

공인중개사법 및 중개실무

자료제공 : 임선정

제1장 총칙

제1절 제정목적

1. 공인중개사의 업무에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고
2. 부동산중개업을 건전하게 육성
3. 국민경제에 이바지

제2절 용어의 정의

1. 중개

1. 중개의 개념

중개라 함은 “법 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환임대차 그 밖의 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선하는 것”을 말한다.

2. 중개의 유형

- (1) 지시중개와 참여중개(개업공인중개사의 관여 정도에 따른 분류)
- (2) 상사중개와 민사중개(중개행위의 대상에 따른 분류)
- (3) 일방적 중개와 쌍방적 중개(개업공인중개사의 의무정도에 따른 분류)
- (4) 단독중개와 공동중개(중개행위 주체의 수에 따른 분류)
- (5) 국내중개와 국제중개(중개대상물의 소재에 따른 분류)
- (6) 사중개와 공인중개(중개행위의 법적 근거 여부에 따른 분류)
- (7) 적극적 중개와 소극적 중개(중개행위의 적극성 여부에 따른 분류)

3. 중개와 타 개념과의 구별

- (1) 중개와 위임

(2) 중개와 고용

(3) 중개와 대리

(4) 중개와 도급

(5) 중개와 현상광고

2. 중개업

중개업이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 하는 것을 말한다.

3. 개업공인중개사

1. 법인인 개업공인중개사

(1) 중개법인인 개업공인중개사

법 제14조의 업무만을 영위할 목적으로 자본금 5,000만원 이상의 상법상 회사를 설립하여 이법에 의해 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.

(2) 특수법인인 개업공인중개사

다른 법률의 규정에 의해 중개업을 영위하는 법인인 개업공인중개사로서 금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률에 의한 한국자산관리공사-농업협동조합법에 의한 지역 농업협동조합이 그 예이다.

[중개법인과 특수법인의 비교]

구 분	중개법인	지역농협협동조합	한국자산관리공사	지역산림조합	산업단지관리기관
근거법률	공인중개사법	농협협동조합법	금융기관부실자산 등의 효율적 처리 및 한국자산관리공사의 설립에 관한 법률	산림조합법	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률
<u>중개업 등록</u>	<u>O</u>	<u>X</u>	<u>O</u>	<u>X</u>	<u>X</u>
<u>등록기준적용</u>	<u>O</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>	<u>X</u>
업무범위	중개업+겸업	조합원대상→농지의 매매·교환·임대차의 중개	비업무용 자산 및 구조개선기업의 자산의 관리·매각, 매매중개	입목·임야의 매매·임대차·교환 중개	당해 산업단지 안의 공장용지 및 광장 건축물에 대한 부동산중개업
<u>업무보충금</u>	<u>2억원 이상</u>	<u>1천만원 이상</u>	<u>2억원 이상</u>	<u>2억원 이상</u>	<u>2억원 이상</u>
<u>분사무소설치요건</u>	<u>책임자요건 O</u>	<u>책임자요건X</u>	<u>책임자요건X</u>	<u>책임자요건X</u>	<u>책임자요건X</u>

2. 공인중개사인 개업공인중개사

공인중개사 자격을 취득한 자로서 공인중개사법에 의해 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.

3. 부칙 규정에 의한 개업공인중개사

동법 부칙 제6조 제2항에서 규정하고 있는 개업공인중개사로서 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 말한다.

[개업공인중개사의 종별비교]

구 분	법인인 개업공인중개사	공인중개사인 개업공인중개사	부칙 개업공인중개사
업무지역	전국	전국	원칙: 시·도
겸업내용	·부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담 ·<u>개업공인중개사를 대상으로</u> 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공 ·<u>상업용 건축물 및 주택의</u> 분양대행 ·<u>상업용 건축물 및 주택의</u> 관리대행 ·그 밖에 중개업에 부수되는 업무 ·경매 및 공매 알선 및 대리	제한없음(좌동)	<u>경매 및 공매 알선 및 대리업</u> 무는 불가능(<u>좌동</u>)
공동사무소	설치 가능	설치 가능	설치 가능
분사무소	설치 가능	설치 불가	설치 불가
등록할 인장	상업등기규칙에 의해 신고된 인장	<u>가족관계등록부, 주민등록표</u> 에 나타난 성명 인장	<u>가족관계등록부, 주민등록표</u> 에 나타난 성명 인장
중개업무 업무보증금액	<u>2억원</u> 이상 가입(단 분사무소는 <u>1억원</u> , <u>지역농협은 1천만원</u>)	<u>1억원</u> 이상 가입	<u>1억원</u> 이상 가입
대리업무 업무보증금액	<u>2억원</u> 이상 가입(단 분사무소는 <u>1억원</u> 이상)	<u>1억원</u> 이상 가입	<u>대리업무 불가</u>

4.기타

1. 공인중개사

공인중개사라 함은 “이법에 의하여 공인중개사 자격을 취득한 자” 를 말한다.

2. 소속공인중개사

“개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로 서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자” 를 말한다.

3. 중개보조원

중개보조원이라 함은 “공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자” 를 말한다.

제3절 중개대상물

1. 토 지

2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물

(1) 건축물

판례 : 지붕, 기둥 and 주벽

(2) 그 밖의 토지의 정착물

: 명인방법에 의한 수목집단

3. 그 밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건

(1) 입목에 관한 법률에 의한 입목

① 입목 : 입목으로 등기를 받을 수 있는 수목의 집단의 범위는 1필의 토지 또는 1필의 토지에 일부분에 생립하고 있는 모든 수종의 수목을 의미한다.

② 입목의 독립성 : 토지 소유권 또는 지상권의 처분의 효력은 입목에 미치지 아니하므로 이를 독립된 객체로 인정하고 있다.

③ 저당권의 효력 : 입목을 목적으로 하는 저당권의 효력은 입목을 배어낸 경우에 그 토지로부터 분리된 수목에 대하여도 미친다.

(2) 공장 및 광업재단저당법에 의한 광업재단

광업재단이라 함은 광업권과 그 광업권에 기하여 광물을 채굴, 취득하기 위한 제설비 및 이에 부속하는 사업의 제설비로 구성되는 일단의 기업재산으로서 이 법에 의하여 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말한다.

(3) 공장 및 광업재단저당법에 의한 공장재단

공장재단이라 함은 공장에 속하는 일정한 기업용 재산으로 구성되는 일단의 기업 재산으로서 이 법에 의하여 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말한다.

4.중개대상물이 되기 위한 요건

① 사법상 거래의 대상이 될 수 있을 것

- ㉠ 하천, 포락지, 미채굴광물 등
- ㉡ 무주의 부동산
- ㉢ 공법상 제한이 있는 중개대상물
- ㉣ 사법적 제한이 있는 중개대상물
- ㉤ 국유재산
- ㉥ 미등기 부동산

② 중개행위가 개입될 수 있을 것

- ㉦ 유치권
- ㉧ 법정지상권
- ㉨ 분묘기지권
- ㉩ 환매권
- ㉪ 담보가등기
- ㉫ 질권
- ㉬ 점유권

제2장 공인중개사제도

제1절 공인중개사 자격시험

① 시험시행기관

1. 원칙적 시험시행기관
: 시·도지사
2. 예외적 시험시행기관
: 국토교통부장관
3. 시험업무 위탁
: 시험시행기관의 장은 시험의 시행에 관한 업무를 공기업, 준정부기관 또는 협회에 위탁할 수 있다.

② 응시자격

1. 원칙적 응시자격
2. 결격사유에 해당하는 자
3. 시험부정행위자

③ 시험 방법 및 내용

1. 시험방법

: 시험은 제1차시험 및 제2차시험으로 구분하여 시행한다. 이 경우 제2차시험은 제1차시험에 합격한 자를 대상으로 시행한다. 시험시행기관장이 필요하다고 인정하는 경우에는 제1차시험과 제2차시험을 구분하되 동시에 시행할 수 있으며, 이 경우 제2차시험의 시험방법은 제1차시험의 방법에 따른다.

2. 시험시기

시험은 매년 1회 이상 시행한다. 다만, 시험시행기관의 장은 시험을 시행하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 심의위원회의 의결을 거쳐 당해 연도의 시험을 시행하지 아니할 수 있다.

3. 시험의 면제

제1차 시험에 합격한 자에 대하여는 다음 회의 시험에 한하여 제1차 시험을 면제한다.

④ 공인중개사 정책심의위원회

1. 성격

공인중개사의 업무에 관한 다음의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다.

1. 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항
2. 부동산 중개업의 육성에 관한 사항
3. 중개보수 변경에 관한 사항
4. 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항

2. 공인중개사 정책심의위원회의 구성 및 운영

- ① 공인중개사 정책심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- ② 심의위원회 위원장은 국토교통부 제1차관이 되고, 위원은 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다.
- ③ 위원의 임기는 2년으로 하되, 위원의 사임 등으로 새로 위촉된 위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

3. 위원장의 직무

위원장은 심의위원회를 대표하고, 심의위원회의 업무를 총괄한다.

4. 심의위원회의 운영

- ① 위원장은 심의위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.
- ② 심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議)하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

5. 간사

- ① 심의위원회에 심의위원회의 사무를 처리할 간사 1명을 둔다.

- ② 간사는 심의위원회의 위원장이 국토교통부 소속 공무원 중에서 지명한다.

6. 운영세칙

심의위원회의 운영 등에 필요한 사항은 심의위원회 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제2절 시험의 실시

1. 시험의 공고

(1) 개략적인 공고

시험시행기관장은 시험을 시행하고자 하는 때에는 예정 시험일시·시험방법 등 시험시행에 관한 개략적인 사항을 매년 2월 28일까지 관보 및 일간신문에 공고하여야 한다.

(2) 구체적인 공고

시험시행기관장은 시험공고 후 시험을 시행하고자 하는 때에는 시험일시, 시험장소, 시험방법, 합격자 결정방법 및 응시수수료의 반환에 관한 사항 등 시험의 시행에 관하여 필요한 사항을 시험시행일 90일 전까지 관보 및 일간신문에 공고하여야 한다.

2. 응시원서 및 응시수수료

- (1) 시험에 응시하고자 하는 자는 공인중개사자격시험 응시원서를 제출하여야 한다.
- (2) 공인중개사 자격시험에 응시하는 자는 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 공인중개사자격시험을 국토교통부장관이 시행하는 경우에는 국토교통부장관이 결정·공고하는 수수료를 납부하여야 한다.
- (3) 시험시행기관장은 응시수수료를 납부한 자가 응시 의사를 철회하는 경우에는 응시수수료의 전부 또는 일부를 반환하여야 한다. 이 경우 응시수수료의 반환절차 및 반환방법 등은 시험시행공고에서 정하는 바에 따르며, 반환기준은 다음과 같다.
- ① 수수료를 과오납한 경우에는 그 과오납한 금액의 전부
 - ② 시험시행기관의 귀책사유로 시험에 응하지 못한 경우에는 납입한 수수료의 전부
 - ③ 응시원서 접수기간 내에 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 전부
 - ④ 응시원서 접수마감일의 다음 날부터 7일 이내에 접수를 취소하는 경우에는 납입한 수수료의 100분의 60
 - ⑤ ④에서 정한 기간을 경과한 날부터 시험시행일 10일전까지 접수를 취소하는 경

우에는 납입한 수수료의 100분의 50

3. 합격자 공고와 자격증 교부

: 시·도지사는 시험합격자의 결정·공고일부터 1개월 이내에 시험합격자에 관한 사항을 공인중개사자격증교부대장에 기재한 후, 시험 합격자에게 공인중개사자격증을 교부하여야 한다.

4. 시험부정행위자에 대한 조치

: 시험을 시행하는 시·도지사 또는 국토교통부장관(이하 "시험시행기관장"이라 한다)은 시험에서 부정한 행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있는 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다. 이 경우 시험시행기관장은 지체 없이 이를 다른 시험시행기관장에게 통보하여야 한다.

제3장 중개업등록 및 결격사유

제1절 중개사무소의 개설등록 절차

① 등록관청

② 등록신청

1. 등록신청자

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

2. 구비서류

- (1) 등록신청서
- (2) 실무교육의 수료확인증 사본
- (3) 반명함판 사진
- (4) 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용·대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보)하였음을 증명하는 서류
- (5) 외국인이나 외국에 주된 영업소를 둔 법인에 한하여 제출하는 서류
 - ① 외국정부나 그 밖에 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인이 공증한 신청인의 진술서로서 재외공관공증법에 따라 그 국가에 주재하는 대한민국공관의 영사관이 확인한 서류
 - ② 해당 국가의 아포스티유(Apostille)확인서 발급 권한이 있는 기관이 그 확인서를 발급한 서류
 - ③ 상법 제614조의 규정에 따른 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류

3. 등록신청 수수료

당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 납부하여야 한다.

4. 주의사항

: 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자의 경우 결격사유에 해당하므로 중개사무소의 개설등록의 신청은 무의미 하다할 것이다.

5. 종별 변경

- (1) 공인중개사인 개업공인중개사가 법인인 개업공인중개사로 종별을 변경하고

- 자 하는 경우
- (2) 법인인 개업공인중개사가 공인중개사인 개업공인중개사로 종별을 변경하고자 하는 경우
- (3) 부칙 규정에 의한 개업공인중개사가 법인인 개업공인중개사로 종별을 변경하고자 하는 경우

위의 경우 (1) ~ (3)의 경우는 신규로 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다. 주의할 점은 (3)의 경우 공인중개사자격증을 취득하여야 하며, 국토교통부 유권 해석에 의하면 실무교육은 이수하지 아니하여도 된다.

- (4) 부칙규정에 의한 개업공인중개사가 공인중개사인 개업공인중개사로 종별을 변경하고자 하는 경우

: 동일 등록관청 관할구역 안에서 공인중개사인 개업공인중개사로서 업무를 계속하고자 하는 경우에는 이미 교부받은 등록증과 변경사항을 증명하는 서류를 첨부하여 등록증의 재교부를 신청하여야 한다.

③ 등록기준

1. 공인중개사가 중개사무소의 개설을 하고자 하는 경우

- (1) 공인중개사 자격증을 보유할 것
- (2) 결격사유에 해당하지 않을 것
- (3) 실무교육을 받았을 것
- (4) 건축물대장에 기재된 중개사무소를 확보할 것

2. 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우

- (1) 상법상 회사로서 자본금이 5천만원 이상일 것
- (2) 법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것
- (3) 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사·합자회사의 무한책임사원을 말한다)의 3분의 1이상은 공인중개사일 것
- (4) 임원 또는 사원 전원 및 분사무소의 책임자(분사무소를 설치하려는 경우에만 해당한다)가 실무교육을 받았을 것
- (5) 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것.
- (6) 임원 또는 사원이 결격사유에 해당하지 않을 것

④ 등록효과

1. 등록 처분 및 통지

중개사무소 개설등록의 신청을 받은 등록관청은 개업공인중개사의 종별에 따라 구

분하여 개설등록을 하고 개설등록 신청을 받은 날부터 7일 이내에 등록신청인에게 서면으로 통지하여야 한다.

2. 등록증 교부 전 확인사항

중개사무소의 개설등록을 한 자가 보증을 설정하였는지 여부를 확인하여야 한다.

3. 등록증의 교부

등록관청이 중개사무소등록증을 교부하는 때에는 부동산중개사무소등록대장에 그 등록에 관한 사항을 기록한 후 중개사무소등록증을 지체 없이 교부하여야 한다.

4. 업무개시

업무개시 시점은 중개사무소의 개설등록 후 업무를 3월을 초과한 기간 동안 개시하지 아니한 경우 휴업신고규정을 위반한 것으로 보므로 100만원 이하의 과태료 처분을 받을 수 있으므로 최소한 3월안에는 업무를 개시하여야 한다.

5. 중개업무 개시 전 조치사항(게시의무)

(1) 게시사항

- ① 중개사무소등록증원본(분사무소 설치신고필증 원본)
- ② 중개보수·실비의 요율 및 한도액표
- ③ 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증원본(해당되는 자가 있는 경우에 한한다)
- ④ 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류

(2) 제재

100만원 이하의 과태료에 처한다.

⑤ 등록의 소멸 등

1. 무등록 개업공인중개사

(1) 무등록 개업공인중개사의 유형

- ① 중개업 등록을 하지 아니하고 중개 업무를 한 자
- ② 개업공인중개사가 등록관청에 폐업신고를 한 후 중개 업무를 한 자
- ③ 중개업 등록이 취소된 후 중개 업무를 한 자

(2) 무등록 중개업의 제재

3년 이하의 징역 또는 2,000만원 이하의 벌금에 처한다.

(3) 무등록 중개행위의 효력

법률 행위의 효력은 유효하지만 처벌의 대상이 될 뿐이다.

2. 등록의 실효

(1) 개업공인중개사의 사망 등 (자동실효)

(2) 등록의 취소처분

(3) 폐업신고

3. 이중등록 및 이중소속의 금지

(1) 이중등록금지

(2) 이중소속금지

제2절 결격 사유

1. 미성년자
2. 피성년후견인 또는 피한정후견인
3. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
4. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과하지 아니한 자
5. 금고 이상형의 집행유예를 받고 그 유예기간이 만료되지 아니한 자
6. 제35조 제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격취소를 받은 날로부터 3년이 경과되지 아니한 자
7. 제36조 제1항의 규정에 의하여 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지 기간 중에 있는 자
8. 제38조 제1항 제2호·제4호 내지 제8호, 동조 제2항 제2호 내지 제10호에 해당하는 사유로 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년(제40조 제3항의 규정에 의하여 등록이 취소된 경우에는 3년에서 폐업기간을 공제한 기간을 말한다)이 경과되지 아니한 자

9. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받고 제21조의 규정에 의한 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간(폐업에 불구하고 진행되는 것으로 본다)이 경과되지 아니한 자

10. 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자

11 이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자

12 사원 또는 임원중 1내지 11의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인
:2월내 해소

4장 중개업무

제1절 고용인

① 고용인의 고용·고용관계종료 및 신고

개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계종료한 때에는 법 제15조 제1항의 규정에 의하여 고용한 경우에는 업무개시전에 고용관계가 종료된 경우에는 10일 이내에 소속공인중개사 또는 중개보조원 고용·고용관계종료 신고서에 의하여 등록관청에 신고하여야 한다.

등록관청은 소속공인중개사 또는 중개보조원의 고용이나 고용관계종료의 신고를 받은 때에는 협회에 통보하여야 한다.

② 고용인의 업무상 행위와 책임

(1) 손해배상책임(민사책임)

개업공인중개사는 고용인의 업무상 행위에 대해 무과실책임으로서 사용자 책임을 지게 된다.

(2) 형사책임(양벌규정)

고용인이 업무상 과실로 인하여 행정형벌사유에 해당하게 된 경우 고용인에게는 징역 또는 벌금형이 과해지며 그를 고용한 개업공인중개사에게는 벌금형이 과해진다. 다만, 그 개업공인중개사가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 벌금형을 선고받은 경우라 하더라도 결격사유에 해당하지 아니하므로 등록이 취소되는 일은 없다.

(3) 행정상책임(행정처분의 양벌화)

소속공인중개사가 규정된 수수료이외에 금품을 수수한 사실이 적발된 경우 금지행위에 해당하므로 소속공인중개사는 자격정지처분사유에 해당하며, 그를 고용한 개업공인중개사는 법제15조 2항에 의하여 등록취소, 업무정지 등 행정처분에 처해질 수도 있다.

제2절 업무의 범위

① 업무지역의 범위

1. 법인 및 공인중개사인 개업공인중개사의 업무지역: 전국

2. 부칙 규정에 의한 개업공인중개사의 업무지역

원칙: 특별시·광역시·도·특별자치도의 관할 구역

예외: 부칙 규정에 의한 개업공인중개사가 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용
(=당해)하여 중개하는 경우에는 전국이 됨.

3. 제재 : 6월 범위 내에서 업무정지 처분

② 개업공인중개사의 업무범위

1. 공인중개사인 개업공인중개사, 부칙 규정에 의한 개업공인중개사의 업무 범위
: 현행법상 규정이 없음

2. 중개법인의 업무

(1) 중개업

(2) 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행

(3) 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담

(4) 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공

(5) 상업용 건축물 및 주택의 분양대행

(6) 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무인 중개의뢰인
의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

(7) 민사집행법에 의한 경매 및 국세징수법, 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부
동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리

제3절 중개사무소

① 법인의 분사무소

1. 설치요건

(1) 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치할 것.

(2) 시·군·구별로 1개소만 설치할 것.

(3) 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 둘 것 .

다만, 다른 법률의 규정에 의하여 중개업을 할 수 있는 법인의 분사무소인 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 설치절차

법인인 개업공인중개사가 분사무소 설치 신고를 하고자 하는 경우에는 주된 사무소 소재지를 관할하는 등록관청에 제출하여야 한다.

- ① 분사무소 책임자의 실무교육의 수료확인증 사본
- ② 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류
- ③ 건축물대장에 기재된 건물에 분사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보)하였음을 증명하는 서류

※등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 분사무소의 책임자의 공인중개사 자격 확인을 요청하여야 하고, 제36조 제1항의 규정에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 법인 등기사항증명서를 확인하여야 한다.

3. 신고필증교부 및 통지

분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 분사무소 설치신고필증을 교부하고 지체 없이 그 분사무소 설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.

② 공동사무소

1. 공동사무소의 설치

개업공인중개사는 그 업무의 효율적인 수행을 위하여 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다.

(1) 설치요건

공동사무소는 2인 이상의 개업공인중개사가 그 업무의 효율적인 수행을 목적으로 하는 것으로서 구성원은 각각 중개사무소의 개설 등록을 받은 개업공인중개사이어야 한다.

(2) 설치방법

- ① 기존의 개업공인중개사가 공동사무소로 사용될 사무소로 이전신고를 하는 방법
- ② 해당 사무소에 복수의 신규개설 등록을 신청하는 방법

- ③ 개업공인중개사가 기존의 공동사무소에 이전신고를 하는 방법
- ④ 공동사무소에 신규개설 등록신청을 하는 방법

(3)설치제한

- ① 업무정지기간 중인 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사에게 중개사무소의 공동사용을 위하여 승낙서를 주는 방법으로 설치할 수 없다.
- ② 업무정지기간 중인 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용하기위하여 중개사무소의 이전신고를 하는 방법으로 설치할 수 없다.

2. 공동사무소의 구성 등(개별적 운영의 원칙)

- ① 중개사무소의 개설등록
- ② 고용인의 고용·고용관계종료 및 업무상 행위와 책임
- ③ 개업공인중개사, 소속공인중개사가 사용할 인장의 등록
- ④ 손해배상책임 및 업무보증의 설정
- ⑤ 게시의무의 이행
- ⑥ 거래계약서, 확인·설명서의 작성
- ⑦ 부동산거래신고 등

③ 사무소 명칭표시의무

1. 유사명칭의 사용금지의무

(1) 내용

공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한명칭을 사용하지 못한다.

(2) 제재 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

2. 사무소명칭 표시의무

(1) 내용

- ① 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 ‘공인중개사사무소’ 또는 ‘부동산중개’ 라는 문자를 사용하여야 한다(법 제18조제1항).
- ② 개업공인중개사가 아닌 자는 ‘공인중개사사무소’, ‘부동산중개’ 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다(법 제18조제2항).
- ③ 등록관청은 사무소명칭 표시규정을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 의하여 대집행을 할 수 있다(법 제18조제3항).

(2) 개업공인중개사는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다.

- ① 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우
- ② 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우
- ③ 중개사무소의 개설등록취소처분을 받은 경우

(3) 개업공인중개사 성명 표기방법

- ① 개업공인중개사는 옥외광고물을 설치하는 경우 「옥외광고물 등 관리법 시행령」 제 3조에 따른 옥외광고물 중 가로형간판, 세로형간판, 돌출간판 또는 옥상간판에 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 법 제 13조 제4항에 따른 신고필증에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기하여야 한다.

(4) 제재

- ① 개업공인중개사가 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소”, “부동산중개”라는 문자를 사용하지 아니한 경우 100만원 이하의 과태료에 처한다.
- ② 개업공인중개사가 아닌 자가 “공인중개사사무소”, “부동산중개” 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
- ③ 부칙 개업공인중개사가 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소”의 문자를 사용한 자에 대하여는 100만원 이하의 과태료에 처한다.

