

- 부동산중개업 최초의 법제도 → 객주거간규칙(인가제) → 소개영업입법(신고제)→부동산중개업법(허가제)→공중사법(등록제)
- 현행법에서의 규정 → 사용인의 고용·해고시 신고의무, 매수대리신청, 소공의 품위유지, 부동산거래 신고의무, 이중소속금지, 포상금제도 등
- 공중사법의 공법적 요소 → 등록, 부동산거래신고제도, 행정형벌
- 공중사법의 사법적 요소 → 중개계약, 거래계약, 손해배상책임 등
- 공중사법의 성격 → 공법적 요소와 사법적 요소가 혼재된 혼합법(중간법, 사회법)
- 협회가입, 경매등록, 전속중개계약체결, 계약금 등 예치제도 → 임의적 사항
- 공인중개사법의 목적
 - 직접목적 : 중개업을 건전하게 지도·육성하고
 - 간접목적 : 공정하고 투명한 부동산 거래질서를 확립
 - 궁극목적(최종목적) : 국민경제에 이바지함
- 중개대상물의 기타권리의 득실·변경 → 저작권·상표권×
 - 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 임차권의 취득, 소멸, 이전, 변경 중 하나의 행위 + 중개행위 개입
 - 저당권·유치권·법정지상권의 이전
 - 법정지상권, 유치권 → 법률규정으로 성립, 중개업자가 성립에 개입×, 성립된 토지나 건물은 중개대상물○
 - 담보가등기 → 저당권과 같은 성질로 중개행위의 대상○
 - 분묘기지권 → 성립과 이전에 중개대상권리×
 - 입목 → 소유권등기가 가능한 입목등록원부에 등록된 것에 한함.
- 명인방법을 갖춘 수목집단은 저당권×, 소유권○
 - cf) 14회 시험의 행정심판은 명인방법을 갖춘 집단 수목은 토지와 별개의 정착물로 중개대물로 결정
 - 입목등기번호는 토지등기부 표제부에서 확인, 공장재단의 토지나 건물은 상당구 사항란에 취지등기
 - 빈지(갯벌), 미채굴광물(국유), 공도, 포락지 → 중개대상물×
 - 분필 전의 토지 일부의 소유권이전, 저당권설정 → 중개대상의 객체×
 - 공장재단의 토지, 건물 등 → 분리처분×, 중개대상물×
- 법정중개대상물 → {법: 토지, 건축물, 기타 정착물
시행령: 입목, 광업재단, 공업재단}
 - cf) 광업권, 공업소유권, 집단수목×
- 법정중개대상물 → 중개업자만 업(業)으로 가능, 일반인은 우발적·1회성은 가능 but 業×
- 중개행위의 대상권리로서 “그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위” → 계약에 의한 권리변동을 의미
 - cf) 단독행위(동의, 추인 등), 합동행위(사단법인설립), 무상계약(기부채납, 증여계약), 법률규정(상속, 경매, 형성판결 등) → ×
- 상속에 의한 소유권취득, 판결, 경매, 분묘기지권취득 → 중개행위의 대상권리×
- 사유하천 → 소유권과 저당권의 객체○, 중개대상물○
- 무주의 부동산 → 중개대상물×(국유)
- 사유지인 도로예정지 → 중개대상물○
- 입목을 목적으로 하는 저당권의 효력 → 별채하여 토지와 분리된 수목에도 미침
- 임야에 저당권설정 → 별채하여 토지와 분리된 수목에 저당권의 효력은 미치지 않음
 - cf) 어디에 저당권이 설정되었는지에 따라 별채분리된 수목에 저당권 효력의 유무 결정
- 건물의 1실의 임대차 → 중개대상물○

- 개인의 공유수면 매립토지 → 공유수면은 중개대상물×, 매립토지는 私有로서 중개대상물○
- 공유지분 → 중개대상물○
- 처분금지가처분등기가 경료된 토지 → 중개대상물○
- 광업재단의 구성물을 광업재단과 분리하여 양도, 소유권 외의 권리, (가)압류, 가처분× but 저당권자의 동의시 임대차 가능(소유권과 저당권은 안됨)
- 민법 §187의 경매와 상속 → 중개대상물×
- 광업재단 · 광업재단의 성립 → 등기시
- 광업재단 → 토지등기부 상당구의 사항란에서 확인
- 입목 → 입목등록원부에 등록하고 등기함으로써 성립
- 입목의 등기번호 → 토지등기부의 표제부(표시란)에서 확인
- 환매등기된 토지 → 환매특약은 중개대상×, 토지는 중개대상○
- 도시개발사업지구의 거래대상 → 종전 토지가 거래대상이나 결과적으로 환지로 거래
- 중개업 → 의뢰 + 보수 + 중개를 업
- 자기회사원만 대상으로 주택임대차 알선 → 특정된 다수를 대상, 업(業)×
- 회사원만, 학생만 대상으로 계속 알선, 수수료 수수 → 불특정다수를 대상, 업(業)에 해당
- 중개보조원으로서 습득한 지식으로 주위사람들을 위해 무상으로 매매, 교환 임대차를 계속 반복적으로 3년간 알선 → 중개업×(보수가 없으므로~)
- 보수를 받고 중개사무소명칭을 표시하여 단 1회 중개행위 → 업(業)에 해당(判)
- 중개업은 보수가 요건, 중개는 보수가 요건이 아님(무보수 중개○)
- 공인중개사 → 이법 + 자격취득
- 중개업자 → 이법 + 중개사무소의 개설등록한 자
- 중개인이 공인중개사인 중개업자로 중개업무를 계속하는 경우 → 등록신청서 제출, 등록증재교부×
- 개인중개업자VS중개법인 → 업무활동지역범위(중개인)와 겸업범위의 차등○(법인), 중개대상물 차이×
- 무등록중개업자×
- 휴업기간 중 중개업한 경우(과태료 사유)
- 폐업 후 중개업무에 관한 잔여업무 처리(중개업무×)
- 자격증을 위조하여 등록처분을 받은 후 중개업한 경우(부정등록 절등취)
- 중개업자가 금지산선고를 받고 중개업을 계속 한 경우
- 소공 → 법인의 공중사인 임원 or 사원도 포함
- 중개보조원 → 공인중개사 아닌 자 + 일반서무, 현장안내 등 중개업자 단순한 업무보조
- 중개업자, 법인의 임 · 사원, 소공, 보조원 → 금지행위 준수 의무, 연수교육, 비밀준수 의무 대상
- 컨설팅에 부수하여 의뢰 + 보수 + 업 인 경우는 중개업에 해당
- 중개법인의 경영기법 및 경영정보 제공 겸업 → 중개업자를 대상으로~, 공인중개사×
- 중개법인의 상가분양대행 → 면적 · 종류 상관없이 가능
- 중개인의 폐업신고 → 중개업자×, 즉시 중개보조원은 가능
- 종별을 달리하여 업무시 → 등록신청서 제출 및 종전 등록증은 반납
- 중개행위 → 사회통념에 따라 객관적으로 판단, 중개보다 중개행위의 개념이 넓다.
법률행위×, 대리행위×, 사실행위○
선관주의의무(判), 해지에 대한 자유의 인정(判)
- 중개행위 → 거래계약(법률행위)의 성립에 전력하는 독자적 자기업무를 이행하는 사실행위
cf) 보조적 사실행위 or 보조적 준비행위에 해당

