



중개사법령 및 중개실무

한병용 강사

1. 개업공인중개사의 보수(중개보수 및 실비)

(1) 중개보수

- 1) 중개보수 지급시기 : 약정한 날(약정이 없을 때에는 거래대금지급이 완료된 날)
- 2) 중개보수의 계산방법

거래금액 × 소정의 요율(법정요율) = 산출액 ⇨ 거래당사자로부터 각 각 받는다.

3) 중개보수 계산시 거래금액

- ① **매매** : 매매금액(다만, 분양권 매매중개사는 이미 납입한 금액 + 프리미엄)
- ② **점유개정** : 동일한 중개대상물에 대하여 동일한 당사자간에 매매를 포함하여 2이상 거래가 동일한 기회에 이루어지는 경우에는 **매매금액만** 적용
- ③ **교환** : 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 **큰** 금액
- ④ **차임이 있는 임대차** : (월차임 × **100**) + 보증금 ⇒ 거래금액
- 위와 같은 방법으로 산정한 금액이 5천만원 미만이면 : (월차임 × **70**) + 보증금 ⇒ 거래금액

4) 중개보수의 법정요율

- 주택과 주택 외로 구분하여 다른 요율을 적용함
- 복합건물의 경우 : 주택의 면적이 1/2 이상이면 **주택**에 관한 중개보수 규정을 적용하고, 주택의 면적이 1/2 미만인 경우에는 **주택 외**의 중개보수 규정을 적용함

- ① **주택(주택의 부속토지 및 주택의 면적이 1/2 이상인 건축물 포함)** : 국토교통부령이 정하는 범위 (매매, 교환은 거래금액의 9/1천 이내, 임대차등은 거래금액의 8/1천 이내) 안에서 시·도의 조례로 정한다. - 전국이 다를 수 있다.
- 주택소재지 시·도와 중개사무소 소재지 시·도가 다른 경우, **중개사무소 소재지 시·도 조례 적용**
- ② **주택 외** : 국토교통부령으로 정한다. - 전국이 동일하다.
 - ㉠ 85제곱미터 이하의 오피스텔으로서 상·하수도시설, 전용입식부엌, 전용수세식 화장실, 목욕시설을 갖춘 경우 : 매매, 교환은 거래금액의 5/1천, 임대차등은 거래금액의 4/1천 범위안에서 결정
 - ㉡ ㉠외의 경우(주택의 부속토지를 제외한 토지, 상가, 주택의 면적이 1/2 미만인 건축물, 오피스텔 중 위 ㉠을 제외한 오피스텔, 입목등) : 거래금액의 9/1천 범위 안에서 협의하여 결정함

(2) 실비 : 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 시·도 조례로 정한다.

- ① 중개대상물의 권리관계등 확인에 드는 비용 : 권리를 **이전**하려는 중개의뢰인에게 청구 할 수 있다.
- ② 계약금등 반환채무이행의 보장에 드는 비용 : 권리를 **취득**하려는 중개의뢰인에게 청구 할 수 있다.

2. 공인중개사 협회(협회)

(1) 설립절차

- ① **발기인** 모임에서 정관작성 : 발기인 **300인** 이상
- ② **창립총회**에서 정관동의 : **600인** 이상 참석(서울에서 **100인**이상, 광역시·도에서 **20인**이상 참석)
- ③ 국토교통부장관의 **인가**를 받은 후
- ④ **설립등기**를 함으로서 협회가 성립한다.

- (2) 조직 : 시·도에 **지부**를, 시(구가 설치되지 아니한 시)·군·구에 **지회**를 둘 수 있다.
 ⇒ 지부를 설치한 때에는 시·지사에게, 지회를 설치한 때에는 등록관청에 신고해야 한다.
- (3) 총회의 의결내용 보고 : 지체 없이 국토교통부장관에게 보고 해야 함

