

## 공인중개사의 직업윤리

강사 : 김한수(행정학박사)

저서: 부동산학개론 도서출판 일신각

현재 성남시 평생학습관 공인중개사반 강사

# 학습내용

1. 공인중개사법상의 기본윤리
2. 한국과 미국의 윤리강령 및 비교
3. 전문직업인(공인중개사, 공인회계사, 의사 등)의 직업윤리
4. 공인중개사의 직업윤리와 관계법규

# 부동산 중개업자의 직업윤리

일반윤리

직업윤리

공인중개사 기본윤리

## 21세기:윤리의 시대 (the era of ethics)

OECD회원국: 부채방지라운드

정부차원: 부동산중개업 분야

### 공인중개사(개업공인중개사의 기본윤리)

개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직  
업인으로서의 품위를 유지하고 신의와 성실로  
써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한  
다.(공인중개사법 제29조제1항)

기업차원: 고(高)윤리는 고(高)수익을 낳는다.

공무원: 청탁금지법

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

전문(全文)

무릇 인간만이 **부동산**의 유효한 이용과 소유권의 합리적인 지배를 할 수 있다. 한국 공인중개사협회 회원 (이라 회원이라 한다)은 부동산에 대하여 가장 효율적인 **이용촉진**의 **조장자**이며 국민에게는 그 소유권의 합리적인 **분배**의 **가교자**이고 그 **거래 질서** 확립의 **옹호자**이다.

또한 후손에게는 그 양호한 환경과 예술적인 창조품을 물려줄 **자원**의 **수호자**이다. 이러한 기능은 일반적인 직업 활동 이외에 헌신적인 국토애(國土愛)와 사회적 의무를 회원에게 부하(負荷)하고 있다.

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

## 전문(全文)

회원은 **전문직업인**으로서의 명예손상에 대하여 동제 회원(同僚會員)과 스스로 **공동책임감**을 가지고 함께 대처하여야 하며 중개행위의 규범을 준수하고 개선하여 나가는데 **공정 성실**하여야 한다. 이러한 규범을 회원이 준수하지 아니한다면 중개의뢰인으로부터 받은 어떠한 대가도 적법하다 할 수 없을 것이므로 회원은 **법과 윤리의 이상(理想)**을 **실현**하기 위하여 **자율적**으로 본 헌장을 제정하고 이를 성실히 실천한다.

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

## 제 1장 일반규율

제 1 조 회원은 **법령**, **국토이용계획**, **입법** 등 부동산에 영향을 미치는 모든 문제에 대하여 **항상 연구/노력**함으로써 국민에게 신뢰감을 심어주고 올바른 부동산관(不動産觀) 정립에 공헌한다.

제 2 조 회원은 **사기**, **허위정보** 등 부동산거래에 있어서 **반윤리적 행위**로부터 국민을 보호한다. 회원은 그 지역 사회에서 국민에게 재산상 손해를 입게 하거나 회원에게 불신을 초래할 수 있는 모든 행위를 배제한다.

제 3 조 회원은 거래계약서에 **허위내용**을 **기재**하는 부동산 거래에 **관여하지 아니**한다.

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

제 4 조 회원은 한국공인중개사협회 ( 이하 "협회" 라한다 ) 의 정관 및 회규(會規)를 준수한다 .

제 5 조 회원은 모든 사람에게 평등하게 전문적인 지식으로 친절히 봉사하며 특별한 이유가 없는 한 중개의뢰를 거절하지 아니한다 .

제 6 조 회원은 **업무범위**에 속하지 **아니**하는 **직무**에 대하여는 **수행(遂行)**하지 **아니**하며 **관련전문가**를 활용하도록 **권유**한다 . 다만 관련전문가의 도움을 받거나 중개의뢰인에게 자신의 업무범위 외라는 사실을 알려준 경우에는 그러하지 아니하다 . 또한 전문가의 도움을 받은 경우에는 그 **성명**과 **관련내용**을 **명기**한다 .

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

제 7 조 회원은 중개의뢰인 기타 **거래당사자**로부터 교부받아 보관하는 금전은 **자기의 자금과는 별개의 금융구좌** (금융계좌)에 예입(預入)하는 방법으로 구별한다 .

제 8 조 회원은 광고나 중개물건 확인 / 설명 시에는 모든 사항을 표기하고 공정히 하여야 한다 . 그리고 회원은 자신의 사무소 명칭 또는 성명을 표기하지 아니한 광고는 하지 아니하며 그와 거래한 당사자의 성명이나 전화번호 등을 외부에 누설하지 아니한다 .

제 9 조 회원은 자신과 거래하는 모든 당사자의 이익보호를 위하여 **거래조건** 및 **금전**에 관한 규정은 반드시 정확한 표현으로 **성문화**하여야 하며 그 내용이 적정(適正)한가를 확인하고 **당사자 전원**에게 **동일한 문서**로서 **교부**한다 .

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

제 10 조 회원은 허가관청이 행하는 **무허가 중개행위자**의 **단속**에 대하여 **적극적**으로 **협조**하여야 하며 무허가 중개행위자를 발견한 때에는 **협회**에 **보고**할 의무를 가진다 . 또한 무허가 중개행위자의 **중개**에 **협력**하거나 **관여하지 아니한다** .

제 11 조 회원은 중개의뢰인에 대하여 **정당하고 적절하게** 조언하기 위하여 **공공정책 , 법령 , 현재의 유통상태**에 관한 정보를 얻는데 **항상 노력한다** .

제 12 조 회원이 중개물건에 대하여 중개를 의뢰받고 승낙할 때에는 **중개조건** 등을 **명백히** 하고 특히 **수수료**는 특별한 경우를 제외하고는 **미리 지급시기**를 규정하여야 하며 후에 분쟁이 일어나지 아니하도록 **서면**으로 중개계약을 작성한다 .

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

제 1 3 조 회원은 중개물건에 대하여 **과장 및 오류**로 설명하거나 **부당행위**를 하지 **아니한다**. 전문직업인으로서 충분하고 합리적인 **보통의 주의(注意)**로서 조사하면 나타나는 잘못된 사실을 발견하는 것은 회원의 **당연한 의무**이다.

제 1 4 조 회원은 중개의뢰인의 이익을 옹호 / 촉진하기 위하여 성실한 자세를 가지는 것은 기본적인 일이지만, 그 밖에 모든 거래당사자에게도 공정히 하여야 할 의무를 가진다.

제 1 5 조 회원은 중개의뢰인에게 보다 **높은 성공률**과 충분한 전문지식을 제공하는 수단으로서 일반중개계약을 지양하고 권리를 이전하고자하는 중개의뢰인 (이하이전(移轉) 중개의뢰인이라 한다)의 이익에 반하지 아니하는 한 **독점중개계약** 또는 **전속중개계약**을 체결하도록 **권유**한다.

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

제 16조 회원은 중개활동 중 중개의뢰인의 기대에 부응할 수 없는 것을 발견하였거나 장래에도 그러할 것이 예상될 때에는 조속히 그 뜻을 전하고 최선의 조치를 강구한다.

