

함께 만드는 서울, 함께 누리는 서울

부동산 중개업 실무교육

민원 (질의 · 응답) 사례집



서울특별시

목 차

1. 정 의

- 분양과 중개21
- 중개법인의 대표자가 소속공인중개사에 포함되는지 여부21
- 중개보조원이 공인중개사 자격 취득 후 소속공인중개사로 전환해야 하는지22
- 개인 개업공인중개사가 분양회사와 의뢰인간 분양계약을 체결하게 한 경우 분양대행인지, 중개인지22
- 임차권양도에 대한 임대사업자의 동의를 받은 경우, 민간임대주택(아파트)의 임차권을 중개할 수 있는지?23
- 동·호수 추첨전의 아파트 입주권이 중개대상물에 해당하는지 여부24
- 신축아파트의 임의분양 알선행위가 중개행위인지25
- 건축허가가 안난 건물을 중개업자가 분양을 받도록 소개한 경우 처벌여부25
- 중개업자가 부인으로부터 의뢰를 받아 중개할 경우 직접거래인지 여부26
- 중개업자 조카(매도자)와 중개업자가 본인 명의로 소유권이전 등기시 직접거래인지26
- 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대등과 관련 있는 증서27
- 대기 매수자의 의사를 무시하고 타 매수인과 계약하였을 경우 금지행위에 해당하는지27
- 공인중개사가 자녀의 위임에 따라 거래계약을 체결한 경우 중개행위로 볼 수 있는지28
- 온라인 오픈마켓 웹사이트에 매매물건을 등재하고 매매계약 완료시 수수료 제공이 가능한지29
- 분양대행업체에서 미분양아파트를 홍보하는 경우 무등록중개행위에 해당하는지30
- 컨설팅업체에서 “○○부동산컨설팅”이라는 명칭을 사용할 수 있는지30

2. 개설등록 및 중개사무소

• 업무시설에 중개사무소를 확보하는 경우에도 개설등록기준을 충족하는지	33
• 건축법에 위반한 건축물인 경우 개설등록이 가능한 지 여부	34
• 중개사무소 추가 설치	34
• 사문서 위조와 개설등록	35
• 중개업 휴업기간 중 중개사무실 유지여부	36
• 중개사무소 개설등록 및 이전에 대한 기준	36
• 이중 등록의 판단 기준일	37
• 개발제한구역안에서 소매점을 부동산중개업소로 용도변경이 가능 한지	38
• 업무정지 처분 받은 개업공인중개사가 이전 후 동일 장소에 제3자가 중개사무소 신규 개설 가능 여부	38
• 가설건축물에 중개사무소를 설치할 수 있는 지 여부	38
• 무단으로 비내력벽(非耐力壁)을 철거한 건축물이 중개사무소를 확보할 수 있는 “건축물대장에 기재된 건물”에 해당하는지	39
• 무단으로 비내력벽(非耐力壁)을 철거한 건축물이 “다른 법령에 따른 제한에 위반되는 경우”에 해당하는지	41
• 「건축법」상 위반건축물 중 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보하여 개설등록을 할 수 있는지 여부	42
• 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 부분에 대한 「건축법」상 위반행위로 인해 위반건축물이 된 경우 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는지 여부	43
• 중개사무소 공동사용시 임대인의 동의가 꼭 필요한지요?	44
• 신탁등기가 되어있는 건물에 개설등록 방법	44
• 공인중개사법 시행령 제16조(중개사무소의 공동사용)의 업무정지기간 중의 중개사무소 이전	45
• 개설등록의 결격사유에 해당하는 벌금형 금액의 산정방법	46
• 중개법인 대표 변경 시 절차	46
• 중개법인 대표의 분사무소 상근·계약서작성 및 서명날인와의 관계	47
• 중개법인의 임원이 분사무소 책임자가 될 수 있는지?	47
• 중개법인의 대표를 2인으로 할 경우 인장의 등록방법	48
• 중개법인의 자본금 규모와 임원 겸직 여부	48
• 중개법인의 인적 구성 및 사무소 명칭	49

• 중개사무소의 사무소 명칭표기	49
• 중개인의 타 시도 이전가능여부	50
• 가석방 출소후 사면받은 자의 개설등록 가능여부	50
• 중개법인의 임원이 분사무소 책임자가 될 수 있는지	50
• 중개사무소 개설등록시 간판을 반드시 설치하여야 하는 지 여부	51
• 2이상의 옥외광고물을 설치하는 경우 모든 광고물에 중개업자의 성명을 표기해야 하는지	51
• 위반건축물로 표기된 건물에 중개사무소 개설이 가능한지	52
• 건축물대장상 “주택 및 근린생활시설” 로 되어 있는 경우 중개사무소 개설등록 여부	52
• 사무실 구분이 불가능한 오피스텔을 6개업소가 개설등록신청이 된 경우 개설등록 여부	53
• 가설건축물허가를 받은 후 중개사무소 등록 가능 여부	54
• 이전고시가 지연되어 건축물대장을 작성할 수 없을 때 중개사무소 개설 가능 여부	54
• 소유권보존등기가 경료되지 않은 확보한 경우 중개사무소 개설등록기준 가능 여부	55
• 한명의 중개업자가 상가 1호,2호를 임차하여 공인중개사사무소로 운영이 가능한 지 여부	55
• 건축물의 용도가 종전 규정에 의한 중개사무소로 이용된 경우 중개사무소 입지 가능 여부	56
• 공인중개사사무소 이외의 장소에서 거래계약서를 작성하는 경우 위법 여부	57
• 중개법인의 등록이 취소된 경우 대표를 포함한 사원도 3년간 결격사유에 해당되는지	57
• 개설등록 당시 사무소 임대차계약서를 허위로 한 경우 중개업자 처벌 여부	58
• 중개법인의 설립조건 및 감사가 퇴직한 경우 등록취소 여부	58
• 1층에서 2층으로 올라가는 계단 하부공간을 사무실화한 경우 개설등록 여부	59
• 상가의 분양당시 조건은 부동산중개사무소의 용도가 가능한 상태였으나, 이후 용도제한이 될 경우 개설 가능여부	59
• 중개법인의 설립시 ○○부동산건설(주) 상호로 등록이 가능하지 여부	60
• 단지내 상가가 소송 중인 관계로 건축물대장이 없을 경우 개설이 가능 여부	61
• 2층 상가건물 중 건축물대장에 미 등재된 창고건물이 있는 경우, 사무소 개설등록 가	

능 여부	62
• 중개수수료외에 컨설팅비용을 별도 청구할 경우 금지행위에 해당되는지 여부	62
• 개설등록당시 지번이 토지분할·합병과정에서 변경된 경우 등록취소 여부	63
• 공인중개사법 시행령 제13조 제1호 “나” 목 및 제2호 “마” 목 중 사용권 확보의 범위	63
• 위반건축물 등재 전에 등록하여 운영하던 중 위반 건축물 표시가 등재된 후 타인의 등록 가능 여부	64
• 법무사가 중개법인의 대표로 중개업을 개설 등록하는 것이 겸업제한에 해당되는지 여부	65
• 공장내 임대관리 업무를 하면서 개설등록 할 경우 겸업제한에 해당하는지 여부	66
• 소속공인중개사가 2010.4.5 해고된 후, 신고서가 2010.4.12 구청에 접수한 경우 이중등록 여부	66
• 중개법인 개설 등록시 업무범위외의 내용이 일부 기재되어 있는 경우 등록 가능 여부	67
• 공동사무소의 간판 설치시 1개의 간판을 설치해야 하나요	68
• 용도변경과 관련하여 등록시 건축물대장상에 중개사무소를 표시해야 하는지 여부	69
• 폐업전의 중개사무소 명칭과 전화번호를 사용하여 개설등록을 할 수 있는지 여부	70
• 아파트 관리소장이 중개업을 할 경우 겸업제한이 적용 되는 지 여부	70
• 무자격자가 자본을 투자하고 공인중개사가 중개사무소 개설등록을 한 경우의 위법 여부	70
• 건축물대장이 없는 지하도 상가에 중개사무소 개설등록이 가능한 지 여부	71
• 중개사무소 개설등록시 건축물대장과 실제용도가 다른 경우 적용 방법	71
• 양별규정으로 벌금형을 받는 경우 등록결격사유에 해당 되는 지	72
• 법률상 등록중 교부일	73
• 공동사무소 신청시 명칭을 “○○○공인중개사합동(공동)사무소” 로 표기해도 되는 지	74
• 건축물대장상 용도가 점포인 경우 중개사무소 개설등록요건에 적합한 지 여부	74

3. 중개보조원의 업무행위

- 중개보조원의 가격홍정 여부 및 매수인에게 해약을 하라고 요구 할 수 있나요? ...78
- 중개업자 부재시 사무실 뵙주기, 상가소개 및 안내를 할 경우 중개보조원 여부 .78
- 등록관청에 신고안된 중개보조원이 거래당사자의 계약금을 수령한 경우 위법 여부
.....79
- 중개보조원이 중개업자가 행방불명된 상태에서 다른 중개업자의 중개보조원으로 신고
된 경우 위법 여부79
- 아르바이트 대학생이 전단지에 중개대상물을 기재하여 영업행위를 할 경우 중개보조
원 여부80
- 중개보조원이 매수인을 소개하고, 중개의뢰인으로부터 소개비를 받은 경우 중개행위
여부81
- 중개업자가 폐업한 상태에서 종업원이 광고지에 물건을 게재·영업한 경우 위반여부
.....81
- 거래계약서 작성 전에 중개보조원이 현장안내를 하고 가계약금을 받는 행위의 위반여
부82
- 중개보조원이 계약서를 작성하고(중개수수료는 받지 않음)중개업자의 성명과 인장을
날인한 경우 처벌 여부82
- 휴업기간에 중개보조원이 중개행위를 하여 벌금형을 받았을 경우 양벌규정을 적용여
부83
- 미신고 기간 중에 중개보조원이 어느 정도 중개업무 하였을 경우 처벌 여부84
- 중개보조원이 매매계약금을 수령하였으나 계약금을 돌려주지 않을 경우 처벌 여부
.....84
- 행정처분을 받은 중개업자가 폐업하고 같은 장소에서 같은 상호의 중개사무소 개설
여부85
- 중개업자가 아닌 자가 광고를 하는 경우와 중개보조원이 중개의뢰인을 확보하는 행위
.....86
- 특정인이 전화대응을 하고 피켓을 들고 홍보행위를 하고 있는 경우 중개보조원 여부
.....86
- 중개보조원이 임차권 양도양수 계약서를 작성하는 행위 등 독자적인 중개가 가능한지
여부87

- 중개보조원 3명을 고용 및 해고하고 등록관청에 신고하지 않은 경우 행정처분은?
.....88

4. 표시 · 광고

- 중개대상물 표시 · 광고에 중개사무소 소재지 기재시 생략할 수 있는 범위는?92
- 중개사무소 내부에서 표시 · 광고하는 경우 위반 여부는?92
- 중개사무소 홈페이지(인터넷)에서 표시 · 광고하는 경우 위반 여부는?93
- 중개대상물 표시 · 광고 규제 중점관리 대상은?93
- 중개대상물 표시 · 광고 규정 위반시 처벌 규정은?94
- 중개대상물 표시 · 광고에 중개사무소 전화번호 기재시 지역번호 생략 및 기재 오류에 대한 위반 여부?94
- 중개대상물 표시 · 광고에 중개사무소 명칭을 줄여서 표시할 수 있는지?94
- 중개대상물 표시 · 광고에 개업공인중개사의 성명 표시 방법은?95
- 중개대상물 표시 · 광고시 여러 건의 중개대상물 표시 · 광고 위반한 경우 처리 방안은?96
- 중개대상물 표시 · 광고시 중개사무소 전화번호 표시하는 방법은?96
- 직거래 광고, 분양광고 등에도 공인중개사법의 중개대상물 표시 · 광고규정이 적용되는지?97
- 옥외광고물을 설치할 경우 대표자성명, 사무소명칭 표시방법97
- 둘 이상의 옥외광고물을 설치할 경우 대표자성명 표시방법98
- 관련 법률에 따라 등록을 한 중개업자 또는 공인중개사가 아님에도 인터넷 부동산 카페에 광고를 할 수 있는지98
- 밴드 등을 통한 중개대상물 표시 · 광고 적용 범위99
- 공동 중개사무소의 경우 중개사무소 명칭 사용 여부100
- 소속공인중개사가 생활정보지 및 인터넷 홈페이지 등에 자신의 이름과 연락처를 기재시 위반 여부101
- 공동 중개사무소 명칭을 하나로 등록하고, 옥외광고물도 하나로 설치할 수 있는지 여부101
- 비영리단체에서 대국민서비스의 일환으로 직거래 서비스를 인터넷을 통해 할 수 있는지102

5. 확인 · 설명

• 확인 · 설명의무는 계약체결당시의 권리관계에 한정되는지	105
• 공장재단과 공장의 확인 · 설명서 양식	105
• 중개대상물 확인 · 설명서를 한 장으로 압축하여 사용할 수 있는지?	106
• 공동명의자인 경우 기재방법	106
• 매도(임대)인 및 매수(임차)인의 서명 · 날인 방법	107
• 공동중개의 경우 개업공인중개사 란 서명 및 날인 방법	107
• 소속공인중개사가 중개대상물 확인 · 설명서 및 거래계약서 작성 등의 업무를 수행할 수 있는지 여부	107
• 비선호시설의 종류를 어떤 기준으로 기재하여야 하는지?	108
• 복합된 건물(주상복합 등)의 경우 작성방법	108
• 공시가격이 없는 신축주택의 경우 기재방법	108
• 주택 · 건물의 공급미터당 공시가격이 가격이 없는 경우의 기재방법	109
• 주택의 공시가격은 공급미터당 가격으로 기재하는지 전체가격으로 기재하는지	109
• 난방하자, 벽지균열, 에어컨 누수에 대하여 사실과 다르게 기재한 경우	110
• 오피스텔 임대차의 경우 주거용 또는 비주거용 건축물 작성 여부	110
• 불법건축물(용도변경)을 주거용으로 임대차할 경우 확인 · 설명서 작성방법	110
• 가계약 체결시 중개대상물의 권리관계 등에 대해 설명해야 하는 시점	111
• 다가구주택을 중개함에 있어 설명 및 자료제공 의무의 범위	112
• 다가구주택의 임차인에게 하여야 할 확인 · 설명의무의 범위	113
• 토지거래허가구역 내 토지거래계약서 작성하는 경우 확인 · 설명의무	114
• 매수인이 무단 증축된 부동산임을 알고 있었을 경우 확인 · 설명의 범위	115
• 중개를 하면서 부동산의 정확한 경계를 확인하여 설명하여야 하는지	115
• 건물의 용도, 면적에 대한 확인 · 설명의 범위	116
• 중개보조원이 취득시 제세 감면 정보를 잘못 설명한 경우	117
• 도시가스 설치에 대한 확인 · 설명의무의 범위	118
• 위반건축물에 대한 확인 · 설명의무의 범위	119
• 임대인의 체납처분에 따른 확인 · 설명의무	119
• 미신고 중개보조원과 확인 · 설명의무의 관계	120
• 확인 · 설명의무에 따른 근거자료 제시의 범위	120

• 중개업자가 대리인에 의하여 체결되는 계약을 중개하는 경우 요구되는 주의의무 ..	121
• 중개대상물의 범위 외의 물건이나 권리 또는 지위를 중개하는 경우의 확인·설명 의무 ..	122
• 상가임차인의 갱신요구권과 확인·설명 의무 ..	122
• 전용면적에 대해 잘못된 정보를 제공한 개업공인중개사의 확인·설명 의무 ..	123
• 아파트 방향을 잘못 설명한 경우 ..	124
• 담보신탁 건물에 관한 임대차계약시 확인·설명 의무 ..	124
• 취득세 중과세율에 대한 확인·설명 의무 ..	125
• 토지신탁의 대리권 수여의사나 임대차계약 체결권한에 대한 확인·설명 의무 ..	125
• 식당 임대차계약 중개시 식당 인·허가관련 사항을 확인할 의무가 있는 지 ..	126
• 중개대상물 확인·설명서 작성시 건축물대장이 존재하지 않는 경우 ..	126
• 중개대상물 확인·설명서 실제권리관계 등의 사항을 기재하지 않은 경우 ..	127
• 장기수선충당금에 대한 확인·설명 의무 ..	127
• 중개대상물의 확인·설명서 작성시 도시·군계획시설, 도로와의 관계 등 작성 방법 ..	128
• 여러 건의 중개대상물을 거래할 경우 확인·설명서 작성방법 ..	129
• 중개 완성의 의미와 중개대상물 확인·설명서 교부와의 관계 ..	129
• 거래당사자의 합의로 중개대상물 확인·설명서 교부를 면제하거나 시기를 변경하는 것이 가능한 ..	130
• 건축물대장상 내진설계 표시 의무대상 등 ..	130
• 내진성능의 기재방법 ..	132
• 중개대상물확인·설명서 작성시 해당사항이 없는 경우와 법인 등의 경우 작성방법 ..	133
• 임차인의 가족수를 임대인에게 정확히 고지를 하지 않은 경우 중개업자 행정처분 여부 ..	134
• 중개대상물 확인·설명서에 수도 및 전기계량기 개수를 확인하지 않은 경우 중개업자 위법 여부 ..	134
• 중개업자가 거래당사자의 나이를 정확하게 설명하지 않은 경우 위법여부 ..	135
• 지적정리가 완료되지 않아 대지지분이 기재되지 않은 경우 중개대상물 확인·설명서 작성 방법 ..	135
• 중개업자에 대해 중개대상물 확인·설명서 작성 의무 위반여부 판단 기준 ..	136

• 중개업자가 현지답사 없이 중개대상물을 중개한 경우	136
• 중개대상물 확인·설명서 교부 후 매매금액 변경시 중개대상물 확인·설명서를 재교부하여야 하는 지	137
• 중개 완성이후에 거래당사자간 거래계약의 이행과 관련된 사항이 중개업자 행정처분 대상이 되는지 여부	137
• 중개업자의 구두 약속이 미이행된 부분에 대한 행정처분 가능 여부	138
• 신축중인 다세대 주택, 상가건물의 중개대상물 확인·설명서 서식	138
• 중개대상물 확인·설명서 교부시점	139
• 컴퓨터로 계약서및 중개대상물 확인설명서를 작성한 경우 중개업법 위반여부	140
• 중개대상물확인·설명서를 스티커 등을 활용하여 변형하는 경우 위법 여부	140
• 중개대상물 확인·설명서상의 균열 또는 누수의 기재 방법 등	141
• 중개대상물 확인설명을 현장에서 하지 않은 경우 중개업자 위법 여부	141
• 임차임이 없는 상태에서 확인·설명서 작성 후 임차인이 날인하고 중개대상물 확인·설명서를 수령해 간 경우 공인중개사법 위반 여부	142
• 공인중개사가 중개대상물의 확인·설명 의무의 내용으로써 건축물 현황도를 반드시 제시, 첨부해야할 의무가 있는 지	142
• 중개대상물 확인·설명서상 중개수수료 및 실비의 금액과 산출내역을 명시하지 않은 경우 위법여부	143
• 중개대상물 확인설명서에 공동 매수자 인적사항을 미기재한 경우(매매계약서에 별지로 인적사항을 기재)의 행정처분 사유가 되는지	144
• 거래 완료후 거래당사자간 합의에 의하여 거래계약서 재 작성후 기존 작성한 확인·설명서를 교부하였을 경우의 법률위반 여부	145
• “매매예약 합의각서”의 성격 및 중개업자를 배제한 새로운 계약체결시 중개대상물 확인·설명서 미교부 사유로 행정처분을 할 수 있는지	145
• 중개대상물 확인·설명서 보존장소	146
• 가계약 체결 전 중개대상물 확인·설명에 필요한 근거자료를 제시하지 않은 사실에 대한 행정처분 가능 여부	147
• 상가분양과 공인중개사법 위반	147
• 공인중개사가 중개대상물 현장 확인에 동행하지 않은 경우의 법률 위반여부	148
• 공인중개사가 중개대상물 확인·설명서 작성시 근거당권 내용 누락 및 손해배상책임 관계증서 미교부시 법률 위반여부	148
• 중개업자가 서명을 하지 않고 싸인만 할 경우 위반 여부	149

- 중개대상물의 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항(경매, 공매 등)에 대한 기재 방법150

6. 계약서 작성

- 거래계약서 기재방법154
- 법률상 “중개가 완성된 때”의 시점154
- 부득이한 사유로 인한 중개업자의 거래계약서 등 미교부시 행정처분 가능 여부155
- 관계자 전원의 구두동의로 임대차 계약서에 전대차 계약을 표시하지 않고 임대차계약서를 작성한 중개사의 행위가 위법인지 여부155
- 상속등기 등의 특약을 정하고 매매계약을 체결한 경우 중개업자의 위법여부156
- 거래계약서가 아닌 이행합의서를 작성한 경우 공인중개사법 적용157
- 거래계약서 이중 작성 후 1개는 당사자 직거래로 처리한 경우 중개업자의 처벌 여부157
- 이미 한번 문제가 된 임대차계약서에 대하여 추가로 또다른 문제발생시 행정처분 여부158
- 중개업자가 폐업한 경우에도 거래계약서 사본을 보관하여야 하는 지158
- 중개보조원이 거래계약서에 서명과 날인을 한 경우158
- 중개업자가 잘못 제공한 정보로 가계약 체결 후 가계약금을 돌려받지 못하는 경우 중개업자의 책임 범위159
- 위임에 의한 거래계약시 중개업자가 반드시 위임장을 징구하여 확인할 의무가 있는지159
- 재개발사업지 내에서 소유자와 정비사업전문관리업체 사이의 매매계약160
- 중개업자가 주한 미군과 임대차계약을 체결할 경우 원본이 아닌 사본을 교부하는 것에 대한 위법여부161
- 영업권리 양도·양수계약 관련 공인중개사의 업무161

7. 중개보수

- 중개업자가 법정수수료 등을 초과하여 컨설팅 용역비 명목으로 금품을 요구하였고, 나아가 민사소송을 제기한 사실만으로도 법률 위반으로 볼 수 있는가?165

• 중개대상물 중 주택 부속토지의 범위	166
• 한쪽 거래당사자가 다른 거래당사자의 중개보수를 대신 내줄 수 있는지	166
• 임대계약기간 만료 전 중개수수료를 부담해야하는 중개의뢰인은	167
• 무자격 및 무등록자의 중개행위	168
• 이주비도 중개보수 계산에 포함되는지 여부	168
• 부가세가 포함된 월차임에 대한 중개보수	169
• 임대차 계약기간 만료 후 재계약 중개보수 계산	170
• 가계약금과 중개보수	171
• 분양권 매매시 이자 후불제의 경우 중개보수 산정 방법	172
• 계약체결 후 개업공인중개사 과실 없이 계약해지시 중개보수 지급 여부	172
• 계약이 중도해지 된 경우 중개보수 지급여부	173
• 생활광고지를 보고 계약체결한 경우 중개보수 가능여부	174
• 임대인이 직접 광고로 임대차계약 체결시 임대인에게 중개보수 청구 가능한지 ..	174
• 공인중개사가 법정 중개보수와 별도로 부가가치세를 받을 수 있는지	175
• 동일물건을 매매하고 매도인과 매수인이 임대차 계약후 매도인이 임차인으로 사는 경 우 중개수수료 지불액	175
• 준공 후 분양권 거래시 중개수수료 산정	176
• 제2종 근린생활시설(고시원)에 대한 중개보수 적용기준	176
• 건축물대장이 존재하지 않는 건축물의 중개보수 적용기준	177
• 임대차계약시 1년 사용료(연세)를 선납할 경우 중개보수 적용기준	177
• 거래당사자와 중개보수를 지급하는 자가 다를 경우 현금영수증 발급대상	178
• 현금영수증 보관의무	178
• 상가 권리금이 중개대상물에 해당되는지	179
• 임대주택법 제18조에 따른 임차권 중개시 프리미엄 발생분에 대한 중개수수료 적용여 부	179
• 임대차 기간내 계약이 해지된 경우 중개수수료 부담은 누가하는지	180
• 동일물건에 대한 새로운 중개로 인한 중개수수료 청구 가능여부	180
• 상가 권리금에 대한 양도·양수계약 체결 중개시 공인중개사법 적용	181
• 중개수수료를 받을 수 있는 중개업자	181
• “전속중개계약”	182
• 건축물 대장상 용도와 중개수수료 요율적용	182
• 중개업자의 고의 또는 과실이 아닌 경우 중개수수료 지급	183

• 분양대행 계약을 체결하여 분양업체로부터 일정 수수료를 받은 경우 초과 수수료 적용 여부	183
• 공부상 용도와 실제 용도가 다른 경우 중개수수료 적용기준	184
• 중개수수료 지불시기	184
• 임대보증금을 6년치로 하여 월차임액이 없는 경우의 중개수수료 계산	185
• 공인중개사의 실제 중개행위 후 3자간 동의하에 매도인 매수인 쌍방거래로 계약서를 작성한 경우 중개행위 해당여부	185
• 중개의뢰인과 법정한도를 초과하여 중개수수료를 약정한 경우 위법 여부	186
• 중개업자의 중개로 계약금 지급 후 토지거래허가구역내 토지임을 안 후 잔금불이행으로 인한 ‘계약해제확인서’를 작성한 경우 위법여부 등	187
• 주택외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 중개업자와 협의하여 결정하는 이유	187
• 계약금이 지불되지 않은 계약의 경우 중개완성으로 볼수 있는지 및 중개수수료를 청구할 수 있는 지 여부	188
• 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다는 의미가 무엇인지?	189
• 1,2층은 상가 3층은 주택인 건물의 부속 주차장의 수수료 적용	189
• 중개완성후 중개대상물 확인.설명서의 수수료 계산이 잘못된 상태에서 계약해제한 경우 중개업자의 법률위반 여부	190
• 중개수수료 초과분에 대하여 민사소송 승소한 경우 중개업자가 가입한 협회에 과다 수수료 청구 가능여부	190
• 아파트 준공 후 잔금 미지급으로 분양권 상태인 경우의 중개수수료 산정	191
• 아파트 시공사와 중개의뢰인이 직접 계약한 경우의 공인중개사법 적용	192
• 입주권 매매거래 중개시 중개대상물 확인설명서를 교부하여야 하는 지	192
• 분양권 금액에 옵션이 있는 경우 옵션금액을 포함하여 중개수수료를 산정하는지	193
• 재건축아파트 입주권 매매시 이주비도 거래금액에 포함하여 중개수수료를 계산하는지	193
• 임차권의 양도를 알선한 경우 프리미엄 발생분을 중개수수료에 적용하는지	194
• 소유자가 각기 다른 주택과 주택부속토지에 대한 중개수수료 적용	194
• 주택임대차의 계약기간(목시적 갱신) 만료이전 계약 해지 후 새로운 임대차 계약이 체결된 경우의 중개수수료는 누가 부담하는지	195
• 법정 한도를 초과한 중개수수료에 대한 환불 청구에 대한 소멸시효 여부	195
• 중개업자의 소개로 지역주택조합 분양물건 계약 후 중개업자에게 지급한 사례금의 성	

격	196
• [도시 및 주거환경정비법]제79조 제3항 각호의 사항 기재 방법	196
• 주거용 고시원의 중개수수료 산정 및 중개수수료 산정기준 잘못 적용시 처분여부 ..	197
• 중개수수료 다툼이 있는 경우 법원의 확정판결에 따른 결정 등	197
• 등기를 특정법무사에게 알선하고 사례금을 받는 행위가 중개보수 초과수수 해당여부	198
• 보증금 없는 월세 임대차계약의 중개보수 산정은	199
• 건축물대장상 주택인 중개대상물을 잔금지급전 근린생활시설로 변경한다는 특약이 있 는 경우 중개보수 적용은	199
• 중개법인이 겸업시 중개보수 적용방법	200
• 중개보수를 쌍방으로 받는 것이 공정한 제도인지	200
• 거래계약서 작성전 다른 공인중개사를 바꿔 계약서를 작성한 경우 중개보수 수수료문 제	201
• 중개사가 거래계약서가 아닌 컨설팅이라고 하고 중개보수를 초과하여 받은 경우	201
• 중개의뢰하지 않은 물건에 대한 임대차계약 체결시 중개보수 지급의무	202
• 임대아파트 영업소의 입주민과 중개사무소에 소개수수료 지급이 법률위반인지	202
• 업무정지 처분을 받은 중개사에게 양벌규정에 의한 벌금이 추가 행정처분 대상인지 여부	203
• 무자격자의 중개행위에 대한 처벌대상 여부	203

8. 업무보증

• 업무보증 시점	207
• 업무보증 미설정시 행정처분	207
• 공동중개의 경우 다른 중개사의 의뢰인에게도 공제증서 사본 교부해야 하는지	208
• 업무보증기간 만료일이 공휴일인 경우 만료일이 공휴일 익일인지	208
• 업무보증 시점	209

9. 금지행위

• 중개업과 별개로 부동산매매업자로 등록하면 공인중개사법상 금지행위에 해당하는지 여부	213
--	-----

- 부동산 매매 및 임대사업을 주목적으로 설립된 법인의 이사가 공인중개사로서 중개사무소의 개설등록을 하여 해당 법인의 부동산 매매에 대한 중개행위를 하는 것이 금지행위(매매업)에 해당하는지213
- 부동산경매를 주 목적(매매, 임대업)으로 하는 법인의 대표이사나 등기이사로 등재될 경우 공인중개사법상 금지행위에 해당하는지 여부214
- 매수인이 건물의 차임수익이 실제 차임수익과 일치하지 않는다하여 중개업자의 기망행위로 볼 수 있는지215
- 공동중개에 있어 직접거래의 의미216
- 중개보조원이 아들의 명의를 빌려 중개의뢰인과 직접계약을 체결한 경우216
- 개업공인중개사가 본인이 대표로 등록되어있는 개발회사의 부동산을 중개거래 하는 것이 중개의뢰인과의 직접 거래에 해당하는지?217
- 개업공인중개사이며 컨설팅 및 시행법인의 대표가 직접거래에 해당되는지?217
- 개업공인중개사가 직접거래 할 경우 의뢰인에게 유리해도 중개업법 위반인지, 직접거래계약은 무효인지218
- 개업공인중개사가 토지매매 중개시 시가보다 2배 비싼 가격으로 거래계약 체결한 경우 기망행위 여부218
- 개업공인중개사 등이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위를 금지하는 공인중개사법 제33조 제6호가 강행규정인지 여부219
- 공동중개시 의뢰인의 연락처를 알려준 개업공인중개사의 비밀 준수 의무 위반여부219
- 중개보조원이 개업공인중개사를 통하여 거래시 직접거래행위로 볼 수 있는지 ..220
- 부동산중개업, 부동산컨설팅 법인이 중개수수료를 받은 행위가 “무등록중개업”에 해당되는 지 여부221

10. 행정처분

- 휴업 중 중개보조원의 중개행위225
- 개업공인중개사에 대한 업무정지 등 행정처분시 경감기준 설정225
- 6월을 초과하여 휴업하였다는 이유로 6월의 업무정지처분을 받은 후 다시 6월을 초과하여 휴업한 경우, 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있는지 여부226
- 폐업한 개업공인중개사에 대한 업무정지가 가능한지227
- 법무사 직원을 통해 당사자 간 거래로 위장한 경우227

• 이미 개설등록 된 부동산중개업자의 범죄경력 자료 조회 신청가능 여부	228
• 중개보조원이 계약금을 받아 본인의 도장을 찍은 경우	228
• 업무정지기간이 지나기 전 폐업신고를 하고 결격사유기간은 경과한 경우, 재등록 개 업공인중개사에게 남은 업무정지기간도 승계되는지	228
• 여러 건의 중개대상물 표시·광고 위반한 경우 처리 방안은	229
• 업무정지 기간의 승계여부	229
• 개설등록증 양도·대여행위가 공인중개사자격증의 양도·대여행위가 되는지	230
• 위반행위의 종류를 달리하여 둘 이상의 위반행위를 한 경우 행정처분의 기준은	230
• 행정처분 사전예고통지 및 행정처분전 폐업에 따른 처리	231
• 폐업 또는 휴업신고 후 중개업무 수행 방법	231
• 업무정지 기간 중 중개업무 여부 확인을 위해 현장을 방문하였는데 문만 열었을 경우 등록취소 여부는	232
• 공인중개사 자격취소 사유 중 “이 법을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우”가 징 역형의 집행유예를 받은 경우에도 해당하는지?	233
• 공동중개시 일방만 서명·날인한 경우 공인중개사법 위반 여부	234
• 실거래신고 위반으로 적발 후 계약해지시에도 과태료 부과대상인지 여부	234
• 분양권 전매제한기간 중 거래신고 및 거래신고 위반시 과태료 부과기준	235
• 공동중개시 일방 공인중개사의 부동산실거래신고 지연에 따른 과태료 부과 여부	236
• 전자상거래 업체의 광고물 배포시 행정처분 여부	237
• 공소시효완성으로 불기소처분을 받아 종결되었음에도 등록관청에서 등록취소 할 수 있는지	237
• 1회의 중개행위는 중개업에 해당하지 않는다는 대법원 판례와 행정관청의 처분 여부	238
• 수사가 진행중인 사건에 대하여 별도로 등록관청에서 행정처분을 할 수 있는 지	238
• 중개수수료 초과 수령으로 기소유예된 경우 업무정지처분이 가능한 지	239
• “최근 1년 이내에 2회 위반한 경우”를 적용함에 있어 “최근 1년 이내”의 기준을 위반사유 발생일로 보는지	239
• 법정기간 3년의 경과 여부의 전후를 판단하는 기점을 당해 행정처분의 명령일자로 볼 것인지	240
• 검찰에서 구약식으로 공소제기(벌금형 구형)한 경우에 등록관청에서 등록을 취소하는 시점	241
• 중개보조원이 중개업자 부재시 임의로 계약서를 작성한 행위의 자격증 대여 여부	

.....	241
• 중개사법 제49조제1항제7호에 따라 벌금형을 받은 자에게 자격취소 처분을 할 수 있는 지 여부	242
• 중개업자가 물건을 소개받아 중개행위를 하고 건물관리인은 수고비를 받는 경우 위반 여부	242
• 미군부대 캠프00내의 소속 군인들의 임대차계약을 직접 알선하는 것이 중개사법 위반 인지	243
• 주민등록법을 위반한 중개업자를 공인중개사법으로 행정처분 가능 여부	243
• 생활정보지, 인터넷 등에 허위매물을 게시한 중개업자를 중개사법으로 처분할 수 있는지	244
• 폐업한 상태에서 “교차로”에 부동산 물건을 게재하고 종업원이 영업을 한 행위의 법 위반 여부	244
• 임대사업자가 임대 또는 매매계약을 체결 후 수수료를 받았을 경우 법령 위반 여부	245
• 중개업자가 중개의뢰인에게 재산상 피해를 준 경우 공인중개사법 위반 여부	246
• 토지거래허가구역 내에서 중개대상물 확인·설명서 작성·교부 시기의 적정여부	246
• 폐업한 중개사무소로부터 중개의뢰을 받아 거래계약서를 작성하는 경우 위반인지	247
• 권리금을 거래하는 체육도장 컨설팅 관련업이 공인중개사법 위반인지	247
• 문제가 된 임대차계약서에 대하여 업무정지 처분후 다른 사항 위법 발견시 행정처분 여부	248
• 중개보조원이 연락처를 명시하여 중개대상물을 광고하는 행위가 중개사법 위반 인지	249
• 2명의 공인중개사(1명은 소속공인중개사)가 동업을 하는 경우 소속공인중개사 신고의 무는	249
• 미등기 조합아파트를 중개업자가 매매거래를 중개할 수 있는 지 여부	250
• 무단폐업에 대하여 과태료 20만원 처분 후, 다시 업무정지 처분하고, 이어서 등록취소 할 수 있는지	250
• 소속공인중개사로 신고하지 않은 경우의 행정처분은 업무정지 1월이 맞는 지 여부	251
• 사용인 신고를 신고일자(09.4.20)에 실제 고용한 일자(08.1.4)로 소급하여 신고할 수 있는지 여부	251

- 미신고된 소속공인중개사가 중개 후 당사자계약으로 등기를 완료한 경우 등록증 대여 인지 여부252
- 중개대상물 확인·설명서에 수수료 계산이 잘못된 상태에서 매수인이 계약금을 포기하고 계약을 해제한 경우 중개업자 처벌 가능 여부253
- 부부 모두 공인중개사자격증이 있고, 남편 명의로 개설등록하고 부인은 소속공인중개사로 신고하지 않고 중개행위를 한 경우 무등록중개행위로 처벌 할 수 있는지 여부253
- 업무정지기간 중에 당해 중개업자가 중개사무소를 개문하고 상근할 수 있는 지인지 여부254
- 폐업한 중개업자에게 업무정지에 해당하는 사유가 발생된 경우 행정처분 여부 ..254
- 개설등록시 사문서 위조인 경우 행정처분과 고발조치를 해야하는지254

11. 기타

- 개업공인중개사 등의 기본윤리(모욕적 언사)259
- 중개사무소등록증 등 사본제시 가능여부259
- 계약서와 중개대상물 확인·설명서를 전자문서(예를 들어 pdf파일)로 변환하여 컴퓨터시스템(인터넷 또는 기타 서버시스템)에 보관할 수 있는260
- 중개사무소 이전신고 수리 전 중개업무 수행 가능 여부261
- 공인중개사 업무중 신분증(주민등록증, 운전면허증) 사본수집 및 교부가능여부 262
- 공인중개사 자격증의 취득시기263
- 중개보조원 고용관계의 종료 방법 및 시점264
- 대리계약시 본인의 위임장 및 인감증명서 교부대상자와 법적효력265
- 외국인국적동포 (재외동포 F-4)도 중개보조원으로 고용신고등록 할 수 있는지 여부266
- 중개법인 명의로 자체 사옥을 구입하여 사무실로 사용하고 남은 면적을 임대할 수 있는 지267
- 아파트분양 알선 후 손해를 입힌 중개업자를 중개사법에 의하여 처벌 가능한지 268
- 공인중개사 자격증 취득자가 자격증 포기 등을 통하여 새로이 자격증을 취득할 수 있는268
- 매도자가 매수인의 연락처 등을 요구하였으나 알려주지 않은 사항에 대한 법률위반 여부269
- 중개사무소를 일제 점검하고자 할 때 공무원이 중개사무소에 출입조사검사할 수 있는지 여부270

1. 정 의

1. 정 의

[질의요지]

2008년 8월 본인은 당시 본부동산사무실의 등록된 중개보조원으로 부터 분양중인 신축빌라를 소개받고 분양을 받았습니다. 잔금을 2008년 12월말까지로 하고 계약금 및 잔금을 치른 상태며 대신 기존 대출은 소유권 이전 시까지 본인이 이자를 부담하고 소유권 이전 시 승계하기로 하였습니다. 그러나 분양계약 8일 후 다른 채권자들로부터 해당빌라에 압류와 소유권이전청구가처분이 경료되기에 이르렀습니다. 따라서 현재 본인은 계약해지에 관한 법적소송중입니다. 이럴 경우 분양받은 빌라가 공인중개사의 중개업에 해당되는지와 자기매매에 해당하는지 여부를 문의드립니다. 또한 중개보조원이 받은 분양수수료(500만원)는 초과보수로 볼 수 있는지.

☞ 공인중개사법 제2조제1호에서 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 건축물의 분양에 관한 법률 제2조에서는 “분양”이라 함은 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말한다고 각각 규정하고 있습니다. 즉, 분양이란 분양사업자가 건축하는 건축물을 판매하는 것이고, 개업공인중개사가 개입하여 동·호수 추첨이 끝난 분양권이나 분양사업자로부터 소유권이전등기를 완료한 건축물에 대하여 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것은 중개행위에 해당합니다. 따라서 위 질의는 분양사업자와의 분양에 관한 다툼을 내용으로 하고 있으므로 공인중개사법령은 적용되지 않습니다. (국토교통부, 2016.12.16)

[질의요지]

공인중개사법 제2조제5호에 따르면 “소속공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(중개업자인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개 업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다고 규정하고 있는 바 중개법인의 대표자(대표이사)도 소속공인중개사의 개념에 포함되는지 여부

☞ 공인중개사법 제2조제5호에 따라 소속공인중개사는 개업공인중개사에 소속된 공인중개사를 말하므로 법인인 개업공인중개사의 대표자도 소속공인중개사에 포함됩니다. 다만, 중개법인의 대표자는 동법 제25조제4항의 규정에 따라 중개대상물 확인·설명서에 서명·날인을 할 수 있고, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명·날인하여야 합니다. (국토교통부, 2016.12.16)

[질의요지]

현재 중개보조원으로 등록이 되어 부동산사무실에서 근무 중입니다. 이번에 공인중개사 자격증을 취득하였는데 실무교육을 이수하고 소속공인중개사로 새로 등록을 해야 하는지, 아니면 현행처럼 중개보조원으로 계속 근무가 가능한지 궁금합니다.

☞ 공인중개사법 제2조제6호에서는 “중개보조원이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.” 정의하고 있습니다. 따라서 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자이어야 하며 귀하의 경우에는 실무교육을 이수하고 소속공인중개사로 고용신고 하여야 할 것으로 사료됩니다. (국토교통부, 2016.12.9)

[질의요지]

개인인 개업공인중개사가 분양회사로부터 분양을 알선해 주면 일정 수수료를 주겠다는 제안을 받은 후 아파트 매입을 의뢰한 사람을 아파트분양사무소로 안내하여 분양회사와 의뢰인간에 분양계약을 체결하게 하였다면, 개업공인중개사의 행위는 "분양대행"에 해당하는지 아니면 "중개"에 해당하는 지, 이 경우 중개업자는 분양회사 및 의뢰인으로부터 각각 보수 또는 수수료를 받을 수 있는지

☞ ‘분양대행’은 분양업자의 용역의뢰에 의하여 분양을 대행하여 주고 분양업자로부터 대행수수료를 받는 영업행위로서 공인중개사법에서 규정하고 있는 중개(중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 기타 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선하는 것)와는 구별되어야 한다는 것이 판례의 입장임. 따라서 중개의 경우에는 동 법상의 중개보수 관련 규정이 적용되나, 개업공인중개사가 중개행위가 아닌 분양대행 업무를 수행한 경우에는 공인중개사법상의 중개보수 관련규정이 적용되지 않는다고 보아야 할 것임. 다만, 개업공인중개사가 분양업자와의 용역계약을 통해 분양대행 업무를 수행하면서 분양을 받는 자로부터 중개행위에 대한 대가의 명목으로 보수를 청구할 수 없을 것임.(국토교통부, 2016.12.16)

[질의요지]

민간임대주택(아파트)이 중개범위에 들어가는지 알고 싶습니다. 과거에는 임대주택이 임대주택법 제19조(임대주택의 전대 제한)에 의해 임차인이 임차권을 양도할 수 없는 물건이므로 중개가 안되는것으로 알고있습니다. 현재는 이 조항이 없어졌으므로 임차권양도에 대한 임대사업자의 동의를 받은 경우에는 중개가 가능한지 알고 싶습니다. 중개범위에 들어가지 않는다면 근거법령을 알고 싶습니다.

☞ 관련 법령에서 임차권 양도를 제한하지 않고 있고 임대사업자의 동의를 받은 경우라면, 민간임대주택의 임차권의 경우에도 중개대상물에 해당할 것으로 사료됩니다. (국토교통부, 16.12.9)

[질의요지]

「공인중개사법」 제2조제1호에서는 “중개”란 같은 법 제3조에 따른 중개대상물(이하 “중개대상물”이라 함)에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제3조에서는 중개대상물을 토지(제1호), 건축물 그 밖의 토지 정착물(제2호) 및 그 밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물권(제3호)으로 규정하고 있으며, 그 위임에 따라 같은 법 시행령 제2조에서는 「입목에 관한 법률」에 따른 입목(제1호)과 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단(제2호)을 중개대상물로 규정하고 있습니다.

주택재건축사업의 조합원이 해당 주택재건축사업에 대하여 도시정비법 제48조에 따른 관리처분계획의 인가 후, 아파트 동·호수 추첨 전에 입주권에 대한 매매계약을 체결하는 경우, 그 입주권이 중개대상물에 해당하는지?

☞ 주택재건축사업의 조합원이 해당 주택재건축사업에 대하여 도시정비법 제48조에 따른 관리처분계획의 인가 후, 아파트 동·호수 추첨 전에 입주권에 대한 매매계약을 체결하는 경우, 그 입주권은 “장래에 건축될 건축물”에는 해당될 수 있으나, 건축물의 위치, 상태 등이 특정되어 있지 않으므로, 특정아파트에 입주할 수 있는 권리가 아니라 향후 아파트 동·호수 추첨을 거쳐서 해당 아파트의 분양에 정자로 될 수 있는 지위라 할 것이므로(대법원 1991. 4. 23. 선고 90도1287 판결례 참조), 입주권은 중개대상물인 건축물에 해당한다고 보기는 어렵다고 할 것입니다. 따라서, 주택재건축사업의 조합원이 해당 주택재건축사업에 대하여 도시정비법 제48조에 따른 관리처분계획의 인가 후, 아파트 동·호수 추첨 전에 입주권에 대한 매매계약을 체결하는 경우, 그 입주권은 중개대상물에 해당하지 않는다고 할 것입니다.(법제처, 2017.8.10)

— [질의요지] —

중개업자가 『건축물의분양에관한법률』 제3조 제1항의 적용을 받지않는 신축 공동주택(아파트)의 임의분양 물건을 알선한 행위가 분양대행 행위인지 중개행위인지 여부

☞ 각 개별법(건축물의분양에관한법률, 주택법 등)에서 정하고 있는 분양 외에도 신축건물을 건축주가 직접 매매하는 것은 분양에 해당되고, 이 분양물건을 중개업자가 알선하였다면 분양대행으로 보아야 하며, 동호수 추첨이 끝난 분양권이나 분양사업자로부터 소유권이전등기를 완료한 건축물의 처분 등에 중개업자가 개입한 경우에는 중개행위에 해당되는 것으로 보아야 할 것임(부동산산업과-1903, '2010.5.31)

— [질의요지] —

분양 당시 토지사용승낙을 받거나 건축허가 등이 나지 않아 분양을 할 수가 없는 상태임에도 甲회사가 계약금만 지불한 상태로 일반인을 상대로 분양을 하였고, 이때 중개업자가 피해자들이 분양을 받도록 소개하였을 경우 공인중개사법 제33조제5호에 따라 처벌할 수 있는지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 “공인중개사법”)은 제1조(목적) 및 제2조(정의)에서 규정한 바와 같이 중개업자가 중개대상물(건물·토지 등)에 대한 거래당사자간의 매매·임대차 등을 알선하는 중개”에 대하여 규정하고 있으며, 분양사업자가 토지나 건물 등을 판매하는 행위인 “분양”에 대하여는 각각의 개별 법령에서 이에 대한 규정을 두고 있음(예 : 건축물의 분양에 관한 법률).

따라서 이 건이 분양사업과 관련하여 중개업자가 일반인들에게 분양을 받도록 단순 소개만 한 것인지, 아니면 토지 등의 매매를 실질적으로 중개한 것인지 사실 여부를 판단하여 공인중개사법 제33조제5호를 적용여부를 결정하여야 할 것임. 【부동산산업과-2543, 09.8.24.】

[질의요지]

중개업자의 부인명의로 된 임대차계약의 전세물건을 중개업자가 부인으로 부터 의뢰를 받아 중개하는 경우 직접거래에 해당되는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제33조제6호에 중개업자 등이 중개의뢰인과 직접거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 금지행위로 규정하고 있음. 질의내용과 같이 부인명의로 된 임대차 계약의 전세물건(중개업자의 전 세권이 아닌 물건)을 남편인 중개업자가 의뢰를 받아 중개를 하는 경우 동 규정에서 정한 직접거래로 보기 어려움. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

매도자(중개업자 조카)와 매수자(중개업자)가 매매에 의한 부동산거래계약에 의거 중개업자 (매수자)본인 명의로 소유권이전 등기를 한 후 2달이 지난 시점에서 위 계약에 대한 해지합의에 의거 소유자말소등기를 하여 매도자 (중개업자조카) 명의로 다시 환원 된 경우 위 거래계약을 직접거래에 의한 금지행위로 보고 처분하여야 하는지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제33조제6호의 규정에서 금지하 는 “중개의뢰인과 직접거래” 라 함은 중개업자 등이 본인 소유의 중개대상물을 중 개의뢰인에게 직접 매도, 임대 (교환 또는 기타권리의 이전 변경 포함)하거나 중개의뢰인이 의뢰한 중개대상물을 본인 명의로 매수, 임차(교환 또는 기타 권리의 이전변 경 포함)하는 것을 의미.

따라서 직접거래 여부는 “중개업자에게 중개를 의뢰하였는 지” 에 따라 판단하여야 하며, 등록관청에서 구체적·사실적 관계를 조사확인하여 그 결과에 따라 처리하여야 할 사항임. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제33조 5항에서는 <관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위>를 금지행위로 규정하고 있는데, 여기서 구체적으로 "관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등"은 어떤 것을 말하는 지

☞ 주택법 등 관계법령에서 매매·교환 등을 원칙적으로 제한하고 있는 중개대상물을 공인중개사법에서는 이의 매매등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위를 금하고 있음.

또한, 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서는 입주자저축증서, 철거민입주권증명서, 재개발입주권 등 주택을 공급받을 수 있는 증서 또는 지위를 말하며, 구체적으로 매매·교환 등이 제한되는 지 여부는 해당법령에 따라 판단하여야 할 것임.

【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

매수인이 공인중개사에게 매수의사를 밝히고 계약을 체결하고자 계약금을 준비하여 기다리던 중 타 공인중개사가 알선한 다른 매수인과 계약을 체결하고 계약이 완성된 이후에도 계약이 체결되지 아니하였다고 거짓된 언행을 하며 기다리라고 하여 매도인에게 확인결과 이미 계약이 성립되었을 경우에 공인중개사법 제33조제4호 금지행위에 해당되는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제33조제4호의 규정에는 중개업자 등은 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 금지하고 있음.

