

10. 不動産仲介業法施行令中 改正令

大統領令 第14,206號 1994. 4. 9.

부동산중개업법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제 3 조제1항중 “사무소”를 “사무소(법인의 경우에는 주된 사무소를 말한다)”로 한다.

제 4 조의 제목 “(허가의 기준등)”을 “(허가제한의 기준등)”으로 하고, 동조제1항을 다음과 같이 하며, 동조제2항중 “그 제한할 지역과 제한사유”를 “그 대상지역(읍·면·동을 기준으로 한다)·제한사유·제한방법”으로, “서울특별시장”을 “특별시장”으로 하고, 동조제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 한다.

①법 제4조제2항의 규정에 의하여 허가관청이 중개업허가를 제한할 수 있는 경우는 허가관청의 관할구역안 또는 인접한 지역에 택지개발사업·공업단지조성사업 기타 이와 유사한 대규모 개발사업이 시행되거나 그 계획이 수립됨으로써 중개업자의 사무소가 밀집되어 부

동산투기가 발생할 우려가 있다고 인정되는 경우에 한한다.

③제2항의 규정에 의한 제한기간은 1년이내로 하되, 1회에 한하여 6월의 범위안에서 연장할 수 있다. 이 경우 공고방법등에 관하여는 제2항의 규정을 준용한다.

④제2항의 규정에 의하여 공고된 중개업 허가제한지역안에서의 중개업허가는 허가관청이 적정하다고 인정하는 중개업자의 수를 고려하여 허가신청 접수순으로 건설부령이 정하는 바에 의하여 허가하여야 한다.

제 5 조 본문단서를 다음과 같이 하고, 동조제2호 및 제3호를 각각 다음과 같이 하며, 동조에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

다만, 다른 법률의 규정에 의하여 부동산중개업을 할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 중개업만을 영위할 목적으로 설립될 것(법 제9조의2 각호의 업무를 겸업하고자 할 경우를 제외한다)
3. 임원(대표를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이 공인중개사이거나 중개인이어야 하고, 그 반수이상이 공인중개사일 것
4. 임원이 법 제29조제4항의 규정에 의한 연수교육을 이수하였을 것

제 6 조제1항중 “2월전부터 1월전 사이에”를 “2월전부터 15일 전까지”로 한다.

제 7 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④허가신청은 제1항의 규정에 의하여 중개업 허가증을 교부한 때에는 그 허가사항을 건설부령이 정하는 바에 의하여 법 제30조의 규정에 의한 부동산중개업협회에 통보하여야 한다. 법 제6조제4항 및 법 제18조의 규정에 의하여 신고를 받은 경우에도 또한 같다.

제 8 조제2항을 다음과 같이 한다.

- ②법 제6조제3항의 규정에 의하여 법인인 중개업자는 사무소별로 직원의 반수 이상을 공인중개사로 두어야 한다. 다만, 다른 법률의 규정에 의하여 중개업을 할 수 있는 법인의 경우에는 사무소별로 2인이상의 공인중개사를 두어야 한다.

제10조제5항본문중 “제1차시험에 합격한

자와 제12조의 규정에 의하여 제1차시험의 면제를 받은 자에 대하여 실시한다”를 “제1차시험에 합격한 자에 대하여 실시한다”로 하고, 동조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥시험은 매2년마다 시행한다. 다만, 시험실시기관의 장이 공인중개사의 수급상 필요하다고 인정하여 제12조의 규정에 의한 공인중개사시험위원회의 의결을 거친 경우에는 매년 시행할 수 있다.

제12조를 다음과 같이 한다.

제12조(공인중개사시험위원회) ①시험에 관하여 다음 각호의 사항을 심의·의결하기 위하여 건설부에 공인중개사시험위원회(이하 “시험위원회”라 한다)를 둔다.

1. 응시자격에 관한 사항
2. 시험방법에 관한 사항
3. 선발예정인원의 결정에 관한 사항
4. 시험문제의 출제 및 채점에 관한 사항
5. 시험합격자의 결정에 관한 사항
6. 기타 시험의 실시를 위하여 필요한 사항

②시험위원회는 위원장 1인을 포함한 7인이내의 위원으로 구성한다.

③위원장은 건설부소속 1급 또는 1급상당 공무원중에서 건설부장관이 지명하

는 자가 되고, 위원은 부동산중개업무 및 관련분야에 관하여 학식과 경험이 풍부한 자중에서 건설부장관이 임명 또는 위촉한다.

④위원장은 시험위원회를 대표하고 회무를 총괄하며, 시험위원회의 회의를 소집하여 그 의장이 된다.

