

제32회 공인중개사 시험 대비

---

족집게 한병용 강사의

# 공인중개사법 필기노트

---

2021년에 시행하는 개정내용 완벽 반영

## 한병용

성균관 대학교 법대 졸업

공인중개사·경매사·권리분석사

전 EBS 방송, 부동산 TV, 한국 직업 방송 대표 강사 및 기본서 등 대표 저자

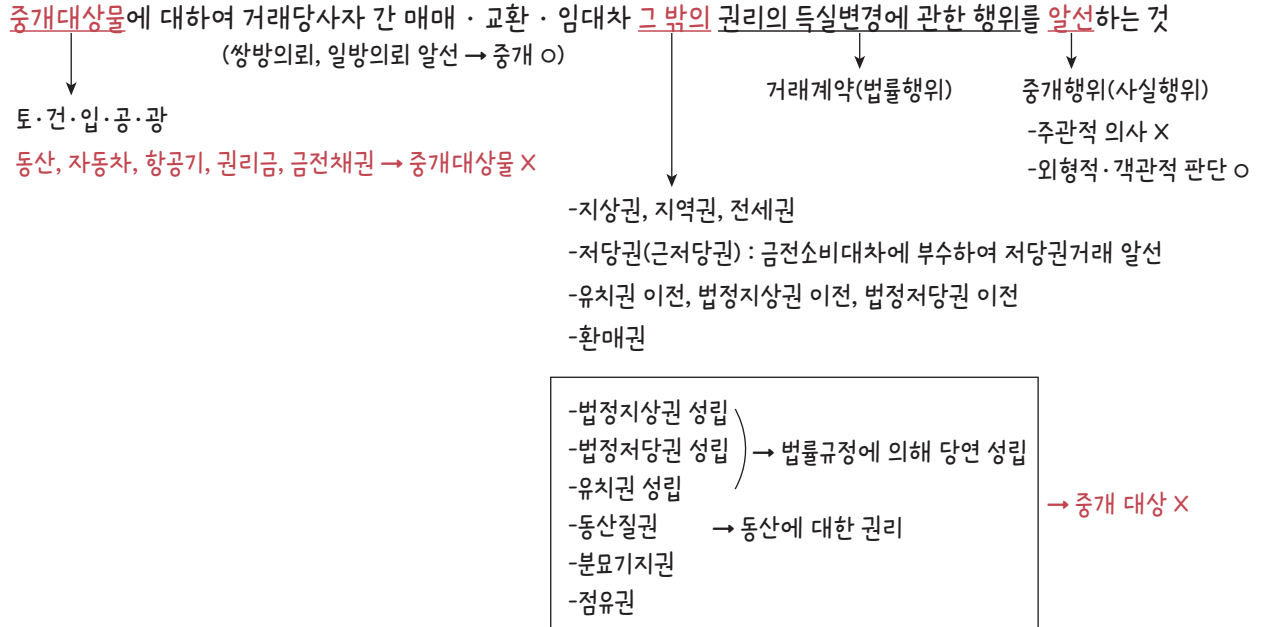
현 에듀윌 강사

본 필기노트는 한병용 강사의 수업을 듣고 고득점으로 합격한 수험생의 필기노트를 개정 및 신설 내용을 보완하여 재구성한 것입니다.



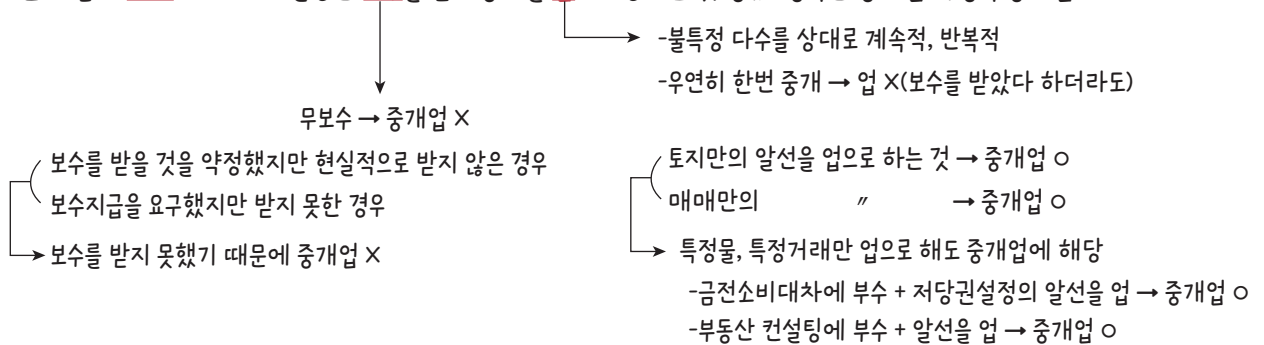
## 용어의 정의

### 중개



### 중개업

다른 사람의 **의뢰**에 의하여 일정한 **보수**를 받고 중개를 **업**으로 행하는 것(종류 : 등록된 중개업, 무등록 중개업)



\* 등록하지 않은 자 → 간판설치 → 1번알선, 보수 ○ → 무등록중개업  
(처벌-3년/3천)  
\* 의뢰인 : 처벌 X

### 공인중개사

**이 법**에 의한 공인중개사 자격을 취득한 자

다른법 X  
외국법 X

자격증 사용여부 { 사용 ○ → 등록(개공), 소속(소공)  
                          { 사용 X → 공인중개사

## 용어의 정의

### 개업공인중개사

이 법에 의하여 중개사무소의 **개설등록을 한 자**

- 소속
- ① 법개공(중개법인) → cf. 특수법인(다른법률의 규정에 의하여 중개업 할 수 있는 법인)
  - ② 공개공  
「농업협동조합법」 → 농협은 등록 X : 농지에 대해 중개업 가능
  - ③ 부개공(부칙 제6조 2항에 규정된 개공) → 의무 동일 적용(보증설정, 보수, 거래계약서 작성 등) 단, 2가지는 적용 X
    - ① 등록기준 적용 X(실무교육, 공인중개사 자격 X)
    - ② 분사무소 책임자 → 공인중개사임을 요하지 않음

### 소속공인중개사

개업공인중개사에 **소속된 공인중개사**로서 중개업무를 **수행** 또는 보조하는 자

물건 설명, 계약서 작성 등  
→ 업무를 수행하기 위해서는 실무교육을 이수해야 함(법률지식, 실무, 윤리)  
인장등록 하고 업무개시

고용인인 소공(공개공, 부개공, 법개공의 일반 직원(임원 또는 사원 아닌 자)  
법개공의 임원(or 사원)인 소공

### 중개보조원

공인중개사가 아닌 자 → 개공에 소속되어 단순업무 보조(현장안내, 일반서무 등)하는 자  
중개업무를 수행 X(물건설명, 서류 작성 등 X) → 실무교육 이수 의무 X, 인장등록 의무 X

## 중개대상물(토·건·입·공·광)

### 1. 토지

필지단위 거래가 원칙

-소유권에 관한 거래(매매·교환) ) → 1필지 일부거래 X. but 분필하면 거래 가능  
-저당권에 관한 거래

-기타

[용익물권 거래(지·지·전)  
용익채권 거래(임대차)] → 1필지 일부도 거래 가능(분필하지 않아도)

-대토권 : 중개대상물 X

(택지개발지구내의 이주자 택지를 공급받을 수 있는 지위 - 특정되어 있지 않음)

-미채굴 광물, 온천수, 포락지 : 중개대상물 X

### 2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물

① 건축물 → 민법상 건축물(재산적 가치 ○) \* 건축법상 건축물 X(지붕, 벽, 기둥)

완공된 건축물(기존의 건축물)

-동 단위로 거래

-1동 건물 일부라 하더라도 거래 가능(방한칸이라도 구조상·이용상 독립성 있으면)

-허가여부 상관 X(무허가, 미등기도 중개대상물)

-입주권(분양계약 체결되지 않았어도 해당 조합 아파트의 건축이 완료된 경우)

미완성 건축물(장래의 건축물)

-분양권(○동 ○호) → 특정

\* 입주권 중 중개대상물이 아닌 것 : 분양예정자로 선정될 수 있는 지위(동호수 지정 X)

모든 입주권은 중개대상물이다(X)

입주권도 중개대상물이 될 수 있다(○)

\* 권리금(영업용 건물의 비품 등 유형물의 가치, 영업상의 노하우 등 무형의 가치)은 중개대상물 X

### ② 그 밖의 토지의 정착물

→ 명인방법을 갖춘 수목의 집단(매매·교환만 가능. 저당권의 객체가 될 수 없음)

\* 암석, 토사, 가식의 수목, 수목, 수목의 집단, 농작물, 명인방법을 갖춘 농작물, 미분리과실,  
명인방법을 갖춘 미분리 과실 → 중개대상물 X

\* 조립식의 세차장 구조물 → 토지의 정착물 X, 중개대상물 X

### 3. 그밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건

- 입목(수목의 집단 → 보존등기 ○)
- 공장재단
- 광업재단

#### ※ 중개대상물이 되기 위한 요건

① 법정 중개 대상물일 것(5가지) : 토·건·입·공·광

② 사적 소유물로 거래 가능한 것

-사권행사가 제한된 부동산 : 토지거래허가구역 내 토지, 개발제한구역 내 임야, 유치권 주장·가압류 설정된 건축물 등  
→ 이용 제한만 있을뿐 중개대상물이 됨

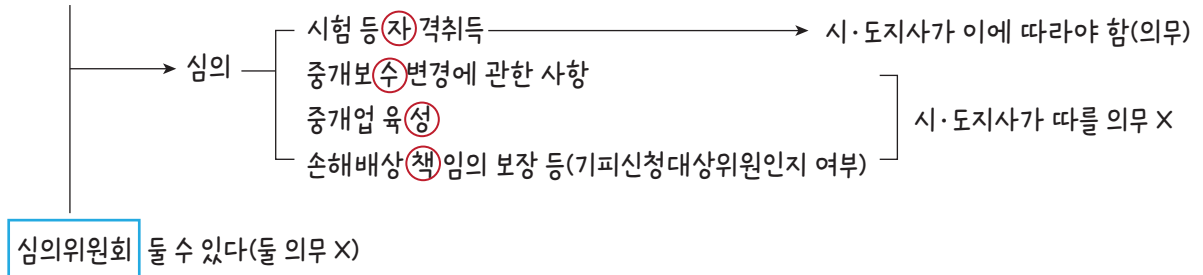
-불가능(사적소유물 X) : 국유재산, 미채굴광물, 무주의 부동산, 포락지(성토된 포락지 포함)

③ 중개행위의 개입이 가능할 것(상속, 경매, 증여 대상 부동산 → 중개 X)

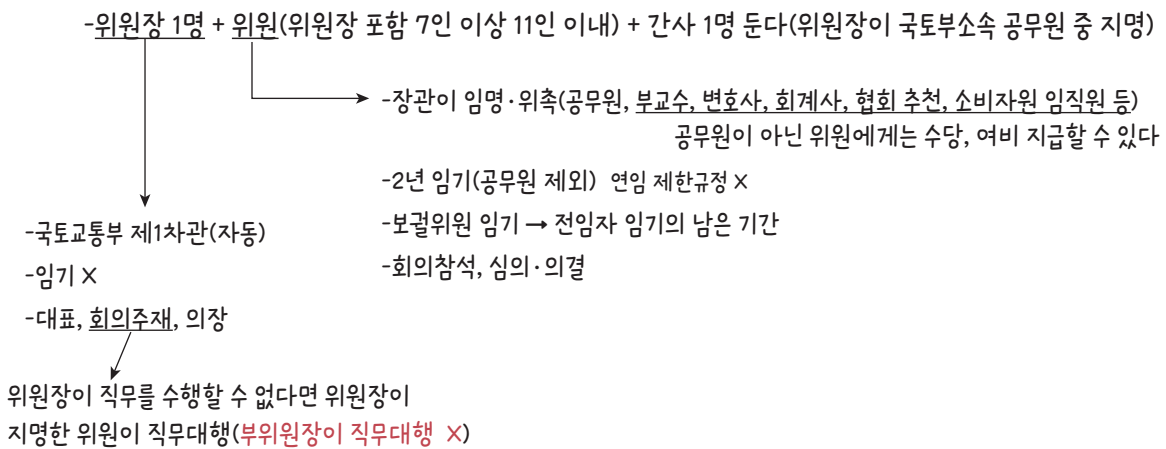
\* 중개대상물이 아닌 것 : 금전채권, 온천수, 대토권, 권리금, 조립식세차장 구조물, 자동차, 선박, 어업재단,  
광업 재단으로부터 분리된 광업권 등

## 공인중개사 정책심의위원회

설치 : 국토교통부 산하



### ① 구성(대통령령에 규정)



### ② 제척사유(위원이 심의·의결에 참가할 수 없는 사유)

- 위원이 안건의 당사자
- 안건의 당사자와 친족관계
- 위원이 안건에 대해 용역·감정 등의 경험
- 안건당사자의 대리인 또는 대리인이었던 자

### ③ 회피 : 위원이 제척사유 해당되면 위원 스스로 회피 → 회피하지 않으면 장관이 해촉할 수 있음

### ④ 기피신청 : 공정심을 기대하기 어려운 위원을 회의참석 말아달라고 신청 → 심의위원회에서 의결

### ⑤ 회의

- 개최 7일전까지 통보(긴급, 부득이한 사유 → 전날까지)
- 재적위원 과반수 출석 → 개의
- 출석위원 과반수 찬성 → 의결 : 시험 등 자격취득에 관한 사항은 시·도지사는 따라야 함



## 공인중개사 제도

### 1. 공인중개사 시험

- ① 시험시행기관장 위탁 : 협회, 공기업, 준정부기관 (학교 → 위탁 X)  
관보에 고시

-원칙 : 시·도지사 - 시험공고, 출제위원 임명, 합격자 결정·공고, **자격증 교부 O**  
-예외 : 장관(심의위원회 사전 의결이 있어야 함) " , 자격증 교부 X

### ② 응시자

-원칙 : 응시 제한 X(등록 등의 결격사유에 해당되어도 시험 응시 가능)  
-예외 : ㉠ **자격 취소처분 받은 자 → 3년간 응시 X(and 3년간 중개업무도 할 수 없음)**  
→ 자격증 교부한 시·도지사가 처분 → 5일내 장관에게 보고, 다른 시·도지사에게 통지  
㉡ **시험 무효처분 받은 자 → 5년간 응시 X(but 즉시 중개보조원으로 종사 가능)**  
→ 무효처분한 사실을 지체없이 다른 시험시행기관장에게 통보

### 2. 시험의 시행

- ① 매년 1회 이상. 부득이한 사정 있을 경우 심의위원회의 의결을 거쳐 시행하지 아니할 수 있음.  
② 2월 말일까지 개략적인 예정공고, 시험시행일 90일 전까지 관보 및 일간신문에 확정공고  
③ 1차 시험 합격한 자에 대하여 다음 **회**의 시험에 한하여 1차시험 면제  
④ 응시 수수료 : 해당 지자체 조례가 정하는 수수료 / 장관이 시행하는 경우 장관이 결정·공고하는 수수료  
/ 위탁한 경우 위탁받은 자가 위탁한 자의 승인 얻어 결정·공고하는 수수료  
수수료 반환 기준 : 수수료 과오납 → 과오납 금액 / 시행기관 귀책사유로 응시 X, 접수기간 내 취소 → 전부  
접수마감일 다음날부터 7일 이내 취소 → 납입수수료의 60/100  
위 기간 경과한 날부터 시험시행일 10일전까지 취소 → 납입수수료의 50/100  
⑤ 자격증 교부 : 시·도지사는 1개월 이내에 자격증 교부 → 수수료 X  
재교부 신청은 **자격증을 교부한 시·도지사**에게 재교부 신청서 제출 → 수수료(시·도조례) 납부

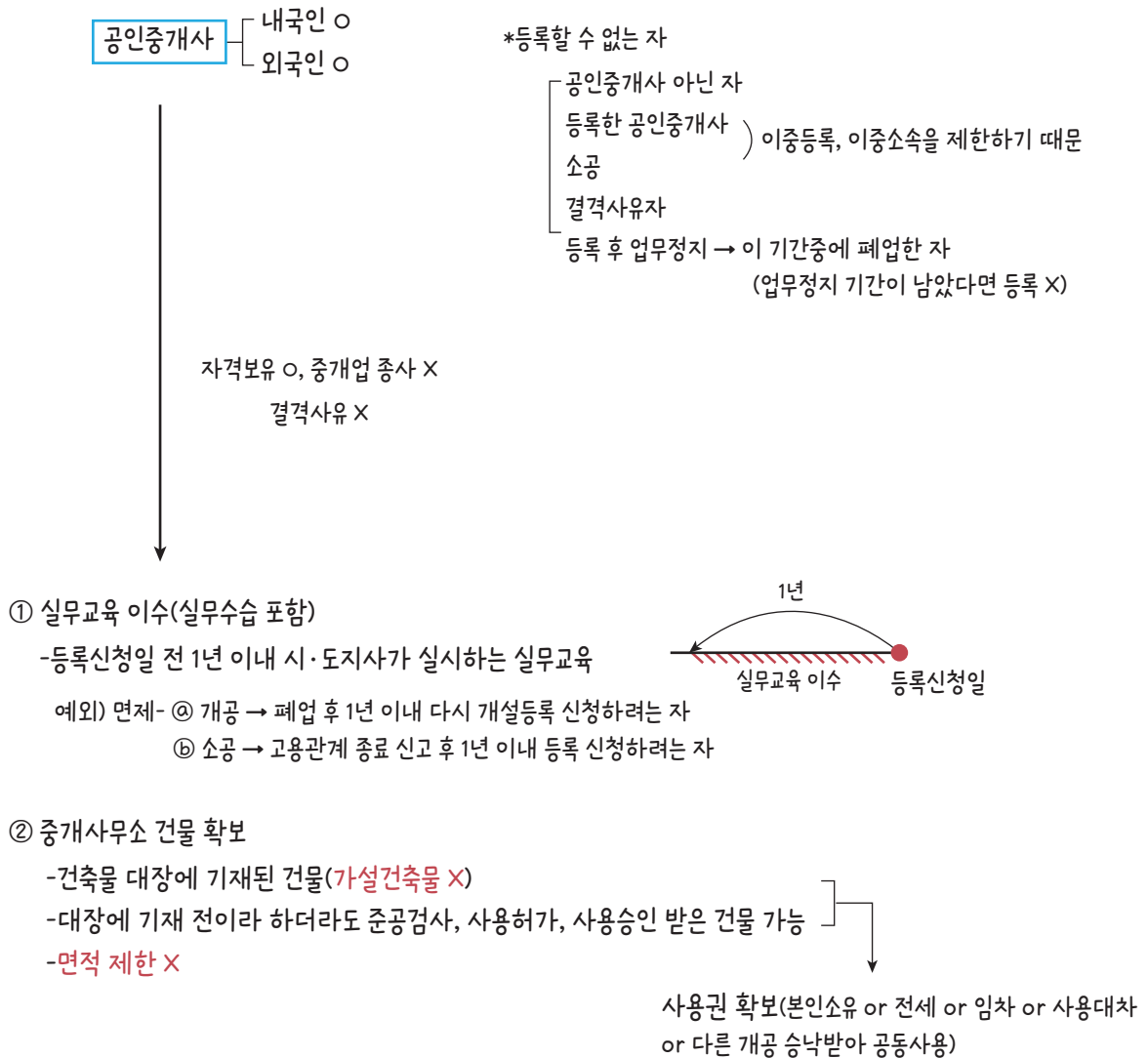
### 3. 자격증의 양도·대여 금지 $A \text{ 공인중개사} \xrightarrow[\text{자격증 양도·대여 X}]{\text{성명 사용 X}} B$

- ① 위반시 : (A : 자격 취소 + 1년/1천, B : 1년/1천)  
자격증 교부한 시·도지사와 사무소 관할 시·도지사가 다른 경우  
사무소 소재 관할 시도지사가 자격취소처분에 필요한 절차를 모두 이행한 후  
자격증 교부한 시·도지사에게 통보→자격취소처분은 자격증 교부한 시·도지사가 행함  
② 자격증 반납 : 7일 이내에 자격증 교부한 시·도지사에게 if 분실, 훼손 → 사유서를 시·도지사에게 제출  
③ 보고·통지 : 자격 취소처분한 시·도지사는 5일 이내 장관에게 보고, 다른 시·도지사에게 통지  
\* 공인중개사가 아닌 자 : 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭 사용 금지(위반 : 1년/1천)

## 중개사무소 개설등록

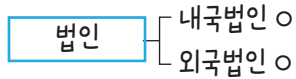
### 등록신청 가능자와 등록기준

공인중개사(소속공인중개사를 제외) 또는 법인이 아닌 자는 등록을 신청할 수 없다.



