


| | |
|--|--|
| 공인중개사법령 · 실무 암기사항 2021. 3. 15. 까지 개정사항 반영 |  공인중개사법 한병용강사 |
|--|--|

1. 등록 등의 결격사유자 ⇒ 등록신청 x, 소공 x, 중개보조원등 x

| 결격기간 | 결격사유 및 결격사유해소시기 |
|-----------|--|
| 능력이 될때 까지 | ① 미성년자 ⇨ 성년 ② 피성년후견인·피한정후견인 ⇨ 후견의 종료심판 ※ 피특정후견인은 결격사유 적용x ③ 파산선고를 받은 자 ⇨ 복권 |
| 3년 | ④ 금고 이상형의 실형을 선고 받은 자 ⇨ 집행종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우 포함) · 집행면제를 받은 후 ⇨ 3년 경과 ⑤ 공인중개사법 위반으로 300만원 이상의 벌금형을 선고받은 자 ⇨ 3년 경과 ※다른법 위반으로 인한 벌금은 결격사유 적용x ⑥ 자격취소처분 받은 자 ⇨ 3년 경과 ⑦ 등록취소처분 받은 자 ⇨ 3년 경과 ※사(해)/기/결/재 : 이유는 등록취소 후 3년의 결격기간 적용x |
| 주어진 기간 | ⑧ 금고 이상형의 집행유예를 받고 그 유예기간중에 있는 자 ⇨ 유예기간 경과 ※ 선고유예기간중에 있는 자는 결격사유 적용x ⑨ 자격정지처분 받은 자 ⇨ 자격정지기간 경과 ⑩ 업무정지처분을 받고 폐업신고한 자 ⇨ 업무정지기간 경과 ⑪ 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지사유가 발생한 당시의 사원·임원이었던 자 ⇨ 그 법인의 업무정지기간 경과 |
| 기타 | ⑫ 결격사유자가 사원·임원으로 있는 법인은 ⇒ 등록신청 할 수 없다. |

2. 법인인 개업공인중개사의 업무범위

| | |
|----|--|
| 본업 | 중개업 |
| 겸업 | ① 상가 및 주택의 임대관리등 부동산의 관리대행(임대업x) ② 부동산의 이용·개발 및 거래관련 상담 ③ 개공을 대상으로 중개업의 경영기법 및 경영정보 제공 (등록을 신청하는 공인중개사 대상x) ④ 상가 및 주택의 분양대행 (토지 · 주택용지의 분양대행x) ⑤ 이사업체·도배업체 소개등 용역의 알선 (이사업체 운영 등 용역의 제공x) ⑥ 경매·공매대상 부동산의 권리분석, 취득알선, 매수신청, 입찰신청의 대리 |

3. 금지행위

(1) 개업공인중개사 등의 금지행위

| 행정 처분 | 행정형벌 | 금지행위의 내용 | 기타 |
|---------|--------|--|----------------------|
| 등록 취소 △ | 1년/1천만 | ① 중개대상물(토, 건, 입, 공, 광)의 매매업 (※임대업x) | |
| | | ② 무등록중개업 을 하는 자인 사실을 알면서 그로부터 중개를 의뢰받거나 그에게 자기명의를 이용하게 하는 행위 | |
| | | ③ 법정중개보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위 (※분양대행등 보수는 초과받아도 금지행위x) | |
| | | ④ 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 거짓된연행 | |
| | 3년/3천만 | ⑤ 양도·알선등이 금지된 증서 를 중개하거나 매매업 | 부동산 거래질서교란 행위 |
| | | ⑥ 중개의뢰인과 직접거래 (※다른 개공의 중개로 거래하는 것은 금지행위x) | |
| | | ⑦ 거래당사자 쌍방 을 대리하는 행위 (※일방대리는 허용) | |
| | | ⑧ 미등기전매를 중개하는등 탈세 · 투기조장 행위 | |
| | | ⑨ 부당한 이익을 얻을 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는등 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위 | |
| | | ⑩ 단체 를 구성하여 특정중개대상물에 대한 중개를 제한하거나 단체구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위 | |

(2) 누구든지 적용되는 금지행위(시세에 부당한 영향을 줄 수 있는 행위)

| 행정 처분 | 행정형벌 | 금지행위의 내용 | 기타 |
|-------|--------|--|----------------------|
| 적용 x | 3년/3천만 | ① 특정 개공등에 대한 중개의뢰를 제한 하거나 제한을 유도 | 부동산 거래질서교란 행위 |
| | | ② 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 또는 중개하는 특정개공등에만 중개의뢰를 하도록 유도 | |
| | | ③ 특정가격 이하로 중개의뢰하지 아니도록 유도 | |
| | | ④ 개공등의 정당한 표시·광고를 방해 | |
| | | ⑤ 개공등에게 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 하도록 강요 하거나 대가를 약속하고 세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도 | |

