

부동산중개및용어

[밴드 : 김하연박사의 실무교육센터]

중개보조원 의무법정교육 직무교육교재

담당교수 : 김 하연 박사

◆중개보조원

중개보조원이라 함은 「공인중개사가 ‘아닌’ 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자」를 말한다.

- (1) 개업공인중개사와 고용·위임계약이 있어야 하는 것은 아니며 사실상 중개업무를 보조하고 있으면 중개보조원의 요건을 충족한다.
- (2) 중개보조원의 고용·해고에는 신고하여야 하며, 특별한 자격은 필요하지 않지만 결격사유에 해당되면 해고하여야 한다. 다만, 직무교육은 받아야 한다.
- (3) 또한 실무교육은 받지 않지만, 공인중개사는 어떠한 경우에도 중개보조원이 될 수는 없다.

◆용어의 정의

- 1. “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
- 2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
- 3. “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- 4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- 5. “소속공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.
- 6. “중개보조원”이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다.
- 7. 단독중개 : 단독중개는 1개의 중개대상물에 대해 개업공인중개사 「1인」이 단독으로 하는 중개이다. 법률에서는 단독중개를 중심으로 중개행위를 규율하고 있으며 수수료는 거래당사자 쌍방으로부터 받게 된다.
- 8. 공동중개 : 공동중개는 동일 대상물·거래에 대하여 「수인」의 개업공인중개사가 서로 협조하여 공동으로 중개를 완성하는 것이다. 거래정보사업자가 운영하는 부동산거래정보망과 관련이 깊으며 공동중개의 수수료는 거래당사자 일방으로부터 각각 받는다.
- 9. 고의(故意)·과실(過失) 고의라 함은 자기 행위로부터 일정한 결과가 발생할 것을 위시하면서 이를 의욕하는 것을 말하며, 과실이랴 일정한 결과가 발생한다는 것을 알고 있었어야 함에도 불구하고 부주의로 그것을 위시하지 못하고서 어떤 행위를 하는 심리상태를 말한다.

◆고용인의 업무범위

법률 제15조 【개업공인중개사의 고용인의 신고 등】 ① 개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 등록관청에 신고하여야 한다.
 ② 소속공인중개사 또는 중개보조원의 업무상 행위는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다.

(1) 고용인의 범위

- ① 고용인이라 함은 개업공인중개사의 중개행위에 대한 업무를 수행(소속공인중개사)하거나 보조하는 자로 법인이나 개인의 직원이나 운전기사, 경리, 컴퓨터만 취급하는 여직원, 단순한 전화교환원 등의 사무요원도 해당된다.
- ② 개업공인중개사의 중개업무를 보조한다는 것은 중개행위에 대한 직접적인 보조업무는 물론 경리·운전기사 등 간접 보조를 하는 자도 포함된다.
- ③ 또한 법인의 사원은 중개법인에 소속되어 있는 자 중에서 임원이 아닌 자로 역시 개업공인중개사의 고용인에 해당한다.

(2) 고용인의 업무수행 또는 보조

고용인 중 소속공인중개사는 개업공인중개사와 같이 중개대상물 확인·설명서 및 거래계약서 작성 등 중요한 중개행위를 할 수 있지만 중개보조원은 할 수 없어서 차이가 있다.

- ① 소속공인중개사 : 소속공인중개사는 개업공인중개사의 중개행위에 관한 업무를 보조하거나 중개행위를 수행할 수 있고 이 법에 규정된 중개업, 관리대행이나 상담 등의 업무도 수행할 수 있다.
- ② 중개보조원 : 중개보조원은 경리, 중개대상물의 접수, 현장 안내, 관련 장부정리 등, 시장조사, 중개대상물 조사·확인, 고객 상담을 담당한다. 중개보조원이 실질적이고 중요한 중개업무를 수행한다면 무등록 중개행위로 행정형벌로 징역이나 벌금에 처해질 수 있다. 여기에, 개업공인중개사는 등록증 또는 자격증 대여행위로 보아 등

록취소나 자격취소가 된다.

(3) 고용인의 고용 및 고용관계 종료신고

개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 신고를 하여야 한다.

① 고용신고 : 고용신고는 등록신청할 때에 할 수 있으며, 업무개시 전에는 반드시 신고를 하여야 한다. 개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용신고하는 경우에도 공인중개사 자격증 '사본'을 첨부해야 하는 것은 아니다. 고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격확인을 요청하여야 한다.

② 고용관계 종료 신고 : 고용관계종료 신고는 고용관계 종료일로부터 '10일 이내'에 등록관청에 신고하여야 한다. 법인의 임원이나 사원은 고용인이 아니니 고용이나 고용관계 종료 신고는 하지 않는다.

(4) 고용인의 고용 제한

개업공인중개사는 결격사유에 해당하는 자를 고용인으로 고용할 수 없으며, 해당되는 때에는 해고해야 한다. 따라서 개업공인중개사가 고용인이 결격사유에 해당되는지의 여부는 본적지 시·구·읍·면사무소의 확인 민원을 통해 확인하여야 한다. 이에 위반하였을 경우에는 명령규정(결격사유 있는 고용인을 고용하여서는 아니 된다) 위반으로 업무정지를 당할 수 있다.

◆아파트 "분양면적"

"분양면적" "전용면적" "계약면적"은 대체 뭘 의미할까요?

전용면적이란? 분양면적의 75~80%정도 차지하고요. ~매매나 등기시에는 "전용면적"으로 합니다.

현관 안쪽의 실제로 나만이 쓸수있는 공간, 즉 사용면적(안목치수:벽체 안쪽기준)으로

현관/방/거실/부엌/화장실/다용도실이 포함됩니다.

단> 발코니 면적은 제외되요. ~발코니는 서비스 면적입니다~

참조> 전용면적은 분양면적의 75~80%정도 차지하고요. ~매매나 등기시 기재면적에는 "전용면적"으로 합니다. 또한, 주택규모의 산정과 세금을 부과하는 기준면적(전용면적)이 되어요.

◆주거공용면적이란?

여러 세대가 함께 사용하는 공유면적을 말합니다.

공유면적에는 계단/복도/엘리베이터/각 동의 현관이 포함됩니다.

◆기타공용면적이란?

아파트단지 전체에 지하주차장/관리실/경로당/노인정 등의 독립된 부대복리시설의 면적을

"전용면적비"로 나눈 면적을 말합니다. 참조> 분양면적에는 포함되지 않습니다.

◆분양면적이란?

공급면적은 분양면적과 같은 뜻이고요. ~아파트는 "분양면적"을 기준으로 계약을 합니다.

"전용면적+주거공용면적" 을 합한 면적을 의미 합니다.

◆계약면적이란?

아파트는 해당이 안되지요~ "분양면적(공급면적)+기타공용면적" 을 합한 면적을 의미 합니다.

참조> 오피스텔 및 상가는 "계약면적"으로 계약을 해서 아파트에 비해 실제면적이 작아져요.

(오피스텔/상가의 전용면적은 계약면적의 40~50%정도 차지 합니다.)

◆사례

A씨는 오피스텔을 분양 받았다. 계약면적 66㎡(20평) 분양가 2억 원이었다.

66㎡(20평)에 2억 원이면 오피스텔이라고 해도 주변지역 아파트 82㎡(25평) 분양가가 5억 원이 넘고 있어서 그 정도면 괜찮을 것 같다고 생각을 했다.

