



중개사법령 및 중개실무

한병용 강사

1. 중개계약 및 부동산거래정보망

(1) 공인중개사법상 중개계약

- ① 일반중개계약 : 다수의 개업공인중개사에게 중개의뢰
 - ㉠ 의뢰인이 ⇨ 개업공인중개사에게 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다.
 - ㉡ 개업공인중개사 : 일반중개계약서 작성의무×, 정보공개 및 업무처리상황 통지의무×
- ② 전속중개계약 : 특정 개업공인중개사에게만 중개의뢰
 - 유효기간은 달리 정함이 없으면 3월이다.
 - ㉢ 개업공인중개사의 의무
 - 표준서식(전속중개계약서)을 사용해야 하며, 전속중개계약서를 3년간 보존해야 함
 - 7일 이내에 중개대상물에 관한 정보를 공개해야 함(비공개 요청시는 공개금지)

- ㉠ 중개대상물 : 소재지, 면적 등 기본적인 사항, 상태, 입지조건 및 환경조건, 권리관계(권리자의 인적사항은 공개금지), 공법상 이용제한 및 거래규제
- ㉡ 금전 : 거래예정금액, 공시지가(임대차의 경우 공시지가는 공개하지 아니할 수 있음)

- 2주일에 1회 이상 업무처리상황을 중개의뢰인에게 문서로 통지해야 함

- ㉢ 의뢰인의 의무 : 전속중개계약 위반시 중개보수에 해당하는 금액 만큼의 위약금을 지불해야 하며, 스스로 발견한 상대방과 거래하면 중개보수의 50% 범위 안에서 소요된 비용을 지불해야 함

(2) 부동산거래정보망(거래정보사업자 지정절차)

- ① 부가통신사업신고를 한 자가 지정요건구비 : 500명 이상의 개공으로부터 가입·이용신청받음 등
- ② 국토교통부장관에게 지정신청 ⇒ 장관 : 30일 이내에 지정처분 및 지정서 교부
- ③ 지정을 받은 자는 지정을 받은 날부터 3월 이내에 운영규정을 제정하여 지정권자의 승인을 받아야 하고, 지정을 받은 날부터 1년 이내에 정보망을 설치·운영해야 한다.

2. 금지행위

(1) 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다.(법 제33조 제1항)

- ① 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
- ② 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위
- ③ 사례·중여 그 밖의 어떠한 명목으로도 법에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
- ④ 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 흐리게 하는 행위 ① ~ ④ 위반시 : 1년/1천만원
- ⑤ 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위
- ⑥ 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
- ⑦ 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위
- ⑧ 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위
- ⑨ 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위 ⑤ ~ ⑨ 위반시 : 3년/3천만원

(2) 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 개업공인중개사 등의 업무를 방해해서는 아니 된다(법 제33조 제2항).

- ① 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위
 - ② 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 중개대상물에 대하여 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 또는 중개하는 특정 개업공인중개사등에게만 중개의뢰를 하도록 유도함으로써 다른 개업공인중개사등을 부당하게 차별하는 행위
 - ③ 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위
 - ④ 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위
 - ⑤ 개업공인중개사등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도하는 행위
- ① ~ ⑤ 위반시 : 3년/3천만원

□ 부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영 - 기본서 298쪽 참조

국토교통부장관은 위(1)⑧⑨> 및 위(2)①~⑤의 금지행위("부동산거래질서교란행위"라 한다.)를 방지하기 위하여 신고센터"를 설치·운영할 수 있다.

3. 개업공인중개사의 의무

(1) 기본윤리의무

- ① 전문직업인으로서 품위유지 및 공정한 중개업무수행 : 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 의무
- ② 비밀준수의무 : 개업공인중개사 등(소속공인중개사, 중개보조원, 사원 또는 임원 포함)의 의무
- 위반시 : 1년/1천만원(but 반의사불벌)

(2) 중개대상물 확인·설명 및 확인·설명서 작성의무

- ① 의무자 : 개업공인중개사(법인인 개업공인중개사는 대표자, 분사무소에서는 책임자)
- ② 확인·설명 시기 : **중개가 완성되기 전에**
- ③ 확인·설명의 상대방 : 권리를 취득하려는 중개의뢰인(매수인등)에게 설명
- ④ 확인·설명할 사항

