

부동산 법률상담 사례 및 판례

Korea Association of Realtors



발간사

회원 여러분 안녕하십니까.
한국공인중개사협회 제13대 회장 이종혁입니다.



금년 2022년은 우리 협회가 36년의 역사를 마주하는 해입니다.

협회가 만들어간 36년이라는 시간들은 회원 여러분들과 함께 했기에 가능했습니다. 이것은 곧 회원 여러분들이 협회와 공인중개사의 미래임을 의미합니다.

이에 우리 협회는 미래를 책임지고 이끌어갈 회원분들을 위해 상담사례집을 발간하여 법령에 대한 폭넓은 지식을 갖추실 수 있도록 지원하고자 합니다.

체계적으로 정리한 이번 상담사례집은 기존의 법률상담 편제와 날로 바뀌는 부동산 정책과 사례, 그리고 새롭게 개정된 법령과 판례들을 반영하여 협회 회원분들의 전문성을 갖추는 데에 중요한 토대가 될 것입니다.

본 상담사례집을 통해 회원 여러분들의 실무 현장에서 전문성과 지식을 확립하고, 나아가 자긍심을 가진 부동산 전문가로 자리 잡길 기대합니다.

水滴穿石 (수적천석) “물방울이 바위를 뚫는다.”라는 고사성어는 작은 노력이라도 끈기 있게 계속하면 큰 일을 이룰 수 있다는 의미를 지니고 있습니다.

우리 협회 회원분들의 작은 땀방울들이 모여 큰 성과를 이룰 수 있는, 그리고 그 과정에 새롭게 발간되는 이 상담사례집이 중개사분들에게 충실한 길잡이 역할을 할 수 있기를 소망합니다.

회원 여러분!

앞으로도 우리 협회는 지속적인 변화 속에서 회원 여러분의 권익 보호와 공인중개사 업무환경 개선을 위해 항상 최선의 노력을 다하겠습니다.

2022년 4월

한국공인중개사협회장 이종혁 배상

부동산 거래사고 유형에 따른 유의사항

1. 다가구주택 경매 사고	
사 례	<p>가. 사건개요</p> <p>임차인은 개업공인중개사의 중개로 다가구주택의 일부를 임차하였으나, 위 다가구주택에는 다액의 근저당권 설정 및 다수의 임차인에 대한 보증금반환채무가 존재하고 있었는 바, 이후 근저당권자의 경매신청으로 위 다가구주택에 경매가 개시되어 임차인은 배당을 한 푼도 받지 못하게 된 사건.</p>
	<p>나. 재판부 판단</p> <p>임차인이 개업공인중개사로부터 임차목적물에 대한 우선변제권이 있는 선순위 임차인 및 최우선 변제권이 있는 소액임차인의 존재 및 그 금액을 사실 그대로 설명·고지를 받았더라면, 임차인으로서 자신의 임대차보증금의 회수 가능성에 대해 불안을 느끼고 임대차계약을 체결하지 않았을 가능성이 크다고 보아 근저당권의 유무 및 담보가액, 선순위 권리내역(임차인들의 보증금 액수, 임대차 기간 등)을 정확하게 확인·설명하지 아니한 개업공인중개사의 중개상 책임을 인정함.</p>
유의사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 계약체결 전, 임대인에게 선순위 임대차보증금과 임차기간에 관한 설명을 구하고, <u>설명에 관한 임대차계약서 등 자료를 요청하여 이를 확인·설명하고 중개대상물 확인·설명서에 필히 기재</u> ○ 임대인이 자료제출 요구에 거부하는 경우 그 내용을 <u>중개대상물 확인·설명서에 반드시 기재</u> ○ 임차인은 임대인의 동의서, (임대인)신분증사본을 교부받아 확정일자 부여기관에 해당 주택의 임대차계약 자료를 확인(또한, 임차인에게 관할 동사무소에서 전입세대열람표를 열람할 수 있음을 고지하고, 이를 중개대상물 확인·설명서에 기재) ○ 다른 임대차계약서들을 직접 확인하지 아니한 채, 임대인으로부터 선순위 임대차보증금과 임차기간 등을 구두로만 설명 받았을 경우, 임대인이 구두로 설명한 내용에 대하여 기재 금지 ○ 임대인이 임대차계약서 등 임대차 현황에 대한 자료제출을 거부하여 선순위 임차인들의 보증금 액을 확인할 수 없는 경우, 향후 경매절차 진행 시 임대차보증금을 회수할 수 없는 위험성이 있다는 내용을 기재(추가적인 위험성 고지 시에 그 위험성은 임대인의 자료제출 거부와 인과관계가 있다는 점을 명시하여야 함. 그렇지 않으면 위험성 고지가 부동산자라고 주장될 여지가 있음)

2. 신탁부동산 사고	
사 례	<p>가. 사건개요</p> <p>개업공인중개사가 임대차계약을 체결하면서 임대인의 설명만 믿고, 별도의 확인 없이 임차인에게 임대차계약을 중개 하였으나, 이 사건 임차목적물에는 신탁계약이 체결되어 있었고, 임차인은 신탁회사로부터 사전 동의 없이 임대차계약을 체결하였다는 이유로 명도소송을 제기당하여 임대차보증금을 회수하지 못하게 된 사건.</p>
	<p>나. 재판부 판단</p> <p>개업공인중개사가 임차인에게 신탁원부를 제시하면서 신탁계약의 중개대상물 상태 및 입지와 권리관계 등에 관하여 근거자료를 제시하면서 이를 성실·정확하게 설명할 주의의무를 다하지 아니하였고, 신탁회사의 승낙 없이 임대차계약을 체결할 경우 신탁회사에 대하여 임대차계약의 효력이 미치지 않는다는 사정 및 신탁회사의 동의 또는 승낙 여부에 관하여 설명이 미흡하다고 보아 개업공인중개사의 중개상 책임을 인정함.</p>

부동산 거래사고 유형에 따른 유의사항

2. 신탁부동산 사고	
유의사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 등기사항증명서를 통해 신탁번호 확인 후 등기소에서 신탁원부 발급 ○ 신탁등기가 있는 건물은 등기사항증명서와 신탁원부를 필히 발급받아 중개의뢰인에게 신탁계약 내용과 법적효과를 확인·설명하고 이를 중개대상물 확인·설명서에 기재(중개대상물 확인·설명서상에 '신탁원부를 교부함'이라고 기재하고, 임대차와 관련된 해당 신탁원부 조항을 명시하여 이를 설명하였다는 점을 명시) ○ 신탁원부에 기재된 방식으로 계약이 체결되었는지 확인(신탁원부에 "신탁계약 체결 후 신규 임대차계약은 수탁자의 사전승낙을 조건으로 위탁자 명의로 체결하되, 임대차보증금은 수탁자에게 입금하여야 한다."라고 명시되어 있는 경우 임대차보증금은 반드시 수탁자가 지정한 계좌로 입금) ○ 위탁자와 임대차계약을 체결할 경우 수탁자(신탁회사)의 동의(사전승낙)여부를 수탁자 명의로 서류로 반드시 확인
3. 확인·설명미흡 사고 (등기사항증명서 미확인)	
사례	<p>가. 사건개요</p> <p>개업공인중개사가 임차인에게 임대차계약을 중개하면서 등기사항증명서상에 등재된 가처분등기를 제대로 확인하지 아니하였고, 이후 이 사건 건물에 경매가 개시되어 임차인에게 손해가 발생하게 된 사건.</p>
	<p>나. 재판부 판단</p> <p>개업공인중개사와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상 위임관계와 같으므로 선량한 관리자로서 주의의무가 존재하는 바, 개업공인중개사는 중개대상물의 권리관계에 관한 사항(소유권 변동, 대리권 유무, 제한물권 설정여부, 공법상 제한 및 거래상 규제 등)을 직접 확인하고 이를 성실하게 설명하여야 할 의무를 부담하기에 이를 소홀히 한 개업공인중개사의 주의의무위반의 책임을 인정함.</p>
유의사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중도금 및 잔금 지급 시 등기사항증명서를 확인한 후 권리변동사항이 있을 경우 거래계약서 또는 중개대상물 확인·설명서에 추가 기재하고, 중도금 또는 잔금지급 보류 등의 조치 ○ 별도등기가 있는 경우에는 반드시 별도 등기사항증명서 확인 ○ 가압류, 가처분, 예고등기가 되어 있는 경우 실제권리관계를 정확히 파악 ○ 집합건물의 경우 대지권 지분이 없는 경우도 있으므로 이를 확인 ○ 임차권등기가 경료 된 (다가구)주택을 거래하는 경우 이를 기재하고, 이로 인한 위험성을 고지 (임차권등기가 여러건 경료된 경우 임대인의 자력이 부족하다는 징표임에도 불구하고, 위험성을 설명하지 않았다는 이유로 중개상 과실이 인정될 수 있음) ○ 공동저당이 설정된 임대차목적물을 중개할 경우, 경매 등이 실행될 때 임대보증금의 회수 가능성 여부 등을 설명하고(저당권 등 선순위 권리의 담보금액), 임대차계약서 또는 중개대상물 확인·설명서상에 경매 등의 실행으로 임대차보증금의 전부 또는 일부를 반환받지 못할 수 있음을 기재

4. 진정성 미확인 사고

사 례	<p>가. 사건개요</p> <p>개업공인중개사가 임대차계약을 중개하면서 임대인의 대리인이 임대차계약을 적법하게 체결할 권한이 있는지 여부를 면밀히 검토하지 않은 채 대리인을 사칭하는 자와 임대차계약을 체결하도록 하였으며, 이에 임차인은 임대인으로부터 건물명도 등의 소송을 제기 당하여 임대차보증금을 돌려받지 못하게 된 사건.</p>
	<p>나. 재판부 판단</p> <p>개업공인중개사는 대리인이 적법한 대리권을 수여받았는지 여부를 조사·확인할 의무가 있는 바, 특히 기 작성된 위임장만을 제시하였을 뿐 새로운 위임장이나 임대인 명의의 인감증명서를 소지하지 않고, 통상의 거래 관행에 비추어 대리인 사이에 체결하는 계약의 중개 과정이 의심할 만한 정황이 있다고 보이는 경우에는 단순히 대리인으로부터 서류를 제시받는 것을 넘어서 추가적인 확인 및 설명의무가 있다고 보아 이를 해태한 개업공인중개사의 책임을 인정함.</p>
유의사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대리인 계약 시 위임장 및 인감증명서, 대리인의 신분증을 필히 확인 한 후 복사하여 보관 및 중개대상물 확인·설명서에 기재(인감증명서의 발급 시기, 본인이 직접 인감증명서를 발급하였는지 여부 확인) ○ 주민등록증(신분증) 진위여부는 (ARS) 1382, 운전면허증 진위여부는 경찰청 이파인(www.efine.go.kr), 인감증명발급 사실확인온 정부24(www.gov.kr)를 통해 확인(의심스러운 경우 등기권리증을 통해 진위여부 확인) ○ 중개의뢰인의 입회하여 위임인과 통화 또는 직접 방문 등을 통하여 위임장의 진정성 여부를 확인하고 확인사항을 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서에 기재

5. 고의 사고

개업공인중개사

사 례	<p>가. 사건개요</p> <p>임차인은 임대인으로부터 전세계약 체결 권한을 위임 받았다는 개업공인중개사와 임대차계약을 체결하고 임대차보증금 전액을 개업공인중개사에게 지급하였으나, 실상 개업공인중개사는 임대인으로부터 월세계약 체결 권한만을 위임받았음에도 불구하고, 임차인을 기망하여 임차인과는 전세계약을 체결하고 임대인과는 월세계약을 체결하는 수법으로 임차인의 임대차보증금 차액을 편취한 사건.</p>
	<p>나. 재판부 판단</p> <p>개업공인중개사가 임대인으로부터 위임받은 권한을 남용하여 임차인의 임대차보증금을 편취한 사실을 인정하여 개업공인중개사의 중개상 책임을 인정함.</p>
유의사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중개사고 발생 시 협회에서 공제금을 대위변제 하는 경우 전액 구상권 행사 ○ 구상금 변제 의무 불이행 시 신용정보회사에 채권추심을 위임하고 개인 신용 상에 불이익을 초래하는 법조치를 단행하여 협회 공제는 물론 타 보증보험도 가입 불가

부동산 거래사고 유형에 따른 유의사항

5. 고의 사고	
중개보조원	
사 례	<p>가. 사건개요</p> <p>임차인은 중개보조원의 중개로 임대인으로부터 전세계약체결 권한을 위임받았다는 중개보조원과 임대차계약을 체결하고, 중개보조원이 관리하는 통장으로 임대차보증금을 전액 지급하였으나, 실상 중개보조원은 임대인으로부터 전세계약체결 권한을 위임받은 적이 없음에도 불구하고 임차인을 기망하여 임차인의 임대차보증금을 편취한 사건.</p>
	<p>나. 재판부 판단</p> <p>중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 간주하여 개업공인중개사의 사용자 책임을 묻고, 공인중개사법에 따른 공동불법행위자로서 책임을 인정함.</p>
유의사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중개행위에 사용되는 인장관리 철저 ○ 거래대금은 당사자 확인 후 소유자 계좌로 입금 ○ 중개보조원의 모든 중개행위는 대표자 개업공인중개사 책임(관리철저) ○ 거래계약서 및 중개대상물 확인·설명서 작성은 대표자가 직접 작성 및 교부 ○ 중개보조원에게 공인중개사 자격증 대여 금지
6. 기타 유의사항	
유의사항	<ul style="list-style-type: none"> ○ 상가 중개 시 건축허가 관련 사항 및 상가변영회 규약 등 확인 ○ 업종, 용도와 설치목적에 부합하는지 여부를 시, 군, 구청 해당과에 문의하여 확인 ○ 중개대상물 확인·설명서 작성 시 해당사항 없는 경우 '해당없음'을 표기하여 빈 칸 없이 작성했는지 꼼꼼히 확인 ○ 대출금 상환 말소(조건) 여부 확인 ○ 계약에 대한 개업공인중개사의 책임, 연대보증 등의 내용을 기재하는 것을 금지 ○ 추측, 정확하지 않은 사항 절대 표기 금지, 정확히 확인한 사항만 기재

CONTENTS

제1편 공인중개사법 등 주요 판례 및 유권해석

제1장 공인중개사법	3
1. 공인중개사법 제2조(정의)	3
2. 공인중개사법 제9조(중개사무소의 개설등록)	15
3. 공인중개사법 제10조(등록의 결격사유 등)	20
4. 공인중개사법 제19조(중개사무소등록증 대여 등의 금지)	28
5. 공인중개사법 제24조(부동산거래정보망의 지정 및 이용)	30
6. 공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)	35
7. 공인중개사법 제25조의2(소유자 등의 확인)	43
8. 공인중개사법 제32조(중개보수 등)	45
9. 공인중개사법 제33조(금지행위)	48
10. 공인중개사법 제38조(등록의 취소)	62
11. 공인중개사법 제39조(업무의 정지)	69
제2장 주택임대차보호법	73
1. 주택임대차보호법 제2조(적용범위)	73
2. 주택임대차보호법 제3조(대항력 등)	77
3. 주택임대차보호법 제3조의3(임차권등기명령)	94
4. 주택임대차보호법 제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸)	96
5. 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등)	98
6. 주택임대차보호법 제6조의3(계약갱신 요구 등)	105
7. 주택임대차보호법 제8조(보증금 중 일정액의 보호)	108
8. 주택임대차보호법 시행령 부칙 제2조 등(대통령령 제31080호, 2020. 9. 29.)	113

CONTENTS

제3장 상가건물 임대차보호법	116
1. 상가건물 임대차보호법 제2조(적용범위)	116
2. 상가건물 임대차보호법 제3조(대항력 등)	120
3. 상가건물 임대차보호법 제10조(계약갱신 요구 등)	125
4. 상가건물 임대차보호법 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)	129
5. 상가건물 임대차보호법 제10조의8(차임연체와 해지)	135
6. 상가건물 임대차보호법 제14조(보증금 중 일정액의 보호)	136
7. 상가건물 임대차보호법 부칙 제2조 등(법률 제12042호, 2013. 8. 13.)	137
제4장 부동산 거래신고 등에 관한 법률 등	139
1. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조(부동산 거래의 신고)	139
2. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 제10조(허가기준)	145
3. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 제5조(부동산거래계약 신고서 등의 제출대행) ..	149
4. 기타	152

제2편 공인중개사법 주요 Q&A

제1장 공인중개사법의 용어 정의	157
1. 정의	157
2. 법령의 정의	157
3. 질의응답	158

CONTENTS

제2장 중개대상물	159
1. 정의	159
2. 법령의 정의	159
3. 질의응답	159
제3장 개설등록	161
1. 정의	161
2. 법령의 정의	161
3. 질의응답	161
제4장 개설등록의 결격사유	165
1. 정의	165
2. 법령의 정의	165
3. 질의응답	166
제5장 중개사무소의 설치기준	168
1. 정의	168
2. 법령의 정의	168
3. 질의응답	169
제6장 고용인의 신고	170
1. 정의	170
2. 법령의 정의	170
3. 질의응답	170

CONTENTS

제7장 중개사무소의 명칭	172
1. 정의	172
2. 법령의 정의	172
3. 질의응답	173
제8장 중개대상물의 표시·광고	175
1. 정의	175
2. 법령의 정의	175
3. 질의응답	176
제9장 중개대상물의 확인·설명	178
1. 정의	178
2. 법령의 정의	178
3. 질의응답	179
제10장 거래계약서 작성	182
1. 정의	182
2. 법령의 정의	182
3. 질의응답	182
제11장 개업공인중개사등의 기본윤리	185
1. 정의	185
2. 법령의 정의	185
3. 질의응답	185

CONTENTS

제12장 손해배상책임의 보장	187
1. 정의	187
2. 법령의 정의	187
3. 질의응답	188
제13장 중개보수	190
1. 정의	190
2. 법령의 정의	190
3. 질의응답	191
제14장 금지행위	195
1. 정의	195
2. 법령의 정의	195
3. 질의응답	196
제15장 중개사무소의 등록 취소	202
1. 정의	202
2. 법령의 정의	202
3. 질의응답	204
제16장 개업공인중개사의 업무 정지	206
1. 정의	206
2. 법령의 정의	206
3. 질의응답	208

CONTENTS

제17장 부동산거래질서교란행위 신고센터	210
1. 정의	210
2. 법령의 정의	210
3. 질의응답	211

제3편 주택 임대차 신고제

제1장 주택 임대차 신고제도 개요	215
1. 도입배경	215
2. 추진경과	215

제2장 주택 임대차 신고제도 적용기준	216
1. 주택 임대차 계약 신고대상	216
2. 주택 임대차 계약 신고의무자	219
3. 주택 임대차 계약 신고방법	220
4. 주택 임대차 대리인(개업공인중개사 포함) 작성·제출 방법	223
5. 주택 임대차 계약 신고처리 등	226

제3장 주택 임대차 계약 신고절차 및 처리 방법	228
1. 신고절차	228
2. 유형별 신고방법 및 처리 기준	233
3. 임대차계약서 제출 시 확인 사항	236
4. 신고서 작성기준 및 방법 등(계약서 미제출 경우)	241
5. 주택 임대차 변경 신고(법 제6조의3 제1항)	243
6. 주택 임대차 해제 신고	243

CONTENTS

7. 주택 임대차 정정 신고	244
8. 임대차 신고제 관련 의제 처리(전입신고·확정일자 등)	245
제4장 과태료 처분	246
1. 과태료 부과 기준(법 제28조제5항제3호, 법 제28조제1항제1호)	246
2. 과태료 징수 절차 및 방법	248
3. 과태료 부과 계도기간	249
제5장 신고포상금 제도	250
1. 신고포상금의 지급(법 제25조의2)	250
제6장 주택 임대차 신고제도 관련 FAQ	252
1. 신고대상 등 관련	252
2. 신고방법 관련	259
3. 계약서 기재사항 및 변경/해제 신고 등 기타	266
4. 임대차 신고제 관련 의제 처리	272

제4편 중개대상물 표시·광고 규정 및 가이드라인 등

제1장 중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준	277
제2장 부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준	282
제3장 중개대상물 표시·광고 관련 공인중개사법령 주요 내용	285
제4장 중개대상물 표시·광고 규정 가이드라인	288
제5장 개업공인중개사가 인터넷 광고 시 명시해야할 사항(체크리스트)	298

제1편

공인중개사법 등 주요 판례 및 유권해석

제1장 공인중개사법

제2장 주택임대차보호법

제3장 상가건물 임대차보호법

제4장 부동산 거래신고 등에 관한 법률 등

제1장 공인중개사법

1. 공인중개사법 제2조(정의)

◇ 중개대상물의 매매 등을 알선하는 경우가 '중개'에 포함되는지 여부 등

(대법원, 2017다243723, 2021. 7. 29.)

【판시사항】

- [1] 중개업자가 일방 당사자의 의뢰로 중개대상물의 매매 등을 알선하는 경우가 공인중개사법 제2조 제1호에서 정한 '중개'에 포함되는지 여부(적극)
- [2] 공인중개사법 등 관련 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개보수 약정의 효력(=한도를 초과하는 범위 내에서 무효)
- [3] 공인중개사가 중개대상물에 대한 계약이 완료되지 않을 경우에도 중개행위에 상응하는 보수를 지급하기로 약정할 수 있는지 여부(적극) 및 이때 보수액을 산정하는 구체적인 기준을 정하지 않은 경우, 보수를 정하는 방법 / 이러한 보수는 계약이 완료되었을 경우에 적용되었을 부동산 중개보수 제한에 관한 규정에 따른 한도를 초과할 수 없는지 여부(적극)
- [4] 부동산 중개보수 제한에 관한 공인중개사법 제32조 제4항과 같은 법 시행규칙 제20조 제1항, 제4항의 규정들이 공매 대상 부동산 취득의 알선에 대해서도 적용되는지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 공인중개사법은 '중개'의 개념에 관하여 제2조 제1호에서 "제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 기타 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선하는 것"이라고 정하고 있다. 이러한 중개에는 중개업자가 거래의 쌍방 당사자로부터 중개 의뢰를 받은 경우뿐만 아니라 일방 당사자의 의뢰로 중개대상물의 매매 등을 알선하는 경우도 포함된다.

- [2] 공인중개사법 제32조 제1항 본문은 “개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다.”라고 정하고 있고, 제32조 제4항과 같은 법 시행규칙 제20조 제1항, 제4항은 중개대상물별로 공인중개사가 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 받을 수 있는 보수의 한도를 정하고 있다. 부동산 중개보수 제한에 관한 위 규정들은 중개보수 약정 중 소정의 한도를 초과하는 부분에 대한 사법상의 효력을 제한하는 이른바 강행법규에 해당한다. 따라서 공인중개사법 등 관련 법령에서 정한 한도를 초과하는 부동산 중개보수 약정은 한도를 초과하는 범위 내에서 무효이다.
- [3] 공인중개사가 중개대상물에 대한 계약이 완료되지 않을 경우에도 중개행위에 상응하는 보수를 지급하기로 약정할 수 있다. 이 경우 당사자의 약정에서 보수액을 산정하는 구체적인 기준을 정하지 않았으면 중개의뢰 경위, 중개사건처리 경과와 난이도, 중개에 들인 기간과 노력의 정도, 의뢰인이 중개로 얻는 구체적 이익, 중개대상물의 가액, 그 밖에 변론에 나타난 여러 사정을 고려하여 보수를 정해야 하고, 약정에서 특정 보수액이 정해졌다면 신의성실의 원칙, 형평의 원칙 등을 고려하여 합리적이라고 인정되는 범위 내의 보수만을 청구할 수 있다. 이러한 보수는 계약이 완료되었을 경우에 적용되었을 부동산 중개보수 제한에 관한 공인중개사법 제32조 제4항과 같은 법 시행규칙 제20조 제1항, 제4항에 따른 한도를 초과할 수는 없다고 보아야 한다.
- [4] 부동산 중개보수 제한에 관한 공인중개사법 제32조 제4항과 같은 법 시행규칙 제20조 제1항, 제4항의 규정들(이하 ‘보수 제한 규정’이라 한다)은 공매 대상 부동산 취득의 알선에 대해서도 적용된다고 봄이 타당하다. 이유는 다음과 같다.
- ① 공매는 목적물의 강제환가라는 특징이 있기는 하나 본질적으로 매매의 성격을 지니고 있으므로 실질적인 내용과 효과에서 공매 대상 부동산의 취득을 알선하는 것은 목적물만 차이가 있을 뿐 공인중개사법 제2조 제1항에서 정하는 매매를 알선하는 것과 차이가 없다. 따라서 공매에 대해서 보수 제한 규정을 비롯하여 매매에 관하여 적용되는 거래당사자 보호에 관한 규정을 배제할 이유가 없다.
- ② 공인중개사법 제32조 제1항은 중개보수 청구의 대상을 ‘중개’가 아닌 ‘중개업무’로 정하고 있고, 법체계상 하위규정에 위치한 보수 제한 규정도 ‘중개업무’를 전제로 한 규정으로 볼 수 있다. 대법원 2007. 4. 12. 선고 2005다40853 판결은 공인중개사법상 손해배상이나 보증보험 관련 조항에 규정된 ‘중개행위’의 개념을 ‘중개’와 구분하고, 그 중 ‘중개행위’에 해당하는지 여부는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법규정의 취지에 비추어 공인중개사의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선, 중개를 위한 행위

라고 인정되는지 여부에 따라 결정해야 한다고 유연하게 해석하고 있다. 이러한 법리는 중개보수 관련 조항에 규정되어 있는 ‘중개업무’의 해석에도 그대로 적용할 수 있다.

③ 공인중개사법 제14조는 ‘개업 공인중개사가 국세징수법 그 밖의 법령에 의한 공매 대상 부동산에 대하여 권리분석, 취득의 알선 및 매수신청대리 등을 할 수 있다.’고 정하고 있고(제2항), 그에 관한 요건 등을 대법원규칙으로 정하도록 하고 있다(제3항). 그 위임에 따라 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙 제17조 제1항 등에서는 공매 대상 부동산에 관한 ‘권리분석’과 ‘매수신청대리’에 대한 보수에 관하여 법정 한도를 정하고 있는데 ‘취득의 알선’에 대한 보수에 관해서는 아무런 규정을 두고 있지 않다. 만일 공매 대상 부동산 취득의 알선에 관하여 보수 제한 규정이 적용되지 않는다고 본다면, 공인중개사가 취득의 알선에서 나아가 매수신청대리까지 한 경우에는 법령상 보수 제한을 받는 것에 비해 취득의 알선에 그치는 경우에는 오히려 제한 없이 보수를 받을 수 있다는 부당한 결론에 이르게 된다.

【참조조문】

- [1] 공인중개사법 제2조 제1호
- [2] 공인중개사법 제32조 제1항, 제4항, 공인중개사법 시행규칙 제20조 제1항, 제4항
- [3] 공인중개사법 제32조 제1항, 제4항, 공인중개사법 시행규칙 제20조 제1항, 제4항
- [4] 공인중개사법 제14조 제2항, 제3항, 제32조 제1항, 제4항, 공인중개사법 시행규칙 제20조 제1항, 제4항, 공인중개사의 매수신청대리인 등록 등에 관한 규칙 제17조 제1항, 국세징수법 제66조 제1항, 제71조 제1항, 제82조 제1항, 제84조 제1항, 제3항, 제4항, 제85조, 제86조 제2호, 제90조 제1항, 제91조 제1항

【참조판례】

- [1] 대법원 1995. 9. 29. 선고 94다47261 판결(공1995하, 3600)
- [2] 대법원 2007. 12. 20. 선고 2005다32159 전원합의체 판결(공2008상, 99)
- [4] 대법원 2007. 4. 12. 선고 2005다40853 판결

◇ **중개대상물의 범위 중 ‘건축물’에 장차 건축될 특정의 건물도 포함되는지 여부 등**
(대법원, 2019도3757, 2020. 6. 25.)

【판시사항】

- 공인중개사법상 ‘중개’의 의미 / 공인중개사법 제3조 제2호에 규정된 ‘건축물’에 장차 건축될 특정의 건물도 포함되는지 여부(적극) / 아파트의 특정 동·호수에 대하여 피분양자가 선정되거나 분양계약이 체결된 후 그 특정 아파트가 완성되기 전 이에 대한 매매 등 거래를 중개하는 것이 ‘건물’의 중개에 해당하는지 여부(적극)

【참조조문】

- 공인중개사법 제2조 제1호, 제3조 제2호, 제19조, 제49조 제1항 제7호

【참조판례】

- 대법원 1990. 2. 13. 선고 89도1885 판결(공1990, 702)
- 대법원 2005. 5. 27. 선고 2004도62 판결(공2005하, 1098)

【전 문】

【피 고 인】 피고인 1 외 4인

【상 고 인】 검사

【원심판결】 서울남부지법 2019. 2. 15. 선고 2017노1250 판결

【주 문】

원심판결 중 피고인 2, 피고인 4에 대한 부분, 피고인 3에 대한 다른 사람의 성명 또는 상호 사용 중개업무로 인한 공인중개사법 위반 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 서울남부지방법원에 환송한다. 검사의 피고인 1, 피고인 5에 대한 상고와 피고인 3에 대한 나머지 상고를 모두 기각한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 피고인 2, 피고인 4 및 피고인 3에 대한 다른 사람의 성명 또는 상호 사용 중개업무로 인한 공인중개사법 위반 부분에 관하여

가. 공소사실 요지

개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 해서는 안 되고, 누구든지 다른 사람의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 해서는 안 된다.

- 1) 피고인 2는 2015. 10.경부터 2016. 1. 중순경까지 서울 강서구 (주소 1 생략) (상호 1 생략) 공인중개사 사무실에 중개사무소 등록증을 게시하고 피고인 3으로 하여금 자신의 성명과 상호를 사용하여 중개업무를 하도록 하였다.
- 2) 피고인 3은 2015. 10.경부터 2016. 1. 중순경까지 (상호 1 생략) 공인중개사 사무실에서 피고인 2의 성명과 상호를 사용하여 중개업무를 하였다.
- 3) 피고인 4는 2015. 10.경부터 같은 해 12. 31.까지 서울 강서구 (주소 2 생략) (상호 2 생략) 공인중개사 사무실에서 중개사무소 등록증을 게시하고 공소외 1로 하여금 자신의 성명과 상호를 사용하여 중개업무를 하도록 하였다.

나. 원심 판단

원심은 다음과 같은 이유로 피고인들에 대한 위 공소사실을 유죄로 인정한 제1심판결을 파기하고 무죄를 선고하였다.

- 1) 피고인들에게 공인중개사법 제19조 제1항, 제2항 위반죄가 성립하기 위해서는 피고인 3과 공소외 1이 각자 피고인 2와 피고인 4의 성명이나 상호를 사용하여 중개업무를 하여야 한다. 그러나 피고인 3과 공소외 1이 매매를 알선한 공소외 2의 (주소 3 생략)에 대한 분양권(이하 '이 사건 분양권'이라 한다)은 공소외 2가 특정 동·호수를 배정받기는 했지만 그 지위는 특별분양 요건을 충족하는 것을 조건으로 공소외 5 공사와 분양계약을 체결할 수 있는 정도에 불과하고 특정 동·호수에 입주할 수 있는 권리에는 이르지 못하였으므로 공인중개사법 제3조 제2호에 규정된 중개대상물인 '건축물'이 아니다.
- 2) 따라서 피고인 3과 공소외 1이 이 사건 분양권의 매매알선을 했더라도 이를 중개업무를 한 것으로 볼 수 없고, 피고인 3과 공소외 1이 이 사건 분양권의 매매알선 외에 다른 중개업무를 하였다고 인정할 증거도 없다.

다. 대법원 판단

1) 공인중개사법 제2조 제1호는 '중개라 함은 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.'라고 규정하고, 제3조는 중개대상물로 '1. 토지, 2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물, 3. 그 밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건'을 규정하고 있다. 위 제3조 제2호에 규정된 '건축물'에는 기존의 건축물뿐만 아니라 장차 건축될 특성의 건물도 포함되므로, 아파트의 특정 동·호수에 대하여 피분양자가 선정되거나 분양계약이 체결된 후에는 그 특정 아파트가 완성되기 전이라 하여도 이에 대한 매매 등 거래를 중개하는 것은 '건물'의 중개에 해당한다(대법원 2005. 5. 27. 선고 2004도62 판결 등 참조).

2) 원심판결 이유와 적법하게 채택된 증거에 의하면, 다음의 사실을 알 수 있다.

(가) 공소의 2는 2015년경 공소의 5 공사에서 시행한 (단지명 생략) 분양주택 입주자모집공고에 따라 특별분양을 신청하여 2015. 9. 16. 피분양자로 당첨되었고, 2015. 10. 2. (단지명 생략) (동·호수 생략)를 배정받았다.

(나) 공소의 2는 피고인 1, 공소의 3, 피고인 5, 공소의 1(피고인 4 명의 사용), 피고인 3(피고인 2 명의 사용)의 순차 중개로 2015. 10. 17. 공소의 4에게 이 사건 분양권을 매도하였다.

(다) 공소의 5 공사는 2015. 10. 말경부터 11월 초순경 사이에 공소의 2에 대한 특별분양 자격에 관한 서류를 심사한 결과 공소의 2가 특별분양 요건을 갖추고 있지 않다는 사실을 확인하고 공소의 2를 특별분양에서 탈락시켰다. (단지명 생략) 분양주택에 대한 분양계약 체결기간은 2015. 11. 16.부터 같은 달 18일까지였는데, 공소의 2는 그 전에 특별분양이 취소되어 분양계약을 체결하지 못하였다.

3) 위 사실을 앞서 본 법리에 비추어 살펴보면, 공소의 2는 (단지명 생략) 아파트에 대한 특별분양에 당첨되어 (동·호수 생략)를 배정받기까지 했으므로, 이 사건 분양권은 매매알선 당시 동·호수가 특정되어 거래대상이 구체화되었으므로 중개대상물인 '건축물'에 해당하고, 이 사건 분양권의 매매를 알선하는 것은 중개행위에 해당한다.

원심은 이 사건 분양권의 매매알선이 중개대상물인 '건축물'의 중개에 해당하지 않는다고 판단하였는바, 이러한 원심의 판단에는 공인중개사법 제3조 제2호의 중개대상물인 '건축물'의

의미에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 위법이 있다. 이를 지적하는 검사의 상고 이유는 이유 있다.

2. 피고인 1에 대한 부분 및 피고인 5, 피고인 3에 대한 양도금지 증서 등 중개로 인한 각 공인중개사법 위반 부분에 관하여

원심은 이 사건 분양권은 공인중개사법 제33조 제5호의 ‘관계 법령에서 양도 등이 금지된 부동산의 분양과 관련 있는 증서 등’에 해당하지 않고, 피고인 1, 피고인 3은 공인중개사법 제33조의 수범자인 ‘개업공인중개사 등’도 아니라는 이유로, 이 부분 각 공소사실을 유죄로 판단한 제1심판결을 파기하고 무죄를 선고하였다. 원심판결의 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유와 같이 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나 사실을 잘못 인정하거나 공인중개사법 제33조의 ‘개업공인중개사 등’, 같은 조 제5호의 ‘관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등’의 의미에 관한 법리를 오해한 위법이 없다.

3. 피고인 5에 대한 무등록 중개업자로부터 중개를 의뢰받은 행위로 인한 공인중개사법 위반 부분에 관하여

원심은 판시와 같은 이유로 이 부분 공소사실에 대하여 범죄의 증거가 없다고 보아, 이를 유죄로 판단한 제1심판결을 파기하고 무죄를 선고하였다. 원심판결의 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심판결의 이유 설시에 다소 적절하지 않은 부분이 있으나, 원심의 판단에 상고이유와 같이 논리와 경험의 법칙에 반하여 사실을 잘못 인정하거나 공인중개사법 위반죄의 성립에 관한 법리를 오해하여 판결 결과에 영향을 미친 위법이 없다.

4. 결론

그러므로 원심판결 중 피고인 2, 피고인 4에 대한 부분, 피고인 3에 대한 다른 사람의 성명 또는 상호 사용 중개업무로 인한 공인중개사법 위반 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 서울남부지방법원에 환송하며, 검사의 피고인 1, 피고인 5에 대한 상고와 피고인 3에 대한 나머지 상고를 모두 기각하기로 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

◇ 공인중개사가 중개보조원이 될 수 있는지 여부(20-0053, 2020. 4. 27.)

【질의요지】

「공인중개사법」 제2조제2호에 따른 공인중개사가 같은 조 제5호의 소속공인중개사가 아닌 같은 조 제6호의 중개보조원이 될 수 있는지?

【질의 배경】

- 민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

【회답】

「공인중개사법」 제2조제2호에 따른 공인중개사는 같은 조 제6호의 중개보조원이 될 수 없습니다.

【이유】

「공인중개사법」 제2조에서는 개업공인중개사에 소속된 공인중개사로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 “소속공인중개사”로(제5호), 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 “중개보조원”으로 정의(제6호)하고 있는바, 같은 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자가 “공인중개사”(제2호)임을 고려하면 “공인중개사가 아닌 자”는 같은 법에 의한 공인중개사 자격을 취득하지 않은 자를 의미하는 것이 문언상 명백합니다.

그리고 「공인중개사법」은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고하고 부동산중개업을 건전하게 육성함을 목적(제1조)으로 하는 법률로서 소속공인중개사와 중개보조원을 공인중개사인지 여부와 수행하는 업무에 따라 구분한 것은 공인중개사 자격을 취득한 자로 하여금 개업공인중개사 또는 소속공인중개사로서 중개업에 종사하도록 하여 공인중개사가 책임을 지고 중개업무를 수행하도록 하는 동시에 공인중개사 자격 제도를 기반

으로 한 부동산중개업을 건전하게 육성하려는 것임을 고려하면, 공인중개사는 소속공인중개사가 아닌 중개보조원이 될 수 없다고 보는 것이 입법취지에도 부합하는 해석입니다.

아울러 「공인중개사법」상 중개보조원은 중개업무는 수행할 수 없고 중개업무와 관련된 단순한 업무만 보조할 수 있음에도 불구하고 공인중개사가 중개보조원이 되는 것이 허용된다고 할 경우, 공인중개사 자격을 갖춘 중개보조원이 사실상 중개업무를 수행하는 문제가 발생할 가능성이 크다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

◇ **상가건물에 대한 임차권 양도계약을 알선하는 것이 「공인중개사법」 제2조제1호에 따른 “중개”에 해당하는지 여부**(22-0150, 2021. 10. 19.)

질의요지

「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항에 따른 상가건물(이하 “상가건물”이라 함)에 대한 임차권 양도계약을 알선하는 것이 「공인중개사법」 제2조제1호에 따른 “중개”에 해당하는지?

【질의 배경】

민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부의 회신 취지를 명확하게 하기 위해 법제처에 직접 법령해석을 요청하였고, 국토교통부 내부적으로도 이견이 있어 법제처에 직접 법령해석을 요청한 사안임.

회답

이 사안의 경우 「공인중개사법」 제2조제1호에 따른 “중개”에 해당합니다.

이유

「공인중개사법」 제2조제1호에서는 “중개”란 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물 등 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 “그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위”를 알선하는 것을 말한다고 규정하고 있는바, 매도인·매수인 간 중개대상물에 대한 소유권의 변동을 수반하는 매매·교환¹⁾과 임대인·임차인 간 중개대상물에 대한 사용·수익권²⁾의 변동을 수반하는 임대차 이외에도 “중개대상물에 대한 권리의 변동”을 수반하는 행위라면 “중개대상물”에 대한 “권리의 득실변경에 관한 행위”에 해당하여 중개의 대상이 되는 행위에 포함된다고 할 것입니다.³⁾

1) 「민법」 제596조에서는 교환은 당사자 쌍방이 금전 이외의 재산권을 상호이전할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다고 규정하고 있는바, 부동산교환계약이 이루어지면 교환된 부동산의 소유권 이전의 효력이 발생함.
2) 「민법」 제618조에 따르면 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다고 규정하고 있으므로, 임차권은 사용, 수익권을 그 내용으로 하는 것이라고 볼 수 있음.
3) 대법원에서는 부동산중개업자가 “상가건물에 대한 임차권 양도계약”을 “중개”하는 경우, 거래당사자에게 중개대상물의 권리관계 등을 확인한 후 설명해야 한다고 판시(대법원 2017. 7. 11. 선고 2016다261175 판결례 참조)하여, 상가건물에 대한 임차권 양도계약이 “중개”에 해당된다는 입장을 취하고 있음.

그런데 이 사안의 경우 “상가건물”은 「공인중개사법」 제3조에 따른 중개대상물 중 “건축물” (제2호)에 해당하고, 임차권의 양도는 종전의 임차인(양도인)으로부터 새로운 임차인(양수인)에게 임차권이 이전되는 “권리의 변동”을 수반하므로, 상가건물에 대한 임차권의 양도계약은 “중개대상물에 대한 권리의 변동”을 수반하는 행위에 해당한다고 할 것이고, 특히 같은 법 제2조제1호에서는 중개의 대상이 되는 행위로 임대인·임차인 간 중개대상물에 대한 사용·수익권의 이전을 의미하는 “임대차”를 규정하고 있는바, 임차권의 양도계약은 종전의 임대차와 그 거래당사자만 다를 뿐 사용·수익권이 이전된다는 점에서 임대차와 유사하므로 “임차권 양도”를 임대차와 달리 취급할 이유는 없다고 할 것입니다.

아울러 「공인중개사법」은 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 하는(제1조) 법률로서, 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소의 개설등록을 해야 하고 (제9조), 개업공인중개사에게는 중개대상물에 대한 확인·설명 의무 및 중개보수 상한 준수 의무 등(제25조, 제32조 및 제33조) 각종 의무가 부과되는데, 만약 상가건물에 대한 임차권의 양도계약이 같은 법 제2조제1호에 따른 “중개”의 대상에 포함되지 않는다고 보게 되면 임차권 양도계약이 빈번히 이루어지고 있는 거래현실에도 불구하고 공인중개사의 이러한 알선 행위에 대해서는 「공인중개사법」상의 각종 의무 규정을 적용할 수 없게 되는바, 이는 일반적인 임대차 계약의 경우 같은 법의 적용을 받는 것과 비교할 때 형평성에 어긋나는 문제가 있고, 부동산중개업을 건전하게 육성하려는 같은 법의 입법목적에도 부합하지 않는다는 점도 고려할 필요가 있습니다.

따라서 상가건물에 대한 임차권 양도계약을 알선하는 행위는 「공인중개사법」 제2조제1호에 따른 “중개”에 해당합니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

2. 공인중개사법 제9조(중개사무소의 개설등록)

- ◇ 중개사무소 개설등록을 할 수 없는 사람이 중개업을 영위하는 경우 공인중개사법에
서 정한 형사처벌이 대상이 되는지 여부(대법원, 2017도18292, 2018. 2. 13.)

【판시사항】

중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자를 처벌하는 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제48조 제1호, 제9조의 취지 / 공인중개사가 아니어서 애초에 중개사무소 개설등록을 할 수 없는 사람이 부동산중개업을 영위하는 경우, 같은 법 제48조 제1호에서 정한 형사처벌의 대상이 되는지 여부(적극)

【판결요지】

구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제12374호 공인중개사법으로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 공인중개사법’이라 한다) 제9조와 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령(2014. 7. 28. 대통령령 제25522호 공인중개사법 시행령으로 개정되기 전의 것) 제13조는 중개업을 영위하려는 자에게 등록관청에 중개사무소의 개설등록을 할 의무를 부과하면서 공인중개사 또는 대표자가 공인중개사이고, 대표자를 제외한 임원이나 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원을 말한다)의 1/3 이상이 공인중개사인 일정한 법인만이 중개사무소의 개설등록을 할 수 있도록 정하고 있다. 구 공인중개사법 제48조 제1호는 제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자를 3년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금에 처하도록 정하고 있다.

이러한 규정은 공인중개사 업무의 전문성을 높이고 부동산중개업을 건전하게 육성하기 위하여 공인중개사 또는 공인중개사가 대표자로 있는 일정한 요건을 갖춘 법인만이 중개사무소 개설등록을 한 다음 부동산중개업을 할 수 있도록 한 것이다.

따라서 공인중개사가 개설등록을 하지 않은 채 부동산중개업을 하는 경우뿐만 아니라 공인중개사가 아니어서 애초에 중개사무소 개설등록을 할 수 없는 사람이 부동산중개업을 영위하는 경우에도 구 공인중개사법 제48조 제1호에서 정한 형사처벌의 대상이 된다.

【참조조문】

구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률(2014. 1. 28. 법률 제12374호 공인중개사법으로 개정되기 전의 것) 제9조(현행 공인중개사법 제9조 참조), 제48조 제1호(현행 공인중개사법 제48조 제1호 참조), 구 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령(2014. 7. 28. 대통령령 제25522호 공인중개사법 시행령으로 개정되기 전의 것) 제13조(현행 공인중개사법 시행령 제13조 참조)

◇ 공인중개사가 건축법에 따른 주택에 중개사무소를 개설등록할 수 있는지 여부
(18-0780, 2019. 4. 3.)

【질의요지】

공인중개사가 중개사무소를 개설등록하기 위해 「공인중개사법 시행령」 제13조제1항제1호 나목에 따라 중개사무소로 확보해야 하는 “건축물대장에 기재된 건물”에 「건축법」상 건축물의 용도가 주택인 경우가 포함되는지?

【질의 배경】

- 민원인은 공인중개사가 중개사무소를 개설등록할 때 주택을 중개사무소로 할 수 있는지 여부에 대하여 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부에서 불가능하다고 답변하자 법제처에 법령해석을 요청함.

【회답】

이 사안의 경우 「건축법」상 건축물의 용도가 주택인 경우는 포함되지 않습니다.

【이유】

「공인중개사법」 제9조에 따르면 중개업을 영위하려는 자는 시장(구가 설치되지 않은 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장)을 말함.

- 군수 또는 구청장에게 중개사무소의 개설등록을 하도록 하고 있고, 같은 법 시행령 제 13조제1항제1호에 따르면 중개사무소 개설등록 기준의 하나로 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(나목)하도록 하고 있습니다.

그리고 「공인중개사법 시행령」 제13조제1항제1호나목에 따른 중개사무소의 개설등록 기준은 구 「부동산중개업법 시행령」 제5조제1호나목에서 “중개사무소(「건축법」상 사무실로 사용하기에 적합한 건물이어야 한다)를 갖출 것”이라고 규정되어 있었던 것이 무분별한 중개사무소의 난립을 방지하고 투명하고 공정한 부동산 거래질서를 확립하려는 취지로(법제처

2014. 6. 17. 회신 14-0332 해석례 참조) 구 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」(2005. 12. 30. 대통령령 제19248호로 전부개정된 것을 말함.) 제13조제1호나목에서 “건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보”하도록 개정(2005. 12. 30. 대통령령 제19248호로 개정된 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」 조문별 개정이유서 참조)된 것입니다.

이러한 입법연혁을 고려할 때 「공인중개사법 시행령」 제13조제1항제1호나목에서 중개사무소 개설등록의 기준으로 규정한 “건축물대장에 기재된 건물”은 “「건축법」상 사무실로 사용하기에 적합한 건물”을 전제하고 있다고 보아야 합니다.(법제처 2014. 6. 17. 회신 14-0332 해석례 참조)

그런데 「건축법」에서는 건축물의 용도를 구분하여 규정하고 있고(제2조제2항 등) 건축물의 세부 용도를 규정하고 있는 「건축법 시행령」 별표 1에 따르면 사무소는 제1종 근린생활시설(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 30제곱미터 미만인 것, 제3호자목), 제2종 근린생활시설(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것, 제4호하목), 상점(제7호다목) 또는 일반업무시설(같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 것, 제14호나목)에 해당하며, 주택은 단독주택(제1호)과 공동주택(제2호)으로 사무소와 구분되는 별도 용도에 해당하고 「건축법」 제19조 및 제19조의2에서는 건축물의 용도변경 및 복수 용도 인정 절차를 별도로 규정하고 있습니다.

따라서 「건축법」 제19조 및 제19조의2에 따른 용도변경이나 복수 용도 인정 절차를 거쳐 사무실 용도로 변경하지 않고 「건축법」상 건축물의 용도가 주택인 경우 중개사무소로 개설 등록할 수 없다고 보아야 합니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 구속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

3. 공인중개사법 제10조(등록의 결격사유 등)

- ◇ 공인중개사법 제10조 제1항 제4호가 직업선택의 자유를 침해하여 위헌인지 여부 (2016헌바467, 2019. 2. 28., 합헌, 전원재판부)

【판시사항】

금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 종료된 날부터 3년이 경과되지 않은 경우 중개사무소 개설등록을 취소하도록 하는 공인중개사법(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정된 것) 제38조 제1항 제3호 본문 중 ‘제10조 제1항 제4호’에 관한 부분(이하 ‘심판대상조항’이라 한다)이 직업선택의 자유를 침해하여 위헌인지 여부(소극)

【결정요지】

심판대상조항은 공인중개사가 부동산 거래시장에서 수행하는 업무의 공정성 및 그에 대한 국민적 신뢰를 확보하기 위한 것으로서 입법목적의 정당성을 인정할 수 있고, 개업공인중개사가 금고 이상의 실형을 선고받는 경우 중개사무소 개설등록을 필요적으로 취소하여 중개업에 종사할 수 없도록 배제하는 것은 위와 같은 입법 목적을 달성하는 데 적절한 수단이 된다.

등록취소사유를 공인중개사법 위반 등 직무 관련 범죄로 한정한다면 공인중개사의 공정한 업무 처리에 대한 국민의 신뢰를 심판대상조항과 동일한 정도로 확보하기 어렵고, 공인중개사로서의 공정하고 적법한 업무수행의 기대가능성을 판단할 수 있는 범죄 유형을 추출·분류하는 것 자체가 쉽지 않다. 또한 형사재판에서 금고 이상의 실형을 선고받았다는 것은 이미 양형 사항을 모두 고려한 것이므로, 행정청이 등록취소 여부를 결정함에 있어 범죄태양이나 죄질과 같은 여러 가지 요소들을 다시 고려하여야 할 필요성이 크지 않다.

공인중개업은 국민의 재산권에 큰 영향을 미치므로 업무의 공정성과 신뢰를 확보할 필요성이 큰 반면, 심판대상조항으로 인하여 중개사무소 개설등록이 취소된다 하더라도 공인중개사 자격까지 취소되는 것이 아니어서 3년이 경과한 후에는 다시 중개사무소를 열 수 있다. 따라서 심판대상조항은 과잉금지원칙에 반하여 직업선택의 자유를 침해하지 아니한다.

【심판대상조문】

공인증개사법(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정된 것) 제38조 제1항 제3호 본문 중 ‘제10조 제1항 제4호’에 관한 부분

【참조조문】

공인증개사법(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정된 것) 제10조 제1항 제4호

【참조판례】

- 헌재 2008. 9. 25. 2007헌마419, 판례집 20-2상, 616, 624
- 헌재 2009. 7. 30. 2007헌마1037, 판례집 21-2상, 375, 381
- 헌재 2015. 5. 28. 2013헌가7, 판례집 27-1하, 195, 201

◇ 공인중개사법과 관련 없는 금고 이상의 형의 집행유예를 받은 경우 중개사무소 개설 등록을 할 수 없는지(17-0233, 2017. 7. 3.)

【질의요지】

「공인중개사법」 제10조제1항제5호에서는 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다고 규정하고 있는 한편, 「특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률」(이하 “특정범죄가중법”이라 함) 제5조의11에서는 음주 또는 약물의 영향으로 정상적인 운전이 곤란한 상태에서 자동차(원동기장치자전거를 포함함. 이하 같음)를 운전하여 사람을 상해에 이르게 한 사람은 10년 이하의 징역 또는 500만원 이상 3천만원 이하의 벌금에 처하고, 사망에 이르게 한 사람은 1년 이상의 유기징역에 처한다고 규정하고 있는바,

음주운전으로 사람을 상해에 이르게 하여 특정범죄가중법 제5조의11에 따라 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람은 그 위법행위가 「공인중개사법」에 따른 중개업과 내용상 관련이 없음에도 불구하고 「공인중개사법」 제10조제1항제5호에 따라 중개사무소의 개설등록을 할 수 없는지?

【질의 배경】

- 민원인은 「공인중개사법」과 무관한 위법행위로 형벌을 받은 경우에도 같은 법 제10조 제1항제5호에 따른 결격사유에 해당하는지에 대하여 국토교통부에 질의하였고, 결격사유에 해당한다는 취지의 회신을 받아, 이러한 회신 내용이 타당한지 법제처에 법령 해석을 요청함.

【회답】

음주운전으로 사람을 상해에 이르게 하여 특정범죄가중법 제5조의11에 따라 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람은 그 위법행위가 「공인중개사법」에 따른 중개업과 내용상 관련이 없더라도 「공인중개사법」 제10조제1항제5호에 따라 중개사무소의 개설등록을 할 수 없습니다.

【이유】

「공인중개사법」 제10조제1항제5호에서는 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다고 규정하고 있는 한편, 특정범죄가중법 제5조의11에서는 음주 또는 약물의 영향으로 정상적인 운전이 곤란한 상태에서 자동차를 운전하여 사람을 상해에 이르게 한 사람은 10년 이하의 징역 또는 500만원 이상 3천만원 이하의 벌금에 처하고, 사망에 이르게 한 사람은 1년 이상의 유기징역에 처한다고 규정하고 있는바,

이 사안은 음주운전으로 사람을 상해에 이르게 하여 특정범죄가중법 제5조의11에 따라 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람은 그 위법행위가 「공인중개사법」에 따른 중개업과 내용상 관련이 없음에도 불구하고 「공인중개사법」 제10조제1항제5호에 따라 중개사무소의 개설등록을 할 수 없는지에 관한 것이라 하겠습니까.

먼저, 「공인중개사법」 제10조제1항제5호에서는 중개사무소 개설등록의 결격사유의 하나로 “금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자”를 규정하고 있어, 문언상 그 형벌의 원인이 된 위법행위가 무엇인지 한정하고 있지 않을 뿐만 아니라, 중개사무소 개설등록의 또 다른 결격사유를 정하고 있는 같은 항 제11호에서는 “같은 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 경과되지 아니한 자”를 규정하여, 그 형벌의 원인이 된 행위가 같은 법 위반 행위에 한정된다는 점을 명확히 하고 있다는 점에 비추어볼 때, 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람의 경우에는 그 형벌의 원인이 된 위법행위가 「공인중개사법」에 따른 중개업의 내용과 관련이 없다고 하더라도 같은 법 제10조제1항제5호에 따라 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다고 할 것입니다.

한편, 「공인중개사법」 제10조제1항제5호의 입법 취지는 부동산거래의 전문성과 공정성을 확보하고 거래당사자들의 이익을 보호해야 하는 공인중개사가 위법행위로 형벌을 받은 경우 그에 대한 국민의 신뢰가 손상되어 원활한 직무수행에 어려움이 생길 수 있어 위법행위자의 중개사무소 개설등록을 제한하려는 것이므로, 등록관청이 위법행위의 내용을 개별적으로 검토하여 향후 중개업무의 적절한 수행 또는 직업윤리의 준수가 어렵다고 판단되는 경우에만 등록을 제한해야 한다는 의견이 있을 수 있습니다.

그러나, 현실적으로 개별 위법행위의 내용을 일일이 가려 중개사무소 개설등록 제한이 필요하지 여부를 판단하는 것은 쉽지 않고, 그러한 판단에 따른 제한이 형벌의 경중에 따라 일률적으로 통제하는 경우에 비해 운영의 투명성을 확보하기 어렵다는 점을 고려해 볼 때(헌법재판소 2015. 5. 28. 선고 2013헌가7 결정례, 헌법재판소 2008. 9. 25. 선고 2007헌마419 결정례 참조), 위법행위의 내용과 상관 없이 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람은 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다고 보아야 할 것입니다.

따라서, 음주운전으로 사람을 상해에 이르게 하여 특정범죄가중법 제5조의11에 따라 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 사람은 그 위법행위가 「공인중개사법」에 따른 중개업과 내용상 관련이 없더라도 「공인중개사법」 제10조제1항제5호에 따라 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다고 할 것입니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 '법적 기속력'은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 '법령해석 당시'의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 '정립된 판례'가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

◇ **개업공인중개사인 법인의 중개사무소 개설등록이 취소된 경우 해당 법인의 대표자였던 사람의 중개사무소 개설등록 결격사유 해당 여부**(20-0559, 2020. 10. 13.)

질의요지

「공인중개사법」 제38조제1항제7호에 따라 개업공인중개사⁴⁾인 법인의 중개사무소 개설등록이 취소된 경우, 해당 법인의 대표자였던 공인중개사는 같은 법 제10조제1항제8호에 따른 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하는지?

【질의 배경】

민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고, 이 경우 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당한다는 회신을 받자 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회답

이 사안의 경우 법인의 대표자였던 공인중개사는 「공인중개사법」 제10조제1항제8호에 따른 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당하지 않습니다.

이유

「공인중개사법」 제10조제1항 각 호에 따른 결격사유에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없을 뿐 아니라 소속공인중개사 또는 중개보조원도 될 수 없는바(제2항), 결격사유는 사회생활의 안전과 건전한 경제질서 유지라는 공익상 이유로 인정되는 것이지만 그 결과로 결격사유에 해당하는 사람은 특정 분야의 직업이나 사업을 영위할 수 없게 되어 헌법상 보장되는 기본권인 직업선택의 자유나 경제활동의 자유 등 사회활동을 하는 데에 제한을 받게 되므로 결격사유를 정한 규정은 가능한 한 엄격하게 해석해야 합니다.⁵⁾

「공인중개사법」 제9조제2항에서는 소속공인중개사를 제외한 공인중개사와 법인만이 중개사무소의 개설등록을 할 수 있다고 규정하여 중개사무소의 개설등록을 할 수 있는 자를 자연

4) 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사를 말하며, 이하 같음

5) 법제처 2020. 6. 3. 회신 20-0087 해석례 및 법제처 2015. 8. 7. 회신 15-0415 해석례 등 참조

인인 공인중개사와 법인으로 구분하고 있고, 같은 법 제2조제5호에서는 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 사람을 “소속공인중개사”에 포함된다고 규정하고 있으므로, 개업공인중개사 법인의 대표자인 공인중개사는 소속공인중개사에 해당하는 것이지 개업공인중개사 그 자체로 볼 수는 없습니다.⁶⁾

그런데 「공인중개사법」 제10조제1항제8호에서는 같은 법 제38조제1항제7호 등 일정 사유로 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년⁷⁾이 지나지 아니한 자를 중개사무소 개설등록의 결격사유로 규정하여, 해당 결격사유는 “중개사무소 개설등록을 한 개업공인중개사였으나 중개사무소의 개설등록이 취소된 자”를 대상으로 한다는 것을 명확히 하고 있고, 같은 법 제10조제1항제10호에 따른 결격사유와 같이 개설등록이 취소된 개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원이었던 자에 대해서는 별도로 결격사유로 규율하고 있지 않은바, 같은 항 제8호의 결격사유를 확대하여 법인인 개업공인중개사의 대표자인 자연인에 대해서도 해당 결격사유가 적용된다고 볼 수는 없습니다.

또한 「공인중개사법」 제40조제5항에서는 개업공인중개사인 법인의 대표자에 대해 같은 조 제1항부터 제4항까지를 준용한다고 하면서 이 경우 “개업공인중개사”는 “법인의 대표자”로 본다고 규정하여, 법인인 개업공인중개사가 폐업신고를 한 경우 법인의 대표자에 대해 행정 제재처분효과가 승계되도록 명시하고 있는 것과 달리, 중개사무소 개설등록의 결격사유와 관련해서는 이와 같이 “개업공인중개사”를 “법인의 대표자”로 본다는 명문의 규정이 없습니다.

따라서 공인중개사법 제38조제1항제2호 및 제4호부터 제8호까지 등의 사유로 개업공인중개사인 법인의 중개사무소 개설등록이 취소된 경우, 해당 법인의 대표자였던 공인중개사는 같은 법 제10조제1항제8호에 따른 중개사무소 개설등록의 결격사유에 해당한다고 볼 수 없습니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 구속력’은 없습니다. 따라서

6) 법제처 2013. 12. 31. 회신 13-0610 해석례 참조

7) 「공인중개사법」 제40조제3항에 따라 등록이 취소된 경우에는 3년에서 같은 항 제1호에 따른 폐업기간을 공제한 기간을 말함.

법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 '법령해석 당시'의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 '정립된 판례'가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

4. 공인중개사법 제19조(중개사무소등록증 대여 등의 금지)

◇ 중개사무소등록증 대여에 해당하는지 여부(대구지법, 2018노4066, 2019. 5. 21.)

