

EBS  공인중개사 랜드하나

핵심요약

랜드하나

핵심요약 미리보기

핵심요약집 교재 샘플 PDF



출제경향 및 학습포인트

용어의 정의와 중개대상물에서 각 1문제씩 2문제를 매년 출제하는 단원으로, 용어의 정의는 정확히 암기하고, 중개대상물에 대하여는 해당여부 및 판례를 중심으로 숙지하여야 한다.

제1절 법의 제정목적

[제20회, 제21회]

- 이 법은 ① 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여
- ② 그 전문성을 제고하고
 - ③ 부동산중개업을 건전하게 육성하여
 - ④ 국민경제에 이바지함을 목적으로 한다.

보충

부동산업의 건전한 육성은 법의 제정목적이 아니다.

제2절 용어의 정의

[제27회, 제28회, 제29회, 제30회, 제33회]

1 중개

- (1) **정의** : 법정 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것
- (2) **중개의 성격**
 - ① 법률행위 성립을 보조하는 보조적·준비행위로서 사실행위이다.
 - ② 대리행위, 수임인으로서의 행위, 사자로서의 행위가 아닌 독자적 행위이다.
- (3) **중개의 3요소** : 중개대상물, 중개의뢰인(거래당사자), 개업공인중개사(중개행위자)

보충

'중개'는 등록여부를 불문하며, 민사거래를 알선하는 민사중개이다.

판례

1. 공인중개사자격증·등록증을 대여받아 중개사무소를 운영하는 자가 의뢰인과 직접 오피스텔 임대차계약을 체결한 경우는 중개행위에 해당한다고 볼 수 없다.
2. 중개업무는 「상법」에서 정하고 있는 ‘중개에 관한 행위’로서 기본적 상행위에 해당하고, 개업공인중개사가 중개에 대한 책임으로 보증각서를 작성하여 매수인의 잔금채무를 보증한 경우는 상행위로 간주된다.
3. 중개행위에 해당하는지 여부는 개업공인중개사가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선·중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 개업공인중개사의 주관적 의사에 의하여 결정할 것이 아니라 개업공인중개사의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정한다.
4. ‘권리금’을 수수하도록 중개한 것은 중개행위에 해당하지 아니하고, 중개보수 한도 역시 이러한 거래대상의 중개행위에는 적용되지 아니한다.

2 중개업

다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것

- (1) **업의 요소** : 계속·반복성, 불특정 다수, 영리성
- (2) 분양대행업, 건설팅업 등은 중개업에 해당하지 아니한다.

보충

무등록중개업자의 중개행위도 중개업에 해당할 수 있다.

판례

1. 알선·중개를 업으로 하였는지의 여부는 알선·중개행위의 반복·계속성, 영업성 등의 유무와 그 행위의 목적이나 규모, 횟수, 기간, 태양 등 여러 사정을 종합적으로 고려하여 사회통념에 따라 판단하여야 한다.
2. 중개대상물의 거래당사자들로부터 보수를 현실적으로 받지 아니하고 단지 보수를 받을 것을 약속하거나 거래당사자들에게 보수를 요구하는 데 그친 경우에는 중개업에 해당한다고 할 수 없다.
3. 중개행위란 개업공인중개사가 거래의 쌍방당사자로부터 중개의뢰를 받은 경우뿐만 아니라 거래의 일방당사자의 의뢰에 의한 경우도 포함하는 것이다.
4. 우연한 기회에 단 1회 건물전세계약의 중개를 하고 보수를 받은 사실만으로는 알선·중개를 업으로 한 것이라 볼 수 없다.
5. 중개의 정의에서 ‘그 밖의 권리’에는 저당권 등 담보물권도 포함되고, 따라서 부동산에 대한 저당권의 설정을 알선함을 업으로 하는 것은 그것이 실령 금전소비대차계약에 부수하여 이루어졌다 하더라도 중개업에 해당한다.
6. 중개행위가 부동산 건설팅행위에 부수하여 이루어졌다고 하여 「공인중개사법」상 중개업에 해당하지 않는다고 볼 것은 아니다.

3 개업공인중개사

이 법(「공인중개사법」)에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자

PLUS 더 알아보기 **개업공인중개사의 종별**

- (1) **법인인 개업공인중개사**
 - ① 중개법인 : 「공인중개사법」에 의한 법인의 등록기준을 갖추어 등록한 법인
 - ② 특수법인 : 다른 법률에 따라 중개업을 할 수 있는 법인 - 지역농협, 한국자산관리공사 등
- (2) **공인중개사인 개업공인중개사**
- (3) **법 제7638호 부칙 제6조 제2항의 개업공인중개사(=중개인)** : 소개영업법상 신고 또는 부동산중개업법상 허가를 받은 공인중개사 또는 법인이 아닌 자로서 등록 간주된 자

4 공인중개사

이 법(「공인중개사법」)에 의한 공인중개사의 자격을 취득한 자

5 소속공인중개사

개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자

PLUS 더 알아보기 **소속공인중개사의 종류**

- ① 직원인 소속공인중개사
- ② 법인의 사원 또는 임원인 소속공인중개사

6 중개보조원

공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자

보충

- 1. 중개보조원은 확인·설명, 확인·설명서의 작성 및 거래계약서의 작성을 할 수 없다.
- 2. 소속공인중개사와 중개보조원을 ‘고용인’이라 한다.