- 지시중개 → 각종 정보와 자료를 제공·일정기간 전시하고 보수를 받는 것
거래계약의 성립에 목적×, 단순한 소개·알선
- 참여중개 → 적극적인 중개활동, 거래계약의 성립이 목적
- 중개행위(사실행위) VS 대리(법률행위) → 제3자로서 거래계약 성립에 보조적 사실행위, 다른 사람들 사이에 개입하여 거래의 신속·성립에 보조(도움)을 준다는 점에서 양자는 유사
- 중개업자의 무상중개행위 → 확인·설명의무의 생략·경감 ×, 공중사법의 규율대상○
- 중개업 → 등록, 무등록 불문, 무등록중개업자는 행정형벌(3년-2천)대상
- 이사·도배 등의 용역업 알선의 업(業) → 부수적인 겸업에 해당, 부동산중개업×
- 중개업자가 아닌 자가 사무소명칭 표시 등의 간판 → 영업의 표시로 1회 중개시 무등록중개업자 해당
- 시·도지사는 시험을 협회에 위탁할 수 있다.
- 시험예정공고 → 매년 2월 28일까지 일간신문에 공고
- 응시수수료의 과오납 → 과오납분 전액 반환
- 접수기간 내에 응시의사 취소 → 응시 수수료 전액 반환
- 시험위원회 → 국토부에 둘 수 있다.
- 시험위원회 위원장 → 국해부 고위공무원단에 속하는 공무원 중 국장이 임명
- 시험위원회의 심의사항 → 시험과목, 시험선발 인원, 공인중개사자격 취득과 관련한 중요사항
- 시험위원회의 위원의 임명·위촉 → 위원장×, 국장○
cf) 출제위원의 임명·위촉 → 국장×, 시험시행기관의 장○
- 출제위원이 시험의 신뢰를 크게 떨어뜨린 때 → 5년간 위촉×
- 수수료 납부 → 지자체 조례에 따라
신규개설 등록, 분사무소 설치·신고필증 재교부, 등록증·자격증 재교부
- 등록신청 → 사무소를 두고자 하는 시·군·구(자치구 불문), 조례의 수수료 납부
- 중개사무소 개설등록신청 후 처분 및 통지시 → 중개업자의 신분 취득, but 중개시 등록증게시의무위반(과태료 1백만), 업무보증미설(이등취), 인장등록위반(업정)사유에 해당
- 중개사무소 개설등록 신청시 등록증 교부 → 지체없이○, 7일×
- 중개사무소 등록대장의 기록·유지 → 등록증교부 후
- 중개인이 동일 등록관청 내에서 중개법인으로 중개업을 계속 영위 → 종별변경의 등록신청
- 중개사무소의 이전신고 → 이전 후 10일내, 등록증, 사무소 확보를 증명하는 서류 첨부
- 등록관청 관할 외의 지역으로 이전 → 등록증이나 신고필증은 재교부 사유, 7일내 처리 cf) 등록관청 관할 내로 이전 → 등록증이나 신고필증은 변경교부
- 이전신고시 등록관청의 업무
 - 이전 후 등록관청 : 등록증 재교부, 이전전 등록관청에 관련서류 송부 요청
 - 이전 전 등록관청 : 요청 있으면 지체없이 서류 송부(중개사무소 등록대장, 등록신청서류, 1년 이내 행정처분 서류)
 - 이전전의 중개업자 행위 : 이전후 등록관청에서 행정처분
- 분사무소 이전시 → 신고필증·무허가에 대한 행정처분 주된 사무소의 등록관청, 심사는 분사무소 소재지 관할관청에서 실시
- 업무정지·휴업기간, 결격사유 기간 중의 중개업 → 무등록중개업×
- 중개법인 등록 → 사원 또는 임원 전원이 실무교육
- 중개법인의 사원 → 합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원
- 중개법인의 임원 → 상법상 회사(주식회사, 유한회사 등)의 임원을 의미

- 외국인·외국법인 → 결격사유에 해당되지 않음을 증명하는 서류 제출(신원조회가 안되므로~)
- 업무보증 → 등록기준×, 서면통지시 설정(등록신청시×), 보증설정 방법은 종별 상관없이 동일
- 공탁금 → 3년내 회수×, 보증보험, 공제는 아님
- 업무보증 → 등록증교부 전에 확인, 인장등록 → 확인규정×, 업무개시 전까지 등록 cf) 업무보증× → 등록통지○, 인장등록× → 등록증 교부○
- 보증관련 서류 → 등록신청시×, 분사무소 설치신고시는 제출 cf) 분사무소의 설치신고 서류
 - 자-책임자의 공인중개사 자격증 사본 ◦ 실-책임자의 실무교육 이수증 사본
 - 법-법인의 등기부등본 ◦ 보-보증설정을 증명하는 서류 ◦ 사-사무소확보서류
 - 업무보증으로 손해배상시 → 15일 내 보험·공제 재가입 or 부족 공탁금 보전
- 손해배상책임의 보장의 설명 및 증서 사본 교부 → 중개완성시
- 보증설정증명서, 확인·설명서 교부 → 중개완성 후
- 손해배상책임 → 공탁은 만료기간×, 보험과 공제는 만료일까지 보증을 설정하고 신고
- 손해배상책임 → 중개완성시 거래당사자에게 보장금액, 공탁·보험·공제사업자 및 소재지, 보증기간을 설명하고(~하거나×)사본교부 및 전자문서로 제공
- 업무보증기관 → 중개업자가 보증설정한 한도액 내에서만 책임
- 특수법인의 업무보증 → 중개법인과 동일(2억 이상) + 등록관청에 신고, 지역농협은 1천만원 이상
- 업무보증신고시 → 등록증을 지체없이 교부, 사본(원본×)을 사무소 보기 쉬운 곳에 게시의무
- 중개업자의 착오로 원래의 목적물이 아닌 다른 점포로 매매계약체결 → 과실로 인한 손해인정(判)
- 중개법인의 손해배상책임 + 매수대리신청 시의 보증설정액 → 최소 4억이상(2억+2억)
- 계약금 등 반환채무이행의 보장의 예치범위 → 중도금, 잔금 포함
- 반환채무이행시의 중개업자 명의로 예치 → 보증·공제·공탁 + 관계증서 사본을 교부 or 전자문서로 제공, 실비는 매수인·임차인 등 권리 취득의뢰인에게 청구
- 계약금 등은 중개업자 또는 대령이 정하는 자의 명의로 예치
 - cf) 예치명의자 → 중개업자, 금융기관, 보험회사, 신탁회사, 체신관서, 공제사업자, 전문회사
 - (중개업자, 계약당사자×)
 - cf) 예치기관 → 금융기관, 공제사업자, 신탁회사
- 중개업자는 계약금 등 반환채무 이행보장제도의 예치명의자에 해당, 예치기관×
- 매도인, 임대인 등 계약금 등을 수령할 수 있는 권리가 있는 자(사전수령권자) → 금융기관, 보증회사 등의 보증서를 예치명의자에게 교부하고 계약금을 미리 수령 可
- 계약금 등을 중개업자 명의로 예치하는 경우 자기 소유 예치금과 분리하여 관리하지 아니한 경우 → 업무정지사유
- 등록의 결격사유 적용 → 중개업자 등(중개업자, 소공, 보조원, 법인의 임원·사원 포함)
- 중개법인의 사원·임원이 결격사유 → 중개법인 자체의 결격사유, 절등취
- 복권선고 → 즉시 결격사유에서 벗어남
- 한정치산자 → 중개업자나 소공, 보조원×
- 미성년자의 혼인으로 성인의제 → 중개업자×
- 결격자인 중개업자를 보조원으로 채용시 → 결격기간(3년)은 고용×,
- 시험부정행위자 → 5년간 응시불가, 결격사유는 아니므로 업무종사는 가능
 - cf) 이미 보조업무 수행한 부분은 중개보조원이 되어 중개업자는 민형사상 책임을 지야 함.
- 타법 + 벌금형 → 결격사유× but 이법+ 벌금형 + 3년 경과 → 결격사유에서 벗어남
- 양벌규정에 따른 중개업자의 벌금형 → 결격사유× 따라서 등록취소사유×

