

Q&A

편집자의 글

찾기 쉬운 생활법령정보는 방대하고 어려운 법령정보를 국민 개개인이 손쉽게 찾아 활용할 수 있도록 국민의 눈높이에 맞춰 제공하기 위해, 다양한 정부정책과 관련된 개별적인 법령을 주제에 따라 재정리·가공하여 제공하고 있는 법제처의 종합법률 콘텐츠이다. 이번 5월호에는 『부동산/임대차』편의 공인중개사-1편, 공인중개사-2편에 관하여 게재한다.

공인중개사- 1 편

1. 이번 기회에 노후를 대비해서 공인중개사 자격을 취득하려고 합니다. 공인중개사의 업무범위가 어떻게 되나요?

공인중개사는 토지나 건축물 등의 중개대상물에 대해 거래당사자간의 매매·교환·임대차나 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선합니다.

◇ 공인중개사의 중개업무 범위

☞ 공인중개사는 다음의 중개대상물에 대해 거래당사자간의 매매·교환·임대차나 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선합니다.

- 토지
- 건축물이나 그 밖의 토지의 정착물
- 「입목에 관한 법률」에 따른 입목
- 「공장 및 광업재단 저장법」에 따른 공장재단 및 광업재단

◇ 중개업을 위한 중개사무소 개설등록

☞ 중개업(다른 사람의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것)을 영위하려는 자는 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말함)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 않은 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말함)·군수 또는 구청장에게 중개사무소의 개설등록을 해야 합니다.

2. 얼마전 부동산 계약을 하였는데요, 매도인이 인근부지 개발로 인하여 부동산 가격이 오를거라는 말만 믿고 계약을 했는데, 개발 계획이 취소됐다는 사실을 알았습니다. 부동산 계약을 취소할 수 없나요?

부동산 인근부지 개발로 인하여 부동산 가격이 오를 거라는 말을 믿고 의사표시를 하게 된 경우 이는 동기의 착오에 해당합니다. 동기는 의사표시의 내용이 아니므로 원칙적으로 동기의 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없지만, 착오가 상대방으로부터 유발되었거나 제공된 경우에는 동기의 착오라도 중요부분의 착오로서 취소가 가능합니다.

◇ 동기의 착오와 계약의 취소

☞ 착오로 인한 의사표시는 법률행위의 내용의 중요부분에 착오가 있는 때에는 취소할 수 있습니다. 그러나 그 착오가 표시자의 중대한 과실로 인한 때에는 취소하지 못합니다. 다만, 이러한 의사표시의 취소는 선의의 제3자에게는 대항하지 못합니다.

☞ 다만, ‘머지 않아 철도가 부설될 것으로 오해하여 토지를 고가로 매수한 경우와 같이 의사표시를 하게 된 동기에 착오가 있는 경우’를 동기의 착오라고 하는데, 이러한 동기의 착오는 의사표시의 내용이 아니므로 원칙적으로 동기의 착오를 이유로 의사표시를 취소할 수 없지만, 동기가 표시되고 「민법」 제109조의 요건을 갖추면 취소가 가능합니다(대법원 1998.2.10. 선고 97다44737 판결).

☞ 또한 착오가 상대방으로부터 유발되었

거나 제공된 경우에는 동기의 착오라도 중요부분의 착오로서 취소가 가능합니다(대법원 1992.2.25. 선고 91다38419 판결 등).

3. 현재 거주하고 있는 집에서 공로(公路) 사이에 사용에 필요한 통로가 없습니다. 그럼 옆 토지로 통행을 할 수 있나요? 이 경우 통행료도 내야 하는 건가요?

어느 통지와 공로사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행할 수 있습니다. 이 경우 통행권자는 통행지소유자의 손해를 보상하여야 합니다.

◇ 주위토지통행권

☞ 어느 토지와 공로사이에 그 토지의 용도에 필요한 통로가 없는 경우에 그 토지소유자는 주위의 토지를 통행 또는 통로로 하지 않으면 공로에 출입할 수 없거나 과도한 비용을 요하는 때에는 그 주위의 토지를 통행할 수 있고 필요한 경우에는 통로를 개설할 수 있습니다. 그러나 이로 인한 손해가 가장 적은 장소와 방법을 선택하여야 합니다.

