

# 韓国不動産仲介制度（第2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

(4) 損害賠償責任

(以上前号)

第4章 仲介契約の締結と損害賠償責任

(5) 契約金等の返還債務履行の保証

第5章 韓国公認仲介士協会

第6章 不動産取引申告制度

第7章 指導・監督

第8章 罰則

(以上本号)

## 第4章 仲介契約の締結と損害賠償責任

(5) 契約金等の返還債務履行の保証

① 制度の趣旨

不動産取引契約の無効、取消、解除等により、売主、賃貸人等の依頼人が受領した取引代金を直ちに返還しなければならないにもかかわらず、これを返還しない場合や、仲介対象物の権利関係がリスクを有しているために取引契約の完全な履行の可否が不透明な場合に、買主、賃借人等の依頼人に発生し得る被害を事前に防止するため、米国のエスクロー

制度に類似する契約金等の返還債務履行の保障制度が2000年1月28日の法改正により導入され、同年7月29日から導入されている。

米国のエスクロー制度は専門的で独立した不動産取引の履行代行業であるが、韓国の契約金等返還債務履行の保障制度は、仲介業者が取引の安全のために、取引代金の預託を勧告するものであって、法律の規定は勧告的性格の規定に過ぎず、また、専門性を有する業務として認められたものではなく、取引当事者の取引契約の履行のための本格的な制度というにはいまだ不十分なものであるとの指摘もなされている<sup>1</sup>。

この制度は、契約金等の預託勧告制度と契約金の事前受領制度に大きく分けることができる。

② 契約金等の預託勧告制度

預託名義人：仲介業者は、取引の安全を保障するために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契約金、中途金又は残金（以下「契約金等」という）を仲介業者等次に掲げる者の名義で預託するよう、取引当事者に勧告することができる（公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律第31条第1項、同法施行令第27条第1項）。

- ・ 仲介業者
- ・ 金融機関
- ・ 保険会社
- ・ 信託会社
- ・ 郵便局

- ・ 共済事業を行う者(韓国公認仲介士協会)
- ・ 不動産取引契約の履行を保障するために契約金等及び契約関連書類を管理する業務を遂行する専門会社

預託機関：契約金等の預託先となる預託機関は、次のとおりである（施行令第27条第1項）。

- ・ 金融機関
- ・ 信託会社
- ・ 共済事業を行う者

預託要件：預託の要件は、取引の安全の必要性和取引当事者の預託合意である。この制度が取引の安全のために必要と認められる場合に勧告し得るとい性格のものであって、取引当事者はその勧告に従う義務はないからである。

預託期間：預託を勧告することができる期間は、取引契約が締結されたときから取引契約の履行が完了するときまでである。取引契約の履行完了とは、残金の支払と登記の完了がすべて終了することをいう<sup>2</sup>。

預託金額：契約金、中途金、残金のいずれも預託することができる。

預託事項約定義務：仲介業者は、取引当事者が契約金等を仲介業者の名義で預託機関に預託することを依頼した場合には、契約の履行の完了又は契約の解除等の事由による契約金等の引出に対する取引当事者の同意の方法、契約金等の管理、引出、返還手続等の返還債務履行保障に要する実費その他契約の安全のために必要な事項を約定しなければならない（施行令第27条第2項）。

預託管理上の義務：仲介業者は、取引契約に関する契約金等を自己の名義で金融機関等に預託する場合、自己資金の預金等と分離して管理することができるようにしなければならない、預託された契約金等は取引当事者の同意なしに引き出してはならない（施行令第27

条第3項）。

預託金保障のための保証設定義務：仲介業者は、契約金等を自己の名義で預託機関に預託する場合には、当該契約金等を取引当事者に支払うべきことを保障するため、預託対象となる契約金等に該当する金額を保障する保証保険又は共済に加入し、又は供託となければならず、取引当事者に関係証書の写しを交付し、又は関係証書に関する電子文書を提供しなければならない（施行令第27条第4項）。

### ③ 契約金等の事前受領制度

契約金等を預託した場合、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した保証書を契約金等の預託名義人に交付して、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）。