- 자격취소 → 징역형 확정시, 벌금형×, 등록취소사유○, 시험응시제한사유(3년)
- 개인인 중개업자의 자격 취소 → 반드시 등록취소×, 즉시 중개보조원 근무×(결격사유 + 3년 해당)
- 등취와 업정 → only 등록관청만
- 선고유예 → 결격사유×
- 집행유예 → 집행유예기간만 결격사유
- 과태료처분 → 결격사유×
- 외도법상의 벌금형 → 공중사법 위반의 벌금형이 아니므로 결격사유×
- 결격사유 → 당연히 등록취소사유×, 자격취소 사유×
- 특별사면으로 형집행 면제 → 잔여 형기 관계없이 3년경과시 결격사유 벗어 남
- 일반사면(즉시), 특별사면(+ 3년)
- 공소시효 완성(형사소송법) → 즉시 결격사유에서 벗어남
- 형의 시효완성(형법), 법률변경, 외국에서 형집행으로 형집행면제 → 3년 경과시 결격사유에서 벗어남
- 이법+ 징역형 → 선고시 결격사유, 등록취소+ 3년×
- 가석방 → 잔여형기 경과 + 3년 후 결격사유에서 벗어 남
- 집행유예기간 → 결격사유, 집유종료시 즉시 결격사유×
- 선고유예선고 → 결격사유×, but 집행유예선고 → 결격사유○ cf) 이법 + 징역형 자취(이법+ 금고, 타 법+ 징역형은 자취×)
- 이법·타법+자격취소 → + 3년 경과시 결격사유에서 벗어남 cf) 사망, 기준미달, 결격사유(사기결) 외 는 + 3년
- 부정 등록으로 등록취소 → + 3년 경과시 결격사유에서 벗어남
- 결격사유로 등록취소 → + 3년 경과시 결격사유에서 벗어남
- 등록취소·자격취소시의 결격사유 초일산업×, 미성년자·징역형의 결격사유 → 초일산업○
- 등록기준 미달로 등록취소 → + 3년×
- 업정기간 중 중개업무 → 절등취
cf) 휴업기간 중 재개신고 없이 중개업무(과태료 100만원) → 무등록중개업자×
- 휴업기간 중 → 폐업하고 즉시 신규등록 가능
- 업정기간 → 폐업 및 사무소 이전 가능, 신규등록×
- 업정으로 휴업기간 중 → 이중소속 허용×, 부동산 컨설팅은 가능
- 업정처분(등록증 반납×), 휴업신고(등록증 첨부하여 신고)
- 업정기간 중 중개업무(절등취), 자정기간 중 중개업무(자취)
- 결격사유 → 그 자체로 등록효력이 소멸×, 취소시 등록효력 소멸로 무등록중개업이 됨
- 등록기준미달, 결격사유 → 3년간 결격사유에 해당×, 사유해소시 언제든지 중개업 가능
- 1년간 폐업 후 재등록시 폐업전 사유로 등록취소시 → 2년간 결격사유에 해당
- 중개업자가 직접거래위반 → 3년간 결격사유
- 중개업자의 처 소유부동산, 생활정보지를 통한 거래계약체결, 제3자와의 거래계약체결 → 의뢰인과의 직접계약×
- 중개업자가 제3자와 의뢰인의 부동산을 공동매수 → 금지행위 해당
- 매도자의 일간신문광고로 직접 주택 매수 → 금지행위×
- 중개법인의 임·사원의 1/3이 중개사 자격증 기준미달 → 3년 결격사유×, 해소시 중개업가능
cf) 임·사원의 1인이더라도 결격사유시 → 법인자체의 결격사유로 절등취
- 사용인이 결격사유시 → 중개업자는 2월내 해소하지 않으면 업정사유

- 중개법인의 업무정지처분 → 업무정지사유발생 당시의 임원·사원은 법인의 업정기간 동안 결격사유
- 등록증 재교부시 수수료 → 지자체 조례
- 등록증 재교부 신청 → 등록증 기재사항 변경(ex, 사무소 명칭변경), 중개인의 종별변경+등록관청 관할 안에서 업무계속시~ 등변경사항 증명서류를 첨부해서~
- 게시의무 → 등록증원본, 자격증 원본, 업무보증증명서류, 수수료·실비 요율표(등수보자)
- 요율표 등 게시의무위반 → 과태료 100만, 업정×
- 옥외광고물 설치 → 중개업자의 성명(문자×)을 인식할 수 있는 정도의 크기
- 부정 중개업 등록 → 무등록중개업자×, 중개업자로 절대적취소사유, 3년-2천
- 이중등록 → 절등취, 1-1
- 중개인 → 중개법인 대표자가 되면 2중등록 됨
- 특수법인 → 분사무소 설치시 지역요건과 개수(個數)요건 적용, 책임자는 공중사 자격 필요×
- 특수법인의 등록개설 → 원칙상 등록은 해야 하나 등록기준은 적용×, 중개대상물은 법률규정으로~
- 지역농협 → 중개대상물은 농지만
- 분사무소 설치신고시 → 책임자의 자격증과 실무교육 수료증 제출, 처리기간은 7일
- 분사무소 설치 → 등록관청의 서면통지×
- 분사무소설치신고필증의 재교부 신청시 → 자자체 조례의 수수료 납부
- 분사무소 행정처분권 → 주된사무소 등록관청 but 소재지 관할 시·구·군수도 지도·감독상 명령○
- 인장등록 → 중개업자의 공신력과 책임성 확보, 중개업자의 동일성과 중개행위 개입 사실입증, 보조원의 임의 서류 작성 방지하여 중개업자 보호
- 인장등록기간 → 업무개시 전까지
- 미등록인장 사용 → 거래계약의 효력에 영향×, 업정사유
- 중개법인의 임원·사원의 인장등록 → 공중사인 자의 인장만 등록(전원 등록×)
- 소공은 인장등록 → 업무개시 전까지, 중개보조원은 인장등록×
- 인장변경시 → 중개업자와 소공은 변경일로 7일 이내 등록관청에 등록(변경신고×)
- 법인의 인장등록 → 상업등기규칙의 법인 인장을 등록
- 이전신고시 등록증 재교부 처리기간 → 7일
- 분사무소 이전신고 → 이전 전 및 이전 후의 관할관청에 통보
- 최근 1년간 행정처분 or 중인 경우 관련서류 → 이전 후 등록관청에 송부서류
- 3월 초과 휴업 → 사전신고(3월 초과 휴업을 한 때×), 원칙적으로 6월 초과 휴업×
- 휴업의 연장통보 → 만료일까지 변경신고
- 휴업 후 재개신고시 등록증을 반환받아서 업무 재개
- 3월 초과 휴업, 폐업, 재개, 휴업기간변경 → 부동산중개업휴업신고서로 사전신고
- 휴·폐업 → 사전신고로 등록증반납, 업정 → 등록증반납×
- 휴업·폐업·재개·변경 신고서는 모두 양식이 동일
- 중개업자 사망시 세대를 같이 하는 세대원이 신고 → 삭제규정
- 재개신고시 → 등록관청은 등록증을 즉시 반환
- 개설등록 후 업무개시× → 휴업에 포함
- 중개법인 → 모든 주택과 상업용 건축물의 분양대행 가능
- 중개인 → 사무소 소재 시·도의 중개대상물만 중개가능, 소공 및 사용인 고용 가능
- 중개인 → 법인 대표자 or 분사무소 책임자×, 임원이나 사원○
- 비밀준수의무 위반시 → 피해자의 고소가 없어도 처벌 可(친고죄×, 반의사불벌죄○)