## 중개사무소 개설등록

### 등록신청 가능자와 등록기준



임원 또는 사원 모두 결격사유 없어야 함

- ① 상법상 회사 or 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합(사회적 협동조합은 제외) → 자본금 5천만원 이상  
↳ 비영리조합

- ② 법 제14조에 규정된 업무만 영위할 목적으로 설립

본업(중개업) + 겸업(관.상.기.분.소.경)

관리대행(상·주), 거래에 관한 상담, 경영기법 제공, 분양대행(상·주), 용역업체 소개,  
경공매 권리분석 및 알선, 매수신청대리

- ③ 대표자가 공인중개사. 대표자 제외 임원 또는 사원 1/3 이상이 공인중개사여야 함  
④ 대표자 포함 사원(임원) 전원이 실무교육 받아야 함 (면제요건 공인중개사와 동일)  
⑤ 사무소 건물 확보 (공인중개사와 동일)

cf) 특수법인 - 등록기준 적용 X

ex) 농협 : 등록하지 않아도 농지 중개 가능

## 중개사무소 개설등록


### 등록신청 방법

1. 사무소 소재지 등록관청(시·군·구)에 등록신청서 제출  
 ↳ 구가 없는 시, 특별자치도의 행정시 등

☒ 등록신청서

☒ 인장등록신고서

신청인  
소재지  
종별    ☒ 공사    ☐ 법인  
          부개공은 x

등록하고자 하는 인장    

시장·군수·구청장 귀하

인장등록은 등록신청서 같이 해도 되고  
따로 해도 됨

+ 첨부서류(전자문서 포함)    + 조례에서 정하는 수수료

① 실무교육 수료확인증 사본  
     ↳ 실무교육업무를 위탁받은 자가  
     등록관청이 전자적으로 확인할 수 있게 조치했다면  
     실무교육이수 확인증은 생략 가능

② 사무소 건물 확보 서류(계약서 등)

③ 여권용 사진

④ 외국인(결격사유에 해당 X 서류도 제출)  
     외국인(상법상 영업소등기 증명서류도 제출)

※ 제출하지 않는 서류

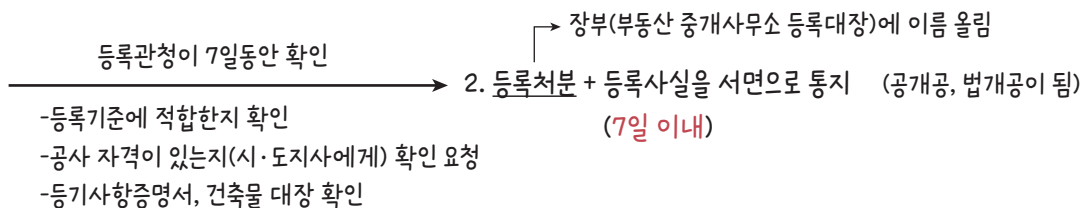
-건축물대장

-법인등기부

-공인중개사 자격증

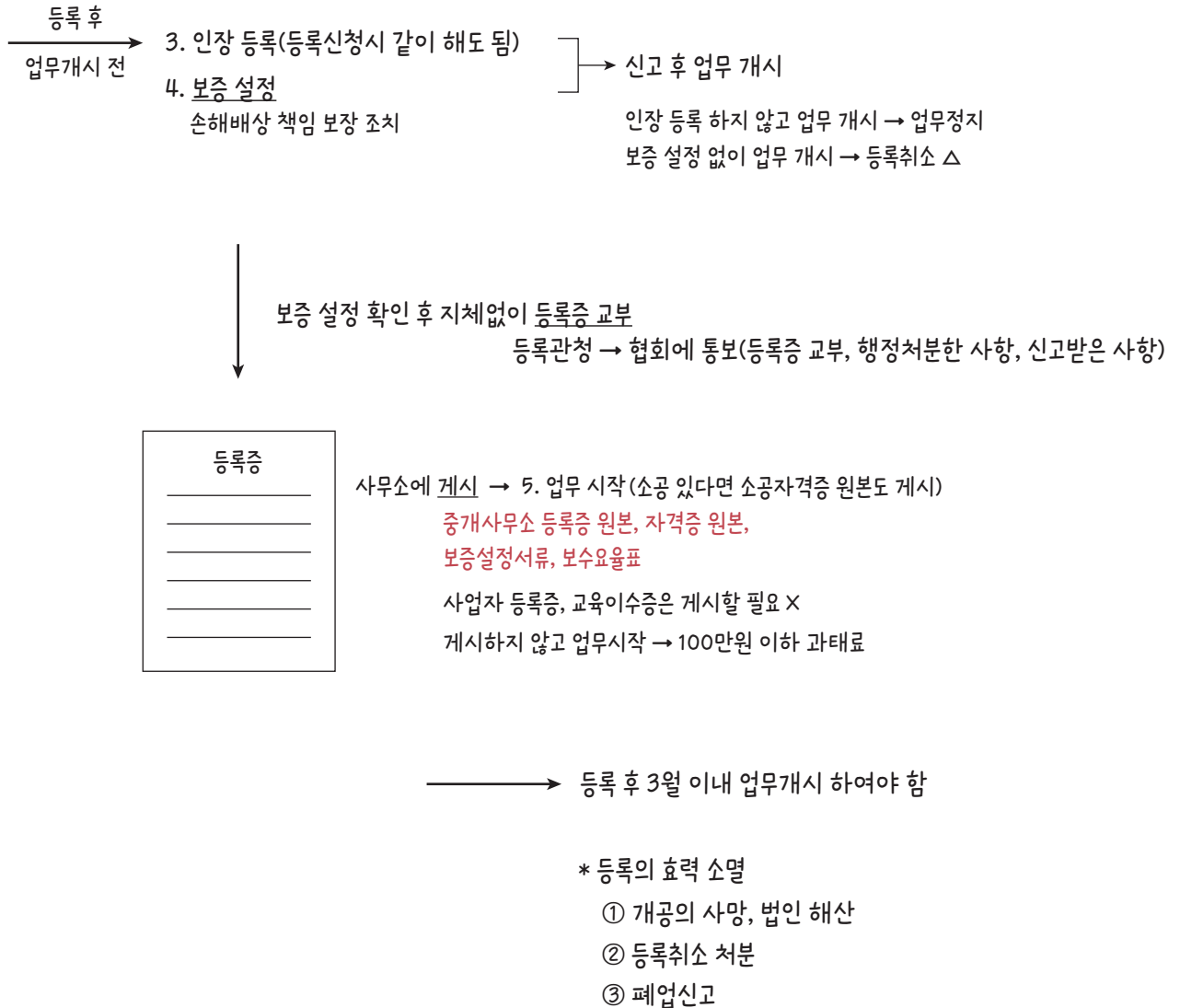
}

→ 등록관청이 직접 확인 해야하기 때문



\* 거짓·부정등록 : 등록취소 ○ + 3년/3천

## 중개사무소 개설등록



### 이중등록 · 이중소속의 제한

1. 개공 : 이중등록 X → 위반 시 등록취소 ○ + 1년/1천
2. 개공 등 : 이중소속 X → 위반 시 1년/1천 + 행정처분(개공 : 등록취소 ○, 소공 : 자격정지)

## 개업공인중개사등의 결격사유

1. 미성년자 → 성년이 되어야(만19세) 혼인해도 성년이 될때까지 종사 X
2. 피성년후견인, 피한정후견인 → 종료 심판 받아야 \* 피특정후견인은 결격사유 X
3. 파산선고 받은 자 → 복권 되어야

4. 금고 이상의 실형 선고 받은 자 (이 법 or 다른법 위반)

① 집행종료 + 3년

↳ 만기석방

② 집행종료된 것으로 보는 날 + 3년

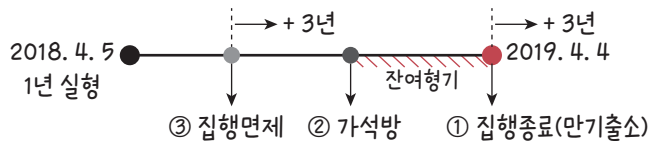
↳ 가석방 된 후 잔여형기까지 마친 날

③ 집행면제된 날 + 3년

-특별사면 cf) 일반사면 → 즉시 종사 가능

-법률변경(간통죄 폐지 → 석방)

-형의 시효완성(공소시효 X)



5. 금고 이상 형의 집행유예받고 그 유예기간 중에 있는 자 (이 법 or 다른법 위반)

징역 1년 집행유예 2년 → 집행을 2년 보류함

죄 짓지 않고 2년 경과 → 형 선고 상실 : 종사 가능

cf) 선고유예(선고 자체를 하지 않음) ] → 즉시 종사 가능  
기소유예(재판에 회부 X)

6. 이 법 위반 → 공인중개사 자격이 취소된 후 3년 미경과자( + 3년동안 시험 X)

-부정한 방법으로 자격 취득 ] → 개공, 소공, 공인중개사

-자격증(양)도 대여

-소공이 자격정(지)기간에 업무종사·다른 개공에 소속

-중개사법 위반하여 징(역)선고

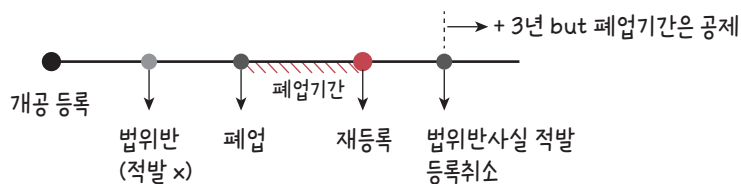
## 개업공인중개사등의 결격사유

7. 이 법 위반 → 자격정지 기간 중에 있는 자  
소공

8. 개공이 이 법 위반 → 원칙 : 등록취소 처분 → 3년간 할 수 X

예외) 등록취소 처분 후부터 3년간의 결격사유를 적용하지 않는 등록취소 이유 - (사)(기)(결)(재)

- ① (사)망(개공) or (해)산(법인) → 사망 : 영원히 종사 X, 해산 : 결격 X
- ② 등록(기)준 미달 → 결격 X : 기준 충족하면 등록 가능(즉시)
- ③ (결)격사유 → 결격사유 해소되면 등록 가능(즉시)
- ④ 폐업신고 후 (재)등록 → 등록취소 후 3년에서 폐업기간 공제하고 남은 기간만 종사 X



9. 개공 → 업무정지 처분 → 그 기간동안 X(법개공은 대표자)

업무정지 기간 중 폐업했다 하더라도 기간이 끝나기 전까지 등록 X, 종사 X

10. 법개공 → 업무정지 처분 → 업무정지 **사유가 발생(위반 행위)한 당시**의 사원 또는 임원이었던 자

임원(사원) A  
고용인(소공, 보조원) B ) → 위반행위 당시 있었던 A는 업무 X, 퇴직 후 다른 곳에 이직 X  
but 고용인 B는 퇴직 후 다른 곳에 이직 O  
위반 행위 후에 법개공에 들어온 새로운 임원(사원)은 업무정지기간이라도 퇴직 후 다른 곳에 종사 O

11. 이 법 위반으로 300만원 이상 벌금형 선고받고 3년 미경과

-다른법 위반으로 벌금형 → 결격사유 X

-사원(임원), 고용인이 잘못해 양벌규정으로 개공이 300만원 이상 벌금 → 결격사유 X

12. 법인이 등록신청시 대표자, 임원(사원) 중 한명이라도 결격사유 있으면 X → 등록신청 X

※ 결격 사유에 해당하는 경우 그 효과

등록 [ 전 : 등록불가  
후 : 등록취소 O

고용 [ 전 : 고용불가  
후 : 해고사유

→ 소공·보조원인 경우 2개월 이내 해소 X → 업무정지

법인의 임원인 경우 2개월 이내 해소 X → 법개공 : 등록취소 O

## 개업공인중개사의 업무 범위

### 중개 업무 지역의 범위

- 법개공 } 전국의 중개 대상물  
 공개공 }  
 부개공 — 원칙 : 사무소 소재 시·도 내의 중개 대상물  
 예외 : 부동산거래정보망에 가입했을 경우  
 공개된 중개 대상물이라면 공동 중개 가능(관할구역 외의 물건도 가능)  
 but 가입했다 하더라도 당연히 업무 지역이 전국이 되는 것은 아님  
 법개공, 공개공과 사무소를 공동 사용한다 하더라도  
 공동사무소 소재 시·도 내 중개 대상물만 중개(전국 X)  
 cf) 특수법인 : 전국  
 → 농협은 전국 농지에 대해 중개 가능(범위만 한정됨)

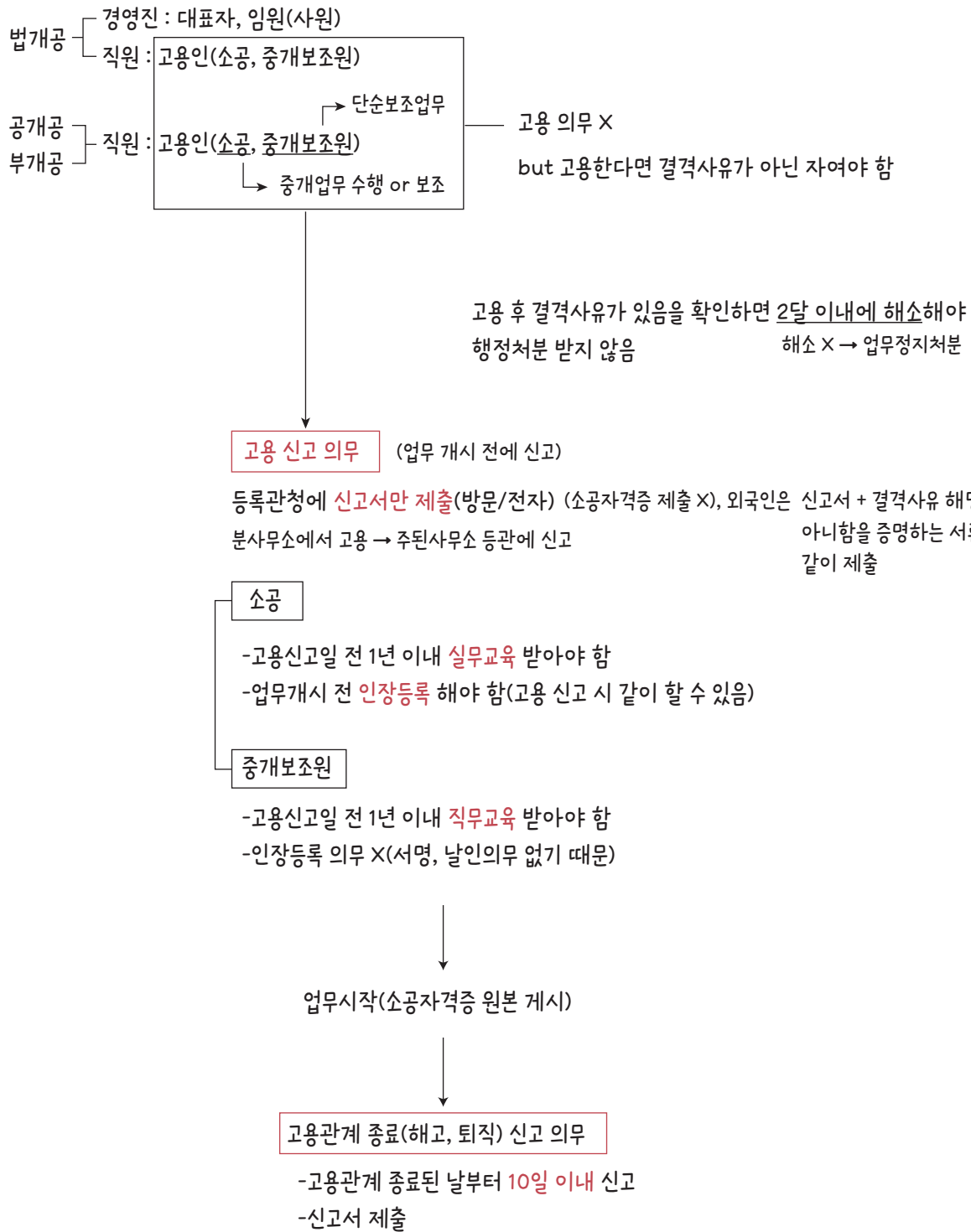
### 업무 범위

- 법개공 } 중개업(토·건·입·공·광)  
 공개공 } 개공별로 중개할 수 있는 물건의 범위는 같음  
 부개공 } 본업 + 겸업(할수 있음)  
 cf) 특수법인 → 해당 법률에서 허용된 물건만 가능  
 예) 「농업협동조합법」 → 농협은 농지만 중개 가능
- 공개공과 부개공은 원칙적 겸업 제한 X(단, 부개공은 경·공매 권리분석과 취득알선, 매수신청·입찰신청 대리는 할 수 X)  
 · 법개공은 6가지만 가능(관·상·기·분·소·경) 위반시 등록취소 △
- ① 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 **관리대행**
  - ② 부동산 이용, 개발, 거래에 대한 상담
  - ③ **개공을 대상으로** 한 경영기법 및 경영정보 제공
  - ④ 상업용 건축물 및 주택의 **분양대행**
  - ⑤ 이사, 도배업체 등의 소개(용역 알선) 직접 운영 X, 용역제공 X
  - ⑥ 경·공매 부동산 권리분석, 취득의 알선, 매수신청·입찰신청 대리
- 상가와 주택만 해당.  
 토지, 택지용지, 공장, 창고 등은 X
- 사무소 소재지 지방법원장  
 매수신청대리하기 위해서는 매수신청대리인 등록(법원에) 해야 가능.  
 경매에 대해서만. 공매는 등록할 필요 X  
 경매라 하더라도 부동산 권리분석 및 취득알선만 하고자 할때는 법원에 등록할 필요 X



## 개업공인중개사의 고용인

### 고용인의 고용 등 신고의무



\* 고용신고·고용관계종료신고 의무 위반 : 업무정지

### 고용인의 업무상 행위에 따른 개공의 책임

갑(개공) } (모든 행위 X, 추정한다 X)  
 A(소공) } A, B의 업무상 행위는 갑의 행위로 본다(간주) cf) 갑의 업무상 행위는 고용인 A, B의 행위로 보는 것은 아님  
 B(보조원) } → 개공과 고용인이 함께 책임(연대책임) → 갑 개공만 책임

A, B의 업무상 고의/과실로 C(의뢰인)에게 재산상 손해 발생했다면

#### ① 민사책임(손해배상책임)

- A, B(소공, 보조원) : 과실 책임
- 갑(개공) : 무과실 책임

C는 갑과 A, B 중 한명에게 배상요구하거나 연대청구 가능  
 갑이 배상했다면 갑은 A, B에게 구상권 행사

#### ② 행정책임

- A(소공) : 자격 정지, B(보조원) : 행정책임 X
- 갑(개공) : 등록취소 또는 업무정지

\* B(보조원)는 행정상 책임은 없고 민사·형사책임은 있음

#### ③ 형사책임(양벌규정)

- A, B(소공, 보조원) : 징역 또는 벌금
- 갑(개공) : 벌금(과실책임일 경우) 갑이 주의·감독을 게을리하지 않았을 경우 형사책임은 면한다

