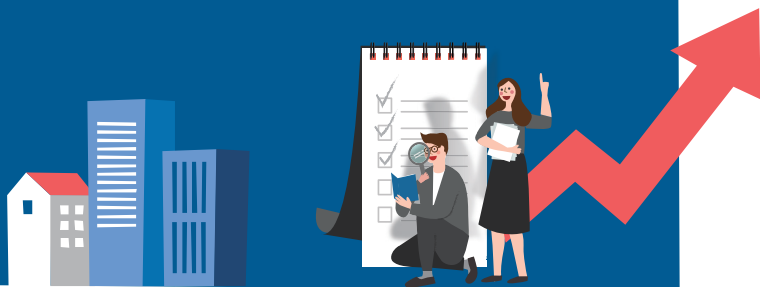




부 동 산

중개업무

휴대용 가이드북



경상남도
GYEONGNAM



Contents

● 1. 중개업 행위시 유의사항 및 체크포인트.....	05
● 2. 부동산 중개업무 관련 조건표.....	09
● 3. 부동산 중개업무 관련 주요 내용.....	26
● 4. 행정처분(자격·업무정지 및 과태료)	46
● 5. 기타 참고자료	52



1

중개업 행위시 유의사항 및 체크 포인트

1. 중개업 행위시 유의사항

구분	유의사항
고용인 신고는 철저히	<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

2. 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 철저히 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 임대보증금의 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 임대차 보증금, 임대차의 시기와 중기 등에 관한 부분의 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차 의뢰인에게 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 임대차보증금, 임대차의 시기와 중기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 중개대상물 확인·설명서에 기재 하여야 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

- 부동산등기사항증명서를 통해 신탁번호 확인 후 등기소에서 신탁원부 발급
- 신탁등기가 있는 건물은 신탁원부를 발급 받아 신탁계약 내용 및 실행리자를 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(상가변영회의 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

- 중개대상물에 대하여 매도·임대의뢰인에게 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구
- 부동산관련 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 변제외무 불이행 시 신용정보회사에 채권추심을 위임하고 개인 신용 상에 불이익을 초래하는 법조치를 단행하여 협회 공제는 물론, 타 보증보험도 가입 불가

2

부동산 중개업무 관련 조건표

1. 취득세 등(농어촌특별세, 지방교육세)

구 분			취득세	농어촌 특별세	지방 교육세	세율합계
주 택	6억원 이하	85㎡이하	1.0%	－	0.1%	1.1%
		85㎡초과	1.0%	0.2%	0.1%	1.3%
	6억원 초과 9억원 이하	85㎡이하	* 1.0%	－	0.1%	1.1%
		85㎡초과	~ 3.0%	0.2%	~ 0.3%	~ 3.5%
	9억원 초과	85㎡이하	3.0%	－	0.3%	3.3%
		85㎡초과	3.0%	0.2%	0.3%	3.5%
주택 외(토지, 상가, 공장 등)			4.0%	0.2%	0.4%	4.6%
농 지	신규 농지		3.0%	0.2%	0.2%	3.4%
	2년이상 자경		1.5%	－	0.1%	1.6%
상 속	농지 외 상속		2.8%	0.2%	0.16%	3.16%
	농 지		2.3%	0.2%	0.06%	2.56%
	2년이상 자경		0.15%	－	0.03%	0.18%
	1가구 1주택		0.8%	－	0.16%	0.96%
증 여	일 반		3.5%	0.2%	0.3%	4.0%
	85㎡이하 주택		3.5%	－	0.3%	3.8%
신축 등 원시취득			2.8%	0.2%	0.16%	3.16%

* 6~9억원 구간 취득세율 = (취득당시가액 × 2 / 300,000,000 - 3)

예시) 7.5억원 주택 매매시 취득세율 = 750,000,000 × 2 / 300,000,000 - 3 = 2%

2. 다주택자 및 법인 취득세

구 분		총주택수	비조정지역	조정지역
개 인	무주택자의 취득	1채	1~3%	1~3%
	1 주택자의 취득	2채	1~3%	8% (일시적 2주택: 1~3%)
	2 주택자의 취득	3채	8%	12%
	3 주택자의 취득	4채	12%	12%
법 인			12%	12%

3. 상속세 및 증여세 세율

과 세 표 준	세 율	누진공제
1억원 이하	10%	
1억원 초과 ~ 5억원 이하	20%	1천만원
5억원 초과 ~ 10억원 이하	30%	6천만원
10억원 초과 ~ 30억원 이하	40%	1억6천만원
30억원 초과	50%	4억6천만원

4. 증여재산 공제액

증여자	수증자		공제액
배우자	배우자		6억원
직계존속	직계비속	미성년자녀	2천만원
		성년자녀	5천만원
직계비속	직계존속		5천만원
기타친족	기타친족		1천만원

5. 증여 추정 배제기준(자금출처조사 배제기준)

(배제기준)

구분	취득재산		채무상환	총한도액
	주택	기타재산		
30세 미만	5천만원	5천만원	5천만원	1억원
30세 이상	1억5천만원	5천만원	5천만원	2억원
40세 이상	3억원	1억원	5천만원	4억원

※ 위 기준금액 이내라도 증여사실이 확인될 경우 과세대상

6. 1세대 1주택 비과세 요건

요 건 ①+②+③+9억이하	예 외 (양도소득세)
① 1세대 (보유주택수 합계)	<p>다만, 거주자가 다음 중 하나에 해당하는 경우에는 배우자 없더라도 1세대로 봄</p> <p>① 연령이 30세 이상인 경우</p> <p>② 성년으로서 최저 생계비 이상의 종합·퇴직양도소득이 있는 20세이상 성년자인 경우</p> <p>③ 배우자가 사망 하거나 이혼한 경우</p>
② 주택 보유 (양도일 현재)	<p>다만, 다음 중 하나에 해당하는 경우에 2주택 소유라도 1주택으로 봄</p> <p>① 대체취득을 위한 일시적 2주택(2021.1.1.이후 취득분양권 포함 / 1주택 + 1분양권)인 경우 종전 주택 취득일로부터 1년 이상이 지난 후 다른 주택을 취득하고, 그 다른 주택 취득 후 3년내에 종전 주택을 양도하는 경우 (* 조정대상지역의 경우 신규주택 취득일로부터 1년 이내에 해당 주택으로 전입하고, 1년 이내에 기존주택 양도하는 경우)</p> <p>② 혼인 또는 동거분양으로 인한 세대합가로 일시적 2주택인 경우 (합가일부터 혼인 5년, 분양 10년 이내 양도)</p> <p>③ 상속받은 일정한 주택외의 1주택을 보유한 경우 그 1주택 (일반주택)</p> <p>④ 농어촌주택, 이농주택, 귀농주택 외의 1주택을 보유한 경우 그 1주택 (일반주택양도)</p>
③ 2년이상 보유 (조정대상지역 2년이상 보유 + 거주)	<p>다만, 다음 중 하나에 해당하는 경우에 2년 보유기간의 요건을 적용받지 아니함.</p> <p>① 거주기간 5년 이상인 건설임대주택을 양도하는 경우</p> <p>② 거주기간 1년 이상인 주택을 부득이한 사유(취학, 질병, 근무상 형편 등)로 양도하는 경우</p> <p>③ 수유, 해외이주로 인하여 양도하는 경우</p>