【판시사항】

개업공인중개사 피고인 甲이 운영하는 공인중개사사무소의 중개보조원 피고인 乙이 피고인 甲의 성명 및 그 공인중개사사무소의 상호를 사용하여 丙 등에게 원룸 임대차계약을 중개하는 업무를 하고, 피고인 甲은 피고인 乙로 하여금 본인의 성명 또는 공인중개사사무소 상호를 사용하여 위와 같이 중개업무를 하게 하였다고 하여 공인중개사법 위반으로 기소된 사안에서, 피고인들에게 유죄를 인정한 사례

【판결요지】

개업공인중개사 피고인 甲이 운영하는 공인중개사사무소의 중개보조원 피고인 乙이 피고인 甲의 성명 및 그 공인중개사사무소의 상호를 사용하여 丙 등에게 원룸 임대차계약을 중개하는 업무를 하고, 피고인 甲은 피고인 乙로 하여금 본인의 성명 또는 공인중개사사무소 상호를 사용하여 위와 같이 중개업무를 하게 하였다고 하여 공인중개사법 위반으로 기소된 사안이다.

피고인 乙은 임차인 丙에게 원룸을 소개한 후 丙으로부터 가계약금 및 선지급한 1년분의 월세를 받았고, 계약서 작성 당시에도 중개인으로서 날인을 하였으며, 丙은 계약 체결 과정에서 피고인 甲을 만난 적이 없었던 점, 설령 피고인 甲이 계약서에 서명·날인을 하였더라도 무자격자인 피고인 乙이 성사시킨 거래에 관해서 그 계약서에 자신의 인감을 날인하는 방법으로 자신이 직접 공인중개사 업무를 수행하는 형식만 갖추었을 뿐 실질적으로는 무자격자로 하여금 자기 명의로 공인중개사 업무를 수행하도록 하였다면 공인중개사법이 금지하는 ‘다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하는 경우’에 해당하는 점, 피고인들은 계약금액이 적은 원룸 임대차계약의 경우 중개보조원이 부동산 소개 및 계약 과정 전반에 관여하고 중개수수료의 일정 비율(이 사건의 경우 80%)을 월급으로 지급받는 것이 관행이라고 주장하나, 공인중개사의 자격을 엄격히 제한함으로써 그 전문성을 제고하고 부동산중개업을 건전하게 육성하여 부동산을 거래하는 당사자들을 보호하려는 공인중개

사법의 입법 취지에 비추어 중개수수료 금액이 적은 원룸 임대차계약과 아파트, 상가 등의 매매계약 등을 달리 볼 이유가 없고, 더구나 피고인 乙이 기본급 없이 중개수수료의 일정 비율을 지급받으면서 계약 과정 전반에 피고인 甲의 별다른 관여나 지시 없이 부동산 중개를 해 온 이상 피고인 乙의 계산으로 중개업무를 수행한 것이라는 점 등을 이유로 피고인들에게 유죄를 인정한 사례이다.

【참조조문】

공인중개사법 제1조, 제19조, 제49조 제1항 제7호

5. 공인중개사법 제24조(부동산거래정보망의 지정 및 이용)

◇ 공인중개사법에서 규정하고 있는 부동산거래정보망의 범위(16-0232, 2016. 9. 7.)

【질의요지】

「공인중개사법」 제24조제1항에서는 국토교통부장관은 개업공인중개사 상호 간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다고 규정하고 있는바,

- 가. 일반 국민을 대상으로 부동산매매 및 임대 등에 관한 정보를 제공하는 정보망이 「공인중개사법」 제24조제1항에 따른 부동산거래정보망에 해당하는지?
- 나. 「공인중개사법」 제24조제1항에 따라 국토교통부장관으로부터 부동산거래정보망을 설치·운영할 자로 지정받지 않은 자가 설치·운영하는 정보망이 해당 규정에 따른 부동산거래정보망에 해당하는지?

【질의 배경】

- 공인중개사인 민원인은 첫째, ○○과 같은 스마트폰 어플리케이션 또는 ○○○과 같은 인터넷 부동산거래 정보사이트가 「공인중개사법」 제24조에 따른 부동산거래정보망에 해당되는지, 2) ○○○ 등 부동산거래 정보를 제공하는 정보망이 「공인중개사법」 제24조에 따른 부동산거래정보망에 해당되는지를 국토교통부에 문의하였는데, 국토교통부로부터 부동산거래정보망에 해당되지 않는다는 답변을 받아 이에 이의가 있어 직접 법제처에 법령해석을 요청함.

【회답】

가. 질의 가에 대하여

일반 국민을 대상으로 부동산매매 및 임대 등에 관한 정보를 제공하는 정보망은 「공인중개사법」 제24조제1항에 따른 부동산거래정보망에 해당하지 않습니다.

나. 질의 나에 대하여

「공인중개사법」 제24조제1항에 따라 국토교통부장관으로부터 거래정보사업자로 지정받지 않은 사업자가 개업공인중개사 상호 간에 부동산 중개를 목적으로 설치·운영하는 정보망은 해당 규정에 따른 부동산거래정보망에 해당하지 않습니다.

【이유】

가. 질의 가 및 질의 나의 공통사항

「공인중개사법」 제2조제1호에서는 “중개”란 같은 법 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3호에서는 “중개업”이란 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다고 규정하고 있으며, 같은 조 제4호에서는 “개업공인중개사”란 같은 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다고 규정하고 있습니다.

한편, 「공인중개사법」 제24조제1항에서는 국토교통부장관은 개업공인중개사 상호 간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항 전단에서는 같은 조 제1항에 따라 지정을 받은 자(이하 “거래정보사업자”라 함)는 지정받은 날부터 3월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻도록 규정하고 있습니다.

나. 질의 가에 대하여

이 사안은 일반 국민을 대상으로 부동산매매 및 임대 등에 관한 정보를 제공하는 정보망이 「공인중개사법」 제24조제1항에 따른 부동산거래정보망에 해당하는지에 관한 것이라 하겠습니까.

먼저, 「공인중개사법」 제24조제1항에서는 개업공인중개사 상호 간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다고 규정하고 있는바, 그 문언상 부동산거래정보망은 개업공인중개사 상호 간에 부동산매매 등에 관한 정보를 교환하기 위한 것으로서 그 이용대상이 개업공인중개사로 한정되어 있다 할 것입니다. 그렇다면, 일반 국민을 대상으로 부동산

매매 및 임대 등에 관한 정보를 제공하는 정보망의 경우에는 비록 해당 정보망이 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하는 기능을 일부 수행한다고 하더라도 「공인중개사법」 제24조제1항에서 규정하고 있는 부동산거래정보망은 아니라고 보아야 할 것입니다.

다음으로, 부동산거래정보망은 중개업자 상호 간에 부동산매매 등의 정보를 교환하고 이를 통하여 부동산의 매매 등에 관한 정보가 신속하게 공개되도록 함으로써 부동산가격이 공정하게 형성되도록 하기 위하여 도입되었는바(1993. 12. 27. 법률 제4628호로 일부개정되어 1994. 4. 1. 시행된 부동산중개업법 개정이유서 참조), 이와 같은 입법 취지에 비추어 보더라도, 「공인중개사법」 제24조제1항을 개정하여 부동산거래정보망을 개업공인중개사뿐만 아니라 일반 국민이 이용할 수 있도록 제도개선을 하는 것은 별론으로 하고, 「공인중개사법」 제24조제1항에 따른 부동산거래정보망은 개업공인중개사 상호 간에 부동산거래에 관한 정보를 교환하는 정보망으로 한정되어야 한다고 할 것입니다.

따라서, 일반 국민을 대상으로 부동산매매 및 임대 등에 관한 정보를 제공하는 정보망은 「공인중개사법」 제24조제1항에 따른 부동산거래정보망에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

다. 질의 내에 대하여

이 사안은 「공인중개사법」 제24조제1항에 따라 국토교통부장관으로부터 거래정보사업자로 지정받지 않은 사업자가 설치·운영하는 정보망이 해당 규정에 따른 부동산거래정보망에 해당하는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 「공인중개사법」 제24조제1항에서는 해당 규정에 따른 부동산거래정보망에 해당하기 위해서는 국토교통부장관으로부터 해당 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정받아야 한다고 규정하고 있고, 이에 따라 같은 법 시행규칙 제15조에서는 거래정보사업자의 지정 절차를 구체적으로 규정하고 있는바, 개업공인중개사 상호 간의 부동산 중개를 목적으로 정보망을 설치·운영하는 사업자라고 하더라도 그 사업자가 국토교통부장관으로부터 지정받지 않았다면 해당 사업자가 설치·운영하는 정보망은 「공인중개사법」 제24조제1항에 따른 부동산거래정보망은 아니라고 할 것입니다.

다음으로, 「공인중개사법」상 거래정보사업자는 같은 법 제24조제3항에 따라 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 하는데, 같은 법 시행규칙 제15조제4항에서는 운영규정에 포함되어야 할 사항으로 가입자에 대한 회비 및 그 징수에 관한 사항(제3호), 거래정보사업자 및 가입자의 권리·의무에 관한 사항(제4호) 등을 규정하고 있는바, 거래정보사업자는 부동산거래정보망에 가입한 개업

공인중개사에게 회비를 징수할 수 있고, 정보망 가입에 따른 의무를 부과할 수도 있는 등 부동산거래정보망의 설치·운영 주체로서 권한을 갖는다고 할 것입니다.

그리고, 「공인중개사법」 제24조제4항에 따르면 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하고, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니 되며, 같은 조 제5항에서는 거래정보사업자 지정을 취소할 수 있는 사유를 거래정보사업자가 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우(제1호), 같은 조 제3항의 규정을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 받지 아니하거나 운영규정을 위반하여 부동산거래정보망을 운영한 경우(제2호), 같은 조 제4항의 규정을 위반하여 정보를 공개한 경우(제3호) 등으로 규정하고 있습니다.

이처럼 거래정보사업자는 부동산거래정보망의 설치·운영과 관련하여 「공인중개사법」상의 권리·의무의 주체가 되므로, 같은 법 제24조제1항에 따른 국토교통부장관의 지정은 거래정보사업자의 지위를 부여하는 일종의 설권(設權) 행위라고 할 것인바, 거래정보사업자가 아닌 일반 개인이 설치·운영하는 부동산거래에 관한 정보망의 경우에도 「공인중개사법」상의 규제 또는 지원을 받을 필요성이 있는지 여부는 별론으로 하고, 국토교통부장관으로부터 지정받지 않은 사업자의 경우에는 부동산 중개를 목적으로 정보망을 설치·운영하더라도 거래정보사업자는 아니라고 할 것입니다.

따라서, 「공인중개사법」 제24조제1항에 따라 국토교통부장관으로부터 거래정보사업자로 지정받지 않은 사업자가 설치·운영하는 정보망은 해당 규정에 따른 부동산거래정보망에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 구속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

6. 공인중개사법 제25조(중개대상물의 확인·설명)

- ◇ 중개보조원이 개업공인중개사의 위임을 받아 중개대상물 확인·설명 업무를 수행할 수 있는지 여부(21-0173, 2021. 5. 27.)

【질의요지】

「공인중개사법」 제25조에서는 개업공인중개사(「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사를 의미하며, 이하 같음)가 중개를 의뢰받은 경우에는 중개대상물에 대해 설명과 근거자료를 제시하도록 하고, 거래계약서 작성 시 그 설명사항을 서면으로 작성하여 교부 등을 하도록 규정하고 있는데, 법인인 개업공인중개사에 소속된 같은 법 제2조제6호에 따른 중개보조원(이하 “중개보조원”이라 함)이 개업공인중개사의 위임을 받은 경우에는 중개대상물의 확인·설명에 관한 같은 법 제25조의 업무(이하 “중개대상물 확인·설명 업무”라 함)를 수행할 수 있는지?

【질의 배경】

- 민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령 해석을 요청함.

【회답】

이 사안의 경우 중개보조원은 개업공인중개사의 위임을 받더라도 중개대상물 확인·설명 업무를 수행할 수 없습니다.

【이유】

「공인중개사법」 제25조에서는 중개대상물 확인·설명 업무의 주체를 “개업공인중개사”로 규정하고 있고, 같은 법 제2조제6호에서는 “중개보조원”을 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자로 정의하고 있는바, “개업공인중개사”가 아닌 “중개

보조원”이 중개대상물 확인·설명 업무의 주체에 해당하지 않는 것은 문언상 분명합니다. 또한 「공인중개사법」 제25조제1항 및 제4항에서는 개업공인중개사의 중개대상물에 관한 성실·정확한 설명 의무 및 중개대상물의 확인·설명서에 대한 서명·날인 의무를 규정하면서, 소속공인중개사가 같은 조 제1항을 위반한 경우 시·도지사는 그 소속공인중개사의 자격을 정지할 수 있고(같은 법 제36조), 개업공인중개사 및 소속공인중개사가 같은 법 제25조제4항을 위반한 경우 등록관청은 개업공인중개사의 업무를, 시·도지사는 소속공인중개사의 자격을 정지할 수 있도록 규정하고 있는 점(같은 법 제36조 및 제39조)에 비추어 볼 때, 같은 법에서는 중개보조원이 중개대상물 확인·설명 업무를 수행하는 것은 예정하고 있지 않다고 보는 것이 법체계에 부합하는 해석입니다.

아울러 「공인중개사법」 제2조제6호에 따르면 “중개보조원”은 “중개를 보조하는 정도의 단순한 업무”를 할 수 있는데, 같은 법 제25조를 위반하여 중개대상물 확인·설명 업무를 한 경우 같은 법 제36조 및 제39조에 따라 자격취소나 업무정지의 대상이 될 수 있음에 비추어 볼 때, 중개대상물 확인·설명 업무는 개업공인중개사와 소속공인중개사의 권리·의무에 영향을 미칠 수 있는 중요한 업무라 할 것이어서 중개보조원이 할 수 있는 “단순한 업무”라고 볼 수 없고, 만약 개업공인중개사의 위임을 받았다는 이유로 중개보조원이 해당 업무를 할 수 있다고 해석한다면, 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 전문성을 제고함으로써 부동산중개업을 건전하게 육성하기 위한 「공인중개사법」의 입법 목적이나 부동산 거래질서를 효율적으로 규율하기 위해 둔 공인중개사 자격제도의 취지에도 위배될 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

한편 「공인중개사법」 제15조제2항에서 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다고 규정하고 있으므로 중개보조원도 개업공인중개사의 위임을 받은 경우 중개대상물 확인·설명 업무를 수행할 수 있다는 의견이 있으나, 해당 규정은 소속공인중개사 또는 중개보조원이 거래당사자에게 재산상 손해를 입힌 경우에 그를 고용한 중개업자에 대해서도 손해를 배상할 책임을 부여하도록 하기 위한 것(대법원 2012. 2. 23. 선고 2011다77870 판결례 참조)일 뿐 중개보조원의 업무범위를 중개대상물 확인·설명 업무까지 확대하려는 취지의 규정이라고 볼 수 없다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않습니다.

따라서 중개보조원은 개업공인중개사의 위임을 받더라도 중개대상물 확인·설명 업무를 수행할 수 없습니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

- ◇ 부동산중개업자에게 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있는지 여부 등(대법원, 2012다74342, 2015. 1. 29.)

【판시사항】

- [1] 부동산중개업자에게 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있는지 여부(적극) 및 이는 부동산중개업자나 중개보조원이 구 부동산중개업법에서 정한 중개대상물의 범위 외의 물건이나 권리 또는 지위를 중개하는 경우에도 마찬가지인지 여부(적극)
- [2] 甲 등이 부동산중개업자 또는 중개보조원인 乙 등의 중개로 아파트 건설을 추진하던 丙 지역주택조합과 조합원 가입 계약을 체결하였는데, 조합 설립인가 지연 중 사업부지가 재정비촉진구역으로 지정되어 지역주택조합 방식으로는 아파트 건축이 불가능하게 되자, 乙 등을 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 乙 등이 업무상의 일반적인 주의의무나 신의칙상 의무를 위반하였다고 본 원심판결에 법리오해 등의 위법이 있다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있고, 이는 부동산중개업자나 중개보조원이 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호로 전부 개정되기 전의 것)에서 정한 중개대상물의 범위 외의 물건이나 권리 또는 지위를 중개하는 경우에도 다르지 않다.
- [2] 甲 등이 부동산중개업자 또는 중개보조원인 乙 등의 중개로 아파트 건설을 추진하던 丙 지역주택조합과 조합원 가입 계약을 체결하였는데, 조합 설립인가 지연 중 사업부지가 재정비촉진구역으로 지정되어 지역주택조합 방식으로는 아파트 건축이 불가능하게 되자, 乙 등을 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 조합 가입을 중개한 시점에 조합 설립인가 또는 아파트 건설사업이 무산될 위험이 존재하였는지와 위험의 존재를 확인할 수 있었는지를 심리하여 乙 등이 선량한 관리자의 주의로써 위와 같은 위험을 확인·조사하여 고지할 의무를 부담하는지와 그러한 의무를 위반하였는지를 판단하였어야 하는데도, 이

를 심리하지 않은 채 乙 등이 조합 설립 여부와 정비구역 지정 여부 및 그에 따른 영향 등에 관한 사항을 정확하게 설명할 업무상의 일반적인 주의의무나 신의칙상 의무를 위반하였다고 본 원심판결에 수입인의 선관의무에 관한 법리오해 등의 위법이 있다고 한 사례

【참조조문】

- [1] 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전부 개정되기 전의 것) 제3조(현행 공인중개사법 제3조 참조), 제17조(현행 공인중개사법 제25조 참조), 민법 제680조, 제681조
- [2] 구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전부 개정되기 전의 것) 제3조(현행 공인중개사법 제3조 참조), 제17조(현행 공인중개사법 제25조 참조), 제19조(현행 공인중개사법 제30조 참조), 민법 제2조, 제680조, 제681조

【참조판례】

- [1] 대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결(공2013상, 45), 대법원 2013. 6. 28. 선고 2013다14903 판결

- ◇ **개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 확인·설명해야 하는 사항의 범위**(20-0141, 2020. 5. 11.)

【질의요지】

개업공인중개사(「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사를 말하며, 이하 같음.)가 주거용건축물인 중개대상물을 중개하는 경우 「공인중개사법」 제25조제1항 및 같은 법 시행령 제21조제1항에 따라 중개의뢰인에게 확인·설명해야 하는 사항에 같은 법 시행규칙 별지 제20호서식의 기본 확인사항 중 “비선호시설”이 포함되는지?

【질의 배경】

- 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고, 개업공인중개사는 비선호시설에 대해서도 확인·설명해야 한다는 회신을 받아 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

【회답】

이 사안의 경우 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 확인·설명해야 하는 사항에 비선호시설이 포함됩니다.

【이유】

「공인중개사법」 제25조제1항에서 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등의 사항을 확인하여 이를 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고 설명의 근거자료를 제시해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항 본문에서는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 같은 조 제1항의 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하도록 규정하고 있는바, 이는 부동산의 권리분석 및 시장가격 등에 관한 전문자격자로서 거래에 직접 관여하여 매매를 주도하는 등 실거래 형성에 큰 역할을 담당하는 공인중개사에게 중개 완성 전후에 중개대상물 확인·설명 및 확인·설명서의 작성·교부 등의 의무를 부여함으로써 건전한 부동산 거래질서를 확립함과 동시에 국민의 재산권을 보호하기 위한 것입니다.(법제처 2012. 4. 13. 회신 12-0172 해석례 참조)

그런데 「공인중개사법」 제25조제1항의 위임에 따라 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항을 정한 같은 법 시행령 제21조제1항에서는 일조·소음·진동 등 환경조건(제7호), 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건(제8호) 등을 규정하고 있고, 같은 법 제25조제3항 및 같은 법 시행령 제21조제3항에 따라 개업공인중개사가 중개가 완성되어 계약거래서를 작성할 때 거래당사자에게 발급해야 하는 중개대상물 확인·설명서를 정한 같은 법 시행규칙 별지 제20호서식에서는 개업공인중개사의 기본 확인사항으로 “비선호시설(1km이내)”을 규정하고 있는바,

해당 서식에 따른 확인사항인 “비선호시설”이 같은 법 시행령 제21조제1항 각 호에서 명시적으로 열거된 사항이 아니더라도 같은 항 제7호 및 제8호에서 환경조건 또는 입지조건에 예시로 든 사항을 구체화한 것으로 볼 수 있고, 부령에서 정한 서식도 법령의 일부를 구성(법제처 2014. 8. 14. 회신 14-0242 해석례 참조)하는 것이므로 개업공인중개사는 중개대상물의 반경 1km 이내의 비선호시설에 대해서도 확인·설명할 의무가 있습니다.

아울러 「공인중개사법」의 연혁법률인 구 「부동산중개업법」이 2000년 1월 28일 법률 제 6236호로 개정되면서 부동산중개에 따른 서비스가 향상될 수 있도록 중개대상물에 대한 중개업자의 확인 및 설명 범위에 중개대상물의 상태 및 입지가 추가(2000. 1. 28. 법률 제 6236호로 개정되어 2000. 7. 29. 시행된 구 「부동산중개업법」 개정이유 및 주요내용 참조)되었고, 이에 따라 중개대상물 확인·설명사항의 세부적인 항목과 기재방법 등에 관한 서식이 구 「부동산중개업법 시행규칙」 별지 제15호서식으로 개정(2000. 7. 29. 건설교통부령 제250호로 개정되어 같은 날 시행된 구 「부동산중개업법 시행규칙」 개정이유 및 주요내용 참조)되면서 환경조건 중 하나로 “혐오시설(반경 1km 이내)”이 추가되었고, 2011년 11월 8일 국토해양부령 제399호로 개정되면서 현행 서식과 같이 기본 확인사항 중 하나로 “비선호시설(1km 이내)”을 규정한 것인데,

이는 중개업자 및 거래당사자간 분쟁의 사전 방지를 위해 중개업자 기본 확인사항과 세부 확인사항 및 중개수수료 등에 관한 사항으로 명확하게 구분(「공인중개사법 시행규칙」의 연혁법률인 구 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙」이 2011. 11. 8. 국토해양부령 제399호로 일부개정될 당시 개정이유 및 주요내용 참조)하려는 것일 뿐 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항을 변경하려는 것이 아니었다는 점을 고려하더라도, 개업공인중개사가 주거용건축물을 중개할 때 확인·설명해야 하는 사항에는 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식에 규정된 “비선호시설”이 포함된다고 해석하는 것이 타당합니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

7. 공인중개사법 제25조의2(소유자 등의 확인)

- ◇ 중개업자가 소유자를 잘 모르는 경우, 등기필증 등 소유권이전등기에 관한 서류를 확인하는 등으로 소유권 유무를 조사·확인할 의무가 있는지 여부 등(서울남부지법, 2012가합9912, 2013. 6. 18.)

【판시사항】

- [1] 부동산 매매 중개의뢰를 받은 중개업자가 소유자를 잘 모르는 경우, 소유자의 주민등록증 등을 조사·확인하는 것 외에 등기필증 등 소유권이전등기에 관한 서류를 확인하는 등으로 소유권 유무를 조사·확인할 의무가 있는지 여부(원칙적 적극) 및 공인중개사 자격 없이 중개수수료를 받고 부동산중개업무를 하는 자도 마찬가지인지 여부(적극)
- [2] 공인중개사무소에서 근무하는 甲이 乙에게서 아파트 매도 중개를 의뢰받아 乙을 대리하여 丙과 매매계약을 체결하고서도 乙 몰래 아파트를 丁 등을 통해 이중으로 매도함에 따라, 다른 공인중개사무소 사무보조원 戊의 중개로 위 아파트를 매수하였다가 乙이 제기한 소유권이전등기말소청구 소송에서 패소한 己가 戊를 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 戊는 己의 손해를 배상할 책임이 있다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 부동산 매매의 중개의뢰를 받은 중개업자가 소유자라고 하는 사람을 잘 모르는 경우에는, 소유권 귀속에 관해 의문을 품을 여지가 없는 특별한 사정이 없는 한, 소유자라고 하는 사람의 주민등록증 등을 조사하거나 확인하는 것만으로는 충분하지 않다. 이러한 경우에 부동산중개업자는 등기필증 등 부동산 소유권이전등기에 필요한 서류를 확인하고 소유자의 주거지나 근무지 등에 연락하거나 그곳에 가서 확인하는 등으로 소유권의 유무를 조사하고 확인하여야 한다. 만일 부동산중개업자가 이러한 주의의무를 다하지 않은 결과 의뢰인에게 손해를 입게 한 때에는 채무불이행에 기한 손해배상책임이 있다. 이와 같은 법리는 중개수수료를 받고 부동산중개업무를 하는 사람에게 적용되는 것으로, 공인중개사 자격이 있는지 여부와는 상관없다.

[2] 공인중개사 사무소에서 근무하는 甲이 乙에게서 아파트의 매도 중개를 의뢰받아 乙을 대리하여 丙과 매매계약을 체결하고서도 乙 몰래 위 아파트를 丁 등을 통해 이중으로 매도함에 따라, 다른 공인중개사 사무소의 사무보조원 戊의 중개로 위 아파트를 매수하였다가 乙이 제기한 소유권이전등기말소 청구의 소에서 패소 확정판결을 받은 己가 戊를 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 매수인 측 중개인 戊는 매도인 乙이 평소 알고 지내는 사람이 아니므로 乙이 丁 등에게 매도 의뢰를 한 것이 사실인지 조사·확인할 의무가 있는데도, 丁 등이 위 아파트를 처분할 권한이 있는지 확인하기 위해 그들이 등기필증을 소지하고 있는지 여부나 乙이 丁 등에게 위 아파트의 매도를 의뢰한 사실이 있는지 여부를 乙에게 제대로 확인하지 않았으므로, 그로 인해 己가 입은 손해를 배상할 책임이 있다고 한 사례

【참조조문】

- [1] 민법 제390조, 제681조, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조, 제25조의2, 제29조, 제30조 제1항
- [2] 민법 제390조, 제681조, 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 제25조, 제25조의2, 제29조, 제30조 제1항

8. 공인중개사법 제32조(중개보수 등)

◇ 공인중개사법 제32조 제3항 등 위헌확인(2015헌마248, 2016. 5. 26., 전원재판부)

【판시사항】

- 가. 행정제재조항의 고유한 위헌성을 주장하지 않는 경우 행정제재조항에 대한 심판청구가 적법한지 여부(소극)
- 나. 개업공인중개사로 하여금 법령에 따른 중개보수 한도를 초과하여 금품을 받을 수 없도록 규정한 공인중개사법(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정된 것) 제32조 제4항 및 제33조 제3호 중 중개보수에 관한 부분, 공인중개사법 시행규칙(2014. 7. 29. 국토교통부령 제115호로 개정된 것) 제20조 제1항, 공인중개사법 시행규칙(2015. 1. 6. 국토교통부령 제173호로 개정된 것) 제20조 제4항, [별표 3](이하 위 조항들을 ‘중개보수 한도조항’이라 하고, 그 가운데 공인중개사법 제32조 제4항 중 중개보수에 관한 부분을 ‘중개보수 위임조항’이라 한다)이 과잉금지원칙, 포괄위임금지원칙 등에 위배되어 청구인들의 직업수행의 자유, 평등권을 침해하는지 여부 및 중개보수 한도조항 위반 시 형사처벌을 규정한 공인중개사법(2005. 7. 29. 법률 제7638호로 전부개정된 것) 제49조 제1항 제10호 중 제33조 제3호 가운데 중개보수에 관한 부분(이하 ‘형사처벌조항’이라 한다)이 책임과 형벌 간의 비례원칙에 위배되어 형벌체제상의 정당성과 균형성을 상실하고 있는지 여부(소극)
- 다. 공인중개사법(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정된 것) 제32조 제3항(이하 ‘중개보수 지급시기조항’이라 한다)이 포괄위임금지원칙에 위배되어 기본권을 침해하는지 여부(소극)

【결정요지】

- 가. 청구인들은 심판대상조항 중 행정제재조항의 고유한 위헌성을 다투는 것이 아니라 전제되는 중개보수 한도조항이 위헌이어서 행정제재조항도 당연히 위헌이라고 주장하는 것에 불과하므로, 행정제재조항에 대한 심판청구는 기본권 침해의 직접성이 인정되지 아니하여 부적법하다.

나. 법정중개보수제도는 일반 국민에게 부동산시장에 접근할 수 있는 광범한 기회를 부여하기 위한 것이고, 위반 시 형사처벌을 하는 것은 입법자의 재량범위 내에 있다. 현재까지도 법정중개보수를 초과하여 받는 폐단이 사라지지 않았고 이러한 폐단을 위해 법원은 중개보수 한도를 초과하는 약정을 무효라고 보고 있다. 최근 주거용 오피스텔에 대한 상한요율이 하향조정되었으나, 이는 주거취약계층의 중개보수 부담 등을 반영한 것으로서 그 정도가 과도하다고 보기 어렵다.

보수가 자율화된 변호사, 세무사, 공인회계사 등의 업무와 부동산중개업무는 직역 및 처리업무의 성격에 있어서 판이하고, 그 수수료 내지 보수가 국민 경제에 미치는 영향도 큰 차이가 있다.

중개보수 위임조항은 중개보수의 한도를 국토교통부령에 위임하고 있으나, 그때그때의 경제사정에 따라 보수를 적절히 현실화할 필요가 있고, 중개보수는 거래금액에 대한 일정 비율을 기준으로 하여 정하는 것이 거래관행임에 비추어 볼 때 국토교통부령에 규정될 내용을 예측할 수 있다.

따라서 중개보수 한도조항은 과잉금지원칙, 포괄위임금지원칙 등에 위반되어 직업수행의 자유 및 평등권을 침해하지 아니하고, 형사처벌조항은 책임과 형벌 간의 비례원칙에 위반된다거나 형벌체계상의 정당성과 균형성을 상실하였다고 할 수 없다.

다. 중개보수 지급시기조항은 중개보수의 지급시기를 대통령령에 위임하고 있는데, 중개보수의 지급시기에 관하여 부동산 거래실정, 소비자 보호의 필요성 등을 반영해야 할 필요가 있으므로 위임의 필요성이 인정된다. 또한 보수의 지급시기에 대한 통일성을 제고하고자 하는 입법취지, 거래당사자의 재산을 보호하는 공인중개사의 역할 등을 고려할 때 대통령령에 규정될 내용을 충분히 예측할 수 있다. 따라서 중개보수 지급시기조항은 포괄위임금지원칙에 위배되어 기본권을 침해한다고 볼 수 없다.

【심판대상조문】

- 공인중개사법(2005. 7. 29. 법률 제7638호로 전부개정된 것) 제35조 제1항 제4호 중 제33조 제3호 가운데 중개보수에 관한 부분, 제36조 제1항 제7호 중 제33조 제3호 가운데 중개보수에 관한 부분, 제49조 제1항 제10호 중 제33조 제3호 가운데 중개보수에 관한 부분

- 공인증개사법(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정된 것) 제32조 제3항, 제32조 제4항 및 제33조 제3호 중 증개보수에 관한 부분, 제38조 제2항 제9호 중 제33조 제3호 가운데 증개보수에 관한 부분, 제39조 제1항 제14호 중 제33조 제3호 가운데 증개보수에 관한 부분
- 공인증개사법 시행규칙(2014. 7. 29. 국토교통부령 제115호로 개정된 것) 제20조 제1항
- 공인증개사법 시행규칙(2015. 1. 6. 국토교통부령 제173호로 개정된 것) 제20조 제4항, [별표 3]

【참조조문】

- 헌법 제11조 제1항, 제15조, 제37조 제2항, 제75조, 제95조
- 헌법재판소법 제68조 제1항
- 공인증개사법(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정된 것) 제14조 제2항
- 공인증개사법 시행령(2014. 7. 28. 대통령령 제25522호로 개정된 것) 제27조의2

【참조판례】

- 가. 헌재 2014. 9. 25. 2013헌마424, 판례집 26-2상, 620, 625
- 나. 헌재 2002. 6. 27. 2000헌마642등, 판례집 14-1, 644, 652-662
- 다. 헌재 2014. 5. 29. 2012헌마515, 판례집 26-1하, 423, 430-431

9. 공인중개사법 제33조(금지행위)

- ◇ 부동산중개법인이 중개보조원의 기본권 침해를 이유로 헌법소원심판청구를 할 수 있는지 여부 등(2016헌마188, 2019. 11. 28., 기각, 전원재판부)

【판시사항】

- 가. 부동산중개법인이 그 소속 중개보조원의 기본권 침해를 이유로 헌법소원심판청구를 할 수 있는지 여부(소극)
- 나. 중개보조원이 중개의뢰인과 직접 거래하는 것을 금지하고 있는 공인중개사법(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정된 것) 제33조 제6호 중 해당 부분(이하 '심판대상조문'이라고 한다)이 부동산중개법인의 직업수행의 자유를 침해하는지 여부(소극)

【결정요지】

- 가. 원칙적으로 헌법상 보장된 기본권을 직접 침해당한 사람만이 헌법소원심판절차에 따라 권리구제를 청구할 수 있는 것이고, 법인과 그 소속 구성원 또는 직원은 서로 별개의 독립된 기본권 주체이어서 그 소속 구성원 또는 직원의 기본권이 침해당하였다고 하여 법인이 그를 위하여 또는 그를 대신하여 헌법소원심판을 청구하는 것은 원칙적으로 허용되지 아니므로, 부동산중개법인이 그 소속 중개보조원의 기본권 침해를 이유로 헌법소원심판을 청구할 수는 없다.
- 나. 중개보조원이 중개의뢰인과 직접 거래하는 것을 금지하고 있는 심판대상조문으로 인하여 부동산중개법인이 중개보조원과 중개의뢰인 사이의 거래를 중개할 수 없게 되어 중개법인의 직업수행의 자유가 제한되는 면은 있다. 그러나 심판대상조문은 중개보조원과 중개의뢰인 사이의 직접 거래로 인해 중개의뢰인의 이익을 해하거나 부동산거래질서의 공정성이 침해되는 것을 방지하기 위한 규정으로 그 입법목적의 정당성 및 수단의 적합성이 인정되고, 다른 방법으로는 이러한 위험을 심판대상조문과 동일한 수준에서 방지할 수 있다고 단정할 수 없어 심판대상조문이 필요한 정도를 넘어 중개법인의 직업수행의 자유를 과도하게 제한하는 것이라고 보기도 어렵다. 또한 보호하고자 하는 법익은 중대한 공익인 반면, 중개법인의 직업수행 영역 중 극히 일부가 금지되는 것에 불과하여

법익의 균형성 원칙에도 위배되지 않는다. 따라서 심판대상조문은 직업수행의 자유를 침해하지 않는다.

【심판대상조문】

공인중개사법(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정된 것) 제33조 제6호 중 ‘중개보조원이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위’에 관한 부분

【참조조문】

- 헌법 제15조
- 헌법재판소법(2011. 4. 5. 법률 제10546호로 개정된 것) 제68조 제1항
- 공인중개사법(2014. 1. 28. 법률 제12374호로 개정된 것) 제2조, 제10조 제3항

【참조판례】

- 가. 헌재 2002. 10. 31. 2002헌마20, 판례집 14-2, 554, 560
헌재 2008. 11. 27. 2006헌마1244, 공보 제146호, 1813, 1819
- 나. 헌재 2004. 10. 28. 2002헌바41, 판례집 16-2하, 138, 149-150
헌재 2009. 3. 26. 2007헌마988, 2008헌마225(병합), 판례집 21- 1상, 701
헌재 2011. 2. 24. 2009헌바13등, 판례집 23-1상, 53, 67

◇ **소속공인중개사가 업무상 금지행위를 한 경우 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있는지**(19-0485, 2020. 2. 20.)

【질의요지】

「공인중개사법」에 따라 중개사무소의 개설등록을 한 개업공인중개사(이하 “개업공인중개사”라 함)에 소속된 소속공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함하며, 이하 같음)가 중개업무를 수행하다가 같은 법 제33조제4호의 금지행위를 한 경우, 등록관청(중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말함)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장을 말하며, 이하 같음.)은 같은 법 제15조제2항 및 제38조제2항제9호에 따라 개업공인중개사가 개설한 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있는지?

【질의 배경】

- 민원인은 위 질의요지와 같은 취지로 출제된 2018년 공인중개사자격시험 기출문제에 대해 국토교통부에서 ‘개업공인중개사가 개설한 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다’는 의견을 취하자 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

【회답】

이 사안의 경우 등록관청은 개업공인중개사가 개설한 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있습니다.

【이유】

「공인중개사법」 제2조제5호에서는 개업공인중개사에 소속되어 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 “소속공인중개사”로 정의하고 있고, 같은 법 제15조제1항에서는 개업공인중개사는 소속공인중개사를 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 등록관청에 신고하도록 규정하고 있으며, 같은 조 제2항에서는 소속공인중개사의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다 고 규정하고 있습니다.

이처럼 「공인증개사법」 제15조제2항에서 소속공인증개사의 행위를 개업공인증개사의 행위로 보도록 한 것은 개업공인증개사와 소속공인증개사가 사업자와 그가 고용한 피고용인으로 고용관계에 있는 점을 고려하여 외형상 사업자인 개업공인증개사의 업무상 행위를 고용관계에 있는 소속공인증개사가 하더라도 대외적으로 책임을 질 때 사업자인 개업공인증개사가 배제되지 않도록 하려는 취지로, 일선에 전속되는 공인증개사 자격과 관련된 자격정지나 자격취소 또는 행위자인 자연인의 범죄행위에 대한 형사책임 등 그 성격상 자연인인 공인증개사 개인에게 물어야 할 책임을 제외하고는 소속공인증개사의 업무상 행위에 대해 개업공인증개사의 책임을 정한 것이므로 개업공인증개사의 행위로 보게 되는 소속공인증개사의 행위는 적법한 업무상 행위로 한정된다고 보기는 어렵습니다.

한편 「공인증개사법」 제33조에서는 “개업공인증개사등”(개업공인증개사·소속공인증개사·중개보조원 및 개업공인증개사인 법인의 사원·임원을 말함)이 해서는 안 되는 금지행위를 각 호로 열거하여 규정하고 있고, 같은 법 제38조제2항에서는 등록관청은 “개업공인증개사”가 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다고 하면서 같은 법 제33조 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우(제9호)를 취소 사유 중 하나로 규정하고 있습니다.

그러나 앞에서 살펴본 바와 같이 「공인증개사법」 제15조제2항에 따라 소속공인증개사의 업무상 행위는 개업공인증개사의 행위로 보게 되므로, 소속공인증개사가 업무 수행 과정에서 행한 「공인증개사법」 제33조제4호의 금지행위는 개업공인증개사의 행위로 보아야 하고, 그렇다면 이 사안의 경우 개업공인증개사가 같은 법 제33조제4호의 금지행위를 한 경우에 해당하므로 같은 법 제36조에 따라 해당 소속공인증개사에 대한 자격정지를 하는 것과는 별개로 같은 법 제38조제2항제9호에 따라 등록관청은 개업공인증개사가 개설한 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다고 보아야 합니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 구속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

◇ **개업공인중개사 등이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위를 금지하는 공인중개사법 제33조 제6호의 규정 취지 및 법적 성질 등**(대법원, 2016다259677, 2017. 2. 3.)

【판시사항】

- [1] 법률행위가 일정한 행위를 금지하는 구체적 법규정에 위반하여 행하여진 경우, 그 법률행위의 무효 또는 기타 효력 제한 여부를 판단하는 기준
- [2] 개업공인중개사 등이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위를 금지하는 공인중개사법 제33조 제6호의 규정 취지 및 법적 성질(=단속규정)

【판결요지】

- [1] 법률행위가 일정한 행위를 금지하는 구체적 법규정에 위반하여 행하여진 경우에 법률행위가 무효인가 또는 법원이 법률행위 내용의 실현에 대한 조력을 거부하거나 기타 다른 내용으로 효력이 제한되는가의 여부는 당해 법규정이 가지는 넓은 의미에서의 법률효과에 관한 문제로서, 다른 경우에서와 같이 법규정의 해석에 의하여 정하여진다. 따라서 명문의 정함이 있다면 당연히 이에 따라야 할 것이고, 정함이 없는 때에는 종국적으로 금지규정의 목적과 의미에 비추어 그에 반하는 법률행위의 무효 기타 효력 제한이 요구되는지를 검토하여 정할 것이다.
- [2] 개업공인중개사 등이 중개의뢰인과 직접 거래를 하는 행위를 금지하는 공인중개사법 제33조 제6호의 규정 취지는 개업공인중개사 등이 거래상 알게 된 정보를 자신의 이익을 꾀하는데 이용하여 중개의뢰인의 이익을 해하는 경우가 있으므로 이를 방지하여 중개의뢰인을 보호하고자 함에 있는바, 위 규정에 위반하여 한 거래행위가 사법상의 효력까지도 부인하지 않으면 안 될 정도로 현저히 반사회성, 반도덕성을 지닌 것이라고 할 수 없을 뿐만 아니라 행위의 사법상의 효력을 부인하여야만 비로소 입법 목적을 달성할 수 있다고 볼 수 없고, 위 규정을 효력규정으로 보아 이에 위반한 거래행위를 일률적으로 무효라고 할 경우 중개의뢰인이 직접 거래임을 알면서도 자신의 이익을 위해 한 거래도 단지 직접 거래라는 이유로 효력이 부인되어 거래의 안전을 해칠 우려가 있으므로, 위 규정은 강행규정이 아니라 단속규정이다.

【참조조문】

- [1] 민법 제105조
 - [2] 공인중개사법 제33조 제6호
-

【참조판례】

- [1] 대법원 2010. 12. 23. 선고 2008다75119 판결(공2011상, 207)

◇ **중개보수를 초과하여 금품을 받고 1년 이상 경과한 후 적발된 공인중개사에게 업무 정지를 명할 수 있는지 여부**(18-0044, 2018. 4. 20.)

【질의요지】

개업공인중개사가 소정의 보수를 초과하여 중개보수를 받았으나 중개보수를 받은 날부터 1년이 경과하여 적발된 경우, 시장·군수·구청장은 「공인중개사법 시행규칙」 별표 2 제12호에 따라 해당 개업공인중개사에 대해 업무정지를 명할 수 있는지?

【질의 배경】

- 경기도 ○○시에서는 국토교통부로부터 감독관청이 1년 이내에 적발한 경우에는 업무정지 처분을 할 수 있는 「공인중개사법」 제33조제3호를 위반한 행위에 대하여 동일한 행위임에도 불구하고 감독관청이 1년 이내에 적발하지 못한 경우에는 등록취소 처분을 해야 한다는 답변을 받고, 법제처에 법령해석을 요청함.

【회답】

개업공인중개사가 소정의 보수를 초과하여 중개보수를 받았으나 중개보수를 받은 날부터 1년이 경과하여 적발된 경우, 위반일부터 역산하여 과거 1년 이내에 동일한 위반행위가 없다면 시장·군수·구청장은 「공인중개사법 시행규칙」 별표 2 제12호에 따라 개업공인중개사에 대해 업무정지를 명할 수 있습니다.

【이유】

「공인중개사법」 제2조제4호에서는 “개업공인중개사”란 같은 법에 따라 중개사무소의 개설 등록을 한 자를 말한다고 규정하고 있고, 같은 법 제9조제1항에서는 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수·구청장(이하 “등록관청”이라 함)에게 중개사무소의 개설등록을 해야 한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제32조제1항 본문 및 제4항에서는 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받을 수 있고, 주택의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정하는 범위에서 특별시·광역시·도 또

는 특별자치도의 조례로, 주택 외의 증개대상물의 증개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다고 규정하고 있습니다.

그리고, 「공인중개사법」 제33조제3호에서는 개업공인중개사 등은 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 같은 법 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위를 해서는 안된다고 규정하고 있고, 같은 법 제38조제2항에서는 등록관청이 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있는 사유의 하나로 같은 법 제33조 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우(제9호)를 규정하고 있으며, 같은 법 제39조제1항에서는 등록관청이 개업공인중개사에게 업무정지를 명할 수 있는 사유의 하나로 같은 법 제38조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(제11호)를 규정하고 있습니다.

한편, 「공인중개사법」 제39조제2항에서는 업무정지에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다고 규정하고 있고, 그 위임에 따라 같은 법 시행규칙 별표 2 제12호에서는 「공인중개사법」 제38조제2항 각 호의 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회 위반한 경우에는 업무정지 6개월을 명하도록 규정하고 있는바,

이 사안은 개업공인중개사가 소정의 보수를 초과하여 중개보수를 받았으나 그 중개보수를 받은 날부터 1년이 경과하여 적발된 경우, 등록관청은 「공인중개사법 시행규칙」 별표 2 제12호에 따라 해당 개업공인중개사에 대해 업무정지를 명할 수 있는지에 관한 것이라 하겠습니까.

먼저, 「공인중개사법 시행규칙」 별표 2 제12호에 따른 “법 제38조제2항 각 호의 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회 위반한 경우”를 해석함에 있어 “최근 1년 이내”의 의미를 위반행위를 한 날을 기준으로 판단해야 하는지, 아니면 위반행위를 적발한 날을 기준으로 판단해야 하는지 여부가 명확하지 않은바, 법령 자체에 그 법령에서 사용하는 용어의 정의나 포섭의 구체적인 범위가 명확히 규정되어 있지 않은 경우 법령상 용어의 해석은 그 법령의 전반적인 체계와 취지·목적, 해당 조항의 규정형식과 내용 등을 종합적으로 고려하여 해석해야 할 것입니다(대법원 2010. 6. 24. 선고 2010두3978 판결례 참조).

그런데, 「공인중개사법」 제38조제2항제10호에서는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있는 경우로 “최근 1년 이내에 이 법에 의하여 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우”를 규정하고 있고, 같은 법 제39조제1항제12호에서는 개업공인중개사에게 업무정지를 명할 수 있는 경우로 “최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분

에 해당하는 행위를 한 경우”를 규정하고 있는바, 이와 같이 「공인중개사법」에서는 “위반행위에 대하여 처분한 날”과 “그 처분 이후 다시 위반행위를 한 날”을 기준으로 최근 1년이라는 기간을 판단하고 있으나, 같은 법 시행규칙 별표 2 제12호에서는 “법 제38조제2항 각 호의 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회 위반한 경우”라고만 규정하고 있어 “위반행위에 대하여 처분한 날”을 기준으로 최근 1년 이내 여부를 판단할 수 없으므로, 해당 규정의 “법 제38조제2항 각 호의 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회 위반한 경우”는 “위반행위를 한 날”을 기준으로 역산하여 과거 1년 이내에 동일한 위반행위가 없는 경우를 의미한다고 보아야 할 것입니다.

한편, 「공인중개사법」 제33조제3호를 위반하여 중개보수를 받은 날부터 1년이 경과하여 적발된 경우에는 「공인중개사법 시행규칙」 별표 2 제12호에 따른 “법 제38조제2항 각 호의 어느 하나를 최근 1년 이내에 1회 위반한 경우”에 해당하지 않으므로 업무정지를 명할 수 없고, 「공인중개사법」 제38조제2항제9호에 해당하여 등록취소를 해야 한다는 의견이 있을 수 있습니다.

그러나, 위와 같이 해석한다면 위반행위를 한 날부터 1년 이내에 적발된 경우에는 업무정지 처분을 받을 수 있었던 위반행위에 대하여 위반행위를 한 날부터 1년이 경과한 후 그 위반사실이 적발되었다는 우연한 사정으로 인하여 업무정지가 아닌 등록취소를 명해야 하는바, 이는 타당하지 않고, 앞서 살펴본 바와 같이 “최근 1년 이내”는 “위반행위를 한 날”을 기준으로 역산하여 판단해야 하므로 「공인중개사법」 제33조제3호를 위반한 날부터 1년이 경과하여 적발된 사실은 「공인중개사법 시행규칙」 별표 2 제12호에 따른 “최근 1년 이내”의 의미를 판단할 때 고려사항이 되지 못한다는 점에서 그러한 의견은 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 개업공인중개사가 소정의 보수를 초과하여 중개보수를 받았으나 중개보수를 받은 날부터 1년이 경과하여 적발된 경우, 위반일부부터 역산하여 과거 1년 이내에 동일한 위반행위가 없다면 등록관청은 「공인중개사법 시행규칙」 별표 2 제12호에 따라 해당 개업공인중개사에 대해 업무정지를 명할 수 있다고 할 것입니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 구속력’은 없습니다. 따라서

법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 '법령해석 당시'의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 '정립된 판례'가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

◇ 공인중개사가 거래당사자 일방을 대리하여 중개대상물에 관한 계약을 체결하는 것이 「공인중개사법」에 위반되는지 여부(16-0627, 2017. 1. 4.)

【질의요지】

「공인중개사법」 제33조제6호에서는 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원(이하 “개업공인중개사등”이라 함)은 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 하여서는 아니된다고 규정하고 있는바,

【회답】

공인중개사가 거래당사자 일방을 대리하여 중개대상물의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 계약을 체결하는 것은 「공인중개사법」에 위반되지 않습니다.

【이유】

「공인중개사법」 제2조제1호에서는 “중개”라 함은 같은 법 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3호에서는 “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다고 규정하고 있으며, 같은 법 제33조제6호에서는 개업공인중개사등은 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 하여서는 아니된다고 규정하고 있는바,

이 사안은 공인중개사가 거래당사자 일방을 대리하여 중개대상물의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 계약을 체결하는 것이 「공인중개사법」에 위반되는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 「공인중개사법」 제29조제1항에서는 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서의 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제33조제6호에서는 개업공인중개사등이 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 하여서는 아니된다고 규정하고 있는바, 해당 규정의 취지는 개업공인중개사등이 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리

하는 경우 개업공인중개사등의 이해관계를 우선시하여 중개의뢰인 또는 거래당사자 어느 일방의 이익을 해하는 것을 방지하여 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하도록 하는 데 있다고 할 것이므로, 공인중개사가 거래당사자 일방을 대리하여 중개대상물의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 계약을 체결하는 것과 같이 그 거래당사자의 이익을 해하는 우려가 높지 않은 행위도 「공인중개사법」에 위반된다고 보는 것은 위와 같은 취지에 어긋난다고 할 것입니다.

한편, 「공인중개사법」 제26조제1항에서 개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 한다고 규정하고 있는 것은 개업공인중개사에게 거래계약서의 작성권한만을 한정하여 부여하려는 취지이므로, 같은 법에서 공인중개사가 거래당사자 일방을 대리할 수 있다는 규정을 두지 않고 있는 이상 이는 허용되지 않는 것으로 보아야 한다는 의견이 있을 수 있습니다.

그러나, 「공인중개사법」 제1조에서는 같은 법은 공인중개사의 업무 등에 관한 사항을 정하여 그 전문성을 제고하는 것을 목적으로 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제2조제3호에서는 “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다고 규정하고 있는 점에 비추어 볼 때, 「공인중개사법」에서 공인중개사에게 일정한 권한과 의무를 부여하고 있는 것은 그것이 중개업의 내용에 포함되기 때문으로 보아야 할 것인바, 같은 법 제26조제1항에서 개업공인중개사에게 거래계약서의 작성권한을 규정하고 있는 것도 거래계약서의 작성이 중개업의 내용에 포함되기 때문이고 「공인중개사법」에서 공인중개사가 거래당사자 일방을 대리할 수 있다는 규정을 두지 않음으로써 그것을 허용하지 않으려는 취지는 아니라고 할 것이므로 그러한 의견은 타당하지 않다고 할 것입니다.

더욱이, 「공인중개사법」에서는 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하여 같은 법 제33조제6호를 위반한 공인중개사등에 대하여 자격정지(제36조제1항제7호), 중개사무소의 개설등록 취소(제38조제2항제9호) 및 벌칙(제48조제3호) 등의 제재규정을 두고 있는 점을 고려하면, 공인중개사가 거래당사자 일방을 대리하여 중개대상물의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 계약을 체결하는 행위에도 같은 법 제33조제6호를 적용할 수 있다고 해석하는 것은 죄형법정주의의 원칙에 따라 금지되는 유추해석이나 확장해석에 해당할 뿐만 아니라, 계약의 자유에 대한 불필요한 간섭을 초래할 수도 있다고 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 공인중개사가 거래당사자 일방을 대리하여 중개대상물의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 계약을 체결하는 것이 「공인중개사법」에 위반되는 것은 아니라고 할 것입니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

10. 공인중개사법 제38조(등록의 취소)

- ◇ 공인중개사법 제38조 제1항 제7호에서 정한 '중개업무'에 거래당사자 일방의 의뢰를 받아 이루어지는 경우가 포함되는지 여부 등(대법원, 2017두40372, 2019. 1. 31.)

【판시사항】

- [1] 공인중개사법 제38조 제1항 제7호에서 정한 '중개업무'에 거래당사자 쌍방의 의뢰를 받아 이루어지는 경우 외에 거래당사자 일방의 의뢰를 받아 이루어지는 경우가 포함되는지 여부(적극) 및 어떠한 행위가 '중개업무의 수행'에 해당하는지 판단하는 기준
- [2] 선행처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 법률효과를 발생시키는 경우, 선행처분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다룰 수 없게 되면 선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 있는지 여부(원칙적 소극) 및 예외적으로 선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 있는 경우

【판결요지】

- [1] 공인중개사법 제38조 제1항 제7호는 '업무정지기간 중에 중개업무를 하는 경우'를 중개사무소의 개설등록 취소사유로 규정하고 있다. 여기에서 말하는 중개업무란 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 기타 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선하는 업무를 말한다(공인중개사법 제2조 제1호). 그러한 업무는 거래당사자 쌍방의 의뢰를 받아 이루어지는 경우 뿐만 아니라 거래당사자 일방의 의뢰를 받아 이루어지는 경우도 포함한다. 한편 어떠한 행위가 '중개업무의 수행'에 해당하는지는 중개업자의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선·중개를 위한 행위라고 인정되는지에 따라 판단하여야 한다.
- [2] 2개 이상의 행정처분이 연속적 또는 단계적으로 이루어지는 경우 선행처분과 후행처분이 서로 합하여 1개의 법률효과를 완성하는 때에는 선행처분에 하자가 있으면 그 하자는 후행처분에 승계된다. 이러한 경우에는 선행처분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다룰 수 없게 되더라도 선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 있다. 그러나 선행처분과 후행처분이 서로 독립하여 별개의 법률효과를 발생시키는 경우에는 선행처

분에 불가쟁력이 생겨 그 효력을 다룰 수 없게 되면 선행처분의 하자가 중대하고 명백하여 선행처분이 당연무효인 경우를 제외하고는 특별한 사정이 없는 한 선행처분의 하자를 이유로 후행처분의 효력을 다룰 수 없는 것이 원칙이다. 다만 그 경우에도 선행처분의 불가쟁력이나 구속력이 그로 인하여 불이익을 입게 되는 자에게 수인한도를 넘는 가혹함을 가져오고, 그 결과가 당사자에게 예측가능한 것이 아니라면, 국민의 재판받을 권리를 보장하고 있는 헌법의 이념에 비추어 선행처분의 후행처분에 대한 구속력을 인정할 수 없다.

【참조조문】

- [1] 공인중개사법 제2조 제1호, 제38조 제1항 제7호
- [2] 헌법 제27조 제1항, 행정소송법 제1조
- [행정처분일반], 제19조

【참조판례】

- [1] 대법원 1995. 9. 29. 선고 94다47261 판결(공1995하, 3600)
- [2] 대법원 1994. 1. 25. 선고 93누8542 판결(공1994상, 849)

- ◇ 건축물에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 부분에 대한 「건축법」상 위반행위로 인해 위반건축물이 된 경우가 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는지 여부(14-0333, 2014. 7. 10.)

【질의요지】

- 가. 일반건축물(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조제3호에 따른 일반건축물을 말함)의 일부에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우가 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는지?
- 나. 집합건축물(「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조제2호에 따른 집합건축물을 말함)의 일부에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우가 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는지?

【질의 배경】

- 중개사무소가 위치하지 않는 부분에 대한 「건축법」상 위반행위에 따라 위반건축물이 된 경우 기존 중개사무소의 개설등록 취소에 대한 민원 발생에 따라 지방자치단체에서 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부 내부 이견이 있어 이를 일반건축물과 집합건축물의 경우로 각각 구분하여 이 건 법령해석을 요청함.

【회답】

가. 질의 가에 대하여

일반건축물의 일부에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당한다고 할 것입니다.

나. 질의 내에 대하여

집합건축물의 전유부분 중 일부에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 전유부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하지 않는다고 할 것이지만, 해당 집합건축물의 공용부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우는 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당한다고 할 것입니다.

【이유】

가. 질의 가 및 질의 나의 공통사항

「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」(이하 “공인중개사법”이라 함) 제9조에서는 중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장(이하 “등록관청”이라 함)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 하고(제1항), 중개사무소 개설등록의 기준은 대통령령으로 정한다고(제3항) 규정하고 있으며, 같은 법 제38조제2항제1호에서는 등록관청은 중개업자가 같은 법 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다고 규정하고 있습니다.

그리고, 공인중개사법 시행령 제13조제1항제1호에서는 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우의 중개사무소 개설등록의 기준으로서 같은 법 제34조제1항에 따른 실무교육을 받았을 것(가목), 건축물대장에 기재된 건물(준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물을 포함함)에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 함)할 것(나목)을 규정하고 있습니다.

한편, 「건축법」 제79조제1항 및 제4항에서는 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 시정명령을 할 수 있고, 시정명령을 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축물대장에 위반내용을 적어야 한다고 규정하고 있으며, 이에 따라 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제8조제1항에서는 허가권자는 「건축법」 제79조제4항에 따라 시정명령을 할 때마다 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시 등을 기재하여야 한다고 규정하고 있습니다.

나. 질의 가에 대하여

이 사안에서는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조제3호에 따른 일반건축물(이하 “일반건축물”이라 함)의 일부에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우가 공인중개사법 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하는지 여부가 문제될 수 있습니다.

먼저, 공인중개사법 시행령 제13조제1항제1호나목에서는 중개사무소 개설등록의 기준으로 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보할 것을 규정하고 있고, 「건축법」상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가 기재된 일반건축물 중 「건축법」상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보한 경우에는 공인중개사법 시행령 제13조제1항제1호나목의 기준을 충족하지 못한다고 할 것(법제처 2014. 6. 17. 회신 14-0210, 14-0332 해석례 참조)인바, 공인중개사법 제38조제2항제1호에서는 중개사무소 개설등록의 취소사유의 하나로써 같은 법 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우를 규정하고 있고, 이 사안의 경우 등록기준에 해당하는 같은 법 시행령 제13조제1항제1호나목의 기준을 충족하지 못한다고 할 것이므로 이는 같은 법 제38조제2항제1호의 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당한다고 할 것입니다.

한편, 공인중개사법 제38조제2항제1호에서의 “중개업자가 같은 법 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우”의 의미를 같은 항에서 정한 다른 취소사유에 비추어 해당 중개업자의 행위로 인하여 등록기준에 미달하게 된 경우로 제한적으로 해석하여야 할 것이고, 정상적으로 중개사무소를 개설등록하여 공인중개사의 업무를 수행하던 중개업자가 해당 위반행위에 대한 책임이 없는 경우, 즉, 다른 사람의 해당 중개사무소 외 부분에 대한 「건축법」상 위반행위라는 우연한 사정에 따라 중개사무소 개설등록이 취소되는 것은 부당하므로, 이 사안에서 해당 중개사무소의 개설등록 취소사유에 해당하지 않는다는 의견이 있을 수 있으나, 같은 법 제38조제2항에서는 취소사유에 해당하는 경우 “취소할 수 있다”라고 규정하고 있어, 위와 같은 사정은 취소 여부를 판단함에 있어 고려하여야 할 요소가 될 수는 있다고 하더라도, 취소사유에서 제외되는 것으로 해석하는 것은 법령의 문언해석의 범위를 넘어서는 것이어서 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 일반건축물의 일부에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우는

공인중개사법 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당한다고 할 것
입니다.

다. 질의 내에 대하여

이 사안에서는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조제2호에 따른 집합건축물
(이하 “집합건축물”이라 함)의 일부에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 부
분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경
우가 「공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률」 제38조제2항제1호에 따른 중개
사무소 개설등록 취소사유에 해당하는지 여부가 문제될 수 있습니다.

