

韓国の不動産仲介制度（第1回）

研究理事・調査研究部長 周藤 利一

目次

はじめに

第1章 仲介と仲介業の概念

第2章 公認仲介士

第3章 仲介業者

第4章 仲介契約の締結と損害賠償責任

(以下「法」と略称)に改められた。以下では、現行法に基づく制度である公認仲介士を中心に解説する³。

第1章 仲介と仲介業の概念

はじめに

韓国においては、不動産仲介業は、登録をした公認仲介士と仲介人のみが行うことができる。

前者について、より正確に言えば、公認仲介士が個人営業を行う場合には自らの名義で不動産仲介業を行うことができ、法人営業の場合には公認仲介士が代表者となっている会社に限り不動産仲介業を行うことができる。公認仲介士は、「仲介業の専門化と科学化」¹を目的として1983年に「不動産仲介業法」の制定により導入された制度であり、公認仲介士になるためには、資格証の取得のための国家試験に合格しなければならない。

後者の仲介人は、1983年以前に「紹介営業法」の規定に基づく営業申告をして仲介営業を行っている仲介業者である²。

したがって、韓国では新旧二つの制度が並存していると言える。なお、「不動産仲介業法」は2005年に全面改正され、「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」

「仲介」とは、次の仲介対象物について、取引当事者間の売買、交換、賃貸借その他の権利の得失変更に関する行為を斡旋することをいう（法第2条第一号・第3条、法施行令第2条）。

- ・土地
- ・建築物その他の土地の定着物
- ・「立木に関する法律」による立木
- ・「鉱業財団抵当法」による鉱業財団
- ・「工場抵当法」による工場財団

「仲介業」とは、他人の依頼により一定の報酬を得て仲介を業として行うことをいう（法第2条第三号）。

業の範囲については日本と同様の問題があり、判例は「営利を目的とし、不特定多数人を相手に、継続的・反復的に仲介行為を行うことを意味する。斡旋・仲介を業とするか否かは、斡旋・仲介行為の反復性・継続性・営業性等の有無とその行為の目的や規模、回数、期間、態様等種々の事情を総合的に考慮し、社会通念に従い判断すべきものである。従って、偶然の機会にただ一度建物賃貸借契約の仲介をして手数料を受け取った事実のみで

は、斡旋・仲介を業としたものとみることはできない。」としている⁴。

第2章 公認仲介士

(1) 公認仲介士の意義

公認仲介士とは、法による公認仲介士資格を取得した者をいう（法第2条第二号）。公認仲介士になろうとする者は、特別市長、広域市長又は道知事⁵が施行する公認仲介士資格試験に合格しなければならない（法第4条第1項）。実際の試験実施事務は、韓国産業人力公団が他の国家資格も含めて一元的に実施している。なお、公認仲介士の資格が取り消された後3年が経過しない者は、公認仲介士になることができない（法第6条）。

(2) 公認仲介士資格試験

公認仲介士資格試験は、第1次試験と第2次試験とに区分して実施される。第2次試験は、第1次試験に合格した者を対象として実施されるが（法施行令第5条第1項）、同時に行うこともできる（法施行令第5条第2項）。試験は、毎年1回以上施行することを原則とするが、試験を施行することが困難なやむを得ない事情がある場合には、実施しないこともできる（法施行令第7条⁶）。

試験に関する次の事項を審議・議決するため、国土海洋部⁷に公認仲介士資格試験委員会が置かれている（法施行令第4条第1項）。

- ・受験資格に関する事項
- ・試験方法に関する事項
- ・選抜予定人員の決定に関する事項
- ・試験問題の出題及び採点に関する事項
- ・合格者の決定に関する事項

試験委員会は、委員長1人を含む5人以上7名以内の委員で構成され、委員長は、国土

海洋部の担当局長が務め、委員は、不動産仲介業務及び関連分野に関する学識及び経験が豊富な者又は非営利民間団体から推薦した者の中から国土海洋部長官が任命又は委嘱する（法施行令第4条第2項・第3項）。