또한, 동 규정을 위반한 중개업자 등은 동 법률 제49조제1항제10호의 규정에 따라 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음. 따라서 질의 내용과 같이 공인중개사가 동 금지행위를 위반하였지의 여부에 대해서는 수사권한이 있는 사법관서의 조사결과에 따라 판단하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

공인중개사(갑)가 자기의 직계비속(병)의 부동산을 병의 위임에 따라 제3의 장소에서 매수자(을)와 부동산 매매계약을 작성한 경우 갑의 행위가 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에서 정한 중개행위로 볼 수 있는지 여부

☞ 우리나라의 부동산 매매거래방식은 중개업자의 중개에 의하거나 거래 당사자간의 합의에 따른 계약의 형태로 이루어지고 있음. 질의내용처럼 중개업자(갑)와 매도자(병)가 가족관계일 경우 구인 병의 위임에 의하여父의 신분인 갑이 병을 대신하여 매매계약을 체결할 수 있으므로(당사자간 거래), 중개업자 신분인 갑(갑은 이중적 지위를 가짐)이 개입되어 있다고 모두 중개행위라고 볼 수 없고, 이 경우 중개업자의 중개행위인지 여부는 중개의뢰 여부, 중개수수료 수수, 중개업자와 계약자간의 관계 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 함.

다만, 현행 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령에서는 계약이 당사자의 합의에 따라 자유로이 이루어지는 점을 고려 별도의 법정서식(내용이나 형식)을 두고 있지 아니하므로 거래계약서의 공인중개사란에 대표자 서명, 등록번호 등이 기재되어있다 하여 이를 근거로 중개업자의 중개행위라고 단정할 수는 없을 것임. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

온라인 오픈마켓 웹사이트(11번가, www.11st.co.kr)에 중개업자가 의뢰 받은 중개대상물(부동산)을 매매의 목적물로 등재하게 하고, 매도인과 매수인간의 매매계약 이행 완료 시 당사가 중개업자로부터 수수료를 받는 구조의 서비스(부동산 통신판매중개 서비스) 제공이 가능한지 여부 및 분양대행업자가 미분양 아파트를 온라인 오픈마켓 웹사이트에 등재하고 이를 소비자에게 판매하는 형태의 온라인 오픈마켓 서비스 제공이 가능한지 여부

☞ 온라인 오픈마켓 웹사이트(11번가, www.11st.co.kr)가 직접 중개대상물을 온라인상에 전시한 후 매도인과 매수인간의 매매, 교환, 임대차, 기타 권리의 득실,변경에 관한 행위를 알선하고 계약이 완료된 경우에 소정의 수수료를 받는 구조의 서비스라면 무등록 중개행위에 해당되어 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」을 위반하는 것으로 볼 수 있으나,

질의하신 내용처럼 중개업자가 의뢰받은 중개대상물을 직접 웹사이트에 등재하고, 거래계약이 완료된 경우 중개업자는 계약당사자로부터 중개수수료를 받고, 온라인 오픈마켓 웹사이트(11번가, www.11st.co.kr)에는 이와 관련한 소정의 수수료를 중개업자가 부담하는 구조의 서비스는 동법률을 위반한 것으로 볼 수 없을 것으로 판단됨.

또한, 미분양 아파트의 정보를 일반에게 제공하여 아파트 시공사와 매수인이 직접 계약하게 되는 경우에는 분양에 해당되며, 분양은 중개행위에 포함되지 않으므로 질의하신 분양대행업자가 미분양 아파트를 온라인 오픈마켓 웹사이트에 등재하고 이를 소비자에게 판매하는 형태의 온라인 오픈마켓 서비스 제공은 동법률이 적용되지 않음 (부동산산업과-1478, '10.4.20)

[질의요지]

분양이 끝난 후 건설회사에서 위임한 분양대행업체에서 미분양아파트의 임대(전세)를 홍보하는 경우 무등록중개행위에 해당되는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호에서 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다고 규정하고 있으므로 질의내용과 같이 미분양아파트를 분양대행업체에서 시공사와 임차인간의 전세(임대차)계약을 알선하는 경우 무등록 중개행위에 해당될 수 있음.

이 경우 등록관청에서는 구체적·객관적 사실관계를 조사·확인하여 처분여부를 판단하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

컨설팅업체에서 “○○부동산컨설팅”이라는 명칭을 사용하는 것이 공인중개사법 제8조의 유사명칭 사용금지에 해당되는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제8조의 규정에 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못하도록 되어 있음. 질의와 같이 컨설팅 업체에서 “부동산컨설팅”이라는 명칭을 사용하는 것은 이에 해당된다고 보기 어려움.

다만, 중개사무소 개설등록을 하지 않은 부동산컨설팅 사업자가 동 법상 “중개”를 할 경우 동 법률 제48조 제1호의 규정의 “중개사무소 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자”(무등록 중개업자)에 해당되어 처벌대상이 됨. 【부동산산업과-1693, 09.5.26】

2. 개설등록 및 중개사무소

2. 개설등록 및 중개사무소

[질의요지]

「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표 1 제14호나목에 따른 업무시설에 중개사무소를 확보하는 경우에도 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」 제13조 제1호나목 및 제2호마목의 중개사무소 개설등록기준을 충족하는지?

☞ 건축법 시행령 별표 1 제14호나목 일반업무시설에는 명시적으로 부동산중개업소를 규정하고 있지는 않지만, 같은 별표 제4호하목의 제2종 근린생활시설에 부동산중개업소가 금융업소, 사무소와 같이 규정되어 있는 것을 볼 때, 같은 별표 제14호나목 일반업무시설에서 말하는 “그 밖에 이와 유사한 것”에 부동산중개업소가 포함될 수 있을 것입니다. 또한 별표 1 제4호라목의 테니스장 등은 바닥면적 합계가 500㎡미만인 경우는 제2종 근린생활시설에 해당하나 그 이상일 경우에는 같은 별표 제13호가목의 운동시설인 테니스장 등에 해당하는 것에서 보듯이 별표에서 면적의 제한이 있는 경우에는 그 면적을 초과하면 다른 종류의 건축물에서 동일한 용도를 규정하고 있는바, 이 건 부동산중개업소도 제2종 근린생활시설과 업무시설의 경우에 같은 용도로 쓰이면서 단지 바닥면적에서만 500㎡이상이라는 차이가 있을 뿐이므로, 업무시설 중 일반업무시설에도 부동산중개업소가 가능하다고 할 것이며, 이 와 달리 해석한다면 부동산중개업소에 대해서는 바닥면적 500㎡이상인 중개사무소의 개설이 불가능하게 되는데, 이와 같이 보아야 할 합리적 이유도 없습니다. 그렇다면, 「건축법 시행령」 제3조의4 별표 1 제4호하목의 제2종 근린생활시설에 중개사무소를 확보하는 경우뿐만 아니라 같은 별표 제14호나목에 따른 일반업무시설에 중개사무소를 확보하는 경우에도 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」 제13조제1호나목 및 제2호마목의 중개사무소 개설등록기준을 충족한다고 할 것입니다.(법제처, 2007.11.2)

[질의요지]

중개사무소로 확보한 건물이 "건축물대장에 기재된 건물"이나 건축법에 위반한 건축물인 경우 중개사무소 개설등록이 가능한 지 여부

☞ 공인중개사법 시행령 제13조에서는 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것”을 규정하고 있습니다. 또한 “건축물 대장에 기재된 건물”은 「건축법」상 적법하게 건축되거나 「건축법」상 위반행위가 시정되어 위법상태가 해소된 건축물을 말한다고 법제처에서 법령해석(안전번호 06-0055)하고 있음을 참고 바랍니다. (국토교통부, 2016.12.16)

[질의요지]

부동산중개사무소를 상가 1호, 2호로 각각 운영하고 있는데요. 한 명의 중개업자가 1, 2호를 모두 임차하여 하나의 공인중개사 사무소로 운영하려고 합니다. 1호와 2호 사이 벽이 있고 각각 분리되어 있는 경우에도 가능한가요? 1호와 2호 소유주에게 허락을 얻어 사무실 벽을 없앨 경우에는 하나의 공인중개사사무소로 운영할 수 있나요?

☞ 현행 공인중개사법에서는 공정하고 투명한 부동산 거래질서를 위하여 동법 제13조에서 중개업자는 1개의 중개사무소만을 설치할 수 있도록 제한하고 있으며, 이를 위반 시 동법 제49조제1항제4호에 따라 1년 이하의 징역 또는 1천 만 원 이하의 벌금에 처하여 질 수 있습니다. 따라서 개업공인중개사가 두 개 이상의 사무실을 임차하여 중개목적으로 사용할 경우에는 간판, 칸막이 해체, 등록관청 신고 등 외관상 복수 사무실 설치로 오인되지 않도록 충분한 주의를 기울여야 할 것이며, 구체적인 허용여부는 등록관청에서 현지실사 등을 통하여 결정하여야 합니다. (국토교통부, 2016.12.16)

[질의요지]

개업공인중개사(A, 105호실에서 개설)가 자신이 임대한 사무실(106호실)을 중개사무소를 개설하고자 하는 B와 C에게 임대인(D)과 B, 임대인(D)과 C가 각각 계약한 것처럼 부동산임대차계약서를 위조하여 주고(대법원에서 사문서 위조로 1,500,000원의 벌금 선고), 이를 근거로 B와 C가 중개사무소 개설등록을 하였을 경우 사문서를 위조하여 행한 A 및 그 위조한 사문서를 제출하여 부동산을 개설 등록한 B와 C(B와 C는 이미 폐업)를 공인중개사법 제38조제1항제2호의 규정을 위반한 것으로 보아 3명을 모두 행정처분하고, 동법 제48조의 규정을 적용하여 고발조치해야 하는지?

☞ B와 C의 경우 위조된 부동산임대차계약서를 근거로 개설등록 하였으므로 공인중개사법 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 되어 동법 제38조제2항제1호에 따라 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있으나, 행정처분 이전에 폐업한 경우에는 등록취소 등의 행정처분을 할 수 없습니다. 이 경우 동법 제40조제3항에 따라 중개사무소를 재등록 한 경우 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있습니다. 또한, 동법 제48조제2호의 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자인지 여부에 대하여는 수사기관에 고발하여야 합니다.

* B와 C가 제38조제1항제2호의 규정을 위반했는지 여부는 명확하지 아니하므로(귀 구청의 질의내용과 같이 갑설과 을설이 대립) 수사기관에서 조사한 후 그 결과에 따라 동조항의 적용여부를 판단할 사항

- 개업공인중개사 A의 경우 제26조제3항 위반에 대하여 등록관청은 동법 제38조제2항제7호에 따라 개설등록을 취소할 수 있으며, 동법 제25조제1항 위반(중개의뢰인 신분인 B와 C에게 성실, 정확하게 중개대상물의 확인·설명하지 아니함) 및 제26조제3항 위반에 대하여는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보하여(동법 제36조제2항) 시·도지사가 제36조제1항 제3호 및 제6호에 따른 자격정지 처분을 할 수 있도록 하여야 합니다. 또한, 동법 제33조 제4호의 ‘당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인(B와 C)의 판단을 그르치게 하는 행위’를 한데 대하여는 동

법 제49조제1항제10호에 따라 수사기관에 고발하여야 합니다.

- * 개업공인중개사 A에게 제38조제1항제2호의 규정을 적용할지 여부는 동 조항이 ‘거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록 한 개업공인중개사(B와 C)’에게 적용되는 규정이므로 A에게는 적용 불가.

편집자 註) 위 법 제36조는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 경우에 해당(국토교통부, 2016.12.16)

[질의요지]

부동산 개업공인중개사가 휴업신고를 했을 경우 휴업기간 중에 중개사무실은 없어도 되는지

- ☞ 공인중개사법 제9조 제1항, 같은 법 시행령 제13조에 따라 중개업을 영위하려는 자는 개설등록을 하여야 하며, 개설등록의 기준으로 실무교육과 중개사무소 확보를 정하고 있음. 또한, 동법 제38조 제2항 제1호에서는 위의 등록기준 미달시 등록취소 할 수 있도록 규정 따라서 폐업이 아닌 휴업시에는 중개사무소가 유지되어야 함. (국토교통부, 16.12.9)

[질의요지]

부동산중개사무소 개설등록 및 이전에 대한 요건(기준)

- ☞ 「공인중개사법 시행령」 제13조제1호나목의 규정에 따르면 중개사무소 개설등록의 기준으로 ‘건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것’으로 되어 있고, 같은 법 제20조제1항 및 같은 법 시행규칙제11조제1항의 규정에 따르면 중개사무소의 이전신고시 ‘건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)하였음을 증명하는 서류’ 등을 첨부하여 등록관청에 제출하도록 되어 있음.
- 법제처의 법령해석에 따르면 중개사무소를 개설하고자 하는 당해 건축물의 용

도가 건축법에 적합하고, 위법건축물이 아닌 경우 중개사무소 개설등록 요건을 충족하는 것으로 되어 있음. 또한, 중개사무소를 개설(이전)하고자 하는 당해 건축물에 중개사무소의 개설등록(이전)이 적합한 지 여부는 등록관청(중개사무소 소재지 시·군·구청장)이 관계 법령 및 건축물의 용도 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것임.(국토교통부, 2016.12.16)

[질의요지]

중개사무소 개설등록일 이전에 해고된 소속공인중개사의 해고신고 및 그 수리가 중개사무소 개설등록일 이후에 이루어졌다면 중개사무소 개설등록일부터 해고신고·수리일까지의 기간이 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 따른 이중등록에 해당하는지?

☞ 공인중개사법 제15조제1항에 따른 신고는 신고와는 관계없이 이미 효력이 발생한 사실과 이미 성립한 법률관계에 관한 보고적 의미의 신고로서, 신고 및 수리 행위가 있어야만 비로소 해고의 법적 효과가 발생하는 창설적 효력은 없다고 할 것이므로, 해고의 효력은 해고일부터 발생한다고 할 것인바, 중개사무소 개설등록일 이전에 해고된 소속공인중개사의 해고신고 및 그 수리가 중개사무소 개설등록일 이후에 이루어졌다고 하더라도 중개사무소 개설등록일부터 해고신고·수리일까지의 기간을 같은 법에 따른 이중등록으로 보기는 어렵다고 할 것입니다.

더욱이, 공인중개사법 제12조에 따른 이중등록을 한 것으로 인정될 경우 같은 법 제36조제1항제1호에 따른 자격 정지, 제38조제1항제5호에 따른 중개사무소 개설등록 취소, 제49조제1항 제3호에 따른 벌칙 등 제재가 따르게 되므로 이중등록 여부를 판단할 때에는 엄격한 기준에 따라 소속공인중개사에게 유리하게 해석하는 것이 타당하다고 할 것인바, 같은 법에서 이중등록의 판단 기준일을 신고·수리일로 할 것인지 해고일로 할 것인지에 대하여 구체적으로 규정하고 있지 아니한데도, 소속공인중개사가 해고일을 기준으로 개설등록을 신청하고 등록관청이 개설등록을 한 경우까지 이중등록으로 보아 등록취소나 벌칙 등의 제재를 가하는 것은 소속공인중개사에게 과중한 부담을 지우는 것으로 바람직하지 않다고 할 것입니다. (국토교통부, 2011.14.28)

[질의요지]

개발제한구역안에서 소매점을 부동산중개업소로 용도변경이 가능한지?

☞ 개발제한구역안의 건축물 용도변경은 『개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령』 제 18조의 규정에 의할 경우는 허가권자의 허가에 의해 가능할 것이고, 질의의 경우 현재 소매점이 개발 제한구역안에서 적법한 건축물이라면 같은 법 시행령 제19조 제3호에 의거 근린생활시설 상호간의 용도변경은 허가권자에게 신고로서 가능할 것이니 자세한 사항은 허가권자인 해당시장·군수 또는 구청장에게 문의하여 주시기 바랍니다.(국토교통부, 2017.2.6)

[질의요지]

업무정지 처분을 받은 개업공인중개사가 다른 곳으로 이전하고 동일 장소에 다른 사람(공인중개사)의 명의로 부동산 중개사무소를 신규 개설할 수 있는 지

☞ 행정처분(업무정지 등)은 위법행위를 한 당해 개업공인중개사에게 부과되는 것이며, 업무정지 처분중 인 중개사무소가 다른 장소로 이전한 경우 동 장소에 다른 사람이 새로이 중개사무소를 개설등록 하는 것은 제한을 받지 않음.(국토교통부, 2017.2.6)

[질의요지]

「건축법」 제20조제1항 및 제22조에 따라 도시계획시설예정지 내에 건축되어 사용승인된 가설건축물(관련 법령 위반사항이 없고, 용도는 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 따른 제2종근린생활시설임)에 중개사무소를 확보하는 것이, 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」(이하 “공인중개사법 시행령”이라 함) 제13조제1호나목의 중개사무소 개설등록의 기준을 충족하는지?

☞ 먼저 「건축법」 제20조제4항 및 같은 법 시행규칙 제13조제3항에서는 가설건축물의 건축허가나 축조신고를 받은 허가권자는 가설건축물대장에 기재하여 관리하도록 하면서 가설건축물(관리)대장 양식을 따로 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제15조제2항에서는 같은 법 제20조제1항의 가설건축물에 대하여는 건축물대장에 관한 규정인 같은 법 제38조를 적용하지 아니한다고 명시적으로 규정하고 있으며, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제12조에서도 건축물대장의 생성에 있어서 「건축법」 제20조에 따른 가설건축물은 제외하도록 규정하고 있는 점을 종합하여 볼 때, 통상의 건축물대장과 가설건축물대장은 법령상 명백히 구분되어 사용되고 있다 할 것입니다.

- 결국 공인중개사법 시행령 제13조제1호나목에 「건축법」 제20조제1항에 따라 허가를 받아 건축되어 「건축법」 제20조제4항에 따라 작성된 가설건축물대장도 포함한다는 규정이 없음에도 불구하고, 문리해석을 넘어 「건축법」 제20조제1항에 따라 허가를 받아 건축된 가설건축물에도 중개사무소 개설등록을 할 수 있다고 볼 수는 없고, 또한 종전 공인중개사법 시행령의 개정 취지가 투명하고 공정한 부동산 거래질서를 확립하여 국민의 재산권을 보호하려는 것에 있는 점을 고려하더라도 엄격하게 해석할 필요가 있습니다.
- 따라서 「건축법」 제20조제1항 및 제22조에 따라 도시계획시설예정지 내에 건축되어 사용·승인된 가설건축물에 중개사무소를 확보하는 것은 공인중개사법 시행령 제13조제1호나목의 중개사무소 개설등록의 기준을 충족하지 않습니다. (법제처, 2009.3.12)

[질의요지]

가. 「주택법」 제42조제2항제4호 및 같은 법 시행령 별표 3 제5호를 위반하여 허가를 받거나 신고를 하지 않고 무단으로 비내력벽을 철거한 건물이 건축물대장에 기재되어 있는 건물인 경우, 그 건물이 중개사무소를 확보할 수 있는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」 제13조제1항제1호나목의 “건축물대장에 기재된 건물”에 해당하는지?

나. 위 건물에 중개사무소의 개설등록을 한 경우라면 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제9조제3항, 제38조제2항제1호 및 같은 법 시행령 제13조제1항제1호나목에 따라 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있는지?

☞ 공인중개사법 시행령 제13조제1항제1호나목에서는 단지 “건축물 대장에 기재된 건물”이라고 규정하고 있고, 「주택법」에 적법할 것이라는 추가적인 요건을 규정하지 않을 뿐 아니라, 2005. 12. 30. 공인중개사법 시행령을 대통령령 제19248호로 전부개정하면서 종전 “건축법상 사무실로 사용하기에 적합한 건물”에 중개사무소를 갖출 것이라는 등록기준을 완화하여 현행과 같이 “건축물 대장에 기재된 건물”에 중개사무소를 확보할 것으로 규정하였으므로, 공인중개사법 시행령 제13조제1항제1호나목의 “건축물대장에 기재된 건물”이 「건축법」에 적법한 건물일 것을 요구하는 것은 별론으로 하고, 「주택법」에 적법한 건물일 것을 요구하는 것은 아니라고 할 것인바, 「주택법」을 위반한 건물도 “건축물대장에 기재된 건물”에 해당하는 것으로 보아야 할 것입니다.

- 「주택법」 제42조제2항제4호 및 같은 법 시행령 별표 3 제5호를 위반하여 허가를 받거나 신고를 하지 않고 무단으로 비내력벽을 철거한 건물은 중개사무소를 확보할 수 있는 공인중개사법 시행령 제13조제1항제1호나목의 “건축물대장에 기재된 건물”에 해당하는 것이므로, 그 건물에 중개사무소를 확보한 경우도 공인중개사법 제9조제3항 및 같은 법 시행령 제13조제1항에 따른 중개사무소 개설등록의 기준을 충족시키는 것으로 보아야 할 것인바(공인중개사법 시행령 제13조제2항제4호에 해당되는지 여부는 별론이라고 할 것입니다), 위와 같은 건물에 중개사무소의 개설등록을 한 경우는 공인중개사법 제38조제2항에서의 “중개업자가 같은 법 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우”에 해당하지 않는 것으로 보아야 할 것입니다. 따라서 「주택법」 제42조제2항제4호 및 같은 법 시행령 별표 3 제5호를 위반하여 무단으로 비내력벽을 철거한 건물에 중개사무소의 개설등록을 한 경우라면 공인중개사법 제9조제3항, 제38조제2항제1호 및 같은 법 시행령 제13조제1항제1호나목에 따라 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 없다고 할 것입니다.(법제처, 13.9.17)

[질의요지]

「주택법」 제42조제2항제4호 및 같은 법 시행령 별표 3 제5호를 위반하여 허가를 받거나 신고를 하지 않고 무단으로 비내력벽(非耐力壁)을 철거한 건물에 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제9조에 따른 중개사무소를 확보한 경우가, 가. 등록관청이 개설등록을 거부할 수 있는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」 제13조제2항제4호의 “다른 법령에 따른 제한에 위반되는 경우”에 해당하는지?

나. 이미 중개사무소의 개설등록이 된 경우라면 그 개설등록을 취소할 수 있는 사유 중 하나인 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호의 “같은 법 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우”에 해당하는지?

☞ 중개사무소의 개설등록을 위해서는 반드시 중개사무소를 확보하여야 하는데, 중개사무소를 확보한다는 것은 공간을 확보하는 것 뿐 아니라 그 목적에 따른 사용을 위한 안전성까지 확보하는 것을 의미하는 것이므로, 무단으로 비내력벽을 철거하는 행위로 인하여 안전한 중개사무소를 확보하지 못함으로써 중개사무소의 안전에 중대한 위험을 초래하는 경우에는 공인중개사의 중개사무소 개설에 관한 중요한 법 위반이라고 보는 것이 타당할 것인바, 이러한 경우에는 등록관청이 중개사무소의 개설등록을 거부할 수 있다고 할 것입니다.

따라서 「주택법」 제42조제2항제4호 및 같은 법 시행령 별표 3 제5호를 위반하여 허가를 받거나 신고를 하지 않고 무단으로 비내력벽을 철거한 건물에 중개사무소를 확보한 경우, 중개사무소의 안전에 중대한 위험을 초래하는 경우라면 등록관청이 개설등록을 거부할 수 있는 공인중개사법 시행령 제13조제2항제4호의 “다른 법령에 따른 제한에 위반되는 경우”에 해당한다고 할 것입니다.

○ 허가 또는 등록의 취소는 국민의 권익을 제한하는 침익적 처분으로서 그 요건에 대한 해석은 엄격하고 제한적으로 이루어져야 할 것인바, 이 사안과 같이 중개사무소 개설등록의 취소 사유에 해당하는지 여부와 관련해서는 문언에 기초하여 제한적으로 해석하여야 할 것이므로, 공인중개사법 제9조제3항 및 제38조제2항제1호와 같은 법 시행령 제13조제1항 및 제2항제3호에서 등록기준임을 명시하고 있음에도 불구하고 그러한 명시적인 규정을 두고 있

지 않는 같은 법 시행령 제13조제2항제4호까지 등록기준에 해당하는 것으로 보아 중개사무소의 개설등록 취소 사유를 넓게 해석하는 것은 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서 「주택법」 제42조제2항제4호 및 같은 법 시행령 별표 3 제5호를 위반하여 허가를 받거나 신고를 하지 않고 무단으로 비내력벽을 철거한 건물에 중개사무소를 확보한 경우, 이미 중개사무소의 개설등록이 된 경우라면 그 개설등록을 취소할 수 있는 공인중개사법 제38조제2항제1호의 “같은 법 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우”에 해당하지 않는다고 할 것입니다.(법재처, 13.9.27)

[질의요지]

가. 「건축법」상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가 기재된 일반 건축물(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조제3호의 “집합건축물” 외의 건축물을 말함) 중 「건축법」상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보한 경우 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률 시행령」 제13조제1항제1호나목의 기준을 충족하는지?

나. 「건축법」상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가 기재된 집합 건축물(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조제2호의 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 건축물을 말함) 중 「건축법」상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보한 경우 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률 시행령」 제13조제1항제1호나목의 기준을 충족하는지?

☞ 「건축법」 제79조제1항에 따르면 공사의 중지나 건축물의 철거 등의 시정명령은 건축물의 안전과 기능, 미관을 향상시켜 공공복리의 증진을 도모하기 위하여 건축물이 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 위반되는 경우 허가권자가 행할 수 있는 재량행위이고, 같은 조 제4항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조제1항에 따르면 시정명령을 하는 경우에는 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시를 기재하도록 하는 점에 비추어보면, 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 일반건축물은 「건축법」 또는 「건축법」에 따른 명령이나 처분에 비교적 중대한 위반행위가 있는 경우에 해당한다고 할

것이므로, 「건축법」상 위반행위가 발생하지 않은 부분을 포함한 일반건축물 전체가 「건축법」상 사무실로 사용하기에 적합한 건물이라고 볼 수 없다고 할 것입니다.

따라서, 「건축법」상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가 기재된 일반건축물 중 「건축법」상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보한 경우에는 공인중개사법 시행령 제13조제1항제1호나목의 기준을 충족하지 못한다고 할 것입니다.

- 집합건축물의 전유부분에 「건축법」상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가 기재된 경우에는 해당 전유부분을 제외한 부분은 위반건축물에 해당하지 않는다고 할 것이지만, 집합건축물의 전유부분이 아닌 공용부분에 「건축법」상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가 기재된 경우에는 해당 집합건축물 전체가 위반건축물에 해당한다고 보아야 할 것입니다.

따라서 전유부분에 대한 「건축법」상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가 기재된 집합건축물 중 「건축법」상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보한 경우에는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률 시행령」 제13조제1항제1호나목의 기준을 충족한다고 할 것이지만, 공용부분에 대한 「건축법」상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가 기재된 집합건축물 중 「건축법」상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보한 경우에는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률 시행령」 제13조제1항제1호나목의 기준을 충족하지 못한다고 할 것입니다.(법제처, 2014.6.17)

[질의요지]

개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 부분에 대한 「건축법」상 위반행위로 인해 위반건축물이 된 경우 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는지 여부

- ☞ 일반건축물의 일부에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재

된 경우는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당한다고 할 것입니다.

- 집합건축물의 전유부분 중 일부에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 전유부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하지 않는다고 할 것이지만, 해당 집합건축물의 공용부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당한다고 할 것입니다.(법제처, 2014.7.10)

[질의요지]

부동산중개사무소를 개설등록 시 다른 기 개설등록 된 중개사무소와 함께 중개사무소를 공동으로 사용하고자 할 때 임대인의 동의서가 꼭 있어야만 개설등록이 가능한지요? 즉 임대인의 동의가 필수요건인지

- ☞ 공인중개사법 시행령 제16조제1항에 ‘법 제13조 제6항의 규정에 따라 중개사무소를 공동으로 사용하고자 하는 개업공인중개사는 법 제9조의 규정에 따른 중개사무소의 개설등록 또는 법 제20조의 규정에 따른 중개사무소의 이전신고를 하는 때에 그 사무소를 사용할 권리가 있는 다른 개업공인중개사의 승낙서를 첨부하여야 한다.’ 라고 규정하고 있습니다. 아울러, 사용대차 또는 전대차에 의한 사용권 확보기준은 중개사무소의 불안정성 해소와 피해방지 등을 위해 임차인뿐만 아니라 임대인의 사용승낙도 받도록 하고 있음을 알려드립니다.(국토교통부, 2017.1.2)

[질의요지]

신탁등기가 되어있는 건물에 개설등록을 하고자 합니다. 이 경우 임대인 명의를 신탁자로 해야하는지 수탁자로 해야하는지, 별도 필요한 서류가 있는지 궁금합니다.

☞ 「공인중개사법 시행령」에 따르면 제13조제1항제1호나목 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우 건축물 대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다) 할 것으로 규정하고 있습니다. 전대차에 의한 사용권 확보기준은 민법 제629조 규정에 의거 중개사무소의 불안정성 해소와 피해방지 등을 위해 임차인뿐만 아니라 임대인의 사용승낙도 받도록 하고 있습니다. 따라서 부동산신탁계약 및 신탁등기를 통해 대상 부동산의 소유권이 신탁회사로 이전되어 위탁자의 명의로 사용승낙을 받을 경우, 위탁자와 수탁자와의 신탁계약서 및 신탁원부 등을 확인하여 신탁 설정내용에 따라 부동산소유자가 해당 부동산을 임대할 수 있는 권한이 있음을 입증하여야 합니다. (국토교통부, 2017.1.6)

[질의요지]

- 가. 업무정지 행정처분이 예정되어 있는 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사와의 중개사무소 공동사용이 가능한지?
 나. 이전신고의 기준일은 이전신고를 신청한 날인지? 이전신고가 승인된 날인지?
 다. 업무정지 받은 개업공인중개사 소속의 소속공인중개사가 업무정지 통지를 받은 사무실에 개설 등록이 가능한지?

☞ 가. 공인중개사법 제13조제6항에서는 “개업공인중개사는 그 업무의 효율적인 수행을 위하여 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다. 다만, 개업공인중개사가 제39조제1항에 따른 업무의 정지기간 중에 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 때에는 그러하지 아니하다” 라고 규정되어 있습니다. 다만, 법의 목적과 취지를 고려하건대 업무정지 처분을 받지 않았지만 처분이 예정되어 있는 개업공인중개사의 경우는 등록관청에서 중개사무실 공동사용 신청이 있을 경우 등록관청에서 업무정지 처분이 명확해질 때까지 공동사용 가능여부를 유보할 수 있다고 판단됩니다.

- 나. 중개사무소의 이전신고를 한 개업공인중개사는 그 신고가 수리되기 전이라도 중개업무를 수행할 수 있다고 할 것이므로 이전신고의 기준일은 이전신고 신청일이라고 사료됩니다.
- 다. 공인중개사법 제10조제1항제10호에 ‘동법 제39조의 규정에 의하여 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 당해 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 경과되지 아니한 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다’ 라고 규정되어 있습니다. 따라서 공인중개사법령에는 개인인 개업공인중개사에 소속된 소속공인중개사의 개설등록 제한을 두고 있지는 않습니다.(국토교통부, 2017.1.6)

[질의요지]

1회 300만원 이상 벌금이 결격사유에 해당하는 것은 이론이 없으나 2014.3.1 벌금 200만원 2014.5.1 벌금 200만원으로 벌금형의 합계액이 400만원 일때 2014.5.1일자로 300만원의 이상의 벌금에 해당되어 결격사유에 해당하는지?

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제10조제1항제11호에 따라 이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받은 경우 결격사유에 해당할 것으로 사료됨을 알려드립니다. (국토교통부, 2014.5.28)

[질의요지]

법인인 부동산중개사무소의 대표가 변경될 때 절차를 알고 싶습니다.

1. 일반 부동산중개사무소와 같이 폐업 후 개설
2. 법인 등기 변경 후 관련서류 신고로 변경된 대표자의 등록 결격사유 등 조회 후 재교부

- ☞ 중개법인의 대표는 법인 소속공인중개사이므로 대표가 변경된다면 기존 대표는 소속공인중개사 고용관계 종료신고를 하고 새로운 대표는 고용신고와 등록인장 변경신고 및 중개사무소등록증 재교부신청 등을 하시면 됩니다.(국토교통부, 2016.7.6)

[질의요지]

- 가. 본점의 대표가 ○○ 분사무소에 상근 할 경우 이중소속에 해당하는지?
- 나. ○○ 분사무소 책임자가 중개를 완성하였으나 본점의 대표가 계약서를 작성하고 서명·날인을 하여도 되는지?
- 다. 본점의 대표는 분사무소를 설치하였을 경우 분사무소에서 중개의뢰를 받고 중개업무도 분사무소에서 하였으나, 계약서 작성 및 확인·설명서 작성교부는 본점 대표 이름으로 작성한 경우 공인중개사법 위반인지?

☞ ‘가’에 대하여: 공인중개사법에는 개업공인중개사의 중개행위 장소를 제한하고 있지 않으나, 등록된 중개사무소 이외의 장소에서 중개행위를 하는 경우 2이상의 중개사무소를 설치하는 경우에 해당될 수 있으므로 이러한 오인을 받지 않도록 충분한 주의를 기울여야 합니다.

- ‘나’, ‘다’에 대하여: 공인중개사법 제25조 제4항에 ‘제3항의 규정에 의한 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다’라고 규정하고 있습니다. 따라서, 분사무소에서 중개행위를 한 경우에는 분사무소 책임자가 서명 및 날인하여야 합니다.(국토교통부, 2016.8.23)

[질의요지]

현재 ○○시에서 법인중개사무소를 운영하고 있는데요 △△시에 분사무소를 설치하려 합니다. ○○시에서는 법인의 임원이 분사무소 책임자로 갈 수 없다고 합니다. 임원을 법인에서 내보내고 분사무소 책임자로 가라고 합니다. 그러면 법인에서 아무 관련 없는 사람을 분사무소 책임자로 하라는 것인데 법인을 할 필요가 없지 않습니까?

☞ 공인중개사법 제13조 및 같은 법 시행령 제15조제1항·제2항에 따라 법인인 개업공인중개사는 등록관청 관할구역 외의 지역에 분사무소를 설치할 수 있으며, 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 합니다. 질의하신 중개법인의 임원인 공인중개사의 경우 분사무소 책임자가 되는 것은 가능함을 알려드립니다.(국토교통부, 2016.8.23)

[질의요지]

중개사무소를 개설관련 문의입니다. 법인등기부에 2인을 공동대표로 한 후 중개사무소를 개설하려고 합니다. 이 경우 대표 공인중개사를 2인으로 등록하여 중개사무소를 개설할 경우 사용인장은 어떻게 등록 사용하여야 하는지요? 기존의 질의회신 사례에는 2인 모두 서명 및 날인하여야 한다고 되어 있는데요. 법인인감을 2개 개설 한 후 등록관청에 2개의 인장을 등록한후 계약서 작성시 2개 모두 날인 하는지? 법인인감을 1개만 개설 한 후 등록관청에 1개의 인장을 등록하여 계약서 작성시 1개의 인장만 날인 하는지? 또는 법인인감 1개인 경우 법인인감을 인장등록하고 나머지 1인은 다른 인장을 등록하여 사용 할 수 있는지?

☞ 중개법인 소속공인중개사가 2인 이상일 경우에는 그 중 1인을 대표자로 하여 개설 등록을 신청하여야 하며, 개업공인중개사인 법인은 상업등기규칙에 따라 신고한 법인의 인장을 등록하고, 거래계약서 작성시 법인 대표자가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 합니다.(국토교통부, 2016.8.23)

[질의요지]

중개법인 설립시 상법상 법인(자본금 제한규정 없음)처럼 자본금 5천만원 미만이어도 개설등록 가능한지와 중개법인의 임원이 감사와 이사직 겸직 가능여부

☞ 공인중개사법 시행령 제13조제1항제2호의 규정에 의한 중개법인의 설립요건은 상법상의 회사로서 자본금이 5천만원 이상일 것, 법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것, 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말한다)의 3분의 1 이상은 공인중개사이어야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 중개법인은 상법상의 회사일 뿐만 아니라 자본금이 5천만원 이상이어야 합니다. 또한 감사와 이사직 겸직에 관한 사항은 공인중개사법에 규정되어 있지 않으며 상법에 따라 겸직 가능여부를 판단하셔야 합니다.

* 상법 제411조(겸임금지) : 감사는 회사 및 자회사의 이사 또는 지배인 기타의 사용인의 직무를 겸하지 못한다.(국토교통부, 2016.3.30)

[질의요지]

- 가. 법인등기부등본에 이사1명, 감사1명인 경우, 공인중개사가 몇 명이어야 법인등록이 가능한지
- 나. 공인중개사 법인 등기부등본 상호 등록시 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 명칭이 필히 들어가야하는지

- ☞ 공인중개사법 시행령 제13조제1항제2호의 규정에 의한 중개법인의 설립요건은 상법상의 회사로서 자본금이 5천만원 이상일 것, 법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것, 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말한다.)의 3분의 1 이상은 공인중개사이어야 한다고 규정하고 있습니다. 귀하의 경우처럼 임원 또는 사원이 2명인 경우에는 1명 이상이 공인중개사이어야 합니다.
- 같은 법 제18조제1항에서 ‘개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하여야 한다.’ 라고 규정하고 있습니다. 중개법인의 경우에도 제18조제1항에 따른 문자를 필히 사용하여야 합니다.(국토교통부, 2016.3.30)

[질의요지]

중개사무소 명칭이 OO부동산 공인중개사 사무소 이고 대표자 성명이 홍길동인 경우 간판에 OO부동산 공인중개사 사무소 홍길동 이어야만 하는지요? OO부동산 공인중개사 홍길동 사무소 즉, "공인중개사 사무소" 사이에 이름이 들어가면 안되는 건지 알려주세요. 간판에도 "공인중개사 사무소" 라는 문구를 연속해서 표기해야 하는지요?

- ☞ 공인중개사법 제18조 제1항에 따라 개업공인중개사는 중개사무소의 명칭에 “공인중개사사무소”란 단어 등을 명시하여야 하는 바, 이 단어를 수정·변경하거나 다른 단어를 중간에 삽입할 수 없음.(국토교통부, 2017.8.14)

[질의요지]

공인중개사가 아닌 중개인이 타시도로 이전이 가능한지요?

☞ 중개인도 관할 시도 내에서 뿐만 아니라 타 시도로 중개사무소의 이전신고가 가능한 것으로 해석함을 알려드립니다.(국토교통부, 2016.6.8)

[질의요지]

가석방으로 출소후 8,15광복절에 사면을 받았습니다. 취업및 자격정지가 형만료후 3년이 지나야 된다고 알고 있습니다. 공인중개사 시험은 볼 수 있으나 취업 및 등록을 할 수 없다고 합니다. 그런데 사면을 받았으면 3년이 지나지 않아도 자격증만 취득하면 공인중개사 및 부동산에 취업을 할 수 있다고 들었습니다. 정확한 정보를 알고 싶습니다

☞ 공인중개사법 제10조 제1항 제4호에 따라 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자는 중개사무소를 개설·등록할 수 없는 바, - 질의의 경우처럼 사면 받은 경우에도 3년이 경과되어야 중개사무소를 개설·등록할 수 있음(국토교통부, 2017.8.1)

[질의요지]

부동산중개법인의 임원을 동 부동산중개법인 분사무소 설치시 책임자로 등록 가능한지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제13조 및 같은 법 시행령 제15조제1항·제2항에 따라 법인인 중개업자는 등록관청 관할 구역외의 지역에 분사무소를 설치할 수 있으며, 분사무소에는 공인중개사를 책임자로 두어야 함. 질의하신 중개법인의 임원인 공인중개사의 경우 분사무소책임자가 되는 것을 제한하는 규정을 두고 있지 않음. (부동산산업과-2482, 2009.8.17)

[질의요지]

중개사무소 개설등록시 간판을 반드시 설치하여야 하는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제18조제3항의 규정에 따라 중개업자는 '옥외광고물 등 관리법' 제2조제1호의 규정에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 중개업자의 성명을 표기하여야 함. 다만, 현행 법령에는 간판 등 옥외광고물의 설치의무 규정을 두고 있지 아니하므로 중개업 등록시 반드시 간판 등 옥외광고물을 설치하여야 하는 것은 아님. (부동산산업과-1866, 2009.6.16)

[질의요지]

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제18조제3항의 규정에 따라 중개업자가 옥외광고물 등 관리법 제2조제1호의 규정에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 중개업자의 성명을 표기하여야 한다는 규정과 관련하여 중개업자가 2이상의 옥외광고물을 설치하는 경우 모든 옥외 광고물에 중개업자의 성명을 표기해야 하는지 여부.

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에 중개업자가 옥외광고물 설치시 성명을 표기(일명 '간판실명제')하도록 한 것은 중개업자(공인중개사) 본인여부의 확인을 쉽게 하여 공인중개사자격증이나 중개사무소등록증 대여를 통한 불법중개행위를 방지하고자 하는데 목적이 있음.

따라서 2이상의 옥외광고물을 설치하는 경우 설치하는 옥외광고물 모두에 성명을 표기할 필요는 없고, 이들 중 하나에 같은 법 시행규칙 제10조의2와 같이 중개업자의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기하면 족하다고 보아야 함. (부동산산업과-2056, 2009.7.7)

[질의요지]

1층 공지상에 본 건물에 붙여 무허가로 건물을 증축하여 음식점으로 사용함에 따라 건축물대장상 위반건축물로 표기된 건물에 중개사무소 개설등록이 가능한 지 여부

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제13조에서는 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것”을 규정하고 있음. 질의내용과 같이 중개사무소로 확보한 건물이 건축물대장상 위반건축물로 표기되어 있는 경우 건축법 등 관련법령의 저촉에 따른 것이므로 건축관련 부서와 협의하여 처리하시기 바람. (부동산산업과-760, 09.3.5)

[질의요지]

건축물대장상 용도가 “주택 및 근린생활시설”로 되어 있는 경우 중개사무소 개설등록이 불가능한 지 여부

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제13조제1호나목의 규정에 중개업자의 중개사무소 개설등록 기준으로 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것”으로 되어 있으며,

법제처 법령해석(06.6.9) 및 우리부 유권해석에 따라 제2종근린생활, 업무용시설, 판매시설 등에서만 중개사무소 개설이 가능. 질의내용과 같이 건축물의 용도가 “주택 및 근린생활”로서 “근린생활시설”이 1종, 2종으로 구분되어 있지 않은 경우에는 개설등록 담당부서에서 건축법령 담당부서와 협의하여 개설등록 여부를 판단하여 처리하여야 할 것임. (부동산산업과-1641, 2009.5.18)

— [질의요지] —

별도의 사무실 구분이 불가능한 오피스텔(전용면적 22.68㎡)에 사무실을 공동사용하는 조건으로 6개업소가 개설등록신청이 된 경우 개설등록이 가능한 지 여부 및 사무실 구분없이 개설등록시 사무소 명칭 및 위치파악이 불가능하여 무단 휴·폐업 등 법 위반행위에 대한 행정처분과 중개업소 명칭 표기는 어떻게 하여야 하는 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제13조제6항의 규정에 따라 중개업자는 업무의 효율적인 수행을 위하여 다른 중개업자의 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있음. 또한, 동 법령에서는 한 사무소내 공동사무소의 개수를 제한하거나 중개업자별로 사무실을 구분하는 규정을 두고 있지 않음. 다만, 다른 법령에서 공동사용을 제한하는 내용이 있는 경우에는 해당 법령의 규정을 참고하여 등록가능 여부를 판단하여야 함.

공동사용하는 중개업자의 무단 휴업·폐업등 위반행위에 대한 행정처분은 거래정황 등을 종합적으로 판단하여 처리하여야 하며, 또한, 공동사용인 경우에도 중개사무소 명칭은 중개업자 별로 각각 사용하여야 함. (부동산산업과-450, 2009.2.10)

[질의요지]

건축법 제20조의 규정에 따라 가설건축물축조허가를 받은 후 건축법 제22조 규정에 의해 제2종근린생활시설로 가설건축물 사용승인된 건물에 중개사무소 개설등록이 가능한 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제13조의 규정에 중개사무소 개설기준으로 ‘건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것’으로 되어 있음. 따라서, 가설건축물대장에 등재된 가설건축물에는 중개사무소 개설등록이 불가함. (부동산산업과-80, 09.1.8)

[질의요지]

도시 및 주거환경정비법 제54조의 규정에 의한 이전고시가 지연되어 건축물대장을 작성할 수 없는 경우에 이전고시전이라도 사용승인시 예정된 소유자 및 건축물 용도의 변동이 없다면 중개사무소 개설등록이 가능한지 여부

☞ 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」 제13조의 규정에 따르면 중개사무소 개설 기준으로 ‘건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보’ (소유전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다) 할 것으로 되어 있으며,

중개사무소로 사용하기에 적합하려면 불법이나 무허가로 건축된 건물이 아닌 적법한 절차에 따라 허가관청으로부터 허가를 받아 건축물대장에 등재되어 관리하고 있는 건축물로서 중개사무소로 사용하기에 적합한 용도를 갖춘 경우이어야 함.

따라서, 건축물대장에 등재된 건물이 아닌 경우 중개사무소 개설등록이 불가함. (부동산산업과-402, 08.10.6)

[질의요지]

소유권보존등기가 경료되지 않은 건물의 건축물대장상 소유자와 임대차계약으로 사무실을 확보한 경우 중개사무소 개설등록기준을 충족하는 지 여부

☞ 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」 제13조제1호나목의 규정에 의거 중개업을 영위하고자 하는 자는 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)하여야 하고, 소유권보존등기는 이미 취득한 소유권의 존재를 등기부상에 확인하여 외부에 공시하기 위한 것이므로 미등기건물에서 중개업을 영위하고자 하는 자는 부동산등기법 제131조 (건물의 보존등기) 규정 등에 의하여 소유권 취득을 입증할 수 있는 자에게 사용권을 확보하여야 하며, 이에 대한 개별적·구체적인 사안에 대해서는 등록관청에서 판단하기 바람 (부동산산업과-167, 08.4.1)

[질의요지]

한명의 중개업자가 상가 1호,2호를 모두 임차하여 공인중개사사무소로 운영이 가능한 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령에서는 공정하고 투명한 부동산 거래질서를 위하여 같은 법 제13조에서 중개업자는 1개의 중개사무소만을 설치할 수 있도록 제한하고 있으며, 이를 위반 시 동법 제49조제1항제4호에 따라 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하여 질 수 있음.

따라서 중개업자가 두 개 이상의 사무실을 임차하여 중개목적으로 사용할 경우에는 간판, 칸막이 해체, 등록관청 신고 등 외관상 복수 사무실 설치로 오인되지 않도록 충분한 주의를 기울여야 할 것이며, 구체적인 허용여부는 등록관청에서 현지실사 등을 통하여 결정하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

건축물의 용도가 종전 규정('92.5.30 이전 건축법시행령 별표)에 의한 근린생활시설로 도시관리계획의 변경(자연녹지지역→제1종전용주거지역)이후에도 제2종근린생활시설(중개사무소)로 이용된 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제13조의2(기존건축물에 대한 특례)의 규정인 '건축법 제29조의 규정에 의한 건축물대장에 의하여 기존용도가 확인된 경우', 또는 '관계법률에 의한 영업허가신고·등록 등의 서류를 통하여 관할 행정청에서 기존용도를 확인하는 경우'에 해당되어 새로운 중개사무소 입지가 가능한지 여부

☞ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제93조제2항에 따라 기존 건축물이 법령의 제정·개정이나 도시관리계획의 결정·변경 및 도시계획시설의 설치 등의 이유로 인하여 건폐율·용적률 및 높이 등의 규모기준에 부적합하게 된 경우에도 종전의 용도로 계속 사용할 수 있도록 하고 있으나, 같은법 제76조제4항에 의하여 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등을 변경하는 경우 변경후의 건축물 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등은 용도지역 및 용도지구 등에서의 건축제한에 적합하도록 하고 있는 바,

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항 [별표 2]에 따라 제1종전용주거지역안에서 제2종근린생활시설인 부동산중개사무소는 건축이 허용되지 아니하므로 종전의 근린생활시설을 부동산중개사무소로 용도변경은 제한됨 (부동산산업과-1655, 08.8.14)

[질의요지]

개설등록된 중개업자가 공인중개사사무소 이외의 장소에서 거래계약서를 작성하는 경우 위법 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제9조에 따라 중개업을 영위하려는 자는 등록관청에 중개사무소의 개설등록을 하고 중개업을 영위하여야 하나, 거래계약서 등의 작성장소에 대하여는 별도의 규정을 두고 있지 않음. 따라서 폐업이나 중개사무소 미확보로 인한 등록취소 등에 의하여 중개업을 영위할 수 없게 된 경우가 아니라면 법령에 따라 중개사무소의 개설등록을 한 자가 중개사무소를 벗어나 거래계약서를 작성한 경우 동 법령을 위반한 것으로 볼 수 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

업무정지처분을 받은 중개법인의 사원 또는 임원은 당해 법인의 업무정지 기간중에는 결격사유자에 해당됨. 이러한 취지로 보아 등록이 취소된 경우 그 법인의 대표를 포함한 사원 또는 임원도 3년간 결격사유에 해당되는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제10조제1항제12호의 규정에 따라 사원 또는 임원이 동법 제1항제1호 내지 제11호의 어느 하나에 해당하는 법인인 경우 개설등록을 할 수 없음.

또한, 중개업자(법인 포함)는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제10조제1항제8호의 규정에 따라 동법 제38조제1항제2호·제4호 내지 제8호, 동조제2항제2호 내지 제10호에 해당하는 사유로 중개사무소 개설등록이 취소된 경우 3년간은 개설등록이 불가능함. 다만, 동 법률에서는 법인의 개설등록이 취소된 경우의 임원 또는 사원에 대한 결격요건은 따로 정하고 있지는 않음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

개설등록 당시 사무소 임대차계약을 허위로 한 경우 중개업자 처벌 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제9조제3항 및 동법 시행령 제13조제1호 나목에 중개사무소 개설등록 기준으로 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유, 전세, 임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것”으로 있음.

