

공인중개사법 개정법률

담당교수
박석창
부동산학박사



영국 여자육상 단거리 국가대표선수, 데즈리 헨리

1. 가계약(假契約)의 사전적 의미

정식(定式) 계약(契約)을 맺기 전(前)에

어떤 조건(條件)을 정(定)해 놓고

우선(于先) 임시(臨時)로

맺는 계약(契約)

1-1. 가계약의 효력유무- 대법원 판례

위약금에 대한
특약이 없는 경우,
그 계약금 등을
손해배상액의
예정이라고
볼 수 없다!!

[대법원 판례]

대법원 1996. 6. 14. 선고 95다11429 판결
[계약금반환][공1996.8.1.(15),2156]

【판시사항】

계약금을 위약금으로 하는 특약이 없는 경우, 계약금을 손해배상액의 예정으로 볼수있는지 여부(소극)

【판결요지】

유상계약을 체결함에 있어서 계약금 등 금원이 수수되었다고 하더라도 이를 위약금으로 하기로 하는 특약이 있는 경우에 한하여 민법 제398조 제4항에 의하여 손해 배상액의 예정으로서의 성질을 가진 것으로 볼수있을 뿐이고,그와 같은 특약이 없는 경우에는 그 계약금 등을 손해 배상액의 예정으로 볼수 없다

1-3. 가 계약(假 契約) 유의사항!!

매매의 경우,
가계약금을 주고 받을 당시 또는 가계약
서를 작성 당시,
“매매계약의 중요한 사항인 매매목적물
과 매매대금 등이 특정되었고, 중도금 지
급방법에 관한 합의가 있었다는 사실을
입증할 수 있다면 매수인은 가계약금을 돌
려받을 수 없다”고 판단된다.

(대법원2006. 11.24. 선고 2005다39594
판결 참조)

1. 가계약의 ‘假’자를 사용하지 말라!

☞ 계약금 일부로 표현

2. 계약서에 준하는 중요사항을

쌍방에게 보내서 근거를 남기라!!

☞ 거래 목적물, 거래금액, 지불일정

① 문자 ② 카톡

☞ 계약서초안 (문구, 사진, PDF파일)

☞ 협회 한방부동산 계약서 상단에,

PDF파일 저장

◆계약금 일부 지불, 근거 남기기

[계약금 일부 지불/ 일명, 가계약]

● 물건소재지 : 서울특별시 서초구 서초동 1446-11 현대슈퍼빌 오피스텔 호

● 계약금 : 1,000만원 ● 잔금 : 9,000만원 ● 계약서 작성일 : ○월 ○○일 작성하기로 함

● 잔금 및 입주일 : 2020년 ○월 ○○일 ● 계약기간 : 1년

* 임차인은 금일 계약금 중 일부 100만원을 임대인계좌로 송금함.

<특약사항>

1) 임차인은 현장답사를 하였으며, 등기부등본상의 권리관계 (채권최고액 총 13억 3,980만원)

2) 임대인은 잔금 익일까지 현 등기부등본 상태를 유지한다.

3) 관리비 및 공과금 별도

■ 금일 송금되는 계약금은 임대인의 단순변심 혹은 위의 계약조건을 임의로 변경하여 계약진행이 어려우면 금일 송금된 계약금을 배액 상환하며, 임차인이 단순변심 혹은 위의 계약조건을 임의로 변경하여 계약진행이 어려우면 금일 송금한 계약금을 임대인이 몰취하기로 양측이 합의한다.

◆매도인(임대인)에게 ; 위 내용에 동의하시면, 계좌번호를 알려 주시기 바랍니다.

◆매수인(임차인)에게 ; 위 내용에 동의하시면,

첨부한 계좌로 계약금 일부 금 얼마를 입금하시기 바랍니다.

00 부동산중개사무소 000 드림

2-1. '위반건축물', 건축물대장에서 확인

인터넷 열람문서 확인

정상적인 출력을 위해서는 여백조정이 필요합니다. [여백조정 도움말]

인쇄하기

열람서비스 출력물은 법적인 효력이 없으며 최초 열람 후 24시간 이내 열람하실 수 있습니다.

