

부동산학 석사 학위논문

지도교수 김 주 영

부동산 중개제도의 개선방안 연구

Policy Task for Improving the Real Estate Brokerage System

-부동산 중개업자 · 중개계약 및 중개수수료 중심으로-

- Focusing on real estate brokers, contract and commissions -

상지대학교 경영·행정·산업대학원

부동산학과 부동산전공

박 상 준

2013년 6월

부동산 중개제도의 개선방안 연구

Policy Task for Improving the Real Estate Brokerage System

-부동산 중개업자 · 중개계약 및 중개수수료 중심으로-

- Focusing on real estate brokers, contract and commissions -

2013년 6월

상지대학교 경영·행정·산업대학원

부동산학과 부동산전공

박 상 준

박상준의 법학 석사학위 논문을
인준함

심사위원장 이 진 경



심사위원 이 동 승



심사위원 김 주 영



상지대학교 경영·행정·산업대학원

부동산학과 부동산전공

박 상 준

◀ 목 차 ▶

표목차	iv
그림목차	v
국문초록	vii
제 1 장 서론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
1. 연구의 배경	1
2. 연구의 목적	4
제 2 절 연구의 범위 및 방법	4
1. 연구의 범위	4
2. 연구의 방법	5
제 3 절 선행연구 분석 및 차이점	6
1. 선행연구 분석	6
2. 선행연구와 본 연구의 차이점	9
제 2 장 부동산 및 부동산중개업에 대한 이론적 고찰	10
제 1 절 부동산과 부동산중개업의 개관	10
1. 부동산의 개념과 특성	10
2. 부동산중개업의 개념	11
3. 부동산중개업자의 개념	12
제 2 절 부동산중개업의 역사	13
1. 공인중개사제도 시행 이전	13
2. 공인중개사제도 시행 이후	16

제 3 절 외국의 부동산중개업 개관	23
1. 미국	23
2. 영국	28
3. 일본	29
4. 종합	32
제 3 장 부동산중개제도의 현황 및 문제점	33
제 1 절 중개업자 등에 관한 현황 및 문제점	33
1. 중개업자의 등록 현황 및 문제점	33
2. 부동산중개업자의 업무영역의 현황 및 문제점	38
3. 무등록중개업자의 현황 및 문제점	40
4. 부동산중개업협회의 현황 및 문제점	43
제 2 절 부동산중개계약 등의 현황 및 문제점	47
1. 중개계약의 현황 및 문제점	47
2. 부동산거래계약과 부동산거래신고제의 현황 및 문제점	53
제 3 절 중개수수료에 관한 현황 및 문제점	56
1. 중개수수료의 현황	56
2. 중개수수료의 문제점	61
제 4 절 부동산중개제도 설문분석	63
1. 설문 대상 등	63
2. 부동산중개업 제도개선 연구	64
3. 등록 전 사전교육 연구	65
4. 중개업협회의 기능에 관한 연구	65
5. 중개업자의 수입에 관한 만족도 조사	66
제 4 장 부동산중개제도의 개선방안	68

제 1 절 부동산중개업자 등에 대한 개선방안	68
1. 중개업자의 자격 및 등록	68
2. 중개업자의 업무범위	69
3. 무등록중개업자에 대한 개선방안	70
4. 부동산중개업협회	71
제 2 절 부동산중개계약에 대한 개선방안	72
1. 전속중개계약의 활성화	72
2. 부동산 사경매제도의 도입	74
3. 부동산거래신고	75
제 3 절 중개수수료에 대한 개선방안	75
1. 개관	76
2. 중개계약에 따른 중개수수료	76
3. 중개물건과 중개수수료	77
4. 매도인과 매수인의 중개수수료의 차등화	78
제 5 장 결론	80
제 1 절 연구의 요약	80
제 2 절 본 연구의 한계와 향후 연구방향	82
참고문헌	83
Abstract	85
부록	88

표목차

표 1 분야별 선행연구 분석	8
표 2 제10차 까지 주요 개정내용	20
표 3 부동산중개업의 역사 개관	23
표 4 주요 주별 부동산중개사(Broker) 자격제도의 개요	26
표 5 국가별 부동산중개업무 범위	32
표 6 연도별 부동산중개업자수	35
표 7 국가별·유사업종별 개업 시 교육 및 경력조건	36
표 8 등록 전 실무교육의 문제점(설문 요약)	37
표 9 국민들의 중개업자 불신 원인(설문 요약)	38
표 10 국내 유사 전문자격자 수와 시험제도	38
표 11 무등록중개업자의 중개 비율(설문 요약)	42
표 12 가장 심각한 문제를 일으키는 무등록중개업자(설문 요약)	43
표 13 무등록중개업자 중개행위의 가장 큰 피해(설문 요약)	43
표 14 등록 전 실무교육의 문제점(설문 요약)	46
표 15 중개업자들이 주로 이용하는 광고(설문 요약)	46
표 16 부동산중개계약별 장, 단점	50
표 17 전속중개계약이 차지하는 비율(설문 요약)	52
표 18 일반중개계약의 장점(설문 요약)	52
표 19 원주시 부동산거래신고 현황	56
표 20 부동산중개수수료 요율표	57
표 21 일본의 부동산중개수수료	59
표 22 영국의 부동산중개수수료	60
표 23 현 수수료체계가 가장 불합리한 중개물건(설문 요약)	62

표 24	국가별 중개수수료	63
표 25	현 중개수수료에 대한 만족도 조사(설문 요약)	63
표 26	중개업자의 종사기간과 우선적 제도개선이 필요한 분야 (설문요약)	64
표 27	중개업 종사기간별 사전교육의 문제점에 대한 인식(설문 요약)	65
표 28	중개업 종사기간별 중개사협회의 기능에 대한 인식(설문 요약)	66
표 29	중개업자의 수입에 대한 만족도와 제도개선이 필요한 분야에 대한 인식(설문요약)	67
표 30	무등록중개업자의 중개행위에 대한 대책(설문 요약)	71
표 31	전속중개계약의 장점(설문 요약)	73
표 32	중개업자가 가장 선호하는 중개계약(설문 요약)	73
표 33	현 부동산중개수수료제도의 개선책(설문 요약)	79

그림목차

그림 1 외국인 토지 보유 현황	3
그림 2 연구 흐름도	7
그림 3 미국의 부동산거래 흐름	27
그림 4 부동산중개업 개설등록 절차	34

국문초록

현대의 부동산시장의 환경을 살펴보면 부동산에 대한 가치평가가 과거의 가격을 중심으로 하는 시장비교법에서 수익 또는 소득을 기준으로 하는 소득비교법으로 바뀌었고 부동산에서 유발되는 수익도 부동산가격이 오르던 과거에는 부동산을 소유하면 그 보유 자체로 수익이 창출되었지만 현재는 부동산시장의 침체로 인하여 보유수익보다는 운영수익이 더 중요한 요소가 되었다. 이와 같은 부동산시장에 대한 환경의 변화는 부동산중개업 및 중개업자에게 과거와는 다른 역할을 요구하고 있다.

본 논문에서는 우리나라 부동산중개업에 대한 현대적인 변화요구에 효율적으로 대처하고 건전한 부동산중개질서를 확립하기 위하여 부동산중개업자, 부동산중개계약 그리고 부동산중개수수료 등 세 가지 부동산 중개제도에 관하여 그 실태와 문제점 그리고 그 개선방안을 연구하였다.

본 연구는 실태를 파악하는데 국토교통부, 원주시청 등의 공공기관과 한국공인중개사협회 등의 사설단체 등의 통계와 함께 선행연구에서 밝혀낸 부동산중개제도에 관한 연구 자료를 이용하였고 위에서 얻은 통계자료의 분석과 선행연구에서 밝혀진 연구사실을 토대로 문제점과 개선방안을 찾아보았으며 보다 정확한 실태를 파악하고 연구결과를 실증적으로 뒷받침하기 위해 부동산중개업자 150명을 대상으로 전문가설문조사를 실시하였다.

위의 자료들을 토대로 연구를 수행한 결과 다음과 같은 결론을 얻을 수 있었다. 부동산중개업자에 관하여는 첫째 중개업자의 전문성제고를 위해 사전 실무교육과 사후 연수교육을 강화해야 한다는 것과 둘째 소비자에게 효율적인 부동산서비스를 제공하려면 중개업자의 업무영역이 현대적인 추세에 맞게 확대되어야 한다는 연구결과를 얻었다. 셋째 무등록중개업자 연구에서는 전체중개건에서 무등록중개업자의 중개비중이 높은 것으로 나타났고 무등록중개업자로 인한 피해의 유형별 분석에서는 부동산시장질서의 교란이 가장 큰 비중을 차지하였으

며 무등록중개업자에 대한 대책으로는 전속중개계약의 활성화와 부동산거래신고 제도의 개선에 있다는 결론을 얻었다. 넷째 부동산중개업협회에 관한 연구에서는 협회의 전문성과 권위의 확보가 필요하고 이를 토대로 수수료 등 불합리한 법과 제도의 개선을 위한 활동과 전국단위의 부동산거래정보망의 활성화 등의 업무를 우선적으로 추진해야 한다는 결론에 도달하였다.

부동산중개계약의 연구에서는 현재 관행적으로 이루어지고 있는 일반중개계약 보다는 전속중개계약이 더 합리적이라는 사실을 확인하였고 전속중개계약의 활성화방안으로 세제혜택과 중개수수료의 자율화 등의 입법정책을 제시하였으며 부동산거래신고의 문제점과 개선방안에 대하여 연구를 수행하였다. 그리고 급매물의 합리적인 거래를 위하여 사적 경매제도의 도입이 필요하다는 의견도 제시하였다.

부동산중개수수료의 연구에서는 현재 법정수수료율이 현실과 맞지 않아 순가중개계약 및 초과수수료의 관행이 지금도 일부 존재하고 있다는 사실을 확인하였고 이를 방지하기 위해서는 토지, 아파트, 주택, 상가건물, 빌딩, 토지 등으로 중개대상물건을 세분하고 중개의 난이도에 따라 중개수수료율을 조정해야 한다는 의견을 대안으로 제시하였다.

이와 같은 분석결과를 종합하면 우리나라의 부동산중개업자·중개계약 그리고 중개수수료 제도는 실태와 문제점 그리고 그 해결방안에서 서로 연관이 있다는 사실을 연구를 통하여 알 수 있었고 이 세 가지 문제점을 동시에 해결할 수 있는 방법은 전속중개계약을 활성화시키고 부동산거래신고를 부동산중개업자에게 전속시키는 제도개선이 필요하다는 결론에 도달하였다.

제1장 서론

제1절 연구배경 및 목적

1. 연구의 배경

부동산은 모든 인간의 삶에 필수불가결한 재화이면서 부를 창출하는 경제재이기도 하다. 따라서 사람들은 부동산을 현실의 필요에 의하여 구입하기도 하고 미래의 수익을 창출하기 위한 투자목적으로도 부동산을 구입한다.

경제재로서의 부동산은 다른 한편으로 국민 모두의 삶의 질을 결정하는 공공재로서의 성격도 강하게 가지고 있다. 이런 양면성으로 인하여 우리나라 헌법 제23조에서는 개인의 재산권에 대한 본질적인 내용은 보장하면서 공공의 이익을 위한 재산권의 한계를 인정하고 있고 특히 국민 모두의 생산 및 생활의 기반이 되는 토지에 대해서는 별도의 규정을 두어 그 제한과 의무를 부과하고 있다(헌법 제122조). 정부에서는 헌법이 부여한 역할을 수행하기 위하여 부동산 과열기에는 규제정책을 시행하고 부동산 침체기에는 부양정책을 실시하는 등 시장 상황에 따라 다양한 정책을 시행하고 있다.