제 17조 회원은 중개 업무를 수행함에 있어서 중개의뢰인에 대하여 독점 / 전속 중개계약에 있어서는 1주일에 1회 이상, 일반중개계약에 있어서는 2주일에 1회 이상 당해 업무를 보고하도록 노력하여야 하며 중개의뢰인과의 사이에 분쟁이 생기지 아니하도록 한다. 만약 **분쟁이 발생**하였을 경우에는 협회에 그 **조정**을 **신청**할 수 있다.

제 18조 회원은 이전(移轉)중개의뢰인으로부터 의뢰 받은 중개물건에 대하여 중개물건 확인 / 설명에 필요한 모든 요건을 조사 / 확인하고 **하자**를 발견하였을 경우에는 이것을 지적하고 통고할 의무를 가진다.

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

제 19 조 회원은 중개물건에 대하여 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인이 2명 이상이 있을 경우에는 이에 대한 내용 전부를 이전(移轉)중개의뢰인에게 통고하여 그 결정을 받는다.

제 20 조 회원은 다른 회원으로부터 부당한 이익을 취득하지 아니한다. 또한 자신의 경험을 통하여 얻은 교훈은 서로 교환하여야 하며 사회 / 업계 그리고 자신의 업적을 위하여 중개의뢰인에게 도움이 될 일을 항상 연구 / 노력한다.

21 조 회원은 상호 간에 신뢰를 존중하여야 하고 다른 회원의 업무를 공공연히 **비방** 또는 **염탐**하거나 **방해**하지 아니하며 스스로 **품위**를 유지한다. 또한 회원 간에 분쟁이 발생한 경우에는 **법률적 구제**에 앞서 협회의 회규에 따라 **중재**를 신청할 수 있다.

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

제 2 2 조 회원은 다른 회원의 독점 / 전속 중개계약에 의한 독점중개권은 이를 존중하여야 하며 고의로 그 업무를 방해하지 아니한다 . 그 중개권자의 업무에 대하여 사전 양해가 없이는 다른 회원은 의견을 말하여서는 아니 되며 중개권자로부터 다른 회원이 의견의 제시를 요구 받은 경우에는 전문직업인으로서의 성실과 친절로서 의견을 말한다 .

제 2 3 조 회원이 독점 / 전속 중개계약을 체결하였을 경우에는 이전(移轉)중개의뢰인의 이익을 위하여 언제라도 자신의 독점중개물건에 대하여 다른 회원과 협력하여야 하며 미리 합의된 기준의 중개수수료를 배분한다 . **다른 회원**은 그 중개물건에 대한 중개는 **독점중개권자와 협의**후에 **중개**하여야 하며 이전(移轉)중개의뢰인과 **직접 교섭하지 아니한다** .

# 한국공인중개사 회원 윤리헌장

제 2 4 조 회원이 다른 회원으로부터 중개물건에 대한 의뢰를 받은 경우에는 그의 승낙 없이 또 다른 회원에게 중개를 의뢰하지 아니한다 . 또한 회원은 동일 중개물건에 대하여 다른 회원과 협력해서 중개를 완성할 경우에는 중개수수료를 서로 합의하여 배분한다 .

제 2 5 조 회원은 등록관청 관할구역 안에서는 다른 회원이 사용하는 동일한 사무소 명칭을 사용하지 아니한다 .

부칙 1 . 이 윤리헌장은 내무부장관 ( 국토교통부장관 ) 의 승인을 받은 날인 1987 . 6 . 26부터 시행한다 .

## 전(全美)부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics)

【서문】

만물을 받쳐주는 것은 토지이다. 토지를 지혜롭게 활용하고 소유할 때 비로소 개인의 자유와 인류의 문명이 생존하며 발전할 수 있다. 부동산중개사(REALTORS)는 최대,최적으로 토지를 활용하고 토지에 대한 소유율을 최대한으로 높이는 것이 나라와 국민의 이익에 이바지한다는 것을 알아야 한다. 토지의 활용과 토지 소유율을 향상시키려면 주택 건설, 기능적인 도시 건축, 생산적인 산업 및 농장의 발전, 건강한 환경의 보존 등이 뒤따라야 한다.

# 전(全美)부동산연합회(National Association Realtors)

## 윤리규정(Code Of Ethics)

## 【서문】

이것은 일반 상업에서의 것보다 훨씬 엄중한 의무를 요구한다. 그리고 이러한 요구는 부동산중개사(REALTORS)에게 막중한 사회적 책임과 애국적 의무를 부과하므로 부동산중개사(REALTORS)는 부단히 노력하여 반드시 이러한 책임과 의무를 준수할 수 있도록 준비되어야 한다. 때문에 부동산중개사(REALTORS)는 자신의 업무 규범을 열심히 향상시키고 업무 규범의 고결성과 정직성을 유지할 수 있도록 같은 직종에 종사하는 다른 부동산중개사와 공통적인 책임을 서로 나눠야 한다.

# 전(全美)국부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics)

【서문】

의뢰인, 고객, 일반 대중 그리고 같은 직종에 종사하는 이와  
의 상호 간에 대한 의무를 인식하고 존중함에 있어 부동산중  
개사(REALTORS)는 부동산과 관련된 지식을 꾸준히 쌓으며  
전문직종에 종사하는 이로서 시대에 낙오되지 않도록 노력  
하며, 자신의 경험과 지식을 서로 교환함에 인색하지 않아야  
한다.

# 전(全美)부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics)

【서문】

그들은 본 윤리규칙을 시행하고 적절한 관계 당국을 보조하여 일반 대중에게 손해를 주는 업무나 부동산중개업계의 신용에 먹칠을 하거나 명예에 손상을 야기시키는 행위를 식별하고 그에 대한 조치를 취해야 한다. 의뢰인이나 고객의 자금 또는 재산 횡령, 자의에 의한 차별 대우, 막중한 경제적 손상을 야기시키는 사기 등 본 윤리규칙에 어긋나는 행위를 개인적으로 알고 있는 부동산중개사(REALTORS)는 이러한 사실을 부동산중개사이사회 또는 협회(Board or Association of REALTORS)에 알려야 한다.

# 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics)

【서문】

부동산중개사(REALTORS)는 부동산중개업에 종사하는 다른 전문 인사들과 협력하는 것이 자신의 서비스를 이용하는 이의 최대 이익을 창출한다는 것을 이해하면서 의뢰인과 독점 대표 관계를 채택하며, 불공정한 수단으로 경쟁관계의 동업자로부터 이익을 취하고자 야비한 수단을 쓰지 않으며, 되도록 다른 동업자들에 관한 논평을 자제한다. 만약 그러한 의견을 질문 받을 때, 또는 부동산중개사(REALTORS)가 그러한 논평이 필요하다고 느낄 때는 반드시 **객관적**이어야 하며, 개인적인 동기나 잠재적인 이익 추구 등의 영향을 받지 않아야 한다.

# 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics)

【서문】

이러한 의무를 이해함에 있어 부동산중개사(REALTORS)는 여러 세기에 걸쳐 이어져 내려온 “**타인이 자신을 어떻게 대해 주길 바라면 자신도 타인을 그렇게 대하라**”는 명언보다 더 안전한 지침을 찾아보기 힘들 것이다.