먼저, 공인중개사법 제38조제2항제1호에서는 같은 법 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준
에 미달하게 된 경우를 중개사무소 개설등록 취소사유의 하나로 규정하고 있는데, 전유부분
에 대한 「건축법」상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가 기재된 집합건축물
중 「건축법」상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보한 경우에는 공
인중개사법 시행령 제13조제1항제1호나목의 기준을 충족한다고 할 것(법제처 2014. 6. 17.
회신 14-0210, 14-0332 해석례 참조)인바, 이 사안에서 집합건축물의 전유부분 중 일부에
중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 일부 전유부분에 「건축법」상 위반행위가
발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우에는 공인중개사법 제38조
제2항제1호에 따른 중개사무소의 개설등록 취소사유에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

그렇지만, 공용부분에 대한 「건축법」상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가
기재된 집합건축물 중 「건축법」상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를
확보한 경우에는 공인중개사법 시행령 제13조제1항제1호나목의 기준을 충족하지 못한다고
할 것(법제처 2014. 6. 17. 회신 14-0210, 14-0332 해석례 참조)인바, 이미 개설등록된
중개사무소의 경우 해당 집합건축물의 공용부분에 「건축법」상 위반행위가 발생한 경우에는
등록기준에 해당하는 같은 법 시행령 제13조제1항제1호나목의 기준을 충족하지 못한다고
할 것이므로 이는 같은 법 제38조제2항제1호의 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당한다
고 할 것입니다.

한편, 집합건축물의 공용부분과 관련하여 공인중개사법 제38조제2항제1호에서의 “중개업자
가 같은 법 제9조제3항의 규정에 의한 등록기준에 미달하게 된 경우”를 같은 항에서 정한
다른 취소사유에 비추어 해당 중개업자의 행위로 인하여 등록기준에 미달하게 된 경우로 제
한적으로 해석하여야 할 것이고, 정상적으로 중개사무소를 개설등록하여 공인중개사의 업무

를 수행하던 중개업자가 해당 위반행위에 대한 책임이 없는 경우, 즉, 다른 사람의 해당 중개사무소 외 부분에 대한 「건축법」상 위반행위라는 우연한 사정에 따라 중개사무소 개설등록이 취소되는 것은 부당하므로, 이 사안에서 집합건축물의 공용부분에 「건축법」상 위반행위가 발생한 경우에는 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하지 않는다는 의견이 있을 수 있으나, 같은 법 제38조제2항에서는 취소사유에 해당하는 경우 “취소할 수 있다”라고 규정하고 있어, 위와 같은 사정은 취소 여부를 판단함에 있어 고려하여야 할 요소가 될 수는 있다고 하더라도, 취소사유에서 제외되는 것으로 해석하는 것은 법령의 문언해석의 범위를 넘어서는 것이어서 타당하지 않다고 할 것입니다.

따라서, 집합건축물의 전유부분 중 일부에 중개사무소를 개설등록한 후 해당 중개사무소 외의 전유부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우는 공인중개사법 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당하지 않는다고 할 것이지만, 해당 집합건축물의 공용부분에 「건축법」상 위반행위가 발생하여 건축물대장에 “위반건축물”이라는 표시가 기재된 경우는 공인중개사법 제38조제2항제1호에 따른 중개사무소 개설등록 취소사유에 해당한다고 할 것입니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

11. 공인중개사법 제39조(업무의 정지)

- ◇ 제재처분의 일반기준이 없는 경우, 둘 이상의 위반행위에 대한 업무정지처분의 기준
(16-0642, 2017. 3. 15.)

【질의요지】

「공인중개사법」 제39조제1항 각 호 외의 부분 전단에서는 공인중개사가 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우에는 6개월의 범위에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 업무의 정지에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다고 규정하고 있으며, 그 위임에 따라 같은 법 시행규칙 제25조제1항 및 별표 2에서는 업무정지의 세부기준을 정하고 있고, 같은 규칙 제25조제2항 전단에서는 “등록관청은 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 참작하여 같은 조 제1항에 따른 업무정지기간의 2분의 1의 범위에서 가중 또는 감경할 수 있다”고 규정하고 있는바,

「공인중개사법」 제39조제1항 각 호에 따른 위반행위의 종류를 달리하여 둘 이상의 위반행위를 한 개업공인중개사에 대하여 업무정지 처분을 할 경우, 둘 이상의 위반행위에 대한 업무정지처분의 기준은 무엇인지?

【질의 배경】

- ○○광역시 ○구에서 둘 이상의 위반행위에 대한 업무정지처분을 할 때에 1개의 중한 위반행위를 기준으로 업무정지처분을 하여야 하는 것이 아닌지 국토교통부에 질의함.
- 국토교통부에서 6개월의 범위에서 합산하여 처분한다고 회신하자, 이에 ○○광역시 ○구에서 이견이 있어 해석을 요청한 사안임.

【회답】

「공인중개사법」 제39조제1항 각 호에 따른 위반행위의 종류를 달리하여 둘 이상의 위반행위를 한 개업공인중개사에 대하여 업무정지처분을 할 경우, 같은 법 시행규칙 별표 2에 따른 각각의 위반행위 종류별 업무정지 기준에 따라 각각의 업무정지처분을 할 수 있으나, 각 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 고려하여 등록관청의 재량의 범위에서 각 위반행위의

업무정지기간을 합산하여 하나의 업무정지처분의 형식으로 처분하는 것까지 금지되는 것은 아닙니다.

[이유]

「공인중개사법」 제39조제1항에서는 공인중개사가 같은 법 제10조제2항을 위반하여 같은 조 제1항제1호부터 제11호까지의 규정(등록의 결격사유)의 어느 하나에 해당하는 사람을 소속공인중개사로 둔 경우(제1호) 등 같은 법 제39조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 한 경우에는 6월의 범위에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 제39조제2항에서는 업무의 정지에 관한 기준을 국토교통부령으로 정한다고 규정하고 있으며, 그 위임에 따라 같은 법 시행규칙 제25조제1항에서는 업무정지의 세부 기준은 별표 2와 같다고 규정하고 있고, 같은 조 제2항에서는 위반행위의 동기·결과 및 횡수 등을 참작하여 같은 조 제1항에 따른 업무정지기간의 2분의 1의 범위에서 가중 또는 감경할 수 있도록 하면서(전단), 이 경우 가중하여 처분하는 경우에도 업무정지기간은 6개월을 초과할 수 없다고 규정하고 있습니다(후단).

그리고, 「공인중개사법 시행규칙」 별표 2 제1호부터 제15호까지의 규정에서는 위반행위의 종류에 따른 개업공인중개사 업무정지의 개별기준을 정하고 있으나, 업무정지처분을 할 때의 일반기준에 대해서는 별도로 규정하고 있지 않습니다.

이 사안은 「공인중개사법」 제39조제1항 각 호에 따른 위반행위의 종류를 달리하여 둘 이상의 위반행위를 한 개업공인중개사에 대하여 업무정지처분을 할 경우, 둘 이상의 위반행위에 대한 업무정지처분의 기준은 무엇인지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 법해석의 목표는 어디까지나 법적 안정성을 저해하지 않는 범위에서 구체적 타당성을 찾는 데 두어야 하고, 그 과정에서 가능한 한 법률에 사용된 문언의 통상적인 의미에 충실하게 해석하는 것을 원칙으로 하면서, 법률의 입법 취지와 목적, 그 제·개정 연혁, 법질서 전체와의 조화, 다른 법령과의 관계 등을 고려하는 체계적·논리적 해석방법을 추가적으로 동원함으로써, 그와 같은 법해석의 요청에 부응하는 타당한 해석을 하여야 할 것인바(대법원 2013. 1. 17. 선고 2011다83431 전원합의체 판결례 참조),

「공인중개사법」 제39조제1항 각 호 외의 부분 전단에서는 개업공인중개사가 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 업무의 정지를 명할 수 있다고 규정하고 있고, 같은 법 시행규칙 별표 2 각 호에서도 각각의 위반행위마다 업무정지처분의 기준을 규정하고 있으며,

그 업무정지의 기준은 하나의 위반행위에 대한 것이라고 할 것이므로 둘 이상의 위반행위를 한 경우에는 각 위반행위마다 그 기준에 따른 업무정지의 기준을 각각 적용하여야 할 것입니다(대법원 1995. 1. 24. 선고 94누6888 판결례 참조).

그리고, 「공인증개사법」 제39조제1항 각 호의 위반행위는 각각의 고유한 행정 목적에 따라 부과된 의무를 위반하는 것으로서 개업공인증개사가 둘 이상의 위반행위를 하였다면 같은 항 각 호의 규정에서 의도하는 고유한 행정 목적에 각각 위반된 행위를 한 것이므로 각각의 위반행위에 대한 행정법상의 평가와 제재가 이루어져야 한다고 할 것이고, 행정법은 어떠한 의무를 명하거나 특정 행위를 금지함으로써 일정한 행정 목적을 달성하기 위한 법으로서, 의무 위반자에게 부과되는 제재처분의 실효성을 확보하기 위해서는 행정규제가 추구하는 공익적 목적에 따라 각 위반행위에 대한 평가와 제재가 이루어져야 한다고 해석하는 것이 법 위반자에 대한 제재처분을 통해 행정 목적을 달성하려는 업무정지 제도의 취지에 부합한다고 할 것이므로 둘 이상의 위반행위를 한 경우에는 각각의 위반행위 종류별 업무정지 기준에 따라 각각의 업무정지처분을 하는 것이 원칙이라고 할 것입니다.

다만, 등록관청은 업무정지처분의 사유가 된 위반행위의 내용과 공익 침해의 정도 그리고 그 처분으로 인하여 개인이 입게 될 불이익 등을 비교·형량하여 재량의 법적 한계를 벗어나지 않는 범위에서 재량권을 행사할 수 있는 것이므로(대법원 2007. 6. 28. 선고 2005두9910 판결, 대법원 2007. 7. 19. 선고 2006두19297 전원합의체 판결 등 참조) 각각의 위반행위에 대하여 반드시 각각의 업무정지처분을 하여야만 하는 것은 아니고, 각 위반행위의 동기·결과 및 횡수 등을 고려하여 등록관청의 재량의 범위에서 각 위반행위의 업무정지기간을 합산하여 하나의 업무정지처분 형식으로 처분하는 것까지 금지되는 것은 아니라고 할 것입니다.

따라서, 「공인증개사법」 제39조제1항 각 호에 따른 위반행위의 종류를 달리하여 둘 이상의 위반행위를 한 개업공인증개사에 대하여 업무정지처분을 할 경우, 같은 법 시행규칙 별표 2에 따른 각각의 위반행위 종류별 업무정지 기준에 따라 각각의 업무정지처분을 할 수 있으나, 각 위반행위의 동기·결과 및 횡수 등을 고려하여 등록관청의 재량의 범위에서 각 위반행위의 업무정지기간을 합산하여 하나의 업무정지처분의 형식으로 처분하는 것까지 금지되는 것은 아니라고 할 것입니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

제2장 주택임대차보호법

1. 주택임대차보호법 제2조(적용범위)

- ◇ **적법한 임대권한이 없는 사람과 임대차계약을 체결한 경우, 주택임대차보호법이 적용되는지 여부 등**(대법원, 2012다93794, 2014. 2. 27.)

【판시사항】

- [1] 적법한 임대권한이 없는 사람과 임대차계약을 체결한 경우, 주택임대차보호법이 적용되는지 여부(소극)
- [2] 甲이 임의경매절차에서 최고가매수신고인의 지위에 있던 乙과 주택임대차계약을 체결한 후 주택을 인도받아 전입신고를 마치고 임대차계약서에 확정일자를 받았는데, 다음날 乙이 매각대금을 완납하고 丙 주식회사에 근저당권설정등기를 마쳐준 사안에서, 甲이 주택임대차보호법 제3조의2 제2항에서 정한 우선변제권을 취득하였다고 본 원심판결에 법리오해 등의 위법이 있다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 주택임대차보호법이 적용되는 임대차가 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우로 한정되는 것은 아니나, 적어도 그 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 임대인이 임대차계약을 체결할 것이 요구된다.
- [2] 甲이 임의경매절차에서 최고가매수신고인의 지위에 있던 乙과 주택임대차계약을 체결한 후 주택을 인도받아 전입신고를 마치고 임대차계약서에 확정일자를 받았는데, 다음날 乙이 매각대금을 완납하고 丙 주식회사에 근저당권설정등기를 마쳐준 사안에서, 乙이 최고가매수신고인이라는 것 외에는 임대차계약 당시 적법한 임대권한이 있었음을 인정할 자료가 없는데도, 甲이 아직 매각대금을 납부하지도 아니한 최고가매수신고인에 불과한 乙로부터 주택을 인도받아 전입신고 및 확정일자를 갖추었다는 것만으로 주택임대차보호법 제3조의2 제2항에서 정한 우선변제권을 취득하였다고 본 원심판결에 법리오해 등의 위법이 있다고 한 사례

【참조조문】

- [1] 주택임대차보호법 제2조
 - [2] 주택임대차보호법 제3조의2 제2항
-

【참조판례】

- [1] 대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다38908, 38915 판결(공2008하, 1107)

- ◇ 주택 소유자는 아니지만 적법한 임대권한을 가진 임대인과 임대차계약을 체결한 경우에도 주택임대차보호법이 적용되는지 여부 등(대법원, 2012다45689, 2012. 7. 26.)

【판시사항】

- [1] 주택 소유자는 아니지만 적법한 임대권한을 가진 임대인과 임대차계약을 체결한 경우에도 주택임대차보호법이 적용되는지 여부(적극)
- [2] 여러 필지의 임차주택 대지 중 일부가 타인에게 양도되어 일부 대지만 경매되는 경우 임차인이 대지 경매대금에 대하여 우선변제권을 행사할 수 있는지 여부(적극) 및 임차인이 대항력과 확정일자를 갖춘 후에 임대차계약이 갱신된 경우 종전 임대차 내용에 따른 우선변제권을 행사할 수 있는 기준 시점(=대항력과 확정일자를 갖춘 때)

【판결요지】

- [1] 주택임대차보호법이 적용되는 임대차는 반드시 임차인과 주택 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정되는 것은 아니고, 주택 소유자는 아니더라도 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 임대인과 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다.
- [2] 대항요건 및 확정일자를 갖춘 임차인과 소액임차인은 임차주택과 대지가 함께 경매될 경우뿐만 아니라 임차주택과 별도로 대지만이 경매될 경우에도 대지의 환가대금에 대하여 우선변제권을 행사할 수 있다. 이와 같은 우선변제권은 이른바 법정담보물권의 성격을 갖는 것으로서 임대차 성립 시의 임차 목적물인 임차주택 및 대지의 가액을 기초로 임차인을 보호하고자 인정되는 것이므로, 임대차 성립 당시 임대인의 소유였던 대지가 타인에게 양도되어 임차주택과 대지의 소유자가 서로 달라진 경우에도 임차인은 대지의 경매대금에 대하여 우선변제권을 행사할 수 있다. 이러한 법리는 여러 필지의 임차주택 대지 중 일부가 타인에게 양도되어 일부 대지만이 경매되는 경우도 마찬가지라 할 것이다. 한편 임차인이 대항력과 확정일자를 갖춘 후에 임대차계약이 갱신되더라도 대항력과 확정일자를 갖춘 때를 기준으로 종전 임대차 내용에 따른 우선변제권을 행사할 수 있다.

【참조조문】

- [1] 주택임대차보호법 제2조
 - [2] 주택임대차보호법 제3조, 제3조의2 제2항, 제8조
-

【참조판례】

- [1] 대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다38908, 38915 판결(공2008하, 1107)
- [2] 대법원 1990. 8. 14. 선고 90다카11377 판결(공1990, 2007), 대법원 1996. 6. 14. 선고 96다7595 판결(공1996하, 2180), 대법원 1999. 7. 23. 선고 99다25532 판결(공1999하, 1740), 대법원 2002. 1. 25. 선고 2001다76427 판결, 대법원 2007. 6. 21. 선고 2004다26133 전원합의체 판결(공2007하, 1080)

2. 주택임대차보호법 제3조(대항력 등)

- ◇ 주택의 공동임차인 중 1인이 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항력 요건을 갖춘 상태에서 임차 건물이 양도되는 경우, 공동임차인에 대한 보증금반환채무 전부가 임대인의 지위를 승계한 양수인에게 이전되고 양도인의 채무가 소멸하는지 여부 등(대법원, 2021다238650, 2021. 10. 28.)

【판시사항】

주택의 공동임차인 중 1인이 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항력 요건을 갖춘 상태에서 임차 건물이 양도되는 경우, 공동임차인에 대한 보증금반환채무 전부가 임대인의 지위를 승계한 양수인에게 이전되고 양도인의 채무가 소멸하는지 여부(원칙적 적극) 및 이러한 법리는 계약당사자 사이에 공동임차인의 임대차보증금 지분을 별도로 정한 경우에도 마찬가지로인지 여부(적극)

【판결요지】

주택의 공동임차인 중 1인이라도 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항력 요건을 갖추게 되면 그 대항력은 임대차 전체에 미치므로, 임차 건물이 양도되는 경우 특별한 사정이 없는 한 공동임차인에 대한 보증금반환채무 전부가 임대인 지위를 승계한 양수인에게 이전되고 양도인의 채무는 소멸한다. 이러한 법리는 계약당사자 사이에 공동임차인의 임대차보증금 지분을 별도로 정한 경우에도 마찬가지이다. 공동임차인으로서 임대차계약을 체결한 것은 기본적으로 임대차계약에 따른 권리·의무를 함께하겠다는 것이고, 임대차보증금에 관한 지분을 정하여 그 지분에 따라 임대차보증금을 지급하거나 반환받기로 약정하였다고 하더라도 임대차계약 자체를 지분에 따라 분리하겠다는 것이라고 볼 수는 없다. 공동임차인 중 1인이 취득한 대항력이 임대차 전체에 미친다고 보더라도 주택임대차보호법에 따른 공시의 목적, 거래관행 등에 비추어 임대차계약을 전제로 법률행위를 하고자 하는 제3자의 권리가 침해된다고 볼 수도 없다.

【참조조문】

주택임대차보호법 제3조 제1항

◇ 가장임차인 판단 기준 및 배당이의(대법원, 2020다38952, 38969, 2020. 8. 20.)

【판시사항】

- [1] 배당이의 소송에서 배당이의사유에 관한 증명책임의 분배
- [2] 甲과 주택임대차계약을 체결하여 주택 일부를 임차한 乙이 그 주택에 관한 선행 경매절차에서 우선변제권을 행사하여 보증금 중 일부를 배당받은 뒤에도 위 주택 일부를 계속 점유하면서 다시 임대인 명의를 위 주택이 선행 경매로 매각된 후 이를 전전매수하여 소유권이전등기를 마친 丙으로 하여 그를 대리하는 甲과 위 주택 일부에 관한 새로운 임대차계약서를 작성하였는데, 乙이 새로운 임대차계약에 기해 주택임대차보호법에서 정한 최우선변제권 내지 우선변제권을 가지는지 문제 된 사안에서, 제반 사정에 비추어 새로운 임대차계약은 종전 임대차계약과는 별개의 것이므로 乙은 새로운 임대차계약에 기해 주택임대차보호법에서 정한 최우선변제권 내지 우선변제권을 가질 수 있는데도, 이와 달리 본 원심판단에는 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례

【참조조문】

- [1] 민사소송법 제288조, 민사집행법 제151조
- [2] 민사소송법 제288조, 민사집행법 제91조 제3항, 제151조, 제268조, 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제3조의2 제2항, 제3조의5, 제8조

【참조판례】

- [1] 대법원 1997. 11. 14. 선고 97다32178 판결(공1997하, 3831), 대법원 2007. 7. 12. 선고 2005다39617 판결(공2007하, 1241)

【전문】

【원고, 피상고인 겸 상고인】

원고

【피고, 상고인】

피고 1 (소송대리인 변호사 김**)

【피고, 피상고인】

피고 2

【원심판결】

춘천지법 강릉지원 2020. 4. 7. 선고 2019나750, 767 판결

【주 문】

원심판결 중 피고 1에 대한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 춘천지방법원 강릉지원에 환송한다. 원고의 상고를 기각한다. 원고와 피고 2 사이의 상고비용은 원고가 부담한다.

【이 유】

상고이유를 판단한다.

1. 원고의 상고이유에 대하여

원심은 그 판시와 같은 이유로 피고 2가 가장임차인이라는 원고의 주장을 배척하였다. 원심 판결 이유를 관련 법리와 기록에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 상고이유 주장과 같이 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 판단을 누락하는 등의 잘못이 없다. 원심이 원고의 배당액을 원금 3,000만 원으로 한정할 데에는 법리오해 및 이유불비의 잘못이 있다는 상고이유의 주장은 피고 2에 대하여만 상고를 제기한 이 사건에서 원고가 주장할 수 있는 사유가 되지 못한다.

2. 피고 1의 상고이유에 대하여

가. 원심은 그 채택 증거를 종합하여 판시와 같은 사실을 인정한 다음, 아래와 같은 사정들에 비추어 보면 피고 1에게 이 사건 주택 중 일부를 실제 임대하였던 이는 소외 1이고, 따라서 피고 1이 판시 선행 경매절차에서 우선변제권을 행사하여 보증금 중 일부를 배당받은 뒤 다시 임대인 명의를 소외 2로 하여 소외 1과 사이에 2015. 8. 27.자 임대차계약서를 작성하였더라도 이로써 피고 1이 새로이 임차인이 되었다고 보기 어렵다는 등의 이유를 들어, 위 2015. 8. 27.자 임대차계약서를 기초로 피고 1에게 주택임대차보호법에서 정한 최우선변제권 내지 우선변제권이 있음을 전제로 한 이 사건 배당표는 판시와 같이 경정되어야 한다고 판단하였다.

- 1) 원심 공동피고 소외 3의 2012. 9. 1.자 임대차계약서에는 소외 1의 휴대전화번호가 '여자 주인'의 것으로 기재되어 있다.
- 2) 판시 선행 경매절차에서 이 사건 부동산을 소외 4가 매수한 뒤 같은 날 곧바로 그 소유 명의가 소외 5에게 이전되었다가 불과 20일 정도 뒤에 다시 소외 2에게 이전되었다. 이와 같이 단기간에 소유자 명의가 연달아 변경되는 것은 매우 이례적이어서 위 사람들이 진정한 소유자인지 의심스러운 데다가 위 사람들은 모두 소외 1의 지인으로 보인다.
- 3) 피고 1과 위 소외 3이 2015. 8. 27. 임대차계약을 체결할 당시 소외 1이 소외 2를 대리하였다.
- 4) 판시 선행 경매절차에서 피고 1과 위 소외 3이 배당받은 돈 일부가 다시 임대차보증금 조로 소외 1의 아들인 소외 6 명의의 예금계좌로 입금되었다.
- 5) 위 소외 3은 2013. 9. 13.경부터, 피고 1은 2012. 3. 6.경부터 계속 이 사건 주택 중 각 해당 부분을 점유하여 왔다.
- 6) 소외 1의 원고에 대한 대여금 채무를 담보하기 위하여 소외 2가 이 사건 부동산에 관하여 원고 앞으로 근저당권을 설정하였다.

나. 그러나 원심의 위와 같은 판단은 다음과 같은 이유로 수긍하기 어렵다.

- 1) 배당이의 소송에 있어서의 배당이의사유에 관한 증명책임도 일반 민사소송에서의 증명책임 분배의 원칙에 따라야 하므로, 원고가 피고의 채권이 성립하지 아니하였음을 주장하는 경우에는 피고에게 채권의 발생원인사실을 증명할 책임이 있고, 원고가 그 채권이 통정허위표시로서 무효라거나 변제에 의하여 소멸되었음을 주장하는 경우에는 원고에게 그 장애 또는 소멸사유에 해당하는 사실을 증명할 책임이 있다(대법원 1997. 11. 14. 선고 97다32178 판결, 대법원 2007. 7. 12. 선고 2005다39617 판결 등 참조).
- 2) 원심이 들고 있는 앞서 본 사정들은, 위 2015. 8. 27.자 임대차계약과 관련하여 당시의 임대인이 그 계약서에 기재된 바대로 소외 2가 실제로 맞는지에 대하여 의심할 만한 사유에 해당하지만, 이는 위 2015. 8. 27.자 임대차계약이 통정허위표시에 해당하거나 피고 1이 가장임차인인지 여부와는 별개의 문제라고 보아야 한다.
경매목적 부동산이 매각된 경우 소멸된 선순위 저당권보다 뒤에登記되었거나 대항력을 갖춘 임차권은 함께 소멸하는 것인바(대법원 2000. 2. 11. 선고 99다59306 판결 등 참조), 이 사건에서도 피고 1이 이 사건 주택 중 일부에 관하여 체결한 종전 임대차계약은

당시 선순위 근저당권자에 의하여 개시된 판시 선행 경매절차로 말미암아 이미 종료되었다고 볼 수 있다. 그러므로 피고 1이 같은 부동산에 관하여 2015. 8. 27. 체결한 임대차계약은 위 부동산을 점유하면서 사용·수익할 수 있는 권원을 새로 부여받음과 동시에 임대차권의 대항력 및 우선변제권을 유효하게 취득하기 위한 차원으로 볼 여지가 많다.

3) 나아가 원심이 들고 있는 바에 의하더라도, 피고 1은 판시 선행 경매절차 이후에도 이 사건 주택 중 같은 부분을 계속 점유하여 왔고, 2015. 8. 27. 임대차계약을 체결한 직후에 일부 금원을 임대차보증금 조로 소외 1의 아들인 소외 6 명의의 예금 계좌로 송금하였음을 알 수 있다. 이러한 사정은 주택을 주거용으로 사용·수익한다는 주택임대차계약의 목적 및 내용을 기본적으로 충족할 뿐 아니라, 피고 1이 체결한 2015. 8. 27.자 임대차계약이 종전의 임대차계약과는 별개의 것이라는 점을 뒷받침한다.

다. 그런데도 원심은 이와 달리 판시와 같은 사정만으로 피고 1이 2015. 8. 27. 체결한 임대차계약에 기해서는 주택임대차보호법에 정한 최우선변제권 내지 우선변제권을 가질 수 없다고 판단하였다. 이러한 원심의 판단에는 필요한 심리를 다하지 아니한 채 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 배당이의 소송의 증명책임 분배 및 가장임차인에 관한 법리를 오해하여 판결에 영향을 미친 잘못이 있다. 이를 지적하는 취지의 상고이유 주장은 이유 있다.

3. 결론

그러므로 원심판결 중 피고 1에 대한 부분을 파기하고, 이 부분 사건을 다시 심리·판단하도록 원심법원에 환송하며, 원고의 상고를 기각하고, 그 부분 상고비용은 패소자인 원고가 부담하도록 하여, 관여 대법관의 일치된 의견으로 주문과 같이 판결한다.

- ◇ 외국인 등이 출입국관리법 등 관련 법률에 따라 외국인등록과 체류지 변경 신고 등을 한 경우 주택임대차의 대항요건으로 정하는 주민등록과 같은 법적 효과가 인정되는지 여부(대법원, 2015다254507, 2019. 4. 11.)

【판시사항】

- [1] 외국인이나 외국국적동포가 출입국관리법이나 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률에 따라 외국인등록과 체류지 변경신고 또는 국내거소신고와 거소이전신고를 한 경우, 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택임대차의 대항요건으로 정하는 주민등록과 같은 법적 효과가 인정되는지 여부(적극)
- [2] 재외국민이 구 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률 제6조에 따라 국내거소신고를 한 경우, 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택임대차의 대항요건으로 정하는 주민등록과 같은 법적 효과가 인정되는지 여부(적극) 및 이 경우 거소이전신고를 한 때에 전입신고가 된 것으로 보아야 하는지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 출입국관리법이 2002. 12. 5. 법률 제6745호로 개정되면서 외국인의 편의를 위해 제 88조의2를 신설하였다. 이에 따르면, 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 외국인등록증과 외국인등록 사실증명으로 주민등록증과 주민등록등본·초본을 같음하고(제1항), 외국인등록과 체류지 변경신고로 주민등록과 전입신고를 같음한다(제2항). 따라서 외국인이나 외국국적동포가 출입국관리법에 따라 마친 외국인등록과 체류지 변경신고는 주택임대차보호법(이하 ‘주택임대차법’이라 한다) 제3조 제1항에서 주택임대차의 대항요건으로 정하는 주민등록과 같은 법적 효과가 인정된다.

이처럼 출입국관리법이 외국인이나 외국국적동포가 외국인등록과 체류지 변경신고를 하면 주민등록법에 따른 주민등록과 전입신고를 한 것으로 간주하는 취지는, 외국인이나 외국국적동포가 주민등록법에 따른 주민등록을 할 수 없는 대신에 외국인등록과 체류지 변경신고를 하면 주민등록을 한 것과 동등한 법적 보호를 해 주고자 하는 데 있다. 이는 특히 주택임대차법에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마친 임차인에게 인정되는 대항력 등의 효과를 부여하는 데서 직접적인 실효성을 발휘한다.

한편 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률(이하 '재외동포법'이라 한다)에 따르면, 국내거소신고나 거소이전신고를 한 외국국적동포는 출입국관리법에 따른 외국인등록과 체류지 변경신고를 한 것으로 간주한다(제10조 제4항). 따라서 국내거소신고를 한 외국국적동포에 대해서는 출입국관리법 제88조의2 제2항이 적용되므로, 외국국적동포가 재외동포법에 따라 마친 국내거소신고와 거소이전신고에 대해서도 앞에서 본 외국인등록과 마찬가지로 주택임대차법 제3조 제1항에서 주택임대차의 대항요건으로 정하는 주민등록과 같은 법적 효과가 인정된다.

- [2] 구 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률(2014. 5. 20. 법률 제12593호로 개정되기 전의 것, 이하 '구 재외동포법'이라 한다) 시행 당시에는 같은 법 제6조에 따른 재외국민의 국내거소신고를 주택임대차보호법(이하 '주택임대차법'이라 한다) 제3조 제1항에서 대항요건으로 정하는 주민등록과 같이 취급할 수 있도록 하는 명시적인 근거조항이 없었다. 또한 재외국민은 외국국적동포가 아니기 때문에 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률 제10조 제4항의 적용대상도 아니다.

위와 같은 재외국민의 국내거소신고에 관한 규정을 출입국관리법 제88조의2 제2항과 비교해 보면, 재외국민의 국내거소신고와 거소이전신고로 주민등록과 전입신고를 같음할 수 있는지에 관하여 법률의 공백이 있다고 보아야 한다.

구 재외동포법에 출입국관리법 제88조의2 제2항과 같이 재외국민의 국내거소신고와 거소이전신고가 주민등록과 전입신고를 같음한다는 명문의 규정은 없지만, 출입국관리법 제88조의2 제2항을 유추적용하여 재외국민이 구 재외동포법 제6조에 따라 마친 국내거소신고와 거소이전신고도 외국국적동포의 그것과 마찬가지로 주민등록과 전입신고를 같음한다고 보아야 한다. 따라서 재외국민의 국내거소신고는 주택임대차법 제3조 제1항에서 주택임대차의 대항요건으로 정하는 주민등록과 같은 법적 효과가 인정되어야 하고, 이 경우 거소이전신고를 한 때에 전입신고가 된 것으로 보아야 한다.

【참조조문】

- [1] 헌법 제2조 제2항, 제6조 제2항, 출입국관리법 제88조의2 제2항, 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제2항, 구 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률(2014. 5. 20. 법률 제12593호로 개정되기 전의 것) 제6조, 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률 제2조, 제9조, 제10조 제4항, 주민등록법 제6조 제1항 제3호

- [2] 헌법 제2조 제2항, 제6조 제2항, 출입국관리법 제88조의2 제2항, 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제2항, 구 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률(2014. 5. 20. 법률 제12593호로 개정되기 전의 것) 제6조, 재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률 제2조, 제9조, 제10조 제4항, 주민등록법 제6조 제1항 제3호

【참조판례】

- [1] 대법원 2016. 10. 13. 선고 2014다218030, 218047 판결(공2016하, 1658), 대법원 2016. 10. 13. 선고 2015다14136 판결

- ◇ 주택의 소유자는 아니지만 적법한 임대권한을 가진 임대인과 임대차계약을 체결한 경우, 주택임대차보호법 제3조 제1항이 적용되는지 여부 등(대법원, 2018다44879, 44886, 2019. 3. 28.)

【판시사항】

- [1] 주택의 소유자는 아니지만 적법한 임대권한을 가진 임대인과 임대차계약을 체결한 경우, 주택임대차보호법 제3조 제1항이 적용되는지 여부(적극) 및 주택에 관한 부동산담보신탁계약을 체결한 위탁자가 수탁자의 동의 없이 임대차계약을 체결하였으나 그 후 수탁자로부터 소유권을 회복한 경우, 임대차계약에 대하여 위 조항이 적용될 수 있는지 여부(적극)
- [2] 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 규정하고 있는 ‘주민등록’이 대항력의 요건을 충족할 수 있는 공시방법이 되기 위한 요건
- [3] 甲 주식회사가 乙 신탁회사와 甲 회사의 소유인 주택에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하고 乙 회사에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 乙 회사의 승낙 없이 丙과 임대차계약을 체결하였고, 丙은 같은 날 위 주택을 인도받고 전입신고를 마쳤는데, 그 후 甲 회사가 위 주택에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 丁 신용협동조합이 같은 날 위 주택에 관하여 근저당권설정등기를 마쳤으며, 이후 丁 조합이 신청한 임의경매절차에서 戊 주식회사가 위 주택을 매수한 사안에서, 丙은 甲 회사가 위 주택에 관하여 소유권이전등기를 마친 즉시 임차권의 대항력을 취득하였고, 丁 조합의 근저당권설정등기는 丙이 대항력을 취득한 다음에 이루어졌으므로, 丙은 임차권으로 주택의 매수인인 戊 회사에 대항할 수 있다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항이 적용되는 임대차는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정되지는 않고, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한(적법한 임대권한)을 가진 임대인과 사이에 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다.

주택에 관한 부동산담보신탁계약을 체결한 경우 임대권한은 특별한 약정이 없는 한 수탁자에게 있는 것이 일반적이지만, 위탁자가 수탁자의 동의 없이 임대차계약을 체결한 후 수탁자로부터 소유권을 회복한 때에는 임대차계약에 대하여 위 조항이 적용될 수 있음이 분명하다.

- [2] 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 주택의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 주민등록은 거래의 안전을 위하여 임차권의 존재를 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로 마련된 것이다. 주민등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지는 주민등록으로 제3자가 임차권의 존재를 인식할 수 있는지에 따라 결정된다. 주민등록이 대항력의 요건을 충족할 수 있는 공시방법이 되려면, 단순히 형식적으로 주민등록이 되어 있는 것만으로 부족하고 주민등록에 따라 표상되는 점유관계가 임차권을 매개로 하는 점유임을 제3자가 인식할 수 있는 정도는 되어야 한다.
- [3] 甲 주식회사가 乙 신탁회사와 甲 회사의 소유인 주택에 관하여 부동산담보신탁계약을 체결하고 乙 회사에 신탁을 원인으로 한 소유권이전등기를 마친 후 乙 회사의 승낙 없이 丙과 임대차계약을 체결하였고, 丙은 같은 날 위 주택을 인도받고 전입신고를 마쳤는데, 그 후 甲 회사가 위 주택에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마쳤고, 丁 신용협동조합이 같은 날 위 주택에 관하여 근저당권설정등기를 마쳤으며, 이후 丁 조합이 신청한 임의경매절차에서 戊 주식회사가 위 주택을 매수한 사안에서, 甲 회사는 임대차계약 체결 당시 수탁자인 乙 회사의 승낙 없이 위 주택을 임대할 수 없었지만, 위 주택에 관하여 신탁재산의 귀속을 원인으로 한 소유권이전등기를 마침으로써 적법한 임대권한을 취득하였고, 丙이 위 주택을 인도받고 전입신고를 마친 날부터 위 주택에 관한 주민등록에는 소유자 아닌 丙이 거주하는 것으로 나타나 있어서 제3자가 보기에 丙의 주민등록이 소유권 아닌 임차권을 매개로 하는 점유임을 인식할 수 있었으므로, 丙의 주민등록은 丙이 전입신고를 마친 날부터 임대차를 공시하는 기능을 수행하고 있었다고 할 것이어서, 丙은 甲 회사가 위 주택에 관하여 소유권이전등기를 마친 즉시 임차권의 대항력을 취득하였고, 丁 조합의 근저당권설정등기는 丙이 대항력을 취득한 다음에 이루어졌으므로, 丙은 임차권으로 주택의 매수인인 戊 회사에 대항할 수 있다고 한 사례

【참조조문】

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항
 - [2] 주택임대차보호법 제3조 제1항
 - [3] 주택임대차보호법 제3조 제1항
-

【참조판례】

- [1] 대법원 1995. 10. 12. 선고 95다22283 판결(공1995하, 3733), 대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다38908, 38915 판결(공2008하, 1107)
- [2] 대법원 2001. 1. 30. 선고 2000다58026, 58033 판결(공2001상, 541), 대법원 2002. 11. 8. 선고 2002다38361, 38378 판결(공2003상, 39)

- ◇ 임차인이 임대차기간 만료 전에 임대인과 합의하여 임대차계약을 해지하고 임대인으로부터 임대차보증금을 반환받을 수 있는지 여부 등(대법원, 2016다265689, 2018. 12. 27.)

【판시사항】

- [1] 임차주택의 양수인에게 대항할 수 있는 임차인이 스스로 임대차관계의 승계를 원하지 않는 경우, 임대차기간 만료 전에 임대인과 합의하여 임대차계약을 해지하고 임대인으로부터 임대차보증금을 반환받을 수 있는지 여부(적극) 및 이 경우 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계하는지 여부(소극)
- [2] 타인에 대한 채무의 담보로 제3채무자에 대한 채권에 대하여 권리질권을 설정하고, 질권설정자가 제3채무자에게 질권설정의 사실을 통지하거나 제3채무자가 이를 승낙하였는데, 제3채무자가 질권자의 동의 없이 질권의 목적인 채무를 변제한 경우, 이로써 질권자에게 대항할 수 있는지 여부(소극) 및 이는 제3채무자가 질권자의 동의 없이 질권설정자와 상계합의를 하여 질권의 목적인 채무를 소멸시킨 경우에도 마찬가지인지 여부(적극)

【판결요지】

- [1] 구 주택임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정되기 전의 것, 이하 같다) 제3조 제1항에 따라 대항력을 갖춘 임차인이 있는 경우 같은 조 제3항에 따라 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다. 그 결과 임차주택의 양수인은 임대차보증금반환채무를 면책적으로 인수하고, 양도인은 임대차관계에서 탈퇴하여 임차인에 대한 임대차보증금반환채무를 면하게 된다. 그러나 임차주택의 양수인에게 대항할 수 있는 임차권자라도 스스로 임대차관계의 승계를 원하지 아니할 때에는 승계되는 임대차관계의 구속을 면할 수 있다고 보아야 하므로, 임대차기간의 만료 전에 임대인과 합의에 의하여 임대차계약을 해지하고 임대인으로부터 임대차보증금을 반환받을 수 있으며, 이러한 경우 임차주택의 양수인은 임대인의 지위를 승계하지 아니한다.
- [2] 타인에 대한 채무의 담보로 제3채무자에 대한 채권에 대하여 권리질권을 설정한 경우 질권설정자는 질권자의 동의 없이 질권의 목적인 권리를 소멸하게 하거나 질권자의 이

익을 해하는 변경을 할 수 없다(민법 제352조). 이는 질권자가 질권의 목적인 채권의 교환가치에 대하여 가지는 배타적 지배권능을 보호하기 위한 것이다. 따라서 질권설정자가 제3채무자에게 질권설정의 사실을 통지하거나 제3채무자가 이를 승낙한 때에는 제3채무자가 질권자의 동의 없이 질권의 목적인 채무를 변제하더라도 이로써 질권자에게 대항할 수 없고, 질권자는 민법 제353조 제2항에 따라 여전히 제3채무자에 대하여 직접 채무의 변제를 청구할 수 있다. 제3채무자가 질권자의 동의 없이 질권설정자와 상계합의를 함으로써 질권의 목적인 채무를 소멸하게 한 경우에도 마찬가지로 질권자에게 대항할 수 없고, 질권자는 여전히 제3채무자에 대하여 직접 채무의 변제를 청구할 수 있다.

【참조조문】

- [1] 구 주택임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정되기 전의 것) 제3조 제1항, 제3항(현행 제3조 제4항 참조)
- [2] 민법 제352조, 제353조 제2항

【참조판례】

- [1] 대법원 1996. 7. 12. 선고 94다37646 판결(공1996하, 2458)
- [2] 대법원 1997. 11. 11. 선고 97다35375 판결(공1997하, 3770), 대법원 2016. 4. 29. 선고 2015도5665 판결(공2016상, 718)

- ◇ 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건인 ‘주택의 인도’의 의미 등(대법원, 2017다212194, 2017. 8. 29.)

【판시사항】

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건인 ‘주택의 인도’의 의미
- [2] 주택임대차보호법상 임차인에게 우선변제권이 인정되기 위하여 계약 당시 임차보증금이 전액 지급되어 있을 것을 요하는지 여부(소극) 및 임차인이 임대인에게 임차보증금의 일부를 지급하고 주택임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 다음 나머지 보증금을 나중에 지급한 경우, 대항요건과 확정일자를 갖춘 때를 기준으로 임차보증금 전액에 대해서 우선변제권이 있는지 여부(원칙적 적극)

【판결요지】

- [1] 주택에 관하여 임대차계약을 체결한 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제3자에 대하여 대항력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다(주택임대차보호법 제3조 제1항). 또한 위와 같은 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 민사집행법에 따른 경매를 할 때 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다(같은 법 제3조의2 제2항).

여기에서 ‘주택의 인도’는 임차목적물인 주택에 대한 점유의 이전을 말한다. 이때 점유는 사회통념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배할 필요는 없고, 물건과 사람의 시간적·공간적 관계, 본권관계, 타인의 간섭가능성 등을 고려해서 사회통념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다. 임대주택을 인도하는 경우에는 임대인이 임차인에게 현관이나 대문의 열쇠를 넘겨주었는지, 자동문 비밀번호를 알려주었는지, 이사를 할 수 있는지 등도 고려하여야 한다.

- [2] 주택임대차보호법은 임차인에게 우선변제권이 인정되기 위하여 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖추는 것 외에 계약 당시 임차보증금이 전액 지급되어 있을 것을

요구하지는 않는다. 따라서 임차인이 임대인에게 임차보증금의 일부만을 지급하고 주택 임대차보호법 제3조 제1항에서 정한 대항요건과 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 다음 나머지 보증금을 나중에 지급하였다고 하더라도 특별한 사정이 없는 한 대항요건과 확정일자를 갖춘 때를 기준으로 임차보증금 전액에 대해서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 변제를 받을 권리를 갖는다고 보아야 한다.

【참조조문】

- [1] 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제3조의2 제2항
- [2] 주택임대차보호법 제3조 제1항, 제3조의2 제2항

【참조판례】

- [1] 대법원 2003. 11. 14. 선고 2001다78867 판결, 대법원 2005. 9. 30. 선고 2005다 24677 판결

◇ 주택임대차보호법 제3조 제4항 위헌소원(2016헌바146, 2017. 8. 31., 합헌, 전원재판부)

【판시사항】

임차주택의 양수인이 임대인의 지위를 승계하도록 규정한 구 주택임대차보호법(2008. 3. 21. 법률 제8923호로 개정되고, 2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정되기 전의 것) 제3조 제3항(이하 '심판대상조항'이라 한다)이 과잉금지원칙에 위반되는지 여부(소극)

【결정요지】

심판대상조항에 따른 임대인 지위의 승계는 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항력 요건을 갖춘 임차인이 있을 경우에만 이루어지는 것인데, 이 경우 주택임대차보호법은 대항력의 요건으로서 주택의 인도와 주민등록을 요구하고 있으므로 적어도 임차인의 이름과 전입일 만큼은 공부인 주민등록표에 의하여 공시되어 거래의 안전이 보장된다. 따라서 임차주택을 대상으로 하여 법률관계를 맺으려는 자는 대항력 있는 임차인이 존재함으로 인하여 발생할 수 있는 위험을 예상하여 그에 대한 적절한 예방조치를 취할 수 있다.

그런데 이는 임대차보증금반환채무에 대한 지연손해금 승계의 경우에도 마찬가지이다. 임차주택을 양도한 임대인에게 이미 발생한 지연손해금도 임차인 보호의 측면 및 주민등록의 공시기능으로 인한 양수인의 예측가능성의 측면에서 임대차보증금반환채무의 승계와 달리 불이유가 없기 때문이다. 결국 심판대상조항은 임차인의 주거생활의 안정을 도모함과 동시에 주민등록이라는 공시기능을 통하여 주택 양수인의 불측의 손해를 예방할 수 있도록 하고 있으므로, 과잉금지원칙에 위반된다고 볼 수 없다.

【심판대상조문】

구 주택임대차보호법(2008. 3. 21. 법률 제8923호로 개정되고, 2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정되기 전의 것) 제3조 제3항

【참조조문】

- 민법(1958. 2. 22. 법률 제471호로 제정된 것) 제629조
- 주택임대차보호법(2008. 3. 21. 법률 제8923호로 개정된 것) 제3조 제1항
- 주택임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정된 것) 제3조 제3항, 제4항
- 주택임대차보호법 부칙(2013. 8. 13. 법률 제12043호) 제1조, 제2조

3. 주택임대차보호법 제3조의3(임차권등기명령)

- ◇ 주택임대차보호법 제3조의3에서 정한 임차권등기명령에 따른 임차권등기에 민법 제 168조 제2호에서 정하는 소멸시효 중단사유인 압류 또는 가압류, 가처분에 준하는 효력이 있는지 여부(대법원, 2017다226629, 2019. 5. 16.)

【판시사항】

- [1] 소액사건에 관하여 상고이유로 할 수 있는 ‘대법원의 판례에 상반되는 판단을 한 때’라는 요건을 갖추지 않았지만 대법원이 실체법 해석·적용의 잘못에 관하여 판단할 수 있는 경우
- [2] 주택임대차보호법 제3조의3에서 정한 임차권등기명령에 따른 임차권등기에 민법 제168조 제2호에서 정하는 소멸시효 중단사유인 압류 또는 가압류, 가처분에 준하는 효력이 있는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 소액사건에서 구체적 사건에 적용할 법령의 해석에 관한 대법원 판례가 아직 없는 상황에서 같은 법령의 해석이 쟁점으로 되어 있는 다수의 소액사건들이 하급심에 계속되어 있을 뿐 아니라 재판부에 따라 엇갈리는 판단을 하는 사례가 나타나고 있는 경우에는, 소액사건이라는 이유로 대법원이 법령의 해석에 관하여 판단하지 않고 사건을 종결한다면 국민생활의 법적 안전성을 해칠 것이 우려된다. 따라서 이와 같은 특별한 사정이 있는 경우에는 소액사건에 관하여 상고이유로 할 수 있는 ‘대법원의 판례에 상반되는 판단을 한 때’의 요건을 갖추지 않았더라도 법령해석의 통일이라는 대법원의 본질적 기능을 수행하는 차원에서 실체법 해석·적용의 잘못에 관하여 직권으로 판단할 수 있다고 보아야 한다.
- [2] 주택임대차보호법 제3조의3에서 정한 임차권등기명령에 따른 임차권등기는 특정 목적물에 대한 구체적 집행행위나 보전처분의 실행을 내용으로 하는 압류 또는 가압류, 가처분과 달리 어디까지나 주택임차인이 주택임대차보호법에 따른 대항력이나 우선변제권을 취득하거나 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 유지하도록 해 주는 담보적 기능을 주목적으로 한다. 비록 주택임대차보호법이 임차권등기명령의 신청에 대한 재판절차와

임차권등기명령의 집행 등에 관하여 민사집행법상 가압류에 관한 절차규정을 일부 준용하고 있지만, 이는 일방 당사자의 신청에 따라 법원이 심리·결정한 다음 등기를 촉탁하는 일련의 절차가 서로 비슷한 데서 비롯된 것일 뿐 이를 이유로 임차권등기명령에 따른 임차권등기가 본래의 담보적 기능을 넘어서 채무자의 일반재산에 대한 강제집행을 보전하기 위한 처분의 성질을 가진다고 볼 수는 없다. 그렇다면 임차권등기명령에 따른 임차권등기에는 민법 제168조 제2호에서 정하는 소멸시효 중단사유인 압류 또는 가압류, 가처분에 준하는 효력이 있다고 볼 수 없다.

【참조조문】

- [1] 소액사건심판법 제3조 제2호
- [2] 주택임대차보호법 제3조의3, 민법 제168조 제2호

【참조판례】

- [1] 대법원 2004. 8. 20. 선고 2003다1878 판결(공2004하, 1571), 대법원 2018. 12. 27. 선고 2015다50286 판결(공2019상, 345)

4. 주택임대차보호법 제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸)

- ◇ 주택임차인이 1순위 근저당권자에게 무상거주확인서를 작성하고 이를 건네준 후 경매 시 임차보증금을 배당받지 못 한 사정을 들며 매수인에게 주택임대차보호법상 대항력을 주장할 수 있는지 여부(대법원, 2016다248431, 2017. 4. 7.)

【판시사항】

주택 경매절차의 매수인이 매각물건명세서에 기재되어 공시된 내용을 기초로 권리신고 및 배당요구를 한 주택임차인의 배당순위가 1순위 근저당권자보다 우선한다고 신뢰하여 임차보증금반환채무를 인수하지 않는다는 전제 아래 매수가격을 정하여 낙찰을 받아 주택에 관한 소유권을 취득한 경우, 주택임차인이 1순위 근저당권자에게 무상거주확인서를 작성해 준 사실이 있어 임차보증금을 배당받지 못하게 되었다는 사정을 들어 매수인에게 주택임대차보호법상 대항력을 주장할 수 있는지 여부(소극)

【판결요지】

주택임대차보호법에 따른 주택임차인의 대항력 발생일과 임대차계약서상 확정일자가 모두 당해 주택에 관한 1순위 근저당권 설정일보다 앞서는 경우, 주택임차인은 특별한 사정이 없는 한 대항력뿐 아니라 1순위 근저당권자보다 선순위의 우선변제권도 가지므로, 그 주택에 관하여 개시된 경매절차에서 배당요구종기 이전에 배당요구를 하였다면 1순위 근저당권자보다 우선하는 배당순위를 가진다.

한편 집행법원은 부동산에 관한 경매절차에서 부동산의 표시, 부동산의 점유자와 점유의 권원, 점유할 수 있는 기간, 차임 또는 보증금에 관한 관계인의 진술 등의 사항을 적은 매각물건명세서를 작성한 다음 그 사본을 비치하여 누구든지 볼 수 있도록 하여야 한다(민사집행법 제105조). 이는 경매대상부동산의 현황과 권리관계를 되도록 정확히 파악하여 일반인에게 공시함으로써 매수희망자가 필요한 정보를 쉽게 얻을 수 있게 하여 예측하지 못한 손해를 입는 것을 방지하기 위한 것이다.

주택임차인이 주택에 관하여 개시된 경매절차에서 임차보증금 액수, 주택인도일, 주민등록일(전입신고일), 임대차계약서상 확정일자 등 대항력 및 우선변제권 관련 사항을 밝히고 권

리신고 및 배당요구를 한 경우 그 내용은 매각물건명세서에 기재되어 공시되므로, 매수희망자는 보통 이를 기초로 매각기일에서 신고할 매수가격을 정하게 된다.

따라서 주택 경매절차의 매수인이 권리신고 및 배당요구를 한 주택임차인의 배당순위가 1순위 근저당권자보다 우선한다고 신뢰하여 임차보증금 전액이 매각대금에서 배당되어 임차보증금반환채무를 인수하지 않는다는 전제 아래 매수가격을 정하여 낙찰을 받아 주택에 관한 소유권을 취득하였다면, 설령 주택임차인이 1순위 근저당권자에게 무상거주확인서를 작성해 준 사실이 있어 임차보증금을 배당받지 못하게 되었다고 하더라도, 그러한 사정을 들어 주택의 인도를 구하는 매수인에게 주택임대차보호법상 대항력을 주장하는 것은 신의칙에 위반되어 허용될 수 없다.

【참조조문】

민법 제2조, 민사집행법 제88조, 제105조, 주택임대차보호법 제3조, 제3조의2, 제3조의5

【참조판례】

대법원 1995. 11. 22.자 95마1197 결정(공1996상, 51), 대법원 2004. 11. 9.자 2004마94 결정(공2005상, 65)

5. 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등)

- ◇ 민간임대주택에 관한 특별법의 적용을 받는 민간임대주택에 관하여 주택임대차보호법에 따른 임대차계약이 묵시적으로 갱신되는 경우, 임대차기간은 2년이 되는지 여부 등(대법원, 2020다223781, 2020. 7. 9.)

【판시사항】

- [1] 구 민간임대주택에 관한 특별법의 적용을 받는 민간임대주택에 관하여 주택임대차보호법 제6조 제1항, 제2항에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신되는 경우, 임대차기간은 2년이 되는지 여부(원칙적 적극) / 임대인이 구 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 제35조 내지 임대차계약의 갱신거절 등에 관한 표준임대차계약서 해당 조문의 각호에 해당하는 사유가 없는 경우에도 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는지 여부(원칙적 소극) / 임대인에게 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는 권한이 발생한 뒤에라도 임차인은 임대인이 그러한 의사표시를 하기 이전에 갱신거절의 사유를 해소시킴으로써 임대인의 갱신거절 권한을 소멸시킬 수 있는지 여부(적극)
- [2] 채권자대위권을 행사하는 채권자가 자기와 제3채무자 사이의 독자적인 사정에 기한 사유를 주장할 수 있는지 여부(소극)
- [3] 甲과 한국토지주택공사가 체결한 아파트 임대차계약의 임대차보증금반환채권에 관한 근질권자인 乙 주식회사가 위 임대차계약이 갱신되지 아니한 채 기간 만료로 종료되었다고 주장하며 임대인인 한국토지주택공사를 대위하여 甲을 상대로 아파트 인도를 구한 사안에서, 한국토지주택공사가 임차인인 甲을 상대로 임대차계약의 갱신을 거절하겠다는 의사표시를 한 바가 없는 등 제반 사정에 비추어 위 임대차계약에 관하여 갱신거절이 이루어진 것으로 볼 수 없고, 이는 乙 회사에 대해서도 마찬가지로 근질권설정계약의 별도 약정이나 민법 제352조를 들어 이와 달리 볼 수 없다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 구 민간임대주택에 관한 특별법(2018. 8. 14. 법률 제15730호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘민간임대주택법’이라고 한다) 제3조, 제45조, 제47조 제1항, 구 민간임대주택에 관한

특별법 시행령(2018. 7. 16. 대통령령 제29045호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘민간임대주택법 시행령’이라고 한다) 제35조 제6호, 구 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙(2019. 2. 27. 국토교통부령 제601호로 개정되기 전의 것) 제20조 제1항 제1호(별지 제24호 서식), 제2호(별지 제25호 서식), 주택임대차보호법(2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항 본문, 제6조 제1항, 제2항의 규정들은 임차인의 주거생활 안정을 보장하기 위하여 임대사업자가 민간임대주택에 관한 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 갱신을 거절하는 것을 제한하기 위한 것으로서 제정 목적과 입법 취지 등에 비추어 이에 위반되는 약정의 사법적 효력을 배제하는 강행규정으로 보아야 한다.

따라서 민간임대주택법의 적용을 받는 민간임대주택에 관하여 주택임대차보호법 제6조 제1항, 제2항에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신되는 경우 당사자가 별도로 임대차기간을 2년 이상으로 정하기로 약정하는 등 특별한 사정이 없는 한 임대차기간은 2년이 된다고 보아야 한다. 그리고 임대인은 민간임대주택법 시행령 제35조 내지 임대차계약의 갱신거절 등에 관한 표준임대차계약서 해당 조문의 각호 중 어느 하나에 해당하는 사유가 존재하는 경우라야 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있으며, 그렇지 아니한 경우에는 임차인이 임대차계약의 갱신을 원하는 이상 특별한 사정이 없는 한 임대인이 임대차계약의 갱신을 거절할 수 없다고 보아야 한다.

나아가 임대인에게 임대차계약의 갱신을 적법하게 거절할 수 있는 사유가 존재하더라도, 임대인이 반드시 임대차계약의 갱신을 거절하여야 하는 것은 아니다. 임대인에게 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있는 권한이 발생한 뒤에라도 임차인은 임대인이 실제로 그러한 의사표시를 하기 이전에 갱신거절의 사유를 해소시킴으로써 임대인의 갱신거절 권한을 소멸시킬 수 있다.

- [2] 채권자대위권은 채무자의 제3채무자에 대한 권리를 행사하는 것이므로, 제3채무자는 채무자에 대하여 가지는 모든 항변사유로서 채권자에게 대항할 수 있으나, 채권자는 채무자 자신이 주장할 수 있는 사유의 범위 내에서 주장할 수 있을 뿐, 자기와 제3채무자 사이의 독자적인 사정에 기한 사유를 주장할 수는 없다.
- [3] 甲과 한국토지주택공사가 체결한 아파트 임대차계약의 임대차보증금반환채권에 관한 근질권자인 乙 주식회사가 임대차계약이 갱신되지 아니한 채 기간 만료로 종료되었다고 주장하며 임대인인 한국토지주택공사를 대위하여 甲을 상대로 아파트 인도를 구한 사안에서, 한국토지주택공사는 임차인인 甲을 상대로 임대차계약의 갱신을 거절하겠다는 의

사표시를 한 바가 없고, 오히려 임대차계약이 갱신되어 여전히 존속 중임을 전제로 증액 보증금 등의 납부를 甲에게 청구하였으며, 甲은 이러한 청구에 따른 이행을 이미 마친 상태이므로, 한국토지주택공사는 임대인으로서 임대차계약에 대한 갱신거절을 더 이상 주장할 수 없게 되었고, 이는 임대차계약이 기간 만료로 종료된 것임을 전제로 한국토지주택공사를 대위하여 아파트의 인도를 구하는 乙 회사에 대해서도 마찬가지로서, 甲과 乙 회사 사이의 독자적인 사정, 즉 근질권설정계약상 ‘임대차계약의 연장, 갱신의 경우에는 반드시 채권자의 사전동의를 얻어야 한다’는 규정을 들어 이와 달리 볼 수 없으며, 한편 임대인이 별도로 갱신거절을 하지 아니함에 따라 임대차계약이 묵시적으로 갱신되는 결과가 발생하는 것은, 질권의 목적인 임대차보증금반환채권 자체가 아니라 이를 발생시키는 기본적 계약관계에 관한 사유에 속할 뿐만 아니라, 질권설정자인 임차인이 위 채권 자체의 소멸을 목적으로 하거나 질권자의 이익을 해하는 변경을 한 것으로도 볼 수 없으므로, 이 경우에는 민법 제352조의 제한을 받지 아니하는데도, 이와 달리 본 원심판단에 법리오해 등의 잘못이 있다고 한 사례

【참조조문】

[1] 구 민간임대주택에 관한 특별법(2018. 8. 14. 법률 제15730호로 개정되기 전의 것) 제3조, 제45조(현행 제45조 제1항 참조), 제47조 제1항, 구 민간임대주택에 관한 특별법 시행령(2018. 7. 16. 대통령령 제29045호로 개정되기 전의 것) 제35조 제6호(현행 제35조 제1항 제6호), 구 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙(2019. 2. 27. 국토교통부령 제601호로 개정되기 전의 것) 제20조 제1항 제1호

[별지 제24호 서식] 제10조(현행 제20조 제1항

[별지 제24호 서식] 제10조 제1항 참조), 제2호

[별지 제25호 서식] 제7조(현행 제20조 제1항

[별지 제24호 서식] 제10조 제1항 참조), 주택임대차보호법(2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항, 제6조 제1항, 제2항

[2] 민법 제404조 제1항

[3] 구 민간임대주택에 관한 특별법(2018. 8. 14. 법률 제15730호로 개정되기 전의 것) 제3조, 제45조(현행 제45조 제1항 참조), 제47조 제1항, 구 민간임대주택에 관한 특별법

시행령(2018. 7. 16. 대통령령 제29045호로 개정되기 전의 것) 제35조 제6호(현행 제35조 제1항 제6호), 구 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙(2019. 2. 27. 국토교통부령 제601호로 개정되기 전의 것) 제20조 제1항 제1호

[별지 제24호 서식] 제10조(현행 제20조 제1항

[별지 제24호 서식] 제10조 제1항 참조), 제2호

[별지 제25호 서식] 제7조(현행 제20조 제1항

[별지 제24호 서식] 제10조 제1항 참조), 주택임대차보호법(2020. 6. 9. 법률 제17363호로 개정되기 전의 것) 제4조 제1항, 제6조 제1항, 제2항, 민법 제352조, 제353조 제1항, 제404조 제1항

【참조판례】

[1] 대법원 2020. 5. 28. 선고 2020다202371 판결(공2020하, 1252)

[2] 대법원 2009. 5. 28. 선고 2009다4787 판결(공2009하, 1013)

- ◇ 임차인이 임대차 종료 후 동시이행항변권을 근거로 임차목적물을 계속 점유 시 보증금반환채권에 대한 소멸시효가 진행되는지 여부(대법원, 2016다244224, 244231, 2020. 7. 9.)

