

## 16. 부동산중개업법중개정법률

법률 제6,236호 2000. 1. 28

### 개 정 이 유

행정규제기본법에 의한 규제정비계획에 따라 중개인의 영업구역제한을 완화하고, 중개사무소의 이전절차를 간소화하는 등 불합리한 규제를 정비하는 한편, 중개의 대상이 되는 부동산에 대한 중개업자의 확인 및 설명의 범위를 확대함으로써 부동산중개에 따른 서비스가 향상될 수 있도록 하며, 기타 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

### 주 요 골 자

- 가. 종전에는 부동산중개업자중 중개인의 영업구역은 시·군·구로 제한되었으나, 앞으로는 중개인의 영업구역을 특별시·광역시·도로 확대함(법 제9조제1항).
- 나. 종전에는 중개사무소를 등록관청 관할구역밖의 지역으로 이전하는 경우에는 폐업신고를 하고 새로운 관할구청에 다시 등록하도록 하였으나, 앞으로 폐업신고를 하지 아니하고 중개사무소를 이전한 후 10일 이내에 이전신고를 하도록 절차를 간소화 함(법 제12조)
- 다. 중개수수료 등에 대한 분쟁의 소지를 줄이기 위하여 중개의뢰인이 중개업자에게 중개대상물의 내역, 중개수수료 등을 기재한 중개계약서의 작성을 요청

할 수 있도록 함(법 제16조의3 신설)..

- 라. 중개업자가 중개의뢰인에게 제공하는 중개대상물에 대한 확인·설명사항이 소재지·면적·권리관계 등으로 한정되어 있던 것을 거래판단에 중요한 입지 등도 이에 포함되도록 그 범위를 확대함(법 제17조제1항 및 제2항).
- 마. 중개업자는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 거래당사자에게 계약금 및 중도금을 금융기관·신탁회사 등에 예치하도록 권고할 수 있게 함으로써 계약이 파기될 경우 계약금 등의 반환채무의 이행이 보장될 수 있도록 함(법 제19조의2 신설).
- 바. 중개업자의 위법행위에 대하여 업무정지와 과태료를 중복하여 처분할 수 있던 것을 업무정지 또는 과태료중 하나의 처분만을 하도록 함(법 제23조 및 제39조).

※ 시행일 : 공포후 6월이 경과한 날(2000. 7. 29)

부동산중개업법중 다음과 같이 개정한다.

제4조를 다음과 같이 한다.

제4조(중개업의 등록 등) ①중개업을 영위하고자 하는 자는 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두고자 하는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수·구청장(이하 “등록관청”이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

②등록관청이 중개사무소의 개설등록을 한 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 교부하여야 한다.

③중개업자는 제2항의 규정에 의하여 교부받은 등록증을 잃어버리거나 그 등록증이 못쓰게 된 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 등록관청에 재교부를 신청할 수 있다.

④제1항의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 할 수 있는 자의 기준 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제5조를 삭제한다.

제7조제4호중 “5년”을 “3년”으로 한다.

제8조제3항을 제5항으로 하고, 동조에 제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

③시험실시기관의 장은 제1항 및 제2항의 규정에 의한 공인중개사자격시험의 합격자가 결정된 때에는 이를 공고하고, 건설교통부령이 정하는 바에 따라 합격자에게 공인중개사자격증을 교부하여야 한다.

④공인중개사자격시험의 합격자는 공인중개사자격증을 잃어버리거나 그 자격증이 못쓰게 된 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 재교부를 신청할 수 있다.

제9조제1항중 “시(구가 설치되지 아니한 시에 한한다. 이하 같다)·군·구”를 “특별시·광역시·도”로 한다.

제9조의2를 다음과 같이 한다.

제9조의2(중개법인의 업무) 법인 중개업자는 다음 각호의 업무를 할 수 있다.

1. 중개업
2. 상업용건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
3. 부동산의 이용 및 개발에 관한 상담
4. 중개업자를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
5. 대통령령이 정하는 주택 및 상가의 분양대행
6. 경매 또는 공매대상 부동산에 대한 권리분실 및 취득의 알선
7. 기타 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무

제10조의 제목 중 “금지등”을 “금지”로 하

고, 동조제2항을 삭제한다.

