

공인중개사법령

1. 총칙 (2~3문제)

1) 부동산중개업 변천과정

시기	근거법규	규제방식	특징
고려시대	객주	자유업	중개업의 효시
	각종 거간		여러 종류의 거간 존재
조선시대	가래/가거간/집주름		부동산에 관한 최초의 독립적인 전문소개업자 (現 개업공인중개사) → 이들이 '복덕방' 운영
1890년	'객주.거간규칙' 제정	인가제	부동산중개업 관련 최초의 법 제도
1893년	거간인가증 발급		
1910년	'객주.거간규칙' 폐지	자유업	규제법규 없음
1922년	소개영업취체규칙	허가제	무자격제
1962년	소개영업법	신고제	규제 해소, 무자격제(~1989년)
1984년	부동산중개업법('83년 제정)	허가제	규제 강화, 공인중개사제도 도입, 1회시험('85)
1997.7월	부동산중개업법	등록제	규제 완화
2006년	공인중개사업무및~~법률		법 명칭 변경
2014년	공인중개사법		법 분리: 공인중개사법, 부동산거래신고에관한법률

2) 용어

중개	중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매.교환.임대차 그 밖의 권리(저당권 포함)의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것 (※ 권리금은 대상물 아님)	
중개대상물	해당 O	① 토지 ② 건물 기타 토지의 정착물 ③ 입목에 관한 법률에 의한 입목 ④ 광업재단저당법에 의한 <u>광업재단</u> ⑤ 공장저당법에 의한 <u>공장재단</u> 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 근저당권, 가등기담보권, 환매권, 임차권, 유치권 이전, <u>법정지상권</u> 이전, <u>법정저당권</u> 이전
	해당 X	- 점유권의 성립, 유치권 성립, 동산질권, 분묘기지권, 법정지상권의 성립, 법정저당권의 성립, 광업권, 무체재산권(특허권 등), 이주자택지대토권 - 국유재산 중 행정재산.보존재산.잡종재산, 미채굴 광물, 무주부동산, 공도. 하천.공원.광장.바다.포락지, 공장재단.광업재단 등에 속한 토지와 건물 - 경매.공매 대상 부동산, 증여.상속 부동산 등 - 선박, 항공기, 자동차, 건설기계, 어업재단, 향만운송재단
공인중개사	이 법에 의한 공인중개사 자격을 취득한 자	
중개업	다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 하는 것 (※ 무등록도 중개업에는 해당함에 유의)	
개업공인중개사	이 법에 의하여 중개사무소 개설등록을 한 자	
소속공인중개사	개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 보조하는 자(공인중개사인 법인의 사원,임원 포함)	
중개보조원	공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자	

※ 이 법은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고하고 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다.

3) 중개법인과 특수법인

구분	중개법인	지역농업협동조합
중개사무소 개설등록	필요	불필요
등록기준	적용	미적용
중개대상물	전부 중개 가능	농지만 중개 가능
중개대상자	일반인	조합원
중개가능행위	제한 없음	매매.교환.임대차만 중개 가능
본업	중개업	농업협동조합에 규정된 업무(교육.경제.신용사업)
업무지역	전국	전국
분사무소 설치	가능(책임자는 중개사)	가능(책임자 : 자격 없음)
업무보증 설정	필요	필요

4) 공인중개사 정책심의위원회

- 설치 : 국토교통부에 다음의 각 사항을 심의하기 위해
 - 공인중개사 시험 등 공인중개사 자격취득에 관한 사항
 - 부동산중개업의 육성에 관한 사항
 - 중개보수 변경에 관한 사항
 - 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항
- 구성 : 위원장(국토교통부 제1차관) 1명 포함 7명 이상 11명 이내 위원, 임기 2년(연임 가능, 사임으로 새로 위촉된 위원은 전임위원의 잔여 임기)
- 제척 사유 : 해당 안건의 당사자 또는 공동권리.의무자인 경우, 해당 안건의 당사자와 친족이거나 친족이었던 경우, 해당 안건에 증언.진술.자문.연구.용역.감정한 경우, 위원이 속한 법인.단체 등이 해당 안건의 당사자의 대리인이거나 있었던 경우

2. 공인중개사 제도 (1문제)

(1) 공인중개사 시험

① 시행기관장

- 원칙 : 특.광.도지사
- 예외 : 국토교통부장관 → 시험수준 균형유지 등 필요 시(이때 심의위원회 의결을 거쳐야 함)

② 응시자격

- 원칙 : 제한 없음(국적, 성별, 연령 제한 없음)
- 예외 : 시험무효처분 받은 자(5년간, 중개업무에는 종사할 수 있음),
자격취소처분 받은 자(3년간, 중개업무에도 종사할 수 없음)
- 시.도지사는 합격자 결정 공고일로부터 1개월 내 자격증 교부

(2) 자격증 양도.대여 금지

→ 위반 시 자격취소, 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금

(3) 공인중개사에 대한 행정처분

구분	자격취소	자격정지
대상자	공인중개사 전부	소속공인중개사

처분권자	자격증을 교부한 시.도지사	
사전 절차	청문 실시	청문 실시 X
사후 절차	5일 내 국토교통부장관에 보고, 다른 시.도지사에게 통지	X
처분 받은 자	자격증 반납(7일 이내) 시험응시 제한(3년간) 중개업무종사 제한(3년간)	자격증 반납(X) 시험응시 제한(X - 자격유지) 중개업무종사 제한(정지기간 동안)
사유	- 부정한 방법으로 공인중개사 자격 취득 - 공인중개사자격증 양도.대여한 경우 - 자격정지처분을 받고 그 기간 중에 중개업무를 행한 경우 - 중개사법 위반으로 징역형 선고 받은 경우	- 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우 - 업무개시 전 인장등록X, 미등록인장 사용 - 중개대상물 설명 불성실 - 거래계약서에 서명날인 X - 계약서 금액 등 거짓 기록, 이중계약

※ 시험 공고 : 예정공고 - 매년 2/28까지

확정공고 - 시험일 90일 전까지 (일시, 장소, 방법, 합격자결정방법, 수수료 반환 등)

※ 출제 유형 : 1차 - 선택형 원칙, 단답형/기입형 가미

2차 - 논문형 원칙, 단답형/기입형 가미

※ 응시수수료 반환 : (100%) ~ 마감일 ~ (60%) ~ 마감일+7 ~ (50%) ~ 시행일 10일전

3. 중개사무소 개설 등 (2~3문제)

(1) 중개사무소 개설등록

절차	기간	내용
등록기준 구비		- 공인중개사일 것 - 등록 등 결격사유에 해당하지 않을 것 - 실무교육을 받았을 것 (신청일 전 1년 이내, 실무수습 포함) - 중개사무소 건물 확보 (면적 제한 없음, <u>미등기건물도 가능</u> , 건축물대장에 등재될 수 없는 가설건축물, 무허가건축물은 불가) - 법인은 <u>자본금 5천만원 이상</u> , 대표자 필수, <u>임원(대표 제외) 또는 사원(합명, 합자회사의 무한책임사원)의 1/3 이상 공인중개사일 것</u> (대표자 및 임원 또는 사원 전원 실무교육 필수)
개설등록신청		등록관청(중개사무소 소재지 관할 시.군.구청장)에 제출 - 실무교육수료확인증 사본 - 중개사무소건물 확보서류 - 반명함판 사진 - 수수료 납부 ※ 개설등록 신청 시 <u>제출서류 아닌 것</u> : 업무보증설정 증명서류, 중개사 자격증, 건축물대장등본, 인감증명서, 사업자등록증
등록처분	신청 후 7일 내	- 신청 받은 등록관청은 자격증 발급한 시도지사에게 확인 요청 - 등록 거부 또는 수리 - 종별에 따라 개설등록, 신청인에게 서면 통지
인장등록	업무 개시 전	

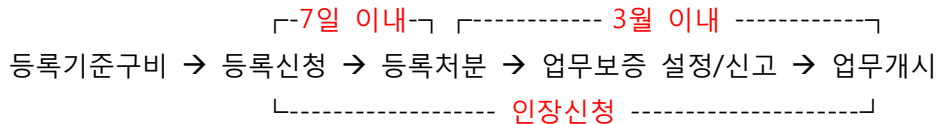
보증설정	업무 개시 전	손해배상책임 보장 조치 후 증명서류를 제출(법인인 공인중개사 2억원, 분소당 1억원, 농업조합 1천만원, 공인중개사인 개업공인중개사 1억원 이상) → 보증 설정하지 않고 중개업 한 때 개설등록 취소할 수 있음
등록증 교부		- 개설등록을 한 자의 보증 설정 여부 확인 후 지체 없이 등록증 교부 - 등록관청은 다음 달 10일까지 공인중개사협회에 통보
업무개시	처분 후 3월 내	중개사무소 내 등록증 게시 → 위반 시 100만원 이하 과태료

- ※ 교육 : 개업공인중개사 → 실무교육 + 실무수습
소속공인중개사 → 실무교육
중개보조원 → 직무교육

※ 중개업무 개시 시기에 대해서는 명문 규정이 없으나, 등록 후 3월을 초과하여 중개업무를 개시하지 않을 경우에는 미리 휴업신고를 해야 하므로 별도의 휴업신고를 하지 않는 한 등록 후 3월 이내에는 중개업무를 개시해야 함

※ 다음 달 10일까지 공인중개사협회에 통보 사항

- 중개사무소등록증 교부한 때
- 분사무소 설치 신고한 때
- 휴.폐업 또는 재개업, 휴업기간의 변경 신고를 받은 때
- 중개사무소 이전신고를 받은 때
- 행정처분을 한 때(등록취소처분, 업무정지처분사항)
- 소속공인중개사 또는 중개보조원의 고용, 고용관계종료신고를 받은 때



(2) 등록 등의 결격사유

1) 결격사유자

- ① 행위무능력자 : 미성년자, 금치산자, 한정치산자
- ② 파산선고를 받고 복권되지 않은 자
- ③ 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 **면제**(법률변경, 시효완성, 특별사면)된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자 (가석방은 잔여형기 경과 후 3년 경과) → 일반사면(형의 선고효과가 전무소멸)은 즉시 중개업무 종사 가능
- ④ 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
- ⑤ 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자 → 시험X, 종사X, 개설X
- ⑥ 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간 중에 있는 자
- ⑦ 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년(재등록업자의 경우 폐업기간을 공제한 기간)이 경과되지 아니한 자(사망/해산, 기준미달, 결격사유로 등록이 취소된 경우 3년 적용 안됨) → 원인결격 해소 시까지
- ⑧ 업무정지처분을 받고 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간(폐업기간 포함)이 경과되지 아니한 자
- ⑨ 업무정지처분을 받은 중개업자인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 중개업자에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자