3. 중개대상물의 표시·광고 의무

(1) 중개대상물 표시·광고시 명시 의무

개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 다음의 사항을 명시하여야 한다(법제 18조의 2 제1항).

- 1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처
- 2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)

(2) 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

④사무소의 이전

1. 중개사무소의 이전

(1) 중개사무소의 이전신고 : 중개사무소의 이전신고를 하고자 하는 자는 중개사무소이전신고서에 다음의 서류를 첨부하여 이전후의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 10일 이내에 이전신고를 하여야 한다.

① 중개사무소 등록증

② 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)하였음을 증명하는 서류

(2) 관할구역 밖으로의 이전 : 개업공인중개사가 관할구역 외의 지역으로 중개사무소를 이전한 경우에는 일정한 서류를 갖추어 이전한 날로부터 10일 이내에 이전 후의 등록관청에 중개사무소의 이전신고를 하여야 하며, 중개사무소 이전신고를 받은 이전 후의 등록관청은 종전의 등록관청에 관련 서류를 송부하여 줄 것을 요청하여야 한다. 이 경우 종전의 등록관청은 지체 없이 다음의 서류를 이전후의 등록관청에 송부하여야 한다.

① 이전신고를 한 중개사무소의 부동산중개사무소 등록대장

② 부동산중개사무소 개설등록 신청서류

③ 최근 1년간의 행정처분 및 행정처분절차가 진행 중인 경우 그 관련서류

(3) 제재 : 100만원 이하의 과태료

2. 분사무소의 이전

(1) 이전신고

법인인 개업공인중개사가 그 분사무소를 분사무소 소재지 관할 등록관청의 관할구역 안 또는 밖으로 이전한 때에는 이전한 날로부터 10일 이내에 다음의 서류를 첨부하여 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 이전신고를 하여야 한다.

① 분사무소설치 신고필증

② 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)하였음을 증명하는 서류

(2) 이전사실의 통보

분사무소의 이전신고를 받은 주된 사무소 소재지의 등록관청은 지체없이 이전 전 및 이전 후의 분사무소의 소재지를 관할하는 시·군·구청장에게 이를 통보하여야 한다.

(3) 제재 : 100만원 이하의 과태료

제4절 휴·폐업

① 휴·폐업신고

개업공인중개사는 3월을 초과하는 휴업하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 미리 신고하여야 한다.

② 휴업기간

휴업은 6월을 초과할 수 없다.

다만, 질병으로 인한 요양, 징집으로 인한 입영, 취학, 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유의 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 변경신고

휴업기간을 변경하고자 하는 때에는 미리 신고하여야 한다.

④ 재개신고

(1) 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 때에는 등록관청에 미리 신고하여야 한다.

(2) 중개사무소재개신고를 받은 등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환하여야 한다.

⑤ 제재

(1) 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경신고를 하지 아니한

자는 100만원 이하의 과태료에 처한다.

(2)개업공인중개사가 계속하여 6월을 초과하여 휴업한 경우 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.

제5절 인장등록

① 인장등록

개업공인중개사 및 소속공인중개사는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개행위에 사용할 인장을 업무개시 전에 등록관청에 등록하여야 한다.

② 인장등록의무

1. 법인인 개업공인중개사 : 상업등기규칙에 의해 신고된 인장
2. 개인인 개업공인중개사 및 소속공인중개사 : 가족관계등록부, 주민등록표에 의해 표기된 인장으로서 그 크기가 가로·세로 각각 7밀리미터 이상 30밀리미터 이내인 인장으로 등록하여야 한다.
3. 중개법인의 인장등록갈음
「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음한다.
4. 법인의 분사무소
「상업등기규칙」에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.

③ 인장의 변경

등록한 인장을 변경한 경우에는 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 변경일로부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.

④ 제재

개업공인중개사가 위반한 경우 6월 이하의 업무정지사유에 해당하며, 소속공인중개사의 경우에는 자격정지사유에 해당한다.

제5장 중개계약 및 부동산거래정보망

제1절 일반중개계약

(1) 일반중개계약서 작성 요청

중개의뢰인은 중개의뢰 내용을 명확하게 하기 위하여 필요한 경우 개업공인중개사에게 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다.

(2) 일반중개계약서의 기재사항

- ① 중개대상물의 위치 및 규모
- ② 거래예정가격
- ③ 거래예정가격에 대하여 제32조의 규정에 의하여 정한 중개보수
- ④ 그 밖에 개업공인중개사와 중개의뢰인이 준수하여야 할 사항

제2절 전속중개계약

(1) 개업공인중개사의 의무사항

① 전속중개계약서 작성의무

전속중개계약을 체결 할 때에는 반드시 전속중개계약서를 작성하여야 하며, 이를 3년간 보존하여야 한다.

② 정보공개의무

개업공인중개사가 전속중개계약을 체결한 때에는 7일 이내에 부동산거래정보망 또는 일간신문에 당해 중개대상물에 관한 정보를 공개하여야 한다. 다만, 중개의뢰인이 비공개를 요청한 경우에는 이를 공개하여서는 아니 된다.

㉠ 공개할 내용

- ㉠ 중개대상물의 종류, 소재지, 지목 및 면적, 건축물의 용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물을 특정하기 위하여 필요한 사항(기본적 사항)
- ㉡ 벽면 및 도배의 상태
- ㉢ 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 설비, 오수·폐수·쓰레기 처리시설 등 의 상태
- ㉣ 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교 등과의 근접성, 지형 등

입지조건, 일조(日照)·소음·진동 등 환경조건

- ㉔ 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항. 다만, 각 권리자의 주소·성명 등 인적 사항에 관한 정보는 공개 하여서는 아니 된다.

- ㉕ 공법상의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항

- ㉖ 중개대상물의 거래예정금액 및 공시지가.

다만, 임대차의 경우에는 공시지가를 공개하지 아니 할 수 있다.

- ㉗ 개업공인중개사가 중개대상물을 공개한 때에는 지체 없이 중개의뢰인에게 부동산거래정보망 등에 공개한 내용을 문서로 통지하여야 한다.

③ 통지의무

개업공인중개사는 중개의뢰인에게 2주일에 1회 이상 중개업무처리상황을 문서로써 통지하여야 한다.

(2) 중개의뢰인의 의무사항

다음에 해당하는 경우에는 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 위약금이나 일정한 비용을 지불하여야 할 의무가 있다.

- ① 중개보수에 해당하는 금액을 개업공인중개사에게 위약금으로 지불하여야 하는 경우

- ㉙ 전속중개계약의 유효기간 내에 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사 외의 개업공인중개사에게 중개를 의뢰하여 거래한 경우

- ㉚ 전속중개계약의 유효기간 내에 전속중개 계약을 체결한 개업공인중개사의 소개에 의하여 알게 된 상대방과 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사를 배제하고 거래당사자간에 직접 거래한 경우

- ② 중개보수의 50%에 해당하는 금액의 범위 안에서 개업공인중개사가 중개행위를 함에 있어서 소요된 비용(사회통념에 비추어 상당하다고 인정되는 비용을 말한다)을 지불하여야 하는 경우 : 전속중개계약의 유효기간 내에 중개의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우

③ 유효기간

(1) 원칙적인 유효기간

유효기간은 3월을 원칙으로 한다.

(2) 예외적인 유효기간

중개의뢰인과 개업공인중개사가 합의하여 별도로 정한 경우에는 그 기간에 따른다.

④ 제재

- (1) 전속중개계약을 체결하는 경우 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우 업무정지처분에 해당한다.
- (2) 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사가 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 당해 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우 업무정지처분에 해당한다.
- (3) 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니하거나 중개의뢰인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.

제3절 부동산거래정보망

① 부동산거래정보망의 의의

: 개업공인중개사 상호간에 부동산의 거래에 관한 정보를 교환하는 체계

② 부동산거래정보사업자 지정

1. 지정요건

- (1) 그 부동산거래정보망의 가입·이용신청을 한 개업공인중개사의 수가 **500명** 이상이고 **2개** 이상의 특별시·광역시·도 및 특별자치도에서 **각각 30인** 이상의 개업공인중개사가 가입·이용신청을 하였을 것
- (2) 정보처리기사 1인 이상을 확보할 것
- (3) 공인중개사 1인 이상을 확보할 것
- (4) 부동산거래정보망의 가입자가 이용하는데 지장이 없는 정도로서 국토교통부장관이 정하는 용량 및 성능을 갖춘 컴퓨터설비를 확보할 것

2. 지정절차

(1) 지정신청

- ① 그 부동산거래정보망의 가입·이용신청을 한 개업공인중개사의 수가 500명 이상이고 2개 이상의 특별시·광역시·도 및 특별자치도에서 각각 30명 이상의 개업공인중개사로 부터 받은 부동산 거래정보망 가입·이용신청서 및 그 개업공인중개사의 중개사무소 등록증 사본
- ② 정보처리기사 자격증 사본
- ③ 공인중개사 자격증 사본
- ④ 주된 컴퓨터의 용량 및 성능 등을 확인할 수 있는 서류
- ⑤ 전기통신사업법에 따라 부가통신사업신고서를 제출하였음을 확인할 수 있는 서류

(2) 지정 및 지정서 교부

국토교통부장관은 지정신청을 받은 때에는 지정신청을 받은 날부터 **30일 이내**에 거래정보사업자 지정서를 교부하여야 한다.

③ 거래정보망의 운영 및 이용

거래정보사업자로 지정을 받은 자는 지정을 받은 날부터 **3월 이내**에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 이를 변경하고자 하는 경우에도 또한 같다.

④ 지정취소사유

- (1) 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
- (2) 거래정보사업자로 지정을 받은 자가 운영규정의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하거나 운영규정에 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우
- (3) 거래정보사업자가 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하지 아니 하거나, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보를 차별적으로 공개한 경우
- (4) 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우
- (5) 개인인 거래정보사업자의 사망 또는 법인인 거래정보사업자의 해산 그 밖의 사유로 부동산거래정보망의 계속적인 운영이 불가능한 경우(청문대상X)

⑤ 제재

1. 행정처분(개업공인중개사에 대한 벌칙)

개업공인중개사가 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 당해 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우 업무정지사유에 해당한다.

2. 행정벌(거래정보사업자에 대한 벌칙)

- (1) 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하지 아니한 경우, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개한 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 사유에 해당한다.
- (2) 거래정보사업자가 운영규정의 승인 또는 변경승인을 얻지 아니하거나 운영규정의 내용에 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우에는 500만원 이하의 과태료사유에 해당한다.
- (3) 거래정보사업자가 국토교통부장관의 감독상명령에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우에는 500만원 이하의 과태료 사유에 해당한다.

제6장 개업공인중개사 등의 의무

제1절 금지 행위

1. 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
2. 무등록 개업공인중개사와의 협조 행위 등
3. 법정 보수 외의 금품을 받는 행위
4. 중개대상물의 중요사항에 대한 거짓된 언행을 하는 행위
5. 부동산 관련 증서의 알선 및 중개행위
6. 직접거래 및 쌍방대리 행위
7. 미등기 전매행위 등 투기조장 행위

제2절 개업공인중개사 등의 기본윤리

① 개업공인중개사 등의 기본윤리의무

1. 전문직업인으로서의 품위유지 의무
2. 신의와 성실로써 공정한 중개행위를 행할 의무
3. 선량한 관리자의 주의의무(판례인정 의무)

② 비밀준수의무

- (1) 비밀준수의무는 개업공인중개사 등이 지켜야 하므로 개업공인중개사 뿐 아니라, 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 소속공인중개사나 중개보조원, 중개법인의 사원·임원도 비밀준수의무를 부담한다.
- (2) 비밀준수의무는 중개의뢰인의 이익을 보호하기 위한 것이므로 피해자가 그 처벌을 원하지 않는다는 명시적 의사표시를 한 경우 이에 반하여 처벌할 수 없는 반의사불벌죄이다.
- (3) 비밀준수의무는 ‘그 업무를 떠난 후’에도 지켜야 하며, 이는 개업공인중개사가 중개사무실을 폐업한 후에도 지켜야 함을 의미한다.
- (4) 제재: 1년 이하의 징역이나 1천만원이하의 벌금에 처해 질 수 있다.

제3절 중개대상물의 확인·설명 의무

1. 확인·설명 의무의 의의

2. 확인·설명 상대방 및 방법

- (1) 확인·설명 의무 부담자
개업공인중개사
- (2) 확인·설명의 상대방
개업공인중개사의 확인·설명 의무는 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에 대해서만 확인·설명 의무를 부담한다.

(3) 확인·설명의 방법

당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 의뢰인에게 토지대장·등기 사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하고 성실·정확하게 설명하여야 한다.

3. 확인·설명 사항

- (1) 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
- (2) 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
- (3) 거래 예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
- (4) 토지이용계획, 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
- (5) 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
- (6) 벽면 및 도배의 상태
- (7) 일조·소음·진동 등 환경조건
- (8) 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
- (9) 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율

4. 중개대상물의 상태에 관한 자료요구권(내, 벽, 환)

: 개업공인중개사는 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

5. 확인·설명서의 작성·교부 및 보관의무

- (1) 확인·설명서의 서명 및 날인의무

확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 **대표자**를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 **책임자**를 말한다)가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 **서명 및 날인**하여야 한다.

(2) 확인·설명서의 보존의무

개업공인중개사는 중개대상물의 확인·설명서의 사본을 **3년**간 보존하여야 한다.

6. 제재

- (1) **개업공인중개사가 확인·설명 의무를 이행하지 아니 하거나, 설명의 근거자료를 제시하지 아니 한 경우 500만원이하의 과태료에 해당한다.**
- (2) **개업공인중개사가 확인·설명 서**를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우, 확인·설명서에 서명 및 날인하지 아니한 경우에는 6월 이하의 **업무정지**처분 사유에 해당한다.
- (3) **소속공인중개사가** 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나, 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우, 중개대상물 확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우 등은 **자격정지**사유에 해당한다.

제4절 거래계약서 작성의무

1. 거래계약서의 작성 및 서명 및 날인의무

(1) 거래계약서의 작성

개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 **5년**간 그 사본을 보존하여야 한다.

(2) 거래계약서의 서식

국토교통부장관은 개업공인중개사가 작성하는 거래계약서에 관하여 표준이 되는 서식을 정하여 이의 사용을 **권장할 수 있다**

(3) 거래계약서의 필요적 기재사항

- ① 거래당사자의 인적사항
- ② 물건의 표시
- ③ 계약일
- ④ 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항
- ⑤ **물건의 인도일시**

⑥ 권리이전의 내용

⑦ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한

⑧ 중개대상물확인·설명서 교부일자

⑨ 그 밖의 약정내용

(4) 거래계약서에의 서명 및 날인의무

거래계약서에는 확인·설명서의 서명 및 날인 규정을 준용한다.

(5) 거래계약서의 교부 및 보존의무

개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 5년간 보존하여야 한다.

2. 거래계약서의 거짓기재금지 - 상대적 등록취소

개업공인중개사, 소속공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니 된다.

3. 제재

(1) 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우, 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우 업무정지에 해당한다.

(2) 소속공인중개사가 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니하거나, 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우 시·도지사는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다.

제7장 부동산 거래신고에 관한 법률

1. 부동산거래 신고의무

- (1) 거래당사자(매수인 및 매도인)는 다음에 해당하는 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약을 체결한 때에는 60일 이내에 매매대상 부동산(권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산)소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장(등록관청)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 상대방이 단독으로 신고할 수 있다.
- ㉠ 토지 또는 건축물
 - ㉡ 도시 및 주거환경정비법의 규정에 따른 관리처분계획의 인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위
 - ㉢ 주택법의 규정에 따른 사업계획승인을 얻어 건설·공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위
- (2) 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 단독으로 신고할 수 있다. 단독으로 부동산거래의 신고를 하려는 자는 부동산거래계약 신고서에 단독으로 서명 또는 날인한 후 상대방이 신고를 거부하는 사유서와 거래계약서 사본을 첨부하여야 한다.
- (3) 신고를 받은 시장·군수 또는 구청장(이하 신고관청)은 그 신고내용을 확인한 후 신고필증을 신고인에게 즉시 교부하여야 한다.
- (4) 개업공인중개사 또는 거래당사자가 신고필증을 교부받은 때(매도인이 신고필증을 교부받은 때를 포함한다)에는 매수인은 「부동산등기특별조치법」 제3조 제1항에 따른 점인을 받은 것으로 본다.
- (5) 거래당사자는 개업공인중개사로 하여금 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구하여서는 아니 된다.
- (6) 「주택법」 제80조의2에 따른 주택거래신고지역에서 개업공인중개사가 주택거래계약서를 작성하여 교부한 경우에는 개업공인중개사가 신고하여야 한다. 이 경우 신고기간은 주택거래계약의 체결일부터 15일 이내로 한다.

2. 거래대금지급을 증명할 수 있는 서면

(1) 시장·군수 또는 구청장(등록관청)은 거래대금지급을 증명할 수 있는 다음의 서류를 제출하도록 요구할 수 있다.

㉠ 거래대금의 지급을 확인할 수 있는 입금표 또는 통장사본

㉡ 매수인이 거래대금의 지급을 위하여 다음영 행위를 하였음을 증명할 수 있는 자료

㉢ 대출

㉣ 정기예금 등이 만기수령 또는 해약

㉤ 주식채권 등의 처분

㉥ 매도인이 매수인으로부터 받은 거래대금을 예금 외의 다른 용도로 지출한 경우 이를 증명할 수 있는 서류

㉦ 그 밖에 거래당사자 간에 거래대금을 주고받은 것을 증명할 수 있는 서류

3. 부동산거래 신고가격의 검증 등

(1) **국토교통부장관**은 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래신고를 받은 부동산거래내용 및 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 의하여 공시된 토지 및 주택의 가액 그 밖의 부동산가격정보를 활용하여 부동산거래가격 검증체계를 **구축·운영**하여야 한다.

(2) 국토교통부장관은 부동산거래가격 검증체계의 구축·운영을 위하여 시장·군수 또는 구청장에게 신고내역의 조사결과 또는 신고가격의 검증결과 등에 관한 자료의 제출을 요구할 수 있다

(3) **등록관청**은 부동산거래신고를 받은 때에는 부동산거래가격 검증체계에 의하여 그 **적정성을 검증**하여야 한다.

(4) **시장·군수 또는 구청장**은 검증결과를 당해 부동산 소재지 관할 세무관서의 장에게 통보하여야 하며, 통보받은 세무관서의 장은 당해 신고사항을 **국세 또는 지방세 부과를 위한 과세자료로 활용**할 수 있다.

4. 부동산거래신고사항

(1) 매수인 및 매도인의 인적사항

(2) 계약일·중도금 지급일 및 잔금 지급일

(3) 거래대상 부동산의 소재지·지번 및 지목

(4) 거래대상 부동산의 종류 및 계약대상 면적

(5) **실제 거래가격**

- (6) 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
- (7) 개업공인중개사의 인적 사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항(개업공인중개사가 거래계약을 작성·교부한 경우에만 해당한다)
- (8) 거래대상 주택의 취득에 필요한 자금의 조달계획(주택거래신고지역에서의 주택거래로서 실제거래가격이 6억원 초과인 경우)
- (9) 거래대상 주택에의 입주계획(주택거래신고지역에서의 주택거래로서 실제거래가격이 6억원 초과인 경우)

5. 해제 등의 신고, 정정신청, 변경신고 등

(1) 해제 등 신고

- ① 부동산거래계약신고서를 제출한 후 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 거래계약이 무효, 취소 또는 해제된 경우 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산거래계약 해제 등 신고서에 서명 또는 날인하여 등록관청에 제출할 수 있다. 이 경우 개업공인중개사가 전자문서로 거래계약 해제 등을 신고하는 경우에는 부동산거래계약 해제 등 신고서에 거래당사자의 서명 또는 날인을 받아두어야 한다.
- ② 거래계약 해제 등의 신고를 받은 등록관청은 그 내용을 확인한 후 부동산거래계약해제 등 확인서를 신고인에게 즉시 발급하여야 한다.

(2) 정정신청

- ① 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산거래의 신고 또는 주택거래신고내용 중 다음의 어느 하나에 해당하는 내용이 잘못 기재된 경우 또는 주택거래신고내용 중 잔금 지급일이 변경된 경우에는 등록관청에 신고내용의 정정을 신청할 수 있다. 정정신청은 발급받은 신고필증에 해당 내용을 정정하여 거래당사자 또는 개업공인중개사가 서명 또는 날인하여야 한다.
- ㉠ 매수인 또는 매도인의 인적사항 및 거래지분
- ㉡ 거래대상 부동산 등이 소재하는 토지의 지목·면적, 건축물면적, 대지권비율
- ㉢ 거래대상 건축물의 종류
- ㉣ 계약대상 부동산 등의 면적
- ㉤ 개업공인중개사의 사무소 소재지

- ② 정정신청을 받은 등록관청은 정정사항을 확인하였으면 **즉시** 해당 내용을 정정하고 정정한 내용에 따라 신고필증을 재발급하여야 한다.

(3) 변경신고

- ① 거래당사자 또는 개업공인중개사는 부동산거래의 신고를 한 후 다음의 어느 하나에 해당하는 내용이 변경되어 이를 신고하려는 경우에는 부동산에 관한登記신청 전에 부동산거래계약 변경신고서에 서명 또는 날인을 하여 등록관청에 **제출할 수 있다. 다만, 계약대상 부동산 등의 면적의 변경 없이 거래금액이 변경된 경우에는 그 사실을 증명할 수 있는 거래계약서 사본 등을 첨부하여야 한다.**

- ㉠ **거래지분**
- ㉡ 계약대상 **부동산 등의 면적**
- ㉢ 계약의 **조건 또는 기한**
- ㉣ **거래금액**
- ㉤ **중도금 및 지급일**
- ㉥ **잔금 및 지급일**
- ㉦ 공동매수의 경우 **매수인의 변경**(**매수인의 추가 또는 교체는 제외**)
- ㉧ 다수의 부동산 등을 거래하는 경우 일부 **부동산 등의 변경**(**부동산 등의 추가 또는 교체의 경우는 제외**)

- ② 변경신고를 받은 등록관청은 변경사항을 확인하였으면 **즉시** 해당 내용을 변경하고 변경한 내용에 따라 신고필증을 재발급하여야 한다.

6. 제재

① 3천만원 이하 과태료

거래대금지급증명자료를 제출하지 아니하거나 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자

② 500만원 이하의 과태료

- ① 부동산거래의 신고의무를 이행하지 아니한 **거래당사자**(공동신고를 거부한 자를 포함한다)
- ② 부동산거래의 신고의무를 이행하지 아니한 **개업공인중개사**
- ③ 주택거래신고지역의 주택에 대하여 개업공인중개사가 주택거래계약서를 작성하여 교부한 경우 **15일 이내에 주택거래신고를 하지 아니한 개업공인중개사**
- ④ 개업공인중개사로 하여금 **부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고**

하도록 요구한 자

- ⑤ 부동산거래신고에 대하여 거짓신고를 조장하거나 방조한 자
- ⑥ 거래대금지급증명자료 외의 자료를 제출하지 아니하거나 거짓으로 자료를 제출한 자

④ 취득세의 3배 이하의 과태료

- ① 토지 또는 건축물에 대하여 거짓으로 부동산거래신고를 한 거래당사자
- ② 토지 또는 건축물에 대하여 거짓으로 부동산거래신고를 한 개업공인중개사
- ③ 주택거래신고대상 주택에 대하여 거짓으로 주택거래신고를 한 개업공인중개사
- ④ 신고의무자가 아닌 자가 거짓으로 부동산거래신고를 한 경우

※ 과태료는 신고를 받는 관청이 부과·징수한다. 이 경우 개업공인중개사에게 과태료를 부과한 관청은 부과일부터 10일 이내에 해당 개업공인중개사의 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 관할하는 등록관청에 과태료 부과사실을 통보하여야 한다(법 제8조 제4항).

