

부동산 개업공인중개사 등의 교육 지침

[시행 2022. 10. 1.] [국토교통부고시 제2022-414호, 2022. 7. 11., 일부개정]

국토교통부(부동산산업과), 044-201-3418

제1조(목적) 「공인중개사법」(이하 "법"이라 한다) 제34조 및 같은 법 시행령(이하 "령"이라 한다) 제28조의 규정에 의한 실무교육, 직무교육 및 연수교육(이하 "교육"이라 한다)의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(교육대상) 법 제34조에 따라 교육을 받아야 하는 자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자
2. 중개사무소의 개설등록을 신청하고자 하는 법인의 대표자, 임원 또는 사원 전원
3. 법 제13조제3항에 따라 설치하려는 분사무소의 책임자
4. 법 제15조제1항에 따라 개업공인중개사의 고용인으로 신고되는 소속공인중개사 또는 중개보조원
5. 법 제34조제1항 및 제2항에 따라 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사

제3조(교육기관의 범위) 특별시장, 광역시장, 도지사, 특별자치도지사(이하 '시·도지사'라 한다)가 교육에 관한 업무를 위탁하는 때에는 교육에 필요한 인력 및 시설을 갖추었다고 인정되는 다음 각 호의 기관 또는 단체 중에서 교육 수탁기관(이하 "교육기관"이라 한다)을 지정한다.

1. 부동산 관련 학과가 개설된 「고등교육법」 제2조에 따른 학교
2. 협회
3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」제5조제3항에 따른 공기업 또는 준 정부기관

제3조의2(교육의 종류) 법 제34조제1항부터 제4항에 따른 교육의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 실무교육
2. 직무교육
3. 연수교육

제4조(교육과목) ① 교육의 과목은 부동산중개에 관한 전문직업인으로서 알아야 할 사항으로 다음 각 호의 내용이 포함되어야 하며 특정과목에 편중되지 않도록 하여야 한다. 다만, 제3조의2제2호에 따른 중개보조원의 직무교육은 직업윤리 등을 위주로 교육을 실시한다.

1. 부동산중개 전문직업인으로서의 직업윤리
2. 부동산중개 관련 법령(판례, 유권해석 등 포함)
3. 부동산중개 실무(창업·경영, 컨설팅, 부동산거래사고 예방 등)
4. 부동산거래에 필요한 민사법, 등기 실무
5. 부동산 세제 실무

6. 부동산거래정보망 이용 실무 및 부동산 정보화 활용 교육

6의2. 부동산거래 전자계약시스템 사용에 관한 사항

6의3. IT 등의 신기술을 접목한 부동산서비스 및 데이터분석 기법 등 관련 교육

7. 부동산 중개와 관련된 부동산공법

8. 부동산 권리분석

8의2. 개인정보보호에 관한 법령

9. 현장실습(중개대상물 확인·설명서, 계약서 및 부동산거래신고 등의 작성방법 등)

10. 당해 지역실정에 필요한 과목(총 교육시간의 10% 이내)

② 제3조의2제3호의 교육의 경우에는 제1항제1호부터 제10호에 따른 교육과목 이외 법 제3조에 따른 중개대상물별 중개 또는 제14조제1항 및 제2항에 따른 업무의 전문성 향상에 필요한 관련분야 교육을 총 교육시간의 30% 이상으로 실시한다.

③ 교육기관은 교육시간 중에 제1항 및 2항의 규정에 따른 교육내용 및 부동산중개업무와 관련된 내용 외에 다른 내용을 강의하거나 특정 단체 또는 특정 공제상품 가입을 권유하여서는 아니 된다.

제5조(교육방식) ① 교육은 집합교육, 사이버교육 및 현장실습의 방식으로 실시하여야 한다.

② 집합교육은 중개실무 위주의 전문교육과정으로 편성하여 부동산 관련 전문지식을 배양하여야 한다.

③ 사이버교육은 부동산 중개 전문직업인으로서의 직업윤리, 부동산거래정보망 활용, 부동산거래 전자계약시스템 사용 및 개인정보보호에 관한 사항, IT 등의 신기술을 접목한 부동산서비스 등 개인 학습이 가능한 교육과정으로 하며, 이 경우 교육기관은 인터넷 수강 시설을 확보(타 교육기관의 시설이용 포함)하여야 한다.