☞ 이 경우 통행권자는 통행지소유자의 손해를 보상하여야 합니다.

☞ 다만, 분할로 인하여 공로에 통하지 못하는 토지가 있는 때 또는 토지소유자가 그 토지의 일부를 양도한 경우에는 그 토지소유자는 공로에 출입하기 위하여 다른 분할자의 토지를 통행할 수 있습니다. 이 경우에는 보상의 의무가 없습니다.

☞ 또한 통행권이 본래의 기능을 발휘하기 위해 필요한 경우 주위토지통행권자는 담장과 같은 축조물이 통행에 방해가 되는 경우 그 철거를 청구할 수 있습니다(대법원 2006.6.2. 선고 2005다70144 판결).

4. 30년전에 집앞 공터에 집을 확장하여 짓고 살고 있는데요, 확인해보니 확장된 부분이 타인의 토지였습니다. 혹시 이 경우 해당 토지에 대한 점유취득 시효 주장이 가능할까요?

20년간 ① 소유의 의사로 ② 평온, ③ 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득할 수 있습니다.

◇ 부동산의 점유취득 시효

☞ ‘취득시효’란 일정한 사실상태가 계속된 경우에 그것에 대해 일정한 효과, 즉 권리의 취득을 부여하는 것을 말합니다. 시효로 취득할 수 있는 권리는 소유권과 그 밖의 재산으로서, 점유를 수반하지 않는 물권(저당권), 가족관계를 전제로 하는 부양을 받을 권리, 법률의 규정에 의하여 성립하는 권리(점유권·유치권), 한번 행사하면 소멸하는 권리(취소권, 환매권, 해제권)는 성질상 또는 법률상 취득시효가 인정되지 않습니다.

☞ 20년간 ① 소유의 의사로 ② 평온, ③ 공연하게 부동산을 점유하는 자는 등기함으로써 그 소유권을 취득합니다,

☞ 이 경우 점유자의 자주점유와, 평온·공연한 점유는 추정되므로(「민법」 제197조제1

항 참조), 그러한 점유가 아니라는 사실은 시효취득을 막으려는 사람이 증명하여야 합니다(대법원 1986.2.25. 선고 85다카1891판결).

☞ 다만, 부동산을 20년간 소유의 의사로 평온·공연하게 점유한 자는 「민법」 제245조 제1항에 의하여 점유부동산에 관하여 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 취득하게 되며, 점유자가 취득시효기간의 만료로 일단 소유권이전등기청구권을 취득한 이상, 그 후 점유를 상실하였다고 하더라도 이를 시효이익의 포기로 볼 수 있는 경우가 아닌 한, 이미 취득한 소유권이전등기청구권은 소멸되지 않습니다. 또한 전 점유자의 점유를 승계한 자는 그 점유 자체와 하자만을 승계하는 것이지 그 점유로 인한 법률효과까지 승계하는 것은 아니므로 부동산을 취득시효기간 만료 당시의 점유자로부터 양수하여 점유를 승계한 현 점유자는 자신의 전 점유자에 대한 소유권이전등기청구권을 보전하기 위하여 전 점유자의 소유자에 대한 소유권이전등기청구권을 대위행사할 수 있을 뿐, 전 점유자의 취득시효 완성의 효과를 주장하여 직접 자기에게 소유권이전등기를 청구할 권원은 없습니다(대법원 1995.3.28. 선고 93다47745 판결).

5. 지인들과 투자금을 모아서 작은 건물 하나를 매입하여 공유하고 있습니다. 그런데 지분의 50% 이상을 보유하고 있는 사람이 본인이 과반수의 지분을 보유하고 있다는 이유로 동의 없이 건물을 관리하고 변경하는 행위를 하고 있습니다. 여기에 문제가 없나요?

공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정합니다. 그러나 보존행위는 각자가 할 수 있습니다. 또한 공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못합니다.

◇ 공유

☞ ‘공유’란 여러 사람이 1개의 물건 위에 1개의 소유권을 분량적으로 분할하여 소유하는 형태를 말합니다. 각 공유자는 지분을 갖고 그 처분이 자유이므로 언제든지 공동소유관계를 소멸시키고 단독으로 전환할 수 있기 때문에 개인적인 선택이 강하다는 특징을 갖습니다.