우리나라는 1970년대 이 후 높은 수준의 경제성장을 이루었다. 이 과정에서 도시와 산업단지 등 개발지를 중심으로 인구가 폭발적으로 증가하였고 그러한 인구의 증가는 사회기반시설과 주택용지 등 부동산의 수요를 가져오고 이로 인해 부동산의 가격이 큰 폭으로 상승하였다. 이 시대의 부동산은 여러 재화 중에서 가장 가치가 있는 투자재가 되었지만 부동산투자에 대한 과열현상으로 부동산 투기가 전국적으로 성행하는 부작용도 나타났다. 이와 같은 부동산의 가격상승은 인구증가율과 경제성장률의 둔화 및 정부의 투기 억제정책으로 2000년대 후반을 정점으로 끝이 나고 지금은 부동산의 가격 거품이 빠지면서 지속적인 가

격하락 현상이 나타나고 있다.

부동산가격 상승기의 부동산에 대한 가치평가는 시장접근법이 주가 되고 소득 접근법을 부수적으로 사용한다. 여기서 시장접근법이란 부동산의 가치를 주변의 비슷한 부동산의 거래사례가격을 기초로 하여 부동산을 평가하는 방법을 말한다. 따라서 1970년대 이후 2000년대 중반까지 부동산가격상승기의 부동산가치평가는 ‘주위의 유사부동산의 거래가격과 비교’라는 시장접근법이 주로 사용되었다. 그러나 경제성장률 및 인구증가율의 둔화로 인하여 부동산의 수요가 감소하고 국가의 투기억제정책으로 부동산의 투기적수요가 감소한 2000년대 후반의 부동산가격하락기에는 시장접근법에 의한 부동산가치평가는 보조수단으로서의 역할만 하고 생산성과 수익성을 기초로 하는 소득접근법을 주된 수단으로 하여 부동산의 가치를 평가하고 있다. 1)

2005년 우루과이협정의 발효와 외환위기 이후 부동산시장이 개방되면서 외국인의 부동산 취득과 개발 등의 부동산활동이 활발해지고<그림 1> 우리 국민들의 해외 부동산투자도 늘어났다. 이로 인해 부동산시장에 대한 세계 경제의 동조화 현상이 나타나고 부동산의 거래, 개발, 투자 및 금융 등 부동산시장 전반에 걸쳐 미국 등 선진 부동산시장의 추세를 추종하는 현상이 나타나고 있다.2)

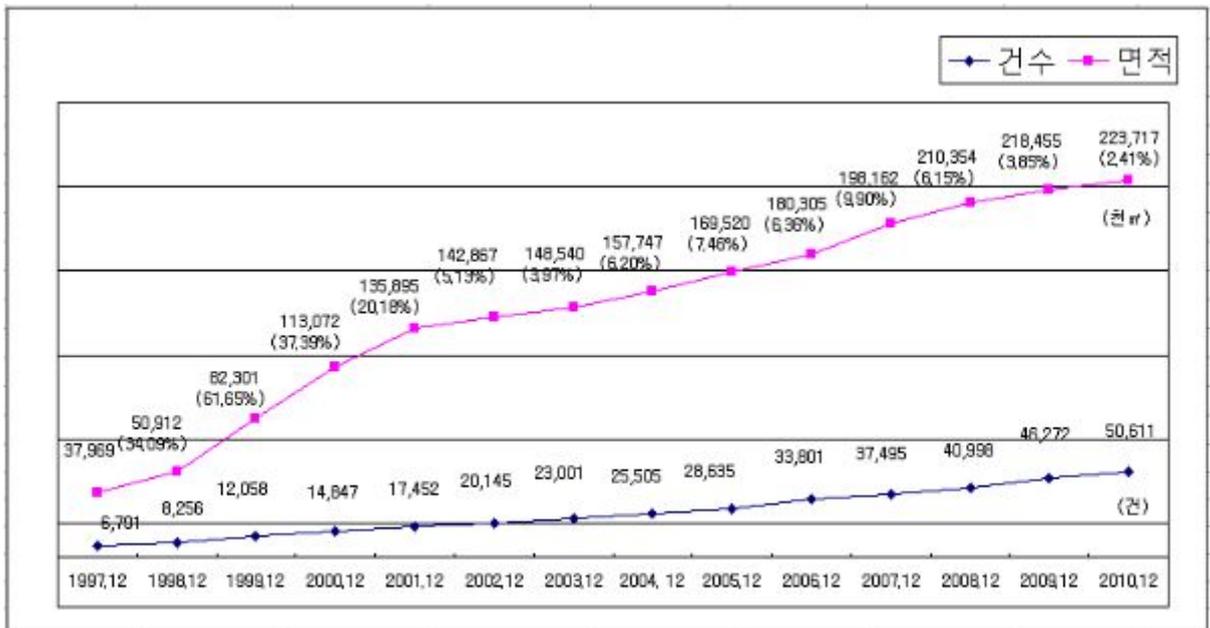
위와 같은 부동산시장의 환경변화에 따라 부동산중개업자(이하 특별한 언급이 없으면 ‘중개업자’는 부동산중개업자를 말한다.)의 역할도 변할 수밖에 없다. 과거 1980-90년대 부동산가격이 폭등하는 시기에서의 부동산중개업자는 개발예정지를 찾거나 시장접근법에 의해 주변보다 저렴한 부동산을 찾아 소개해주면 그 역할을 다 하는 것이었고 정책과 제도의 입안자인 국가기관과 소비자인 국민의 인식도 같은 수준이었다. 그러나 부동산의 가격이 하락하고 생산성과 수익성에 근거를 둔 소득접근법에 의한 부동산투자가 이루어지는 현대에서 중개업자의 역할은 과거와는 크게 다를 수밖에 없다. 현재의 중개업자는 중개대상 부동산의 지리적, 제도적, 사회적 환경에 대한 전문지식을 가져야 하고 권리분석에 관한

1) 윤영식, 부동산개발론(교육과학사,2012), 49면

2) 윤영식, 윗글 45면

지식은 물론 부동산의 가치도 분석할 수 있는 다양한 분야의 전문가이어야 한다.

부동산중개업을 규율하는 법으로 ‘공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률’(이하에서는 ‘공부법’이라 칭한다.)이 제정되어 시행되고 있다. 공부법은 그동안 수차례의 개정에도 불구하고 아직도 과거의 부동산환경을 전제로 한 규정들이 많이 있다. 1980-90년대 부동산가격의 호황기에 중개업자들은 순가중개 계약, 부동산 전매 그리고 중간생략등기 매매 등의 불법적인 중개행위를 하는 경우가 많아서 그에 대한 적절한 규제와 중개업자의 업무를 부동산중개행위로만 제한하려는 목적으로 탄생한 법이 공부법이다. 주요 규제내용으로는 중개업자의 업무범위에 대한 규제, 이중등록의 금지, 거래계약서 및 확인 설명서 작성 의무, 중개수수료의 법정상한선 등³⁾이 있는데 이러한 규제 중에는 현대의 부동산중개환경에 맞지 않는 규정들이 있어 이에 대한 합리적인 수정이나 보완 방안을 만들어야 한다.



출처 : 국토교통부 부동산산업과, 2011.

<그림 1> 외국인 토지 보유 현황

3) 공부법 제2조, 제12조, 제14조, 제25조, 제26조, 제32조 등

2. 연구의 목적

본 논문에서는 위와 같은 부동산시장의 환경변화에 대응하여 부동산중개제도 중에서 핵심인 중개업자·중개계약·중개수수료 등 세 가지부문에 관하여 현재의 법과 제도 그리고 중개현장에서의 실태와 문제점을 파악하여 이에 대한 개선방안을 제시하고자 한다. 전문직업인으로서 우수한 중개업자를 양성하고 그동안 관행적으로 정착된 부동산중개계약(이하 특별한 언급이 없으면 ‘중개계약’은 부동산중개계약을 말한다.)의 불합리한 부분을 찾아내어 공정하고 효율적인 중개계약의 유형을 제시하며 부동산거래시장에서 가장 분쟁이 많은 부동산중개수수료(이하 특별한 언급이 없으면 ‘중개수수료’는 부동산중개수수료를 말한다.)에 관한 연구를 통하여 부동산거래시장 참여자 모두에게 만족을 줄 수 있는 중개수수료체계를 제시하는데 연구의 목적이 있다.

제2절 연구 범위 및 방법

1. 연구의 범위

본 논문에서는 연구목적을 달성하기 위하여 다음과 같은 연구범위를 설정하였다. 연구수행을 위한 내용적 범위로는 첫째 중개계약을 담당하는 중개업자의 양성과 역할에 관한 개선점을 제시하고 무등록중개업자에 관한 대책을 수립한다. 여기서 무등록중개업자란 공부법 제9조에 의하여 중개사무소를 개설 등록한 공인중개사와 중개법인 그리고 소개영업법에 의하여 기득권이 인정된 중개인 및 특별법에 의하여 부동산중개를 할 수 있는 법인을 제외한 자로 공부법에 의하여 부동산중개를 업으로 할 수 없는 자를 말한다. 둘째 중개계약에 관한 공부법과 현실의 문제점을 살펴보고 그에 대한 개선책을 제시하고 마지막으로 우리나라 중개수수료체계의 문제점과 개선 방안을 연구한다.

공간적 범위로는 설문 대상은 원주시를 위주로 하고 수도권지역의 중개업자를 포함하였고 부동산거래신고 현황에 대한 자료는 원주시를 대상으로 수집하였으며 부동산중개계약 및 수수료체계의 개선책을 찾기 위하여 미국, 영국, 일본의 제도와 비교연구를 범위에 포함시켰다.

시간적 범위로는 공부법의 경우는 가장 최근에 개정된 법률(2013.6.4 법률 제 11,866호)을 기준으로 하여 그에 대한 문제점과 개선방안을 찾아보고 부동산거래신고 자료는 최근 3년간 발표된 자료를 중심으로 연구한다.

2. 연구의 방법

본 논문은 부동산중개업자, 부동산중개계약 및 중개수수료체계에 관한 개선방안을 연구하는데 연구 방법으로는 국가 또는 공공기관(국토교통부, 지방자치단체 등) 및 사설단체(공인중개사협회 등)의 통계자료를 분석하여 현재의 중개제도운영실태를 파악하고 기존의 선행연구에서 논의된 문제점과 해결방안을 참조하였으며 마지막으로 부동산중개의 전문가집단인 부동산중개업자의 설문을 통하여 현황과 문제점 및 개선방안을 수집하였다. 설문조사는 원주지역 부동산중개업자 120명과 서울 및 수도권 부동산중개업자 30명을 대상으로 2013년 5월 25일부터 6월 8일 까지 15일 간 실시하였다.

논문에서 연구의 구성은 총 5장으로 구성하는데 제1장인 서론에서는 연구의 배경 및 목적과 연구 범위 및 방법 등에 관하여 서술하고 본 연구에 대한 선행연구들의 분석과 함께 선행연구와 본 논문의 차이점을 서술한다.

제2장에서는 부동산 및 부동산중개업에 대한 이론적 고찰을 한다. 제1절에서 부동산과 부동산중개업의 개념에 관하여 설명하고 제2절에서는 우리나라 부동산중개업법의 역사에 대하여 서술하며 제3절에서는 미국, 일본, 영국 등 외국의 부동산 제도에 관하여 서술한다.

제3장에서는 본 논문에서 연구하고자 하는 부동산중개제도를 부동산중개업자,

부동산중개계약 및 부동산중개수수료 등으로 구분하여 각 부문별로 현실의 운영 실태 및 문제점을 공부법의 제반 규정, 기존의 선행연구 및 부동산중개업자에 대한 설문조사 등을 통하여 살펴본다.