第1次試験は、選択式で出題することを原則とし、主観式短答型又は記入型の出題を加味することができる（法施行令第4条第4項）。

第1次試験の試験科目は、次のとおりである（法施行令別表1）。

- ・不動産概論(不動産鑑定評価を含む)
- ・民法（総則のうち法律行為、質権を除く物権法、契約法のうち総則・売買・交換・賃貸借）及び民事執行法のうち不動産仲介に関する規定

第1次試験においては、各課目毎に100点を満点とし、各課目40点以上、全課目平均60点以上を得点した者を合格者とする（法施行令第10条第1項）。第1次試験に合格した者は、次回の試験に限り、第1次試験が免除される（法施行令第5条第6項）。

第2次試験は、論文式で出題することを原則とし、主観式短答型又は記入型の出題を加味することができる（法施行令第4条第5項）。

第2次試験も、各課目毎に100点を満点とし、各課目40点以上、全課目平均60点以上を得点した者を合格者とする（法施行令第10条第2項）。

第2次試験の試験科目は、次のとおりである（法施行令別表1）。

- ・公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法令及び仲介実務
- ・不動産公示に関する法令（「不動産登記法」・「地籍法」）及び不動産関連税法
- ・不動産公法（「国土の計画及び利用に関する法律」、「建築法」、「都市開発法」、

「開発制限区域の指定及び管理に関する特別措置法」、「都市及び住居環境整備法」、「住宅法」、「山林法」、「山地管理法」、「農地法」のうち不動産仲介に関する規定

古いデータであるが、2002年までの累計で合格者総数は144,877名で、合格率は15.7%である⁸。

第3章 仲介業者

(1) 仲介業の開設登録

仲介業は従前は許可制であったが、規制緩和政策の一環として1999年7月より登録制が採用されている。登録をした者を仲介業者といい、仲介業者は適法に仲介業を営むことができる権利を取得することとなる。即ち、仲介業を営もうとする者は、仲介事務所（法人にあっては、主たる仲介事務所をいう）を置こうとする地域を管轄する市長、郡守又は区庁長⁹（これらを「登録官庁」という）に仲介事務所の開設登録をしなければならない（法第9条第1項）。

公認仲介士（所属公認仲介士を除く）及び法人以外の者は、仲介事務所の開設登録を申請することができない（法第9条第2項）。

(2) 開設登録の基準と制限

仲介事務所開設登録の基準は、次のとおりである。ただし、他の法律の規定により不動産仲介業を行うことができる場合には、次の基準を適用しない（法第9条第3項、法施行令第13条）。

① 公認仲介士が仲介事務所を開設しようとする場合（個人営業の仲介業者）

- ・実務教育を受けていること
- ・建築物台帳に記載された建物に仲介事務

所を確保すべきこと（所有、賃貸借又は使用貸借の方法により使用権を確保しなければならない）

② 法人が仲介事務所を開設しようとする場合（法人営業の仲介業者）

- ・「商法」上の会社であって、資本金が5千万ウォン以上であること¹⁰
- ・仲介業者の兼業制限等に関する規定（後述）に規定された業務のみを営むことを目的として設立された法人であること
- ・代表者は、公認仲介士でなければならない、役員(代表者を含む)又は社員(合名会社又は合資会社の無限責任社員をいう)の過半数は、公認仲介士であること
- ・役員又は社員全員及び支部事務所の責任者が実務教育を受けていること
- ・建築物台帳に記載された建物に仲介事務所を確保すべきこと（所有、賃貸借又は使用貸借等の方法により使用権を確保しなければならない）

仲介業者は、二重に仲介事務所を開設登録して仲介業を行うことができない（法第12条第1項）。

(3) 登録の欠格事由

次のいずれかに該当する者は、仲介事務所を開設登録することができない（法第10条第1項）。

- ・未成年者
- ・禁治産者又は準禁治産者
- ・破産者であって復権を得ない者
- ・禁固以上の実刑の判決を受け、その刑の執行が終了（執行が終了したものとみなす場合を含む）し、又は刑の執行を受けることがなくなった日から3年を経過しない者
- ・禁固以上の実刑の執行猶予の宣告を受け、その猶予期間が満了しない者

