - (3) 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자 또는 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자
- 2) 다음에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.
  - (1) 부동산 거래의 신고를 하지 아니한 자(공동신고를 거부한 자를 포함한다)
  - (2) 부동산 거래의 해제등 신고를 하지 아니한 자(공동신고를 거부한 자를 포함한다)
  - (3) 개업공인중개사에게 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구한 자
  - (4) 거짓으로 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조한 자
  - (5) 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 외의 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 제출한 자
- 3) 신고를 거짓으로 한 자에게는 해당 부동산등의 취득가액의 100분의 5 이하에 상당하는 금액의 과태료를 부과한다.
- 4) 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자에게는 300만원 이하의 과태료를 부과한다.
- 5) 다음에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.
  - (1) 외국인등이 상속·경매, 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등 취득의 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
  - (2) 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에 토지의 계속보유 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자
- 6) 과태료는 신고관청이 부과·징수한다. 이 경우 개업공인중개사에게 과태료를 부과한 신고관청은 부과일부터 10일 이내에 해당 개업공인중개사의 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에 과태료 부과 사실을 통보하여야 한다.

## 2. 자진 신고자에 대한 감면

- 신고관청은 위반사실을 자진 신고한 자에 대하여 과태료를 감경 또는 면제할 수 있다.

---

## 57강 중개실무 - 중개계약 실무

### 1. 중개대상물의 수집 방법

- 1) 직접수집방법
  - 개업공인중개사가 중개대상물과 관련된 이해관계인과의 만남 등을 통하여 중개대상물의 의뢰를 받는 방법
  - 각종 사교활동, 유인물의 발송, 공지·공가의 조사, 호별방문 등이 있다.
- 2) 간접수집방법
  - 제3자의 소개나 친지의 주선 등으로 중개대상물을 수집하는 방법

### 2. 중개계약의 법적 성격

- 1) 낙성·불요식계약
  - (1) 당사자 간의 청약과 승낙이라는 의사표시의 합치만으로 계약이 성립하는 낙성계약에 해당한다.
  - (2) 특별한 형식이나 양식을 갖추어야 하는 것이 아니고 문서 또는 구두로 할 수 있는 불요식계약이다.
  - (3) 다만, 전속중개계약은 의무적으로 전속중개계약서를 작성하여야 한다.

## 2) 유상 · 쌍무계약

- (1) 중개완성을 하였을 경우 이에 대한 대가로 중개보수를 받는 유상계약에 해당한다.
- (2) 중개완성이라는 조건에 의해 이루어진 조건부 쌍무계약 또는 특수한 쌍무계약이다.

## 3) 위임계약과 유사한 비전형계약

## 4) 민사중개계약

## 5) 임의적 계약, 계속적계약

### 3. 중개계약의 서면화 · 유형화의 기능

#### 1) 서면화의 권장

- (1) 일반중개계약의 경우 구두상으로 이루어지는 것이 일반적이다.
- (2) 중개의뢰인이 중개의뢰내용을 명확히 하기 위해 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있도록 하고 있다.

#### 2) 기능

- (1) 기본적 내용의 확정 기능
- (2) 분쟁예방 및 해결의 기능
- (3) 자주통제의 기능
- (4) 부동산투기에 대한 예방적 기능
- (5) 유통시장의 정비 · 근대화 기능

### 4. 중개계약의 유형 및 특징

#### 1) 일반중개계약

- (1) 우리나라에서 가장 많이 사용하는 방식이며, 보통 구두에 의해 계약이 진행된다.
- (2) 불특정 다수의 개업공인중개사에게 의뢰를 하며, 중개완성을 시킨 개업공인중개사에게 보수를 준다.
- (3) 개업공인중개사의 적극적인 중개활동을 기대하기 어렵다.
- (4) 중개완성을 서두르게 되어 사고 발생 가능성이 높으며, 거래가격을 낮추어 중개의뢰인에게도 불리하다.

#### 2) 독점중개계약

- (1) 특정 개업공인중개사에게 독점적으로 중개의뢰를 한다.
- (2) 중개완성이 된 경우 어떤 경우에도 개업공인중개사에게 보수를 지급하여야 한다.
- (3) 개업공인중개사는 안정적인 판매활동을 통한 수익을 확보할 수 있다.
- (4) 중개의뢰인은 원하고자 하는 이해관계인을 만날 확률이 높은 중개계약에 해당한다.

(5) 현재 국내보다는 미국 등 부동산 중개업 시장이 활발히 이루어진 곳에서 사용되고 있다.

### 3) 전속중개계약

- (1) 특정한 개업공인중개사에게 중개에 관한 권한을 부여하고 중개계약기간 내에 거래가 성사되면 중개보수를 지급하는 제도
- (2) 중개의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 계약을 성립시킨 경우에는 중개보수를 지급할 의무가 없다.
- (3) 서면에 의해 이루어지기 때문에 추후 있을 분쟁을 예방할 수 있기 때문에 국가에서 권장하는 중개계약

### 4) 공동중개계약

- (1) 2인 이상의 개업공인중개사의 공동 중개로 이루어지는 중개계약
- (2) 중개업의 조직화와 능률화를 위하여 가장 이상적인 제도이며, 신속한 중개완성이 된다.
- (3) 정보망 제도와 독점중개계약이 정착되어야 활성화 될 수 있다.
- (4) 정보화시대에 부합하는 중개계약제도로 평가되고 있다.
- (5) 가입회원의 전문성과 윤리성과 신뢰가 요구되는 형태이다.

### 5) 순가중개계약

- (1) 중개의뢰인이 미리 매도가격을 제시하고 그 가격을 초과하여 거래계약을 성립시킨 경우에 그 초과액을 개업공인중개사가 보수로 취득하도록 하는 계약을 말한다.
- (2) 가격조작 등 부동산가격의 상승과 부동산투기조장을 가져올 수 있다.
- (3) 순가중개계약은 직접적인 금지규정은 없으며, 법정중개보수를 초과하여 받을 때에 금지행위가 된다.

