「주택의 중개보수 산정체계 개선」

정책제안토론회

일시 : 20.11.16.(월) 14:00 ~ 15:30

장소 : 서울정부청사 본관 심의실 5층

국민권익위원회

진 행 방 식

구 분	주요 내용	비 고
개 회 사	▪ 인사말씀 (김태응 상임위원)	개회 (경제제도개선과장)
토론주제	▪ 주택의 중개보수 산정체계 개선 (윤효석 전문위원)	발제 (국민권익위 전문위원)
지 정 토론자	▪ 연구기관 · 유선종(건국대 부동산학과, 교수) · 노영학(경기대 부동산학과, 교수) · 김학환(숭실사이버대 부동산학과, 교수) · 이성복(자본시장연구원, 연구위원) ▪ 유관단체 · 고영학(한국공인중개사협회, 연구실장) ▪ 시민단체 · 임은경(한국소비자단체협의회, 사무총장)	토론자 소개 (경제제도개선과장)
토론시간	▪ 토론주제 발제 (10분) ▪ 지정토론 발표 (60분) ▪ 질의·응답 (15분) * 지방자치단체 공무원, 개업공인중개사, 일반국민 일부 참여(10명 이내)	좌장 (국민권익위 상임위원)
폐회사	▪ 폐회 및 마무리	폐회 (경제제도개선과장)

발 제 문

국민의 내일을 위한 정부혁신
보다 나은 국민권익위원회

주택의 중개보수 산정체계 개선

2020.11.

권익개선정책국
【경제제도개선과】

목 차

Ⅰ. 추진배경 ····· 1

Ⅱ. 일반현황 ····· 2

Ⅲ. 문제점 분석 ····· 7

1. 주요 거래구간의 과도한 중개보수 상한요율 ····· 7

2. 거래당사자의 중개보수 협의가 불가능한 구조 ····· 12

3. 주택가격 변동에 연동되는 중개보수 산정방식 ····· 21

4. 다양한 '부동산앱' 등장에 따른 중개시장 변화 ····· 24

Ⅳ. 정책제안 ····· 28

[붙임] 1. 주택 중개보수, 국민청원·국민신문고 민원사례

2. 주택 중개보수, 국민제안 사례

3. 주택 중개서비스, 문제점 및 개선방안은? 설문내용

Ⅰ. 추진배경

□ 최근 서울 집값 상승과 맞물려 **중개보수**(복비)**도 동반 상승**하면서 매매나 전월세 이사를 앞둔 **주택 중개의뢰인의 경제적 부담이 가중**되는 상황

※ '20년 1월부터 언론매체에서 '중개보수의 문제' 집중 조명, **사회적 이슈**로 대두

> **집값 따라 복비도 '껑충' .. "과한 중개보수 인정하지만"** <쿠키뉴스 '20.02.12>
>
> ○서울 집값과 함께 부동산 복비도 덩달아 오름세인 가운데, 이 같은 중개수수료가 과하다는 지적이 제기
>
> **집값 따라 뛰는 중개료 .. '복비 갈등' 늘어난다. [이슈속으로]** <세계일보 '20.01.04>
>
> ○청와대에 "수수료 인하" 청원 글 폭주 / 매매·전세가 따라 수수료율 달라 / 서울, 매매 땐 0.4~0.9% 상한요율 / "차등 적용으로 집값 되레 부채질" / 자치구 민원의 30%가 수수료 불만 / 전문가들 '적정선 인하 필요' 지적 등

□ 특히, 부동산 중개시장에 **IT 기술기반의 다양한 '부동산앱'**이 **등장**하여 **기존 중개서비스의 변화를 주도**하는 등 현재 **대내·외적인 중개보수 개편 요구**에 직면

※ 부동산앱 : 집토스·공짜방·우리방(임차인 무료), 다윈중개(매도인·임대인 무료), 부동산다이어트(정률제 0.3%, 부가세 포함), 트러스트부동산(정액제) 등

□ 따라서 **'중개서비스의 문제점 및 개선방안'**에 대한 **국민의견수렴과 부동산전문가, 공인중개사, 소비자단체 등이 참여하는 토론회**를 거쳐 관계기관에 **'주택의 중개보수 산정체계 개선'** 정책제안 추진

> **국민의견수렴은 국민권익위가 운영하는 국민정책참여 플랫폼인 '국민생각함' 설문조사를 통해 일반국민, 공인중개사 등 다양한 의견을 청취하고자 함**

Ⅱ. 일반현황

가. 공인중개사 및 부동산거래 현황

공인중개사 등록 및 합격자 현황

○ **(개업현황)** '20년 기준, 전국적으로 **개업공인중개사는 10만9,345명**으로 **서울, 경기지역 활동 비중이 50.6%**에 달함

<2020년 전국 개업공인중개사 등록 현황>

구분	계	공인중개사	중개인	중개법인
계	**109,345**	**104,884**	**2,987**	**1,474**
서울	**25,702**	**23,857**	**1,098**	**747**
부산	7,096	6,862	132	102
대구	5,229	5,091	93	45
인천	5,996	5,831	119	46
광주	3,747	3,595	107	45
대전	3,104	2,994	91	19
울산	2,123	2,066	50	7
세종	1,144	1,131	7	6
경기	**29,665**	**28,791**	**584**	**290**
강원	2,137	2,064	63	10
충북	2,592	2,484	97	11
충남	3,704	3,520	159	25
전북	3,080	2,962	87	31
전남	2,157	2,059	82	16
경북	3,786	3,682	89	15
경남	6,344	6,184	117	43
제주	1,739	1,711	12	16

○ **(합격현황)** 1985~2018년까지 **공인중개사시험 합격자** 배출현황은 **42만2,096명**으로 확인

서울지역 부동산거래 현황('18.8~'19.8)

○ **(부동산 매매)** '18.8월부터 '19.8월까지 서울시 **아파트 매매건수**는 **6만4,033건**이며, 25개 자치구 중 **노원, 송파, 강남 순**으로 매매건수가 많은 것으로 확인

<'18.08~'19.08까지 서울특별시 아파트 매매(3순위) 현황>

구분	서울특별시	노원구	송파구	강남구
계	64,033	7,006	4,782	3,838
'18.08~12 '19.01~08	최대 14,966(8월) 최대 8,816(7월)	최대 1,883(8월) 최대 876(7월)	최대 948(8월) 최대 744(7월)	최대 733(8월) 최대 667(7월)

▸ 단독/다가구, 다세대/연립은 제외

○ **(전·월세)** 서울시 아파트 **전·월세 거래건수는 18만7,321건**이며, **송파, 강남, 노원 순**으로 나타남

<'18.08~'19.08까지 서울특별시 아파트 전·월세(3순위) 현황>

구분	서울특별시	송파구	강남구	노원구
계	187,321	19,228	17,515	14,592
'18.08~12 '19.01~08	최대 15,165(12월) 최대 16,703(1월)	최대 1,787(10월) 최대 2,317(1월)	최대 1,650(11월) 최대 1,607(8월)	최대 1,302(10월) 최대 1,230(3월)

▸ 단독/다가구, 다세대/연립은 제외

○ **(분양권·입주권 전매)** 서울시 **분양권·입주권 전매건수는 2,242건**, 거래건수는 **성북, 은평, 마포 순**으로 나타남

<'18.08~'19.08까지 서울특별시 분양권·입주권 전매(3순위) 현황>

구분	서울특별시	성북구	은평구	마포구
계	2,242	285	277	248
'18.08~12 '19.01~08	최대 391(8월) 최대 285(7월)	최대 49(8월) 최대 38(7월)	최대 48(8월) 최대 35(7월)	최대 63(8월) 최대 28(5월)

▸ 단독/다가구, 다세대/연립은 제외

나. 중개보수 제도 현황

주택의 중개보수

○ 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제4항에 **주택 중개**(매매·임대차)와 관련하여 **보수 상한요율**을 규정

> 제32조(중개보수 등) ④ 주택의 중개에 대한 보수와 제2항에 따른 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 **국토교통부령이 정하는 범위안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하고**, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다.

☞ **주택의 중개에 대한 보수규정(「공인중개사법 시행규칙」 제20조)**

- 매매·교환 : **중개의뢰인 쌍방으로부터 받되**, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 거래금액의 **1천분의 9 이내**로 함(0.9%)
- 임대차 등 : **중개의뢰인 쌍방으로부터 받되**, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 거래금액의 **1천분의 8 이내**로 함(0.8%)
- **개업공인중개사**는 중개사무소의 소재지를 관할하는 **시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 함**

○ **'15년 4월 이전** 「공인중개사법 시행규칙」상 **매매·교환** 및 **임대차 등**과 관련하여 **상한 거래금액**에 따른 **중개보수 상한요율**

<연도별 중개보수 최고요율 적용 거래구간 및 상한요율 변화 추이>

구분	적용연도	상한 거래금액	상한요율
매매·교환	▸ 1984. 5. 3. ~ 2001. 1. 4.	8억원 이상	0.15%
	▸ 2001. 1. 5. ~ 2015. 4.13.	6억원 이상	0.9 %
	▸ **2015. 4.14. ~ 현재**	**9억원 이상**	**0.9 %**
임대차 등	▸ 1984. 5. 3. ~ 2001. 1. 4.	4억원 이상	0.15%
	▸ 2001. 1. 5. ~ 2015. 4.13.	3억원 이상	0.8 %
	▸ **2015. 4.14. ~ 현재**	**6억원 이상**	**0.8 %**

○ **17개 특별·광역시도**의 경우 각 시·도 **'주택의 중개보수'** 관련조례에 세부 거래금액에 따른 **상한요율**과 **한도액** 명시

<각 시·도 조례에 규정된 주택 중개보수 요율 및 한도액>

거래내용	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만원 미만	1천분의 6	250,000원
	5천만원 이상 2억원 미만	1천분의 5	800,000원
	2억원 이상 6억원 미만	1천분의 4	-
	6억원 이상 9억원 미만	1천분의 5	-
	9억원 이상	**1천분의 9이내 협의**	-
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5천만원 미만	1천분의 5	200,000원
	5천만원 이상 1억원 미만	1천분의 4	300,000원
	1억원 이상 3억원 미만	1천분의 3	-
	3억원 이상 6억원 미만	1천분의 4	-
	6억원 이상	**1천분의 8이내 협의**	-

▸붉은 박스로 표시한 거래금액구간은 '15. 4월「공인중개사법 시행규칙」시행으로 신설

주택 외 부동산 중개보수

○ **「건축법 시행령」** 별표1 제14호 나목2에 따른 **오피스텔**은 중개의뢰인 쌍방으로부터 받되, **상한요율(매매·교환 0.5% 임대차 0.4%)내**에서 중개보수 결정

○ **주택 외 부동산(토지, 상가 등)**은 **매매·교환, 임대차 모두 상한요율(0.9% 이내)**에서 **개업공인중개사와 중개의뢰인간 협의**에 의해 결정

<주택 외 부동산 중개보수 결정방식>

거래유형	상한요율	요율 결정방식
매매·교환, 임대차 등	0.9%	상한요율 0.9% 이내에서 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 상호계약에 따라 협의 결정

부동산거래 전자계약시스템(IRTS)

○ 부동산거래를 종이계약서 대신 **온라인상 전자방식으로 계약하는 시스템**으로 더 편리하고 경제적이며 안전한 거래가 가능

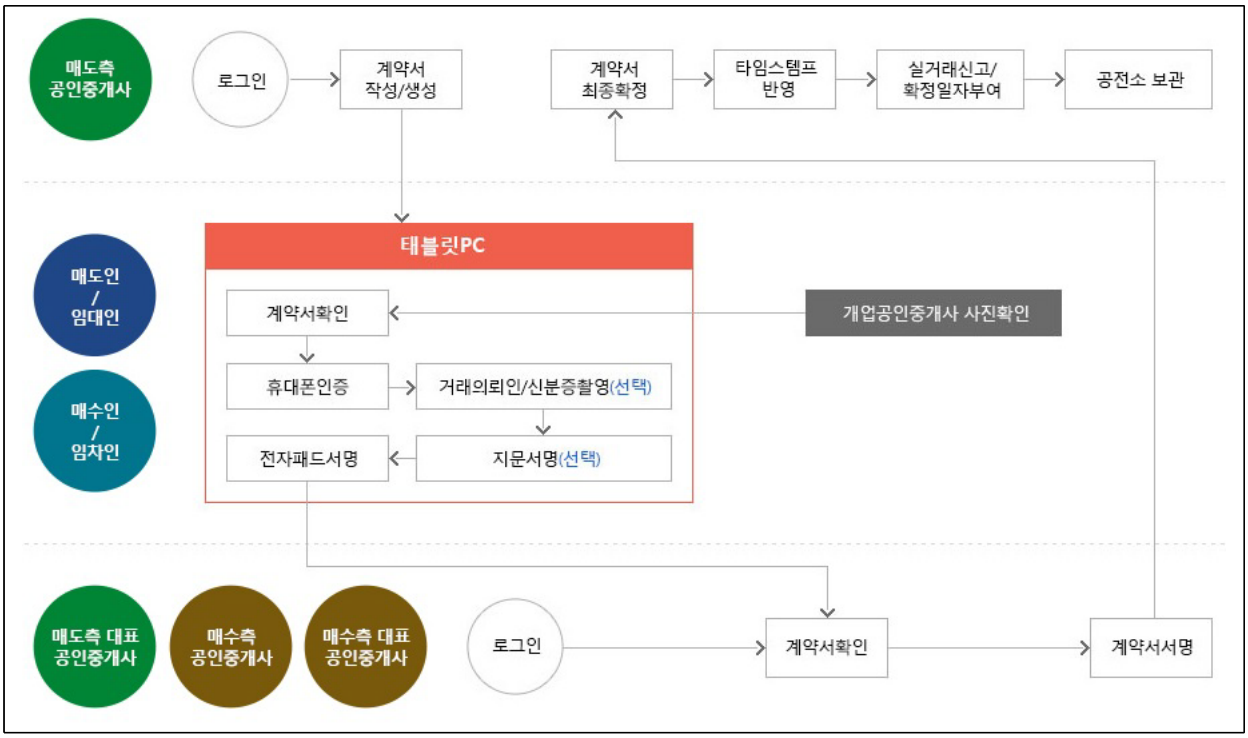
※ 서울시 지역뿐만 아니라 '17년 4월부터 광역시·경기도 및 세종특별자치시, 8월 전국으로 확대 시행(주거용, 비주거용, 토지대상 거래)

<전자계약시스템의 장점 및 이용혜택>

경제성	▸ 대출우대금리 적용(0.1~0.3% 추가 인하), 한국주택금융공사 전세보증 이용시 보세증료율 0.1%p 인하, 중개보수 2~6개월 무이자 카드할부 ▸ 등기수수료(전세권설정등기, 소유권이전등기) 30% 절감, 부동산 서류발급 최소화
편리성	▸ 공인중개사 신분확인 및 계약결과(과정) 안내서비스 ▸ 임대차계약 확정일자 무료 자동부여, 매매계약 부동산거래신고 자동신고 등
안전성	▸ 계약서 위변조 및 부실한 확인·설명 방지, 거래당사자 신분확인 철저, 부동산중개사고 예방 등

○ 전자적 방식에 따라 진행되므로 **도장이 필요 없고, 계약서 보관 불필요**

<부동산 전자계약절차 흐름도>



Ⅲ. 문제점 분석

1. 주요 거래구간의 과도한 중개보수 상한요율

□ 주택가격 변동 상황이 미반영 된 과도한 상한요율 적용과 한도액 폐지

○ 현재 **중개거래시 중개보수 상한요율**을 **매매**(0.5%)**보다 임대**(0.8%)**에 더 높은 상한요율을 적용**하고 있어 **중개보수의 역전현상** 발생

※ **중개보수 비교** : 3억 이상 6억 미만 거래구간은 매매와 임대 중개보수 동일, **6억 이상 9억 미만** 구간은 **임대 중개보수가 매매 중개보수를 약 1.6배 초과**

<현행 주택 중개보수 수수료 적용시 매매 및 임대 계약자 부담 비교>

거래 금액	매매·교환			임대차 등			비고 (매매 : 임대)
	상한요율	한도액	중개보수	상한요율	한도액	증개보수	
4천만원	0.6	25만원	24만원	0.5	20만원	20만원	매매
5천만원	0.5	80만원	25만원	0.4	30만원	20만원	매매
1억원	0.5	80만원	50만원	0.3	-	30만원	매매
2억원	0.4	-	80만원	0.3	-	60만원	매매
3억원	0.4	-	120만원	0.4	-	120만원	동일
4억원	0.4	-	160만원	0.4	-	160만원	동일
5억원	0.4	-	200만원	0.4	-	200만원	동일
6억원	**0.5**	**-**	**300만원**	**0.8**	**-**	**480만원**	**임대**
7억원	**0.5**	**-**	**350만원**	**0.8**	**-**	**560만원**	**임대**
8억원	**0.5**	**-**	**400만원**	**0.8**	**-**	**640만원**	**임대**
9억원	0.9	-	810만원	0.8	-	720만원	매매

○ 이러한 현상은 **주요 거래금액구간에서 중개보수의 한도액 설정 없이 과도한 상한요율 적용**과 **거래금액구간의 단순화**에 기인한 것으로 판단

☞ 2000년 전·후의 거래금액에 따른 부동산 중개보수 비용 상승 폭

- ▸ 거래가격 낮은 구간(5천만원, 2억원) : 20만원→25만원(1.25배), 50만원→80만원(1.6배)
- ▸ '19년 서울 아파트 중위매매가격(9억) : 135만원→810만원(6배)

<2000년 전·후의 주택 중개보수 상한요율 및 한도액 비교>

거래 내용	1984. 5. 3. ~ 2001. 1. 4.			2015. 4. 14. 이후 ~ 현재		
	거래금액	요율상한	한도액	거래금액	요율상한	한도액
매매·교환	~ 5백만원 미만	0.9	3.5만원	~ 5천만원 미만	0.6	25만원
	~ 1천만원 미만	0.7	6만원			
	~ 3천만원 미만	0.6	15만원			
	~ 5천만원 미만	0.5	20만원			
	~ 1억원 미만	0.4	30만원	~ 2억원 미만	0.5	80만원
	~ 2억원 미만	0.3	50만원			
	~ 4억원 미만	0.25	80만원	~ 6억원 미만	0.4	-
	~ 8억원 미만	0.2	120만원	~ 9억원 미만	0.5	-
	8억원 이상 ~	0.15	300만원	**9억원 이상 ~**	**0.9**	**-**
임대차	~ 1백만원 미만	0.9	7천원	~ 5천만원 미만	0.5	20만원
	~ 5백만원 미만	0.7	3만원			
	~ 1천만원 미만	0.6	5만원			
	~ 3천만원 미만	0.5	12만원			
	~ 5천만원 미만	0.4	15만원	~ 1억원 미만	0.4	30만원
	~ 1억원 미만	0.3	25만원			
	~ 2억원 미만	0.25	40만원	~ 3억원 미만	0.3	-
	~ 4억원 미만	0.2	60만원	~ 6억원 미만	0.4	-
	4억원 이상 ~	0.15	150만원	**6억원 이상 ~**	**0.8**	**-**

○ ’84년 공인중개사 제도 도입 이후 2000년까지 **거래금액 구간을 9단계로 구분한 후, 각 구간마다 상한요율과 한도액을 설정**하여 운영

※ 최초 ‘**부동산 중개수수료 및 한도액**’ 규정은 「부동산중개업법」이 제정된 1983.12.30.에 도입(시행 1984. 5. 3.)