【판시사항】

주택임대차보호법에 따른 임대차에서 임차인이 임대차 종료 후 동시이행항변권을 근거로 임차목적물을 계속 점유하고 있는 경우, 보증금반환채권에 대한 소멸시효가 진행되는지 여부(소극)

【판결요지】

소멸시효는 권리자가 권리를 행사할 수 있는데도 일정한 기간 권리를 행사하지 않은 경우에 권리의 소멸이라는 법률효과가 발생하는 제도이다. 이것은 시간의 흐름에 따라 법률관계가 점점 불명확해지는 것에 대처하기 위한 제도로서, 일정 기간 계속된 사회질서를 유지하고 시간이 지남에 따라 곤란해지는 증거보전으로부터 채무자를 보호하며 자신의 권리를 행사하지 않는 사람을 법적 보호에서 제외함으로써 법적 안정성을 유지하는 데 중점을 두고 있다.

소멸시효가 완성되기 위해서는 권리의 불행사라는 사실상태가 일정한 기간 동안 계속되어야 한다. 채권을 일정한 기간 행사하지 않으면 소멸시효가 완성하지만(민법 제162조, 제163조, 제164조), 채권을 계속 행사하고 있다고 볼 수 있다면 소멸시효가 진행하지 않는다.

나아가 채권을 행사하는 방법에는 채무자에 대한 직접적인 이행청구 외에도 변제의 수령이나 상계, 소송상 청구 및 항변으로 채권을 주장하는 경우 등 채권이 가지는 다른 여러 가지 권능을 행사하는 것도 포함된다. 따라서 채권을 행사하여 실현하려는 행위를 하거나 이에 준하는 것으로 평가할 수 있는 객관적 행위 모습이 있으면 권리를 행사한다고 보는 것이 소멸시효 제도의 취지에 부합한다.

임대차가 종료함에 따라 발생한 임차인의 목적물반환의무와 임대인의 보증금반환의무는 동시이행관계에 있다. 임차인이 임대차 종료 후 동시이행항변권을 근거로 임차목적물을 계속 점유하는 것은 임대인에 대한 보증금반환채권에 기초한 권능을 행사한 것으로서 보증금을 반환받으려는 계속적인 권리행사의 모습이 분명하게 표시되었다고 볼 수 있다.

따라서 임대차 종료 후 임차인이 보증금을 반환받기 위해 목적물을 점유하는 경우 보증금반환채권에 대한 권리를 행사하는 것으로 보아야 하고, 임차인이 임대인에 대하여 직접적인 이행청구를 하지 않았다고 해서 권리의 불행사라는 상태가 계속되고 있다고 볼 수 없다.

임차인의 보증금반환채권과 동시이행관계에 있는 임대인의 목적물인도청구권은 소유권 등 물권에 기초하는 경우가 많으므로, 임대인이 적극적으로 권리를 행사하는지와 관계없이 권리가 시효로 소멸하는 경우는 거의 발생하지 않는다. 만일 임차인이 임대차 종료 후 보증금을 반환받기 위해 목적물을 점유하여 적극적인 권리행사의 모습이 계속되고 있는데도 보증금반환채권이 시효로 소멸한다고 보면, 임차인은 목적물반환의무를 그대로 부담하면서 임대인에 대한 보증금반환채권만 상실하게 된다. 이는 보증금반환채무를 이행하지 않은 임대인이 목적물에 대한 자신의 권리는 그대로 유지하면서 보증금반환채무만을 면할 수 있게 하는 결과가 되어 부당하다.

나아가 이러한 소멸시효 진행의 예외는 어디까지나 임차인이 임대차 종료 후 목적물을 적법하게 점유하는 기간으로 한정되고, 임차인이 목적물을 점유하지 않거나 동시이행항변권을 상실하여 정당한 점유권원을 갖지 않는 경우에 대해서까지 인정되는 것은 아니다. 따라서 임대차 종료 후 보증금을 반환받기 위해 목적물을 점유하는 임차인의 보증금반환채권에 대하여 소멸시효가 진행하지 않는다고 보더라도 그 채권에 관계되는 당사자 사이의 이익 균형에 반하지 않는다.

주택임대차보호법 제4조 제2항은 “임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.”라고 정하고 있다(2008. 3. 21. 법률 제 8923호로 개정되면서 표현이 바뀌었을 뿐 그 내용은 개정 전과 같다). 2001. 12. 29. 법률 제6542호로 제정된 상가건물 임대차보호법도 같은 내용의 규정을 두고 있다(제9조 제2항). 이는 임대차기간이 끝난 후에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임차인의 목적물에 대한 점유를 임대차기간이 끝나기 전과 마찬가지로 강하게 보호함으로써 임차인의 보증금반환채권을 실질적으로 보장하기 위한 것이다.

따라서 임대차기간이 끝난 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 목적물을 점유하는 동안 위 규정에 따라 법정임대차관계가 유지되고 있는데도 임차인의 보증금반환채권은 그대로 시효가 진행하여 소멸할 수 있다고 한다면, 이는 위 규정의 입법 취지를 훼손하는 결과를 가져오게 되어 부당하다.

위와 같은 소멸시효 제도의 존재 이유와 취지, 임대차기간이 끝난 후 보증금반환채권에 관계되는 당사자 사이의 이익형량, 주택임대차보호법 제4조 제2항의 입법 취지 등을 종합하면, 주택임대차보호법에 따른 임대차에서 그 기간이 끝난 후 임차인이 보증금을 반환받기 위해 목적물을 점유하고 있는 경우 보증금반환채권에 대한 소멸시효는 진행하지 않는다고 보아야 한다.

【참조조문】

민법 제162조, 제163조, 제164조, 제536조, 주택임대차보호법 제4조 제2항, 상가건물 임대차보호법 제9조 제2항

【참조판례】

대법원 1977. 9. 28. 선고 77다1241, 1242 전원합의체 판결(공1977, 10295), 대법원 1995. 7. 25. 선고 95다14664, 14671 판결(공1995하, 2951)

6. 주택임대차보호법 제6조의3(계약갱신 요구 등)

- ◇ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제1항에 따른 최초 임대료에 대한 「주택임대차보호법」 제6조의3제3항 단서 적용 여부(20-0532, 2020. 12. 25.)

【질의요지】

2019년 4월 23일 법률 제16386호로 일부개정되어 2019년 10월 24일에 시행된 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “구 민간임대주택법”이라 함)의 시행일 전에 민간임대주택을 등록하고 등록 당시 존속 중인 임대차계약이 있었던 경우(구 민간임대주택법 부칙 제4조가 적용되어 해당 계약의 임대료를 같은 법 제44조제1항제2호 단서에 따른 최초 임대료로 적용하지 않는 경우를 전제함.)로서, 2020년 7월 31일 법률 제17470호로 일부개정되어 같은 날 시행된 「주택임대차보호법」의 시행일 후 해당 임대차계약에 대해 같은 법 제6조의3제1항에 따른 계약갱신요구권을 행사하는 경우, 「주택임대차보호법」 제6조의3제3항 단서 및 제7조제2항에 따른 증액 제한이 적용되는지?

【질의 배경】

- 민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령 해석을 요청함.

【회답】

이 사안의 경우 「주택임대차보호법」 제6조의3제3항 단서 및 제7조제2항에 따른 증액 제한이 적용됩니다.

【이유】

「주택임대차보호법」은 주거용 건물의 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례로 임대인과 임차인 간의 계약 사항을 규율하는 법률(제1조)인 반면, 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함)은 민간임대주택의 건설·공급 및 관리와 민간 주택임대사업자 육성

등에 관한 사항을 정함으로써 민간임대주택의 공급을 촉진하려는 목적(제1조)의 법률로서 임대사업자에 대한 공적 규제와 함께 지원제도를 정하고 있는바, 각 법률은 서로 입법목적을 달리하는 법률로서 일반적으로 어느 법률이 다른 법률에 우선하여 배타적으로 적용되는 관계에 있다고 볼 수는 없습니다.

그리고 민간임대주택법에서는 「주택임대차보호법」 제6조의3제1항에 따른 계약갱신의 요구(이하 “계약갱신요구권”이라 함)와 계약갱신요구에 따라 적용되는 같은 법 제6조의3제3항 단서 및 제7조에 따른 증액 제한을 배제하는 내용을 명시적으로 규정하고 있지 않을 뿐 아니라, 민간임대주택법 제44조제1항은 최초 임대료에 대한 기준을 정하는 규정이고, 「주택임대차보호법」 제6조의3제3항 단서 및 제7조제2항은 계약갱신요구권의 실효성 확보를 위해(2020. 7. 31. 법률 제17470호로 일부개정된 「주택임대차보호법」 개정 당시 국회 법제사법위원회 검토보고서 참조) 기존 차임이나 보증금의 증액을 제한하는 규정으로, 양 규정의 목적과 규율 내용이 각각 다르므로 어느 한 규정이 다른 규정에 우선하여 적용되는 특례 규정이라고 볼 수 없습니다.

또한 「주택임대차보호법」 제6조의3은 2020년 7월 31일 법률 제17470호로 일부개정되면서 임차가구의 주거 불안과 주거비 부담이 가중되는 문제를 해결하고 안정적인 주거를 보장하기 위해(2020. 7. 31. 법률 제17470호로 일부개정된 「주택임대차보호법」 개정이유 참조) 신설된 규정으로, 법률 제17470호 「주택임대차보호법」 부칙 제2조에서는 같은 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대해서도 계약갱신요구권 및 그에 따른 증액 제한 규정을 적용하도록 하여 모든 임대차를 대상으로 하고 있음이 문언상 분명하며, 이와 같은 내용은 구 민간임대주택법이 개정(2019. 4. 23.)된 이후에 개정된 사항임에도 구 민간임대주택법 부칙 제4조에 따라 최초 임대료에 관한 제44조제1항이 적용되지 않는 경우를 특별히 배제하는 규정을 두고 있지 않습니다.

따라서 구 민간임대주택법 부칙 제4조에 따라 제44조제1항이 적용되지 않는 임대차계약으로서 같은 법 시행일인 2019년 10월 24일 이후에 갱신되는 임대차계약에 따른 임대료가 최초 임대료가 되는 경우라 하더라도, 법률 제17470호 「주택임대차보호법」의 시행일인 2020년 7월 31일에 존속 중인 임대차에 해당하므로 「주택임대차보호법」 제6조의3제3항 단서 및 제7조제2항에 따른 증액 제한이 적용된다고 보아야 합니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다. 아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

7. 주택임대차보호법 제8조(보증금 중 일정액의 보호)

- ◇ 주택임대차보호법에 따른 우선변제를 받을 수 있는 금액의 반환채권에 대한 압류를 금지하는 민사집행법(2010. 7. 23. 법률 제10376호로 개정된 것) 제246조 제1항 제6호가 채권자인 청구인들의 재산권을 침해하는지 여부(2018헌마825, 2019. 12. 27., 기각, 전원재판부)

【판시사항】

주택임대차보호법 제8조 및 같은 법 시행령의 규정에 따라 우선변제를 받을 수 있는 금액(이하 '소액임차보증금'이라 한다)의 반환채권에 대한 압류를 금지하는 민사집행법(2010. 7. 23. 법률 제10376호로 개정된 것) 제246조 제1항 제6호가 채권자인 청구인들의 재산권을 침해하는지 여부(소극)

【결정요지】

심판대상조항은 주택임대차보호법 제8조 및 같은 법 시행령의 규정에 따라 우선변제를 받을 수 있는 임차인(이하 '소액임차인'이라 한다)의 주거생활의 안정을 도모하고 이들의 인간다운 생활을 보장하기 위한 것으로 입법목적이 정당하고, 소액임차보증금 반환채권의 압류를 금지하는 것은 위와 같은 입법목적의 달성에 적합한 수단이다.

주택임대차보호법을 비롯한 여러 법률에서 소액임차보증금의 회수를 보장하기 위한 특례규정을 두고 있으나, 이러한 규정들만으로는 채권자가 강제집행을 통하여 소액임차인인 채무자로부터 소액임차보증금의 처분권을 박탈하는 것을 막을 수 없으므로 소액임차보증금 반환채권에 대한 압류를 금지할 필요가 있다. 또한, 심판대상조항은 채권자 등 다른 이해관계인의 지위를 다소 해하게 되더라도 소액임차보증금의 회수를 우선적으로 보장하는 것이 타당하다는 사회보장적 고려에서 입법된 것으로 볼 수 있는바, 집행채권의 종류나 채무자의 다른 재산 보유 여부에 따라 소액임차인에 대한 보호 필요성이 달라진다고 보기 어렵다.

그리고 민사집행법 제246조 제3항은 당사자가 신청하면 법원이 채권자와 채무자의 생활형편, 그 밖의 사정을 고려하여 제1항의 압류금지채권에 대하여 압류명령을 할 수 있도록 규정하여 소액임차인인 채무자의 주거 안정과 채권자의 권리 보호라는 상반된 요청 사이에서

구체적 타당성을 제고할 수 있는 제도를 아울러 두고 있다. 위와 같은 사정을 고려하면, 심판대상조항이 침해의 최소성에 위반된다고 보기 어렵다.

소액임차인을 보호하는 것은 헌법 제34조 제1항 및 제2항에 의해 정당화될 수 있고, 민사집행법에 따라 구체적 상황에서 채권자의 이해관계를 반영하여 압류금지의 범위를 합리적으로 조정할 여지가 있는 점 등을 고려하면, 심판대상조항은 법익의 균형성도 갖추었다.

따라서 심판대상조항이 청구인들의 재산권을 침해한다고 볼 수 없다.

【심판대상조문】

민사집행법(2010. 7. 23. 법률 제10376호로 개정된 것) 제246조 제1항 제6호

【참조조문】

- 헌법 제23조 제1항, 제2항, 제34조 제1항, 제2항, 제37조 제2항
- 주택임대차보호법(2008. 3. 21. 법률 제8923호로 개정된 것) 제8조 제1항
- 주택임대차보호법(2009. 5. 8. 법률 제9653호로 개정된 것) 제8조 제3항
- 민사집행법(2011. 4. 5. 법률 제10539호로 개정된 것) 제246조 제3항
- 국세기본법(2018. 12. 31. 법률 제16097호로 개정된 것) 제35조 제1항 제4호
- 지방세기본법(2016. 12. 27. 법률 제14474호로 전부개정된 것) 제71조 제1항 제4호
- 국세징수법(2016. 3. 2. 법률 제14040호로 개정된 것) 제31조 제13호
- 지방세징수법(2016. 12. 27. 법률 제14476호로 제정된 것) 제40조 제13호
- 채무자 회생 및 파산에 관한 법률(2005. 3. 31. 법률 제7428호로 제정된 것) 제415조 제2항

【참조판례】

- 현재 2009. 7. 30. 2007헌바139등, 판례집 21-2상, 245, 256
- 현재 1998. 2. 27. 97헌바20, 판례집 10-1, 141, 149
- 현재 2014. 3. 27. 2013헌바198, 판례집 26-1상, 480, 493

◇ 주택임대차보호법 제8조 제1항 등 위헌소원(2018헌바422, 2020. 8. 28., 합헌, 전원재판부)

【판시사항】

소액임차인이 보증금 중 일부를 우선하여 변제받으려면 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 대항력을 갖추어야 한다고 규정한 주택임대차보호법 제8조 제1항 후문(이하 '심판대상조항'이라 한다)이 청구인의 재산권을 침해하는지 여부(소극)

【결정요지】

임차보증금반환채권과 관련하여 이해관계인이 받는 영향이 크고 분쟁도 자주 발생하는 만큼 임대차의 존재 여부와 개시일을 분명하게 특정할 필요가 있고, 이를 위하여 주택의 인도 외에 추가로 공적 절차인 주민등록을 요구하는 것은 수긍할 수 있다. 주민등록은 등기와 달리 비용이 소요되지 않고 인터넷으로 손쉽게 신청할 수 있는 등 그 절차도 비교적 간편하므로, 이를 통하여 권리관계를 분명히 하도록 하는 것이 임차인에게 과도한 부담이라고 할 수 없다.

임차주택의 소유자인 채무자는 채권자로부터 변제 독촉 등을 받는 상황에서 머지않아 경매가 시작될 것을 예상할 수 있으며, 경매가 개시되기 전에 얼마든지 주위 사람들을 동원하여 허위의 주민등록을 하여 가장임차인을 양산할 수 있다. 따라서 심판대상조항이 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 주택을 인도받아 주민등록을 갖춘 임차인에 한정하여 우선변제권을 보장하도록 한 것은, 담보권자 등 이해관계인을 보호하기 위해 필요한 최소한의 조치라고 볼 수 있다.

위와 같은 점들을 종합하여 볼 때, 심판대상조항이 주택에 대한 경매신청의 등기 전까지 주민등록을 갖춘 소액임차인에 한하여 우선변제를 받을 수 있도록 한 것이 입법형성의 한계를 벗어나 청구인의 재산권을 침해한다고 보기 어렵다.

【심판대상조문】

주택임대차보호법(2008. 3. 21. 법률 제8923호로 개정된 것) 제8조 제1항 후문

【참조조문】

주택임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12043호로 개정된 것) 제1조, 제3조 제1항, 제3조의2 제2항, 제8조 제3항

【참조판례】

- 현재 2004. 9. 23. 2003헌바3, 판례집 16-2상, 508, 517
- 현재 2000. 6. 29. 98헌마36, 판례집 12-1, 869, 879-880
- 현재 2020. 7. 16. 2018헌바242등, 공보 286, 1080, 1083
- 현재 2014. 3. 27. 2013헌바198, 판례집 26-1상, 480, 491

8. 주택임대차보호법 시행령 부칙 제2조 등(대통령령 제31080호, 2020. 9. 29.)

◇ 월차임 전환 시 산정률에 대한 개정규정의 적용 시점(20-0683, 2020. 12. 2.)

질의요지

「주택임대차보호법 시행령」을 2020년 9월 29일 대통령령 제31080호로 일부개정하면서 보증금을 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에 적용하는 이율을 종전 “연 3.5퍼센트”에서 “연 2퍼센트”로 낮추고, 같은 영 부칙 제2조에서는 “이 영 시행 이후 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우부터 적용”하도록 적용례를 두었는바, 같은 부칙의 “월 단위 차임으로 전환하는 경우”에 해당하는지 여부는 월 단위 차임으로 전환하는 갱신계약 체결일을 기준으로 판단해야 하는지, 아니면 갱신계약의 개시일을 기준으로 판단해야 하는지?

【질의 배경】

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신 내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회답

대통령령 제31080호 「주택임대차보호법 시행령」 부칙 제2조의 “월 단위 차임으로 전환하는 경우”에 해당하는지 여부는 월 단위 차임으로 전환하는 갱신계약의 체결일을 기준으로 판단해야 합니다.

이유

「주택임대차보호법」 제7조의2에서는 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우 그 전환되는 금액에 각 호의 비율 중 낮은 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없도록 월차임 전환 시 산정률을 제한하고 있고, 같은 조 제2호의 위임에 따른 같은 법 시행령 제9조제2항에서는 월차임 전환 시 산정률에 적용되는 이율을 연 2퍼센트로 규

정하고 있는바, 이는 임차인의 주거비 부담을 완화하기 위해 「주택임대차보호법 시행령」을 2020년 9월 29일 대통령령 제31080호로 일부개정하면서 종전의 연 3.5퍼센트를 연 2퍼센트로 낮춘 것으로,⁸⁾ 같은 영 부칙 제2조에서는 해당 개정규정은 같은 영 시행 이후 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위 차임으로 전환하는 경우부터 적용하도록 적용례를 규정하고 있습니다.

이와 같이 월차임 전환 시 산정률을 정하고 있는 「주택임대차보호법」은 주거용 건물의 임대차에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정한 법률(제1조)로서, 주택의 임대차와 관련하여 「주택임대차보호법」에서 별도의 규정을 두고 있지 않는 한 기본적으로 「민법」에 따른 임대차 규정이 적용된다고 할 것인바, 「민법」 제618조에서는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 임대차의 효력이 생긴다고 규정하고 있으므로, 「주택임대차보호법」상 임대차와 관련된 행위는 별도의 명시적 규정이 없는 한 기본적으로 이러한 약정에 해당하는 임대차 계약을 중심으로 판단해야 합니다.

그렇다면 대통령령 제31080호 「주택임대차보호법 시행령」 부칙 제2조에서는 변경된 비율의 적용관계를 명확하게 하기 위해 적용례를 규정하면서, 해당 부칙의 적용 대상인 “같은 영 시행 이후 보증금을 월 단위 차임으로 전환하는 경우”를 판단하는 특별한 규정을 두고 있지 않으므로, 「민법」 제618조에 따라 임대차의 효력이 생기는 약정을 하는 시점, 즉 계약 체결일을 기준으로 판단해야 합니다.

아울러 「주택임대차보호법」 제10조에서는 같은 법에 위반된 약정으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다고 규정하고 있는바, 대통령령 제31080호 「주택임대차보호법 시행령」 부칙 제2조의 “월 단위 차임으로 전환하는 경우”에 해당하는지 여부를 실제 월차임으로 전환되는 시점인 갱신계약의 개시일로 판단하게 되면, 같은 영 시행일 전에 이미 갱신계약을 체결한 경우로서 시행일 이후에 해당 계약이 개시되는 경우에는 같은 법 시행 전에 체결한 계약의 전부 또는 일부의 효력이 부인되는 소급입법의 문제가 발생할 수 있다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

8) 2020. 9. 29. 대통령령 제31080호로 일부개정된 「주택임대차보호법 시행령」의 개정이유 참조

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

제3장 상가건물 임대차보호법

1. 상가건물 임대차보호법 제2조(적용범위)

- ◇ 상가건물임대차보호법 제2조 제1항 단서 등 위헌소원(2013헌바198, 2014. 3. 27., 전원 재판부)

【판시사항】

- 가. 상가건물임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다)의 적용 기준이 되는 보증금액을 대통령령에 위임하고 있는 구 상가임대차법(2009. 1. 30. 법률 제9361호로 개정되고, 2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항 단서(이하 '이 사건 제외조항'이라 한다) 및 차임액에 곱하는 비율을 대통령령에 위임하고 있는 상가임대차법(2010. 5. 17. 법률 제10303호로 개정된 것) 제2조 제2항(이하 '이 사건 기준조항'이라 한다)이 포괄위임입법금지원칙에 위반되는지 여부(소극)
- 나. 일정한 보증금액을 초과하는 상가건물 임대차를 상가임대차법의 적용범위에서 제외하고 있는 이 사건 제외조항이 재산권 형성에 있어서 입법자의 재량을 일탈하였는지 여부(소극)
- 다. 이 사건 제외조항이 보증금액을 기준으로 한 적용범위의 제한이 없는 주택임대차와 비교하여 평등원칙에 위반되는지 여부(소극)

【결정요지】

- 가. 임대차관계에서 상대적으로 불리한 지위에 놓인 상가임차인을 보호하여 공정한 경제질서를 달성하고자 하는 상가임대차법의 입법취지와 관련조항들을 고려할 때, 상가임대차법의 적용 기준이 되는 보증금액은 상가임차인 보호와 다른 법익 간의 균형을 이루면서 상대적으로 영세한 임차인들을 보호범위에 포함시키기에 적절한 금액으로 정해질 것임을 예측할 수 있고, 차임액에 곱하게 될 비율도 보증금만 존재하는 임대차와 차임이 존재하는 임대차 간의 형평을 달성하기에 합리적인 수준으로 은행의 대출금리를 고려하여

정해질 것임을 예측할 수 있으므로 이 사건 기준조항 및 이 사건 제외조항은 포괄위임입법금지원칙에 위배되지 않는다.

- 나. 임차인 보호를 위해 사적자치원리에 수정을 가하여 임차인의 지위를 강화하는 것은 임대인 등 다른 권리주체의 법익과 충돌하므로 상충하는 법익 간의 균형을 이루기 위해 상가임대차법의 적용을 일정 범위의 임대차관계로 한정하는 것은 그 목적의 정당성이 인정된다. 또한 보증금이 소액일수록 그 임차인은 보호가 필요한 영세상인일 가능성이 크고, 보증금이 클수록 임대인 등 다른 권리주체의 재산권 제약이 커질 수 있다는 점을 고려할 때, 보증금의 액수를 상가임대차법의 적용 기준으로 선택한 입법자의 판단은 그 합리성이 충분히 인정될 수 있으므로 입법자가 재산권 형성에 있어서 입법자에게 주어진 재량을 일탈하였다고 보기 어렵다.
- 다. 주택임대차와 상가임대차는 건물의 임대차라는 점에서는 동일하지만, 주거의 안정은 인간다운 생활을 하기 위한 필수불가결한 요소로서 주택임차인의 보호는 헌법 제34조 제1항 및 제2항에 의해 정당화되는 반면, 상가는 기본적으로 영리활동을 목적으로 하는 공간으로서 사적자치에 의해 규율되는 것이 원칙이다. 또한 상가임대차법은 투자 회수 및 영업상 이익의 보호를 위한 계약갱신요구권을 인정하는 반면, 주택임대차법은 생존가족의 주거권 보호를 위한 상속의 특례 규정을 두는 등 그 보호내용에도 차이를 두고 있다. 이와 같은 차이점들을 고려할 때 주택임대차와 상가임대차를 그 적용범위에 있어서 달리 취급한다 하여 평등원칙에 위반된다고 볼 수 없다.

【심판대상조문】

- 구 상가건물임대차보호법(2009. 1. 30. 법률 제9361호로 개정되고, 2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항 단서
- 상가건물임대차보호법(2010. 5. 17. 법률 제10303호로 개정된 것) 제2조 제2항

【참조조문】

- 헌법 제11조 제1항, 제15조, 제23조 제1항, 제34조 제1항, 제75조, 제119조 제1항, 제2항

- 구 상가건물임대차보호법(2010. 5. 17. 법률 제10303호로 개정되고, 2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것) 제1조, 제3조 제1항, 제2항, 제5조 제2항, 제10조, 제11조, 제12조, 제14조
- 상가건물임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정된 것) 제2조 제3항, 제10조의2
- 상가건물임대차보호법(2013. 8. 13. 법률 제12042호) 부칙 제2조
- 구 상가건물임대차보호법 시행령(2010. 7. 21. 대통령령 제22283호로 개정되고, 2013. 12. 30. 대통령령 제25036호로 개정되기 전의 것) 제2조 제1항, 제2항, 제3항

【참조판례】

- 가. 헌재 1995. 11. 30. 94헌바40등, 판례집 7-2, 616, 633-634헌재 2008. 4. 24. 2004헌바48, 판례집 20-1상, 495, 503
- 나. 헌재 2000. 6. 29. 98헌마36, 판례집 12-1, 869, 880-883헌재 2005. 7. 21. 2004헌바57, 판례집 17-2, 58, 63
- 다. 헌재 1998. 2. 27. 97헌바20, 판례집 10-1, 141, 149

◇ 건물명도(인도)[대법원, 2021다233730, 2021. 12. 30.]

【판시사항】

상가건물 임대차보호법 제2조 제1항 단서에 따라 대통령령으로 정한 보증금액을 초과하는 임대차에서 기간을 정하지 않은 경우, 임차인이 같은 법 제10조 제1항에서 정한 계약갱신요구권을 행사할 수 있는지 여부(소극)

【판결요지】

상가건물 임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’이라고 한다)에서 기간을 정하지 않은 임대차는 그 기간을 1년으로 간주하지만(제9조 제1항), 대통령령으로 정한 보증금액을 초과하는 임대차는 위 규정이 적용되지 않으므로(제2조 제1항 단서), 원래의 상태 그대로 기간을 정하지 않은 것이 되어 민법의 적용을 받는다. 민법 제635조 제1항, 제2항 제1호에 따라 이러한 임대차는 임대인이 언제든지 해지를 통고할 수 있고 임차인이 통고를 받은 날로부터 6개월이 지남으로써 효력이 생기므로, 임대차기간이 정해져 있음을 전제로 기간 만료 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 행사하도록 규정된 임차인의 계약갱신요구권(상가임대차법 제10조 제1항)은 발생할 여지가 없다.

【참조조문】

상가건물 임대차보호법 제2조 제1항, 제9조 제1항, 제10조 제1항, 민법 제635조 제1항, 제2항 제1호

2. 상가건물 임대차보호법 제3조(대항력 등)

- ◇ 임대를 한 상가건물을 여러 사람이 공유하고 있다가 이를 분할하기 위한 경매절차에서 건물의 소유자가 바뀔 경우, 양수인이 임대인의 지위를 승계하는지 여부 등(대법원, 2016다218874, 2017. 3. 22.)

【판시사항】

임대를 한 상가건물을 여러 사람이 공유하고 있다가 이를 분할하기 위한 경매절차에서 건물의 소유자가 바뀔 경우, 양수인이 임대인의 지위를 승계하는지 여부(적극) / 상가건물 임대차보호법 제3조 제2항에 따라 임차건물의 양수인이 임대인의 지위를 승계하는 경우, 임차건물의 소유권이 이전되기 전에 이미 발생한 연체차임이나 관리비 등이 양수인에게 이전되는지 여부(원칙적 소극) 및 임차건물의 양수인이 건물 소유권을 취득한 후 임대차관계가 종료되어 임차인에게 임대차보증금을 반환해야 하는 경우, 임대인의 지위를 승계하기 전까지 발생한 연체차임이나 관리비 등이 임대차보증금에서 당연히 공제되는지 여부(원칙적 적극)

【판결요지】

상가건물 임대차보호법 제3조는 ‘대항력 등’이라는 표제로 제1항에서 대항력의 요건을 정하고, 제2항에서 “임차건물의 양수인(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인의 지위를 승계한 것으로 본다.”라고 정하고 있다. 이 조항은 임차인이 취득하는 대항력의 내용을 정한 것으로, 상가건물의 임차인이 제3자에 대한 대항력을 취득한 다음 임차건물의 양도 등으로 소유자가 변동된 경우에는 양수인 등 새로운 소유자(이하 ‘양수인’이라 한다)가 임대인의 지위를 당연히 승계한다는 의미이다. 소유권 변동의 원인이 매매 등 법률행위든 상속·경매 등 법률의 규정이든 상관없이 이 규정이 적용된다. 따라서 임대를 한 상가건물을 여러 사람이 공유하고 있다가 이를 분할하기 위한 경매절차에서 건물의 소유자가 바뀔 경우에도 양수인이 임대인의 지위를 승계한다.

위 조항에 따라 임차건물의 양수인이 임대인의 지위를 승계하면, 양수인은 임차인에게 임대보증금반환의무를 부담하고 임차인은 양수인에게 차임지급의무를 부담한다. 그러나 임차건물의 소유권이 이전되기 전에 이미 발생한 연체차임이나 관리비 등은 별도의 채권양도절차

가 없는 한 원칙적으로 양수인에게 이전되지 않고 임대인만이 임차인에게 청구할 수 있다. 차임이나 관리비 등은 임차건물을 사용한 대가로서 임차인에게 임차건물을 사용하도록 할 당시의 소유자 등 처분권한 있는 자에게 귀속된다고 볼 수 있기 때문이다.

임대차계약에서 임대차보증금은 임대차계약 종료 후 목적물을 임대인에게 명도할 때까지 발생하는, 임대차에 따른 임차인의 모든 채무를 담보한다. 따라서 이러한 채무는 임대차관계 종료 후 목적물이 반환될 때에 특별한 사정이 없는 한 별도의 의사표시 없이 보증금에서 당연히 공제된다. 임차건물의 양수인이 건물 소유권을 취득한 후 임대차관계가 종료되어 임차인에게 임대차보증금을 반환해야 하는 경우에 임대인의 지위를 승계하기 전까지 발생한 연체차임이나 관리비 등이 있으면 이는 특별한 사정이 없는 한 임대차보증금에서 당연히 공제된다. 일반적으로 임차건물의 양도 시에 연체차임이나 관리비 등이 남아있더라도 나중에 임대차관계가 종료되는 경우 임대차보증금에서 이를 공제하겠다는 것이 당사자들의 의사나 거래관념에 부합하기 때문이다.

【참조조문】

상가건물 임대차보호법 제3조 제1항, 제2항, 민법 제618조

【참조판례】

대법원 2005. 9. 28. 선고 2005다8323, 8330 판결(공2005하, 1677)

- ◇ **임차인이 작성·교부한 무상거주확인서에 대한 대항력 행사의 신의칙 위반 여부**(대법원, 2016다228215, 2016. 12. 1.)

【판시사항】

임차인이 작성한 무상임대차 확인서에서 비롯된 매수인의 신뢰가 매각절차에 반영된 경우, 임차인이 매수인의 건물인도청구에 대하여 대항력 있는 임대차를 주장하여 임차보증금반환과의 동시이행의 항변을 하는 것이 허용되는지 여부(소극)

【판결요지】

근저당권자가 담보로 제공된 건물에 대한 담보가치를 조사할 당시 대항력을 갖춘 임차인이 임대차 사실을 부인하고 건물에 관하여 임차인으로서의 권리를 주장하지 않겠다는 내용의 무상임대차 확인서를 작성해 주었고, 그 후 개시된 경매절차에 무상임대차 확인서가 제출되어 매수인이 확인서의 내용을 신뢰하여 매수신청금액을 결정하는 경우와 같이, 임차인이 작성한 무상임대차 확인서에서 비롯된 매수인의 신뢰가 매각절차에 반영되었다고 볼 수 있는 사정이 존재하는 경우에는, 비록 매각물건명세서 등에 건물에 대항력 있는 임대차 관계가 존재한다는 취지로 기재되었더라도 임차인이 제3자인 매수인의 건물인도청구에 대하여 대항력 있는 임대차를 주장하여 임차보증금반환과의 동시이행의 항변을 하는 것은 금반언 또는 신의성실의 원칙에 반하여 허용될 수 없다.

【참조조문】

민법 제2조, 상가건물임대차보호법 제3조

- ◇ **상가건물임대차보호법에 따른 대항력의 요건으로 ‘사업자등록’을 규정한 취지 및 사업자등록이 임대차를 공시하는 효력이 있는지 판단하는 기준 등**(대법원, 2013다 215676, 2016. 6. 9.)

【판시사항】

- [1] 구 상가건물임대차보호법 제3조 제1항에서 대항력의 요건으로 ‘사업자등록’을 규정한 취지 및 사업자등록이 임대차를 공시하는 효력이 있는지 판단하는 기준
- [2] 사업자등록신청서에 첨부한 임대차계약서와 등록사항현황서에 기재되어 공시된 임대차보증금 및 차임에 따라 환산된 보증금액이 구 상가건물 임대차보호법의 적용대상이 되기 위한 보증금액 한도를 초과하는 경우, 실제 임대차계약의 내용에 따라 환산된 보증금액이 기준을 충족하더라도 임차인이 대항력을 주장할 수 없는지 여부(적극) / 이러한 법리는 임대차계약이 변경되거나 갱신되었는데 임차인이 사업자등록정정신고를 하지 아니하여 등록사항현황서 등에 기재되어 공시된 내용과 실제 임대차계약의 내용이 불일치하게 된 경우에도 마찬가지로 적용되는지 여부

【판결요지】

- [1] 구 상가건물 임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것) 제3조 제1항에서 건물의 인도와 더불어 대항력의 요건으로 규정하고 있는 사업자등록은 거래의 안전을 위하여 임대차의 존재와 내용을 제3자가 명백히 인식할 수 있게 하는 공시방법으로서 마련된 것이므로, 사업자등록이 어떤 임대차를 공시하는 효력이 있는지는 일반 사회통념상 사업자등록을 통해 건물에 관한 임대차의 존재와 내용을 인식할 수 있는가에 따라 판단하여야 한다.
- [2] 사업자등록신청서에 첨부한 임대차계약서와 등록사항현황서(이하 ‘등록사항현황서 등’이라 한다)에 기재되어 공시된 임대차보증금 및 차임에 따라 환산된 보증금액이 구 상가건물 임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것, 이하 ‘구 상가임대차법’이라 한다)의 적용대상이 되기 위한 보증금액 한도를 초과하는 경우에는, 실제 임대차계약의 내용에 따라 환산된 보증금액이 기준을 충족하더라도, 임차인은 구 상가임대차법에 따른 대항력을 주장할 수 없다. 이러한 법리는 임대차계약이 변경되거나 갱신되

었는데 임차인이 사업자등록정정신고를 하지 아니하여 등록사항현황서 등에 기재되어 공시된 내용과 실제 임대차계약의 내용이 불일치하게 된 경우에도 마찬가지로 적용된다.

【참조조문】

- [1] 구 상가건물 임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것) 제3조 제1항
- [2] 구 상가건물 임대차보호법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 개정되기 전의 것) 제2조, 제3조 제1항, 제4조 제1항 제4호(현행 제4조 제3항 및 현행 상가건물 임대차보호법 시행령 제3조의3 제2항 제3호 참조), 제6호(현행 제4조 제3항 및 현행 상가건물 임대차보호법 시행령 제3조의3 제2항 제5호 참조), 제2항(현행 제4조 제5항 및 현행 상가건물 임대차보호법 시행령 제3조의3 제3항 참조), 구 상가건물 임대차보호법 시행령(2015. 11. 13. 대통령령 제26637호로 개정되기 전의 것) 제2조, 제3조 제2항(현행 상가건물 임대차계약서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙 제6조 제1항 참조), 구 부가가치세법(2013. 6. 7. 법률 제11873호로 전부 개정되기 전의 것) 제5조 제1항(현행 제8조 제1항 참조), 제2항(현행 제8조 제3항 참조), 제5항(현행 제8조 제6항 참조), 제8항(현행 제8조 제10항 참조), 구 부가가치세법 시행령(2013. 6. 28. 대통령령 제24638호로 전부 개정되기 전의 것) 제7조 제1항(현행 제11조 제1항 참조), 제2항 제3호(현행 제11조 제3항 제2호 참조), 제11조 제1항 제8호(현행 제14조 제1항 제7호 및 제2항 참조)

【참조판례】

- [1] 대법원 2008. 9. 25. 선고 2008다44238 판결(공2008하, 1449)

3. 상가건물 임대차보호법 제10조(계약갱신 요구 등)

- ◇ 점포 임대인이 임대차기간 중 차임연체액이 3기분에 달한 적이 있었다는 이유로 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거부할 수 있는지 여부 등(대법원, 2020다255429, 2021. 5. 13.)

【판시사항】

- [1] 상가건물 임대차보호법의 적용을 받는 상가건물의 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있는 경우, 임대인이 임차인의 계약갱신 요구를 거부할 수 있는지 여부(적극)
- [2] 차임에 대한 부가가치세 상당액을 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있는 경우, 임대차 계약 종료 후 계속점유로 인한 차임 상당 부당이득에 대한 부가가치세 상당액도 임차인이 부담하는지 여부(원칙적 적극)

【판결요지】

- [1] 상가건물 임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라고 한다) 제10조의8은 임대인이 차임연체를 이유로 계약을 해지할 수 있는 요건을 '차임연체액이 3기의 차임액에 달하는 때'라고 규정하였다. 반면 임대인이 임대차기간 만료를 앞두고 임차인의 계약갱신 요구를 거부할 수 있는 사유에 관해서는 '3기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우'라고 문언을 달리하여 규정하고 있다(상가임대차법 제10조 제1항 제1호). 그 취지는, 임대차계약 관계는 당사자 사이의 신뢰를 기초로 하므로, 종전 임대차기간에 차임을 3기분에 달하도록 연체한 사실이 있는 경우에까지 임차인의 일방적 의사에 의하여 계약관계가 연장되는 것을 허용하지 아니한다는 것이다.

위 규정들의 문언과 취지에 비추어 보면, 임대차기간 중 어느 때라도 차임이 3기분에 달하도록 연체된 사실이 있다면 임차인과의 계약관계 연장을 받아들여야 할 만큼의 신뢰가 깨어졌으므로 임대인은 계약갱신 요구를 거절할 수 있고, 반드시 임차인이 계약갱신 요구권을 행사할 당시에 3기분에 이르는 차임이 연체되어 있어야 하는 것은 아니다.

- [2] 임차인이 계약종료 후에도 건물을 계속 사용하고 있고 임대인도 보증금을 반환하지 않은 채 거기에서 향후 임료 상당액을 공제하는 관계라면 부가가치세의 과세대상인 용역의 공급에 해당하므로, 차임에 대한 부가가치세 상당액을 임차인이 부담하기로 하는 약정이 있었다면, 특별한 사정이 없는 한 임대차계약 종료 후의 계속점유를 원인으로 지급되는 차임 상당 부당이득에 대한 부가가치세 상당액도 임차인이 부담하여야 한다.

【참조조문】

- [1] 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항 제1호, 제10조의8
[2] 민법 제105조, 제741조, 부가가치세법 제11조, 제31조

【참조판례】

- [1] 대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다58975 판결
[2] 대법원 2002. 11. 22. 선고 2002다38828 판결(공2003상, 154)

- ◇ 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 상가건물임대차보호법 부칙 제2조에서 정한 ‘이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차’의 의미 등(대법원, 2020다241017, 2020. 11. 5.)

【판시사항】

- [1] 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 상가건물 임대차보호법 부칙 제2조에서 정한 ‘이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차’의 의미 및 개정 법률 시행 후에 개정 전 법률에 따른 의무임대차기간이 경과하여 임대차가 갱신되지 않고 기간만료 등으로 종료된 경우가 이에 포함되는지 여부(소극)
- [2] 상가건물의 임대인인 甲이 임차인인 乙과의 합의에 따라 총 7년으로 연장된 임대차기간이 만료되기 3개월 전 乙에게 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통보하자 乙이 임대차계약의 갱신을 요구한 사안에서, 위 임대차계약은 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 상가건물 임대차보호법 시행 이후에 기간만료로 종료되어 갱신되지 않았으므로 乙은 임대차계약에 적용되는 의무임대차기간이 10년이라는 이유로 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없다고 한 사례

【판결요지】

- [1] 상가건물 임대차보호법(이하 ‘상가임대차법’이라고 한다)은 제10조 제1항과 제3항의 규정에서 갱신요구권에 관하여 임대인은 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구하면 제1항 단서에서 정하는 사유가 없는 한 갱신을 거절하지 못하고, 전 임대차와 같은 조건으로 다시 계약된 것으로 보도록 정하고 있다. 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것)을 말하고, 위 법률로 개정되어 같은 날부터 시행된 상가임대차법을 ‘개정 상가임대차법’이라고 한다) 제10조 제2항은 갱신요구권은 최초 임대차기간을 포함하여 전체 임대차기간이 5년을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있다고 정하였는데, 개정 상가임대차법 제10조 제2항은 이에 대해 10년을 초과하지 않는 범위에서만 행사할 수 있다고 정하고, 그 부칙 제2조는 “제10조 제2항의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.”라고 정하고 있다.

위 규정들의 문언, 내용과 체계에 비추어 보면, 개정 상가임대차법 부칙 제2조의 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'는 개정 상가임대차법이 시행되는 2018. 10. 16. 이후 처음으로 체결된 임대차 또는 2018. 10. 16. 이전에 체결되었지만 2018. 10. 16. 이후 그 이전에 인정되던 계약 갱신 사유에 따라 갱신되는 임대차를 가리킨다고 보아야 한다. 따라서 개정 법률 시행 후에 개정 전 법률에 따른 의무임대차기간이 경과하여 임대차가 갱신되지 않고 기간만료 등으로 종료된 경우는 이에 포함되지 않는다.

- [2] 상가건물의 임대인인 甲이 임차인인 乙과의 합의에 따라 총 7년으로 연장된 임대차기간이 만료되기 3개월 전 乙에게 임대차계약을 갱신할 의사가 없음을 통보하자 乙이 임대차계약의 갱신을 요구한 사안에서, 임대차계약 체결 당시 임차인의 갱신요구권이 인정되는 의무임대차기간은 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조 제2항에 따라 5년인데, 乙이 임대차 갱신을 요구한 때에는 이미 의무임대차기간 5년을 경과하였으므로 위 임대차계약은 甲의 적법한 갱신거절 통지로 인하여 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 상가건물 임대차보호법(이하 '개정 상가임대차법'이라고 한다) 시행 이후에 기간만료로 종료되어 갱신되지 않았고, 따라서 위 임대차계약에는 개정 상가임대차법 제10조 제2항이 적용되지 않기 때문에 乙은 임대차계약에 적용되는 의무임대차기간이 10년이라는 이유로 임대차계약의 갱신을 요구할 수 없다고 한 사례

【참조조문】

- [1] 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항, 제2항, 제3항, 부칙(2018. 10. 16.) 제2조, 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조 제2항
- [2] 상가건물 임대차보호법 제10조 제1항, 제2항, 제3항, 부칙(2018. 10. 16.) 제2조, 구 상가건물 임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조 제2항

4. 상가건물 임대차보호법 제10조의4(권리금 회수기회 보호 등)

- ◇ 임대차계약 종료에 따른 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무가 동시이행관계에 있는지 여부 등(대법원, 2018다242727, 2019. 7. 10.)

【판시사항】

- [1] ‘동시이행의 항변권’ 제도의 취지 및 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에서 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니더라도 동시이행의 항변권을 인정할 수 있는 경우
- [2] 임대차계약 종료에 따른 임차인의 임차목적물 반환의무와 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무가 동시이행관계에 있는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 동시이행의 항변권은 공평의 관념과 신의칙에 입각하여 각 당사자가 부담하는 채무가 서로 대가적 의미를 가지고 관련되어 있을 때 그 이행에 견련관계를 인정하여 당사자 일방은 상대방이 채무를 이행하거나 이행의 제공을 하지 아니한 채 당사자 일방의 채무의 이행을 청구할 때에는 자기의 채무 이행을 거절할 수 있도록 하는 제도이다. 이러한 제도의 취지에서 볼 때 당사자가 부담하는 각 채무가 쌍무계약에서 고유의 대가관계에 있는 채무가 아니더라도, 양 채무가 동일한 법률요건으로부터 생겨서 대가적 의미가 있거나 공평의 관점에서 보아 견련적으로 이행시킴이 마땅한 경우에는 동시이행의 항변권을 인정할 수 있다.
- [2] 임차인의 임차목적물 반환의무는 임대차계약의 종료에 의하여 발생하나, 임대인의 권리금 회수 방해로 인한 손해배상의무는 상가건물 임대차보호법에서 정한 권리금 회수기회 보호의무 위반을 원인으로 하고 있으므로 양 채무는 동일한 법률요건이 아닌 별개의 원인에 기하여 발생한 것일 뿐 아니라 공평의 관점에서 보더라도 그 사이에 이행상 견련관계를 인정하기 어렵다.

【참조조문】

- [1] 민법 제536조
 - [2] 민법 제536조, 제615조, 제654조, 상가건물 임대차보호법 제10조의4
-

【참조판례】

- [1] 대법원 2018. 7. 24. 선고 2017다291593 판결(공2018하, 1770)

- ◇ 임대차기간 5년을 초과한 임차인의 권리금 회수 기회 인정 여부(대구고법, 2016나 1770, 1787, 2017. 10. 26.)

【판시사항】

상가건물을 임차하여 약국을 운영하는 甲이 임대차계약이 종료되기 전 신규임차인이 되려는 乙이 약국을 임차할 수 있도록 주선하고 권리금을 받기로 하는 권리금계약을 체결하였으나, 건물의 소유자인 丙이 임대차계약에 관한 협의 과정에서 乙에게 약사자격증명서, 가족관계 증명서, 예금잔고증명서, 약국운영 계획서 등의 제출을 요구하는 한편 기존의 월 차임보다 40% 넘게 인상된 액수를 계약 조건으로 제시하여 임대차계약에 관한 협의가 결렬되자, 甲이 임대차계약 종료 후 상가건물임대차보호법 제10조의4에서 정한 권리금 회수를 방해하였다는 이유로 丙을 상대로 손해배상을 구한 사안에서, 丙 등에게 임대차계약에 관한 甲의 권리금 회수를 방해하였으므로 인한 손해배상책임을 인정하기 어렵다고 한 사례

【판결요지】

상가건물을 임차하여 약국을 운영하는 甲이 임대차계약이 종료되기 전 신규임차인이 되려는 乙이 약국을 임차할 수 있도록 주선하고 권리금을 받기로 하는 권리금계약을 체결하였으나, 건물의 소유자인 丙이 임대차계약에 관한 협의 과정에서 乙에게 약사자격증명서, 가족관계 증명서, 예금잔고증명서, 약국운영 계획서 등의 제출을 요구하는 한편 기존의 월 차임보다 40% 넘게 인상된 액수를 계약 조건으로 제시하여 임대차계약에 관한 협의가 결렬되자, 甲이 임대차계약 종료 후 상가건물임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다) 제10조의4(이하 '보호규정'이라 한다)에서 정한 권리금 회수를 방해하였다는 이유로 丙을 상대로 손해배상을 구한 사안에서,

위 보호규정의 내용, 입법 취지 등에 비추어, 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 5년을 초과하여 상가임대차법 제10조 제2항에 따라 임차인의 계약갱신요구권이 인정되지 아니한다는 사정만으로 위 보호규정이 적용되지 않는다고 볼 수 없어, 甲의 임대차계약에 위 보호규정이 적용될 수 있으나, 제반 사정에 비추어 丙 등이 甲이 주선한 乙과 임대차계약을 체결하지 않았다고 하더라도 이를 가리켜 상가임대차법 제10조의4 제1항 제4호에서 정한 '정당한 사유 없이 임대인이 임차인이 주선한 신규임차인이 되려는 자와 임대차계약의 체결을 거절하는 행위'를 함으로써 甲이 주선한 乙로부터 권리금을 지급받는 것을 방해하였다

고 보기 어렵고, 달리 상가임대차법 제10조의4 제1항 각호에 규정된 방해행위를 하였음을 인정할 증거가 없다는 이유로 丙 등에게 임대차계약에 관한 甲의 권리금 회수를 방해하였으므로 인한 손해배상책임을 인정하기 어렵다고 한 사례

【참조조문】

상가건물임대차보호법 제2조, 제10조, 제10조의3, 제10조의4 제1항, 제2항, 제3항, 제5항, 부칙(2015. 5. 13.) 제1조, 제2조, 제3조

◇ **상가건물임대차보호법 제10조의5 제1호 위헌소원**(2018헌바242, 2020. 7. 16., 전원재판부)

【판시사항】

임대차 목적물인 상가건물이 유통산업발전법 제2조에 따른 대규모점포의 일부인 경우 임차인의 권리금 회수기회 보호 등에 관한 ‘상가건물 임대차보호법’(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되고 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조의4를 적용하지 않도록 하는 구 ‘상가건물임대차보호법’ 제10조의5 제1호 중 대규모점포에 관한 부분(이하 ‘심판대상조항’이라 한다)이 대규모점포 상가임차인들의 재산권 등을 침해하는지 여부(소극)

【결정요지】

2015년 개정된 ‘상가건물임대차보호법’에서 신설된 제10조의4는 기존에 관행으로만 인정되어 오던 권리금의 회수기회를 법적으로 보장하기 위한 것이다. 심판대상조항은 그 보호 대상의 범위를 설정한 것으로서, 대규모점포의 경우 임대인이 막대한 비용과 노력을 들여 상권을 형성하고 유지·관리하며 임차인은 그 결과로 형성된 지명도나 고객을 이용하여 영업을 하는 측면이 있는데, 권리금 회수기회 보호 규정을 대규모점포에 적용함에 있어서는 이러한 대규모점포의 특성을 고려하여 임대인의 지위와의 조화를 도모할 필요가 있는 점, 권리금 회수기회 보호 대상에 포함시킬 필요가 있는 경우 추후 실태조사를 거쳐 추가하도록 개정할 수 있는 점, 대규모점포의 경우에도 민법 규정이나 계약갱신요구권 및 대항력 규정의 적용으로 권리금 회수를 간접적으로 보호받고 있는 점 등을 고려하면, 심판대상조항이 입법형성권의 한계를 일탈하여 청구인들의 재산권을 침해한다고 보기 어렵다.

【심판대상조문】

구 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되고 2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정되기 전의 것) 제10조의5 제1호 중 대규모점포에 관한 부분

【참조조문】

- 상가건물임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정된 것) 제1조, 제3조, 제10조의3
- 상가건물임대차보호법(2018. 10. 16. 법률 제15791호로 개정된 것) 제10조, 제10조의4
- 유통산업발전법(2017. 10. 31. 법률 제14997호로 개정된 것) 제2조

【참조판례】

- 헌재 2014. 3. 27. 2013헌바198, 판례집 26-1상, 480, 490-491
- 헌재 2000. 6. 29. 98헌마36, 판례집 12-1, 869, 882-883

5. 상가건물 임대차보호법 제10조의8(차임연체와 해지)

- ◇ 임대차계약 종료 후 보증금 미반환 시 관리비 부담 문제 등(대법원, 2020다286102, 286119, 2021. 4. 1.)

【판시사항】

- [1] 임대차계약이 종료된 후 임대차보증금이 반환되지 않은 상태에서 임차인이 임대차목적물을 사용·수익하지 않고 점유만을 계속하고 있는 경우, 임대차목적물 인도 시까지의 관리비를 부담하는 자(=임대인)
- [2] 甲이 乙 주식회사와 상가건물 임대차계약을 체결한 다음 식당을 운영하다가 폐업하였고, 그 후 3기 이상의 차임 연체를 이유로 임대차계약이 해지되었으나 甲이 건물 인도 전까지 하루씩 두 차례 위 건물에서 丙 단체의 행사를 개최하였는데, 乙 회사가 甲을 상대로 건물 인도 시까지의 관리비 전부의 지급을 구한 사안에서, 甲은 임대차계약 종료 시까지의 관리비와 임대차계약 종료 이후 건물을 사용·수익한 2일분에 해당하는 관리비를 지급할 의무가 있을 뿐 나머지 기간 동안의 관리비를 지급할 의무는 없다고 한 사례

【참조조문】

민법 제536조, 민법 제618조

[2] 민법 제536조, 민법 제618조, 민법 제640조, 상가건물 임대차보호법 제10조의8

【참조판례】

[1] 대법원 2005. 4. 29. 선고 2005다1711 판결

6. 상가건물 임대차보호법 제14조(보증금 중 일정액의 보호)

◇ **배당이의**[대법원, 2013다27152, 2015. 10. 29.]

【판시사항】

구분점포 각각에 대하여 일괄하여 단일한 임대차관계가 성립한 것으로 볼 수 있는 경우, 상가건물 임대차보호법 제14조에 의하여 우선변제를 받을 임차인의 범위를 판단하는 기준

【판결요지】

임차인이 수 개의 구분점포를 동일한 임대인에게서 임차하여 하나의 사업장으로 사용하면서 단일한 영업을 하는 경우 등과 같이, 임차인과 임대인 사이에 구분점포 각각에 대하여 별도의 임대차관계가 성립한 것이 아니라 일괄하여 단일한 임대차관계가 성립한 것으로 볼 수 있는 때에는, 비록 구분점포 각각에 대하여 별개의 임대차계약서가 작성되어 있더라도 구분점포 전부에 관하여 상가건물 임대차보호법 제2조 제2항의 규정에 따라 환산한 보증금액의 합산액을 기준으로 상가건물 임대차보호법 제14조에 의하여 우선변제를 받을 임차인의 범위를 판단하여야 한다.

【참조조문】

상가건물 임대차보호법 제2조 제2항, 제14조

7. 상가건물 임대차보호법 부칙 제2조 등(법률 제12042호, 2013. 8. 13.)

- ◇ 2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정되어 같은 날부터 시행된 상가건물임대차보호법 부칙 제2조의 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'의 의미 등 (대법원, 2017다9657, 2017. 12. 5.)

【판시사항】

- [1] 처분문서에 나타난 당사자 의사의 해석 방법
- [2] 판결서의 이유에 당사자의 모든 주장이나 공격방어방법에 관한 판단이 표시되어야 하는지 여부(소극) 및 법원의 판결에 당사자가 주장한 사항에 대한 구체적·직접적인 판단이 표시되어 있지 않지만 판결 이유의 전반적인 취지로 주장의 인용 여부를 알 수 있는 경우 또는 실제로 판단을 하지 않았지만 주장이 배척될 것이 분명한 경우, 판단누락의 위법이 있는지 여부(소극)
- [3] 2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정되어 같은 날부터 시행된 상가건물임대차보호법 부칙 제2조의 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'의 의미 및 개정 법률 시행 후에 임대차가 갱신되지 않고 기간만료 등으로 종료된 경우가 이에 포함되는지 여부(소극)

【판결요지】

- [1] 당사자 사이에 계약의 해석을 둘러싸고 다툼이 있어 처분문서에 나타난 당사자의 의사 해석이 문제 되는 경우에는 문언의 내용, 약정이 이루어진 동기와 경위, 약정으로 달성하려는 목적, 당사자의 진정한 의사 등을 종합적으로 고찰하여 논리와 경험칙에 따라 합리적으로 해석하여야 한다.
- [2] 판결서의 이유에는 주문이 정당하다는 것을 인정할 수 있을 정도로 당사자의 주장, 그 밖의 공격·방어방법에 관한 판단을 표시하면 되고 당사자의 모든 주장이나 공격·방어방법에 관하여 판단할 필요가 없다(민사소송법 제208조). 따라서 법원의 판결에 당사자가 주장한 사항에 대한 구체적·직접적인 판단이 표시되어 있지 않더라도 판결 이유의 전반적인 취지에 비추어 주장을 인용하거나 배척하였음을 알 수 있는 정도라면 판단누락이

라고 할 수 없다. 설령 실제로 판단을 하지 않은 부분이 있더라도 주장이 배척될 것이 분명한 때에는 판결 결과에 영향이 없어 판단누락의 잘못을 이유로 파기할 필요가 없다.

- [3] 2013. 8. 13. 법률 제12042호로 개정되어 같은 날부터 시행된 상가건물임대차보호법(이하 '상가임대차법'이라 한다)은 제10조 제1항부터 제3항까지의 규정에서 갱신요구권에 관하여 최초 임대차기간을 포함하여 5년을 초과하지 않는 범위에서 임차인이 임대차기간이 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구하면 제1항 단서에서 정하는 사유가 없는 한 갱신을 거절하지 못하고, 전 임대차와 같은 조건으로 다시 계약된 것으로 보도록 정하고 있다. 상가임대차법 제2조 제3항은 위 제10조 제1항, 제2항, 제3항 본문이 대통령령이 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여도 적용된다고 정하고, 부칙 제2조는 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차부터 적용한다.'고 정하고 있다.

위 규정들의 문언, 내용과 체계에 비추어 부칙 제2조의 '이 법 시행 후 최초로 체결되거나 갱신되는 임대차'는 위 개정 상가임대차법이 시행되는 2013. 8. 13. 이후 처음으로 체결된 임대차 또는 2013. 8. 13. 이전에 체결되었지만 2013. 8. 13. 이후 갱신되는 임대차를 가리킨다고 보아야 한다.

따라서 개정 법률 시행 후에 임대차가 갱신되지 않고 기간만료 등으로 종료된 경우는 이에 포함되지 않는다.

【참조조문】

- [1] 민법 제105조
[2] 민사소송법 제208조, 제451조 제1항 제9호
[3] 구 상가건물 임대차보호법(2015. 5. 13. 법률 제13284호로 개정되기 전의 것) 제2조 제3항, 제10조 제1항, 제2항, 제3항, 부칙(2013. 8. 13.) 제2조

【참조판례】

- [1] 대법원 2002. 6. 28. 선고 2002다23482 판결(공2002하, 1816), 대법원 2014. 6. 26. 선고 2014다14115 판결(공2014하, 1463)
[2] 대법원 2013. 10. 31. 선고 2011다98426 판결(공2013하, 2122)

제4장 부동산 거래신고 등에 관한 법률 등

1. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 제3조(부동산 거래의 신고)

- ◇ 개업공인중개사가 부동산 거래를 신고하는 경우 신고 기한의 기산일(21-0180, 2021. 5. 27.)

【질의요지】

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함) 제3조제1항제1호에 따라 거래당사자(부동산거래신고법 제2조제3호에 따른 거래당사자를 말하며, 이하 같음)는 부동산의 매매계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 공동으로 신고하여야 하고, 같은 조 제3항에 따라 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사(이하 “개업공인중개사”라 함)가 같은 법 제26조제1항에 따라 거래계약서(이하 “거래계약서”라 함)를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 부동산거래신고법 제3조제1항에 따른 신고를 하여야 하는바,

부동산거래신고법 제3조제3항에 따라 부동산의 매매를 중개한 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 신고를 하는 경우, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문의 “거래계약의 체결일”은 거래계약서에 기재된 계약일(거래계약서에 기재된 계약일은 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 날로서 사실상 거래계약이 체결된 날과 다른 날인 경우를 전제함)인지, 아니면 사실상 거래계약이 체결된 날인지?