7. 재산세율

주택(시가표준액 60%)			건축물(시가표준액 70%)	
과세표준	세 율	누진공제	과세표준	세 율
6천만원 이하	0.1%	—	고급오락장, 별장	4%
1억5천만원 이하	0.15%	3만원	주거지역내 공장	0.5%
3억원 이하	0.25%	18만원	기타 건축물	0.25%
3억원 초과	0.4%	63만원		

※ 재산세는 매년 6월 1일 현재 소유자에게 과세, 취득시기 기준은 잔금지급일과 등기일 중 빠른 날

8. 투기과열지구/ 조정대상지역 주요지정 효과

영	가계 대출	<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 구입후 6개월 내 전입, 1주택세대가 기존 주택 6개월 내 처분 및 전입 시 <p><조정지역></p> <ul style="list-style-type: none"> LTV : 9억이하 50%, 9억초과 30% (서민 · 실수요자) 10%p 우대 DTI 50% (서민 · 실수요자) 10%p 우대 <p><투기과열지구></p> <ul style="list-style-type: none"> LTV : 9억이하 40%, 9억초과 20% (서민 · 실수요자) 10%p 우대 DTI 40% (서민 · 실수요자) 10%p 우대
	사업자 대출	<p><조정지역></p> <ul style="list-style-type: none"> 주택매매업 · 임대업 이외 업종 사업자의 주택구입 목적의 주택담보 기업자금 대출 신규 취급 금지 <p><투기과열지구></p> <ul style="list-style-type: none"> 상기 외 민간임대매입(신규) 기금융자 중단
세제 · 정비 사업		<p><조정지역></p> <ul style="list-style-type: none"> 다주택자 양도세 증가 · 장특공 배제 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 2주택 + 20%p, 3주택 + 30%p (2021.6.1 이후 시행) * 분양권도 주택수에 포함 2주택 이상 보유자 종부세 추가 과세(+0.6~2.8%p 추가 과세) 2주택 이상 보유자 보유세 세부담 상향 상향 (300%) 일시적 2주택자의 종전주택 양도기간 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 1년 이내 신규주택 전입 및 1년 이내 양도 분양권 전매시 양도세율 50% 1주택 이상자 신규 취 · 등록 임대주택 세제혜택 축소 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 양도세 증가, 종부세 합산과세 <p><투기과열지구></p> <ul style="list-style-type: none"> 재건축 조합원 지위양도 제한 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 조합설립인가에서 소유권이전등기, 재개발 조합원 분양권 전매제한 재개발 조합원 분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 관리처분계획인가에서 소유권 이전등기, 정비사업 분양 해당침 제한 거주요건을 갖춘 경우에만 조합원 분양권 분양신청 허용
전매제한		<p><조정지역></p> <ul style="list-style-type: none"> 분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> (1지역) 소유권이전등기, (2지역) 1년 6개월 (3지역) 공공택지 1년, 민간택지 6개월 <p><투기과열지구></p> <ul style="list-style-type: none"> 주택, 분양권 전매제한 <ul style="list-style-type: none"> 소유권이전등기(최대 5년), 분양가상한제 적용주택 전매제한 기간강화
기타		<ul style="list-style-type: none"> 주택취득 시 자금조달계획서 신고의무화 <ul style="list-style-type: none"> ▶ 기존주택 보유현황, 현금증여 등 ※ 투기과열지구는 증빙자료 제출

9. 양도소득세 계산구조

구 분	내		용		
양도가액	• 양도 당시 실지거래가액(매매계약서상 거래금액, 실거래신고가액, 등기부기재가액 등)				
(-) 취득가액	• 실지거래가액 : 매입가액 + 취득세세금 + 소송비용 + 지연이자외 이자 ▶ 취득당시 실지거래가액 확인할 수 없는 경우 매매사례가액, 감정가액 또는 환산가액 [실지거래가액×(취득시 기준시가/양도시 기준시가)]				
(-) 필요경비	• 자본적 지출액, 양도비, 기타 필요경비 개산공제(1~7%) ※ 필요경비(취득가액포함)는 “환산가액+개산공제금액”과 “자본적지출액 + 양도비”중 선택가능				
(=) 양도차익	양도가액 - 취득가액 - 필요경비			*고가주택 양도차익	
(-) 장기보유 특별공제	보유기간		일반양도	1세대1주택	양도차익×[(양도가액 -9억원)/양도가액] <

(×) 세 율	2년이상 보유 (주택은 1년이상 보유) 기본 세율	과세표준			누진공제					
		1,200만원 이하		6%	-					
		4,600만원 이하		15%	108만원					
		8,800만원 이하		24%	522만원					
		1억5천만원 이하		35%	1,490만원					
		3억원 이하		38%	1,940만원					
		5억원 이하		40%	2,540만원					
		10억원 이하		42%	3,540만원					
		10억원 초과		45%	6,540만원					
(×) 세 율	단기 보유	구분		현 행				개정(2021.6.1)부터		
				주택외 부동산	주택 입주권	분양권		주택 입주권	분양권	
		비조정	조정							
		보유 기간	1년 미만	50%	40%	50%	50%	70%	70%	
			2년 미만	40%	기본 세율	40%		60%	60%	
			2년 이상	기본 세율	기본 세율	기본 세율		기본 세율		
		중과 대상	조정지역 2주택			기본세율+10% / 기본세율+20% (2021.6.1.부터)				
			조정지역 3주택			기본세율+20% / 기본세율+30% (2021.6.1.부터)				
			미등기 전매			70% *비과세 및 감면 적용 배제				
			비사업용 토지			(2년 이상 보유시) 기본세율+10%P				
(=) 산출세액		과세표준 × 세율								
(-) 감면·공제		• 대토보상에 대한 양도소득세 감면(1년 1억 및 5년 2억한도 등) • 8년이상 자경농지에 대한 양도소득세 감면(1년 1억 및 5년 2억한도) • 공익 사업용토지 등에 대한 양도소득세 감면(1년 1억 한도 등)								
(+) 가산세등		• 무(과소)신고세액 (과소신고 : 10%, 무신고 : 20%, 부정신고 : 40%) • 미납부세액 × 미납부일수 × 0.025%(연9.125%)								
(=) 납부세액		산출세액 - 세액감면 - 세액공제 + 가산세등								
(-) 분납세액		• 1천만원 초과시 납부기한 경과 후 2개월 이내 분납 • 2천만원 이하 : 1천만원 초과금액 • 2천만원 초과 : 그 세액의 50%이하인 금액								