그런데 분양계약을 하고 집에 와서 계약서 내용을 살펴보던 A씨는 깜짝 놀랐다.

전용면적이 26㎡(8평) 정도밖에 되지 않았던 것이다.

A씨는 어디서부터 잘못된 것일까?

아파트와 오피스텔 면적기준 차이는

전용면적은 방, 거실, 주방, 화장실 등 각 세대가 실질적으로 사용하는 공간이고, 주거공용면적은 계단, 복도, 현관, 엘리베이터 등 공동으로 사용하는 공간이며 기타공용면적은 주차장, 관리사무소, 노인정, 놀이터, 기계실 등의 공간이다.

공급면적은 전용면적과 주거공용면적을 합한 면적이고, 계약면적은 전용면적과 주거공용면적, 기타공용면적을 합한 면적이다.

아파트의 경우 국민주택규모 112㎡(34평)은 공급면적이고 84㎡(25평)는 전용면적으로 공급면적 대비 전용면적의 비율인 전용률이 70~80%정도 된다. 오피스텔도 이런 아파트의 면적기준을 생각하면 A씨와 같은 실수를 하게 된다.

분양면적의 기준의 혼란을 막기 위하여 2009년부터 모든 분양면적은 전용면적으로 표기하도록 되어있지만 분양가를 표시하는 면적기준은 아파트는 공급면적(전용면적+주거공용면적), 오피스텔은 계약면적(전용면적+주거공용면적+기타공용면적)으로 표기하고 있다.

A씨가 분양 받은 오피스텔 66㎡(20평)는 방, 화장실 등 전용면적과 엘리베이터, 계단 등 주거공용면적 외 주차장 등의 기타공용면적이 포함된 계약면적인 것으로 오피스텔의 전용률은 40~50%수준이다.

이렇게 아파트와 오피스텔의 분양가 면적기준이 다른 것은 아파트는 주택법이, 오피스텔은 건축법이 적용되기 때문이다. 분양가분석은 전용면적 기준으로 하는 것이 좋다

A씨와 같은 판단실수를 하지 않으려면 분양가 분석을 전용면적을 기준으로 계산해야 한다.

오피스텔의 경우 계약면적 66㎡(20평), 전용면적26㎡(8평) 분양가 2억 원이라면 3.3㎡(평)당 가격은 계약면적 기준으로1000만원이지만 전용면적 기준으로는 2500만원이다.

주변 5억 원인 82㎡(25평) 아파트의 전용면적은 59㎡(18평)으로 공급면적 기준 3.3㎡(평)당 가격은 2500만원, 전용면적기준으로는 2800만원이다.

오피스텔 계약면적과 아파트 공급면적으로 비교하면 오피스텔의 분양가격이 저렴해 보이지만 전용면적을 기준으로 비교하면 결코 오피스텔의 분양가가 아파트보다 저렴하다 할 수 없기에 반드시 전용면적을 기준으로 가격을 비교 분석을 하고 주변 임대료 시세까지 확인하는 것이 좋겠다.

◆등기부

부동산 거래에 있어 해당 부동산의 권리관계를 명시한 서류가 등기부등본으로 눈에 보이지않는 정보까지 담고 있습니다. 부동산 거래는 큰 목돈이 걸려 있어 등기부등본을 볼 줄 알면 사거나 잘못된 건물 또는 토지의 구입을 예방할 수 있지만 등기부등본을 제대로 볼 줄 아는 사람이 많지 않은 것이 현실입니다. 부동산 등기부등본은 토지등기부등본과 건물등기부등본이 있으며 건물등기부등본은 아파트와 같은 집합건물등기부등본과 일반건물등기부등본으로 나뉘집니다.

◆등기의 종류

등기부등본을 쉽고 올바르게 보기 위해선 등기부등본에 기재되는 등기의 종류에 대해서 기본적으로 알고 있어야 합니다. 등기부등본에 기재할 수 있는 권리는 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권이 인정되며, 등기의 종류는 기입등기, 변경등기, 경정등기, 말소등기, 회복등기가 있습니다.

- 기입등기 : 새로운 등기원인이 발생하면 기입하는 등기로 소유권보존등기, 소유권이전등기, 근저당설정등기 등
- 변경등기 : 등기가 행해진 후 어떤 원인에 의해 변경이 발생할 때 하는 등기로 소유권변경등기, 근저당변경등기 등
- 경정등기 : 이미 기입된 등기에 대해 절차나 착오가 있을 경우 바로잡기 위한 등기로 소유권경정등기, 근저당경정등기 등
- 말소등기 : 이미 등기된 내용을 법적으로 소멸시키는 등기로 전세권말소등기, 근저당말소등기 등
- 회복등기 : 기존 등기가 부당하게 소멸된 경우 이를 부활시키는 등기로 전세권말소회복등기 등

부동산 등기부등본 압구는 소유권에 대한 내용이 등기되며 주로 변경 및 변동사항, 압류, 가압류, 경매신청, 가등기, 환매등기, 예고등기 등이 기입되며, 을구는 소유권 이외의 권리사항으로 지상권, 지역권, 저당권, 전세권, 임차권 등이 기입됩니다.

◆등기부등본 쉽게 보는 방법

부동산 거래에 있어 해당 부동산 등기부등본을 발급받거나 열람하는 것은 기본입니다. 등기부등본 발급이나 열람은 법원 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr/>)에서 할 수 있으며, 토지와 건물을 별도로 또는 동시에 발급 및 열람이 가능하며 아파트와 같은 집합건물은 건물등기부등본 하나만으로 토지와 건물 등기부등본 내용을 확인할 수 있으며, 등기부등본은 토지나 건물 모두 표제부, 압구, 을구로 나뉘집니다.

1. 표제부(토지와 건물 표제부)

토지는 지번, 지목, 지적을 표시하고 건물은 소재지(지번),면적, 구조, 용도 등을 나타냅니다.

- ① 표시번호 : 등기한 순서를 숫자로 나타냄. 구등기부에서 현재의 등기부로 이기시엔 1(전2)로 표시됨
- ② 접수 : 등기신청서 접수 일짜
- ③ 소재지번/소재지번 및 건물번호 : 토지나 건물이 위치하고 있는 소재지를 나타내고 건물은 건물번호까지 나

타냄

- ④ 지목/건물내역 : 토지의 경우는 사용목적(대지, 공장용지, 하천, 공원 등)을, 건물의 경우는 건물구조와 면적을 표시함
- ⑤ 면적 : 토지는 전체 면적을 m²로 나타냄
- ⑥ 등기원인 및 기타사항 : 표제부에 관한 등기원인 및 행정구역 명칭 및 지번 변경 등의 사항 표시

2. 압구

소유권에 관한 권리사항을 기재하며 압류, 가등기, 경매개시결정 등기, 예고등기, 가처분등기 등과 권리관계의 변경이나 소멸에 관한 사항이 기재됩니다.

- ① 순위번호 : 등기한 순위를 나타내며 순위번호에 따라 권리에 대한 우선순위가 정해짐
- ② 등기목적 : 등기의 내용 또는 종류를 표시
- ③ 접수 : 접수 일자를 나타냄
- ④ 등기원인 : 등기의 원인 및 일자를 나타냄
- ⑤ 권리자 및 기타사항 : 부동산의 권리자 및 기타 권리사항을 나타냄(소유권이전의 경우 매매가 또는 매매목적번호가 기재됨)

'압구'에 있어서 주의할 점은 경매개시결정등기나 예고등기 등이 있을 경우에는 이미 경매가 시작되었거나 서류 위조 또는 다른 사항으로 소송이 제기되었음을 알리는 경고의 의미로 받아들이고 매매나 전세 거래를 하지 않는 것이 바람직합니다.