- ⑩ 이 법에 위반하여 벌금형(300만원 이상)의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자
- ⑪ 사원 또는 임원 중 위에 해당하는 자가 있는 법인 → 2개월 내 해소해야 함
- ※ 형벌의 종류 : 사형, 징역(강제노역O), 금고(강제노역X), 자격상실, 자격정지, 벌금, 구류, 과료, 몰수

2) 결격사유의 효과

- ① 중개업자 : (업무 종사 전) 개설등록을 못한다. (업무 종사 후) 등록 취소
- ② 사용인 : (업무 종사 전) 종사할 수 없다. (업무 종사 후) 법인인 경우 2개월 내 해고, 소속중개사.보조원은 사유 해소 시까지 업무종사 금지 → 고용인인 개업공인중개사가 2개월 내 결격사유 해소하지 않으면 등록관청은 6월 범위 내 업무정지 처분 가능

4. 중개사무소 운영 (7~9문제)

(1) 개업공인중개사의 고용인

1) 고용인의 고용 및 해고신고

- 고용의 임의성
- 고용인의 교육이수 의무 : 소속공인중개사 실무교육(실무수습 제외), 중개보조원 직무교육 → 모두 1년 내
- 신고의무 : 업무 개시 전까지, 고용관계 종료된 날부터 10일 이내 등록관청에 신고 → 등록관청은 다음 달 10일까지 공인중개사협회에 통보

2) 고용인의 업무상 행위에 대한 책임

- ① 소속공인중개사와 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 봄 → 공동책임
- ② 책임의 내용 : 민사상 부진정연대책임 → 개업공인중개사의 무과실 책임, 손해 입은 당사자는 고용인과 개업공인중개사 중 선택하여 배상청구 또는 연대하여 배상 요구 가능

구분	고용인		
	소속공인중개사	중개보조원	
공인중개사자격	있다	없다	
업무 내용	중개업무 수행, 중개업무 보조	단순한 업무보조	
책임	민사책임	본인 + 개업공인중개사	본인 + 개업공인중개사
	형사책임	본인(징역 또는 벌금형) + 개업공인중개사(벌금형)	본인(징역 또는 벌금형) + 개업공인중개사(벌금형)
	행정책임	본인(자격정지) + 개업공인중개사(등록취소.업무정지)	본인(행정처분X) + 개업공인중개사(등록취소.업무정지)
확인.설명서, 거래계약서에 서명 및 날인 의무	본인(당해 중개행위를 한 경우) + 개업공인중개사(필수)	본인(의무 X) 개업공인중개사(필수)	

(2) 업무의 범위

1) 중개업무지역의 범위

- 법인 및 공인중개사인 개업공인중개사 : 지역 제한 규정 없음
- 법 부칙 제6조제2항에 규정된 개업공인중개사 : 당해 중개사무소가 위치하는 특.광.도 관할 구역에 한함 (단, 법 제24조 규정에 의한 부동산거래정보망에 가입한 경우 공개된 관할구역 외의 중개대상물도 가능)
→ 위 개업공인중개사가 공인중개사를 고용하더라도 전국으로 확대되지 않음 (위반 시 6개월 업무정지)

2) 중개업무 외 겸업범위

- ① 법인인 개업공인중개사의 겸업범위

- 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산 관리대행 (공장, 농업용 건축물 관리 X)
- 부동산의 이용, 개발 및 거래에 관한 상담 (임대업 : 법인은 X, 개인은 가능)
- 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
- 상업용 건축물 및 주택의 분양대행 (토지분양대행 X)
- 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무 : 도배, 이사업체 소개 (직접 이사, 도배업 X)
- 경매 및 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리 (매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 할 때는 법원에 등록하고 그 감독을 받아야 함)
 - 겸업금지 위반 시 법인의 등록취소
 - ※ 부동산개발업, 감정평가업 등은 불가
- ② 공인중개사인 개업공인중개사의 겸업범위
 - 별도의 제한 규정 없으므로 법인인 개업공인중개사에게 허용된 업무 모두 가능
- ③ 법 부칙 제6조제2항에 규정된 개업공인중개사의 겸업범위
 - 경매 및 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리는 못함

(3) 중개사무소

1) 중개사무소의 설치

- 2개 이상 설치 금지 → 위반 시 등록 취소, 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금
- 법인은 분사무소 가능 → 시,군,구별로 1개소 초과 금지
- 임시 중개시설물 설치 금지 → 위반 시 등록 취소, 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금

2) 법인의 분사무소 설치

구분	등록신청	분사무소 설치신고
구비서류	등록신청서, 실무교육수료확인증 사본, 중개사무소건물 확보서류, 반명함판 사진	분사무소설치신고서, 책임자의 실무교육수료확인증 사본, 분사무소건물 확보서류, 업무보증설정 증명서류(1억원) → 법인등기사항증명서는 제출 불필요
수수료	조례가 정하는 수수료 납부	조례가 정하는 수수료 납부
처리기간	7일 이내 등록 통지	7일 이내 <u>신고필증</u> 교부
해당관청	주된 사무소 관할 시,군,구청장	<u>주된 사무소 관할 시,군,구청장</u> → <u>분사무소 소재지 시,군,구청장에 지체 없이 통보는 하되</u> <u>관련서류는 보내지 않음</u>

3) 중개사무소의 공동사용

- 원칙 : 공동사용 가능 → 개설등록 또는 이전신고 시 다른 개업공인중개사의 승낙서 첨부
- 예외 : 업무정지기간 중에 있는 개업공인중개사가 승낙서를 주거나 이전신고 하는 것은 불가
- 공동사용에 종별 제한, 면적 제한 없으며, 승인, 신고 의무 없음 (각자 운영, 책임, 고용인의 각자 고용)

4) 중개사무소 명칭 및 광고물

① 중개사무소 명칭 :

- "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용해야 함
- 부칙 제6조에 규정된 개업공인중개사 : "공인중개사사무소" 사용금지, "OO부동산중개(사무소)" 가능
- 개업공인중개사 아닌 자 : "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사명칭 사용 금지

② 옥외광고물 설치(설치가 의무사항은 아님) : 개업공인중개사 성명, 법인은 대표자 성명(분사무소는 책임자)

표기 → 전화번호 표기는 필수 아님 → 위반 시 100만원 이하 과태료 → 철거는 "행정대집행법"에 의함

5) 중개사무소의 이전

- 이전한 날부터 10일 이내 (이전 후)등록관청에 이전신고 → 법인은 주된사무소 관할 등록관청
- 등록관청은 7일 이내 등록증 교부 (관할지역 외의 지역으로 이전 시 신고 받은 등록관청은 등록증을 재교부해야 함. 관할지역 내 이전은 재교부할 수 있음)
- 간판 철거(지체 없이) : 중개사무소 이전 신고한 경우, 폐업사실 신고한 경우, 등록 취소처분 받은 경우

(4) 인장등록

1) 인장등록 및 변경등록

- 의무자 : 개업공인중개사 및 소속공인중개사 (법인의 인장등록은 인감증명서 제출로 같음)
- 기한 : 개설등록 신청 시부터 업무 개시 전까지
- 사용의무 : 중개대상물 확인.설명서, 거래계약서에 반드시 등록된 인장 사용 → 위반 시에도 계약은 유효
- 변경등록 기한 : 인장 변경 시 7일 이내 등록관청에 등록

※ 법인의 경우 '상업등기규칙'에 따라 신고한 법인의 인장, 분사무소의 경우 법인의 대표자가 보증하는 인장 등록 또는 법인의 인장

※ 개인의 경우 주민등록상 성명이 나타난 인장으로 가로.세로 각 7mm ~ 30mm

(5) 휴업 및 폐업 등의 신고의무

1) 휴업 및 폐업 등의 신고의무

- 3월 초과 휴업 또는 폐업 시 미리 신고 (3월 이하 휴업은 신고의무 없음) → 등록증 첨부, 전자문서 신고 불가 → 위반 시 100만원 이하
- 재개신고, 변경신고는 전자문서로 가능
- 휴업기간 변경 횟수, 일수 제한 없음
- 폐업 시 사무소 간판 즉시 철거

2) 휴업기간의 제한

- 6월을 초과할 수 없음 → 신고하지 않고 초과 휴업한 경우 등록 취소 가능
- 예외 : 부득이한 사정(요양, 입영, 취학 등)이 있는 경우 6월 초과 가능

(6) 중개계약(Listing Agreement)

1) 일반중개계약

- 중개의뢰인은 일반중개계약서 작성요청 가능 : 요청하더라도 개업공인중개사는 작성의무 없음
- 필요적 기재사항 : 중개대상물 위치/규모, 거래예정가격, 중개수수료, 기타 준수사항 (유효기간 3월)
- 서식 : 국토교통부장관은 표준이 되는 서식을 정해 사용 권장할 수 있음

2) 전속중개계약

① 중개업자의 의무사항

- 전속중개계약서(표준) 사용, 3년간 보관
- 물건정보공개 : 전속중개계약 체결 후 7일 이내 부동산거래정보망이나 일간신문에 공개 (중개의뢰인이 비공개 요청 시 공개해서는 안됨 → 위반 시 등록 취소), 공개한 내용을 의뢰인에게 지체 없이 문서로 통지 (구두 통지는 법 위반)
- 업무처리상황 통지 : 2주 1회 이상 문서로 (위반 시 6개월 업무정지)
- 확인.설명 의무 성실 이행

② 중개의뢰인의 의무사항(유효기간내 : 3개월을 원칙적으로 하되, 협의하여 별도로 정할 수 있음)

- 위약금으로 지불 : 다른 중개업자에게 의뢰하여 거래한 경우, 중개업자가 소개한 상대방과 직거래한 경우
→ 위약금으로 중개수수료 전액 지불
- 비용 지불 : 중개의뢰인 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우 → 중개수수료 50% 범위 내에서 비용지불 (사회통념상 상당하다고 인정되는 비용에 한함)

구분		일반중개계약서	전속중개계약서
법정서식		○	○
작성의무		X	○
작성부수		2부	2부
교부		의뢰인 일방	의뢰인 일방
보존기간		규정 없음	3년
미사용		제재 없음	업무정지처분 가능
앞 쪽 기 재	개업공인중개사 의무	조속한 거래성사를 위해 성실히 노력	정보공개 및 공개내용 문서 통지 업무처리상황 문서 통지 확인·설명 의무 성실히 이행
	의뢰인 의무	의무 : 공인중개사에 협조 권리 : 다른 중개사에 의뢰 가능	의무 : 위약금 지불, 비용 지불, 중개사 에 협조 권리 : 규정 없음
	유효기간	3개월 원칙, 별도 약정 가능	
	중개보수	거래가액의 XX%, XX원 가능	
	손해배상	중개보수 또는 실비 과다 수령 : 차액 환급, 재산상 피해 발생 : 배상	
	서명 또는 인	중개의뢰인과 개업공인중개사가 서명 또는 인 (소속공인중개사는 X)	
뒤쪽 기재		권리이전용과 권리취득용을 구분하여 중개의뢰 시 접수한 내용을 기재	