---

## 58강 중개실무 - 중개대상물 확인·설명 및 조사·확인 방법

---

### 1. 중개대상물 확인·설명

#### 1) 중개대상물 확인·설명 의무

- (1) 개업공인중개사는 중개가 완성되기 전에 중개대상물을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.
- (2) 이러한 확인·설명 의무를 성실하게 이행하려면 중개대상물의 사전 조사가 필수적이다.

#### 2) 확인·설명 사항

- (1) 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
- (2) 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
- (3) 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
- (4) 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
- (5) 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
- (6) 벽면 및 도배의 상태
- (7) 일조·소음·진동 등 환경조건
- (8) 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
- (9) 중개대상물의 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

### 3) 중개대상물 확인 · 설명서 작성 및 보존

(1) 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인 · 설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다. 다만, 확인 · 설명사항이 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

(2) 확인 · 설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.

## 2. 조사 · 확인 방법

### 1) 공부상 조사 · 확인

#### (1) 중개대상물의 기본적인 사항

- ① 지적공부와 건축물대장으로 확인. 등기사항증명서에도 부동산표시에 관한 사항이 기재되어 있다.
- ② 대장과 등기사항증명서가 불일치되는 경우 거래당사자 및 중개의뢰인에게 확인 · 설명할 필요가 있다.
- ③ 지적공부나 등기사항증명서의 내용과 실제 내용이 불일치하는 경우 실제 내용이 우선한다.
- ④ 지적공부와 등기사항증명서가 불일치하는 경우에는 지적공부나 건축물대장을 기준으로 조사하여야 한다.

#### (2) 권리관계에 관한 사항

- ① 토지, 건물 등의 권리관계에 관한 사항은 토지 및 건물 등기사항증명서를 통하여 조사 · 확인하여야 한다.
- ② 지적공부와 등기사항증명서 및 실제권리가 불일치할 경우 실제 권리가 우선한다.
- ③ 지적공부와 등기부에 기재된 사항이 일치하지 않을 경우 등기사항증명서를 기준으로 조사하여야 한다.

#### (3) 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항

- ① 원칙적으로 토지이용계획확인서를 통하여 조사 · 확인한다.
- ② 토지이용계획확인서로 공법상의 모든 제한사항을 확인할 수 있는 것은 아니다.

### 2) 현장답사 및 자료요구에 의한 조사

#### (1) 공부상으로 확인할 수 없는 사항

- ① 토지의 지세, 토질, 지반, 도로현황 등은 현장답사를 통해 확인하여야 한다.
- ② 건물의 방향, 부대시설, 미등기 또는 무허가 건물의 존재 여부 등을 현장답사를 통해 조사하여야 한다.
- ③ 유치권 · 법정지상권 · 분묘기지권 등 등기되지 않은 권리에 대해서는 현장조사를 통해 확인하여야 한다.
- ④ 주택임대차보호법, 상가임대차보호법에 의한 임차인 여부도 현장답사를 통해 확인하여야 한다.

#### (2) 공부상 내용과 실제 내용의 일치 여부 확인

- ① 공부상의 지목 · 면적 등이 실제와 일치하는지 여부를 확인하여야 한다.
- ② 등기사항증명서상의 소유자와 실제 소유자와 일치하는지 여부를 확인하여야 한다.

#### (3) 매도 · 임대인의뢰인에게 자료 요구

- 수도 · 전기 · 가스 등 내 · 외부 시설물의 상태와 벽면 및 도배의 상태, 일조량 · 소음 · 진동 및 실제권리관계, 공시되지 않은 물건의 권리에 관한 사항은 매도 · 임대인의뢰인에게 자료를 요구하여 확인할 수 있다.

---

## 59강 중개실무 - 중개대상물의 기본적인 사항에 관한 조사

---

### 1. 토지의 기본적인 사항

1) 소재지 : 토지대장, 임야대장, 지적도, 임야도, 등기사항증명서를 통해 확인이 가능하다.

2) 지목 : 토지대장·임야대장 또는 지적도·임야도를 통해 확인이 가능하다.

### 3) 면적

(1) 토지의 면적은 토지대장이나 임야대장으로 각 필지별로 확인해야 한다.

(2) 대장상의 면적과 등기사항증명서상의 면적이 서로 다른 경우에는 대장상의 면적을 기준으로 한다.

(3) 공부상의 면적과 실제의 면적이 일치하지 않는 경우에는 실제의 면적을 기준으로 한다.

4) 경계 : 지적도나 임야도를 통해 확인하며, 소유권의 범위는 지적도·임야도에 등록된 경계선에 의해 확정된다.

5) 지형 : 지적도나 임야도로 확인할 수 있다.

## 2. 건축물의 기본적인 사항

1) 소재지 : 소재·지번·건물번호, 집합건축물인 경우 동·호수까지 건축물대장을 통해 확인하여야 한다.

2) 면적 : 공동주택일 경우는 전용면적을, 일반건축물일 경우는 연면적을 확인하여야 한다.

3) 건축물의 구조 : 건축물대장에 기재된 내용을 중심으로 확인하며, 현장조사를 병행하는 것이 바람직하다.

4) 건축물의 용도 : 건축물대장으로 확인하며, 현장조사를 병행하는 것이 바람직하다.

5) 건축연도 : 건축물대장으로 확인하는 것이 원칙이며, 사용승인일자를 건축연도로 한다.

4) 건축물의 방향 : 현장답사를 통해 조사한다.

## 3. 권리관계에 관한 사항

### 1) 진정한 권리자 확인

(1) 개업공인중개사와 중개의뢰인과의 법률관계는 민법 상의 위임관계와 같다.

(2) 개업공인중개사가 확인·설명해야 할 사항에서 권리관계 중에는 당해 중개대상물의 권리자에 관한 사항도 포함되어 있으므로, 처분을 하려는 자가 진정한 권리자와 동일인인지의 여부를 부동산 등기부와 주민등록증 등에 의하여 조사·확인할 의무가 있다.

(3) 매도의뢰인이 알지 못하는 사람인 경우 필요할 때에는 등기권리증의 소지 여부나 그 내용을 확인·조사하여 보아야 할 주의의무가 있다.