○ **2001년 이후 거래금액구간 단순화**(9단계→5단계), **법정 최고요율**(매매 6억 이상 0.9%, 임대 3억 이상 0.8%) **적용 이**후 아파트 가격 폭등에 따라 중개보수 비용부담도 급증

※ **’19년 3분기, 9억원 초과 아파트 거래비중** : 서울 81.5% / 경기 16.1% / 기타 2.4%

<연도별 아파트 중위가격 변화추이>

(단위 : 만원)

구분	’08	’10	’12	’14	’16	’19
서울	4억8,084	4억9,072	4억8,257	4억7,906	5억7,859	**8억7,272**
전국	2억2,589	2억3,044	2억4,464	2억5,668	2억9,675	**3억5,420**

○ 과거, 주택 중개보수 요율체계는 주택거래시 **공인중개사의 적정 중개보수 보장** 및 **중개의뢰인의 과도한 비용부담 억제**, 양 측면 모두 반영

※ 최초 ‘**부동산 중개수수료 및 한도액**’ 설계시에는 **주택매매 거래금액이 낮을수록 법정 최고요율(0.9%)을 적용**, 거래금액이 높을수록 상한요율 적용금액과 한도액 차이가 점차 벌어지되, 8억 이상 **고가주택에 대해서도 중개보수 한도액(300만원)을 설정**

<2001년 이전 거래가격(매매) 대비 상한요율 적용방식>

(단위 : %, 만원)

거래금액		5백 미만	1천 미만	3천 미만	5천 미만	1억 미만	2억 미만	4억 미만	8억 미만	8억 이상
상한요율	요율	0.9	0.7	0.6	0.5	0.4	0.3	0.25	0.2	**0.15**
	금액	4.5	7	18	25	40	60	100	160	-
한도액		3.5	6	15	20	30	50	80	120	**300**
차 액		1.0	1.0	3.0	5.0	10.0	10.0	20.0	40.0	**300**

○ 반면, 현행 주택 중개보수 요율체계는 **2억 이상 거래구간부터 한도액을 폐지**, 거래금액이 클수록 **공인중개사에게 과도한 수익이 보장되는 구조**

※ 공인중개사의 6억 이상의 주택 매매나 임대 중개서비스가 질적 측면 또는 책임성 측면에서 저가 주택의 중개서비스에 비해 특별하다고 보지 않음 ('20.8월 소비자 의견청취)

<2001년 이후 거래가격(매매) 대비 상한요율 적용방식>

(단위 : %, 만원)

거래금액		5천 미만	2억 미만	6억 미만	9억 미만	9억 이상
요율 상한	요율	0.6	0.5	0.4	0.5	**0.9**
	금액	30	100	240	450	**810**
한도액		25	80	-	-	-
차 액		5.0	20.0	240	450	810

□ 주택 중개거래 사고대비에 비해 부적정한 손해배상 책임보장 한도

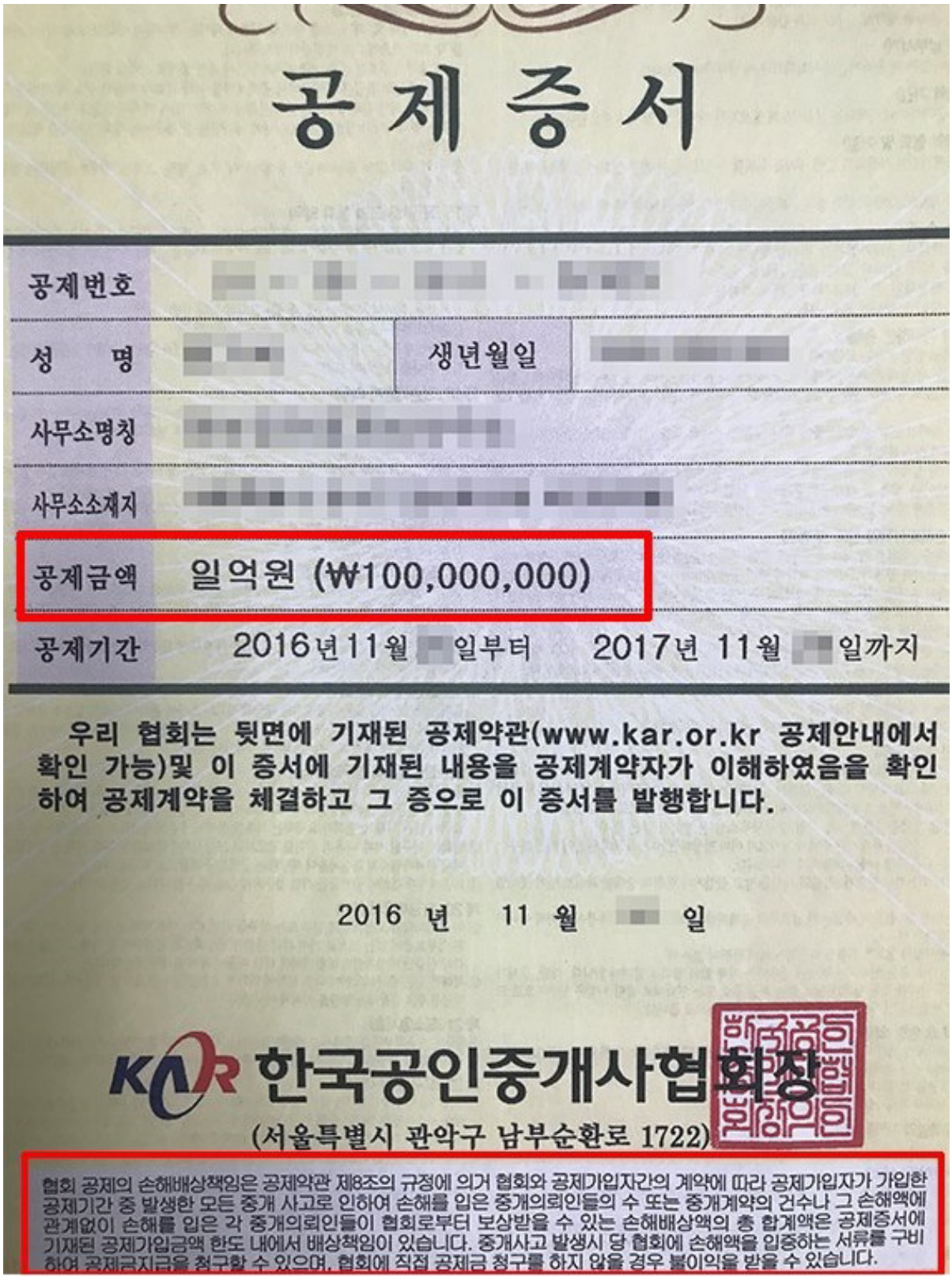
○ 현재, 공인중개사의 **손해배상 책임보장 한도(1억원)에 비해 과도한 중개보수 지불(9억 이상 요율 0.9% 이내)**이라는 비판에 직면

▸「공인중개사법 시행령」 제24조(손해배상책임의 보장)에 법인인 개업공인중개사는 2억원 이상, 법인이 아닌 개업공인중개사는 1억원 이상 한도의 공제에 가입하도록 규정(가입단위 1년)

○ 오히려 **9억 이상**(요율 0.9%이내, 한도 없음) **고가주택 중개거래시가** 2억 미만(요율 0.5%, 한도 80만원) 중개거래시보다 **손해배상 책임 보장에 불리**

○ 특히, 중개사고 **'1억원 손해배상 책임보증'**이 **한 해 동안 해당 중개업소에서 발생한 모든 중개사고건에 대한 보증**이라 피해보상 받기가 곤란

※ 한국공인중개사협회 공제 약관 제8조, 공제의 손해배상책임한도 및 범위에 따르면, **거래당사자에게 재산상 손해를 발생하게 한 금액 중 공제가입자의 과실비율에 해당하는 금액**으로 한정



공 제 증 서

공제번호	[redacted]		
성 명	[redacted]	생년월일	[redacted]
사무소명칭	[redacted]		
사무소소재지	[redacted]		
공제금액	일억원 (₩100,000,000)		
공제기간	2016년 11월 [redacted] 일부터	2017년 11월 [redacted] 일까지	

우리 협회는 뒷면에 기재된 공제약관(www.kar.or.kr 공제안내에서 확인 가능)및 이 증서에 기재된 내용을 공제계약자가 이해하였음을 확인하여 공제계약을 체결하고 그 증으로 이 증서를 발행합니다.

2016 년 11 월 [redacted] 일

KAR 한국공인중개사협회장

(서울특별시 관악구 남부순환로 1722)

협회 공제의 손해배상책임은 공제약관 제8조의 규정에 의거 협회와 공제가입자간의 계약에 따라 공제가입자가 가입한 공제기간 중 발생한 모든 중개 사고로 인하여 손해를 입은 중개의뢰인들의 수 또는 중개계약의 건수나 그 손해액에 관계없이 손해를 입은 각 중개의뢰인들이 협회로부터 보상받을 수 있는 손해배상액의 총 합계액은 공제증서에 기재된 공제가입금액 한도 내에서 배상책임이 있습니다. 중개사고 발생시 당 협회에 손해액을 입증하는 서류를 구비하여 공제금지급을 청구할 수 있으며, 협회에 직접 공제금 청구를 하지 않을 경우 불이익을 받을 수 있습니다.

2. 거래당사자의 중개보수 협의가 불가능한 구조

□ 주택 중개인을 위한 '중개보수 상한요율 범위내 협의·결정' 방식

<참고> 주택의 중개보수 관련조례

▸ 매매·교환 : 거래금액 9억 이상 상한요율 0.9% 이내 협의·결정

▸ 임대차 등 : 거래금액 6억 이상 상한요율 0.8% 이내 협의·결정

○ 당시 **중개보수의 상한요율 도입 취지**는 **과거 중개업자의 과도한 중개보수 요구**를 규제하기 위한 수단으로 마련

☞ **「부동산중개업법('83)」 제정이유**

▸ 부동산중개업자의 공신력을 높이는 한편, **중개업자를 적절히 규율하여 건전한 부동산거래질서를 확립**함으로써 국민의 재산권을 보호

○ 특히, **상한요율 범위내 협의근거**로 인해 **상대적으로 협상력이 취약한 거래당사자에게 차별적 중개보수 비용을 요구**할 개연성 상존

※ 중개인이 집주인과는 별도의 협의를 통해 중개보수비용을 조정해 주고, 세입자에게 법정 상한요율수준(0.6~0.7%)에서 적용('20.8월 소비자 의견청취)

※ 현재 중개대상물 확인·설명서의 '중개보수' 양식에는 매도인(임대인)과 매수인(임차인)이 구분되어있지 않아 중개인과 실제 협의한 중개보수 요율을 알 수 없음

<중개대상물 확인·설명서[I] (주거용건축물) 발췌>

Ⅲ. 중개보수 등에 관한 사항

⑬ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수:
	실비		실 비:
	계		
	지급시기		※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율에 따나, 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정특 한 요율에 따르며 부가가치세는 별도로

○ 또한 상한요율 범위내 협의근거에도 불구하고, **협의 결렬시 상한요율대로 요구**하더라도 현재 **민사소송 이외 제도적 장치는 부재**

※ 해당 관할관청의 답변 : 중개보수 상호 협의가 되지 않을 경우 민사적으로 다투어야 할 사항임

<국민신문고 일반민원 사례>

구 분	임대차	민원접수일	2019-12-12
며칠 전 이사를 위한 전세계약을 하였습니다(○○동 소재 부동산). 그런데 전세계약서에 부동산 중개보수가 보증금x0.8%로 기재되어 있었습니다. **계약당일 계약서를 작성하며 중개보수도 0.8%로 기재**한 것입니다. 제가 알기로는 **6억 이상 임대차계약의 경우 상한요율 0.8% 이내에서 상호 협의하여 중개보수를 결정**하는 것으로 알고 있습니다. 그래서 상한요율이 0.8%이며 상호 협의에서 결정하는 것이 아니냐고 이의를 제기하자, - **협의라고 알고 있는데 협의가 아니다. 그렇게 찍혀 나온다.** - 라고 설명을 했습니다. ○○구청에서 그렇게 나온다. 라고 이야기 하더군요. 해서 제가 ○○구청 어디에 문의하면 확인할 수 있느냐고 묻자 - ○○구청 부동산정보과 -에 문의하면 된다. 라고 하더군요.			

□ 거래당사자에게 불리한 '한도액 폐지 및 협의근거 제외' 근거규정

○ **특정 거래구간**의 매매·임대 중개거래시에는 **상한요율만 명시**되어 있을 뿐 **한도액이나 협의 규정 부재**

<각 시·도 조례에 규정된 주택 중개보수 요율 및 한도액>

거래내용	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만원 미만	0.6	250,000원
	5천만원 이상 2억원 미만	0.5	800,000원
	2억원 이상 6억원 미만	0.4	-
	6억원 이상 9억원 미만	0.5	-
	9억원 이상	**0.9 이내 협의**	-
임대차 등 (매매・교환 이외의 거래)	5천만원 미만	0.5	200,000원
	5천만원 이상 1억원 미만	0.4	300,000원
	1억원 이상 3억원 미만	0.3	-
	3억원 이상 6억원 미만	0.4	-
	6억원 이상	**0.8 이내 협의**	-

- 이는 **중개보수를 상한요율 범위내에서만 받아야 한다는 의미**로서 **해당 거래금액**(매매 2억 이상 9억 미만, 임대 1억 이상 6억 미만)**구간**은 당초부터 **협의대상에서 제외**

☞ 현행 중개보수 요율체계는 5천만원 미만, 2억 미만 거래금액에 대해서는 **각각 0.6%, 0.5% 이상 받지 않도록** 하면서, **한도액도 정해 놓아** 과도한 중개보수 부담 방지장치를 둠

- 이러한 제도 취지와 달리 **대다수 소비자들은 상한요율 범위내에서 협의할 수 있을 거라는 잘못된 오해**를 여전히 하고 있는 상황

※ 현행 중개보수 요율체계에서 '**상한요율**'이라는 용어 때문에 대다수 소비자는 **협의범위를 0%~상한요율**까지로 인식

※ 중개인이 계약체결시 **중개보수를 받지 않거나 상한요율 보다 낮은 대가를 받은 것**은 **권리 일부를 스스로 포기한 행위**로 봄

○ 이러한 소비자들의 '**잘못된 오해**'와 '**구두로 중개 의뢰하는 관행**'이 결과적으로 **중개보수 관련 불만과 분쟁**을 야기하는 것으로 판단

※ 대부분 소비자들은 구두로 중개의뢰시 중개보수 비용을 문의하지 하지 않거나, 중개인도 '중개계약서' 작성여부를 고지하지 않아 추후 계약체결시 불만이나 분쟁상황 발생('20. 9월 관계자 의견청취)

☞ **중개계약서의 작성은** 「공인중개사법 시행령」 제19조에 의거, **권장사항**임

<「공인중개사법」>

제22조(일반중개계약) 중개의뢰인은 중개의뢰내용을 명확하게 하기 위하여 필요한 경우에는 개업공인중개사에게 다음 각 호의 사항을 기재한 **일반중개계약서의 작성을 요청**할 수 있다.

1. 중개대상물의 위치 및 규모
2. 거래예정가격
3. 거래예정가격에 대하여 제32조에 따라 정한 **중개보수**
4. 그 밖에 개업공인중개사와 중개의뢰인이 준수하여야 할 사항

제23조(전속중개계약) ① 중개의뢰인은 중개대상물의 중개를 의뢰하는 경우 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한정하여 해당 중개대상물을 중개하도록 하는 계약(이하 "전속중개계약"이라 한다)을 체결할 수 있다.

일 반 중 개 계 약 서

([ ] 매도 [ ] 매수 [ ] 임대 [ ] 임차 [ ] 그 밖의 계약( ))

---------- 중략 ----------

3. 유효기간

이 계약의 유효기간은 년 월 일까지로 한다.

※ 유효기간은 3개월을 원칙으로 하되, 갑과 을이 합의하여 별도로 정한 경우에는 그 기간에 따른다.

4. 중개보수

중개대상물에 대한 거래계약이 성립한 경우 갑은 거래가액의 ( )%(또는 원)을 중개보수로 을에게 지급한다.

※ 뒤쪽 별표의 요율을 넘지 않아야 하며, 실비는 별도로 지급한다.

5. 을의 손해배상 책임

을이 다음의 행위를 한 경우에는 갑에게 그 손해를 배상하여야 한다.

1) 중개보수 또는 실비의 과다수령: 차액 환급

2) 중개대상물의 확인·설명을 소홀히 하여 재산상의 피해를 발생하게 한 경우: 손해액 배상

6. 그 밖의 사항

- 특히, 관계법령에 **'중개계약서의 작성'**을 권장할 수 있다고만 규정되어있고 **권장주체는 불분명**, 이로 인해 **중개계약서**(일반·전속) **작성 통계파악 곤란**

□ 계약만료일 전 퇴거, 계약 갱신 등의 중개보수 부담주체, 비용 불명확

○ 통상 임대차인 경우 **계약만료일 이전, 집을 비워주어야 하는 상황**에서 대부분 **임차인의 중개보수 부담**이 관행화

<국민신문고 일반민원 사례>

구 분	임대차	민원접수일	2020-07-22
안녕하세요. 다름이 아니라 저는 (보증금 2억8천만원) 세입자구요. 계약서에 기재된 공인중개업소에 전화해서 계약 만료일보다 5개월 빨리 나가는 상황이라서 복비요율을 물었더니 무조건 0.4% 내야 한다더군요. 하도 완강히 얘기해서 법률자문을 구했더니 제가 살고 있는 보증금이 2억8천만원이라 0.3%만내면 된다더군요. 그런데 이렇게 자기마음대로 요율을 법정수수료보다 높게 요구해도 되는 건가요? 그리고 임대인과 협의가 되어있으니 무조건 본인 공인중개업소에서 거래를 해야 한다고 합니다.			

○ 특히, **현재의 임대인과 합의하여 묵시적 계약 갱신**을 한 후에 **계약 갱신 만료기간 전에 퇴거**시 **임차인에게 중개보수 일체를 전가**함에 따라 민원이 유발

※ 현재 관계법령(주택임대차보호법, 공인중개사법)에는 임차인이 계약 갱신 후 만료기간 전에 퇴거하는 경우에 대한 중개보수의 지불주체 근거규정은 부재

- 최초 계약체결 당시 **특약사항으로 前 임차인이 임대인을 대신하여 계약만료 전 퇴거시 중개보수 지불약정**을 하지 않는 한 논란 불가피

<국민신문고 일반민원 사례>

구 분	임대차	민원접수일	2016-06-09
안녕하세요. 1) 전세계약일 12년11월27일 2) 계약종료일 14년11월27일 3) 전세금155,000,000 본 의뢰인은 임차인입니다. **전세계약종료가 만기된 후 묵시적 갱신을 임대인과 합의**하여 현재까지 살고 있습니다. 본인은 이번에 근처에 주택을 구입함에 따라 **임대인에게 6월8일에 전세계약 해지 통보를 유선으로 전달**하였고, 8월12일자에 이사를 가겠다고 말씀드렸습니다. 이에 **임대인은 계약 만기예정일인 11월에 집을 비우지 않음에 따라 부동산수수료를 임차인이 일체 부담을 해야 한다**고 합니다.			

○ 또한 **임대인과 임차인이 합의**하여 **특별한 중개서비스가 필요하지 않음**에도 **중개보수 또는 대서료(대필료) 지불**을 요구

- 현재, 임차인이 **前 임대인과의 계약 갱신시 또는 새 임대인과의 신규 계약시 중개보수 지불비용** 관련 근거규정 부재

<국민신문고 일반민원 사례>

구 분	임대차	민원접수일	2016-12-30
「공인중개사법」 등 관계법령에 대서료에 대한 부분이 없어서 문의를 남겨봅니다. 전세가 만료되고 재계약할 경우 중개수수료에 대한 부분이 애매합니다. **현재의 집주인과 계약 갱신을 하면 중개보수를 조례에 맞게 전부 지불해야 하는 것입니까? 부동산 사무실마다 받는 곳도 있고, 안 받는 곳도 있고 혹은 증액된 금액만큼만 받는 곳도 있습니다**. 물론 중개수수료 퍼센트 안에서 합의가 가능하겠지만 조례나 법령으로 일정부분 해결되어야 한다고 봅니다.			

<국민신문고 일반민원 사례>

구 분	임대차	민원접수일	2019-02-28
전 집주인과 1억3,500만원에 월35만원으로 **2년 전세계약 후 도중에 새 집주인으로 바뀌어**, **새 집주인과 1억5,000만원에 월35만원으로 2년 재계약**을 하려고 함. 부동산은 전주인과 새주인 거래했던 곳이며, **부동산에서 중개수수료 45만원 달라고 하는데 맞는 건가요?**			

- 이 외, 임대인과 임차인 합의 후 **단순한 장소제공 또는 연장계약시 대서료** 관련 민원이 유발

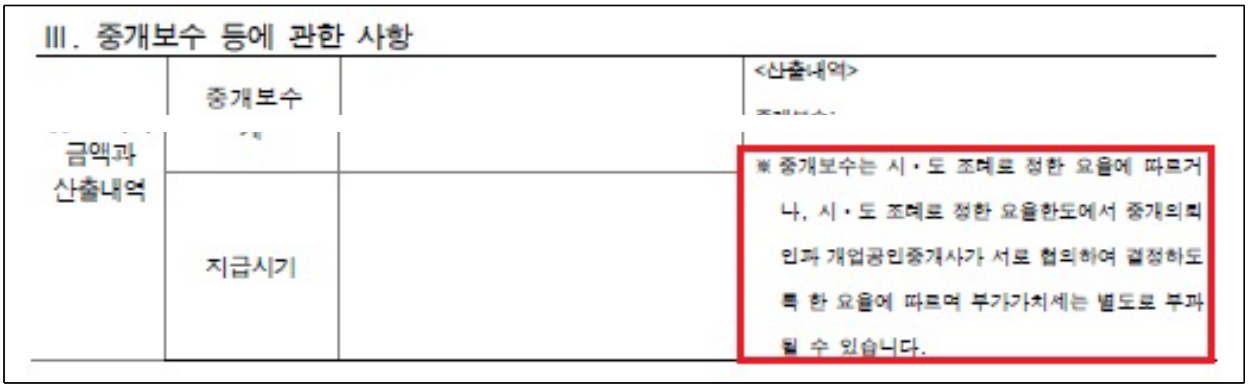
※ 현재, 단순 장소제공 및 계약서 작성시 입회만 해도 법적근거 없는 대서료 지불금액이 5~25만원 수준으로 확인('20. 9월 소비자 의견청취)

<국민신문고 일반민원 사례>

구 분	임대차	민원접수일	2019-07-11
저는 회사에서 직원숙소용 아파트 임차계약업무를 맡고 있습니다. 최근 임차기간(2년) 만료가 되어 3개 아파트에 대한 연장계약을 하게 되었고 **연장계약서 작성 비용으로 부동산 사무실 2곳에는 대서료 10만원을 지급하기로 하였는데, 나머지 한곳은 대상 부동산에 대한 방문 확인도 없이 연장계약서 대서만으로 중계수수료 81만원을 요구였습니다. (임대인, 임차인 각각 81만원)** 제가 너무 비싼 것 아니냐고 항의하고 관할 관청에 민원을 제기하겠다고 하니깐 이번에는 임대인, 임차인 각각 30만원씩의 수수료를 다시 요구, 갈등을 빚고 있는 상태입니다. **동일한 지역에 소재한 부동산사무실에서 어느 곳은 대서료 10만원을 받고, 어느 곳은 81만원을 요구하고 있는 것은 부당함**.			