제4장에서는 제3장에서 살펴 본 부동산중개제도의 문제점에 대한 개선방안을 제시하는데 연구의 중점을 둔다.

마지막으로 제5장에서는 제1장 내지는 제4장에서의 연구들을 요약하고 본 연구에서 다루지 못한 한계와 향후 연구방향을 제시한다.

제3절 선행연구 분석 및 차이점

1. 선행연구 분석

부동산중개제도에 관한 이론적·제도적 측면의 연구와 법제가 정비되지 못한 우리나라에서 1983년에 부동산중개업법이 제정되고 공인중개사 자격제도가 도입된 이후 여러 대학에서 부동산학과가 개설되면서 학문적 측면에서나 제도적 측면에서 조금씩 자리를 잡아가고 있다. 그렇지만 부동산중개제도의 선진국인 미국, 영국 등에 비하면 아직도 이론적 측면에서의 연구가 부족하고 제도적인 뒷받침이 이루어지지 않고 있으며 중개현실의 관행이 후진성을 면하지 못하고 있다. 학계나 정부 또는 관련업계의 연구와 관심이 더 많이 필요한 시기이다.

지금까지 본 연구와 관련이 있는 선행연구들을 살펴보면 부동산중개제도에 관한 미시적인 연구로 부동산중개업자의 자격 및 교육에 관한 연구, 부동산거래 및 중개계약의 관한 연구, 중개수수료에 관한 연구, 중개업자의 책임과 손해배상에 관한 연구 등이 있다. 선행연구 중에서 본 논문과 관련 있는 연구는 다음 <표 1>과 같다.

제 1 장 서론
<ul style="list-style-type: none"> • 연구배경 및 목적 • 연구 범위 및 방법 • 선행연구 분석 및 차이점



제 2 장 부동산 및 부동산중개업에 대한 이론적 고찰
<ul style="list-style-type: none"> • 부동산과 부동산중개업의 개관 • 부동산중개업의 역사 • 외국의 부동산중개업



제 3 장 부동산중개 제도의 현황 및 문제점
<ul style="list-style-type: none"> • 부동산중개업자 등 • 부동산중개계약 • 부동산중개수수료 • 설문조사 분석



제 4 장 부동산중개 제도의 개선방안
<ul style="list-style-type: none"> • 개관 • 부동산 중개업자 등에 대한 개선방안 • 부동산중개계약의 개선 방안 • 부동산중개수수료의 개선 방안



제 5 장 결론
<ul style="list-style-type: none"> • 연구의 요약 • 본 연구의 한계 및 향후 연구방향

<그림 2> 연구 흐름도

<표 1> 분야별 선행연구 분석

연구 주제	저자 및 연구물
부동산중개업자의 자격 및 교육	<ul style="list-style-type: none"> • 한국공인중개사협회 “부동산중개업자 교육제도 개선방안에 관한연구”, 1988. • 장우진, “부동산중개업자의 자질, 서비스품질, 경쟁우위 간의 구조적 관계에 관한 연구”, 부동산학보제27집, 한국부동산학회, 2006. • 김하현. “부동산중개업자의 자격 및 등록제도 연구”, 목포대학교 대학원 박사학위논문, 2009.
부동산중개계약에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 김기수 “부동산중개계약의정형화론”, 부동산법학제집 한국부동산법학회 1987. • 소성규 “부동산중개계약에 관한 판례의 동향”, 부동산학 연구제집 한국부동산분석학회 1998. • 정완, “부동산거래제도의 발전방안”, 부동산연구제13집 제2호, 한국부동산연구원 2003. • 김상명 “부동산중개계약에 관한 연구1~2)”, 법학연구 제5~26집 한국법학회 2007. • 유주선외2, “부동산중개계약에 관한 법적 논의”, 부동산학보 제37집, 한국부동산학회, 2009. • 김대명외1, “공인중개사법상 부동산중개계약에 관한 연구”, 법학연구 제34집, 한국법학회 2009. • 김대명, “부동산 거래신고제도의 비판적 고찰”, 법학연구 제 37집, 한국법학회 제37권
중개수수료에 관한 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 김건오, “부동산중개수수료제도의 문제점과 개선방안”, 국회 사무처 법제예산실,(통권제34호).1996. • 김봉섭, “우리나라의 부동산 중개수수료 체계에 관한 개선방안-역진요율체계를 중심으로-“, 한국지적학회지 14권 1호, 한국지적학회, 1998. • 김학환, “부동산중개수수청구권의 쟁점 검토”, 대한부동산학회지27권,2009.

2. 선행연구와 본 연구의 차이점

본 논문도 선행연구들과 마찬가지로 부동산중개업 및 공부법에 대한 이론적, 제도적인 접근과 비교법적인 분석을 통하여 부동산중개업의 선진화를 위한 방안을 모색한다. 그러나 본 논문의 특징은 이론적·비교법적 분석보다는 현실에서 나타나는 중개제도에 관한 실태를 실증적으로 분석하여 각 부문별 문제점에 대한 원인과 배경 등을 파악한 후 각 부문들에 대한 합리적인 해결방안을 마련하는데 연구의 중점이 있다. 예를 들면 선행연구들은 부동산중개계약에서 순가중개계약 및 초과수수료의 관행에 대한 문제점을 제시하고 그 개선책은 제시하는데 주로 공부법 등 법과 제도적인 접근법을 사용하면서도 그런 불법행위가 일어나는 배경이나 원인 등에 관한 실증적인 연구가 부족한 편이다. 무등록중개업자에 대한 대책의 경우에도 선행연구들은 무등록중개업자로 인한 피해와 개선점은 연구하지만 무등록중개업자의 발생 원인이나 이들에 의한 중개행위의 실태에 대한 연구는 부족한 편이다. 이 점이 선행연구와의 차이점이라 할 수 있다.

제2장 부동산 및 부동산중개업에 대한 이론적 고찰

제1절 부동산과 부동산중개업의 개관

1. 부동산의 개념과 특성

가. 부동산의 개념

독일 등 대륙법계에서의 부동산은 토지만을 의미한다. ‘지상물은 토지에 따른다’는 원칙에 따라 건물은 토지에 부속된 것으로 독립성을 인정하지 않는다. 미국에서는 부동산이 여러 가지 용어로 사용되고 있다. land(지상, 지하공간을 포함한 지표), real estate(토지 및 그 정착물), real property(real estate + 모든 권리) 등의 용어가 사용되고 있지만 물건으로서 일반적인 부동산의 개념은 real estate 를 사용하고 있다⁴⁾.

우리나라에서는 부동산의 개념을 법률적 측면에서 논하는 것이 일반적이다. 법률적인 측면에서 부동산은 협의의 개념과 광의의 개념으로 분류하는 것이 다수의 견해인데 협의의 부동산은 ‘토지와 건물 또는 그 정착물’로 민법 제99조 1항에서 규정하고 있는 부동산을 말한다. 부동산에 포함되는 정착물에는 건물 및 명인방법 등 일정한 조건을 갖춘 나무와 같이 토지와 별개의 부동산으로 취급되는 물건이 있고 석축 옹벽, 펜스, 제방 등 토지의 일부분으로 독립성이 없는 것도 있다. 광의의 부동산은 협의의 부동산과 준부동산을 합한 개념으로 준부동산이란 선박, 항공기, 광업재단, 공장재단, 입목, 광업권, 어업권 등 등기나 등록을 통하여 공시가 가능한 물건을 말한다.⁵⁾

공부법에서는 협의의 부동산과 입목에 관한 법에 의한 입목 그리고 공장 및

4) 이창석, 부동산학개론(형설출판사, 2011), 84-85면

5) 윗글, 89-93면

광업재단 저당법에 따른 공장재단 및 광업재단을 중개대상물인 부동산으로 규정하고 있다(공부법 제3조).

나. 부동산의 특성

부동산고유의 특성은 물리적 특성과 인문적 특성의 두 가지로 나누는 것이 일반적이다. 물리적 특성은 부증성, 영속성, 부동성, 개별성 등의 일반적 특성과 지형, 지세, 위치, 토양 등의 분류하는 개별적 특성으로 구분한다. 인문적 특성은 경제적 특성과 제도적 특성으로 나눌 수 있는데 경제적 특성으로는 용도별 위치의 가변성, 병합, 분할가능성, 희소성, 수익성 등으로 나눌 수 있고 제도적 특성은 법과 제도 그리고 사회관습 등으로 나눌 수 있다.⁶⁾ 개별부동산은 각각의 물리적, 경제적, 제도적 특성이 다르기 때문에 이들 부동산에 대한 거래에는 부동산전문가의 조언이 필요하며 이 점에서 부동산중개업자의 존재 의의가 있다.

2. 부동산중개업의 개념

부동산중개업이란 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다(공부법 제2조 4호). 공부법에서는 부동산중개업의 인적 범위를 타인으로 한정하고 있기 때문에 자기 스스로 부동산을 거래하는 경우는 부동산중개업이 아니다. 그리고 부동산중개는 업으로서 일정한 보수를 받는 유상계약이 원칙이지만 판례는 무상의 중개계약도 공부법의 적용을 받는 중개계약으로 보고 중개업자의 책임을 인정하고 있다.⁷⁾ 그리고 중개란 토지, 건축물 그 밖의 토지의 정착물과 임목(공장재단, 광업재단) 등의 중개대상물에 대하여 거래 당사자간의 매매, 교환, 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다(공부법 제2조 1호). 그리고 이러한 중개행위가 업으로써 계속적,

⁶⁾ 강정규 외1, 부동산학개론(부연사, 2007), 46면

⁷⁾ 대판2001다71484, 2002.2.5 선고

반복적으로 수행되어야 한다.

외국에서의 부동산 중개업의 개념을 살펴보면 일본의 택지건물취인업법에서는 부동산중개업을 ‘택지·건물(건물의 일부를 포함한다.)의 매매 또는 교환, 택지와 건물의 매매·교환·임대차의 대리 또는 매개행위를 업으로 하는 것’⁸⁾으로 정의하고 있고 미국의 스미스와 기번스는 부동산중개업을 ‘수수료를 받을 목적으로 타인을 위하여 부동산을 매입하거나 매각하는 업’이라 정의하고 있다.⁹⁾

부동산 중개업이 성립하기 위해서는 거래대상인 중개대상물이 있어야 하고 매도·매수를 원하는 중개의뢰인이 있어야 하며, 이를 조정하여 거래의 성사를 매개하는 중개업자가 있어야 한다. 이들 중개대상물, 중개의뢰인 그리고 중개업자를 부동산중개업의 3요소라 한다.¹⁰⁾

부동산중개업을 영위하려면 일정한 자격을 갖춘 자(공인중개사 또는 법인)가 사무소 등 법정요건을 구비하고 사무소를 두려는 지역을 관할하는 시장, 군수, 구청장에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다(공부법 제9조).

부동산중개업의 대상이 되는 중개대상물로는 토지와 건축물, 그 밖의 토지의 정착물 그리고 입목에 관한 법에 의한 입목, 공장 및 광업재단 저당법에 의한 공장재단 및 광업재단을 말한다(공부법 제3조).

3. 부동산중개업자

공부법에서 부동산중개업자란 ‘공부법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자’를 말한다(동법 제2조 4호). 중개사무소 개설등록을 할 수 있는 자는 공인중개사 또는 일정한 요건을 갖춘 법인만이 가능하다(공부법 제9조 제2항). 중개업자는 이중으로 사무실을 개설할 수 없고(공부법 제12조제1항) 다른 중개업자의 소속공인중개사는 중개업을 개설할 수 없다.