부동산중개사(REALTORS)는 이러한 규범이 자신이 준수해야 하는 것인 줄 인지하며 규범 정신에 이탈되지 않을 것과 모든 업무 활동에 있어 다음에 열거된 사항을 준수할 것을 맹세한다.

## 전(全美)부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】  
(제1조) 매입자, 매각자, 집주인, 세입자 또는 기타 의뢰인을 대  
표한 **대리인 자격**의 부동산중개사(REALTORS)는 전력을 다하  
여 의뢰인의 이익을 보호하고 추진할 것을 맹세한다. 부동산중  
개사(REALTORS)에게 있어서 의뢰인에 대한 의무가 최우선으  
로 가장 중요하나 이는 모든 이를 정직하게 대하는 것을 소홀  
히 해도 된다는 것을 뜻하지 않는다. **비대리인 자격**으로 매입  
자, 매각자, 집주인, 세입자 또는 다른 이를 위해 서비스를 제공  
할 때도 부동산중개사(REALTORS)는 모든 이를 정직하게 대  
할 의무가 있다.

# 전(全美)미국부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】

(제2조)부동산중개사(REALTORS)는 부동산이나 부동산거래와

관련된 사실을 **과장, 오전(誤傳)** 또는 **은폐**하지 말아야 한다.

그러나 부동산중개사(REALTORS)는 부동산의 잠재적인 하자를 발견하는 의무, 부동산중개 면허 범위 이외의 문제에 대해 조언을 하는 의무, 또는 주(州) 법령에서 규정한 대리인 또는 비대리인 관계에 의거한 기밀 사실을 밝히는 의무는 없다.

(제3조)부동산중개사(REALTORS)는 의뢰인의 최대 이익에 위반되는 경우를 제외하고 기타 브로커와 협력한다. 이러한 협력 의무에는 커미션, 의뢰 비용 또는 다른 브로커에게 보수를 지급하는 의무가 포함되지 않는다.

## 전(全美)부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】

(제4조)부동산중개사(REALTORS)는 부동산소유인, 소유인의 대리인 또는 브로커에 **알리지 않은 경우**엔 본인, 본인의 직계 가족, 본인의 회사 또는 회사 직원, 본인이 지분을 지닌 업체 등은 모두 **지분취득, 부동산 매입** 또는 **오피**를 **제안하지 못한다.** **본인**이 **소유**하거나 **지분**을 지닌 부동산을 **매각**할 때는 반드시 매입자나 매입자의 대리인에게 **소유권에 관한 사실**을 **밝혀줘야 한다.**

(제5조)부동산중개사(REALTORS)가 어떤 부동산에 기존의 이익이나 이익을 기대하고 있는 경우엔 해당 부동산과 관계된 전문서비스를 제공하여서는 안 된다. 다만, 모든 관계자에게 이러한 사실을 밝힌 경우는 제외된다.

## 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】  
(제6조)의뢰인이 **알지 못하거나 동의하지 않는 경우**, 부동산중개사(REALTORS)는 **의뢰인이 지출한 비용**으로 인해 **커미션, 리베이트** 또는 **이득을 취하면 안 된다**. 부동산제품이나 서비스(예를 들면, 주택 소유자의 보험, 담보 프로그램, 모기지 파이낸싱, 소유권보험 등)를 추천할 때, 부동산중개사(REALTORS)는 의뢰인 또는 고객에게 부동산중개사(REALTORS)나 부동산중개사의 회사가 **이러한 추천**으로 인해 부동산소개비 이외의 다른 직접적인 이익을 취할 수 있는지 알려줘야 한다.

(제7조)부동산거래를 할 때, 거래에 관여된 모든 이에게 사실을 밝히지 않은 경우, 그리고 부동산중개사(REALTORS)의 의뢰인의 동의가 없을 때는 법이 허락할지라도 부동산중개사(REALTORS)는 **일방 이상의 관계자로부터 보수를 받으면 안 된다**.

## 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)

### 윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】

(제8조)부동산중개사(REALTORS)는 적절한 금융기관에 특별 계좌를 개설하여 자신의 자금과 별도로 타인이 위탁한 자금(예를 들면, 에스크로, 신탁자금, 의뢰인의 자금, 기타 유사한 자금 등)을 보관하도록 한다.

(제9조)부동산중개사(REALTORS)는 모든 관계자를 보호하기 위하여 언제든지 가능한 경우엔 항상 리스팅 및 대리약정, 매입계약, 전세계약 등을 포함한(이에 한정되지 않은) 부동산거래와 관계된 모든 약정을 **서면**으로 **작성**하도록 하며, 명확하고 이해하기 쉬운 말투로 **특별조항, 조건, 각자의 의무 및 확약** 등을 구체적으로 설명한다. 이러한 약정서에 서명할 때는 각 약정서의 **사본**을 **각 관계자에게 주도**록 한다.

# 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】

(제10조)부동산중개사(REALTORS)는 인종, 피부색, 종교, 성  
별

, 장애, 가족 상황, 출신국 등을 이유로 모든 이에게 동등한 전문적인 서비스를 제공하는 것을 거부해서는 안 된다. 부동산중개사(REALTORS)는 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황, 출신국 등을 근거로 하여 사람을 차별 대우하는 어떠한 계획이나 약정에 참여해서는 안 된다. 부동산고용업무에 있어서 부동산중개사(REALTORS)는 인종, 피부색, 종교, 성별, 장애, 가족 상황, 출신국 등을 근거로 하여 사람을 차별 대우하여서는 안 된다.

## 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)

**윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】**  
(제11조)부동산중개사(REALTORS)가 의뢰인과 고객에게 제공하는 서비스는 자신이 종사하는 특정 부동산업계의 규율을 따라야 한다. 보다 구체적으로 말하면, 부동산중개사는 주택용 부동산중개, 부동산관리, 상업 및 상업용 부동산중개, 부동산감정, 부동산상담, 부동산신디케이트, 부동산경매, 국제 부동산업무 등에서 합리적으로 기대되는 업무규범을 따라야 한다. 부동산중개사는 자신의 전문 영역에서 벗어나는 부동산업무 또는 서비스에 관한 특정 전문 서비스를 제공할 것을 약속해서는 안 된다. 다만, 그러한 영역이 전문인 자를 보조하거나, 그러한 업무나 서비스가 자신의 전문 영역이 아니라는 것을 의뢰인에게 소상히 밝힌 경우는 제외된다. 또한 상기 보조 활동에 참여하는 모든 이와 그들이 담당하는 역할을 의뢰인에게 알려줘야 한다.

## 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)

### 윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】

(제12조)부동산중개사(REALTORS)는 일반 대중에게 자신들의 광고나 설명용 인쇄물을 제공할 때는 항상 조심스럽게 진실된 내용을 제공해야 한다. 부동산중개사(REALTORS)는 또한 해당 광고에 자신의 전문 자격(예를들면, 브로커, 감정사, 부동산 매니저 등)이나 부동산중개사(REALTORS)의 자격을 소지하고 있다는 것을 일반 대중이 명확히 알 수 있도록 해야 한다.

(제13조)부동산중개사(REALTORS)는 법이 인가하지 않은 활동에 종사하면 안 되며, 부동산거래에 관계된 어느 사람이 법률 자문을 필요로 하면 변호사를 위임하도록 건의한다.