□ 공인중개사무소의 일반과세 또는 간이과세사업자 여부 확인 곤란

○ 현재, 중개보수 이외에 **부가가치세 별로 부과** 근거규정만 있을 뿐 **거래당사자에 대한 확인·설명의무는 부재**


Ⅲ. 중개보수 등에 관한 사항

	중개보수		<산출내역>
금액과 산출내역			※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율에 따르거나, 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정하도록 한 요율에 따르며 부가가치세는 별도로 부과될 수 있습니다.
	지급시기		

○ 중개의뢰인은 **해당 중개업소가 일반과세 또는 간이과세사업자 여부 확인이 불가능**한 채 중개보수 외에 **부가세 10%를 지불**하는 실정

☞ '20.7월 세법 개정 : 일반과세사업자(전년 연매출 8,000만원 이상, 부가세 10%), **간이과세사업자(8,000만원 미만, 부가세 3% / 4,800만원 미만, 부가세 면제)**

- 중개인은 **부가세 10%를 당연한 듯이 중개의뢰인에게 부과**하고, 이를 나중에 인지하여도 **환불받을 수 있는 장치는 全無**

※ 「공인중개사법」에는 중개보수 외 부가세 수령 위반과 관련된 근거규정 없음

<국민신문고 일반민원 사례>

구 분	임대차	민원접수일	2018-05-02
안녕하세요. 제가 궁금한 것도 있고 무엇이 맞는 것인지 알고 싶어서 문의 드립니다. 일단 사건은 저희 법인사업자가 임직원의 사택을 법인사업자 명의로 임차하는 과정에서 있었습니다. 부동산 중개수수료를 입금하려고 보니 중개보수 이외에 부가세가 포함되어 있어, **공인중개사 사무소가 법인인 줄 알았는데요. 저희 내부적으로 증빙보관을 위해 사업자등록증 및 은행 통장사본을 요구하였는데, 알고 보니 간이과세자이시더라고요.** 제가 알기로는 **간이과세자는 부가세를 부과할 수 없는 것으로 알고 있어서 전화를 걸어 간이과세자이신데 부가세를 추가로 부과할 수 없는 것으로 알고 있다고 했더니 원래 다 부가세 부과한다는 겁니다.** 연매출 4천8백만원 이하 간이과세자면 부가세를 별도로 부과할 수 없다고 되어 있는데. 뭐가 맞는 건가요? **해당 공인중개사무소의 연매출을 알 방법도 없으니, 하는 게 맞는지 안하는 게 맞는지 확인 할 수가 없네요.**			

□ 최근 임대차 3법(전·월세상한제, 계약갱신청구권제, 전·월세신고제) 통과로 **임대차 계약시 중개보수 일체를 일방이 부담**하는 사례 발생

※ (사례) 임대인들이 전세계약시 특약사항에 '**세입자가 주택 중개보수 비용을 부담**'하도록 명시하도록 요구

<공인중개사법 시행규칙>

제20조(중개보수 및 실비의 한도 등) ① 법 제32조제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 **중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되**, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 **매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내**로 한다.

○ 판례에 따르면, 부동산매매계약서상의 **'쌍방~' 문구를 삭제**하거나 **특약사항**에 **'중개보수의 일방부담~' 내용 명기**시 쌍방의 지급의무는 없다고 판결

<서울고등법원 2015. 3.11., 선고2014나217771 판결요약>

매도인이나 매수인 중 1인으로부터 중개의뢰를 받으면 매도인과 매수인 양측으로부터 중개수수료를 받는 것이 일반적이며, 중개의 경우 반드시 매도인 및 매수인 양당사자로부터 위임을 받아야 하는 것이 아니므로, **다른 1인도 중개수수료를 지급할 의무가 있다고 주장하는 사안에서, 그러한 관행이나 상관습이 있다고 볼 근거가 없다**고 배척한 바 있음

부 동 산 매 매 계 약 서

매도인과 매수인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 매매계약을 체결한다.

1.부동산의 표시

소 재 지						
토 지	지 목		대지권	㎡	면 적	㎡
건 물	구조·용도		면 적			㎡

2. 계약내용

제 1 조 (목적) 위 부동산의 매매에 대하여 매도인과 매수인은 합의에 의하여 매매대금을 아래와 같이 지불하기로 한다.

매매대금	금 원정(₩)		㊞
계 약 금	금 원정은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자( )		
융 자 금	금 원정(은행)을 승계키로 한다.	임대보증금	총 원정을 승계키로 한다.
중 도 금	금 원정은 년 월 일에 지불하며		
	금 원정은 년 월 일에 지불한다.		
잔 금	금 원정은 년 월 일에 지불한다.		

제 2 조 (**소유권 이전 등**) 매도인은 매매대금의 잔금 수령과 동시에 매수인에게 소유권이전등기에 필요한 모든 서류를 교부하고 등기절차에 협력하며, 위 부동산의 인도일은 ____년____월____일로 한다.

제 3 조 (**제한물권 등의 소멸**) 매도인은 위의 부동산에 설정된 저당권, 지상권, 임차권 등 소유권의 행사를 제한하는 사유가 있거나, 제세공과 기타 부담금의 미납금 등이 있을 때에는 잔금 수수일까지 그 권리의 하자 및 부담 등을 제거하여 완전한 소유권을 매수인에게 이전한다. 다만, 승계하기로 합의하는 권리 및 금액은 그러하지 아니하다.

제 4 조 (**지방세 등**) 위 부동산에 관하여 발생한 수익의 귀속과 제세공과금 등의 부담은 위 부동산의 인도일을 기준으로 하되, 지방세의 납부의무 및 납부책임은 지방세법의 규정에 의한다.

제 5 조 (**계약의 해제**) 매수인이 매도인에게 중도금(중도금이 없을 때에는 잔금)을 지불하기 전까지 매도인은 계약금의 배액을 상환하고, 매수인은 계약금을 포기하고 본 계약을 해제할 수 있다.

제 6 조 (**채무불이행과 손해배상**) 매도인 또는 매수인이 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제할 수 있다. 그리고 계약당사자는 계약해제에 따른 손해보상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.

제 7 조 (**중개보수**) 개업공인중개사는 매도인 또는 매수인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한, 중개보수는 본 계약체결과 동시에 계약당사자 쌍방이 각각 지불하며, 개업공인중개사의 고의나 과실없이 본 계약이 무효·취소 또는 해제되어도 중계보수는 지급한다. 공동 중개인 경우에 매도인과 매수인은 자신이 중개 의뢰한 개업공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다.(**중개보수는 거래가액의 0.9%**로 한다.)

제 8 조 (**중개보수 외**) 매도인 또는 매수인이 본 계약 이외의 업무를 의뢰한 경우 이에 고나한 보수는 중개보수와는 별도로 지급하며 그 금액은 합의에 의한다.

제 9 조 (**중개대상물확인·설명서 교부 등**) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 계약체결과 동시에 거래당사자 쌍방에게 교부한다.

특약사항

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 매도인, 매수인 및 개업공인중개사는 매장마다 간인

□ ‘전자계약’ 이용을 위한 3자간(거래당사자 2인, 중개인) 협의근거 부재

<부동산거래 전자계약시스템>

▸ 공인인증·전자서명, 부인방지기술을 적용하여 종이, 인감 없어도 온라인 서명으로 부동산 전자계약체결, 실거래신고 및 확정일자 부여 자동화, 거래계약서, 확인설명서 등 계약서류를 공인된 문서보관센터에 보관하는 전자적 부동산거래계약시스템

○ 현재, 거래당사자가 전자계약을 원하더라도 **개업공인중개사**들이 **‘부동산거래 전자계약시스템’ 이용을 원하지 않으면** 활용 불가능

※ 2019. 6월 현재, 부동산거래 전자계약시스템에 가입한 공인중개사는 등록 공인중개사(10만6,750명)의 26.6%(2만8,419명)에 불과

○ 이는 **IT기술 활용에 익숙하지 않은 개업공인중개사의 거부감**과 **중개요율이 드러나 세원이 노출되는 것에 대한 막연한 우려** 등이 복합적으로 작용한 것으로 판단

※ 부동산거래 전자계약시스템 이용률 : 최근 4년간(‘16～’19.8월)까지 부동산거래량(매매·전월세 포함 873만2,014건)의 0.8%(7만245건)에 불과

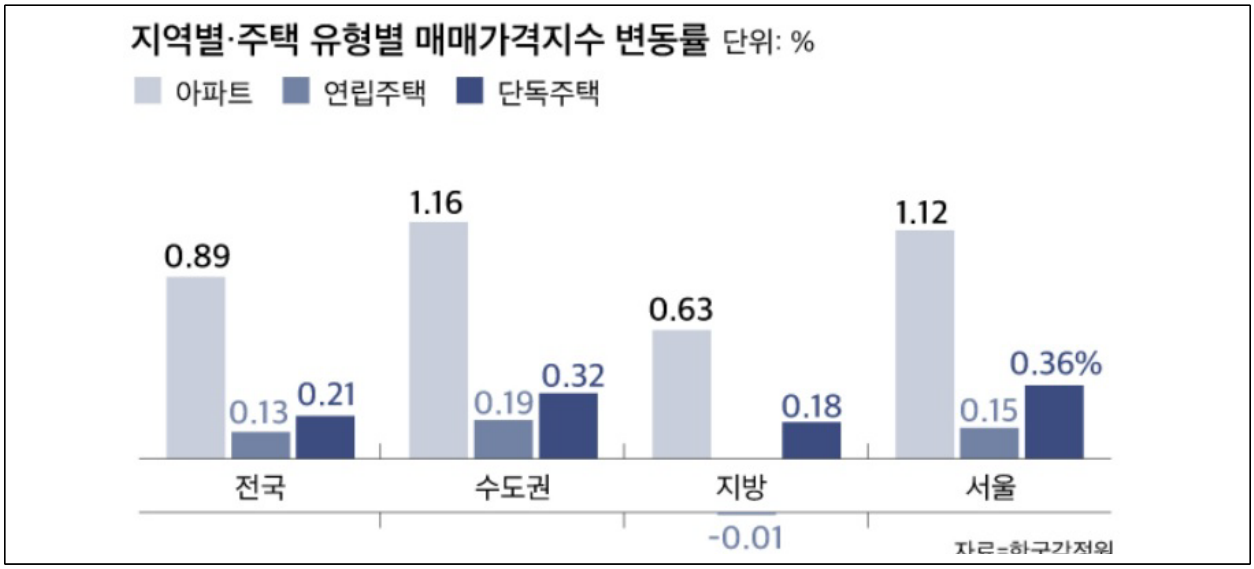
3. 주택가격 변동에 연동되는 중개보수 산정방식

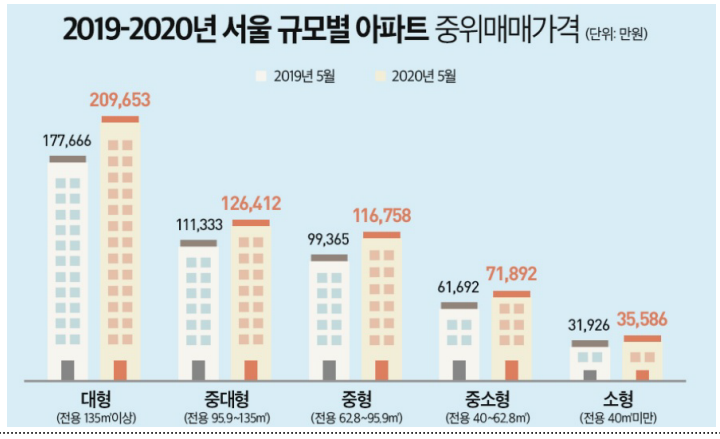
□ **주택가격 변동에 연동되는 중개보수 산정방식**으로 중개보수 부담증가

○ 최근 서울을 중심으로 **주택 집값 상승률이 고공행진**을 보임에 따라 매도인·매수인 등의 **중개보수 비용부담이 가중**되는 상황

※ 현행, 중개보수 수수료체계는 '정액제'가 아닌 **거래구간에 따라 정해져 있는 보수요율을 적용하는 '정률제' 방식**임

- 한국감정원 자료에 따르면, 2020년 7월 현재 서울 아파트값은 전월 대비 1.12% 상승, <u>올 들어 최대 상승폭 기록</u>
- 2020년 5월, 서울 아파트 중위매매가격이 전용면적(40~135m^2)에 따라 <u>**11.46%~18.0% 상승**</u>한 것으로 확인(KB부동산 리브온)





<전용면적별 중위가격 변동폭>

- 135m^2 이상 : 17.8억→20.9억
- 95.9m^2 이상 : 11.1억→12.6억
- 62.8m^2 이상 : 9.9억→11.7억
- 40.0m^2 이상 : 6.2억→ 7.2억
- 40.0m^2 미만 : 3.2억→ 3.5억

<(사례) 10년 전·후의 집값 상승률과 주택 중개수수료(매매) 부담비용 비교>

구 분	아파트명	공급 면적	실거래가		거래가격 상승률(%)	중개보수 부담비용(상한요율)		
			'10. 7월	'20. 7월		'10. 7월	'20. 7월	차이
서초구	반포동아APT	33평	8.2억원	21.9억원	167.0	738만원	1,971만원	2.7배
강남구	대치은마APT	31평	8.8억원	20.5억원	133.0	792만원	1,845만원	2.3배
송파구	잠실우성APT	32평	8.5억원	18.5억원	117.6	765만원	1,665만원	2.2배

▸ 2001. 1.5 ~ 2015. 4.13 : 거래금액 (매매) 6억원 이상 상한요율 0.9% / (임대) 3억원 이상 0.8%

○ 그동안 중개보수 수수료체계를 개선하는 방식이 **고가주택 논란이 초래된 거래구간에 한정, 보수요율 조정**(0.9%→0.5%)하는 **수준**으로 접근

※「소득세법 시행령」개정 당시, 고가주택 범위 논란 이후 '15. 4월. **거래금액 6억원 이상 9억원 미만 구간에 0.5%**, 9억원 이상에 법정 상한요율(0.9%) 적용

※ **고급주택 또는 고가주택의 기준가격** 연혁(「소득세법 시행령」 제15조 또는 제156조)

- ▸ 1983. 7. 1. 시행이후 ~ 5천만원 이상
- ▸ 1989. 8. 1. 시행이후 ~ 1억8천만원 이상
- ▸ 1992. 1. 1. 시행이후 ~ 5억원 이상
- ▸ 1995. 6.30. 시행이후 ~ 5억원 초과
- ▸ 1999. 9.18. 시행이후 ~ 6억원 초과
- ▸ **2004. 1. 1. 시행이후 ~ 6억원 초과(고급주택 → 고가주택으로 명칭 변경)**
- ▸ **2008.10. 7. 시행이후 ~ 9억원 초과**

<참고>「소득세법 시행령」

제156조(고가주택의 범위) ① 법 제89조제1항제3호 각 목외의 부분에서 "**가액이 대통령령으로 정하는 기준을 초과하는 고가주택**"이란 주택 및 이에 딸린 토지의 **양도 당시의 실지거래가액의 합계액**{1주택 및 이에 딸린 토지의 일부를 양도하거나 ~ 면적이 전체주택면적에서 차지하는 비율을 나누어 계산한 금액을 말한다}**이 9억원을 초과하는 것**을 말한다.

○ 최근 서울 아파트 중위매매가격이 **m²당 871.1만원~1,575만원**에 달해 **특정 거래금액구간 보수요율 조정만으로는 근본적 해결 미흡**

※ 서울 동남권(전용 84m²)의 경우 5개월 만에 33.3% 가격 상승한 것으로 확인 ('20. 1월, **9.9억원** → '20. 5월, **13.2억원**)

<아파트 매매중위가격 추이(한국감정원, 공동주택실거래가격지수)>

(단위 : 만원/m²)

구분		20. 5월	20. 4월	20. 3월	20. 2월	20. 1월
전 국		329.9	306.1	327.8	371.1	372.9
수도권		435.6	388.5	411.5	452.1	476.5
지 방		266.1	243.8	245.7	265.5	273.1
서울	도심권	1,262.2	1,095.7	1,054.3	1,138.7	1,102.6
	동북권	758.3	731.8	739.4	740.9	732.8
	동남권	1,575.0	1,513.1	1,287.0	1,291.5	1,176.2
	서북권	905.8	782.1	838.0	882.9	887.1
	서남권	871.1	796.7	800.9	832.7	817.1

□ '14년 당시, **공인중개사협회**가 정부의 중개보수 산정체계 개편과 관련 **'중개보수 현실화'** 공청회('14.10월)를 열고 **절충안을 제안**

※ 중개보수 산정체계 개편과 관련, 정부는 6억 이상 9억 미만 거래구간에서 요율상한은 0.5%, 9억 이상 거래구간의 요율상한은 0.9%로 확정

<'14.10월 당시 공인중개사협회 제시(안) 및 정부확정(안) 비교(매매의 경우)>

2015. 4월 이전			공인중개사협회(안)			정부 확정(안) : '15. 4월		
거래금액	요율상한	한도액	거래금액	보수요율	한도액	거래금액	요율상한	한도액
5천만원 미만	0.6	25만원	5천만원 미만	0.6	25만원	5천만원 미만	0.6	25만원
2억원 미만	0.5	80만원	2억원 미만	0.5	80만원	2억원 미만	0.5	80만원
6억원 미만	0.4	-	6억원 미만	0.4	-	6억원 미만	0.4	-
			9억원 미만	0.55		9억원 미만	0.5	-
6억원 이상	0.9 이내	협의	9억원 이상	0.7		9억원 이상	0.9 이내	협의

[기타 대안]

▸ 거래구간 신설 : 4억 이상~6억 미만, 0.5% / 6억 이상~9억 미만, 0.7% / 9억 이상, 1.0%

▸ 중개보수 완전 또는 부분 자율화

4. 다양한 '부동산앱' 등장에 따른 주택시장 변화

□ IT 기술기반의 다양한 '부동산앱'이 주택 중개서비스의 변화를 견인

○ 기존 부동산 중개시장에 **IT 기술기반**의 다양한 **'부동산앱'**이 등장, 현행 중개보수 부담방식에서 벗어나 **고객 중심의 중개서비스 시도**

※ 부동산앱 : '집토스', '공짜방', '우리방', '바니조아', '부동산다이어트', '트러스트 부동산' 등

- 현재, 이들은 중개의뢰인 쌍방으로부터 중개보수를 받지 않고, **임대인 또는 매수인 일방에게만 중개보수 부담**시키는 방식으로 운영

<온·오프라인 등에서 운영 중인 부동산 중개보수 부담 유형>

거래방식 \ 유형		집토스	다원중개	공짜방	우리방	바니조아
매매	매도인	-	무료	-	-	50% 부담
	매수인	-	평균 50% 부담	-	-	50% 부담
전·월세	임대인	전액 부담	무료	전액 부담	전액 부담	50% 부담
	임차인	무료	평균 50% 부담	무료	무료	50% 부담

- 이 외에 일부는 **중개보수 산정방식**을 거래금액에 대한 단일보수 **'정률제'** 또는 거래금액별 **'정액제'**로 운영

※ **'부동산다이어트'**는 중개보수 상한요율과 상관없이 **거래금액의 0.3%(부가세 포함)**

<트러스트 부동산의 온·오프라인 중개보수 비용 및 제공 서비스>

구 분	3억 이상 6억 미만	9억 미만	12억 미만	15억 미만	18억 미만	18억 이상
오프라인	99만원	199만원	299만원	399만원	499만원	별도협의
기존방식	240만원	450만원	1,080만원	1,350만원	1,620만원	↑

