

# 공인중개사법 이의제기

신정환 교수

8. 공인중개사법령상 법인인 개업공인중개사의 중개사무소등록증 원본 또는 사본이 첨부되어야 하는 경우에 해당하지 않는 것은?

- ① 중개사무소 이전신고
- ② 중개사무소 폐업신고
- ③ 분사무소 설치신고
- ④ 분사무소 폐업신고
- ⑤ 3개월을 초과하는 중개사무소 휴업신고

정답 ③

문제에서는 중개사무소등록증 원본 또는 사본이 첨부되어야 하는 경우에 해당하지 않는 것을 찾으라는 문제입니다. 그러나 분사무소 폐업신고는 등록증이 아니라 신고확인서를 제출해야 합니다. 즉, 분사무소는 등록증을 대신하는 것이 신고확인서이므로 문제에서 중개사무소 등록증 원본 또는 사본을 제출하는 경우에 해당되지 않아 당연히 ④번도 정답으로 처리하여 ③번과 ④번 복수 정답으로 인정해야 합니다.

## 참고규정 및 기출문제

1. 공인중개사법 시행령 제18조(휴업 또는 폐업의 신고 등)

①개업공인중개사는 법 제21조 제1항의 규정에 따라 3월을 초과하는 휴업(중개사무소의 개설등록 후 업무를 개시하지 아니하는 경우를 포함한다. 이하 같다), 폐업, 휴업한 중개업의 재개 또는 휴업기간의 변경을 하고자 하는 때에는 국토교통부령이 정하는 신고서에 중개사무소등록증을 첨부(휴업 또는 폐업의 경우에 한한다)하여 등록관청에 미리 신고(부동산중개업재개·휴업기간 변경 신고의 경우에는 전자문서에 의한 신고를 포함한다)하여야 한다. 법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에도 또한 같다.

2. 제28회 기출문제 공인중개사법령상 중개사무소의 이전신고에 관한 설명으로 틀린 것은?

- ① 중개사무소를 이전한 때에는 이전한 날부터 10일 이내에 이전신고를 해야 한다.
- ② 분사무소를 이전한 때에는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 등록관청에 이전신고를 해야 한다.
- ③ 분사무소의 이전신고를 하려는 법인인 개업공인중개사는 중개사무소등록증을 첨부해야 한다.
- ④ 분사무소의 이전신고를 받은 등록관청은 지체 없이 이를 이전 전 및 이전 후의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 통보해야 한다.
- ⑤ 중개사무소를 등록관청의 관할지역 외의 지역으로 이전한 경우, 그 이전신고 전에 발생한 사유로 인한 개업공인중개사에 대한 행정처분은 이전 후 등록관청이 행한다.

이 문제의 정답도 ③번으로 중개사무소 등록증을 첨부한다는 것을 틀린 지문으로 처리하였습니다. 실제 시험은 과거와 현재 일관성이 있어야 합니다.

12. 공인중개사법령상 개업공인중개사가 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시해야 하는 것은?

- ① 개업공인중개사의 실무교육 수료확인증 원본
- ② 소속공인중개사가 있는 경우 소속공인중개사의 실무교육 수료확인증 사본
- ③ 사업자등록증 원본
- ④ 소속공인중개사가 있는 경우 소속공인중개사의 공인중개사자격증 사본
- ⑤ 분사무소의 경우 분사무소설치신고필증 원본

정답 - ⑤

이 문제에서 분사무소는 분사무소 신고필증이 아니라 신고확인서로 개정되었으므로 정답없음으로 처리되어야 합니다.

근거법률

공인중개사법 제13조(중개사무소의 설치기준) ④ 제3항에 따라 분사무소 설치신고를 받은 등록관청은 그 신고내용이 적합한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 신고확인서를 교부하고 지체 없이 그 분사무소설치예정지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 이를 통보하여야 한다.

공인중개사법 시행규칙 제10조(중개사무소등록증 등의 게시) 법 제17조에서 국토교통부령이 정하는 사항이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

- 1. 중개사무소등록증 원본(법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에는 분사무소설치신고필증 원본을 말한다)
- 2. 중개보수·실비의 요율 및 한도액표
- 3. 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본(해당되는 자가 있는 경우로 한정한다)
- 4. 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류

공인중개사법에서는 신고확인서로 개정되었으나, 공인중개사법 시행규칙에서는 아직도 분사무소 신고필증이라는 용어를 사용하고 있는 바,

첫째, 상위법 우선의 원칙에 의거하여 공인중개사법의 규정대로 신고확인서를 게시하는 것이 맞는 것이지 하위법령인 신고필증은 적절하지 않습니다.

둘째, 수험생의 입장에서 법을 먼저 공부하고 시행령, 시행규칙을 공부하므로 공인중개사법만 공부한 사람에게 불이익을 줄 수는 없으므로 모두 맞는 문제로 처리되어야 합니다.

31. 개업공인중개사 甲의 중개로 乙은 丙 소유의 서울특별시 소재 X상가건물에 대하여 보증금 10억원에 1년 기간으로 丙과 임대차계약을 체결하였다. 乙은 X건물을 인도받아 2020. 3. 10. 사업자등록을 신청하였으며 2020. 3. 13. 임대차계약서상의 확정일자를 받았다. 이 사례에서 상가건물 임대차보호법령의 적용에 관한 甲의 설명으로 틀린 것은?

- ① 乙은 2020. 3. 11. 대항력을 취득한다.
- ② 乙은 2020. 3. 13. 보증금에 대한 우선변제권을 취득한다.
- ③ 丙은 乙이 임대차기간 만료되기 6개월 전부터 1개월 전까지 사이에 계약갱신을 요구할 경우, 정당한 사유 없이 거절하지 못한다.
- ④ 乙의 계약갱신요구권은 최초의 임대차기간을 포함한 전체 임대차기간이 10년을 초과하지 아니하는 범위에서만 행사할 수 있다.
- ⑤ 乙의 계약갱신요구권에 의하여 갱신되는 임대차는 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 계약된 것으로 본다.

정답 - ②

이 문제는 서울에서 환산보증금이 10억원 임에도 불구하고 확정일자를 받았다고 전제하고 있으나 상가임대차보호법상의 보호대상이 되는 보증금액(서울에서 9억원)을 초과하는 경우에는 확정일자를 받을 수 없고, 세무서장이 확정일자를 해 주는 것은 있을 수 없습니다.

수험생의 입장에서 있을 수 없는 사례까지 공부해야 할 의무가 있다고 할 수는 없습니다. 따라서 있을 수 없는 사례를 가지고 문제를 만들었으므로 문제의 전제가 잘못되어 모두 정답으로 처리하여야 할 것입니다.