◇ 공유의 지분

☞ 물건이 지분에 의하여 수인의 소유로 된 때에는 공유로 하며, 공유자의 지분은 균등한 것으로 추정합니다.

☞ 공유자는 그 지분을 처분할 수 있고 공유물 전부를 지분의 비율로 사용, 수익할 수 있습니다

☞ 공유자가 그 지분을 포기하거나 상속인 없이 사망한 때에는 그 지분은 다른 공유자에게 각 지분의 비율로 귀속합니다.

◇ 공유물의 관리, 보존, 처분 및 변경

☞ 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정합니다. 그러나 보존행위는 각자가 할 수 있습니다. 또한 공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못합니다.

6. 동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고 새로 건물이 신축되었습니다. 그런데, 그 후에 저당물의 경매로 토지와 그 신축건물이 다른 소유자에게 속하게 되었는데, 그 신축건물을 철거해 달라고 합니다. 건물을 철거해야 하나요?

동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고 새로 건물이 신축된 경우에는 그 신축건물의 소유자가 토지의 소유자와 동일하고 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주는 등 특별한 사정이 없는 한 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 신축건물이 다른 소유자에 속하게 되더라도 그 신축건물을 위한 법정지상권은 성립하지 않습니다.

◇ 법정지상권의 성립요건

☞ 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 지상 건물이 다른 소유자에 속한 경우에는 토지소유자는 건물소유자에 대하여 지상권을 설정한 것으로 봅니다. 이에 따라 토지소유자는 다음의 요건을 갖춰야 합니다.

- 저당권 설정 당시에 건물이 존재할 것
- ※ 동일인의 소유에 속하는 토지 및 그 지상 건물에 관하여 공동저당권이 설정된 후 그 지상 건물이 철거되고 새로 건물이 신축된 경우에는 그 신축건물의 소유자가 토

지의 소유자와 동일하고 토지의 저당권자에게 신축건물에 관하여 토지의 저당권과 동일한 순위의 공동저당권을 설정해 주는 등 특별한 사정이 없는 한 저당물의 경매로 인하여 토지와 그 신축건물이 다른 소유자에 속하게 되더라도 그 신축건물을 위한 법정지상권은 성립하지 않습니다(대법원 2003.12.18. 선고 98다43601 판결).

- 저당권 설정당시에 토지와 건물이 동일인의 소유에 속할 것
- 저당권의 설정
- 경매로 소유자가 달라질 것

◇ 법정지상권의 성립시기

☞ 이러한 법정지상권의 성립시기는 매수인이 매각대금을 지급한 때이며, 법정지상권은 「민법」 제187조에 따른 물권변동(법률의 규정에 의한 물권변동)이므로 법정지상권이 성립하기 위해 등기를 요하지 않습니다. 다만, 타인에게 그 권리를 처분하려면 먼저 자신의 명의로 지상권설정등기를 하여야 합니다.

7. 주택을 매매하는 계약을 체결하였습니다. 그런데, 잔금 지급일이 한참 지났는데도 매수인이 이행을 하고 있지 않다가 그 목적물인 주택이 지진으로 붕괴해버리고 말았습니다. 매수인은 자신에게 책임이 없다며 잔금지급을 못하겠다고 하는데, 어떻게 해야 하나요?

쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때

에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못합니다. 그러나 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임있는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있습니다.

◇ 위험부담

☞ 주택을 매매하는 계약을 체결한 후에 그 목적인 주택이 화재로 소실한 때에는 이 쌍무계약에서 생긴 일방의 채무인 주택인도의 채무는 이행불능으로 소멸하게 되는데 이 경우 다른 일방이 부담하는 대금지급채무의 운명은 어떻게 되는지 문제가 됩니다. 만약 운명을 함께하여 소멸한다고 하면 매도인은 대금을 청구할 수 없게 되므로, 쌍무계약의 일방의 채무가 소멸되었다고 하는 손실은 그 소멸된 채무의 채무자(매도인)가 부담하게 됩니다. 이 경우 전자를 ① 채무자위험부담주의라 하고, 후자를 ② 채권자위험부담주의라 합니다.