부동산중개업자의 유형에는 공인중개사인 중개업자, 법인인 중개업자, 부칙에

8) 택지건물취인업법 제2조 제2호

9) 김하현, “부동산중개업자의 자격 및 등록제도 연구”, 목포대 박사학위 논문, 11-12면

10) 이창석, 앞의 글, 505면

의하여 부동산중개업의 개설등록한 자로 보는 중개업자¹¹⁾가 있다. 법인인 중개업자에는 공부법에 의하여 개설등록을 한 법인과 공부법의 적용을 받지 않고 다른 법률에 의하여 부동산중개업을 영위할 수 있는 법인¹²⁾으로 나눌 수 있다.

중개업자의 업무를 보조하는 고용인¹³⁾에는 소속공인중개사와 중개보조원이 있다. 소속공인중개사란 하나의 중개업자에 소속된 공인중개사 또는 중개업자인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 말한다. 소속공인중개사는 중개업자와 마찬가지로 인장등록 의무가 있고 중개대상물에 대한 중개 업무를 직접 수행하거나 중개업자의 중개 업무를 보조할 수도 있다(공부법 제2조 5호). 중개보조원이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 중개업자에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내, 문서복사 및 전화교환 등 부동산중개와 관련이 없는 단순한 업무를 보조하는 자를 말한다(공부법 제2조 6호). 따라서 중개보조원의 중개행위는 공부법의 위반이 된다.

제2절 부동산중개업의 역사

1. 공인중개사제도 시행 이전

가. 관습법 시대

우리나라의 부동산거래 특히 토지의 거래가 언제부터 시작되었는지는 확실히 알 수 없지만 금석문 형태의 기록에 의하면 늦어도 9세기말에는 매매문서가 작성되어 고려시대까지 부동산의 매매가 이루어졌음을 알 수 있고¹⁴⁾ 직업적인 부동산중개인이 등장하고 부동산중개업이 일종의 업으로 정착한 시기는 고려시대의 객주에서부터 라는 견해가 일반적이다.¹⁵⁾ 여기서 객주란 객상의 주인을 의미

11) 2005. 7. 29. 법률 제7638호 부칙 제6조 제2항에 규정된 기준에 부동산중개업을 운영 중인 중개인

12) 이러한 특수법인으로는 농업협동조합법에 근거한 지역농협협동조합과 농업협동조합중앙회, 산림조합법에 근거한 지역산림조합, 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률에 근거한 산업단지관리기관, 신탁업법에 근거한 신탁회사, 자산관리공사법에 근거한 한국자산관리공사 등을 들 수 있다.

13) 공부법 제11차 개정(2013.6.4 법률제11866호)에서 사용인을 고용인으로 명칭 변경

14) 이태교외1, 부동산중개론,(부연사,2006), 67면

하며 객주는 부동산거래 이외에도 상품의 매매, 위탁판매업, 여숙업 등을 겸하여 운영하였고 다수의 거간(중개인)을 고용하여 물품의 중개 등을 수행하기도 하였다. 때론 객주 스스로 거간이 되어 물품의 중개에 나서기도 하였다.

조선중기 이후 거간 중에서 특히 가옥의 매매·임차·전당·등의 매개를 업으로 하는 가거간(家居間)을 가괘 또는 집주름이라 부르고 그들의 사무소를 복덕방이라고 불렀다. 이 가괘들은 대개 공동사무소를 운영하였는데 영업구역에는 제한이 없고 임차·전당 등 거래의 성립 시는 증인으로 연서를 하고 보증의 책임을 졌다. 수수료는 구전이라 하여 거래대금의 100분의1 내지 100분의2 를 받았다.¹⁶⁾

나. 객주거간규칙

조선후기는 개항과 함께 서구문물의 유입으로 상업이 성행하고 이로 인하여 주거이동이 빈번하게 되었다. 개항지역을 중심으로 상업, 거주목적의 부동산 수요가 증가하였고 이와 함께 부동산거래를 알선하는 가거간 등 부동산중개인이 난립하면서 부동산거래질서가 문란해졌다. 따라서 당시 조선에서는 이를 적절히 규제할 필요가 발생하여 1890년 5월 5일에 우리나라 부동산중개관련법의 효시인 ‘객주거간규칙’이 제정되었다. 그러나 이 규칙은 객주, 거간들의 모든 활동을 규율하는 것을 목적으로 제정되었기 때문에 독립적인 부동산법으로의 존재 의의는 없다.

‘객주거간규칙’의 내용에는 거간이 국가에 영업세를 납부하면 개항한 곳에서의 거래에 있어서 독점적인 영업권을 행사할 수 있게 하고 거간이 되려는 자는 국가의 확인절차를 거친 후 ‘첩장’이라 불리는 일종의 인가증을 주어 영업을 하게 하는 인가제를 실시하였다. 이 ‘객주거간규칙’은 한일합병 조약발표(1910. 8. 9) 후 일본인의 거래활동을 보호할 목적으로 폐지되었고 이 후 자유영업제로 변경되었다.¹⁷⁾

15) 강해규외2, 부동산중개론-이론·법령 및 실무(형설출판사, 2007),110면

16) 서정화, 한국의 복덕방입법론,(기공사, 1980), 33-35면

다. 소개영업취체규칙

한일합병과 함께 객주거간제도는 폐지되고 1912년 조선민사령에 의하여 일본의 법령이 의용되었는데 이 조선민사령은 민사중개에 관한 자세한 규정이 없었다. 이 후 1922년 조선인의 부동산거래를 단속·관리하기 위하여 경기도령 등 각 도의 규칙으로 ‘소개영업취체규칙’이 공포·시행되었다

이 규칙에 의하면 소개업자는 숙박업, 식당이나 요리전문점, 기생집의 소개, 금융알선업, 대서업, 인력알선, 혼인중매, 토지 및 가옥의 소개·매매·대차 등의 중개행위를 업으로 하고 소개업자가 되려는 자는 관할경찰서장에게 허가를 받아야 영업을 할 수 있는 허가제를 실시하였다.¹⁸⁾

라. 소개영업법

해방과 6.25동란의 소용돌이 속에서 부동산중개업은 복덕방이라는 이름으로 그 명맥을 유지해 오다가 일제강점기 때 만들어진 ‘소개영업취체규칙’을 대체할 법제정의 당위성과 1960년대 경제개발계획에 의한 개발과 도시화로 부동산의 거래가 활발해짐으로 인하여 부동산중개에 대한 법제정이 시급하게 되었다. 이에 따라 1961년 9월 15일 국가재건최고회의 제7차 상임위원회에서 ‘소개영업법’을 제정하였고 1961년 9월 23일(법률제726호) 공포와 동시에 시행되었다.

소개영업법은 소개영업과 그 단속에 관한 사항을 규정하여 국민생활의 편익을 증진함을 목적으로(동법 제1조) 제정되었고 영업의 범위는 부동산, 동산 등의 매매, 대차의 소개, 혼인의 중매 그리고 고용자의 소개로 한정하였다(동법 제2조). 종전의 소개영업취체규칙에서는 관할경찰서장의 허가를 받아야 하는 허가제에서 관할구청장, 시, 읍, 면장에게 신고하면 영업을 할 수 있는 신고제로 바뀌었다.¹⁹⁾

17) 김하현, 앞의 논문, 35-37면

18) 김하현, 앞의 논문, 38-39면

19) 김하현, 앞의 논문, 40면

2. 공인중개사제도 시행 이후

가. 부동산중개업법

(1) 의의

1970, 80년대의 고도 성장기를 거치면서 도시의 팽창으로 인한 주택지와 공업지에 대한 부동산의 수요가 늘어나면서 부동산거래가 폭발적으로 증가하였고 이로 인하여 중개시장의 규모가 대폭으로 확대됨과 동시에 이에 대한 부작용으로 투기 및 부동산에 대한 허위 및 과장광고 등의 불법행위가 만연하여 기존의 소개영업법으로는 부동산중개시장을 규율하기에는 미흡한 점이 많았다.

정부는 1983년 12월 30일에 기존의 소개영업법을 폐지하고 ‘부동산중개업법’(법률 제3676호)을 제정하여 1984년 4월 1일부터 시행하였다. 이 법의 제정 목적은 부동산 중개업을 건전하게 지도·육성하고 부동산 중개 업무를 적절히 규율함으로써 부동산 중개업자의 공신력을 높이고 공정한 부동산거래질서를 확립하여 국민의 재산권 보호에 기여코자 하였다.

주요 내용으로는 소개영업법에서의 신고제를 허가제로 변경하였고 5년마다 허가를 갱신토록 하였으며(동법 제4조), 중개대상물도 부동산 물권으로 한정하였다. 또한 최초로 부동산중개전문자격사인 공인중개사제도를 도입하여 부동산중개업자의 자질 향상을 도모하고 중개업자의 종별에 따라 영업구역을 제한하였다(동법 제8조, 제9조).²⁰⁾ 그리고 중개업자는 업무상 중개의뢰인에게 가한 손해배상을 보증하기 위하여 재정보증인을 선임하거나 보증보험에 가입 또는 공탁을 하여야 하며(동법 제19조) 중개의뢰를 받은 중개대상물에 대한 확인·설명 의무를 부여하여 부실 중개의 발생을 방지하기 위한 장치를 마련하였다(동법 제17조). 또한 중개업자의 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및

²⁰⁾ 부동산중개업법 제9조(영업의 범위)①법인 및 공인중개사인 중개업자의 영업지역은 전국으로 하고, 중개인의 영업지역은 당해영업소가 소재하는 시(구가 설치되지 아니한 시에 한한다. 이하 같다)·군·구의 관할구역으로 하며, 그 관할구역 안에 있는 중개대상물에 한하여 중개행위를 할 수 있다.

운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 부동산중개업협회의 설립을 의무화 하였다(동법 제30조).

(2) 이 후 개정내용

부동산중개업법은 2000년 1월28일까지 8차에 걸쳐 개정이 되었는데 그 주요 내용을 살펴보면 제1차 개정(1989.12.30 공포)에서는 부동산 손해배상을 신속하고 실질적으로 보장하기 위하여 공제 또는 공탁제도를 신설하고 공인중개사제도를 정착시키기 위하여 부동산중개업자의 신규 허가는 공인중개사에 한하여 허가를 하도록 하였다.

제4차 개정(1993.12.27 공포)는 국제적으로 우루과이라운드(UR) 협정이 발효되어 부동산중개업을 포함한 부동산서비스업의 대외 개방에 효과적으로 대처하기 위하여 선진 부동산중개제도를 도입하고 건전한 부동산 거래질서를 확립하기 위하여 시행되었는데 그 주요 내용은 법인인 중개업자의 업무범위를 확대하고²¹⁾ 법인인 중개업자의 경우 분사무소를 설치할 수 있도록 하였으며(동법 제11조 제1항) 전속중개계약 제도를 도입하였다(제16조의 3). 중개수수료 및 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 건설부령이 정하는 범위 내에서 시 또는 도의 조례로 정하도록 하였고(동법 제20조 제3항) 중개 업무에 관한 분쟁을 조정·처리하기 위하여 허가관청 소속하에 중개업분쟁조정위원회를 두도록 하는 등이다(동법 제37조의 3).