※ A, B의 위반 행위로 갑의 벌금이 300만원 이상일 경우라도 갑에게 결격사유 적용하지 않음

이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형 선고받고 3년이 경과되지 아니한 자 → 적용 X

## 개공의 중개사무소의 운영과 설치

- ① 1등록 1사무소 원칙      위반시 : 등록취소 △ + 1년/1천      개공이 겸업 위해 별도 사무소 두는 것은 가능  
 - 단독, 공동사용 ○  
     단, 업무정지기간 중의 개공은 공동사용 X  
 - 법개공은 분사무소 둘 수 있음
- ② 모든 개공 : 천막이나 이동이 용이한 임시 중개시설물 설치해서는 X      위반시 : 등록취소 △ + 1년/1천

### 법인의 분사무소 설치

특수법인도 가능  
 공개공, 부개공은 X

#### ① 분사무소 설치하려는 경우 설치 기준

##### <대통령령 설치기준>

- 지역 : 주된사무소가 속한 시·군·구 제외한 나머지 시·군·구 (1개씩만)
- 공인중개사인 책임자(특수법인은 적용 X→공인중개사 아니어도 됨)  
     ↓
- 실무교육(실무수습 포함) 이수
- 업무보증 설정(1개 분사무소당 1억 이상)
- 건물에 대한 사용권 확보(건축물 대장에 기재된 건물)  
     가설건축물 X  
     기재 전 준공검사, 허가, 사전승인 ○

#### ② 신고(주된사무소 등록관청에) (대표자가)

7일 이내

#### ③ 분사무소 설치신고확인서 교부

설치신고서	
주사무소	_____
분사무소	_____
주사무소 시·군·구 귀하	

- + 첨부서류
- 실무교육이수증 사본
  - 보증설정 증명 서류
  - 건물 확보 증명 서류
- + 조례에서 정하는 수수료 납부  
 (주된사무소 시·군·구 조례)

#### ④ 신고확인서 게시

- + 자격증원본
- + 보증서류
- + 보수 및 실비요율표

#### ⑤ 업무시작

##### ※ 첨부하지 않는 서류

- 법인등기부등본
- 책임자의 공인중개사 자격증
- 건축물대장
- 사진

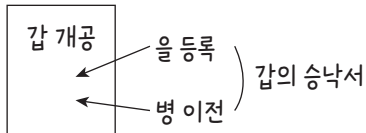
\* 주된사무소 등록관청은 신고확인서 교부 후

- ① 지체없이 분사무소 소재지 시·군·구에 통보(서류는 주된 등관이 보관)
- ② 다음달 10일까지 협회에 통보

## 중개사무소의 운영과 설치

### 중개사무소 공동사용

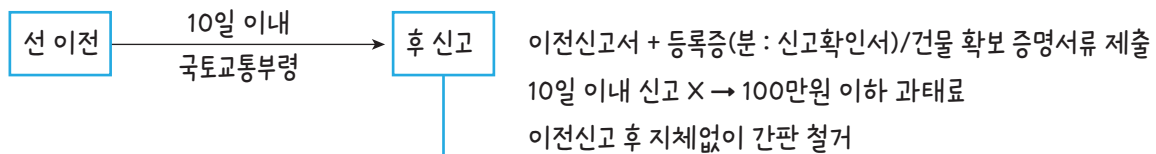
- ① 원칙 : 제한 없음
- ② 예외 : 업무 정지 기간 중 개공은 다른 개공과 공동사용 X
- ③ 공동사용 방법(신규등록 or 이전신고)



- 운영과 책임은 각자
- 부개공은 공개공, 법개공과 공동 사용해도 공동사무소 있는  
특·광·도 내만 중개
- 추가로 다른 사무소 설치 X

### 중개사무소 이전

자유롭게 언제든지 할 수 있지만 업무정지 기간 중 다른 개공 사무소로 이전 X



- ① 관할지역 내로 이전 : 등록관청 → 등록증의 변경사항 기재 → 교부할 수 있음(7일 이내)  
(A구 → A구)

- ② 관할지역 외로 이전 : 이전 후의 등록관청에 신고  
(A구 → B구) → 종전의 등록관청에 **개공서류 송부 요청**

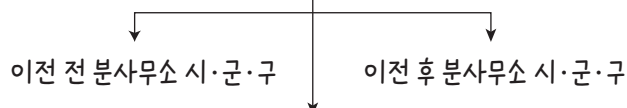
등록대장  
등록신청시 제출서류  
1년간 행정처분 서류

A구는 지체없이 B구에 서류 송부 → **등록증 재교부**하여야 함(7일 이내)

**이전신고 전 위반행위에 대해 이전 후 등록관청이 행정처분을 함**

- ③ 분사무소 이전 : 주된 사무소 등록관청에 신고

〈先 지체없이 이전사실 통보〉



〈後 신고확인서를 새로만들어 재교부(다른 관할로 이전하는 경우)  
같은 관할 내라면 신고확인서에 소재지만 바꿔 교부할 수 있음〉

등록관청은 이전신고 받은 후 다음달 10일까지 공인중개사협회에 통보하여야 함



㉔ 국교장관 : 인터넷 표시·광고의 모니터링(할 수 있다)

┌ 기본 모니터링 업무 : 분기별로 실시

└ 수시 모니터링 업무 : 의무사항을 위반한 사실이 의심되는 경우 등 장관이 필요하다고 판단하여 실시

-정보통신서비스 제공자에게 관련자료의 제출을 요구, 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대해

확인조치 또는 추가정보의 게재 등 조치 요구

-불응 시 500만원 이하 과태료

-모니터링 업무의 위탁(공공기관, 정부 출연 연구 기관, 비영리 법인 등에 위탁)

·모니터링 기관 : 계획서를 장관에게 제출(기본 : 매년 12월 31일까지, 수시 : 제출기한 규정 X)

·모니터링 기관 : 결과 보고서를 장관에게 제출(기본 : 매분기 마지막 날부터 30일 이내,  
수시 : 업무를 완료한 날부터 15일 이내)

·장관 : 결과 보고서를 시·도지사 및 등록관청에 통보하고 조사 및 조치를 요구 △

·시·도지사 및 등록관청 : 조사 및 조치를 완료한 날부터 10일 이내에 장관에게 통보

\* 개공의 간판철거 의무

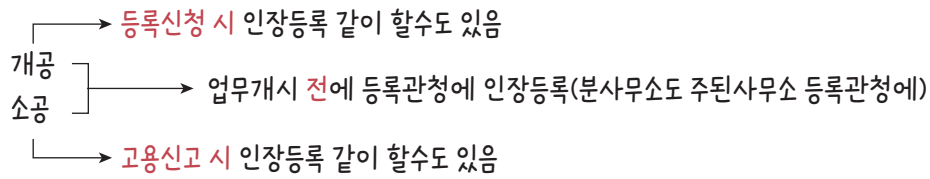
① 이 전신고 한 경우

② 폐 업신고 한 경우

③ 등록 취 소처분 받은 경우

) → 지체없이 철거 / 안하면 대집행

## 인장 등록



-인장 변경 등록 : 변경일로부터 **7일 이내** 등록관청에 등록

-위반시 : 등관 - 업무정지(개공)

시·도지사 - 자격정지(소공)

### <등록해야 할 인장>

-법개공 : 법인의 인장(대표자 인장 X)

크기제한 X

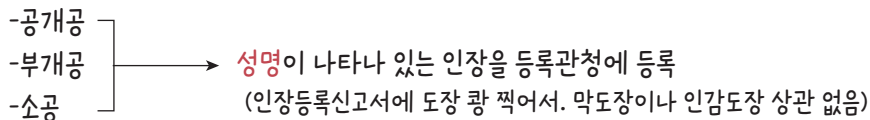


「상업등기규칙」에 따라 신고한 법인의 인장 → 법인의 인감도장이 됨

**인감증명서**를 등록관청에 제출 (변경등록인 경우도 새로운 인감증명서 등관에 제출)

-분사무소 : 법인의 인장 or

대표자가 보증하는 인장 가능



크기제한

가로·세로 각각 7mm 이상 30mm 이내

## 휴업 · 폐업 등의 신고 의무

### 휴업

※ 휴업·폐업 등 자유(법인은 분사무소별로 휴업·폐업 가능)

휴업기간 중 → 등록 유지  
사무소 유지(이전 가능)  
타개공의 소공 등으로 소속 X  
보증 유지할 필요 X  
간판철거의무 X

#### <휴업 신고 의무>

신고서(휴업기간 기재) + 등록증(분: 신고확인서) 원본 → 등록관청에 제출

① 3월 초과하여 휴업할 경우 3월 이하 휴업 → 신고의무 X

② 등록 후 3월 초과되도록 업무개시 아니하고자 하는 경우

→ 위반시 100이하 과태료

<휴업 기간 제한> - 6월을 초과할 수 없음

부득이한 사유 없이 6월 초과 → 등록취소 △

질병, 입영, 취학 등

### 재개

<재개 신고 의무> → 휴업 신고 후 재개 전에 신고

신고서 → 등록관청에 제출 (방문/전자)

→ 즉시 등록증 반환

### 휴업기간변경

<휴업기간 변경 신고 의무> → 휴업 기간 만료 전에 신고

신고서 → 등록관청에 제출 (방문/전자)

### 폐업

→ 등록의 효력 X

-타 개공의 소공 ○ ) 즉시 가능  
-재등록 ○

-폐업신고 후 지체없이 간판철거 ○ 철거 X → 대집행

-등록증 반납

(폐업한 때 신고 X)

<폐업 신고 의무> → 폐업 전에 신고 (개공 사망이나 법인 해산인 경우 신고의무 X)

신고서(폐업일 기재) + 등록증(분:신고확인서) 원본 → 등록관청에 제출

→ 휴업·폐업 등 신고 위반시 100만원 이하 과태료

\* 참고 : 개공이 휴업·폐업 신고 시 부가가치세법상 휴업·폐업 신고를 같이 하려는 경우에는 이 법에 따른

휴업·폐업 신고서에 부가가치세법에 따른 휴업·폐업 신고서를 함께 제출하여야 한다.



## 일반중개계약과 전속중개계약

### 일반중개계약

서면작성 의무 X, 정보 공개 의무 X, 업무 처리 상황의 문서 통지 의무 X

의뢰인 → 불특정 다수 개공에게 의뢰

다음 사항을 기재한 일반중개계약서의 작성을 요청 △, 서면 작성 요청이 있다 하더라도 개공에게 작성 의무는 X

-대상(물)의 위치 및 규모

-거래예정(가)격

-보(수)

-준수해야 할 사항

장관이 표준서식 정하여 사용하도록 권장할 수 있음 → 표준서식 있지만 사용의무는 X

-앞쪽(계약내용), 뒤쪽(의뢰한 내용 : 권리이전용, 권리취득용) : 아래의 전속중개계약서와 동일(다만, 의무내용은 다름)

### 전속중개계약

서면작성 의무, 정보 공개 의무, 업무 처리 상황의 문서 통지 의무 → 의무 있음  
비공개 요청이 없을 때

의뢰인 → 특정 개공에게 의뢰

유효기간 : 3월(원칙) 예외-달리 정함(약정)이 있을 때 약정 우선

#### 개공의 의무

① 전속중개계약서 서면작성 - 2부 작성하여 1부는 교부, 1부는 3년 보존 → 위반시 → 업무정지  
표준서식

##### 앞쪽(계약내용)

- ㉠ 의무내용
- ㉡ 유효기간
- ㉢ 중개보수
- ㉣ 손해배상

↓  
개공과 의뢰인의  
서명 또는 날인

##### 뒤쪽(의뢰인이 개공에게 의뢰한 내용)

- |                     |              |
|---------------------|--------------|
| -권리이전용(매도 등)        | -권리취득용(매수 등) |
| ㉠ 소유자 등             | ㉠ 희망 물건      |
| ㉡ 대상물건 표시           | ㉡ 희망 지역      |
| ㉢ 권리관계              | ㉢ 희망 가격 등    |
| ㉣ 거래규제 및 공법상 제한     |              |
| ㉤ 중개의뢰금액 (거래예정금액 X) |              |

② 중개대상물 정보 공개(광고) but 비공개 요청이 있을 때 공개해서는 안됨 → 위반시 → 등록취소 △

-7일 이내 공개

-부동산거래정보망 or 일간신문에 공개(7가지)

↓  
기본사항, 상태(수도·전기·가스·벽면 도배), 입지/환경조건, 권리관계,

공법상 이용제한 및 거래규제, 거래예정 금액 및 공시지가 (소유권, 전세권 등 but 권리자 인적사항을 공개해서는 안됨)

(임대차전속 의뢰받은 경우는 공시지가 공개하지 않을수도 있음)

-공개 후 지체없이 공개내용을 의뢰인에게 문서로 통지 (구두통지 X) → 위반시 → 업무정지

## 일반중개계약과 전속중개계약

- ③ 2주 1회 이상 업무처리 상황을 의뢰인에게 문서로 통지  $\xrightarrow{\text{위반시}}$  업무정지
- ④ 매수인에게 물건 설명할 때 확인·설명 의무 성실하게 이행  $\xrightarrow{\text{위반시}}$  500만원 이하 과태료

### 의뢰인의 의무 (유효기간 중에)

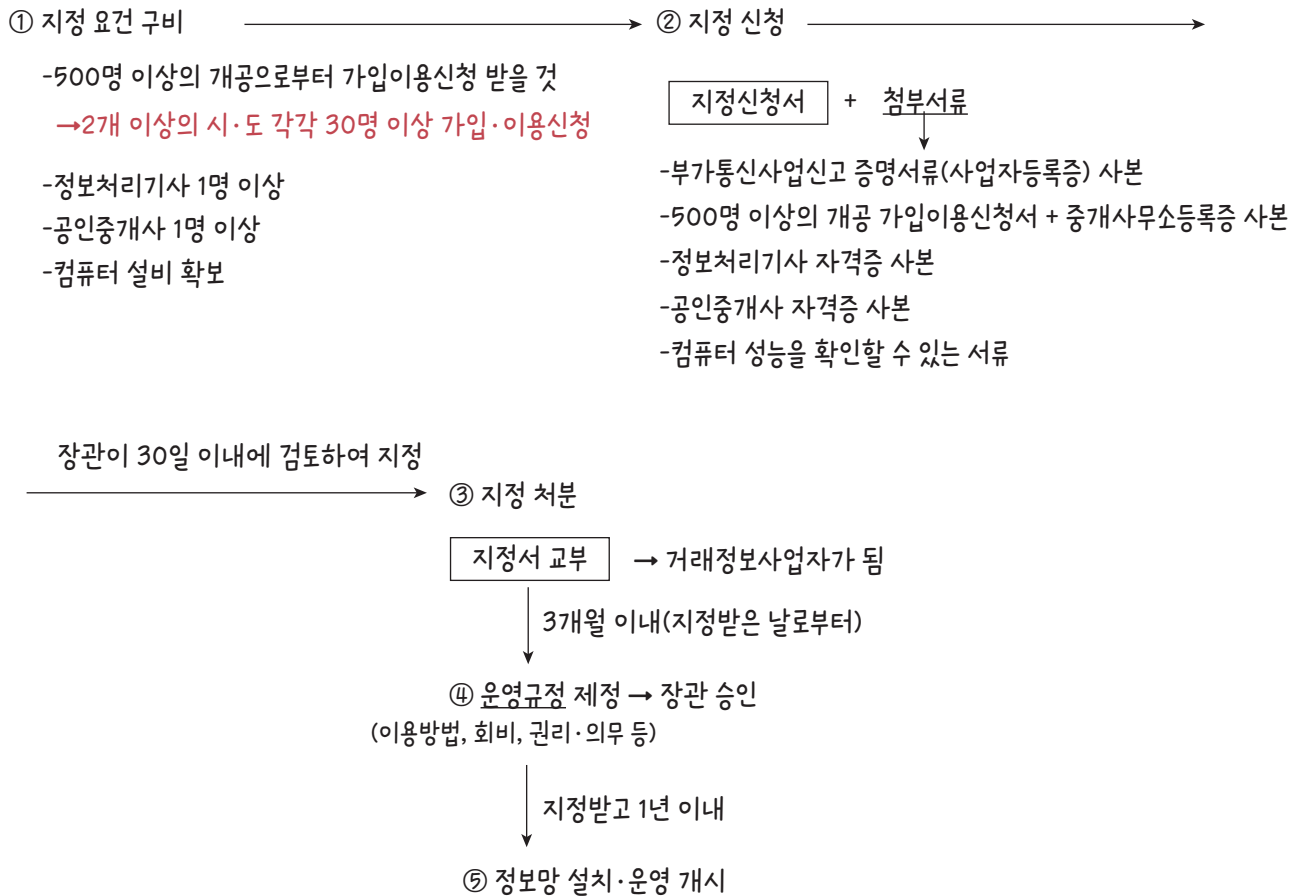
- ① 위약금 지불(전속중개계약위반)
- ㉠ 타 개공에게 의뢰해서 거래했다면  
㉡ 전속 개공 배제하고 개공이 소개한 사람과 직거래 ] 중개보수만큼 위약금 지불
- ② 비용지불 → 의뢰인 A가 스스로 발견한 상대방 B와 직거래했다면(전속중개계약 위반이 아님)
- 중개보수의 50%에 해당하는 금액 범위 내에서 소요된 비용 지불
- 조사 등 비용 : 60만원 / 중개보수 : 80만원 → 40만원만 지불
- 조사 등 비용 : 25만원 / 중개보수 : 80만원 → 25만원만 지불
- ③ 협조의무

## 부동산 거래 정보망

### 1. 거래정보사업자 지정

- ① 지정 신청자 : 부가통신사업신고한 자(개인 또는 법인)  
법개공은 X
- ② 지정권자 : 국토교통부 장관

### 2. 지정 절차



### 3. 운영 및 이용관련 의무

#### ① 거래정보사업자 의무

- 지정받은 날부터 3개월 이내 운영규정 제정·승인 → 위반시 지정 취소 + 500만원 이하 과태료
- 개공으로부터 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 공개, 다르게 공개 금지, 차별공개 금지 → 위반시 지정 취소 + 1년/1천
- 감독상 명령 위반 → 500만원 이하 과태료

※ 장관은 거래정보사업자 지정 취소하는 경우 청문 실시.

