**공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙**

[시행 2023. 1. 1.] [대법원규칙 제3067호, 2022. 9. 29., 일부개정]

법원행정처(사법지원심의관실) 02-3480-1263

**제1장 총칙**

**제1조(목적)** 이 규칙은 「공인중개사법」(이하 “법”이라 한다)이 대법원규칙에 위임한 개업공인중개사의 매수신청대리인 등록 및 감독에 관한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2017. 5. 25.>

**제2조(매수신청대리권의 범위)** 법원에 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사가 매수신청대리의 위임을 받은 경우 다음 각 호의 행위를 할 수 있다. <개정 2017. 5. 25.>

1. 「민사집행법」 제113조의 규정에 따른 매수신청 보증의 제공

2. 입찰표의 작성 및 제출

3. 「민사집행법」 제114조의 규정에 따른 차순위매수신고

4. 「민사집행법」 제115조제3항, 제142조제6항의 규정에 따라 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청하는 행위

5. 「민사집행법」 제140조의 규정에 따른 공유자의 우선매수신고

6. 구「임대주택법」(법률 제13499호로 전면 개정되기 전의 것) 제22조의 규정에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고

7. 공유자 또는 임대주택 임차인의 우선매수신고에 따라 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우 그 차순위매수신고인의 지위를 포기하는 행위

**제3조(매수신청대리의 대상물)** 이 규칙에 의한 매수신청대리의 대상물은 다음 각 호와 같다. <개정 2017. 5. 25.>

1. 토지

2. 건물 그 밖의 토지의 정착물

3. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목

4. 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단, 광업재단

5. 삭제<2017. 5. 25.>

**제2장 매수신청대리인 등록**

**제4조(매수신청대리인 등록)** 매수신청대리인이 되고자 하는 개업공인중개사는 중개사무소(법인인 개업공인중개사의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)가 있는 곳을 관할하는 지방법원의 장(이하 “지방법원장”이라 한다)에게 매수신청대리인 등록을 하여야 한다. <개정 2017. 5. 25.>

**제5조(등록요건)** 공인중개사가 매수신청대리인으로 등록하기 위한 요건은 다음 각 호와 같다. <개정 2017. 5. 25.>

1. 개업공인중개사이거나 법인인 개업공인중개사일 것

2. 제10조의 규정에 따라 부동산경매에 관한 실무교육을 이수하였을 것

3. 제11조제2항의 규정에 따라 보증보험 또는 공제에 가입하였거나 공탁을 하였을 것

**제6조(등록의 결격사유)** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 매수신청대리인 등록을 할 수 없다. <개정 2007. 10. 29., 2017. 5. 25.>

1. 매수신청대리인 등록이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자. 단, 제21조제1항제2호에 의한 등록 취소는 제외한다.

2. 「민사집행법」 제108조제4호에 해당하는 자

3. 제22조의 규정에 의하여 매수신청대리업무정지처분을 받고 법 제21조의 규정에 의한 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간(폐업에 불구하고 진행되는 것으로 본다)이 경과되지 아니한 자

4. 제22조의 규정에 의하여 매수신청대리업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자

5. 제1호부터 제4호까지 중 어느 하나에 해당하는 자가 사원 또는 임원으로 있는 법인인 개업공인중개사

**제7조(행정정보의 제공요청)** ①법원행정처장은 국토교통부장관, 시장ㆍ군수ㆍ구청장 또는 공인중개사협회(이하 “협회”라 한다)가 보유ㆍ관리하고 있는 개업공인중개사에 관한 행정정보가 필요한 경우에는 국토교통부장관, 시장ㆍ군수ㆍ구청장 또는 협회에게 이용목적을 밝혀 당해 행정정보의 제공, 정보통신망의 연계, 행정정보의 공동이용 등의 협조를 요청할 수 있다. <개정 2017. 5. 25.>

②제1항의 규정에 따른 협조요청을 받은 국토교통부장관, 시장ㆍ군수ㆍ구청장 또는 협회는 정당한 사유가 없는 한 이에 응하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

**제8조(등록증의 교부 등)** ①지방법원장은 제4조의 규정에 따른 매수신청대리인 등록을 한 자에 대해서는 매수신청대리인 등록증(이하 “등록증”이라 한다)을 교부하여야 한다.

②제1항의 규정에 따라 등록증을 교부받은 자가 등록증을 잃어버리거나 못쓰게 된 경우와 등록증의 기재사항의 변경으로 인하여 다시 등록증을 교부받고자 하는 경우에는 재교부를 신청할 수 있다.