제8장 손해배상책임과 반환채무이행보장

제1절 손해배상책임과 업무보증의 설정

① 손해배상책임의 성립요건

- (1) 개업공인중개사 또는 고용인의 고의 또는 과실이 있을 것
- (2) 자기의 사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공할 것
- (3) 거래당사자의 재산상의 손해가 발생할 것
- (4) 개업공인중개사의 고의·과실과 손해발생관계에 인과관계가 있어야 한다.

② 손해배상 책임의 보장

1. 업무보증의 설정 및 설정시기

개업공인중개사는 중개사무소 개설등록을 한 때에는 업무를 시작하기 전에 손해배상책임을 보장하기위한 조치 즉, 보증을 설정한 후 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.

2. 업무보증의 설정 방법

- (1) 보증보험가입
- (2) 공제가입
- (3) 공탁기관에 공탁

3. 업무보증설정내용

- (1) 법인인 개업공인중개사
- (2) 개인인 개업공인중개사
- (3) 지역농업협동조합
- (4) 공동사무소

4. 업무보증설정신고

개업공인중개사는 중개사무소 개설등록을 한 때에는 업무를 시작하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 한 후 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.

5. 업무보증의 변경

(1) 효력기간 중 업무보증의 변경(다른 보증으로의 변경)

: 이미 설정한 보증의 효력이 있는 기간 중 설정

(2) 기간만료로 인한 보증 재설정

: 당해 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정

6. 공탁금 회수제한

개업공인중개사가 업무보증으로 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날로부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.

7. 업무보증설정사항 설명 및 교부

①보장금액

②보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지

③보장기간

8. 손해배상금의 지급

: 중개의뢰인과 개업공인중개사간의 손해배상합의서 등을 첨부하여 보증기관에 청구하여야 한다.

9. 손해배상 후 금액의 보전

개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.

10. 제재

(1) 개업공인중개사가 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.

(2) 개업공인중개사가 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 아니 하거나 관계증서의 사본 또는 관계증서에 관한 전자문서를 교부하지 아니한 경우 100만원 이하의 과태료에 해당된다.

제2절 계약금 등의 반환채무이행의 보장(예치권고제도)

① 예치내용

1. 계약금 등의 예치권고

개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금을 개업공인중개사 또는 대통령령이 정하는 자의 명의로 금융기관, 공제사업을 하는 자, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업자 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.

2. 예치명의자 및 예치기관

(1) 예치명의자 (개업공인중개사, 은, 공, 신, 보, 체, 전)

: 개업공인중개사, 은행법에 따른 은행, 공제사업을 하는 자, 자본시장과 금융투자업에 관한 법률에 따른 신탁업자, 보험업법에 따른 보험회사, 우체국예금·보험에 관한 법률에 따른 체신관서, 부동산 거래계약의 이행을 보장하기 위하여 계약금·중도금 또는 잔금 및 계약관련 서류를 관리하는 업무를 수행하는 전문회사

(2) 예치기관 (금, 공, 신 등)

: 금융기관, 공제사업을 하는 자, 신탁업자 등

3. 개업공인중개사 명의로 예치·관리시의 의무

(1) 개업공인중개사는 거래당사자가 계약금 등을 개업공인중개사의 명의로 금융기관 등에 예치할 것을 의뢰하는 경우에는 계약이행의 완료 또는 계약해제 등의 사유로 인한 계약금 등의 인출에 대한 거래당사자의 동의 방법, 반환채무이행 보장에 소요되는 실비 그 밖에 거래안전을 위하여 필요한 사항을 약정하여야 한다.

(2) 개업공인중개사는 거래계약과 관련된 계약금 등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 자기 소유의 예치금과 분리하여 관리될 수 있도록 하여야 하며, 예치된 계약금 등은 거래당사자의 동의 없이 인출하여서는 아니 된다.

(3) 개업공인중개사는 계약금 등을 자기 명의로 금융기관 등에 예치하는 경우에는 그 계약금 등을 거래당사자에게 지급할 것을 보장하기 위하여 예치대상이 되는 계약금 등에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 하며, 거래당사자에게 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.

② 계약금 등의 사전수령

계약금 등을 예치한 경우 매도인·임대인 등 계약금 등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 당해 계약을 해제한 때에 계약금 등의 반환을 보장하는 내용의 금융기관 또는 보증보험회사가 발행하는 보증서를 계약금 등의 예치명의자에게 교부하고 계약금 등을 미리 수령할 수 있다.

제9장 중개보수

제1절 중개보수

① 중개보수 청구권

1. 중개보수의 의의와 성질 : 반대급부적인 보수(판례 : 상법상 상인의 지위)

2. 중개보수 청구권의 발생시기

(1) 중개계약설 : 판례의 입장

(2) 중개완성설

3. 중개보수 청구권의 행사요건

(1) 중개의뢰인과 개업공인중개사 사이에 중개계약이 존재하여야 한다.

(2) 거래당사자간의 거래계약의 체결이 존재하여야 한다.

(3) 중개계약기간 내에 거래가 성립하여야 한다.

(4) 중개행위와 거래계약의 성립사이에는 인과관계가 존재하여야 한다.

4. 중개보수 청구권의 소멸

개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우중개보수를 받을 수 없고, 중개보수 청구권은 소멸한다.

② 중개보수의 범위

1. 중개보수의 한도

국토교통부령이 정하는 범위라 함은 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 0.9% 이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 0.8% 이내로 한다.

2. 한도를 초과한 약정의 효과

조례가 정한 한도와 기준의 범위를 초과하는 수수료의 약정은 강행법규 위반으로 무효이며, 개업공인중개사는 행정처분 및 행정형벌의 대상이 된다.

③ 계산 및 지불시기

1. 중개보수의 계산

- (1) 중개보수 산정에 있어서 거래가액에 소정의 요율을 곱하여 산출된 금액과 한도액을 비교하여 산출액이 한도액 범위 내인 경우에는 산출액으로 하고, 그 산출액이 한도액 범위를 벗어난 경우에는 한도액이 수수료가 된다.
- (2) 교환계약의 경우에는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 한다.
- (3) 전세의 경우에는 전세금액을 기준으로 하여 중개보수를 산출하면 된다.
보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 월단위 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다.
- (4) 임대차 계약에서의 권리금과 교환계약에서의 보충금은 중개보수 계산에 포함 되지 아니한다.
- (5) 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자 간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.
- (6) 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 한다.
- (7) 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1 이상인 경우에는 주택의 중개에 대한 중개보수 계산규정을 적용하고, 주택의 면적이 2분의 1 미만인 경우에는 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수 계산방식인서로 협의하여 결정한다.
- (8) 분양권을 전매한 경우 기납입금액과 프리미엄을 합산한 금액을 기준금액으로 하여 중개보수를 산출하여야 한다.

제2절 실비

1. 실비부담자

- (1) 권리관계 등의 확인에 소요되는 비용

중개대상물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 비용은 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인에게 청구할 수 있다.

(2)계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요된 비용

계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개외뢰인에게 청구할 수 있다.

2. 실비의 한도

실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례로 정한다.

주택(주택의 부속토지, 주택분양권 포함)의 중개보수 요율
(서울특별시 주택중개보수에 관한 조례 제2조, 별표1)

(‘15.4.14시행)

거래내용	거래금액	상한요율	한도액	중개보수 요율 결정	거래금액 산정
매매·교환	5천만원 미만	1천분의 6	25만원	○ 중개보수는 거래금액 × 상한요율 이내에서 결정 (단, 이때 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없음)	○ 매매 : 매매가격 ○ 교환 : <u>교환대상 중 가격이 큰 중개대상물 가격</u>
	5천만원 이상 ~ 2억원 미만	1천분의 5	80만원		
	2억원 이상 ~ 6억원 미만	1천분의 4	없음		
	<u>6억원 이상 ~ 9억원 미만</u>	<u>1천분의 5</u>	<u>없음</u>		
	<u>9억원 이상</u>	1천분의()이내에서 협의		○ 상한요율 <u>1천분의 9 이내에서</u> 개업공인중개사가 정한 좌측의 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 <u>협의</u> 하여 요율 결정함.	
임대차 등	5천만원 미만	1천분의 5	20만원	○ 중개보수는 거래금액 × 상한요율 이내에서 결정 (단, 이때 계산된 금액은 한도액을 초과할 수 없음)	○ 전세 : 전세금 ○ 월세 : 보증금+ (월차임액×100). <u>단, 이때 계산된 금액이 5천만원 미만일 경우:보증금+ (월 차임액 × 70)</u>
	5천만원 이상 ~ 1억원 미만	1천분의 4	30만원		
	1억원 이상 ~ 3억원 미만	1천분의 3	없음		
	<u>3억원 이상 ~ 6억원 미만</u>	<u>1천분의 4</u>	<u>없음</u>		
	<u>6억원 이상</u>	1천분의()이내에서 협의		○ 상한요율 <u>1천분의 8 이내에서</u> 개업공인중개사가 정한 좌측의 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 <u>협의</u> 하여 요율 결정함.	

※ 분양권의 거래금액 계산 : [거래당시까지 불입한 금액(용자포함)+프리미엄] × 상한요율

오피스텔 중개보수 요율
(공인중개사법 시행규칙 제20조제4항)

(‘15.1.6시행)

적용대상	구분	상한요율	보수 요율 결정 및 거래금액 산정
<u>전용면적 85㎡이하, 전용입식부엌, 전용수세식 화장실, 목욕시설 등을 모두 갖춘 경우</u>	<u>매매·교환</u>	<u>1천분의 5</u>	「주택」과 같음
	<u>임대차 등</u>	<u>1천분의 4</u>	
<u>위 외의 경우</u>	<u>매매·교환·임대차</u>	<u>1천분의()이내에서 협의</u>	○ 상한요율 1천분의 9 이내에서 개업공인중개사가 정한 좌측의 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 협의하여 요율 결정함.

주택 이외 (토지, 상가 등)의 중개보수 요율
(공인중개사법 시행규칙 제20조제4항)

거래내용	상한요율	중개보수 요율 결정	거래금액 산정
매매·교환 임대차 등	거래금액의 1천분의 () 이내에서 협의	○ 상한요율 <u>1천분의 9 이내에서</u> 개업공인 중개사가 정한 좌측의 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 <u>협의</u> 하여 요율 결정함.	「주택」과 같음

제10장 공인중개사협회 및 교육·보칙 등

1. 공인중개사협회

제1절 협회의 설립목적과 절차

① 설립목적

개업공인중개사인 공인중개사는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공인중개사협회를 설립할 수 있다.

② 설립절차

1. 정관작성

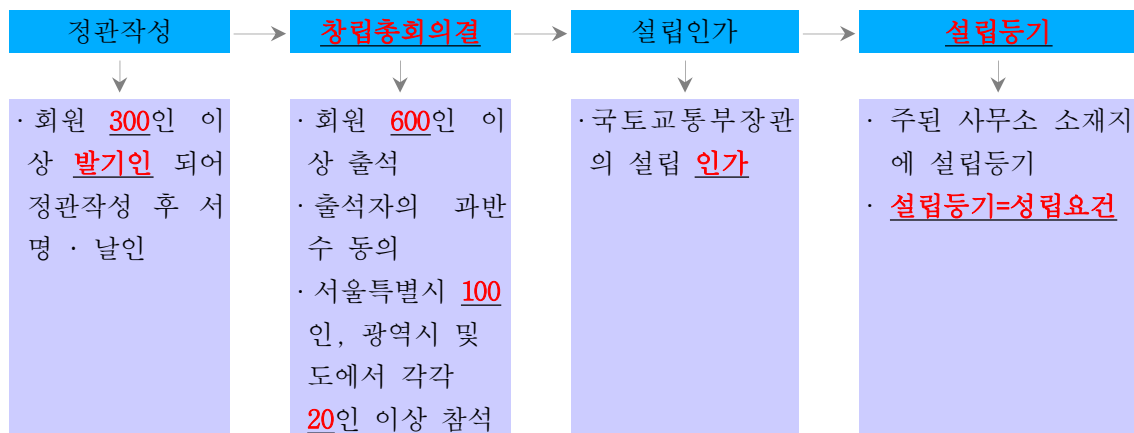
회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 서명·날인 하여야 한다.

2. 창립총회의 의결

발기인이 작성하여 서명·날인을 한 정관은 회원600인 이상이 출석한 창립총회에서 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어야 한다. 창립총회에는 서울특별시에서 100인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서 각각 20인 이상의 회원이 참석하여야 한다.

3. 국토교통부장관의 설립인가

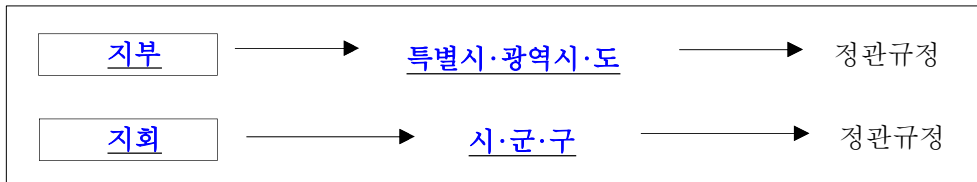
4. 설립등기 : 성립요건



제2절 협회의 구성

① 협회의 조직

협회는 정관이 정하는 바에 따라 특별시·광역시·도에 지부를 시·군·구에 지회를 **둘 수 있다**.



② 회원

개업공인중개사가 협회의 회원으로 가입하느냐 여부는 **임의사항**이다.

제3절 협회의 업무

① 협회의 기본적·본래적 업무(고유 업무)

(1) 협회는 그 설립목적을 달성하기 위하여 다음의 업무를 수행할 수 있다.

- ① 회원의 품위유지를 위한 업무
- ② 부동산중개제도의 연구·개선에 관한 업무
- ③ 회원의 자질향상을 위한 지도 및 교육·연수에 관한 업무
- ④ 회원의 윤리헌장 제정 및 그 실천에 관한 업무
- ⑤ 부동산 정보제공에 관한 업무
- ⑥ 법 제42조의 규정에 의한 **공제사업** : **회원 간의 상호부조를 목적**
- ⑦ 그 밖에 협회의 설립목적달성을 위하여 필요한 업무

(2) 공제사업

① 공제사업의 임의성

협회는 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 **공제사업을 할 수 있다** (법 제42조 제1항). 공제사업은 비영리사업으로서 회원 간의 상호 부조를 목적으로 한다.

② 공제사업의 범위

협회가 할 수 있는 공제사업의 범위는 다음과 같다(영 제33조).

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">㉠ 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위한 공제기금의 조성 및 공제금의 지급에 관한 사업㉡ 공제사업의 부대업무로서 공제규정으로 정하는 사업 |
|---|

③ 공제규정

- ㉠ 공제규정의 제정 : 협회가 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 공제규정을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다(법 제42조 제2항).
- ㉡ 공제규정의 기준 : 공제규정에는 대통령령이 정하는 바에 따라 공제사업의 범위, 공제계약의 내용, 공제금, 공제료, 회계기준 및 책임준비금의 적립비율 등 공제사업의 운용에 관하여 필요한 사항을 정하여야 한다(법 제42조 제3항). 공제규정에는 다음의 사항을 정하여야 한다(영 제34조).
 - ㉢ 책임준비금의 적립비율 : 공제사고발생률 및 공제금 지급액 등을 종합적으로 고려하여 정하되, 공제료 수입액의 100분의 10 이상으로 정한다.

④ 공제사업의 관리

협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 한다(법 제42조 제4항).

⑤ 책임준비금의 전용

협회가 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다(법 제42조 제4항).

⑥ 운용실적의 공시

협회는 매 연도의 공제사업 운용실적을 매 회계연도 종료 후 3개월 이내에 일간신문 또는 협회보에 공시하고 협회의 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

⑦ 조사 또는 검사

금융위원회의 설치 등에 관한 법률에 따른 금융감독원의 원장은 국토교통부장관의 요청이 있는 경우에는 공제사업에 관하여 조사 또는 검사를 할 수 있다.

⑧ 운영위원회

- ㉠ 공제사업에 관한 사항을 심의하고 그 업무집행을 감독하기 위하여 협회에 운영위원회를 둔다.
- ㉡ 운영위원회의 위원은 협회의 임원, 중개업·법률·회계·금융·보험·부동산 분야 전문가, 관계 공무원 및 그 밖에 중개업 관련 이해관계자로 구성하되, 그 수는 19명 이내로 한다.

⑨ 공제사업 운영의 개선명령

국토교통부장관은 협회의 공제사업 운영이 적정하지 아니하거나 자산상황이 불량하여 중개사고 피해자 및 공제 가입자 등의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 다음의 조치를 명할 수 있다.

- ㉠ 업무집행방법의 변경(25회 기출)
- ㉡ 자산예탁기관의 변경
- ㉢ 자산의 장부가격의 변경
- ㉣ 불건전한 자산에 대한 적립금의 보유
- ㉤ 가치가 없다고 인정되는 자산의 손실처리
- ㉥ 그 밖에 이 법 및 공제규정을 준수하지 아니하여 공제사업의 건전성을 해할 우려가 있는 경우 이에 대한 개선명령

⑩ 임원에 대한 제재 등

국토교통부장관은 협회의 임원이 다음의 어느 하나에 해당하여 공제사업을 건전하게 운영하지 못할 우려가 있는 경우 그 임원에 대한 징계·해임을 요구하거나 해당 위반행위를 시정하도록 명할 수 있다.

- ㉠ 공제규정을 위반하여 업무를 처리한 경우
- ㉡ 개선명령을 이행하지 아니한 경우
- ㉢ 재무건전성 기준을 지키지 아니한 경우

⑪ 재무건전성의 유지

협회는 공제금 지급능력과 경영의 건전성을 확보하기 위하여 다음의 사항에 관하여 재무건전성기준을 지켜야 한다(법 제42조의6).

- ㉠ 자본의 적정성에 관한 사항
- ㉡ 자산의 건전성에 관한 사항
- ㉢ 유동성의 확보에 관한 사항

② 협회의 수탁업무

1. 업무위탁의 주체

국토교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 대통령령이 정하는 바에 따라 그 업무의 일부를 협회 또는 대통령령이 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

2. 실무교육업무의 위탁

- ① 부동산 관련 학과가 개설된 「고등교육법」에 따른 학교
- ② 협회
- ③ 「공공기관의 운영에 관한 법률」의 규정에 의한 공기업 또는 준정부기관

제4절 지도·감독

① 협회에 대한 지도·감독 : 국토교통부장관

② 협회의 보고의무

- (1) 보고의무 : 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- (2) 신고의무 : 지부 또는 지회를 설치한 때에는 그 지부는 시·도지사에게, 지회는 등록관청에 신고하여야 한다.

2. 교육

1. 실무교육

(1) 실무교육의 대상자

- ① 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 공인중개사, 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 법인의 사원·임원, 분사무소의 설치신고를 하려는 경우 분사무소의 책임자는 등록신청일(분사무소 설치신고의 경우에는 신고일) 전 1년 이내에 시·도 지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다(법 제34조 제1항).

- ㉠ 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하려는 자
㉡ 소속공인중개사로서 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자

- ② 소속공인중개사는 고용신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다. 다만, 고용관계 종료신고 후 1년 이내에 고용신고를 다시 하려는 자는 그러하지 아니하다.

(2) 실무교육의 실시기관

실무교육의 실시기관은 시·도지사이다.

(3) 실무교육기관의 인력 및 시설 기준

- ① 교육과목별로 다음의 어느 하나에 해당하는 자를 강사로 확보할 것
가. 실무교육 과목과 관련된 분야의 박사학위 소지자
나. 대학 또는 전문대학의 전임강사 이상으로 실무교육과 관련된 과목을 2년 이상 강의한 경력이 있는 자
다. 실무교육 과목과 관련된 분야의 석사학위 취득 후 연구 또는 실무 경험이 3년 이상인 자
라. 변호사 자격이 있는 자로서 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 그 밖의 법인 또는 개인사무소에서 법률에 관한 사무에 2년 이상 종사한 자
마. 7급 이상의 공무원으로 6개월 이상 부동산중개업 관련업무를 담당할 경력이 있는 자
바. 그밖에 공인중개사·감정평가사·주택관리사·건축사·공인회계사·법무사·세무사 등으로서 부동산 관련분야에 3년 이상을 근무한 경력이 있는 자
- ② 강의실을 1개소 이상 확보하되 그 면적은 50제곱미터 이상일 것

(4) 실무교육의 내용 및 시간

- | |
|---|
| ① 교육내용 : 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식 , 부동산중개 및 경영실무 , 직업윤리 등 |
| ② 교육시간 : 28시간 이상 32시간 이하 |

2. 연수교육

실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 **2년**마다 **시·도지사**가 **실시**하는 연수교육을 받아야 한다.

(1) 연수교육의 내용 및 시간

- | |
|---|
| ① 교육내용 : 부동산중개 관련 법·제도의 변경사항 , 부동산중개 및 경영실무 , 직업윤리 등 |
| ② 교육시간 : 12시간 이상 16시간 이하 |

(2) 시·도지사는 연수교육을 실시하려는 경우 실무교육 또는 연수교육을 받은 후 **2년이 되기 2개월 전까지** 연수교육의 일시·장소·내용 등을 대상자에게 통지하여야 한다.

3. 직무교육

중개보조원은 고용 신고일 전 1년 이내에 **시·도지사 또는 등록관청**이 실시하는 직무교육을 받아야 한다. 다만, 고용관계 종료 신고 후 **1년** 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자는 그러하지 아니하다. 직무교육의 내용 및 시간은 다음과 같다.

- | |
|---|
| ① 교육내용 : 중개보조원의 직무수행에 필요한 직업윤리 등 |
| ② 교육시간 : 3시간 이상 4시간 이하 |

3. 포상금

1. 포상금지급사유

- | |
|---|
| (1) 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자 |
| (2) 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록 을 한 자 |
| (3) 중개사무소 등록중 또는 공인중개사 자격중 을 다른 사람에게 양도·대여 하거나 다른 사람으로부터 양수·대여 받은 자 |

2. 포상금지급의 내용

- (1) 포상금은 **1건당 50만원**으로 한다.
- (2) 포상금은 행정기관에 의하여 발각되기 전에 **등록관청**이나 **수사기관**에 **신고**

또는 고발한 자에게 그 신고 또는 고발사건에 대하여 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 한 경우에 한하여 지급한다.

- (3) 포상금의 지급에 소요되는 비용 중 국고에서 보조할 수 있는 비율은 100분의 50 이내로 한다.
- (4) 포상금을 지급받고자 하는 자는 포상금지급신청서를 등록관청에 제출하여야 한다.
- (5) 포상금지급신청서를 제출받은 등록관청은 그 사건에 관한 수사기관의 처분내용을 조회한 후 포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일부터 1월 이내에 포상금을 지급하여야 한다.
- (6) 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2인 이상이 공동으로 신고 또는 고발한 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급한다. 포상금을 지급받을 자가 배분 방법에 관하여 미리 합의하여 포상금의 지급을 신청한 경우에는 그 합의된 방법에 따라 지급한다.
- (7) 등록관청은 하나의 사건에 대하여 2건 이상의 신고 또는 고발이 접수된 경우에는 최초로 신고 또는 고발한 자에게 포상금을 지급한다.

4. 행정수수료

- (1) 다음은 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다.

- ① 공인중개사자격시험에 응시하는 자
- ② 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자
- ③ 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자
- ④ 중개사무소 등록증의 재교부를 신청하는 자(사무소 이전신고 경우 포함)
- ⑤ 분사무소설치의 신고를 하는 자
- ⑥ 분사무소설치신고필증의 재교부를 신청하는 자

- (2) 공인중개사자격시험 또는 공인중개사자격증 재교부업무를 위탁한 경우에는 당해 업무를 위탁받은 자가 위탁한 자의 승인을 얻어 결정·공고하는 수수료를 각각 납부하여야 한다.

제11장 지도 · 감독 및 행정처분

제1절 감독상의 명령 등

1. 감독관청

- (1) 국토교통부장관
- (2) 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사
- (3) 등록관청(분사무소 소재지의 시장·군수 또는 구청장을 포함)

2. 감독대상자

- (1) 개업공인중개사(무등록 개업공인중개사 포함)
- (2) 거래정보사업자

3. 감독상 필요한 명령의 유형

- (1) 업무에 관한 사항의 보고 요청
- (2) 자료의 제출 및 그밖에 필요한 명령
- (3) 소속공무원으로 하여금 중개사무소에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.

