



스마트폰 수험총서

2025 공인중개사

공인중개사법 심화2

부동산거래신고법, 중개실무법

- 고난도 문제 대비, 고득점용
- 휴대폰 화면에 최적화
- 2024년 포함 기출문제 지문 수록
- 1시간 50분 완성, 암기코드 제공



공부혁명
mbook.kr

도서명 : 공인중개사법 심화2

ISBN : 979-11-987581-0-1

발간일 : 2024-12-31

형식 : 스마트폰용 전자책(PDF)

저자 : 김병연 교수

출판사 : 엠북

홈페이지 : <https://www.mbook.kr/>

이메일 : by4782@hanmail.net

정가 : 12,000원



[목차]

제1편 부동산거래신고법

1. 총칙(p6)
2. 부동산 거래의 신고(p9)
3. 주택 임대차 계약의 신고(p36)
4. 외국인등의 부동산 취득 등(p40)
5. 토지거래허가구역 등(p44)
6. 부동산 정보 관리(p74)
7. 보칙(p75)
8. 벌칙(p82)

제2편 중개실무

1. 개요(p88)
2. 주택 및 상가 임대차법(p98)
3. 부동산등기 특별조치법(p134)
4. 부동산실명법(p139)
5. 경매와 매수신청대리인 등록(p150)
6. 집합건물법(p179)
7. 분묘기지권과 장사법(p193)
8. 농지법(p211~219)

[약어]

개공은 개업공인중개사

주공은 한국토지주택공사

농취증은 농지취득자격증명

[비고]

회색 형광펜은 법조문 제목

노란색 형광펜은 암기코드 등

검은색은 법

보라색은 시행령

갈색은 시행규칙

초록색은 최근(1~2년내) 개정된 내용

회색은 법규에 없는 내용

밑줄은 기출문제 지문

하늘색은 최근 5년(2020~24년) 기출문제

지문

붉은색은 최근 5년(2020~24년) 중복

출제문제 지문

면적의 단위는 제곱미터

(Copyright) 공부혁명 엠북(www.mbook.kr)

제1편 부동산거래신고법

부동산 거래신고 등에 관한 법률

[약어]

도계위는 도시계획위

서명은 서명 또는 날인

신고청은 신고관청

허가청은 허가관청

제1장 총칙

1~2조

mbook.kr

1. 목적

- 부동산 거래 등 신고/허가 사항 정함
- 건전하고 투명한 부동산 거래질서 확립
- 국민경제에 이바지

2. 정의

가) 부동산은 토지/건축물

나) 부동산등은 부동산이나 부동산 취득 권리

다) **거래당사자(이하 당사자)**는

- 부동산등 매수인/매도인
- 외국인등 포함

라) 임대차계약당사자는

- 부동산등 임대인/임차인

- 외국인등 포함

마) **외국인등**은

- 한국 국적없는 개인(외국인)

- 외국 법령에 따라 설립된 법인/단체

- 사원, 구성원, **임원 1/2 이상이 한국**

국적없는 개인인 법인/단체

- 외국인/법인/단체가 자본금이나 의결권 1/2

이상 가진 법인/단체

- 외국 정부

- 국제기구

· **유엔, 산하기구/전문기구**

· **정부간, 준정부간, 비정부간 국제기구**

사) 기타

- 신고청은 시장, 군수, 구청장

· 시장은 구가 설치되지 않은 시의 시장,
특별자치시장, **특별자치도 행정시의 시장**

- 시도지사는 특별시장, 광역시장,
(특별자치시장), 도지사, 특별자치도지사

(Copyright) 공부혁명 엠북(www.mbook.kr)

제2장 부동산 거래의 신고

3~6조

1. 신고

가. 개요

1) **당사자**는 부동산매매/공급, 지위매매 **계약**

체결 30일내 (사무소 등록청이 아니라)

부동산등(물건) 소재지 신고청에 공동 신고

2) 단독신고

가) **일방이 국가등이면 국가등이 신고**

- **국가등**은 국가, 지자체, **공공기관**,

지방직영기업, 지방공사, 지방공단

나) **일방이 신고 거부시 단독 신고 가능**

3) **개공이 계약서 작성/교부시 개공이**

신고해야 함

- 당사자는 신고 불요

- 공동 중개시 공동 신고(일방이 신고 거부시

단독 신고)

4) 신고청은

가) 신고 내용 확인 후 지체없이 **신고필증**
발급

- **발급시 부동산등기 특별조치법상 검인**(이하
검인) 의제

나) 외국인등 부동산등 취득 신고 내용을 매
분기 종료 1개월 내 시도지사에
제출(전자문서에 의한 제출 포함)