질의내용과 같이 공인중개사가 허위 계약서를 제출하였다면 동법 제38조제1항제2호에 정한 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우에 해당되어 등록취소 사유 및 동법 제48조제2호에 정한 벌칙에 해당됨 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개법인의 중개사무소 개설등록기준을 정한 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제13조제2호다목과 관련 중개법인 설립을 위한 최소한의 공인중개사 수, '09.5.28 상법 개정 이전(최소한 공인중개사가 2인이상이어야 함) 설립된 중개법인의 경우 감사가 퇴직한 경우 등록취소 해야 되는지 여부.

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에서는 중개법인의 설립요건으로 ①상법상의 회사로서 자본금이 5천만원 이상일 것, ②법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것, ③대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1이상은 공인중개사이어야 한다고 규정하고 있음.

이와 관련 그동안 상법에서 최소인원으로 이사와 감사를 반드시 두도록 하여 중개법인의 경우도 대표자인 공인중개사를 제외한, 임원 또는 사원의 3분의 1이상은 공인중개사이어야 한다고 하여 최소한 2명 이상의 공인중개사를 두도록 하여 왔으나,

‘09.5.28 상법 개정으로 상법 제409조제4항(자본금의 총액이 10억원 미만인 회사의 경우에는 감사를 선임하지 아니할 수 있다)이 신설되어 별도의 임원과 사원을 두지 않을 경우에는 대표자인 공인중개사 1인만 있어도 중개법인의 설립이 가능하게 되었음.

따라서, 위 중개법인에 대한 질의와 같이 공인중개사인 감사가 퇴직하여 대표자인 공인중개사 1인만 있다하여 등록취소할 수는 없음. 【국민신문고 민원답변】

- * 상기 질의는 상법 제409조제4항의 개정(09.5.28)에 따라 주식회사의 감사선임 조항 변경에 따른 질의 회신 내용이며, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제13조제2호가목의 자본금(5천만원 이상) 조항은 상법 제329조제1항의 삭제에도 불구하고 그대로 적용됨

[질 의 요 지]

1층에서 2층으로 올라가는 계단 하부공간과 1층화장실을 이용하는 복도의 공간을 막아 사무실화한 경우 중개사무소 개설등록이 가능한 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제13조에서는 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것”을 규정하고 있음. 또한 “건축물 대장에 기재된 건물”은 「건축법」상 적법하게 건축되거나 「건축법」상 위반행위가 시정되어 위법상태가 해소된 건축물을 말한다고 법제처에서 법령해석(안건번호 06-0055)하고 있음을 참고 바람(부동산산업과-34, ‘10.1.6)

[질 의 요 지]

집합건물 내 상가의 분양당시 조건은 건축물대장의 용도가 판매시설(상점)로 부동산중개사무소의 용도가 가능한 상태였으나, 이후 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 “규약”을 근거로 집합건물의 관리단이 해당 상가에 대하여 부동산중개사무소로의 용도를 제한하는 경우에 당시 분양 조건만으로 부동산 중개사무소 개설이 가능한지 여부

☞ 중개사무소는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 시행령 제13조에 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것으로 규정되어 있으므로 건축법령상의 건축물의 용도가 제2종 근린생활시설, 일반 업무시설, 판매시설인 건축물에 사용권을 확보하였을 경우 개설등록이 가능함.

그러나 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 “규약”에 의하여 부동산 중개업을 할 수 없도록 집합건물의 구분소유자들이 합의하여 건물사용에 제한(용도 등)을 하고 있는 경우에는 관련 규약 등을 확인하여 개설등록 여부를 판단하여야 할 것임.

이와 관련, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 “규약”이 집합건물내 상가를 분양할 당시의 조건까지도 달리 제한할 수 있는 사항인지는 가까운 법률구조공단 등에 문의할 것(부동산산업과-1085, ‘10.3.25)

[질의요지]

부동산 중개법인의 설립과 관련하여 ○○부동산컨설팅주식회사 상호로 공인중개사 3명이 법인등기부등본에 각각 대표자 및 사외이사를 겸직으로 등록하고 또한 3명이 각자 본인의 법인인감을 등록하여 부동산중개법인(3명의 대표자) 등록이 가능하지 여부

☞ 상호와 관련 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 “공인중개사법”) 제18조에 따라 중개업자는 그 사무소 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하여야 함.

○ 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우에는 상법상의 회사로서 공인중개사법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 법인을 설립하고, 공인중개사법 시행령 제13조제2호에 따른 중개사무소 개설등록 기준을 충족하여 같은 법 시행규칙 제4조에 따라 개설등록을 신청하여야 함.

이때 법 제2조제4호·제5호에 따라 중개법인이 중개업자가 되고, 당해 중개법인에 속한 공인중개사는 모두 소속공인중개사가 되게 됨. 따라서 중개업자인 법인은 상업등기규칙에 따라 신고한 법인의 인장을, 소속공인중개사는 인감증명법에 따라 신고한 인장을 각각 등록관청에 등록하여야 함.

또한 소속공인중개사가 2인 이상일 경우에는 그 중 1인을 대표자로 하여 별지 제5호 서식에 따른 부동산중개사무소 개설등록신청서를 작성하여 개설등록을 신청하여야 함. ※ 09.12.31자로 개정된 인장등록 규정 별도 참조 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

2007년 8월 준공인가를 받아 입주한 재건축 아파트 단지내 상가가 상가 관리처분에 하자(대지지분 문제)가 있어 관리처분계획 무효를 원인으로 대법원에 재판이 진행 중인 관계로 건축물대장 작성은 이루어지지 못하고 있으나, 건축물 자체에는 하자가 없어 다른 업종은 영업을 하고 있는 경우에 부동산 중개사무소 개설이 가능한지 여부

☞ 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 시행령 제13조에서 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것”을 규정하고 있으며,

또한, 건축물대장에 기재된 건물이라 함은 관련법령에 의한 적법한 건축물임을 전제로 하는 것이므로 「건축법」상 적법하게 건축되거나, 「건축법」상 위반행위가 시정되어 위법상태가 해소된 건축물을 말하는 것이라고 법제처에서 법령해석(안건번호 06-0055)하고 있음을 볼 때, 건축물대장에 등재된 건물이 아닌 경우에는 중개사무소 개설등록이 불가할 것으로 판단됨(부동산산업과-1506, ‘10.4.21)

[질의요지]

건축물대장에 제2종 근린생활시설로 기재되어 있는 2층 상가건물의 동일 대지위에 건축물대장에 미 기재된 창고건물(10㎡)이 있는 경우, 상가건물 1층에 부동산 중개사무소 개설등록 가능 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제13조에서는 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것”을 규정하고 있으며, 법제처에서는 “건축물 대장에 기재된 건물”이라 함은 「건축법」상 적법하게 건축되거나 「건축법」상 위반행위가 시정되어 위법상태가 해소된 건축물을 말한다고 해석(안건번호 06-0055)하고 있음.

따라서, 건축물대장에 미 기재된 건축물로 인하여 상가건물 전체가 「건축법」에 위반된 건물로 분류되는지 여부는 해당 지자체 건축부서에서 판단하여야 할 것이며, 그 결과에 따라 중개사무소 개설등록 여부가 결정될 수 있을 것임(부동산산업과-1805, ‘10.5.18)

[질의요지]

부동산 중개수수료외에 컨설팅비용을 별도 청구한 사례가 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제33조제3호의 금지행위에 해당되는지 여부

☞ “부동산 컨설팅”은 일반적으로 “부동산의 이용, 개발 등에 관한 종합적인 자문행위”를 의미한다고 생각되며, 그 대가로서 받는 컨설팅 수수료는 중개수수료와 그 성격을 달리한다고 볼 수 있습니다. 다만, 부동산컨설팅 명칭 여하를 불문하고 사실상의 중개행위에 해당되는 경우에는 동 법령을 적용하여야 할 것임(부동산산업과-1960, ‘10.6.8)

[질의요지]

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 시행령 제13조의 중개사무소 개설등록 기준과 관련, 등록당시 중개사무소로 확보한 건축물의 토지소재 지번이 토지분할과 합병과정에서 다른 지번으로 변경된 경우를 동법률 제38조제1항제2호 “거짓 기타 부정한 방법으로 중개사무소의 개설 등록을 한 경우”를 적용하거나, 동법률 시행령 제13조제1항나목 “건축물 대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것”에 대한 결격사유를 적용하여 등록취소 처분 할 수 있는지 여부

- ☞ 중개사무소를 개설등록한 건축물대장의 기재사항이 선생님의 의견대로 토지분할과 합병과정에서 지번이 변경된 경우에 해당된다면 건축물대장의 기재사항을 현황대로 정정하고 중개사무소 등록증의 “중개사무소 소재지”를 변경하여 중개사무소 등록증을 재발급하면 될 사항이지 행정처분의 대상은 아닌 것으로 판단됨(부동산산업과-3650, ‘10.12.6)

[질의요지]

공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률 시행령 제13조 제1호 “나”목 및 제2호 “마”목 중 사용권 확보의 범위

- ☞ 중개사사무소를 개설등록하기 위해서는 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한 법률」 시행령 제13조 제1호 “나” 목 및 제2호 “마” 목의 규정에 따라 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유전세임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다) 할 것을 요건으로 하고 있음.

이 중 사용대차 또는 전대차에 의한 사용권 확보 기준에 대하여는 중개사무소의 불안정성 해소 및 피해방지를 위해 임차인 뿐만 아니라 임대인의 사용승락도 받도록 하고 있음(부동산산업과-3782, ‘10.12.27)

[질의요지]

가. 5층 건물 일반건축물대장의 1층 3호의 일부에 위반건축물 표시가 등재된 건물에서 1층1호에 중개사무소 개설등록이 가능여부 또는 5층 건물 중 3층에 위반건축물 표시가 등재된 경우 1층에 중개사무소 개설등록 가능여부
나. 위반건축물 등재 전에 중개사무소를 개설 등록하여 운영하던 중 위반건축물 표시가 등재된 후 새로운 공인중개사에게 중개사무소 인계·인수한 경우 새로 인수한 공인중개사가 중개사무소 개설등록이 가능한지 여부

☞ 가. 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」 시행령 제13조에서는 공인중개사가 중개사무소를 개설 등록하고자 하는 경우 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것”을 규정하고 있음.

또한 “건축물 대장에 기재된 건물”은 「건축법」상 적법하게 건축되거나 「건축법」상 위반행위가 시정되어 위법상태가 해소된 건축물을 의미하기 때문에 위반건축물 표시가 등재된 건물에는 중개사무소 개설등록이 제한됨.

나. 적법한 건물에 중개사무소를 개설 등록한 후 위반건축물이 된 경우라면 새로운 중개사무소 개설 등록은 제한된다고 보아야 함(부동산산업과-210, ‘11.1.19)

[질의요지]

법무사사무소 대표(개인 사업자)가 본인이 운영하는 법무사사무실에 중개 법인의 대표로 법인인 중개업을 개설 등록하는 것이 겸업제한에 해당되는지 여부

☞ 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률(이하 “법률”이라 합니다) 제14조에 의거 법인인 중개업자는 동 조항에서 허용하고 있는 업무 외에는 겸업을 할 수 없도록 하고 있습니다. 여기서 중개법인 자체는 겸업제한에 해당하는 것이 명백하나 법인에 소속된 임원, 사원 등의 경우에도 겸업이 제한되는지가 문제임.

현 법률에서는 중개법인의 대표자 또는 임원에 대하여 겸업을 제한하는 규정을 명시적으로 두고 있지 않고 있으므로, 타 법률에서 겸업을 제한하는 경우는 별론으로 하고 ‘직업선택의 자유’ 및 ‘평등의 원칙’ 등에 비추어 볼 때 법률에서 규정하고 있는 겸업제한 대상은 ‘법인인 중개업자’로 한정해석 하는 것이 타당할 것으로 판단됨(부동산산업과-318, ‘11.1.27)

[질 의 요 지]

공장 직원으로 공장내 임대관리 업무(상근은 아니며, 임대업 관련 업무 발생시에만 출근하여 중재역할만 수행)를 하면서 중개사무소 개설등록을 하는 것이 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률에 의한 겸업제한에 해당 하는지 여부

☞ 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 제12조에서 중개업자는 이중으로 중개사무소 개설등록을 할 수 없으며, 다른 중개업자의 소속공인중개사중개보조원 또는 중개업자인 법인의 사원·임원이 될 수 없다고 규정하고 있음.

이와 관련, 개인인 중개업자는 위 규정의 제한 외에는 겸업의 제한 사항이 없으며, 중개법인의 경우에도 동법률 제14조의 규정은 법인 자체에 대한 겸업제한으로써 법인의 대표자 등 소속 직원이 다른 중개사무소에 소속되는 외의 다른 업종에 종사하는 것에는 적용되지 않음.

따라서, 공장의 직원으로서 공장의 임대관리를 하는 것이 중개사무소 개설등록에 영향을 미치지 않음(부동산산업과-990, '11.3.18)

[질 의 요 지]

A지역의 중개업소에 소속공인중개사로 고용되어 있던 자가 2010.4.5 해고된 후, 해고일을 4.5자로 한 해고신고서가 2010.4.12 등록관청에 접수처리되었는데, 해고신고 되기 전인 2010.4.7. B지역에서 중개사무소 개설등록 처리된 경우에 2010.4.7~2010.4.12(6일)을 공인중개사법 제12조에 의한 이중등록으로 보아야 하는지 여부

☞ 공인중개사법 제15조에서 규정하는 사용인 신고는 중개업자가 고용 또는 해고한 소속공인중개사 또는 중개보조원에 대한 고용 또는 해고의 사실만을 확인시켜주는 것으로 볼 수 있으므로, 실제 고용일 또는 해고일을 기준으로 이중등록여부를 판단하는 것이 타당할 것이므로 질의하신 사항은 이중등록에 해당되지 않는 것으로 판단됨.

그러나 위 사안과 관련하여 등록관청은 중개업자의 이중등록 여부에 대한 확인의 의무가 있으며, 이중등록 여부를 명확히 하기 위하여 해고신고 처리가 되지 않은 경우 해고신고를 하도록 한 후 중개사무소 개설등록을 처리하여야 할 것임(부동산산업과-216, '11.5.8)

[질 의 요 지]

중개법인 개설등록시 법인등기부의 설립목적란에 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」 제14조에 의한 중개법인의 업무범위외의 내용이 일부 기재되어 있는 경우 개설등록 기준에 적합한지 여부

☞ 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우에는 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」 시행령 제13조제2호의 기준을 충족하여야 하는 바, 질의하신 사항은 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」 시행령 제13조제2호 나목 “법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것” 의 기준을 충족하지 못하는 것임(부동산산업과-2070, '10.6.17)

[질 의 요 지]

부동산 중개사무소를 다른 중개업자와 공동으로 사용하는 것으로 개설등록 신청된 경우의 옥외광고물 설치시 아래 사례의 적법여부 질의

- ① 동일한 상호로 등록하고자 하는 경우 ○○○공인중개사(합동)사무소로 등록하게 하고 ○○○공인중개사(합동)사무소로 표시한 1개의 간판설치
- ② 개별 명칭을 사용하여 등록된 경우 각각의 명칭대로 옥외광고물 각각 설치 여부

☞ 중개업자는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제18조제1항에 따라 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개” 라는 문자를 사용하여야 하고, 동조 제3항에 따라 옥외광고물을 설치하는 경우에는 중개사무소 등록증에 표기된 중개업자의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기하도록 규정하고 있음.

따라서, 동법 제13조 제6항에 따라 다른 중개업자와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있도록 허용하는 경우에도 동법 제18조 및 동 시행규칙 제10조의2의 규정을 준수해야 할 것임.

다만, 중개사무소를 공동사용면서 옥외광고물을 하나만 설치할 때에는 공동 사용하는 중개업자의 성명을 모두 표기하는 등 중개의뢰인이 사무실을 공동 사용하는 중개사무소임을 인식할 수 있도록 하는 것이 바람직 함(부동산산업과-2699, ‘10.8.27)

[질의요지]

- 1) 건축법에 의한 용도변경과 관련하여 부동산중개사무소 등록시 건축물대장에 부동산중개사무소를 표시해야 하는지 여부
- 2) 일반업무시설에 부동산중개사무소를 개설 등록하고자 하는 경우 건축물대장에 부동산중개사무소라고 표지시해야 하는지 여부
- 3) 제2종 근린생활시설 사무소로 사용중에 부동산중개사무소로 사용하고 자 하는 경우 건축물대장기재사항 변경을 하여야 하는지 여부

☞ 1) 건축법령에서 부동산중개업 등록시 건축물대장상에 부동산중개사무소라고 표시하도록 명시하고 있지 않음

2) 건축물의 용도가 별표 1 제14호 나목의 일반업무시설인 시설에 부동산중개업소를 개설등록하고자 하는 경우에는 건축물의 용도변경이 수반되지 아니하는 것으로 보아 건축법 제19조 제3항에 따른 건축물대장 기재변경 신청을 하지 아니하여도 됨

3) 건축법 제19조 제3항 단서규정에 의하여 건축 ‘별표1’의 같은 호에 속하는 건축물 상호간의 용도변경 경우로서,

‘별표1’의 제4호에 속하는 건축물을 같은 호 라목부터 파목까지의 용도로 변경하거나 같은 호 라목부터 파목까지의 용도에 해당하는 건축물의 용도를 해당 목의 용도가 아닌 다른 목의 용도로 변경(라목부터 파목까지의 용도 상호 간의 변경을 포함)하는 경우에는 건축물기재사항 변경을 신청하도록 하고 있음

그러나, 질의의 경우가 건축물의 용도를 ‘별표1’ 제4호 바목의 ‘사무소’에서 ‘부동산중개사무소’로 변경하는 경우에는 건축물대장 기재변경 신청대상이 아님 (부동산산업과-4661, ‘11.11.23)

[질의요지]

폐업한 중개사무소에 중개보조원이 자본을 제공하고 다른 공인중개사가 폐업전의 중개사무소 명칭과 전화번호를 사용하여 개설등록을 할 수 있는지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제9조 및 동법 시행령 제13조에 규정한 개설등록요건에 적합한 경우 개설등록이 가능하며, 동 법령에는 중개사무소 확보 및 운영에 따른 비용을 중개업자 이외의 자가 부담하는 것과 폐업전의 중개사무소 명칭, 전화번호의 사용을 제한하는 규정을 두고 있지 않음. 【국민신문고 민원 답변】

[질의요지]

공인중개사 자격증과 주택관리자 자격증을 가지고 있는 아파트 관리소장이 개인 중개업 개설등록을 하는 경우 공인중개사법령에 정한 겸업제한이 적용되는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령에서는 개인인 중개업자에 대한 겸업을 제한규정을 두고 있지 않으므로 타 법령에서 금지하는 규정이 없는 경우 겸업이 가능함.

다만, 중개의 중요행위를 중개보조원 또는 제3자에게 수행하게 하는 경우에는 공인중개사 자격증 대여에 해당되므로 거래계약 체결 등 주요한 중개행위는 중개업자가 직접 수행하여야 함. (부동산산업과-909, 09.3.16)

[질의요지]

무자격자가 자본을 투자하고 공인중개사가 중개사무소 개설등록을 한 경우의 위법 여부

☞ 대법원 판례(2006도9334)에 따르면 공인중개사가 무자격자로 하여금 그 공인중개사의 명의로 개설등록을 마친 중개사무소의 경영에 관여하거나 자금을 투자하고 그로인한 이익을 분배받도록 하는 경우라도 공인중개사가 자신이 그 중개사무소에서 공인중개사의 업무인 부동산 거래행위를 수행하고 무자격자로 하여금 공인중개사의 업무를 수행하지 않는다면 무등록, 자격증 대여를 한 것으로 말할 수는 없을 것이라고 판시하고 있음.

따라서, 중개행위는 중개업자가 직접 하여야 함. 또한, 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자(중개보조원)는 등록관청에 신고하여 하며 이를 위반한 경우 업무정지 처분 사유에 해당됨. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

건축물대장이 없는 지하도 상가에 중개사무소 개설등록이 가능한 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제13조제1호나목에 중개사무소 개설등록 기준으로 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것”으로 되어 있음. 따라서, 중개사무소 개설은 건축물대장에 기재된 건물을 요건으로 하고 있으므로 건축물대장이 없는 지하도 상가에는 중개사무소 개설등록이 불가함. (부동산산업과-3887, 09.12.16)

[질의요지]

중개사무소 개설등록이 가능한 건물의 용도는 제2종근린생활시설, 일반업무시설, 판매시설로 하고 있으나, 건축물대장상 용도와 분양당시 실제용도가 다른 경우 어느 것을 기준으로 하는 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령 제13조제1호 나목 및 제2호 마목에 중개사무소를 개설하려는 경우 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것” 으로 되어 있음.

이와 관련 중개사무소는 건축법령상의 건축물의 용도가 제2종 근린생활시설, 일반업무시설, 판매시설인 건축물에 사용권을 확보하였을 경우 개설등록이 가능하나, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등에 따른 “규약” 에 집합건물의 구분소유자들이 합의하여 달리 건물사용에 제한(용도 등)을 하고 있는 경우 등록관청에서는 관련 규약이나 구분소유자의 동의 등을 확인하여 개설등록 여부를 판단하여야 함. (부동산산업과-3686, 09.12.2)

[질의요지]

양벌규정으로 벌금형을 받는 경우 등록결격사유에 해당 되는 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제10조제1항제11호(등록결격 사유) “이 법에 위반하여 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자” 의 범위에 대법원 판례(2008.5.29, 선고 2007두26568)에 따라 동 법률 제50조의 양벌규정으로 벌금형을 받은 경우는 해당되지 않음. (부동산산업과-2737, 09.9.11)

— [질의요지] —

중개업법 시행규칙 제5조1항에 의하면 개설등록 한 자가 보증을 설정하였는지 여부를 확인한 후 등록증을 지체없이 교부하여야 한다라고 되어있는데 법률상의 교부일이 담당자가 개설등록을 허가해준 결재일인지 아니면 실제로 중개업자에게 등록증을 교부해준 날인지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 (이하 “공인중개사법”) 제11조의 규정에 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 국토해양부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 교부하도록 되어 있음.

또한, 국토해양부령인 공인중개사시행규칙 제5조제1항에 교부는 중개사무소 개설등록을 한 자가 동법 시행령 제24조제2항의 규정에 따른 보증을 설정하였는지 여부를 확인한 후 교부하도록 되어 있음.

따라서, 교부일은 개설등록 이후 위 보증을 확인한 후 개설등록을 한 자에게 개설등록증을 교부하는 날 임. (交付의 사전적 정의 : 물건을 인도하는 일), 또한, 공제가입 여부는 공인중개사법 제9조의 규정에 정한 개설등록 요건이 아님. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

부동산 중개사무소를 공동으로 사용하는 것으로 개설등록 신청을 하면서 명칭을 “○○○공인중개사합동(공동)사무소” 또는 “○○○부동산중개합동(공동)사무소”로 신청하고, 옥외 광고물에 중개업자의 성명을 병기하여 사용할 수 있는지 여부

☞ 현행 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 “공인중개사법”)에서는 “합동” 또는 “공동” 사무소에 대한 규정을 두고 있지 않음.

따라서 공인중개사법 제13조제6항 및 같은 법 시행령 제16조에 따른 “중개사무소 공동사용” 일지라도 개설등록한 모든 중개사무소는 각각 별개의 중개사무소이며, 각각 다른 사무소명칭을 사용하여야 함. (부동산산업과-2634, 09.9.2)

[질의요지]

건축물대장상 용도가 점포인 경우 중개사무소 개설등록요건에 적합한 지 여부

☞ 건축법시행령의 개정·시행(대통령령 제21590호, 09.6.30)으로 국토의 계획 및 이용에 관한 법률이나 그 밖의 관계 법령에서 정하는 용도제한에 적합한 범위에서 제1종과 제2종 근린생활시설 상호간의 용도변경은 건축물대장의 기재내용 변경없이 건축주 등이 임의로 용도변경을 할 수 있도록 하였음. 따라서, 제1종 근린생활시설에 중개사무소 개설등록 신청이 있는 경우 건축부와 협의하여 중개사무소 개설등록이 가능한 건물(제2종 근린생활시설 등)인지 여부를 확인하여 처리하시기 바람. (부동산산업과-2633, 09.9.2)

3. 중개보조원의 업무행위

3. 중개보조원의 업무행위

[질의요지]

1. 중개보조원이 중개대상물에 대한 가격흥정을 할 수 있나요?
2. 중개보조원이 매수인에게 매도인 모르게 해약을 하라고 요구 할 수 있나요?
3. 위 2가지가 현장안내 및 일반서무 등 중개업무와 관련된 단순한 업무 보조에 해당 하는지요?

☞ 중개보조원은 동법 제2조제6호에 따라 중개업무에 대한 단순한 업무를 보조하는 자로서 중개업무와 직접적으로 관련되는 업무는 할 수 없다고 보여지나, - 계약해지 요청 또는 매매가격 조율 등에 있어 개업공인중개사의 지시여부 및 중개보조원의 실제역할 등에 관한 사실관계를 조사하여 판단할 사항입니다.(국토교통부, 16.8.14)

[질의요지]

중개업자 부재시 사무실을 봐주는 등 도움을 주거나, 찾아 온 중개의뢰인에게 개인적으로 알고 있는 상가를 소개하고 안내를 하였다면 중개보조원으로 볼 수 있는지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제15조에서는 중개업자가 소속 공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 해고하는 때에는 등록관청에 신고하도록 하고 있고, 민법 655조에서 고용은 당사자일방이 상대방에 대하여 노무를 제공할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 보수를 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다고 규정하고 있음. 따라서 중개보조원 미신고 규정을 적용하기 위해서는 “고용” 관계 여부에 대한확인이 필요함.

또한, 위 경우처럼 중개업자가 아닌 자가 중개를 한 경우에는 같은 법 제19조(중개사무소등록증 대여 등의 금지)제1항 또는 제2항의 위반여부에 대하여 수사관서에 수사를 의뢰하여 그 결과에 따라 처분여부를 결정하여야 할 것임. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

등록관청에 신고안된 중개보조원이 거래당사자의 계약금을 수령한 경우
위법 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조 및 제26조의 규정에 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 중개대상물확인설명서와 거래계약서를 작성하여 교부하여야 함. 또한, 같은 법 제2조제6호의 규정에 “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속 되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말함. 질의내용과 같이 중개업자의 중개완성 전 등록관청에 신고안된 중개보조원이 거래당사자의 계약금을 수령한 것만으로는 동법률을 위반한 것으로 볼 수 없음. 다만, 중개업자는 동 법률 제15조의 규정에 따라 중개보조원을 고용일 또는 해고일부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 하며, 중개업자가 이를 위반한 경우 동 법률 제39조제1항제13호의 규정에 따라 업무정지 처분 사유에 해당됨. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

고용된 중개보조원이 중개업자가 행방불명된 상태에서 다른 중개업자의
중개보조원으로 신고된 경우 위법 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제15조의 규정에 따라 중개업자는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 해고한 때에는 국토해양부령이 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하여야 함.

또한, 중개보조원 등이 2 이상의 중개사무소에 소속되는 경우 동법 제49조제1항제3호의 규정에 따라 벌칙(형사처벌)에 해당되므로 구체적인 위법 여부는 수사권한이 있는 수사관서의 조사결과에 따라 판단할 사항이나, 질의내용과 같이 중개업자가 주민등록말소 되어 있고 사실상 폐업상태에서 중개업자가 중개보조원의 해고 신고가 불가하여 다른 중개업자의 소속으로 된 경우 동 법률을 위반한 것으로 보기는 어려울 것임. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

부동산중개사무소에서 아르바이트 대학생에게 전단지(스티커)에 중개대상물을 기재하여 불법으로 전봇대 등 거리에 배포하여 영업행위를 하는 사례와 관련하여 아르바이트 대학생을 중개보조원으로 봐야 하는지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조에서 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것이라 규정하고 있고, “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다고 규정하고 있음.

질의내용처럼 아르바이트 대학생에게 전단지(스티커)에 중개대상물을 기재하여 불법으로 전봇대 등 거리에 배포하는 것은 “광고”행위로 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에서는 이에 대하여 별도의 규정을 두고 있지 않음. 또한, “중개”행위가 아닌 전단지 부착 등 “광고”목적만으로 아르바이트생을 고용했는지, 아니면 다른 중개행위와 관련된 업무를 함께 했는지 여부 등을 고려하여 중개보조원 여부를 판단하여야 할 것임. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개보조원이 매수인을 소개하고 거래계약서는 당사자 직접거래로 작성되어 있으며, 중개의뢰인으로부터 고객소개비를 받은 경우 중개행위로 볼 수 있는 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실 변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말함.

또한, 같은 법 제15조제2항에서 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 본다고 규정하고 있음. 따라서, 질의내용과 같이 중개보조원이 의뢰받은 중개대상물을 거래당사자(매수인)에게 알선하였다면 중개행위에 해당 될 수 있으며, 이 경우 등록관청에서는 구체적·객관적 사실관계를 조사·확인하여 처분여부를 판단하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개업자가 폐업한 상태에서 “교차로” 광고지에 부동산 물건을 게재하고 종업원이 정상 출근하여 영업을 한 행위가 공인중개사법 위반인 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제48조제1호의 규정에 따라 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자는 3년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음.

따라서, 질의내용과 같이 중개업자가 폐업한 이후 광고지에 중개의뢰를 받은 물건을 게재하고 중개보조원이 중개업을 하였던 지 여부는 등록관청이나 수사관서에 신고 또는 고발하여 사실관계에 대한 조사·확인 후 그 결과에 따라 판단하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

거래계약서 작성 전에 중개보조원이 현장안내를 하고 가계약금을 통장으로 받는 행위가 공인중개사법 위반인 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제6호에 중개보조원이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말하고, 동법 제25조제3항에 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인설명사항을 서면으로 작성하여 교부하고 중개업자는 확인설명서에 서명·날인하도록 되어 있음. 질의내용과 같이 중개보조원이 중개대상물확인설명(현장안내 등)을 한 것과 계약전 가계약금을 중개보조원이 받는 행위가 동법을 위반한 것으로 볼 수 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개업자가 아닌 중개보조원이 계약서를 작성하고(중개수수료는 받지 않음)
중개업의 성명과 인장을 날인한 경우 행정처벌 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제19조제1항의 규정에 중개업자는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 금지하고 있으며, 이를 위반한 경우에는 동법 제49조제1항제7호의 규정에 해당되어 1년이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음.

질의내용의 중개보조원이 중개업자의 성명과 인장을 날인하여 거래계약서를 작성한 경우(중개수수료를 받고 안받고는 관계없음)가 등록증대여행위에 해당되는지 여부는 사실관계에 관한 조사가 필요하므로 수사권이 있는 수사관서(경찰, 검찰 등)에 신고하여 그 결과에 따라 판단하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개업자의 휴업기간에 중개보조원이 독단적으로 중개행위를 하여 벌금형을 선고받았을 경우 중개업자에게 양벌규정을 적용하여 책임을 물을 수 있는지, 그와 관련 중개업자에게 행정처분이 가능한지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제50조의 양벌규정은 중개업자의 중개보조원 등 대한 관리책임을 묻기 위한 것으로 “중개업자의 과실유무와 상관 없이 양벌규정을 적용하는 것은 책임주의원칙에 반한다는 헌법재판소의 위헌 판례 (‘07.11.20)” 를 참고하여 벌금형을 선고받은 중개보조원의 법 위반행위에 중개업자의 과실이 있었는지를 검토하여 양벌규정을 적용(수사기관에 수사를 의뢰)할지를 판단하여야 함.

또한 양벌규정은 벌금형을 과하도록 되어 있으므로 중개보조원의 벌금형 선고를 이유로 중개업자에게 행정처분을 할 수 없음. 이와는 별개로 동법 제15조제2항에서 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 본다고 규정하고 있으므로 중개보조원의 중개행위로 인한 개별 위반사항에 대하여는 관련 사항을 종합적으로 고려하여 행정처분여부를 결정하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

신규로 개설등록한 중개업자가 개인사정으로 인해 중개보조원의 고용신고를 고용일로부터 한달 후에 신고하게 되었음. 그 한달의 미신고 기간 중에 중개보조원이 어느 정도 중개업무(계약서는 중개업자가 작성 하였음)를 하였다면 이 경우 법 제7조에 의거 중개보조원은 무등록 중개행위에 속하는지 또 중개업자는 자격증 대여 행위에 해당하는지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제6호의 규정에 “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말하고, 동법 제15조제1항에 따라 중개업자는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 해고한 때에는 등록관청에 신고하여야 함. 이를 위반한 경우에는 동 법률 제39조제1항제13호의 규정에 따라 업무정지(1월) 처분사유에 해당될 수 있음. 또한, 동법 제15조제2항에 따라 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 보며, 질의내용과 같이 거래계약서 작성 등 중개행위를 중개업자가 하였다면 중개보조원의 행위를 무등록, 자격증 대여행위로 볼 수 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개사무소의 중개보조원이 빌라 매매계약금으로 2천만원을 요구하여 입금 하였음에도 계약도 하지 않고 계약금을 돌려주지도 않고 있는 해당 중개사무소에 대한 처벌 요청 (매도인측 에 확인결과 매도의사가 없음)

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제15조제2항에서 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 본다고 규정하고 있으므로 중개보조원의 행위에 대하여는 중개업자가 책임을 져야 함. 또한 동법 제33조제4호에서는 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의

퇴인의 판단을 그르치게 하는 행위를 금하도록 하고 있고 이를 위반한 경우 1년 이하의 징역 및 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있음.

따라서 당해 빌라를 매매할 의도가 없음에도 중개보조원(신고여부 불문)이 매매가 가능한 것처럼 하여 중개의뢰인에게 계약금을 입금하게 한 것은 동법 제33조제4호에 위반되는 행위가 될 수 있음.

위 질의내용은 사실관계에 관한 조사가 필요한 사항이므로 등록관청에 민원을 제기 (등록관청에서 수사기관에 수사를 의뢰)하거나, 직접 수사권이 있는 수사기관에 신고가 필요 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

행정처분을 받은 중개업자가 폐업하고 같은 장소에서 같은 상호의 중개사무소를 다른 공인중개사가 개설등록 가능한 지 및 폐업한 중개업자의 중개보조원이 새로운 중개업자의 중개보조원으로 신고가 가능한 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령에는 폐업 신고된 같은장소에 종전 상호로 개설등록을 제한하는 규정은 없으므로 동 법률 제9조 및 제10조의 규정에 정한 개설등록요건에 적합한 경우 개설등록이 가능함.

또한, 행정처분을 받고 폐업한 중개업자에 대해서는 동 법률 제10조의 규정에 따라 일정기간 개설등록이 금지되고 다른 중개업자의 소속공인중개사 또는 중개보조원이 될 수 없으나, 행정처분을 받고 폐업한 중개업자의 중개보조원은 다른 중개업자의 중개보조원으로 신고하는 것에 대하여 제한사항이 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개업자가 아닌 자가 광고를 하는 경우와 중개보조원이 중개의뢰인을 확보하는 행위

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말함.

또한, 중개업자가 아닌자가 중개대상물의 광고를 하는 것에 대하여 동법에 처벌규정을 두고 있지 않음. 다만, 광고행위를 넘어 중개대상물에 대한 알선행위가 있는 경우에는 무등록중개행위에 해당될 수 있음. 또한, 중개업자에 소속된 중개보조원이 중개의뢰인을 확보하여 중개업자가 중개행위를 하는 경우 동 법률에 처벌규정을 두고 있지 않음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

특정인이 본인의 책걸상을 갖추고 중개사무소내에 상시 근무하면서 전화가 오면 받아서 공인중개사에게 연결해 주는 등 전화대응을 하고 중개사무소 명칭과 사무실 전화번호가 기재된 피켓을 들고 거리에서 홍보행위를 하고 있는 경우 중개보조원으로 볼 수 있는 지

☞ 현행 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제6호에서 “중개보조원이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자”를 말함.

따라서 중개대상물에 대한 현장안내 뿐만 아니라 질문내용과 같이 중개사무소 내에 상주하면서 전화응대를 하거나, 중개사무소 홍보 등(일반서무) 보조행위를 하였다면 중개보조원으로 보아야 할 것임.

또한 동법 제15조 및 제30조, 동법 시행규칙 제8조에서는 중개업자는 이들 사용인(소속공인중개사, 중개보조원)을 고용하거나 해고한 때에는 10일 이내에 등록관청에 신고하도록 하고 있고, 또한 이들 사용인들의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 본다고 하여 중개보조원 등의 불법중개행위나 거래당사자에게 재산상 손해를 발생하게 한 행위로부터 소비자(중개의뢰인) 보호를 하고 있음. 【부동산산업과-197, 09.1.19】

[질의요지]

중개보조원이 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 업무를 벗어나 임대차권 양도양수 계약서를 작성하는 행위 등 독자적인 중개가 가능한지 여부

☞ 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제2조제6호에서 중개보조원은 “공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등 중개업자의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자”로 규정하고 있으므로 거래계약서 작성은 중개업자의 업무범위라 할 수 있음.

그러나, 건물 또는 토지 등의 임대차 계약이 아닌 경우로서 영업용 건물의 영업시설, 비품 등 유형물이거나 상가의 권리금, 영업상의 노하우 등 무형의 재산 가치에 대한 것일 경우는 중개대상물이 아님(대법원 판례 2005동 6054 참조)(부동산산업과-1868, ‘10.5.26)

[질의요지]

중개업자가 중개보조원 3명을 시차를 두고 고용 및 해고하고 등록관청에 신고(고용 미신고 3건, 해고 1건)하지 않은 경우 행정처분은?

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 벌칙 제15조 및 동 법 시행규칙 제8조에 따라 중개업자는 중개보조원을 고용한 경우에는 업무개시 전까지, 해고한 경우에는 해고일로부터 10일 이내에 등록관청에 신고하도록 규정. 이를 위반한 경우 동 법률 제39조 제1항 제14호에 따라 업무정지 1월의 행정처분 하도록 규정. 업무정지 기간 산정은 처분사유별(고용 미신고 3건, 해고 1건)로 기간을 합산하여 행정처분(업무정지 4월)하되, 동 법률시행규칙 제25조제2항에 따라 등록관청은 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 참작하여 업무정지기간의 2분의 1범위 안에서 가중 또는 경감하여 처분.(부동산산업과-3035, '11.8.11)

4. 표시 · 광고

4. 표시 · 광고

[질의요지]

중개대상물 표시·광고에 중개사무소 소재지 기재 시 생략할 수 있는 범위는?

☞ 관련규정 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명))을 명시하여야 한다. ② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

원칙적으로 중개사무소 등록증에 기재된 소재지를 의미하나, “로(路), 번지”를 생략하여 표시할 수 있으며, “시·도·군·구”를 줄여서 등록관청을 기준으로 표시할 수 있음(예, 세종, 서울 용산, 경기 과천, 충남 청양).(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

중개사무소 내부에서 표시·광고하는 경우 위반 여부는?

☞ 관련규정 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명))을 명시하여야 한

다. ② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다. 중개사무소 내부에 광고(종이, 전광판 등)하는 경우에는 거래당사자가 중개사무소를 직접 방문하는 등 소비자 피해가 적어 동 법률 위반사항 적용 제외.(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

중개사무소 홈페이지(인터넷)에서 표시·광고하는 경우 위반 여부는?

☞ 관련규정 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 중개업자에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명))을 명시하여야 한다. ② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다. 위반사항 적용을 원칙으로 하되, 제18조의2 입법취지를 훼손하지 않은 경우에는 정상참작 할 수 있음.(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

중개대상물 표시·광고 규제 중점관리 대상은?

- ☞ 입법취지가 개업공인중개사가 아닌 자(컨설팅업자, 중개보조원 등)가 인터넷, 생활 정보지, 광고지, 명함 등에 중개행위로 연결되는 중개대상물을 표시·광고하여 소비자에게 피해를 주는 사례를 방지하기 위한 것으로 중개대상물을 광고하는 개업공인중개사가 아닌 자가 중점관리 대상임
- 개업공인중개사도 중개대상물에 대한 표시·광고 방법을 규제하고 있고 규정대로 하지 않을 경우 행정처분 대상이나, 단순실수 등으로 판단되는 경우 정상 참작하여 제재강도 결정.(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

중개대상물 표시·광고 규정 위반시 처벌 규정은 ?

☞ 개업공인중개사가 아닌 자의 표시·광고 행위에 대하여는 1년 이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금형 부과

개업공인중개사의 중개대상물 표시의무(명칭, 전화번호, 소재지, 성명) 위반행위에 대하여는 50만원의 과태료 부과.(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

중개대상물 표시·광고에 중개사무소 전화번호 기재시 지역번호 생략 및 기재 오류에 대한 위반 여부는?

☞ 관련규정 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 중개업자가 의뢰 받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 중개업자에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 2. 중개업자의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명))을 명시하여야 한다. ② 중개업자가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

- 지역번호는 생략가능 하며, 전화번호는 실수로 오기한 경우라면 정상참작 가능(단, 소속공인중개사, 중개보조원 등의 전화번호만을 단독으로 기재한 경우 처벌).(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

중개대상물 표시·광고에 중개사무소 명칭을 줄여서 표시할 수 있는지?

☞ 관련규정 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 중개업자에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명))을 명시하여야 한다. ② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다. 원칙적으로 중개사무소 등록증에 기재된 명칭을 의미하나, “사무소” 및 “법인사무소”는 생략하여 표시할 수 있음(예, 홍길동공인중개사, 한국부동산중개).(국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

중개대상물 표시·광고에 개업공인중개사의 성명 표시 방법은?

☞ 관련규정 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명))을 명시하여야 한다. ② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다. 원칙적으로 중개사무소 등록증에 기재된 개업공인중개사의 성명(법인인 대표자 성명, 분사무소는 분사무소 책임자 성명)을 표시.(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

중개대상물 표시·광고시 여러 건의 중개대상물 표시·광고 위반한 경우 처리 방안은?

☞ 관련규정 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명))을 명시하여야 한다. ② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

1건의 중개대상물을 다수의 매체 또는 여러 건의 중개대상물을 하나의 매체에 광고하는 등 동 법률을 위반한 경우에는 등록관청에서 위반사항을 인지하여 행정처분을 하려는 시점을 기준으로 1건의 위반건수로 판단하되, 특별한 사유가 있는 경우에는 달리 판단할 수 있음.(국토교통부, '16.12.22)

[질의요지]

중개대상물 표시·광고시 중개사무소 전화번호 표시하는 방법은?

☞ 관련규정 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명))을 명시하여야 한다. ② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

- 휴대폰이든 유선전화든 관계없이 등록관청에 신고된 중개사무소 전화번호이면 사용 가능 단, 중개보조원 등 개업공인중개사가 아닌 자의 휴대폰은 사용 할 수 없음.(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

직거래 광고, 분양광고 등에도 공인중개사법의 중개대상물 표시·광고규정이 적용되는지?

- ☞ 관련규정 「공인중개사법」 제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항(1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명))을 명시하여야 한다. ② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.
- 공인중개사법은 중개대상물에 대한 광고를 규정하고 있어, 직거래 및 분양 광고 등이 확실한 경우에는 동 법률의 적용을 받지 않음
- * 단, 실질적으로 중개행위를 위한 광고이나 직거래·분양 등의 이름으로 표시만 한 경우 사실관계 조사 필요.(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

2008.9.12 공인중개사법 시행규칙 개정으로 옥외광고물 설치에 관한 내용이 바뀌었는데 간판 등 설치방법은?

- ☞ 공인중개사법 제18조에 따라 개업공인중개사는 사무소 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개” 라는 문자를 사용하여야 하며, 개업공인중개사가 「옥외광고물 등 관리법」 제2조제1호의 규정에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 「공인중개사법」 제13조제4항의 규정에 따른 신고필증에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 표기하여야 하고, 같은 법 시행규칙 제10조의 2에서는 성명을 인식할 수 있

는 정도의 크기로 표기하여야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 개업공인중개사가 옥외광고물을 설치할 경우에는 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개” 라는 문자를 사용하고, ‘인식할 수 있는 정도의 크기로 성명을 표기’ 하는 것 외에는 그 내용이나 형식을 다양하게 할 수 있습니다..(국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

간판에는 대표자의 성명을 표기 하였으나, 약 가로2m × 세로 2.7m 의 대형 광고판을 설치시에는 대표자 성명을 표기 하지 아니한 경우, 표시 광고 위반에 해당 하는지 궁금합니다.

☞ 개업공인중개사가 2이상의 옥외광고물을 설치하는 경우 설치하는 옥외광고물 모두에 개업공인중개사의 성명을 표기할 필요는 없고, 이들 중 하나에 공인중개사법 시행규칙 제10조의2와 같이 개업공인중개사의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기하면 족하다고 봄.(국토교통부, '16.12.16)

[판 결 요 지]

관련 법률에 따라 등록을 한 중개업자 또는 공인중개사가 아님에도 인터넷 부동산 카페에 광고를 올린 피고인에게 벌금형을 선고한 사례

☞ 인터넷 네이버 카페 'C' 초기화면의 좌측 상단 카페 이름 위에 “전국 1위 부동산, 창업, 투자, 유통, 도소매” 라는 문구가 기재되어 있고, 좌측 메뉴 중 특히 부동산에 대하여 권역별로 ‘전월세/상가’, ‘급처분 매물’ 등 세부메뉴를 분류하고 진한 글씨체로 강조해 두었다. 위 카페는 인터넷 포털서비스 ‘네이버’에 가입하기만 하면 언제든지 회원으로 가입할 수 있고, 별도의 가입요건은 없다. 이 사건 각 게재행위 당시 위 카페를 ‘즐거 찾는 멤버’로 등록한 회원 숫자는 약 4만 명 가까이 된다.

이 사건 각 게재 글 중 일부의 제목에는 ‘매매’, ‘급매’, ‘교환’, ‘시세 이하’ 등의 문구가 사용되었고, 본문에도 부동산의 위치, 입지 또는 전망, 면적 또는

구조, 시세, 거래조건 등 구매에 필요한 핵심사항이 일정한 순서에 따라 쉽게 알아볼 수 있도록 간결·명확하게 기재되어 있다. 피고인은 약 1년의 기간 동안 총 5건의 부동산에 대하여 9건의 글을 게재하였다.

이는 ① 인터넷 네이버 카페 'C'의 개설 취지 및 성격과 화면 구성 형태, 회원가입절차 및 회원수, ② 이 사건 각 게재 글의 제목 및 구체적인 내용, 게재 횟수 및 빈도, ③ 피고인과 부동산 소유자와의 관계 등을 종합하여 보면, 피고인의 이 사건 각 게재행위는, 위와 같은 입법취지 및 판단기준에 비추어 보아, 객관적으로 사회통념상 거래의 알선·중개 행위를 일정한 보수를 받기 위해 영업으로 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고행위를 한 것이라고 넉넉히 인정할 수 있다.(서울중앙지법 2016. 3. 17. 2015고단7004 판결).(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

가. 네이버 밴드(모바일앱)에서 공동중개를 위한 물건공유, 정보공유, 사담 등 자유로운 형식으로 비공개밴드를 운영되어 왔는데, 일반 소비자에게 알리기 위함이 아닌, 이런 밴드에서의 활동도 공인중개사법 제18조2(중개대상물의 표시·광고)의 위법사항에 해당되는지

나. 개업공인중개사가 아닌 소속공인중개사 및 중개보조원도 중개대상물의 표시·광고 등에 표시의무사항을 모두 표시하고 소속공인 및 중개보조원임을 기재하는 형식으로 광고를 할 수 있다는 유권해석이 있는 걸로 알고 있는데, 의무표시 사항을 모두 표시한다면 밴드외에도 신문,현수막,인터넷등에 광고를 할 수 있는 사람과 그 허용될 수 있는 범위

☞ 공인중개사법 제18조의2제1항에서는 “개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 한다.” 라고 규정되어 있습니다. 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 “광고”란 사업자등이 상품 등을

신문·인터넷신문, 정기간행물, 방송, 전기통신, 전단, 간판 등의 매체를 이용하여 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것을 말합니다. 따라서 소비자를 대상으로 하는 중개 광고가 아닌 부동산거래정보망 등에 중개대상물을 게시하는 것은 제18조의2에 따른 광고행위로 볼 수 없으므로 공인중개사법 제49조제1항제6의2에도 적용될 수 없습니다.

- 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 광고를 할 경우 표시의무(명칭, 전화번호, 소재지, 성명)를 준수하여야 하며, 누구 명의로 광고를 하였는지에 관계없이 실질적으로 중개대상물 표시광고 하는 주체가 누구인지에 따라 법 제18조의2제2항 위반여부가 결정되며 이는 등록관청에서 사실관계를 조사하여 판단할 사항입니다..(국토교통부, '16.6.13)

[질의요지]

중개사무소를 공동으로 사용하는 경우 중개사무소 명칭과 옥외광고물(간판)에 “공동”이라는 단어를 반드시 사용하여야 하는 지 아니면 각각 다른 상호를 사용하여야 하는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제13조제6항에 따라 중개업자는 업무의 효율적 수행을 위하여 다른 중개업자와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있음.

동 법령에는 사무소를 공동으로 사용하는 경우에 명칭에 “공동”이라는 단어를 사용해야 하는 규정을 두고 있지 않음.

따라서, 중개사무소를 공동으로 사용하는 경우에도 중개사무소 등록명칭과 옥외광고물(간판)의 중개사무소 명칭은 중개의뢰인의 혼란을 방지하지 위해 각각 다른 상호를 사용하여야 함.