4. 감독상 명령이 필요한 경우

- (1) 부동산투기 등 거래동향의 파악을 위하여 필요한 경우
- (2) 이 법 위반행위의 확인, 공인중개사의 자격취소·정지 및 개업공인중개사에 대한 등록취소·업무정지 등 행정처분을 위하여 필요한 경우

5. 제재

- (1) 개업공인중개사가 그 업무에 관한 사항을 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우 6월의 범위 내에서 업무정지를 명할 수 있다.
- (2) 거래정보사업자가 그 업무에 관한 사항을 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우 500만원 이하의 과태료에 처한다.

제2절 행정처분

처분권자	대상자	처분내용	처분성격	처분 전	반납여부
등록관청	개업공인중개사	등록취소	하야야 한다. 할 수 있다.	<u>청문실시</u>	<u>7일 이내</u> <u>등록증반납</u>
		업무정지	할 수 있다.	의견제출	등록증 반납 ×
<u>자격증 교부한</u> <u>시·도지사</u>	<u>공인중개사</u>	자격취소	<u>하야야 한다.</u>	<u>청문실시</u>	<u>7일 이내</u> <u>자격증반납</u>
	소속공인중개사	자격정지	할 수 있다.	의견제출	자격증 반납 ×
국토교통부장관	거래정보사업자	지정취소	<u>할 수 있다.</u>	<u>청문실시</u>	지정서 반납×

❶ 개업공인중개사에 대한 행정처분

1. 절대적 등록취소 사유(기속적·필요적 처분)

- (1) 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
- (2) 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- (3) 결격사유에 해당하게 된 경우. 다만, 법인의 사원 또는 임원이 결격사유에 해당하는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.

- (4) 이종으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
- (5) 2 이상의 사무소에 소속한 경우
- (6) 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소 등록증을 양도 또는 대여한 경우
- (7) 업무정지기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우
- (8) 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

2. 상대적 등록취소 사유(임의적·재량적 처분)

- (1) 등록기준에 미달하게 된 경우
- (2) 2 이상의 중개사무소를 둔 경우
- (3) 임시 중개시설물을 설치한 경우
- (4) 법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 겸업으로 규정된 업무와 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수 신청 또는 입찰신청의 대리업무 외에 다른 업무를 한 경우
- (5) 질병으로 인한 요양 등의 부득이한 사유가 있는 경우를 제외하고 6월을 초과하여 휴업한 경우
- (6) 개업공인중개사가 전속중개계약을 체결한 때에 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니하거나 중개의뢰인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우
- (7) 개업공인중개사가 거래계약을 작성하는 때에 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약을 작성한 경우
- (8) 개업공인중개사가 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우
- (9) 법 제33조 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우
- (10) 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우(단, 절대적 등록취소사유의 (8)의 사유에 해당하는 경우는 제외한다)
- (11) 개업공인중개사가 조직한 사업자 단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 독점규제 및 공정거래에 관한 법률을 위반하여 시정조치 또는 과징금을 2년 이내에 2회이상 받은 경우

3. 업무정지처분사유 (임의적·재량적 처분)

- (1) 결격사유에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유가 발생한 날부터 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
- (2) 개업공인중개사가 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
- (3) 전속중개계약을 체결한 때에 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 전속중개계약서를 보존하지 아니한 경우
- (4) 개업공인중개사가 전속중개계약을 체결한 때에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 당해 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우

- (5) 개업공인중개사가 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
- (6) 개업공인중개사가 작성된 중개대상물 확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
- (7) 개업공인중개사가 중개가 완성된 때에 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
- (8) 개업공인중개사가 작성된 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
- (9) 개업공인중개사가 감독관청의 그 업무에 관한 사항의 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우
- (10) 개업공인중개사가 상대적 등록취소 사유 중 어느 하나에 해당하는 경우
- (11) 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우
- (12) 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우
- (13) 개업공인중개사가 조직한 사업자 단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 독점규제 및 공정거래에 관한 법률을 위반하여 시정조치 또는 과징금을 받은 경우
- (14) 부칙개업공인중개사가 업무지역의 범위를 위반하여 중개행위를 한 경우

개업공인중개사의 위반행위	업무정지 부과기준
• 등록 등 <u>결격사유에 해당하는 자</u>를 고용인으로 둔 경우 • 부동산거래정보망에 정보를 <u>거짓으로 공개</u>한 경우 • 법제38조 제1항 규정에 의한 <u>등록을 취소할 수 있는 위반행위</u>를 최근 1년 이내에 1회 위반한 경우 • 최근 <u>1년</u> 이내에 <u>2회</u> 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우 • 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」상 부당한 공동행위에 의하여 부당하게 경쟁을 제한하는 행위를 위반하여 과징금처분을 받은 경우 또는 <u>시정조치</u>와 <u>과징금</u>처분을 동시에 받은 경우	업무정지 6월
• 인장등록을 하지 않거나 등록하지 않은 인장을 사용한 경우 • 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우 • 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 그 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우	업무정지 3월

• 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 않은 경우 • 중개대상물확인·설명서를 교부하지 않거나 보존하지 않은 경우	
• 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 않은 경우 • 거래계약서를 교부하지 않거나 보존하지 않은 경우	
• 감독상 명령을 위반한 경우, 즉 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우	
• 부칙 제6조 제6항에 규정된 업무지역의 범위 위반	
• 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」상 부당한 공동행위에 의하여 부당하게 경쟁을 제한하는 행위를 위반하여 시정조치를 받은 경우	

② 행정제재처분효과의 승계 등

(1) 재등록개업공인중개사

개업공인중개사가 폐업신고 후 다시 중개사무소의 개설등록을 한 때에는 폐업신고 전의 개업공인중개사의 지위를 승계한다.

(2) 효과승계

폐업신고 전의 개업공인중개사에 대하여 업무정지, 과태료에 해당하는 위반행위를 사유로 행한 행정처분의 효과는 그 처분일부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자(재등록 개업공인중개사)에게 승계된다.

(3) 위법행위승계

재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고 전의 절대적 등록취소, 상대적 등록취소 및 업무정지사유에 해당하는 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있다. 다만, 다음에 해당하는 경우를 제외한다.

- ① 폐업신고를 한 날부터 다시 중개사무소의 개설등록을 한 날까지의 기간 폐업기간이 3년을 초과한 경우(등록취소)
- ② 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서

폐업기간이 1년을 초과한 경우(업무정지)

㉓ 공인중개사, 소속공인중개사에 대한 행정처분(자격취소, 자격정지)

1. 자격취소의 사유(기속취소)

- (1) 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우
- (2) 공인중개사가 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도 또는 대여한 경우
- (3) 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우(다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 법인인 개업공인중개사의 사원·임원이 되는 경우를 포함한다)
- (4) 이 법을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우

2. 자격정지사유(재량처분)

- (1) 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우
- (2) 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
- (3) 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우
- (4) 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
- (5) 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
- (6) 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성한 경우
- (7) 제33조에 규정된 금지행위를 한 경우

소속공인중개사의 위반행위	자격정지기준
1. 2 이상의 중개사무소에 소속 된 경우	자격정지 6월
2. 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우	자격정지 3월
3. 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우	자격정지 3월
4. 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우	자격정지 3월
5. 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우	자격정지 3월
6. 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재 하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성 한 경우	자격정지 6월
7. 법 제33조 소정의 금지행위 를 한 경우	자격정지 6월

④ 거래정보사업자에 대한 지정취소(재량취소)

- (1) **거짓 그 밖의 부정한 방법으로 지정**을 받은 경우
- (2) 거래정보사업자로 지정을 받은 자가 운영규정의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하거나 **운영규정에 위반**하여 부동산거래정보망을 운영한 경우
- (3) 거래정보사업자가 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하지 아니 하거나, **의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개** 하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보를 차별적으로 공개한 경우
- (4) **정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우**
- (5) 개인인 거래정보사업자의 사망 또는 법인인 거래정보사업자의 해산 그 밖의 사유로 부동산거래정보망의 **계속적인 운영이 불가능**한 경우

제12장 벌칙(행정벌)

1. 행정형벌

① 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금

- (1) 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
- (2) 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
- (3) 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위
- (4) 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
- (5) 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

② 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

- (1) 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여 받은 자
- (2) 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
- (3) 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자
- (4) 2 이상의 중개사무소를 둔 자
- (5) 임시 중개시설물을 설치한 자
- (6) 개업공인중개사가 아닌 자로서 “공인중개사사무소”, “부동산중개” 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
- (7) 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자
- (8) 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하거나 중개사무소등록증을 양수·대여 받은 자
- (9) 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니 된다는 규정을 위반하여 정보를 공개한 거래정보사업자
- (10) 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 되며, 이 규정을 위반하여 업무상 비밀을 누설한 개업공인중개사

- (11) 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
- (12) 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면 서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위
- (13) 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조 제3항의 규정에 의한 중개보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
- (14) 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위

2. 행정질서벌

❶ 500만원 이하의 과태료

① 거래정보사업자(국토교통부장관)

- ㉠ 운영규정의 승인 또는 변경승인을 얻지 아니하거나 운영규정의 내용을 위반하여 부동산 거래정보망을 운영한 자
- ㉡ 제37조 제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 거래정보사업자

② 협회(국토교통부장관)

- ㉠ 공제사업 운용실적을 공시하지 아니한 자
- ㉡ 공제업무의 개선명령을 이행하지 아니한 자
- ㉢ 임원에 대한 징계·해임의 요구를 이행하지 아니하거나 시정명령을 이행하지 아니한 자
- ㉣ 국토교통부장관의 요청이 있는 경우로서 금융감독원장의 공제사업에 관한 조사 또는 검사에 관한 규정을 위반한 자
- ㉤ 제44조 제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 자

③ 개업공인중개사(등록관청)

성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

④ 개업공인중개사, 소속공인중개사(시·도지사)

개업공인중개사 및 소속공인중개사가 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다는 규정을 위반한 경우

② 100만원 이하의 과태료

- ① 중개사무소등록증 등을 게시하지 아니한 자
- ② 사무소의 명칭에 ‘공인중개사사무소’, ‘부동산중개’ 라는 문자를 사용하지 아니한 자 또는 옥외광고물에 성명을 표기하지 아니하거나 거짓으로 표기한 자
- ③ 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우로서 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항 등을 명시하지 아니한 경우
- ④ 중개사무소의 이전신고를 하지 아니한 자
- ⑤ 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경신고를 하지 아니한 자
- ⑥ 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 아니하거나 관계증서의 사본 또는 관계증서에 관한 전 문서를 교부하지 아니한 자
- ⑦ 공인중개사자격증을 반납하지 아니하거나 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출하지 아니한 자 또는 거짓으로 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한 자
- ⑧ 중개사무소등록증을 반납하지 아니한 자
- ⑨ 부칙 규정에 의한 개업공인중개사가 사무소의 명칭에 ‘공인중개사사무소’의 문자를 사용한 경우

제1장 중개실무 총설 및 중개의뢰접수

제1절 중개실무 총설

- (1) 중개실무는 중개와 관련하여 전개하는 중개활동이어야 한다. (중개기능성)
- (2) 중개실무의 시간적인 범위는 중개계약에서 거래계약 사이에 행위여야 한다.
- (3) 중개실무는 공인중개사법의 규정에 따라서 그 범위 내에서 행해지는 중개활동이어야 한다.

제2절 부동산중개계약(중개의뢰의 접수)

1. 중개의뢰계약의 의의 및 기능

- (1) 의의
: 중개계약이란 개업공인중개사가 중개의뢰인으로부터 중개대상물의 매매 · 교환 · 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관하여 중개를 의뢰받고 이를 승낙하여 체결되는 계약을 말한다.
- (2) 법적성질
 - ① 낙성 · _____ 계약
 - ② 위임유사의 무명 계약(비전형계약)
 - ③ 유상 · 쌍무 계약
 - ④ 계속적 계약
 - ⑤ 임의적 계약
 - ⑥ 혼합 계약
- (3) 중개계약의 서면화 · 유형화의 기능
 - ① 자주통제의 기능
 - ② 유통시장의 정비근대화의 기능
 - ③ 분쟁해결의 기능
 - ④ 부동산 투기에 대한 예방적 기능

2. 중개계약의 종류

- (1) 일반중개계약(보통중개계약 : Open Listing)
: 의뢰인이 불특정 다수의 개업공인중개사에게 경쟁적으로 중개를 의뢰하는 유형으로서 우리나라에서 가장 많이 쓰여 지는 중개계약을 말한다.

① 장점

- 가장 _____으로 쓰이는 중개의뢰계약임.

② 단점

- 개업공인중개사간에 _____이 회박해지기 쉬움.
- 의뢰인과 개업공인중개사간의 _____를 복잡하게 만들 우려가 있음.

③ 중개보수

: 1인의 의뢰인이 다수의 개업공인중개사에게 의뢰하는 형태이므로 개업공인중개사 중에서 누구든지 먼저 거래계약을 성립시킨 자가 중개보수를 차지한다.

(2) 독점중개계약(Exclusive Right to Sell Listing)

: 특정개업공인중개사에게 독점적으로 중개의뢰를 하는 유형으로서 _____에서 주로 이용되고 있다.

① 장점

- 개업공인중개사의 활동의욕을 고취시켜 _____가 이루어짐.
- 다른 개업공인중개사와의 긴밀한 협조 등을 통하여 중개업의 _____를 촉진시킴

② 단점

- 독점개업공인중개사의 개인적 능력이 요구되는 의뢰계약으로서 아직까지 우리나라에서는 _____이다.

(3) 전속중개계약(Exclusive Agency Listing)

: 중개의뢰인이 어느 한 개업공인중개사에게 일정기간(3월간)부동산 중개의 전속적 권한을 부여하는 계약을 말한다.

① 장점

- 개업공인중개사에게는 _____이 확보됨
- 중개의뢰인에게는 여러 개업공인중개사를 찾아다니지 않고 _____를 받을 수 있음.

② 단점

- 의뢰인이 한 사람의 개업공인중개사에게만 의뢰하기 때문에 일반중개계약과 달리 _____를 널리 공개할 수 없다는 단점이 있음.

③ 중개보수

- 전속중개계약의 유효기간 내에 중개의뢰계약을 체결한 개업공인중개사 외의 개업공인중개사에게 중개를 의뢰하여 거래한 경우
- 전속중개계약의 유효기간 내에 전속중개계약을 체결한 개업공인중개사의 소개에 의하여 알게 된 상대방과 배제 후 거래한 경우
→ _____
- 전속중개계약의 유효기간 내에 중개의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우
→ _____

(4) 공동중개계약(Multiple Listing)

: 개업공인중개사의 단체나 부동산 거래센터 기타 2인 이상의 개업공인중개사들의 공동활동에 중개를 의뢰하는 계약을 말한다.

① 장점

- 부동산중개업의 _____와 _____를 위하여 가장 이상적인 제도임.

② 단점

- 구성원의 자질, 중개기술과 지식, 신뢰도 등이 높은 수준이어야 됨.

(5) 순가중개계약(Net Listing)

: 중개의뢰인이 개업공인중개사에게 미리 매도가격 또는 매입가격을 제시하여 그 가격을 초과하는 금액은 개업공인중개사가 중개보수로 취득하게 하는 중개계약을 말한다.

3. 중개의뢰의 접수처리

(1) 매도의뢰의 접수처리

① 매도목적의 확인

: 매도목적의 확인은 매도기간과 매도가능 가격을 정확히 파악하는데 도움이 되기 때문에 개업공인중개사는 중개업무를 용이하게 수행할 수 있게 된다.

② 권리의 확인

: 개업공인중개사는 대상물에 대한 정당한 권리자, 어떤 권리를 이전하려 하는지의 여부를 확인하여야 하며 특히 소유권을 이전하고자 하는 때에는 대상물에 설정되어 있는 제한물권이나 임차권 등을 정확히 확인하여야 한다.

③ 매도희망가격의 확인

: 매도희망가격은 중개활동의 지침이 되는 기준으로서 작용하며 또한 매수인과의 가격교섭을 위한 기준이 된다.

④ 중개계약유형의 확인

: 앞에서 이미 서술한 중개의뢰계약의 종류 중 어떤 유형에 속하는지를 확인하여 그에 적절히 대처하여야 한다.

(2)매수의뢰의 접수처리

① 매수목적의 확인

: 부동산을 매수하는 목적은 투자를 목적으로 하는 경우와 실제이용을 목적으로 하는 경우가 있으므로 개업공인중개사는 이에 상응하는 활동을 위하여 매수의뢰 시 그 목적을 확인할 필요가 있다.

② 지역의 확인

: 중개의뢰인이 원하는 부동산의 위치 즉 지역적 위치를 확인하여야 함은 물론이고 사회적·경제적 위치도 확인하여야 한다.

③ 수량·용도 등의 확인

: 의뢰인이 원하는 부동산의 수량, 구조, 용도 등을 확인하여야 한다.

④ 자금예산의 확인

: 매수의뢰인은 자기가 원하는 부동산의 가격에 비해 적은 예산으로 매입하려는 경우가 많으므로 의뢰접수 시에는 그 자금예산을 확인하여 그 예산으로 매입할 수 있는 부동산의 범위를 미리 알려주어야 한다.

(3)임대차의뢰의 접수처리

: 임대차의뢰를 받은 경우에는 소유자, 부동산의 소재지, 지목, 면적, 구조, 희망임대, 보증금 및 권리금을 확인하여야 하며 임차의뢰 시는 부동산의 종류, 면적, 지역, 예산 등을 확인하여야 한다.

4. 일반중개계약서 및 전속중개계약서

(앞쪽)

일반중개계약서

([] 매도 [] 매수 [] 임대 [] 임차 [] 그 밖의 계약())

※ 해당하는 곳의 []란에 ㅅ표를 하시기 바랍니다.

중개의뢰인(갑)은 이 계약서에 의하여 뒤쪽에 표시한 중개대상물의 중개를 개업공인중개사(을)에게 의뢰하고 을은 이를 승낙한다.

1. 을의 의무사항

을은 중개대상물의 거래가 조속히 이루어지도록 성실히 노력하여야 한다.

2. 갑의 권리·의무사항

1) 갑은 이 계약에도 불구하고 중개대상물의 거래에 관한 중개를 다른 개업공인중개사에게도 의뢰할 수 있다.

2) 갑은 을이 「공인중개사법」(이하 ‘법’이라 한다) 제25조에 따른 중개대상물의 확인·설명 의무를 이행하는 데 협조하여야 한다.

3. 유효기간

이 계약의 유효기간은 년 월 일까지로 한다.

※ 유효기간은 3개월을 원칙으로 하되, 갑과 을이 합의하여 별도로 정한 경우에는 그 기간에 따른다.

4. 중개보수

중개대상물에 대한 거래계약이 성립한 경우 갑은 거래가액의 ()%(또는 원)을 중개보수로 을에게 지급한다.

※ 뒤쪽 별표의 요율을 넘지 않아야 하며, 실비는 별도로 지급한다.

5. 을의 손해배상책임

을이 다음의 행위를 한 경우에는 갑에게 그 손해를 배상하여야 한다.

1) 중개보수 또는 실비의 과다수령 : 차액 환급

2) 중개대상물의 확인·설명을 소홀히 하여 재산상의 피해를 발생하게 한 경우 : 손해액 배상

6. 그 밖의 사항

이 계약에 정하지 않은 사항에 대하여는 갑과 을이 합의하여 별도로 정할 수 있다.

이 계약을 확인하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 계약당사자 간에 이의가 없음을 확인하고 각자 서명 또는 날인한 후 쌍방이 1통씩 보관한다.

년 월 일

계약자

중개의뢰인 (갑)	주소(채류지)		성명	(서명 또는 인)
	생년월일		전화번호	
개업 공인중개사 (을)	주소(채류지)		성명 (대표자)	(서명 또는 인)
	상호(명칭)		등록번호	
	생년월일		전화번호	

(뒤쪽)

※ 중개대상물의 거래내용이 권리를 이전(매도·임대 등)하려는 경우에는 「I. 권리이전용(매도·임대 등)」에 적고, 권리를 취득(매수·임차 등)하려는 경우에는 「II. 권리취득용(매수·임차 등)」에 적습니다.

I. 권리이전용(매도·임대 등)

구분	[] 매도 [] 임대 [] 그 밖의 사항()			
소유자 및 등기명의인	성명		생년월일	
	주소			
중개대상물의 표시	건축물	소재지		건축연도
		면적	m ²	구조
	토지	소재지		지목
		면적	m ²	지역· 지구 등
	은행융자·권리금·제세공과금 등(또는 월임대료·보증금·관리비 등)			
권리관계				
거래규제 및 공법상 제한사항				
중개의뢰 금액				
그 밖의 사항				

II. 권리취득용(매수·임차 등)

구분	[] 매수 [] 임차 [] 그 밖의 사항()	
항목	내용	세부 내용
희망물건의 종류		
취득 희망가격		
희망지역		
그 밖의 희망조건		

첨부서류 중개보수 요율표(공인중개사법 제32조 제4항 및 같은 법 시행규칙 제20조에 따른 요율표를 수록합니다)
※ 해당 내용을 요약하여 수록하거나, 별지로 첨부합니다.

유의사항

[개업공인중개사 위법행위 신고안내]

개업공인중개사가 중개보수 과다수령 등 위법행위 시 시·군·구 부동산중개업 담당 부서에 신고할 수 있으며, 시·군·구에서는 신고사실을 조사한 후 적절한 조치를 취하게 됩니다.

([] 매도 [] 매수 [] 임대 [] 임차 [] 그 밖의 계약())

중개의뢰인(갑)은 이 계약서에 의하여 뒤쪽에 표시한 중개대상물의 중개를 개업공인중개사(을)에게 의뢰하고 을은 이를 승낙한다.

이 계약에 정하지 않은 사항에 대하여는 갑과 을이 합의하여 별도로 정할 수 있다.

년 월 일

중개의뢰인 (갑)	주소(체류지)		성명	(서명 또는 인)
	생년월일		전화번호	
개업 공인중개사 (을)	주소(체류지)		성명 (대표자)	(서명 또는 인)
	상호(명칭)		등록번호	
	생년월일		전화번호	

(뒤쪽)

※ 중개대상물의 거래내용이 권리를 이전(매도·임대 등)하려는 경우에는 「I. 권리이전용(매도·임대 등)」에 적고, 권리를 취득(매수·임차 등)하려는 경우에는 「II. 권리취득용(매수·임차 등)」에 적습니다.

I. 권리이전용(매도·임대 등)

구분	[] 매도 [] 임대 [] 그 밖의 사항()			
소유자 및 등기명의인	성명		생년월일	
	주소			
중개대상물의 표시	건축물	소재지		건축연도
		면적 m ²	구조	용도
	토지	소재지		지목
		면적 m ²	지역· 지구 등	현재 용도
	은행융자·권리금·제세공과금 등(또는 월임대료·보증금·관리비 등)			
권리관계				
거래규제 및 공법상 제한사항				
중개의뢰 금액	원			
그 밖의 사항				

II. 권리취득용(매수·임차 등)

구분	[] 매수 [] 임차 [] 그 밖의 사항()	
항목	내용	세부 내용
희망물건의 종류		
취득 희망가격		
희망지역		
그 밖의 희망조건		

첨부서류	중개보수 요율표(공인중개사법 제32조 제4항 및 같은 법 시행규칙 제20조에 따른 요율표를 수록합니다) ※ 해당 내용을 요약하여 수록하거나, 별지로 첨부합니다.
------	--

유의사항

[개업공인중개사 위법행위 신고안내]

개업공인중개사가 중개보수 과다수령 등 위법행위 시 시·군·구 부동산중개업 담당 부서에 신고할 수 있으며, 시·군·구에서는 신고사실을 조사한 후 적절한 조치를 취하게 됩니다.

5.중개대상물의 수집

(1) 수집방법

① 직접수집방법

: 개업공인중개사가 직접 의뢰인에게 접근하여 중개대상물의 중개의뢰를 받는 것으로 다음과 같은 것들이 있다.