**제9조(등록증 등의 게시)** 개업공인중개사는 등록증ㆍ매수신청대리 등 보수표 그 밖에 예규가 정하는 사항을 당해 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 한다. <개정 2017. 5. 25.>

**제10조(실무교육)** ①매수신청대리인 등록을 하고자 하는 개업공인중개사(다만, 법인인 개업공인중개사의 경우에는 공인중개사인 대표자를 말한다)는 등록신청일 전 1년 이내에 법원행정처장이 지정하는 교육기관에서 부동산 경매에 관한 실무교육을 이수하여야 한다. 다만, 제13조의2제1항 및 제18조제4항제2호의 규정에 따른 폐업신고 후 1년 이내에 다시 등록신청을 하고자 하는 자는 그러하지 아니하다. <개정 2017. 5. 25.>

②제1항의 규정에 따른 실무교육에는 평가가 포함되어야 하며, 교육시간, 교육과목 및 교육기관 지정에 관한 사항은 예규로 정한다.

**제11조(손해배상책임의 보장)** ①매수신청대리인이 된 개업공인중개사는 매수신청대리를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 위임인에게 재산상 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. <개정 2017. 5. 25.>

②매수신청대리인이 되고자 하는 개업공인중개사는 제1항의 규정에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 협회의 공제에 가입하거나 공탁(이하 “보증”이라 한다)을 하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

③제2항의 규정에 따라 공탁한 공탁금은 매수신청대리인이 된 개업공인중개사가 폐업, 사망 또는 해산한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.<개정 2017. 5. 25.>

④매수신청의 위임을 받은 개업공인중개사는 매수신청인에게 손해배상책임의 보장에 관한 다음 각 호의 사항을 설명하고 관계증서의 사본을 교부하거나 관계증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

1. 보장금액

2. 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지

3. 보장기간

**제12조(공제사업)** ①법 제41조의 규정에 따라 설립된 협회는 제11조의 규정에 따른 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 할 수 있다. <개정 2017. 5. 25.>

②협회는 제1항의 규정에 따른 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 법원행정처장의 승인을 얻어야 한다. 공제규정을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

③제2항의 공제규정에는 예규에 정하는 바에 따라 공제사업의 범위, 공제계약의 내용, 공제금, 공제료, 회계기준 및 책임준비금의 적립비율 등 공제사업의 운용에 관하여 필요한 사항을 정하여야 한다.

④협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 하며, 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 법원행정처장의 승인을 얻어야 한다.

⑤협회는 예규에 정하는 바에 따라 매년도의 공제사업 운용실적을 일간신문 또는 협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시하여야 한다.

⑥법원행정처장은 협회가 이 규칙 및 공제규정을 준수하지 아니하여 공제사업의 건전성을 해할 우려가 있다고 인정되는 경우에는 이에 대한 시정을 명할 수 있다.

⑦「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융감독원의 원장은 법원행정처장으로부터 요청이 있는 경우에는 협회의 공제사업에 관하여 검사를 할 수 있다.<개정 2017. 5. 25.>

**제13조(보증금액)** ①개업공인중개사가 제11조제2항의 규정에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 보증을 설정하여야 하는 금액은 다음 각 호와 같다. <개정 2017. 5. 25., 2022. 9. 29.>

1. 법인인 개업공인중개사 : 4억 원 이상. 다만, 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 2억 원 이상을 추가로 설정하여야 한다.

2. 법인이 아닌 개업공인중개사 : 2억 원 이상

②보증기간의 만료로 인한 새로운 보증의 설정 및 다른 보증으로 변경하고자 하는 경우의 보증설정방법 등 보증의 변경에 관한 사항은 예규로 정한다.