다만 거래정보사업자 사망 또는 법인의 해산이 원인인 경우 청문 실시 X

#### ② 개공의 의무

- 거짓 정보 공개 X, 거래가 완성된 때에는 지체없이 거래정보사업자에게 통보 → 위반시 업무정지처분

## 개업공인중개사등의 금지행위 / 기본 윤리 의무

### 금지행위

#### 1. 개공 등의 금지행위(법 33조 제1항)

##### ① 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위(임대업은 금지 행위 X)

토·건·입·공·광

##### ② 무등록 중개업을 하는 자임을 알면서 의뢰받거나 자기의 명의를 이용하게 하는 행위

##### ③ 법정 보수, 실비 초과하여 금품 받는 행위

초과하여 받았다가 반환하더라도 처벌받음

cf) 초과보수를 요구하는 행위, 초과보수 약정 → 금지행위 X → 처벌 X

상가관리대행 → 중개 X → 법정보수 적용 X

권리금알선료 + 상가임대 중개보수 같이 합산해서 받았을 경우

→ 법정보수를 초과하더라도 금지행위 아님 → 처벌 X

##### ④ 중요사항에 관해 거짓된 언행, 의뢰인 판단을 흐리치게 하는 행위

↓  
사실을 알았으면 거래 X

적극 : 개발제한구역이 해제되지 않았는데 해제되었다고

소극 : 알려줘야 할 사항을 숨기는 것(홍가, 소송계류 등)



위반시 → 등록취소 △ + 1년/1천

##### ⑤ 양도·알선이 금지된 증서 등의 중개와 그 증서의 매매를 업으로 하는 행위

입주자 저축증서(청약저축)

##### ⑥ ㉠ 의뢰인과 직접 거래하거나 → 1회, 무보수, 의뢰인 동의 있건 모두 X

but 다른 개공 중개 통한 거래는 허용

㉡ 거래당사자 쌍방대리 행위 → 일방대리는 가능(매수인 대리하여 매도인과 계약)

##### ⑦ 탈세, 투기 등의 목적으로 미등기전매 중개하는 행위 cf) 보존등기 불가한 무허가 건물

↓  
양도차익이 없어도 금지함

→ 매매중개 허용

##### ⑧ 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 시세에 부당한 영향을 주거나 줄우려가 있는 행위

##### ⑨ 단체를 구성하여 특정 중개 대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와

공동중개를 제한하는 행위

\* ⑧, ⑨ : 부동산거래질서 교란 행위에 해당함



위반시 → 등록취소 △ + 3년/3천

### 2. 누구든지 적용되는 금지행위(법 33조 제2항)

- ① 특정 개공 등에 대한 중개의뢰를 제한·제한을 유도하는 행위
  - ② 시세보다 현저하게 높여 표시·광고하거나 중개하는 특정 개공 등에게만 중개의뢰를 하도록 유도함으로써 다른 개공 등을 부당하게 차별하는 행위
  - ③ 특정 가격 이하로 중개의뢰하지 않도록 유도하는 행위
  - ④ 개공 등의 정당한 표시·광고를 방해하는 행위
  - ⑤ 개공 등에게 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 유도하는 행위
- \* ①, ②, ③, ④, ⑤ : 부동산거래질서 교란 행위에 해당함



위반시 → 3년/3천

### 3. 부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영

- 위 1의 ⑧⑨ 및 위 2의 ①②③④⑤에 해당하는 행위를 방지할 목적
- 장관이 설치·운영(신고센터의 업무를 한국감정원에 위탁 △)
- 신고센터는 위 행위에 대한 신고의 접수 및 상담, 신고사항에 대한 확인등 조치, 신고사항의 처리결과 통보업무를 수행한다.

<신고 센터>는 신고받은 사항에 대해 시·도지사 및 등록관청 등에 조사 및 조치를 요구해야 한다.

<시·도지사 및 등록관청>은 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날부터 10일 이내에 그 결과를 신고센터에 통보해야 한다. → 신고센터는 처리 결과를 신고인에게 통보 및 국토교통부장관에게 제출(매월 10일까지 직전달의 신고사항의 접수 및 처리 결과등을)해야 한다.

## 기본 윤리 의무

### 1. 개공과 소공 : 품위유지 + 신의성실 → 공정중개 수행

### 2. 개업공인중개사등

- ① 비밀준수(업무 떠난 후에도)
  - 누설했다면 1년/1천 but **반의사불벌** (피해자 의사에 반하여 처벌 X)
- ② 선량한 관리자 주의 의무(보통의 주의)
  - 중개계약은 위임계약과 유사하기에 판례에서 인정한 의무임

## 중개대상물 확인·설명

### 1. 중개대상물 확인·설명 의무 매도인 물건 확인 → 매수인에게 정확히 설명 + 근거자료 제시

#### ① 시기 : 중개완성 전

#### ② 의무자 : 개공 / 상대방 : 권리취득의뢰인(매수인 등), 교환계약일 경우는 거래당사자 (소공 X, 보조원 X) (거래당사자, 이전의뢰인 X)

→ 공동중개인 경우에도 취득의뢰인 일방에게만 설명

#### ③ 확인·설명할 사항

- 기본적 사항(종류, 소재지, 지번, 지목 등)
- 시설물 상태(수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등)
- 벽면 및 도배 상태
- 입지/환경 조건
- 권리관계(미등기권리도 포함) 근저당권 설정된 경우 채권최고액 설명(실제채무액까지 설명해야 될 의무는 X)  
분묘기지권, 법정지상권 등
- 공법상 거래 규제 및 이용 제한 + 토지 이용 계획
- 거래 예정 금액
- 중개보수 및 실비 산출 내역
- 조세(권리를 취득함에 따라 부담해야 할 조세. 취득세 등) 이전·매각관련 조세 X

#### ④ 상태 자료 요구(개공이 매도인에게) → 자료 요구에 불응시 이를 매수의뢰인에게 설명하고 확인·설명서에 기재 (매도인이 자료를 주지 않음)

- 수도·전기·가스 등의 내·외부 시설물 상태
- 벽면 및 도배 상태
- 환경 조건

### 2. 확인·설명서 작성 의무

#### ① 시기 : 중개가 완료되어 거래계약서를 작성하는 때 서면 작성하여 거래당사자에게 교부하고 3년동안 보존

#### ② 법정 서식 사용(4가지)-주거용, 비주거용, 토지, 입·공·광

원본, 사본, 전자문서

(보존 X : 공인전자문서센터에 보관된 경우)

#### ③ 개공의 서명 및 날인

- 법개공 : 대표자 / 분사무소 : 책임자
- 해당 중개 행위를 소공이 했다면 소공도 함께 서명 및 날인
- 공동중개 시 공동중개 개공 모두 서명 및 날인

### 3. 위반시 제재

#### ① 개공

- 확인설명서 작성, 교부 X, 3년 보존 X, 서명 및 날인 X → 업무정지
- 성실·정확하게 설명 X, 근거자료 제시 X → 500만원 이하 과태료
- 의뢰인에게 손해 발생할 경우 → 손해배상책임. but 성실·정확하게 설명했다면 손해배상책임 X

#### ② 소공

- 성실·정확하게 설명 X, 근거자료 제시 X, 해당 중개행위한 경우 서명 및 날인 X → 자격 정지
- 의뢰인에게 손해 발생할 경우 → 손해배상 책임(개공도 함께 배상 책임)

## 거래계약서 작성

---

### 1. 거래계약서 작성 의무

- ① 시기 : 중개가 완성된 때 작성, 거래 당사자에게 교부하고 **5년동안 보존**  
원본, 사본, 전자문서
- ② 표준서식 X → 장관이 표준서식 정하여 사용 권장 △  
(보존 X : 공인전자문서센터에 보관된 경우)
- ③ 필수 기재 사항
  - 당사자 인적사항
  - 물건 표시
  - 인도일시
  - 권리이전 내용
  - 거래금액(계, 중, 잔금과 지급일시, 방법)
  - 그 밖의 약정사항
  - 확인설명서 교부일자
  - 조건이나 기한
  - 계약일
- ④ 개공의 서명 및 날인
  - 법개공 : 대표자 / 분사무소 : 책임자
  - 해당 중개행위를 소공이 했다면 소공도 함께 서명 및 날인
  - 공동중개 시 공동중개 개공 모두 서명 및 날인

### 2. 위반시 제재

- ① 개공
  - 거짓 작성하거나 서로다른 2개 계약서 작성 → 등록취소 △ but 행정형벌 X
  - 계약서 작성교부 X, 5년 보존 X, 서명 및 날인 X  
→ 업무정지
- ② 소공
  - 서명 및 날인 X, 거짓 작성하거나, 서로 다른 2개 계약서 작성 → 자격정지
  - 해당 중개행위 한 경우

### 손해배상책임

- 원칙(과실책임) : 개공이 중개한 경우, 고의/과실 → 재산상 손해(고의/과실 없으면 배상책임 X)  
 요건 ① 중개행위가 있었을 것  
 ② 고의/과실로 거래당사자에게 재산상 손해 발생(중과실, 경과실 모두 해당)  
 ③ 인과관계가 있을 것(입증책임 : 거래당사자)
- 예외(무과실책임) : 개공이 중개하지 않더라도  
 ① 사무소 제공에 따른 책임(제공받은 자가 중개업무 → 고의/과실 → 재산상 손해)  
 ② 고용인의 업무상 행위에 따른 책임(소공, 보조원 → 고의/과실 → 재산상 손해)
- 배상 책임의 범위 : 발생한 손해 전부  
 중개사법에서는 재산상 손해만 보상(개공등이 아닌 제3자인 일반인은 이법상 책임 X)

### 업무보증설정

- 보증설정 시기 : 중개업무개시 전 → 위반시 등록취소 △  
 \* 등록신청할 때에는 보증설정 하여야 한다(X)  
 ※ 보증설정 사실의 설명 시기 : 중개가 완성된 때 → 의무 3가지  
 보증 설명하고 보증 증서 사본 등 교부  
 ① 확인설명서 교부 3년보존 ) 위반시 업무정지  
 ② 거래계약서 교부 5년보존  
 ③ 보증설명 및 보증서 사본 등 교부 → 위반시 100만원 이하 과태료
- 보증설정 방법 셋 중 하나 선택  
 -보증보험 가입  
 -공제 가입(협회)  
 -공탁(회수제한 : 개공이 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내 회수할 수 없음)  
 (법원에 현금 등을 맡김)  
 신고 → 보증보험 증서 or 공제증서 or 공탁증서를 등록관청에 제출(방문/전자)
- 보증설정 금액  
 -법개공 : 2억 이상(분사무소마다 1억 이상)  
 -공개공, 부개공 : 1억 이상  
 -특수법인(농협) : 1천만원 이상
- 보증의 변경과 재설정  
 -변경 : 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중에 다른 보증 설정(해지하고 다른 보증 설정 X)  
 -재설정 : 기간이 만료된 경우 → 그 보증기간 만료일까지 다시 설정
- 손해배상금 청구 및 지급  
 -의뢰인 → 손해배상 합의서/화해조서/판결문사본 등을 첨부하여 중개행위 당시의 보증기관에 지급 청구  
 (보증기관은 개공에게 구상권 행사)  
 배상에 따른 재설정 → 배상 후 15일 이내 재설정  
 (공탁이면 부족한 금액 다시 채워야)  
 -개공 → 확정된 손해액 전부 배상(업무보증금을 초과하는 손해도 배상)



## 계약금 등의 반환채무이행 보장

### 예탁금 제도

개공은 거래계약의 이행이 완료될 때까지 예치할 것을 권고할 수 있음 (계약금/중도금/잔금 → 전부 또는 일부)  
거래당사자는 권고 받았다 하더라도 예치 의무 X

#### 1. 예치 명의자 : 개공 또는 대통령령이 정하는 자(공·은·신·체·보·전)

- (거래당사자, 변호사, 공탁기관 X)
- 공 제사업 하는 자
  - 은 행
  - 신 탁업자
  - 체 신관서
  - 보 험회사
  - 전 문회사(에스크로우 회사)

#### 2. 예치 기관(제한없음)

- 금융기관
- 공제사업 하는 자
- 신탁업자
- 기타(체신관서, 보험회사 등)

#### 3. 개공 명의로 예치할 경우 개공의 의무(3가지) → 위반시 업무정지

- 자기소유 예치금과 분리관리(새로운 통장 개설). 거래당사자 동의없이 인출 X
- 보관하는 돈에 대한 보증 설정(금액만큼) + 보증서류 사본 등 교부(거래당사자)
  - └ 실비 → 매수인이 부담
- 개공과 거래당사자의 약정
  - ex) 이행완료되면 매도인이 인출가능
  - 해지되면 매수인이 인출 가능 등(실비 부담자)

#### 4. 예치금 등의 사전수령

수령할 권리가 있는 자가(매도인)

- ① 금융기관, 보증보험 회사로부터 보증서 발급
- ② 예치명의자에게 보증서 교부 (예치기관, 매수인 X)
- ③ 예치기관에서 인출

## 개업공인중개사의 보수(중개 보수 및 실비)

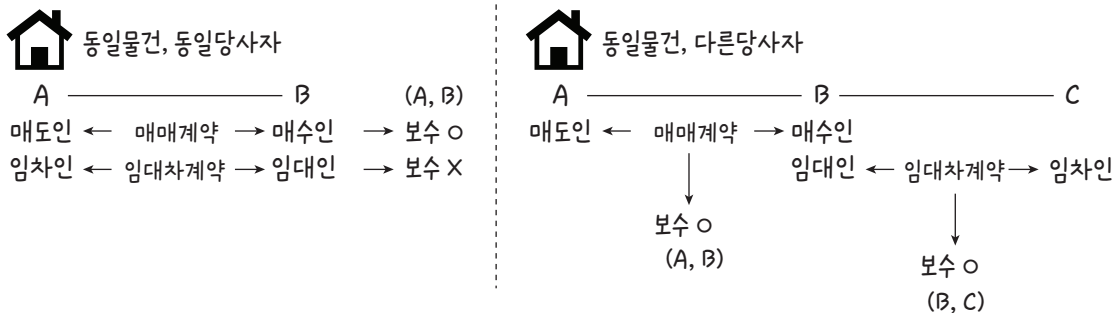
- 중개보수: 물건(토·건·입·광·공)의 중개 완성의 대가 → 거래당사자 쌍방에게 청구(법정 범위 내)
  - 초과수수 → 초과부분 무효 → 반환의무 and 금지행위 → 등록취소 + 1년/1천
- 실비
  - 물건의 권리관계 등 조사·확인에 소요되는 비용 → 매도인에게 청구(이전의뢰인)
  - 계약금 등의 예치관리비용(보증보험료) → 매수인에게 청구(취득의뢰인)    실비 한도: 시·도 조례로 정함

※ 중개대상물이 아니라면, 중개업무가 아니라면 법정범위 적용 X → 의뢰인과의 약정에 의해

- ① 보수청구권의 실효: 개공의 고의/과실 → 거래가 무효 등 → 보수청구권 소멸/이미 받은 중개보수 반환  
but 거래당사자간의 사정 등 개공의 고의/과실 없이 계약 해제 등 → 보수청구 가능
- ② 중개보수 지급 시기: 약정이 우선(약정이 없다면 거래대금지급이 완료된 날)
- ③ 중개보수 계산: 거래금액 × 법정요율 = 산출액(각각 받음)    산출액과 한도액 중 적은 금액

### 거래금액 산정기준

- ① 매매: 매매대금이 거래금액
- ② 분양권 매매: 이미 납입한 금액(+프리미엄) 분양금액은 고려 X
- ③ 매매계약을 포함한 점유개정: 동일 물건에 대해 동일 당사자간에 동일 기회에 매매를 포함한 둘 이상 거래 (집팔고 바로 임대차 계약하는 경우) → 매매계약에 관한 거래금액만 적용



- ④ 교환: 거래금액이 큰 중개대상물의 가액(보증금은 포함 X)
- ⑤ 임대차: 보증금 + (월 차임 × 100)
 

합산금액이 5천 미만인 경우 = 보증금 + (월 차임 × 70)

ex) 보증금 3천만원/월차임 20만원 = 3천만원 + 2천만원 = 5천만원 × 법정요율  
 보증금 2천만원/월차임 20만원 = 2천만원 + (20만원 × 70) = 3천4백만원 × 법정요율

## 중개 보수 및 실비

### 법정 요율

① 주택 : 국토교통부령이 정하는 범위 내에서 **사무소 소재 시·도 조례**로 정함

(부속토지 포함)



소유권(매매, 교환) → 9/1천(0.9%) 내

소유권 이외(임대차, 전세 등) → 8/1천(0.8%) 내

주택소재 시·도 ×

주된사무소 ≠ 분사무소(각각 소재지 조례로)

② 주택 외 : 국토교통부령으로 정함(**전국이 동일**)

㉠ 오피스텔(85㎡ 이하+상하수도+부엌+화장실+목욕시설)

- 매매·교환 중개 : **5/1천(0.5%)** 범위 내에서 결정

- 그 외 중개(임대차 등) : **4/1천(0.4%)** 범위 내에서 결정

㉡ 기타 : **9/1천(0.9%)** 범위 내에서 결정

(85㎡ 초과 오피스텔, 85㎡ 이하 오피스텔이라 하더라도 주거 시설 제대로 갖추지 않은 경우, 상가, 공장, 주택 면적이 1/2 미만인 건축물, 주택부속토지 제외 나머지 토지, 임야, 공장재단 등)

③ 복합건물(주상복합)

㉠ 주택면적이 1/2 이상 → 주택의 보수 규정 적용 : 시·도 조례

㉡ 주택면적이 1/2 미만 → 주택 외 보수 규정 적용 : 9/1천(0.9%) 범위 내에서 협의결정

근린상가(A소유)

주택
학원
슈퍼

3층 주택만 임대할 경우 → 시·도 조례

통채로 매매할 경우 → 주택 외 기타에 해당 → 9/1천(0.9%) 내 협의

학원만 임대할 경우 → 주택 외 기타에 해당 → 9/1천(0.9%) 내 협의

## 공인중개사 협회

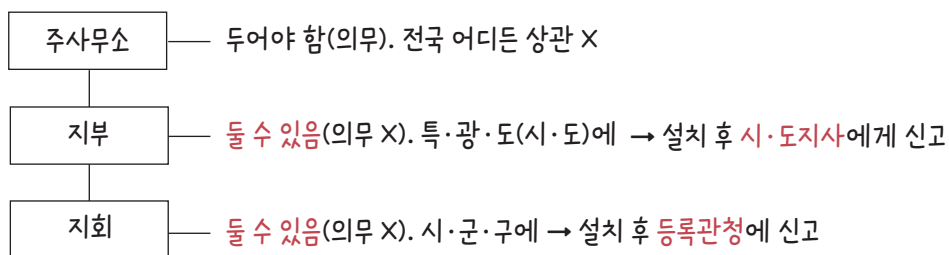
1. 설립목적 : 공개공 및 부개공의 자질향상, 품위유지, 제도개선, 업무의 효율적 수행

2. 법적성격 : 비영리 사단법인

3. 설립절차

300인 이상 발기인이 → 창립총회 의결 → 장관의 설립인가 → 주된 사무소 소재지에서 설립등기 → 성립  
정관 작성(회칙)  
개공 600인 이상 출석. 과반수 동의  
서울특별시 : 100인 이상, 광역시·도·특별자치도 : 각각 20인 이상

4. 협회조직



5. 총회 의결 내용 : 지체없이 장관에게 보고

6. 협회의 업무

① 고유 업무 : 설립 목적 달성하기 위한 업무(교육 및 연수, 부동산정보 제공, 공제 사업 등 but 중개업 X, 행정처분권 X)

② 수탁 업무 : 실무교육 등, 시험시행

③ 공제사업(임의) : 비영리 사업

-범위 : 공제기금조성 및 공제금 배상 / 기타사업

-공제규정 제정 → 장관의 승인

공제계약에 관한 내용(공제금, 공제기간, 지급절차, 구상권 및 대위권 등)  
회계기준 : 손해배상 기금, 복지기금으로 구분  
책임준비금 적립 비율 : 공제료 수입액의 100분의 10 이상

-다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리

(책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우 장관의 승인 얻어야 함)

-재무건전성 기준 준수 : 지급여력비율 100분의 100 이상 유지

전년도 공제금 지급금액 ← 비축금액

-운용실적 : 매 회계연도 종료 후 3개월 이내 일간신문 또는 협회보에 공시, 홈페이지 게시

요약 대차대조표, 손익계산서 및 감사보고서, 공제료 수입액, 지급액, 책임준비금 적립액 등

- 공제사업 검사(회계장부검사) : **금융감독원장은 장관의 요청이 있는 경우에** 검사할 수 있음
- 장관의 개선명령 등 조치 : 변경조치(업무집행 방법·자산예탁기관·자산의 장부가격), 적립금 보유, 자산의 손실처리 (공제사업중단·양도 명령 X)
- 공제운영위원회 : 공제사업 심의, 업무집행 감독을 하기 위해 협회에 둔다
  - ㉠ 위원 : 19명 이내(협회임원, 중개업·법률·회계·금융·보험 전문가 등)  
협회 임원중에서 선임하는 위원은 전체 위원수의 1/3 미만으로  
위원장 1명, 부위원장 1명  
위원장 보좌, 위원장의 직무 대행
  - ㉡ 임기 : 2년. 1회 연임 가능. 보궐위원 임기는 전임자 임기의 남은 기간
  - ㉢ 회의 : 재적위원 과반수 출석으로 개의 / 출석위원 과반수 찬성으로 의결
- 임원 징계, 해임, 시정조치권자 : **장관**