## 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】

(제14조)부동산중개사(REALTORS)가 전문직종 규범의 소송 절차나 조사에서 비윤리적인 업무 행위를 했다고 기소되거나 증거 제출 또는 다른 방식으로 협조를 하라고 요구되는 경우, 반드시 자신의 회원 자격이 소속된 회원 위원회의 재판소 또는 관계기관, 협의, 이사회 등에 사실을 제공하여야 하며, 이러한 절차를 훼방하거나 방해하여서는 안 된다.

(제15조)부동산중개사(REALTORS)는 경쟁관계에 있는 다른 부동산중개사(REALTORS), 그들의 회사 또는 그들의 업무에 대해 고의적으로 또는 경솔하게 거짓되거나 타인이 오해하기 쉬운 진술을 해서는 안 된다.

## 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)

윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】  
(제16조)부동산중개사(REALTORS)는 다른 부동산중개사  
(REALTORS)가 의뢰인과 지니는 독점 대리 또는 독점 중개  
관계 약정과 일치되지 않는 업무에 종사하거나 행동을 취해서  
는 안 된다.

# 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)

## 윤리규정(Code Of Ethics) 【의뢰인과 고객에 대한 의무】

(제17조)부동산중개사(REALTORS)와 다른 회사에 소속된 부동산중개사(REALTORS, 주요 브로커)사이 에 부동산중개업에 종사하는 신분으로 인해 계약 쟁의나 특정 비(非)계약 쟁의가 발생하는 경우(업무 규범 17-4), 부동산중개사(REALTORS)는 소송을 제기할 것이 아니라 부동산업계평의 위원회의 규정에 의거하여 중재 신청을 제기해야 한다. 부동산중개사(REALTORS)의 의뢰인이 부동산거래로 인한 계약 쟁의에 대해 중재를 원하면 부동산중개사는 의뢰인이 중재 결과에 승복하겠다고 동의하는 경우 부동산업계평의위원회의 규정에 의거하여 쟁의를 중재하도록 한다.

본 조항에서 기대되는 중재 참여 의무에서는 부동산중개사(REALTORS, 주요 브로커)가 자신이 소속한 회사의 중재에 참여하고 중재 결과에 따르도록 하는 의무도 포함된다.

전(준)미국부동산연합회(National Association Realtors)  
과 한국공인중개사협회의 윤리규정의 비교

**윤리규정(Code Of Ethics) 의 전문과의 비교**

**미국 NAR 윤리규정**

회원의 의무와 책임  
회원 간의 공동책임  
실천의지 의무  
비윤리적 행위 회원간감시  
비방금지

**한국공인중개사협회윤리규정**

회원의 의무와 책임  
회원 간의 공동책임  
실천의지 의무

# 전(준)미국부동산연합회(National Association Realtors) 과 한국공인중개사협회의 윤리규정의 비교

## 윤리규정(Code Of Ethics) 의 제1조 ~ 제4조와의 비교

미국 NAR 윤리규정	한국공인중개사협회윤리규정
제1조 의뢰인의 이익보호	제14조 중개의뢰인의 이익옹호
제2조 거래과장오류설명금지	제13조 중개물건과장오류설명 금지, 부당행위 금지
제3조 동종업종종사자와 협력 의무	제18조 경험에서 얻은 교훈 서로 교환의무
제4조 자기계약시 소유권에 관한 사실을 밝힐 의무	한국의 윤리규정에는 규정 없음

# 전(全美)부동산협회(National Association Realtors)와 한국공인중개사협회의 윤리규정의 비교

## 윤리규정(Code Of Ethics) 의 제5조 ~ 제6조와의 비교

### 미국 NAR 윤리규정

### 한국공인중개사협회윤리규정

제5조 중개업자가 부동산에 이익을 기대하고 있는 경우에는 그에 관련된 중개서비스를 제공해서는 안 된다

한국의 직접 규정은 없음

제6조 의뢰인과의 관계에서 부당이득취득금지조항

한국의 직접 규정은 없음

전(全美)부동산협회(National Association Realtors)  
과 한국공인중개사협회의 윤리규정의 비교

윤리규정(Code Of Ethics) 의 제7조 ~ 제8조와의 비교

**미국 NAR 윤리규정**

**한국공인중개사협회윤리규정**

제7조 동의 받지 않은 보수  
금지조항

한국의 직접 규정은 없음

제8조 의뢰인의 재산관리를  
위하여 의뢰인으로 받아 보관  
하고 있는 자금과 중개업자의  
자금과는 구별하여 관리

제8조 내용은 거의 동일

전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)  
과 한국공인중개사협회의 윤리규정의 비교

윤리규정(Code Of Ethics) 의 제9조 ~ 제10조와의 비교

미국 NAR 윤리규정

한국공인중개사협회윤리규정

제9조 부동산거래관련 모든  
약정은 서면으로 문서화하고  
관계자에게 교부의무

제9조 거의 동일한 내용규정

제10조 모든 일반대중에게  
동등한 대우 의무

제5조 동일한 내용의 규정과  
추가로 고용인에게도 차별금지  
의무

# 전(쑤)미국부동산연합회(National Association Realtors) 과 한국공인중개사협회의 균리규정의 비교

## 윤리규정(Code Of Ethics) 의 제11조 ~ 제12조와의 비교

### 미국 NAR 윤리규정

### 한국공인중개사협회윤리규정

제11조 회원은 자기가 종사 하는 특정 부동산 업계의 규율을 준수할 의무

한국의 직접 규정은 없음

제12조 부동산에 대한 정보 광고시 정직하고 정확하게 제공할 의무

제2조 사기, 허위정보 등 반윤리적 행위로부터 국민을 보호한다

# 전(全美)부동산협회(National Association Realtors)와 한국공인중개사협회의 윤리규정의 비교

## 윤리규정(Code Of Ethics) 의 제13조 ~ 제14조와의 비교

### 미국 NAR 윤리규정

### 한국공인중개사협회윤리규정

제13조 회원으로서 불법적인 직업에 종사하면 안 되고, 법률 자문이 필요하면 변호사에게 위임할 의무

한국의 직접 규정은 없음

제14조 회원이 비윤리적인 업무로 기소되었을 시, 그에 따른 업무에 적극적으로 협력할 의무

한국의 직접 규정은 없음

# 전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors) 과 한국공인중개사협회의 윤리규정의 비교

## 윤리규정(Code Of Ethics) 의 제15조 ~ 제16조와의 비교

### 미국 NAR 윤리규정

### 한국공인중개사협회윤리규정

제15조 회원간의 비방금지조항으로 경쟁관계의 다른 회원의 업무에 대한 고의 또는 경솔하게 거짓 또는 오해하기 쉬운 진술 금지하는 의무

제21조에서 다른 회원의 업무에 대해 비방, 염탐, 방해금지의무 그리하여 스스로 품위유지의무

제16조 다른 회원의 독점/전속 중개계약에서 중개권존중 및 방해금지의무

제22조와 제23조에서 규정

전(全)미국부동산연합회(National Association Realtors)  
과 한국공인중개사협회의 윤리규정의 비교

윤리규정(Code Of Ethics) 의 제17조와의 비교

**미국 NAR 윤리규정**

**제17조 쟁의가 발생할 시,  
소송 제기보다 먼저 관련  
협회에 중재신청을 제기할  
것을 규정**

**한국공인중개사협회윤리규정**

**제21조 회원 간 분쟁발생 시,  
법률적 구제에 앞서 협회 회규에  
따라 중재신청할 수 있다고  
규정**

## 히포크라테스 선서

이제 직업에 종사하는 일원으로서 인정받는 이 순간, 나의 생애를 인류 봉사에 바칠 것을 엄숙히 서약하노라.

