

韓国の不動産仲介制度

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

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

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」(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

「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）。公認仲介士になるうとする者は、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）。

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）

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ず、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

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)。

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)。

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)。

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)。

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

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)。

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）。

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

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）。

研修教育

国土海洋部長官^{1 2}、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

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

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」^{1 3}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、傳賃権^{1 4}、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

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、傳賃権、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）。

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

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

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)。前者はデュエリ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。

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(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)。

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。

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

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）。

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）。

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）。

(5) 契約金等の返還債務履行の保証

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、借入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¹⁷。

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。

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と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う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¹⁸。

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）。

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、借入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項）。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¹⁹。

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²⁰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²¹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1億ウォン以上(ただし、支店等は事務所ごとに5千万ウォン以上)

個人：共済加入金額5千万ウォン以上

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)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²²。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つては、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²³
- ・ 「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²⁴

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つては、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）²⁵。

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利用して、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 ヶ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を除く(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務を行った者
- ・ 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ことができる²⁶。

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つては、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)。

(以 上)

参考文献

注で引用したもののほか

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

1 (イム・イルファン)「不動産仲介制度 先進化 方案 関 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(ボクトクパン)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。

¹⁷ 参考文献1の177頁。

¹⁸ 参考文献1の179頁。

¹⁹ 2007年までは二つの団体があったが、同年末に統合された。

²⁰ 日本の国土交通大臣に当たる。

²¹ 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。

²² 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。

²³ 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。

²⁴ 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。

²⁵ 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。

²⁶ 日本の過料に当たる制度である。