

## 용어정리 3 공인중개사법령 및 중개실무

### 제1편 공인중개사법령

#### ▶▶ 제1장 \_ 총칙

##### 001 제7638호 부칙 제6조 제2항의 개업공인중개사

중전의 소개영업법에 의하여 신고나 부동산중개업법에 의하여 허가를 받고 중개업을 영위하던 자로서 법인 및 공인중개사가 아닌 자를 말한다. 중전법에서는 '중개인'이라 하였다. 중개인은 공인중개사 자격이 없다는 점에서 경매 또는 공매업무를 할 수 없고, 업무지역도 자신의 사무소가 소재하는 시·도의 관할구역으로 제한된다.

##### 002 토지의 정착물

토지에 부착·고정되어 쉽게 토지로부터 분리·철거 또는 이동할 수 없는 물건을 말한다. 건물, 수목, 교량, 담장 등은 모두 토지의 정착물이다.

##### 003 명인방법

명확하게 소유자가 누구인지를 표시한 방법으로, 관습법 또는 판례에 의하여 수목이나 미분리 과실 등의 소유권 양도에 인정된 특수한 공시방법이다. 명인방법은 그 내용이 특정되고 구체화되어야 하며, 그 표시가 제3자에게 용이하게 인식될 수 있는 상태에서 계속성을 가지고 있어야 한다.

#### ▶▶ 제2장 \_ 공인중개사제도

##### 004 공인중개사 정책심의위원회

공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항 등을 심의하기 위하여 국토교통부에 설치하는 심의·의결기관으로 임의기관이다. 정책심의위원회는 위원장 1명을 포함한 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성되며, 위원장은 국토교통부 제1차관이 한다.

##### 005 시험시행기관

공인중개사자격시험의 주관처를 말하는 것으로서, 원칙적으로 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도(=시·도지사)이다. 다만, 예외적으로 국토교통부장관은 직접 시험문제를 출제하거나 시험을 시행할 수 있다. 시험은 현재 산업인력공단에 위탁하여 시행하고 있다.

**006 응시결격자**

공인중개사자격시험을 응시하지 못하는 자를 말한다. 공인중개사 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자와 시험부정행위자로서 그 처분일로부터 5년이 경과되지 아니한 자는 응시결격이다.

**007 출제위원**

출제위원은 시험문제의 출제·선정·검토 및 채점을 담당할 자를 말한다. 시험시행기관장이 임명 또는 위촉한다.

**» 제3장 \_ 중개사무소의 개설등록**

**008 등록**

일정한 사실관계나 법률관계를 행정관청 등에 비치되어 있는 장부에 기재하는 행위 또는 기재 자체를 의미한다. 중개사무소의 개설등록은 법령에 의하여 일반적으로 금지되어 있는 행위를 특정한 경우에 해제하는 행정처분인 '허가'의 성격을 지닌다.

**009 상법상 회사**

상법에 따라 설립된 회사로서, 주식회사, 유한회사, 유한책임회사, 합자회사, 합명회사가 있다. 이들은 모두 법인이다.

**010 무한책임사원**

회사의 채무를 회사채권자에 대하여 회사와 연대하여 변제할 무한책임(無限責任)을 지는 회사의 출자자를 말한다. 무한책임사원은 회사 업무집행의 권리와 의무가 있다. 합명회사는 2인 이상의 무한책임사원만으로 구성되는 회사이고, 합자회사는 무한책임사원과 유한책임사원으로 구성되는 회사이다.

**011 협동조합**

재화 또는 용역의 구매·생산·판매·제공 등을 협동으로 영위함으로써 조합원의 권익을 향상하고 지역사회에 공헌하고자 하는 사업조직을 말한다. 협동조합기본법상 협동조합은 조합원 5명 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하고 시·도지사에게 신고하고, 설립등기함으로써 성립되는 법인이다.

### 012 사회적 협동조합

협동조합 중 지역주민들의 권익·복리 증진과 관련된 사업을 수행하거나 취약계층에게 사회서비스 또는 일자리를 제공하는 등 영리를 목적으로 하지 아니하는 협동조합을 말한다. 사회적 협동조합은 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.

### 013 다른 법률의 규정에 따라 중개업을 할 수 있는 법인

공인중개사법이 아닌 다른 법률에 의하여 중개업이 허용된 법인으로서, 강학상 특수법인이라 한다. 이에는 지역농업협동조합, 산업단지관리기관, 산림조합, 한국자산관리공사가 있는데, 이들은 고유업무 외에 부동산중개업을 영위할 수 있다.

### 014 결격사유

특정한 자격을 부여하거나 허가 등을 함에 있어서 그 자격부여나 허가 등을 배제하는 사유를 의미한다. 결격사유에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없고, 소속공인중개사 또는 중개보조원, 법인인 개업공인중개사의 임원이나 사원도 될 수 없다.

### 015 파산

채무자가 경제적으로 파탄하여 그의 변제능력으로는 총채권자의 채무를 변제할 수 없는 상태에 이르렀을 때, 다수의 경합하고 있는 전 채권자 간에 공평한 만족을 주기 위하여, 채무자 회생 및 파산에 관한 법률에 의하여 채무자의 재산에 대하여 실시하는 포괄적 강제집행을 말한다. 파산법원은 이러한 파산신청자의 신청에 의하여 파산선고를 한다.