열람문서는 PC와 프린터의 설정으로 출력되는 부분으로 축소/여백등 출력오류는 민원24에서 지원되지 않습니다.

용지방향(가로,세로)을 열람이미지 형태에 맞춰서 출력하십시오. 인쇄시 발급물이 일부 잘릴 수 있습니다.

■ 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 [별지 제5호서식] <개정 2017. 1.20>

집합건축물대장(전유부, 갑) **위반건축물**

(2쪽 중 제1쪽)

고유번호	1165010800-3-14450013	민원24접수번호	20200114 - 65710275	명칭	서초쌍용플래티넘	호명칭	111
대지위치	서울특별시 서초구 서초동	지번	1445-13	도로명주소	서울특별시 서초구 서초중앙로 18(서초동)		

전 유 부 분					소 유 자 현 황			
구분	층별	※구조	용도	면적(m ²)	성명(명칭)	주소	소유권 지분	변동일자
					주민(법인)등록번호 (부동산등기용등록번호)			변동원인
주	1층	철골철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(부동산 중개업소)	40.95	조인형	경기도 용인시 수지구 신봉1로 28, 40 6동 501호(신봉동,서호마을4단지아 파트)	1/1	2015.04.17
		-이하여백-			640815-1*****			소유권이전
공 용 부 분					-이하여백- ※ 이 건축물대장은 현소유자만 표 시한 것입니다.			
구분	층별	구조	용도	면적(m ²)				
주	지3	철근콘크리트구조	관리실,용원실	0.26				
주	지2	철근콘크리트구조	쓰레기처리장	0.45				
주	각층	철근콘크리트구조	주차장(지6-지1)	22.67				
주	각층	철근콘크리트구조	계단실,승강기,전실,화장실	9.32				

이 등(초)본은 건축물대장의 원본 내용과 틀림없음을 증명합니다.

발급일자: 2020년 01월 14일

담당자: 오-케이민원센터

2-2. '위반건축물'에 대한

계약서 및 중개대상물 확인설명서 작성

■ 공인중개사법 시행규칙(별지 제20호의2서시) (개정 2017. 6. 8.) (제1쪽)

중개대상물 확인·설명서[II] (비주거용건축물)

● 업무용 ● 상업용 ● 공업용 ● 매매·교환 ● 임대 ● 기타

※ []에는 해당되는 곳에 √표를 합니다. ※ 내용 변경 후 [저장] 하여 주십시오.

색상으로 되어 있는 부분은 계약서에서 변경하고 저장하세요.

확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	<input type="checkbox"/> 등기권리증 <input checked="" type="checkbox"/> 등기사항증명서 <input type="checkbox"/> 토지대장 <input checked="" type="checkbox"/> 건축물대장 <input type="checkbox"/> 지적도 <input type="checkbox"/> 입야도 <input type="checkbox"/> 토지이용계획확인서 <input type="checkbox"/> 그 밖의 자료 ()
	대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항	거래당사자는 위 '확인·설명근거자료 등'에 대한 사항을 발급/열람/검색을 통해 확인하였으며, 물건의 현장답사를 통해 육안으로 확인/인지한 후 개업공인중개사가 작성한 아래 9~12항에 대한 설명을 통해 각 항목 기재 사항을 확인하고 내용에 동의함.(등기권리증 미제출)

유의사항

개업공인중개사
확인·설명 의무

개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장등본,
등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 합니다.

실제거래
가격 신고

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 제3조제1항제5호에 따른 실제 거래가격은 매수인이
매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항 제2호에
따라 취득 당시의 실제거래가격으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

I. 중개업자 기본 확인사항 ※ 집합건물의 경우 계약서의 대지권비율과 확인설명서의 대지지분(㎡)은 다를 수 있으므로 꼭 확인하세요!!

① 대상물건의 표시	토지	소재지	서울특별시 서초구 서초동 1445-13 서초쌍용플래티넘 제1층 114호			
		면적(㎡)	2837.5	㎡	지목	공부상지목 대
	건축물	전용면적(㎡)	50.49	㎡	실제이용상태	대지
		준공년도 (증개축년도)	2006.3	용도	건축물대장상 용도	근린생활시설 및 주택
		구조	철골철근콘크리트	방향	실제 용도	상가
		내진설계 적용여부	내진설계적용	내진능력	남동향	(상가)
		내진설계 적용여부	내진설계적용	내진능력	*기준표	미확인
		건축물대장상 위반건축물 여부	<input checked="" type="radio"/> 위반 <input type="radio"/> 적법	위반내용	불법증축(1개층을 2개층으로 사용) - 책임부담은 계약서에 기재	