- 특별자치시장은 직접 장관에 제출

- 시도지사는 제출 1개월내 장관에 제출

(참고)

- 농취증 받아도 부동산거래신고 요

- 토지거래허가와 무관

나. 대상

1) 부동산 매매계약

2) 다음 법률에 따른 부동산 공급계약

- 택지개발촉진법

- 주택법

- 건축물분양법

- 공공주택특별법

- 도시개발법

- 도시정비법

- 빈집/소규모주택정비법

- 산업입지법

3) 지위 매매계약

- 부동산 공급받는 자로 선정된 지위

- 관리처분계획, 사업시행계획 인가로 취득한

입주자 지위

(참고)

- 중개대상물 모두 신고하는 것 아님

- 토지임대차는 신고안함

다. 신고방법

1) 당사자는 신고서에 공동 서명해 일방이

제출

- 단독 신고하는 국가등은 단독 서명
- 2) 단독 신고시 신고서에 단독 서명 후 계약서 사본과 단독신고사유서 첨부
- 신고청은 단독신고 사유인지 확인
- 3) **개공은 신고서에 서명**
- 공동신고시 공동 서명
- 4) 법인은 법인 신고서 함께 제출
- 5) **자금조달계획**과 **토지이용계획 신고**
- 신고서 제출시 **매수인이 단독 서명한 자금조달계획서, 토지이용계획서 함께 제출**
- 6) 법인신고서등을 부동산거래계약 신고서와 분리해 제출 희망시

- 거래계약 **30일**내 별도 제출 가능

7) 법인/매수인 외의 자가 법인신고서등
제출시

- 법인/매수인은 그 자에 계약 **25일**내
법인신고서등 제공

· 기간내 미제공시 법인/매수인이 별도로 제출

8) 매수인이 외국인등록이나 국내거소신고 한
때

- 신고서 제출시 그 사실증명 함께 제출

9) 신고/제출시 신분증 제시

10) 신고청은 부동산거래계약 신고서,

법인신고서등 제출된 때 부동산거래 신고필증
발급

11) 부동산거래계약시스템으로 계약시 신고서 제출 의제

라. 신고사항

1) 공통

가) 당사자 인적사항

나) 계약 체결일, 중도금/잔금 지급일

다) 부동산등 소재지, 지번, 지목, 면적

라) 부동산/권리 종류

마) **실제 거래가격**

바) (있는 경우) 계약 조건(약정)/기한

사) 매수인이 국내에 주/거소없으면

위탁관리인 인적사항

- 거소는 잔금 지급일부터 **60일** 초과 거주
장소

- 외국인등록 하거나 국내거소신고 한

외국인이 매수시 체류기간 만료일이 잔금
지급일부터 60일내인 경우 포함

아) 개공이 계약서 작성시

- 개공 인적사항

- 사무소 상호, 전화번호, 소재지

(비교) 공법상 규제, **개발제한은 신고 불요**

2) 법인이 주택 거래계약 체결시

가) 법인 현황

- 법인 등기 현황

- 법인과 거래상대방 간의 관계(친족관계 등)

- 단, 당사자 중 국가등 포함시 또는 공급계약, 지위매매계약은 제외

나) 법인이 주택 매수시

- 취득목적

- 자금 조달계획, 지급방식

· 투기과열지구는 자금 조달계획 증명 서류 첨부

- 주택 이용계획

3) 법인 외의 자가 투기과열지구나

조정대상지역 주택 매수 또는 실제 거래가격

6억 이상인 주택 매수시(단, 매수인 중 국가등 포함시는 제외)

가) 자금 조달계획/지급방식

- 투기과열지구는 자금 조달계획 증명 서류
첨부

나) 주택 이용계획(입주계획)

- **본인 입주 여부, 입주 예정 시기**

4) 다음 매수시 자금 조달계획, 토지 이용계획
신고

- 실제 거래가격이 수도권 1억, 이외 6억
이상인 **토지**

- 수도권등 소재 또는 이외 지역의 실제
거래가격 6억 이상 **토지 지분**

마. 신고서 서식

1) 총 실제거래가격

- **공**급계약(분양), **전**매계약(분양권, 입주권)시만
부가가치세 포함

2) 매도인/매수인

- 당사자가 다수인 때 주소란에 지분 표시
- 매도인과 매수인의 거래지분 비율 일치해야
함
- 외국인은 국적 표시 요
- 외국인이 부동산등 매수시 매수용도란의
주거용(아파트, 단독주택, 이외 주택), 레저용,
상업용, 공장용, 기타 중 하나에 체크

3) 법인신고서등