(4) 개업공인중개사가 등기부와 주민등록증만을 조사·확인하면 개업공인중개사로서의 주의의무를 다한 것이 되어 의뢰인에 대한 손해배상책임이 면책되는 것은 아니다.

2) 토지거래서 법정지상권 등의 성립여부 확인

3) 토지이용계획, 공법상의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항

- (1) 토지이용계획확인서를 통해 행위제한 및 거래규제 중 토지거래허가구역을 확인할 수 있다.
- (2) 토지이용계획확인서로 확인할 수 없는 것은 부동산종합정보망 등을 통해 별도로 확인하여야 한다.

#### 4. 농지법상 농지취득자격증명제

1) 농지인 것

- (1) 전·답, 과수원, 그 밖에 지목을 불문하고 실제로 농작물 경작지 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지
- (2) (1)의 토지의 개량시설과 토지에 설치하는 농축산물 생산시설의 부지

2) 농지에서 제외되는 것

- (1) 지목이 전·답·과수원이 아닌 토지로서 농작물 경작 또는 다년생식물 재배지로 계속하여 이용되는 기간이 3년 미만인 토지
- (2) 지목이 임야인 토지로서 산지전용허가를 거치지 아니하고 농작물 경작 또는 다년생식물 재배지로 이용되는 토지
- (3) 초지법에 따라 조성된 초지

3) 농지 소유제한 및 소유상한

- (1) 소유제한 : 농지는 자기 농업경영에 이용하거나 이용할 자가 아니면 소유하지 못함이 원칙이다.
- (2) 소유상한
  - ① 상속에 의하여 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 아니하는 자는 그 상속농지 중에서 1만㎡ 까지
  - ② 8년 이상 농업경영을 한 후 이농하는 자는 이농 당시의 소유농지 중에서 1만㎡ 까지
  - ③ 주말·체험 영농을 목적으로 농지를 소유하고자 하는 자는 1천㎡ 미만의 농지를 소유할 수 있다.
- (3) 한국농어촌공사 등에 위탁한 경우 상속농지와 이농농지는 소유 상한을 초과할지라도 소유할 수 있다.

4) 농지취득자격증명 발급절차

- (1) 농지취득자격증명발급신청서에 농업경영계획서를 작성하여 관할 시·구·읍·면장에게 신청하여야 한다.
- (2) 시·구·읍·면장은 신청을 받은 날부터 4일 이내에 적합여부를 확인하여 발급하여야 한다.
- (3) 농지취득자격증명을 발급받아 농지를 취득하는 자가 소유권에 관한 등기를 신청할 때에는 농지취득자격증명을 첨부하여야 한다.

5) 농지취득자격증명 발급대상

- (1) 매매, 교환, 증여, 경매·공매, 판결 또는 조서에 의하여 농지를 취득하는 경우 농지취득자격증명이 있어야 한다.
- (2) 녹지지역 내 농지 중 도시계획사업에 필요하지 않은 농지는 농지취득자격증명이 있어야 한다.
- (3) 도시지역 내 주거·상업·공업지역 등으로 지정된 농지와 녹지지역 중 도시계획사업에 필요한 농지는 농지취득자격증명 없이 농지를 취득할 수 있다.
- (4) 농지전용협의를 완료한 농지를 소유하는 경우에는 발급대상에서 제외된다.
- (5) 상속에 의해 농지를 취득하여 소유하는 경우에는 발급대상에서 제외된다.

(6) 담보농지를 취득하여 소유하는 경우, 시효로 인한 취득, 공유농지의 분할 등으로 취득하는 경우 발급대상에서 제외된다.

## 6) 농업경영계획서 작성 면제

- 다음의 경우에는 농업경영계획서를 제출하지 않고 농지취득자격증명의 발급을 신청할 수 있다.

- (1) 시험·연구·실습지 목적으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- (2) 주말·체험영농 목적으로 농지를 취득하여 소유하는 경우
- (3) 농지전용 허가를 받거나 신고한 자가 농지를 소유하는 경우 등

## 7) 농지의 위탁경영

- 농지 소유자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 소유 농지를 위탁경영할 수 없다.

- (1) 병역법에 따라 징집 또는 소집된 경우
- (2) 3개월 이상 국외 여행 중인 경우
- (3) 농업법인이 청산 중인 경우
- (4) 질병, 취학, 선거에 따른 공직 취임, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 자경할 수 없는 경우
- (5) 농지이용증진사업 시행계획에 따라 위탁경영하는 경우
- (6) 농업인이 자기 노동력이 부족하여 농작업의 일부를 위탁하는 경우

## 8) 농지법 상 농지의 임대차

(1) 임대차계약·사용대차계약 (농업경영을 하려는 자에게 임대하는 경우만 해당) 서면계약을 원칙으로 한다.

(2) 임대차계약은 그 등기가 없는 경우에는 임차인이 관할 시·구·읍·면 장의 확인을 받고, 해당 농지를 인도받은 경우에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

(3) 임대차 기간은 3년 이상으로 하여야 한다.

(4) 임대인은 질병, 징집 등 불가피한 사유가 있는 경우에는 임대차 기간을 3년 미만으로 할 수 있다.

## 9) 농업경영에 이용하지 아니하는 농지 등의 처분의무

(1) 농지소유자는 다음의 어느 하나에 해당하게 되면 그 사유가 발생한 날부터 1년 이내에 해당 농지를 처분하여야 한다.

- ① 정당한 사유 없이 자기의 농업경영에 이용하지 아니하거나 이용하지 아니하게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우
- ② 정당한 사유 없이 그 농지를 주말·체험영농에 이용하지 아니하게 되었다고 시장·군수 또는 구청장이 인정한 경우
- ③ 농지전용허가 또는 신고를 하고 농지를 취득한 자가 취득한 날부터 2년 이내에 그 목적사업에 착수하지 아니한 경우
- ④ 농지 소유 상한을 초과하여 농지를 소유한 것이 판명된 경우

(2) 처분의무기간 내에 처분하지 아니한 농지의 소유자에 대해서는 6월 이내에 처분할 것을 명할 수 있다.

