
공인중개사법령 및 중개실무

중요 키워드

오케이 에듀플러스 중개사법 윤건수 교수제공

[오케이에듀플러스 WWW.OKEDUPLUS.COM]

상담 전화 : 070-8699-1566

시험에 잘 나오는 숫자(밑줄의 굵은 글자)와 시험에 잘 나오지 않는 숫자

기간	내용
즉시	① 신고필증을 신고인에게 즉시 교부 ② <u>등록관청은 반납을 받은 중개사무소등록증을 즉시 반환</u>
지체없이	① 지체없이 그 분사무소 설치예정지역을 관할하는 시장 등에게 통보 ② <u>종전 등록관청은 지체없이 관련 서류를 이전후 등록관청에 송부</u> ③ <u>당해 중개대상물의 거래가 완성된 때 지체없이 거래정보사업자에게 통보</u> ④ 등록관청은 지체없이 그 사실을 시·도지사에게 통보 ⑤ 시험시행기관장은 지체없이 이를 다른 시험시행기관장에게 통보 ⑥ 협회는 총회의 의결내용을 지체없이 국토교통부장관에게 보고 ⑦ 등록관청은 보증 설정 여부 확인한 후 중개사무소등록증 지체없이 교부 ⑧ 분사무소 이전신고시 지체없이 분사무소 이전 전 및 이전 후 소재지 관할 시장 등 통보
업무개시 전	① <u>고용인을 고용한 경우에는 업무개시 전까지 등록관청에 신고하여야 한다</u> ② <u>업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 한다.</u>
5일	① <u>시·도지사 자격취소처분 시 5일 이내 국토교통부장관 보고하고 다른 시·도지사에게 통지</u>
7일	① 응시원서 접수마감일의 다음 날부터 7일 이내(60%) + 7일 이내(50%) ② <u>개설등록 신청을 받은 날부터 7일 이내에 등록신청인에게 서면으로 통지</u> ③ <u>변경일부터 7일 이내에 그 변경된 인장을 등록관청에 등록</u> ④ 자격취소처분을 받은 날부터 7일 이내 공인중개사자격증을 교부한 시·도지사 ⑤ 등록취소처분을 받은 날부터 7일 이내에 등록관청 그 중개사무소등록증 반납
10일	① 등록관청은 다음달 10일까지 공인중개사협회에 통보 ② <u>개업공인중개사는 고용인을 고용관계가 종료일부터 10일 이내에 등록관청에 신고</u> ③ <u>이전한 날부터 10일 이내에 등록관청에 이전사실을 신고</u> ④ 신고관청이 개업공인중개사에게 과태를 부과하는 경우에는 등록관청에 과태료 부과사실을 통보하여야 한다. ⑤ 연수교육 실시하고자 하는 때 교육일 7일전까지 교육대상자에게 통지
15일	① 업무보증을 통한 손해배상 후 부족 금액 보전 기한
1월	① 공인중개사 자격증 교부 기한 ② <u>포상금의 지급을 결정하고, 그 결정일부터 1개월 이내에 포상금을 지급</u>
90일	① 시험시행일 90일 전까지 관보 및 일간신문에 공고하여야 한다.
2월	① 2월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
2월28일	① 시험시행기관장은 예정 시험일시·시험방법 등 시험시행에 관한 개략적인 사항을 매년 2월 28일까지 관보 및 일간신문에 공고
3월	① 매 회계연도 종료 후 3월 이내 일간신문·협회보 공시, 협회 홈페이지 게시 ② 개업공인중개사는 3월 초과하는 휴업하고자 하는 때에는 등록관청에 그 사실을 신고하여야 한다. ③ <u>거래정보사업자 지정받은 날부터 3월 이내에 운영규정 국토교통부장관 승인</u> ④ 전속중개계약 유효기간은 3월(원칙)
6월	① 휴업은 6월을 초과할 수 없다. ② 소공으로서 업무를 수행하는 기간 중 6월의 범위 안에서 정지할 수 있다

	③ 개업공인중개사가 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다
1년	① 거래정보사업자의 정보망 설치·운영 개시 기한 ② <u>실무교육의 유효기간 (신청일 이전 1년 / 폐업 후 1년)</u> ③ 소속공인중개사의 유효기간 (고용 신고일 전 1년 / 퇴사 후 1년) ④ 고용 신고일 전 1년 이내에 직무교육 ⑤ <u>최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우</u> ⑥ 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우 ⑦ 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우 ⑧ <u>위반행위를 사유로 행한 업무정지 효과는 그 처분일부터 1년간 재등록 개업공인중개사에게 승계</u> ⑨ <u>폐업신고 전의 위반행위에 대한 행정처분이 업무정지에 해당하는 경우로서 폐업기간이 1년을 초과한 경우</u> ⑩ 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금
2년	① 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제26조에 위반하여 같은 법 제27조 또는 제28조에 따른 처분을 <u>최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우</u> ② 실무교육을 받은 후 2년마다 연수교육
3년	① 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다. ② 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료되거나 집행을 면제된 날부터 3년이 경과되지 아니한 자 ③ 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자 ④ 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자 ⑤ 이 법을 위반하여 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자 ⑥ <u>공탁금은 개업공인중개사가 폐업·사망한 날부터 3년 내에는 이를 회수할 수 없다.</u> ⑦ <u>업무정지처분은 사유가 발생한 날부터 3년이 경과한 때에는 이를 할 수 없다.</u> ⑧ 폐업신고를 한 날부터 폐업기간이 3년을 초과한 경우 ⑨ 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금 ⑩ <u>개업공인중개사는 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존</u> ⑪ <u>전속중개계약 당해 계약서를 3년간 보존</u>
5년	① 시험시행기관의 장은 신뢰도를 저하 그 명단을 통보한 날부터 ② 공인중개사 시험부정행위자 시험응시자격 정지기간 ③ <u>개업공인중개사는 거래계약서를 작성하여 사본을 5년간 보존하여야 한다.</u>

행정처분					
절대적 등록취소	사	개인 사망	자격 취소	양대	등록증 양도(수)·대여(받는) 및 성명
	해	법인 해산		부	부정한 방법으로 취득
	허	허위등록(부정방법)		징	이법 위반 징역(집행유예 포함)
	결	등록의 결격사유		징	자격정지 처분받고 중개업무
	이	이중등록	자격 정지	이중	이중소속
	이	이중소속		설	확인설명 위반
	양대	등록증 양도(수)·대여(받는) 및 상호·성명		거	거래관련(거짓·이중계약서, 인장등록 위반)
	업무	업무정지 중 종사 자격정지 중 종사하게 할 때		지	금지행위
	12	최근 1년+업무정지 2회+업무정지 1회	지정 취소	거	감독기관에 거짓보고, 거짓자료제출
상대적 등록취소	이중	이중사무소		운	운영규정 위반
	설	임시시설물			
	거	거래관련 법인 겸업초과, 6월초과 휴업, 전속중개 공개 위반, 거짓·이중계약서, 손해배상위반			
	지	금지행위			
행정형벌			행정질서벌		
3/2	허	허위등록(부정방법)	500	정보사업자	운영규정 위반, 조사·명령위반
	무	무등록중개업		시·도지사	연수교육 미이수
	관	관련증서 거래		협회	운영실적 미공시, 개선명령 미이행, 시정명령 미이행, 조사·명령 위반
	직	직접거래		등록관청	확인·설명 미이행 및 미제시
	쌍	쌍방대리	100	개	게시의무 위반
1/1	투	부동산투기조장		명	사무소 명칭사용위반
	거	거짓언행		이	이전신고 위반
	수	수수료 및 실비 초과		휴	휴·폐업신고 위반
	매	중개대상물 + 매매 + 업		보	보증설정 위반
	무	무등록인 것을 알면서 이용		자	자격증 미반납
	이	이중등록		등	등록증 미반납
	이	이중소속			
	양대	등록증 및 자격증 양도·대여			
	유	개공 아닌자의 유사명칭·표시광고			
	비	비밀준수위반			
금지행위	관직쌍투		3/2 + 상취, 자격정지		
	거수매무		1/1 + 상취, 자격정지		
비교	이중사무소 임시시설물		1/1 + 상취		
	이이양대		1/1 + 절취		

