의 결

국민권익위원회

ACRC

국 민 권 익 위 원 회

의 결

의안번호 제2021 - 83호

의 안 명 「주택의 중개보수 및 중개서비스 개선」

대상기관 국토교통부, 17개 특별·광역시·도

의 결 일 2021. 2. 8.

주 문

「주택의 중개보수 및 중개서비스 개선」 권고안을 별지와 같이 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제47조 규정에 따라 국토교통부장관, 17개 특별·광역시·도의 장에게 권고한다.

이 유

별지와 같다.

이에 주문과 같이 의결한다.

2021년 2월 8일

위 원 장 전 현 희

위 원 이 건 리

위 원 이 정 희

위 원 김 기 표

위 원 김 태 응

위 원 강 재 영

위 원 박 계 옥

위 원 정 정 미

위 원 오 완 호

위 원 이 근 동

위 원 박 홍 규

위 원 임 혜 자

위 원 임 성 문

위 원 방 이 엽

위 원 손 난 주

【별지】

보다 나은 국민권익위원회

주택의 중개보수 및 중개서비스 개선

2021. 2.

국민권익위원회

ACRC

목 차

Ⅰ. 추진배경 ····· 1

Ⅱ. 국민생각함 설문내용 분석 ····· 2

Ⅲ. 일반현황 ····· 8

Ⅳ. 문제점 분석 ····· 13

1. 주요 거래구간의 과도한 중개보수 상한요율 ····· 13

2. 거래당사자의 중개보수 협의가 불가능한 구조 ····· 18

3. 주택가격 변동에 연동되는 중개보수 산정방식 ····· 27

4. 다양한 '부동산앱' 등장에 따른 중개시장 변화 ····· 30

Ⅴ. 개선방안 ····· 35

Ⅵ. 조치사항 ····· 50

[붙임] 1. 주택 중개보수, 국민청원·국민신문고 민원사례
2. 주택 중개보수, 국민제안 사례
3. 소비자단체협의회 및 공인중개사협회 공식의견

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. 국민생각함 설문내용 분석

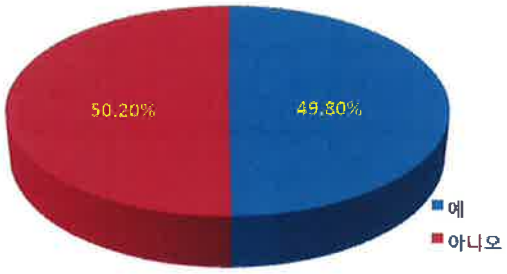
[주택 중개서비스, 문제점 및 개선방안은?]

A. 응답자 특성분포

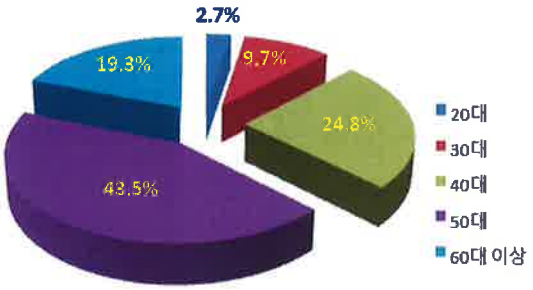
○ 국민생각함 **총 설문참여자는 2,478명**이고, **부동산 관련업종 응답자**는 **1,233명(49.8%)**, **일반국민 응답자**는 **1,245명(50.2%)**임

○ 응답자 연령대 **50대 43.5%**, 거주지역 **서울 42.7%**, 주거형태 **자가 67.1%**, **공인중개사무소 이용경험자 96.7%**가 다수 참여

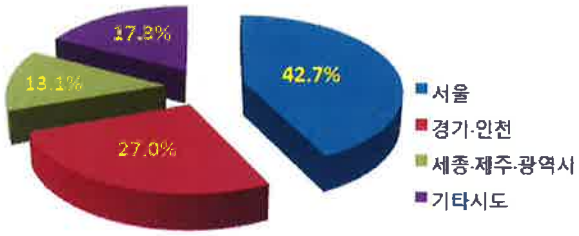
A-1. 부동산 관련업종 종사여부 ?



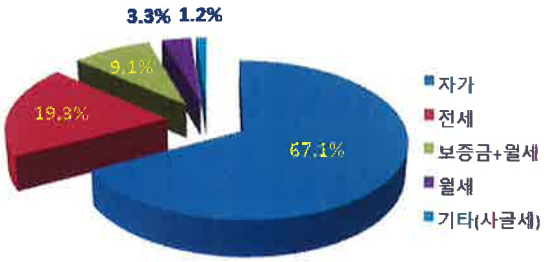
A-2. 설문응답자의 나이는 ?



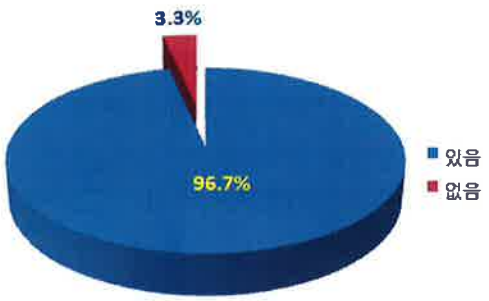
A-3. 현재 귀하가 거주하는 지역은 ?



A-4. 현재 귀하가 주거형태는 ?



A-5. 공인중개사무소를 이용해 본 경험은 ?



B. 설문내용 분석

○ 현재 9억 초과 주택의 **집값 상승으로 인한 중개보수 부담이 과하다고 응답한 비율이 53%**에 달함

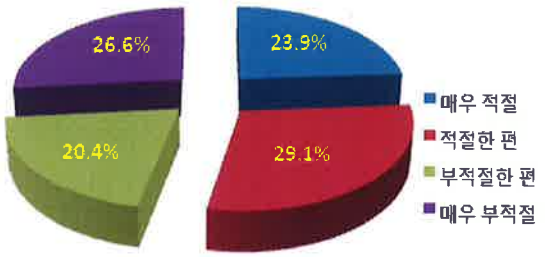
○ 정부의 부동산규제로 **주택거래량이 줄었다는 관련업계 의견에 동의한 응답자도 85%**에 달함

○ **국민주택규모(85m²)의 적정가격은 3억 초과 6억 이하**라고 **50.5%** 응답

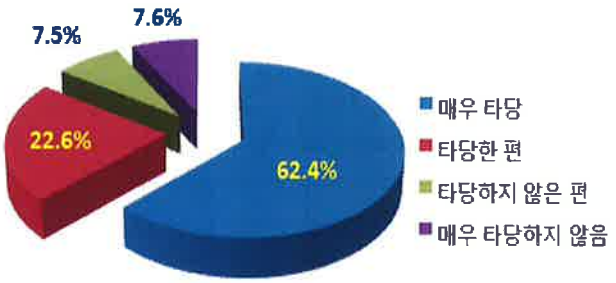
○ **서울지역 국민주택규모(85m²)**는 **6억 초과 9억 이하**라고 **46.7%** 응답

☞ '20. 5월, **전용84m² 아파트 매매중위가격(한국감정원)** : (전국) 2.8억원 (수도권) 3.66억원 **(서울 동남권) 13.2억원** (서울 동북권) 6.4억원 (서울 서남권) 7.3억원 (서울 서북권) 7.6억원

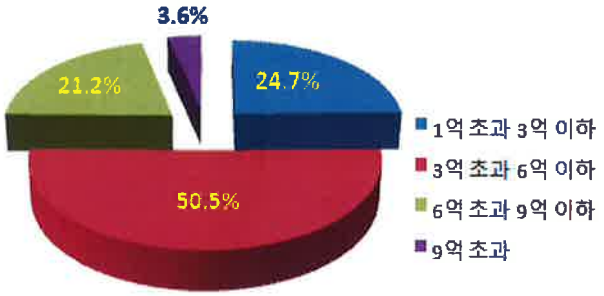
B-1. 집값 상승과 함께 중개보수가 동반상승하여 중개료가 과하다는 소비자들의 지적에 대한 생각은 ?



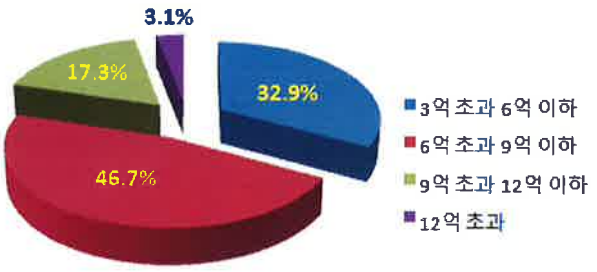
B-2. 정부의 부동산규제로 인해 주택거래량이 줄었다는 관련업계 의견에 대한 생각은 ?



B-3. 지역격차를 고려하지 않을 경우 국민주택(전용85m²) 가격이 얼마이어야 적당한지 ?



B-4. 만약 지역격차를 인정할 경우 서울지역 국민주택(전용85m²) 가격이 얼마이어야 적당한지 ?

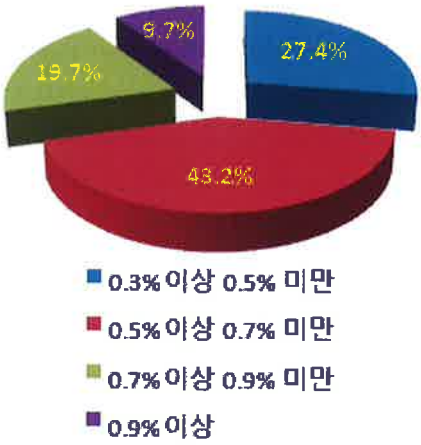


○ 응답자의 43.2%는 **주택가격 6억 초과 9억 이하**일 때 **적정 중개보수 요율은 0.5% 이상 0.7% 미만**이라고 응답

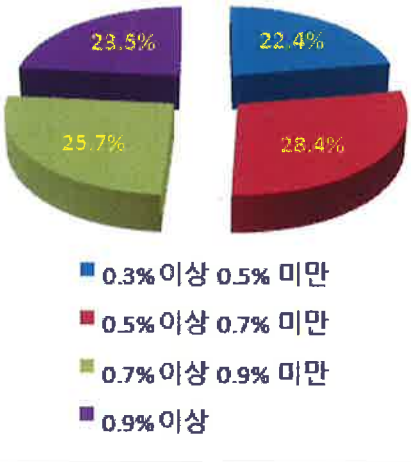
○ 또한 **주택가격이 9억을 초과**할 경우에도 **적정 중개보수 요율은 0.5% 이상 0.7% 미만**이라고 **응답한 비율이 28.4%** 차지

○ **국내·외 중개보수 요율간 단순 비교하는 것에 대하여 적절**하다고 **응답한 비율은 60.1%, 현재의 중개서비스** 수준에서 집값 상승에 따라 **그 만큼 낼 수밖에 없는 상황**에 대해서도 **76.1%가 긍정적 응답**

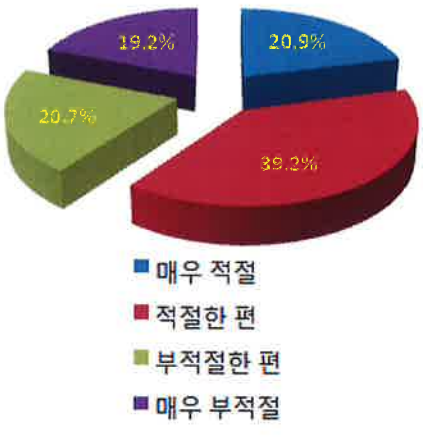
B-5. 주택가격 6억 초과 9억 이하일 경우 적정 중개보수요율은 ?



B-6. 주택가격 9억 초과일 경우 적정 중개보수 요율은 ?



B-7. 국내 중개보수(최대 1.8%, 쌍방)와 외국 중개보수(미국 : 3.5~6.0%)를 단순 비교하는 것에 대한 생각은 ?



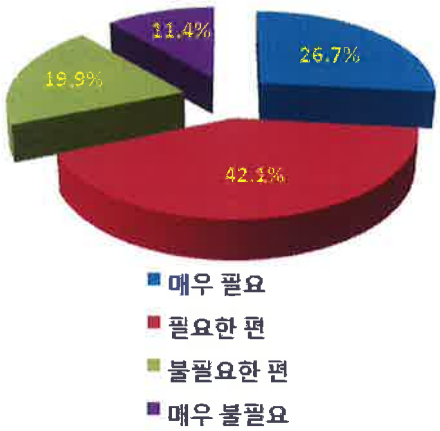
B-8. 현재 중개서비스는 중개·알선, 등기확인, 계약서 작성 등인데 집값 상승에 비례하여 그 만큼 중개보수를 더 낼 수밖에 없는 상황에 대한 생각은 ?