4. 전속개공의 공개할 정보와 모든 개공의 확인·설명사항 비교

| 공개할 정보/설명할 사항의 내용 | 공개 | 설명 | 비고 |
|------------------------------|----|----|-----------------------|
| 물건의 기본적사항 (소재지, 면적 등) | ○ | ○ | |
| 상태 (벽면·도배, 내·외부시설물상태) | ○ | ○ | |
| 조건 (입지조건 및 환경조건) | ○ | ○ | |
| 권리관계 (소유권·유치권 등) | ○ | ○ | ※ 인적사항은 공개금지 |
| 공법상 이용제한 및 거래규제 | ○ | ○ | ※ 토지이용계획도 설명 |
| 거래예정금액 | ○ | ○ | |
| 공시지가 | ○ | × | ※ 임대차는 공개×수 있다 |
| 중개보수 및 실비금액 및 산출내역 | × | ○ | |
| 취득시 부담할 조세 의 종류 및 세율 | × | ○ | |

5. 거래계약서의 필수 기재사항

| | |
|----------------------------------|-----------|
| ① 당사자의 인적사항 | ② 물건의 표시 |
| ③ 물건의 인도일시 | ④ 권리이전 내용 |
| ⑤ 거래금액, 계약금액 및 그 지급일자등 지급에 관한 사항 | |
| ⑥ 그밖의 약정내용 | |
| ⑦ 중개대상물 확인·설명서 교부일자 | |
| ⑧ 조건·기한 (있을 경우에 한하여) | ⑨ 계약일 |

6. 개업공인중개사에 대한 등록취소사유

| 절대적 등록취소(하여야 한다) | 상대적 등록취소(할 수 있다) |
|--|--|
| ① 사망·해산 | ① 6월 초과 휴업 |
| ② 거짓·부정한 방법으로 등록 | ② 전속중개계약체결 후 정보공개×, 비공개요청을 무시하고 정보공개 |
| ③ 결격사유 에 해당【자료 1 참조】 | ③ 등록기준 미달 |
| ㉠ 피성년·피한정후견심판을 받은 경우 | ④ 금지행위를 한 경우【자료 3의(1)】 |
| ㉡ 파산선고를 받은 경우 | ⑤ 손해배상책임을 보장하는 조치× (보증설정×) ⇒ 업무를 개시 |
| ㉢ 금고이상형의 실형을 받은 경우 | ⑥ 거래계약서 내용을 거짓으로 기재, 서로 다른 2이상의 거래계약서 작성 |
| ㉣ 금고이상형의집행유예를 받은 경우 | ⑦ 사무소를 2이상 설치하거나 임시중개시설물 설치 |
| ㉤ 공개공이 자격취소를 받은 경우 | ⑧ 1년 이내에 3회 이상 업무정지 또는 |
| ㉥ 법개공이 결격사유에 해당하는 자를 사원·임원으로 두고도 2개월 이내에 그 결격사유를 해소× | |
| ④ 이중등록 | |

| | |
|---|---|
| ⑤ 등록증(성명·상호 포함)양도·대여 | 과태료처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료에 해당하는 행위 |
| ⑥ 이중소속 | (절대적등록취소사유 중 ⑦은 제외) |
| ⑦ 1년 이내에 2회 이상 업무정지처분 받고 다시 업무정지에 해당하는 행위 | ⑨ 법개공이 겸업범위를 위반 |
| ⑧ 업무정지기간중에 업무를 한 경우 | ⑩ 독점규제법 위반으로 2년 이내에 2회 이상 시정조치 또는 과징금부과 처분을 받은 경우 |
| ⑨ 자격정지중인 소공에게 중개업무를 수행하게 한 경우 | |

7. 개업공인중개사에 대한 업무정지처분 사유(할 “수” 있다)

※원칙적으로 절대적 등록취소사유 및 과태료사유를 제외한 위반행위는 전부 업무정지를 명할 수 있다.

(1) 서면 및 인장관련 위반행위 - 업무정지기준 3개월

- ① 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
- ② 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 전속중개 계약서를 3년간 보존하지 아니한 경우
- ③ 중개가 완성된 때에 중개대상물확인·설명서 및 거래계약서를 작성, 서명 및 날인, 교부, 보존하지 아니한 경우

(2) 기타 위반행위

- ① 결격사유에 해당하는 자를 소공 또는 중개보조원으로 두고도 2개월 이내에 그 결격사유를 해소하지 아니한 경우
- ② 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우
- ③ 최근 1년 이내에 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우
- ④ 등록을 취소할 수 있는 위반행위를 1년에 1회 한 경우
- ①②③④ : 업무정지기준 6개월
- ⑤ 거래정보사업자에게 공개의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 경우 그 사실을 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우 : 업무정지기준 3개월
- ⑥ 독점규제법을 위반하여 시정조치 또는 과징금부과처분을 받은 경우 : 업무정지기준 1개월~6개월
- ⑦ 감독상명령 위반(업무보고, 자료제출명령등 불이행)한 경우 : 업무정지기준 3개월
- ⑧ 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우 : 업무정지기준 1개월