- 소공 → 사용인으로서의 소공, 법인의 업무지행기관으로서 사원·임원으로서 소공
- 사용인인 공인중개사 → 실무교육 이수 의무× but 법인의 임·사원은 실무교육 이수 의무○
- 소공·중개보조원의 고용·해고 → 10일 내 신고, 미신고시 업정
- 사무소 이전미신고 → 과태료 100만원
- 중개업자와 소공의 고용관계 → 실질적 고용관계나 지휘·감독적 지위에 있으면 성립
고용계약서 작성, 등록관청의 사용인신고 여부×
- 사용인의 업무상 행위는 그를 고용한 중개업자의 행위로 본다.
cf) 사용인의 업무상 행위 → 거래알선뿐만 아니라 중개업무와 밀접한 관련이 있고, 외형상·객관적으로 중개업무 또는 관련된 것으로 보여지는 행위도 포함(判)
- 중개보조원의 계약금을 횡령 → 업무관련성 인정
 - 사용인의 고의 또는 과실이 있을 것
 - 거래당사자에게 재산상 손해가 발생할 것
 - 사용인의 행위와 손해 사이에 인과관계가 있을 것 → 입증책임: 주장자(피해자)
 - 중개업자가 상당한 주의를 기울이면 양벌규정× but 민사·행정책임○
 - 중개업자가 배상시 → 구상권 행사○
- 실무교육 → 실시기관(시·도지사), 지침마련(국장), 32~44시간, 직업윤리의식과 전문지식 함양 목적
- 실무교육 → 등록신청 1년 전에 수료(연수교육×)
- 연수교육 → 교육일시 등을 대상자에게 10일 전에 통지
- 연수교육 실시기관 → 국장, 시·도지사, 등록관청
- 교육 등의 업무를 위탁시 → 관보에 고시
- 중개업자의 중개 → 거래계약서 작성의무자는 중개업자
- 거래계약서의 필수적 기재사항
 - 인 - 당사자의 인적사항 ◦ 물 - 물건의 표시 ◦ 인 - 물건의 인도일시 ◦ 권 - 권리의 이전의 내용
 - 거 - 거래가격과 계약금액 및 그 지급방법 ◦ 기 - 기타(그밖의) 약정내용 ◦ 계 - 계약일
 - 조 - 조건·기한 ◦ 교 - 확인·설명서 교부일자
- 중개계약시 거래예정가격 → 중개업자가 제시하는 거래예정가격,
cf) 거래가격 → 거래당사자간의 최종적으로 합의된 성약가격
- 이법이 규정한 중개계약 → 일반중개계약(§22), 전속중개계약
- 중개계약 → 중개업자가 의뢰인에게 중개대상물을 매도·매수 등 의뢰를 받고 중개완성에 관한 보수 지급을 약정함으로 성립하는 계약
- 중개계약 → 중개업자와 중개의뢰인간의 계약, 낙성·비전형·유상·특수한 쌍무계약
- 전속중개계약(§23) → 중개업자, 중개의뢰인 모두 적극적 의무를 지는 쌍방적 중개
중개완성의무 부담×, 노력의무○
- 일방적 중개 → 중개완성의무를 지지 않는 중개형태
- 순가중개계약 → 부동산거래가격 상승과 거래질서 문란 우려○, 거래의 신속○, 공중사법 허용·금지 규정×, (判) 허용하되 초과수수료 금지
- 일반중개계약서 표준서식(제14호), 전속중개계약서 표준서식(제15호), 거래계약서는 표준서식×
- 국장은 거래계약서의 표준서식을 정하여 사용을 권장할 수 있다.
- 분사무소에서 거래계약체결 → 책임자가 거래계약서에 서명·날인
- 확인·설명서의 교부일자 → 거래계약서의 필수적 기재사항
- 이중계약서 → 중개업자(임등취), 소공(자격정지)

- 신고서 제출의 대행 → 중개업자 대행시 위임장 제출×, 거래당사자 대행시 제출○
- 거래금액의 변경신고시만 → 계약서 사본 첨부
- 중도금, 잔금, 거래금 → 변경신고○, 정정신청×
- 거래금액, 계약일자, 부동산소재지 → 정정신청사유×
- 실제 거래가격이 6억 초과시 → 매수인이 입주계획, 자금조달계획은 주택거래신고사항에 해당
- 거래대금지급증명자료 → 거래대금이라는 단어 들어가면 ok(Ex 입금표)
- 매매계약서 → 거래대금지급증명자료×
- 국장은 시·구·군수에게 신고가격의 검증결과 등 자료 요구할 수 있음
- 부동산거래신고× → 미신고(과태료 500만원), 거짓신고(과태료 취득세 3배)
- 신고관청이 등록관청에 과태료 부과사실 통보 → 10일 cf) 주택거래신고× → 과태료 취득세의 5배
- 주택거래신고지역 지정 → 국장
- 신고내역 조사에 대한 거래대금지급증명자료 제출× → 과태료 2천만원
- 주택거래신고기간 → 계약 체결일로 15일
- 연립주택 → 주택거래신고대상이 아니므로 공중사법상 매매계약체결일로 60일내 신고
- 부동산거래신고기간 → 거래계약체결일로 60일 내, 소재지 시·구·군
- 주택거래신고·부동산거래신고 → 소공이 중개업자를 대행 可
- 부동산취득 권리의 매매계약 체결 → 계약체결일(잔금지급일×)로 60일 내, 부동산소재지(사무소소재지×) 시·구·군수에 신고
- 부동산거래신고 → 방문신고(단독신고시 방문신고만 허용), 전자신고
- 부동산거래신고대상 → 입목, 공장재단, 광업재단, 상가분양권, 증여계약, 교환계약 판결 etc.
 - 경매, 압류부동산의 공매 → 법상 거래신고대상×
 - 농지의 공·경매 → 토지거래허가×, 농취증○
- 전자문서로 부동산거래신고시 → 신분확인인 전자인증방법으로~
- 중개업자가 부동산거래신고시 → 거래당사자의 서명·날인×, 거래당사자는 신고의무 면제
- 세무관서의 장은 국세·지방세의 과세자료로 활용할 수 있다.
- 전속중개계약체결 후 정보공개 → 지체없이 문서로 통지, 구두통지×, 7일 이내에 일간신문 또는 거래정보망에 공개
- 전속중개계약에서의 정보공개 사항
 - 기 -필요한 사항(기본적사항) ◦ 내 -내·외부상태 ◦ 수 -수도·전기 등의상태
 - 입 -입지여건, 환경조건 ◦ 권 -권리관계(인적사항×) ◦ 공 -공법상 이용제한 및 거래규제
 - 거 -거래예정가격 및 공시지가(매매○, 임대차×)
 cf) 인적사항 → 의뢰인의 요구와 상관없이 공개해서 안됨, 위반시 임등취
- 중개수수료 및 실비 금액과 산출내역 → 전속중개계약의 정보공개내역×, 확인·설명서의 기재사항
- 전속중개계약 → 2주일에 1회씩 서면으로 업무처리상황을 통지, 구두통지×
 - 임대차시는 공시지가 공개 않을 수 있음, 인적사항 공개×
- 전속중개계약서의 보존의무 → 3년
- 전속중개계약서의 작성·교부·보관 위반 → 업무정지
- 전속중개계약기간 중 중개업자의 소개로 알게 된 상대방과 중개업자를 배제하고 직접 거래 → 중개수수료에 해당하는 위약금을 지불
- 전속중개계약기간 중 의뢰인이 스스로 발견한 상대방과 거래계약시 → 50% 이내에서 소요비용 청구
- 전속중개계약이 임대차인 경우 → 거래예정금액은 공개, 공시지가는 공개×