(3) 이행하지 않을 경우에는 매년 토지가액의 100분의 20에 해당하는 이행강제금이 부과된다.

---

## 60강 중개실무 - 부동산 판매활동(중개활동)

---

### 1. AIDA 원리 활용

#### 1) AIDA 원리

- 사람이 어떠한 물건을 구입하기까지의 심리적 발전단계를

① 주목(Attention), ② 흥미(Interest), ③ 욕망(Desire), ④ 행동(Action) 의 네 단계로 표현.

## 2) 내용

### (1) 주목(Attention)

- 광고매체 등을 이용하여 고객의 주목을 끌고, 부동산의 특징 등을 설명함으로써 관심을 유도한다.

### (2) 흥미(Interest)

- 물건의 특징을 중점적으로 부각시키고, 고객의 흥미를 유발하여 구매욕구를 불러일으키는 단계

### (3) 욕망(Desire)

- 물건에 대해 유리한 사실을 제시하여 구매 의욕을 촉구하며, 긍정적인 고객에게 클로우징을 시도하는 단계

### (4) 행동(Action)

- 본격적인 클로우징을 시도하는 단계

## 2. 부동산의 셀링포인트

### 1) 셀링포인트의 개념

- 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 만족을 주는 특징을 말한다.

### 2) 셀링포인트의 유형

#### (1) 기술적 측면

- 건물에만 적용되는 것이 아니라 토지의 개량사업 등에도 적용된다.

#### (2) 경제적 측면

- 부동산의 가치적 측면에 해당하는 내용. 부동산 개발계획, 부동산 투자가치의 증가 등이 있다.

#### (3) 법률적 측면

- 권리의 진정성, 공법상 제한, 법률상 하자 유무 등이 있다.

### 3) 셀링포인트의 특징

(1) 부동산이 지니는 셀링포인트는 다양하다.

(2) 셀링포인트는 인공적 · 자연적인 것을 모두 포함한다.

(3) 기술적 셀링포인트는 시간이 지나면서 소멸하는 경향이 있다.

(4) 중개의뢰인마다 셀링포인트는 다르게 나타난다.

(5) 셀링포인트는 현장확인 및 확인 · 설명시 활용한다.

## 3. 클로우징(Closing)

### 1) 의의

(1) 좁은 의미의 클로우징이란 거래당사자가 부동산 매매계약서에 서명 및 날인을 시키는 행위이다.

(2) 넓은 의미의 클로우징이란 거래체결 이후 발생하는 이행 행위를 완료하는 단계까지를 의미한다.



## 2) 클로우징의 방법

### (1) 점진적 확인법

- ① 거래당사자에게 안심할 수 있는 질문부터 하여 계약 체결까지 유도하는 방법
- ② 해당 부동산의 고유특성이나 거래 조건 중에서 유리한 내용을 나열하여 결정하도록 해 나가는 방법이다.

### (2) 계약 전제법

- ① 거래당사자가 해당 부동산을 거래체결을 했다는 전제조건에서 클로우징을 유도하는 방법을 의미한다.
- ② 계약이 이루어졌다는 전제 하에 질문을 던져 고객의 반응을 보면서 진행을 하는 클로우징 방법이다.

### (3) 부분선결법

- ① 거래당사자에게 해당 계약체결을 완료할 수 있도록 부분적으로 결정을 유도하여 클로우징을 하는 방법
- ② 계약 체결 과정에서 중도금 등 자금의 진행과정을 안내하고, 부분적으로 해결해 나가는 방법

### (4) 장단 비교법

- ① 여러개의 부동산을 제시하면서 거래대상 부동산의 장단점 중 장점을 강조하는 클로우징을 의미한다.
- ② 대상 부동산과 비교 대상 부동산을 비교하여 대상 부동산의 장점을 나열해 나아가는 클로우징 방법.

### (5) 결과 강조법

- ① 해당 부동산을 취득함에 따라 현재보다 더 나은 손익률등을 강조를 하면서 계약체결을 유도하는 방법
- ② 현재 해당 부동산을 취득하지 않으면 장래에는 많은 수익을 잃을 수 있다는 것을 강조하는 방법

### (6) 만족 강조법

- ① 현재는 해당 부동산의 가치가 낮으나, 장래 만족할 수 있다는 결과를 낼 수 있다는 클로우징 방법
- ② 현재보다는 장래에 만족한다는 것을 강조한다.

---

## 61강 중개실무 - 부동산등기특별조치법

---

### 1. 부동산등기특별조치법

- 이 법은 부동산거래에 대한 실제적권리관계에 부합하는 등기를 신청하도록 하기 위하여 부동산등기에 관한 특례 등에 관한 사항을 정함으로써 건전한 부동산 거래질서를 확립함을 목적으로 한다.

### 2. 계약서의 검인제도

#### 1) 계약서의 검인 및 계약서 기재사항

- 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 필요적 기재사항을 기재한 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출하여야 한다.

#### 2) 검인계약서 필요적 기재사항

- 검인을 받아야 하는 계약서에는 다음의 사항을 기재해야 한다.

- (1) 당사자
- (2) 목적부동산
- (3) 계약연월일

(4) 대금 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항

(5) 개업공인중개사가 있을 때에는 개업공인중개사

(6) 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

### 3) 판결문·조서 등

- 등기원인을 증명하는 서면이 집행력 있는 판결서 또는 판결과 같은 효력을 갖는 조서인 때에는 판결서 등에 검인을 받아 관할등기소에 제출하여야 한다.

### 4) 검인의제

- 토지거래허가를 받거나, 부동산 거래신고를 하여 신고필증을 받은 경우에는 검인을 받은 것으로 본다.

5) 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 그 부동산에 대하여 다시 제3자와 소유권이전을 내용으로 하는 계약이나 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하고자 할 때에는 먼저 체결된 계약의 계약서에 검인을 받아야 한다.

## 3. 검인절차

### 1) 검인신청자

(1) 검인을 신청할 수 있는 자는 계약을 체결한 당사자 중 1인이나 그 위임을 받은 자, 계약서를 작성한 변호사, 법무사 및 개업공인중개사가 신청할 수 있다.

