

3. 부동산중개업법시행규칙중개정령

건설교통부령 제200호 1999. 7. 6.

개 정 이 유

부동산중개업법(1999. 3. 31, 법률 제5957호) 및 동법시행령(1999. 6. 30, 대통령령 제16462호)이 개정되어 부동산중개업이 허가제에서 등록제로 변경되고 중개업허가제한 및 허가갱신제도 등이 폐지됨에 따라 관련규정을 정비하는 한편, 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주 요 골 자

- 가. 부동산중개업허가제가 중개사무소 개설등록제로 변경됨에 따라 등록신청시 첨부하는 서류를 공인중개사자격증 사본, 법인의 등기부등본 및 정관, 사전교육이수증 등으로 정함(제2조).
- 나. 합동사무소 소속 중개업자의 사무소 이전신고에 따른 편의를 도모하고 등록관청의 합동사무소의 실태파악을 쉽게 하기위하여 합동사무소의 대표자가 소속 중개업자의 사무소 이전신고를 일괄하여 할 수 있도록 함(제10조제3항 신설).
- 다. 법인인 중개업자의 경우에는 상업등기처리규칙에 의하여 신고한 인장을 관청에 등록한 후 사용하도록 하고 있는 바, 종전에는 분사무소에서 처리한 중개관련 서류에 날인하기 위하여는 주사무소에 직접 가거나 주사무소의 등록인장을 가져와야 하는 등 불편이 많았으므로, 앞으로는 분사무소에서 사용할

인장의 경우에는 법인의 대표자가 보증하는 인장을 따로 등록하여 사용할 수 있도록 함(제14조제3항 단서 신설).

부동산중개업법시행규칙중 다음과 같이 개정한다.

제2조의 제목“(중개업의 허가신청)”을“(중개사무소 개설등록의 신청)”으로 하고, 동조제1항 본문중 “중개업의 허가를 받고자”를 “중개사무소의 개설등록을 하고자”로, “허가관청”을 “등록관청”으로 하며, 동항에 제3호 내지 제5호를 각각 다음과 같이 신설하고, 동조제2항 본문중 “허가신청”을 “등록신청”으로 하며, 동조제3항 본문중 “허가신청을 받은 허가관청”을 “등록신청을 받은 등록관청”으로, “허가를 구분하여 행하고, 허가신청인에게”를 “구분하여 등록을 하고 등록신청인에게”로 한다.

3. 법 제29조제4항의 규정에 의한 사전교육의 이수확인증 사본
4. 반명함판 사진
5. 다음 각목의 공증서류 및 증명서류(외국인이나 외국에 주된 영업소를 둔 법인의 경우에 한한다)
 - 가. 법 제7조 각호에 해당되지 아니함을 증명하는 당해 국가의 정부 기

타 권한있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인이 공증한 신청인의 진술서로서 재외공관공증법에 의하여 당해 국가에 주재하는 대한민국공관의 영사관이 확인하는 서류

나. 상법 제614조의 규정에 의한 영업소의 등기를 증명할 수 있는 서류
제2조제4항 전단중 “중개업자가 제3항의 규정에 의하여 구분하여 허가받은”을 “제3항의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한”으로, “허가신청서”를 “등록신청서”로 하고, 동항 후단을 다음과 같이 한다.

이 경우 종전에 제출한 서류는 이를 제출하지 아니할 수 있으며, 종전의 등록증은 이를 반납하여야 한다.

제3조 및 제4조를 각각 삭제한다.

제5조의 제목중 “허가증”을 “등록증”으로 하고, 동조제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 하며, 동조제3항중 “허가증”을 “등록증”으로 하고, 동조제4항중 “허가증”을 각각 “등록증”으로, “허가관청”을 “등록관청”

으로, “별지 제6호서식”을 “별지 제5호서식”으로 한다.

①등록관청은 중개사무소의 개설등록을 한 자에 대하여 별지 제3호서식의 등록증을 교부하고, 별지 제4호서식의 부동산중개사무소등록대장에 그 등록에 관한 사항을 기록·유지하여야 한다.