- 광고의 활용
- 호별방문, 전화
- 사교활동, 개업피로연
- 공지공가의 조사
- 과거고객과의 관계유지현지고객과의 유대
- 관혼상제에의 참석
- 친구, 전문직업인 등 가망고객과의 관계강화

② 간접수집방법

: 개업공인중개사와 고객사이에 제3자를 개재시켜 제3자의 소개나 주선을 받아 중개의뢰를 받는 방법을 말한다.

(2)부동산경기와 리스팅(Listing)의 확보

① 하향시장의 경우(_____에 중점 둠)

- 매도의뢰를 수집함에 있어서 고객의 성격을 파악, 대비
- 매도의뢰 보다는 매입의뢰의 수집에 중점을 두는 것이 일반적임.

② 상향시장의 경우(_____에 중점 둠)

- 투기성향으로 인한 상향시장의 경우
: 매도의뢰 및 매입의뢰 모두에 중점을 두어야 한다.
- 수요증대로 인한 상향시장의 경우
: 매도물건 또는 임대물건의 수집에 중점을 두어야 한다.

③ 안정시장의 경우

: 안정시장이란 부동산경기변동의 사이클에서 모든 국면에 존재하는 국면으로서 위치가 좋고 규모가 작은 주택 또는 도심지 점포가 이에 해당하는 대표적인 예이다. 주거용 부동산을 주로 다루는 개업공인중개사는 매도·매입의뢰 모두를 수집해 두어야 한다.

제2장 중개대상물 조사 및 확인

1. 의의

: 중개대상물에 대한 조사·확인 = 중개대상물의 확인·설명서의 작성과 개업공인 중개사의 손해배상책임의 근거가 된다.

2. 중개대상물의 조사확인의 방법

(1) 현장답사(현지조사, 실지조사)

① 물리적 현황(실체적 확인)

- 토지 : 소재지, 면적, 지목, 경계, 지세, 지반, 토질, 도로상황 등
- 건물 : 연면적, 용도, 구조, 방향, 부대시설 등
- 입목 : 생육상태 등
- 공장재단, 광업재단 : 재단목록상의 내용과 실제현황의 일치 여부를 확인
- 지역현황 : 도로의 인접여부, 전철역 유무, 상권형성의 정도, 장래의 발전가능성 등

② 권리관계

- 등기사항증명서상의 소유자와 사실상의 소유자의 일치 여부
- 등기되지 않는 권리 : 법정지상권, 법정저당권, 유치권, 점유권, 특수지역권, 분묘기지권, 채석권 등 등기를 요하지 않는 권리 확인

(2) 공부상의 확인

① 소재지, 지목, 면적 등 부동산의 상태에 관한 사항

⇒ _____

② 소유권과 제한물권 등 권리관계

⇒ _____

③ 공법상의 이용제한 사항

⇒ _____

④ 토지의 지형, 지세, 위치, 이용현황, 도로, 철도 등

⇒ _____

[각종 공부 및 확인사항]

관련 공부	주된 공시내용	주요 확인·조사사항	발급처
토지·건물 등기사항증명서	- 부동산의 표시사항 - 소유권과 제한사항 - 제한물권과 제한사항	- 갑구, 을구의 우선순위 파악 - 갑구, 을구의 권리제한 내용 - 건축물대장·토지대장과 일치 여부 확인	법원· 등기소
<u>토지대장· 임야대장</u>	소유자, 소재지(지번으로 토지의 위치파악), 지목, <u>면적</u> 등 사실관계에 관한 사항	- 등기사항증명서와 일치 여부 - 면적, 토지등급, 개별공시지가 확인	소유자 확인 가능
<u>건축물대장</u>	소유자, 소재지, <u>면적(전용면적, 연면적, 건축면적)</u> , 구조, 용도, 건축연도, 구조, 설계자, 감리자, 시공자, 건폐율, 용적률 등	- 등기사항증명서와의 일치 여부 확인 - 용도일치 여부 확인 - 부속 건축물의 동수, 면적 확인 - 도시계획사항(지역, 지구, 구역 기재)	
<u>지적도·임야도</u>	토지의 위치, 지목, <u>경계</u> , 방향, 접면도로, 하천 등 주요 지형지물과의 거리, 지적형태	- 실제현황과의 일치 여부 확인 - 토지의 위치, 경계, 지형 확인	
<u>토지이용계획 확인서</u>	<u>공법상 이용제한, 거래규제</u> 의 기본적 사항 확인	- 용도지역·지구·구역 확인 - 개발제한 등 행위제한 내용 - 토지거래허가구역 여부 확인	소유자 확인 불가
환지예정지지정 증명원	환지예정지 거래 시 확인	환지예정지에 대한 지목·면적 확인	사업 시행청
무허가건축물 관리대장	건축주, 소재지, 면적	무허가건축물에 대한 건축주 및 면적 등(건축주는 소유자로 추정·간주되지 않음)	시·군· 구청
공시지가확인원	거래예정가액 산정 시 참고	토지의 공시지가 확인	동 주민 센터
가족관계등록부	- 미성년자, 법정대리인 여부 - 법정혼인 여부	부모 및 직계존·비속, 행위능력 유무, 혼인 사실, 입양사실, 친양자입양사실 확인	동 주민 센터
<u>후견등기사항 증명서</u>	<u>피성년후견인 여부</u> <u>피한정후견인 여부</u>	피성년후견인, 피한정후견인의 법정대리인인 성년후견인, 한정후견인 여부 확인	법원· 등기소

3. 중개대상물의 기본사항에 대한 조사·확인

(1)소재지

: 토지의 경우에는 지번까지 건물의 경우에는 가옥번호까지 정확히 조사해야 한다.

(2)지목·면적·경계

① 지목

: 지목이라 함은 토지관리의 효율화를 위하여 1필지마다 지형·토성·용도 등의 현황에 따라 구분된 토지의 종류에 붙이는 법률상의 명칭이다.

② 면적

■ 면적의 기준

㉠ 토지 : 토지대장과 임야대장에 그 면적이 표시되어 있으며 토지는 필지별로 면적을 표시한다.

㉡ 건물 : 건축물대장에 그 면적이 표시되어 있으며 건물은 가옥 번호에 따라 층별로 면적을 표시한다.

■ 환지예정지의 면적 : 토지구획정리사업 등에 의하여 환지예정지가 지정된 경우에는 환지예정지 지정증명원에 의하여 그 면적을 확인하게 되는데 이 경우 거래의 기준이 되는 것은 보통 '환지면적'이다.

③ 경계

: 토지의 경계라 함은 지적도나 임야도 위에 지적측량에 의하여 지번별로 확정하여 등록한 선을 말한다. 그러므로 토지의 경계는 모두 도면상에 그려진 경계에 의해 정해지는 것이므로 담장이나 경계표 등에 의해 정해지는 것이 아니다.

■ 대지 : _____에 의해 경계판별
(주변의 건축물, 도로 등을 통하여 확인)

■ 임야 : _____에 의해 경계판별
(능선, 계곡, 도로, 하천 등을 통하여 확인)

■ 농지 : _____에 의해 경계판별
(논두렁, 밭두렁을 기준으로 실제 경계 확인)

(3)지형과 지세

① 지형 : 토지의 유용성에 영향을 미침.

- 정방형 : 정사각형(농지, 주택지)
- 장방형 : 직사각형(상가, 주택지)
- 제형 : 사다리꼴(상가)
- 부정형 : 형태가 불규칙한 형태
- 삼각형

② 지세 : 토지의 경사도를 의미한다.

- 주택 : 완만한 경사지나 평지가 유리
- 농지 : 평지가 유리
- 임야 : 경사도의 완급에 따라 유용성이 좌우됨

(4)도로 및 교통관계

- ① 도로 : 도로가 공도인지 사도인지를 조사하고 또한 인접도로의 상태 즉 포장 여부나 폭 등을 조사하여야 한다.
- ㉠ 공도 : 공도라 함은 공물인 도로이므로 공공적 성격이 강하게 나타나 사권의 행사가 제한되고 공법상 특별한 규율을 받게 되는 도로를 의미한다.
- ㉡ 사도 : 사도는 사도법상의 사도와 사실상의 사도로 구분하여 볼 수 있다. 양자는 토지소유자의 다른 토지의 효용을 증진시키기 위하여 당해 토지소유자의 자의로 도로로 제공하여 사용하는 도로를 말한다.
- ㉢ 도로의 상태 등 : 중개대상물이 접하는 도로의 종류, 구조, 폭 등을 조사하여야 한다. 인접도로가 공도인가 사도인가와 포장여부, 차량의 출입 가능성, 노폭, 통행인구 및 통과차량 그리고 도로의 높낮이 등도 토지의 유용성에 영향을 미치므로 이들을 정확히 조사하여야 한다.
- ② 교통상태 등
: 대중교통수단의 이용 가능성, 차량의 접근여부, 거리 및 주차가능성 등을 조사하여야 한다. 특히 거리에는 실거리, 시간거리, 의식거리, 운임거리 등이 있는바 이들은 상호일치하지 않는 경우가 많으므로 각각 조사할 필요가 있다.

(5)건물의 기본적 사항

- ① 건물의 구조 및 건축 연도
- ② 건물의 면적(심심측정)
- ③ 건물의 용도
- ④ 건물의 방향(남향 또는 동남향 선호)

4. 중개대상물의 권리조사

(1)권리조사의 필요성

(2)등기사항증명서의 열람

: 개업공인중개사가 부동산의 매도의뢰를 받으면 먼저 등기사항증명서를 열람

하거나 등기사항증명서를 발급 받아 소유자, 지번, 지목, 면적, 가등기나 저당권설정 등에 관하여 확인하여야 한다.



분묘기지권 ★★

1. 분묘기지권의 개념

타인의 토지에 분묘를 설치한 자가 그 분묘를 소유하기 위하여 그 묘지부분의 타인 소유 토지를 사용(소유×)할 수 있는 권리이다.

✓ ★분묘기지권은 지상권과 유사한 물권의 성질을 갖는다. 따라서 분묘기지권은 점유의 성질상 분묘기지권자에게 소유의 의사가 추정되지 않는다.

2. 분묘기지권의 성립조건 및 성립요건

(1) 성립조건

① 장사 등에 관한 법률이 시행되기 이전에 설치된 분묘이어야 한다.

② 시신이 안장된 봉분의 형태로 분묘가 설치되어야 한다.

✓ ★평장·암장 및 가묘는 인정되지 아니한다.

(2) 성립요건

① 토지소유자의 승낙을 얻어 분묘를 설치한 경우

② 토지소유자의 승낙을 얻지 아니하고 분묘를 설치 후 20년간 평온·공연하게 분묘기지를 점유한 경우(이 경우에는 **지료지급 의무가 없다.**)

✓ ★이 경우 착오에 의한 경우도 인정되며, 이 경우 분묘기지권자의 소유의 의사는 부정되지 아니한다.

③ 분묘의 이전 또는 철거의 특약 없이 토지를 처분하는 경우

3. 분묘기지권자

분묘의 소유자(제사를 주재하는 자)가 분묘기지권자이다.

✓ ★1.분묘의 수호 관리나 봉제사에 대하여 **중손**이 그 권리를 가지고 있다면 분묘기지권은 **중손에게 전속**한다.

2. 공동선조의 후손들로 구성된 **중중**이 선조 분묘를 수호·관리하여 왔다면 분묘의 수호·관리권 내지 분묘기지권은 **중중에 귀속**한다.

4. 분묘기지권의 효력

(1) 분묘기지권의 효력이 미치는 범위

① ★분묘 기지와 분묘를 수호하고 봉제사하는데 필요한 **주위의 공지를 포함**한 지역까지 미친다.

※ 분묘기지권의 효력이 미치는 범위는 장사 등에 관한 법률에 규정된 면적에

구속되지 아니한다.

- ② 사성이 조성되었다 하여 반드시 **사성까지 효력이 미치는 것은 아니다.**
- ③ 분묘기지권의 효력이 미치는 일단의 범위 내에서는 이장 또는 합장된 분묘도 분묘기지권의 효력을 유지되지만 이장하기 전의 토지부분은 분묘기지권의 효력이 소멸한다.
- ④ ★분묘기지권의 효력이 미치는 범위내로 새로운 분묘가 설치될 권능은 없다. 따라서 **기존분묘에 합장을 위한 쌍분이나 단분 형태의 분묘설치도 허용되지 아니한다.**

(2) 분묘기지권의 존속기간

분묘기지권자(권리자)가 분묘의 수호와 봉제사를 계속하고 그 분묘가 존속하고 있는 동안은 분묘기지권은 존속한다.

(3) 분묘기지권의 소멸 여부

- ① ★분묘가 멸실된 경우라 하더라도 **유골이 존재**하여 분묘의 원상회복이 가능하여 일시적인 멸실에 불과한 경우라면 분묘기지권은 소멸하지 아니하고 존속한다.
- ② 분묘를 폐장하거나 분묘기지권의 효력이 미치지 아니하는 지역으로 이장하면 분묘기지권은 소멸한다.
- ③ ★**분묘기지권에 대한 포기의 의사를 표시하면 분묘기지권은 소멸한다. 이 경우 포기의 의사표시 외에 점유의 포기까지는 요하지 아니한다.**



알아두기 장사등에관한법률 ★★

1. 사설묘지의 설치제한

(1) 사설묘지의 설치면적

- ① 개인묘지 : **30m²** 이내
- ② 가족묘지 : **100m²** 이내
- ③ 종중·문종묘지 : **1천m²** 이내
- ④ 법인묘지 : **10만m²** 이상

✓ ★**개인묘지**를 설치한 자는 묘지를 설치한 후 30일 이내에 시장·군수·구청장에 게 **신고**하여야 하고, **가족묘지, 종중·문종묘지 또는 법인묘지**를 설치하고자 하는 자는 시장·군수·구청장의 **허가**를 받아야 한다.

(2) 사설묘지의 설치의 제한

- ① 설치금지지역 : 주거·상업 및 공업지역, 녹지지역 중 대통령이 정하는 지역,

상수원보호구역 등

- ② 묘지의 설치의 거리제한 : 시장, 학교, 부락으로부터 500m 이내 및 도로, 철도, 하천 및 그 예정지로부터 300m 이내에는 묘지를 설치할 수 없다.

(3) 묘지의 사전매매 등의 금지

묘지는 매장할 자가 사망하기 전에는 매매·양도·임대·사용계약 등을 할 수 없다.

2. 분묘설치의 제한

(1) 매장의 신고

매장 후 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

(2)분묘 1기 및 시설물의 점유면적 ★

- ① 개인묘지 안에 설치하는 경우에는 30㎡를 초과할 수 없다.
② 가족묘지, 종중·문중묘지, 법인묘지 안에 설치하는 경우에는 10㎡(합장의 경우에는 15㎡)를 초과할 수 없다.

(3)분묘의 존속기간 ★

- ① 분묘의 설치기간은 15년으로 한다.
② 설치기간이 경과한 분묘의 연고자가 설치기간의 연장을 신청하는 경우에는 15년씩 3회에 한하여 당해 설치기간을 연장하여야 한다.
③ 설치기간이 만료된 분묘의 연고자는 설치기간이 끝난 날부터 1년 이내에 해당 분묘에 설치된 시설을 철거하고 매장된 유골을 화장하거나 봉안하여야 한다.

3. 타인의 토지 등에 설치된 분묘의 처리 등

- ① 토지소유자 등은 승낙 없이 당해 토지에 설치한 분묘에 대하여 시장·군수·구청장의 허가를 받아 분묘에 매장된 시체 또는 유골을 개장할 수 있다.
✓ 허가를 받아 분묘를 개장을 하고자 하는 경우 3월 이상의 기간을 정하여 그 뜻을 당해 분묘의 설치자등에게 통보하여야 한다.
② 타인의 토지에 승낙 없이 분묘를 설치한 자는 토지 사용권 기타 분묘의 보존을 위한 권리를 주장할 수 없다.

※묘지설치 중요내용 정리

구 분	개인묘지	가족묘지	종중·문중 묘지	법인묘지
설 치	사후신고(30일 이내)	사전허가	사전허가	사전허가
관 청	시·군·구	시·군·구	시·군·구	시·군·구
면 적	30㎡ 이하	100㎡ 이하	1,000㎡ 이하	10만㎡ 이상
설 치	1개소	1개소	1개소	-

※자연장지 주요내용 정리

구 분	개인·가족	종중·문중	종교단체	공공법인·재단법인
설 치	사후신고(30일 이내)	사전신고	사전허가	사전허가
관 청	시·군·구	시·군·구	시·군·구	시·군·구
면 적	100m ² 미만	2,000m ² 이하	3만m ² 이하	5만m ² 이상
설 치	1개소	1개소	1개소	-

5. 공법상의 제한

(1)공법상의 이용제한

: _____를 통하여 확인

(2)공법상의 거래규제

① 토지거래허가제(국토의 계획 및 이용에 관한 법률)

② 농지취득자격증명제(농지법)

③ 외국인토지법

④ 개별법에 의한 양도의 제한

- ㉠ 공업단지용지의 처분제한(공업배치 및 공장설립에 관한 법률)
- ㉡ 학교법인의 기본재산의 양도제한(사립학교법)
- ㉢ 향교재산매매 등 금지(향교재산법)
- ㉣ 농지취득자격증명제(농지법)
- ㉤ 징발통지 된 부동산(징발법)

6. 부동산거래에 관련된 조세

(1)부동산의 취득에 관련된 조세

- ①국세 : 상속세, 증여세, 인지세, 교육세, 농어촌 특별세
- ②지방세 : 취득세 등

(2)부동산보유와 관련된 조세

- ①국세 : 자산재평가세, 종합부동산세
- ②지방세 : 재산세 등

7. 중개대상물의 확인·설명서의 작성

중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)

([] 단독주택 [] 공동주택 [] 매매·교환 [] 임대)

※ []에는 해당하는 곳에 √표를 합니다.

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[] 등기권리증 [] 등기사항증명서 [] 토지대장 [] 건축물대장 [] 지적도 [] 입야도 [] 토지이용계획확인서 [] 그 밖의 자료()
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	

유의사항

개업공인중개사의 확인·설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 합니다.
실제거래가격 신고	「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조 제1항 제6호에 따른 실제거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조 제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조 제11항 제2호에 따라 취득 당시의 실제거래가격으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

I. 개업공인중개사 기본확인사항

① 대상물건의 표시	토지	소재지			
		면적(m ²)		지목	공부상 지목 실제이용상태
	건축물	전용면적(m ²)			대지지분(m ²)
		준공연도 (중개축연도)		용도	건축물대장상 용도 실제 용도
		구조		방향	(기준 :)
		건축물대장상 위반건축물 여부	[] 위반 [] 적법	위반내용	

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토지		토지	
		건축물		건축물	

③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	지역·지구	용도지역				건폐율 상한	용적률 상한	
		용도지구				%	%	
		용도구역						
	도시·군계획 시설			허가·신고 구역 여부	[] 토지거래허가구역		[] 주택거래신고지역	
				투기지역 여부	[] 토지투기지역		[] 주택투기지역 [] 투기과열지구	
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획				그 밖의 이용제한 및 거래규제사항			

④ 입지조건	도로와의 관계	(m × m)도로에 접합 [] 포장 [] 비포 장	접근성	[] 용이함 [] 불편함
	대중교통	버스	() 정류장, 소요시간 : ([] 도보, [] 차량) 약 분	
		지하철	() 역, 소요시간 : ([] 도보, [] 차량) 약 분	
	주차장	[] 없음 [] 전용주차시설 [] 공동주차시설 [] 그 밖의 주차시설()		
	교육시설	초등학교	() 학교, 소요시간 : ([] 도보, [] 차량) 약 분	
		중학교	() 학교, 소요시간 : ([] 도보, [] 차량) 약 분	
		고등학교	() 학교, 소요시간 : ([] 도보, [] 차량) 약 분	
	판매 및 의료시설	백화점 및 할인매장	(), 소요시간 : ([] 도보, [] 차량) 약 분	
		종합의료시설	(), 소요시간 : ([] 도보, [] 차량) 약 분	

⑤ 관리에 관한 사항	경비실	[] 있음 [] 없음	관리주체	[] 위탁관리 [] 자체관리 [] 그 밖의 유형
----------------	-----	---------------	------	-------------------------------

(3쪽 중 제2쪽)

⑥ 비선호시설(1km 이내)		☐ 없음 ☐ 있음(종류 및 위치 :)			
⑦ 거래예정금액 등	거래예정금액				
	개별공시지가(㎡당)		건물(주택) 공시가격		

⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%	지방교육세	%
---------------------------	-----	---	--------	---	-------	---

II. 개업공인중개사 세부확인사항

⑨ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항

⑩ 내부·외부 시설물의 상태 (건축물)	수도	파손 여부	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)			
		용수량	☐ 정상 ☐ 부족함(위치 :)			
	전기	공급상태	☐ 정상 ☐ 교체 필요(교체할 부분 :)			
		가스(취사용)	공급방식	☐ 도시가스 ☐ 그 밖의 방식()		
	소방	소화전	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)			
		비상벨	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)			
	난방방식 및 연료공급	공급방식	☐ 중앙공급 ☐ 개별공급	시설 작동	☐ 정상 ☐ 수선 필요()	
		종류	☐ 도시가스 ☐ 기름 ☐ 프로판가스 ☐ 연탄 ☐ 그 밖의 종류()			
	승강기	☐ 있음 (☐ 양호 ☐ 불량) ☐ 없음				
	배수	☐ 정상 ☐ 수선 필요()				
그 밖의 시설물						

⑪ 벽면 및 도배상태	벽면	균열	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)			
		누수	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :)			
	도배	☐ 깨끗함 ☐ 보통임 ☐ 도배 필요				

⑫ 환경조건	일조량	☐ 풍부함 ☐ 보통임 ☐ 불충분(이유 :)				
	소음	☐ 미미함 ☐ 보통임 ☐ 심한 편임	진동	☐ 미미함 ☐ 보통임 ☐ 심한 편임		

III. 중개보수 등에 관한 사항

⑬ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수 : 실비 : ※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율에 따르거나, 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협 의하여 결정하도록 한 요율에 따르며 부가가치세는 별도로 부 과될 수 있습니다.
	실비		
	계		

「공인중개사법」 제25조 제3항 및 같은 법 시행령 제21조에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관하여 확인·설
 명을 듣고, 개업공인중개사가 작성·교부하는 본 확인·설명서를 수령합니다.

년 월 일

매도인 (임대인)	주소		성명	서명 또는 날인
	생년월일		전화번호	
매수인 (임차인)	주소		성명	서명 또는 날인
	생년월일		전화번호	
개업 공인중개사	등록번호		성명 (대표자)	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전화번호	
개업 공인중개사	등록번호		성명 (대표자)	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전화번호	

작성방법(주거용 건축물)

<작성일반>

1. '[]' 있는 항목은 해당하는 '[]' 안에 √로 표시합니다.
2. 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 '별지 참고'라고 적습니다.