(2) 개업공인중개사가 검인을 신청할 수 있으나, 검인을 신청할 의무는 없다.

### 2) 검인기관

(1) 부동산 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 그 권한을 위임받은 자

(2) 검인의 권한을 위임받을 수 있는 자는 읍·면·동장으로 한다.

(3) 2개 이상의 시·군·구에 있는 수개의 부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약서 또는 판결서등을 검인받고자 하는 경우에는 그 중 1개의 시·군·구 관할 시장등에게 검인을 신청할 수 있다.

### 3) 제출서류

(1) 계약서의 원본 또는 판결서등의 정본과 그 사본 2통을 제출하여야 한다.

(2) 2개 이상의 시·군·구에 있는 수개의 부동산에 대한 검인신청의 경우에는 시·군·구의 수에 1을 더한 통수의 사본을 제출하여야 한다.

### 4) 검인 및 교부

(1) 계약서 또는 판결서등의 형식적 요건의 구비만을 확인하고 흠결이 없다고 인정한 때에는 지체 없이 검인을 하여 검인신청인에게 교부하여야 한다.

(2) 시장 등이 검인을 한 때에는 계약서 또는 판결서등의 사본을 관할세무서장에게 송부하여야 한다.

## 4. 등기의무

### 1) 소유권 이전등기 신청의무

- 부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음에 정하여진 날부터 60일 이내에 소유권이전등기를 신청하여야 한다. 다만, 그 계약이 취소·해제되거나 무효인 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 계약당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우 반대급부의 이행이 완료된 날
- (2) 계약당사자 일방만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날

## 2) 소유권 보존등기 신청의무

- 소유권보존등기가 되어 있지 아니한 부동산에 대하여 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음에 정하여진 날부터 60일 이내에 소유권보존등기를 신청하여야 한다.

- (1) 소유권보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 아니한 채 계약을 체결한 경우에는 그 계약을 체결한 날
- (2) 계약을 체결한 후 소유권보존등기를 신청할 수 있게 된 경우에는 소유권보존등기를 신청할 수 있게 된 날

## 5. 위반 시 제재

### 1) 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금

- (1) 조세부과를 면하려 하거나, 가격변동에 따른 이득을 얻으려는 목적으로 미등기 전매를 한 자
- (2) 소유권이전등기를 신청함에 있어서 등기원인을 허위로 기재하거나 소유권이전등기외의 등기를 신청한 자

### 2) 1년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금

- 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 그 부동산에 대하여 다시 제3자와 소유권이전을 내용으로 하는 계약이나 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하고자 할 때 먼저 체결된 계약의 계약서에 검인을 신청하지 않은 자

### 3) 과태료

- 등기관리자가 상당한 사유없이 이전등기 또는 보존등기신청을 게을리한 때
- 그 해태한 날 당시의 부동산에 대하여 표준세율에서 1천분의 20을 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액의 5배 이하에 상당하는 금액

---

## 62강 중개실무 - 분묘기지권 및 장사 등에 관한 법률

---

### 1. 분묘기지권

#### 1) 의의

- 타인의 토지에 분묘를 설치한 자가 분묘를 수호하고 봉제사하는 목적을 달성하는 데 필요한 범위 내에서 타인의 토지를 사용할 수 있는 지상권과 유사한 물권

#### 2) 분묘기지권의 성립

##### (1) 성립요건

- ① 토지소유자의 승낙을 얻어 그의 소유 토지 안에 분묘를 설치한 때
- ② 타인의 토지에 승낙 없이 분묘를 설치하고, 20년간 평온·공연하게 그 분묘의 기지를 점유한 때
- ③ 자기의 토지에 분묘를 설치한 자가 분묘를 이전한다는 특약 없이 토지를 매매 등으로 처분한 때

##### (2) 성립제한

- ① 가묘에 대해서는 분묘기지권이 성립하지 않는다.
- ② 평장이나 암장 등 인식할 수 있는 외형을 갖추지 아니한 경우에는 분묘기지권이 인정되지 않는다.

### 3) 분묘기지권의 범위

#### (1) 존속기간

- 분묘의 수호와 봉사를 계속하며, 그 분묘가 존속하고 있는 동안은 분묘기지권은 존속한다.

#### (2) 존속범위

- 분묘의 기지 자체 뿐만 아니라 수호 및 봉제사에 필요한 범위 내

#### (3) 권한

- ① 분묘기지권에 의하여 보존되는 분묘를 다른 곳으로 이장하면 그 분묘기지권은 소멸된다.
- ② 분묘기지권은 그 효력이 미치는 범위 안에서 새로운 분묘를 신설할 권능은 포함되지 아니한다.

#### (4) 지료

- 분묘기지권을 시효취득하는 경우 지료를 지급할 필요가 없다.

#### (5) 타인의 토지 위에 분묘를 설치·소유하는 자는 점유의 성질상 소유의 의사가 추정되지 않는다.

## 2. 장사 등에 관한 법률

### 1) 사설묘지의 신고·허가

- (1) 개인묘지를 설치한 자는 30일 이내에 시장·군수·구청장 등에게 신고하여야 한다.
- (2) 가족묘지, 종중·문중묘지 또는 법인묘지를 설치·관리하려는 자는 시장 등의 허가를 받아야 한다.
- (3) 시장 등은 묘지의 설치·관리를 목적으로 설립된 재단법인에 한정하여 법인묘지의 설치·관리를 허가할 수 있다.

### 2) 사설묘지의 설치기준 면적 등

#### (1) 묘지면적

- ① 개인묘지 : 30㎡를 초과할 수 없다.
- ② 가족묘지 : 가족당 1개소에 한하며, 100㎡ 이하이어야 한다.
- ③ 종중·문중묘지 : 종중·문중별로 각각 1개소에 한하며, 1,000㎡ 이하이어야 한다.
- ④ 법인묘지 : 10만㎡ 이상이어야 한다.