②등록관청은 제1항의 규정에 의하여 등록증을 교부하는 때에는 영 제23조의 규정에 의한 손해배상책임을 보장하기 위한 보증(이하 “보증”이라 한다)의 설정여부를 확인하여야 한다.

제5조의2의 제목중 “허가사항등”을 “등록사항 등”으로 하고, 동조중 “허가관청은 매월 허가 또는 신고된 사항을 별지 제6호의 2서식에”를 “등록관청은 매월 등록 또는 신고된 사항을 별지 제6호서식에”로 한다. 제6조를 삭제한다.

제9조의2의 제목중 “설치승인”을 “설치신고서의 제출”로 하고, 동조제1항 본문중 “별지 제1호서식의 부동산중개업분사무소설치승인신청서”를 “별지 제6호의2서식의 부동산중개업분사무소설치신고서”로, “허가관청에 신청하여야 한다.”를 “등록관청에 제출하여야 한다.”로 하며, 동항에 제3호 및 제4호를 각각 다음과 같이 신설하고, 동조제2항을 삭제한다.

3. 분사무소소속 공인중개사의 사전교육 이수증 사본

4. 영 제23조의 규정에 의한 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류

제9조의3을 다음과 같이 한다.

제9조의3(분사무소 설치신고필증의 교부 등) ①등록관청은 제9조의2의 규정에 의하여 분사무소설치신고서를 제출받은 자에 대하여 별지 제3호서식의 신고필증을 교부하고, 별지 제4호서식의 부동산중개사무소등록대장에 그 등록에 관한 사항을 기록·유지하여야 한다.

②법인인 중개업자가 분사무소설치신고필증의 기재사항의 변경으로 인하여 분사무소설치신고필증의 재교부를 받고자 하는 때 또는 교부받은 분사무소설치신고필증을 잃어버리거나 분사무소설치신고필증이 헐어 못쓰게 되어 재교부를 받고자 하는 때에는 별지 제5호서식의 재교부신청서에 분사무소설치신고필증을 첨부(기재사항변경의 경우에 한한다)하여 재교부를 신청하여야 한다.

제10조제1항중 “허가관청(분사무소의 경우에는 그 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)”을 “등록관청(분사무소의 경우에는 그 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청

장을 말한다)”으로, “별지 제6호서식의 신고서에 허가증(분사무소의 경우에는 분사무소설치승인서)을 첨부하여 당해 허가관청에”를 “별지 제7호서식의 신고서에 등록증(분사무소의 경우에는 분사무소설치 신고필증을 말한다)를 첨부하여 당해 등록관청(분사무소의 경우에는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청을 말한다)에”로 하고, 동조제2항중 “허가관청”을 “등록관청”으로, “허가증 또는 분사무소설치승인서”를 “등록증 또는 분사무소설치신고필증”으로 하며, 동조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③합동사무소에 소속된 중개업자에 대하여는 합동사무소의 대표자가 일괄하여 제1항의 규정에 의한 사무소 이전신고를 할 수 있다.

제11조 내지 제13조를 각각 삭제한다.

제14조제1항중 “중개업의 허가통지를 받은 자”를 “중개사무소의 개설등록을 한 자”로, “허가관청”을 “등록관청(분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 분사무소소재지를 관할하는 시장·군수·구청장을 말한다. 이하 이 조에서 같다)”으로 하고, 동조제2항중 “허가관청”을 “등록관청”으로 하며, 동조제3항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 분사무소에서 사용할 인장의 경우에는 상업등기처리규칙 제5조제4항의 규정에 따라 법인의 대표자가 보증하는 인장을 등록할 수 있다.

제16조제1항 및 제2항중 “허가증을 첨부하여 허가관청에”를 각각 “등록증을 첨부하여 등록관청에”로 하고, 동조제3항 및 제4항을 각각 다음과 같이 한다.