- ㉠ **중개대상물** : 소재지, 면적등 기본적인 사항, 상태, 입지조건 및 환경조건, 권리관계, 토지이용계획과 공법상 거래규제 및 이용제한) +
- ㉡ **금전** : 거래예정금액, 중개보수등, 권리를 취득함에 따라 부담해야 할 조세의 종류, 세율

- ⑤ **확인·설명 방법** : 성실·정확하게 설명하고 설명의 근거자료(대장, 등기부등)를 제시해야 함
- 개공이 위반시 : 500만원이하 과태료
- 소공이 위반시 : 자격정지처분△

⑥ 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구

개업공인중개사가 매도의뢰인등에게 요구할 수 있다.

- 불응하면 매수의뢰인등에게 설명하고 확인·설명서에 기재해야 함

- ⑦ **확인·설명서 작성** : 개업공인중개사는 **중개가 완성되어** 거래계약서를 작성하는 때에 확인·설명한 사항을 서면(중개대상물 확인·설명서)으로 작성해야 함

- **서명 및 날인 의무** : 확인·설명서에는 개업공인중개사(공동중개시는 공동으로 중개한 개업공인중개사가 함께)와 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 함
- **교부, 보존의무** : 개업공인중개사는 확인·설명서를 거래당사자에게 교부하고 그 원본, 사본 또는 전자문서를 **3년간** 보존해야 함(공인전자문서센터에 보관된 경우는 보존 의무×)

(3) 거래계약서 작성의무

- ① **의무자** : 개업공인중개사(법인인 개업공인중개사는 대표자, 분사무소에서는 책임자)
- ② **작성 시기** : **중개가 완성된 때**에 거래당사자가 합의한 내용을 서면(거래계약서)으로 작성해야 함
- ③ **거래계약서 서식** : 국토교통부장관은 거래계약서의 표준이 되는 서식을 정하여 그 사용을 권장 할 수 있다.(현재 표준서식은 정해지지 않았음)
- ④ **거래계약서에 필수 기재할 사항**

- ㉠ 거래당사자의 인적사항
- ㉡ 물건의 표시
- ㉢ 물건의 인도일시
- ㉣ 권리이전의 내용
- ㉤ 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항
- ㉥ 그 밖의 약정사항
- ㉦ 확인·설명서 교부일자
- ㉧ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 및 기한
- ㉨ 계약일

⑤ 거래금액 등 거래내용의 거짓기재 금지 및 서로 다른 2 이상의 거래계약서 작성 금지

- 개공이 위반시 : 등록을 취소할 수 있다.
- 소공이 위반시 : 자격정지처분△
- **서명 및 날인 의무** : 거래계약서에는 개업공인중개사(공동중개시는 공동으로 중개한 개업공인중개사가 함께)와 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인해야 함
- **교부, 보존의무** : 개업공인중개사는 거래계약서를 거래당사자에게 교부하고 그 원본, 사본 또는 전자문서를 **5년간** 보존해야 함(공인전자문서센터에 보관된 경우에는 보존 의무×)

4. 손해배상책임 및 손해배상책임의 보장조치(업무보증설정)

(1) 개업공인중개사의 손해배상책임

- ① 개업공인중개사는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.
- ② 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

(2) 손해배상책임의 보장조치(업무보증설정)

- ① **보증설정시기 및 방법** : 개업공인중개사는 **업무를 개시하기 전에** 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 하며, 보증설정사실을 등록관청에 신고해야 함
⇒ 위반시(보증설정× → 업무개시) : 등록을 취소할 수 있다.
※공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.
- ② **보증설정 금액**
 - ㉠ 법인인 개업공인중개사 : 2억원 이상(분 사무소는 1개소당 1억원 이상 추가 설정)
 - ㉡ 개인인 개업공인중개사(법인이 아닌 개업공인중개사) : 1억원 이상
 - ㉢ 지역농업협동조합 : 1천만원 이상
- ③ **보증의 변경시기** : **이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에** 다른 보증을 설정하여 신고해야 함
- ④ **보증의 설명의무** : **중개가 완성된 때**에 거래당사자에게 보증설정 내용(보증금액, 보증기관, 보장기간)을 설명하고 보증관계증서의 사본등을 교부해야 함 ⇒ 위반시 : 100만원 이하 과태료
- ⑤ **보증기간의 만료에 따른 재설정 의무** : **보증기간 만료일까지**
- ⑥ **업무보증금으로 배상한 경우 재설정 의무** : **배상 후 15일 이내에**