<세부항목>

1. 「확인·설명자료」 항목의 「확인·설명 근거자료 등」에는 개업공인중개사가 확인·설명 과정에서 제시한 자료를 적으며, 「대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항」에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출 여부와 ⑨ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항부터 ⑫ 환경조건까지의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응 여부를 적습니다.
2. ① 대상물건의 표시부터 ⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.
3. ① 대상물건의 표시는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적고, 건축물의 방향은 주택의 경우 거실이나 안방 등 주실(主室)의 방향을, 그 밖의 건축물은 주된 출입구의 방향을 기준으로 남향, 북향 등 방향을 적고 방향의 기준이 불분명한 경우 기준(□ 남동향 - 거실 앞 발코니 기준)을 표시하여 적습니다.
4. ② 권리관계의 「등기부기재사항」은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.
5. ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 「건폐율 상한 및 용적률 상한」은 시·군의 조례에 따라 기재하고, 「도시·군계획시설」, 「지구단위계획구역」, 그 밖의 도시·군관리계획은 개업공인중개사가 확인하여 적으며, 그 밖의 사항은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합정보망 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).
6. ⑦ 거래예정금액 등의 「거래예정금액」은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, 「개별공시지가」 및 「건물(주택)공시가격」은 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적습니다[임대차계약의 경우에는 「개별공시지가」 및 「건물(주택)공시가격」을 생략할 수 있습니다].
7. ⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).
8. ⑨ 실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 주택임대차보호법에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수 등)을 적습니다. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택(기숙사는 제외합니다) 중 분양을 목적으로 건축되었으나 분양되지 않아 보존등기만 마쳐진 상태인 공동주택에 대하여 임대차계약을 알선하는 경우에는 이를 임차인에게 설명하여야 합니다.
※ 임대차계약이 있는 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금의 처리 등을 확인하고, 근저당 등이 설정된 경우 채권최고액을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.
9. ⑩ 내부·외부의 시설물 상태(건축물), ⑪ 벽면 및 도배상태, ⑫ 환경조건까지는 중개대상물에 대하여 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑩ 내부·외부의 시설물 상태(건축물)의 「그 밖의 시설물」은 가정자동화 시설(home automation 등 IT 관련 시설)의 설치 여부를 적습니다.
10. ⑬ 중개보수 및 실비는 개업공인중개사와 중개의뢰인이 협의하여 결정한 금액을 적되 「중개보수」는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, 「산출내역」은 「거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개보수 요율」과 같이 적습니다.
11. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인하여야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

(3쪽 중 제1쪽)

중개대상물 확인·설명서[Ⅱ] (비주거용 건축물)

([] 업무용 [] 상업용 [] 공업용 [] 매매·교환 [] 임대 [] 그 밖의 경우)

※ []에는 해당하는 곳에 √표를 합니다.

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[] 등기권리증 [] 등기사항증명서 [] 토지대장 [] 건축물대장 [] 지적도 [] 입야도 [] 토지이용계획확인서 [] 그 밖의 자료()
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	

유의사항

개업공인중개사의 확인·설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 합니다.
실제거래가격 신고	「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조 제1항 제6호에 따른 실제거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조 제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조 제11항 제2호에 따라 취득 당시의 실제거래가격으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

I. 개업공인중개사 기본확인사항

① 대상물건의 표시	토지	소재지					
		면적(m ²)		지목	공부상 지목		
	건축물	전용면적(m ²)				대지지분(m ²)	
		준공연도 (중개축연도)		용도	건축물대장상 용도		
		구조		방향	실제 용도		
		건축물대장상 위반건축물 여부	[] 위반 [] 적 법	위반내용	(기준 :)		

② 권리관계	등기부 기재사 항	소유권에 관한 사항			소유권 외의 권리사항	
		토지		토지		
		건축물		건축물		

③ 토지이용 계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	지역· 지구	용도지역				건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구				%	%
		용도구역					
	도시·군 계획 시설		허가·신고 구역 여부	[] 토지거래허가구역 [] 주택거래신고지역			
			투기지역 여부	[] 토지투기지역 [] 주택투기지역 [] 투기과열지구			
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획			그 밖의 이용제한 및 거래규제사항			

④ 입지조건	도로와 의 관계	(m × m)도로에 접함 [] 포장 [] 비포 장	접근성	[] 용이함 [] 불편함
	대중교통	버스	() 정류장,	소요시간 : ([] 도보, [] 차량) 약 분
		지하철	() 역,	소요시간 : ([] 도보, [] 차량) 약 분
	주차장	[] 없음 [] 전용주차시설 [] 공동주차시설 [] 그 밖의 주차시설()		

⑤ 관리에 관한 사항	경비실	[] 있음 [] 없음	관리주체	[] 위탁관리 [] 자체관리 [] 그 밖의 유형
----------------	-----	---------------	------	-------------------------------

⑥ 거래예정금액 등	거래예정금액				
	개별공시지가(m ² 당)		건물(주택) 공시가격		
⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%	지방교육세 %

II. 개업공인중개사 세부확인사항

⑧ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항

⑨ 내부·외부 시설물의 상태(건축물)	수도	파손 여부	☐ 없음 ☐ 있음(위치 :	
----------------------------	----	-------	--	--

⑩ 벽면	벽면	균열	[] 없음 [] 있음(위치 :)		
		누수	[] 없음 [] 있음(위치 :)		

III. 중개보수 등에 관한 사항

⑪ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수 : 실비 : ※ 중개보수는 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.
	실비		
	계		

「공인중개사법」 제25조 제3항 및 같은 법 시행령 제21조에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관하여 확인·설명을 듣고, 개업공인중개사가 작성·교부하는 본 확인·설명서를 수령합니다.

년 월 일

매도인 (임대인)	주소		성명	서명 또는 날인
	생년월일		전화번호	
매수인 (임차인)	주소		성명	서명 또는 날인
	생년월일		전화번호	
개업 공인중개사	등록번호		성명 (대표자)	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전화번호	
개업 공인중개사	등록번호		성명 (대표자)	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전화번호	

작성방법(비주거용 건축물)

<작성일반>

1. '[]' 있는 항목은 해당하는 '[]' 안에 √로 표시합니다.
2. 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 '별지 참고'라고 적습니다.

<세부항목>

1. 「확인·설명자료」 항목의 '확인·설명 근거자료 등'에는 개업공인중개사가 확인·설명 과정에서 제시한 자료를 적으며, '대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항'에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출 여부와 ⑧ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항부터 ⑩ 벽면의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응 여부를 적습니다.
2. ① 대상물건의 표시부터 ⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.
3. ① 대상물건의 표시는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적습니다.
4. ② 권리관계의 '등기부기재사항'은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.
5. ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 '건폐율 상한 및 용적률 상한'은 시·군의 조례에 따라 적고, '도시·군계획시설', '지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획'은 개업공인중개사가 확인하여 적으며, 그 밖의 사항은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합정보망 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).
6. ⑥ 거래예정금액 등의 '거래예정금액'은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, '개별공시지가' 및 '건물(주택)공시가격'은 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적습니다[임대차계약의 경우에는 '개별공시지가' 및 '건물(주택)공시가격'을 생략할 수 있습니다].
7. ⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).
8. ⑧ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 상가건물 임대차보호법에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수 등)을 적습니다.
※ 임대차계약이 있는 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금의 처리 등을 확인하고, 근저당 등이 설정된 경우 채권최고액을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.
9. ⑨ 내부·외부의 시설물 상태(건축물), ⑩ 벽면은 중개대상물에 대하여 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑨ 내부·외부의 시설물 상태(건축물)의 '그 밖의 시설물'은 상업용은 오수·정화시설용량, 공업용은 전기용량, 오수정화시설용량, 용수시설 내용을 중개업가가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적습니다.
10. ⑪ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역의 '중개보수'는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, '산출내역'은 '거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개보수 요율'과 같이 적습니다.
11. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인하여야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

(3쪽 중 제1쪽)

중개대상물 확인·설명서[Ⅲ] (토지)

([] 매매·교환 [] 임대)

※ []에는 해당하는 곳에 √표를 합니다.

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[] 등기권리증 [] 등기사항증명서 [] 토지대장 [] 건축물대장 [] 지적도 [] 입야도 [] 토지이용계획확인서 [] 그 밖의 자료()
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	

유의사항

개업공인중개사의 확인·설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지 대장등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 합니다.
실제거래가격 신고	「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조 제1항 제6호에 따른 실제거래가격은 매수 인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조 제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조 제11 항 제2호에 따라 취득 당시의 실제거래가격으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

I. 개업공인중개사 기본확인사항

① 대상물건의 표시	토지	소재지					
		면적(m ²)		지목	공부상 지목		
					실제이용상태		
② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항			소유권 외의 권리사항		
		토지			토지		
③ 토지이용 계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 (토지)	지역· 지구	용도지역				건폐율 상한	
		용도지구				%	%
		용도구역					
	도시·군 계획 시설		허가·신고 구역 여부	[] 토지거래허가구역			
			투기지역 여부	[] 토지투기지역 [] 주택투기지역 [] 투기과열지 구			
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획				그 밖의 이용제한 및 거래규제사항		
④ 입지조건	도로와의 관계	(m × m)도로에 접함 [] 포장 [] 비포	접근성	[] 용이함 [] 불편함			
	대중 교통	버스 () 정류장,	소요시간 : ([] 도보, [] 차량)	약	분		
		지하철 () 역,	소요시간 : ([] 도보, [] 차량)	약	분		
⑤ 비선호시설(1km 이내)		[] 없음 [] 있음(종류 및 위치 :)					
⑥ 거래예정금액 등	거래예정금액						
	개별공시지가(m ² 당)		건물(주택) 공시가격				
⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%	지방교육세	%	

II. 개업공인중개사 세부확인사항

⑧ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항	
------------------------------	--

III. 중개보수 등에 관한 사항

⑨ 중개 보수 및 실 비 의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수 : 실비 : ※ 중개보수는 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하며, 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.
	실비		
	계		

「공인중개사법」 제25조 제3항 및 같은 법 시행령 제21조에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개 대상물에 관하여 확인·설명을 듣고, 개업공인중개사가 작성·교부하는 본 확인·설명서를 수령합니다.

년 월 일

매도인 (임대인)	주소		성명	서명 또는 날인
	생년월일		전화번호	
매수인 (임차인)	주소		성명	서명 또는 날인
	생년월일		전화번호	
개업 공인 중개사	등록번호		성명 (대표자)	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속 공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전화번호	
개업 공인 중개사	등록번호		성명 (대표자)	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속 공인중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전화번호	

작성방법(토지)

<작성일반>

1. '[]' 있는 항목은 해당하는 '[]' 안에 √로 표시합니다.
2. 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 '별지 참고'라고 적습니다.

<세부항목>

1. 「확인·설명자료」 항목의 '확인·설명 근거자료 등'에는 개업공인중개사가 확인·설명 과정에서 제시한 자료를 적으며, '대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항'에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출 여부와 ⑧ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항의 항목을 확인하기 위한 자료요구 및 그 불응 여부를 적습니다.
2. ① 대상물건의 표시부터 ⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.
3. ① 대상물건의 표시는 토지대장 등을 확인하여 적습니다.
4. ② 권리관계의 '등기부기재사항'은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.
5. ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 '건폐율 상한 및 용적률 상한'은 시·군의 조례에 따라 적고, '도시·군계획시설', '지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획'은 개업공인중개사가 확인하여 적으며, 그 밖의 사항은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합정보망 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).
6. ⑥ 거래예정금액 등의 '거래예정금액'은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, '개별공시지가'는 중개가 완성되기 전 공시가격을 적습니다(임대차계약의 경우에는 '개별공시지가'를 생략할 수 있습니다).
7. ⑦ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).
8. ⑧ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(임대차, 지상에 점유권 행사 여부, 건축물, 적치물, 진입로, 경작물 등)을 적습니다.
※ 임대차계약이 있는 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간 등을 확인하고, 근저당 등이 설정된 경우 채권 최고액을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.
9. ⑨ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역의 '중개보수'는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, '산출내역'은 '거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개보수 요율'과 같이 적습니다.
10. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인하여야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

중개대상물 확인·설명서[IV] (입목·광업재단·공장재단)
([] 매매·교환 [] 임대)

※ []에는 해당하는 곳에 √표를 합니다.

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[] 등기권리증 [] 등기사항증명서 [] 토지대장 [] 건축물대장 [] 지적 도 [] 임야도 [] 토지이용계획확인서 [] 그 밖의 자료()
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	

유의사항

개업공인중개사 의 확인·설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 합니다.
실제거래가격 신고	「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제2조 제1항 제6호에 따른 실제거래가격 은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조 제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조 제11항 제2호에 따라 취득 당시의 실제거래가격으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

I. 개업공인중개사 기본확인사항

① 대상물건의 표시	토지	대상물 종별	[] 입목 [] 광업재단 [] 공장재단		
		소재지 (등기·등록지)			
② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항	성명		
			주소		
		소유권 외의 권리사항			
③ 재단목록 또는 입목의 생육상태					
④ 그 밖의 참고사항					

(3쪽 중 제2쪽)

⑤ 거래예정금액 등	거래예정금액					
	개별공시지가(m ² 당)				건물(주택)공시가격	
⑥ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	%	농어촌특별세	%	지방교육세	%

II. 개업공인중개사 세부확인사항

⑦ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항	
------------------------------	--

III. 중개보수 등에 관한 사항

⑧ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수 : 실비 : ※ 중개보수는 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.
	실비		
	계		

「공인중개사법」 제25조 제3항 및 같은 법 시행령 제21조에 따라 거래당사자는 개업공인중개사로부터 위 중개대상물에 관하여 확인·설명을 듣고, 개업공인중개사가 작성·교부하는 본 확인·설명서를 수령합니다.

년 월 일

매도인 (임대인)	주소		성명	서명 또는 날인
	생년월일		전화번호	
매수인 (임차인)	주소		성명	서명 또는 날인
	생년월일		전화번호	
개업 공인중개사	등록번호		성명 (대표자)	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속공인 중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전화번호	
개업 공인중개사	등록번호		성명 (대표자)	서명 및 날인
	사무소 명칭		소속공인 중개사	서명 및 날인
	사무소 소재지		전화번호	

작성방법(입목·광업재단·공장재단)

<작성일반>

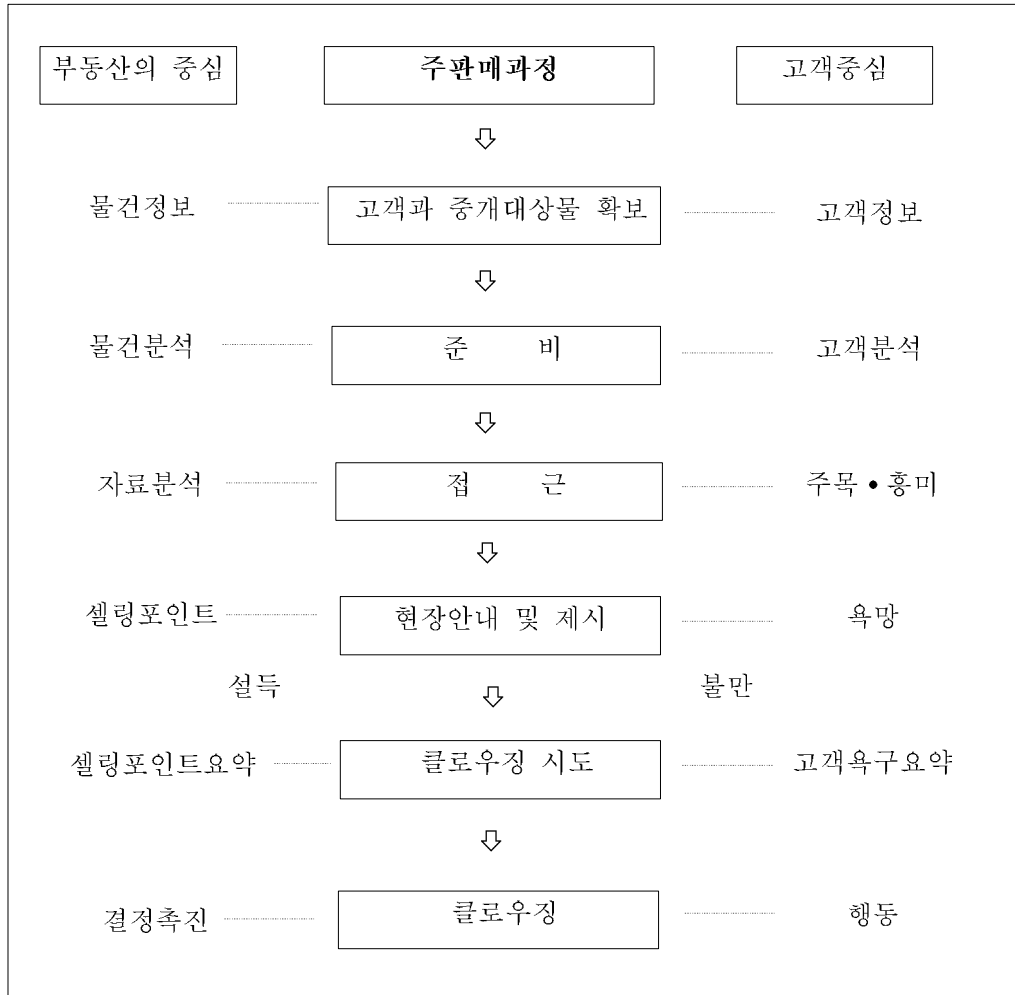
1. '[]' 있는 항목은 해당하는 '[]' 안에 √로 표시합니다.
2. 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 '별지 참고'라고 적습니다.

<세부항목>

1. 「확인·설명자료」 항목의 「확인·설명 근거자료 등」에는 개업공인중개사가 확인·설명 과정에서 제시한 자료를 적으며, 「대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항」에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출 여부와 ⑦ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항의 항목을 확인하기 위한 자료요구 및 그 불응 여부를 적습니다.
2. ① 대상물건의 표시부터 ⑥ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.
3. ① 대상물건의 표시는 대상물건별 등기사항증명서 등을 확인하여 적습니다.
4. ② 권리관계의 「등기부기제사항」은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.
5. ③ 재단목록 또는 입목의 생육상태는 공장재단에 있어서는 공장재단목록과 공장재단 등기사항증명서를, 광업재단에 있어서는 광업재단목록과 광업재단 등기사항증명서를, 입목에 있어서는 입목등록원부와 입목 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.
6. ⑤ 거래예정금액 등의 「거래예정금액」은 중개가 완성되기 전의 거래예정금액을 적으며, 「개별공시지가」 및 「건물(주택)공시가격」은 해당하는 경우에 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적습니다[임대차계약의 경우에는 「개별공시지가」 및 「건물(주택)공시가격」을 생략할 수 있습니다].
7. ⑥ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).
8. ⑦ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(임대차, 법정지상권, 법정저당권, 유치권 등)을 적습니다.
※ 임대차계약이 있는 경우 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간 등을 확인하고, 근저당 등이 설정된 경우 채권 최고액을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.
9. ⑧ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역의 「중개보수」는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, 「산출내역」은 「거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개보수 요율」과 같이 적습니다.
10. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인하여야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.

제3장 중개활동

1. 부동산의 판매과정



2. AIDA의 원리(구매고객의 심리적 발전과정)

(1) 주목단계(Attention)

: 개업공인중개사는 광고를 통하여 부동산의 _____과 _____를 요약하여 설명함으로써 고객의 주목을 끈다.

(2) 흥미단계(Interest)

: 개업공인중개사는 대상물의 특징을 더욱 구체적으로 명시하여 고객의 불안감을 해소하고 구입하고자 하는 욕망을 이끌어 내도록 한다. 이 단계에서는 분명하고 요령있는 화술로 _____(Selling Point)을 설명하여 고객의 흥미를 이끌어 내는 단계이다.

(3) 욕망단계(Desire)

: 고객의 욕망을 촉구하여 계약에 서명시키는 작업단계로서 _____을 시도하는 단계이다.

(4) 행동단계(Action)

: 자료를 제시하고 설득하여 _____로 연결하는 단계이다.

3. 고객의 분석과 Selling Point(판매소구점)

(1) 고객의 분석

: 개업공인중개사는 고객의 유형을 분석하여 그 성격에 알맞게 중개활동을 펼쳐 나가야 한다. 고객의 유형은 아래와 같다.

- 우유부단형
- 가격의식형
- 다변사교형
- 침묵방어형
- 자신과잉형
- 만사긍정형
- 자기현시형
- 자기과장형
- 놀림형

(2) 부동산의 Selling Point(판매소구점)

- 의의 : 상품으로서의 부동산이 지니는 여러 가지 특징 가운데 구매자에게 만족을 줄 수 있는 특징을 말한다.

■ 유형

㉠ 기술적 측면 : 부동산의 기능을 중요시하는 측면으로 _____, _____, _____등이 합리적인가하는 점 등이 해당한다.

㉡ 경제적 측면 : 부동산의 _____이나 _____의 적정성이 여기에 해당한다.

㉢ 법률적 측면 : 소유권의 진정성, 토지이용의 공법상의 규제내용, 세법의 내용들이 중요한 셀링포인트가 된다.

㉣ 정책적 측면 : 부동산에 관한 _____이 현재 어디에 중점을 두고 있으며 장차 어떻게 발전해 나갈 것인가 하는 것에 관한 셀링포인트이다.

4. 불만과 설득

: 불만의 유형에는 다음의 경우가 있다.

(1) 개업공인중개사에 대한 불만

- 개업공인중개사의 능력부족, 소극성
- 중개보조원의 신용에 대한 불안감

(2) 가격에 대한 불만

- 부동산의 특징 및 장점을 강조

(3) 부동산에 대한 불만

- 환경오염
- 불리한 학군
- 상가가 멀리 떨어진 점 등

(4) 회사에 대한 불만

- 회사의 영세성
- 낮은 지명도 등

5. 클로우징(Closing)

(1) 의의 : 부동산 매매계약서에 서명·날인시키는 행위 또는 부동산 소유권을 현실적으로 이전시키는 행위

(2) 방법

- ① 점진적확인법 : 고객이 우선 안심하고 동의할 수 있는 질문부터 하면서 계약을 유도하는 방법
- ② 계약전제법 : ‘이달 말에 집을 비우라고 할까요?’ 하는 식의 계약을 전제한 질문을 던져 좋은 반응을 보일 때 클로우징 절차를 진행시키는 방법
- ③ 부분선결법 : 계약금, 보증금, 입주일 등의 사항에 관하여 부분적으로 결정을 유도하고 거래를 성사시키는 방법
- ④ 장단비교법 : 여러 개의 부동산을 비교 제시하며 그 장점을 강조함으로써 클로우징에 연결시키는 방법
- ⑤ 결과강조법 : 과거부터 현재까지의 실례적인 결과를 강조함으로써 클로우징으로 유도하는 방법
- ⑥ 만족강조법 : 장래의 만족을 강조함으로써 클로우징에 접근하는 방법

제4장 거래계약의 체결

1. 개설

1. 거래계약 체결 전의 확인사항

(1) 진정한 소유자인지의 여부

진정한 소유자인지의 여부는 주민등록증과 등기사항증명서 및 등기필증으로 확인한다.

✓ ★판례에 의하면 개업공인중개사는 매도의뢰인을 알지 못하는 등 사정이 있는 경우에는 등기권리증을 제시받아 조사하여야 할 의무가 있다.

(2) 처분능력여부 조사·확인

① 미성년자

㉠ 미성년자인지의 여부는 주민등록증을 통하여 조사·확인한다.

㉡ 미성년자인 경우에는 미성년자와 직접 계약을 체결하지 말고, 가족관계등록부(가족관계증명서)를 통하여 확인된 법정대리인(친권자 또는 미성년후견인)과 거래계약 체결을 중개하여야 한다.

㉢ 다만, 법정대리인의 동의가 있으면 미성년자와 계약체결을 중개해도 된다.

㉣ 미성년자에 대한 친권행사는 부모가 공동으로 행사하여야 하며, 부모 중 일방이 행사할 경우에는 배우자의 동의가 필요하다.

✓ ★혼인한 미성년자인 경우에는 가족관계등록부(혼인관계증명서)를 통하여 그와의 거래계약 체결을 중개하여도 되므로 법정대리인의 동의를 확인할 필요가 없다.

② 피한정후견인

: 피한정후견인인지의 여부는 후견등기사항증명서를 통하여 조사·확인한다.

③ 피성년후견인

: 피성년후견인인지의 여부는 후견등기사항증명서를 통하여 조사·확인한다.

(3) 임의대리권의 조사

① 임의처분대리권의 유무는 본인의 인감증명서가 첨부된 위임장으로 확인한다.

② 이와 같은 방법으로 대리권의 존재를 확인하였다면, 개업공인중개사는 본인에

게 대리권의 수여사실을 확인하여야 할 의무가 없다.

- ③ 개업공인중개사가 본인에게 직접 연락하여 대리권의 존재 여부를 확인하는 것이 바람직하지만, 반드시 그렇게 해야 할 의무가 있는 것은 아니다. 직접 연락하여 조사하지 않았다고 하여 과실이 있다고 할 수 없지만, 거래신고를 예방하기 위해 본인에게 확인하는 것이 좋다.

- ④ 협의를 무권대리인과의 계약체결 중개는 피하여야 한다. 그러나 표현대리인과의 계약체결은 중개해도 무방하다.