### 016 복권

채무자 회생 및 파산에 관한 법률상의 복권은 파산자가 파산선고로 인해 상실한 공·사법상의 자격을 회복하는 것으로, 법정사유가 있으면 당연히 복권되는 당연복권과 변제 등으로 파산자의 신청에 의하여 파산법원이 복권의 결정을 하는 경우가 있다.

### 017 징역·금고

형법상 형(刑)의 일종으로 수형자를 교도소 내에 구치하여 정역에 복무하게 하는 것은 징역이고, 교도소 내에 구치하되 노역을 하지 않는 것은 금고다. 유기는 1월 이상 30년 이하가 원칙이지만, 형을 가중하는 때에는 50년까지 할 수 있다.

**018 집행유예**

3년 이하의 징역이나 금고 또는 500만원 이하의 벌금의 형을 선고할 경우에 그 정상에 참작할 만한 사유가 있는 때에는 1년 이상 5년 이하의 기간 동안 형의 집행을 유예하고 그 집행유예선고의 실효 또는 취소됨이 없이 유예기간을 경과한 때에는 형 선고의 효력을 상실시키는 제도를 말한다.

**▶▶ 제4장 \_ 중개업무**

**019 모니터링(Monitoring)**

인터넷을 이용한 표시·광고가 공인중개사법령을 준수하는지 여부를 감시 또는 관찰하는 것을 말한다.

**020 정보통신서비스제공자**

「전기통신사업법」에 따라 등록 또는 신고(신고 면제된 경우 포함)를 하고 전기통신역무를 제공하는 전기통신사업자와 영리를 목적으로 전기통신사업자의 전기통신역무를 이용하여 정보를 제공하거나 정보의 제공을 매개하는 자를 말한다. 인터넷상의 중개대상물 광고대행업체 등을 예로 들 수 있다.

**021 겸업**

중개사무소의 개설등록을 한 자가 중개업 외에 다른 업무를 하는 것을 말한다. 법인인 개업공인중개사는 공인중개사법령이 정한 업무만을 할 수 있다.

**022 고용인**

개업공인중개사가 고용한 자로서, 소속공인중개사와 중개보조원이 있다.

**023 간주**

법이 일정한 사실의 진실여부를 가리지 않고 단정적으로 그렇다고 하여 일정한 법적 효과를 부여하는 것을 의미한다. ‘간주한다’, ‘의제한다’, ‘본다’는 표현은 간주규정이다. 간주는 추정과는 달리 반증을 들어 그 법률적 효과를 소멸시킬 수 없다.

## ▶▶ 제6장 \_ 개업공인중개사 등의 의무

### 030 선량한 관리자의 주의의무

개개인의 차이를 고려하지 않고 추상적 평균인이 구체적인 상황에서 통상 가져야 할 주의의 정도를 말하는 것으로서 선관주의의무(善管注意義務)라고도 하며, 그 사람의 직업이나 그가 속하는 사회적 지위 등에 따라서 주의의 정도가 다르게 나타난다.

### 031 반의사불벌죄(反意思不罰罪)

폭행죄나 협박죄, 명예훼손죄와 같이 피해자의 명시한 의사에 반하여 공소를 제기할 수 없는 죄를 말한다. 즉, 처벌을 희망하는 의사표시가 없어도 공소를 제기할 수 있으나, 처벌을 희망하지 아니하는 의사표시가 있거나 처벌을 희망하는 의사표시를 철회하였을 때에는 공소를 제기할 수 없고, 공소를 제기한 때에는 공소기각의 판결을 선고하여야 한다. 이러한 의미에서 반의사불벌죄를 해제조건부 범죄라고도 한다. 반의사불벌죄는 처벌을 원하는 피해자의 의사표시 없이도 공소를 제기할 수 있다는 점에서 고소·고발이 있어야만 공소를 제기할 수 있는 친고죄(親告罪)와 구별된다.

### 032 중개완성

중개가 완성되는 시점은 거래계약이 체결되는 시점이다. 따라서 개업공인중개사는 거래계약이 체결되면 중개가 완성된 것으로서 거래계약서와 확인·설명서를 작성하여 교부하여야 한다.

### 033 거래계약

권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인과 권리를 취득하려는 중개의뢰인 사이에 체결되는 중개대상물에 관한 매매·교환·임대차 등의 계약을 말한다.

### 034 과실책임

자기의 고의·과실에 의한 행위에 대하여만 책임을 진다는 것으로서, 자기책임의 원칙이라고도 한다.

### 035 무과실책임

손해발생에 있어서 고의 또는 과실이 없는 경우에도 그 배상책임을 진다는 주의로서 과실책임에 대응하는 개념이다.

**036 보증보험**

계약상의 채무불이행 또는 법령에 의한 의무불이행으로 손해를 입힌 경우에 그 손해를 약정한 계약에 따라 피해자에게 보상하는 보증제도이다. 이는 타인을 위한 손해보험계약의 성질이 있으며, 현재 서울보증보험주식회사가 이를 운영하고 있다.

**037 공제**

동일한 이해관계를 갖는 특정집단에서 구성원의 복지 또는 경제적 안정을 위하여 그 구성원들이 일정액을 출연하여 공동기금을 마련하고, 특정한 조건을 충족시키는 구성원에게 일정금액을 지급하는 상호부조제도를 말한다. 공인중개사법령상 보증설정의 방법으로 인정되는 공제는 공인중개사협회에서 운영하는 공제만이 인정된다.