또한 상법 제22조에는 타인이 등기한 상호는 동일한 특별시·광역시·시·군에서 동종영업의 상호로 등기하기 못하도록 규정하고, 상법 제23조는 누구든지 부정한 목적으로 타인의 영업으로 오인할 수 있는 상호를 사용하지 못하도록 규정하고 있으므로 기타 상호관련 사항은 상법 등 관련규정에 따라야 할 것임. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

소속공인중개사가 생활정보지 및 인터넷 홈페이지 등에 중개대상물을 광고하면서 중개업자가 아닌 자신의 이름과 연락처를 기재하는 것이 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」을 위반하는 것인지 여부

☞ 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」은 중개업자 등의 광고와 관련한 별도의 규정을 두고 있지 않습니다.

따라서, 소속공인중개사가 중개업자가 아닌 자신의 이름과 연락처를 기재하여 중개대상물에 대한 광고행위를 하였다는 사실만으로는 동법률을 적용할 수 없을 것임(부동산산업과-2719, '10.8.31)

[질의요지]

중개사무소 공동사용에 따른 사무소 명칭(상호)을 하나로 등록하고, 옥외광고물도(간판)도 하나로 설치할 수 있는지 여부

☞ 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 제13조제6항에서 중개업자는 그 업무의 효율적인 수행을 위하여 다른 중개업자와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있도록 규정하고 있음

또한, 같은 법 제18조제1항에서 중개업자는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사무소” 또는 “부동산중개”라는 문구를 사용하도록 규정하고 있고, 동조 제3항에서는 중개업자가 옥외광고물등관리법 제2조제1호의 규정에 따른 옥외광고물을 설치할 경우 중개사무소등록증에 표기된 중개업자의 성명을 표기하도록 하고 있으며, 같은 법시행규칙 제10조의2에서 옥외광고물등관리법시행령 제3조에 따른 옥외광고물 중 가로형간판, 세로형간판, 돌출간판 또는 옥상간판에 중개업자의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기하도록 하도록 규정하고 있음

따라서, 중개업자가 옥외광고물 설치할 경우 성명을 표기(일명 간판실명제)하도록 한 것은 중개업자(공인중개사) 본인 여부의 확인을 쉽게 하여 공인중개사자격증이나 중개사무소등록증 대여를 통한 불법 중개행위를 방지하고자 한 것이며, 같은 법 제18조 및 같은법시행규칙 제10조의2는 중개업자가 간판을 설치할 경우 명칭 사용의무와 중개업자 성명 표기 방법 등에 대하여 규정한 것으로,

현행 공부법상 중개업자가 반드시 옥외광고물(간판)을 설치하도록 의무화하고 있지는 않지만 중개업자가 간판을 설치할 경우에는 동 규정에 따라 설치하여야 하므로 중개사무소의 공동사용일지라도 개설등록한 모든 중개사무소는 각각 별개의 중개사무소이며, 각각 다른 사무소명칭을 사용하여야 하는 것임 (부동산산업과-509, '12.2.13)

[질의요지]

일반시민 및 퇴직한 공직자로 구성된 비영리단체에서 대국민서비스의 일환으로 부동산중개 직거래 서비스를 사무실 및 인터넷 홈페이지를 통해 할 수 있는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 “중개”라 함은 동법 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말함. 또한, 동법 제9조제1항의 규정에 따라 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 개설등록을 하여야 함.

질의내용과 같이 비영리단체에서 중개업 등록을 하지 않고 부동산중개 직거래 서비스를 사무실과 인터넷 홈페이지를 통하여 사실상 위의 중개행위(중개수수료 수령 여부와 관계없음)를 하는 경우 무등록 중개행위에 해당되어 동 법령에 정한 처벌을 받을 수 있음. 【국민신문고 민원답변】

5. 확인 · 설명

5. 확인 · 설명

[질의요지]

확인·설명 의무는 계약체결당시의 권리관계에 한정되는지

- ☞ 부동산중개업자는 중개물건에 대한 권리관계 등을 확인하여 설명할 의무가 있지만, 이러한 중개업자의 권리관계 확인 및 설명의무의 내용은 특별한 사정이 없는 한 매매계약의 체결 당시의 권리관계 등에 한정되고, 매도인인 건축회사가 매매계약을 체결한 후 그 계약을 성실히 이행할 것인지 여부나 공사시공능력에 변화 내지 장애가 발생할 것인지 여부 등에 관한 사항까지 확대되는 것은 아니다(부산지법 2009.7.24 선고 2008가단46315 판결)

[질의요지]

부동산중개업 종사자입니다. 새로운 프로그램을 쓰다보니 확인·설명서에 관한 궁금증이 있어 질의 드립니다. 아파트형공장을 매매 또는 임차시 확인·설명서 양식은 어떤 것을 사용해야 하나요? 비주거용 건축물의 공장용을 사용해야 하는지? 공장재단, 입목재단 등의 확인·설명서 양식을 사용해야 하는지요?

- ☞ 공장저당법 제3조(공장재단의 정의)에 따라 공장재단이라 함은 공장에 속하는 일정한 기업용 재산으로써 구성되는 일단의 기업재산으로서 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말하므로, 공장에 속하는 일정한 기업용 재산으로써 구성되는 일단의 기업재산이 중개대상물일 경우에는 중개대상물 확인·설명서 작성 시 “입목·광업재단·공장재단” 서식을 사용하고, 건축법령에 따른 건축물대장상의 공장건물을 중개하는 경우는 “비주거용 건축물” 서식을 사용하여야 합니다. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

중개대상물확인·설명서 서식(주거용)을 보면, 표제부를 포함하여 2쪽의 양식으로 되어 있는 바, 2쪽으로 되어있는 중개대상물 확인·설명서 서식(주거용)을 업무편의를 위해 양식의 글자크기와 작성란 등의 간격을 조정하여 1쪽으로 만들어서 사용해도 되는지?

☞ 「공인중개사법시행규칙」 제16조의 규정에 의한 중개대상물확인설명서 서식은 기록 내용 및 쪽수는 물론 규격까지 정하여진 법정서식으로 임의적으로 변경하여 사용할 수 없음. 임의적으로 서식을 변경하여 사용할 경우 「공인중개사법」 제39조제1항제14호의 규정에 따라 1개월의 업무정지 처분을 받을 수 있음.

* 서식은 「사무관리규정」(시행령임)에 따라 당해 서식의 기재사항이 국민의 권리의무와 직접 관련되는 사항이나 민원에 관계되는 서식은 개별 법령으로 정하여 사용토록 하고 있고(동 규정 제72조), 중앙행정기관이 법령으로 서식을 제정 또는 개정할 경우 국무총리의 승인을 얻어야 하며(동 규정 제74조), 서식에는 용지의 규격(예 : 210mm×297mm) 등을 표시(동 규정 제76조)하도록 되어 있음. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

중개대상물 확인·설명서 작성시 매도(임대)인, 매수(임차)인이 공동명의자인 경우 기재방법

☞ 중개대상물 확인·설명서 작성시 매도(임대)인 또는 매수(임차)인이 공동명의자일 경우 명의자 각각 인적사항을 기재하고, 공동명의자 모두에게 중개대상물 확인·설명서를 교부하면 될 것임. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

중개대상물확인·설명서 서식 하단의 매도(임대)인 및 매수(임차)인의 서명·날인 방법

- ☞ 중개대상물확인·설명서 서식 하단의 매도(임대)인 및 매수(임차)인의 서명 또는 날인으로 규정하고 있으며, ※ 중개대상물확인·설명서 서식 표지의 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 서명 및 날인을 하여합니다. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

공동 중개시 중개대상물 확인·설명서의 "개업공인중개사 란"에 한사람만 서명 및 날인을 해도 되는지?

- ☞ 공동중개로 거래계약이 체결된 경우 공동책임이 따르므로 중개에 참여한 개업공인중개사 모두 중개대상물 확인·설명서에 서명 및 날인하여 교부하고 그 사본을 보관하여야 함. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

소속공인중개사가 중개대상물 확인·설명서 작성, 거래계약서 작성 등의 업무를 수행할 수 있는지 여부

- ☞ 「공인중개사법」 제2조 제5호의 규정에 따르면 “소속공인중개사”는 개업공인중개사에 소속되어 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말함. 또한 같은 법 제25조 제4항 및 같은 법 제26조 제2항, 같은 법 제36조 제1항 제3호 내지 제6호의 규정 등에 따르면 소속공인중개사도 거래계약서 작성 등 중개업무의 수행이 가능함. 다만, 같은 법 제25조 제4항 및 제26조 제2항의 규정에 따라서 소속공인중개사가 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서 작성시 당해 개업공인중개사와 같이 서명·날인하여야 함. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

중개대상물 확인·설명서 서식 중 ⑥항 환경조건의 비선호시설(1km이내)의 종류를 어떤 기준으로 기재해야 하는 지

☞ 환경조건의 “비선호시설(1km 이내)” 이라 함은 사회통념상으로 혐오 또는 기피하는 시설로 여겨지는 것들이 이에 해당될 것임. 예를 들면, 쓰레기처리장, 쓰레기소각장 등이 이에 해당될 것임. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

주거용과 비주거용이 복합된 건물(주상복합 등)의 경우 중개대상물확인·설명서 서식 (주거용 또는 비주거용) 작성방법

☞ 중개대상물인 건축물이 주거용과 비주거용이 복합된 건물(주상복합 등)의 경우, 당해 건축물 중 주거용(주택)의 면적이 2분의 1이상인 경우 “주거용 확인·설명서”를 작성하고 비주거용(상업용 등)의 면적이 2분의 1이상인 경우 “비주거용 확인·설명서”를 작성하면 될 것임. 또한, 주거용의 면적과 비주거용의 면적이 동일한 경우 “주거용 확인·설명서”를 작성하면 될 것임. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

중개대상물 확인·설명서 작성시 공시가격이 없는 신축주택의 경우 기재방법

☞ 건물(주택)공시가격은 정부·지자체에서 공시하는 가격을 의미하므로, 중개대상물 확인·설명서 ⑨거래예정금액 등 항목 중 주택가격이 공시되지 않은 신축주택에 대해서는 공시가격을 기재할 수 없기 때문에 해당란에는 “공시가격 없음”으로 기재하면 됨. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

건물, 주택 공시가격(공동주택, 단독주택 등)의 ㎡당 표시가 되어있지 않은 건물(주택)의 경우 공시된 전체 가격을 기재해도 가능한지?

☞ 중개대상물확인·설명서 작성시 건물·주택의 공시가격은 공급미터당 가격으로 기재하는 것이 원칙임. 주택에 대한 공시가격은 공시된 가격을 조회하여 해당 주택에 대한 공급미터당 가격을 기재하고, 주택 외의 상업용 건물, 오피스텔, 비주거용 일반건물 등은 국세청 기준시가를 조회하여 해당 건물의 고시가격을 기재함. 다만, 해당 건물·주택의 공급미터당 가격을 산정하기 곤란한 경우 전체가격을 기재하면 됨. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

중개대상물확인·설명서(주거용 건축물) 작성시 주택의 공시가격은 공급미터당 가격으로 기재하여야 하는지, 전체가격으로 기재하여야 하는지

☞ 중개대상물확인·설명서 작성시 건물·주택의 공시가격은 공급미터당 가격으로 기재하는 것이 원칙임. 주택에 대한 공시가격은 공시된 가격을 조회하여 해당 주택에 대한 공급미터당 가격을 기재하면 되나, 해당 주택의 공급미터 당 가격을 산정하기 곤란한 경우 전체가격을 기재하면 됨. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

개업공인중개사가 중개대상물 확인·설명서에 난방의 하자, 벽지균열, 에어컨 누수 여부 등에 대해 사실과 다르게 기재한 경우, 개업공인중개사를 행정처분할 수 있는지

☞ 「공인중개사법」 제25조의 규정에 따르면 개업공인중개사가 중개의뢰를 받은 경우에 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용 제한사항 등을 확인하여 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 서면으로 제시하고 성실·정확하게 설명하고 등기부 등본 등 설명의 근거자료를 제시하도록 되어 있음. 따라서 개업공인중개사는 난방 작동상태, 벽면의 균열 및 누수 상태에 대하여도 정확하게 설명을 하고 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 함. 또한 개업공인중개사가 이를 위반한 경우 동법 제51조 규정에 따라 관할 등록관청은 과태료 처분할 수 있음. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

오피스텔의 임대차 경우 '중개대상물확인·설명서' 작성시 주거용 또는 비주거용 건축물 작성 여부

☞ 오피스텔의 임대차를 중개하는 경우 '중개대상물확인·설명서'는 건축물대장 등 공부를 기준으로 하여 작성하여야 할 것이므로, 이 경우 비주거용 건축물로 보아 확인·설명서를 작성하여야 함. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

불법건축물(용도변경) 등을 주거용으로 임대차할 경우에는 확인·설명서를 어떻게 작성해야 하는지

☞ 불법용도변경 등 불법적으로 건축물을 사용할 경우에도 중개대상물확인·설명서는 건축물대장 등 공부를 기준으로 하여 작성하여야 함.(국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

중개업자가 중개를 의뢰받아 중개를 함에 있어서 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조제3항에 따른 거래계약서를 작성하기 전에 가계약(假契約)을 체결하는 경우, 그 가계약을 체결하기 전에 같은 법 제25조제1항 각 호의 사항에 대하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고 그 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우 같은 법 제39조제1항제5호에 따른 행정처분의 대상이 되는지?

☞ 공인중개사법 제25조제3항에서는 “중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때”로 규정하고 있으므로 중개의 완성은 거래계약서의 작성으로 이루어진다고 할 것이고, 따라서 같은 법 제25조제1항에서 중개업자가 “중개가 완성되기 전”에 중개대상에 대하여 확인·설명하고 설명의 근거자료를 제시하도록 한 것은 “거래계약서 작성 전”까지 확인·설명하고 설명의 근거자료를 제시하면 되는 것으로 해석함이 타당하다 할 것입니다.

또한, 공인중개사가 공인중개사법 제25조제1항의 의무를 이행하지 않은 경우 시·도지사는 같은 법 제36조제1항제3호에 따라 6월의 범위 안에서 공인중개사의 자격을 정지할 수 있고, 같은 법 제39조제1항제5호에 따라 6월의 범위 안에서 중개업자의 업무를 정지할 수 있으며, 이러한 행정처분이 침익적인 처분임을 고려하면 위 규정은 문언 그대로 엄격하게 해석하여야 할 것이고 이를 확장 해석할 수 없다고 할 것인데, 중개업자가 같은 법 제25조제1항 및 제3항에 규정된 시점보다 이른 시점, 즉 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 시점보다 이른 시점인 가계약(假契約) 체결시에 같은 항 각 호의 사항을 설명하고 그 설명의 근거를 제시하지 아니하였다는 이유만으로 6월 이내의 영업정지 등의 행정처분을 할 수 없다 할 것입니다.(국토교통부, '10.6.4)

[판결요지]

다가구주택을 중개함에 있어 개업공인중개사의 설명 및 자료제공 의무의 범위

☞ 중개업자는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개함에 있어서 임차의뢰인이 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는데 필요한 다가구주택의 권리관계 등에 관한 자료를 제공하여야 하므로, 임차의뢰인에게 부동산 등기부상에 표시된 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 임대차의뢰인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약내역 중 개인정보에 관한 부분을 제외하고 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 부분의 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차의뢰인에게 설명하고 그 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사법 시행규칙이 정한 위 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서의 중개목적물에 대한 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항’란에 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임대차의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 위 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다. 그러므로 중개업자가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제 30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다.(대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결).

[판결요지]

다가구주택의 임차인에게 하여야 할 확인·설명 의무의 범위

☞ 중개업자는 중개대상물의 임차권을 포함한 권리관계를 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있고, 이를 위하여 필요한 경우 임대인의뢰인 등에게 권리관계에 관한 자료를 요구할 수도 있는 것인바, 이러한 중개업자의 권리관계의 확인·설명 의무는 임대인의뢰인에게 권리관계를 문의하여 그 답변을 임차인의뢰인에게 전달하였다는 것만으로 이를 다하였다고 할 수는 없고, 임대인의뢰인에게 그에 관한 자료를 요구하거나, 중개업자가 통상 조사할 수 있는 방법을 통하여 확인할 수 있는 범위내에서는 스스로 권리관계를 조사, 확인하여 설명하여야 그 의무를 다한 것이라고 보아야 할 것이다. 그렇다면, 중개업자는 임대인의 말만 믿고 이를 그대로 임차인의뢰인인 원고에게 전달할 것이 아니라, 임대인에게 다른 세입자의 임대차계약서, 이 사건 주택소재지의 주민등록등본 등을 조속히 제시할 것을 다시 촉구하거나, 다른 세입자들의 임대차계약을 중개하였을 것으로 보이는 인근 중개업자들에게 이 사건 주택의 임대차조건을 문의해보는 등의 조치를 취한 후 이를 원고에게 설명하여야 할 것임에도, 중개업자는 이러한 조치를 취하지 아니하고 원고에게 이 사건 임대차계약을 체결하도록 중개한 것이므로, 이는 중개대상물에 관한 확인·설명 의무를 다하지 아니한 것이라 봄이 상당하다(중개업자의 주장대로라면, 중개업자가 임대인의뢰인으로 하여금 임차인의뢰인에게 중개대상물의 권리관계에 대하여 설명을 하게 해주기만 하면 중개업자는 더 이상 아무런 확인·설명 의무가 없다는 결론에 이르게 되는데, 이는 중개업자의 중개 없이 당사자 간에 계약을 체결하는 것과 사실상 차이가 없는 결과가 되어 부당하다).(대구지법 2012. 2. 7. 선고 2011가합4364 판결).

[질의요지]

중개업자가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제118조제1항에 따른 허가구역 내에 있는 토지에 대한 중개를 의뢰받아 중개를 함에 있어서, 당사자에게 중개대상물이 허가 구역 내에 있는 토지임을 확인·설명하고 중개가 완성되어 거래 당사자 간에 허가를 조건으로 하는 토지거래계약서를 작성하는 경우, 중개업자는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조제3항·제4항 및 제26조에 따라 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 서명 및 날인 후 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 보존할 의무를 부담하는지?

☞ 공인중개사법 제25조 및 제26조에서 중개업자에 대하여 중개대상물의 중개대상물 확인·설명 및 확인·설명서, 계약서의 작성·교부 등의 의무를 부여하고 있는 취지는, 부동산의 권리분석 및 시장가격 등에 관한 전문자격자로서 거래에 직접 관여하여 매매를 주도하는 등 실거래 형성에 큰 역할을 담당하는 중개업자에게 중개완성 전후에 중개대상물 확인·설명 및 확인·설명서, 계약서의 작성·교부 등의 의무를 부여함으로써 건전한 부동산 거래질서를 확립함과 동시에 국민의 재산권을 보호하기 위한 것이므로, 중개업자의 공인중개사법 제25조제3항·제4항 및 제26조에 따른 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서의 작성·교부 등의 의무는 당사자 간의 거래계약이 공인중개사법에 따라 자격을 취득한 중개업자의 중개를 통하여 체결되었다면 발생하는 것이지, 그 거래계약이 법적으로 유효하여야만 발생하는 것으로 볼 근거는 없다고 할 것입니다.

중개업자가 허가를 받을 것을 조건으로 하는 토지거래계약을 중개하는 경우에는 공인중개사법 제25조제3항, 제4항 및 제26조에 따른 중개업자의 의무를 부담한다고 보는 것이 타당하다고 할 것입니다.

따라서 중개업자가 국토계획법 제118조제1항에 따른 허가구역 내에 있는 토지에 대한 중개를 의뢰받아 중개를 함에 있어서, 당사자에게 중개대상물이 허가 구역 내에 있는 토지임을 확인·설명하고 중개가 완성되어 거래 당사자 간에 허가를 조건으로 하는 토지거래계약서를 작성하는 경우, 중개업자는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조제3항·제4항 및 제26조에 따라 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 서명 및 날인 후 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 보존할 의무를 부담한다고 할 것입니다. (법제처, '12.4.13)

[판결요지]

매수인이 무단 증축된 부동산임을 알고 있었을 경우 확인·설명의 범위

☞ 중개보조원이 대상 부동산을 3~4회 정도 방문하고 등기부등본을 확인하여 넓은 부분이 확장되었음을 알게 되었음에도 그와 같은 점을 문의하는 매수인에게 ‘이 일대에 확장된 집들이 조금 있다’고 하였고, 매매계약 체결 이후 잔금 지급 전 매수인이 등기부상의 면적이 실제 면적에 비하여 상당히 적다는 점에 관하여 문의하자, ‘확장된 집이 조금 있고, 아직까지 문제가 된 사례를 본 적이 없었다’고 답하였으며, 그후 매수인이 재차 문의했을 때에도 관할관청이나 법률전문가에게 문의하여 보거나 관련 서적 등을 통하여 확인함이 없이 단지 인터넷 정보나 주변 중개업소를 통하여 들은 것을 토대로 ‘이행강제금을 어느 기간 내면 한시적으로 양성화된 사례가 있다’고 답하였다면 중개행위를 함에 있어서 필요한 설명의무를 다하지 못한 과실이 있다. (서울고법 2013. 3. 28 선고 2012나44596 판결).

[질의요지]

중개를 하면서 부동산의 정확한 경계를 확인하여 설명하여야 하는지

☞ 부동산중개업무에 종사하는 부동산중개업자는 부동산거래에 관해서 전문적인 지식과 경험을 가진 전문가이고, 부동산중개업자에게 부동산매매에 관한 중개행위를 의뢰하는 사람은 이러한 부동산중개업자의 지식과 경험을 신뢰하여 부동산중개를 의뢰하는 것이 일반적이므로, 부동산중개업자로서는 위탁자에 대하여 위임계약에 따른 선량한 관리자로서의 주의의무를 부담함은 물론 그 중개행위를 함에 있어서는 중개대상물의 상태나 입지 등에 관해서 조사하고 이를 확인하는등 매수인으로 하여금 예상 밖의 손해를 입지 않도록 충분히 주의를 기울여야 할 업무상 주의의무가 있고, 이는 부동산중개업자를 도와 중개에 관한 보조업무를 수행하는 중개보조인 또한 마찬가지라고

할 것이다.

매수의뢰를 받아 이 사건 각 부동산에 대한 매매 중개를 함에 있어, 이 사건 각 부동산의 현황 및 입지가 원고가 이를 매수함으로써 달성하고자 하는 목적에 부합하는 것인지, 이 사건 각 부동산 경계는 어떠하고 인접 토지는 어떻게 구분되는지, 매도인이 이 사건 각 부동산에 대한 경계측량을 한 사실이 있는지 그 결과는 어떠한지 등에 대해 조사·확인하고 이를 원고에게 제시 할 의무가 있음에도, 매수인인 원고에게 이 사건 각 부동산의 경계를 확인하지 아니하고 이를 설명하지도 아니한 과실이 있다(부산지법 2013. 4. 18. 선고 2011가합24138 판결)

* 이 사건 특약에는 일반적으로 중개업자의 면책을 위하여 “현장확인 및 서류검토 후 계약한다.” 라는 내용으로 기재되었으나 이는 재판실무에서는 받아들여지지 않을 가능성이 높으므로 유의하여야 합니다. (국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

건물의 용도, 면적에 대한 확인·설명의 범위

☞ 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 당해 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하여야 하고(법 제25조 제1항, 동법 시행령 제21조 제1항 제1호), 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 하여서는 아니 되며(법 제33조 제4호), 중개업자는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다(법 제30조제1항).

살피건대, 공인중개사인 피고가 중개의뢰인인 원고에게 중개대상물인 이 사건 점포에 관하여 그 건축물의 용도 등을 정확히 설명하였다는 점을 인정할 만한 아무런 증거가 없고, 오히려 위 인정사실에 의하면, 피고는 건축물대장에 기재

된 이 사건 건물의 정확한 용도, 면적에 대한 관한 내용 및 그 기재된 용도와 달리 이 사건 점포를 상업용으로 사용한다면 관할관청으로부터 언제든지 철거명령을 받을 위험성이 크다는 점을 원고에게 제대로 설명하지 않은 사실이 인정될 뿐이므로, 피고는 법 제30조 제1항에 따라 위 설명의무를 위반함으로 인하여 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.(울산지방법원 2013. 9. 4. 선고 2013가단2206 판결)

[판결요지]

중개보조원이 취득시 제세 감면 정보를 잘못 설명한 경우

☞ 중개업자는 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률(이하, ‘공인중개사법’이라 한다) 제25조 제1항, 동법 시행령 제21조 제1항 제9호에 따라 중개가 완성되기 전에 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류와 세율을 확인하여 이를 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명해야 할 의무가 있다.

중개업자는 중개보조원으로 하여금 중개업무를 보조하도록 하였는데, 중개보조원은 2011. 12월 말일까지 잔금지급을 마칠 경우에만 취득세와 지방교육세가 한시적으로 50%씩 감면되고 이 아파트의 매매와 같이 잔금을 2012. 4. 28.에 지급하는 경우에는 감면 대상이 되지 않음에도 불구하고, 이 아파트 매매의 경우에도 취득세와 지방교육세가 50%씩 감면되어 취득가액의 2.2%라고 잘못 설명하였고, 이로 인하여 매수인들은 실제 본인들이 부담하여야 할 세금을 감안하여 이 아파트의 매수 여부를 결정할 기회나 잔금 지급기일을 2011.12월 말 이전으로 정하여 세금을 줄일 수 있는 기회를 잃어버린 채 이 사건 매매계약을 체결하게 되었다고 할 것이므로, 중개업자는 공인중개사법 제15조 제2항, 제30조 제1항에 따라 매수인들에게 중개보조원의 과실로 인하여 매수인들이 입은 손해(매수인들이 감면받지 못한 채 납부한 세액 상당액) 및 이에 대한 지연손해금을 배상할 책임이 있다.(서울동부지법 2013.10.23. 선고 2013나2988 판결)

[판결요지]

도시가스 설치에 대한 확인·설명의무의 범위

☞ 부동산중개업자인 원고가 甲과 乙 사이의 부동산 매매를 중개하였는데, 위 매매 당시 원고가 위 부동산에 도시가스가 설치되어 있지 아니함에도 중개대상물 확인·설명서상 ‘난방방식 및 연료공급’ 란의 ‘도시가스’ 항목에 체크하였고, 이에 피고는 원고에 대하여 업무정지 3개월의 처분을 한 사안에서, 매수인 乙과 원고가 중개대상물 확인·설명서를 작성할 당시 위 부동산에 도시가스가 설치되어 있지 않은 사실을 잘 알고 있었으나, 매도인 甲이 도시가스를 설치해주겠다고 약속하여 이를 믿고 매매계약을 체결하였던 것이고, 이에 따라 원고가 매매계약서의 특약사항란에 ‘공사 미진한 부분은 매도인이 완벽히 마무리한다’ 라는 내용을 기재하고, 매도인 및 매수인의 동의하에 중개대상물 확인·설명서상 ‘난방방식 및 연료공급’ 란의 도시가스 항목에 체크 표시를 하였던 사정에 비추어 볼 때, 중개업자인 원고가 매수인 乙에게 위 부동산의 가스 등 시설물의 상태에 관하여 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조 제1항의 설명의무를 소홀히 하였다고 할 수 없다.(대구지법 2014.1.24. 선고 2013구합2343 판결)

[판결요지]

위반건축물에 대한 확인·설명의무의 범위

☞ 중개업자는 이 사건 임대차계약을 중개하면서 임차인에게 “이 사건 건물이 위반건축물이라는 점을 충분히 설명하였고, 다만 실수로 위 내용을 중개대상물 확인·설명서의 위반건축물여부 및 위반내용란에 기재하지 못하였을 뿐이다.” 라고 주장하나, 임대차계약을 중개하면서 임차인에게 이 사건 건물이 건축물대장상 위반건축물인지 여부, 이 사건 건물의 다른 임차인들의 임대차계약내용 등에 관하여 제대로 설명해주지 않았고, 위 사항들을 중개대상물 확인·설명서의 각 해당란에 기재하지도 않았으므로, 원고는 중개업자로서 중개대상물에 대한 확인·설명의무를 충실히 이행하지 아니하여 공인중개사법 제25조 제1항 을 위반하였다고 할 것이다.(대구지법 2014. 3. 7. 선고 2013구합3124 판결).

[판결요지]

임대인의 체납처분에 따른 확인·설명 의무

☞ 이 사건 계약을 알선한 공인중개사는 계약 체결 후에도 임대차보증금 잔금의 지급, 종전 임차인의 전세권설정등기의 말소 및 원고의 전세권설정등기 또는 확정일자 취득 등과 같은 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있다고 할 것이므로, 이러한 공인중개사의 행위는 중개행위의 범주에 포함되고, 임차인이 임대차보증금을 회수하기 위한 적절한 조치를 취할 수 있도록 조력할 주의의무가 있다고 판단된다.

공인중개사로서의 주의의무가 있음에도 불구하고 임차인이 임대차보증금의 잔금을 지급할 무렵 이 아파트에 마쳐진 체납처분의 존재를 확인하여 향후 이로 인하여 임차인이 피해를 입을 수도 있음을 설명하고 이 사건 계약을 유지할 것인지 여부를 비롯하여 임차인이 올바른 판단에 따라 적절한 조치를 취하도록 할 주의의무를

다하지 아니하여, 결국 임차인은 임대차보증금 중 대부분을 회수하지 못하는 손해를 입게 되었다.

따라서 공인중개사는 공인중개사법 제25조 제1항 제1호 에 규정된 공인중개사로서의 주의의무를 위반하여 거래당사자인 원고에게 재산상의 손해를 발생하게 한 것으로 판단된다.(부산고법 2014. 3. 25. 선고 2013나3750 판결)

[판결요지]

미신고 중개보조원과 확인·설명의무의 관계

☞ 중개보조원의 업무상 행위도 중개업자의 행위로 보도록 규정한 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률의 취지에 비추어, 부동산중개업자가 중개보조원을 정식으로 등록하지는 않았으나 실질적으로 고용하였다면 부동산중개업자가 고용한 위 중개보조원이 업무상 행위에 해당하는 중개행위를 하면서 건물의 임대차계약을 중개하는 중개업자에게 요구되는 확인·설명의무를 위반하였으므로, 결국 중개업자는 위 중개보조원의 중개행위로 인한 책임을 면할 수 없다.(대구지법 2014. 6. 5. 선고 2013나19142 판결)

[판결요지]

확인·설명의무에 따른 근거자료 제시의 범위

☞ 중개업자가 선순위 근저당권이 설정되어 있는 다가구주택의 일부에 대한 임대차계약을 중개하는 과정에서 임대차보증금의 회수 가능성을 판단하는 데 필요한 다른 임차인들의 임대차계약내역 등에 관한 구체적인 근거자료를 제시하지 않은 채 막연히 중개대상 다가구주택에 다수의 임차인과 임대차보증금이 있다고만 설명하고, 계약 당시 잠재되어 있던 위험이 현실화될 경우 임대차보증금 전액을 회수하지 못할 위험성이 상당히 높은 상태에 있었음에도 이를 전혀 고려하지 않은 채 막연히 임대차보증

금을 회수하는 데 별다른 문제가 없을 것이라고 설명하여 임차의뢰인으로 하여금 자신이 감당하여야 할 위험성의 정도나 범위에 관하여 충분히 인식하지 못한 상태에서 계약 체결에 이르도록 하였고, 이후 잠재된 위험이 현실화되어 임차의뢰인이 경매절차에서 임대차보증금 전액을 회수하지 못하게 된 사안에서 위와 같은 임대차보증금 상당액의 손해는 중개업자로서의 확인·설명의무 위반한 것이다.(대구지법 2014.6.20. 선고 2013가단56362 판결)

[판결요지]

중개업자가 대리인에 의하여 체결되는 계약을 중개하는 경우 요구되는 주의의무

☞ 부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같으므로, 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로 의뢰받은 중개업무를 처리할 의무가 있을 뿐 아니라, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정되기 전의 것) 제29조 제1항에 의하여 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 할 의무가 있다. 또한, 같은 법 제25조 제1항은 중개의뢰를 받은 중개업자는 중개대상물의 권리관계 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있음을 명시하고 있는바, 그 권리관계에는 중개대상물의 권리자에 관한 사항도 포함된다고 할 것이므로, 중개업자는 선량한 관리자의 주의와 신의 성실로써 매도 등 처분을 하려는 자가 진정한 권리자인지 여부를 조사·확인할 의무가 있다(대법원 2007. 11. 15. 선고 2007다44156 판결). 따라서 부동산중개업자가 대리인에 의하여 체결되는 계약을 중개하는 경우 그 대리인이 진정한 대리인인지 여부도 확인할 주의의무가 있다.(서울고법 2014. 6. 25. 선고 2013나79810 판결)

[판결요지]

중개대상물의 범위 외의 물건이나 권리 또는 지위를 중개하는 경우의 확인·설명 의무

☞ 부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있고, 이는 부동산중개업자나 중개보조원이 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호로 전부 개정되기 전의 것)에서 정한 중개대상물의 범위 외의 물건이나 권리 또는 지위를 중개하는 경우에도 다르지 않다.

[판결요지]

상가임차인의 갱신요구권과 확인·설명 의무

☞ 매수인이 요양병원 설립 목적으로 공인중개사의 중개 하에 건물을 매수하였는데, 매매계약 체결 과정에서 매수인이 건물 매수목적을 밝히고, 건물 일부 층에 관한 임차인들의 퇴거 문제를 중요하게 언급하였으며, 매매계약서 특약사항에도 매도인, 매수인 사이의 임차인들 퇴거에 대한 책임 분담에 관하여 기재하는 등 현 임차인들의 퇴거 가능 여부가 매매계약 상 중요한 거래 사항에 해당됨에도 불구하고, 공인중개사가 각 임차인들에 대한 상가건물임대차보호법 적용 및 그로 인한 임차인의 계약갱신요구권 행사가능 여부에 관하여 설명을 하지 아니하였고, 이에 상가건물임대차보호법이 적용되는 임차인의 퇴거를 위하여 매수인이 상가건물임대차보호법 상 계약갱신요구권 행사 가능기간 동안의 권리금 등을 손해로 배상하고 퇴거하게 한 사안에서, 매수인이 건물의 직접 점유의 이전을 거래의 중요 사항으로 표현하였고, 공인중개사는 이러한 당사자의 의사를 반영하여 매매계약서에도 이에 관한 내용을 특별히 기재하였다면 공인중개사로서는 매수인이 임차인들의 퇴거를 불가능하게 하는 법률상, 사실상의 제한 유무에 대하여 여러 방면에서 살펴보아 상가건물임대차보호법 상 계약갱

신요구권을 행사하는 경우 상당한 기간 동안 임차인들을 퇴거시킬 수 없다는 사정에 대하여도 자세히 설명하였어야 함에도 불구하고 이러한 사정을 간과한 채 매매계약을 체결하게 함으로써 공인중개사로서의 선량한 관리자의 주의의무와 신의성실의무를 다하지 못하였다고 본 사례.(대구지법 2015. 6. 4. 선고 2014가합202855 판결)

[판결요지]

전용면적에 대해 잘못된 정보를 제공한 개업공인중개사의 확인·설명 의무

☞ 이 사건 아파트의 면적은 중개대상물에 관한 기본적인 사항으로서 중개업자인 피고 등이 원고들에게 성실·정확하게 설명하여야 할 의무가 있는 사항이라 할 것인데, 갑 제4, 9 내지 16호증의 각 기재 및 변론 전체의 취지를 종합하면, ① 중개업자 등이 2013. 11. 23. 매수인들과 함께 이 사건 아파트가 위치한 ○○아파트의 매물을 살펴보면서 △△△동 7층 및 △△△동 9층에 있는 46평형 각 호실을 방문한 후 △△△동 23층에 있는 이 사건 아파트를 살펴보았던 사실, ② 피고 등은 위 △△△동 7층 및 △△△동 9층 각 호실 아파트에 대하여 공급면적이 46평인 아파트라고 원고들에게 설명하였고 이어서 이 사건 아파트를 살펴보러 가면서 이 사건 아파트가 있는 108동도 모두 46평형이라는 취지의 설명을 매수인들에게 하였던 사실, ③ 이 사건 아파트의 실제 공급면적은 중개업자 등의 설명과 달리 38평이었고 이 사건 매매계약서에도 그 (전용)면적이 105.89㎡라고 기재되어 있었으나 매수인들이 이 사건 매매계약 당시 이를 특별히 인지하지는 못하였고 매수인 측 중개업자인 등도 이를 인지하지 못한 채 이 사건 매매계약이 체결되었던 사실, ④ 매수인들은 이 사건 아파트에 입주하여 거주하던 중 2014년 3월경 등기부 등본을 확인하고 이 사건 아파트의 정확한 면적을 알게 되었고, 중개업자 등도 매수인들의 항의를 받고 비로소 이 사건 아파트의 면적에 관하여 알게 되었던 사실이 각 인정되는바, 이에 의하면 중개업자 등에게 중개업자의 주의의무에 위배하여 확인·설명 의무의 대상인 이 사건 아파트의 면적에 관하여 그릇된 정보를 제공한 과실이 있다고 할 것이다.(서울중앙지법 2015. 6. 5. 선고 2014가합528398 판결)

[판결요지]

아파트 방향을 잘못 설명한 경우

☞ 매수인은 부동산중개사무소에 남향인 아파트의 매수를 원한다고 하면서 중개를 요청하였고, 이에 공인중개사 반BB, 최CC은 매수인에게 이 사건 아파트를 소개하게 된 사실, 그런데, 이 사건 아파트는 실제로는 북동향임에도 불구하고, 이에 관한 중개대상물 확인 설명서에는 남서향으로 기재되어 있고 공인중개사인 피고 반BB, 최CC은 위와 같은 중개대상물 확인 설명서에 날인한 사실, 피고 반BB, 최CC은 그로 인하여 과태료의 행정처분을 받은 사실을 인정할 수 있는바, 위와 같은 사실 및 매수인의 배우자 김EE은 중개인으로부터 이 사건 아파트가 남향이라는 설명을 들었다고 증언한 점 등을 종합하여 보면, 공인중개사인 반BB, 최CC은 중개대상물인 이 사건 아파트의 방향을 제대로 확인하여 매수인에게 그 방향에 대하여 정확하게 설명할 의무가 있음에도 불구하고, 이를 잘못 설명하였거나, 중개대상물 확인·설명서에 그에 관한 사항을 잘못 기재한 과실이 있다.(서울중앙지법 2016. 4. 1. 선고 2015가단5288886 판결)

[판결요지]

담보신탁 건물에 관한 임대차계약시 확인·설명 의무

☞ 부동산중개업자로서는 담보신탁된 건물에 관한 임대차계약을 중개함에 있어, 임차의뢰인인에게 신탁원부를 제시하면서 건물에 관하여 담보신탁계약이 체결되어 신탁회사 앞으로 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기가 마쳐진 사실과 더불어 그 법적 효과 즉, 신탁회사가 건물의 소유자이므로 의뢰인이 체결하는 임대차계약은 임대인의 소유가 아닌 부동산에 관한 것이고, 신탁회사의 사전승낙을 받지 아니하고 임의로 체결한 임대차계약은 소유자인 신탁회사에게 효력을 주장할 수 없다는 사실을 성실·정확하게 설명할 의무가 있다(인천지법 2016.5.10. 선고 2015가단206774 판결)

[판결요지]

취득세 중과세율에 대한 확인·설명의무

☞ 이 사건 부동산 중 주택은 지방세법령이 정한 고급 주택으로서 중과세의 대상이 되어 이 사건 부동산의 취득에 따라 매매대금의 약 13%에 해당하는 금액을 취득세 등으로 부담하여야 함에도, 공인중개사와 보조참가인은 이를 조사·확인하지 아니한 채 이 사건 부동산에 대한 중개대상물확인·설명서의 ‘취득시 부담할 조세의 종류 및 세율’란에 ‘취득세 1%, 농어촌특별세 0.2%, 지방교육세 0.1%’라고 잘못 기재하였고, 그와 같이 잘못 설명한 세율과 실제 법령상의 세율에 따른 세액의 차이가 65,666,000원으로서 작지 아니하므로, 공인중개사와 보조참가인의 위와 같은 행위는 공인중개사로서 부담하는 조세의 세율에 대한 확인·설명의무를 위반한 것이다.(서울중앙지법 2016. 7. 18. 선고 2015가단34104 판결)

[판결요지]

토지신탁의 대리권 수여의사나 임대차계약 체결권한에 대한 확인·설명의무

☞ 토지신탁의 대리권 수여 의사나 이 사건 임대차계약 체결에 관한 동의 의사가 있는지를 확인하여야 하며, 임대차계약 전에 이미 신탁계약이 체결되어 있는 경우 신탁계약에 따른 우선수익자가 누구인지, 그 수익권리금은 얼마인지, 원고의 임대차보증금이 회수될 가능성이 있는 것인지 등의 권리관계를 확인하고 이를 임차인에게 제대로 설명하여야 한다.(인천지법 2016.11.30. 선고 2016가단207934 판결)

[질 의 요 지]

개업공인중개사가 식당의 임대차계약을 중개함에 있어 임차인의 식당 인 · 허가관련 사항을 확인하여 할 의무가 있는 지 여부

☞ 「공인중개사법」 제25조 및 동 법 시행령 제21조의 규정에 따라 개업공인중개사가 중개대상물의 확인 · 설명 사항에 대하여 확인 · 설명을 하도록 되어 있음. 동 법 시행령 제21조 제1항의 규정에 따르면 개업 공인중개사는 중개대상물의 용도에 대해 확인 · 설명을 하도록 되어 있는 바, 이 경우 건축물의 용도는 건축물대장상 기재된 용도에 대해서 확인 · 설명할 의무가 있다고 보아야 할 것이며, 해당 음식점 영업 이 가능한 지 여부까지 중개업자가 확인 · 설명할 의무는 없다고 봄.

※ 거래당사자에게 재산상 손해를 가한 경우 손해배상책임은 발생할 수 있음에 유의. 국토교통부('16.12.16)

[질 의 요 지]

건축물이 건축물대장에 등재되지 않은 상태라면 실제 사용용도로 작성하여야 할지 건물은 있으나 아예 대장이 없으므로 토지대장을 기준으로 작성해야 하는지?

☞ 건축물대장이 존재하지 않는 건물의 경우 실제사용 용도에 대한 중개대상물 확인 · 설명서 서식을 작성하면 될 것으로 사료되며, 중개대상물 확인 · 설명서의 건축물대장을 확인하여 적는 사항은 건축물대장이 존재하지 않음을 표시하면 될 것으로 사료 됩니다. (국토교통부, '17.2.14)

[질 의 요 지]

중개대상물 확인설명서 ⑨실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항
란에 선순위전세금 총액인 10억7천만원을 기재하였하고, 그 건물에 거주하고 있는 전세
대원(11가구)에 대한 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간 등을 명시하지 않았다면
행정처분 대상이 되는지?

☞ 공인중개사법 중개대상물 확인설명서 3쪽 중 제3쪽에서는 ‘⑨실제권리관계 또는 공
시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상
권, 유치권, 「주택임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수
등)을 적습니다’ 라고 규정되어 있습니다. 따라서, 매도의뢰인이 중개사에게 고지하
지 않았다면 개업공인중개사에게 동법 제51조제2항1의2에 따른 행정처분을 하기는
어려울 것으로 사료됩니다.

※ 거래당사자에게 재산상 손해를 가한 경우 손해배상책임은 발생할 수 있음에
유의.(국토교통부, '16.10.28)

[질 의 요 지]

관리사무소장이 임차인에게 장기수선충당금은 소유자가 부담해야하므로 전출시
돌려 받으면 된다고 설명하는데, 중개사가 그 사실을 설명했다고 항의합니다. 중개 시
장기수선충당금에 대해서 설명해야한다고 공인중개사법을 개정하여 반영했다고 하
는데 맞는지요?

☞ 공인중개사법 시행규칙[별지 제20호서식] 중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축
물) 3쪽 중 제3쪽 작성방법 중 세부항목 제8호에 ‘임대차계약이 있는 경우 임대보
증금, 월 단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금의 처리 등을 확인하고, 근저당
등이 설정된 경우 채권최고액을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특
이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.’ 라고 규정되어있습니다. 따라서 공인
중개사는 거래당사자에게 중개대상물의 장기수선충당금의 처리에 관한 사항을 확
인·설명하여야 함을 알려드립니다. (국토교통부, '17.2.16)

[질의요지]

- 가. 중개대상물 확인·설명서 작성방법 제5호에 “도시·군계획시설”, “지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획”은 개업공인중개사가 확인하여 적는다’라고 규정되어 있는데 어떤 공부를 근거하여 적는지?
- 나. 중개대상물 확인·설명서 ④입지조건 ‘도로와의 관계’ 작성방법은? 중개대상물이 각진부분에 위치한 경우 각각 접하는 도로의 폭을 기재하는지? 중개대상물에 접근하기까지의 도로폭을 기재하는지? 중개대상물에 접근하기까지의 폭을 달리하는 여러 도로가 있는 경우 중개대상물에 접하는 도로부터 순차적으로 2개 도로만 기재하는지?
- 다. ⑪벽면 및 도배상태 ⑫환경조건은 매도의뢰인의 제출자료대로 기재하면 되는지? 제출 자료대로 기재 후 상태가 다를 경우 공인중개사의 법적책임은 없는지? 매도의뢰인이 제출한 자료와 개업공인중개사가 확인한 결과가 다를 경우 어떤 기준으로 기재하는지?

- ☞ 가. 중개대상물 확인·설명서 토지이용계획, 공법상이용제한 및 거래규제에 관한 사항은 토지이용계획확인서 등 공적장부를 기준으로 작성하며, 공부에서 확인 할 수 없는 사항은 부동산종합정보망 등에서 확인하여 작성하면 됩니다. 지구단위계획은 해당 등록관청의 도시계획과 등에서 열람할 수 있을 것으로 사료됩니다. 다만, 중개대상물 확인·설명서의 구체적 작성방법은 등록관청에서 구체적인 자료와 사실관계자료 등을 확인하여 관련법률 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항이므로 구체적인 관련 자료를 갖추어 등록관청(시·군·구청)에 문의하여 처리하시기 바랍니다.
- 나. 중개대상물 확인·설명서 ④입지조건 중 “도로와의 관계”를 작성 시 인접한 도로가 1개인 경우는 00m, 인접한 도로가 2개일 경우 00m×00m, 인접한 도로가 여러개일 경우 여러개 모두 작성하시면 됩니다.
- 다. 중개대상물 확인·설명서 ⑪벽면 및 도배상태 ⑫환경조건은 중개대상물에 대하여 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적어야 합니다. 따라서 개업공인중개사가 ⑪벽면 및 도배상태 ⑫환경조건에 대하여 매도(임대)의뢰인에게 확인한 사항을 설명·작성하였다면 중개대상물의 확인·설명 의무를 위반하지 않았다고 사료됩니다. 다만, 매도(임대)의뢰인의 자료와 공인중개사가 실제로 확인한 결과가 다를 경우에는 개업공인중개사가 거래당사자에게 사실과 다른 부분을 설명하여야 할 것으로 사료됩니다. (국토교통부, '17.2.6)

[질 의 요 지]

거래당사자가 동일인인 구분건축물(동일건축물 101호, 102호)을 동시에 중개할 경우
각 구분건축물 별로 확인설명서를 작성하여야 하는지?

☞ 중개대상물 확인설명서는 같은 법 시행규칙 제16조 규정에 따라 건축물대장 등
공부 상의 용도를 기준으로 법적 양식을 구별하고 있으며 중개대상물의 종류·
소재지·지번 등 기본적인 사항과 그 권리관계, 토지이용제한, 공법상의 거래규
제 및 이용제한 등을 작성하도록 되어 있으나 구체적인 작성방법에 관한 사항은
규정되어 있지 않습니다. (국토교통부, '15.4.16)

[판 결 요 지]

중개 완성의 의미와 중개대상물 확인·설명서 교부와의 관계

☞ 부동산임대차계약에서의 임대차기간은 임대차계약의 성격에 비추어 임대차보증금 등과
함께 계약의 본질적인 내용이 되는 주요사항으로 보이는 점, 개업공인중개사의 이 사건
중개 당시 임대인이 개업공인중개사에게 임대차기간, 부동산 인도일 등에 관하여는 추후
에 임차인을 직접 만나서 정하겠다는 가계약의 의사를 표명하였을 뿐, 임대인과 임차인
사이에 임대차기간에 관하여 구체적인 의사의 합치가 이루어진 바 없는 점 등에 비추어
보면, 개업공인중개사가 임차인으로 하여금 임대인의 예금계좌로 계약금 50만 원을 송금
하게 하고 임차인에게 임대인의 서명·날인 없이 이 사건 계약서를 교부하였다는 사정만
으로 개업공인중개사의 이 사건 중개가 공인중개사법 제25조제3항의 중개가 완성된 때에
이르렀다고 할 수는 없으므로, 이 사건 중개와 관련하여 개업공인중개사에게 중개대상물
확인·설명서 교부의무가 발생하였다고 볼 수는 없다.(창원지법 2016. 8.16. 선고 2016구
단101 판결)

[심판요지]

거래당사자의 합의로 중개대상물 확인·설명서 교부를 면제하거나 시기를 변경하는 것이 가능한지

☞ 계약당사자간의 합의로 부동산교환계약서 상에 중개대상물 확인·설명서를 잔금지급일에 교부한다고 기재하였으므로 이 사건 처분은 부당하다고 주장하고 있으나, 공인중개사법상의 중개대상물 확인·설명서를 교부하도록 한 입법취지는 거래계약서 작성 당시 거래당사자로 하여금 중개대상물의 권리관계 등을 명확하게 파악하는 한편 거래당사자의 분쟁을 미연에 방지하고자 함에 있으며, 거래계약서를 작성할 때 중개대상물 확인·설명서를 교부하도록 하는 규정은 강행규정으로서 개업공인중개사가 주장하는 현지답사나 공부상 검토할 시간이 없어 중개대상물 확인·설명서를 작성할 수 없었다거나 잔금 지불 시에 중개대상물 확인·설명서를 교부하기로 거래당사자 사이에 합의를 하였다 하더라도 강행규정인 중개 대상물 확인·설명서의 작성을 면제하거나 교부시기를 변경할 수 없다고 할 것이므로 청구인의 주장은 이유 없다.(서울행심 2016-1311, 2016.12.12.)