1. 건축물대장에 위반건축물의 표시가 없고,
현장조사에서도 위반건축물이 없는 경우
2. 건축물대장 상에 위반건축물의 표시가 없
으나, 실제 위반건축물이 존재하는 경우
3. 건축물대장에 위반건축물의 표시가 기재
가 있는 경우

- ◇건축법 제79조- 위반건축물에 대한 조치 등
- ◇건축법 제80조- 이행강제금
- ◇건축법시행령 제115조의2-
이행강제금의 부과 및 징수

5-1. 중개대상물 확인설명서 2면, 공시가격 등 확인

인쇄설정 ▶ 1쪽 2쪽 3쪽 ■ 공동주택 안전 [피난시설] 확인사항 인쇄 ■ 별지출력 **별지인쇄** 기초자료 불러오기 기초자료로 저장 **저장** 닫기

확인설명서 1쪽 **확인설명서 2쪽** 확인설명서 3쪽 양면인쇄설정 PDF로 저장 확인설명서(1)주거용 작성방법보기

(제2쪽)

전국개발공시지가안내
 공동주택공시가격안내
 단독주택공시가격안내
 기주시가/시가표준액 안내
 취득세세율표 바로가기
 취득세 계산기

오피스텔/상업용건물 기준시가안내
 시가표준액조회(서울지역 제외) E-tax
 용이함 불편함
 시가표준액조회(서울지역) We-tax

④ 입지조건	도로와의 관계	(40 m × 6)m 도로		
	대중교통	버스	(예술의전당)역	소요시간: (<input type="radio"/> 도보 <input type="radio"/> 차량)약 3 분
		지하철	(남부터미널)역	소요시간: (<input checked="" type="radio"/> 도보 <input type="radio"/> 차량)약 5 분
	주차장	<input type="radio"/> 없음 <input type="radio"/> 전용주차시설 <input checked="" type="radio"/> 공동주차시설 <input type="radio"/> 그 밖의 주차시설 ()		
	교육시설	초등학교	(신중초등)학교	소요시간: (<input checked="" type="radio"/> 도보 <input type="radio"/> 차량)약 5 분
		중학교	(서초중)학교	소요시간: (<input checked="" type="radio"/> 도보 <input type="radio"/> 차량)약 7 분
고등학교		(서울고등)학교	소요시간: (<input checked="" type="radio"/> 도보 <input type="radio"/> 차량)약 7 분	
판매 및 의료시설	백화점 및 할인매장	(롯데마트)	소요시간: (<input checked="" type="radio"/> 도보 <input type="radio"/> 차량)약 7 분	
	종합의료시설	(21세기병원)	소요시간: (<input checked="" type="radio"/> 도보 <input type="radio"/> 차량)약 7 분	

⑤ 관리에 관한 사항 경비실 있음 없음 관리주체 위탁관리 자체관리 그 밖의 유형

⑥ 비선호시설 (1Km이내) 없음 있음 (종류 및 위치:)

⑦ 거래예정금액 등 거래예정금액 ₩400,000,000(₩2,400,000)

개별공시지가(㎡당)	해당없음 원	건물(주택)공시가격	해당없음 원
------------	--------	------------	--------

⑧ 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율 취득세 % 농어촌특별세 % 지방교육세 %

※ 재산세는 6월 1일 기준 대상물건 소유자가 납세의무를 부담

5-2. 개별공시지가 및 건물(주택) 공시가격

인쇄설정 ▶ 1쪽 2쪽 공동주택 안전 [피난시설] 확인사항 인쇄 별지출력 별지인쇄 기초자료 불러오기 기초자료로 저장 저장 닫기

확인설명서 1쪽 **확인설명서 2쪽** 양면인쇄설정 PDF로 저장 확인설명서(1)주거용 작성방법보기

(제2쪽)