**038 공탁**

법령의 규정에 의하여 금전·유가증권 또는 그 밖의 물품을 공탁소 또는 일정한 자에게 보관하는 것을 의미한다. 공인중개사법상의 공탁은 손해배상책임을 보장하기 위하여 법원에 예치하는 것으로, 담보공탁에 해당한다.

**039 구상권**

다른 사람이 부담하여야 할 채무나 책임을 자신의 재산을 출연하여 부담한 경우 그 다른 사람에게 출연재산 상당액의 반환을 청구할 수 있는 권리이다.

**040 에스크로우(Escrow)**

계약이행대행제도라고도 하는 것으로서, 제3자가 중립적인 입장에서 대금의 회수, 소유권이전업무 등 계약의 이행업무에 대하여 거래당사자를 대행해 주는 것을 말한다.

**041 부동산거래질서교란행위**

부동산거래질서의 확립을 위하여 금지하는 행위로서, 국토교통부장관은 부동산거래질서교란행위 신고센터를 설치·운영할 수 있다. 공인중개사법령이 규정한 부동산거래질서교란행위로는 ① 개업공인중개사 등의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위(시세교란행위), ② 개업공인중개사 등이 단체를 구성하여 중개를 제한하는 행위, ③ 시세교란 목적 개업공인중개사 등에 대한 업무방해 행위 등이 있다.

## ▶▶ 제7장 \_ 중개보수

### 042 중개보수청구권

중개보수를 청구할 수 있는 권리를 말한다. 중개보수청구권은 중개계약시 발생하고, 중개완성(거래계약시)시 행사할 수 있다고 하는 것이 일반적이다. 그러나 개업공인중개사의 고의·과실로 체결된 계약이 해제 등이 된 경우에는 중개보수를 받을 수 없다.

### 043 프리미엄

계약금 또는 중도금만 납부한 분양권의 거래를 중개함에 있어서 분양가격을 초과 또는 미달하는 금액을 말한다. 이는 향후 주택가격에 대한 기대치를 반영한 금액으로 볼 수 있다.

### 044 실비

개업공인중개사가 중개활동과 관련하여 지출한 비용 중 등기사항증명서 발급비 등 권리관계확인에 소요된 비용과 계약금 등을 예치하는 데 소요된 비용을 말하며, 공인중개사법령은 권리관계확인에 소요된 실비와 계약금 등의 반환채무이행보장에 소요된 실비만을 인정하고 있다.

## ▶▶ 제8장 \_ 교육, 포상금 등

### 045 위탁

법률행위나 사실행위의 수행을 다른 사람 또는 다른 기관에게 맡기는 것을 말한다.

### 046 고소·고발

고소란 범죄의 피해자, 그의 법정대리인 등 고소권자가 범죄사실을 수사기관에 신고하여 범인의 소추를 구하는 의사표시를 말하며, 고발이란 범죄의 피해자가 아닌 제3자가 범죄사실을 수사기관에 알려 범인의 소추를 구하는 의사표시이다.

### 047 공소제기

기소를 말하는 것으로서, 검사가 일정한 형사사건에 대하여 법원의 재판을 구하는 행위를 말한다. 우리나라는 공소의 제기는 검사에 의해 이루어진다는 국가소추주의와 원칙적으로 검사만이 공소를 제기하고 수행할 권리를 갖는 기소독점주의를 채택하고 있다.

**048 기소유예**

검사의 기소편의주의에 의하여, 검사가 범인의 연령·성행·지능과 환경, 피해자에 대한 관계, 범행의 동기·수단과 결과, 범행후의 정황 등을 고려하여 기소하지 아니하는 처분을 말한다.

**049 지방자치단체**

지역공동사회의 정치와 행정을 중앙정부로부터 독립된 의사에 의해 처리하기 위해 일정 지역에 거주하는 주민들이 구성한 자치단체를 말한다. 지방자치단체는 법인으로서, 이른 바 광역자치단체와 기초자치단체로 구분할 수 있다. 광역자치단체로는 특별시, 광역시, 특별자치시, 도, 특별자치도가 있으며, 기초자치단체로는 시·군 및 구(특별시 및 광역시의 구)가 있다. 이러한 일반자치단체 이외에 교육위원회 등 특별지방자치단체가 있다.

**050 조례**

지방자치단체의 의회에서 제정되는 자치법규를 말한다.

**▶▶ 제9장 \_ 공인중개사협회**

**051 사단법인**

일정한 목적을 위하여 사람이 결합한 단체를 실제로 하는 법인을 말한다. 재단법인(財團法人)은 일정한 목적을 위하여 재산이 결합한 단체를 실제로 하는 법인이다.

**052 인가주의**

법률이 정한 요건을 갖추고 행정관청의 인가를 얻으면 법인이 성립되는 주의로, 행정관청은 법률이 정하는 요건을 갖추고 있으면 반드시 인가를 해 주어야 하는 점이 특징이다.

**053 정관**

단체나 법인의 조직·활동을 정하는 근본규칙 또는 이 규칙을 기재한 서면을 말한다.

**054 공제사업**

공인중개사협회가 운영하는 공제사업은 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위한 사업으로서, 회원간의 상호부조를 목적으로 하는 비영리사업에 해당한다.

**055 운영위원회**

공제사업에 관한 사항을 심의하고 그 업무집행을 감독하기 위하여 협회에 두는 위원회이다. 운영위원회의 위원장 및 부위원장은 위원 중에서 각각 호선한다. 운영위원회의 위원은 19명 이내로 하고, 임기는 2년으로 한다.