나의 **온사**에 대하여 **존경과 감사**를 드리겠노라.

나의 **양심과 위업**으로서 **의술**을 베풀겠노라.

나의 **환자**의 **건강과 생명**을 첫째로 생각하겠노라.

나는 환자가 알려준 모든 **내정의 비밀**을 **지키겠노라**.

나의 **위업**의 고귀한 **전통과 명예**를 **유지하겠노라**.

나는 **동업자**를 **형제처럼** **생각**하겠노라.

나는 인종, 종교, 국적, 정당정파 또는 사회적 지위 여하를 초월하여 오직 환자에게 대한 나의 의무를 지키겠노라.

나는 인간의 생명을 수태된 때로부터 지상의 것으로 존중히 여기겠노라.

비록 **위험을 당함지라도** 나의 지식을 **인도에 어긋나게 쓰지 않**겠노라.

이상의 서약을 나의 자유 의사로 나의 명예를 받들어 하노라.

# 공인회계사의 윤리강령

공인회계사는 다음과 같은 윤리강령을 준수하여야 한다.

## (1) 성실

공인회계사는 **직무를 수행**함에 있어서 **솔직**하고 **정직**하여야 한다.

## (2) 공정

공인회계사는 직무를 수행함에 있어 **편견**이나 **이해의 상충** 또는 **외부의 부당한 영향**을 **받아서**는 **아니**된다.

## (3) 전문가적 적격성과 정당한 주의

공인회계사는 의뢰인이나 자신이 소속하고 있는 조직이 최신의 업무, 법규 및 기술에 입각하여 **적격성**을 갖춘 전문서비스 (professional service)를 **제공받을 수 있도록 전문적 지식과 기법을 지속적으로 유지**하여야 한다. 공인회계사는 **직무를 수행함에 있어 정당한 주의**를 기울여야 하며, 관련 기술적 또는 전문적 기준을 준수하여야 한다.

## 공인회계사의 윤리강령

공인회계사는 다음과 같은 윤리강령을 준수하여야 한다.

### (4) 비밀유지

공인회계사는 직무수행과정에서 지득한 정보에 대한 비밀을 지켜야 하며, 법적 또는 직업적으로 공개할 권리나 의무가 없는 경우에 적절하고 **명확한 승인없이** 어떠한 정보도 **제3자에게 누설하여서는 아니된다.** 또한 공인회계사는 직무수행과정에서 지득한 기밀정보를 본인 또는 제3자의 개인적 이익을 위해 **사용하여서는 아니된다.**

### (5) 전문가적 품위

공인회계사는 관련 법규를 준수하여야 하며 공인회계사의 품위를 실추시키는 행동을 삼가하여야 한다.

# 부동산거래사고의 유형 및 영향

## (1) 거래사고와 중개사고의 의미

일반적으로 거래사고란 하자 있는 부동산거래가 이루어

져 거래당사자 일방 또는 쌍방에게 손실이 발생하는 것으로 거래당사자의 일방 또는 쌍방의 무지나 경솔 또는 일방의 기망행위로 발생한다. **중개사고**란 중개업무수행 과정에서 중개업자의 고의나 과실로 중개의뢰인에게 재산상의 손해가 발생하는 것으로 **중개행위의 범위는 법령**

에서 정한 **중개에 한정하지 않는다**는 것이 대법원의 입장이다. 중개행위에 해당하는지의 여부는 거래당사자의 보호에 목적을 둔 법규정에 비추어 객관적 사회통념상 거래의 알선 중개를 위한 행위라고 인정되는지에 따라

겨져야 한다고 판시하고 있음 (대법원 2000년 11월 10일 선고 2000다10000호)

## 부동산거래사고의 유형 및 영향

(2) 부동산범죄의 행위유형과 종류

① **부동산침탈**: 타인의 부동산을 침탈하는 것으로 침탈죄의 객체는 **타인이 점유하는 타인의 부동산**이다. 예를 들면 사람이 거주하는 건물에 불법으로 침입하면 주거침

입죄가 되고, 사람이 거주하지 않는 건물을 침탈하면 부동산침탈죄가 되고, 「입목에 관한 법률」에 따라 입목도 부동산이 될 수 있지만, 입목을 불법으로 영득할 목적으로 나무를 베는 행위는 부동산침탈죄가 아니고 절도죄이

다. **침탈의 예**는 **타인의 토지위에 건축**하는 행위, **타인의 토지주변에 출입금지 막대기를 제거**하고 **야채재배행위**, 타인의 빈집에 자리잡고 사는 행위, **타인토지를 자기로 지**

## 부동산거래사고의 유형 및 영향

(2)부동산범죄의 행위유형과 종류

②부동산사기:형법제347조(사기) ①**사람을 기망하여 재물의 교부**를 받거나 **재산상의 이익을 취득**한 자는 10년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다. ②전항의 방법으로 제삼자로 하여금 재물의 교부를 받게 하거나 재산상의 이익을 취득하게 한 때에도 전항의 형과 같다.

형법상의 사기죄를 부동산과 관련하여 볼 때, 부동산사기는 상대방을 기망하고 대금, 보증금, 차용금 등을 편취하는 경우와 부동산의 소유권을 편취하는 경우로 나누어 볼 수 있다.

## 부동산거래사고의 유형 및 영향

(2)부동산범죄의 행위유형과 종류

③부동산의 이중매매와 이중저당

이중매매의 경우, **등기이전이 없는 이상** 등기명의자인 매도인이 실질적인 물권자가 된다. 따라서 매도인은 타인의 물건을 보관하는 자가 아니므로 그에게 **횡령죄**가 성립할 여지는 없고, 다만 **배임죄**가 문제가 된다. 계약금만 교부받은 경우는 배임죄가 성립하지 않으나 증도금이 지급된 경우는 배임죄가 성립하다는 것이 **판례입장**이다.

이중저당의 경우는 채무자는 **제1채권자에 대하여 제1번저당권 설정등기에 협력할 의무를 위배**한 것이므로 **배임죄가 성립**한다.

## 부동산거래사고의 유형 및 영향

(3)부동산거래사고가 개인 유통 사회에 미치는 영향

①개인에 미치는 영향

거래사고의 위험부담은 당사자 자신이나, 책임의 원인규명도 어렵고 구제도 어렵다.귀책자가 있어도 범죄행위자의 철저한 사전대비, 사후 은폐 등의 회피, 법의 허점과 재판제도의 악용으로 구제불능에 이를 수도 있다.도시생활의 샐러리맨에게는 물질적 정신적 회복이 곤란해진다.