3. 을구

소유권 이외의 권리사항인 지상권, 지역권, 전세권, 저당권에 대한 등기사항을 기재하며, 이들의 설정, 변경, 이전, 말소 등기 역시 을구에 기재됩니다.

- ① 순위번호 : 등기한 순위를 나타내며 순위번호에 따라 권리에 대한 우선순위가 정해짐
- ② 등기목적 : 등기의 내용 또는 종류를 표시(근저당권, 전세권, 지상권 설정 등)
- ③ 접수 : 접수 일자를 나타냄
- ④ 등기원인 : 등기의 원인 및 일자를 나타냄(매매, 설정계약, 해지 등)
- ⑤ 권리자 및 기타사항 : 부동산의 권리자 및 기타 권리사항을 나타냄(근저당권 설정의 경우 채권최고액, 채권자, 근저당권자 등이 기재됨)

'을구'에서 주의해야 할 사항으로는 지상권이나 지역권 등은 토지에 대한 이용관계를 목적으로 하는 권리이며, 지상권, 지역권, 전세권은 부동산의 일부분에도 성립할 수 있다는 점과 전세권이 설정되어 있을 경우에는 전세 기간내에는 임의적으로 나가게 할 수 없습니다.

◆ 집합건물 등기부등본 보는 방법

아파트나 연립주택 등 공동주택에 해당되는 집합건물은 건물등기부등본에 토지에 대한 등기 내용을 함께 표시하고 있습니다. 특히 집합건물은 대지권소유권을 표시함으로써 대지에 대한 권리가 소유권에서 기인함을 나타

내는 것으로 대지권 소유자는 별도의 토지등기부등본을 요하지 않고 건물등기부등본 하단에 대지권으로 나타냅니다.

집합건물 등기부등본은 건물(동)에 대한 표시, 토지에 대한 표시, 집합 건물 속의 한 세대에 대한 표시, 대지권에 대한 표시를 다음과 같이 나타내고 있습니다.

건물 동에 대한 표제부의 표시(①~⑤)

- ① 표시번호 : 등기한 순서를 숫자로 표시
- ② 접수 : 등기신청서 접수 날짜
- ③ 소재지번, 건물명칭 및 번호 : 토지의 지번, 건물의 명칭, 건물의 번호(건물명칭이나 번호가 기재되지 않은 경우도 있음)
- ④ 건물내역 : 구조, 지붕 층수, 용도, 면적 순으로 기재
- ⑤ 등기원인 및 기타사항 : 표제부에 대한 등기원인 및 행정구역 명칭, 지번변경 등의 기타사항을 표시

>토지의 표시에 대한 표제부(⑥~⑨)

- ⑥ 소재지번 : 건물이 위치하고 있는 토지의 지번
- ⑦ 지목 : 토지의 사용목적(대지, 공장용지, 학교용지, 도로, 하천, 공원 등)
- ⑧ 면적 : 토지 전체면적 표시
- ⑨ 등기원인 및 기타사항 : 표제부에 대한 등기원인 및 행정구역 명칭, 지번변경, 대지권 등기일자 및 이기사항 등

전유부분(한 세대)의 건물 표시

- ⑩ 건물번호 : 해당 건물(세대)에 대한 층수와 호수
- ⑪ 건물내역 : 구조, 지붕, 층수, 용도, 면적 순으로 기재

대지권의 표시(전유세대의 지분에 해당되는 토지에 대한 표시)

- ⑫ 대지권 종류 : 대지권의 대상이 되는 권리 표시로(소유권대지권 등)
- ⑬ 대지권 비율 : 1동 건물이 속한 전체 토지 중 전유세대가 차지하는 지분비율을 표시

◆부동산 등기부등본(등기사항전부증명서) 보는 방법

부동산 "등기부등본"은 부동산 거래(매매, 임대차등)에 있어, 반드시 "열람 및 발급"하셔서 확인해야 될 부동산 공부중의 하나입니다.

◆집합건물 이란?

▶아파트/ 연립/ 다세대(빌라)등 ~한 건물에 여러 세대가 사는것을 말합니다.

토지와 건물의 등기가 "하나의 등기부등본"으로 되어 있습니다.(일반건물? 토지등기/ 건물등기가 각각 따로 있어요)

◆표제부 구성?

▶집합건물 "1개동 전체에 대한 건물의 표시"입니다.

1개동 전체의 "각 층별 바닥면적 및 구조/ 1개동 전체면적/ 소재지번/ 관리실등

◆전유부분 표제부 구성?

▶대지권의 표시

집합건물이 속한 1동 전체 대지면적 중에 전유세대의 지분(전체토지중 본인땅의 비율)을 표시(예~1개동 건물이 차지한 토지가 총1000평일때 본인의 몫의 토지면적)

핵심>소유권대지권/ 총토지면적을 대지권목적인 토지표시와 확인

◆갑구?

▶소유권과 관계 있는 사항이 기재되어 있어요(소유관계 및 소유를 방해하는 사항들을 표시)

순위번호, 등기목적, 등기접수일, 등기한 이유, 진정한 권리자가 나옵니다.

핵심>소유자(단독소유) 및 공유자(공동소유)확인/

처분제한등기(가등기/가처분/압류/가압류/경매개시등기등)확인(권리의 우선순위는"순위번호"에 의함)

◆을구?

▶소유권 이외 권리가 기재됩니다.(이외권리~저당권/전세권/지역권/지상권등)

◆분양평수(공급면적)을 알고 싶으시면?

"집합건축물관리대장"을 떼서서 보시면 아래부분에 공용면적에 기재된 "주 또는 부"가 있습니다. ("주"→주거공용면적)+주거전용면적을 합산을 하시면 분양평수가 나옵니다.

1. 주민등록증 또는 신분증의 위조확인

주민등록증 진위 전화로 확인 가능 ARS - 1382

주민등록증 진위 온라인으로 확인 가능

정부민원포탈 민원24시 www.minwon.go.kr

운전면허증 진위 여부 확인 - 도로교통공단 www.koroad.or.kr

도로교통공단 KoROAD

계약 시 등기권리증(등기실 정보) 확인 ARS 1382 전화

인터넷으로 주민등록증 진위 여부 확인시 "민원24' 확인 서비스 클릭

주민등록 진위확인 클릭~

운전면허증은 -도로교통공단 -운전면허 정보 조회에서 "면허증 진위 여부" 클릭

운전면허 정보 조회 - 진위 여부 클릭하시면 됩니다.

2.등기사항 전부증명서 확인

계약 시 등기사항 전부 증명서, 각종 공부 등을 확인하여 거래 당사자에게

- 중개대상물 확인설명서를 작성하여 교부한다.

중도금 및 잔금 지급시 등기사항 전부 증명서를 확인한 후 권리변동 사항이 있을 경우 거래 계약서 또는 중개 대상물 확인, 설명서에 추가로 기재하고

- 중도금 또는 잔금의 지급 보류 등의 조치를 하여야 한다.