**▶▶ 제10장 \_ 지도·감독 및 벌칙**

**056 행정처분**

행정관청에서 행정상 의무위반에 대한 제재의 수단으로서 행하는 처분을 말한다. 행정처분은 그 행위의 정도에 따라 기속행위(절대적 행위, 필수적 행위)와 재량행위(상대적 행위, 임의적 행위)로 나뉘어 지게 된다. 공인중개사법령상으로는 등록취소, 업무정지, 자격취소, 자격정지, 지정취소가 있다.

**057 기속행위**

행정관청이 법이 정한 일정한 요건이 충족되어 있을 때 법이 정한 효과로서의 일정한 행정행위를 반드시 행하도록 되어 있는 경우를 말한다. 법조문에 “~해야 한다”라고 되어있는 경우가 이에 해당한다. 공인중개사법령상으로는 필요적 등록취소와 자격취소가 기속행위이다.

**058 재량행위**

행정관청이 법이 정한 일정한 요건이 충족되었으나 행정행위를 할 수도 안 할 수도 있는 경우 또는 다수의 행정행위 중 어느 것을 해도 괜찮은 경우 등을 말한다. 법조문의 “~ 할 수 있다”라고 규정되어 있는 경우가 이에 해당된다. 공인중개사법령상으로는 업무정지, 자격정지, 지정취소가 재량행위이다.

**059 청문**

행정관청이 어떠한 처분을 하기에 앞서 행정관청의 처분에 대하여 당사자 등의 의견을 직접 듣고 증거를 조사하는 절차를 말한다. 공인중개사법에서는 등록취소, 자격취소, 지정취소를 하기 위해서는 청문을 실시하도록 규정하고 있다. 청문을 하고자 하는 경우에 청문이 시작되는 날부터 10일 전까지 당사자 등에게 통지하여야 한다.

**060 행정벌**

행정형벌과 행정질서벌을 행정벌이라 한다.

**061 행정형벌**

행정상의 의무를 위반함으로써 행정목적을 직접적으로 침해하는 경우에 과하는 형벌(징역 또는 벌금)을 의미한다. 형법상에 규정된 형벌을 제외한 다른 개별법상의 형벌은 모두 행정형벌이라 할 수 있다. 행정형벌은 원칙적으로 형법총칙을 적용하며 형사소송법 절차에 따라 부과한다. 공인중개사법령 상으로는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금과 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금이 있다.

**062 양벌규정**

위법행위에 대하여 행위자를 처벌하는 외에 그 업무의 주체인 법인 또는 개인도 함께 처벌하는 규정을 말한다. 다만, 그 업무의 주체인 법인이나 개인이 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 다한 때에는 그러하지 아니한다. 공인중개사법령상으로는 행정형벌 위반행위에 대하여 양벌규정이 있다.

**063 행정질서벌**

행정법상 의무위반이 행정형벌에까지는 이르지 않았지만 행정상 질서에 장애를 줄 위험성이 있을 정도의 의무위반을 했을 경우 과하는 것으로, 과태료가 이에 속한다. 과태료는 법령위반에 대하여 형벌의 성질을 가지지 않고 과해지는 금전벌(金錢罰)을 말한다. 과태료의 부과절차나 불복의 절차는 모두 질서위반행위규제법에 따른다. 공인중개사법령상으로는 500만원 이하의 과태료와 100만원 이하의 과태료가 있다.

**064 과징금**

과징금은 법 위반행위를 함으로써 경제적 이익을 얻거나 얻을 것이 예정되어 있을 경우 그 이익을 환수하는 금전적 제재를 말한다. 행정법상의 의무위반 사항에 대한 금전적 제재라는 점에서는 과태료와 유사하지만, 과징금은 불법적인 경제적 이익을 환수한다는 점에서 과태료와 차이가 있다.

**제2편 부동산거래신고 등에 관한 법령****▶▶ 제1장 \_ 부동산거래신고제****065 부동산거래신고**

부동산거래에 따른 실제거래가격을 확보하여 탈세를 방지함과 동시에 공평과세를 실현하고, 부동산 시장의 투명성을 확보하며, 부동산 투기를 방지하여 공정하고 투명한 부동산거래질서를 확립하고자 도입된 제도로써, 토지·건축물 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리(분양권, 입주권)에 관한 매매계약을 체결한 자는 계약체결일로부터 30일 이내에 부동산 등의 실제 거래가격 등을 부동산소재지를 관할하

는 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 개업공인중개사가 거래를 알선한 경우에는 개업공인중개사가 신고하여야 하고, 거래당사자가 직거래를 한 경우에는 거래당사자가 공동으로 신고하여야 한다.

**066 신고관청**

부동산거래신고를 받는 부동산 소재지 관할 시장·군수·구청장을 말한다.

**067 부동산거래의 전자신고**

부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)을 통하여 온라인상으로 부동산거래신고, 주택임대차계약의 신고 등을 하는 것을 말한다. 이 경우 서명 또는 날인은 「전자서명법」에 따른 인증서(서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 것으로 한정)를 통한 본인확인의 방법으로 서명 또는 날인할 수 있다.

**068 정정신청**

부동산거래신고 또는 주택임대차계약 신고 내용 중 면적, 지분 등 경미한 사항이 잘못된 경우 신고필증 내용의 수정을 신청하는 것을 말한다.