○ **부동산 관련업종 종사자 포함 대다수 국민들의 68.8%**는 현재의 **중개서비스를 확대 할 필요**가 있다고 응답

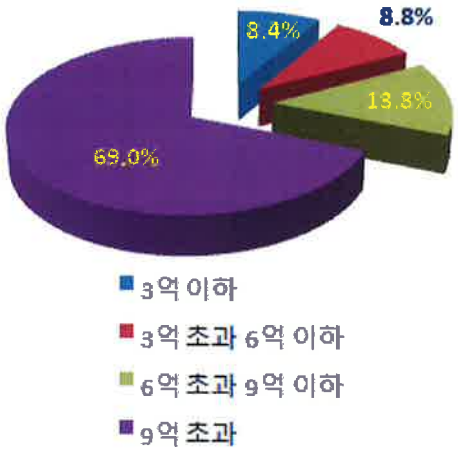
○ **부동산 관련업종 종사자와 일반국민들의 69.0%**는 **9억 초과 주택 가격의 중개보수가 과하다**고 응답

○ 이외에 **중개보수 비용이 과하다고 생각하는 원인으로 57.9%**가 **주택가격 상승**을 응답

B-9. 현재의 중개서비스 외에 외국처럼 각종 금융·세무·법률 및 임대·주택관리, 매물 하자 책임보호 등에 수수료 지불하고 책임을 지게 하는 내용으로 중개서비스를 확대 하는 것에 대한 생각은 ?



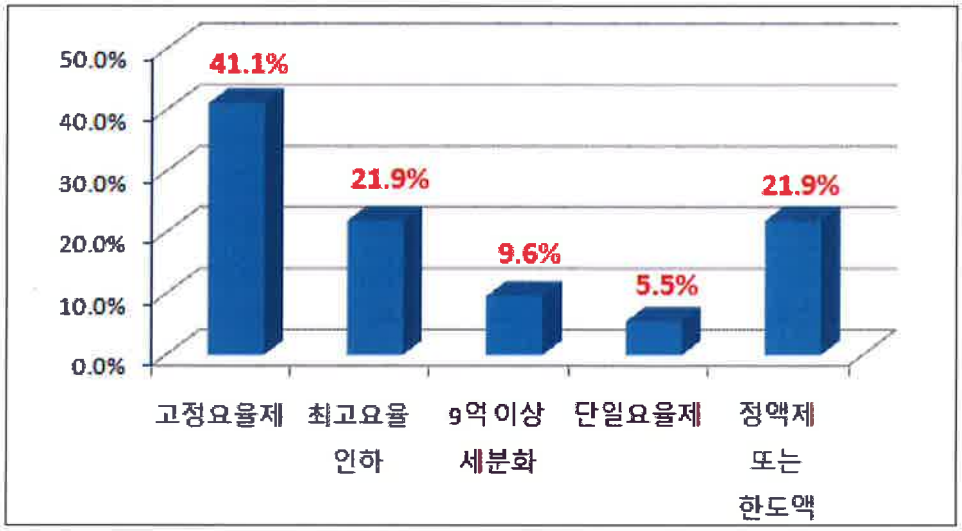
B-10. 만약, 중개보수 비용이 과하다고 생각하고 있다면 어느 범위의 주택가격이라고 생각하는지 ?



B-11. 만약, 중개보수 비용이 과하다고 생각하고 있다면 그 원인이 어디에 있다고 생각하는지 ?

○ **(주관식 문항)** 현행 중개보수 요율체계와 관련하여 개선의견을 주신 응답자(293명) 대부분이 **분쟁 또는 갈등을 유발하는 상한요율제 폐지**를 원하는 것으로 확인

- ▸ 구간별 고정요율제 41.1%
- ▸ 최고요율(0.9%) 구간 인하 21.9%
- ▸ 9억 이상 세분화 9.6%
- ▸ 전체구간 단일요율제 5.5%
- ▸ 정액제(한도액 포함) 21.9%



☞ 응답자 293명 중 기타의견 제외

C. 정책활용 시사점

○ 최고요율이 적용되는 **9억 초과 주택의 거래구간 세분화**

○ 9억 이상 거래구간에 적용되는 **최고요율(0.9%) 인하**

○ 현행 부동산중개업으로 한정되어 있는 **중개서비스 범위 확대**

○ 상한요율 폐지, **구간별 고정요율제로 전환**

○ **전체구간 단일요율제 및 정액제 방식** 검토

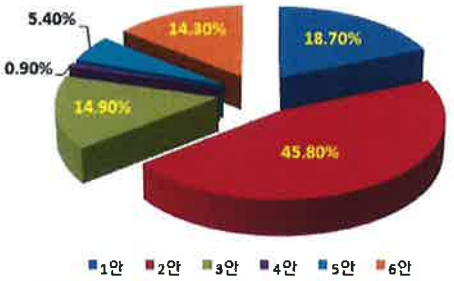
○ 주택가격 급등을 규제해야 할 **정부역할(주택공급 등) 필요**

【주택 중개보수 및 중개서비스 개선방안, 국민선호도 조사】

국민생각함 **총 설문참여자는 6,144명**이고, **공인중개사 4,334명(70.5%), 일반국민 1,810명(29.5%)**이 응답

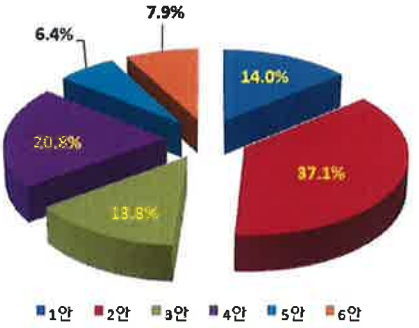
A. 주택 중개보수 요율체계 개선방안, 국민선호도 조사결과

A-1. 공인중개사 응답 (1위 : 2안, 45.8%)



1안 : 거래구간별 누진자액(공제/가산) 활용방식 도입
2안 : 거래구간별 누진공제 활용+초과분의 상하한요율범위내 협의, 혼용방식 도입
3안 : 거래금액 구분없이 단일요율제 도입(매매 0.5% 이하, 임대 0.4% 이하)
4안 : 거래금액, 매매/임대 구분없이 0.3% 상한의 단일요율제 도입
5안 : 중개보수 부담주체 및 차등부과 권한 부여, 0.3~0.9% 요율범위내 협의
6안 : 현행 중개보수 요율체계 유지

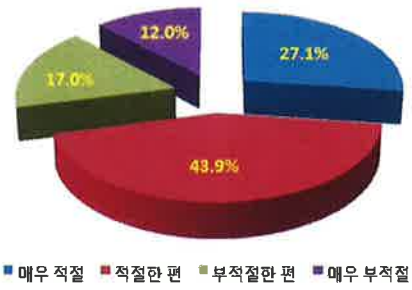
A-2. 일반국민 응답 (1위 : 2안, 37.1%)



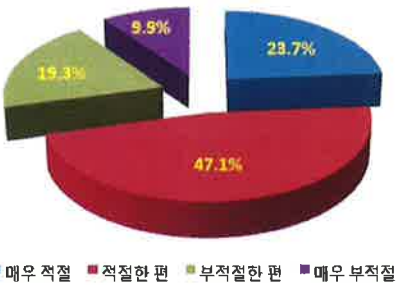
1안 : 거래구간별 누진자액(공제/가산) 활용방식 도입
2안 : 거래구간별 누진공제 활용+초과분의 상하한요율범위내 협의, 혼용방식 도입
3안 : 거래금액 구분없이 단일요율제 도입(매매 0.5% 이하, 임대 0.4% 이하)
4안 : 거래금액, 매매/임대 구분없이 0.3% 상한의 단일요율제 도입
5안 : 중개보수 부담주체 및 차등부과 권한 부여, 0.3~0.9% 요율범위내 협의
6안 : 현행 중개보수 요율체계 유지

B. 중개서비스 외 부가서비스 확대 및 수수료 책정근거 신설방안

B-1. 공인중개사 응답 (긍정, 71.0%)

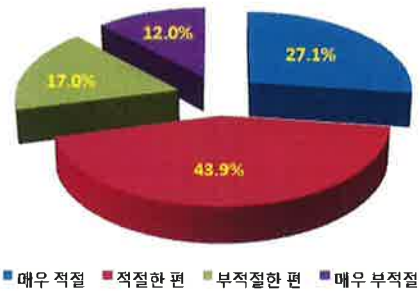


B-2. 일반국민 응답 (긍정, 70.8%)

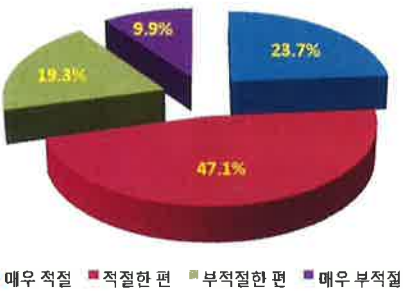


C. 알선횟수 고려, 실비보상 한도내 중개알선수수료 지급규정 신설

B-1. 공인중개사 응답 (긍정, 88.2%)



B-2. 일반국민 응답 (긍정, 59.6.0%)



Ⅲ. 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	최대 14,966(8월)	최대 1,883(8월)	최대 948(8월)	최대 733(8월)
'19.01~08	최대 8,816(7월)	최대 876(7월)	최대 744(7월)	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	최대 15,165(12월)	최대 1,787(10월)	최대 1,650(11월)	최대 1,302(10월)
'19.01~08	최대 16,703(1월)	최대 2,317(1월)	최대 1,607(8월)	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	최대 391(8월)	최대 49(8월)	최대 48(8월)	최대 63(8월)
'19.01~08	최대 285(7월)	최대 38(7월)	최대 35(7월)	최대 28(5월)

▸ 단독/다가구, 다세대/연립은 제외

나. 중개보수 제도 현황

주택의 중개보수

○ 「공인중개사법」 제32조 및 동법 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

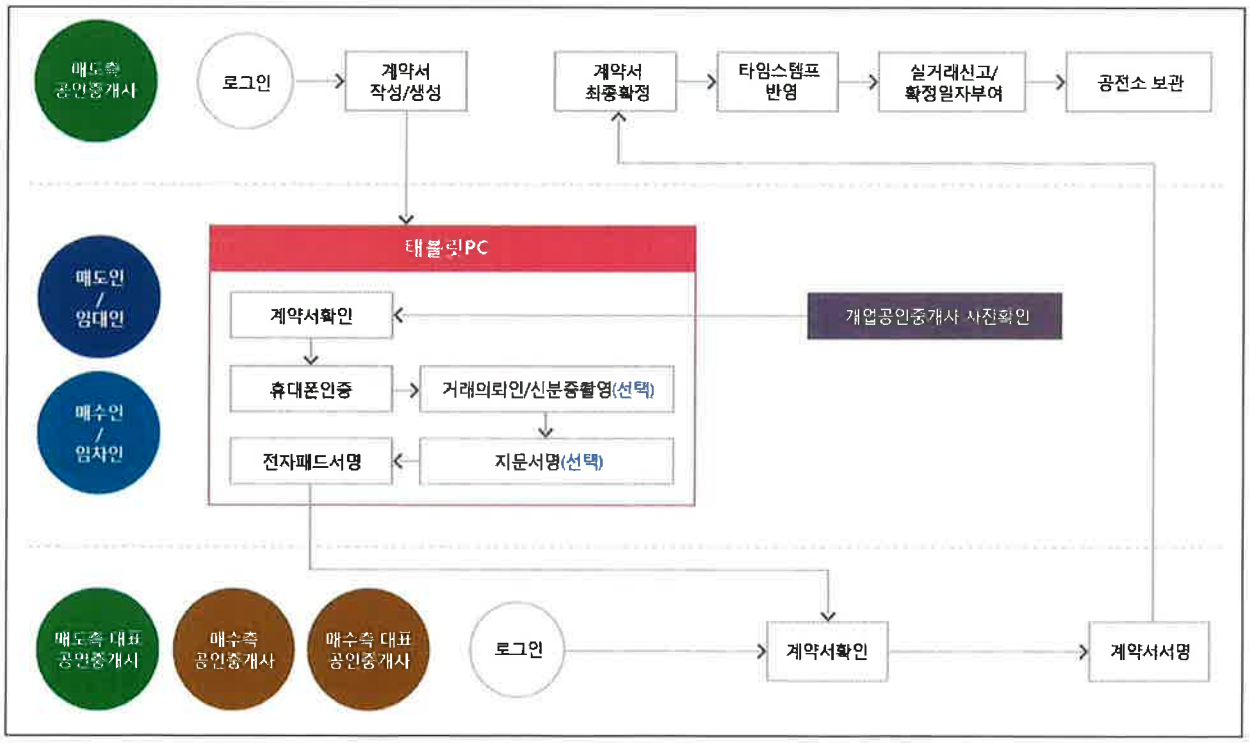
※ 서울시 지역뿐만 아니라 '17년 4월부터 광역시·경기도 및 세종특별자치시, 8월 전국으로 확대 시행(주거용, 비주거용, 토지대상 거래)

