

공인중개사법

“신고필증” 용어를 “신고확인서”로 전체 일괄 수정

공인중개사법 시행령[시행 2020. 8. 21.]

◇ 주요내용

1. 제17조의2 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 항(종전의 제목 외의 부분) 제1호 중 "소재지 및 연락처"를 "소재지, 연락처 및 등록번호"로 하며, 같은 조에 제2항부터 제4항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제17조의2 (중개대상물의 표시·광고)

① 법 제18조의2 제1항에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처 및 등록번호
2. 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)

② 법 제18조의2 제2항에서 "대통령령으로 정하는 소재지, 면적, 가격 등의 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 소재지
2. 면적
3. 가격
4. 중개대상물 종류
5. 거래 형태
6. 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물인 경우 다음 각 목의 사항

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

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.

④ 법 제18조의2 제4항 제3호에서 "대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고"란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
2. 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
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

2. 제17조의3을 다음과 같이 신설한다.

<p>제17조의3(인터넷 표시·광고 모니터링 업무의 위탁)</p> <p>① 국토교통부장관은 법 제18조의3 제4항에 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 정부출연 연구기관</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 전문인력과 전담조직을 갖췄다고 국토교통부장관이 인정하는 기관 또는 단체</p> <p>② 국토교통부장관은 제1항에 따라 업무를 위탁하는 경우에는 위탁받는 기관 및 위탁업무의 내용을 고시해야 한다.</p>

3. 별표2 내용을 다음으로 한다.

■ 공인중개사법 시행령 [별표 2] <개정 2020. 8. 21.>

과태료 부과기준(제38조 제1항 관련)

1. 일반기준

가. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료 금액의 2분의 1 범위에서 그 금액을 줄일 수 있다. 다만, 과태료를 체납하고 있는 위반행위자의 경우에는 그렇지 않다.

- 1) 위반행위가 사소한 부주의나 오류 등 과실로 인한 것으로 인정되는 경우
- 2) 위반행위자가 법 위반행위를 시정하거나 해소하기 위하여 노력한 사실이 인정되는 경우
- 3) 그 밖에 위반행위의 정도, 동기와 그 결과 등을 고려하여 과태료 금액을 줄일 필요가 있다고 인정되는 경우

나. 부과권자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제2호의 개별기준에 따른 과태료의 2분의 1 범위에서 그 금액을 늘릴 수 있다. 다만, 법 제51조제2항·제3항 및 법률 제7638호 부동산 중개업법 전부개정법률 부칙 제6조제5항에 따른 과태료 금액의 상한을 넘을 수 없다.

- 1) 위반행위의 내용·정도가 중대하여 소비자 등에게 미치는 피해가 크다고 인정되는 경우
- 2) 그 밖에 위반행위의 동기와 결과, 위반정도 등을 고려하여 과태료 금액을 늘릴 필요가 있다고 인정되는 경우

2. 개별기준

위반행위	근거 법조문	과태료 금액
가. 법 제18조의2 제4항 각 호를 위반하여 부당한 표시·광고를 한 경우	법 제51조 제2항 제1호	500만원

나. 정당한 사유 없이 법 제18조의3제2항의 요구에 따르지 않아 관련 자료를 제출하지 않은 경우	법 제51조 제2항 제1호의2	500만원
다. 정당한 사유 없이 법 제18조의3제3항의 요구에 따르지 않아 필요한 조치를 하지 않은 경우	법 제51조 제2항 제1호의3	500만원
라. 법 제24조제3항을 위반하여 운영규정의 승인 또는 변경승인을 얻지 않거나 운영규정의 내용을 위반하여 부동산거래 정보망을 운영한 경우	법 제51조 제2항 제1호의4	400만원
마. 법 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우	법 제51조 제2항 제1호의5	
1) 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명은 했으나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우		250만원
2) 중개대상물 설명의 근거자료는 제시했으나 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않은 경우		250만원
3) 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 않고, 설명의 근거자료를 제시하지 않은 경우		500만원
바. 법 제34조제4항에 따른 연수교육을 정당한 사유 없이 받지 않은 경우	법 제51조 제2항 제5호의2	
1) 법 위반상태의 기간이 1개월 이내인 경우		20만원
2) 법 위반상태의 기간이 1개월 초과 3개월 이내인 경우		30만원
3) 법 위반상태의 기간이 3개월 초과 6개월 이내인 경우		50만원
4) 법 위반상태의 기간이 6개월 초과인 경우		100만원
사. 거래정보사업자가 법 제37조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 않거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우	법 제51조 제2항 제6호	200만원
아. 법 제42조제5항을 위반하여 공제사업 운용실적을 공시하지 않은 경우	법 제51조 제2항 제7호	300만원
자. 법 제42조의4에 따른 공제업무의 개선명령을 이행하지 않은 경우	법 제51조 제2항 제8호	400만원
차. 법 제42조의5에 따른 임원에 대한 징계·해임의 요구를 이행하지 않거나 시정명령을 이행하지 않은 경우	법 제51조 제2항 제8호의2	400만원
카. 법 제42조의3 또는 제44조제1항에 따른 보고, 자료의 제출, 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 밖의 명령을 이행하지 않거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우	법 제51조 제2항 제9호	200만원
타. 법 제17조를 위반하여 중개사무소등록증 등을 게시하지 않은 경우	법 제51조 제3항 제1호	30만원

