

# □ 공인중개사법 관련 Q&A

## 1. 공인중개사법의 용어 정의

### 1) 정의

공인중개사법상 용어를 정의한 내용이며, 공인중개사법상 필요한 용어와 그 범위를 제한하는 내용입니다.

### 2) 법령의 정의

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

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.

### 3) 질의응답

1. "공인중개사"라 함은 공인중개사자격을 취득한 자를 말하는데, 취득의 시기는 언제입니까?

□ 자격 취득일은 합격자 발표일로 봅니다.

**2. 중개가 아닌 계약서 대필도 중개행위로 봅니까?**

계약서대필 또는 대서는 거래당사자가 협의한내용을 단순히 계약서만 작성하는 행위로 중개행위로 보지 않으며, 대필료(대서료)도 중개보수에 해당하지 않습니다. (대법원 2009다78863, 78870 : 부동산 중개업자가 중개를 하지 않았음에도 거래계약서를 작성·교부하여서는 아니됨)

**3. 공인중개사 자격을 취득한 자가 중개보조원으로 고용이 가능합니까?**

공인중개사자격을 취득한 공인중개사는 중개보조원으로 고용할 수 없습니다 (법제처 법령해석 20-0053 참조).

**4. 중개보조원이 중개대상물의 확인, 설명이나 중개대상물의 계약사항을 조율하는 행위를 할 수 있습니까?**

"중개보조원"이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말하며, 중개행위 즉, 확인 설명에 해당하는 범위, 표시광고에 해당하는 범위, 거래관련사항 조율, 계약서작성 등에 관한 사항 등에 해당하는 일체의 행위를 수행할 수 없습니다(법제처 법령해석 21-0173 참조).

## 2. 중개대상물

### 1) 정의

공인중개사가 중개 가능한 중개대상물은 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물, '입목에 관한 법률'에 따른 입목, '공장 및 광업재단 저당법'에 따른 공장재단 및 광업재단이 해당됩니다.

### 2) 법령의 정의

제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다.

1. 토지
2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산권 및 물건

### 3) 질의응답

**1. 주택재건축사업의 조합원이 관리처분계획의 인가 후, 아파트 동·호수 추첨 전에 입주권에 대한 매매계약을 체결하는 경우에 중개대상물로 볼 수 있습니까?**

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

**2. 콘도회원권을 중개대상물로 볼 수 있을까요?**

콘도회원권은 중개대상물에 해당되지 않는다고 사료되나, 분양형태(특정 호실이 정해지지 않고 기간, 횟수에 따라 이용할 수 있는 권리인지, 특정 호실의 토지 및 건물 지분 취득인지)에 따라 달라질 것으로, 회원권의 운영방식을 살펴 봐야 할 것입니다.

**3. 상가의 매매나 상가임대차 거래 시 부수되는 권리금도 중개대상물로 볼 수 있을까요?**

일반적으로 상가의 매매나 상가의 임대차 거래 시 부수되는 권리금은 관행적으로 거래가 이루어지는 것으로 법 제3조에 규정된 중개대상물에 포함되지 않습니다.

**4. 동·호수 추첨이 끝난 입주권으로, 아직 공급계약을 체결하기 전입니다. 중개대상물로 볼 수 있을까요?**

동·호수 추첨이 끝나면 기본적으로 특정 아파트에 입주할 수 있는 지위로 볼 수 있으므로, 공급계약 체결전이라도 주택으로 봐야합니다.

중개대상물 여부	○	X
	분양권·입주권(동호수 추첨후), 임차권	분양권·입주권(동호수 추첨전), 권리금, 이주비
거래가액 산정 (유권해석)	○분양권 : 계약금+기 납부한 중도금+프리미엄을 합한 금액 (대법원 2004도62) ○입주권 : 당해 토지 등의 감정평가금액+거래당시까지 불입한 금액+프리미엄을 합한 금액(국토부 2009.4.22.)	

### 3. 개설등록

#### 1) 정의

중개사무소의 개설등록이란 중개업을 영위하려는 자가 공인중개사법 시행령 및 시행규칙에서 정하는 기준을 갖추어 등록관청에 등록하는 행위입니다.

#### 2) 법령의 정의

제9조(중개사무소의 개설등록) ①중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령이 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.

②공인중개사(소속공인중개사는 제외한다) 또는 법인이 아닌 자는 제1항에 따라 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.

③제1항에 따라 중개사무소 개설등록의 기준은 대통령령으로 정한다.

#### 3) 질의응답

1. 외국인이 중개사무소 개설등록이 가능한지요?

외국인도 공인중개사법령에 의한 중개사무소 개설등록이 가능합니다.

2. 가설건축물대장에 기재된 가설건축물에 중개사무소 개설등록이 가능한지요?

건축물대장에 기재된 건물만 가능하며, 가설건축물대장에 기재된 가설건축물에는 개설등록이 가능하지 않습니다.

**3. 개설등록하려고 하는 자가 1종 근린생활시설에 사무실을 확보하여 개설등록이 가능한지요?**

개설등록하려고 하는 자가 1종 근린생활시설에 사무실을 확보한 경우에는 개설등록이 가능합니다.

**4. 중개법인 설립 시 중개법인의 대표자가 공인중개사가 아니어도 가능한지?**

중개법인 설립 시 중개법인의 대표자는 공인중개사여야만 가능합니다.

**5. 중개법인 설립 시 임원 또는 사원이 9명인 경우에 공인중개사가 몇 명이상이면 가능할까요?**

중개법인 설립 시 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사여야 하고, 3명이상이 공인중개사이면 가능합니다.

**6. 개설등록하려는 자가 위반건축물에 중개사무소를 확보한 경우 개설등록이 가능한지요?**

건축법상 위반행위로 인해 건축물대장에 "위반건축물" 표시가 기재된 일반건축물(건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제2조제3호의 "집합건축물"외의 건축물을 말함)중 건축법상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보한 경우에도 개설등록을 충족하지 못한 것으로 보아 개설등록이 가능하지 않습니다(법제처 법령해석 14-0332 참조).

**7. 중개사무소 개설등록이 가능한 건축물의 용도는?**

중개사무소는 건축법령상의 건축물의 용도가 근린생활시설, 일반업무시설, 판

매시설인 건축물에 사용권을 확보하였을 경우 개설등록이 가능하나, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등에 따른 “규약”에 집합건물의 구분소유자들이 합의하여 달리 건물사용에 제한(용도 등)을 하고 있는 경우 등록관청에서는 관련 규약이나 구분소유자의 동의 등을 확인하여 개설등록 여부를 판단하여야 합니다 (부동산산업과-3686, 09.12.2).

**8. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따른 중개업을 하려는 경우 공인 중개사법에 따른 개설등록이 필요한지?**

지역농업협동조합, 지역산림조합, 산업단지관리기관 등 다른 법률의 규정에 중개업을 할 수 있는 경우를 제외하고는 중개업을 영위하기 위해서는 개설등록이 반드시 필요합니다. 다만, 산업집적법의 경우 ‘해당 산업단지의 공장용지 및 공장건축물에 대한 부동산중개업을 할 수 있다’라고 규정되어 있어, 공장용지 및 공장건축물에 대한 중개업무만 가능한 것으로 보이며, 「공인중개사법」 제9조 및 제13조에 따른 개설등록 기준을 충족하여 등록증을 발급받은 경우에는 개업 공인중개사로서 중개업무가 가능함을 알려드립니다.

**9. 중개사무소 개설등록 시 명칭 중복을 판단하는 행정구역 단위는?**

공인중개사법 제18조에서는 개업공인중개사가 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하도록 하고 있으며, "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다고 규정하고 있습니다. 또한, 상법 제22조에서는 타인이 등기한 상호는 동일한 특별시·광역시·시·군에서 동종영업의 상호로 등기하지 못하도록 규정하고 있으며, 같은 법 제23조에서는 누구든지 부정한 목적으로 타인의 영업으로 오인할 수 있는 상호를 사용하지 못하도록 규정하고 있으므로 기타 상호관련 사항은 상법 등 관련 규정에 따르도록 하고 있습니다. 공인중개사법에서 중개사무소 명칭에 대한 중복여부를 판단하는 행정구역 단위는 규정하고 있지 않으며, 세부 사실관계를 파악하여 등록관청에서 판단하여야 할 사항임을 알려드립니다.