- 전속중개계약 → 공동정보망의 이용과 가장 밀접한 관련○
 - 권리취득용 중개계약서 → 보증금, 관리비, 은행용자, 중개의뢰금액은 기재×
 - 유효기간과 중개수수료 → 별지 15호에 기재사항
 - 거래정보사업자 지정신청 받은 날로 30일 내 국장은 지정하고 지정서 교부
 - 정보사업자 → 중개업자로부터 의뢰받은 중개대상물의 정보만 공개
 - 중개업자가 거래정보망에 거짓 정보 공개 → 업무정지
 - 부정 지정(지정취소), 부정 등록(3-2)
 - 정보사업자의 운영규정 승인×·변경승인×·규정위반으로 운영 → 지정취소 및 과태료 500만원
 - 정보사업자 지정취소(부정사유1년)
 - 부 -거짓, 부정한 방법으로 지정
 - 정 -정보허위공개, 차별공개
 - 운 -운영규정위반, 승인×, 변경승인×
 - 사 -사망, 법인의 해산 그밖의 사유로 계속적인 운영 ×
 - 일 -정당한 사유 없이1년 이내정보망 설치·운영 ×
 - 거래정보사업자의 지정신청시 → 수수료 납부 규정×
 - 선관주의 의무 → 공중사법령에 명문규정×, 판례 but 품위유지의무○
 - 선관주의 의무 → 법상 의무×, 판례상 중개업자에게 인정한 의무
 - cf) 전대차에서 원임대인의 승낙·동의여부, 기간의 보장 등 권리의 하자 여부를 선관주의로서 확인하고 정확히 설명하지 않으면 손해(判)
 - 업무상 비밀누설 금지 → 중개업자 등에게 적용
 - 비밀준수의무 → 이법 or 다른 법상 규정시 예외(참고인 조사, 증인신문 등)
 - 품위유지의무, 신의성실의무, 공정중개의무 → 공중법상 의무
 - 금지행위 → 임등취 사유
 - 소공의 금지행위 → 교부 시·도지사는 6월 범위 내에서 자정처분 가능
 - 매도인을 대리하여 매수인과 직접거래 → 일방대리로 금지행위×
 - 금지행위+벌금형 or 징역형 선고 → 절등취
 - 무등록중개업자임을 알고 중개의뢰를 받으면 → 금지행위
 - 무등록중개업자에 협력행위 → 1-1
 - 무등록중개업자임을 알고 자기명의 사용 → 임등취
 - 무등록중개업에게 자기 성명사용, 양도·대여 → 적극적 권유지시는 물론 양해, 허락, 묵인도 포함(判)
 - 매매계약의 성립에 결정적 역할시 중개업자 귀책사유 없이 계약서 작성에 배제 → 중개수수료 청구○
 - 확인·설명 의무 위반 → 중개수수료청구권 소멸× but 계약 해제시 수수료청구권 소멸○
 - 주택 外(Ex 상가) 수수료 → 1천분의 9 이내에서 협의로~
 - 교환 → 큰 금액을 거래금액으로~
 - 실비 → 중개완성과 무관하게 청구 可
 - 권리금 → 부동산 자체 거래금액×, 법정중개대상물×, 중개수수료 적용×
 - 중개수수료 청구권발생시기(判) → 중개계약 체결시 정지조건부로 발생, 중개완성 전에 양도, 전부명령·압류 가능
 - 중개업자의 귀책사유 없이 거래당사자간 합의해제, 채무불이행상 무효·취소 → 중개수수료 청구권○
 - 주택의 중개수수료 → 매매·교환(9/1,000), 임대차·전세권·저당권 등(8/1,000) + 사무소소재지 시·도조례
 - 실제 수령할 중개수수료 → 효율표 산정금액과 법정한도액을 비교해서 적은 쪽
효율표 산정 금액 < 법정한도액 → 산정금액
-

요율표 산정 금액 > 법정한도액 → 법정한도액

- 중개수수료청구시 거래금액 → 분양권(기납입금액 + 프리미엄), 임대차(주택·주택外 불문하고 5천만원까지는 보증금+(월차임×100), 5천만원 미만(이하×)는 보증금+(월차임×70))
- 고급주택의 임대차보증금 3억 이상인 경우 → 최대 0.8% 범위내에서 합의로~
- 관리관계 등 확인은 이전의뢰인, 계약금 등 반환채무 보장 실비는 취득의뢰인 일방에게 받는다.
- 중개수수료 청구권 → 중개계약 때 발생·성립
- 의뢰인의 고의·과실로 계약 해제시 → 중개수수료 청구권 인정
- 물건의 소재지와 사무소 소재지가 다른 경우 → 사무소 소재지 시·도 조례에 따라 수수료 청구
- 주택에 대한 매매·교환 수수료 → 0.9%, 임대차 → 0.8% 범위 내에서 시·도 조례에 따라~
- 주택 외 상가 등의 수수료 → 0.9% 범위 내에서 합의로~(매매, 교환, 임대차 불문)
- 주택의 부수토지의 수수료 → 주택에 준하여~
- 복수용도의 전축물 수수료 → 주택부분이 1/2이상이면 주택으로 1/2 미만이면 0.9% 내에서 합의로~
- 수수료를 받고 실비명목으로 받는 것 → 금지행위×
- 권리금 수수를 도와준 대가 → 초과수수료×
- 일방으로부터 받은 중개수수료가 한도 초과시 → 금지행위(쌍방으로 수수×)
- 매수인(임차인) 요구시 → 계약금 등을 금융기관, 공제사업자 등에 예치할 수 있다. 의무사항×
- 상가분양계약서의 매매 or 매매업 → 금지행위×
- 매매업 → 거래태양, 규모, 횟수, 보유기간 등 + 사회통념상 사업활동으로 볼 정도의 계속성·반복성
- 주택청약예금증서의 매매 → 금지행위(3-2)
- 분양, 임대등과 관련된 증서 → 청약예금통장, 청약저축통장, 주택상환채권, 철거입주권 등
- 중개의뢰인의 동의를 얻은 직접거래 → 금지행위
- 미등기 전매를 중개시 금지행위○, 직접 미등기 전매시 금지행위×
- 증서의 알선·매매업, 직접거래 및 쌍방대리, 미등기 전매행위 등 투기조장 → 3-2
- 중개수수료를 받지 않고 중개의뢰인과 직접거래 → 금지행위
- 확인·설명의무의 근거서류 → 등기부등본, 토지대장, 토지이용계획확인서
- 확인·설명의무 위반 → 중개업자(업무정지), 소공(자격정지)
- 토지이용계획 → 확인·설명의무에 해당, 정보공개사항×
- 확인·설명해야 할 공법상 규제사항 → 행정법규 상 이용제한으로 특정용도로 사용할 수 없거나 특정 용도로만 사용해야 하는 일반적 이용제한(구체적 상세한 법규까지 확인·설명×)
- 확인·설명 → 중개의뢰를 받아 거래가 완성되기 전에 취득의뢰인 일방에게 한다.
- 확인·설명 근거 자료제시 → 중개완성 전(후×), 권리를 취득(이전×)의뢰인
- 피담보채무액의 그릇된 정보를 확인없이 진실인 것처럼 확인·설명하여 의뢰인이 피해 → 업정사유(확인·설명의무 위반)
- 취득함에 있어 부담할 조세를 개략적으로 설명 → 인지세, 면허세, 농특세, 지방교육세
- 확인·설명서 → 중개완성시(중개의뢰시×) 작성하여 쌍방 의뢰인에게 교부
- 확인·설명서는 업무를 수행한 소공과 함께 서명·날인
- 중별불문하고 중개행위를 한 소공 → 중개업자와 함께 서명 및 날인
- 상태자료요구 → 의무사항×
- 이전의뢰인에게 자료 요구하였다는 것은 설명·기재×
- 확인·설명서는 부동산 유형별로 세분 → 주거용건축물(별지 20호 서식),
 - 비주거용건축물(별지 제20호의 2 서식),

구분	사용인	중개업자	비고
민사책임	과실책임	법정·무과실책임	부진정연대채무, 구상권 ○
형사책임	징역 or 벌금형	동조의 벌금형(징역×)	양벌규정, 구상권 ×
행정처분	×(소공→자격정지 可)	등록취소, 업무정지	중개업자에게 부과