10. 주택 임대차보호법 적용 기준

주 택 임 대 차 보 호 법				
적 용 일 자	서울 및 광역시		기 타 지 역	
1984.6.14.	300만원 이하 : 300만원		200만원 이하 : 200만원	
1987.12.1.	500만원 이하 : 500만원		400만원 이하 : 400만원	
1990.2.19.	2,000만원 이하 : 700만원		1,500만원 이하 : 500만원	
1995.10.19.	3,000만원 이하 : 1,200만원		2,000만원 이하 : 800만원	
2001.9.15.	서울, 과밀억제권	광역시(군, 인천제외)		기타지역
	4천만원 이하 : 1,600만원	3,500만원 이하 : 1,400만원		3,000만원 이하 : 1,200만원
2008.8.21.	6천만원 이하 : 2,000만원	5,000만원 이하 : 1,700만원		4,000만원 이하 : 1,400만원
2010.7.26.	서울	수도권 과밀억제권역 (군지역 제외)	광역시 (군지역 제외)	기 타 지 역
	7,500만원 이하 : 2,500만원	6,500만원 이하 : 2,200만원	5,500만원 이하 : 1,900만원 ¹⁾	4,000만원 이하 : 1,400만원
2014.1.1.	9,500만원 이하 : 3,200만원	8,000만원 이하 : 2,700만원	6,000만원 이하 : 2,000만원 ¹⁾	4,500만원 이하 : 1,500만원
2016.3.31.	1억원 이하 : 3,400만원	8,000만원 이하 : 2,700만원	6,000만원 이하 : 2,000만원 ²⁾	5,000만원 이하 : 1,700만원
2018.9.18.	서울	수도권 과밀억제권	광역시 (과밀억제권, 군지역제외)	기 타 지 역
	1억1천만원 이하 : 3,700만원	1억원 이하 : 3,400만원 ³⁾	6천만원 이하 : 2,000만원 ⁴⁾	5천만원 이하 : 1,700만원
2021.5.11	1억5천만원 이하 : 5,000만원	1억3천만원 이하 : 4,300만원 (세종,용인,화성,김포)	7,000만원 이하 : 2,300만원 (안산,광주,파주,이천,평택)	6,000만원 이하 : 2,000만원 이하

※ 소액임차인의 최우선 변제(범위 · 금액)는 최초 담보물권 취득일을 기준으로 적용

11. 상가건물 임대차보호법 적용 기준

상 가 건 물 임 대 차 보 호 법

	구 분	서 울	수도권 과밀억제권	광역시 (군, 인천제외)	기타지역
2002. 11.1.	적용대상	2억4천만원	1억9천만원	1억5천만원	1억4천만원
	소액보증금	4,500만원	3,900만원	3,000만원	2,500만원
	최우선변제	1,350만원	1,170만원	900만원	750만원
2008. 8.21.	적용대상	2억6천만원	2억1천만원	1억6천만원	1억5천만원
	소액보증금	4,500만원	3,900만원	3,000만원	2,500만원
	최우선변제	1,350만원	1,170만원	900만원	750만원
2010. 7.26.	적용대상	3억원	2억5천만원	1) 1억8천만원	1억5천만원
	소액보증금	5,000만원	4,500만원	3,000만원	2,500만원
	최우선변제	1,500만원	1,350만원	900만원	750만원
2014. 1.1.	적용대상	4억원	3억원	1) 2억4천만원	1억8천만원
	소액보증금	6,500만원	5,500만원	3,800만원	3,000만원
	최우선변제	2,200만원	1,900만원	1,300만원	1,000만원
	구 분	서 울	수도권 과밀억제권 부산광역시 5)	광역시 6)	기타지역
2018. 1.26.	적용대상	6억1천만원	5억원	3억9천만원	2억7천만원
	소액보증금	6,500만원	5,500만원	3,800만원	3,000만원
	최우선변제	2,200만원	1,900만원	1,300만원	1,000만원
2019. 4.2. (현재)	적용대상	9억원	6억9천만원	5억4천만원	3억7천만원
	소액보증금	6,500만원	5,500만원	3,800만원	3,000만원
	최우선변제	2,200만원	1,900만원	1,300만원	1,000만원

보증금+(월세×100) = 환산보증금 (적용대상 판단 기준금액)

※ 과밀억제권역 : 인천광역시(강화군, 옹진군, 서구 대곡동외 7개동, 인천경제자유구역, 남동국가산업단지 제외), 의정부시, 구리시, 남양주시(호평동외 9개동만 해당), 하남시, 고양시, 수원시, 성남시, 안양시, 부천시, 광명시, 과천시, 의왕시, 군포시, 시흥시(반월특수지역 제외)

1) 안산시, 용인시, 김포시, 광주시 포함

2) 세종특별자치시, 안산시, 용인시, 김포시, 광주시 포함

3) 수도권 과밀억제권역(서울제외), 세종특별자치시, 용인시, 화성시 포함

4) 광역시(과밀억제권역포함, 군지역제외), 안산시, 김포시, 광주시, 파주시 포함

5) 부산광역시의 소액보증금 및 최우선변제는 광역시를 적용하며, 기장군의 경우 기타지역을 적용

6) 세종특별자치시, 파주시, 화성시, 안산시, 용인시, 김포시, 광주시를 포함(과밀억제권역과 군지역부산광역시 제외)하며 세종특별자치시, 파주시, 화성시의 소액보증금 및 최우선변제는 기타지역을 적용

12. 주임법 상임법 비교표 (2021.5.11)

	주임법	상임법	
적용대상	〈보증금 무관〉 주택임도+전입신고(확정일자 무관)	〈보증금 범위 내〉 건물임도+사업자등록+확정일자 * 법전면 적용 보증금 범위 보증금 초과 임대차도 권리금, 대항력, 차임연체 계약해지 등 일부규정 적용	
적용범위	주거용 건물(주택의 전부, 일부) - 미등기, 무허가, 일부임대차 적용 - 일시 사용이 명백한 경우 적용 제외	상가건물 (사업자등록의 대상이 되는 건물)	환산보증금 = 보증금+(월세×100) 초과시 민법적용
대상 임차인	개인, 외국인 (법인 미적용, 중소기업 등 예외적용함)	개인, 외국인, 법인 모두 가능	
대항요건	주택임도+전입신고(다음날)	건물임도+사업자등록신청(다음날) * 환산보증금 초과임차인은 2015.5.13이후 최초계약 또는 갱신 임대차부터 적용	
우선변제 요건	주택임도+전입신고+확정일자	건물임도+사업자등록+확정일자	
확정일자 부여처	읍·면·동 주민센터, 등기소, 공증사무소	관할 세무소	
임차권 등기명령	소재지 법원	소재지 법원	
임대차 기간	최소 2년(임차인 1년 주장가능) * 예외 도정법상 관리처분계획 인가 받은후 최단기간규정 적용안함.	1년(최장 10년보장) 2018.10.16 - 임차인의 계약갱신 요구권 행사시 거절사유 없는 한 환산보증금 초과 임대차도 적용 가능	
기간만료에 따른 갱신 및 해지	임대인 : 6월~2월전 갱신거절 통지가능 임차인 : 2월전 계약해지 통지가능 (갱신청구권은 1회에 한해 청구)	임대인 : 6월~1월 전 갱신거절 통지가능 임차인 : 1월 전 계약해지 통지가능(민법636조) 임차인은 6개월~1개월 전 갱신청구권(최대 10년)	
갱신배제 요건	2기 차임연체 사실	3기 차임연체 사실/미동의 전대차등	
목시적갱신 및 해지	임대차 기간 : 2년 임차인이 해지 통지 후 3개월 경과 후 효력발생(임대인은 권리 無) 또는 갱신 및 해지 기준적용	임대차 기간 : 1년 임차인 해지 통지후 3개월 경과시 효력 (임대인 해지불가) 환산보증금 초과 임차인 민법적용	
월차임 전환 산정율	연10%, 한은기준금리×4배수 비율 중 낮은비율(초과금지), 렌트홈 전월세 계산기	연12%, 한은 기준금리×4.5배수 비율 중 낮은 비율(초과금지)	
임대료 인상 상한	없음(5%는 2년 법정기간 중 증감청구권)	5/100 (5년간 최대 41%, 환산보증금 범위내 한정)	