**10. 중개인(이 법 시행 당시 종전의 「부동산중개업법」 제4조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자)이 이전신고가 가능한지?**

□ 공인중개사법 부칙<제7638호, 2005.7.29.> 제6조제6항에 따르면 제2항에 규정된 중개업자의 업무지역은 당해 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할 구역으로 하며, 그 관할 구역 안에 있는 중개대상물에 한하여 중개행위를 할 수 있고, 다만 제24조의 규정에 의한 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 당해 정보망에 공개된 관할 구역 외의 중개대상물에 대하여도 이를 중개할 수 있다고 규정하고 있으며, 제7항에 따르면 제2항에 규정된 중개업자의 중개사무소 소재지를 관할하는 등록관청은 제2항에 규정된 중개업자가 제6항에 규정된 업무지역의 범위를 위반하여 중개행위를 한 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다고 규정하고 있습니다.

귀하가 질의하신 중개인 이전 관련 법령해석의 통일성을 위해 중개인도 관할 시도 내에서 뿐만 아니라 타 시도로 중개사무소의 이전신고가 가능한 것으로 해석함을 알려드립니다.

## 4. 개설등록의 결격사유

### 1) 정의

중개사무소의 개설등록 요청시에 결격사유에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없으며, 결격사유가 있는 자는 소속공인중개사나 중개보조원이 될 수 없습니다.

### 2) 법령의 정의

제10조(등록의 결격사유 등) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.

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 자격정지기간 중에 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 업무정지 기간(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
- ②제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는 자는 소속공인중개사 또는

중개보조원이 될 수 없다.

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.

### 3) 질의응답

1. 개설등록을 요청하는 자가 사면을 받은 지 2년이 경과되었습니다. 개설등록이 가능한지요?

사면 받은 경우에도 3년이 경과되어야 중개사무소 개설등록 할 수 있습니다.

2. 음주운전으로 특별범죄가중법 제5조의 11에 따라 금고이상의 형의 유예를 받고, 유예기간 중에 있는 경우에 중개사무소 개설등록이 가능한지요?

음주운전으로 특별범죄가중법 제5조의 11에 따라 금고이상의 형의 유예를 받고, 그 유예기간 중에 있는 사람은 그 위법행위가 중개업과 관련이 없더라도 개설등록을 할 수 없습니다.

3. 공인중개사법을 위반하여 벌금액이 400만원을 선고받았습니다. 결격사유에 해당될까요?

공인중개사법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받은 경우 결격사유에 해당됩니다.

4. 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자가 소속공인중개사로 업무가능한지요?

중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 자는 소속공인중개사로 업무할 수 없습니다.

## 5. 중개사무소의 설치기준

### 1) 정의

중개사무소의 설치기준을 정하여 개인공인중개사, 법인인 개업공인중개사 및 분사무소를 설치하도록 하며, 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있는 기준을 정하고 있습니다.

### 2) 법령의 정의

제13조(중개사무소의 설치기준) ①개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역안에 중개사무소를 두되, 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.

②개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.

③제1항에도 불구하고 법인인 개업공인중개사는 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

④제3항에 따라 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 신고확인서를 교부하고 지체 없이 그 분사무소설치 예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.

⑤제5조제3항은 제4항에 따른 신고확인서의 재교부에 관하여 이를 준용한다.

⑥개업공인중개사는 그 업무의 효율적인 수행을 위하여 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다. 다만, 개업공인중개사가 제39조제1항에 따른 업무의 정지 기간 중에 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 때에는 그러하지 아니하다.

⑦중개사무소의 설치기준 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

### 3) 질의응답

1. 개업공인중개사 두 개 이상의 사무실을 임차하여 중개사무소로 사용가능할까요?

개업공인중개사가 두 개 이상의 사무실을 임차하여 중개목적으로 사용할 경

우에는 간판, 칸막이 해체, 등록관청 신고 등 외관상 복수 사무실 설치로 오인되지 않도록 충분한 주의를 기울여야 할 것이며, 구체적인 허용여부는 등록관청에서 현지실사 등을 통하여 결정하여야합니다.

**2. 3명의 개업공인중개사가 공동사무소를 운영 중이며, 1명은 업무정지중이며, 1명은 업무정지예고중이고, 1명은 정상운영중입니다. 정상운영중인 개업공인중개사의 승낙서를 가지고, 새로운 개업공인중개사의 개설등록이 가능한지요?**

공인중개사법 시행령 제16조제2항에 따라 업무정지중인 개업공인중개사는 공동사무소의 승낙이 불가하며, 2명의 개업공인중개사의 업무정지가 종료되고, 3명의 승낙이 가능한 상태에 추가적인 개설등록이 가능할 것으로 사료됩니다.

**3. 개업공인중개사가 분양중인 모텔하우스 앞에서 천막을 설치하고 중개 업무를 할 수 있습니까?**

공인중개사법 제13조제2항에 따라 개업공인중개사는 천막 등 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 안 됩니다.

**4. 분사무소를 중개법인의 주된 사무소가 설치된 시·군·구에 설치 가능합니까?**

공인중개사법 시행령 제15조제1항에 따라 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없습니다.

## 6. 고용인의 신고

### 1) 정의

개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 등록관청에 신고하여야 하며, 고용인의 업무상 행위는 개업공인중개사의 행위로 봅니다.

### 2) 법령의 정의

제15조(개업공인중개사의 고용인의 신고 등) ①개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하여야 한다.

②소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

### 3) 질의응답

1. 중개보조원을 고용하여 업무를 하고자합니다. 중개보조원을 고용 후 고용인의 신고는 언제까지 마쳐야할까요?

공인중개사법 시행규칙 제8조제1항에 따라 중개보조원의 업무개시 전까지 중개보조원의 고용을 신고하여야합니다.

2. 중개보조원으로 외국인을 고용하고자합니다. 신고서류는 어떻게 될까요?

중개보조원으로 외국인을 고용하는 경우에는 다음의 서류를 첨부해야합니다. 공인중개사법 제10조제1항(등록의 결격사유) 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니함을 증명하는 다음의 어느 하나에 해당하는 서류로서, 외국 정부나 그 밖에 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인(법률에 따른 공증인의 자격을 가진 자만 해당한다. 이하 이 목에서 같다)이 공증한 신청인의 진술서로서 「재외공관 공증법」에 따라 그 국가에 주재하는 대한민국공관의 영사관이 확인한 서류 또는 「외국공문

서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결한 국가의 경우에는 해당 국가의 정부나 공증인, 그 밖의 권한이 있는 기관이 발행한 것으로서 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 확인서 발급 권한이 있는 기관이 그 확인서를 발급한 서류입니다.

**3. 고용신고를 하지 않은 중개보조원이 중개행위를 하여 공인중개사법을 위반한 경우에 개업공인중개사도 책임을 져야합니까?**

공인중개사법 제15조제2항에 따르면 중개보조원의 행위는 고용한 개업공인중개사의 행위로 보며, 미신고 중개보조원이라도 실질적으로 고용했다면 개업공인중개사의 책임입니다.

**4. F-4 비자를 발급받은 재외동포를 중개보조원으로 채용 가능합니까?**

공인중개사법에서 별도 규정하고 있는 사항은 없으며, 법무부에서도 “중개보조원은 재외동포(F-4) 자격 소지자의 취업활동 분야로 판단”하고 있으므로, 같은 법 제10조 결격사유에 해당하는 바가 없을 경우 채용이 가능할 것으로 판단됩니다.

**5. F-4 비자를 발급받은 재외동포가 공인중개사 시험응시 및 중개사 업무가 가능합니까?**

공인중개사법에서 별도 규정하고 있는 사항은 없으며, 한국산업인력공단에서 주관하는 공인중개사 시험 시 ‘외국국적동포국내거소신고증’을 신분증으로 판단하고 있으므로, 같은 법 제10조 결격사유에 해당하는 바가 없을 경우 시험응시 및 중개업무가 가능할 것으로 판단됩니다.

## 7. 중개사무소의 명칭

### 1) 정의

개업공인중개사의 중개사무소 명칭에 필수적으로 사용해야하는 내용을 정의 하였으며, 중개사무소의 옥외광고물 설치시 개업공인중개사의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기하여야 합니다.

### 2) 법령의 정의

제18조(명칭) ①개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 한다.

②개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다.

③개업공인중개사가 「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.

④제3항의 규정에 따른 개업공인중개사 성명의 표기방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑤등록관청은 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.

### 3) 질의응답

1. 중개사무소 명칭을 공인중개사000 사무소로 할수 있는지?

공인중개사법 제18조에 따르면, 개업공인중개사는 중개사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 단어만을 사용해야하며, 이 단어를 수정 또는 변경하거나 다른 단어를 중간에 삽입할 수 없으므로, 문의주신 중개사무소 명칭

은 사용할 수 없습니다.