제11조제4항을 제5항으로 하고, 동조에 제2항 내지 제4항을 각각 다음과 같이 신설한다.

②법인인 중개업자가 제1항 단서의 규정에 의하여 분사무소 설치의 신고를 하고자 하는 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 따라 분사무소설치신고를 등록관청에 제출하여야 한다.

③제2항의 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.

④중개업자는 그 업무의 효율적인 수행과 중개사무소의 공동활용 등을 위하여 필요한 경우 합동사무소를 설치할 수 있다.

제12조를 다음과 같이 한다.

제12조(중개사무소의 이전 등) 중개업자가 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 이전전의 중개사무소를 관할하는 등록관청에 그 이전사실을 신고하여야 한다. 이 경우 등록관청은 관할구역외의 지역으로 중개사무소를 이전한 신고에 대하여는 중개사무소등록대장 등 건설교통부령이 정하는 서류를 이전후의 관할 등록관청에 송부하여야 한다.

제16조의3 및 제16조의4를 각각 제16조의4

및 제16조의5로 하고, 제16조의3을 다음과 같이 신설하며, 제16조의4(중전의 제16조의3)제3항 본문중 “제16조의4”를 “제16조의5”로 한다.

제16조제2항중 “서명·날인하여야 한다”를 “서명·날인하여야 하며, 대통령령이 정하는 기간동안 그 사본을 보관하여야 한다”로 한다.

제16조의3 및 제16조의4를 각각 제16조의4 및 제16조의5로 하고, 제16조의3을 다음과 같이 신설하며, 제16조의4(중전의 제16조의3)제3항 본문중 “제16조의4”를 “제16조의5”로 한다.

제16조의3(중개계약) 중개의뢰인은 중개의뢰내용을 명확하게 하기 위하여 필요한 경우 중개업자에게 다음 각호의 사항을 기재한 중개계약서의 작성을 요청할 수 있다.

1. 중개대상물의 위치 및 규모
2. 거래예정가격
3. 거래예정가격에 대하여 제20조의 규정에 의하여 정한 중개수수료
4. 기타 중개업자와 중개의뢰인이 준수하여야 할 사항

제17조제1항중 “중개대상물의 권리관계”를 “중개대상물의 상태·입지·권리관계”로 하고, 동조제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하며, 동조제3항(중전의 제2항)중 “이를 교부하여야 한다”를 “이를 교부하고,

대통령령이 정하는 기간동안 그 사본을 보관하여야 한다”로 하고, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②중개업자는 제1항의 규정에 의한 확인 또는 설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인, 임대인의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

제18조제1항중 “1월”을 “3월”로 하고, 동조제2항중 “3월”을 각각 “6월”로 한다.

제19조의2를 다음과 같이 신설한다.

제19조의2(계약금 등의 반환채무이행의 보장) ①중개업자는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금 또는 중도금(이하 이 조에서 “계약금 등”이라 한다)을 중개업자 또는 제3자의 명의로 금융기관, 제35조의2의 규정에 의한 공제사업을 하는 자, 신탁업법에 의한 신탁회사 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 계약금등을 예치한 경우 매도인·임대인 등 계약금등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자는 당해 계약을 해지한 때 계약금등의 반환을 보장하는 내용의 금융기관 또는 보증보험회사가 발행하는 보증서를 계약금등의 예치명의자에게 교부하고 계약금등을 미리 수

령할 수 있다.

제21조제1항중 “중개업자 또는 거래정보사업자에 대하여 감독상 필요한 때에는”을 “다음 각호의 경우에는 중개업자 또는 거래정보사업자에 대하여”로 하고, 동항에 제1호 내지 제3호를 각각 다음과 같이 신설한다.

1. 제4조제4항의 규정에 의한 중개사무소의 등록기준 또는 제16조의5의 규정에 의한 부동산거래정보망 설치·운영자의 지정요건에 대하여 적합여부를 확인하기 위하여 필요한 경우
2. 부동산기기 등 거래동향의 파악을 위하여 필요한 경우
3. 중개업자의 위법행위의 확인 및 중개업자에 대한 등록취소·업무정지 등 행정처분을 위하여 필요한 경우

제21조제2항을 다음과 같이 한다.