預託金の事前回収者：契約金等をあらかじめ受領することができる者は、売主、賃貸人等である。ここで、契約金等をあらかじめ受領することができる者とは、本来、契約金等の預託をしなかったならば、契約金等を受領していた者のことである。従って、買主、賃借人等の権利取得を仲介業者に依頼した者は、取引代金の事前回収者ではない。

保証書発給金融機関：返還保障の保証書を発行することができる機関は、金融機関又は保証保険会社であるが、契約金等を預託する機関とその返還を保証する保証書の発給機関は異なる。

返還保証書の交付：売主等が契約金等を受領するためには、保障機関の保証書の発給を受けて、契約金の預託名義人にこれを交付して、契約金等を受領しなければならない。金融機関又は保証保険会社の保証書は、取引契約の無効、取消、解除等の失効に備えた返還の保障を確認する内容のものであって、契約

が解除された場合の返還の日時、返還の金額、返還の相手方等が明示されていなければならない。

## 第5章 韓国公認仲介士協会

### (1) 協会の設立

仲介業者たる公認仲介士は、その資質の向上、品位の維持と仲介業に関する制度の改善及び運用に関する業務を効率的に遂行するため、公認仲介士協会を設立することができる（法第41条第1）。協会に加入するか否かは仲介業者の自律的事項であり、加入義務はない。現在、「韓国公認仲介士協会」がこの規定に基づく唯一の協会として存在している<sup>3</sup>。

協会は法人とする（法第41条第2項）。社団法人であって、非営利法人である。

### (2) 協会の業務

協会は、固有業務として次の業務を遂行する（施行令第31条）。

- ・ 会員の品位維持のための業務
- ・ 不動産仲介制度の研究・改善に関する業務
- ・ 会員の資質向上のための指導、教育、研究に関する業務
- ・ 会員の倫理憲章の制定及びその実践に関する業務
- ・ 不動産情報提供に関する業務
- ・ 仲介業者の損害賠償責任を保障するための共済事業

また、協会は、国土海洋部長官<sup>4</sup>から委託を受けて実務教育を実施したり（法第45条）、試験施行機関の長<sup>5</sup>が国土海洋部長官の承認を受けて委託した公認仲介士試験施行関連業務を行うことができる（施行令第36条第2項）。

### (3) 仲介業務共済事業

協会は、仲介業者の損害賠償責任を保障するため、共済事業を行うことができる（法第42条）。その範囲は次のとおりである（施行令第36条第2項）。

- ・ 仲介業者の損害賠償責任を保障するための共済基金の造成及び共済金の支払に関する事業
- ・ 共済事業の附帯業務として共済規程で定める事業

現在、韓国公認仲介士協会が実施している共済事業の内容を見ると、損害賠償責任を保障するための保証設定金額は次のとおりである。

法人：共済加入金額2億ウォン以上（ただし、支店等は事務所ごとに1億ウォン以上）

個人：共済加入金額1億ウォン以上

そして、契約単位金額は、次のとおりである。

	契約単位金額	
個人	5千万ウォン	1億ウォン
法人	1億ウォン	2億ウォン

共済契約の手続は、まず仲介業者が協会に申請書を提出して、共済料を納入すると、協会の支部を通じて保証書が発給される。仲介業者は登録官庁に保証の設定又は変更申告をするが、協会の支部が代行してくれる。なお、オンラインシステムを通じて手続を行うと5%割引を受けられる。

共済金の支払手続は次のとおりである。まず、仲介業者と仲介依頼人（客）との間に仲介事故が発生すると、業者は協会の支部に仲介事故通知をする（共済規程第5条第3号）。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によって損害賠償額が確定する（施行令第26条第1

項)。仲介依頼人は協会本部に共済金を請求する（共済業務取扱規則第26条、共済約款第20条）。協会は審査補償委員会で共済金支払審査を行い（審査補償委員会例規第10条）、共済金を仲介依頼人に支払う（審査補償委員会例規第17条）。