▸ 온라인 중개 : 99만원(서울, 경기, 대구, 부산지역)
▸ 등기, 법률자문, 세무자문 서비스 제공

【참고】 **각 국의 중개보수 요율 및 서비스 주요내용**

□ **미국 중개서비스의 범위**

○ 부동산 중개 대부분이 중개법인에 의한 **전속계약** 형태로 이루어짐
○ 중개법인이 금융·임대차, 세금과 법무서비스 등을 수행하고, 매물하자 책임도 짐
○ **에스크로(escrow)제도 운영** : 중립적인 제3자나 기관이 쌍방 대리인 자격으로 부동산 매매관련 보증금, 보증 등에 대항하는 재산·서류일체를 계약조건 종료시까지 보관

국 가	요율(%)	부담주체	서비스내용	기타
미 국	3.5~6.0	매도인	▸권원조사 및 보험 ▸등록비용 ▸변호사비용 ▸부동산이전세 ▸중개보수	북미, 영국은 개업공인중개사 외 변호사, 감정평가사, 물건 조사자 등이 중개서비스에 참여
캐나다	3.0~7.0	매도인	▸토지이전세 ▸금반언증서 수수료 ▸법무관련 비용 ▸중개보수	
영 국	2.0~3.5	매도인	▸법무보수 ▸인지세 ▸토지등기소 수수료 ▸중개보수	
독 일	3.0~6.0 (+6% GST)	쌍방합의	▸부동산취득세 ▸공증인수수료 ▸중개보수, 쌍방	독일, 프랑스 등은 공증인이 중심적 역할, 에스크로 절차 포함
일 본	3.0 (+5% 소비세)	쌍방합의	▸부동산취득세 ▸등록면허세 ▸사법서사 수수료 ▸인지세	
한 국	1.8(쌍방기준) 각각 0.9	쌍방	▸**중개보수** ▸취득세 ▸법무사 비용 ▸인지세, 실비	국내의 중개서비스는 단순 중개·알선, 등기확인 및 계약서 작성에 한정됨 매물하자는 책임의무 없음

☞ 대다수 외국의 중개서비스는 금융지원, 세무상담, 보험알선 등 종합서비스 제공

□ **외국의 경우 법인(기업) 형태** 운영, 중개보수 외 **법률서비스, 등기보호, 에스크로 및 매물하자보호 등에 수수료를 지불**

○ 반면, 기존의 중개거래방식은 소비자에게 제공하는 중개서비스에 비해 **집값 반등에 따른 과도한 이익을 보장받는다는 소비자 불만**에 직면한 상황

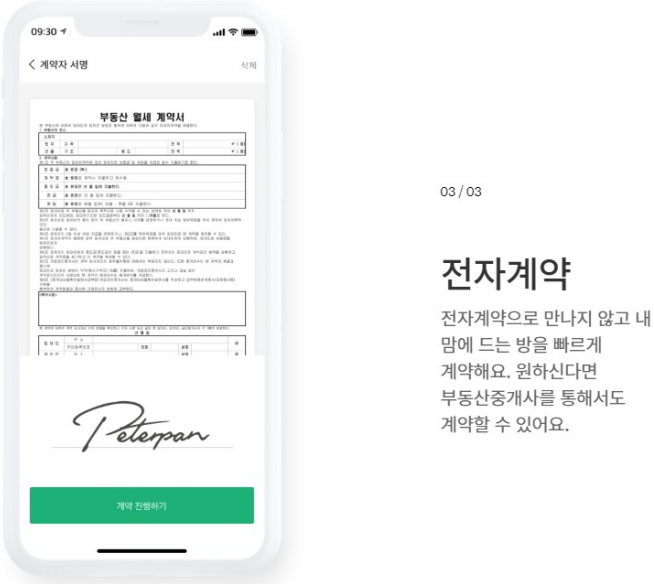
□ 민간주도 방식의 '중개인 없는 부동산 직거래시장'의 활발한 움직임

○ 최근 서울 집값 상승과 맞물려 **중개보수도 덩달아 급등**함에 따라 **중개보수를 아끼려는 소비자 움직임이 활발**한 상황

- 기존 중개서비스에 불만을 가진 소비자들이 **직거래 플랫폼에서 매물검색 후 계약서 작성**시 법률자문 등의 도움을 받아서 중개인 없이 계약 체결

※ 직거래 플랫폼 : '피터팬의 좋은방 구하기', '직방', '부동산114'. '부동산119', '부동산직거래닷컴', '빵빵' 등 다수

<'피터팬의 좋은방 구하기' 직거래 플랫폼을 이용한 계약사례>

<원룸 계약사례 및 피터팬 특징>	방 구하기도 언택트로! 비대면 계약까지 오직 피터팬에서만 가능
▸ 위치 : 서울 ○○구 ○○동 ▸ 보증금 천만원, 월세 55만원 ▸ 계약서 양식 : 피터팬 제공 ▸ 부동산 권리분석, 법률자문은 플랫폼 절차진행시 자동실행 ▸ 피터팬은 SK C&C와 개발한 인공지능(AI) 시스템 활용 ▸ 등기부등본 확인 후 근저당이 과하게 설정되어 있는지 확인 ▸ 법무법인 '한결'에서 법률자문 제공 ▸ 단, 권리분석 내용에 대한 책임, 배상의무 없음	

- 소비자들의 **부동산 직거래 비율이 점차 증가하는 추세**이기는 하나 급매물 등 **직거래에 따른 위험부담**도 상존

※ 2019. 1월 전체 주거용 직거래 매물은 11,193건 등록, 경기·인천지역 아파트 매물의 경우 전년 대비 45.4% 증가(월세 12.2%, 전세 40.0%, 매매 39.0%)

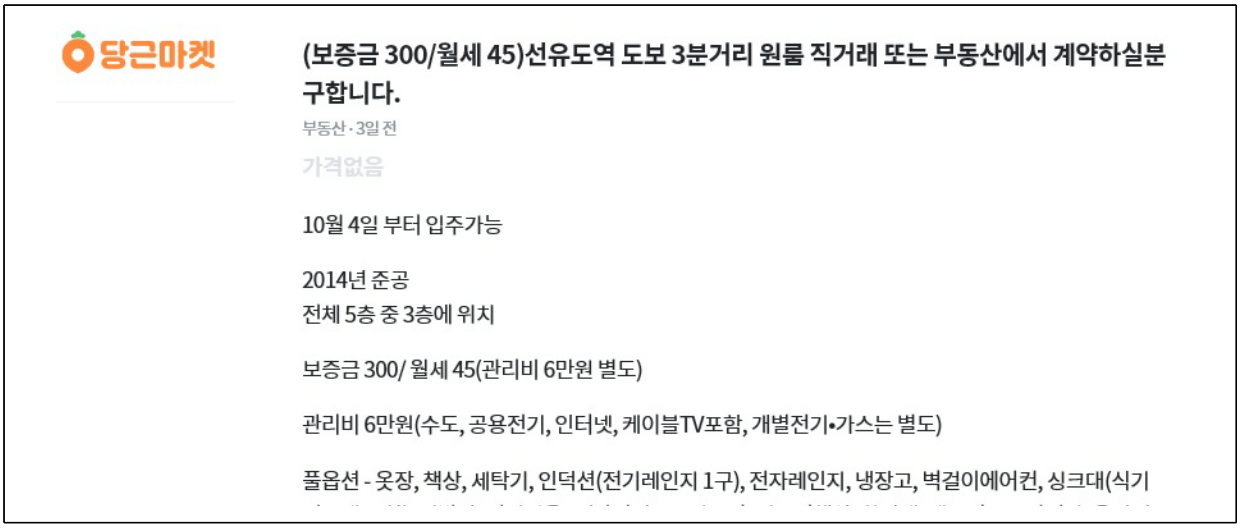
<지역별 직거래 매물 등록 현황('피터팬의 좋은방 구하기' 제공)>

구 분	주거용 전체 직거래 매물			아파트 직거래 매물		
	서울	경기/인천	지방	서울	경기/인천	지방
2018.1월	10,893	4,264	4,480	484	736	631
2019.1월	11,193	5,261	5,479	515	1,070	822
전년동월대비	**2.8%**	**23.4%**	**22.3%**	**6.4%**	**45.4%**	**30.3%**

※ **부동산 직거래시 유의사항**

- ▸ 계약당사자 매물의 실제 소유주 여부 확인
- ▸ 계약 전, 등기사항전부증명서 발급 후 기본 권리분석(매물의 근저당 비율 적정성, 전월세 계약은 본인의 보증금 최우선 변제권 여부 등)
- ▸ 내부 인테리어, 누수여부 등 하자 살펴본 후 계약서명 및 날인
- ▸ 매매계약인 경우 30일 이내 실거래 신고(전월세 계약은 '21.6월 '전월세신고제' 시행 이후)

○ 이 외에 **모바일 중고거래 플랫폼**인 **'당근마켓'**을 통하여 **부동산을 거래하는 소비자도 등장**하는 추세



Ⅳ. 정책제안

1. 중개보수 부담주체 및 요율 적용방식 등의 합리성 제고

□ (1안) '종합소득세 누진공제방식 활용+저소득 임차인 부담경감' 방식 적용

【개선포인트】

① 최근 서울아파트 9억 초과 주택비중(40%), 서울아파트 중위가격(9억2,017만원) 감안하여 '9억 초과 거래구간의 세분화 및 단계별 요율 감소, 구간별 누진차액(공제/가산) 적용'

② 정부차원에서 보호·지원해 주어야 할 **주거취약계층(저소득층, 청년세대, 신혼부부 등)**이 **거래금액 6억 이하**의 주택 임대차 중개거래시 **'임차인 중개보수 감면방식'** 적용

○ 현재, 「**중개보수 요율표**」상 **거래금액구간**('이상~미만') 구분방식을 「**소득세법**」상 **종합소득 과세표준구간**('초과~이하')**과 동일**하게 개선

○ **(매매) 거래금액 구간표준**을 **8단계로 구분, 해당 거래금액의 구간표준 보수요율을 곱한 후, 누진차액을 공제하거나 추가 가산**하는 방식으로 중개보수 비용 산정

<(매매) 중개보수 산정시 구간별 누진차액(공제/부과) 활용방식>

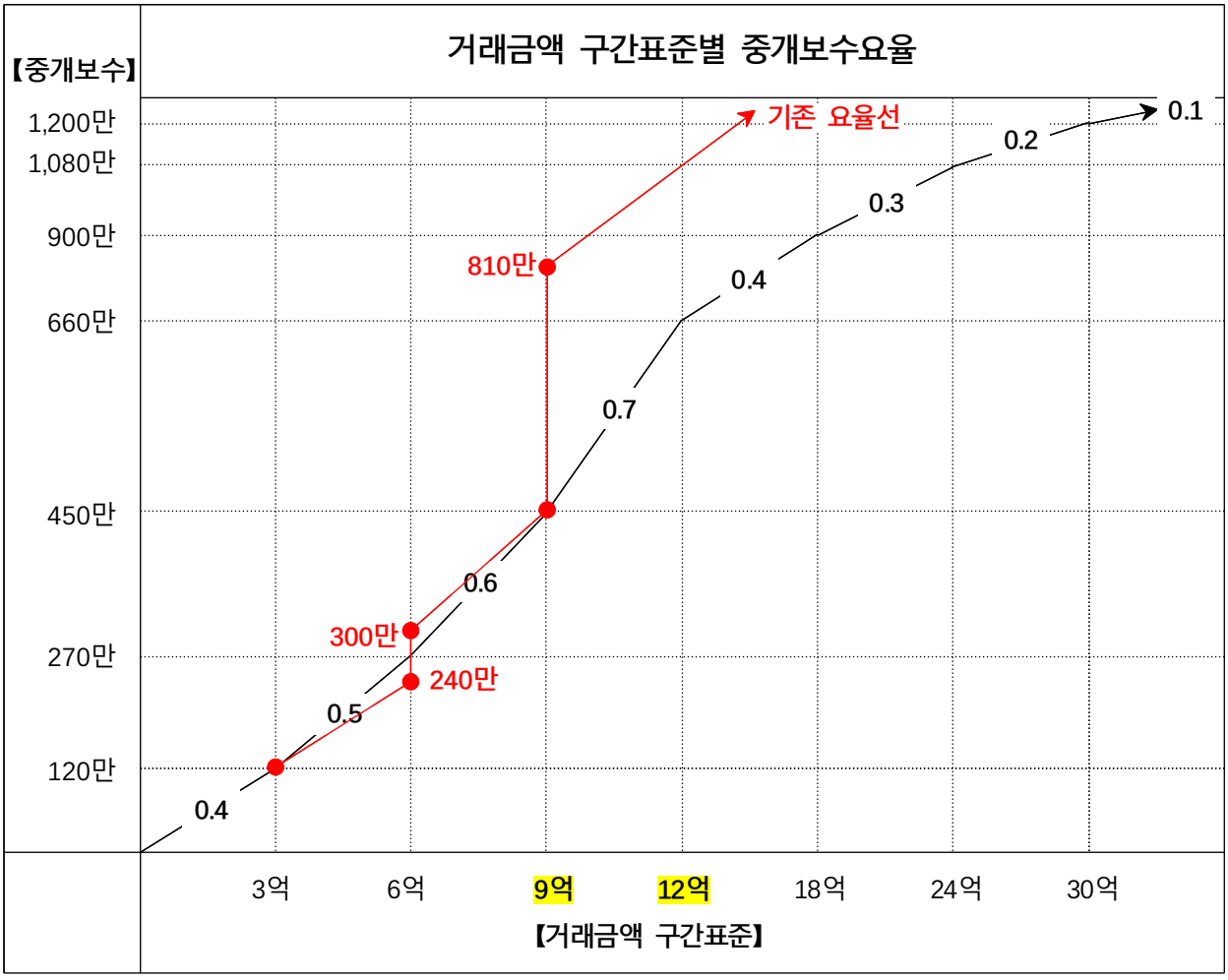
No.	거래금액 구간표준	보수요율(%)	누진차액(공제/가산)	비 고
1	3억 이하	0.4	-	누진차액 공제
2	3억 초과 ~ 6억 이하	0.5	(-) 30만원	
3	6억 초과 ~ 9억 이하	0.6	(-) 90만원	
4	9억 초과 ~ 12억 이하	0.7	(-) 180만원	
5	12억 초과 ~ 18억 이하	0.4	(+) 180만원	누진차액 가산
6	18억 초과 ~ 24억 이하	0.3	(+) 360만원	
7	24억 초과 ~ 30억 이하	0.2	(+) 600만원	
8	30억 초과	0.1	(+) 900만원	

☞ 9억 초과 주택 중개거래시 실제 적용요율인 0.6~0.7% 수준임을 감안

※ 누진방식 : 거래금액이 구간표준을 초과할 경우, **초과분만 해당 구간표준의 보수요율을 적용**

<일반적인 누진방식 계산법과 누진차액(공제/부과) 적용방식 비교>

거래금액	일반적인 누진적용 계산법	구간별 누진차액(공제/부과) 활용계산
5억	(3억×0.004)+[(5억-3억)×0.005]=220만원	▸(5억 × 0.005) - 30만원 = 220만원
15억	(3억×0.004)+[(6억- 3억)×0.005]+[(9억 - 6억)×0.006]+[(12억- 9억)×0.007]+[(15억 -12억)×0.004]=780만원	▸(15억 × 0.004) + 180만원 = 780만원
40억	(3억×0.004)+[(6억- 3억)×0.005]+[(9억 - 6억)×0.006]+[(12억- 9억)×0.007]+[(18억 -12억)×0.004]+[(24억-18억)×0.003]+[(30억 -24억)×0.002]+[(40억-30억)×0.001]=1,300 만원	▸(40억 × 0.001) + 900만원 = 1,300만원



【참고】 **종합소득세 누진공제 계산방법**

□ 종합소득세 누진공제 방식이란?

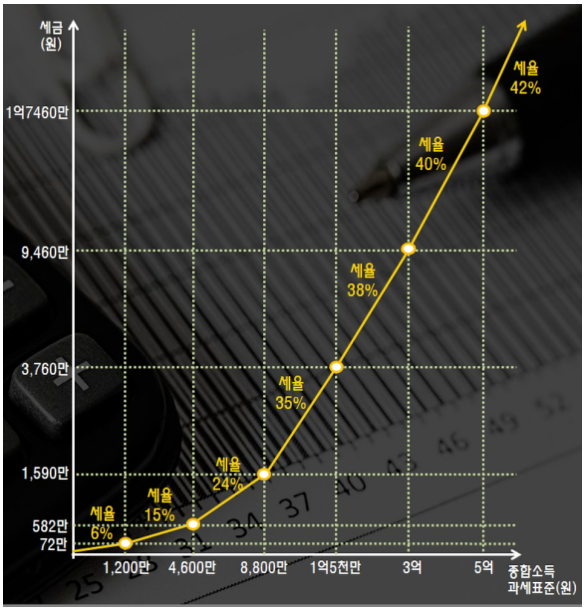
○ 종합소득세는 과세표준에 따라 총 7개 구간으로 소득세율을 달리 계산

○ **누진공제액** : 과세표준에 따른 세율이 누진세를 띄기 때문에 구간에 따른 세율 차이로 세금 계산이 까다로워 **이를 쉽게 세금계산에 활용하기 위해 도입**

No.	종합소득세 과세표준	소득세율	누진공제액
1	1,200만원 이하	6%	-
2	1,200만원 초과 ~ 4,600만원 이하	15%	108만원
3	4,600만원 초과 ~ 8,800만원 이하	24%	522만원
4	8,800만원 초과 ~ 1억5,000만원 이하	35%	1,490만원
5	1억5,000만원 초과 ~ 3억원 이하	38%	1,940만원
6	3억원 초과 ~ 5억원 이하	40%	2,540만원
7	5억원 초과	42%	3,540만원

□ 누진공제 활용계산법 비교 예시

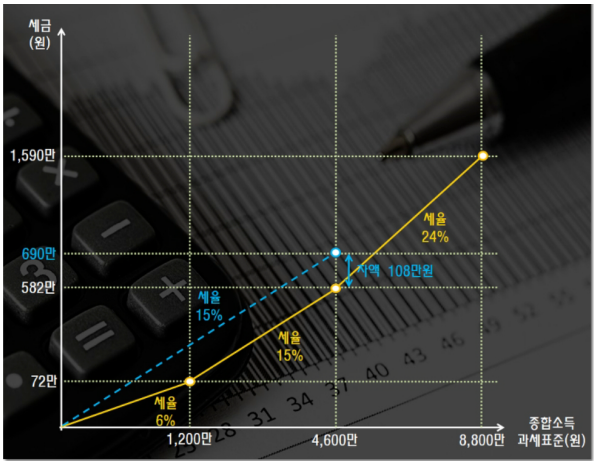
2018년 종합소득세율 그래프



☞ 누진세 적용세목

종합소득세, 양도세, 재산세, 상속세, 증여세, 종합부동산세 등

세액산출(과세표준 4,600만원인 경우)



1. 일반적인 계산법(노란색)

▸ (1,200만원×6%)+{(4,600만원-1,200만원)×15%}
= 582만원

2. 누진공제 활용계산법(파란색)

▸ (4,600만원×15%)-108만원(누진공제)
= 582만원

○ **(임대차)** 임대차 중개보수 비용은 **기존과 동일하게 쌍방(임대인·임차인)으로부터 받음**

○ 단, **6억 이하**의 주택 임대차 중개거래시, **주거취약계층에 해당하는 임차인(저소득층, 청년세대, 신혼부부 등)에 한해 재산소득, 임차할 주택규모 등을 고려, 중개보수 면제 또는 감경**하는 방안 도입

※ 지방자치단체 재정여건을 고려하되 면제대상은 전체 지자체로 확대할 필요, 다만 50% 감경, 25% 감경대상은 탄력적으로 운영

【참고】 중위소득 및 도시근로자 월평균소득

☞ **중위소득** : 모든 가구를 소득 순서대로 줄을 세웠을 때, 중간에 있는 가구의 소득으로서 '15. 7월부터 **기초생활수급자(중위소득 기준 30~50%) 선정**, 긴급지원 대상 선정에 활용

☞ **도시근로자 월평균소득** : 각종 청약이나 디딤돌, 버팀목 대출 등 다양한 주거프로그램에 이용되거나 신혼부부 특별공급, 임대아파트, 전세매입주택 등 주거관련 기준으로 활용

<(임대차) 중개보수 산정시 구간별 누진차액(공제/가산) 활용방식>

No.	거래금액 구간표준	보수요율(%)	누진차액(공제/가산)	비 고
1	3억 이하	0.3	-	임차인 중개보수 면제 또는 감경구간
2	3억 초과 ~ 6억 이하	0.4	(-) 30만원	
3	6억 초과 ~ 9억 이하	0.5	(-) 90만원	쌍방 동일
4	9억 초과 ~ 12억 이하	0.6	(-) 180만원	
5	12억 초과 ~ 18억 이하	0.3	(+) 180만원	쌍방 동일
6	18억 초과 ~ 24억 이하	0.2	(+) 360만원	
7	24억 초과	0.1	(+) 600만원	

