

중개사법령 및 중개실무

한병용 강사

1. 주택임대차보호법과 상가건물임대차보호법 비교

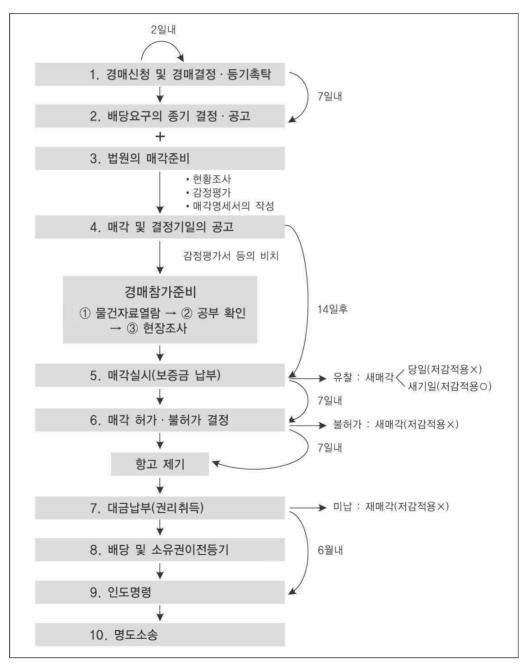
구분	내 용
	(2) 상가 : 환산보증금이 아래의 일정금액이하 이어야 이 법 내용 전체가 적용된다.
	① 서울특별시 : 9억원 이하
	② 과밀억제권역(서울 제외) 및 부산광역시 : 6억 9천만원 이하
	③ 부산 및 인천광역시를 제외한 광역시, 세종시등 일부 시지역 : 5억 4천만원 이하
	④ 그 밖의 지역 : 3억 7천만원 이하
	※적용대상 금액(위 금액)을 초과하는 경우에도 상임법이 적용되는 규정
	① <u>대항력</u> ② 계약 <mark>갱</mark> 신요구권
	③ <u>차임 연체액이 3기에 달해야 임대차계약해지 가능</u> ④ <u>권</u> 리금회수기회 보호
	⑤ 보증금·차임의 증감청구권(but 5%초과 증액청구할 수 없다는 규정은 적용안됨)
최단기간보장	(1) 주택 : 2년 (2) 상가 : 1년
묵시적갱신 (법정갱신)	(1) 주택 : 임대인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지(임차인이
	임대차기간이 끝나기 2 <u>개월 전까지</u>)갱신거절 등의 통지를 하지 아니한 경우: 2년
	(2) 상가 : 임대인이 임대차 기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 갱신거절
	등의 통지를 하지 아니한 경우 : 1년
계약갱신 요구	(1) 임차인이 계약 갱신을 요구할 수 있는 기간
	① 주택 : 임대차 기간이 끝나기 <u>6개월 전부터 2개월 전까지</u> (1회에 한하여 <mark>2년</mark>)
	② 상가 : 임대차기간이 만료되기 <u>6개월 전부터 1개월 전까지</u> (10년 을 넘지 않는 범위)
	(2) 임차인의 갱신요구를 임대인이 거절할 수 있는 사유
	① <mark>주택</mark> : 임차인이 <mark>2기</mark> 의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실,
	임대인(직계존속·직계비속 포함)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우 등
	② 상가 : 임차인이 3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실 등
임차인의 대항력	① 대항요건 구비 및 대항력 발생
	대항요건(주택 : 주택의 인도와 주민등록, 상가 : 상가의 인도와 사업자등록신청)을
	마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력(대항력) 이 생긴다.
	② 대항력의 효과 : 임차 건물을 양수한 자는 임대인의 지위를 승계한다.
최우선 변제권 	주택, 상가 : <u>경매개시결정등기 <mark>전</mark>에 대항요건을 갖춘 소액임차인은 경매시</u>
	환가대금의 2분의 1 범위안에서 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(선순위 권리자
	<u>포함)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다</u> .
	대항요건과 임대차계약증서에 확정일자를 갖춘 임차인은 경매시 환가대금에서
スルシココ	후순위권리자 그밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.
증감청구권	(1) 주택 : 20분의 1 초과 증액청구 × (2) 상가 : 100분의 5 초과 증액청구 ×
월차임 전환	(1) 주택 : 연 1할과 기준금리에 연 2%를 더한 비율 중 <mark>낮은</mark> 비율
률의 제한	(2) 상가 : 연 1할2푼과 기준금리에 4.5배수를 <mark>곱한</mark> 비율 중 낮은 비율
임대차 해지	(1) 주택 : 27 연체시 (2) 상가 : 37 연체시 ⇒ 임대인은 임대차를 해지할 수 있다. ᄌ태 : 그저 > / 사기 이미의 의 의 기기 가지 꼭 되고 있게 저 보고 있대된 조르
사기기기구	주택 : 규정× / 상가 임대인 은 임대차기간이 끝나기 <u>6개월 전부터 임대차 종료</u> 사짜지 의원이의 조성한 시그의원이의 디러는 자르브디 괴리크은 지크바는 거음
상가권리금	<u>시까지</u> 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하면 안된다 ⇨ 방해하여 손해를 발생하게 한 때에는 배상할 책임이 있다.
회수기회보호	
	(임차인은 <mark>3년</mark> 이내에 청구해야 함 – 3년 이내에 청구× ⇒ 청구권은 소멸함)

