

핵심테마로 완벽 분석한다!

중개사법 빈출 15제

중개사법 및 실무

최 상 준 교수

■ 목차

1. 공인증개사법 공부방법 (고득점 전략)

2. 시험까지 남은 기간 3~4개월 - 합격하기 위한 효과적인 방법 ?

- ① 과목별 공부방법을 달리 해야 한다.
<1차 전략과목과 / 2차 전략과목 - 선택과 집중!
- ② 고득점 전략과목 - 기본서 또는 “단권화 된 요약서”-우선적으로 정복!
<문제풀이는 후순위 또는 단원별 문제풀이 병행>
- ③ 고득점 위한 필수 핵심테마(15제+3제=18제) - 반드시 3회독 반복 요함,
- ④ 검증된 학원 커리큘럼에 맞춰 공부!
(예: 일일 특강, 족집게 100선, 동형모의고사 등)
■ 예: 진도X, 집중력 X, 긴장감 고조 - 필수 코스

3. 항상 기본내용에 충실 • 정확한 이해로 함정에 빠지지 마라! (객관식 시험)

4. 수험생은 합격을 위한 공부를 하라.(■ 절대평가 시험- 학자의 꿈 - X)

5. 수험생 여러분 모두에 두터운 행운과 가슴 벅찬 합격을 기원!!

2. 법령 및 실무- 빈출 핵심테마 15개 논점 분석

테마1. 법률 용어의 정의

1. "공인중개사" - 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
2. 개업공인중개사 - 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.

<<필수 구별 개념>>

- ① 거래정보사업자는 개업공인중개사 500명 이상 / 공인중개사 1명이상이다.
- ② 분사무소 책임자는 공인중개사로 한다. / 개업공인중개사(X)
- ③ 중개법인은 프렌차이즈 업무는 개업공인중개사만을 대상 / 공인중개사 (X)
- ④ 공인중개사 협회 회원은 "개업공인중개사"이다 / 공인중개사 (X)
- ⑤ 개업공인중개사는 매수신청대리 등록을 할 수 있다./ 공인중개사 (X)

3. "중개"-중개대상물에 대하여 /거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 /알선하는 것을 말한다.

<<핵심 개념>>

- ① 성립 3요소 - 중개대상물, 거래당사자(의뢰인), 알선자(개업공인중개사, 일반인)
- ② 공인중개사 자격증, 개설등록, 중개보수는 중개의 성립요소가 아니다.
- ③ 무등록업자 또는 일반인도 중개는 가능하다.

4. "중개업"이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.

<<핵심 개념>>

- ① 개업공인중개사의 무상 중개행위에도 이 법(제25조의 확인·설명 의무, 법 제30조의 손해배상 책임 등)이 적용된다.
- ② 무상중개는 중개업이 아니나, 보수의 할인, 면제는 중개업이 성립된다.
- ③ 초과 보수를 당좌수표로 수령한 후 부도 또는 반환 한 경우에도 중개업에 해당된다.
- ④ 공인중개사 자격증이나 개설등록은 중개업의 성립요소가 아니다. 단, 무등록업자는 처벌

테마2.	법정중개대상물 및 권리
-------------	---------------------

1. 중개대상물 및 권리 해당 구별

구분	중개대상물 및 권리 해당!		중개대상물 및 권리 아닌 것!
구별 기준	① 법 제3조에 규정된 것만이다.	• 토지 · 건축물 기타 토지정착물 • 입목 · 광업재단 · 공장재단	① 아닌 것 · 지적재산권(저작권 등) · 기타 준부동산(어업재단 등) · 정착물이 아닌 것(세차장구조물, 컨테이너박스 등) · 중물(담장, 교량 등) · 기타 - 광업권, 권리금, 대토권 분묘기지권 등
	② 사적 소유 및 거래가 가능한 것	㉠ 공법상 제한 및 규제 - 예) 개발제한구역 내의 토지나 임야 도로법상 접도구역내의 토지. 토지거래 허가구역의 토지 등 ㉡ 사법상의 제한 - 예) 경매기입등기된 건물, 가등기된 토지. 유치권이 성립된 건축물 등	㉠ 행정재산 - 포락지, 시청사 건물, 무주의 토지, 바닷가 등 ㉡ 일반재산 - 유적지, 사적지, 공도, 불국사 등 ※ 주의 - 실개천, 공유수면매립법상 개인이 매립한 토지는 가능 함.
	③ 권리 변동 (중개행위가 개입 가능한 것)	· 법률행위에 의한 계약 : 용역물권(지상권 등) 교환, 등기된 환매권, 저당권, 가등기담보, 유치권과 법정지상권성립 후 이전 ※ 단, 증여, 기부채납 - 성질상, 무상행위는 개입 불가	③ 아닌 것 (중개행위 개입 불가)