제7차(1999년3월31일 공포)는 부동산중개업이 자율성을 가지고 성장할 수 있도록 규제완화에 초점을 두고 개정되었다. 주요 내용으로는 부동산중개업을 허가제에서 등록제로 완화하고(동법 제4조) 중개보조원의 인원수 제한제도를 폐지

21) 제9조의2 (다른 영업과의 겸업제한)법인인 중개업자는 중개업외의 다른 영업을 하여서는 아니 된다. 다만, 다른 법률의 규정이 있는 경우와 다음 각 호의 업무의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
2. 부동산의 이용 및 개발에 관한 지도 및 상담
3. 중개업자를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
4. 기타 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무

하였으며 법인인 중개업자가 일정 수 이상의 공인중개사를 의무적으로 고용해야 하는 제도를 폐지하였다(동법 제6조). 또한 중개업자와 사용인이 의무적으로 받아야 하는 일반교육(년1회 이상)과 연수교육제도(3년마다 1회)를 폐지하고 중개사무소의 개설등록을 하고자 하는 자(법인의 경우에는 임원을 말한다)에 대한 사전교육의무조항만을 삽입하였다(동법 제29조). 그리고 부동산중개협회의 설립과 가입에 대한 의무조항이 임의조항으로 바뀌었고(동법 제30조) 협회의 회장과 감사의 임명 시 건설부장관의 승인을 받도록 한 규정을 폐지하였다(동법제34조).

제8차 개정(2000년 1월 28일 공포)은 행정규제기본법에 의한 규제정비계획에 의거 마련된 것으로 그 주요내용은 중개인이 부동산거래정보망에 가입하고 이를 이용하여 중개하는 경우에는 당해 정보망에 공개된 관할구역외의 중개대상물에 대하여도 이를 중개할 수 있는 중개인 영업구역 확대(동법 제9조제1항)규정과 중개의뢰인이 중개계약을 명확하게 하기 위하여 필요한 경우 중개업자에게 중개대상물 현황 및 가격 등의 사항을 기재한 중개계약서의 작성을 요청할 수 있는 규정을 삽입하였다(동법 제16조의 3). 또한 중개업자가 정확한 확인·설명서를 작성할 수 있도록 매도(임대)의뢰인에게 중개대상물의 상태에 관한 자료의 제공을 요청할 수 있도록 하였고(동법 제17조 제2항) 중개업자는 거래의 안전을 보장하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 거래계약의 이행이 완료될 때까지 계약금 또는 중도금을 중개업자 또는 제3자의 명의로 금융기관, 제35조의2의 규정에 의한 공제사업을 하는 자 및 신탁업 법에 의한 신탁회사 등에 예치하도록 거래당사자에게 권고할 수 있도록 개정하였다(동법 제19조의 2). 그리고 공인중개사가 아닌 자는 공인중개사 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못하도록 하는 등의 법 개정이 이루어졌다.

나. 공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률(제9차 개정)

(1) 의의

부동산중개업법의 제9차 개정은 체계적인 조문정리와 부동산 실거래가 신고의 의무화 및 그동안 시행된 부동산중개업법의 미비점을 보완하기 위하여 전문개정 방식을 채택하였고 법률의 명칭도 ‘공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률’로 변경하였다.²²⁾

주요 개정내용을 살펴보면 부동산거래신고에 관한 사항을 포함시키기 위하여 법률의 명칭을 ‘공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률’로 변경하였으며 중개업자와 그 사무원은 다른 중개사무소에 소속될 수 없도록 하였고 중개업자는 천막 등 임시중개시설물을 둘 수 없도록 하여 부동산투기를 조장하는 행위를 방지할 수 있는 장치를 마련하였다(동법 제12조, 13조). 또한 부동산컨설팅 등 부동산서비스관련 유사업자와의 구분을 위하여 중개업자의 사무소명칭에는 ‘공인중개사사무소’ 또는 ‘부동산중개’라는 문자를 사용하도록 하고 중개업자가 아닌 자는 그 명칭을 사용하지 못하도록 규정하였다(동법 제18조). 그리고 거래당사자 또는 중개업자가 매매에 관한 계약서를 작성한 때에는 실제거래가격 등의 일정사항을 신고관청에 신고하도록 규정하였으며(동법 제27조) 중개업자가 폐업 신고 후 다시 중개사무소 개설등록을 한 때에는 폐업신고 전의 중개업자지위를 승계하도록 하고 이 경우 폐업신고 전의 중개업자가 받은 행정처분의 효과도 1년간은 승계하도록 규정하였다(동법 제40조). 이 밖에도 공인중개사인 중개업자에게 경·공매대상 부동산의 입찰대리 업무를 허용하고 공인중개사 자격정지제도의 도입과 무등록중개업자의 신고포상제도 도입 및 공제사업자에 대한 감독규정 신설 등의 내용이 추가되었다.²³⁾

(2) 이 후 개정내용

‘공인중개사의 업무 및 부동산거래 신고에 관한 법률’로 변경되어 2006년 1월 1일부터 시행된 이후 2013년 6월 4일 까지 11차에 걸쳐 개정되었는데 1회

22) 2005. 7. 29 법률 제7638호, 2006. 1. 1. 시행

23) 서진형, 최신부동산중개론, (부연사, 2006), 27면.

부터 10회까지의 주요 개정내용은 표로 정리하고(표 2 참조) 최근에 개정된 11

<표 2> 제10차 까지 주요 개정내용

공포일	개정 이유	주요 개정내용
2005.12.7 [법률제7710호]	규제조항의 일부 신설 및 개정	<ul style="list-style-type: none"> - 자격증분실 등의 경우 과태료 면제 (제35조 제4항 신설) - 업무정지처분사유 3년 경과시 처벌 불가 (제51조제2항 6호)
2006.12.28 [법률제8120호]	부동산 실거래 신고제도의 미비점 개선, 보완	<ul style="list-style-type: none"> - 중개업자의 간판실명표기(제18조 3항 내지 4항 신설) - 부동산거래신고 기한 연장(제27조 제1항) - 실거래 신고내용에 대한 관계공무원의 자료제출요구권(제27조의 2신설)
2008. 6.13 [법률 제9127호]	부동산거래신고제도의 실효성 제고와 법의 운영상 미비점 개선	<ul style="list-style-type: none"> - 공인중개사시험위원회 설치근거 마련(제4조의 2 신설) - 일방의 실거래가 단독신고 가능(제27조 제1항 단서 신설) - 중개업자의 주택거래신고(법27조, 제51조, 제54조) - 거래대금지급증명의 서면요청(법27조의 2)
2009. 4. 1 [법률제9596호]	법의 운영상 미비점 보완	<ul style="list-style-type: none"> - 국토해양부장관의 실무교육지침 마련 근거 규정 신설(제25조 제4항) - 감독상 자료제출권 등의 완화(제37조 제1항 1호, 2호 삭제) - 중개사의 사용자책임에 대한 과실책임규정 도입(제50조 단서 신설) - 과태료처분에 대한 이의신청규정 삭제(제51조 제6항 내지 제9항)
2011. 5.19 [법률제10663호]	중개업자단체의 공정거래를 위한 규정 보완	<ul style="list-style-type: none"> - 독점규제 및 공정거래에 관한 법률 제26조 위반 시 행정처분 요건 규정 및 공정거래위원회에 자료 요구권 신설(제38조제2항 11호, 제39조제1항13호, 제39조의 2)

차 내용은 상술한다.

2013년 6월 4일(법률제11866호)에 시행된 11차 개정의 취지는 첫째 광고실명제를 통하여 허위·과장광고 등 부동산거래질서를 어지럽히는 행위를 금지하여 건전한 부동산거래질서를 확립하고 둘째 중개업자고용인에 해당하는 소속공인중개사와 중개보조원에게도 고용 전 실무교육을 받을 의무를 부여하여 중개업종사자의 전문성제고를 꾀하고 중개업자와 소속공인중개사에게는 등록 후에도 2년마다 연수교육을 의무적으로 받도록 하였으며 셋째 협회가 운영하는 공제사업이 효과적으로 운영될 수 있도록 운영위원회를 설치하도록 하고 국토교통부장관의 감독권을 강화하였다.

법률 개정내용을 구체적으로 살펴보면 신설규정으로는 ① 등록관청에게 중개업자가 등록을 신청할 때 중개업자결격사유에 대한 관계기관에 조회를 요청할 수 있는 권한 부여하고²⁴⁾ ② 허위 또는 과장광고 등을 예방하기 위하여 중개대상물 표시광고에 시행령에 의한 일정한 사항을 명기해야 할 의무를 부여하였으며²⁵⁾ ③ 중개업자가 중개사무소를 이전하거나 폐업 또는 등록취소를 당할 때는 중개업소의 간판을 철거하도록 의무를 부과하고(제21조의2) ④ 중개업자가 중개업무를 수행하기 위하여 필요한 경우 중개의뢰인에게 주민등록증 등 신분을 확인할 수 있는 증표를 제시해 줄 것을 요구할 수 있도록 하였다(제25조의2). ⑤ 중개업자가 고용인(소속공인중개사와 중개보조원)을 고용할 때 고용 전 실무교육을 의무화하였으며²⁶⁾ ⑥ 감독관청 및 등록관청이 불법 중개행위에 대한 단속을 할 때 협회 및 관계기관에 협조를 요청할 수 있도록 하였다(제37조 제3항). ⑦ 그리고 공제기금의 건전성과 공제사업의 적정성을 유지하기 위한 신설규정으로는 첫째 공제사업을 효율적으로 운영하기 위하여 공제사업에 관한 운영위원회를 별도로 설치하도록 하였고(제42조의2) 둘째 국토교통부장관의 요청이 있을 때에 공제사업에 대한 금융감독원장의 조사 또는 검사권을 부여하고(제42조의3) 셋째 공제사업이 부적절하게 운영될 때 국토교통부장관이 그 개선을 명할 수 있

24) 공부법 제10조제3항

25) 공부법 제18조의2

26) 공부법 제34조 제2항, 제3항

는 사항을 특정하여 구체적으로 열거하였으며(제42조의4) 넷째 협회의 임원이 공부법에 의한 공제규정을 위반하거나 국토교통부 장관의 개선명령을 이행하지 않는 경우 또는 재무건전성 기준을 지키지 아니한 경우에 국토교통부 장관이 해당 임원의 징계·해임을 요구할 수 있는 권한을 부여하고(제42조의5) 끝으로 재무건전성을 유지하기 위한 규정(제42조의6) 등이 도입되었다.

개정규정을 살펴보면 ① 중개업자의 사용인의 명칭을 고용인으로 바꾸고(제15조) ② 등록의 결격사유인 ‘공부법 위반으로 인한 벌금형’을 ‘공부법 위반으로 인한 300만원 이상의 벌금형’으로 완화하였으며²⁷⁾ ③ 업무정지 중인 중개사의 공동중개사무소의 개설을 제한하였다(제13조 제6항). ④ 부동산거래신고에 있어서 공동중개인 경우에는 공동중개에 참여한 중개업자 모두 공동으로 거래신고를 하도록 규정하였고(제27조 제2항) ⑤ 부정한 방법에 의한 부동산거래신고의 금지규정을 포괄적인 규정에서 열거형의 구체적인 금지규정으로 개정하였고²⁸⁾ ⑥ 중개업자와 소속공인중개사의 사후 연수교육규정은 임의적 규정에서 필요적 규정으로 변경하여 2년마다 연수교육을 받도록 의무화하였으며(제34조 제4항) ⑦ 협회를 설립할 때 주된 사무소를 서울특별시에 두도록 하는 내용을 삭제(제41조 제4항)하였다.

위에서 요약한 우리나라 부동산중개업의 역사적 변천과정을 요약하면 <표 3>과 같다.

