

더큰경남, 더큰 미래



부동산 중개업무 종사자 부동산 거래사고 예방을 위한

부동산 중개업무 길라잡이



경상남도
GYEONGNAM

더큰경남,더큰미래



부동산 중개업무 종사자 부동산 거래사고 예방을 위한

부동산 중개업무 길라잡이



경상남도
GYEONGNAM

Contents

부동산 중개업무 종사자 부동산 거래사고 예방을 위한 부동산 중개업무 길라잡이

1. 부동산 중개업무 관련 주요 내용 안내	05
2. 중개대상물 확인·설명서 작성방법 해설	29
3. 부동산 관련 조세 해설	145
4. 주요 질의·답변	175
5. 관련법령	197
6. 기타 참고자료	235
7. 중개사고 관련 주요 판례	253




1

부동산 중개업무 관련 주요 내용 안내

1. 중개사무소 관련 사항	07
2. 중개행위 관련 사항	10
3. 소속공인중개사 및 중개보조원에 관한 사항	14
4. 개업공인중개사 등의 교육	16
5. 중개대상물의 표시·광고	18
6. 주요 위법행위에 관한 사항	19
7. 부동산 거래질서 교란행위에 관한 사항	21
8. 부동산 거래의 신고	23
9. 임대차 3법	23
10. 임대차 계약시 폐기물 불법 투기 사례 안내	26

1 중개사무소 관련 사항

중개사무소의 개설등록

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제9조, 시행령 제13조, 시행규칙 제4조
 2. 구비서류
 - 「공인중개사법」 제34조제1항의 규정에 따른 실무교육 수료확인증
 - 여권용사진 1매
 - 등록인장
 - 건축물대장(건축법 제20조 제4항에 따른 가설건축물대장은 제외)에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것
 - 공인중개사 자격증 사본
 - ※ 공동사무실 사용인 경우 : 사무소 공동사용 승낙서
 - ※ 법인인 경우 : 법인 등기사항증명서, 법인 인감증명서
 3. 처리기한 및 수수료
 - 처리기한 : 7일
 - 수 수 료 : 개인 20,000원, 법인 30,000원(시·군·구 조례로 정하는 금액)
 4. 유의사항
 - 개업공인중개사는 이종으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 할 수 없음 (법 제12조 이중등록의 금지)
-  **중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자**
→ 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금 (법 제48조제1호)

중개사무소의 설치 기준

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제13조
 - 1) 중개사무소 설치 조건
 - 등록관청의 관할 구역 안에 1개의 중개사무소만 둘 수 있음
(단, 법인인 경우 등록관청에 신고하고 관할 구역 외의 지역에 분사무소 설치할 수 있음)
 - 2) 임시 중개시설물 설치 금지
 - 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물(뗏다방)을 설치하여서는 안 됨



임시중개시설물 설치 시의 행정처분 및 벌칙

- 행정처분 : 등록취소 할 수 있음 (법 제38조제2항제3호)
업무정지 6개월 (법 제39조제1항제11호, 시행규칙 제25조)
- 벌 칙 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (법 제49조제1항제5호)

중개사무소의 명칭 및 옥외광고물 설치

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제18조
2. 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개” 라는 문자를 사용하여야 함(단, 중개인은 “부동산중개”만 사용가능)
3. 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 신고확인서에 기재된 책임자) 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기해야 함



중개사무소 명칭 규정 위반 시의 행정처분

- 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소”, “부동산중개”라는 문자를 사용하지 아니한 경우
- 옥외 광고물에 성명을 표기하지 아니하거나 거짓으로 표기한 경우
→ 과태료 50만원 (법 제51조제3항제2호, 시행령 제38조제1항)

중개사무소 안에 게시하여야 할 사항

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제17조, 시행규칙 제10조
2. 아래 사항들을 중개사무소 안에 보기 쉬운 곳에 게시하여야 함
 - 중개사무소등록증 원본
 - 중개보수·실비의 요율 및 한도액표
 - 공인중개사자격증 원본(개업공인중개사 및 소속공인중개사)
 - 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류



게시하지 않았을 때의 행정처분

- 과태료 30만원 (법 제51조제3항제1호, 시행령 제38조제1항)

중개사무소의 이전 신고

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제20조, 시행규칙 제11조
2. 신고기한 : 이전한 날부터 10일 이내

관내이전	관외전입
<ul style="list-style-type: none"> - 해당 등록관청에 이전사실을 신고하여 야 함 - 구비서류 <ul style="list-style-type: none"> · 중개사무소등록증, · 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보하였음을 증명하는 서류 	<ul style="list-style-type: none"> - 이전 후의 등록관청에게 신고하여야 함 - 구비서류 <ul style="list-style-type: none"> · 중개사무소등록증, · 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보하였음을 증명하는 서류 · 여권용 사진 1매 · 등록인장

3. 처리기한 및 수수료

- 처리기한 : 7일
- 수 수 료 : 800원(시.군.구 조례로 정하는 금액)



이전신고 하지 않았을 때의 행정처분

→ 과태료 30만원 (법 제51조제3항제3호, 시행령 제38조제1항)

중개사무소의 휴업·폐업·재개·휴업기간 변경 신고

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제21조, 시행령 18조
2. 휴업·폐업·재개·휴업기간 변경 신고
 - 개업공인중개사는 3개월을 초과하는 휴업, 폐업 또는 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 때, 휴업기간을 변경하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 함
 - ※ 휴업 기간 : 휴업은 6개월을 초과할 수 없음
 - ※ 휴업 기간이 6개월을 초과할 수 있는 경우
 - 질병으로 인한 요양
 - 징집으로 인한 입영 또는 취학
 - 그 밖에 이에 준하는 부득이한 사유
3. 처리기한 : 즉시

- ☒ 휴업 또는 폐업 신고를 하지 않았을 때의 행정처분
 - 과태료 20만원 (법 제51조제3항제4호, 시행령 제38조제1항)
- ☒ 6개월을 초과하여 휴업했을 때의 행정처분
 - 등록취소 할 수 있음 (법 제38조제2항제5호)
 - 업무정지 6개월 (법 제39조제1항제11호, 시행규칙 제25조)

2 중개행위 관련 사항

중개행위에 사용할 인장의 등록 및 변경

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제16조, 시행규칙 제9조
 2. 등록대상 : 개업공인중개사 및 소속공인중개사
 3. 등록시기
 - 최초등록 : 업무개시 전에 등록관청에 신고
 - 인장변경 : 변경일로부터 7일 이내에 변경된 인장을 등록관청에 신고
 4. 처리기한 및 수수료
 - 처리기한 : 즉시
 - 수 수 료 : 800원(시·군·구 조례로 정하는 금액)
 5. 인장등록 요건
 - 1) 개업공인중개사 및 소속공인중개사
 - 가족관계등록부 또는 주민등록표에 기재되어 있는 성명이 나타난 인장
 - 크기는 가로, 세로 각각 7mm ~ 30mm 이내인 인장
 - 2) 법인인 개업공인중개사 : 상업등기처리규칙에 의하여 신고한 법인의 인장
 - 3) 분사무소의 경우 : 상업등기처리규칙 제5조제4항의 규정에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.
- ※ 법인인 개업공인중개사의 인장등록·변경은 상업등기처리규칙에 따른 인감증명서 제출로 같음

- ☒ 인장을 등록하지 않았거나 등록하지 않은 인장을 사용했을 때 행정처분
 - 등록관청 : 업무정지 3개월 (법 제39조제1항제2호, 시행규칙 제25조)
 - 시·도지사 : 자격정지 3월 (법 제36조제1항제2호, 시행규칙 제22조)

중개대상물의 확인·설명

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제25조, 시행령 제21조
2. 중개대상물의 범위 (공인중개사법 제3조, 시행령 제2조)
 - 토지
 - 건축물 그 밖의 토지의 정착물
 - 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
 - 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단
3. 중개대상물 확인·설명서 보존기간 : 3년
4. 중개대상물 설명 및 교부의무

구분	중개대상물 확인·설명 의무	확인·설명서 작성·교부의무
시 기	중개가 완성되기 전	중개가 완성되어 거래계약서를 작성할때
대 상	권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인	거래당사자
내용	권리관계 등을 확인 성실·정확하게 설명, 토지대장, 등기부등본 등 설명의 근거자료 제시	확인·설명한 사항을 서면 작성, 서명 및 날인, 교부, 보존
시행자	개업공인중개사 또는 소속공인중개사	

5. 중개대상물 확인·설명서의 서명·날인

- 개업공인중개사가 서명·날인
- 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우, 소속공인중개사가 함께 서명·날인
해야함

- ☒ 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명은 했으나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우
→ 과태료 250만원
- ☒ 중개대상물 설명의 근거자료는 제시했으나 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 경우
→ 과태료 250만원
- ☒ 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않고 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우
→ 과태료 500만원(법 제51조제2항제1호의5, 시행령 제38조제1항)



- ☑ 중개대상물 확인·설명서를 교부 또는 보존(3년)하지 않은 경우 행정처분
→ 업무정지 3개월 (법 제39조제1항제6호, 시행규칙 제25조)
- ☑ 중개대상물 확인·설명서에 서명·날인을 하지 않을 경우 행정처분
 - 등록관청 : 업무정지 3개월 (법 제39조제1항제7호, 시행규칙 제25조 관련 [별표4] 개업공인중개사 업무정지의 기준 사.)
 - 시·도지사 : 자격정지 3월 (법 제36조제1항제4호, 시행규칙 제22조 관련 [별표3] 공인중개사 자격정지의 기준 4.)

거래계약서의 작성 및 보관

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제26조
2. 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부 및 원본·사본을 5년간 보존하여야 함
※ 단 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우는 그러하지 아니함
3. 거래계약서 서명·날인
 - 개업공인중개사가 서명·날인
 - 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명·날인하여야 함
4. 거래계약서 거짓 기재 및 이중 작성 금지
 - 개업공인중개사는 거래계약서를 작성할 때 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성하여서는 안 됨

- ☑ 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존(5년)하지 아니한 경우 행정처분
→ 업무정지 3개월 (법 제39조제1항제8호, 시행규칙 제25조 관련 [별표4] 개업공인중개사 업무정지의 기준 아.)
- ☑ 거래계약서에 서명·날인을 하지 않은 경우 행정처분
 - 등록관청 : 업무정지 3개월 (법 제39조제1항제9호, 시행규칙 제25조 관련 [별표4] 개업공인중개사 업무정지의 기준 자.)
 - 시·도지사 : 자격정지 3월 (법 제36조제1항제5호, 시행규칙 제22조 관련 [별표3] 공인중개사 자격정지의 기준 5.)

참고

경남 부동산 중개보수 요율표



주택 「공인중개사법 시행규칙」제20조 별표1

2021.10.19.시행

거래내용	거래금액	상한요율	한도액	거래금액 산정
1. 매매 · 교환	5천만원 미만	1천분의 6	25만원	<ul style="list-style-type: none"> • 매 매 : 매매가격 • 교 환 : 교환대상 중 가격이 큰 중개대상물 가격 • 분양권 : 거래당시까지 납입한 금액(융자포함)+프리미엄
	5천만원 이상 ~ 2억원 미만	1천분의 5	80만원	
	2억원 이상 ~ 9억원 미만	1천분의 4		
	9억원 이상 ~ 12억원 미만	1천분의 5		
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	1천분의 6		
	15억원 이상	1천분의 7		
2. 임대차 등	5천만원 미만	1천분의 5	20만원	<ul style="list-style-type: none"> • 월세가 없는 경우 : 보증금 • 월세가 있는 경우 : 보증금+(월세×100) 단, 이 때 계산된 금액이 5천만원 미만일 경우(재계산) : 보증금+(월세×70)
	5천만원 이상 ~ 1억원 미만	1천분의 4	30만원	
	1억원 이상 ~ 6억원 미만	1천분의 3		
	6억원 이상 ~ 12억원 미만	1천분의 4		
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	1천분의 5		
	15억원 이상	1천분의 6		

※ 중개보수 : 거래금액×상한요율 이내에서 결정 (단, 한도액을 초과할 수 없음)



오피스텔 「공인중개사법 시행규칙」제20조제4항, 제7항

2015.1.6.시행

적용대상	거래내용	상한요율	거래금액 산정
전용면적 85㎡이하 (전용입식부엌, 전용수세식 화장실, 목욕시설 등을 모두 갖춘 경우)	매매 · 교환	1 천분의 5	「주택」과 같음
	임대차 등	1 천분의 4	
위 외의 경우	매매 · 교환, 임대차 등	1 천분의 (*) 이내에서 협의	



그 외(토지, 상가 등) 「공인중개사법 시행규칙」제20조제4항, 제7항

거래내용	상한요율	거래금액 산정
매매 · 교환, 임대차 등	1 천분의 (*)이내에서 협의	「주택」과 같음

※ 개업공인중개사는 상한요율 1천분의 * 90이내에서 실제 받고자 하는 중개보수의 상한요율을 명시해야 하며, 이를 초과하여 중개보수를 받아서는 안됨.



중개수수료를 초과하여 받는 경우의 행정처분

- 시도지사 : 자격정지 6월(법 제36조제1항제7호, 시행규칙 제22조)
- 등록관청 : 등록 취소(법 제38조제2항제9호)
- 업무정지 6개월(법 제39조제1항제11호, 시행규칙 제25조)
- 벌 칙 : 1년이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금(법 제49조제1항제10호)

3 소속공인중개사 및 중개보조원에 관한 사항

소속공인중개사와 중개보조원

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제2조
2. 소속공인중개사
 - 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)
 - 중개 업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개 업무를 보조하는 자
3. 중개보조원
 - 공인중개사가 아닌 자
 - 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자
4. 유의사항
 - 소속공인중개사와 중개보조원은 등록하는데 결격사유가 없어야 함(법 제10조)
 - 개업공인중개사등(소속공인중개사와 중개보조원 포함)은 **이중으로 고용**되어서는 안 됨(법 제12조)
 - 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본 게시 의무(시행규칙 제10조)
 - 소속공인중개사의 서명·날인 의무(법 제25조, 제26조)
 - 공인중개사를 중개보조원으로 고용신고 불가능

중개업자의 사용인의 신고 및 책임

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제15조
2. 신고의무 : 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용한 경우에는 업무 개시 전까지, 고용관계가 종료된 때에는 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고하여야 함
3. 책 임 : 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다



소속공인중개사 또는 중개보조원 신고의무 위반 시의 행정처분
→ 업무정지 1개월 (법 제39조제1항제14호, 시행규칙 제25조 관련
[별표4]개업공인중개사 업무정지의 기준 거.)

참고

소속공인중개사와 중개보조원의 비교

구분	피고용인	
	소속공인중개사	중개보조원
공인중개사 자격	자격 있음	자격 없음
고용 · 고용관계 종료신고	고용은 업무개시 전, 고용관계 종료는 종료일로부터 10일 이내	
인원의 제한	없음	
업무내용(성격)	① 중개업무수행 ② 개업공인중개사의 중개업무 보조	개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순업무 보조
업무내용	확인 · 설명서, 거래계약서 작성 가능	불가
서명 및 날인	중개행위시 서명 및 날인	해당 없음
인장등록 및 사용	인장등록 및 사용 의무	해당 없음
실무교육	고용 신고일 전 1년 이내	해당 없음
연수교육	2년 마다	해당 없음
직무교육	해당 없음	고용 신고일 전 1년 이내
부동산 거래사고 예방을 위한 교육	필요하다고 인정하는 경우	필요하다고 인정하는 경우
업무 책임	민사	소속공인중개사 및 중개보조원 & 고용한 개업공인중개사
	형사	소속공인중개사 및 중개보조원(징역 또는 벌금) ⇒ 고용한 개업공인중개사 벌금형(양벌규정)
게시의무	자격증 게시	해당 없음
행정상 책임	피고용인의 잘못으로 개업공인중개사도 행정처분 대상	
공인중개사법 적용	결격사유, 금지행위, 비밀준수 등 개업공인중개사와 동일	

4 개업공인중개사 등의 교육

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제34조, 시행령 제28조
부동산 개업공인중개사 등의 교육 지침
2. 교육기관 : 시·도지사가 인정한 교육기관
3. 교육의 종류

구 분	실무교육	연수교육	직무교육
교육대상	1. 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자(법인의 대표자, 임원, 사원 포함) 2. 분사무소의 책임자 3. 소속공인중개사	1. 개업공인중개사 2. 소속공인중개사 3. 중개법인의 경우 임원, 분사무소 책임자 또는 사원	1. 중개보조원
교육시기	1. 개설등록신청일 전 1년 이내 (개업공인중개사) 2. 고용 신고일 전 1년 이내 (소속공인중개사)	실무교육을 받은 후 2년 마다	고용 신고일 전 1년 이내
교육시간 및 방식	28~32시간 - 집 합 : 16 ~ 17 - 사 이 버 : 7 ~ 9 - 현장실습 : 5 ~ 6	12~16시간 - 집 합 : 6 ~ 8 - 사이버 : 6 ~ 8	3~4시간 - 집합 또는 사이버

※ 실무교육 및 직무교육 면제되는 경우

- 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청하거나 소속공인중개사로 고용 신고를 하려는 자
- 소속공인중개사로서 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 신청하거나 고용신고를 다시 하려는 자
- 중개보조원이 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자

※ 연수교육 참고사항

- 이수기간 : 교육대상 해당연도의 1월 1일 부터 12월 31일 까지
(예시 : 2019년 연수교육 이수자의 차기 연수교육일자는 '21.01.01.~'21.12.31.)
- 해당연도에 연수교육 대상자일 경우 휴업·폐업 또는 해고시에는 교육 이수 의무가 없으나, 개설·재개 또는 고용시에는 그 즉시 교육이수 의무 발생(가장 빠른 교육차수 이수 해야함.)



연수교육을 정당한 이유없이 받지 않을 경우 행정처분

위 반 행 위	과태료	비 고
법 위반상태의 기간이 1개월 이내	20만원	
법 위반상태의 기간이 1개월 초과 3개월 이내	30만원	
법 위반상태의 기간이 3개월 초과 6개월 이내	50만원	
법 위반상태의 기간이 6개월 초과	100만원	

(법 제51조제2항제5호2, 시행령 제38조제1항 관련 [별표2] 과태료 부과기준)

참고

공인중개사 연수교육 안내문



2021년

공인중개사 연수교육 안내

개업 또는 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 연수교육을 받아야 합니다.(공인중개사법 제34조제4항)

2021.12.31.까지 교육이수를 완료해야 하며, 연내 교육을 이수하지 않을 경우 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다.

교육기관

한국공인중개사협회

※새대한공인중개사협회 등 타 교육연수기관에서도 수강 가능합니다.

이수기간

교육대상 해당연도의 1월 1일 부터 12월 31일 까지

교육신청

한국공인중개사협회(www.kar.or.kr)접속→상단 사이버교육원 클릭
또는 사이버 교육원(www.karedu.or.kr)접속 후 회원가입→동영상 강의 수강

교육시간

12시간~16시간(사이버교육 6~8시간이하+집합교육 6~8시간 이하)

※ 현재는 코로나19로 인하여 집합교육 없이 사이버 교육으로만
대체하여 운영중이며 상황에 따라 변동 될 수 있습니다.

교육비

4만원(사이버 교육으로만 운영 시)

※코로나19완화로 '사이버+집합교육' 운영 시 교육비 인상 될 수 있음

■ 문의사항

- 제도 관련 사항 문의 : 경상남도 토지정보과(☎055-211-4445)
- 교육 신청 및 강의관련 문의 : 한국공인중개사협회 경상남도지부(☎055-295-1661)

■ 기타 공인중개사 교육 관련

- 실무교육 : 중개사무소를 개설등록 신청하려는 자 또는 소속공인중개사는 등록(고용신고일)전 1년이내 이수
- 직무교육 : 중개보조원은 고용신고일 전 1년 이내 이수

교육 방법 등은 상황에 따라 변동될 수 있음을 알려드립니다.

5 중개대상물의 표시·광고

중개대상물의 표시·광고

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제18조의2, 시행령 제17조의2
2. 의뢰받은 중개대상물의 표시·광고
 - 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처 및 등록번호
 - 개업공인중개사의 성명(법인의 경우에는 대표자의 성명)
 - ※ 중개보조원에 관한 사항은 명시금지
 - ※ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 안됨
3. 인터넷을 이용한 중개대상물의 표시·광고
 - 의뢰받은 중개대상물의 표시·광고 사항
 - 중개대상물의 종류별 소재지, 면적, 가격, 중개대상물의 종류, 거래형태, 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물 등
 - ※ 중개사무소 전화번호 표시방법 : 등록관청에 신고 된 개업공인중개사 명의의 전화번호만 사용가능
4. 부당한 표시·광고 금지
 - 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
 - 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
 - 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
 - 중개대상물의 입지조건, 생활여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠뜨리거나 은폐·축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 표시·광고

☒ 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고 위반의 경우의 행정처분
→ 과태료 50만원 (법 제51조제3항제2호2, 시행령 제38조제1항)

☒ 부당한 표시·광고를 하여서는 아니되는데 이를 위반한 경우의 행정처분
→ 과태료 500만원 (법 제51조제2항제1호, 시행령 제38조제1항)

6 주요 위법행위에 관한 사항

자격증 대여 등의 금지에 관한 사항

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제7조
2. 공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여하여서는 안 됨
3. 누구든지 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용하여서는 안 됨
 ※ 유사명칭의 사용 금지 : 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

중개사무소등록증 대여 등에 금지에 관한 사항

1. 관련법규 : 「공인중개사법」 제19조
2. 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 안 됨
3. 누구든지 다른 사람의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하거나 다른 사람의 중개사무소등록증을 양수 또는 대여받아 이를 사용하는 행위를 하여서는 안 됨



자격증 및 등록증 대여 등 했을 시의 행정처분 및 벌칙

- 양도·대여 해 준 경우의 행정처분
 - 시·도지사 : 자격의 취소 (법 제35조제1항제2호)
 - 공인중개사 자격증 대여 등의 금지 규정 위반
 - 등 록 관 청 : 등록의 취소 (법 제38조제1항제6호)
 - 중개사무소등록증 대여 등의 금지 규정 위반
- 양도·대여 해 준 경우 및 양수·대여 받은 경우의 벌칙
 - 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (법 제49조)
 - ▶ 공인중개사 자격증 등의 대여 금지 규정(법 제7조) 위반
 - ▶ 중개사무소 등록증 등의 대여 금지 규정(법 제19조) 위반



유사명칭 사용했을 시의 벌칙

→ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 (법 제49조)

- ▶ “공인중개사”와 유사한 명칭 사용 금지 규정(법 제8조) 위반
- ▶ “공인중개사사무소”, “부동산중개”와 유사한 명칭 사용 금지 규정 (법 제18조)위반

무등록 중개행위

1. 중개업소 중개보조원의 중개행위

- 중개보조원이 독자적으로 중개행위를 하는 경우
- ⇒ 이동중개업소인 일명 “뒤통방” 형태로 중개를 하는 등 부동산 거래질서 문란

2. 부동산컨설팅업자, 부동산 관련 건축업자 등의 중개 행위

- 유사 업무와 관련시켜 사실상의 중개행위
- ⇒ 중개사고 발생시 소비자 피해보상 불가

3. 빌딩 및 아파트 관리 사무소 등에서의 중개행위

- 주민의 접촉이 많아 비정기적인 직거래를 하는 행위



무등록 중개행위 시의 벌칙

→ 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금 (법 제48조)

7 부동산 거래질서 교란행위에 관한 사항

부동산 거래질서 교란행위 신고센터

1. 관련법규 : 공인중개사법 제47조의2 및 시행령 제37조
2. 내 용 : 부동산 거래가격 담합 등 부동산시장 교란행위 근절
3. 운영방법 : 한국부동산원이 신고센터 업무를 위탁받아 수행

부동산 거래질서 교란행위 주요사례

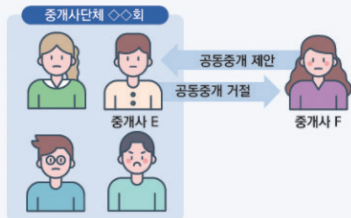
1. 공인중개사가 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 행위



△△공인중개사는 부당하게 시세를 올릴 목적으로 실제 거래되지 않은 매물을 거짓으로 거래완료 되었다고 표기하여 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주는 행위

○ 공인중개사법 위반(제33조제1항제8호, 제48조제3호)

2. 공인중개사 단체의 공동중개 거부



피의자 E씨는 OO주 중개사 단체 “◇◇회” 소속으로 피해자 F씨가 공동중개를 제안하자, 회칙 상 “◇◇회” 소속 회원이 아니면 공동 중개를 할 수 없다고 거부

○ 공인중개사법 위반(제33조제1항제9호, 제48조제3호)

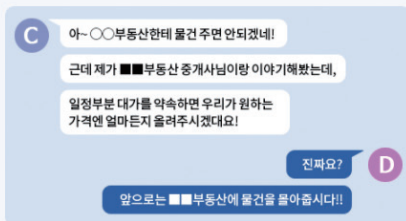
3. 온라인 카페 등에서 특정 공인중개사의 중개의뢰 제한



인터넷 포털사이트 카페 “□□□□”에 ○○○라는 닉네임으로 “XX부동산에 절대 물건 주지 맙시다... 부동산에 5억 이상 내놓으세요”라는 글을 게시하여 특정 공인중개사의 중개의뢰 제한 및 특정 가격 이상으로 매물을 내놓도록 유도

○ 공인중개사법 위반(제33조제2항제1호 및 제3호, 제48조제4호)

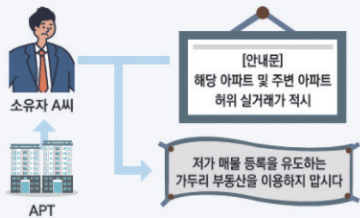
4. 특정 공인중개사 등에게만 중개의뢰 유도



온라인 채팅방에서 “OO부동산에서는 우리가 원하는 가격으로 호가를 올려준다고 하네요.”, “앞으로는 OO부동산에 물건을 올려주세요!!”라는 글을 게시하여 특정 공인중개사에게만 중개의뢰를 하도록 유도

○ 공인중개사법 위반(제33조제2항제2호, 제48조제4호)

5-1. 집값담합을 유도하는 안내문·현수막 게시



□□구 아파트를 소유한 A씨는 실거래가라는 이름으로 허위 가격을 적시하고 저가매물 등록을 요구하는 부동산을 이용하지 않도록 유도하는 안내문 및 현수막을 게시하여 공인중개사의 업무를 방해하는 행위

공인중개사법 위반(제33조제2항제3호, 제48조제4호)

5-2. 온라인 카페 등에서 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도



인터넷 포털사이트 카페 “△△△”에 ○○○라는 닉네임으로 “XX아파트 33평은 00억 이하로 내놓지 마세요” 등의 게시글을 작성하여 인근 공인중개사의 업무를 방해하는 행위

공인중개사법 위반(제33조제2항제3호, 제48조제4호)

6. 표시·광고 방해



A씨는 ○○아파트에 단독방을 개설하고 단지 내 부동산들을 모두 가두리 부동산으로 폄하하고 시세보다 현저하게 낮게 광고해주는 단지 밖 외부 부동산을 이용하도록 유도하고, 단지 내 부동산들이 올린 정상매물에 대하여 단독방 참여자들에게 허위매물 신고하게 하여 부동산 시세에 부당한 영향을 주는 행위

공인중개사법 위반(제33조제2항제4호, 제48조제4호)

7. 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요



A씨는 시세보다 현저하게 높게 표시 광고하도록 중개사 B에게 강요하고, ○○억 이상으로 매물 광고하지 않으면 해당 공인중개사가 가두리 영업을 한다고 입주민들에게 알릴것다며 협박하는 등 공인중개사의 영업을 방해하는 행위

공인중개사법 위반(제33조제2항제5호, 제48조제4호)

☑ 위반시 처벌규정

- 규 정 : 공인중개사법 제36조제1항7호, 제38조제2항9호, 제48조제3,4호
- 벌 칙 : 공인중개사 자격정지·중개사무소 등록취소(또는 영업정지)
3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금

8 부동산 거래의 신고

부동산 거래의 신고 의무

1. 관련법규 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조
2. 신고대상 : 토지, 건축물, 입주권 및 분양권 매매계약
3. 신고기한 : 거래계약의 체결일로부터 30일 이내
※ 거래계약이 해제, 무효, 취소된 경우 해제 등이 확정된 날부터 30일 이내 신고하여야 함
4. 신고사항
 - 매수인 또는 매도인의 인적사항
 - 계약일, 중도금 지급일, 잔금 지급일
 - 거래대상 부동산의 소재지, 지번, 지목, 면적 등
 - 실제거래가격 및 계약의 조건 또는 기한
 - 중개업자의 인적사항 및 중개사무소 개설등록에 관한 사항
5. 신고의무자
 - 거래당사자 간 계약의 경우 : 거래당사자 공동
※ 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 단독으로 신고서에 서명 또는 날인한 후 그 사유서를 첨부하여 제출함
 - 개업공인중개사 중개거래의 경우 : 개업공인중개사
※ 개업공인중개사로부터 위임받은 소속공인중개사가 이를 대리할 수 있음
 - 거래당사자 중 일방이 국가 등일 경우 : 국가 등이 신고
6. 신고 관청 : 부동산 등의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장
 - 방문신고 : 부동산 거래계약 신고서 작성 후 시·군·구에 방문 접수
 - 인터넷신고(부동산거래관리시스템(<https://rtms.molit.go.kr>))

9 임대차 3법

계약갱신청구권 ('20. 8. 5. 시행)

- 임차인이 계약갱신을 요구하는 경우 정당한 사유없이 거절하지 못함.



갱신 거절 가능 사유

- 임차인이 임대료를 연체하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
- 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대한 경우
- 임차인이 주택을 중대한 과실로 파손한 경우
- 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우 등
- 임대인(임대인의 직계 존속, 직계비속을 포함)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우

- 계약갱신청구권은 1회에 한하며, 임대차 존속기간은 2년(최대 4년)
- 임대인이 실 거주를 이유로 갱신을 거절하고 제3자에게 임대한 경우, 임차인이 입은 손해를 배상

허위의 갱신 거절 시 손해배상액 산정

- ① 임대인과 임차인 간 손해배상 예정액
- ② “①”이 없는 경우 법정 손해배상 예정액 중 가장 큰 금액
 - 갱신 거절 당시 월단위 임대료(전세금은 전액 월세로 전환, 법정 전환율 적용) 3개월분에 해당하는 금액
 - 『임대인이 새로운 임차인에게 임대하여 얻은 월단위 임대료 - 갱신 거절 당시 월단위 임대료』의 2년 분에 해당하는 금액
 - 갱신 거절로 인해 임차인이 입은 손해액

전월세 상한제 ('20.8.5. 시행)

- 임대차계약 갱신 시 임대료 증액상한을 기존 임대료의 5% 이내로 제한
- 임대차계약 또는 최종의 임대료 등의 증액이 있을 후 1년 이내에 증액청구 불가
- 법에서 정한 5% 범위 내에서 시·도지사가 조례를 통해 별도 상한 설정가능

주택임대차 신고제 ('21.6.1. 시행)

- 수도권 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역에서 주택의 전월세 계약을 체결한 경우 30일 이내 주택의 소재지 관할 읍·면·동 주민센터에 신고
- 임대인, 임차인 모두 신고 의무가 있으나, 일방이 신고를 거부하는 경우 단독 신고 가능
- 임대차 신고 시 「주택임대차보호법」 상 확정일자 부여

■ 임대차분쟁조정위원회 연락처

운영기관	설치지역	관할지역	연락처	임대차상담센터
LNH	창원	경남	055-713-8932~3	1670-0800
대한법률구조공단	부산	부산/울산/경남	051-711-3430	132

참고 주택임대차신고 제도

1. 근거법률 : 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』(2021.6.1. 시행)
2. 신고의무 : 임대인+임차인이 계약 체결일로부터 30일 이내에 공동신고
3. 신고대상

구분	내용
계약의 종류	주택임대차보호법 상 주택(주거용 건축물) 임대차 계약
지역 기준	수도권 외 군(郡)지역을 제외한 전국 전역
금액 기준	보증금 6천만원 또는 차임(월세) 30만원 초과
계약일 기준	2021.6.1. 이후 체결한 주택 임대차 계약

4. 신고사항

종류	내용
계약 당사자 인적사항	성명(법인명), 주민등록번호, 주소, 연락처
주택 소재지 · 종류 등 현황	아파트/단독 등 종류, 소재지, 건물명, 면적(㎡), 방의 수(칸)
임대료 · 계약일 등 계약 내용	보증금 · 차임, 계약기간, 계약체결일
계약갱신 요구 해당 여부	「주택임대차보호법」제6조의3에 따른 계약갱신 요구 해당 여부

5. 신고관청 : 주택소재지 관할 동주민센터 또는 부동산거래관리시스템(<http://rtms.molit.go.kr>)

6. 신고방법

- 계약서 원본 + 신분증 (권장)
- 공동 작성 신고서 + 신분증

7. 신고효과 : 주택임대차 신고시 확정일자 부여 (계약서 원본 필요)

8. 위반 시 제재 : 미신고 또는 거짓신고 시 100만원 이하의 과태료

※ 지연신고 과태료 유예기간 : 2021.6.1.부터 1년간

임대차신고제 의제 처리

1. 전입신고의 임대차 신고 의제(법 제6조의5제1항)

- 주민등록법에 따른 전입신고 시 임대차계약서 또는 임대차신고서를 제출하는 경우 임대차 신고 의제 처리되어 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됨

2. 주택 임대사업자의 임대차 신고 의제(법 제6조의5제2항)

- 「공공주택 특별법」 또는 「민간임대주택 특별법」에 따른 임대사업자가 각 법에 따른 임대차 계약 신고 등을 이행한 경우 거래신고법의 임대차 신고는 의제 처리되어 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됨

3. 임대차 신고의 확정일자 부여 의제(법 제6조의5제3항)

- 임대차 신고 시 계약서를 제출하는 경우에는 계약서를 접수한 때에 확정일자 부여 효력을 득하게 됨

10 임대차 계약시 폐기물 불법 투기 사례 안내

나대지 내 불법폐기물 매립('21.10.13. 부산일보)

- 폐기물 처리업체에서 미처리된 밴딩상태의 폐합성수지, 폐그물 등 산업폐기물 약 1,200여톤 진주시 소재 나대지에 불법매립
- 땅주인과 토지를 매매하는 것처럼 부동산 매매계약 체결후 계약금을 걸고 나대지 주변에 철제 가림막을 설치하고 산업 폐기물을 불법으로 야적하다 민원신고로 적발 및 수사개시
- 폐기물 매립과정에서 타지역 브로커와 폐기물처리업체와의 연관성 등 수사 중

김해시 폐기물 먹튀사건('21.8.5. KNN뉴스)

- 00면 소재 창고대여업체 빈창고에 480여톤의 폐기물 추정물질이 1년째 방치중이며, 해당물질의 소유주는 연락두절에 따라 임대임 등 행정 및 사법조치 난색
- 「폐기물관리법」 등 행정적 처분불가로 김해00경찰서에서 사기죄로 관련자 및 업체 조사 중

공장부지내 불법투기 급증('20.4.21. KBS뉴스)

- 그물과 어구 등 폐합성수지류 해양쓰레기를 전문 업체에서 처리하지 않고 빈 공장 등에 불법투기(1,300여톤)하다 주민제보로 00시청에서 확인
- 본 사건에서 알선자는 경매물건 또는 장기간 미운영 공장을 물색하였고, 처리업체에 접근 폐기물 불법투기를 공모
- 본 사건은 관할경찰서에 수사요청하여 행위자를 적발하였으며, 알선자는 구속되었고 처리업체는 현재 조사 중

야산 폐기물 불법투기 적발('20.5.28. 뉴스경남 등)

- 민원인이 00경찰서에 불법투기 신고하였고, 00시청에서 현장확인한 결과 트럭 4대분 100여톤의 폐기물을 야산 2곳에 분산 투기
- 폐기물을 운반한 운전자 3명을 현장에서 검거하여 행위자 적발
- 관련자 조사결과 배출자(사업장) 1개 업체와 투기장소 알선 1명, 운반차량 알선 1명, 운반자 4명, 중장비 운전 1명으로 전문 불법투기

참고

임대차 계약시 불법투기 예방 · 주의 안내 홍보물

임대부지 내 폐기물 불법투기방지 **주의사항**폐기물 불법 투기를 막는 **3가지 수칙**

1

임대차 계약시 **사용용도를 반드시 확인**

사례

임대차 계약 시에는 건축자재 또는 의류보관 용도로 사용한다고 하고, 실제 단기간에 불법폐기물 적치장으로 사용



2

불법 폐기물 투기 및 방치 예방을 위한
임대 부지 수시 확인

사례

평범한 고물상으로 위장하거나 울타리 (헨스) 등으로 내부를 가린 후 불법 폐기물을 무단 투기하고 도주



3

시세보다 높은 임대료를 제시한 경우
불법 폐기물 투기 의심

사례

조직 폭력배 일당이 시세보다 높은 금액에 임야 · 잡종지 등을 단기 임대하고, 임대부지를 불법폐기물 투기장으로 사용



불법투기 폐기물은 법에 따라 원인자가 처리해야 하나 원인자 확인이 곤란하거나 처리 능력이 없는 경우에는 **“토지소유주가 처리”** 책임이 있고, **“막대한 처리 비용”**이 듭니다.

*폐기물 종류 등에 따라 처리 비용이 다르나, 수억 또는 수십억의 비용이 소요되는 사례도 있음



내땅, 나도 모르게
불법 폐기물 투기장이 될 수 있습니다.



2

중개대상물 확인·설명서 작성방법 해설 (개정 및 변경 부분)

— 한국공인중개사협회 경남지부 전임교수 이기찬 —

제1장 총 설	31
제1절 확인·설명서 서식 판단기준	31
제2절 확인·설명서 작성 시 유의 사항.....	38
제2장 개업공인중개사 기본확인 사항의 작성 방법.....	40
제1절 ① 대상 물건의 표시	40
제2절 ② 권리관계	57
제3절 ③ 토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	88
제4절 ④ 입지조건 중 주요 사항.....	132
제3장 중개보수 등에 관한 사항	140

제1장 총 설

제1절 확인·설명서 서식 판단기준

1. 건축물은 건축물대장 기준에 의하여 작성

- 1) 건축물이 있는 중개대상물의 중개대상물 확인·설명서의 종류 판단기준은 공부인 건축물대장을 기준으로 판단하여 작성하여야 함이 원칙이다.
- 2) 주거용은 단독주택, 상가주택, 다가구주택, 아파트·빌라·다세대주택 등은 중개대상물 확인·설명서[Ⅰ](주거용 건축물) 서식을 작성하여야 한다.
- 3) 비주거용은 오피스텔, 상가, 공장, 창고 등, 기타 주거용 건축물이 아닌 건축물의 경우는 중개대상물 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물) 서식을 작성하여야 한다.

2. 토지는 토지(임야)대장을 기준으로 작성

- 1) 토지는 중개 대상 토지의 지목이 전, 답, 과수원과 같은 농지와 임야(산지), 대지 등 건축물이 없는 상태의 토지를 말한다.
- 2) 해당 공부인 토지대장 또는 임야대장을 기준으로 구분하여 '중개대상물 확인·설명서[Ⅲ](토지)' 서식으로 작성한다.

3. 입목·광업재단·공장재단의 작성 기준

- 1) '입목(立木)'이란 「입목에 관한 법률」에 의하여 토지에 부착된 수목의 집단으로서 그 소유자가 「입목에 관한 법률」에 따라 소유권보존의 등기가 된 것으로 이 법에 의하여 독립부동산으로 보아 '입목'의 소유자는 토지와 분리하여 '입목'을 양도하거나 저당권의 목적으로 할 수 있다(입목에 관한 법률 제2조 제1항 제1호 및 제3조).
- 2) '공장(工場)'이란 영업을 하기 위하여 물품의 제조·가공, 인쇄, 촬영, 방송 또는 전기나 가스의 공급 목적에 사용하는 장소를 말하며, '공장재단'이란 공장에 속하는 일정한 기업용 재산으로 형성되는 일단(一團)의 기업재산으로서 「공장 및 광업재단 저당법」에 따라 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말한다(공장 및 광업재단 저당법 제2조 제1호, 제2호).



- 3) '광업재단'이란 광업권(鑛業權)과 광업권에 기하여 광물(鑛物)을 채굴(採掘)·취득하기 위한 각종 설비 및 이에 부속하는 사업의 설비로 구성되는 일단의 기업재산으로서 「공장 및 광업재단 저당법」에 따라 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말한다(공장 및 광업재단 저당법 제2조 제3호).
- 4) 「입목에 관한 법률」 또는 「공장 및 광업재단 저당법」에 의거 등록된 입목·공장재단·광업재단은 '중개대상물 확인·설명서[Ⅳ](입목·광업재단·공장재단)' 서식으로 작성한다.
- 5) 「공장 및 광업재단 저당법」에 따른 공장재단이 아닌 「건축법」에 따른 건축물대장의 공장 건축물의 중개를 하는 경우는 '중개대상물 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물)' 서식을 사용하여야 한다.

4. 건축물대장과 현황상 용도가 다른 경우 서식 기준과 작성

- 1) 건축물대장에는 '근린생활시설'로 되어있으나, 실제 현황은 '다가구주택'으로 사용하고 있는 건물의 임대차를 중개하는 경우의 확인·설명서 서식은 국토교통부의 해석(국토교통부 1AA-1808-168635, 2018.07. 14.)에 따르면 "중개대상물 확인·설명서는 건축물대장상의 용도에 따른 공부상 기준으로 작성하여야 하며, 중개보수도 공부상의 기준으로 적용하여야 한다."고 설명하고 있다.
- 2) 예를 들어 건축물대장상의 용도가 '제2종 근린생활시설'인 상업용 건축물을 현재 '다가구주택'으로 사용하고 있으므로 주거용으로 임대차 중개를 해야하는 경우는 중개대상물 확인·설명서를 다음과 같은 방법으로 작성하여야 한다.
 - ① 중개대상물 확인·설명서의 종류는 건축물대장을 기준으로 선택하여야 함이 원칙이므로, 건축물대장에서의 용도가 '제2종 근린생활시설'로 되어있기 때문에 '중개대상물 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물)' 서식을 선택하여 작성하여야 한다.
 - ② '비주거용 건축물'의 종류는 업무용, 상업용, 공업용으로 분류되어 있으므로 '제2종 근린생활시설'은 '상업용'에 해당하므로 '상업용'에 체크[√]하고, 거래방식에 따라 '매매·교환' 또는 '임대', '그 밖의 경우' 중 '임대'에 체크[√] 한다.
 - ③ 중개대상물 확인·설명서의 '①대상 물건의 표시' 중 '건축물'의 '용도' 항목에서 '건축물 대장상 용도'에는 건축물대장상 건축물의 용도인 "제2종 근린생활시설"로 기재하고, '실제용도'항에는 현장에서 조사·확인된 해당 부동산이 실질적으로 이용되고 있는 현황상의 용도인 "주거용(다가구주택)"으로 기재한다(예시 1 참조).
 - ④ '건축물대장상 위반건축물 여부' 항목에는 현재 해당 건축물이 건축물대장상에는 '제2종 근린생활시설'로 표기되어 있고, '위반건축물'의 표시가 없으므로 '적법'에 체크[√]하고, '위반내용'항에는 "해당 없음" 또는 "해당 사항 없음"으로 기재한다. 왜냐하면 이 항목

건축물대장상의 ‘위반건축물’의 유무에 대한 사항을 기재하도록 하고 있으므로 건축물 대장상에는 ‘위반건축물’에 대한 표시가 전혀 없기 때문이다. 즉, 이는 개업공인중개사가 현장 조사에서 ‘위반건축물’을 확인하였거나, 또는 임대료이인 ‘위반건축물’이 있음을 개업공인중개사에게 알렸을 뿐 아직 행정관청에서는 ‘위반건축물’에 대한 행정처분이 되지 않은 사항이므로 건축물대장상에는 아무런 표시가 없는 상태에 있는 경우이다.

[예시 1] 건축물대장과 현황의 용도가 다른 경우 ‘용도’ 항 작성예시

건축물	전용면적(㎡)	625		대지지분(㎡)	1,250분의 200
	준공년도 (증개축년도)	2002년	용도	건축물대장상 용도	제2종 근린생활시설
				실제 용도	주거용(다가구주택)
	구조	철근콘크리트 조	방향		동남향(기준 : 출입문)
	내진설계 적용여부	해당 없음	내진능력		해당 없음
	건축물대장상 위반 건축물 여부	[]위반 [√]적법	위반내용	해당 없음	

- ⑤ 개업공인중개사가 중개 대상 건축물에 대한 ‘위반건축물’에 관한 사실을 조사·확인한 때에는 임차인에게 건축물대장과 실질적으로 사용하고 있는 현황상의 용도가 다르다는 사실과 임차인이 해당 건축물을 임차하는 경우, 중개 대상 건축물이 「건축법」제19조를 위반하여 용도를 변경한 ‘위반건축물’이라는 사실과 이러한 ‘위반건축물’의 경우는 같은 법 제79조에 의한 행정처분에 관한 사항 그리고 그에 따라 임차인에게 올 수 있는 불이익 및 손해 등에 관한 사항에 대하여 설명하여야 한다. 그리고 그 설명한 사실을 반드시 중개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’ 항에 기재하여야 한다.
- ⑥ 거래계약서에는 「건축법」제19조를 위반하여 용도 변경한 ‘위반건축물’에 따른 원상복구 명령 및 이행강제금 처분 등(건축법 제79조)에 의한 임차인의 건축물의 사용제한 및 임대차 기간의 보장에 관한 사항과 임대차 기간 중 임대차를 종료하고 임차인이 퇴거해야 하는 사항에 대비한 손해배상액의 예정에 관한 사항을 특약으로 약정함으로써 추후 분쟁 및 거래사고를 예방할 수 있을 것이다.



5. 무허가건축물의 확인·설명서 서식 기준 및 작성 방법

- 1) 중개 대상 건축물이 건축물대장에 등재되지 않은 ‘무허가건축물’인 경우에는 먼저 해당 행정관청의 관련 부서에서 ‘무허가 건축물대장’에 해당 건축물의 등재 여부를 확인하고, ‘무허가 건축물대장’이 있으면 대장에서 나타나는 건축물에 대한 각종 정보를 바탕으로 작성하면 된다.
- 2) 중개 대상 건축물이 ‘무허가 건축물대장’에도 등재되지 않은 경우에는 건축물의 실질적인 사용 용도에 따른 중개대상물 확인·설명서를 작성해야 하는지 아니면 건축물은 있으나, 건축물대장이 없으므로 토지대장을 기준으로 작성하여야 할 것인지 애매한 경우에는 현재 실질적으로 사용되고 있는 건축물의 사용 용도에 따른 중개대상물 확인·설명서를 작성하면 된다(국토교통부, 2017.02.11. 유권해석). 예를 들어 ‘무허가건축물’이 현재 주거용으로 사용되고 있는 경우는 ‘중개대상물 확인·설명서 [I](주거용 건축물)’ 서식으로 작성하면 될 것이고, 근린생활시설 등 상가로 사용되고 있다면 ‘중개대상물 확인·설명서 [II](비주거용 건축물)’ 서식으로 작성하면 될 것이다.
- 3) 무허가건축물이 주거용으로 사용되고 있는 경우에는 중개대상물 확인·설명서 [I](주거용 건축물)의 ‘①대상 물건의 표시’ 항에는 무허가 건축물대장 또는 지방세 통지서 등이 있는 경우는 대장 또는 통지서 등에서 나타나는 각종 정보를 확인하여 기재하면 되고, 무허가 건축물대장 또는 지방세 통지서 등이 없는 경우는 매도(임대)의뢰인이 개업공인중개사에게 알려진 사항과 개업공인중개사가 직접 현장을 조사·확인하여 파악된 현재의 사용 용도를 기준으로 하여 다음과 같이 작성한다(예시 2 참조).
 - ① 전용면적 : 실측하여 그 면적을 기재한다[예 : 95㎡(실측 면적)].
 - ② 대지지분 : 대지 지분을 알 수 없는 경우나 집합건축물의 경우는 “해당 없음” 또는 “해당 사항 없음”으로 기재한다.
 - ③ 준공연도 : 무허가건축물의 준공연도를 알 수 없으므로 “알 수 없음”이나 “해당 없음” 또는 “해당 사항 없음”으로 기재한다. 만약 매도(임대)인이 개업공인중개사에게 알려주어서 준공연도를 알 수 있는 경우는 임대인이 알려진 준공연도를 기재하고 “2002년 추정(매도인 고지)” 또는 “2002년(매도인 고지)” 등의 방법으로 기재한다.
 - ④ 건축물대장상의 용도 : 무허가건축물의 건축물대장상 용도에는 건축물대장이 없으므로 용도를 확인할 수 없다. 따라서 “건축물대장이 존재하지 않음” 또는 “용도 확인 불가” 등으로 기재한다.
 - ⑤ 실제용도 : 현장에서 개업공인중개사가 조사·확인한 현재 실제 사용되고 있는 용도를 기재한다(예 : 주거용 또는 제1종 근린생활시설 또는 제2종 근린생활시설(음식점), 판매시설, 교육연구시설 등).

- ⑥ 구조 : 매도(임대)인이 알려준 사항이나 개업공인중개사가 현장에서 조사·확인한 현재의 구조를 기재한다(예 : 조적조, 철근콘트리트조, 경량철골구조 등).
- ⑦ 방향 : 현장에서 개업공인중개사가 조사·확인한 건축물의 방향을 기재하되, 그 방향의 기준도 함께 기재하여야 한다(예 : 남서향 : 기준 출입문).
- ⑧ 내진설계 적용 여부와 내진 능력 : 건축물대장이 없어 이를 확인할 수 없으므로 “해당 없음” 또는 “해당 사항 없음”으로 기재한다.
- ⑨ 건축물대장상의 위반건축물 여부 : 건축물대장이 없으므로 개업공인중개사가 현장을 조사·확인한 현황을 기준으로 하여 ‘[√] 위반’에 체크를 하고, ‘위반내용’에는 “건축물 대장 미등재 건축물”이라고 기재하면 된다.

[예시 2] 무허가건축물의 ‘① 대상 물건의 표시’ 항 작성예시

1. 개업공인중개사 기본 확인사항

① 대상 물건의 표시	토 지	소재지	서울특별시 관악구 봉천동 111-1번지			
		면적(㎡)	1,250	지목	공부상 지목	대
	건축물				실제 이용 상태	대
		전용면적(㎡)	95(실측면적)		대지지분(㎡)	해당 없음
		준공년도 (증개축년도)	2002년 (매도인 고지)	용도	건축물대장상 용도	건축물대장이 존재하지 않음
					실제 용도	주거용
		구조	경량철골조	방향		남서향(기준 : 출입문)
		내진설계 적용여부	해당 없음	내진능력		해당 없음
		건축물대장상 위반건축물 여부	[√]위반 []적법	위반내용	건축물대장 미등재 건축물	

- 4) 개업공인중개사는 중개 대상 건축물이「건축법」제19조를 위반하여 건축한 ‘위반건축물’이라는 사실과 같은 법 제79조에 의한 ‘위반건축물’에 대한 행정처분(원상복구명령 및 이행 강제금처분 등)에 관한 사항 그리고 그에 따라 임차인에게 올 수 있는 불이익 및 손해 등에 관한 사항에 대하여 설명하여야 한다. 또한 그 설명한 사실을 반드시 중개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’ 항에 기재하여야 한다.



- 5) 무허가건축물의 임대차계약인 경우는 거래계약서에 「건축법」제19조를 위반하여 건축한 '위반건축물'의 경우, 같은 법 제79조에 의한 원상복구 명령 및 이행강제금 처분 등에 의한 임차인의 건축물 사용 제한 등에 관한 사항과 임대차 기간 중 임대차를 종료하고 임차인이 퇴거해야 하는 사항에 대비한 손해배상액의 예정에 관한 사항을 특약으로 약정하고, 무허가건축물의 매매계약인 경우는 매매계약서에 현재 존속 중인 임차인의 퇴거에 관한 사항, 무허가건축물의 철거에 관한 사항과 무허가건축물을 인수하는 경우는 인수 이후 발생하는 위반건축물에 대한 원상복구명령 및 이행강제금처분 등에 따른 책임에 관한 사항 등에 관하여 약정하여야만 거래사고를 예방할 수 있을 것이다.

6. 건축물이 주거용과 비주거용이 복합된 경우의 서식 기준

① 주거용 면적이 전체면적의 1/2 이상인 경우 서식 기준

중개 대상 건축물이 주거용과 비주거용이 복합된 상가주택과 같은 복합건물의 경우는 건축물대장에서 확인되는 용도인 주거용 면적의 합계가 2분의 1 이상이 되는 경우는 '중개대상물 확인·설명서[Ⅰ](주거용 건축물)' 서식으로 작성하고, 상업용 면적의 합계가 2분의 1 이상이 되는 경우는 '중개대상물 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물)' 서식으로 작성하여야 한다.

② 주거용과 상업용 건축물의 면적이 동일한 경우 서식 기준

중개 대상 건축물이 건축물대장에서 확인되는 주거용과 상업용 면적이 동일한 상가주택의 경우는 '중개대상물 확인·설명서[Ⅰ](주거용 건축물)' 서식으로 작성한다(국토교통부 부동산산업과, 등록일자 2008.01.17, 수정 일자 2019.05.24.).

③ 오피스텔의 경우 서식 기준 및 작성 방법

- 1) 오피스텔의 경우는 실제 사용 용도에 관계없이 건축물대장상 '업무용'으로 분류되어 있으므로, 비주거용 건축물로 보아 '중개대상물 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물)' 서식으로 작성하여야 한다(국토교통부 부동산산업과 2008.01.10., 수정 일자 2016.12.16.).
- 2) 오피스텔을 주거용으로 사용하는 거래계약인 경우는 건축물대장에 표기된 용도가 '오피스텔' 또는 '업무용'으로 되어있으나, 실제 사용 용도가 '주거용'인 경우에는 중개대상물 확인·설명서의 '① 대상 물건의 표시' 중 '건축물' 항의 '용도'에서 '건축물대장상 용도'에는 건축물대장에 기재된 오피스텔의 용도인 "오피스텔" 또는 "업무용"으로 기재하고, 건축물의 '실제용도' 항에는 현장에서 조사확인된 실질적으로 사용하고 있는 현황상의 용도인

“주거용”으로 기재하여야 한다. 만약 주거용이 아닌 사업자등록을 하고 업무용 사무실 등으로 사용하는 경우는“업무용”으로 기재하여야 한다.

3) 중개대상물 확인·설명서의 작성은“(예시 3)”과 같이 작성한다.

[예시 3] 오피스텔을 ‘주거용’으로 사용하는 경우 ‘용도’ 항 작성예시

용도	건축물대장상 용도	업무용(오피스텔)
	실제 용도	주거용

④ 건축물이 주거용과 비주거용의 판단이 불분명한 경우 서식 기준

중개 대상 건축물이 주거용 또는 비주거용의 판단이 불분명한 건축물의 경우는 주거용 확인·설명서를 사용하여 작성한다. 왜냐하면 주거용 건축물 확인·설명서에는 비주거용 건축물 확인·설명내용을 모두 포함함과 동시에 여러 가지 사항을 추가하고 있기 때문이다(대구고법 2013.02.01., 선고, 2012누2574, 판결).

⑤ 상가주택의 주거용과 상업용을 모두 임대차하는 경우 작성 방법

상가주택의 중개인 경우는 임차인이 상가주택 전체를 임차하여 2층 주택은 주거용으로 거주하기 위하여 행정관청에 전입신고 및 확정일자를 받아야 하고, 1층 상가는 영업용으로 사용하기 위하여 행정관청에 영업의 신고·등록해야 하고, 세무서에는 사업자등록과 확정일자를 받아야 하는 경우, 임대차계약을 주택임대차계약서와 상가건물 임대차계약을 각각 작성하여 중개대상물 확인·설명서도 각각 적용하여 작성하고, 중개보수도 각각의 계약서에 맞는 중개보수를 적용하여 받아야 한다(국민신문고 일반민원, 국토교통부, 접수번호 2AA-2101-011 8881, 2021.01.05.).

7. 신축 중인 건축물의 중개대상물 확인·설명서 서식 기준

- 1) 신축 중인 건축물도 건축허가 목적에 따른 중개대상물 확인·설명서 서식을 선택한다(국토해양부 2011.05.12.).
- 2) 「공인중개사법」제3조 제2호에서 중개대상물로 규정한 ‘건물’에는 기존 건축물뿐만 아니라 장래에 건축될 건축물도 포함된다(대법원 1990.02. 13., 선고, 89도1885 판결).



8. 분양권과 중개대상물 확인·설명서 서식 기준

- 1) 「공인중개사법」에 의한 중개대상물인 ‘건축물’에는 기존의 건축물뿐만 아니라 장래에 건축될 건물도 포함되어 있는 것이므로 아파트의 특정 동, 호수에 대한 피분양자로 선정되거나 분양계약이 체결된 후에 그 특정 아파트에 대한 매매를 중개하는 행위 등은 중개대상물인 ‘건물’을 중개하는 것으로 보아야 한다(대법원 1990.02.13., 선고, 89도 1885, 판결)
- 2) 아파트에 대한 특별분양에 당첨되어 (동·호수 생략)를 배정받기까지 했으므로, 이 사건 분양권은 매매알선 당시 동·호수가 특정되어 거래 대상이 구체화 되었으므로 중개대상물인 ‘건축물’에 해당하고, 이 사건 분양권의 매매를 알선하는 것은 중개행위에 해당한다. 원심은 이 사건 분양권의 매매알선이 중개대상물인 ‘건축물’의 중개에 해당하지 않는다고 판단하였는바, 이러한 원심의 판단에는 「공인중개사법」 제3조 제2호의 중개대상물인 ‘건축물’의 의미에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다(대법원 2020.06.25., 선고, 2019도3757, 판결).
- 3) 전매 가능한 ‘분양권’은 권리관계 등 확인 가능한 범위 내의 사항을 조사·확인하여 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 교부하여야 한다(국토교통부 민원마당 수정 일자 2010.12.02.).
- 4) 특정한 아파트에 입주할 수 있는 권리가 아니라 아파트에 대한 추첨 기일에 신청하여 당첨되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 데에 불과한 입주권은 「공인중개사법」 제3조 제2호 중개대상물인 건물에 해당한다고 보기 어렵다(대법원 1994.04.23., 선고, 90도1287, 판결)
- 5) 분양되는 건축물이 아파트로 건축허가 된 건축물이면 ‘중개대상물 확인·설명서[Ⅰ](주거용 건축물)’ 서식으로 작성하고, 업무용 또는 상업용으로 허가된 건축물이면 ‘중개대상물 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물)’ 서식으로 작성하여야 한다.

제2절 확인·설명서 작성 시 유의 사항

- 1) 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 사전에 충실하게 조사·확인하여 현재 중개대상물이 존재하고 있는 상태와 현재 나타나고 있는 중개대상물의 특이사항 등에 대하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 설명한 사항은 반드시 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 한다.

- 2) 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 중개의뢰인에게 설명해야 하는 확인·설명권리취득의뢰인의 손해방지를 위해 노력하여야 한다.
- 3) 공동중개를 하는 경우, 개업공인중개사는 거래당사자 일방만 책임지는 것이 아닌 공동책임이므로 계약서 및 중개대상물 확인·설명서를 작성하는 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 성실·정확하게 작성하여 상대방 개업공인중개사에게 피해를 주지 않도록 하여야 한다.
- 4) 중개대상물 확인·설명서에 체크[✓]를 해야 하는 항에는 반드시 체크를 해야 하며, 기재하여야 할 항에 특별히 기재하여야 할 사항이 없는 경우라 하더라도 공란으로 두지 말고 반드시 “해당 없음” 또는 “해당 사항 없음”이라고 기재하여야 한다. 만약, 이를 누락하거나 공란으로 두는 경우 행정처분을 받는 사례가 있으므로 주의가 필요하다.
- 5) 중개대상물 확인·설명서의 각 항목에 작성해야 하는 내용이 많은 경우에는 해당 항에 “별지 참조” 라고 기재하고 해당 사항을 별지에 상세하게 작성하여 설명사항을 빠짐없이 기재하고 붙임으로써 간인하여 교부하고 보관하여야 한다.
- 6) 중개대상물 확인·설명서에는 공부 또는 현장 등에서 조사·확인된 사실을 있는 그대로 기재하여야 하며, 허위 과장된 사실 또는 필요 이상의 과도한 설명은 하지 말아야 한다.
- 7) 중개대상물 확인·설명서 작성이 완성되면 이를 중개의뢰인 모두에게 빠짐없이 읽어주면서 설명하는 방법으로 고지(告知)하여야 하며, 고지가 끝나고 나면 의뢰인이 중개대상물 확인·설명 사실을 부인하지 못하도록 중개대상물 확인·설명서 및 계약과 관련한 모든 서명·날인 항에는 인쇄된 성명이 있다 하더라도 그 뒤에 반드시 중개의뢰인 모두 직접 자신의 이름을 자필로 기재하고 인장을 날인 해야만 추후 입증 시 개업공인중개사에게 유리할 수 있다.
- 8) 부동산의 소유권자 또는 권리를 취득하고자 하는 의뢰인이 여러 명인 경우, 실무에서는 그 대표자에게만 계약서 또는 중개대상물 확인·설명서를 교부하는 경우가 대부분이다. 하지만 국토교통부의 유권해석(국토교통부 2008.01.10., 수정 일자 2016.12.16.)은 “중개대상물 확인·설명서 작성 시 매도(임대)인 또는 매수(임차)인이 공동명의자일 경우 명의자 각각의 인적 사항을 기재하고, 공동명의자 모두에게 중개대상물 확인·설명서를 교부하여야 한다.”고 하고 있으므로 개업공인중개사는 반드시 부동산의 소유권자 또는 권리취득의뢰인이 여러 명인 경우에는 반드시 계약서와 중개대상물 확인·설명서를 각 각에게 서명 및 날인을 받고, 설명하고 이를 교부하여야만 추후 개업공인중개사의 손해배상책임 또는 행정처벌 등에서도 자유로울 수 있을 것이다.



제2장 개업공인중개사 기본확인 사항의 작성 방법

제1절 ① 대상 물건의 표시

1. '토지' 항의 작성

① 토지 '소재지' 항의 작성 방법

가. 토지 '소재지'항의 작성 일반

- 1) 토지의 '소재지'는 토지대장을 기준으로 작성하여야 하며, 약식표기보다는 토지대장에 의한 정식표기를 기재하여야 한다.
- 2) 계약서 및 중개대상물 확인·설명서, 기타 계약과 관련한 서식 등에 '부동산 소재지'를 표기하는 경우는 토지대장의 '지번 주소' 표기를 원칙으로 작성하여야 한다.
- 3) 부동산의 거래계약서와 중개대상물 확인·설명서 및 부동산 관련 서류에 표기되는 부동산 소재지 외에 중개의뢰인의 개인 주소와 개업공인중개사의 사무실 소재지 주소 등은 모두 '도로명주소'로 기재하여야 한다. '도로명주소'를 잘 모르는 경우는 '도로명주소 안내 시스템'([http://: www. juso.go.kr](http://www.juso.go.kr))에서 확인하여 기재한다.

