

■ 개설등록

1) 정의

중개사무소의 개설등록이란 중개업을 영위하려는 자가 공인중개사법 시행령 및 시행규칙에서 정하는 기준을 갖추어 등록관청에 등록하는 행위입니다.

2) 법령의 정의

제9조(중개사무소의 개설등록) ①중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령이 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 "등록관청"이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

②공인중개사(소속공인중개사는 제외한다) 또는 법인이 아닌 자는 제1항에 따라 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.

③제1항에 따라 중개사무소 개설등록의 기준은 대통령령으로 정한다.

3) 질의응답

1. 외국인이 중개사무소 개설등록이 가능한지요?

☐ 외국인도 공인중개사법령에 의한 중개사무소 개설등록이 가능합니다.

2. 가설건축물대장에 기재된 가설건축물에 중개사무소 개설등록이 가능한지요?

☐ 건축물대장에 기재된 건물만 가능하며, 가설건축물대장에 기재된 가설건축물에는 개설등록이 가능하지 않습니다.

3. 개설등록하려고 하는 자가 1종 근린생활시설에 사무실을 확보하여 개설등록이 가능한지요?

☐ 개설등록하려고 하는 자가 1종 근린생활시설에 사무실을 확보한 경우에는 개설등록이 가능합니다.

4. 중개법인 설립 시 중개법인의 대표자가 공인중개사가 아니어도 가능한지?

☐ 중개법인 설립 시 중개법인의 대표자는 공인중개사여야만 가능합니다.

5. 중개법인 설립 시 임원 또는 사원이 9명인 경우에 공인중개사가 몇 명이상이면 가능할까요?

☐ 중개법인 설립 시 대표자를 제외한 임원 또는 사원의 3분의 1 이상은 공인중개사여야 하고, 3명이상이 공인중개사이면 가능합니다.

6. 개설등록하려는 자가 위반건축물에 중개사무소를 확보한 경우 개설등록이 가능한지요?

☐ 건축법상 위반행위로 인해 건축물대장에 "위반건축물" 표시가 기재된 일반건축물(건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제2조제3호의 "집합건축물"외의 건축물을 말함)중 건축법상 위반행위가 발생하지 않은 나머지 일부에 중개사무소를 확보한 경우에도 개설등록을 충족하지 못한 것으로 보아 개설등록이 가능하지 않습니다(법제처 법령해석 14-0332 참조).

7. 중개사무소 개설등록이 가능한 건축물의 용도는?

☐ 중개사무소는 건축법령상의 건축물의 용도가 근린생활시설, 일반업무시설, 판

매시설인 건축물에 사용권을 확보하였을 경우 개설등록이 가능하나, 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등에 따른 “규약”에 집합건물의 구분소유자들이 합의하여 달리 건물사용에 제한(용도 등)을 하고 있는 경우 등록관청에서는 관련 규약이나 구분소유자의 동의 등을 확인하여 개설등록 여부를 판단하여야 합니다 (부동산산업과-3686, 09.12.2).

8. 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 따른 중개업을 하려는 경우 공인 중개사법에 따른 개설등록이 필요한지?

☐ 지역농업협동조합, 지역산림조합, 산업단지관리기관 등 다른 법률의 규정에 중개업을 할 수 있는 경우를 제외하고는 중개업을 영위하기 위해서는 개설등록이 반드시 필요합니다. 다만, 산업집적법의 경우 ‘해당 산업단지의 공장용지 및 공장건축물에 대한 부동산중개업을 할 수 있다’라고 규정되어 있어, 공장용지 및 공장건축물에 대한 중개업무만 가능한 것으로 보이며, 「공인중개사법」 제9조 및 제13조에 따른 개설등록 기준을 충족하여 등록증을 발급받은 경우에는 개업 공인중개사로서 중개업무가 가능함을 알려드립니다.

9. 중개사무소 개설등록 시 명칭 중복을 판단하는 행정구역 단위는?

☐ 공인중개사법 제18조에서는 개업공인중개사가 그 사무소의 명칭에 "공인중개사사무소" 또는 "부동산중개"라는 문자를 사용하도록 하고 있으며, "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용하여서는 아니된다고 규정하고 있습니다. 또한, 상법 제22조에서는 타인이 등기한 상호는 동일한 특별시·광역시·시·군에서 동종영업의 상호로 등기하지 못하도록 규정하고 있으며, 같은 법 제23조에서는 누구든지 부정한 목적으로 타인의 영업으로 오인할 수 있는 상호를 사용하지 못하도록 규정하고 있으므로 기타 상호관련 사항은 상법 등 관련 규정에 따르도록 하고 있습니다. 공인중개사법에서 중개사무소 명칭에 대한 중복여부를 판단하는 행정구역 단위는 규정하고 있지 않으며, 세부 사실관계를 파악하여 등록관청에서 판단하여야 할 사항임을 알려드립니다.

10. 중개인(이 법 시행 당시 종전의 「부동산중개업법」 제4조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자)이 이전신고가 가능한지?

□ 공인중개사법 부칙<제7638호, 2005.7.29.> 제6조제6항에 따르면 제2항에 규정된 중개업자의 업무지역은 당해 중개사무소가 소재하는 특별시·광역시·도의 관할 구역으로 하며, 그 관할 구역 안에 있는 중개대상물에 한하여 중개행위를 할 수 있고, 다만 제24조의 규정에 의한 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 당해 정보망에 공개된 관할 구역 외의 중개대상물에 대하여도 이를 중개할 수 있다고 규정하고 있으며, 제7항에 따르면 제2항에 규정된 중개업자의 중개사무소 소재지를 관할하는 등록관청은 제2항에 규정된 중개업자가 제6항에 규정된 업무지역의 범위를 위반하여 중개행위를 한 경우에는 6월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다고 규정하고 있습니다.

귀하가 질의하신 중개인 이전 관련 법령해석의 통일성을 위해 중개인도 관할 시도 내에서 뿐만 아니라 타 시도로 중개사무소의 이전신고가 가능한 것으로 해석함을 알려드립니다.