④ 현장실습은 중개사무소 또는 중개현장을 방문하거나 집합교육 장소 내에 설치된 실습장에서 중개대상물 확인·설명서, 계약서, 부동산거래신고서 작성방법 등에 대한 현장 실무실습을 하여야 한다.

제6조(강사의 자격) 교육을 담당할 강사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자격이 있어야 한다.

1. 교육과목과 관련된 분야의 박사학위 소지자

2. 부동산 분야와 관련된 학문을 전공한 자로서 「고등교육법」 제2조에 따른 학교에서 전임강사 이상으로 2년 이상 강의한 경력이 있는 자

3. 교육과목과 관련된 분야의 석사학위 취득 후 연구 또는 실무 경험이 3년 이상인 자

4. 변호사 자격이 있는 자로서 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 그 밖의 법인 또는 개인사무소에서 법률에 관한 사무에 2년 이상 종사한 자

5. 7급 이상의 공무원으로 6개월 이상 부동산중개업 관련 업무를 담당한 경력이 있는 자

6. 그 밖에 공인중개사·감정평가사·주택관리사·건축사·공인회계사·법무사·세무사 등으로서 해당 자격 분야에 3년 이상을 근무한 경력이 있는 자

제7조(현장실습 중개사무소 등) ① 교육기관에서는 현장실습을 위해 교육수요에 맞게 집합교육 장소 내에 실습장소를 설치하거나 중개사무소 등을 사전에 지정하여야 한다.

② 현장실습을 위한 중개사무소는 중개업 개설 등록 후 3년이 경과하고 2년 이내에 행정처분을 받지 않은 개업공인중개사의 중개사무소 또는 개업공인중개사인 법인으로 한다.

- ③ 현장실습을 위하여 중개사무소를 지정할 경우, 현장실습 수강생의 수는 중개사무소마다 1회 3명 이내로 하여야 한다.
- ④ 현장실습을 이수한 자는 별지 제2호서식의 현장실습보고서를 교육 기관에 제출하여야 한다.

제8조(교육시간) ① 실무교육 시간은 영 제28조제1항에 따라 28시간 이상 32시간 이하로 하며, 교육방식별 교육시간은 다음과 같다.

- 1. 집합교육: 16시간 이상 17시간 이하
- 2. 사이버교육: 7시간 이상 9시간 이하
- 3. 현장실습: 5시간 이상 6시간 이하

② 직무교육 시간은 영 제28조제2항에 따라 3시간 이상 4시간 이하로 하며, 교육방식은 집합교육 또는 사이버교육으로 한다.

③ 연수교육 시간은 영 제28조제3항에 따라 12시간 이상 16시간 이하로 하며, 교육방식별 교육시간은 다음과 같다.

- 1. 집합교육: 6시간 이상 8시간 이하
- 2. 사이버교육: 6시간 이상 8시간 이하

④ 사이버 수강이 불가능하거나 원하지 않는 수강생의 경우 동일한 시간을 집합교육으로 대체할 수 있다.

⑤ 「재난 및 안전관리 기본법」 제3조제1호에 따른 "재난"이 발생하여 집합교육 및 현장실습 운영이 사실상 불가능할 경우 집합교육 및 현장실습 운영을 사이버교육으로 대체할 수 있다.

제9조(교육기관 지정신청) ① 교육을 위탁받아 시행하고자 하는 교육기관은 다음 각 호의 사항이 포함된 교육기관 지정신청서를 시·도지사에게 제출하여야 한다.

- 1. 교육과목 및 교재
- 2. 담당강사 약력
- 3. 교육방법 및 교육시간
- 4. 학사운영계획(교육장별 교육계획을 포함한다)
- 5. 수강료 및 그 산출 근거 등
- 6. 사이버교육 계획
- 7. 현장실습 중개사무소 등 지정현황
- 8. 기타 현장교육의 시행에 필요한 사항

② 시·도지사는 제1항에 의한 교육기관 지정신청서를 심사하여 위탁여부를 판단하기에 부족한 경우 기간을 정하여 당해 서류의 보완을 명할 수 있다.

③ 시·도지사는 제1항에 의한 지정신청을 한 교육기관이 교육에 필요한 인력 및 시설 등을 갖추었는지를 심사하여 지정여부를 결정한다.