27) 공부법 제10조 제1항 11호

28) 공부법 제27조(부동산거래의 신고) 제5항 ⑤ 부동산거래신고에 관하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 거래당사자가 중개업자로 하여금 제2항에 따른 부동산거래신고를 하지 아니하게 하거나 거짓된 내용을 신고하도록 요구하는 행위
2. 제1항·제2항 또는 제6항에 따른 신고 의무자가 아닌 자가 거짓된 내용의 부동산거래신고를 하는 행위
3. 제1항·제2항 또는 제6항에 따른 부동산거래신고에 대하여 거짓신고를 조장하거나 방조하는 행위

<표 3> 부동산중개업의 역사 개관

시기별	관련 법률, 제도	명칭 및 중개대상물	영업방식
고려	관습법	· 객주 · 상품의 위탁매매 등	자유제
조선	객주거간규칙	· 가래, 거간 · 상거래 중개나 토지·가옥의 매매·대차중개	인가제 (한성부)
1922년 5월19일	소개영업취체규칙 (조선총독부 경기도령 제10호)	· 예기, 작부, 창기가업자, 고용자, 구혼자 소개 · 토지·가옥매매 및 임차 소개	허가제 (관할 경찰서)
1961년 9월23일	소개영업법	· 소개영업자 · 부동산·동산 등의 맴, 대차의 소개, 혼인의 중매, 고용자의 소개 등	신고제 (관할구청장, 시·읍·면장)
1983년 12월 30일	부동산중개업법	· 부동산중개업자(중개인, 공인중개사, 중개법인 등) · 토지·건축물, 그 밖의 토지의 정착물, 임목, 광업재단, 공장재단 등의 매매, 임대차 등의 중개	허가제 ↓ 등록제 (관할시장, 군수, 구청장)
2006년 7월29일	공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률	상 동	등록제 (관할시장· 군수·구청장)

* 자료 : 김하현, 앞의 논문, 49면

제3절 외국의 부동산중개업 개관

1. 미국

가. 부동산중개제도 개관

미국의 부동산중개업은 주마다 조금씩 차이는 있으나 1917년 캘리포니아주에서 캘리포니아 부동산법(Real Estate Law and Subdivided Lands Law)의 규정에 의하여 부동산중개인 자격제도를 최초로 시행한 이후 대부분의 주에서 이와 같은 자격제도를 채택하고 있다. 그리고 1919년 캘리포니아주에서 부동산중개업에 대한 면허제를 실시한 이후 현재는 미국의 모든 주에서 부동산중개업의 면허제를 실시하고 있다. 미국 부동산중개업의 또 하나의 특색은 부동산에 대한 종합적인 서비스를 제공하는 전국적인 부동산 중개회사의 출현과 이들의 급격한 성장이다, 이들은 부동산의 중개 및 컨설팅뿐만 아니라 권원보험, 에스크로우, 금융알선 등 종합적인 서비스를 제공하고 있다. 또한 이들 회사들은 전국적인 프랜차이즈를 형성하고 있는데 최초의 회사는 'Gallery of Homes' 로 1947년에 설립되었고 1978년에 설립된 'Century 21'부동산중개회사는 최초로 전산 프랜차이즈 체제를 도입하였다.²⁹⁾

그리고 부동산중개인협회로 전미부동산중개인협회(NAR)가 있는데 이 협회에서는 상업용부동산의 실무처리 능력을 인정하는 자격제도인 CCIM(Certified Commercial Investment Member)을 운용하고 있다, CCIM의 자격증은 가치와 공신력에서 세계적인 권위를 얻고 있다.

나. 부동산중개업자 자격제도

미국에서 부동산중개업에 종사할 수 있는 공인자격을 부여받은 인적구성원으로는 부동산판매원(real estate salesperson)과 부동산중개사(reai estate broker)가 있다. 부동산판매원과 부동산중개사의 자격을 취득하기 위해서는 둘 모두 '자격 시험 전 교육', '자격시험 통과'그리고 '자격시험통과 후 교육'등 3단계의 과정이 필요하다.³⁰⁾

부동산판매원 면허는 부동산에 관한 계약능력을 가질 수 있는 나이(보통18세)

29) 이창석, "각국별 부동산중개업 제도에 관한 비교 연구-미국, 영국, 프랑스, 독일, 일본 및 한국을 중심으로", (대한부동산학회지,1995),431,433면

30) 이창석, 위의 논문, 433면

이상의 성인으로 일정한 교육기관에서 법정 교육을 수료한 후 자격시험에 합격한 자에게 부여된다. 부동산판매원 면허(Salesperson License)를 취득했다더라도 적법한 부동산업무를 수행하기 위해서는 부동산중개업자(Broker)의 감독을 받고 업무 면허(Working License)를 받아야 한다. 그리고 대부분의 주에서 시험합격 후 일정기간 이내에 사후교육을 받아야 하고 또한 일정기간마다 재교육을 의무화 하고 있다.³¹⁾ 부동산판매원은 부동산중개업자에게 허용된 대부분의 업무를 수행할 수 있지만 부동산판매원 스스로 부동산거래를 완결할 수 없다. 부동산판매원은 그를 고용한 부동산중개업자의 감독을 받으며 부동산중개업자의 대리인 또는 피고용인으로 간주된다.³²⁾ 우리나라와 비교하면 부동산업무보조원 중 ‘소속공인중개사’와 유사한 역할을 한다고 볼 수 있다.

부동산중개업자의 면허를 취득하고자 하는 자는 일정수준 이상의 나이와 학력요건을 갖추고 부동산중개에 필요한 교육과정의 이수를 필수로 하며 자격시험의 합격과 합격 후 법정교육과정을 이수해야 한다. 대부분의 주에서 고등학교 이상의 학력과 18세(또는 21세) 이상의 성년에게만 부동산중개업자의 자격이 주어진다. 또한 자격시험을 보기 위해서는 일정수준의 부동산교육과정을 이수해야 하고 부동산판매원으로서 일정기간(1-4년) 동안 부동산 업무를 수행하거나 부동산전문고등교육기관에서 법정교육을 이수한 자에게 시험자격이 주어진다. 위와 같은 자격을 갖춘 신청인이 면허를 받기 위해서는 반드시 면허시험에 합격하여야 한다. 시험과목은 부동산거래업, 중개인업, 윤리, 계약법, 부동산계약, 부동산관련 수학 등이며 특히 해당 면허시험을 시행하는 주의 면허법과 부동산실무에 관한 지식을 묻는 것에 중점을 두고 있다.³³⁾ 또한 대부분의 주에서는 시험합격 후 일정기간 이내에 사후교육(postlicensing education)을 받아야 하고 이 후에는 일정기간마다 재교육을 받아야 한다.³⁴⁾

<표 4>와 같이 미국에서는 부동산중개업자를 부동산분야의 전문가로 양성하기 위하여 교육요건을 강화하였고 중개업자가 된 후에도 주기적인 교육을 실시

31) 김하현, 앞의 논문, 100면

32) 김하현, 앞의 논문, 98-99면

33) 김하현, 앞의 논문, 97-98면

34) 이창석, 앞의 논문, 434면

하여 중개업자의 자질향상에 노력하고 있다.

<표 4> 주요 주별 부동산중개사(Broker) 자격제도의 개요

주의 명칭	연령	교육 요건	자격 요건	시험	계속교육
캘리포니아	18	부동산과정 8과목(360시간)	2년 이상의 실무 또는 대출	필기시험 75점	4년 주기
오하이오	18	240시간 및 대학 2년 교육	2년 이상의 실무 경험	필기시험 75점	3년 주기
뉴욕	18	부동산 과정 90시간	1년 이상의 실무 경험	필기시험	4년 주기
조지아	21	160시간 이수 및 고졸 이상	3년 이상의 실무 경험	필기시험	4년 주기
펜실바니아	21	240시간 이수 및 고졸 이상	3년 이상의 실무 경험	필기시험	일정기간

* 자료 : 이창석, 앞의 논문, 434면

다. 부동산중개업 운용실태

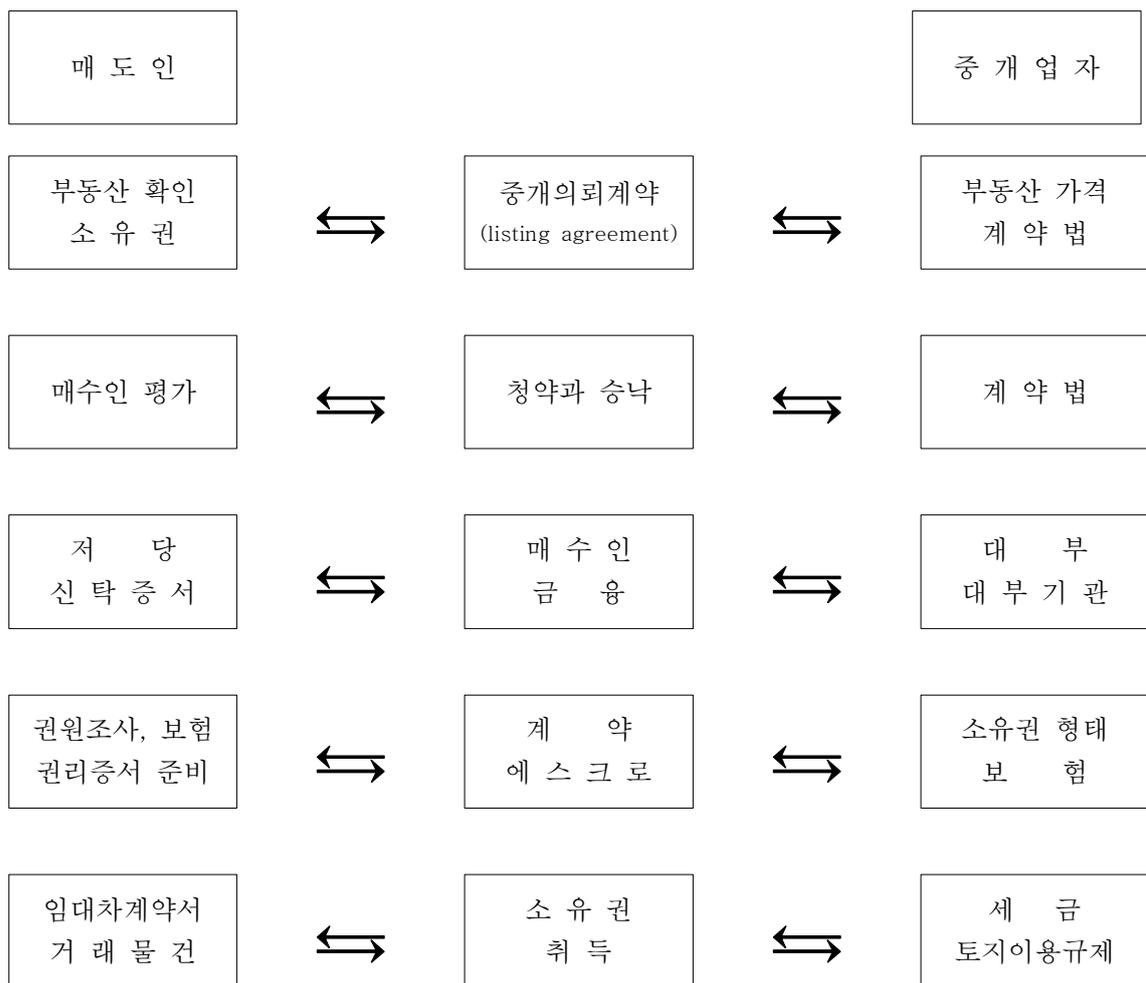
미국의 부동산중개업자는 전통적인 부동산중개의 알선뿐만 아니라 권원보험, 에스스로우는 물론 저당보험 등 금융서비스에 이르기 까지 종합적인 서비스를 제공하고 있다. 또한 중개업자의 업무영역으로는 부동산중개알선, 부동산매매와 교환, 위탁계약대리, 임대료 수납, 부동산 임대, 부동산관리, 부동산개발, 부동산 컨설팅, 그리고 부동산 감정평가, 부동산 금융서비스 등으로 범위가 매우 넓다.