[표 1] '도로명' 주소의 올바른 기재 예시

구 분	올바르게 기재된 경우	잘못 기재된 경우
도로명은 붙여 쓴다.	반포대로23길 6(서초동)	반포대로 23길 6(서초동)
도로명과 건물번호 사이는 띄어 쓴다.	반포대로62길 9	반포대로62길9
건물번호와 동·층·호 사이에는 쉼표(.)를 사용한다.	신반포로270, 201동 101호 (반포동, ○○○아파트)	신반포로270 201동 101호 (반포동, ○○○아파트)

※ [자료] 안전행정부

2 토지의 '지목'항 작성 방법

- 1) '토지'의 '지목' 중 '공부상 지목'은 토지대장을 기준으로 확인하여 기재하여야 한다.
- 2) 지목의 '실제 이용 상태' 항은 현재 해당 토지가 실질적으로 이용되고 있는 상태를 확인하여 기재하는 항으로 이는 반드시 개업공인중개사가 현장 확인을 통하여 해당 토지가 실질적으로 이용되고 있는 지목의 상태를 조사·확인하여 작성하여야 한다(예시 참조).
 - ☞ (예시) 전(전체면적), 주차장(전체면적),
 - ☞ (예시) 과수원(전체면적 약 2분의 1), 대(전체면적 약 3분의 1)
 - ☞ (예시) 답(전체면적 약 2분의 1씩 전과 과수원으로 각각 사용 중)
 - ☞ (예시) 답(전체면적을 전으로 사용 중)

[예시 4] 토지의 '지목' 항 작성예시

토지	소재지	서울특별시 송파구 잠실로 88, 제111동 1111호(잠실동, ○○○아파트)			
	면적(㎡)	122,682.0	지목	공부상 지목	대
				실제 이용 상태	대
토지	소재지	경기도 수원시 권선구 당수동 123-4			
	면적(㎡)	1,045	지목	공부상 지목	전
				실제 이용 상태	과수원(전체면적)

2. '건축물' 항의 작성

1 건축물 관련 공부의 발급 확인

가. 건축물대장의 발급 확인

- 1) 중개대상물 확인·설명서의 '① 대상 물건의 표시' 항의 '건축물' 항의 작성을 위해서는 중개대상물의 '건축물대장' 또는 '부동산종합증명서'를 발급받은 후 이를 확인하여 작성하여야 한다.
- 2) 아파트나 상가, 오피스텔, 빌라 등과 같은 집합건축물의 경우는 '집합건축물대장(표제부)'와 '집합건축물대장(전유부)'를 함께 발급받아 확인하여 작성한다.
- 3) '건축물대장'은 인터넷의 '정부 24'(<https://www.gov.kr>)에서 발급받을 수 있으며, '부동산 종합증명서'는 부동산 통합민원 '일사편리'(<https://kras.go.kr>)를 통하여 발급받을 수 있다.



나. 평면도의 발급 확인

- 1) 중개 대상 건축물의 배치나 출입구, 용도별 위치 파악, 면적 등을 확인하거나 건축물의 용도변경 및 건축물 용도에 따른 영업 및 사용을 위한 인·허가 또는 신고·등록 등을 하는 경우와 개업공인중개사가 건축물의 현장 확인을 통하여 불법 용도변경, 공유면적 불법 사용 등 위반건축물의 확인을 위해서는 건축물대장과 함께 건축물의 평면도가 필요하다. 특히 개업공인중개사는 건축물이 있는 부동산을 중개하는 경우는 해당 건축물에 위반 건축물이 존재하고 있는지 여부를 확인하여 이를 설명하도록 하고 있으므로, 해당 건축물의 평면도 확인에 주의를 기울여야 할 것이다.
- 2) 건축물의 평면도는 개업공인중개사가 매도(임대)인에게 「공인중개사법」 제25조제2항에 의한 '대상 물건의 상태에 관한 자료 요구사항'의 서식에 의하여 건축물의 현황도 중 평면도 및 단위 세대별 평면도를 발급받아 제출하도록 요구하거나, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제3항제4호에 의하여 개업공인중개사가 직접 관할 발급 관청에 중개의뢰서 또는 전속 중개계약서 등을 제출하여 건축물의 평면도를 발급받아 확인할 수 있다.

관련법령

**건축물 현황도 중 평면도 및 단위 세대별 평면도의 발급 및 열람
(건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제11조 제3항 제4호)**

- ③ 제1항에 따라 발급하거나 열람하게 하는 건축물 현황도 중 평면도 및 단위 세대별 평면도는 건축물 소유자의 동의를 얻거나 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 자가 신청하는 경우에 한하여 발급하거나 열람하게 할 수 있다.
 - (1) 건축물 소유자의 배우자와 직계 존·비속 및 그 배우자
 - (2) 국가 또는 지방자치단체
 - (3) 경매·공매 중이거나 법원의 감정 촉탁이 있는 경우 또는 공공 사업을 위한 보상 등을 위한 감정평가를 하는 경우
 - (4) 건축물 소유자의 필요에 의하여 건축물의 감정평가, 설계·시공 또는 중개 등을 의뢰한 증빙서류가 있는 경우
 - (5) 해당 건축물에 거주하는 임차인(賃借人)

유권해석

법 제11조 제3항 제4호 개업공인중개사의 중개 등을 의뢰한 증빙서류

「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조 제3항 제4호의 경우에는 증빙서류가 있어야 하며, 이 경우 중개의뢰서 등 그 내용을 확인할 수 있어야 함(행정자치부, 2017. 2. 21.).

② '전용면적'의 작성 방법

- 1) 아파트, 오피스텔, 상가 등 집합건축물의 경우는 '집합건축물대장(전유부)'의 '전유부분' 항을 확인하여 그대로를 기재하면 된다(예시 5 참조).
- 2) 단독주택, 다가구 주택, 상가주택 등 집합건축물이 아닌 일반건축물의 경우는 '일반건축물 대장'의 '연면적' 또는 해당 층의 '면적(㎡)'을 기재하여야 한다(예시 6 참조). 왜냐하면 중개대상물 확인·설명서의 건축물 면적을 기재하는 항에는 일반건축물에 대한 면적을 기재하는 항을 별도로 마련해 두지 않고 '전용면적' 항 밖에는 없기 때문이다. 그리고 일반 건축물대장에는 해당 건축물에 대한 '전용면적'을 표기한 항이 별도로 없으며, 건축물 전체의 '연면적'과 해당 층의 건축물에 대한 '면적'만을 표기하고 있는데 이는 모두 공용면적(공유부분)을 포함한 면적이다. 따라서 일반건축물의 면적을 중개대상물 확인·설명서의 '전용면적' 항에 기재하는 경우, 일반건축물의 연면적 또는 층별 면적을 자칫 '전용면적'으로 오인(誤認)하는 경우에는 거래사고가 발생할 수 있기 때문이다.

☞ (예시) 256㎡(공용면적 포함), 402㎡(연면적)

[예시 5] 건축물(집합건축물)의 '면적' 항 작성예시

건축물	전용면적(㎡)	59.99		대지지분(㎡)	122682분의 28492
	준공년도 (증개축년도)	2006년	용도	건축물대장상 용도	아파트
				실제 용도	아파트
	구조	철근콘크리트조	방향		동남향(기준 : 거실)
	내진설계 적용여부	적용	내진능력		해당 없음
	건축물대장상 위반건축물 여부	[]위반 [√]적법	위반내용	해당 없음	

[예시 6] 건축물(일반건축물)의 '면적' 항 작성예시

건축물	전용면적(㎡)	402.6(공용면적포함)		대지지분(㎡)	해당 사항 없음
	준공년도 (증개축년도)	2006년	용도	건축물대장상 용도	단독주택
				실제 용도	단독주택
	구조	철근콘크리트조	방향		동남향(기준 : 대문)
	내진설계 적용여부	해당 없음	내진능력		해당 없음
	건축물대장상 위반건축물 여부	[]위반 [√]적법	위반 내용	해당 없음	



건축물	전용면적(㎡)	402.6(연면적)		대지지분(㎡)	해당 사항 없음
	준공년도 (증개축년도)	2006년	용도	건축물대장상 용도	단독주택
				실제 용도	단독주택
	구조	철근콘크리트조	방향		동남향(기준 : 대문)
	내진설계 적용여부	해당 없음	내진능력		해당 없음
	건축물대장상 위반건축물 여부	[]위반 [√]적법	위반 내용	해당 없음	

- 3) 건축물대장 및 도면 등 공부상의 면적과 현장에서 실측한 실제 면적이 다른 경우라 하더라도 증개대상물 확인·설명서의 건축물에 대한 ‘면적’ 항에 건축물대장상의 면적을 기재하도록 하고 있다. 따라서 건축물의 ‘전용면적’ 항에 건축물대장상의 ‘전유면적’ 또는 ‘연면적’ 또는 ‘층별 면적’을 그대로 기재하여야 한다. 그러나 공부상의 면적과 실측 면적이 다른 사실은 권리취득의뢰인에게 설명하여야 하며, 그 설명한 사실은 증개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’ 항에 기재하여야 한다. 그리고 거래계약서에는 특약으로 이 부분에 대한 거래대금의 감액 또는 현 상태 면적을 그대로를 인수하는 등 거래당사자 사이에 합의된 사항을 약정하여야만 거래사고를 예방할 수 있을 것이다.

③ ‘용도’의 작성 방법

가. ‘건축물대장상의 용도와 실제 용도가 다른 경우

- 1) 용도는 해당 건축물의 ‘건축물대장’에 의한 주 용도를 기재한다.
 - 2) 건축물대장상의 주 용도는 「건축법시행령」 제3조의5에 의한 건축물의 용도를 말하는 것이다 (예시 7 참조).
- ☞ (예시) 단독주택(다중주택, 다가구 주택), 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택) 등

[예시 7] ‘건축물의 용도’ 항의 작성예시

용도	건축물대장상 용도	아파트
	실제 용도	아파트

- 3) 현장 확인 결과 실제 용도와 건축물대장상의 용도가 다른 경우는 그 다른 사실과 불법 용도변경 부분의 사용으로 받게되는 법적인 처분과 불이익 등에 대하여 권리취득의뢰인에게 설명하여야 한다.

- 4) 권리취득의뢰인이 사용하고자 하는 거래목적의 용도에 지장이 없는지 여부에 대하여 관련 행정청에 확인하여야 한다.
- 5) 용도가 사용 목적에 지장이 없는 경우에 해당되어 거래계약을 체결하고자 하는 때에는 중개대상물 확인·설명서의 '용도' 항 중 '실제용도' 항에 현재 실제 사용하고 있는 용도를 기재하고, 개업공인중개사는 권리취득의뢰인에게 설명한 사항을 '실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항' 항에 기재하여야 한다(예시 8 참조).

☞ (예시) 건축물대장상의 용도와 실제 용도가 다른 경우

- 피아노교습소로 사용 중, 공부방으로 사용 중, 어린이집으로 사용 중

[예시 8] 건축물대장의 용도와 실제 사용 용도가 다른 경우 작성예시

준공년도 (증개축년도)	2006년 (2020.12.04)	용도	건축물대장상 용도	아파트
			실제 용도	어린이집 사용 중

- 6) 계약서에는 특약으로 권리취득의뢰인이 현재 실제 사용하고 있는 용도인 상태로 인수하고 불이익을 감수할 것인지 아니면 권리취득의뢰인이 사용하고자 하는 용도로 변경한 후 인수하는 조건으로 하여 계약할 것인지 여부에 대하여 상황에 맞도록 약정을 하여야 한다.

나. 상가 등의 영업허가 및 행정처분 여부의 확인

- 1) 개업공인중개사가 건축물의 용도를 확인·설명을 하는 때에는 권리취득의뢰인이 해당 건축물에 영업허가 가능 여부에 대한 확인·설명을 하여야 하는가에 대하여 국토교통부(국토교통부, 2016.12.16.)에서는 “개업공인중개사가 상가건물 등의 중개에서 해당 건축물의 건축물대장에 기재된 건물의 용도에 대하여 확인·설명 의무가 있으며, 해당 건물에 권리취득의뢰인이 원하는 영업의 가능 여부에 대하여는 확인·설명할 의무는 없다.”고 하고 있다. 그러나 중개 현장에서는 상가의 건축물대장상의 용도와 권리취득의뢰인이 실제로 이용을 하고자 하는 용도의 일치 여부를 계약체결 전에 미리 파악하여야 함은 물론, 해당 용도로 영업을 할 수 있도록 용도의 변경이나 인·허가 및 등록의 여부에 대하여도 행정관청을 통하여 파악하여야 한다.
- 2) 왜냐하면 권리취득의뢰인이 계약체결 이후 영업을 하지 못하는 경우가 발생하는 때에는 분쟁으로 이어질 수 있기 때문이다. 만약, 사전에 이러한 파악을 하지 못하고 계약체결을 한 이후에 파악을 하는 사례의 경우에는 권리취득의뢰인의 사용 용도가 법적·제도적으로 불가능한 경우를 대비하여 특약으로 계약의 해제와 관련한 거래당사자 사이의 합의 사항을 약정하여야만 거래당사자는 물론 개업공인중개사에게도 피해가 가지 않을 것이기 때문이다.



3) 불법 영업행위 등으로 인한 행정처분 사실관계의 확인은 관련 행정청에 직접 문의하거나 아니면 인터넷으로 지방자치단체의 '서울 전자민원창구' 홈페이지의 '행정정보 공개' → '행정처분 공개'를 통해서도 확인할 수 있다.

☞(예시) 서울 전자민원창구는 시·군·구별로 구성되어 있음

- 서울 관악구 서울 전자민원창구(<https://gwanakgu.eminwon.seoul.kr>)
- 서울 종로구 서울 전자민원창구(<https://jongno.eminwon.seoul.kr>)
- 수원시 장안구 서울 전자민원창구(<https://jangan.suwon.go.kr>)
- 창원시 서울 전자민원창구(<https://eminwon.changwon.go.kr>)
- 진주시 서울 전자민원창구(<https://eminwon.jinju.go.kr>)

4 '내진설계 적용 여부'와 '내진능력'의 작성 방법

- 1) 아파트, 오피스텔, 빌라, 상가 등과 같은 집합건축물의 경우는 집합건축물대장(표제부)의 '내진설계 적용 여부' 항목과 '내진 능력' 항목을 확인하여 기재한다.
- 2) 단독주택, 다가구주택, 상가주택, 창고 등과 같이 집합건축물이 아닌 일반건축물의 경우는 일반건축물대장의 '내진설계 적용 여부' 항목과 '내진 능력' 항목을 확인하여 기재한다.

[예시 9] 건축물대장의 내진설계 적용 여부 및 내진능력 항이 공란인 경우 작성예시

※ 제로에너지 건축물 인증	※ 건축물 에너지 효율등급 인증	※ 에너지성능지능 지표(EPI)점수	※ 녹색건축 인증	※ 지능형 건축물 인증	
등급	등급	점	등급	등급	
에너지자립률 %	1차 에너지 소요량 (또는 에너지 절감률) kWh/m ² (%)	※에너지소비총량	인증점수 점	인증점수 점	
유효기간: ~	유효기간: ~	kWh/m ²	유효기간: ~	유효기간: ~	도로명
내진설계 적용여부	내진능력	특수구조건축물	특수구조건축물 유형		
지하수위 GL m	기초형식	설계지내력(지내력기초인경우) t/m ²	구조설계 해석법		
내진설계 적용여부	해당 없음		내진능력	해당 없음	

- 3) 건축물대장상의 ‘내진설계 적용 여부’ 항과 ‘내진 능력’ 항이 “공란”일 경우는 중개대상물 확인·설명서의 ‘내진설계 적용 여부’ 항과 ‘내진 능력’ 항에 각각 “해당 없음” 또는 “해당 사항 없음”으로 기재한다(예시 9 참조).
- 4) 건축물대장상의 ‘내진설계 적용 여부’ 항에는 ‘적용’으로 기재되어 있으나, ‘내진 능력’ 항이 기재 사항이 없이 공란으로 되어있는 경우는 중개대상물 확인·설명서의 ‘내진설계 적용 여부’ 항에 “적용”으로 건축물대장과 같이 그대로 기재하고, ‘내진 능력’ 항에는 “해당 없음” 또는 “해당 사항 없음”으로 기재한다(예시 10 참조).

[예시 10] 내진설계 적용 여부 항에 ‘적용’은 있으나 ‘내진 능력’ 항이 공란인 경우

※ 제로에너지 건축물 인증		※ 건축물 에너지 효율등급 인증		※ 에너지성능지능 지표(EPI)점수		※ 녹색건축 인증		※ 지능형 건축물 인증		도로명
등급		등급		점		등급		등급		
에너지자립률 %		1차에너지 소요량 (또는 에너지 절감률) kWh/㎡(%)		※ 에너지소비총량		인증점수		점 인증점수		
유효기간: ~		유효기간: ~		kWh/㎡		유효기간: ~		유효기간: ~		
내진설계 적용 여부 적용		내진능력		특수구조건축물		특수구조건축물 유형				
지하수위 GL m		기초형식		설계지내력(지내력기초인 경우) t/㎡			구조설계 해석법			
내진설계 적용여부		적용			내진능력			해당 없음		

- 5) 건축물대장의 ‘내진설계 적용 여부’ 항에는 ‘적용’으로 기재되어 있고, ‘내진 능력’ 항에는 “Ⅶ-0.16896g” 또는 “Ⅵ”으로 기재되어 있는 경우는 중개대상물 확인·설명서의 ‘내진설계 적용 여부’ 항에 “적용”으로 기재하고, ‘내진 능력’ 항에는 “Ⅶ-0.16896g” 또는 “Ⅵ”등으로 건축물대장의 내용 그대로를 기재하면 된다(예시 11 참조).



[예시 11] '내진설계 적용' 및 '내진 능력' 모두 기재 사항이 있는 경우

※ 제로에너지 건축물 인증	※ 건축물 에너지효율 등급 인증	※ 에너지성능지능 지표(EPI)점수	※ 녹색건축 인증	※ 지능형 건축물 인증	
등급	등급	점	등급	등급	
에너지자립률 %	1차에너지 소요량 (또는 에너지 절감률) kWh/m ² (%)	※ 에너지소비총량	인증점수	점	인증점수 점
유효기간 : ~	유효기간: ~	kWh/m ²	유효기간: ~	유효기간: ~	도로명
내진설계 적용 여부 적용	내진능력 Ⅶ-0.16896g	특수구조건축물	특수구조건축물 유형		
지하수위 GL m	기초형식	설계지내력(지내력기초인 경우) t/m ²	구조설계 해석법		
내진설계 적용여부	적용	내진능력	Ⅶ-0.16896g		

6) 내진설계 적용 여부는 2017년 1월 20일부터 건축허가·신고 되는 건축물에 대하여 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제60조의2와 관련한 [별표 13]에 따른 수정 '메르칼리' 진도 능력(MMI 등급)으로 12등급(Ⅰ ~ Ⅻ)으로 구분되어 적용되며, 높은 등급일수록 내진 능력이 높은 건물에 해당되는 것이다(표 2 참조).

[표 2] 수정 ‘메르칼리’ 진도 능력(MMI 등급) 표

최대지반가속도(g)	내진능력(MMI 등급)
0.002 이상 0.004 미만	I
0.004 이상 0.008 미만	II
0.008 이상 0.017 미만	III
0.017 이상 0.033 미만	IV
0.033 이상 0.066 미만	V
0.066 이상 0.133 미만	VI
0.133 이상 0.264 미만	VII
0.264 이상 0.528 미만	VIII
0.528 이상 1.050 미만	IX
1.050 이상 2.100 미만	X
2.100 이상 4.191 미만	XI
4.191 이상	XII

※ [자료] 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 [별표 13]

5 ‘건축물대장상 위반건축물 여부’의 작성 방법

가. 건축물대장에 ‘위반건축물’의 표시가 있는 경우

- 1) 중개대상물 확인·설명서의 ‘건축물’ 항의 ‘건축물대장상 위반건축물 여부’에 관한 사항의 작성은 먼저 해당 건축물에 대한 건축물대장을 확인하여 첫 쪽의 맨 위 “일반건축물 대장(갑)” 글자 오른쪽에 노란 바탕에 검은 글씨로 ‘위반건축물’이라는 글자가 있는지 여부를 확인하여야 한다.
- 2) 건축물대장에 ‘위반건축물’이라는 글자가 있는 경우는 중개대상물 확인·설명서의 ‘건축물 대장상의 위반건축물 여부’ 항의 “(√)위반” 항에 체크를 한다(예시 12 참조).
- 3) ‘위반내용’ 항에는 건축물대장 제 2쪽의 ‘변동사항’ 항을 확인하여 「건축법」에 의한 위반 사항을 중개대상물 확인·설명서의 ‘위반내용’ 항에 그대로 기재한다(예시 12 참조).



[예시 12] 건축물대장의 '위반건축물'과 작성 방법 예시

일반건축물대장(갑)

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙의 [별지 제1호 서식]

위반건축물 (2쪽 중 제1쪽)

고유번호 48123127000-00820001	정부24접수번호 20210520-54941915	명칭	호수/가구수/세대수 0호/1가구/0세대
------------------------------	-------------------------------	----	--------------------------

대지위치 000도 00시 00구		지번 111-11	도로명주소 000도 00시 00구 00로 44(00동)	
※대지면적 300.0㎡	연면적 400.00㎡	※지역 제1종전용주거지역	※지구	※구역 제1종지구단위계획구역
건축면적 137.0㎡	용적률 산정용 연면적 280.00㎡	주구조 철근콘크리트구조	주용도 제1종근린생활시설(소매점), 단독주택	층수 지하층/지상 2층
※건폐율 45.15%	※용적률 90.0%	높이 9.4m	지붕 (철근)콘크리트	부속건축물 동 ㎡
※조경면적 ㎡	※공개 공지·공간면적 ㎡	※건축선 후퇴면적 ㎡	※건축선 후퇴거리 ㎡	

건축물 현황					소유자 현황			
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)	성명(명칭) 주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)	주소	소유권 지분	변동일 변동원인
주1	지층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설 (휴게음식점)	100.00	홍길동	000도 00시 00구 00로 00(00동)	/	2016.06.10
주1	1층	철근콘크리트구조	제1종근린생활시설 (미용실)	150.00	6001010-1*****			등기명의인 표시변경
주1	2층	철근콘크리트구조	단독주택(1가구)	150.00				
		-이하여백-			※이 건축물 대장은	-이하여백-		
					현 소유자만 표시한			

변동사항				
변동일	변동내용 및 원인	변동일	변동내용 및 원인	그 밖의 기재사항
2008.07.07. 2010.11.04.	신규작성(신축) 〈위반건축물 표기〉101호 지상1층, 근린생활시설을 주택으로 무단용도변경,건축과-1647(2010.11.04.)호에 의거 정리			-이하여백-

건축물대장상 위반건축물 여부	[√]위반 []적법	위반내용	101호 지상 1층, 근린생활시설을 주택으로 무단용도변경
--------------------	-------------	------	---------------------------------

- 4) 아파트, 오피스텔, 빌라, 상가 등 집합건축물의 경우는 집합건축물대장(전유부, 갑)에 대한 건축물대장을 위와 같은 방법으로 확인하여 기재하여야 한다.
- 5) 개업공인중개사가 중개대상물에 대한 확인·설명을 하면서 건축물대장을 교부하고, 중개대상물에 '위반건축물'이 있다는 사실을 구두로 설명한 것만으로는 그 의무를 다하였다고 볼 수 없는 것이므로, 해당 중개대상물에 대한 거래계약이 체결되는 때에는 반드시 중개대상물의 '위반건축물'에 대한 사실을 중개대상물 확인·설명서의 '위반건축물 여부' 항목에 표시하고, 그 '위반내용'을 기재함과 동시에 권리취득의뢰인에게 고지하여야 한다. 그리고 거래계약서에는 '위반건축물'에 대하여 매도인이 원상복구 이후 인도할 것인지 또는 매수인이 이에 대한 책임을 지고 이를 인수하고, 거래대금에서 그 비용을 삭감하는 등의 거래조건에 대한 거래당사자의 사이의 합의 사항을 특약으로 약정하여야만 거래사고를 방지할 수 있을 것이다(관련 판례 참고).

관련판례

건축물대장에 위반건축물에 대한 기재가 있음에도 중개대상물 확인·설명서의 '위반건축물 여부' 표시란에 아무 표시를 하지 않은 개업공인중개사의 손해배상책임

개업공인중개사가 이 사건은 건축물대장에 '위반내용(근생, 불법증축, 판넬)'이라고 기재되어 있음에도 중개대상물 확인·설명서의 위반건축물 여부를 표시하는 란에 아무런 표시도 하지 않은 채 위반건축물임이 표시된 건축물대장을 교부하고 임의로 증축된 부분을 설명하였다는 사실만으로 주의의무를 다하였다고 볼 수 없으며(원고가 잘 알고 있었다고 단정할 수도 없다). 손해배상액의 기준은 증축 부분의 가액, 증축 부분의 철거비, 철거 후 보수비, 납부한 이행강제금이라 할 것이다[서울북부지법 2014.12.16., 선고 2014나527, 판결 참고].

관련판례

개업공인중개사는 중개 대상 건축물의 '위반건축물'에 대하여 구두 설명에 그쳐서는 아니 되고 반드시 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 한다.

개업공인중개사가 다가구 주택의 임대차를 중개하면서 건축물대장에 '위반건축물'의 표시가 있음에도 중개대상물 확인·설명서의 '건축물대장상 위반건축물 여부'란의 '위반내용'란 또는 '실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항'란에 아무런 기재를 하지 않아 지방자치단체에서 공인중개사법에 의하여 업무정지 처분을 내리자, 개업공인중개사가 "임차인에게 위반건축물이라는 점을 충분히 설명하였고, 다만 실수로 위 내용을 중개대상물 확인·설명서의 위반건축물 여부 및 위반내용 란에 기재하지 못하였을



뿐이다.”라고 항변을 하면서 이의제기를 하였지만, 재판부는 “개업공인중개사가 다가구 주택의 임대차계약을 중개하면서 해당 건물이 건축물대장상 위반건축물인지 여부 등에 대하여 제대로 설명해 주지 않았고, 확인·설명서의 해당란에 기재하지도 않았으므로 개업공인중개사로서 중개대상물에 대한 확인·설명 의무를 충실하게 이행하지 아니하여 공인중개사법 제25조 제1항을 위반하였다.”고 하면서 개업공인중개사의 청구를 기각하였다[대구지방법원 2014.3.7.선고 2013구합3124, 판결 참고].

관련판례

매수인이 무단 증축된 부분을 알고 매수하였더라도 매수인이 부동산 매수로 받을 수 있는 불이익에 대한 설명을 하지 않은 공인중개사의 설명의무 위반

사용 승인된 면적의 2배를 넘는 무단 증축 부분을 구두로 설명하고 “양성화된 사례가 있다 이행강제금을 일정 기간 내면 양성화된 사례가 있다.”는 정도의 설명만 한 경우, 비록 매수인이 주택에 무단 증축된 부분이 있다는 사실을 알면서 매수하였다 하더라도 이는 과실상계에만 고려될 뿐이고 매수인이 무단 증축된 부동산을 매수함으로써 받을 수 있는 불이익에 대한 설명 의무를 위반하였으므로 손해배상을 50% 배상하라고 한 사례[서울중앙법원 2012.4.13.선고, 2110가합60252 판결 참고].

관련판례

매수인이 위반건축물을 매수함으로써 받을 수 있는 행정처분 등 불이익에 대한 사항을 설명할 의무가 있다.

주택을 중개하면서 무단 증축 부분을 문의하는 의뢰인에게 “이 일대 확장된 집들이 조금 있다.”고만 설명하고 “아직까지 문제된 사례를 본 적이 없었다.”고만 답하고 재차 문의한 의뢰인에게 부동산 매수 시 부과될 수 있는 행정상 불이익처분(이행강제금, 원상복구명령 등)에 관하여 관할 관청이나 법률 전문가에게 문의하거나 관련 서적 등을 통해 확인함이 없이 단지 인터넷 정보나 주변 중개업소를 통하여 들었던 것을 토대로 “이행강제금을 어느 기간 내면 한시적으로 양성화된 사례가 있다.”고만 답하였다면 매수인에게 고지할 업무상 주의의무가 있음에도 설명의무를 다하지 못한 과실이 있다.[서울고등법원 2013.3.28.선고, 2112나44596 판결 참고]

관련판례

개업공인중개사는 단순히 위법 사항만 설명하는 것으로는 부족하고, 시정 명령과 이행강제금은 의무이행 때까지 반복적으로 부가된다는 사실까지 설명하여야 한다.

건축물이 위법이 있는 경우, 주의할 점은 단순히 위법 사항만 설명하는 것만으로는 부족하고 위법으로 인하여 시정명령이 나올 수 있으며, 이를 위반할 경우 이행강제금을 물 수 있고, 이행강제금은 의무를 이행할 때까지 반복적으로 부가된다는 사실까지 설명해 주어야 중개 의무를 다한 것이 된다[서울중앙지방법원 2012.4.13선고, 2010가합60125, 판결 참고].

관련판례

건축물대장상 ‘위반건축물’을 확인하여 확인·설명서에 기재하였으므로 매수인 손해배상청구를 기각한 사례

중개대상물 확인·설명서에는 용도변경 내역 중 가장 주된 부분 즉 근린생활 시설이 주택으로 개조된 사실이 분명히 기재되어 있고, 매수인이 직접 중개 대상물 확인·설명서에 자필로 서명하고, 날인하였다. 공인중개사는 계약체결 전에 매수인과 같이 부동산 현장 방문을 통해 실제 현황을 확인시켜 주었고, 계약 당일 건축물대장도 교부하였고, 매수인에게 호수별 임대현황자료도 제공하였다. 이를 통해 1층 일부가 실제 주차장으로 사용되고 있는지 여부, 옥탑방이 있는지 여부, 각층별로 여러 개의 원룸으로 개조되어 임대한 현황 등을 어렵지 않게 확인할 수 있었다. 또한 증인인 매도인의 딸도 용도변경 내역에 대하여 수 차례 설명하였다고 분명히 증언하였다. 그러므로 매수인의 공인중개사에 대한 청구는 모두 기각한다[서울중앙지방법원 2017.5.17. 선고, 2015가합525860, 판결 참고].

나. ‘위반건축물’표시는 없으나, 실제 위반건축물이 존재하는 경우

[예시 13] ‘위반건축물’ 표시는 없고 실제 ‘위반건축물’이 존재하는 경우 작성예시

건축물대장상 위반건축물 여부	[]위반 [✓]적법	위반내용	해당 사항 없음
--------------------	-------------	------	----------



- 1) 건축물대장에 ‘위반건축물’이라는 표시는 없으나, 건축주인 매도(임대)의뢰인이 개업공인중개사에게 실제 ‘위반건축물’이 존재하고 있음을 구두 또는 개업공인중개사가 요구한 ‘대상 물건의 상태에 관한 자료요구사항’에 의하여 서면으로 알려주었거나, 개업공인중개사가 현장 확인에서 해당 건축물에 대한 현황도 및 평면도 등과 건축물의 현황을 비교한 결과 ‘위반건축물’이 발견된 경우에는 중개대상물 확인·설명서의 ‘건축물대장상 위반건축물 여부’ 항에는 ‘[√]적법’ 항에 체크를 하여야 한다. 왜냐하면 이 항은 ‘건축물대장상에 위반건축물 여부’를 확인하여 체크하는 항이기 때문이다. 따라서 ‘위반내용’ 항에도 “해당 없음” 또는 “해당 사항 없음”으로 기재하여야 할 것으로 본다(예시 13 참조).
- 2) ‘위반건축물’이 존재하는 상태에서 거래계약이 체결되는 때에는 실제 존재하는 ‘위반 건축물’에 대하여 기재하는 항이 별도로 없으므로 이는 중개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’ 항에 해당 법령 및 위반내용과 이의 취득 시 권리취득의뢰인에게 불리하거나 손해가 발생할 수 있는 사항에 대하여 기재하고, 반드시 권리취득의뢰인에게 설명하여야 한다.
- 3) 중개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’ 항의 공간이 부족하여 모두 기재할 수 없는 경우에는 “별지 참조”라고 기재하고 별지에 작성 후 첨부한다(예시 14 참조).
- 4) 중개대상물 확인·설명서에는 거래당사자가 설명사항에 대하여 효력을 부인하지 못하도록 반드시 본인의 서명 및 날인을 받아 두어야 한다.

[예시 14] ‘위반건축물’에 대한 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’ 기재 예시

1. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑨ 실제권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

- ※ [별지 참조] 다가구 주택의 옥탑방을 무단 증축한 부분에 관한 설명 사항
- [별지 참조] 상가건물의 공용부분 불법용도 변경에 관한 사항
- [별지 참조] 아파트의 공용부분을 불법 개조하여 전용부분으로 사용하는 사항

[별지] 다가구 주택의 옥탑방을 무단 증축한 부분에 관한 설명 사항

1. 개업공인중개사는 계약 부동산의 3층 옥탑방 방1개(별첨 사진 및 도면 참조)는 건축법 제11조를 위반하여 증축된 '위반건축물'에 해당하는 것이며, 본 건축물은 현재 임차인이 사용·수익 중에 있음을 현장조사(또는 매도인 고지 : 별첨 대상 물건의 상태에 관한 자료요구사항 참조)에 의하여 확인하였음.
2. 매수(임차)인은 개업공인중개사로부터 본 부동산의 취득 시 받게 되는 불이익(건축법 제79조 제1항에 의한 시정명령, 제80조 제1항에 의한 이행강제금 처분 등) 및 손해에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고, 개업공인중개사와 같이 현장을 확인하고 이를 인지하였음.

[별지] 아파트의 공용부분을 불법 개조하여 전용부분으로 사용하는 사항

1. 개업공인중개사는 계약 부동산 건축물이 전유부분과 공유부분의 경계벽을 철거하여 전용부분으로 확장·개조하여 사용하고 있는 부분(별첨 사진 및 도면 참조)은 공동주택 관리법 제35조를 위반한 무단 용도변경 또는 건축법 제11조 및 제14조를 위반한 무단 증축된 '위반건축물'에 해당하는 것으로써 현재 소유권자가 사용·수익 중에 있음을 현장 조사(또는 매도인 고지 : 별첨 대상 물건의 상태에 관한 자료요구사항 참조)를 통하여 확인하였음.
2. 매수인은 개업공인중개사로부터 이의 취득 시 받게 되는 불이익(건축법 제79조제1항에 의한 시정명령, 제80조 제1항에 의한 이행강제금 처분, 공동주택관리법 제94조에 따른 원상복구 처분, 제99조에 따른 형사처벌 : 1년이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금처분 등)에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고, 개업공인중개사와 같이 현장을 확인하고 이를 인지하였음.



[별지] 상가건물의 공용부분 불법용도 변경에 관한 사항

1. 개업공인중개사는 계약 부동산의 건축물이 해당 전유면적 외에 공유면적(복도 또는 화단)을 점유 및 사용하고 있는 부분(별첨 사진 및 도면 참조)은 건축법 제19조 및 제79조 제1항에 의한 '위반건축물'에 해당하는 것으로서 현재 임차인이 사용·수익 중에 있음을 현장 조사(또는 매도인 고지 : 별첨 대상 물건의 상태에 관한 자료요구사항 참조)에 의하여 확인하였음.
2. 매수(임차)인은 개업공인중개사로부터 제1항에 의한 위반건축물이 본 부동산의 취득(임차)시 받게 되는 불이익(건축법 제79조 제1항에 의한 시정명령, 제2항에 의한 영업의 허가·면허·인가·등록·지정 등의 금지와 제80조에 의한 이행강제금 처분 등) 및 손해 등에 관한 사항에 대하여 설명을 듣고, 개업공인중개사와 같이 현장을 확인하고 이를 인지하였음.

5) 거래계약서에 '위반건축물'의 처리에 관한 거래당사자의 합의 사항을 특약으로 약정하여 야만 거래사고를 예방할 수 있을 것이다.

- ① 위반건축물을 매도인이 원상복구 이후 명도하는 사항
- ② 명도 이후 위반건축물에 대한 원상복구명령 및 이행강제금처분 등 행정처분의 책임에 관한 사항
- ③ 상가의 경우 영업허가·신고·등록 및 영업행위의 불가 시 계약해제에 관한 사항

특약연구

위반건축물에 대한 특약 사례

- 본 부동산에 대한 위반건축물 부분은 매도인이 잔금일 이전까지 완전 원상 복구하고 건축물대장을 정리한 이후 명도하여야 한다.
- 본 부동산 1층 동편 원룸 1개의 위반건축물에 대한 관련 행정청의 원상복구명령 또는 이행강제금 등의 행정처분에 의한 손해가 본 부동산이 매수인에게 인도된 이후 1개월 이내 발생하는 경우는 매도인이 이에 대한 일체의 책임을 지고, 그 이후에 발생하는 경우에는 매수인이 일체의 책임을 지기로 합의한다.
- 본 계약 건물의 위반건축물(공유면적 복도의 점유 사용)에 대한 사항은 매수인이 전면 인수하고, 인수 이후 행정처분이나 본 건물 공유자의 점유해제 요구 등으로 인하여 발생하는 손해 등은 매수인이 일체의 책임을 지기로 하며, 이는 거래대금에 반영되어 계약된 것이다.

제2절 ② 권리관계

1. ‘② 권리관계’에 대한 확인·설명의 범위

개업공인중개사는 중개 의뢰된 부동산에 대하여 그 권리관계 등을 조사·확인하여 권리취득 의뢰인에게 설명할 의무가 있다. 하지만 개업공인중개사의 권리관계 확인 및 설명 의무의 내용은 특별한 사정이 없는 한 매매계약의 체결 당시의 권리관계 등에 한정되고, 매도인이 매매계약을 체결한 후 그 계약을 성실히 이행할 것인지의 여부나 공사시공 능력의 변화 내지 장애가 발생할 것인지 여부 등에 관한 사항까지 확대되는 것은 아니다(부산지법 2009.7.24 선고 2008가단46315 판결).

2. ‘등기부 기재 사항’ 항의 작성

① ‘소유권에 관한 사항’ 항의 작성 방법

- 1) 확인·설명서의 ‘② 권리관계’ 항의 ‘등기부 기재 사항’ 중 ‘소유권에 관한 사항’은 등기사항 전부증명서의 ‘갑’구에 표시된 ‘소유권에 관한 사항’의 ‘권리자 및 기타사항’의 소유권자를 확인 후 소유권자의 성명, 생·년·월·일과 주소를 그대로 예시와 같이 기재한다.

☞ (예시) 소유권자의 기재 방법

- 홍길동(1974.05.12)
- 서울특별시 송파구 잠실로 88, 제111동 제111호(잠실동, ○○○아파트)

- 2) 건축물의 소유권자와 토지 소유권자가 같은 경우에는 “위와 같음”으로 기재하거나 토지 부분의 소유권자 기재 사항을 건축물과 같이 그대로 옮겨서 작성하면 된다(예시 15 참조).
- 3) 부동산등기부상에 토지 소유권자와 건축물 소유권자가 각기 다른 경우에는 등기사항 전부증명서상의 해당 부분의 소유권자를 기준으로 각각 기재한다.



[예시 15] 확인·설명서 ‘소유권에 관한 사항’ 항의 작성예시

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
5	소유권이전	2020년4월28일 제12345호	2019년3월2일 매매	소유자 홍길동 721011-***** 서울특별시 송파구 올림픽로 88, 111동 1111호(잠실동, ○○○아파트) 거래가액 금200,000,000,000원
등기부 기재사항	토지	소유권에 관한 사항 홍길동(1972.10.11.) 서울특별시 송파구 잠실로 88, 제111동 1111호 (잠실동, ○○○아파트)		소유권 외의 권리사항 근저당권 설정 · 접 수 : 2019.03.02. (접수 번호 : 제34256호) · 채권최고액 : 금6억5000만원 · 근저당권자 : ○○은행 (서울특별시 송파구 잠실로 110) · 채 무 자 : 홍길동
	건축물	위와 같음		위와 같음
등기부 기재사항	토지	소유권에 관한 사항 홍길동(1972.10.11.) 서울특별시 송파구 잠실로 88, 제111동 1111호 (잠실동, ○○○아파트)		소유권 외의 권리사항 근저당권 설정 · 접 수 : 2019.03.02. (접수 번호 : 제34256호) · 채권최고액 : 금6억5000만원 · 근저당권자 : ○○은행 (서울특별시 송파구 잠실로 110) · 채 무 자 : 홍길동
	건축물	홍길동(1972.10.11.) 서울특별시 송파구 잠실로 88, 제111동 1111호 (잠실동, ○○○아파트)		근저당권 설정 · 접 수 : 2020.06.11 (접수 번호 : 제34256호) · 채권최고액 : 금4억500만원 · 근저당권자 : ○○은행 (서울특별시 송파구 잠실로 110) · 채 무 자 : 홍길동

- 4) 소유권자가 이름을 개명(改名)하여 주민등록증 또는 운전면허증 등의 신분증 확인 결과 주민등록번호는 같고 이름이 다른 경우는 ‘개명 원인증명 서면(기본증명서 등)’을 개명한 사람으로부터 제출받아서 기재하고, 개업공인중개사는 그 입증(立證)을 위하여 그 증서 또는 사본을 중개대상물 확인·설명서에 첨부하여야 한다.
- 5) 부동산등기부상에 등재되어 있는 소유권자의 주소와 주민등록상의 현주소가 다른 경우에는 국토교통부의 유권해석에는 “소유권자는 기본적으로는 등기사항증명서를 확인하여 적도록 하고 있다. 등기사항증명서의 주소와 상이함을 해당란에 별도로 표기하면 된다.”라고 해석하고 있다(국민신문고 : 2AA-2003-0252885, 국토교통부 부동산산업과, 2020. 03.25.). 따라서 본 항에는 우선 등기사항전부증명서상에 나타나는 주소를 그대로 기재하고, 그 아래에 주소가 다른 사실을 별도로 표기하여야 한다. 그리고 주소가 다른 사실을 증명할 수 있는 서류인 신분증(주민등록증 또는 운전면허증) 사본 또는 주민등록 등·초본 등을 첨부하여 이를 입증(立證)할 수 있어야 한다(예시 16 참조).

☞ (예시) 소유권자의 등기부의 주소와 주민등록상의 주소가 다른 경우 기재 방법

- 홍길동(1972.10.11.)
- 서울특별시 송파구 잠실로 88, 제11동 제1111호(잠실동, ○○○아파트)
※ 주민등록상의 현주소와 다름(별첨 주민등록증 사본 참조)
또는 (별첨 주민등록초본 참조)

[예시 16] 등기부상 소유권자의 주소와 주민등록상의 주소가 다른 경우 작성예시

② 권리관계	등기부 기재 사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토지	홍길동(1974.05.12) 서울특별시 송파구 잠실로 88, 제11동 1111호 (잠실동, 레이크펠리스아파트) ※주민등록상의 현 주소와 다름 (별첨 주민등록증 사본 참조)	토지	근저당권 설정 · 접 수 : 2020.06.11 (접 수 번 호 : 제34256호) · 채권최고액 : 금4억500만원 · 근저당권자 : ○○은행(서울 특별시 송파구 잠실로 110) · 채 무 자 : 홍길동
		건축물	위와 같음	건축물	위와 같음
	민간임대 등록여부	[] 장기일반 민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 [] 단기민간임대주택 [√] 해당 사항 없음			



- 6) 부동산등기부 ‘갑’ 구의 ‘소유권에 관한 사항’ 항에 가압류, 가등기, 가처분, 예고등기, 경매개시결정등기 등이 있는 경우는 그 내용을 매수(임차)의뢰인에게 소유권과 관련한 위험성 및 취득 시 발생할 수 있는 손해 등에 관하여 설명하고 기재하여야 한다.

관련판례

임차목적 부동산에 경료된 ‘소유권이전청구권 가등기’에 관한 개업공인 중개사의 설명의무 위반을 이유로 손해배상책임을 인정한 사례

임차 대상 부동산에 가등기가 경료된 경우 등기부 기재만으로 담보가등기인지 여부가 불분명하다면 담보가등기인지 여부, 피담보채권액 등을 가등기권리자에게 직접 확인하여 설명할 의무까지는 없을 것이나, 후 순위 권리자에게 위험도가 더 큰 소유권이전청구권 보전 가등기일 수도 있거나 담보가등기이더라도 피담보채권액을 알 수 없다고 설명하여야지 담보가등기로서 채권액이 3천만 원이라는 임대인의 말을 진실인 것처럼 의뢰인에게 그대로 전달하여 의뢰인이 그 정보를 믿고 상대방과 계약에 이르게 되었다면, 개업공인중개사의 그러한 행위는 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개행위를 하여야 할 개업공인중개사의 의무에 위반한 것이므로 이로 인한 의뢰인의 손해를 배상하여야 한다[서울남부지법 2008.5.21. 선고 2008가단 2993 판결 참고].

- 7) 부동산등기부상의 권리순위는 같은 구의 경우는 ‘순위번호’에 의하여 순서대로 기재하고, 다른 구일 경우는 ‘접수번호’ 순으로 기재한다.
- 8) 부동산등기부상에 나타나는 ‘소유권에 관한 사항’의 해당 내용이 많은 경우에는 해당 항에 “별지 참조”라고 기재하고 별지에 그 내용을 작성하여 권리취득의뢰인에게 설명하고, 중개대상물 확인·설명서에 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 교부하고, 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다.

2

‘소유권 이외의 권리에 관한 사항’ 항의 작성 방법

- 1) 중개대상물 확인·설명서의 ‘소유권 이외의 권리에 관한 사항’ 항에는 부동산등기 ‘을’ 구의 ‘소유권 이외의 권리에 관한 사항’에 표시된 모든 권리를 기재하여야 한다(국토교통부 부동산산업과 : 2013.03.11.).
- 2) 거래일 현재 거래 대상 부동산 등기부 ‘을’ 구의 ‘소유권 이외의 권리에 관한 사항’ 항에 공시된 전세권, 임차권, 지역권, 지상권, 저당권 및 근저당권 등 각종 제한물권 등이 있으면

제한물권의 종류, 접수 일자 및 접수번호, 기간, 채권최고액, 채권자, 채무자 등을 기재하여야 한다(예시 참조).

☞ (예시) 부동산등기부상에 근저당권의 설정이 있는 경우

〈근저당권 설정〉

- 접 수 : 2020년 06월 11일(접수번호 : 제34256호)
- 채권 최고액 : 금450,000,000원
- 근 저당권자 : ○○은행(서울특별시 송파구 잠실로 110)
- 채 무 자 : 홍길동

☞ (예시) 부동산등기부상에 전세권의 설정이 있는 경우

〈전세권 설정〉

- 접 수 : 2010년 07월 11일(제123457호)
- 전 세 금 : 금300,000,000원
- 범 위 : 주거용 건물의 전부
- 존 속 기 간 : 2010년 07월 11일부터 2012년 07월 10일까지
- 전 세 권 자 : 홍길동(1980.11.10.)
서울특별시 송파구 잠실동 44번지 ○○○아파트
제111동 제111호

관련판례

중개 대상 부동산등기부상에 근저당이 설정된 경우, 개업공인중개사의 확인·설명 의무의 범위

개업공인중개사는 중개대상물건에 근저당이 설정된 경우에는 그 채권최고액을 조사·확인하여 의뢰인에게 설명하면 족하고, 실제의 피담보 채무액까지 조사·확인하여 설명할 의무까지 있다고 할 수는 없으나, 개업공인중개사가 이에 그치지 않고 실제의 피담보 채무액에 관한 그릇된 정보를 제대로 확인하지도 않은 채, 마치 그것이 진실인 것처럼 의뢰인에게 그대로 전달하여 의뢰인이 그 정보를 믿고 상대방과 계약에 이르게 되었다면, 개업공인중개사의 그러한 행위는 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개행위를 하여야 할 개업공인중개사의 의무에 위반된다[대법원 1999. 5.14., 선고, 98다30667, 판결 참고]



[예시 17] 부동산등기부상 '근저당권' 등 물권이 설정되어 있는 경우 작성예시

【 을 구 】 (소유권 이외의 권리에 관한 사항)

순위번호	등 기 목 적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
3	근저당권설정	2020년 4월28일 제12346호	2019년 3월2일 설정계약	채권최고액 금 500,000,000원 채무자 홍길동 서울특별시 송파구 잠실로 88, 111동 1111호(잠실동, ○○○아파트) 근저당권자 ○○은행 110124-0001009 서울특별시 송파구 잠실로 110(잠실동)

등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
	토지	홍길동(1980.11.10.) 서울특별시 송파구 잠실로 88, 제111동 1111호 (잠실동, ○○○아파트)	토지	[근저당권 설정] · 접 수 : 2020.06.11 (접 수 번 호 : 제34256호) · 채권최고액 : 금4억 5000만원 · 근저당권자 : ○○은행(서울특별시 송파구 잠실로 110) · 채 무 자 : 홍길동
	건축물	위와 같음	건축물	위와 같음

등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
	토지	홍길동(1980.11.10.) 서울특별시 송파구 잠실로 88, 제111동 1111호 (잠실동, ○○○아파트)	토지	[전세권설정] · 접 수 : 2020.6.1(제1234호) · 전 세 금 : 금300,000,000원 · 범 위 : 주거용건물 전부 · 존 속 기 간 : 2020.5.28.~2022.5.27. · 전 세 권 자 : 성춘향(1978.11.11.) 서울특별시 송파구 잠실로 88, 제111동 1111호 (잠실동, ○○○아파트)
	건축물	위와 같음	건축물	위와 같음

- 3) 부동산등기부상에 설정된 ‘소유권 이외의 권리 사항’이 많아서 해당 항에 모두 작성할 수 없는 경우에는 해당 항에 “별지 참조”라고 표시하고, 별지에 작성하여 중개대상물 확인·설명서에 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 교부하고, 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다(예시 18 참조).

[예시 18] 부동산등기부상 ‘소유권 외의 권리 사항’ 등의 내용이 많은 경우 작성예시

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항		
		토지	홍길동(1980.11.10.) 서울특별시 송파구 잠실로 88, 제111동 1111호 (잠실동, ○○○아파트)	토지	※ 별지 참조	
		건축물	위와 같음	건축물	위와 같음	
	민간임대 등록여부	[] 장기일반 민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 [] 단기민간임대주택 [√] 해당 사항 없음				

※ [별지] 중개대상물 확인·설명서의 ‘소유권 외의 권리사항’의 설명사항

1. 근저당권 설정

- 접 수 : 2010년 06월 11일(접수번호 : 제34256호)
- 채권최고액 : 금450,000,000원
- 근저당권자 : ○○은행(서울특별시 중구 세종대로 110)
- 채 무 자 : 홍길동

2. 전세권 설정

- 접 수 : 2010년 07월 11일(제123456호)
- 전 세 금 : 금300,000,000원
- 범 위 : 주거용 건물의 전부
- 존 속 기 간 : 2010년 07월 11일부터 2012년 07월 10일까지
- 전 세 권 자 : 홍길동(1980, 11. 10)
서울특별시 송파구 잠실로 88, 제11동 제111호(잠실동, ○○○아파트)

3. 근저당권 설정

- 접 수 : 2012년 02월 13일(접수번호 : 제56789호)
- 채권최고액 : 금250,000,000원
- 근저당권자 : ○○은행(서울특별시 중구 세종대로 110)
- 채 무 자 : 홍길동



3. ‘민간임대 등록 여부’ 항의 작성

① 「공인중개사법 시행규칙」의 일부개정

- 1) 「공인중개사법 시행규칙」의 일부 개정령 2021년 1월 12일 공포
- 2) 중개대상물 확인·설명서 서식 개정, 2021년 2월 13일부터 시행
- 3) 주거용 건축물과 비주거용 건축물 중 ‘②항 권리관계’에서 ‘민간임대주택 등록 여부’ 항의 변경과 임차인의 ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항의 신설

② 임대사업자의 주요 의무

가. 표준임대차계약서의 작성 의무

- 1) 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」제5조에 따른 민간임대주택으로 등록된 주택의 임대차계약을 체결하려는 경우에는 같은 법「시행규칙」 제20조에 의한 별지 24호 서식인 ‘표준임대차계약서’를 사용하여야 한다(법 제47조).
- 2) 임대사업자가 위에 해당하는 ‘표준임대차계약서’를 사용하지 않는 경우는 1천만 원 이하의 과태료 처분을 받게 된다(법 제67조 제2항 제6호).
- 3) 개업공인중개사에게는 ‘표준임대차계약서’의 작성 의무는 없으나, 의뢰인이 임대사업자인 경우는 반드시 ‘표준임대차계약서’를 작성하여야 한다.

나. 임대차계약의 신고 의무

- 1) 임대사업자는 민간임대주택의 임대차 기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한함) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차계약을 체결한 날(종전 임대차계약이 있는 경우는 민간임대주택으로 등록한 날) 또는 임대차계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경 신고를 하여야 한다(법 제46조 제1항).
- 2) 100세대 이상의 공동주택을 임대하는 임대사업자가 임대차계약에 관한 사항을 변경하여 신고하는 경우는 변경예정일 1개월 전까지 신고하여야 한다(법 제46조 제2항).
- 3) 임대차계약 신고를 하지 아니하거나 거짓으로 신고한 자는 1천만 원 이하의 과태료 처분을 받는다(법 제67조 제2항 제5호).

3) ‘민간임대등록 여부’ 항 작성 방법

가. 작성 방법의 변경

- 1) 개업공인중개사가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 민간임대주택으로 시·군·구에 등록된 주택의 임대차계약을 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서의 ‘② 권리관계’ 항의 ‘민간임대주택 등록 여부’ 항에 해당 주택이 민간임대주택의 유형 중 어떤 유형에 해당하는지에 대하여 임대인으로부터 조사·확인하여 해당 항에 체크[√]하고, 그 유형에 따른 ‘임대의무기간’과 ‘임대개시일’을 기재하여야 한다.

[예시 19] ‘민간임대등록 여부’ 항의 예시

민간 임대 등록 여부	등록	[] 장기일반민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 [] 그 밖의 유형()			
		임대의무기간		임대개시일	
	미등록	[] 해당 사항 없음			

- 1) 규정의 개정 이전 민간임대주택의 유형은 ‘장기일반민간임대주택’, ‘공공지원 민간임대주택’, ‘단기 민간임대주택’으로 분류하여 이를 해당 항에 체크[√]를 하도록 하였으나, 이번에 규정이 개정되면서 ‘단기 민간임대주택’ 제도가 폐지되어 이 유형에 대하여 체크[√] 하는 항이 없어졌다. 그러나 경과 규정에 의하여 아직도 그 기간이 종료되지 않고 임대차 기간이 끝나지 않은 ‘단기 민간임대주택’과 기타 유형의 임대주택인 경우는 이를 체크[√] 할 수 있도록 ‘[] 그 밖의 유형’ 항을 신설하였다.
- 2) 해당 임대주택 유형별로 ‘임대의무기간’과 ‘임대개시일’을 기재하도록 신설하여 임차인에게 설명하도록 하고 있다(예시 19 참조).

나. 민간임대주택 등록 여부의 확인

- 1) 개업공인중개사가 주택 또는 오피스텔에 대하여 임대차계약을 중개하는 경우, 반드시 해당 주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 해당 시·군·구에 민간임대주택으로 등록된 것인지에 여부에 대하여 먼저 확인하여야 한다.
- 2) 해당 주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 해당 시·군·구에 민간임대주택으로 등록된 것인지에 여부에 대하여 다음과 같은 방법으로 확인할 수 있다.
 - ① 중개 대상 주택 또는 오피스텔 이 가장 기초적인 방법으로는 임대인에게 구두로 확인하는 방법이다. 개업공인중개사가 임대인에게 중개 대상 주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대사업자의 주소지 또는 주택의 소재지를 관할하는 시·군·구청에 등록된 「민간임대주택 등록증」을 확인하여 민간임대주택 여부를



확인하는 방법이다. 이는 명확한 근거자료에 의한 것이어서 신뢰도나 입증력(立證力)이 매우 높은 방법이라 할 수 있다.

- ② 개업공인중개사가 민간임대주택의 등록 여부에 대하여 확인할 수 있는 또 다른 방법으로는 인터넷으로 직접 확인하는 방법이 있다. 이 방법은 개업공인중개사가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계 ‘렌트홈’(https://www.renthome.go.kr)에 접속하여 확인하는 방법으로 ‘렌트홈’ 첫 화면 상단 탭 메뉴의 ‘임대주택 찾기’에서 해당 주택의 ‘주택 유형’, ‘등록 구분’, ‘전용면적’, ‘임대사업자 구분’, ‘임대 종류’, ‘소재지’ 또는 ‘지도검색’ 등으로 검색하여 해당 주택의 민간임대주택 등록 여부를 확인할 수 있다. 이 방법은 관련 법규에 의하여 설치된 것이어서 신뢰도는 높지만 입증력(立證力)에서는 실무상 약간의 문제점은 있다.
- ③ 다음은 개업공인중개사가 집합건물의 등기사항전부증명서를 발급받아 확인하는 방법이다. 이 방법은 민간임대주택 사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의 2에 따라 민간임대주택 사업자로써 등기부에 ‘부기등기’를 의무적으로 하여야 한다. 만약, 이를 위반하는 경우는 500만원 이하의 과태료 처분을 받게 된다(법 제67조제3항 제1호). 따라서 임대사업자가 등기부에 ‘부기등기’를 한 경우에는 개업공인중개사가 집합건물 등기사항전부증명서를 발급받아서 등기부 ‘갑구’ 중 ‘소유권에 관한 사항’의 ‘부기등기’ 항(예시 20 참조)에서 등록된 민간임대주택의 여부를 확인할 수 있다. 이 방법은 공적인 서류에 의하여 입증할 수 있어 신뢰도나 입증력(立證力)이 매우 높은 방법이라 할 수 있다.

[예시 20] 민간임대주택의 ‘부기등기’ 예시

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위번호	등 기 목 적	접 수	등기원인	권리자 및 기타사항
1	소유권 이전	2020년 5월 1일 제1234호	2020년 4월 30일 매매	소유자 홍길동 770408-***** 서울특별시 송파구 잠실동 44번지 ○○○아파트 제 111동 1111호
1-1	1번등기 명의인 표시	2020년 8월 10일	전거	홍길동의 주소 부산광역시 해운대구
1-2	민간임대주택 부기등기	2020년 12월 10일 제12349	민간임대주택 등록	이 주택은 민간임대주택에 관한 특별법 제43조 1항에따라 임대사 업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고 같은 제44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택 임.

다. 민간임대주택 등록증의 확인과 ‘등록’항의 작성

1) 중개 대상 주택 또는 오피스텔이 「민간임대주택에 관한 특별법」제5조에 따라 등록된 민간임대주택으로 확인이 되고 임대차계약이 체결되는 때에는 반드시 임대인에게 해당 시·군·구청장이 발행한 ‘임대사업자등록증’(예시 21 참조)을 제출하게 하여야 한다.

※ 개업공인중개사는 임대인의 ‘임대사업자등록증’이 세무서에서 발행하는 ‘사업자등록증’은 여기에서 사용하는 임대사업자 등록증이 아님에 유의하여야 한다.

2) ‘임대사업자등록증’은 중개 대상 주택 또는 오피스텔 등이 임대주택사업용으로 등록된 주택에 대하여 ‘중개대상물 확인·설명서’와 ‘표준임대차계약서’에 필수적으로 기재해야 하는 임대주택의 정보를 확인할 수 있는 공적인 증서이므로 이를 참고하여 작성한다.

3) 중개대상물 확인·설명서 ‘②권리관계’ 항의 ‘민간 임대등록 여부’의 ‘등록’ 항에 체크 [✓]를 하는 ‘장기일반민간임대주택’ 또는 ‘공공지원 민간임대주택’의 두 가지 유형 중에서 ‘임대사업자등록증’의 ‘주택 종류’ 항을 확인하여 해당 유형에 체크[✓]를 한다 (예시 22 참조).



[예시 21] 민간 임대사업자등록증 예시

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제3호서식] <개정 2020. 12. 10.>

(앞쪽)

임대사업자 등록증									
최초등록일 <div style="text-align: center;">2015년 02월 13일</div>			등록번호 <div style="text-align: center;">2020-은평구-임대사업자-111</div>						
성명(법인명) <div style="text-align: center;">홍 길 동</div>			주민등록번호(법인등록번호) <div style="text-align: center;">551111-1234567</div>						
			전화번호 (유선) 010-1234-5678 (휴대전화) 010-1234-567						
주소(법인의 경우 대표 사무소 소재지) 서울특별시 은평구 연서로 111, 222동 3333호(○○동, ○○○아파트)									
민간임대주택의 소재지		주택 구분	주택 종류	주택 유형	전용 면적	주택 등록일	임대 개시일	등록 이력	
건물 주소	호, 실 번호 또는 층								
서울특별시 동대문구 천호대로 111 (○○동, ○○○오피스텔)		111호	매입	단기임대	준주택 (오피스텔)	40㎡	2015. 2.13	2016. 10.11	최초
서울특별시 은평구 연서로 11길 11-1 111동 1234호 (○○동, ○○○아파트)		1234호	매입	단기임대	아파트	50㎡	2015. 2.13	2016. 10.19	최초
서울특별시 동대문구 천호대로 11길 11-1, 222동 2345호 (○○동, ○○○아파트)		2345호	매입	장기임대	아파트	66㎡	2015. 2.13	2016. 10.19	최초
합계		3							
<p>「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조, 같은 법 시행령 제4조 제5항 및 같은 법 시행규칙 제2조 제4항에 따라 위와 같이 등록되었음을 증명합니다.</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-end; padding-top: 20px;"> <div style="width: 60%;"> <p style="text-align: right;">2021년 02월 13일</p> <p>특별자치시장 특별자치도지사 시장 · 군수 · 구청장</p> </div> <div style="width: 35%; text-align: center;"> <div style="border: 2px solid black; padding: 10px; display: inline-block;"> <p style="margin: 0;">은평구 청장인</p> </div> </div> </div>									
<p>※ 유의사항</p> <p>1. 등록사항이 변경된 경우에는 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내에 신고해야 합니다.</p> <p>2. 임대개시일 이후부터 임대무기간이 산정되므로 임대개시일 란이 빈칸인 경우에는 임대가 개시되지 않은 것으로 간주합니다.</p>									

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

(뒤쪽)

공동사업자 현황(대표자외의 자)				
성명(법인명)	주민등록번호 (법인등록번호)	주소(법인의 경우 대표 사무소 소재지)	전화번호	확인
등록사항 변경 현황				
변경연월일	변경사항		변경사유	확인
	변경 전	변경 후		
2017.05.11	소재지 : 서울특별시 은평구 연서로 22길 11-1 222동 2345호 (○○동, ○○○아파트) 종 류 : 단기임대(매입) 유 형 : 이피트 전 용 : 50㎡ 호 수 : 1	소재지 : 서울특별시 은평구 연서로 22길 11-1 222동 2345호 (○○동, ○○○아파트) 종 류 : 장기임대(매입) 유 형 : 이피트 전 용 : 50㎡ 호 수 : 1		
말소(양도) 현황				
말소일	말소사항		말소사유	확인
※ 작성시 유의사항 1. 공동사업자의 경우 성명(법인명)란에 대표자외 ○명으로 기재하고, 공동사업자 현황은 뒤쪽에 적습니다. 2. 등록사항 변경현황란에는 임대주택 등록, 주소 등 변경, 오기(誤記) 수정 등을 적습니다. 3. 말소(양도) 현황란에 임대사업자 말소, 임대주택 양도 등으로 등록주택에서 제외 등을 적습니다.				



[예시 22] '민간 임대등록 여부' 의 '등록' 항 작성예시

민간 임대 등록 여부	등록	[√] 장기일반민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 [] 그 밖의 유형()			
		임대의무기간	10년	임대개시일	2016년 10월 19일
	미등록	[] 해당 사항 없음			

- 4) '그 밖의 유형' 항에는 앞의 두 가지 유형 어느 것에도 해당 사항이 없는 경우, 체크[√] 하고, 뒤쪽의 괄호()에는 그 유형 명칭을 '임대사업자등록증'을 확인하여 기재한다(예시 22 참조).

[예시 23] '민간 임대등록 여부' 의 '그 밖의 유형' 항 작성예시

민간 임대 등록 여부	등록	[] 장기일반민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 [√] 그 밖의 유형(단기민간임대주택)			
		임대의무기간	5년	임대개시일	2016년 10월 19일
	미등록	[] 해당 사항 없음			

- 5) '임대의무기간' 항에는 해당 주택의 임대유형에 따른 임대의무기간을 법 제2조를 확인 하거나 해당 시·군·구청 관련 부서 또는 임대인에게 확인하여 기재한다.
- 6) '임대개시일' 항은 임대인이 제출한 '임대사업자등록증'의 '임대개시일' 항을 확인하여 기재한다(예시 23 참조).