시험문제 풀이 방법

■ 시험문제 풀이 7계명

1. 매년 기출문제는 항상 과년도 문제가 약 80% 이상이 출제 됨
2. 기출문제는 시험장에서 풀이 하는 것이 아니라 선택을 하여야 함
3. 직관에 의해서 풀이를 하여야 시간 안에 좋은 결과가 나타 남
4. 기존에 가지고 있는 문제를 해당 과목별 묶음으로 진행 (예 : 공인중개사법 25회 → 24회 연속)
5. 기출문제에서는 항상 20% 내외 약 8문제는 A급 난이도 문제
6. 절대 새로운 문제는 나오지 않음
7. 오답노트 만들지 말자. 그 시간에 기출문제를 좀더 직관적으로 만들자.

■ 직관에 의한 문제 풀이 사례

과정 :

- 1) 해당 문장에서 직관적으로 중요하다고 느끼는 단어 또는 지문에 밑줄을 함 - 몇 개를 선택하여도 다 옳은 방식
- 2) 해당 문장을 모두 선택한 다음 해답과 비교하여 아~ ‘이 문장’ 또는 ‘이 단어’ 로 인해 맞고, 틀리구나를 선택

연습 :

- ① 거래당사자 사이에 중개대상물에 관한 교환계약이 성립하도록 알선하는 행위도 중개에 해당한다.
- ② 개업공인중개사란 공인중개사법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- ③ 중개보조원이란 공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하는 자를 말한다.
- ④ 소속공인중개사에는 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자가 포함된다.
- ⑤ 공인중개사란 공인중개사법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.

01 목적

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

포스트 잇 또는 부족한 내용 보충

02 용어정의

- (1) 중개 : 객관적 판단
 - 1) 중개대상물 + 거래당사자간(본인=대리인=수임인) + 매매 · 교환 · 임대차 · 기타권리 득실변경 + 알선
 - 2) 중개성격(사실 · 독자 · 보조), 중개대상(법률행위)
 - 3) 중개구별
 - ① 중개(중개의뢰시 신뢰관계, 유상원칙), 위임(처음부터 신뢰, 무상원칙 - 판례 : 위임유사설)
 - ② 중개(중개완성 의무 없으며, 의뢰인은 거절 가능), 도급(일의 완성의무, 도급인은 수령의무)
- (2) 중개업
 - 1) 의뢰 + 일정한 보수 + 중개를 업 (불특정 + 영리추구 + 계속적 · 반복적)
 - 2) 우연한 기회 · 청구만 한 경우 (업×), 금전소비대차(=저당권)의 알선 · 상호 및 사무소 설치 (업0)
 - 3) 일반인 (중개만 가능), 개업공인중개사 (중개 · 중개업 가능)
- (3) 개업공인중개사 : 이법 + 개설등록 (영위×)
- (4) 공인중개사 : 이법 + 자격취득 (개업공인중개사×)
- (5) 소속공인중개사
 - 1) 소속된 공인중개사 + 중개업무를 수행하거나 중개업무 보조
 - 2) 중개법인의 임원 · 사원으로 공인중개사 포함
 - 3) 개업공인중개사만 가능 : 중개계약, 교부 및 보관, 부동산거래신고
- (6) 중개보조원 : 공인중개사 아닌 자 + 단순 업무 보조

03 중개대상물

- (1) 중개대상물 + 사적거래대상 + 개업공인중개사 개입 가능
- (2) 협의부동산 (등기불요) - 법률
 - 1) 토지(무주×, 미등기0) 건축물(분양권0, 미등기0, 무허가0, 판자집 및 견본주택×)
 - 2) 명인방식에 의한 수목의 집단 - 중개대상물, 소유권만 인정
- (3) 일부의제부동산 (등기요함) - 시행령
 - 1) 입목(소유권·저당권), 광업재단(소유권·저당권), 공장재단(소유권·저당권)
 - 2) 입목
 - ① 독립성 : 법정지상권, 개별적인 권리, 벌채된 수목에도 영향을 줌
 - ② 입목 공시 : 토지등기부 등본 표제부(입목등기용지 표시)
 - 3) 광업재단·공장재단
 - ① 재단목록에서 분리된 중개대상물 ×
 - ② 등기부 해당구(=상당구, 관련구) 사항란

04 자격시험

- (1) 시험시행기관의 장 : 원칙 - 시·도지사, 예외 - 국토교통부장관
- (2) 정책심의위원회 - 국토교통부에 둘 수 있으며, 시·도지사는 이에 따라야 한다.
 - 1) 업무 : 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항, 부동산 중개업의 육성에 관한 사항, 중개보수 변경에 관한 사항, 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항
 - 2) 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성
 - 3) 위원장은 심의위원회를 대표하고, 심의위원회의 업무를 총괄
 - 4) 회의 : 재적위원 과반수의 출석으로 개의(開議), 출석위원 과반수의 찬성으로 의결
 - 5) 간사 : 심의위원회의 사무를 처리, 위원장이 국토교통부 소속 공무원 중에서 지명, 1명을 둠
- (3) 시험응시 제한 : 자격취소 + 3년(시험 및 종사 ×), 부정행위자 + 5년(시험 ×, 종사 0 - 보조원)
- (4) 출제위원회
 - 1) 시험시행기관의 장은 부동산중개업무와 관련한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 임명 또는 위촉 한다.
 - 2) 시험신뢰도 심히 저하시킨 행위 한 출제위원 → 5년간 출제위원으로 위촉될 수 없다
- (5) 합격자 공고(시험시행기관의 장)와 자격증 교부(시·도지사)
- (6) 자격증 양도 (자격취소 + 1/1), 자격증 양수 (1/1), 유사명칭 (1/1)

05 중개업 등록

- (1) 등록의 성격 : 적법요건, 일신전속, 개별신청, 1인1등록주의, 1인1사무소주의(원칙)
- (2) 신청권자 : 자격보유자(중개인·소속공인중개사 불가)와 특수법인 중 자산관리공사(등록은 요하나, 등록기준은 불요)
- (3) 종별변경
 - 1) 공통사항 : 등록증 첨부, 기재출서류 생략가능
 - 2) 재교부사유 : 중개인 → 자격취득 → 공·중 → 관할 내 (그 외는 신규·개설등록)
 - 3) 실무교육은 없음
- (4) 등록절차
 - 1) 등록기준(중개법인)
 - ① 상법상 회사로서 자본금 5천만원 이상 일 것
 - ② 중개업 및 겸업만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것
 - ③ 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1이상은 공인중개사일 것
 - ④ 임원 또는 사원 전원 및 분사무소의 책임자가 실무교육 받았을 것
 - ⑤ 건축물대장(가설건축물대장×, 준공검사0, 무허가×, 미등기0)에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(사용권) 할 것
 - ⑥ 사원 및 임원 전부분사무소의 책임자 - 결격사유 아닐 것, 실무교육 이수
 - 2) 등록처분서면통지 : 유등록개·공에 해당, 등록신청일로부터 7일 이내 종별구분하여 서면통지
 - 3) 업무보증 : 등록증 교부요건, 지체없이(10일 ×)