(7) 부동산거래정보망

1) 부동산거래정보사업자 지정요건

① 기본 요건 : 전기통신사업법에 의한 부가통신사업자로 신고한 자에 한함(정통부장관에게 신고)

② 그 외 요건 :

- 전국적으로 500인 이상, 2개 이상의 시·도에서 각 30인 이상의 중개업자가 가입·이용신청을 하였을 것
- 정보처리기사 1인 이상 확보, 공인중개사 1인 이상 확보, 컴퓨터 설비 확보

2) 지정권자 : 국토교통부장관

3) 지정절차 : 지정신청 → 지정처분(지정서 교부, 30일 이내) → 운영규정 제정 및 승인(3월 이내) → 정보망 설치·운영(지정 후 1년 이내) → 위반 시 취소 가능 (“취소해야 한다” X)

4) 운영 및 이용 관련 의무사항

① 거래정보사업자

- 운영규정 : 거래정보사업자 지정 후 3월 이내 제정하여 국토교통부장관 승인 (변경도 동일) → 위반시 지정 취소 가능, 500만원 이하 과태료
- 정보공개 : 중개사로부터 의뢰 받은 중개대상물 정보에 한해 정보망에 공개 → 위반시 지정 취소 가능, 1년 이하 징역 1천만원 이하 벌금
- 감독상 명령 : 국토부장관의 업무보고 명령, 자료제출 명령 이행 → 위반 시 500만원 이하 과태료

② 개업공인중개사 : 거짓 정보공개 금지(위반시 업무정지처분), 거래완성 후 거래정보사업자에게 지체 없이 통보

5. 개업공인중개사의 의무 및 책임 (6~7문제)

(1) 중개대상물 확인.설명

구분	확인.설명	확인.설명서 작성/교부, 서명 및 날인
시기	중개완성(계약체결) 전까지	중개가 완성(계약)된 때
대상	권리를 취득하는 중개의뢰인	거래 당사자 쌍방에게 교부
내용	성실.정확하게 설명, 근거자료 제시	작성하여 쌍방에게 교부하고 사본 3년 보존
의무자	개업공인중개사 (소속공인중개사는 의무자는 아니지만 확인.설명 가능)	
서명	해당 없음	개업공인중개사 및 중개한 소속공인중개사
위반	개업은 500만원 과태료, 소속은 6개월 자격정지	개업은 업무정지, 소속은 6개월 자격정지

각종 중개대상물 확인.설명서 비교

기재항목	확인방법	주거용 건축물	비주거용 건축물	토지	입목,광업 공장재단
기본확인사항					
대상물건의 표시	토지대장, 건축물대장	○	○	○	토지 ○ 건축물 X
권리관계	등기사항증명서	○	○	○	○
토지이용계획.공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	토지이용계획서 + 부동산종합 정보망 + 시군구조례(건폐율/ 용적률)	○	○	○	X
입지조건	도로/교통/주차	○	○	○	X
	교육/판매/의료	○	X	○	
관리에 관한 사항	현장조사	○	○	X	X
비선호시설		○	X	○	X
거래예정금액 등		○	○	○	○
취득 시 부담해야 할 조세의 종 류 및 세율	지방세법	○	○	○	○
세부확인사항					
실제권리관계 또는 공시되지 않 은 물건의 권리에 관한 사항	매도/임대 의뢰인이 고지한 사항	○	○	○	○
내.외부 시설물의 상태(수도 등)	매도/임대의뢰인에게 자료를 요구하여 확인	○	○	X	X
벽면 및 도배의 상태		○	벽면 ○ 도배 X	X	X
환경조건 (일조량, 소음, 진동)		○	X	X	X
중개보수에 관한 사항					
중개보수 및 실비 산출내역		○	○	○	○

(2) 거래계약서

- 1) 거래계약서 작성의무 : 개업공인중개사는 중개가 완성된 때 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 5년 동안 그 사본을 보존해야 함
- 2) 거래계약서

- ① 표준서식 : 국토교통부장관은 거래계약서 표준서식을 정하여 그 사용을 권장할 수 있음
- ② **계약서 필수 기재 사항** : 거래당사자 인적사항, 물건의 표시, 물건의 인도일시, 권리의 이전의 내용, 거래금액, 계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항, 기타 약정 내용, 중개대상물 확인.설명서 교부일자, 계약의 조건이나 기한이 있는 경우 그 조건 또는 기한, 계약일
- ③ 서명.날인 : 개업공인중개사가 날인. 소속공인중개사가 중개행위 한 경우 함께 날인, 중개보조원의 서명.날인 의무 없으나 금지하지는 않음

3) 위반 시 제재

- ① 개업공인중개사 : 임의적 **등록취소처분**(거래금액 거짓 기재, 2 이상의 계약서 작성 등 → 이 경우 징역/벌금 등 행정형벌은 처하지 않음), **업무정지처분**(계약서 미 작성.교부 시, 사본 5년 보관의무 불이행, 계약서 서명.날인 누락)
- ② 소속공인중개사 : 6월 범위 **자격정지**(거래금액 거짓 기재, 2 이상의 계약서 작성, 계약서 서명.날인 누락)

각종 서류 비교

구분	전속중개계약서	확인.설명서	거래계약서
기재내용	중개의뢰내용 서면화	확인.설명의 서면화	거래내용의 서면화
법정서식	있음	있음(4가지)	없음
교부대상자	중개의뢰인 일방	거래당사자 쌍방	거래당사자 쌍방
보존기간	3년(원본)	3년(사본)	5년(사본)
작성시기	중개계약 체결시	중개 완성시	중개 완성시
작성부수	2부	3부 이상	3부 이상
계약당사자	개업공인중개사, 의뢰인	거래당사자	거래당사자

(3) 개업공인중개사 등의 금지행위

1) 금지행위

- 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위 (1회성 매매도 자신이 일방 당사자가 되면 금지) → 법정중개대상물 외의 매매업은 가능, 부동산임대업(개인) 및 분양대행업도 가능
- 중개사무소 개설등록 않고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통해 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위
- 사례.증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위 → 상가분양대행, 상가관리금중개 등 중개업무 외의 업무로 인한 보수는 이 금지행위에 포함 X
- 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰이의 판단을 그르치게 하는 행위
- 관계법령에서 양도.알선 등이 금지된 부동산의 분양.임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매.교환 등을 중개하거나 그 증서의 매매를 업으로 하는 행위
- 중개의뢰인과 직접 거래하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위 → 일방만을 대리하는 경우는 금지 X
- 탈세 등 관계법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 않은 부동산이나 관계법령의 규정에 의해 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위

2) 위반 시 제재

- 손해배상책임
- 행정처분 : 등록취소처분(개업공인중개사), 자격정지처분(소속공인중개사)
- 행정형벌 : 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금 (중개대상물매매를 업으로, 무등록중개업자 통한 중개, 법정수수료 초과 수수, 거짓 언행으로 의뢰인 판단 그르치는 행위 등),
3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금 (양도.알선 금지 부동산의 분양.임대증서의 매매.교환 중개 또는 그를 업으로 하는 경우, 중개의뢰인과 직접 거래, 쌍방 대리, 탈세 등 제한 부동산 중개,

(4) 손해배상책임과 업무보증설정

1) 개업공인중개사의 손해배상책임

① 과실책임

- 중개행위로 인해 재산상 손해가 발생하였을 것
- 고의 또는 과실로 인해 재산상 손해가 발생할 것
- 인과관계가 있을 것

② 무과실책임

- 중개사무소 제공에 따른 책임 → 중개사무소 제공과 재산상 손해간에 인과관계 있어야 함 (입증책임은 거래당사자)
- 고용인의 업무상 행위에 따른 책임 → 고용인의 고의·과실과 재산상 손해의 인과관계 필요 (입증책임은 거래당사자)

③ 업무보증금으로 배상

- ※ 개업공인중개사가 아닌 자의 행위로 인한 손해 및 중개사 행위로 인한 정신적 손해는 이 법 규정에 의한 손해배상책임을 물을 수 없으며 민법에 따름

2) 업무보증 설정

- ① 보증 설정 및 신고 : 중개업무 개시 전 업무보증 설정 후 증명서류를 등록관청에 신고해야 함
- ② 보증 설정 방법 : 보증보험 가입, 공제 가입, 공탁 → 공탁금은 폐업·사망 후 3년 이내 회수 불가
- ③ 설정 금액 : 법인 2억원 이상(분사무소마다 1억원 이상 추가), 개인인 개업공인중개사 1억원 이상, 지역농협 1천만원 이상
- ④ 보증의 재설정 : 보증기간만료일까지, 손해배상에 따른 재설정(손해를 배상한 경우 배상 후 15일 이내)
- ⑤ 보증설명 및 관계증서 사본의 교부
- ⑥ 손해배상금 지급
- ⑦ 업무보증규정 위반에 대한 제재
 - 보장 조치 없이 업무 개시 시 행정처분(등록취소)
 - 손해배상책임 설명 않거나 관계증서 사본/전자문서 제공 안 한 경우 행정질서벌(100만원 이하 과태료)

(5) 계약금 등의 반환채무이행의 보장

1) 계약금 등의 예치권고제도

- 개업공인중개사는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금을 개업공인중개사 또는 대통령령이 정하는 자의 명의로 금융기관, 공제사업을 하는 자 또는 신탁업자 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있음
- 예치기간 : 거래계약의 이행이 완료될 때까지

2) 공인중개사 명의로 예치·관리시의 의무 → 위반 시 업무정지처분 가능

- 분리관리 및 사전인출 금지
- 예치금에 대한 지급보장의 조치(보증설정)
- 인출에 대한 동의 및 실비(매수인에게 청구 가능) 등의 약정

6. 개업공인중개사의 보수(중개보수 및 실비)

(1) 중개보수

1) 중개보수 청구권

- ① 중개보수청구권 발생 : 중개계약 체결시 → 중개완성을 조건으로 하는 정지조건부 권리(양도/압류 대상)
- ② 중개보수청구권 행사 : 중개 완성시(거래 성립시)
- ③ 중개보수청구권 소멸 : 중개업자의 고의.과실로 거래계약이 무효.취소된 경우 (공인중개사 고의.과실 없이 중개의뢰인 간의 거래행위가 무효.취소 또는 해제된 경우 중개보수를 받을 수 있음)