【임차인 중개보수 감면대상 및 기준】

▸ 면제 대상 : **중위소득 50% 이하** 또는 **도시근로자 월평균 소득기준 50% 이하**이고, **주택규모(전용) 50m² 이하**

▸ 50% 감경 : **중위소득 75% 이하** 또는 **도시근로자 월평균 소득기준 70% 이하**이고, **주택규모(전용) 60m² 이하**

▸ 25% 감경 : **중위소득 100% 이하** 또는 **도시근로자 월평균 소득기준 100% 이하**이고, **주택규모(전용) 85m² 이하**

☞ **9억 초과 주택 중개거래시 실제 적용요율인 0.6~0.7% 수준임을 감안**

【참고】 주거취약계층 중개보수 감면기준 및 지자체 중개보수지원 사례

□ 2020년도 기준 중위소득

(단위 : 원)

구 분	1인	2인	3인	4인	5인	6인
50%	878,597	1,495,990	1,935,289	2,374,587	2,813,886	3,253,184
75%	1,317,895	2,243,985	2,902,932	3,561,880	4,220,828	4,879,776
100%	1,757,194	2,991,980	3,870,577	4,749,174	5,627,771	6,506,368
120%	2,108,632	3,590,376	4,644,692	5,699,008	6,753,325	7,807,641

□ 2020년도 도시근로자 월평균소득

(단위 : 원)

구 분	1인	2인	3인	4인	5인	6인
50%	1,322,574	2,189,905	2,813,448	3,113,171	3,469,177	3,797,042
70%	1,851,603	3,065,866	3,938,828	4,358,439	4,856,848	5,315,858
90%	2,380,632	3,941,828	5,064,207	5,603,708	6,244,519	6,834,675
100%	2,645,147	4,379,809	5,626,897	6,226,342	6,938,354	7,594,083
120%	3,174,176	5,255,771	6,752,276	7,471,610	8,326,025	9,112,900

□ 지자체 중개보수 지원사업 사례 : 경기도, 영등포구, 강동구 등

경기도	영등포구청

구분	전세(월세)금액	현재요율	한도액	감면율
주택	5천만원 미만	0.5%	20만원	중개보수의 20%
	5천만원 이상 ~ 9천5백만원 미만	0.4%	30만원	
건축물대장상 주택 외(실제용도는 주택이용)	9천5백만원 미만	0.9% 이내 협의		주택 현재 요율 0.4%

□ (2안) '12억 이하, 구간별 초과 누진제 + 12억 초과, 초과분의 상·하한 요율 범위내 협의' 방안 도입

【개선포인트】

① 12억 이하 거래구간은 구간 표준별 보수요율에 따른 **'종합소득세 누진공제방식'**을 적용, **12억 초과 거래구간은 12억 이하 거래구간의 상한액+12억 초과금액의 0.5~0.9%(임대차 0.4~0.8) 범위내 요율협의, 중개의뢰단계에서 중개계약서(일반·전속) 작성 의무화'**

② 정부차원에서 보호·지원해 주어야 할 **주거취약계층(저소득층, 청년세대, 신혼부부 등)**이 **거래금액 6억 이하**의 주택 임대차 중개거래시 **'임차인 중개보수 감면방식'** 적용

○ 기존 「중개보수 요율표」상에서 거래금액에 해당하는 상한요율을 곱하여 산정하는 방식을 **구간별 초과분에 한해 해당요율을 곱하여 합산**하는 **'종합소득세 누진공제방식'**으로 전환

- **12억 이하 거래구간에 한정**하여 **'종합소득세 누진공제방식'**으로 변경 (매매, 임대차 동일)

※ 산정방식 : **거래금액 구간표준을 4단계로 구분【**① 3억 이하 ② 3억 초과 6억 이하 ③ 6억 초과 9억 이하 ④ 9억 초과 12억 이하**】**후, **거래금액에 해당하는 보수요율을 곱하여 나온 금액에서 누진공제액만큼 빼준 금액**

☞ (예시) 거래금액 10억원인 경우 : (10억 × 0.7%) - 180만원 = 520만원 (중개보수)

- **12억 초과 거래구간**의 경우 **'12억 이하 거래구간의 상한액+12억 초과분에 대하여 0.5~0.9%(임대차 0.4~0.8) 범위내 협의'**를 통해 결정

※ 12억 초과 거래구간의 경우 중개의뢰단계에서 매매, 임대차 모두 중개계약서(일반·전속) 사전작성 의무화

☞ (예시) 거래금액 15억원인 경우 : 660만원 + (15억-12억)×(상·하한요율 0.5~0.9% 범위내 협의)

○ 단, **6억 이하**의 주택 임대차 중개거래의 경우, 제1안과 동일하게 **주거취약계층에 해당하는 임차인에 한해 재산소득, 임차할 주택규모 등을 고려, 중개보수 면제 또는 감경**하는 방안 도입

※ 주거취약계층 : 기준 중위소득 또는 도시근로자 월평균소득이 일정비율 이하에 해당하는 기초생활수급자, 청년세대, 신혼부부 등

<(매매) 구간별 초과 누진공제액 + 12억 초과구간 협의방식>

No.	거래금액 구간표준	보수요율(%)	누진공제액	비 고
1	3억 이하	0.4	-	누진차액 공제
2	3억 초과 ~ 6억 이하	0.5	(-) 30만원	
3	6억 초과 ~ 9억 이하	0.6	(-) 90만원	
4	9억 초과 ~ 12억 이하	0.7	(-) 180만원	
5	12억 초과	0.5~0.9	660만원+상·하한 범위내 협의(중개계약서 작성의무화)	

☞ 9억 초과 주택 중개거래시 실제 적용요율인 0.6~0.7% 수준임을 감안

<(임대차) 구간별 초과 누진공제액 + 12억 초과구간 협의방식>

No.	거래금액 구간표준	보수요율(%)	누진공제액	비 고
1	3억 이하	0.3	-	임차인 중개보수 감면구간
2	3억 초과 ~ 6억 이하	0.4	(-) 30만원	
3	6억 초과 ~ 9억 이하	0.5	(-) 90만원	쌍방 동일
4	9억 초과 ~ 12억 이하	0.6	(-) 180만원	
5	12억 초과	0.4~0.8	540만원+상·하한 범위내 협의(중개계약서 작성의무화)	

【임차인 중개보수 감면대상 및 기준】

- 면제 대상 : 중위소득 50% 이하 또는 도시근로자 월평균 소득기준 50% 이하이고, 주택규모(전용) 50m² 이하
- 50% 감경 : 중위소득 75% 이하 또는 도시근로자 월평균 소득기준 70% 이하이고, 주택규모(전용) 60m² 이하
- 25% 감경 : 중위소득 100% 이하 또는 도시근로자 월평균 소득기준 100% 이하이고, 주택규모(전용) 85m² 이하

☞ 9억 초과 주택 중개거래시 실제 적용요율인 0.6~0.7% 수준임을 감안

□ **(3안) 전체 거래금액구간에 대한 단일 요율제 또는 단일 정액제 적용 방안 도입**

○ 현재의 「중개보수 요율표」상에서 '구간별 상한요율과 한도액'을 **'단일 요율제' 또는 '단일 정액제'**로 전환

- **단일 요율제 적용시**에는 **현행 오피스텔 중개보수 요율을 참고**하여 **매매·교환의 경우 0.5% 이하, 임대차의 경우 0.4% 이하**로 정할 필요

- **단일 정액제 적용시**에는 **관계부처 및 특별·광역시·도와 공인중개사 협회간 협의**를 통해 결정

<매매 및 임대 중개거래시 '단일 요율제 또는 단일 정액제' 적용방식>

거래 내용	현재			조정안	
	거래금액	상한요율	한도액	거래금액	비 고
매매 · 교환	5천만원 미만	0.6	25	5천만원 미만	단일 요율제 : 매매 0.5% 이하 또는 단일 정액제 : 관계부처 등과 협의하여 결정
	2억원 미만	0.5	80	2억원 미만	
	6억원 미만	0.4	-	6억원 미만	
	9억원 미만	0.5	-	9억원 미만	
	9억원 이상	**0.9 이내**	협의	**9억원 이상**	
임대차	5천만원 미만	0.5	20	5천만원 미만	단일 요율제 : 임대 0.4% 이하 또는 단일 정액제 : 관계부처 등과 협의하여 결정
	1억원 미만	0.4	30	1억원 미만	
	3억원 미만	0.3	-	3억원 미만	
	6억원 미만	0.4	-	6억원 미만	
	6억원 이상	**0.8 이내**	협의	**6억원 이상**	

□ (4안) 중개보수의 부분 자율 권한 부여 및 책임성 강화장치 강구

○ 공인중개사가 **중개거래시장의 특성**(매도자 우위 또는 매수자 우위)**을 판단**하여 중개보수를 **어느 일방에게만 요구하거나 쌍방에게 차등 요구**할 수 있는 법적근거 마련

- 전체 거래금액구간에 대하여 **중개시장 상황을 감안, 중개의뢰인과 0.3% ~ 0.9% 이내**에서 중개보수 자율협의

○ 다만, 공인중개사의 부분 자율권을 부여하되, **중개의뢰인(소비자)에 대한 책임성 담보장치 강구**

- 현재, 관행적인 구두 중개의뢰방식 대신 **일반중계계약 또는 전속 중개계약 작성을 의무화**할 필요

- **손해배상 책임한도를 상향**하거나 **매물하자 책임, 보증금 보호 등을 위하여 에스크로제도 도입** 필요(37쪽 참조)

- **거래당사자의 어느 일방이 요청**시 **'부동산거래 전자계약시스템' 이용을 의무화**할 필요

- 제1안과 동일하게 **6억 이하** 임대차 중개거래시 **'주거취약계층 중개보수 감면방안'** 도입

<(예시) 매매 및 임대 중개거래시 '중개보수 부분 자율권한 부여' 적용방식>

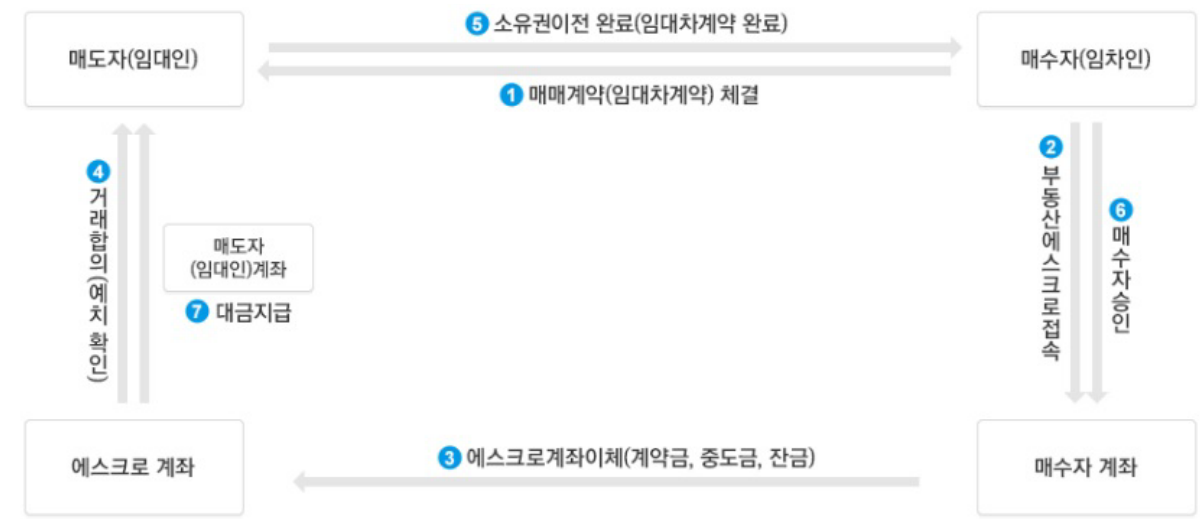
구 분	현재	조정안
중개보수 부담주체	▸ 중개의뢰인 쌍방으로부터 중개보수 받음	▸ 공인중개사 자율권한 부여
거래구간별 요율적용	▸ 거래구간별 상한요율, 한도액 및 협의	▸ 전체구간 0.3~0.9% 자율협의
손해배상 책임보장 한도	▸ 법인인 개업공인중개사 2억원 ▸ 법인이 아닌 개업공인중개사 1억원	▸ 손해배상 책임한도 상향(건당) 또는 에스크로제도 도입
전자계약시스템 이용	▸ 자율	▸ 거래당사자 요청시 의무화
주거취약계층 중개보수 감면제도	▸ 없음	▸ 6억 이하 주택의 중개거래시 임차인 감면제도 의무화(제1안)

【참고】 **부동산 에스크로(escrow)서비스 사례**

□ 우리은행의 '부동산에스크로' 서비스

○ 매수인(임차인)에게 권리가 이전되는 것을 확인하고 거래 승인할 수 있는 권한 부여

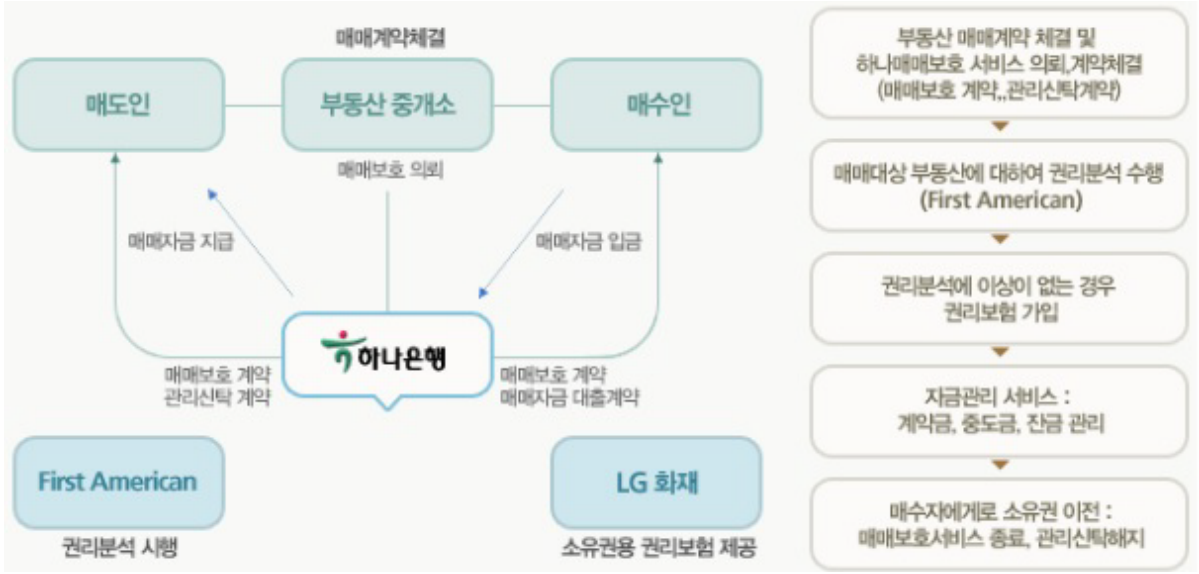
○ 매도인(임대인)에게 거래합의, 거래취소 권한 제공하여 매수인(임차인)과의 합의를 바탕으로 거래진행 (이체수수료 : 이체금액의 0.05% 선취)



□ 하나은행의 '부동산에스크로' 서비스 (부동산 매매보호서비스)

○ 부동산 매매시 계약금, 중도금, 잔금 등의 매매자금을 은행이 보관하여, 은행이 각 매매 단계별로 이 약정에 따른 각 당사자의 의무사항 준수여부 확인 후 자금이체가 진행

○ 이용수수료 : 총 매매금액의 0.12%+40만원(5억 미만), 0.10%+50만원(5억 이상)



2. 공인중개사, '부동산거래 전자계약시스템' 활용 인센티브 도입

○ 공인중개사의 **'부동산거래 전자계약시스템' 이용실적**을 **반영**하여 **다양한 인센티브 제공**

※ 관계부처 또는 관할 지자체의 '전자계약 우수모범업소 지정' 및 표창 수여, 지도점검·행정처분 감면, 세금우대 또는 감면제도 등의 근거규정 마련

○ 부동산의 매매 또는 임대차 중개거래시 **공인중개사에게 '부동산거래 전자계약시스템' 활용안내 게시의무 부과**

※ (예시) 「공인중개사법 시행규칙」제10조(중개사무소등록증 등의 게시) 개정

> 제10조(중개사무소등록증 등의 게시) 법 제17조에서 국토교통부령이 정하는 사항이란 다음 각 호의 사항을 말한다. <개정 2008. 3. 14., 2009. 7. 14., 2013. 3. 23., 2014. 7. 29.>
>
> 1. 중개사무소등록증 원본(법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에는 분사무소설치신고필증 원본을 말한다)
> 2. 중개보수·실비의 요율 및 한도액표
> 3. 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본(해당되는 자가 있는 경우로 한정한다)
> 4. 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류
> 5. (예시) 부동산거래 전자계약시스템 이용 안내문 (매수인, 임차인 대출금리 추가인하 혜택 등)

3. 중개서비스 범위 확대 및 소비자 보호장치 강구

○ 현재, '중개·알선, 등기확인 및 계약서 작성'에 한정된 **중개서비스 범위 확대를 지원할 수 있는 법적근거 명문화**

- 소비자(중개의뢰인)의 다양한 욕구충족을 위하여 **공인중개사무소**의 **중개서비스 업무범위 확대** 방안 검토

☞ 현재 활동 중인 개업공인중개사(10만9,345명) 중 중개법인(1,474명)을 제외하면 대부분 개인이 개업공인중개사무소 운영

※ (예시) 개업공인중개사의 업무범위를 '부동산중개업' 이외에 **중개법인의 업무 중 ② 임대관리 대행 ⑤ 도배·이사업체 소개 등 용역알선 ⑦ 경·공매 부동산 권리분석 및 입찰신청 대리 등을 포함**

- 특히, **기존 부동산중개업 외의 제공서비스**(주택임대관리, 도배•이사업체 소개 등 용역알선, 각종 금융•세무 및 법률자문 등)**는 소비자 선택사항으로 수수료 책정** 관련근거 마련

※ 공인중개사무소가 세무사, 변호사, 금융권, 용역업체 등과 업무협약을 통해 서비스 제공

<참고-1> 부동산중개업(「공인중개사법」 제2조)

▸「공인중개사법」제2조(정의)에 의거, **다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개대상물**(토지, 건축물 그 밖의 토지정착물, 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산권 및 물건)**의 중개**(거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리 득실변경에 관한 행위를 알선)**를 업으로 행하는 것**

<참고-2> 중개법인의 업무범위(「공인중개사법」 제14조 및 동법 시행령 제17조)

① 부동산중개업
② 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산관리대행
③ 부동산의 이용 및 개발에 관한 상담
④ 중개업자를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
⑤ 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배, 이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선
⑥ 상업용 건축물과 주택의 분양대행
⑦ 경매 또는 공매대상 부동산에 대한 권리분석 및 취득의 알선과 매수신청 또는 입찰신청의 대리

○ **각종 부동산 중개거래 관련 민원, 분쟁 발생 등을 최소화**할 수 있는 소비자 보호장치 강구

- **(중개계약서 작성)** 중개인으로 하여금 중개의뢰 요청시 **'일반 또는 전속중개계약서' 작성안내 고지를 의무화 하거나 활성화** 방안 검토

※ '일반 또는 전속중개계약서' 작성·활용실적을 반영하여 관계부처 또는 관할 지자체의 지도점검·행정처분 감면, 세금우대 또는 감면 등의 근거규정 마련

⇨ 「공인중개사법」 제22조 및 제23조, 동법 시행령 제19조 및 제20조 개정

- **(전자계약시스템)** 부동산 중개거래시 **'전자계약시스템'** 이용과 관련, **중개의뢰인의 요청권한 및 중개인의 이행의무 근거규정** 마련

⇨ 「공인중개사법」 제26조(거래계약서의 작성 등) 개정

- **(에스크로제도)** 부동산 매매·임대차 거래시 매물하자, 보증금 등의 **소비자 피해방지 및 보호**차원에서 **'에스크로**(escrow)**제도' 도입** 방안 검토

☞ (참고-1) 미국은 중립적인 제3자나 기관이 쌍방 대리인 자격으로 부동산 매매 관련 보증금 또는 보증 등에 대항하는 재산과 서류일체를 **계약조건 종료시까지 보관**

(참고-2) 국내 '**피터팬의 좋은방 구하기**'는 임차보증금 보호를 위해 '**안심 직거래서비스**' 운영, 임대차(전월세권리보험) 매매(더케이손해보험의 '부동산권리보험', 퍼스트어메리칸권원보험의 '퍼스트주거용권리보험')

<참고> 에스크로(escrow) 제도

▸ 구매자와 판매자간 신용관계가 불확실할 때 제3자가 상거래가 원활히 이루어질 수 있도록 중개를 하는 매매보호 서비스, 법률적인 용어로 '조건부 양도증서'를 의미함