**2.** 중개사무소 간판표기가 "oo공인중개사컨설팅사무소"로 되어 있는 경우 상호 및 간판을 교체하여야 하는지 아니면 그대로 사용해도 무방한지 궁금합니다.

공인중개사법 제18조의 규정에 따라 중개사무소의 명칭에 ‘공인중개사사무소’ 또는 ‘부동산중개’라는 문자를 사용하도록 되어 있는 바 중개사무소 명칭은 연결하여 표기하여야 할 것이므로, 중개사무소의 주 간판에 "oo공인중개사컨설팅사무소"로 되어 있는 경우 같은 법에 적합하지 아니하므로 교체하여야 합니다.

**3.** 옥외광고물을 설치하고자합니다. 설치 거리나 규격 등 정해진 내용이 있습니까?

옥외광고물을 설치시에는 설치 거리나 규격등을 공인중개사법에서 규정하는 바는 없으나, 대표자의 성명은 꼭 표기해야 합니다.

**4.** 개업공인중개사가 중개사법 제18조1항에 따른 중개사무소 명칭을 정확히 기재하지 않은 간판을 게시하는 경우 과태료 대상인지?

「공인중개사법」 제18조제1항에 따르면 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 조제3항에 따르면 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 한다고 규정하고 있습니다. 이를 위반한 경우 같은 법 제51조제3항제2호에 따라 과태료 대상이 될 수 있으며, 자세한 사항은 등록 관청에서 사실관계를 면밀히 조사 후 판단해야 할 사항임을 알려드립니다.

5. 중개보조원이 명함에 '대표'나 '소장' 등의 명칭을 쓰는 경우 공인중개사법 위반인지?

□ 공인중개사법 제18조에 따라 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하여야 하며, 개업공인중개사가 아닌 자는 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니됩니다. 공인중개사법상 명함에 대해서는 규정하고 있지 않으나, 대법원 판례(2006도9334, 2014도12437)에서 무자격자가 자신의 명함에 '부동산○○대표'라는 명칭을 기재하여 사용한 것이 공인중개사법 위반이라 판시한 사례가 있음을 알려드립니다.

## 8. 중개대상물의 표시·광고

### 1) 정의

개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물의 표시·광고를 해서는 안되고, 중개대상물을 인터넷으로 표시·광고시에 명시할 사항을 국토부 고시로 정했으며, 부당한 표시·광고에 대한 기준도 마련하였습니다.

### 2) 법령의 정의

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.

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.

③ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

④ 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

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 부동산거래질서를 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.

### 3) 질의응답

**1. 중개대상물의 표시·광고 시에 중개보조원이나 소속공인중개사의 연락처를 기재하여도 됩니까?**

중개대상물의 표시·광고는 개업공인중개사만 가능하며, 기존에는 중개보조원이나 소속공인중개사의 연락처를 추가적으로 기재하는 것은 허용되었으나, 20/8/21 부터는 중개보조원에 대해서는 기재가 안되며, 소속공인중개사의 경우에는 등록관청에 신고한 연락처를 추가적으로 기재하는 것은 가능합니다.

**2. 중개사무소 창문에 중개대상물 표시·광고 시에 공인중개사법 제18조의2제1항의 적용대상인지 궁금합니다.**

중개사무소 내부에 광고(종이, 전광판 등)하는 경우에는 거래당사자가 중개사무소를 직접 방문하는 등 소비자 피해가 적으므로 적용되지 않습니다. 다만, 해당 조항이 적용되지 않는다고 해서 허위매물을 광고해서는 안됩니다.

**3. 개업공인중개사만 사용하는 사설정보망에 허위매물을 올린 개업공인중개사를 허위매물 표시·광고 위반으로 처벌이 가능할까요?**

개업공인중개사만 사용하는 사설정보망은 중개대상물 표시·광고 위반을 적용하는 대상은 아니나 해당 사설정보망이 소비자에게 노출가능성이 있는지 등 사실관계를 파악 후 등록관청에서 위반사항을 판단합니다.

**4. 20/8/21 전에 표시 광고한 중개대상물도 개정된 법에 적용을 받습니까?**

공인중개사법의 개정규정은 공인중개사법 시행령 시행일인 20/8/21이후 표시·광고하는 경우부터 적용됩니다.

**5. 중개의뢰인에게 중개의뢰를 받은 개업공인중개사가 공동중개를 이유로 다른 개업공인중개사와 함께 표시·광고해도 되는지요?**

중개의뢰인이 공동중개를 통한 표시·광고를 허용하는 경우 가능합니다.

**6. 개업공인중개사가 중개의뢰 받아 중개를 완성한 중개대상물은 계약완료시 해당 중개대상물을 바로 삭제가 가능하나, 중개의뢰는 받았으나 다른 개업공인중개사가 계약완료 한 중개대상물을 확인하는 시기가 늦어져 삭제를 늦게 하게 되는 경우가 있습니다. 이 경우도 위반사항으로 볼 수 있을까요?**

이미 계약이 체결되어 중개를 할 수 없다는 사실을 알고 있는 개업공인중개사가 고의로 다시 표시·광고하는 행위를 금지하기 위한 것으로, 이 사실을 모르고 표시·광고하는 공인중개사를 단속하기 위한 것은 아닙니다.

- 다만, 개업공인중개사는 의뢰받은 중개대상물에 대한 계약이 체결되었는지 여부 등 매물관리를 철저히 진행할 필요가 있습니다.

**7. 계약체결 된 중개대상물을 '거래완료'라고 표기 후 중개대상물을 삭제하지 않고, 남겨둬도 되는지?**

거래완료로 표시·광고된 중개대상물의 거래대금이 실제 거래대금과 다른 경우가 빈번하여 소비자의 오인, 혼동을 줄 우려가 있어 이를 예방하기 위하여는 거래가 완료된 중개대상물 표시·광고는 지체없이 삭제를 해야 합니다.

## 9. 중개대상물의 확인·설명

### 1) 정의

개업공인중개사는 중개의뢰인에게 중개가 완성되기전에 중개대상물에 대해 성실·정확하게 설명해야 하고, 설명의 근거자료를 제시하여야합니다. 또한 중개가 완성되어 중개대상물 확인·설명서를 거래당사자에게 작성하여 교부 후 3년 동안 보관해야 합니다. 소속공인중개사가 중개행위를 한 경우 개업공인중개사도 중개대상물 확인·설명서에 같이 서명 및 날인해야합니다.

### 2) 법령의 정의

제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 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.

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

②개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

③개업공인중개사는 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.

④제3항에 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.

### 3) 질의응답

**1. 개업공인중개사가 당해 토지에 대한 근저당 설정 사항에 대하여 확인하여 주지 않은 경우 공인중개사법 위반으로 볼 수 있는지 궁금합니다.**

□ 공인중개사법 제25조 및 시행령 제21조 규정에 따라 개업공인중개사는 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등에 대하여 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 확인·설명을 하도록 되어 있으며, 개업공인중개사가 주택 임대차계약의 중개시 당해 주택 및 부속 토지에 설정된 근저당등 권리관계에 대한 확인·설명 의무가 있다고 보며, 정확한 위반여부는 등록관청에서 사실관계를 조사 후 판단할 사항입니다.

**2. 분양권의 중개 시에도 중개대상물 확인·설명서를 서면으로 작성하여 거래 당사자 쌍방에게 교부하여야 하는지요?**

□ 해당 분양권이 「공인중개사법」 제3조에서 정하는 ‘중개대상물’에 해당하는 경우 권리관계등 확인이 가능한 범위내의 사항을 중개의뢰인에게 확인·설명한 후 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 교부하여야 합니다.

**3. 중개대상물의 확인·설명서를 양면으로 복사하여 교부하여도 될까요?**

□ 공인중개사법에서는 중개대상물 확인·설명서의 인쇄에 대한 규정이 없으며, 양면 또는 단면으로 인쇄는 가능합니다. 다만 2장을 1장으로 복사하는 압축복사의 형태로 변경은 불가능합니다.

**4. 중개의뢰인과 개업공인중개사의 합의로 중개대상물 확인·설명서 교부를 면제하거나 시기를 변경하는 것이 가능한지요?**

□ 공인중개사법상 중개대상물 확인·설명서를 교부하도록 한 입법취지는 거래계약서 작성 당시 거래 당사자로 하여금 중개대상물의 권리관계 등을 명확하게 파악하는 한편 거래당사자의 분쟁을 미연에 방지하고자 함에 있으므로, 교부를 면

제하거나 시기를 변경할 수는 없습니다.