테마3.	중개법인의 등록기준 (특수법인은 적용 X)
-------------	---------------------------------

1. 중개법인의 등록기준 (요건)

- 1) 상법상 회사 또는 **협동조합**으로서 자본금이 5천만원 이상일 것.
 - ㉠ 단, 사회적협동조합은 제외한다.
 - ㉡ 합명, 합자, 유한, 유한책임, 주식회사 중에 선택 할 수 있다.
- 2) 법14조에 규정된 **업무만**을 영위할 목적으로 설립이 가능하다.
 - ㉠ 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리 대행
 - ㉡ 부동산의 이용 · 개발 · 거래에 관한 상담
 - ㉢ 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
 - ㉣ 주택 및 상가의 분양 대행
 - ㉤ 도배, 이사업체의 소개 등 용역의 알선
 - ㉥ 경매 공매의 권리분석 및 알선과 매수신청의 대리
- 3) 대표자는 공인중개사이어야 하며, **대표자를 제외한** 임원 또는 사원(무한책임사원)의 **3분의 1 이상**은 공인중개사일 것
- 4) **사원·임원 전원** 실무교육을 이수할 것 (대표자+자격증 없는 사원·임원을 포함하여 전체)
- 5) 건축물대장(가설건축물대장은 제외)에 기재된 중개사무소를 갖출 것(준공검사, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 **기재되기 전**의 건물을 포함)

테마5.	개업공인중개사와 고용인과 책임관계
------	--------------------

1) 개요

- ① 고용인의 **업무상행위**는 개업공인중개사행위로 본다 (모든행위 - X)
- ② 개업공인중개사는 고용인과 언제나 **동일한 책임**을 지는 것은 **아니다**.
- ③ 고용인의 위법행위로 개업공인중개사의 **자격증이 취소**되는 경우는 없다.
- ④ 양벌규정으로 300만원 이상의 벌금형을 선고 - 결격사유 아님, 따라서 등록취소 되지 않는다.(판)

2) 핵심 내용

구분	고용인 책임	개업공인중개사책임	특징
민사 책임	불법행위성립	법15조 (본다) 무과실 책임	연대책임(판례) 피해자는 선택.병합청구
행정 형벌	징역형 또는 벌금형	징역형(X). 벌금형(O) 단,과실책임	법50조 양벌규정 (단, 상당한 주의-X)
행정 처분	고용인이 행정처분에 위반 ㉠소속공인중개사-자격정지 ㉡중개보조원-(X)	법15조 (본다) 개업공인중개사 - 행정처분(등록취소, 업무정지)	고용인이 행정처분사유 위반 시 - 개업공인중개사도 처분을 받는다

테마6.	개업공인중개사의 중개업 및 겸업
------	-------------------

1) 개요

- ① 개인 개업공인중개사는 다른 법률에 제한이 없는 한 겸업이 가능하다.
(다만, **중개인**은 경.공매의 권리분석 및 취득의 알선 대리행위 불가)
- ② 중개법인은 법14조(6가지 겸업)외의 업무는 불가. (**위반: 임의적 등록취소**)
- ③ **특수법인**은 중개법인의 법제14조의 겸업을 할 수 없다.

2) 핵심 내용

가능 업무	1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행 2. 부동산의 이용 및 개발, 거래에 관한 상담(컨설팅) 3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공(프랜차이즈업) 4. 주택 및 상가의 분양 대행 5. 주거이전에 부수한 도배, 이사업체소개 등 용역 알선 6. 경매, 공매에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리
불가 업무	금융업, 부동산매매업, 임대업, 개발업, 건설업, 부동산거래정보망, 일반인 대상 프랜차이즈업, 용역업, 농업용이나 공업용 건축물 관리, 토지분양 대행 등을 할 수 없다.