별도 등기가 있는 경우는 별도 등기사항 전부 증명서를 확인한다.

신탁등기가 있는 물건은 신탁원부를 발급받아 신탁계약 내용 및 실제 권리자를 확인한다.

근저당권이 설정되어 있는 경우 포괄 근저당인지의 여부를 확인한다.

가압류, 가차분, 예고등기가 되어 있는 경우 실제 권리자 관계를 정확히 파악한다.

등기사항 전부 증명서에서 확인이 안되는 가구, 단독주택 임차의 경우 주민등록 전입세대 열람(임차인의 가구 수와 보증금 등)을 임대인에게 요청(확정일자 부여 기관에 차임 및 보증금 등 정보제공 요청) 하여 계약서에 기재한다.

등기사항 전부 증명서 발급 -대법원 인터넷 등기소 www.iros.go.kr
부동산 종합 증명서 발급 -www.kras.go.kr

중개
“중개”라 함은 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득 실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
‘중개’와 ‘알선’은 구분하지 않고 같이 쓰기도 하고 또는 구별되는 개념으로 사용하기도 한다.

(1) 중개의 본질

- ① 3요소 : 중개가 성립하기 위해 있어야 할 중개의 필요불가결한 3요소는 「개업공인중개사, 중개의뢰인, 중개 대상물」이다.
- ② 거래당사자 간에 계약이라는 법률행위를 성립시키기 위한 준비행위(사실행위)이다.
- ① 중개(알선)는 거래계약체결을 위해 각종 자료 및 정보의 제공, 권리분석, 시장조사, 상대방의 탐색, 거래조건의 교섭 및 조정 등의 행위를 통해 두 당사자 간의 거래성립을 보조하는 「보조적 사실행위」로 법률적인 효과가 주어지는 것은 아니다.
- ㉠ 비교할 것은 중개는 권리의무와는 관련이 없는 사실행위이지만, 중개의 대상은 법률행위(매매·교환·임대차 기타 물권)이다.
- ㉡ 단지 거래계약서만 작성해 준 것은 중개행위에 해당하지 않는다.
- ③ 일(중개행위)의 완성을 위한 의무를 부담하지 않는다.

중개를 의뢰받은 경우에 개업공인중개사는 도급과 같이 중개의뢰인을 위해 중개를 완성해야 할 의무를 부담하는 것은 아니다. 그러므로 개업공인중개사가 일을 완성하지 못하였다 하여 채무불이행으로 손해배상책임을 부담하는 것은 아니다.

④ 중개의 완성이 있으면 보수감액청구의 문제는 발생하지 않는다.
일단 개업공인중개사의 중개활동의 결과로 일이 완성되어 거래당사자 간에 계약이 성립되면 법정된 중개보수를 받을 수 있으며, 도급에서와 같이 하자담보책임을 물어 보수 감액청구의 문제가 발생하는 것은 아니다.

⑤ 사인(개인)도 중개는 할 수 있다.

개업공인중개사가 아닌 사인이라 하더라도 법령상의 '중개'가 금지되는 것은 아니다. 중개는 계속·반복되지 않고 단지 1회성에 그치는 것으로 '중개업'과 달라 무등록이라도 중개는 얼마든지 가능하고, 무등록 중개업과 같은 처벌의 대상이 되는 것은 아니다.

⑥ 일방의 의뢰에 따른 중개도 중개업무에 포함된다.

개업공인중개사가 거래당사자 쌍방으로부터 의뢰를 받아야 하는 것은 아니며, 거래의 일방 당사자의 의뢰에 의해 중개대상물의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선·중개하는 경우도 중개업무에 포함된다(94다47261).

⑦ 저당권 설정이 금전소비대차에 부수하여 이루어진 경우에도 중개에 해당된다.

금전소비대차 계약은 중개의 대상이 아니므로 이를 알선함을 업으로 해도 중개업이 아니나 타인의 의뢰에 의하여 일정한 수수료를 받고 저당권의 설정에 관한 행위의 알선을 업으로 하는 경우에는 그 행위가 금전소비대차의 알선에 부수하여 이루어졌다하여도 중개업에 해당된다(2000도837).

⑧ 법령상 중개에는 민사중개, 참여중개, 전시중개, 공인중개, 일방적 중개, 쌍방적 중개, 단독중개, 공동중개, 국내중개의 성격을 띠고 있다. 그러나 이 법령상의 중개와는 전혀 관련이 없는 중개는 「전시중개, 사중개, 국제중개, 상사중개」이다.

⑨ 중개행위에 해당하는지 여부는 개업공인중개사가 진정으로 거래당사자를 위하여 거래를 알선, 중개하려는 의사를 갖고 있었느냐고 하는 개업공인중개사의 주관적인 의사에 의하여 결정할 것이 아니라 개업공인중개사의 행위를 객관적으로 보아 사회통념상 거래의 알선, 중개를 위한 행위라고 인정되는지 여부에 의하여 결정하여야 한다(2005다32197).

(2) 중개 대상인 권리

① 소유권 및 용익물권 : 소유권의 이전과 용익물권(지상권·지역권·전세권)의 설정은 거래당사자의 의사표시(법률행위)가 가능하므로 여기에 제3자로서 개업공인중개사의 중개행위가 개입될 수 있다.

② 임차권 : 부동산 물권은 아니지만 법령 규정에 의해 채권인 부동산임차권도 임대인과 임차인의 의사표시가 가능하므로 중개행위의 대상인 권리이다.

③ 저당권, 근저당권 : 부동산에 대한 저당권 등 담보물권의 설정에 관한 행위의 알선을 업으로 하는 것도 중개업에 해당한다(96도1641). 양 당사자의 저당권 설정에 대하여 개업공인중개사의 중개행위가 개입될 수 있다.

④ 담보가등기 등 : 「가등기담보 등에 관한 법률」에서는 담보가등기의 우선변제권, 경매, 법정지상권 등의 절차를 규정하여 저당권과 유사한 권리로 인정하고 있어 담보가등기 등도 중개대상으로 볼 수 있다.

⑤ 미등기 또는 무허가 부동산 : 미등기나 무허가 부동산도 처분권은 있으므로 중개대상물로 보아야 한다.

(3) 중개대상이 아닌 권리

① 질권 : 부동산의 사용·수익을 목적으로 하는 권리는 질권의 목적이 될 수 없다. 따라서 목적물이 동산인 질권은 중개의 대상이 될 수 없다.

② 점유권 : 점유권은 일정한 사실만 있으면 법률에 의해 당연히 인정되는 물권으로 이는 중개대상인 권리가 될 수 없다. 즉, 법정물권으로 당사자 간의 계약대상이 아니다.

③ 법정지상권

① 법률의 규정에 의해 당연히 지상권이 설정되는 것(일종의 토지에 대한 점용사용권)은 중개대상 권리에 포함되지 않는다.

㉔ 다만, 법정지상권도 등기 후나 등기를 조건으로 한 법정지상권의 매매 등 거래는 가능하므로 중개대상물이 될 수 있다.

④ 분묘기지권 : 거래가 불가능한 것으로 중개의 대상이 될 수 없다. 이는 거래당사자의 의사표시가 불가능하기 때문에 중개대상이 되지 못한다.

⑤ 요역지와 분리된 지역권의 양도 : 지역권도 중개대상이다. 하지만 요역지와 분리하여 지역권을 양도하거나 다른 권리의 목적이 되게 하지는 못하므로 중개대상이 될 수 없다.