**(4) 競売買受申請代理共済事業**

仲介業者は裁判所の競売や行政庁の公売において買受申請・入札申請の代理を行うことができるが（第3章(8)②参照）、この業務に関する損害賠償責任についても韓国公認仲介士協会が共済事業を行っている。

手続としては、競売買受申請代理人として登録しようとする仲介業者は、公認仲介士資格証の写し、法人登記簿謄本（法人の場合）、仲介事務所開設登録証の写し、競売買受申請代理実務教育履修証の写し、共済証書（個人は1億ウォン、法人は2億ウォン）の写しを管轄地方裁判所総務課に申請する。

損害賠償責任を保障するための保証設定金額は次のとおりである。

法人：共済加入金額2億ウォン以上（ただし、支店等は事務所ごとに1億ウォン以上）

個人：共済加入金額1億ウォン以上

そして、契約単位金額は、次のとおりである。

	契約単位金額	
個人	1億ウォン	1億5千万ウォン
法人	2億ウォン	2億5千万ウォン

共済料は、共済加入金額について年0.5%である。ただし、共済期間が3年で加入した場合は5%、5年の場合は10%を割引し、また長期連続加入して5年以上無事故の場合には6年目に5%、10年以上無事故の場合には11年目に10%を割引する。

[個人で共済金額1億ウォンの場合]

共済期間	納入共済料 (ウォン)	割引後 (ウォン)
1年	500,000	-
3年	1,500,000	1,425,000
5年	2,500,000	2,250,000

[法人で共済金額2億ウォンの場合]

共済期間	納入共済料 (ウォン)	割引後 (ウォン)
1年	1,000,000	-
3年	3,000,000	2,850,000
5年	5,000,000	4,500,000

この共済に加入すると次のサービスを受けることができる。

- ・買受申請代理事件カード
- ・買受申請対象物確認・説明書
- ・手数料領収証
- ・委任状
- ・買受申請代理等手数料表
- ・競売代理業務取扱専門事務所ステッカー
- ・有名な競売情報サイト割引

**第6章 不動産取引申告制度**

**(1) 不動産取引の申告**

韓国ではかねてより不動産投機抑制策の一環として、投機の盛んな地域やそのおそれがある地域を指定して、不動産取引価格等を申告させる制度が施行されている<sup>6</sup>。しかしながら、一向にその成果が上がらないことから、制度を大幅に強化して、全国を対象範囲に拡大するとともに、取引当事者（買主及び売主）のみならず仲介業者にも申告を義務付けることとされた。このための法改正が2005年7月29日に行われ、これにより法律の名称も「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」に改められたのである。

この制度は、取引当事者が次のいずれかに該当する不動産又は不動産を取得することができる権利に関する売買契約を締結したときは、取引契約の締結日から60日以内に、売買対象不動産（権利に関する売買契約にあっては、その権利の対象である不動産）の所在地を管轄する基礎自治体の長に、共同で申告しなければならない。ただし、取引当事者のうち一方が申告を拒否する場合には、相手方が単独で申告することができる（法第27条第1項、施行規則第17条第1項）。

- ・土地又は建築物
- ・「都市及び住居環境整備法」による管理処分計画の認可により取得した、入居者として選定された地位<sup>7</sup>
- ・「住宅法」による事業計画承認を受けて建設及び供給する住宅の入居者として選定された地位<sup>8</sup>

申告しなければならない事項は、次のとおりである（法第27条第1項、施行令第23条）。

- 一 譲受人及び売渡人の人的事項
- 二 契約日、中途金の支払日及び残金の支払日
- 三 取引対象不動産（不動産を取得することができる権利に関する売買契約にあっては、その権利の種類及びその権利の対象である不動産をいう）の所在地、地番及び地目
- 四 取引対象不動産の種類及び契約対象面積
- 五 実際の取引価格
- 六 契約の条件又は期限がある場合には、その条件又は期限
- 七 仲介業者の仲介による契約の場合には、仲介業者の人的事項及び仲介事務所開設登録に関する事項

仲介業者が取引契約書を作成して交付したときは、上記にかかわらず、当該仲介業者が

申告をしなければならない（法第27条第2項、施行規則第17条第2項）。

取引当事者又は仲介業者からの申告を受理した市長・郡守又は区庁長は、その申告内容を確認した後、申告済証を直ちに交付しなければならない（法第27条第3項、施行規則第17条第4項）。