2) 중개보수의 범위

- ① 주택 : 국토교통부령이 정하는 범위 내 시.도의 조례로 정함 (매매.교환 : 거래가액에 따라 1천분의 9 이내, 임대차등 : 거래가액에 따라 1천분의 8 이내, 쌍방으로부터 각각 받는다)
 - ② 주택 이외의 부동산 : 국토교통부령이 정하는 범위 내(매매.교환.임대차등 : 거래가액에 따라 1천분의 9 이내에서 상호 협의, 쌍방으로부터 각각) → 오피스텔은 매매 0.5%, 임대차 0.4% 이내
 - ③ 주택의 소재지와 사무소 소재지가 다른 경우 : 사무소 소재지 시.도 조례 적용(분사무소에서 거래성립 시 분사무소 소재 시.도 조례 적용)
- ※ 복합건물(겸용주택) : 주택면적이 1/2이상이면 주택 적용

3) 중개보수 산정방법

- ① 계산방법 : 거래금액 X 요율(%) = 산출액(한도액 범위 안에서 실제 산출된 금액만 인정)
→ 일반사업자로 사업자등록을 한 개업공인중개사는 부가가치세를 별도로 받을 수 있음
- ② 지급시기 : 개업공인중개사와 중개의뢰인간 약정에 따르되 약정이 없으면 거래대금 지급이 완료된 날
- ③ 거래금액 산정
 - 매매 : 매매대금, 분양권의 경우 이미 납입한 금액과 프리미엄
 - 전세 및 임대차 : 전세금, 임대차 보증금액, 월세가 있는 임대차는 「보증금액 + (월차임×100)」
 - 월세의 경우 계산된 금액이 **5천만원 미만이면 「보증금액 + (월차임×70)」**으로 다시 계산
 - 상가 권리금은 중개거래금액에 포함되지 않으며 중개행위에 해당하지 않음 (판례)
- ④ 교환 : 고액의 중개물건 가액기준
- ⑤ 동일물건에 대하여 동일당사자간에 매매 포함 2이상의 거래가 이루어지는 경우 매매보수만 적용

구분		매매	임대차	적용법령
주택		0.9% 이내	0.8% 이내	시.도조례 (주택)
주택 외	오피스텔(전용 85㎡ 이하 부엌, 화장실)	0.5% 이내	0.4% 이내	국토교통부령 (주택 외)
	기타	0.9% 이내		

(2) 실비 → 국토교통부령이 정하는 범위 내에서 시.도조례로 정함

- 1) 권리관계 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요된 비용(권리이전의뢰인에게 청구)
- 2) 중개업자 명의로 계약금 등을 예치한 경우 예치에 소요된 비용(권리취득의뢰인에게 청구)

7. 교육 및 보칙 (2~3문제)

(1) 교육

필수교육의 비교

구분	실무교육	직무교육	연수교육
실시권자	시.도지사	시.도지사 또는 등록관청	시.도지사
교육대상자	등록을 신청하는 공인중개사	중개보조원	실무교육을 받은 개업공인중개

	등록을 신청하는 법인 대표자. 사원·임원 전원 분사무소 책임자 소속공인중개사		사, 소속공인중개사 (실무교육 또는 연수교육 받은 후 2년이 되기 2월 전까지 대상자에게 <u>교육 통지</u>)
성격	받아야 함	받아야 함	받아야 함
교육시기	등록신청일, 분사무소설치신고일, 고용신고일 전 1년 이내	고용신고일 전 1년 이내	실무교육 받은 후 2년마다
교육시간	28~32시간 (3.5~4일)	3~4시간 (0.5일)	12~16시간 (1.5~2일)
교육내용	법률지식, 부동산중개 및 경영실무, 직업윤리 등	직업윤리 등	법.제도의 변경사항, 부동산중개 및 경영실무, 직업윤리 등
교육지침	국토교통부장관이 실무교육, 직무교육, 연수교육의 지침을 마련하여 시행 가능		

※ 부동산 거래사고 예방을 위한 교육 : 장관, 시도지사, 등록관청은 개업공인중개사, 소속공인중개사, 법인의 임원/사원, 중개보조원에 대하여 교육을 실시할 수 있음 (교육일 10일 전까지 공고 또는 통지)

(2) 보칙

1) 업무위탁

- 교육업무 위탁 : (시·도지사) 교육업무를 고등교육법에 따른 학교(부동산학과 개설), 협회, 공기업 또는 준정부기관에 위탁 → 50㎡ 이상 강의실 1개소 이상 확보
- 시험업무 위탁 : (시험시행기관장) 협회, 공기업 또는 준정부기관에 위탁 (대학 X)

2) 포상금

- 신고 대상 : 개설등록 않고 중개업을 한 자, 부정한 방법으로 중개사무소 개설등록을 한 자, 등록증 또는 자격증을 다른 사람에게 양도·대여하거나 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자
- 포상금액 및 지급관청 : 1건당 50만원, 등록관청이 지급 (50% 한도에서 국고 보조 가능)
- 지급 조건 : 신고/고발대상자가 행정기관에 발각되기 전에 등록관청이나 수사기관에 신고/고발한 자에게 검사가 공소제기 또는 기소유예의 결정을 하였다면 유·무죄 선고 관계 없이 지급
- 포상금지급신청서를 등록관청에 제출 → 수사기관 처분내용 조회 후 지급 결정, 결정 후 1월 내 지급

3) 행정수수료

- 지방자치단체의 조례가 정하는 수수료 : 중개사자격시험 응시, 자격증 재교부 신청, 중개사무소 개설등록 신청, 중개사무소등록증 재교부 신청, 분사무소설치 신고, 분사무소설치신고필증 재교부 신청
- 국토교통부장관이 결정·공고하는 수수료 : 공인중개사자격시험을 장관이 시행하는 경우
- 업무 위탁 받은 자가 결정·공고하는 수수료 : 공인중개사자격시험 또는 자격증 재교부 업무를 위탁한 경우

- ※ 허가 : 일정한 요건을 갖추 자에게만 권리를 행사할 수 있게 허가해 주는 것 (건축, 운전면허, 음식점 등)
→ 일반적 금지를 특정한 경우에 해제하여 개인의 자유를 적법하게 행사하도록 회복하여주는 행위
- ※ 인가 : 국가가 국민과 국민간의 계약을 승인해 주는 것 (대중교통요금인상, 전기가스공급계약, 조합정관, 보험약관 등의 승인) → 당사자의 법률행위를 보충하여 그 법률적 효력을 완성시켜주는 행정행위

8. 공인중개사협회 (1~3문제)

(1) 협회의 설립

1) 법적 성격

- ① 비영리 사단법인 → 민법 중 사단법인 규정 준용
- ② 인가주의 : 장관의 '인가'를 받아야 설립등기 가능
- ③ 임의설립주의 : 설립 및 가입 자유, 협회의 수 제한 없음, 복수 협회 가입 가능

2) 협회의 설립 절차

- ① 발기인의 정관작성 및 서명.날인 → 회원 300인 이상
- ② 창립총회 의결 : 600인 이상 출석, 과반수 동의로 정관 의결(서울 100인, 광역시.도 각각 20인 이상 회원)
- ③ 국토교통부장관의 인가
- ④ 주된 사무소에 설립등기 → 성립요건

(2) 조직 및 업무

- 1) 지부 및 지회 설치의 임의성 : 지부-시.도(시도지사에게 신고), 지회-시.군.구(등록관청에 신고)
- 2) 총회 의결내용의 보고 → 지체 없이 국토교통부장관에 보고
- 3) 협회 업무
 - ① 고유업무 : 회원 품위유지 위한 업무, 부동산중개제도 연구.개선, 자질향상을 위한 지도 및 교육.연수, 윤리 현장 제정 및 실천, 부동산 정보제공, 공제사업 등
 - ② 수탁업무 : 실무교육, 직무교육, 연수교육, 시험의 시행

(3) 공제사업

- 1) 임의성 : 협회는 개업공인중개사의 재산적 손해배상책임을 보장하기 위해 공제사업을 할 수 있다.
- 2) 범위 : 공제기금의 조성, 공제금의 지급에 관한 사업, 공제사업의 부대업무
- 3) 공제규정의 제정 및 승인 : 국토교통부장관에게, 변경하고자 하는 때도 같다.
- 4) 공제사업의 관리 : 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리
- 5) 책임준비금(공제료 수입의 10% 이상 적립) 전용 : 국토교통부장관 '승인' 요
- 6) 운용실적의 공시 : 회계연도 종료 후 3개월 이내 일간신문 또는 협회보 등을 통해 공시, and 홈페이지 게시
- 7) 운영위원회 : 공제사업 관련 심의 및 업무집행을 감독 (위원은 19명 이내)
- 8) 공제사업의 검사 : 국토교통부장관의 요청 시 금융감독원 원장이 조사 또는 검사
- 9) 공제사업 운영의 개선명령 : 국토교통부장관 (업무집행방법 변경, 자산예탁기관 변경, 자산장부가격 변경, 불건전자산에 대한 적립금 보유, 가치 없는 자산의 손실처리, 공제사업건전성 해할 우려 있는 경우 개선명령)

※ 재무건전성 유지

- 기준 준수 : 자본건전성, 자산건전성, 유동성 확보
- 지급여력비율 : 100% 이상 유지
 - 비율 = 지급여력금액(자본금, 대손충당금, 이익잉여금) / 지급여력기준금액(공제사업운영위험금액) * 100
- 구상채권 등 보유자산 건전성을 정기적으로 분류하고 대손충당금 적립

구분	내용	관할 행정청
인가사항	협회의 설립	국토교통부장관
보고사항	총회의 의결내용	국토교통부장관
신고사항	지부를 설치할 때	시.도지사
	지회를 설치할 때	등록관청(시.군.구청장)
승인사항	공제규정의 제정 및 변경	국토교통부장관
	책임준비금의 다른 용도 사용	

9. 지도.감독, 행정처분 및 벌칙 (5문제)

행정처분 개요

대상자	처분권자	처분내용	처분성격	사전절차	사후절차
개업공인증개사	등록관청	등록취소	하야야 한다	청문	- 익월 10일까지 협회에 통보 - 7일 이내 등록증 반납 - 보고, 통지 X
			할 수 있다		
		업무정지	할 수 있다		없음 (협회에는 익월 10일 통보)
공인증개사	자격증 교부한 시.도지사	자격취소	하야야 한다	청문	- 7일 이내 등록증 반납 - 5일 이내 장관, 타 시도지사에게 보고, 통지
소속공인증개사		자격정지	할 수 있다		없음
거래정보사업자	국토교통부장관	지정취소	할 수 있다	청문	없음