대표유형문제

01 공인중개사법령상 용어의 설명으로 틀린 것은?

· 제33회

- ① 중개는 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
- ② 개업공인중개사는 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- ③ 중개업은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ④ 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자는 소속공인중개사에 해당하지 않는다.
- ⑤ 중개보조원은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

해설 ④ 소속공인중개사는 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자로서, 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자는 소속공인중개사에 해당한다.

정답 ④

제3절 중개대상물

[매회 출제]

1 중개대상물

(1) 토지

토지 1필지의 일부도 중개대상물이 될 수 있다.

(2) 건축물 그 밖의 토지의 정착물

- ① 미등기 또는 무허가 건물, 장래 건축될 건물(분양권)도 중개대상물이 된다.
- ② 중개대상물인 '건축물'은 토지의 정착물로서, 「민법」상의 부동산에 해당하는 건축물에 한정된다.
- ③ 암석, 담장, 토사 등은 토지의 구성물로서 중개대상물이 되지 못한다.
- ④ 명인방법을 갖춘 수목의 집단은 중개대상물이 될 수 있다.

판례

1. 분양권 : 중개대상물 중 '건물'에는 기존의 건축물뿐만 아니라 장차 건축될 특성의 건물도 포함된다고 볼 것이므로 아파트의 특정 동, 호수에 대하여 피분양자로 선정되거나 분양계약이 체결된 후에는 그 특정아파트가 완성되기 전이라 하여도 이에 대한 매매 등 거래를 중개하는 것은 '건물'의 중개에 해당한다.
2. 입주권 : 특정한 아파트에 입주할 수 있는 권리가 아니라 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 데 불과한 입주권은 중개대상물인 건물에 해당한다고 보기 어렵다.
3. 특정된 입주권 : 특정 동·호수에 대하여 피분양자가 선정되거나 분양계약이 체결되지는 아니하였다고 하더라도, 장차 예정된 동·호수의 추첨이 분양 대상으로 정하여져 있는 세대들을 특정 피분양자에 대한 분양 목적으로 확정하여 주는 절차에 불과하고 피분양자가 아파트를 분양받는 것 자체는 당연히 보장되는 것으로 되어 있을 뿐만 아니라 대상 아파트 전체의 건축이 완료됨으로써 분양 대상이 될 세대들이 객관적으로 존재하여 분양 목적물로서의 현실적인 제공 또한 가능한 상태에 이르렀다면 분양대상물이 상당히 구체화되었다고 할 것이어서, 이에 대한 거래를 중개하는 것 또한 중개대상물로 정한 '건축물의 중개'에 해당한다.
4. 대토권 : 대토권은 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주자택지를 공급받을 지위에 불과하고 특정한 토지나 건물 기타 정착물 또는 법 시행령이 정하는 재산권 및 물건에 해당한다고 볼 수 없으므로 중개대상물에 해당하지 않는다.
5. 권리금 : 영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도는 중개대상물이라 할 수 없으므로, 그러한 유·무형의 재산적 가치의 양도에 대하여 '권리금'을 수수하도록 중개한 것은 중개행위에 해당하지 아니하고, 중개보수 한도 역시 이러한 거래대상의 중개행위에는 적용되지 아니한다.
6. 세차장구조물 : 콘크리트 지반 위에 볼트조립방식으로 철제 파이프 또는 철골 기둥을 세우고 지붕을 덮은 다음 삼면에 천막이나 유리를 설치한 세차장구조물은 「민법」상 부동산인 '토지의 정착물'에 해당하지 않는다.
7. 금전채권 : '금전채권'은 중개대상물이 아니다. 금전채권 매매계약을 중개한 것은 중개행위에 해당하지 않고, 중개보수의 한도액도 적용되지 않는다.

(3) 입목

- ① 입목은 입목등록원부에 등록된 수목의 집단으로서 소유권보존등기를 받은 것이다. 1필지의 일부에 있는 수목도 가능하고, 수종의 제한이 없다. 입목등록원부에 등록된 것에 한하여 입목소유권보존등기가 가능하다.
- ② 입목은 부동산으로 보며, 등기관은 토지의 등기기록 중 표제부에 입목등기기록을 표시한다.
- ③ 입목에 대한 저당권은 배어나어 분리된 입목에도 미친다. 저당권 설정시는 보험에 먼저 가입하여야 한다.
- ④ 토지소유권 또는 지상권 처분의 효력은 입목에 미치지 아니한다.
- ⑤ 입목은 법정지상권을 취득할 수 있다.
- ⑥ 지상권자 또는 토지의 임차인에게 속하는 입목이 저당권의 목적이 되어 있는 경우에는 지상권자 또는 임차인은 저당권자의 승낙 없이 그 권리를 포기하거나 계약을 해지할 수 없다.
- ⑦ 입목에 관하여 「입목에 관한 법률」에 규정이 없는 것은 「부동산등기법」을 준용한다.