		주임법		상임법				
		지역	우선변제 임차보증금	최우선 변제금	지역	법전면 적용 환산보증금 범위	우선변제 임차인 적용범위	우선 변제금
우선변제 임차인 범위 주택 (‘16.3.31) 상가 (‘14.1.1) (*최초 저당권 설정 등기 일자 기준)	서울특별시	1억5천만원 이하	5천만원 이하	서울특별시	9억원 이하	6,500만원	2,200만원	
	과밀억제권 (세종, 화성, 김포, 용인)	1억3천만원 이하	4천3백만원 이하	과밀억제권	6억9천만원 이하	5,500만원	1,900만원	
	광역시 (안산, 광주 파주, 이천 평택)	7,000만원 이하	2천3백만원 이하	광역시	5억4천만원 이하	3,800만원	1,300만원	
	그 밖의 지역	6,000만원 이하	2천만원 이하	그 밖의 지역	3억7천만원 이하	3,000만원	1,000만원	
	환가대금(대지분포함)1/2 범위내			환가대금(대지분포함) 1/2 범위내(13.12.31 이전 저당권은 1/3(부칙제5조)				

※ 민법상 임대차(주택 및 상가 임대차보호법 미적용시)

- 민법 618조 ~ 654조
- 계약갱신 배제요건 : 2기 차임연체 사실
- 임대기간 보장 : 채권상태인 임대차를 물권인 전세권설정으로 변경
- 묵시적 갱신 및 해지
 - 민법상 임대차는 기간의 정함이 없는 것으로 봄
 - 해지권은 임대인 임차인 모두 해지 요구 가능
 - 임차인이 해지 요구 시 1월이 지나면 효력발생, 임대인이 해지 요구 시 6월이 지나면 효력발생

13. 주요세금의 신고기간

세 목	과세기간 및 사유		신고 및 납부기간
부가가치세	1기예정	1.1. ~ 3.31.	4.1. ~ 4.25.
	1기확정	4.1. ~ 6.30.	7.1. ~ 7.25.
	2기예정	7.1. ~ 9.30.	10.1. ~ 10.25.
	2기확정	10.1. ~ 12.31.	다음해 1.1. ~ 1.25.
(간이)	1.1. ~ 12.31.		다음해 1.1. ~ 1.25.
소득세	1.1. ~ 12.31.		다음해 5.1. ~ 5.31.(성실신고 6.30.)
법인세	법인이 정하는 사업연도		사업연도 종료월 말일 ~ 3월
증여세	생전(生前) 증여		증여월 말일 ~ 3월 / 신고세액공제 3%
상속세	사후(死後) 상속		상속월 말일 ~ 6월 / 신고세액공제 3%
종합부동산세	매년 6.1. 현재보유		매년 12.1. ~ 12.15.
양도세	예정신고		양도월 말일 ~ 2월
	확정신고		다음해 5.1. ~ 5.31.
취득세	취득일		취득일 ~ 60일
재산세	매년 6.1. 현재보유		건물 7.16. ~ 7.31. 토지 9.16. ~ 9.30.

◎ 개업공인중개사의 현금영수증 의무 발급

■ 현금영수증 가맹점 가입 의무

직전년도 수입금액과 관계없이 모든 중개업소는 사업자등록일이 속하는 달의 말일부터 3개월 내에 가입해야 함. (가맹점 미가입시 가산세 부과 : 가입하지 아니한 기간 수입금액의 1%)

■ 현금영수증 발급 의무

개업공인중개사는 현금영수증 의무 발급 업종이므로 거래 건당 금액이 10만원 이상인 중개보수 등을 현금 수령한 때에는 반드시 현금영수증을 발급해야 함. [상대방 요구 불응]
(현금영수증 미발급 시 가산세 부과 : 미발급 금액의 20%)

14. 건폐율 / 용적률

구 분			건폐율 %	용적률 %	구 분		건폐율 %	용적률 %	
도시 지역	주거지역	1종전용	50	100	관리 지역	보전관리	20	50	
		2종전용	50	150		생산관리	20	50	
		1종일반	60	150		계획관리	40	100	
		2종일반	60	200	농림지역		20	80	
		3종일반	50	300	자연환경보전지역		20	80	
		준주거	70	500	용도지역 미지정		20	—	
	상업지역	중심상업	80	1,300	취락지구		60	—	
		일반상업	70	1,200	도시지역 외 개발진흥지구		40	100	
		근린상업	60	700					
		유통상업	70	900	수산자원보호구역		40	80	
	공업지역	전용공업	70	300	자연공원		60	100	
		일반공업	70	350	농공단지		70	150	
		준공업	70	400	산업단지 등		80	—	
	녹지지역	보전녹지	20	80	memo.				
		생산녹지	20	100					
		자연녹지	20	100					



15. 중개사무소 및 개업공인중개사의 표시·광고 명시사항(온·오프라인)

구분	세부항목	내 용
중개 사무소	명 칭	등록증 기재된 명칭(단, “사무소” 및 “법인사무소”는 생략가능)
	소 재 지	등록증 기재된 소재지, 번지이하 생략 가능
	연 락 처	등록관청 신고된 전화번호(휴대폰 포함) 중개보조원 등의 전화번호 표기 금지
	등 록 번 호	등록증에 기재된 등록번호
	성 명	등록증에 기재된 성명 법인인 대표자, 분사무소는 책임자