<전자계약시스템의 장점 및 이용혜택>

경제성	▸ 대출우대금리 적용(0.1~0.3% 추가 인하), 한국주택금융공사 전세보증 이용시 보증요율 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>



Ⅳ. 문제점 분석

1. 주요 거래구간의 과도한 중개보수 상한요율

□ 주택 거래금액 특정구간에서의 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	중개보수	
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 이후** 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

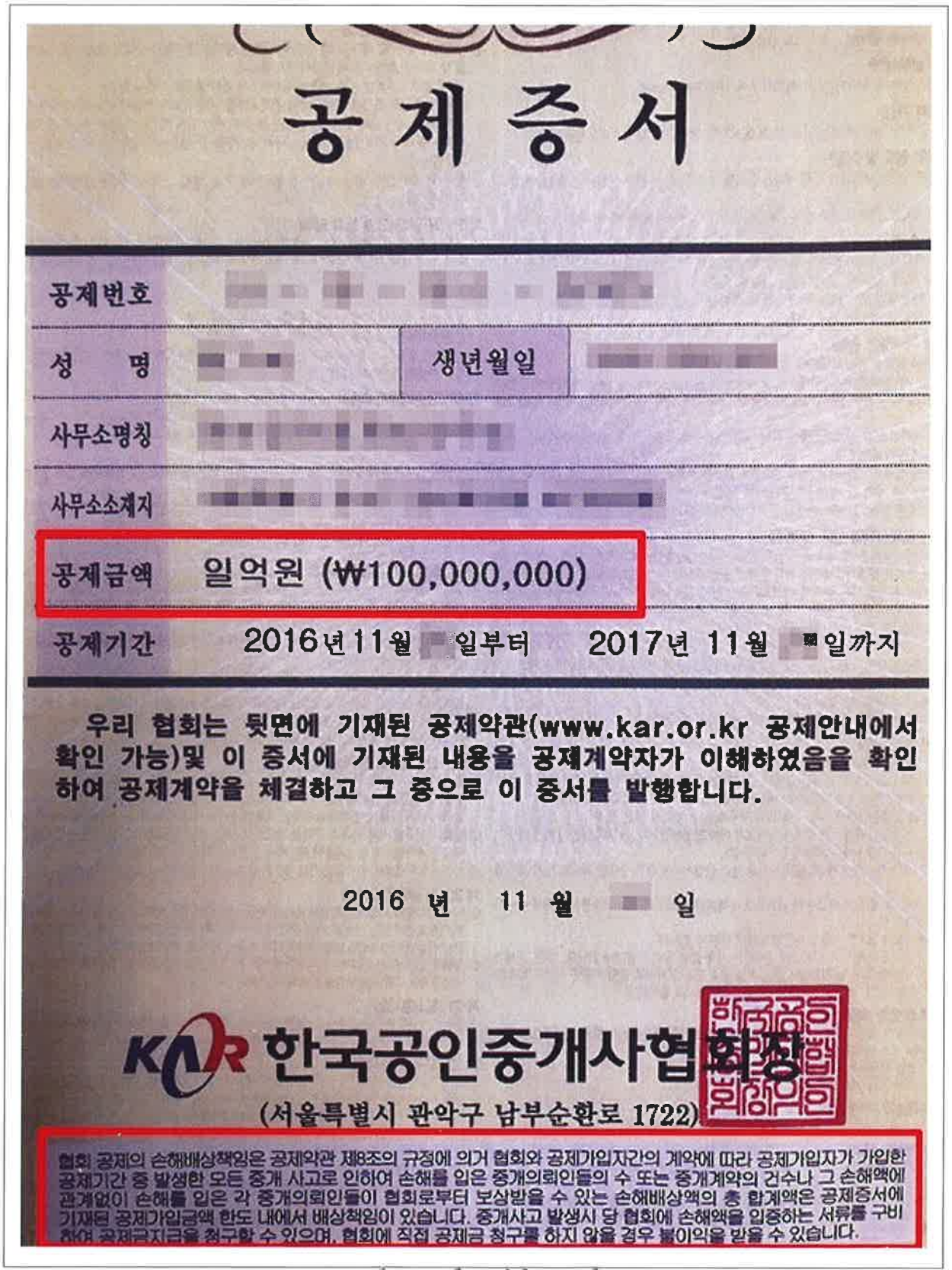
○ 현재, 공인중개사의 **손해배상 책임보장 한도(1억원)에 비해 과도한 중개보수 지불(9억 이상 요율 0.9% 이내)**이라는 비판에 직면

▸「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 책임보장에 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	
성 명	생년월일
사무소명칭	
사무소소재지	
공제금액	일억원 (₩100,000,000)
공제기간	2016년 11월 일부터 2017년 11월 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 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

⑭ 중개보수 및 실비의 금액과 산출내역	중개보수		<산출내역> 중개보수:
	실비		실 비:
	계		
	지급시기		※ 중개보수는 시·도 조례로 정한 요율에 따라, 시·도 조례로 정한 요율한도에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한 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

<국민신문고 일반민원 사례>

구 분	임대차	민원접수일	2016-06-09
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.			

○ 최종 계약파기의 잘못이 **거래계약 양 당사자 중 어느 일방으로 인한 경우 관련 규정이 없어** 거래현장에서는 양 당사자 모두에게 중개보수를 받는 것이 관행화

※「공인중개사법」 제32조는 공인중개사의 고의 또는 과실인 경우만 중개보수를 받지 않도록 규정

○ 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

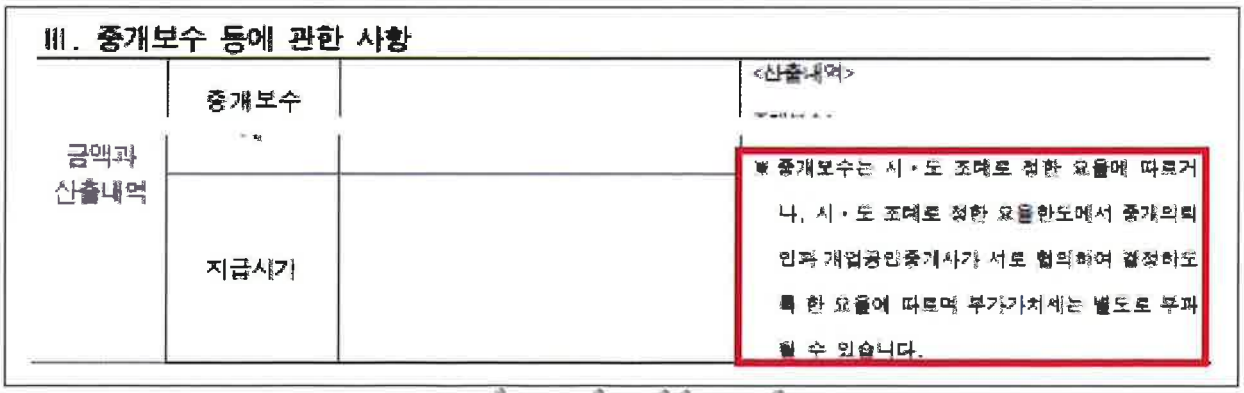
※ 현재, 단순 장소제공 및 계약서 작성시 입회만 해도 법적근거 없는 대서료 지불금액이 5~25만원 수준으로 확인('20. 9월 소비자 의견청취)

<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 별도 부과** 근거규정만 있을 뿐 **거래당사자에 대한 확인·설명의무는 부재**



○ 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 중개보수는 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 소요되는 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 하여야 하며, 각자 1통씩 보관한다.

□ '전자계약' 이용을 위한 3자간(거래당사자 2인, 중개사) 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

부 동 산 매 매 전 자 계 약 서 (주거용)

계약번호 :

- 용도 ※계약 용도를 우선 선택해주세요. | 신규 샘플 계약서 정보 생성 | 부동산 물건정보 초기화

주택구분 * ○ 공동주택 ○ 단독주택

- 1. 부동산의 표시

소재지	소재지	소재지 상세	물건정보				
토지	지목 *	토지 지목	대지권비율	분모 분의 분자	토지면적 *	토지 면적 ㎡	
건물	구조 *	건물 구조	용도 *	건물 용도 대분류 / 건물 용도 소분류	전용면적 *	전용 면적 ㎡	

- 2. 계약내용 금액단위 원

매매대금 *	금	매매대금 원정 (₩ 매매대금(한글) 원) ※부가가치세 제외		
계약금	금	계약금 원정은 계약시에 지불하고 영수함. ☑자동계산	영수자 *	성명
융자금	금	융자금 원정 (승계은행) 을 승계키로 한다.	임대보증금	총 임대보증금 원정을 승계키로 한다.
중도금	금	1차 중도금 원정은 1차 지급일 일에 지불하며		
	금	2차 중도금 원정은 2차 지급일 일에 지불한다.		
잔금	금	잔금 원정은 잔금 지급일 일에 지불한다.		
계약일 *	2020-09-10	인도일 * 부동산 인도일	중개보수율	1천분의

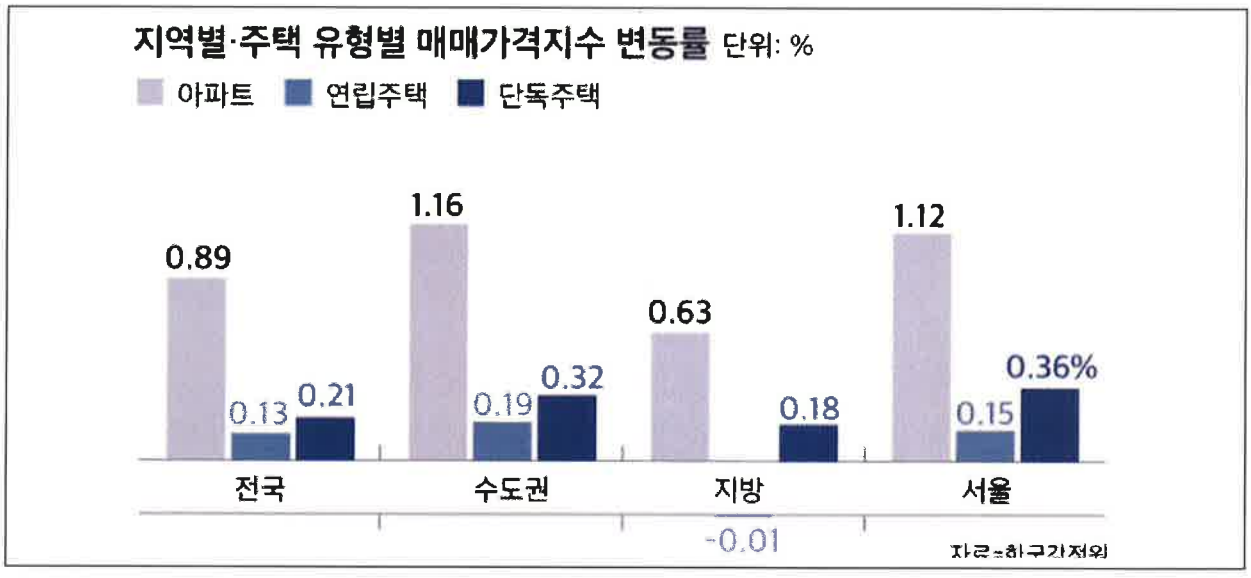
3. 주택가격 변동에 연동되는 중개보수 산정방식

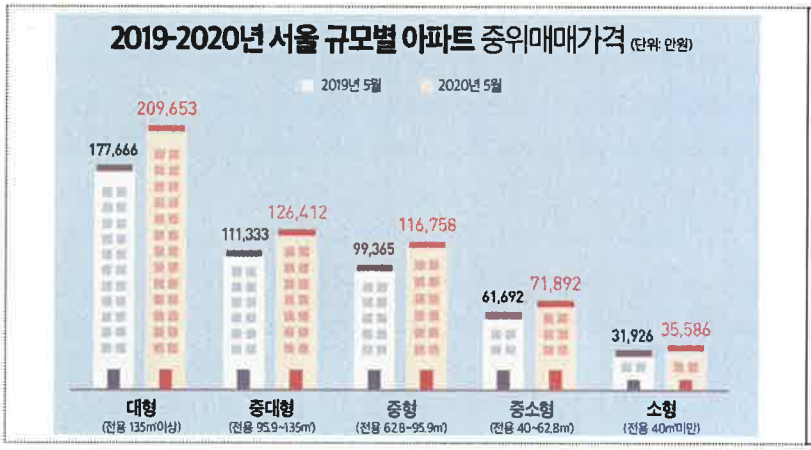
□ 주택가격 변동에 연동되는 중개보수 산정방식으로 중개보수 부담증가

○ 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, **올 들어 최대 상승폭 기록**
- 2020년 5월, 서울 아파트 중위매매가격이 전용면적(40~135m²)에 따라 **11.46%~18.0% 상승**한 것으로 확인(KB부동산 리브온)