(4) 공장재단 및 광업재단

- ① 재단목록 작성 후 광업재단·공장재단의 소유권보존등기를 받은 것을 말한다.
- ② 집합물로서의 일체성이 인정되어 재단에 속한 것은 개별적 압류, 양도가 불가하다. 따라서 재단에 속한 토지나 건물은 독립하여 중개대상물이 될 수 없다.
- ③ 재단에 관한 소유권보존등기 후 10월내 저장권의 설정등기를 하지 않으면 보존등기는 무효이다.
- ④ 등기관은 공장재단 구성물의 등기기록 중 해당 구에 재단포함여부를 표시한다.

보충

1. 공장재단 및 광업재단은 전체가 1개의 부동산이 된다.
2. 타인의 권리의 목적이 된 물건은 재단의 구성물이 될 수 없다.

2 중개대상이 되기 위한 요건

(1) 중개대상물

- 요건 : 중개대상물은 공인중개사법령이 규정한 중개대상물로서 사적 거래가 가능한 것이어야 한다.

해당하는 것	해당하지 않는 것
토지, 건물, 명인방법을 갖춘 수목의 집단, 입목, 공장 재단, 광업재단	동산, 금전, 온천수, 자동차, 기계, 선박, 항공기 등
토지거래허가구역·접도구역 내 토지, 도로예정지인 사유지, 가등기·가압류된 토지·건물 등	미채굴의 광물, 무주부동산, 포락지, 바닷가, 청사,公道(公道), 문화재 등 국·공유재산

(2) 중개대상권리

- 요건 : 중개대상권리는 중개대상물에 성립 가능한 권리로서 이전성이 있는 권리어야 한다.

해당하는 것	해당하지 않는 것
소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저장권, 부동산임차권, 가등기담보권, 부동산환매권, 유치권, 법정지상권, 법정저당권	동산질권, 분묘기지권, 광업권, 어업권, 산업재산권, 지식재산권 등

(3) 중개대상행위

• 요건 : 중개대상행위는 중개대상물에 관한 행위로서 중개행위 개입이 가능하여야 한다.

해당하는 것	해당하지 않는 것
매매, 교환, 임대차, 지상권·지역권·전세권·저당권 등의 설정·이전에 관한 행위, 환매계약, 유치권·법정 지상권의 이전	증여, 상속, 공용수용, 기부채납, 경·공매, 환매권에 기한 환매, 유치권의 성립, 법정지상권의 성립, 법정 저당권의 성립, 점유

보충

증여, 상속은 중개대상행위가 되지 못하나, 증여받은 토지, 상속된 토지는 중개대상물이 된다.

대표유형문제

01 공인중개사법령상 중개대상물에 해당하는 것을 모두 고른 것은? (다툼이 있으면 판례에 따름) · 제33회

- ㄱ. 동·호수가 특정되어 분양계약이 체결된 아파트분양권
- ㄴ. 기동과 지붕 그리고 주벽이 갖추어진 신축 중인 미등기상태의 건물
- ㄷ. 아파트 추첨기일에 신청하여 당첨되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위인 입주권
- ㄹ. 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주주택지를 공급받을 지위인 대토권

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄴ, ㄷ ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄱ, ㄴ, ㄹ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ, ㄹ

해설 ① ㄱ과 ㄴ이 중개대상물에 해당한다.

- ㄷ. 특정한 아파트에 입주할 수 있는 권리가 아니라 아파트에 대한 추첨기일에 신청을 하여 당첨이 되면 아파트의 분양예정자로 선정될 수 있는 지위를 가리키는 데에 불과한 입주권은 중개대상물인 건물에 해당한다고 보기 어렵다(대판 1991. 4. 23, 90도1287).
- ㄹ. 대토권은 주택이 철거될 경우 일정한 요건하에 택지개발지구 내에 이주주택지를 공급받을 지위에 불과하고 특정한 토지나 건물 기타 정착물 또는 법 시행령이 정하는 재산권 및 물건에 해당한다고 볼 수 없으므로 중개대상물에 해당하지 않는다(대판 2011. 5. 26, 2011다23682).

정답 ①

출제경향 및 학습포인트

공인중개사제도에 대하여는 최근 27회 시험 이후에는 29회를 제외하고 매회 출제하고 있다. 공인중개사정책심의위원회를 철저히 숙지하고, 공인중개사자격증의 양도·대여금지, 사칭금지와 관련한 판례, 제재사항에 대하여 정리하여야 한다. 교육은 교육대상자와 교육실시권자를 중심으로 정리해야 한다.