전국개별공시지가안내	공동주택공시가격안내	단독주택공시가격안내	기준시가/시가표준액 안내	취득세세율표 바로가기
⑥ 비선호시설 (1Km이내)	<input checked="" type="radio"/> 없음 <input type="radio"/> 있음 (종류 및 위치: <input type="text"/>)			
⑦ 거래예정금액 등	거래예정금액	₩3,000,000,000		
	개별공시지가(㎡당)	14,090,000 원	건물(주택)공시가격	2,219,000,000 원
⑧ 취득시 부담할 조세의 종류 및 세율	취득세	3 %	농어촌특별세	0.3 %
			지방교육세	0.2 %
※ 재산세는 6월 1일 기준 대상물건 소유자가 납세의무를 부담				

II. 개업공인중개사 세부 확인사항 **매물의 건물과 토지에 관련하여 매도 혹은 임대 의뢰인이 고지한 사항을 기술합니다.**

⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항	해당사항 없음
-------------------------------	---------

6-2. 건물 분양금액과 부가가치세 (VAT)

구분	규모	토지 금액	건물 금액	부가 가치세	분양금액
주택 아파트 다세대	국민주택 규모 (전용 85㎡ 미만)	6억원	4억원	면세 (제26조 ⑫)	10억원
	국민주택 초과 (전용 85㎡ 이상)	6억원	4억원	4천만원	10억4천만원
상가건물 오피스텔	규모불문	6억원	4억원	4천만원	10억4천만원

- 1) 주택 등은 매매 시에 부가가치세를 부담하지 않음.
- 2) 상가·건물·오피스텔은 매매 시에,
건물가액에 대한 부가가치세 10%를 부과하는 것이 원칙임.
- 3) 토지금액에는 부가가치세가 부과되지 않습니다.

[건물 기준시가(양도)- 부가가치세 과세표준]

My홈택스
로그인 | 회원가입 | 공인인증센터 | 법령정보 | 부서사용자 가입하기 | 화면크기 100%

HomeTax 국세청홈택스
조회/발급 | 민원증명 | 신청/제출 | 신고/납부 | 상담/제보 | 세무대리/납세관리
검색 | 전체메뉴

≡ 전체메뉴

전체메뉴

검색어를 입력하세요.
🔍

검색을 통해 홈택스 사이트에 있는 원하시는 메뉴를 바로 찾을 수 있습니다.

조회/발급
민원증명
신청/제출
신고/납부
상담/제보
세무대리인
기타
+ 모두열기

전자세금계산서	현금영수증	세금신고납부	기타 조회
<ul style="list-style-type: none"> ✦ 발급 ✦ 목록조회 ✦ 합계표 및 통계조회 ✦ 사용자유형별 조회권한 관리 ✦ 주민번호수취분전환및조회 ✦ 발급보류/예정목록조회 <ul style="list-style-type: none"> · 메일발송목록 조회 및 재발송 · 수신전용메일 신청 · 제3자 발급사실 조회 ✦ 거래처 및 품목관리 ✦ 기타조회 	<ul style="list-style-type: none"> ✦ 현금영수증조회 ✦ 현금영수증 수정 ✦ 현금영수증 발급수단 ✦ 사업용신용카드 ✦ 화물운전자복지카드 ✦ 납세관리인 조회 서비스 <ul style="list-style-type: none"> · 현금영수증 인터넷 발급 안내 · 현금영수증 발급 <p style="margin-top: 10px;">기타 조회/발급</p> <ul style="list-style-type: none"> · 국세환급금 찾기 · 전자고지 열람 · 연부연납 허가내역 조회 <p style="margin-top: 10px;">근로장려금/자녀장려금</p> <ul style="list-style-type: none"> ✦ 소득자료확인하기 · 주택 등 기준시가 조회 · 승용차 가액조회 · 청지정산차근조회 	<ul style="list-style-type: none"> · 양도소득세 종합안내 · 부가가치세매입자납부특례조회 · 부가가치세 신고도움 서비스 · 부가가치세카드사대리납부조회 · 부가세예정고지 세액조회 · 수출실적명세서 조회 · 증여세 결정정보 조회 · 상속세 합산대상 사전증여재산 결정정보 조회 · 상속증여재산 평가하기 · 전자신고결과조회 · 종합소득세 신고도움 서비스 · 법인세 신고도움 서비스 · 법인세 중간예납 세액조회 · 신용카드 매출자료조회 · 현지기업고유번호 조회 · 납부내역 조회 · 타인세금 납부결과 조회 · 연금건강고용산재보험료조회 	<ul style="list-style-type: none"> · 세금포인트 조회 · 과세유형전환 · 사업용계좌신고현황 · 주류면허상태 · 기준·단순 경비율(업종코드) · 위원회회의자료 · 전통시장 조회/등록 · 과세자료조회 · 지급보증 정상가격 조회 · 환급금 상세조회 · 납세관리인 위임자 조회 · 반송된 우편고지서 내역 · 서면(방문,우편등) 접수현황조회 <p style="margin-top: 10px;">기준시가 조회</p> <ul style="list-style-type: none"> · 기준시가 안내 · 아파트/연립주택 · 상업용건물/오피스텔 · 골프회원권 · 건물기준시가(양도)