◇ 채무자위험부담주의

☞ 우리 「민법」은 원칙적으로 채무자위험부담주의를 취하고 있으며, 이에 따라 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 당사자쌍방의 책임 없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구하지 못하도록 하고 있습니다.

☞ 반면, 예외적인 경우 채권자위험부담주의를 적용하는데, 쌍무계약의 당사자 일방의 채무가 채권자의 책임있는 사유로 이행할 수 없게 된 때에는 채무자는 상대방의 이행을 청구할 수 있도록 하고 있습니다. 또한 채권자의 수령지체 중에 당사자쌍방의 책임없는 사유로 이행할 수 없게 된 때에도 같습니다. 이 경

우 채무자는 자기의 채무를 면함으로써 이익을 얻은 때에는 이를 채권자에게 상환하여야 합니다.

8. 임대차 계약을 체결한 후 2년이 지났는데, 임대인으로부터 계약연장에 대한 아무런 이야기가 없어 계속 거주하고 있습니다. 그런데 6개월 후에 갑작스럽게 지방발령으로 이사를 가야해서 방을 빼달라고 했더니 2년이 지나기 전에는 방을 빼줄수가 없다고 하네요. 어떻게 해야 하나요?

임대차 계약의 묵시적 갱신의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 봅니다. 그러나 계약이 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있으며, 이러한 해지는 임차인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생합니다.

◇ 임대차 계약의 묵시적 갱신

☞ 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신 거절의 통지를 하지 않거나 계약조건을 변경하지 않으면 갱신하지 않는다는 뜻의 통지를 하지 않은 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 봅니다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 2개월 전까지 통지하지 않은 경우에도 또한 같습니다.

☞ 다만, 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히

위반한 임차인에 대하여는 이를 적용하지 않습니다.

☞ 이 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 봅니다. 그러나 계약이 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있으며, 이러한 해지는 임차인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생합니다.

◇ 계약 갱신 요구

☞ 위의 내용에도 불구하고 임대인은 임차인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못합니다.

☞ 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있고, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 봅니다. 그러나 계약이 갱신된 경우 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지를 통지할 수 있으며, 이러한 해지는 임차인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생합니다.

☞ 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 봅니다. 다만, 차임과 보증금은 「주택임대차보호법」 제7조의 범위에서 증감할 수 있습니다.

9. 임대차 기간 2년이 지났는데도, 임대인이 보증금을 주지 않아 이사를 가지 못하고 있습니다. 사정이 있어서 빨리 이사를 가야하는데, 이사를 가면 대항력이나 우선변제권을 상실할 수 있다고 하는데 방법이 없나요?

임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 이사를 가려해도 이사를 가게 되면 주민등록의 계속성과 주택인도의 원칙상 대항력을 잃게 되어 이사를 갈 수 없는 경우 임차권등기명령제도를 이용하면 됩니다.

◇ 임차권등기명령제도의 의의

☞ ‘임차권등기명령제도’란 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 임차인이 이사를 가려해도 이사를 가게 되면 주민등록의 계속성과 주택인도의 원칙상 대항력을 잃게 되어 이사를 갈 수 없는 문제가 있기 때문에 임차인의 보호를 위하여 임차인이 임대차가 종료된 후 보증금을 반환받지 못한 경우에 법원에 임차권등기명령을 신청하여 임차권 등기가 되면 보증금을 받지 않고 주소를 옮겨도 대항력 또는 우선변제권이 유지되어 마음 놓고 이사를 갈 수 있도록 보완한 제도입니다.

◇ 신청요건 및 방법

☞ ① 임대차가 끝난 후 ② 보증금이 반환되지 않은 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있습니다.

◇ 임차권 등기의 효력

☞ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 대항력과 우선변제권을 취득합니다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선

변제권을 상실하지 않습니다.

☞ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정)을 그 이후에 임차한 임차인은 우선변제를 받을 권리가 없습니다.

◇ 비용의 청구

☞ 임차인은 위의 규정에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있습니다.