8. 공인중개사에 대한 행정처분 사유

| 자격취소 : 하여야 한다 | 자격정지 : 할 "수" 있다 |
|--|--|
| ① 부 정한 방법으로 자격취득 ② 자격증(성명포함) 양 도·대여 ③ 자격정지기간중에 중개업무를 하거나 다른 개공에 소속한 경우 ④ 공인중개사법 위반으로 징역형(실형, 집행유예)을 받은 경우 | ① 이중소속 - 6개월 ② 인 장등록×, 등록×인장사용 - 3개월 ③ 성실·정확하게 확 인설명×, 설명시 근거자료제시× - 3개월 ④ 거래계약서에 거래내용을 거 짓 기재, 서로 다른 2이상 계약서 작성 - 6개월 ⑤ 중개행위를 하였음에도 확인설명서 및 거래계약서에 서명 날인 × - 3개월 ⑥ 금 지행위 위반【자료 3의(1)】 - 6개월 |

9. 거래정보사업에 대한 행정처분 사유 : 지정취소 할 "수" 있다

| |
|---|
| ① 거짓· 부 정한 방법으로 지정을 받은 경우 ② 운 영 규정 위반(3월이내 운영규정을 제정·승인×, 운영규정의 변경승인 받지× 운영규정을 변경, 운영규정 위반하여 정보망을 운영) ③ 정 보공개 위반(개공으로부터 의뢰받지×정보를 공개, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개, 개공에 따라 차별적으로 정보공개) ④ 사 망 또는 해산 ⑤ 지정받은 날부터 1 년 이내에 거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우 |
|---|

10. 공인중개사법상 행정형벌(징역 또는 벌금)

| 3년/3천만 | 1년/1천만 |
|--|--|
| ① 무 등록 중개업을 한 자 ② 거짓· 부 정한 방법으로 등록한 자 ③ 개공등이 금 지행위를 한 경우 【자료3 금지행위중 (1)①~④를 제외】 ㉠ 양도금지 증 서의 중개 또는 매매업 ㉡ 중개의뢰인과 직 접거래 ㉢ 거래당사자 쌍 방대리 ㉣ 미등기전매 중개등 탈 세·투기조장 ㉤ 거래가 완료된 것처럼 꾸 미는 등 시세를 조작하는 행위 | ① 이 중등록한 자 ② 등록증(성명, 상호 포함), 자격증(성명 포함)을 양 도·대여한 자 및 양수대여 받은 자 ③ 이중소속을 한 개공등 ④ 사 무소를 2 이상 설치 또는 임시중개시설물을 설치한 개공 ⑤ 정 보공개 위반한 거래정보사업자 (개공으로부터 공개의뢰받지×정보공개, 다르게 공개, 차별공개) ⑥ 비 밀을 누설한 자(반의사불벌) ⑦ 사 칭한 자 |

| | |
|--|---|
| ㉠ 단 체를 구성하여 특정물에 대한 중개를 제한하거나, 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 경우 ④ 누구든지 적용되는 금 지행위를 한 자 【자료 3의(2)】 ㉡ 특정개공등에게 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도 ㉢ 특정개공등에만 중개를 의뢰하도록 유도 ㉣ 특정가격 이하로 중개의뢰× 유도 ㉤ 개공등의 정당한 표시·광고를 방해 ㉥ 개공등에게 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요, 유도 | ㉦ 공인중개사가가 아닌 자가 공인중개사·유사 명칭 사용 ㉧ 개공이 아닌 자가 사무소명칭·유사 명칭 사용 ㉨ 개공이 아닌 자가 중개대상물 표시·광고를 한 경우 ⑧ 개공등이 4 가지 금 지행위를 한 경우【자료 3의(1) 중 ①~④】 ㉦ 중개대상물의 매 매업 ㉧ 무 등록중개업자인 사실을 알면서 그로부터 중개의뢰를 받거나 자기의 명의를 이용케한 경우 ㉨ 법정중개보수 및 실비 초과수수 ㉩ 거 짓된 언행 |
|--|---|

11. 공인중개사법상 행정질서벌(과태료)