6-5. 매매금액과 기준시가/공시지가

현대슈퍼빌 오피스텔 507호(49평형)

매매금액	실거래가액	₩738,000,000	
구분	m ² 당 금액	면적(m ²)	금액
건물 기준시가 (국세청 홈텍스)	₩1,141,000	175.05 m ²	₩199,720,640
토지 개별공시지가 (국토교통부)	₩14,090,000	20.35 m ²	₩286,731,500
합계			₩486,452,140

6-6. 매매금액과 부가가치세 안분

현대슈퍼빌 오피스텔 507호(49평형)

매매금액	개업공인중개사	₩738,000,000	
구 분	토지 공시지가	건물 기준시가	합 계
공시지가 합 / 기준시가	₩286,731,500	₩199,720,640	₩486,452,140
안분금액 / 부가가치세	₩434,971,000	₩303,029,000	₩768,302,900
		VAT ₩30,302,900	

- ▶ 부가가치세법 제29조(과세표준) → 사업자가 토지와 그 토지에 정착된 건물 또는 건축물 등을 함께 공급하는 경우에는 건물 또는 건축물 등의 **실지거래가격**을 **공급가액**으로 한다.
- ▶ 부가가치세법 시행령 제64조 (토지와 건물 등을 함께 공급하는 경우 건물 등의 공급가액 계산) → 소득세법 제99조에 따른 **기준시가**가 **모두 있는 경우**, 공급계약일 현재의 기준시가에 따라 계산한 가액에 비례하여 **안분 계산한 금액**으로 한다.

6-7. 상가·건물·오피스텔 매매 시, 부가가치세

구 분	부가가치세 부과 여부
분양~입주	분양계약체결 이후 20일 이내에 임대사업자등록을 필 한 경우, 건물금액의 10%를 조기환급 신청 하여 입주 시까지 100% 환불.
입주~10년 (20 과세기간)	1) 매매 시에 매수인이 매도인의 임대사업자등록을 포괄·승계 하는 경우 비과세 단, 매매계약서에 매도인의 잔여기간을 매수인이 임대 승계하도록 명기 2) 중도 폐업하거나, 매매 시 매수인이 사업자등록을 내지 않는 경우, 잔여기간에 해당하는 금액(환불 받은 금액)을 국세청에 반환한다. 이 때, 부가가치세 반환금에 대한 부담은 매수인이 하도록 한다.(계약서 기재)
10년 이후 (20 과세기간 후)	1) 매도인이 사업자등록이 있고 매수인이 임대사업 을 포괄·승계 받는 경우, 부가가치세를 부과하지 않는다. 2) 매도인이 사업자등록이 있고, 매수인이 임대사업자등록을 하지 않는 경우, 매매금액 중에서 건물가액(주택 외 건물시가) 에 해당하는 금액의 10% (혹, 안분금액)를 매수인에게 부과하여 거래 납부한다.