16. 중개대상물의 종류 별 인터넷 표시·광고 명시사항

구분	세부항목	내 용
토 지	소재지	토지대장에 기재된 소재지(읍, 면, 동, 리까지)
	면 적	토지대장에 기재된 면적(제곱미터)
	가 격	거래 형태에 따라 구분, 거래예정을 단일가격으로 표시
	중개대상물의 종류	공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 제67조에 따른 지목의 종류 (예시)전, 답, 과수원 등
	거래형태	매매, 교환, 임대차, 그 밖에 권리의 득실변경으로 구분표시
건 축 물	소재지	건축물 대장에 기재된 소재지 ① 단독주택은 지번을 포함, 단 의뢰인이 원하지 않는 경우 읍, 면, 동, 리까지 표시 ② ①이외의 주택은 지번과 동, 층수를 포함, 다만 중개의뢰인이 원하지 않는 경우 층수를 저/중/고로 대체 ③ 근린생활시설 등 상가건물은 읍, 면, 동, 리까지 표시, 층수는 포함
	면 적	전용면적을 표시, 제곱미터 표시
	가 격	거래형태에 따라 매매가격, 임대차는 보증금과 차임으로 구분, 중개가 완성 되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표기
	중개대상물 종류	건축물과 그 밖의 토지의 정착물로 구분표시, 건축물의 용도 29개로 구분 하여 표시, 미등기건물은 미 등기건물로 표시(예시)단독주택, 공동주택, 제1종근생 등
	거래형태	매매, 교환, 임대차(전세/월세), 그 밖에 권리의 득실변경으로 구분 표시
	층 수	건축물대장에 기재된 총 층수 표시
	입주가능일	실제 입주가 가능한 세부 날짜를 표시, “즉시입주” 표시 가능
	방 수 및 욕실 수	건축물 현황도에 기재된 방 수 및 욕실 수

건 축 물	사용검사일 사용승인일 준공인가일	행정기관이 승인한 날짜를 정확하게 표시
	주차대수	총 가능한 주차대수와 세대 당 가능한 주차대수를 구분하여 표시
	관 리 비	공동주택관리법 제23조에 따른 관리비 월 평균액수를 표시, 그 외 비목이 포함된 경우 표시 주택법에 따른 주택이외의 건축물은 관리비를 표시하지 않아도 됨. (예시)다세대주택 매월 4만원 수도료 월 1만원
	방 향	① 주거용 건축물의 경우 거실이나 안방 등 주실의 방향 기준 ② 그 밖의 건축물은 주된 출입구의 방향을 기준 8가지 방향(동향, 서향, 남향, 북동향, 남동향, 남서향, 북서향)으로 표시, 그 기준을 함께 표시

◎ 오프라인 광고 예시

매 매

창원시 팔용동, 건물면적 2,000㎡
매매가 40억 → 표기 선택가능

한국공인중개사사무소,
창원시 팔용동, 055-295-1661,
등록번호 가4306-0181
대표자 김 한 공

◎ 온라인 토지 광고 예시

소 재 지	창원시 의창구 팔용동
면 적	2,000㎡
가 격	40억
종 류	대
거 래 형 태	매 매
개업공인중개사 정보	한국공인중개사사무소, 창원시 팔용동, 055-295-1661, 등록번호 가4306-181 대표자 김 한 공

◎ 온라인 건축물 및 토지정착물 광고 예시

소재지	창원시 팔용동 100번지 한국아파트 101동 10층	총 층수	24층
면적	전용면적 84㎡ (공동면적104㎡)	입주가능일	2020.10.1.(즉시입주)
가격	보증금 2억원/차임 50만원	방 수 및 욕실 수	방 3 / 욕실 2
종류	공동주택	사용승인일	2015.2.1.
거래형태	임대차	주차대수	총 주차대수 600대 세대 당 대수 2대
관리비	월 15만원	방향	거실 기준 남동향
개업 공인중개사 정보	한국공인중개사사무소, 창원시 팔용동, 055-295-1661, 등록번호 가4306-181 대표자 김 한 공		

17. 교육환경보호구역에서 금지행위 및 시설의 종류

「교육환경법」제9조 절대		초·중·고		유·대		비고 (※ 일부법령 약칭 표기)
		절 대	상 대	절 대	상 대	
제1호	대기오염물질배출시설	X	X	X	X	「대기환경보전법」제16조제1항에 따른 배출허용 기준 초과 시설
제2호	폐수배출시설 폐수종말처리시설	X	X	X	X	「물환경보전법」제32조제1항에 따른 배출허용 기준 초과 시설 「물환경보전법」제48조
제3호	가축분뇨배출/처리/ 공공처리 시설	X	X	X	X	「가축분뇨법」제11조, 제12조 및 제24조
제4호	분뇨처리시설	X	X	X	X	「하수도법」제2조제11호
제5호	악취배출시설	X	X	X	X	「악취방지법」제7조에 따른 배출허용기준을 초과 시설
제6호	소음·진동 배출시설	X	X	X	X	「소음·진동관리법」제7조 및 제21조에 따른 배출허용기준 초과 시설

제7호	폐기물처리시설	X	X	X	X	「폐기물관리법」제2조제8호
제8호	가축사체/오염물건/ 수입금지물건의 소각·매몰지	X	X	X	X	「가축전염병 예방법」제11조제1항, 제20조제1항 제23조제1항, 제33조제1항
제9호	화장시설/봉안시설/ 자연장지(개인·가족· 중종·문종 자연장지 제외)	X	X	X	X	「장사 등에 관한 법률」제2조제8호, 제9호, 제13호
제10호	도축업 시설	X	X	X	X	「축산물위생관리법」제21조제1항제1호
제11호	가축시장	X	X	X	X	「축산법」제34조제1항
제12호	제한성영관	X	X	X	X	「영화비디오법」제2조제1호
제13호	‘여성가족부 고시’ 참고	X	X	X	X	「청소년보호법」제2조제5호(가목7)에 해당하는 업소와 같은 호 가목8), 가목9) 및 나목7)
제14호	고압가스/도시가스/ 액화석유가스의 제조, 충전 및 저장시설	X	△	X	△	「고압가스 안전관리법」제2조, 「도시가스사업법」 제2조제1호, 「액화석유가스법」제2조제1호 (동일 건축물 내 각각 설치시설 용량의 총량이 허가신고 규모 이상 시설 포함) (교육환경법 시행령 제22조제1항에서 정하는 시설의 전부 또는 일부 제외)
제15호	폐기물 수집/보관/ 처분 장소	X	△	X	△	「폐기물관리법」제2조제1호 (교육환경법 시행령 제22조제2항에서 정하는 장소 제외)
제16호	총포/ 화약류의제조소·저장소	X	△	X	△	「총포·도검·화약류 등의 안전관리에 관한 법률」 제2조
제17호	격리소/요양소/진료소	X	△	X	△	「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」제37조 제1항제2호
제18호	담배자동판매기	X	△	-	-	「담배사업법」에 의한 지정소매인, 그 밖에 담배를 판매하는 자가 설치하는 담배자동판매기
제19호	게임제공업/인터넷컴퓨터 게임시설제공업/ 복합유통게임제공업	X	△	-	-	「게임산업법」제2조제6호, 제7호 또는 제8호