<p>파. 법 제18조제1항 또는 제3항을 위반하여 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소", "부동산중개"라는 문자를 사용하지 않은 경우 또는 옥외 광고물에 성명을 표기하지 않거나 거짓으로 표기한 경우</p>	<p>법 제51조 제3항 제2호</p>	<p>50만원</p>
<p>하. 법 제18조의2제1항 또는 제2항을 위반하여 중개대상물의 중개에 관한 표시·광고를 한 경우</p>	<p>법 제51조 제3항 제2호의2</p>	<p>50만원</p>
<p>거. 법 제20조제1항을 위반하여 중개사무소의 이전신고를 하지 않은 경우</p>	<p>법 제51조 제3항 제3호</p>	<p>30만원</p>
<p>너. 법 제21조제1항을 위반하여 휴업, 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경 신고를 하지 않은 경우</p>	<p>법 제51조 제3항 제4호</p>	<p>20만원</p>
<p>더. 법 제30조제5항을 위반하여 손해배상책임에 관한 사항을 설명하지 않거나 관계 증서의 사본 또는 관계 증서에 관한 전자문서를 교부하지 않은 경우</p>	<p>법 제51조 제3항 제5호</p>	<p>30만원</p>
<p>러. 법 제35조제3항 또는 제4항을 위반하여 공인중개사자격증을 반납하지 않거나 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출하지 않은 경우 또는 거짓으로 공인중개사자격증을 반납할 수 없는 사유서를 제출한 경우</p>	<p>법 제51조 제3항 제6호</p>	<p>30만원</p>
<p>머. 법 제38조제4항을 위반하여 중개사무소등록증을 반납하지 않은 경우</p>	<p>법 제51조 제3항 제7호</p>	<p>50만원</p>
<p>버. 법률 제7638호 부동산중개업법 전부개정법률 부칙 제6조 제3항을 위반하여 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소"의 문자를 사용한 경우</p>	<p>법률 제7638호 부동산중개업법 전부개정법률 부칙 제6조 제5항</p>	<p>50만원</p>

공인증개사법 시행규칙[시행 2020. 7. 31.]

◇ 주요내용

제10조의3을 다음과 같이 신설한다.

제10조의3 (인터넷 표시·광고 모니터링 업무의 내용 및 방법 등)

① 법 제18조의3 제1항에 따른 모니터링 업무는 다음 각 호의 구분에 따라 수행한다.

1. 기본 모니터링 업무: 제2항 제1호에 따른 모니터링 기본계획서에 따라 분기별로 실시하는 모니터링

2. 수시 모니터링 업무: 법 제18조의2를 위반한 사실이 의심되는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 판단하여 실시하는 모니터링

② 영 제17조의3 제2항에 따라 고시된 모니터링 업무 수탁기관(이하 "모니터링 기관"이라 한다)은 제1항에 따라 업무를 수행하려면 다음 각 호의 구분에 따라 계획서를 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

1. 기본 모니터링 업무: 모니터링 대상, 모니터링 체계 등을 포함한 다음 연도의 모니터링 기본계획서를 매년 12월 31일까지 제출할 것

2. 수시 모니터링 업무: 모니터링의 기간, 내용 및 방법 등을 포함한 계획서를 제출할 것

③ 모니터링 기관은 제1항에 따라 업무를 수행한 경우 해당 업무에 따른 결과보고서를 다음 각 호의 구분에 따른 기한까지 국토교통부장관에게 제출해야 한다.