| 500만원 이하 | 100만원이하 |
|--|--|
| ① 개공 : 부 당광고 ㉠ 없는물건 광고, ㉡ 거짓·과장광고, ㉢ 거래질서를 해치거나 의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 광고(중개대상×물건 광고, 중개의사× 물건 광고, 하자등을 은폐·축소광고) ② 개공 : <u>확인·설명등 의무 위반</u> (성실정확하게설명×, 설명의 근거제시×) ③ 개공, 소공 : <u>연수교육 이수×</u> ④ 거래정보사업자 : 운 영규정 위반 ⑤ 거래정보사업자 : 감 독상명령 위반 ⑥ 협회 : 감 독상명령 위반 ⑦ 협회 : 시 정명령·개선명령·징계명령 위반 ⑧ 협회 : 운 용실적 공시× ⑨ 정보통신서비스제공자 : 장관의 자 료제출 요구, 법 위반의 확인·추가정보의 게재 조치등 요구에 불응 | ① 개공 : 사무소 이 전신고× ② 개공 : 중개완성시 손해배상 책임을 보장하는 보 증설정 내용설명×, 관계증서본교부× ③ 개공 : 사무소에 서류 게 시× ④ 개공 : 옥외광고물에 성 명 표기×, 성명을 거짓표기 ⑤ 개공 : 표시·광고시 명 시할 사항을 명시×, 중개보조원에 관한 사항을 명시 ⑥ 개공 : 사무소명칭에 법정 문 자사용×, 부개공이 "공인 중개사사무소" 문자 사용 ⑦ 개공 : 폐 업신고·휴업신고·재개신고·휴업기간변경신고× ⑧ 등록취소후 등록증 반 납× ⑨ 자격취소후 자격증 반 납×, 분실시 사유서 제출× |

12. 부동산거래신고사항

- (1) 공통신고사항(개인간, 개인과 법인간, 법인간등 모든 거래에 적용)
- ① 거래당사자의 인적사항
 - ② 목적부동산(거래대상 부동산등의 소재지·지번·지목 및 면적, 종류)
 - ③ 계약 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일
 - ④ 거래대금(실제 거래가격)
 - ⑤ 개공의 인적사항, 사무소의 상호·전화번호,소재지(개공이 거래계약을 작성·교부한 경우)
 - ⑥ 조건 또는 기한 (계약의 조건이나 기한이 있는 경우)
- (2) 법인이 주택의 거래계약을 체결하는 경우 : (1)의 ①~⑥
- ⑦ 법인의 현황(법인의 등기 현황 및 법인과 거래상대방 간의 관계)
 - ⑧ 목적,계획 : 법인이 주택의 매수자인 경우에는 주택 취득 목적 및 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식
- (3) 법인 외의 자가 실제 거래가격이 6억원 이상인 주택을 매수하거나 투기과열지구 또는 조정대상지역에 소재하는 주택을 매수하는 경우 : (1)의 ①~⑥
- ⑦ 계획 : 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식, 거래대상 주택의 이용계획
- 참고 : 부동산거래신고시 제출 서류
- (1) 필수제출(공통) : 부동산거래계약 신고서
- (2) 추가제출
- ① 법인이 주택거래계약을 체결한 경우 : 법인 주택거래계약 신고서
 - ② 자금조달계획을 신고해야 하는 경우 : 주택취득자금조달 및 입주계획서
 - ③ 위 ②중 투기과열지구내 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우 : 자금조달계획을 증명하는 서류도 제출

13. 부동산거래신고등에 관한 법상 정정신청 및 변경신고 사유

| 정정신청(신고내용이 잘못 기재) | 변경신고(신고내용이 변경) |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> ① 거래당사자의 주소, 전화번호/휴대전화번호(개공의 주소×) ② 거래지분, 거래지분비율 ③ 사무소의 소재지, 상호, 전화번호 ④ 건축물의 종류(토지의 종류×) ⑤ 부동산등의 지목, 대지권비율 ⑥ 부동산등의 면적 | <ol style="list-style-type: none"> ① 거래지분, 거래지분비율 ② 부동산등의 면적 ③ 계약의 조건 또는 기한 ④ 거래가격, 중도금·잔금 및 지급일 ⑤ 공동매수의 경우 일부매수인 변경 ⑥ 다수 부동산인 경우 일부부동산 변경 |

14. 부동산거래신고등에 관한 법상 행정형벌

| 2년 / 2천만원 | 2년 / 30%벌금 |
|--|--|
| 외국인등이 토지취득허가× 계약체결 또는 부정한 방법으로 토지취득허가를 받은 경우 | 누구든지 토지거래허가×계약체결 또는 부정한 방법으로 토지거래허가를 받은 경우 |

15. 부동산거래신고등에 관한 법상 행정질서벌(과태료)

| 과태료 | 사유 | 자진신고시 |
|---------------|---|---------|
| 취득가액의 5/100이하 | 실제거래가격을 거짓으로 부동산거래신고한 자 | 과태료 감면○ |
| 500만원 이하 | ① 신고기한 내에 부동산거래신고를 ×한 자 (공동신고를 거부한 자 포함) ② 신고기한 내에 해제신고를 × 거래당사자 ③ 개공에게 거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구한 자 ④ 거짓으로 부동산거래신고를 하는 행위를 조장·방조한 자 | 과태료 감면○ |
| | ⑤ 거래대금지급증명자료 외의 자료제출명령을 받고도 제출× | 과태료 감면× |
| 3천만원 이하 | ① 거래계약체결× 불구하고 거짓으로 부동산거래신고를 한 자 ② 거래계약해제× 불구하고 거짓으로 해제등신고를 한 자 ③ 거래대금지급을 증명하는 자료의 제출명령을 받고도 제출× 자 | 과태료 감면× |
| 300만원이하 | 외국인이 계약(부동산거래신고대상인 계약을 제외)에 따른 취득신고 위반(60일 이내 신고×) | 과태료 감면○ |
| 100만원이하 | ① 주택임대차계약의 신고의무를 위반한 거래당사자 ② 외국인이 계약 외에 따른 취득신고 위반 (6개월 이내 신고×) ③ 외국인이 국적변경에 따른 계속보유신고 위반 (6개월 이내 신고×) | 과태료 감면○ |