①중개업자가 휴업신고를 한 후 재개업을 하고자 하는 경우에는 별지 제16호서식에 의하여 등록관청에 통보하여야 한다. 이 경우 등록관청은 반납받은 등록증을 즉시 반환하여야 한다.

④법 제18조제2항 단서의 규정에 의하여 휴업기간을 연장하고자 하는 자는 휴업기간이 만료되기 5일전까지 별지 제16조의2서식에 의하여 등록관청에 통보하여야 한다. 이 경우 휴업기간의 연장은 1회에 3월을 초과할 수 없다.

제17조제1항중 “영 제23조의 규정에 의한 손해배상책임을 보장하기 위한 보증(이하 “보증”이라 한다)”을 “영 제23조의 규정에 의한 보증”으로 한다.

제19조제2항중 “허가관청”을 “등록관청”으로 한다.

제22조제1항 내지 제3항 및 제24조제1항중 “허가관청”을 각각 “등록관청”으로 한다.

제27조의 제목중 “허가증”을 “등록증”으로 하고, 동조제1호를 다음과 같이 한다.

1. 등록증

제30조의2를 삭제한다.

제31조중 “건설교통부장관의 주관에 속하는 비영리법인의설립및감독에관한규칙”을 “건설교통부장관및소속청장의주관에속하는 비영리법인의설립및감독에관한규칙”으로 한다.

제32조를 삭제한다.

별표 제1호 내지 제6호중 “허가번호”를 각각 “등록번호”로 한다.

별지 제1호서식, 별지 제3호서식 내지 별지 제6호서식, 별지 제6호의2서식, 별지 제7호서식, 별지 제8호서식 및 별지 제10호

서식을 각각 별지와 같이 한다.

별지 제12호서식 및 별지 제13호서식을 각각 삭제한다.

별지 제13호의2서식, 별지 제13호의4서식 및 별지 제16호서식을 각각 별지와 같이 한다.

별지 제16호의2서식을 별지와 같이 신설한다.

별지 제17호서식, 별지 제22호서식 내지 별지 제24호서식, 별지 제24호의2서식, 별지 제27호서식 및 별지 제27호의2서식을 각각 별지와 같이 한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

[별지 제4호서식]

(앞쪽)

부동산중개사무소등록대장					<input type="checkbox"/> 법인 <input type="checkbox"/> 공인중개사 <input type="checkbox"/> 중개인	
등록번호		등록연월일		사무소명칭		
사무소 소재지						
등록자	성명 (대표자)	주민등록번호/ 외국인등록번호				
	주소/거 소					
겸업업종						
업무보증	보증의 구분 및 보증기관					
	보증금액					
	보증기간					
분사무소	설치연월일					
	소재지					
	책임자(공인중개 사자격증번호)					

(사무소변경사항)

연월일	사무소명칭	연월일	소재지

30308-00211비
'99. 5. 28 개정승인

297cm×210cm
(보존용지(1종) 70g/m²)

(업무보증 변경사항)

연월일	보증방법	기관명	주소	금액	변경사유

(행정처분 변경사항)

연월일	처분내용	연월일	처분내용

(공인중개사·법인임원고용 및 해고사항)

연월일		자격증번호	성명	주민등록번호 /외국인 등록번호	주소 / 거소
고용	해고				

(휴·폐업 사항)

구분	연월일	기간	사유
휴업			
폐업			

기 관 명

우○○○-○○○ 주소 / 전화 ()○○○-○○○○ / 전송 ()○○○-○○○○
 ○○과 과장○○○ 주사 도는 사무관 ○○○ 담당자 ○○○

문서번호 : 시행일자 :
 수신 : 발신 : 시장·군수·구청장 인

등록 및 신고 사항 통보서

1. 등록사항 : 건(법인 건, 공인중개사 건)