#### (2) 분묘 1기당 면적은 10㎡(합장하는 경우 15㎡)를 초과하여서는 아니 된다.

#### (3) 분묘는 봉분 또는 평분으로 하되, 봉분의 높이는 1m, 평분의 높이는 50cm 이하이어야 한다.

### 3) 분묘의 설치기간

- (1) 공설묘지 및 사설묘지에 설치된 분묘의 설치기간은 30년으로 한다.
- (2) 설치기간의 연장을 신청하는 경우 1회에 한하여 그 설치기간을 30년으로 하여 연장하여야 한다.
- (3) 설치기간을 계산할 때 합장 분묘인 경우에는 합장한 날을 기준으로 계산한다.

(4) 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 조례로 정하는 바에 5년 이상 30년 미만의 기간 안에서 분묘 설치기간의 연장 기간을 단축할 수 있다.

#### (5) 설치기간이 끝난 날부터 1년 이내에 화장하거나 봉안하여야 한다.

#### 4) 자연장지의 신고·허가

- (1) 개인자연장지를 조성한 자는 조성을 마친 후 30일 이내에 관할 시장 등에게 신고하여야 한다.
- (2) 가족 또는 종중·문중자연장지를 조성하려는 자는 관할 시장 등에게 신고하여야 한다.
- (3) 법인 등 자연장지를 조성하려는 자는 시장 등의 허가를 받아야 한다.
- (4) 시장 등은 다음의 어느 하나에 해당하는 자에 한하여 법인 등 자연장지의 조성을 허가할 수 있다.
  - ① 자연장지의 조성·관리를 목적으로 민법에 따라 설립된 재단법인
  - ② 대통령령으로 정하는 공공법인 또는 종교단체

#### 5) 자연장지의 설치기준 면적 등

- (1) 개인자연장지 : 100㎡ 미만
- (2) 가족자연장지 : 100㎡ 미만
- (3) 종중·문중 자연장지 : 2,000㎡ 이하
- (4) 법인 등 자연장지
  - ① 재단법인이 아닌 종교단체는 1개소에 한하여 그 면적은 4만㎡ 이하이어야 한다.
  - ② 공공법인 및 재단법인이 조성하는 자연장지는 5만㎡ 이상이어야 한다.

---

### 63강 중개실무 - 경매

---

#### 1. 경매신청

##### 1) 경매신청

- (1) 채권자가 부동산 소재지 관할 법원에 구비서류를 첨부하여 경매를 신청한다.
- (2) 미등기건물의 경우에도 그 건물이 채무자의 소유임을 증명할 서류를 첨부하여 경매를 신청할 수 있다.

##### 2) 경매신청의 취하

- (1) 매각허가를 받은 매수인이 매각대금을 완납하기 전까지 경매의 취소신청을 할 수 있다.
- (2) 매수신고가 있는 뒤 취하하는 경우 최고가매수인 또는 매수인과 차순위매수신고인의 동의를 받아야 한다.

#### 2. 경매개시결정

- 1) 법원은 경매절차를 개시하는 결정에는 동시에 그 부동산의 압류를 명하여야 한다.
- 2) 법원은 경매개시결정을 부동산의 소유자 및 채무자에게 통지해야 한다.
- 3) 부동산의 압류는 채무자에게 그 결정이 송달된 때 또는 경매등기가 된 때에 효력이 생긴다.

### 3. 배당요구의 종기결정 및 공고

- 1) 경매개시에 따른 압류의 효력이 생긴 때에는 배당요구를 할 수 있는 종기를 첫 매각기일 이전으로 정한다.
- 2) 배당요구의 종기결정 및 공고는 경매개시결정에 따른 압류의 효력이 생긴 때부터 1주일 내에 하여야 한다.
- 3) 배당요구를 하지 않아도 배당받을 수 있는 채권자
  - (1) 저당권·전세권, 그 밖의 우선변제청구권으로서 경매개시결정등기 전에 등기되고, 매각으로 소멸하는 것을 가진 채권자
  - (2) 대항력과 우선변제권을 가진 주택(상가)임차인은 등기되지 않았으므로 배당요구를 하여야 한다.
  - (3) 최순순위 전세권은 등기되고 우선변제권이 있으나 소멸하는 권리가 아니므로 배당요구를 하여야 한다.

### 4. 매각기일

- 1) 매각방법
  - (1) 부동산의 매각은 집행법원이 정한 매각방법에 따른다.
- 2) 매수신청보증
  - (1) 매수신청인은 집행법원이 정하는 금액과 방법에 맞는 보증을 집행관에게 제공하여야 한다.
  - (2) 기일입찰에서 매수신청의 보증금액은 최저매각가격의 10분의 1로 한다.
- 3) 차순위매수신고인 결정
  - (1) 차순위매수신고는 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증액을 뺀 금액을 넘는 때에만 할 수 있다.
- 4) 공유자의 우선매수권
  - (1) 공유자는 보증을 제공하고 최고매수신고가격과 같은 가격으로 우선매수하겠다는 신고를 할 수 있다.
  - (2) 법원은 최고가매수신고가 있더라도 그 공유자에게 매각을 허가하여야 한다.

### 5. 매각결정기일

- 1) 매각허가 또는 불허가결정
  - (1) 매각결정기일은 매각기일부턴 1주일 내로 정하여야 한다.
- 2) 매각불허가 결정이 되는 경우
  - (1) 매각을 허가하지 아니하고 다시 매각을 명하는 때에는 법원은 직권으로 새 매각기일을 정하여야 한다.
  - (2) 부동산을 매수할 자격이 없는자가 최고가매수신고인인 경우 불허가 하여야 한다.
    - ④ 채무자

- ② 매각절차에 관여한 집행관
- ③ 매각 부동산을 평가한 감정인
- ④ 행위무능력자
- ⑤ 재매각에서의 전 매수인

## 6. 매각결정에 대한 즉시항고

- 1) 매각결정기일부터 1주 이내에 이해관계인의 즉시항고가 없는 경우 매각이 확정된다.
  