「교육환경법」제9조 절대		초·중·고		유·대		비고 (* 일부법령 약칭 표기)
		절 대	상 대	절 대	상 대	
제20호	게임물 시설(미니게임기)	X	△	X (대 제 외)	△ (대 제 외)	「게임산업법」제2조제6호다목(고등교육법 제2조 각호 제외)
제21호	당구장/무도학원/ 무도장	X (초 제 외)	△ (초 제 외)	—	—	「체육시설법」제3조 및 「체육시설법 시행령」 별표1
제22호	경마장/ 장외발매소 경주장/ 장외매장	X	△	X	△	「한국마사회법」제4조, 제6조제2항 「경륜·경정법」제5조, 제9조제2항
제23호	사행행위영업	X	△	X	△	「사행행위규제법」제2조제1항제2호
제24호	노래연습장업	X	△	—	—	「음악산업법」제2조제13호
제25호	비디오물감상실업/ 복합영상물제공업의 시설	X	△	—	—	「영화비디오법」제2조제16호가목 및 라목
제26호	단란주점/유흥주점	X	△	X	△	「식품위생법」제36조제1항제3호 및 같은법 시행령 제21조
제27호	숙박업 (휴양콘도미니엄 포함) (관광숙박업)호텔업	X	△	X	△	「공중위생관리법」제2조제2호 「관광진흥법」제3조제1항제2호가목 (단, 국제회의시설 부속 숙박시설 제외)
제28호	만화대여업	X	△	—	—	「청소년보호법」제2조제5호나목6)에 해당하는 업소
제29호	사고대비물질 취급시설 중 위해관리 계획서 작성· 제출대상	X	△	X	△	「화학물질관리법」제39조
범례	X (절대금지시설), △ (상대금지시설=심의대상), — (금지 제외대상=허용대상)					

※ 상대금지시설 : 상대보호구역 안에서 교육지원청의 지역교육환경보호위원회 심의를 거쳐 학습과 학교 보건위생에 나쁜 영향을 주지 않는다고 인정(해제) 하면 설치 가능한 시설

3

부동산 중개업무 관련 주요 내용

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 이종등록의 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 사용하여 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	관외이전
<ul style="list-style-type: none"> - 해당 등록관청에 이전사실을 신고하여야 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
- ▶ 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 갈음함.



인장을 등록하지 않았거나 등록하지 않은 인장을 사용했을 때 행정처분

- 등록관청 : 업무정지 3개월 (법 제39조제1항제2호, 시행규칙 제25조)
- 시도지사 : 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 저장법」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 중개뢰인	거래당사자
내 용	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 해야 함

-  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.)
 - 시도지사 : 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

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 (전용임시부역, 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

- 사·도지사 : 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 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자
4. 유의사항
 - 소속공인중개사와 중개보조원은 등록하는데 결격사유가 없어야 함(법 제10조)
 - 개업공인중개사등(소속공인중개사와 중개보조원 포함)은 이종으로 고용되어서는 안 됨(법 제12조)
 - 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본 제시 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 업무개시 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
업무책임	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	12~16시간 - 집 합 : 6 ~ 8 - 사이버 : 6 ~ 8

※ 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



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)



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 부과**됩니다.

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 1년 이내 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 공인중개사 자격증을 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 중개사무소 등록증을 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

- 사·도·지·사 : 자격의 취소(법 제35조제1항제2호)
→ 공인중개사 자격증 대여 등의 금지 규정 위반
- 등록관청 : 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 사용 했을 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, 부동산관련 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

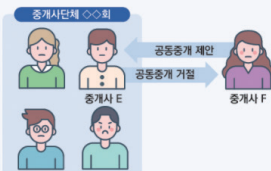
1. 공인중개사가 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 행위



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

공인중개사법 위반(제33조제1항제8호, 제48조제3호)

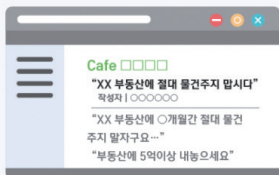
2. 공인중개사 단체의 공동중개 거부



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

공인중개사법 위반(제33조제1항제9호, 제48조제3호)

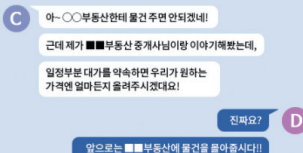
3. 온라인 카페 등에서 특정 공인중개사의 중개의뢰 제한



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

공인중개사법 위반(제33조제2항제1호 및 제3호, 제48조제4호)

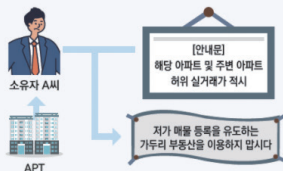
4. 특정 공인중개사 등에게만 중개의뢰 유도



온라인 채팅방에서 "OO부동산에서는 우리가 원하는 가격으로 호가를 올려준다고 하네요.", "알겠음 OO부동산에 물건을 물려줍시다!!"라는 글을 게시하여 특정 공인중개사에게만 중개의뢰를 하도록 유도

공인중개사법 위반(제33조제2항제2호, 제48조제4호)

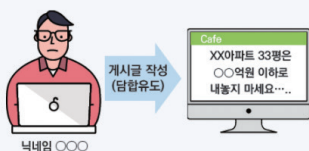
5-1. 집값담합을 유도하는 안내문·현수막 게시



□□구 아파트를 소유한 A씨는 실거래가라는 이름으로 하위 가격을 적시하고 자가매물 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. 정당한 사유 없이 중개대상물에 대해 표시·광고 방해



A씨는 ○○아파트에 단독방을 개설하고 단지 내 부동산들을 모두 가두리 부동산으로 평가하고 시세보다 현저하게 낮게 광고해주는 단지 밖 외부 부동산을 이용하도록 유도하고, 단지 내 부동산들이 올린 정상매물에 대하여 단독방 참여자들에게 하위매물 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 알리겠다고 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 체결일부터 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 최후의 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
LH	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 신고 시 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

Q. 임대인이 법인이면 실거주 주장을 하여 임차인을 내 보낼 수 있나요?

A. 법인이 임대인이면 법인이 실거주를 할 수 없기 때문에 실거주를 이유로 갱신을 거절할 수 없습니다.

Q. 임대인이 직접 거주하겠다고 허위로 통보하여 임차인을 내보낸 후 다른 임차인에게 임대를 하는 일도 생길 수 있을 거 같은데, 그 때는 임차인이 어떻게 대응해야 하나요?

A. 임대기간 동안 여러 가지 이유로 임차인과 감정이 매우 악화된 임대인이란 어떻게든 내보내야 하니까, 충분히 있을 수 있는 일이지요. 주택임대차보호법은 이러한 임대인이 허위통보를 예상하여, 임차인에게 손해배상을 청구할 수 있는 규정을 두고 있습니다. 즉, 임대인이 자신이 거주한다고 해놓고 정당한 사유없이 제3자에게 임대했다면 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하도록 규정하고 있습니다. 다만, 임차인이 갱신요구를 했다면 갱신되었을 2년 내에 제3자에게 임대했을 경우에 한하고, 그 이후에는 누구에게 임대하든 문제가 없겠지요. 한편 임대인이 1년만 실거주하고 1년은 다른 임차인에게 임대했다면 역시 손해배상책임은 지도, 손해배상액 계산에서 고려가 되겠지요.