<전용면적별 중위가격 변동폭>

- 135m² 이상 : 17.8억→20.9억
- 95.9m² 이상 : 11.1억→12.6억
- 62.8m² 이상 : 9.9억→11.7억
- 40.0m² 이상 : 6.2억→ 7.2억
- 40.0m² 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 **m^2당 871.1만원~1,575만원**에 달해 **특정 거래금액구간 보수요율 조정만으로는 근본적 해결 미흡**

※ 서울 동남권(전용 84m^2)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/m^2)

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	다윈중개	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

○ 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

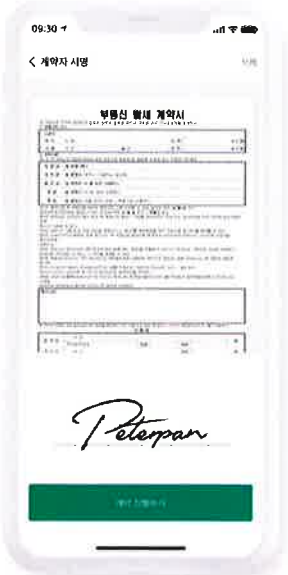
※ 직거래 플랫폼 : '피터팬의 좋은방 구하기', '직방', '부동산114'. '부동산119', '부동산직거래닷컴', '빵빵' 등 다수

<'피터팬의 좋은방 구하기' 직거래 플랫폼을 이용한 계약사례>

<원룸 계약사례 및 피터팬 특징>

- **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**

방 구하기도 언택트로!
비대면 계약까지 오직 피터팬에서만 가능



03 / 03

전자계약

전자계약으로 만나지 않고 내 맘에 드는 방을 빠르게 계약해요. 원하신다면 부동산중개사를 통해서도 계약할 수 있어요.

- 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%)

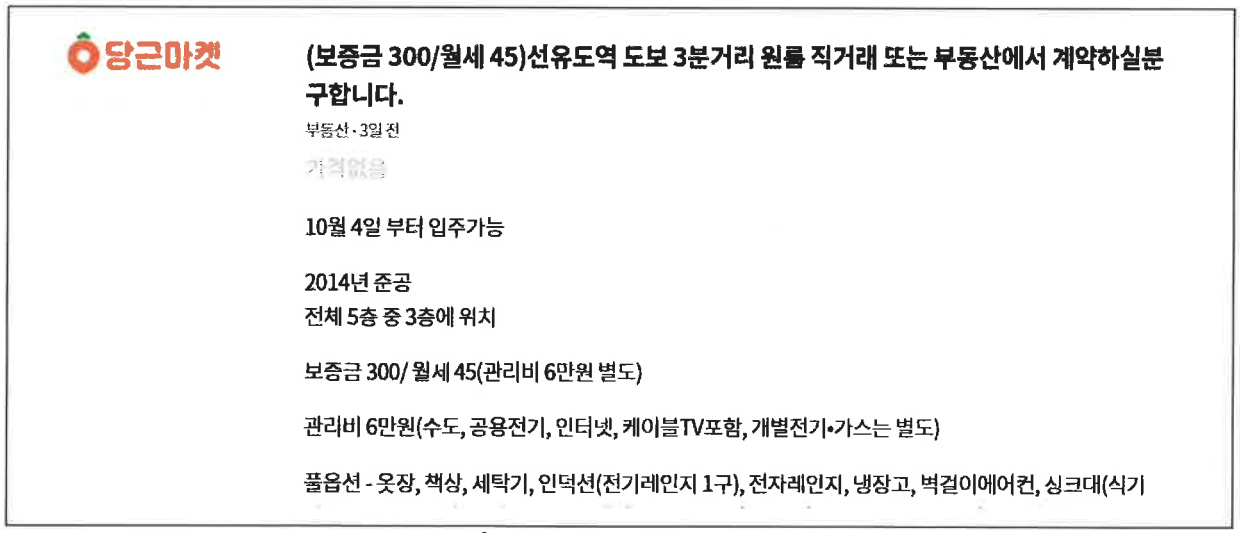
<지역별 직거래 매물 등록 현황('피터팬의 좋은방 구하기' 제공)>

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



□ 개업공인중개사의 부동산 중개서비스에 대한 소비자 불만족 만연

○ 현재 개업공인중개사가 소비자에게 제공하는 **법정 중개서비스(중개·알선, 등기확인, 계약서 작성)는 주택 거래가격과 상관없이 동일**한 반면, 중개보수는 주택 거래가격과 연동되어 증가하는 구조

【개업공인중개사의 역할】

◦ 중개대상물의 확인·설명 (공인중개사법 제25조, 동법 시행령 제21조)
◦ 소유자 등의 확인 (공인중개사법 제25조의2)
◦ 거래계약서의 작성 (공인중개사법 제26조, 동법 시행령 제22조)

<국내·외의 중개보수 요율 및 중개서비스 범위 비교>

구 분		국내	외국(예 : 미국)
중개주체		▸ 개인사업자 위주(전체의 98.7%)	▸ 중개법인(기업) 형태
중개방식		▸ 대부분 공동중개(포털사이트에 매물 등록)	▸ 전속계약(1개 중개법인에 매물정보 제공)
중개보수 요율	범위	▸ **주 택 : 최대 1.8% (쌍방기준)** ▸ 오피스텔 : 매매 1.0%, 임대 0.8% (쌍방기준) ▸ 토지·상가 : 최대 1.8% (쌍방기준)	▸ 3.5 ~ 6.0% (구분 없음)
	근거	▸ 법정요율(공인중개사법 시행규칙, 조례 등)	▸ 시장에서 형성된 요율로서 유동성 큼
부담주체		▸ 중개의뢰인 양 당사자	▸ 매도인
중개절차		▸ 단순	▸ 복잡
중개기간		▸ 짧음(2개월 정도)	▸ 6개월~1년 정도 소요
중개서비스	겸업제한	▸ 있음	▸ 없음(법인내 각 분야 전문가가 모두 처리)
	범위	▸ 중개대상물 확인·설명(①) ▸ 소유자 등의 확인(②) ▸ 거래계약서의 작성(③)	▸ 권원조사 및 보험비용(부동산등기제도 無) ▸ 등록비용 ▸ 변호사 비용 ▸ 부동산이전세 ▸ 금융·임대차 및 세금·법무서비스 ▸ 매물하자 책임 비용 ▸ 등기보호, 에스크로 비용 ▸ 중개보수(중개대상물 관련 ①+②+③)
직거래 환경		▸ 가능	▸ 불가능

【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, 물건조사자 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**

V. 개선방안

1. 중개보수 부담주체 및 요율 적용방식 등의 합리성 제고

□ (1안) 거래구간별 누진차액(공제 또는 가산) 활용방식 도입

【개선포인트】

- 최근 서울아파트 9억 초과 주택비중(40%), 서울아파트 중위가격(9억2,017만원) 감안하여 ① **'9억 초과 거래구간의 세분화 및 단계별 요율 감소, 구간별 누진차액(공제/가산) 적용'** ② **최고요율 인하(매매 0.9%→0.7%, 임대 0.8%→0.5%)** ③ **상한요율제 폐지하고 구간별 고정요율 명시**
- **2년 또는 4년 주기로 이사를 자주 갈 수밖에 없는 임차인 중개보수 비용부담을 경감** 할 필요

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

○ **【매매】 거래금액 구간표준**을 **7단계로 구분하여, 12억 이하**는 **구간별 보수요율을 곱한 후 누진차액 공제, 12억 초과**는 **누진차액 가산**하는 **'구간별 누진차액 활용방식'** 도입

<(매매) 중개보수 구간별 누진차액(공제/가산) 활용방식>

No.	거래금액 구간표준	보수요율(%)	누진차액(공제/가산)	비 고
1	6억 이하	0.5	-	누진차액 공제
2	6억 초과 ~ 9억 이하	0.6	(-) 60만원	
3	9억 초과 ~ **12억 이하**	**0.7**	(-) 150만원	
4	**12억 초과** ~ 18억 이하	0.4	(+) 210만원	누진차액 가산
5	18억 초과 ~ 24억 이하	0.3	(+) 390만원	
6	24억 초과 ~ 30억 이하	0.2	(+) 630만원	
7	30억 초과	0.1	(+) 930만원	

☞ **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/가산) 활용방식 비교>

거래금액	일반적인 누진적용 계산법	구간별 누진차액(공제/부과) 활용계산
9억	(6억×0.005)+[(**9억-6억**)×0.006]=**480만원**	▸(9억 × 0.006) - 60만원 = **480만원**
15억	(6억×0.005)+[(9억-6억)×0.006]+[(12억-9억)×0.007]+[(**15억-12억**)×0.004]=**810만원**	▸(15억 × 0.004) + 210만원 = **810만원**
40억	(6억×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]=**1,330만원**	▸(40억 × 0.001) + 930만원 = **1,330만원**

【참고】 **종합소득세 누진공제 계산방법**

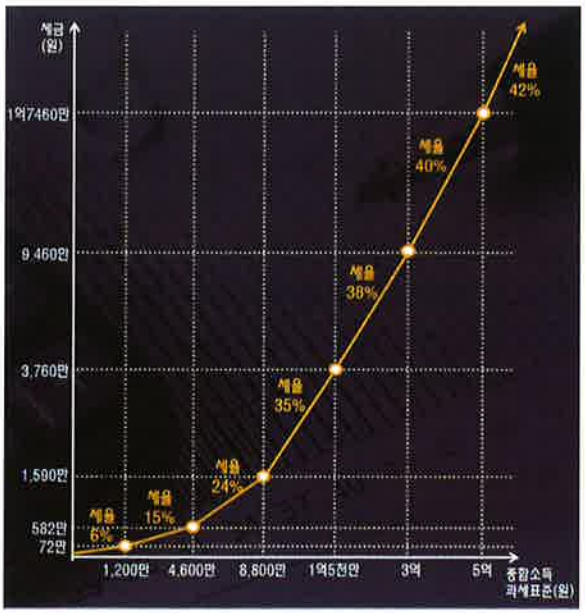
□ 종합소득세 누진공제 방식이란?