- 4) 인장등록 : 등록절차와 무관, 업무개시 전까지
- 5) 등록증 교부 후 업무개시 : 3월초과 미업무(휴업규정 적용), 6월초과 미업무(상대적등록취소)
- 6) 협회통보
 - ① 매월 집계, 등록관청, 익월 10일까지
 - ② 개설등록, 설치신고, 이전신고, 고용인의 고용·해고 신고, 휴·폐업 신고, 행정처분(등록취소 및 업무정지)
- (5) 개업공인중개사 게시사항 : 등록증(모든 개업공인중개사), 자격증(중개인 제외, 소공 포함), 요율표, 증명서류 - 미게시의 경우 100만원이하의 과태료
- (6) 명칭
 - 1) 공인중개사사무소 또는 부동산중개라는 문자 사용 (부동산사무소 ×)
 - 2) 공·중 및 중개법인 : 공인중개사사무소 또는 부동산중개 (참고 : 중개인은 부동산중개)
 - 3) 옥외광고물 성명표기 : 개업공인중개사 본인, 법인 대표자, 분사무소 책임자
- 4) 제재
 - ① 개업공인중개사 - 100만원이하 과태료, 개업공인중개사 아닌 자 - 1/1
 - ② 등록관청 : 철거 명령 → 미이행의 경우 「행정대집행법」에 따른 대집행
- 5) 간판 철거 사유 : 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우, 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우, 중개사무소의 개설등록 취소처분을 받은 경우 (휴업신고, 업무정지처분 ×)
- (7) 중개대상물 표시·광고 - 개업공인중개사는 대통령령으로 정하는 사항을 명시
 - 1) 명시 : 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)
 - 2) 제재 : 개업공인중개사 - 100만원이하 과태료, 개업공인중개사 아닌 자 - 1/1

06 이중등록 등의 금지

- (1) 이중등록 금지 → 개업공인중개사 (절대적등록취소+1/1)
- (2) 이중소속 금지 → 개업공인중개사 (절대적등록취소+1/1), 소속공인중개사(자격정지+1/1), 중개보조원(1/1)
- (3) 등록증 양도 (절대적등록취소 + 1/1), 등록증 양수 (1/1)

07 무등록개업공인중개사

- (1) 당사자 거래체결 - 유효, 행정형벌만 해당(3/2)
- (2) 사후 유형 : 등록취소, 사망·해산 후, 폐업신고 경로 후, 등록신청
- (3) 중개계약 없는 것으로 보며 중개보수 규정 없음 (강행규정)

08 등록의 결격사유

- (1) 대상자
 - 1) 개업공인중개사 : 등록 전(등록기준 미달 - 상취), 등록 후(원칙적으로 절취)
 - 2) 고용인등 : 채용전(미채용), 채용후(2개월 미해소 : 소공·보조원-업무정지, 사원·임원-절취)

(2) 내용

- 1) 미성년자(만 19세이상 - 결혼×, 부모동의×)
- 2) 피성년후견인, 피한정후견인 (취소신고 - 정신회복×, 가정법원 신고접수×)
- 3) 파산선고 받고 미복권자 (복권선고 - 변제완납×, 법원신고접수×)
- 4) 금고이상 실형선고 : 만기석방+3년, 잔형기+3년, 면제일(특별사면, 법률변경, 시효완성)+3년, 집행유예는 그 기간 - 모든 법에서 금고·징역, 선고유예는 즉시 가능
 - ① 09년5월1일 징역 3년 선고 : 복역 3년 + 3년 = 2015년5월1일
 - ② 09년5월1일 징역 3년 만기석방 : 복역하였기 때문에 3년만 계산 = 12년5월1일
 - ③ 09년5월1일 징역 3년(잔형기 1년) : 잔형기 1년 + 3년 = 13년5월1일
 - ④ 09년5월1일 징역 2년, 집행유예 4년 : 집행유예 기간만 고려 = 2013년5월1일
 - ⑤ 09년5월1일 선고유예 : 즉시 종사 가능
 - ⑥ 09년5월1일 징역 3년, 09년 8월15일 특별사면 : 특별사면사유일 + 3년 = 12년8월15일
- 5) 이법(공인중개사법)
 - ① 자격취소 + 3년 : 시험응시 ×, 종사 × - 유일
 - ② 자격정지(그 기간) : 소속공인중개사
 - ③ 등록취소 + 폐업기간 = 3년
 - ④ 업무정지(그 기간) : 업무정지의 사유가 발생할 당시의 사원 또는 임원이었던 자
 - ⑤ 300만원 이상의 벌금 + 3년
- 6) 사원·임원이 상기에 들어가지 말아야 할 것
- (3) 절대적 등록취소가 아닌 결격사유 : 미성년자, 자격정지, 등록취소, 업무정지
- (4) 즉시 : 선고유예, 일반사면, 타법에 의한 벌금

09 인장등록 (등록절차와 무관, 거래효력과 무관)

- (1) 방법 : 등록 (변경 시에도 등록) - 인장등록신고서에 의한다. 법인의 경우 「상업등기규칙」에 따른 인감증명서의 제출로 갈음
- (2) 시기 : 업무개시 전까지 하여야 한다. 다만 개설등록(고용신고)과(와) 함께 할 수 있다. - 변경 후 7일 이내 등록
- (3) 개인 개업공인중개사 및 소공 : 가족관계등록부, 주민등록표에 기재가 된 본인 성명, 7mm × 30mm
- (4) 중개법인
 - 1) 주된 사무소 : 상업등기규칙에 신고한 법인인장을 주된 사무소 등록관청에 제출
 - 2) 분사무소 : 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.