테마7.	개업공인중개사 (등) 법제33조 금지의무
------	------------------------

1) 개요

- ① 사원·임원·고용인 **모두에게 적용되며**, 일반인은 적용되지 않는다.(단, ②항 제외)
- ② 금지행위를 위반 했더라도 당사자간의 매매 등 계약이 **당연히 무효로 되는 것은 아니다.**
- ③ 금지행위를 위반해도 당연히 **중개보수청구권이 소멸되는 것은 아니다.**

2) 핵심 내용

1) 금지 내용 (기.수.매.무)	특징	
1호: 중개대상물에 대한 중요한 사항을 기망하는 행위	㉠ 법적, 물리적 하자 등을 속임 ㉡ 미확정개발계획을 확정 유포 ㉢ 가격을 속여 차액취득 행위.	임의적 등록 취소/소 속공인중개사 - 자격정지 / 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하 벌금
2호: 중개보수 또는 실비초과 금품수수	㉠ 초과 보수 합의도 금지 ㉡ 초과 금전 외 물건도 금지 ㉢ 순가중개계약도 초과 시 금지	
3호: 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위	㉠ 거주목적-1회성 매매 가능 ㉡ 임대업 가능 (단, 법인 - X)	
4호: 무등록업자와 알면서 협력 행위	㉠ 모르고 한 협력 행위 (X) ㉡ 무등록업자는 (3징 ~ 3천 벌금)	

2) 금지 행위 <관, 직, 쌍, 투, 시, 체, 방>	특징	
5호: 분양·임대 관련증서 중개 등	㉠ 입주자저축증서(예: 주택청약예금) ㉡ 단, 분양권, 정비법상 입주권 - (X)	임의적 등록 취소/소 속공인중개사 - 자격정지 / 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금
6호: 직접거래 또는 쌍방대리	㉠ 의뢰인(대리=수임인)과 단1회도 금지, 매매등 모든 거래, 동의 있어도 금지 ㉡ 단, 다른 개업공인중개사 중개. 일간신문, 개업공인중개의 처재산-(X) ㉢ 일방대리나 이행행위 쌍방대리 가능	
7호: 탈세 등 투기조장 행위	㉠ 미등기전매, 전매금지된 분양권 등 ㉡ 전매차익 유,무를 불문하고 금지(판)	
8호: 시세에 조작행위	㉠ 부당한 이익 또는 제3자 이익을 목적 으로 거짓으로 거래완료 위장 등	
9호: 단체를 구성 불공정거래행위	㉠ 불법단체를 구성하여 특정 물건이나 비회원과 공동중개 제한 등	

제33조②항. "누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 다음 어느 하나의 방법으로 개업공인 중개사 등의 업무를 방해해서는 아니 된다. (부녀회 등 규제)

예: 안내문, 온라인 커뮤니티 - 특정 개업공인중개사 등에 대한 중개의뢰 제한, 유도 등의 행위	3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금
--	---------------------------

테마8.	개업공인중개사의 중개 보수
------	----------------

- 1) 발생: 중개계약 시에 발생(거래계약체결을 정지조건부로 발생)
- 2) 행사: 중개계약이 유효 한 상태에서 거래계약이 체결되어야 한다.
- 3) 지급시기: 약정이 우선이다.(단, 약정이 없으면 거래대금지급 완료 시점)
- 4) 중개보수 요율 체계

① 주택 - 매매·교환은 0.9%이내 / 임대차 등은 0.8%이내 - 조례(특·광·도)로 정함. ② 주택 외 - (토지, 상가, 오피스텔, 임야, 사무소 등) ㉠ 원칙: 매매, 교환, 임대차 등 거래금액의 0.9%이내- 서로 협의로 결정한다. ㉡ 예외: 오피스텔(2가지요건 모두 충족 요함) a) 전용면적이 85제곱미터 이하. b) 상·하수도 시설 있는 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설 c) 매매·교환은 0.5%, / 임대차 등은 0.4%
--

5) 보수산정 방법

- ① 거래가액 × 요율 = 산출액과 법정 한도액을 비교하여(적은 금액)을 받는다.
- ② 임대차 = (보증금 + (월세 × 100))으로 한다. (단, 산출된 금액이 5000만원 미만일 경우 다시 보증금 + (월세 × 70))으로 한다. (주의: 주택과 주택 외 모두 적용됨)
- ③ 분양권 = 불입한 금액(기 납입금) + 프리미엄 X 요율 (주의: 총 분양가 - X)
- ④ (동일)한 중개대상물에 대하여 (동일) 당사자 간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 (동일) 기회에 체결 된 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.
- ⑤ 겸용건물: 주택의 면적이 2분의 1 이상이면 주택 / 주택이 2분의 1미만이면 주택 외로 산정.
- ⑥ 주택 시,도 조례적용 - 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 중개사무소의 소재지의 시·도의 조례 적용. (단, 법인의 분사무소는 분사무소 관할 시, 도 조례)