- ・公認仲介士資格が取消された後3年を経過しない者
- ・公認仲介士の資格が停止された者であって、資格停止期間中にある者
- ・登録の取消事由のうち一部に該当するより事由により仲介士事務所の開設登録が取り消された後3年を経過しない者
- ・業務停止処分を受けて廃業申告をした者であって、業務停止期間（廃業にかかわらず進行するものとみなす。）が経過しない者
- ・業務停止処分を受けた仲介業者である法人の業務停止の事由が発生した当時の社員又は役員であった者であって、当該仲介業者に対する業務停止期間が経過しない者
- ・この法に違反して罰金刑の宣告を受けて3年を経過しない者
- ・社員又は役員の中に以上のいずれかに該当する者がいる法人

(4) 登録証の交付

登録官庁は、仲介事務所の開設登録をした者に対し、仲介事務所登録証を交付しなければならない（法第11条第1項）。

(5) 仲介事務所

仲介業者は、自分が登録した登録官庁の管轄区域内に仲介事務所を置くものとし、1箇所の仲介事務所のみを置くことができる（法第13条第1項）。法人たる仲介業者は、登録官庁に申告して、その管轄区域外の地域に支部事務所を置くことができる（法第13条第3項）。即ち、支部事務所は、主たる事務所の所在地が属する市（区が設置されていない市をいう）、郡又は区（以下「市・郡・区」という。）を除く市・郡・区別に設置するものとし、市・郡・区別に1箇所を超過すること

ができない（法施行令第15条第1項）。

仲介業者は、天幕その他移動が容易な臨時の仲介施設物を設置してはならない（法第13条第2項）。

仲介業者は、その業務を効率的に遂行するため、他の仲介業者と仲介事務所を共同で使用することができる（法第13条第6項）。

(6) 仲介業者と使用人

「仲介業者」とは、法により仲介事務所の開設登録をした者をいう（法第2条第四号）。

「所属公認仲介士」とは、仲介業者に所属する公認仲介士（仲介業者である法人の社員又は役員であって、公認仲介士である者を含む。）であって、仲介業務を遂行する者及び仲介業者の仲介業務を補助する者をいう（法第2条第五号）。

「仲介補助員」とは、公認仲介士でない者であって、仲介業者に所属し、仲介対象物に対する現場案内及び一般事務等仲介業務に関する単純な業務を補助する者をいう（法第2条第六号）。

(7) 仲介業者の遵守事項

① 使用人の申告と印章登録

仲介業者は、所属公認仲介士又は仲介補助員を雇用したり解雇したときは、登録官庁に申告しなければならない（法第15条第1項）。

また、仲介業者及び所属公認仲介士は、仲介行為に使用する印章を登録官庁に登録しなければならない。登録した印章を変更した場合もまた同じである（法第16条第1項）。そして、仲介業者及び所属公認仲介士は、仲介行為を行うに当たっては、登録した印章を用いなければならない（法第16条第2項）。

② 仲介事務所登録証等の掲示

仲介業者は、仲介事務所登録証、仲介手数料料率表その他の事項を仲介事務所内の見や

すい場所に掲示しなければならない（法第17条）。

③ 仲介事務所の移転申告

仲介業者は、仲介士事務所を移転したときは、移転した日から10日以内に登録官庁に移転事実を申告しなければならない。ただし、仲介事務所を登録官庁の管轄地域外の地域に移転する場合には、移転後の仲介事務所を管轄する市長・郡守又は区庁長に申告しなければならない（法第20条第1項）。

④ 名称使用

仲介業者は、その事務所の名称に「公認仲介事務所」又は「不動産仲介」という文字を使用しなければならない（法第18条第1項）。

他方、仲介業者でない者は、「公認仲介事務所」、「不動産仲介」又はこれらに類似する名称を使用してはならない（法第18条第2項）。

⑤ 休業・廃業の申告

仲介業者は、3月を超過する休業（仲介士事務所の解説登録後業務を開始しない場合を含む）、廃業又は休業した仲介業を再開しようとするときは、登録官庁にその事実を申告しなければならない。休業期間を変更しようとするときもまた同じである（法第21条第1項）。