1. 기본 모니터링 업무: 매 분기의 마지막 날부터 30일 이내

2. 수시 모니터링 업무: 해당 모니터링 업무를 완료한 날부터 15일 이내

④ 국토교통부장관은 제3항에 따라 제출받은 결과보고서를 시·도지사 및 등록관청에 통보하고 필요한 조사 및 조치를 요구할 수 있다.

⑤ 시·도지사 및 등록관청은 제4항에 따른 요구를 받으면 신속하게 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날부터 10일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 통보해야 한다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 모니터링의 기준, 절차 및 방법 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

주택임대차보호법[시행 2020. 7. 31.]

◇ 주요내용

1. 임대인은 임차인이 임대차기간이 끝나기 전 일정 기간 중에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못하도록 하고, 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있도록 하며, 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 봄(제6조의3 제1항 및 제2항 신설).

2. 임대인이 실거주를 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하도록 함(제6조의3 제5항 및 제6항 신설).

제6조의3 (계약갱신 요구 등) 신설

① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 임차인이 2기의 차임액에 해당하는 금액에 이르도록 차임을 연체한 사실이 있는 경우
2. 임차인이 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 임차한 경우
3. 서로 합의하여 임대인이 임차인에게 상당한 보상을 제공한 경우
4. 임차인이 임대인의 동의 없이 목적 주택의 전부 또는 일부를 전대(轉貸)한 경우
5. 임차인이 임차한 주택의 전부 또는 일부를 고의나 중대한 과실로 파손한 경우
6. 임차한 주택의 전부 또는 일부가 멸실되어 임대차의 목적을 달성하지 못할 경우
7. 임대인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사유로 목적 주택의 전부 또는 대부분을 철거하거나 재건축하기 위하여 목적 주택의 점유를 회복할 필요가 있는 경우
 - 가. 임대차계약 체결 당시 공사시기 및 소요기간 등을 포함한 철거 또는 재건축 계획을 임차인에게 구체적으로 고지하고 그 계획에 따르는 경우
 - 나. 건물이 노후·훼손 또는 일부 멸실되는 등 안전사고의 우려가 있는 경우
 - 다. 다른 법령에 따라 철거 또는 재건축이 이루어지는 경우
8. 임대인(임대인의 직계존속·직계비속을 포함한다)이 목적 주택에 실제 거주하려는 경우
9. 그 밖에 임차인이 임차인으로서의 의무를 현저히 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 중대한 사유가 있는 경우

② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다. 다만, 차임과 보증금은 제7조의 범위에서 증감할 수 있다.

④ 제1항에 따라 갱신되는 임대차의 해지에 관하여는 제6조의2를 준용한다.

⑤ 임대인이 제1항 제8호의 사유로 갱신을 거절하였음에도 불구하고 갱신요구가 거절되지 아니하였더라면 갱신되었을 기간이 만료되기 전에 정당한 사유 없이 제3자에게 목적 주택을 임대한 경우 임대인은 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해를 배상하여야 한다.

⑥ 제5항에 따른 손해배상액은 거절 당시 당사자 간에 손해배상액의 예정에 관한 합의가 이루어지지 않는 한 다음 각 호의 금액 중 큰 금액으로 한다.

1. 갱신거절 당시 월차임(차임 외에 보증금이 있는 경우에는 그 보증금을 제7조의2 각

- 호 중 낮은 비율에 따라 월 단위의 차임으로 전환한 금액을 포함한다. 이하 "환산월차임"이라 한다)의 3개월분에 해당하는 금액
- 2. 임대인이 제3자에게 임대하여 얻은 환산월차임과 갱신거절 당시 환산월차임 간 차액의 2년분에 해당하는 금액
- 3. 제1항 제8호의 사유로 인한 갱신거절로 인하여 임차인이 입은 손해액

3. 차임 등의 증액청구의 상한을 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액으로 하되, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 20분의 1의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있도록 함 (제7조 제2항 신설).

- 제7조 (차임 등의 증감청구권)
- ① 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 이 경우 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임이나 보증금의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.
 - ② 제1항에 따른 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다. 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 본문의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 정할 수 있다.