- 토지(별지 제20호의 3 서식),
- 입목, 광업재단, 공장재단(별지 제20호의 4서식)
- 법정지상권, 유치권 → 등기부로 확인×
- 등기상 제한물권이 많은 경우 → 순위번호로 권리분석(동구는 순위번호, 타구는 접수번호)
- 법정저당권, 가등기담보, 양도·매도담보 → 등기부 갑구로 확인
- 토지의 지세, 건물의 방향 → 현장답사
- 건축연도 → 사용승인일이 기준, 건축물관리대장으로 확인
- 입목의 생육상태 → 현장답사, 입목의 수량·수령·수종 → 현장답사×
- 법정지상권, 유치권, 점유권 → 매도인의 고지한 사항 기재
- 토지, 건물의 표시 → 대장으로 확인
- 확인·설명서의 권리관계란 기재
- 등기부기재사항 → 소유권에 관한 사항, 소유권 이외의 권리사항란으로 구분
- 실제 권리관계 → 매도(임대)의뢰인이 고지한 실제 권리관계에 관한 사항을 기재
등기부로 알 수 없는 권리(점유권, 유치권, 분묘기지권, 미등기 임차권 등)
- 등기권리증 → 본인증명, 처분권한의 유무확인
매도인을 잘 알지 못하는 경우 등기권리증 소지여부나 내용을 확인할 주의의무 있음
- 소유권 이외의 권리사항 → 등기부 을구 확인, 등기된 임차권
- 전세권의 가압류 → 등기부 을구에서 확인하고 소유권외 권리사항 란에 기재
- 입목의 소유권보존등기 사실 → 입목등기부 + 해당 토지등기부 표제부
- 주택임차권, 법정지상권, 유치권 → 실제권리관계 란에 기재
- 용도지역·지구·구역 → 토지이용계획서, ‘토지이용계획, 공법상 거래규제 및 이용제한’ 란에 기재
- 정원수, 정원석, 불박이장, 조명시설, 싱크대 → 실제권리관계 또는 공시되지 아니한 물건의 권리에 관한 사항란에 기재
- 수도, 전기, 소방, 열공급, 승강기 등 → 내·외부시설물의 상태란에 기재
- 비선호시설, 주차장 → 입지조건, 중개업자가 직접 조사확인 사항
- 입지조건 → 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기·배수(수전가소열승배) 등 시설물 상태, 벽면 및 도배 상태
- 도로, 주차장, 교육·의료·판매시설 → 입지조건란에 기재
- 환경조건란의 일조량, 소음(이전 의뢰인에게 자료 요구), 비선호시설(직접 조사하여 기재)
- 관리에 관한 사항란의 경비실 → 직접 조사하여 기재
- 비주거용 확인·설명서 → 도배나 환경조건 기재×
- 지목 → 토지대장으로 확인
- 건폐율, 용적률 → 시·구·군 조례 확인
- 건축물의 용도, 구조 → 건축물대장
- 주거용 건축물의 확인·설명서의 ‘그 밖의 시설물’에 가정자동화 시설 설치여부 기재
- 미분양 공동주택의 임대차 알선 → 임차인에게 설명○
- 임대차 → 공시지가 or 주택공시가격 기재×

- 거래예정금액 → 중개 완성 전의 금액, 거래금액×
- 토지이용계획확인서로 확인× → 부동산종합정보망으로 확인
- 중개수수료 및 실비 금액과 산출내역 → 확인 · 설명의무 및 확인 · 설명서에 기재사항
- 입지조건 → 중개업자가 조사하여 기재
- 주거용 건축물과 다른 중개대상물 확인 · 설명서의 차이점
- (1) 비주거용 건축물의 확인 · 설명서 (별지 제20호의 2 서식)
 - ‘환경조건’이 없다
 - ‘벽면 및 도배의 상태’가 아니라 ‘벽면상태’이다.
 - 입지조건에 ‘교육 · 판매 · 의료시설’이 없다.
 - 내외부의 시설물 상태(건축물)의 “그 밖의 시설물”은
 상업용에 대하여는 오수정화시설용량,
 공업용은 전기용량, 오수정화시설용량, 용수시설은 중개업자가 매도(임대)의뢰인에게 자료요구
 - 나머지는 주거용 건축물 확인 · 설명서와 동일하다.
- (2) 토지의 확인 · 설명서 (별지 제20호의 3 서식)
 - 대상물건의 표시에 건축물은 없고 토지만 있다.
 - 환경조건에는 ‘일조’, ‘소음’, ‘진동’은 없고 ‘비선히 시설’만 있다.
 - 입지조건에는 ‘주차장’, ‘교육시설’, ‘판매 및 의료시설’은 없고 ‘도로’와 ‘대중교통’만 있다.
 - ‘내외부의 시설물 상태 및 벽면 및 도배의 상태’와 ‘관리에 관한 사항’은 없다.
 - 거래예정가격에서 ‘건물(주택)공시가격’은 없다.
- 용도와 지목이 실제와 다른 경우 → 현장답사하여 실제용도 및 이용상태를 확인 · 설명서에 기재
- 지세 → 현장답사
- 권리관계 → 등기부 등본 조사 · 확인만으로 불충분(유치권 등)
- 포상금 → 1건 당 50만원, 50%를 국고에서 보조한다.
- 포상금 지급 → 공소제기 or 기소유예시
- 하나의 사건에 2이상 신고 · 고발시 → 최초의 신고자에게 포상금 지급
- 공동 신고시 → 균등하게 지급
- 중개협회 → 비영리사단법인으로 인가를 받아 설립등기시 성립
- 협회통보 사항 → 등록증 교부, 설치신고, 이전신고, 휴업 폐업 재개 변경 신고, 중개업자의 행정처분 (등록취소, 업무정지○, 자격취소×), 교신중~신은 설이휴폐재
- 협회설립 : 발기인(회원 300인 이상)이 정관작성 + 창립총회의 의결(600인 이상 참석) → 국장인가 → 설립등기
- 창립총회에는 서울특별시에서 100인 이상, 광역시 · 도에서 각 20인 이상의 중개업자가 참석
- 협회의 성격 → 비영리사단법인, 인가주의, 임의설립주의, 임의가입주의
- 협회는 회원(중개업자×)의 품위유지, 자질향상을 위한 교육 등의 업무를 한다.
- 지부 → 시 · 도지사에 신고, 지회 → 등록관청에 신고
- 지부 · 지회의 감독 → 국장
- 국장 → 중개협회, 지부, 지회에 감독상 업무보고, 자료제출요구 및 명령권, 위반시 과태료 500만
- 협회와 행정관청간의 행정행위
 - 사원총회 의결내용 → 국장에게 지체없이 보고
 - 의결된 정관 → 국장에게 인가
 - 공제규정 제정 or 변경 → 국장 승인

- 지부설치(시·도지사에게 사후 신고), 지회신고(등록관청에게 사후 신고)
- 협회의 고유 업무
 - 회원의 품위유지를 위한 업무 ◦ 부동산중개제도의 연구 ◦ 개선에 관한 업무
 - 회원의 자질향상을 위한 지도 및 교육 ◦ 연수에 관한 업무
 - 회원의 윤리헌장 제정 및 그 실천에 관한 업무 ◦ 부동산 정보제공에 관한 업무
 - 법 제42조의 규정에 의한 공제사업 ◦ 회원 간의 상호부조를 목적으로 한 비영리사업
 - 기타 협회의 설립목적달성을 위하여 필요한 업무
- 협회의 수탁업무 → 실무교육
- 휴업·업무재개, 사용인 고용·해고, 이전신고 통지 → 등록관청은 다음달 10일까지 협회에 통보 cf) 인장등록, 업무보증 → 통보사항×
- 협회가 공제 책임준비금을 다른 용도로 사용시 → 국장 승인
- 책임준비금의 적립비율 → 공제사고 발생률, 공제금 지급액 등 종합적 고려, 공제료수입액의 10%이상
- 국장의 요청으로 금감원장은 협회의 공제사업을 검사할 수 있다.
- 공제사업 운용실적 공시 → 매 회계연도 종료 후 3월 이내 일간신문 또는 협회보에~
- 소속공무원 → 무등록중개업자의 사무소에 출입하여 조사·검사 可
정보거래사업자 사무소 출입하여 조사·검사 규정×
- 등록기준, 지정기준 확인 → 감독상 명령×
- 감독상 명령 → 부동산투기 등 거래동향, 행정처분(업정, 자정, 등취, 자취)
- 감독상 명령 대상자 → 중개업자, 거래정보사업자, 협회, 무등록중개업자 but 소공, 보조원, 임·사원×
- 과별주체가 다른 행정처분과 행정형벌(병과 가능), 행정처분과 행정질서벌(원칙은 병과×)
- 병과가능 사유 → 임시중개시설물 설치·이중사무소(임등취, 1-1), 이중등록·이중소속(절등취 1-1)
업정중 중개행위(절등취 행정형벌규정×)
- 공중사법상 행정형벌 → 중개업자, 무등록중개업자, 정보사업자, 중개법인의 임·사원, 사용인, 일반인 모두 적용
- 자격증 없는 중개보조원, 무등록중개업자 → 행정처분대상×
- 형법 위반 + 징역형 → 절등취, 자격취소×
- 이법 위반 + 징역형 → 등록취소○, 자격취소○
- 부득이한 사유없이 6월 초과 휴업 → 임등취
- 확인·설명서, 거래계약서의 교부·보존× → 중개업자의 의무이므로 등업정, 소속공인중개사×
- 임등취 사유가 처음이면 업무정지, 두 번째이면 등록취소
- 최근 1년내 2회 업무 정지 + 과태료 → 업무정지
- 최근 1년내 3회 과태료 + 업무정지 → 임등취
- 1년내 과태료처분 + 업정처분 + 과태료처분 → 업정×(최근 1년내 2회 이상 업정 or 과태료 + 과태료처분에 해당×)
- 비밀준수위반, 유사명칭사용 → 행정처분×
- 2 이상 사무소, 임시중개시설물 설치 → 임등취
- 무허가 사무소로 이전, 법인의 자본금 5천만원 → 기준미달로 임등취
- 건축물대장에 기재되어도 건축법상 위법, 용도가 부적합한 건물 → 기준미달로 등록처분×
- 중개사무소의 유권해석 → 건축법상 용도가 2종근생, 일반업무시설에 해당
- 중개대상물의 거짓정보 공개 → 업무정지
- 업무정지 시효 → 3년, 자격정지는 시효제도×