테마9.	제재 -행정처분, 형벌, 과태료
------	-------------------

1. 제재 종류

① 행정형벌: 3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금 / (1년 징역 - 1천 벌금) ② 행정처분: 개업공인중개사(등록취소 와 업무정지), /공인중개사의 자격취소와 소속공인중개사의 자격 정지), /거래정보사업자(지정취소). ③ 질서벌(과태료): 500만원 이하 과태료, / 100만원 이하 과태료.

2. 행정처분 중 (절대적 등록취소: <최근,양,이,사,업무,부,결!>)

① 사망, 해산 ② 거짓 부정 등록 (3년 - 3형벌) ③ 결격사유 ④ 이중등록 (1년-1 형벌) ⑤ 이중소속 (1년 - 1형벌) ⑥ 다른 사람에게 성명·상호사용하게 하거나 등록증 양도 또는 대여 (1년-1 형벌) ⑦ 개업공인중개사가 업무정지 중 중개업 또는 자격정지 중인 소속공인중개사에게 업무하게 함. ⑧ 최근 1년 이내- 2회 이상의 업무정지처분 +다시 업무정지 행위

<유의>

- ㉠ 임의적 취소 = 최근1년 이내 - 3회 이상 (업무 또는 과태료) + 다시 (업무 또는 과태료) 위반행위
- ㉡ 업무정지 = 최근 1년 이내 - 2회 이상 (업무 또는 과태료) + 다시 (과태료) 위반행위

3. 행정 형벌 (3년 징역 - 3천 벌금: 허,무,관,직,쌍,투,시,체,방)

- ① 허위(거짓)로 부정하게 등록 한 자(예: 자격증 위조 등)
- ② 무등록업자
- ③ 분양.임대 등과 **관련** 있는 증서 등을 중개 또는 매매를 업으로 한 자
- ④ 중개의뢰인과 **직접**거래 한 자.
- ⑤ 거래당사자를 **쌍방**을 대리 한 자.
- ⑥ **투기**를 조장하는 행위를 한 자 (예: 미등기 전매 또는 전매 제한된 권리 중개 등)
- ⑦ **시세 조작** - 부당한 이익을 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 조작~~
- ⑧ **단체구성** - 특정 중개대상물 제한 또는 단체회원 외의 자와 공동중개를 제한
- ⑨ **업무 방해** - 누구든지 시세에 영향을 줄 목적으로 개업공인중개사의 업무 방해

<유의: 관련조문>

제50조(양벌규정) 법인의 사원.임원이나 고용인이 <제48조 또는 제49조>의 규정에 위반 한 경우에, 개업공인중개사도 해당 조문에 따른 **벌금형**을 받을 수 있다. 다만, 그 개업공인중개사가 **상당한 주의와 감독**을 다 한 경우에는 그러하지 아니하다(과실 책임주의)

4. 과태료(질서벌)

1) 부과 징수권자

구 분	내용
부과·징수권자	① 국토교통부장관(500만) - 거래정보사업자 / 협회 / 정보통신서비스사업자 ② 시·도지사 - 자격증 미반납(100만) / 연수교육 미수료(500만) ③ 등록관청(500만) - ㉠ 확인설명위반 / 부당 표시·광고(허위 매물, 허위가격 및 과장)

2) 과태료 100만원이하 :<이.보.게.문.폐.반납,표시>

- 1. 중개사무소의 **이전**신고 위반
- 2. 업무보증에 관한 설명위반 또는 관계증서(보증서)의 사본 또는 전자문서를 미교부
- 3. 등록증 등을 **게시** 위반
- 4. 사무소 간판에<"공인중개사사무소", "부동산중개">라는 **문자**를 미사용 (옥외광고물에 성명표기 위반 또는 허위로 표기 한 자)
- 5. 중개인이 사무소명칭에 "공인중개사사무소"**문자**를 사용한 경우
- 6. 휴업, 폐업, 재개 또는 변경신고 위반
- 7. 자격증을 **미반납** (사유서나 사유서를 거짓제출)
- 8. 등록증을 **미반납**
- 9. 중개대상물의 **표시**, 광고 위반. (예: 전단지 또는 인터넷 광고 명시위반)

3) 가중 · 감경 : 위반행위의 동기.결과 및 횟수 등을 고려하여 부과 기준금액의 **2분의 1**의 범위에서 가중 또는 감경하되, 가중시에 **과태료의 총액**은 100만원을 초과 할 수 없다.