10 고용인 (소속공인중개사 + 중개보조원)

- (1) 공통점 및 차이점
 - 1) 공통점 : 수 제한 없음, 임의고용, 고용(업무개시 전까지), 고용관계가 종료(고용관계가 종료 10일 이내) 등록관청에 신고, 금지행위, 이종소속금지, 비밀준수, 등록의 결격사유
 - 2) 차이점 : 소공 가능, 보조원 불가능 - 중개업무 수행, 인장등록, 신의성실, 서명·날인, 실무·연수교육

(2) 개업공인중개사가 고용한 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

(3) 책임

- 1) 민사상 : 고용인(고의 · 과실), 개업공인중개사(무과실책임) ⇒ 부진정연대책임(선택 · 공동), 구상권(0)
- 2) 형사상 : 고용인(징역 또는 벌금), 개업공인중개사(벌금) ⇒ 양벌규정(동조에 규정된), 구상권(×)
 - ① 개업공인중개사가 고용인에게 주의와 감독을 게을리 하지 아니한 경우에는 양벌규정을 적용하지 아니한다.
 - ② 고용인으로 인하여 개업공인중개사 → 자격취소(×), 등록취소(×)
 - ③ 소속공인중개사 → 자격취소(0) (이법 ~ 징역)

11 중개사무소

(1) 사무소

- 1) 설치 : 등 록관청 관할 구역 안에 1개소만을 둘 수 있다.
- 2) 요건 : 건축물대장(미등기0 무허가×), 최소한 사용권 확보
- 3) 제한 : 이중사무소 · 임시중개시설물 (상취 + 1/1) - 이중등록 · 이중소속 (절취 + 1/1)

(2) 분사무소

- 1) 주된 사무소 소재지 시·군·구 제외 시·군·구별로 설치, 1개소 초과할 수 없음, 책임자는 공인중개사 (특수 법인은 책임자만 포함)
- 2) 구비요건 : 업무보증 첨부 됨 (개설 등록시에는 첨부되지 않음)
- 3) 주된 사무소 등록관청 신고필증 교부 → 분사무소 설치예정지역 관할 시장 등에 통보

(3) 공동사무소

- 1) 개업공인중개사간 업무의 효율적인 수행을 위하여 사용할 수 있다.
- 2) 제한 : 업무정지 개공의 승낙서 동의 및 업무정지 개공의 공동 사무소를 위한 사무소 이전
- 3) 개설등록 및 이전방식, 사용할 권리 있는 타 개업공인중개사 승낙서 첨부, 각자책임

(4) 사무소이전

- 1) 사무소 이전시 이전한 날로 10일 이내에 이전 후 등록관청에 신고
- 2) 교부관련 : 관할 내(재교부 할 수~), 관할 외(재교부 하여야~)
- 3) 송부서류 : 관할 외로 이전시 (등록대장, 등록신청서 구비서류, 최근 1년간 행정처분 서류)
- 4) 분사무소 : 사무소이전 구별 없이 주된 사무소 등록관청, 이전 전 및 이전 후 통보
- 5) 관할 구역 외로 이전할 경우 이전 전 발생한 행정처분은 이전 후 행정처분이 행한다.

12 개업공인중개사의 업무범위

- (1) 업무지역 : 중개인 - 원칙(사무소 소재 특·광·도=시·도) 예외(정보망 가입 → 공개된 것 → 외의 지역 가능)
- (2) 개업공인중개사 차이 없는 것 : 사무소 이전, 중개대상물, 업무보증, 고용인 제도 등
- (3) 업무범위
 - 1) 중개법인 : 법률 규정(중개업 + 겸업 6) → 초과 시 상취
 - 2) 공인중개사인 개공 (중개업 + 겸업 6 + 기타), 중개인 (중개업 + 겸업 5 + 기타 - 경공매 불가)
 - 3) 겸업

- ① 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행 (관리대행업)
 - ② 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담 (컨설팅업)
 - ③ 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공 (프랜차이즈업)
 - ④ 상업용 건축물 및 주택의 분양대행 : 세대수 제한 없음, 토지 분양 ×
 - ⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선 (용역알선업)
- 3) 경매 및 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리 - 경매를 매수신청 또는 입찰신청 하려면, 대법원규칙이 정하는 요건을 갖추고 법원에 등록을 하고 그 감독을 받아야 한다. (부칙 제6조 제2항의 개업공인중개사는 불가능)

13 휴·폐업 신고

- (1) 개업공인중개사가 직접 사전신고를 함 (휴업신고 및 폐업신고는 등록증 첨부 - 전자신고 불가)
- (2) 휴업신고 : 3월 초과 할 때 (휴업하고자×, 3월초과한 때×, 3월이상 할 때×)
- (3) 변경신고 : 원칙 - 6월, 예외 - 사유가 있을 경우 가능
- (4) 폐업신고 : 개업공인중개사가 직접 등록증 첨부하여 사전신고, 사망할 경우 별도의 제도 없음
- (5) 업무정지 중에는 폐업(폐업기간 중 재개설등록 불가) 및 사무소 이전만 가능
- (6) 업무정지의 경우 등록증 반납이 없음 → 업무정지 기간 경과시 신고 없이 종사 가능

14 일반·전속중개계약서

- (1) 일반중개계약과 전속중개계약은 의뢰인이 선택함
- (2) 일반중개계약
 - 1) 중개의뢰인은 중개의뢰 내용을 명확하게 하기 위하여 필요한 경우 개업공인중개사에게 작성요청 할 수 있다.
 - 2) 개업공인중개사가 응할 의무 없으며, 법정서식 및 권장서식, 보존의무 없음
 - 3) 필요적 기재사항(위치·규모·예정가격·예정가격에 따른 중개보수·준수사항) - 제재 : 업무정지
- (3) 전속중개계약
 - 1) 전속중개계약을 체결한 경우 전속중개계약서를 작성하여야 한다.
 - 2) 7일 이내 의뢰인의 비공개를 제외하고 가·관·공·예·공을 일간신문 또는 거래정보망에 공개를 하며, 지체없이 문서로 통지, 2주일에 1회이상 업무처리내용을 서면으로 통지
 - 3) 공개할 사항 중 인적사항은 공개하여서는 아니되며(절대적 비공개), 공시지가의 경우 임대차의 경우 공개하지 아니할 수 있다(상대적 비공개).
 - 4) 개업공인중개사를 배제 및 타 업자와 거래성사시에는 법정중개보수 전액을 위약금으로 지불하고, 스스로 거래성사시 법정중개보수 1/2 범위 내에서 사회통념상의 소요된 비용을 받을 수 있다.
- (4) 일반중개계약서(권리의무, 법정·권장, 보관 없음) 전속중개계약서(권리의무, 법정·의무, 3년 보관)
- (5) 유효기간은 3개월을 원칙, 합의하여 별도로 정한 경우에는 그 기간에 따름

15 부동산거래정보망

- (1) 개업공인중개사 상호간 ~ 국토교통부장관 임의지정
- (2) 지정신청을 받은 때 30일(국장 - 지정), 지정받은 날로부터 3월 이내(국장 - 운영규정), 지정 받은 날로부터 1년 이내(국장 - 지정취소)
- (3) 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 의뢰 받은 정보에 한하여 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따른 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니 됨 - 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금, 지정취소
- (4) 개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하여서는 아니 되며, 당해 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지체 없이 이를 당해 거래정보사업자에게 통보 - 업무정지 처분

16 기본윤리 및 비밀준수의무

- (1) 기본윤리
 - 1) 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로 품위를 유지하여야 한다.
 - 2) 신의성실(기본윤리 및 법률에 규정), 선관주의(판례로 인정-개업공인중개사)
- (2) 비밀준수의무
 - 1) 개업공인중개사 등은 업무상 알게 된 비밀을 업무를 떠난 후에도 지켜야 함 - 1/1
 - 2) 반의사불벌죄(해제조건부)