라. 민간 임대등록 여부의 '미등록'항의 작성

'민간 임대등록 여부' 항의 '미등록' 항은 임대차 대상 주택 및 오피스텔에 대한 민간임대 주택 등록 여부를 확인한 결과 해당 주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 '민간임대주택'으로 등록된 주택이 아닌 일반주택에 대하여 임대차계약을 체결하는 경우는 '등록'항의 '임대의무기간'과 '임대개시일'의 빈칸에는 "해당 사항 없음"으로 기재하고, '미등록' 항의 '[] 해당 사항 없음'에 체크[√]를 하면 된다(예시 24 참조).

[예시 24] '민간임대등록 여부'의 '미등록' 항 작성예시

민간 임대 등록 여부	등록	[] 장기일반민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 [] 그 밖의 유형()			
		임대의무기간	해당 사항 없음	임대개시일	해당 사항 없음
	미등록	[√] 해당 사항 없음			

4

민간임대주택에 대한 개업공인중개사의 확인·설명 의무

- 1) 주택 또는 오피스텔의 임대차계약이 체결되는 경우 개업공인중개사는 해당 주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 임대사업자 주소지 관할 또는 주택의 소재지 관할 시·군·구에 등록된 임대주택임을 임차인에게 반드시 알려주어야 한다.
- 2) 해당 임대주택에 대한 임대차계약(재계약 포함)을 체결하는 때에는 다음과 같은 권리·의무사항이 적용됨을 거래당사자에게 설명하여야 한다(표 3 참조).
 - ① 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조에 따라 임대의무기간 중 임대료 증액 청구는 5%의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 같은 법 시행령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없다.
 - ② 같은 법 제45조에 따라 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등에 해당하지 않으면 임대의무기간 동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

[표 3] 민간임대주택 임대차계약 체결 시 개업공인중개사 설명사항

* 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자가 등록한 주택으로서, 임대인과 임차인간 임대차계약(재계약 포함)시 다음과 같은 사항이 적용됩니다.

- ① 같은 법 제44조에 따라 임대의무기간 중 임대료 증액 청구는 5 퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 같은 법 시행령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.
- ② 같은 법 제45조에 따라 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등에 해당하지 않으면 임대의무기간 동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.



4. ‘임차인의 계약갱신요구권 행사 여부’항

① ‘임차인의 계약갱신요구권 행사 여부’ 항의 신설

- 1) 「공인중개사법 시행규칙」이 2021년 1월 12일 국토교통부령 제805호로 개정·공포되어 2021년 2월 13일부터 시행됨에 중개대상물 확인·설명서의 ‘② 권리관계’ 항에서 ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항이 신설되었다.
- 2) 개업공인중개사가 「주택임대차보호법」의 적용을 받는 주택의 매매 또는 「주택임대차보호법」 및 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받는 상가 등의 매매계약을 중개하는 경우는 「주택임대차보호법」 제6조제2항 및 「상가건물 임대차보호법」 제10조에 의한 임차인의 ‘계약갱신요구권’의 행사와 관련한 사항에 대하여 임대차계약의 당사자인 매도의뢰인이 조사·확인하여 개업공인중개사에게 서면으로 제출하도록 하고 있다.
- 3) 개업공인중개사는 매도의뢰인이 제출한 자료에 의하여 매수의뢰인에게 매매 대상 부동산에 대한 임차인의 ‘계약갱신요구권 행사 여부’에 관한 사항과 임대인과 임차인의 권리·의무사항에 대하여 설명하여야 하며, 매매계약이 체결되어 계약서를 작성하는 때에는 매수의뢰인에게 설명한 사항을 중개대상물 확인·설명서 ‘②권리관계’ 항의 ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항의 해당 내용에 표시하여 작성하도록 하고 있다.
- 4) 중개대상물 확인·설명서의 ‘②권리관계’ 항의 ‘계약갱신요구권 행사 여부’의 작성 지침이 거래유형과 ‘계약갱신요구권 행사 여부’의 사례에 따라서 이를 작성하기가 애매한 부분이 있어 그동안 개업공인중개사들의 업무처리에 혼란스러운 부분이 있었다. 이번에 국토교통부의 유권해석이 있었고, 한국공인중개사협회에서도 국토교통부와 협의하여 작성·배포한 관련 서식 등의 수정을 통하여 현장 실무에 맞도록 개편되었다.

② 중개대상물 확인·설명서 작성 지침

중개대상물 확인·설명서[Ⅰ](주거용 건축물)과 중개대상물 확인·설명서[Ⅱ](비주거용 건축물) 제 4쪽의 ‘작성 방법’의 〈세부 항목〉 제6항에서는 다음과 같이 작성 원칙을 규정하고 있다.

- 1) 중개대상물 확인·설명서(주거용 건축물) : ② 권리관계의 ‘계약갱신요구권 행사 여부’에는 대상 부동산이 「주택임대차보호법」의 적용을 받는 주택으로써 임차인이 있는 경우 매도인(임대인)으로부터 ‘계약갱신요구권 행사 여부’에 관한 사항을 확인할 수 있는 서류를 받으면 ‘확인’에 체크[√]로 표시하여 해당 서류를 첨부하고, 서류를 받지 못한 경우는 ‘미확인’에 체크[√]로 표시한다.

- 2) 중개대상물 확인·설명서(비주거용 건축물) : ‘② 권리관계’의 ‘계약갱신요구권 행사 여부’는 대상 부동산이「주택임대차보호법」 및 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받는 임차인이 있는 경우 매도인(임대인)으로부터 ‘계약갱신요구권 행사 여부’에 관한 사항을 확인 할 수 있는 서류를 받으면 “확인”에 체크[√]로 표시하여 해당 서류를 첨부하고, 서류를 받지 못한 경우는 “미확인”에 체크[√]를 표시한다.
- 3) 개업공인중개사는 「주택임대차보호법」 및 「상가건물 임대차보호법」에 따른 임대인과 임차인의 권리·의무사항을 매수인에게 설명하여야 한다.

3) 개업공인중개사의 ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항의 작성 방법

- 1) 개업공인중개사가 매도의뢰인으로부터 ‘계약갱신요구권 행사 여부 확인서’ 등의 서면을 제출받은 경우는 중개대상물 확인·설명서 ‘② 권리관계’의 ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항의 “[] 확인(확인 서류 첨부)” 항에 체크[√] 표시를 하면 된다(예시 25 참조).

[예시 25] ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항 예시(1)

계약갱신 요구권 행사 여부	[√] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인
-------------------	----------------------------

- 2) 개업공인중개사는 다음 사항에 해당하는 경우는 “[√] 미확인” 항에 체크[√] 표시를 하면 된다(예시 26 참조).

- ① 개업공인중개사가 매도의뢰인으로부터 임차인의 ‘계약갱신요구권 행사 여부 확인서’ 등의 서면을 제출받지 못한 경우
- ② 매매 대상 물건에 현재 임차인이 없는 “공실” 상태에 있는 경우(국민신문고, 2AA-2102-0626913., 국토교통부, 2021.3. 9.)
- ③ 대상 물건에 대한 임대차계약을 중개하는 경우는 전 임차인의 계약기간이 만료되어 새로운 임대차계약을 체결하는 것이므로, ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항의 “미확인”에 표시하여야 한다(국민신문고, 2AA-2102- 0626913., 국토교통부, 2021.3.9.).

[예시 26] ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항 예시(2)

계약갱신 요구권 행사 여부	[√] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인
-------------------	----------------------------



3) “미확인”항의 표시에 대한 실무상의 문제점

- ① 개업공인중개사가 매도의뢰인으로부터 임차인의 ‘계약갱신요구권 행사 여부 확인서’ 등의 서면을 제출받지 못하여 “미확인” 항에 표시한 경우, 현장 실무에서는 임차인의 권리관계가 불명확한 상태에서 대상 물건에 대한 매매계약의 진행이 어렵게 되어 사실상 거래가 불가능한 문제점이 있으며, 만약 이 상태에서 매매계약이 진행된다고 하더라도 ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항의 “미확인”에 표시한다는 것은 개업공인중개사가 매매계약에서 중요한 사항인 임대차의 권리관계에 대하여 매수의뢰인에게 성실·정확하게 확인·설명을 하지 않은 것이 되므로 「공인중개사법」 제25조에 의한 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무 위반이 될 수 있으며, 이는 현장 실무는 물론 법규와도 모순되는 문제점이 있다.
- ② 해당 물건이 “공실” 상태인 경우도 매수인이 중개 대상 부동산에 입주하거나, 영업 및 사용함에는 전혀 문제가 없는 상태에 있고, 임대계약인 경우도 이미 임대차 의뢰단계에서부터 해당 부동산에 새로운 임차인이 입주 할 수 있는 전제조건이 성립된 상태에서만 가능하고, 만약 이의 이행이 어려워지는 경우는 임대인이 임대차계약의 당사자로서 이행과 관련한 문제로서 채무불이행이 있는 경우에는 그에 따른 계약상의 책임을 지게 되는 것이므로 ‘계약갱신요구권 행사 여부’와는 관련 없는 사항으로 보아야 한다. 따라서 이를 개업공인중개사 이러한 사항을 조사·확인하지 않고 확인·설명을 게을리한 것으로 오인(誤認)할 수도 있는 “미확인”에 표시하기보다는 “해당 사항 없음” 항을 추가하여 현장실무에 맞도록 개정할 필요가 있다고 본다.
- ③ “미확인” 항에 표시함으로써 발생할 수 있는 현장 실무의 문제점과 법규에 불합리한 부분은 추후 법규의 개정으로 개선되어야 할 부분이기도 하다. 그러나 아직은 관련 법령이나 판례 등에 의하여 명확하게 규정되지 못하고 있으므로, 현재는 작성 지침이나 국토교통부의 유권해석에 따라 작성하여야 할 것으로 본다.

4 매도의뢰인의 ‘계약갱신요구권 행사 여부 확인서’ 작성 방법

가. 작성에 대한 개업공인중개사 유의 사항

- 1) ‘계약갱신요구권 행사 여부 확인서’는 법정 서식이 아니고 한국공인중개사협회에서 회원들의 업무 편의를 위해 만든 서식이므로 가능하면 서식에 충실하여 작성하는 것이 거래사고 예방에 좋을 것으로 본다. 그러나 필요시에는 매매계약의 개별적인 상황에 맞도록 적절하게 변경하여 사용해도 무방하다.
- 2) ‘계약갱신요구권 행사 여부 확인서’는 매매 대상이 되는 주택 또는 상가 등의 부동산에 대한 임대차계약의 현황에 대하여 매도의뢰인이 임차인을 통하여 조사·확인하여

개업공인중개사에게 제출하는 것이므로, 이에 대한 입증책임(立證責任)은 이를 서명·날인하여 제출한 매도의뢰인에게 있다 할 것이다. 그러나 매매계약의 신뢰성과 안전성을 확보하고, 추후 이와 관련한 개업공인중개사의 책임의 문제에서도 자유롭기 위해서는 매수의뢰인에게 이를 확인하고 입증할 수 있는 임대차계약서 사본 등을 반드시 함께 제출하도록 해야 할 것으로 본다.

- 3) 개업공인중개사는 ‘계약갱신요구권 행사 여부 확인서’를 매도의뢰인이 서식의 작성에 대한 이해의 부족으로 본 서식을 잘 못 작성하는 경우, 개업공인중개사가 해당 항의 체크 [√]에 오류가 발생할 수도 있으므로 매도의뢰인에게 작성 방법을 명확하게 설명하여 정확하게 작성할 수 있도록 해야 할 것이다.
- 4) 소유권이 각호 또는 실마다 구분되어 있는 집합건축물이 아닌 하나의 건물에 임차인이 다수가 존재하는 다가구 주택 또는 상가주택 그리고 상가건물 등에 대한 매매를 중개하는 경우는 매도의뢰인에게 해당 부동산에 존속 중인 각 호실의 임차인 별로 조사·확인토록 하여 ‘계약갱신요구권 행사 여부 확인서’를 임차인 수만큼 받아서 ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항의 “[√](확인 서류 첨부)” 항에 체크 표시를 하여 각각 작성하여 제출하게 할 수도 있고, 아니면 매매계약의 상황에 맞도록 별도의 ‘계약갱신요구권 행사 여부 확인서’를 변경하여 통합서식을 만들어서 제출하게 할 수도 있음에 유의하여 계약의 상황에 맞도록 적절하게 활용하여 작성하게 할 필요가 있다.
- 5) 「상가건물 임대차보호법」의 적용을 받는 상가 등의 경우 임차인의 ‘계약갱신요구권’은 「상가건물 임대차보호법」 제10조제2항에 의하여 정당한 사유가 없는 한 해당 상가의 최초계약일로부터 10년 동안 행사가 가능하므로, 해당 상가 임대차의 ‘최초계약일’과 10년간의 ‘계약갱신요구기한(최종 종료일)’에 대하여도 확인·설명을 해야 함이 판례(대구지법 2015.6.4., 선고, 2014가합202855, 판결) 등에서 요구되고 있으므로, 다음 사항이 포함된 별도의 서식을 만들어서 활용하거나 통합서식 등을 만들어서 임대차계약서 사본과 같이 제출하게 하도록 할 필요가 있다.
 - ① 현 임차인의 임대차 기간, 임대차 보증금, 월 차임(현 임대차계약서 사본 첨부), 장기 수선충당금 등의 처리에 관한 사항
 - ② 최초 임대차계약일(최초 계약한 임대차계약서 사본 첨부)
 - ③ 임차인이 10년 계약갱신요구권을 행사하는 경우 최종 임대차 종료일

관련판례

공인중개사로서는 상가건물 임대차보호법 상 계약갱신요구권을 행사하는 경우 상당한 기간 동안 매수인이 임차인들을 퇴거시킬 수 없다는 사정에 대하여도 자세히 설명하였어야 한다.



원고가 요양병원 설립 목적으로 피고 공인중개사의 중개 하에 건물을 매수 하였는데, 매매계약 체결 과정에서 원고가 건물 매수목적을 밝히고, 건물 일부 층에 관한 임차인들의 퇴거 문제를 중요하게 언급하였으며, 매매계약서 특약 사항에도 매도인, 매수인 사이의 임차인들 퇴거에 대한 책임 분담에 관하여 기재를 하는 등 현 임차인들의 퇴거 가능 여부가 매매계약 상 중요한 거래 사항에 해당됨에도 불구하고, 피고 공인중개사가 각 임차인들에 대한 상가 건물 임대차보호법 적용 및 그로인한 임차인의 계약갱신요구권 행사 가능 여부에 관하여 설명을 하지 아니하였고, 이에 상가건물 임대차보호법이 적용 되는 임차인의 퇴거를 위하여 원고가 상가건물 임대차보호법 상 계약갱신 요구권 행사 가능 기간 동안의 권리금 등을 손해로 배상하고 퇴거하게 한 사안에서, 원고가 건물의 직접 점유의 이전을 거래의 중요 사항으로 표현하였고, 피고 공인중개사는 이러한 당사자의 의사를 반영하여 매매계약서에도 이에 관한 내용을 특별히 기재하였다면 공인중개사로서는 원고가 임차인들의 퇴거를 불가능하게 하는 법률상, 사실상의 제한유무에 대하여 여러 방면에서 살펴본바 상가건물 임대차보호법 상 계약갱신요구권을 행사하는 경우 상당한 기간 동안 임차인들을 퇴거시킬 수 없다는 사정에 대하여도 자세히 설명하였어야 함에도 불구하고 이러한 사정을 간과한 채 매매계약을 체결 하게 함으로써 공인중개사로서의 선량한 관리자의 주의의무와 신의성실 의무를 다하지 못하였다고 본 사례[대구지방법원 2015.06.04. 선고, 2014 가합202855, 판결 참조].

나. '매도인(임대인)' 항목의 작성 방법

[예시 27] ‘매도인(임대인)’ 항 작성예시				
계약갱신요구권 행사 여부 확인서				
매도인 (임대인)	성명	홍길동	주민등록번호	730102-1234567
	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 72길, 제111동 1234호 (봉천동, ○○아파트)		
목적물의 소재지	서울특별시 관악구 봉천동 123번지 ○○아파트 111동 1234호			

- 1) '매도인(임대인)' 항의 작성자는 매매 대상 부동산의 매도의뢰인이자 매매 대상 부동산의 임대차계약의 당사자로서의 임대인이다.

- 2) 매도의뢰인의 성명, 주민등록번호, 주소(도로명주소) 등의 인적 사항을 (예시 27)과 같이 기재하도록 하여야 한다.

다. '목적물의 소재지' 항목의 작성 방법

[예시 28] ‘목적물의 소재지’ 항 작성예시				
계약갱신요구권 행사 여부 확인서				
매도인 (임대인)	성명	홍길동	주민등록번호	730102-1234567
	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 72길, 제111동 1234호 (봉천동, ○○아파트)		
목적물의 소재지	서울특별시 관악구 봉천동 123번지 ○○아파트 111동 1234호			

- 1) '목적물의 소재지' 항은 매매 대상 부동산의 토지에 대한 토지대장의 지번 주소를 기재하여야 한다(예시 28 참조).
- 2) '목적물의 소재지' 항은 계약서 또는 중개대상물 확인·설명서 등 모든 거래와 관련된 서류에는 지번 주소 기재를 원칙으로 하고 있다.

라. '현 임차인의 임대차 기간' 항목의 작성 방법

[예시 29] '현 임차인의 임대차 기간' 항 작성예시				
현임차인의 임대차기간	2020.9.1. ~ 2022.8.31.			
계약갱신 요구권 행사 여부	기행사	[]	임대차 기간	
	행 사	[]	갱신 후 임대차 기간	
	불행사	[] 계약갱신 요구권을 행사하지 않기로 합의하였으며, 임차인은 이 내용이 사실과 틀림없음을 확인합니다. 확인자 : 임차인 (서명 또는 인)		
	미결정	[] □ 임차인이 계약갱신요구권 행사에 관한 결정을 보류하였음. □ 임대인의 계약갱신요구권 행사여부 조사·확인에 임차인이 응답이 없음		
	해당사항 없 음	[] □ 임대인이 실거주하고 있는 경우 □ 계약갱신요구권 행사 기간이 도래하지 않은 경우 □ 계약갱신요구권 없이 임대차가 종료되는 경우		



- 1) '현 임차인의 임대차 기간' 항은 매매계약 체결일 현재 중개 대상 부동산에 임대차가 진행 중인 경우는 매도의뢰인이 현행 임대차계약서상의 임대차 기간을 확인하여 (예시 29)과 같이 기재한다.
- 2) '현 임차인의 임대차 기간' 항의 임대차에 대한 사실관계의 확인과 입증을 위해서는 임대차계약서 사본을 첨부하여 개업공인중개사에게 제출하도록 하여야 한다.

마. '계약갱신요구권 행사 여부' 항목의 작성 방법

1) '기행사'항의 작성 방법

- ① "기행사" 항의 경우는 매매 대상 부동산에 현재 존속 중인 임대차의 임차인이 이미 계약갱신요구권을 행사하여 그 임대차가 존속 중인 경우이므로, '현 임차인의 임대차 기간' 항에 매도의뢰인이 임대차계약서를 확인하여 현재 존속 중인 임대차 기간을 기재하고, 임대차계약서 사본과 같이 제출하도록 하여야 한다(예시 30 참조).
- ② "기행사"항은 매매 대상 부동산의 임차인이 임대차계약이 종료되기 6개월에서 1개월(다만, 주택의 경우는 2020. 12. 10. 이후 최초로 계약이 체결되었거나 갱신된 계약에 대한 임차인의 '계약갱신요구권'의 행사는 임대차 기간이 종료되기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 가능) 전까지 사이에 임차인이 '계약갱신요구권'을 이미 행사하여 현재 그 갱신된 임대차가 존속 중인 경우임을 매도의뢰인이 임대차계약서를 통하여 확인한 경우는 "기행사" 항에 체크[√] 표시를 하고, "임대차 기간" 항에는 '현 임차인의 임대차 기간' 항과 같은 기간이기는 하지만 임차인의 '계약갱신요구권'에 의하여 갱신된 현 임대차 기간의 시기와 종기를 기재하여야 한다 (예시 30 참조).
- ③ "기행사"의 경우는 이미 임차인이 '계약갱신요구권'을 행사한 임대차를 매수인이 인수해야 하는 부동산의 매매계약은 성립될 수 있으나, 매수인이 매매 대상 건축물에 직접 거주하거나 직접 영업 및 사용을 하고자 하는 경우는 해당 부동산에 대한 매매계약의 성립은 어려운 경우라 할 수 있다.

[예시 30] 임차인의 '계약갱신요구권'이 '기행사'인 경우 작성예시

현임차인의 임대차기간	2020.11.11. ~ 2022.11.10.			
계약갱신 요구권 행사 여부	기행사	[√]	임대차 기간	2020.11.11. ~ 2022.11.10.
	행 사	[]	갱신 후 임대차 기간	
	불행사	[] 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 합의하였으며 임차인은 이 내용이 사실과 틀림없음을 확인합니다. 확인자 : 임차인 (서명 또는 인)		
	미결정	[] □ 임차인이 계약갱신요구권 행사에 관한 결정을 보류하였음. □ 임대인의 계약갱신요구권 행사여부 조사확인에 임차인이 응답이 없음		
	해당사항 없 음	[] □ 임대인이 실거주하고 있는 경우 □ 계약갱신요구권 행사 기간이 도래하지 않은 경우 □ 계약갱신요구권 없이 임대차가 종료되는 경우		

2) '행사' 항목의 작성 방법

- ① “행사” 항의 경우에도 매매 대상 부동산에는 현재 임대차가 존속 중인 경우이므로 매도의뢰인이 ‘현 임차인의 임대차 기간’ 항에 현재 존속 중인 임대차의 시기와 종기를 임대차계약을 확인하여 기재하고, 임대차계약서 사본과 같이 제출토록 하여야 한다.
- ② “행사” 항은 매매 대상 부동산의 임차인이 임대인에게 임대차계약이 종료되기 6개월에서 1개월(다만, 주택의 경우는 2020. 12. 10. 이후 최초로 계약이 체결되었거나 갱신된 계약에 대한 임차인의 ‘계약갱신요구권’의 행사는 임대차 기간이 종료되기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 가능) 전까지 사이에 현재 존속 중인 임대차의 계약기간이 종료되면 임차인이 ‘계약갱신요구권’을 행사하여 2년간(상가 임대차의 경우는 1년간) 더 거주하거나 계속 영업 및 사용을 하겠다는 의사표시를 하는 경우, 이를 확인한 매도의뢰인이 “행사” 항에 체크[√] 표시를 한다(예시 31 참조).



[예시 31] 임차인이 ‘계약갱신요구권’을 ‘행사’한다고 한 경우 작성예시

현임차인의 임대차기간	2019.7.1. ~ 2021.6.31.		
계약갱신요구권 행사 여부	기행사	[]	임대차 기간
	행 사	[√]	갱신 후 임대차 기간 2021.7.1. ~ 2023.6.31.
	불행사	[] 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 합의하였으며 임차인은 이 내용이 사실과 틀림없음을 확인합니다. 확인자 : 임차인 (서명 또는 인)	
	미결정	[] □ 임차인이 계약갱신요구권 행사에 관한 결정을 보류 하였음. □ 임대인의 계약갱신요구권 행사여부 조사·확인 임차인이 응답이 없음	
	해당사항 없 음	[] □ 임대인이 실거주하고 있는 경우 □ 계약갱신요구권 행사 기간이 도래하지 않은 경우 □ 계약갱신요구권 없이 임대차가 종료되는 경우	

③ “행사” 항의 ‘갱신 후 임대차 기간’ 항에는 임차인이 현 임대차가 종료되는 시기의 임대차계약 갱신 요구 기간 안에 ‘계약갱신요구권’을 행사하였을 경우, 새로이 연장되는 임대차계약의 시기와 종기를 기재한다(예시 31 참조).

④ “행사” 항에 표시된 임대차의 경우도 “기행사”와 마찬가지로 매수인이 현 임대차는 물론 현 임대차가 종료되고 난 이후 2년 동안의 임대차를 인수해야 하는 부동산의 매매계약은 성립될 수 있으나, 매수인이 매매 대상 건축물에 직접 거주하거나 직접 영업 및 사용을 하고자 하는 경우는 해당 부동산에 대한 매매계약의 성립은 어려운 경우라 할 수 있다.

3) ‘불행사’ 항목의 작성 방법

① “불행사”의 경우에도 매매 대상 부동산에는 현재 임대차가 존속 중인 경우이므로, 매도의뢰인이 ‘현 임차인의 임대차 기간’ 항에 현재 존속 중인 임대차계약서를 확인하여 임대차의 시기와 종기를 기재하고 임대차계약서 사본과 같이 제출토록 하여야 한다(예시 32 참조).

[예시 32] 임차인이 ‘계약갱신요구권’을 “불행사”한다고 한 경우 작성예시

현임차인의 임대차기간	2019.7.1. ~ 2021.6.31.			
계약갱신 요구권 행사 여부	기행사	[]	임대차 기간	
	행 사	[]	갱신 후 임대차 기간	
	불행사	[√] 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 합의하였으며 임차인은 이 내용이 사실과 틀림없음을 확인합니다. 확인자 : 임차인 홍길동 (서명 또는 인)		
	미결정	[] □ 임차인이 계약갱신요구권 행사에 관한 결정을 보류하였음. □ 임대인의 계약갱신요구권 행사여부 조사확인에 임차인이 응답이 없음		
	해당 사항 없음	[] □ 임대인이 실거주하고 있는 경우 □ 계약갱신요구권 행사 기간이 도래하지 않은 경우 □ 계약갱신요구권 없이 임대차가 종료되는 경우		

- ② “불행사” 항에는 매도의뢰인이 매매 대상 부동산에 현재 존속 중인 임대차의 임차인이 임대차 기간 중에 임대차계약을 중도에 해지(解止)하기로 임대인과 합의하였거나, 현 임대차가 종료되면 임차인이 ‘계약갱신요구권’을 포기하고 해당 건축물을 반환하고 이사를 나가겠다는 의사표시를 한 사실이 확인되는 경우는 “불행사”항에 체크[√] 표시를 하여야 한다(예시 32 참조).
- ③ 임차인의 계약갱신요구권 “불행사”의 의사표시에 의하여 임대인이 해당 부동산에 대한 매매계약을 진행한 상태에서 임차인이 변심하여 “불행사” 사실을 번복하여 ‘계약갱신요구권’을 행사하는 경우가 발생하게 된다면 매도의뢰인이 체결한 해당 부동산의 매매계약이 해제되는 등의 심각한 문제가 발생할 수 있게 된다. 따라서 이 경우에는 추후 발생할 분쟁을 예방할 수 있는 장치가 될 수 있도록 ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항의 “불행사” 항에 임차인의 서명 및 날인을 받아서 제출토록 한다.
- ④ 국토교통부 유권해석(국토교통부 주택정책과 : 2020.09.16)에서는 “주택매매를 통해 집주인이 바뀌고(소유권이전등기 완료 시) 기존 임차인이 새로운 집주인(매수자)



에게 최초로 계약갱신을 요구한 경우라면, 새로운 집주인(매수자)은 실거주를 사유로 기존 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있으며, 또한 「주택임대차보호법」 개정(2020.7.31.) 전에 실거주 목적으로 매매계약을 체결한 경우와 법 시행 이후라도 임차인이 퇴거하기로 합의하여 이를 믿고 매매계약을 체결한 경우는 「주택임대차보호법」 제6조의3 제1항 제9호에 따른 '임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우'로 보아 예외적으로 집주인(매도자)의 정당한 갱신 거절 사유가 있는 것으로 볼 수 있다.”고 하고 있다. 하지만 실무에서는 단순히 임차인의 서명 및 날인만 받는다고 하여 모든 문제가 해결될 수 있는 것은 아니므로 주의가 필요하다.

유권해석

임차인이 퇴거하기로 합의하여 이를 믿고 매매계약을 체결한 경우는 계약갱신 거절 사유가 된다.

- 정부는 출범 이후 계약갱신청구권과 전월세 상한제 도입을 국정과제로 정하고 각 계의 다양한 의견을 폭 넓게 수렴하는 등 제도 도입을 위해 다양한 노력을 기울여 왔으며, 이번 국회를 통해 국정과제인 계약갱신 청구권과 전월세 상한제 도입을 담은 「주택임대차보호법」 개정안이 시행('20. 7. 31.)되었습니다.
 - － 계약갱신청구권과 전·월세상한제 도입으로 임대인은 임차인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 1회에 한하여 계약갱신을 요구하는 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하며, 계약갱신 시 임대료 상한도 5% 범위 내로 제한하고 있습니다.
 - － 한편, 집주인은 목적 주택의 매도를 이유로 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수는 없습니다.
 - － 임차인의 갱신 요구에 대한 거절은 「주택임대차보호법」 제6조의3 제1항제8호에 따라 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우에 대하여는 임대인의 갱신 거절 사유로 규정되어 있습니다.
 - － 이 경우 실거주를 이유로 한 갱신 거절 가능 여부는 임차인의 계약갱신 요구 당시의 임대인을 기준으로 판단해야 합니다. 따라서, 주택매매를 통해 집주인이 바뀌고(소유권이전등기 완료 시) 기존 임차인이 새로운 집주인(매수자)에게 최초로 계약갱신을 요구한 경우라면, 새로운 집주인(매수자) 실거주를 사유로 기존 임차인의 계약갱신 요구를 거절할 수 있습니다.

- 다만 「주택임대차보호법」

- ① 개정(7.31.) 전에 실거주 목적으로 매매계약을 체결한 경우,
- ② 법 시행 이후라도 임차인이 퇴거하기로 합의하여 이를 믿고 매매계약을 체결한 경우에는 「주택임대차보호법」 제6조의3 제1항제9호에 따른 “임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우”로 보아 예외적으로 집주인(매도자)의 정당한 갱신거절 사유가 있는 것으로 볼 수 있습니다.

- 「주택임대차보호법」의 개정 전과 비교하여 임차인이 있는 주택의 매도에 본질적으로 달라진 것은 없습니다. 주임법 개정 이전에도 임차인이 있는 주택의 매도는 임대차계약을 승계하는 경우에만 허용되어왔습니다. 법 개정 이후 계약갱신요구권 도입으로 보장해야 할 임대차 기간이 늘어나게 되었을 뿐, 임대차계약을 승계하는 매수인과 매매계약을 체결해야 한다는 점은 종전과 동일합니다[국토교통부 주택정책과 : 2020.09.16.]

- ⑤ 부동산 거래를 보다 안전하고 명확한 해결을 위해서는 이 방법 외에도 임차인이 합의 사항을 위반하여 임대인에게 손해가 발생하는 경우를 대비하여 별도의 ‘합의서’ 또는 ‘확약서’ 등에 위약금의 약정이나 손해배상액의 예정 조항을 두어 이의 위반에 대한 책임을 지게 함으로써 임차인의 의사 번복에 따른 거래사고에 미리 대비할 필요도 있다.

4) ‘미결정’ 항목의 작성 방법

- ① “미결정”의 경우에도 매매 대상 부동산에 현재 임대차 관계가 존속 중인 경우이므로, 매도의뢰인이 ‘현 임차인의 임대차 기간’ 항에 임대차계약서를 확인하여 임대차 시기와 종기를 기재하고, 임대차계약서 사본과 같이 제출하도록 하여야 한다(예시 33 참조).



[예시 33] 임차인이 '계약갱신요구권'이 '미결정'한 경우 작성예시

현임차인의 임대차기간	2019.7.1. ~ 2021. 6.31.			
계약갱신 요구권 행사 여부	기행사	[]	임대차 기간	
	행 사	[]	갱신 후 임대차 기간	
	불행사	[] 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 합의하였으며 임차인은 이 내용이 사실과 틀림없음을 확인합니다. 확인자 : 임차인 (서명 또는 인)		
	미결정	[√] ■ 임차인이 계약갱신요구권 행사에 관한 결정을 보류하였음. □ 임대인의 계약갱신요구권 행사여부 조사·확인에 임차인이 응답이 없음		
	해당 사항 없 음	[] □ 임대인이 실거주하고 있는 경우 □ 계약갱신요구권 행사 기간이 도래하지 않은 경우 □ 계약갱신요구권 없이 임대차가 종료되는 경우		
현임차인의 임대차기간	2019.7.1. ~ 2021.6.31.			
계약갱신 요구권 행사 여부	기행사	[]	임대차 기간	
	행 사	[]	갱신 후 임대차 기간	
	불행사	[] 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 합의하였으며 임차인은 이 내용이 사실과 틀림없음을 확인합니다. 확인자 : 임차인 (서명 또는 인)		
	미결정	[√] □ 임차인이 계약갱신요구권 행사에 관한 결정을 보류하였음. ■ 임대인의 계약갱신요구권 행사여부 조사·확인에 임차인이 응답이 없음		
	해당 사항 없 음	[] □ 임대인이 실거주하고 있는 경우 □ 계약갱신요구권 행사 기간이 도래하지 않은 경우 □ 계약갱신요구권 없이 임대차가 종료되는 경우		

② “미결정” 항은 매도의뢰인이 임차인에게 ‘계약갱신요구권’ 행사 여부의 조사·확인 결과 임차인이 계약갱신요구권의 행사 여부에 대하여 그 결정을 보류하고 있거나, 임차인의 사정으로 응답이 없는 경우 등 임차인의 의사표시를 명확하게 확인할 수 없는 경우에 체크[√]하고, 이어서 바로 뒤의 미결정 사유의 해당 항에 체크[√]를 하거나 “■”표시 또는 “○”표시 등을 하여 제출토록 하여야 한다(예시 33 참조).

- ③ “미결정”의 경우는 현재 임대차가 존속 중인 임차인이 ‘계약갱신요구권 행사 여부’에 대한 명확한 의사표시가 없는 상태이므로, 해당 부동산에 대한 매매계약을 진행하기가 매우 애매한 상황이라 할 수 있다. 따라서 매수의뢰인의 해당 부동산의 매수 이후 임대 목적, 실거주 또는 직접 영업 및 사용 등 그 이용계획에 따라 매매계약의 진행 여부가 결정되게 될 것이다.

5) ‘해당 사항 없음’ 항의 작성 방법

“해당 사항 없음” 항에는 다음과 같은 사유가 있는 경우 이 항에 체크[√]하고, 그 사유를 예시와 같이 기재하여 제출하도록 하여야 한다(예시 34 참조).

- ① 주택 또는 상가 등에 현재 임대인이 직접 거주하거나, 임대인인 직접 영업 또는 사용하고 있는 경우
- ㉠ 현재 존속 중인 임대차가 없으므로 ‘현 임차인의 임대차 기간’ 항에는 “해당 사항 없음”으로 기재한다.
- ㉡ ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항에는 “해당 사항 없음” 항에 체크[√] 표시를 하고, 그 사유 항에 체크[√] 하거나 “■”표시 또는 “○” 표시 등을 하여 제출하도록 하여야 한다(예시 34 참조).

[예시 34] 임차인의 ‘계약갱신요구권’이 “해당 사항 없음”에 해당하는 경우 작성예시

현임차인의 임대차기간	2019.7.1. ~ 2021.6.31.		
계약갱신 요구권 행사 여부	기행사	[]	임대차 기간
	행 사	[]	갱신 후 임대차 기간
	불행사	[] 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 합의하였으며 임차인은 이 내용이 사실과 틀림없음을 확인합니다. 확인자 : 임차인 (서명 또는 인)	
	미결정	[] □ 임차인이 계약갱신요구권 행사에 관한 결정을 보류하였음. □ 임대인의 계약갱신요구권 행사여부 조사·확인에 임차인이 응답이 없음	
	해 당 사 항 없 음	[√] ■ 임대인이 실거주하고 있는 경우 □ 계약갱신요구권 행사 기간이 도래하지 않은 경우 □ 계약갱신요구권 없이 임대차가 종료되는 경우	



현임차인의 임대차기간	2019.7.1. ~ 2021.6.31.		
계약갱신 요구권 행사 여부	기행사	[]	임대차 기간
	행 사	[]	갱신 후 임대차 기간
	불행사	[] 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 합의하였으며 임차인은 이 내용이 사실과 틀림없음을 확인합니다. 확인자 : 임차인 (서명 또는 인)	
	미결정	[] □ 임차인이 계약갱신요구권 행사에 관한 결정을 보류하였음. □ 임대인의 계약갱신요구권 행사여부 조사확인에 임차인이 응답이 없음	
	해 당 사 항 없 음	[√] □ 임대인이 실거주하고 있는 경우 ■ 계약갱신요구권 행사 기간이 도래하지 않은 경우 □ 계약갱신요구권 없이 임대차가 종료되는 경우	

현임차인의 임대차기간	2019.7.1. ~ 2021.6.31.		
계약갱신 요구권 행사 여부	기행사	[]	임대차 기간
	행 사	[]	갱신 후 임대차 기간
	불행사	[] 계약갱신요구권을 행사하지 않기로 합의하였으며 임차인은 이 내용이 사실과 틀림없음을 확인합니다. 확인자 : 임차인 (서명 또는 인)	
	미결정	[] □ 임차인이 계약갱신요구권 행사에 관한 결정을 보류하였음. □ 임대인의 계약갱신요구권 행사여부 조사확인에 임차인이 응답이 없음	
	해 당 사 항 없 음	[√] □ 임대인이 실거주하고 있는 경우 □ 계약갱신요구권 행사 기간이 도래하지 않은 경우 ■ 계약갱신요구권 없이 임대차가 종료되는 경우	

- ② 주택 또는 상가 등에 현재 존속 중인 임대차에 대하여 임차인이 ‘계약갱신요구권’을 행사할 수 있는 기간이 아직 도래하지 않은 경우
- ① ‘현 임차인의 임대차 기간’ 항에는 현재 존속 중인 임대차 기간을 임대차계약을 확인하여 기재한다.
- ④ ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항에는 “해당 사항 없음” 항에 체크[√] 표시를 하고, 그 사유 항에 체크[√] 하거나 “■” 표시 또는 “○” 표시 등을 하여 제출하도록 하여야 한다(예시 34 참조).

- ③ 「주택임대차보호법」 제6조의 3 제1항 각호의 사유에 해당하는 주택 또는 「상가건물 임대차보호법」 제10조 제1항 각호의 사유에 해당하는 상가 등에 존속 중인 임대차에 있어서 임대인이 임차인의 계약갱신요구권을 거절할 수 있는 사유로 인하여 임차인이 더 이상 계약갱신요구권을 행사할 수 없으므로 현재의 임대차 기간의 종료로 임대차가 완전히 종료되는 경우
- ㉠ ‘현 임차인의 임대차 기간’ 항에는 현재 존속 중인 임대차 기간을 임대차계약을 확인하여 기재한다.
- ㉡ ‘계약갱신요구권 행사 여부’ 항에는 “해당 사항 없음”에 체크[✓] 표시를 하고, 그 사유 항에 체크[✓] 하거나 “■” 표시 또는 “○” 표시 등을 하여 임대차계약서 사본과 같이 제출토록 하여야 한다(예시 34 참조).

6) ‘확인자’ 항의 작성 방법

- ① 본 서식 마지막 “확인자” 항에는 매도의뢰인이 ‘계약갱신요구권 행사 여부 확인서’의 서면을 작성한 날짜를 기재한다.
- ② 매도의뢰인이 임차인의 ‘계약갱신요구권 행사 여부’에 대하여 조사·확인한 사항이 해당 건축물의 임대차계약의 당사자로서 임차인에게 직접 조사·확인하여 체크[✓]하였음을 매도의뢰인이 이를 입증하고, 조사·확인한 사항에 대하여 책임을 진다는 의미에서 매도의뢰인의 이름을 직접 기재하고, 이를 증빙할 수 있는 임대차계약서 사본을 첨부하여 간인 후 매도(임대)인의 인장을 날인하여 제출하도록 하여야 한다(예시 35 참조).

[예시 35] 매도(임대)인의 확인 서명 및 날인 작성예시

※ 계약갱신요구권 행사는 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 가능
(단, '2010.12.10. 이후 최초로 체결되거나 갱신된 계약에 대한 계약갱신요구권 행사는
임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 가능)

※ 첨부 : 임대차계약서 사본 1 부. 끝.

매도인(임대인)은 위 내용이 사실과 틀림없음을 확인합니다.

○○○○ 년 ○○ 월 ○○ 일

확인자 : 매도인(임대인) 홍 길 동 (서명 또는 인)



제3절 ③ 토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)

1. 중개대상물 확인·설명서 작성 방법

① 중개대상물 확인·설명서상의 작성 지침

「공인중개사법 시행규칙」[별지 20호]의 중개대상물 확인·설명서[주거용 건축물]와 [별지 20호의 2] 중개대상물 확인·설명서[비주거용 건축물]의 경우는 제4쪽 〈세부 항목〉 제6항, 중개대상물 확인·설명서[토지]의 제3쪽 〈세부 항목〉 제5호에는 “③ 토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)에 대하여 다음과 같이 작성 원칙에 대하여 설명하고 있다.

- 1) 중개 대상 토지의 용도지역별 ‘건폐율 및 용적률 상한’은 토지 소재지의 지방자치단체의 「도시계획조례」를 확인하여 기재한다.
- 2) ‘도시·군 계획시설’, ‘지구단위계획구역’, ‘그 밖의 도시·군 관리계획’은 개업공인중개사가 해당 토지의 공부 및 토지 소재지의 관련 행정관청에 확인하여 기재한다.
- 3) ‘그 밖의 이용 제한 및 거래규제사항’은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 ‘부동산 종합공부 시스템’ 등에서 확인하여 기재한다.
- 4) 임대차의 경우에는 생략할 수 있다.

② 국토교통부의 유권해석

중개대상물 확인·설명서의 ‘③ 토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)’에 관한 사항은 중개대상물 확인·설명서의 ‘작성 방법’에서 제시하고 있는 작성 원칙이 포괄적이고 구체적이지 못하여 실무에서 개업공인중개사들이 상당한 애로사항을 겪고 있다. 따라서 작성 방법에 대한 질의가 몇 차례 있었으나 그 대답 역시 구체적이지 못하고 포괄적이어서 다소의 문제점을 안고 개업공인중개사들이 각자의 방식대로 작성하는 경우가 많았다. 하지만 필자가 직접 그 구체적인 사례를 들어 질의한 결과 구체성이 있는 국토교통부의 유권해석이 있었으므로 개업공인중개사가 이 부분의 작성에 많은 도움이 될 것으로 판단되어 소개하고자 한다.

- 1) ‘지구단위계획구역’은 해당 토지 등록관청의 도시계획과 등에서 열람·확인 가능하다 (국토교통부, 2017.02.02. 참고).
- 2) 기재 사항이 없는 경우는 빈칸으로 두지 말고 “해당 없음”으로 기재하고, 임대차의 경우는 생략할 수 있음이 원칙이나, 해당 항에 “해당 없음” 또는 “생략”으로 기재하여야 한다.

빈칸으로 두는 경우는 확인·설명을 하지 않은 것으로 오인할 수 있기 때문이다(국토교통부, 1AA-1708-017308, 2017.08.02.).

- 3) 중개대상물 확인·설명서 ‘③ 토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)’ 부분 작성은 확인·설명 근거자료 및 관련 법령을 기준으로 다음과 같이 작성하여야 한다(국민신문고, 국토교통부, 부동산산업과, 2AA-2101-0213683, 2021.01.05.).
 - ① ‘지역·지구’ 항의 용도지역과 용도지구, 용도구역은 토지이용계획확인서에서 나타나는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 의한 대분류, 중분류, 소분류로 분류되는 용도지역, 법 제37조에 의한 용도지구, 법 제38조 내지 40조의2에 의한 용도구역을 기재한다.
 - ② ‘도시·군 계획시설’ 항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 절차에 따라 도시·군 관리계획으로 결정된 52개의 ‘도시·군 계획시설’ 중에서 토지이용계획확인서에서 나타나는 해당 시설을 기재한다.
 - ③ ‘지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군 관리계획’ 항은 토지이용계획확인서에서 제시하는 지구단위계획을 작성하고, 필요시 해당 행정관청의 지구단위계획 담당 부서에 문의하여 도시·군 관리계획을 작성한다.
 - ④ 그 밖의 이용 제한사항은 ‘조정대상지역’ 및 토지이용계획확인서의 다른 법령에 등에 따른 지역·지구와 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조 제4항 각호에 해당하는 사항에서 제시하고 있는 사항과 위 항에 해당하지 않는 지역·지구 등과 각종 규제 및 제한사항을 기재하면 된다.
 - ⑤ 중개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항’ 등 세부 항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 “별지 참조”라고 기재 할 수 있다.

2. 확인·설명서 작성 시 유의 사항

① 비주거용 건축물의 임대차 중개 시 ‘생략’처리에 유의

- 1) ‘토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)’의 작성 원칙에서는 “임대차의 경우는 생략할 수 있다.”고 하여 작성 지침에서 설명하고 있다. 그러나 개업공인중개사가 비주거용 부동산(상가, 공장, 창고 등)의 임대차를 중개하는 경우는 이 항의 작성을 “생략”하거나 “해당 사항 없음”으로 처리하면 안되는 경우가 있어 유의하여야 할 사항이다. 즉, 건축물이 있는 토지에 대한 각종 제한사항 및 규제사항에 관한 개별법령이나 지방자치단체의 조례 등에 의하여 지정된 지역·지구·구역에 따른 행위 제한사항이 토지 위에



구축되어있는 건축물의 사용 용도에도 제한을 주어 영향을 미치는 경우가 있기 때문이다.

- 2) 중개 실무에서 비주거용 건축물의 거래인 경우, 임대차 거래라 하더라도 반드시 건축물이 있는 해당 토지에 대한 ‘토지이용계획확인서’를 확인하여 관련 법 또는 지방자치단체의 조례 등에 의한 행위 제한 및 각종 규제사항이 임차의뢰인이 사용하고자 하는 건축물의 용도까지 제한하는 사항이 있는지 여부를 확인하여야 한다. 그리고 개업공인중개사는 이렇게 확인한 사항에 대하여 임차의뢰인에게 반드시 설명하여야 한다.
- 3) 건축물이 있는 토지에 대한 각종 행위 제한 및 규제사항이 중개 대상 건축물의 사용 용도까지 제한하여 임대차 목적을 달성할 수 없다면 건축물에 대한 임대차계약이 체결되지 않을 것이지만, 만약 용도의 변경이나 업종 변경 그리고 법령의 절차에 따른 행위 등에 의하여 건축물의 사용이 임차의뢰인의 사용 목적에 부합하는 때에는 임대차계약이 체결될 것이다. 만약, 임대차계약이 체결되는 경우라면 개업공인중개사는 토지이용계획확인서에 나타난 각종 지역·지구·구역에 관한 사항을 중개대상물 확인·설명서의 ‘토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)’ 항의 해당 각 항에 기재하고, 그 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항은 별지에 작성하여 중개대상물 확인·설명서에 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 교부하고, 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다.
- 4) 토지에 대한 행위 제한 및 규제사항이 건축물의 용도까지 제한하는 사항이 전혀 없는 경우라 하더라도 이를 빈칸으로 그대로 두면 안 되고, 반드시 각항마다 “생략” 또는 “해당 없음” 등으로 기재하여야 한다. 왜냐하면 자칫 ‘공란’으로 처리한 경우, 개업공인중개사가 중개대상물 확인·설명서 작성 의무 소홀로 인한 행정처분을 받을 수 있기 때문이다.
- 5) 다음에서 소개하는 사례는 비주거용 건축물(상가, 공장, 창고 등)의 임대차는 물론 매매의 경우에도 매수인이 매수 이후 건축물에 사용하고자 하는 목적에 부합해야 하므로 반드시 검토해야 할 사항이다.

2 토지의 행위 제한사항이 건축물의 용도를 제한하는 사례

가. 건축물의 토지가 ‘교육환경 보호구역’에 해당하는 경우

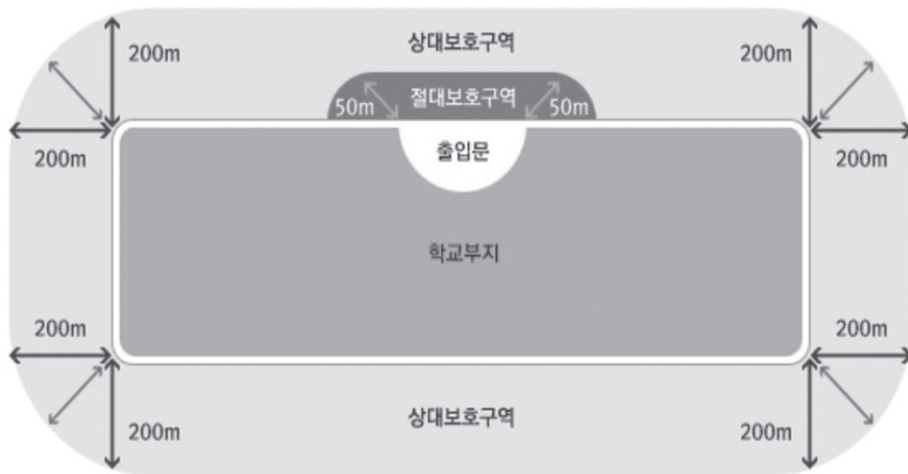
중개 대상 건축물의 토지가 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 따른 교육환경 보호구역(절대 보호구역, 상대 보호구역)에 해당하는 경우, 그 토지 위에 구축된 건축물의 사용 용도가 일정 범위 내에서 제한되는 경우가 있으므로 주의가 요망되는 사항이다.

관련법령

교육환경 보호구역 설정 등에 따라 설정된 구역(교육환경 보호에 관한 법률 제8조)

- **절대 보호구역** : 학교 출입문으로부터 50m까지의 지역
- **상대 보호구역** : 학교 경계 등으로부터 직선거리 200m까지의 지역으로 절대 보호구역을 제외한 지역
- **설 정 권 자** : 시·도 교육감(교육감의 권한 위임에 따라 관할 지역 교육지원청의 교육장이 설정·고시)
- **교육환경 보호 위원회 심의** : 교육환경 보호구역에 금지되어있는 행위 및 시설에 대해 그 지정을 해제하고자 하는 경우, 해당 교육장에게 지정 해제 신청이 가능하다. 즉, 교육환경 보호구역 중 상대 보호구역에서는 법 제9조 교육환경 보호구역에서의 금지행위 중 제14호부터 제29호까지에 규정된 행위 및 시설 중 교육감이나 교육감이 위임한 자가 지역위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외한다.

[그림 1] 절대 보호구역과 상대 보호구역의 구분 도면



관련법령

교육환경 보호구역에서의 금지행위 및 시설의 종류(교육환경 보호에 관한 법률 제9조, 같은 법 시행령 제22조)

누구든지 학생의 보건·위생, 안전, 학습과 교육환경 보호를 위하여 교육환경 보호구역에서는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 행위 및 시설을 하여서는 아니 된다. 다만, 상대 보호구역에서는 제14호부터 제29호까지에 규정된 행위 및 시설 중 교육감이나 교육감이 위임한 자가 지역위원회의 심의를 거쳐 학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 아니한다고 인정하는 행위 및 시설은 제외한다.



[표 4] 교육환경 보호구역에서의 금지행위 및 시설 종류

NO	행위 및 시설	유치원	초중등	대학(원)	관련 법령
1	대기오염물질 배출시설	X	X	X	「대기환경보전법」제16조제1항에 따른 배출허용기준을 초과하여 대기오염물질을 배출하는 시설
2	수질오염물질 배출시설과 폐수종말 처리 시설	X	X	X	「물환경보전법」제32조제1항에 따른 배출 허용기준을 초과하여 수질오염물질을 배출하는 시설과 제48조에 따른 폐수종말처리시설
3	가축분뇨배출 시설,처리시설 및 공공처리시설	X	X	X	「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」제11조에 따른 배출시설, 제1조에 따른 처리시설 및 제24조에 따른 공공처리시설
4	분뇨처리시설	X	X	X	「하수도법」제2조제1호에 따른 분뇨처리시설
5	악취배출시설	X	X	X	「악취방지법」제7조에 따른 배출허용기준을 초과하여 악취를 배출하는 시설
6	소음·진동·배출시설	X	X	X	「소음·진동관리법」제7조 및 제2조에 따른 배출허용기준을 초과하여 소음·진동을 배출하는 시설
7	폐기물처리 시설	X	X	X	「폐기물관리법」제2조 제8호에 따른 폐기물처리 시설
8	가축사체, 오염물건 및 수입금지물건의 소각·매몰지	X	X	X	「가축전염병 예방법」제11조 제1항제20조제1항에 따른 가축 사체, 제23조제1항에 따른 오염물건 및 제33조 제1항에 따른 수입금지 물건의 소각·매몰지
9	화장시설 및 봉안 시설	X	X	X	「장사 등에 관한 법률」제2조제8호에 따른 화장시설 및 제9호에 따른 봉안시설
10	도축업 시설	X	X	X	「축산물 위생관리법」제21조제1항제1호에 따른 도축업 시설
11	가축시장	X	X	X	「축산법」제34조제1항에 따른 가축시장
12	제한상영관	X	X	X	「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」제2조제11호의 제한상영관
13	청소년유해업소 (여성가족부장 관고시)	X	X	X	「청소년 보호법」제2조 제5호 가목7)에 해당하는 업소와 같은 호 가목8),가목9)및 나목7)에 따라 여성가족부장관이 고시한 영업에 해당하는 업소

NO	행위 및 시설	유치원	초·중·등	대학(원)	관련 법령
14	고압가스, 도시가스 또는 액화석유가스의 제조, 충전 및 저장하는 시설	X	X	X	「고압가스 안전관리법」제2조에 따른 고압가스, 「도시가스 사업법」제2조 제1호에 따른 도시가스 또는 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」제2조제1호에 따른 액화석유가스의 제조, 충전 및 저장하는 시설(규모, 용도 및 학습과 학교 보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 시설의 전부 또는 일부는 제외)
15	폐기물수집·보관·처분장소	X	X	X	「폐기물관리법」제2조제1호에 따른 폐기물을 수집·보관·처분하는 장소(규모, 용도, 기간 및 학습과 학교보건위생에 대한 영향 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 장소는 제외)
16	총포 또는 화약류의 제조소 및 저장소	X	X	X	「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」제2조에 따른 총포 또는 화약류의 제조소 및 저장소
17	감염병격리소·요양소 또는 진료소	X	X	X	「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」제37조제1항제2호에 따른 격리소·요양소 또는 진료소
18	담배자동판매기	O	X	O	「담배사업법」에 의한 지정소매인, 그 밖에 담배를 판매하는 자가 설치하는 담배자동판매기(「유아교육법」제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)
19	게임제공업, 인터넷컴퓨터 게임시설제공업 및 복합유통 게임제공업	O	X	O	「게임산업진흥에 관한 법률」제2조제6호, 제7호 또는 제8호에 따른 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 및 복합유통게임제공업(「유아교육법」제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)
20	게임물 시설	X	X	O	「게임산업진흥에 관한 법률」제2조제6호 다목에 따라 제공되는 게임물 시설(「고등교육법」제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)
21	당구장, 무도학원 및 무도장	O	초·중·등	O	「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」제3조에 따른 체육 시설 중 당구장, 무도학원 및 무도장(「유아교육법」제2조 제2호에 따른 유치원, 「초·중등교육법」제2조 제1호에 따른 초등학교, 「초·중등교육법」제60조의3에 따라 초등학교 과정만을 운영하는 대안학교 및 「고등교육법」제2조 각호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)



NO	행위 및 시설	유치원	초중등	대학(원)	관련 법령
22	경마장 및 장외 발매소, 경륜·경정의 경주장 및 장외 매장	X	X	X	「한국마사회법」제4조에 따른 경마장 및 제6조제2항에 따른 장외발매소, 「경륜·경정법」제5조에 따른 경주장 및 제9조 제2항에 따른 장외매장
23	사행행위 영업	X	X	X	「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」제2조제1항제2호에 따른 사행행위영업
24	노래연습장업	O	X	O	「음악산업진흥에 관한 법률」제2조 제1호에 따른 노래연습장업(「유아교육법」제2조 제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)
25	비디오물 감상실업 및 복합 영상물제공업의 시설	O	X	O	「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」제2조 제16호 가목 및 라목에 해당하는 비디오물감상실업 및 복합영상물제공업의 시설(「유아교육법」제2조 제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」제2조 각호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)
26	단란주점 및 유흥주점	X	X	X	「식품위생법」제36조제1항제3호에 따른 식품접객업 중 단란주점영업 및 유흥주점영업
27	숙박업 및 호텔업	X	X	X	「공중위생관리법」제2조제2호에 따른 숙박업 및 「관광진흥법」제3조제1항제2호 가목에 따른 호텔업(「국제회의 산업 육성에 관한 법률」제2조제3호에 따른 국제회의시설에 부속된 숙박시설은 제외)
28	만화대여업	O	X	O	「청소년보호법」제2조제5호 나목 6)에 해당하는 업소(「유아교육법」제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」제2조 각 호에 따른 학교의 교육환경보호구역은 제외)
29	화학물질 (사고대비물질) 취급시설	X	X	X	「화학물질관리법」제39조에 따른 사고대비물질의 취급시설 중 대통령령으로 정하는 수량 이상으로 취급하는 시설

※ 범례 (절대 보호구역 및 상대 보호구역 포함)

- X (금지) : 해당 학교급의 교육환경 보호구역은 금지행위 및 시설 적용 대상
- O (제외) : 해당 학교급의 교육환경 보호구역은 금지행위 및 시설 적용 대상에서 제외함.

관련법령

교육환경 보호구역에서의 금지행위 등에 대한 조치(법 제10조)

- ① 시·도지사 및 시장·군수·구청장 또는 관계 행정기관의 장은 제9조 각호의 행위 및 시설(제9조 단서에 따라 심의를 받은 행위 및 시설은 제외한다. 이하 같다)을 방지하기 위하여 공사의 중지·제한, 영업의 정지 및 허가·인가·등록·신고의 거부·취소 등의 조치를 하여야 하며, 교육환경을 위하여 철거가 불가피하다고 판단하면 사업시행자에게 해당 시설물의 철거를 명할 수 있다.
 - ② 관계 행정기관 등의 장은 사업시행자가 제1항에 따른 철거 명령을 이행하지 아니하는 경우 「행정대집행법」에서 정하는 바에 따라 대집행을 할 수 있다.
 - ③ 교육감은 교육환경 보호를 위하여 관계 행정기관 등의 장에게 교육환경 보호구역 내 제9조 각호의 행위 및 시설에 대한 처분 및 시설물의 철거 명령을 요청할 수 있다.
 - ④ 제3항에 따른 요청을 받은 관계 행정기관 등의 장은 특별한 사정이 없으면 요청에 따른 조치를 취하고, 그 결과를 교육감에게 요청받은 날부터 1개월 이내에 알려야 한다.
 - ⑤ 제3항과 제4항에 따른 교육감의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 교육장에게 위임할 수 있다.
- 2) 중개 대상 건축물의 토지에 대한 '토지이용계획확인서'의 '다른 법령 등에 따른 지역·지구 등' 항에 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 따른 '교육환경 보호구역(절대 보호구역, 상대 보호구역)'이 설정된 경우, '교육환경 정보시스템(<https://eeis.schoolkeepa.or.kr>)'의 '교육환경 보호구역' 또는 해당 토지 소재지의 시·군·구 교육지원청 홈페이지에서 거래 대상 건축물의 용도가 금지행위 및 시설 적용 대상 해당 여부를 확인하여야 한다.
- 3) '교육환경 정보시스템(<https://eeis.schoolkeepa.or.kr>)'의 '교육환경 보호구역' 또는 시·군·구 교육지원청 홈페이지 확인 결과 임차의뢰인이 사용하고자 하는 건축물의 토지가 '교육환경 보호구역'의 '절대 보호구역' 또는 '상대 보호구역'에 해당하여 임차의뢰인이 중개 대상 건축물에 사용하고자 하는 업종이 '금지업종' 및 '시설 적용'에 해당하여 그 사용이 제한되는 경우는 임대차계약의 진행이 불가능하다. 그러나 '금지업종' 및 '시설 적용'에 해당하더라도 해당 교육지원청의 '교육환경 보호 위원회 지역위원회'의 심의를 거친 후 해당 건축물에 사용하고자 하는 용도로 사용 가능 여부를 확인할 필요가 있다. 이러한 확인을 하는 때에는 '교육환경 보호위원회 지역위원회'에 신청서, 건축설계도면(건축물대장이 없는 경우에만 제출), 해당 학교와 신청지의 위치를 파악할 수 있는 주변 약도 등을 구비하여 심의신청을 하고, 그 결과에 따라 해당 건축물을 매매 또는 임대차하여 이용할 것인지 여부를 결정하여야 한다.



- 4) '교육환경 보호구역' 내에서 금지행위 및 시설을 설치하고자 할 경우는 상가 및 사무실 등에 대한 임대차계약을 체결하거나, 시설설치 또는 건물 신축(용도변경) 등을 시행하기 이전에 미리 해당 교육지원청의 '교육환경 보호 위원회'의 심의를 거쳐 "학습과 교육환경에 나쁜 영향을 주지 않는다는 인정을 받은 경우"에만 가능하므로 이에 대한 피해를 입지 않도록 사전에 검토해야 함에 각별히 유의하여야 한다.
- 5) 거래 대상 건축물의 토지에 대한 '토지이용계획확인서'에 '교육환경 보호구역' 중 '절대 보호구역'과 '상대 보호구역'으로 설정되어 있다 하더라도 중개 대상 건축물의 사용 용도가 '금지업종' 및 '시설 적용'에 해당하지 않거나, 또는 '금지업종' 및 '시설 적용'의 대상이라 하더라도 '교육환경 보호 위원회'의 심의 후 사용이 가능하다고 판정이 있는 경우에는 그 사실을 임차인에게 설명하고, 임대차계약이 체결되는 때에는 그 설명한 사실을 중개대상물 확인·설명서의 '절대 보호구역' 또는 '상대 보호구역' 등을 기재한 항 아래에 "확인·설명사항 별지 참조" 등으로 기재하고, 그 설명한 사항은 중개대상물 확인·설명서에 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 교부하고, 1부는 개업공인중개사가 보관하여야 한다(예시 36 참조).

[예시 36] 건축물의 토지가 '교육환경 보호구역'으로 설정된 경우,
중개대상물 확인·설명서의 작성예시

토지이용계획확인서					처리기간
					1일
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	서울특별시 관악구 봉천동		000-1	대	2,142
지역·지구 등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 준주거지역, 지구단위계획구역(봉천지역중심 (서울특별시고시 제2016- 202호(2026.07.14)))		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		<u>교육환경보호구역(상대/절대정화구역, 최종 확인은 동작 교육청에 반드시 확인이 필요한 사항임)〈교육환경 보호에 관한 법률〉</u> , 대공방어협조구역(위탁고도 194m)〈군사기지 및 군사시설 보호법〉, 과밀억제권역(수도권정비계획법)		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각 호에 해당되는 사항			중점관리구역(주요산 주변) 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부 포함)		

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」[별지 제2호 서식]

③ 토지 이용 계획, 공법상 이용제한 및 거래 규제에 관한 사항 (토지)	지역 · 지구	용도지역		도시지역, 준주거지역		건폐율 상한	용적률 상한	
		용도지구		해당 없음		70%	200~500%	
		용도구역		해당 없음				
	도시 · 군계획 시설	해당 없음			허가신고 구역 여부	[] 토지거래허가구역		
			투기 지역 여부	[] 토지투기지역 [] 주택투기지역 [] 투기과열지구				
지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획		지구단위계획구역 (봉천지역중심) (서울특별시고시 제2016-202호, 2026.7.14.)			그 밖의 이용제한 및 거래 규제사항	교육환경보호구역(상대/ 절대정화구역, 최종 확인은 동작교육청에 반드시 확인이 필요함) (확인·설명사항 별지 참조)		

※ [별지] ‘절대 보호구역’또는 ‘상대 보호구역’에 대한 확인·설명사항

- 본 부동산은 건축물대장상의 용도는 ‘제2종 근린생활시설’이다. 그러나 건축물이 소재한 토지의 토지이용계획확인서에 의하면 「교육환경 보호에 관한 법률」 제8조에 의한 상대 보호구역과 절대보호구역으로 설정되어 있어 토지의 행위 제한사항이 건축물의 사용제한 이 되는 경우도 있으므로, 해당 토지의 건축물에 대하여 임차인이 사용하고자 하는 ‘제 2종 근린생활시설’의 ‘노래 연습장업’의 영업 가능 여부에 대하여 해당 토지 소재지 관 할 동작교육지원청에 개업공인중개사와 임차인이 함께 확인하여 ‘교육환경 보호위원회 지역위원회’에 심의를 신청한 결과 임차인이 사용하고자 하는 용도인 ‘제2종 근린생활 시설(노래연습 장업)’의 사용이 가능한 것으로 심의·결정 되었음이 확인 되었음 (별지 : 교육환경보호 위원회 심의결과서 1부.)
- 매수(임차)인은 개업공인중개사와 같이 현장을 확인하고, 위에 관한 사항을 개업공인 중개사로부터 설명을 듣고 이를 확인하고 인지하였음.