仲介業者又は取引当事者が申告済証の交付を受けたときは、買主は、「不動産登記特別措置法」による検印を受けたものとみなす（法第27条第4項）<sup>9</sup>。

取引当事者は、仲介業者に対し、不動産取引申告をしないこと又は虚偽の内容を申告することを要求してはならない（法第27条第5項）。

## (2) 「住宅法」による住宅取引申告制度との関係

「住宅法」は、住宅の計画、建設、分譲、管理等について総合的に規定する法律であるが、この法律の2004年1月29日改正により住宅取引申告制度が導入された。これは、住宅に対する投機が盛行する地域又は盛行するおそれがあると判断される地域であって、住宅政策審議委員会の審議を経て国土海洋部長官が指定する地域（住宅取引申告地域）内にある共同住宅に関する所有権を移転する契約（対価がある場合に限り、新規に建設又は供給する住宅を新規に取得する場合を除く）を締結した当事者は、共同して、住宅取引価額等を、住宅取引契約の締結日から15日以内に、当該住宅所在地の基礎自治体の長に申告しなければならない（住宅法第80条の2）。

この制度との関係について「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」は次のように規定している。

住宅取引申告地域の住宅について仲介業者が住宅取引契約書を作成して交付した場合に

は、仲介業者が申告しなければならない。この場合、その申告期間は、住宅取引契約の締結日から15日以内とする（法第27条第6項）。仲介業者が住宅取引契約書を作成して交付した場合、その契約を締結した当事者は、「住宅法」に基づく申告義務を免除される（法第27条第7項）。

逆に、「住宅法」による住宅取引申告をした場合には、「公認仲介士の業務及び不動産取引申告に関する法律」による不動産取引申告をする必要はない（法第27条第8項）。

### (3) 申告内訳の調査

基礎自治体の長は、申告事項が漏落している場合又は正確でないと判断される場合、申告人に申告内容を補完させ、又は申告した事項の事実の有無を確認するため、取引当事者又は仲介業者に対し、契約書、取引代金支払を証明することができる書面等、関係資料の提出を要求する等、必要な措置を講じることができる（法第27条の2）。

### (4) 不動産取引申告価格の検証等

国土海洋部長官は、公正で透明な不動産取引秩序を確立するため、申告を受けた不動産取引内容及び「不動産価格公示及び鑑定評価に関する法律」により公示された土地及び住宅の価額その他の不動産価格情報を活用して、不動産取引価格検証体系を構築して運営しなければならない（法第28条第1項）。

基礎自治体の長は、申告を受理したときは、不動産取引価格検証体系によりその適正性を検証しなければならない（法第28条第2項）。

基礎自治体の長は、前項の規定による検証結果を、当該不動産の所在地を管轄する税務官署の長に通報しなければならない。通報を受けた税務官署の長は、当該申告事項を国税又は地方税賦課のための課税資料として活用す

ることができる（法第28条第3項）。

## 第7章 指導・監督

### (1) 資格の取消

広域自治体の長は、公認仲介士が次の各号のいずれかに該当する場合には、その資格を取り消さなければならない（法第35条第1項）。

- ・不正な方法により公認仲介士の資格を得た場合
- ・他人に自己の姓名を使用して仲介業務を行わせた場合又は公認仲介士資格証を譲渡若しくは貸与した場合
- ・資格停止処分を受けて、その資格停止期間中に仲介業務を行った場合（他の仲介業者の所属公認仲介士、仲介補助員又は法人である仲介業者の社員若しくは役員となる場合を含む）
- ・この法に違反して懲役刑の宣告を受けた場合

広域自治体の長は、公認仲介士の資格を取り消そうとする場合には、聴聞を実施しなければならない（法第35条第2項）。

### (2) 資格の停止

広域自治体の長は、公認仲介士が所属公認仲介士として業務を遂行する期間中に、次のいずれかに該当する場合には、6ヵ月の範囲内で期間を定めて、その資格を停止することができる（法第36条第1項）。