- 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

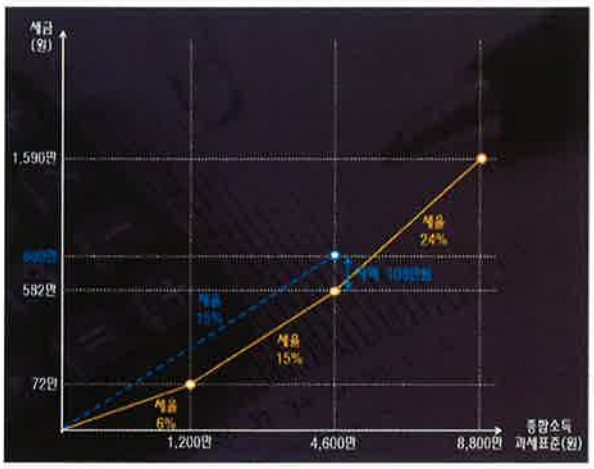
2018년 종합소득세율 그래프



☞ 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】 거래금액 구간표준을 7단계로 구분하여, **9억 이하**는 구간별 보수요율을 곱한 후 **누진차액 공제**, **9억 초과**는 **누진차액 가산**하는 **'구간별 누진차액 활용방식'** 도입

<(임대차) 중개보수 구간별 누진차액(공제/가산) 활용방식>

No.	거래금액 구간표준	보수요율(%)	누진차액(공제/가산)	비 고
1	3억 이하	0.3	-	누진차액 공제
2	3억 초과 ~ 6억 이하	0.4	(-) 30만원	
3	6억 초과 ~ **9억 이하**	**0.5**	(-) 90만원	
4	**9억 초과** ~ 12억 이하	0.4	-	누진차액 가산
5	12억 초과 ~ 18억 이하	0.3	(+) 120만원	
6	18억 초과 ~ 24억 이하	0.2	(+) 300만원	
7	24억 초과	0.1	(+) 540만원	

▸ **2년 또는 4년 주기로 이사를 자주 갈 수밖에 없는 임차인 중개보수 비용 절감에 중점**

<기존방식과 (임대차) 중개보수 구간별 누진차액 적용시 중개보수 비교>

구분	거래금액	3억	6억	9억	12억	15억
임대	기존방식	120만원	480만원	720만원	960만원	1,200만원
	차 액	△30만원	△270만원	△360만원	△480만원	△630만원
	제1안적용	**90만원**	**210만원**	**360만원**	**480만원**	**570만원**

□ **(2안) '매매 12억 이하, 구간별 초과 누진제 + 12억 초과, 초과분의 상·하한요율 범위내 협의' 혼용방식 도입**

【개선포인트】

▸ **최고요율을 인하(매매 0.9%→0.7%, 임대 0.8%→0.5%)하여 중개보수 비용부담을 낮추고**, 12억 초과 주택 소유자의 경우 저가 주택 소유자에 비해 **협상력이 있다는 전제하에** 기존과 달리 **상·하한요율을 모두 명시함으로써 매매 12억, 임대 9억 초과분에 대하여 상·하한요율 범위내(0.3%~0.9%) 실질적 협의가 가능하도록 개선**

▸ **2년 또는 4년 주기로 이사를 자주 갈 수밖에 없는 임차인 중개보수 비용부담을 경감** 할 필요

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

- 【매매】 **12억 이하** 주택의 거래구간은 **제1안과 동일하게 구간별 누진차액을 공제**하고, **12억 초과** 주택의 거래구간은 **'12억 이하 거래구간 상한액+ 초과분의 상·하한요율 범위내 협의방식'** 도입

※ 매매 중개보수 산정 예시

- **거래금액 10억원인 경우** : (10억 × 0.7%) - 150만원 = 550만원
- **거래금액 15억원인 경우** : 690만원 + [(15억-12억) × **(0.3~0.9%)**] = 780만원~960만원

<(매매) 구간별 초과 누진공제액 + 12억 초과구간 협의방식>

No.	거래금액 구간표준	보수요율(%)	누진공제액	비 고
1	6억 이하	0.5	-	누진차액 공제
2	6억 초과 ~ 9억 이하	0.6	(-) 60만원	
3	9억 초과 ~ 12억 이하	**0.7**	(-) 150만원	
4	12억 초과	0.3~0.9	**690만원+상·하한 범위내 협의**	

- 【임대차】 **9억 이하** 주택의 거래구간은 **제1안과 동일하게 구간별 누진차액을 공제**하고, **9억 초과** 주택의 거래구간은 **'9억 이하 거래구간 상한액+ 초과분의 상·하한요율 범위내 협의방식'** 도입

※ 임대차 중개보수 산정 예시

- **거래금액 15억원인 경우** : 360만원 + [(15억-12억) × **(0.3~0.8%)**] = 450만원~600만원

<(임대차) 구간별 초과 누진공제액 + 9억 초과구간 협의방식>

No.	거래금액 구간표준	보수요율(%)	누진공제액	비 고
1	3억 이하	0.3	-	누진차액 공제
2	3억 초과 ~ 6억 이하	0.4	(-) 30만원	
3	6억 초과 ~ 9억 이하	**0.5**	(-) 90만원	
4	9억 초과	0.3~0.8	**360만원+상·하한 범위내 협의**	

○ 단, 매매 12억 초과, 임대차 9억 초과 거래구간의 경우 **중개의뢰 단계에서 모두 중개계약서(일반·전속) 사전작성 의무화**

□ **(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 전속중개계약 작성을 의무화**할 필요

- **손해배상 책임한도를 상향**하거나 **매물하자 책임, 보증금 보호 등을 위하여 에스크로제도 도입** 필요(42쪽 참조)

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

- 제1안과 동일하게 저소득층, 청년세대, 신혼부부 중 주거취약계층에 해당하는 임차인에 한해 **'주거취약계층 중개보수 감면제도'** 도입

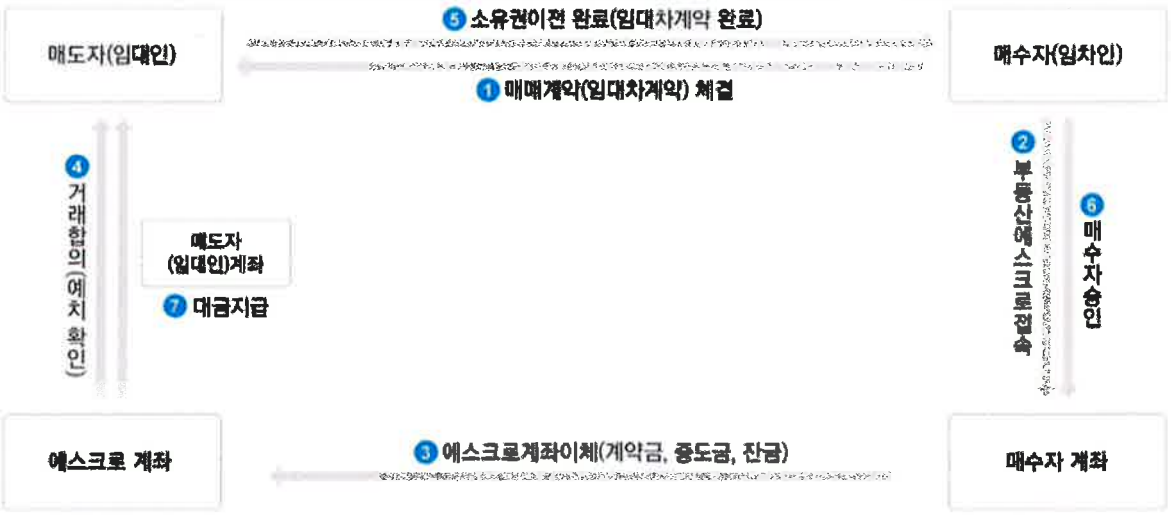
<(예시) 매매 및 임대 중개거래시 '중개보수 부분 자율권한 부여' 적용방식>

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 책임보험 한도	▸ 법인인 개업공인중개사 2억원 ▸ 법인이 아닌 개업공인중개사 1억원	▸ 손해배상 책임보험한도 상향(건당) 또는 에스크로제도 도입
전자계약시스템 이용	▸ 자율	▸ 거래당사자 요청시 의무화

【참고】 **부동산 에스크로(escrow)서비스 사례**

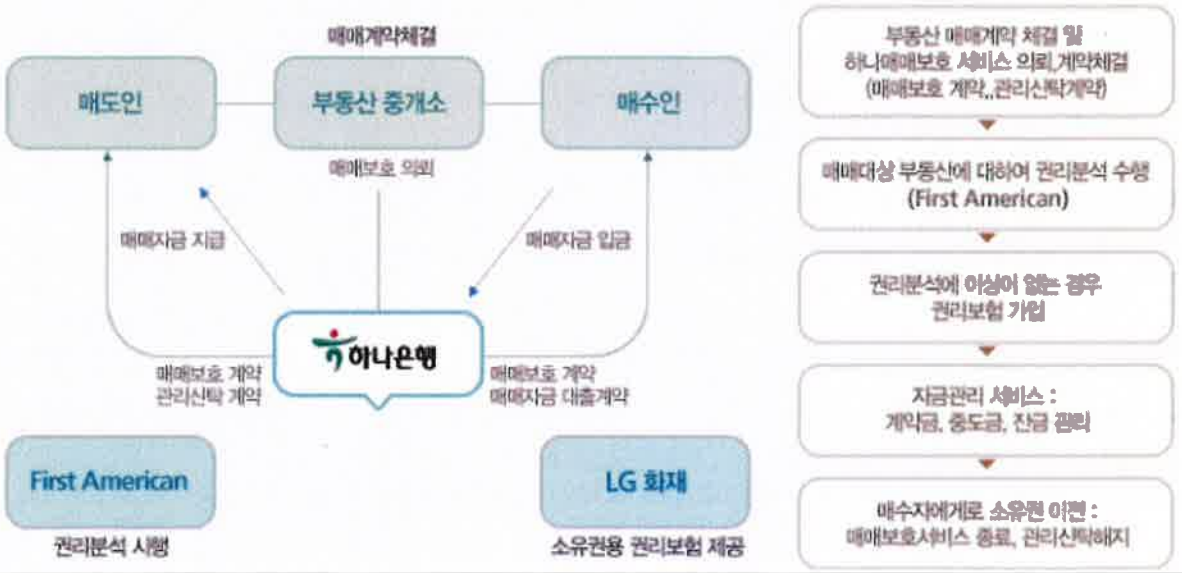
□ 우리은행의 '부동산에스크로' 서비스

- 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)



【참고】 주택 중개보수 및 중개서비스 개선방안, 국민선호도 조사결과

국민생각함에서 진행된 국민선호자 조사에 **총 설문참여자는 6,144명**이고, **이 중 공인중개사 4,334명(70.5%), 일반 국민 1,810명(29.5%)이 응답**

A.「주택 중개보수 요율체계 개선방안」국민선호도 조사결과

No.	설문 문항	공인중개사(%)	일반 국민(%)
1	(1안) 거래구간별 누진차액(공제/가산) 활용 방식 도입	18.7	14.0
2	**(2안) 거래구간별 누진공제액 + 초과분의 상·하한요율범위내 협의 혼용방식 도입**	**45.8**	**37.1**
3	(3안) 거래금액 구분 없이 단일요율제로 전환하되, 매매 0.5% 이하, 임대 0.4% 이하	14.9	13.8
4	(4안) 거래금액, 매매/임대 구분 없이 중개보수 0.3% 상한의 단일요율제로 전환	0.9	20.8
5	(5안) 공인중개사에게 중개보수 부담주체 및 비용 차등부과 권한 부여하되, 상·하한 요율(0.3~0.9%) 범위내 협의방식 도입	5.4	6.4
6	(6안) 현행 중개보수요율체계 유지	14.2	7.9

B. 중개서비스 외 소비자 선택사항으로 부가서비스 확대 및 수수료 책정근거 신설방안

No.	설문 문항	공인중개사(%)	일반 국민(%)
1	**매우 적절함**	**27.1**	**23.7**
2	**적절한 편임**	**43.9**	**47.1**
3	부적절한 편임	17.0	19.3
4	매우 부적절함	12.0	9.9

C. 최종계약이 성사되지 않을 경우, 알선횟수 등의 실비보상 한도범위내 중개알선수수료 지급근거 신설방안

No.	설문 문항	공인중개사(%)	일반 국민(%)
1	**매우 적절함**	**61.7**	**20.4**
2	**적절한 편임**	**26.5**	**39.2**
3	부적절한 편임	8.3	21.3
4	매우 부적절함	3.4	19.1

2. 주거취약계층 중개보수 지원을 위한 지방자치단체의 역할 강화

○ 저소득층, 청년세대, 신혼부부 중에서 **주거취약계층에 해당하는 임차인에 한해 재산소득, 임차할 주택규모 등을 고려, 중개보수 면제 또는 감경**하는 제도 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

구 분	주거취약계층 중개보수 감면대상 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

<2020년도 중위소득 기준표>

(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

【참고】 **지방자치단체의 '주거취약계층 중개보수 지원사업' 현황**

구 분	지원요건 및 구비서류	지원대상	지원금액
경기도	【지원요건】 ▸1억원 이하의 주택 매매 및 임대차계약 【구비서류】 ▸부동산 중개보수 청구서 ▸개인정보의 수집·이용 및 제3자 제공동의서 ▸국민기초생활수급자 증명서 ▸주민등록표 등본(최근5년 주소변동사항 포함) ▸매매(임대차)계약서 사본 ▸중개보수 영수증 사본 ▸통장사본	「국민기초생활보장법」에 따른 기초생활수급자	최대 30만원
영등포구	【감면요건】 ▸9천5백만원 미만 주택 및 건축물대장상 주택 외 (실제 주택이용)	만19~29세 청년	주택 (20% 감면) 주택 외 (주택요율 적용 0.4%)
강동구	【지원요건】 ▸1억원 이하의 주택 전·월세계약	기초생활수급자 한부모가족 홀몸어르신 등	최대 30만원
성동구	【지원요건】 ▸전세 보증금 1억원 이하 ▸월세 보증금 3천만원+월임차임 50만원 이하 【구비서류】 ▸전·월세계약시 중개사무소에 학생증 제시	한양대, 한양여대 재학생	**(관내 중개사무소 재능기부)** 50% 지원
공인 중개사 협회	【지원요건】 ▸서울 주택 전·월세(환산보증금) 7천5백만원 이하 ▸경기·인천 전·월세(환산보증금) 6천5백만원 이하 ▸광역시 전·월세(환산보증금) 5천5백만원 이하 ▸기타 시·군 전·월세(환산보증금) 4천만원 이하	① 독거노인(65세 이상) ② 소년소녀가장 ③ 의료급여대상자 · 기초생활수급자 · 국가유공자 · 5·18 관련자 · 북한이탈주민 · 이재민 · 의사자 · 시설보호자 · 장애인	무료 (중개사 지원)