10. 오피스텔에 거주하고 있는 임차인입니다. 우편으로 관리인 선임을 위한 관리단 집회를 연다고 하는데, 집주인이 아닌 저 같은 사람들도 관리인이 될 수 있나요?

관리인은 구분소유자일 필요가 없으므로, 집합건물의 임차인도 관리인이 될 수 있습니다.

◇ 관리인의 선임 등

☞ 구분소유자가 10명 이상일 때에는 관리단을 대표하고 관리단의 사무를 집행할 관리인을 선임하여야 합니다.

☞ 관리인은 구분소유자일 필요가 없으며, 그 임기는 2년의 범위에서 규약으로 정합니다.

※ 이에 따라 집합건물의 임차인도 관리인이 될 수 있습니다.

☞ 관리인은 관리단집회의 결의로 선임되거나 해임됩니다. 다만, 규약으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제26조의3에 따른 관리위원회의 결의로 선임되거나 해임되도록 정한 경우에는 그에 따릅니다.

☞ 구분소유자의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자는 위의 관리단집회에 참석하여 그 구분소유자의 의결권을 행사할 수 있습니다. 다만, 구분소유자와 점유자가 달리 정하여 관리단에 통지하거나 구분소유자가 집회 이전에 직접 의결권을 행사할 것을 관리단에 통지한 경우에는 그렇지 않습니다.

☞ 관리인에게 부정한 행위나 그 밖에 그 직무를 수행하기에 적합하지 않은 사정이 있을 때에는 각 구분소유자는 관리인의 해임을 법원에 청구할 수 있습니다.

◇ 개설등록 신청 전 실무교육

☞ 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자는 등록신청일전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육(실무수습을 포함)을 받아야 합니다.

☞ 실무교육의 내용 및 시간은 다음과 같습니다.

구분		교육내용
실무교육	교육내용	• 개업공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등
	교육시간	• 28시간 이상 32시간 이하

공인중개사- 2 편

1. 오랜 노력 끝에 공인중개사 자격증을 취득했습니다. 공인중개사 일을 바로 시작하려고 하는데, 어떤 절차나 과정 없이도 바로 사무소를 차리고 업무를 시작할 수 있는 건가요?

중개업을 영위하려는 자는 등록관청에 중개사무소 개설등록을 신청해야 하며, 등록신청일전 1년 이내에 실무수습교육을 받아야 합니다.

◇ 개설등록 신청

☞ 중개업을 영위하려는 자는 중개사무소를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 중개사무소의 개설등록을 해야 합니다.

☞ 중개사무소 개설등록을 하지 않고 중개업을 한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다.

2. 중개 업무가 많아져서 사무실에 소속 공인중개사나 중개보조원 1명을 고용하려고 하는데, 고용을 위한 필요 절차가 따로 있나요?

소속공인중개사나 중개보조원을 고용하려면 소속공인중개사 실무교육 및 중개보조원 직무교육을 받도록 해야 하며, 업무개시 전까지 등록관청에 신고해야 합니다.

◇ 개업공인중개사의 고용인 신고

☞ 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용한 경우에는 실무교육 또는 직무교육을 받도록 한 후 업무개시 전까지 등록관청에 신고(전자문서에 따른 신고 포함)해야 합니다.

☞ 중개보조원은 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사 또는 등록관청이 실시하는 직무교육을 받아야 합니다. 다만, 고용관계 종료 신고 후 1년 이내에 고용 신고를 다시 하려는 자는 그렇지 않습니다.

☞ 소속공인중개사 실무교육 및 중개보조원 직무교육의 내용 및 시간은 다음과 같습니다.

구분	교육 내용 및 시간
소속공인 중개사 실무교육	<ul style="list-style-type: none"> 교육내용: 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등 교육시간: 28시간 이상 32시간 이하
중개 보조원 직무교육	<ul style="list-style-type: none"> 교육내용: 중개보조원의 직무수행에 필요한 직업윤리 등 교육시간: 3시간 이상 4시간 이하

☞ 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원과의 고용관계가 종료된 때에는 고용관계가 종료된 날부터 10일 이내에 등록관청에 신고해야 합니다.

☞ 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 봅니다.