▸ 즉, 특정물을 제3자에게 기탁하고 일정조건이 충족된 경우 상대방에게 교부할 것을 약속하는 문서로, **주로 부동산거래에 사용**되어 왔음

▸ 에스크로제도는 **1997년 미국에서 처음 도입**, **국내의 경우 전자상거래 피해방지 및 소비자보호를 위해 5만원 이상 결제금액은 의무적으로 에스크로시스템 이용하도록 규정**

- **(묵시적 계약갱신)** 현 임대인과 묵시적 계약갱신 이후 **기간 만료 전 퇴거시의 임차인 중개보수 지불조건** 마련

※ (예시) 임대인에게 퇴거 통보한 시점으로부터 최소 3개월 후에 나가는 경우에는 중개보수를 지불하지 않아도 되지만, 그 전에 나갈 경우 중개보수의 50% 부담

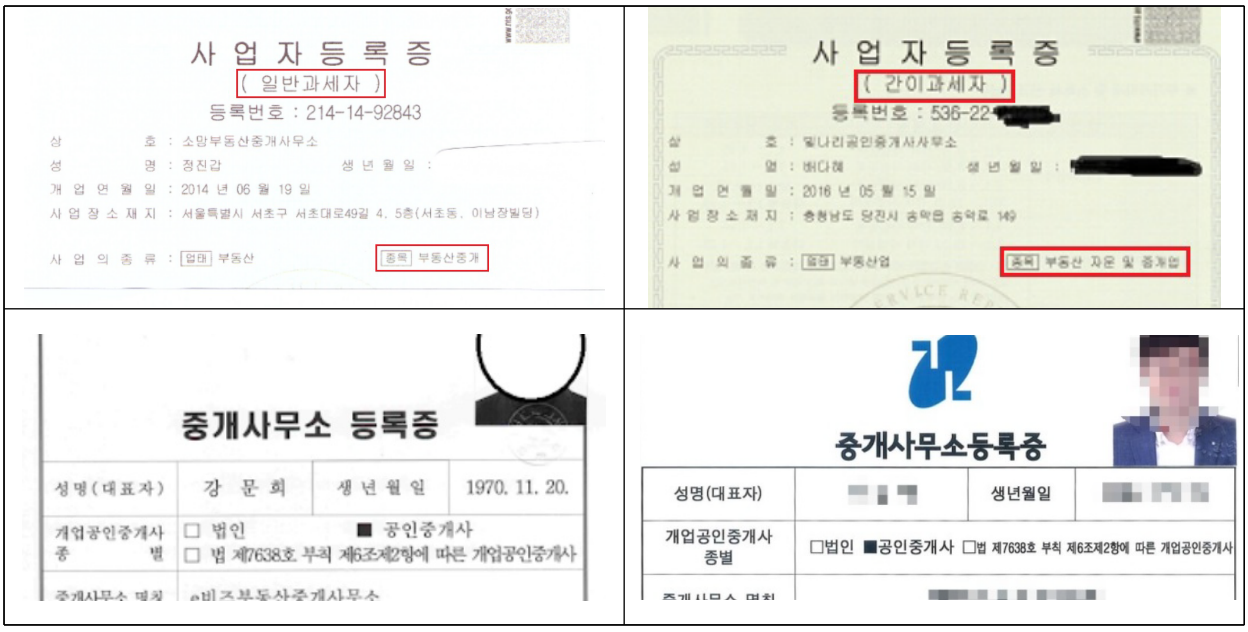
- **(대서료 관련)** 임차인이 **현재 임대인과의 계약 갱신시 또는 새로운 임대인과 신규 계약시 중개보수 지불비용** 관련 근거규정 마련

※ (예시) 임차인의 계약 갱신 및 신규 계약시 중개보수 비용

▸ 현재 임대인과 계약 갱신시 **증액분**에 한정, 임대인이 바뀌어 신규 계약시에는 현행 「중개보수 요율표」상의 **임대차 최저거래구간 한도액(20만원) 이내에서 협의·결정**

- **(부가세 납부대상)** 중개인으로 하여금 해당 업소가 **'일반과세 또는 간이과세 사업자인지' 확인**이 가능하도록 **'사업자등록증' 게시의무 부과** 또는 **'중개보수 비용에 부가세 포함'** 하는 방안 검토

※ (예시) 공인중개사법 제17조, 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시할 사항에 '사업자 등록증' 추가



⇨ 「공인중개사법 시행규칙」 제10조(중개사무소등록증 등의 개시) 개정

붙임-1 부동산 중개수수료 관련 국민청원·국민신문고 민원 사례

청와대 국민청원 화면캡처

부동산 중계수수료를 낮춰 주세요!

참여인원 : [862명]

카테고리 교통/건축/국토 **청원시작** 2019-10-28 **청원마감** 2019-11-27 **청원인** naver-***

청원시작 청원진행중 **청원종료** 답변완료

청원내용

부동산 중계수수료가 너무 비쌉니다.
서비스의 질은 좋아진게 없는데도
우리나라 부동산 중개보수(중개수수료)는 거래 금액에 연동되는 정률제로 되어있기에
집값이 올라가면 수수료도 덩달아 올라가게 되어있으므로
최근들어 아파트값인상으로
금년 9월 서울 아파트의 평균 매매가격이 9억 가까이 되는 현실에 비춰볼때
건당 중계수수료만으로 평균 1,600만원을 챙길수있는 실정이며,
서울 강남의 경우 20억짜리 아파트를 중계성사시
중계보수로만 4,000만원에 가까운 수수료를 챙긴다는것은
너무나 과다한 비용 지불이라 생각하지 않을수 없습니다.
부디 이를 사회 통념에 맞도록 조정하여 주세요.

국민신문고 접수민원 화면캡처

33	일반민원	아파트 층수표기. 집주인인증. 중개수수료인하해주세요	국토교통부	2020-02-17	2020-02-24
34	일반민원	아파트 층수표기. 집주인인증. 중개수수료인하해주세요	국토교통부	2020-02-16	2020-02-24
35	일반민원	아파트 층수표기. 집주인인증. 중개수수료인하해주세요	국토교통부	2020-02-16	2020-02-18
36	일반민원	부동산 중개 수수료 (분양권) 초과 과부	동구	2020-02-16	2020-02-17
37	일반민원	부동산 중도퇴실시 복비관련 민원	경찰청	2020-02-15	2020-02-19
38	일반민원	재개발 입주권 중개 수수료율 문의	국토교통부	2020-02-15	2020-03-02
39	일반민원	아파트 층수표기. 집주인인증. 중개수수료인하해주세요	국토교통부	2020-02-15	2020-02-24
40	일반민원	아파트 층수표기. 집주인인증. 중개수수료인하해주세요	국토교통부	2020-02-15	2020-02-18
41	일반민원	임대차법 개정 요구	국토교통부	2020-02-14	2020-03-02
42	일반민원	아파트 층수표기. 집주인인증. 중개수수료인하해주세요	국토교통부	2020-02-14	2020-02-24
43	일반민원	아파트 층수표기. 집주인인증. 중개수수료인하해주세요	국토교통부	2020-02-14	2020-02-18
44	일반민원	부동산 실거래가 공개 시기에 관한 본 민원은 국토교통부 정책 관련 사항입니다.다시 성실히 답변…	국토교통부	2020-02-13	2020-03-04
45	일반민원	아파트 층수표기. 집주인인증. 중개수수료인하해주세요	국토교통부	2020-02-13	2020-02-24

붙임-2	부동산 중개수수료(중개보수) 관련 '국민제안' 사례

제목	부동산중개수수료를 정액제로 실시해주세요
현황 및 문제점	살면서 주택을 매매, 전세, 월세로 이사를 하는 경우가 자주 발생합니다. 그런데 부동산 중개수수료가 비율제로 되어있어, 부동산 가격이 급상승한 것에 대한 수요자의 부담이 덩달아 부동산 중개수수료 마저 올라가니 부담이 가중됩니다(세금은 이해가 간다지만요). 더구나 중개소에서는 계약시 매수인과 매도인 양측에서 중개보수를 받기 때문에 3~4억짜리 아파트 하나 중개를 하면 보통 사람 월급정도의 보수가 지급되기 때문에 지나치게 과도하다는 생각입니다. 중개보수가 요율제로 운영되다보니, 고객의 요구보다는 수수료가 많은 물건을 우선 적극적으로 권유하는 행태가 자연적으로 성행합니다. 정확한 정보를 주는 것이 아니라 호객을 한다는 느낌이 많이 듭니다. 고객이 지식이 많아야 손해를 덜 본다는 것은 사실이지만, 고객에게 책임을 전가할 것이라면 사실상 이러한 공인중개사 제도가 불필요한 게 아닐까요? 최근 저는 전세계약을 3.8억에 했습니다. 중간에 도와주셔야 할 일들이 있었지만 약속한대로 하시지 않았고, 불편했습니다. 전화통화를 여러 번 했지만 골프를 치시는 중이라며 약간 짜증 섞인 목소리였고, 그나마도 잘 지켜지지 않았습니다. 급기야, 계약일에 실수를 여러 번 하셔서 그 다음에 두 번이나 멀리 다시 도장을 들고 와달라는 부탁에 응해야 했습니다. 그래도 중개사분은 당당히 155만원의 최대 보수를 양쪽으로부터 받는 다는 것을 알게 되었습니다. 나중에 찬찬히 보니 계약서에는 중개수수료를 협의하라고 되어 있다지만, 소비자가 모르는 틈을 타서 공인중개사들이 공유하는 컴퓨터 프로그램상 최고요율이 기본으로 출력되게 되어있습니다. 계약에 서투른 소비자는 잔금을 지불하며 최고요율을 낼 수밖에 없습니다. 또 한 가지 중개수수료는 현금을 요구한다는 것이 업계의 정설로 되어 있습니다. 소득에 대한 누락이 가장 많은 업종이 아닐까 생각됩니다. 왜 이런 특혜가 공인중개사에게 집중되는지 알 수 없습니다. 더구나 너무나 많은 공인중개사 사무소 중에는 기본적인 고객의 질문에 답변을 제대로 하지 못하는 분들이 많은 데도 소비자의 입장을 대변하는 조치는 없는 형편입니다.
제안 분야	주택·건축>주택일반>주택공급 산업·통상>공정거래>기타소비자피해

붙임-3	「주택 중개서비스, 문제점 및 개선방안은?」 설문내용

【국민권익위 국민의견조사】 주택 중개서비스, 문제점 및 개선방안은?

최근 집값 상승과 맞물려 주택 중개보수도 크게 올라 '복비 갈등'이 늘어나는 가운데 금년 1월부터 각종 언론매체에서 '중개보수의 문제'를 집중 조명하는 등 사회적 이슈로 대두되고 있는 상황입니다.

이에 국민권익위원회는 「주택 중개서비스, 문제점 및 개선방안은?」 이라는 주제로 '국민생각함'을 통해 일반국민 뿐 아니라 부동산전문가, 공인중개사 등 다양한 이해관계자들의 소중한 의견을 직접 받아서 '주택 중개보수 산정체계 개선(안)' 마련시 참고자료로 활용하고자 합니다.

국민참여 플랫폼인 '국민생각함'이 여러분의 의견수렴을 위한 진지한 논의의 장으로 거듭날 수 있도록 국민 여러분의 소중한 관심과 많은 참여를 부탁드립니다.

본 설문에 앞서 현재 시행 중인 '주택의 중개에 대한 보수규정' 내용을 숙지하시고, 각각의 의견에 대해 귀하의 생각과 가장 가까운 것을 선택해 주십시오.

<각 시·도 조례에 규정된 주택 중개보수 요율 및 한도액('15. 4.14. 시행)>

거래내용	거래금액	상한요율(%)	한도액
매매·교환	5천만원 미만	0.6	250,000원
	5천만원 이상 2억원 미만	0.5	800,000원
	2억원 이상 6억원 미만	0.4	-
	6억원 이상 9억원 미만	0.5	-
	9억원 이상	0.9 이내 협의	-
임대차 등 (매매・교환 이외의 거래)	5천만원 미만	0.5	200,000원
	5천만원 이상 1억원 미만	0.4	300,000원
	1억원 이상 3억원 미만	0.3	-
	3억원 이상 6억원 미만	0.4	-
	6억원 이상	0.8 이내 협의	-

☞ **주택의 중개에 대한 보수규정(「공인중개사법 시행규칙」 제20조)**

- **매매·교환 : 중개의뢰인 쌍방으로부터 받되**, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 **거래금액의 0.9% 이내**
- **임대차 등 : 중개의뢰인 쌍방으로부터 받되**, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 **거래금액의 0.8% 이내**
- **개업공인중개사는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 함**

【설문항목】

1. 귀하께서는 한번이라도 공인중개사무소를 통해 주택을 매매하거나 전세, 월세 등 임대차 중개거래를 한 경험이 있으십니까?

① 주택(매매, 전·월세 등) 중개거래 경험이 있음 ② 주택(매매, 전·월세 등) 중개거래 경험이 없음

2. 최근 집값 상승과 함께 부동산 중개보수도 동반 상승하여 중개보수 비용이 과하다는 소비자들의 지적에 대하여 어떻게 생각하십니까?

① 매우 적절함 ② 적절한 편임 ③ 부적절한 편임 ④ 매우 부적절함

3. 정부의 부동산 규제로 인한 영향 때문에 집값이 상승하고, 이에 따라 주택거래량도 함께 영향을 받아서 거래량이 줄었다는 관련업계의 의견에 대하여 어떻게 생각하십니까?

① 매우 타당함 ② 타당한 편임 ③ 타당하지 않은 편임 ④ 매우 타당하지 않음

4. 최근 집값 상승으로 내 집 마련에 어려움을 겪는 국민들이 많은데, 지역과 관계없이 국민주택(전용85m^2) 가격이 얼마이어야 적당하다고 생각하십니까?

① 1억 초과 3억 이하 ② 3억 초과 6억 이하 ③ 6억 초과 9억 이하 ④ 9억 초과

5. 만약 지역격차를 인정할 경우, 서울지역의 국민주택(전용85m^2) 가격이 얼마이어야 적당하다고 생각하십니까?

① 3억 초과 6억 이하 ② 6억 초과 9억 이하 ③ 9억 초과 12억 이하 ④ 12억 초과

6. 주택가격이 6억 초과 9억 이하일 경우, 중개보수 요율이 주택가격의 얼마이어야 적당하다고 생각하십니까?

① 0.3% 이상 0.5% 미만 ② 0.5% 이상 0.7% 미만 ③ 0.7% 이상 0.9% 미만 ④ 0.9% 이상

7. 만약 주택가격이 9억을 초과할 경우, 중개보수 요율이 주택가격의 얼마이어야 적당하다고 생각하십니까?

① 0.3% 이상 0.5% 미만 ② 0.5% 이상 0.7% 미만 ③ 0.7% 이상 0.9% 미만 ④ 0.9% 이상

8. 국내의 중개보수(최대 1.8%, 쌍방)와 외국의 중개보수(예 : 미국 3.5~6.0%)를 단순 비교하는 것에 대하여 어떻다고 생각하십니까? (외국은 중개법인 형태로 운영, 금융·세무·법률서비스 및 매물하자 책임·보호 등을 포함한 요율임)

① 매우 적절함 ② 적절한 편임 ③ 부적절한 편임 ④ 매우 부적절함

9. **현재의 중개서비스는 중개·알선, 등기확인, 계약서 작성 정도에 머물러 있는데, 집값 상승에 비례하여 중개보수도 그 비율만큼 더 많이 낼 수밖에 없는 상황에 대하여 어떻게 생각하십니까?**

① 매우 적절함 ② 적절한 편임 ③ 부적절한 편임 ④ 매우 부적절함

10. **현재의 중개서비스 외에 외국의 경우처럼 소비자의 다양한 욕구충족을 위해 별도의 수수료를 지불하고 책임을 지게 하는 내용으로 서비스 범위를 확대 하자는 의견에 대하여 어떻게 생각하십니까?** (각종 금융·세무·법률 및 임대·주택관리, 매물하자 책임·보호 등)

① 매우 필요함 ② 필요한 편임 ③ 불필요한 편임 ④ 매우 불필요함

11. **만약 일반국민들이 중개보수 비용이 과하다고 생각하고 있다면, 어느 범위의 주택가격이라고 생각하십니까?**

① 3억 이하 ② 3억 초과 6억 이하 ③ 6억 초과 9억 이하 ④ 9억 초과

12. **또한 일반국민들이 중개보수 비용이 과하다고 생각하고 있다면, 그 원인이 어디에 있다고 생각하십니까?**

① 부동산 규제 ② 주택가격 상승 ③ 중개보수 상한요율 ④ 중개서비스 수준

13. **주택의 중개서비스와 관련하여 필요하다고 생각하시는 의견을 자유롭게 말씀해 주십시오.(주관식)**

※ 마지막으로 통계분석을 위해 귀하의 일반적인 사항에 대한 질문입니다.

1. 현재 귀하는 부동산 관련업종에 종사하고 계신가요?

① 예 ② 아니오

2. 귀하의 나이(만 나이)는 다음 중 어디에 해당되나요?

① 20~29세 ② 30~39세 ③ 40~49세 ④ 50~59세 ⑤ 60세 이상

3. 현재 귀하가 거주하는 지역은 어디인가요?

① 서울 ② 경기·인천 ③ 특별자치·광역시 ④ 기타

4. 현재 귀하의 주거형태는 무엇인가요?

① 자가 ② 전세 ③ 보증금+월세 ④ 월세 ⑤ 기타(사글세)

토론-1

「주택의 중개보수 산정체계 개선」 토론자료

토론자 : 건국대 부동산학과 유선종

□ 중개시장은 국민의 관심과 민도가 매우 높음

- **국민의 눈높이를 만족시키는 중개서비스, 국민의 요구하는 중개서비스, 국민의 니즈에 맞춘 중개서비스라는 관점에서 중개보수를 검토할 필요가 있음**

□ 과도한 중개보수의 의미

- '과도한'이 상징하는 의미는 중개서비스에 대한 소비자가 느끼는 불만의 정도를 나타내는 표현으로, 지불하는 중개보수에 비해 소비자가 받는 중개서비스는 단순한 매칭(알선)에 불과한 상황임
- 중개보수는 중개서비스에 대한 비용인데, 소비자의 눈높이에서 볼 때 **중개서비스는 매물을 매칭해 주는 소개알선으로 한정**되는바, 중개보수를 지불해야 하는 서비스의 내용에 비교해 중개보수의 수준에 대한 불만이 나올 수밖에 없는 구조임
- 중개가 과거에는 정보의 비대칭을 통해 지역시장에 대한 정보를 토대로 영업을 하던 역할이었다고 할 때, 오늘날에는 스마트해진 소비자들이 사전에 매물검색과 가격수준, 가격동향과 내집마련을 위한 대출 등 필요한 제반 조건들에 대해 스마트하게 조건검색을 마친 후 중개사무소를 찾고 있음. 즉, **중개사무소만이 제공할 수 있는 서비스가 동호수매칭(소개알선) 외에는 거의 없는 상황**임
- 최근 전세시장의 경우, 수급의 불균형으로 매물이 나오는대로 소진되다보니 시장에서는 동호수만 확인하고 계약이 일어나고 있는바, 현장확인이나 확인설명없이 계약이 이루어지는 경우에도 요율대로 중개보수를 청구하여 소비자의 불만이 높아지고 있음
- 한국공인중개사협회와 중개업계는 **'중개보수에 합당한 서비스 품질'에 대한 내용에 대해 구체적으로 답해서 소비자의 눈높이를 충족시켜야 하는 상황**임

□ 중개보수 지불 관련 근거규정 마련

- 통상 임대차인 경우 계약만료일 이전, 집을 비워주어야 하는 상황에서 대부분 임차인의 중개보수 부담이 관행화
- 계약 갱신 만료기간 전에 퇴거시 **임차인에게 중개보수 일체를 전가**함에 따라 민원이 유발
- 현재 관계법령(주택임대차보호법, 공인중개사법)에는 임차인이 계약 갱신 후 만료기간 전에 퇴거하는 경우에 대한 **중개보수의 지불주체 근거규정은 부재**
- 임차인이 현재 임대인과의 계약갱신시, 중개보수 지불 관련 근거규정 필요. 즉 대서료 수준 또는 신규계약의 중개보수 비용을 받을지에 대한 검토가 필요함
- 현 **임대인과 묵시적 계약갱신 이후 기간 만료 전 퇴거시의 임차인 중개보수 지불조건 마련**
- (예시) 임대인에게 퇴거 통보한 시점으로부터 최소 3개월 후에 나가는 경우에는 중개보수를 지불하지 않아도 되지만, 그 전에 나갈 경우 중개보수의 50% 부담

□ 매매 및 임대 계약자 부담의 왜곡

- 6억~9억의 거래에 있어서 중개보수 상한요율이 매매(0.5%)보다 임대(0.8%)에 더 높은 상한요율이 적용되고 있어 **임대차의 중개보수가 더 높아지는 역전현상**이 발생
- 이는 중개보수의 한도액 설정 없이 설정된 과도한 상한요율 적용과 거래금액구간의 단순화에 기인
- 관할구청 부동산정보과에서는 중개보수 상호 협의가 되지 않을 경우 민사적으로 다투어야 할 사항으로 간주하고 있으며, 계약서를 작성하는 과정을 고려해 볼 때 **중개보수 협의가 불가능한 구조**이므로, **한도액이나 협의 규정을 설정하는 방안에 대해 검토할 필요**가 있음

