



## □ 공인중개사법령에 규정된 행정처분 내용(추가) 및 벌칙

## 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 처분일로부터 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(법제33조 제1항의 금지행위 10가지 전부)

## (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(법 제33조 제1항 및 제2항의 금지행위 15가지 중 아래 ② 4가지 외 전부)

## ② 1년 이하의 징역형 또는 1천만원 이하의 벌금형 사유

- 이/ 양/ 속/ 사2/ 정/ 비/ 사/ 4금(법33조 제1항의 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

## □ 부동산거래신고등에 관한 법령

### 1. 부동산거래계약의 신고 의무(외국인등 포함)

#### (1) 신고기한 : 매매계약·공급계약의 체결일부터 **30일** 이내에 신고

but 부동산거래계약시스템을 통하여 거래계약을 체결한 경우에는 부동산거래계약신고서를 제출한 것으로 본다.

#### (2) 신고관청 : 부동산 등 소재지 시장(구가 설치되지 아니한 시의 경우)·군수 또는 구청장

#### (3) 신고대상거래 : 다음의 매매계약·공급계약을 체결한 경우

- ① 부동산(토지, 건축물)에 대한 매매계약
- ② 8개 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약
- ③ 위 ②에 따른 공급계약에 따라 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위에 대한 매매계약
- ④ 입주자로 선정된 지위에 대한 매매계약

#### (4) 신고사항

구분	신고사항
1) 공통	① 거래당사자의 인적사항 ② 거래대상 부동산등의 소재지·지번·지목 및 면적, 종류 ③ 계약 체결일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일 ④ 실제 거래가격 ⑤ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 개업공인중개사의 인적사항 및 중개사무소의 상호·전화번호·소재지 ⑥ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
2) 법인이 주택의 거래계약을 체결하는 경우	①②③④⑤⑥ + ⑦ 법인의 현황(법인의 등기 현황 및 법인과 거래상대방 간의 관계) ⑧ 법인이 주택의 매수자인 경우에는 주택 취득 목적 및 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식, 임대 등 거래대상 주택의 이용계획 ※참고 : 투기과열지구 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우에는 신고서 및 주택취득자금조달등계획서에 자금의 조달계획을 증명하는 서류(예금잔액 증명서등)를 첨부해야 한다.
3) 법인 외의 자가 실제 거래가격이 6억원 이상인 주택을 매수하거나 투기과열지구 또는 조정대상 지역에 소재하는 주택을 매수하는 경우	①②③④⑤⑥ + ⑦ 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획 및 지급방식 ※참고 : 투기과열지구 소재하는 주택의 거래계약을 체결한 경우 신고서 및 주택취득자금조달등계획서에 자금의 조달계획을 증명하는 서류(예금잔액 증명서등)를 첨부해야 한다. ⑧ 거래대상 주택에 매수자 본인이 입주할지 여부, 입주 예정 시기 등 거래대상 주택의 이용계획 ※참고 : 거래당사자 중 국가등이 포함되어 있는 경우 ⑦⑧은 신고사항 아님

## (5) 신고 의무자 및 신고방법

① 직거래시 : 거래당사자가 공동신고(일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고)

㉠ 신고방법 : 신고서에 함께 서명 또는 날인하여 그 중 1인이 제출

㉡ 일방이 거부시 단독신고 가능하며, 이 경우 신고서 + 거래계약서 사본 및 단독신고사유서 제출

㉢ 거래당사자의 위임을 받은 자가 신고서의 제출 대행 가능

② 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우 : 개업공인중개사가 신고

㉠ 신고방법 : 개업공인중개사가 신고서에 서명 또는 날인하여 제출

㉡ 공동 중개사는 공동으로 신고해야 함

- 일방의 거부시 단독신고 가능하며, 이 경우 신고서 + 거래계약서 사본 및 단독신고사유서 제출

㉢ 개업공인중개사의 위임을 받은 소속공인중개사가 제출 대행 가능

## (6) 신고관청의 조치 : 신고내용 확인 후 지체없이 신고필증 발급

- 신고인이 부동산거래계약 신고필증을 발급받은 때에는 매수인은 **검인을 받은 것**으로 본다.

## (7) 금지행위 : 누구든지 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

- |   |
|---|
| <ul style="list-style-type: none"><li>① 개업공인중개사에게 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 행위</li><li>② 부동산거래계약을 체결한 후 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 부동산거래신고를 하는 행위</li><li>③ 거짓으로 부동산거래신고 또는 부동산거래의 해제등 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조하는 행위</li><li>④ 부동산거래신고 대상에 해당하는 계약을 체결하지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 부동산거래신고를 하는 행위</li><li>⑤ 부동산거래신고 후 해당 계약이 해제등이 되지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 부동산거래의 해제등 신고를 하는 행위</li></ul> |
|---|

## (8) 검증체계의 구축 및 신고내용의 검증

① 국토교통부장관 : 부동산거래가격의 검증체계를 구축·운영해야 한다.