③제1항의 보증금액을 지급받는 방법은 예규로 정한다.

**제13조의2(휴업 또는 폐업의 신고)** ① 매수신청대리인은 매수신청대리업을 휴업(3월을 초과하는 경우), 폐업 또는 휴업한 매수신청대리업을 재개하고자 하는 때에는 감독법원에 그 사실을 미리 신고하여야 한다. 휴업기간을 변경하고자 하는 때에도 같다.

② 제1항의 규정에 의한 휴업은 6월을 초과할 수 없다.

[본조신설 2017. 5. 25.]

**제3장 매수신청대리행위**

**제14조(대리행위의 방식)** ①개업공인중개사는 제2조 각 호에 규정된 대리행위를 하는 경우 각 대리행위마다 대리권을 증명하는 문서(본인의 인감증명서가 첨부된 위임장과 대리인등록증 사본 등)를 제출하여야 한다. 다만, 같은 날 같은 장소에서 제2조 각 호에 규정된 대리행위를 동시에 하는 경우에는 하나의 서면으로 갈음할 수 있다. <개정 2017. 5. 25.>

②법인인 개업공인중개사의 경우에는 제1항에 규정된 문서 이외에 대표자의 자격을 증명하는 문서를 제출하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

③개업공인중개사는 제2조의 규정에 따른 대리행위를 함에 있어서 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

**제15조(사건카드의 작성ㆍ보존)** ①개업공인중개사는 매수신청대리 사건카드를 비치하고, 사건을 위임받은 때에는 사건카드에 위임받은 순서에 따라 일련번호, 경매사건번호, 위임받은 연월일, 보수액과 위임인의 주소ㆍ성명 기타 필요한 사항을 기재하고, 서명날인 한 후 5년간 이를 보존하여야 한다. <개정 2017. 5. 25.>

②제1항의 서명날인에는 법 제16조의 규정에 따라 등록한 인장을 사용하여야 한다.

**제16조(매수신청대리 대상물의 확인ㆍ설명)** ①개업공인중개사가 매수신청대리를 위임받은 경우 매수신청대리 대상물의 권리관계, 경제적 가치, 매수인이 부담하여야 할 사항 등에 대하여 위임인에게 성실ㆍ정확하게 설명하고 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. <개정 2017. 5. 25.>

②개업공인중개사는 위임계약을 체결한 경우 제1항의 확인ㆍ설명 사항을 서면으로 작성하여 서명날인한 후 위임인에게 교부하고, 그 사본을 사건카드에 철하여 5년간 보존하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

③제2항의 서명날인에는 제15조제2항의 규정을 준용한다.

**제17조(보수, 영수증)** ①개업공인중개사는 매수신청대리에 관하여 위임인으로부터 예규에서 정한 보수표의 범위 안에서 소정의 보수를 받는다. 이때 보수 이외의 명목으로 돈 또는 물건을 받거나 예규에서 정한 보수 이상을 받아서는 아니된다. <개정 2017. 5. 25.>

②개업공인중개사는 제1항의 보수표와 보수에 대하여 이를 위임인에게 위임계약 전에 설명하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

③개업공인중개사는 제1항의 규정에 따라 보수를 받은 경우 예규에서 정한 양식에 의한 영수증을 작성하여 서명날인한 후 위임인에게 교부하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

④제3항의 서명날인에는 제15조제2항의 규정을 준용한다.

⑤ 보수의 지급시기는 매수신청인과 매수신청대리인의 약정에 따르며, 약정이 없을 때에는 매각대금의 지급기한일로 한다.<신설 2017. 5. 25.>

[제목개정 2017. 5. 25.]