- ・2以上の仲介事務所に所属した場合
- ・印章登録をしなかった場合又は登録しない印章を使用した場合
- ・誠実・正確に仲介対象物を確認・説明しなかった場合又は説明の根拠資料を提示しなかった場合

- ・ 仲介対象物確認・説明書に署名・捺印をしなかった場合
- ・ 取引契約書に署名・捺印をしなかった場合
- ・ 取引契約書に取引金額等取引内容を虚偽に記載した場合又は互いに異なる2以上の取引契約書を作成した場合
- ・ 第33条各号に規定された禁止行為をした場合

登録官庁は、公認仲介士が上記のいずれかに該当する事実を知ったときは、遅滞なく、その事実を広域自治体の長に通報しなければならない（法第36条第2項）。

資格停止の基準は、国土海洋部令で定める（法第36条第3項）。

### (3) 監督上の命令等

国土海洋部長官、広域自治体の長及び登録官庁は、次のいずれかに該当する場合には、仲介業者又は取引情報事業者に対し、その業務に関する事項の報告、資料の提出その他必要命令を行うことができ、仲介事務所に出入し、帳簿、書類等を調査又は検査することができる（法第37条第1項）。

- ・ 仲介事務所開設登録基準への適合の有無を確認するため必要な場合
- ・ 不動産取引情報網設置・運営者の指定要件に対する適合の有無を確認するため必要な場合
- ・ 不動産投機等取引動向の把握のため必要な場合
- ・ この法の違反行為の確認、公認仲介士の資格取消、停止及び仲介業者に対する登録取消、業務停止等行政処分のため必要な場合

### (4) 登録の取消

登録官庁は、次のいずれかに該当する場合

には、仲介事務所の開設登録を取り消さなければならない（法第38条第1項）。

- ・ 個人である仲介業者が死亡した場合又は仲介業者である法人が解散した場合
- ・ 虚偽その他の方法により仲介事務所の開設登録をした場合
- ・ 欠格事由に該当することとなった場合
- ・ 二重に仲介事務所の開設登録をした場合
- ・ 他の仲介業者の所属公認仲介士、仲介補助員又は仲介業者である法人の社員又は役員となった場合
- ・ 他人に自己の姓名又は商号を使用して仲介業務を行わせた場合又は公認仲介士資格証を譲渡若しくは貸与した場合
- ・ 業務停止期間中に仲介業務を行った場合又は資格停止処分を受けた所属公認仲介士に資格停止期間中に仲介業務を行わせた場合
- ・ 最近1年以内にこの法により2回以上業務停止処分を受けて、再び業務停止処分に該当する行為をした場合

登録官庁は、仲介業者が次のいずれかに該当する場合には、仲介事務所の開設登録を取り消すことができる（法第38条第2項）。

- ・ 登録基準に達しなくなった場合
- ・ 申告をせずに2以上の仲介事務所を設置した場合
- ・ 臨時仲介事務所を設置した場合
- ・ 兼業をした場合
- ・ 継続して6月を超過して休業した場合
- ・ 仲介対象物に関する情報を公開しなかった場合又は仲介依頼人の非公開要請にもかかわらず情報を公開した場合
- ・ 取引契約書に取引金額等取引内容を虚偽に記載した場合又は互いに異なる2以上の取引契約書を作成した場合
- ・ 損害賠償責任を保障するための措置を履行せず、業務を開始した場合

- ・第33条各号に規定された禁止行為をした場合
- ・最近1年以内にこの法により3回以上業務停止又は過怠料の処分を受けて、再び業務停止又は過怠料の処分に該当する行為をした場合

登録官庁は、仲介事務所の開設登録を取り消そうとする場合には、聴聞を実施しなければならない（法第38条第3項）。

#### (5) 業務の停止

登録官庁は、仲介業者が次のいずれかに該当する場合には、6ヵ月の範囲内で期間を定めて、業務の停止を命じることができる。この場合、法人である仲介業者に対しては、法人又は支部事務所別に業務の停止を命じることができる（法第39条第1項）。