**069 변경신고**

부동산거래신고 또는 주택임대차계약신고를 하였으나 당사자의 합의에 의하여 잔금, 실제거래가격 등 일부 계약내용이 변경된 경우 하는 신고를 말한다.

**070 자진 신고자에 대한 감면**

부동산거래신고, 주택임대차계약의 신고, 외국인 등의 취득신고를 위반한 자가 신고관청에 위반사실을 자진 신고한 경우 과태료부과를 면제 또는 감경할 수 있는 제도를 말한다. 조사기관의 조사가 시작되기 전에 자진 신고한 자는 과태료를 면제하고, 조사가 시작된 후에 자진 신고한 자는 과태료의 50%를 감경한다.

**071 주택임대차계약의 신고**

투명한 주택임대차 시장 조성 및 임차인의 권리 보호 강화를 위해 일정지역의 일정 금액을 초과하는 주택 임대차계약을 한 당사자는 그 보증금 또는 차임 등을 계약의 체결일로부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다.

## ▶▶ 제2장 \_ 외국인 등의 부동산 등 취득 특례

### 072 외국인 등의 취득신고

외국인 등은 대한민국 안의 부동산 등을 취득하는 계약(교환, 증여)을 체결한 경우에는 계약체결일부 터 60일 내에, 계약 외의 원인(상속, 판결, 경매, 건축물의 신축 등)으로 취득한 경우에는 취득한 날로부터 6개월 내에 신고하여야 한다. 또한, 국적이 외국인으로 변경된 경우에는 국내 부동산을 계속 보유 하려는 경우에는 변경된 날로부터 6개월 내에 계속보유신고를 하여야 한다.

### 073 외국인 등의 토지 취득허가

외국인 등은 군사기지 및 군사시설 보호구역, 문화재 보호구역, 생태·경관보전지역, 야생생물특별보 호구역 내의 토지를 취득하려는 경우에는 미리 신고관청의 허가를 받아야 한다. 허가를 받지 아니하 고 계약을 체결한 경우 그 계약은 무효가 되고, 허가신청을 받은 신고관청은 15일 내에 허가·불허가 의 처분을 하여야 한다. 다만, 신고관청은 관계 행정기관의 장과 협의를 거쳐 외국인 등이 허가 대상 구역·지역 등의 토지를 취득하는 것이 해당 구역·지역 등의 지정목적 달성에 지장을 주지 아니한다 고 인정하는 경우에는 허가를 하여야 한다(허가의 기속성).

## ▶▶ 제3장 \_ 토지거래허가제

### 074 토지거래허가

국토교통부장관 또는 시·도지사는 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역 과 그러한 우려가 있는 지역에 대하여 5년 이내의 기간을 정하여 토지거래허가구역을 지정할 수 있 다. 허가구역이 둘 이상의 시·도의 관할 구역에 걸쳐 있는 경우 에는 국토교통부장관이, 허가구역이 동일한 시·도 안의 일부지역인 경우에는 원칙적으로 시·도지사가 지정한다. 허가를 받지 아니하고 허가대상 계약을 체결한 경우 그 계약은 무효가 된다.

### 075 기준면적

토지거래계약의 허가를 요하지 아니하는 토지의 면적을 말한다. 다만, 지정권자는 허가구역을 지정할 당시 당해 지역에서의 거래실태 등에 비추어 기준면적의 10% 이상 300% 이하의 범위에서 따로 정하여 공고할 수 있다.

**076 이행강제금**

허가관청이 토지의 이용의무를 이행하지 아니한 자에 대하여 3월 이내의 기간을 정하여 이행명령을 하고, 이행명령이 정하여진 기간에 이행되지 아니한 경우 이행을 강제하기 위한 압박수단으로 금전으로 부과하는 강제수단을 말한다. 토지거래허가 이용의무위반에 따른 이행강제금은 토지 취득가액의 10% 내로 한다.

**077 선매(先買)**

토지거래허가구역 내의 토지에 대한 토지거래허가신청이 있는 경우 공익 또는 공공사업에 필요한 토지를 확보하기 위하여 국가, 지방자치단체, 그 밖에 공공기관·공공단체가 우선하여 그 토지를 매수할 수 있는 제도이다. 토지소유자와 협의에 의하여 토지를 매수하는 것이므로 토지를 강제적으로 취득하는 강제수용과는 차이가 있다.

**제3편 중개실무**

**▶▶ 제1장 \_ 중개실무 총설 및 중개계약**

**078 중개실무**

중개계약부터 중개완성(거래계약의 체결)까지 거래계약 체결을 목적으로 하는 개업공인중개사의 중개 활동을 중개실무라고 한다. 중개실무에는 중개계약, 중개활동계획의 수립, 중개대상물에 대한 조사·확인, 중개활동(판매활동), 중개대상물 확인·설명서 작성·교부, 계약서 작성 등이 포함된다.

**079 리스팅(Listing)**

개업공인중개사가 중개의뢰인으로부터 부동산의 매각, 구입, 임대차, 교환 등의 의뢰를 받아 이를 자신의 장부에 기장하는 행위 및 위임된 권한을 말한다. 중개계약을 리스팅이라고도 한다.

**▶▶ 제2장 \_ 중개대상물 조사·확인**

**080 공부상 조사**

중개대상물과 관련된 등기사항증명서, 부동산종합증명서, 토지대장, 건축물대장, 토지이용계획확인서 등 각종 공부를 발급 또는 열람하여 조사하는 것을 말한다.