중개계약의 유형으로는 일반중개계약(open listing), 전속중개계약(exclusive agency listing), 전임중개계약(the exclusive right to sell listing), 공동중개 계약(multiple listing), 순가중개계약(rest listing) 등이 있는데 미국에서는 중개업자가 중개의 책임과 독점권을 갖는 전속중개계약 또는 전임중개계약이 일반적으로 행하여지고 있고 공동중개를 위한 조직적인 부동산거래정보망으로

MLS(multiple listing service)을 운영하고 있다.³⁵⁾

중개수수료를 제한하는 규정은 없으며 각각의 거래에서 특약으로 정할 수 있으나 매도인이 거래금액의 4-6%를 부담하는 것이 보통이다.

미국부동산거래의 일반적인 흐름은 <그림 3>과 같다.



* 자료 : 이창석, 앞의 논문, 435면

<그림 3> 미국의 부동산거래 흐름

35) 이창석, 앞의 논문, 435-436면

2. 영국

가. 부동산중개제도 개관

영국의 공인 부동산중개사 자격은 왕립측량사협회(RICS: Royal Institute of Chartered Surveyor)에서 부여하고 있고 동 협회에 가입한 부동산중개사를 적산사(측량사)라 칭한다. 적산사는 부동산의 중개업무외에도 부동산의 감정평가와 측량업무 등도 함께 수행한다. 부동산중개업무의 내용으로는 주택 및 상·공업용 부동산의 매매와 임대차의 중개, 토지에 관한 대리 그리고 부동산에 관한 경매 등이 있다.³⁶⁾부동산에 대한 중개 업무는 부동산중개사가 하고 계약서의 작성은 매도인과 매수인이 선임한 솔리시터(solicitor)라 불리는 변호사가 한다.³⁷⁾

나. 부동산중개업자 자격제도

부동산중개업자로서 적산사의 자격을 취득하기 위한 방법은 4가지가 있다.³⁸⁾ 첫째의 방법은 대학 또는 단과대학에서 왕립측량사협회가 인정하는 부동산학 전문교육을 전일제과정(full time course)으로 3년 이수하면 적산사자격이 주어진다. 둘째는 대학 또는 단과대학에서 왕립측량사협회가 인정하는 부동산학 전문교육을 샌드위치과정(sandwich course)으로 4년을 이수하고 1년의 실무에 종사하면 적산사자격이 주어진다. 셋째는 왕립측량사협회(RICS)가 인정하지 아니하는 대학을 졸업한 경우에는 RICS에서 요구하는 시험에 응시하여 합격하는 방법이 있다. 마지막으로 왕립측량사협회가 자격을 인정하는 적산회사에 근무하면서 2년 이상 실무경험을 갖추고 RICS와 별도조직인 적산사협회(AMSS)에서 적산사의 자격을 취득하는 방법이 있다. 그리고 영국의 부동산법제는 중개보조원에 관하여는 특별한 규정을 두고 있지 않다.

36) 김하현, 앞의 논문, 102면

37) 김상명, “부동산중개업제도의 개선에 관한 연구”, 한국토지공법학회, (토지공법연구 제19집, 2003), 743면

38) 이창석, 앞의 논문, 441-442면

다. 부동산중개업 운용실태

중개업자는 부동산알선중개는 물론 부동산매매와 부동산임대, 위탁계약 및 대리, 부동산관리, 부동산개발, 부동산컨설팅 그리고 부동산측량 및 부동산 감정평가 등의 업무를 할 수 있고 특이한 점으로는 중개업자인 적산사가 부동산은 물론 골동품, 가축 등에 관한 경매까지 업무영역으로 하고 있다는 점이다.³⁹⁾

중개계약은 개인계약(private treaty)과 경매(auction)로 나누어진다. 개인계약은 주로 대리(agency)의 형태로 행하여지는데 매도인의 대리인만으로 중개하는 경우와 매도인과 매수인이 각각의 대리인을 세워 복수의 중개업자에 의하여 중개계약이 이루어지는 경우가 있다. 경매를 통한 부동산의 거래는 경매인인 적산사의 사무소 또는 공설경매장을 이용 하거나 미리 정한 장소에서 한다. 중개계약의 체결은 구두로 해도 되며 계약의 형식은 전속중개계약이 원칙이다. 복수의 중개업자가 협력을 하는 경우에는 공동중개의뢰(joint sole agency) 계약이 일반적이다. 일반중개계약을 체결하는 경우도 있으나 적산사는 취급하지 않고 독점중개(sole selling rights) 계약은 의뢰자에게 불이익을 줄 수 있다는 취지에서 적산사는 취급하지 않는 것이 원칙이다.⁴⁰⁾ 부동산거래계약서는 매도인과 매수인이 선임한 솔리시터(solicitor)라 불리는 변호사를 통하여 작성한다.

중개수수료는 중개업자와 의뢰인 사이에 자유로이 정할 수 있으나 오랜 관행으로 인하여 일정한 요금체계가 마련되어 있다.

3. 일본

가 부동산중개제도 개관

일본은 2차 세계대전 이후 주택난의 가중으로 부동산 유통시장이 매우 성장하

39) 국토개발연구원, “부동산중개제도의 합리화 방안연구”, 43면

40) 이창석, 앞의 논문, 444면

였음에도 불구하고 법과 제도의 공백과 중개업자의 불법행위 등으로 심각한 사회문제를 야기하였다. 이에 부동산업계를 중심으로 1951년에 부동산거래업법 입법촉진연맹이 결성되었으며 1952년 6월 10일에 택지건물취인업법(법률제176호)을 제정하였다.(이하 택건법이라 칭한다.) 1957년부터는 택지건물거래주임자 시험제도를 도입하여 운용되고 있다. 부동산중개업을 운영하기 위해서는 자격시험의 합격과 일정기간의 업무경력이 있어야 하고 일정 수의 성인인 전임거래주임자를 두어야 하는 등의 요건을 갖추고 해당 소재지를 관할하는 도도부현지사(둘 이상의 주에서 영업을 하고자 하는 자는 건설성 장관)의 면허를 취득해야 하며 면허의 유효기간은 5년이다.⁴¹⁾ 부동산중개업자의 업무영역으로는 부동산의 중개, 부동산의 매매 및 교환, 부동산거래에 대한 위탁업무 및 대리 그리고 부동산관리 등이 있다.⁴²⁾

나. 부동산중개업자 자격제도⁴³⁾

우리나라의 공인중개사와 유사한 택지건물 취인주임자가 되려면 지방자치 단체의 장 도도부현 또는 법정부청을 갖춘 부동산관련기관에서 행하는 자격시험에 합격하여야 한다. 시험의 응시자격은 연령, 성별에 의한 제한은 없으나 건설성령에 의하여 다음 조건 중 하나를 충족시켜야 한다. 첫째 고등학교 졸업자 또는 그 이상의 학력 소지자, 둘째 토지 또는 건물의 거래에 관하여 2년 이상의 실무경험이 있는 자, 셋째 지방자치단체의 장이 건설성령에서 규정한 대로 첫째와 둘째 조건과 동등 이상의 지식과 능력을 가졌다고 인정하는 자(택건법시행규칙 건설성령 제3조3의15)에게 응시자격을 부여하고 있다. 택지건물취인주임자가 부동산중개 등의 거래를 하려면 관할관청에 등록을 하여 택지건물 거래주임자가 되어야 한다. 또한 부동산중개업을 영위하고자 하는 자는 면허를 받아야 하는데 면허의 종류는 지사면허와 대신면허 두 종류가 있다.(택건법 제3조) 둘 이상의

41) 김하현, 앞의 논문, 116면

42) 이창석, 앞의 논문, 457면

43) 김하현, 앞의 논문, 116-119면

도도부현의 구역에서 사무소를 설치하고 사업을 운영하려는 자는 주된 사무소의 소재지를 관할하는 도도부현 지사를 경유하여 건설성장관에게 면허신청서를 제출하여야 하고 하나의 도도부현구역 내에서만 사무소를 설치하려는 자는 해당 사무소의 소재지를 관할하는 도도부현지사에게 면허신청서를 제출하면 된다. 면허를 신청하는 자는 건설성령의 규정에 따라 부동산중개사무소의 규모와 업무내용 등을 고려하여 일정 수의 성인인 전임 택지건물 거래주임자를 선임하여야 하고(택건법제15조제1항) 중개업자의 공신력 강화와 고객의 재산권보호를 위하여 택지건물거래취인자증 이라는 자격요건 이외에도 다음과 같은 실무경력을 요구하고 있다. ① 실무경력 2년, ② 등록실무 강습수료자-1년 1회강의 50시간수료 후 시험 합격자, ③ 국가 및 지방자치단체에서 택지·건물취득 또는 처분의 업무에 종사한 기간이 통산 2년 이상인 사람 또한 등록 후 부동산거래업자는 주기적으로(매년 1회 이상) 50시간 내외의 강습을 받아야 한다.

다. 부동산중개업 운용실태

일본의 부동산중개업자의 업무에는 부동산의 중개, 부동산의 매매 및 교환, 위탁계약대리권, 부동산관리 등이 있다. 부동산의 매매는 중개를 위탁한 물건이 계약기간 내에 거래되지 않은 경우에 중개업자는 위탁물에 대한 매수권을 갖는다. 그리고 중개계약의 유형에는 일반중개계약, 전속중개계약, 전임중개계약이 있다. 종전에는 중개계약에 대해 법률상의 규정이 없고 판례도 통일되지 않았으며 중개계약이 주로 구두로 행하여져 내용도 불확실한 경우도 많았지만 1980년 5월 택건법의 개정을 통하여 중개계약내용의 서면화, 중개거래가액결정에 대해 의견을 말할 때 그 근거의 명시 의무화 등의 중개계약제도가 도입되었다.

중개수수료는 중개물건의 금액에 따라 3단계로 차등을 두어 적용하고 있고 매매와 임대차인 경우에 수수료의 차이가 있다⁴⁴⁾

44) 이창석, 앞의 논문, 459면

4. 종합

각 나라별 부동산중개업무의 범위를 요약하면 <표 5>와 같다.

<표 5> 국가별 부동산중개업무범위

(△는 법인만 허용)

구 분	한 국	일 본	미 국	영 국
부동산 매매, 교환, 임대인 알선 중개	○	○	○	○
부동산 매매		○	○	○
부동산 교환		○	○	
위탁계약 대리	○	○	○	○
임대료 수납			○	
부동산금융대부 서비스			○	
부동산 임대	△	○	○	○
경매	○		○	○
부동산 관리	△	○	○	○
부동산 개발		○	○	○
부동산 컨설팅	△	○	○	○
부동산 감정평가			○	○

* 자료 : 김춘기, “부동산중개업 자격제도와 업무영역의 개선방안에 관한 연구”,
광운대학교 석사학위논문, 2007, 85면 재인용

제3장 부동산중개제도의 현황 및 문제점

제1절 중개업자 등에 관한 현황 및 문제점

1. 중개업자의 등록 현황 및 문제점

가. 중개업자 등록 현황

공인중개사 또는 법인 등 부동산중개업을 영위하려는 자는 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.⁴⁵⁾ 공부법에 의한 부동산중개업소의 개설등록에 필요한 기준은 개인과 법인으로 나눌 수 있는데 개인의 경우에는 첫째 공인중개사의 자격증을 소지하고 공부법 제10조에 의한 결격사유가 없어야 하고 둘째 시·도지사의 위탁을 받은 부동산 관련 학과가 개설된 대학 또는 전문대학이나 부동산중개업협회 등에서 32시간 이상 44시간 이하의 실무교육을 이수하여야 하며 셋째 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소의 사용권을 확보하여야 한다.