②사회에 미치는 영향

부동산범죄는 부당이득을 가져와 경제질서를 문란케하며,투기성자금으로 산업자본형성이 어렵고, 불신감과 윤리의식을 해치고 노동의욕을 상실케 한다.

## 직업윤리관련 법제검토

### (1)공인중개사법

**제29조(개업공인중개사 등의 기본윤리)**① 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서의 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.

② 개업공인중개사 등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다. 개업공인중개사 등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같다.

# 직업윤리관련 법제검토

## (2)부동산등기특별조치법

제1조(목적) 이 법은 부동산거래에 대한 **실체적권리관계**에 **부합하는 등기**를 신청하도록 하기 위하여 부동산등기에 관한 특례등에 관한 사항을 정함으로써 건전한 부동산거래질서를 확립함을 목적으로 한다.

제2조(소유권이전등기등 신청의무) ①부동산의 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 자는 다음 각호의 1에 정하여진 날부터 **60일 이내**에 **소유권이전등기**를 신청하여야 한다. 다만, 그 계약이 취소·해제되거나 무효인 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 계약의 당사자가 서로 대가적인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 완료된 날 2. 계약당사자의 일방만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날

# 직업윤리관련 법제검토

## (2)부동산등기특별조치법

### 제2조(소유권이전등기등 신청의무)

②제1항의 경우에 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 제1항 각호에 정하여진 날 이후 그 부동산에 대하여 다시 제3자와 소유권이전을 내용으로 하는 계약이나 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하고자 할 때에는 **그 제3자와 계약을 체결하기 전에 먼저 체결된 계약**에 따라 **소유권이전등기**를 신청하여야 한다.

③제1항의 경우에 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 하는 계약을 체결한 자가 제1항 각호에 정하여진 날 전에 그 부동산에 대하여 다시 제3자와 소유권이전을 내용으로 하는 계약을 체결한 때에는 **먼저 체결된 계약의 반대급부의 이행이 완료**되거나 **계약의 효력이 발생**한 날부터 **60일 이내**에 **먼저 체결된 계약**에 따라 **소유권이전등기**를 신청하여야 한다.

# 직업윤리관련 법제검토

## (2)부동산등기특별조치법

**제6조(등기원인 허위기재등의 금지)** 제2조의 규정에 의하여 소유권이전등기를 신청하여야 할 자는 그 등기를 신청함에 있어서 등기신청서에 등기원인을 허위로 기재하여 신청하거나 소유권이전등기외의 등기를 신청하여서는 아니된다.

제8조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 3년 이하의 징역이나 1억원 이하의 벌금에 처한다.

1. **조세부과**를 면하려 하거나 다른 시점간의 **가격변동**에 따른 **이득을 얻으려** 하거나 **소유권등 권리변동**을 규제하는 법령의 **제한을 회피할 목적**으로 제2조제2항 또는 제3항의 규정에 위반한 때

2. 제6조의 규정에 위반한 때

# 직업윤리관련 법제검토

## (2)부동산등기특별조치법

**제3조(계약서등의 검인에 대한 특례)** ①계약을 원인으로 소유권이전등기를 신청할 때에는 다음 각호의 사항이 기재된 계약서에 검인신청인을 표시하여 부동산의 소재지를 관할하는 시장(區가 設置되어 있는 市에 있어서는 區廳長)、군수(이하 "市長등" 이라 한다) 또는 그 권한의 위임을 받은 자의 검인을 받아 관할등기소에 이를 제출하여야 한다.

1. 당사자 2. 목적부동산 3. 계약연월일 4. 대금 및 그 지급일자등 지급에 관한 사항 또는 평가액 및 그 차액의 정산에 관한 사항 5. 부동산중개업자가 있을 때에는 부동산중개업자 6. 계약의 조건이나 기한이 있을 때에는 그 조건 또는 기한

## 직업윤리관련 법제검토

### (2)부동산등기특별조치법

제4조(검인신청에 대한 특례) 부동산의 소유권을 이전받을 것을 내용으로 제2조제1항 각호의 계약을 체결한 자는 그 부동산에 대하여 다시 제3자와 소유권이전을 내용으로 하는 계약이나 제3자에게 계약당사자의 지위를 이전하는 계약을 체결하고자 할 때에는 **먼저 체결된 계약**의 계약서에 제3조의 규정에 의한 **검인을 받아야** 한다.

제9조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 1년 이하의 징역이나 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제8조제1호에 해당하지 아니한 자로서 제4조의 규정에 위반한 때

## 직업윤리관련 법제검토

### (2)부동산등기특별조치법

제12조(실명등기의무 위반의 효력 등) ① 제11조에 규정된 기간 이내에 실명등기 또는 매각처분 등을 하지 아니한 경우 그 기간이 지난 날 이후의 명의신탁약정 등의 효력에 관하여는 제4조를 적용한다.\*명의신탁약정의효력

② 제11조를 위반한 자에 대하여는 제3조제1항을 위반한 자에 준하여 제5조, 제5조의2 및 제6조를 적용한다.

\*제5조 과징금 제6조 이행강제금

③ 법률 제4944호 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행 전에 명의신탁약정에 따른 등기를 한 사실이 없는 자가 제11조에 따른 실명등기를 가장하여 등기한 경우에는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다.

## 직업윤리관련 법제검토

(2)부동산실권리자명의등기에 관한 법률

제1조(목적) 이 법은 부동산에 관한 소유권과 그 밖의 물권을 **실체적 권리관계**와 **일치**하도록 실권리자 명의(名義)로登記하게 함으로써 부동산등기제도를 악용한 **투기·담세·담법행위** 등 반사회적 행위를 **방지**하고 부동산 거래의 정상화와 부동산 가격의 안정을 도모하여 국민경제의 건전한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

# 직업윤리관련 법제검토

(2)부동산실권리자명의등기에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "명의신탁약정"(名義信託約定)이란 부동산에 관한 소유권이나 그 밖의 물권(이하 "부동산에 관한 물권"이라 한다)을 보유한 자 또는 사실상 취득하거나 취득하려고 하는 자[이하 "실권리자"(實權利者)라 한다]가 타인과의 사이에서 대내적으로는 실권리자가 부동산에 관한 물권을 보유하거나 보유하기로 하고 그에 관한 등기(가등기를 포함한다. 이하 같다)는 그 타인의 명의로 하기로 하는 약정[위임·위탁매매의 형식에 의하거나 추인(追認)에 의한 경우를 포함한다]을 말한다. 다만, 다음 각 목의 경우는 제외한다.

가. **채무의 변제**를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전(移轉)받거나 **가등기**하는 경우

나. 부동산의 위치와 면적을 특정하여 2인 이상이 **구분소유**하기로 하는 약정을 하고 그 구분소유자의 **공유로 동기**하는 경우

다. 「신탁법」 또는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따른 **신탁재산인 사실을 동기**한 경우

## 직업윤리관련 법제검토

(2)부동산실권리자명의등기에 관한 법률

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. "명의신탁자"(名義信託者)란 명의신탁약정에 따라 자신의 부동산에 관한 물권을 타인의 명의로 등기하게 하는 실권리자를 말한다.