【질의 배경】

- ○○도는 위 질의요지에 대해 국토교통부에 문의하였고 “거래계약의 체결일”은 거래계약서에 기재된 계약일이나 거래계약서가 작성된 날이 아닌 사실상 거래계약이 체결된 날이라는 회신을 받아, 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

【회답】

이 사안의 경우 부동산거래신고법 제3조제1항 각 호 외의 부분 본문의 “거래계약의 체결일”은 사실상 거래계약이 체결된 날을 의미하는 것으로 보아야 합니다.

【이유】

부동산거래신고법 제3조제1항에서는 부동산의 매매계약 등의 계약을 체결한 경우 거래당사자는 그 실제 거래가격 등을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 신고관청에 신고해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제3항에서는 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 신고를 하여야 한다고 규정하고 있는바, 문언상 개업공인중개사가 부동산 거래신고를 하는 경우 신고 기한의 기산일은 “거래계약서에 기재된 계약일” 또는 “계약서 작성일”이 아니라 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 “거래계약의 체결일”입니다.

그런데 부동산거래신고법령에서는 “거래계약의 체결일”을 정의하거나 해석지침으로 볼 만한 규정을 두고 있지는 않고, 이와 같이 용어의 의미가 불명확한 경우에는 그 법령의 규정 내용과 입법 취지는 물론 입법 취지가 유사한 다른 법령과의 관계, 사회에서 일반적으로 통용되는 의미 등을 종합적으로 고려하여야 하는바, (법제처 2014. 10. 10. 회신 14-0572 해석례 참조) 통상 “매매계약”은 매도인이 재산권을 이전하는 것과 매수인이 대금을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자가 합의함으로써 성립(대법원 2020. 4. 9. 선고 2017다20371 판결례 참조)하고 특별한 방식을 요하지 아니하며, 계약서는 계약의 성립사실을 증명하는 하나의 방법에 불과하므로, 부동산 매매계약의 체결일은 매도인이 부동산을 매수인에게 이전할 것을 약정하고, 매수인이 그 대가로서 금원을 지급하는 것에 관하여 쌍방 당사자의 합의가 이루어진 날을 의미(대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결례 참조)한다고 보아야 합니다.

또한 매매계약의 주요내용을 기재한 부동산 매매계약서가 작성되지 않았으나 부동산 매매에 관한 가계약서 작성 당시 매매목적물과 매매대금이 특정되고 중도금 지급방법 등에 관한 합의가 있다면 그 가계약서에 잔금 지급시기가 기재되지 않고 정식 계약서가 작성되지 않았다 하더라도 부동산 매매계약은 성립하는 경우도 있다(대법원 2006. 11. 24. 선고 2005다39594 판결례 참조)는 점에 비추어 볼 때, 부동산거래신고법 제3조제3항에 따라 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 거래신고를 하는 경우의 “거래계약의 체결일”을 판단할 때

에는 계약서에 기재된 날이 아니라 거래당사자 간 매매계약이 성립한 날이 기준이 된다고 할 수 있습니다.

아울러 부동산거래신고법 제3조에 따른 부동산 거래신고는 부동산 가격과 거래동향을 파악하여 공평과세를 실현하고 투기를 원천적으로 봉쇄하는 것을 목적으로 하는데(2018. 4. 12. 의안번호 2013033호로 발의된 부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안에 대한 국회 국토교통위원회 전문위원 검토보고서 참조), 만약 거래당사자간 사실상 거래계약이 체결된 날이 개업공인중개사가 작성·교부한 거래계약서에 기재된 계약일과 다른 경우에 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 본문에 따른 “거래계약의 체결일”을 거래계약서에 기재된 계약일로 본다면, 사실상 거래계약이 체결되었음에도 불구하고 거래계약서 작성을 미루어 부동산 거래신고 의무의 이행을 의도적으로 늦추는 등 부정확한 거래 신고를 조장하고 부동산 거래제도의 공정성과 투명성을 저해하는 결과를 초래할 수도 있는바, 이는 같은 법의 취지에 부합하지 않는다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 합니다.

따라서 이 사안의 경우 부동산거래신고법 제3조제1항 각 호 외의 부분 본문의 “거래계약의 체결일”은 사실상 거래계약이 체결된 날을 의미하는 것으로 보아야 합니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

- ◇ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 부동산 거래신고 대상의 범위
(20-0244, 2020. 9. 1.)

【질의요지】

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항제1호에서는 거래당사자(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 거래당사자를 말하며, 이하 같음.)는 부동산의 매매계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 신고해야 한다고 규정하고 있는바, A법인과 B법인이 A법인 甲사업장에 대해 체결한 영업양도양수계약(「상법」 상 영업양도로서 별도로 부동산 매매계약을 작성하지 않은 경우를 전제로 함.)에 개별 부동산의 평가가액(또는 장부가액)이 포함된 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 신고 대상에 해당하는지?

【질의 배경】

- 민원인은 위 질의요지에 대해 국토교통부로부터 부동산 거래신고 대상이라는 회신을 받아 이에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

【회답】

이 사안의 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 신고 대상에 해당합니다.

【이유】

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에서는 부동산의 매매계약, 「택지개발촉진법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약 등 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 거래당사자는 그 실제 거래가격 등을 일정 기간 이내에 신고관청에 공동으로 신고해야 한다고 규정하여 부동산 거래의 신고 대상이 되는 계약의 종류 중 하나로 “부동산의 매매계약”을 규정하고 있으나 부동산 매매계약의 종류나 범위를 제한하고 있지는 않습니다.

그런데 통상 “매매계약”은 당사자 일방이 재산권을 상대방에게 이전할 것을 약정하고 상대방이 그 대금을 지급할 것을 약정하는 것(「민법」 제563조)을 의미하는바, 양도인으로부터 그의 사업장에 관한 영업, 인력 및 조직 일체, 부동산, 동산 및 채권 등을 포괄적으로 양수받기로 하는 영업양도양수계약은 각각의 자산을 개별적으로 이전하는 계약을 체결하지 않고 포괄하여 이전하는 계약이고, 이 사안과 같이 영업양도양수계약에 부동산의 가액이 포함되어 그 대금을 상대방에게 지급하게 되는 경우 그 성질은 유상계약으로서 「민법」 제567조에 따라 매매에 관한 규정이 준용된다는 점을 고려할 때 통상적인 부동산 매매계약과 다르다고 볼 수 없습니다.

또한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」은 부동산 거래 등의 신고 및 허가에 관한 사항을 정하여 건전하고 투명한 부동산 거래질서를 확립하는 것을 목적(제1조)으로 하는 법률로서 부동산 거래신고 제도를 통해 부동산 가격과 거래동향을 파악하고, 부동산거래가격 검증체계를 통해 신고받은 내용의 적정성을 검증하며, 그 검증 결과는 과세자료로 활용되는데(제5조), 부동산이 거래된 계약의 형태가 부동산 가액이 포함된 영업양도양수계약이라는 이유로 같은 법 제3조제1항에 따른 신고 대상에 해당하지 않는다고 하는 것은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」의 입법목적에도 부합하지 않습니다.

따라서 이 사안과 같이 영업양도양수계약에 개별 부동산의 평가가액(또는 장부가액)이 포함된 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 신고 대상에 해당한다고 보아야 합니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 구속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

2. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령 제10조(허가기준)

- ◇ 토지거래허가구역 안에서 관계 법령에 따라 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 토지를 현상 보존의 목적으로 매수하려는 자에 대하여 거주지 제한 요건이 적용되는지 여부(17-0562, 2017. 12. 4.)

【질의요지】

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제2항제2호에 따라 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 토지를 현상 보존의 목적으로 매수하려는 자가 토지거래계약 허가를 받기 위해서는 그 매수자가 허가구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군에 거주하고 있어야 하는지?

【질의 배경】

- 부동산 중개업자인 민원인은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제2항제2호에 따라 현상 보존의 목적으로 토지를 취득하려는 경우 토지의 매수자에 대하여 거주지 제한 요건이 적용되는지에 대하여 의문이 있어 국토교통부를 거쳐 법제처에 법령해석을 요청함.

【회답】

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 제10조제2항제2호에 따라 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 토지를 현상 보존의 목적으로 매수하려는 자가 토지거래계약 허가를 받기 위해서는 그 매수자가 허가구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군에 거주하고 있어야 합니다.

【이유】

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함) 제11조제1항 전단에서는 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권

리를 포함함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당함)하는 계약(예약을 포함하며, 이하 “토지거래계약”이라 함)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다고 규정하고 있고, 같은 법 제12조에서는 시장·군수 또는 구청장은 같은 법 제11조에 따른 허가신청이 같은 법 제12조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 허가해야 한다고 규정하면서 같은 조 제1호에서는 토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적이 같은 호 각 목의 어느 하나에 해당되지 않는 경우를 규정하고 있으며, 같은 호 사목에서는 허가구역이 속한 특별시·광역시·특별자치시·시 또는 군(이하 “특별시등”이라 함)에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 대통령령으로 정하는 용도에 이용하려는 경우를 규정하고 있습니다.

그리고, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」(이하 “부동산거래신고법 시행령”이라 함) 제10조제2항에서는 부동산거래신고법 제12조제1호사목에서 “대통령령으로 정하는 용도에 이용하려는 경우”란 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다고 규정하면서, 같은 항 제2호에서는 관계 법령에 따라 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 토지로서 국토교통부령으로 정하는 토지에 대하여 현상 보존의 목적으로 토지를 취득하려는 경우를 규정하고 있는바, 이 사안은 부동산거래신고법 시행령 제10조제2항제2호에 따라 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 토지를 현상 보존의 목적으로 매수하려는 자가 토지거래계약 허가를 받기 위해서는 그 매수자가 허가구역이 속한 특별시등에 거주하고 있어야 하는지에 관한 것이라 하겠습니다.

먼저, 부동산거래신고법 제12조제1호사목에서는 “허가구역이 속한 특별시등에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 대통령령으로 정하는 용도에 이용하려는 경우”라고 규정하고 있는데, 일반적으로 “~로서”는 지위, 신분 또는 자격을 나타내는 격 조사로서(국립국어원 표준국어대사전 참조), 어떤 용어를 “A로서 B”라고 사용하는 경우, “A라는 요건을 갖춘 것 중 B 요건을 갖춘 것”을 의미한다고 할 것인바(법제처 2012. 5. 11. 회신 12-0258 해석례 및 법제처 2010. 1. 22 회신 09-0400 해석례 참조), 부동산거래신고법 제12조제1호사목에 따른 허가기준은 ① “허가구역이 속한 특별시등에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 용도일 것”과 ② “대통령령으로 정하는 용도일 것”이라는 두 가지 요건을 모두 갖추어야 한다고 할 것입니다.

그리고, 부동산거래신고법 제12조제1호 각 목에서는 토지거래계약의 허가기준을 자기의 거주용 주택용지로 이용하려는 경우(가목), 허가구역을 포함한 지역의 주민을 위한 복지시설

또는 편익시설로서 관할 시장·군수 또는 구청장이 확인한 시설의 설치에 이용하려는 경우(나목), 허가구역에 거주하는 농업인·임업인·어업인 등이 그 허가구역에서 농업·축산업·임업 또는 어업을 경영하기 위하여 필요한 경우(다목) 등 해당 허가구역에 거주하거나 이와 밀접한 관련이 있는 자의 실생활을 위해 필요한 경우로 한정하여 규정하고 있는바, 이러한 규정 체계에 비추어 볼 때, 같은 법 제12조제1호사목에서 “허가구역이 속한 특별시등에 거주하는 자의 일상생활과 경제활동에 필요한 것 등으로서 대통령령으로 정하는 용도”의 의미를 “해당 특별시등에 거주하는 자의 일상생활과 경제활동에 필요한 용도”와 분리하여 부동산거래신고법 시행령 제10조제2항 각 호에서 규정하는 내용만으로 독립적으로 해석하는 것은 타당하지 않다고 할 것입니다.

또한, 부동산거래신고법 제12조제1호 각 목 외의 부분에서는 “토지거래계약을 체결하려는 자의 토지이용목적” 같은 호 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 토지거래를 허가하도록 규정하고 있으므로, 같은 호에 따른 토지거래계약 허가기준은 토지거래계약을 체결하려는 당사자인 매수자가 갖추어야 하는 요건이라고 할 것이고, 같은 호 사목에 따른 “허가구역이 속한 특별시등에 거주하고 있는 자의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 것 등으로서 대통령령으로 정하는 용도에 이용하려는 경우”에서 일상생활과 통상적인 경제활동에 이용하기 위하여 해당 토지를 필요로 하는 주체가 그 토지를 대통령령으로 정하는 용도로 이용하려는 주체와 다르다고 보기는 어려우므로, 부동산거래신고법 제12조제1호사목의 규정은 허가구역이 속한 특별시등에 거주하고 있는 “매수자”가 자신의 일상생활과 통상적인 경제활동에 필요한 용도로서 대통령령으로 정하는 용도로 이용하려는 경우를 의미한다고 해석하는 것이 타당하다고 할 것입니다.

아울러, 부동산거래신고법령에서 토지거래허가제도를 규정한 입법 취지는 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역에 대한 토지의 투기적인 거래를 방지하여 정상적인 거래질서를 형성하려는 것인바(대법원 2013. 12. 26. 선고, 2012다1863 판결례 참조), 만일 부동산거래신고법 시행령 제10조제2항제2호에 따라 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 토지를 현상 보존의 목적으로 취득하려는 경우, 토지의 매수자가 반드시 해당 허가구역이 속한 특별시등에 거주하지 않아도 된다고 해석한다면, 개발이익이나 지가상승 등을 목적으로 외지인(外地人)이 해당 토지를 취득하는 등 토지거래허가제도의 입법 취지를 무력화시킬 수 있다는 점에서, 부동산거래신고법 시행령 제10조제2항제2호에 따른 개발·이용에 제약을 받는 토지에 대해서는 허가구역이 속한 특별시등에 거주하는 자에게만 제한적으로 토지 거래를 허용하도록 해석하는 것이 타당하다고 할 것입니다.

이상과 같은 점을 종합해 볼 때, 부동산거래신고법 시행령 제10조제2항제2호에 따라 개발·이용행위가 제한되거나 금지된 토지를 현상 보존의 목적으로 매수하려는 자가 토지거래계약 허가를 받기 위해서는 그 매수자는 허가구역이 속한 특별시등에 거주하고 있어야 할 것입니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 '법적 기속력'은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 '법령해석 당시'의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 '정립된 판례'가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

3. 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 제5조(부동산거래계약 신고서 등의 제출대행)

- ◇ 매수인과 매도인이 공동으로 서명·날인한 부동산거래계약 신고서를 매수인 단독으로 제3자에게 위임하여 제출하게 할 수 있는지 여부(20-0333, 2020. 6. 19.)

질의요지

부동산 거래계약⁹⁾을 체결한 거래당사자¹⁰⁾가 공동으로 서명 또는 날인한 부동산거래계약 신고서를 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제5조제1항 각 호 외의 부분 전단에 따라 제3자에게 위임하여 제출을 대행하게 하려는 경우로서 거래당사자 사이에 그 신고서의 제출 대행에 대한 합의가 없는 경우, 매수인이 단독으로 제3자에게 위임하여 그 신고서의 제출을 대행하게 할 수 있는지?¹¹⁾

[질의 배경]

민원인은 위 질의요지에 대한 국토교통부의 회신내용에 이견이 있어 법제처에 법령해석을 요청함.

회답

이 사안의 경우 매수인이 단독으로 제3자에게 위임하여 부동산거래계약 신고서의 제출을 대행하게 할 수 있습니다.

이유

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함) 제3조제1항 각 호 외의 부분 본문에서는 부동산 거래계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등을 일정 기간 내에 신고관청에 공동으로 신고해야 한다고 규정하고 있고, 같은 조 제7항에서는 부동산 거래의

9) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 말하며, 이하 같음.

10) 부동산등(부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말함)의 매수인과 매도인을 말하며, 이하 같음.

11) 「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사가 중개한 거래가 아닌 경우를 전제함.

신고 절차를 국토교통부령으로 정하도록 위임하고 있으며, 그 위임에 따른 같은 법 시행규칙 제2조제1항에서는 부동산 거래계약을 체결하고 해당 거래계약을 신고하려는 거래당사자는 같은 규칙 별지 제1호서식의 부동산거래계약 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출하도록 규정하고 있는바, 부동산 거래계약의 공동 신고 절차에 대해 부동산거래계약 신고서에 거래당사자가 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출하도록 하고 있을 뿐 부동산거래계약 신고서를 제출할 때 반드시 거래당사자가 공동으로 제출할 것을 요구하고 있지는 않습니다.

그리고 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」(이하 “부동산거래신고법 시행규칙”이라 함) 별지 제1호서식 부동산거래계약 신고서 뒤쪽 유의사항란 제2호에서도 거래당사자 간 직접거래의 경우 공동으로 신고서에 서명 또는 날인을 하여 거래당사자 중 일방이 부동산거래계약 신고서를 제출하도록 규정하고 있습니다.

이와 같이 부동산거래신고법 시행규칙 제2조제1항에서는 부동산거래계약 신고서에 거래당사자가 공동으로 서명 또는 날인하도록 규정하면서도 같은 규칙 별지 제1호서식에서 해당 신고서를 거래당사자 중 일방이 제출하도록 한 것은, 부동산거래계약 신고서에 기재한 거래대상 및 실제 거래가격 등 신고사항을 매수인과 매도인 모두 확인하고 공동으로 서명 또는 날인하였다면 그 이후 해당 신고서를 신고관청에 제출하는 단계에서는 거래당사자 중 누가 제출하는지에 따라 그 신고 내용이 달라지는 것이 아니므로 거래당사자 중 일방이 제출할 수 있도록 한 것으로 보아야 합니다.

또한, 부동산거래신고법 시행규칙 제5조제1항 각 호 외의 부분 후단에서는 부동산거래계약 신고서 제출을 대행하는 사람은 신분증명서를 신고관청에 보여주고 그 신고서 제출을 위임한 거래당사자의 자필서명이 있는 위임장과 신분증명서 사본을 함께 제출하도록 규정하고 있는바, 부동산거래계약 신고서 제출의 위임을 반드시 거래당사자 쌍방이 함께 하도록 제한하고 있지 않습니다.

그렇다면 거래당사자가 공동으로 서명 또는 날인한 부동산거래계약 신고서의 제출을 거래당사자 일방인 매수인이 단독으로 하려는 경우 해당 매수인은 부동산거래신고법 시행규칙 제5조제1항에 따라 그 신고서의 제출을 제3자에게 대행하게 할 수 있고, 이 때 신고서의 제출대행 여부를 반드시 매도인과 합의하여 결정해야 하는 것은 아니므로, 이 사안의 경우 매수인이 단독으로 제3자에게 위임하여 부동산거래계약 신고서의 제출을 대행하게 할 수 있다고 보아야 합니다.

【법제처 법령해석의 효력 등에 대한 안내】

법제처 법령해석은 행정부 내부에서 법령의 집행과 행정의 운영을 위해 통일성 있는 법령해석의 지침을 제시하는 제도로서, 법원의 확정판결과 같은 ‘법적 기속력’은 없습니다. 따라서 법령 소관 중앙행정기관 등이 구체적인 사실관계 등을 고려해 다르게 집행하는 경우도 있다는 점을 알려드립니다.

또한 법제처 법령해석은 ‘법령해석 당시’의 법령을 대상으로 한 것이므로, 법령해석 후 해석 대상 법령이 개정되는 등 법령해석과 관련된 법령의 내용이 변경된 경우 종전 법령에 대한 법령해석의 내용이 현행 법령과 맞지 않을 수 있으므로 현행 법령을 참고하시기 바랍니다.

아울러 「헌법」 제101조에 따라 사법권은 법원에 속하므로 「법제업무 운영규정」 제26조제8항제2호 및 같은 조 제11항제2호에서는 ‘정립된 판례’가 있는 경우 법제처가 법령해석을 할 수 없다고 규정하고 있습니다. 따라서 법제처 법령해석과 다른 내용의 법원의 확정판결이 있는 경우 법원의 확정판결을 참고하시기 바랍니다.

4. 기타

◇ 상가분양 업종제한 및 업종독점권 특약사항 등을 포함한 상가분양계약서의 해석 및 효력 범위(전주지법, 2018가합717, 2019. 8. 22.)

【판시사항】

甲 주식회사가 신축 상가의 1층에 위치한 점포를 약국으로 업종을 제한하여 乙에게 분양하면서 ‘최초 임대분양 시 위 점포 이외에는 약국으로 분양 및 임대하지 않는다’는 내용이 포함된 분양계약서를 작성하였고, 현재 丙이 위 점포를 乙로부터 임차하여 약국을 운영하고 있는데, 그 후 甲 회사가 乙 소유 점포 바로 옆에 위치한 미분양 점포를 업종제한에 관한 내용이 기재되지 않은 매매계약서를 작성하여 丁에게 매도하고, 丁도 위 점포를 업종제한에 관한 내용이 기재되지 않은 임대차계약서를 작성하여 戊에게 임대하여, 戊가 그곳에서 약국을 운영하자, 乙과 丙이 주위적으로는 丁과 戊를 상대로 영업금지 등을 구하고, 예비적으로는 甲 회사를 상대로 업종제한 약정 위반에 따른 손해배상을 구한 사안에서,

제반 사정에 비추어 丁이 甲 회사로부터 丁 소유 점포를 업종을 지정하여 매수하였다거나 丁과 戊가 丁 소유 점포를 매수 내지 임차할 당시 업종제한 의무를 수인하기로 하는 약정을 체결하였다고 볼 수 없어 乙과 甲 회사가 체결한 업종제한 약정의 효력이 계약당사자가 아닌 丁과 戊에게 미치지 않으므로 주위적 피고인 丁과 戊에 대한 청구는 이유 없다고 한 다음, 甲 회사는 乙과 체결한 업종제한 약정에 따른 의무를 위반하였고 그 때문에 乙이 丙에게 약국 독점영업권을 보장하여 주지 못하게 된 점은 인정되나 그로 인하여 乙에게 현실적 손해가 발생하였다고 볼 수 없으므로 예비적 피고인 甲 회사에 대한 청구도 역시 이유 없다고 한 사례

【판결요지】

甲 주식회사가 신축 상가의 1층에 위치한 점포를 약국으로 업종을 제한하여 乙에게 분양하면서 ‘최초 임대분양 시 위 점포 이외에는 약국으로 분양 및 임대하지 않는다’는 내용이 포함된 분양계약서를 작성하였고, 현재 丙이 위 점포를 乙로부터 임차하여 약국을 운영하고 있는데, 그 후 甲 회사가 乙 소유 점포 바로 옆에 위치한 미분양 점포를 업종제한에 관한 내용이 기재되지 않은 매매계약서를 작성하여 丁에게 매도하고, 丁도 위 점포를 업종제한에 관한

내용이 기재되지 않은 임대차계약을 작성하여 戊에게 임대하여, 戊가 그곳에서 약국을 운영하자, 乙과 丙이 주위적으로는 丁과 戊를 상대로 영업금지 등을 구하고, 예비적으로는 甲 회사를 상대로 업종제한 약정 위반에 따른 손해배상을 구한 사안이다.

乙과 甲 회사가 체결한 乙 소유 점포에 관한 업종제한 약정의 효력이 계약당사자가 아닌 丁 이나 그로부터 丁 소유 점포를 임차한 戊에게 미치기 위해서는 乙 소유 점포뿐 아니라 丁 소유 점포에도 업종이 지정되어 있어 乙과 丙 및 丁과 戊 상호 간에 공동의 이익을 위하여 자신이 지정받은 업종의 영업권은 보장받으면서 다른 업종으로의 변경이 제한되는 업종제한 의무를 수인하기로 하는 묵시적 동의를 있는 것으로 추정할 수 있다거나 丁 소유 점포에는 업종이 지정되어 있지 않더라도 丁과 戊가 매매계약 내지 임대차계약을 체결할 당시에 乙 소유 점포에 관한 업종제한 약정을 수인하기로 하는 명시적 내지 묵시적 약정이 있어야 하는데, 분양 당시 상가 1층에 위치한 점포들 중 乙 소유 점포를 제외한 나머지 점포들의 매매계약서나 임대차계약서에는 업종을 지정하여 매매·임대한다거나 乙 소유 점포 이외에 약국 영업을 제한된다는 내용이 없었던 점 등 제반 사정에 비추어 보면,

丁이 甲 회사로부터 丁 소유 점포를 업종을 지정하여 매수하였다거나 丁과 戊가 丁 소유 점포를 매수 내지 임차할 당시 업종제한 의무를 수인하기로 하는 약정을 체결하였다고 볼 수 없어, 乙과 甲 회사가 체결한 업종제한 약정의 효력이 계약당사자가 아닌 丁과 戊에게 미치지 않으므로, 주위적 피고인 丁과 戊에 대한 청구는 이유 없다고 한 다음, 甲 회사는 乙과 체결한 업종제한 약정에 따라 乙의 약국 독점영업권이 실질적으로 보호되도록 다른 점포를 분양하거나 임대할 때 업종제한 의무를 준수하여야 함을 명확히 고지하고 이를 위반한 수분양자나 임차인들에게 계약 해제 등과 같은 적절한 조치를 취하여야 할 계약상 의무를 부담하는데,

甲 회사가 丁에게 점포를 매도할 때 업종제한 약정을 체결하거나 업종제한 의무를 수인하기로 하는 동의를 받지 아니하여 丁과 戊가 丁 소유 점포에서 약국 영업을 하더라도 이를 금지하거나 丁 소유 점포에 관한 매매계약을 해제할 수 없게 되었으므로, 甲 회사는 乙과 체결한 업종제한 약정에 따른 의무를 위반하였고 그 때문에 乙이 丙에게 약국 독점영업권을 보장하여 주지 못하게 된 점은 인정되나, 그로 인하여 乙 소유 점포의 가치가 하락하였다거나 乙이 丙에 대하여 업종제한 약정 위반에 따른 손해배상채무를 부담하게 되었다고 인정할 수 없고, 향후 丙이 乙을 상대로 손해배상청구소송을 제기할 가능성이 존재한다는 사정만으로는 乙에게 현실적 손해가 발생하였다고 볼 수 없으므로, 예비적 피고인 甲 회사에 대한 청구도 역시 이유 없다고 한 사례이다.

【참조조문】

민법 제105조, 제390조

제2편

공인중개사법 주요 Q&A

- 제1장 공인중개사법의 용어 정의
- 제2장 중개대상물
- 제3장 개설등록
- 제4장 개설등록의 결격사유
- 제5장 중개사무소의 설치기준
- 제6장 고용인의 신고
- 제7장 중개사무소의 명칭
- 제8장 중개대상물의 표시·광고
- 제9장 중개대상물의 확인·설명
- 제10장 거래계약서 작성
- 제11장 개업공인중개사등의 기본윤리
- 제12장 손해배상책임의 보장
- 제13장 중개보수
- 제14장 금지행위
- 제15장 중개사무소의 등록 취소
- 제16장 개업공인중개사의 업무 정지
- 제17장 부동산거래질서교란행위 신고센터

본 공인중개사법 주요 Q&A는 국토교통부에서 게재(2021. 8. 31.)한 자료를 기반으로 제작되었으며, 수록된 회신내용은 해당 질의사항에만 국한된 것으로 사실관계의 차이가 있는 경우 본 회신내용과는 다르게 해석될 수 있으며 본 자료 활용 시에는 해당 조문 등의 개정여부를 확인하시기 바랍니다.

제1장 공인중개사법의 용어 정의

1. 정의

공인중개사법상 용어를 정의한 내용이며, 공인중개사법상 필요한 용어와 그 범위를 제한하는 내용입니다.

2. 법령의 정의

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
3. “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
5. “소속공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
6. “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.

3. 질의응답

Q1. “공인중개사”라 함은 공인중개사자격을 취득한 자를 말하는데, 취득의 시기는 언제입니까?

- 자격 취득일은 합격자 발표일로 봅니다.

Q2. 중개가 아닌 계약서 대필도 중개행위로 봅니까?

- 계약서대필 또는 대서는 거래당사자가 협의한 내용을 단순히 계약서만 작성하는 행위로 중개행위로 보지 않으며, 대필료(대서료)도 중개보수에 해당하지 않습니다.(대법원 2009다78863, 78870 : 부동산 중개업자가 중개를 하지 않았음에도 거래계약서를 작성·교부하여서는 아니됨)

Q3. 공인중개사 자격을 취득한 자가 중개보조원으로 고용이 가능합니까?

- 공인중개사 자격을 취득한 공인중개사는 중개보조원으로 고용할 수 없습니다(법제처 법령해석 20-0053 참조).

Q4. 중개보조원이 중개대상물의 확인, 설명이나 중개대상물의 계약사항을 조율하는 행위를 할 수 있습니까?

- “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말하며, 중개행위 즉, 확인 설명에 해당하는 범위, 표시광고에 해당하는 범위, 거래관련사항 조율, 계약서작성 등에 관한 사항 등에 해당하는 일체의 행위를 수행할 수 없습니다(법제처 법령해석 21-0173 참조).

제2장 중개대상물

1. 정의

공인중개사가 중개 가능한 중개대상물은 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물, ‘입목에 관한 법률’에 따른 입목, ‘공장 및 광업재단 저장법’에 따른 공장재단 및 광업재단이 해당됩니다.

2. 법령의 정의

제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다.

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

3. 질의응답

Q1. 주택재건축사업의 조합원이 관리처분계획의 인가 후, 아파트 동·호수 추첨 전에 입주권에 대한 매매계약을 체결하는 경우에 중개대상물로 볼 수 있습니까?

- 주택재건축사업의 조합원이 해당 주택재건축사업에 대하여 도시정비법 제48조에 따른 관리처분계획의 인가 후, 아파트 동·호수 추첨 전에 입주권에 대한 매매계약을 체결하는 경우, 그 입주권은 “장래에 건축될 건축물”에는 해당될 수 있으나, 건축물의 위치, 상태 등이 특정되어 있지 않으므로, 특정아파트에 입주할 수 있는 권리가 아니라 향후 아파트 동·호수 추첨을 거쳐서 해당 아파트의 분양예정자로 될 수 있는 지위라 할 것이므로(대법원 1991. 4. 23. 선고 90도1287 판결례 참조), 입주권은 중개대상물인 건축물에 해당한다고 보기는 어렵다고 할 것입니다. 따라서, 주택재건축사업의 조합원이 해당 주택재건축사업에 대하여 도시정비법 제48조에 따른 관리처분계획의

인가 후, 아파트 동·호수 추첨 전에 입주권에 대한 매매계약을 체결하는 경우, 그 입주권은 중개대상물에 해당하지 않는다고 할 것입니다.

Q2. 콘도회원권을 중개대상물로 볼 수 있을까요?

- 콘도회원권은 중개대상물에 해당되지 않는다고 사료되나, 분양형태(특정 호실이 정해지지 않고 기간, 횟수에 따라 이용할 수 있는 권리인지, 특정 호실의 토지 및 건물 지분 취득인지)에 따라 달라질 것으로, 회원권의 운영방식을 살펴봐야 할 것입니다.

Q3. 상가의 매매나 상가임대차 거래 시 부수되는 권리금도 중개대상물로 볼 수 있을까요?

- 일반적으로 상가의 매매나 상가의 임대차 거래 시 부수되는 권리금은 관행적으로 거래가 이루어지는 것으로 법 제3조에 규정된 중개대상물에 포함되지 않습니다.

Q4. 동·호수 추첨이 끝난 입주권으로, 아직 공급계약을 체결하기 전입니다. 중개 대상으로 볼 수 있을까요?

- 동·호수 추첨이 끝나면 기본적으로 특정 아파트에 입주할 수 있는 지위로 볼 수 있으므로, 공급계약 체결전이라도 주택으로 봐야합니다.

중개대상물 여부	O	X
		분양권·입주권(동·호수 추첨 후), 임차권
거래가액 산정 (유권해석)	<ul style="list-style-type: none"> • 분양권 : 계약금+기 납부한 중도금+프리미엄을 합한 금액(대법원 2004도62) • 입주권 : 당해 토지 등의 감정평가금액+거래당시까지 불입한 금액+프리미엄을 합한 금액(국토부 2009.4.22.) 	

제3장 개설등록

1. 정의

중개사무소의 개설등록이란 중개업을 영위하려는 자가 공인중개사법 시행령 및 시행규칙에서 정하는 기준을 갖추어 등록관청에 등록하는 행위입니다.

2. 법령의 정의

제9조(중개사무소의 개설등록) ①중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 “등록관청”이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

② 공인중개사(소속공인중개사는 제외한다) 또는 법인이 아닌 자는 제1항에 따라 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.

③ 제1항에 따라 중개사무소 개설등록의 기준은 대통령령으로 정한다.

3. 질의응답

Q1. 외국인이 중개사무소 개설등록이 가능한지요?

- 외국인도 공인중개사법령에 의한 중개사무소 개설등록이 가능합니다.

Q2. 가설건축물대장에 기재된 가설건축물에 중개사무소 개설등록이 가능한지요?

- 건축물대장에 기재된 건물만 가능하며, 가설건축물대장에 기재된 가설건축물에는 개설등록이 가능하지 않습니다.

Q3. 개설등록하려고 하는 자가 1종 근린생활시설에 사무실을 확보하여 개설등록이 가능한지요?

- 개설등록하려고 하는 자가 1종 근린생활시설에 사무실을 확보한 경우에는 개설등록이 가능합니다.

Q4. 중개법인 설립 시 중개법인의 대표자가 공인중개사가 아니어도 가능한지?

- 중개법인 설립 시 중개법인의 대표자는 공인중개사여야만 가능합니다.

Q5. 중개법인 설립 시 임원 또는 사원이 9명인 경우에 공인중개사가 몇 명이상 이면 가능할까요?

- 중개법인 설립 시 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사여야 하고, 3명 이상이 공인중개사이면 가능합니다.

Q6. 개설등록하려는 자가 위반건축물에 중개사무소를 확보한 경우 개설등록이 가능한지요?

- 건축법상 위반행위로 인해 건축물대장에 “위반건축물” 표시가 기재된 일반건축물(건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제2조제3호의 “집합건축물”외의 건축물을 말함) 중 건축법상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보한 경우에도 개설등록을 충족하지 못한 것으로 보아 개설등록이 가능하지 않습니다(법제처 법령해석 14-0332 참조).

Q7. 중개사무소 개설등록이 가능한 건축물의 용도는?

- 중개사무소는 건축법령상의 건축물의 용도가 근린생활시설, 일반업무시설, 판매시설인 건축물에 사용권을 확보하였을 경우 개설등록이 가능하나, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등에 따른 “규약”에 집합건물의 구분소유자들이 합의하여 달리 건물사용에 제한(용도 등)을 하고 있는 경우 등록관청에서는 관련 규약이나 구분소유자의 동의 등을 확인하여 개설등록 여부를 판단하여야 합니다 (부동산산업과-3686, 09.12.2).

Q8. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따른 중개업을 하려는 경우 공인중개사법에 따른 개설등록이 필요한지?

- 지역농업협동조합, 지역산림조합, 산업단지관리기관 등 다른 법률의 규정에 중개업을 할 수 있는 경우를 제외하고는 중개업을 영위하기 위해서는 개설등록이 반드시 필요합니다. 다만, 산업집적법의 경우 ‘해당 산업단지의 공장용지 및 공장건축물에 대한 부동산중개업을 할 수 있다’라고 규정되어 있어, 공장용지 및 공장건축물에 대한 중개업무만 가능한 것으로 보이며, 「공인중개사법」 제9조 및 제13조에 따른 개설등록 기준을 충족하여 등록증을 발급받은 경우에는 개업공인중개사로서 중개업무가 가능함을 알려드립니다.

Q9. 중개사무소 개설등록 시 명칭 중복을 판단하는 행정구역 단위는?

- 공인중개사법 제18조에서는 개업공인중개사가 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하도록 하고 있으며, “공인중개사사무소”, “부동산중개” 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다고 규정하고 있습니다. 또한, 상법 제22조에서는 타인이 등기한 상호는 동일한 특별시·광역시·시·군에서 동종 영업의 상호로 등기하지 못하도록 규정하고 있으며, 같은 법 제23조에서는 누구든지

부정한 목적으로 타인의 영업으로 오인할 수 있는 상호를 사용하지 못하도록 규정하고 있으므로 기타 상호관련 사항은 상법 등 관련규정에 따르도록 하고 있습니다. 공인중개사법에서 중개사무소 명칭에 대한 중복여부를 판단하는 행정구역 단위는 규정하고 있지 않으며, 세부 사실관계를 파악하여 등록관청에서 판단하여야 할 사항임을 알려드립니다.

Q10. 중개인(이 법 시행 당시 종전의 「부동산중개업법」 제4조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자)이 이전신고가 가능한지?

- 공인중개사법 부칙<제7638호, 2005.7.29.> 제6조제6항에 따르면 제2항에 규정된 중개업자의 업무지역은 당해 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할 구역으로 하며, 그 관할 구역 안에 있는 중개대상물에 한하여 중개행위를 할 수 있고, 다만 제24조의 규정에 의한 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 당해 정보망에 공개된 관할 구역 외의 중개대상물에 대하여도 이를 중개할 수 있다고 규정하고 있으며, 제7항에 따르면 제2항에 규정된 중개업자의 중개사무소 소재지를 관할하는 등록관청은 제2항에 규정된 중개업자가 제6항에 규정된 업무지역의 범위를 위반하여 중개행위를 한 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다고 규정하고 있습니다.

귀하가 질의하신 중개인 이전 관련 법령해석의 통일성을 위해 중개인도 관할 시도 내에서 뿐만 아니라 타 시도로 중개사무소의 이전신고가 가능한 것으로 해석함을 알려드립니다.

제4장 개설등록의 결격사유

1. 정의

중개사무소의 개설등록 요청시에 결격사유에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없으며, 결격사유가 있는 자는 소속공인중개사나 중개보조원이 될 수 없습니다.

2. 법령의 정의

제10조(등록의 결격사유 등) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다.

1. 미성년자
2. 피성년후견인 또는 피한정후견인
3. 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
4. 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 자
5. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자
6. 제35조제1항에 따라 공인중개사의 자격이 취소된 후 3년이 지나지 아니한 자
7. 제36조제1항에 따라 공인중개사의 자격이 정지된 자로서 자격정지기간 중에 있는 자
8. 제38조제1항제2호·제4호부터 제8호까지, 같은 조 제2항제2호부터 제11호까지에 해당하는 사유로 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년(제40조제3항에 따라 등록이 취소된 경우에는 3년에서 같은 항 제1호에 따른 폐업기간을 공제한 기간을 말한다)이 지나지 아니한 자
9. 제39조에 따라 업무정지처분을 받고 제21조에 따른 폐업신고를 한 자로서 업무정지기간(폐업에도 불구하고 진행되는 것으로 본다)이 지나지 아니한 자

10. 제39조에 따라 업무정지처분을 받은 개업공인중개사인 법인의 업무정지의 사유가 발생한 당시의 사원 또는 임원이었던 자로서 해당 개업공인중개사에 대한 업무정지기간이 지나지 아니한 자
 11. 이 법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받고 3년이 지나지 아니한 자
 12. 사원 또는 임원 중 제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는 자가 있는 법인
- ② 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는 자는 소속공인중개사 또는 중개보조원이 될 수 없다.
- ③ 등록관청은 개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원(이하 “개업공인중개사등”이라 한다)이 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는지 여부를 확인하기 위하여 관계 기관에 조회할 수 있다.

3. 질의응답

Q1. 개설등록을 요청하는 자가 사면을 받은 지 2년이 경과되었습니다. 개설등록이 가능한지요?

- 사면 받은 경우에도 3년이 경과되어야 중개사무소 개설등록 할 수 있습니다.

Q2. 음주운전으로 특별범죄가중법 제5조의 11에 따라 금고이상의 형의 유예를 받고, 유예기간 중에 있는 경우에 중개사무소 개설등록이 가능한지요?

- 음주운전으로 특별범죄가중법 제5조의 11에 따라 금고이상의 형의 유예를 받고, 그 유예기간 중에 있는 사람은 그 위법행위가 중개업과 관련이 없더라도 개설등록을 할 수 없습니다.

Q3. 공인중개사법을 위반하여 벌금액이 400만원을 선고받았습니다. 결격사유에 해당될까요?

- 공인중개사법을 위반하여 300만원 이상의 벌금형의 선고를 받은 경우 결격사유에 해당됩니다.

Q4. 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년이 경과되지 아니한 자가 소속공인중개사로 업무가능한지요?

- 중개사무소의 개설등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 자는 소속공인중개사로 업무할 수 없습니다.

제5장 중개사무소의 설치기준

1. 정의

중개사무소의 설치기준을 정하여 개인공인중개사, 법인인 개업공인중개사 및 분사무소를 설치하도록 하며, 개업공인중개사의 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있는 기준을 정하고 있습니다.

2. 법령의 정의

제13조(중개사무소의 설치기준) ① 개업공인중개사는 그 등록관청의 관할 구역안에 중개사무소를 두되, 1개의 중개사무소만을 둘 수 있다.

② 개업공인중개사는 천막 그 밖에 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 아니된다.

③ 제1항에도 불구하고 법인인 개업공인중개사는 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 등록관청에 신고하고 그 관할 구역 외의 지역에 분사무소를 둘 수 있다.

④ 제3항에 따라 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 신고확인서를 교부하고 지체 없이 그 분사무소설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.

⑤ 제5조제3항은 제4항에 따른 신고확인서의 재교부에 관하여 이를 준용한다.

⑥ 개업공인중개사는 그 업무의 효율적인 수행을 위하여 다른 개업공인중개사와 중개사무소를 공동으로 사용할 수 있다. 다만, 개업공인중개사가 제39조제1항에 따른 업무의 정지기간 중에 있는 경우로서 대통령령으로 정하는 때에는 그러하지 아니하다.

⑦ 중개사무소의 설치기준 및 운영 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

3. 질의응답

Q1. 개업공인중개사가 두 개 이상의 사무실을 임차하여 중개사무소로 사용가능할까요?

- 개업공인중개사가 두 개 이상의 사무실을 임차하여 중개목적으로 사용할 경우에는 간판, 칸막이 해체, 등록관청 신고 등 외관상 복수 사무실 설치로 오인되지 않도록 충분한 주의를 기울여야 할 것이며, 구체적인 허용여부는 등록관청에서 현지실사 등을 통하여 결정하여야 합니다.

Q2. 3명의 개업공인중개사가 공동사무소를 운영 중이며, 1명은 업무정지중이며, 1명은 업무정지예고중이고, 1명은 정상운영중입니다. 정상운영중인 개업공인중개사의 승낙서를 가지고, 새로운 개업공인중개사의 개설등록이 가능한지요?

- 공인중개사법 시행령 제16조제2항에 따라 업무정지중인 개업공인중개사는 공동사무소의 승낙이 불가하며, 2명의 개업공인중개사의 업무정지가 종료되고, 3명의 승낙이 가능한 상태에 추가적인 개설등록이 가능할 것으로 사료됩니다.

Q3. 개업공인중개사가 분양중인 모델하우스 앞에서 천막을 설치하고 중개 업무를 할 수 있습니까?

- 공인중개사법 제13조제2항에 따라 개업공인중개사는 천막 등 이동이 용이한 임시 중개시설물을 설치하여서는 안 됩니다.

Q4. 분사무소를 중개법인의 주된 사무소가 설치된 시·군·구에 설치 가능합니까?

- 공인중개사법 시행령 제15조제1항에 따라 분사무소는 주된 사무소의 소재지가 속한 시·군·구를 제외한 시·군·구별로 설치하되, 시·군·구별로 1개소를 초과할 수 없습니다.

제6장 고용인의 신고

1. 정의

개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 등록관청에 신고하여야하며, 고용인의 업무상 행위는 개업공인중개사의 행위로 봅니다.

2. 법령의 정의

제15조(개업공인중개사의 고용인의 신고 등) ①개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하여야 한다.

② 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

3. 질의응답

Q1. 중개보조원을 고용하여 업무를 하고자합니다. 중개보조원을 고용 후 고용인의 신고는 언제까지 마쳐야할까요?

- 공인중개사법 시행규칙 제8조제1항에 따라 중개보조원의 업무개시 전까지 중개보조원의 고용을 신고하여야합니다.

Q2. 중개보조원으로 외국인을 고용하고자합니다. 신고서류는 어떻게 될까요?

- 중개보조원으로 외국인을 고용하는 경우에는 다음의 서류를 첨부해야합니다.
- 공인중개사법 제10조제1항(등록의 결격사유) 각 호의 어느 하나에 해당되지 아니함을

증명하는 다음의 어느 하나에 해당하는 서류로서, 외국 정부나 그 밖에 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인(법률에 따른 공증인의 자격을 가진 자만 해당한다. 이하 이 목에서 같다)이 공증한 신청인의 진술서로서 「재외공관 공증법」에 따라 그 국가에 주재하는 대한민국공관의 영사관이 확인한 서류 또는 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결한 국가의 경우에는 해당 국가의 정부나 공증인, 그 밖의 권한이 있는 기관이 발행한 것으로서 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 확인서 발급 권한이 있는 기관이 그 확인서를 발급한 서류입니다.

Q3. 고용신고를 하지 않은 중개보조원이 중개행위를 하여 공인중개사법을 위반한 경우에 개업공인중개사도 책임을 져야합니까?

- 공인중개사법 제15조제2항에 따르면 중개보조원의 행위는 고용한 개업공인중개사의 행위로 보며, 미신고 중개보조원이라도 실질적으로 고용했다면 개업공인중개사의 책임입니다.

Q4. F-4 비자를 발급받은 재외동포를 중개보조원으로 채용 가능합니까?

- 공인중개사법에서 별도 규정하고 있는 사항은 없으며, 법무부에서도 “중개보조원은 재외동포(F-4) 자격 소지자의 취업활동 분야로 판단”하고 있으므로, 같은 법 제10조 결격사유에 해당하는 바가 없을 경우 채용이 가능할 것으로 판단됩니다.

Q5. F-4 비자를 발급받은 재외동포가 공인중개사 시험응시 및 중개사 업무가 가능합니까?

- 공인중개사법에서 별도 규정하고 있는 사항은 없으며, 한국산업인력공단에서 주관하는 공인중개사 시험 시 ‘외국국적동포국내거소신고증’을 신분증으로 판단하고 있으므로, 같은 법 제10조 결격사유에 해당하는 바가 없을 경우 시험응시 및 중개업무가 가능할 것으로 판단됩니다.

제7장 중개사무소의 명칭

1. 정의

개업공인중개사의 중개사무소 명칭에 필수적으로 사용해야하는 내용을 정의하였으며, 중개사무소의 옥외광고물 설치시 개업공인중개사의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기하여야 합니다.

2. 법령의 정의

제18조(명칭) ① 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하여야 한다.

② 개업공인중개사가 아닌 자는 “공인중개사사무소”, “부동산중개” 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다.

③ 개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 제13조제4항의 규정에 따른 신고확인서에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 표기하여야 한다.

④ 제3항의 규정에 따른 개업공인중개사 성명의 표기방법 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

⑤ 등록관청은 제1항부터 제3항까지의 규정을 위반한 사무소의 간판 등에 대하여 철거를 명할 수 있다. 이 경우 그 명령을 받은 자가 철거를 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 의하여 대집행을 할 수 있다.

3. 질의응답

Q1. 중개사무소 명칭을 공인중개사000 사무소로 할 수 있는지?

- 공인중개사법 제18조에 따르면, 개업공인중개사는 중개사무소의 명칭에 “공인중개사 사무소” 또는 “부동산중개”라는 단어만을 사용해야하며, 이 단어를 수정 또는 변경하거나 다른 단어를 중간에 삽입할 수 없으므로, 문의주신 중개사무소 명칭은 사용할 수 없습니다.

Q2. 중개사무소 간판표기가 “〇〇공인중개사컨설팅사무소”로 되어 있는 경우 상호 및 간판을 교체하여야 하는지 아니면 그대로 사용해도 무방한지 궁금합니다.

- 공인중개사법 제18조의 규정에 따라 중개사무소의 명칭에 ‘공인중개사사무소’ 또는 ‘부동산중개’라는 문자를 사용하도록 되어 있는 바 중개사무소 명칭은 연결하여 표기하여야 할 것이므로, 중개사무소의 주 간판에 “〇〇공인중개사컨설팅사무소”로 되어 있는 경우 같은 법에 적합하지 아니하므로 교체하여야합니다.

Q3. 옥외광고물을 설치하고자합니다. 설치 거리나 규격 등 정해진 내용이 있습니까?

- 옥외광고물을 설치시에는 설치 거리나 규격등을 공인중개사법에서 규정하는 바는 없으나, 대표자의 성명은 꼭 표기해야합니다.

Q4. 개업공인중개사가 공인중개사법 제18조1항에 따른 중개사무소 명칭을 정확히 기재하지 않은 간판을 게시하는 경우 과태료 대상인지?

- 「공인중개사법」 제18조제1항에 따르면 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하여야 한다고 규정하고 있으며, 같은 조제3항에 따르면 개업공인중개사가 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 제13조제4항의 규정에 따른 신고확인서에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 표기하여야 한다고 규정하고 있습니다. 이를 위반한 경우 같은 법 제51조제3항제2호에 따라 과태료 대상이 될 수 있으며, 자세한 사항은 등록관청에서 사실관계를 면밀히 조사 후 판단해야 할 사항임을 알려드립니다.

Q5. 중개보조원이 명함에 ‘대표’나 ‘소장’ 등의 명칭을 쓰는 경우 공인중개사법 위반인지?

- 공인중개사법 제18조에 따라 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 “공인중개사사무소” 또는 “부동산중개”라는 문자를 사용하여야 하며, 개업공인중개사가 아닌 자는 “공인중개사사무소”, “부동산중개” 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니됩니다. 공인중개사법상 명함에 대해서는 규정하고 있지 않으나, 대법원 판례(2006도9334, 2014도12437)에서 무자격자가 자신의 명함에 ‘부동산○○ 대표’라는 명칭을 기재하여 사용한 것이 공인중개사법 위반이라 판시한 사례가 있음을 알려드립니다.

제8장 중개대상물의 표시·광고

1. 정의

개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물의 표시·광고를 해서는 안되고, 중개대상물을 인터넷으로 표시·광고시에 명시할 사항을 국토부 고시로 정했으며, 부당한 표시·광고에 대한 기준도 마련하였습니다.

2. 법령의 정의

제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 하며, 중개보조원에 관한 사항은 명시해서는 아니 된다.

② 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 제1항에서 정하는 사항 외에 중개대상물의 종류별로 대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 한다.

③ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

④ 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

1. 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
2. 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
3. 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

⑤ 제4항에 따른 부당한 표시·광고의 세부적인 유형 및 기준 등에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

3. 질의응답

Q1. 중개대상물의 표시·광고 시에 중개보조원이나 소속공인중개사의 연락처를 기재 하여도 됩니까?

- 중개대상물의 표시·광고는 개업공인중개사만 가능하며, 기존에는 중개보조원이나 소속공인중개사의 연락처를 추가적으로 기재하는 것은 허용되었으나, 20/8/21 부터는 중개보조원에 대해서는 기재가 안되며, 소속공인중개사의 경우에는 등록관청에 신고한 연락처를 추가적으로 기재하는 것은 가능합니다.

Q2. 중개사무소 창문에 중개대상물 표시·광고 시에 공인중개사법 제18조의2제1항의 적용대상 인지 궁금합니다.

- 중개사무소 내부에 광고(종이, 전광판 등)하는 경우에는 거래당사자가 중개사무소를 직접 방문하는 등 소비자 피해가 적으므로 적용되지 않습니다. 다만, 해당 조항이 적용되지 않는다고 해서 허위매물을 광고해서는 안됩니다.

Q3. 개업공인중개사만 사용하는 사설정보망에 허위매물을 올린 개업공인중개사를 허위매물 표시·광고 위반으로 처벌이 가능할까요?

- 개업공인중개사만 사용하는 사설정보망은 중개대상물 표시·광고 위반을 적용하는 대상은 아니나 해당 사설정보망이 소비자에게 노출가능성이 있는지 등 사실관계를 파악 후 등록관청에서 위반사항을 판단합니다.

Q4. 20/8/21 전에 표시·광고한 중개대상물도 개정된 법에 적용을 받습니까?

- 공인중개사법의 개정규정은 공인중개사법 시행령 시행일인 20/8/21이후 표시·광고하는 경우부터 적용됩니다.

Q5. 중개의뢰인에게 중개의뢰를 받은 개업공인중개사가 공동중개를 이유로 다른 개업 공인중개사와 함께 표시·광고해도 되는지요?

- 중개의뢰인이 공동중개를 통한 표시·광고를 허용하는 경우 가능합니다.

Q6. 개업공인중개사가 중개의뢰 받아 중개를 완성한 중개대상물은 계약완료시 해당 중개 대상물을 바로 삭제가 가능하나, 중개의뢰는 받았으나 다른 개업 공인중개사가 계약 완료 한 중개대상물을 확인하는 시기가 늦어져 삭제를 늦게 하게 되는 경우가 있습니다. 이 경우도 위반사항으로 볼 수 있을까요?

- 이미 계약이 체결되어 중개를 할 수 없다는 사실을 알고 있는 개업공인중개사가 고의로 다시 표시·광고하는 행위를 금지하기 위한 것으로, 이 사실을 모르고 표시·광고하는 공인중개사를 단속하기 위한 것은 아닙니다.
- 다만, 개업공인중개사는 의뢰받은 중개대상물에 대한 계약이 체결되었는지 여부 등 매물관리를 철저히 하게 진행할 필요가 있습니다.

Q7. 계약체결 된 중개대상물을 '거래완료'라고 표기 후 중개대상물을 삭제하지 않고, 남겨둬도 되는지?

- 거래완료로 표시·광고된 중개대상물의 거래대금이 실제 거래대금과 다른 경우가 빈번하여 소비자의 오인, 혼동을 줄 우려가 있어 이를 예방하기 위하여는 거래가 완료된 중개대상물 표시·광고는 지체없이 삭제를 해야 합니다.

제9장 중개대상물의 확인·설명

1. 정의

개업공인중개사는 중개의뢰인에게 중개가 완성되기전에 중개대상물에 대해 성실·정확하게 설명해야 하고, 설명의 근거자료를 제시하여야합니다. 또한 중개가 완성되어 중개대상물 확인·설명서를 거래당사자에게 작성하여 교부 후 3년 동안 보관해야 합니다. 소속공인중개사가 중개행위를 한 경우 개업공인중개사도 중개대상물 확인·설명서에 같이 서명 및 날인해야 합니다.

2. 법령의 정의

제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

③ 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항에 따른 확인·설명사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제9호에 따른 공인전자문서센터(이하 “공인전자문서센터”라 한다)에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

- ④ 제3항에 따른 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.

3. 질의응답

Q1. 개업공인중개사가 당해 토지에 대한 근저당 설정 사항에 대하여 확인하여 주지 않은 경우 공인중개사법 위반으로 볼 수 있는지 궁금합니다.

- 공인중개사법 제25조 및 시행령 제21조 규정에 따라 개업공인중개사는 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등에 대하여 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 확인·설명을 하도록 되어 있으며, 개업공인중개사가 주택 임대차계약의 중개시 당해 주택 및 부속 토지에 설정된 근저당등 권리관계에 대한 확인·설명 의무가 있다고 보며, 정확한 위반여부는 등록관청에서 사실관계를 조사 후 판단할 사항입니다.

Q2. 분양권의 중개 시에도 중개대상물 확인·설명서를 서면으로 작성하여 거래 당사자 쌍방에게 교부하여야 하는지요?

- 해당 분양권이 「공인중개사법」 제3조에서 정하는 ‘중개대상물’에 해당하는 경우 권리관계 등 확인이 가능한 범위내의 사항을 중개의뢰인에게 확인·설명한 후 중개대상물 확인·설명서를 작성하여 교부하여야 합니다.

Q3. 중개대상물의 확인·설명서를 양면으로 복사하여 교부하여도 될까요?

- 공인중개사법에서는 중개대상물 확인·설명서의 인쇄에 대한 규정이 없으며, 양면 또는 단면으로 인쇄는 가능합니다. 다만 2장을 1장으로 복사하는 압축복사의 형태로 변경은 불가능합니다.

Q4. 중개의뢰인과 개업공인중개사의 합의로 중개대상물 확인·설명서 교부를 면제하거나 시기를 변경하는 것이 가능한지요?

- 공인중개사법상 중개대상물 확인·설명서를 교부하도록 한 입법취지는 거래계약서 작성 당시 거래 당사자로 하여금 중개대상물의 권리관계 등을 명확하게 파악하는 한편 거래당사자의 분쟁을 미연에 방지하고자 함에 있으므로, 교부를 면제하거나 시기를 변경할 수는 없습니다.

Q5. 중개가 완성되어 중개대상물 확인·설명서 작성 후 계약이 해지되었을 경우 또는 폐업한 경우에도 거래계약서를 보관해야하는지요?

- 개업공인중개사는 중개가 완성되어 중개대상물 확인·설명서를 작성하는 때에는 거래 당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간인 3년동안 사본을 보존해야됩니다. 따라서 개업공인중개사가 중개를 완성하는 때에 작성하는 중개대상물확인설명서는 계약의 해제, 무효, 취소등과 관계없이 3년동안 보존해야합니다.

Q6. 매도(임대)인, 매수(임차)인이 공동명의자인 경우 중개대상물 확인·설명서 작성 방법은 무엇입니까?

- 매도(임대)인 또는 매수(임차)인이 공동명의자일 경우에는 명의자들 각각의 인적사항을 기재하고, 거래당사자인 매도인(임대인), 매수인(임차인)에게 중개대상물 확인·설명서를 교부하면 될 것입니다.

Q7. 소속공인중개사가 중개대상물 확인·설명서를 작성해도 되는지 궁금합니다.

- “소속공인중개사”는 개업공인중개사에 소속되어 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말하며, 소속공인중개사도 중개대상물 확인·설명서 등 중개업무 수행이 가능합니다. 다만, 공인중개사법 제25조제4항의 규정에 따라서 소속공인중개사가 중개대상물 확인·설명서 작성시에는 개업공인중개사도 같이 서명 및 날인하여야 합니다.

Q8. 확인·설명 시 반드시 제시하여야 하는 서류는?

- 공인중개사법 제25조에 따라 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 중개대상물의 각 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 하며, 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우에는 자격정지 처분을 받을 수 있거나 과태료가 부과될 수 있습니다. 중개대상물 확인·설명에 필요한 서류는 반드시 근거자료를 제시하면서 설명하여야 하며, 확인·설명서 상단에 해당 자료에 체크하여야 합니다.

제10장 거래계약서 작성

1. 정의

개업공인중개사는 중개한 중개대상물에 관하여 거래당사자간 흥정, 교섭, 조정등을 통하여 구체적인 의사의 합치가 이루어져 중개가 완성된 때, 중개대상물에 관한 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고, 5년 동안 보관해야합니다.

2. 법령의 정의

제26조(거래계약서의 작성 등) ①개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

- ② 제25조제4항의 규정은 제1항에 따른 거래계약서의 작성에 관하여 이를 준용한다.
- ③ 개업공인중개사는 제1항에 따라 거래계약서를 작성하는 때에는 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성하여서는 아니된다.

3. 질의응답

Q1. 중개가 완성된 때에 거래계약서 작성을 개업공인중개사의 입회하에 중개보조원이 작성하는 경우에는 위반사항으로 볼 수 있을까요?

- 거래계약서 작성등 중요한 중개 행위는 개업공인중개사가 직접 수행하여야하며, 중개보조원은 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 단순한 업무를 보조하는 업무만을 수행할 수 있습니다.

Q2. 개업공인중개사가 폐업 또는 중개사무소를 이전하게 되면, 거래계약서 보존 의무는 없어집니까?

- 개업공인중개사가 폐업 또는 중개사무소를 이전하더라도 개업공인중개사의 지위에서 발생한 거래계약서 보존 의무는 유지되어야 합니다.

Q3. 거래계약서 원본이 아닌 사본을 보관해도 되면, 거래계약서를 스캔해서 파일로 보관을 해도 되는지요?

- 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래계약서를 작성하여 거래당사자에서 교부하고 5년동안 그 사본을 보존하여야 합니다. 따라서, 거래계약서는 최종적으로 중개의뢰인에게 교부한 거래계약서의 사본을 보존하여야 함을 알려드리며, 스캔하여 파일로 보존하는 것을 포함합니다.

Q4. 공동 중개로 매매계약이 체결되었습니다. 거래계약서를 확인하니 공동 중개가 아니라 개업공인중개사 1인이 단독으로 서명 및 날인을 하였습니다. 공동 중개인 경우 중개에 참여한 개업공인중개사 모두가 서명 및 날인해야 하지 않나요?

- 공인중개사법 제26조제2항에 따르면 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 서명 및 날인을 하여야 하며, 이 때 공동중개의 경우에는 중개에 참여한 개업공인중개사 모두가 서명 및 날인을 하여야 합니다.