| | |
|-----------------------|---|
| 공인중개사법령등 처리기간등 |  |
| | 공인중개사법 한병용강사 |

| 구 분 | 내 용 |
|-------------|---|
| 업무를 개시하기 전에 | ① 업무보증설정신고 |
| | ② 인장등록 |
| | ③ 고용신고 |
| 중개가 완성되기 전에 | 중개대상물확인·설명 |
| 중개가 완성된 때 | ① 중개대상물확인·설명서를 작성, 서명 및 날인, 교부 |
| | ② 거래계약서를 작성, 서명 및 날인, 교부 |
| | ③ 업무보증설정된 내용을 설명하고 보증관계증서 사본등 교부 |
| 즉시 | 휴업한 중개업의 재개신고를 받은 등록관청의 등록증 반환 |
| 지체없이 | ① 업무보증설정 사실을 신고받은 등록관청의 중개사무소등록증 교부 |
| | ② 서류송부 요청을 받은 이전 전의 등록관청이 사무소 이전신고를 받은 이전 후 등록관청에 서류 송부 |
| | ③ 개공의 간판철거 기한(이전신고를 한 경우, 폐업신고를 한 경우, 등록취소처분을 받은 경우) |
| | ④ 정보를 공개한 전속 개공이 공개한 내용을 의뢰인에게 문서로 통지 |
| | ⑤ 협회가 총회 의결사항을 국토교통부장관에게 보고 |
| | ⑥ 소속공인중개사가 자격정지에 해당하는 위반행위를 한 사실을 등록관청이 알게 된 경우 그 사실을 시·도지사에게 통보 |
| | ⑦ 신고를 받은 신고관청이 신고필증 발급·재발급, 해제등확인서 발급 |
| 4일 이내 | 농지취득자격증명발급 신청을 받은 시장등이 농지취득자격증명 발급 |
| 5일 이내 | 시·도지사는 자격취소처분한 사실을 5일 이내에 국토교통부장관에 보고하고 다른 시·도지사에게 통지(자격정지처분한 사실은 보고x, 통지x) |
| 5일 후 | 토지거래허가구역의 지정의 효력발생 : 지정·공고한 날부터 5일 후 |
| 7일전까지 | 공인중개사 정책심의위원회의 소집통보 : 회의 개최 7일 전까지 |
| 7일 이내 | ① 등록신청을 받은 등록관청의 등록사실의 서면통지 기한 |
| | ② 인장의 변경등록 기한 |
| | ③ 전속중개계약시 정보공개 기한 |
| | ④ 등록취소처분을 받은 자의 등록증반납 기한 |
| | ⑤ 자격취소처분을 받은 자의 자격증반납 기한 |
| 7일 이상 | 토지거래허가구역으로 지정통지를 받은 시·군·구청장은 지정사실을 7일 이상 공고하고 15일간 일반이 열람할 수 있도록 해야 한다. |
| 10일 전까지 | 부동산거래사고 예방을 위한 교육의 통지 기한 : 교육일 10일 전까지 |