2. 법인인 경우의 조사·확인

- (1) 법인인 경우에 개업공인중개사는 법인등기사항증명서를 통하여 법인격 유무를 확인한다.
- (2) 법인격이 있으면 대표자가 처분권한이 있는지의 여부를 등기를 통하여 확인한 후 대표자와 계약체결을 중개해야 한다.
- (3) 법인의 정관에서 대표자의 처분권을 제한하였다 하더라도 그와 같은 취지를 등기하지 않은 경우에는 법인은 선·약을 불문하고 제3자에게 대항할 수 없으므로 이 경우 그 대표자와 계약체결을 중개해도 된다.

3. 공동소유재산의 처분

물적결합	공 유	합 유	총 유
인적결합	우연한 결합	조합	권리능력 없는 사단
세계관	개인주의	절충주의	단체주의
지분	<u>0</u>	<u>0</u>	X
지분처분자유	<u>0</u>	<u>X(전원동의시 가능)</u>	X
물건의 처분	<u>전원의 동의</u>	<u>전원의 동의</u>	사회총회의 결의
보존행위	<u>단독으로 처리 가능</u>		관리는 단체가 함. (사원총회의결)
이용 · 개량행위	<u>지분의 과반수 찬성으로 가능</u>		
변경 · 처분행위	<u>전원의 동의</u>		
관리비용	지분비율로 부담		
사용 · 수익	지분비율로 나눔		각자가 함

4. 거래계약서 기재사항

(1) 매매계약서의 기재사항

① 거래당사자의 인적사항

- 매도인 : 등기사항증명서 또는 등기필증에 의하여 확인
- 매수인 : 주민등록증에 의하여 확인
- 대리인 : 인감증명서를 첨부한 위임장을 제시받아 계약 체결

② 물건의 표시

- 토지 : 소재지, 지목, 면적 등
- 건물 : 가옥번호, 구조, 면적 등

③ 계약일

④ 거래대금 & 계약금의 지급시기

- 거래대금 : 총거래대금을 기재함이 원칙이며, 추후 감액청구 등을 대비하여 1㎡ 당 가격(평당 단가)을 기재하는 것이 바람직하다.
- 계약금 : 관행상 10%를 지급하는 것이 보통이나 당사자 간의 약정으로 따로 정할 수 있다.
- 중도금 : 계약이행의 착수이므로 중도금을 수령한 후에 매도인은 해제할 수 없으며 만약 거래당사자 외의 제3자에게 2중 매도하면 배임죄로 처벌된다.
- 잔금 : 잔금은 소유권 이전등기를 신청하면서 지급되는 것이 보통이나 등기신청 후 등기필증이 나오기까지 시간이 걸리고 등기가 잘못 행하여질 수도 있으므로 등기필증이 나온 후에 대금을 완불하기로 약정하는 것이 좋다.

⑤ 물건의 인도일시

⑥ 권리이전의 내용

⑦ 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한

⑧ 중개대상물 확인·설명서 교부일자

⑨ 그 밖의 약정내용

- 매도인의 담보책임
- 과실의 귀속
- 위험부담
- 조세공과세의 부담

(2) 임대차 계약서의 기재사항

- ① 목적 : 무엇을 목적으로 임대차계약이 체결되었는지를 명시하여야 한다.

예를 들어 주거용, 영업용, 공장용 등과 같이 명시한다.

- ② 물건의 표시 : 임대물건이 부동산 전체라면 공부상의 내용을 표시하고 일부라면 토지인 경우와 건물인 경우를 구분하여 표시한다. 특히 아파트인 경우에는 아파트 이름, 동,층,호수를 명확히 기재 하고 면적은 전용면적에 의한다.
- ③ 임료 등의 지급방법 : 임대차의 임료는 보통 보증금과 월지급 임료로 나누어 지불된다. 특히 임료의 지급일자와 약정한 월세 또는 보증금이 경제사정의 변동으로 인하여 적당하지 아니할 때에는 당사자는 장래에 대하여 증·감할 수 있다는 내용을 명시함이 바람직하다.
- ④ 임대차의 인도 : 언제까지 물건을 인도할 것인가에 대하여 명시한다.
- ⑤ 조세공과 : 임대차는 임차물건에 대한 조세공과는 임대인이 부담하고 전기, 수도, 가스 사용료는 임차인이 부담하는 것이 관례이다.
- ⑥ 임대차 기간 : 주택임대차보호법에 의하면 최단 존속기간은 2년으로 한다.
- ⑦ 임차권의 양도 및 전대에 관한 사항
- ⑧ 계약의 해지
- ⑨ 보증금의 반환과 원상회복 의무
- ⑩ 손해배상
- ⑪ 특약사항

제5장 개별적 중개실무

제1절 부동산등기 특별 조치법

1. 소유권이전 및 보존등기

(1) 소유권 이전등기 등 신청의무

: 부동산등기특별조치법에서는 부동산의 소유권 이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음에 열거한 날로부터 **60일** 이내에 소유권 이전등기를 신청할 의무를 진다.

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">• 매매, 교환 ⇨ _____ + _____ 일
(쌍무계약)• 증여 ⇨ _____ + _____ 일
(편무계약) |
|---|

(2) 소유권 보존등기신청의무

: 소유권 보존등기가 되어 있지 아니한 부동산에 대하여 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음에 정하여진 날로부터 **60일** 이내에 소유권 보존등기를 하여야 한다.

- | |
|--|
| <ul style="list-style-type: none">• 소유권 보존등기를 신청할 수 있음에도 이를 하지 아니 한 채 계약을 체결한 경우 ⇨ _____ + _____ 일• 계약을 체결한 후에 소유권보존등기를 신청할 수 있게 된 경우
⇨ _____ + _____ 일 |
|--|

2. 검인계약서

(1) 제출

: **계약을 원인**(교환, 증여 등)으로 한 **소유권이전등기를 신청**할 때에 일방 또는 위임을 받은 자가 부동산소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 또는 그 권한을 위임받은 자(읍·면장)의 검인을 받아 등기소에 제출하여야 한다.

(2) 기재사항

- | |
|---|
| <ul style="list-style-type: none">① 당사자② 목적 부동산③ 계약 연 월 일 |
|---|

- ④ 대금 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액에 관한 사항
- ⑤ 개업공인중개사가 있을 때에는 개업공인중개사
- ⑥ 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

• 등기원인을 증명하는 서면이 집행력 있는 판결서 또는 판결과 같은 효력을 갖는 조서인 때에는 판결서 등에 검인을 받아 제출하여야 한다.

(3) 검인신청 및 검인절차

- ① 검인신청자 : 검인을 신청할 수 있는 자는 계약당사자 중 1인 또는 그 위임을 받은 자, 개업공인중개사, 변호사, 법무사 등이며 검인신청자는 계약서 등에 신청인임을 표시하여야 한다.
- ② 검인신청서면의 제출 : 검인신청자는 부동산 매매 계약서나 등기원인을 증명하는 집행력 있는 판결서 또는 판결과 같은 효력을 갖는 조서의 원본 또는 정본과 그 사본2통(2개 이상의 시·군·구에 있는 수개의 부동산의 소유권 이전의 경우에는 시·군·구의 수에 1통을 더한 통수)을 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.
- ③ 검인의 교부 : 검인 신청을 받은 시장·군수·구청장은 계약서 또는 판결서 등의 형식적 요건의 구비여부만을 확인하고 그 기재에 흠결이 없다고 인정한 때에는 지체 없이 검인하여 교부하여야 한다.

(4) 계약서 사본의 작성

: 시장·군수·구청장 또는 그 권한의 위임을 받은 자가 계약서에 검인을 한 때에는 그 계약서 또는 판결서 등의 사본2통을 작성하여 1통을 지방세 과세 자료로 활용하고 1통은 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여 국세의 과세 자료로 활용 된다.

[검인대상]

원 칙	검인을 받아야 하는 경우	검인을 받지 아니하는 경우
계약을 원인으로 소유권 이전 등기를 신청	① <u>교환, 증여계약서, 명의신탁해지약정서, 공유물분할계약서, 양도담보계약</u>	① <u>매매, 수용, 상속, 취득시효, 권리 포기 등을 원인으로 한 소유권이전</u>
	② 명의신탁해지를 원인으로 하는 판결서, <u>집행력 있는 판결서</u> , 확정판결과 동일한 효력이 있는 조서(화해, 청구, 인락, 조정조서)	② <u>소유권이전청구권보전의 가동기</u> ③ 계약의 일방당사자가 국가 또는 지방자치단체인 경우 ④ <u>경매 또는 공매</u> 를 원인으로 한 소

③ <u>가등기에 기한 본등기</u>	유권 이전등기
④ 재산분할판결에 의하여 이혼당사자 중 일방이 그의 지분에 대한 농지 소유권이전등기를 신청하는 경우	⑤ 「 <u>국토의 계획 및 이용에 관한 법률</u> 」에 의하여 허가증을 받은 경우
⑤ 공공용지취득합의서에 의한 소유권이전	⑥ 소유권이전등기말소신청의 등기원인증서가 ‘매매계약해제증서’인 경우
⑥ 미등기건물에 대한 <u>아파트분양계약서</u>	⑦ <u>선박, 입목, 재단등기</u> 의 경우
⑦ <u>무허가건물</u>	

제2절 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률

① 제도의 의의 및 취지

② 부동산실명제의 내용

• 제정목적

- ㉠ 투기, 탈세, 탈법행위 등 반사회적 행위를 방지
- ㉡ 부동산거래의 정상화와 부동산가격의 안정 도모

③ 실권리자명의 등기의무

- 원칙 : 누구든지 부동산에 관한 물권(소유권, 지상권, 전세권, 저당권 등)을 명의신탁약정에 의하여 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 아니 된다.
- 예외 : 종중 및 배우자의 경우 부동산실명법은 조세포탈, 강제집행의 면탈 또는 법령상 제한의 회피를 목적으로 하지 않는 경우에는 특례를 인정하여 명의신탁약정의 효력, 과징금, 이행강제금, 벌칙 및 기존 명의신탁의 실명등기의무 위반시의 효력규정의 적용을 배제한다.
- 양도담보의 경우 : 양도담보의 경우에는 채무자, 채권금액 및 채무변제를 위한 양도담보라는 뜻이 기재된 서면을 등기시 제출하여야 한다.

④ 명의신탁약정의 유형

• 2자간의 명의신탁

- 3자간의 동기명의신탁

- 3자간의 계약명의신탁

⑤ 명의신탁약정의 벌칙 등

1. 벌칙

- 명의신탁자, 교사자 : ____년 이하의 징역 또는 ____억 원 이하의 벌금
- 명의수탁자, 교사자 : ____년 이하의 징역 또는 ____억 원 이하의 벌금
- 방조자 : ____년 이하의 징역 또는 ____천 만원 이하의 벌금

2. 과징금

- 명의신탁자에게 부동산가액의 30%에 해당하는 금액의 범위 안에서 과징금을 부과한다.

3. 이행강제금

- 과징금부과일로부터 1년이 경과한 경우 부동산가액의 10%
- 다시 1년이 경과한 경우 부동산가액의 20%

제3절 주택임대차 보호법

01 주택임대차보호법의 의의 및 성격

02 제정목적

03 적용범위

1. 주택의 임대차

(1) 주거용 건물

주택임대차보호법은 주거용 건물(주택)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 이를 적용한다.

(2) 겸용 건물

임차주택의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 적용된다.

「주택임대차보호법」의 적용범위

「주택임대차보호법」의 보호를 받는 경우

- 등기된 주택(단독주택, 아파트, 빌라 등)
- 미등기된 건물이나 준공검사를 받지 않은 건물
- 무허가 건물이나 가건물
- 비주거용 건물을 집주인이 주거용으로 개조하여 세놓은 건물
- 비주거용 건물을 세입자가 집주인의 승낙을 받고 주거용으로 개조하여 사용하는 건물
- 주거를 겸하는 가게나 공장
- 대한주택공사 및 지방공사가 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 해당법인이 선정한 입주자
- 중소기업기본법에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 경우

「주택임대차보호법」의 보호를 받지 못하는 경우

- 보증금이나 월세를 내지 않고 사용하는 경우(무료사용)
- 여관, 호텔, 민박, 가건물 등 일시사용을 목적으로 임대차한 경우
- 비주거용 건물을 임차인이 임대인의 승낙 없이 주거용으로 개조한 경우
- 오피스텔, 콘도 등
- 대한주택공사 및 지방공사를 제외한 법인

04 대항력

1. 주택임차권의 대항력

- (1) 주택의 점유와 주민등록은 대항력의 취득요건이자 동시에 존속요건이 된다. 따라서 임차인은 대항력을 계속 유지하기 위하여 그 주택에 계속

주거하여야 하며 주민등록도 계속 유지하고 있어야 하는 것이다. 만일임차인이 어떤 사정으로 주민등록을 일시 다른 곳으로 옮기게 되면 재전입 신고를 한 날짜에 대항력을 갖게 된다.

- (2) 임차인 본인의 과실로 인하여 지번이 상이하게 전입신고를 한 때에는 대항력을 갖지 못하며, 실제 지번에 맞도록 정정한 때부터 대항력이 인정된다. 그러나 공무원의 착오로 인하여 지번이 상이하게 전입신고가 되었다면 대항력이 인정되는 시기에 아무런 영향을 미치지 못한다.
- (3) 공동주택(아파트, 다세대주택 등)의 경우 동·호수를 표시하지 아니하고 지번만 표시하여 전입신고를 하였다면 대항력을 갖지 못한다. 그러나 단독주택(다가구 등)의 경우 전입신고시 주택의 동·호수를 표시하지 아니하고 지번만 표시하여도 대항력을 갖을 수 있다. 또한 기존에 거주하고 있던 다가구주택이 다세대주택으로 전환된 경우에는 동·호수까지 정확하게 다시 기재하여 변경신고를 해야 하나 대항력은 그대로 유지된다.

2. 주택임대인의 지위 승계

임차주택의 양수인(기타 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다(법 제3조 제2항).

05 주택임차권등기명령

1. 신청

임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환 받을 때까지는 임대차관계는 존속하는 것으로 본다(법 제4조 제2항). 임대차가 종료된 후 보증금을 반환 받지 못한 임차인이 법원에 임차권등기명령을 신청하여 임차권등기가 종료되면 등기와 동시에 대항력 또는 우선변제권을 취득하도록 하고, 만일 임차인이 이미 대항력과 우선변제권을 취득한 자인 경우에는 중전의 대항력과 우선변제권을 유지하며, 임차권등기 이후에는 주택의 점유와 주민등록의 요건을 갖추지 아니하더라도 임차인이 중전에 가지고 있던 대항력과 우선변제권이 유지되도록 함으로써 임차권등기의 효력을 강화하고 임차인이 자유롭게 주거를 이전할 수 있도록 하고 있다(법 제3조의 3).

2. 효력

:임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 종료된 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당부분에 한한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조의 규정에 의한 우선변제를 받을 권리가 없다. 동일한 주택에 계속하여 보증금 중 일정액의 우선특권을 보장한다면 저당권자 등에게 너무 가혹하게 되어 담보제도를 무력화 시킬 수 있기 때문이다. 그러나 등기 이후에 임차한

임차인도 확정일자(법 제3조의 2)의 보호는 그대로 있다는 점을 유의하여야 한다. 확정일자는 후순위권리자에게만 우선하므로 담보제도를 무력화시키는 일이 없기 때문이다.

06 존속기간

1. 최단기간

주택임대차 계약기간의 정함이 없거나 기간을 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다(법 제4조 제1항).

2. 경매에 의한 임차권 소멸

임차권은 임차주택에 대하여 민사집행법에 의한 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락에 의하여 소멸된다. 다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다(법 제3조의 5).

3. 계약의 갱신

(1) 약정에 의한 갱신

주택임대차계약이 종료된 후에 합의에 의하여 갱신할 수 있다.

(2) 묵시적 갱신

임대인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니 한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료 된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다(법 제6조 제1항). 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다. 이 경우 임대차기간은 2년으로 본다.

07 차임 등의 증감청구권 및 월차임 전환시 산정률의 제한

1. 차임 · 보증금의 증감 청구권

증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다(법 제7조). 법 제7조의 규정에 의한 차임 또는 보증금(이하 “차임 등”이라 한다.)의 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 또한 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 이를 하지 못한다(영 제2조 1항2항).

2. 월차임 전환시 산정률의 제한

: 연10%와 한국은행 공시 기준금리에 4배를 곱한 비율 중 낮은 비율을 초과할 수 없다.

08 우선변제권

1. 확정일자

(1) 특징

임대차계약증서상의 **확정일자**를 갖춘 임차인은 민사집행법에 의한 경매 또는 국세징수법에 의한 공매 시 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 **후순위 권리자 기타 채권자보다 우선**하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

(2) 부여장소

- 1) 공증인 사무소나 법무법인 또는 공증인가 합동법률사무소등 공증기관
- 2) 전국 지방법원 또는 지원의 등기소
- 3) 전국의 읍·면·동사무소

(3) 효력

확정일자를 부여 받았다하여 주택임대차계약이라는 채권의 성질이 물권으로 변하는 것은 아니므로 임차인에게 “**경매신청권 또는 전전세권**” 등이 **주어지는 것은 아니다.**

2. 보증금 중 일정액의 보호

(1) 특징

: **최우선변제권**이라 함은 대통령령이 정하는 소액보증금의 임차인이 부동산 경·공매 시 임차주택(대지포함)의 환가대금에서 보증금 중 일정액에 대하여 후순위 담보권자, 일반채권권자뿐만 아니라 **선순위 담보권자보다도 우선**하여 변제받을 수 있는 권리를 말한다.

선순위담보물권 설정등기일	지 역	소액보증금 규모	최우선변제액
2014. 1. 1. ~ 현재	<u>서울특별시</u>	<u>9,500만원 이하</u>	<u>3,200만원까지</u>
	<u>수도권 중 과밀억제권역 (인천광역시 포함하나 인천의 군지역은 제외)</u>	<u>8,000만원 이하</u>	<u>2,700만원 까지</u>
	<u>광역시. 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시</u>	<u>6,000만원 이하</u>	<u>2,000만원 까지</u>
	<u>그 밖의 지역</u>	<u>4,500만원 이하</u>	<u>1,500만원 까지</u>

(2) 보증금 중 일정액의 범위와 기준

- ① 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1범위 안에서 대통령령으로 정한다(법 제8조).

② 주택임대차위원회

- ㉠ 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회를 **둔다**.
- ㉡ 위원회는 위원장 1명을 포함한 **9명 이상 15명 이하**의 위원으로 구성한다.
- ㉢ 위원회의 **위원장은 법무부차관**이 된다.
- ㉣ 위원회의 위원은 다음에 해당하는 사람 중에서 위원장이 위촉하되, 다음 ㉠ - ㉤까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 2분의 1 이상은 ㉠, ㉡ 또는 ㉠, ㉤에 해당하는 사람을 위촉하여야 한다.
 - ㉠ **법학·경제학** 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 **5년 이상** 재직한 사람
 - ㉡ **변호사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사**로서 **5년 이상** 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무경험이 풍부한 사람
 - ㉢ **기획재정부**에서 물가 관련 업무를 담당하는 **고위공무원단**에 속하는 공무원
 - ㉣ **법무부**에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 **고위공무원단**에 속하는 공무원(이에 상당하는 특정직 공무원을 포함한다)
 - ㉤ **국토교통부**에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 **고위 공무원단**에 속하는 공무원
 - ㉥ 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 특별시·광역시·도 및 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)에서 주택정책 또는 부동산 관련 업무를 담당하는 주무부서의 실·국장
 - ㉦ **법무사**로서 **5년 이상** 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무 경험이 풍부한 사람

③ 임대차 정보제공 등

- ㉠ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

- ㉞ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다.
- ㉟ 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.
- ㊱ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여 기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여 사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

09 주택임차권의 승계

1. 승계제도

- 1) 임차인이 상속권자 없이 사망한 경우에 그 주택에서 가정 동공생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자는 임차인의 권리와 의무를 승계한다(법 제9조 제1항).
- 2) 임차인이 사망한 경우에 사망당시 상속권자가 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있 지 아니한 때에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족은 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다(법 제9조 제2항).
- 3) 위의 경우 임차인이 사망한 후 1월 이내에 임대인에 대하여 반대의사를 표시한 때 에는 그러하지 아니하다(법 제9조 제3항).

2. 승계효과

주택임차권이 승계되면 임대차관계에서 생긴 채권·채무는 임차인의 권리·의무를 승계한 자에게 귀속한다(법 제9조 제4항).

- 1) 임차주택에 거주할 권리
- 2) 승계 전에 발생한 연체차임과 손해배상 의무
- 3) 보증금 반환 청구권

제4절 상가건물임대차보호법

01. 상가건물임대차보호법의 의의 및 성격

1. 상가건물임대차의 의의
2. 상가건물임대차계약의 법적 성질

02. 제정목적

상가건물임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민 경제생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

03. 적용범위

(1) 적용대상 보증금액 (2014. 1. 1일부터)

구 분	상가임대차보호법 적용대상 보증금액
<u>서울특별시</u>	<u>4억원 이하</u>
<u>과밀억제권역(인천광역시 포함)</u>	<u>3억원 이하</u>
<u>광역시 및 안산시, 용인시, 김포시, 광주시</u>	<u>2억 4천만원 이하</u>
<u>그 밖의 지역</u>	<u>1억 8천만원 이하</u>

(2) (1)의 규정에도 불구하고 다음의 경우는 보증금을 초과하는 임대차에 대하여도 적용 된다.

- | |
|------------------------------------|
| ㉠ 임차인의 계약갱신요구권
㉡ 차임 및 보증금의 증감청구 |
|------------------------------------|

04. 대항력

1. 상가건물 임차권의 대항력

:상가건물임대차는 그 등기가 없는 경우에 임차인이 건물의 인도와 부가가치세법, 소득세법 또는 법인세법의 규정에 의한 사업자등록을 신청한 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다(법 제3조 제1항).

2. 상가건물 임대인의 지위 승계

상가건물의 양수인(그밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다(법 제3조 제2항).

3. 확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등(2014년 5월 13일 개정)

- ① 확정일자는 상가건물의 소재지 관할 세무서장이 부여한다.
- ② 관할 세무서장은 해당 상가건물의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산정보처리조직을 이용할 수 있다.
- ③ 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.
- ④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 관할 세무서장에게 정보제공을 요청할 수 있다.
- ⑤ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 관할 세무서장에게 요청할 수 있는 정보의 범위 및 그 밖에 확정일자 부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

05. 상가건물의 임차권등기명령

1. 신청

상가건물임대차보호법은 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 법원에 임차권등기명령을 신청하여 임차권등기가 **경료 되면** 등기와 동시에 **대항력 또는 우선변제권을 취득**하도록 하고, 만일 임차인이 이미 대항력과 우선변제권을 취득한 자인 경우에는 **중전의 대항력과 우선변제권을 유지**하며, 임차권등기 이후에는 상가건물의 점유와 사업자등록의 요건을 갖추지 아니하더라도 임차인이 중전에 가지고 있던 대항력과 우선변제권이 유지되도록 함으로써 임차권등기의 효력을 강화하고 **임차인이 자유롭게 점포를 이전**할 수 있도록 하고 있다(법 제6조).

2. 효력

: 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료 된 건물(임대차의 목적이 건물의 일부분인 경우에는 해당 부분에 한한다)을 그 이후에 임차한 임차인은 제14조의 규정에 의한 우선변제를 받을 권리가 없다. 동일한 상가건물에 계속하여 보증금중 일정액의 우선특권을 보장한다면 저당권자 등에게 너무 가혹하게 되어 담보제도를 무력화시킬 수 있기 때문이다. 그러나 등기 이후에 임차한 임차인도 확정일자(법 제5조)의 보호는 그대로 있다는 점을 유의

하여야 한다. 확정일자는 후순위권리자에게만 우선하므로 담보제도를 무력화시키는 일이 없기 때문이다

06. 존속기간

1. 최단기간

: 상가건물임대차 계약기간을 정함이 없거나 기간을 1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다.