⑤시험위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑥시험위원회의 위원에게는 예산의 범위안에서 수당과 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관업무와 직접적으로 관련되는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦제1항 내지 제6항에 규정된 것외에 시험위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 시험위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제13조의 제목“(시험위원)”을“(시험의 출제 및 채점)”으로 하고, 동조제1항을 다음과 같이 하며, 동조제2항중 “시험위원”을 “출제위원”으로, “시험문제 작성상의”를 “시험문제 작성 또는 채점상의”로 하고, 동조제3항 및 제4항중 “시험위원”을 각각 “출제위원”으로 한다.

①시험실시기관의 장은 부동산중개업무와 관련한 학식과 경험이 풍부한 자중

에서 시험의 출제 및 채점을 담당할 자(이하 “출제위원”이라 한다)를 임명 또는 위촉할 수 있다.

제14조중 “시험위원”을 “출제위원”으로 한다.

제15조중 “응시절차등”을 “응시절차 및 합격자 결정방법등”으로 한다.

제16조제2항중 “서울특별시·직할시·도”를 “특별시·직할시·도(이하 “시·도”라 한다)”로 한다.

제17조제2항을 다음과 같이 하고, 동조제3항을 다음과 같이 신설한다.

②제2차시험에 있어서는 매과목 100점을 만점으로 하여 매과목 40점이상, 전과목 평균60점이상 득점한 자를 합격자로 결정한다. 다만, 시험실시기관의 장이 공인중개사의 수급상 필요하다고 인정하여 시험위원회의 의결을 거쳐 미리 선발예정인원을 공고한 경우에는 매과목 40점이상인 자중에서 선발예정인원의 범위안에서 전과목 총득점의 고득점자순으로 합격자를 결정한다.

③제2항단서의 규정에 의하여 합격자를 결정함에 있어 동점자로 인하여 선발예정인원을 초과하는 경우에는 당해 동점자 모두를 합격자로 한다. 이 경우 동점자의 점수계산은 소수점이하 둘째자리까지 한다.

제19조의 2 및 제19조의 3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제19조의 2(다른 영업과의 겸업) 법 제9조의2제4호의 규정에 의하여 법인인 중개업자가 겸업할 수 있는 업무는 다음 각호와 같다.

1. 다음 각목의 주택 및 상가의 분양대행

가. 주택건설촉진법상 사업계획승인대상인 주택 및 상가

나. 주택건설촉진법의 규정에 의한 입주자모집결과 신청자수가 공급하는 수에 미달하는 경우의 주택 및 상가

2. 경매 또는 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선

3. 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배, 이 사업체의 소개등 주거이전에 부수되는 용역의 알선

제19조의 3(분사무소의 설치) ①법 제11조제1항단서의 규정에 의한 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·도를 제외한 특별시·직할시 또는 도청소재지인 시에 한하며, 각 시별로 1개소를 초과할 수 없다.

②법인인 중개업자가 분사무소를 두고자 하는 경우에는 건설부령이 정하는 바에 의하여 분사무소설치승인신청서를

허가관청에 제출하여야 한다.

③제2항의 규정에 의하여 분사무소의 설치승인의 신청을 받은 허가관청은 지체없이 그 분사무소를 설치하고자 하는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장과 협의하여야 한다. 이 경우 시장·군수 또는 구청장은 15일 이내에 그 의견을 통보하여야 한다.

④허가관청은 제2항의 규정에 의한 신청을 받은 경우에는 다음 각호의 요건과 제3항의 규정에 의한 협의결과를 참작하여 승인여부를 결정하고, 지체없이 분사무소소재를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다.

1. 법 제4조제2항의 규정에 의하여 중개업의 허가를 제한하는 지역이 아닐 것

2. 분사무소의 책임자가 공인중개사이거나 중개인 일 것

⑤다른 법률의 규정에 의하여 중개업을 할 수 있는 법인에 대하여는 제1항 및 제4항제2호에 규정은 이를 적용하지 아니한다.

제20조를 다음과 같이 한다.

제20조(사무소의 겸용) 법 제11조제3항단서의 규정에 의하여 중개업자가 그 사무소를 자기의 중개업무외의 용도로 사용할 수 있는 경우는 그 사무소를 중

개업활동에 지장을 주지 아니하는 소규모 영업으로서 건설부령이 정하는 영업에 사용하는 경우를 말한다.

제21조제3항중 “3인이상 5인이하”를 “3인이상”으로, “3인이상 5인이하로”를 “3인이상으로”로 하고, 동조제4항을 삭제한다.

제21조 2 및 제21조의 3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제21조 2(전속중개계약의 체결) ①중개업자가 법 제16조의 3제1항의 규정에 의한 전속중개계약을 체결한 경우에는 지체없이 법 제16조의4의 규정에 의한 부동산거래정보망에 당해 중개대상물에 관한 정보를 공개하거나 정기간행물의 등록등에 관한법률에 의하여 등록된 일간신문에 1회이상 광고하여 공개하여야 한다.