3. 부동산 중개 과정에서 공인중개사의 부주의로 재산상 손해를 입었습니다. 이 경우 무슨 보험금을 청구할 수 있다고 들었는데, 어떻게 청구하는 것인가요?

개업공인중개사는 중개행위 중 거래상대방에게 손해를 발생하게 한 경우 그 손해를 배상할 책임이 있으며, 이를 위해 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 합니다. 중개의뢰인이 보험금을 지급받으려면 손해배상합의서나 법원의 판결 등의 사본을 첨부해 보증기관에 청구하면 됩니다.

◇ 개업공인중개사의 손해배상책임

☞ 개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 하거나, 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

◇ 손해배상책임 보장을 위한 업무보증 설정

☞ 개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 손해배상책임을 보장하기 위해 다음에 해당하는 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 합니다.

구분	설정 금액
법인인개업 공인중개사	• 2억원 이상. 다만, 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 1억원 이상을 추가로 설정해야 함
법인이 아닌 개업공인 중개사	• 1억원 이상

◇ 보증보험금의 지급 등

☞ 중개의뢰인이 손해배상금으로 보증보험금·공제금 또는 공탁금을 지급받으려는 경우에는 그 중개의뢰인과 개업공인중개사간의 손해배상합의서·화해조서 또는 확정된 법원의 판결문 사본이나 그 밖에 이에 준하는 효력이 있는 서류를 첨부하여 보증기관에 손해배상금의 지급을 청구해야 합니다.

☞ 개업공인중개사는 보증보험금·공제금 또는 공탁금으로 손해배상을 한 때에는 15일 이내에 보증보험 또는 공제에 다시 가입하거나 공탁금 중 부족하게 된 금액을 보전해야 합니다.

4. 공인중개사를 통해 부동산 매매를 했습니다. 부동산을 거래할 경우 신고를 해야 한다고 하는데, 제가 직접 해야 하는 건가요?

거래당사자는 부동산 매매 계약을 체결한 경우 거래신고사항을 신고관청에 공동으로 신고해야 합니다. 그러나 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 공인중개사가 신고를 해야 합니다.

◇ 부동산 거래의 신고

☞ 거래당사자는 부동산 매매 계약을 체결한 경우 거래신고사항을 부동산거래계약 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 거래계약의 체결일로부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(이하 “신고관청”이라 함)에게 공동으로 신고해야 합니다.

◇ 개업공인중개사가 신고해야 하는 경우

☞ 개업공인중개사가 거래계약서를 작성·교부한 경우에는 해당 개업공인중개사가 신고를 해야 합니다. 이 경우 공동으로 중개한 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 신고해야 합니다.

※ 다만, 개업공인중개사 중 일방이 신고를 거부한 경우에는 거래당사자 일방이 단독으로 신고할 수 있습니다

☞ 부동산 거래계약을 신고하려는 개업공인중개사는 부동산거래계약 신고서에 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출해야 합니다. 다만, 공동으로 중개를 하여 개업공인중개사가

공동으로 신고를 하는 경우에는 해당 개업공인중개사가 공동으로 서명 또는 날인해야 합니다.

※ 이 경우 부동산거래계약시스템을 통해 부동산 거래계약을 체결한 경우에는 부동산 거래계약이 체결된 때에 부동산거래계약 신고서를 제출한 것으로 봅니다.

5. 인근에 건설하는 아파트를 신규 분양 받으려고 하는데요, 분양가상한제 적용제외 주택이라고 합니다. 분양가상한제가 적용되는 기준이 어떻게 되나요?

공공택지나 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역은 분양가상한제가 적용되지만, 도시형 생활주택, 경제자유구역 등에서 건설·공급하는 경우에는 분양가 상한제가 적용되지 않습니다.

◇ 분양가상한제 적용주택

☞ 사업주체가 일반인에게 공급하는 공동주택 중 다음의 어느 하나에 해당하는 지역에서 공급하는 주택의 경우에는 아래에서 정하는 기준에 따라 산정되는 분양가격 이하로 공급해야 합니다.

- 공공택지
- 공공택지 외의 택지에서 주택가격 상승 우려가 있어 국토교통부장관이 주거정책심의위원회 심의를 거쳐 지정하는 지역

◇ 분양가상한제 적용제외 주택

☞ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 분양가 상한제를 적용하지 않습니다.

