

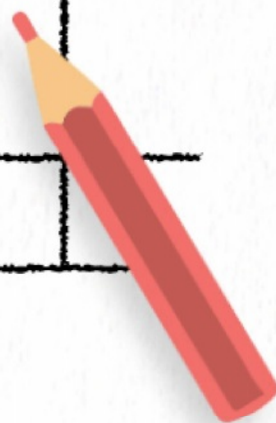


EBS  공인중개사 랜드하나

기초서

랜드하나 기초서마리보기

기초서교재샘플 PDF



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. 종전법에서는 ‘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.

024 부진정연대채무

수인이 동일한 목적을 지닌 채무를 부담하고 각 채무자가 각각 전부의 급부 의무를 지며, 1인의 채무자의 완전한 이행에 의하여 다른 채무가 소멸하는 관계이다. 하나의 공동 목적을 위하여 수인이 채무를 부담하지만 이들은 연대채무와는 달리 채무자 상호간에 독립되어 있고 공동 목적을 위하여 협력할 주관적 관련성이 없다. 즉, 피해자를 두텁게 보호하기 위하여 법이 특별히 채무자의 의사와 관계없이 연대 책임을 인정한 채무이다.

025 대표자가 보증하는 인장

상법상 '지배인의 인감'을 의미한다. 지배인은 「상법」상 영업주를 갈음하여 그 영업에 관한 재판상 또는 재판 외의 모든 행위를 할 수 있는 포괄적 권한을 가진 상업사용인(지점장 또는 분사무소책임자)으로서, 신고한 지배인의 인감은 일종의 법인인감이다.

» 제5장 _ 중개계약 및 부동산거래정보망

026 중개계약

개업공인중개사와 중개의뢰인간 체결되는 중개대상물에 대한 중개의뢰에 관한 합의를 말한다. 중개의뢰계약이라고도 한다.

027 부동산거래정보망

개업공인중개사 상호간에 중개대상물의 중개에 관한 정보를 인터넷을 통하여 교환하는 체계를 말한다.

028 거래정보사업자

부동산거래정보망을 설치·운영하기 위하여 국토교통부장관으로 지정을 받은 부가통신사업자를 말한다.

029 부가통신사업자

기간통신사업자로부터 전기통신회선설비를 빌려서 기간통신역무 외의 전기통신역무를 제공하는 사업을 주 업무로 하는 사업자를 말한다. PC통신, 전자우편, 전화정보사업 등으로 이루어져 있고, 부가통신사업을 경영하려는 자는 과학기술정보통신부장관에게 신고하여야 한다.

제1장 총칙

1 공인중개사법령의 구성

공인중개사법령은 공인중개사법(전체 7장 51개 조문과 부칙으로 구성), 공인중개사법 시행령(대통령령), 공인중개사법 시행규칙(국토교통부령)으로 구성된다. 다만, 경매 대리업에 대하여는 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙(대법원규칙)이 공인중개사법의 하위 법령으로 제정·시행되고 있다.

※ 시험범위상 공인중개사법령에는 부동산 거래신고 등에 관한 법률, 시행령, 시행규칙이 포함된다.

2 공인중개사법의 제정 목적

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

3 용어의 정의

1. 중개

중개라 함은 법정 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매, 교환, 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.

(1) 법정 중개대상물

① 토지, ② 건축물 그 밖의 토지의 정착물, ③ 입목, ④ 공장재단, ⑤ 광업재단을 말한다.

(2) 거래당사자 간의 거래행위

- ① 거래당사자간의 거래행위는 중개의 대상이 되는 행위로서 매매, 교환, 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 말한다.
- ② 중개의 대상이 되는 행위는 개업공인중개사의 중개개입이 가능하여야 하므로 상속, 증여 등은 중개할 수 없다.
- ③ 또한, 중개의 대상이 되는 권리는 중개대상물에 성립이 가능한 권리이어야 하고, 이전성이 인정되어야 하므로 질권, 상표권 등은 중개대상권리가 될 수 없다.

(3) 알선

중개대상물에 관하여 자료를 전시하고 그에 대한 정보를 제공하거나 조언하는 행위뿐만 아니라 거래당사자 사이에 개입하여 거래계약이 체결되도록 주선하는 일체의 행위까지를 의미한다. 따라서 분양대행, 컨설팅 등은 중개가 될 수 없다.

