



중개사법령 및 중개실무

한병용 강사

① 중개사무소개설등록(등록)

등록의 개념	- 중개업을 하려면 등록을 해야 한다. 등록이란 등록한 사실을 '부동산중개사무소등록대장'에 기재함으로써 등록된 자가 개업공인중개사가 되었음을 국가가 공적으로 증명해 주는 것.
등록관청	중개사무소(법인은 주된 사무소)를 두려는 시장(구가 설치되지 않은 시 및 특별자치도의 행정시), 군수 또는 구청장
등록신청자	공인중개사(소속공인중개사를 제외) 또는 법인이 아닌 자는 등록을 신청 할 수 없다.
등록절차	<p>1. 등록기준 구비</p> <p>(1) 공인중개사의 등록기준 (전제조건 : 자격보유 + 결격사유에 해당×것)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 실무교육을 받았을 것 ② 중개사무소 건물(가설건축물은 제외)에 대한 사용권을 확보할 것 <p>(2) 법인의 등록기준 (전제조건 : 법인 및 대표자, 임원·사원이 결격사유에 해당×것)</p> <ul style="list-style-type: none"> ① 상법상 회사 또는 협동조합기본법에 따른 협동조합(사회적 협동조합은 제외)으로서 자본금이 5천만원 이상일 것 ② 법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것 ※ 법 제14조에 규정된 업무 : 중개업 + 6가지 겸업할 수 있는 업무 ③ 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 1/3이상은 공인중개사일 것 ④ 대표자, 임원 또는 사원(분사무소를 설치하고자 하는 경우에는 분사무소의 책임자)가 실무교육을 받았을 것 ⑤ 중개사무소 건물(가설건축물은 제외)에 대한 사용권을 확보할 것 <p>2. 등록신청(등록신청서 + 등록기준구비서류 첨부 + 수수료납부 ⇨ 등록관청에 제출) ※ 인장등록은 등록신청을 하는 때에 같이 할 수 있다.</p> <p>3. 등록수리(등록처분) 및 등록통지 : 등록관청은 등록을 하고 7일 이내에 등록사실을 서면통지</p> <p>4. 업무개시하기 전의 조치 ----- ① 인장등록 + ② 손해배상책임을 보장하기 위한 조치(업무보증설정)하여 등록관청에 신고해야 함 ⇒ 등록관청이 중개사무소등록증을 교부함 + ③ 중개사무소 안에 서류 게시(중개사무소등록증 원본, 보수 및 실비표, 보증설정 증명서류, 자격증 원본)</p> <p>5. 중개업무 개시 : 미리 휴업신고를 하지 않는 한 등록 후 3월 이내에 개시해야 함</p>
이중등록×	<u>개업공인중개사는</u> 이중으로 등록을 하여 중개업을 할 수 <u>없다</u> .
이중소속×	<u>개업공인중개사 등</u> (개업공인중개사, 소속공인중개사, 중개보조원, 개업공인중개사인 법인의 임원·사원을 말함)은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사, 중개보조원, 개업공인중개사인 법인의 임원·사원이 될 수 <u>없다</u> .
등록의 효력소멸	<ul style="list-style-type: none"> ① 개인인 개업공인중개사의 사망 또는 법인인 개업공인중개사의 해산 ② 등록관청의 등록취소처분 ③ 개업공인중개사의 폐업신고

② 중개사무소개설등록 등의 결격사유

- (1) 개념 : 등록도 할 수 없고 소속공인중개사, 중개보조원, 법인의 임원 또는 사원이 될 수 없는 사유
(2) 결격사유의 종류(유형) 및 결격기간

- ① 미성년자 - 성년이 될 때 까지
- ② 피성년후견인 · 피한정후견인 - 피성년후견심판 · 피한정후견심판에 대한 종료심판을 받을때까지
※피특정후견인은 결격사유×
- ③ 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자 - 복권이 될 때까지
- ④ 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다) 되거나 집행이 면제된 날부터 **3년**이 지나지 아니한 자
 - ㉠ 집행이 종료된 자 - 만기석방 후 3년간
 - ㉡ 집행이 종료된 것으로 보는 자 - 가석방된자로서 잔여형기를 마친 후 3년간
 - ㉢ 집행이 면제된 자(법률변경, 특별사면으로 집행면제된 자) - 집행을 면제받은 후 3년간
- ⑤ 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자 - 집행유예기간
- ⑥ 공인중개사법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 **3년**이 경과되지 아니한 자
 - 벌금형을 받은 후 3년간(다른 법 위반으로 벌금형의 선고를 받은 자는 결격사유×)
- ⑦ 공인중개사의 자격이 취소된 후 **3년**이 지나지 아니한 자 - 자격취소 후 3년간
- ⑧ 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간중에 있는 자 - 자격정지기간
- ⑨ 등록이 취소된 후 **3년**이 지나지 아니한 자
 - ㉠ 원칙 : 등록취소 후 부터 3년간
 - ㉡ 예외 : 사망 · 해산, 등록기준미달, 결격사유 해당되어 등록취소처분을 받았거나/ 폐업신고 전의 위반행위로 인하여 폐업후 재등록 후에 등록취소처분을 받은 경우
- ⑩ 업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간이 지나지 아니한 자 - 업무정지기간
- ⑪ 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 · 임원이었던 자로서 해당 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 지나지 아니한 자 - 업무정지기간
- ⑫ 사원 · 임원 중 위①~⑪의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인 : 그 법인은 등록을 신청×

③ 개업공인중개사의 업무범위

- (1) 본업 : 중개대상물에 대한 **중개업**이고 중개할 수 있는 중개대상물의 업무지역은 다음과 같다.
① 법인인 개업공인중개사(분사무소 포함) 및 공인중개사인 개업공인중개사 : 전국
② 부칙 제6조제2항에 규정된 개업공인중개사 : 중개사무소 소재지 시 · 도(특별시, 광역시, 도)

(2) 겸업할 수 있는 업무의 범위

- ① 법인인 개업공인중개사 : 중개업 외에 6가지 업무(법 제14조에 규정된 업무)만 겸업할 수 있다.
- ㉠ 상가, 주택의 임대관리 등 **관리대행** ㉡ 부동산의 이용, 개발, 거래에 관한 **상담**
 ㉢ 개공을 대상으로 중개업의 경영**기법** 및 경영정보의 제공 ㉣ 상가, 주택의 **분양대행**
 ㉤ 이사업체등의 **소개등** 용역의 알선
 ㉥ **경매** 및 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청(입찰신청)의 대리
- ② 공인중개사인 개업공인중개사 : 원칙적으로 제한×
③ 부칙제6조제2항에 규정된 개업공인중개사 : 원칙적으로 경매, 공매 관련 업무(㉤)외에는 제한×

④ 개업공인중개사의 고용인(소속공인중개사 · 중개보조원)

(1) 개업공인중개사의 고용신고 및 고용관계종료신고

- ① 고용신고 : **소속공인중개사**를 고용한 경우에는 실무교육을 받게 한 후, **중개보조원**을 고용한 경우에는 직무교육을 받게 한 후 **업무개시하기 전에** 등록관청에 신고(전자문서 포함)해야 함
② 고용관계종료신고 : **고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에** 등록관청에 신고해야 함

(2) 고용인의 업무상 고의 또는 과실에 따른 책임의 부담자 및 그 책임의 내용

- ① 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.
② 고용인의 중개업무상 고의 · 과실로 이 법 위반행위를 한 경우 고용인과 개업공인중개사는 함께
㉠ 민사책임(손해배상책임) ㉡ 형사책임 ㉢ 행정상책임을 진다.