3. 부동산거래 전자계약시스템 활용을 위한 다양한 인센티브 도입

○ 공인중개사의 **'부동산거래 전자계약시스템' 가입을 유도**하고, **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

○ 소비자가 **'부동산거래 전자계약시스템'**을 이용하여 부동산 거래시 **취득세, 양도세 등의 세금 일부를 감경**하는 방안 검토

○ 부동산의 매매 또는 임대차 중개거래시 **공인중개사에게 '부동산거래 전자계약시스템' 활용안내 고지 또는 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)

4. 공인중개사의 중개서비스 범위 확대 및 소비자 보호장치 강구

가. 개업공인중개사의 법정 중개서비스 외 부가서비스 업무범위 확대

○ 개업공인중개사에 대해서도 부동산중개업 외 **소비자 선택사항으로 '부가서비스 제공 범위 및 별도 수수료 책정'** 근거규정 신설

【(예시) 법정 중개서비스 외 부가서비스 제공범위】

◦ 임대인의 임대차 건물관리(신규계약·갱신 등) 대행서비스
◦ 신규 매물·임대차 물건정보 정기제공 서비스
◦ 부동산 상담 및 컨설팅서비스
◦ 하자보수·도배·이사업체 소개 등 용역알선 서비스
◦ 경·공매 부동산 권리분석 및 입찰신청 대리서비스

☞ 중개법인에 대해서는 관계법령에 부동산중개업 외 업무범위를 구체적으로 명시

<참고> 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

⇨ 「공인중개사법」 제14조 및 동법 시행령 제17조 개정

○ 중개의뢰단계에서 **일반 또는 전속중개계약서 작성을 의무화** 하되, **최종 거래계약이 성사되지 않았을 경우** 중개대상물의 **'중개알선 수수료'** 지불 근거규정 신설

※ 중개알선수수료 : **최종 거래계약이 성사되지 않았을 때 중개대상물의 알선횟수** 등에 따른 **실비보상 한도범위 책정**

⇨ 「공인중개사법」 제32조(중개보수 등) 개정

나. 중개거래과정에서의 분쟁발생 최소화를 위한 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

○ **(묵시적 계약갱신)** 현 임대인과 묵시적 계약갱신 이후 **기간만료 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

⇨ 17개 시·도 「주택의 중개보수 관련 조례」 개정

○ **(최종 계약파기시 중개보수 부담)** 거래계약 당사자 중 **최종 계약파기 원인제공자에 한해 중개보수 비용부담** 주체를 명문화

⇨ 「공인중개사법」 제32조(중개보수 등) 개정

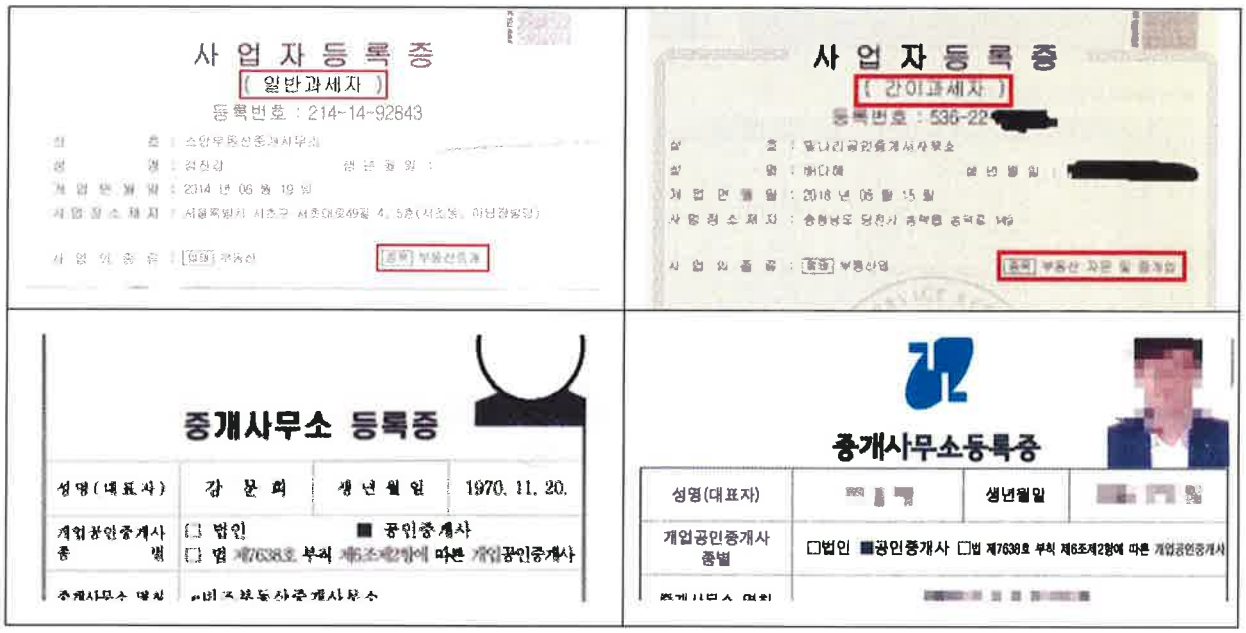
○ **(대서료 관련)** 임차인이 **현재 임대인과의 계약 갱신시 또는 새로운 임대인과 신규 계약시 중개보수 지불비용** 등 관련 근거규정 마련

※ (예시) 공인중개사 중개서비스(중개대상물 확인·설명, 소유자 확인, 거래계약서 작성) 중 매수·매도인이 합의하여 중개대상물 확인 등이 생략되어 일부만 제공되는 경우 공인중개사 역할, 책임한도 등을 고려, 실비보상 한도내 대서료 지급 근거규정 마련

⇨ 17개 시·도 「주택의 중개보수 관련 조례」 개정

○ **(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

VI. 조치사항

□ 대상기관 : 국토교통부 및 17개 특별·광역시·도

□ 관련법령 : 공인중개사법 및 동법 시행령, 시행규칙, 17개 시·도 주택 중개보수 관련 조례

<table>
<tr><th>구분</th><th>권익위 개선방안</th><th>조치기한</th></tr>
<tr><td>중개보수 부담주체 및 요율적용 방식 등의 합리성 제고

(4가지 방안)</td><td>
(1안) 거래구간별 누진차액(공제/가산) 활용방식 도입
◦ 거래금액 구간표준을 7단계로 구분하고, 매매 12억(임대 9억) 이하는 구간별 해당요율 곱한 후 누진차액 공제, 매매 12억(임대 9억) 초과는 누진차액 가산하는 '구간별 누진차액 활용방식' 도입
▸ 산정 예시 : (8억×0.6%)-60만원=420만원 / (15억×0.4%)+210만원=810만원
<(매매) 중개보수 구간별 누진차액(공제/가산) 활용방식>
<table>
<tr><th>No.</th><th>거래금액 구간표준</th><th>보수요율 (%)</th><th>누진차액 (공제/가산)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>1</td><td>6억 이하</td><td>0.5</td><td>-</td><td rowspan="3">누진 차액 공제</td></tr>
<tr><td>2</td><td>6억 초과~ 9억 이하</td><td>0.6</td><td>(-) 60만원</td></tr>
<tr><td>3</td><td>9억 초과~12억 이하</td><td>0.7</td><td>(-) 150만원</td></tr>
<tr><td>4</td><td>12억 초과~18억 이하</td><td>0.4</td><td>(+) 210만원</td><td rowspan="4">누진 차액 공제</td></tr>
<tr><td>5</td><td>18억 초과~24억 이하</td><td>0.3</td><td>(+) 390만원</td></tr>
<tr><td>6</td><td>24억 초과~30억 이하</td><td>0.2</td><td>(+) 630만원</td></tr>
<tr><td>7</td><td>30억 초과</td><td>0.1</td><td>(+) 930만원</td></tr>
</table>
<(임대차) 중개보수 구간별 누진차액(공제/가산) 활용방식>
<table>
<tr><th>No.</th><th>거래금액 구간표준</th><th>보수요율 (%)</th><th>누진차액 (공제/가산)</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>1</td><td>3억 이하</td><td>0.3</td><td>-</td><td rowspan="3">누진 차액 공제</td></tr>
<tr><td>2</td><td>3억 초과 ~ 6억 이하</td><td>0.4</td><td>(-) 30만원</td></tr>
<tr><td>3</td><td>6억 초과 ~ 9억 이하</td><td>0.5</td><td>(-) 90만원</td></tr>
<tr><td>4</td><td>9억 초과 ~ 12억 이하</td><td>0.4</td><td>-</td><td rowspan="4">누진 차액 가산</td></tr>
<tr><td>5</td><td>12억 초과 ~ 18억 이하</td><td>0.3</td><td>(+) 120만원</td></tr>
<tr><td>6</td><td>18억 초과 ~ 24억 이하</td><td>0.2</td><td>(+) 300만원</td></tr>
<tr><td>7</td><td>24억 초과</td><td>0.1</td><td>(+) 540만원</td></tr>
</table>
</td><td>소관부처 개정소요 발생시</td></tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>권익위 개선방안</th><th>조치기한</th></tr>
<tr>
<td>중개보수 부담주체 및 요율적용 방식 등의 합리성 제고

(4가지 방안)</td>
<td>

▸ 2년 또는 4년 주기로 이사를 자주 갈 수밖에 없는 임차인 중개보수 비용 절감에 중점

<기존방식과 1안 적용시 중개보수 비교>

<table>
<tr><th>구분</th><th>거래금액</th><th>3억</th><th>6억</th><th>9억</th><th>12억</th><th>15억</th></tr>
<tr><td rowspan="3">매매</td><td>기존방식</td><td>120만원</td><td>300만원</td><td>810만원</td><td>1,080만원</td><td>1,350만원</td></tr>
<tr><td>차 액</td><td>(+)30만원</td><td>0</td><td>△330만원</td><td>△390만원</td><td>△540만원</td></tr>
<tr><td>제1안적용</td><td>150만원</td><td>300만원</td><td>480만원</td><td>690만원</td><td>810만원</td></tr>
<tr><td rowspan="3">임대</td><td>기존방식</td><td>120만원</td><td>480만원</td><td>720만원</td><td>960만원</td><td>1,200만원</td></tr>
<tr><td>차 액</td><td>△30만원</td><td>△270만원</td><td>△360만원</td><td>△480만원</td><td>△630만원</td></tr>
<tr><td>제1안적용</td><td>90만원</td><td>210만원</td><td>360만원</td><td>480만원</td><td>570만원</td></tr>
</table>

(2안) '구간별 누진공제액' + '초과분, 상·하한요율 범위내 협의' 혼용방식 도입

◦ 매매 12억 이하(임대 9억 이하)는 제1안과 동일, 매매 12억 초과(임대 9억 초과) 거래구간에 대해서는 '12억(임대 9억) 이하 거래구간 상한액 +초과분의 상·하한요율 범위내 협의'

▸ 산정 예시(12억) : (12억×0.7%) - 150만원 = 690만원
▸ 산정 예시(15억) : 690만원+[(15억-12억)×(0.3~0.9%)]=780만원~960만원

<(매매) 구간별 초과 누진공제액 + 12억 초과구간 협의방식>

<table>
<tr><th>No.</th><th>거래금액 구간표준</th><th>보수요율 (%)</th><th>누진공제액</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>1</td><td>6억 이하</td><td>0.5</td><td>-</td><td rowspan="3">누진 차액 공제</td></tr>
<tr><td>2</td><td>6억 초과 ~ 9억 이하</td><td>0.6</td><td>(-) 60만원</td></tr>
<tr><td>3</td><td>9억 초과 ~ 12억 이하</td><td>0.7</td><td>(-) 150만원</td></tr>
<tr><td>4</td><td>12억 초과</td><td>0.3~0.9</td><td colspan="2">690만원+상·하한 범위내 협의</td></tr>
</table>