테마10.	부동산거래신고 제도
-------	------------

1) 신고 대상

- ① 부동산(토지, 건축물) - **매매계약**
- ② 법률상의 부동산에 대한 공급계약(**최초 분양계약**)

<p><참고></p> <p>관련법률 - ㉠건축물의 분양에 관한 법률 ㉡공공주택 특별법 ㉢도시개발법 ㉣도시 및 주거환경정비법 ㉤산업입지 및 개발에 관한 법률 ㉥주택법 ㉦택지개발촉진법</p>
--

따라서,

- ㉠ 토지, 상가, 아파트, 오피스텔 등-**최초분양계약과 분양권 전매(0)**
- ㉡ “도시 및 주거환경정비법”상의 입주자로 선정된 지위(**입주권**)
- ㉢ 빈집 및 소규모주택정비특별법상 사업시행인가로 취득 한 입주자로 선정된 지위(입주권)
- ㉣ 신고대상 계약은 오직 **매매계약에 한 한다.**

<주의>“주택법” -입주예정자로 선정될 수 있는 지위인 **입주권(딱지)**는 신고대상 - (X)

2) 신고 제도의 특징

<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 거래계약신고는 체결일부터 30일 이내 / 해제 신고는 당사자는 해제 등이 확정된 날부터 30일 이내에 공동으로 신고하여야 한다. - 위반 과태료 3000만 이하 (단, 개업공인중개사는 임의적) ㉡ 부동산거래계약시스템을 이용한 매매-신고 또는 해제신고서 별도 - (X) ㉢ 거래당사자의 대행신고(신고서+신분증)- 위임인의 자필서명 한 위임장(법인은 인감)및 위임인의 신분증명서 사본(법인인감증명서) /단, 소속공인중개사는 개업공인중개사 위임장 등 - (O) ㉣ 자금조달계획 및 입주계획 신고: 투기과열지구와 조정대상지역은 3억 이상 주택, 비규제 지역: 실제거래가격이 6억원 이상인 모든 주택 ㉤ 자금조달계획 및 입주계획서+증빙서류 : 투기과열지구의 9억원 초과 주택 ㉥ 국토교통부장관 - 직접 또는 신고관청과 공동으로 신고내용 조사 할 수 있고 + 법률을 위반 시에 수사기관에 고발 또는 행정기관에 통보 등 조치 가능. ㉦ 토지거래허가 또는 농지취득자격증명을 받았어도 부동산거래신고는 별도로 하여야 한다. ㉧ 외국인 등이 부동산거래 신고를 한 경우에는 외국인특례법상의 별도의 신고의무는 없다.
--

3) 제재

1) 3천만원 이하의 과태료	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 위장 매매신고-매매계약 체결 자체 없음에 거짓으로 신고 한 자 ㉡ 위장 해제신고 -신고 후 거짓으로 해제 신고 한 자 ㉢ 거래대금지급 증명서면 미제출 또는 거짓 제출,
2)500만 원 이하의 과태료	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 개업공인중개사에게 미신고 또는 거짓 신고를 요구한 자 ㉡ 거짓신고를 조장하거나 방조하는 행위 ㉢ 거래대금지급 증명자료 외의 자료 -미제출, 거짓제출 ㉣ 거래신고를 하지 아니한 자(공동신고 거부자 포함) ㉤ 해제 등의 신고를 하지 아니한 자(공동신고 거부자 포함)
3)취득가액의 5%이하	<ul style="list-style-type: none"> ㉠ 당사자 또는 개업공인중개사가 신고를 거짓으로 한 경우 ㉡ 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 신고를 한 경우

테마11.	외국인 등의 부동산 등 취득 특례법
-------	---------------------

1) 개요

- ① **외국인 등** - 미 국적자, 준거법이 외국법인 단체 와 법인, 외국 정부. 국제기구, 사원 또는 구성원의 **2분의 1 이상**, /임원의 2분의 1 이상, /자본금의 2분의 1 이상, /의결권의 2분의 1 이상을 가지고 있는 법인 또는 단체를 말한다.
- ② 국내의 부동산 등을 **소유권취득시만** 적용된다.(주의: 용익 또는 담보물권 - X)
- ③ 시.군.구청장은 지역.지구 등 목적달성에 지장이 없으면 허가를 **하여야 한다**.