6-9. 상가·건물·오피스텔의 계약서 작성시, 부가가치세에 대한 유의사항

구분	임대사업자등록 여부		유의 사항
매매 계약 시	매도인 ○	매수인 ○	매도인의 임대사업을 매수인이 포괄·승계받는 조건의 계약
		매수인 X	매수인이 부가가치세 부담(최종소비자), 매도인 신고·납부
		매수인 △	매수인이 부가가치세 지불, 매도인 세금계산서 발행 납부 매수인이 환급 또는 상계
	매도인 X	매수인 ○	매수인이 부가가치세 부담 불가
		매수인 X	계약서작성시, 매매금액에 부가가치세 불 포함이라 명시
임대차 계약 시	임대인 ○	임차인 ○	월차임에 부가가치세 추가
		임차인 X	임차인 주민번호로 세금계산서발행 가능 오피스텔의 경우, 임차인의 전입신고 거부 (실거주 과세) 단, 전입신고를 하는 경우, 부가가치세 면세 (부가가치세법 26조 1항 12목)
	임대인 X	임차인 ○	거래 불가, 임대인 임대사업자등록 권고
		임차인 X	주거용으로 거래 가능 오피스텔의 경우, 임차인의 전입신고 거부 (실거주 과세)

7. 건전한 부동산 거래질서 확립

건전한 부동산 거래질서 확립

부동산 거래질서 교란행위 금지 및 위반에 대한 처벌
3년이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금

- 공인중개사법 제 33조(금지행위) 2020. 2. 21 개정시행 -

 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 아래와 유사한 행위로 개업공인중개사의 업무를 방해하는 행위

- ✓ 거짓으로 거래가 완료된 것으로 꾸미거나 단체를 구성하여 중개보수 정하는 행위
- ✓ 특정 가격으로 중개대상물을 올리도록 임주자 등을 유도하는 행위
- ✓ 특정 개업공인중개사에게만 중개의뢰를 제한하거나 유도하는 행위
- ✓ 정당한 사유 없이 개업공인중개사의 정상매물을 허위매물로 신고하는 행위
- ✓ 특정 개업공인중개사에게만 중개의뢰를 유도하는 행위
- ✓ 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 개업공인중개사에게 강요하는 행위



7-1. 2020.02.21. 시행되는 개정 공인중개사법

1 금지행위 위반

- ▶ 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금 가능
- ▶ 소속공인중개사가 업무 수행 중, 법 제33조제1항 위반 시, 6월 범위 내 자격정지
- ▶ 법 제33조 위반 시, 업무정지 6월 가능 (법 제39조 제1항 제11호)

◆ 제33조 제1항 5호~7호(기존)

- 5호- 법령에서 양도·알선 등이 금지된 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위
- 6호- 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위
- 7호- 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위

◆ 제33조 제1항 8~9호(신설)

- 8호- 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위
- 9호- 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위

7-2. 2020.02.21. 시행되는 개정 공인중개사법

◆누구든지, 법 제33조 2항 제1호~5호의 규정을 위반한 자

▶ 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금

제1호- 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여, 특정 개업공인중개사 등에 대한 중개의뢰를 제한하거나 제한을 유도하는 행위

제2호- 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 중개대상물에 대하여 시세보다 현저하게 높게 표시·광고 또는 중개하는 특정 개업공인중개사 등에게만 중개의뢰를 하도록 하여 다른 개업공인중개사 등을 부당하게 차별하는 행위

제3호- 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위

제4호- 정당한 사유 없이 개업공인중개사 등의 중개대상물에 대한 정당한 표시·광고 행위를 방해하는 행위

제5호- 개업공인중개사 등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 강요하거나, 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시·광고하도록 유도하는 행위 (순가중개 등)

8. 공인중개사법 일부개정 - 2020.08.20.