### 7. 협회에 대한 지도·감독

- 장관 : 감독상 필요한 때 업무사항 보고하게 하거나 소속 공무원으로 하여금 출입하여 조사
- 출입 조사시 증표 제시(공무원증, 공인중개사협회조사·검사증명서)

### 8. 제재 → 500만원 이하 과태료

- 감독상** 명령 위반
- 시정명령** 등 조치 위반
- 운용실적** 공시 X

## 1. 필수교육

### ① 실무교육

- 실시기관 : 시·도지사
- 이수의무자 : 등록신청자(법인은 대표자, 사원·임원 전원) 및 책임자, 소공
  - 예외 : 안받아도 되는 경우(면제)
    - ㉠ 폐업신고 후 1년 이내에 사무소 개설등록 다시 신청하려는 자
    - ㉡ 폐업신고 한 후 1년 이내에 소공으로 고용신고 하려는 자
    - ㉢ 소공으로 고용관계 종료 신고 후 1년 이내 사무소 개설등록 신청하려는 자
    - ㉣ 소공으로 고용관계 종료신고 후 1년 이내에 다시 고용신고 하려는 자
- 교육내용 : 개공 및 소공의 직무수행에 필요한 법률지식,  
부동산 중개 및 경영실무, 직업 윤리 등
- 교육시간 : 28시간 이상 32시간 이하

### ② 직무교육

- 실시기관 : 시·도지사 또는 등록관청
- 이수의무자 : 중개보조원
- 교육내용 : 직업윤리 등
- 교육시간 : 3시간 이상 4시간 이하
- ※ 예외 : 면제-고용관계 종료 신고 후 1년 이내 다시 고용신고 시

### ③ 연수교육

- 실시기관 : 시·도지사
- 이수의무자 : 개공 및 소공 → 실무교육 받은 후 2년마다. (위반시 500만원 이하 과태료)  
시·도지사는 2년이 되기 2개월 전까지 교육 통지해야 함
- 교육내용 : 중개관련 법 제도의 변경사항, 부동산 중개 및 경영실무, 직업윤리 등
- 교육시간 : 12시간 이상 16시간 이하

## 2. 임의교육 - 부동산거래사고 예방위한 교육

- 장관 또는 시·도지사 또는 등록관청이 개공 등에 대해 실시할 수 있음
- 교육일 10일 전까지 통지
- 교육비 지원 가능

## 3. 실무·직무·연수 교육의 지침·수립권자 : 국토교통부 장관

1. 업무위탁

① 필수교육 위탁(실무교육, 직무교육 및 연수교육)

- 학교(부동산 관련 학과 개설된)
- 협회
- 공기업 또는 준정부기관

위탁기준 - 감사확보, 면적 50㎡ 이상 강의실 1개소 이상 확보

② 시험 위탁

- 협회
- 공기업 또는 준정부기관

2. 포상금 등록관청이 지급(신고·고발은 등록관청, 수사기관이나 부동산거래질서 교란행위 신고센터에 함)

① 신고 대상자(무부증)

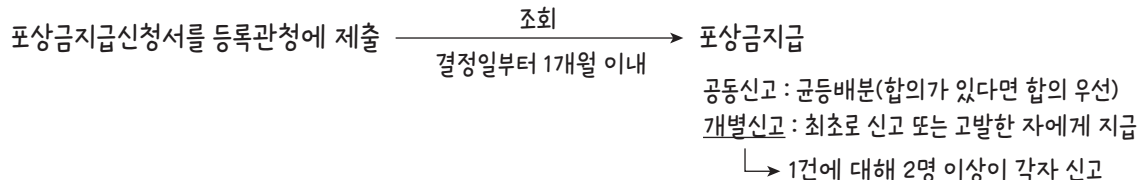
- ㉠ **무**등록 중개업자
- ㉡ 거짓 **부**정한 방법으로 개설등록 한 자
- ㉢ 등록 **증** 또는 자격 **증**을 다른 사람에게 양도·대여하거나 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자
- ㉣ 개업공인중개사가 아닌 자가 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 경우
- ㉤ 부당한 이익을 얻거나 제 3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위를 한 개공 등
- ㉥ 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위를 한 개공 등
- ㉦ 제 33조 제2항을 위반하여 개공 등의 업무를 방해한 자(㉢㉣㉤은 부동산 거래질서 교란행위를 한 자임)

② 포상금액 : 1건당 50만원. 일부를 국고에서 보조할 수 있으며 비율은 50% 이내  
전부 X, 협회 X

③ 지급조건

- 발각되기 전에 신고 또는 고발
- + 검사가 공소제기 또는 기소유예 결정한 경우에 한하여 지급 유·무죄 선고 상관없이 포상금 지급
- 불기소 결정, 무혐의 처분, 공소권 없음, 기소 중지 받은 경우 지급 X

④ 지급절차



3. 행정 수수료 납부 - 지방자치단체의 조례가 정함

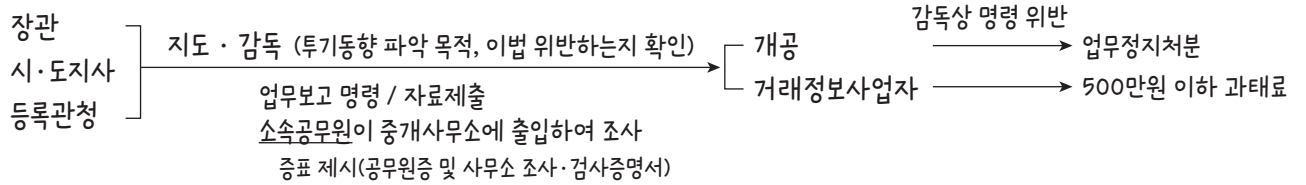
① 시·도조례 : 시·도지사가 시행하는 시험 응시, 자격증 **재교부** 신청

\*국토교통부 장관이 시험을 시행하는 경우는 국토교통부 장관이 결정·공고함

② 시·군·구조례 : 개설등록 신청, 등록증 **재교부** 신청, → 자격증, 등록증, 신고확인서 최초 교부시 수수료 X  
 분사무소 설치신고, 분사무소설치신고확인서 **재교부** 신청

## 지도·감독 / 행정처분

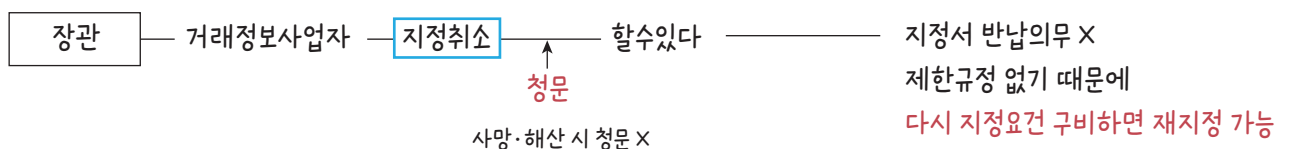
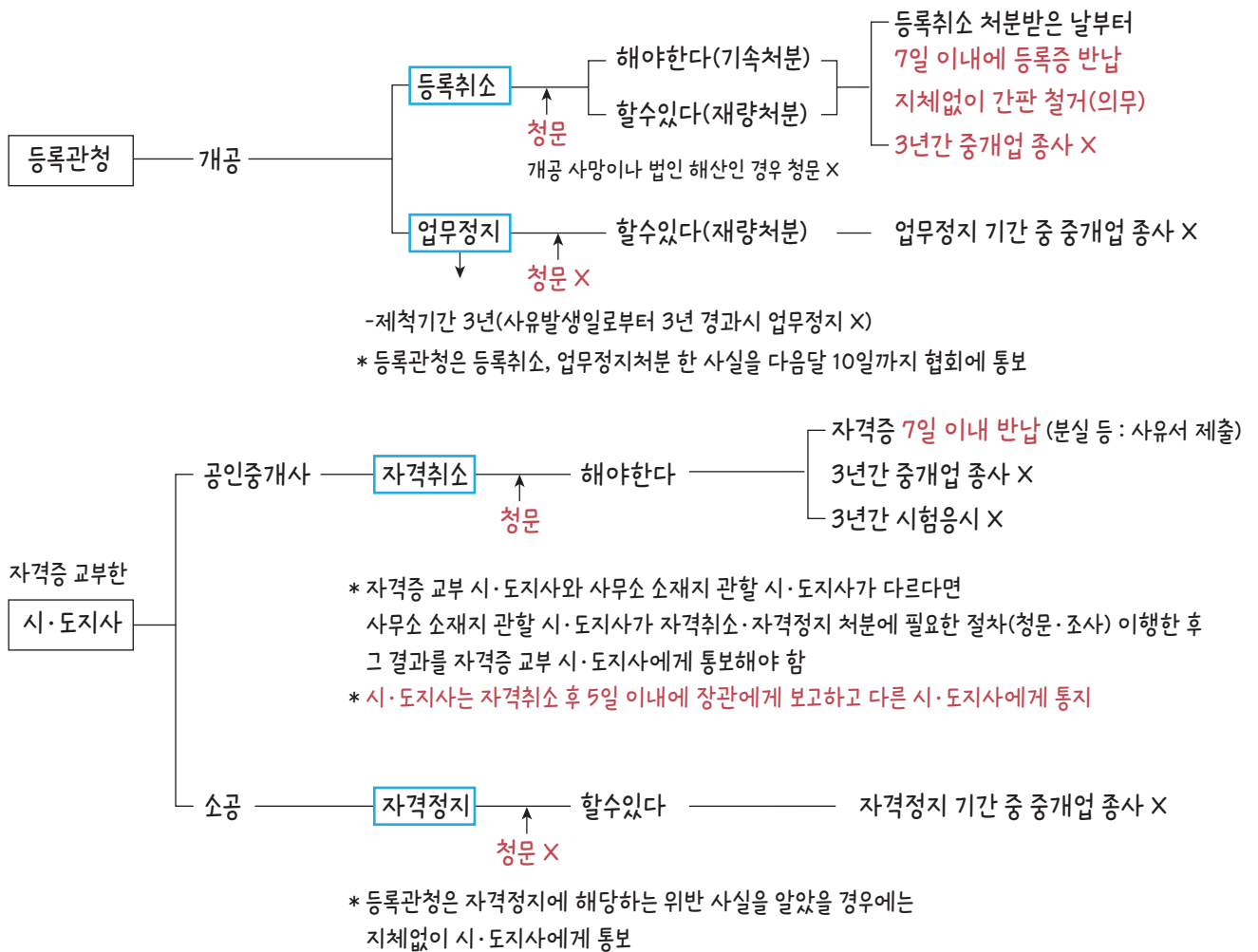
### 지도·감독



\* 협회에 대한 감독관청 : 장관

### 행정처분

행정관청이 법 위반한 자에 대해 취소처분 / 정지처분





### 절대적 등록취소

...하여야 한다

- ① 개공(사)망 / 법인 해산
- ② 거짓(부)정한 방법으로 개설 등록
- ③ 결격사유
- ④ 이중등록
- ⑤ 등록증(양)도대여
- ⑥ 이중소속
- ⑦ 최근 1년 이내 이 법에 의해 (2회) 이상 업무정지 처분받고  
다시 업무정지 처분에 해당하는 행위한 경우(2처분 받고 +1위반 행위)  
(업 + 업) 처분 받고 + (업) 행위  
(업 + 업 + 과) 처분 받고 + (업) 행위
- ⑧ (업)무정지기간 중 중개업무 / 자격정(지) 중인 소공에게 중개업무 시킨 경우

### 임의적 등록취소

등록취소 또는 업무정지 ...할 수 있다

- ① 부득이한 사유없이 (6)월 초과 휴업
- ② (전)속중개계약 체결 후 7일 이내 공개 X or 의뢰인의 비공개 요청에도 공개한 경우
- ③ 등록(기)준 미달
- ④ (금)지행위 한 경우(법 33조 제1항)
- ⑤ 손해배상책임(보)장 조치 하지 않고 업무개시(보증설정 없이 업무개시)
- ⑥ 거래계약서(거)짓 기재 하거나 서로 다른 (2)이상 계약서 작성
- ⑦ 중개(사)무소 (2)이상 설치 또는 임시중개물 설치
- ⑧ 최근 1년 이내 이 법에 의해 (3)회 이상 업무정지 또는 과태료 처분 받고  
다시 업무정지 또는 과태료 처분에 해당하는 행위한 경우(3처분 받고+1위반 행위) : 다만, 절대적 등록취소의 ⑧은 제외  
(업 + 과 + 업) 처분 받고 + (업) 행위 → 절취  
(과 + 과 + 업) 처분 받고 + (업) 행위 → 임취  
(과 + 업 + 업) 처분 받고 + (과) 행위 → 임취
- ⑨ 법개공이(겸)업할 수 없는 겸업을 한 경우 (관상기분소경 외)
- ⑩ 독점행위·공정거래법 위반으로 시정조치 또는 과징금부과처분을  
최근 (2)년 이내 2회 이상 받은 경우

업무정지

...할 수 있다

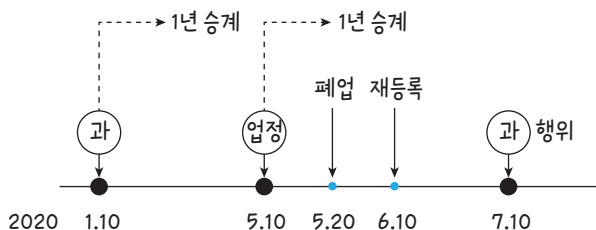
\* 절대적 등록 취소 행위와 과태료 행위를 제외한 위반 행위

- ① 결격사유에 해당하는 자를 소공이나 중개보조원으로 고용(업무정지기준 : 6월)
- ② 업무개시 전에 인장등록 X 또는 등록 안한 인장 사용
- ③ 전속중개계약서 사용 X 또는 보존 X
- ④ 중개대상물 정보를 거짓으로 공개하거나(업무정지기준 : 6월) 거래완성 사실을 거래정보사업자에게 통보 X
- ⑤ 중개대상물 확인설명서 작성·교부 X / 보존 X / 서명 및 날인 X
- ⑥ 거래계약서 작성·교부 X / 보존 X / 서명 및 날인 X
- ⑦ 감독상 명령 위반(보고, 자료제출, 조사 거부·방해 등)
- ⑧ 등록취소 할 수 있는 사유에 해당하는 위반행위를 한 경우(업무정지기준 : 6월)
- ⑨ 최근 1년 이내에 2회 이상 업무정지 또는 과태료 처분 받고 다시 과태료 처분에 해당하는 행위한 경우 (2처분 받고+1위반 행위)(업무정지기준 : 6월)  
 (업 + 과) 처분 받고 + (과) 행위  
 (업 + 업) 처분 받고 + (과) 행위  
 (과 + 과) 처분 받고 + (과) 행위
- ⑩ 독점행위·공정거래법 위반으로 시정조치 또는 과징금 부과처분
- ⑪ 그밖의 위반행위(고용신고 X, 업무지역 위반 등)

폐업 신고 후 재등록 개공에 대한 행정처분

\* 폐업 신고 후 다시 등록을 한 개업공인중개사는 폐업 신고 전의 지위를 승계한다

- ① 폐업신고 전 행정처분(업무정지 처분·과태료 처분)의 효과의 승계 → 처분일로부터 1년간 승계



→ 최근 1년 이내 (과태료, 업무정지) 처분 받고 + 과태료 행위 → 2처분 받고 + 1과태료 행위 = 업무정지

- ② 폐업신고 전의 위반행위 승계 → 재등록 개공에 대하여 행정처분 가능

(적발되지 않아 행정처분 받지 않은 행위)

\*행정처분 시 폐업기간, 폐업사유 등을 고려해야 함

※ 제외되는 경우(폐업 신고 전의 위반행위에 대하여 재등록 개공에게 행정처분을 할 수 없음)

- 폐업 전에 등록취소에 해당하는 위반 행위를 하고 폐업기간이 3년 초과된 경우 : 등록취소 X
- 폐업 전에 업무정지에 해당하는 위반행위를 하고 폐업기간이 1년 초과된 경우 : 업무정지 X

### 자격취소

부양지역

...하여야 한다

- ① 부정한 방법으로 자격 취득
- ② 자격증 양도·대여
- ③ 자격정 지기간 중에 중개업무 또는 다른 개공에 소속
- ④ 이 법 위반하여 징 역형 선고

### 자격정지

...할 수 있다

- ① 이중소 속 (자격정지기준 : 6월)
- ② 업무개시 전에 인장등록 X 또는 등록안한 인장 사용
- ③ 성실·정확하게 중개대상물 확인·설명 X or 근거자료 제시 X
- ④ 거래계약서에 거래내용 거짓 기재, 2이상의 다른 거래계약서 작성(자격정지기준 : 6월)
- ⑤ 확인설명서, 거래계약서에 서명 및 날인 X
- ⑥ 금지 행위(법 33조 제1항)(자격정지기준 : 6월)

### 지정취소

...할 수 있다

- ① 거짓 그밖의 부정한 방법으로 지정
- ② 3월 이내에 운영 규정 승인 X, 운영규정 위반
- ③ 정보 거짓 공개(개공으로부터 공개 의뢰 X 정보·다르게·차별공개)
- ④ 거래정보사업자의 사망 또는 법인 해산 등으로 운영 불가
- ⑤ 정당한 사유없이 지정받은 날부터 1년 이내 설치·운영 X

### 행정형벌

법원이 위반자에 대해 징역/벌금

#### 3년/3천

① **무**등록중개업

② 거짓**부**정한 방법으로 중개사무소 개설등록

-개공등의 금지행위를 한 경우

③ 양도·알선 금지된 부동산의 분양·임대등과 관련있는**증**서등의 매매·교환을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위

④ 의뢰인과**직**접 거래하거나**쌍**방 대리

⑤ 탈세 등 관계 법령 위반할 목적으로 미등기 부동산 중개 등 부동산**투**기를 조장하는 행위

⑥ 거래가 완료된 것처럼 **꾸**미는 등 시세에 영향주거나 줄 우려가 있는 행위

⑦ **단**체를 구성하여 특정 중개대상물의 중개를 제한하거나 단체 구성원 외의 자와 공동중개를 제한하는 행위

-누구든지 적용되는 금지행위를 한 자(법 33조 제2항)

⑧ 특정 개공 등에 대한 중개의뢰를 **제한**하거나 제한을 **유도**하는 행위

⑨ 시세보다 높게 표시·광고를 하거나 중개하는 개공 등에게만 중개의뢰 하도록 유도 하는 행위

⑩ 특정 가격 이하로 중개의뢰를 하지 않도록 **유도**하는 행위

⑪ 개공 등의 표시·광고를 **방해**하는 행위

⑫ 개공 등에게 시세보다 높게 표시·광고하도록 **강요**하거나 **유도**하는 행위

#### 1년/1천

① **이**중등록

② 자격증(등록증)**양**도·대여

③ 이중소**속**

④ **사**무소 ② 이상 설치 또는 임시중개물 설치

⑤ 거래**정**보사업자가 규정 위반하여 정보 공개(개공으로부터 공개 의뢰 × 정보·다르게·차별공개)

⑥ 업무상**비**밀 누설(반의사불벌죄)

⑦ **사**칭

-공인중개사 아닌 자가 공인중개사 또는 유사 명칭 사용

-개업공인중개사가 아닌 자가 '공인중개사 사무소', '부동산중개' 또는 유사 명칭 사용

-개업공인중개사가 아닌 자가 중개업 하기위해 중개대상물 표시·광고

⑧ ④ 가지**금**지행위(법 33조 제1항)

-중개대상물의 **매**매를 업으로

-**무**등록 중개업자임을 알면서 그를 통하여 중개의뢰받거나 자기 명의 이용하게 하는 행위

-중개보**수** 또는 실비 초과 수수

-중요사항에 대해 **거**짓된 언행, 의뢰인의 판단 그르치게 하는 행위

### 양벌 규정

- 소공·중개보조원, 사원·임원이 중개업무 상 징역 또는 벌금에 해당하는 위반행위를 한 때 그 행위자는 징역 또는 벌금형, 그 개공에 대해서도 벌금형  
다만, 개공이 상당한 주의·감독을 게을리하지 않았다면 벌금 X
- 소공등 : 징역 또는 벌금  
개공 : 벌금(위반행위자와 동일한 법정상한) → 선고형량이 동일한 것은 아님
- 개공이 양벌규정으로 300만원 이상 벌금 선고받더라도 결격사유에 해당하는 것은 아님