2. 경매에 의한 임차권 소멸

임차권은 임차건물에 대하여 민사집행법에 의한 경매가 행하여진 경우에는 그 임차건 물의 낙찰에 의하여 소멸된다. 다만, 보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력 있는 임차권은 그러하지 아니하다(법 제8조).

3. 계약의 갱신

(1) 약정에 의한 갱신

(2) 묵시적 갱신

: 상가건물임대차보호법은 민법의 임대차계약상의 묵시적 갱신에 대한 특칙을 두고 있다. 영세상인의 경제활동이 안정을 꾀하기 위함이다. 즉, 임대인이 임대차기간 만료 전 6월부터 1월까지에 임차인에 대하여 갱신거절의 통지 또는 조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 만료된 때에 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다(법 제10조제4항).

(3) 임차인의 계약 갱신요구권

1) 임대인은 임차인이 임대차 기간 만료 전 6월부터 1월까지 사이에 행하는 계약 갱신 요구에 대하여 정당한 사유 없이 이를 거절하지 못한다. 다만, 다음의 경우에는 그러하지 아니하다.

- ㉠ 임차인이 **3기**의 차임액에 달하도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
- ㉡ 임차인이 허위 또는 기타 부정한 방법으로 임차한 경우
- ㉢ 쌍방 합의하에 임대인이 임차인에게 **상당한** 보상을 제공한 경우
- ㉣ 임차인이 임대인의 동의 없이 목적건물의 일부 또는 전부를 전대한 경우
- ㉤ 임차인이 임차한 건물의 전부 또는 일부를 고의 또는 **중대한** 과실로 파손한 경우
- ㉥ 임차한 건물의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
- ㉦ 임대인이 다음의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 건물의 전부 또는 **대부분**을 철거하거나 재건축하기 위해 목적건물의 점유회복이 필요한 경우
 - ㉠ 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축계획을 임차인에게 **구체적으로 고지**하고 그 계획에 따르는 경우
 - ㉡ 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - ㉢ 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우

2) 임차인의 계약 갱신요구권은 최초의 임대차 기간을 포함한 전체 임대차 기간이 **5년을 초과하지 않는 범위** 내에서만 행사할 수 있다.

3) 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제11조의 규정에 의한 범위 안에서 증감할 수 있다. 이 경우 감액에는 제한이 없지만 증액의 경우에는 청구당시 차임 또는 보증금의 **100분의 9**의 금액을 초과하지 못한다.

4) 계약갱신요구권의 규정은 전대인과 전차인의 전대차관계에도 적용된다(법 제13조 제1항). 또한, 임대인의 동의를 받고 전대차계약을 체결한 전차인은 임차인의 계약 갱신요구권 행사 기간 범위 내에서 임차인을 대위하여 임대인에게 계약갱신요구권을 행사할 수 있다(법 제13조 제2항).

07. 차임등의 증감청구권 및 월차임 전환시 산정률의 제한

1. 차임·보증금의 증감청구권

: 증액의 경우에는 대통령령이 정하는 기준에 따른 비율인 **9%**를 초과하지 못한다.

2. 월차임 전환시 산정률의 제한

: 연 12%와 한국은행 공시 기준금리에 4.5배수를 곱한 비율 중 낮은 비율을 초과할 수 없다.

08. 우선변제권

: 임차인은 상가건물의 인도와 사업자등록을 마치고 임대차계약서상에 **확정일자**(관할 세무서장 인)를 갖추면, 민사집행법에 의한 경매 또는 국세징수법에 의한 공매시 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 **후순위권리자** 기타 채권자보다 우선하여 변제 받을 권리가 있다. 다만, 임차인은 상가건물을 양수인에게 인도하지 않으면 보증금을 수령할 수 없다.

09. 보증금 중 일정액의 범위와 기준

1. 최우선변제범위

구 분	보 증 금 액	
	임차인 범위	최우선변제 한도
<u>서울특별시</u>	<u>6,500만원이하</u>	<u>2,200만원 까지</u>
<u>과밀억제권역(인천 포함)</u>	<u>5,500만원이하</u>	<u>1,900만원 까지</u>
<u>광역시, 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시</u>	<u>3,800만원이하</u>	<u>1,300만원 까지</u>
<u>기타 지역</u>	<u>3,000만원이하</u>	<u>1,000만원 까지</u>

2. 임차인의 보증금 중 일정액이 상가건물의 가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 상가 건물의 가액의 **2분의 1**에 해당하는 금액에 한하여 우선변제권이 있다.

10. 권리금관련 신설사항(2015년 5월 13일)

제10조의3(권리금의 정의 등) ① 권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

② 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하

는 계약을 말한다.

제10조의4(권리금 회수기회 보호 등) ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 3개월 전부터 임대차 종료 시까지 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 함으로써 권리금 계약에 따라 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하여서는 아니 된다. 다만, 제10조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 권리금을 요구하거나 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 수수하는 행위
 2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자로 하여금 임차인에게 권리금을 지급하지 못하게 하는 행위
 3. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자에게 상가건물에 관한 조세, 공과금, 주변 상가건물의 차임 및 보증금, 그 밖의 부담에 따른 금액에 비추어 현저히 고액의 차임과 보증금을 요구하는 행위
 4. 그 밖에 정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항 제4호의 정당한 사유가 있는 것으로 본다.
1. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 보증금 또는 차임을 지급할 자력이 없는 경우
 2. 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자가 임차인으로서의 의무를 위반할 우려가 있거나 그 밖에 임대차를 유지하기 어려운 상당한 사유가 있는 경우
 3. 임대차 목적물인 상가건물을 1년 6개월 이상 영리목적으로 사용하지 아니한 경우
 4. 임대인이 선택한 신규임차인이 임차인과 권리금 계약을 체결하고 그 권리금을 지급한 경우
- ③ 임대인이 제1항을 위반하여 임차인에게 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를

배상할 책임이 있다. 이 경우 그 손해배상액은 신규임차인이 임차인에게 지급하기로 한 권리금과 임대차 종료 당시의 권리금 중 낮은 금액을 넘지 못한다.

④ 제3항에 따라 임대인에게 손해배상을 청구할 권리는 임대차가 종료한 날부터 3년 이내에 행사하지 아니하면 시효의 완성으로 소멸한다.

⑤ 임차인은 임대인에게 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자의 보증금 및 차임을 지급할 자력 또는 그 밖에 임차인으로서의 의무를 이행할 의사 및 능력에 관하여 자신이 알고 있는 정보를 제공하여야 한다.

제10조의5(권리금 적용 제외) 제10조의4는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 상가건물 임대차의 경우에는 적용하지 아니한다.

1. 임대차 목적물인 상가건물이 「유통산업발전법」 제2조에 따른 대규모점포 또는 준대규모점포의 일부인 경우
2. 임대차 목적물인 상가건물이 「국유재산법」에 따른 국유재산 또는 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 공유재산인 경우

제10조의6(표준권리금계약서의 작성 등) 국토교통부장관은 임차인과 신규임차인이 되려는 자가 권리금 계약을 체결하기 위한 표준권리금계약서를 정하여 그 사용을 권장할 수 있다.

제10조의7(권리금 평가기준의 고시) 국토교통부장관은 권리금에 대한 감정평가의 절차와 방법 등에 관한 기준을 고시할 수 있다.

제10조의8(차임연체와 해지) 임차인의 차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다

제5절 법원경매 및 공매

1. 경매제도

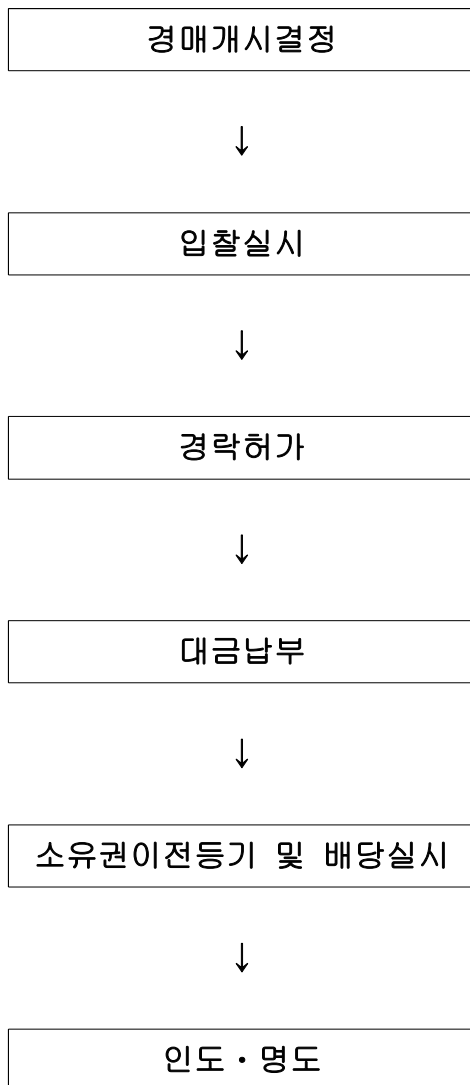
(1) 강제 경매

: 집행권원을 가지고 있는 채권자가 그 집행권원에 표시된 이행청구권의 실현을 위하여 채무자 소유의 부동산을 압류한 후 매각시켜 그 매각 대금에서 금전 채권의 만족을 얻는 강제 집행을 말한다.

(2) 임의 경매

: 담보 물권(유치권, 질권, 저당권), 담보가등기, 전세권 등이 가지고 있는 경매권에 의하여 실행되는 경매이다.

2. 경매절차



3. 권리분석

: 부동산의 경매 종결시 즉, 경락인에게 소유권이 이전되는 때에 등기부 등에 있는 물적부담을 어떻게 처리하느냐에 대한 문제이다.

[소멸주의와 인수주의 비교정리]

소멸주의	인수주의
· <u>저당권 · 근저당 · 압류 · 가압류 · 담보가등기</u>	· <u>유치권 · 법정지상권 · 분묘기지권</u>
· 말소기권리보다 앞서 설정된 전세권 중 배당요구의 종기까지 <u>배당요구를 한</u> 전세권	· <u>보증금이 전액 변제되지 아니한 대항력 있는 임차인은 인수 됨.</u>
· 말소기권리보다 <u>뒤에</u> 설정된 용익물권 등 ① 지상권 ② 임차권 ③ 주택의 인도 + 전입 신고한 주택임차권 ④ 가등기, 가처분등기, 환매등기	· 말소기권리보다 <u>앞서</u> 설정된 용익물권 등 좌동(①, ②, ③, ④)
· 경매개시결정등기보다 <u>늦게</u> 경료 된 위의 용익물권 등 상동(①, ②, ③, ④)	· 경매개시결정등기보다 <u>앞선</u> 용익물권 등 (단, 그보다 앞선 담보물권이 없어야 함) 좌동(①, ②, ③, ④)

4. 배당순위

배당순위	배당채권
0순위	경매비용(경매절차비용, 감정평가수수료 등), 제3취득자의 비용상환청구권
1순위	· 소액 주택, 상가임대차보증금채권 · 근로기준법상 최종 3월분 임금채권
2순위	· 당해세(집행의 목적물에 대하여 부과된 국세·지방세)
3순위	· 당해세를 제외한 국세·지방세 · 저당권·전세권 등에 의해 담보권 채권 · 우선변제권 있는 주택 임대차 보증금채권
4순위	<u>일반임금채권</u>
5순위	의료보험법·산업재해보상보험법·국민연금법에 의한 보험료
6순위	<u>일반채권</u>

5. 법원경매와 공매의 차이

구 분	법원경매	자산관리공사공매	
		압류부동산	비압류부동산
매각방법	입찰 또는 경매	입찰 또는 공매	입찰 또는 공매
<u>유찰시 가격 저감(%)</u>	<u>매회 20% 저감</u>	<u>매회 10% 저감</u>	<u>매회 10% 저감</u>
유찰계약 (수의계약)	불가능	- 원칙 : 불가능 - 예외 : 가능(국세징수법 제62조)	가능(유찰시 다음 공매 공고 전까지)
대금납부기한 및 방법	일시불(1개월 이내)	일시불 (1,000만원 이상 : 60일 이내, 1,000만원 미만 : 7일 이내)	매각조건에 따라 일시불 또는 분납 가능
사전점유사용	불가능	불가능	매수대금 1/3 납부시 가능
계약자 명의변경 (미등기전매)	불가능	불가능	가능
명도책임	매수자(낙찰자)	매수자(낙찰자)	자산관리공사
<u>토지거래허가</u>	<u>면제</u>	<u>면제</u>	<u>원칙 - 허가</u> <u>예외 - 3회 이상 유찰시 면제</u>
<u>농지취득 자격증명</u>	<u>적용</u>	<u>적용</u>	<u>적용</u>
장 점	• 가격이 저렴함 • 물량이 많아 선택의 폭이 넓음 • 농지자격취득증명 이외의 모든 허가절차가 면제됨	※ 비압류부동산의 경우 • 비압류부동산은 권리관계에 흠이 없음(권리분석용이) • 장기할부 등 대금납부조건이 유리함 • 명도책임을 자산관리공사가 부담하므로 안전함	
단 점	• 권리분석이 까다롭고 분쟁소지가 많음 • 낙찰자가 명도책임을 부담 • 항고 등 변수가 많아 대금납부일 예측이 곤란	※ 비압류부동산의 경우 • 시가보다는 싸지만 법원경매보다는 비싼 편임 • 물량이 법원경매에 비해 적어 선택의 폭이 좁음	

제6절 매수신청대리인등록의 규칙 및 예규

1. 매수신청대리인등록신청

(1) 등록신청자 및 등록기관

① 등록신청 가능자

법인 및 공인중개사인 개업공인중개사

1. 부칙 제6조 제2항에 규정된 개업공인중개사는 매수신청대리인등록을 신청할 수 없다.
2. 공인중개사는 중개업등록을 하지 아니하는 한 매수신청대리인등록을 신청할 수 없다.

② 등록관청

중개사무소(법인은 주된 중개사무소를 말한다)가 있는 곳을 관할하는 지방법원의 장에게 매수신청대리인 등록을 하여야 한다.



☐ 매수신청대리인등록을 할 수 없는 결격사유

1. 매수신청대리인 등록 취소된 후 3년이 경과되지 아니 한 자
2. 경매에 관한 유죄선고를 받고 2년이 경과되지 아니 한 자
3. 매수신청 대리업무에 관하여 업무정지처분을 받고 매수신청대리업무의 폐업선고를 한 자로서 당해 업무정지기간이 경과되지 아니한 자
4. 매수신청대리에 관한 업무정지처분을 받은 법인의 업무정지사유가 발생한 당시의 사원 또는 사원이었던 자로서 당해 법인인 개업공인중개사의 업무정지기간 중에 있는 자

(2) 개업공인중개사의 매수신청대리인등록요건 ★

- ① 공인중개사이거나 중개법인일 것
- ② 중개사무소 개설등록을 하였을 것
- ③ 부동산경매에 관한 실무교육을 이수하였을 것



□ 경매관련 실무교육 ★

1. 매수신청대리인 등록을 하고자 하는 개업공인중개사(다만, 중개법인의 경우에 공인중개사인 대표자를 말한다)는 **등록신청일 전 1년 이내에 법원행정처장(지방법원장×)이 지정하는 교육기관**에서 부동산경매에 관한 실무교육을 이수하여야 한다. 다만, 매수신청대리인등록의 폐업신고 후 1년 이내에 다시 등록신청을 하고자 하는 자는 그러하지 아니하다.
 ✓ 중개사무소 개설등록에 관한 실무교육이수 외에 경매관련 실무교육을 받아야 한다.
2. 실무교육의 시간 : 교육시간은 32시간 이상 44시간 이내로 한다.
3. 실무교육의 내용 : 실무교육은 직업윤리, 민사소송법, 민사집행법, 경매실무 등 필수과목 및 교육기관이 자체적으로 정한 부동산경매 관련과목의 수강과 교육과목별 평가로 한다.

④ 경매관련 보증설정하였을 것(보증보험 또는 공제에 가입하였거나 공탁)

□ 경매관련 보증의 설정금액

1. 중개법인 : 2억원 이상. 다만, 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 1억원 이상을 추가로 설정하여야 한다.
2. 공인중개사인 개업공인중개사 : 1억원 이상

(3) 등록신청

① 등록신청시 제출서류

㉠ 매수신청대리인 등록신청서

㉡ 공인중개사 자격증 사본

㉢ **중개사무소등록증 사본**

㉣ 경매실무교육이수증 사본

㉤ 반명함판 사진 2매

㉥ **손해배상책임을 보장하기 위한 보증을 제공하였음을 증명하는 보증보험증서 사본, 공제증서 사본 또는 공탁증서 사본**

㉦ 법인의 등기사항증명서(행정정보의 확인으로 확인되면 제출을 생략가능)

② 등록신청수수료 : 공인중개사인 개업공인중개사의 경우 2만원, 중개법인인 개업공인중개사의 경우 3만원이고, 정부수입인지로 납부하여야 한다.

(4) 등록의 처분

매수신청대리인등록신청을 받은 지방법원장은 14일 이내에 다음 각 호의 개업공인 중개사의 종별에 따라 구분하여 등록을 하여야 한다.

- ① 공인중개사 ② 중개법인

(5) 등록증의 교부

지방법원장은 매수신청대리인등록을 한 자에게 매수신청대리인등록증을 교부하고, 매수신청대리인등록대장에 그 등록에 관한 사항을 기록·유지하여야 한다.

2. 매수신청대리 대상물의 범위

- ① 토지 ② 건축물 그 밖의 토지의 정착물
- ③ 입목 ④ 광업재단 ⑤ 공장재단

3. 매수신청대리인의 업무범위

법원에 매수신청대리인으로 등록된 개업공인중개사가 매수신청대리의 위임을 받은 경우 다음 의 행위를 할 수 있다.

- ① 매수신청 보증의 제공
 - ② 입찰표의 작성 및 제출
 - ③ 차순위매수신고
 - ④ 매수신청의 보증을 돌려 줄 것을 신청하는 행위
 - ⑤ 공유자의 우선매수신고
 - ⑥ 임차인의 임대주택 우선매수신고
 - ⑦ 공유자 또는 임대주택 임차인의 우선매수신고에 따라 차순위매수신고인으로 보게 되는 경우 그 차순위매수신고인의 지위를 포기하는 행위
- ✓ 항고제기, 잔금납부, 인도명령, 명도소송은 대리할 수 없다.

4. 매수신청대리행위의 방식

(1) 직접출석 ★

개업공인중개사(법인은 대표자)는 대리행위를 함에 있어서 매각장소 또는 집행법원에 직접 출석하여야 한다. 소속공인중개사가 대리하여 출석할 수 없다.

(2) 대리권을 증명하는 문서의 제출

개업공인중개사는 매수신청대리행위를 하는 경우 각 대리행위마다 대리권을 증명하는 문서(본인의 인감증명서가 첨부된 위임장과 매수신청대리인등록증 사본)를 제출하여야 한다. 중개법인의 경우에는 대리권을 증명하는 문서 이외에 대표자의 자격을 증명하는 문서를 제출하여야 한다. 다만, 같은 날 같은 장소에서 대리행위를 동시에 하는 경우에는 하나의 서면으로 갈음할 수 있다.

5. 금지행위

매수신청대리인 등록을 한 개업공인중개사는 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다. 위반시는 등록을 취소할 수 있다.

- ① 이중으로 매수신청대리인 등록을 신청하는 행위
- ② 매수신청대리인이 된 사건에 있어서 매수신청인으로서 매수신청을 하는 행위
- ③ 동일 부동산에 대하여 이해관계가 다른 2 이상의 대리인이 되는 행위
- ④ 명의 대여를 하거나 등록증을 대여 또는 양도하는 행위
- ⑤ 다른 개업공인중개사의 명의를 사용하는 행위
- ⑥ 경매·입찰방해죄에 해당 하는 행위
- ⑦ 사건카드 또는 확인·설명서에 허위기재 하거나 필수적 기재 사항을 누락하는 행위

6. 매수대리인의 업무상 의무

(1) 사건카드의 작성 및 보존

개업공인중개사는 매수신청대리 사건카드를 비치하고, 사건을 위임받은 때에는 사건카드에 위임받은 순서에 따라 일련번호, 경매사건번호, 위임받은 연월일, 보수액과 위임인의 주소·성명 기타 필요한 사항을 기재하고, 서명·날인 한 후 5년간 이를 보존하여야 한다.

(2) 등록인장의 사용

사건카드 등 매수대리인이 작성하는 서류에는 등록된 인장을 사용하여야 한다.

(3) 매수신청대리 대상물의 확인·설명 ★

- ① 개업공인중개사는 매수신청대리의 위임을 받기 전에 매수신청대리수수료에 대하여 설명하여야 하고, ★위임을 받은 경우에는 매수신청대리대상물의 표시,

권리관계, 매수신청대리 대상물의 경제적 가치, 제한사항, 매수인이 부담 및 인수하여야 할 권리 등의 사항에 대하여 위임인에게 성실·정확하게 설명하고 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

✓위반시에는 1월 이상 2년 이하의 범위 안에서 매수신청대리업무의 정지를 받을 수 있다.

- ② 개업공인중개사는 위임계약을 체결한 경우 위임인에게 확인·설명 사항을 서면 (매수신청대리대상물 **확인·설명서**)으로 작성하여 서명·날인한 후 위임인에게 교부하고, 그 사본을 **사건카드에 철하여 5년간 보존**하여야 한다.

(4) 등록증 등의 게시

개업공인중개사가 당해 사무소 안에 게시하여야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

- ① 매수신청대리인 등록증
- ② 매수신청대리 관련 보증설정증명서류
- ③ 매수신청대리 등 수수료 및 실비표

(5) 법원회장의 표시금지

- ① 매수신청대리인 등록을 한 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭이나 간판에 고유한 지명 등 법원행정처장이 인정하는 특별한 경우를 제외하고는 ‘법원’의 명칭이나 회장 등을 표시하여서는 아니 된다.
- ② 개업공인중개사는 매수신청대리인 등록이 취소된 때에는 사무실 내·외부에 매수신청대리업무에 관한 표시 등을 제거하여야 하며, 업무정지처분을 받은 때에는 업무정지사실을 당해 중개사사무소의 출입문에 표시하여야 한다.

(6) 지도·감독

- ① 법원행정처장은 매수신청 대리업무에 관하여 협회를 감독한다.
- ② 지방법원장은 매수신청 대리업무에 관하여 관할 안에 있는 협회의 시·도 지부와 매수신청대리인 등록을 한 개업공인중개사를 감독한다.

7. 매수신청대리인의 보수

- ① 매수신청대리인등록을 한 개업공인중개사는 예규에서 정한 수수료 요율의 범위 안에서 소정의 수수료 및 실비를 받는다.

② 수수료 및 실비를 받은 때에는 예규에서 정한 서식에 의한 영수증을 작성하여 위임인에게 교부하여야 한다.

✓ 영수증을 보존하여야 할 의무가 없으나 보수금액을 사건카드에 기재하여 사건카드를 5년간 보존하여야 한다.

□ 매수신청대리수수료 및 실비표

1. 상담 및 권리분석 수수료

- ① 50만원 안에서 당사자의 협의에 의하여 결정한다.
- ② 단, 4개 부동산 이상의 일괄매각의 경우에는 3개를 초과하는 것부터 1부동산당 5만원의 범위안에서 상한선을 증액할 수 있다.

2. 매수신청대리 수수료

- ① 최고가매수신고인 또는 매수인으로 된 경우 : 감정가의 1%와 최저매각가격의 1.5% 범위 안에서 당사자의 협의에 의하여 결정한다.
- ② 최고가매수신고인 또는 매수인으로 되지 못한 경우 : 50만원 안에서 당사자의 협의에 의하여 결정한다.

3. 실비

매수신청대리 대상물의 권리관계 등의 확인 또는 매수신청대리의 실행과 관련하여 발생하는 실비를 30만원 안에서 당사자의 협의에 의하여 위임인으로부터 받을 수 있다. 다만, 매수신청대리에 필요한 통상의 실비(확인·설명을 위한 등기부 열람 비용, 근거리 교통비, 식대 등)는 수수료에 포함된 것으로 본다.