2. 공인중개사

공인중개사라 함은 이 법(「공인중개사법」)에 의한 공인중개사 자격을 취득한 자를 말한다(종류 : ① 일반공인중개사, ② 개업공인중개사인 공인중개사, ③ 소속공인중개사).

3. 중개업

- (1) 중개업이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- (2) 중개업이 되기 위해서는 중개를 ‘업’으로 행하여야 한다. ‘업’이라 함은 계속반복적으로 불특정 다수를 상대로 하여 영리를 목적으로 하는 행위를 말한다.

4. 개업공인중개사

- (1) 개업공인중개사라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- (2) 종별
 - ① 법인인 개업공인중개사 : 중개법인 및 다른 법률에 의하여 중개업을 영위할 수 있는 법인(특수법인)
 - ② 공인중개사인 개업공인중개사
 - ③ 법 제7638호 부칙 제6조 제2항에 의한 개업공인중개사(구법상 중개인)

5. 소속공인중개사

소속공인중개사라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

6. 중개보조원

중개보조원이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

4 중개대상물

법 제3조 【중개대상물의 범위】 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다.

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

영 제2조 【중개대상물의 범위】 법 제3조 제3호의 규정에 따른 중개대상물은 다음 각 호와 같다.

1. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
2. 「공장 및 광업재단저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단

1. 중개대상물의 의의

중개대상물이란 개업공인중개사만이 중개를 업으로 할 수 있는 고유, 전속한 물건이다. 따라서 개업공인중개사가 아닌 자가 중개를 ‘업’으로 하게 되면 무등록중개업자에 해당되어 처벌을 받을 수 있다.

2. 토지

- (1) 토지의 등록단위는 필이고, 필마다 소유권이 있으며, 토지에 대한 매매·교환·저당권의 설정 및 이전은 필(필지)단위로 인정된다. 따라서 1필지의 일부에 대해서는 분필절차를 거치기 전까지는 소유권 및 저당권의 목적이 될 수 없다. 그러나 1필지의 일부도 지상권·지역권·전세권 등 용익물권과 임차권의 설정 및 이전은 가능하므로 1필지의 일부도 중개대상물이 된다.
- (2) 토지의 소유권은 정당한 이익이 있는 범위 내에서 토지의 상하에 미치므로 암석, 토사, 지하수는 당연히 토지 구성물로서 토지 소유권에 종속하고, 따라서 독립한 중개대상물이 되지 못한다.

3. 건축물

- (1) 토지의 정착물이기는 하지만 토지와는 별개의 부동산이다.
- (2) 건물의 거래단위는 동(棟)이지만 구분등기가 가능한 집합건물은 1동의 일부(1세대)도 독립적인 중개대상물이 될 수 있고, 1동의 1실이라 하더라도 임대차 등은 가능하므로 중개대상물이 될 수 있다.
- (3) 중개대상물이 되기 위해서는 반드시 공시를 요하는 것은 아니므로 미등기 건물, 무허가 건물도 중개대상물이 될 수 있다.
- (4) 건물이 되기 위해서는 정착물로서, 지붕과 기둥, 벽이 있어야 하므로, 쉽게 해제될 수 있는 세차장 구조물은 중개대상물인 건물로 볼 수 없어 중개대상물이 아니다. 그러나 분양권은 장래의 건물로서 중개대상물이다.

4. 그 밖의 토지의 정착물

- (1) '토지의 정착물'이라 함은 토지에 부착·고정되어 쉽게 토지로부터 분리·철거 또는 이동할 수 없는 물건을 말한다. 이에는 대표적으로 건물·수목·교량·담장 등이 있는바, 건물을 제외하고 수목·교량·담장 등은 토지와 함께 거래되므로 독립한 중개대상물이 되지 못한다.

(2) 명인방법을 갖춘 수목의 집단

명인방법이라는 관습상의 공시방법을 갖춘 수목의 집단은 토지와는 별개로 독립하여 거래의 대상이 되므로 독립적인 중개대상물이 된다. 다만, 명인방법을 갖춘 수목의 집단은 소유권의 객체가 될 뿐 저당권의 객체는 될 수 없다.