제1절 공인중개사정책 심의위원회

[제27회, 제28회, 제30회, 제32회, 제33회]

1 설치

공인중개사의 업무에 관한 사항을 심의하기 위하여 국토교통부에 공인중개사 정책심의위원회를 둘 수 있다.(임의기관)

2 구성

(1) 위원장

- ① 위원장은 국토교통부 제1차관이 되고, 심의위원회 대표, 업무 총괄, 회의 소집, 의장 역할을 한다. 부위원장제도가 없다.
- ② 위원장 직무수행 불가시 위원장이 미리 지명한 자가 직무를 대행한다.

(2) 위원

- ① 위원은 국토교통부장관이 국토교통부 4급 이상 공무원이나 부동산·금융 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 사람 등 중에서 임명 또는 위촉하되, 위원장 1명 포함 7~11명 이내로 구성한다.

보충 / 위원이 될 수 있는 사람

국토교통부의 4급 이상, 이에 상당 공무원, 고위공무원단에 속하는 일반직공무원, 부교수 이상, 변호사·공인회계사, 공인중개사협회 추천자, 시험 수탁기관기관장 추천자, 비영리민간단체에서 추천자, 소비자단체·한국소비자원 임직원 재직자, 부동산·금융 관련 분야에 학식과 경험이 풍부한 자

- ② 위원의 임기는 공무원인 위원을 제외하고 2년으로 한다.(사임 등 새로 취임시는 잔여기간)

③ 위원이 해당안건의 당사자(배우자, 친족, 자문, 대리인, 임원 등 포함)인 경우에는 제척되며, 제척위원은 회피하여야 하고, 당사자는 기피신청을 할 수 있다. 회피하지 아니한 위원은 국토교통부장관이 해촉할 수 있다.

(3) 간사

위원장이 국토교통부소속 공무원 중 1명을 지명, 심의위원회의 사무를 처리한다.

3 심의사항

- (1) 공인중개사의 시험 등 공인중개사의 자격취득에 관한 사항
- (2) 부동산 중개업의 육성에 관한 사항
- (3) 중개보수 변경에 관한 사항
- (4) 손해배상책임의 보장 등에 관한 사항

* 심의사항 중 (1)의 경우에는 시·도지사는 이에 따라야 한다.

보충

국토교통부장관이 시험시행, 당해연도 시험을 치르지 않을 경우, 상대방가 시행, 기피신청 인용여부 등도 심의·의결사항이다.

4 운영

- (1) 재적 과반수 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수 찬성으로 의결한다.
- (2) 소집통보 : 위원장이 7일 전까지 통보(긴급시는 전날까지 통보)
- (3) 운영에 관한 필요한 사항은 심의위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.
- (4) 출석 위원에게 수당 및 여비 지급 가능.(공무원인 위원 제외)

대표유형문제

01 공인중개사법령상 공인중개사 정책심의위원회(이하 '위원회'라 함)에 관한 설명으로 옳은 것을 모두 고른 것은? · 제32회

- ㄱ. 위원회는 중개보수 변경에 관한 사항을 심의할 수 있다.
- ㄴ. 위원회는 위원장 1명을 포함하여 7명 이상 11명 이내의 위원으로 구성한다.
- ㄷ. 위원장은 국토교통부장관이 된다.
- ㄹ. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원 중에서 호선된 자가 그 직무를 대행한다.

- ① ㄱ, ㄴ ② ㄱ, ㄷ ③ ㄷ, ㄹ ④ ㄱ, ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄹ

- 해설** ㉔. 위원장은 국토교통부 제1차관이 된다.
 ㉕. 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원 중에서 '지명된' 자가 그 직무를 대행한다.
- 정답** ①

제2절 공인중개사 자격시험

1 시험시행기관 제22회, 제23회, 제30회

- (1) **원칙** : 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(=시·도지사)
 * 공인중개사가 되려는 자는 시·도지사가 시행하는 공인중개사자격시험에 합격하여야 한다.
- (2) **예외** : 국토교통부장관(공인중개사정책심의위원회의 사전의결 필요)
- (3) **시험시행업무의 위탁** : 공기업, 준정부기관 또는 협회에 위탁가능(위탁시는 관보고시)

2 응시자격 제20회, 제22회

- (1) **성별, 학력, 국적, 연령에 제한이 없다.**
- (2) **응시자격의 제한(응시결격)**

- ① 공인중개사 자격이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자
 ② 공인중개사자격시험 부정행위자로서 처분일로부터 5년이 경과되지 아니한 자(부정행위자의 시험은 무효로 하고, 다른 시험시행기관장에게 통보)

* 등록의 결격사유자(미성년자, 파산자 등)라도 원칙적으로 시험응시가 가능하다.