| | |
|-----------|---|
| 10일 이내 | ① 고용관계종료신고기한 : 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내 |
| | ② 중개사무소 이전신고 기한 : 이전한 날부터 10일 이내 - 모니터링기관은 개공의 인터넷광고에 대한 모니터링 결과보고서를 작성하여 장관에게 제출해야 한다. - 장관은 제출받은 결과보고서를 시·도지사 및 등록관청에게 통보하고 필요한 조사 및 조치를 요구해야 한다. |
| 10일 이내 | ③ 조사 및 조치를 요구받은 시·도지사 및 등록관청은 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날부터 10일 이내에 장관에게 통보해야 한다. |
| | - 부동산거래질서교란행위를 신고받은 신고센터는 신고받은 사항에 대하여 시·도지사 및 등록관청에게 조사 및 조치를 요구해야 한다. |
| 10일 이내 | ④ 조사 및 조치를 요구받은 시·도지사 및 등록관청은 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날부터 10일 이내에 그 결과를 신고센터에 통보해야 한다. |
| | ⑤ 위④에 따라 시·도지사 및 등록관청으로부터 조사 및 조치를 통보받은 신고센터는 처리결과를 신고인에게 통보하고, 매월 10일까지 직전 달의 신고사항의 접수 및 처리결과를 장관에게 제출해야 한다. |
| 10일 이내 | ⑥ 개공에게 과태료를 부과한 신고관청은 부과일부터 10일 이내에 해당 개공의 등록관청에 과태료 부과사실을 통보해야 한다. |
| 다음달 10일까지 | 등록관청이 협회에 통보하는 기한 ① 중개사무소등록증 교부사항(등록증 재교부 사항은 통보x) ② 행정처분(등록취소처분·업무정지처분)한 사항 ③ 신고받은 사항 ㉠ 분사무소설치신고받은 사항 ㉡ 고용신고 및 고용관계종료신고받은 사항 ㉢ 사무소이전신고받은 사항 ㉣ 휴업·폐업·재개·휴업기간변경 신고받은 사항 |
| | ① 모니터링기관이 수시모니터링 업무를 완료한 경우 장관에게 결과보고서를 제출하는 기한 : 해당 모니터링 업무를 완료한 날부터 15일 이내 ※모니터링기관이 기본모니터링 업무를 완료한 경우 장관에게 결과보고서를 제출하는 기한 : 매분기 마지막날부터 30일 이내 |
| 15일 이내 | ② 업무보증금으로 배상 후 재설정 또는 공탁금중 부족하게 된 금액의 보전기한 : 배상 후 15일 이내 |
| | ③ 외국인의 토지취득 허가신청시 신고관청의 처분기한 : 15일 이내 |
| 15일 이내 | ④ 토지거래허가신청을 받은 허가관청장의 처분통지 기한 : 민원처리에 관한 법에서 정한 기한 이내(15일 이내) |
| | ⑤ 선매자로 지정된 자가 선매조건등을 기재한 서면을 토지소유자에게 통지해야 하는 기한 : 선매자로 지정통지를 받은날부터 15일 이내 |
| 25일 이내 | 법인 또는 매수인 외의 자가 법인신고서 또는 자금조달·입주계획서를 제출하는 경우 법인 또는 매수인이 부동산거래계약을 신고하려는 자에게 법인 신고서 또는 자금조달·입주계획서를 제공해야 하는 기한 : 거래계약의 체결일부터 25일 이내 |

| | |
|--------|--|
| 30일 이내 | ① 모니터링기관이 기본모니터링 업무를 완료한 경우 장관에게 결과보고서를 제출하는 기한 : 매분기 마지막날부터 30일 이내 |
| | ② 거래정보사업자 지정신청을 받은 장관의 지정처분 기한 : 지정신청을 받은후 30일 이내 |
| | ③ 부동산거래계약의 신고기한 : 계약체결일부터 30일 이내 |
| | ④ 주택임대차계약의 신고 기한 : 계약체결일부터 30일 이내 |
| | ⑤ 부동산거래의 해제등 신고기한 : 해제등이 확정된 날부터 30일 이내 |
| | ⑥ 법인이 법인신고서, 매수인이 자금조달·입주계획서를 부동산거래계약 신고서와 분리하여 제출하기를 희망하는 경우 법인신고서, 자금조달·입주계획서를 부동산거래계약신고서와 별도로 신고관청에 제출해야 하는 기한 : 계약체결일부터 30일 이내 |
| | ⑦ 토지거래허가를 받아 토지를 취득한 자가 허가받은 목적대로 이용·경우 시군구청장으로부터 이행강제금 부과를 받은 것에 대한 이의제기 기한 : 부과처분 고지를 받은날부터 30일 이내 |
| 60일 이내 | ⑧ 장사등에 관한 법률상 ㉠ 개인묘지의 설치한 사실의 신고기한 : 설치한 날부터 30일 이내 ㉡ 매장(합장포함)한 사실의 신고 기한 : 매장(합장)일부터 30일 이내 |
| | 외국인등이 계약 (부동산거래신고대상인 계약은 제외)을 원인으로 부동산등 취득시 신고기한 : 계약체결일부터 60일 이내 ※ 외국인등이 계약 외 의 원인으로 부동산등 취득시 취득신고기한 : 취득일부터 6개월 이내 ※ 내국인이 외국인등으로 국적을 변경 하여 부동산등을 계속보유시 계속보유신고기한 : 외국인등으로 국적이 변경된 날부터 6개월 이내 |
| 90일 전에 | 개략적인 예정공고(매년 2월 말일까지) 후 공인중개사시험의 공고해야 하는 기한 : 시험시행일 90일 전까지 일간신문, 관보, 방송 중 1 이상에 공고하고 인터넷홈페이지 등에도 공고해야 한다. |
| 매월 1회 | 시·도지사는 신고관청이 부동산거래신고사항을 조사하여 보고한 내용을 취합하여 매월 1회 국토교통부장관에게 보고하여야 한다. |
| 1회 | ① 주임법상 주택 임차인의 계약갱신요구는 1회에 한한다. ② 협회 공제사업운영위원회의 임기는 2년이다. 다만 1회에 한하여 연임할 수 있다. |
| 1개월 이내 | ① 시·도지사가 시험합격자에게 공인중개사자격증을 교부하는 기한 : 합격자 결정·공고일부터 1개월 이내 ② 공인중개사법상 포상금 지급기한 : 포상금지급 결정일부터 1월 이내 ※부동산거래신고등에 관한 법령상 포상금 지급기한 : 포상금지급신청서가 접수된 날부터 2개월 이내 ③ 신고관청은 부동산거래신고, 취득신고, 토지취득허가 내용을 매 분기 종료일로부터 1개월 이내에 시·도지사에게 제출하여야 한다. 다만, 특별자치시장은 직접 장관에게 제출하여야 한다. ④ 신고내용등을 제출받은 시·도지사는 제출받은 날부터 1개월 이내에 그 내용을 장관에게 제출하여야 한다. |