2) 내용

구 분	신고기간	구비서류	위반에 대한 제재
사 후 신고	계약 ·계약 체결일부터 60일 이내 예: 교환, 교환계약 *주의: 실거래 신고 시 -(X)	신고서, 토지취득계약서	신고 X, 거짓신고-300만 원이하의 과태료
	계약 외 ·취득한 날로부터 6월 이내 (상속. 경매 - 매각대금완납, 판결 - 판결확정, 환매권 - 소유권이전 등기 시, 합병 - 합병등기)	신고서, 원인증명서면	신고 X, 거짓신고-100만 원이하의 과태료 (시.군.구청장 부과.징수)
	계속 보유 외국인으로 변경된 날로부터 6월 이내	신고서, 국적변경증명서류	
허가(사전)	·군사기지 및 시설보호법- ·문화재보호법 ·자연환경보전법 ·야생 생물보호 및 관리법 ----- ·허가 없이 취득 : 무효. · 15일 이내 허가여부통보	신청서, 당사자간합의서	2년 이하의 징역 또는 2000만 원이하의 벌금

테마12.	토지거래허가 제도
-------	-----------

1) 개요

- ① **지정권자** - ㉠ 국토교통부장관: 2이상의 시·도에 걸쳐 지정
㉡ 시·도지사: 동일한 시·도의 일부 지정
- ② **허가권자** - 부동산 소재지 **시,군,구청장**
㉠ 관할 등기소장에게 통지
㉡ **7일** 이상 공고하고, **15일간** 일반이 열람
- ③ **효력 발생** - 지정을 공고한 날부터 **5일** 후(단, 해제, 축소, 재지정 공고한 날부터)
- ④ **기간** - 5년 이내 (5년 단위 - X)

2) 허가 대상

- ① 토지에 관한 **소유권·지상권** 이전·설정하는 **유상계약**(예약, 가등기 포함)

주의: 건물x, 전세권x, 지역권x, 저당권x, 증여x, 상속x, 교환○, 부담부 증여○ 등

② 허가대상 기준 면적 : 다음의 면적 이하는 허가 - (X)

㉠ 주거지역 : 180㎡ 이하	㉡ 상업지역 : 200㎡ 이하
㉢ 공업지역 : 660㎡ 이하	㉣ 녹지지역 : 100㎡ 이하
㉤ 도시지역 안에서 용도지역의 지정이 없는 구역 (미지정): 90㎡ 이하	
㉥ 도시지역 외의 지역(기타) : 250㎡ 이하. 농지 500㎡ 이하, 임야 1000㎡ 이하	

※ 기준면적의 특례 : 국토교통부장관이 기준면적의 10%이상 300% 범위안에서 별도 지정.

3) 이용의무 기간

< 의무기간 > : 5년 범위내에서 대통령령이 정하는 기간 동안 목적대로 이용하여야 한다.

목적	의무이용기간
농업 등(어·축산·임업), 대체토지 복지·편익시설, 주택용지	2년
사업 시행, (단, 분양목적 및 진행 X)	4년
현상보존, 임대사업, 기타	5년

4) 이행 강제금

- ① 이행명령: 시장·군수·구청장은 3월 이내의 기간을 정해 이행을 명할 수 있다.
- ② 1년에 1회 부과하며, /이행하는 경우는 새로운 이행강제금 부과 중지한다.
단, 이미 부과된 이행강제금은 징수한다.
- ③ 부과범위: 토지 취득가액의 10%의 범위내 (방치10, 변경사용5, 임대 등 기타 7%)
- ④ 이용의무기간이 경과한 후에는 이행강제금을 부과할 수 없다.
- ⑤ 이의제기: 부과처분에 불복하는 자는 시·군·구청장에게 30일 이내에 제기

5) 선매

① 공공용지의 확보가 목적이며, 토지거래계약의 허가신청을 전제로 한다.(강제성-X)

② 선매절차 :