②전속중개계약을 체결한 중개업자가 제1항의 규정에 의하여 공개하여야 할 정보의 내용은 다음 각호와 같다.

1. 중개대상물의 종류·소재지·면적·구조·지목·건축연도등 당해 중개대상물을 특정하기 위하여 필요한 사항
2. 소유권·전세권·저당권·지상권·임차권등 당해 중개대상물의 권리관계에 관한 사항. 다만, 각 권리자의 주소·성명 등 인적사항에 관한 정보는

공개하여서는 아니된다.

3. 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항

4. 중개대상물의 예정거래가액 및 공시지가. 다만, 임대차의 경우에는 공시지가를 공개하지 아니할 수 있다.

제21조 3(전속중개계약의 유효기간)

전속중개계약의 유효기간은 3월로 한다. 다만, 법 제16조의제2항의 규정에 의한 표준계약서상에 당사자간에 다른 약정이 있는 경우에는 그 약정에 따른다.

제23조제1항 및 제2항중 “법 제19조제2항”을 각각 “법 제19조제3항”으로 한다.,

제25조제2항중 “만료일 10일 이전에”를 “만료일까지”로 한다.

제27조제1항중 “손해배상합의서”를 “손해배상합의서(법 제37조의5제3항의 규정에 의하여 작성된 합의를서를 포함한다)”로 한다.

제30조의제목 “(공인중개사의 자격취소·정지)”를 “(공인중개사의 자격취소)”로 하고, 동조제1항 및 제3항중 “자격의 취소 또는 정지처분”을 각각 “자격취소처분”으로 한다.

제30조의 2제1항중 “시·도지사”를 “건설부장관, 시·도지사”로, “중개업자”

를 각각 “거래정보사업자·중개업자”로 하고, 동조제2항 및 제3항중 “중개업자”를 각각 “거래정보사업자·중개업자”로 한다.

제31조의 제목 “(중개업자의 교육)”을 “(중개업자등의 교육)”으로 하고, 동조제3항중 “중개업자에 대한”을 “일반교육 및 연수교육의”로 한다.

제32조의제3항을 다음과 같이 하고, 동조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

③법 제30조의 규정에 의한 부동산중개업협회는 중개업자가 작성하는 계약서에 관하여 표준이 되는 서식을 정하여 이의 사용을 그 회원에게 권장할 수 있다.

④제3항의 규정에 의하여 부동산중개업협회가 계약서 서식을 정하고자 하는 경우에는 건설부장관의 승인을 얻어야 한다.

제38조의제4항중 “임원”을 “회장 및 감사”로 한다.

제39조의제6호를 제7호로 하고, 동조에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 법제35조의2의 규정에 의한 공제사업, 이 경우 공제사업은 비영리사업으로서 회원간의 상호부조를 목적으로 한다.

제42조 및 제43조를 각각 다음과 같이 하

고, 제44조 및 제45조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제42조(분쟁조정 신청·처리등) ①법 제37조의3제2항의 규정에 의하여 중개업분쟁조정위원회(이하 “위원회”라 한다)에 분쟁의 조정을 신청하고자 하는 자는 건설부령이 정하는 바에 의하여 신청취지와 신청사건의 내용을 기재한 신청서를 위원회에 제출하여야 한다.

②위원회는 제1항의 규정에 의하여 분쟁의 조정신청을 받은 때에는 60일 이내에 조정안을 작성하여야 한다. 다만, 부득이한 사유가 있는 경우에는 위원회의 의결로써 그 기간을 연장할 수 있다.

③위원회는 제2항단서의 규정에 의하여 기간을 연장한 경우에는 기간연장의 사유 기타 기간연장에 관한 사항을 당사자에게 통보하여야 한다.

제43조(의견청취의 절차) ①법 제37조의4제3항의 규정에 의하여 위원회가 분쟁당사자·이해관계인 또는 관계전문가로 하여금 위원회의 회의에 출석하게 하여 그 의견을 듣고자 할 때에는 회의개최 7일전에 서면으로 통지하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 통지를 받은 자는 회의에 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 미리 서면으로 의견을 제출할 수 있다.

③제1항의 규정에 의한 통지를 받은 자가 정당한 사유없이 출석하지 아니하거나 서면으로 의견을 제출하지 아니한 때에는 의견진술의 기회를 포기한 것으로 본다.

제44조(서류의 송달) 분쟁조정에 따른 서류송달에 관하여는 민사소송법 제161조 내지 제182조의 규정을 준용한다.

제45조(과태료의 부과·징수절차) ①건설부장관 또는 허가관청은 법 제39조제3항의 규정에 의하여 과태료를 부과할 때에는 당해 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실과 과태료금액등을 서면으로 명시하여 이를 납부할 것을 과태료 처분대상자에게 통지하여야 한다.