<(임대차) 구간별 초과 누진공제액 + 9억 초과구간 협의방식>

<table>
<tr><th>No.</th><th>거래금액 구간표준</th><th>보수요율 (%)</th><th>누진공제액</th><th>비고</th></tr>
<tr><td>1</td><td>3억 이하</td><td>0.3</td><td>-</td><td rowspan="3">누진 차액 공제</td></tr>
<tr><td>2</td><td>3억 초과 ~ 6억 이하</td><td>0.4</td><td>(-) 30만원</td></tr>
<tr><td>3</td><td>6억 초과 ~ 9억 이하</td><td>0.5</td><td>(-) 90만원</td></tr>
<tr><td>4</td><td>9억 초과</td><td>0.3~0.8</td><td colspan="2">360만원+상·하한 범위내 협의</td></tr>
</table>

</td>
<td>소관부처 개정소요 발생시</td>
</tr>
</table>

<table>
<tr><th>구분</th><th>권익위 개선방안</th><th>조치기한</th></tr>
<tr><td>중개보수 부담주체 및 요율적용 방식 등의 합리성 제고

(4가지 방안)</td><td>
(3안) '현재 소비자들의 부동산 중개서비스 만족도가 낮은 점을 감안, 단일요율제(매매 0.5% 이하, 전월세 0.4% 이하)로 단일 정액제로 전환

(4안) 공인중개사가 중개시장 상황을 감안, 상·하한요율(0.3~ 0.9%) 범위내에서 자율적으로 중개보수 부담주체 결정 및 차등부과 권한 보장

※ 매도자 우위 : 매물 부족, 수요자 다수 / 매수자 우위 : 매물 다수, 수요자 부족
<table>
<tr><th>구 분</th><th>현재</th><th>조정안</th></tr>
<tr><td>중개보수 부담주체</td><td>▸ 중개의뢰인 양 당사자</td><td>▸ 공인중개사 자율권한 부여</td></tr>
<tr><td>거래구간 요율적용</td><td>▸ 거래구간 상한요율, 한도액 및 협의</td><td>▸ 상하한 요율범위내(0.3~0.9%) 협의</td></tr>
<tr><td>손해배상 책임보험 한도</td><td>▸ 법인인 개업공인중개사 2억원
▸ 개업공인중개사 1억원</td><td>▸ 손해배상 책임보험한도 상향(건당)</td></tr>
<tr><td>전자계약시스템</td><td>▸ 자율</td><td>▸ 거래당사자 요청시 의무화</td></tr>
</table>
</td><td>소관부처 개정소요 발생시</td></tr>
<tr><td>주거취약 계층을 위한 지방자치단체의 역할 강화</td><td>
◦ 저소득층, 청년세대, 신혼부부 중에서 주거취약계층에 해당하는 임차인에 한해 소득기준, 임차할 주택규모 등을 고려, '주거취약계층 중개보수 감면제도' 도입할 수 있도록 근거규정 마련

※ 지방자치단체의 재정여건을 고려하되, 면제대상은 전체 지자체로 확대 할 필요, 다만 50%, 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, 전세 매입주택 등 주거관련 기준으로 활용
<table>
<tr><th>구분</th><th>주거취약계층 중개보수 감면대상 기준</th></tr>
<tr><td>면제 대상</td><td>중위소득 50% 이하 또는 도시근로자 월평균 소득기준 50% 이하이고, 주택규모(전용) 50m² 이하</td></tr>
<tr><td>50% 감경</td><td>중위소득 75% 이하 또는 도시근로자 월평균 소득기준 70% 이하이고, 주택규모(전용) 60m² 이하</td></tr>
<tr><td>25% 감경</td><td>중위소득 100% 이하 또는 도시근로자 월평균 소득기준 100% 이하이고, 주택규모(전용) 85m² 이하</td></tr>
</table>
⇨ 17개 시·도의 「주택의 중개보수 관련 조례」 개정
</td><td>'22.1월</td></tr>
</table>

구분	권익위 개선방안	조치기한
부동산거래 전자계약 시스템 활용을 위한 다양한 인센티브 도입 등	◦ 공인중개사의 '**부동산거래 전자계약시스템**' **가입을 유도**하고, **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 ◦ 소비자가 '**부동산거래 전자계약시스템**'을 이용하여 부동산 거래시 **취득세, 양도세 등의 세금 일부를 감경**하는 방안 검토 ⇨ 17개 시·도의 「주택의 중개보수 관련 지침」에 반영 ◦ 부동산의 매매 또는 임대차 중개거래시 **공인중개사에게 '부동산거래 전자계약시스템' 활용안내 고지 또는 게시의무 부과** ⇨ 「공인중개사법 시행규칙」 제10조 개정	**소관부처 개정소요 발생시**
공인중개사의 중개서비스 범위 확대 및 소비자 보호장치 강구	**가. 개업공인중개사의 법정 중개서비스 외 부가서비스 범위 확대 등** ◦ 개업공인중개사에 대해서도 부동산중개업 외 **소비자 선택사항으로 '부가서비스 제공 범위 및 별도 수수료 책정'** 근거규정 신설 **【(예시) 법정 중개서비스 외 부가서비스 제공범위】** ◦ 임대인의 임대차 건물관리(신규계약·갱신 등) 대행서비스 ◦ 신규 매물·임대차 물건정보 정기제공 서비스 ◦ 부동산 상담 및 컨설팅서비스 ◦ 하자보수·도배·이사업체 소개 등 용역알선 서비스 ◦ 경·공매 부동산 권리분석 및 입찰신청 대리서비스 ⇨ 「공인중개사법」 제14조 및 동법 시행령 제17조 개정 ◦ 중개의뢰단계에서 **일반 또는 전속중개계약서 작성을 의무화** 하되, **최종 거래계약이 성사되지 않았을 경우** 중개대상물의 **'중개알선 수수료'** 지급 근거규정 신설 ⇨ 「공인중개사법」 제32조 개정	**소관부처 개정소요 발생시**
	나. 중개거래과정에서의 분쟁발생 최소화를 위한 소비자 보호장치 강구 ◦ **(중개계약서 작성)** 중개인으로 하여금 중개의뢰 요청시 **'일반 또는 전속중개계약서' 작성안내 고지를 의무화 하거나 활성화** 방안 검토 ⇨ 「공인중개사법」 제22조 및 제23조, 동법 시행령 제19조 및 제20조 개정	**'22.1월**

구분	권익위 개선방안	조치기한
공인중개사의 중개서비스 범위 확대 및 소비자 보호장치 강구	◦ **(전자계약시스템)** 부동산 중개거래시 **'전자계약시스템'** 이용과 관련, **중개의뢰인의 요청권한 및 중개인의 이행의무 근거규정** 마련 ⇨「공인중개사법」 제26조(거래계약서의 작성 등) 개정	**소관부처 개정소요 발생시**
	◦ **(묵시적 계약갱신)** 현 임대인과 묵시적 계약갱신 이후 **기간만료 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 ⇨ 17개 시·도「주택의 중개보수 관련 조례」 개정 ◦ **(최종 계약파기시 중개보수 부담)** 거래계약 당사자 중 **최종 계약파기 원인제공자에 한해 중개보수 비용부담** 주체를 명문화 ⇨「공인중개사법」 제32조(중개보수 등) 개정 ◦ **(대서료 관련)** 임차인이 **현재 임대인과의 계약 갱신시 또는 새로운 임대인과 신규 계약시 중개보수 지불비용** 등 관련 근거규정 마련 ※ (예시) 공인중개사 중개서비스(중개대상물 확인·설명, 소유자 확인, 거래계약서 작성) 중 매수·매도인이 합의하여 중개대상물 확인 등이 생략되어 일부만 제공되는 경우 공인중개사 역할, 책임한도 등을 고려, 실비보상 한도내에서 개별사례별 대서료 지급 근거규정 마련 ⇨ 17개 시·도「주택의 중개보수 관련 조례」 개정 ◦ **(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 제17조에 의거, 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시할 사항에 '사업자 등록증' 추가 ⇨「공인중개사법 시행규칙」 제10조(중개사무소등록증 등의 개시) 개정	**'22.1월**

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-1 부동산 중개수수료 관련 국민청원·국민신문고 민원 사례 (계속)

청와대 국민청원 화면캡처

검색어 "중개수수료" 에 대한 검색 결과입니다. (432건)

통합검색 | 문재인 대통령 | 청와대 뉴스룸 | 토론방 | 국민청원 및 제안

• 국민청원 및 제안(432)

부동산중개수수료가 너무 비싸서 이사가려면 허리가 휠 지경이다.

[청원시작 : 2021-01-14] [청원마감 : 2021-02-13] [청원인원 : 865]

... 전세값이 2배 이상 올랐는데도 중개수수료율은 그대로이니 부담이 너무 크다. 가격이 올랐는데도 중개수수료율이 내리지 않고 높은것도 문제지만 수수료율 체계에도 문제가 많다. 소득세나 양도세 같은 세금의 ... 해놨다. 요즘 웬만한 아파트 전세가 6억 이상으로 올랐다. 7억짜리 전세 한번 들어가려면 수수료 560만원

HOME > 국민소통광장 > 국민청원 및 제안

코로나 정국에 공인중개 보수를 하향할 필요가 있습니다.

[청원시작 : 2021-01-08] [청원마감 : 2021-02-07] [청원인원 : 1,172]

공인중개사 중개보수를 한시적으로라도 하향할 필요성 있음 개정이유 1. 코로나 등으로 경제가 마비 상태입니다. 이로인해 수백만명의 코로나 난민발생이 예상되고 있습니다. 코로나로 인해 막다른 ... 것이 불보듯 뻔합니다. 2. 코로나 상황에서도 아파트 가격은 천정부지로 상승하고 있습니다. 중개대상가액에 따른수수

국민신문고 접수민원 화면캡처

번호	구분	제목	대표처리기관	신청일	처리일
1	제안	임대차 계약 만기 전 중도 해지 시 부동산 중개수수료건에 대하여	국토교통부	2018-07-06	2018-08-22
2	제안	부동산 중개수수료인하	국토교통부	2018-01-31	2018-03-08
3	제안	부동산 중개수수료 책정	국토교통부	2020-10-30	2020-12-15
4	제안	간이과세자의 부동산중개수수료에 대한 부가세 요구	기획재정부	2020-01-12	2020-02-11
5	제안	부동산 중개수수료 낮춰 주세요	국토교통부	2018-11-22	2018-11-28
6	제안	부동산 중개수수료 제도 개선	국토교통부	2019-11-20	2019-12-04
7	제안	계약만료전 중개수수료 부담자 관련 지침 마련 요청	국토교통부	2018-10-17	2018-11-20
8	제안	주택 중개수수료 제도개선방안	국토교통부	2020-09-19	2020-12-15
9	제안	부동산 중개수수료 환산보증금 계산식을 형평성있게 합리적으로 개선하자	국토교통부	2020-09-02	2020-12-15
10	제안	부동산 중개수수료 환산보증금 계산식을 형평성과 합리적으로 개선하자	국토교통부	2020-09-02	2020-12-15
11	제안	서민을 위한 부동산 중개수수료 제도 개선	국토교통부	2019-11-26	2019-12-04
12	제안	부동사 중개 수수료 너무 비쌉니다	국토교통부	2020-08-11	2020-09-11
13	제안	부동산 공인중개사사무소의 부당행위 근절 대책마련	국토교통부	2018-09-02	2018-09-02
14	제안	부동산 중개수수료 감액조정요청	국토교통부	2020-12-08	2020-12-15
15	제안	부동산 대책 제안	국토교통부	2019-12-20	2020-01-13
16	제안	부동산 중개수수료 등록한사람이 부담해야	국토교통부	2018-09-30	2018-10-08
17	제안	임차인 보호를 위해 현금영수증 거래자에 대한 개선이 필요하다고 생각됩니다.	국세청	2018-06-27	2018-06-28

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

소비자단체협의회 및 공인중개사협회 공식의견

한국소비자단체협의회
Korea National Council Consumer Organizations
서울특별시 중구 명동11길 20 서울YWCA회관 701호 TEL: 774-4060, FAX: 774-4090

2020. 11. 27.

소 협 : 제 2020-315
수 신 : 국민권익위원회
참 조 :
제 목 : 부동산 중개 보수 개선안에 대한 소비자단체의 입장

1. 귀 위원회의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 부동산 중개 수수료 제도는 거래금액 구간별 중개보수율 상한으로 규정되어 있어 부동산 가격이 오르면 중개보수가 자동적으로 인상되는 구조로서 최근 주택가격의 급등에 따라 부동산 중개 수수료도 급증하게 되었습니다.