2. 민사진행법상 법원경매

- (1) 매각방법 : 기일입찰, 기간입찰, 호가경매 3가지 방법 중에서 집행법원이 결정
- (2) 입찰에 들어가기 전에 꼭 해야할 사항 : 권리분석
- ① 경매종결시 매수인이 무조건 인수 : 유치권(경매개시결정에 대한 등기가 되기 전부터 점유를 개시한 유치권만 인수)
- ② 매각으로 무조건 소멸(소멸권리) : 저당권, 근저당권, 담보가등기, 가압류, 경매등기, 압류 ⇒ 이 중 최선순위로 설 정권리를 말소기분권리라 한다.
- ※ 권리분석 : 말소기준권리보다 먼저 설정된 권리들은 매수인이 인수해야 하고, 말소기준권리보다 나중에 설정된 권리 는 말소기준권리와 함께 소멸한다. 다만, 말소기준권리보다 먼저 설정된 권리(예 : 임차권, 전세권)라 하더라도 임 차권자, 전세권자가 배당을 요구한 때에는 매각으로 소멸한다.

(3) 참고사항

- ① 입찰에 참가하고자 하는 자 : 최저매각가격(매수신고가격×)의 10분의 1에 해당하는 입찰보증금을 제공해야 한다.
- ② 차순위매수신고를 할 수 있는 자 : 매수신고금액에서 입찰보증금을 뺀 금액을 넘는 금액으로 매수신고 한 자
- ③ 매각에 항고하려는 자 : 매각금액(최저매각가격×)의 10분의 1을 공탁해야 함
- (4) 경매진행절차



3. 매수신청대리인등록에 관한 대법원 규칙상 매수신청대리인등록

(1) 등록신청자 및 등록기관 : 경매대상 부동산에 대한 매수신청대리인이 되고자 하는 개업공인중개사(법인 및 공인중개사인 개업공인중개사)는 중개사무소(법인은 주된 중개사무소)가 있는 곳을 관할하는 지방법원의 장에게 매수신청대리인 등록을 하여야 한다.

(2) 매수신청대리인등록요건

- ① 공인중개사인 개업공인중개사 또는 법인인 개업공인중개사로 중개사무소개설등록을 하였을 것
- ② 부동산경매에 관한 실무교육을 이수할 것(법원행정처장이 지정하는 교육기관에서 이수해야 함)
- ③ 매수신청대리업무에 관한 보증을 설정할 것(보증보험 또는 공제에 가입하였거나 공탁해야 함)
- (3) 등록신청 : 등록신청서에 요건구비 서류를 첨부하여 지방법원장에게 제출
- (4) 등록의 처분 : 지방법원장은 14일 이내에 매수신청대리인등록을 해 주어야 하고 매수신청대리인등록증 을 교부함 - 개업공인중개사는 매수신청대리인등록증 등을 사무소안에 게시해야 함
- (5) 매수신청대리대상물의 범위 : 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물, 입목, 공장재단, 광업재단
- (6) 매수신청대리인의 업무범위
 - ① 매수신청 보증의 제공 ② 입찰표의 작성 및 제출
 - ③ 차순위매수신고
- ④ 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청하는 행위
- ⑤ 공유자의 우선매수신고
- ⑥ 구,임대주택법에 따른 임차인의 임대주택 우선매수신고
- ⑦ 공유자 또는 임대주택 임차인의 우선매수신고에 따라 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우 그 차 순위매수신고인의 지위를 포기하는 행위
- (7) 매수신청대리행위 : 개업공인중개사는 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석해야 한다.
- (8) 금지행위
 - ① 이중으로 매수신청대리인 등록신청을 하는 행위
 - ② 매수신청대리인이 된 사건에 있어서 매수신청인으로서 매수신청하는 행위
 - ③ 동일 부동산에 대하여 이해관계가 다른 2 이상의 대리인이 되는 행위
 - ④ 명의대여를 하거나 등록증을 대여·양도하는 행위
 - ⑤ 다른 개업공인중개사의 명의를 사용하는 행위 ⑥ 경매·입찰방해죄에 해당 하는 행위
 - ⑦ 사건카드 등 서류에 허위내용을 기재하는 행위등
- (9) 매수신청대리인등록을 한 개업공인중개사의 매수신청대리대상물의 확인·설명 의무
- ① 위임계약 전에 : 보수표와 보수에 대하여 위임인에게 설명해야 한다.
- ② 매수신청대리를 위임을 받은 경우 : 매수신청대리 대상물의 표시, 권리관계, 경제적 가치등을 위임인에 게 설명해야 한다.
- ③ 위임계약을 체결한 경우 : 확인·설명한 사항을 서면(매수신청대리대상물확인·설명서)으로 작성하여 서명날인(중개행위에 사용할 등록한 인장을 사용)한 후 위임인에게 교부하고 5년간 보존해야 한다.
- (10) 매수신청대리인등록을 한 개업공인중개사의 법원의 명칭, 법원의 휘장의 표시 금지
- (11) 매수신청대리인등록을 한 개업공인중개사 : 등록이 취소된 때에는 사무실 내·외부에 매수신청대리업 무에 관한 표시등을 <mark>제거</mark>해야 하며, 업무정지처분을 받은 때에는 그 사실을 출입문에 <mark>표시</mark>해야 함
- (12) 매수신청대리업무의 보수지급시시 : 약정, 약정× ☆ 매각대금의 지급기한일로 한다.