[질의요지]

지하2층~지상7층짜리 집합건물이고 2012년 9월 7일이 허가일이기 때문에 당시 기준 내진 설계 적용 의무대상임에도 불구하고 건축물 대장상 적용 여부가 나타나 있지 않습니다. 건축주가 내진 설계 적용을 하지 않은 것인지 시청직원이 내진 설계 적용여부와 내진 능력에 관한 정보를 누락한 것인지 밝혀주셔서 불안함을 해소해 주시기 바랍니다.

☞ 내진설계 적용여부의 경우 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제60조의2 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조의3의 개정규정 시행(2017.01.20.) 이전 허가 신청(신고)된 건축물에 대하여는 허가시점을 기준으로 내진설계 반영 여부를 판단하고, 증·개축된 건축물은 신축당시 내진설계 반영 여부를 확인하여 지자체가 최종 판단하는 등 일제조사를 통하여 내진설계 적용여부를 일괄 기재합니다.

- 따라서 내진설계 적용여부는 질의하신 건축물의 허가시점으로 판단할 수 있을

것으로 사료되며 그 판단에 따라 적용여부를 건축물대장에 기재할 수 있을 것으로 판단되니, 이에 관한 사항은 해당 허가권자에 문의하시기 바랍니다.

- 내진능력의 경우 건축법 부칙<법률 제13785호, 2016.01.19.> 제2조에 따라 내진능력 공개는 개정규정 시행(2017.01.20.) 후 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 건축위원회에 심의를 신청한 경우 및 건축신고를 한 경우를 포함)하거나 용도변경 허가를 신청(용도변경 신고를 포함)하는 경우부터 적용합니다.
- 질의하신 건축물이 위와 같이 개정규정 시행 이전에 허가 등을 신청한 경우에는 내진능력이 건축물대장에 표시되지 않아 공개할 수 없습니다.

*관계법령

「건축법」

제48조의3(건축물의 내진능력 공개) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하고자 하는 자는 제22조에 따른 사용승인을 받는 즉시 건축물이 지진 발생 시에 견딜 수 있는 능력(이하 “내진능력“이라 한다)을 공개하여야 한다.

1. 16층 이상인 건축물

2. 바닥면적이 5,000제곱미터 이상인 건축물

3. 그 밖에 건축물의 규모와 중요도를 고려하여 대통령령으로 정하는 건축물

② 제1항의 내진능력의 산정 기준과 공개 방법 등 세부사항은 국토교통부령으로 정한다. [본조신설 2016.1.19.]

부칙<법률 제13785호, 2016.1.19.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제48조의3 및 제113조제1항제4호의 개정규정은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(내진능력 공개에 관한 적용례) 제48조의3의 개정규정은 같은 개정규정 시행 후 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제4조의2에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우 및 건축신고를 한 경우를 포함한다)하거나 용도변경 허가를 신청(용도변경 신고를 포함한다)하는 경우부터 적용한다.

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」

제7조의3(건축물의 구조내력에 관한 정보) 법 제38조제1항 각 호 외의 부분에서 “국토교통부령으로 정하는 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보“란 다음 각 호의 정보를 말한다. <개정 2017.1.20.>

5. 내진설계 적용 여부 6. 법 제48조의3에 따른 내진능력 [시행일:2017.1.20.]

「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」

제60조의2(건축물의 내진능력 산정 기준 및 공개 방법) ① 법 제48조의3제1항에 따른 내진능력(이하 “내진능력“이라 한다)의 산정 기준은 별표 13과 같다.

- ② 법 제48조의3제1항에 따른 건축물에 대하여 법 제22조에 따라 사용승인을 신청하는 자는 제1항에 따라 산정한 내진능력을 신청서에 적어 제출하여야 한다. 이 경우 별표 13 제2호나목의 방식으로 내진능력을 산정한 경우에는 건축구조기술사가 날인한 근거자료를 함께 제출하여야 한다.
- ③ 법 제48조의3제1항에 따른 내진능력의 공개는 내진능력을 건축물대장에 기재하는 방법으로 한다. [본조신설 2017.1.20.]. (국토교통부, '17.7.25)

[질 의 요 지]

공인중개사가 건축물중개시 매수인이나 임차인에게 내진성능을 확인하여 확인설명서에 기재하도록 되어 있는데 건축물관리대장에 내진성능이 기재되어 있지 않는 것이 대부분입니다. 이럴 경우 내진성능을 어떻게 기재하는지요? 기재되어 있지 않으면 그냥 "표시 없음"으로 기재하면 되는지요?

- ☞ 금회 개정된 공인중개사법 시행규칙(국토교통부령 제424호, 7.31시행)에 따라 중개대상물 확인·설명서 작성 시 건축물 대장에서 내진설계 적용 여부 및 내진능력을 파악하여 작성하여야 하나
- “건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙(국토교통부령 제398호)”에 따라 내진관련 사항은 ‘17.1.20 이후 건축허가·신고, 용도변경 허가·신청을 하는 경우부터 적용되므로
 - 중개대상물 확인·설명서에는 건축물 대장에서 확인되는 경우에만 해당 내용을 기재하고 확인되지 않는 경우에는 “건축물 대장에 해당내용 없음” 등을 표기하면 됨. (국토교통부, '17.7.25)

[질의요지]

- 1) 부동산 매매 계약시 중개대상물확인·설명서를 작성하는데, ③번 항목 토지이용계획, 공법상이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지) 작성하는 부분이 있습니다. 여기서 허가신고 구역여부와 투기지역여부 난이 있습니다. 중개대상물 작성시 해당 부분에 체크를 해야 하는 것으로 알고 있는데, 해당 지역이 아닌 경우 경우는 체크를 하지 않아도 되는지?
작성방법에는 "③토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 "건폐율 상한 및 용적률 상한"은 시·군의 조례에 따라 기재하고, "도시계획시설", "지구단위계획구역, 그 밖의 도시관리 계획"은 개업공인중개사가 확인하여 기재하며, 그 밖의 사항은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합정보망 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다)."와 같이 되어 있습니다.
- 2) 임대차계약의 경우 중개대상물확인·설명서에 안들어 가는 내용들이 있습니다. 어떤 부분은 채워야 하고 어떤 부분은 해당사항이 없는 경우가 있는데, 단속이 나오면 내용을 다 채워야 한다고 합니다. 임대차의 경우 어떤 식으로 작성을 하여야 합니까?
- 3) 계약서 작성시 매도자나 매수자가 공동명의, 대리인이 들어가는데, 중개대상물 확인·설명서에는 공동명의, 대리인으로 표시할 수 없는 것입니까? 보통 계약서에는 매도자 또는 매수자가 법인, 또는 사업자인 경우 법인번호, 사업자등록번호가 들어가는데, 중개대상물 확인·설명서에는 이같은 내용이 들어갈 수 없는지 궁금합니다.

☞ 중개대상물 확인·설명서 작성 시 해당사항이 없는 경우 “해당 없음” 등으로 사실 그대로 기입하기 바람(공란으로 두는 경우, 해당 항목을 설명하지 않은 것으로 오인할 수 있음)

공인중개사법 시행규칙 서식 제20호의 작성요령에 따르면, 임대차의 경우 “③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)”, “⑧취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율”, “개별공시지가” 및 “건축(주택)공시가격”을 제외·생략 할 수 있도록 명시하고 있으며, 해당 칸에는 “해당없음” 등을 표기하기 바람(공란 가능)

매도인·매수인이 다수인 경우 별지로 작성가능하며, 일반적으로 대리인인 경우 성명란 등에 “대리인” 표기(위임장은 별도)가 가능하고, 법인인 경우 생년월일 칸 등에 “법인번호” 등을 표기하고 작성 가능한 것으로 알고 있음. (국토교통부, '17.8.2)

[질의요지]

**임차인의 가족수를 임대인에게 정확히 고지를 하지 않은 경우 중개업자
행정처분 여부**

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제3항의 규정에 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등 확인·설명사항을 서면(중개대상물 확인·설명서)으로 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 되어 있으나, 임차인 가족수에 대해서는 별도의 규정을 두고 있지 아니하므로 중개업자가 이를 확인·설명하지 않았다고하여 중개업자가 동 법령을 위반한 것으로 볼 수는 없음. (부동산산업과-24.10.1.5)

[질의요지]

**중개대상물 확인·설명서에 수도 및 전기계량기 개수를 확인하지 않은 경우
중개업자 위법 여부**

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제3항에 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물에 관한 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면(중개대상물 확인·설명서)으로 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 되어 있음.

또한, 중개업자가 확인하여 거래당사자에게 설명하여야 하는 사항에는 수도 및 전기계량기의 개수는 포함되어 있지 않음. 따라서, 중개업자가 중개대상물 확인·설명서상의 수도, 전기시설의 파손 여부 등 내·외부 시설물의 상태를 작성방법에 따라 정확히 기재하였다면 중개업자가 동 법령을 위반한 것으로 볼 수 없음. (부동산산업과-358,10.1.28)

[질의요지]

중개업자가 거래당사자의 나이를 정확하게 설명하지 않은 경우 처벌 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제1항 및 같은 법 시행령 제21조제1항에서는 중개업자가 중개대상물에 대해 거래당사자에게 확인·설명해야 할 사항을 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제21조제3항에서는 중개업자는 이러한 확인·설명사항을 서면(중개대상물 확인·설명서)로 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 되어 있으나,

거래당사자의 나이에 대하여는 중개대상물 확인·설명내용에 포함되어 있지 않음. 따라서, 중개업자가 위 중개대상물 확인·설명서상의 기재내용을 정확하게 작성하였다면 중개업자가 동 법령을 위반했다고 볼 수 없음. (부동산산업과-3880. 09.12.15)

[질의요지]

지적정리가 완료되지 않아 대지지분이 기재되지 않은 경우 중개대상물 확인·설명서 작성 방법

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제16조에 정한 중개대상물 확인·설명서상의 대상물건의 표시는 동 서식 작성방법에 따라 토지대장 등본 및 건축물대장 등본 등을 확인하여 기재하도록 되어 있음.

질의내용과 같이 지적정리가 완료되지 않아 건축물대장등에 대지지분이 기재되지 않은 경우에는 중개대상물 확인·설명서상에 “지적정리가 완료되지 않아 건축물대장등에 대지지분이 미기재” 등으로 기재하여 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 확인·설명하는 것이 필요함. (부동산산업과-3524, 09.11.18)

[질의요지]

중개업자에 대해 중개대상물 확인설명 의무 위반 여부를 판단하는 경우 중개 대상물 확인·설명서를 두고 판단하는 지 아니면 중개업자가 구두로 매수인에게 확인·설명을 한 내용으로 판단하는 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조의 규정에 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우 중개대상물에 대한 확인·설명을 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 대통령령이 정하는 바에 따라 확인·설명사항을 서면(중개대상물 확인·설명서)으로 작성하여 교부하도록 되어 있음.

따라서, 중개업자가 중개대상물에 대한 확인·설명义务的 위반 여부는 중개대상물 확인·설명서에 기재된 내용에 따라 판단하여야 함. (부동산산업과-2098, 09.7.10)

[질의요지]

중개업자가 중개대상물에 현지 답사도 하지 않고 중개대상물을 중개한 경우의 처벌 내용

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제1항의 규정에 중개업자는 중개가 완성되기전에 당해 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 당해 중개 대상물의 상태·입지 및 권리관계 등을 성실·정확하게 설명하고, 동법 제25조제3항의 규정에 따라 확인·설명사항을 서면으로 거래당사자에게 교부하여야 함. 중개업자가 이를 위반한 경우에는 동법 제39조제1항제5호의 규정에 따라 업무정지처분 사유에 해당될 수 있음. (부동산산업과-1134, 09.4.1)

[질의요지]

최초 매매계약후 중개대상물 확인·설명서를 교부하였으나, 이후 중도금 및 잔금지급전에 매매금액이 상향조정되어 거래계약서를 재작성하고, 중개대상물 확인·설명서는 최초계약일자에 교부했다는 문구를 거래계약서에 삽입한 경우 중개대상물 확인·설명서를 교부하여야 하는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제3항의 규정에 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 확인·설명사항을 서면(서면은 ‘중개대상물 확인·설명서’)으로 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 되어 있음.

또한, 거래금액이 변경되는 경우 중개대상물 확인·설명서 기재사항인 거래예정금액, 중개수수료 및 실비의 금액과 산출내역 등이 변경되므로 중개업자는 동 법률 시행규칙 제16조에 정한 중개대상물 확인·설명서를 다시 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 함. (부동산산업과-623, 09.2.20)

[질의요지]

잔금지급일이 한차례 연기되었던 상황에서 중개업자는 임차인의 입장을 감안하여 입주일 전에 원만한 입주상태를 확인하여 입주 전일까지 당시 상황을 임차인에게 통보하지 않은 경우 행정처분이 가능한 지 여부

☞ 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조 및 제26조의 규정에 따르면 중개업자는 중개가 완성된 때에는 중개대상물 확인·설명서와 거래계약서를 거래당사자에게 교부하도록 되어 있음. 따라서, 중개 완성이후에 거래당사자간 거래계약의 이행과 관련된 사항은 중개업자의 중개행위와는 관련이 없으므로 동 법령에 의한 행정처분대상이 아님. (부동산산업과-452, 08.11.3)

[질의요지]

등기이전이 완료되지 않은 상가에 대해 일정 기일 내에 등기가 완료될 것이라는 중개업자의 구두약속을 믿고 중개업자로부터 소개받은 임대인과 계약을 하였고 계약일로부터 1년이 지나도록 해당 임대인으로 상가 등기가 이전되지 않아 피해를 보고 있는 바 중개업자에게 책임을 물을 수 있는지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률은 제1조(목적)에서 정한 바와 같이 부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립함으로써 국민경제에 이바지함을 목적으로 제정된 법으로, 중개업자가 중개행위를 할 때에는 이 법령에 따르도록 하고 있고 그에 위반하면 업무정지 등의 행정처분을 하도록 규정하고 있음.

중개업자의 중개와 관련하여 같은 법 제25조(중개대상물 확인·설명)에서는 중개업자는 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 토지대장·등기부등본 등 설명의 근거자료와 함께 성실·정확하게 설명하도록 하고 있고, 중개가 완성되었을 경우에는 중개대상물 확인·설명서 서식(시행규칙 제16조)에 따라 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 하고 있으며, 같은 법 시행령 제21조에서는 중개업자가 중개대상물에 대하여 확인·설명할 사항을 규정하고 있음.

따라서 중개업자가 위 법령에서 정한 바에 따라 성실·정확하게 설명(중개대상물 확인·설명서에 기재)하였다면 타 법령에 의한 손해배상책임 등은 별개로 하고 등록관청이 이 법령에 따른 행정처분을 할 수 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

신축중인 다세대 주택, 상가건물에 대해 중개가 가능한 경우 중개대상물 확인·설명서 서식은

☞ 특정한 아파트에 입주할 수 있는 권리는 중개대상물인 건물로 보는 대법원 판례 (1991.4.23, 선고 90도1287판결), 건물에는 기존의 건축물뿐만 아니라 장차 건축될 특 정의 건물도 포함된다고 볼것이므로 아파트의 특정 동, 호수에 대한 피분양자가 선정 되거나 분양계약이 체결된 후에는 그 특정아파트가 완성되기전이라 하여도 이에 대 한 매매등 거래를 중개하는 것은 “건물”의 중개에 해당한다고 한 대법원 판례 (1990.2.13, 선고89도1885판결) 등을 볼 때 신축중인 다세대 주택, 상가건물의 중개대 상물 확인설명서 서식은 주거용건축물(별지 제20호) 및 비주거용 건축물 서식(별지 제20호의2)을 사용하여야 함. (거래계약서는 법정양식이 없음)

또한, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령에는 중개업자의 중개행위 장소를 제한하고 있지 않으나, 중개사무소 이외의 장소에서 중개행위를 하는 경우 2 이상의 중개사무소를 설치하는 경우에 해당될 수 있으므로 이러한 오인을 받지 않도 록 충분한 주의를 기울여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개대상물 확인·설명서 교부시점은

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제3항의 규정에 따라 중 개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 되어 있음.

따라서, 중개대상물 확인설명서 교부시점은 거래계약서를 작성하는 때이며 질의내용 과 같이 거래계약서를 작성하는 때에 동 확인설명서를 교부하지 않았다면 등록관청 은 사실관계를 조사·확인하여 동법 제39조제1항제6호에 정한 업무정지 처분을 할 수 있음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

컴퓨터로 계약서및 중개대상물확인설명서를 작성하여 중개업가 서명 날인 한 계약의 경우 중개법 위반이 안되는 지 여부.

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제3항·제4항의 규정에 따라 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인설명사항을 서면(중개대상물 확인설명서)으로 작성, 서명 및 날인하여 거래당사자에게 교부하도록 되어 있음.

질의내용과 같이 중개대상물 확인설명서를 컴퓨터로 작성하여 중개업자가 서명 및 날인하는 경우 동 법률을 위반한 것으로 볼 수는 없으나, 중개대상물 확인설명서의 형식·내용·장수 등은 같은 법 시행규칙 제16조의 규정에 정한 내용과 동일하게 하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개대상물확인·설명서를 스티커등을 활용하여 변형하는 경우 위법 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제16조의 중개대상물 확인·설명서 서식은 법정서식으로 되어 있으므로 반드시 위 서식을 사용하여야 함.

질의하신 바와 같이 기존양식에 스티커나 수기로 적어 사용할 경우 위 서식의 변형 사용이 될 수 있어 적발시 업무정지 1개월에 처하여 질 수 있음.

* 서식은 「사무관리규정」(시행령임)에 따라 당해 서식의 기재사항이 국민의 권리·의무와 직접 관련되는 사항이나 민원에 관계되는 서식은 개별 법령으로 정하여 사용토록 하고 있고(동 규정 제72조), 중앙행정기관이 법령으로 서식을 제정 또는 개정할 경우 국무총리의 승인을 얻어야 하며(동 규정 제74조), 서식에는 용지의 규격(예 : 210mm×297mm) 등을 표시(동 규정 제76조)하도록 되어 있음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개대상물 확인·설명서상의 균열 또는 누수의 기재 방법 등

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조에서 “중개“라 함은 중개 대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것이라 정의하고 있고, 같은 법 제25조제3항에서는 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면(“중개대상물 확인·설명서“를 말함)으로 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 하고 있음.

또한, 중개대상물의 권리관계나 상태 등을 확인·설명하는 중개대상물 확인·설명서의 작성과 관련해서는 중개대상물 확인·설명서[1] (주거용건축물) 작성방법에서 균열이나 누수 등 건축물의 내외부 시설물의 상태 등은 중개업자가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 기재하도록 하고 있음.

따라서, 중개업자의 중개행위는 거래계약서와 중개대상물 확인·설명서 등을 거래당사자에게 교부함으로써 완성되고, 이후 계약내용의 이행은 중개업자와 관계가 없고 계약당사자가 계약에서 정한 바에 따라 준수하여야 할 사항임.

또한 중개대상물 확인·설명서 상의 시설물 상태는 중개업자가 임대인의뢰인에게 확인한 사항을 기재하도록 되어 있으므로, 이에 대하여 잘못된 부분이 있다면 임대인의뢰인에게 건물의 수리나 손해배상 등을 요구할 수 있음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개대상물 확인설명을 현장에서 하지 않은 경우 중개업자 위법 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조의 규정에 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우 중개대상물에 대한 확인설명을 당해 중개대상물에 관한 권리를

취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 대통령령이 정하는 바에 따라 확인설명사항을 서면(중개대상물 확인·설명서)으로 작성하여 교부하도록 되어 있음.

중개업자가 확인설명내용을 중개대상물 확인설명서에 정확하게 기재하지 않거나, 교부하지 아니한 경우에는 동법 제39조제1항제5호 및 제6호의 업무정지 처분 사유에 해당될 수 있음. 다만, 중개대상물 설명의 장소 등 에 대해서는 동 법령에 별도의 규정을 두고 있지 않음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개업자가 현장설명은 중개보조원으로 하여금 이행케 하고 중개대상물 확인·설명서 작성시는 임차인이 없는 상태에서 작성하고 이후에 임차인이 날인하고 중개대상물확인·설명서를 수령해 간 경우 중개업자를 공인중개사법 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인설명을 하지 아니한 것으로 보아 행정처분이 가능한 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제1항은 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 당해 중개대상물에 관한 상태, 입지 및 권리관계 등을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하도록 한 것으로 임차인이 없는 상태에서 중개업자가 중개대상물 확인설명서를 작성하고 임차인이 이를 수령했다 하여 동 조항을 위반했다고 볼 수 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

공인중개사가 대상물건을 중개할 때 중개대상물의 확인·설명 의무의 내용으로써 건축물현황도를 반드시 제시, 첨부해야 할 의무가 있는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제1항의 규정에 따라 중개업자는 중개가 완성되기전에 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항, 그 밖에 대통령령이 정하는 사항 등을 성실·정확하게 설명하고, 토지대장·등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 함.

또한, 확인·설명서의 구체적인 사항은 동법 시행령 제21조제1항에 정하고 있으며, 중개업자가 확인·설명사항을 서면으로 작성하는 때에는 동법 시행규칙 제16조제1호서식 중개대상물 확인·설명서[1] 작성방법에 따라 건축물관리대장 등본등을 확인하여 기재하도록 되어 있으며, 중개업자가 건축물현황도를 반드시 제시, 첨부할 의무는 없음.

【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개업자가 중개수수료를 받지 않기로 구두 약속하고 중개대상물 확인·설명서상 중개수수료 및 실비의 금액과 산출내역에 명시하지 않은 경우 중개업자에게 중개수수료를 지급하여야 하는 지 및 확인·설명서란을 공백으로 있을 때와 해당 없음으로 명시된 경우 각각 어떠한 의미인지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제32조의 규정의

중개수수료는 중개업자가 중개완성의 대가로서 중개의뢰인으로부터 받는 것이며, 동법 제25조제1항의 규정에 따라 중개업자는 중개가 완성되기 전에 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하여야 하고 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 확인·설명사항을 빠짐없이 기재하여 서면(중개대상물 확인·설명서)으로 교부하여야 하며, 만약, 중개업자가

중개대상물 확인설명서의 내용을 누락한 경우 동법 제39조제1항제5호의 규정에 정한 업무정지 처분사유에 해당될 수 있음.

또한, 중개수수료에 대하여는 동법 시행규칙 제20조제4항에 따라 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정하도록 되어 있고, 중개대상물 확인·설명서(비주거용 건축물)의 중개수수료 및 실비의 금액과 산출내역의 “중개수수료”는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, “산출내역”은 거래예정금액 × 중개수수료 비율과같이 기재하여야 함.

따라서, 동 확인설명서를 공백으로 두거나 해당없음으로 표기하였다면 성실정확하게 확인설명한 것으로 볼 수 없으며 중개수수료는 한도의 범위내에서 중개의뢰인과 중개업자가 협의하여 결정하여야 되기 때문에 아무런 설명없이 중개업자가 일방적으로 중개수수료를 정하여 요구할 수는 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개대상물 확인설명서에 공동 매수자 인적사항을 미기재한 경우(매매계약서에 별지로 인적사항을 기재) 행정처분 사유가 되는 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제1항 및 동법 시행령 제21조제1항의 규정에 따라 중개업자는 중개의뢰를 받은 경우 중개가 완성되기 전에 중개대상물에 관하여 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인(매도인, 임차인 등)에게 성실·정확하게 설명하고 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 거래당사자에게 중개대상물 확인설명서를 교부하도록 되어 있음. 또한, 질의내용의 매수자 인적사항은 매수자가 공동인 경우 별지로 작성하여 교부하면 되므로 중개대상물 확인설명서에 공동 매수자 모두를 직접 기재하지 사실만으로 동 법률에 정한 행정처분을 할 수는 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

08.6.4 거래계약을 완료한 이후, 계약사항의 이행도중 거래당사자간의 합의에 의하여 매매가격의 변동이 발생하여 중개업자가 편의를 제공하여 '08.7.10 거래계약서를 작성하고 '08.6.4일 작성한 중개대상물 확인·설명서를 교부하였을 경우 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 “공인중개사법”이라함)을 위반하는 것인지 여부

☞ 공인중개사법 제2조에서 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다고 규정하고 있으므로 이 건은 공인중개사법에서 정한 규정에 따라 중개업자의 알선에 의하여 거래당사자가 매매에 합의하여 중개업자가 거래계약서와 함께 중개대상물 확인·설명서, 공제증서를 교부하여 '08.6.4. 자로 중개거래가 완료된 건임.

다만, 위 계약내용에 따른 이행 도중 거래당사자들의 합의에 의하여 거래금액이 변경되었고, 중개업자가 편의를 제공하여 바뀐 금액에 따라 거래계약서를 다시 작성하였다면 비록 중개업자가 거래계약서를 작성하였다 하여도 “중개”에 따른 거래계약서 작성으로 볼 수 없으므로 중개대상물 확인·설명서를 재교부 하거나 공제증서를 재발급하는 등의 의무가 있다고 볼 수 없음.(중개가 아닌 계약에 따른 이행과정의 문제임) 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

토지거래허가구역내에서 토지거래허가를 득한 후 정식 계약서를 작성하기로 하고 중개업자(甲)이 매도인(乙)과 매수인(丙)간의 “매매예약 합의각서”를 작성하였고, 이후 중개업자인 甲을 배제한 채 을과 병이 중개수수료를 지불하지 않으려고 甲을 배제한 채 새로운 계약을 체결하였을 경우 甲을 중개대상물 확인·설명서 미교부를 사유로 행정처분할 수 있는지

☞ 계약은 법이 정한 일정한 제한에 부딪치지 않는 한 거래당사자의 자유로운 의사에 기초하여 다양한 형태로 이루어지게 되며 위의 경우와 같이 토지거래허가를 조건으로 중개업자가 매도인(乙)과 매수인(丙)간의 “매매예약 합의각서”를 작성하였다면 이를 정식 거래계약이 체결되었다고 보기는 어려울 것임.

또한, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제3항에서는 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 서면(서면은 ‘중개대상물 확인·설명서’)으로 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 하고 있는 바, 토지거래허가 여부와 연계하여 향후 정식계약을 체결하기로 하였다면 이는 중개가 완성되었다고 보기 어려우므로 중개대상물 확인·설명서를 미교부하였다 하여 행정처분을 할 수는 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

공동중개(A와B)로 계약서와 중개대상물 확인·설명서를 작성한 경우, 부득이한 사유로 인하여 확인·설명서는 A사무실에, 계약서는 B사무실에 보관이 되었다면 중개업자의 중개대상물확인·설명서 보존의무를 이행한 것으로 보는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조 제3항의 규정에 따라 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서를 거래당사자에게 교부하고 동법 시행령 제21조제3항의 규정에 따라 그 사본을 3년간 보존하여야 함.

따라서, 중개업자는 당해 거래와 관련되는 거래계약서, 중개대상물 확인·설명서 등을 같이 보관하여야 하며 공동중개의 경우에는 중개업자 별로 이를 각각 보관하여야 함.

또한, 질의내용과 같이 거래계약서와 중개대상물 확인·설명서를 같이 보존하지 않을 경우에는 그에 따른 업무정지 등이 처분을 받을 수 있음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개업자가 가계약 체결 전 중개대상물 확인·설명에 필요한 근거자료를 제시하지 않은 사실에 대하여 행정처분 가능 여부

☞ 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 제25조에 의하여 중개가 완성되기 전에 당해 중개대상물의 권리관계 등을 중개 의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고 그 근거자료 제시토록 규정하고 있음.

따라서 중개업자가 중개가 완성되기 전까지 이를 이행하지 않은 경우 같은 법 제39조의 규정에 의하여 6월 이내의 업무정지를 명할 수 있으나 이에 대해서는 등록관청이 구체적 사실관계의 조사를 통하여 사실판단할 사항임(부동산산업과-1613, '10.4.30)

[질의요지]

부동산 중개업자가 상가분양을 대행하면서 해당 상가의 권리관계에 대한 명확한 설명을 하지 않은채(중개대상물 확인 설명서 및 보증보험 관련 증서 미교부, 거래계약서 미작성) 거래를 성사시킨 이후 해당 상가가 채권은행에 의하여 경매되어 상가를 분양받은 의뢰인이 손해를 입은 경우, 상가분양을 대행한 중개업자의 공인중개사법 위반 여부

☞ 분양이란 분양사업자가 건축하는 건축물을 판매하는 것이며, 부동산 중개업자가 건설사(시행사) 등과 분양대행계약을 맺고 분양대행을 알선하는 행위는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 법률(이하 공인중개사법) 제2조제1호의 “중개”의 범위에 해당되지 않음.

따라서, 질의하신 건에 대한 민사적인 분쟁은 별개로 하고, 상가분양을 대행한 부동산 중개업자를 공인중개사법에 의한 업무상 의무를 위반한 것으로 볼 수는 없음(부동산산업과-3054, '10.10.8)

[질의요지]

중개대상물에 대한 구조 및 입지조건 등 현장확인을 1차 한 후 임차인이 중개대상물의 시설물 점검을 또 의뢰하자 현장을 동행하여 안내하지 않고 임차인 단독으로 확인하게 한 중개보조원의 행위가 공인중개사법에 위반하는 것인지 여부

- ☞ 현장확인에 동행하지 않은 것만으로 공인중개사법 위반여부를 판단할 수는 없으며, 등록관청에서 사실관계를 조사하여 위법여부를 결정하여야 할 것으로 판단됨(부동산 산업과-3057, '10.10.8)

[질의요지]

중개업자가 중개대상물의 권리관계 중 중개대상물에 설정된 근저당권의 구체적인 내용과 효력, 말소책임자, 말소기한 등에 대한 내용이 빠진 거래계약서를 작성하였으며, 중개대상물 확인·설명서와 손해배상책임의 보장에 관한 관계증서도 교부하지 않았다면 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 위반으로 판단 가능한지 여부

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조에 의하면 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등을 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등 설명의 근거자료를 제시하여야 하고

중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명 사항을 서면(중개대상물 확인·설명서)으로 작성하여 서명 및 날인하여 거래당사에게 교부하여야 함. 중개업자가 작성하는 거래계약서에는 동법률 시행령 제22조 제1항 각호의 사항이 포함되어야 함.

또한, 동법률 제30조에 의하면 중개업자는 중개행위를 함에 있어 고의 또는 과실 등으로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 이를 배상할 책임이 있고, 손해배상책임을 보장하기 위한 보증보험 또는 공제에 가입하여야 하며, 중개가 완성된 때에는 손해배상책임의 보장에 관한 관계증서를 거래당사자에게 교부하여야 함.

따라서 질의하신 내용과 같이 중개업자가 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않았거나, 확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 않았거나, 손해배상책임의 보장에 관한 관계증서를 거래당사자에게 교부하지 않았거나, 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 않았거나, 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 않았다면 같은 법 제39조에 의한 업무정지의 대상이 될 수 있음. 다만, 구체적인 위반내용의 확인과 처분은 등록관청에서 관련사실을 조사하여 그에 따라 판단하여야 할 사항임(부동산산업과-3199, '10.10.25)

[질의요지]

중개업자가 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서에 상호, 주소, 성명 등이 표기된 명판을 찍은 후 다시 서명을 하지 아니하고, 싸인만 했을 때 서명을 아니한 것으로 볼 수 있는지?

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률 제25조 제3항 및 제4항에의 규정에 의하여 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면으로 작성, 서명 및 날인하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간(거래계약서 5년, 확인·설명서 3년) 동안 보존하도록 규정하고 있으며, 거래계약서에 서명 및 날인하지 아니한 경우 동 법 제39조 제1항9호에 따라 업무정지 3월에 해당하는 행정처분에 해당.(부동산산업과-4404, '11.11.11)

[질의요지]

중개대상물 확인·설명서 서식의 중개업자 세부 확인사항으로 제9항의 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항(경매·공매 등)에 대한 기재 방법은?

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 벌칙 제25조 및 동법률 시행규칙 제16조(중개대상물 확인·서명의 서식)에 따라 실제권리 관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 주택임대차보호법에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수 등)을 기재하고, 건축법시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택(기숙사 제외) 중 분양을 목적으로 건축되었으나, 분양되지 아니하여 보존등기만 마쳐진 공동주택에 대하여 임대차계약을 알선하는 경우에는 이를 임차인에게 설명하도록 규정. 아울러, 임대차 계약이 있는 경우 임대보증금, 월단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금의 처리 등을 확인하고 근저당 등이 설정된 경우 채권최고액을 확인하여 기재하도록 규정하고 있으며, 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 기재하도록 규정. 따라서 중개업자는 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항은 공적장부 및 현장조사 등을 통하여 파악·확인한 사항을 기재하여야 하는 것임. (부동산산업과-4404, '11.11.28)

6. 계약서 작성

6. 계약서 작성

[질의요지]

중개업자가 거래계약서를 작성하면서 건물의 표시를 당초 4층건물 5세대를 작성하였다가 수정하여 지하1층, 지상4층으로 정정한 경우 및 매도인의 주소란을 실제거주지가 아닌 주민등록상 주소지를 기재한 경우 중개업자 위법 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제26조제1항에 중개업자는 중개 대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 되어 있음. 또한, 동 법률 시행령 제22조제1항의 규정에 거래당사자의 인적사항, 물건의 표시, 계약일 등을 거래계약서에 기재하도록 되어 있으나 세부적인 기재방법, 기재범위 등은 따로 규정하고 있지 않음.

따라서, 중개업자가 거래계약서에 기재할 사항을 빠짐없이 기재하였다면 동 법률을 위반한 것으로 볼 수 없음. (부동산산업과-358,10.1.28)

[질의요지]

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제26조제1항에 규정한 “중개가 완성된 때”를 최초 계약서 작성일로 보는 지 아니면 중도금 또는 잔금 지급일 인 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제26조제1항에 중개업자는 중개 대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 되어 있음.

따라서, 동 법률에 “중개가 완성된 때”의 의미는 “중개업자가 거래계약서와 중개 대상물 확인·설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하는 때”로 보아야 함.(부동산 산업과-3889,09.12.16)

— [질의요지] —

아파트 임대차계약 체결하는 계약에 있어 임대인이 중개업자한테 동 계약을 위임하여 중개업자가 계약을 체결한 후 계약서 등을 임대인에게 교부하지 못하였을 경우[미교부 사유 : 팩스, 등기우편(반송), 유선통화를 시도하였지만 연결이 안됨, 미교부 기간 :6개월] 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조 및 제26조에 따른 계약서 등 미교부로 행정처분(업무정지)할 수 있는지 여부

☞ 현행 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제4항 및 제26조제1항에 따라 중개업자는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 중개대상물 확인·설명서와 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 함.

하지만 위 질의내용처럼 위임에 따라 중개업자가 계약을 체결하였으나, 특별한 사정으로 인하여 거래계약서 등을 교부하지 못하였을 경우에는 등록관청에서 그 사실관계(거래계약서 등을 교부하지 못한 사유, 구체적 노력여부 등)를 조사하여 행정처분 여부를 결정하여야 할 것임. (부동산산업과-2054, 09.7.7)

— [질의요지] —

임차인, 임대인, 전차인 등 관계자 전원의 구두동의로 임대차 계약서에 전대차 계약을 표시하지 않고 일반 임대차계약서를 작성한 중개사의 행위가 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제26조 제3항 위반에 해당하는지 여부

☞ 현행 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 ‘공인중개사법령’)에서는 거래계약서가 표준서식으로 정하여져 있지 않으므로 거래계약서의 양식은 동 법령의 취지에 맞는 적정한 서식으로 작성되면 됨.

또한, 이 건의 경우 임차인, 임대인, 전차인 등 관계자 전원의 구두동의로 계약서가 작성(거래당사자 중 어느 일방도 구두동의 여부에 대한 이의를 제기하지 않고 있음)

되었다면, 임대차계약서에 전대차계약을 표시하지 않았다하여 공인중개사법 제26조 제3항을 위반하여 이중계약서를 작성했다고 볼 수는 없음. (부동산산업과-462, 08.11.7)

[질의요지]

등기부등본상 소유자의 사망으로 상속등기가 이루어지지 않은 아파트 매매에 대하여 계약서에 잔금시까지 상속등기를 한다는 등의 특약을 정하고 매매계약을 체결하였을 경우 당해 중개거래를 알선한 중개업자를 행정처분할 수 있는지 여부

☞ 건물 또는 토지 등의 중개대상물의 거래는 거래당사자가 하는 것이며, 중개업자는 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위가 원활히 이루어지도록 알선을 하는 자를 말함. 따라서 거래당사자의 요구에 의하여 잔금시까지 상속등기를 한다는 등의 특약을 정하여 거래계약을 알선한 사실만으로 중개업자가 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률을 위반하였다고 볼 수는 없음.

【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

공인중개사가 계약서를 작성하려 하였으나, 계약의 내용이 3개월 단기 임대차계약으로 임대인이 3개월 후 임차인이 되거를 하지 않을 것을 우려, 계약서가 아닌 이행합의서 작성을 요구하여 계약서가 아닌 이행합의서를 작성 교부 하였는데, 중개수수료를 받지 않았을 경우 공인중개사법 제26조(거래 계약서의 작성 등) 위반행위에 해당되는지요

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호에 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매,교환,임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말하며, 중개업자가 중개가 완성된 때에는 같은 법 제25조 및 제26조의 규정에 의한 중개대상물 확인설명서와 거래계약서를 작성하여 교부하여야 함.

만약 중개업자가 이를 이행하지 않은 경우 업무정지 처분 사유에 해당될 수 있음.
(중개수수료의 수수 여부와 관계없음)【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

2000년에 중개업자를 통하여 매매계약을 하면서 계약서를 이중으로 작성하여 1개는 당사자 직거래로 처리한 경우 중개업자와 법무사의 처벌 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제3항 및 제26조제1항에 따라 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면(중개대상물 확인·설명서, 거래계약서)으로 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 함.

따라서 중개업자가 실질적으로 중개를 하고 이를 법무사 등을 통하여 검인을 받고 등기를 한 경우 중개업자는 거래계약서 미교부로 업무정지 3월, 중개대상물 확인·설명서 미교부로 업무정지 3월의 처분을 할 수 있으나, 동법 제39조제3항의 규정에 따라 소멸시효의 경과로 처분이 불가함.【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

이미 한번 문제가 된 임대차계약서에 대하여 추가로 다시 또다른 사항이 발견되면 행정처분이 가능한 지

- ☞ 등록관청이 행정처분을 함에 있어 관련 위반사실을 모두 조사, 확인하여 행정처분(업무정지) 기간을 산정하여 위반행위의 동기,결과 및 횟수 등을 감안하여 가중 또는 감경한 결과로 업무정지 기간을 정하는 것이 바람직하나, 추후에 새로운 위반사실이 있는 경우 종전 처분과는 별개로 행정처분이 가능한 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개업자가 폐업한 경우에도 거래계약서 사본을 보관하여야 하는 지 여부

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제26조의 규정에 따라 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간(5년)동안 사본을 보존하여야 함. 따라서, 중개업자가 폐업을 하더라도 중개업자로서의 지위에서 발생한 의무(거래계약서 보존의무)는 유지되어야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개보조원이 거래계약서에 서명과 날인을 한 경우 중개업자 처벌 여부

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제26조제2항의 규정에 따라 중개업자는 거래계약서를 작성한 경우에는 서명 및 날인하여야 함. 이를 위반한 경우 동 법률 제39조의 규정에 의거 업무정지 처분사유에 해당됨. 다만, 질의내용과 같이 중개보조원이 거래계약서에 중개보조원 자필 서명과 날인을 하여 거래가 완성되었다면 동 법률 제48조의 규정에 정한 무등록중개행위에 해당 될 수 있으며, 이 경우 중개업자인 공인중개사는 동 법률 제50조의 규정에 따라 벌금형에 처해질 수 있음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개업자가 중개대상물에 대한 확인·설명시 근거자료를 제시하지 않고 잘못된 정보를 전달하여 가계약서를 작성하게 되었으며, 가계약금을 지불한 후에 계약 해제 사유가 발생하였고 가계약금을 돌려받지 못하고 있는 상황에 대한 중개업자의 책임 범위 질의

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제2조에서 정한 바와 같이 동 법에서 정하고 있는 '중개'의 범위는 “중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선”에 한정하고 있고 이에 수반되는 계약금(가계약금 포함) 등에 대하여는 별도 규정을 두고 있지 않으므로 질문내용처럼 중개거래 도중 가계약서를 작성하고 가계약금을 지불하였다는 것만으로는 중개가 완성되었다고 볼 수 없음.

그러나, 중개업자는 중개를 의뢰받은 경우 동 법률 시행령 제21조 제1항 각호의 사항에 대한 확인·설명을 성실·정확하게 할 의무가 있으며, 이를 위반하였는지의 여부는 해당 등록관청에서 조사하여 결정할 사항임.

이와 관련, 해당 중개업자가 동 법률을 위반한 사실이 확인되어 행정처분을 받았다 하더라도 중개업자의 고의·과실 등에 의하여 발생한 손해(가계약금 반환)에 대하여는 중개업자를 상대로 손해배상청구의 절차에 의하여야 함(부동산산업과-1331, '10.4.9)

[질의요지]

위임에 의하여 대리로 거래계약서를 작성하는 경우 중개업자가 위임관계의 사실여부를 확인하기 위하여 반드시 위임장을 징구하여 확인할 의무가 있는지 여부

☞ 위임은 당사자일방이 상대방에 대하여 사무의 처리를 위탁하고 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생긴다” 라고 「민법」에서 규정하고 있는 사항이며 따로 절차를 두고 있지는 않음.

따라서, 위임에 의하여 대리로 거래계약서를 작성할 경우, 중개업자에게 위임관계의 사실 확인 의무는 있다 할 것이나, 그 사실을 확인하기 위하여 반드시 위임장을 징구하여야 한다고는 볼 수 없음(부동산산업과-1588, '10.4.29)

[질의요지]

중개업자 ○○○ 등은 서울시 광진구 화양동 일대의 토지 등 소유자와 정비사업전문관리업체와의 사이에서 매매계약을 알선하고 조건부 거래계약서를 작성하여 교부하면서 공인중개사법에서 정한 절차(중개대상물 확인 설명서와 책임배상책임 보증서 사본 교부 등)를 이행하지 않은 것으로 등록관청에 고발되었는데, 해당 중개업자 등은 형식은 매매계약서로 작성되었지만 실질적으로는 재개발추진동의서로 작성된 것이기 때문에 공인중개사법 위반이 아니다 라고 주장하는 사항에 대한 공인중개사법 위반여부

☞ 해당 매매계약이 형식적으로는 서울시 광진구 화양동 소재 토지 등 소유자와 정비사업전문관리업체인 (주)초석 사이의 중개업자의 중개에 의한 매매계약 체결로 보이는 하나,

- ① 위 매매계약의 당사자가 토지 등 소유자와 정비사업전문관리업체인 점
- ② 매매대금이 재개발사업의 진행정도에 따라 지급되도록 조건 지워진 점(계약금은 전체 사업부지의 90% 이상이 확보된 경우에 지급되도록 규정)
- ③ 매도인이 매수인에게 제출한 서류가 도시관리입안 제안동의서, 도시관리입안에 따른 토지승낙서 등 재개발사업에 소요되는 서류인 점
- ④ 매매계약서 작성 이후에도 주민들의 재산권행사(매매 등)가 허용된 점
- ⑤ 계약서의 효력을 180일로 정한 점 등에 비추어 볼 때 해당 매매계약서는 재개발사업에 대한 동의서로 볼 여지가 크므로 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」을 적용하는 것은 바람직하지 않음(부동산산업과-2668, '10.8.24)

[질 의 요 지]

중개업자가 주한 미군과 임대차계약을 체결할 경우 거래당사자에게 원본이 아닌 사본(주한미군에서 자국민 보호 및 월세를 지원해주기 위해 원본은 부대에서 보관)을 교부하는 것에 대한 위법여부 및 이 경우 중개대상물 확인·설명서 서식에 한글과 영문을 혼용하여 사용할 수 있는지 여부

☞ 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 제25조 및 제26조에 따라 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명 사항을 서면으로 작성하여 각각 교부하고 사본을 보존하되, 중개업자는 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서에 서명 및 날인하도록 규정하고 있음

이 경우 귀 도(시)와 같이 지역적으로 부동산 임대차 계약에 따른 특수한 사정이 있을 경우 거래계약서 교부(원본/사본) 및 중개대상물 확인·설명서는 법령서식을 기준으로 하여 공증 등의 방법을 통해 보완·사용될 수 있도록 행정지도 등을 통하여 관리하시기 바람 (부동산산업과-3515, '11.9.7)

[질 의 요 지]

공인중개사사무실에서 영업권리에 관한 양도·양수계약을 체결하면서 공인중개사의 상호가 인쇄된 계약서를 사용하여 제3자가 서명하였고 중개수수료를 받은 사항이 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제7조(자격증 대여금지) 및 제26조(거래계약서의 작성) 위반한 것인지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조에서 정하고 있는 “중개”의 범위는 “중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선”으로 규정하고 있으며, 질의하신 영업권리는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에 의한 “중개” 대상물에 해당되지 않으므로 동법의 적용대상이 아님(토지정보과-10925, '11.5.17)

7. 중개보수

7. 중개보수

[질의요지]

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제33조제3호에 의하면, 중개업자 등은 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조제3항의 규정에 의한 수수료 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 금지하고 있는데, 중개업자가 법정수수료 등을 초과하여 컨설팅 용역비 명목으로 금품을 요구하였고, 나아가 민사소송을 제기한 사실만으로도 이를 위반한 것으로 볼 수 있는지?

☞ 통상적으로 “금품을 받는 행위”란 중개업자 등이 현실로 금품을 취득하는 것을 말하는 것이고, “금품을 받는 행위”는 위에서 살펴본 바와 같이 공인중개사자격 취소 등의 행정처분 외에 행정형벌까지 부과하므로 그 해석은 엄격하여야 하고, 명문규정의 의미를 당사자에게 불리한 방향으로 지나치게 확장해석하거나 유추해석하는 것은 죄형법정주의 원칙에 어긋나는 것으로서 허용되지 않으며(대법원 2005. 11. 24. 선고 2002도4758 판결 등 참조), “금품을 받는 행위” 외에 금품을 요구·약속하는 것까지 행정형벌 등의 규율대상으로 하기 위해서는 「공인회계사법」 제22조제3항 등 다른 법률에서와 같이 명문의 규정으로 이를 분명히 하여야 할 것입니다.

따라서 중개업자가 법정수수료 등을 초과하여 금품을 약속·요구하거나 나아가 민사소송까지 제기하였다고 하더라도, 실제로 이를 받은 사실이 없다면 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제33조제3호를 위반한 것이라고 할 수 없습니다.(법제처, ‘07.7.6)

[질 의 요 지]

공부법에서 정한 주택(부속토지포함)의 규정에서 주택부속토지의 범위가 무한대인지요?
예를 들어 100평의 토지에 5평정도의 주거용 건물이 있어 계약이 이루어진 경우 이때
중개보수 산정 대상은 토지인지, 주거용 인지?

☞ 공인중개사법 제25조제3항에 따라 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성할 때에는 중개대상물 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 서면(중개대상물 확인·설명서를 말함)에 따라 교부하여야 합니다. 이 때 중개대상물 확인·설명서는 주거용, 비주거용, 토지, 공장재단 등 4가지의 서식을 두고 있으며, 사용할 서식의 선택은 건축물대장이나 토지대장 등 공부를 기준으로 하고 있습니다. 따라서 질의 내용에 따른 서식도 당해 주택에 포함된 토지가 공부상에 주택부속토지로 되어 있는지 여부에 따라 판단되어야 할 것입니다. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

임대인이 임차인 중개보수까지 부담하기로 하고 개업공인중개사가 임대인에게만 중개보수를 받은 경우 초과보수 적용이 되는지 여부

☞ 공인중개사법 시행규칙 제20조제1항의 규정에 따라 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받도록 되어 있고, 주택의 중개에 대한 수수료로 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매의 경우 1천분의9(임대차는 1천분의8) 이내로 한다고 정하고 있으므로, 이 범위 내에서 임대인과 임차인이 협의하여 한 쪽 당사자가 중개수수료를 모두 부담할 경우 초과보수라고 볼 수 없습니다. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

임대계약기간 만료 전에 해당 계약의 임차인이 중개수수료를 부담하는 중개의뢰인의 범위에 포함되는지 여부

☞ 임대차계약기간이 만료되기 전의 임차인(이하 “전 임차인”이라 함)이 임대차계약기간이 만료되기 전에 위 계약을 해지하고자 중개업자에게 종전의 임대차계약과 동일한 중개대상물에 대하여 새로운 임대차 계약에 대한 중개를 의뢰하는 경우에도, 전 임차인은 위 중개대상물을 계속 임대할 것인지, 임대보증금과 차임은 얼마로 할 것인지, 임대기간은 얼마로 할 것인지 등에 대한 임대조건을 제시할 수 있는 권한이 없다 할 것이고, 새로운 임대차 계약에 대한 중개의뢰는 새로운 임대차 계약에 대한 임대조건을 결정할 수 있는 임대인에 의하여 확정적으로 이루어진다 할 것이며, 설사 전 임차인이 중개업자에게 종전의 임대차계약과 동일한 중개대상물에 대하여 새로운 임대차 계약에 대한 중개를 의뢰하였다고 하더라도 이는 새로운 임대차계약의 중개의뢰에 관한 정보를 중개업자에게 알리는 행위라고 할 것입니다.