나. 건축물의 토지가 개별 법령에 다른 '문화지구'에 해당하는 경우

- 1) 개업공인중개사에게 '한의원' 개설을 목적으로 하는 상가건물 임대차가 중개 의뢰되어 개업공인중개사가 해당 상가의 건축물대장을 확인한 결과 상가의 용도가 '제1종 근린생활시설'로 분류되어 있었다. 이는 「건축법」 제3조의5에 의하여 「건축법시행령」 별표 1]의 '제1종 근린생활시설' 제3항 라호의 "의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원(接骨院), 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설"로 분류되어 있어 해당 건축물에는 '한의원'의 개원이 가능한 것으로 확인되었다.
- 2) 한편, 중개대상 건축물이 있는 해당 토지의 토지이용계획확인서를 확인한 결과 '다른 법령에 따른 지역지구 등' 항에 이 토지가 다른 지구·구역과 함께 '문화지구(문화예술진흥법)'로 설정되어 있었다. 그런데 이 '문화지구'는 「지역문화진흥법」 제18조 제3항에 의하여 「서울특별시 도시계획조례」 제9조에 위임되었고, 다시 이는 「서울특별시 문화지구관리 및 육성에 관한 조례」 제6조 제2항에 의하여 "[별표 1] 인사동 문화지구에서 금지하는 영업 또는 시설의 종류"에서 '인사동 문화지구 주 가로변 지역에서 전반적 금지영업 및 시설' 제10호에 "「의료법」 제3조에 따른 의료기관(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원, 의원, 치과의원, 한의원, 조산원) 제81조, 제82조에 따른 의료 유사업(침구사, 접골사 등) 및 안마사"가 금지영업 및 시설에 해당된다. 따라서 인사동 지역 중 해당 토지 위의 건축물에서는 한의원의 개원이 불가능한 것이어서 결국 '한의원'으로서 사용하기 위한 임대차계약의 체결 역시 불가능한 것으로 확인되었다.
- 3) 위와 같은 사례에서 임차인이 한의원 개원을 위한 상가 임대차 중개에서 만약 개업공인중개사가 토지이용계획확인서는 전혀 인식하지 못하고 단순히 건축물대장만 확인하고 한의원 개원을 위한 상가 임대차가 가능하다고 판단하여 임대차계약이 체결되면서 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서의 작성 지침과 같이 '토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)' 항을 전부 "생략"으로 처리하였다면, 임차인이 한의원 개설등록을 위하여 관련 행정관청에 개설등록 신청을 하는 경우, 건축물이 있는 토지의 행위 제한사항인 '문화지구'에 의하여 임차상가의 한의원 개설등록이 불가함으로써 결국은 중개사고로 이어지게 될 것이다.
- 4) 판례에서도 건축물이 있는 해당 토지의 행위 제한에 의하여 건축물의 용도가 제한되는 경우는 중개 목적을 달성할 수 없게 된다. 따라서 부동산 거래는 계약의 단계로 더 나아갈 수 없게 된다. 만약 이러한 사항을 미처 확인하지 못하고 계약을 체결하게 된다면 개업공인중개사에게 확인·설명을 하지 않은 과실을 인정하여 손해배상을 하게 되는 결과를 초래하게 될 것이다(서울중앙지법 2006.8.25, 선고, 2006가합24549, 판결). 라고 판시하여 개업공인중개사에게 과실을 인정하고 있다.

관련판례

의뢰인의 영업허가 여부 확인 소홀로 인한 공인중개사의 손해배상책임

- 임차인이 중개보조원에게 한의원 개원 장소의 중개를 의뢰한 이상, 위 이용 제한사항 중에는 중개목적물인 건물 3층에 한의원을 개원할 수 있는지 여부도 포함되어 있다고 할 것이므로, 개업공인중개사와 중개보조원은 선량한 관리자의 주의와 신의성실로써 이를 조사·확인하여 임차인에게 고지할 의무가 있다고 할 것이다. 그럼에도 중개보조원은 이용제한 사항 등을 명확히 확인하지 아니한 채, 인사동 문화지구 주 가로변 지역에 속하여 한의원 개원이 금지되고 있는 이 건물 3층에 한의원 개원이 가능하다고 임차인에게 고지하여 임차인으로 하여금 이 건물 3층에 관한 임대차계약을 체결하게 하였으므로, 중개보조원과 개업공인중개사로서 위와 같은 조사·확인 의무 위반으로 말미암아 임차인에게 발생한 손해를 연대하여 배상할 책임이 있다고 할 것이다.
- (이에 대하여 개업공인중개사와 중개보조원은, 중개보조원이 종로구청에 전화하여 이 건물 3층에 한의원을 개원할 수 있는지 여부를 문의하여 가능하다는 답변을 들었으므로, 이 건물 3층에 한의원을 개원할 수 없는 행정상의 제한이 있다는 점을 알지 못한다며 과실이 없다고 주장하나, 중개보조원이 위와 같이 한의원 개원 가능 여부를 문의하였다는 점을 인정할 만한 증거가 없을 뿐만 아니라, 위와 같은 전화 확인만으로는 개업공인중개사와 중개보조원의 선량한 관리자로서의 주의의무를 이행하였다고 보기도 어려우므로 위 주장은 이유 없다.) 그러나 한편, 임차인으로서도 한의원 개원을 목적으로 임대차계약을 체결함에 있어 중개보조원의 설명만 듣고 계약체결을 할 것이 아니라, 스스로 관계 관청에 한의원 개원가능 여부를 확인의 말만을 믿고 선불리 이 건물 3층에 관한 임대차계약을 체결한 과실이 있으므로 개업공인중개사와 중개보조원이 배상하여야 할 손해액을 정함에 있어 이를 참작하기로 하되, 그 과실 비율은 앞서 인정한 과실 관계에 비추어 50% 정도로 봄이 상당하므로, 개업공인중개사와 중개보조원의 책임 비율은 이를 제외한 나머지 50%로 제한한다(서울중앙지법 2006.8.25. 선고, 2006가합24549, 판결, 참고).

5) 이상의 사례에서 확인한 바와 같이 상가와 같은 비주거용 건축물의 매매나 임대차를 중개하는 경우는 해당 건축물의 건축물대장만 확인하고 중개대상물 확인·설명서의 '토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)' 항목을 "생략"으로 처리하면 안되는 것이다. 따라서 반드시 해당 건축물의 토지이용계획확인서도 같이 확인하여 토지의 행위 제한 및 규제사항에 의한 건축물의 사용 제한 여부 등에 대한 사항도 확인하여야 하는 것이다.



[예시 37] 토지이용계획확인서의 ‘문화지구’로 설정된 경우와 「서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례」[별표 16]에 의한 건축물의 행위 제한사항 예시

토지이용계획확인서				처리기간	
				1일	
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	서울특별시 종로구 인사동		000-1	대	178.5
지역·지구 등의 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 일반상업지역, 도로(접합)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		가축사육제한구역<가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률>, 대공방어협구역<공편 도시정비형 재개발구역><도시 및 주거환경정비법>, 문화지구<문화예술진흥법> , 역사도심(4대문안) <서울특별시 도시계획조례>, 문화재보존영향 검토대상구역 (서울 탐골공원)<서울특별시 문화재보호2조례>, 과밀억제권역 <수도권정비계획법>		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조 제4항 각 호에 해당되는 사항			중점경관관리구역(2016-11-24)<역사도심> <추가기재> 건축법 제2조제1항제11호나목에 따른 도로(도로일부포함)		

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」[별지 제2호 서식]

[표 5] 인사동 문화지구에서 금지하는 영업 또는 시설의 종류(제6조제2항 관련)

구 분	금지영업 및 시설
인사동 문화지구 주가로변 지역에서 전반적 금지	10. 「의료법」 제3조에 따른 의료기관(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 요양병원, 의원, 치과의원, 한의원, 조산원), 제81조·제82조에 따른 의료유사업(침구사, 접골사 등) 및 안마사
	11. 「약사법」 제45조제1항에 따른 의약품 판매업(한약업사, 의약품 도매상)
	12. 「직업안정법」 제2조의2에 따른 유료직업소개사업
	13. 「담배사업법」 제13조 및 제16조에 따른 영업(담배판매업, 담배소매업)
	14. 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 중개업

※ 「서울특별시 문화지구 관리 및 육성에 관한 조례」[별표] 참고

- 6) 예시(예시 37 참조)와 같이 토지이용계획확인서를 통하여 다른 법령 및 조례 등에 의한 용도 제한 및 규제사항에 대하여 개업공인중개사나 의뢰인이 미처 이를 확인하지 못하였거나, 법적 또는 행정적 규제사항에 의하여 해당 건축물에 매수(임차)인이 목적하고자 하는 영업행위를 하지 못하는 경우를 대비하여 계약서에 특약으로 계약해제에 관한 약정을 하여야만 중개사고를 예방할 수 있을 것이다.

특약연구

건축물의 용도가 토지이용계획확인서 또는 각종 법령 및 조례에 따른 용도 제한사항을 확인하지 못하고 계약을 체결하는 경우의 특약 약정

- 본 계약 건축물의 용도에 관하여 각종 법령 및 조례 등의 제한사항에 의하여 매수(임차)인의 ○○○업의 영업이 불가능한 경우에는 본 계약을 해제하고, 매도(임대)인은 수수한 금원을 매수(임차)인의 계좌(○은행 1234- 56-7896 : 홍길동)로 원금으로 반환하고, 별도의 손해배상 없이 본 계약을 해제한다.
- 제1항의 계약해제는 거래당사자의 귀책 사유로 인한 ○○○업의 영위가 불가능한 경우는 적용되지 않는다.

- 7) 중개대상 건축물의 토지에 대한 토지이용계획확인서를 확인한 결과 토지의 행위제한사항에 의하여 거래목적 달성을 할 수 없는 경우에는 거래계약이 성립되지 않는다. 그러나 토지에 관한 행위 제한사항이 있다 하더라도 건축물에 권리취득의뢰인이 사용하고자 하는 용도의 제한에 전혀 영향을 미치지 않는 경우는 계약체결로 이루어지게 될 것이다. 이 경우 개업공인중개사는 토지의 행위 제한사항이 건축물의 이용에 영향이 없다는 사실을 법적 근거 또는 행정자료 등을 제시하여 권리취득의뢰인에게 설명하여야 한다. 그리고 계약서를 작성하는 때에는 토지이용계획확인서에 나타나는 사항 및 개업공인중개사가 조사·확인한 사항을 중개대상물 확인·설명서의 '토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)' 항의 각 해당 항에 기재하고, 토지이용계획확인서 및 개업공인중개사가 조사·확인한 사항에서 나타나는 '토지이용계획 및 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)' 등이 매수(임차)인이 사용하고자 하는 건축물의 이용 및 영업을 영위함에 이상이 없다는 사실을 별지에 기재하여 매수(임차)인에게 설명할 때 제시한 근거자료로써 중개대상물 확인·설명서 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 교부하고, 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다.



3. 각 항의 작성 방법

① 토지이용계획확인서의 확인 및 작성

1) 중개대상물 중 '토지의 공법상 이용 제한 또는 규제에 관한 사항(토지)'에 대한 항을 작성하기 위해서는 중개 대상 토지에 대한 '토지이용계획확인서'를 발급받아 확인된 사항을 각 항에 맞춰서 작성하면 된다.

2) '토지이용계획확인서'는 「토지이용규제 기본법」제10조제1항의 규정에 의하여 시장·군수 또는 구청장이 발급하는 서류로서 일반 국민 누구나 신청 가능하며, 토지이용계획확인서의 발급을 통하여 다음 사항을 확인할 수 있다.

① 지역·지구 등의 지정내용

② 지역·지구 등에서의 행위 제한내용

③ 그 밖의 대통령령으로 정하는 사항

① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」제10조에 의한 토지거래계약에 관한 허가구역 (같은 법 시행령 제9조)

② 그 밖에 일반 국민에게 그 지정내용을 알릴 필요가 있는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항(같은 법 시행규칙 제2조)

1. 「택지개발촉진법 시행령」제5조제2항 후단에 따른 택지개발지구 지정 대상의 명칭·위치 및 면적 등의 공고에 관한 열람 기간

2. 「공공주택 특별법 시행령」제13조제2항에 따른 주택지구 관계 서류의 열람 기간

3. 「건축법」제2조제1항제1호 나목에 따른 건축허가, 신고 시 시·도지사, 시장·군수·구청장이 위치를 지정하여 공고한 도로

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제25조에 따른 도시·군 관리계획 입안 사항

5. 「농지법 시행령」제5조의2 제1항에 따른 영농여건 불리농지

6. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」제48조에 따른 매립목적 변경 제한

7. 「산지관리법」제21조제1항에 따른 용도변경 승인 기간

8. 「경관법」제9조제1항제4호에 따른 중점경관 관리구역

9. 지방자치단체가 도시·군 계획조례로 정하는 토지이용 관련 정보

3) '토지이용계획확인서'는 다음의 방법으로 인터넷으로 발급 또는 열람 가능하다.

① 토지 소재지의 시·군·구청에서 발급 가능

② 정부24(<https://www.gov.kr>) : 인터넷 발급 가능

③ 토지e음(<http://www.eum.go.kr>) : 인터넷 열람 및 행위 제한 등 각종 토지정보 열람만 가능

④ 지역·지구·구역의 행위 제한사항은 별도로 신청한 경우에만 기재되므로 행위 제한의 내용이 필요한 경우는 이를 신청하여 확인하여야 한다.

- 4) 토지이용계획확인서를 통하여 살펴본 해당 토지에 대한 용도지역·지구·구역 등의 행위 제한에 관한 사항은 최종적으로 지방자치단체의「도시계획조례」에 규정된 사항을 확인하여 작성하여야 한다. 만약 「도시계획조례」에 규정되지 않은 경우는 그 상위법인「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 용도지역·지구·구역 등의 행위 제한사항을 확인하여 작성하면 된다.
- 5) 중개 대상 토지의 거래목적이 토지의 개발행위 또는 건축물의 건축, 공작물의 설치 또는 용도변경 등의 이용 목적도 아니고, 토지의 취득 또는 가치에 영향을 주거나 불이익을 주는 사항과 관련 없는 경우라 하더라도 해당 토지의 토지이용계획확인서에서 나타나는 각종 행위 제한 및 규제사항은 중개대상물 확인·설명서의 '토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)'의 해당 항에 반드시 설정된 지역·지구·구역을 빠짐없이 기재하여야 한다. 왜냐하면 이를 기재하지 않고 “해당 없음” 또는 “해당 사항 없음”으로 처리한 경우, 중개대상물 확인·설명서 작성 의무 소홀로 인한 행정처분을 받을 수 있기 때문이다.

② '지역·지구' 항의 작성 방법

가. '용도지역' 항의 작성 방법

- 1) 중개대상물 확인·설명서의 '용도지역' 항은 중개 대상 토지에 대한 토지이용계획확인서에서 나타나는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 의한 대분류, 중분류, 소분류로 분류 되는 다음 (표 6)의 용도지역 중 해당 사항이 있는 경우 기재한다(예시 38 참조).

[표 6] 용도지역의 구분

도시지역	주거지역	전용주거지역	제1종 전용주거지역 제2종 전용주거지역
		일반주거지역	제1종 일반주거지역 제2종 일반주거지역 제3종 일반주거지역
		준 주거지역	
	상업지역	중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역	
	공업지역	전용공업지역, 일반공업지역, 준 공업지역	
	녹지지역	보전녹지지역, 생산녹지지역, 자연녹지지역	
	관리지역	계획관리지역, 생산관리지역, 보전관리지역	
농림지역			
자연환경보전지역			



- 2) 토지의 개발 및 이용이 거래의 목적인 경우는 토지 소재지 지방자치단체의「도시계획조례」에 따른 해당 용도지역의 ‘행위 제한’ 사항을 조사·확인하여 설명하고, 그 자료를 중개대상물 확인·설명서에 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 각각 교부하고, 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다.
- 3) 지방자치단체의「도시계획조례」가 없으면 상위법인「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 용도지역의 행위 제한사항을 설명하면 된다.

[예시 38] ‘용도지역’ 항 작성예시

토지이용계획확인서					처리기간
					1일
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경상남도 김해시 진례면 송정리		411	답	337
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 자연녹지, 제1종일반주거지역, 근린공원(저축)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		가축사육 제한구역(모든 축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설 설치 제한지역〈수질 및 수생태계 보전에 관한 법률〉		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항					

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」[별지 제2호 서식]

③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	지역·지구	용도지역	도시지역, 자연녹지	건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구	자연취락지구	20%	100%
		용도구역	해당 없음		

나. '용도지구' 항의 작성 방법

- 1) 확인·설명서의 '용도지구' 항은 중개 대상 토지에 대한 토지이용계획확인서에서 나타나는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 의한 용도지구 중 해당 사항이 있는 경우 이를 기재한다(예시 39 참조).
 - ① 경관지구 : 경관의 보전·관리 및 형성을 위하여 필요한 지구
 - ② 고도지구 : 쾌적한 환경 조성 및 토지의 효율적 이용을 위하여 건축물 높이의 최고한도를 규제할 필요가 있는 지구
 - ③ 방화지구 : 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구
 - ④ 방재지구 : 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
 - ⑤ 보호지구 : 문화재, 중요 시설물(항만, 공항 등 대통령령으로 정하는 시설물을 말한다) 및 문화적·생태적으로 보존 가치가 큰 지역의 보호와 보존을 위하여 필요한 지구
 - ⑥ 취락지구 : 녹지지역 · 관리지역 · 농림지역 · 자연환경보전지역 · 개발제한구역 또는 도시자연공원구역의 취락을 정비하기 위한 지구
 - ⑦ 개발진흥지구 : 주거기능·상업기능·공업기능·유통물류기능·관광기능·휴양기능 등을 집중적으로 개발·정비할 필요가 있는 지구
 - ⑧ 특정용도제한지구 : 주거 및 교육 환경 보호나 청소년 보호 등의 목적으로 오염물질 배출시설, 청소년 유해시설 등 특정시설의 입지를 제한할 필요가 있는 지구
 - ⑨ 복합용도지구 : 지역의 토지이용 상황, 개발 수요 및 주변 여건 등을 고려하여 효율적이고 복합적인 토지이용을 도모하기 위하여 특정시설의 입지를 완화할 필요가 있는 지구
- 2) 토지의 개발 및 이용이 거래의 목적인 경우는 토지 소재지 지방자치단체의 「도시계획조례」에 따른 해당 용도지구의 '행위 제한' 사항을 조사·확인하여 설명하고, 그 자료를 교부하고 보관하여야 한다.
- 3) 지방자치단체의 「도시계획조례」가 없으면 상위법인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 용도지구의 행위 제한사항을 제공하면 된다.



[예시 39] '용도지구' 항의 작성예시

토지이용계획확인서				처리기간	
				1일	
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경상남도 김해시 진례면 송정리		739-7	답	2,121
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 자연녹지, 자연취락지구 , 소로2류(폭8m~10m) (저촉)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		가축사육 제한구역(모든 축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설 설치 제한지역〈수질 및 수생태계 보전에 관한 법률〉		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항					

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」[별지 제2호 서식]

③ 토지이용 계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	지역·지구	용도지역	도시지역, 자연녹지	건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구	자연취락지구	20%	100%
		용도구역	해당 없음		

다. '용도구역' 항의 작성 방법

1) 확인·설명서의 '용도구역' 항은 중개 대상 토지에 대한 토지이용계획확인서에서 나타나는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조 내지 제40조의2에 의한 다음의 용도구역이 있는 경우 이를 기재한다(예시 40 참조).

- ① 개발제한구역(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제38조)
- ② 도시자연공원구역(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제38조의 2)
- ③ 시가화조정구역(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제39조)
- ④ 수산자원보호구역(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제40조)
- ⑤ 입지규제 최소구역(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제40조의 2)

- 2) 토지의 개발 및 이용이 거래의 목적인 경우는 토지 소재지 지방자치단체의 「도시계획조례」에 따른 해당 용도구역의 '행위 제한' 사항을 조사·확인하여 거래당사자에게 설명하고, 그 자료를 거래당사자에게 각각 교부하고, 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다.
- 3) 지방자치단체의 「도시계획조례」가 없으면 상위법인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 규정하는 용도구역의 행위 제한사항을 제공하면 된다.

[예시 40] '용도구역' 항의 작성예시

토지이용계획확인서				처리기간	
				1일	
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경기도 수원시 당수동		123-4	전	1,045
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 자연녹지지역, 소로3류(저축)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		<u>개발제한구역(개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법)</u> , 비행안전제2구역(전술)(군사기지 및 군사시설보호법), 농업진흥 구역(농지법), 과밀억제권역(수도권정비계획법)		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항			토지거래계약에관한 허가구역 〈추가기재〉 농지법 제8조 적용 대상토지		

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 별지 제2호 서식

③ 토지이용 계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	지역·지구	용도지역	도시지역, 자연녹지지역	건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구	자연취락지구	20%	100%
		용도구역	개발제한구역		

[예시 41] 용도지역의 '건폐율 상한'과 '용적률 상한'의 기재예시

토지이용계획확인서					처리기간
					1일
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경상남도 김해시 진례면 송정리		739-7	공장용지	2,121
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 자연녹지지역 , 자연취락지구		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		가축사육 제한구역(모든 축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설 설치 제한지역〈수질 및 수생태계 보전에 관한 법률〉		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항					

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」[별지 제2호 서식]

③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	지역·지구	용도지역	도시지역, 자연녹지지역	건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구	자연취락지구	20%	100%
		용도구역	해당사항 없음		

- 5) 해당 토지의 용도지역이 1필지에 여러 개의 용도지역이 걸쳐있는 경우는 해당 용도지역 모두의 건폐율과 용적률 상한을 조사하여 기재한다(예시 42 참조).
- 6) 토지 거래목적이 불분명한 경우는 「도시계획조례」에서 나타나는 건폐율과 용적률 상한의 대표적인 내용만 기재하고, “상세사항 별지 참조”라고 기재하고, 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에 별지로 첨부하고 간인 후 교부하고 보관한다.



[예시 42] 1필지의 토지에 용도지역 2개 이상 있는 경우의 건폐율 및 용적률 작성예시

토지이용계획확인서					처리기간
					1일
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경상남도 김해시 진례면 송정리		411	답	337
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 자연녹지, 제1종일반주거지역, 근린공원(저축), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(저축)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		가축사육 제한구역(모든 축종 제한지역)(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 배출시설 설치 제한지역(수질 및 수생태계 보전에 관한 법률)		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항					

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 별지 제2호 서식

③ 토지이용 계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 (토지)	지역·지구	용도지역	도시지역, 자연녹지 , 제1종일반주거지역	건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구	해당 없음	자연녹지 20%	자연녹지 100%
		용도구역	해당 없음	제1종일반 주거지역 60%	제1종일반 주거지역 180%

4 '도시·군 계획시설' 항의 작성 방법

- 1) 중개대상물 확인·설명서 3쪽 '작성 방법'의 '세부 항목' 제6호에는 '③ 토지이용계획, 공법상 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)'의 "도시·군 계획시설, 지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군 관리계획은 개업공인중개사가 확인하여 적는다."는 작성 원칙을 규정하고 있다.
- 2) '도시·군 계획시설' 항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 절차에 따라 도시·군 관리계획으로 결정된 '도시·군 계획시설' 중에서 토지이용계획확인서의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등' 항에서 나타나는 해당 '기반 시설'을 기재한다 (예시 43 참조).
- ① '도시·군 계획시설'이란 '기반 시설' 중 도시·군 관리계획으로 결정된 시설을 말한다 (국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호).
- ② '기반 시설'이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호에 의한 시설로서 같은 법 시행령 제2조에서 정하는 다음의 시설을 말한다.
 1. 교통시설(8개) : 도로·철도·항만·공항·주차장·자동차 정류장·궤도·자동차 및 건설기계 검사시설
 2. 공간시설(5개) : 광장·공원·녹지·유원지·공공공지
 3. 유통·공급시설(4개) : 유통 업무 설비, 수도·전기·가스·열 공급설비, 방송·통신시설, 공동구·시장, 유류 저장 및 송유 설비
 4. 공공·문화 체육시설(8개) : 학교·공공청사·문화시설 및 공공 필요성이 인정되는 체육 시설·연구시설·사회복지시설·공공직업훈련시설·청소년수련시설
 5. 방재시설(8개) : 하천·유수지(遊水池)·저수지·방화설비·방풍설비·방수설비·사방설비·방조설비
 6. 보건위생시설(3개) : 장사시설·도축장·종합의료시설
 7. 환경기초시설(5개) : 하수도, 폐기물처리 및 재활용시설, 빗물 저장 및 이용시설, 수질 오염방지시설·폐차장



[예시 43] 도시·군 계획시설의 작성 방법 예시

<div style="text-align: center;"> 토지이용계획확인서 </div>					처리기간
					1일
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경상남도 김해시 진례면 송정리		411	답	337
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 자연녹지, 제1종일반주거지역, 근린공원(저축), 중로1류(폭20m~25m)(접합), 중로2류(폭15m~20m)(저축)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		가축사육 제한구역(모든 축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설 설치 제한지역〈수질 및 수생태계 보전에 관한 법률〉		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항					

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 별지 제2호 서식]

③ 토지이용 계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	도시·군 계획시설	· 근린공원(저축) · 중로1류 (폭20m~25m)(접합) · 중로2류 (폭15m~20m)(저축)	허가신고 구역 여부	[] 토지거래허가구역
			투기지역 여부	[] 토지투기지역 [] 주택투기지역 [] 투기과열지구

- 3) ‘도시·군 계획시설’ 중 ‘도로’는 중개 대상 토지에 현재 도로의 존재 여부와 계획 도로의 개설 여부에 관한 사항을 토지이용계획확인서의 ‘「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등’ 항에서 나타나는 ‘도로’를 확인하여 기재하고, 그 도로의 폭이 기재되어 있지 않은 경우는 아래의 [표 7]을 참조하여 기재한다.

[표 7] 도로의 구분

구 분	1류	2류	3류
광 로	70m이상	50m이상 70m미만	40m이상 50m미만
대 로	35m이상 40m미만	30m이상 35m미만	25m이상 30m미만
중 로	20m이상 25m미만	15m이상 20m미만	12m이상 15m미만
소 로	10m이상 12m미만	8m이상 10m미만	8m미만

※ 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」제9조 제2호

4) 중개 대상 토지에 토지이용계획확인서 또는 지적도상에는 ‘도로’에 관한 표시가 없지만, 개업공인중개사가 현장 확인 등에 의하여 ‘현황도로’ 또는 ‘사도(私道)’ 등이 존재하는 경우는 다음과 같은 방법으로 처리할 수 있다(예시 44 참조).

- ① 토지이용계획확인서 또는 지적도상에 ‘도로’ 또는 다른 ‘도시·군 계획시설’에 대한 내용의 표시가 없는 경우에는 중개대상물 확인·설명서의 ‘도시·군 계획시설’ 항에는 **“해당 사항 없음”**으로 기재한다.
- ② 해당 토지에 공부상 ‘도로’가 없으며, 현재 해당 토지에 ‘현황도로’와 ‘사도’ 등이 있다는 사실을 매수(임차)의뢰인에게 설명하여야 한다.
- ③ 거래계약이 체결되는 때에는 그 설명한 사항을 중개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리에 관한 사항’ 항에 기재하고, 참고도면 또는 현장 사진 등은 중개대상물 확인·설명서에 별지로 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 각각 교부하고, 개업공인중개사는 추후 분쟁이 발생하는 경우 이의 입증을 위하여 이를 보관하여야 한다.
- ④ 거래계약서에는 ‘현황 도로’에 대한 권리관계가 매수인에게 승계되는 조건 또는 권리이전 조건 등에 관한 거래당사자 사이의 합의된 사항을 특약으로 약정을 하여야 한다.



[예시 44] 현황 도로가 있는 경우 작성예시

토지이용계획확인서					처리기간
					1일
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경상남도 김해시 진례면 송정리		411	답	337
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 자연녹지, 제1종일반주거지역,		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		가축사육 제한구역(모든 축종 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 배출시설 설치 제한지역〈수질 및 수생태계 보전에 관한 법률〉		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항					

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」[별지 제2호 서식]

도시·군계획 시설	해당 사항 없음	허가신고 구역 여부	[] 토지거래허가구역
		투기지역 여부	[] 토지투기지역 [] 주택투기지역 [] 투기과열지구

2. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑧ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항	<ol style="list-style-type: none"> 본 계약 토지와 연결된 진입도로는 공부상에는 존재하지 않으나, 개업공인중개사와 매수인이 현장 확인 결과 해당 토지에 폭 4m 정도의 현황 도로 (별첨 사진 및 도면 참조)가 진입도로로 개설되어 있고, 거래 대상 토지에 폭 4m 정도가 접해져 있음. 위 항에 설명된 현황 도로는 매도인이 해당 토지 위에 현 건축물 신축 당시 토지 소유주로부터 도로로 개설되는 토지 부분에 대한 토지사용승락서에 의하여 개설된 도로이며, 토지사용승락서에는 본 계약 토지의 매수인에게 그 권리를 승계하기로 약정되어 있음을 매도인으로부터 확인하였음 (별첨 토지사용승락서 사본 참조). 매수인은 개업공인중개사로부터 현황 도로의 확인과 권리관계에 관한 설명을 듣고 이를 인지하였음.
--------------------------------	---

특약연구**현황도로 등에 관한 특약사항 예시**

- 매도인은 본 계약 토지에 연결된 현황 도로에 대한 사용권을 잔금일까지 현 매도인과 도로의 토지 소유자 사이에 체결된 사항(별첨 토지 사용 승락서 참조)과 동일한 조건으로 매수인에게 승계할 수 있도록 하여야 한다.
 - 매도인은 본 계약 토지에 연결된 현황 도로에 대한 사용권(별첨 토지 사용 승락서 참조)에 대하여 도로 부분에 대하여 잔금일까지 토지 소유권자와 매수자 사이에 지역권 설정을 할 수 있도록 하여야 한다.
 - 매도인은 본 계약의 중도금 지급일까지 본 계약 토지에 연결된 현황 도로 약 170㎡ 부분에 대한 토지 소유권자와 매수인 사이에 금○○○○만원에 매매계약이 체결될 수 있도록 하여야 한다.
- 5) ‘도시·군 계획시설’에 관한 사항이 필요한 토지거래인 경우는 토지이용계획확인서뿐만 아니라 해당 시·군·구 도시계획과 등에 확인하여 해당 토지가 있는 지역이 도시·군 관리계획에 의하여 ‘기반 시설’ 중에서 어떤 기반 시설의 설치계획이 수립되어 있는지 여부를 확인하여 이를 의뢰인에게 설명하고, 설명한 자료는 별지에 첨부하고 간인 후 교부 및 보관하여야 한다.

5 ‘허가·신고구역 여부’ 항의 작성 방법

- 1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 의하여 ‘토지거래허가구역’으로 지정·고시되는 ‘토지거래계약에 관한 허가구역’에 대한 사항을 확인하여 체크[√] 하는 항이다.
- 2) ‘허가·신고구역 여부’ 항은 ‘토지이용계획확인서’의 「토지이용 규제기본법 시행령」 제9조 제4항 각호에 해당하는 사항’ 항을 확인하여 ‘토지거래허가구역’ 지정 여부에 대하여 표기되어 있으면 이를 ‘토지거래 허가구역’ 항에 체크[√]를 한다(예시 45 참조).

관련법령**토지이용계획확인서의 ‘토지이용규제 기본법 시행령 제9조제4항 각호에 해당하는 사항’**

- ④ 법 제10조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각호의 사항을 말한다.
 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조에 따라 지정된 토지거래 계약에 관한 허가구역
 2. 그 밖에 일반 국민에게 그 지정내용을 알릴 필요가 있는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항



같은 법 시행규칙 제2조 제2항 영 제9조 제4항 제2호에서 “국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각호의 사항을 말한다.

1. 「택지개발촉진법 시행령」 제5조 제2항 후단에 따른 열람 기간
2. 「공공주택건설 등에 관한 특별법 시행령」 제8조 제2항에 따른 열람 기간
3. 「건축법」 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 도로
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조에 따른 도시·군 관리계획 입안사항
5. 「농지법 시행령」 제5조의2 제1항에 따른 영농여건 불리 농지
6. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제48조에 따른 매립목적 변경 제한
7. 「산지관리법」 제21조 제1항에 따른 용도변경 승인 기간
8. 「경관법」 제9조 제1항 제4호에 따른 중점경관 관리구역
9. 지방자치단체가 도시·군 계획조례로 정하는 토지이용 관련 정보

[예시 45] 허가신고구역 여부 작성예시

토지이용계획확인서					처리기간	
					1일	
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722		
			전화번호	010-1234-5678		
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)	
	경기도 수원시 당수동		73-3	답	2,694	
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 자연녹지			
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별 조치법>, 비행안전제2구역<전술><군사기지 및 군사시설보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 과밀억제권역<수도권정비계획법>			
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항			토지거래계약에 관한 허가구역 〈추가기재〉 농지법 제8조 적용대상 토지			

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 별지 제2호 서식

도시·군계획 시설	해당 사항 없음	허가신고 구역 여부	[√]토지거래허가구역
		투기지역 여부	[]토지투기지역 []주택투기지역 []투기과열지구

- 3) 토지이용계획확인서 등의 확인 결과 거래 대상 토지가 ‘토지거래허가구역’으로 지정된 경우는 중개대상물 확인·설명서에 그 대상 여부의 체크만으로 임무가 끝난 것이 아니라 다음 사항을 확인하여 설명하고, 그 자료는 별지로 첨부하여 교부하고 보관하여야 한다.
- ① 토지거래 허가 대상 토지 여부 및 권리 여부
 - ② 토지거래 허가 의무자 및 허가 절차와 준비서류 등
 - ③ 토지거래 허가를 받지 않은 거래의 효력과 벌칙
 - ④ 토지거래 허가 이후 의무 이용 기간과 이행강제금 처분에 관한 사항
- 4) 토지거래허가제도는 합리적 토지이용 등을 위하여 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 대해 5년 이내의 기간을 정하여 일정 면적 이상의 토지거래계약에 대해 허가를 받도록 하는 제도를 말한다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제10조제1항)
- ① 토지거래허가구역 안에 있는 토지에 관한 소유권 지상권(소유권 지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우에만 해당한다)하는 계약을 체결하려는 당사자는 공동으로 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가를 변경하려는 경우에도 또한 같다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제11조제1항)
 - ② 토지거래 허가를 받지 않고 체결한 토지거래 계약은 그 효력이 발생하지 않는다. 이에 대하여 판례(대법원 1993.1.12., 선고, 92다36830, 판결)는 “허가를 받지 못한 거래행위는 무효이지만, 일단 허가를 받게 되면 그 계약은 소급하여 유효가 되므로 새로이 계약을 체결할 필요가 없다. 만약 불허가가 처분이 있게 된 때에는 무효로 확정된다.
 - ③ 통상적으로 실무 또는 거래 관행에서는 관할 관청의 허가를 받을 것을 전제로 하는 약정을 하고 매매계약을 체결하는 경우가 많은데 이러한 경우는 허가를 받기 전까지는 유동적 무효의 상태에 있는 것으로 본다. 따라서 토지거래허가구역 내의 토지를 거래하는 경우는 다음과 같은 약정이 필요하다.

특약연구

토지거래허가구역 내 토지거래 시 특약 예시

1. 본 계약의 거래당사자는 본 계약 토지의 토지거래 허가에 필요한 제반 절차를 이행하고 협력하여야 한다.
2. 본 계약 토지에 대한 토지거래 허가가 본 계약 당사자의 귀책 사유가 아닌 다른 사유로 불허 처분이 있는 때에는 본 계약을 무효로 하고, 매도인은 매수인으로부터 수수된 금품은 원금으로 매수인에게 반환한다.(매수인 계좌번호 : ○○은행 : 1234 -56-7890 : 홍길동)
3. 제2항에 의하여 본 계약이 무효가 되는 경우는 본 계약에 관한 일체의 해약금 또는 위약금 및 손해배상금 등의 금품을 상대방에 대하여 요구하지 못한다.



- 5) 토지거래 허가를 받고 토지를 취득한 후 토지의 이용 의무를 이행하지 아니한 자에 대하여 시장·군수 또는 구청장은 상당한 기간을 정하여 토지의 이용 의무를 이행하도록 명할 수 있다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제18조 제1항).
- 6) 시장·군수 또는 구청장은 토지이용 의무이행 명령이 정하여진 기간에 이행되지 아니한 경우에는 토지 취득가액의 100분의 10의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액의 이행강제금을 부과한다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제18조 제2항).
- 7) 토지거래허가구역에서 허가 또는 변경 허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하거나, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다(부동산 거래신고 등에 관한 법률 제26조 제2항).

6 '투기지역' 지정 여부 항의 작성 방법

- 1) '투기지역 지정 여부' 항은 토지이용계획확인서에서 확인하는 사항이 아니며, 개업공인중개사가 각 해당 투기지역 지정 관련 부처의 홈페이지에서 확인할 수 있다.
- 2) '투기지역'은 「소득세법」 제104조의2 및 「소득세법 시행령」 제168조의3에 따라 기획재정부 장관이 해당 지역의 부동산 가격 상승률이 전국 소비자물가 상승률보다 높은 지역으로서 주로 국토교통부 장관이 전국 부동산가격 동향 및 해당 지역의 특성을 고려하여 해당 지역의 부동산가격이 급등하거나 급등할 우려가 있거나 다른 지역으로 확산될 우려가 있다고 판단되어 지정요청을 하는 경우로서, 기획재정부장관이 부동산 가격안정 심의위원회의 심의를 거쳐 지정하는 지역을 말하는 것으로 이를 '지정지역'이라고 한다.
 - ① '투기지역'은 주택투기지역과 토지투기지역으로 구분되어 진다. 이는 주택가격 또는 토지가격이 급등하는 지역의 양도소득세를 기준시가 대신 실거래 가액으로 부과하기 위해 지정하는 지역이다. 그러나 이는 2006년 1월부터 시행된 부동산 실거래가 제도 도입 이후 크게 약화되었다. 왜냐하면 실거래가 신고로 투기지역이 당초 내세웠던 양도세 실거래 과세의 의미가 없어졌기 때문이다.
 - ② '투기지역'은 개업공인중개사가 기획재정부 홈페이지(<http://www.moef.go.kr>)메뉴에서 법령 → 고시·공고·지침 → 공고 → 검색창에 '투기지역' 입력 → 부동산에 대한 지정지역 공고를 클릭해서 해당 지역을 확인하여 중개대상물 확인·설명서의 해당 항에 체크[✓] 한다(예시 46 참조).

[예시 46] '투기지역' 여부 작성예시

도시·군계획 시설	해당사항 없음	허가·신고 구역 여부	[√]토지거래허가구역
		투기지역 여부	[] 토지투기지역 [√]주택투기지역 []투기과열지구

- 3) '투기과열지구'는 「주택법」 제63조에 의하여 해당 지역의 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역으로서 그 지역의 청약경쟁률·주택가격·주택보급률 및 주택공급계획 등과 지역 주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 성행할 우려가 있는 지역 중에서 투기과열지구 지정기준(주택법 시행규칙 제25조)을 충족하는 지역으로서 국토교통부 장관 또는 시·도지사가 주택가격의 안정을 위하여 필요한 경우, 주거정책심의위원회(시·도지사의 경우는 시·도 주거정책심의위원회)의 심의를 거쳐 지정되는 지역을 말한다.

관련법령

투기과열지구 지정기준(주택법 시행규칙 제25조)

주택법 제63조제2항에서 “국토교통부령이 정하는 기준을 충족하는 곳”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 곳을 말한다.

1. 직전월(투기과열지구로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대 1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 곳
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하여 주택공급이 위축될 우려가 있는 곳
 - 가. 주택의 분양계획이 직전월보다 30퍼센트 이상 감소한 곳
 - 나. 법 제15조에 따른 주택건설사업계획의 승인이나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 실적이 직전년도보다 급격하게 감소한 곳
 3. 신도시 개발이나 주택의 전매행위 성행 등으로 투기 및 주거불안의 우려가 있는 곳으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 곳
 - 가. 시·도별 주택보급률이 전국 평균 이하인 경우
 - 나. 시·도별 자가주택비율이 전국 평균 이하인 경우
 - 다. 해당 지역의 주택공급물량이 법 제56조에 따른 입주자저축 가입자 중 「주택공급에 관한 규칙」 제27조제1항제1호 및 제28조제1항제1호에 따른 주택청약 제1순위자에 비하여 현저하게 적은 경우
- ① '투기과열지구'로 지정되면 해당 지역은 가계대출 및 사업자 대출 규제강화, 주택 구입 시 실거주 목적 제외 주택담보대출 원칙 금지, 정비사업 규제강화(조합원 지위 양도 및



분양권전매제한 등), 세제 강화, 청약 규제강화 등이 적용되게 된다(표 8 참조).

- ② ‘투기과열지구’는 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)에서 메인메뉴 정책자료 → 행정규칙(훈령·예규·고시) 클릭 → 주제어 검색란에 “투기 과열”을 입력하여 검색하여 확인해 보거나 또는 뉴스소식 → 보도자료 → 주택 토지 → 등록일자 조정 → 주제어 검색란에 “규제지역” 또는 “규제지역 지정”을 검색하면 ‘투기과열지구’의 지정 여부를 확인하여 해당 사항이 있으면 해당 항에 체크[√] 한다(예시 47 참조).

[예시 47] ‘투기과열지구’ 지정 작성예시

도시·군계획 시설	해당사항 없음	허가·신고 구역 여부	[√]토지거래허가구역
		투기지역 여부	[]토지투기지역 []주택투기지역 [√]투기과열지구

[표 8] 투기과열지구의 규제내용

구분	규제내용	
금융	가계대출	<ul style="list-style-type: none"> · 2주택 이상 보유 세대는 주택 신규 구입을 위한 주택 담보 대출 금지(LTV 0%) · 주택 구입 시 실거주 목적 제외 주택담보대출 금지 (예외) 무주택 세대가 구입 후 6개월 내 전입, 1주택 세대가 기존주택 6개월 내 처분 및 전입 시 · LTV : 9억이하 40%, 9억초과 20%, 15억초과 0% : 서민·실수요자는 10%p 우대 · DTI 40% : 서민·실수요자는 10%p 우대
	사업자대출	<ul style="list-style-type: none"> · 주택매매업·임대업 이외 업종 사업자의 주택구입목적의 주택담보 기업자금 대출 신규 취급 금지 · 민간임대매입(신규) 기금융자 중단
세 제 · 정비사업		<ul style="list-style-type: none"> · 재건축 조합원 지위양도 제한 : 조합설립인가~소유권이전등기 · 재개발 조합원 분양권 전매제한 : 관리처분계획인가~소유권이전등기 · 정비사업 분양 재당첨 제한 · 거주 요건을 갖춘 경우에만 조합원 분양권 분양 신청 허용 (수도권 재건축 적용)
전매제한		<ul style="list-style-type: none"> · 주택·조합원 지위양도 및 분양권 전매제한 : 소유권이전등기(최대 5년), 분양가상한제 적용주택 전매제한기간 강화,
기 타		<ul style="list-style-type: none"> · 주택 취득 시 자금조달계획서 신고 의무화 : 기존 주택보유 현황, 현금증여 등, * 투기과열지구는 증빙자료 제출

※ 자료 : 국토교통부, 보도자료, 2020.12.17.

- 4) ‘조정대상지역’은「주택법」 제63조의2에 의하여 국토교통부장관이 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역과 주택가격, 주택거래량, 미분양주택의 수 및 주택보급률 등을 고려하여 주택의 분양·매매 등 거래가 위축되어 있거나 위축될 우려가 있는 지역 중 어느 하나에 해당하는 지역으로서 국토교통부령으로 정하는 기준(주택법 시행규칙 제25조의 3) 조정대상지역 지정기준 관련 법령을 충족하는 지역을 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 조정대상지역으로 지정하는 지역을 말한다.

관련법령

조정대상지역 지정기준(주택법 시행규칙 제25조의3)

주택법 제63조의2제1항 각호 외의 부분 전단에서 “국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하는 지역”이란 다음 각호의 구분에 따른 지역을 말한다.

1. 과열지역(법 제63조의2제1항제1호에 해당하는 조정대상지역을 말한다) :

직전월(조정대상지역으로 지정하는 날이 속하는 달의 바로 전 달을 말한다. 이하 이 조에서 같다)부터 소급하여 3개월간의 해당 지역 주택가격상승률이 해당 지역이 포함된 시·도 소비자물가상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

- 가. 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월 동안 해당 지역에서 공급되는 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 5대1을 초과하였거나 국민주택규모 주택의 월평균 청약경쟁률이 모두 10대 1을 초과한 지역
- 나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 분양권(주택의 입주자로 선정된 지위를 말다. 이하 같다) 전매거래량이 전년동기 대비 30퍼센트 이상 증가한 지역
- 다. 시·도별 주택보급률 또는 자가 주택비율이 전국 평균 이하인 지역

2. 위축지역(법 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역을 말한다) :

직전월부터 소급하여 6개월간의 평균 주택가격상승률이 마이너스 1.0퍼센트 이하인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.

- 가. 직전월부터 소급하여 3개월 연속 주택매매 거래량이 전년 동기 대비 20퍼센트 이상 감소한 지역
- 나. 직전월부터 소급하여 3개월간의 평균 미분양주택(법 제15조제1항에 따른 사업계획 승인을 받아 입주자를 모집을 하였으나 입주자가 선정되지 아니한 주택을 말한다)의 수가 전년 동기 대비 2배 이상인 지역
- 다. 시·도별 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균을 초과하는 지역

- ① ‘조정대상지역’으로 지정이 되면 해당 지역은 가계대출 및 사업자 대출 규제, 세제 강화, 분양권 전매제한 강화, 주택구입 자금조달계획서 신고 의무화 등이 적용되게 된다(표 9 참조).



- ② ‘조정대상지역’은 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)에서 메인메뉴 정책자료 → 행정규칙(훈령·예규·고시) 클릭 → 주제어 검색란에 “조정대상지역” 또는 “규제지역”을 입력하여 검색하여 확인해 보거나 또는 뉴스 소식 → 보도자료 → 주택 토지 → 등록 일자 조정 → 주제어 검색란에 “규제지역” 또는 “규제지역 지정” 또는 “조정대상지역”을 검색하여 해당 지역의 ‘조정대상지역’의 지정 여부를 확인할 수 있다.
- ③ ‘조정대상지역’은 중개대상물 확인·설명서의 ‘투기지역 지정 여부’ 항에는 체크[√] 하는 항이 없으므로 중개대상물 확인·설명서의 ‘그 밖의 이용 제한 및 거래규제 사항’ 항에 “조정대상지역”으로 기재하고 설명하여야 한다(예시 48 참조).

[예시 48] ‘조정대상지역’ 지정 작성예시

지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획	해당사항 없음	그 밖의 이용제한 및 거래규제사항	조정대상지역
----------------------------	---------	-----------------------	--------

[표 9] 조정대상지역의 규제내용

구분		규제내용
금융	가계대출	<ul style="list-style-type: none"> ▷ 2주택 이상 보유 세대는 주택 신규 구입을 위한 주택 담보 대출 금지(LTV 0%) ▷ 주택 구입 시 실거주 목적 제외 주택담보대출 금지 (예외) 무주택 세대가 구입 후 6개월 내 전입, 1주택 세대가 기존주택 6개월 내 처분 및 전입 시
	사업자대출	<ul style="list-style-type: none"> ▷ LTV : 9억 이하 50%, 9억 초과 30%(서민·실수요자) 10%p 우대 ▷ DTI : 50%(서민·실수요자) 10%p 우대
세 제 · 정비사업		<ul style="list-style-type: none"> ▷ 주택매매업·임대업 이외 업종 사업자의 주택구입목적의 주택담보 기업자금 대출 신규 취급 금지
		<ul style="list-style-type: none"> ▷ 다주택자 양도세 중과·장특공 배제 : 2주택 +20%p, 3주택 +30%p(‘21.6.1 이후 시행) * 분양권도 주택 수에 포함 ▷ 2주택 이상 보유자 종부세 추가 과세 : +0.6~2.8%p 추가 과세 ▷ 2주택 이상 보유자 보유세 세부담 상한 상향 : 2주택자(300%), 3주택자(300%) ▷ 일시적 2주택자의 종전 주택 양도 기간 : 1년 이내 신규주택 전입 및 1년 이내 양도 ▷ 분양권 전매 시 양도세율 50% ▷ 1주택 이상자 신규 취득등록 임대주택 세제 혜택 축소 : 양도세 중과, 종부세 합산과세

구분	규제내용
전매제한	▷ 분양권 전매제한 (1지역) 소유권이전등기 (2지역) 1년 6개월 (3지역) 공공택지 1년, 민간택지 6개월
기 타	▷ 주택 취득 시 자금조달계획서 신고 의무화 : 기존 주택보유 현황, 현금증여 등

※ 자료 : 국토교통부, 보도자료, 2020.12.17.

- 5) 투기지역(주택투기지역, 토지투기지역)과 투기과열지구, 조정대상지역에 해당하는 부동산 거래인 경우는 거래당사자에게 해당하는 규제사항 등에 대하여 설명을 하고, 거래계약이 체결되는 때에는 그 설명한 사항을 문서에 의하여 제출하고 중개대상물 확인·설명서에 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 교부하고, 개업공인중개사도 이를 보관하여야만 추후 분쟁에 대비할 수 있다.

7 '지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군 관리계획' 항의 작성 방법

가. 지구단위계획구역

- 1) "지구단위계획"이란 도시·군 관리계획 수립 대상 지역의 일부에 대하여 토지이용을 합리화 하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시·군 관리계획을 말한다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제5호).
- 2) '지구단위계획'의 작성은 중개대상물 확인·설명서 제3쪽 '세부 항목' 제6항에서 "지구단위 계획구역, 그 밖의 도시·군 관리계획"은 개업공인중개사가 확인하여 적는다고 원칙을 규정하고 있다.
- 3) 중개대상물 확인·설명서의 구체적 작성 방법은 등록관청에서 구체적인 자료와 사실관계 자료 등을 확인하여 관련법률 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항이므로 구체적 관련 자료를 갖추어 등록관청(시·군·구청)에 문의하여 처리하여야 한다(국토교통부, 질의회신 : 2017.02.06.).
- 4) 토지이용계획확인서에 나타나는 '지구단위계획구역'은「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 의하여 도시·군 관리계획으로 '지구단위계획'을 결정해야 하는 지역에 설정된



것으로, 토지이용의 합리화 및 기능증진을 위해 ‘지구단위계획’을 이미 수립했거나 앞으로 수립하여야 할 구역임을 나타내는 것이다.

- 5) 개업공인중개사가 ‘지구단위계획’을 확인할 수 있는 방법은 두 가지 방법이 있다. 먼저 ‘지구단위계획구역’의 지정 여부에 대하여 해당 토지에 대한 토지이용계획확인서를 발급받아 토지이용계획확인서의 ‘지역·지구 등 지정 여부’ 항의 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등 항에 공시된 사항을 확인하여 ‘지구단위계획구역’의 지정이 되어있으면 확인·설명서에 “지구단위계획구역” 항에 토지이용계획확인서에 공시된 내용을 기재하면 된다 (예시 49 참조). 또 다른 방법으로는 지구단위계획에 관한 구체적인 사항이 필요한 경우로서 해당 시·군·구의 도시계획과 등 담당 부서에서 열람·확인하여 작성하는 방법이 있다.

[예시 49] ‘지구단위계획구역’ 지정 작성예시

토지이용계획확인서				처리기간	
				1일	
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경상남도 창원시 북면 내곡리		333	전	770
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		제2종일반주거지역, 지구단위계획구역		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률), 도시개발구역(도시개발법), 공장설립승인지역(1호)(수도법), 배출시설 설치제한지역(폐수)(수질 및 수생태계 보전에 관한 법률)		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항					

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」[별지 제2호 서식]

지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획	지구단위계획 구역	그 밖의 이용제한 및 거래규제사항	<ul style="list-style-type: none"> · 가축사육제한구역(가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률) · 도시개발구역(도시개발법) · 공장설립승인지역(1호)(수도법) · 배출시설설치제한지역(폐수)(수질 및 수생태계 보전에 관한 법률)
-------------------------	------------------	--------------------	---

- 6) 해당 토지의 거래목적이 ‘지구단위계획’ 여부와 관련 없는 경우는 토지이용계획확인서에 나타나는 “지구단위계획구역”만 기재하면 된다. 그러나 해당 토지의 거래목적이 개발행위 또는 이용 목적인 경우는 반드시 해당 시·군·구의 도시계획과 등에 해당 토지에 대한 ‘지구단위계획’의 수립 여부와 ‘지구단위계획’이 수립되어 있지 아니한 경우, 해당 토지에 ‘지구단위계획’을 별도로 수립하여야 하는지 여부 등에 대한 사항을 확인하여 매수인의뢰인에게 설명하고, 거래계약이 체결되는 때에는 그 설명한 사항을 중개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’ 항에 기재하여 교부하고 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다.
- 7) 해당 토지에 ‘지구단위계획’이 수립된 토지에 대하여는 의뢰인이 요구하는 주요 사항(용도지역·지구의 세분화, 건축물의 용도 제한, 건폐율 또는 용적률의 제한 또는 완화, 건축물의 높이 한도, 기반 시설의 배치와 규모, 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획, 환경관리, 경관, 교통계획 등)을 확인하여 설명하고, 별지에 지구단위계획 설명서를 첨부하고, 거래당사자에게 교부하고, 개업공인중개사는 이를 보관하여야 한다.

관련법령

지구단위계획구역에서의 건축 등(국토의 이용 및 계획에 관한 제54조)

지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도 변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 그 밖의 도시·군 관리계획

- 1) ‘도시·군 관리계획’이란 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도시 또는 군의 개발·정비 및 보전을 위하여 수립하는 토지이용, 교통, 환경, 경관, 안전, 산업, 정보통신, 보건, 복지, 안보, 문화 등에 관한 다음 각 목의 계획을 말한다(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제4호).
 - ① 용도지역·용도지구의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - ② 개발제한구역, 도시자연공원구역, 시가화조정구역(市街化調整區域), 수산자원보호구역의 지정 또는 변경에 관한 계획
 - ③ 기반 시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 계획
 - ④ 도시개발사업이나 정비사업에 관한 계획
 - ⑤ 지구단위계획구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 지구단위계획
 - ⑥ 입지규제 최소구역의 지정 또는 변경에 관한 계획과 입지규제 최소구역계획
- 2) ‘그 밖의 도시·군 관리계획’은 개업공인중개사가 시·군·구 도시계획과 등에 확인하여 도시·군 관리계획이 설정된 사항이 있는 경우에 기재한다.
- 3) 도시·군 관리계획은 그 범위가 광범위하므로 매수인 등이 어떤 건축물의 이용이나 토지의



개발 및 이용 방향에 따라 시·군·구에 확인 여부를 결정하여야 한다.

- 4) 도시·군 관리계획의 내용이 많은 경우는 중개대상물 확인·설명서의 '지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군 관리계획' 항에 "별지 참조"라 기재하고, 별지에 별도로 작성하여 매수의뢰인에게 교부하고, 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다.

8 '그 밖의 이용 제한 및 거래규제 사항'의 작성 방법

- 1) 중개대상물 확인·설명서 제4쪽 '작성 방법'〈세부 항목〉제6항에는 "그 밖의 이용 제한 및 거래규제사항"은 "토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산 공부 시스템 등에서 확인하여 적는다."는 원칙을 규정하고 있다.
- 2) 국토교통부의 유권해석에 따르면 중개대상물 확인·설명서의 '그 밖의 이용 제한사항' 항에는 다음과 같은 사항을 기재하여야 한다고 설명하고 있다.
 - ① 토지이용계획확인서의 '조정대상지역'에 관한 사항
 - ② 토지이용계획확인서의 '다른 법령에 등에 따른 지역·지구 등'에 관한 사항
 - ③ 「토지이용 규제기본법 시행령」 제9조 제4항 다음 각호에서 제시하고 있는 사항
 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조에 따라 지정된 **토지거래계약에 관한 허가구역**
 2. 그 밖에 일반 국민에게 그 지정내용을 알릴 필요가 있는 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항
 - (1) 「택지개발촉진법 시행령」 제5조 제2항 후단에 따른 **열람 기간**
 - (2) 「공공주택건설 등에 관한 특별법 시행령」 제8조 제2항에 따른 **열람 기간**
 - (3) 「건축법」 제2조 제1항 제11호 나목에 따른 **도로**
 - (4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제25조에 따른 **도시·군 관리계획 입안 사항**
 - (5) 「농지법 시행령」 제5조의2 제1항에 따른 **영농여건 불리 농지**
 - (6) 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제48조에 따른 **매립목적 변경 제한**
 - (7) 「산지관리법」 제21조 제1항에 따른 **용도변경 승인 기간**
 - (8) 「경관법」 제9조 제1항 제4호에 따른 **중점 경관관리구역**
 - (9) 지방자치단체가 도시·군 계획조례로 정하는 **토지이용 관련 정보**
- 3) 토지이용계획확인서에서 나타나는 사항 중에서 앞에서 기재하여야 할 항목에 해당하지 않는 사항이 있는 경우는 '그 밖의 이용 제한 및 거래규제에 관한 사항' 항에 모두 기재를 하고(예시 50 참조), 토지취득 및 이용 목적에 필요한 요건 및 규제사항 등에 대하여 설명하여야 한다. 그리고 설명한 사항은 중개대상물 확인·설명서에 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 교부하고 개업공인중개사는 이를 보관하여야 한다.

[예시 50] '그 밖의 이용제한 및 거래규제에 관한 사항'의 작성예시

토지이용계획확인서				처리기간	
				1일	
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경상남도 김해시 상동면 묵방리		253-8	대	488
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		계획관리지역(2014-10-24)		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		가축사육제한구역(50m 제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉, 비행안전3구역(전술)〈군사기지 및 군사시설보호법〉, 공장설립승인지역〈수도법〉		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항			영농여건불리농지		

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」[별지 제2호 서식]

지구단위계획구역, 그 밖의 도시군관리계획	지구단위 계획구역	그 밖의 이용제한 및 거래규제사항	· 가축사육제한구역(50m제한지역)〈가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률〉 · 비행안전3구역〈군사기지 및 군사시설보호법〉 · 공장설립승인지역〈수도법〉 · 영농여건불리농지(설명사항 별지 참조)
------------------------------	--------------	-----------------------	---

※ 영농여건 불리농지 : 「농지법 시행령」 제5조의2 제1항에 따른 영농여건 불리 농지의 경우는 농지의 이용에 영향을 주는 사항이므로 농지의 취득목적이 농지의 개발 및 이용 목적인 경우는 이에 대하여 설명하고, 그 설명한 사항은 중개대상물 확인·설명서에 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 교부하고 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다.



토지이용계획확인서					처리기간
					1일
신청인	성명	홍길동	주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722	
			전화번호	010-1234-5678	
신청 토지	소재지		지번	지목	면적(㎡)
	경기도 수원시 당수동		73-3	답	2,694
지역·지구 등 지정 여부	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지역·지구 등		도시지역, 자연녹지지역		
	다른 법령 등에 따른 지역·지구 등		개발제한구역<개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별 조치법>, 비행안전2구역<전술><군사기지 및 군사시설보호법>, 농업진흥구역<농지법>, 과밀억제권역<수도권정비법>		
「토지이용규제기본법 시행령」 제9조제4항 각호에 해당되는 사항			토지거래계약에관한허가구역 <추가기재> 농지법 제8조 적용대상 토지		

※ 「토지이용규제 기본법 시행규칙」[별지 제2호 서식]

지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획	해당사항 없음	그 밖의 이용 제한 및 거래규제사항	· 비행안전2구역(군사기지 및 군사시설보호법) · 농업진흥구역(농지법) · 과밀억제권역(수도권정비법) · 농지법 제8조(농지취득자격증명) 적용대상 토지 (설명사항 별지 참조)
-------------------------------	---------	---------------------------	--

관련법령

농지취득자격증명(농지법 제2조제1항, 제2항)

「농지법」 제8조에 의하여 농지를 취득하려는 자는 농지 소재지 관할 시장·구청장·읍장 또는 면장에게서 농지취득자격증명을 발급받아야 한다. 그리고 농지취득자격증명을 발급받으려는 자는 취득 대상 농지의 면적, 취득 대상 농지에서 농업경영을 하는데 필요한 노동력 및 농업 기계·장비·시설의 확보 방안, 소유 농지의 이용실태가 모두 포함된 농업경영계획서를 작성하여 농지 소재지 관할 시·구·읍·면의 장에게 발급신청을 하여야 한다. 농지취득자격증명서는 농지의 소유권 이전 시 반드시 필요한 서류이므로 특약으로 매수인에게 농지취득자격증명을 잔금 전까지 받아야 함을 약정하여야 한다.

4) 「도시 및 주거환경정비법」 제122조제1항에서 규정하는 사항

- ① 제122조 제1항에서 토지 등 소유자는 자신이 소유하는 정비구역 내 토지 또는 건축물에 대하여 매매·전세·임대차 또는 지상권 설정 등 부동산거래를 위한 계약을 체결하는 경우는 다음 각호의 사항을 거래상대방에게 설명하고, 거래계약서에 기재 후 서명·날인하여야 한다.
 - ㉠ 해당 정비사업의 추진단계에 관한 사항
 - ㉡ 퇴거 예정 시기(건축물의 경우 철거 예정 시기를 포함한다)에 관한 사항
 - ㉢ 제19조에 따른 행위 제한에 관한 사항
 - ㉣ 제39조에 따른 조합원의 자격에 관한 사항
 - ㉤ 제70조 제5항에 따른 계약기간에 관한 사항

관련법령**지상권 등 계약의 해지(도시 및 주거환경정비법 제70조제5항)**

제74조에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 경우 지상권·전세권설정계약 또는 임대차계약의 계약기간은 「민법」 제280조·제281조 및 제312조제2항, 「주택임대차보호법」 제4조제1항, 「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항을 적용하지 아니한다.