## 벌칙(행정벌)

### 행정질서벌

행정관청이 위반자에게 과태료처분

#### ※ 과태료 부과권자

- 장관 → 거래정보사업자 및 협회, 정보통신서비스 제공자
- 등록관청 → 개공, 등록취소처분받고 7일 이내 반납 X 자
- 시·도지사 → 연수교육 X 자, 자격증반납 X 자

#### 500만원 이하 과태료 부당 광고 설연수 영감 감시용 자료제출

등록관청 → <개공>

- ① 부당한 표시·광고(존재 X, 거짓·과장, 거래질서를 해치거나 의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 표시·광고를 한 경우)
- ② 성실·정확하게 중개대상물 확인·설명하지 않거나 근거자료 제시 X

시·도지사 → <개공, 소공>

- ③ 정당한 사유없이 연수교육 받지 X

장관 → <거래정보사업자>

- ④ 운영규정 승인 X, 운영규정 내용 위반하여 거래정보망 운영
- ⑤ 감독상 명령 위반

장관 → <협회>

- ⑥ 감독상 명령 위반
- ⑦ 임원에 대한 징계·해임요구 이행하지 않거나 개선명령 이행 X 또는 시정명령 이행 X
- ⑧ 회계연도 종료 후 3월 이내 공제사업 운용실적을 공시하지 않은 경우

장관 → <정보통신서비스 제공자>

- ⑨ 인터넷을 통한 표시·광고에 대한 모니터링을 위한 자료제출 요구에 불응하거나, 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인조치·추가정보의 게재 등 조치요구에 불응한 경우

#### 100만원 이하 과태료 이보게 명시 문폐 반납

- ① 사무소 이전한 경우 10일 이내 이전신고 하지 않은 개공
- ② 중개완성 시 손해배상책임의 보장(보증)에 관해 설명하지 아니하거나 관계증서 사본 또는 증서에 관한 전자문서 교부 X
- ③ 중개사무소 등록증 등 게시사항을 게시 X
- ④ 중개대상물에 표시광고하면서 성명·명칭·연락처·사무소 소재지 명시 X, 보조원 명시, 인터넷 표시·광고 시 추가로 명시할 사항(소재지, 면적, 가격 등)을 명시 X
- ⑤ 사무소 명칭에 법정문자 사용하지 않거나 옥외광고물에 성명표기 안하거나 거짓표기한 경우
- ⑥ 휴업, 폐업, 변경, 재개 신고 X
- ⑦ 등록취소처분 받고 7일 이내 등록증 반납 X
- ⑧ 자격취소처분 받고 7일 이내 자격증 반납 X, 자격증 반납할 수 없는 사유서 제출 X, 거짓으로 사유서 제출한 경우

## 부동산거래신고 등에 관한 법령

### 부동산 거래신고 의무

<부동산 등 : 토지, 건축물, 분양권, 입주권>

<매매계약 : 토지, 건축물, 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위, 입주자로 선정된 지위>

<공급 계약 : 8개 법률(도·도·공·주·빈·산·택지·분양)>

부동산에 대한 매매·공급계약(내국인, 외국인 모두) → 계약일로부터 30일 이내 실제 거래 가격 등 신고의무

신고 X : 500만원 이하 과태료

거짓신고 : 취득가액의 5/100 이하 과태료

① 거래당사자 직거래 : 당사자 공동신고(신고서에 공동 서명 또는 날인, 제출은 1인이)

→ 일방이 거부하는 경우 단독신고(계약서 사본, 사유서 제출하여 방문신고)

\* 직거래 시 '국가 등'이 거래당사자 1인 : '국가 등'이 신고(단독신고)

② 개공이 거래계약서 작성·교부한 경우 : 개공이 신고(개공이 신고서에 서명 또는 날인)

공동 중개인 경우 공동 신고(공동 서명 또는 날인)

→ 일방이 거부하면 단독 신고 가능(계약서 사본, 사유서 제출)

### <신고사항>

#### 부동산 거래 계약 신고서

#### <공통>

#### 필수

① 거래당사자 인적사항 cf) 외국인이 매수시 국적·매수용도 기재

→ 집합건축물-동·호수까지

② 거래대상 부동산등의 종류·소재지·지번·지목 및 면적

③ 계약체결일·중도금지급일 및 잔금 지급일

집합건축물-전용면적  
일반건축물-연면적

④ 실제거래가격

분양권, 입주권은 부가가치세 포함한 금액

#### 있는 경우

⑤ 개공이 거래계약서 작성·교부한 경우

개공의 인적사항, 중개사무소 상호·전화번호·소재지

⑥ 조건 또는 기한

<법인이 주택의 거래 계약을 체결하는 경우> ①②③④⑤⑥ +

⑦ 법인의 현황(법인의 등기 현황, 법인과 거래 상대방간의 관계)

⑧ 주택 취득 목적, 자금조달 계획 및 지급 방식(법인이 매수 시)

⑨ 임대 등 거래대상 주택의 이용 계획(법인이 매수 시)

<법인 외의 자가 실제 거래가격이 6억원 이상인 주택을 매수하거나 투기과열지구 또는 조정대상지역에 소재하는 주택을 매수하는 경우> ①②③④⑤⑥ +

⑦ 자금조달 계획 및 지급 방식

⑧ 매수자 본인이 입주할지 여부 등, 주택의 이용 계획

거래당사자 서명 또는 날인

(개공이 중개한 경우) 개공 서명 또는 날인

→ 거래당사자 서명 또는 날인 X

시장·군수·구청장 귀하

※ 부동산거래계약시스템에 의한 계약 : 부동산거래계약 신고서를 제출 의제

### <신고절차>

- ① 신고서를 신고관청에 제출  
부동산등 소재지 관할 시·군·구(방문/전자)
  - \* 제출대행 가능  
(직거래시는 위임받은 자/중개거래시는 소공)
  - \* 자금조달·입주계획서는 법인이 주택을 매수하는 경우와 법인 외의 자가 6억원 이상인 주택 또는 투기과열지구·조정대상지역의 주택을 매수하는 경우에 제출
  - \* 법인 및 법인 외의 자가 투기과열지구의 주택을 매수하는 경우에는 자금의 조달 계획서에 매수자의 자금조달 계획을 증명하는 서류를 첨부
  - \* 방문신고 시 신분증명서 제시(대리인도 제시)
- ② 지체없이 신고필증 발급(검인의제)
- ③ 등기소에 제출
- ④ 등기(실제 거래가격이 등기됨)

### <신고내용의 검증 등>-주택임대차 계약도 준용

- ① 장관 : 부동산 거래가격의 검증체계를 구축·운영해야 한다.  
장관 : 부동산 거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.
- ② 신고관청 : 신고의 적정성을 검증해야 한다. 검증 결과를 세무관서의 장에게 통보해야 함
- ③ 세무관서의 장 : 신고내용을 과세 자료로 활용 △

### <신고내용의 조사>-주택임대차 계약도 준용

- ① 신고관청은 조사결과를 시·도지사에게 보고
- ② 시·도지사는 취합하여 매월 1회 장관에게 보고
- ③ 국교장관은 직접 또는 신고관청과 공동으로 조사 가능
- ④ 국교장관, 신고관청은 소득·재산 등 자료 등을 관계행정기관의 장에게 요청 가능
- ⑤ 국교장관, 신고관청은 조사 결과 그 내용이 법 위반으로 판단되는 때에는 이를 수사 기관에 고발하거나 행정기관에 통보할 수 있음



## 부동산거래신고 등에 관한 법령

### <부동산거래의 해제·정정·변경 등>

#### ① 해제등 신고 ...당사자 : 해야 한다 / 개공 : 할 수 있다

- 거래계약이 무효, 취소, 해제된 경우 거래당사자는 해제 등이 확정된 날부터 30일 이내에 공동으로 신고(일방이 거부시 단독신고 가능)해야 하며, 개공은 신고(공동 중개시 공동으로 신고) 할 수 있음(일방이 거부시 단독 신고 가능)
- 신고 방법 : 해제등 신고서에 서명 또는 날인하여 제출
  - \* 일방의 거부로 단독 신고시에는 신고서에 해제 등이 확정된 사실을 입증할 수 있는 서류, 단독 신고 사유서를 첨부해야 함
- 신고관청은 해제등 확인서를 지체없이 발급
- 부동산거래계약시스템 통한 경우 해제등 신고서를 제출한 것으로 봄
- 거래당사자가 신고 X → 500만원 이하 과태료

#### ② 정정신청 ...할 수 있다

- 신고내용이 잘못 기재된 경우 신고필증에 정정 표시하여 거래 당사자 공동 서명 또는 날인하여 신청
- 거래당사자 주소·전화번호 또는 휴대전화번호 → 일방이 단독으로 서명 또는 날인하여 정정신청 가능

거래당사자 주소·전화번호 또는 휴대전화번호  
 거래지분비율  
 개공의 전화번호·상호 또는 사무소 소재지  
 거래대상 건축물의 종류(토지의 종류 X)  
 거래대상 부동산등의 지목, 면적, 거래 지분 및 대지권비율  
 (소재지, 지번 X)

#### ③ 변경신고(등기신청 전에만 가능) ...할 수 있다

- 신고 내용이 변경된 경우(면적변경 없이 가격변경하는 경우 거래계약서 사본 등 첨부하여 방문신고만 가능)

거래지분, 거래지분비율  
 거래대상 부동산등의 면적  
 계약의 조건 또는 기한  
 거래가격(분양가격 및 선택품목은 거래계약서 사본 등을 첨부하여 일방이 신고 가능)  
 중도금·잔금 및 지급일  
 공동매수의 경우 일부매수인 변경(매수인 중 일부가 제외되는 경우만)  
 부동산등이 다수인 경우 일부 부동산등의 변경(제외되는 경우만)

### <금지 행위> - 누구든지 다음의 행위를 금지(주택임대차 계약도 준용)

- ① 개공에게 거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구 - 500만원 이하 과태료
- ② 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 거래 신고 - 취득가액의 5/100 이하 과태료
- ③ 거짓으로 거래 신고 또는 해제 등 신고를 하는 행위를 조장·방조
  - 500만원 이하 과태료(거짓으로 해제등 신고를 조장·방조는 과태료 X)
- ④ 거래 신고 대상인 계약 체결 X - 거짓으로 거래 신고 - 3천만원 이하 과태료
- ⑤ 거래 신고 후 해당 계약이 해제 등 X - 거짓으로 해제 등 신고 - 3천만원 이하 과태료

### 주택임대차 계약의 신고 등

#### <주택임대차 계약의 신고 의무>

- 신고 대상 금액 :
- 신고 대상 지역 :

- ① 신고 대상 : 임대차 계약, 임대차 계약의 변경·해제
- ② 신고 의무자 : 계약의 당사자가 공동(일방이 국가 등인 경우에는 국가 등) \* 일방이 거부하면 단독신고 가능
- ③ 신고 기한 : 계약체결일부터 30일 이내(변경·해제 신고는 변경·해제가 확정된 날부터 30일 이내)에 신고관청에 신고  
\* 신고관청은 권한의 일부를 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임 가능
- ④ 신고관청 : 신고 내용을 확인한 후 신고필증을 지체없이 발급
- ⑤ 의제 사항
  - ㉠ 임대차 계약의 신고·변경 및 해제 신고의 접수를 완료한 때에는 확정일자를 부여한 것으로 본다.
  - ㉡ 임차인이 전입신고를 하는 경우 : 주택임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.
  - ㉢ 공공주택특별법에 따른 공공 주택 사업자 및 민간 임대 주택에 관한 특별법에 따른 임대 사업자는 관련 법령에 따른 주택임대차 계약의 신고 또는 변경 신고를 하는 경우 이 법에 따른 신고를 한 것으로 본다.

#### <준용 규정>

- ① 부동산 거래신고의 금지 행위
- ② 부동산 거래신고 내용의 검증
- ③ 부동산 거래신고 내용의 조사 등

## 부동산거래신고 등에 관한 법령

### 외국인등의 부동산 취득 등에 관한 특례

#### 1. 외국인등의 부동산등 취득·보유 신고

- ① 계약(교환, 증여) (부동산거래신고 대상 계약은 제외) → 계약일로부터 (60일) 이내 신고 / 위반 → 300만원 이하 과태료  
※ 부동산 거래 신고하면 취득 신고 의무 X 신고서 + 계약서 첨부 → 신고관청 → 확인증 발급
- ② 계약 외(상속, 경매, 판결, 환매권행사, 법인합병), 건축물의 신축·증축·개축·재축 → 취득일로부터 (6개월) 이내 신고 / 위반 → 100만원 이하 과태료  
신고서 + 취득원인증명서류 첨부 → 신고관청 → 확인증 발급
- ③ 내국인이 부동산등 보유하는 중에 외국인등으로 변경 → 변경일로부터 (6개월) 이내 신고 / 위반 → 100만원 이하 과태료  
신고서 + 국적변경증명서류 첨부 → 신고관청 → 계속보유 확인증 발급

#### 2. 외국인등의 토지취득 허가 건물은 허가 X

- ① 군사기지 및 군사시설보호구역  
② 지정 문화재보호구역  
③ 태경관·보존지역  
④ 생생물 특별보호구역

허가증 발급  
↑  
→ 신고관청은 허가신청 받은 날부터 15일 이내에 허가 또는 불허가 처분

( 외국인 허가받고 매매 → 30일 이내 부동산거래신고  
외국인이 허가받고 교환·증여 → (60일) 이내 취득신고

if 이 지역(군문생야)이 토지거래허가구역으로 지정되어 있어 토지거래허가를 받았다면  
별도로 이 지역에 대한 취득허가를 받을 필요 없음(면제)

※ 허가 X, 부정한 방법으로 허가 → 계약 무효, 2년/2천

#### 3. 신고·허가 내용의 제출

신고관청(특별자치시장은 직접 국장에게 제출)

↓ 제출(매 분기 종료일로부터 1월 이내)

시·도지사

↓ 제출(제출받은 날부터 1월 이내)

장관

## 부동산거래신고 등에 관한 법령

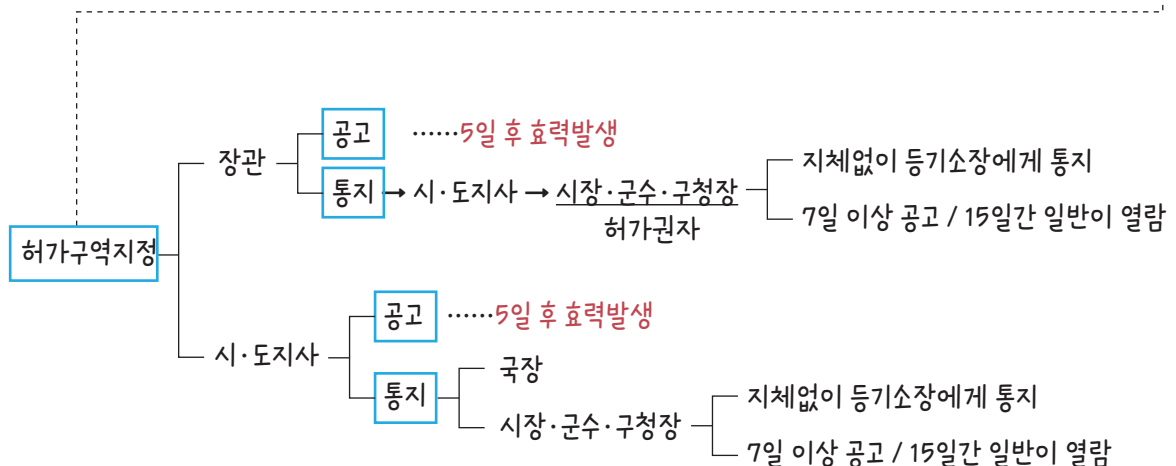
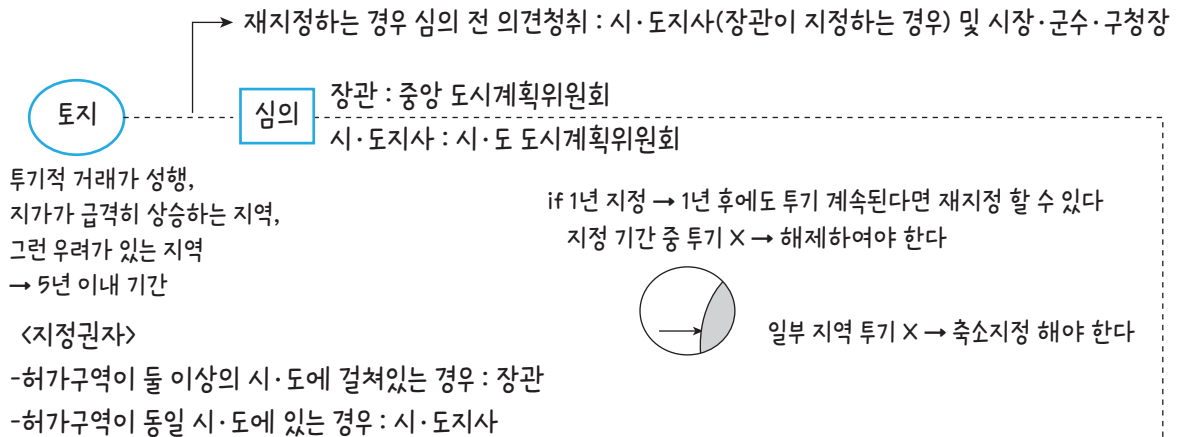
### 토지거래허가제도

허가 구역 토지 — [소유권 및 지상권] <기준 면적을 초과하여>  
 설정·이전계약 체결 시 먼저 토지 소재 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 함  
 (유상계약) (예약포함(가등기, 대물변제예약))

경매, 수용, 무상지상권, 증여, 임대차 등 → 허가 필요 X  
 건물만의 경우 일체의 허가도 필요하지 않음

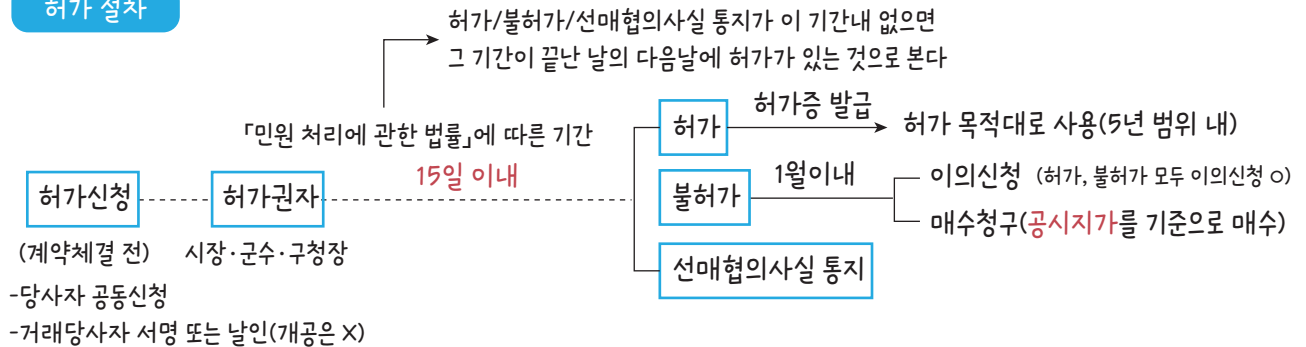
※ 허가 받지 않고 계약, 부정한 방법으로 허가  
 → 무효, 2년/토지가액의 100분의 30 범위내 벌금

### 허가구역 지정절차



## 부동산거래신고 등에 관한 법령

### 허가 절차

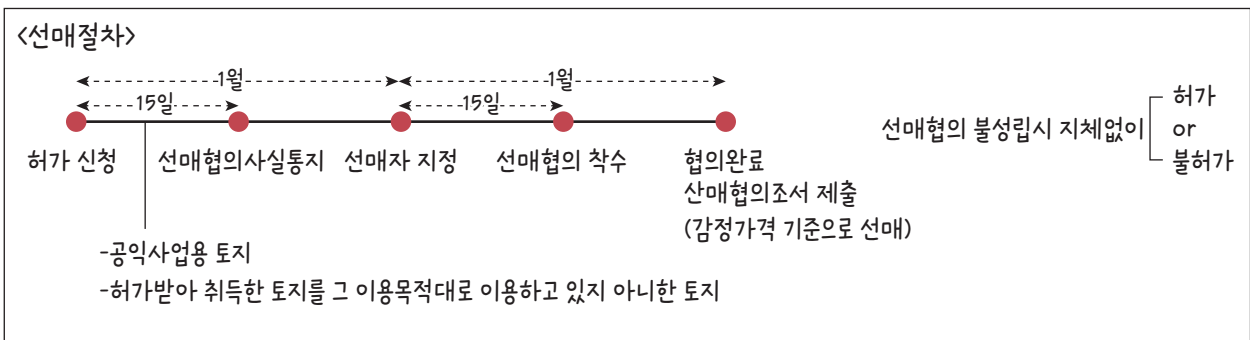


※ 허가기준 : **실수요성 + 이용목적 적합 + 면적 적합**

-자기 거주	기준면적 <b>초과</b> 하면 허가 필요 (기준면적 이하라면 허가받을 필요 X)	
-복지/편익시설	(도시지역)	(도시지역 밖)
-농업 등 사용(생업)	주 180㎡	기타 250㎡
농업인등 거주지로부터	상 200㎡	농지 500㎡
30km 이내 소재하는 토지	공 660㎡	임야 1000㎡
농지수용 후 대체토지 : 주소지부터 80km이내	녹 100㎡	
	미지정 90㎡	

국장 또는 시·도지사는 10~300% 범위 내에서 ↑ ↓ 따로 정할 수 있음

\* 불허가처분에 따른 매수자, 선매자 : 국가, 지자체, 10개의 공사(농·농·수·전·도로·철도·관광·토지주택·석탄·석유)



※ 국가 등의 토지거래계약에 관한 특례 : 협의가 성립된 때에 허가를 받은 것으로 본다.