⑥ 법률의 규정에 의한 부동산 권리의 변동 : 상속, 수용, 징발, 공용사용, 법률의 규정에 의한 부동산 권리의 변동이므로 중개대상이 되기 어렵다.

⑦ 공매·경매 : 한국자산관리공사에서 매각의뢰된 법인의 비업무용 부동산 및 법원의 경매 대상인 사유의 부동산은 공개적으로 경쟁매각을 통해 처분하게 되므로 개업공인중개사의 중개행위가 개입될 여지가 없다(99도2193).

⑧ 성질상 중개가 불가능한 권리 : 증여, 기부채납(국가에의 증여), 사용대차 등은 성질상 무상이고, 일신전속적 권리(친권 행사)는 중개대상이 아니다.

(4) 예외적으로 중개가 가능한 권리

① 유치권

① 유치권은 일정한 사실(피담보채권, 점유 등)만 있으면 법률에 의해 당연히 인정되는 것이므로 이는 중개대상인 권리가 될 수 없다. 즉, 법정 담보물권으로 당사자 간의 계약대상이 아니다.

② 다만, 피담보채권과 점유를 함께 이전하면 유치권도 양도·양수의 의사표시가 가능하다(2001구860). 성립은 중개대상이 아니지만 그 이전은 대상이 된다.

② 환매권

① 「환매권」은 반드시 매매계약과 동시에 발생하므로 환매권의 설정계약을 매매계약과 별개로 분리해 따로 중개대상으로 삼을 수는 없다.

② 그러나 「성립 또는 등기된」 환매권은 양도성이 인정되므로 중개대상인 권리가 될 수 있다. 유치권과 동일하게 성립은 중개대상이 될 수 없지만 이전은 대상이다.

중개대상물이 될 수 없는 것

(1) 국유·공유재산(행정재산, 일반재산)

① 행정재산 : 행정재산은 국유재산관리법 등에 의해 대부·매각 등을 하지 못하고 사권 설정 등 처분이 금지되므로 중개대상물은 될 수 없다.

② 일반재산 : 용도폐지된 일반재산은 처분이 가능하지만 그 처분은 경쟁 입찰에 붙어야 하므로 원칙적으로 이 한도 내에서는 중개행위가 개입될 여지가 없다.

(2) 무주물인 토지

무주의 토지는 국유로 추정(민법 제252조)되어, 지분이 부여되지 않은 미등록 토지는 정당한 토지 소유자가 적극적으로 증빙하지 못하는 한 국유(판례)이므로, 거래가 성립될 수 없어 중개대상물이 될 수 없다.

(3) 미채굴의 광물

① 광물의 채굴·취득권은 국가가 갖고 있어 광업권은 관리대상(국유재산)이므로 개인의 토지 소유권이 이에 미치지 못하여 중개대상물이 될 수 없다.

② 광업권은 물권으로서 양도·상속·저당권의 목적물이 되지만 광업재단에 속한 경우에는 중개대상물이 되지 못한다.

(4) 자연공물, 바다(빈지), 하천 부지

① 자연공물은 사인 소유권의 객체로서의 자격이 없으므로, 중개대상물이 아니다. 바다나 바닷가는 자연의 상태 그대로 공공용에 제공될 수 있는 실체를 갖춘 자연공물로서 국유재산법상의 행정재산에 속하므로 사법상 거래의 대상이 될 수 없다.

② 하천은 국유이므로 중개대상물이 될 수 없다. 다만, 지방 2급 하천은 하천공사 등으로 하천에 편입되는 토지에 대한 보상을 하고 이를 국유로 하는 경우(하천법 제3조)를 제외하고는 그러하지 아니하다.

(5) 포락지(浦落地)

포락지란 물에 침식되어 수면 밑으로 잠긴 토지를 말한다. 판례는 “복구가 심히 곤란하여 토지로서의 효용을 상실하면 종전의 소유권이 영구히 소멸되고(하천) 그 후 토지가 다시 성토(盛土)되어도 종전의 소유자가 다시 그 소유권을 취득할 수는 없다”고 한다(94다25209). 결국 성토된다고 해도 포락지는 중개대상물은 아니다.

(6) 법률에 의해 배타적 권리가 인정되는 재산적 가치가 있는 권리

중개대상물에 대한 권리가 아닌 경우에는 중개대상물이 될 수 없다. 예를 들어 어업권, 광업권, 조광권, 특허권 등이 바로 그것이다.

(7) 자동차, 항공기, 선박 등

광업권, 조광권, 미채굴 광물, 어업재단, 향만운송사업재단, 자동차, 건설기계, 20톤 이상의 선박, 항공기, 특허권, 상표권, 디자인권 등이다. 중개대상물 이외의 의제부동산이라고 하더라도 중개대상물이 될 수 없다. 관련법에서 사적 거래가 규제되므로 중개대상물은 아니다.

① 자동차는 시장·군수·구청장에게 등록(자동차관리법 제2조 제7호)하여야 한다. 이에 위반하여 등록을 하지 않고 자동차를 중개한 경우에는 형벌로 3년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금(자동차관리법 제79조)에 처해진다.

② 선박은 국토교통부장관에게 등록(해운법 제34조)하지 않고 중개업을 하게 되면 형사 처벌을 받게 된다. 해운법 제59조에서는 등록을 하지 않고 선박을 중개한 경우에는 “1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처한다”고 규정되어 있어서 등록을 하지 않고는 개업공인중개사도 선박의 중개업을 할 수는 없다.

(8) 중개행위가 개입되지 않는 권리

① 주택법에서 정한 주택의 매각은 주택공급규칙에서 정한 공급방식으로 매각되므로 중개를 하여 거래를 성립시킬 성질의 것이 아니다.

② 다만, 거래를 위해 일정한 행정절차로써 허가나 신고가 필요한 경우가 있다. 토지거래의 허가나 전통사찰에 속한 부동산의 양도 또는 담보의 제공에는 문화체육관광부장관의 허가를 받아야 한다. 이는 거래 자체를 금지하는 것이 아니라 절차를 준수하면 중개는 가능함에 유의한다.

1. 세차장 구조물은 토지의 정착물로 중개대상물이 아니다.

세차장 구조물은 콘크리트 지반 위에 볼트 조립 방식 등을 사용하여 철제 파이프 또는 철골의 기둥을 세우고 그 상부에 철골 트러스트 또는 샌드위치 판넬지붕을 덮었으며 기둥과 기둥 사이에 차량이 드나드는 쪽을 제외한 나머지 2면 또는 3면에 천막이나 유리 등으로 된 구조물로서 주벽이라고 할 만한 것이 없고 볼트만 해제하면 쉽게 토지로부터 분리·철거가 가능하므로 이를 토지의 정착물이라고 볼 수는 없다고 할 것이다(2008도 9427).

2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물은 민법상 부동산으로 한정된다.

“부동산중개업을 건전하게 지도·육성하고 투명한 부동산거래질서의 확립”을 목적으로 하고 있는 등 그 규율 대상이 부동산에 관한 것임을 명백히 하고 있는 점, 중개대상물의 범위에 관한 각 규정은 정착물의 한 예로 건축물을 들고 있는 외에는 부동산을 “토지 및 그 정착물”이라고 정의하고 있는 민법 제99조 제1항의 규정을 그대로 따르고 있는 점, 그 밖에 위 각 법의 입법취지 등에 비추어 볼 때, 민법상 부동산에 해당하는 건축물에 한정된다(2008도9427).