[시행 2020. 8. 21.] [법률 제16489호, 2019. 8. 20., 일부개정]

◇ 개정이유

- 1) 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고 등으로 인하여 부동산 시장의 건전성이 훼손되는 것을 방지하고,
- 2) 인터넷을 통한 부동산 중개 이용자가 증가하는 현실 속에서 거짓·과장 광고로 인한 소비자의 피해를 방지하며,
- 3) 부동산 거래가격 담합 등 부동산시장의 건전한 거래질서를 해치는 행위를 효율적으로 제재하기 위하여,

중개대상물의 표시·광고 시 준수사항을 추가하고, 인터넷 표시·광고 모니터링 근거를 마련하며, 시세에 부당한 영향을 주는 각종 행위를 금지하는 한편, 국토교통부장관이 부동산거래질서교란행위 신고센터를 설치·운영할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

◇ 주요내용

가. 개업공인중개사가 의뢰받은 1) 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우 중개보조원에 관한 사항은 명시하지 못하도록 하고, 2) 인터넷을 이용하여 표시·광고하는 경우 중개대상물에 대한 중요정보를 명시하도록 하며, 3) 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고를 금지함.(제18조의2)

나. 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 법 규정을 준수하는지 여부를 모니터링하고, 모니터링 결과에 따라 정보통신서비스 제공자에게 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등의 조치를 요구할 수 있도록 함.(제18조의3 신설)

다. 개업공인중개사 등의 금지행위에 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위, 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하는 행위 등을 추가하고, 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 특정 개업공인중개사 등에 대한 중개의뢰를 제한하는 행위 등을 하지 못하게 함.(제33조)

라. 국토교통부장관은 부동산거래질서 교란행위 방지를 위하여 부동산거래질서교란행위 신고 센터를 설치·운영할 수 있도록 함(제47조의2 신설). <법제처 제공>

8-3. 중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준 (2020.08.21)

1. 중개사무소 및 개업공인중개사의 표시·광고 명시사항

- 1) 중개사무소 명칭·소재지·등록번호·성명은 중개사무소 등록증에 기재된 정보 표시
- 2) 중개사무소 연락처는 등록관청에 신고된 중개사무소의 전화번호 표시 → 단, 공인중개사가 아닌 자의 전화번호는 표시 불가

2. 중개대상물의 종류별 인터넷 표시·광고 명시사항

- 1) 토지에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항 → 소재지, 면적, 가격, 중개대상물의 종류, 거래형태
- 2) 건축물 및 그 밖의 토지 정착물에 관한 인터넷 표시·광고 명시사항 → 소재지, 면적, 가격, 중개대상물 종류, 거래형태, 총 층수, 입주가능일, 방수 및 욕실 수, 사용검사일·사용승인일·준공인가일, 주차대수, 관리비, 방향 등에 관한 내용 표시

8-4. 소속공인중개사와 중개보조원 (2020.08.21)

◆ 소속공인중개사의 표시·광고

중개보조원은 법 시행 이후 표시·광고가 원천적으로 불가능하고, 소속공인중개사는 개업공인중개사에 대한 명시사항에 병기하여야만 가능합니다.

단, 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 전화번호는 등록관청에 신고된 번호로만 표시가 가능합니다.

◆ 과태료 부과 기준

- 1) 법 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반한 경우 : 과태료 50만원
(명시사항의무 위반/ 중개보조원)
- 2) 법 제18조의2제4항 각 호를 위반한 경우 : 과태료 500만원
(부당한 표시광고/ 허위매물)

8-5. 시행령 개정안 계도기간 (2020.08.21)

◆ 시행령 개정안 계도기간

공인중개사법 시행령 및 국토교통부 고시는 8월21일부터 시행하되, 중개대상물의 표시·광고 명시사항 세부기준 고시와 부당한 중개대상물 표시·광고 행위의 유형 및 기준고시는 한 달간의 계도기간을 두고 시행할 예정입니다.

계도기간 내 발견된 위반사항은 삭제 또는 수정토록 권고하고, 계도기간 이후 모니터링 기관인 한국인터넷광고재단을 통해 위반행위를 집중 단속할 계획입니다.

◆ 중개의뢰계약서의 활용

8.21 시행되는 공인중개사법과 관련하여 매매금액 등 의뢰 여부와 관련하여, 허위의뢰 또는 매매금액의 변경 등 악의적 또는 사후 변경된 의뢰 내용으로 인하여 허위광고로 의심받을 수 있는 상황이 발생할 수 있으리라 생각합니다.

또한 유·무선 전화를 통하여 의뢰를 받으시는 경우 전화통화를 녹취하시거나 문자로 확인하시기 바랍니다.

담당교수
박석창
부동산학박사