※ 허가받으면 겸인 의제(농지에 대하여 토지거래허가 → 농지취득자격증명 의제)

※ 허가받은 후 목적대로 이용 X → 이행명령 → 이행강제금(취득가액 10% 범위 내)

거주·복지시설·농업 등 : 2년  
사업시행 : 4년  
현상 보존 : 5년

최초의 이행명령이 있었던 날 기준  
방치-10%  
변경-5%  
임대-7%  
기타-7%

1년에 1회씩 이행명령 이행될때까지.  
이용의무기간이 지난 후에는 이행강제금 부과 X,  
이행명령을 받고 이행하면 새로운 이행강제금 부과는 X  
but 이행전에 이미 부과된 이행강제금은 징수

\*이의신청 : 30일 이내에 허가관청에

## 부동산거래신고 등에 관한 법령

### <포상금> - 신고관청허가관청이 지급

- ① 실제거래가격 등 거짓으로 거래 신고 → 취득가액 5% 이하 과태료 → 부과되는 과태료의 20%(지급한도액 : 1천만원)
- ② 거래계약 체결 X 거짓으로 부동산 거래 신고 → 3천만원 이하 과태료 → 부과되는 과태료의 20%
- ③ 거래계약 해제 X 거짓으로 부동산 거래의 해제 등 신고 → 3천만원 이하 과태료 → 부과되는 과태료의 20%
- ④ 주택임대차 계약, 변경 및 해제 신고를 거짓으로 신고 → 100만원 이하 과태료 → 부과되는 과태료의 20%
- ⑤ 토지거래 허가 X, 부정한 방법으로 허가 → 2년이하 징역 또는 30/100 이하 ] → 50만원
- ⑥ 토지거래 허가받은 목적대로 이용 X → 이행명령
  - \* 시장·군수·구청장 → 시·군·구 재원으로 지급 / 포상금 지급 신청서가 접수된 날부터 **2개월 이내** 지급
  - \* 포상금 지급 X 수 있다 : 공무원이 신고·고발, 해당 위반행위자·관련한자가 신고·고발, 익명·가명으로 신고·고발

### <위반시 제재>

#### 3천만원 이하 과태료

- ① 거래대금 지급 증명서 제출 X, 거짓 제출
- ② 거래계약 체결 X → 거짓으로 부동산거래 신고
- ③ 거래계약 해제 X → 거짓으로 해제 등 신고

#### 500만원 이하 과태료

- ① 부동산거래신고 X 자, 해제 등 신고 X 당사자(공동신고 거부자 포함)
- ② 개공에게 신고하지 아니하게 하거나 거짓 신고 요구
- ③ 거짓으로 거래 신고 행위 조장, 방조(거짓으로 해제 등 신고를 조장, 방조는 제외)
- ④ 거래대금 지급 증명할 수 있는 자료 외의 자료 제출 X, 거짓 제출

#### 취득가액의 100분의 5이하 과태료

-실제거래 가격 등을 거짓으로 거래 신고

#### 300만원 이하 과태료

-외국인 등이 계약(부동산 거래신고 대상인 계약은 제외)으로 부동산 등 취득 후 신고 X - 거짓 신고

#### 100만원 이하 과태료

- ① 외국인 등이 계약외로 부동산 등 취득 후 신고 X - 거짓 신고
- ② 외국인 등으로 국적 변경 후 보유신고 X - 거짓 신고
- ③ 주택임대차 계약의 신고, 변경 및 해제 신고 X - 거짓 신고(공동 신고 거부자 포함)

→ 신고관청이 과태료 부과·징수하며 **10일 이내**  
동기·결과 및 횡수 등 모두 고려  
사무소관할 시·군·구에 통보

### <자진신고자에 대한 과태료 감면>

- ① 조사시작 전 신고, 최초신고자, 성실험조 → 전액 면제
- ② 조사시작 후 신고 → 50% 감경
- ③ 감경 또는 면제 X → 자진 신고한 날부터 과거 1년 이내 자진 신고하여 3회 이상 과태료 감경 또는 면제 받은 경우
  - ※자진신고해도 감면 대상 아닌 행위(외 3촌) : 거래계약 체결 X → 부동산거래 신고, 거래계약이 해제 X → 해제 등 신고,  
거래대금지급자료 미제출, 거래대금지급자료 외 미제출 등

## 중개대상물 조사·확인 실무

### 조사·확인의 방법

#### 1. 공부를 통한 방법

→ 대장, 지적도, 임야도, 등기부, 토지이용계획확인서

기본사항    경계·지형    권리관계    공법상 이용제한 및 거래규제  
(소재지·면적 등)                      건폐율, 용적률 상한 → 시·군조례 확인

#### 2. 현장답사 → 지세, 지질, 건축물 노후 정도, 방향,

등기되지 않은 권리(분묘기지권, 법정지상권 등)

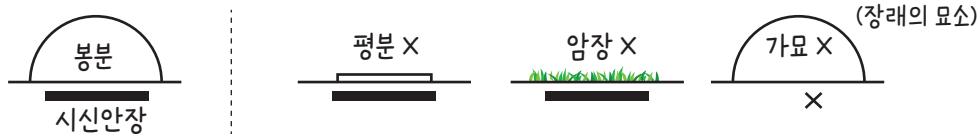
#### 3. 의뢰인 통한 방법 → 의뢰인에게 중개대상물 상태자료 요구

### 분묘기지권

#### 1. 취득요건

「장사등에 관한 법률」 시행 이전부터 시신이 안장된 봉분의 분묘가 설치되어 있어야 함

(2001. 1. 12일까지 설치)



#### 2. 취득사유

① 토지소유자의 승낙

② 토지소유자 승낙 X → 20년간 평온 · 공연하게 점유(지료: 무상)

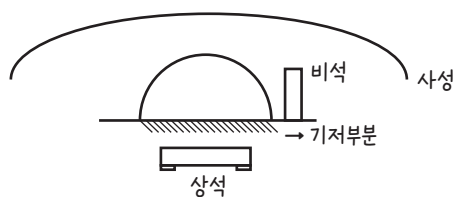
③ 자기토지에 분묘 설치 후 타인에게 토지 매도

(이장특약이 없다면 묵시적인 승낙이 있는 것으로 봄)

→ 분묘기지권자: 분묘의 소유자(제사를 주재하는 자)

종손이 분묘를 수호·관리하는 종손에 전속(종중 X, 연고자 X)

#### 3. 효력이 미치는 범위



분묘의 기저부분(분묘 점유면적 = 분묘기지) + 공지 (면적 제한 X)

but 반드시 사성까지 분묘기지권이 미치는 것은 아님  
어느정도까지만

#### 4. 기간: 분묘 존재 + 봉제사 계속 → 기간제한 X

#### 5. 소멸 ① 분묘의 멸실(but 시신이 존재하는 일시적인 멸실은 분묘기지권 소멸 X)

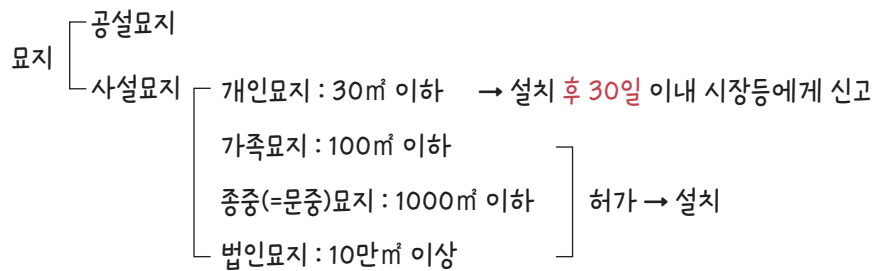
② 포기의 의사표시(점유의 포기는 요하지 않음)

### 장사등에 관한 법률

분묘지권 발생 억제·제한하기 위해 2001. 1. 13일부터 설치되는 분묘에 적용

→ 면적, 기간 제한 ○

#### 1. 사설 묘지 설치



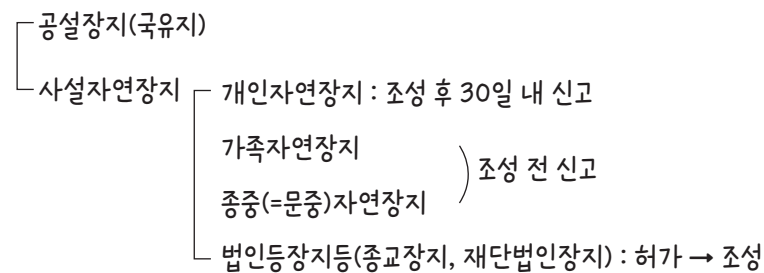
#### 2. 분묘의 점유면적

- ① 개인묘지 내 : 30㎡ 이하
- ② 기타묘지(공설, 가족, 종중, 법인) 내 : 10㎡ 이하(합장인 경우 15㎡ 이하)

#### 3. 분묘의 설치기간

- ① 30년. 1회에 한하여 연장(총 60년)
- ② 합장 분묘인 경우 합장된 날 기준으로 계산
- ③ 설치기간 종료 → 1년 이내에 시설물 철거하고 화장 또는 봉안

#### 4. 자연장지의 조성





### 농지법상 중개실무

#### 1. 농지의 개념·종류

#### 2. 농지취득자격 증명제

- ① 필요 : 경매(매각결정기일까지 제출), 농지전용신고·허가받은 경우 등
- ② 필요 X : 농지전용협의 완료, 공유농지 분할, 농업법인의 합병 등(토지거래 허가받은 경우 등)

#### 3. 농지 소유 상한(비농업인)

- ① 상속 및 8년 이상 영농 후 이농 : 1만㎡ 이하
- ② 주말·체험 : 세대 합산 1천㎡ 미만

#### 4. 농지의 임대차

- ① 기간 : 3년 이상
- ② 계약 : 서면 계약 원칙
- ③ 양도 : 양수인은 임대인의 지위를 승계함

#### 4. 농지의 위탁경영 가능

- ① 3개월 이상 국외 여행 중
- ② 징집, 입영, 공직 취임 등

## 확인·설명서 작성실무

### 주거용 건축물 확인·설명서

13가지

#### 기본 확인 사항

개공이 확인하여 기재

- ★ ① 대상(물)건표시 내진설계 적용여부, 내진능력  
소재지·지번·지목 등 → 대상 확인  
방향 → 주실이 있는 방향 → 현장조사
- ★ ② 권리 관계  
- 소유권, 소유권 외 : 등기부 확인  
- 민간임대등록여부(장기일반·단기민간임대주택, 공공지원 민간임대주택, 해당사항 없음)  
: 임대주택정보체계에 접속 / 임대인에게 확인
- ③ 토지이용계획, 공법상 이용 제한·거래 규제  
(건폐율 상한, 용적률 상한 → 시·군조례)
- ④ 입지조건(5가지) - 도·대·주·교·판  
도로와의 관계, 대중교통, 주차장, 교육시설, 판매 및 의료시설
- ⑤ 관리에 관한 사항(경비실 유무·관리의 주체)
- ⑥ 비선회시설
- ★ ⑦ 거래예정금액 등(공시지가 → 임대차는 기재 X)
- ★ ⑧ 취득시 부담할 조세(종류 및 세율 → 임대차는 기재 X)  
(취득세, 농특세, 지교세)

#### 세부 확인 사항

⑨는 매도인이 개공에게 고지한 사항 기재  
⑩~⑫는 개공이 매도인에게 상태 관련자료 요구하여 기재

- ★ ⑨ 실(제)권리관계 또는 공시되지 아니한 권리  
(유치권, 분묘기지권, 법정지상권, 정원수·정원석 등 팔지 않는 것)
- ⑩ 내·외부 시설물 상태  
(수도·전기·가스·소방·난방방식·승강기·배수 등)  
↳ 단독경보형 감지기 유무·설치개수(APT는 제외)
- ⑪ 벽면·도배상태
- ⑫ 환경조건(일조량·층간소음·진동)

#### 중개보수 등

- ★ ⑬ 중개보수(및) 실비금액과 산출내역 (거래예정금액 × 요율), 지급시기  
※ 부가가치세는 별도 부과
- ★ → 모든 확인·설명서에 공통 6가지 기재(①②⑦⑧⑨⑩)  
but ② 권리관계 중 민간임대등록 여부는 주거용 건축물 및 비주거용 건축물 확인·설명서에만 표시함

### 비주거용 건축물 확인·설명서

11가지

(공장, 상가)

- ⑥ 비선회시설, ⑫ 환경조건 제외 (공장 자체가 비선회시설)
- ※ ④ 입지조건 중 교육시설, 판매 및 의료시설 X(도·대·주)
- ※ ⑩ 내외부 시설물 상태 중 소방 → 소화전, 비상벨(단독경보형 감지기 X)

### 토지 확인·설명서

9가지

(농지, 임야)

- ⑤ 관리에 관한 사항 제외 (경비실 필요 X)
- ⑩ 내외부 시설물 상태, ⑪ 벽면 및 도배상태, ⑫ 환경조건 제외
- ※ ④ 입지조건 중 도로와의 관계, 대중교통만(도·대)(주·교·판 X)

### 입·공·광 확인·설명서

8가지

- 공통 기재사항 6개(①물 ②권 ⑦거 ⑧세 ⑨실 ⑬수)
- 재단목록 및 입목의 생육상태, 그밖의 참고사항

<확인·설명서에 서명·날인>

개공  
공동중개시 공동  
법인(대표자)  
분사무소(책임자)

→ 서명(및)날인

거래당사자 → 서명(또는)날인



당사자에게 교부하고 3년 보존

## 부동산 전자계약 실무(전자계약 시스템)

---

1. 부동산거래의 전자계약 : 부동산거래 전자계약시스템(irts.molit.go.kr)을 통하여 거래계약을 체결하는 것

2. 개공의 전자계약시스템 이용방법

- ① 회원가입
- ② 공인인증서 등록
- ③ 계약서 등 작성

※ 서명절차

-거래당사자 서명 : 개공이 신원확인 후 '휴대전화 본인인증' 및 '자필서명' 거쳐 전자서명 함  
-개공의 서명 : '휴대폰 본인인증' 거친 후 '공인인증서' 통해 전자서명 진행  
공동중개인 경우 각 개공 모두 '공인인증서' 통해 전자서명

→거래당사자 본인인증 후 계약서에 거래당사자 이름 정자로 기재한 후  
→개공(소공 포함)의 서명이 완료되면  
→계약서 우측상단에 위변조방지 '타임스탬프'가 생기고 계약서 하단에 '공인전자서명'마크가 생김  
→계약완료

④ 전자거래계약서 보관 및 출력 : 공인전자문서센터에 5년간 보관

3. 전자계약의 장점

- ① 편리성, 경제성, 안전성
- ② 부동산거래신고 의제
- ③ 부동산거래계약 해제등 신고 의제
- ④ 확정일자 부여(임대차인 경우에는 확정일자가 자동 부여)

## 계약서 검인제도(부동산등기특별조치법)

### 1. 검인 대상

계약(이행판결 등 포함)을 원인으로 토지, 건축물에 대해 소유권 이전등기(본등기) 신청시 계약서 또는 판결서에 검인

입·공·광 X

저당권 X

가등기→검인 X

임차권 X

시장·군수·구청장 또는  
위임받은 읍·면·동

※ 검인 의제(매매계약은 검인대상이지만 검인 필요 X)

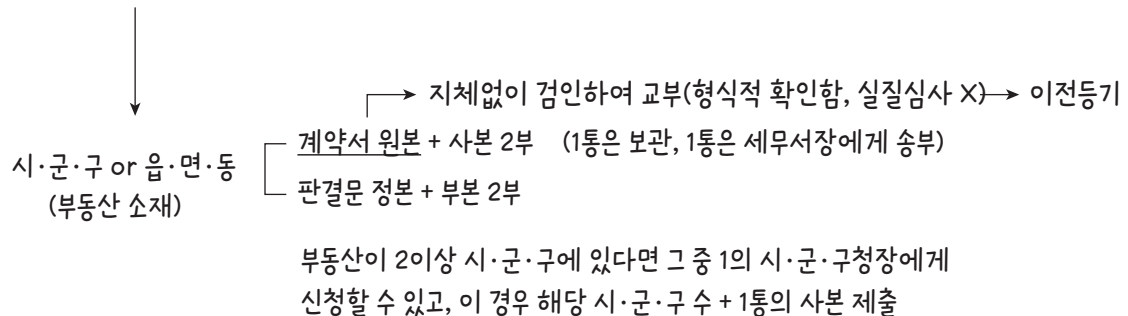
-부동산거래신고필증을 교부받은 경우

-토지거래허가증을 교부받은 경우

### 2. 필수 기재 사항(당·목·계·대·개·조)

- ① 당사자
- ② 목적부동산
- ③ 계약연월일
- ④ 대금 및 지급일자
- ⑤ 개업공인중개사 있을 때 개업공인중개사
- ⑥ 조건 또는 기한

### 3. 검인신청자(당사자 일방) → 위임받은 대리인, 변호사, 법무사, 개공 가능(의무 X)



## 부동산실권리자명의등기에 관한 법

### 1. 실명 등기 의무

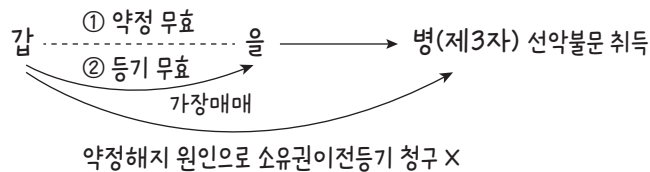
(3년/1억)  
 위반시 신탁자 수탁자 모두 처벌  
 (5년/2억 + 부동산 평가액의 30% 범위 안에서 과징금)  
 \* 신탁자 : 이행강제금 부과(1차 10%, 2차 20%)

but 처벌하지 않고 인정하는 경우 3가지(특례)  
 (탈세 X, 탈법 X, 은닉 X 경우 한해)