**081 기준공부**

토지나 건축물의 현황을 조사할 때 기준이 되는 공부를 말한다. 토지에 대한 소재지, 면적, 지목 등은 토지대장·임야대장이, 건물의 소재지, 면적, 구조, 건축연도, 용도 등은 건축물대장이, 토지의 경계나 지형은 지적도·임야도가 기준공부가 된다. 소유자 등 권리관계는 기본적으로 등기사항증명서에 의하여 조사·확인하고, 용도지역, 토지거래허가구역 등 공법상의 이용제한 및 거래규제 사항은 토지이용 계획확인서를 기준공부로 한다.

**082 공부상 불일치**

지적공부·건축물대장과 등기사항증명서상의 기재 내용이 다른 경우를 말한다. 소재지·면적·구조·지목·용도 등 물적 사항에 대하여 토지(임야)대장·건축물대장과 등기기록이 불일치한 경우에는 우선적으로 토지(임야)대장, 건축물대장을 기준으로 판단한다. 소유자의 인적 사항, 소유지분 등 권리관계에 대한 불일치는 원칙적으로 등기사항증명서를 기준으로 판단해야 한다. 현실의 경계와 지적도·임야도상의 경계가 불일치한 경우에는 특단의 사정이 없는 한 지적도·임야도상의 경계가 우선한다.

**083 분묘기지권**

분묘의 수호·봉사를 위하여 타인 소유 토지를 사용할 수 있는 관습법상 인정되는 지상권에 유사한 일종의 물권이다. 분묘기지권은 시신이 안치되어 있는 분묘이어야 취득할 수 있고, 그 성립에 등기를 요하지 않는다.

**084 농지 소유상한**

경자유전(耕者有田)의 원칙상 농업경영을 하지 않는 경우에는 농지를 소유할 수 없음이 원칙이나, 예외적으로 농지를 소유할 수 있는 경우가 있는 바, 상속의 경우에는 1만㎡까지, 8년 이상 농업경영 후 이농시에도 1만㎡까지, 주말·체험영농 목적은 세대원 전부 합산 1천㎡미만의 농지를 소유할 수 있다.

**085 농지취득자격증명**

경자유전(耕者有田)의 원칙상 농업인의 생활기반을 보호하고, 농지에 대한 투기를 방지하기 위하여 농지를 경작할 자가 농지를 취득하도록 자격을 부여하는 제도로써, 농지취득에 대한 공적 증명이며, 농지에 대한 소유권이전등기 신청시 필수적 첨부서류이다. 그러나 농지에 대한 법률행위의 효력요건은 아니다.

## ▶▶ 제3장 \_ 중개활동

### 086 AIDA의 원리

마케팅에서 사용하는 용어로, 중개의뢰인의 계약체결에 이르기까지의 심리적 발전단계이다. A(Attention : 주목), I(Interest : 흥미), D(Desire : 욕망), A(Action : 행동)라는 영문의 첫 자를 따서 제목을 붙인 것으로, 중개심리라고도 한다.

### 087 셀링포인트(Selling Point)

중개대상물이 중개의뢰인에게 만족을 주는 특징을 말한다. 판매소구점이라고도 한다. 셀링포인트의 추출작업을 특징분석이라 하며, 개업공인중개사는 중개활동을 함에 있어서 셀링포인트를 적절히 제시할 필요가 있다.

### 088 클로우징(Closing)

부동산 거래계약서에 서명·날인시키는 행위나 부동산 소유권을 현실적으로 이전시키는 행위를 의미한다.

## ▶▶ 제4장 \_ 거래계약의 체결

### 089 당사자의 확인

부동산 거래에 있어서 진정한 권리자인지 여부를 확인하는 절차로, 소유권의 진정성은 등기사항증명서, 신분증, 등기권리증 등으로, 제한능력자 여부는 기본증명서 등으로 확인하고, 임의대리인 여부는 위임장과 인감증명서 등으로 확인한다.

### 090 가족관계등록부

가족관계의 등록 등에 관한 법률에 의한 가족관계등록부(종전의 호적)를 말한다. 가족관계등록부의 기록사항에 관하여 발급할 수 있는 증명서의 종류에는 가족관계증명서, 기본증명서, 혼인관계증명서, 입양관계증명서, 친양자입양관계증명서 등이 있다. 가족관계증명서에는 부모, 배우자, 자녀 등에 관한 사항이, 기본증명서에는 본인의 출생, 사망, 국적상실·취득 및 회복, 친권, 후견에 관한 사항 등이 기재된다.

**091 부동산거래 전자계약시스템(irts.molit.go.kr)**

부동산거래에 있어서 서류 준비, 기관 방문 등에 따른 과도한 시간과 비용을 절감하고, 계약서 위조·변조, 무자격·무등록중개업자에 의한 불법 중개행위를 방지함과 동시에 중개사고를 예방하고 안전한 부동산거래를 위하여 2017년 8월부터 전국으로 시행되었다. 전자계약은 중개거래에 한하여 이용이 가능하고, 본인 명의의 휴대전화에 있어야 한다. 전자계약을 한 경우 부동산거래신고, 주택임대차계약의 신고가 간주되고, 확정일자도 자동 부여된다.

**▶▶ 제5장 \_ 개별적 중개실무****092 계약서의 검인제도**

부동산에 대한 투기와 탈세를 방지하기 위하여 계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청(판결 포함)할 때에는 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출하여야 하는데, 검인을 받은 계약서를 소위 검인계약서라 한다.