□ 주택 중개거래시 공제(손해배상 책임보장) 한도

- 공인중개사의 손해배상 책임보장 한도는 한 해 동안 해당 중개업소에서 발생한 모든 중개사고에 대한 '1억원 손해배상 책임보증'으로, 1억원에 비해 중개보수 지불은 9억 이상 요율 0.9% 이내로 과도하다는 비판에 직면
- 1년에 1억이라는 공제(손해배상 책임보장)의 기준은 과거에 만들어진 것으로 부동산가격의 급등과 시장변화를 고려할 때 비현실적임
- 중개사협회의 공제(손해배상 책임보장)제도에 대한 외부감사를 통해 공제제도의 효율적인 운용이 가능토록 할 필요가 있음
- **공제(손해배상 책임보장)한도와 공제회수 기간 등에 대한 재검토 필요**함

□ 공인중개사무소의 일반과세 또는 간이과세사업자 여부 확인

- 중개보수 이외에 부가가치세 별로 부과 근거규정만 있을 뿐 거래당사자에 대한 확인·설명의무는 부재. 20.7월 세법 개정 : 일반과세사업자(전년 연매출 8,000만원 이상, 부가세 10%), **간이과세사업자(8,000만원 미만, 부가세 3% / 4,800만원 미만, 부가세 면제)**
- 중개인은 부가세 10%를 당연한 듯이 중개의뢰인에게 부과하고, 이를 나중에 인지하여도 환불받을 수 있는 장치는 全無
- 중개의뢰인은 해당 중개업소가 일반과세 또는 간이과세사업자 여부 확인이 불가능한 채 중개보수 외에 부가세 10%를 지불하는 실정
- **중개인으로 하여금 해당 업소가 '일반과세 또는 간이과세 사업자인지' 확인이 가능하도록 '사업자등록증' 게시의무 부과 또는 '중개보수 비용에 부가세 포함'하는 방안 검토**

□ 전자계약시스템의 활성화 유도

- 전자계약시스템에 가입한 공인중개사는 등록 공인중개사(10만6,750명)의 26.6%(2만8,419명)에 불과. 전자계약시스템 이용률 : 최근 4년간('16~'19.8월)까지 부동산거래량(매매·전월세 포함 873만2,014건)의 **0.8%(7만245건)에 불과. 이중 대부분은 LH공사 등 공기업의 사례임**

- IT기술 활용에 익숙하지 않은 개업공인중개사의 거부감과 중개보수가 드러나 세원이 노출되는 것에 대한 막연한 우려 등이 복합적으로 작용
- **전자계약이 업계에 뿌리내릴 수 있도록 국토부의 계몽과 중개사협회의 자발적인 참여를 유도해야 함**

□ 정책제안(1~5안)의 내용

- 소비자의 중개보수 지불 부담을 경감하여 소비자의 권익을 보호하여야 함. 더불어 중개업계 전체의 이윤도 극대화되어야 상생할 수 있는 대안을 찾을 수 있음
- 2014년 국토연구원의 연구용역을 보면, **합리적 중개보수 체계는 거래금액이 클수록 중개보수요율이 낮아지는 형태**임. 즉 '거래금액이 클수록 중개보수요율이 낮아지는 형태'의 중개보수 체계가 중개보수에 대한 소비자의 부담을 최소화할 수 있는 동시에 중개업계 전체의 이윤을 극대화할 수 있는 합리적인 체계임
- 개업공인중개사의 입장에서는 중개보수요율을 낮추면 '중개수입'이 감소할 수 있지만, 거래금액이 클수록 중개보수에 대한 중개서비스의 수요탄력성이 커서, 중개보수 요율을 낮추면 중개서비스 수요가 증가하여 **중개업계 전체의 이윤극대화가 달성**될 수 있음

○ (1안) '소득세 누진공제방식'을 활용

- 중개보수 비용은 거래금액 구간표준(8단계)에 따른 구간별 보수요율을 곱한 후, 누진차액을 공제하거나 추가 부과하는 방식으로 산정
- 서울아파트의 9억 초과 주택비중(40%), 서울아파트의 중위가격(9억2,017만원)을 감안하여 '9억 초과 거래구간의 세분화 및 단계별 요율 감소, 구간별 누진차액(공제/추가부과) 적용' 방식 검토(임대차 중개보수는 매매의 80% 수준에서 결정)
- **계산의 번잡함이 있지만 비교적 요율체계가 객관적인 수준을 유지하는 것**으로 보임

○ (2안) 주택규모, 사용연한을 반영

- 서울의 경우는 고려해 볼 수 있지만, 지방의 경우는 **주택규모에 따른 중개보수가 역전될 수** 도 있음. 또한 **사용연한은 재건축 아파트 등의 중개보수 왜곡**을 가져올 우려도 있음

○ (3안) 전체 거래금액구간에 대한 '정률제 + 한도액 적용' 방안

- 주택 집값 상승률, 공동주택 중위매매가격 등을 반영하여 현재의 거래금액구간(5단계→7단계) 세분화
- '84년 주택 중개보수 시행당시와 동일하게 전체 거래금액구간에 보수요율(정률제)과 한도액 적용
- **과거의 요율체계를 세분화한 것으로 업계의 의견을 수렴할 필요**가 있음

○ (4안) 현재의 거래금액구간(5단계) 세분화 및 '정액제' 적용 방안

- 4안의 정액제 보다는 **단일요율제를 고려해볼 수도** 있음
- 과거에 한국공인중개사협회는 요율체계에 대해 현재의 요율체계를 낮추더라도 고정요율제를

통해 소비자와의 민원을 해소하자는 목소리를 내기도 했었는데, **협회측에서 소비자가 납득할 수 있는 요율체계를 제시하는 것도 필요**해 보임

- (예시) 단일요율제의 내용은 매매의 경우 전 구간 모두 상한요율 0.5% 이하, 임대의 경우는 전 구간 모두 상한요율 0.4% 이하의 중개보수요율을 적용

○ (5안) 중개보수의 부분 자율 권한 부여 및 책임성 강화장치 강구

- 전체 거래금액구간에 대하여 중개시장 상황을 감안, 중개의뢰인과 0.3%~0.7% 이내에서 중개보수 자율협의
- 이는 중개보수의 상한요율제를 해소하자는 민원해소차원의 관점과는 괴리가 있어보임

토론-2

「누구, 무엇을 위한 가격 규제인가?」

토론자 : 이성복 연구위원

2020년 11월
국민권익위원회
『주택의 중개보수 산정체계 개선』 정책제안 토론회

<토론문>

누구, 무엇을 위한 가격규제인가?

자본시장연구원
연구위원
이성복

본 자료는 발표자의 "부동산 중개보수 규제에 관한 연구"(부동산분석 제5권제2호) 논문을 기반으로 제시한 개인적인 견해이며, 자본시장연구원과는 무관함을 밝힙니다.

논의 배경과 경과

국민 불만 축적: 2017년부터 주택가격 지속 상승 → 중개보수 부담 증가

- 현행 주택 중개보수 규제 하에서는 서비스 질과 상관없이 주택가격 상승이 곧바로 중개보수 부담 증가로 이어짐

"집값따라 날개 단 복비"...인하·개정 요구 봇물

조선비즈 | 여진혁 기자

입력 2016.10.18 09:30

집값 오르자...다시 불붙는 중개료 논란

가격 연동에 상승기 불만 폭주
최고요율 적용 9억 이상 늘며
구간 재조정 목소리도 높아져
전문가 "서비스 질 개선이 중요"

전돌영 기자 | 2019-10-06 17:21:05

업자 애로 증가: 주택 규제 강화 → 거래량 위축 → 수입원 감소

- 부동산 규제 강화로 사실상 거래량이 크게 위축됨에 따라 중개보수 수입이 오히려 감소

집값과 함께 오른 '복비' 인하? 중개사들 "가뜩이나 거래 없는데"

국토부 '중개수수료 개편' 실현가능성 미지수..."업계 안팎 의견 충돌"

중개수수료 개편, 소비자·중개업계 의견수렴과 법 개정 거쳐야
지역 따라 중개사 수입 격차 발생...고가주택 기준 변경도 어려워

기사입력 : 2020년06월26일 06:00 | 최종수정 : 2020년06월26일 09:42

시장 변화: 부동산 중개시장의 디지털화 → 새로운 중개보수 부과방식 출현

- 정액 보수, 단일 보수율, 임대인에게만 보수를 부과하는 방식 등이 새롭게 출현

논의 목적과 방향

국민 불만과 업자 애로 해소? → 해답 없음

- 현재 제기되고 있는 국민 불만과 업자 애로를 (일시적으로) 해소할 목적으로 현행 주택 중개보수 규제를 그 취지나 목적을 고려하지 않고 개선하려고 한다면 해답 없는 문제를 푸는 것과 같음
- 1980년부터 주택 중개보수 상한을 수차례 조정하였음에도 주택 중개보수에 대한 국민 불만과 업자 애로가 해소되지 않은 것은 주택 중개보수 규제 자체에 문제가 있기 때문
  - 주택 중개보수율 상한을 거래유형과 거래금액에 따라 차등 규제하는 것은 일견 타당해 보이는 듯하나, 어떤 논리적 또는 실증적 근거 없이 국민과 업자 간의 갈등을 일시적으로 조정하고 그 상황을 모면하기 위해 제시된 것에 불과

주택 중개보수 규제 합리화? → 해답 있음

- 주택 중개보수 규제의 취지와 목적에 맞게 주택 중개보수 규제의 대상과 범위를 대폭 축소하고 시장원리에 따라 전면 자율화
  - 주택 중개보수 규제의 변천사를 살펴보면, 일관되게 중개인의 과도한 중개보수 부과를 방지하고 저소득·저자산 서민과 계약교섭력이 취약한 임차인의 중개보수 부담을 경감하고자 하는 정책적 목적을 유지
  - 상기의 정책적 목적을 그대로 유지하되, 시장을 왜곡하고 불필요한 갈등을 유발하는 규제 요소는 과감하게 제거하는 것이 필요

현행 규제 평가

시장 균형

- **초과공급시장**: 매도인(임대인)의 중개보수율 > 매수인(임차인)의 중개보수율
  - 매도인(임대인)은 더 나은 조건으로 더 빨리 주택을 매도(임대)하고 싶어할 것이기 때문에 더 높은 중개보수를 부담할 의향이 있고, 중개인은 이윤극대화를 위해 매수인(임차인)에게 낮은 중개보수를 요구
- **초과수요시장**: 매도인(임대인)의 중개보수율 < 매수인(임차인)의 중개보수율
  - 매수인(임차인)은 더 나은 조건으로 더 빨리 주택을 매수(임차)하고 싶어할 것이기 때문에 더 높은 중개보수를 부담할 의향이 있고, 중개인은 이윤극대화를 위해 매도인(임대인)에게 낮은 중개보수를 요구
- **시장균형 중개보수율**: 거래금액에 반비례

규제 평가

- 거래당사자 쌍방에게 동일한 중개보수율 상한 적용 → 시장 균형의 특성을 전혀 고려하지 못함
- 고정된 중개보수율 상한 → 중개보수율이 거래금액에 반비례하는 시장 균형의 특성과 다르고, 과도한 중개보수 부과 방지라는 규제 목적과 배치
- 임대차거래 중개보수율 상한 < 매매거래 중개보수율 상한 → 시장 균형의 특성과 다르고, 서민과 취약계층의 중개보수 부담 경감이라는 규제 목적과 배치

규제 개선안 평가 (1)

(1안) 중개보수 차등구간 재조정(기존 거래금액 구간 → 종합소득 과세표준구간)

- **장점:** 9억 미만 거래의 경우 기존 중개보수 수준과 비슷하게 거래금액에 따라 증가하고, 9억 이상 거래의 경우 기존보다 완만하게 증가
- **단점:** 규제 개선의 효과가 9억 이상 거래에만 집중되고, 기존 규제 체계를 그대로 유지함에 따라 시장의 비효율성 개선 효과가 적고 정책적 목적과 배치되는 점도 거의 개선되지 않음
  - 9억 미만 거래를 하는 다수의 국민 불만이 해소되지 않고, 중개업자의 수입 감소로 업자 애로를 확대시키는 측면이 있음

(2안) 주택의 특성을 반영하여 중개보수 차감

- **장점:** 주택가격이 상승하더라도 주택에 특성에 따라 중개보수가 비례적으로 상승하는 것을 방지할 수 있고, 서민 또는 취약계층의 중개보수 부담을 실질적으로 경감
- **단점:** 시장 상황과 관계 없이 매도인과 임대인의 중개보수 부담이 매수인과 임차인보다 높고, 매도인과 매수인 또는 임대인과 임차인 간의 중개보수 차이도 크지 않아 이해당사자 간 갈등을 해소보다는 조장할 수 여지도 있어 보임
  - 중개보수율이 거래금액에 비례하도록 설정한 것은 시장 균형의 특성과 맞지 않고, 중개보수 할인폭도 크지 않아 규제 개선의 효과가 거의 나타나지 않는 것으로 보임

규제 개선안 평가 (2)

(3안) 거래금액에 반비례하는 보수율 + 중개보수 최고한도

- **장점:** 거래금액 구간을 세분화하고 보수율을 거래금액에 반비례하도록 설정한 것은 시장 균형의 특성과 일치하고, 구간별 중개보수 최고한도를 설정함으로써 중개보수에 대한 부담 경감
- **단점:** 시장 균형의 특성과 달리 기존처럼 쌍방에게 동일한 중개보수를 청구하는 체계는 그대로 유지하고 있고, 중개업자의 수입원 감소가 예상

(4안) 거래금액 구간 세분화 + 정액제

- **장점:** 3안과 유사
- **단점:** 3안보다 중개업자의 불만이 더 클 수 있음

(5안) 중개보수 부분 자율화 + 일반중개계약 또는 전속중개계약 의무화

- 장점: '일정 보수율 이내(0.3%~0.7%)' 제약을 제외하면 시장 균형의 특성에 가장 부합
- 단점: 서민과 취약계층에 대한 보호장치 미흡

규제 개선 방향

현행 규제 전면 폐지 → (5안) + α

- **거래당사자 쌍방에게 동일한 중개보수율 상한 적용 폐지** → 공인중개사법 시행규칙 제20조제1항의 "중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되" 조문 삭제
- **중개보수율 상한 폐지** → 공인중개사법 시행규칙 제20조제1항의 "그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 한다" 조문 삭제
- **거래유형 및 거래금액별 중개보수 한도 폐지** → 각 시도의 조례 별표1 '중개보수 한도' 삭제

현행 규제 목적 유지 → (5안) + α - β

- 중개보수에 대한 분쟁 소지를 사전에 차단하기 위해 일반중개계약 또는 전속중개계약 체결을 의무화 → 공인중개사법 제22조와 제23조 개정
- 일정 규모 또는 금액 이하의 임대차거래에 한하여 임차인에 대해서만 중개보수 상한 신설 → 각 시도별 특성을 고려하여 각 시도의 조례를 개정
  - 임차에 대한 초과수요가 존재할 경우 시장 균형에 따르면 임차인이 더 많은 중개보수를 부담할 수 있으므로 서민과 취약 임차인의 중개보수 부담을 경감하기 위함

토론-3

「주택의 중개보수 산정체계 개선」 토론자료

토론자 : 경기대 부동산학과 노영학

「주택의 중개보수 산정체계 개선」
정책제안토론회

<토 론 문>　　노영학 교수

1. p.6
- 중개보수 설명에서 '부동산거래 전자계약시스템' 설명은 내용상 부조화

2. p.10
- 거래사고에 비해 부적정한 손해배상 책임보장 한도(개인 1억원, 법인 2억원)은 다소 낮은 측면이 있으므로 한도 증액필요성 있음

3. p,12
- 중개보수에 대한 당사자간 협의는 현실적으로 불가능함에도 불구하고 이에 대한 보완규정 없이 시행되고 있어 개정이 필요함.

4. p.13
- 발제문에서 언급한 바와 같이 매매시 9억원 이상, 임대차 6억원 이상의 계약에서만 상한요율 이내에서 협의하도록 규정하고 있으나, 당사자들은 모든 거래계약에서 중개보수를 협의하여 지급할 수 있는 것으로 이해하고 있음.
- 분쟁예방차원에서라도 이에 대한 보완이나 개정이 시급함.
- 실무상 매매 0.9%, 임대 0.8% 상한율을 모두 수수하는 경우는 많지 않을 것으로 보임.
- 따라서 개업공인중개사를 대상으로 조사를 하여 실제 수수하는 요율을 파악하여 이를 토대로 정율(정액)화 하여 협의에 따른 분쟁을 사전에 예방할 수 있는 법 개정이 필요함.

5. p.14

- 법률상 일반중개계약 마저도 권고사항으로 규정하고 있음에 따라 “잘못된 오해”와 “구두 중개 의뢰 관행”에 따라 결과적으로 “중개보수 관련 불만과 분쟁”을 야기하는 원인으로 인식하고 있는바,
- 법 제23조에서 규정하고 있는 전속중개계약을 적극 유도할 수 있는 법률 개정이 필요함.
- 이는 최근 시행되고 표시광고 관련 규정의 취지에도 맞는 사안임

6. p.15~

- 임대기간 만료 전 중도 해지시 중개보수 부담주체에 대하여는 임대차계약 기간 중 해지하여 위약을 하는 임차인에게 상당한 페널티를 주는 것이 어쩌면 합리적이라 생각 됨
- 묵시적계약갱신시 굳이 중개사무소에서 계약서를 새로 작성할 필요성이 없는 바,
- 당사자가 이를 해결하지 못하고 전문가의 조력을 받은 경우에는 그에 상응하는 대가를 지불하는 것 또한 당연한 것으로
- 이에 대한 규정이 전무한 상황에서 사전에 비용을 확인 후 당사자가 이용 여부를 결정하는 것이 바람직한 것으로 사료됨

7. p.20

- 부동산전자계약시스템 이용 미비문제에 대하여 경우에 따라서는 본인인증절차의 번거로움 등의 이유로 당사자의 거부(특히 매도인)로 인해 이용상 어려움이 발생하는 경우도 많음
- 또한, 불가피한 대리계약이 원칙적으로 불가한 경우 등의 문제점 해소필요.
- 발제문에서 언급한 바와 같이 당사자 중에서도 매수인에게만 인센티브가 주어짐에 따른 형평성 문제발생
- 이의 해결위한 매도인과 공인중개사에게도 혜택을 부여해 좀 더 적극적인 활용유도 필요

8. p.25

- "국내의 중개서비스는 단순 중개·알선, 등기확인 및 계약서 작성에 한정됨" 이라 단

정하고 있은바,

- 현행 우리나라 개업공인중개사 들의 주거용 매물 중개시에 기본적인 법률과 세무상담, 금융기관 추천 및 연결, 소유권이전시 법무사, 세무사 추천, 이사업체, 도배 및 장판 시공업체, 입주청소 업체 알선 등 서비스 제공, 전기료, 도시가스, 수도료 정산 등의 서비스 제공하고 있음

- 단, 전문적인 소유권이전등기 대행, 세무신고 대행 등은 관련 자격사법의 위반으로 불가한 점 고려 필요

9. p.27

- 지역별 직거래 매물등록 현황에 유독 서울의 증가율이 타지역에 비해 현저히 낮은 이유는 무엇이라 생각해야 될까요?

- 상대적으로 거래가액이 높은 지역으로 인해 직거래의 불안감을 반영한 이유가 아닐까 생각되기도 함

- 설명필요

<지역별 직거래 매물 등록 현황('피터팬의 좋은방 구하기' 제공)>

구 분	주거용 전체 직거래 매물			아파트 직거래 매물		
	서울	경기/인천	지방	서울	경기/인천	지방
2018.1월	10,893	4,264	4,480	484	736	631
2019.1월	11,193	5,261	5,479	515	1,070	822
전년동월대비	2.8%	23.4%	22.3%	6.4%	45.4%	30.3%

10. 정책제안

* (1안) '소득세 누진공제방식'을 활용한 중개보수요율 산정체계 도입

- 근거에 입각한 매우 합리적인 도출방안으로 생각됩니다만 업계에서 받아들이기에 다소의 무리가 있지 않을까 사료됨

* (2안) 주택규모 등 특성별 영향인자를 반영한 '중개보수 차감방식' 도입

- 일반적으로 주택매매가격 산정에서 사용연한과 아파트를 기준으로 다세대나 다가구, 단독주택 등 유형에 따라 가격이 정해진 것으로 볼 수 있고,

- 주택규모는 시류에 따라 중대형을 선호하거나 반대의 경우도 있는바, 일률적으로 보정 값

을 적용하는 것과 산정의 난해함은 문제가 있을 것으로 사료됨
- 그러나 향후 매도인이나 임대인에게만 보수를 청구할 수 있도록 하는 근거를 제공할 수 있다는 점에 의미가 있을 것으로 사료됨

* (3안) 전체 거래금액구간에 대한 '정률제 + 한도액 적용' 방안 도입

* (4안) 현재의 거래금액구간(5단계) 세분화 및 '정액제' 적용 방안 도입
- 현 시점에서 가장 현실성 있는 (안)으로 사료됨.
- 단, 거래구간을 좀 더 세분하여 간극을 최소화할 필요 있음
- 보수금액결정은 관계부처와 관련 기관이 협의하여 결정
- 발제문에서도 0.7%로 언급된 바와 같이 9억원 이상은 0.9%이내에서 협의해야 하는 구간에서 실제 몇 %에서 협의가 되고 있는지를 조사하여 이를 토대로 좀 더 구체적으로 반영할 필요 있음.
- 또한, 발제문에서 명시한 요율(1.8%)에 대하여도 우리나라의 특성상 전속중개계약이 거의 전무한 상황에서 공동중개 없이 한 개업공인중개사가 중개보수를 양쪽 당사자에게서 수수하는 비율이 얼마나 되는지를 조사해 이를 반영할 필요성 있음.