등록취소 및 업무정지 사유

절대적 등록취소 (하야야 한다)	임의적 등록취소 (할 수 있다)	업무정지 (6월 범위, 할 수 있다)
① 사망, 해산(청문X) ② 거짓/부정 방법으로 개설등록 ③ 결격사유(3년 제한 적용 안됨) ④ 이중 개설등록 ⑤ 성명.상호 양도.대여 ⑥ 이중소속 ⑦ 정지기간 중 업무 ⑧ 1년 이내 2회 업무정지처분 후 다시 정지처분해당 업무	① 등록기준미달(3년 적용안됨) ② 2 이상 사무소, 임시 중개시 설물 설치 ③ 겸업위반(법인) ④ 6월 초과 휴업 ⑤ 정보공개 위반(전속중개) ⑥ 거짓 기재, 2중 계약서 ⑦ 보증설정X 업무개시 ⑧ 제33조 금지행위 ⑨ 1년 내 3회 업무정지/과태료 처분 후 다시 정지처분 또는 과태료처분 행위	① 결격사유자 고용(2월내 교체제외) (6월) ② 인장 미등록, 미등록 인장 사용(3) ③ 표준 전속중개계약서 미사용, 3년보관(3) ④ 정보망 거짓공개(6), 거래사실 미통보(3) ⑤ 확인.설명(서) 위반(3) ⑥ 거래계약서 위반(작성/서명/5년보관) (3) ⑦ 지도.감독 위반(3) ⑧ 1년 이내 2회 업무정지/과태료 후 다시 과태료처분 행위(6) ⑨ 이법 명령.처분 위반(1)
제척기간 없음	제척기간 없음	제척기간 3년 (업무정지처분 사유 발생 후 3년 경과하면 처분 불가)

자격취소 및 자격정지 사유

자격취소(취소해야 한다) - 개업/소속 공인증개사	자격정지(6월 범위, 할 수 있다) - 소속공인증개사
① 부정취득 ② 양도.대여 (1년 이하 징역, 1천만원 이하 벌금) ③ 자격정지기간 중 업무 ④ 이법 위반 징역형	① 이중소속 (6월) ② 인장 미등록, 미등록 인장 사용 (3월) ③ 확인.설명 X (3월) ④ 확인.설명서 서명.날인 X (3월) ⑤ 거래계약서 서명.날인 X (3월) ⑥ 계약서 거짓 기재, 2 이상 계약서 작성 (6월) ⑦ 33조 각 호 금지행위 (6월)

※ 시도지사는 자격 취소시 5일 이내 장관에게 보고 및 다른 도지사에게 통지 (해당 공인증개사는 처분 안 날로부터 7일 내 자격증 반납)

※ 재등록 개업공인증개사에 대한 행정처분 : 폐업 전 개업공인증개사의 지위 승계 → 처분일(폐업일 아님)로부터 1년간 폐업신고 전의 위반행위 승계 (단, 폐업신고 후 3년 초과시 '등록취소' 등 일체의 행정처분 불가 / 위반행위가 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년 초과하면 '업무정지' 불가)

벌칙

벌칙 구분	내용	처분기관	처분대상자
행정형벌	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금	법원	(개업공인중개사 등) 무등록중개업을 한 자, 부정한 방법으로 개설등록, 금지된 분양·임대 중개/매매, 직접거래, 쌍방대리, 탈세/투기 등
	1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금	법원	(개업공인중개사 등, 거래정보사업자) 공인중개사 또는 개업공인중개사를 사칭한 자 등, 이중등록, 양도대여, 이중소속, 임시시설물, 정보망 위반, 비밀누설, 명칭위반, 중개대상물 매매업, 무등록중개업자와 거래, 보수초과수수, 거짓중개
행정질서벌	500만원 이하 과태료	국토교통부장관	(개업공인중개사) 확인설명 X, 교육 X (거래정보사업자, 협회)
	100만원 이하 과태료	등록관청	(개업공인중개사) 이전신고 X, 등록증 게시 X, 명칭위반, 휴업변경신고 X (등록취소처분을 받은 자) 미반납
		시·도지사	(자격취소처분을 받은 자)

※ 과태료 부과기준은 대통령령으로 정함

※ 원칙적으로 1가지 위반행위로 행정처분과 행정형벌을 병과할 수 있으나, 행정처분과 행정질서벌은 병과할 수 없다. 단, 사업자 지정 후 3월 내 규정 미승인, 승인받지 않고 운영규정 변경, 운영규정 위반하여 정보망 운영시 행정처분(지정취소)과 행정질서벌(500만원 이하 과태료) 병과 가능

10. 부동산 거래신고에 관한 법령 (2문제)

구분	부동산 거래신고
신고대상 부동산	토지, 건축물, 분양계약이 체결된 입주권, 분양권 (농지취득자격증명 받아도 부동산거래신고는 해야 함)
신고거래	매매계약 (신설 : 택지개발, 주택법에 따른 부동산 공급계약시에도 신고)
신고의무자	- 직거래 시 : 거래당사자 공동 - 개업공인중개사 중개 시 : 개업공인중개사
신고기한	60일 이내
신고관청	부동산 소재지 시·군·구청장 (공인중개사사무소 소재지 아님에 유의)
신고내용	- 매수인 및 매도인 - 부동산 소재지, 지번, 지목, 종류, 계약대상 면적 (집합건축물-전용면적, 기타-연면적) - 계약일, 중도금 지급일 및 잔금 지급일 - 실제 거래가격 (분양권 : 분양금액, 입주권 : 권리가격+추가부담금) - 중개사 개업공인중개사의 인적사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항 → 개업공인중개사의 서명 또는 인 (소속공인중개사는 중개행위한 경우라도 서명 또는 인을 하지 않음) - 계약의 조건이나 기한이 있는 경우 그 조건 또는 기한
정정신청	신고내용이 잘못된 경우 (정정신청할 수 있다.)
변경신고	신고내용이 변경된 경우 (변경신고서 제출할 수 있다.)
해제 등 신고	거래가 무효·취소·해제된 경우 (신고서를 등록관청에 제출할 수 있다.)
제재	- 미신고 : 500만원 이하 과태료

	<ul style="list-style-type: none"> - 거짓신고 : 취득세의 3배 이하 과태료 - 신고관청의 요구에도 거래대금지급증명자료 미제출 → 3천만원 이하 과태료 ※ 과태료 부과/징수권자 : 신고의무위반자에 대한 신고 받은 관청 → 부과일로부터 10일 내 중개사무소관할 등록관청에 과태료부과사실 통보
--	--

※ 신고

원칙 : 공동신고 → 공동으로 서명 또는 날인하여 당사자 주 일방이 제출

예외 : 단독신고 → 일방이 신고 거부 시 다른 당사자가 신고 (사유서 제출)

대행 : 신고의무자의 위임을 받은 자

공인중개사의 신고 : 전자문서 제출 가능 → 소속공인중개사의 대행 가능 (이때 위임장이나 개업공인중개사의 신분증명서 사본 등은 제출하지 않음)

※ 부동산거래신고 관련 검증 및 보고

- 국토교통부장관은 “부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률”에 따라 공시된 토지 및 주택의 가액 및 기타 부동산의 가격정보를 활용하여 부동산거래가격검증체계를 구축.운영하여야 함
- 등록관청은 부동산거래신고 받은 경우 위 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증해야 함
- 등록관청은 검증결과를 부동산소재지 관할 세무서에 통보, 세무관서장은 국세 또는 지방세 과세자료로 활용 가능
- 검증 후 등록관청은 특.광.도지사에게 보고해야 하며, 시도지사는 이를 매월 1회 국토교통부장관에게 보고해야 함

중개실무

1. 중개실무 총설

(1) 중개실무 과정

- 1) 중개의뢰접수 : 중개실무의 출발점, 고객과 중개대상물 확보
- 2) 중개활동 계획의 수립 : 효율적인 업무 수행, 시간과 비용 낭비 방지
- 3) 중개대상물 조사.확인활동 : 공부상 확인 및 현장답사, 기본사항 등 확인.설명할 사항 조사
- 4) 중개(판매)활동 : 고객 분석 및 부동산의 특징분석과 셀링포인트 강조
- 5) 중개완성 : 중개대상물 확인.설명서 작성.교부.보존, 거래계약서 작성.교부.보존, 업무보증 설명 및 보증관계 증서 사본 등의 교부.제공
- 6) 이행업무 : 잔금지급 및 등기이전(개업공인중개사 등의 관여시)

(2) 중개계약(Listing)

- 1) 중개계약의 성격 : 낙성계약, 불요식 계약(전속중개계약도 합의만 있으면 체결되므로 불요식 계약임), 쌍무 계약, 유상계약, 비전형(무명)계약(민법에서 규정한 14개 전형계약에 속하지 않음), 위임계약과 유사(판례), 상인의 지위에 있으나 '민사중개계약'임(상사중개계약 아님)
- 2) 중개계약의 종류
 - ① **일반중개계약** : 중개의뢰인이 다수의 개업공인중개사에게 중개를 의뢰하고 가장 먼저 중개를 성사시킨 개업공인중개사가 중개수수료를 받는 형태
 - ② **전속중개계약** : 중개의뢰인이 특정 개업공인중개사에 한하여 중개대상물을 중개하도록 하는 형태로 중개의뢰인 스스로 직접 거래를 성사시킨 경우에는 중개보수를 받을 수 없음 (3개월 유효 원칙)
 - ③ **독점중개계약** : 특정 개업공인중개사에게 중개를 의뢰하고 중개계약기간 동안 중개에 대한 독점권을 인정하는 형태로(미국에서 일반적), 누가 거래를 성립시켰는지 관계없이 독점중개계약 중개사가 중개보수 받음
 - ④ **공동중개계약** : 다수의 개업공인중개사가 하나의 중개대상물을 공동으로 중개해주는 형태로 일반.전속.독점 중개계약의 변형/보완 형태
 - ⑤ **순가중개계약** : 중개의뢰인이 제시한 매도가격보다 더 초과한 가격으로 매매가 되었을 경우 그 초과한 부분은 중개업자가 중개수수료로 획득하는 제도 → 계약체결 자체를 금지하지는 않으나 법정보수를 초과하는 약정은 초과부분에 대해서는 효력이 없음

2. 중개대상물 조사.확인 실무 (3~4문제)