3 시험시기 및 방법 제22회

- (1) **시험시기** : 매년 1회 이상 시행 원칙(불시행시는 심의위원회 의결 요함)
- (2) **시험방법** : 1차, 2차 구분 시행 원칙, 동시 시행시 1차 시험 불합격시 2차 시험은 무효
- (3) **시험의 일부면제** : 제1차 시험 합격자는 다음 회 제1차 시험 면제

4 시험의 출제 및 채점

- (1) **출제위원의 의의** : 시험문제의 출제·선정·검토 및 채점을 담당할 자
- (2) **출제위원의 임명 또는 위촉** : 시험시행기관장이 부동산중개업무 및 관련 분야에 관한 학식과 경험이 풍부한 자 중에서 임명 또는 위촉한다.
- (3) **신뢰도 저하 출제위원**
 - ① 시험시행기관장이 다른 시험시행기관장 및 소속기관장에게 통보
 - ② 국토교통부장관 또는 시·도지사는 통보일로부터 5년간 출제위원 위촉금지
- (4) **수당 및 여비의 지급** : 출제위원 및 시험시행업무 등에 종사하는 자

5 시험의 실시 제23회, 제30회

(1) 시험 공고

- ① 개략사항 공고(예정공고) : 예정시험일시·시험방법 등 - 매년 2월 말일까지
- ② 세부사항 공고(확정공고) : 시험일시·시험방법·시험장소 등 - 시험시행일 90일 전까지
- ③ 공고방법 : 관보, 일간신문, 방송 중 하나 이상+홈페이지에 공고
- ④ 선발예정인원, 최소선발인원 또는 최소선발비율 공고 가능

(2) 응시수수료

- ① 응시의사 철회시 전부 또는 일부를 반환한다.
- ② 응시수수료 반환 내용
 - ㉠ 응시원서 접수기간 내 접수취소 : 전부반환
 - ㉡ 접수마감일의 다음 날부터 7일 이내에 접수취소 : 100분의 60 반환
 - ㉢ 시험시행일 10일 전까지 접수취소 : 100분의 50 반환

6 자격증 교부 등 제26회, 제27회, 제30회, 제33회

- (1) 시·도지사가 합격자 공고일로부터 1월 이내에 공인중개사자격증교부대장에 기재한 후 교부한다.
- (2) 자격증교부대장은 특별히 불가능한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 관리하여야 한다.
- (3) **자격증 재교부** : 분실 또는 훼손시 자격증을 교부한 시·도지사가 재교부하고, 이 경우 수수료를 납부하여야 한다.

대표유형문제

01 공인중개사법령상 공인중개사 자격시험 등에 관한 설명으로 옳은 것은?

· 제30회

- ① 국토교통부장관이 직접 시험을 시행하려는 경우에는 미리 공인중개사 정책심의위원회의 의결을 거치지 않아도 된다.
- ② 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자는 재교부신청서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다.
- ③ 국토교통부장관은 공인중개사시험의 합격자에게 공인중개사자격증을 교부해야 한다.
- ④ 시험시행기관장은 시험에서 부정행위를 한 응시자에 대하여는 그 시험을 무효로 하고, 그 처분이 있는 날부터 5년간 시험응시자격을 정지한다.
- ⑤ 시험시행기관장은 시험을 시행하고자 하는 때에는 시험 시행에 관한 개략적인 사항을 전년도 12월 31일까지 관보 및 일간신문에 공고해야 한다.

- 해설**
- ① 국토교통부장관이 직접 시험을 시행하고자 할 경우에는 사전에 공인중개사 정책심의위원회의 의결을 거쳐야 한다.
 - ② 자격증의 재교부신청은 자격증을 교부한 시·도지사에게 하여야 한다.
 - ③ 자격증의 교부는 시·도지사가 한다.
 - ⑤ 시험의 개략사항 공고는 매년 2월 말일까지 관보, 일간신문, 방송 중 하나 이상에 공고하고, 인터넷 홈페이지 등에도 공고하여야 한다.

정답 ④

제3절 자격증 대여 등의 금지

[제26회, 제27회, 제28회, 제31회, 제33회]

1 자격증의 양도·대여 금지

공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나, 자기의 공인중개사 자격증을 양도 또는 대여하여서는 아니 된다. 이는 유상·무상을 불문한다.

→ 위반시 제재 : 자격취소, 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

2 자격증을 양수·대여받는 행위의 금지

누구든지 다른 사람의 공인중개사 자격증을 양수하거나 대여받아 이를 사용하여서는 아니 된다.