④ 제3항에 따른 교육의 위탁기간은 2년으로 한다.

⑤ 시·도지사는 교육기관을 지정하여 교육을 위탁한 때에는 영 제36조제3항에 따라 위탁받은 기관의 명칭·대표자 및 소재지와 위탁업무의 내용 등을 관보 및 시·도보에 고시한다.

제10조(수강인원 등) 교육기관은 교육의 종류별로 반을 편성하여 교육을 실시하여야 하고, 각 반의 수강인원은 최대 100명 이하로 한다. 다만, 제11조제2항 단서에 따라 임시교육장을 지정받아 운영하는 경우에는 시·도지사가 따로 정할 수 있다.

제11조(교육시설 등) ① 교육기관은 강의실을 1개소 이상 확보하되 그 면적은 50제곱미터 이상 되어야 한다.

② 교육기관은 시·도지사로부터 승인받은 교육장소 이외에 다른 교육장을 사용하여서는 아니 된다. 다만, 교육 수요의 급증 등으로 시·도지사가 인정하는 경우에는 학교시설, 국가·지방자치단체 또는 공공기관의 교육장 등을 임시교육장으로 지정받아 운영할 수 있다.

제12조(학사운영규정) 교육기관은 다음 각 호의 사항이 포함된 학사운영규정을 제정하여 운영하여야 한다.

1. 교육방법
2. 교육과정 운영
3. 출결사항 확인
4. 평가
5. 수료증 교부
6. 교육비

제13조(수강신청 등) 교육기관은 교육의 일시, 장소, 인원이 포함된 교육계획을 해당 기관의 홈페이지 등을 통해 공고하고, 별지 제1호서식의 수강신청서(전자문서에 의한 수강신청서를 포함한다)를 받아 교육대상자를 확정 한 후, 수강신청자에게 전자우편 또는 문서 등으로 그 사실을 통지하여야 한다.

제14조(수강료) ① 교육의 수강료는 교육원가 등을 고려하여 결정하되 시·도지사의 승인을 얻어야 한다.

② 교육기관은 정당한 사유가 없는 한 수강생에게 제1항의 승인받은 수강료 이외에 다른 금전을 받을 수 없다.

제15조(출결확인) 교육기관은 매 수업시간 전·후 출결사항과 대리출석 여부를 확인하여야 한다. 제5조제3항의 사이버교육은 대리수강 방지와 교육의 충실도를 높일 수 있도록 시스템을 구축하여야 한다.

제16조(교육계획 등의 변경) ① 교육기관은 제9조에 의하여 승인받은 사항을 변경할 경우에는 사전에 시·도지사의 승인을 얻어야 한다. 다만, 교육기관이 책임질 수 없는 사유로 말미암아 사전 승인을 얻지 못한 경우에는 그 사유가 없어진 날로부터 1주일 이내에 사후 승인을 받아야 한다.

② 교육기관은 제1항에도 불구하고 제9조제1항제1호에 따라 교육기관 지정 당시에 제출한 교재의 내용을 다음 각호에 규정된 사유로 수정할 때에는 변경승인을 신청하지 아니할 수 있다.

1. 법령의 제정 및 개정 내용 반영
2. 통계 및 사실관계의 변동 등에 따른 경미한 내용의 수정

제17조(교육평가 등) ① 교육기관은 집합교육 및 사이버교육 별로 총 교육시간의 4/5 이상을 이수한 자를 대상으로 평가(법 제34조제1항 및 제2항에 따른 실무교육에 한정한다. 이하 이 조에서는 이와 같다)를 실시하고, 현장실습은 현장실습보고서 제출로 하되, 평가시험에서 60% 이상의 득점을 하고 법정 교육시간을 수강한 자를 교육수료자로 결정하여야 한다.

- ② 사이버 교육이 불가능 하거나 원하지 않는 수강생은 집합교육 평가시험에 포함하여 시행한다.
- ③ 제1항 및 제2항의 평가는 현장실습을 이행하지 아니한 자는 제외한다.

제18조(수료증 교부) 교육기관은 제17조의 규정에 의한 교육수료자에 대하여는, 교육수료증 발급대장에 기록한 후 별지 제3호서식의 교육수료증을 발급하여야 한다.

제19조(교육기관의 의무) ① 교육기관은 다음 각 호의 사항을 포함한 매 분기별 교육실시 결과보고서를 익월 10일 까지 시·도지사에게 제출하여야 한다.