- 2) 경매절차의 이해관계인
  - (1) 압류채권자와 집행력 있는 정본에 의하여 배당요구한 채권자
  - (2) 채무자 및 소유자
  - (3) 등기부에 기입된 부동산 위의 권리자
  - (4) 부동산 위의 권리자로서 그 권리를 증명한 사람
  
- 3) 매각허가결정에 대한 항고를 하는 자는 매각대금의 10분의 1에 해당하는 금액, 유가증권을 공탁해야 한다.

## 7. 매각허가결정의 확정 및 대금납부

- 1) 대금지급기한은 매각허가결정이 확정된 날부터 1월 안의 날로 정하여야 한다.
  
- 2) 매수인은 대금지급기한까지 매각대금을 지급해야 한다.
  
- 3) 매수인은 매각대금을 다 낸 때에 매각의 목적인 권리를 취득한다.

## 8. 부동산의 인도

- 1) 인도명령은 매각대금을 완납하고 6개월 이내에 신청해야 한다.
  
- 2) 인도명령의 대상자라도 6개월이 경과하였다면 명도소송을 해야 한다.

## 9. 소멸되는 권리

- 1) 저당권, 근저당권, 압류, 가압류, 담보가등기는 매각으로 항상 소멸된다.

- 2) 매각부동산에 설정된 권리 중 가장 선순위에 있는 저당권, 근저당권, 압류, 가압류, 담보가등기 권리를 실무상 말소기준권리라 한다.
- 3) 말소기준권리보다 후순위에 있는 권리는 말소기준권리와 함께 모두 소멸한다.
- 4) 대항할 수 없는 지상권 · 지역권 · 전세권 및 등기된 임차권은 매각으로 소멸한다.
- 5) 말소기준권리가 없는 경우에는 경매개시결정등기 이후에 설정된 권리는 모두 소멸한다.

---

## 64강 중개실무 - 경매 매수신청대리(매수신청대리 업무)

---

### 1. 매수신청대리인 등록

#### 1) 등록요건

- 개업공인중개사가 매수신청대리인으로 등록하기 위한 요건은 다음과 같다.

- (1) 공인중개사이거나 중개법인일 것
- (2) 중개사무소 개설등록을 하였을 것
- (3) 부동산경매에 관한 실무교육을 이수하였을 것
- (4) 보증보험 또는 공제에 가입하였거나 공탁을 하였을 것

#### 2) 등록의 결격사유

- 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 매수신청대리인 등록을 할 수 없다.

- (1) 매수신청대리인 등록이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자. 단 중개업의 폐업으로 인한 등록취소는 제외.
- (2) 매각에 관한 형법 규정을 위반하여 유죄판결을 받고 그 판결확정일부로부터 2년이 지나지 아니한 자.
- (3) 매수신청대리업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간이 경과되지 아니한 자
- (4) 매수신청대리업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 업무정지기간이 경과되지 아니한 자
- (5) 위 결격사유에 해당하는 자가 사원또는 임원으로 있는 중개법인

#### 3) 경매 실무교육

- (1) 등록신청일 전 1년 이내에 법원행정처장이 지정하는 교육기관에서 실무교육을 이수하여야 한다.
- (2) 중개사무소의 폐업신고 후 1년 이내에 다시 등록신청을 하고자 하는 그러하지 아니하다.
- (3) 중개법인의 경우에는 공인중개사인 대표자만 실무교육을 받으면 된다.

#### 4) 게시의무

- 등록증 · 매수신청대리 등 수수료 표 그 밖에 예구가 정하는 사항을 중개사무소 안에 게시하여야 한다.

### 2. 매수신청대리의 범위



### 1) 매수신청대리권의 범위

- (1) 매수신청 보증의 제공
- (2) 입찰표의 작성 및 제출
- (3) 차순위매수신고
- (4) 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청하는 행위
- (5) 공유자의 우선매수신고
- (6) 임대주택 임차인의 임대주택 우선매수신고
- (7) 공유자 또는 임차인의 우선매수신고에 따라 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우 그 차순위매수신고인의 지위를 포기하는 행위

### 2) 매수신청대리의 대상물

- (1) 토지
- (2) 건물 그 밖의 토지의 정착물
- (3) 입목에 관한 법률에 따른 입목
- (4) 공장 및 광업재단저당법에 따른 광업재단, 공장재단

## 3. 매수신청대리 업무

### 1) 사건카드의 작성

#### (1) 사건카드의 작성 및 보존

- 개업공인중개사는 매수신청대리 사건카드를 비치하고, 사건을 위임받은 때에는 사건카드에 위임 받은 순서에 따라 일련번호, 경매 사건번호 등 필요한 사항을 기재하고, 서명날인한 후 5년간 이를 보존하여야 한다.

#### (2) 등록인장의 사용

- 서명날인은 등록관청에 등록된 인장을 사용하여야 한다.

### 2) 매수신청대리 대상물에 대한 확인 설명 의무 등

- 개업공인중개사가 매수신청대리를 위임받은 경우 매수신청대리 대상물의 권리관계, 경제적 가치, 매수인이 부담하여야 할 사항 등에 대하여 위임인에게 성실·정확하게 설명하고 등기사항전부증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

### 3) 매수신청대리 확인·설명서의 작성 등

- 개업공인중개사는 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 서명날인 한 후 교부하고 5년간 보존하여야 한다.

### 4) 수수료 등

- (1) 개업공인중개사는 예규에서 정한 수수료표의 범위 안에서 소정의 수수료를 받는다.
- (2) 수수료 이외의 명목으로 보수를 받거나 예규에서 정한 수수료 이상을 받아서는 아니 된다.
- (3) 매수신청대리 수수료표와 수수료에 대하여 이를 위임계약 전에 설명하여야 한다.

### 5) 금지행위

- 개업공인중개사는 다음의 행위를 하여서는 아니 된다.