→ 위반시 제재 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금

3 공인중개사 사칭금지

공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

→ 위반시 제재 : 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금형

판례

1. '공인중개사자격증의 대여'란 다른 사람이 그 자격증을 이용하여 공인중개사로 행세하면서 공인중개사의 업무를 행하려는 것을 알면서도 그에게 자격증 자체를 빌려주는 것을 말하므로, 공인중개사가 무자격자로 하여금 그 공인중개사 명의로 개설등록을 마친 중개사무소의 경영에 관여하거나 자금을 투자하고 그로 인한 이익을 분배받도록 하는 경우라도 공인중개사 자신이 중개행위를 수행하고 무자격자로 하여금 공인중개사의 업무를 수행하도록 하지 않는다면, 등록증·자격증의 대여를 한 것이라고 말할 수는 없다.
2. 무자격자가 공인중개사의 업무를 수행하였는지 여부는 외관상 공인중개사가 직접 업무를 수행하는 형식을 취하였는지 여부에 구애됨이 없이 실질적으로 무자격자가 공인중개사의 명의를 사용하여 업무를 수행하였는지 여부에 따라 판단하여야 한다.
3. 공인중개사가 비록 스스로 몇 건의 중개업무를 직접 수행한 바 있다 하더라도 자신이 직접 공인중개사 업무를 수행하는 형식만 갖춘 경우에는 공인중개사자격증의 대여행위에 해당한다.
4. 무자격자가 자신의 명함에 '부동산뉴스 대표'라는 명칭을 기재하여 사용한 것은 '공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다.

대표유형문제

01 공인중개사법령상 공인중개사 등에 관한 설명으로 틀린 것은?

· 제31회

- ① 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자는 중개보조원이 될 수 없다.
- ② 공인중개사는 자기의 공인중개사자격증을 무상으로도 대여해서는 안된다.
- ③ 자격정지처분을 받은 날부터 6월이 경과한 공인중개사는 법인인 개업공인중개사의 임원이 될 수 있다.
- ④ 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우에는 자격정지처분사유에 해당한다.
- ⑤ 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

해설 ④ 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 한 경우는 '자격취소사유'에 해당한다.

정답 ④

제 4 절 교육

[제27회, 제28회, 제29회, 제31회]

영계서변경 및 영계업무

1 실무교육, 직무교육, 연수교육

구분	실무교육	직무교육	연수교육
실시권자	시·도지사	시·도지사, 등록관청	시·도지사
대상자	등록신청인(법인 임원·사원) 분사무소 책임자 소속공인중개사	중개보조원	개업공인중개사 소속공인중개사
시기	등록신청일 전 (고용신고일 전) 1년 이내	고용신고일 전 1년 이내	2년마다
면제	폐업신고(종료신고) 후 1년내	고용종료신고 후 1년 내	2년이 되기 2개월전까지 통지
내용	법률지식 중개·경영실무 직업윤리	직업윤리	법·제도 변경사항 중개·경영실무 직업윤리
시간	28시간 ~ 32시간	3시간 ~ 4시간	12시간 ~ 16시간
제재	-	-	500만원 이하 과태료

* 실무교육은 실무수습을 포함한다.

2 부동산거래사고 예방교육

(1) 실시권자 및 대상자

국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 필요하다고 인정하면 개업공인중개사 등의 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 있다.(임의성)

(2) 교육공고 또는 통지

부동산거래사고 예방교육을 실시하려는 경우에는 교육일 10일 전까지 교육일시·장소·내용 등을 공고 또는 통지하여야 한다.

(3) 교육비 지원

국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 개업공인중개사 등이 부동산거래사고 예방 등을 위하여 교육을 받는 경우에는 교육시설·자료비용, 강사비 등을 지원할 수 있다.

3 교육지침

- (1) 국토교통부장관은 실무교육, 직무교육 및 연수교육의 전국적인 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하면 해당 교육지침을 마련하여 시행할 수 있다.
- (2) 교육지침에는 교육의 목적·대상·과목·시간·강사자격·수강료 등이 포함되어야 한다.

대표유형문제

01 공인중개사법령상 개업공인중개사 등의 교육에 관한 설명으로 옳은 것은? (단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음)

· 제11회

- ① 중개사무소 개설등록을 신청하려는 법인의 공인중개사가 아닌 사원은 실무교육 대상이 아니다.
- ② 개업공인중개사가 되려는 자의 실무교육시간은 26시간 이상 32시간 이하이다.
- ③ 중개보조원이 받는 실무교육에는 부동산 중개 관련 법·제도의 변경사항이 포함된다.
- ④ 국토교통부장관, 시·도지사, 등록관청은 개업공인중개사 등에 대한 부동산거래사고 예방 등의 교육을 위하여 교육 관련 연구에 필요한 비용을 지원할 수 있다.
- ⑤ 소속공인중개사는 2년마다 국토교통부장관이 실시하는 연수교육을 받아야 한다.

- 해설**
- ① 공인중개사가 아닌 사원도 실무교육을 받아야 한다.
 - ② 실무교육시간은 28시간 이상 32시간 이하이다.
 - ③ 중개보조원은 '직무교육'을 받아야 하고, 교육내용은 직업윤리이다.
 - ⑤ 소속공인중개사는 2년마다 '시·도지사'가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.