② 신고관청 : 신고의 적정성을 검증해야 하며, 그 검증결과를 세무관서의 장에게 통보해야 한다.

③ 세무관서의 장 : 신고내용을 과세자료로 활용할 수 있다.

## (9) 신고내용의 조사

① 신고관청 : 신고인에게 거래대금지급을 증명할 수 있는 자료등의 제출을 요구할 수 있다.

② 신고관청 : 조사 결과를 시·도지사에게 보고하여야 하며, 시·도지사는 이를 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

③ 국토교통부장관 : 신고내용을 직접 또는 신고관청과 공동으로 조사할 수 있다.

## (10) 부동산거래신고 후 별도의 조치사항

### ① 부동산거래의 해제등 신고

㉠ **거래당사자는** 거래계약이 해제, 무효 또는 취소된 경우, 해제등이 확정된 날부터 **30일 이내에 공동으로 해제등 신고를 해야 한다.**

- 일방이 거부한 경우는 해제등신고서에 해제등이 확정된 사실을 입증할 수 있는 서류와 단독신고사유서를 첨부하여 단독신고 가능

- but 부동산거래계약시스템을 통하여 부동산거래계약 해제등을 한 경우에는 부동산거래계약 해제등 신고서를 제출한 것으로 본다.

㉔ **개업공인중개사가** 거래계약서를 작성·교부하여 부동산거래신고를 한 경우에는 개업공인중개사가 해제등이 확정된 날부터 **30일 이내에 해제등 신고를 할 수 있다.**

- 공동중개시 공동으로 해제등 신고를 할 수 있으며, 일방이 거부한 경우는 해제등신고서에 해제등이 확정된 사실을 입증할 수 있는 서류와 단독신고사유서를 첨부하여 단독신고 가능

② **부동산거래의 정정신청** : 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산거래계약 신고내용 중 일부 사항이 잘못 기재된 경우 정정신청을 할 수 있다.

③ **부동산거래의 변경신고** : 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산거래계약 신고내용 중 일부 사항이 변경된 경우 등기신청 전에 변경신고를 할 수 있다.

#### □ 주택임대차계약의 신고의무(외국인등 포함) - 2021. 6.1. 부터 시행

(1) **신고기한** : 계약의 체결일부터 **30일 이내에 신고**

(2) **신고관청** : 부동산 등 소재지 시장(구가 설치되지 아니한 시의 경우)·군수 또는 구청장

(3) **신고 대상** : 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 **주택임대차계약**을 체결한 경우

- 주택임대차계약의 신고는 임차가구 현황등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에만 신고의무가 적용된다. - **신고대상인 금액, 지역 미정**

(4) **신고사항** : **미정**

(5) **신고의무 여부**

① 직거래시: 거래당사자가 공동신고(일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고)

㉔ 신고방법 : 신고서에 함께 서명 또는 날인하여 제출

㉔ 일방이 거부시 단독신고 가능

□ **신고의무의 면제(신고의제)**

1. 임차인이 주민등록법에 따라 **전입신고를 하는 경우** 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.

2. 공공주택 특별법에 따른 공공주택사업자 및 민간임대주택에 관한 특별법에 따른 임대사업자는 관련 법령에 따른 주택 임대차 계약의 신고(또는 변경신고)를 하는 경우 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고(또는 변경신고)를 한 것으로 본다.

② 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우 : **신고의무 규정 없음**

(6) **신고관청의 조치** : 신고내용 확인 후 **지체없이 신고필증 발급**

- 주택임대차 계약 신고의 접수를 완료한 때에는 주택임대차보호법에 따른 **확정일자를 부여**한 것으로 본다.

(7) **금지행위** : 부동산거래신고규정 준용

(8) **검증체계의 구축 및 신고내용의 검증** : 부동산거래신고규정 준용

(9) **신고내용의 조사** : 부동산거래신고규정 준용

(10) **부동산거래신고 후 별도의 조치사항**

임대차계약당사자는 주택임대차계약의 신고를 한 후 해당 주택 임대차 계약의 보증금, 차임 등 임대차 가격이 **변경되거나 임대차 계약이 해제된 때에는** 변경 또는 해제가 확정된 날부터 **30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다.** 다만, 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고하여야 한다.