- ㉠ 선매자의 지정 및 통지 : 허가신청이 있는 날부터 1월 이내
- ㉡ 선매자는 지정일부부터 15일 이내에 선매협의 시작/ 지정일부부터 1월 이내에 선매협의조서를 시장·군수·구청장에게 제출 (즉, 지정통지를 받은 날부터 1월 이내에 선매협의 종료)

㉢ 선매자 특정

<p>시장·군수 또는 구청장 지정 - 국가, 지방자치단체, 한국토지주택공사, 한국농수산식품유통공사, 대한석탄공사, 한국관광공사, 한국농어촌공사, 한국도로공사, 한국석유공사, 한국수자원공사, 한국전력공사, 한국철도공사 중에서 지정 한다. (주의: 항만공사, 한국은행, 지방공사 등 - X)</p>
--

㉣ 선매가격 : 감정가격을 기준으로 한다.(단, 허가신청 가격 < 감정가= 허가신청)

테마13.	중개대상물 확인·설명서 4종 비교
-------	--------------------

1) 개요

- ① 주거용 건축물, 비주거용 건축물. 토지용.입목.광업.공장재단용 4종이며, 쌍방교부, 3년 보존
- ② 4종서식 공통 - **거래예정금액 /중개보수·실비 /취득부담조세 /실제권리관계 ·미공시물건 등**
- ③ 주거용 소방- 단독경보형 감지기(아파트제외) / 비주거용 소방 - 소화전, 비상벨 체크
- ④ 입목광업.공장재단 서식 - **재단목록 또는 입목의 생육상태** 등을 기재 한다.
- ⑤ 개업공인중개사 - **기본적 확인사항** - ①(대상물건표시) ~ ⑧취득부담 조세의 종류 및 세율/
세부확인 사항 - ⑨(실제권리관계) ~ ⑫(환경조건)
- ⑥ 주거용 기준(자료요구 기재사항) - ⑩(내·외부 상태)/ ⑪(벽면·도배)/ ⑫(환경조건)
- ⑦ 근저당권 설정된 경우 - **채권최고액**을 확인하여 기재한다. (×실채무액)

2) 주거용과 비주거용 비교

구분	주거용 건축물	비주거용 건축 물
④ 입지조건	도,대,주, / 교,판(의료)	도로, 대중교통, 주차장
⑥ 비선호시설(1km이내)	(O)	(X)
⑩ 내외부 시설상태	수,전,가,소,난방,승,배,기타 *단독경보형 감지기(아파트X)	수,전,가,소,난방,승,배,기타 *소화전 ,비상벨
⑪ 벽면· 도배	(O)	벽면(O) /도배(X)
⑫ 환경조건	일조 소음 진동	(X)

테마14.	분묘기지권 및 장사 등에 관한 법률
-------	---------------------

1) 분묘기지권

- ① 타인의 토지를 사용할 수 있는 **지상권 유사의 물권**이다.
- ② 분묘의 수호 및 제사의 봉행에 필요한 **주위의 공지(空地)까지** 효력이 미친다
(단, 사성부분에까지 항상 분묘기지권이 미치는 것은 아니다)
- ③ 분묘가 일시적으로 멸실하고, 유골이 존재하여 원상회복하면 존속으로 간주.
- ④ 시신이 없고 봉분만 있는 **예장(가묘)**은 불포함(새로운 묘지의 합장 x).
- ⑤ 무상이 원칙이며, 존속 기간의 제한 이 없다.

2) 장사등에 관한 법률(2001년 1월시 행)

① 사설묘지와 자연장지 면적

사설 묘지	개인묘지(30㎡이하) / 가족묘지(100㎡이하), / 종중묘지(1,000㎡이하), 법인묘지(10만㎡ 이상) - 재단법인 한함.
자연장지	개인 자연장지(30㎡),/ 가족 자연장지(100㎡),/ 종중자연장지(2,000㎡), 종교단체(4만㎡),/ 공공법인 및 재단법인(5만㎡이상)

② 신고 및 허가

묘지	■ 신고 및 허가- 관할 소재지 시장 등 ① 사후신고: 개인묘지 설치 후 30일 이내 신고. ② 사전허가: 가족묘지, 종중·문중묘지, 법인묘지를 설치하려는 자.
자연장지	③ 개인 자연장지 - 사후 30일 이내 신고. ④ 가족 + 종중·문중 - 사전 신고. ⑤ 법인의 자연장지 - 사전허가 (재단법인, 공공법인, 종교단체만 가능)