등록번호	등록연월일	사무소 명칭	성명(대표자)	주민등록번호/ 외국인등록번호	사무소 소재지

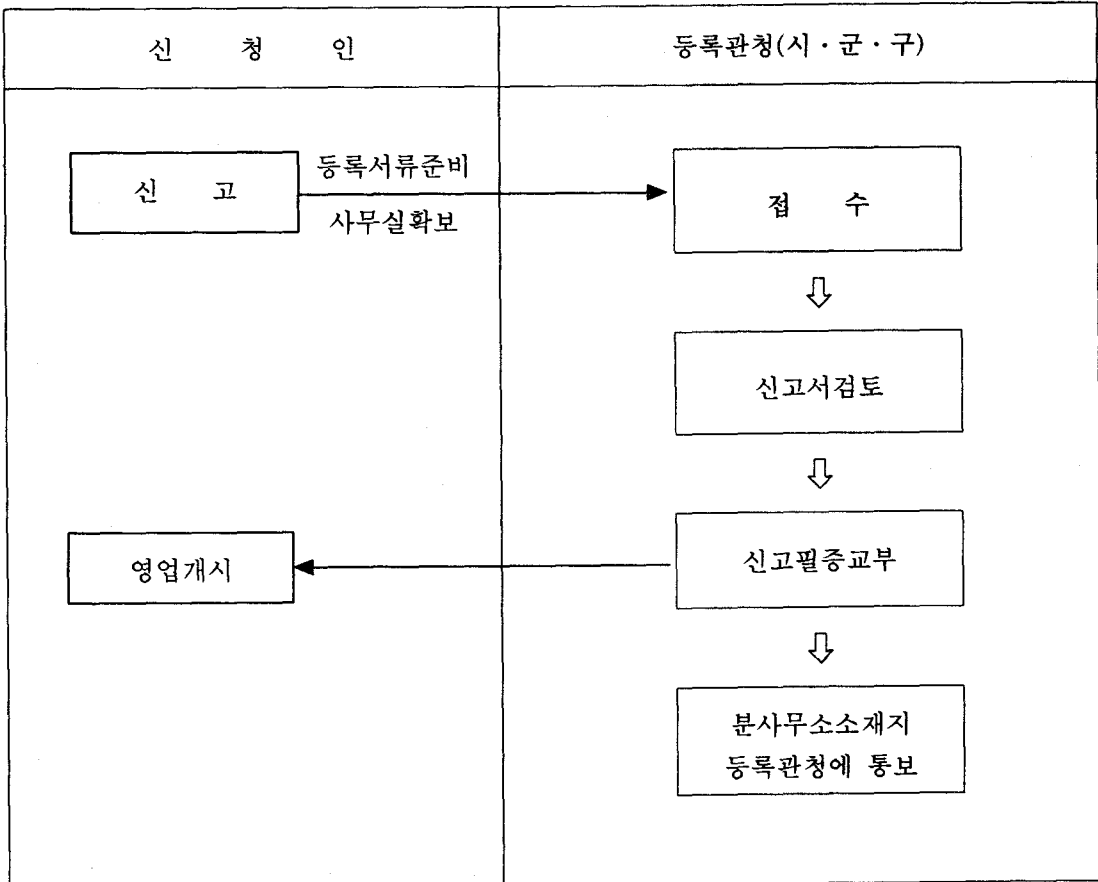
2. 분사무소 설치 신고 : 건

신고 연월일	분사		소재지	분사무소		
	사무소 명칭	대표자		소재지	책임자	
					성명	주민등록번호/ 외국인등록번호

(뒷쪽)

공 인 증 개 사 명 단			
성 명	주민등록번호/ 외국인등록번호	주 소	자격증번호 (공인중개사)

이 신고서는 아래와 같이 처리됩니다.



[별지 제8호서식]

응 시 원 서

연도 제 회 공인중개사 자격시험

※표시란은 응시자가 기재하지 아니합니다.