또한, 같은 법 제32조의 위임에 따라 규정한 같은 법 시행규칙 제20조제1항 및 제4항에서 주택과 주택외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 받도록 하고 있고, 같은 조 제2항에서 중개업자가 실비를 청구할 수 있는 대상을 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인과 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인으로 규정하고 있는 점 등에 비추어 보면, 여기에서의 중개의뢰인은 매도의 경우에는 매도인과 매수인이, 임대차의 경우에는 임대인·임차인이 중개의뢰인 쌍방이 되고, 전 임차인은 중개의뢰인 범위에 포함되지 않는다고 보아야 할 것입니다. 따라서 임차인이 임대차계약기간이 만료되기 전에 중개업자에게 새로운 임대차 계약에 대한 중개를 의뢰하는 경우, 위 임차인은 공인중개사법 제32조제1항에 따른 중개수수료를 부담하는 중개의뢰인에 해당하지 않는다고 할 것입니다.(법제처, ‘09.12.24)

[질 의 요 지]

①무자격·무등록자가 일정한 보수를 받고 단 1회 중개행위를 하다가 적발되었을 때 공인 중개사법 제48조제1호의 규정에 위반되는지, ②무자격·무등록자가 보수를 받지 않고 2회 이상 중개행위를 했을 때 위 조항에 위반되는지 여부

☞ 평소 국토교통업무에 관심과 애정을 가져주시어 감사드리며, 질의하신 사항에 대하여 아래와 같이 알려드립니다. 질의 ①과 ②와 관련 현행 공인중개사법 제48조제1호에서는 “같은 법 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자는 3년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금”에 처하도록 하고 있습니다. 대법원의 판례에 따르면 “여기서 중개를 업으로 하였는지 여부는 알선 중개행위의 반복계속성, 영업성 등의 유무와 그 행위의 목적이나 규모, 회수, 기간, 태양 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 사회 통념에 따라 판단하여야 할 것이다. 따라서 우연한 기회에 단 1회 중개를 하고 수수료를 받은 사실만으로는 알선 중개를 업으로 한 것으로 볼 수 없다.(대판 1988. 8. 9, 88도 998)”라고 하고 있습니다.(국토교통부, ‘16.12.16)

[질 의 요 지]

재건축아파트 입주권 매매 시 용자받은 이주비를 향후 매수인이 승계(상환)할 경우 중개 보수 계산 시 이주비도 거래금액에 포함하여야 하는지 여부

☞ 재개발·재건축 입주권을 중개한 경우 당해 토지 등의 감정평가금액과 거래 당시까지 불입한 금액과 프리미엄을 합한 금액으로 하여 주택에 해당되는 요율을 적용하여 중개보수를 산정하여야 합니다. 이때 이주비의 포함여부에 관하여 이주비란 재개발 또는 재건축 시행사(조합과 시행대행법인 등)가 재개발(재건축) 대상지역의 토지상의 가옥 소유주의 안정적인 이주를 위해서 대여해 주는 일종의 대여금을 말하므로 공인 중개사법 또는 판례(분양권) 상의 “중개대상물”이라고 볼 수 없기 때문에 이주비의 승계여부와 관계없이 중개보수 계산에는 포함되지 않습니다. (국토교통부-3515, ‘11.9.7)

[질의요지]

○○년 ○월 ○일 아래와 같이 사무실빌딩 임대차 계약을 하였습니다. 보증금 : 10,000,000원 차임(월세) : 770,000원 특약 : 차임에는 부가가치세(10%)가 포함되었음. 세금계산서를 발행하기로 함 위와 같이 계약서를 작성하였고 규정에 의한 수수료를 10,000,000원+(770,000×100)=87,000,000원×9/1000=783,000원을 중개보수로 청구하였습니다. 이와 관련하여 임차인과 분쟁이 붙었는데 개업공인중개사는 부가가치세가 포함된 월차임 770,000원을 계산하였고, 임차인은 부가가치세를 뺀 700,000원으로 월차임을 계산하여야 한다는 다툼입니다. 어떤 것이 맞는지.

☞ 공인중개사법 제32조제4항에 따라 주택외의 중개보수는 국토교통부령으로 정하는 바, 동법 시행규칙 제20조제4항·제5항에서는 임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에도 불구하고 월단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다고 규정하고 있습니다. 또한 동법 제33조제3호에서는 개업공인중개사 등은 사례·중여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조제3항의 규정에 의한 수수료 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 금지하고 있습니다. 따라서 위 거래의 예시내용처럼 월차임에 부가가치세가 포함되어 있다면 부가가치세를 제외한 순수 월차임에 대한 중개보수가 계산되어야 하며, 법에서 어떠한 명목으로도 개업공인중개사가 초과수수료를 받는 행위를 금지하고 있으므로 특약으로 정하여 초과보수를 받는 행위는 동법 제33조제3호를 위반하게 됩니다.(위 질의의 예문에 있는 특약은 임대차거래당사자간의 특약으로 중개의뢰인과 개업공인중개사와의 특약은 아님).(국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

2008.4월에 오피스텔(주거겸용)을 보증금 없이 월230만원씩 1년분을 받고 임대를 주는 과정에서 나는 계약기간을 2년을 원했으나 상대방이 1년을 원해 계약을 하고 중개보수를 130만원을 지불 하였습니다. 그리고 2009.4월에 1년 만기가 도래하여 작년에 계약했던 부동산에서 작년과 똑같은 조건으로 내년까지 계약기간만 바꿔 재계약서를 작성하였습니다. 위와 같은 경우 중개보수를 얼마를 주어야하는지요? 참고로 주위부동산에서는 재계약이므로 무료로 써주겠다는 부동산도 있습니다.

- ☞ 중개보수 산정은 중개대상물의 거래예정금액에 중개보수 요율을 곱하여 산정하므로 중개사무소에서 계약을 할 경우 재계약 여부를 불문하고 같은 산식이 적용됩니다. 재계약을 할 경우 반드시 같은 중개사무소를 이용해야만 하는 것은 아니므로 중개의뢰인이 적정하다고 판단하는 중개사무소에 중개를 의뢰하시면 됩니다.(국토교통부-3515, '11.9.7)

[질 의 요 지]

아파트매매계약에서 중개업자의 중개로 매매 계약을 하기로 구두로 약정(매매대금 2억에 계약금 2천만원, 잔금1억8천만원)하고 매도자의 개인적인 사유로 즉시 계약할 수 없는 입장으로 일정을 정하여 계약서를 작성하기로 하고 계약금의 일부(5백만원)를 매수자가 매도자의 은행계좌로 입금해준 경우.

1. 구두계약도 계약임을 주장하여 계약은 유효한가요.
2. 양 당사자 중 일방인 매도인이 개인적인 사유로 계약이 해약하고자 하는 경우에 매도인은 계약금의 배액인 4천만원을 해약금을 배상해야 하나요, 아니면 수령한 5백만원의 배액인 1천만원만 배상하면 되나요. 또한, 구두상 합의에 의한 아니고, 실제로 계약서를 위와 같은 조건을 작성하고 계약을 하고 계약금 2천만원 중 5백만원만 수령하고 나머지 1천5백만원은 일주일 후 지급하기로 약정한 경우 계약이 매도인의 사정으로 해제된 경우 매도인은 계약금의 배액인 4천만원을 해약금을 배상해야 하나요, 아니면 수령한 5백만원의 배액인 1천만원만 배상하면 되나요.
3. 이 경우 개업공인중개사는 중개보수 청구권이 양 당사자에게 행사할 수 있나요. 아니면 매도인에게만 행사할 수 있나요.
4. 이 경우 중개보수 청구권을 행사할 수 있다면 계약서작성이나 중개대상물 확인설명서를 작성할 수 없는 상황이라 이런 경우, 계약서 및 중개대상물 확인설명서 작성 및 교부의무는 없는 것인가요. 만일, 있다면 관할관청에서 미교부 사유로 행정처분 대상이 되는지요, 개업공인중개사는 어떻게 조치해야 하는지 상세한 답변 부탁드립니다.

☞ 공인중개사법은 법의 제명에서 보듯이 동 법은 개업공인중개사가 중개업을 할 경우 이 법에서 정한 절차에 따르도록 개업공인중개사에게 책임과 의무를 부여한 법률입니다. 중개보수에 관하여는 같은 법 제25조 및 제32조에 따라 개업공인중개사는 중개를 의뢰받았을 경우 당해 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실, 정확하게 설명하여야 하고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서와 공제증서를 교부하고 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받게 됩니다. 따라서 타 법령에 의한 손해배상책임은 별개로 하고, 현행 공인중개사법에서는 질문내용처럼 중개거래 도중 가계약금의 수수여부 만으로는 중

개가 완성된 것으로 보지 않으므로 개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 중개보수를 받을 수 없습니다. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

분양권 매매시 이자 후불제의 경우 전매시기까지의 이자를 매도인이 지불하는 경우도 있고 매수인이 전체를 그대로 이전받는 경우도 있는 바, 이 경우 분양권 매매중개에 대한 중개보수 산정은?

☞ 법령에 의해 전매가 가능한 아파트의 분양권 중개시 보수는 거래 당시까지 불입한 금액(융자된 부분 포함)에 프리미엄을 합한 금액을 거래가액으로 하고 당해 거래가액에 대하여 주택 매매에 해당되는 요율을 적용하여 산정하도록 되어 있으며, 향후 납부해야 할 금액(이자 등)은 거래가액에 포함시키지 않음. (국토교통부-3515, '11.9.7)

[질 의 요 지]

아파트의 매매계약을 체결하고 중도금 지급전에 매수인이 계약금을 포기하면서 개업공인중개사의 과실 없이 계약이 해지된 경우, 거래당사자는 중개보수를 지급할 의무가 있는지, 이 경우 중개보수 요율은

☞ 「공인중개사법」 제25조 제3항의 규정에 의하면 “중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는” 로 규정되어 있어 부동산거래계약 체결시점에 중개가 완성되어 개업공인중개사는 중개행위에 대한 보수 청구권이 발생됨. 동법 제32조의 규정에 의하면 중개보수는 개업공인중개사의 고의·과실 없이 중개의뢰인간 거래행위가 무효·취소 또는 해제되었을 경우에도 중개보수 청구권은 소멸되지 않음. 따라서 이 경우 개업공인중개사는 보수 청구권이 있는 것이며, 보수요율은 시·도 조례에서 정하는 부동산중개보수 요율표에 따라 거래가액을 기준으로 요율 범위내에서 산정함. (국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

제32조(중개보수 등) ①개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

공인중개사법 시행령 제27조의2(중개보수의 지급시기) 법 제32조제3항에 따른 중개보수의 지급 시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다. [본조신설 2014.7.28.]

위 내용에는 계약서를 작성하고 중도에 계약이 파기되어도 부동산수수료에 대해서 ‘지불하여야 한다 하지 말아야 한다.’고 구체적으로 나오지 않고 있습니다. 이를 공인중개사에 문의하여도 본인들 역시 위 공인중개사법 제32조 1항을 들고 ‘받아야한다.’라고 하면서 그동안의 법원 판례를 들고 거론 합니다. 법원 판례 역시 보면 정한 부동산 수수료는 아닌, 이 일을 진행하면서 발생한 비용 등 정신적 보상금이지 정한 수수료 요율에 의한 지급도 아닙니다. 이런 등등 정확히 지불하여야 하는지 아닌지 궁금합니다.

- ☞ 공인중개사법 제32조 제1항에 따라 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받으나, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하므로,
- 질의의 경우, 중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우가 아니라면 중개보수를 수령할 수 있음. (국토교통부-3515, ‘11.9.7)

[판결요지]

공인중개사법 제27조의2에 의하면 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다. 중개보수 지급시기에 관한 약정이 체결된 사실이 없을 경우에는 ‘중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날’이 중개보수의 지급시기가 되는 바, 이는 불확정기한에 해당한다. 당사자가 불확정한 사실이 발생한 때를 이행기한으로 정한 경우에 있어서 그 사실이 발생한 때는 물론 그 사실의 발생이 불가능하게 된 때에도 이행기한은 도래한 것으로 보아야 한다(대법원 1989. 6. 27. 선고 88다카10579 판결). 중개의뢰인이 계약금을 포기하고 임대차계약을 해제하였다면 임대차계약에 따른 보증금 잔금 지급은 불가능하게 되었고, 이로써 중개의뢰인의 개업공인중개사에 대한 중개보수 지급채무의 변제기가 도래하였다. 따라서 특별한 사정이 없는 한 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 중개보수 및 이에 대한 지연손해금을 지급할 의무가 있다.(춘천지법 2017. 2. 9. 선고 2016가소5341 판결)

[질의요지]

임대인이 직접 광고한 생활정보지의 내용을 보고, 창고 100평을 임차 의뢰인에게 임대차 계약을 체결 한 경우, 개업공인중개사는 임대인에게 중개보수 청구가 가능한 지

☞ 개업공인중개사는 중개의뢰를 받은 중개대상물에 대하여 중개를 완성한 경우 이에 대한 대가로서 시. 도 조례에서 정한 요율의 범위내에서 중개보수를 중개의뢰인에게 청구할 수 있으나, 직접거래를 하기 위하여 생활정보지에 게재한 매물정보를 입수한 후 거래를 성사시켜 준 경우 거래 당사자가 별도의 중개의뢰를 하지 않았다면 매물 광고 게재자에게 중개보수를 청구할 수는 없을 것임.(국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

「공인중개사법」 제33조제3호에서는 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 금지한다고 규정하고 있는바, 「부가가치세법」 제61조제1항에 따른 간이과세자에 해당하는 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제32조제4항에 따라 정해진 주택의 중개에 대한 보수와는 별도로 부가가치세를 수령하여 그 둘을 합산한 금액이 법정 중개보수를 초과하는 경우 「공인중개사법」 제33조제3호에 위반되는지?

☞ 「부가가치세법」 제61조제1항에 따른 간이과세자에 해당하는 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제32조제4항에 따라 정해진 주택의 중개에 대한 보수와는 별도로 부가가치세를 수령하여 그 둘을 합산한 금액이 법정 중개보수를 초과하더라도, 그 부가가치세를 제외한 금액이 법정 중개보수를 초과하지 않는 경우에는 「공인중개사법」 제33조제3호에 위반되지 않습니다. (법제처, '16.12.16)

[질 의 요 지]

공인중개사법 시행규칙 제20조제5항제3호 “동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.”라고 되어 있습니다.

1. 동일물건을 매매하고 매도인과 매수인이 임대차 계약을 하고 매도인이 임차인으로 사는 경우.
2. 동일물건을 매매하고 매매한 부동산에 다른 임차인을 중개한 경우.
1의 경우에는 법적용이 명확하게 적용이 되는 것 같은데, 2의 경우에도 매매계약에 대한 수수료만 받을 수 있는지요?

☞ 공인중개사법 시행규칙 제20조 제5항 제3호에 ‘동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매 계약에 관한 거래금액만을 적용한다.’ 라고 규정하고 있습니다. 따라서 위 조항은 동일 중개대상물에 동일인이 매도인이면서 임차인이 되는 경우 및 매수인이면서 임대인이 되는 경우에 적용될 것으로 사료됩니다.(국토교통부-3515, '17.1.19)

[질 의 요 지]

건축물이 준공되었음에도 불구하고 중도금, 잔금을 납부하지 않아 분양권 상태의 권리를 거래 시 중개보수의 산정 기준은?

☞ 중개보수는 거래가액에 지자체 조례에 따른 중개요율을 곱하여 산정하며, 대법원 판례(2004도62)에 따르면 분양권 중개 시 거래가액은 거래 당사자간 수수 금액(통상적으로 계약금, 납부한 중도금 및 프리미엄을 합한 금액)입니다.

최근 일부 중개사무소에서 건물이 준공되었음을 이유로 수분양권자가 납부하지 않은 잔금 등을 거래가액에 포함시켜 중개보수를 계산하는 경우가 있으므로 유의해야 함.(국토교통부-3515, '11.9.7)

[질 의 요 지]

일반건축물대장상 주용도는 제2종근린생활시설 건축물현황 용도란에는 제2종 근린생활시설(고시원)으로 기재되어 있습니다.

1. 이 경우 중개보수는 주택으로 적용하는지 주택이외의 중개보수를 적용하는지요?
2. 고시원을 취사시설을 만들어서 (원룸형) 임대할 경우는 중개보수는 주택으로 적용하는지 주택이외의 중개보수를 적용하는지요?

☞ 중개보수 산정 등 중개대상물의 주택 및 주택 외의 구분은 건축물대장상의 용도를 기준으로 구분하고 있습니다. 따라서, 건축물대장상 용도가 주택이 아니라면 주택 외의 요율을 적용하며 비주거용 건축물 중개대상물 확인·설명서를 작성하시면 됩니다.(국토교통부, '17.5.16)

[질 의 요 지]

중개물건 중 토지는 토지대장에 등재되어 있고 건축물대장은 존재하지 않으나 지상에 벽돌조로 주택은 실재 존재하고 사람이 거주하고 있습니다. 이 경우 중개보수를 주택중개보수요율을 적용하는지, 토지 중개보수요율을 적용하는지요?

☞ 공인중개사법령에서는 매매금액에 따른 보수요율을 정하고 있으며, 권리의 득실변경이 이루어지는 무허가건물이 주거용인 경우 주택에 해당하는 요율로 적용이 가능할 것으로 사료됩니다. (국토교통부, '17.4.20)

[질 의 요 지]

토지 임대차 계약을 체결 하면서 임대인이 보증금 없이 1년 사용료(79,800,000원)를 선납 요구할 때 중개보수 산정을 위한 거래금액은 '갑설'인지? '을설'인지?

- 갑설 : 임대인이 1년 사용료 선납을 요구하므로 월차임이 없어 거래금액은 1년 사용료 79,800,000원
- 을설 : 임대인이 1년 사용료 선납을 요구하지만 월 차임(79,800,000원/12개월 = 6,650,000원)을 1년치 선납하는 것이므로 1년 사용료를 12등분하는 금액을 월차임으로 간주하여 거래금액은 $6,650,000\text{원} \times 100 = 665,000,000\text{원}$

☞ 공인중개사법 시행규칙 제20조제5항제1호에 '임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다'라고 규정하고 있습니다. 따라서 귀하의 경우에 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액이 중개보수 산정을 위한 거래금액에 해당할 것으로 사료됩니다. (국토교통부, '16.12.22)

[질 의 요 지]

제1임대차계약(이하 임대인을 “B”, 임차인을 “A”라 한다.)의 임대차기간 중 “A”의 사정으로 계약해지를 원할 경우 “B”는 제1임대차계약의 중도해지를 승낙하는 조건으로 새로운 임차인(이하 “C”라 한다)과 “B”간에 임대차계약(이하 “제2임대차계약”이라 한다.)이 체결될 경우 제2임대차계약에 따라 “B”가 부담하여야 할 개업공인중개사에 대한 중개보수를 제2임대차계약의 당사자(“B”와 “C”)가 아닌 제1임대차계약의 임차인(A)이 대신 부담하기로 하는 약정을 하고 제2임대차계약의 중개용역을 제공받지 않은 제1임대차계약의 임차인(A)이 개업공인중개사에게 중개보수를 지급할 경우 현금영수증은 누구에게 발급하여야 하는지요?

☞ 예규에 의하면 재화·용역을 제공받는 자와 현금을 지급하는 자가 다른 경우, 재화·용역을 제공받은 자에게 현금영수증을 발행하도록 되어 있습니다.귀 사업장이 부동산 중개업을 영위하는 현금영수증 의무발행대상에 해당하는 경우, 10만원 이상인 부동산 중개용역을 제공하고 그 대금을 현금으로 받는 경우 상대방이 현금영수증 요청을 하지 아니하더라도 현금영수증을 발행하여야 하는 것이며, 이때 부동산 중개용역을 공급받은 자에게 현금영수증을 발행하여야 할 것으로 사료 됩니다. (국세청, ‘17.7.17)

[질 의 요 지]

현금영수증을 보관하고 있어야 하나요?

☞ 소비자 : 현금영수증 사용내역은 전산으로 수록되어 홈택스 홈페이지(www.hometax.go.kr)에서 18개월간의 사용내역 (일자, 상호, 금액 등) 및 2년간의 월별 사용내역을 확인할 수 있으므로 보관할 필요는 없습니다.

사업자 : 사업자는 관련 증빙을 5년 동안 보관할 의무가 있으나, 국세청에 수록된 자료는 영수증 보관의무가 없습니다. (국세청, ‘17.7.17)

[질의요지]

상가권리금 양도·양수계약을 중개하고 수수료를 받는 경우 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령 위반 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호에 따라 “중개”라는 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말함.

또한, 대법원 판례(2006.9.22 선고 2005도6054 판결)는 영업용 건물의 영업시설, 비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 중개대상물이라고 할 수 없다고 판시하고 있음. 따라서, 민사적인 부분은 별개로 하고 상가 권리금에 대해서는 동 법률의 규정을 적용 받지 않음.(부동산산업과-257, 10.1.20)

[질의요지]

중개업자가 임대주택법시행령 제18조에 따른 임차권의 양도를 알선한 경우 프리미엄 발생분에 대한 중개수수료를 받을 수 있는지 여부

☞ 임대주택법시행령 제18조에 따라 임차권의 양도가 허용되어 중개업자가 임대주택에 대한 임차권 양도를 중개(프리미엄 발생)하였을 경우 임차권을 제외한 프리미엄은 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제3조에서 정한 중개대상물이 아니므로, 같은 법 제32조에 따른 중개수수료 적용 대상이 아님. (부동산산업과-135, 10.1.12)

[질의요지]

임대차기간내에 전임차인이 새로운 임차인을 찾아 계약이 해지된 경우 중개수수료는 임대인과 전임차인중 누가 부담하여야 하는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제32조제1항의 규정에 중개업자는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받도록 되어 있음. 또한, 별도의 약정이 없는 한 전임차인은 중개대상물에 관해 중개의뢰인이 아니므로 중개수수료는 발생되지 않음. (부동산산업과-2063, 09.7.7)

[질의요지]

중개업자가 공유자 지분이 있는 중개대상물을 한번은 공유자 전체(2인)가 매도인으로 하는 매매계약을 중개하고, 한번은 공유지분을 소유한 1인을 매도인으로 하여 매매계약을 체결한 경우 중개수수료를 각각 받을 수 있는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호에 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말하고, 같은 법 제32조제1항에 중개업자는 위 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받음. 다만, 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 않는다고 되어 있음.

따라서, 같은 법 제25조제3항에서처럼 중개가 완성되어 중개업자가 거래계약서, 중개대상물확인·설명서 등을 작성·교부하였다면 중개의뢰인으로부터 중개수수료를 받을 수 있고, 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우가 아니라면 중개업자는 새로운 중개로 인한 중개수수료를 중개의뢰인에게 청구할 수 있음. (부동산산업과-3670, 09.12.2)

[질 의 요 지]

중개업자가 상가권리금 양도양수계약을 체결하면서 권리관계가 없는 임차인을 내세워 계약을 체결하고 권리금 명목으로 금전을 수령한 경우 위반 여부

☞ 대법원 판례(2006.9.22 선고 2005도6054 판결)는 영업용 건물의 영업시설, 비품등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 중개대상물이라고 할 수 없다고 판시하고 있음.

따라서, 중개업자가 중개대상물이 아닌 권리금에 대해서 양도양수계약을 체결하는 경우 다른 법률의 위법여부는 별개로 하고 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령의 규정을 적용 받지 않음. (부동산산업과-3267, 09.10.30)

[질 의 요 지]

계약에 직접 관여하지 않은 중개업자에게 중개수수료를 지급하여야 하는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제32조제1항에 중개업자는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받도록 되어 있음.

또한, 판례는 매매계약의 성립에 결정적인 기여를 한 부동산중개업자가 그의 귀책사유 없이 매매계약서 작성에 관여하지 못하였다 하더라도, 매매계약 성립에 결정적인 기여를 하였다면 중개수수료를 청구할 권리가 있다고 판시하고 있음(부산지방법원 07.1.25, 선고 2005나10743 판결).

다만, 거래계약서 성립에 기여한 정도 등은 거래정황 등을 참작하여 당사자간 합의나 민사적인 방법에 의해 판단할 사항임. (부동산산업과-2943, 09.10.5)

[질의요지]

매도자가 소유건물을 매도하기 위하여 여러 중개사무소에 중개를 의뢰하였고, 이후 특정 중개사무소와 전속중개계약을 체결하였으나, 이전에 중개를 의뢰하였던 중개사무소를 통하여 당해 건물의 매매계약 체결로 인한 중개수수료 분쟁관련 질의

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제23조제1항의 규정처럼 전속중개계약이란 “중개의뢰인이 중개대상물 의 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 중개업자를 정하여 그 중개업자에 한하여 당해 중개대상물을 중개하도록 하는 계약”을 말함. 이는 전속중개계약은 중개의뢰인과 특정중개업자와의 관계를 규율하는 것으로, 제3자는 이에 구속받지 아니함.

따라서 전속중개계약을 한 중개업자가 아닌 다른 중개업자도 중개대상물의 매매에 관여할 수 있고, 동법 제25조제3항에 따른 중개를 완성시키고 거래계약서 등을 교부하였다면 중개수수료를 청구할 수 있음. (부동산산업과-1893, 09.6.19)

[질의요지]

건축물 대장상 용도는 “다세대 주택”이나 사무실로 사용하는 것으로 임대차 계약한 경우 중개수수료 요율적용을 주택으로 적용하는 지 아니면 주택외로 적용하는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제32조제3항의 규정에는 중개수수료의 적용기준을 주택 또는 주택외로 구분하고 있음. 또한, 건축법 제2조제2항에는 건축물의 용도별 분류를 단독주택, 공동주택, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 등 28종으로 분류하고 있음.

따라서 질의내용의 다세대 주택은 건축물의 용도분류상 공동주택에 해당되므로 중개수수료 요율은 주택으로 적용하여야 함. (부동산산업과-944, 09.3.17)

[질의요지]

주택증축을 하고 보존등기를 하지 않은 상태에서 계약이 체결되었으나 인접대지에 침범하여 증축된 사실을 들어 매수인이 해약을 할 경우 부동산 중개수수료를 돌려 주어야 하는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제32조의 규정에 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우가 아니라면 중개업자는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받을 수 있음. (부동산산업과-1430, 09.4.24)

[질의요지]

분양대행 계약을 체결하여 분양업체로부터 일정 수수료를 받은 경우 초과수수료 적용 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 “공인중개사법”) 제2조제1호에서 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 건축물의 분양에 관한 법률 제2조에서는 “분양”이라 함은 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말한다고 각각 규정하고 있음.

즉, 분양이란 분양사업자가 건축하는 건축물을 판매하는 것이고, 중개업자가 개입하여 동호수 추첨이 끝난 분양권이나 분양사업자로부터 소유권이전등기를 완료한 건축물에 대하여 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것은 중개행위에 해당됨.

질의내용의 중개업자가 건설사(시행사)와 분양대행계약을 맺은 컨설팅업체(분양대행업체)의 분양대행을 알선하는 행위는 공인중개사법에 정한 중개의 범위에 해당되지 않음. 따라서, 중개업자가 일정의 수수료를 분양대행업체로부터 수령하는 경우 공인중개사법 제32조에 정한 중개수수료의 규정은 적용되지 않음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

공부상 용도와 실제 사용용도가 다른 경우 중개수수료 적용 기준은

- ☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제32조 및 같은법 시행규칙 제20조에 정한 중개수수료는 건축물대장 등 공부를 기준으로 면적을 산정하여야 함. 또한, 용도도 실제사용하는 것으로 하지 않고 공부상 용도로 주택, 주택외로 구분하여 중개수수료를 산정하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개수수료 지불시기는 언제로 하는 지 여부

- ☞ 부동산 중개로 인한 중개수수료의 지불시기에 대한 질의와 관련하여 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에서는 이에 대한 명시적인 규정을 두고 있지 않지만, 같은 법 제2조의 “중개” 용어의 정의, 제25조제3항의 중개가 완성되었을 경우 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서 교부 등을 고려할 때 거래계약서 등의 교부로 중개가 완성되게 되고 이에 따라 중개업자는 중개수수료를 청구할 수 있음.

이와는 별개로 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 중개수수료 지급시기에 대하여 별도로 정한 바가 있으면 그에 따르면 될 것임. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

임대계약기간을 6년으로 하고 임대보증금을 6년치로 하여 거래계약을 한 경우 중개수수료 계산은

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률시행규칙 제20조제5항제1호의 규정에 거래금액의 계산은 “임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. (단서생략)” 라고 되어 있음.

따라서, 거래금금액의 계산은 월차임액이 없는 경우에는 임대보증금만 포함하여야 함. 질의내용의 거래금액 계산은 계약기간 단위로 거래금액을 계산하는 것은 아니며, 토지 임대보증금을 얼마로 하느냐에 따라 거래금액이 결정됨.

참고로, 주택외의 중개대상물에 대한 수수료는 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정하게 됨. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

공인중개사가 매도인과 매수인을 알선하여 주었으나, 그 후 중개대상물의 확인 설명 및 매매계약서의 작성 등의 행위를 하지않고, 3자간의 동의하에 매도인과 매수인이 쌍방간의 거래로 하기로 하여 법무사를 통하여 매매계약서를 작성하였을 경우 중개행위에 해당하는지 여부

☞ 현행 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조에서 “중개“라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것이라고 정의하고 있음.

질의내용과 같이 중개업자의 알선이 있었다면 설령 당사간의 합의로 법무사를 통하여 매매계약서를 작성했더라도 중개행위에 해당하며, 현행 법령에서는 중개수수료를 0.9%이내에서 받도록 하고 있으므로 설령 중개수수료를 받지 않았다 해도 중개행위였는지 판단에 영향을 미치지 않음.

이러한 경우 같은 법 제25조 및 제26조에 따라 중개대상물 확인·설명서 미교부, 거래약서 미교부 등을 사유로 중개업자에 대하여 각각 업무정지처분을 할 수 있고, 또는 같은 법 제30조제5항에 따라 손해배상책임보장 증서 미교부를 사유로 30만원의 과태료 처분대상이 됨. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개의뢰인과 법정한도를 초과하여 중개수수료 약정을 한 경우 위법 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 공인중개사자격을 취득하고 등록관청에 중개사무소 등록 후 중개업을 영위하는 경우 “중개행위”와 관련된 약정 등은 위 법에 따라 이루어져야 함. 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에서는 중개와 관련된 수수료와 관련하여 제33조 금지행위에서 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조제3항의 규정에 의한 수수료 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 금지하고 있으므로, 법에서 정한 수수료의 한도를 넘는 부분은 초과수수료 수수가 됨.

또한 같은 법 제32조제3항에서 주택의 중개수수료는 시·도조례에서 정한 수수료를, 주택외의 중개수수료는 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다고 하고 있으므로 위의 질의내용처럼 1천분의 9를 넘는 범위에서 중개의뢰인과 약정을 맺었다면 그 사실만으로도 위 법을 위반하게 되어 같은 법 제39조제1항제13호의 규정에 따라 업무정지처분을 받을 수 있음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개업자의 중개로 토지를 구입하는 과정에서 계약금을 지급 하고, 이후 토지거래허가구역내 토지임을 안 후 잔금불이행으로 인한 ‘계약해제확인서’를 작성한 경우 본 계약이 정상적인 계약인지 여부 및 중개업자의 확인 설명, 확인설명서 작성의무, 계약서 작성 의무위반 여부

☞ 계약은 법이 정한 일정한 제한에 부딪치지 않은 한 거래당사자의 자유로운 의사에 기초하여 다양한 형태로 이루어지게 됨. 또한, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제3항에서는 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 서면(서면은 ‘중개대상물 확인·설명서’)으로 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 하고 있음.

따라서, 위의 내용과 같이 중개업자의 중개로 거래계약이 완성되었다면 중개업자는 동 법령에 정한 중개대상물 확인설명, 중개대상물확인설명서 교부, 거래계약서 교부 등 의무가 발생하며, 또한 중개업자가 중개수수료를 받기 위해서는 이와 같은 일련의 과정(중개대상물 및 거래계약서 작성·교부 등)이 있어야 함. 만약 이러한 의무를 위반한 경우 등록관청에서는 구체적·객관적 사실관계를 조사확인한 후 업무정지 등의 행정처분을 하게 됨. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

주택외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 중개업자와 협의하여 결정하는 이유

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제20조제4항에서는 주택외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다고 규정되어 있음. 위 규정에 따라 중개업자는 중개대상물 확인설명서 작성시 중개수수료

의 산출내역을 의뢰인에게 설명하여야 하며, 중개의뢰인은 거래계약전에 중개업자와 협의하여 수수료를 결정하게 됨.

이와 같이 상가 등 주택외의 수수료는 일반주택과 달리 용도, 업종, 수익성, 상권형성, 토지의 현실이용측면에 따라 거래형태가 다양하여 이를 일률적으로 규정할 수 없는 특성을 감안하여 중개업자와 중개의뢰인간의 협의하여 중개수수료를 결정하도록 한 것임. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

계약금이 지불되지 않은 계약인 경우 중개완성으로 볼 수 있는 지와 중개 수수료를 청구할 수 있는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제32조제1항에 “중개업자는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받음. 다만, 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.”고 규정하고 있음.

또한, 중개업자는 동법 제25조제3항 및 제26조제1항에 중개가 완성된 때에는 중개대상물 확인설명서와 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 되어 있음. 따라서, 중개업자가 중개대상물 확인설명서와 거래계약서를 작성·교부하였다면 중개의 완성으로 보고 중개업무에 관한 중개수수료 청구가 가능. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제20조제4항의 주택외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다의 의미가 무엇인지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제32조제1항이 규정에 따라 중개업자는 중개완성 후 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받음. 또한, 주택외의 중개수수료는 동법 시행규칙 제20조제4항의 규정에 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다라고 되어 있음.

따라서, 중개업자는 중개의뢰인(매도인, 매수인 등)으로부터 중개수수료를 각각 받되, 중개업자는 매도인과 0.9%이내에서 협의, 매수인과 0.9%이내에서 협의하여 중개수수료를 결정하여야 함. 또한, 거래당사자 쌍방이 합의하여 쌍방 각자가 부담하여야 할 중개수수료를 일방이 부담하였다면 동 법률을 위반한 것으로 볼 수 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

1,2층은 상가, 3층은 주택인 건물을 매매하면서 동건물에 딸린 주차장도 같이 매매하는 경우 중개수수료 적용을 주택으로 하는 지 아니면 주택외의 수수료를 적용하는 것인지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제32조제3항에 주택의 중개수수료는 부속토지를 포함하게 되어 있고, 동법 시행규칙 제20조제6항의 규정에 따라 중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1이상인 건물은 주택의 수수료를 적용하고, 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우에는 주택외의 수수료를 적용함. 따라서, 질의내용의 건축물의 공부상 용도별 면적에 따라 부속토지인 주차장의 수수료를 적용하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개완성후 거래당사자에게 교부한 중개대상물 확인·설명서에 수수료 계산이 잘못된 상태에서 매수인이 계약금을 포기하고 계약을 해제한 경우 중개업자 처벌 가능 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제1항의 규정에 따라 중개업자는 중개가 완성되기전에 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항, 그 밖에 대통령령이 정하는 사항 등을 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는때에는 서면(중개대상물 확인·설명서)으로 작성하여 교부하여야 함.

또한, 중개수수료 산출내역은 중개완성 후 거래계약 이행여부와 관계없이 [별지 제20호서식] 작성방법에 따라 정확하게 작성되어야 하며, 중개업자가 이를 위반한 경우에는 동법 제39조제1항제5호의 규정에 따라 업무정지 처분사유에 해당될 수 있음.

【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

과다 지급된 중개수수료를 돌려 받기 위하여 중개업자를 상대로 민사소송하여 승소한 경우 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조의 규정에 의하여 중개업자가 가입한 협회에 법원에서 승소한 과다 중개수수료 청구가 가능한 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조제1항의 규정에 “중개업자는 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임” 있도록 되어 있음. 또한, 2005.6.1 수원지방법원 2004나16560판결은 공제금의 지급을 구하기 위해서는 중개업자가 동

법률의 손해배상책임을 부담함을 전제로 하는데, 중개업자가 법정수수료를 초과하는 중개수수료를 지급받았다는 사정만으로 중개업가 손해배상책임을 부담하는 것은 아니라고 판시하고 있음. 따라서, 법정 중개수수료를 초과한 금액을 되돌려 받기 위해서는 민사소송 등의 방법을 통하여 해결되어야 할 것임. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

- 분양권 중개수수료 계산시 거래금액은 “거래당시까지 불입금액+프리미엄”으로 알고 있음. 그런데 아파트가 준공 후 건설업체의 보존등기까지 완료되고 잔금지불일이 지났으나, 잔금지불하지 않고 소유권이전등기를 하지 않은 분양권 상태에서 매매한 경우는 중개수수료 계산시 거래금액은 분양권 거래로 보아 “불입금액+프리미엄”인지 아니면 완성된 아파트로 보아 “아파트매매가(분양금액+프리미엄)”인지.
- 건축물대장에는 업무용시설로 되어 있으나, 실제로 상가주택의 주거용으로 사용하는 부분이나 오피스텔을 주거용으로 임대계약하는 경우 중개수수료는 주거용으로 계산하는지 아니면 건축물대장 기준으로 “비주거용”으로 계산하는지.

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제3조제2호의 “건물”에는 기존의 건축물 뿐만 아니라 장래에 건축될 건물도 포함되어 있는 것(대법원 1990.2.13, 선고 89도 1885)이라는 대법원 판례에 따라 동, 호수가 정하여진 분양권도 중개대상물이 되고 있으나, 당해 아파트가 사용허가를 받고 보존등기까지 완료되었다면 이미 완성된 건물이므로 그에 따른 중개수수료를 적용하여야 함. 또한, 중개대상물 확인·설명서 작성은 건축물대장이나 토지대장 등을 확인하여 기재하도록 하고 있어 건축물의 중개수수료는 건축물 대장상의 용도를 적용하여 계산함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

공사 하도급 업체가 공사대금 대가로 받은 아파트를 중개의뢰인(매수인)과 하도급업체와 계약을 할려고 했으나 되지 않아 직접 아파트시공사와 중개의뢰인간에 계약을 성사한 경우 중개업자가 받는 수수료는 어떻게 받을 수 있는 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호에서 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 건축물의 분양에 관한 법률 제2조에서는 “분양”이라 함은 분양사업자가 건축하는 건축물의 전부 또는 일부를 2인 이상에게 판매하는 것을 말한다고 각각 규정하고 있음.

즉, 분양이란 분양사업자가 건축하는 건축물을 판매하는 것이고, 중개업자가 개입하여 동호수 추첨이 끝난 분양권이나 분양사업자로부터 소유권이전등기를 완료한 건축물에 대하여 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것은 중개행위에 해당.

따라서, 질의내용과 같이 아파트 시공사와 중개의뢰인이 직접계약한 경우 분양에 해당되므로 중개업자는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령에 정한 중개수수료를 적용할 수 없음. 이 경우 중개업자는 중개의뢰인으로부터 중개수수료를 받는 것이 아니라 아파트시공사 또는 분양대행사로 부터 일정의 수수료를 받아야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

입주권 매매거래 중개시 중개대상물 확인설명서를 교부하여야 하는 지 여부

☞ 대법원 판례(90도1287)는 특정한 아파트에 입주할 수 있는 권리가 아니라 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 데에 불과한 입주권은 중개대상물인 건물에 해당한다고 보기 어렵다고 판시하고 있음.

또한, 판례가 말하는 입주권은 재개발 또는 재건축 조합원의 입주권이 아니므로 재건축조합원의 입주권을 중개하는 경우에는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조의 중개대상물 확인설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 함. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

분양권금액에 옵션이 있는 경우 옵션금액을 포함하여 중개수수료를 산정하는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령에는 중개수수료 산정의 거래금액 계산에 분양금액에 옵션금액이 포함된 경우에 대한 규정을 두고 있지 않음.

참고로, 아파트 분양권중개의 경우에 거래가액 기준은 대법원판례(2004도62)에 당사자가 거래당시 수수하게 되는 총 대금(즉, 통상적으로 계약금, 기납부한 중도금, 프리미엄을 합한 금액일 것이다)을 거래가액으로 판시하고 있음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

재건축아파트 입주권 매매 시 용자받은 이주비를 향후 매수인이 승계(상환)할 경우 중개수수료 계산시 이주비도 거래금액에 포함하여야 하는지 여부

☞ 재개발·재건축 입주권을 중개한 경우 당해 토지 등의 감정평가금액과 거래 당시까지 불입한 금액과 프리미엄을 합한 금액으로 하여 주택에 해당되는 요율을 적용하여 중개수수료를 산정하여야 함.

이때 이주비의 포함여부에 관하여 이주비란 재개발 또는 재건축 시행사(조합과 시행대행법인 등)가 재개발(재건축) 대상지역의 토지상의 가옥 소유주의 안정적인 이주를 위해서 대여해 주는 일종의 대여금을 말하므로 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신

고에 관한 법률 또는 판례(분양권) 상의 “중개대상물” 이라고 볼 수 없기 때문에
이주비의 승계여부와 관계없이 중개수수료 계산에는 포함되지 아니함. 【국민신문고
민원답변】

[질의요지]

중개업자가 임대주택법시행령 제18조에 따른 임차권의 양도를 알선한 경
우 프리미엄 발생분에 대한 중개수수료를 받을 수 있는지 여부

☞ 임대주택법시행령 제18조에 따라 임차권의 양도가 허용되어 중개업자가 임대주택에
대한 임차권 양도를 중개(프리미엄 발생)하였을 경우 임차권을 제외한 프리미엄은
공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제3조에서 정한 중개대상물이
아니므로, 같은 법 제32조에 따른 중개수수료 적용 대상이 아님(부동산산업과-135,
‘10.1.12)

[질의요지]

주택과 주택의 부속토지를 포함한 부동산 거래시 주택과 부속토지의 소
유자(매도자)가 다른 경우, 부속토지에 대한 중개수수료는 주택의 수수료
를 적용하여야 하는지 주택외의 수수료를 적용하여야 하는지 여부

* 매도자 2인, 매수자 1인

☞ 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」 제32조제3항에 주택의 부속토
지는 주택의 수수료를 적용토록 하고 있으나, 질의건의 경우에는 주택과 토지의 소
유자가 달라 별도의 거래계약을 체결하여야 할 것이므로 주택은 주택의 수수료를 적
용하고, 토지는 주택외의 수수료를 적용하면 될 것으로 판단됨(부동산산업과-730,
‘10.2.24)

— [질의요지] —

주택임대차 계약기간(계약기간 묵시적 갱신) 만료이전에 임차인이 임차계약을 해지하고 새로운 임대차 계약이 체결된 경우에 중개수수료를 누가 부담하여야 하는지 여부

☞ 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제32조의 중개수수료는 중개업자가 중개의뢰인으로터 받도록 규정되어 있고, 전 임차인은 중개의뢰인의 범위에 포함되지 않으므로 임대인과 전 임차인 사이에 별도의 약정이 없는 한 새로운 임대차계약에 대한 중개수수료는 중개의뢰인인 임대인과 새로운 임차인이 부담하여야 함(부동산산업과-875, '10.3.9)

— [질의요지] —

2007.1.17 부동산 매매에 대한 계약을 체결한 후 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한법률」에서 정한 한도를 초과한 중개수수료를 지불한 경우, 법정 초과 수수료 환불 청구 및 환불청구에 따른 소멸시효가 있는지 여부

☞ 중개업자가 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한법률」 제32조 제3항의 규정을 초과하는 중개수수료를 받은 경우에는 동법 제33조의 금지행위에 포함되는 행위로서 그에 따른 소멸시효가 별도로 규정되어 있지 않으며, 초과수수료에 대한 환불 청구는 민사적인 방법으로 해결하셔야 하므로 그 절차 등에 관하여는 법원 또는 가까운 법률구조공단 등과 협의하시기 바람(부동산산업과-904, '10.3.11)

[질의요지]

중개업자의 소개에 의하여 지역주택조합 대행사와 분양물건을 계약한 후 중개업자에게 지급한 사례금을 중개행위에 의한 중개수수료로 볼수 있는지 여부

☞ 분양사업자가 건축하는 건축물을 판매하는 것은 분양에 해당되며, 동호수 추첨이 끝난 분양권이나 분양사업자로부터 소유권이전등기를 완료한 건축물에 대한 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것은 중개행위에 해당됨.

또한, 중개업자가 주택건설사업자와 분양대행계약을 체결하여 미분양 아파트 등의 거래를 성사시킨 경우에는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」에서 정한 중개의 범위에 해당되지 않으며, 중개업자는 쌍방으로부터 중개수수료를 받는 것이 아니라 분양사업자로부터 일정의 수수료를 받게 됨.

따라서, 질의하신 건은 중개업자가 일반인들에게 분양을 받도록 단순 소개만 한 분양에 해당되는 것인지, 거래당사자간을 알선하여 계약을 체결하고 수수료를 중개수수료의 명목으로 받은 중개행위에 해당되는지 여부를 등록관청에서 조사하여 중개업자의 법률위반 여부를 결정하여야 할 것임(부동산산업과-1743, '10.5.13)

[질의요지]

「도시 및 주거환경정비법」 제79조 제3항 각호의 사항을 중개대상물 확인·설명서에 기재하여 교부하는 경우, 중개대상물 확인·설명서 서식 중 어느 곳에 기재하여야 하는지?

☞ 「도시 및 주거환경정비법」 제79조 제3항 각호의 사항은 중개대상물 확인·설명서 서식 ③토지이용계획,공법상이용제한 및 거래규제에 관한 사항 중 “그 밖의 이용제한 및 거래 규제사항” 란에 작성(부동산산업과-1610, '10.4.30)

[질의요지]

2010년 건축한 주거용 고시원의 중개수수료의 기준을 주택으로 보아야 하는지 주택 외로 보아야 하는지 여부와 중개수수료를 잘못 적용한 중개업자의 행정처분 가능 여부

☞ 중개대상물이 건축물인 경우에는 건축물대장상의 용도를 기준으로 중개수수료를 적용하도록 하고 있으며, 수수료 산정 기준을 잘못 적용하여 중개수수료를 초과 수수한 경우에는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제9호에 해당되어 업무정지 6월 범위내의 행정처분에 처해질 수 있음(부동산산업과-1823, '10.5.19)

[질의요지]

중개대상물 확인설명서 작성시 중개의뢰인과 중개인간의 협의에 의하여 중개수수료를 기재하였으나, 매도인이 중개수수료를 지불하기 전 협의내용을 부정하여 소송을 통하여 중개수수료가 확정된 사안에 대하여

- 중개수수료에 다툼이 있는 경우 소송이외에 중개수수료 협의를 강제할 수 있는 다른 방법이 있는지 여부와 중개대상물 확인설명서에 협의하여 기재한 중개수수료에도 불구하고 법원의 확정판결에 따라 중개수수료가 결정되는지 여부
- 중개수수료가 법원의 판결에 따라 결정되는 것이라면 이미 작성하여 교부한 중개대상물 확인설명서의 중개수수료 금액을 수정할 의무가 중개업자에게 발생하는 것인지 여부 질의

☞ 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 시행규칙 제20조제4항에 의하여 주택외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정하도록 하고 있으며, 협의가 성립되지 않는 경우 이를 강제할 수 있는 규정은 따로 두고 있지 않음.

당초 협의하여 중개대상물 확인설명서에 기재된 중개수수료에 대하여 이후 분쟁이 발생하여 소송을 통한 법원의 확정판결이 있었다면 중개수수료는 법원의 판결내용에 따라 결정되는 것이나, 이미 작성하여 교부한 중개대상물 확인설명서를 수정할 필요는 없을 것으로 판단됨 (부동산산업과-1883, '10.5.27)

[질의요지]

중개업자가 자신이 중개한 물건의 이전등기를 특정 법무사에게 알선하여 주고 해당 법무사로부터 사례금을 받는 행위가 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제33조 제3호의 중개수수료 초과수수에 해당 하는지 여부

☞ 중개업자는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조 및 제26조의 규정에 따라 중개가 완성된 때 중개대상물 확인·설명서와 거래계약서를 거래당사자에게 교부하여야 하고, 해당 서류의 교부 후 중개의뢰인 쌍방으로부터 중개수수료를 받게 됨.

그러나, 중개업자가 자신이 중개한 물건의 이전등기 절차를 법무사에게 알선하는 행위는 중개의 완성이후에 거래당사자간 거래계약의 이행과 관련된 내용이며, 중개업자의 중개행위와는 관련이 없으므로 이전등기를 알선하고 사례금을 받는 행위에 대하여는 동 법령을 적용할 수 없는 사항임(부동산산업과-3093, '10.10.3)

[질 의 요 지]

보증금 없는 월세 임대차계약의 중개수수료 산정은?

☞ 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 제32조제3항 및 동법시행규칙 제20조 제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 월세 임대차계약의 중개수수료는 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정하는 것이며, 임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 거래금액은 동법시행규칙 제20조제5항에 따라 계산하고, 중개업자는 주택 외의 중개대상물에 대하여 1천분의 9 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개수수료의 상한 요율을 정하여 중개수수료·실비의 요율 및 한도액표에 명시하여 동법률 제17조에 따라 중개사무소에 게시토록 규정되어 있음 (부동산산업과-1500, '11.4.27)

[질 의 요 지]

중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 시점에는 중개대상물의 건축물 대장상의 용도가 주택으로 되어 있었으나, 잔금지급일까지 건축물대장상의 용도를 근린생활시설로 변경하여 주기로 특약을 설정하였으며 중개수수료도 잔금지급일에 지급하기로 하였을 경우 중개수수료 요율을 주택으로 적용하여야 하는지, 주택외로 적용하여야 하는지 여부

☞ 중개수수료는 중개대상물 확인 설명서를 작성할 때 주택의 경우 사·도의 조례에 의한 중개수수료 요율을 적용하여 기재하고, 주택외의 경우에는 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한 사항을 기재하여야 함.