3. "명의수탁자"(名義受託者)란 명의신탁약정에 따라 실권리자의 부동산에 관한 물권을 자신의 명의로 등기하는 자를 말한다.

제3조(실권리자명의 등기의무 등) ① 누구든지 부동산에 관한 물권을 명의신탁약정에 따라 명의수탁자의 명의로 등기하여서는 아니 된다.

② 채무의 변제를 담보하기 위하여 채권자가 부동산에 관한 물권을 이전받는 경우에는 채무자, 채권금액 및 채무변제를 위한 담보라는 뜻이 적힌 서면을 등기신청서와 함께 등기관에게 제출하여야 한다.

## 직업윤리관련 법제검토

(2)부동산실권리자명의등기에 관한 법률

제7조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제3조 제1항을 위반한 명의신탁자

2. 제3조 제2항(양도담보)을 위반한 채권자 및 같은 항에 따른 서면에 채무자를 거짓으로 적어 제출하게 한 실채무자

② 제3조 제1항을 위반한 명의수탁자는 3년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처한다.

# 직업윤리관련 법제검토

(2)부동산실권리자명의등기에 관한 법률

**제10조(장기미등기자에 대한 벌칙 등)** ① 「부동산등기 특별조치법」 제2조제1항, 제11조 및 법률 제4244호 부동산등기특별조치법 부칙 제2조를 적용받는 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 날부터 **3년 이내**에 **소유권이전등기**를 **신청하지 아니한 등기권리자**(이하 "장기미등기자"라 한다)에게는 **부동산평가액의 100분의 30**의 범위에서 **과징금**(「부동산등기 특별조치법」 제11조에 따른 과태료가 이미 부과된 경우에는 그 과태료에 상응하는 금액을 뺀 금액을 말한다)을 부과한다. 다만, 제4조제2항 본문 및 제12조제1항에 따라 등기의 효력이 발생하지 아니하여 새로 등기를 신청하여야 할 사유가 발생한 경우와 **등기를 신청하지 못할 정당한 사유**가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 계약당사자가 서로 대가적(代價的)인 채무를 부담하는 경우에는 반대급부의 이행이 사실상 완료된 날 2. 계약당사자의 어느 한쪽만이 채무를 부담하는 경우에는 그 계약의 효력이 발생한 날

## 직업윤리관련 법제검토

### (2)부동산실권리자명의등기에 관한 법률

11조(기존 명의신탁약정에 따른 등기의 실명등기 등) ① 법률 제 4944호 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행 전에 명의신탁약정에 따라 부동산에 관한 물권을 명의수탁자의 명의로 등기 하거나 등기하도록 한 명의신탁자(이하 "기존 명의신탁자"라 한다)는 법률 제4944호 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행 일부터 1년의 기간(이하 "유예기간"이라 한다) 이내에 실명등기 하여야 한다. 다만, 공용징수, 판결, 경매 또는 그 밖에 법률에 따라 명의수탁자로부터 제3자에게 부동산에 관한 물권이 이전된 경우(상속에 의한 이전은 제외한다)와 종교단체, 향교 등이 조세 포탈, 강제집행의 면탈을 목적으로 하지 아니하고 명의신탁한 부동산으로서 대통령령으로 정하는 경우는 그러하지 아니하다.

## 직업윤리관련 법제검토

(2)부동산실권리자명의등기에 관한 법률

11조(기존 명의신탁약정에 따른 등기의 실명등기 등)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따라 실명 등기를 한 것으로 본다.

1. 기존 명의신탁자가 해당 부동산에 관한 물권에 대하여 매매나 그 밖의 처분행위를 하고 유예기간 이내에 그 처분행위로 인한 취득자에게 직접 등기를 이전한 경우

2. 기존 명의신탁자가 유예기간 이내에 다른 법률에 따라 해당 부동산의 소재지를 관할하는 특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수 또는 구청장에게 매각을 위탁하거나 대통령령으로 정하는 바에 따라 「한국자산관리공사 설립 등에 관한 법률」에 따라 설립된 한국자산관리공사에 매각을 의뢰한 경우. 다만, 매각위탁 또는 매각의뢰를 철회한 경우에는 그러하지 아니하다.

## 직업윤리관련 법제검토

### (2) 부동산실권리자명의등기에 관한 법률

제12조(실명등기의무 위반의 효력 등) ① 제11조에 규정된 기간 이내에 실명등기 또는 매각처분 등을 하지 아니한 경우 그 기간이 지난 날 이후의 명의신탁약정 등의 효력에 관하여는 제4조를 적용한다.

② 제11조를 위반한 자에 대하여는 제3조 제1항을 위반한 자에 준하여 제5조, 제5조의2 및 제6조를 적용한다.

③ 법률 제4944호 부동산실권리자명의등기에관한법률 시행 전에 명의신탁약정에 따른 등기를 한 사실이 없는 자가 제11조에 따른 실명등기를 가장하여 등기한 경우에는 5년 이하의 징역 또는 2억원 이하의 벌금에 처한다.

## 직업윤리관련 법제검토

### (3) 공인중개사법

#### 제33조(금지행위)

① 개업공인중개사 등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 제3조의 규정에 의한 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위 ※제3조:중개대상물의 범위
2. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 영위하는 자인 사실을 알면서 그를 통하여 중개를 의뢰받거나 그에게 자기의 명의를 이용하게 하는 행위 ※제9조:중개사무소의 개설등록
3. 사례·증여 그 밖의 어떠한 명목으로도 제32조에 따른 보수 또는 실비를 초과하여 금품을 받는 행위

※제32조:중개보수등

## 직업윤리관련 법제검토

### (3) 공인중개사법

#### 제33조(금지행위)

- ① 개업공인중개사 등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
4. 당해 중개대상물의 **거래상의 중요사항**에 관하여 거짓된 언행 그 밖의 방법으로 중개의뢰인의 판단을 그르치게 하는 행위
5. **관계 법령에서 양도·압선 등이 금지된 부동산**의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 **중개**하거나 **그 매매를 업으로 하는 행위**
6. **중개의뢰인과 직접 거래**를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위

## 직업윤리관련 법제검토

### (3) 공인중개사법 제33조(금지행위)

- ① 개업공인중개사 등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.
  7. **말세 등 관계 법령을 위반할 목적**으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위
  8. **부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적**으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위
  9. 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위

## 직업윤리관련 법제검토

### (3) 공인중개사법

#### 제33조(금지행위)

② 누구든지 시세에 부당한 영향을 줄 목적으로 다음 각 호의 어느 하나의 방법으로 개업공인중개사등의 업무를 방해해서는 아니 된다.