5. 「입목에 관한 법률」에 따른 입목

(1) 의의

입목이라 함은 토지에 부착된 수목의 집단으로서 그 소유자가 이 법에 의하여 소유권보존의 등기를 받은 것을 말한다. 입목으로 등기를 받을 수 있는 수목의 집단의 범위는 1필의 토지 또는 1필의 토지의 일부분에 생립하고 있는 모든 수종의 수목으로 한다.

(2) 입목의 독립성

입목은 이를 부동산으로 보며, 입목의 소유자는 토지와 분리하여 입목을 양도하거나 이를 저당권의 목적으로 할 수 있고, 토지소유권 또는 지상권의 처분의 효력은 입목에 미치지 아니한다.

6. 「공장 및 광업재단저당법」에 따른 공장재단 및 광업재단

(1) 의의

공장재단이란 공장에 속하는 일정한 기업용 재산으로 구성되는 일단의 기업재산으로서 이 법에 따라 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말하고, 광업재단이란 광업권과 광업권에 기하여 광물을 채굴·취득하기 위한 각종 설비 및 이에 부속하는 사업의 설비로 구성되는 일단의 기업재산으로서 소유권과 저당권의 목적이 되는 것을 말한다.

(2) 공장재단 및 광업재단의 등기

- ① 공장재단이나 광업재단은 공장재단·광업재단 목록을 제출하여 공장재단·광업재단등기부에 소유권보존등기를 함으로써 설정한다.
- ② 공장재단·광업재단은 1개의 부동산으로 보며, 소유권과 저당권 외의 권리의 목적이 되지 못한다. 공장재단·광업재단의 구성물은 재단과 분리하여 양도하거나 소유권 외의 권리, 압류, 가압류 또는 가처분의 목적으로 하지 못한다.

7. 중개대상이 되기 위한 요건

- ① 선박, 건설기계, 자동차, 저작권 등 무체재산권, 동산, 상가건물 거래에 부수되는 권리금 등은 법정 중개대상물에 해당하지 아니하므로 중개대상물이 아니다.
- ② 토지, 건물 등이라 하더라도 중개대상물이 되기 위해서는 사적인 소유 또는 거래가 가능하여야 한다. 따라서 사적 거래가 불가능한 국유재산(문화재, 바닷가, 무주부동산 등)이나 공유재산(시청청사 등)은 중개대상물이 되지 못한다. 그러나 사적인 거래가 가능하다면 사법적, 공법적 거래제한 또는 권리의 제한이 된 물건(토지거래허가구역 내 토지, 접도구역 내 토지, 가압류된 토지 등)도 중개대상물이 된다.
- ③ 중개의 대상이 되는 행위가 되기 위해서는 중개대상물에 관한 법률행위로서 개업공인중개사의 중개개입이 가능하여야 한다. 따라서 매매, 교환, 임대차, 저당권·지상권 등의 설정·이전행위는 중개대상행위가 되나 상속, 증여 등은 중개개입 여지가 없기 때문에 중개할 수 없다.

제 2 장 공인중개사제도

1 공인중개사 정책심의위원회

1. 설치

공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득, 중개보수 변경 등에 관한 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다.

2. 구성

- (1) 공인중개사 정책심의위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- (2) 위원장은 국토교통부 제1차관이 되고, 위원은 국토교통부장관이 임명하거나 위촉한다. 위원의 임기는 2년으로 한다.

2 시험시행기관

공인중개사가 되려는 자는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 '시·도지사'라 한다)가 시행하는 공인중개사자격시험에 합격하여야 한다. 다만, 국토교통부장관은 공인중개사자격시험 수준의 균형유지 등을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 공인중개사 정책심의위원회의 의결을 미리 거쳐 직접 시험문제를 출제하거나 시험을 시행할 수 있다. 시험시행기관장은 시험의 시행에 관한 업무를 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공기업, 준정부기관 또는 공인중개사협회에 위탁할 수 있다.

3 응시자격·시험방법 및 시험과목

1. 응시결격자

- (1) 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자는 공인중개사가 될 수 없다.
- (2) 시험을 시행하는 시·도지사 또는 국토교통부장관(이하 '시험시행기관장'이라 한다)은 시험에서 부정행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있는 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다. 이 경우 시험시행기관장은 지체 없이 이를 다른 시험시행기관장에게 통보하여야 한다.