**5. 중개가 완성되어 중개대상물 확인·설명서 작성 후 계약이 해지되었을 경우 또는 폐업한 경우에도 거래계약서를 보관해야하는지요?**

개업공인중개사는 중개가 완성되어 중개대상물 확인·설명서를 작성하는 때에는 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간인 3년동안 사본을 보존해야됩니다. 따라서 개업공인중개사가 중개를 완성하는 때에 작성하는 중개대상물 확인설명서는 계약의 해제, 무효, 취소등과 관계없이 3년동안 보존해야합니다.

**6. 매도(임대)인, 매수(임차)인이 공동명의자인 경우 중개대상물 확인·설명서 작성방법은 무엇입니까?**

매도(임대)인 또는 매수(임차)인이 공동명의자일 경우에는 명의자들 각각의 인적사항을 기재하고, 거래당사자인 매도인(임대인), 매수인(임차인)에게 중개대상물 확인·설명서를 교부하면 될 것입니다.

**7. 소속공인중개사가 중개대상물 확인·설명서를 작성해도 되는지 궁금합니다.**

“소속공인중개사”는 개업공인중개사에 소속되어 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말하며, 소속공인중개사도 중개대상물 확인·설명서등 중개업무 수행이 가능합니다. 다만, 공인중개사법 제25조제4항의 규정에 따라서 소속공인중개사가 중개대상물 확인·설명서 작성시에는 개업공인중개사도 같이 서명 및 날인하여야 합니다.

**8. 확인·설명 시 반드시 제시하여야 하는 서류는?**

공인중개사법 제25조에 따라 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 중개대상물의 각 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대

장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 하며, 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우에는 자격정지 처분을 받을 수 있거나 과태료가 부과될 수 있습니다. 중개대상물 확인·설명에 필요한 서류는 반드시 근거자료를 제시하면서 설명하여야 하며, 확인·설명서 상단에 해당 자료에 체크하여야 합니다.

## 10. 거래계약서 작성

### 1) 정의

개업공인중개사는 중개한 중개대상물에 관하여 거래당사자간 흥정, 교섭, 조정 등을 통하여 구체적인 의사의 합치가 이루어져 중개가 완성된 때, 중개대상물에 관한 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고, 5년 동안 보관해야 합니다.

### 2) 법령의 정의

제26조(거래계약서의 작성 등) ①개업공인중개사는 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.

②제25조제4항의 규정은 제1항에 따른 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용한다.

③개업공인중개사는 제1항에 따라 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

### 3) 질의응답

1. 중개가 완성된 때에 거래계약서 작성을 개업공인중개사의 입회하에 중개보조원이 작성하는 경우에는 위반사항으로 볼 수 있을까요?

거래계약서 작성등 중요한 중개 행위는 개업공인중개사가 직접 수행하여야 하며, 중개보조원은 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 단순한 업무를 보조하는 업무만을 수행할 수 있습니다.

**2. 개업공인중개사가 폐업 또는 중개사무소를 이전하게 되면, 거래계약서 보존 의무는 없어집니까?**

개업공인중개사가 폐업 또는 중개사무소를 이전하더라도 개업공인중개사의 지위에서 발생한 거래계약서 보존 의무는 유지되어야 합니다.

**3. 거래계약서 원본이 아닌 사본을 보관해도 되면, 거래계약서를 스캔해서 파일로 보관을 해도 되는지요?**

개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에서 교부하고 5년동안 그 사본을 보존하여야 합니다. 따라서, 거래계약서는 최종적으로 중개의뢰인에게 교부한 거래계약서의 사본을 보존하여야 함을 알려드리며, 스캔하여 파일로 보존하는 것을 포함합니다.

**4. 공동 중개로 매매계약이 체결되었습니다. 거래계약서를 확인하니 공동 중개자 아니라 개업공인중개사 1인이 단독으로 서명 및 날인을 하였습니다. 공동 중개인 경우 중개에 참여한 개업공인중개사 모두가 서명 및 날인해야 하지 않나요?**

공인중개사법 제26조제2항에 따르면 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 서명 및 날인을 하여야 하며, 이 때 공동중개의 경우에는 중개에 참여한 개업공인중개사 모두가 서명 및 날인을 하여야 합니다.

**5. 개업공인중개사가 거래계약서를 작성하면서 중개의뢰인이 위임에 의해 대리료 계약서에 서명하는 경우 위임사실을 확인하기 위해 위임장을 징구하고 보관할 의무가 있는지?**

공인중개사법 제25조에 따라 위임관계의 사실확인 의무가 존재하며, 이를 위반할 경우 업무정지, 자격정지, 과태료 등의 행정처분이 규정되어 있습니다. 다만, 민법에서 '위임은 당사자일방이 상대방에 대하여 사무의 처리를 위탁하고 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생긴다.'라고 규정하고 있으며, 공인중개사법에서는 위임장 징구 및 보관의무에 대해 별도로 규정하고 있지 않습니다. 따

라서, 위임에 의하여 대리로 계약서를 작성할 경우, 위임관계의 사실확인 의무는 있다고 할 것이나, 그 사실을 확인하기 위해 반드시 위임장을 청구하여야 한다고 볼 수는 없을 것이라 판단됩니다.

6. 가계약 이후 거래계약서 작성 시 계약 체결일은 언제를 기준으로 기재해야 하는지?

□ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」의 '거래계약 체결일'과 관련한 법제처 법령해석(21-0180)에 따라, 거래계약 체결일은 '사실상 거래계약이 체결된 날(가계약일 포함)'이며 신고의무자는 거래계약 체결일로부터 30일 이내 실거래신고 의무가 생기는 바, 「공인중개사법」 제26조에 따른 거래계약서 작성 시점은 '중개가 완성된 때'라고 규정되어 있으므로 거래계약 체결일과 계약서 작성일은 상이할 수 있습니다. 가계약 시 매매목적물과 매매대금이 특정되고 중도금 지급방법 등에 관한 합의가 있다면 가계약일을 기준으로 거래계약 체결일을 기재하여야 하며, 거래신고법에 따른 부동산 거래신고에서도 이는 동일하게 적용될 것으로 판단됩니다.

## 11. 개업공인중개사등의 기본윤리

### 1) 정의

개업공인중개사 및 소속공인중개사는 품위유지 의무와 함께 신의·성실로써 중개업무에 임해야 하며, 업무상 비밀을 누설하여서는 아니됩니다.

### 2) 법령의 정의

제29조(개업공인중개사등의 기본윤리) ①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서 지녀야 할 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.

②개업공인중개사등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다. 개업공인중개사등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같다.

### 3) 질의응답

#### 1. 개업공인중개사의 비밀유지 의무 위반여부 판단기준은?

□ 공인중개사법에 따르면 개업공인중개사등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니되며, 이를 위반 시 1년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다(법 제29조 제2항, 제49조제1항제9호). 이는 개업공인중개사가 중개업무 수행 중에 알게 된 개인정보나 거래상의 중요사항 등이 제3자에게 유출되어 거래당사자의 이익이 침해당할 수 있기 때문에 같은 법에서 명문으로 규정하고 있는 것이며,

형법 제317조(업무상비밀누설)에서는 의사, 한의사, 치과의사, 약제사, 약종상, 조산사, 변호사, 변리사, 공인회계사, 공증인, 대서업자나 그 직무상 보조자 또는 차등의 직에 있던 자가 그 직무처리 중 지득한 타인의 비밀을 누설한 때에는 3년 이하의 징역이나 금고, 10년 이하의 자격정지 또는 700만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있으나, 해당 조문에서는 개업공인중개사의 업무상비밀누설죄가

규정되어 있지 않으므로 공인중개사법에서 업무상비밀누설 금지를 별도로 규정하고 있습니다.

따라서, 개업공인중개사가 업무상 알게 된 비밀을 타인에게 누설하여 처벌대상이 되는 지 여부는 형법상 업무상비밀누설죄에 준하여 검토해야 할 것으로 판단되며, 개업공인중개사가 공인중개사법에 따른 업무상 비밀을 누설하였는지 여부는 해당 등록관청 및 수사관서에서 구체적인 입증자료나 사실관계 확인 등 종합적인 검토가 필요하고, 그 결과에 따라 사법조치 등을 취할 수 있을 것으로 판단됩니다.