この場合、休業は6月を超過することができない。ただし、疾病による療養等やむを得ない事由がある場合は、この限りでない（法第21条第2項、法施行令第18条第3項）。

(8) 仲介業者の基本倫理と業務制限

① 仲介業者等の基本倫理

仲介業者及び所属公認仲介士は、専門職業人としての品位を維持して、信義誠実をもって公正に仲介に関する業務を遂行しなければならない（法第29条第1項）。

また、仲介業者等は、この法及び他の法令

に特別な規定がある場合を除き、その業務上知ることとなった秘密を漏洩してはならない。仲介業者等がその業務を離れた後もまた同じ（法第29条第2項）。

② 仲介業者の兼業制限

法人である仲介業者は、他の法律の規定による場合を除き、仲介業及び次に掲げる業務のほか、他の業務を合わせて行うことができない（法第14条第1項、法施行令第17条第1項・第2項）。

- ・商業用建築物及び住宅の賃貸管理等不動産の管理代行
 - ・不動産の利用、開発及び取引に関する相談
 - ・仲介業者を対象とした仲介業の経営技法及び経営情報の提供
 - ・次のいずれかに該当する住宅及び店舗の分譲代行
 - 「住宅法」による事業計画承認対象でない住宅
 - 「住宅法」による事業計画承認対象の住宅であって、入居者募集結果、申請者の数が供給する住宅の数に達しない場合、その達しない分の住宅
 - 「建築物の分譲に関する法律」による分譲申告対象でない店舗
 - 「建築物の分譲に関する法律」による分譲申告対象の店舗であって、被分譲者募集結果、申請者の数が供給する店舗の数に達しない場合、その達しない分の店舗
 - ・その他仲介業に付随する業務であって仲介依頼人の依頼による内装業者・引越業者の紹介等、住居移転に付随する業務の斡旋
 - ・競売及び公売対象不動産に関する権利分析、斡旋及び申請代理
- 上記のうち最後の業務は、「民事執行法」

による競売及び「国税徴収法」その他の法令による公売対象不動産に対する権利分析及び取得の斡旋並びに買取申請又は入札申請の代理を仲介業者が行うことができるものである（法第14条第2項）。そして、仲介業者が競売対象不動産の買取申請又は申請の代理を行おうとするときは、大法院規則¹¹「公認仲介士の買取申請代理人登録等に関する規則」等で定める要件を備えて法院に登録をして、その監督を受けなければならない（法第14条第3項）。

③ 仲介業者の禁止行為

仲介業者は、次の各号の行為を行ってはならない（法第33条）。

- ・ 仲介対象物の売買を業として行う行為
- ・ 仲介事務所の開設登録をせずに仲介業を営む者であることを知りつつ、その者を通じて仲介を依頼し、又はその者に自己の名義を利用させる行為
- ・ 謝礼、贈与その他名目の如何を問わず法定の手数料又は実費を超過して金品を受領する行為
- ・ 当該仲介対象物の取引上の重要事項に関し、虚偽の言行その他の方法により、仲介依頼人の判断を誤らせる行為
- ・ 関係法令で譲渡、斡旋等が禁止された不動産の分譲、賃貸等に関する証書等の売買、交換等を仲介し、又はその売買を業とする行為
- ・ 仲介依頼人と直接取引をする行為及び双方を代理する行為
- ・ 脱税等関係法令の違反を目的として、所有権保存登記又は移転登記をしない不動産又は関係法令の規定により転売等権利の変動が制限された不動産の売買を仲介する等、不動産投機を助長する行為

また、仲介業者は、他人に自己の姓名若しくは商号を使用して仲介業務を行わせ、又は

自己の仲介士事務所登録証を譲渡若しくは貸与する行為を行ってはならない（法第19条第1項）。何人も、他人の姓名若しくは商号を使用して仲介業務を行い、又は他人の仲介士事務所登録証の譲渡若しくは貸与を受けて使用してはならない（法第19条第2項）。

(9) 仲介業者等の教育

① 実務教育

仲介事務所の開設登録を申請しようとする者及び支部事務所の設置申告をしようとする場合の支部事務所の責任者は、登録申請日又は申告日前1年以内に、市長・道知事が実施する実務教育を受けなければならない。ただし、廃業申告後1年以内に仲介事務所の開設登録を再び申請しようとする者は、この限りでない（法第34条第1項）。

実務教育は、不動産仲介専門職業人としての職業倫理意識及び不動産関連専門知識を養うための内容により構成し、教育期間は、32時間以上44時間以内とする（法施行令第28条第1項）。