5. 계약금 등 반환채무이행의 보장(계약금등의 예치제도)

(1) **예치권고** : 개업공인중개사는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금("계약금등"이라 한다)을 금융기관 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.

(2) 예치하는 경우

- ① 예치기간 : 거래계약의 이행이 완료될 때까지
- ② 예치하는 금액 : 계약금·중도금 또는 잔금의 일부 또는 전부
- ③ 예치명의자 : 개업공인중개사 또는 대통령령이 정하는 자(공제사업을 하는 자, 은행 신탁업자, 체신관서, 보험회사, 전문회사)
- ④ 예치기관 : 금융기관, 공제사업을 하는 자, 신탁업자 등

(3) 개업공인중개사 명의로 예치하는 경우 개업공인중개사의 의무사항

- ① 자기소유 예치금과 분리하여 관리해야 하며, 거래당사자의 동의 없이 예치된 계약금등을 인출금지
- ② 예치대상에 해당하는 금액 만큼의 보증설정
- ③ 예치된 금액을 거래당사자가 인출하는 것에 대한 동의방법 및 반환채무이행의 보장에 소요된 실비(보증설정비용을 매수인이 부담하는 것등)에 대하여 약정

(4) **예치된 계약금등의 사전수령 방법** : 매도인등 예치된 계약금등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 당해 계약을 해제한 때에 계약금등의 반환을 보장하는 내용의 금융기관 또는 보증보험회사가 발행하는 보증서를 계약금등의 예치명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수령할 수 있다.

6. 개업공인중개사의 보수(중개보수 및 실비)

□ 중개보수

(1) **중개보수 지급시기** : 약정한 날(약정이 없을 때에는 거래대금지급이 완료된 날)

(2) 중개보수의 계산방법

$\text{거래금액} \times \text{소정의 비율(법정비율)} = \text{산출액} \Rightarrow \text{거래당사자로부터 각 각 받는다.}$

(3) 중개보수 계산시 거래금액 적용

- ① **매매** : 매매금액(다만, 분양권 매매중개시는 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 \Rightarrow 거래금액
- 위와 같은 방법으로 산정한 금액이 5천만원 미만이면 : (월차임 × 70) + 보증금 \Rightarrow 거래금액

(4) 중개보수의 법정비율

- 주택과 주택 외로 구분하여 다른 비율을 적용함
- 복합건물의 경우 주택의 면적이 1/2 이상이면 주택에 관한 중개보수 규정을 적용하고, 주택의 면적이 1/2 미만인 경우에는 주택 외의 중개보수 규정을 적용함
- ① **주택(부속토지 포함)** : 국토교통부령이 정하는 범위 안에서(매매, 교환은 거래금액의 9/1천 이내, 임대차등은 거래금액의 8/1천 이내) 시·도의 조례로 정한다. - 전국이 다를 수 있다.
- 중개대상물(주택) 소재지 시·도와 중개사무소 소재지 시·도가 다른 경우
 \Rightarrow 중개사무소 소재지 시·도 조례를 적용함
- ② **주택 외** : 국토교통부령으로 정한다. - 전국이 동일함
 - ㉠ 85제곱미터 이하의 오피스텔으로서 상·하수도시설, 전용입식부엌, 전용수세식 화장실, 목욕시설을 갖춘 경우 \Rightarrow 매매, 교환은 거래금액의 5/1천, 임대차등은 거래금액의 4/1천 범위안에서 결정
 - ㉡ ㉠외(주택의 부속토지를 제외한 토지, 상가, 주택 면적이 1/2 미만인 건축물, 입목등)의 경우
 \Rightarrow 거래유형과 관계없이 거래금액의 9/1천 범위 안에서 협의하여 결정함

□ **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.