(1) 중개대상물 조사.확인 총론

- 1) 중개의뢰인을 통한 조사.확인
- 2) 공부를 통한 조사.확인

공부의 구분	공시내용	조사.확인 사항
등기사항증명서	부동산의 표시 권리관계 : 갑구(소유권,가압류), 을구(저당권,가압류 등)	갑구 내 권리의 우선순위 을구 내 권리의 우선순위 갑구와 을구 간 권리의 우선순위
토지대장 임야대장	소유자, 소재지, 지목, 면적 등	면적, 토지등급, 개별공시지가 확인
건축물대장	소유자, 소재지, 면적, 구조, 용도, 건축연도, 건폐율, 용적률 등	부속건축물 위반건축물인지 여부

지적도(임야도)	소재지, 지번, 지목, 경계, 지적형태(지형)	실제현황과의 일치 여부 토지의 위치, 경계, 지형 ※ 지세(토지 경사도)는 현장답사로 확인
공유지연명부	소재지, 공유자별 지분, 소유자 및 변동사항	공유지분
대지권등록부	소재지, 전유부분의 표시, 대지권비율, 소유권비율, 소유자 및 변동사항	대지권비율
토지이용계획확인서	공법상 이용제한 및 거래규제사항과 규제내용	용도지역.지구.구역 개발제한 등 행위제한 토지거래허가구역
부동산종합증명서	소재지, 지번, 지목, 면적, 공시지가, 구조, 사용승인일, 소유자, 지적도, 배치도 등	다른 공부와의 일치 여부
환지예정지지정증명원	중전토지의 환지될 토지의 물적 사항	환지에 대한 소재지.지목.면적
무허가건축물관리대장	건축주, 소재지, 면적	건축주는 소유자로 추정.간주 안됨
공시지가확인원	공시지가	공시지가의 변동
가족관계등록부	미성년자, 법정대리인, 법정혼인 여부	부모 및 가족, 혼인사실, 입양사실 등
후견등기사항증명서	피성년후견인/피한정후견인 여부	후견감독인

3) 입장활동을 통한 조사.확인

- 공부로 확인할 수 없는 사항의 확인 : 중개대상물에 대한 기본적 사항, 상태, 권리관계, 공법상 거래규제 및 이용제한에 관한 사항,
- 공부와 실제의 일치 여부 확인

※ 법정지상권 성립은 등기사항증명서로서는 알 수 없고 현장답사와 탐문으로 파악함

(2) 중개대상물 조사.확인 각론

- 1) 소재지
- 2) 면적
- 3) 토지의 지목, 경계, 지형, 지세

지목	부호	지목	부호	지목	부호	지목	부호
전	전	대	대	철도용지	철	공원	공
답	답	공장용지	장	하천	천	체육용지	체
과수원	과	학교용지	학	제방	제	유원지	원
목장용지	목	주차장	차	구거	구	종교용지	종
임야	임	주유소용지	주	유지	유	사적지	사
광천지	광	창고용지	창	양어장	양	묘지	묘
염전	염	도로	도	수도용지	수	잡종지	잡

※ 주차장(차), 공장용지(장), 하천(천), 유원지(원) 4개 지목은 次문자 [차.장.천.원 → "짜장 천원"]

- 4) 건축물의 구조 및 건축연도 등
- 5) 건축물의 벽면.도배 및 내.외부 시설물 상태
- 6) 입지조건 및 환경조건.비선호시설
- 7) 권리관계에 대한 사항
 - 등기된 권리의 조사.확인

- 법정지상권
- 법정저당권
- 분묘기지권 : 지상권과 유사한 물권 (2001.1.3부터 설치된 분묘는 분묘기지권 취득하지 못함)
 평장.암장된 경우 분묘기지권 인정 불가
 분묘기지권은 종손에게 전속됨. 종중이 수호.관리해 왔다면 종중에 귀속
- 장사등에관한법률

구분	개인묘지	가족묘지	종중.문중묘지	법인묘지(재단법인)
묘지면적	30㎡ 이하	100㎡ 이하	1,000㎡ 이하	10만㎡ 이상
묘지설치	설치 후 신고 (30일 내)		설치 전 허가	
분묘면적(1기)	30㎡ 이하 (합장 : 15㎡ 이하)			
분묘의 형태	봉분(1m 이하), 평분(50cm 이하)			

※ 최초 존속기간 30년 + 30년 (연장기간을 조례로 5~30년 기간 내에서 단축 可)
 설치기간 종료 후 4개월 내 연장신청, 만료 후 1년 내 시설물 철거

사설 자연장지 및 사설 수목장립

구분	개인.가족	종중.문중	종교단체	공공법인.재단법인
구성면적	100㎡ 미만	2,000㎡ 이하	4만㎡ 이하	5만㎡ 이상
신고.허가	구성 후 신고	구성 전 신고	구성 전 허가	

8) 토지이용계획.공법상의 이용제한 및 거래규제

- ① 조사.확인 방법 : 토지 소재지 관할 시.군.구청에서 발급하는 토지이용계획확인서 확인
 - 확인 가능 사항 : 지역.지구 등의 지정 내용, 지역.지구 등의 행위제한 내용, 토지거래허가구역 등
- ② 공법상 이용제한 및 거래규제 관련 법률
 - 공법상 이용제한 : 각 용도지역에 따른 행위제한(국토계획법), 건축행위제한(건축법), 과밀억제권역.성장관리 권역.자연보전권역별 행위제한(수도권정비계획법), 접도구역에서의 행위제한(도로법) 등
 - 공법상 거래규제 : 사립학교법, 국유재산법, 임대주택법, 향교재산법(처분시 시도지사 허가), 전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률(처분시 문체부장관 허가, 건축물 증개축 관련 시도지사 허가 要)
- ③ 국토의 이용 및 계획에 관한 법률에 따른 토지거래허가제
 - 국토교통부장관 또는 시.도지사는 투기 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 대하여는 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래계약에 관한 허가구역으로 지정 가능
 → 사전심의 > 지정공고(공고 후 5일 후 효력 발생) > 열람공여(7일 이상 공고, 15일간 일반 열람) > 지정의 해제 > 지정기간 만료

허가 받아야 하는 경우	허가 받지 않아도 되는 경우
<ul style="list-style-type: none"> - 매매계약, 교환계약, 지상권계약 - 예약(대물변제예약, 가등기) - 비업무용부동산공매(3회 유찰시 면제) - 확정판결.조서 	<ul style="list-style-type: none"> - 토지의 수용 - 증여, 상속, 사용대차 - 무상 지료인 지상권설정계약 - 전세권, 저당권, 임대차계약 - 경매, 압류부동산공매 - 외국정부 또는 국제기구가 토지취득 신고를 하거나 허가를 받은 경우

토지거래계약의 허가를 요하는 토지의 면적

도시지역 안	주거지역	180㎡ 초과

	상업지역	200㎡ 초과
	공업지역	660㎡ 초과
	녹지지역	100㎡ 초과
	지역의 지정이 없는 구역	90㎡ 초과
도시지역 밖	임야 1,000㎡ 초과, 농지 500㎡ 초과, 기타 250㎡ 초과	

→ 허가 없이 계약 또는 부정한 방법으로 허가시 2년이하 징역 또는 개별공시지가 30%이하 벌금, 계약 무효

④ 농지법에 따른 농지취득자격증명제 : 농지 소재지 시.구.읍.면의 장에게서 발급(신청받은 날부터 4일 이내)

필요한 경우	필요하지 않은 경우
<ul style="list-style-type: none"> - 매매.교환.증여, 경매.공매.판결 - 녹지지역 중 도시계획사업에 필요치 않는 농지 - 국가.지자체로부터 매수하는 농지 - 농지전용허가(2년 내 목적사업 착수) 또는 농지전용신고한 토지 - 주말.체험영농을 위한 농지 	<ul style="list-style-type: none"> - 상속.유증에 의한 취득 - 금융기관의 담보농지의 취득 - 주거.상업.공업지역 내의 농지, 농지전용협의를 완료한 농지를 취득하는 경우 - 녹지지역 중 도시계획사업에 필요한 농지 - <u>토지거래허가를 받은 농지</u> - 국가.지자체의 농지취득 - 공유지분할을 원인으로 농지취득

※ 농지취득자격증명제 : 농지 취득의 원인이 되는 법률행위의 효력발생 요건이 아님 (이전등기시 제출해야 하는 증명서류임)

※ 비농업인 토지소유 상한 : 상속, 8년 이상 농업 후 이농 → 1만㎡, 취미영농 → 1천㎡ 미만

⑤ 주택법에 따른 투기과열지구

- 국토교통부장관 또는 시.도지사는 주택가격의 안정을 위해 필요한 경우 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 일정 지역을 투기과열지구로 지정 가능 → 입주권 전매 또는 알선 금지 (전매금지기간 : 수도권/충청권 5년 이내, 기타 1년) → 위반시 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금

⑥ 외국인토지법 → 외국인이 토지를 처분하거나 지상권, 임차권 설정 또는 건물을 매매하는 경우는 적용 X

구분	신고기한.통보	신고.허가권자	위반에 대한 제재
신고제	계약	시.군.구청장	300만원 이하 과태료
	계약 외		100만원 이하 과태료
	계속 보유		100만원 이하 과태료
사전허가제	신청 후 15일 이내 허가여부 통보 (허가 없이 취득 → 무효+처벌)		2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금

※ 사전허가 : 군사시설보호구역, 문화재보호구역, 자연생태보전지역, 야생생물보호구역

※ 시.군.구청장은 관리대장 기록 후 매 분기 종료일 1개월 내 특.광.도지사에게 통보 → 특.광.도지사는 통보 받은 날부터 1개월 내 국토교통부장관에게 통보

9) 거래예정금액

10) 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역

11) 취득관련 조세의 종류 및 세율 → 취득세, 지방교육세, 농어촌특별세, 인지세 등

3. 부동산의 판매활동

(1) 부동산의 판매과정

- 1) 과정 : 물건/고객 확보 > 준비(분석) > 고객에 접근(AIDA원리) > 현지안내 > 클로우징 시도 > 계약체결
- 2) AIDA 원리 : 주목(Attention) > 흥미(Interest) > 욕망(Desire) > 행동(Action)

(2) 중개대상물의 특징분석(셀링 포인트)

- 1) 부동산의 3측면에서의 셀링 포인트
 - ① 법률적 측면에서의 셀링 포인트 : 권리의 진정성(소유권 하자), 공법상 제한, 세법의 내용 등
 - ② 경제적 측면의 셀링 포인트 : 가격, 임료, 투자가치 등
 - ③ 기술적 측면의 셀링 포인트 : 시설, 설비, 시공 등
 - ④ 사회.문화적.환경적 측면의 셀링 포인트 : 교통, 환경, 문화공간, 생활편의시설, 공공기관위치 등
 - ⑤ 정책적 측면의 셀링 포인트 : 혁신도시 건설예정, 정부의 부동산 정책 등
- 3) 셀링포인트의 특징
 - ① 다양성
 - ② 가변성(유동성)
 - ③ 상대성