1. 교육현황 및 교육 결과(기수별 수강생, 수료자와 그 비율 등)
2. 교육비 수입 및 지출 현황

② 교육기관은 「부동산 개업공인중개사등의 교육지침」을 교육 수강생들이 숙지할 수 있도록 교육장소에 비치하여야 한다.

③ 교육기관은 별지 제5호서식의 교육수료증 발급대장을 기록·관리하여야 한다.

④ 교육기관은 교육장소에 다음 각 호의 서류를 비치·보존하여야 한다.

1. 수강신청서(별지 제1호), 현장실습보고서(별지 제2호)
2. 학적부(별지 제4호), 출석부, 평가시험지, 교육수료증 발급대장(별지 제5호)

⑤ 제4항 각 호의 보존기간은 다음과 같다.

1. 제4항 제1호의 서류 : 1년
2. 제4항 제2호의 서류 : 2년

⑥ 삭제

제20조(교육기관 감독 및 지정취소) ① 시·도지사는 매년 1회 이상 교육에 대하여 당해 교육기관을 감사할 수 있다.

② 시·도지사는 필요하다고 인정하는 경우에는 교육기관에 대하여 자료제출 요구 및 교육담당자의 출석요구, 현지조사를 실시할 수 있다.

③ 시·도지사는 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 감사 및 조사결과 교육기관이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 교육기관의 지정을 취소할 수 있다.

1. 제9조 또는 제16조의 규정을 위반하여 시·도지사의 지정 또는 승인을 받지 않고 교육을 실시한 경우
2. 제17조의 규정을 위반하여 부적격자를 교육수료자로 결정한 경우
3. 제22조에 의한 교육장소 폐쇄처분을 받은 교육장소가 2이상 발생한 경우
4. 기타 당해 교육기관으로 하여금 교육을 계속하도록 하는 것이 법 제45조 및 영 제36조에 따른 교육 위탁 목적에 반하는 경우

④ 시·도지사는 제1항 또는 제2항의 규정에 의한 감사 및 조사결과 교육기관의 교육업무의 처리가 위법 또는 부당하다고 인정하는 때에는 당해 교육기관의 관계임원 및 직원에 대하여 징계조치를 요구할 수 있다.

제21조(교육 실시의 정지) ① 시·도지사는 교육기관이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 당해 교육기관에 대하여 3월 이내의 기간을 정하여 교육 실시의 정지를 명할 수 있다.

1. 제4조의 규정을 위반한 경우
 2. 교육기관이 제6조의 규정을 위반하여 자격미달의 강사로 하여금 총 교육시간의 10분의 1이상 10분의 5미만을 교육하도록 한 경우
 3. 교육기관이 실시한 총 교육시간이 제8조의 규정에 미달하는 경우
 4. 제10조의 규정을 위반한 경우
 5. 제12조의 규정에 의한 학사운영규정을 위반한 경우
 6. 제13조의 규정을 위반한 경우
 7. 제14조 제2항의 규정을 위반하여 수강생에게 금전적 부담을 지운 경우
 8. 제15조의 규정을 위반한 경우
 9. 제18조의 규정을 위반한 경우
 10. 제19조의 규정을 위반한 경우
- ② 제1항에 의한 정지처분은 교육을 위하여 설치한 교육장을 특정하여 명할 수 있다.

제22조(교육장소의 폐쇄) 시·도지사는 교육기관이 다음 각 호의 1에 해당하는 경우에는 당해 교육기관에 대하여 그 교육장소의 폐쇄를 명할 수 있다.

1. 교육기관이 제6조의 규정을 위반하여 자격미달의 강사로 하여금 총 교육시간의 10분의 5이상을 교육하도록 한 경우
2. 제11조의 규정을 위반한 경우
3. 제21조 제1항 각 호의 1 중 동시에 3가지 이상에 해당하는 경우
4. 당해 교육기관이 최근 1년 이내에 제21조에 의한 교육실시의 정지처분을 2회 이상 받은 경우
5. 기타 당해 교육장소가 교육에 필요한 인력 및 시설을 갖추지 못한 경우

제23조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2022년 1월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2022-414호,2022.7.11.>

제1조(시행일) 이 고시는 2022년 10월 1일부터 시행한다.