따라서, 중개수수료를 언제 지급받을 것인지의 여부와 상관없이 중개대상물 확인 설명서 및 거래계약서를 작성하여 교부하는 시점의 건축물대장상의 용도에 따른 중개수수료 요율을 적용하여야 함(부동산산업과-3737, '10.12.13)

[질의요지]

중개법인이 중개업 외에 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 제14조」 규정 중 “부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담” 업무를 겸업하는 경우 적용해야 하는 수수료의 기준에 대한 질의

☞ 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」에서 정하는 중개수수료는 중개업자가 동법률에 의한 중개업무를 한 경우에 적용되는 것임.

따라서, 중개법인이 중개업 이외의 동 법률에서 허용하는 업무를 겸업하신 경우에는 해당법령, 별도의 약정 또는 시장상황 등에 따라야 할 것으로 판단됨 (부동산산업과-3751, '10.12.13)

[질의요지]

부동산중개수수료를 거래당사자 쌍방으로부터 받도록 하는 것이 공정한 제도인지?

☞ 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 제32조 및 같은법 시행규칙 제20조에 의거 주택의 중개에 대한 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 받되, 매매·교환의 경우에는 거래금액의 9/1,000, 임대차의 경우에는 거래금액의 8/1,000 범위 내에서 사·도 조례로 정하도록 하고 있으며, 주택 외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 거래당사자 쌍방으로부터 각각 받되, 9/1,000 범위 안에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정하도록 하고 있음.

중개수수료는 중개업자의 중개행위 완성에 대한 반대급부적 성격을 지니는 대가에 해당하는 것이므로, 중개업자가 중개를 의뢰하는 사람 쌍방에게 중개서비스를 제공하고 각각 그에 대한 대가를 받을 수 있도록 하고 있으며, 선진외국에서도 시행하고 있는 제도임(부동산산업과-94, '11.1.11)

[질의요지]

최초 A중개업자는 중개의뢰인에게 중개대상물을 소개하고 가격 조정까지 이르렀으나 정작 거래계약서 작성은 B중개업자가 하게 된 경우, A중개업자가 해당 중개의뢰인에게 중개수수료를 받을 권리가 있는지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제32조제1항에서 중개업자는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받도록 되어 있고, 판례는 매매계약의 성립에 결정적인 기여를 한 부동산중개업자가 그의 귀책사유 없이 매매계약서 작성에 관여하지 못하였다 하더라도, 매매계약 성립에 결정적인 기여를 하였다면 중개수수료를 청구할 권리가 있다고 판시(부산지방법원 07.1.25, 선고 2005나 10743 판결)하고 있음.

다만, 거래계약서 성립에 기여한 정도 등은 거래정황 등을 참작하여 당사자간 합의나 민사적인 방법에 의해 판단할 사항임(부동산산업과-2756, '10.9.3)

[질의요지]

중개업자에게 부동산 매매를 의뢰하여 거래가 성립되었으나 거래계약서가 중개업자 서명날인 없이 쌍방합의에 의한 거래로 작성되었으며, 법정 한도를 초과하여 지불한 중개수수료에 대한 영수증을 요구한 바 중개업자 명의를 아닌 타인명의로 컨설팅업체 영수증을 발급하면서 중개를 한 것이 아니라 컨설팅을 한 것이라는 중개업자에 대한 공인중개사법 위반 여부와 컨설팅 회사가 부동산 중개를 하고 중개수수료를 받을 수 있는지 여부

☞ 등록관청인 가평군에서 기 회신한 바와 같이 거래계약서가 거래당사자간 직접 거래 방식으로 작성되어 있으며, 해당 중개업자는 중개를 한 일이 없고 컨설팅을 한 것이라고 주장하고 있으므로 사실관계의 입증을 위하여 수사기관에 수사를 요청하여야 할 사항으로 판단됨,

공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률에 의한 중개사무소 개설등록을 하지 않은 컨설팅 회사에서 부동산 중개를 하고 중개수수료를 받은 행위를 하는 경우에는 동 법률 제48조제1호에 해당되어 처벌대상이 됨(부동산산업과-449, '11.2.10)

[질의요지]

중개를 의뢰하지 않은 임대물건에 대한 정보를 알게된 중개업자가 임대인에게 임차인을 알선하여 임대차계약을 체결한 경우에 중개를 의뢰하지 않은 임대인이 중개수수료를 지급할 의무가 있는지 여부

☞ 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 시행규칙 제20조의 규정에 따라 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받도록 하고 있음.

그러나 중개를 의뢰하지 않았고 중개수수료에 대하여 중개업자와 중개의뢰인간에 별도 약정이 없는 등의 경우에는 중개를 의뢰하지 않은 거래당사자인 임대인에게 중개수수료를 청구할 수 없을 것으로 판단됨.

다만, 중개수수료 청구권 발생여부는 동 계약이 체결되는 경위 등 구체적인 사실관계를 확인하여 판단함이 타당함(부동산산업과-453, '11.2.10)

[질의요지]

임대아파트 영업소에서 자사 소유의 공실 임대아파트 계약자를 소개해주는 입주민과 부동산 중개업소에 소개수수료를 지급하는 경우 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에 위반하는 지

☞ 공인중개사 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호에 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 등 그 밖의 권리득실 변경에 관

한 행위를 알선하는 것을 말하고, 또한 중개업을 영위하려는 자는 등록관청(시·군·구청장)에 중개사무소 개설등록을 하여야 함.

다만, 질의내용의 임대아파트 영업소에서 자사 소유의 미분양 임대아파트의 임대를 목적으로 입주민과 중개업소로부터 임차인을 소개받고 소개 수수료를 지급하는 것은 ○○임대아파트와 임차인간의 당사자 거래에 해당하므로 위 임대아파트 영업소가 이러한 소개수수료를 지급하는 경우 동 법률을 위반한 것으로 볼 수 없음. 【국민신문고 민원답변】

[질의요지]

중개보조원의 중개수수료 초과 수수 사실에 대하여 중개업자에게 업무정지 처분을 한 후 중개보조원의 법률위반사항과 관련하여 중개업자에게도 양벌규정에 의한 벌금형이 부과된 경우 중개업자에게 기존의 업무정지 처분을 취소하고 추가하여 등록취소 처분을 하여야 하는지 여부

☞ 대법원 판례(2008.5.29, 선고 2007두26568)에 따라 중개업자가 중개보조원 등의 법률 위반에 의한 양벌규정에 해당되어 벌금형을 받은 경우는 공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률 제10조제1항제11호(등록결격 사유) “이 법에 위반하여 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자”의 범위에 해당하지 않는 것으로 해석하고 있으므로 질의하신 사항은 추가 행정처분 대상이 아님 (부동산산업과-1206, ‘11.4.5)

[질의요지]

무자격자가 중개를 한 경우 초과수수료를 환불 받을 수 있는 지 여부 및 무자격 중개행위가 처벌대상이 되는 지 여부

다만, 질의내용과 같이 무자격자의 중개행위는 동 법령에 정한 적법한 중개라고 할 수 없으므로 중개수수료 규정이 적용 되지 않음. 또한, 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자는 동법 제48조제1호에 규정에 따라 3년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음. 【국민신문고 민원답변】

8. 업무보증

8. 업무보증

[질 의 요 지]

<공인중개사법> 제30조 3항의 "개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 따라 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다" 에서 공제 가입 시점에 대해 문의 드립니다. 개설등록증이 나온 시점(결재완료일)부터 업무가 가능하다고 판단하여 그 날로부터 공제에 가입하도록 안내해 왔는데, 신청인이 교부받은 날 즉 개설등록증을 찾아간 날이라고 해석하는 경우가 있어 혼란이 있습니다. 공제에 가입해야 하는 정확한 시점을 알려주시기 바랍니다.

☞ 공인중개사법 시행규칙 제5조제1항에서는 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자가 영 제24조제2항의 규정에 따른 보증을 설정하였는지 여부를 확인한 후 법 제11조제1항의 규정에 따라 별지 제6호서식의 중개사무소등록증을 지체없이 교부하여야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 질의내용처럼 신청인이 중개사무소 개설등록증을 교부받은 날 즉 개설등록증을 찾아간 날로 해석할 경우 교부받은 시점과 보증설정 시점과의 (당일내의)잔여시간사이에 보증 미 설정 상태가 발생하게 되므로(보증 미설정 상태에서 중개업 가능) 중개사무소를 개설등록하려는 자의 보증설정시점(공제가 입시점)은 “등록관청이 중개사무소의 개설등록을 하려는 자에게 중개사무소등록증을 교부하기 직전” 으로 하여야 합니다. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

개업공인중개사가 개설등록후 최초 업무보증미설정시는 등록취소 또는 업무정지6월이나, 최초 업무보증설정은 하였으나, 공제 만료일전에 재설정을 하지 않아 미가입된 경우 행정처분이 궁금합니다. 최초 업무보증미설정과 동일하게 행정처분 (등록취소 또는 업무정지6월)을 하여야 하는지 법제39조제1항제14호에 의거 업무정지 1월인지 답변 부탁드립니다.

☞ 등록이후 만료이전 재설정을 하지 않을 경우 공인중개사법 제39조제1항제14호에 따라 업무정지 1개월의 처분을 할 수 있습니다. (국토교통부, '06.12.24)

[질 의 요 지]

중개대상물의 매매를 공동으로 중개한 경우 다른 중개업자의 의뢰인에 게도 공제증서 사본을 교부하여 매도인과 매수인 모두에게 공제증서 사본을 교부하여야 하는 것인지?

☞ 중개행위는 중개대상물에 대한 거래당사자 사이의 매매 등 득실변경에 관한 사항을 알선하는 것이어서 중개업자는 해당 중개업자의 중개의뢰인 뿐만 아니라 자신의 중개의뢰인이 아닌 다른 중개업자의 중개의뢰인인 거래당사자에 대하여도 업무상 일반적 주의의무를 부담하므로 그 위반 시 의뢰인이 아닌 거래당사자에게도 손해배상책임을 부담한다고 할 것인바(서울고등법원 2007. 5. 31. 선고 2006나50187 판결례 참조), 공인중개사법 제30조제5항의 문언 및 규정취지, 중개행위의 본질을 종합적으로 고려하여 볼 때, 중개업자는 자신의 의뢰인뿐만 아니라 의뢰인이 아닌 거래당사자에게도 손해배상책임의 보장과 관련하여 보장금액, 공제사업을 행하는 자, 보장기간 등을 설명하고, 관계 증서의 사본을 교부하여야 한다고 할 것입니다. (법제처, '13.6.24)

[질 의 요 지]

공인중개사법 시행령 제25조 제2항에 따르면 보증보험 또는 공제를 그 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정하라고 하였습니다. 그런데 만일 그 만료일이 공휴일 또는 주말인 경우 (ex 만료일 토요일, 일요일) 월요일로 가입을 미루어도 되는지요?

☞ 공인중개사법 시행령 제25조제2항에 따르면 ‘보증보험 또는 공제에 가입한 개업공인중개사로서 보증기간이 만료되어 다시 보증을 설정하고자 하는 자는 그 보증기간 만료일까지 다시 보증을 설정하고 그 증명서류를 갖추어 등록관청에 신고하여야 한다.’ 라고 규정하고 있으며, 이를 위반한 경우 공인중개사법 제39조 제1항 제14호에

따른 업무정지 행정처분 대상이 될 수 있습니다. 따라서 부동산 거래사고 발생 시 소비자를 보호하기 위한 법의 취지, 부동산 거래사고는 공휴일에도 발생할 수 있는 점 등을 고려해 보았을 때 개업공인중개사는 보증기간 만료일의 공휴일 여부에 관계 없이 보증기간 만료일 전까지 다시 보증을 설정하셔야 할 것으로 사료됩니다. (국토교통부, '16.12.20)

[질의요지]

중개업법 시행규칙 제5조1항에 의하면 개설등록 한 자가 보증을 설정하였는지 여부를 확인한 후 등록증을 지체없이 교부하여야 한다라고 되어있는데 법률상의 교부일이 담당자가 개설등록을 허가해준 결재일인지 아니면 실제로 중개업자에게 등록증을 교부해준 날인지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 (이하 “공인중개사법”) 제11조의 규정에 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 국토해양부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 교부하도록 되어 있음.

또한, 국토해양부령인 공인중개사시행규칙 제5조제1항에 교부는 중개사무소 개설등록을 한 자가 동법 시행령 제24조제2항의 규정에 따른 보증을 설정하였는지 여부를 확인한 후 교부하도록 되어 있음.

따라서, 교부일은 개설등록 이후 위 보증을 확인한 후 개설등록을 한 자에게 개설등록증을 교부하는 날 임. (交付의 사전적 정의 : 물건을 인도하는 일), 또한, 공제가입 여부는 공인중개사법 제9조의 규정에 정한 개설등록 요건이 아님. 【국민신문고 민원답변】

9. 금지행위

9. 금지행위

[질 의 요 지]

부동산중개업을 영위하면서 중개업과 별개로 부동산매매업자로 등록하면 공인중개사법 제33조제1호 ‘중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위’에 해당하여 금지행위로 보는지

☞ ‘부동산매매업’과 ‘부동산중개업’을 겸업하지 못하도록 하는 취지이므로 개업공인중개사는 공인중개사법 제33조제1호의 규정에 의하여 공인중개사법률상 중개대상물(토지, 건물 등)의 매매를 업으로 하는 행위가 금지됨. (국토교통부, '16.12.16)

[질 의 요 지]

건설 및 주택사업과 부동산 매매 및 임대사업을 주목적으로 설립된 법인의 이사가 공인중개사로서 중개사무소의 개설등록을 하여 해당 법인의 부동산 매매에 대한 중개행위를 하는 것이 금지행위에 해당하는지?

☞ 매매행위의 주체는 건설 및 주택사업과 부동산 매매 및 임대사업을 주목적으로 설립된 법인이고 부동산의 매매에 따른 법적 효과도 법인에 귀속되는 것이지, 매매행위에 관련한 이사 개인에게 귀속되는 것은 아닙니다. 또한, 중개업자가 건설 및 주택사업과 부동산 매매 및 임대사업을 주목적으로 설립된 법인의 이사로서, 해당 법인의 부동산 매매에 대한 중개행위를 하였다 하더라도, 공인중개사법 제9조제1항에 따라 본인의 명의로 중개사무소를 개설등록하고 중개행위를 한 경우에는 법인 이사로서의 지위가 아닌 중개업자로서의 지위에서 한 행위이므로, 해당 매매행위를 같은 법 제33조제1호(매매업)에 따른 금지행위에 해당한다고 볼 수는 없다 할 것입니다.. (법제처, '12.9.12)

[질 의 요 지]

개업공인중개사가 부동산경매를 주 목적(매매, 임대업)으로 하는 법인의 대표이사나 등기이사로 등재될 경우 이는 공인중개사법상 금지행위에 해당하는지 여부와 위반시 제재 내용은?

☞ 공인중개사법 제12조에서 개업공인중개사는 이중으로 중개사무소 개설등록을 할 수 없으며, 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사, 중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다고 규정하고 있습니다. 또한, 동법률 제33조제1호에서는 개업공인중개사 등은 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위를 금지하고 있습니다. 이와 관련, 개인인 개업공인중개사는 위 규정의 제한 외에는 겸업의 제한 사항이 없으며, 중개법인의 경우에도 동법률 제14조의 규정은 법인 자체에 대한 겸업제한으로써 법인의 대표자 등 소속 직원이 다른 중개법인 또는 중개사무소에 소속되는 외의 다른 업종에 종사하는 것에는 적용되지 않으며, 개업공인중개사가 부동산 매매, 임대업을 주목적으로 하는 법인의 대표이사나 등기이사로 등재되는 경우에도 개업공인중개사로서의 지위와 법인의 대표이사나 등기이사는 별개의 지위이므로 동법률에 위반하는 것으로 볼 수 없습니다. (국토교통부, '16.12.16)

[판결요지]

매수인이 건물의 차임수익이 실제 차임수익과 일치하지 않는다하여 매도인 또는 중개업자의 기망행위로 볼 수 있는지

☞ 매매계약에 있어서 매도인과 매수인은 이해상반되는 지위에서 각자의 이익을 최대한으로 도모하기 때문에 당사자의 행위가 기망에 해당하기 위하여는 그 행위가 사회통념상 허용되는 범위를 넘어 위법한 것이라야 하고, 그 판단은 개개의 경우 거래상 요구되는 신의성실의 원칙에 비추어 이를 판단할 수밖에 없고 특히 용도가 특정된 특수한 시설을 매매 또는 분양받는 경우에 그 운영을 어떻게 하고, 그 수익은 얼마나 될 것인지와 같은 사항은 매수인의 책임과 판단 하에 결정될 성질의 것이라 할 것이다(대법원 2001. 5. 29. 선고 99다55601, 55618 판결)

부동산의 매매가액은 그 부동산의 상태와 건축연도, 면적, 위치, 임대현황과 건물의 내.외부상태 등 여러가지 요인에 따라 결정되는 것인 점, 임대수익률은 원고가 이 사건 건물을 어떻게 운영하는지 여부나 이 사건 건물 주변에 경쟁이 될 다른 다가구건물이 얼마나 신축되는지 여부 등 주변상황에 따라 언제든지 변동가능한 것으로 피고들을 비롯한 어느 누구도 확정적인 수익을 보장할 수는 없고, 결국 이 사건 부동산을 이 사건 매매대금 및 기타 조건으로 매수할지 여부는 원고의 판단에 달려 있는 점 등에 비추어 보면, 이 사건 매매계약 당시 이 사건 건물에서의 임대수익률이나 이 사건 부동산의 가치에 관하여 거래상 요구되는 신의성실의 원칙에 비추어 위법한 기망행위를 하였고, 그로 인하여 원고가 이 사건 부동산을 매수하게 되었다고 인정하기에 부족하다(대구지법 김천지원 2011.4.29 선고 2010가합1077 판결)

[심판요지]

공동중개에 있어 직접거래의 의미

☞ 부동산의 매도를 의뢰한 것은 이 사건 부동산의 매매를 중개하여 달라는 의미일 뿐, 거래에 관한 대리권 또는 중개의뢰에 관한 대리권을 수여한 것으로 보기 어려우므로 결국 청구인이 위 청구의 공인중개사로부터 이 사건 부동산을 소개받았다고 하더라도, 청구인을 청구의 매도인의 중개의뢰인이라고 할 수는 없으므로 청구인의 위 행위만으로는 공부법에서 금지하는 ‘중개의뢰인과 직접 거래’ 한 행위로 볼 수는 없다.

이 사건 부동산의 전 소유자인 청구의 매도인은 청구인과 직접적 관계가 없는 ○○○공인중개사사무소에 이 사건 부동산의 매도를 의뢰하였고, 청구인은 ○○○공인중개사사무소로부터 이 사건 부동산의 매도의뢰를 받아 물건대장에 기록한 것으로 보인다. 즉 ○○○공인중개사사무소가 다른 공인중개사사무소와 매물을 공유한 행위는 ○○○공인중개사사무소가 독자적으로 한 행위일 뿐 위 청구의 매도인이 청구인에게 직접 중개를 의뢰한 바 없음은 명백하므로, 중개의뢰인이 공인중개사에게 직접 중개의뢰를 한 것과 동일하게 취급할 수는 없다.(서울행심 2012-331, 2012. 8. 27.) *청구인은 행정처분의 당사자인 개업공인중개사임

[판결 및 심판요지]

중개보조원이 아들의 명의를 빌려 중개의뢰인과 직접계약을 체결한 경우

☞ 중개행위를 하면서 자신의 아들을 대신해 거래계약을 체결했으며, 아들이 아직 학생인 점을 고려할 때 본인이 중개의뢰인과 직접거래행위를 하면서 법령을 회피하기 위해 아들의 명의만을 도용한 것으로 의심되며, 이는 법령에서 금지하고 있는 중개의뢰인과의 직접중개행위에 해당하는 위법을 하였다.(대법원 2013. 4. 26. 2013도3430 판결, 울산행심 2013-58, 2014.7.25)

[질의요지]

개업공인중개사가 본인이 대표로 등록되어있는 개발회사의 부동산을 중개거래하는것이 중개의뢰인과의 직접 거래에 해당하는지?

☞ 공인중개사법 제33조 제6호에는 “개업공인중개사 등은 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 하여서는 아니된다”라고 규정하고 이를 위반한 경우 같은 법 제38조 제1항 제9호에 따른 등록취소, 같은 법 제39조 제1항 제11호에 따른 업무정지 행정처분 대상과, 같은 법 제48조에 따른 3년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금, 제49조 제1항 제10호에 따른 1년이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다. 같은 법 제33조제6호의 규정에서 금지하는 “중개의뢰인과 직접거래”라 함은 개업공인중개사 등이 본인 소유의 중개대상물을 중개의뢰인에게 직접 매도, 임대 (교환 또는 기타권리의 이전 변경 포함)하거나 중개의뢰인이 의뢰한 중개대상물을 본인 명의로 매수, 임차(교환 또는 기타 권리의 이전변경 포함)하는 것을 의미하고 있습니다. 따라서 개발회사의 대표인 개업공인중개사가 회사 소유의 부동산을 중개한 경우에는 같은 법 제33조제6호에 따른 직접거래에 해당한다고 볼 수 없을 것으로 사료됩니다. (국토교통부, '16.11.28)

[질의요지]

컨설팅 및 시행법인의 대표가 개업공인중개사일 경우, 시행법인의 대표가 시행법인의 명의로 건축부지 매입을 하면 직접거래에 해당되는지?

☞ 공인중개사법령에서 금지하는 ‘직접거래’란 개업공인중개사 등이 중개의뢰인으로 부터 의뢰받은 매매·교환·임대차 등과 같은 권리의 득실·변경에 관한 행위의 직접 상대방이 되는 경우를 의미합니다(대법원 판례 2005도4494, 2005.10.14참조) 따라서, 귀하의 경우에는 법인의 부동산 매매의 법적 효과는 법인에 귀속되는 것이지만 대표 개인에 귀속되는 것이 아니므로 공인중개사법령에서 금지하는 직접거래에 해당하지 않을 것으로 사료됩니다. (국토교통부, '17.1.16)

[질의요지]

개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접거래할 경우, 의뢰인에게 유리해도 무조건 공인중개사법 제33조 제6호 위반인지, 그리고 직접거래한 계약은 무효인지 여부?

☞ 직접거래란 개업공인중개사 등(중개보조원도 포함됨)이 본인 소유의 중개대상물을 중개의뢰인에게 직접 매도, 임대 (교환 또는 기타 권리의 이전, 변경 포함)하거나 중개의뢰인이 의뢰한 중개대상물을 본인 명의로 매수, 임차(교환 또는 기타 권리의 이전, 변경 포함)하는 것을 의미하므로 귀 질의와 같이 개업공인중개사가 본인 소유의 부동산을 중개의뢰인에게 직접 매도 또는 임대하였다면 직접거래에 해당된다고 보아야 할 것이며, 동 직접거래 행위가 중개의뢰인에게 유리한 결과를 가져왔다 하더라도 위법행위의 면책사유는 될 수 없을 것임.

개업공인중개사 등이 직접거래 금지의무를 위반한 경우 관할 등록관청은 공인중개사법 제38조제2항의 규정에 따라 중개업 등록을 취소할 수 있고, 직접거래 행위를 한 자는 같은법 제48조제3호의 규정에 의해 3년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 해당하는 처벌을 받게 되나, 거래계약 자체가 무효로 되지는 않는다고 봄. (국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

개업공인중개사가 토지매매를 중개하면서 현지 부동산 가격에 어두운 점을 악용하여 시가보다 2배 비싼 가격으로 거래계약을 체결한 경우 중개의뢰인을 기망한 행위에 해당되는 지 여부?

☞ 「공인중개사법」 제33조 제4호의 개업공인중개사의 기망행위 금지규정은 당해 중개대상물의 거래상 중요사항에 대하여 거래당사자가 그 사실을 알고 있으면 거래를 하지 않을 정도로 중요한 사항을 제대로 알려주지 않거나 거짓으로 알려주어 중개의뢰인이 잘못된 판단을 하도록 영향을 미치는 경우를 의미하는 것으로, 당해 중개대상물(토지)의 가격 등은 거래상 중요사항으로 볼 수 있을 것이므로 이와 관련하여 개업공인중개사 등이 중개의뢰인에게 판단을 그르치게 하여 거래계약을 체결하였다면 이에 해당되는 것으로 보여짐. (국토교통부, '16.12.18)

[판결요지]

개업공인중개사 등이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위를 금지하는 공인중개사법 제33조 제6호가 강행규정인지 여부

☞ 개업공인중개사 등이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위를 금지하는 공인중개사법 제33조 제6호의 규정 취지는 개업공인중개사 등이 거래상 알게 된 정보 등을 자신의 이익을 꾀하는데 이용하여 중개의뢰인의 이익을 해하는 경우가 있게 될 것이므로 이를 방지하여 중개의뢰인을 보호하고자 함에 있는바, 위 규정에 위반하여 한 거래행위 자체가 그 사법상의 효력까지도 부인하지 않으면 안 될 정도로 현저히 반사회성, 반도덕성을 지닌 것이라고 할 수 없을 뿐만 아니라 그 행위의 사법상의 효력을 부인하여야만 비로소 입법 목적을 달성할 수 있다고 볼 수 없고, 위 규정을 효력규정으로 보아 이에 위반한 거래행위를 일률적으로 무효라고 할 경우 중개의뢰인이 직접 거래임을 알면서도 자신의 이익을 위해 한 거래 등도 단지 직접 거래라는 이유로 그 효력이 부인되어 거래의 안전을 해칠 우려가 있으므로, 위 규정은 강행규정이 아니라 단속규정이라고 보아야 한다. (국토교통부, '16.11.28)

[질의요지]

아파트 매매 가계약이 취소된 후 매수의뢰한 공인중개사가 아닌 다른 공인중개사에서 계속 연락이 오고 있는 경우 (처음 매수의뢰받은 공인중개사에서 다른공인중개사로 전화번호를 알려 주었으며, 사전에 전화번호 알려줘도 되냐고 물어보지도 않은 상황) 공인중개사법 제29조제2항 비밀누설금지 의무 위반 여부

☞ 공인중개사법 제29조제2항에서는 “개업공인중개사 등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다. 개업공인중개사 등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같다” 라고 규정하고 있으며 이를 위반한 경우에는 같은 법 제49조제1항9호에 따른 처벌 대상이 될 수 있습니다. 하지만 공동중개의 경우 중개의뢰인의 정보를 공동 중개하는 다른 공인중개사에게 고지한다고 하여 제29조제2항 위반에 해당되지는 않는다고 사료되나 공동중개가

아닌 다른 공인중개사에게 중개의뢰인의 정보를 제공하는 것은 공인중개사법 제29조 제2항(비밀누설금지) 또는 개인정보보호법 제18조(개인정보의 목적 외 이용·제공 제한) 규정에 위반될 수 있다고 사료됩니다. (국토교통부, '16.9.5)

[질의요지]

저는 부동산 중개업을 하고 있는 공인중개사이며, 전에 저희 사무실에 근무했던 중개보조원이 물건 매도를 의뢰하여, 인근에 있는 타 부동산 중개업자의 중개로 공동으로 매매 거래를 하였는바, 그 후 매수인이 저희 소속에 근무했던 보조원과 매수인의 부동산이 직접거래를 하여 불이익을 당하였다고 이제야 주장하는데, 저로서는 이해가 되지 않습니다. 매수인과 매도인을 대리한 두 공인중개업자가 정당하게 거래를 체결하였으며, 그 매도인은 거래 당시 이미 그만둔 상태였으나 해직신고를 하지 않는 상태였을 뿐입니다. 이 경우 직접거래행위로 볼 수 있는지?

☞ 공인중개사법 제33조제6호 규정에 따르면 개업공인중개사 등은 중개의뢰인과 직접 거래를 금지하고 있습니다. 이는 중개보조원의 소유 중개대상물을 중개보조원을 고용한 개업공인중개사가 중개행위를 하여서는 안 되는 것을 말합니다. 이 직접 거래 금지 규정은 공동중개를 하였을 경우에도 적용됩니다. 따라서 개업공인중개사가 고용한 중개보조원 소유 부동산을 공동중개행위를 하였을 경우에는 직접 거래에 해당되어 공인중개사법 제33조제6호의 금지규정 위반에 해당됩니다. 다만, 중개보조원의 소유 부동산을 공동중개를 할 당시에 중개보조원의 고용관계가 종료된 상태이라면 직접 거래에 해당되지 않은 것으로 사료되나, 공동중개행위 당시 실질적으로는 고용관계는 종료되었으나, 고용관계종료 신고를 하지 않은 상태에 있었으므로 공동중개를 할 당시 실질적으로 고용관계가 종료되었다는 것을 등록관청에 잘 설명을 하여 납득을 시켜야 할 것으로 판단됩니다. (국토교통부, '16.2.24)

— [질의요지] —

부동산중개업, 부동산매매업, 부동산컨설팅 등으로 설립목적된 법인이 행정관청에 중개사무소 개설등록을 하지 아니하고, 대표이사가 부동산의 매매를 이루어지도록 하고 중개수수료를 받은 행위가 “무등록중개업”에 해당하는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 제2조의 규정에 의하면 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말하며, “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 의미함.

따라서, ‘부동산컨설팅’ 등 명칭(상호)여하를 불문하고 위 법령에 의해 개설등록을 하지 않은 자가 타인의 의뢰에 근거하여 일정한 수수료를 받고 계속반복적으로 부동산의 거래를 알선하는 등 중개행위를 할 경우에는 무등록 중개행위에 해당됨.
(부동산산업과-386, 08.9.29)

10. 행정처분

10. 행정처분

[질의요지]

재개업 공인중개사의 휴업기간에 중개보조원이 독단적으로 중개행위를 하여 벌금형을 선고받았을 경우 개업공인중개사에게 양벌규정을 적용하여 책임을 물을 수 있는지, 그와 관련 개업공인중개사에게 행정처분이 가능한지.

☞ 공인중개사법 제50조의 양벌규정은 개업공인중개사의 중개보조원 등 대한 관리책임을 묻기 위한 것으로 “개업공인중개사의 과실유무와 상관없이 양벌규정을 적용하는 것은 책임주의원칙에 반한다는 헌법재판소의 위헌 판례(‘07.11.20)”를 참고하여 벌금형을 선고받은 중개보조원의 법 위반행위에 개업공인중개사의 과실이 있었는지를 검토하여 양벌규정을 적용(수사기관에 수사를 의뢰)할지를 판단하여야 합니다. 또한 양벌규정은 벌금형을 과하도록 되어 있으므로 중개보조원의 벌금형 선고를 이유로 개업공인중개사에게 행정처분을 할 수 없습니다. 이와는 별개로 동법 제15조제2항에서 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 본다고 규정하고 있으므로 중개보조원의 중개행위로 인한 개별 위반사항에 대하여는 관련 사항을 종합적으로 고려하여 행정처분여부를 결정하여야 합니다. (국토교통부, ‘16.11.28)

[질의요지]

등록관청에서 개업공인중개사의 업무정지 등에 대한 행정처분시 저소득층 무료중개, 자원봉사, 지자체장 표창 등을 근거로 경감기준을 마련할 수 있는지

☞ 당해 중개행위와 관련이 없는 ‘저소득계층 무료중개, 자원봉사, 지자체장 표창, 교육이수 등’을 사유로 업무정지처분에 대한 경감기준을 마련한 것은 공인중개사법 시행규칙 제25조제2항에서 정한 “위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 참작”하여 가중 또는 감경할 수 있도록 한 규정에 위배됨을 알려드립니다. (국토교통부, ‘16.12.16)

[질의요지]

6월을 초과하여 휴업하였다는 이유로 6월의 업무정지처분을 받은 후 다시 6월을 초과하여 휴업한 경우, 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있는지 여부

☞ 6월을 초과하여 휴업하였다는 이유로 6월의 업무정지처분을 받은 중개업자가 다시 6월을 초과하여 휴업한 경우, 등록관청은 공인중개사법 제38조제2항제5호에 따라 개설등록을 취소할 수도 있고, 같은 법 제39조제1항제11호 및 같은 법 시행규칙 별표 2에 따라 업무정지를 명할 수도 있을 것인데, 이 경우 등록관청은 반드시 업무정지를 명한 후에야 등록취소를 할 수 있는 것은 아니고, 중개업자의 공인중개사법 위반행위의 경중, 동기 등을 고려하여 같은 법 제38조제2항제5호를 적용하여 바로 등록취소를 할 수도 있습니다.

더욱이 6월을 초과하여 휴업하였다는 이유로 6월의 업무정지처분을 받은 중개업자가 다시 6월을 초과하여 휴업한 경우, 등록관청이 공인중개사법 제39조제1항제11호 및 같은 법 시행규칙 별표 2를 적용하는 경우, 같은 법 시행규칙 별표 2 제12호나목을 적용하여야 할 것인데, 위 나목은 중개업자가 “최근 1년 이내”에 같은 법 제38조제2항 각 호의 어느 하나를 2회 이상 위반한 경우, 등록관청이 등록을 취소할 수 있다는 규정이고, 이 사안처럼 6월의 업무정지처분을 받은 중개업자가 다시 6월을 초과하여 휴업한 경우에는 최근 1년 이내에 2회 이상 6월을 초과하여 휴업할 수 없음이 역수(歷數)상 명백하므로 같은 법 제39조제1항제11호 및 같은 법 시행규칙 별표 2를 적용하여 등록취소할 수는 없습니다. 따라서 6월을 초과하여 휴업하였다는 이유로 6월의 업무정지처분을 받은 중개업자가 다시 6월을 초과하여 휴업한 경우, 등록관청은 공인중개사법 제39조제1항제11호 및 같은 법 시행규칙 별표 2를 적용하지 않고 같은 법 제38조제2항제5호를 적용하여 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있습니다. (국토교통부, ‘16.11.28)

[질의요지]

업무정지 사유가 발생한 개업공인중개사가 폐업을 했을 경우 업무정지 처분이 가능한지

☞ 개업공인중개사이었던 자가 폐업을 했을 경우 개업공인중개사가 아니므로 업무정지의 대상이 될 수 없습니다.(업무정지는 등록관청이 개업공인중개사에게 처분) 다만, 폐업한 개업공인중개사가 재등록하였을 경우에는 공인중개사 법 제40조(행정제재처분효과의 승계 등)에 따라 행정처분을 할 수 있습니다. (국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

개업공인중개사가 중개를 완료하고, 중개보수를 수령(초과수령)하고 나서 개업공인중개사가 거래계약서와 중개대상물 확인·설명서를 작성하지 않고, 법무사사무소 직원을 통하여 당사자 (매도인과 매수인)간의 거래로 처리하였고 이에 따라 손해배상책임 보장에 관한 증서(이하 “공제증서”)의 사본 등을 거래당사자에게 교부하지 않았으며, 부동산의 거래신고 역시 개업공인중개사가 아닌 거래당사자가 신고한 사실을 확인

☞ 등록관청이 위법한 중개행위를 적발시 행정처분으로 업무정지 등을 부과할 경우에는 당해 중개행위와 관련된 위반사실을 모두 확인하고 관계 법령에 따라 행정처분되어야 합니다. 따라서 위 중개행위의 위반 건에 대하여 거래 계약서 미교부와 중개대상물 확인·설명서 미교부를 사유로 업무정지 6월 처분과, 공제증서 미교부를 사유로 과태료 30만원에 처해질 수 있습니다.

* 실거래가 신고위반은 부동산 거래신고에 관한 법률에 따라 별도로 과태료 행정처분 대상이 됩니다.

또한 초과수수료 수수에 대하여는 그 사실을 관계기관에 고발조치 하여야 합니다. (국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」에 따른 중개사무소 개설 등록관청은 같은 법 제10조를 근거로 하여 이미 개설 등록된 부동산중개업자의 범죄경력 자료 조회를 신청할 수 있는지?

☞ 공인중개업법 제38조는 중개업자가 일정한 사유에 해당하게 되면 등록관청이 중개사무소의 개설등록을 취소하도록 하고 있고, 그 등록취소 사유로 같은 법 제10조제1항제2호 내지 제6호·11호·12호의 규정에 의한 결격사유에 해당하게 된 경우를 규정하고 있는바, 등록관청으로서는 이미 중개사무소의 개설등록을 한 자라고 하더라도 개설등록을 할 당시 발견하지 못했던 결격사유를 발견하거나 개설등록을 한 자가 사후에 결격사유에 해당하게 되는 경우에도 개설등록을 취소하여야 하므로 범죄경력 조회가 필요하다고 할 것이며, 이러한 의미에서 등록관청은 이미 개설등록을 한 자에 대하여도 결격사유의 존재유무를 확인하기 위한 범죄경력 조회를 신청할 수 있다고 보아야 할 것입니다. 따라서 공인중개업법에 따른 중개사무소 개설 등록관청은 같은 법 제10조를 근거로 하여 이미 개설 등록된 부동산중개업자의 범죄경력 자료 조회를 신청할 수 있다고 할 것입니다. (법제처, '09.9.1)

[질의요지]

개업공인중개사의 입회하에 중개보조원이 계약금에 대한 영수증을 본인의 이름으로 발급하였는데 이때 중개보조원의 행위를 무등록중개행위로 보아 그에 따른 처벌을 해야 하는 것인지와 중개보조원 자신의 도장을 찍어 영수증 발급한 경우 제39조제1항제2호에 의거 3개월의 업무정지 처분을 해야 하는 것인지 여부

☞ 공인중개사법 제2조에서 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말합니다. 즉, 중개행위란 “득실변경에 관한 행위를 알선”하는 것이므로 질의와 같이 중개과정 또는 중개완료 후의 매도·매수자간(혹은 임대·임차인간)의 단순한 계약금의 전

달과 이로 인한 영수증 발행 등을 개업공인중개사 등이 대행한 경우에는 중개행위에 해당하지 않으며, 따라서 무등록 중개와 신고된 인장의 불사용으로 인한 처분대상이 아님을 알려드립니다. (국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

중개대상물 표시·광고시 여러건의 중개대상물 표시·광고 위반한 경우 처리 방안은?

☞ 1건의 중개대상물을 다수의 매체 또는 여러 건의 중개대상물을 하나의 매체에 광고하는 등 동 법률을 위반한 경우에는 등록관청에서 위반사항을 인지하여 행정처분을 하려는 시점을 기준으로 1건의 위반건수로 판단하되, 특별한 사유가 있는 경우에는 달리 판단할 수 있음. (국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

개업공인중개사가 「공인중개사법」 제39조제1항 각 호의 위반행위로 인하여 업무정지 명령의 행정처분을 받고 그 이행을 마치기 전에 같은 법 제21조에 따라 폐업신고를 하고, 같은 법 제10조제1항제9호에 따른 중개사무소의 개설등록 결격사유기간(폐업신고를 하였으나 업무정지기간이 경과되지 아니한 기간)이 경과되어 같은 법 제9조에 따른 중개사무소의 재개설등록을 하였으나 업무정지명령 처분일부터 1년이 지나지 아니한 경우, 같은 법 제40조제2항에 따라 남은 업무정지기간이 승계되는지?

☞ 「공인중개사법」 제10조제1항제9호 괄호에서 “폐업에 불구하고 진행되는 것으로 본다”고 규정한 것은 폐업신고로 인해 당초 업무정지명령의 행정처분의 효과가 소멸된 것이 아니라 폐업신고에도 불구하고 업무정지명령의 행정처분은 유효하므로 그 기간이 진행된다고 명시한 것으로, 폐업신고를 한 뒤에도 업무정지기간이 모두 경과하여야 같은 법 제10조제1항제9호의 결격사유기간이 경과한 것으로 보아 중개사무소를 재개설할 수 있는 것이고, 이 사안의 경우에는 업무정지기간이 모두 경과하였기 때문에 재등록중개업자에게 승계될 남은 업무정지기간이란 것은 없다고 할 것입니다.

다. 이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제39조제1항 각 호의 위반행위로 인하여 업무정지명령의 행정처분을 받고 그 이행을 마치기 전에 같은 법 제21조에 따라 폐업신고를 하고, 같은 법 제10조제1항제9호에 따른 중개사무소의 개설등록 결격사유기간이 경과되어 같은 법 제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하였으나 업무정지명령 처분일부터 1년이 지나지 아니한 경우, 남은 업무정지기간이 승계되는 것은 아니라 할 것입니다. (법제처, '14.10.10)

[심판요지]

개설등록증 양도·대여행위가 공인중개사자격증의 양도·대여행위가 되는지

☞ 청구인은 법원판결 등에서 등록증 대여사실이 나타나 있을 뿐 자격증 대여사실은 나타나 있지 않으므로 자격증 대여를 이유로 한 이 사건 처분은 위법·부당하다는 취지로 주장하나, 위 판결이 공소제기 된 등록증 대여사실만을 유죄로 인정하였다고 하여 공소사실과 무관한 자격증 대여사실이 없었다는 취지까지 포함하고 있는 것은 아닌 점, 이 사건 처분사유는 공인중개사법 제7조인바 그 요건 충족여부에 따라 이 사건 처분의 위법·부당여부를 검토하여야 하는 점을 볼 때 매매계약 중개 과정에서 청구인이 000에게 청구인의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 사실이 인정되고, 이는 공인중개사법 제7조 소정의 자격증 대여에도 해당된다고 할 것이므로, 공인중개사법 제7조 위반을 이유로 한 이 사건 처분은 위법·부당하다고 할 수 없다.(중앙행심 2014-2910, 2014.7.22)

[질의요지]

「공인중개사법」 제39조제1항 각 호에 따른 위반행위의 종류를 달리하여 둘 이상의 위반행위를 한 개업공인중개사에 대하여 업무정지 처분을 할 경우, 둘 이상의 위반행위에 대한 업무정지처분의 기준은 무엇인지?

☞ 「공인중개사법」 제39조제1항 각 호에 따른 위반행위의 종류를 달리하여 둘 이상의 위반행위를 한 개업공인중개사에 대하여 업무정지처분을 할 경우, 같은 법 시행규칙 별표 2에 따른 각각의 위반행위 종류별 업무정지 기준에 따라 각각의 업무정지

처분을 할 수 있으나, 각 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 고려하여 등록관청의 재량의 범위에서 각 위반행위의 업무정지기간을 합산하여 하나의 업무정지처분의 형식으로 처분하는 것까지 금지되는 것은 아닙니다. (법제처, '17.3.15)

[질의요지]

개업공인중개사에게 업무보증설정 미갱신의 사유로 업무정지 1개월 행정처분을 하기 위하여 사전예고를 하였는데 이 기간 중 폐업한 경우, 폐업한 기간에 행정처분을 받는 지? 아니면 1년 이내에 다시 개설등록을 할 때 행정처분을 받게 되는지?

☞ 공인중개사법 제40조제3항에서는 ‘제1항의 경우 재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고전의 제38조제1항 각호, 동조 제2항 각호 및 제39조 제1항 각호의 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있다. 다만 폐업신고를 한 날부터 다시 중개사무소의 개설등록을 한 날까지의 기간이 3년을 초과한 경우, 폐업신고전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년을 초과한 경우는 제외한다.’ 라고 규정하고 있습니다. 따라서, 질의의 경우 사전예고기간은 행정처분이 시작되지 않은 기간이므로 공인중개사법 제40조제3항이 적용되어 행정처분 전에 폐업신고를 한 개업공인중개사가 1년 이내에 다시 개설등록을 할 때 업무정지 행정처분이 가능할 것으로 사료됩니다. (국토교통부, '16.11.29)

[질의요지]

공인중개사법 시행령 제18조에서는 "개업공인중개사는 법 제21조제1항의 규정에 따라 3월을 초과 하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경을 하고자 하는 때에는 국토교통부령이 정하는 신고서에 중개사무소등록증을 첨부(휴업 또는 폐업의 경우에 한한다)하여 등록관청에 미리 신고(부동산중개업재개·휴업기간 변경신고의 경우에는 전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다. 법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에도 또한 같다."고 규정하여 미리신고하도록 하고 있습니다. 따라서 4월14일 에 4

월20일에 휴업 또는 폐업하고자 신고하는 경우 그 기간 동안 중개 업무를 수행할 수 있는지? 중개업무를 수행할 수 있다면 중개사무소등록증을 첨부하여 신고토록 하고 있으므로 신고 후 중개업무 수행에 대하여 게시의무 위반으로 행정처분이 가능한지?

☞ 공인중개사법 시행령 제18조에서는 “개업공인중개사는 법 제21조제1항의 규정에 따라 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경을 하고자 하는 때에는 국토교통부령이 정하는 신고서에 중개사 무소등록증을 첨부(휴업 또는 폐업의 경우에 한한다)하여 등록관청에 미리 신고(부동산중개업재개·휴업기간 변경신고의 경우에는 전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다. 법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에도 또한 같다.”라고 규정하고 있습니다.

따라서 휴업 또는 폐업을 신고한 일자와 휴업 또는 폐업이 시작되는 일자가 상이한 경우에는 그 기간 동안 중개사무소등록증 사본을 게시하고 휴업 또는 폐업 예정일을 명시하여 소비자가 휴업 또는 폐업으로 인해 피해를 보지 않도록 조치한다면 중개행위를 할 수 있다고 판단됩니다. (국토교통부, ‘15.4.16)

[질의요지]

업무정지 행정처분 한 중개업소에 대하여 영업 여부를 확인하기 위해 행정처분 한 중개업소를 방문하였는데 부동산 중개 거래실적은 없으나 사무소 문을 열어 놓고 있을 경우 업행위로 보고 공인중개사법 제38조제1항제7조 규정에 의거 등록취소 가능한지

☞ 공인중개사법 제38조제1항제7호에서는 등록관청은 ‘업무정지기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우’에 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다고 규정하고 있습니다. 따라서 중개사무소 출입구를 개폐하였는지 여부와는 상관없이 중개업무 수행 여부에 따라 등록취소 처분을 결정하여야 할 것으로 사료됩니다. (국토교통부, ‘16.7.22)

[질의요지]

공인중개사법 제35조제1항제4호에 따른 자격취소 사유 중 “이 법을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우”가 징역형의 집행유예를 받은 경우에도 해당하는지?

☞ 「형법」상 집행유예란 일단 유죄를 인정하여 형을 선고함에 있어서 일정한 기간 동안 형의 집행을 유예하고 선고의 실효 또는 취소됨이 없이 그 유예기간을 경과한 때에 형의 선고의 효력을 잃게 하는 제도로서, 실형이 아닌 집행유예가 선고되었다 하더라도 그 유예기간이 경과하기 전까지는 형 선고의 사실 및 효력이 존재하므로, “징역형을 선고받은 사람”에는 집행유예를 선고받고 그 집행유예 기간 중에 있는 사람도 원칙적으로 포함된다고 할 것입니다(대법원 1989. 9. 12. 선고 87도2365 전원 합의체판결례 및 2007. 7. 27. 선고 2007도768 판결례 등 참조).

일반적으로 “실형”의 선고는 “형”의 선고와 다른 의미로 사용되고 있어 “실형”에는 “집행유예”가 포함되지 않는데(대법원 2007. 2. 22. 선고 2006도8555 판결례 및 법제처 2011. 9. 8. 회신 11-0476 해석례 참조), 공인중개사법 제10조제4호, 제5호에서 “금고 이상의 실형의 선고를 받은 자”와 “금고 이상의 형의 집행유예를 받은 자”를 각각 별개의 결격사유로 구분하여 규정하고 있는 것과는 달리, 같은 법 제35조제1항제4호에서는 이를 구분하지 않고 “징역형의 선고를 받은 경우”라는 문구를 통해 포괄적으로 규정하고 있다는 점에 비추어 보더라도, 집행유예를 선고받고 그 집행유예 기간 중에 있는 사람이 “징역형을 선고받은 사람”에 해당되지 않는다고 보기는 어렵다고 할 것입니다.

다만, 집행유예 선고 후 그 선고가 실효 또는 취소되지 않고 집행유예 기간이 경과하였다면 「형법」 제65조에 따라 기존 형 선고의 효력이 상실되는바, 그러한 경우에는 “징역형을 선고받고”라는 구성요건이 충족될 수 없습니다(대법원 2007. 2. 8. 선고 2006도6196 판결례)

[질의요지]

공인중개사(A,B)가 공동중개 하였을 경우에는 계약서 등 작성시 공인중개사(A,B)모두 서명날인을 해야 되는 걸로 알고 있으나, 한명만 하였을 경우 공인중개사법 몇 조에 근거하여 처벌을 해야 하는지요?

☞ 공인중개사법 제26조제2항에 따르면 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 서명 및 날인을 하여야 하며, 이 때 공동중개의 경우에는 중개에 참여한 개업공인중개사 모두가 서명 및 날인을 하여야 합니다. 따라서 질의의 경우 공동중개를 하면서 서명 및 날인하지 않은 경우 같은 법 제39조 제1항 제9호에 따라 업무정지 처분 사유에 해당될 수 있습니다. 다만, 이 경우 서명 및 날인을 한 개업공인중개사에 대한 업무정지 처분은 귀 기관에서 구체적 자료와 사실관계를 조사 확인하고 위반행위 내용, 동기 등을 고려하여 판단 처리하시기 바랍니다. (국토교통부, '15.7.24)

[질의요지]

부동산실거래신고 후 소유권이전까지 완료된 토지가 다운계약서 작성이 확인되어 담당 관청에서 과태료 대상으로 행정절차가 진행 중 매수·매도간의 합의로 소유권이전등기말소(합의해제)로 소유권이 정리되었을 때도 과태료 부과대상인지?