출 원 인	성 명		주민등록번호/ 외국인등록번호		사 진 (3cm×4cm)
	주소 / 거소				
	최 중 학 교		직 업		
1차시험면제		전회 1차 시험 합격		(응시번호 번)	
부동산중개업법시행령 제16조의 규정에 의하여 공인중개사 자격시험에 응시하 고자 위와 같이 출원합니다.					
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> 년 월 일 </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> 출원인 (서명 또는 인) </div>					
응시번호		[건설교통부장관] 귀하 [시·도지사]			
구비서류			수수료		
반명합판(3cm×4cm) 사진 2매			수입인(증)지 5,000원(뒷면에 붙임)		

응시번호		<h3 style="margin: 0;">응 시 표</h3> <p style="margin: 0;">연도 제 회 공인중개사 자격시험</p>			사 진 (3cm×4cm)
성 명		주민등록번호/ 외국인등록번호			
주소 / 거소					
<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> 년 월 일 </div> <div style="display: flex; justify-content: center; align-items: center;"> 건설교통부장관 시·도지사 </div>					

30308-00711일

'99. 5. 28 개정승인

210mm×297mm

(인쇄용지(특급) 120g/m²)

(뒷 쪽)

응시자 주의사항

1. 이 응시표는 시험장에서 책상의 우측 상단에 놓아 주시기 바랍니다.
2. 이 응시표는 남에게 대여하지 못합니다.
3. 이 응시표가 못쓰게 되거나 응시표를 잃어버린 때에는 즉시 신고하시기 바랍니다.
4. 이 응시표는 시험시 항상 휴대하여야 하며, 관계관의 제시요구가 있는 때에는 이에 응하여야 합니다.

수업인(증)지 붙이는 란

[별지 제10호서식]

사 진
(3cm×4cm)

공인중개사자격증

성 명 (한자 / 영문)

주민등록번호 /

외국인등록번호

위의 사람은 부동산중개업법 제8조의 규정에 의하여 년도
에 시행한 제 회 공인중개사자격시험에 합격하여 공인중개사자
격을 취득하였음을 증명합니다.

년 월 일

○○시·도지사 인

30308-00711일

'99. 5. 28 개정승인

210mm×297mm

(인쇄용지(특급) 120g/m²)

[별지 제13호의2서식]

표 준 계 약 서

의뢰내용

매각·매입·임대·임차·기타()

중개의뢰인(갑)은 이 계약서에 의하여 별표에 표시한 중개대상물에 관한 매매(임대차·기타)의 중개를 중개업자(을)에게 의뢰하고 을은 승낙한다.

1. 을의 의무사항

- ① 을은 갑에게 문서로서 2주일에 1회 이상 업무처리상황을 통지하여야 한다.
- ② 을은 중개대상물을 ○○부동산거래정보망에 이 전속중개계약 체결후 지체없이 공개하여야 하며 중개대상물을 공개한 때에는 지체없이 갑에게 거래정보망 등에 공개한 내용을 문서로 통지하여야 한다.
- ③ 부동산중개업법 제17조 및 동법시행령 제22조에 따라 중개대상물에 관한 확인·설명 의무를 성실하게 이행하여야 한다.

2. 갑의 의무사항

다음의 경우에는 갑은 그가 지불하여야 할 법정중개수수료에 해당하는 금액을 위약금으로 지불하여야 한다. 다만, ③의 경우에는 법정중개수수료의 50퍼센트 범위내에서 을의 소요된 비용을 지불하여야 한다.

- ① 전속중개계약의 유효기간 내에 을의 중개업자에게 중개를 의뢰하여 거래한 경우
- ② 전속중개계약의 유효기간내에 을의 소개에 의하여 알게 된 상대방과 을을 배제하여 거래한 경우
- ③ 전속중개계약의 유효기간내에 갑이 스스로 발견한 상대방과 거래한 경우

3. 유효기간

년 월 일부터 년 월 일까지로 한다.
 ※ 유효기간은 3개월을 원칙으로 하되, 갑과 을의 협의로 별도로 정한 경우에는 그 기간을 따른다.

4. 중개수수료

원으로 한다. 단, 중개의뢰가액과 거래가액이 서로 다른 경우에는 거래가액을 기준으로 한다.