4. 부 칙

- 제2조 (계약갱신 요구 등에 관한 적용례)
- ① 제6조의3 및 제7조의 개정규정은 이 법 시행 당시 존속 중인 임대차에 대하여도 적용한다.
 - ② 제1항에도 불구하고 이 법 시행 전에 임대인이 갱신을 거절하고 제3자와 임대차계약을 체결한 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

주택임대차보호법 시행령[시행 2020. 9. 29.]

◇ 주요내용

제2조 제1호를 다음과 같이 한다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사(이하 "공사"라 한다)

제5조 제5호를 제6호로 하고, 같은 조에 제5호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6호(중전의 제5호) 중 "제4호까지"를 "제5호까지의 규정"으로 한다.

5. 법 제6조의3 제1항 제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자

제6조 제1항 각 호 외의 부분 중 "임대차계약의 당사자"를 "제5조 제1호 또는 제5호에 해당하는 자"로, "임대차계약"을 "임대차계약(제5조 제5호에 해당하는 자의 경우에는 갱신요구가 거절되지 않았더라면 갱신되었을 기간 중에 존속하는 임대차계약을 말한다)"으로 하고, 같은 항 제2호 중 "인적사항"을 "인적사항(제5조 제5호에 해당하는 자는 임대인·임차인의 성명, 법인명 또는 단체명으로 한정한다)"로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 "임대차계약의 당사자가 아닌 이해관계인 또는"을 "제5조 제2호부터 제4호까지 또는 제6호의 어느 하나에 해당하는 자이거나"로 한다.

제9조 제2항 중 "연 3.5퍼센트"를 "연 2퍼센트"로 한다.

- | |
|--|
| 제9조 【월차임 전환시 산정률】 ① 법 제7조의2 제1호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 연 1할을 말한다.
② 법 제7조의2 제2호에서 "대통령령으로 정하는 비율"이란 연 2퍼센트를 말한다. |
|--|

부동산등기 특별조치법에 따른 대법원규칙

[시행 2020. 6. 26.]

◇ 주요내용

1. 제1조 제2항 중 "계약서의 원본 또는 판결서등의 정본과 그 사본 2통(제5항의 규정에 의한 검인신청의 경우에는 시·군·구의 수에 1을 더한 통수)"을 "계약서의 원본 또는 판결서등의 정본"으로 한다.

구 조문	신 조문
제1조 (계약서등의 검인) ② 검인신청을 할 때에는 계약서의 원본 또는 판결서등의 정본과 그 사본 2통(제5항의 규정에 의한 검인신청의 경우에는 시·군·구의 수에 1을 더한 통수)을 제출하여야 한다.	제1조 (계약서등의 검인) ② 검인신청을 할 때에는 계약서의 원본 또는 판결서 등의 정본을 제출하여야 한다.

2. 제3조를 다음과 같이 한다.

구 조문	신 조문
제3조 (과세자료의 송부등) ① 계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 한 경우에 등기공무원은 그 등기를 완료한 날로부터 10일 이내에 등기신청서 부분의 송부와 함께 검인된 계약서 또는 판결서등의 사본 1통을 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여야 한다. ② 법 제7조 제2항의 규정에 의한 소유권이전등기를 한 경우에 등기공무원은 그 등기를 완료한 날로부터 10일 이내에 등기신청서 부분의 송부와 함께 제2조제1항의 서면의 사본 1통을 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여야 한다. ③ 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 등기를 신청하는 자는 제1항의 계약서 또는 판결서등이나 제2항의 서면의 사본 1통(2개 이상의 시·군·구에 있는 수개의 부동산에 대한 등기신청의 경우에는 그 시·군·구의 수에 해당하는 통수)을 등기신청서 부분에 합철하여 제출하여야 한다.	제3조(과세자료의 송부) 계약을 원인으로 하는 소유권이전등기를 한 경우에 등기관은 과세자료를 대법원에 규로 정하는 바에 따라 전산정보처리조직을 이용하여 부동산의 소재지를 관할하는 세무서장에게 송부하여야 한다. 다만, 전산정보처리조직을 이용하여 과세자료를 송부할 수 없는 등 대법원예규로 정하는 사유가 있는 경우에는 신청서 사본을 송부하여야 한다.