## 2. 외국인등의 부동산등의 취득 등에 관한 특례

### (1) 외국인등의 부동산등의 취득신고·계속보유신고 의무

- ① 계약으로 취득(부동산거래신고대상계약은 제외) : 계약체결일부터 **60일 이내**
- ② 계약외 이유로 취득(상속, 경매, 판결, 합병, 환매권행사, 건축물의신축등) : 취득일부터 **6개월 이내**
- ③ 외국인등으로 국적을 변경하여 부동산등을 계속보유 : 국적변경일부터 **6개월 이내**

### (2) 외국인 등의 토지취득허가

외국인등이 취득하려는 토지가 다음에 해당하는 구역등에 있으면 계약을 체결하기 전에 신고관청으로부터 토지취득허가를 받아야 한다. 허가×계약 또는 부정하게 허가를 받고 계약 : 무효 + 2년/2천만원  
다만, 토지거래허가를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

- ① **군**사시설보호구역등
- ② 지정**문**화재보호구역
- ③ **생**태·경관보전지역
- ④ **야**생생물 특별보호구역

### □ 참고 : 외국인이 부동산거래신고, 취득등 신고를 한 경우

신고관청은 거래 및 취득등 신고한 내용과 허가한 사항을 시·도지사에게 제출해야 하며, 시·도지사는 제출받은 내용등을 국토교통부장관에게 제출해야 함  
but 특별자치시장은 직접 국토교통부장관에게 제출해야 함

## 3. 토지거래허가제도

(1) 개념 : 토지거래허가구역안의 토지에 대하여 기준면적을 초과하여 유상으로 소유권, 지상권을 취득·이전하려는 경우(예약을 포함)에는 시장·군수·구청장으로부터 토지거래허가를 받아야 함

### (2) 허가구역 지정

- ① 지정지역 : 토지의 투기적인 거래가 성행, 지가가 급격히 상승하는 지역 및 상승우려가 있는 지역
- ② 지정기간 : 5년 이내
- ③ 지정권자

- ㉠ 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 : **국토교통부장관**
- ㉡ 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우 : **시·도지사**

④ 지정후 지체 없이 공고 ⇨ 공고 후 **5일 후에 효력발생** : 매매계약, 교환계약, 지상권설정 및 이전계약하기 전에 허가를 받아야 함.(허가×계약 또는 부정하게 허가받고 계약 : 무효 + 형사처벌)

⑤ 허가신청 ⇨ 허가관청 : 15일 이내에 허가처분, 불허가처분, 선매협의사실을 통지해야 함

※선매 : 국가, 지자체등이 토지 소유자와 협의하여 **감정가격을 기준으로 매수할 수 있음**

- 허가를 받은 경우 : 검인을 받은 것으로 본다.

농지의 경우에는 농지취득자격증명을 받은 것으로 본다.

- 처분에 대한 이의신청 : 처분에 이의가 있는 자는 1개월 이내 이의신청을 할 수 있다.

- 불허가처분에 대한 매도인의 매수청구 ⇒ 국가, 지자체등이 **공시지가를 기준으로 매수할 수 있음**

### (3) 허가받아 토지를 취득한 자의 허가목적대로 이용의무

- ① 이용 의무기간 : 개인의 주택용지·농업등 종사목적(2년), 사업시행목적(4년), 현상보전목적(5년)
- ② 이용×경우 이행강제금부과 : 취득가액의 10/100 범위 안에서 부과  
(방치:10/100, 임대:7/10, 무단변경이용:5/100)

## 4. 포상금

### (1) 포상금지급의 신고대상 및 포상금액

- ① 실제거래가격을 거짓으로 부동산거래신고 한 자 - 부과된 과태료의 20%(1천만원 상한)
- ② 계약을 체결하지 아니하였음에도 거짓으로 부동산거래신고를 한 자 - 부과된 과태료의 20%
- ③ 계약이 해제되지 아니하였음에도 거짓으로 해제등 신고를 한 자 - 부과된 과태료의 20%
- ④ 주택임대차계약의 신고, 변경신고, 해제신고를 거짓으로 신고한 자 - 부과된 과태료의 20%
- ⑤ 토지거래허가를 받지 아니하고 계약을 체결하거나 거짓부정한 방법으로 허가받은 자 - 50만원
- ⑥ 토지거래허가 받은 목적대로 토지를 이용하지 아니한 자 - 50만원

(2) 포상금 지급관청 : 신고관청 · 허가관청

(3) 포상금 지급에 드는 비용 : 시·군이나 구의 재원으로 총당

(4) 포상금지급기한 : 포상금지급신청서가 접수된 날부터 **2개월 이내에 지급**

(5) **포상금지급×** : 공무원이 신고, 위반행위자 · 위반행위에 관여된 자가 신고, 익명 · 가명으로 신고