(4) 협회의 공제사업

- ① 공제사업을 하고자 하는 때에는 **공제규정**을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 함
- ② **책임준비금**(공제료수입액의 **10/100** 이상으로 정함)을 다른 용도로 사용하려면 국토교통부장관의 승인을 얻어야 함
- ③ **공제사업의 운용실적 공시** : 매 회계연도 종료 후 **3개월** 이내에 공시
- ④ **공제사업의 조사 또는 검사** : 국토교통부장관의 요청이 있는 경우 **금융감독원장이 할 수 있다.**
- ⑤ **공제사업의 시정·개선명령, 임원의 징계·해임명령** : 국토교통부장관이 함

⑥ 공제사업 운영위원회

- ㉠ 협회에 둔다.
- ㉡ 19명 이내의 위원으로 구성하며 위원의 임기는 2년이나 1회에 한하여 연임할 수 있다.
- ㉢ 위원장과 부위원장은 위원 중에서 호선한다.
- ㉣ 위원장이 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.

(5) 협회에 대한 지도·감독권자 : 국토교통부장관

3. 교육

□ 중개업계에 종사하기 전에 받아야 하는 교육

(1) 실무교육 이수 의무

- ① 실시권자 : 시·도지사
- ② 이수 의무자 : **등록신청자(법인은 대표자를 포함하여 사원·임원 전원), 책임자, 소속공인중개사**
- ③ 교육내용 : **법률지식**, 부동산중개 및 경영실무, 직업윤리 등 숙지
- ④ 교육시간 : 28시간 이상 ~ 32시간 이하

(2) 직무교육 이수 의무

- ① 실시권자 : 시·도지사 또는 등록관청
- ② 이수 의무자 : **중개보조원**
- ③ 교육내용 : 직업윤리 등 숙지
- ④ 교육시간 : 3시간 이상 ~ 4시간 이하

□ 중개업계에 종사한 이후에 받아야 하는 교육

(3) 연수교육 이수 의무

- ① 실시권자 : 시·도지사
- ② 이수 의무자 : **개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육·연수교육을 받은 후 2년마다 연수교육을 받아야 함** - 위반시 500만원 이하 과태료
 • 교육통보 : 시·도지사는 개업공인중개사 및 소속공인중개사가 실무교육·연수교육을 받은 후 2년이 되기 2개월 전까지 교육통보를 해야함
- ③ 교부내용 : **법제도의 변경**, 부동산중개 및 경영실무, 직업윤리 등 숙지
- ④ 교육시간 : 12시간 이상 ~ 16시간 이하

□ 중개업계 종사한 이후에 받을 수 있는 교육

(4) 부동산거래사고예방을 위한 교육(이수 의무 없음)

- ① 실시권자 : 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청이 실시할 수 있음
 - 실시하려면 교육일 10일 전까지 교육대상자인 개업공인중개사 등에게 공고하거나 통지해야 함
- ② 이수대상자 : 개업공인중개사, 소속공인중개사, 중개보조원, 개업공인중개사인 법인의 임원·사원
- ③ 교육내용 및 교육시간 : 규정 없음

4. 보칙

(1) 업무위탁

- ① **교육업무위탁** : 시·도지사가 ⇨ 학교, 협회, 공기업 또는 준정부기관에 위탁 가능
- ② **시험업무위탁** : 시험시행기관장이 ⇨ 협회, 공기업 또는 준정부기관에 위탁 가능

(2) 포상금

① 신고·고발대상자

- ㉠ **무등록중개업을 한 자**
- ㉡ 거짓·**부정한** 방법으로 중개사무소개설등록을 한 자
- ㉢ 등록**증**·자격**증**을 양도하거나 양수받은자
- ㉤ 개업공인중개사가 아니면서 중개대상물에 대한 표시·**광고**를 한 자
- ㉥ 법 제33조 제1항 및 제2항에 규정된 금지행위 중 다음의 부동산거래질서**교**란행위를 한 자
 - 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 개업공인중개사 등
 - 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위를 한 개업공인중개사 등
 - 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위를 한 자
 - 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
 - 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위를 한 자
 - 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위를 한 자
 - 개업공인중개사등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도하는 행위를 한 자

- ② **지급조건** : 발각되기 전에 신고·고발할 것 + 검사가 **공소제기** 하거나 **기소유예결정**을 한 경우에만 하여 지급함

- ③ **포상금 지급관청 및 지급액** : 등록관청이 1건당 50만원을 신고·고발자에게 지급
 - 포상금 지급에 소요되는 비용 중 그 **일부(50/100 이내)**를 **국고**에서 보조할 수 있다.