17 금지행위

- (1) 대상자 : 개업공인중개사 등 (개업공인중개사 - 상대적등록취소 + $3/2 \cdot 1/1$, 소속공인중개사 - 자격정지 + $3/2 \cdot 1/1$)
- (2) 3년이하의 징역 또는 2천만원이하의 벌금 (관, 직·쌍, 투)
 - 1) 관련증서 : 인 것(입주자저축증서, 주택상환사채, 입주권 등) 아닌 것(분양권, 상가분양계약서, 정비법에 의한 입주권)
 - 2) 직접거래 · 쌍방대리
 - ① 직접거래 : 본인허락-대리인 수임인 포함, (×), 자기계약(×), 제3자 중개(O)
 - ② 쌍방대리 : 본인 허락(×), 일방대리(O)
 - 3) 투기조장 : 전매차익이 없더라도 투기조장행위에 해당, 중간생략등기
- (3) 1년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금 (거, 수, 매, 무)
 - 1) 거짓말
 - ① 중요사항 : 당사자의 판단 대상 (예: 대상물의 기본적인 사항, 거래금액 등)
 - ② 판단형식 : 작위 및 부작위 포함
 - ③ 높은 금액, 말하지 않는 것, 개발제한구역을 풀어주겠다는 말
 - 2) 수수료 초과
 - ① 부도수표, 중개보수(시·도조례) 잘못 적용, 초과 수수료를 받고 돌려주는 경우
 - ② 수수료초과의 경우 강행규정 위반으로 초과된 부분은 부당이득에 해당
 - ③ 초과수수료 청구만으로는 해당하지 않음, 겸업행위(분양, 권리금)에 의한 초과 수익 미적용

- 3) 매매업 : 중개대상물 + 매매 + 업
 - ① 분양권(미등기, 무허가)+ 매매+ 계속·반복 = 매매업
 - ② 계속적·반복적 아닌 1회성은 가능
- 4) 무등록개업공인중개사와 협조 : 선의의 경우에는 해당 없으나, 악의(알면서)의 경우에 해당

18 확인·설명 의무 및 확인·설명서

- (1) 확인·설명 의무
 - 1) 시점 : 중개의뢰 받은 경우 완성되기 전 - 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 대상
 - 2) 권리취득자에게 성실정확하게 설명하고, 각종공부를 제시한다.
 - 3) 확인·설명할 사항은 기·권·공·예·조
 - 4) 권리이전자에게 자료 요구는 임의적 사항이며, 이에 불응한 경우 취지를 권리취득자에게 설명하고 확인·설명서에 기재한다.
 - ① 주거용 : 실제권리관계 및 미공시, 내·외부의 시설물, 벽면 및 도배상태, 환경조건(비선호시설 제외)
 - ② 비주거용: 실제권리관계 및 미공시, 내·외부의 시설물, 벽면
 - ③ 토지, 입목, 광업재단, 공장재단 : 실제권리관계 및 미공시
- (2) 확인·설명서
 - 1) 시점 : 중개완성(거래계약서와 동시에)
 - 2) 서식 : 국토교통부장관, 법정·의무서식, 3년 보관 4가지 유형
 - 3) 작성(의무-개업공인중개사, 가능-소속공인중개사), 교부(개업공인중개사가 거래당사자에게), 보존(개업공인중개사가 3년)
 - 4) 서명 및 날인 : 개업공인중개사(법인-대표자, 분사무소-책임자)와 당해 중개행위를 한 소속공인중개사

19 거래계약서

- (1) 중개완성시 거래계약서, 확인설명서, 업무보증서 동시 교부
- (2) 필요적 기재사항은 인·표·인·권·금·기·확·계·조
- (3) 국토교통부장관, 권장서식, 5년간 보관하여야 함 (법정서식×, 의무서식×)
- (4) 개업공인중개사(법인 대표자, 분사무소 책임자)와 당해 중개행위를 한 소속공인중개사
- (5) 거래내용을 거짓으로 기재 또는 서로 다른 2이상의 거래계약서를 작성 : 개업공인중개사가 작성시 상대적 등록취소, 소공이 작성시 자격정지

20 부동산거래신고제도 (선택 - 공인중개사법에서는 삭제 되었지만 실무적으로 남아 있음)

- (1) 신고
 - 1) 주택거래신고지역에서 아파트를 개업공인중개사가 주택거래계약서를 작성하여 교부한 경우에는 개업공인중개사가 주택거래신고를 계약 체결일로부터 15일 이내 대상물 소재지 관할 시장·군수·구청장에게 신고한다.

- 2) 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 대한 매매계약이 체결된 경우에는 당해 매매대상 부동산 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 계약체결일로부터 60일 이내 신고하여야 한다.

① 전국의 모든 토지 또는 건축물

② 도시및주거환경정비법에 따른 관리처분계획의 인가로 인하여 취득한 입주자로 선정된 지위 (입주권)

③ 주택법에 따른 사업계획승인을 얻어 건설 공급하는 주택의 입주자로 선정된 지위 (분양권)

- 3) 부동산거래신고 또는 주택거래신고를 한 경우에는 외국인토지법에서 신고하지 않는다.

- 4) 기재사항 : 인 · 계 · 부 · 실 · 계 · 중(개업공인중개사 신고) · 자 입(개업공인중개사가 주택거래신고 6억원 초과)

(2) 절차

- 1) 거래당사자 공동신고(공동신고, 단독제출)이고 개업공인중개사가 거래계약서 작성·교부를 한 경우 개업공인중개사가 신고 - 직접방문 및 전자문서 모두 가능

- 2) 공동신고의 위임, 개업공인중개사의 소공이 신고서 제출 - 직접방문 (단독신고 포함)

- 3) 거래당사자 또는 개업공인중개사가 부동산거래신고를 한 경우 신고를 받은 시장 등은 그 신고내용을 확인한 후 신고필증을 신고인에게 즉시 교부 → 매수인은 검인을 받은 것으로 본다.

(3) 정정신청 또는 계약변경신고

1) 정정신청

① 신고한 내용 중 잔금 지급일이 변경 - 주택거래의 신고에 한함

② 잘못 기재된 경우 : ㉠ 매수인 또는 매도인의 주소, 국적 및 거래 지분 ㉡ 건축물의 종류 ㉢ 소재지의 지목, 토지면적, 대지권 비율 ㉣ 계약대상 면적 ㉤ 개업공인중개사의 사무소 소재지

2) 변경신고

① 부동산거래계약의 신고를 한 후 다음의 어느 하나가 변경된 경우

② 변경사유 : ㉠ 거래지분 ㉡ 계약대상 면적 ㉢ 계약의 조건 또는 기한 ㉣ 물건 거래금액 ㉤ 중도금 및 지급일 ㉥ 잔금 및 지급일 ㉦ 공동매수의 경우 매수인의 변경(매수인의 추가 또는 교체의 경우를 제외) ㉧ 다수의 물건을 거래하는 경우 일부 물건의 변경(물건의 추가 또는 교체의 경우를 제외)

(4) 과태료

- 1) 3천만원 이하의 과태료 : 거래대금지급증명자료를 제출하지 아니하거나 그 밖의 필요한 조치를 이행하지 아니한 자

- 2) 500만원 이하의 과태료 : 그 외

- 3) 취득세의 3배 이하의 과태료 : 개업공인중개사가 주택거래신고 및 부동산거래신고를 거짓 신고, 거래당사자가 부동산거래신고를 거짓 신고 (취득할 권리의 경우 5%) - 거래당사자가 주택거래신고 거짓 신고의 경우 취득세 5배 이하

21 손해배상 및 업무보증

(1) 손해배상

- 1) 개업공인중개사는 고의 또는 과실이 있거나, 자신의 사무소를 타인의 중개행위 장소로 제공을 했을 경우 책임의무가 있다.