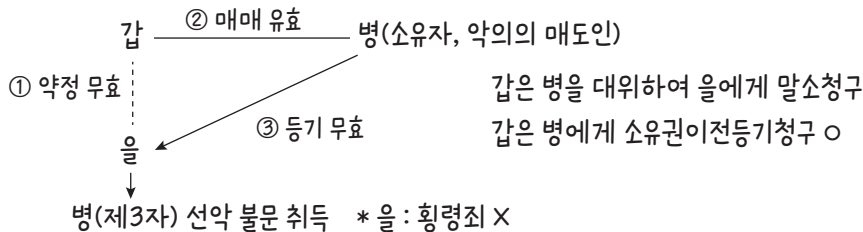
- ① 종중 → 종중 외의 자 명의로 등기
- ② 배우자간(남편 명의 부동산 → 아내 이름으로 등기)
- ③ 종교단체 산하조직이 보유한 부동산 → 종교단체 명의로 등기

### 2. 유형    갑 : 신탁자 / 을 : 수탁자

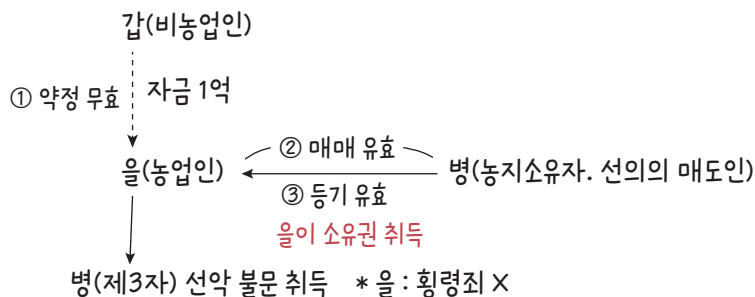
#### ① 2자간 명의신탁



#### ② 3자간 명의신탁(중간생략형 명의신탁)



#### ③ 계약명의신탁



### 3. 실명법 적용제외

- 「가등기담보등에 관한 법」 → 양도담보
- 「민법」 → 공유등기
- 「신탁법」 → 신탁등기

## 주택임대차보호법

### 1. 적용범위

- ① 물적범위 : 주거용 건물(실제 이용)  
전부 또는 일부(주거용 건물의 일부가 비주거용이라도 적용)
- ② 인적범위 : 자연인 300인 ↓  
일부 법인(한국토지주택공사, 지방공사, 중소기업)
- ③ 대가 지급(보증금 or 보증금 + 월세) → 금액 상관 X(무상은 적용 X)
- ④ 일시 사용을 위한 임대차 → 적용 X

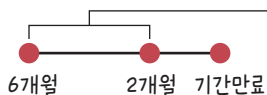
### 2. 적용의 효과

#### ① 존속기간 보장(2년)

2년 미만 약정 → 2년

임차인은 2년 미만의 약정이 유효하다 주장할 수 있음 but 임대인은 2년 미만 약정의 유효 주장 X  
기간의 정함 X → 2년

#### ② 법정 갱신(=묵시적 갱신) (2기 차임 연체 → 법정갱신 X)



이 기간내에 임대인이 갱신거절 등의 통지를 하지 않은 경우(임차인은 기간만료 전 2월까지)  
기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 봄(존속기간 2년)  
임차인은 언제든지 해지통고 가능. 통지받은 날로부터 3월 경과 → 해지 효력발생

#### ③ 임차인의 계약 갱신 요구

-임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 요구 △

-정당한 사유 X → 거절 X

-거절 사유 →

· 2기 연체 사실	· 멸실
· 거짓·부정 임차	· 전부·대부분 철거, 재건축
· 보상을 제공	· 임대인(직계존·비속 포함)이 실제 거주
· 무단 전대	· 기타
· 고의·중과실로 파손	

-1회에 한하여 행사

-존속 기간 : 2년(동일 조건, 1/20범위에서 증감 가능)

-임차인은 언제든지 계약해지 통지 가능 → 3개월 지나면 해지 효력

-실제 거주 목적으로 거절 → 제3자에게 임대시 손해 배상

#### ④ 대항력

-임차권 등기 → 그날부터 효력 발생

-주택임도 + 주민등록(전입신고) → 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력 발생 : 양수인은 임대인의 지위를 승계함  
임차인 or 가족

다세대, 연립, 아파트 → 동·호수까지 정확

다가구, 단독 → 지번까지 정확

※ 임차인의 경매신청 시 반대이무의 이행 또는 이행의 제공을 집행 개시 요건으로 하지 않음

※ 임차권은 경락으로 소멸, but 보증금 전액 변제 받지 못한 대항력 있는 임차권은 소멸 X

### ⑤ 확정일자인에 의한 우선변제권

주택소재 읍·면·동 or 법원 or 등기소 or 공증인사무소

-경·공매 시 그 매각대금에서 후순위권리자에 우선하여 보증금 배당

-대항력과 확정일자인을 모두 갖추어야 함

-배당요구 종기일까지 배당요구 + 목적물을 매수인에게 인도해야 배당금 받을 수 있음

### ⑥ 최우선변제권(소액임차인 보호)

-경매시 환가 금액의 1/2 범위 내에서 보증금 중 일정액을 다른 권리자(선순위 권리자 포함)보다 우선하여 변제

-경매신청등기 전에 대항요건을 갖춘 소액임차인이어야 함

-소액보증금 및 최우선변제 보증금액 한도

서울특별시 : 1억 1천만원 이하(3천 700만원)

수도권 중 과밀억제권역 등 : 1억원 이하(3천 400만원)

광역시(인천과 군 제외) 등 : 6천만원 이하(2천만원)

그밖의 지역 : 5천만원 이하(1천 700만원)

### ⑦ 임차권등기명령

-임대차 기간 만료 후 보증금 반환 안해줄 경우 임차인이 주택소재 관할 법원에 임차권등기명령 신청 (기각되면 항고 가능)

-등기 : 대항력과 우선변제권 취득. 이미 있다면 소급하여 유지(이사하더라도 대항력, 우선변제권 상실 X)

-등기 후 이사 → 새 임차인은 경매 시 최우선변제권 없음

### ⑧ 차임증감청구권

-임대차 기간 중 임대인 → 임차인 : 증액  
임차인 → 임대인 : 감액

→ 제한 ○ → 약정차임의 20분의 1금액 초과 X, 계약 또는 증액 있은 후 1년 이내 X

→ 청구

→ 임차인에게 유리하기 때문에 제한 X(1/20 초과감액 청구 가능)

### ⑨ 월차임전환율 제한

-보증금의 전부 또는 일부를 월세로 전환하는 경우

연 1할(10%)

기준금리 + 2% ] → 둘 중 낮은 비율을 곱한 월차임 범위 초과 X

### ⑩ 임대차 정보등의 제공요청(주택·상가)

-이해관계가 있는 자(당사자 : 당사자의 인적사항도 요청 가능, 그 외의 자는 당사자의 인적사항 요청 X)

-임대차 계약을 체결하려는 자(임대인의 동의 필요)

### ⑪ 임차인 사망 시 사실혼 배우자의 임차권 승계

-상속인 X : 단독승계, 2촌 이내 상속인이 가정 공동 생활 X : 상속인과 공동승계

### ⑫ 분쟁조정위원회(주택·상가)

-법률구조공단의 지부에 둔다 + 시·도에 조정 위원회를 둘 수 있다

-위원장 1명을 포함하여 5명 이상 30명 이하

-조정신청 → 조정신청서 송달(피신청인에게) → 분쟁조정 → 조정안 통지

## 상가임대차보호법

### 1. 적용범위

① 물적범위 : 영업용 건물(사업자등록가능)  
전부 또는 일부

② 인적범위 : 자연인 / 법인

③ 보증금 → 일정 금액 이하 / 월차임 있는 경우 (월차임×100) + 보증금이 일정 금액 이하 → 전부 적용

-서울특별시 : 9억원

-수도권 중 과밀억제권역 및 부산광역시 : 6억 9천만원

-광역시(인천, 부산 제외), 안산, 용인, 김포, 광주, 세종, 파주, 화성  
: 5억 4천만원

-기타지역 : 3억 7천만원



위 금액 초과 → 원 : 상임법 적용 X

예 : 일부 규정 적용(다음의 규정만 적용)

㉠ 인도 + 사업자등록 → 다음날부터 대항력

㉡ 10년 범위 내 → 계약 갱신(최초임대차 포함) 요구

㉢ 차임 3기 연체시 계약해지

㉣ 권리금회수보호

㉤ 보증금차임의 증감청구 가능(but 5% 초과 X 규정은 적용 안됨)

㉥ 표준계약서 서식정하여 사용권장

표준 권리금 계약서 및 권리금 평가 기준의 고시(국토교통부장관)  
표준 임대차 계약서(법무부장관)

### 2. 적용의 효과

① 존속기간 보장(1년)

② 법정 갱신(=묵시적 갱신)

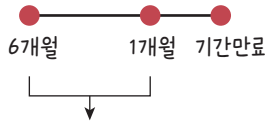


이 기간내에 임대인이 갱신거절 등의 통지를 하지 않은 경우  
기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로  
다시 임대차한 것으로 봄(존속기간 1년)  
임차인은 언제든지 해지통고 가능  
통지받은 날로부터 3월 경과 → 효력발생



## 상가임대차보호법

### ③ 계약갱신요구권(적용금액 초과시도 보호됨)



이 기간내에 임차인(전차인 포함)이 임대인에게 계약갱신 요구 가능  
 거절할 수 있는 정당한 사유가 없다면 갱신(갱신 요구 : 최초 임대차 포함 10년 초과 X)

- ㉠ 3기의 차임 연체 사실
- ㉡ 거짓, 부정한 방법으로 임차
- ㉢ 서로 합의하여 임차인에게 상당한 보상 제공
- ㉣ 임대인 동의 없이 전부 또는 일부를 전대
- ㉤ 건물의 전부 또는 일부를 고의나 중과실로 파손 (경과실 X)
- ㉥ 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차 목적달성 못할 경우
- ㉦ 건물의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위해 점유 회복할 필요가 있는 경우 (계약시 고지한 경우)
- ㉧ 임차인으로서의 의무 현저히 위반하거나 계속하기 어려운 중대한 사유 있는 경우

### ④ 대항력 : 인도 + 사업자등록 → 다음날부터 효력 발생(적용 금액 초과시도 보호됨)

### ⑤ 확정일자인에 의한 우선변제권

세무서장

### ⑥ 최우선변제권(소액임차인 보호) : 서(6500만/2200만), 과(5500만/1900만), 광(3800만/1300만), 기타(3000만/1000만)

### ⑦ 권리금 회수기회 보호(적용금액 초과 시도 보호됨)

-임대인은 임대차기간 종료 6개월 전부터 종료시까지 임차인이 권리금 지급받는 것을 방해 X

### ⑧ 3기 연체 시 임대인의 계약 해지

-임차인의 연체 차임액이 3기에 달해야 가능

### ⑨ 임차권등기명령

### ⑩ 차임증감청구권(증액제한 → 5/100 범위 내)

\* 적용금액 초과시도 증감청구 할 수 있으나  
 5/100 범위 내 증액제한 규정은 적용 X

### ⑪ 월차임전환을 제한

: 보증금의 전부 또는 일부를 월세로 전환하는 경우  
 연 1할 2푼(12%)  
 기준금리 × 4.5 } → 낮은 범위 초과 X

### ⑫ 임대차 정보등의 제공요청

### ⑬ 분쟁조정위원회

- ㉠ 신규임차인에게 권리금 지급하지 말도록 요구
- ㉡ 신규임차인에게 권리금 지급 요구하거나 직접 받는 행위
- ㉢ 보증금 등 대폭 인상
- ㉣ 정당한 이유없이 임차인이 주선한 신규임차인과의 계약 거절하는 행위  
 -신규임차인이 차임 지급자력 X  
 -임차인으로서의 의무위반 우려, 임대차유지하기 어려운 사유  
 -상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용 X  
 -임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약하고 지급한 경우  
 → 임대인의 방해로 임차인이 손해를 입었을 경우 손해배상책임.  
 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과  
 임대차 종료당시 권리금 중 낮은 금액 넘지 못함.  
 임대차 종료 후 3년 이내 청구해야 함(시효로 소멸)

## 경매

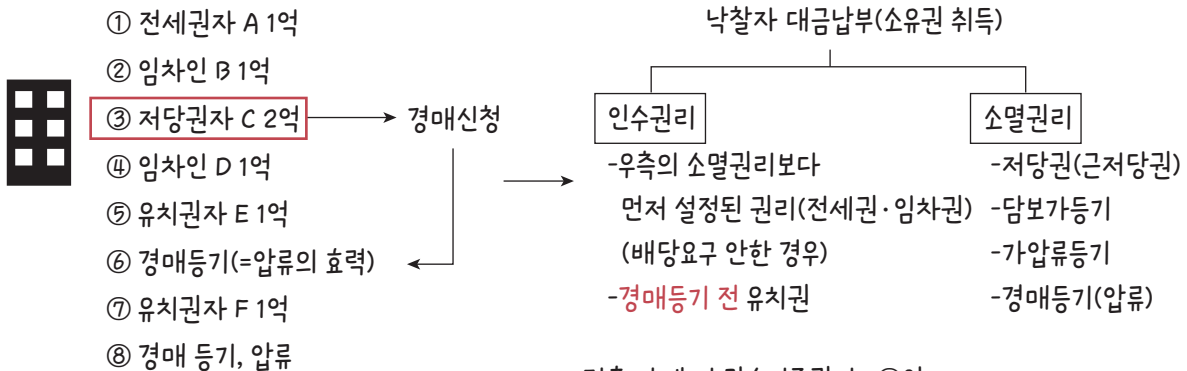
### 1. 법원경매

- ① 강제경매(채권자신청) - 집행권원 필요 ○
- ② 임의경매(물권자신청) - 집행권원 필요 X

### 2. 매각방식(3가지)

- ① 기일입찰(입찰기일 + 낙찰자 결정 = 같은 날)
- ② 기간입찰(일정기간 입찰참가 → 낙찰자 결정)
- ③ 호가경매

### 3. 권리분석



\* 좌측 사례 시 말소기준권리 : ③임

(인수 : ①②⑤, 소멸 : ③④⑥⑦⑧ but ①②가 배당 요구하면 ①②도 소멸)

### 4. 경매절차

- ① 경매신청 → 압류효력 발생
- ② 경매개시 결정 및 경매등기 + 채무자 통지
- ③ 배당요구종기 결정공고 미등기권리자는 배당요구해야 참가 ○
- ④ 매각기일 지정·공고(신문, 대법원 홈페이지)
- ⑤ 경매참가 준비(물건조사, 권리분석, 시세파악 등)
- ⑥ 매각실시 : 입찰참가(최저매각가격의 1/10 보증금 제공)  
 -입찰참가자가 없을 경우→유찰→새매각(최저매각가격 저감)  
 -차순위매수신고 : 신고액이 (최고가매수신고가격 - 보증금)을 넘는 경우만 할 수 있음
- ⑦ 매각 허가·불허가 결정 → 매각금액 1/10 공탁하여 항고할 수 있음
- ⑧ 잔금납부기한 지정·통지 → 납부 즉시 소유권 취득 / 납부 X → 보증금 몰수 → 재매각(종전의 최저매각가격으로 다시)  
 (재매각 절차에 참가 X)
- ⑨ 배당
- ⑩ 소유권이전등기 촉탁
- ⑪ 인도명령 + 명도소송 (인도명령시기 놓쳤다면)

대금납부 후 6월이내

대항력 X → 점유 → 인도명령 대상임

대항력 O → 점유 → 인도명령 대상 X

## 매수신청대리인 등록에 관한 규칙

① 등록신청 가능자 : 공개공, 법개공 (중개사무소 등록을 안한 공인중개사 X, 소공 X, 부개공 X)

② 등록 : 사무소(법인은 주된 사무소 관할) 관할 지방법원의 장

③ 결격사유

-매수신청대리인 등록 취소된 후 3년 미경과자

(폐업신고로 매수신청대리인 등록 취소된 경우 제외)

-경매관련 유죄선고 받은 후 2년 미경과자 등

④ 등록요건

-공개공, 법개공으로 중개사무소 개설 등록

-부동산경매에 관한 실무교육 이수(법개공의 경우 대표자)

(등록신청일 전 1년 이내에 법원행정처장이 지정하는 교육기관)

부동산 학과 개설 대학, 협회

면제 : 폐업신고 후 1년 이내에 다시 등록신청하는 경우

-보증보험 또는 공제 가입, 공탁(경매업무에 대한 보증설정)

→ 법개공 2억이상, 공개공 1억 이상

cf) 중개업에 관한 보증 : 개설등록 후 업무개시 전에 설정

매수신청대리인등록에 관한 보증 : 매수신청대리인등록 신청 전에 설정

⑤ 등록절차

㉠ 등록신청서류 제출 : 지방법원의 장

㉡ 정부수입인지 납부

㉢ 등록처분 : 14일 이내 등록통지 하고 등록증 교부

게시 - 매수신청대리인 등록증, 보증설정 증명서류, 보수표

### <매수신청대리업무의 내용>

① 매수신청대리 대상물 : 토·건·입·공·광

② 매수신청대리권의 범위 (입찰기일에 하는 것만 할 수 있음. 기일연기신청, 항고, 잔금납부 등은 X)

㉠ 매수신청 보증금 제공

㉡ 입찰표 작성 및 제출

㉢ 차순위매수신고

㉣ 매수신청 보증금을 돌려줄 것을 신청하는 행위

㉤ 공유자의 우선매수신고 → 공유지분 경매 시 공유자가 경매당한 다른 공유자의 지분에 대해 제3자보다 우선적으로 매수할 수 있는 권리

㉥ 구 임대주택법상 임차인의 임대주택 우선매수신고

㉦ ㉢㉣㉤에 따라 차순위 매수신고인의 지위를 포기하는 행위

## 매수신청대리인 등록에 관한 규칙

---

- ③ 대리권 행사 : 개공이 직접 출석(소공·보조원의 대리 출석 X). 각 대리행위마다 대리권 증명하는 서류 제출
- ④ 대리인의 업무상 의무
  - 등록인장 사용 (중개업무시 사용하는)
  - 확인·설명 의무
    - 위임계약 체결 전→보수 및 보수표 설명
    - 위임받은 경우→물건표시, 권리관계, 경제적 가치, 공법상 제한사항, 부담 및 인수할 권리 성실·정확하게 설명
    - 위임계약 체결 후→서면작성 → 서명·날인 후 위임인에게 교부 → 사건카드에 첩하여 5년간 보존
- ⑤ 금지행위
  - 이중으로 매수신청대리인 등록신청
  - 매수신청 대리인이 된 사건에 있어 매수신청인으로서 매수신청
  - 동일 부동산에 이해관계 다른 2인이상의 대리인이 되는 행위
  - 명의대여, 등록증 대여 또는 양도
  - 다른 개공 명의 사용
  - 경매·입찰방해죄에 해당하는 행위
  - 확인·설명서에 허위기재하거나 필수기재사항 누락
- ⑥ 휴업 또는 폐업신고 : 3월 초과하는 경우 미리 휴업신고(6월 초과할 수 없음)
- ⑦ 보수 : 예규에 정한 범위 내에서 소정의 보수(지급시기 약정 없으면 매각대금 지급기한일로 한다)
- ⑧ 법원 명칭·회장 사용 금지(법원행정처장이 인정하는 특별한 사유가 없는 한)
- ⑨ 등록취소 - 표시 등 제거
  - \* 자격취소, 중개업 등록취소, 중개업 폐업신고 : 등록을 취소하여야 한다.
- ⑩ 업무정지(1월 이상 2년 이하 범위에서) - 출입문에 표시
  - \* 중개업의 휴업 신고·업무정지 받으면 업무정지를 명하여야 한다.



---

32회 공인중개사 합격을 진심으로 기원합니다.

한병용 강사

---