Q5. 개업공인중개사가 거래계약서를 작성하면서 중개의뢰인이 위임에 의해 대리료 계약서에 서명하는 경우 위임사실을 확인하기 위해 위임장을 징구하고 보관할 의무가 있는지?

- 공인중개사법 제25조에 따라 위임관계의 사실확인 의무가 존재하며, 이를 위반할 경우 업무정지, 자격정지, 과태료 등의 행정처분이 규정되어 있습니다. 다만, 민법에서 '위임은 당사자일방이 상대방에 대하여 사무의 처리를 위탁하고 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생긴다.'라고 규정하고 있으며, 공인중개사법에서는 위임장 징구 및 보관의무에 대해 별도로 규정하고 있지 않습니다. 따라서, 위임에 의하여 대리료 계약서를 작성할 경우, 위임관계의 사실확인 의무는 있다고 할 것이나, 그 사실을 확인하기 위해 반드시 위임장을 징구하여야 한다고 볼 수는 없을 것이라 판단됩니다.

Q6. 가계약 이후 거래계약서 작성 시 계약 체결일은 언제를 기준으로 기재해야 하는지?

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」의 '거래계약 체결일'과 관련한 법제처 법령해석(21-0180)에 따라, 거래계약 체결일은 '사실상 거래계약이 체결된 날(가계약일 포함)'이며 신고의무자는 거래계약 체결일로부터 30일 이내 실거래신고 의무가 생기는 바, 「공인중개사법」 제26조에 따른 거래계약서 작성 시점은 '중개가 완성된 때'라고 규정되어 있으므로 거래계약 체결일과 계약서 작성일은 상이할 수 있습니다. 가계약 시 매매목적물과 매매대금이 특정되고 중도금 지급방법 등에 관한 합의가 있다면 가계약일을 기준으로 거래계약 체결일을 기재하여야 하며, 거래신고법에 따른 부동산 거래신고에서도 이는 동일하게 적용될 것으로 판단됩니다.

제11장 개업공인중개사등의 기본윤리

1. 정의

개업공인중개사 및 소속공인중개사는 품위유지 의무와 함께 신의·성실로써 중개업무에 임해야 하며, 업무상 비밀을 누설하여서는 아니됩니다.

2. 법령의 정의

제29조(개업공인중개사등의 기본윤리) ①개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서 지녀야 할 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.

② 개업공인중개사등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다. 개업공인중개사등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같다.

3. 질의응답

Q1. 개업공인중개사의 비밀유지 의무 위반여부 판단기준은?

- 공인중개사법에 따르면 개업공인중개사등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 되며, 이를 위반 시 1년이하의 징역 또는 1천만원이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다(법 제29조 제2항, 제49조제1항제9호). 이는 개업공인중개사가 중개업무 수행 중에 알게 된 개인정보나 거래상의 중요사항 등이 제3자에게 유출되어 거래당사자의 이익이 침해당할 수 있기 때문에 같은 법에서 명문으로 규정하고 있는 것이며, 형법 제317조(업무상비밀누설)에서는 의사, 한의사, 치과의사, 약제사, 약종상, 조산사, 변호사, 변리사, 공인회계사, 공증인, 대서업자나 그 직무상 보조자 또는 차등의 직에 있던 자가 그 직

무처리 중 지득한 타인의 비밀을 누설한 때에는 3년 이하의 징역이나 금고, 10년 이하의 자격정지 또는 700만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있으나, 해당 조문에서는 개업공인중개사의 업무상비밀누설죄가 규정되어 있지 않으므로 공인중개사법에서 업무상비밀누설 금지를 별도로 규정하고 있습니다.

따라서, 개업공인중개사가 업무상 알게 된 비밀을 타인에게 누설하여 처벌대상이 되는지 여부는 형법상 업무상비밀누설죄에 준하여 검토해야 할 것으로 판단되며, 개업공인중개사가 공인중개사법에 따른 업무상 비밀을 누설하였는지 여부는 해당 등록관청 및 수사관서에서 구체적인 입증자료나 사실관계 확인 등 종합적인 검토가 필요하고, 그 결과에 따라 사법조치 등을 취할 수 있을 것으로 판단됩니다.

또한, 법원의 판례에서는 우리 헌법 제10조는 “모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가진다.”, 같은 법 제17조는 “모든 국민은 사생활의 비밀과 자유를 침해받지 아니한다.”라고 규정하고 있고, 형법 제316조, 제317조에는 개인의 사생활의 비밀과 평온을 보호하기 위하여 일정한 개인의 비밀을 침해하거나 누설하는 행위를 처벌하는 규정을 두고 있는바, 이러한 규정을 종합하여 보면, 사람은 자신의 사생활의 비밀에 관한 사항을 함부로 타인에게 공개당하지 아니할 법적 이익을 가진다고 할 것이므로, 개인의 사생활의 비밀에 관한 사항은, 그것이 공공의 이해와 관련되어 공중의 정당한 관심의 대상이 되는 사항이 아닌 한, 비밀로서 보호되어야 하고, 이를 부당하게 공개하는 것도 불법행위를 구성한다(대법원 1998. 9. 4. 선고 96다11327 판결 참조)고 판시하고 있음을 알려드립니다.

제12장 손해배상책임의 보장

1. 정의

개업공인중개사는 중개행위를 하면서 고의 또는 과실로 거래당사자에게 재산상의 손해를 끼치게 되면 손해배상책임을 지며, 손해배상책임을 보장하기 위해 보증보험 또는 공제 또는 공탁을 하여야 합니다. 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장을 설명하고, 공제증서를 교부해야 합니다.

2. 법령의 정의

제30조(손해배상책임의 보장) ① 개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

② 개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

③ 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제42조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

④ 제3항에 따라 공탁한 공탁금은 개업공인중개사가 폐업 또는 사망한 날부터 3년 이내에는 이를 회수할 수 없다.

⑤ 개업공인중개사는 중개가 완성된 때에는 거래당사자에게 손해배상책임의 보장에 관한 다음 각 호의 사항을 설명하고 관계 증서의 사본을 교부하거나 관계 증서에 관한 전자문서를 제공하여야 한다.

1. 보장금액

2. 보증보험회사, 공제사업을 행하는 자, 공탁기관 및 그 소재지

3. 보장기간

3. 질의응답

Q1. 다가구주택에 임대차계약을 중개하면서, 기존 임차인의 임차보증금이나 임대차의 시기와 종기에 대한 내용을 설명 받지 못해 전세보증금을 반환 받지 못한 임차인이 개업공인중개사를 상대로 손해배상이 가능할까요?

- 임대의로인에게 그 다가구주택 내에 이미 거주해서 살고 있는 다른 임차인의 임대차 계약내역 중 개인정보에 관한 부분을 제외하고 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 부분의 자료를 요구하여 이를 확인한 다음 임차의로인에게 설명하고 그 자료를 제시하여야 하며, 만일 임대의로인이 다른 세입자의 임대차보증금, 임대차의 시기와 종기 등에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 내용을 위 중개대상물 확인·설명서에 기재하여야 할 의무가 있습니다. 그러므로 개업공인중개사가 고의나 과실로 이러한 의무를 위반하여 임차의로인에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 공인중개사법 제30조에 의하여 이를 배상할 책임이 있습니다(대법원 2011다63857 참조).

Q2. 개업공인중개사가 중개대상물 확인·설명 시 난방상태에 대해 중개의뢰인에게 정확하게 설명하지 않음으로 인해 발생한 손해가 있는 경우에 개업공인중개사에게 손해배상책임을 물을 수 있을까요?

- 개업공인중개사가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있으나, 개업공인중개사로부터 손해를 배상받기 위해서는 거래 당시 개업공인중개사에게 고의 또는 과실이 있었음을 입증하여야 합니다. 중개의뢰인이 중개를 의뢰할 당시 개업공인중개사가 건축물상태의 하자를 알고 있었거나 확인할 수 있었음에도 이를 중개의뢰인에게 정확하게 확인·설명하지 않았다면 개업공인중개사에게 확인·설명 의무 위반을 사유로 그 책임을 물을 수 있을 것입니다.

Q3. 개업공인중개사는 손해상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하여야하는 ‘업무를 개시 전까지’의 기준이 궁금합니다.

- “업무를 개시하기 전”이란 보증보험을 가입하여야 중개사무소 등록증이 교부되어 업무가 가능한 것임을 감안하면, 최초 개설 등록하는 때와 폐업하고 재등록하는 때 그리고 휴업하여 업무를 재개하는 때 모두 포함됩니다.

Q4. 공제증서는 앞면만 거래당사자에게 교부하면 될까요?

- 공제증서는 앞, 뒷면 모두 교부해야하나 위반사실 판단은 등록관청인 지자체에서 판단할 사항입니다.

Q5. 법 제30조 및 시행령 제24조에 따른 손해배상책임 가입시, 법인과 별도로 분사무소는 1억원 이상을 가입하여야 하는지, 법인 금액을 증액하는 것인지 (결혼중개업법의 분사무소는 법인 손해배상책임 금액을 증액하는 방식임)

- 공인중개사법 제30조 및 같은 법 시행령 제24조에 따라 개업공인중개사는 보증보험 또는 공제에 가입하여야 하고, 법인인 경우 2억원 이상의 금액을 설정하여야 하며 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 1억원 이상을 추가로 설정하여야 합니다. 결혼중개업법의 분사무소는 공인중개사법의 분사무소와 달리 분사무소의 영업정지 사유 발생시 법인 전체의 영업 정지로 해석하고 있으며(법제처 법령해석 12-0554), 공인중개사법 상 분사무소는 중개행위가 완성되기 전 작성하는 확인·설명서 및 계약서에 분사무소의 책임자가 서명하도록 규정하고 있으나 결혼중개업법 상 분사무소는 관련 조문이 없는 것으로 보아 법인 대표의 날인이 필요한 것으로 해석할 수 있습니다(여성가족부 다문화가족과, 02-2100-6370). 따라서 공인중개사법과 결혼중개업법 상 분사무소의 책임, 한계 등의 차이점을 볼 때 법인의 손해배상책임 금액과 분사무소의 손해배상책임 금액은 별도로 보아야 합니다.

제13장 중개보수

1. 정의

개업공인중개사는 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우를 제외하고 중개의뢰인에게 소정의 보수를 받을 수 있습니다. 중개보수는 주택의 중개보수요율과 주택이외의 중개보수요율, 오피스텔 중개보수요율로 분류할 수 있습니다.

2. 법령의 정의

제32조(중개보수 등) ① 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

② 개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 제25조제1항에 따른 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조에 따른 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다.

③ 제1항에 따른 보수의 지급시기는 대통령령으로 정한다.

④ 주택(부속토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 중개에 대한 보수와 제2항에 따른 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다.

3. 질의응답

Q1. 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성한 후 거래당사자간의 사유로 계약 해지 시 중개보수를 받을 수 있을까요?

- 개업공인중개사가 중개가 완성되어 거래계약서를 작성한 후 거래당사자간의 사유로 계약 해지 시에는 개업공인중개사의 고의 또는 과실이 없는 경우 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받을 수 있습니다.

Q2. 임대차계약의 만기가 도래하기 전에 임차인의 사정으로 퇴거하고자 합니다. 이 경우 중개보수는 계약기간을 지키지 못한 임차인이 부담해야합니까?

- 중개대상물에 대한 임대에 관한 중개계약은 중개의뢰인과 공인중개사사이에 중개대상물의 임대차의 중개행위와 임대차거래계약의 성립에 대한 중개보수의 지급을 의무로 하는 청약과 승낙의 합치로 이루어지는 것이며, 중개의뢰인 권한, 중개대상물 확인·설명 의무, 중개보수를 쌍방으로 받는 점 등을 고려하면, 임대차의 경우 임대인, 새로운 임차인이 중개의뢰인이며, 전임차인은 중개의뢰인 범위에 포함되지 않습니다. 다만, 임대인과 전임차인의 별도 협의가 있으면, 협의를 따르면 될 것입니다.(법제처 법령해석 석 09-0384 참조).

Q3. 계약금의 일부인 가계약금을 입금 받고 계약서 작성 전에 거래당사자간의 사유로 계약해제 시 중개보수를 지급해야 하는지?

- 거래당사자간에 거래계약서가 작성되지 아니한 채 가계약금을 수수한 것만으로는 중개가 완성된 것으로 볼 수 없으므로 개업공인중개사는 원칙적으로 중개의뢰인으로부터 중개보수를 받을 수 없습니다. 다만, 개업공인중개사가 계약의 성립에 결정적인 역할을 했음에도 중개행위가 개업공인중개사의 책임 없는 사유로 중단되어 최종적인 계

약서 작성등에 관여하지 못하였다는 등의 특별한 사유가 있는 경우에는 신의성실 원칙에 기하여 개업공인중개사가 중개의뢰인에 대하여 이미 이루어진 중개행위의 정도에 상응하는 중개보수를 청구할 권리가 있다는 판결이 있습니다(대법원 2007다12432).

Q4. 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 중개보수의 일부 또는 전부를 감면해 주어도 될까요?

- 공인중개사법으로 규정된 중개보수의 한도 내에서 중개보수를 일부 또는 감면하여 중개계약을 체결하고, 해당내용으로 중개보수를 지급 받는다고 해서 법 위반사항으로 볼 수 없습니다.

Q5. 동·호수 추첨이 완료되어 입주가 가능한 아파트의 분양권을 거래하고자 합니다. 중개계약 시 거래금액을 산정하는 기준이 무엇입니까?

- 당해아파트가 사용승인을 받고 입주가 가능한 상태라면 이미 완성된 건물이므로 현 상태의 거래가격전체를 중개보수 산정기준으로 보아야할 것으로 사료되나, 건물이 준공되었음에도 불구하고 중도금, 잔금을 납부하지 않아 분양권상태의 권리를 거래하는 경우에는 거래당사자가 거래당시 수수하게 되는 총대금을 거래가액으로 중개보수 산정합니다(대법원 2004도62).

Q6. 재개발입주권을 거래할 때 중개보수 산정 시 이주비를 포함하면 될까요?

- 이주비란 재개발 또는 재건축 시행사가 재개발(재건축) 대상지역의 토지상의 가옥 소유주의 안정적인 이주를 위해 대여해주는 일종의 대여금을 말하므로 공인중개사법 또는 판례(분양권)상의 “중개대상물”이라고 볼 수 없기 때문에 이주비의 승계여부와 관계없이 중개보수 계산에는 포함되지 않습니다.

Q7. 분양권 거래 시 마이너스 프리미엄으로 매매계약을 체결했습니다. 거래가액 산정 시 마이너스 프리미엄을 적용하는 방식은 무엇일까요?

- 프리미엄이란 웃돈 등을 의미하므로 마이너스가 되면 프리미엄이라 할 수 없을 것이고, 분양권 중개보수는 프리미엄이('0') 없는 현재까지 불입한 금액이 중개보수의 거래가액이 됩니다.

Q8. 중개보수 산정 시 건축물의 용도를 보는 기준이 무엇입니까?

- 중개보수 산정시에 건축물의 용도는 건축물대장상의 용도이며, 건축물대장상의 용도와 실제용도가 다른 경우에 중개보수 적용기준은 건축물대장상의 용도로 적용합니다.

Q9. 생활숙박시설을 중개하는 경우에 중개보수는 주택의 중개보수를 적용합니까?

- 건축법상 용도가 생활숙박시설일 경우, 주택외의 중개보수요율을 적용합니다.

Q10. 오피스텔을 주거용으로 사용 중입니다. 중개보수 요율이 궁금합니다.

- 공인중개사법 시행규칙 제20조제4항에 따라 적용대상에 해당되면, 오피스텔 중개보수 요율을 적용합니다. 적용대상에 해당하려면 전용면적 85제곱미터이하이면서 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식부엌, 전용수세식화장실, 목욕시설을 모두 갖춘 경우에는 매매·교환은 1천분의 5(상한요율), 임대차등은 1천분의 4(상한요율)를 적용합니다. 다만, 그 외의 경우에는 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사 협의하여 요율을 결정합니다.

Q11. 공인중개사법상 중개보수 청구권은 거래계약서가 작성되어 중개가 완성되어야 생긴다고 하던데, 관련 근거가 있는지?

- 법 제25조 및 제32조에 따라 개업공인중개사는 중개를 의뢰받았을 경우 중개가 완성되기 전에 당해 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실, 정확하게 중개대상물에 대한 사항을 설명하여야 하고, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에 중개대상물 확인설명서와 공제증서를 교부하고 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받게 됩니다. 판례(부산지법, 2005나10743)에 따르면 '원칙적으로 중개업자는 중개대상물에 대한 계약서의 작성업무 등 계약 체결까지 완료되어야 비로소 중개의뢰인에게 중개수수료를 청구할 수 있는 것이나, 다만 중개업자가 계약의 성립에 결정적인 역할을 하였음에도 중개행위가 그의 책임 없는 사유로 중단되어 최종적인 계약서 작성 등에 관여하지 못하였다는 등의 특별한 사정이 있는 경우에는 민법 제686조 제3항, 상법 제61조의 규정 취지나 신의성실의 원칙 등에 비추어 볼 때 그 중개업자는 중개의뢰인에 대하여 이미 이루어진 중개행위의 정도에 상응하는 중개수수료를 청구할 권한이 있다'라고 판결하고 있음을 알려드립니다.

Q12. 분양권 매매 시 양도소득세를 매수자가 부담하기로 한 경우 중개보수 산정방식은?

- 분양권 매매를 중개한 경우, 거래당시의 재산적 가치를 고려하여 거래가액을 정하고 있어, 분양권 매매시 중개보수 계산의 거래가액이라 함은 당사자가 거래 당시 수수하게 되는 총 대금(즉, 통상적으로 계약금, 계약당시 기 납부한 중도금(용자금 포함), 프리미엄을 합한 금액)을 거래가액으로 하여 해당 시도에서 정한 해당 중개보수 요율을 적용(대법원판례 2004도62 참조)하도록 하고 있으며, 이는 실제로 거래되는 금액에 대해서 중개보수를 산정하도록 한 것으로, 전체 분양금액이 아닌 당사자가 거래당시 수수하게 되는 거래금액에 대해서 중개보수를 계산하여야 할 것으로 판단됩니다.

제14장 금지행위

1. 정의

개업공인중개사 등은 중개대상물의 중개 시에 공인중개사법 제33조에 규정한 금지행위를 해서는 안 됩니다. 개업공인중개사 등이 금지행위를 하여 공인중개사법 위반 시에는 벌칙에 처하도록 합니다.

2. 법령의 정의

제33조(금지행위) ① 개업공인중개사 등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니된다.

1. 제3조에 따른 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위
2. 제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위
3. 사례·중여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위
4. 해당 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위
5. 관계 법령에서 양도·알선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위
6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
7. 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위
8. 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위

9. 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위
- ② 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 개업공인중개사등의 업무를 방해해서는 아니 된다.
1. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위
 2. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 중개대상물에 대하여 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 또는 중개하는 특정 개업공인중개사등에게만 중개의뢰를 하도록 유도함으로써 다른 개업공인중개사등을 부당하게 차별하는 행위
 3. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위
 4. 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위
 5. 개업공인중개사등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도하는 행위

3. 질의응답

Q1. 개업공인중개사가 매매업자로 등록 시 금지행위에 해당되는지 궁금합니다.

- 부동산 중개업을 영위하면서 중개업과 별도로 부동산매매업자로 등록하면 금지행위에 해당됩니다. 다만, 개업공인중개사가 부동산 매매업을 주목적으로 법인의 대표이사나 등기이사로서 등재되는 경우에는 개업공인중개사의 지위와 법인의 대표이사나 등기이사는 별개의 지위이므로 금지행위에 해당되지 않습니다. 그러나, 매매법인의 대표가 법인 명의를 빌리는 것에 불과하여 법인의 행위가 사실상 대표 개인의 행위로 볼 수 있는 경우에는 공인중개사법 위반이 될 수 있습니다.

Q2. 간이과세자인 개업공인중개사가 중개보수와 별도로 부가가치세를 수령 시 초과수수인지 궁금합니다.

- 간이과세자에 해당하는 개업공인중개사가 중개보수와는 별도로 부가가치세를 수령하여 그 둘을 합산한 금액이 법정보수를 초과하더라도 부가가치세를 제외한 금액이 법정 중개보수를 초과하지 않으면, 초과수수가 아닙니다. 다만, 간이과세자인 공인중개사가 소비자로부터 일반과세율의 부가세를 징수하는 경우 공인중개사법 제33조제1항 제3호 위반에 해당될 수 있으므로 주의하여야 합니다.

Q3. 개업공인중개사가 현지 부동산 가격에 어두운 점을 악용하여 시가보다 2배 비싼 가격으로 거래계약을 체결한 경우 금지행위로 볼 수 있을까요?

- 공인중개사법제33조제4호은 당해 중개대상물의 거래상 중요사항에 대하여 거래당사자가 그 사실을 알고 있으면 거래를 하지 않을 정도로 중요한 사항을 제대로 알려주지 않거나 거짓으로 알려주어 중개의뢰인이 잘못된 판단을 하도록 영향을 미치는 경우를 의미하는 것으로, 당해 중개대상물인 토지의 가격 등은 거래상 중요사항으로 볼 수 있을 것이므로 이와 관련하여 개업공인중개사 등이 중개의뢰인에게 판단을 그르치게 하여 거래계약을 체결하였다면 위반소지가 있을 것으로 보이나, 자세한 사항은 등록관청 및 수사관서에서 조사 후 판단할 사항입니다.

Q4. 개업공인중개사가 주택매매를 중개하면서, 해당 지역에 재개발사업이 진행중임을 알고도 설명하지 않은 경우에 금지행위에 해당될까요?

- 개업공인중개사는 당해 중개대상물의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 기타의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위를 하여서는 아니되며, 개업공인중개사가 재개발 여부에 대해 공부상 확인이 가능하였음에도 이에 대한 확인을 소홀히 하였거나 고의로 누락하였다면 금지행위에 해당될 수 있을 것으로 보입니다.

Q5. 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래할 경우, 중개의뢰인에게 유리해도 금지 행위입니까?

- 개업공인중개사가 중개의뢰인과 직접 거래할 경우에는 직접거래 행위가 중개의뢰인에게 유리한 결과를 가져왔다하더라도 금지행위이며, 위법행위의 면책사유는 될 수 없습니다.

Q6. 개업공인중개사가 본인 소유의 아파트를 매도하기 위해 다른 개업공인중개사에게 공동 중개를 의뢰하고, 공동 중개를 하는 경우에 직접거래에 해당하지 않는지요?

- 개업공인중개사의 소유 중개대상물을 개업공인중개사 본인과 다른 개업공인중개사가 공동으로 중개행위를 할 경우 직접거래에 해당됨을 알려드립니다. 개업공인중개사 소유의 주택을 다른 개업공인중개사에게 의뢰하여 다른 개업공인중개사가 단독 중개 후 거래계약을 체결하는 것은 직접거래에 해당되지 않을 것으로 사료됩니다.

Q7. 개업공인중개사가 전매제한기간 중의 분양권을 계약하고, 전매기간이 끝난 후에 잔금을 치루기로하면 중개 시 문제가 됩니까?

- 공인중개사법 제33조제1항제7호 금지행위에 해당됩니다.

Q8. 아파트 단지내에 실제 이루어지고 있는 아파트 실거래가를 주민들이 정보공유 차원에서 게시하고자 하는데, 그런 행위가 집값담합 행위인지요?

- 국토교통부 실거래가등을 안내문으로 게재하는 행위와 관련하여 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 방해한 정황이 있는지 등을 종합적으로 검토하여 판단하여야 할 것입니다. 다만, 단순한 정보공유의 아파트 실거래가 게시는 위반사항으로 보기는 어렵습니다. 참고로, 국토부에서는 부동산거래질서교란행위 신고센터를 통해 접수된 신고사항을 확인하여 금지행위 해당여부를 판단할 예정입니다.

Q9. 공인중개사법에 따른 ‘거래상의 중요사항’이란?

- 중개업자 등은 당해 중개대상물의 거래상의 중요사항에 관하여 거짓된 언행 기타의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 흐리게 하는 행위를 하여서는 아니된다고 규정하고 있는 바, 위 ‘당해 중개대상물의 거래상의 중요사항’에는 당해 중개대상물 자체에 관한 사항뿐만 아니라 그 중개대상물의 가격 등에 관한 사항들도 그것이 당해 거래상의 중요사항으로 볼 수 있는 이상 포함된다고 보아야 할 것입니다(대법원 2007도9148 참고).

Q10. 중개의뢰인이 아파트 분양권을 A중개업자에 매도 의뢰하였고, 공동중개로 B중개업자의 중개보조원이 동 분양권을 매수한 경우 “중개의뢰인과의 직접 거래”에 해당되는 지 여부

- 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제33조 제6호 규정에서 금지하는 “중개의뢰인과 직접거래”라 함은 중개업자 등이 본인 소유의 중개대상물을 중개의뢰인에게 직접 매도, 임대(교환 또는 기타 권리의 이전·변경 포함)하거나 중개의뢰인이 의뢰한 중개대상물을 본인 명의로 매수, 임차(교환 또는 기타 권리의 이전·변경 포함)하는 것을 의미합니다. 중개의뢰인이 아파트 분양권을 A중개업자에게 매도 의뢰하였으나, 공동중개로 B중개업자의 중개보조원이 동 물건을 매수하였다면 “중개의뢰인과의 직접거래”에 해당되지 않는 것으로 보고 있습니다.

Q11. 공인중개사법 제33조제1항제9호의 '단체'의 범위와 개념은?

- 「공인중개사법」 제33조제1항제9호에서는 개업공인중개사등은 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위를 하여서는 아니된다고 규정하고 있습니다. 여기서 말하는 '단체'의 개념은 조문 내에서 명확히 규정하고 있지는 않으나, 단체의 명칭·조직·의사결정 등이 정해져 있는 '조직성'을 갖춰야 할 것으로, 시세교란의 목적으로 만들어진 일시적 조직도 포함될 수 있으나 조직 없이 일시적 합의에 따른 특정 다수의 행위는 해당되지 않는 것으로 볼 수 있습니다. 여기서 말하는 조직성·계속성 등은 사실관계를 면밀히 조사하여 검토할 사안으로, '단체'에 해당하는지 여부는 해당 등록관청에서 판단할 사항임을 알려드립니다.

Q12. 중개법인 대표자 소유의 중개대상물을 중개법인을 통해 중개하여 매도하는 행위가 공인중개사법 제33조제1항제6호의 직접거래에 해당하는지

- 공인중개사법 제33조제6호에서는 '개업공인중개사 등(개업공인중개사·소속공인중개사·중개보조원 및 개업공인중개사인 법인의 사원·임원)'은 중개의뢰인과 직접거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 금지하고 있으며, 이 규정에서 금지하고 있는 "직접거래"란 '개업공인중개사 등'이 중개의뢰인으로부터 의뢰받은 매매·교환·임대차 등과 같은 권리의 득실·변경에 관한 행위의 직접 상대방이 되는 경우를 의미합니다.(대법원 판례 2005도4494 참조)

따라서, 이 규정에서 금지하는 "중개의뢰인과 직접거래"라 함은 개업공인중개사 등이 소유권 등 권리를 가지고 있는 중개대상물을 중개의뢰인에게 직접 매도, 임대(교환 또는 기타권리의 이전 변경 포함)하거나 중개의뢰인이 의뢰한 중개대상물을 본인 명의로 매수, 임차(교환 또는 기타 권리의 이전변경 포함)하는 것을 의미하며, 직접거래 여부는 "개업공인중개사에게 중개를 의뢰하였는지"에 따라 해당 등록관청에서 사실관계를 조사하여 위반여부를 판단하여야 할 사항입니다.

Q13. 공인중개사법 제33조제2항에 규정되어 있는 ‘안내문·온라인 커뮤니티 등’에 ‘전화’가 포함되는지?

- 「공인중개사법」 제33조제2항제3호에 따라 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 방법으로 개업공인중개사등의 업무를 방해하여서는 아니되며, 이를 위반하는 경우 같은 법 제48조에 따라 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하도록 규정하고 있습니다.

해당 규정은 중개의뢰인이 목표로 하는 가격보다 낮은 가격에 매물을 내놓은 공인중개사에 대해 거래를 하지 말도록 유도하는 행위 등을 방지하기 위한 것으로, 여기서 말하는 ‘안내문, 온라인 커뮤니티 등’은 관련 예시를 나열한 것이며, ‘전화’ 등 나열되지 않은 사항에 대해서는 사실관계에 대한 면밀한 검토를 통해 해당 수사관서 및 등록관청에서 판단할 사항임을 알려드립니다.

Q14. 공인중개사법에서 제33조제1항제6호에서 금지하고 있는 ‘쌍방대리’란?

- 「공인중개사법」 제33조제1항제6호에 따라 개업공인중개사등은 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위를 하여서는 아니되며, 이를 위반할 경우 자격정지·등록취소·3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처하게 됩니다. “대리”행위란 대리인 자신이 하는 법률행위가 본인을 위하여 하는 것임을 표시하여, 대리인이 하는 법률행위의 효과가 직접 본인에게 귀속하는 법률제도를 말하는 것으로 (국가법령정보센터, 법령용어사전), 개업공인중개사가 모든 서류작성과 서명 및 날인을 홀로 수행하지 않았으며 거래당사자가 있는 상황에서 서류를 작성하고 각 거래당사자가 서명 및 날인을 하였으면 이는 「공인중개사법」 제33조에서 금지하고 있는 쌍방대리에 해당하지 않는 것으로 판단됩니다.

제15장 중개사무소의 등록 취소

1. 정의

개업공인중개사가 중개업무중에 공인중개사법 위반시 공인중개사법 제38조제1항에 해당하면, 등록관청은 중개사무소의 개설등록을 취소하여야하고, 제38조제2항에 해당되면, 등록관청은 개설등록을 취소할 수 있습니다.

2. 법령의 정의

제38조(등록의 취소) ① 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소하여야 한다.

1. 개인인 개업공인중개사가 사망하거나 개업공인중개사인 법인이 해산한 경우
2. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
3. 제10조제1항제2호부터 제6호까지 또는 같은 항 제11호·제12호에 따른 결격사유에 해당하게 된 경우. 다만, 같은 항 제12호에 따른 결격사유에 해당하는 경우로서 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 제12조제1항의 규정을 위반하여 이중으로 중개사무소의 개설등록을 한 경우
5. 제12조제2항의 규정을 위반하여 다른 개업공인중개사의 소속공인중개사·중개보조원 또는 개업공인중개사인 법인의 사원·임원이 된 경우
6. 제19조제1항의 규정을 위반하여 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 양도 또는 대여한 경우
7. 업무정지기간 중에 중개업무를 하거나 자격정지처분을 받은 소속공인중개사로 하여금 자격정지기간 중에 중개업무를 하게 한 경우
8. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지처분을 받고 다시 업무정지처분에 해당하는 행위를 한 경우

- ② 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 중개사무소의 개설등록을 취소할 수 있다.
1. 제9조제3항에 따른 등록기준에 미달하게 된 경우
 2. 제13조제1항의 규정을 위반하여 둘 이상의 중개사무소를 둔 경우
 3. 제13조제2항의 규정을 위반하여 임시 중개시설물을 설치한 경우
 4. 제14조제1항의 규정을 위반하여 겸업을 한 경우
 5. 제21조제2항의 규정을 위반하여 계속하여 6개월을 초과하여 휴업한 경우
 6. 제23조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 공개하지 아니하거나 중개의 퇴인의 비공개요청에도 불구하고 정보를 공개한 경우
 7. 제26조제3항의 규정을 위반하여 거래계약서에 거래금액 등 거래내용을 거짓으로 기재하거나 서로 다른 둘 이상의 거래계약서를 작성한 경우
 8. 제30조제3항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위한 조치를 이행하지 아니하고 업무를 개시한 경우
 9. 제33조제1항 각 호에 규정된 금지행위를 한 경우
 10. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 3회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 업무정지 또는 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우(제1항제8호에 해당하는 경우는 제외한다)
 11. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체(「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제2조제4호의 사업자단체를 말한다. 이하 같다) 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조를 위반하여 같은 법 제27조 또는 제28조에 따른 처분을 최근 2년 이내에 2회 이상 받은 경우
- ③ 등록관청은 제1항제2호부터 제8호까지 및 제2항 각 호의 사유로 중개사무소의 개설등록을 취소하고자 하는 경우에는 청문을 실시하여야 한다.
- ④ 제1항 또는 제2항에 따라 중개사무소의 개설등록이 취소된 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소등록증을 등록관청에 반납하여야 한다.

3. 질의응답

Q1. 업무정지중인 개업공인중개사가 중개대상물 표시·광고를 하는 경우 공인중개사법 위반사항일까요?

- 중개란 “중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매, 교환, 임대차 그밖의 권리의 득실 변경에 관한 행위를 알선하는 것”을 말하며, 알선이란 표시광고를 포함하여 각종 정보의 제공 또는 거래조건의 흥정, 조정등을 통해 거래당사자간에 거래계약체결을 돕는 행위라고 볼 수 있습니다. 따라서, 개업공인중개사가 업무정지를 받은 경우에는 업무정지 처분기간중에 중개행위인 중개대상물의 표시·광고를 할 수 없다고 판단되며, 구체적인 자료와 사실정황 등을 확인 조사하여 등록관청 위반여부를 판단할 사항입니다.

Q2. 업무정지 처분 받은 개업공인중개사가 부동산 중개 거래실적은 없으나 중개사무소 문을 열어 놓고 있을 경우 중개행위로 볼 수 있을까요?

- 개업공인중개사가 중개사무소 출입구를 개폐하였는지 여부와는 상관없이 중개업무 수행 여부에 따라 판단하여야 합니다.

Q3. 업무정지 처분 받은 개업공인중개사가 기존에 체결한 중개업무의 잔금지급 등에 관여해도 중개행위로 보는지요?

- 개업공인중개사가 업무정지 기간중 중개의뢰를 받거나 중개의뢰인을 탐색하고 중개대상물 확인·설명을 하는 등의 업무를 수행하였다면 중개행위를 한 것으로 볼 수 있을 것이나, 거래계약에 따른 사후 이행을 돕기 위해 중도금 및 잔금 지급 등에 관여한 것만으로 중개행위를 했다고 볼 수는 없습니다.

Q4. 개업공인중개사가 중개사무소 운영 중 전체 건축물중 일부가 위반건축물로 처분된 경우 어떻게 되는지요?

- 중개사무소 개설등록 후 입주한 건축물이 위반건축물이 되어 공인중개사법 제9조에 따른 등록기준이 미달하게 되는 경우 개설등록의 취소사유에 해당된다고 할 것이나 건축물의 위반범위 및 그 정도, 건축물의 안정성, 중개사무소 출입인의 위험 여부 등을 고려하여 등록관청이 판단할 사항입니다(법제처 법령해석 14-0415 참조).

Q5. 개업공인중개사가 부동산매매를 중개하면서, 다운 계약서를 작성하여 거래 당사자에게 교부한 경우에 개설등록 취소사유로 볼 수 있을까요?

- 개업공인중개사 부동산매매를 중개하면서, 다운 계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부한 경우에는 중개사무소의 개설등록 취소도 가능할 수 있고, 개업공인중개사의 업무정지도 가능한 사항으로, 종합적으로 위반 상황 등을 확인하여 등록관청에서 판단할 사항입니다.

제16장 개업공인중개사의 업무 정지

1. 정의

개업공인중개사가 중개 업무중에 공인중개사법 위반시에 공인중개사법 제39조에 해당하면, 6개월의 범위안에서 업무의 정지를 명할 수 있고, 해당 사유가 발생한 날부터 3년이 지난 때에는 업무 정지를 할 수 없습니다.

2. 법령의 정의

제39조(업무의 정지) ① 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 이 경우 법인인 개업공인중개사에 대하여는 법인 또는 분사무소별로 업무의 정지를 명할 수 있다.

1. 제10조제2항의 규정을 위반하여 같은 조 제1항제1호부터 제11호까지의 어느 하나에 해당하는 자를 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 둔 경우. 다만, 그 사유가 발생한 날부터 2개월 이내에 그 사유를 해소한 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 제16조의 규정을 위반하여 인장등록을 하지 아니하거나 등록하지 아니한 인장을 사용한 경우
3. 제23조제2항의 규정을 위반하여 국토교통부령으로 정하는 전속중개계약서에 의하지 아니하고 전속중개계약을 체결하거나 계약서를 보존하지 아니한 경우
4. 제24조제7항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 해당 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우
5. 삭제

6. 제25조제3항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서를 교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
7. 제25조제4항의 규정을 위반하여 중개대상물확인·설명서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
8. 제26조제1항의 규정을 위반하여 적정하게 거래계약서를 작성·교부하지 아니하거나 보존하지 아니한 경우
9. 제26조제2항의 규정을 위반하여 거래계약서에 서명 및 날인을 하지 아니한 경우
10. 제37조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우
11. 제38조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우
12. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 업무정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우
13. 개업공인중개사가 조직한 사업자단체 또는 그 구성원인 개업공인중개사가 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제26조를 위반하여 같은 법 제27조 또는 제28조에 따른 처분을 받은 경우
14. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우
 - ② 제1항에 따른 업무의 정지에 관한 기준은 국토교통부령으로 정한다.
 - ③ 제1항의 규정에 따른 업무정지처분은 같은 항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 날부터 3년이 지난 때에는 이를 할 수 없다.

3. 질의응답

Q1. 개업공인중개사가 중개보수를 받지 않았으나 거래계약서에 중개사무소 명칭과 개업 공인중개사의 서명 및 날인되어 있을 경우 중개 행위로 보아야 하는지?

- “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매, 교환, 임대차 기타 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선하는 것을 의미하므로 개업공인중개사가 거래당사자의 요청에 의하여 거래계약서를 작성하고 서명 및 날인하였다면 중개보수 징수와 상관없이 중개행위에 해당된다고 판단됩니다. 따라서, 개업공인중개사가 중개 행위 시 수반해야 할 의무를 다하지 않으면, 업무정지 등 처분사유로 볼 수 있습니다.

Q2. 개업공인중개사가 주택 임대차계약에 대한 중개를 완료하고, 중개대상물 확인·설명서를 교부하지 않았습니다. 이런 경우에 어떤 처분이 가능한지요?

- 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 중개대상물 확인·설명서를 거래당사자에게 교부하고 3년 동안 보존의무를 가집니다. 개업공인중개사가 이를 위반하여 중개대상물 확인·설명서를 거래당사자에게 교부하지 않았다면, 업무정지 사유로 볼 수 있습니다.

Q3. 등록관청이 개업공인중개사에게 업무정지 처분을 하기 전에 폐업을 한 경우에 업무정지 처분이 가능할까요?

- 등록관청이 개업공인중개사에게 행정처분을 하기 전에 폐업을 한 경우, 행정처분 대상이 존재하지 않기 때문에 행정처분을 위한 절차는 중지됩니다. 다만, 이후 폐업한 개업공인중개사가 재등록하는 경우에는 공인중개사법 제40조의 규정에 따라 업무정지 처분이 승계됩니다.

Q4. 개업공인중개사가 업무상 위법행위로 적발되어 업무정지 처분을 받기 전 폐업신고를 하고 소속공인중개사로 고용된 경우 처분은?

- 업무정지 처분을 받고 폐업신고를 할 경우에는 결격사유에 해당하여 소속공인중개사가 될 수 없으나, 업무정지 처분 전 폐업을 할 경우의 결격사유 여부에 대해서는 공인중개사법상 별도로 규정하고 있지 않음을 알려드립니다.

제17장 부동산거래질서교란행위 신고센터

1. 정의

부동산 거래가격 담합 등 건전한 거래질서를 해치는 교란행위에 대한 사전 모니터링 체계 구축과 단속의 실효성을 제고하고자 한국부동산원에 부동산거래질서교란행위 신고센터 설치·운영 中(20.2.21~)에 있습니다.

2. 법령의 정의

제47조의2(부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영) ① 국토교통부장관은 제33조제1항제8호·제9호 및 같은 조 제2항 각 호에서 금지되는 행위(이하 “부동산거래질서교란행위”라 한다. 이하 이 조에서 같다)를 방지하기 위하여 부동산거래질서교란행위 신고센터(이하 이 조에서 “신고센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 신고센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 부동산거래질서교란행위 신고의 접수 및 상담
 2. 신고사항에 대한 확인 또는 시·도지사 및 등록관청 등에 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구
 3. 신고인에 대한 신고사항 처리 결과 통보
- ③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 신고센터의 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.
- ④ 제1항에 따라 설치된 신고센터의 운영 및 신고방법 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

3. 질의응답

Q1. 특정아파트에 대한 시세 정보 제공 및 집주인 인증거부 등 안내문 게시가 공인중개사법 위반되는지?

- 공인중개사법 제33조(금지행위)에서는 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 개업공인중개사등의 업무를 방해해서는 아니 된다고 규정하고 있습니다.

1. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위
2. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 중개대상물에 대하여 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 또는 중개하는 특정 개업공인중개사등에게만 중개의뢰를 하도록 유도함으로써 다른 개업공인중개사등을 부당하게 차별하는 행위
3. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위
4. 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위
5. 개업공인중개사등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도하는 행위

- 국토교통부 실거래가 공개시스템에 등록되어 있는 실거래가를 단순 정보전달을 목적으로 게시한 경우에는 공인중개사법 적용을 받지 않을 것으로 사료되나, 실질적으로 중개행위를 위한 광고인지 정보전달 위한 사례인지에 대하여는 사실관계 조사가 필요할 것으로 공인중개사법 시행령 제37조에 따라(신고인 및 피신고인의 인적사항, 부동산거래질서교란행위의 발생일시·장소 및 그 내용, 신고 내용을 증명할 수 있는 증거자료 또는 참고인의 인적사항 등) 신고 처리에 필요한 증빙자료를 첨부하여, 부동산거래질서교란행위 신고센터(www.cleanbudongsan.go.kr ☎1833-4324) 또는 행정처분권자인 등록관청에 신고하여 주시기 바랍니다.

Q2. 집값담합이란 어떤 건가요? 어떤 내용이 신고가 가능한건가요?

- 집값담합은 호가하한선을 설정하여 그 이하로는 매물을 내놓지 말자는 등의 고가담합, 저가매물을 허위매물로 신고해 노출되지 않도록 하거나 해당 매물을 올린 공인중개사무소를 이용하지 말자고 집단행동을 부추기는 경우를 예로 들 수 있습니다.

Q3. 익명 또는 유선으로 신고가 가능한가요?

- 「공인중개사법 시행령」 제37조제1항제1호에 따라 부동산거래질서교란행위를 신고하려는 자는 ‘신고인 및 피신고인의 인적사항’ 등을 서면으로 제출하여야 하며, 부동산거래질서교란행위 신고센터에서도 집값담합 등 불법행위 조사의 실효성을 높이고 허위신고 등 무분별한 신고행위를 방지하기 위해 신고인의 인적사항을 포함하여 신고를 받고 있습니다.

부동산거래질서교란행위는 「공익신고자 보호법」 제2조제1호에 따라 「공인중개사법」을 위반한 ‘공익침해행위’로 이에 대한 신고행위는 ‘공익신고’에 해당하며, 같은 법 제8조에 따르면 공익신고 시 공익신고자의 이름, 주민등록번호, 주소 및 연락처 등 인적사항을 포함하여 제출하도록 명시하고 있습니다.

또한, 신고센터에 접수된 신고 건은 조사 결과에 따라 경찰 수사로 의뢰될 수 있습니다. 경찰에서 수사가 진행될 경우 신고인은 참고인 자격으로 조사를 받을 수 있기 때문에 익명 또는 유선으로 신고가 불가능합니다.

Q4. 증빙자료란 무엇인가요?

- 가격담합 등 불법행위와 이를 행한 개인이나 단체를 특정할 수 있는 문서, 사진, 인터넷화면, 녹취록 등 증거자료입니다. 매물의 가격을 담합하는 행위를 증명하는 녹취록, 아파트 부녀회, 입주민대표회 등에서 아파트단지 게시판에 올린 가격담합행위 관련 사진 등입니다.

Q5. 신고 접수 후 담합으로 확인 된다면, 처벌은 어떻게 되나요?

- 공인중개사법 제33조 제1항 제8호, 제9호, 제2항 제1호~제5호에 해당할 경우 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처할 수 있습니다.

제3편

주택 임대차 신고제

제1장 주택 임대차 신고제도 개요

제2장 주택 임대차 신고제도 적용기준

제3장 주택 임대차 계약 신고절차 및 처리 방법

제4장 과태료 처분

제5장 신고포상금 제도

제6장 주택 임대차 신고제도 관련 FAQ

본 주택 임대차 신고제 자료는 국토교통부에 게재(2022. 3. 2.)된 내용을 토대로 제작되었으며,
업무 처리 시 활용하시기 바랍니다.

제1장 주택 임대차 신고제도 개요

1. 도입배경

- ◇ 거래신고제가 도입('06년~)된 매매시장과 달리 임대차시장은 신고의 의무가 없어 확정일자 등 제한된 정보만으로 임대차 현황 파악이 가능하였고,
- ◇ 이로 인한 정확한 임대차 시세정보 부재로 임차인이 임대인과 대등한 위치에서 임대 조건 협상이 어렵고, 분쟁 발생 시 해결 기준이 없어 신속한 해결이 어려워지는 등 문제 발생
- ◇ 이에, 주택의 임대차 계약에 대하여 계약 당사자가 신고기한 내에 계약 내용 등을 신고하도록 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(법률 제17483호, 2020. 8. 18. 공포, 2021. 6. 1. 시행) 개정

2. 추진경과

- 임대차 신고제 관련 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 개정안 발의('20.7.6. 박상혁 의원 대표발의, 본회의 의결 '20.8.4.)
- 국회 본회의 의결('20.8.4.)
- 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 공포('20.8.18.)
- 임대차 신고 전산시스템 개발 착수, 완료('20.12월/'21.5월 말)
- 전국 자치단체 의견수렴(1차'21. 1.27.~2.10. 서면, 2차 5.6.~21 권역별교육)
- 대전, 세종, 경기 용인 신고제 시범운영 실시('21.4.15.~)
- 17개 시·도, 시·군·구 지자체 담당자 교육(5.6.~5.21.)
- 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 하위법령 마련(~'21.5.31.)
- '21.6.1. : 주택 임대차 신고제 시행

제2장 주택 임대차 신고제도 적용기준

1. 주택 임대차 계약 신고대상

가. 신고대상

◇ 주택 임대차(전세/월세 등) 계약

- 주택 : 주택임대차보호법 상 주택*(주거용 건물)
 - 주거용 건물 : 단독, 아파트, 연립, 다세대, 다가구 주택 및 주거용 오피스텔 등 주거를 목적으로 하는 건물
 - * 임대차계약체결 당시의 실제용도, 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차 목적물의 구조와 형태 등 구체적인 상황을 고려해서 합목적으로 판단(대판 95다51953)
- 임대차 : 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 차임을 지급할 것을 약정(민법 제618조)
 - ☞ 주거를 목적으로 한 주거용 건물 임대차 계약을 대상

나. 신고대상 지역·금액·시점 적용범위

- 지역 : 경기도 외 도(道)관할 군(郡)지역을 제외한 전역
- 금액 : 보증금 6천만원 초과 또는 월차임(월세) 30만원 초과
- 계약일 : 2021.6.1. 이후 체결한 주택 임대차 계약

〈임대차 신고대상 사례〉

구 분	계약일	지 역	금 액(원)	비고
신고대상	'21.6.2.	가평군	보증금 7천만	경기도
	'21.6.3.	남원시	보증금 1천만/월차임 40만	시지역
	'21.6.4.	달성군	보증금 3억	광역시
신고 비대상	'21.6.4.	청도군	보증금 1억/월차임 50만	군지역
	'21.5.29.	서울	보증금 3억	계약일
	'21.6.5.	인천	보증금 5천/월차임 20만	임대료

다. 계약체결일 기준 및 신고기한 등

◇ 계약체결일 기준 및 신고기한

- 주택 임대차 계약체결일로부터 30일 이내
- **계약서 작성 경우** : 임대차 계약서 작성과 동시에 계약금 등 금원을 지급한 경우 계약서 작성일을 기준으로 30일 이내
 - 계약서 작성 전 계약금 등 금원을 먼저 지급한 후 계약서를 작성한 경우 금원 지급일 기준으로 30일 이내
- **계약서 미작성 경우** : 임대차 계약 성립과 동시에 계약금 등 금원을 지급한 경우 금원 지급일 기준으로 30일 이내
 - 금원 지급 전이라도 당사자 쌍방의 임대차 계약이 성립된 경우 계약성립(체결)일 기준으로 30일 이내 신고

〈신고기한 관련 주의 사항〉

- 민법 및 판례에 따라 임대차 계약은 “당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립”하고 계약서 작성이 필수요건이 아니므로 주택 임대차에 대한 계약체결 또는 (가)계약금 지급일을 기준으로 신고기한 내에 신고토록 하여 신고 지연에 따른 과태료 부과에 주의

◇ 신고기한 산정 기준

- 신고기한 산정은 계약일 다음날을 1일로 기산하여 신고기한(30일) 말일 업무마감 시간까지(민법 제157조 초일 불산입)
- 신고기한 말일이 공휴일 또는 휴무일인 경우 다음 업무개시일 마감시간까지 신고기한 연장(민법 제161조 공휴일 기간 만료점)
- 신고기한 만료 시점은 신고관청 업무마감 시간(통상 18시)까지이나, 인터넷 신고 시 당일 24시 전까지 접수도 가능
 - 다만, 시스템(RTMS) 점검 등으로 신고기한 만료일 경과 후 접수 시 지연신고에 해당함을 주의(가급적 업무시간 중 접수 처리)

라. 신고사항(시행규칙 제6조의2제1항)

- 임대차 계약 당사자(임대인·임차인)의 인적사항
 - 성명(법인명), 주민등록번호(법인·외국인등록번호), 주소, 연락처
- 임대차 주택 소재지·종류 등 목적물 현황
 - 주택 종류, 소재지(주소), 건물명(동/층/호), 임대면적(㎡), 방의 수(칸)
- 보증금 또는 차임, 계약 기간 등 임대차 계약 내용
 - 임대료(보증금/월차임), 계약기간, 계약체결일
- 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권 행사 여부
 - 계약갱신요구권 행사에 따른 갱신계약에 한정

마. 신고대상 여부 사례(‘가, 나’ 적용 전제)

◇ 신고대상 사례

- 아파트·단독·다가구·연립·다세대 등 주거용 임대차 계약
- 주거용 오피스텔 임대차 계약
- 사용승인 이전 체결한 아파트 분양권 상태의 임대차 계약
- 건축물대장상 용도가 근린생활시설, 공장, 숙박시설이나, 실제 주거를 목적으로 한 임대차 계약
- 무허가 건축물의 주거용 임대차 계약
- 주택의 일부*만을 사용하는 임대차 계약
 - ※ 아파트 방 1칸, 단독주택 옥탑방, 지하 또는 방 1칸, 복합건물 주택 층 등 건물의 일부만 주택으로 사용하는 임대차 계약 및 임차주택 중의 일부를 주거 외로 사용하는 주택 임대차 계약도 포함
- 보증금 또는 차임 증감이 있는 재계약 또는 갱신*된 임대차 계약 등
 - ※ 기존 임대차 계약을 연장하는 것으로 주택임대차보호법에 따른 계약 갱신을 의미 다만, 보증금 6천만원 이하 또는 차임 30만원 이하로 갱신된 계약은 신고대상 제외

◇ 신고 대상이 아닌 사례

- 경기도 외 도(道)관할 군(郡)지역에서 체결한 임대차 계약
- 보증금·월세 등 차임이 없는 임대차 계약(무상 계약)
- 상업·업무용 등 주거가 목적이 아닌 임대차 계약
- 주택 임대차 계약의 임차인과 체결한 전대차 계약
- 보증금 또는 차임 증감 없이 갱신된 임대차 계약
- 업무용 오피스텔 등 주거 외 목적의 임대차 계약
- 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호나목에 따른 학교시설에 해당하는 기숙사 이용 계약(학교시설 미해당 기숙사는 신고대상)
- '21.6.1. 전 체결된 주택 임대차 계약
 - ※ '21.6.1. 전 체결된 임대차 계약은 신고대상이 아니므로(RTMS 입력 불가) 확정일자 부여를 별도 신청해야 함
- 임대차계약의 계약기간 개시 이후 해지*된 계약 또는 전입신고가 되어있는 본 거주지가 있고 일시적 출장 등 다른 사정에 의해 일시적 거주가 명확한 단기 임대차 계약
 - * (해지) 계약기간 시작 이후 만료 또는 중도 취소 등(신고대상 아님)
 - * (해제) 계약기간 시작 전 취소 또는 무효 등(신고 대상)

2. 주택 임대차 계약 신고의무자

◇ 신고의무자 : 임대차 계약 당사자(임대인/임차인) 또는 국가등

가. 임대차 계약 당사자(국가등 제외)

- 임대차 계약 당사자(임대인·임차인)가 주택(주택 취득 권리 포함) 임대차 계약을 체결한 때에는 주택 소재지 관할 읍면동사무소(주민센터)에 공동으로 신고(법 제6조의2)

나. 정부·지자체·공공기관·지방공사 등(국가등)

- 임대차 계약 당사자 중 일방이 국가(정부부처), 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 등(영 제3조제2항제1호)에 해당되는 경우 국가등 일방이 신고

- 상대방 당사자 개인·일반법인 등은 신고의무가 없으며, 계약당사자 쌍방이 모두 국가등인 경우에는 쌍방 국가등 공동신고
 - * 국가등이 아닌 상대방의 확정일자 필요 시 기존방식으로 별도 확정일자 신고 가능

3. 주택 임대차 계약 신고방법

- ◇ 신고방법은 신고 주체별 공동·단독신고 / 국가등 신고로 구분, 임대차계약서 제출 여부 등에 따른 신고방법 안내

가. 공동 신고(시행규칙 제6조의2 제2항)

- ◇ **공동 신고** : 임대차 계약 당사자가 공동으로 신고서 등을 제출하여 신고하는 방법
 - 신고방법 : ①계약 당사자 일방이 임대차계약서를 제출하는 방법, ②임대인·임차인이 공동으로 임대차신고서(이하 '신고서')에 서명 또는 날인하여 신고하는 방법

1) 임대차계약서 제출이 가능한 경우(시행규칙 제6조의2제9항)

- 임대차 계약 당사자 중 일방이 계약서*를 소지하여 신고관청에 제출하는 경우 공동신고가 완료된 것으로 신고서 제출은 생략
 - ※ 계약서에 신고사항(1-라)이 모두 기재되어 있는 경우 신고서 제출 생략 가능

⇒ 제출서류 : 임대차계약서 + 신분증

※ 계약서 제출 시 확정일자 의제처리로 별도 확정일자 신청이 필요 없음

2) 임대차계약서 제출이 불가능한 경우(시행규칙 제6조의2제2항)

- 임대차계약서 제출이 불가능한 경우에는 신고서에 임대인과 임차인 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출
 - ※ 공동신고는 신고관청에 공동으로 방문하는 것을 의미하는 것이 아니며, 신고서에 계약 당사자가 공동으로 서명·날인하여 당사자 중 1인이 제출

⇒ 제출서류 : 공동 작성 신고서 + 신분증

3) 계약 입증 서류로 일방 신고(시행규칙 제6조의2제3항)

- 계약당사자 쌍방이 신고서에 공동 서명 또는 날인하기 어려운 경우 계약당사자 일방이 단독으로 서명 또는 날인한 신고서와 계약입증 서류(통장사본 등)를 함께 제출하는 경우 공동으로 신고서를 제출한 것으로 처리

⇒ 제출서류 : 일방 작성 신고서 + 계약입증 서류* + 신분증

※ 주택 임대차 계약과 관련된 금전거래내역이 적힌 통장사본 등 주택 임대차 계약 체결 사실을 입증할 수 있는 서류 등

〈공동신고 시 주의 사항〉

일방의 임대차계약서 제출로 공동신고를 하고자 하는 경우 당사자 간에 신고자를 확정해야 하며, 신고하기로 한 당사자가 신고기한을 초과하여 신고할 경우 임대차 계약 당사자 모두가 지연신고 한 것으로 지연신고 과태료 부과 대상이 되므로 신고기한 이내에 당사자 상호 간 신고 여부를 확인

나. 단독 신고(시행규칙 제6조의2제5항)

◇ **단독 신고** : 임대차 계약 당사자 일방이 신고를 거부하는 경우 단독으로 신고서 등을 제출하여 신고하는 방법

- 신고방법 : ①계약 당사자 일방이 계약서를 제출하는 방법, ②계약 당사자 일방이 신고서를 작성하고 단독으로 서명 또는 날인하여 신고하는 방법

- 다만, 단독신고는 상대방이 신고를 거부하는 경우*에 가능하고, 이 경우 **단독신고 사유서를 함께 제출**

※ 임대인이 신고를 하지 않도록 요구하거나, 계약 체결 후 상대방이 조건 변경 등 다툼 발생으로 신고를 거부하는 경우 등 이에 준하는 경우

1) 임대차계약서 제출이 가능한 경우

- 단독 신고자 일방이 계약서와 단독신고 사유서를 제출

⇒ 제출서류 : 임대차계약서 + 단독신고 사유서 + 신분증

2) 임대차계약서 제출이 불가능한 경우

- 단독 신고자 일방이 단독 서명 또는 날인한 신고서와 계약 체결 입증자료, 단독신고 사유서를 제출

⇒ 제출서류 : 계약 입증자료* + 단독 신고서 + 단독신고 사유서 + 신분증

※ 주택 임대차 계약과 관련된 금전거래내역이 적힌 통장사본 등 주택 임대차 계약 체결 사실을 입증할 수 있는 서류 등

〈 단독신고 시 주의 사항 〉

임대차 계약 체결이 완료되었음에도 불구하고 신고를 거부한 당사자 일방은 신고 거부에 따른 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의

다. 국가등 신고(시행규칙 제6조의2제4항)

◇ 계약당사자 일방이 국가등인 경우 신고의무자는 국가등만 해당

- 신고방법 : ①국가등 당사자 일방이 계약서를 제출하는 방법, ②국가등 일방이 신고서를 작성하고 단독 서명 또는 날인하여 제출하는 방법

1) 임대차계약서 제출이 가능한 경우

- 국가등 일방이 계약서를 소지하여 신고관청에 제출하는 경우 신고서 제출 생략

⇒ 제출서류 : 임대차계약서 + 신분증*

※ 국가등 신분증 : 업무 담당자 공무원증, 공공기관 사원증 등

2) 임대차계약서 제출이 불가능한 경우

- 임대차계약서 제출이 불가능한 경우에는 국가등은 신고서에 단독으로 날인하여 신고관청에 제출

⇒ 제출서류 : 단독 신고서 + 신분증

※ 국가등 신분증 : 업무 담당자 공무원증, 공공기관 사원증 등

4. 주택 임대차 대리인(개업공인중개사 포함) 작성·제출 방법

◇ 임대차계약당사자의 위임을 받은 사람은 임대차 신고서 등의 작성 또는 제출 대행 가능

- 신고방법 : ①공동·단독 신고의 위임을 받은 경우, ②국가등 신고의 위임을 받은 경우로 구분
- 대리인 필수지참 서류(공통 : 대리인 신분증)
 - 개인 위임 : 서명 또는 날인된 위임장, 계약당사자 신분증 사본
 - 법인 위임 : 법인 인감 날인 위임장, 법인인감 증명서

가. 공동·단독 신고 위임을 받은 경우

1) 임대차계약서 제출이 가능한 경우(권장신고 방법)

- 신고관청에 계약서를 제출하여 신고하기로 한 일방은 대리인 위임 제출 가능, 이 경우 공동신고 완료 및 신고서 제출 생략

⇒ 제출서류 : 임대차계약서 + 필수지참 서류

* 단독신고 위임 시 사유서 포함 제출

2) 임대차계약서 제출이 불가능한 경우

- 계약 당사자 공동 작성 신고서가 있는 경우 : 공동 서명 또는 날인된 신고서 대리인 제출

⇒ 제출서류 : 공동 신고서 + 필수지참 서류

* 사유서·증빙자료 등 각 신고방법에 따른 첨부서류 포함 제출

- 대리인이 신고서 작성·제출을 위임 받은 경우 : 대리인 서명 또는 날인된 신고서와 주택 임대차 계약 체결 사실을 입증할 수 있는 서류 등

⇒ 제출서류 : 대리인 신고서 + 필수지참 서류

* 사유서·증빙자료 등 각 신고방법에 따른 첨부서류 포함 제출

나. 국가등 신고 위임을 받은 경우

- 계약당사자 일방이 국가등인 경우 신고의무자는 국가등만 해당되며, 국가등도 대리인 위임 작성·제출 가능
 - 이 경우 '3-다' 1), 2) 신고방법에 따른 제출 서류와 함께 필수지참 서류를 제출(신분증은 사본 대체)