1. 「민법」 제280조 : 계약으로 지상권의 존속기간을 정하는 경우에는 그 기간은 다음 연한보다 단축하지 못한다.
 - (1) 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물이나 수목의 소유를 목적으로 하는 때에는 30년
 - (2) 제1항 이외의 건물의 소유를 목적으로 하는 때에는 15년
 - (3) 건물 이외의 공작물의 소유를 목적으로 하는 때에는 5년
 - (4) 위 기간보다 단축한 기간을 정한 때에는 전항의 기간까지 연장한다.
2. 민법 제281조 : 계약으로 지상권의 존속기간을 정하지 아니한 때에는 그 기간은 제280조의 최단 존속기간으로 한다. 그리고 지상권 설정 당시에 공작물의 종류와 구조를 정하지 아니한 때에는 지상권은 제280조 제2호의 건물의 소유를 목적으로 한 것으로 본다.
3. 민법 제312조제2항 : 건물에 대한 전세권의 존속기간을 1년 미만으로 정한 때에는 이를 1년으로 한다.
4. 「주택임대차보호법」 제4조제1항 : 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.)
5. 「상가건물 임대차보호법」 제9조제1항 : 기간을 정하지 아니하거나 기간을



1년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 1년으로 본다. 다만, 임차인은 1년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

- ㉮ 제77조에 따른 주택 등 건축물을 분양받을 권리의 산정 기준일에 관한 사항
- ㉯ 그 밖에 거래상대방의 권리·의무에 중대한 영향을 미치는 사항으로 법 제72조제1항 제2호에 따른 분양대상자별 분담금의 추산액과 법 제74조 제1항 제6호에 따른 정비사업비의 추산액(재건축사업의 경우는 재건축부담금에 관한 사항을 포함) 및 그에 따른 조합원 분담 규모 및 분담 시기에 관한 사항

- ② 「도시 및 주거환경정비법」제122조제2항에서는 제1항의 모든 사항은 「공인중개사법」 제25조제1항제2호의 “법령의 규정에 의한 거래 또는 이용 제한사항으로 본다.” 고 하여 개업공인중개사가 거래계약을 하는 경우는 위 사항에 대하여 설명하도록 규정하고 있으므로 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서의 ‘그 밖의 이용 제한 및 거래규제 사항’ 항에 (예시 51)과 같이 기재하고, 거래계약서에는 특약으로 해당 법률조항과 적용 사유를 약정하고, 관련 법적 근거 또는 조합 등의 자료를 첨부하여 설명하여야 한다. 그리고 설명한 보충 자료 등은 중개대상물 확인·설명서에 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 교부하고, 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다.

[예시 51] 「도시 및 주거환경 정비법」 제122조에서 규정하는 사항의 작성예시

지구단위 계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획	해당사항 없음	그 밖의 이용제한 및 거래규제사항	·비행안전2구역(군사기지 및 군사시설보호법) ·농업진흥구역(농지법) ·과밀억제권역(수도권정비법) ·도시 및 주거환경정비법 제122조 적용대상 (설명사항 별지 참조)
-----------------------------------	------------	-----------------------	---

- 5) 기타 관련 법령 등에 따른 해당 부동산의 이용 제한 또는 거래규제가 되는 사항을 관련 법령과 행정관청 등에서 조사·확인하여 기재하고 이를 의뢰인에게 설명하고, 그 자료는 별첨으로 첨부하여 간인 후 거래당사자에게 교부하고, 개업공인중개사도 이를 보관하여야 한다.

- ① 외국인 토지취득에 관한 신고·허가 사항
- ② 농지전용허가, 산지전용허가, 개발행위허가 등에 관한 사항
- ③ 관련 법령에 의하여 설립된 공익법인의 기본재산 처분의 주무관청의 허가·신고 후 취득·이용 가능한 부동산에 관한 사항 등

[표 10] 공익법인의 종류별 주무관청의 허가·신고 등의 구분

공익법인의 구분	소관부처	사전검토 유형
사립학교, 유치원 부지·건물 (유·초·중등·대학교)	교육부장관 특별시·광역시·도 교육감	허가필요
전통사찰 관련재산	문화체육관광부장관	허가필요
향교재단 관련재산	특별시·광역시·시장 및 도지사	허가필요
사회복지법인 기본재산	보건복지부장관	허가필요
의료법인 기본재산	특별시·광역시·시장 및 도지사	허가필요
자유무역지역의 토지·공장	산업통상자원부 및 관리기관	허가필요
산업단지 내 산업시설구역의 산업용지 및 공장	국가·일반·도시첨단·농공단지 관리기관	입주계약

관련법령**공익법인의 설립·운영에 관한 법률 제11조제3항**

공익법인은 기본재산에 관하여 매도·증여·임대·교환 또는 용도 변경하거나 담보로 제공 등에 해당하는 경우에는 주무관청의 허가를 받아야 한다.

※ **공익법인** : 공익법인은 민법 제32조에 의하여 학술, 종교, 자선, 기예, 사교 기타 영리 아닌 사업을 목적으로 하는 사단 또는 재단으로 주무관청의 허가를 얻어 설립된 법과 기타 관련법에 따라서 주무관청의 허가를 얻어 등록된 법인 등이 있다.

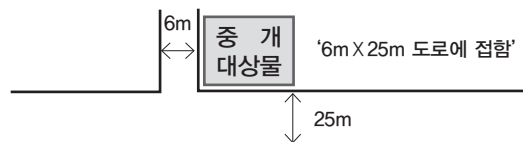
제4절 ④ 입지 조건 중 주요 사항

1. ‘도로와의 관계’ 항

① 중개대상물에 2개의 도로가 접해져 있는 경우 작성 방법

- 1) ‘도로와의 관계’는 중개대상물과 접한 도로의 폭을 지칭한다(국토교통부 유권해석), 접근성은 중개대상물에 접근하는데 용이 또는 불편 여부를 조사·확인하여 체크[√]한다.
- 2) 도로의 폭을 먼저 기재하고, 도로의 포장 여부와 접근성의 용이 또는 불편 정도를 확인하여 체크[√]한다.
- 3) 중개대상물이 두 개의 도로 즉 25m 도로와 6m 도로와 접한 경우(예시 52 참조)는 먼저 주도로의 폭을 먼저 기재하고, 그 다음 도로의 폭을 기재한다.

[예시 52] 중개대상물에 2개의 도로가 접해져 있는 경우 작성예시

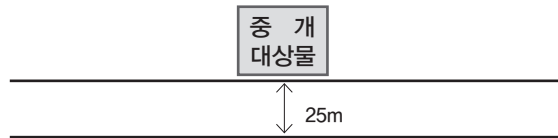


도로와의 관계	(25 m × 6 m) 도로에 접함 [√]포장 []비포장	접근성	[√]용이함 []불편함
------------	----------------------------------	-----	---------------

② 중개대상물에 하나의 도로가 접해져 있는 경우 작성 방법

- 1) 중개대상물이 하나의 도로와 연결되어 접해져 있는 경우는 괄호안에 하나의 도로 폭만 기재한다.
- 2) 예를 들어 중개대상물에 25m 도로 하나만 접한 경우는 괄호 앞부분에 하나의 도로만 기재하고 나머지 괄호 부분은 “0” 또는 “/”으로 표시한다(예시 53 참조).

[예시 53] 중개대상물이 하나의 도로와 접해져 있는 경우 작성예시



도로와의 관계	(25 m × / m)도로에 접함 [<input checked="" type="checkbox"/>]포장 [<input type="checkbox"/>]비포장	접근성	[<input checked="" type="checkbox"/>]용이함 [<input type="checkbox"/>]불편함
도로와의 관계	(25 m × 0 m)도로에 접함 [<input checked="" type="checkbox"/>]포장 [<input type="checkbox"/>]비포장	접근성	[<input checked="" type="checkbox"/>]용이함 [<input type="checkbox"/>]불편함

③ 중개대상물에 도로가 전혀 접해져 있지 않은 경우 작성 방법

중개대상물이 어떤 도로와도 접한 부분이 없는 맹지(盟地)의 경우는 괄호 안에 모두 “0” 또는 “/” 부호로 표시한다(예시 54 참조).

[예시 54] 중개대상물에 도로가 전혀 접해져 있지 않은 경우 작성예시

도로와의 관계	(0 m × 0 m)도로에 접함 [<input type="checkbox"/>]포장 [<input type="checkbox"/>]비포장	접근성	[<input type="checkbox"/>]용이함 [<input checked="" type="checkbox"/>]불편함
도로와의 관계	(/ m × / m)도로에 접함 [<input type="checkbox"/>]포장 [<input type="checkbox"/>]비포장	접근성	[<input type="checkbox"/>]용이함 [<input checked="" type="checkbox"/>]불편함

2. ‘⑦ 거래 예정 금액 등’ 항

① ‘거래 예정 금액’항의 작성 방법

- 1) 거래 예정 금액은 중개가 완성되기 전(계약서 작성 전) 거래 예정 금액을 기재한다.
- 2) 통상은 계약서의 거래금액을 금액을 그대로 기재한다.



② ‘개별공시지가’항의 작성 방법

- 1) 개별공시지가는 인터넷의 ‘공시가격 알리미’(https://www.realtyprice.kr)에서 해당 지번을 검색하여 ‘개별공시지가’를 확인하여 기재한다.
- 2) 매매계약의 경우는 가장 최근에 공시된 ㎡당 개별 공시가격과 그 기준일을 함께 기재한다(예시 55 참조).
- 3) 임대차계약인 경우는 ‘개별공시지가’의 기재를 “생략”할 수 있으므로 개별공시지가 항에 공란으로 두지 말고 “생략” 또는 “해당 사항 없음”으로 기재한다.

③ ‘건물(주택)공시가격’항의 작성

- 1) 주택(공동주택과 단독주택)의 경우는 ‘공시가격’을 매년 조사하여 공시하고 있으므로 인터넷의 ‘공시가격 알리미’(https://www.realtyprice.kr)에서 해당 지번 또는 주소를 검색하여 가장 최근의 ‘주택공시가격’을 기준일자와 같이 기재한다(예시 55 참조).
- 2) 주택 외의 건물(상가, 오피스텔, 기타건물 등)은 ‘공시가격’을 공시하지 않으므로 건물분의 시가표준액이나 국세청 기준시가를 확인하여 그 금액과 기준일을 함께 기재한다.
 - ① 건물의 시가표준액 조회는 위택스(https://www.wetax.go.kr)에서 지방세 정보 → 시가표준액 조회 → 건축물 시가 표준액조회 → 건축물 소재지 및 건물명 및 호수 입력 → 확인하면 된다. 만약 위택스에서 건물의 동 ‘관리 코드’를 입력하라고 하거나 검색이 잘 안되는 경우는 시·군·구의 세무과 담당에게 확인하여 기재하면 된다.
 - ② 건물 기준시가의 조회는 국세청 홈택스(https://www.hometax.go.kr)에서 기타 조회 → 기준시가 조회에서 검색하면 된다.
- 3) 상가겸용 주택(상가주택)의 공시가격은 주택 부분은 공시가격 기준으로 기재하고, 비주택인 상가 부분은 기준시거나 시가표준액을 기준으로 하여 공시지가와 공시가격 또는 기준시가를 합산한 금액을 기재한다(국토부 접수번호 : 2AA-1509-190053, 2015.09.17.).
- 4) ‘건물(주택)공시가격’도 매매계약의 경우에만 기재하고, 임대차의 경우는 생략하여도 되나 공란으로 두지 말고 “생략” 또는 “해당 사항 없음”으로 기재한다.

[예시 55] 개별공시지가와 건물(주택)공시가격 작성예시

⑦ 거래예정금액 등	거래예정금액	700,000,000원		
	개별공시지가(㎡당)	300,000,000원 (2021.1.1.기준)	건물(주택) 공시가격	200,000,000원 (2021.1.1.기준)

3. ‘⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율’ 항

① 지방세 확인 및 작성

- 1) 취득세, 농어촌특별세, 지방교육세 등을 지방행정청 세무과 또는 지방세법을 확인하여 세율(%)만 기재한다.
- 2) 임대차의 경우는 생략하여도 되나 공란으로 두지 말고 “생략” 또는 “해당 사항 없음”으로 기재한다.
- 3) 보유 조세(재산세, 종합부동산세)와 양도소득세 등의 세율 및 계산은 의무적 기재 사항이 아니므로 개업공인중개사가 이를 기재하거나 설명함에는 주의가 필요하다.
- 4) 개업공인중개사는 재산세는 지방세법에 따라 6월 1일 기준으로 대상 부동산의 소유권자가 납세의무를 부담함을 반드시 설명하여야 한다.

② 무허가 주택 및 위반건축물의 지방세 감면배제에 유의

- 1) 무허가 주택 또는 공부상 주택이 아닌 건축물을 무단 용도 변경한 주거용 부동산 등의 위반건축물이 있는 주택의 경우는 주택이라도 일반주택의 감액된 세율이 적용되지 않음에 유의하여야 한다(관련 근거 참조).

관련근거

무허가 주택 및 공부상 주택이 아닌 무단 용도 변경한 주거용 부동산 적용

기존 1.1%~1.3% → 4.6%로 변경(취득세 4%, 농특세 0.2%, 교육세 0.4%)

[무허가 주택 등 주택 유상 거래 취득세 운영방안 : 2015.2.23. 참고]

- 2) 공부와 현황이 모두 주택인 경우에 한하여 주택의 유상 거래를 적용하여 감면되는 세율을 산정하여야 한다.

③ 다주택자 주택의 취득세 종과에 유의

- 1) 지방세 세율을 1세대당 주택의 수에 따라 다주택자인 경우는 종과세됨에 유의하여 세율을 계산하기 전에 반드시 매수인에게 계약일 현재 취득하는 주택을 포함한 총주택 수를 문의하여 주택 수에 맞는 지방세 세율을 확인하여 기재하여야 한다.
- 2) 개업공인중개사가 매수인에게 취득세율 산정을 위한 주택 수 파악의 질문에 대한 명확한 근거를 남기기 위하여 중개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리에 관한 사항’ 항에 그 사실을 기재하거나, 또는 거래계약서에 특약으로 그 사실을 명시함으로써 주택 수 산정의 잘못으로 인한 분쟁을 사전에 예방할 수 있도록 하여야 할 필요가 있다(예시 56 참조).



[예시 56] 매수자의 주택 수 파악에 따른 지방세 산정 작성예시

2. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

[사례 1] 현재 1가구 1주택이라고 고지한 경우

- 본 부동산 매매계약의 매수인에 대한 중개대상물 확인·설명서상의 취득세 산출을 위하여 개업공인중개사가 매수인에게 본 취득 주택을 포함한 총보유 주택 수를 문의한 결과 매수인이 계약일 현재 보유한 총보유 주택 수는 1가구 1주택이라고 고지하였음.
- 개업공인중개사는 매수인의 위 항에 의한 고지에 의하여 1가구 1주택에 해당하는 취득세율을 산출하여 매수인에게 설명하였고, 매수인은 이를 확인하고 인지하였음.

[사례 2] 현재 일시적 1가구 2주택(조정대상지역 외)이며 3년 이내 처분한다고 한 경우

- 본 부동산 매매계약의 매수인에 대한 중개대상물 확인·설명서상의 취득세 산출을 위하여 개업공인중개사가 매수인에게 본 취득 주택을 포함한 총보유 주택 수를 문의한 결과 매수인이 계약일 현재 보유한 총 보유 주택 수는 1가구 2주택이며, 3년 이내 먼저 산 주택을 매매할 계획이므로, 일시적 1가구 2주택이라고 고지하였 음.
- 매수인의 위 항에 따른 고지에 의하여 개업공인중개사는 1가구 1주택에 해당하는 취득세율을 산출하여 매수인에게 설명하였고, 만약 3년 이내(조정대상지역 소재 주택은 1년 이내)에 처분 또는 멸실하지 않는 경우는 그 차액이 추징됨과 조정대상지역의 다가구 주택 중과에 대한 설명을 하였으며, 매수인은 이를 확인하고 인지하였음.

특약연구

개업공인중개사의 취득세 산정을 위한 주택 수 조사 관련 특약 작성예시

- 본 계약의 매수인에 대한 중개대상물 확인·설명서상의 취득세 산출을 위하여 개업공인중개사가 매수인에게 본 취득 주택을 포함한 총보유 주택 수를 문의한 결과 매수인이 보유한 총보유 주택 수는 1가구 1주택이라고 고지하여 취득세율을 산출하였음.
- 본 부동산 매매계약의 매수인에 대한 중개대상물 확인·설명서상의 취득세율 산출을 위하여 개업공인중개사가 매수인에게 본 취득 주택을 포함한 총보유 주택 수를 문의한 결과 매수인이 보유한 총보유 주택 수는 1가구 2주택이며, 3년 이내 먼저 산 주택을 매매하여 일시적 1가구 2주택이라고 고지하였으므로, 개업공인중개사는 1가구 1주택에 해당하는 취득세를 산출하여 매수인에게 설명하였고, 만약 3년 이내(조정대상지역 소재 주택은 1년 이내)에 처분 또는 멸실하지 않는 경우는 그 차액이 추징됨과 조정대상지역의 다가구 주택 취득세 중과에 대한 설명을 하였음.

- 3) 조정대상지역의 경우 다주택자는 주택 수에 따른 취득세의 요율이 종과됨에 유의하여 설명하여야 한다(표 11 참조).

4) 상가겸용 주택의 취득세율 작성 방법

- 1) 상가겸용 주택은 하나의 건축물에 주거용과 비주거용(상가, 사무실, 점포 등)이 복합된 주택을 말한다. 이러한 건축물의 건축물대장을 확인해 보면 층별에 따라 주로 1,2층은 제1종 근린생활시설 또는 제2종 근린생활시설 등으로 되어있고 나머지 층은 주로 주택으로 되어있는 것을 말한다.
- 2) 상가주택과 같은 복합건축물은 주거용과 비주거용의 세율이 각각 다르므로 중개대상물 확인·설명서에는 매수자가 부담해야 할 취득세율을 비주거용과 주거용을 구분하여 기재하여야 할 것이다. 특히 비주거용(상가 부분)은 주로 단일세율(취득세 4.0%, 농어촌특별세 0.2%, 지방 교육세 0.4%)로 되어있으나 주거용은 취득금액과 면적에 따라 달라지므로 해당하는 세율을 확인(표 11 참조)하여 기재하여야 한다(예시 57 참조).

[예시 57] 주거용과 비주거용이 복합된 주택의 경우 지방세 작성예시

⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	주택부분 1.0% 상가부분 4.0%	농어촌특별세	주택부분 0.2% 상가부분 0.2%	지방교육세	주택부분 0.1% 상가부분 0.4%
	※ 재산세는 6월 1일 기준 대상물건 소유자가 납세의무를 부담					

- 3) 취득세의 계산은 주택 부분과 주택 외의 비주거용 부분의 가격 구분이 없는 경우에는 주택 부분과 주택 외 부분(상가)의 시가표준액과 부속 토지의 가격을 포함한 전체 가격을 안분하여 주택 부분과 주택 외 부분에 대한 취득세를 각각 산정한다.
- 4) 건축물대장상에는 용도가 비주거용으로 되어있으나, 현재 주거용으로 사용하고 있는 경우는 그것을 주거용으로 볼 것인지 아니면 비주거용으로 보아야 하는지는 해당 시·군·구 세무과에 문의하여 확인하여 기재하여야 한다.
- 5) 취득세의 계산이 필요한 경우와 비주거용(상가 등) 부분에 대한 부가가치세 등에 대하여는 계약서 작성 전에 전문가의 도움을 받아서 확인하고, 이를 권리취득의뢰인에게 설명하여야 함에 유의하여야 할 것이다.



[표 11] 취득세율 요율표(2021.5. 현재)

취득세율 기본세율 : 1주택자(일시적 1주택자, 비조정대상지역 내 2주택자)							
부동산 취득의 종류		구 분	취득세	농어촌 특별세	지 방 교육세	합 계	비 고
주택	6억 이하	85㎡ 이하	1.0	－	0.1	1.1	금액비례
		85㎡ 초과	1.0	0.20	0.1	1.3	
	6억초과 ~9억이하	85㎡ 이하	1.01~3.0	－	0.2	1.21~3.2	
		85㎡ 초과	1.01~3.0	0.2	0.2	1.41~3.4	
	9억초과	85㎡ 이하	3.0	－	0.3	3.3	
		85㎡ 초과	3.0	0.2	0.3	3.5	
주택외	매매	토지·건물	4.0	0.2	0.4	4.6	
재건축,재개발 관리처분 후 매매		토지만	4.0	0.2	0.4	4.6	
농지	매매	신규	3.0	0.2	0.2	3.4	
		2년이상 자경	1.5	－	0.1	1.6	
신축(원시취득)		－	2.8	0.2	0.16	3.16	
상속에 의한 취득		농지	2.3	0.2	0.06	2.56	
		농지 외	2.8	0.2	0.16	3.16	
증여에 의한 취득		－	3.5	0.2	0.3	4.0	
취득가격		세 율	세 액	취득가격	세 율	세 액	
60,000		1.00	600	76,000	2.07	1,573	
61,000		1.07	653	77,000	2.13	1,640	
62,000		1.13	701	78,000	2.20	1,716	
63,000		1.20	756	79,000	2.27	1,793	
64,000		1.27	813	80,000	2.33	1,864	
65,000		1.33	865	81,000	2.40	1,944	
66,000		1.40	924	82,000	2.47	2,025	
67,000		1.47	985	83,000	2.53	2,100	
68,000		1.53	1,040	84,000	2.60	2,184	
69,000		1.60	1,104	85,000	2.67	2,270	
70,000		1.67	1,169	86,000	2.73	2,348	
71,000		1.73	1,228	87,000	2.80	2,436	
72,000		1.80	1,296	88,000	2.87	2,526	
73,000		1.87	1,365	89,000	2.93	2,608	
74,000		1.93	1,428	90,000	3.00	2,700	

※ 6억~9억원 구간 취득세계산 : $Y = 2/3X - 3$

세율Y(%) = 취득가액 × (억원) × 2/3 - 3억원

Y : 세율(단위 : %), 소숫점이하 셋째 자리에서 반올림 X : 취득 당시 가액/1억원

취득세율 중과세율 : 2주택자 이상(조정대상지역)							
구 분	주택수	구 분	취득세	농어촌 특별세	지 방 교육세	합 계(%)	비 고
조정대상 지역	2주택	85㎡ 이하	8.0	—	0.4	8.4	
		85㎡ 초과	8.0	0.60	0.4	9.0	
	3주택 이 상	85㎡ 이하	12.0	—	0.4	12.4	
		85㎡ 초과	12.0	1.0	0.4	13.4	
	증여 취득세		12.0	1.0	0.4	13.4	3억이상
비조정 대상지역	2주택	85㎡ 이하	1.0~3.0	—	0.1~0.3	1.1~3.5	1주택자 기본세율
		85㎡ 초과	1.0~3.0	0.2	0.1~0.3	1.1~3.5	
	3주택	85㎡ 이하	8.0	—	0.4	8.4	
		85㎡ 초과	8.0	0.6	0.4	9.0	
	4주택 이 상	85㎡ 이하	12.0	—	0.4	12.4	
		85㎡ 초과	12.0	1.0	0.4	13.4	
	증여 취득세		3.5	0.2	0.3	4.0	
법 인	조정·비 조정지역 구분 없음		12.0	1.0	0.4	13.4	



제3장 중개보수 등에 관한 사항

1. 공부상 용도와 실제 용도가 다른 경우 중개보수 적용기준?

공부(건축물대장)상 용도는 주택인데 실제 사용은 근린생활시설로 이용하고 있는 경우 중개 수수료 적용기준은 「공인중개사법」 제32조 및 같은 법 시행규칙 제20조에 정한 중개보수는 건축물대장 등 공부를 기준으로 면적을 산정하여야 한다. 또한 용도도 실제 사용 용도로 하지 않고 공부상 용도로 주택, 주택 외로 구분하여 중개보수를 산정하여야 한다(국민 신문고 민원 질의응답 답변 NO.49, 2019.7.22.)

2. 중개보수를 다른 사람 계좌로 입금해도 되는지?

1) [질문] 이사할 집을 알아보는데 근처 공인중개사 사무실에서 대표가 아닌 다른 사람 명의 계좌로 중개수수를 입금하라고 한다. 공인중개사 사무실에서는 문제는 전혀 생기지 않을 것이라고 하는데 공인중개사 사무실에서 원하는 다른 사람 명의 계좌로 입금해도 괜찮은지?

2) [답변] (국민신문고 민원 질의응답 NO.35, 2019.6.11.)

- ① 귀하의 민원 내용은 “차명계좌 신고 방법에 대한 문의”로 판단됩니다.
- ② 사업자는 원칙적으로 사업과 관련된 매출 및 경비에 대하여 세무서에 신고한 사업용 계좌나 최소한 대표자 개인 명의 통장을 사용하여야 합니다.
- ③ 대표자 본인 계좌가 아닌 타인의 계좌를 통하여 수입금액 누락 혐의 등이 있을 시에는 제보가 가능합니다.
- ④ 차명계좌 신고 방법으로는 국세청 홈페이지 국민신문고 코너 내 탈세 제보를 통하여 접수가 가능하고 관할세무서 조사과 탈세 제보 담당자에게 직접 유선이나 방문으로 통하여 접수하는 방법도 있습니다

3. 한쪽 거래당사자가 다른 거래당사자의 중개보수 납부 가능여부

1) 임대인이 임차인 중개보수까지 부담하기로 하고 개업공인중개사가 임대인에게만 중개보수를 받은 경우, 초과 보수 적용이 되는지 여부에 대하여는 「공인중개사법 시행규칙」 제20조 제1항의 규정에 따라 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받도록 되어있다.

- 2) 주택의 중개에 대한 수수료로 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매의 경우 1천분의 9 (임대차는 1천분의 8) 이내로 한다고 정하고 있으므로, 이 범위 내에서 임대인과 임차인이 협의하여 한쪽 당사자가 중개보수를 모두 부담할 경우 초과 보수라고 볼 수 없다(국토교통부 부동산산업과 2009.5.8., 수정 일자 2019.5.24.).

4. 부가가치세가 포함된 월 차임에 대한 중개보수

- 1) 「공인중개사법」 제32조제4항에 따라 주택 외의 중개보수는 국토교통부령으로 정하는바, 같은 법 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 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다고 규정하고 있다.
- 2) 같은 법 제33조제3호에서는 개업공인중개사 등은 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조제3항의 규정에 의한 수수료 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 금지하고 있다.
- 3) 월 차임에 부가가치세가 포함되어 있다면 부가가치세를 제외한 순수 월 차임에 대한 중개보수가 계산되어야 하며, 법에서 어떠한 명목으로도 개업공인중개사가 초과 수수료를 받는 행위를 금지하고 있으므로 특약으로 정하여 초과 보수를 받는 행위는 같은 법 제33조 제3호를 위반하게 된다(국토교통부 부동산산업과 : 등록일자 2009.3.17, 수정일자 2019.5.24.).

5. 주택과 상가 등 복합건물의 중개보수 산정기준

- 1) 중개대상물인 건축물의 건축물대장상의 주택 면적이 ½이상인 경우는 주택 중개보수를 적용하여 산출하면 된다.
- 2) 중개대상물인 건축물 중 건축물대장상의 주택 면적이 주택 외 건축물(상가 등)보다 ½ 이하인 경우는 주택 외 상가 등의 중개보수를 적용하여 산출하면 된다.
- 3) 중개대상물인 건축물의 건축물대장상의 주택 면적과 주택 외(상가 등)의 면적이 같은 경우는 주택의 중개보수를 적용하여 산출한다.



6. 분양권의 중개보수 산정기준

1) 분양권 : (기존 납입액 + 프리미엄) × 요율(%)

2) 입주권 : (당해 토지 감정평가액 + 기존 불입한 금액 + 프리미엄 × 요율(%)

※ 재개발·재건축의 관리 처분계획 인가 후, 동·호수 추첨이 완료된 상태라 「도시 및 주거환경정비법」 제48조에 의한 입주자로 선정된 지위인 '입주권'에 해당되어 분양권에 준하여 적용

유권해석

잔금 미납 상태에서 잔금을 거래 가액에 포함하여 중개보수 거래 가액에 산정함은 중개보수 초과 징수에 해당 함[국토교통부 유권해석 2017.5.16.공문].

7. 확인·설명서의 중개보수와 실제 수령한 중개보수가 다른 경우

1) 기재 중개보수보다 많이 수령한 경우 : 중개보수 초과 징수 해당 하므로 주의하여야 한다.

2) 기재 중개보수보다 적게 수령한 경우 : 실수령 금액에 대한 영수증(현금영수증)을 발행하면 된다.

※ 수수된 금액을 입증하면 가능함(국토부 민원마당 : 2008.10.21)

유권해석

중개대상물 확인·설명서에 기재한 중개보수의 금액과 실제 받은 중개보수 금액에 차이가 있는 경우

「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제25조제3항의 규정에 따르면 개업공인중개사는 거래계약서를 작성하는 때에 중개대상물 확인·설명서를 작성·교부하도록 되어있음. 따라서 중개대상물 확인·설명서의 “중개보수 및 실비의 금액과 산출 내역”에는 중개대상물 확인·설명서를 교부할 당시 법정 중개보수 및 실비한도 내에서 그 금액 및 산출내역을 기록하여야 함. 만약 추후 중개보수를 당초 확인·설명서에 기재한 금액과 다르게 수령한 경우에는 영수증을 발급하여 주면 확인이 가능할 것임[국토해양부 민원마당, 수정 일자 2008.10.21.]

8. 간이과세 사업자인 개업공인중개사의 부가가치세 징수여부

- 1) 간이과세 사업자란 직전년도 공급대가 합계액이 8,000만원 미만(2021. 1.1. 이전은 4,800만원 미만)인 개인사업자를 말한다(다만, 부동산 임대업, 과세유흥장소는 4,800만원 미만)(부가가치세법 제61조 제1항).
- 2) 직전년도 공급대가 합계액이 8,000만원 이상인 개인사업자는 일반과세자 사업자가 된다. 따라서 일반과세 사업자에 해당하는 개업공인중개사가 용역을 제공한 경우는 중개보수와는 별도로 부가가치세 10%가 중개보수와는 별도로 징수가 가능하다.
- 3) 간이과세자인 개업공인중개사가 용역을 제공한 경우 중개보수 외에 부가가치세를 징수하는 문제는 다음의 방법에 의한다.
 - ① 간이과세자의 부가가치세는 별도 징수 가능(법제처 15-0523 : 회신 일자 2016.1.18.)
 - ② 간이과세자인 공인중개사의 경우 소비자로부터 징수되는 총수취 금액이 **법정 중개보수와 납부 부가세를 합한 금액보다 클 경우** 「공인중개사법」 제33조 제3호의 법정 중개보수와 실비를 초과하여 금품을 받는 경우에 해당하여 자격정지 등록취소 1년 이하 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처해 질 수 있음(국토교통부 2017.6.1.). 즉, 이는 간이과세 사업자인 개업공인중개사가 받아야 하는 법정 중개보수와 간이과세 사업자가 직전년도 국세청에 납부한 부가가치세율의 범위 내에서는 징수가 가능하다는 것이다. 따라서 간이과세 사업자로서 부가가치세의 납부 의무가 면제되어 국세청에 납부한 부가가치세가 없다면 부가가치세를 받을 수 없는 것이고, 간이과세 사업자라 하더라도 부가가치세가 면세되지 않고 일정 세율에 해당하는 납부한 부가가치세가 있으면 그 범위 내에서는 부가가치세를 받을 수 있다는 것이다.
 - ③ 국토교통부의 유권해석에 따라 실무에 이를 적용해 보면, 간이과세 사업자인 개업공인중개사의 경우, 2021.1.1.부터는 직전년도 공급대가 연 매출 합계액이 4,800만원(2021.1.1. 이전은 3,000만원) 미만인 사업자인 경우는 부가가치세 납부가 면제되어 납부하는 부가가치세가 없으므로 중개보수 이외에 부가가치세는 받을 수 없다. 따라서 이 경우에도 불구하고 중개보수 이외에 별도로 부가가치세를 받은 경우는 「공인중개사법」 제33조 제3호의 법정 중개보수와 실비를 초과하여 금품을 받는 경우에 해당하여 자격정지 등록취소 1년 이하 징역 또는 1천만 원 이하의 벌금에 처해 질 수 있음에 유의해야 할 것이다. 하지만 간이과세 사업자인 개업공인중개사라 하더라도 직전년도 공급대가 연 매출이 4,800만 원이 넘는 경우는 전년도에 납부한 부가가치세율이 4%(2021.7.1.부터는 3%에서 4%로 개정되었음)이므로 법정 중개보수 외에 별도로 중개보수의 4%에 해당하는 부가가치세를 고객으로부터 받을 수 있다는 것이다.



※ 간이과세자 납부의무 면제 기준금액(직전년도 공급대가 연매출액 합계액)

◇ 간이과세 사업자기준 : 현행 4,800만원 → 8,000만원(2021.1.1.부터 적용)

◇ 부가가치세 면제기준 : 현행 3,000만원 → 4,800만원(2021.1.1.부터 적용)

① 간이과세 사업자 : 법정중개보수 + 부가가치세 10% : 중개보수 초과 수수에 해당

② 간이과세 사업자 : 법정중개보수 + 부가가치세 4% : 중개보수 초과에 해당되지 않음(2021.7.1.부터 적용)

※ 본 자료를 작성자의 허락 없이 무단으로 전재, 복사, 배포, 게재하는 행위는 금합니다.
이의 위반 시 저작권법에 의해 처벌을 받을 수 있음에 유의하시기 바랍니다.

※ 본 자료는 2021년 8월 1일 현재를 기준으로 작성한 것으로 법령의 개정이나 새로운
유권해석 등에 의하여 그 내용이 달라질 수 있습니다.

저자 이 기 찬

- ▷ 경상국립대학교 대학원 졸업
- ▷ 한국공인중개사협회 전임교수(실무교육 및 연수교육)
- ▷ 한국공인중개사협회 대의원(교육분과위원장)
- ▷ 한국공인중개사협회 경상남도지부 개업공인중개사 전문상담위원
- ▷ 창원대학교 평생교육원 강사(부테크세테크과정, 실전재테크과정)
- ▷ 리치공인중개사사무소 대표

☎ 010-3574-5959

lkcrich@hanmail.net

3 부동산 관련 조세 해설

- 한국공인중개사협회 교육자료 -

1. 취득세	147
2. 재산세와 종합부동산세.....	149
3. 양도소득세	151
4. 부가가치세	168
5. 부동산중개업과 세금	170
2021. 6. 1부터 바뀌는 양도소득세율표	173



부동산 관련 조세 해설

1. 취득세

취득세는 토지·건물 등 일정한 자산의 취득에 대하여 그 취득자에게 부과하는 지방세이다.

－ 취득세의 납세의무자는 그 취득자이므로 부동산을 취득한 양수인은 취득세를 신고 납부 할 의무가 있음, 취득세는 부동산(토지·건물)등의 취득에 과세하는데, 이때 취득이란 대가의 지급여부에 관계없이 매매, 상속, 교환, 상속, 증여 등의 방법에 의하여 부동산을 획득하는 것을 말함

※ 대가의 지급없이 부동산을 상속받거나 증여받은 경우에는 상속세 또는 증여세가 과세되며, 이와 별도로 취득세도 납부해야 함

1) 취득세 계산구조

$$\text{취득세액} = \text{과세표준} \times \text{세율}$$

• 취득세의 과세근거가 되는 가액(과세표준)은 다음과 같다.

(1) 원칙 : 취득 당시의 취득자가 신고한 가액. 다만, 연부취득 시에는 연부금 또는 사실 상의 지급액

(2) 예외 : 다음의 경우 시가표준액을 적용한다.

① 신고 또는 신고가액의 표시가 없거나

② 신고가액이 시가표준액에 미달하는 경우

그러나 다음의 경우(증여·기부 기타 무상취득 제외)에는 위 규정에도 사실상의 취득가액 또는 연부금액(매회 지급되는 금액)을 과세표준으로 한다.

• 국가·지방자치단체·지방자치단체조합으로부터의 취득

• 외국으로부터의 수입에 의한 취득

• 공매방법에 의한 취득

• 판결문·법인 장부 중 대통령령이 정하는 것에 의하여 취득가액이 입증되는 취득

- 판 결 문 : 민사소송 및 행정소송에 의하여 확정된 판결문

(화해, 포기 또는 인락, 의제자백에 의한 것은 제외)

- 법인장부 : 법인이 작성한 원장·보조장·출납전표·결산서

• 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 실거래가 신고 및 검증이 이루어진 취득



2) 취득세 세율

(1) 일반세율

취득 방법	매매 또는 교환							신축	상속	증여
	일반	주택거래(일반과세)								
		6억이하		6억초과 9억이하		9억초과				
		~85㎡	85㎡~	~85㎡	85㎡~	~85㎡	85㎡~			
취득세	4%	1%	1%	1%~3%		3%	3%	2.8%	2.8%	3.5%
농특세	0.2%	—	0.2%		0.2%		0.2%	0.2%	0.2%	0.2%
교육세	0.4%	0.1%	0.1%	0.1%~0.3%		0.3%	0.3%	0.16%	0.16%	0.3%
합 계	4.6%	1.1%	1.3%	1.1%~3.5%		3.3%	3.5%	3.16%	3.16%	4%

※ 6억~9억 구간 취득세율 계산방식 : (취득당시가액 × 2/3억원-3) × 1/100

(2) 종과세율

구 분		1주택	2주택	3주택이상	법인·4주택~
주택매매	조정대상지역	1~3%	8%	12%	12%
	비조정대상지역	1~3%	1~3%	8%	12%
주택증여	조정대상(3억원이상)	3.5%	12%	12%	12%
	그 외 지역	3.5%			

- 〈경과조치〉 ① 주택에 대한 종과세는 2020년 8월 12일부터 취득하는 분부터 적용
 ② 2020년 7월 10일까지 매매, 분양계약 기체결분 종전규정 적용(계약금 지급 사실 증빙 요함)
 ③ 국내 3주택보유자가 2019년 12월 4일 전에 매매계약 체결하고 2020년 1월 1일 이후 3개월(공동주택 분양계약체결분은 3년)내에 해당 주택취득은 1세대 4주택 이상 주택으로 보지 않는다.

■ 1세대 란

- 1세대 : 주민등록상 세대를 기준으로 하고 배우자 및 30세 미만이고 일정소득 없는 자녀 포함
- 별도세대 인정
 - ① 주민등록미기재, 30세미만 자녀, 국민기초생활보장법 제2조제11호 기준 중위소득 40% 이상(월70만원 정도)독립된 생계를 유지할 수 있는 경우(미성년자 제외) / 30세미만 자녀 2명이 별도세대를 함께 구성하는 주택 소유는 2인가구 금액 기준으로 계산
 - ② 취득일 65세이상 부모(한사람만 해당)를 동거봉양을 위해 30세이상 자녀, 혼인자녀, ①소득요건을 충족한 성년자녀가 합가
 - ③ 취학, 근무상 형편으로 세대전원이 90일이상 출국(주소지 옮겨 놓은 경우)

■ 중과주택 판정기준

- 중과세 적용을 위한 주택수는 1세대별로 합산
- 지분소유(공동소유) 주택도 각각 1주택으로 봄. 다만 동일세대원은 제외.
- 조합원 입주권, 분양권, 주거용 오피스텔, 신탁주택도 모두 주택 수에 포함 (2020.8.12 이후적용)

■ 중과세 제외 및 주택 수 산정에 불 포함

- 가정어린이집, 노인복지주택, 재개발 사업 멸실 목적 취득 주택, 주택시공자가 공사대금으로 받은 미 분양주택, 저당권 실행으로 취득한 주택, 국가등록문화재 주택, 농어촌주택, 공시 가격 1억원 이하 주택, 주거용 오피스텔(재개발구역 등 제외), 공공 주택사업자의 공공임대 주택, 주택도시기금 리츠가 환매조건부로 취득하는 주택, 사원용 주택(60㎡), 주택건설업자가 신축한 미분양 주택, 상속주택(상속일로부터 5년)

2. 재산세와 종합부동산세

재산세는 부동산 등 일정한 재산의 보유에 대하여 매년 6월 1일 현재 그 재산을 보유한 자에게 부과되는 지방세이다.

1) 재산세 : 과세표준=공시가격(6월 1일 기준)X60%(주택)

- 과세 기준일은 매년 6월 1일이며 현재 소유자가 당해 연도의 재산세 납세의무자가 됨. 6월 1일 이전에 타인에게 양도하여 양수자가 사실상 취득하였다면 양수자가 당해년도 납세의무자가 됨
- 개업공인중개사가 중개 시 주의 할 점



- 6월 1일이 기준일이 됨으로 잔금일이 6월 1일 이후라면 매도인이 부담, 잔금일이 6월 1일 이전이라면 매수인 부담 임. 매도는 6월 1일 이전에 잔금을 받는 것이 유리, 매수는 6월 1일 이후에 받는 것이 유리, 실무에서는 거래당사자간 조율을 통해 재산세 부담자를 명확하게 하는 것이 분쟁을 예방하는 방법

2) 종합부동산세

- ① 1주택자 과세표준=(공시가격-9억원)×95%(2021년 공정가액비율)
- ② 다주택자 과세표준=(전체공시가격-6억원)×95%(2021년 공정가액비율)

부동산 보유에 대한 조세부담의 형평성 제고, 부동산 가격안정 및 서민 주거안정 도모, 지방재정의 균형발전과 국민경제의 건전한 발전을 위하여 2005년부터 다음 금액이상의 부동산 보유에 대하여 그 소유자에게 재산세에 추가하여 다시 종합부동산세가 과세되는 국세 임

주택인 경우 다주택자는 공시가격 합산기준 6억원 초과(1주택자는 9억원초과)일 경우, 주택 외 토지나 상가건물의 경우에는 토지 중 나대지의 경우 공시가격이 5억원 초과 상가건물의 부수토지인 경우 공시가격이 80억원을 초과할 경우 종합부동산세 과세대상이다.

과세기준일 및 납기는 매년 6월 1일로하고 납기는 12월 1일부터 12월 15일까지 고지 납부 하도록 한다.

<재산세액공제>매년 6월 1일 현재 부동산의 소유자에 대하여 1차로 재산세를 시·군·구에서 부과하고 고액의 일정 토지 및 주택 소유에 대해서는 2차로 국가에서 종합부동산세를 부과 함, 따라서 종합부동산세를 과세할 때에는 이미 부과된 재산세액을 공제하여 이중과세를 방지하게 됨

3) 법인에 대한 종합부동산세 과세 강화(종부법8,9,10 종부령4의3)

- (1) 주택보유법인 단일 최고세율
 - ① 2주택이하 : 3%(조정대상지역 2주택 제외)
 - ② 3주택이상 및 조정대상지역 2주택 : 6%
- (2) 단일 최고세율 적용 법인은 세부담 상한 미적용
- (3) 단일 최고세율 적용 법인은 과세표준 산정시 기본공제 6억원 폐지
(재산세 공제액 계산시 6억원 공제 미적용)

4) 부부공동명의 1세대1주택에 대한 특례 신설(종부법10의2, 종부령5의2)

- 부부공동명의 1주택자에 대해 1주택자로 신고 허용
- 기본공제 9억원 및 고령자 및 장기보유공제 허용

3. 양도소득세

양도소득세는 개인의 비사업적인 일정한 자산 양도로 인한 양도소득에 대하여 그 양도자인 개인에게 과세하는 국세이다.

※ 개인의 부동산 양도로 인한 소득 중 사업성이 있는 경우는 종합소득세가 과세되므로, 사업성이 없는 경우에만 양도소득세가 과세 됩니다. (부동산의 매매로 인한 소득이 사업소득 또는 양도소득인지 여부는 그 매매가 수익을 목적으로 하고 있는지 또는 규모, 횟수, 태양, 상대방 등에 비추어 사업활동으로 볼 수 있을 정도의 계속성·반복성이 있는지 고려하여 판단 함 - 부동산매매업에 대한 특례 참조)

1) 취득시기 및 양도시기

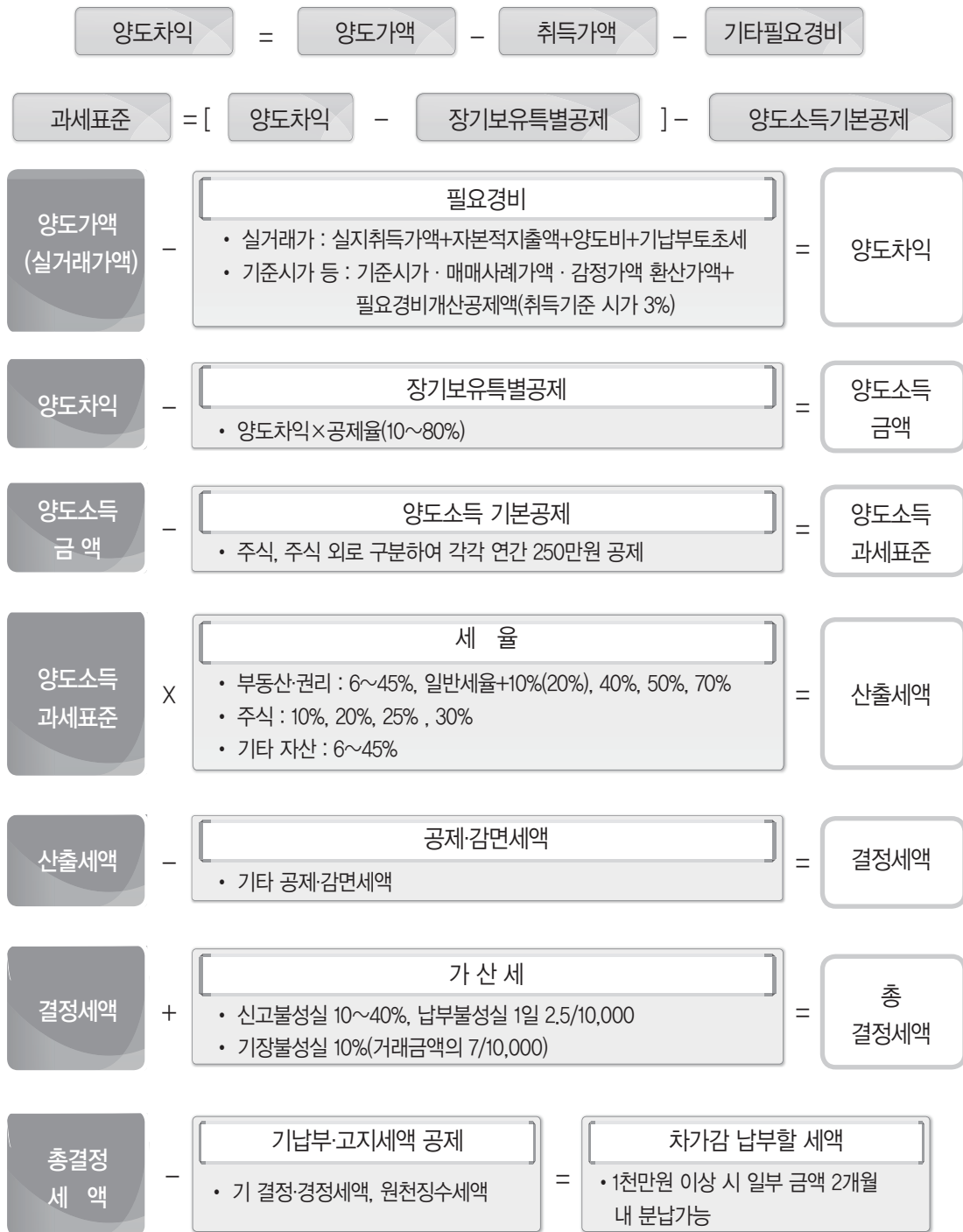
<자산의 양도 및 취득시기 적용범위>

자산의 양 및 취득시기 규정은 자산의 양도차익의 계산을 위한 기준시기가 됨은 물론 과세요건 내지 면세요건에 해당하는지 여부를 결정하는데 기준시기도 되고 법령적용의 기준시기도 됩니다.

- 대금청산일이 분명한 경우 : 대금 청산일(계약서상 기재된 잔금 지급약정 일에 관계없이 실제 대금을 청산 한 날)
- 대금청산일이 불분명한 경우 : 소유권이전 등기·등록접수일
- 대금청산 전에 소유권이전등기를 한 경우 : 등기접수일
- 장기할부조건의 경우 : 소유권이전등기(등록·명의개서포함)접수일·인도일 또는 사용 수익일 중 빠른 날
- 상속 또는 증여에 의하여 취득한 경우 : 상속이 개시된 날(피상속인의 사망일) 또는 증여를 받은 날(증여 등기 접수일)
- 자기가 건설한 건축물인 경우 : 건축법에 따른 사용승인서 교부일. 다만, 사용검사 전에 사실상 사용하거나 사용승인을 얻은 경우에는 그 사실상의 사용일 또는 사용승인 일로 한다.
- 공익사업 수용의 경우 : 대금 청산일, 수용의 개시일, 소유권이전 등기접수일 중 빠른 날



2) 양도소득세 계산절차



① 양도가액과 취득가액

양도소득세가 과세되는 자산의 양도가액 또는 취득가액은 그 자산의 양도 또는 취득 당시의 실지거래가액(양도자와 양수자간에 실제로 거래한 가액)에 따름

■ 원칙 : 모든 부동산 실지거래가액에 의해 과세

■ 예외 : 실지거래가액을 적용할 수 없는 아래의 경우

– 계약서 분실 등으로 실제취득가액이 확인이 안 되는 경우

: 매매사례가액 → 감정가액 → 환산가액(실지거래가액·매매사례가액 또는 감정가액을
기준시가의 비율로 환산한 취득가액) → 기준시가

– 상속 및 증여에 의하여 취득한 경우 : 상속 및 증여세 신고 시 신고가액

② 실지거래가액으로 계산하는 경우

■ 실지양도가액

토지·건물 등의 양도에 따른 양도소득의 총수입금액, 즉 자산양도에 따라 실제로 수입한
대가총액이 실지양도가액 임(실지양도가액은 양도시 매매계약서 또는 실거래신고확인서에
의해 확인되는 금액)

■ 실지취득가액 : 양도 자산의 취득에 소요된 실지거래가액

취득에 소요된 실지거래가액이란 소득세법 시행령 제89조 제1항의 규정을 준용하여 계산한
취득원가에 상당하는 가액을 말한다. 단, 취득시점에 상속세 및 증여세법상 증여 의제대상에
해당하여 증여세를 과세 받은 경우에는 당해 증여재산가액 또는 그 증감액을 취득가액에
가산하거나 차감한다.

■ 기타 필요경비(자본적 지출액 + 양도비)

① 자본적 지출액

감가상각자산의 내용연수를 연장시키거나 당해 자산의 가치를 현실적으로 증가시키기
위하여 지출한 수선비를 말한다. 여기에는 양도자산의 용도변경·개량 또는 이용편의를
위하여 지출한 비용을 포함



※ 자본적 지출에 대한 증빙

자본적 지출이란 소유하고 있는 부동산의 내용연수를 연장시키거나 당해 자산의 가치를 현실적으로 증가시키기 위하여 지출한 수선비로서 다음의 것을 포함하는 것으로 한다.

- 건물을 구입 후 건물 전체의 용도를 변경하거나, 대수선 공사를 한 경우에는 자산의 개량을 위한 지출비용
- 엘리베이터 또는 냉·난방장치의 설치, 빌딩 등의 피난시설 등의 설치비용
- 재해 등으로 건물, 기계, 설비 등의 멸실 또는 훼손되어 해당 자산의 본래 용도로의 이용 가치가 없는 것의 복구비용
- 주택의 이용편의를 위한 (예) 베란다 사시, 거실 및 방 확장공사비, 난방시설 교체비 등의 내부시설의 개량을 위한 공사비
- 부동산을 분할하기 위하여 지적측량 신청하여 지적측량 수수료로 지급한 금액

자본적 지출에 해당하고 지출 사실이 확인되더라도 아래의 적격(법정) 증빙을 갖추지 못하거나 금융거래증빙으로 증명하지 못하면 필요경비로 인정하지 않는다.

※ 적격(법정) 증빙 : 세금계산서(계산서), 신용카드매출전표, 현금영수증

<경과규정> 2016.2.17.전에는 적격(법정)증빙이 불필요하였으나, 2016.2.17.부터 2018.3.31.까지는 적격(법정)증빙만이 인정되었고 이 기간에는 금융거래만 있는 경우는 인정되지 아니하였습니다. 2018.4.1.부터는 금융거래도 적격(법정)증빙으로 인정하게 되었습니다.

■ 양도비 등의 계산

다음에 해당하는 것을 말하며, 자본적 지출과 동일하게 법적증빙을 구비하여야 한다.

가. 자산을 양도하기 위하여 직접 지출한 비용으로서 다음의 금액은 필요경비로 인정합니다.

- ㉠ '증권거래세법'에 따라 납부한 증권거래세
- ㉡ 양도소득세 과세표준 신고서 작성비용 및 계약서 작성비용
- ㉢ 공증비용, 인지대 및 소개비
- ㉤ ㉠부터 ㉢까지의 비용과 유사한 비용으로서 기획재정부령으로 정하는 비용

나. 자산을 취득함에 있어서 법령 등의 규정에 따라 매입한 국민주택채권 및 토지개발채권을 만기 전에 양도함으로써 발생하는 매각차손

3) 장기보유특별공제 제도

장기보유특별공제는 아래에 해당하는 부동산을 제외한 3년 이상 보유한 토지 및 건물에 한하여 다음과 같이 구분하여 적용한다.

다만, 대통령이 정하는 1세대 1주택이 아닌 자산의 공제율은 30%를 한도로 한다.

이 경우 ‘대통령령이 정하는 1세대 1주택’이란 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 소유하고 있는 경우의 그 주택을 말한다.

- ① 미등기 양도 자산
- ② 1세대 2주택(조정대상지역 내)
- ③ 1세대 3주택 이상(조정대상지역 내)

보유기간	일반부동산	1세대 1주택	
		보유	거주
3년 이상 ~ 4년 미만	6%	12%	12%
4년 이상 ~ 5년 미만	8%	16%	16%
5년 이상 ~ 6년 미만	10%	20%	20%
6년 이상 ~ 7년 미만	12%	24%	24%
7년 이상 ~ 8년 미만	14%	28%	28%
8년 이상 ~ 9년 미만	16%	32%	32%
9년 이상 ~ 10년 미만	18%	36%	36%
10년 이상 ~ 11년 미만	20%	40%	40%
11년 이상 ~ 12년 미만	22%	2년 이상 거주한 1세대1주택인 경우 보유기간과 거주기간에 따라 장기보유특별공제 차등적용	
12년 이상 ~ 13년 미만	24%		
13년 이상 ~ 14년 미만	26%		
14년 이상 ~ 15년 미만	28%		
15년 이상~	30%		

* 이 경우 1세대 1주택이란 비과세 여부와 상관없이 양도 당시 1주택이면 적용
(비거주자는 적용되지 않음)

- 일시적 2주택 등 1세대 2주택 비과세 특례에 해당하는 일부 주택
- 비과세요건을 갖춘 고가주택으로 9억 초과 과세되는 주택



4) 세율

구분	과세표준	세율
2년 이상 보유	1,200만원 이하	과세표준의 100분의 6
	1,200만원 ~ 4,600만원	72만원 + (1,200만원을 초과하는 금액의 15%)
	4,600만원 ~ 8,800만원	582만원 + (4,600만원을 초과하는 금액의 24%)
	8,800만원 ~ 1억 5천만원	1,590만원 + (8,800만원을 초과하는 금액의 35%)
	1억 5천만원 ~ 3억원 이하	3,760만원 + (1억 5천만원을 초과하는 금액의 38%)
	3억원 초과 ~ 5억원 이하	9,460만원 + (3억원을 초과하는 금액의 40%)
	5억원 초과 ~ 10억원 이하	17,460만원 + (5억원을 초과하는 금액의 42%)
	10억원 초과	38,460만원 + (10억원을 초과하는 금액의 45%)
비례세율 및 종과세율		세율
1년 미만 보유		50%(주택은 70%)
2년 미만 보유		40%(주택은 60%)
미등기양도		70%
분양권 양도(조합원 입주권, 무주택자 제외)		1년 이내 70%, 1년 초과 60%
비사업용 토지		일반세율 + 10%
1세대 2주택(조정대상지역 내)		일반세율 + 20%
1세대 3주택(조정대상지역 내)		일반세율 + 30%

* 국외자산의 양도소득 계산 시 단기양도에 따른 종과세율은 적용하지 않고 일반세율만을 적용한다.

* 분양권 종과세 제외 무주택자 범위

- ① 양도 당시 다른 분양권 없을 것
- ② 30세 이상 또는 30세 미만으로서 배우자가 있는 경우

【일반세율 8단계 초과누진세율】

과세표준	세율	누진공제액
1,200만원 이하	6%	—
1,200만원 초과 4,600만원 이하	15%	1,080,000원
4,600만원 초과 8,800만원 이하	24%	5,220,000원
8,800만원 초과 1억 5천만원 이하	35%	14,900,000원
1억 5천만원 초과 3억원 이하	38%	19,400,000원
3억원 초과 5억원 이하	40%	25,400,000원
5억원 초과 10억원 이하	42%	35,400,000원
10억원 초과	45%	65,400,000원

5) 신고납부

① 예정신고납부

자산을 양도한 자는 양도일이 속하는 달의 말일로부터 2개월 이내에 납세지 관할 세무서장에게 예정신고를 하고 납부하여야 하며, 양도차익이 없거나 양도차손이 발생한 경우에도 신고를 하여야 한다.

다만, 1세대 1주택 등 비과세되는 자산을 양도한 경우에는 신고할 필요가 없다.

만약 기한 내에 예정신고납부를 하지 않는 경우에는 무신고가산세(20%)를 부과하며, 관할세무서에서는 예정신고 과세표준과 세액을 결정하여 고지하게 된다.

② 확정신고납부

양도소득세의 납세의무가 있는 자는 당해 과세기간의 양도소득 과세표준과 세액을 양도한 연도의 다음연도 5월 1일부터 5월 31일까지 납세지 관할 세무서장에게 신고하고 납부하여야 한다.

이를 양도소득과세표준 확정신고라고 한다.

③ 양도소득세의 분납

예정신고 또는 확정신고 납부할 세액이 각각 1천만원을 초과하는 자는 다음의 금액을 납부기한이 지난 후 2개월 이내에 분할 납부할 수 있음

- 납부할 세액이 2천만원 이하인 때에는 1천만원을 초과하는 금액
- 납부할 세액이 2천만원을 초과하는 때에는 그 세액의 100분의 50 이하의 금액

6) 양도소득세 비과세 및 감면

- 1세대 1주택 비과세

1세대 1주택(고가주택 제외)과 주택에 딸린 토지(부수토지)의 양도로 인하여 발생하는 소득에 대하여는 소득세를 과세하지 않는다. 이 때 부수토지가 도시지역 안에 있으면 주택 정착면적의 5배까지, 도시지역 밖에 있으면 10배까지 양도소득세가 과세되지 않는 1세대 1주택의 부수토지 범위로 본다.



비과세 요건을 세분하면 다음과 같다.

- | | |
|--|---|
| + ① 신분요건 : 1세대를 구성한 거주자 | + |
| + ② 1주택요건 : 양도일 현재 국내에 1주택 보유 | + |
| + ③ 보유기간 및 거주기간 요건 : 2년 이상 보유할 것(조정대상지역은 2년 이상 거주) | + |
| + ④ 등기요건 : 미등기 양도 자산이 아닐 것 | + |
| + ⑤ 양도가액 요건 : 고가 주택(9억원 초과 주택)이 아닐 것 | + |
| + ⑥ 부수토지 요건 : 건물 정착면적의 도시지역은 5배(도시 밖 지역은 10배)이내 토지 | + |



■ 1세대의 요건

「1세대」란 거주자 및 그 배우자가 그들과 동일한 주소 또는 거소에서 생계를 같이하는 가족과 함께 구성하는 1세대를 말한다. 이 경우 가족이라 함은 거주자와 그 배우자의 직계 존비속(그 배우자를 포함한다) 및 형제·자매를 말하며, 취학, 질병의 요양, 근무상 또는 사업상의 형편으로 본래의 주소 또는 거소를 일시퇴거한 자를 포함한다. 또한 비과세되는 1세대 1주택에 있어서 부부가 각각 단독세대를 구성하였을 경우에도 동일한 세대로 본다.

다음에 해당하는 경우에는 배우자 및 생계를 같이하는 가족이 없는 때에도 생계를 독립적으로 영위할 수 있는 능력이 있는 것으로 보고 1세대로 본다.

- ① 해당 거주자의 연령이 30세 이상인 경우
- ② 배우자가 사망하거나 이혼한 경우
- ③ 소득세법 제4조에 의한 소득으로서 세대원이 당해 주택을 소유하면서 독립된 생계를 유지할 수 있는 경우로서 국민기초생활보장법에 따른 중위소득의 100분의 40수준 이상의 소득이 있는 경우. 다만, 미성년자는 제외

※ 미성년자는 원칙적으로 소득이 있는 경우라도 배우자 없는 단독세대가 될 수 없음

■ 주택의 개념

「주택」이라 함은 등기부상 등기 또는 건축물 관리대장상 등재 여부에 불구하고 사실상의 용도에 따른 것이나, 사실상의 용도가 불분명한 경우에는 공부상의 용도에 따른다.

주택에 임대하여 주거전용으로 사용하는 건물부분, 무허가주택, 농가주택 등 모두를 포함한다. 주택 유형별로 구체적으로 살펴보면 아래와 같다.

- ① 공유주택 : 공유자별로 각각 1주택 소유로 판단(단, 공동상속주택은 제외)
- ② 겸용주택 : 하나의 건물이 주택과 주택외의 부분으로 복합되어 있는 경우와 주택에 딸린 토지에 주택외의 건물이 있는 경우에는 그 전부를 주택으로 봄. 다만, 주택의 연면적이 주택외의 부분의 연면적보다 적거나 같을 때에는 주택외의 부분은 주택으로 보지 아니 함
 - * 주택면적 > 주택 외 면적 → 전부 주택으로 판단 “전부 주택 부수토지”
 - * 주택면적 ≤ 주택 외 면적 → 주택 부분만 주택으로 판단 “건물면적 안분계산”
 - * 전체를 주택으로 보는 경우 고가주택 판정은 전체의 매매가액을 기준으로 판정
- ③ 다가구주택 : 하나의 매매단위로 양도하는 경우에는 그 전체를 단독주택으로 간주
- ④ 오피스텔 및 별장 : 사실상의 용도에 따라 판단
- ⑤ 입주권과 분양권 : 입주권과 분양권은 부동산을 취득할 수 있는 권리이나 다른 주택 양도 시 주택 수에 포함. 다만, 분양권의 경우 2021년 이후 취득 분부터 포함
- ⑥ 주택 멸실 후 나대지 양도 : 매매계약일 현재 주택이 있고 잔금지급일 전 매수자 책임하에 주택을 멸실한 경우(계약서상에 명시)에는 주택 양도로 보아 비과세 여부 판단

■ 보유요건과 거주요건

가) 1세대 1주택에 해당하고 2년 이상 보유하면 양도소득세가 과세되지 않는다. 이 때 보유기간 계산은 취득일로부터 양도일까지 한다.

※ 2021년 이후 보유기간 계산

다주택자가 순차적으로 주택을 양도*한 후 최종 1주택을 비과세 받고자 하는 경우 보유 기간**은 아래와 같다.

+

① 다주택자인 경우

+

1주택 외의 주택을 모두 양도 후 1주택을 보유하게 된 날로부터 양도일까지

+

② 일시적인 2주택(상속, 동거분양, 거주주택 등)인 경우

+

해당 주택의 당초 취득일로부터 양도일까지

+

③ 2주택 이상을 보유한 1세대가 1주택 외의 주택을 모두 양도한 후 일시적 2주택이 된 경우

+

1주택 외의 주택을 모두 양도 후 1주택을 보유하게 된 날로부터 양도일까지

* 양도 외 2021.2.17.이후 증여 및 용도변경도 포함

부담부증여는 양도와 증여가 동시에 이루어지므로 2021.1.1.부터 적용

** 조정대상지역인 경우 거주기간도 최종1주택을 보유하게 된 날로부터 새로 기산

나) 다음에 해당하는 경우에는 2년 이상 보유뿐만 아니라 거주를 하여야 한다.