참격의 길잡이

| | |
|---------|---|
| 2개월 이내 | ⑤ 선매자가 선매협의조서를 작성하여 허가관청에 제출하는 기한 : 선매자로 지정통지를 받은날부터 1개월 이내 |
| | ⑥ 토지거래허가처분에 대한 이의신청 : 처분을 받은날부터 1개월 이내 |
| | ⑦ 토지거래의 불허가처분을 받은 자의 매수신청 기한 : 불허가 통지를 받은날부터 1개월 이내 |
| 2개월 전까지 | 부동산거래신고등에 관한 법상 포상금 지급기한 : 포상금지급신청서가 접수된 날부터 2개월 이내 |
| 3월 | 시·도지사의 연수교육 통지기한 : 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 ① 휴업 신고의무가 적용되는 휴업기간 : 3월을 초과하는 휴업(등록 후 3월을 초과하여 업무를 개시하지 아니하는 경우 포함)하는 때에 ② 전속중개계약의 유효기간 : 약정이 없으면 3개월 원칙 ③ 거래정보사업자가 운영규정을 제정하여 승인받아야 하는 기한 : 지정을 받은 날부터 3월 이내 ④ 협회가 공제사업의 운용실적을 공시해야 하는 기한 : 회계연도 종료 후 3개월 이내 |
| 6월 | ① 부득이한 사정이 없다면 개공의 휴업기간은 6월을 초과할 수 없음 ② 공인중개사법상 업무정지기간 및 자격정지기간 : 6개월 범위 안에서 - 업무정지기간 및 자격정지기간은 가중해도 6월을 초과할 수 없다. ※참고 : 매수신청대리업무의 정지기간은 1월 이상 2년 이하의 범위 안 ③ 외국인등이 계약 외의 원인으로 부동산등 취득시 취득신고기한 : 취득일부터 6개월 이내 ④ 내국인이 외국인등으로 국적을 변경하여 부동산등을 계속보유시 계속보유신고기한 : 외국인등으로 국적이 변경된 날부터 6개월 이내 |
| 1년 | ① 부동산거래정보망의 설치·운영 개시 : 지정을 받은날부터 1년 이내 ② 폐업신고 후 재등록한 개공이 폐업신고 전에 받은 업무정지처분의 효과와 과태료처분의 효과를 승계하는 기간 : 그 처분일부터 1년간 ③ 폐업신고 후 재등록한 개공에 대하여 폐업신고 전의 업무정지에 해당하는 위반행위를 사유로 업무정지처분을 할 수 없는 기간 : 폐업기간이 1년을 초과한 경우 ※폐업신고 후 재등록한 개공에 대하여 폐업신고 전의 등록취소에 해당하는 행위를 사유로 등록취소처분을 할 수 없는 기간 : 폐업기간이 3년을 초과한 경우 ④ 장사등에 관한 법상 분묘의 철거기한 : 설치기간 종료 후 1년 이내 ⑤ 상가건물임대차보호법상 임차인의 보장되는 최소 존속기간 : 1년 |
| 2년 | ① 주택임대차보호법상 임차인의 보장되는 최소 존속기간 : 2년 ② 공인중개사 정책심의위원회 위원의 임기 : 2년(연임제한 규정 없음) ③ 협회 공제사업운영위원회 위원의 임기 : 2년(1회에 한하여 연임 가능) |