Q. 임대인이 허위로 자신이 거주한다고 통보하고는 제3자에게 임대한 사실을 어떻게 확인할 수 있나요?

A. 임차인은 임대인의 직접 거주통보로 기간이 만료되면 집을 비워주고 나와야 합니다. 그런데 그 후 그 집에 다른 임차인이 들어와 사는 것을 확인했다면 손해배상청구가 가능한데, 확인하는 방법으로, 정부가 주택임대차보호법 시행령을 개정하여 임차인이 퇴거한 후에도 해당 주택의 임대차정보 현황을 열람할 권리를 부여했습니다. 즉, 주택임대차보호법 시행령에서 '현 임차인과 임대인, 해당 주택의 소유자, 근저당권자, 우선변제권을 승계한 금융기관 등'만이 임대차 현황에 대해 확정일자부여기관(지자체 등)에 열람 또는 내용 기록한 서면교부 등 정보제공을 요구할 수 있는데, 임대인의 실제 거주를 사유로 계약갱신이 거절된 임차인도 정보제공을 요구할 수 있는 자에 포함하는 것으로 개정했습니다. 열람 및 서면제공요구가 가능한 사항은 임대차 목적물, 임대인·임차인의 인적사항, 확정일자 부여일, 차임·보증금, 임대기간 등입니다. 주민등록법 시행규칙을 개정해서 주민등록 전입세대 열람자 범위에 '임대인의 실제 거주를 사유로 계약갱신이 거절된 임차인'을 포함시키는 개정을 할 예정입니다.(14조) 이처럼 퇴거한 임차인이 후에 해당 주택의 임대차정보를 열람해 보면 제3자에게 임대했는지 여부를 확인할 수 있고, 그 때에는 손해배상을 청구할 수 있겠지요. 제3자에게 임대한 사실만 확인되면 그 임대기간이 얼마나 경과되었는지 여부와 관계없이 손해배상을 청구할 수 있다고 보여지네요.

Q. 임대인이 실거주하겠다고 임차인을 내 보낸 후, 공실로 비워둔 경우에도 손해배상책임이 있나요?

A. 임대인이 실거주하겠다고 임차인을 내 보낸 경우여서 실거주를 해야 하고, 공실로 비워두었다면 손해배상책임을 져야 하겠지요. 다만, 임대인이 실거주를 하기 전에 주택 수선이나 인테리어, 리모델링 공사를 하기 위해 일시적으로 비워둔 경우와 실거주 하던 중 거주자가 사망하여 부득이 다른 직계존비속이 들어가 살 동안 비워두게 된 경우는 손해배상책임이 없을 것으로 보여 집니다. 그런데 주민등록만 옮겨두고 전혀 거주하지는 않거나, 가끔 한 번씩 들르는 정도로 거주한다면 실거주로 보기 어려울 것 같은데, 그런 사실을 확인하기도 매우 어려울 것 같습니다.

Q. 임대인의 허위 실거주 통보로 쫓겨난 임차인이 '실제 배상받을 수 있는 손해액'은 얼마나 되나요?

A. 주택임대차보호법은 “임차인의 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 되면 그 금액으로 하고, 합의가 안 되면 아래 3가지 금액 중 큰 금액으로 한다.”라고 규정합니다.

1. 갹신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 월차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 “환산월차임”이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액
2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갹신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
3. 갹신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

1. 항과 2.항은 계산하면 금액이 나올 것이지만, 환산월차임은 보증금에 전환율을 곱하고 12개월로 나눈 금액이 됩니다.

먼저 1.항의 손해액부터 계산해 보죠. 예를 들어 전세보증금 3억원에 월세 50만원에 임차한 경우라면, 현재 전월세 전환율은 4%(전환율은 한국은행 기준금리에 따라 변동가능)이므로, 3억원에 전환율 4%를 곱하면 1,200만원이 되고, 이를 12개월로 나누면 월 100만원이 되므로, 환산월차임 포함한 월차임 합계가 월 150만원(환산월차임 100만원 + 기존 월차임 50만원)이 됩니다. 결국 3개월분은 450만원(=150 X 3)이 됩니다. 그런데 2.항의 손해액을 계산하여 보면, 임대인이 허위로 갹신거절을 하고 제3자에게 임대하여 환산월차임 300만원을 받은 경우, 그 차액이 월 150만원인데, 2년치(24개월치)를 계산하면 3,600만원이 됩니다.

그런데 3.항의 '갹신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액'은 임차인이 구체적으로 입증해야 합니다. 갹신거절로 갑자기 퇴거해야 하는 바람에 더 많은 보증금과 월세를 주고 다른 주택임차를 했어야 했다는 등의 사유를 입증해야 하는데, 현실적으로 입증이 어렵기 때문에, 결국 1, 2.항 중에서 큰 금액으로 배상받는 경우가 대부분일 것 같습니다.

따라서, 1.항의 450만원, 2.항의 3,600만원과 비교하여, 더 큰 금액인 3,600만원을 손해배상으로 받을 수 있다는 결론입니다.

■ 공인중개사법 시행규칙 [별표 3] <개정 2021. 10. 19.>

공인중개사 자격정지의 기준(제22조 관련)

위 반 행 위	해당법조문	자격정지 기준
1. 법 제12조제2항의 규정을 위반하여 2 이상의 중개사무소에 소속된 경우	법 제36조 제1항제1호	자격정지 6월
2. 법 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우	법 제36조 제1항제2호	자격정지 3월
3. 법 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개 대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우	법 제36조 제1항제3호	자격정지 3월
4. 법 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물 확인·설명서에 서명·날인을 하지 아니한 경우	법 제36조 제1항제4호	자격정지 3월
5. 법 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명·날인을 하지 아니한 경우	법 제36조 제1항제5호	자격정지 3월
6. 법 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 2 이상의 거래 계약서를 작성한 경우	법 제36조 제1항제6호	자격정지 6월
7. 법 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우	법 제36조 제1항제7호	자격정지 6월

개업공인중개사 업무정지의 기준(제25조 관련)

위반행위	근거 법조문	업무정지기간
가. 법 제10조제2항을 위반하여 같은 조 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 그 사유를 해소한 경우는 제외한다.	법 제39조 제1항제1호	업무정지 6개월
나. 법 제16조를 위반하여 인장등록을 하지 않거나 등록하지 않은 인장을 사용한 경우	법 제39조 제1항제2호	업무정지 3개월
다. 법 제23조제2항을 위반하여 별지 제15호서식의 전속중개계약서에 따르지 않고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 않은 경우	법 제39조 제1항제3호	업무정지 3개월
라. 법 제24조제7항을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개한 경우	법 제39조 제1항제4호	업무정지 6개월
마. 법 제24조제7항을 위반하여 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 그 거래정보사업자에게 통보하지 않은 경우	법 제39조 제1항제4호	업무정지 3개월
바. 법 제25조제3항을 위반하여 중개대상을 확인·설명서를 교부하지 않거나 보존하지 않은 경우	법 제39조 제1항제6호	업무정지 3개월
사. 법 제25조제4항을 위반하여 중개대상을 확인·설명서에 서명·날인을 하지 않은 경우	법 제39조 제1항제7호	업무정지 3개월
아. 법 제26조제1항을 위반하여 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 않거나 보존하지 않은 경우	법 제39조 제1항제8호	업무정지 3개월
자. 법 제26조제2항을 위반하여 거래계약서에 서명·날인을 하지 않은 경우	법 제39조 제1항제9호	업무정지 3개월
차. 법 제37조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 않거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우	법 제39조 제1항제10호	업무정지 3개월