- 2) 손해배상은 전액배상이며, 업무보증설정 범위내에서 일시불적 의미도 지불된다. 이 부분에 대하여 공제와 보증보험의 경우 구상권이 행사된다.

- 3) 설정금액 : 개인 개업공인중개사(1억원), 중개법인 주된 사무소(2억원) + 분사무소(1억원), 지역단위농

협(각 1천만원)

- 4) 업무보증설정은 업무개시 전까지 설정하여야 하며, 보증을 변경할 때에는 기 설정 보증 효력이 있는 기간 중에, 보증기간 만료시에는 보증기간 만료일까지 재설정(공탁 제외)을 하여야 한다.
- 5) 개업공인중개사 폐업 또는 사망한 날로부터 3년 이내 공탁금은 회수 할 수 없다. (의뢰인 보호)
- 6) 보증보험과 공제금은 15일 이내 재가입하여야 하고, 공탁금은 15일 이내 부족하게 된 금액을 보전하여야 한다.

(2) 계약금 등 반환채무이행

- 1) 예치기관(금·공·신·등), 예치명의자(개업공인중개사 및 은·보·신·체·공·전), 사전수령기관(금·보)
- 2) 개업공인중개사 명의로 했을 경우 분리하여 관리하여야 하며, 계약금 등과 동일 금액만큼 업무보증설정을 하여야 한다.
- 3) 권리이전자는 보증기관(금융기관 및 보증보험회사)이 발행하는 보증서를 예치명의자에게 교부하고 계약금 등을 미리 수령할 수 있다.

22 중개보수 등

- (1) 중개보수 청구권의 발생(중개의뢰시) 및 행사(중개완성시)로 구분되며, 이 때 보수를 받기 위해서는 반드시 성사되어야 한다.
- (2) 지급시기 : 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날
- (3) 중개보수
 - 1) 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인에게 소정의 수수료를 받는다. 개업공인중개사의 고의 과실로 중개의뢰인간의 거래행위가 무효 등의 경우 받지 아니한다.
 - 2) 주택(부속토지 포함) 및 실비의 경우 국토교통부령이 정하는 범위 내(매매·교환 0.9%이내, 임대차등 0.8%이내)에서 시도조례로 정하고, 주택 외의 경우는 국토교통부령(0.9%이내 합의)이 정한다.
 - 3) 건축물 중 주택의 면적이 1/2이상인 경우 주택
 - 4) 중개보수 중 주택의 한도액은 중개완성한 사무소 소재지의 시도 조례 적용
 - 6) 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 동일한 기회에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만 적용하며, 임대차의 경우 거래금액이 5천만원이상이면 100을 곱하며, 5천만원미만이면 70을 곱한다.
- (4) 실비
 - 1) 실비는 거래성사와 무관하기 때문에 특정, 권리관계 확인은 매도인, 반환채무이행은 매수인이 부담한다.
 - 2) 개업공인중개사가 실비 영수증 등을 첨부하여 비용으로 청구 할 수 있다.

23 공인중개사협회

(1) 협회

- 1) 절차는 발기인의 정관작성(300인)→창립총회의결(600인-100인-20인)→국토교통부장관의 인가→설립등기
- 2) 협회는 정관이 정하는 바에 따라 시·도에 지부를 시·군·구에 지회를 둘 수 있다.
- 3) 협회(주된 사무소, 지부, 지회)의 지도·감독은 국토교통부장관

(2) 공제사업

- 1) 공제사업은 임의적인 내용이며, 공제규정 제정 및 변경시 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다.
- 2) 책임준비금 적립비율 : 공제료 수입액 100분의 10이상
- 3) 재무건전성 기준 : 자본의 적정성에 관한 사항, 자산의 건전성에 관한 사항, 유동성의 확보에 관한 사항
- 지급여력비율은 100분의 100이상을 유지할 것
- 4) 관리 : 타 회계와 구분하여 관리, 타 용도 사용할 경우 국토교통부장관 사전 승인
- 5) 금융감독원의 원장은 국토교통부장 요청시 공제사업을 조사 또는 검사를 할 수 있으며, 국토교통부장관은 개선명령 및 시정명할 수 있다.

24 보칙

(1) 업무위탁

- 1) 시·도지사 → 대학 등 부동산관련학과가 개설된 학교, 협회, 공기업 등에 위탁
- 2) 시험시행기관의 장(시·도지사 또는 국토교통부장관) → 협회, 공기업 등에 위탁
- 3) 위탁시 관보에 고시

- (2) 지방자치단체 조례 : 공인중개사 시험에 응시하는 자, 자격증 재교부, 개설등록 신청하고자 하는 자, 등록증 재교부, 분사무소 설치신고를 하는 자, 신고필증 재교부이다. (사무소 이전의 경우 등록증 재교부 방식을 취할 경우 수수료 발생)

(3) 포상금

- 1) 1건당 50만원이며, 국고에서 50%이내 지원하며 그 결정일로부터 1월 이내 포상금을 지급
- 2) 사유로는 허무(자격증×, 등록증0) 양대(자격증0, 등록증0) (성명과 상호는 해당하지 않음)

25 교육

(1) 실무교육 (필수교육)

- 1) 시·도지사 → 개설등록 신청하고자 하는 공인중개사, 법인 사원·임원 전부, 분사무소 책임자, 소공
- 2) 시기 : 등록신청일 전 1년 이내, 소공 고용 신고일 전 1년 이내, 법인의 사원·임원 전부 및 분사무소의 책임자는 업무 전 (면제 : 폐업신고 후 1년 이내 재등록, 소공 퇴사 후 1년 이내 재취업)
- 3) 내용 : 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등이다. 실무교육은 중개업무를 위한 기본적인 내용
- 4) 시간 : 28시간 이상 32시간 이하

(2) 직무교육 (필수교육)

- 1) 시·도지사 또는 등록관청 → 중개보조원 (주의 : 개업공인중개사와 소속공인중개사 ×)
- 2) 시기 : 고용 신고일 전 1년 이내 (면제 : 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 재취업)
- 3) 내용 : 중개보조원의 직무수행에 필요한 직업윤리 등
- 4) 시간 : 3시간 이상 4시간 이하

(3) 연수교육 (필수교육)

- 1) 국토교통부장관, 시·도지사, 등록관청 → 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사
- 2) 시기 : 실무교육을 받은 후 2년마다 재교육

- 3) 내용 : 부동산중개 관련 법·제도의 변경사항, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등
- 4) 시간 : 12시간 이상 16시간 이하

26 지도·감독

- (1) 감독권자는 국토교통부장관, 시·도지사, 등록관청이며, 대상자는 무등록개업공인중개사를 포함한 개업공인중개사, 거래정보사업자이다.
- (2) 명령대상은 거래동향, 이법의 ~ 행정처분이다.
- (3) 개업공인중개사는 업무정지사유이며, 거래정보사업자의 경우 500만원이하의 과태료 대상이다.