3. 권리금은 중개대상물이 아니다.

영업용 건물의 영업시설비품 등 유형물이나 거래처, 영업상의 노하우 또는 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 법 제3조에서 정한 중개대상물이라고 할 수 없다(2005도6054, 2006도3800).

4. 광업권은 중개대상물이 아니다.

광업권은 물권이라는 하지만 지중의 광물을 독점적이고 배타적으로 채굴 취득할 수 있는 권리에 불과하며 광업권의 효력이 토지의 지표에도 당연히 미친다고 볼 수 없다. 따라서 광업권은 토지와 독립된 물권이라는 하나 유형의 물건도 아니어서 토지의 정착물에 해당되지 않으므로 중개대상물의 범위에 속한다고 볼 수 없다(94다 57336).

고용인의 업무상 행위에 대한 책임

(1) 고용인의 행위책임

개업공인중개사가 고용한 소속공인중개사 및 중개보조원의 ‘업무상 행위’는 그를 고용한 개업공인중개사의 행위로 본다. ① 개업공인중개사가 책임을 지는 범위는 모든 행위가 아닌 업무상 행위이며, ② “본다”라고 규정하고 있어 추정과 달리 반대되는 사실을 입증해 뒤집어 었을 수 없어 개업공인중개사가 그 책임을 진다.

(2) 고용인의 업무상 행위(판례)

고용인의 업무관련 행위로써 외형상 업무행위라고 인정되는 범위의 행위이면 모두 고용인의 업무행위로 본다(외형 이론).

① 중개업무와 관련된 행위, 중개대상물의 거래에 관한 알선 업무뿐만 아니라 위 업무와 밀접한 관련이 있고 ‘외형상·객관적’으로 중개업무 또는 그와 관련성이 있는 것으로 보여지는 행위(중개보조원이 의뢰인을 기망하여 보증금 및 중개보수 명목으로 편취한 경우, 2004가단11786)도 포함한다고 하여 책임범위를 넓게 인정하는 입장이다.

② “중개의뢰인이 맡겼던 계약금을 중개보조원이 횡령한 경우에도 중개업무와 관련된 행위로 보고 있으며, 행위자의 주관적 사정을 고려하지 않고 사무집행에 관하여 한 행위(2000다48098, 90다117)”로 보는 등 고용자의 책임범위를 넓게 해석하는 경향이 있다.

고용인의 업무상 행위에 대한 개업공인중개사의 책임

(1) 고용인의 불법행위에 대한 민사책임(손해배상)

① 무과실책임

㉠ 타인을 사용하여 어느 사무에 종사하게 한 자는 피용자가 그 사무집행에 관하여 제3자에게 가한 손해를 배상할 책임이 있다. 다만, 사용자가 피용자의 선임 및 그 사무 감독에 ‘상당한 주의’를 한 때 또는 상당한 주의를 하여도 그 피해가 있을 경우에는 그러하지 아니하다(민법 제756조).

㉡ 하지만 이 법령상 고용인을 고용한 개업공인중개사의 배상책임은 면책된다는 규정이 없다. 고용자 책임을 판정할 때에는 실제적으로 지휘·감독하였느냐와는 관계없이 객관적으로 보아 고용자가 그 불법 행위자를 지휘·감독할 지위에 있었느냐를 기준으로 결정한다.

② 부진정 연대책무

㉠ 피해자는 개업공인중개사와 고용인 「한쪽 또는 모두에게」 손해배상을 청구할 수 있고, 누구에게서든지 손해배상을 받아 일부 또는 전부의 만족을 얻으면 그 범위 내에서 나머지 자에 대한 손해배상 청구권이 소멸하게 된다.

㉡ 다만 고용인의 업무상 행위에 대하여 개업공인중개사가 의뢰인에게 책임을 지더라도 중개보조원 등의 책임이 면제되는 것이 아니며 고용인 자신도 불법행위 책임을 중개의뢰인에게 부담(2003두14888)하는 연대책임이다.

㉢ 구상권(求償權) : 고용인의 불법행위로 개업공인중개사가 손해배상액을 지불한 경우, 그 손해배상액을 고용인에게 청구할 수 있다(민법). 구상권의 행사는 고용자와 피용자의 법률관계에 따라 해결해야 한다는 것이 판례이다.

(2) 형사책임(벌금)

㉠ 양벌 규정 : 고용인의 중개업무와 관련하여 이 법률은 “개업공인중개사인 법인의 임원·사원이나 개업공인중개사가 고용한 소속공인중개사 및 중개보조원이 중개업무에 관하여 징역 또는 벌금[제48조(3-2)·제49조(1-1)의 규정]에 해당하는 위반행위를 한 때에는 그 행위자를 벌하는 외에 그 개업공인중개사에 대하여도 동조에 규정된 벌금형을 과한다(법 제50조)”고 규정하고 있다. 다만, 개업공인중개사가 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다. 개업공인중개사는 징역형에 선고되지는 않으며 고용인과 동일한 벌금형에 처해지는 것은 아니다.

㉡ 고용인의 행위로 인하여 벌금을 납부한 경우, 개업공인중개사의 등록취소 : 고용인의 행위로 인하여 개업공인중개사가 벌금을 납부한 경우에도 등록취소가 되는 것은 아니다(2008. 5. 29, 2007두26568).

(3) 행정책임(등록취소·업무정지, 대위책임)

㉠ 금지행위로 인한 책임 : 고용인의 업무상 행위로 인해 개업공인중개사에 대한 행정처분, 즉 등록취소나 업무정지가 가능하다. 고용인이 초과하여 수수료를 받아 금지행위를 한 경우 등록이 없는 고용인은 행정처분이 부과될 수 없지만 개업공인중개사에게는 등록이 취소될 수 있어 고용인을 대신하는 대위책임을 진다.

㉡ 자격취소 : 고용인의 불법행위가 행정형벌(징역·벌금형)의 사유에 해당될 경우에는 개업공인중개사에게 동조에 규정된 ‘벌금형’이 가해질 수 있다(양벌규정). 개업공인중개사는 고용인의 행위로 인해서는 어떠한 경우에도 징역형(자유형)이 선고되지는 않으며 자격취소를 당하는 경우는 없다.

㉢ 등록취소 : 고용인의 행위로 개업공인중개사가 벌금형을 받아도 등록취소 되는 것은 아니다.

㉣ 양도·대여에 대한 책임

㉠ 개업공인중개사가 영업 주도를 하지 않고 본질적 업무를 중개보조원이 수행하게 되면 당해 개업공인중개사는 자격증 또는 등록증 대여에 대한 책임을 지게 된다.

㉡ 결국은 중개보조원은 무등록 개업공인중개사에 해당하여 행정형벌을 받게 되고, 당해 개업공인중개사는 자격취소 또는 등록취소가 될 수 있고 여기에 행정형벌까지도 받을 수 있게 된다.

1. 개업공인중개사가 중개를 성사시키기 위해 출타 중 대행으로 중개보조원이 중개보수를 수수하면서 영수증을 작성하고 발급한 행위 등은 개업공인중개사가 입회하지 아니한 경우에는 보조업무라 볼 수 없으므로 처벌의 대상이 된다. 개업공인중개사의 입회하에 거래계약서를 작성하였으며 내용이 정확하게 기재되었다면 위법하지 아니하다.