(가) 조정대상지역에 소재하고

(나) 2017. 8. 3. 이후 취득한 경우로서

(다) 보유기간 요건의 예외 주택(수용·협약매수, 1년 이상 거주 후 직장 이전 등으로 양도 등)에 해당하지 않는 경우

■ 비과세 특례

가) 다음의 경우에는 1세대 2주택이라 하더라도 양도소득세를 과세하지 않는다.

(가) 일시적 1세대 2주택의 경우 : 단, 종전의 주택을 취득한 날부터 1년 이상 지난 후 다른 주택을 취득하고 다른 주택 취득일부터 3년 이내에 종전주택 양도
다만, 조정대상지역내 일시적 2주택자인 경우에는 아래와 같이 중복보유 허용기간이 단축된다.

㉠ 2018. 9.13.이후 취득 조정대상지역내 일시적 2주택자는 2년

㉡ 2019.12.17.이후 취득 조정대상지역내 일시적 2주택자는 1년(신규 주택 취득일부터 1년 이내에 해당 주택으로 전입요건 추가)

(나) 직계존속 분양으로 1세대 2주택이 된 경우 : 60세 이상 직계존속 (한사람만 60세이상에 해당하면 가능) 분양하고 분양한 날로 부터 10년 이내에 먼저 양도하는 주택



(다) 혼인으로 인한 1세대 2주택인 경우 : 결혼한 날로부터 5년 이내에 먼저 양도하는 주택

(라) 농어촌주택 보유로 인한 1세대 2주택인 경우

① 일반 농어촌 주택 및 고향주택 보유 시(조특법99의4)

2003. 8. 1 ~ 2022. 12. 31 기간(고향주택은 2009. 1. 1 ~ 2022. 12. 31 기간) 중 읍 또는 면지역(고향주택은 지정지역)에 소재한 농어촌 주택을 3년이상 보유하고 농어촌 주택을 취득하기 전에 보유하던 일반주택 양도 시

② 농어촌주택 특례(소득세법 시행령155조⑦)

ㄱ) 상속받은 주택(피상속인이 취득 후 5년이상 거주한 주택)

ㄴ) 이농인(어업인 포함)이 취득 후 5년 이상 거주한 이농주택

ㄷ) 영농 또는 영어의 목적으로 취득한 귀농주택

※ 이농주택 : 농·어업에 종사하던 자가 취득일로부터 5년 이상 거주한 사실이 있는 주택

※ 귀농주택 : 농·어업에 종사하고자 하는 자가 1,000㎡ 이상의 농지와 함께 취득하여 거주하고 있는 주택(대지면적 660㎡ 이내)을 취득하고 5년 이내에 종전주택을 처분하는 경우 그 주택

(마) 상속으로 인한 일시적 1세대 2주택 : 상속주택 외의 주택 양도 시

(바) 조세특례제한법상 장기임대주택(§97), 신축주택임대(§97의 2), 미분양주택(§98), 신축주택 취득(§99, §99의3) 보유 시 1세대 2주택

(사) 장기임대주택과 거주주택이 있는 경우

장기임대주택과 거주주택을 소유하고 있는 1세대가 다음의 요건을 모두 충족하는 거주주택을 양도하는 경우에는 국내에 1개의 주택을 소유하고 있는 것으로 보아 최초 거주주택에 한하여 1세대 1주택 비과세를 적용한다.

① 거주기간(직전 거주 주택보유주택의 경우에는 「임대주택법」에 따라 임대주택 사업자로 등록한 날 이후의 거주기간을 말한다)이 2년 이상일 것

② 양도일 현재 장기임대주택을 「민간임대주택에 대한 특별법」에 따라 임대주택으로 등록하여 임대하고 있을 것

나) 다음의 경우에는 2년을 보유하지 못했다 하더라도 양도소득세를 과세하지 않는다.

(가) 취학이나 근무상의 형편, 1년 이상 질병의 치료나 요양 기타 부득이한 사유로 양도하는 경우

(나) 해외이주법에 따른 해외 이주로 양도하는 경우(출국일부터 2년 이내 양도)

(다) 5년 이상 세대 전원이 거주한 건설임대주택 양도하는 경우

(라) 주택 및 그 부수토지 공공사업 시행자에게 양도 및 토지수용법에 의해 수용되는 경우

(마) 재개발 재건축 기간 중 다른 주택을 취득하여 1년 이상 거주하다 관리처분계획 및 사업계획에 따라 취득한 주택으로 세대 전원이 이사하게 되는 경우

7) 8년 자경농지 감면과 기타 토지 등 감면

농지 소재지에 거주하는 거주자가 취득일부터 양도일 사이에 8년 이상 직접 경작한 토지를 양도하는 때에는 양도일 현재 농지인 경우 연간 1억 또는 5년간 2억원을 한도로 양도소득세의 100%를 감면한다.



감면요건을 세분하면 다음과 같다. 「거주 요건+재촌자경 요건+농지 요건」

- | | | |
|---|--|---|
| + | ① 거주요건 : 농지 소재지에 거주
농지소재지 또는 연접 시·군·구에 주민등록 및 거주하거나 농지 소재지로부터
직선거리 30km 이내 거주 | + |
| + | ② 자경요건 : 8년 이상 자경
농작업에 상시 종사하거나 2분의 1이상을 자기노동력과 자기 노동시간의 2분의 1이상
경작 또는 재배하는 경우 | + |
| + | ③ 농지요건 : 양도일 현재 농지(전·답 및 과수원으로서 지목에 관계없이 실제 경작에
사용되는 토지) | + |

※ 자경에 대한 사례

- 자경농지는 농지 소재지에 거주하면서 자기가 직접농작물을 경작하거나 자기 책임하에 농사를 지은 농지로서 위탁경영하거나 대리경작(배우자포함) 또는 임대차한 농지를 제외하는 것임
- 가족과 별도로 단독세대를 구성하면서 본인 소유농지를 재촌 자경한 경우 감면적용
- 근로소득(총급여) 및 사업소득이 3,700만원 이상인 경우와 복식부기의무자 수입금액(도소매업등 3억원, 제조숙박음식업등 1억5천만원, 서비스 부동산임대등 7500만원) 기준이상의 수입금액이 있는 경우 그 기간 동안은 자경기간에서 제외

※ 기타 토지 등에 대한 감면

- 공익사업법에 의해 양도한 토지(소득세시행령168의14③)
비사업용 토지 제외
- 축사용지에 대한 양도소득세 감면(조특법69조의2)
- 경영회생지원을 위한 농지매매 양도소득세 과세특례(조특법70의2)
- 농지 대토에 대한 감면(조특법70)

8) 부담부증여 시 양도소득세

부담부 증여는 2017.1.1. 이후부터 증여세 신고일 증여일 말일부터 3개월 이내로 양도세 신고도 동일하게 적용



부담부 증여(증여일 현재 당해 증여재산에 담보된 증여자의 채무를 수증자가 인수한 사실이
 이자 및 원금상환, 채무입증서류, 채무부담계약서, 채권자확인서등에 의하여 객관적으로
 입증되는 경우)에 의하여 증여세 계산 시 수증자가 인수한 채무를 차감한 경우에는 증여가액
 중 그 채무액에 해당하는 부분은 자산의 유상양도로 보아 양도소득세 과세대상이 된다. 즉,
 자산을 증여하면서 당해 증여자산에 담보된 증여자의 채무를 수증자가 인수 하는 경우에는
 증여가액 중 그 채무액에 해당하는 부분만 그 자산이 유상으로 사실상 이전되는 것으로
 보고 양도소득세를 과세하고, 채무를 제외한 부분은 증여세를 부과한다.

이 경우 양도가액 또는 취득가액은 다음의 산식에 의하여 계산한다.

$$\text{양도로 보는 부분의 양도(또는 취득)가액} = \text{부담부증여 재산 전체의 양도(또는 취득)가액} \times \frac{\text{채무액}}{\text{증여가액}}$$

9) 고가주택의 양도소득세

고가주택이란 주택 및 그 부수토지의 양도 당시 실지거래가액이 9억원을 초과하는 것을 말한다.

※ 고가주택은 1세대 1주택 비과세에 관한 규정을 적용하지 아니 함

▷ 구체적인 고가주택 판정 기준은 아래와 같다.

- ① 고가주택의 기준 : 주택 및 이에 부수되는 토지의 양도 당시의 실지거래가액의 합계액이 9억 원을 초과하는 것(소유 지분, 지분분할 양도와 관계없이 전체 물건을 기준으로 판정하며, 양도 시점을 기준으로 판정)
- ② 1주택의 일부를 양도 시 고가주택 판정 : (양도 부분의 실지거래가액합계액) × (전체 주택면적/양도 부분면적)이 9억원을 초과하는 것
- ③ <주택면적>주택 외 부분 면적이어서 전체를 주택으로 보아 1세대 1주택 비과세 규정이 적용되는 겸용주택(소득세법 시행령 제154조 제3항)의 고가주택 판정 : 전체 건물(부수토지 포함)의 실지거래가액 합계액이 9억원을 초과하는 것. 단, 주택면적 ≤ 주택 외 부분 면적인 경우는 주택부분(그 부수토지 포함)만의 가액을 기준으로 판정
- ④ 단독주택으로 보아 1세대 1주택 비과세규정이 적용되는 다가구주택(소득세법 시행령 제155조 제15항)의 고가주택 판정 : 전체를 1주택으로 보고 그 실지거래가액 합계액이 9억원을 초과하는 것. 단, 단독주택으로 보지 않는 다가구 주택은 구획된 가구별의 가액을 기준으로 판정

소득세법상 고가주택(그 부수토지 포함)으로서 1세대 1주택인 경우에는 양도가액 중 9억 원에
 해당하는 양도차익과 장기보유특별공제액은 과세하지 않으므로 다음과 같이 양도차익 및
 장기보유특별공제액을 계산한다.

$$\begin{array}{lcl}
 \text{고가주택 해당 자산의} & = & \text{양도 자산 전체의} \\
 \text{양도차익} & & \text{양도차익} \times \frac{\text{양도가액} - 9\text{억원}}{\text{양도가액}} \\
 \\
 \text{고가주택 해당 자산의} & = & \text{양도 자산 전체의} \\
 \text{장기보유특별공제액} & & \text{장기보유특별공제액} \times \frac{\text{양도가액} - 9\text{억원}}{\text{양도가액}}
 \end{array}$$

10) 비거주자의 양도소득세

소득세법상 비거주자가 국내 부동산을 양도하는 경우 양도소득세 측면에서 거주자와 일부 차이가 있다. 즉, 비거주자에 대한 양도소득세 과세도 기본적으로는 거주자와 같으나, 비과세·감면 적용의 배제 등 거주자와 다른 점이 있으므로 유의해야 한다.

(1) 비거주자의 납세의무

비거주자란 국내에 주소가 없거나 183일 이상 거소가 없는 개인으로서 국내에 소재한 자산에 대하여만 납세의무가 있다.

(2) 비거주자와 부동산 관련 제도

비거주자가 국내 부동산을 취득하거나 양도하는 경우 유의할 사항을 요약하면 다음과 같다.

- ① 비거주자는 국내 소재 양도소득세 과세대상 자산을 양도한 경우에 한하여 과세되며, 양도소득 과세표준과 세액계산 및 신고·납부에 관한 소득세법 등의 적용은 거주자와 같다. 다만, 양도소득세 비과세·감면은 원칙적으로 거주자에 한해 적용되나, 일정 요건을 갖춘 경우 공익사업용 토지 등에 대한 양도소득세 감면 등이 적용된다.
- ② 비거주자인 재외국민 및 외국인이 국내 부동산을 양도하려면 양도소득세 관할세무서장을 경유하여 부동산 등 양도신고확인서를 제출하거나 최종주소지를 관할하는 읍·면·동장이 발행하는 부동산매도용 인감증명을 발부 받아야 한다.

11) 비사업용 토지 양도소득세 중과세

비사업용 토지는 토지의 실제 지목별로 본래의 용도에 사용하지 아니하는 것을 말하며 비사업용 토지의 양도에 대하여는 양도소득세를 중과 함

<실무 상 비사업용 토지의 개별적인 판단은 비사업용 토지에 관한 법률규정을 참고하시고, 반드시 사전에전문 세무사와 상의하시기 바랍니다.>

※ 비사업용 토지 추가과세 과세유예 (2008.12.26. 법률 제9270호 부칙 제14조 1항)

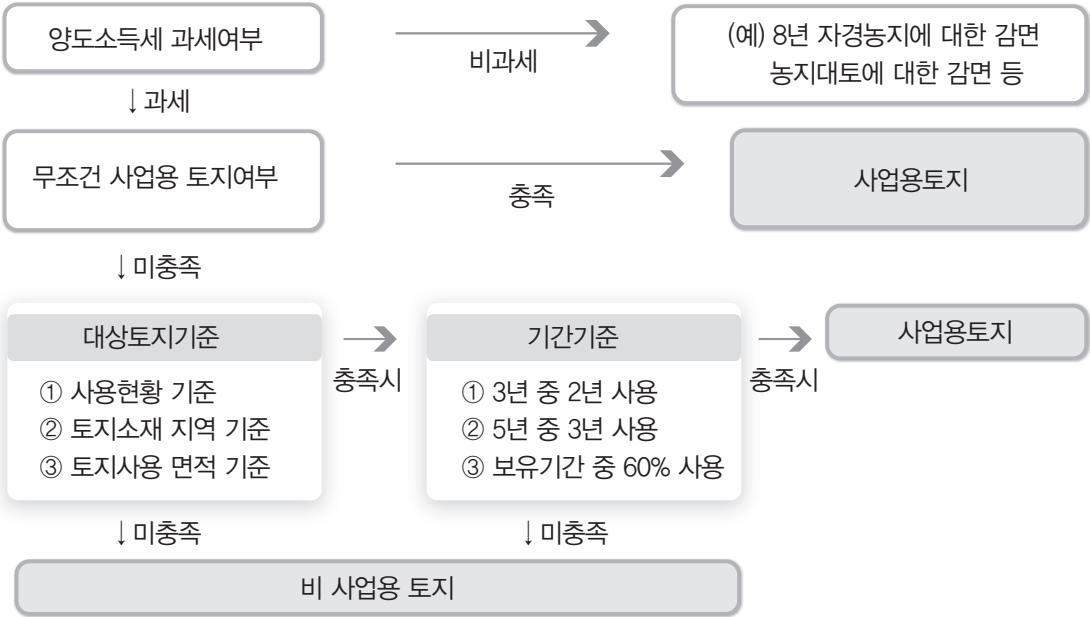
2009.3.16.부터 2012.12.31.까지 취득하는 비사업용토지는 양도시기에 불구하고 일반세율 적용 즉, 10% 추가과세하지 않음



※ 일반건축물의 부수토지

- (1) 기준면적초과
- (2) 사용기간 미충족
- (3) 바닥면적(수평투영면적) × 용도지역별 배율방법
 - ① 도시지역 중 전용주거지역 5배
 - ② 도시지역 중 준주거지역, 상업지역 3배
 - ③ 도시지역 중 일반주거지역, 공업지역 4배
 - ④ 도시지역 중 녹지지역 7배
 - ⑤ 도시지역 중 미계획지역 4배
 - ⑥ 도시지역 외 관리·농림·자연환경보전지역 7배

비사업용토지 관련 판정흐름도



(1) 종과세 내용

비사업용 토지를 양도하면 종과세율(일반세율+10%)을 적용한다.

(2) 비사업용 토지의 범위

- ① 농지(전·답 및 과수원으로서 지적공부의 지목과 관계없이 실제로 경작에 사용되는 토지)
 - ① 소유자가 농지 소재지에 거주하지 아니하거나 자기가 경작하지 아니하는 농지

- ㉔ 특별시·광역시(광역시의 군은 제외) 및 시 지역(읍·면지역은 제외) 중 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”의 규정에 의한 도시지역 안의 농지(녹지지역 및 개발제한구역의 농지를 제외하고, 도시지역으로 편입된 날부터 3년이 경과되지 아니한 농지도 제외한다.)
- ② 임야 : 임야 소유자가 임야 소재지에 거주하지 않고 있는 임야
- ③ 목장용지
 - ㉔ 축산업을 경영하는 자가 소유하는 목장용지로서 축산용 토지의 기준 면적을 초과하는 것(소득세법 시행령 별표1의3 규정)
 - ㉔ 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도 및 시 지역의 도시지역에 있는 목장용지
 - ㉔ 축산업을 경영하지 아니하는 자가 소유하는 목장용지
- ④ 비사업용 나대지·잡종지
 - ㉔ 지방세법상 종합합산과세대상 토지(건축물이 없는 나대지, 공장건축물 부속 토지 중 기준면적을 초과한 토지, 일반건축물 부속토지 중 기준면적을 초과 한 토지 등)
 - ㉔ 주택 부속토지 중 주택이 정착된 면적에 지역별 배율(도시지역 안의 토지 5배, 도시지역 밖의 토지10배)을 곱하여 산정한 면적을 초과하는 토지
 - ㉔ 별장과 부속토지(별장의 부속토지는 그 경계가 명확하지 아니한 때에는 그 건축물 바닥 면적의 10배에 해당하는 토지)
 - ㉔ 잡종지

(3) 비사업용토지로 보지 않아 종과세 대상에서 제외되는 토지

- ① 농지법에서 소유가 인정되는 다음의 토지
 - ㉔ 주말·체험영농을 위해 소유하고 있는 세대당 1,000㎡ 이내의 농지
 - ㉔ 상속받은 농지(임야, 목장용지 포함)·이농 농지로서 상속·이농일로부터 5년 이내에 양도하는 농지)
- ② 종중소유농지(임야, 목장용지 포함)로서 2005. 12. 31까지 취득한 농지
- ③ 2006. 12. 31 이전에 개인이 20년 이상 보유한 농지(임야, 목장용지 포함)로서 2009. 12. 31까지 양도하는 농지
- ④ 영림계획인가를 받아 시업중인 임야, 공익상 또는 산림보호육성을 위해 필요한 임야(사찰림, 보안림, 산림유전자원보호림, 시험림, 채종림, 군사시설보호구역 등)
- ⑤ 실제 사업에 사용되는 임야로서 종과세가 불합리한 토지(임업후계자가 소유한 임야, 종자·묘목생산업자가 소유하고 있는 임야, 자연휴양림 또는 수목원을 영유하기 위해 소유하고 있는 임야 등)
- ⑥ 종합합산과세대상 토지이나 사업·거주에 필수적이어서 양도세 종과세가 불합리한 무주택 1세대가 소유하는 200평 이내의 토지 등



- ⑦ 8년 이상 재촌자경한 농지를 직계존속으로부터 상속(증여)받은 경우
- ⑧ 공익사업용으로 수용된 토지로서 사업인정고시일이 2006년말 이전이거나 사업 인정 고시일로부터 2년 이전에 취득한 토지
- ⑨ 토지의 사업용 여부를 판별함에 있어 양도시점 현재의 상황만 보는 것이 아니고 보유기간 중 사업용으로 사용된 기간도 고려하여 양도시점 현재는 사업용으로 사용되지 않더라도 다음 요건 중 하나를 충족하는 경우에는 사업용 토지로 보아 종과세 대상에서 제외된다.
 - ㉠ 양도일 직전 3년 중 2년 이상을 직접 사업에 사용한 경우
 - ㉡ 양도일 직전 5년 중 3년 이상을 직접 사업에 사용한 경우
 - ㉢ 보유기간 중 100분의 60% 이상을 직접 사업에 사용한 경우
 - ㉣ 사업에 사용하지 못하는 부득이한 사유(법령에 의한 사용금지 등)가 있는 경우에는 당해 기간을 사업에 사용한 것으로 간주한다.

12) 다주택 양도소득세 종과세

※ 주택수 계산 제외와 종과세 제외 주택

- ① 수도권, 광역시, 세종시 외 지역 이고
- ② 양도 당시 기준시가(공동주택은 공동주택공시가격, 단독주택은 개별주택가격 매년 4.30경 고시) 3억원 이하 주택

※ 2021.6.1. 양도분 부터 3주택 이상자 추가과세 세율이 20%에서 30%로, 2주택자는 세율이 10%에서 20%로 인상

(1) 종과세 내용

폐지되었던 다주택자에 대한 양도소득세 종과세제도가 2018. 4. 1.부터 시행되고 있다. 다주택의 기준은 과거와 같이 세대 기준으로 산정하고, 조합원 입주권, 분양권('21.1.1. 이후 취득분)을 포함하여 2주택 이상인 경우 조정지역내 주택을 양도할 때 2주택인 경우 일반세율+20%, 3주택 이상인 경우 일반세율+30% 적용한다. 또한 현재 3년 이상 보유 시 보유기간에 따라 양도차익의 10~30%를 공제하는 장기보유특별공제도 적용 배제한다.

(2) 1세대 다주택의 범위

- ① 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 2주택에 해당하는 주택
- ② 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원 입주권 또는 분양권을 각각 1개씩 보유한 경우의 해당주택
- ③ 조정대상지역에 있는 주택으로서 대통령령으로 정하는 1세대 3주택 이상에 해당하는 주택
- ④ 조정대상지역에 있는 주택으로서 1세대가 주택과 조합원 입주권 또는 분양권을

보유한 경우로서 그 수의 합이 30이상인 경우 해당 주택, 그러므로, 조합원 입주권, 분양권('21.1.1.이후 취득분)의 경우 주택 수 계산에는 포함하되, 조합원 입주권 및 분양권을 양도할 경우에는 중과세하지 않는다.

(3) 중과대상에서 제외되는 주택

장기임대주택 등 과거 양도세 중과대상에서 제외되었던 대통령령으로 정하는 주택 등은 이번에도 양도세 중과 및 장기보유특별공제 배제 대상에서 제외한다.

【 다주택자 양도세 중과세 제외 주택 】

3주택 이상자의 중과세 제외 주택	2주택 보유자의 중과세 제외 주택
<p>① 수도권·광역시·특별자치시(세종시) 외 지역*의 양도 당시 기준시가 3억원 이하 주택**</p> <p>* 광역시 특별자치시 소속 군 및 읍면 지역 포함</p> <p>** 보유주택 수 계산 시에도 제외</p> <p>② 장기임대주택*</p> <p>* 장기일반민간임대주택 등으로 등록하여 8년 이상 임대한 주택('18.3.31.까지 등록한 경우에는 5년 이상 임대한 주택)</p> <p>다만, '18.9.13이후 조정대상지역내 취득 및 등록한 경우 제외</p> <p>· 매입임대주택 : 6억원 이하(비수도권 3억원 이하)주택</p> <p>· 건설임대주택 : 대지 298㎡ 이하, 건물연면적 149㎡ 이하, 6억원 이하 주택을 2호 이상 임대</p> <p>③ 조특법상 감면대상 주택(신축주택, 미분양주택 등)</p> <p>④ 10년 이상 무상제공한 장기사원용 주택</p> <p>⑤ 5년 이상 운영한 가정어린이집 등</p> <p>⑥ 상속받은 주택(5년 이내 양도)</p> <p>⑦ 문화재주택</p> <p>⑧ 저당권 실행 또는 채권 변제를 위해 취득한 주택 (3년 이내 양도)</p> <p>⑨ 상기 ①~⑧의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우의 해당 주택</p> <p>⑩ 조정대상지역 공고 전 매매계약하고 계약금을 받은 사실이 입증된 주택</p> <p>⑪ 상속주택과 일반주택을 소유하고 있는 1세대가 비과세요건을 갖춘 일반주택</p> <p>⑫ 장기임대주택과 거주주택을 소유하고 있는 1세대가 비과세 요건을 갖춘 거주주택</p>	<p>① 3주택 이상자의 중과세 제외 대상 주택 (장기임대주택 등)</p> <p>② 취학, 근무상 형편, 질병 요양 등의 사유로 취득한 수도권 밖 주택 및 다른 사군 소재 주택*</p> <p>* 취득 당시 기준시가 3억원 이하, 취득 후 1년 이상 거주하고 사유 해소 후 3년 이내 양도</p> <p>③ 혼인 합가일로부터 5년 이내 양도하는 주택</p> <p>④ 부모봉양합가일로부터 10년 이내 양도하는 주택</p> <p>⑤ 소송 진행 중이거나 소송결과에 따라 취득한 주택 (확정판결일로부터 3년 이내 양도)</p> <p>⑥ 일시적 2주택인 경우 종전 주택</p> <p>⑦ 양도 당시 기준시가 1억원 이하 주택*</p> <p>* 「도시 및 주거환경정비법」상 정비구역 내 주택은 제외</p> <p>⑧ 상기 ①~⑤의 주택 외에 1개의 주택만을 소유하는 경우 해당 주택</p> <p>⑨ 조정대상지역 공고 전 매매계약하고 계약금을 받은 사실이 입증된 주택</p> <p>⑩ 상속주택과 일반주택을 각각 1개씩 소유하고 있는 1세대가 비과세요건을 갖춘 일반주택을 양도하는 경우</p> <p>⑪ 장기임대주택과 거주주택을 소유하고 있는 1세대가 비과세 요건을 갖춘 거주주택을 양도하는 경우</p>



4. 부가가치세

공급가액(부가세별도) 공급대가(부가세포함)

1) 부가가치세의 기본사항

(1) 사업자 유형

- 간이과세자 : 직전1년의 공급대가 합계액이 8000만원(임대업, 과세유흥업종 4800만원)에 미달하는 개인사업자
- 일반과세자 : 간이과세자를 제외한 개인사업자와 법인사업자

(2) 과세기간 및 신고유형

과세기간		기간	개인사업자	법인사업자
제1기	예정신고	1. 1 - 3. 31	예정고지	예정신고
	확정신고	4. 1 - 6. 30	확정신고	확정신고
제2기	예정신고	7. 1 - 9. 30	예정신고	예정신고
	확정신고	10. 1 - 12. 31	확정신고	확정신고

※ 다만, 간이과세자는 일반과세자와 달리 1년을 과세기간으로 1번(1월에) 신고·납부하고 1월부터 6월까지를 예정신고기간으로 하여 7월에 예정부과에 의한 납부를 하면 된다.

(3) 납부의무의 면제

간이과세자의 당해 과세기간(1.1~12.31)에 대한 공급대가가 4,800만원(임대업 3,000만원) 미만인 경우에는 당해 과세기간에 대한 납부의무를 면제

2) 포괄양수도계약

사업의 포괄양수도란 사업장별로 그 사업에 관한 모든 권리·의무를 포괄적으로 승계시키는 것을 말합니다.

즉, 부동산만의 양도가 아닌 사업전체를 그대로 양도·양수하는 것입니다.

※ 부동산 매매의 경우 반드시 사업의 포괄양수도를 판단해 보아야 함

1. 사업의 포괄적 양도·양수

사업장별로 사업용 자산을 비롯한 인적시설 및 권리·의무 등을 포괄적으로 승계하여 양도하는 것을 말한다.

2. 사업의 포괄적 양도·양수가 되기 위한 요건

① 포괄 양도·양수 내용이 확인되어야 한다.

－ 사업양도·양수 계약서 등에 의거 사업의 포괄적 양도 사실이 확인되어야 한다.

② 양도자 및 양수자가 과세사업자이어야 한다.

다만, 일반과세자로부터 포괄양수도 받은 사업자는 간이과세자 등록을 배제한다.

* 부가가치세법 집행기준10-23-2【사업양도에 해당되지 않는 사례】

1. 사업과 직접 관련이 있는 토지와 건물을 제외하고 양도하는 경우

2. 사업자가 한 사업장 내에 둘 이상의 과세사업을 겸영하던 중 특정 과세사업만을 포괄적으로 양도하는 경우

3. 부동산매매업자 또는 건설업자가 일부 부동산 또는 일부 사업지의 부동산을 매각하는 경우

4. 종업원 전부, 기계설비 등을 제외하고 양도하는 경우

5. 부동산임대업자가 임차인에게 부동산임대업에 관한 일체의 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 경우

* 부가가치세법 집행기준 6-17-1【사업양도의 구체적 범위】

재화의 공급으로 보지 아니하는 사업양도란 사업장별로 사업용 자산을 비롯한 물적·인적시설 및 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 것을 말하며(미수금, 미지급금, 사업과 관련 없는 토지·건물 등 제외), 다음과 같은 사례가 포함된다.

1. 개인인 사업자가 법인설립을 위하여 사업장별로 그 사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 현물출자하는 경우

2. 과세사업과 면세사업을 겸영하는 사업자가 사업장별로 과세사업에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 양도 하는 경우

3. 과세사업에 사용·소비할 목적으로 건설 중인 독립된 제조장으로서 등록되지 아니한 사업장에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 양도하는 경우

4. 사업과 관련 없는 특정 권리와 의무, 사업의 일반적인 거래 이외에서 발생한 미수채권·미지급채무를 제외하고 사업에 관한 모든 권리와 의무를 승계시키는 경우

5. 사업의 포괄적 승계 이후 사업양수자가 사업자등록만을 지연하거나 사업자등록을 하지 아니한 경우

6. 사업을 포괄적으로 승계받은 자가 승계 받은 사업 이외에 새로운 사업의 종류를 추가하거나 사업의 종류를 변경 한 경우

7. 주사업장 외에 종사업장을 가지고 있는 사업자단위과세승인사업자가 종사업장에 대한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 승계시키는 경우

8. 2 이상의 사업장이 있는 사업자가 그 중 한 사업장에 관한 모든 권리와 의무를 포괄적으로 양도하는 경우



3) 면세사업자

- (1) 매출에 대한 부가가치세가 없음
- (2) 매입세금계산서, 신용카드, 현금영수증 매입세액공제 되지 않으므로 공급가액에 합산
- (3) 건물매입에 따른 건물부가가치세는 건물가액에 합산되어 취득가액이므로 양도시 양도 소득세 감소

4) 건물에 대한 부가가치세(매도금액에 대한 매출부가가치세)

- (1) 실질공급
대가가 있는 경우이므로 10년이 경과되면 건물부가가치세 있음
- (2) 간주공급
대가가 없는 경우(폐업 등)이므로 10년이 경과되면 건물부가가치세 없음

5) 권리금(상가 등)

- (1) 매도자
부가가치세 납세의무 있고, 일반과세자는 세금계산서 발급의무
전체금액 중 60%는 기타소득으로 종합소득세 과세
- (2) 매수자
대금지불시에 원천징수의무 있음, 영업권을 취득하므로 5년간 감가상각으로 비용처리

5. 부동산중개업과 세금

부동산중개업의 세금부담과 관련해서는 부가가치세 신고가 매우 중요합니다.

(부가가치세 신고한 금액이 소득세의 부담과 연결 됨)

부가가치세 신고를 할 때에는 세금계산서, 신용카드매출전표, 현금영수증 등을 발급한 금액을 잘 챙겨서 매출액이 누락되지 않도록 주의를 기울여야 함

1) 부가가치세 신고

(1) 일반과세자

매출세액(공급가액 × 10%)에서 매입세액을 차감하여 납부한다.

부가가치세 = 공급가액 × 10% - 매입세액(매입가액 × 10%)

* 공급가액 : 중개보수 등

* 매입가액 : 임차료 + 통신료 + 광고비 + 비품 및 소모품 구입료 중 세금계산서 등 수취분

(2) 간이과세자

매출액(세포함가액)에 업종별 부가가치율을 적용한 금액에 10%의 세율을 적용한다.

부가가치세 = 매출액 × 업종별부가가치율 × 10% - 매입세 × 부가가치율)

※ 부동산 중개업 부가가치율 : 40%

※ 당해 매출액(공급대가)가 4,800만원 미만인 경우 부가가치세신고는 하되, 납부의무는 면제된다.

단, 당해 신규개업인 경우 공급대가는 월수에 따라 안분하여 계산한다.

2) 증빙서류

중개보수에 대한 증빙서류는 세금계산서, 신용카드영수증, 현금영수증, 간이영수증이 있다.

이 경우 상대방이 사업자라면 적격증빙을 발행해야 가산세가 과세되지 않는데, 적격증빙은 세금계산서, 신용카드영수증, 현금영수증만 해당되고, 간이영수증을 발행하는 경우 소비자인 사업자는 가산세를 물게 된다.

만약 부동산중개업 사업자가 간이과세자라면 원칙적으로 세금계산서를 발행이 불가능하므로 신용카드영수증이나 현금영수증을 발급해줘야 하지만 2021.7.1.현재 간이과세자이면서 직전연도 공급대가 합계액이 4,800만원 이상인 경우 소비자가 세금계산서를 발급 요구한다면 세금계산서 발급의무가 발생한다.

3) 현금영수증

부동산 중개업의 경우 대통령령으로 정하는 업종에 분류되어 현금영수증 가입대상 및 의무발행업종에 해당되어 10만원이상의 중개보수를 받는 경우 현금영수증을 의무 발행하여야 한다. 상대방이 일반과세자이면 세금계산서를 발급을 할 수 있다.

※ 현금영수증은 늦어도 현금을 받은 날부터 5일 이내에 발급하여야 함, 그렇지 않으면 중개보수가 10만원 이상인 경우 가산세 20% 및 각종 세금을 맞을 수 있습니다.

4) 종합소득세 신고

부동산 중개업(702001) 사업자에게 해당하는 사업소득이란 1년간 총수입금액에서 원가 등 필요경비를 공제한 금액을 말한다.

기장(장부)할 경우는 다음과 같다.

$$\text{소득금액} = \text{연간 총수입금액} - \text{필요경비}$$

소득금액 계산에는 추계에 의한 방법과 기장에 의한 방법이 있다. 부동산 중개업의 경우 대부분의 필요경비는 임대료와 인건비이다.

그러므로, 임대료는 세금 계산서를 수취하거나 계좌로 송금해주고 인건비는 매월 인건비 신고를 하여 그 근거를 간편장부 로 기록해 두면 추후 소득세 신고 시 소득세를 대폭 절감할 수 있다.



즉, 직전 수입금액이 2,400만원이 되어 기준경비율로 적용받는 경우 필요경비를 기본적으로 20.7%(2020년 귀속)밖에는 인정 못 받아 소득세 부담이 크게 늘어난다.

하지만, 임대료와 인건비 그리고 기타 주요경비를 장부에 기록하여 신고하게 되면 소득세는 대폭 줄어든 것으로 보인다.

인건비의 경우 정규직원인 경우 4대 보험(국민연금, 건강보험, 고용보험, 산재보험)의 부담이 되지만 수당제로 보수를 지급하는 직원을 프리랜서 사업자로 3.3% 원천징수 후 인건비 신고를 하게 되면 4대 보험 가입대상자에서 제외된다.

※ 다음은 공인중개사(702001)에 따른 단순경비율과 기준경비율에 대한 계산방식

(1) 추계(기장 안 할 경우) - 추계란 경비를 추정하여 소득금액을 계산하는 것을 말합니다.
직전연도 수입금액 2400만원을 기준으로

① 단순경비율 소득금액 = 수입금액 - (수입금액 × 단순경비율(20년귀속 71.5%))

※ 단순경비율 제도는 일체의 증빙서류 필요없이 그냥 소득세법에서 정해놓은 단순경비율을 활용하여 경비를 인정하는 방법

② 기준경비율 소득금액 ㄱ)과 ㄴ) 중 MIN

ㄱ) 수입금액 - 주요경비(매입비용 + 임차료 + 인건비) - (수입금액 × 기준경비율(20년귀속 20.7%))

ㄴ) (수입금액 - (수입금액 × 단순경비율(20년귀속 71.5%))) × 소득상한배율

(소득상한배율은 20년귀속 간편장부의무자는 2.8배, 복식부기의무자는 3.4배)

※ 기준경비율에 의한 소득금액 계산은 주요 경비만 증빙서류에 의하여 비용 인정하고, 주요 경비 외의 경비는 증빙서류와 무관하게 소득세법에서 정한 기준경비율을 적용하여 비용을 인정하는 방법

(2) 기장(장부) 소득금액 = 총수입금액 - 필요경비

사업자는 장부기장 의무가 있으므로 원칙적으로 그 기장한 장부에 의하여 소득금액을 계산합니다.

<직전연도 수입금액 7,500만원 미만이면 간편장부 대상자이고, 7,500만원 이상이면 복식부기 의무자>

※ 판단기준이 되는 매출액은 직전연도 금액을 적용합니다.

※ 해당연도에 개업한 신규사업 개시자의 경우에는 매출액 규모에 관계없이 간편장부 대상자입니다.

2021. 6. 1부터 바뀌는 양도소득세율표

■ 분양권

구분	2021.5.31.까지		2021.6.1.이후 (지역에 상관없이 적용)
	비조정지역	조정지역	
1년 미만	50%	50%	70%
2년 미만	40%		60%
2년 이상	기본세율		

■ 주택·입주권

구분	비조정지역			조정지역			
	과세표준	기본세율		2주택	3주택	2주택	3주택
		'21.5.31. 까지	'21.6.1. 이후	'21.5.31. 까지		'21.6.1. 이후	
1년 미만		50%	70%	50%	50%	70%	70%
2년 미만		40%	60%	40%	40%	60%	60%
2년 이상	1,200만원 이하	6%	6%	16%	26%	26%	36%
	4,600만원 이하	15%	15%	25%	35%	35%	45%
	8,800만원 이하	24%	24%	34%	44%	44%	54%
	1.5억 이하	35%	35%	45%	55%	55%	65%
	3억 이하	38%	38%	48%	58%	58%	68%
	5억 이하	40%	40%	50%	60%	60%	70%
	10억 이하	42%	42%	52%	62%	62%	72%
	10억 초과	45%	45%	55%	65%	65%	75%

4 주요 질의·답변

중개대상물 표시·광고 규정 가이드라인 질의·답변	177
부동산 거래질서 교란행위 신고 관련 질의·답변	186
임대차3법 관련 질의·답변	188



중개대상물 표시·광고 규정 가이드라인 질의·답변

1. 표시·광고 규정 적용에 관한 일반사항 Q&A

Q1 중개대상물 표시·광고 규정 적용 시기는?

- A**
- ‘20.8.21일 이후 중개대상물 표시·광고에 대해 적용하되, 이전부터 표시·광고해 온 경우라 하더라도 현행 규정에 부합하지 않는다면 자발적으로 내용 수정 또는 삭제 등을 권고함
 - 등록관청은 계도기간(‘20.8.21~9.20) 내 위반 행위에 대해서 과태료 부과 대신 당해 공인중개사가 표시·광고를 수정 또는 삭제할 수 있도록 계도하고 계도기간 이후 위반행위는 본격적으로 법령 위반에 따른 과태료 부과 등의 조치를 할 것을 요청함
 - 표시·광고 규정의 준수 여부 등을 모니터링 기관인 ‘한국인터넷광고재단’에서 집중적으로 조사하고 있으며 그 결과를 등록관청 등에 통보하고 필요한 조치를 요구하는 등 촘촘히 관리하고 있음

Q2 중개대상물 표시·광고 규제와 관련하여, 개정된 공인중개사법령에 따라 추가로 명시해야 하는 내용은?

- A**
- 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우에는 현행대로 중개사무소의 명칭과 소재지, 연락처와 개업공인중개사의 성명을 기재하고, 등록번호를 추가로 명시함
 - 다만, 인터넷을 이용하여 표시·광고하는 때에는 추가적으로 중개대상물의 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 함
 - 개업공인중개사가 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 경우 중개보조원에 관한 사항을 명시할 수 없음



Q3

이미 계약이 체결된 사실을 모르고 표시·광고한 개업공인중개사도 부당한 중개 대상물 표시·광고로 처벌되는 것인지?

A

- 이미 계약이 체결되어 중개를 할 수 없다는 사실을 알고 있는 개업공인중개사가 고의로 다시 표시·광고하는 행위를 금지하기 위한 내용으로, 이 사실을 모르고 표시·광고하는 공인중개사를 단속하기 위한 규정이 아님
 - 다만, 개업공인중개사는 의뢰받은 중개대상물에 대한 계약이 체결되었는지 여부 등 매물관리를 철저히 진행할 필요가 있음

Q4

유튜브, 인스타그램 등 SNS도 표시·광고물에 해당되는지?

A

- 유튜브, 인스타그램 등 SNS를 통해 중개업을 하기 위한 중개대상물 표시·광고 행위를 하였을 경우 공인중개사법 적용대상임

Q5

부동산광고대행업체가 유튜브 등을 활용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 올리는 행위는 법령 위반인지?

A

- 개업공인중개사가 아닌 자는 중개업을 위한 목적으로 중개대상물에 대한 표시·광고를 하면 안 된다고 규정하고 있음
 - * “중개”란 중개대상물(토지, 건축물 등)에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 의미
 - 따라서 해당 행위가 중개업을 목적으로 하는 것이 아니라 광고업 등이라고 판단되면 공인중개사 법령을 위반하였다고 보기 어려움
 - * “광고”란 사업자등이 상품 등을 신문·인터넷신문, 정기간행물, 방송, 전기통신, 전단, 간판 등의 매체를 이용하여 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것
- 다만, 해당 표시·광고에 대한 연락처는 의뢰를 요청한 개업공인중개사의 연락처를 표시하여야 하며, 그렇지 않고 대행업체의 연락처를 표시하는 경우에는 중개업을 위한 목적으로 판단하여 공인중개사법 위반으로 볼 수 있음

Q6 유튜브, 블로그 등을 통해 표시·광고한 중개대상물의 거래가 완료된 경우에도 지체없이 표시·광고를 삭제해야 하는지?

A • 표시·광고 플랫폼의 종류·방식 등을 불문하고, 거래가 완료된 중개대상물임을 알고도 표시·광고를 방치하는 경우에는 부당한 표시·광고에 해당하여 과태료 부과 대상에 해당함

* 부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준 고시 제5조 제2항 제2호 : 개업공인중개사가 중개대상물에 관한 거래계약서를 작성하는 등 계약이 체결된 사실을 알고 있음에도 불구하고 지체없이 표시·광고를 삭제하지 않는 경우

- 일부 중개플랫폼의 경우, “거래완료”로 표시·광고된 중개대상물의 거래대금이 실제 거래대금과 다른 경우가 빈번하여 소비자에 오인, 혼동을 줄 우려가 있어 이를 예방할 필요가 있음

Q7 중개대상물의 인터넷 표시·광고 위반은 어디에 신고하는지?

A • 공인중개사법 관련 규정*에 따라, 중개대상물 인터넷 표시·광고 모니터링에 관한 업무를 “한국인터넷광고재단”에 위탁하였음

* 제18조의3제4항 및 같은 법 시행령 제17조의3제2항

- 모니터링 기관은 현행 중개플랫폼업체의 자율시정 등 이행여부를 확인·점검할 뿐만 아니라, 별도의 신고·접수와 기획조사도 실시할 예정으로, 인터넷 표시·광고 위반사항에 대해서는 “한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터” 홈페이지(budongsanwatch.kr)를 통해 신고할 수 있음

- 또한, 중개대상물이 표시·광고된 해당 부동산중개플랫폼의 신고기능을 활용하여 신고할 수도 있음

* (예시) 중개플랫폼의 ‘허위매물 신고’ 버튼을 클릭하여 신고하기



2. 중개사무소에 관한 표시·광고 명시사항

Q8 중개사무소 내부(쇼윈도)의 표시·광고의 경우에도 중개사무소 명시사항 등을 기재해야 하는지?

A • 중개사무소 내부에 광고(종이, 전광판 등)하는 경우에는 거래당사자가 중개사무소를 직접 방문하는 등 소비자 피해가 적어 동 규정 위반사항 적용을 제외함

Q9 중개사무소의 “연락처” 표시 방법은?

A • 중개대상물에 대한 표시·광고 시 중개사무소의 연락처는 등록관청에 신고된 중개사무소의 전화번호(유선전화, 휴대전화 무관)를 기재하되,
 - 소속공인중개사의 연락처는 현행과 같이 개업공인중개사의 성명 및 연락처와 병기하는 경우에 한해 표시할 수 있고, 등록관청에 신고한 소속공인중개사의 연락처를 사용하여야 함
 * (예시) 한국 공인중개사사무소 개업공인중개사 김대한 02-2000-xxxx(소속공인 중개사 이민국 010-0000-0000)

Q10 중개대상물에 관하여 생활정보지 지면과 인터넷홈페이지에 동시에 광고하는 경우에도 생활정보지 지면에 중개사무소의 등록번호를 반드시 표기해야 하는지?

A • 생활정보지 지면에 중개대상물을 표시·광고하는 경우에도 원칙적으로 중개사무소의 등록번호를 표기해야 함
 - 다만, 중개대상물을 생활정보지 지면과 생활정보지의 인터넷 홈페이지를 통해 동시에 광고하는 경우에 한하여, 생활정보지 지면의 등록번호 표기는 생략*할 수 있음.
 * 생활정보지업체는 생활정보지 지면 중 특정부분에 “중개사무소의 등록번호는 당해 업체 인터넷홈페이지를 통해 확인할 수 있다”는 사실을 기재하여 소비자에게 알리도록 해야 함

3. 중개대상물에 관한 표시·광고 명시사항

Q11 중개대상물 소재지 기재 시, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다는 규정의 정확한 의미는?

- A**
- 중개대상물의 소재지는 원칙적으로 대장에 기재된 소재지인 지번까지 표시하여야 함.
 - 다만, 읍·면·동·리 까지 포괄적으로 표시하는 것이 허용되는 것으로, 정확히 말하면 리 또는 동 까지 표시하여야 함
 - * (예시) 경기도 대한군 민국읍 만세리 11-1번지의 경우, “경기도 대한군 민국읍 만세리”까지 표기할 수 있으나, “경기도 대한군 민국읍”까지만 표기하는 것은 규정 위반에 해당함

Q12 일명 점포주택(1층 상가, 2층 이상 다가구주택 등)의 경우“소재지” 표시 방법은?

- A**
- 상가와 주택을 모두 포함한 매매 또는 임대차계약의 경우에는 주택의 소재지 명시 규정에 따라 지번까지 표시하여야 함
 - * 주택만을 임대차계약하는 경우에도 당연히 지번까지 표시하여야 함
 - 다만, 상가만을 임대차계약하는 경우에는 읍·면·동·리 까지만 표시할 수 있음

Q13 건축물의 “층수” 표시 방법은?

- A**
- 중개대상물이 소재하는 해당 건축물의 건축물대장에 기재된 “총 층수”는 표시하여야 하며, 추가로 중개대상물의 층수를 아래의 구분에 따라 표시하여야 함
 - 단독주택* : 총 층수 외에 별도의 층수를 표기할 필요 없음
 - * 건축법 시행령 별표1의 제1호가목의 단독주택을 말하며 이하 이 문답에서 같음
 - * (예시) 총2층, 총층수 : 2층
 - 단독주택을 제외한 주택 : 중개대상물의 층수를 표시하여야 하나 중개의뢰인이 원하지 않는 경우에는 저/중/고로 대체할 수 있음
 - * (예시) 층수/총층수 : 8/18, 층수/총층수 : 중/18, 8층/총18층, 총18층 중 8층
 - 근린생활시설 등 상가건물 : 중개대상물의 층수를 표시하여야 함
 - * (예시) 층수/총층수 : 7/9, 7층/총9층, 총9층 중 7층



Q14 건축물 면적의 표시방법은?

- A** • 건축물의 면적은 원칙적으로 전용면적(제곱미터)으로 표시하여야 하고, 부동산 거래현실을 반영하여 아파트의 경우 공급면적, 오피스텔의 경우 계약면적, 단독주택의 경우 대지면적을 함께 표시할 수 있음
- 또한, 다가구주택, 기타 일반건축물 등 공부상 세대별(호별) 전용면적 확인이 사실상 어려운 경우, 실측이나 계약서 등에서 확인된 전용면적을 표시하여야 함
- * (예시 : 아파트) 전용면적 : 84㎡(공급면적 113㎡)

Q15 건축물의 “임차보증금 및 차임” 표시 방법은?

- A** • 임대차계약을 위한 중개대상물 표시·광고 시 원칙적으로 정액제의 경우에는 가격을 단일가격으로 표시하여야 하고, 정률제의 경우 비율을 단일비율로 표시할 수 있음
- * (예시) 보증금 500만원, 차임 40만원/ 보증금 500만원, 총 매출액의 10%(매월)

Q16 분양권 중개의 경우 “P(프리미엄)는 별도”로 표시하는 것이 가능한지?

- A** • 분양권 중개는 매매에 해당하며, 매매가격은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표시하여야 함
- 분양가에 양도차액(프리미엄)을 붙여 중개하는 경우에는 양도차액(프리미엄)을 포함한 단일가격으로, 확장비도 포함되는 경우에는 확장비까지도 포함된 최종가격을 단일가격으로 표시하여야 함
- * (예시) ① 잘못된 광고 : 분양가 3.5억원(P 3천만원, 확장비 별도)
② 올바른 광고 : 매매 4억원(분양가 3.5억원, P 3천만원, 확장비 2천만원)

Q17 건축물 전체를 거래하는 것이 아닌 특정 층이 매물로 나온 경우 건축물의 “용도” 표시 방법은?

- A** • 매물로 나온 해당 층의 용도를 건축물대장 등을 통해 확인하여 표시해야 함
- * (예시) 주용도가 1종 근린생활시설인 건축물의 일부 층을 업무시설로 매물 등록하는 경우 ‘업무시설’로 표시하여야 함

Q18 미등기건물의 “중개대상물 종류” 표시 방법은?

- A** • 건축물의 “중개대상물 종류”는 건축법에 따른 건축물의 용도로 구분하여 표시하되, 미등기건물의 경우 “미등기건물”로 표시하여야 함
- 미등기건물 중 관계법령에 따라 건축허가나 신고 등을 하였으나 등기가 완료되지 않은 건축물인 경우, 신청서에 기재된 용도를 병기하여 표기할 수 있음
 - * (예시) 미등기건물(단독주택)

Q19 미등기건물의 “총 층수” 표시 방법은?

- A** • 건축물의 총 층수는 원칙적으로 건축물대장에 기재된 총 층수를 표시해야 해야 함
- 다만, 일부 미등기 건물 등 건축물대장이 존재하지 않는 건축물의 경우에는 실측에 의한 총 층수를 표시할 수 있음

Q20 건축물의 “입주 가능일” 표시 방법은?

- A** • 중개대상물의 입주 가능일에 따라 거래당사자는 대출, 이사 등 거래에 필요한 사전준비를 진행하므로, 당해 표시·광고를 보고 거래여부를 결정하는 거래상대방에게 실제 입주 가능한 날짜를 정확하게 제공할 필요가 있음
- 또한, 중개 광고에서 특정날짜를 표시하였더라도 실제 계약단계에서 양 당사자는 합의에 따라 입주가능일을 조정할 수 있음
 - * (예시) 입주가능일 : ‘2020년 10월 1일 또는 즉시입주

Q21 건축물의 “방 수 및 욕실 수”를 기재할 때, 상가건물의 경우에는 어떻게 표시해야 하는지?

- A** • 상가 매물(호실) 내부에 방 및 욕실(화장실 포함)이 있는 경우에는 그 수를 표시하여야 함
- 매물(호실) 내부에 별도의 방 및 욕실(화장실 포함)이 없으며 매물이 위치한 건축물의 공용화장실만 있는 경우에는 외부에 존재하는 공용화장실 개수를 기재하면 충분함
 - * (예시) A 빌딩 301호 : 방 및 욕실 수 → 건물 내 공용화장실 남녀 각 1곳
 - 상가건물 전체를 매매하는 경우에는 상가건물 전체에 있는 욕실 (화장실 포함) 수를 기재할 수 있음



Q22 건축물의 “사용검사일”, “사용승인일”, 준공인가일“을 ”준공년월“로 표기가 가능한지?

- A**
- ‘준공년월’은 법적 용어가 아니므로, 거래상대방에게 표시·광고를 통해 중개대상물에 관한 정보를 정확하게 제공하기 위해서는 법률에 따라 행정기관이 승인한 날짜를 표기할 필요가 있음
 - 건축물대장에서 건축물의 사용승인일을 적시하고 있는 등 각 건축물 및 그 밖의 토지정착물을 규율하는 개별 법률에 따라 행정기관이 승인한 ‘사용검사일’, ‘사용승인일’, ‘준공인가일’ 중 당해 건축물 등에 따라 선택적으로 표기하면 충분함
 - 다만, 건축물대장 등 공부를 통해 정확한 날짜를 확인하기 어려운 경우에는 공부상 확인할 수 있는 연도 또는 월까지만 표시해도 무방하며, 행정기관의 승인한 날짜가 기재되어 있지 않은 경우에는 공부(또는 건축물대장)상 확인이 불가하다고 표시할 수 있음

Q23 주택 공동관리비의 수도/전기/난방비의 경우 ‘별도부과’ 혹은 ‘실사용량에 따른 부과’ 등으로 표기 가능한지?

- A**
- 일반적으로 관리비는 공동주택관리법 제23조에 따라 관리비와 사용료 등으로 구분하고 있고, 관리비는 일반관리비, 청소비, 승강기 유지비 등의 월별 금액의 합계액을, 사용료는 전기요금, 수도요금, 가스요금 등으로 구분하고 있음
 - 따라서, 관리비와 사용료를 명확하게 구분하여 표기한다면, 전기료, 수도료, 가스 사용료 등 관리비에 포함되지 않는 사용료는 “별도 부과”, “실사용량에 따른 부과” 등으로 그 내용을 표시할 수 있음
 - 또한, 관리비는 월 평균관리비 또는 표시·광고 시점의 직전 월 관리비 등 중개의뢰인을 통해 확인한 비용을 표시하면 충분함
- * (예시) 관리비 매월 4만원, 수도요금 및 전기요금은 실사용량에 따라 별도 부과

Q24 단독주택의 경우 관리비를 표시하지 않을 수 있는지?

- A**
- 전기, 수도 등 사용료 외에 별도의 관리비(일반관리비, 청소비 등)가 없는 경우에는 관리비를 표시하지 않을 수 있음

Q25 원룸 등 소형건축물의 “방향” 표시 방법은?

- A** • “중개대상물 확인·설명서”(공인중개사법 시행규칙 별지 제20호)와 같이 주택의 경우에는 거실이나 안방 등 주실의 방향을 기준으로 방향을 표시하고 있음
- 원룸 등 소형부동산의 경우에도 정확한 정보를 제공할 필요가 있으므로, 방향을 반드시 표시하여야 함

Q26 부동산중개플랫폼에서 기본적으로 제공하는 정보(준공일 등)가 부정확 하거나 플랫폼의 매물 등록 시스템 상 법령에서 정하는 명시사항을 표시하기 곤란한 경우 표시·광고 방법은?

- A** • 플랫폼 내 상세설명이 가능한 기입란 등을 통해 정확한 정보 및 법령에서 정하는 명시사항을 표시하는 것으로 충분*하며, 규정의 준수 여부는 해당 표시·광고를 전체적으로 보아 판단함
- * (예시1) ‘교육연구시설’을 매물로 등록하고자 하나 부동산중개플랫폼 시스템 상 매물 용도로 교육연구시설을 선택할 수 없는 경우에는 용도를 ‘근린생활시설’ 또는 ‘기타용도’ 등으로 선택하고 상세설명란에 교육연구시설임을 표시
- * (예시2) 건축물대장 상 2010년 준공된 아파트를 매물로 등록하고자 하나 플랫폼 기본 정보에 2011년 준공으로 노출 시 상세설명란에 2010년 준공임을 표시
- 중개플랫폼 시스템 등과 관계없이 개업공인중개사가 소비자에게 표시·광고 규정에 따른 정확한 정보를 제공하면 법령 위반으로 볼 수 없음



부동산 거래질서 교란행위 신고 관련 질의·답변

Q1 집값담합 등 부동산 거래질서 교란행위를 위반한 경우 처벌 규정은 어떻게 되나요?

A 공인중개사법 제33조 제1항 제8호부터 제9호, 제2항 각 호의 규정을 위반한 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다. (처벌규정 : 공인중개사법 제48조 제3호, 제4호)

Q2 입증자료에는 무엇이 있나요?

A 입증자료에는 위반행위자(개인, 단체 등)를 특정할 수 있는 문서나 사진, 위반행위를 증명하는 안내문, 현수막, 온라인 커뮤니티 화면 등이 있습니다.

Q3 전화(유선)로도 접수가 가능한가요?

A 신고조사의 실효성을 높이고 허위신고를 방지하고자 본인통합인증을 통한 온라인 신고접수를 원칙으로 하고 있습니다. 온라인 신고접수 시에는 신고내용을 증빙할 수 있는 입증자료를 첨부하여 제출해주시길 바랍니다. 다만, 홈페이지 사용이 불가능 하여 신고하기가 어려울 경우 방문접수 및 우편접수 등도 가능합니다.

Q4 집값담합을 신고하려고 하는데 어떻게 하면 되나요?

A 부동산 거래질서 교란행위 신고센터 홈페이지(cleanbudongsan.go.kr) 접속하여 본인통합인증 후 신고서 작성 및 입증자료를 제출하시면 됩니다.

Q5 신고 후 처리는 어떻게 되나요?

A 신고내용을 확인 후 추가자료 등 보완이 필요한 경우 기간을 정하여 신고인에게 보완을 요청하고 검토가 완료 되면 제출받은 신고사항에 대해 시·도지사 및 등록관청 등에 조사 및 조치를 요구합니다. 이후 등록관청 등으로부터 처리 결과를 통보 받은 경우 신고인에게 신고사항 처리 결과를 통보 드립니다.

Q6 집값담합 이외의 부동산 교란행위에는 무엇이 있나요?

A (부동산 거래가격 허위 신고 등) 중개업소의 다운계약 강요 행위,
 다운·업계약서 작성 및 신고행위
 (청약통장 불법거래) 청약통장 불법 양도·양수 알선 및 그 광고행위
 (분양권 불법전매) 전매금지 기간 내 분양권 전매 및 알선, 중개행위
 (임시중개시설물 설치) 텃다방 등 불법시설물 설치행위
 (토지거래허가 위반) 토지거래 허가구역 내 허가 없이 계약체결, 이용의무 위반 등

Q7 집값담합 이란 어떤 건가요?

A 중개사가 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 행위
 (예) 고가로 거래된 것처럼 꾸며 드릴게요.)
 중개사가 단체를 구성하여 외부자와 공동중개를 제한하는 행위
 (예) 저 중개사는 우리말을 안 들으니 거래하지 맙시다.)
 특정 중개사에 대한 중개의뢰를 제한하거나 유도하는 행위
 (예) □ □ 부동산 이용하지 마세요.)
 시세보다 비싸게 중개하는 특정 중개사에게만 중개를 유도하는 행위
 (예) 비싸게 팔아주는 OO부동산 강추!!)
 특정가격 이하로 중개를 의뢰하지 못하도록 유도하는 행위
 (예) O억 이하로 팔지 마세요!)
 중개사가 정당하게 올린 매물의 표시나 광고를 방해하는 행위
 (예) 아니 광고를 그렇게 올리시면 어떡해요?)
 중개사에게 시세보다 비싸게 매물을 올리도록 강요하는 행위
 (예) 우리 아파트는 O억 이상인거 아니죠?)



임대차3법 관련 질의·답변

1. 계약갱신청구권의 행사

Q1 세입자는 언제부터 집주인에게 계약갱신청구권을 행사할 수 있나요?

A

임대차 계약기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지 행사가능합니다.

※ 계약의 잔여기간이 1개월 미만이면 계약갱신청구권을 행사할 수 없으니 주의 하세요.

※ '20.12.10 이후에는 개정된 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신)가 시행되므로 이날 이후로 최초 체결되거나 갱신된 계약은 최소 2개월 전에 집주인에게 알려야 합니다.

Q2 세입자에게 총 몇 회의 계약갱신요구권이 부여되나요?

A

계약갱신요구권은 1회에 한하여 행사가능하며, 기간은 2년을 보장합니다.

Q3 묵시적 갱신도 계약갱신요구권 행사로 보나요?

A

묵시적 갱신이란 임대차 계약기간이 끝날 때까지 집주인이 갱신거절의 통지를 하지 않은 경우 등으로 이때는 계약갱신요구권을 행사한 것으로 보지 않으며, 세입자가 명확한 의사표시(내용증명 등)를 하는 경우로 한정되어 있습니다.

※ 묵시적 갱신이 된 경우 세입자의 계약갱신청구권은 다음 계약갱신 시 행사가능 합니다.

Q4 법 시행('20.7.31) 이후인 9월에 계약만료 예정인데 집주인이 1개월 전인 8월에 기존 세입자와 갱신을 거절하고 법 시행 전에 다른 세입자와 계약 했다면 기존 세입자가 집주인에게 계약갱신 청구권을 행사할 수 있나요?

A

개정된 법은 기존 임대차계약에도 계약갱신청구권을 행사할 수 있도록 하고 있으나, 법 시행 전에 집주인이 기존계약의 갱신을 거절하고 다른 세입자와 계약완료 했다면 기존 세입자는 계약갱신청구권을 행사할 수 없습니다.

※ 집주인은 법 시행 이전에 계약사실을 명시적으로 입증(계약서 등)할 수 있어야 합니다.

A 하지만 법 시행 후에 집주인이 기존계약의 갱신을 거절하고 다른 세입자와 계약했을 경우 기존 세입자는 계약갱신청구권을 행사할 수 있습니다.

Q5 집주인이 세입자에게 갱신거절만 한 경우에 계약갱신요구를 할 수 있나요?

A 법 시행 이전에 집주인이 다른 세입자와 계약하지 않았다면 가능합니다.

Q6 집주인이 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 세입자와 합의 하여 이미 계약을 갱신한 경우에도 세입자는 개정 법(5% 증액상한 등)에 따른 계약갱신청구권을 행사할 수 있나요?

A 이 경우 세입자는 두 가지 선택을 할 수 있습니다.

- ① 이미 갱신한 계약을 바꾸고 싶다면 해당계약의 만료시점에 집주인에게 계약갱신청구권을 행사하여 임대료를 5% 미만으로 조정하거나,
- ② 이미 갱신한 계약의 임대료가 부담가능한 수준이라면, 해당계약을 계속 유지하면서 다음 계약만료 시점에 계약갱신청구권을 행사할 수 있습니다.

👤 <사례>

세입자 A씨가 집주인 B씨와 2018년 9월 ~ 2020년 9월까지 전세계약을 최초로 체결했고, 2020년 6월(계약종료 3개월 전)에 임대료를 8% 증액하기로 합의하여 2020년 9월 ~ 2022년 9월까지 기존 전세계약을 갱신하였을 때

- ① 세입자 A씨는 2020년 8월(계약종료 1개월 전)에 계약갱신청구권을 행사하여 당초 8%로 증액하기로 한 임대료를 5% 이하로 조정하거나,
- ② 임대료를 8% 증액한 계약관계를 유지하면서 해당계약의 만료가 다가오는 2022년 7월(계약종료 2개월 전)에 계약갱신청구권을 행사하여 2년 더 거주



2. 계약갱신의 거절

Q7 계약갱신청구권을 행사하면 세입자는 무조건 2년을 거주해야 하나요?

A 아닙니다. 세입자는 계약갱신청구권으로 보장된 2년 중 언제든지 집주인에게 계약 해지를 통지할 수 있으며 통지일로부터 3개월 후 이사할 수 있습니다.
※ 단 계약해지를 통보하더라도 계약만료 전이라면 3개월분의 임대료를 납부해야 합니다.

Q8 집주인이 세입자의 계약갱신청구권을 거절할 수 있는 경우는 없나요?

A 개정된 법에서는 집주인이 실거주하는 경우 등 총 9가지 경우가 있습니다.
※ 주택임대차보호법 제6조의 3 참고

Q9 집주인이 해당 주택에 실제 거주하려고 하면 어떻게 해야 하나요?

A 집주인이 직접 거주하겠다는 내용을 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 세입자에게 통보하고 해당 주택에 입주하면 됩니다.

Q10 집주인이 직접 거주하겠다고 한 사실이 허위인 경우는 어떻게 하나요?

A 세입자는 개정 법에 따라 집주인에게 손해배상을 청구할 수 있습니다.

3. 임대료의 상한

Q11 임대료 상한 제한(5% 이내)은 언제 적용되는 것 인가요?