또한, 법원의 판례에서는 우리 헌법 제10조는 "모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가진다.", 같은 법 제17조는 "모든 국민은 사생활의 비밀과 자유를 침해받지 아니한다."라고 규정하고 있고, 형법 제316조, 제317조에는 개인의 사생활의 비밀과 평온을 보호하기 위하여 일정한 개인의 비밀을 침해하거나 누설하는 행위를 처벌하는 규정을 두고 있는바, 이러한 규정을 종합하여 보면, 사람은 자신의 사생활의 비밀에 관한 사항을 함부로 타인에게 공개당하지 아니할 법적 이익을 가진다고 할 것이므로, 개인의 사생활의 비밀에 관한 사항은, 그것이 공공의 이해와 관련되어 공중의 정당한 관심의 대상이 되는 사항이 아닌 한, 비밀로서 보호되어야 하고, 이를 부당하게 공개하는 것도 불법행위를 구성한다(대법원 1998. 9. 4. 선고 96다11327 판결 참조)고 판시하고 있음을 알려드립니다.

## 12. 손해배상책임의 보장

### 1) 정의

개업공인중개사는 중개행위를 하면서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해를 끼치게 되면 손해배상책임을 지며, 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 공제 또는 공탁을 하여야합니다. 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장을 설명하고, 공제증서를 교부해야합니다.

### 2) 법령의 정의

제30조(손해배상책임의 보장) ①개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

②개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

③개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제42조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

④제3항에 따라 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.

⑤개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 다음 각 호의 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.

1. 보장금액
2. 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지
3. 보장기간

### 3) 질의응답

**1.** 다가구주택에 임대차계약을 중개하면서, 기존 임차인의 임차보증금이나 임대차의 시기와 종기에 대한 내용을 설명 받지 못해 전세보증금을 반환 받지 못한 임차인이 개업공인중개사를 상대로 손해배상이 가능할까요?

임대의뢰인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차계약내역 중 개인정보에 관한 부분을 제외하고 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 부분의 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임치의뢰인에게 설명하고 그 자료를 제시하여야 하며, 만일 임치의뢰인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 위 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있습니다. 그러므로 개업공인중개사가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임치의뢰인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있습니다(대법원 2011다63857 참조).

**2.** 개업공인중개사가 중개대상물 확인·설명 시 난방상태에 대해 중개의뢰인에게 정확하게 설명하지 않음으로 인해 발생한 손해가 있는 경우에 개업공인중개사에게 손해배상책임을 물을 수 있을까요?

개업공인중개사가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있으나, 개업공인중개사로부터 손해를 배상받기 위해서는 거래 당시 개업공인중개사에게 고의 또는 과실이 있었음을 입증하여야 합니다. 중개의뢰인이 중개를 의뢰할 당시 개업공인중개사가 건축물상태의 하자를 알고 있었거나 확인할 수 있었음에도 이를 중개의뢰인에게 정확하게 확인·설명하지 않았다면 개업공인중개사에게 확인·설명 의무 위반을 사유로 그 책임을 물을 수 있을 것입니다.

**3.** 개업공인중개사는 손해상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야하는 ‘업무를 개시 전까지’의 기준이 궁금합니다.

“업무를 개시하기 전”이란 보증보험을 가입하여야 중개사무소 등록증이 교부

되어 업무가 가능한 것임을 감안하면, 최초 개설 등록하는 때와 폐업하고 재등록하는 때 그리고 휴업하여 업무를 재개하는 때 모두 포함됩니다.

**4. 공제증서는 앞면만 거래당사자에게 교부하면 될까요?**

공제증서는 앞,뒷면 모두 교부해야하나 위반사실 판단은 등록관청인 지자체에서 판단할 사항입니다.

**5. 법 제30조 및 시행령 제24조에 따른 손해배상책임 가입시, 법인과 별도로 분사무소는 1억원 이상을 가입하여야 하는지, 법인 금액을 증액하는 것인지 (결혼중개업법의 분사무소는 법인 손해배상책임 금액을 증액하는 방식임)**

공인중개사법 제30조 및 같은 법 시행령 제24조에 따라 개업공인중개사는 보증보험 또는 공제에 가입하여야 하고, 법인인 경우 2억원 이상의 금액을 설정하여야 하며 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 1억원 이상을 추가로 설정하여야 합니다. 결혼중개업법의 분사무소는 공인중개사법의 분사무소와 달리 분사무소의 영업정지 사유 발생시 법인 전체의 영업 정지로 해석하고 있으며(법제처 법령해석 12-0554), 공인중개사법 상 분사무소는 중개행위가 완성되기 전 작성하는 확인.설명서 및 계약서에 분사무소의 책임자가 서명하도록 규정하고 있으나 결혼중개업법 상 분사무소는 관련 조문이 없는 것으로 보아 법인 대표의 날인이 필요한 것으로 해석할 수 있습니다(여성가족부 다문화가족과, 02-2100-6370). 따라서 공인중개사법과 결혼중개업법 상 분사무소의 책임, 한계 등의 차이점을 볼 때 법인의 손해배상책임 금액과 분사무소의 손해배상책임 금액은 별도로 보아야 합니다.

## 13. 중개보수

### 1) 정의

개업공인중개사는 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우를 제외하고 중개의뢰인에게 소정의 보수를 받을 수 있습니다. 중개보수는 주택의 중개보수요율과 주택이외의 중개보수요율, 오피스텔 중개보수요율로 분류할 수 있습니다.

### 2) 법령의 정의

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

②개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 제25조제1항에 따른 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조에 따른 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다.

③제1항에 따른 보수의 지급시기는 대통령령으로 정한다.

④주택(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.

### 3) 질의응답

1. 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성한 후 거래당사자간의 사유로 계약 해지 시 중개보수를 받을 수 있을까요?

개업공인중개사가 중개가 완성되어 거래계약서를 작성한 후 거래당사자간의 사유로 계약 해지 시에는 개업공인중개사의 고의 또는 과실이 없는 경우 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받을 수 있습니다.

**2. 임대차계약의 만기가 도래하기 전에 임차인의 사정으로 퇴거하고자합니다.  
이 경우 중개보수는 계약기간을 지키지 못한 임차인이 부담해야합니까?**

중개대상물에 대한 임대에 관한 중개계약은 중개의뢰인과 공인중개사사이에 중개대상물의 임대차의 중개행위와 임대차거래계약의 성립에 대한 중개보수의 지급을 의무로 하는 청약과 승낙의 합치로 이루어지는 것이며, 중개의뢰인 권한, 중개대상물 확인·설명의무, 중개보수를 쌍방으로 받는 점 등을 고려하면, 임대차의 경우 임대인, 새로운 임차인이 중개의뢰인이며, 전임차인은 중개의뢰인 범위에 포함되지 않습니다. 다만, 임대인과 전임차인의 별도 협의가 있으면, 협의를 따르면 될 것입니다.(법제처 법령해석 09-0384 참조).

**3. 계약금의 일부인 가계약금을 입금 받고 계약서 작성 전에 거래당사자간의 사유로 계약해제 시 중개보수를 지급해야 하는지?**

거래당사자간에 거래계약서가 작성되지 아니한 채 가계약금을 수수한 것만으로는 중개가 완성된 것으로 볼 수 없으므로 개업공인중개사는 원칙적으로 중개의뢰인으로부터 중개보수를 받을 수 없습니다. 다만, 개업공인중개사가 계약의 성립에 결정적인 역할을 했음에도 중개행위가 개업공인중개사의 책임 없는 사유로 중단되어 최종적인 계약서 작성등에 관여하지 못하였다는 등의 특별한 사유가 있는 경우에는 신의성실 원칙에 기하여 개업공인중개사가 중개의뢰인에 대하여 이미 이루어진 중개행위의 정도에 상응하는 중개보수를 청구할 권리가 있다는 판결이 있습니다(대법원 2007다12432).

**4. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 중개보수의 일부 또는 전부를 감면해 주어도 될까요?**

공인중개사법으로 규정된 중개보수의 한도 내에서 중개보수를 일부 또는 감면하여 중개계약을 체결하고, 해당내용으로 중개보수를 지급 받는다고 해서 범위반사항으로 볼 수 없습니다.

**5. 동·호수 추첨이 완료되어 입주 가능한 아파트의 분양권을 거래하고자 합니다. 중개계약 시 거래금액을 산정하는 기준이 무엇입니까?**

당해아파트가 사용승인을 받고 입주 가능한 상태라면 이미 완성된 건물이므로 현 상태의 거래가격전체를 중개보수 산정기준으로 보아야 할 것으로 사료되나, 건물이 준공되었음에도 불구하고 중도금, 잔금을 납부하지 않아 분양권상태의 권리를 거래하는 경우에는 거래당사자가 거래당시 수수하게 되는 총대금을 거래가액으로 중개보수 산정합니다(대법원 2004도62).