③ 분묘(1기)의 면적

① 개인묘지: 30㎡ 초과 금지 ② 공설묘지, 가족묘지, 종중·문중묘지, 법인묘지 - 분묘 1기 및 당해 분묘의 상석, 비석 등 시설물의 설치구역 면적은 10㎡(합장 15㎡)초과 금지

④ 설치기간

① 공설묘지, 사설묘지에 설치된 분묘의 설치기간: 30년 - 단, 30년간 1회에 한하여 당해 설치기간 연장 가능(기속적) ② 연장기간 단축 - 5년 이상 30년 미만의 기간 내에서 조례로 단축 가능 ③ 기간 종료 분묘 처리: 종료된 날부터 1년 이내에 철거, 화장 또는 봉안

⑤ 타인 토지에 설치된 분묘처리

㉠ 토지 소유자(점유자, 관리인 포함), 묘지 설치자 또는 연고자 - 시장 등의 허가를 받아 시신 또는 유골을 개장할 수 있다.(위반:1징역-1천만 벌금) ㉡ 개장을 하려면 미리 3개월 이상의 기간을 정하여 분묘의 설치자 등에게 알려 함. (단, 연고자를 알 수 없으면 공고 - 공고기간 종료 후에 화장 후 봉안) (위반: 과태료 500만 이하)
--

⑥ 시효취득 제한

㉢ 분묘의 연고자 - 토지 소유자등에게 토지 사용권, 분묘의 보존을 위한 권리를 주장할 수 없다. ㉣ 토지 소유자 또는 자연장지 조성자의 승낙 없이 자연장을 한 자 - 토지사용권, 자연장의 보존을 위한 권리를 주장할 수 없다.

테마15.	경매 제도
-------	-------

1) 경매 종류

- ① **강제 경매:** 집행권원에 의한 채무자의 재산을 강제 매각하는 절차
 - 특징: 일반재산이 책임재산, 예견되지 않은 경매, 인적 책임
- ② **임의 경매:** 저당권, 전세권, 담보가등기 등의 **담보권의 실행 경매절차**
 - 특징: 특정물이 책임재산, 예측된 경매, 물적 책임.

2) 권리 분석

구분	권 리
인수 권리	최선순위 말소기준 권리 보다 선순위로 설정된 - 임대차, 지상권·지역권·전세권·대항요건 과 확정일자 갖춘 임대차·가등기·가처분등기·환매등기 등은 모두 인수.
<<말소 기준 권리>>	최선순위가 기준 - 근저당, 저당권, 담보가등기, 압류, 가압류
소멸 권리	최선순위 말소기준 권리 보다 후순위로 설정된 - 임대차, 지상권·지역권·전세권·대항요건과 확정일자 갖춘 임대차·가등기·가처분등기·환매등기 등은 모두 소멸. ■ 단, 유치권, 법정지상권, 분묘기지권- (X)

3) 경매 절차 중 - 필수 정리(10개)

① 배당요구증기: 첫 매각기일 이전의 날 (예: 주택, 상가임차인의 최우선·우선변제권자등은 배당요구 / 단, 강제경매신청, 임차권등기명령) ② 매각방법: ㉠ 호가경매 ㉡ 기일입찰 ㉢ 기간입찰 ③ 매수신청보증금: 최저매각가격의 10% ④ 허가, 불허가 결정 - 항고 공탁금 (매각대금의 10%) ⑤ 차순위 매수신고 가격 - <최고가-보증금 뺀 금액보다 넘는 가격만 가능> ⑥ 농지취득자격증명 제출- 매각허가·불허가 결정기일까지 (미제출시 불허가) ⑦ 새매각: 유찰된 경우 통상 20%저감 하여 실시 (단, 재매각 동일조건) ⑧ 최고가 자 및 차순위매수 신고인 대금미납 - 보증금 몰수 함, 재매각 실시(20% 저감 X) ⑨ 대금지급 기한까지 언제든지 매각대금을 납부 - 소유권취득 (주의: 촉탁등기 시 - X) ⑩ 인도명령 - 매각대금 납부 후 6월 이내 에만 허용. (단, 유치권은 인도소송 대상) ■ 유치권 특징 ㉠ 점유인도를 거절 할 수 있을 뿐 / 피담보채권 변제를 매수자에 청구-(X) ㉡ 경매개시결정등기(압류의 효력이 발생) - 이후에 점유를 취득한 경우는 매수인에게 대항 - (X)
--

***** 감사합니다*****