<p>카. 법 제38조제2항 각 호의 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회 위반한 경우</p>	<p>법 제39조 제1항제11호</p>	<p>업무정지 6개월</p>
<p>타. 최근 1년 이내에 이 법에 따라 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우</p>	<p>법 제39조 제1항제12호</p>	<p>업무정지 6개월</p>
<p>파. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조를 위반하여 같은 법 제27조 또는 제28조에 따른 처분을 받은 경우</p>	<p>법 제39조 제1항제13호</p>	
<p>1) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제1호를 위반하여 같은 법 제27조에 따른 처분을 받은 경우</p>		<p>업무정지 3개월</p>
<p>2) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제1호를 위반하여 같은 법 제28조에 따른 처분을 받은 경우 또는 같은 법 제27조와 제28조에 따른 처분을 동시에 받은 경우</p>		<p>업무정지 6개월</p>
<p>3) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제2호 또는 제4호를 위반하여 같은 법 제27조에 따른 처분을 받은 경우</p>		<p>업무정지 1개월</p>
<p>4) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제2호 또는 제4호를 위반하여 같은 법 제28조에 따른 처분을 받은 경우 또는 같은 법 제27조와 제28조에 따른 처분을 동시에 받은 경우</p>		<p>업무정지 2개월</p>
<p>5) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제3호를 위반하여 같은 법 제27조에 따른 처분을 받은 경우</p>		<p>업무정지 2개월</p>
<p>6) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조제1항제3호를 위반하여 같은 법 제28조에 따른 처분을 받은 경우 또는 같은 법 제27조와 제28조에 따른 처분을 동시에 받은 경우</p>		<p>업무정지 4개월</p>
<p>하. 법률 제7638호 부동산중개업법 전부개정법을 부칙 제6조제6항에 규정된 업무지역의 범위를 위반하여 중개행위를 한 경우</p>	<p>법률 제7638호 부동산중개업법 전부개정법을 부칙 제6조제7항</p>	<p>업무정지 3개월</p>
<p>거. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우로서 가목부터 하목까지에 해당하지 않는 경우</p>	<p>법제39조 제1항제14호</p>	<p>업무정지 1개월</p>

과태료 부과기준(제38조제1항 관련)

1. 일반기준

가. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그렇지 않다.

- 1) 위반행위가 사소한 부주의나 오류 등 과실로 인한 것으로 인정되는 경우
- 2) 위반행위자가 법 위반행위를 시정하거나 해소하기 위하여 노력한 사실이 인정되는 경우
- 3) 그 밖에 위반행위의 정도, 동기와 그 결과 등을 고려하여 과태료 금액을 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우

나. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료의 2분의 1 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 법 제51조제2항·제3항 및 법률 제7638호 부동산중개업법 전부개정법을 부칙 제6조제5항에 따른 과태료 금액의 상한을 넘을 수 없다.

- 1) 위반행위의 내용·정도가 중대하여 소비자 등에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우
- 2) 그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 과태료 금액을 늘릴 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준

위반행위	근거 법조문	과태료 금액
가. 법 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 경우	법 제51조제2항 제1호	500만원
나. 정당한 사유 없이 법 제18조의3제2항의 요구에 따르지 않아 관련 자료를 제출하지 않은 경우	법 제51조제2항 제1호의2	500만원
다. 정당한 사유 없이 법 제18조의3제3항의 요구에 따르지 않아 필요한 조치를 하지 않은 경우	법 제51조제2항 제1호의3	500만원
라. 법 제24조제3항을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 얻지 않거나 운영규정의 내용을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우	법 제51조제2항 제1호의4	400만원
마. 법 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우	법 제51조제2항 제1호의5	

1) 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명은 했으나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우		250만원
2) 중개대상물 설명의 근거자료는 제시했으나 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 경우		250만원
3) 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않고, 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우		500만원
바. 법 제34조제4항에 따른 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 않은 경우	법 제51조 제2항제5호의2	
1) 법 위반상태의 기간이 1개월 이내인 경우		20만원
2) 법 위반상태의 기간이 1개월 초과 3개월 이내인 경우		30만원
3) 법 위반상태의 기간이 3개월 초과 6개월 이내인 경우		50만원
4) 법 위반상태의 기간이 6개월 초과인 경우		100만원
사. 거래정보사업자가 법 제37조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 않거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우	법 제51조 제2항제6호	200만원
아. 법 제42조제5항을 위반하여 공제사업 운용실적을 공시하지 않은 경우	법 제51조 제2항제7호	300만원
자. 법 제42조의4에 따른 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우	법 제51조 제2항제8호	400만원
차. 법 제42조의5에 따른 임원에 대한 징계·해임의 요구를 이행하지 않거나 시정명령을 이행하지 않은 경우	법 제51조 제2항제8호의2	400만원
카. 법 제42조의3 또는 제44조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 않거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우	법 제51조 제2항제9호	200만원
타. 법 제17조를 위반하여 중개사무소등록증 등을 게시하지 않은 경우	법 제51조 제3항제1호	30만원
파. 법 제18조제1항 또는 제3항을 위반하여 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소”, “부동산중개”라는 문자를 사용하지 않은 경우 또는 옥외 광고물에 성명을 표기하지 않거나 거짓으로 표기한 경우	법 제51조 제3항제2호	50만원

하. 법 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 경우	법 제51조 제3항제2호의2	50만원
거. 법 제20조제1항을 위반하여 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우	법 제51조 제3항제3호	30만원
너. 법 제21조제1항을 위반하여 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우	법 제51조 제3항제4호	20만원
더. 법 제30조제5항을 위반하여 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 않거나 관계 증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 않은 경우	법 제51조 제3항제5호	30만원
러. 법 제35조제3항 또는 제4항을 위반하여 공인중개사자격증을 반납하지 않거나 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출하지 않은 경우 또는 거짓으로 공인중개사 자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한 경우	법 제51조 제3항제6호	30만원
머. 법 제38조제4항을 위반하여 중개사무소등록증을 반납하지 않은 경우	법 제51조 제3항제7호	50만원
버. 법률 제7638호 부동산중개업법 전부개정법을 부칙 제6조 제3항을 위반하여 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소”의 문자를 사용한 경우	법률 제7638호 부동산중개업법 전부개정법을 부칙 제6조제5항	50만원



5

기타 참고자료

1. 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, 용도 지역, 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, 공시지가를 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	- 부동산관련 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, 임대주택임주자, 아파트임주자, 상가건물 임대차, 주택재건축 · 재개발, 부동산 매매 · 임대차 · 등기 · 경매, 산지전용, 농지취득, 용도변경에 대한 다양한 생활법령 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

2. 부동산 등기시 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 본인서명사실 확인서 (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) 	

MEMO