**093 명의신탁**

부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자(실권리자)가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기 포함)는 그 타인의 명의로 하는 것을 명의신탁이라 한다. 이 경우 실권리자를 신탁자, 등기명의상 소유자를 수탁자라고 한다.

**094 대항력**

발생된 법률효과를 제3자에 대하여도 주장할 수 있는 효력이다. 주택임차인의 대항력이란 주택임대차계약의 법률관계를 이 주택의 양수인에게도 주장할 수 있는 효력이다.

**095 대항요건**

대항력을 갖기 위해 갖추어야 하는 요건이다. 주택임대차보호법상 대항요건은 주택의 인도와 주민등록, 상가건물임대차보호법상 대항요건은 상가건물의 인도와 사업자등록 신청이다.

**096 확정일자**

해당 일자에 이 문서가 있었다는 것을 증명하기 위해 날짜를 문서에 특별히 부여하는데 이를 확정일자라 한다. 주택임대차계약에 있어서는 동주민센터, 등기소, 공증인사무소에서 확정일자를 부여하고, 상가임대차계약은 관할 세무서장이 확정일자를 부여한다.

**097 우선변제권**

경매나 압류부동산 공매에 있어서 후순위 권리자 기타 채권자보다 우선하여 채권을 변제받을 수 있는 권리이다.

**098 최우선변제권**

주택이나 상가건물의 임대차에 있어서 일정요건을 갖춘 임차인에게 경매나 압류부동산 공매시에 그 보증금 중 일정액을 다른 담보권자보다 우선하여 변제받을 수 있는 권리이다.

**099 항고**

판결 이외의 재판인 결정·명령에 대한 불복을 말한다. 즉시항고는 특히 이를 허용하는 규정이 있는 경우에만 할 수 있는 항고를 말하고, 보통항고는 즉시항고 이외에 법원이 행한 결정에 대하여 인정되는 항고이다.

**100 사실혼**

사실상 혼인생활을 하며 동거하고 있는 남녀관계로서 혼인신고가 안된 경우이다. 단, 내연관계나 부첩관계가 아닌 경우이다.

**101 입찰**

물건의 매도자가 다수인으로 하여금 서면으로 매수신청을 하게 하고 최고가격을 신청한 자에게 매도하는 방식의 매매방법을 말한다. 입찰은 서면에 의하고, 입찰자가 다른 사람의 입찰금액을 알지 못하는 점에서 경매와 차이가 있다.

**102 강제경매**

집행권원(채무명의)을 가지고 있는 채권자가 그 채무명의에 표시된 이행청구권의 실현을 위하여 채무자 소유의 일반재산을 압류한 후 그것을 매각하여 그 매각대금에서 금전채권의 만족을 얻는 강제집행이다. 채무자의 일반재산을 대상으로 하는 예견되지 않는 인적 책임을 부담하는 경매이다.

**103 담보권 실행경매**

채무자나 제3자(물상보증인)의 특정재산에 대하여 저당권, 전세권 등을 설정하고 이를 변제기에 변제하지 않을 경우 그 담보권이 본래 가지고 있는 경매권을 실행하여 채권을 회수하는 절차이다. 이를 강학상 임의경매라고 한다. 임의경매는 채무자 또는 제3자의 특정재산에 대한 강제집행이며, 예견된 물적 책임의 성격을 띠는 경매이다.

**104 집행권원**

채권자가 채무자에 대하여 급부청구권이 있음을 표시하고 그 청구권을 강제적으로 실현할 수 있음을 인정한 공적인 문서를 말한다. 채무명이라고도 하며, 집행권원에는 ① 확정된 이행판결, ② 가집행선고부판결, ③ 확정된 지급명령, ④ 화해조서, 조정조서, 청구인낙조서, ⑤ 집행 공증된 금전채권문서 등이 있다.

**105 압류**

넓은 의미에서는 특정 물건 또는 권리에 대하여 개인의 사실상·법률상 처분을 금지하는 국가기관에 의한 강제적 행위를 뜻하나, 좁은 의미에서는 금전채권에 대한 강제집행의 제1단계로서 집행기관이 채무자의 재산을 확보하고 채무자의 처분권을 제한하는 강제적 행위를 뜻한다. 민사집행법상 압류의 방법은 동산에 대하여는 집행관이 물건을 점유하거나 봉인 등의 방법으로 하며, 부동산에 대하여는 집행법원의 경매개시결정서를 채무자에게 송달함으로써 행한다.

**106 환가**

압류한 재산을 매각하는 행위를 말한다.

**107 송달**

소송절차상 당사자 또는 이해관계인에게 소송관련 서류의 내용을 알리기 위하여 법원이 법정절차에 따라 서면을 보내는 행위를 말한다.

**108 배당요구의 종기**

경매절차에 있어서 채권의 변제를 받기 위하여 채권자가 집행법원에 배당을 요구할 수 있는 마지막 날짜를 말한다.

**109 압류채권자**

경매를 신청한 채권자를 말한다.

**110 매각기일·매각결정기일**

매각기일은 집행법원이 매각부동산에 대하여 실제 매각을 실행하는 날을 의미하고, 매각결정기일은 집행법원이 이해관계인의 진술을 듣고 직권으로 법정의 이익사유가 있는지의 여부를 조사한 다음 매각의 허가·불허가를 결정하는 날이다. 종전에는 매각기일은 입찰기일 또는 경매기일로, 매각결정기일은 낙찰기일 또는 경락기일이라고 하였다.