한병용 감사

| | |
|-----|---|
| | <p>④ 토지거래허가를 받은 개인(농업등 목적)의 토지이용의무 기간 : 취득일부터 2년 ※사업시행목적으로 토지를 취득한 경우 : 취득일부터 4년 ※현상보존 목적으로 취득한 경우 : 취득일부터 5년</p> |
| 3년 | ① 전속중개계약서 보존기간 : 3년 |
| | ② 중개대상물 확인·설명서 보존기간 : 3년 ※ 거래계약서 보존기간 : 5년 |
| | ③ 업무보증설정 관련 공탁금회수 제한기간 : 개업공인중개사의 사망 또는 폐업한 날부터 3년 이내에는 회수할 수 없다. |
| | ④ 업무정지처분의 제척기간 : 업무정지처분은 업무정지사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 경우에는 할 수 없다. |
| | ⑤ 폐업신고 후 재등록한 개업공인중개사에 대하여 폐업신고 전의 등록 취소에 해당하는 행위를 사유로 등록취소처분을 할 수 없는 기간 : 폐업기간이 3년을 초과한 경우 |
| | ⑥ 농지법상 농지의 최소 임대차 기간 : 3년(다년생식물재배지는 5년) |
| | ⑦ 상가건물임대차보호법상 임대인의 권리금회수 방해에 따른 임차인의 손해배상 청구기한 : 임대차가 종료한 날부터 3년 이내 |
| | <p>□ 3기/2기</p> <p>※ 임대인이 임대차를 해지할 수 있는 경우 :</p> <p>① 주택 : 임차인의 차임 연체액이 2기에 달하는 때</p> <p>② 상가 : 임차인의 차임 연체액이 3기에 달하는 때</p> <p>※ 임차인의 계약갱신요구에 대하여 임대인이 거절할 수 있는 경우 :</p> <p>① 주택 : 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우</p> <p>② 상가 : 임차인이 3기의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우</p> <p>※ 묵시적갱신이 인정되지 않는 경우</p> <p>① 주택 : 임차인이 2기의 차임을 연체한 경우</p> <p>② 상가 : 규정 없음</p> |
| | ① 시험부정행위자의 시험응시정지기간 : 시험의 무효처분일부터 5년 |
| | ② 시험의 신뢰도를 저하시킨 출제위원의 위촉제한 기간 : 5년 |
| 5년 | <p>③ 거래계약서 보존기간 : 5년</p> <p>④ 토지거래허가구역으로 지정할 수 있는 최장기간 : 5년 이내</p> <p>⑤ 매수신청대리인등록과 관련하여 매수신청대리대상물 확인·설명서 및 사건카드 보존기간 : 5년</p> |
| 10년 | 상임법상 임차인의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차 기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다. |

| | | |
|---------|---|---|
| 30년 | 분묘의 존속기간 : 30년(다만, 1회에 한하여 30년간 연장가능) | |
| 1/2 | <p>① 경용주택의 중개보수 적용 : 건축물 중 주택의 면적이 1/2 이상인 경우에는 주택의 보수규정을 적용, 1/2 미만인 경우에는 주택 외의 보수규정을 적용</p> <p>② 업무정지 및 자격정지의 가중 또는 감경할 수 있는 비율 : 부과기준의 1/2 범위 안에서(가중하여 처분하더라도 6월을 초과할 수 없음)</p> <p>③ 부동산거래신고등에 관한 법상 500만원 이하의 과태료와 100만원 이하의 과태료 부과기준 : 부과기준의 1/2 범위 안에서</p> <p>※부동산거래신고등에 관한 법상 취득가액의 5/100이하의 과태료와 3천만원 이하의 과태료 부과기준 : 부과기준의 1/5 범위 안에서</p> | |
| | 1/3 | <p>① 법인의 중개사무소 개설등록신청시 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원·사원의 1/3 이상이 공인중개사 이어야 함</p> <p>② 협회 공제사업 운영위원회의 위원(19명 이내로 구성)중 협회 회장 및 협회 임원이 차지하는 수는 전체 위원 수의 1/3 미만으로 함</p> |
| | 1/20 | 주임법상 임대차기간 중 보증금·차임의 증액청구 : 20분의 1 초과× (감액청구는 제한 없음) |
| 5/100 | <p>상임법상 환산보증금이 법 전부 적용대상에 해당하는 임대차의 경우 임대차기간 중 보증금·차임의 증액청구 : 100분의 5 초과× (※ 상임법상 환산보증금이 일정금액을 초과하여 일부 규정만 적용되는 경우는 100분의 5를 초과하여 증액 청구를 할 수 있음)</p> | |
| 10/100 | 협회공제사업의 책임준비금 적립비율 : 공제료 수입액의 10/100 이상으로 정해야 한다. | |
| 50/100 | 공인중개사법상 포상금 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 일부 보조할 수 있는 비율 : 100분의 50 이내 | |
| 100/100 | 협회 공제사업의 재무건전성 기준으로서 지급여력비율 : 100/100 이상 유지해야 한다. | |
| 기타 | 인원수 | ① 공인중개사 정책심의위원회 구성원 : 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성(부위원장 없음) |
| | | ② 협회 공제사업 운영위원회의 위원 : 19명 이내(위원장 1명, 부위원장 1명 포함) |
| | 보수 지급 시기 | ① 중개보수지급시기 : 약정한 날 (약정이 없을 때에는 거래대금지급이 완료된 날) |
| | | ② 매수신청대리업무에 대한 보수지급시기 : 약정한 날 (약정이 없을 때에는 매각대금의 지급기한일) |
| | 교육 시간 | ① 실무교육 : 28시간 이상 32시간 이하 |
| | | ② 직무교육 : 3시간 이상 4시간 이하 |
| | | ③ 연수교육 : 12시간 이상 16시간 이하 |

꼭 숙지해 주시길 당부합니다.

한병웅 감사