**제18조(의무, 금지행위)** ①개업공인중개사는 신의와 성실로써 공정하게 매수신청대리업무를 수행하여야 한다. <개정 2017. 5. 25.>

②개업공인중개사는 다른 법률에서 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다. 개업공인중개사가 그 업무를 떠난 경우에도 같다.<개정 2017. 5. 25.>

③개업공인중개사는 매각절차의 적정과 매각장소의 질서유지를 위하여 「민사집행법」의 규정 및 집행관의 조치에 따라야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

④개업공인중개사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사유가 발생한 날로부터 10일 이내에 지방법원장에게 그 사실을 신고하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

1. 중개사무소를 이전한 경우

2. 중개업을 휴업 또는 폐업한 경우

3. 법 제35조의 규정에 따라 공인중개사 자격이 취소된 경우

4. 법 제36조의 규정에 따라 공인중개사 자격이 정지된 경우

5. 법 제38조의 규정에 따라 중개사무소 개설등록이 취소된 경우

6. 법 제39조의 규정에 따라 중개업무가 정지된 경우

7. 법 제13조의 규정에 따라 분사무소를 설치한 경우

⑤개업공인중개사는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다.<개정 2017. 5. 25.>

1. 이중으로 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 경매ㆍ입찰방해죄에 해당하는 행위

7. 사건카드 또는 확인ㆍ설명서에 허위기재하거나 필수적 기재사항을 누락하는 행위

8. 그 밖에 다른 법령에 따라 금지되는 행위

**제4장 지도 및 감독**

**제19조(협회ㆍ개업공인중개사 등의 감독)** ①법원행정처장은 매수신청대리업무에 관하여 협회를 감독한다.

②지방법원장은 매수신청대리업무에 관하여 관할 안에 있는 협회의 시ㆍ도지부와 매수신청대리인 등록을 한 개업공인중개사를 감독한다.<개정 2017. 5. 25.>

③지방법원장은 매수신청대리업무에 대한 감독의 사무를 지원장과 협회의 시ㆍ도지부에 위탁할 수 있고, 이를 위탁받은 지원장과 협회의 시ㆍ도지부는 그 실시 결과를 지체 없이 지방법원장에게 보고하여야 한다.

④지방법원장은 법규를 위반하였다고 인정되는 개업공인중개사에 대하여 해당법규에 따른 상당한 처분을 하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

⑤협회는 등록관청으로부터 중개사무소의 개설등록, 휴업ㆍ폐업의 신고, 자격의 취소, 자격의 정지, 등록의 취소, 업무의 정지 등에 관한 사항을 통보받은 후 10일 이내에 법원행정처장에게 통지하여야 한다.

[제목개정 2017. 5. 25.]

**제20조(감독상의 명령)** ①지방법원장 또는 제19조제3항의 규정에 따라 감독의 사무를 행하는 지원장은 매수신청대리인 등록을 한 개업공인중개사에게 매수신청대리업무에 관한 사항에 대하여 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있고, 소속공무원으로 하여금 중개사무소에 출입하여 장부ㆍ서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. <개정 2017. 5. 25.>

②제19조제3항의 규정에 따라 감독의 사무를 행하는 협회의 시ㆍ도지부는 제1항의 규정에 따른 중개사무소 출입ㆍ조사 또는 검사를 할 수 있다.

**제21조(등록취소 사유 등)** ①지방법원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매수신청대리인 등록을 취소하여야 한다. <개정 2017. 5. 25.>

1. 법 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

2. 법 제21조 또는 이 규칙 제13조의2제1항의 규정에 따라 폐업신고를 한 경우

3. 법 제35조의 규정에 따라 공인중개사 자격이 취소된 경우

4. 법 제38조의 규정에 따라 중개사무소 개설등록이 취소된 경우

5. 등록당시 제5조에 규정된 등록요건을 갖추지 않았던 경우

6. 등록당시 제6조에 규정된 결격사유가 있었던 경우

②지방법원장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 매수신청대리인 등록을 취소할 수 있다.<개정 2017. 5. 25.>

1. 등록 후 제5조에 규정된 등록요건을 갖추지 못하게 된 경우

2. 등록 후 제6조에 규정된 결격사유가 있게 된 경우

3. 제15조제1항의 규정을 위반하여 사건카드를 작성하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우

4. 제16조제2항의 규정을 위반하여 확인ㆍ설명서를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우