1) 임대차계약서 제출이 가능한 경우

- 국가등 일방이 대리인에게 계약서 제출로 신고를 하고자 하는 경우 신고서 제출 생략

⇒ 제출서류 : 임대차계약서 + 필수지참 서류

※ 국가등 신분증 사본 : 업무 담당자 공무원증, 공공기관 사원증 등 사본

※ 위임장 : 국가등 기관장 날인 위임장 또는 위임공문

2) 임대차계약서 제출이 불가능한 경우

- 국가등 또는 대리인이 날인한 신고서와 필수지참 서류, 단독신고 사유서를 대리인이 제출

⇒ 제출서류 : 단독 신고서 + 필수지참 서류

요약. 임대차 신고방법 요약 (공동·단독·국가등·대리 신고)

1. 신고방법 요약

1. (공동) 임대차 계약 당사자가 공동으로 계약서(신고서) 제출
 - ※ (일방) 계약서가 없는 경우 일방이 계약 입증자료와 일방 신고서 제출 시 공동신고 처리
2. (단독) 상대방 신고거부 시 단독으로 계약서(신고서)·사유서 제출
3. (국가등) 당사자가 국가등인 경우 국가등만 계약서(신고서) 제출
4. (대리) 신고의무자가 대리인에게 위임하여 신고

2. 신고방법별 제출 서류 요약

가. 임대차계약을 제출하는 경우

구 분	임대차신고서	사유서	위임서류
공 동	X	X	X
단 독	X	O	X
국가등	X	X	X
대 리	X	단독 대리시 O	O

나. 임대차계약을 제출하지 않는 경우

구 분	임대차신고서	사유서	계약입증서류	위임서류
공 동 (일 방)	O (일방 신고서)	X	X (일방 시 O)	X
단 독*	O	O	O	X
국가등	O	X	X	X
대 리*	O	단독 대리시 O	단독 대리시 O	O

※ 단독(대리) 신고 시 계약서가 없는 경우 계약체결을 입증할 수 있는 입금 내역, 문자 내역 등 계약체결을 입증할 수 있는 서류 제출

5. 주택 임대차 계약 신고처리 등

가. 신고관청(법 제3조제1항, 제6조의2)

- 임대차 대상 주택의 소재지 관할 읍면동사무소(주민센터)
 - 확정일자·전입신고 및 임대차 신고는 업무 일관성을 위해 법 제6조의2제5항에 근거하여 시군구(비자치구 포함)에서는 임대차 신고 업무의 읍면동사무소(주민센터) 위임 조례 마련
 - ※ 행정복지센터가 법정동이 아닌 행정동 기준으로 설치된 경우 접수 시 주택 소재지 관할 여부를 반드시 확인해야 하며, 타 행정동 관할인 경우 관할 행정동사무소(주민센터)로 신고토록 안내

나. 신고접수

- 주택 임대차 신고를 받은 신고관청은 계약서 또는 신고서의 형식 요건을 확인하여 형식 요건이 적정한 경우 접수처리
 - ※ 임대차 신고는 수리를 요하지 아니하는 행위에 해당하므로 접수 시 해당 계약의 실제적인 효력 등을 심사하여 접수할 필요가 없고, 형식 요건 충족 여부만을 확인 한 뒤 접수처리
- 임대차 신고의 접수는 확정일자 부여와 동일한 효력이 있으므로 접수 시 형식 요건 미비사항을 반드시 검토(법 제6조의2제3항)
 - 형식 요건을 충족하지 않는 경우 접수를 반려해야 하고, 수정 또는 정정사항 등을 안내하는 것이 바람직하며,
 - 다만, 계약서를 첨부한 인터넷 접수 시에도 확정일자 부여 효력은 동일할 것이나, 계약서 내용이 미비한 경우 적정한 우선변제권 대상에 해당 되지 않을 수 있음을 유의

다. 필증발급

- 접수가 완료된 신고 건에 대한 형식 요건 충족 여부 검토 후 지체 없이* 필증 발급 처리
 - ※ 일반적인 경우 접수 시점부터 3~4시간을 의미하나, 다량 신고 등 발생 시 실제 처리 가능한 시점을 의미

라. 신고효과(확정일자 부여 의제)

- 임대차계약서를 제출하여 신고한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 의제

마. 임차인 전입신고의 임대차 신고 의제

- 임차인이 「주민등록법」 제16조에 따른 전입신고 시 임대차 계약서 또는 임대차신고서를 함께 제출하는 경우 임대차 신고를 의제 처리 하여 별도 임대차 신고가 필요치 아니함(시행규칙 제2조의4제1항)
* 미제출 시 의제처리하지 아니함

바. 임대차 신고필증 활용

- 기금·금융기관 대출, 보증금 반환보증, 사회보장기관 등의 관련 업무 처리 시 임대차 계약내용 확인을 요청하는 경우 임대차 신고필증을 출력하여 활용
※ 다만, 제도 특성에 따라 별도 임대차 계약서 등을 요구할 수도 있음

제3장 주택 임대차 계약 신고절차 및 처리 방법

1. 신고절차

가. 인터넷신고 절차



1) 공동인증서(구 공인인증서) 발급

- 인터넷을 이용한 주택 임대차 신고를 하고자 할 경우 공동인증서를 반드시 보유하고 있어야 함(영 제19조의5 제2항)
 - ※ 임대차 인터넷 신고 시에는 금융인증서, 간편인증 등은 사용이 불가하고 서명자의 실지명의를 확인할 수 공동인증서만 사용 가능

《 공동인증서 발급 방법 》

- 인터넷 뱅킹 또는 전자거래를 위한 공동인증서가 있는 경우
 - ☞ 기존 발급받은 공동인증서 사용 가능
- 공동인증서가 없는 경우
 - ☞ 가까운 거래은행 또는 증권사 등을 방문하여 인터넷뱅킹 또는 전자거래신청서를 작성하고, 본인확인을 거쳐 인증서를 발급
- ※ 공인인증기관에서 발급한 인터넷뱅킹, 범용 공동인증서 등 사용가능

2) 부동산거래관리시스템(RTMS) 접속

◇ 시스템 접속

- 해당 신고관청 홈페이지 접속 후 부동산거래관리시스템 배너 등 클릭 접속
- 포털사이트 “부동산거래관리시스템” 검색 후 클릭 또는 부동산거래관리시스템 인터넷 주소(<https://rtms.molit.go.kr>)입력 접속

◇ 로그인

- 신고자 성명, 주민(사업자)등록번호, 공인인증을 통해 로그인

3) 주택 임대차 신고사항 입력(신고서 작성 등)

- 시스템 신고방법에 따라 신고사항 작성 및 첨부 서류 업로드 등
- 신고서 작성 및 첨부 서류 업로드 후 전자서명 후 접수

◇ **공동 신고(대리인 신고 포함)**

- 임대차계약서 제출 시 : 신고인(대리인) 일방 전자서명
- 임대차계약서 미제출 시 : 당사자 모두 또는 대리인 전자서명
※ 인터넷 신고는 대리인이 계약당사자 공동 작성된 신고서 제출 또는 공동에게 신고 위임을 받은 경우 위임장 등 업로드 후 대리인 일방 전자서명

◇ **단독·국가등 신고(대리인 신고 포함)**

- 단독 또는 국가등 신고는 신고인 일방만 신고의무가 있으므로 국가등 또는 대리인의 전자서명으로 가능

4) 신고관청의 신고처리

◇ **신고관청의 신고접수**

- 인터넷으로 신고인이 신고서 등을 작성 및 업로드 후 전자서명 시 신고관청에 임대차 신고 접수가 완료됨

◇ **신고내용 보완**

- 신고내용 등을 담당공무원이 확인하여 보완이 필요한 경우 보완사항 등을 시스템 및 유선 등으로 통보 후 보완 조치

◇ **신고수리 및 신고필증 교부**

- 담당공무원이 신고사항에 대한 확인 후 적정한 경우 시스템을 통한 신고필증을 교부
- 신고필증 직인은 지자체별 위임조례 개정 전까지 시군구 직인을 사용하고 RTMS에서는 시군구 또는 읍면동장 직인 선택사용(행정 효율과 협업 촉진에 관한 규정 제40조 참고)

5) 신고필증 발급 등

- 신고인 또는 계약당사자는 인터넷 상에서 접수증 및 신고필증 조회, 출력 등 발급 가능

나. 방문신고 절차



1) 주택 임대차 신고서 등 작성 및 제출

◇ 신고인 신고서 등 작성 및 제출

- 계약 당사자 또는 대리인은 신고관청에 계약서 원본, 신고서 등 ‘Ⅱ-3’ 공동·단독·국가등·대리, 각 해당 신고방법에 따른 서류 등을 제출

2) 신고대상 및 신고자 적격 여부 확인

◇ 신고대상 여부 확인

- 신고인이 제출한 임대차 계약에 대하여 임대차 신고대상(Ⅱ-1)여부 및 관할 행정구역 여부를 반드시 확인

◇ 신고서 제출자(대리인) 적격 여부

- 계약 당사자
 - 당사자 중 1인이 신고서 등을 제출하는 경우 주민등록증 등 신분증명서를 신고관청에 제시하여 신분 확인
 - 대리인
 - 대리인이 신고서 등을 제출하는 경우 당사자와 마찬가지로 주민등록증 등 신분증명서를 제시하여 신분 확인 및 위임에 필요한 필수지참* 서류 제출
- ※ 위임 필수지참 서류 : 개인(서명 또는 날인된 위임장, 신분증 사본), 법인(법인 인감 날인 위임장, 법인 인감)

3) 신고관청 신고 처리

◇ 신고서 접수

- 신고인이 제출한 계약서(신고서) 등 신고사항 및 신분 확인 후 접수
- 단독신고일 경우 사유서에 기재된 거부사실 및 사유를 거부자에게 유선으로 확인하고, 공동신고를 거부하는 경우 과태료 부과 대상임을 고지 후 접수
 - * 다만, 다른 일방이 신고를 거부하는 경우 이외 신고를 단독으로 할 수밖에 없는 상황인 경우(예: 해외거주, 천재지변 등) 임대차계약서 제출 신고를 권장하며, 신고서와 단독신고 사유서를 첨부한 신고도 가능
 - ** 시스템을 통하여 거부자에게 알림문자 발송 예정

◇ 신고사항 전산 입력

- 계약서(신고서) 등을 접수한 담당공무원은 신고사항을 부동산거래관리시스템(RTMS) 임대차 신고 시스템에 입력
- 계약서(신고서) 등을 제출하는 신고인(대리인) 인적사항도 입력

◇ 신고수리 및 신고필증 교부

- 담당공무원이 신고사항을 시스템에 입력·확인 결과 **적정한 경우** 수리 후 신고필증 교부
 - ☞ 계약서가 제출된 경우 스캔 파일 생성 또는 RTMS 업로드 후 신고필증과 함께 계약서 원본 반환
- 계약서 또는 신고서가 적정하지 않은 경우 보완(반려) 처리

4) 신고필증의 교부 및 효과

- 임대차 신고 후 지체 없이(통상 3시간 내) 신고필증을 교부
- 계약서를 접수한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 봄(법 제6조의5제3항)
- 신고필증 직인은 지자체별 위임조례 개정 전까지 시군구 직인을 사용하고 RTMS에서는 시군구 또는 읍면동장 직인 선택사용(행정 효율과 협업 촉진에 관한 규정 제40조 참고)

2. 유형별 신고방법 및 처리 기준

가. 신고유형별 방법

1) 방문신고(공동(일방)/단독/국가등/대리 각 신고방법에 따라 신고)

- 계약서가 있는 경우 : 신고인이 계약서를 주택 소재지 신고관청에 제출(신고서 제출 생략 가능)
 - ☞ 계약서가 제출된 경우 스캔 파일 생성 또는 RTMS 업로드 후 신고필증과 함께 계약서 원본 반환
- 계약서가 없는 경우 : 신고서에 신고의무자(대리인) 서명 또는 날인 후 신고인 1인이 주택 소재지 신고관청에 제출

2) 인터넷 신고(공동/단독/국가등/대리 각 신고방법에 따라 신고)

- 계약서가 있는 경우 : 신고인이 주택 소재지 관할 신고관청 RTMS에 접속하여 신고사항을 입력한 후 계약서 업로드 후 제출
- 계약서가 없는 경우 : 주택 소재지 신고관청 RTMS에 임대인·임차인 중 1인이 공동인증서로 접속하여 신고사항 입력 및 전자서명 후 상대방에게 통지하고, 상대방은 입력된 신고내용 확인 후 공동인증서 서명 후 신고서 제출

- 또는 주택 소재지 신고관청 RTMS에 임대인 또는 임차인 중 1인이 공동인증서로 접속하여 신고사항 입력 후 계약입증서류* 업로드 후 제출

* 주택 임대차 계약과 관련된 금전거래내역이 적힌 통장사본 등 주택 임대차 계약 체결 사실을 입증할 수 있는 서류 등

나. 계약당사자 유형별 방법

1) 법인 신고방법

- 법인이 계약 당사자로 계약서가 아닌 신고서를 제출하는 경우 법인인감 날인(계약서에 날인한 인감·사용인감 등)
 - ※ 시행규칙 제6조의2제2항에 따라 계약 당사자가 날인을 하도록 규정하고 있으며 법인의 인장은 법인인감, 사용인감이 당사자의 날인이 됨
- 만약, 특정법인으로부터 동일 유형의 신고가 여러 건 접수될 경우에는 법인등기부등본 및 인감증명서를 첨부한 사용인감계를 제출받고 이후 신고부터는 사용인감으로 날인
 - 사용인감계를 제출한 법인의 경우 사용인감으로 신고서 및 위임장 날인 가능(단, 위임장은 매 신고 건마다 제출)

〈법인신고 시 본인 등 확인 방법〉

신고인	본인확인 첨부 서류
대표자 (본인)	• 본인확인 : 신분증, 대표자 증명서류(법인등기부등본 등)
직원	• 대리인 위임 증명
제3자	- 법인인감증명서, 법인인감 날인 위임장, 대리인 신분증

2) 외국인 등 신고방법

- 외국인, 재외국민은 여권, 외국인등록증, 외국등록사실증명서, 거소신고증 등으로 신분 확인
- 계약 당사자 중 외국인으로 해외거주로 신고서에 서명 또는 날인이 불가능한 경우 사유서 및 계약서(신고서) 첨부 후 단독 신고

다. 기타 방법

1) 미성년자 또는 피한정후견인(구 한정치산자) 등 신고방법

- 계약서 제출된 경우 : 계약서 기재사항을 그대로 입력
- 계약서 미제출 경우 : 계약 당사자 중 미성년자, 제한능력자(피한정후견인·피성년후견인 등)가 있는 경우 신고서에 실 계약자(미성년자·제한능력자)의 인적정보를 기재
 - 법정대리인 등(부모, 후견인 등)의 서명 또는 날인(미성년자 등 직접 서명 날인도 가능)하고 법정대리인 등이 대리인 신고 시 법정대리인 등의 위임장과 신분증 사본을 첨부
 - ※ 법정대리인 등 확인이 필요할 경우 가족관계증명서, 후견인 입증서류 등으로 확인

2) 재위임 금지

- 임대차계약서(신고서) 등 작성·제출을 위임받은 자에 한하여 임대차 신고가 가능하며 대리인의 재위임(복대리)은 불가

3) 종중 등 비법인 단체의 대리인 신고 위임

- 종중 등 비법인 단체 신고의 경우 대표자 위임장·신분증 사본을 첨부, 공동대표인 경우 대표자 1인의 서류로도 가능
 - ※ 비법인 단체의 경우 대표자를 증명할 수 있는 공적증명서, 공적증명서가 없는 경우 회의록, 대표선임의결, 납세증명서 등을 제출

4) 개업공인중개사 대리 신고

- 임대차 계약을 체결한 개업공인중개사도 대리인으로 신고가 가능하며, 이 경우 대리인 신고방법과 동일
 - ※ 계약서와 계약 당사자 일방의 서명 또는 날인된 위임장, 신분증 사본으로 인터넷 및 방문 신고 가능

5) 대량 신고

- 공공·민간 주택 임대 사업자가 임대차 계약을 대량으로 체결하여 이를 신고하고자 할 경우 대량 신고 방법을 통하여 보다 간편하게 신고 처리(대량신고 매뉴얼 RTMS 홈페이지 파일 참고)

3. 임대차계약서 제출 시 확인 사항

가. 임대인 및 임차인 인적사항 등

- (인적사항) 임대차 계약서상 계약 당사자인 임대인·임차인의 성명(법인명), 주소, 주민등록번호(법인등록번호) 등 적정 여부 확인
 - 신고인이 제출한 계약서 성명·주민등록번호 등의 오탈자가 확인되는 경우 오탈자에 대한 보완·수정 후 처리
- (서명·날인) 계약서의 계약 당사자 또는 대리인의 서명* 또는 기명날인** 여부 확인
 - * 서명 : 본인의 성명을 자필로 기재한 것
 - ** 기명날인 : 성명을 자필 또는 인쇄, 고무인 등으로 기재하고 인장(도장)을 찍는 것이며, 날인은 무인(손가락 지장)도 무방
 - 따라서 계약서에는 서명 또는 자필서명이 아니더라도 이름과 날인이 있으면 적정(대리인의 경우 '대리인', '代', '대' 등 표기 포함)
 - 당사자 중 일부 서명 또는 날인이 없는 경우 보완 후 처리
- (다수인 경우) 성명란에 '김○○ 외 1인' 등으로 기재된 경우 인적사항이 적정하게 기재된 계약서로 볼 수 없으므로 수정·보완('외 1인' 삭제 또는 '외 1인' 인적사항 기재) 후 처리

나. 주택 주소(소재지)·종류 등 목적물 현황

- (목적물 주소) 목적물의 주소는 공부(건축물대장 등)를 기준으로 기재하는 것이 적정하고, 일부 표기가 다를 경우라 하더라도 특징이 가능하면 처리 가능하며, 관할 여부를 반드시 확인
 - 주소를 특정·확인할 수 없을 정도로 명확하지 않은 경우 형식적 하자로 보아 보완 후 처리
- (무허가 건축물 등) 주택이 무허가 건물이거나 미등기(분양권) 상태라도 임대차 계약 가능
- (주거용 계약 여부) 주거용 건축물 임대차 계약 여부를 확인하고, 상가겸용 주택 등 일부가 주거 외 목적 사용 또는 공부상 주거용 건축물이 아니더라도 무방

다. 임대차 기간

- **(임대기간)** 임대차 기간 기재 여부를 확인해야 하며, 개시일 또는 만료일만 기재되어 있어도 가능
 - 개시일 또는 만료일만 기재된 경우 2년으로 간주(주임법 제4조제1항)하여 RTMS 입력 시 계산 또는 역산하여 입력 가능하나 신청인에게 확인하여 처리하는 것이 바람직
- **(기간만료)** '21.6.1. 이후 체결된 계약이 신고일 기준 임대기간 만료가 된 경우에도 신고는 가능하며, 계약서 제출 시 확정일자도 부여
- **(계약일 기재 여부)** 계약일이 기재되어 있지 아니한 경우 신고인에게 계약일을 확인하여 기재하거나 보완 후 처리

라. 보증금·차임

- **(보증금)** 보증금이란, 명칭에 관계없이 임차인이 차임·관리비 등의 채무 담보를 위하여 임대인에게 교부하고 계약 종료 시 임차인이 반환받기로 약정한 금전을 의미
 - 계약서에 글자로 기재된 금액과 숫자로 기재된 금액이 있는 경우 일치 여부 확인하고 상이할 경우 보완 후 처리
- **(차임)** 보증금의 부분으로 일반적으로 월세로 통칭하는 월차임을 말하며, 임대차의 대가로 임대인에게 귀속되는 금전을 의미
 - 계약서에 글자로 기재된 금액과 숫자로 기재된 금액이 있는 경우 일치 여부 확인하고 상이할 경우 보완 후 처리
 - 주(週)또는 연(年) 단위 차임 등으로 기재된 경우 임대차 기간 대비 월 단위 차임으로 환산하여 입력
- **(신고대상 금액)** 임대차 신고대상인 보증금 6천만원 초과 또는 월차임 30만원 초과 여부를 확인하고 대상이 아닌 경우 반려 및 별도 확정일자 부여 신청을 안내(창구에 안내문 비치 권장)

마. 기타

- **(신고사항 확인)** 계약서를 제출하여 임대차 신고를 하는 경우에는 별도 임대차 신고서 제출은 생략되며, 임대차 신고사항(시행규칙 제6조의2제1항)이 모두 확인되는 계약서에 한정
 - 따라서 계약서 원본에 신고사항이 모두 기재되어 있지 아니한 경우 신고인에게 보완 요청 및 완료 후 처리
 - ※ 부정확한 내용의 계약서 원본 제출 시 확정일자 부여에 따른 우선변제권 확보가 불가할 수 있음을 안내 후 보완요청 다만, 주소·성명 등 글자 인식 부정확, 계약갱신요구권 행사 여부 등의 사안의 경우 신청인 등에게 문의·확인하여 담당자 보완 후 처리
- **(확정일자 부여 계약서)** 확정일자가 기 부여된 계약서를 제출하여 신고하는 것도 무방
- **(계약서 원/사본 여부)** 임대차계약서는 원본·사본과 관계없이 계약서로 확인되는 경우 처리, 사본의 경우 신고사항 확인이 어려운 상태의 팩스본·복사본인 경우 반려 및 보완 후 처리
 - * 확정일자 제도의 취지에 비추어 볼 때 원본이 아닌 사본에 확정일자를 갖추었다 하더라도 대항력의 판단에 있어서는 아무런 차이가 없다고 봄이 상당하다(대판 2005다45537)
- **(계약서 반환 여부)** 방문 신고 시 계약서 원본이 제출된 경우 스캔 파일 생성 또는 RTMS 업로드 후 계약서 원본과 함께 신고필증 교부
- **(계약갱신요구권 행사 여부 확인)** 갱신계약 신고 시 계약서를 제출하여 신고를 하는 경우 종전 임대료와 계약갱신요구권 행사 여부가 확인되지 않을 때에는 계약당사자 또는 신고인에게 구두·유선으로 내용 확인 및 입력 후 처리
 - ※ 주택임대차보호법상 주택임대차표준계약서 서식에 계약갱신요구권 항목 추가 개정('21.8.18.) 되었으므로 확인 후 입력 처리

참고. 임대차 계약서 상 갱신정보 확인사항

부동산(아파트) 전세 계약서

임대차계약을 체결한다.

임대인 임대차계약을 체결한다.

1. 부동산의 표시

소재지 []

도지 []

건물 []

임대할부분 []

2. 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 임대차에 한하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 ;

보증금 금 이억구천사백만원정 (₩294,000,000)

계약금 금 이억팔천만원정 은 계약시에 지불하고 영수함 ※영수지

잔액 금 일천사백만원정 은 2021년 05월 16일에 지불함

제2조 [손속기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2021년05월16일 까지 임차인에게 인도하여, 임대차 기간은 인도를로부터 2023년05월16일(24개월) 까지로 한다.

제3조 [용도변경 및 전대 등] 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하여 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

제4조 [계약의 해지] 임차인이 제3조를 위반하였을때 임대인은 즉시 본 계약을 해지 할 수 있다.

제5조 [계약의 종료] 임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연차 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

제6조 [계약의 해지] 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없다면 잔금)을 지불하기 전까지 임대인은 계약금의 배액을 상환 하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제7조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 임차인이 임대차 목적대로 사용하지 않거나 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 경우 그 상대방은 불이행 한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약금 및 보증금에 대한 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대해 **5%이내 임차임 인상 확인** 한 것이 있을 경우 그 상대방은 불이행 한 자에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 요구한다.

제8조 [중개보수] 계약공인중개사는 임대인 또는 임차인의 본 계약 불이행에 대하여 책임부 지지 않는다. 또한 중개보수는 본 계약 체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 계약공인중개사의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효, 취소 또는 해제 되어도 중개보수는 지급한다. 공동중개인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개 의뢰한 계약공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다.

제9조 [중개대상물확인실명서교부 등] 계약공인중개사는 중개대상물확인실명서를 작성하고 업무보증관계서 (공제증서 등) 시본을 첨부하여 거래당사자 쌍방에게 교부한다. (교부일자 : 2021년 04월 29일)

[특약사항]

1. 현 시세를 상대방이 임대차하며, 현임차인과 보증금일천사백만원정하여 재계약하기로함

2. 임차인은 계약결심청구권제한 연장계약임.

3. 모든사정은 전계약서에 준하기로하여 임대인과 임차인이 쌍방합의함.

4. 기타사항은 민법 임대차보호법 및 부동산임대차 계약 일반 관례에 따르기로 한다.

[]

갱신요구권 행사여부 확인

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인한다. 2021년 04월 29일

임대인	주 소	
	주민등록번호	
공정중의인	주 소	
	주민등록번호	
임차인	주 소	
	주민등록번호	
개중업계사인	사무소 소재지	
	사무소 명칭	
	전화번호	
	등록번호	
	대표자명	*****(인)
	소속공인중개사	*****(인)

KAR 한국공인중개사협회

참고. 주택임대차표준계약서('21.8.18. 개정)

이 계약서는 법무부가 국토교통부 서율시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 [중요확인사항] (별지)을 꼭 확인하시기 바랍니다.

주택임대차표준계약서

보증금 있는 월세
전세 월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)		
토지	지목	면적	m ²
건물	구조·용도	면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동층호 정확히 기재	면적	m ²
계약의종류	<input type="checkbox"/> 신규 계약		<input type="checkbox"/> 합의에 의한 재계약
	<input type="checkbox"/> 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약기간 및 금액 계약기간: ~ 보증금: 원, 차임: 월 원		계약갱신요구권 확인
미납 국세·지방세		선순위 확정일자 현황	
<input type="checkbox"/> 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____ 인)		<input type="checkbox"/> 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____ 인)	
<input type="checkbox"/> 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)		<input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)	
* 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 관수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여 신청할 필요가 없습니다.			

[계약내용]

제1조(보증금과 차임) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금	원정(₩)
계약금	금	원정(₩)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중도금	금	원정(₩)은 _____년 _____월 _____일에 지불하며
잔금	금	원정(₩)은 _____년 _____월 _____일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 _____일에 지불한다(입금계좌:)

4. 신고서 작성기준 및 방법 등(계약서 미제출 경우)

가. 1건 계약서 1건 신고서 작성

- 1건의 주택 임대차 계약별로 신고의무가 발생하므로, 계약서 원본 제출이 불가할 경우 신고서 작성은 1건의 임대차 계약을 기준으로 1건 신고서 작성

나. 신고서 및 별지 사용

- 계약 당사자인 임대인 또는 임차인이 다수인 경우 대표 임대인 또는 임차인 1인의 인적사항만을 기재하여 제출 가능
- 모든 계약 당사자를 기재하고자 할 경우 별지에 인별 인적사항을 기재하고 간인하여 제출

다. 신고서 사항별 작성 방법(Ⅲ-3. 계약서 확인사항 참고)

- (인적사항) 계약당사자 성명·주민(법인)등록번호·주소·연락처
- (목적물) 임대차 주택의 종류·소재지(주소)·임대면적을 기재
 - 아파트 방 1칸, 단독주택 옥탑방, 지하, 방 1칸, 복합건물 주택 층 등 일부만 사용하는 경우로 임대면적(㎡)을 특정할 수 없는 경우 방의 수(칸)를 기재(임대면적 기재 시 방의 수(칸) 미기재)
- (계약내용) 신규계약인 경우 임대료(보증금/월차임), 계약기간, 계약체결일을 기재하고, 갱신계약인 경우 종전 임대료, 갱신 임대료(보증금/월차임), 갱신계약기간, 갱신계약체결일, 계약갱신 청구권 행사 여부를 기재
 - ※ 신고서 구체적인 작성 방법은 신고서 작성방법을 참고·활용

5. 주택 임대차 변경 신고(법 제6조의3 제1항)

가. 변경 신고대상

- 주택 임대차 계약체결에 따른 임대차 신고(법 제6조의2) 이후 당해 계약의 계약기간 중 보증금, 차임 등 임대차 가격이 변경된 경우 변경 신고대상
 - 변경 신고는 임대차 신고 이후 계약기간 중 임대차 보증금, 차임 등 증감이 발생한 경우에만 해당
 - 계약 만료 후 임대차 가격의 증감을 수반한 갱신계약은 신규 임대차 신고대상(법 제6조의2)으로 변경 신고대상이 아님

나. 변경 신고사항·방법 및 처리

- (신고사항) 변경신고 신고사항은 변경임대료(보증금/차임) 및 변경계약체결일이며, 기존 임대차 계약 신고필증 관리번호가 확인되는 경우 기존 계약 당사자 인적사항, 소재지, 계약기간, 기존임대료 정보는 자동 입력 가능
 - 신고필증 관리번호가 확인되는 경우 변경임대료와 변경계약체결일만 변경신고서에 기재 가능하나 계약기간 중 계약 당사자 등 기 신고사항이 변경된 경우 변경신고서에 변경 사항을 기재
- (신고방법 및 처리) 신고방법은 ‘II-3’ 공동(일방)·단독·국가등·대리, 각 해당되는 방법 및 처리절차는 동일

6. 주택 임대차 해제 신고

가. 해제 신고대상

- 주택 임대차 계약체결에 따른 임대차 신고(법 제6조의2) 이후 당해 임대차 계약 이행 전 계약을 해제하는 경우 해제 신고대상
 - 임대차 계약기간 만료 또는 임대차 계약 존속 중 계약해지 요건(월차임·관리비 미납 등)충족 등에 따라 해지하는 경우는 해제 신고대상 아님
 - * 통상 계약 시작일 이후는 해지, 시작일 이전은 해제

나. 해제 신고사항·방법 및 처리

- (신고사항) 해제신고 신고사항은 해제사유 발생일 및 해제사유이며, 기존 임대차 계약 신고필증 관리번호가 확인되는 경우 기존 계약 당사자 인적사항, 소재지, 계약기간 정보는 자동 입력 가능
 - 신고필증 관리번호가 확인되는 경우 해제사유 발생일과 해제사유만 해제신고서에 기재 가능하나 계약기간 중 계약 당사자 등 기 신고사항이 변경된 경우 해제신고서에 변경 사항을 기재
- (신고방법 및 처리) 신고방법은 'II-3' 공동(일방)·단독·국가등·대리, 각 해당되는 방법 및 처리절차는 동일
 - ※ 해제신고는 신고필증이 아닌 해제확인서 발급

7. 주택 임대차 정정 신고

가. 정정 신고대상

- 주택 임대차 계약체결에 따른 임대차 신고 이후 신고사항에 대하여 오기 등으로 잘못 기재한 경우에만 정정 신고 대상임
 - 당사자 간 임대료, 계약기간 등의 변경·재계약 등은 오기를 정정하는 것이 아니므로 변경 또는 신규 임대차 신고 대상임

나. 정정 신고사항·방법 및 처리

- (신고방법) 기존 신고의 신고필증에 오기한 신고사항* 부분에 삭선을 긋고 정정기재 후 당사자 서명 또는 날인하고, 임대차 계약서를 첨부하여 신고
 - ※ 시행규칙 제6조의2제1항 각 호에 해당하는 계약당사자 인적사항, 주택 소재지, 종류, 임대료, 계약기간 등
- (신고방법 및 처리) 신고방법은 'II-3' 공동(일방)·단독·국가등·대리, 각 해당되는 방법 및 처리절차는 동일
 - ※ 정정신고의 경우 신고서는 정정 신고필증으로 대체

8. 임대차 신고제 관련 의제 처리(전입신고·확정일자 등)

※ 의제되는 인허가의 법률상 실제적 요건을 충족하여야만 의제효과 발생(법제처)

가. 전입신고 시 임대차 신고 의제 처리요건(법 제6조의5제1항)

- (신고방법) 주민등록법에 따른 전입신고 시 임대차계약서 또는 임대차신고서를 제출하는 경우 임대차 신고 의제 처리되어 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됨
 - 다만, 전입신고를 하지 않는 경우 별도 임대차 신고를 해야 함

나. 주택 임대사업자의 임대차 신고 의제(법 제6조의5제2항)

- 「공공주택 특별법」 또는 「민간임대주택 특별법」에 따른 임대사업자가 각 법에 따른 임대차 계약 신고 등을 이행한 경우 거래신고법의 임대차 신고는 의제 처리되어 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됨
 - 다만, 개별법에 따른 신고는 신고기한 등이 다르므로 임차인은 확정일자 부여 필요 시 별도 확정일자 부여 신청을 해야 함

다. 임대차 신고 시 확정일자 부여 의제 처리요건(법 제6조의5제3항)

- (신고방법) 임대차 신고 시 계약서를 제출하는 경우에는 계약서를 접수한 때에 확정일자 부여 효력을 득하게 됨
 - 다만, 계약서를 제출하지 아니하는 경우 확정일자 부여 의제 처리가 불가하므로 필요 시 별도의 확정일자 부여 신청
- * 임대차 신고를 통한 확정일자 부여 시 확정일자 수수료 없음(방문/온라인 모두)

제4장 과태료 처분

1. 과태료 부과 기준(법 제28조제5항제3호, 법 제28조제1항제1호)

가. 과태료 처분 적용기준

1) 시간적 범위에 따른 적용기준

- 신고의무가 있는 '21.6.1.이후 체결된 주택 임대차 계약(지연·거짓신고 과태료) 또는 동 계약 신고분(거짓계약·거짓해제 과태료)부터
※ 시행일로부터 1년(~'22.5.31)간 과태료를 부과하지 않는 계도기간을 운영 중이며, 계도기간 내 미신고 및 계도기간 이후 조치에 대해서는 추후 통보 예정

2) 인적 범위에 따른 적용기준

- 계약 당사자의 위반행위에 대한 과태료 처분은 임대인·임차인 각각 별도 부과

나. 과태료 처분청(법 제28조제6항)

1) 임대차 신고 위반에 따른 과태료 처분청 : 시군구청

- ##### 2) 읍면동사무소(주민센터)에서 위반행위 적발 후 위반행위 내용 등을 시군구청 통보 ⇒ 시군구청 조사 및 과태료 부과 절차 등 이행

다. 과태료 처분대상 위반행위

- 법 제6조의2, 제6조의3의 규정을 위반하여 임대차 계약 관련 신고를 하지 아니한 경우(공동신고 거부자 포함) : 100만원 이하

과태료 부과 기준	
위반행위	과태료
법 제6조2, 제6조의3에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우 (공동신고를 거부한 경우를 포함한다.)	
1) 신고 해태기간이 3개월 이하인 경우	
가) 계약금액이 1억원 미만인 경우	4만원
나) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	5만원
다) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우	10만원
라) 계약금액이 5억원 이상인 경우	15만원
2) 신고 해태기간이 3개월 초과 6개월 이하인 경우	
가) 계약금액이 1억원 미만인 경우	13만원
나) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	15만원
다) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우	30만원
라) 계약금액이 5억원 이상인 경우	45만원
3) 신고 해태기간이 6개월 초과 1년 이하인 경우	
가) 계약금액이 1억원 미만인 경우	21만원
나) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	30만원
다) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우	50만원
라) 계약금액이 5억원 이상인 경우	70만원
4) 신고 해태기간이 1년 초과 2년 이하인 경우	
가) 계약금액이 1억원 미만인 경우	24만원
나) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	40만원
다) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우	60만원
라) 계약금액이 5억원 이상인 경우	80만원
5) 신고 해태기간이 2년 초과인 경우 또는 공동신고를 거부한 경우	
가) 계약금액이 1억원 미만인 경우	30만원
나) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우	50만원
다) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우	80만원
라) 계약금액이 5억원 이상인 경우	100만원
6) 거짓으로 신고한 경우	100만원
비고	
1) “신고 해태기간”이란 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간을 말한다. 다만, 다음의 사유가 기간은 신고 해태기간에 산입하지 아니할 수 있다.	
가) 천재지변 등 불가항력적인 경우	
나) 천재지변 등에 준하는 그 밖의 사유로 신고의무를 해태한 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우	
2) 계약금액은 신고서에 기재된 임대료의 보증금으로 한다. 다만, 보증금 외 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 200배를 곱하여 환산한 금액을 포함하여 계산한다.	

라. 과태료 부과 감경 및 부과한계(별표 과태료 부과기준 1. 일반기준)

1) 과태료 부과 가중·감경

- 위반행위의 동기·결과 및 횡수 등을 고려하여 과태료 부과 기준금액의 2분의1의 범위 안에서 그 금액을 늘리거나 줄일 수 있음
 - ※ 가중·감경은 법령에 따른 처분청의 재량권(기속재량)으로 과태료 처분청에서 법령에 따라 처분 결정

2) 과태료 부과 한계

- 감경 또는 가중하여 부과하는 때에도 과태료 부과기준 금액의 상한을 초과할 수 없음

마. 신고기간 해태에 대한 면책

- “신고 해태기간”이란 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않는 기간을 말하며, 다음의 사유가 있는 기간은 신고 해태기간에 산입하지 아니할 수 있음
 - 천재지변 등 불가항력적인 경우
 - 천재지변 등에 준하는 그 밖의 사유로 신고의무를 해태한 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우

2. 과태료 징수 절차 및 방법

가. 과태료 부과 사전 예고통지(질서위반행위규제법 시행령 제3조)

- 처분청은 과태료를 부과하려면 해당 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실, 과태료 예정금액, 예고기간내 자진납부시 20%범위내 감경 받을 수 있다는 사실 등을 서면으로 과태료처분 대상자에게 통지
- 과태료를 부과하려면 10일 이상의 기간을 정하여 과태료처분 대상자에게 구술 또는 서면으로 의견을 진술할 기회를 주어야 하며, 기한내에 의견을 진술하지 않으면 의견이 없는 것으로 봄

나. 과태료 부과(질서위반행위규제법 제17조)

- 처분청은 과태료 부과기준에 따라 과태료를 부과하고 다음 사항을 기재한 서면으로 통지
 - 질서위반행위
 - 과태료 금액
 - 당사자의 성명(법인인 경우에는 명칭과 대표자의 성명)과 주소
 - 과태료 부과 이유인 사실, 과태료 금액 및 적용법령
 - 과태료를 부과하는 행정청의 명칭과 주소
 - 과태료 납부 기한, 납부 방법 및 수납 기관
 - 과태료를 내지 않으면 불이익이 부과될 수 있다는 사실과 그 요건
 - 이의제기 기간과 방법
 - 그 밖에 과태료 부과에 관하여 필요한 사항 등

다. 이의제기 및 법원 통보(질서위반행위규제법 제20조 및 제21조)

- 과태료 처분에 불복하는 자는 그 처분을 고지 받은 날부터 60일 이내에 처분청에 이의를 제기할 수 있음
 - 이의제기 시 처분청의 과태료 부과처분은 효력 상실
- 이의제기를 받은 처분청은 14일 이내에 의견 및 증빙서류를 첨부하여 관할법원에 통보하여야 함
 - 이의제기 당사자에게도 관할법원 통보사실을 통지해야 함

라. 과태료 징수

- 기한 내에 이의를 제기하지 아니한 경우 과태료가 확정되고, 과태료를 납부하지 아니한 때에는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수

3. 과태료 부과 계도기간

- 임대차 신고제도 신규 도입에 따른 일반 국민들의 적응기간 등을 감안하여 시행일로부터 1년('21.6.1.~'22.5.31.)간 계도기간을 운영하며, 계도기간 중에는 과태료 미부과로 국민 부담 완화

제5장 신고포상금 제도

1. 신고포상금의 지급(법 제25조의2)

가. 지급대상

- 관계 행정기관이나 수사기관에 다음의 사항을 신고하거나 고발한 자에게 예산의 범위 내에서 지급

영 제19조의2(포상금 지급대상 및 기준) 제1항제1호 신고관청이 적발하기 전에 법 제25조의2제1항제1호, 제1호의2, 제1의3호 또는 제1호의4에 해당하는 자를 신고하고 이를 입증할 수 있는 증거자료를 제출한 경우로 그 사건에 대하여 과태료가 부과된 경우

- 임대차 신고제 관련 신고포상금 대상 위반행위 : 주택 임대차 계약의 보증금·차임 등 계약금액(임대료)을 거짓으로 신고한 행위

나. 지급제외

- 공무원 직무와 관련하여 발견한 사실을 신고하거나 고발한 경우
- 해당 위반행위를 하거나 위반행위에 관여한 자가 신고하거나 고발한 경우
- 익명이나 가명으로 신고 또는 고발하여 신고인 또는 고발인을 확인할 수 없는 경우

다. 포상금 지급절차

- ① 신고서 및 증거자료를 신고관청에 제출
- ② 신고서를 제출받은 신고관청은 포상금 지급여부를 결정하고 신고인에게 통보

- ③ 포상금 지급결정을 통보받은 신고인은 국토교통부령으로 정하는 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청에 제출
- ④ 포상금 지급신청서 접수 후 2개월 이내에 지급

라. 기타사항

- 하나의 사건에 대하여 신고한 사람이 2명 이상인 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급하되, 배분방법은 지급받을 사람이 사전에 합의하여 신청
 - ※ 다만, 지자체 포상금 예산 미확보 및 과태료 계도기간 운영으로 신고포상금 지급이 불가할 수 있음

제6장 주택 임대차 신고제도 관련 FAQ

1. 신고대상 등 관련

<핵심요약>

가. 신고대상 등

구 분	상세 내용
계약의 종류	주택임대차보호법 상 주택(주거용 건축물) 임대차 계약
지역 기준	경기도 외 도(道)관할 군(郡)지역을 제외한 전국 전역
금액 기준	보증금 6천만원 또는 차임(월세) 30만원 초과
계약일 기준	2021.6.1. 이후 체결한 주택 임대차 계약
신고의무자	임대차 계약 당사자 (임대인/임차인) 공동

나. 신고사항

종류	내용
계약 당사자 인적사항	성명(법인명), 주민(법인)등록번호, 주소, 연락처
주택 소재지·종류 등 현황	아파트/단독 등 종류, 소재지, 건물명, 면적(㎡), 방의 수(칸)
임대료·계약일 등 계약 내용	보증금·차임, 계약기간, 계약체결일
계약갱신 요구 해당 여부	「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권 행사 여부

◇ 신고대상 사례('가' 해당 전제)

- 아파트·단독·다가구 등 주거용 부동산 임대차 계약
- 주거용 오피스텔 임대차 계약
- 보증금·차임 증감이 있는 갱신된 임대차 계약

◇ 신고 미대상 사례

- 경기도 외 도(道)관할 군(郡)지역 임대차 계약
- 보증금·월세 등 차임이 없는 계약
- 상업·업무용 등 주거 목적이 아닌 임대차 계약
- 보증금 또는 차임 증감이 없이 갱신된 임대차 계약(목시적 갱신 포함)

Q1. 임대차신고제 대상 주택 종류는 무엇인가요?

- 임대차 계약을 체결한 주거용 건물(주택)이 대상이며, 아파트, 다세대 등 '주택' 외 '준주택(고시원·기숙사 등)', '비주택(공장·상가내 주택·판잣집 등)' 등도 해당됩니다.
- * 임대차계약체결 당시의 실제용도, 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차 목적물의 구조와 형태 등 구체적인 상황을 고려해서 합목적으로 판단(대판 95다51953)

Q2. 올해부터 임대차 계약을 신고해야 한는데 언제부터 무엇을 신고해야 하나요?

- 올해 시행되는 임대차 계약 신고제도는 '21년 6월 1일부터 체결된 주거용 부동산 임대차 계약이 신고대상이며,(거래신고법 부칙 제17483호, 제1조, 제2조)
 - 신고사항은 임대차 계약 체결 신고사항은 계약 당사자 인적사항, 계약기간, 계약일, 임대료, 임대차 부동산의 종류·면적 등 현황, 계약갱신청구권 해당 여부입니다.

Q3. 전국 모든 지역의 임대차 계약이 신고대상 인가요?

- '21.6.1.부터 시행되는 주택 임대차 계약 신고제도는 전국을 대상으로 하나,
 - 경기도 이외 도(道) 지역의 군(郡) 지역은 신고대상에 해당되지 않습니다(영 제4조의4)

Q4. 임대료 및 지역 상관없이 모든 임대차 계약이 신고대상 인가요?

- '21.6.1.부터 시행되는 주택 임대차 계약 신고대상은 임대료 기준이 있습니다.
 - 보증금 6천만원 초과 또는 차임 30만원 초과인 계약만 신고대상(영 제4조의3)이며, 경기도를 제외한 도 지역의 군 지역은 신고대상 지역에 해당되지 않습니다.

Q5. 서울시 아파트로 보증금 5천만원에 월세 35만원인 임대차 계약은 신고대상에 해당 되나요?

- 보증금을 기준으로 5천만원은 신고대상에 해당되지 않으나, 월차임(월세)이 35만원으로 신고기준 금액인 30만원을 초과하여 신고대상에 해당됩니다.(영 제4조의3)

Q6. 영업용으로 상가 임대차 계약을 체결하였고 세무서에 사업자 확정일자를 신고 하였는데 주거도 겸용으로 사용하는 경우에도 임대차 신고대상 인가요?

- 임대차 신고대상은 주거용 임대차 계약이 대상이며 업무용·상가·오피스텔 주거 이외 목적의 임대차 계약은 신고대상에 해당되지 않습니다.
- 따라서 「상가임대차보호법」에 따른 사업자등록 대상 건물로 주된 부분을 영업용으로 사용하는 임대차 계약은 주택 임대차 신고대상이 아닙니다.

Q7. 임대차 신고는 별도 신고기한이 있나요? 기한을 초과하면 처벌도 있나요?

- 임대차 신고의 신고기한은 계약체결일로부터 30일 이내이며, 신고기한을 초과할 경우 100만원 이하의 과태료 부과 대상에 해당됩니다.(법 제6조의2 제1항)
- 계약서 작성 이전이라도 임대료, 임대기간, 주택 등이 확정되어 당사자 간 임대차 계약의 합의 후 (가)계약금이 입금되었다면, (가)계약금 입금일을 기준으로 30일 이내 신고해야 합니다.

Q8. 임대차 신고는 임대인·임차인 중 누가 신고해야 하는 건가요?

- 임대차 신고의무자는 계약 당사자 임대인·임차인 모두에게 있습니다.
 - 다만, 당사자 중 1인이 임대차계약서를 제출하거나, 계약 체결사실을 입증할 수 있는 입금증·통장사본 등을 제출하면 신고할 수 있습니다.
 - 또한, 위임장을 첨부(위임한 자의 신분증 사본첨부)하여 신고를 위임 시 공인중개사 등 위임받은 자는 누구나 대리 신고가 가능합니다.

Q9. 임차인이 외국인인 경우에도 임대차 신고를 해야 하나요?

- 임대차 신고는 내외국인을 구분하지 않습니다. 내외국인 모두 임대차 신고의무자입니다.(법 제2조제3호의2)

Q10. 임대차 계약을 작성하지 않았는데도 신고해야 하나요?

- 지역과 금액 등이 임대차 신고 기준에 해당되는 때에는 임대차 계약을 작성하지 않은 경우에도 임대차 신고대상에 해당됩니다.
- 다만, 계약 당사자 중 1인이 임대차 계약을 제출하면 공동신고로 간주되는 신고 편의 성과 당사자 권리 보호 등을 위해 계약서 작성을 권장합니다.

Q11. 2년 전 임대차 계약을 체결하고 '21.6.1. 이후 묵시적 갱신이 된 경우에도 신고해야 하나요?

- 기존 주택 임대차 계약이 올해 6월 이후 묵시적 갱신 또는 임대료 변경이 없는 갱신의 경우에는 임대차 신고대상에 해당되지 않습니다.(영 제4조의3제2호)
- 다만, 올해 6월 이후 갱신이 되었으나, 임대료 변동이 있고 변동된 임대료가 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원 초과인 경우에는 신고대상에 해당됩니다.

Q12. 주택 임대차 신고는 어디로 가서 해야 하나요?

- 주택 임대차 신고의 신고관청은 읍면동사무소(주민센터)입니다.(법 제6조의2제5항)
- 주택 소재지 관할 주민센터로 신고하면 되며, 법정동 내 다수 행정동 주민센터가 있는 경우 해당 주택 소재지 관할 주민센터를 확인하여 신고해야 합니다.

Q13. 확정일자 부여 받은 경우에는 임대차 신고를 하지 않아도 되나요?

- 임대차 계약서를 제출하여 임대차 신고를 한 경우에는 확정일자 부여가 의제되어 별도 확정일자 신청을 할 필요는 없습니다. 그러나 임대차 신고 전 확정일자 신청을 먼저 한 경우에는 별도로 임대차 신고를 해야 합니다.

Q14. 임대차 신고 시 계약서 사본을 제출해도 확정일자 부여를 받은 것으로 처리가 되나요?

- 임대차 신고 시 확정일자 부여 의제 처리가 되려면 임대차 계약서를 제출하면 되고, 원본과 사본을 구분하지 않습니다.(법 제6조의5제3항) 다만, 사본의 경우 문서의 상태가 계약내용(신고사항) 확인이 어려운 경우에는 처리되지 않습니다.

Q15. 주거용 임대차 계약을 체결한 부동산이 무허가 건축물인데도 신고대상 인가요?

- 무허가 건축물이라 하더라도 주거용 임대차 계약을 체결한 경우 신고대상입니다.

Q16. 학교에서 제공하는 기숙사 임대차 계약도 신고를 해야 하나요?

- 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호나목에 따른 학교시설에 해당하는 기숙사의 이용 계약은 임대차 신고대상으로 판단하지 않습니다.

Q17. 계약금은 지급하였는데 아직 계약서를 작성하지 않았습니다. 계약체결일로부터 30일 이내에 신고해야 한다고 하는데 계약서 작성일로부터 30일 이내에 신고 하면 되나요?

민법 및 판례 등에 따라 계약체결의 시점은 계약당사자가 특정되고 당사자간 의사의 합치가 이루어진 때에 계약이 체결된 것으로 판단합니다.

따라서 임대차 계약 시 임대할 주택과 임대료 등 주요사항에 합의가 된 때에 계약금 또는 가계약금을 지급하는 것이 일반적이므로 이 경우 금원(돈)이 지급된 날을 기준으로 30일 이내에 신고를 해야 과태료 부과대상에 해당되지 않음을 주의해야 합니다.

계약서를 작성하지 않기로 한 경우에는 공동으로 신고서를 작성·제출하여야 하며, 계약자 권리보호와 계약서 제출에 따른 신고 편의성 등을 고려하여 신고기한 이내에 상호 계약서를 작성하여 신고하는 방법을 권장합니다.

다만, 거래당사자 쌍방이 계약서 또는 공동 신고서 작성이 어려운 경우 일방이 단독 신고서를 작성하여 계약체결 증빙서류(입금증 등)를 첨부해 신고할 경우 공동으로 신고한 것으로 처리되는 방법도 있습니다.

2. 신고방법 관련

〈핵심요약〉

가. 주택 임대차 계약 신고방법

- ◇ **권장신고 방법** : 임대차계약서 제출시 별도 신고서 제출이 필요 없고, 당사자 중 일방만 제출해도 공동신고 처리(단독신고 제외)

종 류	방 법
공동(일방) 신고	<ul style="list-style-type: none"> • 계약서 제출 : 계약서 제출(신고서 제출 생략) • 계약서 미제출(공동) : 계약 당사자 임대인·임차인이 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출 • 계약서 미제출(일방) : 계약 당사자 일방이 신고서에 단독으로 서명 또는 날인하고 계약체결 증빙서류를 제출한 경우 공동신고 처리 * 입급증 등 계약체결 증빙서류가 있는 경우에만 적용
단독 신고	<ul style="list-style-type: none"> • 계약 당사자 중 상대방이 신고를 거부하는 경우에 해당 • 단독으로 계약서(단독 신고서)와 단독신고 사유서를 신고관청에 방문 제출
국가등 신고	<ul style="list-style-type: none"> • 계약 당사자 중 일방이 국가·지자체·공공기관(국가등)인 경우에는 국가등에게 신고 의무가 있으며, 이 경우 국가등이 단독으로 신고

◇ 주의사항

종 류	세 부 사 항
공동 (일방) 신고	계약서(신고서) 제출 시 신고인이 신고기한을 초과할 경우 임대차 계약 당사자 모두가 지연신고 한 것이 되고, 당사자 모두 지연신고 과태료 부과 대상이 되므로 신고기한 이내에 당사자 상호간 신고 여부를 확인
단독 신고	<ol style="list-style-type: none"> 1. 임대차 계약 체결이 완료되었음에도 불구하고 신고를 거부한 당사자 일방은 신고 거부에 따른 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의 2. 임대차 계약이 체결되지 아니하였거나 갱신되지 아니하였음에도 불구하고 일방이 단독으로 거짓 임대차 신고 시 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의

Q18. 임대차 계약 신고는 누가 해야 하나요?

- 임대차 신고의무자는 계약 당사자 임대인·임차인 모두에게 있습니다. 다만, 임대차 계약을 제출하여 신고하는 경우에는 별도 공동 신고서 작성 및 제출이 필요하지 않습니다.(법 제6조의2 제1항)
 - 따라서 당사자 중 1인이 임대차 계약서 제출 시 공동신고로 간주하므로 계약서 원본을 제출 신고 방법을 권장합니다

Q19. 임대차 신고서를 작성하려고 보니 임대차 계약서와 내용이 거의 유사합니다. 임대차 계약서가 있는데 굳이 신고서를 작성해서 제출해야 하나요?

임대차 신고서는 임대차 계약서 작성항목과 유사합니다. 따라서 임대차 신고서의 항목이 모두 기재되어 있거나 확인이 가능한 계약서를 제출할 경우 별도 신고서를 작성하여 제출하실 필요가 없으며, 계약 당사자 중 1인이 계약서를 제출할 경우 계약 당사자 모두 공동으로 신고한 것으로 처리되어 편리하므로 계약서 제출의 신고 방법을 권장합니다.

Q20. 신고서를 작성하여 방문신고 하려고 하는데 임대인과 임차인이 임대차 신고서를 작성해서 신고관청에 공동으로 방문해야 하나요?

임대차 신고의 공동신고의 의미는 물리적으로 공동으로 신고관청을 방문하는 것이 아니며, 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 제출하는 것을 의미합니다. 따라서 공동으로 신고서를 작성하여 당사자 중 1인이 방문신고 하면 됩니다.

Q21. 임대인 거주지가 주택 소재지와 멀어 공인중개사에게 계약 권한을 위임한 상태입니다. 이 경우 공동 신고서를 작성하기 어려운데 어떻게 신고해야 할까요?

1. 계약서에 임대차 신고서의 항목이 모두 기재되어 있는 계약서를 계약 당사자 중 1인이 신고 관청에 제출할 경우 공동신고 처리가 되어 별도로 신고서를 제출하지 않아도 됩니다.
2. 계약서를 제출할 수 없고 신고서를 공동으로 작성할 수 없는 경우에는 계약당사자 중 일방이 단독 신고서를 작성하고 계약체결 증빙서류(입금증 등)를 제출하면 공동으로 신고한 것으로 처리됩니다.
 - 입금증 등 계약체결 증빙서류가 없는 경우에는 계약서 또는 공동 신고서를 제출해야 합니다.

Q22. 임대차 계약을 체결하였는데 사고·입원 등으로 신고하기 어려운데 상태인데 어떻게 신고를 해야 할까요?

- 계약서에 임대차 신고서의 항목이 모두 기재되어 있는 계약서를 당사자 중 1인이 신고 관청에 제출할 경우 공동신고 처리가 되므로 신고 가능한 일방이 계약서를 제출하여 공동신고가 가능합니다.
- 또한 대리인에게 신고 위임을 하여 대리인 신고도 가능하며, 계약서(신고서), 서명 또는 날인된 위임장, 신분증 사본을 대리인에게 제공하여 신고의무를 이행 할 수 있습니다.

Q23. 임대차 신고를 반드시 임대인과 임차인만 할 수 있나요? 대리인에게 위임하여 신고를 할 수는 없나요?

- 임대차 신고는 대리인을 통하여 할 수 있습니다. 계약서(신고서), 서명 또는 날인된 위임장, 위임자 신분증 사본을 대리인에게 제공하면 대리인이 본인 신분증을 지참하여 신고가 가능합니다.

Q24. 임대차 계약을 체결하고 계약금도 입금하였는데 임대인이 임대차 신고를 거부하고 있습니다. 공동으로 신고해야 한데 임차인 혼자서 신고 못하나요?

- 임대차 계약 체결 이후 임대인 또는 임차인 중 계약 상대방이 임대차 신고를 거부하는 때에는 신고하고자 하는 일방이 단독으로 신고를 할 수 있습니다.
- 단독 신고자는 계약서(단독 신고서), 단독신고 사유서를 제출하여 임대차 신고 의무를 이행할 수 있고, 거부한 자에게는 과태료가 부과 될 수 있습니다.

Q25. 임차인이 공기업인 OO공사로 직원 숙소로 사용할 광역시에 위치한 아파트 전세 계약을 체결하였는데 이 경우에도 임대인, 임차인이 공동으로 신고하나요?

- 주택 임대차 계약 당사자 중 일방이 국가등(정부·지자체·공공기관 등)에 해당되는 경우에는 국가등에 해당하는 기관에게만 신고의무가 있습니다. 따라서 OO공사에서 단독으로 임대차 신고를 해야 하며, 계약 상대방은 신고의무가 없습니다.
- 다만, 임차인이 개인이고 임대인이 국가등인 경우 확정일자 필요 시 기존방식으로 확정일자 신고가 가능하므로, 별도의 확정일자 부여 신청을 권장 합니다.

Q26. 임대차 신고를 하려면 꼭 신고관청을 방문해야만 하나요? 인터넷으로 신고하는 방법이 따로 있을까요?

- 임대차 신고는 방문신고 또는 인터넷신고 모두 가능합니다.
- 부동산거래관리시스템(<http://rtms.molit.go.kr>)을 통하여 인터넷으로 신고가 가능하며 신고의 방법도 공동, 단독, 대리인 신고로 동일하나 인터넷 시 신고사항을 기재하여 신고합니다.

Q27. 인터넷으로 임대차 신고를 하려면 공동인증서가 있어야 하는데, 금융인증서 등의 인증으로 인터넷 신고를 못하나요?

- 임대차 신고를 인터넷으로 하고자 할 경우 공동인증서(구 공인인증서)를 보유한 경우에만 가능합니다.(영 제19조의5제2항)
- 구 공인인증서 대신 금융인증서 등 인증방법이 다양화 되었으나, 인터넷 임대차 신고는 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 공동인증서로만 본인인증이 가능합니다.

Q28. 임대인 임차인이 모두 외국인인 경우에도 임대차 신고를 해야 하나요?

- 임대인·임차인이 외국인인 경우에도 임대차 신고의무를 이행해야 합니다.
- 임대차 계약시 확인한 신분증명(여권, 외국인등록번호, 거소신고번호 등)으로 신고해야 하며, 임대차 신고의무는 내국인과 외국인을 구분하지 않습니다. (법 제2조제3호의2)

Q29. 계약을 체결한 임차인입니다. 직접 신고할 상황이 어려워 A에게 위임하여 신고토록 하였는데 A가 B에게 위임한다고 합니다. 이 경우 B도 신고할 수 있나요?

- 임대차 신고는 신고의무자가 지정한 1인에게만 대리행위가 가능하며, 대리인이 제3자에게 재위임(복대리)하여 신고할 수 없습니다.

Q30. 중개업소에서 중개로 임대차 계약을 체결하였습니다. 개업공인중개사 분께서 임대차 신고를 대리하여 주신다고 하는데 가능한가요?

- 임대차 신고의 대리는 누구*나 가능합니다. 중개계약을 체결한 개업공인중개사도 임대차 신고를 대리 할 수 있으며, 필요서류는 대리인 신고와 동일합니다.

* 미성년자, 제한능력자 등 제외

Q31. 주택 소재지가 '○○동' 인데 관할 동 내에 주민센터가 여러 곳 있습니다. 동 내에 아무 행정복지(주민)센터나 방문하여 신고가 가능한 것인가요?

- 임대차 신고는 주택 소재지 관할 주민센터에서만 처리가 가능합니다.
- '동'의 주민편의 등을 위하여 법정동 내에 행정업무를 여러 곳에서 처리할 수 있도록 2개소 이상의 '행정동 주민센터'(행정복지센터)를 두고 있는 경우가 있습니다.
- 따라서 주택 소재지 '동' 내에 행정동 주민센터가 여러 곳이라도 해당 주택 관할지역 행정동 주민센터에서만 신고가 가능하므로 방문신고 시 관할 행정동 여부를 주민센터 홈페이지 또는 유선 등으로 확인하고 방문하기를 권장합니다.