2. 동업 관계에 있는 자들이 공동으로 처리하여야 할 업무를 동업자 중 1인에게 맡겨 그로 하여금 처리하도록 한 경우 다른 동업자는 그 업무 집행자의 동업자인 동시에 사용자의 지위에 있다 할 것이므로 업무집행 과정에서 발생한 사고에 대하여 사용자로서 손해배상책임이 있다(2005도4494).

'부동산 기초용어'

계약금(契約金)

계약을 체결할 때에 그 계약에 부수하여 당사자 일방이 상대방에게 교부하는 금적 기타의 유가물을 말한다(민법 제565조). 계약금(締約金)이라고도 한다. 계약금계약의 성질은 요물계약이며 매매계약에 부수하여 행해지는 종된 계약이다. 계약금은 그 성질에 따라 증약금(계약체결의 증거로서의 의미를 가지는 계약금), 해약금(계약의 해제권을 유보하는 작용을 갖는 계약금으로 민법은 계약금을 원칙적으로 해약금으로 추정한다), 위약금(계약금을 교부한 자가 의무를 이행하지 않는 때 수령한 자가 몰수할 수 있는 계약금)으로 분류된다.

간주(看做)와 추정(推定) 추정이란

그 사실 내지 법률관계의 존재를 부정하는 자가 그 부존재에 대한 입증책임을 지고 그에 따라 번복될 수 있다.

반면 간주는 그것이 사실에 부합하는지 여부를 불문하고 또 당사자가 그 반대의 사실을 입증하더라도 그것만으로는 번복되지 않고 소를 제기하여 확정판결을 받아야만 당해사실이 번복될 수 있다는 점에서 추정과 다르다. 법적으로는 보통 “...라고 본다.”라고 하여 간주를 표현한다.

건폐율 VS 용적률

부동산 용어에 대한 정확한 의미를 알아야 향후 투자의 방향을 결정하는데 있어 후회 없는 선택의 길이 될 것입니다. 우리가 부동산에 대한 정보를 얻을 때 자주 등장하는 표현이 '건폐율'과 '용적률'인데요.

건폐율은 지면의 공간을, 용적률은 지상의 공간을 규제할 목적으로 만들어졌기 때문에 건물의 높이가 높아질수록 용적률은 늘어나지만 건폐율은 변하지 않습니다.

건폐율과 용적률에 대해 구체적으로 살펴보면 건폐율은 건물 1층의 바닥면적을 전체 대지면적으로 나눈 비율을 말하는데요. $\text{건폐율}(\%) = \text{건축면적} / \text{대지면적} \times 100$

예를 들면 대지 100평에 60평의 건물을 지었다면 건폐율은 60%(60/100×100)입니다.

보통 건폐율이 높다는 의미는 건물이 들어선 대지를 효율적으로 이용할 수 있다는 말인데요. 토지 가격이 높고 고밀도로 이용하는 상업지역의 건폐율이 가장 높은 이유가 여기에 있습니다.

건폐율을 규제하는 목적은 지면상에 최소한의 공지를 확보해 건축물의 밀집을 방지하고자 하는데 있는데요. 이를 통해 일광, 채광, 통풍 등을 확보하고 화재 등 비상시에 대비할 수 있습니다.

용적률은 건축물 연면적을 대지면적으로 나눈 비율을 말하는데요.

$\text{용적률}(\%) = \text{건축물 연면적} / \text{대지면적} \times 100$

여기서 연면적은 건물 각층의 바닥면적 합계를 말합니다. 단 용적률 산정에 있어서는 지상층이라 할지라도 주차용으로 사용되는 면적, 지하층 면적, 주민공동시설 면적, 초고층 건축물의 피난안전구역 면적, 건물 대피공간 면적 등은 제외됩니다.

예를 들면 대지 100평에 바닥 면적이 60평인 4층짜리 건물을 짓고 1층 전체를 주차장으로 만들었다고 하면, 해당 건물의 연면적은 240평이 되어야 하지만 용적률 산정시에는 주차장 면적을 제외하므로 이 건물의 용적률은 180%(60+60+60/100×100)가 되는 것이죠.

용적률은 현행 건축법에서 정한 최대한도 범위내에서 각 지방자치단체가 조례로 정한 세부기준에 따르고 있는데요.

용적률이 높으면 대지면적에 비해 건축물 연면적 비율이 높기 때문에 그 만큼 건물을 높게 지을 수 있다는 것을 의미합니다.

'아파텔'

이 단어를 처음 듣는 사람들은 아파텔이 아파트와 어떻게 다른지 잘 몰라 고개를 갸우뚱 하는 경우가 많았을 것입니다. 아파텔은 아파트와 오피스텔의 합성어로 법적인 용어는 아닌데요. 건설업체들이 분양 성적을 높이기 위해 지어낸 신종용어입니다.

주거형 오피스텔인 아파텔은 아파트 주택 시장에서 매매가 대비 전세가가 천정부지로 치솟는 현상이 계속되자 아파트 전세의 대안으로 처음 등장했습니다. 아파텔은 현재 젊은 직장인이나 신혼부부를 중심으로 선호되고 있는데요.

기존의 방 하나로 구성된 오피스텔과 달리 거실과 침실이 따로 구분되어 있어 아파트와 유사한 주거기능을 갖추고 있기 때문입니다.

또 아파트에 비해 상대적으로 저렴한 분양가와 지하철과 가까운 역세권 지역에 위치해 교통여건이 우수한 것도 한 몫 합니다. 그렇다면 '아파텔' 장점만 있을까요?

아파텔은 아무리 변화무쌍하게 변신을 시도해도 결국 오피스텔에 불과하다는 것을 유념해야 합니다. 즉 주택법이 아닌 건축법 적용을 받기 때문에 아파트가 아닌 오피스텔로 건축허가를 받아야 합니다.

결국 취득세가 영구 인화된 기존 아파트에 비해 높은 취득세율을 적용 받을 수 밖에 없는 것이죠. 관리비 역시 아파트보다 비싼데요. 지난 2013년 기준 서울시 통계에 따르면 오피스텔 관리비는 일반 아파트와 비교해 평균 2배 정도 많은 것으로 조사됐습니다. 계약면적 대비 전용면적 비율이 일반 아파트보다 낮은 것도 아쉬운 점입니다.

아파트의 계약면적은 입주자가 실제 생활하는 개인공간인 전용면적과 복도, 계단, 주차장 등의 공용면적을 더한 것인데요.

아파트는 일반 아파트에 비해 공용면적 비율이 높기 때문에 같은 계약면적이라도 전용면적 비율은 낮을 수 밖에 없습니다.

또 일반 아파트에 비해 선호하는 수요자가 적어 환금성이 떨어지는 것도 단점으로 지적되고 있습니다.

재건축 재개발

재건축은 기존 낡은 아파트, 연립주택지구를 허물고 다시 짓는 것입니다.

노후되거나 불량주택에 해당하는 것을 철거하고 그 대지위에 새로운 주택을 건설하기 위해

기존 주택 소유자가 자율적으로 주택을 건설하는 것인데요.

재건축 대상은 예외로 단독주택도 포함되고 있습니다.