5. 제17조제1항ㆍ제3항의 규정을 위반하여 보수 이외의 명목으로 돈 또는 물건을 받은 경우, 예규에서 정한 보수를 초과하여 받은 경우, 보수의 영수증을 교부하지 아니한 경우

6. 제18조제2항ㆍ제3항ㆍ제5항의 규정을 위반한 경우

7. 제20조제1항의 규정에 따른 감독상의 명령이나 중개사무소의 출입, 조사 또는 검사에 대하여 기피, 거부 또는 방해하거나 거짓으로 보고 또는 제출한 경우

8. 최근 1년 이내에 이 규칙에 따라 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

③매수신청대리인 등록이 취소된 자는 등록증을 관할 지방법원장에게 반납하여야 한다.

**제22조(업무정지 사유 등)** ①지방법원장은 개업공인중개사(이 경우 분사무소를 포함한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기간을 정하여 매수신청대리업무를 정지하는 처분을 하여야 한다. <개정 2007. 10. 29., 2017. 5. 25.>

1. 법 제21조 또는 이 규칙 제13조의2제1항의 규정에 따라 휴업하였을 경우

2. 법 제36조의 규정에 위반하여 공인중개사 자격을 정지당한 경우

3. 법 제39조의 규정에 위반하여 업무의 정지를 당한 경우

4. 제21조제2항제1호 내지 제6호 또는 제8호 중 어느 하나에 해당하는 경우

②지방법원장은 매수신청대리인 등록을 한 개업공인중개사(이 경우 분사무소를 포함한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 기간을 정하여 매수신청대리업무의 정지를 명할 수 있다.<개정 2017. 5. 25.>

1. 「민사집행법」 제108조제1호 내지 제3호 중 어느 하나에 해당하는 경우

2. 제9조의 규정을 위반하여 등록증 등을 게시하지 아니한 경우

3. 제15조제2항, 제16조제3항 또는 제17조제4항의 규정을 위반한 경우

4. 제18조제4항의 규정을 위반하여 사무소 이전 등의 신고를 하지 아니한 경우

5. 제21조제2항제7호의 규정에 해당하는 경우

6. 제23조제1항의 규정을 위반하여 “법원”의 명칭이나 휘장 등을 표시하였을 경우

7. 그 밖에 이 규칙에 따른 명령이나 처분에 위반한 경우

③제1항 또는 제2항의 업무정지기간은 1월 이상 2년 이하로 한다.

**제23조(명칭의 표시 등)** ①매수신청대리인 등록을 한 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭이나 간판에 고유한 지명 등 법원행정처장이 인정하는 특별한 경우를 제외하고는 “법원”의 명칭이나 휘장 등을 표시하여서는 아니된다. <개정 2017. 5. 25.>

②개업공인중개사는 매수신청대리인 등록이 취소된 때에는 사무실 내ㆍ외부에 매수신청대리업무에 관한 표시 등을 제거하여야 하며, 업무정지처분을 받은 때에는 업무정지사실을 당해 중개사사무소의 출입문에 표시하여야 한다.<개정 2017. 5. 25.>

**제24조(민감정보 등의 처리)** 지방법원장 및 제19조제3항에 의하여 감독업무를 위탁받은 지원장과 협회(중앙회 및 시ㆍ도지부)는 매수신청대리인 등록 및 감독업무 수행을 위하여 「개인정보보호법」제23조의 민감정보, 제24조의 고유식별정보, 제24조의2의 주민등록번호 및 그 밖의 개인정보를 처리할 수 있다.

[본조신설 2017. 5. 25.]

**부칙** <제3067호,2022. 9. 29.>

**제1조**(시행일) 이 규칙은 2023년 1월 1일부터 시행한다.

**제2조**(보증보험 등의 보장금액 변경에 따른 경과조치) 이 규칙 시행 전에 종전의 규정에 따라 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁한 개업공인중개사는 이 규칙 시행일 전까지 제13조제1항의 개정규정에 적합하도록 보증보험 또는 공제 계약을 변경하거나 추가로 공탁하는 등의 조치를 해야 한다.