정답 ④

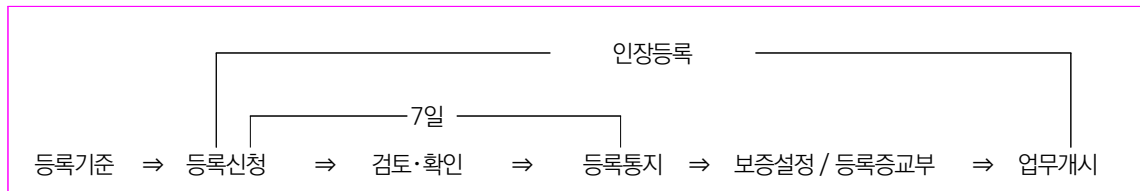
출제경향 및 학습포인트

매회 2문제의 비중이 있는 단원으로, 법인의 등록기준과 결격사유를 중점 숙지하여야 하고, 등록의 절차와 등록위반에 대한 제재도 정리하여야 한다.

1. 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.
2. 등록의 성격
적법요건(유효요건×), 기속적 행정행위, 명령적 행정행위(허가)
일신전속성(대인성), 영속성(갱신×)

* 중개업을 부수적으로 하거나 인터넷을 통하여 하는 경우도 개설등록을 해야 한다.

제1절 중개사무소 개설등록 절차



1 등록기준(요건) 매회 출제

(1) 개인(자연인)의 등록기준

- ① 공인중개사일 것
- ② 건축물대장(가설건축물대장 제외)에 기재된 건물에 중개사무소를 확보하되 소유·전세·임대차·사용대차의 방법으로 사용권을 확보할 것(단, 준공 등이 된 건물이라면 건축물대장에 기재되지 아니한 건물에도 가능)
- ③ 등록신청일 전 1년 내에 실시하는 실무교육을 받았을 것
- ④ 등록의 결격사유에 해당하지 않을 것

(2) 법인의 등록기준(다른 법률에 따라 중개업 할 수 있는 법인 제외)

- ① 법정업무만 영위할 목적으로 설립된 자본금 5천만원 이상의 상법상 회사 또는 「협동조합기본법」에 따른 협동조합(사회적 협동조합은 제외)일 것
- ② 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 1/3 이상이 공인중개사일 것
- ③ 대표자, 임원 또는 사원 전원이 실무교육을 받았을 것
- ④ 중개사무소를 확보할 것.
- ⑤ 법인 또는 임원·사원 전원이 등록의 결격사유에 해당하지 않을 것

보충

- 1. 상법상 회사의 종류 : 주식회사, 유한회사, 유한책임회사, 합자회사, 합명회사
- 2. 임원은 이사, 감사, 업무집행자를 말하며, 사원은 합자회사나 합명회사의 무한책임사원을 말한다.

대표유형문제

01 공인중개사법령상 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우 개설등록 기준에 부합하는 것을 모두 고른 것은? (단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음) · 제33회

- ㄱ. 대표자가 공인중개사이다.
- ㄴ. 건축물대장(「건축법」에 따른 가설건축물대장은 제외)에 기재된 건물에 전세로 중개사무소를 확보하였다.
- ㄷ. 중개사무소를 개설하려는 법인의 자본금 5천만원 이상인 「협동조합 기본법」상 사회적협동조합이다.

- ① ㄱ ② ㄷ ③ ㄱ, ㄴ ④ ㄴ, ㄷ ⑤ ㄱ, ㄴ, ㄷ

해설 ③ ㄱ과 ㄴ이 옳은 내용이다.
 ㄷ. 「협동조합 기본법」상 사회적협동조합은 비영리법인으로서, 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.

정답 ③

2 등록신청 제25회, 제28회, 제29회

(1) 신청인

- ① 공인중개사 또는 법인이 아닌 자는 등록을 신청할 수 없다.
- ② 소속공인중개사인 자는 등록을 신청할 수 없다.

(2) 관할

중개사무소 소재지관할 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장)·군수·구청장(=등록관청)

(3) 구비서류

중개사무소 개설등록 신청서 +

- ① 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보하였음을 증명하는 서류. 단, 건축물대장에 기재되지 아니한 건물일 경우 그 대장기재가 지연되는 사유서 추가
- ② 실무교육수료확인증 사본(신청인 및 법인의 임원 또는 사원). 단, 전자적 방법으로 확인 가능하도록 조치한 경우 제외
- ③ 여권용 사진
- ④ 신청인이 외국인이나 외국법인인 경우 결격사유에 해당하지 아니함을 입증하는 해당국가 정부발행 확인서 또는 대한민국 영사가 확인한 공증진술서 또는 아포스티유(Apostille) 확인서 및 국내 영업소등기증명서류

보충

1. 법인등기사항증명서와 건축물대장, 공인중개사자격증은 등록관청이 직접 확인하므로 제출서류가 아니다. 보증관계증서도 제출서류가 아니다.
2. 업무정지기간 중에 있는 개업공인중개사는 폐업 후 등록할 수 없으나, 휴업기간 중에 있는 개업공인중개사는 폐업 후 신규 개설등록 가능하다.

(4) 수수료

등록을 신청하는 자는 지방자치단체(시·군·자치구)조례가 정하는 수수료를 납부하여야 한다.