**6. 재개발입주권을 거래할 때 중개보수 산정 시 이주비를 포함하면 될까요?**

이주비란 재개발 또는 재건축 시행사가 재개발(재건축) 대상지역의 토지상의 가옥 소유주의 안정적인 이주를 위해 대여해주는 일종의 대여금을 말하므로 공인중개사법 또는 판례(분양권)상의 “중개대상물”이라고 볼 수 없기 때문에 이주비의 승계여부와 관계없이 중개보수 계산에는 포함되지 않습니다.

**7. 분양권 거래 시 마이너스 프리미엄으로 매매계약을 체결했습니다. 거래가액 산정 시 마이너스 프리미엄을 적용하는 방식은 무엇일까요?**

프리미엄이란 웃돈 등을 의미하므로 마이너스가 되면 프리미엄이라 할 수 없을 것이고, 분양권 중개보수는 프리미엄이(0) 없는 현재까지 불입한 금액이 중개보수의 거래가액이 됩니다.

**8. 중개보수 산정 시 건축물의 용도를 보는 기준이 무엇입니까?**

중개보수 산정시에 건축물의 용도는 건축물대장상의 용도이며, 건축물대장상의 용도와 실제용도가 다른 경우에 중개보수 적용기준은 건축물대장상의 용도로 적용합니다.

**9. 생활숙박시설을 중개하는 경우에 중개보수는 주택의 중개보수를 적용합니까?**

건축법상 용도가 생활숙박시설일 경우, 주택외의 중개보수요율을 적용합니다.

**10. 오피스텔을 주거용으로 사용 중입니다. 중개보수 요율이 궁금합니다.**

공인중개사법 시행규칙 제20조제4항에 따라 적용대상에 해당되면, 오피스텔 중개보수 요율을 적용합니다. 적용대상에 해당하려면 전용면적 85제곱미터이하이면서 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식부엌, 전용수세식화장실, 목욕시설을 모두 갖춘 경우에는 매매·교환은 1천분의 5(상한요율), 임대차등은 1천분의 4(상한요율)를 적용합니다. 다만, 그 외의 경우에는 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사 협의하여 요율을 결정합니다.

**11. 공인중개사법상 중개보수 청구권은 거래계약서가 작성되어 중개가 완성되어야 생긴다고 하던데, 관련 근거가 있는지?**

법 제25조 및 제32조에 따라 개업공인중개사는 중개를 의뢰받았을 경우 중개가 완성되기 전에 당해 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실, 정확하게 중개대상물에 대한 사항을 설명하여야 하고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 중개대상물 확인설명서와 공제증서를 교부하고 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받게 됩니다. 판례(부산지법, 2005나10743)에 따르면 '원칙적으로 중개업자는 중개대상물에 대한 계약서의 작성업무 등 계약 체결까지 완료되어야 비로소 중개의뢰인에게 중개수수료를 청구할 수 있는 것이나, 다만 중개업자가 계약의 성립에 결정적인 역할을 하였음에도 중개행위가 그의 책임 없는 사유로 중단되어 최종적인 계약서 작성 등에 관여하지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 민법 제686조 제3항, 상법 제61조의 규정 취지나 신의성실의 원칙 등에 비추어 볼 때 그 중개업자는 중개의뢰인에 대하여 이미 이루어진 중개행위의 정도에 상응하는 중개수수료를 청구할 권한이 있다'라고 판결하고 있음을 알려드립니다.

**12. 분양권 매매 시 양도소득세를 매수자가 부담하기로 한 경우 중개보수 산정 방식은?**

□ 분양권 매매를 중개한 경우, 거래당시의 재산적 가치를 고려하여 거래가액을 정하고 있어, 분양권 매매시 중개보수 계산의 거래가액이라 함은 당사자가 거래당시 수수하게 되는 총 대금(즉, 통상적으로 계약금, 계약당시 기 납부한 중도금(융자금 포함), 프리미엄을 합한 금액)을 거래가액으로 하여 해당 시도에서 정한 해당 중개보수 요율을 적용(대법원판례 2004도62 참조)하도록 하고 있으며, 이는 실제로 거래되는 금액에 대해서 중개보수를 산정하도록 한 것으로, 전체 분양금액이 아닌 당사자가 거래당시 수수하게 되는 거래금액에 대해서 중개보수를 계산하여야 할 것으로 판단됩니다.

## 14. 금지행위

### 1) 정의

개업공인중개사 등은 중개대상물의 중개 시에 공인중개사법 제33조에 규정한 금지행위를 해서는 안 됩니다. 개업공인중개사 등이 금지행위를 하여 공인중개사법 위반 시에는 벌칙에 처하도록 합니다.

### 2) 법령의 정의

제33조(금지행위) ①개업공인중개사 등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

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.

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

### 3) 질의응답

**1. 개업공인중개사가 매매업자로 등록 시 금지행위에 해당되는지 궁금합니다.**

부동산 중개업을 영위하면서 중개업과 별도로 부동산매매업자로 등록하면 금지행위에 해당됩니다. 다만, 개업공인중개사가 부동산 매매업을 주목적으로 법인의 대표이사나登記이사로 등재되는 경우에는 개업공인중개사의 지위와 법인의 대표이사나登記이사는 별개의 지위이므로 금지행위에 해당되지 않습니다. 그러나, 매매법인의 대표가 법인 명의를 빌리는 것에 불과하여 법인의 행위가 사실상 대표 개인의 행위로 볼 수 있는 경우에는 공인중개사법 위반이 될 수 있습니다.

**2. 간이과세자인 개업공인중개사가 중개보수와 별도로 부가가치세를 수령 시 초과수수인지 궁금합니다.**

간이과세자에 해당하는 개업공인중개사가 중개보수와는 별도로 부가가치세를 수령하여 그 둘을 합산한 금액이 법정보수를 초과하더라도 부가가치세를 제외한 금액이 법정 중개보수를 초과하지 않으면, 초과수수가 아닙니다. 다만, 간이과세자인 공인중개사가 소비자로부터 일반과세율의 부가세를 징수하는 경우 공인중개사법 제33조제1항제3호 위반에 해당될 수 있으므로 주의하여야 합니다.

**3. 개업공인중개사가 현지 부동산 가격에 어두운 점을 악용하여 시가보다 2배 비싼 가격으로 거래계약을 체결한 경우 금지행위로 볼 수 있을까요?**

공인중개사법제33조제4호은 당해 중개대상물의 거래상 중요사항에 대하여 거래당사자가 그 사실을 알고 있으면 거래를 하지 않을 정도로 중요한 사항을 제대로 알려주지 않거나 거짓으로 알려주어 중개의뢰인이 잘못된 판단을 하도록 영향을 미치는 경우를 의미하는 것으로, 당해 중개대상물인 토지의 가격 등은 거래상 중요사항으로 볼 수 있을 것이므로 이와 관련하여 개업공인중개사 등이 중개의뢰인에게 판단을 그르치게 하여 거래계약을 체결하였다면 위반소지가 있을 것으로 보이나, 자세한 사항은 등록관청 및 수사관서에서 조사 후 판단할 사항입니다.

**4. 개업공인중개사가 주택매매를 중개하면서, 해당 지역에 재개발사업이 진행 중임을 알고도 설명하지 않은 경우에 금지행위에 해당될까요?**

개업공인중개사는 당해 중개대상물의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 기타의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 하여서는 아니되며, 개업공인중개사가 재개발 여부에 대해 공부상 확인이 가능하였음에도 이에 대한 확인을 소홀히 하였거나 고의로 누락하였다면 금지행위에 해당될 수 있을 것으로 보입니다.

**5. 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래할 경우, 중개의뢰인에게 유리해도 금지행위입니까?**

개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래할 경우에는 직접거래 행위가 중개의뢰인에게 유리한 결과를 가져왔다하더라도 금지행위이며, 위법행위의 면책사유는 될 수 없습니다.

**6. 개업공인중개사가 가족의 명의로 부동산을 취득하게 할 수 있는지요?**

개업공인중개사가 가족의 소유인 건물등을 거래하는 경우에는 개업공인중개사와 중개 의뢰인과의 직접거래가 아닌 것으로 보고 있습니다.

**7. 개업공인중개사가 본인 소유의 아파트를 매도하기 위해 다른 개업공인중개사에게 공동 중개를 의뢰하고, 공동 중개를 하는 경우에 직접거래에 해당하지 않지요?**

개업공인중개사의 소유 중개대상물을 개업공인중개사 본인과 다른 개업공인중개사가 공동으로 중개행위를 할 경우 직접거래에 해당됨을 알려드립니다. 개업공인중개사 소유의 주택을 다른 개업공인중개사에게 의뢰하여 다른 개업공인중개사가 단독 중개 후 거래계약을 체결하는 것은 직접거래에 해당되지 않을 것으로 사료됩니다.

