

p.66~68 5 사무소 명칭 등 - 내용 전체 수정

(1) 개업공인중개사의 사무소 명칭표시 및 광고

- ㉠ 개업공인중개사의 사무소 명칭 - 위반시 100만원 이하의 과태료
- ㉡ 개업공인중개사는 그 사무소의 명칭에 '공인중개사사무소' 또는 '부동산중개'라는 문자를 사용하여야 한다. 단 중개인은 사무소의 명칭에 '공인중개사사무소'라는 문자를 사용하여서는 아니 된다.
- ㉢ 개업공인중개사가 옥외광고물을 설치하는 경우 중개사무소등록증에 표기된 개업공인중개사(법인의 경우에는 대표자, 법인 분사무소의 경우에는 제13조 제4항의 규정에 따른 신고필증에 기재된 책임자를 말한다)의 성명을 인식할 수 있는 정도의 크기로 표기하여야 한다.
- ㉣ 개업공인중개사의 중개대상물 표시·광고 - 100만원 이하의 과태료
- ㉤ 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 하며, 중개보조원에 관한 사항을 명시해서는 안 된다.

- ㉠ 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처 및 등록번호
- ㉡ 개업공인중개사의 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)

- ㉢ 개업공인중개사가 인터넷을 이용하여 중개대상물의 표시·광고를 하는 때에는 중개대상물의 종류별로 다음의 사항을 명시하여야 한다.

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

- ㉣ 개업공인중개사의 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고 금지 - 500만원 이하의 과태료

- ㉠ 중개대상물이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
- ㉡ 중개대상물의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
- ㉢ 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개의 대상이 될 수 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
- ㉣ 중개대상물이 존재하지만 실제로 중개할 의사가 없는 중개대상물에 대한 표시·광고
- ㉤ 중개대상물의 입지조건, 생활여건, 가격 및 거래조건 등 중개대상물 선택에 중요한 영향을 미칠 수 있는 사실을 빠뜨리거나 은폐, 축소하는 등의 방법으로 소비자를 속이는 표시·광고
- ㉥ 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 표시·광고

④ 간판의 철거

㉠ 개업공인중개사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지체 없이 사무소의 간판을 철거하여야 한다.

- ㉡ 등록관청에 중개사무소의 이전사실을 신고한 경우
- ㉢ 등록관청에 폐업사실을 신고한 경우
- ㉣ 중개사무소의 개설등록 취소처분을 받은 경우

㉤ 등록관청은 제1항에 따른 간판의 철거를 개업공인중개사가 이행하지 아니하는 경우에는 「행정대집행법」에 따라 대집행을 할 수 있다.

(2) 개업공인중개사가 아닌 자의 명칭표시 및 광고제한 - 위반하면 1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금

① 개업공인중개사가 아닌 자는 ‘공인중개사사무소’, ‘부동산중개’ 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니 된다.

② 개업공인중개사가 아닌 자는 중개대상물에 대한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

〈판례〉
 중개사무소의 대표자를 가리키는 명칭은 일반인으로 하여금 그 명칭을 사용하는 자를 공인중개사로 오인하도록 할 위험성이 있는 것으로 공인중개사법이 사용을 금지하는 ‘공인중개사와 유사한 명칭’에 해당한다. 그러므로 무자격자가 자신의 명함에 ‘부동산뉴스 대표’라는 명칭을 기재하여 사용한 것이 공인중개사와 유사한 명칭을 사용한 것에 해당한다(대판 2007.3.29, 2006도9334).

③ 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

(3) 인터넷 표시·광고 모니터링 - 정보통신서비스 제공자가 위반하면 500만원 이하의 과태료

① 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 법규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.

② 국토교통부장관은 모니터링을 위하여 필요한 때에는 정보통신서비스제공자에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 정보통신서비스 제공자에게 공인중개사법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 모니터링 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있고, 예산을 지원할 수 있다. 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관 또는 단체 중에서 모니터링 업무 위탁기관을 지정할 수 있다. 국토교통부장관은 위탁기관을 지정하는 경우 위탁기관명과 위탁업무를 고시하여야 한다.

- ㉠ 공공기관의 운영에 관한 법률 제4조에 따른 공공기관
- ㉡ 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률 제2조에 따른 정부출연연구기관
- ㉢ 민법 제32조에 따라 설립된 비영리법인으로서 인터넷 표시·광고 모니터링 또는 인터넷 광고 시장감시와 관련된 업무를 수행하는 법인
- ㉣ 그 밖에 인터넷 표시·광고 모니터링 업무 수행에 필요한 전문인력과 전담조직을 갖추었다고 국토교통부장관이 인정하는 기관 또는 단체

⑤ 모니터링의 내용, 방법, 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고 모니터링은 다음과 같다.

㉠ 모니터링의 내용

- | |
|--|
| ㉠ 기본 모니터링: 모니터링 기본계획에 따라 분기별로 실시하는 모니터링 |
| ㉡ 수시 모니터링: 모니터링 기본계획에 반영되지 않았으나, 법 위반이 의심되는 경우 등 국토교통부장관이 필요하다고 판단하여 실시하는 모니터링 |

- ㉢ 지정된 모니터링 업무 수탁기관(이하 '모니터링 기관'이라 한다)은 매년 12월말까지 다음 연도의 모니터링 기본계획을 수립하여 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.
- ㉣ 모니터링 기관은 매 분기가 끝난 후 30일 이내에 국토교통부장관에게 기본 모니터링 결과보고서를 제출하여야 한다.
- ㉤ 모니터링 기관은 수시 모니터링을 실시하기 전에 국토교통부장관에게 모니터링의 기간 내용, 방법 등을 포함한 계획서를 제출하여야 하고, 해당 모니터링을 완료한 날로부터 15일 내에 국토교통부장관에게 결과보고서를 제출하여야 한다.
- ㉥ 국토교통부장관은 모니터링 기관이 제출한 모니터링 결과를 시·도지사 및 등록관청 등에 통보하고 이에 대한 조사 및 조치를 요구할 수 있다.
- ㉦ 요구를 받은 시·도지사 및 등록관청 등은 신속하게 해당 요구에 따른 조사 및 조치를 완료하고, 완료한 날부터 10일 이내에 그 결과를 국토교통부장관에게 통보하여야 한다.
- ㉧ 그 밖에 모니터링의 기준, 절차, 방법 등에 관한 세부적인 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.