(5) 종별변경

- ① 원칙 : 등록신청서를 다시 제출(종전의 등록증은 반납, 이미 낸 서류 중 변동이 없는 서류는 제출 생략가능).
- ② 예외 : 중개인이 공인중개사 자격을 취득하여 동일 등록관청의 관할구역 안에서 공인중개사인 개업공인중개사로서 업무를 계속하고자 하는 경우는 등록증과 변경사항을 증명하는 서류를 첨부하여 등록증 재교부를 신청하여야 한다.

③ 등록요건 검토 및 등록통지 제29회

(1) 등록요건 검토, 자격발급사실·사무소확보·결격 여부 확인

(2) 등록통지(등록처분)

- ① 기속성 : 공인중개사 또는 법인이 아닌 자의 등록신청, 결격사유, 등록기준 미달, 이 법 또는 다른 법령에 따른 제한에 위반되는 경우 등이 아닌 한 개설등록을 해 주어야 한다.
- ② 등록통지 : 신청일로부터 7일 이내에 공인중개사인 개업공인중개사, 법인인 개업공인중개사로 구분하여 등록 후 서면으로 통지하여야 한다.
- ③ 등록통지의 효과 : 등록이 됨.

4 보증설정 및 등록증 교부 제28회

- (1) 등록통지를 받으면 업무개시 전까지 개인은 2억원, 법인은 4억원 이상의 보증을 설정하여 등록 관청에 신고하여야 한다.
- (2) 등록관청은 보증설정사항을 확인하고 중개사무소등록대장에 기재 후 등록증을 지체 없이 교부한다. 중개사무소등록대장은 특별히 불가능한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성·관리하여야 한다.
- (3) **등록증 재교부** : ① 분실, 훼손의 경우, ② 기재사항 변경의 경우, ③ 중개인이 공인중개사인 개업 공인중개사로 등록관청 관할 안에서 종별변경 할 경우 가능. 이 경우 지방자치단체조례(시·군·자치구)가 정하는 수수료 납부하여야 한다.

5 협회 통보 제29회

등록관청은 다음의 경우 다음달 10일까지 공인중개사협회에 통보

- ① 중개사무소등록증을 교부한 때
- ② 분사무소 설치신고를 받은 때
- ③ 중개사무소 이전신고를 받은 때
- ④ 휴업·폐업·재개·기간변경 신고를 받은 때
- ⑤ 고용·고용관계종료 신고를 받은 때
- ⑥ 등록취소 또는 업무정지를 한 때

* 자격취소, 자격정지사항 및 등록증의 재교부는 협회통보사항이 아니다.

6 다른 법률에 의하여 중개업을 영위할 수 있는 법인(특수법인) 매회 출제

종류	중개업무 내용	등록요부	「공인중개사법」상 규율
지역농업협동조합	농지의 매매·교환·임대차 중개	×	① 법인의 등록기준 적용× ② 분사무소 책임자요건× ③ 보증 : 2천만원 이상 - 기타 확인·설명, 손해배상, 보증규정 적용 - 업무지역 : 전국 - 겸업 : 불가
산림조합(중앙회, 지역)	입목, 임야의 매매, 교환, 임대차 중개	×	
산업단지관리기관	산업단지안의 공장용지, 공장건 축물 중개	×	
한국자산관리공사	비업무용자산 및 구조개선기업 자산의 관리, 매매 중개	○	

대표유형문제

01 공인중개사법령상 중개사무소 개설등록에 관한 설명으로 틀린 것은? (단, 다른 법률의 규정은 고려하지 않음) · 제29회

- ① 법인은 주된 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 등록관청에 중개사무소 개설등록을 해야 한다.
- ② 대표자가 공인중개사가 아닌 법인은 중개사무소를 개설할 수 없다
- ③ 법인의 임원 중 공인중개사가 아닌 자도 분사무소의 책임자가 될 수 있다.
- ④ 소속공인중개사는 중개사무소 개설등록을 신청할 수 없다.
- ⑤ 등록관청은 개설등록을 하고 등록신청을 받은 날부터 7일 이내에 등록신청인에게 서면으로 통지해야 한다.

해설 ③ 공인중개사가 아닌 자는 분사무소의 책임자가 될 수 없다.

정답 ③

제2절 등록위반 등

1 등록의 실효와 무등록중개업

(1) 등록의 실효(효력소멸)사유

- ① 사망·해산
- ② 등록취소
- ③ 폐업신고

(2) 무등록중개업 제26회, 제27회, 제30회

- ① 무등록중개업자의 중개로 인한 거래계약 유효
- ② 무등록중개업자의 보수청구권 부정
- ③ 무등록중개업자의 중개업무는 업무방해죄의 보호대상 아님
- ④ 제재 : 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금
- ⑤ 포상금이 지급되는 신고·고발 대상

보충

- 1. 법인 대표자의 사망은 실효사유가 아니고, 등록증 재교부신청사유이다.
- 2. 업무정지기간 중에 중개업을 하여도 무등록중개업이 되는 것은 아니다.