5. 이 계약에 정하지 아니한 사항에 대하여는 갑과 을이 협의하여 별도로 정할 수 있다.

6. 이 계약을 확인하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 계약 당사자간에 이의가 없음을 확인하고 각자 서명·날인한 후 쌍방이 1통씩 보관한다.

년 월 일

계약자

중개의뢰인(갑) : 성명

서명 또는 인

주민등록번호/외국인등록번호

주소/거소

전화번호

중개업자(을) : 성명(대표자)

서명 또는 인

주민등록번호/외국인등록번호

상호(명칭)

전화번호

주소/거소(주된사무소)

등록번호

30308-00711일

'99. 5. 28 개정승인

< 별 표 > ※ 중개대상물의 거래내용이 권리를 이전(매각·임대등)하고자 하는 경우 I.에 기재하고
 권리를 취득(매입·임차등)하고자 하는 경우 II.에 기재함

I. 권리이전용(매각·임대등)

구 분	매각·임대·기타()						
소유자 및 등기명의인	성 명			주민등록번호/ 외국인등록번호			
	주 소/ 거 소						
중개대상물의 표시	건 물	소재지				건축연도	
		면 적	m' 평	구조		용 도	
	토 지	소재지				지 목	
		면 적	m' 평	지구지역		현재용도	
	은행융자·권리금·제세공과금등 (또는 월임대료·보증금·관리비등)						
권리관계							
규제 및 제한 사항							
중개의뢰가액			원	기타			

II. 권리취득용(매입·임차등)

구 분	매입·임차·기타()	
항 목	내 용	희 망 정 도
희망물건의 종류		
취 득 희 망 가 액		
희 망 지 역		

기타 희망조건

[별지 제13호의4서식]

부동산거래정보망 가입 · 이용신청서

※ 아래의 신청안내를 참고하시기 바랍니다.

신청인	①성명 (대표자)		②주민등록번호/ 외국인등록번호	
	③사무소 명칭		④전화번호	
	⑤주사무소 소재지		⑥등록번호	
거래 정보 사업자	⑦성명 (대표자)		⑧주민등록번호/ 외국인등록번호	
	⑨사무소 명칭		⑩전화번호	
	⑪주사무소 소재지			
부동산중개법 제16조의4의 규정에 의하여 위와 같이 신청합니다. 년 월 일 신청인 (인) 부동산거래정보망 사업자 귀하				
구비서류	없음			