- ・仲介事務所の開設登録の欠格事由に該当する者を所属公認仲介士又は仲介補助員として置いた場合。ただし、その事由が発生した日から2月以内にその事由が解消した場合は、この限りでない。
- ・印章登録をしなかった場合又は登録しない印章を使用した場合
- ・国土海洋部令で定める専属仲介契約書によらずに専属仲介契約を締結した場合又は契約書を保存しなかった場合
- ・仲介対象物に関する情報を虚偽に公開した場合又は取引情報事業者に公開を依頼した仲介対象物の取引が完成した事実を、当該取引情報事業者に通報しなかった場合
- ・誠実かつ正確に仲介対象物の確認及び説明をしなかった場合又は説明の根拠資料を提示しなかった場合
- ・仲介対象物確認・説明書を交付しなかった場合又は保存しなかった場合
- ・仲介対象物確認・説明書に署名・捺印を

しなかった場合

- ・適正に取引契約書を作成、交付しなかった場合又は保存しなかった場合
- ・取引契約書に署名・捺印をしなかった場合
- ・報告、資料の提出、調査又は検査を拒否、妨害若しくは忌避した場合、その他の命令を履行しなかった場合又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした場合
- ・仲介事務所の開設登録を取り消すことができる基準のいずれかに該当する場合
- ・最近1年以内にこの法により2回以上業務停止又は過怠料の処分を受けて、再び業務停止又は過怠料の処分に該当する行為をした場合

#### (6) 行政制裁処分効果の承継等

仲介業者が廃業申告後、再び仲介事務所の開設登録をしたときは、廃業申告前の仲介業者の地位を承継する（法第40条第1項）。

廃業申告前の仲介業者に対し、この法の違反行為を事由とした行政処分の効果は、その処分日から1年間、再び仲介事務所の開設登録をした者に承継される（法第40条第2項）。

再登録仲介業者に対しては、廃業申告前の法違反行為に対する行政処分を行うことができる。ただし、次のいずれかに該当する場合は除く（法第40条第3項）。

- ・廃業期間が3年を超過した場合
- ・廃業申告前の違反行為に対する行政処分が業務停止に該当する場合であって、廃業期間が1年を超過した場合

## 第8章 罰則

### (1) 罰則

次のいずれかに該当する者は、3年以下の

懲役又は2千万ウォン以下の罰金に処する(法第48条)。

- ・ 仲介事務所の開設登録をせずに仲介業を行った者
- ・ 虚偽その他不正な方法により仲介事務所の開設登録をした者
- ・ 第33条の禁止行為規定に違反した者

次のいずれかに該当する者は、1年以下の懲役又は1千万ウォン以下の罰金に処する(法第49条)。

- ・ 他人に自己の姓名を使用して仲介業務を行わせた者又は公認仲介士資格証を譲渡又は貸与した者及びこれらを譲受又は貸与を受けた者
- ・ 公認仲介士でない者であって公認仲介士又はこれに類似する名称を使用した者
- ・ 二重に仲介事務所の開設登録をした者又は2以上の仲介事務所に所属した者
- ・ 申告せずに2以上の仲介事務所を設置した者
- ・ 臨時の仲介事務所を設置した者
- ・ 仲介業者でない者であって「公認仲介士事務所」、「不動産仲介」又はこれらに類似する名称を使用した者
- ・ 他人に自己の姓名又は商号を使用して仲介業務を行わせた者、仲介事務所登録証を他人に譲渡又は貸与した者、他人の姓名又は商号を使用して仲介業務を行った者及び他人の仲介事務所登録証の譲受又は貸与を受けた者
- ・ 依頼人の明示された意思に反して情報を公開した者
- ・ 業務上の秘密を漏洩した者

## (2) 両罰規定

所属公認仲介士、仲介補助員又は仲介業者である法人の役員若しくは職員が、仲介業務に関し、上記に該当する違反行為をしたとき

は、その行為者を罰するほか、その仲介業者に対しても各本条の罰金に処する(法第50条)。

## (3) 過怠料

国土海洋部長官、広域自治体の長及び登録官庁は、刑罰としての罰則を課すほどの違法性はないが、この法の規定やこの法に基づく命令等に違反したり、履行しなかった者に対し、次のように過怠料を課することができる<sup>10</sup>。