④ 포상금지급절차

- ㉠ 신고·고발자가 포상금지급신청서를 등록관청에 제출 ⇨
- ㉡ 등록관청은 수사기관에 처분 내용 조회한 후 포상금지급 결정하고 결정일부터 **1월** 이내에 지급

※참고사항

- 1. 1사건을 2인 이상이 공동으로 신고·고발한 경우 : **균등**하게 배분하여 지급
- 2. 1사건에 대하여 2건 이상의 신고·고발이 접수된 경우 : **최초로** 신고·고발한 자에게 지급

(3) 행정수수료 납부 : 지방자치단체의 조례에서 정하는 수수료를 납부하는 경우

- ① 시험응시(but 국토교통부장관이 시행하는 시험에 응시하는 경우는 국토교통부장관이 정한 수수료)
- ② 등록신청
- ③ 분사무소설치신고
- ④ 자격증·등록증·분사무소설치신고확인서의 재교부신청

5. 행정처분

(1) 개업공인중개사에 대한 행정처분 : 등록취소, 업무정지

1) 절대적 등록취소사유(하여야 한다)

- 사/ 부/ 결/ 이/ 양/ 속/ 2번/ 업/ 지

2) 상대적 등록취소사유(할 수 있다)

- 6/ 전/ 기/ 금(법 제33조 제1항의 금지행위)/ 보/ 거2/ 사2/ 3/ 겸/ 2/2

3) 업무정지사유(할 수 있다) - 절대적등록취소 및 과태료사유 외 위반행위 전부

4) 행정제재처분효과의 승계 등(=폐업신고 후 다시 등록한 개업공인중개사에 대한 행정처분)

- ① 폐업신고 전의 지위승계 : 개업공인중개사가 폐업신고 후 다시 중개사무소의 개설등록을 한 때에는 폐업신고 전의 개업공인중개사의 지위를 승계한다.
- ② 폐업신고 전에 받은 행정처분효과의 승계 : 폐업신고 전의 개업공인중개사에 대하여 업무정지 및 과태료에 해당하는 위반행위를 사유로 행한 행정처분의 효과는 그 처분일부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자(=재등록 개업공인중개사)에게 승계된다.
- ③ 폐업신고 전 이 법 위반행위의 승계 : 재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고 전의 등록취소 및 업무정지에 해당하는 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 행정처분을 할 수 없다.

1. 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 등록취소에 해당하는 경우로서 폐업신고를 한 날부터 다시 중개사무소의 개설등록을 한 날까지의 기간(=폐업기간)이 3년을 초과한 경우 : 등록취소처분을 할 수 없다.
2. 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년을 초과한 경우 : 업무정지처분을 할 수 없다.

(2) 공인중개사에 대한 행정처분 : 자격취소, 자격정지

(1) 공인중개사에 대한 자격취소사유(취소하여야 한다)

- 부/ 양/ 지/ 역

(2) 소속공인중개사에 대한 자격정지사유(할 수 있다)

- 속/ 인/ 확인/ 거짓/ 날인/ 금지(법 제33조 제1항의 금지행위)

(3) 거래정보사업자에 대한 행정처분 : 지정취소(할 수 있다)

- 부/ 영/ 정/ 사/ 1

6. 벌칙

(1) 행정형벌 : 징역형 또는 벌금형

① 3년 이하의 징역형 또는 3천만원 이하의 벌금형 사유

- 무/ 부/ 금(금지행위 중 아래 ①외)

② 1년 이하의 징역형 또는 1천만원 이하의 벌금형 사유

- 이/ 양/ 속/ 사2/ 정/ 비/ 사/ 4금(금지행위 중 4가지 : 매/ 무/ 수/ 거)

(2) 행정질서벌 : 과태료

① 500만원 이하의 과태료부과 사유 - 부당광고/ 설/ 연수/ 영/ 감/ 감/ 시/ 용/ 자료제출

② 100만원 이하의 과태료부과 사유 - 이/ 보/ 계/ 명/ 문/ 폐/ 반납