※ 신청안내

신청하는 곳	부동산거래정보망 사업자	담당부서	부동산거래정보망사업담당부서
수수료	없음	처리기간	30일

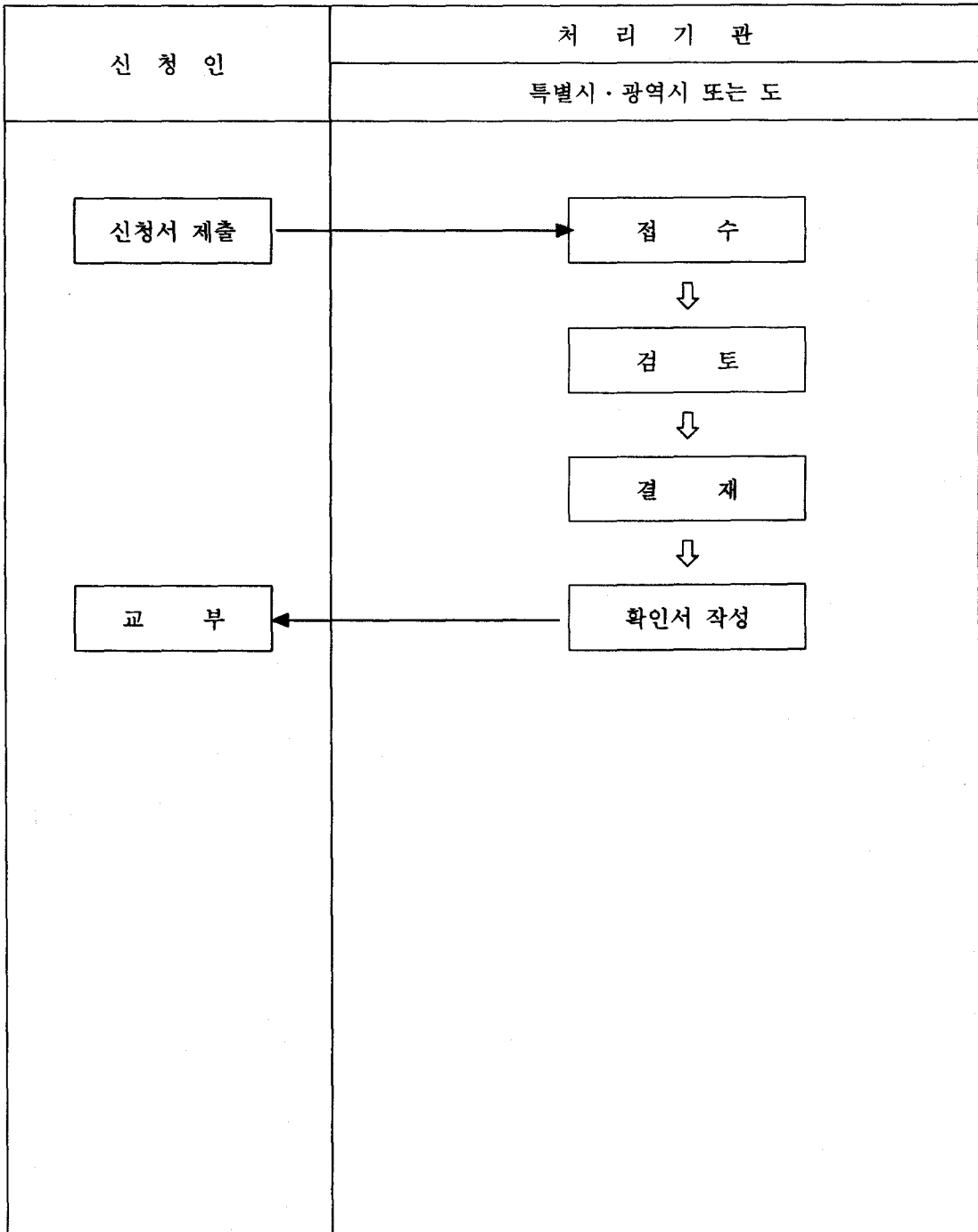
30308-00111민
'99. 5. 28. 개정승인

210mm×297mm
(신문용지 54h/m² 재활용품)

<input type="checkbox"/> 보증보험금 <input type="checkbox"/> 공제금 <input type="checkbox"/> 공탁금				지·출급 확인신청서		처리기간 1일
지·출급 신청인	성 명			주민등록번호/ 외국인등록번호		
	주소/거소	(전화:)				
중 개 업 자	중개업자 종 별	<input type="checkbox"/> 법인 <input type="checkbox"/> 공인중개사 <input type="checkbox"/> 중개인				
	성 명 (대표자)			주민등록번호/ 외국인등록번호		
	주소/거소	(전화:)				
	사무소명칭			등록번호		
	소재지	(전화:)				
손 해 배 상		금 액				
		사 유				
지·출급사유						
부동산중개업법시행규칙 제22조제1항의 규정에 의하여 위와 같이 신청합니다. 년 월 일 신청인 (서명 또는 인) 시장·군수·구청장 귀하						
구비서류 : 손해배상합의서, 화해조서, 법원의 판결문 사본 또는 기타 이에 준하는 효력이 있는 서류중 1부					수 수 료	
					없 음	

(뒷쪽)