**111 기일입찰**

한 날짜에 입찰참가자(매수신청인)들이 모두 모여서 입찰표를 작성·제출하고, 개찰(입찰봉투를 열어 입찰표상의 기재된 금액을 부르는 행위)을 하는 경매방식이다.

**112 기간입찰**

입찰기간을 1주 이상 1월 이하의 범위 안에서 정하고, 매각기일은 입찰기간이 끝난 후 1주 안의 날로 정한다. 입찰은 입찰표를 넣고 봉함을 한 봉투의 겉면에 매각기일을 적어 집행관에게 제출하거나 그 봉투를 등기우편으로 부치는 방법으로 한다. 이때 매수신청보증의 제공방법은 법원의 예금계좌에 일정액의 금전을 입금하였다는 내용으로 금융기관이 발행한 증명서나 지급보증위탁계약문서 중의 하나로 한다.

**113 호가경매**

호가경매기일에 매수신청의 액을 서로 올려가는 방법으로 하며, 보증의 제공은 기일입찰과 동일하다. 집행관은 매수신청의 액 가운데 최고의 것을 3회 부른 후 그 신청을 한 사람을 최고가매수신고인으로 정한다.

**114 매수신청보증금**

입찰·경매에 참가하여 매수신청을 하면서 최저매각가격의 10분의 1을 현금·자기앞 수표 또는 지급보증위탁증서(경매보증서)로 내는 보증금을 말한다. 종전에는 입찰보증금이라 하였다.

### 115 차순위매수신고인

최고가매수신고인 이외에 매수신고한 자 중 그 신고액이 최고가매수신고액에서 그 보증금액을 뺀 금액을 넘는 자로서 최고가매수신고인이 대금을 납부하지 않았을 경우에 자신에게 매각허가를 해 줄 것을 조건으로 신고한 자를 말한다.

### 116 1기일 2회 입찰

기일입찰 또는 호가경매의 방법에 의한 매각기일에서 매각기일을 마감할 때까지 허가할 매수가격의 신고가 없는 때에 다시 한번 같은 방법으로 매각을 실시하는 것을 말한다.

### 117 새매각

매각을 실시하였으나 매수신고인이 없어서 다시 기일을 정하여 실시하는 경매 또는 경매를 실시하였으나 최고가매수신고인에 대하여 매각이 허가되지 아니하여 다시 하는 경매를 말한다. 유찰로 인한 새매각의 경우에만 저감률을 적용한다.

### 118 재매각

매각 후 매수인이 매각대금을 납부하지 않고 차순위매수신고인이 없는 때나 차순위매수신고인이 있는 경우에도 그가 대금납부를 하지 아니한 경우에 법원이 직권으로 실시하는 경매이다. 이 경우 저감률을 적용이 없다.

### 119 매수인

매각결정이 확정된 자로서 종전에 경락인, 낙찰자를 말한다.

### 120 인도명령

민사집행법상 명도소송에 대한 특례로서, 매각물건에 대하여 그 점유자가 인도하지 아니할 경우에 그 매각물건을 매수인에게 인도하도록 하는 법원의 명령이다. 매수인은 대금을 낸 뒤 6개월 이내에 집행법원에 신청하여야 하며, 법원은 그 매각물건의 점유자가 점유할 정당한 권원이 있는 때에는 인도명령을 발할 수 없다.

### 121 공유자의 우선매수권

공유지분을 경매하는 경우 다른 공유자가 최고가매수신고금액과 같은 금액으로 채무자의 공유지분을 우선 매수할 수 있는 권리를 말한다. 우선 매수신고는 그 공유지분경매가 끝나기 전에 해야 하며, 법원은 최고가매수신고가 있더라도 매수 신고한 공유자에게 매각을 허가하여야 한다.

### 122 압류부동산 공매

세무서장·지방자치단체가 국세징수법 등에 의거하여 국세·지방세의 체납자의 재산을 압류한 후 체납된 세금을 징수하기 위해서 한국자산관리공사에 공매대행을 의뢰하여 행하는 공매이다. 이는 실질이 경매와 동일하다.

### 123 비업무용 부동산 공매

금융기관이 대출채권을 회수하기 위해 담보부동산을 경락받아 보유하고 있는 비업무용 부동산이나 기업체가 재무구조 개선을 목적으로 기업소유 비업무용 부동산을 한국자산관리공사 앞으로 처분을 의뢰한 재산으로 한국자산관리공사가 이들로부터 부동산매각을 의뢰받아 이들 기관의 대리인으로서 일반인에게 매각하는 공매이다.

### 124 유입부동산 공매

한국자산관리공사가 부실채권정리기금으로 금융기관의 구조개선을 위해 한국자산관리공사의 명의로 취득한 부동산과 부실징후 기업 및 구조개선 기업을 지원하기 위해 기업체로부터 취득한 부동산을 일반인에게 매각하는 공매이다.

### 125 수의계약

경매 또는 입찰 등 경쟁방식에 의한 계약에 의하지 아니하고 임의로 적당한 상대자를 선정하여 체결하는 계약을 말한다.

### 126 매수신청대리인

경매법원에서 의뢰인을 대신하여 입찰표의 작성·제출 등의 행위를 대리할 수 있는 자로서 공인중개사의 매수신청대리인 등록규칙에 의하여 법원에 등록한 자를 말한다.