**8. 개업공인중개사가 전매제한기간 중의 분양권을 계약하고, 전매기간이 끝난 후에 잔금을 치루기로하면 중개 시 문제가 됩니까?**

공인중개사법 제33조제1항제7호 금지행위에 해당됩니다.

**9. 아파트 단지내에 실제 이루어지고 있는 아파트 실거래가를 주민들이 정보공유 차원에서 게시하고자 하는데, 그런 행위가 집값담합 행위인지요?**

국토교통부 실거래가등을 안내문으로 게재하는 행위와 관련하여 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 방해한 정황이 있는지 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것입니다. 다만, 단순한 정보공유의 아파트 실거래가 게시는 위반사항으로 보기는 어렵습니다. 참고로, 국토부에서는 부동산거래질서교란행위 신고센터를 통해 접수된 신고사항을 확인하여 금지행위 해당여부를 판단할 예정입니다.

**10. 공인중개사법에 따른 '거래상의 중요사항'이란?**

□ 중개업자 등은 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 기타의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 하여서는 아니된다고 규정하고 있는바, 위 '당해 중개대상물의 거래상의 중요사항'에는 당해 중개대상물 자체에 관한 사항뿐만 아니라 그 중개대상물의 가격 등에 관한 사항들도 그것이 당해 거래상의 중요사항으로 볼 수 있는 이상 포함된다고 보아야 할 것 (대법원 2007도9148 참고).

**11. 중개의뢰인이 아파트 분양권을 A중개업자에 매도 의뢰하였고, 공동중개로 B중개업자의 중개보조원이 동 분양권을 매수한 경우 "중개의뢰인과의 직접거래"에 해당되는 지 여부**

□ 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제33조 제6호 규정에서 금지하는 "중개의뢰인과 직접거래"라 함은 중개업자 등이 본인 소유의 중개대상물을 중개의뢰인에게 직접 매도, 임대(교환 또는 기타 권리의 이전·변경 포함)하거나 중개의뢰인이 의뢰한 중개대상물을 본인 명의로 매수, 임차(교환 또는 기타 권리의 이전·변경 포함)하는 것을 의미합니다. 중개의뢰인이 아파트 분양권을 A중개업자에게 매도 의뢰하였으나, 공동중개로 B중개업자의 중개보조원이 동 물건을 매수하였다면 "중개의뢰인과의 직접거래"에 해당되지 않는 것으로 보고 있습니다.

**12. 공인중개사법 제33조제1항제9호의 '단체'의 범위와 개념은?**

□ 「공인중개사법」 제33조제1항제9호에서는 개업공인중개사등은 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위를 하여서는 아니된다고 규정하고 있습니다. 여기서 말하는 '단체'의 개념은 조문 내에서 명확히 규정하고 있지는 않으나, 단체의 명칭·조직·의사결정 등이 정해져 있는 '조직성'을 갖춰야 할 것으로, 시세교란의 목적으로 만들어진 일시적 조직도 포함될 수 있으나 조직 없이 일시적 합의에 따른 특정 다수의 행위는 해당되지 않는 것으로 볼 수 있습니다. 여기서 말하는 조직

성·계속성 등은 사실관계를 면밀히 조사하여 검토할 사안으로, '단체'에 해당하는지 여부는 해당 등록관청에서 판단할 사항임을 알려드립니다.

**13. 중개법인 대표자 소유의 중개대상물을 중개법인을 통해 중개하여 매도하는 행위가 공인중개사법 제33조제1항제6호의 직접거래에 해당하는지**

□ 공인중개사법 제33조제6호에서는 '개업공인중개사 등(개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원)'은 중개의뢰인과 직접거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 금지하고 있으며, 이 규정에서 금지하고 있는 "직접거래"란 '개업공인중개사 등'이 중개의뢰인으로 부터 의뢰받은 매매·교환·임대차 등과 같은 권리의 득실·변경에 관한 행위의 직접 상대방이 되는 경우를 의미합니다.(대법원 판례 2005도4494 참조)

따라서, 이 규정에서 금지하는 "중개의뢰인과 직접거래"라 함은 개업공인중개사 등이 소유권 등 권리를 가지고 있는 중개대상물을 중개의뢰인에게 직접 매도, 임대(교환 또는 기타권리의 이전 변경 포함)하거나 중개의뢰인이 의뢰한 중개대상물을 본인 명의로 매수, 임차(교환 또는 기타 권리의 이전변경 포함)하는 것을 의미하며, 직접거래 여부는 "개업공인중개사에게 중개를 의뢰하였는지"에 따라 해당 등록관청에서 사실관계를 조사하여 위반여부를 판단하여야 할 사항입니다.

**14. 공인중개사법 제33조제2항에 규정되어 있는 '안내문·온라인 커뮤니티 등'에 '전화'가 포함되는지?**

□ 「공인중개사법」 제33조제2항제3호에 따라 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 방법으로 개업공인중개사등의 업무를 방해하여서는 아니되며, 이를 위반하는 경우 같은 법 제48조에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다.

해당 규정은 중개의뢰인이 목표로 하는 가격보다 낮은 가격에 매물을 내놓은 공인중개사에 대해 거래를 하지 말도록 유도하는 행위 등을 방지하기 위한 것으로, 여기서 말하는 '안내문, 온라인 커뮤니티 등'은 관련 예시를 나열한 것이며, '전화' 등 나열되지 않은 사항에 대해서는 사실관계에 대한 면밀한 검토를 통해 해당 수사관서 및 등록관청에서 판단할 사항임을 알려드립니다.

15. 공인중개사법에서 제33조제1항제6호에서 금지하고 있는 '쌍방대리'란?

□ 「공인중개사법」 제33조제1항제6호에 따라 개업공인중개사등은 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 하여서는 아니되며, 이를 위반할 경우 자격정지·등록취소·3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다.

"대리"행위란 대리인 자신이 하는 법률행위가 본인을 위하여 하는 것임을 표시하여, 대리인이 하는 법률행위의 효과가 직접 본인에게 귀속하는 법률제도를 말하는 것으로(국가법령정보센터, 법령용어사전), 개업공인중개사가 모든 서류작성과 서명 및 날인을 홀로 수행하지 않았으며 거래당사자가 있는 상황에서 서류를 작성하고 각 거래당사자가 서명 및 날인을 하였으면 이는 「공인중개사법」 제33조에서 금지하고 있는 쌍방대리에 해당하지 않는 것으로 판단됩니다.

## 15. 중개사무소의 등록 취소

### 1) 정의

개업공인중개사가 중개업무중에 공인중개사법 위반시 공인중개사법 제38조제 1항에 해당하면, 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소하여야하고, 제38조제 2항에 해당되면, 등록관청은 개설등록을 취소할 수 있습니다.

### 2) 법령의 정의

제38조(등록의 취소) ①등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다.

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 이중으로 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

②등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.

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」 제2조제4호의 사업자단체를 말한다. 이하 같다) 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조를 위반하여 같은 법 제27조 또는 제28조에 따른 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우
- ③등록관청은 제1항제2호부터 제8호까지 및 제2항 각 호의 사유로 중개사무소의 개설등록을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.
- ④제1항 또는 제2항에 따라 중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 등록관청에 반납하여야 한다.

### 3) 질의응답

1. 업무정지중인 개업공인중개사가 중개대상물 표시·광고를 하는 경우 공인중개사법 위반사항일까요?

중개란 "중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매, 교환, 임대차 그밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것"을 말하며, 알선이란 표시광고를 포함하여 각종 정보의 제공 또는 거래조건의 흥정, 조정등을 통해 거래당사자간에 거래계약 체결을 돕는 행위라고 볼 수 있습니다. 따라서, 개업공인중개사가 업무정지를 받은 경우에는 업무정지 처분기간중에 중개행위인 중개대상물의 표시·광고를 할 수 없다고 판단되며, 구체적인 자료와 사실정황 등을 확인 조사하여 등록관청 위반여부를 판단할 사항입니다.

**2. 업무정지 처분 받은 개업공인중개사가 부동산 중개 거래실적은 없으나 중개사무소 문을 열어 놓고 있을 경우 중개행위로 볼 수 있을까요?**

개업공인중개사가 중개사무소 출입구를 폐쇄하였는지 여부와는 상관없이 중개업무 수행 여부에 따라 판단하여야 합니다.