27 행정처분 및 행정벌

- (1) 행정처분
 - 1) 절대적등록취소(사·해·허·결·이·아·양·대·업·무·12), 자격취소(양·대·부·장·정) - 하여야-
 - 2) 사전구제(청문) - 지정취소, 등록취소, 자격취소
 - 3) 국토교통부장관(지정취소), 자격증을 교부한 시·도지사(자격취소 및 자격정지), 등록관청(개업공인중개사)
- (2) 행정벌
 - 1) 행정형벌 - 3/2 : 허·무·관·직·쌍·투, 1/1 : 거·수·매·무/이·아·양·대/유·비·정·보/임시
 - 2) 행정질서벌 - 500만원이하과태료(협회, 거래정보망, 개업공인중개사, 소속공인중개사), 100만원이하과태료(개업공인중개사, 공인중개사)

28 공인중개사 행정처분

- (1) 자격취소(양·대·부·장·정) 및 자격정지(이중금지인장·거래·확인)이다.
- (2) 처분권자는 자격증을 교부한 시·도지사이며, 공인중개사 사무소의 소재지를 관할하는 시·도지사가 자격취소 처분 또는 자격정지처분에 필요한 절차를 모두 이행(청문까지)한 후 자격증을 교부한 후 시·도지사에게 통보
- (3) 시·도지사는 자격취소처분 한 때 5일 이내 국토교통부장관에게 보고, 다른 시·도지사에게 통지
- (4) 등록관청은 공인중개사가 자격정지 사유 중 어느 하나에 해당하는 사실을 알게 된 때에는 지체없이 그 사실을 시·도지사에게 통보

29 개업공인중개사의 사후절차

- (1) 등록취소처분을 받은 날로부터 7일 이내 등록관청에 반납(법인의 경우 대표자가 반납)
- (2) 업무정지는 1/2 범위 안에서 가중 또는 감경할 수 있으며, 최대 6월을 초과할 수 없다. - 해당 사유 발생한 날부터 3년 경과시 제재 할 수 없다.
- (3) 폐업신고 전의 과태료 및 업무정지에 해당하는 행정처분은 효과는 그 처분일로부터 1년간 다시 재등록 개업공인중개사에게 승계

- (4) 폐업신고를 한 날부터 재 개설등록 한 날까지의 기간이 3년 초과한 경우 행정처분 할 수 없다.

30 행정형벌

- (1) 3/2(허·무·관·직·쌍·투), 1/1(거·수·매·무·이·아·양·대·유·비·정·보·임·시)
 (2) 양벌규정 - (주의) 그 개업공인중개사가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

31 행정질서벌(과태료)

- (1) 500만원 이하의 과태료 사유
 1) 국토교통부장관이 거래정보사업자를 대상 : 운영규정 위반, 조사·명령위반
 2) 시·도지사가 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사를 대상 : 연수교육 미이수
 3) 국토교통부장관이 협회를 대상 : 운영실적 미공시, 개선명령 미이행, 시정명령 미이행, 조사·명령 위반
 4) 등록관청이 개업공인중개사 및 소속공인중개사를 대상 : 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자
 (2) 100만원 이하의 과태료 사유
 1) 등록관청이 개업공인중개사를 대상 : 미게시, 명칭·광고 위반, 이전 미신고, 휴·폐업 미신고, 업무보 증설정 미설명 및 미교부, 등록증 미반납
 2) 시·도지사가 자격취소 된 개업공인중개사, (소속)공인중개사를 대상 : 자격증 미반납
 (3) 국토교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 고려하여 과태료의 2분의 1의 범위에서 그 금액을 늘리거나 줄일 수 있다.

32 중개계약의 유형

- (1) 일반중개계약, 독점중개계약, 전속중개계약, 순가중개계약, 공동중개계약
 (2) 독점중개계약의 경우 거래계약 유형 불문하고 개업공인중개사가 수수료 받을 수 있으나, 전속중개계약의 경우에는 개업공인중개사 유형에 따라 차이가 있음
 (3) 순가중개 그 자체는 유효하나, 초과부분에 한하여 부당이득에 해당(강행법규 위반)

33 중개대상물의 조사확인

- (1) 권리 : 실제 > 등기 > 공부
 (2) 물적
 1) 경계 - 지적도 (실제 - 특별한 사정이 있을 경우)
 2) 경계 외 - 사실 > 공부 > 등기
 (3) 공법 : 토지이용계획확인서 - 모든 법률(×), 모든 토지(0), 개략적인 사항

- (4) 토지구획정리사업 : 확인처(사업시행청), 소유권이전등기(중전 토지) 그 외 (예정지)

34 현장답사

- (1) 공시되지 않는 권리 : 점유권, 유치권, 법정~, 관습~, 신축건물, 임차권, 법률의 규정
(2) 지세, 방향, 입지조건, 환경조건, 분묘기지권

35 개업공인중개사 설명 범위

- (1) 근저당권 - 등기 (실체채권최고액 ×)
(2) 사권설정 - 가능 (개업공인중개사 해제 등 의무 ×)
(3) 경계측량 - 지적도 (실제측량 할 의무 ×)
(4) 위험한 등기 - 경고

36 분묘기지권

- (1) 봉제사를 계속하는 한 그 분묘가 존속
(2) 공시된 것이어야 함 (평장 및 암장은 해당하지 않음)
(3) 시효취득의 경우 지료지급이 없으며, 법정지상권에 유사한 일종의 물권
(4) 분묘기지권이 미치는 범위 내에서 이장은 가능하나 새로운 설치는 불가능

37 장사 등에 관한 법률

- (1) 매장 후 30일 이내 매장신고를 하고, 개인묘지는 30일 이내 시군구에게 신고하며, 그 외(가족묘지, 종중·문중, 법인)는 사전허가
(2) 개인의 묘지 1기 점유면적은 30㎡ 초과금지이며, 그 외는 10㎡ 초과금지(합장은 15㎡ 초과금지)
(3) 설치면적은 개인(30㎡이하), 가족(100㎡이하), 종중·문중(1,000㎡이하), 법인(10㎡만이상)

38 토지거래허가제

- (1) 특례 : 경매 및 압류부동산(최초), 압류부동산을 제외한 공매(3회 유찰)
(2) 제재 : 2년 이하의 징역 또는 토지가격 30%에 해당하는 벌금
(3) 간주 : 토지거래허가 받으면 검인과 농취증 받은 것으로 본다.

39 농지법

- (1) 농지 : 지목이 전·답·과수원인 경우 및 현실적으로 농작물의 경작용지나 다년생식물의 재배용지 그리고 임야의 경우에는 형질변경 + 다년생식물 재배
- (2) 농지소유상한제 : 주말체험영농자(1천미만), 상속 및 8년이상(1만이내)
- (3) 주말체험영농(농업경영계획서×, 농지취득자격증명0), 농지전용허가(농지취득자격증명0)
- (4) 농취증 : 대상물 소재지 시·군·읍·면 (농업경영계획서 - 4일, 없으면 2일) - 소유권이전등기시 필요

40 외국인토지법

- (1) 외국인 : 시민권자, 50% 이상
- (2) 토지 소유권 취득 - 시·군·구
 - 1) 사전허가 : 군·문·생 : 15일 : 무효, 2/2
 - 2) 사후신고 : 허가 외 : 계약(계약체결일 + 60일, 유효 + 300만원이하의 과태료), 계약 외(토지취득일 + 6월, 유효 + 100만원이하의 과태료), 계속보유(변경일 + 6월, 유효 + 100만원이하의 과태료)

41 공법상의 거래규제 관한 법규

- (1) 사립학교법(관할청의 허가)
- (2) 향교재산법(시·도지사의 허가)
- (3) 전통사찰보전법(소속대표단체 대표자의 승인서를 첨부하여 문화체육관광부장관의 허가)