3. 안내문, 온라인 커뮤니티 등을 이용하여 특정 가격 이하로 중개를 의뢰하지 아니하도록 유도하는 행위

4. 정당한 사유 없이 개업공인중개사등의 중개대상물에 대한 정당한 표시, 광고 행위를 방해하는 행위

5. 개업공인중개사등에게 중개대상물을 시세보다 현저하게 높게 표시, 광고하도록 강요하거나 대가를 약속하고 시세보다 현저하게 높게 표시, 광고하도록 유도하는 행위

## 직업윤리관련 법제검토

### (3) 공인중개사법

제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제9조의 규정에 의한 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자
2. 거짓 그 밖의 부정한 방법으로 중개사무소의 개설등록을 한 자
3. 제33조 제1항 제5호부터 제9호까지의 규정을 위반한 자
4. 제33조 제2항 각 호의 규정을 위반한 자

제33조 제1항 5호부터 9호 ※제33조:금지행위

## 직업윤리관련 법제검토

### (3)공인중개사법

제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

5. 관계 법령에서 양도·압선 등이 금지된 부동산의 분양·임대 등과 관련 있는 증서 등의 매매·교환 등을 중개하거나 그 매매를 업으로 하는 행위 6. 중개의뢰인과 직접 거래를 하거나 거래당사자 쌍방을 대리하는 행위 7. 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산투기를 조장하는 행위 8. 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위 9. 단체를 구성하여 특정 중개대상물에 대하여 중개를 제한하거나 단체 구성원 이외의 자와 공동중개를 제한하는 행위

## 직업윤리관련 법제검토

### (3) 공인중개사법

제49조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 다른 사람에게 자기의 성명을 사용하여 중개업무를 하게 하거나 공인중개사자격증을 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 공인중개사자격증을 양수·대여받은 자
  2. 공인중개사가 아닌 자로서 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
  3. 이종으로 중개사무소의 개설등록을 하거나 2 이상의 중개사무소에 소속된 자
  4. 2 이상의 중개사무소를 둔 자
  5. 임시 중개시설물을 설치한 자
  6. 개업공인중개사가 아닌 자로서 "공인중개사사무소", "부동산중개" 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자
- 의2. 개업공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 하기 위하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 한 자

## 직업윤리관련 법제검토

### (3)공인중개사법

제49조(벌칙) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

7. 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 중개사무소등록증을 다른 사람에게 양도·대여한 자 또는 다른 사람의 성명·상호를 사용하여 중개업무를 하거나 중개사무소등록증을 양수·대여받은 자 8. 제24조제4항(④거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니된다)의 규정을 위반하여 정보를 공개한 자 9. 업무상 비밀을 누설한 자 10. 제33조 제1항제1호부터 제4호까지의 규정을 위반한 자

## 직업윤리관련 법제검토

### (3) 공인중개사법

**제25조(중개대상물의 확인·설명)** ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거 자료를 제시하여야 한다.

1. 당해 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령이 정하는 사항

②개업공인중개사는 제1항의 규정에 의한 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

## 직업윤리관련 법제검토

### (3)공인중개사법

#### 제25조(중개대상물의 확인·설명)

③개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항의 규정에 의한 확인·설명사항을 대통령령이 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령이 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제9호에 따른 공인전자문서센터(이하 "공인전자문서센터"라 한다)에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다. ④제3항의 규정에 의한 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 당해 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.

## 직업윤리관련 법제검토

### (3)공인중개사법 시행령

**제21조(중개대상물의 확인·설명)** ①법 제25조 제1항의 규정에 따라 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
6. 벽면 및 도배의 상태
7. 일조·소음·진동 등 환경조건

## 직업윤리관련 법제검토

### (3)공인중개사법 시행령

**제21조(중개대상물의 확인·설명)** ①법 제25조 제1항의 규정에 따라 개업공인중개사가 확인·설명하여야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 8. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건 9. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율 ②개업공인중개사는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 법 제25조 제2항의 규정에 따른 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고, 제3항의 규정에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여야 한다. ③개업공인중개사는 국토교통부령이 정하는 중개대상물확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 기재하여 거래당사자에게 교부하고 그 사본을 3년간 보존하여야 한다.

# 부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률 ( 약칭: 청탁금지법 )

[시행 2020. 5. 27.] [법률 제16658호, 2019. 11. 26., 일부개정]

제1조(목적)이 법은 공직자 등에 대한 부정청탁 및 공직자 등의 금품 등의 수수(收受)를 금지함으로써 공직자 등의 공정한 직무수행을 보장하고 공공기관에 대한 국민의 신뢰를 확보하는 것을 목적으로 한다.

## 직업윤리,전문직업인윤리

근로자의 윤리,기업가의 윤리,법조인의 윤리,  
의사의 윤리,공직자의 윤리,방송인의 윤리,기  
술인의 윤리, 군인의 윤리,공인회계사의 윤  
리,공인노무사의 윤리,**공인중개사의 윤리** 등

# 부동산중개업자 직업윤리, 전문가로서의 역할

(1) **일본**→경천애토애인(敬天愛土愛人)에근거

① 동업자윤리 : 협력윤리, 조직윤리, 고용윤리

② 공중윤리 : 서비스윤리, 사회윤리, 공공윤리

(2) **전미공인중개사협회**(National Associate of REALTORS)의 윤리강령

① 고용윤리:사용자의 고용된 종업원 감독책임

② 조직윤리:회원상호간에는 부당한 경쟁금지

③ 서비스윤리:의뢰인의 이익옹호를 위한 선량한 관리자의 주의 의무를 다할 것

④ 공중윤리:공중에 대한 전문가로서의 직업윤리

## 부동산중개업에서 직업윤리가 중요한 이유

- (1) 직업윤리: 불확실성의 시대에 윤리적인 자와 거래하기원하는 사회적 수요증가
- (2) 직업윤리: 서비스업, 직업인에게 경쟁요소
- (3) 직업윤리: 믿음, 신용 등 직업윤리는 무형의 자본
- (4) 직업윤리: 강제적인 법규와 중복되기도 하나 보완관계로 법규의 한계를 극복

# 레덴바르크등의 조직의 윤리수준발전단계 에서 본 부동산중개업자의 사회적 책임

- (1) 제1단계: 부도덕단계, 중개업자만이 이해관계인으로 봄
- (2) 제2단계: 준법단계, 위법 안하면 윤리적
- (3) 제3단계: 대응단계, 이윤극대화를 위한 윤리성 인식
- (4) 제4단계: 윤리관태동단계, 이윤과 윤리 균형
- (5) 제5단계: 윤리선진단계, 이윤보다 윤리우선

# 직업윤리에 영향을 미치는 중요요인 들

- (1) 감사인: ① 전문가 물입도 ② 전업(專業)경력 및 윤리관  
③ 조직처신도 ④ 규제민감도
- (2) 기업윤리: ① 개인적 차원에서는 가족고려요인 ② 조직적 차원에서는 기업문화요인 ③ 사회적 차원에서는 전반적 경쟁적 요인
- (3) 자본의 관점: 한 사회의 존속 발전과 부(富)의 창출에서  
는 물질적 자본이외에 도덕적 자본이 중요한 요소
- (4) 경찰공무원의 직업윤리: 경찰이 사회의 지팡이가 되고 사회의 등불이 위해서는 경찰 자신부터 도덕적이고

윤

리적이어야 한다.

## 참고문헌

1. “부동산중개업자의 직업윤리에 관한 연구”  
박사학위논문 오인석 강남대학교
2. “한·미 부동산중개업 윤리에 관한 비교법적 연구”  
석사학위논문 황아름 건국대학교
3. “윤리학의 기본원리”  
폴 테일러 지음 김영진 옮김 서광사, 1985