Q32. 방문신고로 계약서 원본 제출 시 소지하고 있는 계약서 원본이 1부 밖에 없는데 신고하고 나서 돌려받을 수 있는 건가요?

- 계약서 제출 신고 시 사본으로도 신고가 가능하며, 원본 제출 시 신고관청에서는 임대차 신고 처리 후 신고필증과 교부와 함께 계약서를 반환 합니다.
- 인터넷 신고 시에는 계약서를 스캔하여 업로드 하므로 별도 반환 절차는 없습니다.

Q33. 임대차 신고 이전에 개인적인 사정이 있어서 계약서 원본에 확정일자를 먼저 부여 받았습니다. 이 경우에도 임대차 신고를 별도로 해야 하나요?
임대차 신고를 해야 한다면, 확정일자가 기 부여된 계약서 원본으로도 신고가 가능한가요?

- 임대차 신고 이전에 확정일자 부여를 먼저 받은 경우라면 확정일자 부여 신청과 별도로 임대차 신고를 해야 합니다.
- 임대차 신고 시 계약서를 제출하는 경우 확정일자 부여 처리 업무가 동시에 이루어지지만 확정일자 부여 신청을 먼저 한 경우에는 임대차 신고를 같이 한 것으로 의제 되지 않습니다.
- 아울러 확정일자가 기 부여된 계약서 원본으로도 임대차 신고가 가능합니다.

Q34. 출장·발령 등으로 임시 거주 임대차 계약을 한 경우도 신고해야 하나요?

- 주민등록(전입신고)이 되어 있는 본 거주지가 있고 일시 출장 등 일시적 거주가 명확한 단기 임대차 계약은 신고대상으로 판단하지 않습니다.

3. 계약서 기재사항 및 변경/해제 신고 등 기타

〈핵심요약〉

◇ 임대차계약서 제출 시 필수 기재사항

- 당사자 인적사항 : 성명, 주소, 주민(법인)등록번호, 연락처
- 서명·날인 : 계약서의 당사자 또는 대리인의 서명 또는 기명날인 여부
- 목적물 주소 : 주택 소재지 주소 (행정동 주민센터의 경우 관할 여부 반드시 확인)
- 주거용 계약 여부 : 주거용 임대차 계약이 아닌 경우 신고대상이 아님
- 임대차 기간 : 임대차 기간 기재 여부
- 임대료 : 보증금 또는 월차임(월세) 기재 여부

◇ 변경신고 대상

- 변경신고 대상 : 기존 주택 임대차 계약기간 중 '21.6.1. 이후 보증금 또는 월차임이 변경된 경우

예시) 주거용 오피스텔 임대기간을 2년으로 보증금 5천만원/월세 30만원 계약하였으나, 12개월 차에 보증금 5천만원/월세 35만원으로 변경계약 한 경우

◇ 해제신고 대상

- 해제신고 대상 : 임대차 계약 및 임대차 신고 이후 계약 이행 전(보증금 잔금지급 전) 계약을 해제하는 경우

예시) '21.6.2. 계약을 체결하고 임대차 신고를 하였으나, 보증금 잔금일인 8.15. 전인 8.1.에 임차인의 사정으로 계약금을 포기하고 임대차 계약을 해제한 경우

Q35. 임대차 계약서 작성 시 계약서에 상대방은 도장을 찍고 저는 자필로 이름을 적고 싸인을 하였는데 이렇게 작성된 계약서로도 임대차 신고가 가능한가요?

- 임대차 계약서에는 서명 또는 기명날인이 되어 있으면 거래당사자 모두 도장을 찍지 않아도 하더라도 무방합니다.
- 서명은 자필로 알아볼 수 있도록 이름을 적는 것으로 충분하고, 기명날인은 이름까지 작성된 계약서를 프린트하여 그 계약서에 도장 또는 지장(무인)을 날인한 것으로 충분합니다. (인감도장이 아니어도 무방)

Q36. 계약서에 임대인이 3명으로 공동임대하고 있는데 이 경우 어떻게 신고서를 작성해야 할까요?

- 3명의 공동임대인을 모두 작성해도 무방하나, 주택 임대차 계약의 당사자가 다수의 임대인 또는 임차인인 경우 계약서에 서명 또는 날인한 임대인 및 임차인 1명의 인적사항을 적어 제출할 수 있습니다.

Q37. 계약서 작성 시 임대기간 만료일을 기재하지 않고 'O월 O일부터 2년간' 이라고 표시하였는데 이 계약서로 임대차 신고가 가능한가요?

- 임대기간은 임대차 개시일 또는 만료일만 기재되어 있어도 신고가 가능합니다.
- 따라서 'O월 O일부터 2년간' 또는 'O월 O일부터 임대 개시' 등으로 기재되어 있어도 무방합니다.

Q38. 임대차 신고 중 변경신고 절차가 있다고 들었는데 임대료가 변경된 경우에는 변경 신고를 해야 하나요? 만료 후 갱신계약 시 임대료 변경이 된 경우에도 변경신고를 하나요?

- 임대차 변경신고는 임대기간 중에 임대료가 변경된 경우에 한하여 적용되는 절차입니다.
- 따라서 임대기간 만료 후 갱신계약 시 임대료 변경이 있는 경우 갱신계약에 대한 신규 임대차 신고를 해야 하며, 이 경우는 변경신고 대상이 아닙니다.

Q39. 임대차 계약 해제신고도 의무화라고 들었는데 임대차 계약이 만료되면 해야 하는 건가요?

- 임대차 계약 해제신고는 임대차 계약이 만료된 경우(해지) 해야 하는 것이 아니고, 임대차 계약 및 임대차 신고 이후 당사자간 보증금 잔금을 지급하기 전 계약을 해제하는 경우 등 임대개시 이전에 해제하는 경우에 한하여 신고대상입니다.

Q40. 동일 단지에 아파트 2개호를 보유하고 있는 임대인과 법인회사인 임차인이 직원 숙소용으로 같은 날 2개호 모두 임대차 계약을 한 경우 임대차 신고는 1건만 하면 되나요?

- 임대차 신고는 물건을 기준으로 신고해야 합니다. 이는 물건별 확정일자 효력 여부 등 과도 관련이 있는 사안으로 같은 날 2개 호 등 주택 다수를 1건으로 계약한 경우라 하더라도 물건별로 각각 신고를 해야 합니다.

Q41. 임대차 계약 체결 후 신고 전 임대인이 사망한 경우에도 신고해야 하나요? 신고해야 한다면 어떻게 신고해야 하나요?

- 임대차 계약을 체결한 후 임대인이 사망한 때에도 임대차 신고를 해야 하며, 단독 신고도 가능합니다.(계약서 또는 신고서 + 사유서/사망증명서 등)
- 다만, 신고기한 내 임차인이 사망하여 상속인 등이 계약해제·포기 등으로 임대차 계약을 이행하지 않기로 합의 등이 된 경우에는 신고대상에 해당되지 않습니다.

Q42. 임대차 신고서에는 임대인과 임차인 1명만 기재하도록 되어 있는데 당사자가 다수라서 모두 기재하고자 하는 때에는 신고서를 어떻게 작성하나요?

- 임대차 계약 당사자가 다수인 경우 신고서에는 대표 임대인 또는 대표 임차인 1인의 인적사항만을 기재하여 제출이 가능합니다.
- 다만, 모든 계약 당사자를 기재하여 제출하고자 할 경우 인별 인적사항을 별지에 기재하고 신고서와 간인하여 제출합니다.

Q43. 임대차 계약 체결 후 30일 이내에 임차인 계약금 포기, 임대인 계약금 등 반환으로 계약해제가 된 경우에도 임대차 신고를 해야 하나요?

- 임대차 계약을 체결한 후 신고기한(30일) 이내에 계약해제가 된 경우에는 임대차 신고를 할 필요가 없습니다.
- 다만, 임대차 신고기한 이후 계약이 해제 되었으나 신고를 하지 아니한 경우에는 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의하여야 합니다.

Q44. 임대차 신고서에 계약갱신청구권 행사 여부를 작성하도록 되어 있는데 임대차 계약서에 계약갱신청구권 내용이 기재되어 있으면 되나요?

- 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신 요구 청구 해당 여부가 갱신 계약서에 기재되어 있는 경우 임대차 계약서만 제출하여 갱신 계약에 대한 임대차 신고가 가능합니다.
- 다만, 갱신 계약서에 계약갱신 요구 해당 여부 내용이 없다면 계약갱신 요구 해당 여부를 확인할 수 있는 종전 계약서 또는 당사자 간 휴대전화 메시지 등의 증빙으로 신고가 가능 합니다.

Q45. 계약서에 한글로 적은 전세 보증금은 1억원 인데 숫자로 적은 보증금은 오타로 1천만원으로 기재되어 있습니다. 이 계약서로도 임대차 신고 가능한가요?

- 임대차 신고 시 제출되는 계약서로 확정일자 부여 효력도 있기 때문에 한글로 적은 임대료와 숫자로 적은 임대료가 상이할 경우 보완대상에 해당되며, 일치 시키거나 삭선 후 날인하여 정확하게 표기 정정 후 임대차 신고해야 합니다.

Q46. 임대차 신고 관련 과태료 부과를 유예한 이유가 있나요?

- 일반 국민들을 대상으로 새로운 신고의무를 부여하는 것으로 과태료 부과를 1년간 유예하여 대국민 인식을 제고하는 등 제도의 안정적 정착을 위함입니다.

Q47. 임대차 신고 관련 데이터 공개시점은 언제인가요?

- 신고된 데이터의 신뢰도, 기존 데이터와의 정합성 등을 검증하기 위해 일정기간이 필요하며, 최소 4~5개월간 축적된 데이터를 토대로 검증하여 11월경 시범 공개를 추진할 계획입니다.

Q48. 공개 데이터는 어떤 내용을 포함하나요?

- 기존 확정일자 정보 중 개인정보 침해소지가 없는 계약일, 임대료 등 7개 항목을 공개 하였으나, 임대차 신고제로 새롭게 확보된 갱신계약 정보(신규·갱신계약 구분, 갱신권 행사 여부 등)와 공개 요구가 높은 계약기간 정보가 추가로 공개.

* 추가되는 공개정보는 데이터 신뢰도가 높은 서울지역을 우선 공개('21.11월~)하였으며, 향후 공개 지역을 점차 확대 예정

4. 임대차 신고제 관련 의제 처리

〈핵심요약〉

가. 전입신고의 임대차 신고 의제(법 제6조의5제1항)

- 주민등록법에 따른 전입신고 시 임대차계약서 또는 임대차신고서를 제출하는 경우 임대차 신고 의제 처리되어 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됨
 - 다만, 전입신고를 하지 않는 경우 별도 임대차 신고를 해야 함

나. 주택 임대사업자의 임대차 신고 의제(법 제6조의5제2항)

- 「공공주택 특별법」 또는 「민간임대주택 특별법」에 따른 임대사업자가 각 법에 따른 임대차 계약 신고 등을 이행한 경우 거래신고법의 임대차 신고는 의제 처리되어 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됨
 - 다만, 개별법에 따른 신고는 신고기한 등이 다르므로 임차인은 확정일자 부여 필요 시 별도 확정일자 부여 신청을 해야 함

다. 임대차 신고의 확정일자 부여 의제(법 제6조의5제3항)

- 임대차 신고 시 계약서를 제출하는 경우에는 계약서를 접수한 때에 확정일자 부여 효력을 득하게 됨
 - 다만, 계약서를 제출하지 아니하는 경우 확정일자 부여 의제 처리가 불가하므로 필요 시 별도의 확정일자 부여 신청
 - ※ 임대차 신고를 통한 확정일자 부여 시 현행 확정일자 수수료 감면

Q49. 전입신고만 하면 임대차 신고를 하지 않아도 되나요?

- 전입신고를 하는 경우 전입신고 시 임대차 계약서 또는 신고서를 제출하는 경우에만 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됩니다.

Q50. 현재 주택이 민간임대주택법에 따라 임대주택으로 등록되어 있어 임대주택법에 따른 신고를 하고 있는데도 별도의 임대차 신고를 해야 하나요?

- 「공공주택 특별법」 또는 「민간임대주택 특별법」에 따른 임대사업자가 각 법에 따른 임대차 계약 신고 등을 이행한 경우 거래신고법에 따른 별도 임대차 신고는 하지 않아도 됩니다.

Q51. 임대차 신고 시 계약서를 제출하지 못하고 신고서만 제출하는 경우에는 확정일자 부여 의제 처리가 되지 않나요?

- 임대차 신고 시 확정일자 부여 의제 처리를 위해서는 종전의 확정일자 부여 업무와 일관성을 고려하여 계약서가 제출 되어야 합니다.
 - 따라서 임대차 신고서만 제출되는 경우에는 확정일자 부여 의제 처리가 되지 않고 필요 시 별도의 확정일자 부여 신청을 해야 합니다.

제4편

중개대상물 표시·광고 규정 및 가이드라인 등

- 제1장 중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준
- 제2장 부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준
- 제3장 중개대상물 표시·광고 관련 공인중개사법령
주요 내용
- 제4장 중개대상물 표시·광고 규정 가이드라인
- 제5장 개업공인중개사가 인터넷 광고 시 명시해야
할 사항(체크리스트)

본 내용은 국토교통부에 게재(2022. 1. 11.)된 자료 등을 참조하여 제작되었으며, 업무 처리 시 참고하시기 바랍니다

제1장 중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준

국토교통부고시 제2021-1488호

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 고시는 「공인중개사법」 제18조의2제1항 및 제2항, 같은 법 시행령 제17조의2 제3항에 따라 중개대상물의 표시·광고 명시사항에 관한 세부기준을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 고시에서 사용하는 용어는 「공인중개사법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 각 호에서 정한 용어의 정의와 같으며, “표시·광고”는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에서 정한 용어의 정의와 같다.

제2장 중개사무소 및 개업공인중개사의 표시·광고 명시사항

제3조(중개사무소에 관한 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제1항 및 제2항에 따라 개업공인중개사가 표시·광고에 명시하여야 하는 중개사무소에 관한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 중개사무소의 “명칭”은 중개사무소 등록증에 기재된 명칭을 표시하여야 한다. 다만, ‘사무소’ 및 ‘법인사무소’는 생략하여 표시할 수 있다.
(예시) 홍길동공인중개사, 한국부동산중개
2. 중개사무소의 “소재지”는 중개사무소 등록증에 기재된 소재지를 표시하여야 한다. 다만, 지번과 건물번호는 생략하여 표시할 수 있으며 ‘시·도·군, 구’를 줄여서 등록관청을 기준으로 표시할 수 있다.
(예시) 서울 영등포 의사당대로, 서울 영등포 국회대로 70길, 서울 영등포 여의도동
3. 중개사무소의 “연락처”는 ‘등록관청에 신고된 중개사무소의 전화번호(휴대전화번호를 포함한다)’를 표시하여야 한다. 다만, 중개보조원 등 공인중개사가 아닌 자의 전화번호(휴대전화번호를 포함한다)는 표시할 수 없다.
4. 중개사무소의 “등록번호”는 중개사무소 등록증에 기재된 등록번호를 표시하여야 한다.

제4조(개업공인중개사의 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제1항 및 제2항에 따라 개업공인 중개사가 표시·광고에 명시하여야 하는 개업공인중개사의 “성명”은 중개사무소 등록증에 기재된 개업공인중개사의 성명(법인은 대표자 성명, 분사무소는 분사무소 책임자 성명)을 표시하여야 한다.

제3장 중개대상물의 종류별 인터넷 표시·광고 명시사항

제5조(토지에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제2항에 따라 개업공인중개사가 토지에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. “소재지”는 토지대장에 기재된 소재지를 표시하되, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다.
2. “면적”은 토지대장에 기재된 면적을 표시하되, 제곱미터로 표시하여야 한다.
3. “가격”은 거래 형태에 따라 구분하여 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표시하여야 한다.
4. “중개대상물 종류”는 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조에 따른 지목의 종류로 구분하여 표시하여야 한다.
(예시) 전, 답, 과수원, 목장용지, 임야, 광천지, 염전, 대(垓), 공장용지, 학교용지, 주차장, 주유소용지, 창고용지, 도로, 철도용지, 제방(堤防), 하천, 구거(溝渠), 유지(溜池), 양어장, 수도용지, 공원, 체육용지, 유원지, 종교용지, 사적지, 묘지, 잡종지로 구분하여 표시
5. “거래 형태”는 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경으로 구분하여 표시하여야 한다.

제6조(건축물 및 그 밖에 토지의 정착물에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제2항에 따라 개업공인중개사가 건축물 및 그 밖에 토지의 정착물에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. “소재지”는 건축물대장에 기재된 소재지를 표시한다.
 - 가. 건축물 중 건축법 시행령 별표1의 제1호 가목의 단독주택은 해당 건축물의 지번을 포함하여야 한다. 다만, 중개의뢰인이 원하지 않는 경우에는 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다.
 - 나. 건축물 중 건축법 시행령 별표1의 제1호 가목의 단독주택을 제외한 주택은 해당건축물의 지번과 동, 층수를 포함하여야 한다. 다만, 중개의뢰인이 원하지 않는 경우에는 층수를 저/중/고로 대체할 수 있다.

- 다. 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1의 제1호 및 제2호의 주택을 제외한 건축물은 읍·면·동·리까지 표시할 수 있고, 이 경우 층수는 포함하여야 한다.
2. “면적”은 전용면적을 표시하되 제곱미터로 표시하여야 한다.
 3. “가격”은 거래 형태에 따라 매매는 매매가격, 임대차는 보증금과 차임으로 구분하여 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표시하여야 한다.
 4. “중개대상물 종류”는 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물과 그 밖의 토지의 정착물로 구분하여 표시하되, 건축물은 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 용도로 구분하여 표시하여야 한다. 다만, 미등기건물의 경우에는 “미등기건물”이라고 표시하여야 한다. (예시) 단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자(老幼者: 노인 및 어린이) 시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락(慰樂)시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정(矯正) 및 군사 시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 관광 휴게시설, 장례시설, 야영장 시설, 미등기건물, 그 밖의 토지의 정착물로 구분하여 표시
 5. “거래 형태”는 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경으로 나누어 표시하되, 임대차는 전세와 월세로 구분하여 표시하여야 한다.
 6. “총 층수”는 중개대상물이 소재하는 해당 건축물의 건축물대장에 기재된 총 층수를 표시하여야 한다.
 7. “입주가능일”은 실제 입주가 가능한 세부 날짜를 표시하되, ‘즉시입주’ 문구로 표시할 수 있다. 다만, 거래당사자가 합의에 따라 입주가능일을 조정할 수 있는 경우에는 세부 날짜를 입주가능 월의 초순, 중순, 하순으로 표시할 수 있다.
 8. “방 수 및 욕실 수”는 건축물 현황도 등을 통해 확인한 방 수 및 욕실 수를 표시하여야 한다.
 9. “사용검사일·사용승인일·준공인가일”은 해당 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물을 규율하는 법률에 따라 행정기관이 승인한 날짜를 정확하게 표시하여야 한다.
 10. “주차대수”는 총 가능한 주차대수 또는 세대 당 가능한 주차대수를 구분하여 표시하여야 한다.
 11. “관리비”는 「공동주택관리법」 제23조에 따른 관리비의 월 평균액수를 표시하되, 그 외의 비목이 포함된 경우 그 내용을 표시하여야 한다. 다만, 「주택법」에 따른 주택 이외의

건축물은 관리비를 표시하지 아니할 수 있다.

(예시) 다세대주택의 경우, 관리비 매월 4만원, 수도료 매월 1만원

12. “방향”은 주거용 건축물의 경우 거실이나 안방 등 주실(主室)의 방향을 기준으로, 그 밖의 건축물은 주된 출입구의 방향을 기준으로 8가지 방향(동향, 서향, 남향, 북향, 북동향, 남동향, 남서향, 북서향)으로 표시하되, 그 기준을 함께 표시하여야 한다.

제7조(입목에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2 제2항에 따라 개업공인중개사가 입목에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. “소재지”는 입목등기부에 기재된 소재지를 표시하되, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다.
2. “면적”은 입목등기부에 기재된 면적을 표시하되, 그 단위는 제곱미터로 한다.
3. “가격”은 거래 형태에 따라 구분하여 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표시하여야 한다.
4. “입목내역”은 입목등기부에 기재된 수종(樹種)·수량(數量)·수령(樹齡)을 표시하여야 한다.
5. “거래 형태”는 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경으로 구분하여 표시하여야 한다.

제8조(공장재단에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제2항에 따라 개업공인중개사가 공장재단에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. “소재지”는 공장재단등기부에 기재된 소재지를 표시하되, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다.
2. “가격”은 거래 형태에 따라 구분하여 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표시하여야 한다.
3. “거래 형태”는 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경으로 구분하여 표시하여야 한다.

제9조(광업재단에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항) 법 제18조의2제2항에 따라 개업공인중개사가 광업재단에 관한 인터넷 표시·광고를 할 때에 명시하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. “소재지”는 광업재단등기부에 기재된 소재지를 표시하되, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다.
2. “가격”은 거래 형태에 따라 구분하여 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 단일가격으로 표시하여야 한다.
3. “거래 형태”는 매매·교환·임대차 그 밖에 권리의 득실변경으로 구분하여 표시하여야 한다.

제4장 보 칙

제10조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2022년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(일반적 적용례) 이 고시의 개정규정은 이 고시 시행 이후 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우부터 적용한다.

제2장 부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준

국토교통부고시 제2020-596호

제1조(목적) 이 고시는 「공인중개사법」 제18조의2제4항 및 제5항, 같은 법 시행령 제17조의2 제4항에 따른 부당한 중개대상물 표시·광고의 세부적인 유형과 기준을 예시함으로써 부당한 중개대상물 표시·광고에 대한 법집행의 객관성과 투명성을 확보하고 개업공인중개사가 중개대상물에 올바른 표시·광고를 하도록 하여 소비자보호에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 고시에서 사용하는 용어는「공인중개사법」(이하 “법”이라 한다) 제2조 각 호에서 정한 용어의 정의와 같으며, “표시·광고”는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에서 정한 용어의 정의와 같다.

제3조(적용범위) ① 이 고시는 개업공인중개사가 의뢰받은 토지, 건축물 및 그 밖에 토지정착물, 입목, 공장 및 광업재단 등 법 제3조 각 호에서 규정한 중개대상물과 관련된 표시·광고에 적용한다.

② 이 고시는 신문, 전단지, 잡지, 입간판, 방송, 메일, 인터넷 등 매체 유형과 방식을 불문하고 개업공인중개사의 중개대상물 표시·광고에 적용한다.

제4조(일반원칙) ① 이 고시에서 규정한 부당한 표시·광고 유형은 부동산 중개대상물 표시·광고에 있어서 발생하기 쉬운 유형을 예시한 것에 불과하므로 이 고시에 열거되지 아니한 행위라고 해서 법 제18조의2제4항에 따른 부당한 표시·광고행위에 해당되지 않는 것은 아니다.

② 특정 행위가 이 고시에서 제시된 법 위반에 해당될 수 있는 행위(예시)에 해당되더라도 소비자를 오인시킬 우려가 없거나 공정한 거래질서를 저해할 우려가 없는 경우에는 부당한 표시·광고행위에 해당되지 않을 수 있다.

제5조(부존재·허위의 표시·광고) ① 법 제18조의2제4항제1호에 따른 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고의 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 매도인, 임대인 등 권리가 있는 자가 중개의뢰하지 않았음에도 개업공인중개사가 임의로 중개대상물로 표시·광고하는 경우

2. 표시·광고한 중개대상물이 표시·광고한 위치에 존재하지 않는 경우
(예시) 중개대상물이 존재하지 않는 위치의 도로명, 지번, 동, 층수를 표기
 3. 표시·광고한 중개대상물이 그 위치에 존재하는 부동산과 그 내용, 형태, 거래조건 등에 대해 동일성을 인정하기 어려운 경우
- ② 「공인중개사법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제17조의2제4항제1호에 따른 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고의 유형과 기준 등은 다음과 같다.
1. 매도인, 임대인 등 권리가 있는 자로부터 중개의뢰를 받지 못한 개업공인중개사가 다른 개업공인중개사가 중개의뢰 받아 표시·광고한 중개대상물에 대하여 임의로 동일 중개대상물에 관한 표시·광고를 하는 경우. 다만, 매도인, 임대인 등 권리가 있는 자가 공동중개를 통한 중개대상물에 대한 표시·광고를 허용하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 2. 개업공인중개사가 중개대상물에 관한 거래계약서를 작성하는 등 계약이 체결된 사실을 알고 있음에도 불구하고 지체없이 표시·광고를 삭제하지 않는 경우
 3. 표시·광고 당시 이미 계약이 체결된 중개대상물임을 알고도 표시·광고하는 경우
 4. 경매대상인 부동산이거나 처분금지처분 등 관계 법령에 의해 거래할 수 없는 것이 명백한 부동산 등을 중개대상물로 표시·광고한 경우
- ③ 영 제17조의2제4항제2호에 따른 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고의 유형과 기준은 해당 중개대상물과 관련된 문제점을 일부러 지적하는 등 해당 중개대상물에 대한 중개요청에 응하지 않고 고객에게 다른 중개대상물을 계속 권유하는 경우를 말한다.

제6조(거짓·과장의 표시·광고) ① 법 제18조의2제4항제2호에 따른 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 하는 표시·광고 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 중개대상물의 가격을 중개의뢰인이 의뢰한 가격과 다르게 표시·광고한 경우
2. 중개대상물의 면적을 공부상 면적과 다르게 표시·광고하는 경우
3. 해당 중개대상물의 평면도나 사진이 아닌 것을 이용하여 표시·광고하는 경우
4. 토지의 용도를 공부상 지목과 다르게 표시·광고하는 경우
(예시) 농지인 토지를 택지로 광고하는 경우 등

② 법 제18조의2제4항제2호에 따른 중개대상물의 내용을 현저하게 과장하여 하는 표시·광고 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 표시·광고 시 제시한 옵션의 성능을 실제와 다르게 표시한 경우
2. 관리비 표시 금액이 월 평균액수와 현저하게 차이가 나는 경우
3. 방향이 표시·광고 시 제시한 방향과 90도 이상 차이가 나는 경우
4. 주요 교통시설과의 거리를 실제 도보거리나 도보시간이 아니라 직선거리로 표시·광고하는 경우

제7조(기만적인 표시·광고) 영 제17조의2제4항제3호에 따른 중개대상물의 입지조건, 생활여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠뜨리거나 은폐·축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 표시·광고 유형과 기준 등은 다음과 같다.

1. 중개대상물의 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실이나 내용의 전부 또는 일부를 지나치게 작은 글씨로 표기하거나 빠뜨리는 등의 방법으로 소비자가 이를 사실대로 인식하기 어렵게 표시·광고하는 경우
(예시) 전원주택 건축이 가능한 토지라고 표시·광고하면서, 도로, 상하수도 등 기반시설이 없어서 실제 주택을 건축하기 위해서는 기반시설 설치를 위한 과도한 추가 비용이 발생한다는 점을 아주 작은 글씨로 표기하는 경우
2. 중개대상물의 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실이나 내용을 표시 또는 설명하였으나, 지나치게 생략된 설명을 제공하는 등의 방법으로 보통의 주의력을 가진 소비자가 이를 사실대로 인식하기 어렵게 표시·광고하는 경우
(예시) 토지에 대한 매매광고를 하면서 용도지역 또는 용도지구 등에 따른 행위제한이 있음을 사실대로 표기하였으나, 구체적으로 어떤 행위제한인지에 대한 설명 없이 단지 “행위제한 있음”으로만 표시·광고하여 소비자를 오인시키는 경우 등

제8조(재검토기한) 국토교통부는 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2021년 1월 1일을 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙

이 고시는 2020년 8월 21일부터 시행한다.

제3장 중개대상물 표시·광고 관련 공인중개사법령 주요 내용

법률	시행령	시행규칙
<p>제18조의2(중개대상물의 표시·광고)</p> <p>① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 하며, 중개보조원에 관한 사항은 명시해서는 아니 된다.</p> <p>② 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 때에는 제1항에서 정하는 사항 외에 중개대상물의 종류별로 대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 한다.</p> <p>③ 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.</p> <p>④ 개업공인중개사는 중개대상물에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고 2. 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고 3. 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산거래질서를 해치거나 중개 의뢰인에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고 <p>⑤ 제4항에 따른 부당한 표시·광고의 세부적인 유형 및 기준 등에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p>	<p>제17조의2(중개대상물의 표시·광고)</p> <p>① 법제18조의2제1항에 따른 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 중개사무소의 명칭, 소재지 및 연락처, 등록번호 2. 중개업자의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명) <p>② 법 제18조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 소재지 2. 면적 3. 가격 4. 중개대상물 종류 5. 거래 형태 6. 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물인 경우 다음 각 목의 사항 <ol style="list-style-type: none"> 가. 총 층수 나. 「건축법」 또는 「주택법」 등 관련 법률에 따른 사용승인·사용검사·준공검사 등을 받은 날 다. 해당 건축물의 방향, 방의 개수, 욕실의 개수, 입주가능일, 주차대수 및 관리비 <p>③ 중개대상물에 대한 제1항 및 제2항에 따른 사항의 구체적인 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다) 방법에 대해서는 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p> <p>④ 법 제18조의2제4항제3호에서 “대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고”란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고 2. 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대 	

법 률	시 행 령	시행규칙
	<p>상물에 대한 표시·광고</p> <p>3. 중개대상물의 입지조건, 생활여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠뜨리거나 은폐·축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 표시·광고</p>	
<p>제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ① 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 제18조의2의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링을 위하여 필요한 때에는 정보통신서비스 제공자(「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제2조제1항제3호에 따른 정보통신서비스 제공자를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관련 자료의 제출을 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 필요한 조치를 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 업무위탁기관에 예산의 범위에서 위탁업무 수행에 필요한 예산을 지원할 수 있다.</p> <p>⑥ 모니터링의 내용, 방법, 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</p>	<p>제17조의3(인터넷 표시·광고 모니터링 업무의 위탁) ① 국토교통부장관은 법 제18조의3제4항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관에 같은 조 제1항에 따른 모니터링 업무를 위탁할 수 있다.</p> <p>1. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관</p> <p>2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제2조에 따른 정부출연연구기관</p> <p>3. 「민법」 제32조에 따라 설립된 비영리법인으로서 인터넷 표시·광고 모니터링 또는 인터넷 광고 시장 감시와 관련된 업무를 수행하는 법인</p> <p>4. 그 밖에 인터넷 표시·광고 모니터링 업무 수행에 필요한 전문 인력과 전담조직을 갖췄다고 국토교통부장관이 인정하는 기관 또는 단체</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따라 업무를 위탁하는 경우에는 위탁받는 기관 및 위탁업무의 내용을 고시해야 한다.</p>	<p>제10조의3(인터넷 표시·광고 모니터링 업무의 내용 및 방법 등) ① 법 제18조의3제1항에 따른 모니터링 업무는 다음 각 호의 구분에 따라 수행한다.</p> <p>1. 기본 모니터링 업무: 제2항제1호에 따른 모니터링 기본계획서에 따라 분기별로 실시하는 모니터링</p> <p>2. 수시 모니터링 업무: 법 제18조의2를 위반한 사실이 의심되는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 판단하여 실시하는 모니터링</p> <p>② 영 제17조의3제2항에 따라 고시된 모니터링 업무 수탁기관(이하 "모니터링 기관"이라 한다)은 제1항에 따라 업무를 수행하려면 다음 각 호의 구분에 따라 계획서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다.</p> <p>1. 기본 모니터링 업무: 모니터링 대상, 모니터링 체계 등을 포함한 다음 연도의 모니터링 기본 계획서를 매년 12월 31일까지 제출할 것</p> <p>2. 수시 모니터링 업무: 모니터링의 기간, 내용 및 방법 등을 포함한 계획서를 제출할 것</p> <p>③ 모니터링 기관은 제1항에 따라 업무를 수행한 경우 해당 업무에 따른 결과보고서를 다음 각 호의 구분에 따른 기한까지 국토교통부장관에게 제출해야 한다.</p> <p>1. 기본 모니터링 업무: 매 분기의 마지막 날부터 30일 이내</p> <p>2. 수시 모니터링 업무: 해당 모니터링 업무를 완료한 날부터 15일 이내</p>

법 률	시 행 령	시행규칙
		<p>④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 제출받은 결과보고서를 시·도지사 및 등록관청에 통보하고 필요한 조사 및 조치를 요구할 수 있다.</p> <p>⑤ 시·도지사 및 등록관청은 제4항에 따른 요구를 받으면 신속하게 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날부터 10일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 통보해야 한다.</p> <p>⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 모니터링의 기준, 절차 및 방법 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.</p>
<p>제51조(과태료)</p> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>2의2. 제18조의2제1항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 자</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자</p> <p>1의2. 정당한 사유 없이 제18조의3제2항의 요구에 따르지 아니하여 관련 자료를 제출하지 아니한 자</p> <p>1의3. 정당한 사유 없이 제18조의3제3항의 요구에 따르지 아니하여 필요한 조치를 하지 아니한 자</p>	<p>제38조(과태료의 부과·징수)① 법 제51조제1항부터 제4항까지 및 법 제7638호 부칙 제6조제5항에 따른 과태료의 부과기준은 별표 2와 같다.</p> <p>별표2 3. 법 제51조제3항 및 법 제7638호 부칙 제6조제5항 관련 사항</p> <p>가. 법 제18조의2제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 경우</p> <p>나. 정당한 사유 없이 법 제18조의3제2항의 요구에 따르지 않아 관련 자료를 제출하지 않은 경우</p> <p>다. 정당한 사유 없이 법 제18조의3제3항의 요구에 따르지 않아 필요한 조치를 하지 않은 경우 과태료 금액 500만원</p> <p>하. 법 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물에 관한 표시·광고를 한 경우 과태료 금액 50만원</p>	

* 표시·광고 등 공정화에 관한 법률

- “표시”란 사업자등이 소비자에게 상품등을 알리기 위해(자기 또는 다른 사업자등의 상품등의 내용, 거래 조건 등) 증서에 쓰거나 포장하는 것
- “광고”란 사업자등이 상품 등을 신문·인터넷신문, 정기간행물, 방송, 전기통신, 전단, 간판 등의 매체를 이용하여 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것

제4장 중개대상물 표시·광고 규정 가이드라인

1 표시·광고 규정 적용에 관한 일반사항 Q&A

Q1. 중개대상물 표시·광고 규정 적용 시기는?

- '20.8.21일 이후 중개대상물 표시·광고에 대해 적용하되, 이전부터 표시·광고해 온 경우라 하더라도 현행 규정에 부합하지 않는다면 자발적으로 내용 수정 또는 삭제 등을 권고함
- 등록관청은 계도기간('20.8.21~9.20) 내 위반 행위에 대해서 과태료 부과 대신 당해 공인중개사가 표시·광고를 수정 또는 삭제할 수 있도록 계도하고 계도기간 이후 위반 행위는 본격적으로 법령 위반에 따른 과태료 부과 등의 조치를 할 것을 요청함
- 표시·광고 규정의 준수 여부 등을 모니터링 기관인 '한국인터넷광고재단'에서 집중적으로 조사하고 있으며 그 결과를 등록관청 등에 통보하고 필요한 조치를 요구하는 등 촘촘히 관리하고 있음

Q2. 중개대상물 표시·광고 규제와 관련하여, 개정된 공인중개사법령에 따라 추가로 명시해야 하는 내용은?

- **개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우에는 현행대로 중개사무소의 명칭과 소재지, 연락처와 개업공인중개사의 성명을 기재하고, 등록번호를 추가로 명시함**
 - 다만, 인터넷을 이용하여 표시·광고하는 때에는 추가적으로 중개대상물의 소재지, 면적, 가격 등의 사항을 명시하여야 함
- **개업공인중개사가 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 경우 중개보조원에 관한 사항을 명시할 수 없음**

Q3. 이미 계약이 체결된 사실을 모르고 표시·광고한 개업공인중개사도 부당한 중개 대상물 표시·광고로 처벌되는 것인지?

- 이미 계약이 체결되어 중개를 할 수 없다는 사실을 알고 있는 **개업공인중개사가 고의**로 다시 **표시·광고**하는 행위를 금지하기 위한 내용으로, 이 사실을 모르고 표시·광고하는 공인중개사를 단속하기 위한 규정이 아님
- 다만, **개업공인중개사는** 의뢰받은 중개대상물에 대한 계약이 체결되었는지 여부 등 **매물관리를 철저히** 진행할 필요가 있음

Q4. 유튜브, 인스타그램 등 SNS도 표시·광고물에 해당되는지?

- 유튜브, 인스타그램 등 SNS를 통해 중개업을 하기 위한 중개대상물 표시·광고 행위를 하였을 경우 **공인중개사법 적용대상임**

Q5. 부동산광고대행업체가 유튜브 등을 활용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 올리는 행위는 법령 위반인지?

- **개업공인중개사가 아닌 자는 중개업을 위한 목적으로 중개대상물에 대한 표시·광고를 하면 안 된다고 규정하고 있음**
 - * "중개"란 중개대상물(토지, 건축물 등)에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 의미
 - 따라서 해당 행위가 중개업을 목적으로 하는 것이 아니라 **광고업 등**이라고 판단되면 공인중개사 **법령을 위반하였다고 보기 어려움**
 - * "광고"란 사업자등이 상품 등을 신문·인터넷신문, 정기간행물, 방송, 전기통신, 전단, 간판 등의 매체를 이용하여 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것
- 다만, 해당 표시·광고에 대한 연락처는 **의뢰를 요청한 개업공인중개사의 연락처를 표시**하여야 하며, 그렇지 않고 **대행업체의 연락처를 표시**하는 경우에는 중개업을 위한 목적으로 판단하여 **공인중개사법 위반으로 볼 수 있음**

Q6. 유튜브, 블로그 등을 통해 표시·광고한 중개대상물의 거래가 완료된 경우에도 지체 없이 표시·광고를 삭제해야 하는 지?

- 표시·광고 플랫폼의 종류·방식 등을 불문하고, 거래가 완료된 중개대상물임을 알고도 표시·광고를 방치하는 경우에는 부당한 표시·광고에 해당하여 과태료 부과 대상에 해당함
 - * 부당한 중개대상물 표시·광고행위의 유형 및 기준 고시 제5조 제2항 제2호 : 개업공인중개사가 중개대상물에 관한 거래계약서를 작성하는 등 계약이 체결된 사실을 알고 있음에도 불구하고 지체없이 표시·광고를 삭제하지 않는 경우
 - 일부 중개플랫폼의 경우, “거래완료”로 표시·광고된 중개대상물의 거래대금이 실제 거래대금과 다른 경우가 빈번하여 소비자에 오인, 혼동을 줄 우려가 있어 이를 예방할 필요가 있음
- 계약일 이후 표시·광고를 방치하여 감시센터 신고 또는 실거래기반 모니터링을 통해 적발되는 경우 규정 위반의심 광고로 분류

Q7. 중개대상물의 인터넷 표시·광고 위반은 어디에 신고하는지?

- 공인중개사법 관련 규정*에 따라, 중개대상물 인터넷 표시·광고 모니터링에 관한 업무를 “한국인터넷광고재단”에 위탁하였음
 - * 제18조의3제4항 및 같은 법 시행령 제17조의3제2항
 - 모니터링 기관은 현행 중개플랫폼업체의 자율시정 등 이행여부를 확인·점검할 뿐만 아니라, 별도의 신고·접수와 기획조사도 실시할 예정으로, 인터넷 표시·광고 위반사항에 대해서는 “한국인터넷광고재단 부동산광고시장감시센터” 홈페이지(budongsanwatch.kr)를 통해 신고할 수 있음
- 또한, 중개대상물이 표시·광고된 해당 부동산중개플랫폼의 신고기능을 활용하여 신고할 수도 있음
 - * (예시) 중개플랫폼의 ‘허위매물 신고’ 버튼을 클릭하여 신고하기

2 중개사무소에 관한 표시·광고 명시사항

Q8. 중개사무소 내부(쇼윈도)의 표시·광고의 경우에도 중개사무소 명시사항 등을 기재해야 하는지?

- 중개사무소 내부에 광고(종이, 전광판 등)하는 경우에는 거래당사자가 중개사무소를 직접 방문하는 등 소비자 피해가 적어 **동 규정 위반사항 적용을 제외함**

Q9. 중개사무소의 “연락처” 표시 방법은?

- 중개대상물에 대한 표시·광고 시 중개사무소의 연락처는 **등록관청에 신고된 중개사무소의 전화번호(유선전화, 휴대전화 무관)를 기재하되,**
 - **소속공인중개사의 연락처는 현행과 같이 개업공인중개사의 성명 및 연락처와 병기하는 경우에 한해 표시할 수 있고, 등록관청에 신고한 소속공인중개사의 연락처를 사용하여야 함**
- * (예시) 한국 공인중개사사무소 개업공인중개사 김대한 02-2000-xxxx(소속공인중개사 이민국 010-0000-0000)

Q10. 중개대상물에 관하여 생활정보지 지면과 인터넷홈페이지에 동시에 광고하는 경우에도 생활정보지 지면에 중개사무소의 등록번호를 반드시 표기해야 하는지?

- 생활정보지 **지면**에 중개대상물을 표시·광고하는 경우에도 **원칙적으로 중개사무소의 등록번호를 표기해야 함**
 - 다만, 중개대상물을 생활정보지 지면과 생활정보지의 인터넷 홈페이지를 통해 **동시에 광고하는 경우에 한하여**, 생활정보지 지면의 등록번호 표기는 **생략*할 수 있음.**
- * 생활정보지업체는 생활정보지 지면 중 특정부분에 “중개사무소의 등록번호는 당해 업체 인터넷 홈페이지를 통해 확인할 수 있다”는 사실을 기재하여 소비자에게 알리도록 해야 함

3 중개대상물에 관한 표시·광고 명시사항

Q11. 중개대상물 소재지 기재 시, 읍·면·동·리까지 표시할 수 있다는 규정의 정확한 의미는?

- 중개대상물의 소재지는 원칙적으로 대장에 기재된 소재지인 **지번까지** 표시하여야 함.
 - 다만, **읍·면·동·리** 까지 포괄적으로 표시하는 것이 허용되는 것으로, 정확히 말하면 **리 또는 동** 까지 표시하여야 함
 - * (예시) 경기도 대한군 민국읍 만세리 11-1번지의 경우, “경기도 대한군 민국읍 만세리”까지 표기할 수 있으나, “경기도 대한군 민국읍”까지만 표기하는 것은 규정 위반에 해당함

Q12. 일명 점포주택(1층 상가, 2층 이상 다가구주택 등)의 경우 “소재지” 표시 방법은?

- **상가와 주택을 모두 포함한 매매** 또는 임대차계약의 경우에는 주택의 소재지 명시 규정에 따라 지번까지 표시하여야 함
 - * 주택만을 임대차계약하는 경우에도 당연히 지번까지 표시하여야 함
- 다만, **상가만을 임대차계약하는 경우에는 읍·면·동·리** 까지만 표시할 수 있음

Q13. 건축물의 “층수” 표시 방법은?

- 중개대상물이 소재하는 해당 건축물의 건축물대장에 기재된 “**총 층수**”는 표시하여야 하며, 추가로 중개대상물의 층수를 아래의 구분에 따라 표시하여야 함
 - **단독주택*** : 총 층수 외에 별도의 층수를 표기할 필요 없음
 - * 건축법 시행령 별표1의 제1호가목의 단독주택을 말하며 이하 이 문답에서 같음
 - * (예시) 총2층, 총층수 : 2층

- 단독주택을 제외한 주택 : 중개대상물의 층수를 표시하여야 하나 중개의뢰인이 원하지 않는 경우에는 저/중/고로 대체할 수 있음
 - * (예시) 층수/총층수 : 8/18, 층수/총층수 : 중/18, 8층/총18층, 총18층 중 8층
- 그 외 건축물(단독주택과 공동주택을 제외한 건축물) : 중개대상물의 층수를 표시하여야 함
 - * (예시) 층수/총층수 : 7/9, 7층/총9층, 총9층 중 7층

Q14. 건축물 면적의 표시방법은?

- 건축물의 면적은 원칙적으로 전용면적(제곱미터)으로 표시하여야 하고, 부동산 거래현실을 반영하여 아파트의 경우 공급면적, 오피스텔의 경우 계약면적, 단독주택의 경우 대지면적을 함께 표시할 수 있음
 - 또한, 다가구주택, 기타 일반건축물 등 공부상 세대별(호별) 전용면적 확인이 사실상 어려운 경우, 실측이나 계약서 등에서 확인된 전용면적을 표시하여야 함
 - * (예시 : 아파트) 전용면적 : 84m²(공급면적 113m²)

Q15. 건축물의 “임차보증금 및 차임” 표시 방법은?

- 임대차계약을 위한 중개대상물 표시·광고 시 원칙적으로 정액제의 경우에는 가격을 단일가격으로 표시하여야 하고, 정률제의 경우 비율을 단일비율로 표시할 수 있음
 - * (예시) 보증금 500만원, 차임 40만원/ 보증금 500만원, 총 매출액의 10%(매월)

Q16. 분양권 중개의 경우 “P(프리미엄)는 별도”로 표시하는 것이 가능한지?

- 분양권 중개는 매매에 해당하며, **매매가격**은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을 **단일가격으로 표시**하여야 함
 - 분양가에 양도차액(프리미엄)을 붙여 중개하는 경우에는 **양도차액(프리미엄)을 포함한 단일가격으로**, 확장비도 포함되는 경우에는 **확장비까지도 포함된 최종가격을 단일가격으로 표시**하여야 함
- * (예시) ① 잘못된 광고 : 분양가 3.5억원(P 3천만원, 확장비 별도)
② 올바른 광고 : 매매 4억원(분양가 3.5억원, P 3천만원, 확장비 2천만원)

Q17. 건축물 전체를 거래하는 것이 아닌 특정 층이 매물로 나온 경우 건축물의 “용도” 표시 방법은?

- 매물로 나온 해당 층의 용도를 **건축물대장** 등을 통해 확인하여 표시해야 함
- * (예시) 주용도가 1종 근린생활시설인 건축물의 일부 층을 업무시설로 매물 등록하는 경우 ‘업무 시설’로 표시하여야 함

Q18. 미등기건물의 “중개대상물 종류” 표시 방법은?

- 건축물의 “중개대상물 종류”는 **건축법에 따른 건축물의 용도로 구분하여 표시**하되, 미등기건물의 경우 “**미등기건물**”로 표시하여야 함
 - 미등기건물 중 관계법령에 따라 건축허가나 신고 등을 하였으나 등기가 완료되지 않은 건축물인 경우, 신청서에 기재된 용도를 병기하여 표기할 수 있음
- * (예시) 미등기건물(단독주택)

Q19. 미등기건물의 “총 층수” 표시 방법은?

- 건축물의 총 층수는 원칙적으로 건축물대장에 기재된 총 층수를 표시해야 하며 함
 - 다만, 일부 미등기 건물 등 건축물대장이 존재하지 않는 건축물의 경우에는 실측에 의한 총 층수를 표시할 수 있음

Q20. 건축물의 “입주 가능일” 표시 방법은?

- 중개대상물의 입주 가능일에 따라 거래당사자는 대출, 이사 등 거래에 필요한 사전준비를 진행하므로, 당해 표시·광고를 보고 거래여부를 결정하는 거래상대방에게 실제 입주 가능한 날짜를 정확하게 제공할 필요가 있음
 - 다만, 거래당사자가 합의에 따라 입주가능일을 조정할 수 있는 경우에는 세부 날짜를 입주가 가능한 달의 초순, 중순, 하순으로 표시할 수 있음
 - 또한, 중개 광고에서 특정날짜를 표시하였더라도 실제 계약단계에서 양 당사자는 합의에 따라 입주가능일을 조정할 수 있음
- * (예시1) 입주가능일 : 2022년 1월 1일 또는 즉시입주
- * (예시2) 입주가능일 : 2022년 1월 초순

Q21. 건축물의 “방 수 및 욕실 수”를 기재할 때, 상가건물의 경우에는 어떻게 표시해야 하는지?

- 상가 매물(호실) 내부에 방 및 욕실(화장실 포함)이 있는 경우에는 그 수를 표시하여야 함
 - 매물(호실) 내부에 별도의 방 및 욕실(화장실 포함)이 없으며 매물이 위치한 건축물의 공용화장실만 있는 경우에는 외부에 존재하는 공용화장실 개수를 기재하면 충분함
- * (예시) A 빌딩 301호 : 방 및 욕실 수 → 건물 내 공용화장실 남녀 각 1곳
- 상가건물 전체를 매매하는 경우에는 상가건물 전체에 있는 욕실 (화장실 포함) 수를 기재할 수 있음

Q22. 건축물의 “사용검사일”, “사용승인일”, 준공인가일“을 ”준공년월“로 표기가 가능한지?

- ‘준공년월’은 법적 용어가 아니므로, 거래상대방에게 표시·광고를 통해 증개대상물에 관한 정보를 정확하게 제공하기 위해서는 법률에 따라 행정기관이 승인한 날짜를 표기할 필요가 있음
 - 건축물대장에서 건축물의 사용승인일을 적시하고 있는 등 각 건축물 및 그 밖의 토지정착물을 규율하는 개별 법률에 따라 행정기관이 승인한 ‘사용검사일’, ‘사용승인일’, ‘준공인가일’ 중 당해 건축물 등에 따라 선택적으로 표기하면 충분함
- 다만, 건축물대장 등 공부를 통해 정확한 날짜를 확인하기 어려운 경우에는 공부 상 확인할 수 있는 연도 또는 월까지만 표시해도 무방하며, 행정기관의 승인한 날짜가 기재되어 있지 않은 경우에는 공부(또는 건축물대장) 상 확인이 불가하다고 표시할 수 있음

Q23. 주택 공동관리비의 수도/전기/난방비의 경우 ‘별도부과’ 혹은 ‘실사용량에 따른 부과’ 등으로 표기 가능한지?

- 일반적으로 관리비는 공동주택관리법 제23조에 따라 관리비와 사용료 등으로 구분하고 있고, 관리비는 일반관리비, 청소비, 승강기 유지비 등의 월별 금액의 합계액을, 사용료는 전기요금, 수도요금, 가스요금 등으로 구분하고 있음
 - 따라서, 관리비와 사용료를 명확하게 구분하여 표기한다면, 전기료, 수도료, 가스 사용료 등 관리비에 포함되지 않는 사용료는 “별도 부과”, “실사용량에 따른 부과” 등으로 그 내용을 표시할 수 있음
 - 또한, 관리비는 월 평균관리비 또는 표시·광고 시점의 직전 월 관리비 등 증개의뢰인을 통해 확인한 비용을 표시하면 충분함
- * (예시) 관리비 매월 4만원, 수도요금 및 전기요금은 실사용량에 따라 별도 부과

Q24. 단독주택의 경우 관리비를 표시하지 않을 수 있는지?

- 전기, 수도 등 사용료 외에 별도의 관리비(일반관리비, 청소비 등)가 없는 경우에는 관리비를 표시하지 않을 수 있음

Q25. 원룸 등 소형건축물의 “방향” 표시 방법은?

- “중개대상물 확인·설명서”(공인중개사법 시행규칙 별지 제20호)와 같이 주택의 경우에는 거실이나 안방 등 주실의 방향을 기준으로 방향을 표시하고 있음
- 원룸 등 소형부동산의 경우에도 정확한 정보를 제공할 필요가 있으므로, 방향을 반드시 표시하여야 함

Q26. 부동산중개플랫폼에서 기본적으로 제공하는 정보(준공일 등)가 부정확하거나 플랫폼의 매물 등록 시스템 상 법령에서 정하는 명시사항을 표시하기 곤란한 경우 표시·광고 방법은?

- 플랫폼 내 상세설명이 가능한 기입란 등을 통해 정확한 정보 및 법령에서 정하는 명시사항을 표시하는 것으로 충분*하며, 규정의 준수 여부는 해당 표시·광고를 전체적으로 보아 판단함
- * (예시1) ‘교육연구시설’을 매물로 등록하고자 하나 부동산중개플랫폼 시스템 상 매물 용도로 교육연구시설을 선택할 수 없는 경우에는 용도를 ‘근린생활시설’ 또는 ‘기타용도’ 등으로 선택하고 상세설명란에 교육연구시설임을 표시
- * (예시2) 건축물대장 상 2010년 준공된 아파트를 매물로 등록하고자 하나 플랫폼 기본 정보에 2011년 준공으로 노출 시 상세설명란에 2010년 준공임을 표시
- 중개플랫폼 시스템 등과 관계없이 개업공인중개사가 소비자에게 표시·광고 규정에 따른 정확한 정보를 제공하면 법령 위반으로 볼 수 없음

제5장 개업공인중개사가 인터넷 광고 시 명시해야할 사항 (체크리스트)

1 중개사무소 및 개업공인중개사(5가지 항목 예시, 중개대상물 종류별 공통사항)

① 명칭	AA공인중개사사무소				□
② 소재지*	BB시 CC동 DD건물 1층	□	④ 등록번호	가123456	□
③ 연락처*	02-123-4567	□	⑤ 성 명*	김OO	□

② 소재지 : 지번과 건물번호 생략 가능 (예시) 서울 영등포 의사당대로 (○)
 ③ 연락처 : 등록관청에 신고된 중개사무소 연락처만 가능 (이 외 다른 연락처는 표시 불가)
 ⑤ 성 명 : 개업공인중개사의 성명 (소속공인중개사 성명은 대표자 성명과 병기 시 가능)
 (예시) AA공인중개사사무소 김○○(소속공인중개사 박○○)

※ 중개보조원 관련 사항(명함, 이름, 전화번호 등) 명시 금지

2 중개대상물(12가지 항목 예시, 건축물 기준)

① 소재지*	EE시 FF동 00번지 GG아파트 00동 00층	□	⑦ 입주가능일*	00년 00월 00일 또는 00년 0월 초순	□
② 면적*	전용면적 : 84m ² (공급면적 113m ²)	□	⑧ 방 수 / 욕실 수	0개/0개	□
③ 가격*	0억 0천만원	□	⑨ 행정기관 승인일자*	(사용승인일) 00년 00월 00일	□
④ 중개대상물 종류*	공동주택	□	⑩ 주차대수*	세대당 1대 주차	□
⑤ 거래형태*	매매	□	⑪ 관리비*	매월 4만원, 수도요금 및 전기요 금은 실사용량에 따라 별도 부과	□
⑥ 총 층수	총 00층	□	⑫ 방향*	남향 (거실 기준)	□

① 소재지

- (단독주택) 지번 포함(단, 중개의뢰인 요청 시, 읍·면·동·리까지 표시 가능)
- (그 외 주택) 지번·동·층수 포함 (단, 중개의뢰인 요청 시, 층수 저/중/고 표시 가능)
- (주택을 제외한 건축물) 읍·면·동·리까지 표시 가능, 층수 포함

② 면적 : 전용면적을 '제곱미터(m²)' 단위로 표시해야함

③ 가격 : 단일가격으로 표시해야함

④ 중개대상물 종류 : 건축법에 따른 건축물의 용도(단독주택, 공동주택, 제1종 근린생활시설 등)

⑤ 거래형태 : 매매 / 교환 / 임대차 / 그 밖에 권리 득실변경

⑦ 입주가능일 : '즉시입주' 혹은 입주 가능한 세부 날짜를 표시해야함

* 거래당사자가 합의에 따라 입주가능일을 조정할 수 있는 경우에는 입주가능 월의 초순, 중순, 하순으로 표시 가능

⑨ 행정기관 승인일자 : 사용검사일 / 사용승인일 / 준공인가일 중 선택하여 세부 날짜를 표시해야함

⑩ 주차대수 : 총 가능한 주차대수 또는 세대 당 가능한 주차대수

⑪ 관리비 : 관리비와 사용료를 명확히 구분하여 표시 해야함

⑫ 방향 : 방향의 기준과 함께 표시해야함(거실이나 안방 등 주실의 방향 기준)

※ 기타 자세한 사항은 '중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준(국토부 고시 제2021-1488호) 및 가이드라인 참고

※ 개업공인중개사가 인터넷광고 시, 올바르게 명시한 사례(예시)

〈중개대상물의 표시·광고 명시사항 작성 예시1 (건축물 기준) - 표 형식〉

중개 사무소 정보	① 명칭	AA공인중개사사무소		
	② 소재지	BB시 CC동 DD건물 1층	④ 등록번호	가123456
	③ 연락처	02-123-4567	⑤ 성 명	김OO
매물 정보	① 소재지	EE시 FF동 00번지 GG아파트 00동 00층	⑦ 입주가능일	00년 00월 00일 또는 00년 0월 초순
	② 면적	전용면적 : 84m ² (공급면적 113m ²)	⑧ 방 수 / 욕실 수	0개/0개
	③ 가격	0억 0천만원	⑨ 행정기관 승인일자	(사용승인일) 00년 00월 00일
	④ 중개대상물 종류	공동주택	⑩ 주차대수	세대당 1대 주차
	⑤ 거래형태	매매	⑪ 관리비	매월 4만원, 수도요금 및 전기요 금은 실사용량에 따라 별도 부과
	⑥ 총 층수	총 00층	⑫ 방향	남향 (거실 기준)

〈중개대상물의 표시·광고 명시사항 작성 예시2 (건축물 기준) - 줄글 형식〉

〈중개사무소 정보〉

명칭 : AA공인중개사사무소
소재지 : BB시 CC동 DD건물 1층
등록번호 : 가123456
연락처 : 02-123-4567
성명 : 김OO

〈매물 정보〉

소재지 : EE시 FF동 00번지 GG아파트 00동 00층
면적 : 전용면적 : 84m² (공급면적 113m²)
가격 : 0억 0천만원
중개대상물 종류 : 공동주택
거래형태 : 매매
총 층수 : 총 00층
입주가능일 : 00년 00월 00일 또는 00년 0월 초순
방 수 / 욕실 수 : 0개/0개
행정기관 승인일자 : (사용승인일) 00년 00월 00일
주차대수 : 세대당 1대 주차
관리비 : 매월 4만원, 수도요금 및 전기요금은 실사용량에 따라 별도 부과
방향 : 남향 (거실 기준)

〈중개대상물의 종류(5가지)별 표시·광고 명시사항 구분 - 요약표

가. 공통 사항

- 중개사무소 및 개업공인중개사의 표시·광고 명시사항(5가지)
 - 상호, 소재지, 전화번호, 등록번호, 개업공인중개사 성명

나. 중개대상물 종류(5가지)별 명시사항 구분

- 중개대상물의 표시·광고 명시사항 : **중개대상물 유형별 상이**
 - (토지, 5가지) 소재지, 면적, 가격, 중개대상물 종류, 거래형태
 - (건축물, 12가지) 소재지, 면적, 가격, 중개대상물 종류, 거래형태, 총 층수, 입주가능일, 방 수 및 욕실 수, 행정기관 승인일자, 주차대수, 관리비, 방향
 - (입목, 5가지) 소재지, 면적, 가격, 수종/수량/수령, 거래형태
 - (공장재단/광업재단, 3가지) 소재지, 가격, 거래형태

구분	위반 내용	중개대상물 종류			
① 중개사무소 및 개업공인중개사	명칭	공통			
	소재지				
	연락처				
	등록번호				
	개업공인중개사 성명				
② 중개대상물	소재지	입목	공장재단 / 광업재단	토지	건축물
	가격				
	거래형태				
	면적				
	중개대상물 종류				
	총 층수				
	입주가능일				
	방 수 및 욕실 수				
	행정기관 승인일자				
	주차대수				
	관리비				
	방향				
	수종/수량/수령	입목			

부동산 법률상담 사례 및 판례

발행일	2009년 12월 15일 초판 2022년 4월 20일 개정
발행	한국공인중개사협회
발행인	이종혁
주소	서울특별시 관악구 남부순환로 1722
전화	02)2015-9800
팩스	02)879-0336
홈페이지	www.kar.or.kr
편집 및 감수	한국공인중개사협회 회원지원부 회원상담과

비 매 품

※ 무단 전재와 무단 복제를 금합니다.

‘한국공인중개사협회’가 제공하는 한방부동산거래정보망

대한민국 부동산의 중심



한방이란,

- 전국의 다양한 매물 홍보 채널 및 전국망·지역망 운영
- 국토교통부 전자계약시스템 연계 서비스 완비
- 거래정보망, Web 한방 포털, App 한방 앱 3가지 플랫폼을 활용한 시너지 효과

※ 프로그램 다운로드: 한국공인중개사협회 홈페이지
[가입 및 사용 대상자: 중개업 개설 등록자]

홈페이지주소 <http://www.kar.or.kr>

한방부동산포털 <http://www.karhanbang.com>