- 이중소속 → 절등취
- 중개업자나 중개인 → 중개법인의 사원·임원·분사무소 책임자가 될 수 없음(이중소속이 됨)
- 이중소속금지 → 중개업종사자 모두 해당, 보조원은 행정처분 대상× but 행정형벌대상(1-1)
- 폐업한 중개업자가 재등록시 행정처분 효과의 승계 → 업무정지, 과태료 위반행위(폐업기간 1년 경과)
- 재등록중개업자가 등록관청을 달리하여 개설등록 → 폐업신고 전의 중개업자의 지위 승계○
- 재개설등록업자의 업정의 행정처분효과 승계 → 1년간 승계(3년×)
 - cf) 폐업 후 등록관청을 달리해서 개설 시도 승계,
 - cf) 폐업 후 3년 초과한 재등록중개업자 → 폐업신고 전의 위반행위를 사유로 등록취소×
- 시효제도 → 업정○, 등취×
- 폐업 전의 행정처분은 폐업일로 3년 경과시 → 행정처분×
- 10일내 사용인의 고용·해고 미신고 → 업무정지
- 과태료 → 이익제기없이 30일 경과시 지방세체납처분예에 따른다는 규정은 삭제
 - 휴업 폐업 재개 기간변경 신고× → 20만원
 - 등록증 등 게시× → 30만원
 - 손해배상책임 설명×, 사본 또는 전자문서를 교부× → 30만원
 - 자격증 반납×, 사유서 제출×, 허위사유서 제출 → 30만원(교부 시·도지사)
 - 사무소 명칭 표기위반, 옥외광고물 성명표기위반 → 50만원
 - 등록증 반납× → 50만원
 - 중개인이 공인중개사 사무소 문자 사용 → 50만원
 - 유사명칭사용 → 1-1 but 중개인이 중개사무소 명칭 사용시 과태료 50만원
- 자취 → 취소일로 3년간 결격사유로 등록×, 응시제한
 - cf) 자취(3년간 응시제한), 부정행위(5년간 응시제한)
- 자격취소 → 교부 시·도지사에게 자격증 반납
- 자격증 양도 → 벌금형·징역형 불문하고 자취사유
- 서울 강남구에서 자격취득, 경기도 수원 팔달구에서 중개업 → 자격 취소, 자격증재교부, 청문권자, 자격증 반납은 모두 교부 시·도지사인 서울시장
- 교부 시·도지사와 관할 시·도지사가 다른 경우 → 청문은 관할시·도지사가 자격취소는 교부 시·도지사가 한다.
 - cf) 청문 → 행정청이 당사자의 권익 제한이나 의무 부과 처분시의 행정절차법상 의견제출기회 부여 사망·해산·징역형 확정으로 등취시에는 청문×
- 국장권한 → 연수교육, 협회에 지도·감독 및 과태료, 정보사업자 운영규정 승인, 시험위원 지명, 협회 공제규정 승인
- 시·도지사 권한 → 실무교육, 자격증 교부
- 자격취소 처분시 → 국장에게 5일내 보고
- 자정 → 소공만, 자격증반납×, 다른 시·도지사에게 통지×
- 거래정보사업자, 협회 → 과태료 부과징수권자는 국장
- 부동산거래정보망에 대한 지정, 취소, 승인, 지도·감독, 과태료 → 국장
- 정보사업자의 운영규정 승인, 변경승인, 운영규정위반으로 정보망 운영 → 지정취소+과태료 5백만원
- 중개실무 → 중개활동을 하면서 의뢰계약 성립에서 중개완성까지 발생하는 제반 업무 일체
- 중도금, 잔금의 수수, 물건의 인도, 등기신청 → 중개실무×
- 기간

- 인장변경 등록, 자격증 반납, 전속중개계약시 정보공개 → 7이내
- 보증보험 재가입 → 15일, ◦ 휴업기간 변경 → 사전 신고
- 숫자 “5” → 매매계약서 보관(5년), 출제위원의 위촉금지(5년), 자격취시 국장에게 보고(5일), 시험부 정행위자 응시제한(5년)
- 숫자 “7” → 자격취소시 자격증 반납(7일), 시험위원 상한인원(위원장 7인 이하), 연수교육 실시 대상자 통지(7일 전), 분사무소 설치 처리기간(7일)
- 직접관찰법 → 중개계약의 간접적 수집 방법 광고를 통해 소유자 필요한 계층에게 접근하여 중개계약을 획득하는 방식
- 간접수집방법 → 간접수집방법 제3자의 소개나 주선 등 중개의뢰계약을 수집하는 방법
제3자로 부동산관련업자, 과거 고객
- 직접수집방법 → 중개업자가 직접 중개대상물의 권리자에게 접근하여 중개의뢰를 받는 것 호별방문, 안내우편, 전화, 광고, 사교활동, 과거고객과 관계유지, 우연한 동기, 개업식 등
- 토지와 미등기 건물을 취득 → 법정지상권×
- 토지만에 지당권이 설정되고 건물을 철거하고 신축시 → 법정지상권○
- 토지와 건물에 지당권이 설정되고 건물을 철거하고 신축시 → 법정지상권×
- 공유인 토지 → 법정지상권×, 공유인 건물 → 법정지상권○
- 원인무효로 토지와 소유자가 달라지게 되면 → 법정지상권×
- 외토법상 외국법인 → 사원 or 구성원의 1/2 이상이 대한민국 국적 미보유자의 법인·단체
- 무허가·부정한 방법으로 토지취득계약의 외국인 → 2-2
- 외국인 등의 토지취득 허가신청시 → 15일내 시·구·군수는 허가 or 불허가처분
- 외국인이 토지 취득후 60일내 신고× → 과태료 300만원
- 외국인이 토지 취득 허가를 받지 않고 취득시 → 3-2
- 외국인 토지취득 신고 등의 기한
 - 매매, 증여 등 계약에 의한 취득은 계약체결일부터 60일 이내
 - 상속, 경매, 환매권 행사, 법원의 확정판결 등 계약 외는 원인발생일부터 6개월 이내
 - 상속 : 피상속인 사망일, -경매 : 경락대금 완납일
 - 환매 : 환매계약일 또는 환매금액 공탁일, -확정판결 : 확정판결일
 - 대한민국 국민·법인이 외국인·외국법인으로 국적이 변경된 후 종전 소유 토지를 계속 보유시 국적 변경일로 부터 6개월 이내
- 생태경관보전지역, 야생동식물특별보호구역에서 외국인의 토지 취득 → 허가 대상(신고대상×)
- 전통건조물보존지구 → 신고대상
- 거래당사자가 주택거래의 무신고·해태시 → 취득세 5배 과태료
- 신탁계약, 유저당 설정, 가등기담보 → 토지거래허가 대상
- 토지거래허가대상 토지의 매매계약 허가시 → 부특법상 검인의제○, 부동산거래신고는 이행해야 함
- 농지의 증여, 경·공매 → 시·구·읍·면장의 농취증 발급받아 취득
- 주말체험농장 → 세대원 합산 1000㎡ 미만(남편 500㎡+ 아내 500㎡ → ×), 농취증 면제×
- 경영계획서를 작성하지 않는 경우 → 2일내 농취증을 발급받을 수 있다.
- 장사법상 개인묘지 → 30㎡, 가족·문중묘지 → 10㎡ 초과하여 설치×
- 법인묘지 → 10만㎡ 이상으로 주소지 시·구·군수 허가 요
- 분묘의 기본 설치 기간 → 15년으로 하되, 3회 에 한하여 15년씩 연장 가능(최장 60년) 설치 기간이 종료된 분묘는 유골을 화장, 납골, 시설물 철거하여야 함(1년 500만원벌금)