42 중개대상물 확인 · 설명서

- (1) 대상물건의 표시는 토지대장등본 및 건축물대장 등을 확인(건물의 방향은 현장확인으로 조사)
- (2) 권리이전자가 불응한 경우 그러한 사실을 매수의뢰인에게 설명하고, 자료요구 내용 및 불응한 사실을 기재
- (3) 권리이전자에게 요구 사항
 - 1) 주거용 : 실제권리관계 및 미공시, 내·외부의 시설물, 벽면 및 도배상태, 환경조건(비선호시설 제외)
 - 2) 비주거용: 실제권리관계 및 미공시, 내·외부의 시설물, 벽면
 - 3) 토지, 임목, 광업재단, 공장재단 : 실제권리관계 및 미공시
- (4) 건폐율 상한 및 용적률 상한은 시·군조례, 도시계획시설·지구단위계획구역·그 밖의 도시관리계획은 개업공인 중개사가 확인, 그 밖의 사항은 토지이용계획확인서의 내용을 확인
- (5) 거래예정금액은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 기준
- (6) 임대차의 경우 : 토지이용계획 및 공시지가 생략가능, 취득시 조세는 생략 됨

43 거래계약서 작성

- (1) 진정한 권리자 확인

- 1) 진정한 권리자 여부는 최소한 등기부등본과 주민등록 등 일치 여부는 확인
 - 2) 미성년자는 가족관계등본과 주민등록증, 한정치산자·금치산자는 가족관계등본(금치산자 동의 ×)
 - 3) 후견인이 대리권을 행사하여 거래의 당사자 지위에 놓이는 경우 친족회 동의 여부 확인
 - 4) 종중의 경우 종중규약이 없으면 종중 총회의 결의에 의하여야 함
- (2) 채무자 위험부담주의, 매도인 담보책임 - 약정으로 배제가능

44 부동산등기특별조치법 등

- (1) 소유권이전등기(쌍무·반대급부, 편무·계약효력), 소유권보존등기(등기신청-계약체결일, 등기신청불가능-등기신청가능일)+60일
- (2) 점인계약서 : 계약을 원인으로 소유권이전등기
 - 1) 점인요함 : 매매(부동산거래신고 제외), 교환, 증여, 미등기건물에 대한 아파트분양계약서(사업계획승인 대상 제외-부동산거래신고에 해당)
 - 2) 별도서식이 없으며, 필요적기재사항(당·목·계·대·중·기), 타법률에서 규정
- (3) 부동산실명법
 - 1) 모든 물건에 대하여 적용
 - 2) 예외 : 종중 및 배우자, 제외 : 양가상·신
 - 3) 신탁자와 수탁자는 무효, 매도인은 선의 경우 유효, 제3자는 선악불문하고 유효, 계약위임형(자금지원)의 경우 횡령죄 없음
 - 4) 신탁자(5/2, 과징금, 이행강제금), 수탁자(3/1), 방조자(1/3)

45 주임법, 상임법

구분	주택임대차보호법	상가건물임대차보호법
목적	주거용건물의 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민의 주거생활의 안정을 보장	상가건물 임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정함으로써 국민 경제생활의 안정을 보장
적용 대상	계약체결시 주택으로 이용 기준 ① 전부 또는 일부의 임대차 ② 일부가 주거 외의 용도로 사용되는 경우 ③ 미등기·무허가 건물의 임차인 ④ 실제용도에 따라 결정 (공부상×) ⑤ 일시사용 ×, 일부법인 ×, 무상으로 이용× ⑥ 임대인의 동의 없이 전차인 × ⑦ 전세임대차를 지원하는 법인 : 대한주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사	상가건물(보증금액 내의 사업자 등록의 대상) ① 서울특별시 : 4억 원 ② 수도권 중 과밀억제권역 : 3억 원 ③ 광역시(군·인천 제외) : 2억 4천만원 ④ 기타지역 : 1억 8천만원 ※ 보증금 산정 : 월세×100
대항력	양 법 모두 일시 사용임이 명백한 임대차에는 적용되지 않음 주택 인도 + 주민등록 마친 때(그 익일) 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.	건물 인도 + 사업자등록 신청한 때(그 익일)
임차권 등기명령	① 임대차가 종료 된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인은 임차주택(상가건물)의 소재지를 관할하는 지방방법원·지원 또는 시·군법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.	

	② 임차권등기명령신청을 기각하는 법원의 결정에 대하여 임차인은 항고할 수 있다. ③ 임차권등기명령의 집행에 의한 임차권등기가 경료 되면 임차인은 대항력과 우선변제권을 취득한다. 단, 임차인인 임차권 등기 이전에 이미 대항력 또는 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력 또는 우선변제권은 그대로 유지된다. 임차권등기 이후에는 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력 또는 우선변제권을 상실하지 아니한다.	
임대차 기간 등	① 기간의 정함이 없거나 기간을 2년(상가건물 1년)미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년(상가건물 1년)으로 본다. 다만, 임차인은 2년(상가건물 1년)미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다. ② 임대차가 종료한 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계는 존속하는 것으로 본다.	
차임등의 증감청구	약정한 차임 또는 보증금이 경제사정 등으로 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 20분의 1초과금지, 1년 이내	
월차임 전환	보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에 다음 범위를 초과할 수 없다. 연 10% 또는 기준금리 4배를 곱한 비율 중 낮은 비율	
소액보증 금 보호	임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제 받을 권리가 있다. 주택가액의 1/2범위 내	
	건물가액의 1/2범위 내	

46 경매 및 공매

- (1) 임의경매(권리 실행-근저당권), 강제경매(집행권원)
- (2) 절차 : 경매개시결정 등 → 배당요구의 종기결정 및 공고 → 매각(입찰)의 준비 → 매각기일 및 매각결정 기일의 지정, 공고, 통지 → 매각의 실시(매각기일) → 매각허부결정절차 → 매각대금의 납부 → 배당절차 → 소유권이전등기 등의 촉탁, 부동산 인도명령
- (3) 배당 : 집행비용 → 최우선변제금, 임금채권, 최종 3월분 임금 → 당해세 → 당해세 제외한 국세 및 지방세, 담보채권, 확정일자 → 일반임금채권 → 공과금 → 일반채권
- (4) 압류부동산 : 무너는 공매, 내용은 경매
- (5) 매수신청대리
 - 1) 등록 : 개업공인중개사는 중개사무소(중개법인의 경우 주된 중개사무소)가 있는 곳 관할 지방법원에 등록
 - 2) 결격사유 : 등록취소+3년, 유죄판결+2년, 결격사유에 해당하는 사원·임원
 - 3) 업무 : 매수신청 보증의 제공, 입찰표의 작성 및 제출, 차순위매수신고, 매수신청 보증 회수, 공유자 우선매수신고, 임대주택의 우선매수신고, 차순위 권리 포기
 - 4) 수수료 및 실비
 - ① 상담 및 권리분석 : 일괄 - 3개(50만원)+초과(5만원), 개별 - 1개(50만원)+초과(5만원)
 - ② 매수신청대리 : 매수인 확정 - 감정가 1%이하 또는 최저매각가격 1.5%이하, 불확정 - 50만원
 - ③ 실비 : 30만원