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



<input type="checkbox"/> 보증보험금 <input type="checkbox"/> 공채금 <input type="checkbox"/> 공탁금		지·출급(회수) 사유발생확인서		처리기간
				즉 시
수령자	성명		주민등록번호/ 외국인등록번호	
	주소/거소	(전화:)		
보험 계약· 공채· 공탁자	중개업자 종별	<input type="checkbox"/> 법인 <input type="checkbox"/> 공인중개사 <input type="checkbox"/> 중개인		
	성명 (대표자)		주민등록번호/ 외국인등록번호	
	주소/거소	(전화:)		
	사무소명칭		등록번호	
	소재지	(전화:)		
지·출급(회수)사항		기관(회사)명	가입(공탁)번호	지·출급 금액
				원
지·출급(회수)사유				
부동산중개업법 제19조 및 동법시행령 제27조의 규정에 의하여 위 사람에게 (보증 보험금, 공채금, 공탁금)을 지·출급(회수)하여야 함을 확인합니다.				
년 월 일				
시장·군수·구청장 인				수 수 료
				없 음

30308-00111민

210mm×297mm

'99. 5. 28. 개정승인

(인쇄용지(특급) 120h/m')

[별지 제24호서식]

(앞쪽)

업 무 보 증 서			
중개업자 종별	<input type="checkbox"/> 법인 <input type="checkbox"/> 공인중개사 <input type="checkbox"/> 중개인		
성 명 (대 표 자)		주민등록번호/ 외국인등록번호	
사무소명칭		등 록 번 호	
사무소소재지			
업 무 보 증 내 용	종 류	<input type="checkbox"/> 보증보험가입 <input type="checkbox"/> 공제가입 <input type="checkbox"/> 공탁	
	금 액	원	
	보증보험회사, 공제 또는 공탁기관		
	보증설정 연월일		
	보 증 기 간		
부동산중개업법 제19조 및 동법시행령 제28조의 규정에 의하여 업무보증을 설정하였음을 증명합니다.			
년 월 일 시장·군수·구청장 인			

30308-00111민

210mm×297mm

'99. 5. 28. 개정승인

(인쇄용지(특급) 120h/m²)

[별지 제24호의2서식]

행 정 처 분 관 리 대 장

년도

연번	등록번호	대표자	소재지	위반사항	처분 및 기간	근거법령	비고

30308-00111비

'99. 5. 28. 개정승인

210mm×297mm

(일반용지 60h/m' 재활용품)

[별지 제27호서식]

<p><u>일련번호</u> _____</p> <p style="text-align: center;">영수증</p> <p style="text-align: right;"> <input type="checkbox"/> 사무소 보관용 <input type="checkbox"/> 매도자(임대자)용 <input type="checkbox"/> 매수자(임차자)용 </p>														
중 개 업 자	납 세 번 호				-					-				
	사 무 소 명 칭						<u>성명(대표자)</u>	(인)						
	사 무 소 소 재 지													
	등 록 번 호													
작 성 연 월 일		금 액					비 고							
<p>위의 금액을 영수합니다.</p>														
연월일	중개(확인) 대 상 물	거래액	수수료 또는 설비											
			계	매도자(임대자) 부 담	매수자(임차자) 부 담									

30308-02611 일
'99. 5. 28. 개정승인

210mm × 297mm
(인쇄용지(특급) 34h/m²)

[별지 제27호의2서식]

분쟁조정신청서

신청인	①성명		②주민등록번호/ 외국인등록번호	
	③주소/거소		④전화번호	
피신청인	⑤성명 (대표자)		⑧주민등록번호/ 외국인등록번호	
	⑦상호 (명칭)		⑨등록번호	
	⑩주사무소 소재지		⑪전화번호	
⑪ 사건의 내용 ※ 란이 부족할 경우에는 별지를 사용		발생일시		
		사건의 개요		
⑫ 신청취지 ※ 란이 부족할 경우에는 별지를 사용				
부동산중개법시행령 제42조의 규정에 의하여 위와 같이 분쟁조정을 신청 합니다. 년 월 일 신청인 인 중개업분쟁조정위원회 귀하				

30308-01511민
'99. 5. 28. 개정승인

210mm×297mm
(신문용지 54h/m' 재활용품)

주택회보