- 장사법의 강제이행금 → 1년 2회 500만원
- 합유는 지분의 처분권에 유의해서 거래, 공유는 지분×
- 위임장과 본인 인감증명서확인하고 수권여부 확인× → 표현대리 성립으로 중개업자 책임×
- 재단법인과 거래시 → 법인격 유무, 대표자의 처분권 유무, 주무관청의 허가 여부 확인
- 남편의 재산에 전세권 설정 → 일상가사대리×
- 담보책임, 위험부담 → 법정책임으로 별도의 특약×
- 등기형 명의신탁자(매수인이 신탁자) → 채권자 대위방법으로 소유권 회복 可
- 계약형 명의신탁(매수인이 수탁자) → 부당이득방법으로 소유권 회복 可
- 명의신탁 → 진정명의회복으로 이전등기 청구×
- 과징금을 부과받고 1년내 실명등기× → 이행강제금 10% 부과
- 부동산실명법상 명의신탁자와 교사자 → 5년-2억
- 매도인이 주택을 양도하고 임차한 경우 → 소유권이전등기한 날의 익일에 대항력 취득
- 직권말소 → 대항력 상실, 말소 회복, 재등록시 소급하여 대항력 유지, 선의의 제3자에게 대항×
- 1동을 가동이나 A동으로 전입신고 → 대항력 유지
- 차임증감청구의 5%초과 합의는 유효, 배제특약은 임차인에 불리한 경우 무효
- 명의신탁자·수탁자는 임대인의 지위 승계, 양도담보권자는 임대인 지위 승계×
- 다가구 주택이 다세대주택나 용도변경으로 동호수 변경시 → 확정일자×, 전입신고○
- 매수대금이나 공사대금의 기존채권을 보증금을 전환시 → 대항력을 갖추면 주임법 보호대상○
- 소액임차인이 2인 이상이고 각 소액보증금의 합산액이 주택의 가액의 1/2 초과 → 각 소액보증금의 합산액에 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 주택가액의 1/2 범위 내에서~
- 확정일자에 공동주택의 동호수의 기재가 오기·누락 → 우선변제○
- 주택을 인도받고 전입신고와 확정일자를 갖춘 다음 날 주택에 가압류 → 임차권이 우선순위
- 임차인 사망시 사실혼자와 2촌이내 상속권자가 가정공동생활한 경우 → 상속권자가 임차권 승계
- 주택임대차의 보증금을 차임으로 전환시 → 14% 초과×
- 토지에 지당권 설정 후 임차주택이 신축되고 대항력+ 확정일자 → 토지에 대해 우선변제 인정×
- 상가임대차의 대항력 취득 → 인도 + 사업자등록 신청(교부×) 익일
- 상가 임차인의 계약갱신요구 → 만료일로 6월~1월 내, 기존의 조건과 동일
- 상가건물의 확정일자는 분실해도 우선변제권에 문제× → 세무서에서 열람가능
- 중개업자 → 검인의무× but 검인신청 可
- 물건의 인도 일시와 권리이전내용 → 검인계약서 필수기재사항× cf) 필수기재사항
 - 당 -당사자 ◦ 목 - 목적부동산 ◦ 계 - 계약연월일
 - 대 -대금및지급일자 ◦ 중 -중개업자 ◦ 조 -조건이나 기한
- 임대차 종료 후 재계약시 → 1/20(5%) 초과 증액 가능
- 매수신청대리 등록→ 법원 경매○, 자산관리공사 공매×
- 매수신청대리의 대상물 → 토지, 건축물, 토지 정착물, 광업재단, 공업재단, 임목,
 - 법정중개대상물과 동일하나 명도(인도명령, 명도소송)대리×
- 압류 부동산의 공·경매시 → 토지거래허가 면제○
- 매수신청대리의 손해배상 보증보증 → 법인(2억, 분사무소는 1개에 1억씩 추가), 중개업자(1억),
- 경매부동산의 감정인 → 경매에 참가×
- 매수신청대리인인 중개업자 → 공유자 우선매수신고 可
- 매수신청대리의 업무정지기간 → 1월이상 2년 이내

- 매수신청대리에서 통상의 비용(등기부 등본 열람 등)은 수수료에 포함 간주
- 매수신고인으로 결정시 보수 → 감정가액의 1%, 최저매각가격의 1.5% 내에서 합의로~
- 새매각 → 유찰되어 저감율(20% ~ 30%)을 적용하여 다시 실시하는 매각(최저가 입찰이 없는 경우)
- 재매각 → 잔대금을 납부하지 않아서 다시 경매를 시작, 저감율 적용×
- 예견된 경매 → 저당권, 유치권, 전세권, 가등기 담보, 임의경매에 기한 경매로 물적 책임(특정재산)○
cf) 강제경매 → 예견되지 않은 경매, 이행판결이 집행근원
- 유치권, 법정지상권, 예고등기 → 말소기준권리 이후의 설정되어도 인수대상
- 매각기일은 공고일로 14일 이후 지정하여 매각 실시
- 매각물건명세서 → 매각기일 7일부터 일반인이 열람
- 입찰보증금 → 최저매각가격의 10%
- 낙찰결정자에 대하여 항고시의 보증금 → 낙찰가의 10% 납부
- 낙찰대금 → 낙찰확정일로 1개월 기한 내에 납부
- 공매 → 매수신청대리 등록×
- 공매 → 이전등기시 소유권 취득, 수의계약 가능
- 공매는 경매보다 안전하고 대금납부조건이 좋으나 비교적 비싸다.
- 비업무용 부동산의 공매는 원칙적으로 토지거래허가○, 압류부동산 공매는 거래허가×
- 부동산 공매 → 수탁부동산공매, 유입부동산공매, 압류부동산공매, 국유부동산공매
- 유입부동산공매 → 금융기관의 구조개선을 위해 법원경매를 통해 취득, 부실징후 기업체를 지원하기 위해 기업체로부터 취득한 부동산을 부실채권정리기금으로 매입하여 자산관리공사가 공매하는 것
- 수탁부동산공매 → 금융기관, 기업체 소유 비업무용 부동산을 자산관리공사가 위임받아 공매하는 것
- 압류부동산 공매 → 국세징수법 및 지방세법 등에 근거하여 자산관리공사가 공매를 대행
- 국유부동산 공매 → 자산관리공사가 잡종재산의 관리·처분을 위임받아 입찰 및 수의계약 방법으로 일반인에게 매각·임대하는 것
- 자기현시형 → 부동산 지식을 이용하여 자신을 뽐내려는 유형
- 자기과잉형 → 모든 면에서 자신이 넘치는 중개의뢰인의 유형
- 부분선결법 → 계약체결에 의사결정하지못하는 경우 클로우징 방법
- 결과 강조법 → 만족강조법이라고 함, 과거부터 현재까지의 실제적인 결과를 강조하는 것