- (1) 이종으로 매수신청대리인 등록신청을 하는 행위

- (2) 매수신청대리인이 된 사건에 있어서 매수신청인으로서 매수신청을 하는 행위
- (3) 동일 부동산에 대하여 이해관계가 다른 2인 이상의 대리인이 되는 행위
- (4) 명의대여를 하거나 등록증을 대여 또는 양도하는 행위
- (5) 다른 개업공인중개사의 명의를 사용하는 행위
- (6) 형법 제315조에 규정된 경매·입찰방해죄에 해당하는 행위
- (7) 사건카드 또는 확인·설명서에 허위기재하거나 필수적 기재사항을 누락하는 행위
- (8) 그 밖에 다른 법령에 따라 금지되는 행위

## 65강 중개실무 - 부동산거래 전자계약

위에 링크를 이용해 주세요

목차:

1강	공인중개사법 - 총칙 - 총칙	
2강	공인중개사법 - 총칙 - 용어의 정의(중개)	
3강	공인중개사법 - 총칙 - 용어의 정의(중개업)	
4강	공인중개사법 - 총칙 - 용어의 정의(공인중개사, 개업공인중개사 등)	
5강	공인중개사법 - 총칙 - 용어의 정의(중개대상물)	
6강	공인중개사법 - 총칙 - 공인중개사 정책심의위원회	
7강	공인중개사법 - 공인중개사 - 자격 시험 및 자격증의 교부	
8강	공인중개사법 - 공인중개사 - 자격시험1	
9강	공인중개사법 - 공인중개사 - 자격시험2	
10강	공인중개사법 - 중개업 등 - 중개사무소의 개설등록	
11강	공인중개사법 - 중개업 등 - 중개사무소의 설치	
12강	공인중개사법 - 중개업 등 - 겸업제한, 고용인, 인장	
13강	공인중개사법 - 중개업 등 - 등록증의 개시, 명칭	
14강	공인중개사법 - 중개업 등 - 표시·광고·대여	
15강	공인중개사법 - 중개업 등 - 이전, 폐업, 철거	
16강	공인중개사법 - 중개업 등 - 중개계약	
17강	공인중개사법 - 중개업 등 - 부동산거래정보망의 지정 및 이용	
18강	공인중개사법 - 중개업 등 - 중개대상물의 확인·설명	
19강	공인중개사법 - 중개업 등 - 소유자, 계약서의 작성, 기본윤리	
20강	공인중개사법 - 중개업 등 - 손해배상, 반환채무	
21강	공인중개사법 - 중개업 등 - 중개보수	
22강	공인중개사법 - 중개업 등 - 금지행위	
23강	공인중개사법 - 중개업 등 - 개업공인중개사등의 교육	
24강	공인중개사법 - 중개업 등 - 개업공인중개사등에 대한 교육비 지원 등	
25강	공인중개사법 - 지도·감독 - 자격의 정지	
26강	공인중개사법 - 지도·감독 - 감독상의 명령	
27강	공인중개사법 - 지도·감독 - 등록의 취소	
28강	공인중개사법 - 지도·감독 - 업무의 정지	
29강	공인중개사법 - 지도·감독 - 자료제공, 행정제재처분효과의 승계	
30강	공인중개사법 - 공인중개사협회 - 협회의 설립	
31강	공인중개사법 - 공인중개사협회 - 공제사업	
32강	공인중개사법 - 공인중개사협회 - 운영위원회	

33강	공인중개사법 - 공인중개사협회 - 기타
34강	공인중개사법 - 보칙 - 업무위탁
35강	공인중개사법 - 보칙 - 포상금
36강	공인중개사법 - 보칙 - 수수료
37강	공인중개사법 - 보칙 - 부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영
38강	공인중개사법 - 벌칙 - 3년 이하의 징역
39강	공인중개사법 - 벌칙 - 1년 이하의 징역
40강	공인중개사법 - 벌칙 - 양벌규정
41강	공인중개사법 - 벌칙 - 과태료 - 표로 만들예정
42강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 총칙 - 목적, 정의
43강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 부동산 거래의 신고 - 신고, 금지행위
44강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 부동산 거래의 신고 - 신고 내용의 검증, 조사
45강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 외국인등의 부동산 취득 등에 관한 특례 - 상호주의, 신고, 허가
46강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 지정, 허가
47강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 허가기준, 이의신청
48강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 토지거래계약에 관한 특례
49강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 선매
50강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 매수 청구, 토지 이용 의무
51강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 이행강제금
52강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 토지거래허가구역 등 - 기타
53강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 부동산 정보 관리 - 부동산정책, 정보체계
54강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 보칙 - 포상금, 권한 등의 위임 및 위탁
55강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 벌칙 - 벌칙, 양벌규정
56강	부동산 거래신고 등에 관한 법률 - 벌칙 - 과태료
57강	중개실무 - 중개계약 실무
58강	중개실무 - 중개대상물 확인·설명 및 조사·확인 방법
59강	중개실무 - 중개대상물의 기본적인 사항에 관한 조사
60강	중개실무 - 부동산 판매활동(중개활동)
61강	중개실무 - 부동산등기특별조치법
62강	중개실무 - 분묘기지권 및 장사 등에 관한 법률
63강	중개실무 - 경매
64강	중개실무 - 경매 매수신청대리(매수신청대리 업무)
65강	중개실무 - 부동산거래 전자계약

책의 정보:

도서명:	4뿐
부제:	공인중개사법
편집자:	4뿐 출판팀
출판사:	4뿐
출판사 주소:	전라남도 목포시 해안로 215, 4층 410호 (항동, 항동아파트)
출판업:	전남목포 2022-7
편집일:	2023-05-05
판형:	국배판/A4
종류:	3판 1쇄
정식출판일:	2022-09-01
가격:	4,000원
ISBN:	979-11-979820-2-6 (15360)

안내:

- 본 책자는 4뿐®에서 공인중개사 수험생이 쉽게 이해할 수 있도록 만든 것 입니다. 본 책자는 오류가 많으며 오류 또는 이와 관련된 어떠한 손해에 대하여 4뿐®에서는 아무런 책임을 지지 않습니다.
- 2023년 10월 28일(공인중개사 제34회 시험)을 대비하여 출판하였으나 출판물의 내용에 오류가 있거나, 법령이 변경되었으나 본 책자에 적용이 안 되어 있을 수 있으니 최종적으로는 법제처에서 제공하는 법령을 기준으로 공부하시기 바랍니다.