A 과거에 체결되어 현재에도 존속 중인 계약에서 집주인이 임대료를 증액하거나, 계약만료에 따라 세입자가 계약갱신청구권을 행사하는 경우에 적용합니다.

Q12 계약갱신청구권 행사 시 전세를 월세로 전환할 수도 있나요?

A 집주인이 전세를 월세로 전환할 경우 세입자의 동의가 있어야 합니다. 다만, 세입자의 동의에 따라 전환하는 경우에도 법정전환율이 적용됩니다.

4. 기타

Q13 계약갱신청구권이 도입되면 세입자가 있는 주택은 매도할 수 없나요?

A 아닙니다. 세입자가 있더라도 주택의 매도는 아무런 제한없이 가능합니다.

Q14 법 시행 이전에 집주인이 바뀌었다면 기존 세입자가 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 계약갱신청구권 행사가 가능한가요?

A 집주인이 바뀌었더라도 세입자의 계약갱신청구권 행사는 가능합니다.

Q15 법 시행 이전에 집주인이 바뀌고 바뀐 집주인이 직접 거주를 희망하는 경우 기존 세입자의 계약갱신요구를 거절할 수 있나요?

A 가능합니다. 다만 바뀐 집주인은 계약만료 6개월 전부터 1개월 전까지 기존 세입자에게 임대차계약 갱신의 거절의사 표시를 반드시 해야 합니다.

5. 임대차신고제 관련

Q16 임대차신고제 대상 주택 종류는 무엇인가요?

A 임대차 계약을 체결한 주거용 건물(주택)이 대상이며, 아파트, 다세대 등 '주택' 외 '준주택(고시원·기숙사 등)', '비주택(공장·상가내 주택·판잣집 등)'등도 해당됩니다.



* 임대차계약체결 당시의 실제용도, 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차 목적물의 구조와 형태 등 구체적인 상황을 고려해서 합목적적으로 판단(대판 95다51953)

Q17 영업용으로 상가 임대차 계약을 체결하였고 세무서에 사업자 확정일자를 신고하였는데 주거도 겸용으로 사용하는 경우에도 임대차 신고대상인가요?

A 임대차 신고대상은 주거용 임대차 계약이 대상이며 업무용·상가오피스텔 주거 이외 목적의 임대차 계약은 신고대상에 해당되지 않습니다. 따라서 「상가임대차보호법」에 따른 사업자등록 대상 건물로 주된 부분을 영업용으로 사용하는 임대차 계약은 금지 시행된 주택 임대차 신고대상이 아닙니다.

Q18 임대차 계약서를 작성하지 않았는데도 신고해야 하나요?

A 계약서 작성 이전이라도 임대료, 임대기간, 주택 등이 확정되어 당사자 간 임대차 계약의 합의 후 (가)계약금이 입금되었다면, (가)계약금 입금일을 기준으로 30일 이내 신고해야 합니다. 다만, 계약 당사자 중 1인이 임대차 계약서 원본을 제출하면 공동신고로 간주되는 신고 편의성과 당사자 권리 보호 등을 위해 계약서 작성을 권장합니다.

Q19 2년 전 임대차 계약을 체결하고 2021.6.1. 이후 묵시적 갱신이 된 경우에도 신고해야 하나요?

A 기존 주택 임대차 계약이 올해 6월 이후 묵시적 갱신 또는 임대료 변경이 없는 갱신의 경우에는 임대차 신고대상에 해당되지 않습니다. 다만, 올해 6월 이후 갱신이 되었으나, 임대료 변동이 있고 변동된 임대료가 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원 초과인 경우에는 신고대상에 해당됩니다.

Q20 임대차 신고 시 계약서 사본을 제출한 경우에도 확정일자 부여를 받은 것으로 처리가 되나요?

A 임대차 신고 시 확정일자 부여와 동일한 효력을 부여받기 위해서는 반드시 임대차 계약서 원본이 제출되어야 하며, 임대차 신고시 계약서 사본 제출은 확정일자 부여 대상에 해당되지 않습니다.

Q21 임대차 계약 신고는 누가 해야 하나요?**A**

임대차 신고의무자는 계약 당사자 임대인·임차인 모두에게 있습니다. 다만, 임대차 계약서 원본을 제출하여 신고하는 경우에는 별도 공동 신고서 작성이 필요하지 않습니다. 따라서 당사자 중 1인이 임대차 계약서 원본 제출 시 공동신고로 간주하므로 계약서 원본을 제출 신고 방법을 권장합니다.

Q22 신고서를 작성하여 방문신고 하려고 하는데 임대인과 임차인이 임대차 신고서를 작성해서 신고관청에 공동으로 방문해야 하나요?**A**

임대차 신고의 공동신고의 의미는 물리적으로 공동으로 신고관청을 방문하는 것이 아니며, 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 제출하는 것을 의미합니다. 따라서 공동으로 신고서를 작성하여 당사자 중 1인이 방문신고 하면 됩니다.

Q23 임대차 신고를 반드시 임대인과 임차인만 할 수 있나요? 대리인에게 위임하여 신고를 할 수는 없나요?**A**

임대차 신고는 대리인을 통하여 할 수 있습니다. 계약서 원본, 자필서명 위임장, 위임자 신분증 사본을 대리인에게 제공하면 대리인이 본인 신분증을 지참하여 신고가 가능합니다.

Q24 임대차 계약을 체결하고 계약금도 입금하였는데 임대인이 임대차 신고를 거부하고 있습니다. 공동으로 신고해야 한는데 임차인은 신고를 못하는건가요?**A**

임대차 계약 체결 이후 임대인 또는 임차인 중 계약 상대방이 임대차 신고를 거부하는 때에는 신고하고자 하는 일방이 단독으로 신고를 할 수 있습니다. 단독신고자는 계약서 원본(사본)과 단독으로 작성한 신고서, 단독신고 사유서를 제출하여 임대차 신고의무를 이행할 수 있습니다.



Q25 인터넷으로 임대차 신고를 하려면 공동인증서가 있어야 한데, 금융인증서로는 인터넷 신고를 못하나요?

A

임대차 신고를 인터넷으로 하고자 할 경우 공동인증서(구 공인인증서)를 보유한 경우에만 가능합니다. 구 공인인증서 대신 금융인증서 등 인증방법이 다양화 되었으나, 인터넷 임대차 신고는 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 공동인증서로만 본인인증이 가능합니다.

Q26 계약서에 임대인 2명이라 '김OO 외 1명' 이라고 기재되어 있는데 이 계약서로 임대차 신고가 가능한가요?

A

임대인 또는 임차인이 다수로 'OOO 외 1명' 이라고 기재한 경우에는 인적사항이 적절하게 기재된 계약서로 볼 수 없습니다. 이 경우에는 '외 1명'을 삭제하거나, '외 1명' 의 인적사항을 추가하여 계약서를 보완한 경우 임대차 계약서 원본으로 신고가 가능합니다.

Q27 계약서 작성 시 임대기간 만료일을 기재하지 않고 'O월 O일부터 2년간' 이라고 표시하였는데 이 계약서로 임대차 신고가 가능한가요?

A

임대기간은 임대차 개시일 또는 만료일만 기재되어 있어도 신고가 가능합니다. 따라서 'O월 O일부터 2년간' 또는 'O월 O일부터 임대 개시' 등으로 기재되어 있어도 무방합니다.

Q28 임대차 신고 중 변경신고 절차가 있다고 들었는데 임대료가 변경된 경우에는 모두 임대차 변경신고를 해야 하나요?

A

임대차 변경신고는 임대기간 중에 임대료가 변경된 경우에 한하여 적용되는 절차입니다. 따라서 임대기간 만료 후 임대료 변경으로 연장계약을 한 경우에는 새로운 임대차 신고하면 되고 변경신고 절차로 신고하는 대상이 아닙니다.

Q29 임대차 계약 해제신고도 의무화라고 들었는데 임대차 계약이 만료되면 해야 하는 건가요?

A 임대차 계약 해제신고는 임대차 계약이 만료된 경우 해야 하는 것이 아니고, 임대차 계약 및 임대차 신고 이후 임차인 보증금 잔금을 지급하기 전 또는 임대인이 계약금 또는 위약금을 지급하면서 계약을 해제하는 경우등 임대개시 이전에 해제하는 경우에 한하여 신고대상입니다.

Q30 임대차 계약 체결 후 30일 이내에 임차인 계약금 포기, 임대인 계약금 등 반환으로 계약해제가 된 경우에도 임대차 신고를 해야 하나요?

A 임대차 계약을 체결한 후 신고기한(30일) 이내에 계약해제가 된 경우에는 임대차 신고를 할 필요가 없습니다. 다만, 임대차 신고기한 이후 계약이 해제 되었으나 신고를 하지 아니한 경우에는 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의하여야 합니다.

Q31 깜빡하고 임대차 신고를 하지 못했습니다. 이럴 경우 계약서를 다시 써서 30일 이내에 신고하면 과태료 부과 대상에 해당되지 않지요?

A 임대차 신고는 계약체결일로부터 30일 이내에 신고하는 제도로 계약서 원본을 제출할 경우 확정일자 부여까지 같이 처리되는 행정절차입니다. 따라서 임대차 신고 지연에 따른 과태료 부과를 회피하기 위하여 계약서를 새로 작성하여 신고한 행위가 적발될 경우 거짓신고에 따른 과태료 부과 대상에 해당됩니다.

Q32 임대차 신고제 시행 후 제도 인지를 못하여 신고를 지연하였는데 과태료가 즉시 부과 되나요?

A 임대차 신고 시행 후 제도의 안정적 정착 등을 위하여 시행일 이후 1년간 과실에 따른 위반행위에 대한 과태료 부과는 유예하도록 할 예정입니다. 다만, 고의적인 임대료 거짓신고, 임대차 신고의 거부 행위에 대해서는 과태료 부과 유예대상에 해당되지 아니함을 유의해야 합니다.



Q33 전입신고만 하면 임대차 신고를 하지 않아도 되나요?

A

임대차 신고기한(30일)내에 전입신고를 하는 경우 전입신고 시 임대차 신고서 또는 계약서 원본을 제출하면 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됩니다.

Q34 현재 주택이 민간임대주택법에 따라 임대주택으로 등록되어 있어 임대주택법에 따른 신고를 하고 있는데도 별도의 임대차 신고를 해야 하나요?

A

「공공주택 특별법」 또는 「민간임대주택 특별법」에 따른 임대사업자가 각 법에 따른 임대차 계약 신고 등을 이행한 경우 거래신고법에 따른 별도 임대차 신고는 하지 않아도 됩니다.

5

관련법령

공인중개사법	199
중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준	228
부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준	232



공인중개사법

[시행 2021.3.9] [법률 제17608호, 2020.12.8, 일부개정]

국토교통부(총괄-부동산산업과) 044-201-3416, 3453, 3413

국토교통부(시험, 교육, 표시·광고-부동산산업과) 044-201-3420, 3453, 3415

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고하고 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다.

[전문개정 2014. 1. 28.]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
3. “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
5. “소속공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
6. “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

제2조의2(공인중개사 정책심의위원회)

① 공인중개사의 업무에 관한 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다.

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



- ② 공인중개사 정책심의위원회의 구성 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
- ③ 제1항에 따라 공인중개사 정책심의위원회에서 심의한 사항 중 제1호의 경우에는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 이에 따라야 한다.

[본조신설 2014. 1. 28.]

제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다. <개정 2020. 6. 9.>

1. 토지
2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산권 및 물건

제2장 공인중개사

제4조(자격시험)

- ① 공인중개사가 되려는 자는 시·도지사가 시행하는 공인중개사자격시험에 합격하여야 한다. <개정 2008. 6. 13., 2014. 1. 28.>
- ② 국토교통부장관은 공인중개사자격시험 수준의 균형유지 등을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 직접 시험문제를 출제하거나 시험을 시행할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- ③ 공인중개사자격시험의 시험과목·시험방법 및 시험의 일부면제 그 밖에 시험에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제4조의2 삭제 <2014. 1. 28.>

제4조의3(부정행위자에 대한 제재) 제4조제1항 및 제2항에 따라 시험을 시행하는 시·도지사 또는 국토교통부장관(이하 “시험시행기관장”이라 한다)은 시험에서 부정한 행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있는 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다. 이 경우 시험시행기관장은 지체 없이 이를 다른 시험시행기관장에게 통보하여야 한다. <개정 2013. 3. 23.>

[본조신설 2011. 5. 19.]

제5조(자격증의 교부 등)

- ① 제4조제1항 및 제2항에 따라 공인중개사자격시험을 시행하는 시험시행기관의 장은 공인중개사자격시험의 합격자가 결정된 때에는 이를 공고하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>
- ② 시·도지사는 제1항에 따른 합격자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공인중

개사자격증을 교부하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>

- ③ 제2항에 따라 공인중개사자격증을 교부받은 자는 공인중개사자격증을 잃어버리거나 못쓰게 된 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 재교부를 신청할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>

제6조(결격사유) 제35조제1항에 따라 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다. <개정 2020. 6. 9.>

제7조(자격증 대여 등의 금지)

- ① 공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 공인중개사자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니된다.
- ② 누구든지 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용하여서는 아니된다.

제8조(유사명칭의 사용금지) 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

제3장 중개업 등

제9조(중개사무소의 개설등록)

- ① 중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 “등록관청”이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 6. 13., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- ② 공인중개사(소속공인중개사는 제외한다) 또는 법인이 아닌 자는 제1항에 따라 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다. <개정 2020. 6. 9.>
- ③ 제1항에 따라 중개사무소 개설등록의 기준은 대통령령으로 정한다. <개정 2020. 6. 9.>

제10조(등록의 결격사유 등)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28., 2014. 5. 21., 2018. 4. 17., 2020. 6. 9.>
 1. 미성년자
 2. 피성년후견인 또는 피한정후견인
 3. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
 4. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를



- 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 자
5. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
 6. 제35조제1항에 따라 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자
 7. 제36조제1항에 따라 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간중에 있는 자
 8. 제38조제1항제2호·제4호부터 제8호까지, 같은 조 제2항제2호부터 제11호까지에 해당하는 사유로 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년(제40조제3항에 따라 등록이 취소된 경우에는 3년에서 같은 항 제1호에 따른 폐업기간을 공제한 기간을 말한다)이 지나지 아니한 자
 9. 제39조에 따라 업무정지처분을 받고 제21조에 따른 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간(폐업에도 불구하고 진행되는 것으로 본다)이 지나지 아니한 자
 10. 제39조에 따라 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 해당 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 지나지 아니한 자
 11. 이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 지나지 아니한 자
 12. 사원 또는 임원 중 제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인
 - ② 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는 자는 소속공인중개사 또는 중개보조원이 될 수 없다. <개정 2020. 6. 9.>
 - ③ 등록관청은 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원(이하 “개업공인중개사등”이라 한다)이 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 조회할 수 있다. <신설 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>

제10조의2(벌금형의 분리 선고) 「형법」 제38조에도 불구하고 제48조 및 제49조에 규정된 죄와 다른 죄의 경합범(競合犯)에 대하여 벌금형을 선고하는 경우에는 이를 분리 선고하여야 한다.

[본조신설 2014. 1. 28.]

제11조(등록증의 교부 등)

- ① 등록관청은 제9조에 따라 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 교부하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- ② 제5조제3항의 규정은 중개사무소등록증의 재교부에 관하여 이를 준용한다.

제12조(이중등록의 금지 등)

- ① 개업공인중개사는 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 할 수 없다. <개정 2014. 1. 28.>

- ② 개업공인중개사등은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 될 수 없다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>

제13조(중개사무소의 설치기준)

- ① 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역안에 중개사무소를 두되, 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다. <개정 2014. 1. 28.>
- ② 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28.>
- ③ 제1항에도 불구하고 법인인 개업공인중개사는 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ④ 제3항에 따라 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 신고확인서를 교부하고 지체 없이 그 분사무소설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- ⑤ 제5조제3항은 제4항에 따른 신고확인서의 재교부에 관하여 이를 준용한다. <개정 2020. 6. 9.>
- ⑥ 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. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>
- ⑦ 중개사무소의 설치기준 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등)

- ① 법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다. <개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
 1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
 2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
 3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
 4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행
 5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령으로 정하는 업무
- ② 개업공인중개사는 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.>



- ③ 개업공인중개사가 제2항의 규정에 따라 「민사집행법」에 의한 경매대상 부동산의 매수신청 또는 입찰신청의 대리를 하고자 하는 때에는 대법원규칙으로 정하는 요건을 갖추어 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
[제목개정 2014. 1. 28.]

제15조(개업공인중개사의 고용인의 신고 등)

- ① 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>
- ② 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. <개정 2014. 1. 28.>
[제목개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.]

제16조(인장의 등록)

- ① 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다. 등록된 인장을 변경한 경우에도 또한 같다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ② 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 중개행위를 하는 경우 제1항에 따라 등록된 인장을 사용하여야 한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

제17조(중개사무소등록증 등의 게시) 개업공인중개사는 중개사무소등록증·중개보수표 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

제18조(명칭)

- ① 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.>
- ② 개업공인중개사가 아닌 자는 “공인중개사사무소”, “부동산중개” 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28.>
- ③ 개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 제13조제4항의 규정에 따른 신고확인서에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 표기하여야 한다. <신설 2006. 12. 28., 2014. 1. 28., 2016. 1. 6., 2020. 6. 9.>
- ④ 제3항의 규정에 따른 개업공인중개사 성명의 표기방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <신설 2006. 12. 28., 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.>

- ⑤ 등록관청은 제1항부터 제3항까지의 규정을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 의하여 대집행을 할 수 있다. <개정 2006. 12. 28., 2020. 6. 9.>

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 사항을 명시하여야 하며, 중개보조원에 관한 사항은 명시해서는 아니 된다. <개정 2014. 1. 28., 2019. 8. 20.>
 - ② 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 제1항에서 정하는 사항 외에 중개대상물의 종류별로 대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 한다. <신설 2019. 8. 20.>
 - ③ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다. <개정 2014. 1. 28., 2019. 8. 20.>
 - ④ 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다. <신설 2019. 8. 20.>
 1. 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
 2. 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
 3. 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산 거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고
 - ⑤ 제4항에 따른 부당한 표시·광고의 세부적인 유형 및 기준 등에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다. <신설 2019. 8. 20.>
- [본조신설 2013. 6. 4.]

제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링)

- ① 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 제18조의2의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.
- ② 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링을 위하여 필요한 때에는 정보통신서비스 제공자(「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제3호에 따른 정보통신서비스 제공자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관련 자료의 제출을 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한



조치를 요구할 수 있다. 이 경우 필요한 조치를 요구받은 정보통신서비스 제공자는
정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

- ④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 업무위탁기관에 예산의 범위에서 위탁업무 수행에 필요한 예산을 지원할 수 있다.
- ⑥ 모니터링의 내용, 방법, 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

[본조신설 2019. 8. 20.]

제19조(중개사무소등록증 대여 등의 금지)

- ① 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28.>
- ② 누구든지 다른 사람의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하거나 다른 사람의 중개사무소등록증을 양수 또는 대여받아 이를 사용하는 행위를 하여서는 아니된다.

제20조(중개사무소의 이전신고)

- ① 개업공인중개사는 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 이전사실을 신고하여야 한다. 다만, 중개사무소를 등록관청의 관할 지역 외의 지역으로 이전한 경우에는 이전 후의 중개사무소를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(이하 이 조에서 “이전후 등록관청”이라 한다)에게 신고하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ② 제1항 단서에 따라 신고를 받은 이전후 등록관청은 종전의 등록관청에 관련 서류를 송부하여 줄 것을 요청하여야 한다. 이 경우 종전의 등록관청은 지체없이 관련 서류를 이전후 등록관청에 송부하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>
- ③ 제1항 단서에 따른 신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전후 등록관청이 이를 행한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

제21조(휴업 또는 폐업의 신고)

- ① 개업공인중개사는 3개월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업 또는 휴업한 중개업을 재개하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 한다. 휴업기간을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 6. 13., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ② 제1항에 따른 휴업은 6개월을 초과할 수 없다. 다만, 질병으로 인한 요양등 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2020. 6. 9.>
- ③ 제1항에 따른 신고의 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정

2008. 6. 13., 2020. 6. 9.〉

제21조의2(간판의 철거)

- ① 개업공인중개사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다. 〈개정 2014. 1. 28.〉
1. 제20조제1항에 따라 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우
 2. 제21조제1항에 따라 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우
 3. 제38조제1항 또는 제2항에 따라 중개사무소의 개설등록 취소처분을 받은 경우
- ② 등록관청은 제1항에 따른 간판의 철거를 개업공인중개사가 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있다. 〈개정 2014. 1. 28.〉
- [본조신설 2013. 6. 4.]

제22조(일반중개계약) 중개의뢰인은 중개의뢰내용을 명확하게 하기 위하여 필요한 경우에는 개업공인중개사에게 다음 각 호의 사항을 기재한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다. 〈개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.〉

1. 중개대상물의 위치 및 규모
2. 거래예정가격
3. 거래예정가격에 대하여 제32조에 따라 정한 중개보수
4. 그 밖에 개업공인중개사와 중개의뢰인이 준수하여야 할 사항

제23조(전속중개계약)

- ① 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰하는 경우 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한정하여 해당 중개대상물을 중개하도록 하는 계약(이하 “전속중개계약”이라 한다)을 체결할 수 있다. 〈개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.〉
- ② 제1항에 따른 전속중개계약은 국토교통부령으로 정하는 계약서에 의하여야 하며, 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 해당 계약서를 국토교통부령으로 정하는 기간 동안 보존하여야 한다. 〈개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.〉
- ③ 개업공인중개사는 전속중개계약을 체결한 때에는 제24조에 따른 부동산 거래정보망 또는 일간신문에 해당 중개대상물에 관한 정보를 공개하여야 한다. 다만, 중개의뢰인이 비공개를 요청한 경우에는 이를 공개하여서는 아니된다. 〈개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.〉
- ④ 전속중개계약의 유효기간, 공개하여야 할 정보의 내용 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제24조(부동산거래정보망의 지정 및 이용)



- ① 국토교통부장관은 개업공인중개사 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산 거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28.>
- ② 제1항에 따라 지정을 받을 수 있는 자는 「전기통신사업법」의 규정에 의한 부가통신사업자로서 국토교통부령으로 정하는 요건을 갖춘 자로 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- ③ 제1항에 따라 지정을 받은 자(이하 “거래정보사업자”라 한다)는 지정받은 날부터 3개월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정(이하 “운영규정”이라 한다)을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 이를 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- ④ 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한정하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니된다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ⑤ 국토교통부장관은 거래정보사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우
 2. 제3항의 규정을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하거나 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우
 3. 제4항의 규정을 위반하여 정보를 공개한 경우
 4. 정당한 사유 없이 지정받은 날부터 1년 이내에 부동산거래정보망을 설치·운영하지 아니한 경우
 5. 개인인 거래정보사업자의 사망 또는 법인인 거래정보사업자의 해산 그 밖의 사유로 부동산거래정보망의 계속적인 운영이 불가능한 경우
- ⑥ 국토교통부장관은 제5항제1호부터 제4호까지의 규정에 의하여 거래정보사업자 지정을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- ⑦ 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하여서는 아니되며, 해당 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 해당 거래정보사업자에게 통보하여야 한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ⑧ 거래정보사업자의 지정절차, 운영규정에 정할 내용 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>

제25조(중개대상물의 확인·설명)

- ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각

호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. <개정 2011. 4. 12., 2013. 7. 17., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

③ 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항에 따른 확인·설명사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제9호에 따른 공인전자문서센터(이하 “공인전자문서센터”라 한다)에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 1. 28., 2018. 8. 14., 2020. 6. 9.>

④ 제3항에 따른 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다. <개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

제25조의2(소유자 등의 확인) 개업공인중개사는 중개업무의 수행을 위하여 필요한 경우에는 중개의뢰인에게 주민등록증 등 신분을 확인할 수 있는 증표를 제시할 것을 요구할 수 있다. <개정 2014. 1. 28.>

[본조신설 2013. 6. 4.]

제26조(거래계약서의 작성 등)

① 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 1. 28., 2018. 8. 14., 2020. 6. 9.>

② 제25조제4항의 규정은 제1항에 따른 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용한다. <개정 2020. 6. 9.>

③ 개업공인중개사는 제1항에 따라 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래



내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니 된다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

제27조 삭제 <2014. 1. 28.>

제27조의2 삭제 <2014. 1. 28.>

제28조 삭제 <2014. 1. 28.>

제29조(개업공인중개사등의 기본윤리)

- ① 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서 지녀야 할 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ② 개업공인중개사등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다. 개업공인중개사등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같다. <개정 2014. 1. 28.>
[제목개정 2014. 1. 28.]

제30조(손해배상책임의 보장)

- ① 개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ② 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다. <개정 2014. 1. 28.>
- ③ 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제42조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ④ 제3항에 따라 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ⑤ 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 다음 각 호의 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다. <개정 2014. 1. 28.>

1. 보장금액
2. 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지
3. 보장기간

제31조(계약금등의 반환채무이행의 보장)

- ① 개업공인중개사는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금·중도금 또는 잔금(이하 이 조에서 “계약금등”이라 한다)을 개업공인중개사 또는 대통령령으로 정하는 자의 명의로 금융기관, 제42조에 따라 공제사업을 하는 자 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 신탁업자 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다. <개정 2007. 8. 3., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ② 제1항에 따라 계약금등을 예치한 경우 매도인·임대인 등 계약금등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 해당 계약을 해제한 때에 계약금등의 반환을 보장하는 내용의 금융기관 또는 보증보험회사가 발행하는 보증서를 계약금등의 예치명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수령할 수 있다. <개정 2020. 6. 9.>
- ③ 제1항에 따라 예치한 계약금등의 관리·인출 및 반환절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2020. 6. 9.>

제32조(중개보수 등)

- ① 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 1. 28.>
- ② 개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 제25조제1항에 따른 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조에 따른 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ③ 제1항에 따른 보수의 지급시기는 대통령령으로 정한다. <신설 2014. 1. 28.>
- ④ 주택(부속토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 중개에 대한 보수와 제2항에 따른 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 6. 13., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
[제목개정 2014. 1. 28.]

제33조(금지행위)

- ① 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다.
<개정 2014. 1. 28., 2019. 8. 20., 2020. 6. 9.>
 1. 제3조에 따른 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
 2. 제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위



3. 사례·중여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
4. 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위
5. 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위
6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
7. 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위
8. 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위
9. 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위
 - ② 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 개업공인중개사등의 업무를 방해해서는 아니 된다. <신설 2019. 8. 20.>
 1. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위
 2. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 중개대상물에 대하여 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 또는 중개하는 특정 개업공인중개사등에게만 중개의뢰를 하도록 유도함으로써 다른 개업공인중개사등을 부당하게 차별하는 행위
 3. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위
 4. 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위
 5. 개업공인중개사등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도하는 행위

제34조(개업공인중개사등의 교육)

- ① 제9조에 따라 중개사무소의 개설등록을 신청하려는자
 (법인의 경우에는 사원·임원을 말하며, 제13조제3항에 따라 분사무소의 설치신고를 하려는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)는 등록신청일(분사무소 설치신고의 경우에는 신고일을 말한다)전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육(실무수습을 포함한다)을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다. <개정 2008. 2. 29., 2008. 6. 13., 2013. 6. 4., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>

1. 폐업신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 다시 신청 하려는 자
 2. 소속공인중개사로서 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자
 - ② 소속공인중개사는 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 그러하지 아니하다. <신설 2013. 6. 4., 2014. 5. 21.>
 1. 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자
 2. 개업공인중개사로서 폐업신고를 한 후 1년 이내에 소속공인중개사로 고용 신고를 하려는 자
 - ③ 중개보조원은 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받아야 한다. 다만, 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자는 그러하지 아니하다. <신설 2013. 6. 4., 2014. 5. 21.>
 - ④ 제1항 및 제2항에 따른 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28.>
 - ⑤ 국토교통부장관은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시·도지사가 실시하는 실무교육, 직무교육 및 연수교육의 전국적인 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하면 해당 교육의 지침을 마련하여 시행할 수 있다. <개정 2013. 6. 4.>
 - ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 교육 및 교육지침에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2013. 6. 4.>
- [제목개정 2014. 1. 28.]

제34조의2(개업공인중개사등에 대한 교육비 지원 등)

- ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 개업공인중개사등이 부동산 거래사고 예방 등을 위하여 교육을 받는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 비용을 지원할 수 있다.
 - ② 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 개업공인중개사등의 부동산 거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 있다. <개정 2014. 5. 21.>
- [본조신설 2014. 1. 28.]

제4장 지도·감독

제35조(자격의 취소)



- ① 시·도지사는 공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 자격을 취소하여야 한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
 - 1. 부정한 방법으로 공인중개사의 자격을 취득한 경우
 - 2. 제7조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도 또는 대여한 경우
 - 3. 제36조에 따른 자격정지처분을 받고 그 자격정지기간 중에 중개업무를 행한 경우(다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 법인인 개업공인중개사의 사원·임원이 되는 경우를 포함한다)
 - 4. 이 법을 위반하여 징역형의 선고를 받은 경우
- ② 시·도지사는 제1항에 따라 공인중개사의 자격을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>
- ③ 제1항에 따라 공인중개사의 자격이 취소된 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 공인중개사자격증을 시·도지사에게 반납하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- ④ 분실 등의 사유로 인하여 제3항에 따라 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 자는 제3항에도 불구하고 자격증 반납을 대신하여 그 이유를 기재한 사유서를 시·도지사에게 제출하여야 한다. <신설 2005. 12. 7., 2020. 6. 9.>

제36조(자격의 정지)

- ① 시·도지사는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다. <개정 2009. 4. 1., 2019. 8. 20., 2020. 6. 9.>
 - 1. 제12조제2항의 규정을 위반하여 둘 이상의 중개사무소에 소속된 경우
 - 2. 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
 - 3. 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우
 - 4. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물 확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
 - 5. 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
 - 6. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우
 - 7. 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우
- ② 등록관청은 공인중개사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체 없이 그 사실을 시·도지사에게 통보하여야 한다.
- ③ 제1항에 따른 자격정지의 기준은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>

제37조(감독상의 명령 등)

- ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청(법인인 개업공인중개사의 분사무소 소재지의 시장·군수 또는 구청장을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)은 다음 각 호의 어느 하나의 경우에는 개업공인중개사 또는 거래정보사업자에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 중개사무소(제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 하는 자의 사무소를 포함한다)에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2013. 6. 4., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
1. 삭제 <2009. 4. 1.>
 2. 삭제 <2009. 4. 1.>
 3. 부동산투기 등 거래동향의 파악을 위하여 필요한 경우
 4. 이 법 위반행위의 확인, 공인중개사의 자격취소·정지 및 개업공인중개사에 대한 등록취소·업무정지 등 행정처분을 위하여 필요한 경우
- ② 제1항에 따라 출입·검사 등을 하는 공무원은 국토교통부령으로 정하는 증표를 지니고 상대방에게 이를 내보여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 4. 1., 2013. 3. 23.>
- ③ 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 불법 중개행위 등에 대한 단속을 하는 경우 필요한 때에는 제41조에 따른 공인중개사협회 및 관계 기관에 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 공인중개사협회는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다. <신설 2013. 6. 4., 2020. 6. 9.>

제38조(등록의 취소)

- ① 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
1. 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
 2. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
 3. 제10조제1항제2호부터 제6호까지 또는 같은 항 제11호·제12호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우. 다만, 같은 항 제12호에 따른 결격사유에 해당하는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
 4. 제12조제1항의 규정을 위반하여 이종으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
 5. 제12조제2항의 규정을 위반하여 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 된 경우
 6. 제19조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우
 7. 업무정지기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우



8. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우
 - ② 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다. <개정 2011. 5. 19., 2014. 1. 28., 2019. 8. 20., 2020. 6. 9.>
 1. 제9조제3항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우
 2. 제13조제1항의 규정을 위반하여 둘 이상의 중개사무소를 둔 경우
 3. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 경우
 4. 제14조제1항의 규정을 위반하여 겸업을 한 경우
 5. 제21조제2항의 규정을 위반하여 계속하여 6개월을 초과하여 휴업한 경우
 6. 제23조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니하거나 중개의뢰인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우
 7. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우
 8. 제30조제3항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우
 9. 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우
 10. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우(제1항제8호에 해당하는 경우는 제외한다)
 11. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제2호의 사업자단체를 말한다. 이하 같다) 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제51조를 위반하여 같은 법 제52조 또는 제53조에 따른 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우
 - ③ 등록관청은 제1항제2호부터 제8호까지 및 제2항 각 호의 사유로 중개사무소의 개설등록을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>
 - ④ 제1항 또는 제2항에 따라 중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 등록관청에 반납하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>

제38조(등록의 취소)

- ① 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
 1. 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
 2. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우

3. 제10조제1항제2호부터 제6호까지 또는 같은 항 제11호·제12호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우. 다만, 같은 항 제12호에 따른 결격사유에 해당하는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 제12조제1항의 규정을 위반하여 이종으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
5. 제12조제2항의 규정을 위반하여 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 된 경우
6. 제19조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우
7. 업무정지기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우
8. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우
 - ② 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다. <개정 2011. 5. 19., 2014. 1. 28., 2019. 8. 20., 2020. 6. 9., 2020. 12. 29.>
 1. 제9조제3항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우
 2. 제13조제1항의 규정을 위반하여 둘 이상의 중개사무소를 둔 경우
 3. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 경우
 4. 제14조제1항의 규정을 위반하여 겸업을 한 경우
 5. 제21조제2항의 규정을 위반하여 계속하여 6개월을 초과하여 휴업한 경우
 6. 제23조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니하거나 중개의뢰인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우
 7. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우
 8. 제30조제3항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우
 9. 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우
 10. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우(제1항제8호에 해당하는 경우는 제외한다)
 11. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제2호의 사업자단체를 말한다. 이하 같다) 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제51조를 위반하여 같은 법 제52조 또는 제53조에 따른 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우



- ③ 등록관청은 제1항제2호부터 제8호까지 및 제2항 각 호의 사유로 중개사무소의 개설등록을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>
 - ④ 제1항 또는 제2항에 따라 중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 등록관청에 반납하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- [시행일 : 2021. 12. 30.] 제38조

제39조(업무의 정지)

- ① 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 이 경우 법인인 개업공인중개사에 대하여는 법인 또는 분사무소별로 업무의 정지를 명할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 4. 1., 2011. 5. 19., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
1. 제10조제2항의 규정을 위반하여 같은 조 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
 2. 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
 3. 제23조제2항의 규정을 위반하여 국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우
 4. 제24조제7항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 해당 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우
 5. 삭제 <2014. 1. 28.>
 6. 제25조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
 7. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물 확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
 8. 제26조제1항의 규정을 위반하여 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
 9. 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
 10. 제37조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우
 11. 제38조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
 12. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우

13. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조를 위반하여 같은 법 제27조 또는 제28조에 따른 처분을 받은 경우
14. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우
 - ② 제1항에 따른 업무의 정지에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
 - ③ 제1항의 규정에 따른 업무정지처분은 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 날부터 3년이 지난 때에는 이를 할 수 없다. <신설 2005. 12. 7., 2020. 6. 9.>

제39조(업무의 정지)

- ① 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 이 경우 법인인 개업공인중개사에 대하여는 법인 또는 분사무소별로 업무의 정지를 명할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2009. 4. 1., 2011. 5. 19., 2013. 3. 23., 2014. 1. 28., 2020. 6. 9., 2020. 12. 29.>
 1. 제10조제2항의 규정을 위반하여 같은 조 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
 2. 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
 3. 제23조제2항의 규정을 위반하여 국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우
 4. 제24조제7항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 해당 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우
 5. 삭제 <2014. 1. 28.>
 6. 제25조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
 7. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물 확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
 8. 제26조제1항의 규정을 위반하여 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
 9. 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
 10. 제37조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우



11. 제38조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
12. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우
13. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제51조를 위반하여 같은 법 제52조 또는 제53조에 따른 처분을 받은 경우
14. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우
 - ② 제1항에 따른 업무의 정지에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
 - ③ 제1항의 규정에 따른 업무정지처분은 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 날부터 3년이 지난 때에는 이를 할 수 없다. <신설 2005. 12. 7., 2020. 6. 9.>
[시행일 : 2021. 12. 30.] 제39조

제39조의2(자료제공의 요청) 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 제38조제2항제 11호 또는 제39조제1항제13호에 따라 처분하고자 하는 경우에는 미리 공정거래위원회에 처분과 관련된 자료의 제공을 요청할 수 있으며 공정거래위원회는 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. <개정 2013. 3. 23.>
[본조신설 2011. 5. 19.]

제40조(행정제재처분효과의 승계 등)

- ① 개업공인중개사가 제21조에 따른 폐업신고후 제9조에 따라 다시 중개사무소의 개설등록을 한 때에는 폐업신고 전의 개업공인중개사의 지위를 승계한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ② 제1항의 경우 폐업신고 전의 개업공인중개사에 대하여 제39조제1항 각 호, 제51조제 1항 각 호, 같은 조 제2항 각 호 및 같은 조 제3항 각 호의 위반행위를 사유로 행한 행정처분의 효과는 그 처분일부터 1년간 다시 중개사무소의 개설등록을 한 자(이하 이 조에서 “재등록 개업공인중개사”라 한다)에게 승계된다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ③ 제1항의 경우 재등록 개업공인중개사에 대하여 폐업신고 전의 제38조제1항 각 호, 같은 조 제2항 각 호 및 제39조제1항 각 호의 위반행위에 대한 행정처분을 할 수 있다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
 1. 폐업신고를 한 날부터 다시 중개사무소의 개설등록을 한 날까지의 기간(이하 제2호에서 “폐업기간”이라 한다)이 3년을 초과한 경우
 2. 폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년을 초과한 경우

- ④ 제3항에 따라 행정처분을 하는 경우에는 폐업기간과 폐업의 사유 등을 고려하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>
- ⑤ 개업공인중개사인 법인의 대표자에 관하여는 제1항부터 제4항까지를 준용한다. 이 경우 “개업공인중개사”는 “법인의 대표자”로 본다. <신설 2014. 5. 21.>

제5장 공인중개사협회

제41조(협회의 설립)

- ① 개업공인중개사인 공인중개사(부칙 제6조제2항에 따라 이 법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 포함한다)는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공인중개사협회(이하 “협회”라 한다)를 설립할 수 있다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ② 협회는 법인으로 한다.
- ③ 협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>
- ④ 협회는 정관으로 정하는 바에 따라 시·도에 지부를, 시(구가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정시를 말한다)·군·구에 지회를 둘 수 있다. <개정 2008. 6. 13., 2013. 6. 4.>
- ⑤ 협회의 설립 및 설립인가의 신청 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제42조(공제사업)

- ① 협회는 제30조에 따른 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 할 수 있다. <개정 2014. 1. 28., 2020. 6. 9.>
- ② 협회는 제1항에 따른 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 공제규정을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- ③ 제2항의 공제규정에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공제사업의 범위, 공제계약의 내용, 공제금, 공제로, 회계기준 및 책임준비금의 적립비율 등 공제사업의 운용에 관하여 필요한 사항을 정하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>
- ④ 협회는 공제사업을 다른 회계와 구분하여 별도의 회계로 관리하여야 하며, 책임준비금을 다른 용도로 사용하고자 하는 경우에는 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23.>
- ⑤ 협회는 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년도의 공제사업 운용실적을 일간신문·협회보 등을 통하여 공제계약자에게 공시하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>



⑥ 삭제 <2013. 6. 4.>

⑦ 삭제 <2013. 6. 4.>

제42조의2(운영위원회)

- ① 제42조제1항에 따른 공제사업에 관한 사항을 심의하고 그 업무집행을 감독하기 위하여 협회에 운영위원회를 둔다.
 - ② 운영위원회의 위원은 협회의 임원, 중개업·법률·회계·금융·보험·부동산 분야 전문가, 관계 공무원 및 그 밖에 중개업 관련 이해관계자로 구성하되, 그 수는 19명 이내로 한다.
 - ③ 운영위원회의 구성과 운영에 필요한 세부 사항은 대통령령으로 정한다.
- [본조신설 2013. 6. 4.]

제42조의3(조사 또는 검사) 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융감독원의 원장은 국토교통부장관의 요청이 있는 경우에는 공제사업에 관하여 조사 또는 검사를 할 수 있다.

[본조신설 2013. 6. 4.]

제42조의4(공제사업 운영의 개선명령) 국토교통부장관은 협회의 공제사업 운영이 적정하지 아니하거나 자산상황이 불량하여 중개사고 피해자 및 공제 가입자 등의 권익을 해칠 우려가 있다고 인정하면 다음 각 호의 조치를 명할 수 있다.

1. 업무집행방법의 변경
2. 자산예탁기관의 변경
3. 자산의 장부가격의 변경
4. 불건전한 자산에 대한 적립금의 보유
5. 가치가 없다고 인정되는 자산의 손실 처리
6. 그 밖에 이 법 및 공제규정을 준수하지 아니하여 공제사업의 건전성을 해할 우려가 있는 경우 이에 대한 개선명령

[본조신설 2013. 6. 4.]

제42조의5(임원에 대한 제재 등) 국토교통부장관은 협회의 임원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 공제사업을 건전하게 운영하지 못할 우려가 있는 경우 그 임원에 대한 징계·해임을 요구하거나 해당 위반행위를 시정하도록 명할 수 있다.

1. 제42조제2항에 따른 공제규정을 위반하여 업무를 처리한 경우
2. 제42조의4에 따른 개선명령을 이행하지 아니한 경우
3. 제42조의6에 따른 재무건전성 기준을 지키지 아니한 경우

[본조신설 2013. 6. 4.]

제42조의6(재무건전성의 유지) 협회는 공제금 지급능력과 경영의 건전성을 확보하기 위하여 다음 각 호의 사항에 관하여 대통령령으로 정하는 재무건전성 기준을 지켜야 한다.

1. 자본의 적정성에 관한 사항
2. 자산의 건전성에 관한 사항
3. 유동성의 확보에 관한 사항

[본조신설 2013. 6. 4.]

제43조(민법의 준용) 협회에 관하여 이 법에 규정된 것 외에는 「민법」중 사단법인에 관한 규정을 적용한다.

제44조(지도·감독 등)

- ① 국토교통부장관은 협회와 그 지부 및 지회를 지도·감독하기 위하여 필요한 때에는 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 그 사무소에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
- ② 제1항에 따라 출입·검사 등을 하는 공무원은 국토교통부령으로 정하는 증표를 지니고 상대방에게 이를 내보여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>

제6장 보칙

제45조(업무위탁) 국토교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 업무의 일부를 협회 또는 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>

제46조(포상금)

- ① 등록관청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 등록관청, 수사기관이나 제47조의2에 따른 부동산 거래질서 교란행위 신고센터에 신고 또는 고발한 자에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다. <개정 2020. 6. 9., 2020. 12. 8.>
 1. 제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
 2. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
 3. 중개사무소등록증 또는 공인중개사자격증을 다른 사람에게 양도·대여하거나 다른 사람으로부터 양수·대여받은 자
 4. 제18조의2제3항을 위반하여 표시·광고를 한 자
 5. 제33조제1항제8호 또는 제9호에 따른 행위를 한 자
 6. 제33조제2항을 위반하여 개업공인중개사등의 업무를 방해한 자



- ② 제1항에 따른 포상금의 지급에 소요되는 비용은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 국고에서 보조할 수 있다. <개정 2020. 6. 9.>

제47조(수수료)

- ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 공인중개사자격시험을 제4조제2항의 규정에 따라 국토교통부장관이 시행하는 경우 제1호에 해당하는 자는 국토교통부장관이 결정·공고하는 수수료를 납부하여야 한다. <개정 2008. 2. 29., 2013. 3. 23., 2020. 6. 9.>
1. 제4조에 따른 공인중개사자격시험에 응시하는 자
 2. 제5조제3항에 따라 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자
 3. 제9조제1항에 따라 중개사무소의 개설등록을 신청하는 자
 4. 제11조제2항에 따라 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자
 5. 제13조제3항에 따라 분사무소설치의 신고를 하는 자
 6. 제13조제5항에 따라 분사무소설치신고확인서의 재교부를 신청하는 자
- ② 제4조에 따른 공인중개사자격시험 또는 제5조제3항에 따른 공인중개사자격증 재교부업무를 제45조의 규정에 따라 위탁한 경우에는 해당 업무를 위탁받은 자가 위탁한 자의 승인을 얻어 결정·공고하는 수수료를 각각 납부하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>

제47조의2(부동산 거래질서 교란행위 신고센터의 설치·운영)

- ① 국토교통부장관은 제33조 제1항제8호·제9호 및 같은 조 제2항 각 호에서 금지되는 행위(이하 “부동산 거래질서 교란행위”라 한다. 이하 이 조에서 같다)를 방지하기 위하여 부동산 거래질서 교란행위 신고센터(이하 이 조에서 “신고센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.
- ② 신고센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 부동산 거래질서 교란행위 신고의 접수 및 상담
 2. 신고사항에 대한 확인 또는 시·도지사 및 등록관청 등에 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구
 3. 신고인에 대한 신고사항 처리 결과 통보
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 신고센터의 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.
- ④ 제1항에 따라 설치된 신고센터의 운영 및 신고방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.
- [본조신설 2019. 8. 20.]

제7장 벌칙

제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2016. 12. 2., 2019. 8. 20., 2020. 6. 9.>

1. 제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
2. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
3. 제33조제1항제5호부터 제9호까지의 규정을 위반한 자
4. 제33조제2항 각 호의 규정을 위반한 자

제49조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28., 2019. 8. 20., 2020. 6. 9.>

1. 제7조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자
2. 제8조의 규정을 위반하여 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
3. 제12조의 규정을 위반하여 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 둘 이상의 중개사무소에 소속된 자
4. 제13조제1항의 규정을 위반하여 둘 이상의 중개사무소를 둔 자
5. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 자
6. 제18조제2항의 규정을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 “공인중개사사무소”, “부동산중개” 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
- 6의2. 제18조의2제3항을 위반하여 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자
7. 제19조의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하거나 중개사무소등록증을 양수·대여받은 자
8. 제24조제4항의 규정을 위반하여 정보를 공개한 자
9. 제29조제2항의 규정을 위반하여 업무상 비밀을 누설한 자
10. 제33조제1항제1호부터 제4호까지의 규정을 위반한 자

② 제29조제2항의 규정에 위반한 자는 피해자의 명시한 의사에 반하여 벌하지 아니한다.

제50조(양벌규정) 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 중개업무에 관하여 제48조 또는 제49조의 규정에 해당하는 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 개업공인중개사에 대하여도 해당 조에 규정된 벌금형을 과한다.



다만, 그 개업공인중개사가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2009. 4. 1., 2014. 1. 28.>

제51조(과태료)

- ① 삭제 <2014. 1. 28.>
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 5. 21., 2019. 8. 20.>
 1. 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자
 - 1의2. 정당한 사유 없이 제18조의3제2항의 요구에 따르지 아니하여 관련 자료를 제출하지 아니한 자
 - 1의3. 정당한 사유 없이 제18조의3제3항의 요구에 따르지 아니하여 필요한 조치를 하지 아니한 자
 - 1의4. 제24조제3항을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 얻지 아니하거나 운영규정의 내용을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 자
 - 1의5. 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자
 2. 삭제 <2014. 1. 28.>
 3. 삭제 <2014. 1. 28.>
 4. 삭제 <2014. 1. 28.>
 5. 삭제 <2014. 1. 28.>
 - 5의2. 제34조제4항에 따른 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 아니한 자
 6. 제37조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 거래정보사업자
 7. 제42조제5항을 위반하여 공제사업 운용실적을 공시하지 아니한 자
 8. 제42조의4에 따른 공제업무의 개선명령을 이행하지 아니한 자
 - 8의2. 제42조의5에 따른 임원에 대한 징계·해임의 요구를 이행하지 아니하거나 시정명령을 이행하지 아니한 자
 9. 제42조의3 또는 제44조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 자
 10. 삭제 <2014. 1. 28.>
- ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다. <개정 2013. 6. 4., 2019. 8. 20.>
 1. 제17조를 위반하여 중개사무소등록증 등을 게시하지 아니한 자
 2. 제18조제1항 또는 제3항을 위반하여 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소”, “

부동산중개”라는 문자를 사용하지 아니한 자 또는 옥외 광고물에 성명을 표기하지 아니하거나 거짓으로 표기한 자

2의2. 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자

3. 제20조제1항을 위반하여 중개사무소의 이전신고를 하지 아니한 자
4. 제21조제1항을 위반하여 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 아니한 자
5. 제30조제5항을 위반하여 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 아니하거나 관계 증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 아니한 자
6. 제35조제3항 또는 제4항을 위반하여 공인중개사자격증을 반납하지 아니하거나 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출하지 아니한 자 또는 거짓으로 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한 자
7. 제38조제4항을 위반하여 중개사무소등록증을 반납하지 아니한 자

④ 삭제 <2014. 1. 28.>

⑤ 제2항 및 제3항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 자가 각각 부과·징수한다. <개정 2013. 6. 4., 2014. 1. 28., 2016. 12. 2., 2019. 8. 20.>

1. 제2항제1호의2부터 제1호의4까지, 제6호부터 제8호까지, 제8호의2 및 제9호의 경우: 국토교통부장관
 2. 제2항제5호의2 및 제3항제6호의 경우: 시·도지사
 3. 삭제 <2014. 1. 28.>
 4. 제2항제1호·제1호의5, 제3항제1호·제2호·제2호의2, 제3호부터 제5호까지 및 제7호의 경우: 등록관청
 - ⑥ 삭제 <2009. 4. 1.>
 - ⑦ 삭제 <2009. 4. 1.>
 - ⑧ 삭제 <2009. 4. 1.>
 - ⑨ 삭제 <2009. 4. 1.>
 - ⑩ 삭제 <2014. 1. 28.>
- [전문개정 2008. 6. 13.]

부칙 <제17608호, 2020. 12. 8.>

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.



중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준

[시행 2020.8.21.] [국토교통부고시 제2020-595호, 2020.8.21., 제정.]

국토교통부(부동산산업과), 044-201-3420

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 고시는 「공인중개사법」제18조의2제1항 및 제2항, 같은 법 시행령 제17조의2 제3항에 따라 중개대상물의 표시·광고 명시사항에 관한 세부기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 고시에서 사용하는 용어는「공인중개사법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 각 호에서 정한 용어의 정의와 같으며, “표시·광고”는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에서 정한 용어의 정의와 같다.

제2장 중개사무소 및 개업공인중개사의 표시·광고 명시사항

제3조(중개사무소에 관한 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제1항 및 제2항에 따라 개업 공인중개사가 표시·광고에 명시하여야 하는 중개사무소에 관한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 중개사무소의 “명칭”은 중개사무소 등록증에 기재된 명칭을 표시하여야 한다. 다만, ‘사무소’ 및 ‘법인사무소’는 생략하여 표시할 수 있다.

(예시) 홍길동공인중개사, 한국부동산중개

2. 중개사무소의 “소재지”는 중개사무소 등록증에 기재된 소재지를 표시하여야 한다. 다만, 지번과 건물번호는 생략하여 표시할 수 있으며 ‘시·도·군, 구’를 줄여서 등록관청을 기준으로 표시할 수 있다.

(예시) 서울 영등포 의사당대로, 서울 영등포 국회대로 70길, 서울 영등포 여의도동

3. 중개사무소의 “연락처”는 ‘등록관청에 신고된 중개사무소의 전화번호(휴대전화번호를 포함한다)’를 표시하여야 한다. 다만, 중개보조원 등 공인중개사가 아닌 자의 전화번호(휴대전화번호를 포함한다)는 표시할 수 없다.

4. 중개사무소의 “등록번호”는 중개사무소 등록증에 기재된 등록번호를 표시하여야 한다.

제4조(개업공인중개사의 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제1항 및 제2항에 따라 개업공인 중개사가 표시·광고에 명시하여야 하는 개업공인중개사의 “성명”은 중개사무소 등록증에

기재된 개업공인중개사의 성명(법인은 대표자 성명, 분사무소는 분사무소 책임자 성명)을 표시하여야 한다.

제3장 중개대상물의 종류별 인터넷 표시·광고 명시사항

제5조(토지에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제2항에 따라 개업공인중개사가 토지에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. “소재지”는 토지대장에 기재된 소재지를 표시하되, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다.
2. “면적”은 토지대장에 기재된 면적을 표시하되, 제곱미터로 표시하여야 한다.
3. “가격”은 거래 형태에 따라 구분하여 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표시하여야 한다.
4. “중개대상물 종류”는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조에 따른 지목의 종류로 구분하여 표시하여야 한다.
(예시) 전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 광천지, 염전, 대(垓), 공장용지, 학교용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 도로, 철도용지, 제방(堤防), 하천, 구거(溝渠), 유지(溜池), 양어장, 수도용지, 공원, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지로 구분하여 표시
5. “거래 형태”는 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경으로 구분하여 표시하여야 한다.

제6조(건축물 및 그 밖에 토지의 정착물에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제2항에 따라 개업공인중개사가 건축물 및 그 밖에 토지의 정착물에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. “소재지”는 건축물대장에 기재된 소재지를 표시한다.
가. 건축물 중 건축법 시행령 별표1의 제1호 가목의 단독주택은 해당 건축물의 지번을 포함하여야 한다. 다만, 중개의뢰인이 원하지 않는 경우에는 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다.
나. 건축물 중 건축법 시행령 별표1의 제1호 가목의 단독주택을 제외한 주택은 해당건축물의 지번과 동, 층수를 포함하여야 한다. 다만, 중개의뢰인이 원하지 않는 경우에는 층수를 저/중/고로 대체할 수 있다.
다. 건축물 중 근린생활시설 등 상가건물은 읍·면·동·리까지 표시할 수 있고, 이 경우 층수는 포함하여야 한다.
2. “면적”은 전용면적을 표시하되 제곱미터로 표시하여야 한다.
3. “가격”은 거래 형태에 따라 매매는 매매가격, 임대차는 보증금과 차임으로 구분하여 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표시하여야 한다.



4. “중개대상물 종류”는 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물과 그 밖의 토지의 정착물로 구분하여 표시하되, 건축물은 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 용도로 구분하여 표시하여야 한다. 다만, 미등기건물의 경우에는 “미등기건물”이라고 표시하여야 한다.
(예시) 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자(老幼者: 노인 및 어린이)시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락(慰樂)시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정(矯正) 및 군사 시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 관광 휴게시설, 장례시설, 야영장 시설, 미등기건물, 그 밖의 토지의 정착물로 구분하여 표시
5. “거래 형태”는 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경으로 나누어 표시하되, 임대차는 전세와 월세로 구분하여 표시하여야 한다.
6. “총 층수”는 중개대상물이 소재하는 해당 건축물의 건축물대장에 기재된 총 층수를 표시하여야 한다.
7. “입주가능일”은 실제 입주가 가능한 세부 날짜를 표시하되, ‘즉시입주’ 문구로 표시할 수 있다.
8. “방 수 및 욕실 수”는 건축물 현황도 등을 통해 확인한 방 수 및 욕실 수를 표시하여야 한다.
9. “사용검사일·사용승인일·준공인가일”은 해당 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물을 규율하는 법률에 따라 행정기관이 승인한 날짜를 정확하게 표시하여야 한다.
10. “주차대수”는 총 가능한 주차대수 또는 세대 당 가능한 주차대수를 구분하여 표시하여야 한다.
11. “관리비”는 「공동주택관리법」 제23조에 따른 관리비의 월 평균액을 표시하되, 그 외의 비목이 포함된 경우 그 내용을 표시하여야 한다. 다만, 「주택법」에 따른 주택 이외의 건축물은 관리비를 표시하지 아니할 수 있다.
(예시) 다세대주택의 경우, 관리비 매월 4만원, 수도료 매월 1만원
12. “방향”은 주거용 건축물의 경우 거실이나 안방 등 주실(主室)의 방향을 기준으로, 그 밖의 건축물은 주된 출입구의 방향을 기준으로 8가지 방향(동향, 서향, 남향, 북향, 북동향, 남동향, 남서향, 북서향)으로 표시하되, 그 기준을 함께 표시하여야 한다.

제7조(입목에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2 제2항에 따라 개업공인중개사가 입목에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. “소재지”는 입목등기부에 기재된 소재지를 표시하되, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다.
2. “면적”은 입목등기부에 기재된 면적을 표시하되, 그 단위는 제곱미터로 한다.
3. “가격”은 거래 형태에 따라 구분하여 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로

표시하여야 한다.

4. “입목내역”은 입목등기부에 기재된 수종(樹種)·수량(數量)·수령(樹齡)을 표시하여야 한다.
5. “거래 형태”는 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경으로 구분하여 표시하여야 한다.

제8조(공장재단에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제2항에 따라 개업공인중개사가 공장재단에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. “소재지”는 공장재단등기부에 기재된 소재지를 표시하되, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다.
2. “가격”은 거래 형태에 따라 구분하여 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표시하여야 한다.
3. “거래 형태”는 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경으로 구분하여 표시하여야 한다.

제9조(광업재단에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제2항에 따라 개업공인중개사가 광업재단에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. “소재지”는 광업재단등기부에 기재된 소재지를 표시하되, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다.
2. “가격”은 거래 형태에 따라 구분하여 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표시하여야 한다.
3. “거래 형태”는 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경으로 구분하여 표시하여야 한다.

제4장 보 칙

제10조(재검토키한) 국토교통부는 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2021년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2020-595호, 2020. 8. 21.>

이 고시는 2020년 8월 21일부터 시행한다.



부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준

[시행 2020.8.21.] [국토교통부고시 제2020-596호, 2020.8.21., 제정.]

국토교통부(부동산산업과), 044-201-3420

제1조(목적) 이 고시는 「공인중개사법」제18조의2제4항 및 제5항, 같은 법 시행령 제17조의2 제4항에 따른 부당한 중개대상물 표시·광고의 세부적인 유형과 기준을 예시함으로써 부당한 중개대상물 표시·광고에 대한 법집행의 객관성과 투명성을 확보하고 개업공인중개사가 중개대상물에 올바른 표시·광고를 하도록 하여 소비자보호에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 고시에서 사용하는 용어는 「공인중개사법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 각 호에서 정한 용어의 정의와 같으며, “표시·광고”는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에서 정한 용어의 정의와 같다.

제3조(적용범위)

- ① 이 고시는 개업공인중개사가 의뢰받은 토지, 건축물 및 그 밖에 토지정착물, 입목, 공장 및 광업재단 등 법 제3조 각 호에서 규정한 중개대상물과 관련된 표시·광고에 적용한다.
- ② 이 고시는 신문, 전단지, 잡지, 입간판, 방송, 메일, 인터넷 등 매체 유형과 방식을 불문하고 개업공인중개사의 중개대상물 표시·광고에 적용한다.

제4조(일반원칙)

- ① 이 고시에서 규정한 부당한 표시·광고 유형은 부동산 중개대상물 표시·광고에 있어서 발생하기 쉬운 유형을 예시한 것에 불과하므로 이 고시에 열거되지 아니한 행위라고 해서 법 제18조의2제4항에 따른 부당한 표시·광고행위에 해당되지 않는 것은 아니다.
- ② 특정 행위가 이 고시에서 제시된 법 위반에 해당될 수 있는 행위(예시)에 해당되더라도 소비자를 오인시킬 우려가 없거나 공정한 거래질서를 저해할 우려가 없는 경우에는 부당한 표시·광고행위에 해당되지 않을 수 있다.

제5조(부존재·허위의 표시·광고)

- ① 법 제18조의2제4항제1호에 따른 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고의 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 매도인, 임대인 등 권리가 있는 자가 중개의뢰하지 않았음에도 개업공인중개사가 임의로 중개대상물로 표시·광고하는 경우
2. 표시·광고한 중개대상물이 표시·광고한 위치에 존재하지 않는 경우
(예시) 중개대상물이 존재하지 않는 위치의 도로명, 지번, 동, 층수를 표기
3. 표시·광고한 중개대상물이 그 위치에 존재하는 부동산과 그 내용, 형태, 거래조건 등에 대해 동일성을 인정하기 어려운 경우
 - ② 「공인중개사법 시행령」(이하“영”이라한다) 제17조의2제4항제1호에 따른 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고의 유형과 기준 등은 다음과 같다.
1. 매도인, 임대인 등 권리가 있는 자로부터 중개의뢰를 받지 못한 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사가 중개의뢰 받아 표시·광고한 중개대상물에 대하여 임의로 동일 중개대상물에 관한 표시·광고를 하는 경우, 다만, 매도인, 임대인 등 권리가 있는 자가 공동중개를 통한 중개대상물에 대한 표시·광고를 허용하는 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 개업공인중개사가 중개대상물에 관한 거래계약서를 작성하는 등 계약이 체결된 사실을 알고 있음에도 불구하고 지체없이 표시·광고를 삭제하지 않는 경우
3. 표시·광고 당시 이미 계약이 체결된 중개대상물임을 알고도 표시·광고하는 경우
4. 경매대상인 부동산이거나 처분금지가처분 등 관계 법령에 의해 거래할 수 없는 것이 명백한 부동산 등을 중개대상물로 표시·광고한 경우
 - ③ 영 제17조의2제4항제2호에 따른 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고의 유형과 기준은 해당 중개대상물과 관련된 문제점을 일부러 지적하는 등 해당 중개대상물에 대한 중개요청에 응하지 않고 고객에게 다른 중개대상물을 계속 권유하는 경우를 말한다.

제6조(거짓·과장의 표시·광고)

- ① 법 제18조의2제4항제2호에 따른 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 하는 표시·광고 유형과 기준 등은 다음과 같다.
1. 중개대상물의 가격을 중개의뢰인이 의뢰한 가격과 다르게 표시·광고한 경우
2. 중개대상물의 면적을 공부상 면적과 다르게 표시·광고하는 경우
3. 해당 중개대상물의 평면도나 사진이 아닌 것을 이용하여 표시·광고하는 경우
4. 토지의 용도를 공부상 지목과 다르게 표시·광고하는 경우
(예시) 농지인 토지를 택지로 광고하는 경우 등
- ② 법 제18조의2제4항제2호에 따른 중개대상물의 내용을 현저하게 과장하여 하는 표시·광고 유형과 기준 등은 다음과 같다.
1. 표시·광고 시 제시한 옵션의 성능을 실제와 다르게 표시한 경우
2. 관리비 표시 금액이 월 평균액수와 현저하게 차이가 나는 경우



3. 방향이 표시·광고 시 제시한 방향과 90도 이상 차이가 나는 경우
4. 주요 교통시설과의 거리를 실제 도보거리나 도보시간이 아니라 직선거리로 표시·광고 하는 경우

제7조(기만적인 표시·광고) 영 제17조의2제4항제3호에 따른 중개대상물의 입지조건, 생활 여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠뜨리거나 은폐·축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 표시·광고 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 중개대상물의 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실이나 내용의 전부 또는 일부를 지나치게 작은 글씨로 표기하거나 빠뜨리는 등의 방법으로 소비자가 이를 사실대로 인식하기 어렵게 표시·광고하는 경우
(예시) 전원주택 건축이 가능한 토지라고 표시·광고하면서, 도로, 상하수도 등 기반시설이 없어서 실제 주택을 건축하기 위해서는 기반시설 설치를 위한 과도한 추가 비용이 발생한다는 점을 아주 작은 글씨로 표기하는 경우
2. 중개대상물의 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실이나 내용을 표시 또는 설명하였으나, 지나치게 생략된 설명을 제공하는 등의 방법으로 보통의 주의력을 가진 소비자가 이를 사실대로 인식하기 어렵게 표시·광고하는 경우
(예시) 토지에 대한 매매광고를 하면서 용도지역 또는 용도지구 등에 따른 행위제한이 있음을 사실대로 표기하였으나, 구체적으로 어떤 행위제한인지에 대한 설명 없이 단지 “행위제한 있음”으로만 표시·광고하여 소비자를 오인시키는 경우 등

제8조(재검토기한) 국토교통부는 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2021년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 〈제2020-596호, 2020. 8. 21.〉

이 고시는 2020년 8월 21일부터 시행한다.