実際の教育は韓国公認仲介士協会に委託されている（法施行令第36条第1項）。

② 研修教育

国土海洋部長官¹²、特別市長、広域市長、道知事又は登録官庁は、仲介業者等の資質と業務遂行能力の向上のための研修教育を実施することができる（法第34条第2項）。

第4章 仲介契約の締結と損害賠償責任

(1) 仲介契約の類型

① 一般仲介契約

仲介依頼人は、仲介依頼内容を明確にするため必要な場合には、仲介業者に対し、次の

各号の事項を記載した一般仲介契約書の作成を要請することができる（法第22条）。

- ・ 仲介対象物の位置及び規模
- ・ 取引予定価格
- ・ 取引予定価格に対し法の規定により定めた仲介手数料
- ・ その他仲介業者と仲介依頼人が遵守しなければならない事項

② 専属仲介契約

仲介依頼人は、仲介対象物の仲介を依頼するに当たり、特定の仲介業者を定め、その仲介業者に対し、当該仲介対象物を仲介するようにする契約（専属仲介契約）を締結することができる（法第23条第1項）。専属仲介契約の有効期間は、3月とする。ただし、当事者間に異なる約定がある場合には、その約定による（法施行令第20条第1項）。

仲介業者は、専属仲介契約を締結したときは、「不動産取引情報網」¹³又は日刊新聞に当該仲介対象物に関する情報を公開しなければならない。ただし、仲介依頼人が非公開を要請する場合には公開してはならない（法第23条第3項）。日刊新聞への公開を規定していることと依頼人が希望する場合には公開できないとする規定が日本と異なる。

専属仲介契約を締結した仲介業者が公開しなければならない仲介対象物に関する情報の内容は、次のとおりである（法施行令第20条第2項）。

- ・ 仲介対象物の種類、所在地、地目及び面積、建築物の用途、構造及び建築年度等、仲介対象物を特定するために必要な事項
- ・ 壁面及び内装の状態
- ・ 水道、電気、ガス、消防、熱供給、昇降機設備、汚水、廃水、ごみ処理施設等の状態
- ・ 道路及び公共交通手段との連携性、市場、学校等との近接性、地形等の立地条件、

日照、騒音、振動等の環境条件

- ・ 所有権、傳貫権¹⁴、抵当権、地上権及び賃借権等仲介対象物の権利関係に関する事項。ただし、各権利者の住所、姓名等人的事項に関する情報は、公開してはならない。
- ・ 公法上の利用制限及び取引規制に関する事項
- ・ 仲介対象物の取引契約金額及び公示地価。ただし、賃貸借の場合には、公示地価を公開しないことができる。

(2) 仲介契約の締結

① 仲介対象物の確認・説明

仲介業者は、仲介の依頼を受けた場合には、仲介が完成する前に、次の事項を確認し、これを当該仲介対象物に関する権利を取得しようとする仲介依頼人に誠実かつ正確に説明して、土地台帳、登記簿謄本等説明の根拠資料を提示しなければならない（法第25条第1項、法施行令第21条第1項）。「確認・説明事項」と呼ばれるもので、日本の「重要事項」に当たる。

- ・ 当該仲介対象物の状態、立地及び権利関係
- ・ 法令の規定による取引又は利用制限事項
- ・ 仲介対象物の種類、所在地、地番、地目、面積、用途、構造及び建築年度等、仲介対象物に関する基本的な事項
- ・ 所有権、傳貫権、抵当権、地上権及び賃借権等仲介対象物の権利関係に関する事項
- ・ 取引予定金額、仲介手数料及び実費の金額とその算出内訳
- ・ 土地利用計画、公法上の利用制限及び取引規制に関する事項
- ・ 水道、電気、ガス、消防、熱供給、昇降機、排水等、施設物の状態

- ・壁面及び内装の状態
- ・日照、騒音、振動等の環境条件
- ・道路及び公共交通手段との連携性、市場、学校等との近接性等の立地条件
- ・仲介対象物に対する権利を取得することに伴い負担しなければならない租税の種類及び税率

仲介業者は、仲介が完成して取引契約書を作成するときは、確認・説明事項を書面に作成して、取引当事者に交付して、3年間、その写しを保管しなければならない（法第25条第3項、法施行令第21条第3項）。