まず、取引代金支払証明資料を提出しなかった者又はその他の必要な措置を履行しなかった者に対しては、2千万ウォン以下の過怠料を賦課する(法第51条第1項)。

また、次のいずれかに該当する者に対しては、500万ウォン以下の過怠料を賦課する(法第51条第2項)。

- ・ 運営規程の承認又は変更承認を受けずに運営規程の内容に違反して不動産取引情報網を運営した者
- ・ 不動産取引の申告をしなかった者
- ・ 仲介業者に対し、不動産取引申告をしないよう、又は虚偽の申告をするよう要求した者
- ・ 不動産取引の申告をしなかった者又は怠った者
- ・ 資料の提出要求を受けて提出しなかった者、虚偽の資料を提出した者又は虚偽の内容を申告するよう要求した者
- ・ 報告、資料の提出、調査又は検査を拒否、妨害若しくは忌避し、その他の命令を履行せず、又は虚偽の報告若しくは資料の提出をした者
- ・ 共済事業の運営実績を公示しなかった者
- ・ 行政庁からの是正命令を履行しなかった者

次のいずれかに該当する者に対しては、100万ウォン以下の過怠料を賦課する(法第

51条第3項)。

- ・ 仲介事務所登録証等を掲示しなかった者
- ・ 事務所の名称に「公認仲介士事務所」若しくは「不動産取引仲介」という文字を使用しなかった者又は屋外広告物に姓名を表記しなかった者若しくは虚偽の表記をした者
- ・ 仲介事務所の移転申告をしなかった者
- ・ 休業、廃業、休業した仲介業の再開又は休業期間の変更申告をしなかった者
- ・ 損害賠償責任に関する事項を説明しなかった者又は関係証書の写し若しくは関係証書に関する電子文書を交付しなかった者
- ・ 公認仲介士資格証を返納しなかった者、公認仲介士資格証を返納できない事由書を提出しなかった者又は虚偽に公認仲介士資格証を返納できない事由書を提出した者
- ・ 仲介事務所登録証を返納しなかった者

不動産取引の申告を虚偽に行った者に対しては、当該土地又は建築物に対する取得税(取得税が非課税、免除又は軽減される場合には、非課税、免除又は軽減されない場合に納付しなければならない取得税額の相当額をいう。)の3倍(土地又は建築物を取得することができる権利にあっては、権利取得価額の100分の5)以下に相当する金額の過怠料を賦課する(法第51条第4項)。

### 参考文献

注で引用したもののほか

1. 서 진형(ソ・ジンヒョン)「공인중개사법론」(公認仲介士法論)부연사、2008年
2. 柳 海雄「토지법제론」(土地法制論)부연사、2008年
3. 柳 海雄「不動産制度」부연사、2006年

- 1 参考文献1の177頁。
- 2 参考文献1の179頁。
- 3 2007年までは二つの団体があったが、同年末に統合された。
- 4 日本の国土交通大臣に当たる。
- 5 国家資格試験は、特殊法人である韓国人力開発院が一元的に施行している。
- 6 旧・国土利用管理法では土地取引契約の申告制度があった。土地総合研究所「韓国の土地政策」平成8年参照。
- 7 日本の都市再開発法118条の2でいう譲受け権の譲渡に当たる。
- 8 韓国では不動産投機の代表的なパターンとして、マンションを青田売りで買った者が引渡し前に買主としての地位を転売することが盛んである。
- 9 不動産登記特別措置法第3条第1項により契約を原因として所有権移転登記を申請するときは、基礎自治体の長の検印を受けた契約書(検印契約書)を添付しなければならない。検印契約書の性質については、所有権移転登記を申請する登記原因書面であるという見解と、登記申請書の別の添付書面であるという見解が対立しているが、手続法である不動産登記法上の登記を正当化してくれる法律上の登記原因書面とみなすのが有力説である。参考文献2の658頁。
- 10 日本の過料に当たる制度である。