(3) 고객의 설득 및 클로우징

- 1) 클로우징 : 부동산 매매계약서에 서명 민 날인시키는 행위
- 2) 클로우징 방법 : 점진적 확인법, 계약전제법, 부분선결법, 장단비교법, 결과강조법, 만족강조법

4. 거래계약서 작성

- 계약금(관행상 10%)은 약정이 없으면 해약금으로 추정 (위약금 X)
- 매도인 담보책임은 민법 규정에 의해 당연 발생하나 약정으로 매도인 담보책임을 면하는 특약은 유효

5. 계약의 체결 (0.5문제)

(1) 거래당사자 확인

- 1) 거래당사자 확인
 - 권리(소유권)의 진정성 확인
 - 행위능력(처분능력) 확인 : 미성년자.피한정후견인은 법정대리인.후견인 동의를 얻으면 계약 가능(미성년자는 혼인한 경우 법정대리인 동의 없이 직접 계약 가능), 피성년후견인은 반드시 법정대리인인 성년후견인과 체결해야 함(후견권 행사시 후견감독인의 동의 필요)
 - 임의대리권 확인
- 2) 공동소유 부동산의 처분권 확인
 - 공유 : 처분 시 다른 공유자 전원의 동의 확인 → 공유물 분할청구 가능(5년 내 분할불가 약정 가능)
 - 합유 : 합유지분 처분 시 합유자 전원의 동의 필요 → 합유물 분할청구 불가
 - 총유(지분이 없음) : 관리 및 처분은 사원총회의 결의사항

(2) 거래계약서 작성

- 1) 매매계약서 작성

- 인적사항, 물건의 표시, 물건 인도일시, 권리이전의 내용, 거래금액.계약금액.지급일자 등 지급에 관한 사항, 그 밖의 약정사항(하자담보책임, 위험부담, 과실의 귀속, 조세.공과금의 부담 등), 중개대상물 확인.설명 교부 일자, 계약의 조건.기한, 계약일

2) 임대차계약서 작성

- 물건의 표시와 목적
- 존속기간 : 식목/채염/석조.연와조 등의 건축목적 토지 10년, 기타 토지 5년, 건물.공작물 3년, 동산 6개월
- 해지통고 : 기간 약정 없는 임대차 토지.건물.공작물에 대해 임대인은 통고 후 6월, 임차인은 1월 경과시 효력 발생

6. 개별법적 중개실무 (4~5문제)

(1) 부동산등기 특별조치법

1) 등기신청의무

① 소유권보존등기 신청의무

- 계약체결시 보존등기가 가능한 경우 : 계약 체결한 날부터 60일 이내 등기 신청
- 계약체결시 보존등기가 불가능한 경우 : 소유권보존등기를 신청할 수 있게 된 날부터 60일 이내
- 위반 시 부동산에 대해 표준세율에서 2% 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액의 5배 이하 과태료

② 소유권이전등기 신청의무

- 쌍무계약(매매, 교환) : 반대급부의 이행이 완료된 날부터 60일 이내 신청
- 편무계약(증여) : 계약의 효력이 발생한 날부터 60일 이내
- 위반 시 부동산에 대해 표준세율에서 2% 뺀 세율을 적용하여 산출한 금액의 5배 이하 과태료

③ 미등기전매시 등기신청의무

- 반대급부이행이 완료된 후 미등기전매금지
- 반대급부이행이 완료되기 전의 미등기전매시 등기신청의무 : 먼저 계약의 이행 완료 후 60일 이내
- 위반 시 上記와 같은 과태료 부과. 조세회피 또는 법령제한 회피 목적인 경우 3년 이하 징역 또는 1억원 이하 벌금

2) **검인제도** → 형식적 요건 구비 여부만 확인

- ① 개념 : 탈세.투기 방지 위해 부동산 소유권 이전 신청 시 시.군.구청장의 검인을 받아 등기소에 제출
- ② 필요여부 : 계약이나 판결 등을 원인으로 부동산에 대한 소유권이전 본등기 신청 시 필요

검인 대상인 경우	검인 대상이 아닌 경우
<ul style="list-style-type: none"> . 매매계약서(토지거래허가증.부동산거래신고필증을 교부 받지 않은 경우에 한함) . 교환계약서, 증여계약서 . 신탁계약서, 신탁해지약정서 . 공유물분할약정서, 양도담보설정계약서 . 이행판결서 및 조서 	<ul style="list-style-type: none"> . 매매계약 중 검인을 받은 것으로 보는 경우(토지거래허가증, 부동산거래신고필증 교부 받은 경우) . 가등기 . 상속, 경매, 압류공매 . 입목.광업재단.공장재단에 관한 계약서

※ 계약서 3통 제출 → 1통은 시군구청장 보관, 1통은 부동산소재지 관할 세무서장에게 송부

(2) 부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률 → 중증, 배우자 및 종교단체 특례

1) 부동산실명등기의무

2) 명의신탁약정의 유형과 효력

- 명의신탁 약정은 무효 (3자에게 대항하지 못함 - 선의.악의 불문) → 신탁자가 수탁자에 대해 소유권 이전

청구 불가 (다만 소유권에 기한 방해배제청구권을 행사하여 수탁자 명의 등기 말소를 구할 수 있음)

- 3자는 선의·악의 불문하고 유효하게 소유권 취득함(제3자가 배신행위에 적극 가담하는 경우는 무효) → 신탁자는 수탁자에게 부당이득반환청구권 행사 및 횡령죄 물을 수 있음(2자간 약정의 경우)

2) 위반 시 행정형벌

- 5년이하 징역 또는 2억원이하 벌금 : 명의신탁자 및 교사자, 양도담보사실 기재의무 위반한 채권자·채무자, 3년 이상 장기 미등기자
- 3년이하 징역 또는 1억원이하 벌금 : 명의수탁자 및 교사자
- 1년이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금 : 명의신탁방조자
- 과징금 : 실명등기의무 위반 명의신탁자 → 부동산평가액 30% 이내 (수탁자는 과징금 X)
- 이행강제금 : 과징금 부과일 후 1년 내 실명등기 안 한 경우 부동산가액 10% 부과, 강제금 부과 후 1년 경과해도 안 하면 20% 부과

(3) 주택임대차보호법

1) 적용 범위

적용되는 경우	적용되지 않는 경우
<ul style="list-style-type: none"> . 내외국인 . 한국토지주택공사, 지방공사, 중소기업 . 주택의 전부 또는 일부의 임대차 . 등기하지 아니한 전세계약 . 가건물이나 무허가주택의 임대차계약 . 명의신탁자와의 임대차계약 . 주택공유자 중 일부와 임대차계약 . 임대인의 동의 하에 주거용으로 개조한 주택 	<ul style="list-style-type: none"> . 일시사용을 위한 임대차(콘도 등) . 사용대차계약 . 비주택 . 불법으로 개조한 주택 . 한국토지주택공사, 지방공사, 중소기업 외 법인 . 법인의 직원명의로 임대차계약을 체결

- 다가구용 단독주택의 경우 임차인은 전입신고시 주택의 지번까지만 정확하게 기재하면 대항력 취득
- APT, 연립주택, 다세대주택 등 공동주택은 지번 외에 동·호수까지 전입신고해야 대항력 취득

2) 존속 기간 보장 : 2년

- 임대인 : 임대차기간 종료 6개월전부터 1개월전까지 갱신통지 없으면 묵시적(법적) 갱신 → 법적 갱신 이후 임차인은 언제든지 해지통지 가능(통고 받은 날부터 3개월 경과시 효력 발생, 토지는 1개월)
- 임차인 : 임대차기간 종료 1개월전까지

3) 대항력 : 임차주택이 매매·경매 등으로 양도되더라도 임차인이 양수인에게 임차권 효력 주장할 수 있는 힘 → 주택의 인도 및 주민등록(전입신고) 다음 날부터 제3자에 대해 효력 발생 (주민등록을 다른 곳으로 이전하면 대항력 상실하나 보증금반환채권은 유지)

4) 확정일자인에 의한 우선변제권 : 대항요건 + 확정일자 → 경매·공매 시 환가대금에서 후순위권리자나 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있음

5) 최우선변제권(소액임차권의 우선변제권) : 경매신청 등기 전 대항요건 갖추면 소액임차인은 다른 담보물권자에 우선하여 변제받을 권리가 있음

6) 임차권등기명령 : 임대차 종료 후 보증금 반환이 안 되는 경우 임차인은 관할 지방법원·지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청 가능 → 비용은 임대인에게 청구 가능 → 임차권 등기 이후에는 대항요건을 상실해도 이미 취득한 대항력, 우선변제권은 상실하지 않음

7) 사실혼 배우자의 임차권 승계

8) 차임 증감 청구 : 증액청구는 약정 차임의 5% 초과 금지 (종료 후 재계약 또는 당사자 합의 시 제한 없음)

9) 월차임전환을 제한 : 보증금 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우, 대통령령으로 정하는 비율

(10%) 또는 한국은행 기준금리의 4배 중 낮은 비율을 초과할 수 없음

(4) 상가건물 임대차보호법

구분	주택임대차보호법	상가건물 임대차보호법
대상	주거용 건물	사업자등록 대상이 되는 영업용 건물 (무허가, 미등기건물에도 적용) → 비영리단체 및 일시사용은 대상 X
적용범위	<u>보증금액 등과 무관</u>	서울(4억원 이하) 수도권과밀(~3억원)→인천 포함 광역시(~2억4천만원)→안산/용인/김포/광주 포함 기타(~1억8천만원)
대항요건	주택인도 + 전입신고 → 다음 날 대항력	상가인도 + 사업자등록신청 → 다음 날 대항력
우선변제권	대항력 + 확정일자 → 그 날 취득	대항력 + 확정일자 → 그 날 취득
확정일자	전국 읍.면.동 주민센터 등	관할 세무서장
소액임차인 범위	서울(1억원 이하) 수도권과밀(8,000만원 이하) 광역시(6,000만원 이하) 기타(5,000만원 이하)	서울(6,500만원 이하) 수도권과밀(5,500만원 이하) 광역시(3,800만원 이하) 기타(3,000만원 이하)
소액임차인 우선변제금액	서울(3,400만원 까지) 수도권과밀(2,700만원 까지) 광역시(2,000만원 까지) 기타(1,700만원 까지)	서울(2,200만원 까지) 수도권과밀(1,900만원 까지) 광역시(1,300만원 까지) 기타(1,000만원 까지)
최우선변제한도	경락금액의 1/2 범위 내	경락금액의 1/2 범위 내
계약갱신요구권	없다	있다
최단기간보장	2년	1년
차임증액제한	1/20 이내 (5%)	9/100 이내 (9%)
월차임전환제한	10%와 (기준금리+3.5%) 중 낮은 비율	12%와 기준금리 4.5배 중 낮은 비율
차임연체 해지	2기 누적	3기 누적