2. 시험시기·방법 및 시험의 일부면제

- (1) 시험은 매년 1회 이상 시행한다. 다만, 시험시행기관장은 시험을 시행하기 어려운 부득이한 사정이 있는 경우에는 심의위원회의 의결을 거쳐 당해 연도의 시험을 시행하지 아니할 수 있다.
- (2) 1차, 2차 구분 시행이 원칙이다. 단, 시험시행기관장은 구분하되, 동시에 시험을 시행할 수 있다. 제1차 시험에 합격한 자에 대하여는 다음 회의 시험에 한하여 제1차 시험을 면제한다.

4 시험 공고 등

1. 시험시행공고

(1) 개략사항 공고(예정공고)

매년 2월 말일까지 예정 시험일시·시험방법 등을 일반일간신문, 관보, 방송 중 하나 이상에 공고하고, 인터넷 홈페이지 등에도 이를 공고해야 한다.

(2) 세부사항 공고(확정공고)

시험시행일 90일 전까지 시험일시, 시험장소, 시험방법, 합격자 결정방법 및 응시수수료의 반환에 관한 사항 등을 일반일간신문, 관보, 방송 중 하나 이상에 공고하고, 인터넷 홈페이지 등에도 이를 공고한다.

2. 응시수수료

공인중개사자격시험에 응시하는 자는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다. 시험시행기관장은 응시수수료를 납부한 자가 응시 의사를 철회하는 경우에는 응시수수료의 전부 또는 일부를 반환하여야 한다.

5 자격증의 교부

시·도지사는 시험합격자의 결정공고일로부터 1개월 이내에 시험합격자에 관한 사항을 공인중개사 자격증교부대장에 기재한 후, 시험 합격자에게 공인중개사자격증을 교부하여야 한다. 공인중개사 자격증을 교부받은 자가 공인중개사 자격증을 잃어버리거나 못 쓰게 되어 자격증의 재교부를 신청하고자 하는 경우에는 재교부신청서를 자격증을 교부한 시·도지사에게 제출하여야 한다. 공인중개사 자격증의 재교부를 신청하는 자는 당해 지방자치단체(시·도)의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다.

6 자격증 대여 등의 금지

1. 자격증 양도·대여금지

- (1) 공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나, 자기의 공인중개사 자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니 된다.
- (2) 누구든지 다른 사람의 공인중개사 자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용하여서는 아니 된다.

2. 공인중개사 사칭금지

공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

제 3 장 중개사무소의 개설등록

1 등록의 의의 및 성격

- (1) 공인중개사의 자격을 취득하였다 하더라도 중개업을 영위하고자 하는 경우에는 다시 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.
- (2) 일반적으로 등록이라 함은 행정관청에 비치되어 있는 장부에 일정한 사실관계나 법률관계를 기재하는 행위 또는 기재자체를 의미한다.

2 중개사무소의 개설등록절차

등록준비 ⇒	등록신청 ⇒	등록요건심사 ⇒	등록통지 ⇒	보증설정 ⇒	업무개시
① 자격취득 ② 중개사무소 확보 ③ 실무교육	사무소 소재지 시·군·구청장	사무소 확인 결격 확인	7일 내 서면통지	업무시작 전 등록증 교부	등록증게시 인장등록

1. 등록기준의 구비

개인(자연인)	법인
① 공인중개사자격 취득	① 법정업무만 영위할 목적으로 설립된 자본금 5천만원 이상의 상법상 회사 또는 「협동조합기본법」에 따른 협동조합(사회적 협동조합 제외)으로서, 대표자는 공인중개사이어야 하고, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 1/3 이상이 공인중개사일 것
② 중개사무소 확보	② 중개사무소 확보
③ 실무교육 수료	③ 실무교육 수료 : 대표자, 사원 또는 임원
④ 결격사유에 해당하지 않을 것	④ 법인, 임원 또는 사원 전체가 결격사유에 해당하지 않을 것

(1) 중개사무소

중개사무소는 건축물대장에 기재된 건물에 확보하되 소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다. 다만, 준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물이라 하더라도 사무소로 사용하기에 적합하다면 설치할 수 있다.