②건설부장관 또는 허가관청은 제1항의 규정에 의하여 과태료를 부과하고자 할 때에는 10일 이상의 기간을 정하여 과태료 처분대상자에게 구술 또는 서면에 의한 의견진술의 기회를 주어야 한다. 이 경우 지정된 기일까지 의견진술이 없는 때에는 의견이 없는 것으로 본다.

③건설부장관 또는 허가관청은 과태료의 금액을 정함에 있어서는 당해 위반행위의 동기와 그 결과등을 참작하여야 한다.

④과태료의 징수절차는 건설부령으로 정한다.

[별표]를 별지와 같이 한다.

부 칙

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제19조의3의 개정규정은 1995년 4월 1일부터 시행하고, 별표의 개정규정은 1996년 1월 1일부터 시행한다.

②(법인인 중개업자에 관한 경과조치) 이 영 시행당시 법인인 중개업자의 임원(대표를 포함한다. 이하 같다)중 제5조제3호의 개정규정에 적합하지 아니한 자가 있는 경우에는 당해 임원이 퇴직 등의 사유로 교체되는 때에 개정규정에 적합한 자로 교체하여야 하고, 법인인 중개업자의 임원 또는 직원중 공인중개사의 비율이 제5조제3호 및 제8조제2항의 개정규정에 적합하지 아니한 경우 당해 법인의 임원 또는 직원을 교체하는 때에는 제5조제3호 및 제8조제2항의 개정규정에 적합하게 될 때까지 공인중개사로 교체하여야 한다.

③(시험의 일부면제에 관한 경과조치) 이 영 시행이후 최초로 실시되는 시험의 원서접수일전에 대학원에서 부동산학을 전공하여 석사학위이상의 학위를 취득한 자에 대하여는 종전의 제12조의

규정에 의하여 이 영 시행이후 최초로 실시되는 시험의 제1차시험을 면제한다.

[별표]

공인중개사자격시험의 내용
(제11조제2항관련)

구 분	시 험 내 용
1차시험	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부동산학개론(부동산감정평가론을 포함한다) ○ 민법(총칙중 법률행위, 질권을 제외한 물권법, 계약법중 총칙·매매·교환·임대차) 및 민사특별법중 부동산중개에 관련되는 규정

구 분	시 험 내 용
2차시험	<ul style="list-style-type: none"> ○ 부동산중개업법령 및 중개실무 ○ 부동산공시에 관한 법령(부동산등기법·지적법) 및 부동산관련세법 ○ 부동산공법(국토이용관리법·도시계획법·건축법·토지구획정리사업법·도시재개발법·주택건설촉진법·산림법·농지의보전및이용에관한법률)중 부동산중개에 관련되는 규정

□ 개정이유 □

중개업자의 공신력을 제고하여 건전한 부동산 거래질서를 확립하고, 대외개방에 대비하기 위하여 부동산중개업법이 개정(1993. 12. 27, 법률 제4,628호)됨에 따라 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하려는 것임.

□ 주요골자 □

가. 지금까지는 중개법인의 대표 및 임원은 공인중개사나 중개인이 아닌 자도 될 수 있도록 하고 있었으나, 앞으로는 중개법인의 대표 및 임원은 반드시 공인중개사 또는 중개인 중에서 될 수 있도록 함으로써 중개법인의 공신력을 높일 수 있도록 함(령 제5조제3호).

나. 지금까지는 공인중개사시험의 실시시기에 관한 규정이 없어 그동안 불규칙하게 시험을 실시하던 것을 앞으로는 원칙적으로 2년마다 시험을 실시하도록 명시하되, 예외적으로 공인중개사의 수급상 필요하다고 인정되는 경우에는 매년 실시할 수 있도록 하고, 시험시행에 관한 중요사항을 심의하기 위하여 건설부에 공인중개사시험위원회를 둘 수 있도록 함(령 제10조제6항 및 제12조).

다. 중개법인이 중개업에 부수되는 업무를 겸업할 수 있도록 함에 따라 주택건설촉진법의 적용을 받지 아니하는 주택·미분양주택등의 분양대행, 중개의뢰인의 주거이전과 관련된 도배·이사업체의 소개등 용역의 알선등의 업무를 겸업할 수 있도록 함(령 제19조의2).

라. 중개업자가 전속중개계약을 체결한 경우에는 중개대상물의 종류·면적·구조등 특성을 표시하는 사항과 소유권·전세권등 권리관계를 부동산거래정보망에 공개하거나 일간신문에 광고하도록 함(령 제21조의2). 〈법제처 제공〉

성실시공 책임의식 공사튼튼 나라튼튼