※ 보증금이 주택가격 1/2 초과시 1/2까지만 우선변제권 인정

※ 주택임대차위원회 : 위원장 포함 9~15명 위원 (위원장 법무부 차관), 임기 2년

※ 임대차 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 돌려받을 때까지는 임대차관계는 존속하는 것으로 봄

※ 권리금 회수기회 보호(3,000㎡ 이상 대규모점포는 제외) : 임대인은 임차인이 주선했던 신규임차인이 되려는 자로부터 권리금을 지급받는 것을 방해해서는 안 됨 (단, 임차인의 계약갱신요구에 대해 임대인이 거절할 수 있는 사유에 해당하는 경우는 제외)

※ (권리금 회수 기회에 대한) 임대인의 손해배상책임 : 임대차 종료 후 3년 이내 청구권 행사(시효)

※ 표준 권리금계약서 사용 권장(국토교통부장관)

(5) 경매 및 공매

경매	공경매	협의경매	- 강제경매 (임차인, 가압류권자) - 임의경매 (담보권자)	법원
		공매	- 수탁부동산공매(금융기관이 채권정리를 위해 법원경매 과정에서 담보물을 경락받아 취득한 비업무용부동산)	한국자산관리공사

		<ul style="list-style-type: none"> - 유입부동산공매 - 압류부동산공매(국세.지방세 체납으로 압류) - 국유자산공매 	
	사경매	미술품.유품 등	사경매시장

1) 기일입찰에서의 경매진행절차

구분	내용
경매신청	비용예납(기각 또는 각하 시 즉시항고), 미등기건물 가능(건축신고나 허가를 받은 것)
경매결정	경매개시결정의 송달(압류효력발생) 및 경매개시결정에 대한 이의신청
경매개시결정등기	촉탁등기(압류효력발생)
배당요구 종기 결정. 공고	경매개시결정에 따른 압류의 효력이 생긴 때부터 1주일 이내 결정.공고 배당요구 종기는 첫 매각기일 이전의 날로 정함(배당요구 안 하면 배당 참가 불가)
법원의 매각준비	<ul style="list-style-type: none"> . 채권자 등에 대한 고지 및 통지 . 현황조사 및 감정평가 . 최저매각가격결정 . 채권자 등에 대한 채권신고 최고 . 감정평가서(첫 매각기일 2주 전까지), 매각물건명세서(첫 매각기일 1주 전까지) 비치
매각기일 및 매각결정기일 공고	공고는 신문, 법원게시판 등에 최초의 매각기일은 매각공고일로부터 14일 이후로 정함 매각결정기일은 매각기일로부터 7일 이내로 정함
경매참가준비	(매수신청하고자 하는 자)물건열람, 등기부의 확인, 현장조사, 권리분석
매각기일	보증금 납부(법원에서 정한 최저매각가격의 10%) 최고가 매수신고인 및 차순위 매수신고인 결정, 유찰시 새 매각 ※ 차순위 매수신고인 자격 : (최고가 매수신고금액 - 입찰보증금액) < 매수신고액
매각결정기일	매각허가.불허가 결정(부적격자 등 심사), 즉시 항고(매각대금의 10% 공탁, 없거나 기각된 경우 매각허가 확정), 농지인 경우 매각결정기일까지 농지취득자격증명 제출해야 허가, 매각불허가시 새매각
대금지급기한 지정, 통지	기한 내 납부 → 소유권 이전 (납부하면 권리 확정적 취득, 등기 전이라도) 미납부 → 차순위 매수신고인에 매각 허부 결정 또는 재매각 결정 (기존 매각조건대로 최저매각가격 적용, 보증금은 상향 조정)
배당기일 지정 및 실시	배당요구 해야 배당 받을 수 있는 자 : 주택.상가 임차인, 임금채권자 등 배당요구 하지 않아도 되는 자 : 채권신고(채권신고 안 한 자는 등기부상 금액으로 배당) [배당순서] ① 경매집행비용 ② 필요비.유익비 ③ 주택 및 상가건물임차인의 최우선 변제권, 3개월 임금채권 등, 재해보상금 ④ 목적물에 부과된 당해세(국세 및 지방세) ⑤ 담보물권.가압류, 우선변제권(등기된임차권), 당해세 외 국세.지방세 중 법정기일 순서에 따름 ⑥ 3개월 임금채권 등을 제외한 일반임금채권(근로관계채권 포함) ⑦ 건강보험료, 고용보험료, 산업재해보상보험료, 국민연금 등 ⑧ 일반 채권
소유권이전등기 촉탁	매수인이 대금 완납하면 집행법원이 매수인의 필요서류 제출 받아 등기관에 등기촉탁

인도명령	대금완납일로부터 6월 이내 (매수인에게 대항할 수 있는 점유자는 인도명령 대상이 되지 못함)
명도소송	대금완납 후 6월이 경과하면 인도명령 신청 불가, 명도소송 해야 함

┌---1주일 이내---
┌--- 하루 전 ---┐
┌--- 7일 이내 ---┐
경매신청 → 결정 → 등기 → 배당공고 → 매각공고 → 배당요구종기 → 매각기일 → 매각결정기일
└----- 14일 이후 -----┘

2) 권리분석 : 매각종결 시 경매목적물에 부과된 권리 중 매수인이 인수해야 할 권리가 있는지 판별하는 것

무조건 인수	경매등기 전부터 점유하고 있는 <u>유치권</u> , 법정지상권, 분묘기지권 ※ 매수인은 유치권으로 담보하는 채권 변제 책임 ※ 경매등기 후 점유를 시작한 유치권은 매수인에게 대항할 수 없음
무조건 소멸	저당권(근저당권), 담보가등기, 가압류, 경매등기, 압류
분석방법	말소기준권리.등기보다 나중에 설정된 권리들은 말소권리.등기와 함께 소멸되고, 먼저 설정된 권리들은 매수인이 인수해야 함 ※ 말소기준권리.등기보다 먼저 설정된 전세권 및 대항력 있는 임차권은 매각으로 소멸하지 않는 것이 원칙이나, 배당요구 종기일까지 배당요구를 하면 전세권, 임차권은 매각으로 소멸함

3) 매수신청대리인등록에 관한 대법원규칙

① 매수신청대리인 등록

등록신청가능자	법인인 개업공인중개사, 공인중개사인 개업공인중개사	
결격사유	매수신청대리인등록 취소 후 3년 미경과자 매각에 관해 유죄판결 받고 2년 미경과자 매수신청대리업무정지처분 받고 폐업신고한 자로 정지기간 미경과자 정지처분 받은 법인 개업공인중개사의 당시 사원.임원으로 정지기간 미경과	
등록관청	중개사무소 관할 지방법원장	
등록요건	- 공인중개사이거나 중개법인일 것 - 부동산경매에 관한 실무교육을 이수하였을 것(대학/중개사협회, 32~44시간) - 보증보험 또는 공제에 가입했거나 공탁을 하였을 것	
등록절차	등록신청서제출	[제출서류] 공인중개사자격증 사본, 중개사무소등록증 사본, 경매실무교육 이수증 사본, 손해배상 보증제공 증명서 사본, 반명함판 사진 ※ 경매실무교육 : 개업공인중개사, 법인대표 이수 의무 (사원/임원, 소속공인중개사는 의무 X)
	등록처분 및 등록증 교부	14일 내 등록하고 등록증 교부 개업공인중개사는 등록증, 매수신청 관한 수수료/실비표, 보증 설정을 증명하는 서류를 중개사무소 내 보기 쉬운 곳에 게시하여야 함

※ 법부칙 6조2항의 중개사무소 개설등록한 것으로 보는 자는 매수신청대리인 등록신청 불가함

② 매수신청대리인의 대리행위

- 대리 행위 : 매수신청 보증 제공, 입찰표의 작성 제출, 차순위 매수신고, 매수신청보증 돌려줄 것을 신청,

공유자의 우선매수신고, 임차인의 우선매수신고, 임차인의 우선매수신고에 따라 차순위 매수신고인으로 보게 되는 경우 그 지위를 포기하는 행위

- **대리 불가** : 항고제기, 대금납부, 인도명령, 명도소송, 연기신청, 매각기일변경신청 등
- 매수신청대리인의 업무상 의무 : 사건카드 작성 및 5년간 보존, 매수신청대리 대상물의 확인.설명, 공정한 대리업무 수행, 비밀준수, 집행관의 지시이행, 신고(중개사무소 이전.폐업.취소 등 사유발생 시 10일 내 지방법원장에게), 금지행위(이중으로 매수신청대리인 등록신청 등), 법원명칭이나 휘장 사용 금지
- 상담 및 권리분석 수수료 : 50만원 내 당사자 협의 (3개 초과시 1개당 5만원 추가)
- 매수신청대리 수수료 : 감정가 1%와 최저매각가격의 1.5% 내 당사자 협의 (매수인이 못된 경우는 50만원 내 당사자 협의)
- 실비 : 30만원 내 당사자 협의
- 지도.감독 : 법원행정처장(매수신청대리업무에 관해 협회를 감독), 지방법원장(관할 협회의 시.도지부와 매수신청대리인등록을 한 개업공인중개사를 감독), 협회(등록관청으로부터 중개사무소의 개설등록.휴업.폐업.자격취소.정지 등에 관한 사항을 통보 받은 후 10일 내 법원행정처장에게 통지)
- 매수신청대리의 업무정지 : 1월 이상 2년 이내 (중개업 휴업, 자격/업무 정지 등의 경우)

3) 경매.공매의 장단점

구분	법원경매	공매
장점	① 가격이 저렴(저감율이 20~30%) ② 물량이 많아 선택의 폭이 넓다 ③ 농지취득자격증명 이외의 모든 허가가 면제	① 비교적 안전(비업무용) ② 대금납부조건 유리(비업무용-분할납부 가능) ③ 명도책임 : 자산관리공사(비업무용)
단점	① 권리분석이 까다롭고 분쟁의 소지가 큼 ② 항고 등 변수가 많아 대금납부일 예측 곤란 ③ 매수자가 명도책임	① 시가보다 저렴하나 법원경매보다 비쌈 ② 비업무용 부동산은 토지거래허가가 면제되지 않음(3회 이상 유찰 시에만 면제) ③ 압류부동산은 매수자가 명도책임