☞ 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따라 거래당사자는 부동산등에 관한 매매계약을 체결한 경우 그 실제 매매가격 등을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 부동산 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 하며, 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 부동산 거래신고(공동중개 경우 공동신고)를 하여야 합니다. 또한 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제8조에 따라 부동산 거래신고를 거짓으로 한 자는 취득세 3배(권리의 경우 권리취득가액 100분의 5) 이하의 과태료 부과 대상에 해당되며, 당해 과태료는 거짓신고 이후 소유권이전등기가 완료된 때 위반행위가 확정되는 것이 아니고 거짓신고를 하면 거짓신고 행위 자체로 법에서 정하고 있는 위반행위가 성립된 것이므로, 소유권이전등기 또는 말소등기 여부와 상관없이 거짓신고에 따른 과태료 부과 대상에 해당됨을 알려드립니다. (국토교통부, '15.9.24)

[질의요지]

1. 전매제한 기간 중의 계약체결건도 거래신고를 해야 되는지? 신고대상이 된다면 분양권 불법전매관련 형사고발 조처 외에 실거래지연신고 과태료도 부과 대상인지?
2. 대상이 된다면 과태료 산정시 실제거래가격을,
가. 원분양가+확장비+프리미엄
나. 기납부한 중도금+확장비+프리미엄
가, 나 중 어느 항목으로 산정해야 하는지?
3. 대상이 된다면 지연기간 산정을 계약일로부터 60일로 봐야하는지, 전매제한 기간이 풀리는 날로부터 60일이내로 봐야하는지?

☞ 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따라 거래당사자는 부동산등에 관한 매매 계약을 체결한 경우 그 실제 매매가격 등을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 부동산 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 하며, 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 부동산 거래신고(공동중개 경우 공동신고)를 하여야 합니다. 또한 이를 위반하여 신고기한 내에 신고를 하지 아니한 자는 500만원 이하의 과태료 부과 대상에 해당되며, 주택 분양권 매매(전매)에 따른 거래신고 시 실제 거래금액은 분양가격(확장비포함)+프리미엄으로 신고하여야 하며 이 금액이 당해 분양권에 대한 매매금액이므로 관련 과태료 산정 시에도 이를 기준으로 함을 알려드립니다. (국토교통부, '15.8.7)

[질의요지]

“갑”공인중개사와 “을”공인중개사가 공동중개로 매매계약을 체결한 경우 “갑”공인중개사는 60일 이내에 부동산실거래신고하고 서명을 하였지만 “을”공인중개사가 60일을 넘겨서 신고 서명한 경우 부동산실거래신고 지연에 따른 과태료는 누구에게 부과되어야 하나요?

☞ 「부동산 거래신고에 관한 법률」 제3조에 따라 거래당사자는 부동산등에 관한 매매계약을 체결한 경우 그 실제 매매가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 그 부동산등(권리에 관한 매매계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 “등록관청”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 하며, 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제26조제1항에 따라 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 신고를 하여야 하고, 공동으로 중개를 한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고하여야 합니다. 따라서 공동중개 시 개업공인중개사는 인터넷을 통한 부동산 거래 신고시 신고를 공동으로 하여야 하고, 쌍방 모두 전자서명을 완료하여야만 접수신청이 완료되므로, 모든 개업공인중개사가 전자서명을 완료하지 아니한 경우에는 접수가 된 것이 아니며, 그에 따라 신고기한이 지연된 경우 일방의 전자서명 여부와 관계없이 접수가 이루어 지지 아니하였으므로 신고 자체가 지연신고된 것임을 알려드립니다. (국토교통부, ‘14.9.24)

[질의요지]

중개사무소 개설등록을 하지 않은 전자상거래업자가 “부동산중개, 중개수수료” 등의 표현을 사용하여 광고지를 제작·배포한 경우에 대하여 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」 제18조 위반사항으로 행정처분이 가능한지 여부

☞ 「공인중개사의업무및부동산거래신고에관한법률」 제18조는 중개업자의 사무실 명칭과 관련된 조항으로 광고지에 “부동산중개, 중개수수료” 등의 표현을 사용한 사실만으로는 동 조항을 위반한 것으로 보기는 어려움(부동산산업과-1986, '10.6.10)

[질의요지]

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제33조제5호 위반과 관련하여 공소시효완성으로 검사의 불기소처분을 받아 종결되었음에도 등록관청에서 등록취소 등의 행정처분을 할 수 있는지

☞ 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제33조제5호 위반과 관련하여 공소시효완성으로 검사의 불기소처분을 받아 종결되었음에도 등록관청에서 등록취소 등의 행정처분을 할 수 있는지 질의와 관련하여 검사의 기소로 이루어지는 사법적 처벌과 행정관청의 행정처분은 그 목적이 다르고, 위 법에서는 등록취소의 시효에 대하여 별도의 규정을 두고 있지 아니하므로 등록관청에서는 위반행위를 적발하였을 경우 시효에 관계없이 그에 대한 행정처분을 할 수 있음.

또한, 등록관청으로부터 등록취소처분을 받은 경우 같은 법 제10조제1항제8호에 따른 등록의 결격사유가 되어 3년이 경과되지 아니하면 중개사무소의 개설등록을 할 수 없음. 【국민신문고 민원답변】

— [질의요지] —

중개보조원으로 미신고된 남편이 그의 처(중개인)가 운영중인 중개사무소의 상호와 명의를 사용하여 거래계약서와 중개대상물 확인·설명서 및 영수증을 작성하여 등록취소처분을 부과함. 이와 관련하여 ○○지청에서는 1회의 중개행위는 중개업에 해당하지 않는다는 대법원 판례(대법원 1988.8.9, 선고 88도998호)를 인용하면서 혐의없음(증거불충분)으로 처분하였는 바, 행정관청이 이에 대하여 처분할 수 있는지 여부

☞ 형사처벌과는 별개로 법에서 중개업자에게 어떤 행위를 준수할 것을 규정하고, 위반시 행정처분(업무정지나 등록취소 등)을 명시적으로 규정하고 있는 경우 등록관청은 그에 따라 위반행위에 대한 행정처분을 하여야 함.

판례의 입장은 1회의 중개행위는 중개업으로 보지 않기 때문에 형사처벌을 하지 않고 있으나, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제19조제1항에서 중개업자는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개 업무를 하여서는 아니된다고 규정하고 있고, 등록관청은 중개업자가 이를 위반할 경우 동법 제38조제1항제6호에 따라 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다고 규정하고 있음.

따라서 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률의 위반사항에 대하여는 형사처벌과 별개로 등록관청에서 행정처분을 할 수 있음. 【국민신문고 민원답변】

— [질의요지] —

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률을 위반한 중개업자에 대해 수사의뢰하여 수사가 진행중인 사건에 대하여 별도로 등록관청에서 행정처분을 할 수 있는 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에는 등록취소 등 행정처분과 별칙 규정을 달리 정하고 있음. 따라서, 등록관청에서 수사의뢰하여 수사가 진행중인 경우에도 이와 별개로 중개업자에 대한 행정처분을 할 수 있음. (부동산산업과-3998, 09.12.23)

[질의요지]

중개수수료 초과 수령으로 기소유예된 경우 업무정지처분이 가능한 지 및
업무정지 처분시 수사관서의 공문이 있는 경우 중개업자에 대해 자인서
징구 등의 절차가 필요한 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제33조 각호에 규정된 금지행위를 한 중개업자에 대해서는 징역 또는 벌금형과는 별개로 등록관청에서는 같은 법 제38조제2항제9호 및 제39조제1항제11호의 규정에 따라 등록취소 또는 업무정지 처분을 할 수 있음.

또한, 질의내용처럼 수사관서의 관련 공문으로 중개업자의 위법사실이 확인되는 경우일 지라도 처분주체가 다르므로 중개업자의 소명과 관련 위반내용의 확인절차를 거쳐 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령 위반이 명백한 경우 등록취소 등 행정처분 여부를 결정하여야 함. (부동산산업과-3894,09.12.16)

[질의요지]

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제25조의
업무정지 처분기준 별표2의 제12호 나목 “최근 1년 이내에 2회 위반한
경우”를 적용함에 있어 “최근 1년 이내”의 기준을 위반사유 발생일로 보
는지 행정처분일자로 보는 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제39조제11호에 “제38조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우” 등록관청은 6월의 범위안에서 업무정지처분을 할 수 있음. 또한, “최근 1년 이내에 2회 위반한 경우” 에는 같은 법 시행규칙 제25조 별표2의 제12호 나목에 따라 등록취소 사유에 해당되며, 이 경우 “최근 1년 이내” 는 위반행위가 발생한 날을 기준으로 판단하여야 함. (부동산산업과-3999, 09.12.23)

[질의요지]

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제39조제3항의 본문 중 “업무정지처분은 각호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다”라고 되어 있는 바,

[질의①] 이 법에서 정한 기간 3년은 소멸시효 인지 아니면 제척기간 인지

[질의②] 제척기간인 경우 제척기간은 기간의 변경, 갱신이 되지 않으며, 중단없이 경과하는 점으로 보아 비록 말일이 공휴일일지라도 제척기간은 이미 종료되고 그 익일로 갱신되지 않는 것은 아닌 지

[질의③] 이 법에서 정한 법정기간 3년의 경과 여부의 전후를 판단하는 기점을 당해 행정처분의 명령일자로 볼 것인지 아니면 행정처분의 착수일자로 보아야 하는 지

☞ [답변①] 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제39조제3항의 “3년”은 제척기간으로 이는 불안정한 법률관계를 일정한 짧은 기간내에 확정시키기 위해 등록관청으로 하여금 업무정지처분 권한을 신속하게 행사하도록 함으로써 그 권한을 중심으로 하는 법률관계를 조속히 확정하려는 데 그 목적이 있음.

[답변②] 기간의 계산방법에 관한 규정은 법기술적 약속으로서, 원칙적으로 공법과 사법에 의해 다르지 않고, 형사소송법 제66조와 같이 법령에 기간의 계산에 대한 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 행정법상의 기간계산에 있어서도 민법의 규정(법 제156조 내지 제161조)이 그대로 적용됨. 따라서, 민법 제161조에 따라 기간의 말일이 공휴일인 경우에는 그 익일에 기간이 만료됨

[답변③] 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제39조제3항 본문에 “제1항의 규정에 따른 업무정지처분은...3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다”라는 되어 있는 바, 이 법에서 정한 법정기간 3년의 경과 여부의 전후를 판단하는 기점은 등록관청의 업무정지처분일이 그 기준이 됨. (부동산산업과-3914. 09.12.17)

[질의요지]

검찰에서 구약식으로 공소제기(벌금형 구형)한 경우에 등록관청에서 등록을 취소하는 시점?

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 공인중개사법) 제38조제1항 제3호의 규정에 같은법 제10조제1항제11호에 해당되는 경우, 즉 “이 법에 위반하여 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자” 에게 등록관청은 중개사무소 개설 등록을 취소하도록 되어 있음.

따라서, 등록관청의 등록취소 시점은 공판절차를 거쳐 법원에서 벌금형이 최종 결정(선고)된 이후임.(부동산산업과-3550, 09.11.20)

[질의요지]

중개보조원이 중개업자 부재시 전화상으로 중개물건과 계약내용을 중개업자에게 설명하고 계약서를 작성한 행위, 중개업자에게 연락을 취하지 아니하고 중개보조원이 임의로 계약서를 작성한 행위가 공인중개사 자격증 대여 등 불법중개행위에 해당되는 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조 및 제26조의 규정에 중개업자는 중개가 완성된 때에 중개대상물 확인설명서와 거래계약서를 작성, 서명 및 날인을 하여 거래당사자에게 교부하도록 되어 있음. 만약 중개업자가 이를 위반한 경우에는 같은 법 제39조제1항제6호내지제9호의 규정에 따라 업무정지 처분사유에 해당됨. 또한, 같은 법 제49조제1항제1호 및 제7호의 규정에 i)다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 ii)공인중개사 자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자, iii)다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 iv)중개사무소등록증을 다른 사

람에게 양도·대여한 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도·대여받은 자는 1년 이하의 징역 또는 1년 이하의 벌금에 처하도록 하고 있음.

따라서, 질의내용과 같이 중개업자 부재시 중개보조원이 중개대상물 확인·설명을 하고 거래계약서를 작성한 행위가 위 어느 항목에 위반되는 지 여부는 중개보조원 신고 등 구체적·객관적 사실 관계 등을 조사·확인하여 판단하여야 함. (부동산산업과-3644, 09.11.30)

[질의요지]

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제49조제1항제7호에 따라 벌금형을 받은 자에게 자격취소 처분을 할 수 있는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제38조제1항제6호의 규정에 따라 등록증을 대여한 행위로 벌금형을 받는 경우 등록취소 사유에 해당되며, 이와는 별개로 같은 법 제35조제1항제2호의 위반사항이 확인되는 경우 자격취소 처분을 할 수 있음. (부동산산업과-3311, 09.11.3)

[질의요지]

중개업자가 건물관리인으로부터 중개물건을 소개받아 중개행위를 하고 건물관리인은 중개업자로부터 수고비를 받는 경우 공인중개사법 위반 여부

☞ 공인중개사법 제2조제1호에 따라 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말함. 중개업자가 위 중개행위를 하면서 건물관리인으로부터 중개물건을 소개받는 경우 동 법령을 위반한 것으로 볼 수 없음. (부동산산업과-3267, 09.10.30)

[질의요지]

미군부대 캠프00내의 주택과에서 소속 군인들의 임대차계약을 직접 알선하는 것이 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에 위배되는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호에 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말하고, 같은 법 제9조제1항의 규정에 중개업을 영위하려는 자는 시·군·구청장에게 중개사무소의 개설등록을 하도록 되어 있음.

또한, 지역농업협동조합, 지역산림조합, 산업단지관리기관 등 다른 법률의 규정에 중개업을 할 수 있는 경우를 제외하고는 위 법률에 따라 중개사무소 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자는 같은 법 제48조제1호의 규정에 따라 3년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해 질 수 있음.

따라서, 질의내용과 같이 미군부대 캠프00내의 주택과에서 무등록 중개행위를 하였는 지 여부는 수사권한이 있는 사법관서에 고발하여 그 조사 결과에 따라 판단하여야 함. (부동산산업과-2966, 09.10.7)

[질의요지]

주민등록법을 위반한 중개업자를 공인중개사법으로 행정처분 가능 여부

☞ 임대차계약서 특약사항에 “전입신고는 하지 않기로 한다”라는 단서조항을 명기하여 주민등록법을 위반한 건과 관련하여, 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령」에서는 이를 사유로 당해 중개업자를 행정처분하는 내용을 따로 규정하고 있지 않음. (부동산산업과-2943, 09.10.5)

[질의요지]

생활정보지, 인터넷 등에 허위매물을 게시한 중개업자를 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 처벌할 수 있는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말함.

또한, 동 법령에는 중개대상물에 대한 중개업자의 광고에 대해서는 규정을 두고 있지 않으므로 허위, 과장광고 등에 대해서는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」로 처벌여부를 판단하여야 함. (부동산산업과-2437, 09.8.10)

[질의요지]

중개업자가 폐업한 상태에서 “교차로” 광고지에 부동산 물건을 게재하고 종업원이 정상 출근하여 영업을 한 행위가 공인중개사법 위반인 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제48조제1호의 규정에 따라 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자는 3년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음.

따라서, 질의내용과 같이 중개업자가 폐업한 이후 광고지에 중개의뢰를 받은 물건을 게재하고 중개보조원이 중개업을 하였는 지 여부는 등록관청이나 수사관서에 신고 또는 고발하여 사실관계에 대한 조사확인 후 그 결과에 따라 판단하여야 함. (부동산산업과-2112, 09.7.13)

[질 의 요 지]

임대주택법에 의하여 임대사업자로 등록된 자(甲)가 역시 임대주택법에 의해 임대사업자로 등록된 자(乙)의 관리위탁을 받아 위탁받은 임대주택에 대하여 임대 또는 매매계약을 체결하고 위탁자(乙) 또는 임대(매수)자로부터 수수료 명목으로 여러차례 돈을 받았을 경우 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령 위반여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호·제3호에 따라 “중개”라 함은 같은 법 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말하며, “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다고 규정하고 있음. 또한, 같은 법 제9조에서는 중개업을 영위하려는 자는 등록관청에 중개사무소의 개설등록을 하여야 함.

따라서, 중개업 등록을 하지 아니하고 질의내용과 같은 행위를 하였다면 무등록중개 행위라고 볼 수 있으며, 이 경우 같은 법 제48조제1호에 따라 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하여 질 수 있음(부동산산업과-2497, 09.8.18)

[질의요지]

중개업자가 직접거래하고 체결한 주택임대차계약을 자신의 인감을 첨부하여 주택전대차계약이라는 허위증인진술서를 법정에 제출하여 중개의뢰인에게 재산상 피해를 준 경우 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제33조 위반이 아닌지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제33조제6호의 규정에 중개업자 등은 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 금지행위로 규정하고 있음. 또한, 동 규정을 위반한 경우 동법 제48조의 규정에 따라 3년 이하의 징역 또는 2천만원이하의 벌금에 처해질 수 있음.

따라서, 질의하신 내용의 중개업자 행위가 동 법률에 위반한 지 여부는 수사권한이 있는 수사관서(경찰서, 검찰청 등)에 신고하여 사실관계에 대한 조사결과에 따라 판단하여야 함. (부동산산업과-1768, 09.6.4)

[질의요지]

토지거래허가구역 내에서 토지거래 허가를 조건으로 하는 갑과 을의 계약을 중개업자인 병이 부동산매매약정서(토지거래허가 지역에서 허가전 사용하는 계약서)를 작성하고 거래한 경우 공인중개사의 업무 및 부동산 거래계약 신고에 관한 법률 제25조의 규정에 의한 중개대상물 확인·설명서 작성·교부 시기의 적정여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제3항에서는 중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면(중개대상물 확인·설명서를 말함)으로 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 하고 있음. 한편, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제118조제6항에서는 토지

거래 허가구역에서 허가를 받지 아니하고 체결한 토지거래계약은 그 효력이 발생하지 아니한다고 규정하고 있음.

따라서, 거래에 제한이 없는 토지와 달리 토지거래 허가구역 내에서는 위 “부동산매매약정서”로 당해 토지의 매도 또는 매수 희망자간에 (토지거래허가를 받는 경우) 매매하기로 약정한 경우 부동산매매약정서 발급시점에 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조에 따른 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 않았다고 하여 행정처분을 할 수는 없음. (부동산산업과-1694,09. 5.26)

[질의요지]

폐업한 중개사무소로부터 중개의뢰를 받아 거래계약서를 작성하는 행위가 금지행위에 해당되는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제33조제2호에 중개업자들은 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위를 금지행위로 규정하고 이를 위반한 경우 동법 제49조제1항제10호의 규정에 따라 1년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금에 처해질 수 있음.

따라서, 질의내용과 같이 폐업한 중개사무소로부터 중개의뢰를 받는 행위가 동 규정에 해당하는 지 여부는 등록관청이나 수사권한이 있는 수사관서에서 사실관계를 조사 확인하여 그 결과에 따라 판단하여야 함. (부동산산업과-1817, 09.6.10)

[질의요지]

권리금을 거래하는 체육도장 컨설팅 관련업이 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률에 정한 공인중개사의 업무행위에 속하는 지 여부, 국토해양부의 관리감독 대상인지, 소비자로부터 수령하는 체육도장 권리매매 중개컨설팅 수고비에 대한 제한이 있는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호에 따라 “중개”라는 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말함. 또한, 대법원 판례(2006.9.22 선고 2005도6054 판결)는 영업용 건물의 영업시설, 비품등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 중개대상물이라고 할 수 없고, 그러한 유무형의 재산적 가치의 양도에 대하여 이른바 “권리금” 등을 수수하도록 중개하는 것은 동 법에 정한 중개행위에 해당하지 아니한다고 판시하고 있음.

따라서, 질의하신 내용의 “권리금을 거래하는 체육도장 컨설팅관련업”은 동법에 규정한 중개업에 해당되지 않음. 다만, 권리금을 제외한 중개대상물을 사실상 중개하는 경우에는 무등록중개행위에 해당되어 동법 제48조제1호의 규정에 따라 3년이하의 징역 또는 2천만원이하의 벌금에 처해질 수 있음. (부동산산업과-1770, 09.6.4)

[질의요지]

이미 한번 문제가 된 임대차계약서에 대하여 업무정지 처분을 하였으나,
추가로 다시 또 다른 사항이 위법사항이 발견되면 행정처분이 가능한 지

☞ 등록관청이 행정처분을 함에 있어 관련 위반사실을 모두 조사, 확인하여 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 감안하여 가중 또는 감경한 결과로 업무정지 기간을 정하는 것이 바람직하나, 질의내용과 같이 업무정지 처분 후에 위반사실이 새롭게 드러나는 경우 새로운 위반사실에 대하여 행정처분이 가능함. (부동산산업과-1181, 09.4.7)

[질의요지]

중개보조원이 연락처(휴대폰 번호)를 명시하여 중개대상물을 광고하는 행위가 “공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률”위반 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말함.

또한, 중개업자가 아닌 자가 중개대상물의 광고를 하는 것에 대하여 동법에 처벌규정을 두고 있지 않음. 다만, 광고행위를 넘어 중개대상물에 대한 중개행위가 있는 경우에는 무등록무자격 중개행위에 해당될 수 있음. (부동산산업과-1359, 09.4.20)

[질의요지]

2명의 공인중개사(1명은 소속공인중개사)가 동업을 하는 경우 소속공인중개사 신고의무는 누구에게 있는 지 및 소속공인중개사로 등록을 안하고 중개행위를 한 경우 어떤 법조항 위반인 지

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제15조의 규정에 따라 소속공인중개사, 중개보조원 등 사용인의 신고의무는 중개사무소 개설등록을 한 중개업자에게 있으며, 중개업자가 이를 위반한 경우 동 법률 제39조제1항제13호의 규정에 따라 업무정지 처분 사유에 해당될 수 있음.

또한, 소속공인중개사로 신고를 하지 않고 중개행위를 한 경우 동법 제19조의 제1항 및 제2항에 정한 중개사무소등록증 대여 등에 해당되어 중개업자 등은 동법 제49조 제1항제7호의 규정에 따라 1년이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음. (부동산산업과-1180, 09.4.6)

[질의요지]

미등기 조합아파트를 중개업자가 매매거래를 중개할 수 있는 지 여부와
매매대금 204백만원에 대한 중개수수료로 15백만원을 지급한 경우 법정
수수료가 맞는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제33조제3호●제7호 규정에서는
“탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니
한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의
매매를 중개하는 행위, 초과수수료 수수행위”를 금지하고 있음.

따라서 중개가 금지된 아파트인지 여부, 초과수수료 수수여부 등에 대하여는 사실관
계에 대한 확인이 필요하므로 관할 시·군·구에 문의하여 주시기 바람. (부동산산
업과-1048, 09.3.26)

[질의요지]

무단 휴폐업으로 인한 행정처분과 관련하여 무단폐업에 대하여 과태료 20
만원 처분 후, 다시 업무정지 처분하고, 이어서 등록취소 할 수 있는지

☞ 무단폐업을 사유로 과태료 처분하였다면 그 처분으로 당해 중개업자는 폐업한 것으
로 보아야 하며, 별도의 중개사무소 개설등록이 없었다면 장기휴업을 이유로 업무정
지처분 하거나 등록취소를 할 수 없음. (부동산산업과-1654, 09.5.20)

[질의요지]

공인중개사를 중개업자가 관할구청에 소속공인중개사로 신고하지 않은 경우에 소속공인중개사로 볼 수 있는지 및 소속공인중개사로 신고하지 않은 경우의 행정처분은 업무정지 1월이 맞는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제15조에 따라 중개업자는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 해고한 때에는 등록관청에 신고하여야 함. 이를 위반한 경우에는 동 법률 제39조제1항제13호의 규정에 따라 업무정지(1월) 처분사유에 해당될 수 있음.

또한, 소속공인중개사로 등록관청에 신고되지 않은 경우에도 중개업자에 소속되어 중개업무를 수행하거나 중개업무를 보조하였다면 미신고 소속공인중개사가 됨. (부동산산업과-1453, 09.4.28)

[질의요지]

사용인 신고를 신고일자(09.4.20)에 실제 고용한 일자(08.1.4)로 소급하여 신고할 수 있는지 여부 및 소급 신고한 경우 과태료 처분에 해당되는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제8조이 규정에 따라 중개업자는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 해고한 때에는 고용일 또는 해고일로부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 하므로 소급하여 신고할 수 없음. (부동산산업과-1453, 09.4.28)

— [질의요지] —

미신고된 소속공인중개사인 "을" 은 중개업 등록되어있는 대표인 "갑"의 입회하에 함께 매수인에게 물건설명을 하고 계약은 당사자합의하에 법무사가 작성한 계약서에 거래신고를 마치고 소유권이전등기를 완료한 경우 중개업자“갑”의 행위가 등록증 대여에 해당되는 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제15조제2항에 따라 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 보므로 소속공인중개사가 중개업자의 관리·감독을 받으면서 거래당사자간의 매매를 알선하는 행위, 즉 중개를 하였다면 동 법률에 적법한 중개행위에 해당되며, 이 경우 중개사무소등록증 대여행위로는 볼 수 없음. 또한, 중개업자는 중개행위를 하는 경우 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제3항 및 제26조제1항의 규정에 따라 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인설명서와 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간동안 그 사본을 보존하여야 하며, 또한 동법 제30조제5항의 규정에 따라 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 사항을 설명하고 관계증서의 사본을 교부하여야 함. 중개업자가 이를 위반한 경우 동법 제39조제1항제6호 및 제8호의 규정에 따라 업무정지 및 동법 제51조제3항제5호에 정한 과태료 처분 사유에 해당될 수 있음. (부동산산업과-1453, 09.4.28)

[질의요지]

중개완성 후 거래당사자에게 교부한 중개대상물 확인·설명서에 수수료 계산이 잘못된 상태에서 매수인이 계약금을 포기하고 계약을 해제한 경우 중개업자 처벌 가능 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조제1항의 규정에 따라 중개업자는 중개가 완성되기전에 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항, 그 밖에 대통령령이 정하는 사항 등을 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 서면(중개대상물 확인·설명서)으로 작성하여 교부하여야 함. 또한, 중개수수료 산출내역은 중개완성 후 거래당사자간 거래계약 이행여부와 관계없이 [별지 제20호서식] 작성방법에 따라 정확하게 작성되어야 하며, 중개업자가 이를 위반한 경우에는 동법 제39조제1항제5호의 규정에 따라 업무정지 처분사유에 해당될 수 있음. (부동산산업과-1598, 09.5.14)

[질의요지]

부부 모두 공인중개사자격증이 있고, 남편 명의로 개설등록하고 부인은 소속공인중개사로 신고하지 않고 지속적으로 중개행위를 한 경우 무등록중개행위로 처벌 할 수 있는지 여부와 민원제기 이후 소속공인중개사로 신고한 경우 신고기간 미이행에 따른 처벌만 가능한 지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제15조제2항에 따라 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 보므로 소속공인중개사가 중개업자의 관리·감독을 받으면서 거래당사자간의 중개를 하였다면 동법률에 적법한 중개행위에 해당되며, 이 경우 무등록중개행위로 볼 수 없음. 또한, 중개업자는 동법 제15조제1항 및 동법 시행규칙 제8조제1항의 규정에 따라 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 해고한 때에는 10일이내에 등록관청에 신고하여야 하며, 이를 위반한 경우에는 동 법률 제39조제1항제13호의 규정에 따라 업무정지(1월) 처분사유에 해당될 수 있음. (부동산산업과-1571, 09.5.11)

[질의요지]

공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법령에 정한 “업무정지”의 정의는 무엇이고, 업무정지기간 중에 당해 중개업자와 보조원 등이 중개사무소를 개문하고 상근할 수 있는 지인지 여부

☞ 동 법률 제2조제1호의 규정에 “중개”라 함은 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말하므로 “업무정지”라 함은 업무정지기간 중 “중개행위”를 정지하는 것을 말함. 또한, 중개업자는 업무정지 기간중에 사무소를 두어야 함. (사무소를 두지 않을 경우 등록기준에 미달하게 되어 등록취소 사유에 해당될 수 있음) - (부동산산업과-1550, 09.5.8)

[질의요지]

폐업한 중개업자에게 업무정지에 해당하는 사유가 발생된 경우 행정처분을 할 수 있는지 여부

☞ 중개업자이었던자가 폐업을 했을 경우 중개업자가 아니므로 업무정지의 대상이 될 수 없음.(업무정지는 등록관청이 중개업자에게 처분)

다만, 폐업한 중개업자가 재등록하였을 경우에는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제40조(행정제재처분효과의 승계 등)에 따라 행정처분을 할 수 있음. (부동산산업과-66, 09.1.7)

[질의요지]

중개업자(A, 105호실에서 개설)가 자신이 임대한 사무실(106호실)을 중개사무소를 개설하고자 하는 B와 C에게 임대인(D)과 B, 임대인(D)과 C가 각각 계약한 것처럼 부동산임대차계약서를 위조하여 주고(대법원에서 사문서 위조로 1,500,000원의 벌금 선고), 이를 근거로 B와 C가 중개사무소 개설등록을 하였을 경우 사문서를 위조하여 행사한 A 및 그 위조한 사문서를 제출하여 부동산을 개설등록한 B와 C(B와 C는 이미 폐업)를 공인중개사의

업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제38조제1항제2호의 규정을 위반한 것으로 보아 3명을 모두 행정처분하고, 동법 제48조의 규정을 적용하여 고발조치해야 하는지 여부

☞ B와 C의 경우 위조된 부동산임대차계약서를 근거로 개설등록하였으므로 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 되어 동법 제38조제2항제1호에 따라 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있으나, 행정처분 이전에 폐업한 경우에는 등록취소 등의 행정처분을 할 수 없음. 이 경우 동법 제40조제3항에 따라 중개사무소를 재등록 한 경우 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있음. 또한, 동법 제48조제2호의 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자인지 여부에 대하여는 수사기관에 고발하여야 함.

- * B와 C가 제38조제1항제2호의 규정을 위반했는지 여부는 명확하지 아니하므로(귀 구청의 질의내용과 같이 갑설과 을설이 대립) 수사기관에서 조사한 후 그 결과에 따라 동 조항의 적용여부를 판단할 사항

중개업자 A의 경우 제26조제3항 위반에 대하여 등록관청은 동법 제38조제2항제7호에 따라 개설등록을 취소할 수 있으며, 동법 제25조제1항 위반(중개의뢰인 신분인 B와 C에게 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명하지 아니함) 및 제26조제3항 위반에 대하여는 지체없이 그 사실을 시·도지사에게 통보하여(동법 제36조제2항) 시·도지사가 제36조제1항 제3호 및 제6호에 따른 자격정지 처분을 할 수 있도록 하여야 함. 또한, 동법 제33조 제4호의 ‘당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인(B와 C)의 판단을 그르치게 하는 행위’를 한데 대하여는 동법 제49조제1항제10호에 따라 수사기관에 고발하여야 함.

- * 중개업자 A에게 제38조제1항제2호의 규정을 적용할지 여부는 동 조항이 ‘거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록 한 중개업자(B와 C)’에게 적용되는 규정이므로 A에게는 적용 불가. - (부동산산업과-250, 09.1.23)

11. 기 타

11. 기타

[질의요지]

- 1) 거래당사자에게 불쌍해서 해준다고했을 경우 행정처분이 대상인가요?
- 2) 거래당사자가 아닌 제3자에게 험담을 했을 경우 행정처분이 대상인가요?
- 3) 질의1, 2에 대해서 제3자가 민원을 신청 했을 때 공인중개사법에 따른 행정처분이 가능한가요?

☞ 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 공인중개사법 제29조에 의해 전문직업인으로서의 품위를 유지하여야 합니다. 다만, 질의의 경우는 형법의 명예훼손, 모욕죄 등에 해당할 것으로 사료되오나 형법 관련 자세한 사항은 소관부처인 법무부에 문의하여 주시기 바랍니다. (국토교통부, '16.11.29)

[질의요지]

공인중개사법 제17조 및 같은 법 시행규칙 제10조의 규정에 따라 개업공인중개사가 중개사무소내에 게시하여야 중개사무소등록증, 공인중개사자격증 등의 서류는 정본이어야 하는지 아니면 사본으로 가능한지 여부

☞ 공인중개사법 제17조 및 같은 법 시행규칙 제10조에 따른 중개사무소등록증이나 공인중개사자격증 등의 게시와 관련하여 동 법령에서는 별도 규정을 두어 사본의 게시를 허용하고 있지 않으므로, 개업공인중개사가 위 등록증이나 자격증을 중개사무소안에 게시할 경우에는 해당 지자체로부터 발급받은 중개사무소등록증과 공인중개사자격증 등을 게시하여야 함. 즉, “중개사무소등록증사본” 이 아닌 “중개사무소등록증” 원본을 게시하여야 하는 것이며, 사본을 게시할 경우에는 법 제51조제3항제1호에 따른 과태료 처분대상임. (국토교통부, '16.12.16)

[질의요지]

계약서와 중개대상물 확인·설명서를 전자문서(예를 들어 pdf파일)로 변환하여 컴퓨터시스템(인터넷 또는 기타 서버시스템)에 보관하여 본인이 언제든지 열람가능하고 등록관청의 요구 시 언제든지 출력 및 제시가 가능하게 한 경우 위의 공인중개사법 제25조 및 제26조의 보존의무를 이행했는지?

☞ 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제5조제2항에서 ‘종이문서나 그 밖에 전자적 형태로 작성되지 아니한 문서(이하 “전자화대상문서”라 한다)를 정보처리시스템이 처리할 수 있는 형태로 변환한 문서(이하 “전자화문서”라 한다)가 다음 각 호의 요건(전자화문서가 전자화 대상문서와 그 내용 및 형태가 동일할 것, 전자문서의 내용을 열람할 수 있을 것, 전자문서가 작성 및 송신·수신된 때의 형태 또는 그와 같이 재현될 수 있는 형태로 보존되어 있을 것, 전자문서의 작성자, 수신자 및 송신·수신 일시에 관한 사항이 포함되어 있는 경우에는 그 부분이 보존되어 있을 것)을 모두 갖춘 경우에는 그 전자화문서를 보관함으로써 관계 법령에서 정하는 문서의 보관을 갈음할 수 있다’ 라고 규정하고 있습니다. 따라서 공인중개사법 제25조에 제3항 및 제26조제1항 따른 계약서와 중개대상물 확인·설명서의 사본보존의 의무를 전자화문서로 갈음하기 위해서는 「전자문서 및 전자거래 기본법」 및 「전자화문서의 작성 절차 및 방법에 관한규정」에서 규정한 요건을 모두 갖추어야 할 것으로 사료됩니다. 다만, 전자문서 관련 문의사항은 미래창조과학부(☎1335)에 문의하여 주시기 바랍니다. (국토교통부, ‘16.11.29)

[질의요지]

「공인중개사법」 제20조제1항에서는 개업공인중개사가 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 국토교통부령이 정하는 바에 따라 등록관청에 이전사실을 신고하여야 한다고 규정하고 있는바, 중개사무소의 이전신고를 하고 그 신고가 수리되기 전에 개업공인중개사가 중개업무를 수행할 수 있는지?

☞ 「공인중개사법」 제20조제1항에서는 중개사무소를 이전하기 전이 아니라 “중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에” 이전 사실을 신고하도록 하고 있어 개업공인중개사가 새로운 중개사무소로 이전하여 영업을 계속하면서 10일 이내에만 이러한 사실을 신고하도록 하고 있습니다. 이와 같이, 「공인중개사법」에서는 중개사무소 이전의 신고와 중개업무의 수행을 연계하고 있지 않으므로, 이전한 중개사무소에서 「공인중개사법」 제20조제1항에 따른 이전 신고가 수리될 때까지 중개업무를 할 수 없다고 보게 된다면, 법령의 명확한 근거 없이 개업공인중개사의 영업기회를 박탈하는 결과가 될 수 있습니다. 아울러, 「공인중개사법」 제20조제3항에서 이전 신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 후 등록관청에서 하도록 하고 있는바, 이러한 규정은 개업공인중개사가 중개사무소 이전 과정에서 아직 이전 신고를 하지 않았다 하더라도 중개업무를 계속할 수 있다는 것을 전제로 행정처분권자를 분명히 규정하려는 취지로 볼 수 있을 것입니다. 이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 「공인중개사법」 제20조제1항에 따라 중개사무소의 이전신고를 한 개업공인중개사는 그 신고가 수리되기 전이라도 중개업무를 수행할 수 있다고 할 것입니다. (법제처, ‘15.4.2)

[질의요지]

1. 중개의뢰인의 신분증 등을 복사하여 그 사본을 보관해도 되는지 여부
2. 보관이 가능하다면 주민등록번호 중 뒷자리의 개안정보 부분 또는 운전면허증의 주민등록번호 뒷자리 및 암호번호 등을 삭제하고 보관해야 하는지?
3. 거래상대방에게 신분증 사본을 교부해도 되는지 여부?
4. 거래상대방에게 신분증 사본 교부시 주민등록증 발급일자과 주민등록번호 뒷자리 또는 운전면허증의 주민등록번호 뒤자리 및 암호번호를 삭제하여 그 사본을 교부하면 가능한지 여부?

☞ 질의1 에 대한 답변

질의 관련, 「개인정보보호법」 개정에 따라 2014.8.7.부터는 고유식별정보 중 주민등록번호의 경우엔 정보주체의 동의가 있는 경우라도 수집, 이용을 할 수 없으며, 법령(법률, 시행령, 시행규칙)에서 구체적으로 주민번호 처리를 요구, 허용한 경우에 한해 처리할 수 있도록 엄격히 수집을 제한하는 것이 법 취지라 하겠습니다.

귀하가 공인중개사법에서 정한 규정에 따라 중개의뢰인의 신분증을 통하여 신분을 확인한 후 근거서류 보관을 위한 경우라면 주민번호 체계 중 생년월일과 성별을 제외한 주민번호 뒷자리를 정보주체로 하여금 식별 불가능한 상태(매직으로 지우는 등)로 마스킹 처리하여 제출하도록 하여 주민번호가 아닌 상태로 보관하는 것은 가능할 것으로 판단됩니다.

○ 질의2 에 대한 답변

즉, 거래상대방으로부터 제출받는 서류(예, 신분증, 운전면허증)는 정보주체(중개의뢰인)의 동의를 구한 후 수집, 보관하실 수 있을 것으로 보이나, 다만 해당 서류에는 부득이 주민번호가 기재되어 있으므로 이를 보관하는 경우라면 주민번호의 뒷자리를 가리는 등(예, 매직으로 식별이 안되게끔 지우거나 또는 마스킹 처리)을 하여 주민번호를 식별할 수 없는 상태(생년월일 및 성별만 표기되는 경우)로 보관하는 형태라면 가능할 것으로 판단됩니다.

○ 질의3, 4 에 대한 답변

상기에서 언급한 바와 같이 정보주체(중개의뢰인)의 동의를 구한 경우라면 신분증 사본을 제3자(거래상대방)에게 제공하는 것은 가능할 것으로 판단되나, 이 경우 역시 주민번호를 식별할 수 없는 상태(생년월일 및 성별만 표기되는 경우)로 하여 제공하여야 할 것으로 판단됩니다. (안전행정부, '14.10.1)

— [질의요지] —

공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 제2조 제2호 "공인중개사"라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다. 여기에서 "취득"의 시기는 언제인가요? (예, 합격자결정공고(발표)일, 자격증교부일, 자격증교부대장기재일 등) 만일 자격증 교부일이라면 사도별로 교부일이 다를 경우 동일날짜에 발표된 합격자의 자격증 취득시기가 달라질 수 있는데 이에 대한 답변을 요청합니다.

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제2조제2호에 “ “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.” 라고 규정하고 있습니다. 여기서 자격 취득일은 합격자 발표일로 사료됩니다. (국토교통부, '13.11.27)

[질의요지]

중개보조원이 내용증명 등을 통해 중개업자에게 사직서를 제출한 경우 고용관계가 종료되는 기준은?

☞ 중개보조원이 제출한 사직서의 기재 내용, 사직서 작성·제출의 동기 및 경위 등을 종합적으로 고려하여 중개보조원의 사직서 제출이 사직의 통고인지, 합의해지의 청약인지 여부를 먼저 확정하여야 함.

- 중개보조원의 사직서 제출이 사직의 통고로 판단되고 기간의 약정이 있다면, 민법 제658조제1항에 근거하여 고용의 약정기간이 3년을 넘거나 당사자의 일방 또는 제삼자의 종신까지로 된 때에는 각 당사자는 3년을 경과한 후 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있으며 이 경우에는 제658조제2항에 근거하여 상대방이 해지의 통고를 받은 날로부터 3월이 경과하면 해지의 효력이 생길 수 있음. 기간의 약정이 없는 고용이라면 민법 제659조제1항에 근거하여 고용기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있으며 이 경우에는 제659조제2항에 근거하여 상대방이 해지의 통고를 받은 날로부터 1월이 경과하면 해지의 효력이 생길 수 있음.

※ 고용의 약정 기간이 3년 미만인 경우에도 민법 제659조제2항을 적용

- 중개보조원의 사직서 제출이 합의해지의 청약으로 판단되면, 중개업자가 이를 승낙한 때에 근로관계가 종료되는 것으로 보아야 함. (국토교통부, '14.1.13)

[질의요지]

1. 주택매매계약시 대리계약을 했을 때 본인의 위임장 및 인감증명서를 징구하였을 경우 매수인에게 교부해야 하는지, 공인중개사사무소에 보관해야 하는지요?
2. 매수인에게 원본을 교부하고 사본을 공인중개사사무소에 보관하면 되는지요?

☞ 질의①, ②에 대한 답변

- 「민법」 제563조는 “매매는 당사자 일방이 재산을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.”고 규정하고, 계약의 형식이나 첨부서류 등에 대해서는 특별히 규정하지 않고 있습니다. 따라서 민법 이외의 다른 법령 및 당사자의 약정이 없는 한 당사자의 인감증명서 및 위임장(대리인이 계약을 체결하는 경우) 등은 매매계약의 효력발생을 위해 반드시 첨부되어야 하는 것은 아니라고 생각합니다.
- 그런데 귀하께서는 대리인이 본인의 위임장 및 인감증명서를 받은 경우 이를 누구에게 교부해야 되는지를 문의하신 것으로 판단됩니다. 대리인이 본인을 대리하여 매매계약을 체결하는 경우에도 매매계약의 당사자는 본인과 상대방이기 때문에 원칙적으로 본인의 위임장 및 인감증명서는 공인중개사 사무소가 아닌 상대방에게 교부하는 것이 적절할 것으로 판단됩니다.
- 다만, 본인의 위임장 및 인감증명서 교부와 관련하여 민법 이외의 법령(「공인중개사법」 등)에서 특별한 규정이 존재하는 경우 혹은 당사자 사이에 다른 약정이 있는 경우에는 교부의 주체가 달라질 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

※ 사후 분쟁예방 및 대리권 입증을 위해서는 위임장 및 인감증명서를 수령하는 것이 바람직하며, 개업공인중개사는 사본에 원본대조필을 날인 후 보관하면 될 것입니다.(편집자 註) (법무부, ‘17.5.31)

[질의요지]

공인중개사법 제15조 및 같은법 시행규칙 제8조에 의거 중개보조원 신고를 하려합니다.
외국인국적동포 (재외동포 F-4)도 중개보조원으로 고용신고등록 할 수 있는지 여부를
알려주시기 바랍니다.(직무교육수료 및 무범죄기록 공증필 받음)

☞ 귀하께서 문의하신 사항은 출입국관리법 시행령 제23조 제3항(재외동포(F-4) 자격

소지자의 취업활동 제한)에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외

하고는 체류자격 구분에 따른 활동의 제한을 받지 아니합니다.

1. 단순노무행위를 하는 경우
2. 사행행위 등 선량한 풍속 기타 사회질서에 반하는 행위를 하는 경우
3. 기타 공공의 이익이나 국내 취업 질서 등의 유지를 위하여 그 취업을 제한할 필요가 있다고 인정되는 경우

※ 상기 취업활동제한 직업은 인터넷 하이코리아(Hi-korea) 홈페이지 알림판
(170216- 체류자격별 통합 안내 매뉴얼의 ‘알기 쉬운 재외동포 정책 매뉴얼’ 페이지 35~43 참조하시기 바랍니다.

귀하께서 문의하신 중개보조원의 경우 중개업무와 관련된 단순한 업무보조로
단순노무행위를 하는 경우에 해당되어 취업활동 제한에 해당됨을 알려드립니다.

※ 공인중개사법 제2조 ‘중개보조원’이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서
개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등
개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.
(국토교통부, ‘17.6.7)

[질 의 요 지]

중개법인 명의로 자체 사옥을 구입하여 사무실로 사용하고 남은 면적을 임대할 수 있는지와 중개법인이 벤처 제조회사 등에 자본투자를 할 수 있는지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제33조제6호의 규정에 중개업자들은 중개의뢰인과 직접거래를 금지하고 있으므로 중개법인 소유의 사옥을 임대하는 경우 다른 중개업자를 통하여 거래계약을 체결하여야 함. 만약 중개법인이 중개의뢰인과 임대차 거래를 하는 경우 동 법률 제48조제3호의 규정에 따라 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해질 수 있음.

또한, 같은 법 제14조의 규정에 중개법인 겸업할 수 있는 업무범위에 “자본투자”는 포함되지 않으므로 중개법인이 벤처 제조회사 등에 자본투자를 겸업으로 할 수 없음. ○ 기타 출입국업무 관련하여 외국인을 위한 전자정부 ‘홈페이지 (www.hikorea.go.kr)’ 또는 외국인종합안내센터 (국번없이 ☎1345)로 상담 및 자세한 안내를 받으실 수 있음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다. (부동산산업과-2590, 09.8.27)

— [질의요지] —

아파트를 분양 받도록 알선하여 거래당사자에게 손해를 입힌 중개업자를 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」에 의하여 처벌 가능한지와 법인이 아닌 개인인 중개업자가 분양계약을 작성할 수 있는지 여부

☞ 중개업자가 분양업자의 의뢰에 의하여 분양을 대행하여 주고 분양업자로부터 대행수수료를 받는 것은 중개행위에 해당하지 않으므로 분양을 알선한 중개업자에게 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」을 적용할 수 없음.

아울러, 분양대행업은 중개업 등록을 하지 않은 일반인도 가능한 사항이므로 개인인 중개업자가 분양계약을 작성하였다 하여 동 법률을 위반한 것으로 볼 수는 없음(부동산산업과-3146, '10.10.20)

— [질의요지] —

공인중개사 자격증 취득자가 자격증 포기 등을 통하여 새로이 자격증을 취득할 수 있는지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제4조에서는 공인중개사가 되려는 자는 공인중개사자격시험에 합격하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제10조에서는 시험의 합격자 결정방법을 규정하고 있음.

질의와 관련, 공인중개사 자격시험은 법에서 정한 자격시험에 의해 중개업무 수행에 필요한 소양 및 지식, 실무능력이 검증된 자가 중개업을 영위하도록 하기 위해 도입('83.12)된 제도로 현행 법령에서는 자격포기제도를 인정하지 않고 있으므로, 법에서 정한 자격취소 사유가 발생하지 않는 한 자격을 상실하거나 포기할 수 없음.

또한 자격 취득자가 다시 시험에 응시할 경우 합격·불합격 여부에 불문하고 기존에 취득한 자격이 유효함(부동산산업과-114, '10.1.11)

— [질 의 요 지] —

중개업자가 중개를 의뢰한 중개의뢰인(이하 매도인과 매수인으로 구분 기재)에게 공동중개의 사실을 고지하지 않았고, 매도인이 구두계약을 해지하기 위하여 계약금을 돌려주고자 매수인의 연락처 등을 알려달라고 요구하였으나 알려주지 않은 사항에 대한 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(이하 공인중개사법) 위반 여부 및 계약해지를 요구하는 매도인에게 협박 등을 한 중개업자에게 공인중개사법 제29조제1항을 적용하여 행정처분이 가능한지 여부

☞ 중개의뢰시 중개의뢰인과 중개업자간 전속중개계약을 체결하거나, 중개의뢰인 본인이 의뢰한 중개대상물에 대한 정보공유를 금지하여 달라는 특약을 설정하지 않은 한 공동중개의 가능성은 언제나 있을 수 있으며,

중개가 완성되지 않은 상태(중개의 완성시점은 거래계약서 작성·교부 시점임)에서 구두계약 해지를 위하여 매도인이 요청한 매수인의 연락처, 계좌번호 등을 중개업자가 알려주지 않아 매도인이 손해를 입었다면 이는 중개업자를 상대로 손해배상 등을 청구할 사항이지 공인중개사법을 위반한 것으로 판단하기에는 무리가 있어 보임.

그러나, 귀 구청에서 해당 민원의 내용을 조사한 결과 중개업자가 공인중개사법 제29조제1항을 위반한 것으로 판단된다면 업무정지 1월의 행정처분이 가능함 (부동산산업과-3625, '10.12.3)

[질 의 요 지]

민원 등 중개업자의 위반혐의에 대한 구체적인 자료가 없는 상태에서 위반사항이 있는지를 확인하기 위하여 일정지역 중개사무소를 일제 점검하고자 할 때 공무원이 중개사무소에 출입조사검사할 수 있는지 여부

☞ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제37조에 따라 등록관청 등은 “부동산투기 등 거래동향의 파악을 위하여 필요한 경우”와 “이 법 위반 행위의 확인, 공인중개사의 자격취소정지 및 중개업자에 대한 등록취소업무정지 등 행정처분을 위하여 필요한 경우” 중개사무소에 출입하여 장부서류 등을 조사 또는 검사할 수 있음.

따라서, 민원 등 중개업자의 위반혐의에 대한 구체적인 자료가 있을 경우 만이 아니라, 등록관청 등이 당해 중개사무소가 부동산투기 등 공정하고 투명한 부동산 거래질서를 문란하게 할 우려가 있다고 판단할 상당한 이유가 있는 경우 중개사무소를 출입하여 조사 또는 검사를 할 수 있음.

다만, 이 경우 출입·검사 등을 하는 공무원은 조사·검사자 인적사항, 기간, 대상 지역 등이 명시된 중개사무소 조사·검사증명서를 중개업자 등 상대방에게 제시 하여야 함. (부동산산업과-2961, 09.10.6)

이 책에 실린 내용은 본 사안에 국한되며, 다른 판결례 및 해석의 변경 등이 있을 수 있으므로 별도의 법적효력을 다투는 자료로 활용할 수 없습니다.