**3. 업무정지 처분 받은 개업공인중개사가 기존에 체결한 중개업무의 잔금지급 등에 관여해도 중개행위로 보는지요?**

개업공인중개사가 업무정지 기간중 중개의뢰를 받거나 중개의뢰인을 탐색하고 중개대상물 확인·설명을 하는 등의 업무를 수행하였다면 중개행위를 한 것으로 볼 수 있을 것이나, 거래계약에 따른 사후 이행을 돕기 위해 중도금 및 잔금지급 등에 관여한 것만으로 중개행위를 했다고 볼 수는 없습니다.

**4. 개업공인중개사가 중개사무소 운영 중 전체 건축물중 일부가 위반건축물로 처분된 경우 어떻게 되는지요?**

중개사무소 개설등록 후 입주한 건축물이 위반건축물이 되어 공인중개사법 제9조에 따른 등록기준이 미달하게 되는 경우 개설등록의 취소사유에 해당된다고 할 것이나 건축물의 위반범위 및 그 정도, 건축물의 안정성, 중개사무소 출입인의 위험 여부 등을 고려하여 등록관청이 판단할 사항입니다(법제처 법령해석 14-0415 참조).

**5. 개업공인중개사 부동산매매를 중개하면서, 다운 계약서를 작성하여 거래 당사자에게 교부한 경우에 개설등록 취소사유로 볼 수 있을까요?**

개업공인중개사 부동산매매를 중개하면서, 다운 계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부한 경우에는 중개사무소의 개설등록 취소도 가능할 수 있고, 개업공인중개사의 업무정지도 가능한 사항으로, 종합적으로 위반 상황등을 확인하여 등록관청에서 판단할 사항입니다.

## 16. 개업공인중개사의 업무 정지

### 1) 정의

개업공인중개사가 중개 업무중에 공인중개사법 위반시에 공인중개사법 제39조에 해당하면, 6개월의 범위안에서 업무의 정지를 명할 수 있고, 해당 사유가 발생한 날부터 3년이 지난 때에는 업무 정지를 할 수 없습니다.

### 2) 법령의 정의

제39조(업무의 정지) ①등록관청은 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.

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
6. 제25조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
7. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·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
  - ②제1항에 따른 업무의 정지에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다.
  - ③제1항의 규정에 따른 업무정지처분은 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 날부터 3년이 지난 때에는 이를 할 수 없다.

### 3) 질의응답

**1.** 개업공인중개사가 중개보수를 받지 않았으나 거래계약서에 중개사무소 명칭과 개업공인중개사의 서명 및 날인되어 있을 경우 중개 행위로 보아야 하는지?

“중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매, 교환, 임대차 기타 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선하는 것을 의미하므로 개업공인중개사가 거래당사자의 요청에 의하여 거래계약서를 작성하고 서명 및 날인하였다면 중개보수 징수와 상관없이 중개행위에 해당된다고 판단됩니다. 따라서, 개업공인중개사가 중개 행위 시 수반해야 할 의무를 다하지 않으면, 업무정지 등 처분사유로 볼 수 있습니다.

**2.** 개업공인중개사가 주택 임대차계약에 대한 중개를 완료하고, 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 않았습니다. 이런 경우에 어떤 처분이 가능한지요?

개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서를 거래당사자에게 교부하고 3년 동안 보존의무를 가집니다. 개업공인중개사가 이를 위반하여 중개대상물 확인·설명서를 거래당사자에게 교부하지 않았다면, 업무 정지 사유로 볼 수 있습니다.

**3. 등록관청이 개업공인중개사에게 업무정지 처분을 하기 전에 폐업을 한 경우에 업무정지 처분이 가능할까요?**

등록관청이 개업공인중개사에게 행정처분을 하기 전에 폐업을 한 경우, 행정처분 대상이 존재하지 않기 때문에 행정처분을 위한 절차는 중지됩니다. 다만, 이후 폐업한 개업공인중개사가 재등록하는 경우에는 공인중개사법 제40조의 규정에 따라 업무정지 처분이 승계됩니다.

**4. 개업공인중개사가 업무상 위법행위로 적발되어 업무정지 처분을 받기 전 폐업신고를 하고 소속공인중개사로 고용된 경우 처분은?**

업무정지 처분을 받고 폐업신고를 할 경우에는 결격사유에 해당하여 소속공인중개사가 될 수 없으나, 업무정지 처분 전 폐업을 할 경우의 결격사유 여부에 대해서는 공인중개사법상 별도로 규정하고 있지 않음을 알려드립니다.

## 17. 부동산거래질서교란행위 신고센터

### 1) 정의

부동산 거래가격 담합 등 건전한 거래질서를 해치는 교란행위에 대한 사전 모니터링 체계 구축과 단속의 실효성을 제고하고자 한국부동산원에 부동산거래 질서교란행위 신고센터 설치·운영 中(‘20.2.21~)에 있습니다.

### 2) 법령의 정의

제47조의2(부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영) ① 국토교통부장관은 제33조제1항제8호·제9호 및 같은 조 제2항 각 호에서 금지되는 행위(이하 “부동산거래질서교란행위”라 한다. 이하 이 조에서 같다)를 방지하기 위하여 부동산거래질서교란행위 신고센터(이하 이 조에서 “신고센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 신고센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 부동산거래질서교란행위 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.

### 3) 질의응답

1. 특정아파트에 대한 시세 정보 제공 및 집주인 인증거부 등 안내문 게시 공인중개사법 위반되는지?

공인중개사법 제33조(금지행위)에서는 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 개업공인중개사등의 업무를 방해해서는 아니 된다고 규정하고 있습니다.

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

○ 국토교통부 실거래가 공개시스템에 등록되어 있는 실거래가를 단순 정보전달을 목적으로 게시한 경우에는 공인중개사법 적용을 받지 않을 것으로 사료되나, 실질적으로 중개행위를 위한 광고인지 정보전달 위한 사례인지에 대하여는 사실관계 조사가 필요할 것으로 공인중개사법 시행령 제37조에 따라(신고인 및 피신고인의 인적사항, 부동산거래질서교란행위의 발생일시·장소 및 그 내용, 신고 내용을 증명할 수 있는 증거자료 또는 참고인의 인적사항 등) 신고 처리에 필요한 증빙자료를 첨부하여, 부동산거래질서교란행위 신고센터(www.cleanbudongsan.go.kr ☎1833-4324) 또는 행정처분권자인 등록관청에 신고하여 주시기 바랍니다.

## 2. 집값담합이란 어떤 건가요? 어떤 내용이 신고가 가능한건가요?

집값담합은 호가하한선을 설정하여 그 이하로는 매물을 내놓지 말자는 등의 고가담합, 저가매물을 허위매물로 신고해 노출되지 않도록 하거나 해당 매물을 올린 공인중개사무소를 이용하지 말자고 집단행동을 부추기는 경우를 예로 들 수 있습니다.

## 3. 익명 또는 유선으로 신고가 가능한가요?

「공인중개사법 시행령」 제37조제1항제1호에 따라 부동산거래질서교란행위를 신고하려는 자는 '신고인 및 피신고인의 인적사항' 등을 서면으로 제출하여야 하며, 부동산거래질서교란행위 신고센터에서도 집값담합 등 불법행위 조사의 실효

성을 높이고 허위신고 등 무분별한 신고행위를 방지하기 위해 신고인의 인적사항을 포함하여 신고를 받고 있습니다.

부동산거래질서교란행위는 「공익신고자 보호법」 제2조제1호에 따라 「공인중개사법」을 위반한 ‘공익침해행위’로 이에 대한 신고행위는 ‘공익신고’에 해당하며, 같은 법 제8조에 따르면 공익신고 시 공익신고자의 이름, 주민등록번호, 주소 및 연락처 등 인적사항을 포함하여 제출하도록 명시하고 있습니다.

또한, 신고센터에 접수된 신고 건은 조사 결과에 따라 경찰 수사로 의뢰될 수 있습니다. 경찰에서 수사가 진행될 경우 신고인은 참고인 자격으로 조사를 받을 수 있기 때문에 익명 또는 유선으로 신고가 불가능합니다.

#### 4. 증빙자료란 무엇인가요?

가격담합 등 불법행위와 이를 행한 개인이나 단체를 특정할 수 있는 문서, 사진, 인터넷화면, 녹취록 등 증거자료입니다. 매물의 가격을 담합하는 행위를 증명하는 녹취록, 아파트 부녀회, 입주민대표회 등에서 아파트단지 게시판에 올린 가격담합행위 관련 사진 등입니다.

#### 5. 신고 접수 후 담합으로 확인 된다면, 처벌은 어떻게 되나요?

공인중개사법 제33조 제1항 제8호, 제9호, 제2항 제1호~제5호에 해당할 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다.