(2) 특수법인

- ① 특수법인이란 「공인중개사법」이 아닌 다른 법률의 규정에 따라 부동산중개업을 할 수 있는 법인을 말한다. 특수법인은 고유목적사업을 수행함에 있어서 부동산중개업이 필요하여 그 설립의 근거가 되는 법에서 직접 부동산중개업이 허용된 법인이다.
- ② 특수법인의 종류로는 지역농업협동조합, 산림조합(중앙회, 지역), 산업단지관리기관, 한국자산관리공사가 있다.
- ③ 특수법인 중 한국자산관리공사는 중개사무소의 개설등록을 하여야 중개업을 영위할 수 있고, 이 경우 법인의 등록기준을 갖추 필요는 없다. 그러나 한국자산관리공사를 제외한 특수법인은 등록을 하지 아니하고도 중개업을 영위할 수 있다.

2. 등록신청

(1) 신청자

공인중개사(소속공인중개사 제외) 또는 법인이 아닌 자는 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다. 단, 소속공인중개사는 이중소속이 금지되므로 등록을 신청할 수 없다. 외국인도 기준을 갖추었다면 등록신청을 할 수 있다.

(2) 신청관할

중개업을 영위하려는 자는 중개사무소(법인은 주된 중개사무소)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다. 중개사무소 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장을 등록관청이라 한다.

3. 등록처분

등록관청은 신청인이 등록기준에 적합한 경우 법인인 개업공인중개사 또는 공인중개사인 개업공인중개사로 개업공인중개사의 종별에 따라 구분하여 개설등록을 하고, 개설등록 신청을 받은 날부터 7일 이내에 등록신청인에게 서면으로 통지한다.

4. 보증설정 및 등록증 교부

등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자가 보증을 설정하였는지 여부를 확인한 후 중개사무소 등록대장에 기재하고 중개사무소등록증을 지체 없이 교부해야 한다.

5. 협회 통보

등록관청은 중개사무소등록증을 교부한 때에는 그 사실을 다음달 10일까지 공인중개사협회에 통보하여야 한다.

6. 업무개시

중개사무소등록증을 교부받은 자는 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 등록증을 게시하고 업무를 개시하면 된다. 다만, 업무를 개시하기 전에 중개행위에 사용할 인장을 등록관청에 등록하여야 하나 인장등록은 중개사무소의 개설등록신청과 함께 할 수도 있다.

3 이중등록금지 등

(1) 이중등록 금지

개업공인중개사는 관할과 종별을 불문하고 이중으로 중개사무소의 개설등록을 하여 중개업을 할 수 없다.

(2) 이중소속 금지

개업공인중개사, 소속공인중개사, 중개보조원, 임원·사원(이하 '개업공인중개사 등'이라 한다)은 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사, 중개보조원, 임원·사원이 될 수 없다.

(3) 등록증 양도·대여 금지

- ① 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 아니 된다.
- ② 누구든지 다른 사람의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하거나 다른 사람의 중개사무소 등록증을 양수 또는 대여받아 이를 사용하는 행위를 하여서는 아니 된다.

4 결격사유

1. 결격사유의 의의

결격사유라 함은 특정한 자격을 부여하거나 허가 등을 함에 있어서 그 자격부여나 허가 등을 배제하는 사유를 의미한다.

2. 결격사유의 효과

- (1) 결격사유에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록은 물론, 법인의 임원·사원, 소속공인중개사, 중개보조원, 즉 개업공인중개사 등이 될 수 없다.
- (2) 개업공인중개사가 중개업을 영위하던 중 결격사유에 해당한 때에는 등록관청은 당해 개업공인 중개사의 등록을 반드시 취소하여야 한다.

3. 결격사유자

(1) 제한능력자

- ① 미성년자 : 만 19세 미만자. 성년이 되어야 결격사유에서 벗어난다.
- ② 피한정후견인 : 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 부족한 자로서 법원으로부터 한정후견개시의 심판을 받은 자를 말하며, 한정후견종료심판을 받으면 결격사유에서 벗어난다.
- ③ 피성년후견인 : 질병, 장애, 노령, 그 밖의 사유로 인한 정신적 제약으로 사무를 처리할 능력이 지속적으로 결여된 자로서 법원으로부터 성년후견개시의 심판을 받은 자를 말하며, 성년후견 종료심판을 받으면 결격사유에서 벗어난다.

(2) 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자(파산자)

법원에 의하여 복권결정을 받으면 결격사유에서 벗어난다.