② 契約書の作成・交付

仲介業者は、仲介対象物に関して仲介が完成したときは、取引契約書を作成して取引当事者に交付して、5年間、その写しを保管しなければならない（法第26条第1項、法施行令第22条第2項）。

取引契約書には、次の各号の事項を記載しなければならない（法施行令第22条第1項）。

- ・取引当事者の人的事項
- ・物件の表示
- ・契約日
- ・取引金額、契約金額及びその支払い日時等支払いに関する事項
- ・物件の引渡し日時
- ・権利移転の内容
- ・契約の条件又は期限がある場合には、その条件又は期限
- ・仲介対象物確認・説明書の交付日時
- ・その他の約定内容

③ 契約金等の返還債務履行の保障

仲介業者は、取引の安全を保障するため必要と認める場合には、取引契約の履行が完了するときまでに、契約金、中途金又は残金を、仲介業者、金融機関、保険会社、信託業者、郵便局、仲介業者の損害賠償責任を保障するために共済事業を行う者¹⁵又は不動産取引契

約の履行保障業務を遂行する専門会社の名義で、金融機関、共済事業者又は信託業者に預け置くよう、取引当事者に対し勧告することができる（法第31条第1項、法施行令第27条第1項）。韓国版エスクロー制度である。

これにより契約金等を預け置いた場合、売主、賃貸人等、契約金等を受領することができる権利を有する者は、当該契約を解除したときに契約金等の返還を保障する内容の金融機関又は保証保険会社が発行する保証書を契約金等の預置名義者に交付して、契約金等をあらかじめ受領することができる（法第31条第2項）。

(3) 仲介手数料

① 仲介手数料の授受

仲介業者は、仲介業務に関し、仲介依頼人から所定の手数料を受領する。ただし、仲介業者の故意又は過失により仲介依頼人間の取引行為が無効、取消又は解除された場合は、この限りでない（法第32条第1項）。

仲介業者は、仲介依頼人から仲介対象物の権利関係等の確認又は契約金等の返還債務履行の保障に要する実費を受領することができる（法第32条第2項）。前者はデューデ일리ジェンスに当たる業務であるが、これらの実費請求権を法定している点が日本と異なる。

② 仲介手数料と実費の限度

仲介手数料を仲介依頼人双方からそれぞれ受領することができる点は日本と同一であり、その一方から受領することができる限度は、住宅及びその敷地の仲介手数料については特別市、広域市及び道の条例で定める。そして、その上限は、売買及び交換の場合は取引金額の1,000分の9以内、賃貸借等の場合は取引金額の1,000分の8以内とする（法第32条第3項、法施行規則第20条第1項）。

住宅以外の場合は取引金額の1,000分の9

以内で仲介依頼人と仲介業者が協議して決定する（法施行規則第20条第4項）。仲介業者は、住宅以外の仲介対象物について、この範囲内で実際に自己の受領しようとする仲介手数料の上限料率を仲介事務所登録証の仲介手数料・実費の料率及び限度額表に明示しなければならない、これを超過して仲介手数料を受領してはならない（法施行規則第20条第7項）。

実費の限度は、仲介対象物の権利関係の確認又は契約金等の返還債務履行保証に要した費用とし、仲介業者が領収証等を添付して、売買、賃貸その他権利を移転しようとする仲介依頼人に請求することができる（法施行規則第20条第2項）。

③ 取引金額の計算

取引金額の計算は、次のとおり（法施行規則第20条第5項）。

- ・ 賃貸借のうち、保証金以外に借賃がある場合には、月単位の借賃額に100を乗じた金額を保証金に合算した金額を取引金額とする。ただし、この方法により合算した金額が5千万ウォン未満の場合には、月単位の借賃額に、70を乗じた金額と保証金を合算した金額を、取引金額とする。
- ・ 交換契約の場合には、交換対象の仲介対象物のうち取引金額が大きい仲介対象物の価額を取引金額とする。
- ・ 同一の仲介対象物に対し、同一の当事者間に売買を含む2以上の取引が同一の機会に行われる場合には、売買契約に関する取引金額のみを適用する。