6

기타 참고자료

부동산 계약 전 중개사고 예방 체크 포인트	237
중개업 행위시 유의사항	241
개업공인중개사가 인터넷광고 시 명시해야 할 사항(체크리스트)	242
알아두면 좋은 임대차 분쟁 예방 조치	246
부동산등기시 첨부서류	248
부동산 업무 유용한 사이트 모음	249
전국 규제지역 지정 현황	250
규제지역 지정기준 및 지정효과	251



부동산 계약 전 중개사고 예방 체크 포인트

1. 대리인 계약

※대리인 계약시 위임관계 사칭자 주의※

- 대리인 계약시 위임장 및 인감증명서(위임인 본인발급), 대리인 신분증을 필히 확인 후 복사하여 보관 및 교부
- 중개의뢰인의 입회하에 위임인과 통화·직접 방문 등을 통하여 위임장의 진정성을 확인 (대리인이 가장 위임인을 내세워 통화를 유도할수 있기 때문에 위임인 사칭주의)

TIP

[위임인과 통화하기 : 안전한 계약을 중개하고자 유선통화 등으로 위임관계를 확인코자 하는것이 목적이며, 당 사무소에 중개 의뢰한 위임인에게 감사를 표시하고 계약사항 및 진행절차를 안내하여 이를 계기로 장기적인 고객확보]

- 위임인의 신분확인 및 위임장의 위임범위를 반드시 확인
- 위 확인사항을 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서에 기재
- 대리계약에 대한 문제 발생시 개업공인중개사가 책임진다는 확인서등 교부금지

2. 소속공인중개사 등이 작성한 계약서

※소속공인중개사 등이 작성한 계약서 필수 확인※

- 소속공인중개사등의 중개행위는 공인중개사법 제15조제2항에 의하여 사용자 책임이 부과되므로 소속공인중개사 등이 작성한 계약서는 개업공인중개사의 철저한 검토 필요
 - ▶ 공인중개사법 제15조제2항(개업공인중개사의 고용인의 신고등) 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

TIP

[중개 의뢰인과 통화하기 : 개업공인중개사는 소속공인중개사 등이 작성한 중개계약서를 철저히 검토하고 중개 의뢰인에게 유선통화 등으로 확인하는 절차를 거쳐, 추가 문의사항이 없는지를 체크하여 중개의뢰인의 만족도를 증가시킨다]



3. 중개보조원 관리

※ 철저한 중개 보조원 관리로 고의적 사고 예방※

- 중개보조원(소속공인중개사)의 모든 중개행위는 대표자 책임
- 중개보조원에 의한 계약서 작성 철저히 배제
- 거래계약서 및 중개대상물, 확인·설명서 작성은 대표자가 직접 작성
- 중개행위에 사용되는 인장관리 철저히
- 잠금장치, 내부보안, 외부인 출입 및 사용 등 철저 관리 (중개사무소 내에서 발생하는 모든 중개사고에 대해서도 대표자 책임부과)

4. 다가구(단독)주택 임대차 중개

- 개업공인중개사가 다가구(단독)주택의 임대차 계약을 중개할 경우에는 선순위 임차인의 수와 임차보증금의 합계까지 상세히 설명할 의무가 있다고 보고 있음
- 대법원판례〈2011다63857〉 “개업공인중개사는 임대의뢰인에게 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 자료를 제시하여야 하며, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙 제16조에서 정한 서식에 따른 중개대상물 확인·설명서의 중개목적물에 대한 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리 사항’란에 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임대의뢰인이 다른 세입자의 임대차 보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 중개 대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있다.”
 - ▶ 계약체결 전 임대인에게 선순위 임차보증금과 임차기간에 관한 자료 요청
 - ▶ 임대인이 자료를 거부하는 경우 중개대상물 확인·설명서에 그 내용을 반드시 기재

5. 등기사항 확인

- 별도등기가 있는 경우는 반드시 별도 등기사항증명서 확인
- 근저당권이 설정되어 있는 경우 포괄 근저당권인지의 여부 확인
- 가압류, 가처분, 예고등기가 되어 있는 경우 실제 권리관계를 정확히 파악

6. 신탁등기가 있는 건물의 중개 시

- 부동산등기사항증명서를 통해 신탁번호 확인 후 등기소에서 신탁원부 발급
- 신탁등기가 있는 건물은 신탁원부를 발급 받아 신탁계약 내용 및 실권리자를 확인하여 중개대상물 확인·설명서에 기재하여 교부
- 신탁원부에 “신탁계약 체결 후 신규 임대차계약은 수탁자의 사전승낙을 조건으로 위탁자 명의로 체결하되, 임대차보증금은 수탁자에게 입금하여야 한다”라고 명시되어 있는 경우 반드시 수탁자의 동의를 받아 임대차계약을 진행해야 하고, 임대차보증금도 수탁자가 지정한 계좌로 입금
- 신탁원부의 규정을 위반하고 중개를 한 경우에는 개업공인중개사에게 민사적 책임 발생

7. 계약서 작성

- 계약시 등기사항증명서, 각종 공부 등을 확인하여 거래당사자에게 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 교부
- 중도금 및 잔금 지급시 등기사항증명서 등을 확인한 후 권리변동 사항이 있을 경우 거래계약서 또는 중개대상물 확인·설명서에 추가 기재하고 중도금 또는 잔금 지급 보류 등의 조치
- 계약에 대한 개업공인중개사의 책임, 연대보증 등의 내용을 기재하는 것은 금물
- 추측 또는 정확하지 않은 사항 절대 표기금지, 정확히 확인한 사항만 기재

8. 입금계좌 확인

- 타인명의 계좌 입금 요구시 각별한 주의 요망
- 거래대금(계약금, 중도금, 잔금)은 당사자 확인 후 매도인 또는 임대인 명의의 계좌 입금을 원칙

9. 비주거용 중개

- 상가 중개시 건축허가 관련 및 상가관리단의 상가관리규약(상가번영회의 회칙) 등 확인
- 중개물건이 용도와 설치목적에 부합하는지 시·군·구 해당 과에 확인
- 추측 또는 정확하지 않은 사항 절대 표기금지, 정확히 확인한 사항만 기재



10. 중개대상물 확인·설명서 작성 시

- 중개대상물에 대하여 매도·임대의뢰인에게 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구
- 부동산 관련 세금에 대한 사항은 확인·설명서 기재 내용(취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율)에 대해서만 간단하게 설명(잘못 설명시 개업공인중개사의 민사적 책임 발생)
- 중개의뢰인이 요구하는 건축물용도에 적합한지 시·군·구 해당 과에 문의한 후 중개

11. 신분증 진위 확인

- 주민등록증 진위 전화확인 - ☎ 1382
- 인터넷으로 신분증 확인
 - ▶ 주민등록증 확인 - 정부민원포털 민원24(<https://www.gov.kr>)
 - ▶ 운전면허증 확인 - 도로교통공단 e운전면허(<https://www.safedriving.or.kr>)

12. 중개사고 시 구상권 행사

- 중개사고 발생 시 협회에서 공제금을 대위변제 하는 경우 전액 구상권 행사
- 지급 공제금의 50%이상 금액을 변제하지 아니한 경우 협회 공제가입 거절 (다만, 분할상환 약정을 하고 이를 이행하고 있는 경우에는 예외로 할 수 있음)
- 구상금 변제 의무 불이행 시 신용정보회사에 채권추심을 위임하고 개인 신용 상에 불이익을 초래하는 법조치를 단행하여 협회 공제는 물론, 타 보증보험도 가입 불가

중개업 행위시 유의사항

구분	유의사항
고용인 신고는 철저하게	<ul style="list-style-type: none"> 중개보조원 또는 소속공인중개사를 고용하는 경우에는 직무 교육 또는 실무교육 받은 후 업무개시 전, 해고하는 경우에는 해고일로부터 10일 이내에 반드시 신고 ▶ 위반시 업무정지 1개월
간판에 성명표기 필수	<ul style="list-style-type: none"> 옥외광고물에 중개법 대표자 성명을 인식할 수 있는 크기로 필히 표기하여야 함 홍보전단지 등에는 사무소 명칭, 소재지, 연락처, 등록번호, 대표자 성명을 반드시 기재하여야 함 ▶ 위반시 과태료 50만원
근거자료는 빠짐없이	<ul style="list-style-type: none"> 중개업자는 중개의뢰인에게 중개대상물에 대하여 성실·정확하게 설명하고 필히 근거자료(등기권리증, 등기부등본, 토지대장, 건축물관리대장, 지적도, 토지이용계획확인서, 기타)를 빠짐없이 제시하고 중개대상물 확인·설명서에 체크하여야 함 ▶ 위반시 과태료 250만원
서명 및 날인은 명확하게	<ul style="list-style-type: none"> 중개대상물 확인·설명서와 거래계약서에 서명 및 날인을 필히 하여야 함 (서명 : 자필서명) ※ 서명은 프린터 출력물 및 고무인 등과 같은 기명날인이 아님을 주의 ▶ 위반시 업무정지 3개월
이중계약서 작성은 NO!	<ul style="list-style-type: none"> 거래계약서 작성 시 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래계약서를 작성 및 신고하여서는 아니 됨 ▶ 위반시 업무정지 6개월, 고발조치
중개보수 초과수수 금지	<ul style="list-style-type: none"> 중개보수는 어떠한 명목으로도 초과수수해서는 안되며, 중개 의뢰인과 협의해야 할 거래는 반드시 협의 후 요율 결정 ▶ 위반시 업무정지 6개월, 고발조치
담합금지 (공인중개사)	<ul style="list-style-type: none"> 위장계약, 자전거래 등 시세에 부당한 영향을 주는 행위 금지 회원제 지역모임이 비회원 공동중개를 제한하는 행위 금지 ▶ 위반시 업무정지 6개월, 고발조치
담합금지 (입주자협회, 인터넷)	<ul style="list-style-type: none"> 입주자모임 등이 특정 개업공인중개사를 배제하거나 특혜성으로 몰아주는 행위 금지 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위 금지 정당한 가격의 광고를 허위매물로 신고하거나 영업을 방해 하는 행위 금지 대가를 지급하며 고가의 광고를 하도록 하는 행위 금지 ▶ 위반시 고발조치



개업공인중개사가 인터넷광고 시 명시해야 할 사항(체크리스트)

1. 중개사무소 및 개업공인중개사(5가지 항목 예시, 중개대상물 종류별 공통사항)

① 명칭	AA공인중개사사무소	<input type="checkbox"/>			
② 소재지*	BB시 CC동 DD건물 1층	<input type="checkbox"/>	④ 등록번호	가123456	<input type="checkbox"/>
③ 연락처*	02-123-4567	<input type="checkbox"/>	⑤ 성명*	김OO	<input type="checkbox"/>

* ② 소재지 : 지번과 건물번호 생략 가능 (예시) 서울 영등포 의사당대로 (○)

* ③ 연락처 : 등록관청에 신고된 중개사무소 연락처만 가능 (이 외 다른 연락처는 표시 불가)

* ⑤ 성명 : 개업공인중개사의 성명 (소속공인중개사 성명은 대표자 성명과 병기 시 가능)
(예시) AA공인중개사사무소 김○○(소속공인중개사 박○○)

※ 중개보조원 관련 사항(명함, 이름, 전화번호 등) 명시 금지

2. 중개대상물(12가지 항목 예시, 건축물 기준)

① 소재지*	EE시 FF동 00번지 GG아파트 00동 00층	<input type="checkbox"/>	⑦ 입주가능일*	00년 00월 00일	<input type="checkbox"/>
② 면적*	전용면적 : 84㎡ (공급면적 113㎡)	<input type="checkbox"/>	⑧ 방 수 / 욕실 수	0개/0개	<input type="checkbox"/>
③ 가격*	0억 0천만원	<input type="checkbox"/>	⑨ 행정기관 승인일자*	(사용승인일) 00년 00월 00일	<input type="checkbox"/>
④ 중개대상물 종류*	공동주택	<input type="checkbox"/>	⑩ 주차대수*	세대당 1대 주차	<input type="checkbox"/>
⑤ 거래형태*	매매	<input type="checkbox"/>	⑪ 관리비*	매월 4만원, 수도요금 및 전기요금은 실사용량에 따라 별도 부과	<input type="checkbox"/>
⑥ 총 층수	총 00층	<input type="checkbox"/>	⑫ 방향*	남향 (거실 기준)	<input type="checkbox"/>

* ① 소재지

- (단독주택) 지번 포함(단, 중개의뢰인 요청 시, 읍·면·동·리까지 표시 가능)
- (그 외 주택) 지번·동·층수 포함 (단, 중개의뢰인 요청 시, 층수 저/중/고 표시 가능)
- (근린생활시설 등 상가건물) 읍·면·동·리까지 표시 가능, 층수 포함

- * ② 면적 : 전용면적을 ‘제곱미터(㎡)’ 단위로 표시해야함
- * ③ 가격 : 단일가격으로 표시해야함
- * ④ 중개대상물 종류 : 건축법에 따른 건축물의 용도(단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설 등)
- * ⑤ 거래형태 : 매매 / 교환 / 임대차 / 그 밖에 권리 득실변경
- * ⑦ 입주가능일 : ‘즉시입주’ 혹은 입주 가능한 세부 날짜를 표시해야함
- * ⑨ 행정기관 승인일자 : 사용검사일 / 사용승인일 / 준공인가일 중 선택하여 세부 날짜를 표시해야함
- * ⑩ 주차대수 : 총 가능한 주차대수 또는 세대 당 가능한 주차대수
- * ⑪ 관리비 : 관리비와 사용료를 명확히 구분하여 표시 해야함
단독주택의 경우, 전기, 수도 등 사용료 외에 별도의 관리비(일반관리비, 청소비 등)가 없는 경우에는 관리비를 표시하지 않을 수 있음
- ⑫ 방향 : 방향의 기준과 함께 표시해야함(거실이나 안방 등 주실의 방향 기준)

※ 중개대상물의 종류 중 ‘건축물’ 작성 예시이며, 기타 자세한 사항 및 그 외 중개대상물은 중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준(국토부 고시 제2020-595호) 및 가이드라인 참고

※ 개업공인중개사가 인터넷광고 시, 올바로 명시한 사례(예시)

〈중개대상물의 표시·광고 명시사항 작성 예시1 (건축물 기준) – 표 형식〉

중개 사무소 정보	① 명 칭	AA공인중개사사무소			
	② 소재지	BB시 CC동 DD건물 1층	④ 등록번호	가123456	
	③ 연락처	02-123-4567	⑤ 성 명	김OO	
매물 정보	① 소재지	EE시 FF동 00번지 GG아파트 00동 00층	⑦ 입주가능일	00년 00월 00일	
	② 면 적	전용면적 : 84㎡ (공급면적 113㎡)	⑧ 방 수 / 욕실 수	0개/0개	
	③ 가 격	0억 0천만원	⑨ 행정기관 승인일자	(사용승인일) 00년 00월 00일	
	④ 중개대상물 종류	공동주택	⑩ 주차대수	세대당 1대 주차	
	⑤ 거래형태	매매	⑪ 관 리 비	매월 4만원, 수도요금 및 전기요 금은 실사용량에 따라 별도 부과	
	⑥ 총 층수	총 00층	⑫ 방 향	남향 (거실 기준)	



〈중개대상물의 표시·광고 명시사항 작성 예시2 (건축물 기준) - 줄글 형식〉

〈중개사무소 정보〉

- 명 칭 : AA공인중개사사무소
- 소 재 지 : BB시 CC동 DD건물 1층
- 등록번호 : 가123456
- 연 락 처 : 02-123-4567
- 성 명 : 김OO

〈매물 정보〉

- 소 재 지 : EE시 FF동 GG아파트 00동 00층
- 면 적 : 전용면적 : 84㎡ (공급면적 113㎡)
- 가 격 : 0억 0천만원
- 중개대상물 종류 : 공동주택
- 거래형태 : 매매
- 총 층수 : 총 00층
- 입주가능일 : 00년 00월 00일
- 방 수 / 욕실 수 : 0개/0개
- 행정기관 승인일자 : (사용승인일) 00년 00월 00일
- 주차대수 : 세대당 1대 주차
- 관 리 비 : 매월 4만원, 수도요금 및 전기요금은 실사용량에 따라 별도 부과
- 방 향 : 남향 (거실 기준)

※ 중개대상물의 종류(5가지)별 표시·광고 명시사항 구분 - 요약표

가. 공통 사항

- 중개사무소 및 개업공인중개사의 표시·광고 명시사항(5가지)
 - － 상호, 소재지, 전화번호, 등록번호, 개업공인중개사 성명

나. 중개대상물 종류(5가지)별 명시사항 구분

- 중개대상물의 표시·광고 명시사항 : 중개대상물 유형별 상이
 - － (토지, 5가지) 소재지, 면적, 가격, 중개대상물 종류, 거래형태
 - － (건축물, 12가지) 소재지, 면적, 가격, 중개대상물 종류, 거래형태, 총 층수, 입주가능일, 방 수 및 욕실 수, 행정기관 승인일자, 주차대수, 관리비, 방향
 - － (임목, 5가지) 소재지, 면적, 가격, 수종/수량/수령, 거래형태
 - － (공장재단/광업재단, 3가지) 소재지, 가격, 거래형태

구분	위반 내용	중개대상물 종류			
① 중개사무소 및 개업공인중개사	명칭	공통			
	소재지				
	연락처				
	등록번호				
	개업공인중개사 성명				
② 중개대상물	소재지	입목	공장재단 / 광업재 단	토지	건축물
	가격				
	거래형태				
	면적				
	중개대상물 종류				
	총 층수				
	입주가능일				
	방 수 및 욕실 수				
	행정기관 승인일자				
	주차대수				
	관리비				
	방향				
	수종/수량/수령	입목			



알아두면 좋은 임대차 분쟁 예방 조치

1. 임대인의 대리인과 계약을 체결하는 경우

- 만일 임대인 본인이 아닌 임대인의 대리인과 계약을 진행할 때에는 위임장과 인감증명서를 확인하여 합니다.
위임장에는 임차목적물 소재지, 소유자의 성명과 연락처, 계약의 목적, 대리인 이름, 주소, 주민번호, 연월일 등이 기재되어야 하고, 인감증명서와 관련하여 위임장의 날인과 인감증명서의 날인 그리고 계약서에 찍을 날인이 동일하여야 합니다.

2. 계약서 없이 이루어진 구두 약정의 효력

- 임대차계약은 의사의 합치가 있으면 성립하고 별도의 요식행위를 요하지 않습니다. 따라서 계약서 없이 체결된 구두 약정도 유효합니다. 하지만 훗날 분쟁의 소지가 있을 수 있으므로 계약 조건을 서면화하여 체결하는 것이 훨씬 안전합니다.

3. 가계약금만 지급된 경우 임차인 변심에 따른 반환 문제

- 우리 판례는 계약의 성립과 관련하여 목적물, 보증금, 임대차기간 등 계약의 주요사항에 대한 의사의 합치가 있다면 임대차계약의 성립을 인정합니다.
따라서 다른 무효나 취소 사유가 없는 한 원칙적으로 임차인은 계약을 이행하지 못하면 가계약금을 반환받을 수 없습니다(대법원 2005다39594).

4. 대항력의 발생시기와 관련된 문제

- 주택임대차보호법상 임차인이 주택을 점유하고 주민등록(전입신고)을 하면 그 다음날부터 제3자에 대한 대항력이 발생합니다. 만일 임차인이 전입신고를 한 당일에 임대인이 (근)저당권을 설정하게 되면, 임차권의 대항력보다 저당권이 더 우선하는 결과가 됩니다. 이를 방지하기 위해서는 계약 체결 전에는 물론이고 입주와 전입신고를 마친 다음 날에도 등기사항전부증명서를 확인해 볼 필요가 있습니다.

5. 전대차계약시 유의점(집 주인이 아닌 임차인이 세를 놓는 경우의 문제)

- 임대인은 반드시 목적물 소유자일 것을 요하지 않으며, 임차인이 다시 세를놓는 것도 유효합니다. 다만 민법 제629조는 “임차인은 임대인의 동의 없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.”고 규정하고 있으며, 위반 시 소유자는 무단전대를 이유로 원래의 임대차계약을 해지할 수 있습니다.
- 따라서, 임차인이 임대인의 동의를 얻지 않고 무단으로 불법전대시 임대인은 임차인을 상대로는 임대차계약해지를, 전차인을 상대로는 불법점유에 기한 목적물 인도청구가 가능합니다.
- 이런 사태의 방지를 위해서는 전대차계약서에 임대인의 동의란을 기재하고 서명 또는 날인을 받거나 혹은 임대인이 별도로 작성한 전대차동의서를 받아야만 합니다.

6. 공동소유자 중 1인과의 임대차계약 체결시

- 집주인이 여러 명인데 그 중 1인과 계약을 진행하는 경우, 그 사람의 지분이 1/2을 넘어야만 법적으로 유효한 처분권한이 인정됩니다. 만일 1/2 이하의 지분을 가진 자와 임대차계약을 체결하는 경우 나머지 지분권자의 동의를 받는 것이 안전합니다.
- 이와 관련하여 부부가 각각 절반씩 소유하고 있는 집에 대해 임대차계약을 체결하는 경우도 나머지 배우자의 동의서를 받는 것이 좋습니다. 이와 관련하여 판례는 부부 중 일방의 일상가사에 관한 대리권의 범위에 임대차계약 체결은 포함되지 않는다고 보고 있습니다.

7. 기타

- 개업 공인중개사의 중개 하에 체결된 임대차계약 후에는 주택임대차계약서, 중개대상물 확인·설명서 및 공제증서 등을 받아 보관해야 합니다.
또한 특히 하자가 있거나 보수를 요하는 임차목적물 부분이 있다면, 이 점을 계약서에 명기하는 것이 훗날 책임소재를 둘러싼 시비를 막을 수 있는 방법입니다(핸드폰으로 촬영 추천).



부동산등기시 첨부서류

등기신청 구분	첨 부 서 류	
소유권 이전등기	매도인(등기의무자)	매수인(등기권리자)
	<ul style="list-style-type: none"> • 매매계약서 • 등기필증(분실시:확인서면) 또는 등기필정보 • 인감증명서 또는 본인서명사실확인서 (각 매수인 인적사항 기재) • 주민등록초본(주소 이력사항 포함) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민등록등(초) • 부동산거래계약신고필증 • 토지대장, 건축물대장, 임야대장 • 제3자의 동의, 허가 또는 승낙을 증명하는 서면 (농지취득자격증명, 토지거래허가서 등) • 도장
근저당권 전세권 지상권 가등기 설정등기	등기의무자(소유자, 설정자)	등기권리자(근저당권자 등)
	<ul style="list-style-type: none"> • 등기필증(분실시:확인서면) 또는 등기필정보 • 주민등록초본(주소이력사항 포함) • 인감증명서(또는 본인서명사실확인서) 	<ul style="list-style-type: none"> • 주민등록등(초)본 • 도장
근저당권 전세권 지상권 말소등기	등기의무자(근저당권자 등)	등기의무자(근저당권자 등)
	<ul style="list-style-type: none"> • 해지증서 • 등기필증(분실시:확인서면) 또는 등기필정보 • 도장 	<ul style="list-style-type: none"> • 도장
가등기 말소등기	등기의무자(가등기권리자)	등기권리자(부동산소유자)
	<ul style="list-style-type: none"> • 등기필증(분실시:확인서면) 또는 등기필정보 • 주민등록초본(주소이력사항 포함) • 도장 	<ul style="list-style-type: none"> • 도장
소유권 보존등기 (토지, 건물)	<ul style="list-style-type: none"> • 토지(임야)대장 • 건축물대장등본 • 주민등록등(초)본 • 도면(동일 지번의 대지위에 수개의 건물이 있는 경우) 	

※ 부동산매도용 인감증명서나 본인서명사실확인서는 발행일로부터 3개월 이내의 것

※ 대리인이 등기를 신청할 경우에는 위임장이 추가됨

※ 법인이 등기를 신청할 경우에는 법인등기부등본이 추가됨

부동산 업무 유용한 사이트 모음

사이트명	주소	내용
부동산거래 관리시스템	https://rtms.molit.go.kr	- 온라인 부동산 거래신고 시스템, 부동산 실거래가 공개
일사편리	https://kras.go.kr:444	- 부동산 종합증명서, 토지 및 건축물 현황, 용도지역, 지적현황, 등기 기록, 부동산 소유자 성명 및 소유 이동 내역 등 부동산 공부에 관한 사항을 한눈에 알 수 있는 사이트
국토교통부 실거래가 공개시스템	http://rt.molit.go.kr	- 아파트·토지·다가구주택 등의 실거래가격, 공시지 가를 조회 할 수 있음.
토지e음	http://www.eum.go.kr	- 토지 이용에 관한 내용을 체계적으로 정리하고 있는 사이트 - 토지의 용도나 법적 제한 등을 상세히 알기 위해서 필수로 알아야 하는 사이트.
민원24시	https://www.gov.kr	- 부동산 관련 및 일상 생활 관련 대부분의 민원을 처리할수 있는 전자민원 포털 ex) 주민등록등본, 가족관계 증명서, 토지대장, 지적도열람, 개별공시지가, 전입신고 등
대법원 등기소	http://www.iros.go.kr	- 대법원에서 제공하는 부동산 및 등기부등본을 열람, 발급 받을수 있음.
씨리얼 SEE:REAL	https://seereal.lh.or.kr	- 이사, 임대주택입주자, 아파트입주자, 상가건물임대차, 주택재건축 재개발, 부동산 매매·임대차등기·경매, 산지전용, 농지취득, 용도변경에 대한 다양한 생활 법령 제공
찾기 쉬운 생활법령정보	https://easylaw.go.kr	- 국민 생활과 밀접한 법령을 알기 쉽게 풀이하여 제공
브이월드	https://map.vworld.kr	- 2D, 3D 공간정보를 제공하는 정보서비스



전국 규제지역 지정 현황('20.12.18 기준)

	투기과열지구(49개)	조정대상지역(111개)
서울	전 지역('17.8.3)	전 지역('16.11.3)
경기	과천('17.8.3), 성남분당('17.9.6), 광명, 하남('18.8.28), 수원, 성남수정, 안양, 안산단원, 구리, 군포, 의왕, 용인수자-기흥, 동탄2('20.6.19)	과천, 성남, 하남, 동탄2('16.11.3), 광명('17.6.19), 구리, 안양동안, 광교지구('18.8.28), 수원팔달, 용인수자-기흥('18.12.31), 수원영통·권선·장안, 안양만안, 의왕('20.2.21) 고양, 남양주, 화성, 군포, 부천, 안산, 시흥, 용인처인, 오산, 안성, 평택, 광주, 양주, 의정부('20.6.19) 김포('20.11.20) 파주('20.12.18)
인천	연수, 남동, 서('20.6.19)	중, 동, 미추홀, 연수, 남동, 부평, 계양, 서 ('20.6.19)
부산	—	해운대, 수영, 동래, 남, 연제('20.11.20) 서구, 동구, 영도구, 부산진구, 금정구, 북구, 강서구, 사상구, 사하구('20.12.18)
대구	수성('17.9.6)	수성('20.11.20) 중구, 동구, 서구, 남구, 북구, 달서구, 달성군 ('20.12.18)
광주	—	동구, 서구, 남구, 북구, 광산구('20.12.18)
대전	동, 중, 서, 유성('20.6.19)	동, 중, 서, 유성, 대덕('20.6.19)
울산	—	중구, 남구('20.12.18)
세종	세종('17.8.3)	세종('16.11.3)
충북	—	청주('20.6.19)
충남	—	천안동남·서북, 논산, 공주('20.12.18)
전북	—	전주완산·덕진('20.12.18)
전남	—	여수, 순천, 광양('20.12.18)
경북	—	포항남, 경산('20.12.18)
경남	창원의창('20.12.18) ※제외 : 대산면, 감계·무동지구 외 북면	창원성산('20.12.18)

규제지역 지정기준 및 지정효과

■ 지정 기준

구분	투기과열지구	조정대상지역
법령	주택법 제63조, 시행규칙 제25조	주택법 제63조의2, 시행규칙 제25조의3
지정 기준	<p>정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족</p> <p>(공통요건) 해당지역 주택가격상승률이 물가상승률보다 현저히 높은 지역</p> <p>(선택요건)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 직전 2개월 월평균 청약경쟁률 모두 5:1 초과(국민주택규모 10:1) ② 주택분양계획이 전월대비 30%이상 감소 ③ 주택건설사업계획승인이나 주택건축허가 실적이 지난해보다 급격하게 감소 ④ 신도시개발이나 전매행위 성행 등으로 주거불안 우려가 있는 경우로 주택보급률 또는 자가주택 비율이 전국 평균 이하이거나, 주택공급물량이 청약순위자에 비해 현저히 적은 경우 <p>(정성적 요건) 지역주택시장 여건 등을 고려하였을 때 주택에 대한 투기가 성행하고 있거나 우려되는 지역</p>	<p>정량적 요건 : 공통요건 + 선택요건 중 1 이상 충족</p> <p>(공통요건) 직전월부터 소급하여 3개월간 해당지역 주택가격상승률이 시도 소비자물가 상승률의 1.3배를 초과한 지역으로서 다음 중 하나에 해당하는 지역</p> <p>(선택요건)</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 직전월부터 소급하여 주택공급이 있었던 2개월간 청약경쟁률이 5:1을 초과 (국민주택규모 10:1) ② 직전월부터 소급하여 3개월간 분양권 전매거래량이 전년동기대비 30% 이상 증가 ③ 시도별 주택보급률 또는 자가주택비율이 전국평균이하 <p>(정성적 요건) 주택가격, 청약경쟁률, 분양권 전매량 및 주택보급률 등을 고려하였을 때 주택 분양 등이 과열되어 있거나 과열될 우려가 있는 지역</p>
지정 절차	지자체 의견 청취 및 검토의견 회신, 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 국토부장관 : 시도지사의 의견을 들어 지정 시·도지사 : 국토부장관과 협의를 거쳐 지정	지자체 의견 청취 및 주거정책심의위원회 심의를 거쳐, 국토부장관이 지정



■ 지정 효과

		조정대상지역	투기과열지구
금융	가계대출	<ul style="list-style-type: none"> • 2주택이상 보유세대는 주택신규 구입을 위한 주담대 금지(LTV 0%) • 주택 구입시 실거주목적 제외 주담대 금지 <ul style="list-style-type: none"> - (예외) 무주택세대가 구입 후 6개월내 전입, 1주택세대가 기존주택 6개월내 처분 및 전입 시 	
		<ul style="list-style-type: none"> • LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30% <ul style="list-style-type: none"> - (서민·실수요자) 10%p 우대 • DTI 50% <ul style="list-style-type: none"> - (서민·실수요자) 10%p 우대 	<ul style="list-style-type: none"> • LTV : 9억이하 40%, 9억초과 20%, 15억초과 0% <ul style="list-style-type: none"> - (서민·실수요자) 10%p 우대 • DTI 40% <ul style="list-style-type: none"> - (서민·실수요자) 10%p 우대
	사업자대출	<ul style="list-style-type: none"> • 주택매매업·임대업 이외 업종 사업자의 주택구입목적의 주택담보 기업자금대출 신규 취급 금지 	
세제·정비사업	-		• 민간임대매입(신규) 기금융자 중단
	<ul style="list-style-type: none"> • 다주택자 양도세 중과·장특공 배제 <ul style="list-style-type: none"> - 2주택 +20%p, 3주택 +30%p ('21.6.1 이후 시행) * 분양권도 주택수에 포함 • 2주택이상 보유자 증부세 추가과세 <ul style="list-style-type: none"> - +0.6~2.8%p 추가과세 • 2주택이상 보유자 보유세 세부담 상한 상향 <ul style="list-style-type: none"> - 2주택자(300%), 3주택자(300%) • 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 <ul style="list-style-type: none"> - 1년이내 신규주택 전입 및 1년 이내 양도 • 분양권전매시 양도세율 50% • 1주택이상자 신규 취·등록 임대주택 세제혜택 축소 <ul style="list-style-type: none"> - 양도세 중과, 증부세 합산과세 		<ul style="list-style-type: none"> • 재건축 조합원 지위양도 제한 <ul style="list-style-type: none"> - 조합설립인가~소유권이전등기 • 재개발 조합원 분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - 관리처분계획인가~소유권이전등기 • 정비사업 분양 재당첨 제한 • 거주요건을 갖춘 경우에만 조합원 분양권 분양 신청 허용(수도권 재건축 적용)
	전매제한	<ul style="list-style-type: none"> • 분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - (1지역) 소유권이전등기 (2지역) 1년 6개월 (3지역) 공공택지 1년, 민간택지 6개월 	<ul style="list-style-type: none"> • 주택·분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> - 소유권이전등기(최대 5년) - 분양가상한제 적용주택 전매제한기간 강화
기타		<ul style="list-style-type: none"> • 주택 취득 시 자금조달계획서 신고 의무화 <ul style="list-style-type: none"> - 기존 주택보유현황, 현금증여 등 * 투기과열지구는 증빙자료 제출 	

7

중개사고 관련 주요 판례

중개사고 관련 주요 판례 255



중개사고 관련 주요 판례

1. 소유권의 유무 확인조사 여부

1) 면식이 없는 사람에 대한 조사확인-등기권리증

쟁점사안

부동산중개업자와 중개의뢰인과의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같으므로 같은 법 제 681조에 의하여 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 의뢰받은 중개업무를 처리하여야 할 의무가 있을 뿐만 아니라 공인중개사법 제29조에 의하여 신의와 성실로써 공정하게 중개행위를 하여야 할 의무를 부담하고 있는 바, 공인중개사법 제25조 제1항은 중개의뢰를 받은 중개업자는 당해 중개대상물의 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 기타 대통령이 정하는 사항을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있음을 명시하고 있고 위 권리관계 중에서 중개대상물의 권리자에 관한 사항도 포함되어 있다고 할 것이므로, 중개업자는 선량한 관리자의 주의와 신의, 성실로써 매도 등 처분을 하려는 자가 진정한 권리자와 동일인인지의 여부를 부동산등기부와 주민등록증 등에 의하여 조사·확인할 의무가 있다.

등기권리증은 소유권이전등기단계에서 뿐만 아니라 그 이전의 거래에 있어서도 당사자 본인의 증명이나 처분권한의 유무의 확인 등을 위하여 중요한 자료가 되는 것이므로 중개업자로서는 매도 의뢰인이 알지 못하는 사람인 경우 필요할 때에는 등기권리증의 소지 여부나 그 내용을 확인 조사하여 보아야 할 주의의무가 있다.

〈대법원 92다55350〉

판례

■ 사건개요

개업공인중개사가 매매 계약을 체결하는 과정에서 위장 매도인이 제시한 주민등록증의 진위를 확인하지 않고 위장 매도인의 등기권리증 소유 여부를 확인하지 않아 발생한 사건임.



■ 판결요지

위 인정사실에 의하여 인정되는 다음과 같은 사정, 즉 강○○는 매수인 측 중개인, 맹승○는 매도인 측 중개인으로서 위장매도인이 이 사건 부동산의 실제 소유자인지를 확인할 주의의무가 있음에도 위장매도인이 매도인 측 중개사무소 직원의 사촌형이라는 맹호○의 말만 믿고 위장 매도인이 제시한 주민등록증의 진위를 행정안전부에서 운영하는 서비스 등을 통해 확인하지 않았을 뿐만 아니라 위장매도인이 등기권리증을 소지하고 있는지 여부도 확인하지 않았던 점, 맹승○는 맹호○이 강○○에게 장○○을 이 사건 중개사무소의 직원이라고 허위로 소개한 사실을 알고 있었음에도 이를 사실상 묵인하였던 점, 위장매도인이 이 사건 매매계약 당시 제출한 이 사건 부동산의 임대계약서는 언뜻 보기에 임대인과 임차인 측의 필체가 거의 동일해 보이고 함께 제출되었던 서초세무서장 발행의 ‘등록사항 등 현황서’의 임대현황과도 그 내용상 차이가 있어 위 임대차계약서의 진위를 쉽게 의심할 수 있었던 것으로 보이는 점 등을 종합하면, 강○○와 맹승○는 부동산중개업자로서 이 사건 부동산의 매도의뢰인이 진정한 소유자와 동일인인지 여부에 관한 조사확인 의무를 다하지 아니하여 위장매도인을 이 사건 부동산의 진정한 소유자인 오○○으로 잘못 알고 중개행위를 한 주의의무 위반이 있다.

〈서울중앙지방법원 2009가합30293 보험금〉

2) 대리권 수권 당사자 위임여부 조사확인 소홀에 관한 판례 - 위임장 및 인감증명서

쟁점사안

권리자의 대리인이 거래과정에 관여하여 대리인 또는 대행인으로서 거래하는 경우에는, 대리인 및 대행인으로 행동하는 자가 권리자로부터 적법한 위임을 받았는지 여부까지 조사·확인하여야 한다. 대리인 및 대행인으로 행동하는 자가 권리자로부터 적법한 위임을 받았는지 여부의 확인은 통상적으로 위임장을 통하여 확인한다. 즉 권리자가 대리인 내지 대행인에게 권리자를 대리 또는 대행하여 거래할 권한을 위임한다는 취지의 위임장이 확인된 경우에는, 그 대리인 또는 대행인이 권리자를 위하여 업무를 처리할 권한이 있음을 신뢰하여도 무방할 것이다. 위임장은 권리자의 의사에 따라 작성되어야 하는데 이 과정에서 대리인 또는 대행인으로 칭한 자가 위임장을 위조할 소지가 있다. 이를 대비하기 위해서는 위임장에는 권리자의 인감장이 날인되어 있는지, 위임장에 날인된 인영이 인감도장의 인영임을 확인할 수 있는 인감증명서가 첨부돼 있는지를 반드시 확인해야 한다. 단순히 전화통화 등을 통해 권한 위임여부를 확인하여서는 안 된다. 결국 위임장에 권리자의 인감도장이 날인되어 있고 인감증명서가 첨부되어 있다면, 권리자로부터 적법한 위임을

받은 대리인 또는 대행인이라고 봐도 무방할 것이다.

판례

■ 사건개요

개업공인중개사가 임대인의 대리인으로 하여금 임대차계약을 작성하면서 임대인 본인의 확인이나 위임장등으로 대리권을 확인하지 아니하고 실제 임대차 보증금이 수수 되는 지 확인하지 않아 이 임대차 계약으로 대출을 발생시켜 원고에게 피해를 입힌 사건 임.

■ 판결요지

정○○은 남편 전○○ 소유 아파트에 관하여 정○○이 임차인으로 된 허위의 임대차계약서를 작성하여 그 임대차보증금을 담보로 돈을 차용하기로 하고 박○○와 함께 공인중개사인 피고가 운영하는 사무실에 가서 박○○는 이 사건 주택 소유자인 전○○의 딸이자 대리인인데 정○○과 전○○이 이 사건 주택에 관하여 체결한 임대차계약에 관하여 계약서가 필요하다는 임대차계약서의 작성을 의뢰하였다. 이에 피고 안○○는 정○○, 박○○의 말에 따라 이 사건 주택에 관하여 임대차계약서를 작성하였는데, 당시 피고 안○○는 이 사건 주택에 관한 등기부등본을 열람하여 소유자가 전○○임을 확인하였으나 박○○의 대리권이나 실제 임대차보증금이 수수되었는지는 확인하지 아니하였다.

부동산 중개업자와 중개의뢰인과의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같으므로 민법 제 681조에 의하여 중개업자는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 의뢰 받은 중개업무를 처리하여야 할 의무가 있을 뿐 아니라, 공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 제25조 제1항, 제29조 제1항 규정에 따라 중개업자는 임대 등 처분을 하려는 자가 진정한 권리자와 동일인인지의 여부를 부동산등기부와 주민등록증 등에 의하여 조사 확인할 의무가 있는 점, 임대차 등을 중개·알선하는 행위에는 거래 당사자 쌍방으로부터 거래 대상을 특정하여 의뢰받는 경우도 포함되는 점, 피고 안○○가 자신을 중개인으로 기재한 이 사건 임대차계약서를 작성하고 그 대가로 수수료 10만 원을 지급받은 점 등을 종합하여 보면, 중개업자인 피고 안○○가 이 사건 임대차계약서가 기존의 임대차계약에 관한 것으로 믿고 그 작성을 의뢰받은 것이라도, 새로운 임대차계약을 체결하는 경우에 준하여, 정○○와 전○○ 사이의 임대차계약서나 그 보증금에 관한 영수증을 작성함에 있어서 임대인의 대리인임을 자처하는 박○○에게 이 사건 주택을 임차할 적법한 대리권이 있는지 혹은 임대차보증금이 실제 수수되었는지 여부를 확인할 주의의무를 부담한다. 그런데 당시 피고 안○○는 이 사건 주택에 관한 등기부등본을 열람하여 소유자가 전○○임을 확인하였으나 박○○의 대리권이나 실제 임대차보증금이 수수되었는지는 확인하지



아니한 과실이 있으므로 피고 안○○는 원고가 입은 손해를 배상할 책임이 있다.
 〈서울중앙지방법원 2009가합43442 판결〉

2. 제한물권의 확인

1) 등기사항증명서를 통한 소유권 제한 사항 확인 - 등기사항증명서

쟁점사안

개업공인중개사는 등기사항증명서를 통하여 소유권을 제한하는 제한물권을 확인하여야 한다. 저당권이나 임차권, 지상권, 기타 당해 토지를 취득하려는 자의 완전한 소유권취득에 장애가 되는 다른 사람의 권리가 있는지를 확인하여야 한다.

제한물권의 여부를 확인하는데 있어 주의할 점은, 첫째, 부동산등기부등본의 내용은 시시각각 변화한다는 점이다. 중개의뢰를 받았을 때, 간혹 개업공인중개사 중에는 중개의뢰인이 지참한 등기부등본만을 믿고 거래를 체결하여 주는 경우가 종종 있다. 개업공인중개사로서는 반드시 중개의뢰를 받은 시점에서 등기부등본을 자신이 직접 발급을 받아 확인한 후 거래를 체결하여야 사고를 사전에 예방할 수 있다. 둘째, 개업공인중개사는 중개의뢰를 받은 시점에서 뿐만 아니라 계약을 체결할 때에 종전 등기부등본상의 내용에 변화가 없는지 다시 한 번 확인한 후에 중개를 하여야 한다. 셋째, 개업공인중개사는 계약체결시점에서 뿐만 아니라, 잔금을 지불할 때에도 다시 한 번 등기부등본을 확인하여 내용상의 변화가 없는지 확인한 후 중개의뢰인에게 설명하여 줄 필요가 있다. 넷째, 개업공인중개사는 등기부상에 나타난 제한물권에 대해서만 조사할 것이 아니라, 등기와 친하지 않은 권리, 즉 주택임대차관계 등도 철저히 확인하여 조사하여야 한다. 이 점을 게을리 하게 되면 훗날 개업공인중개사의 과실로 손해배상책임의 문제가 발생하게 된다.

판례

■ 사건개요

개업공인중개사가 매매계약을 진행하는 중 동시에 해당 물건에 임대차 계약을 중개하면서 소유권 이전과 동시에 전세권설정등기를 하기로 약속하였으나 임대인이 약속을 어기고 소유권이전등기와 함께 근저당설정등기 및 대출을 실행하여 해당 부동산이 임의 경매를 통해 임차인이 보증금의 일부만 배당 받은 사건임.

■ 판결요지

어떠한 행위가 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제30조 제1항에서 정한 중개행위에 해당하는지는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법 규정의 취지에 비추어 볼 때 중개업자가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 중개업자의 주관적 의사를 기준으로 판단할 것이 아니라 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지 아닌지에 따라 판단하여야 한다. 따라서 임대차계약을 알선한 중개업자가 계약 체결 후에도 보증금의 지급, 목적물의 인도, 확정일자 취득 등과 같은 거래당사자의 계약상 의무의 실현에 관여함으로써 계약상 의무가 원만하게 이행되도록 주선할 것이 예정되어 있는 때에는 그러한 중개업자의 행위는 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위로서 중개행위의 범주에 포함된다.

갑이 아파트를 매수하면서 계약금만 지급한 상태에서 공인중개사인 을이 병으로부터 임대차중개를 의뢰받고 갑과 병 사이의 임대차계약을 중개하면서 소유권 이전과 동시에 전세권설정을 하기로 특약을 하였으나, 병이 잔금을 지급한 후 을의 권고에 따라 전세권설정등기 대신 전입신고와 확정일자 취득을 마쳤는데, 같은 날 갑이 자신의 명의로 소유권이전등기를 마치고 동시에 병 몰래 정 새마을금고 앞으로 근저당권설정등기를 마치고 대출을 받고, 그 후 위 아파트에 관한 임의경매절차에서 병이 임대차보증금의 일부만 배당받은 사안에서, 병의 의뢰를 받은 중개업자인 을은 임대차계약 체결 이후에도 병의 잔금 지급 및 전세권설정에 관여하면서 계약의 원만한 이행과 병의 임대차보증금반환채권 보전을 도모할 것이 예정되어 있었고, 이러한 행위는 을과 병 사이의 중개계약 본지에 따른 중개행위에 포함되는데, 을은 갑 명의의 소유권이전등기가 마쳐지기도 전에 당초 정한 지급기일에 앞서 임대차보증금 잔금을 지급하도록 주선하면서도 임대차계약에서 특약한 대로 소유권이전등기 후 바로 전세권설정등기가 이루어지도록 조치하지 아니하고 임대차보증금 담보방법으로 상대적으로 불확실한 전입신고 및 확정일자 취득을 병에게 권고하였으며 갑이 이를 틈타 근저당권설정등기를 마친 결과 병은 보증금 중 일부를 회수하지 못하는 손해를 입었으므로, 을의 행위는 공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률 제30조 제1항이 정한 중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에 해당한다.

〈대법원 2012다102940 손해배상(기)〉



2) 신탁된 부동산의 수탁자 미 동의 중개의 경우 손해배상 책임

쟁점사안

신탁의 목적이 무엇이든, 신탁된 부동산은 수탁자의 소유이고 이해관계인으로 우선수익자가 있으므로 어떤 처분(임대차, 매매)을 위해서는 수탁자의 처분행위와 우선수익자의 동의가 있어야 하지만, 부동산거래에 있어서 건축자인 위탁자의 말만 믿고 중개거래를 하는 경우 그 책임이 문제된다.

원고는 개업공인중개사인 피고를 통하여 2010. 9. 20. 건설회사인 소외 회사와의 사이에 대전 서구에 위치한 이 사건 오피스텔에 관하여 임대차보증금 5,600만원으로 한 임대차계약을 체결하고 인도받아 묵시적 갱신상태에 있었다. 그런데 위 소외 회사는 2007. 6.경 이 사건 오피스텔을 포함하여 오피스텔 대부분에 관하여 농협은행을 1순위 우선수익자로, 수탁자를 한국토지신탁으로 한 신탁계약을 체결하였고, 그 무렵 소유권이전등기를 마쳤었다. 신탁계약에는 ‘소외 회사는 한국토지신탁의 사전승낙이 없는 경우에는 신탁 부동산에 대하여 임대차 등 권리의 설정 또는 현상을 변경하는 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하여서는 아니 된다’, ‘소외회사가 임의로 체결한 임대차계약은 이로써 한국토지신탁에게 그 효력을 주장하지 못한다. 라는 취지의 기재가 있었다. 위 한국토지신탁은 2015. 5. 1.경 이 사건 오피스텔에 관한 공매절차를 진행하였고, 원고는 사전승낙이 없었다는 이유로 임대차보증금을 전혀 반환받지 못하여 개업공인중개사인 피고에게 그 손해배상을 구한다. 공인중개사인 피고는 이 사건 임대차계약을 중개함에 있어 등기사항전부증명서를 확인하여 이 사건 오피스텔이 한국토지신탁에게 신탁되어 있음을 알고 있었으므로, 임대인인 소외 회사에게 요청하여 이 사건 신탁계약의 내용을 확인하고 한국토지신탁의 사전승낙이 없는 경우 한국토지신탁에게 임대차계약의 효력을 주장할 수 없다는 점을 임차인에게 설명하고, 그와 같은 설명에 관하여 중개대상물에 대한 확인·설명서를 교부하였어야 할 의무가 있다.

판례

■ 사건개요

신탁등기된 물건의 임대차 계약을 중개하면서 신탁원부와 신탁계약서를 임차인에게 제대로 설명하지 않았고 수탁자와 우선수익자의 동의를 구하지 않아 발생한 사건 임.

■ 판결요지

피고가 이 사건 임대차계약을 중개할 무렵 위와 같은 설명을 하였거나 중개대상물에 대한 확인 설명서를 교부하였음을 인정할 증거가 없다. 이 사건 임대차계약서에 '이 사건 오피스텔이 한국토지신탁에 신탁 등기된 건물로'라는 기재가 있고, 이 사건 오피스텔의 등기사항증명서에 한국토지신탁의 신탁을 원인으로 하는 소유권이전등기가 경료 되어 있는 사실은 인정할 수 있으나, 각 서류의 기재에 변론 전체의 취지를 종합하여 보면, 개업공인중개사인 피고는 이 사건 임대차계약 중개 무렵 신탁의 법률관계를 제대로 이해하지 못하고 있고, 이 사건 신탁계약의 내용도 모르고 있었던 사실을 인정할 수 있다. 따라서 임대차계약서에 신탁 등기된 건물이라는 기재가 있고, 피고가 신탁등기가 된 등기사항증명서를 원고에게 보여주었다고 하더라도 이러한 사정만으로 설명의무를 제대로 이행하였다고 보기 어렵다. 계약체결 이후에 묵시적 갱신이 있었다고 하더라도 최초 임대차계약이 묵시적 갱신되어 그 효력 유지된 것이고, 최초 과실이 없었다면 갱신되지도 않았을 것이므로 갱신되었다는 사정만으로 손해와 인과관계가 없다는 주장은 인정될 수 없다.

■ 책임제한

이 사건 임대차계약서에 신탁사실이 기재되어 있고, 이 사건 오피스텔의 등기사항전부증명서에 신탁을 원인으로 하는 한국토지신탁의 소유권이전등기가 마쳐져 있었으므로, 임차인인 원고로서도 신탁의 법률관계 및 이 사건 신탁계약의 내용을 임대인인 소외 회사나 공인중개사에게 요청하여 적극적으로 확인하여야 하였음에도 이를 게을리한 과실이 있음을 인정할 수 있다. 원고의 이러한 과실을 참작하여 피고들이 배상할 손해배상 범위를 임대차보증금의 60%로 제한한다.

■ 결어

신탁된 부동산의 경우, 신탁원부는 부동산등기법 제124조 제2항에 따라 등기부등본의 일부분이므로 그 신탁원부를 제시하지 아니한 것은 등기부를 제시하지 아니한 것과 같다는 판결이 있다(수원지방법원 2009가단18812 판결). 신탁된 부동산에 관하여 임대차중개의뢰를 받은 경우 반드시 신탁원부를 제시하고 그 내용을 숙지하고 거래당사자에게 설명해 주어야 한다. 신탁된 부동산의 경우 건축주가 임대를 하였다고 하더라도, 수탁자인 신탁회사와 우선수익자의 동의가 없는 한 '소액임차인'으로도 인정될 수 없다. 임대차계약을 체결하는 경우, 그 임대인으로 신탁회사를 기재하고 그 신탁회사에 직접 가거나 직접 확인하는 방법으로 신탁회사의 인장을 날인 받아야 한다.

〈대전지방법원 2016가단202357 손해배상(기)〉



3. 기타 중개사고 예방 관련 판례분석

1) 다가구 주택의 선순위 임차보증금 미확인 시 책임

쟁점사안

개업공인중개사는 다가구주택에 관하여 임대차계약을 중개하거나 매매계약을 중개할 때, ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항’란에, ① 공란으로 두는 경우, ② ‘기 전세보증금 있음’, ③ ‘기선순위 보증금 2억원 있음’, ④ ‘기 전세보증금 3억원(임대인 구두에 의함)’이라 고만 기재한 경우 개업공인중개사의 책임 유무

판례

■ 사건개요

임차인은 원고는 2015. 12. 2. 임대인으로부터 그 소유의 화성시 반송동 소재 4층 규모의 다가구주택 중 4층 76.33㎡을 임차보증금 180,000,000원, 기간 2년으로 정하여 임차하였다.

피고들은 화성시에서 공인중개사무소를 각 운영하는 사람들이고, 이 사건 임대차계약을 공동으로 중개하였다. 이 사건 임대차계약 체결 당시 이 사건 다가구주택에는 채권최고액 427,200,000원의 농협은행 주식회사 명의의 선순위 근저당권이 설정되어 있었다. 피고들은 위 근저당권의 존재사실을 이 사건 임대차계약서에 기재하였다. 이 사건 다가구주택은 총 7세대가 입주할 수 있는 형태여서(2층부터 4층까지 층마다 2세대, 옥탑방 1세대), 원고보다 선순위인 임차인의 수 및 그 임대차보증금의 액수에 따라 혹시 있을 수 있는 위 다가구주택의 경매 및 배당절차에서 원고가 임대보증금을 배당받지 못할 위험이 있었다. 그런데 피고들은 이 사건 임대차계약을 중개하면서 당시 이 사건 다가구주택에 이미 거주해서 살고 있던 임차인들의 임대차보증금, 임대차의 시기와종기 등에 관하여는 설명하지 않았고 그에 관한 자료도 제시하지 않았다. 그리고 피고들은 자신들이 작성, 교부한 ‘중개대상물 확인·설명서’의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항’란에 아무런 사항도 기재하지 아니한 채 원고에게 교부하였다. 원고가 전세자금대출을 받으려고 하였으나 불법건축물이 확인되었고, 임대인은 자신이 실제로 소유하는 다른 아파트에 근저당권 1억원을 설정해 줄 테니, 이 사건 임대차계약을 그대로 진행하자고 제안하고 원고가 이를 수락하고 근저당권등기를 종료 하였다. 원고는

2016. 2. 20. 임차보증금 180,000,000원을 완납하고 같은 날 이 사건 다가구주택 4층에 입주하였고, 2016. 2. 22. 주민등록 전입신고를 마친 다음, 같은 날 확정일자를 받아 주택임대차보호법상 대항력을 취득하였다. 이 사건 건물에 다가구주택에 대하여 경매가 실행되었고 원고는 배당기일에 전혀 배당받지 못했으며, 그 사이 원고는 위의 기재 근저당을 임대인의 요청을 받아 3,500만원만 지급받고 그 근저당권을 말소해 주었다. 결국 원고는 위 3,500만원을 제외한 나머지 1억 4,500만원은 전혀 변제받거나 배당받지 못했다.

■ 판결요지

• 일반법리

중개대상물 확인·설명서의 중개목적물에 대한 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 아니한 물건’의 권리사항’란에 그 내용을 기재하여 교부하여야 할 의무가 있고, 만일 임대의뢰인이 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 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있다.

〈대법원 2012. 1. 26. 선고 2011다63857 판결〉

• 손해배상의 발생

그런데 위 인정사실에 의하면, 이 사건 다가구주택은 총 7세대가 입주할 수 있는 형태이고, 이 사건 임대차계약이 체결될 당시 이 사건 다가구주택에는 채권최고액 427,200,000원의 선순위 근저당권이 설정되어 있어서, 중개업자인 피고들은 이 사건 임대차계약을 중개함에 있어서 부동산 등기부상에 표시된 이 사건 다가구주택의 권리관계 등을 확인·설명하는 데 그쳐서는 아니 되고, 원고가 이 사건 임대차계약이 종료된 후에 임대차보증금을 제대로 반환받을 수 있는지 판단하는데 필요한 이 사건 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인들의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등을 임대인으로부터 확인한 다음 이를 설명하고 그에 관한 자료를 확보하여 제시할 의무가 있었다.

다른 임차인들의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관하여 설명하지 않았고 그에 관한 자료를 임대인으로부터 확보하여 제시하지 않았으며, 중개대상물 확인·설명서의 ‘실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건’의 권리 사항’란에도 아무런 기재를 하지 아니한 채 원고에게 교부하였다.



그렇다면 임차의뢰인인 원고에게 임차보증금 180,000,000원에서 별도로 담보를 설정한 위 1억 원을 제외한 나머지 80,000,000원 상당의 재산상의 손해를 발생하게 하였다 할 것이다(원고의 임차보증금 중 1억 원은 위 동보아파트에 별도의 근저당권설정으로 위험을 회피하였던 만큼 위 피고들이 배상해야 할 손해에서 제외되어야 할 것이다).

■ 책임제한

원고도 중개인의 근저당권에 관한 설명만을 듣고 계약을 체결할 것이 아니라, 중개인 또는 임대인 측에 대하여 이 사건 다가구주택에 대한 다른 임차인들의 임대차보증금의 존부 및 액수 등에 관하여도 설명을 요구하고 이를 확인할 수 있는 자료를 적극적으로 요청하거나, 스스로 이 사건 다가구주택의 시가나 선순위 임대차보증금의 액수 및 임대인의 재정상태를 확인하여 임차보증금의 반환가능성에 대하여 판단하고 이를 기초로 임대차계약 체결 여부를 결정하였어야 할 것임에도 불구하고, 이를 게을리 한 채 중개인의 말만을 믿고 선불리 이 사건 임대차계약을 체결한 잘못이 있다 할 것이므로 제반사정을 참작하여 피고들이 배상해야 할 손해액을 30%로 제한하여 2,400만원을 지급하라는 판결(=8,000만원 X 30%)을 하였다.

■ 결어

다가구 주택을 중개할 때에는, 향후 분쟁의 소지가 발생하지 않도록 선순위 임차인의 관계를 명시적으로 확인하고 설명해야 한다. 그 방법으로 임대인으로부터 계약서를 전부 수령하여 확인하는 방법이 대법원이 예시한 것이며, 보충적인 수단으로 전입신고를 관할하는 주민센터에서 임대주택에 관한 확정일자 부여현황을 교부받고, 등기소, 법원이 취급하는 확정일자의 경우 등기소나 법원에서 같은 확정일자 부여현황에 관한 자료를 교부받아야 하며, 대항력 있는 임차인의 존재를 확인하기 위해서 전입세대열람을 할 필요가 있다. 개업공인중개사의 경우 건물의 소유자인 임대인의 동의를 받아 이를 대리로 수령할 수 있으며, 대법원 인터넷등기소에서도 확정일자 부여현황을 조회할 수 있다는 점을 숙지하여 공인인증의 방식으로 조회할 수 있는 길도 있다.

여러 공시방법이 불완전하기 때문에, 개업공인중개사는 해당 목적물에 대한 임장활동을 하면서 각 층별 호실의 개수를 파악하고 각 호실별 보증금액에 관하여 임대인으로부터 조사를 해야 하며, 만일 그것이 사실과 다른 경우가 있어 함부로 믿어서는 아니 되며 자료를 반드시 확보하여 확인해야 한다. 임대인이 자료제시를 거부하는 경우에는 ‘임대인이 자료제시를 불응함’이라고 명시적으로 기재하여 임차인으로 하여금 계약을 할 것인지에 대한 판단자료로 삼게 하여야 한다.

〈수원지방법원 2019. 6. 26. 선고 2018가단562472 손해배상〉

2) 공법상 제한과 거래규제사항의 확인

쟁점사안

의뢰물건의 이용에 어떠한 제한이 있는가는 자료나 법규 또는 관계기관에 문의해 보면 알 수 있다. 주택지의 이용은 일반적으로 토지이용계획관계법규에 의하여 그 용도가 제한되기 때문에 그의 적용의 유무를 확인하여야 한다. 즉, 토지에 어떤 건물을 얼마나 건축할 수 있는가, 어느 종류의 어느 구조로 어느 용도로 가능한가, 도시계획사업과 관련된 제한은 없는가 또는 훼손이나 전용에서 흠결이 없이 가능한가의 여부를 부동산전문가로서 판단하여야 한다. 그리고 토지거래 규제지역에서 소유권 이전이나 이용은 가능한지 등의 여부를 확인하여야 한다.

건축물 용도변경만 믿고 영업허가여부를 확인하지 아니한 과실 사례

판례

■ 사건개요

이 사건 점포는 구분소유 점포로서 이미 4층에는 학원의 설립 운영 및 과외교습에 관한 법률에 따라 학원이 운영되고 있었고, 그 20m 이내에는 그 학원의 존재로 인해 단란주점 영업허가가 불가능하였던 것이다. 이 사건 점포의 소유자는 2013. 5. 31.경 이 사건 점포의 건축물 대장에 용도를 제2종 근린생활시설에서 '제2종 근린생활시설(단란주점)'으로 변경하였다. 변경과정에 위 법률 제5조 제3항, 제5항에 의하면 '학교교과교습학원이나 교습소와 동일한 건축물 안에 유해업소를 설치하는 경우 그 영업에 관하여 허가 인가 등을 하는 행정기관의 장은 미리 관할 교육감과 협의하여야 한다.'라고 규정되어 있는데, 관할청은 행정절차가 변경되는 바람에 교육청과 협의가 없는 상태에서 건축물 대장에 이 사건 점포의 용도가 위와 같이 변경 기재되었다. 원고는 이 사건 구분점포에서 단란주점을 운영할 목적으로 권리금을 지급하고 임차를 하고, 피해금액 상당의 시설비를 지급하여 설치를 하였지만, 관할청으로부터 단란주점허가를 득하지 못하여 결국 영업을 하지 못하였다

■ 판결요지

개업공인중개사는 단란주점 영업을 할 목적으로 이 사건 점포를 임차하는 원고에게 이 사건 점포에 관한 임대차계약 및 이 사건 점포 내에 설치된 시설물 등에 관한 권리양도 계약을 중개하게 되었으면, 이 사건 점포에서 단란주점 영업을 하는 것이 가능한지 여부를



미리 확인하고 그 가능 여부를 정확하게 원고에게 고지하여야 할 주의의무가 있다고 할 것임에도 불구하고, 그러한 주의의무를 다하지 아니하여 원고로 하여금 이 사건 점포에서 단란주점 영업이 가능한 것으로 믿고 이 사건 임대차계약 및 이 사건 권리양도계약을 체결하게 만들고, 나아가 이 사건 점포 내부에 단란주점 영업을 위한 시설을 하게 만들어, 결국 원고가 임대차보증금 및 시설비 등을 상실하는 피해를 입게 만든 잘못을 저질렀다 하겠다.

개업공인중개사는 이미 이 사건 점포의 건축물대장 상 용도가 ‘단란주점’으로 변경되었기 때문에 영업허가는 소방 방화시설의 시설 등만 갖추면 당연히 나오는 것으로 알고 있어 과실이 없다고 주장하나, 피고가 공인중개사라는 점을 고려하면 일반인과 달리 이 사건 점포를 임차하는 목적의 달성 여부를 정확하게 확인하여야 할 주의의무가 있다고 보지 않을 수 없을 것이어서, 건축물의 용도에 관한 공부상의 기재와 그 건축물에서의 영업허가는 달라질 수 있는 법 체제 하에서 건축물대장 상의 용도만 확인하고 영업허가 가능여부를 정확하게 확인하지 아니한 개업공인중개사에게 과실이 없다고 볼 수는 없다. 피고 협회의 경우, 권리금의 대상인 영업시설, 비품 등 유형물이나 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 공인중개사법 제3조에서 정하고 있는 중개대상물이라고 할 수 없으므로, 이 사건 권리양도계약은 공인중개사법이 정하는 중개행위에 해당하지 아니한다고 하겠으므로, 공인중개사의 책임과 달리 그 부분 보상책임을 부담하지는 아니한다.

〈수원지방법원 안산지원 2015가단100280 손해배상(기)〉

부동산 중개업무 종사자 부동산 거래사고 예방을 위한

부동산 중개업무 길라잡이

발 행 일 2021년 11월 30일

발 행 처 경상남도

주 소 경상남도 창원시 의창구 중앙대로 300

전 화 055-211-4445

협조기관 한국공인중개사협회 경남지부

도 운 이 한국공인중개사협회 경남지부 전임교수 이기찬

◀ 비매품 ▶



경상남도
GYEONGNAM