3. 이에 별첨과 같이 소비자단체의 부동산 중개 보수 개선안에 대한 의견을 첨부하여 보내오니 참고하여 주시기 바랍니다.

※ 별첨 : 부동산 중개보수 개선안. 끝 .

회 장 주 경 수
한국소비자단체협의회

회원단체

소비자교육중앙회, 한국여성소비자연합, 한국YWCA연합회, 한국소비자연맹, 한국YMCA전국연맹, 한국소비자교육원
소비자시민모임, 소비자공익네트워크, 녹색소비자연대, 한국부인회총본부, 대한어머니회중앙회

부동산중개보수 수수료율 제도 개선안

한국소비자단체협의회

1. 현 부동산중개보수 수수료율 제도의 문제제기

□ 우리나라의 부동산중개보수는 부동산 가격의 구간을 정한 후 각 구간별로 일정 수수료율을 정해 놓아 부동산 가격 변동에 따라 중개보수가 달라지는 구조로 최근 서울시 주택 가격이 급등함에 따라 부동산 중개 보수가 급증하게 되었음.

□ 주택 매매 가격 상승에 따른 급격한 중개보수 증가로 소비자 부담이 가중됨.
- 서울시 중위 매매가격이 2015년 12월 52,444만원에서 2020년 8월 92,152만원으로 약 76% 상승했을 때 동 기간 부동산중개보수는 상한요율 적용시 2,097,760원에서 8,293,680원으로 약 295% 상승한 것으로 산출됨.

□ 현행 부동산중개보수 수수료율 체계에서 최고 구간인 9억원 주택 거래시 중개수수료의 급격한 상승
- 매매가격 8억 9천만원의 중개수수료는 상한요율 적용시 4,450,000원인데 반해 매매가격이 약 1.12% 증가된 9억원일 경우 8,100,000원으로 중개보수 지불액은 약 55% 증가하게 됨.

□ 현 부동산중개보수 제도는 임대차 거래 시 매매 거래보다 중개보수를 더 낮게 책정되도록 되어 있으나 6억원 ~ 9억원 이상 특정구간에서는 임대차 거래 중개보수가 더 높아지는 현상이 나타남.

<표 1. 매매 및 임대차 거래금액별 수수료율 비교>

거래금액	현행		
	매매		임대차
3억원 이상 ~ 6억원 미만	0.4%	=	0.4%
6억원 이상 ~ 9억원 미만	0.5%	<	0.6%
9억원 이상	0.9%	>	0.8%

□ 부동산 중개 서비스의 차이없이 가격만 상승하는 것에 대한 소비자불만도 크게 나타남.
- 2020년 상반기(1월~6월) 동안 1372소비자상담센터에 접수·처리된 부동산 관련 소

비자상담(총 387건) 중 부동산 중개수수료에 대한 소비자상담이 28.9%(112건)으로 가장 높았고, 중개 서비스에 대한 불만족 건도 23.0%(89건)으로 나타남.

□ 현재 공인중개사법에서는 중개사고에 대한 손해배상 책임 보장을 중개법인은 2억원 이상, 개인 공인중개사는 1억원 이상 한도의 공제에 가입하도록 규정(공인중개사법 제30조, 동법 시행령 제24조 제1항)하고 있으나 이는 거래 건별 손해배상 책임 한도가 아닌 공제기간 동안 발생한 모든 중개사고 건에 대한 보증인 바, 공제한도가 중개사고를 보장하기에 턱없이 부족하여 부동산 거래금액이 커진 현재와 같은 상황에서는 손해배상이 제대로 이루어질 수 없다고 할 수 있음.

2. 한국소비자단체협의회의 제안

- 현행과 같은 부동산 거래 가격 구간별 상한 수수료율 체계를 유지하는 것은 근시안적 접근으로 현재 벌어지고 있는 문제를 근본적으로 해결하기 어려움.

- 또한 부동산 중개업자 간 서비스 경쟁이나 질적 차별 없이 일방적으로 주택 가격에 연동하여 보수를 책정하는데 대한 소비자불만을 해결할 수 없음.

- 이미 부동산 중개 시장에서 주택 가격 구간 상관없는 고정 수수료 부과 또는 임대차의 경우 임대인에게만 수수료 요구 등의 변화가 나타나고 있음.

□ 이에 한국소비자단체협의회에서는 "부동산 중개 보수 0.3% 상한의 단일 요율제(부가세 포함)"를 제언함.

- 거래 금액 구분 없는 단일 요율제는 현행 거래구간별 상한 수수료율 체계가 지닌 문제를 근본적으로 해결할 수 있는 제도임. 이미 시장에서는 단일 요율을 적용하는 온라인 업체가 성업 중임.

- 오피스텔 중개 보수 적용 기준으로 단일 요율제를 적용하기 보다는 온라인 중개업체가 적용하고 있는 방식으로 단일 요율체계를 적용하되, 상한 요율을 0.3%로 적용하는 것이 추가 소비자 권익 증진에 부합함.

※ 부동산다이어트(http://www.bdsdiet.com/)는 0.3%, 트러스트부동산(https://www.trusthome.co.kr)의 경우 아파트와 오피스텔 수수료율 약 0.17%~0.33%(부가세 제외). 공짜방의 경우 임대인에만 수수료 부과 중

- 법정 부동산 중개서비스는 공인중개사법 및 동법 시행령 상의 ■중개대상물의 확인·설명(법 제25조, 동법 시행령 제21조), ■소유자 등의 확인(법 제25조의 2), ■거래계약서의 작성(법 제26조, 동법 시행령 제 22조) 등인 바, 법정 서비스 이외

에 부가 서비스는 소비자가 선택할 수 있도록 하고 별도의 요금을 부가하는 것이 바람직함.

□ 본회에서는 부동산 중개 보수 수수료율뿐 아니라 중개사고 발생 시 현실적인 피해 보상이 이루어지도록 공인중개사의 손해배상책임 보장 현실화를 요구함.

□ 국민권익위원회에서 제안한 내용 중「중개보수 부담 주체 및 요율 적용방식 등의 합리성 제고」방안은 주거 취약계층에 대한 중개보수 부담을 경감하는 효과는 있으나 기존의 수수료율 적용방식인 부동산 거래 금액 구간별 상한 요율제를 유지함으로써 현재의 문제점을 개선하는데 한계가 있음.

□ 또한「중개보수의 부분 자율 권한 부여 및 책임성 강화 장치 강구」안에 의해 중개보수를 자율적으로 협의하게 할 경우 교섭력이 약한 소비자가 적정 중개 보수를 지불하게 되기보다는 중개사가 일방적으로 책정한 보수를 지불하게 될 가능성이 높음.

- 현재와 같은 정보 비대칭 시장에서 중개업자에 대한 소비자 선택권이 미흡하고, 교섭력도 부족한 소비자가 중개업자와 수수료율을 합의 조정하기는 사실상 매우 어려운 실정이기 때문임.

- 현행 제도로도 중개 보수를 협의하게 되어 있으나, 협의 책정보다는 중개업자가 요구하는 대로 상한 수수료율을 적용한 보수를 소비자가 지불하게 되는 경우가 일반적이라는 점에서도 충분히 예견할 수 있는 사실임.

한 국 공 인 중 개 사 협 회

우 08784 서울시 관악구 남부순환로 1722 / 전화☎ (02)2015-9856 / 전송 (02)879-0350 연구과장 박은성

문서번호 : 연구 304 - 2142-1

시행일자 : 2020. 12. 28.

수 신 : 국민권익위원회

참 조 :

선결			지시		
접수	일자		결재·공람		
	시간				
	번호				
협조부서					

제 목 : 부동산 중개보수 개선안에 대한 한국공인중개사협회 입장

1. 귀 위원회의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 「공인중개사법」상 부동산 중개보수 체계는 부동산 가액 구간에 따라 중개보수요율을 적용하도록 규정되어 있습니다. 최근 주택가격의 급격한 상승으로 중개보수도 동반하여 상승하는 상황에서 중개보수의 상승과 주택가격의 상승이 마치 공인중개사의 탓으로 전가되며 언론 및 소비자단체 등은 중개시장의 현실은 외면하고 최고의 요율만을 자극적으로 기사화하거나 문제를 제기하고 있습니다.

3. 이에 중개보수체계의 개선과 관련하여 한국공인중개사협회의 의견을 첨부와 같이 보내오니 참고하시기 바랍니다.

첨부 : 주택의 중개보수 산정체계 협회 제안안 1부. 끝.

한 국 공 인 중 개 사 협 회 장

한국공인중개사협회 의견 제안안(案)

현실을 반영한 새로운 기준 정립과 조정액을 통한 보수 산정

□ 【개선포인트】

① 아파트 가격의 상승에 따른 중개보수 과다가 논란이 되어 촉발된 중개보수의 문제는 고가주택 기준을 매매는 9억 초과로 하고 임대차는 6억 초과로 하며, 이런 물건을 거래하는 소비자는 협상 능력과 부동산에 대한 이해가 충분하다고 판단되므로 9억 및 6억을 초과하는 부분에 대해서는 중개사와 협의하여 0.9%이내에서 자율적으로 정하도록 하는 것을 원칙으로 한다.

② 아파트를 중심으로 한 주거문화의 정착에 따라 낮은 거래 구간의 시작을 6억 이하로 하여 종래 분쟁의 소지가 많았던 최고요율을 고정요율화한 보수요율로 바꾸어 구간별 요율을 정하고 형평성을 도모한다.

③ 서울 등 수도권은 아직도 자가 보급률이 50% 선에 그치는 점을 고려하고 부동산 자산의 양극화에 대처하여 매매와 임대차의 보수를 임대차 3법의 취지에 맞게 미세 조정함과 동시에 수도권과 지방간의 양극화의 완화도 고려한 보수요율체계를 지향.

④ 복잡한 요율체계를 간소화하는 방법으로 소비자도 쉽게 이해하고 분쟁이 없게끔 구간을 3단계로 대폭 줄여 소비자의 혼동을 방지한다.

⑤ 종합적인 고려에도 불구하고 중개보수는 당사자 자치가 기본원리이므로 구체적인 보수 수령은 전적으로 공정거래를 해하지 않는 범위 내에서 중개사와 소비자 간의 자율적인 자치에 따른다.

1. 매매 개선안

□ 거래구간별 중개보수요율표

No.	거래금액 구간표준	고정 보수요율(%) 등	비고
1	6억원 이하	0.5	-
2	6억원 초과 ~ 9억원 이하	0.6	
3	9억원 초과	현행 0.9%이내에서 당사자간 협의요율에 따른 금액	

○ **구간별 간소화 및 고정요율제 도입 + 9억 초과시 0.9% 범위 내 협의**
- 중개보수에 따른 분쟁의 소지를 최소화하기 위해 6억원 이하는 0.5%, 9억원 이하는 0.6%로 고정화
- 9억원 초과 거래구간은 0.9% 범위 내 당사자간 요율 협의에 의한 금액

○ **모든 국민이 인식할 수 있게 간단한 3단계 구간으로 간소화**

2. 임대차 개선안

□ 거래구간별 중개보수요율표

No.	거래금액 구간표준	보수요율(%) 등	비고
1	3억원 이하	0.4 (1억원 이하 구간 한도액 30만원)	1억원 이하 임차인 중개보수 면제 또는 감경구간
2	3억원 초과 ~ 6억원 이하	0.5	-
3	6억원 초과	6억 초과부터는 현행 0.8%내에서 당사자간 협의된 요율에 따른 금액	-

○ **구간별 간소화 및 고정요율제 도입 + 6억 초과시 현행 0.8%요율 범위 내 협의**
- 복잡한 현행 요율표를 간소화 하여 구간표준 3단계로 구분
- 1억원 이하 구간에 대해서는 한도액 설정
- 극빈(취약)계층을 위한 중개보수 무료서비스 제공

○ **6억원 초과 거래구간의 경우 '6억원 이하 거래구간의 최고액인 300만원 + 6억원 초과분 0.8% 범위 내 당사자간 협의'를 통해 결정.**

○ **정부차원에서 보호·지원해야 할 주거취약계층 관련하여 무료중개서비스 제공**
- 1억 이하의 구간에서 극빈(취약)계층을 위한 중개보수 무료서비스 등 제공

정 본 입 니 다 .

2021. 2. 9.

국 민 권 익 위 원 회

ACRC