④ 手数料に関する条例の適用

仲介対象物の所在地と仲介事務所の所在地が異なる場合には、仲介業者は、仲介事務所の所在地を管轄する特別市、広域市及び道の条例で定める基準に従い、手数料及び実費を

受領しなければならない（法施行規則第20条第3項）。

(4) 損害賠償責任

① 損害賠償責任の要件

仲介業者は、仲介行為を行うに当たり、故意又は過失により取引当事者に対し財産上の損害を発生させたときは、その損害を賠償すべき責任を負う（法第30条第1項）。

仲介業者は、自己の仲介事務所を他人の仲介行為の場所として提供することにより、取引当事者に対し財産上の損害を発生させたときは、その損害を賠償すべき責任を負う（法第30条第2項）。

② 保証保険への加入等

仲介業者は、業務を開始する前に、損害賠償責任を保障するため、次の金額の保証保険又は共済¹⁶に加入し、又は供託をしなければならない（法第30条第3項、法施行令第24条第1項）。

- ・ 法人である仲介業者は1億ウォン以上。
ただし、支部事務所を置く場合には、支部事務所毎に5千万ウォン以上を追加して設定しなければならない。
- ・ 個人の仲介業者は5千万ウォン以上

供託した供託金は、仲介業者が廃業又は死亡した日から3年以内は、これを回収することができない（法第30条第4項）。

③ 損害賠償責任の保障に関する説明・支払

仲介業者は、仲介が完成したときは、取引当事者に対し、損害賠償責任の保障に関する次の事項を説明して、関係証書の写しを交付し、又は関係文書に関する電子文書を提供しなければならない（法第30条第5項）。

- ・ 保障金額
- ・ 保証保険会社、共済事業を行う者又は供託機関及びその所在地
- ・ 保障期間

仲介依頼人が損害賠償金として保証保険金、共済金又は供託金の支払いを受領しようとする場合には、その仲介依頼人と仲介業者間の損害賠償合意書、和解調書又は確定した裁判所の判決文の写しその他これらに準じる効力を有する書類を添付して、保証機関に対し、損害賠償金の支払いを請求しなければならない（法施行令第26条第1項）。

仲介業者は、保証保険金、共済金又は供託金により損害賠償をしたときは、15日以内に、再び保証保険又は共済に加入し、又は供託をしなければならない（法施行令第26条第2項）。

(以下次号)

参考文献

注で引用したもののほか

1. 柳 海雄「不動産制度」부연사、2006年
 2. 서 진형 (ソ・ジンヒョン)「공인중개사법론」(公認仲介士法論) 부연사、2008年
-
- 1 임 일환 (イム・イルファン)「不動産仲介制度의 先進化 方案에 관한 研究」(不動産仲介制度の先進化方策に関する研究) 韓国公認仲介士協会「2007年度不動産研究論文叢書」P12。
 - 2 「福德房」(포کت옥방)と俗に呼ばれる。
 - 3 法律は2008年6月13日法律第9127号改正、施行令は2008年7月29日大統領令第20947号改正、施行規則は2008年3月14日国土海洋部令第4号改正の条文に拠る。
 - 4 大法院1988年8月9日判決。参考文献2、P42。
 - 5 日本の都道府県に当たる広域自治体の長である。特別市はソウルのみ、広域市は釜山など6市、道は京畿道など9つある。
 - 6 1985年の第1回試験以降、年に1回ずつ実施されているが、不動産価格が高騰し、投機が盛んに行われた1989年、1992年、1994年、1996年と大不況になった1998年は実施されていない。
 - 7 日本の国土交通省に当たる中央行政機関。
 - 8 前掲注1論文P16。

- 9 日本の市町村に当たる基礎自治体の長である。日本と異なり、郡が自治体になっている。区は特別市や広域市など大規模な市に置かれている。
- 10 約500万円。
- 11 大法院、法院はそれぞれ日本の最高裁判所、地方裁判所に当たる。
- 12 日本の国土交通省に当たる。
- 13 日本の指定流通機構に当たる。
- 14 チョンセと呼ばれる韓国固有の不動産賃借権であり、更新のない定期借家権である。
- 15 業界団体である韓国公認仲介士協会が実施している。
- 16 韓国公認仲介士協会の場合、1億ウォンの保証に対する共済料は25万ウォンである。