* (5안) 중개보수의 부분 자율 권한 부여 및 책임성 강화장치 강구
- 향후 우리나라 중개업계가 나아가야 할 방안으로 사료 됨
- 전속중개계약의 일반화 필요
- 에스크로우 제도 활성화 위한 정부차원의 홍보 등 필요
- 그러나 에스크로우 활용에 따른 비용의 부담에 대한 이해 필요
- 또한, 우리나라 거래관행에 따른 매도인의 계약금, 중도금의 이용불가에 대한 이해와 설득 문제 대두

토론-4

「주택의 중개보수 산정체계 개선」 토론자료

토론자 : 숭실사이버대 부동산학과 김학환

중개보수 체계 등 개편에 대한 의견

김학환
한국부동산경영학회장
숭실사이버대 부동산학과 교수

Ⅰ. 중개보수체계 개편

□ **부동산중개보수체계를 개편함에 있어서는 보다 장기적인 관점에서 종합적인 연구결과 등을 바탕으로 추진되는 것이 바람직함.**

□ **적정 중개보수의 산정에 있어 소비자의 부담이 고려 요인이라면, 개업공인중개사의 중개사무소 유지를 위한 비용, 부동산가격 상승에 의한 실질적 수익증대 등 경영 상태도 고려하여 적정 보수 수준을 결정하여야 형평에 맞는 것이며, 일방의 입장만에 기하여 추진할 것은 아님.**

□ **대다수의 국가에서 부동산의 매매·교환의 중개보수는 부동산가격에 비례하여 일정한 요율을 곱하는 정율제 방식에 의하고 있음.**

- 부동산의 매매에 있어서도 주택과 주택 외의 부동산을 구별하여 차등하지 않고 있음.

- 한국의 부동산 매매에 대한 중개보수는 세계적으로 가장 낮은 수준임.

- 외국의 중개보수

o 미국

• 중개보수액은 매매의 경우 통상 6%로 매도인이 지불하고 있으며, 임대차의 경우 중개보수는 연간 임대료의 15%(예컨대, 뉴욕 맨하탄의 경우) 정도임.

o 일본

• 매매의 경우 거래당사자 쌍방이 지불하며, 거래가액에 따라 3단계로 구분하여 100분의 5.4%에서 100분의 3.24%임.

200만엔 이하 금액	100분의 5.4
200만엔 초과 400만엔 이하 금액	100분의 4.32
400만엔 초과 금액	100분의 3.24

- 매매 또는 교환의 대리에 관한 보수액: 택건업자가 택지 또는 건물의 매매 또는 교환의 대리에 관해 의뢰인으로부터 받을 수 있는 보수액(당해 대리에 관한 소비세 등 상당액 포함)은 중개에 의한 계산방법에 의해 산출한 금액의 2배 이내임.

  다만, 당해 매매 또는 교환의 상대방으로부터 보수를 받는 경우에는 그 보수액과 대리의 의뢰인으로부터 받는 보수의 합계액이 중개의 계산방법에 의해 산출한 금액의 2배를 초과할 수 없음.
- 임대차의 중개에 관한 보수액: 임대차의 중개에 관해 의뢰인 쌍방으로부터 받을 수 있는 보수액 (당해 임대차에 관한 소비세 등 상당액 포함)의 합계액은 해당 택지 또는 건물의 차임(당해 임대차에 관한 소비세 등 상당액을 포함하지 않으며, 해당 중개가 사용대차에 관한 것인 경우에는 당해 택지 또는 건물의 일반 차임을 말함)의 1개월분의 1.08배에 상당하는 금액 이내, 이 경우 거주용으로 제공하는 건물 임대차 중개에 관하여 의뢰자의 한쪽에서 받을 수 있는 보수액은 당해 중개 의뢰를 받음에 있어서는 당해 의뢰자의 승낙을 얻은 경우를 제외하고는 차임의 1개월분의 0.54배에 상당하는 금액
- 임대차의 대리에 관한 보수액: 임대차의 대리에 관하여 의뢰인으로부터 받을 수 있는 보수액(당해 대리에 관한 소비세 등 상당액을 포함)은 당해 택지 또는 건물 차임의 1개월분의 1.08배에 상당하는 금액 이내임.

  그러나 택건업자가 해당 임대차의 상대방으로부터 보수를 받는 경우에는 그 보수액과 대리의 의뢰인으로부터 받는 보수액의 합계액이 차임의 1개월 분의 1.08배에 해당하는 금액을 초과할 수 없음.

o 프랑스

- 매매의 경우 중개보수는 3%~10% 범위에서 매도인과 매수인이 부담함, 매도인은 1.50% ~ 5%(+ 20% VAT), 매수인은 1.50% ~ 5%(+ 20% VAT)임.
- 임대차 중개보수는 가구가 없는 임대주택은 관리비용 포함 1년분 임대료 13% + VAT, 가구가 딸린 경우에는 관리 비용 포함 1년분 임대료의 14% + VAT임.

o 대만

- 1999년 2월에 일본 및 미국의 제도를 참고하여 「부동산거래업관리조례」를 제정하였고(조례라는 명칭은 우리의 법률에 해당), 이 조례를 기초로 「부동산거래업 관리조례시행세칙」을 제정함.
- 대만에서 부동산거래업이란 부동산의 중개 또는 판매대리업무를 행하는 회사를 말하며, 이 경우 중개업무는 부동산 매매, 교환, 임대차의 중개 또는 대리업무를 말하고, 판매대리업무는 건축주 또는 건축업의 위탁을 받아 부동산의 기획ㆍ판매대리를 업무로 행하는 것을 말함.
- 중개보수 한도액은 매매는 거래 관행상 6%이며, 다만, 관행상 매도인이 4%, 매수인이 1~2%를 부담하는 것이 일반적임.
- 임대차는 차임의 1.5배이나, 다만, 관행상 임대인이 1~1.5개월치를 부담하고 보통 임차인은 부담하지 않음.

□ **흔히 거래가액의 크기에 따라 중개서비스 품질이 달라지지 않는다는 주장은 공인중개사의 손해배상책임이 부동산거래가액에 비례하여 크게 되는 점을 간과하고 있음 (손해배상책임보장 한도와 달리 손해를 발생시킨 공인중개사는 손해 전부에 대한 배상책임이 있음).**

- 최근 공인중개사의 서비스는 물건에 대한 단순한 정보 제공 및 거래상대방 매칭 및 계약서 작성에 그치지 않고 안전한 거래를 위한 종합적 서비스를 제공하는 추세임.

- 중개업무 외에 부동산거래신고 의무를 이행하여 일반인으로서는 하기 복잡한 부동산거래신고의무를 대신해 주고 있으며, 9억 이상 고가주택과 투기과열지구등의 주택에 대해서는 주택취득자금 조달 및 입주계획서 작성 등에 관한 서비스도 제공하고 있음.

- 미국은 부동산거래과정에서 하자에 관하여는 인스펙터라는 전문가가 별도로 비용을 받고 조사하고, 이행과정에서는 에스크로 회사가 비용을 받고 업무를 하고 거래당사자가 별도로 비용을 지불하는 구조이나, 한국에서는 부동산거래의 성립과 이행과정 모두를 공인중개사가 맡아 업무처리를 하고 있으며, 대출, 등기, 세금에 관한 상담 및 전문가를 연결시켜 안전한 거래가 행하여지도록 하고 있음.

- 대부분 중개의뢰인과 공인중개사 간의 중개의뢰 관계는 전속이 아닌 일반 중개계약에 의하고 있음에도 불구하고, 공인중개사는 별도의 광고내지 홍보 비용을 받지 않고 중개대상물(부동산)에 관한 상세한 명시의무를 지고 있으며, 이 경우에도 기본 보수가 없어 거래가 성사되지 않으면 준비 및 중개행위에 대한 대가는 물론 광고비용도 받지 못하는 체계임.

o 이와 같이 중개보수가 결과 내지 성공보수 체계라는 점에서 다른 관련 전문자격사나 유사 부동산사비업의 수수료 체계와 단순 비교하는 것은 한계가 있는 것임.

□ **중개보수의 하향 조정 및 악화**

- 중개보수는 한번 하향 조정이 되면 부동산시장 상황의 변화로 부동산가격이 다시 하락하여 평균 중위 주택가격의 하향이나 역전세난 등이 발생한다고 하더라도 그에 따라 상향 조정되지 않는 상방경직성을 갖고 있음.

- 중개업 외에도 당해 분야의 전문가에 의한 서비스는 정당한 대가가 지불될 때 그 분야의 서비스산업이 건전하게 발전되는 것임.

o 중개보수는 계속하여 하향하면서 서비스는 더 많이 받으려는 것은 타당하지 않는 것임.

o 일본에서는 거래가액 400만 엔(약 4,400만원) 고가구간을 정한 지가 수십년 이상 지속되어 현재는 대부분 주택이 이에 해당됨에도 불구하고 아직 한 차례도 요율 3.15%를 조정하지 않고 있는 실정임.

- 매매와 임대차의 일부 구간 역전 현상은 구간별로 거래가액과 요율을 규정하는 체계에서는 불가피하게 발생하는 현상이며, 2015년에 중개보수는 이미 하향조정 되었고 주거용 오피스텔의 중개보수는 이미 반토막이 되었음.

- 부동산가격의 증가로 고가구간의 중개보수가 상승되었다고 하나, 부동산소유자의 재산가치는 그 이상으로 증가한 것이며 매수인 입장도 새로운 소유자가 됨으로서 상호 지위의 역전이 될 수 있는 것도 고려하여야 함.

- 보증금 부 월세(반전세)인 경우 중개보수 산정을 위한 거래가액의 계산에 있어 보증금+(월세×100)으로 하고 있으나, 이는 2000년 한국은행 기준금리가 5.25%이었던 당시 기준으로 현재 한국은행의 기준금리는 0.5%로 하락하여 그 당시보다 10배 이상 하락한 상태이나, (월세×100)의 비율은 조정되지 않고 그대로 유지되고 있음.

o 이로 인하여 공인중개사는 동일한 중개서비스를 제공함에도 불구하고 중개대상물이 순수한 전세・순수 월세 내지 보증금부 월세인지 여부에 따라 거래가액 산정이 달라지고 그에 따라 중개보수가 달라지는 불합리한 현상이 발생하고 있으며, 전세의 월세로의 전환이 증가할수록 공인중개사는 불이익을 당하고 있음.

□ **중개보수에 대한 지나친 규제**

- 본래 중개보수는 서비스의 질과 양, 손해배상책임 등을 자율 약정에 의하여 정해지는 것이 바람직함.

다만, 주택임차인을 위해 시장에서 월세가 보다 일반화될 때에는 외국의 사례와 같이 월차임을 기준으로 중개보수를 산정하는 방법으로 규제를 최소화하는 장기적 관점에서 검토할 필요가 있음.

- 현재 주택 중개보수의 고가구간인 경우에도 매매, 교환 0.9%, 임대차 0.8%로 정하고 있으나, 이는 어디까지 상한요율이며 약정에 의하여 0.1%로 정할 수 있는 것이고, 시장에서는 실제로 상한요율 범위 내에서 신축적으로 행하여지고 있음.

- 특히 부동산 중개시장의 포화 상태, 프롭테크 업체의 직거래 플랫폼이나 새로운 거래 서비스의 등장 등으로 결과적으로 중개보수 인하 경쟁이 행하여지고 있기 때문에 상한의 규정 유무와 관계없이 시장에서는 관련 업체의 상호 경쟁 등에 의하여 중개보수는 결국 합리적인 수준에서 결정되고 있음.

- 미국은 부동산매매에 관한 중개보수의 상한에 대한 법적 규제를 하지 않고 자유로운 약정에 의하고 있는 체계이지만, 소비자가 납득할 수 있는 수준에서 결정되어 관행화 되고 있음(예컨대, 최근에는 미국에서도 직거래 사이트 등의 시장지배력 확대로 중개보수에 대한 하방압력이 행하여지고 있음).

□ **발제의 체계개편안**

- **(1)안 '소득세 누진공제방식' 활용한 중개보수요율 산정**

o 중개보수를 마치 세금과 동일한 계산 방식에 의하여 산정하는 것은 발상과 접근 방식에서 타당하다고 볼 수 없음.

o 과거 9단계 중개보수요율 체계는 복잡하여 소비자가 이해하기 어려운 점이 있어 단계를 축소한 것임.

- **(2)안 주택규모 등 특성별 영향인자 반영한 '중개보수 차감방식'**

o 중개보수를 물건별 중개 난이도 등을 고려하여 결정하는 방식이 될 수 있으나, 그 체계가 너무 복잡하게 되며, 이는 규제에 의해서가 아니라 필요하면 소비자가 중개의뢰인과 보수 약정시 고려할 수 있는 요인에 불과한 것임.

o 중개보수 산정은 물건에 대한 감정평가를 하는 것이 아닌데, (2) 안은 중개보수 산정을 감정평가 방식에 의하여 물건의 가치를 평가하기 위한 사정 등을 하는 방식으로 중개보수 산정에는 적용할 수 있는 타당한 방식이 아님.

o 또한 물건별 난이도와 보정값이 중개에 있어서는 객관화 될 수 없어 설득력이 부족함.

- **(3)안 전체 거래금액구간에 대한 '정률제 + 한도액 적용' 방안**

o 과거 저가구간에서 고가구간에로의 역진요율체계를 개선한 것은 저가구간에 해당하는 소비자가 더 높은 요율을 부담하는 것은 형평에 반한다는 이유에서 개선된 것임.

o 저가구간자의 부담이 문제(다만, 일본은 3단계 역진체계를 계속 유지하고 있음).
o 역진요율제를 취하면서 고가구간에도 한도액을 설정하는 것은 타당하다고 볼 수 없음.

- (4)안 현행 거래금액구간(5단계) 세분화 및 '정액제' 적용

o 정액제는 소비자와 중개보수 분쟁을 막을 수 있는 좋은 방법이나 정액을 얼마로 설정할 것이냐가 어려운 문제임.
o 소비자와 공인중개사가 다같이 납득할 수 있는 수준에서 관계부처에서 협의하여 결정하는 것은 사실상 어려운 문제임.

- (5)안 중개보수의 부분 자율 권한 부여 및 책임성 강화장치

o 중개보수의 부분 자율권한 부여 및 책임성 강화 장치 방안은 중개보수의 성격에 맞는 방식임.
o 다만, 자율한도를 0.3%~0.7%로 하는 것은 타당한 근거가 부족하고, 자율약정에 의한다면 변호사 등 전문자격사이 보수와 동일하게 완전 자율약정에 의하여야 할 것이며, 한도를 정한다면 매매・교환 0.9%, 임대차 0.8% 기준으로 하여야 함.
또한 최저한과 상한을 둔다면 현행 법적 한도를 고려하여 매매・교환은 0.4% ~ 0.9%, 임대차는 0.3% ~ 0.8% 이내에서 자율약정에 의하도록 해야 타당한 것임.

-소결

o 기본적으로 중개보수의 상한요율이 0.9%로서 낮은 수준임에도 불구하고 이를 주택인 경우에는 거래가액별로 다시 세분하여 낮춰 놓았음.
법에서 규정한 한도의 요율이 적용될 수 있는 것은 겨우 고가구간에 한하고 있고 이것도 시장에서는 대부분 0.5~0.7%에서 수수되고 있음에도 불구하고 이를 다시 조정하기 위하여 세금 부과 방식이나 감정평가방식, 모든 구간의 한도액 설정 등의 방식까지 도입하려는 발상은 타당하다고 볼 수 없으며, 이는 한마디로 지나친 규제임.
이러한 지나친 규제는 또한 중개서비스에 대한 대가를 법에서 종래 수수료라고 하던 용어를 보수로 변경한 취지에도 어긋나는 것임.

o 제안한 체계 개편안은 어떤 방식도 고가구간의 경우 중개보수를 현행보다 낮추는 결과를 초래하며, 공인중개사에게는 불리한 것임.
어떤 전문가의 보수이든 소비자의 지불의사 내지 희망을 근거로 보수를 조정한다면 변호사, 법무

사, 세무사, 감정평가사, 노무사 등의 보수는 모두 현행보다는 반토막이 되어야 할 것임.

o 손해배상책임보장한도의 조정은 중개보수 수준과도 연계될 수 있는 문제이나, 부동산가격의 상승 등을 감안하여 상향 조정할 필요가 있음.
2000년, 2008년에 손해배상책임보장한도가 종전보다 각 2배로 조정된 바 있음을 감안할 때, 12년이 경과한 시점에서 이에 대한 상향 조정은 소비자보호를 위하여 필요하다고 판단됨.

o 부동산중개업계에서는 중개서비스에 대한 소비자의 니즈를 반영하여 새로운 서비스 개발 및 연계 서비스 제공, 안전한 거래를 위한 시스템 구축을 위해 노력하여야 하며, 중개분쟁 및 소비자보호를 위한 분쟁조정 기구 등도 설치할 필요가 있음.

o 부동산서비스산업의 발전을 위해 부동산 중개업무 외에도 관련 업무의 전속업무화(예컨대, 일부 분양대행업무, 권리금거래 업무 등), 매매업의 규제 폐지에 의한 업무영역 확장, 대리업무의 독자성 인정 등에 의한 중개업무의 확장을 위한 중개제도 개선 등도 검토할 필요가 있음.

Ⅱ. 중개보수 관련 개선

□ 일반중개계약의 서면화

- 일반중개계약을 체결하는 경우에는 중개의뢰인이 중개의뢰내용을 명확하게 하기 위하여 필요한 경우에는 개업공인중개사에게 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있음.

- 그러나 중개계약제도에 관하여 잘 알지 못하는 중개의뢰인이 중개계약 체결과 중개계약서의 서면 작성을 요청한다는 것은 현실성이 별로 없으며, 또한 개업공인중개는 중개의뢰인이 설령 일반 중개계약서의 작성을 요청했다고 하더라도 그에 응하여야 할 의무도 없음.

- 따라서 중개실무에서는 중개의뢰인이 먼저 개업공인중개사에게 중개계약의 서면화를 요구하여 중개계약이 체결되고, 중개의뢰인과 개업공인중개사가 계약당사자로서 권리·의무관계를 명확화하게 하는 사례는 거의 없다고 하여도 과언이 아니며, 결국 중개의뢰 내용을 명확하게 하기 위한 목적의 일반중개계약에 관한 공인중개사법의 규정(제22조)은 사문화되고 있는 실정임.

- 일반중개계약을 법률에 명문화 한 취지는 종래 구두로 중개의뢰하던 거래 관행으로

중개의뢰인과 개업공인중개사 간의 권리·의무관계가 불명확하였으므로 이를 개선하여 중개의뢰에 따른 계약내용을 명확하게 하기 위한 것임.

- 일반중개계약의 서면화를 위해서는 공인중개사법을 개정하여 중개의뢰시에는 의뢰인의 요청 여부와 관계없이 개업공인중개사가 일반중개계약서를 서면으로 작성하도록 의무를 부과하고, 표준서식의 일반중개계약서에 중개보수를 비롯한 권리의무 등 법률관계를 구체적으로 규정할 필요가 있음.

o 현재 중개대상물확인·설명서에 중개보수를 기재하도록 하고 있으나, 중개보수는 중개계약서에 기재되어야 할 사항임.

o 공인중개사법에서는 개업공인중개사나 인터넷을 이용하여 표시·광고하는 경우 중개대상물에 대한 중요정보를 명시하여야 하며, 중개대상물에 대한 부당한 표시·광고를 금지하고 있는바, 이러한 개업공인중개사의 표시·광고의무와 그 의무위반에 대한 제재가 부과되기 위해서는 중개의뢰인(특히 매도의뢰인 등)의 협력의무와 거래완료 사실의 통지의무 등이 전제되어야 하고 중개계약서에 포함될 필요가 있음.