재개발은 주거환경이 낙후된 지역에 상하수도, 도로 등의 기반시설을 정비하고 주택을 신축하여 주거환경과 도시 경관을 재정비하는 사업을 말합니다. 재개발의 경우 공공사업의 성격을 띠고 있죠.

시행사와 시공사

시행사는 부동산 개발사업의 실질적인 사업 운영자입니다.

아파트의 시행사는 아파트 사업의 실질 운영자, 재건축 아파트라면 재건축 조합, 민간 사업자라면 그 사업자의 개발회사 등 그 사업을 실행하고 있는 장본인을 말하죠.

시행사는 시공사에게 도급 건설을 주어 건축을 완성하고 자금을 금융기관으로부터 조달하는 역할을 하는데요.

시공사는 건축물의 설계, 지반, 토목 등의 공사를 위탁받아 공사를 담당하여 짓는 건설회사나 법인회사를 의미합니다.

경매 공매

경매란 채권자의 신청에 따라 법원이 강제집행하는 방법으로

부동산을 매각하는 절차에 따라 최고 가격을 제시한 자에게 매입하도록 하는 방법입니다.

공매는 국가가 주체로 실시하는 경매입니다.

경매는 채권자의 요청에 의해 물건을 매각하는 방식이고

공매는 한국자산관리공사가 국가재산을 매각하는 것이랍니다.

경매, 공매 모두 경쟁입찰방식이죠.

감보율 - 환지방식의 도시개발(토지구획정리사업)의 환지계획에서 정하는 환지의 면적은 대부분 종전 면적보다 작아진다. 그 감소된 면적을 감보라 한다. 감보된 면적을 종전 토지 면적으로 나눈 값이 감보율이다.

$$\text{감보율} = (\text{종전 토지면적} - \text{환지 후 토지면적}) / \text{종전 토지면적} \times 100\%$$

개발부담금 - 개발이익환수에 관한 법률에 근거해 택지개발사업이나 도심재개발사업, 지목변경이 수반되는 사업을 시행하는 토지소유자 등에 부과 되는 부담금

그린벨트(개발제한구역)란?

도시 계획법상 개발제한구역으로 지정된 지역을 말한다.

도시 주변에 자연환경을 보전해 도시민의 건전한 생활을 보호하거나 안보상 도시의 개발을 제한할 필요가 있을 때 건설교통부 장관이 지정한다. 그린벨트는 1971년부터 1977년까지 모두 여덟 차례에 걸쳐 14개 권역, 35개 시, 35개 군에 16억 4천 6백만 평(전 국토의 5.4%)이 지정 되었으나, 문민정부로 들어오면서부터 주민들의 반발 때문인지, 아니면 정권유지를 위해선지, 그 면적이 차츰 줄어들고 있는 실정이다.

1.중개보조원에 대한 설명중 옳지 않은 것은?

- ①공인중개사가 ‘아닌’ 자
- ②중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조
- ③개업공인중개사
- ④고용·해고에는 신고
- ⑤직무교육 필수

정답:③

해설:

중개보조원

중개보조원이라 함은 「공인중개사가 ‘아닌’ 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자」를 말한다.

(1)개업공인중개사와 고용·위임계약이 있어야 하는 것은 아니며 사실상 중개업무를 보조하고 있으면 중개보조원의 요건을 충족한다.

(2)중개보조원의 고용·해고에는 신고하여야 하며, 특별한 자격은 필요하지 않지만 결격사유에 해당되면 해고하여야 한다. 다만, 직무교육은 받아야 한다.

(3)또한 실무교육은 받지 않지만, 공인중개사는 어떠한 경우에도 중개보조원이 될 수는 없다.

2.용어에 대한 설명중 옳지 않은 것은?

- ①“중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
- ②“중개보조원”이라 함은 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
- ③ “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.
- ④“개업공인중개사”라 함은 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- ⑤ “소속공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

정답:②

해설:

용어의 정의

1. “중개”라 함은 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.

2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.

3. “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.

4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.

5. “소속공인중개사”라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

3.고용인의 범위에 대한 설명중 옳지 않은 것은?

- ①고용인이란 개업공인중개사의 중개행위에 대한 업무를 수행
- ②법인이나 개인의 직원이나 운전기사
- ③경리, 컴퓨터만 취급하는 여직원
- ④단순한 전화교환원 등의 사무요원
- ⑤법인의 사원은 중개법인에 소속되어 있지 않는 자

정답:⑤

해설:고용인의 범위

① 고용인이란 개업공인중개사의 중개행위에 대한 업무를 수행(소속공인중개사)하거나 보조하는 자로 법인이나

- 개인의 직원이나 운전기사, 경리, 컴퓨터만 취급하는 여직원, 단순한 전화교환원 등의 사무요원도 해당된다.
- ② 개업공인중개사의 중개업무를 보조한다는 것은 중개행위에 대한 직접적인 보조업무는 물론 경리·운전기사 등 간접 보조를 하는 자도 포함된다.
- ③ 또한 법인의 사원은 중개법인에 소속되어 있는 자 중에서 임원이 아닌 자로 역시 개업공인중개사의 고용인에 해당한다.

4.고용인의 고용 및 고용관계 종료신고에 대한 설명중 옳지 않은 것은?

- ①개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 신고를 하여야 한다.
- ②고용신고는 등록신청할 때에 할 수 있으며, 업무개시 전에는 반드시 신고를 하여야 한다.
- ③개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용 신고하는 경우에도 공인중개사 자격증 '사본'을 첨부해야 하는 것은 아니다.
- ④고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격확인을 요청하여야 한다.
- ⑤고용관계종료 신고는 고용관계 종료일로부터 '20일 이내'에 등록관청에 신고하여야 한다.

정답:⑤

해설:고용인의 고용 및 고용관계 종료신고

개업공인중개사는 소속공인중개사 또는 중개보조원을 고용하거나 고용관계가 종료된 때에는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 신고를 하여야 한다.

- ① 고용신고 : 고용신고는 등록신청할 때에 할 수 있으며, 업무개시 전에는 반드시 신고를 하여야 한다. 개업공인중개사가 소속공인중개사를 고용신고하는 경우에도 공인중개사 자격증 '사본'을 첨부해야 하는 것은 아니다. 고용신고를 받은 등록관청은 공인중개사 자격증을 발급한 시·도지사에게 그 소속공인중개사의 공인중개사 자격확인을 요청하여야 한다.
- ② 고용관계 종료 신고 : 고용관계종료 신고는 고용관계 종료일로부터 '10일 이내'에 등록관청에 신고하여야 한다. 법인의 임원이나 사원은 고용인이 아니니 고용이나 고용관계 종료 신고는 하지 않는다.

부정과 긍정 사이.....

Opportunity is nowhere.(기회는 어느 곳에도 없다).

Opportunity is now here.(기회는 지금 여기에 있다).

긍정과 부정은 '스페이스 바' 하나 차이다.

'nowhere'에서 스페이스 바 하나만 치면 'now here'로 바뀐다.

끝이라고 생각하면 끝이지만, 지금 여기라고 생각하면 기회가 된다.

글라스에 물이 반절 차있는데 갑이라는 사람은

"물이 반절밖에 남아있지 않네"

그러나 을이라는 사람은 "물이 반절이나 남아 있네"

긍정적으로 생각해야 일은 성취됩니다.

오늘 하루도 힘내세요 화이팅...