②제1항의 규정에 의하여 출입·검사 등을 하는 공무원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 하며, 건설교통부령이 정하는 바에 따라 자신의 성명, 소속기관, 출입의 목적 및 일시 등을 기재한 서류를 상대방에게 교부하거나 관계장부에 기록하여야 한다.

제22조제1항제4호를 다음과 같이 하고, 동항제7호중 “업무를 행한”을 “업무를 행하거나 제23조제2항의 규정에 위반한”으로 한다.

4. 제10조의 규정에 위반하여 이종으로 중

개사무소의 개설등록을 한 경우

제22조제2항에 제1호를 다음과 같이 신설하고, 동항제2호를 삭제하며, 동항제4호중 “제16조의3”을 “제16조의4”로 한다.

1. 제4조제4항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우

제23조제3호를 삭제하고, 동조제5호의2중 “제16조의4”를 “제16조의5”로 하며, 동조제9호를 삭제하고, 동조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

②제1항의 규정에 의하여 업무정지처분을 받은 중개업자는 그 업무정지기간중에 다른 중개업자의 소속 공인중개사, 중개보조원 또는 중개업자인 법인의 임원이 될 수 없다.

제24조제1항제2호중 “벌금이상의 형”을 “징역형”으로 한다.

제24조의2제1호중 “제16조의4제5항”을 “제16조의5제5항”으로 한다.

제27조를 삭제한다.

제28조를 다음과 같이 한다.

제28조(유사명칭의 사용금지) 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

제29조제1항중 “실시하여야 한다”를 “실시할 수 있다”로 하고, 동조제4항중 “1년 이내에 실시하는”을 “1년 이내에 건설교통부장관이 실시하는”으로 한다.

제32조·제34조·제35조 및 제25조의2제3항을 각각 삭제한다.

제37조의2제1호중 “제29조”를 “제29조제4항”으로 한다.

제37조의3을 다음과 같이 한다.

제37조의3(수수료) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 바에 따라 수수료를 납부하여야 한다.

1. 제4조제1항의 규정에 의하여 중개사무소의 개발등록을 신청하고자 하는 자
2. 제4항제3호의 규정에 의하여 중개사무소등록증의 재교부를 신청하는 자
3. 제8조제4항의 규정에 의하여 공인중개사자격증의 재교부를 신청하는 자
4. 제11조제2항의 규정에 의하여 분사무소설치의 신고를 하는 자

제37조의4 및 제37조의5를 각각 삭제한다.

제38조제1항제4호를 삭제하고, 동조제2항제6호중 “제16조의4제4항”을 “제16조의5제4항”으로 하며, 동항에 제7호를 다음과 같이 신설하고, 동조제3항을 삭제한다.

7. 제28조의 규정에 위반한 자

제39조제1항제1호를 삭제하고, 동항제2호중 “제16조의4제3항”을 “제16조의5제3항”으로 하며, 동항제3호를 삭제하고, 동조제2항제3호중 “제12조제2항”을 “제12조제1항”으로 하

며, 동항제5호 내지 제7호, 제12호 및 제13호를 각각 삭제하고, 동조제3항중 “제1항제1호·제3호 및 제2항의 규정에 의한 과태료는 등록관청”을 “제2항제10호의 규정에 의한 과태료는 시·도지사가, 제2항제3호, 제8호, 제9호 및 제11호의 규정에 의한 과태료는 등록관청”으로 하며, 동조제4항 및 제5항중 “건설교통부장관”을 각각 “건설교통부장관, 시·도지사”로 한다.

#### 부 칙

①(시행일) 이 법은 공포후 6월이 경과한 날부터 시행한다.

②(중개업분쟁조정위원회의 폐지에 따른 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 의하여 분쟁조정절차가 진행중인 사건에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

③(과태료의 부과·징수권자의 변경에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 의하여 과태료부과·징수절차가 진행중인 사건에 대하여는 제39조의 개정규정에 불구하고 종전의 규정에 의한다.

④(벌칙에 관한 경과조치) 이 법 시행전의 행위에 대한 벌칙의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다.

주택회보