- 도시형 생활주택
- 경제자유구역에서 건설·공급하는 공동주택으로서 경제자유구역위원회에서 외자유치 촉진과 관련이 있다고 인정하여 분양가격 제한을 적용하지 않기로 심의·의결한 경우
- 관광특구에서 건설·공급하는 공동주택으로서 해당 건축물의 층수가 50층 이상이거나 높이가 150m 이상인 경우

◇ 분양가격 산정

☞ 분양가격은 ① 택지비와 ② 건축비로 구성(토지임대부 분양주택의 경우에는 건축비만 해당)되며, 구체적인 명세, 산정방식, 감정평가기관 산정방법 등은 「공동주택 분양가격의 산정 등에 관한 규칙」으로 정합니다.

6. 현재 서울에 거주하고 있습니다. 고향인 지방 근교에 주말농장을 소유하고 싶은데, 매입이 가능한가요?

주말·체험영농을 하려는 사람은 농지취득자격증명을 발급받아 총 1천㎡ 미만의 농지를 소유할 수 있습니다.

◇ 농지의 소유 상한

☞ 농지를 자기의 농업경영에 이용하거나 이용할 사람은 농지취득자격증명을 발급받아 소유 상한 없이 이를 소유할 수 있습니다.

☞ 그러나 농지를 자경하지 않는 사람에게
는 다음과 같은 농지의 소유 상한에 관한 규정
이 적용됩니다.

구분	내용
<ul style="list-style-type: none"> 상속으로 농지를 취득한 사람으로서 농업경영을 하지 않는 사람 	그 상속 농지 중에서 총 1만㎡까지만 소유
<ul style="list-style-type: none"> 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 사람 	이농 당시 소유 농지 중에서 총 1만㎡까지만 소유
<ul style="list-style-type: none"> 주말·체험영농을 하려는 사람 	총 1천㎡ 미만의 농지를 소유(이 경우 면적 계산은 그 세대원 전부가 소유하는 총 면적으로 함)

◇ 임대·사용대 농지의 소유상한 예외

☞ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 농지를 한국농어촌공사에 위탁하여 임대하거나 무상사용하게 하는 경우에는 위의 제한에도 불구하고 임대하거나 무상사용하게 하는 기간 동안 소유 상한을 초과하는 농지를 계속 소유할 수 있습니다.

- 상속으로 농지를 취득한 자로서 농업경영을 하지 않는 사람이 그 소유 상한을 초과하여 소유하고 있는 농지
- 8년 이상 농업경영을 한 후 이농한 사람이 총 1만㎡의 상한을 초과하여 소유하고 있는 농지

7. 2년 전에 투자 목적으로 구매해 전세 놓은 빌라를 팔려고 합니다. 그런데, 그 집에서 거주한 적이 한 번도 없었는데, 양도소득세를 납부해야 하나요?

1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 2년 이상 보유한 경우에는 양도소득세가 과세되지 않습니다. 다만, 조정지역에서 2017년 8월 3일 이후에 취득한 주택은 2년 이상 보유 외에 2년의 거주요건이 있어야 양도소득세가 과세되지 않습니다.

◇ 양도소득세의 개념

☞ ‘양도소득세’란 부동산, 부동산에 관한 권리, 주식 등을 유상으로 양도하여 얻은 양도차익에 대해 부과하는 국세를 말합니다.

◇ 비과세 양도소득(1세대 1주택)

☞ 1세대가 양도일 현재 국내에 1주택을 보유하고 있는 경우로서 2년 이상 보유한 경우에는 양도소득세가 과세되지 않습니다.

- 양도 당시 실지거래가액이 9억원을 초과하는 고가주택은 제외합니다.
- 「소득세법 시행령」 제154조제2항에 따른 조정지역에서 2017년 8월 3일 이후에 취득한 주택은 2년 이상 보유 외에 2년의 거주요건이 추가로 필요합니다.
- 주택에 딸린 토지가 도시지역 안에 있으면 주택정착 면적의 5배까지, 도시지역 밖에 있으면 10배까지를 양도소득세가 과세되지 않는 1세대 1주택의 범위로 봅니다.