



□ 제4장 중개업무

1. 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**기**법 및 경영정보의 제공
- ㉣ 상가, 주택의 **분양대행**
- ㉤ 이사업체등의 **소개**등 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 제한×, but ㉥은 할 수 없음

2. 개업공인중개사의 고용인(소속공인중개사·중개보조원)

(1) 개업공인중개사의 고용신고 및 고용관계종료신고 의무

- 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 행위에 대하여 고용인과 개업공인중개사는 함께
 - ㉠ 민사책임(손해배상책임) + ㉡ 형사책임 + ㉢ 행정상책임을 진다.

3. 개업공인중개사의 중개사무소설치

- ① 원칙적으로 1개만 설치 가능(20이상 설치×), But 법인인 개업공인중개사는 분사무소설치 가능
- ② 모든 개업공인중개사 : 천막, 파라솔 등 이동이 용이한 임시중개시설물 설치×
 - ①② 위반 : 등록취소△ + 1년/1천만

4. 법인인 개업공인중개사(특수법인 포함)의 분사무소 설치

(1) 분사무소 설치기준(설치요건)

- ① 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구를 **제외**한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다.
- ② 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 한다. (**특수법인은 적용×**)
- ③ 책임자는 실무교육이수
- ④ 분사무소 설치신고 전에 업무보증을 설정할 것
- ⑤ 분사무소건물에 대한 사용권을 확보할 것

(2) 분사무소설치신고 방법

분사무소설치신고서 + 요건구비서류 첨부 + 지자체의 조례에서 정하는 수수료 납부

⇒ 주된 사무소 소재지 시장·군수·구청장에게 제출 ⇒ 분사무소설치 신고확인서 교부

• 분사무소에 게시 : 신고확인서 원본, 보수표, 보증설정증명서류, 자격증 원본

※ 신고확인서를 교부한 등록관청은 지체없이 분사무소 시장·군수·구청장에게 통보해야 함

5. 개업공인중개사의 중개사무소 공동사용

(1) 원칙 : 공동사용을 할 수 **있다**. - 등록신청 또는 사무소의 이전신고를 하는 때에 다른 개업공인중개사의 공동사용승낙서를 제출하여 공동사용. ⇒ 사무소의 운영은 각자, 책임도 각자 부담

(2) 예외 : 업무정지기간중인 경우에는 공동사용을 할 수 **없다**.

6. 개업공인중개사의 중개사무소 이전

- 이전한 날부터 **10일** 이내에 신고해야 함

- 이전신고방법 : 이전신고서 + 등록증(분사무소는 신고확인서) 및 사무소 확보서류 첨부하여 제출

(1) 동일한 등록관청 관할지역 내로 이전

등록관청에 신고 ⇒ 등록증에 기재사항을 변경하여 등록증을 교부할 수 있다.

(2) 등록관청을 달리하여 관할지역 외로 이전

이전 후 등록관청에 신고 ⇒ 이전 전 등록관청에 이전한 개업공인중개사 관련 서류 송부 요청

⇒ 이전 후 등록관청 : 등록증을 재교부하여야 한다.

(3) 분사무소 이전

주된 사무소 등록관청에 신고 ⇒ 이전 전 및 이전 후 분사무소 시장·군수·구청장에게 통보

⇒ 신고확인서를 재교부하여야 한다.

※개공 : **이전**신고, **폐업**신고, 등록**취**소처분을 받은 경우 지체없이 사무소의 간판을 철거해야 함

7. 중개사무소 명칭에 법정 문자사용 의무

(1) 법인 및 공인중개사인 개업공인중개사 : 공인중개사사무소 또는 부동산중개

(2) 부칙 제6조제2항에 규정된 개업공인중개사 : 부동산중개(**공인중개사사무소 : 사용×**)

※개업공인중개사가 아닌 자 : 공인중개사사무소, 부동산중개 또는 이와 유사한 명칭 사용×

8. 옥외광고물 설치 : **설치의무×** - But 설치하는 경우에는 개업공인중개사의 성명을 표기해야 함
(성명 : 법인은 대표자, 분사무소는 책임자)

9. 중개대상물의 표시·광고시 성명 등을 명시해야 할 의무

개업공인중개사는 **광고의무×**, But 광고하는 경우 개공은 다음 사항을 명시해야 함

- (1) 개공이 명시해야 할 사항 : ① 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처, 등록번호,
② 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)
- 중개보조원에 관한 사항은 명시×

※ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고×

(2) 개공이 인터넷을 이용하여 표시·광고를 하는 경우 명시해야 할 사항

- | |
|--|
| ① 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처, 등록번호
② 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)
③ 중개대상물의 소재지, 면적, 가격, 종류
④ 거래 형태
⑤ 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물인 경우에는 총 층수, 사용승인 등을 받은 날, 해당 건축물의 방향, 방의 개수, 욕실의 개수, 입주가능일, 주차대수 및 관리비 |
|--|

(3) 개공의 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고 금지

- ① 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
- ② 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
- ③ 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 내용의 표시·광고
- ㉠ 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 표시·광고
- ㉡ 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 표시·광고
- ㉢ 중개대상물의 입지조건, 생활여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠뜨리거나 은폐·축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 표시·광고

(4) 인터넷 표시·광고의 모니터링

- ① 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 이 법 규정을 준수하는 지 여부를 모니터링 할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 모니터링을 위하여 필요한 때에는 정보통신서비스 제공자에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관은 모니터링 업무를 공공기관등에 위탁할 수 있다.
- ⑤ 모니터링 업무는 다음 각 호의 구분에 따라 수행한다.
 - ㉠ 기본 모니터링 : 분기별로 실시하는 모니터링
 - ㉡ 수시 모니터링: 법을 위반한 사실이 의심되는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 판단하여 실시하는 모니터링
- ⑥ 모니터링 기관은 모니터링 업무를 수행하려면 계획서를 국토교통부장관에게 제출해야 함
 - ㉠ 기본 모니터링 : 다음 연도의 모니터링 기본계획서를 매년 12월 31일까지 제출할 것
 - ㉡ 수시 모니터링: 모니터링의 기간, 내용 및 방법 등을 포함한 계획서를 제출할 것
- ⑦ 모니터링 기관은 모니터링 업무를 수행하면 해당 업무에 따른 결과보고서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다.
 - ㉠ 기본 모니터링 : 매 분기의 마지막 날부터 30일 이내
 - ㉡ 수시 모니터링: 해당 모니터링 업무를 완료한 날부터 15일 이내
- ⑧ 국토교통부장관은 제출받은 결과보고서를 시·도지사 및 등록관청 등에 통보하고 필요한 조사 및 조치를 요구할 수 있다.
- ⑨ 시·도지사 및 등록관청 등은 요구를 받으면 신속하게 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날부터 **10일 이내**에 그 결과를 국토교통부장관에게 통보해야 한다.

10. 인장등록 의무

- (1) 인장등록 의무자 : 개업공인중개사 및 소속공인중개사 (**중개보조원은 의무×**)
- (2) 인장등록시기 : 업무를 개시하기 전에(다만, 등록신청·고용신고를 하는 때에 같이 할 수 있다)
- (3) 등록해야 하는 인장
 - ① 법인인 개업공인중개사 : 상업등기규칙에 따라 신고한 법인의 인장
(분사무소는 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다)
 - ② 법인이 아닌 개업공인중개사 및 소속공인중개사 : 성명이 나타나 있는 인장
But 크기는 제한 있음 : 가로·세로 각각 7밀리미터 이상 30밀리미터 이내의 인장
- (4) 등록한 인장의 변경 등록 : 변경한 날부터 **7일 이내**

11. 개업공인중개사의 휴업·폐업 등

— 법인인 개업공인중개사는 법인 또는 분사무소별로 휴업·폐업 등을 할 수 있다.

(1) 신고의무

① 휴업신고의무

- 3월 초과하여 휴업하고자 하는 경우, 등록 후 **3월 초과**하여 업무를 개시× 경우
- 신고방법 : 신고서 + 등록증(분사무소는 신고확인서 원본) ⇨ 등록관청에 제출

② 휴업한 중개업의 휴업기간 변경신고(전자문서 포함)의무

- 휴업기간을 변경하고자 하는 경우
- 신고방법 : 신고서만 ⇨ 등록관청에 제출

③ 휴업한 중개업의 재개신고(전자문서 포함)의무

- 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 경우
- 신고방법 : 신고서만 ⇨ 등록관청에 제출
- ⇨ 재개신고를 받은 등록관청은 반납받은 등록증(분사무소는 신고확인서)을 즉시 반환

④ 폐업신고의무

- 중개업을 폐업하고자 하는 경우
- 신고방법 : 신고서 + 등록증(분사무소는 신고확인서) ⇨ 등록관청에 제출

(2) 휴업기간의 제한

휴업은 **6월**을 초과 할 수 없으나, 질병으로 인한 요양 등 사정이 있는 경우에는 6월초과 가능