

5. 부동산중개업법시행령중개정령

대통령령 제16,462호 1999. 6. 30..

개 정 이 유

부동산중개업법이 개정(1999. 3. 31, 법률 제5957호)되어 부동산중개업이 허가제에서 등록제로 변경되고 중개사무소에 고용할 수 있는 중개보조원 인원의 제한 등이 폐지됨에 따라 관련 규정을 정비하는 한편, 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주 요 골 자

- 가. 부동산중개업이 허가제에서 등록제로 변경되고 중개업허가갱신제도가 폐지됨에 따라 허가제도기준 및 허가갱신 등에 관한 규정을 삭제하는 등 관련 규정을 정비함(령 제3조 내지 제7조).
- 나. 중개사무소에 두는 공인중개사 및 중개보조원 등에 대한 규제가 폐지됨에 따라 법인인 중개업자의 경우 그 임원의 반수 이상을 공인중개사로 고용하도록 한 규정을 삭제하고, 중개보조원의 수를 법인인 중개업자의 경우에는 10인 이내로, 공인중개사인 중개업자의 경우에는 4인 이내로 제한한 규정을 삭제하여 중개업 경영의 자율성을 높일 수 있도록 함(현행 제8조 삭제).
- 다. 종전에는 법인인 중개업자의 분사무소는 시·도별로 이를 설치할 수 있도록 제한하였으나, 앞으로는 시·군·구별로 분사무소를 설치할 수 있도록 규정을 완화함으로써 법인인 중개업자의 영업활동의 범위가 보다 확대될 수 있도록 함.

록 함(령 제19조의3).

라. 중개업자의 협회설립과 협회가임이 자유롭게 됨에 따라 협회의 회원등록절차, 대의원의 수와 임원선임에 관한 규정을 삭제하는 한편, 대의원 총회 및 이사회 의결내용의 보고제도를 폐지함(현행 제36조, 제37조, 제38조제2항 내지 제4항 삭제 및 령 제40조제1항).

부동산중개업시행령중 다음과 같이 개정한다.

제3조의 제목 “(중개업의 허가신청)”을 “(중개사무소개설등록의 신청)”으로 하고, 동조제1항중 “중개업의 허가를 받고자”를 “중개사무소의 개설등록을 하고자”로, “허가신청”을 “등록신청”으로 하며, 동조제2항중 “중개업허가”를 “중개사무소의 개설등록”으로 하고, 동조제3항중 “중개업의 허가를 받고자 하는 자”를 “중개사무소의 개설등록을 하고자 하는 자”로 한다.

제4조를 삭제한다.

제5조를 다음과 같이 한다.

제5조(중개사무소개설등록의 기준) 법 제5조의 규정에 의한 중개사무소 개설등록의 기준은 다음 각호와 같다. 다만, 다른 법률의 규정에 의하여 부동산중개업을 할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우

가. 당해 공인중개사가 법 제29조제4항의 규정에 의한 사전교육을 받았을 것

나. 중개사무소(건축법상 사무실로 사용하기에 적합한 건물이어야 한다)를 갖출 것

2. 법인이 중개사무소를 개설하고자 하는 경우

가. 자본금 5천만원 이상의 상법상 회사일 것

나. 중개업만을 영위할 목적으로 설립될 것(법 제9조의2 각호의 업무를 겸업하고자 하는 경우를 제외한다)

다. 임원(대표자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)이 공인중개사이거나 중개인이야 하며, 그 반수 이상이 공인중개사일 것

라. 임원이 법 제29조제4항의 규정에 의한 사전교육을 받았을 것

마. 중개사무소(건축법상 사무실로 사

용하기에 적합한건물이어야 한다)를

갖출 것

제6조를 삭제한다.

제7조의 제목중 “허가증”을 “등록증”으로 하고, 동조제1항중 “허가관청이 중개업허가를”을 “등록관청이 중개사무소개설등록을”로, “중개업허가대장에 그 허가에”를 “중개업등록대장에 그 등록에”로, “중개업허가증”을 “중개업등록증”으로 하며, 동조제2항중 “허가증”을 “등록증”으로 하고, 동조제3항중 “허가증”을 각각 “등록증”으로, “허가관청”을 “등록관청”으로 하며, 동조제4항 전단중 “허가관청”을 “등록관청”으로, “중개업 허가증”을 “중개업등록증”으로, “허가사항”을 “등록사항”으로 하고, 동항 후단중 “법 제6조제4항 및 법 제18조”를 “법 제18조”로 한다.

제8조를 삭제한다.

제10조제1항 단서중 “법 제8조제1항 및 동조제2항의 규정에 의한 시·도지사”를 “법 제8조제1항 및 제2항의 규정에 의하여 시험을 실시하는 특별시장·광역시장·도지사(이하 “시·도지사”라 한다)”로 한다.

제19조의3을 다음과 같이 한다.

제19조의3(분사무소의 설치) ①법 제11조제1항 단서의 규정에 의한 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치하되,

시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없다.

②법인인 중개업자가 법 제11조제1항 단서의 규정에 의하여 분사무소 설치의 신고를 하고자 하는 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 분사무소설치 신고서를 등록관청에 제출하여야 한다.

③제1항의 규정에 의한 분사무소에는 공인중개사 또는 중개인을 책임자로 두어야 한다. 다만, 다른 법률의 규정에 의하여 중개업을 할 수 있는 개인의 분사무소의 경우에는 그러하지 아니하다.

④제2항의 규정에 의하여 분사무소 설치의 신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 신고필증을 교부하고, 지체없이 그 분사무소를 설치하고자 하는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.

제20조를 삭제한다.

제21조제5항을 삭제한다.

제22조제2항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 중개업자가 법인인 경우에는 대표자(분사무소의 경우에는 그 책임자를 말한다)와 당해 업무를 수행한 공인중개사가 함께 서명·날인하여야 한다.

제23조제1항 각호외의 부분중 “중개업허가의 통지를 받은 후”를 “중개사무소개설등록을 한 후”로, “허가관청”을 “등록관청”으로, “2인이상의 사무소를 두는 경우에는 사

무소마다”를 “분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다”로 하고, 동조제2항 본문중 “중개업허가의 통지를 받은 후”를 “중개사무소개설등록을 한 후”로, “허가관청”을 “등록관청”으로 하며, 동조제3항 본문중 “허가관청”을 “등록관청”으로 한다.

제25조제1항·제2항, 제27조제1항 및 제28조제1항·제2항중 “허가관청”을 각각 “등록관청”으로 한다.

제29조중 “허가관청”을 “등록관청”으로, “중개업의 허가취소처분”을 “중개사무소개설등록의 취소처분”으로 한다.

제31조를 다음과 같이 한다.

제31조(중개업자의 사전교육) 법 제29조 제4항의 규정에 의한 사전교육은 부동산 중개 전문직업인으로서의 직업윤리 및 부동산관련 전문지식의 함양을 위한 교육으로 하고, 교육시간은 32시간 이상 44시간 이하로 한다.

제32조제2항중 “기재하여야 한다.”를 “기재하여야 하며, 계약서를 작성한 중개업자(법인인 중개업자인 경우에는 대표자 또는 분사무소의 책임자를 말한다)와 당해 업무를 수행한 공인중개사가 함께 서명·날인하여야 한다.”로 한다.

제34조제1항중 “허가관청”을 “등록관청”으로 한다.

제36조, 제37조 및 제38조제2항 내지 제4

항을 각각 삭제한다.

제40조제1항중 “총회, 대의원 총회 또는 이사회”를 “총회”로 하고, 동조제3항중 “허가관청”을 “등록관청”으로 한다.

제41조를 다음과 같이 신설한다.

제41조(업무의 위탁) ①건설교통부장관은 법 제37조의2제1호의 규정에 의하여 중개업자의 사전교육에 관한 업무를 위탁하는 때에는 다음 각호의 기관 또는 단체중 교육에 필요한 인력 및 시설을 갖추었다고 인정되는 기관 또는 단체에 위탁하여야 한다.

1. 고등교육법에 의하여 설립된 대학 또는 전문대학으로서 부동산 관련학과가 개설된 학교
2. 법 제30조의 규정에 의하여 설립된 부동산중개업협회

②건설교통부장관은 제1항의 규정에 의하여 중개업자의 사전교육에 관한 업무를 위탁한 경우에는 위탁받은 교육기관의 명칭·대표자 및 소재지와 위탁업무의 내용 등을 관보에 고시하여야 한다.

제45조제1항 내지 제3항중 “허가관청”을 각각 “등록관청”으로 한다.

부 칙

이 영은 1999년 7월 1일부터 시행한다.