법인의 경우에는 (1) 상법상 회사로서 자본금이 5천만 원 이상이어야 하고 (2) 공부법 제14조⁴⁶⁾에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립되어야 하며 (3) 법인의 대표자는 공인중개사이어야 한다. 그리고 대표자를 제외한 임원 또는 사원

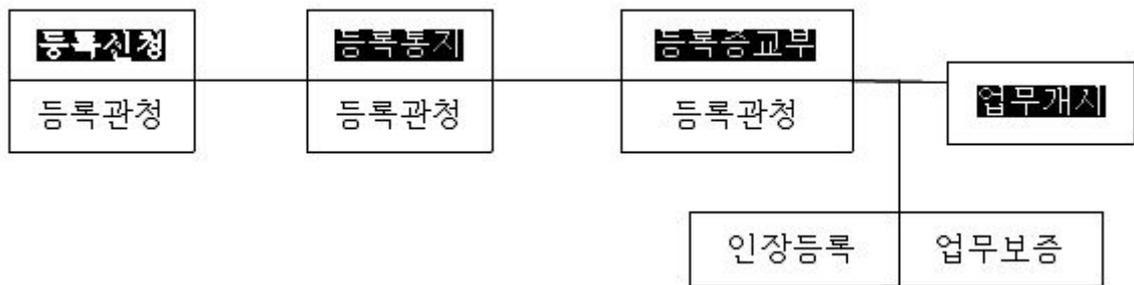
45) 공부법 제9조

46) 공부법 제14조(중개업자의 겸업제한 등) ① 법인인 중개업자는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다.

1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
3. 중개업자를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행
5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령이 정하는 업무

(합명회사 또는 합자회사의 무한책임사원)의 3분의 1 이상은 공인중개사일 것을 요하며 (4) 대표자, 임원 또는 사원 전원 및 분사무소의 책임자는 법 제34조제1항에 따른 실무교육을 받아야 하고 (5) 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보하여야 한다.

그리고 중개업자는 이중으로 중개사무소를 개설할 수 없고 법인인 중개업자만 그 관할구역 외에 분사무소를 설치할 수 있다.⁴⁷⁾



* 등록관청 : 시장, 군수, 구청장

* 등록신청 시 구비서류

- 개설등록신청서, 공인중개사자격증 사본, 실무교육 수료증,
사무소임대차계약서 등, 반명함판 사진 1장, 법인등기부등본(법인에 한함)

* 등록통지 : 신청서접수일로부터 7일 이내에 종별 구분하여 서면통지

* 인장등록은 등록관청에 등록

<그림 4> 부동산중개업 개설등록 절차

47) 공부법 제12조, 제13조 제3항

1983년 부동산중개업법이 제정된 후 부동산중개업자수는 <표 6>과 같다.

<표 6> 연도별 부동산중개업자수

년 도	합 계	공인중개사	중개인	법인
2012	82,595	75,379	6,749	467
2011	84,158	76,232	7,447	479
2010	83,361	74,634	8,263	464
2009	83,728	74,229	9,090	411
2008	83,627	73,212	9,995	420
2007	80,827	69,466	10,951	410
2006	78,611	66,276	11,910	425
2005	76,164	62,432	13,203	529
2004	72,247	57,362	14,331	554
2003	67,384	51,354	15,490	540
2002	58,920	41,663	16,673	584
2001	49,680	31,458	17,566	656
2000	45,845	26,452	18,776	617
1999	44,428	24,131	19,379	418
1998	40,083	18,617	21,286	180
...
1985	45,923	4,173	41,721	29

* 자료 : 국토해양부 부동산산업과

나. 중개업자 등록의 문제점

(1) 부동산전문가로서의 중개업자 양성 곤란

부동산중개업자가 되려면 공인중개사자격시험에 합격하여 공인중개사자격을 취득하고 등록신청 전 1년 이내에 32시간 이상 44시간 이하의 실무교육을 받고 결격사유가 없으면 모든 인적조건은 만족한다. 실무능력을 배양할 경력조건도 없이 짧은 실무교육으로는 부동산중개서비스전문가를 양성하기에는 턱없이 부족하고 이러한 실무교육으로는 단순한 중개과정을 배우기에도 부족한 시간이다.⁴⁸⁾

<표 7>국가·유사 업종별 개업 시 교육 및 경력조건

나라 · 업종별		교육 및 경력조건
미 국 부동산중개업자		교육: 주 평균150시간, 1-5년의 실무경력
일 본 부동산중개업자		등록강습 약50시간, 실무 또는 국가기관 2년 이상
대한 민 국	부동산중개업자	32시간 - 44시간 실무교육
	감정평가사	1년 이상의 실무경력
	공인회계사	1년 이상의 실무경력
	공인노무사	1년 이상의 실무경력
	변 리 사	1년 이상의 실무경력

* 자료 : 권도중, “부동산중개제도의 개선방안에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2011, 75-77면, 김하현, 앞의 논문, 126면

<표 7>에서 보는 바와 같이 우리나라의 중개업등록 전 실무교육은 미국 등

48) 이와 같은 배경에는 국가나 국민의 부동산중개업에 대한 인식수준이 오랜 전통에서와 같이 부동산중개업은 단지 부동산물건을 매매당사자에게 소개하는 역할이 거의 전부라고 생각하기 때문.

다른 나라는 물론 우리나라의 유사 전문자격증과 비교를 해도 매우 짧음을 알 수 있다. 부동산거래는 경제적가치가 매우 크고 국민의 삶과 부의 형성에 중대한 영향을 끼치므로 이를 매개하는 중개업자는 부동산에 관한 여러 분야의 전문적 지식을 가져야 하지만 우리나라의 공부법은 아직도 소개영업법에서의 소개역할을 하는 수준의 중개업자를 전제로 한 실무교육 및 연수교육의 규정을 두고 있다. 등록 전 실무교육이 중개업자에게 부동산을 중개할 수 있는 능력을 부여하기에는 너무 부족한 실정이다.(표 8 참조)

<표 8> 등록 전 실무교육의 문제점(설문 요약)

전체		교육내용의 전문성 부족		교육시간의 짧음		강사의 전문성 부족		실무능력 배양부족		비고	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100%	55	36.7	9	6.0	19	12.6	67	44.7		

(2) 부동산중개업자 수의 증가로 인한 경쟁심화

2010년을 기준으로 우리나라 총 인구는 48,219,172명이고 총 가구 수는 17,334,000가구⁴⁹⁾이며 부동산중개업소의 수는 83,728개소로 하나의 부동산중개업소 당 인구수는 575.9명이고 가구 수는 207.02가구이다. 그리고 부동산중개업을 개설할 수 있는 공인중개사의 수도 2012년 12월을 기준으로 324,909명이다. 이를 보면 중개업소와 공인중개사 모두 인구와 가구대비 적정인원을 초과하고 있는 것을 알 수 있다. 선행연구자료⁵⁰⁾를 보면 우리나라 부동산중개업소의 수는 적정업소 수의 2배를 초과하고 있는 것으로 나타나고 있다. 또한 공인중개사선발과정도 필요인원에 대한 타당성검토도 없이 1,2차 객관식에 60점 이상 합격이라는 절대평가제를 실시하고 있다. 이와 같은 부동산중개업소의 과포화상태는 중개업

49) 통계청, 2010.12.28, 인구주택총조사

50) 권도중, 앞의 논문, 66-67면

자 사이에 생존을 위한 경쟁이 필연적으로 발생하고 이러한 과열경쟁은 의뢰부동산에 대한 과장광고 및 부동산중개사고의 발생과 초과수수료문제 등을 유발하여 부동산중개시장의 질서를 어지럽히고 이러한 결과들은 국민들이 중개업자를 불신하는 원인이 되고 있다(표 9 참조). 부동산서비스업에 종사하는 국내 다른 전문자격제도의 인원·선발방법과 비교해 보면 공인중개사의 선발과정이 비계획적이고 과포화상태라는 것을 쉽게 알 수 있다(표 10 참조).

<표 9> 국민들의 중개업자 불신 원인(설문 요약)

전 체		중개수수료 과다요구		중개물에 대한 과장된 정보		중개업자의 전문지식 부족		중개사고 및 보상미비		기 타	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100%	30	20.0	55	37.0	40	26.7	24	16.0	1	0.3

<표 10> 국내 유사전문자격자 수와 시험제도 (단위 : 명)

구분	공인 중개사	공인 회계사	공인 노무사	세무사	법무사	감정 평가사	변리사
총합격자 수	300,861	15,000	2,689	9,000	6,000	2,900	3,400
년 평균 합격자수	14,000	145	178	650	120	144	200
합격제	절대평가	최소인원 합격제	최소인원 합격제	최소인원 합격제	최소인원 합격제	최소인원 합격제	최소인원 합격제

* 자료 : 권도중, 앞의 논문, 71면

2. 부동산중개업자의 업무영역의 현황 및 문제점

가. 현황

공부법에서 부동산중개업이란 일정한 보수를 받고 부동산의 중개를 업으로 행하는 것으로 여기서 중개란 토지·건축물 등 법정 중개대상 부동산에 대한 거래 당사자 간의 매매, 교환, 임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것이라 정의하고 있다. 그리고 부동산중개법인의 경우에는 부동산중개 외에 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행, 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담, 중개업자를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공 상업용 건축물 및 주택의 분양대행과 중개의뢰인의 의뢰에 따른 도배·이사업체의 소개 등 주거이전에 부수되는 용역의 알선 업무를 할 수 있고 위 업무 이외에는 중개법인의 겸업이 엄격하게 금지되어 있다(동법 제14조).

나. 문제점

현대의 부동산중개는 종합서비스산업이다. 소비자들이 요구하는 중개업자의 역할은 부동산소유권 등 지배권의 이전을 위한 매수인과 매도인의 연결뿐만 아니라 그 이전 과정에서 필요한 권원분석, 에스크로우, 세무관계 및 금융까지의 종합적인 부동산서비스를 원하고 있다. 중개업자가 이 모든 일들을 다 할 수는 없지만 의뢰인이 부동산을 구입하려고 할 때 부동산에 대한 가치분석과 구입을 한 후 부동산을 사용·수익하는데 필요한 업무까지는 중개업자가 원스톱으로 처리할 수 있도록 업무범위가 확대되어야 한다. 그리하여 미국 등 부동산선진국에서는 전술한 바와 같이 이러한 현대적인 요구에 부응할 수 있도록 중개업자의 업무의 범위가 매우 넓다. 그러나 우리나라에서는 아직도 과거의 소개업수준의 업무영역만을 부동산중개업자에게 허용하고 있어 부동산중개업의 발전과 현대화에 방해가 되고 국제적인 경쟁에서 뒤지는 결과를 낳고 있다. 우루과이협정 발효 이후 국내 부동산시장의 개방으로 외국의 종합부동산회사들이 우리나라의

부동산서비스업에 진출하여 국내법에 의한 제한을 받지 않고 종합적인 부동산서비스를 제공함으로써 인하여 국내 부동산업자와의 경쟁에서 우위를 점하고 있다.

그리고 현재 부동산시장에서 부동산의 관리, 매매, 개발 등 부동산서비스업에 관한 거의 모든 행위들을 중개업자가 법의 저촉을 피해서 할 수 있다. 예를 들면 공부법에서는 중개업자의 의뢰물건에 대한 매매행위를 엄격하게 금지하고 있지만 중개업자가 가격 등의 이유로 의뢰부동산의 구입을 원한다면 다른 중개업자의 중개를 받아 매입하거나, 다른 중개업자의 개입 없이 중개업자가 매수인이 되어 매도인과 직거래를 하고 법무사를 통해 거래신고를 하거나 매도인과 공동으로 거래신고를 하면 공부법을 회피할 수 있다.

이와 같이 현재 공부법에서의 부동산중개업자의 업무영역에 대한 과도한 제한은 종합적인 서비스를 제공해야 하는 현대의 부동산서비스업에 역행할 뿐 아니라 법의 회피수단으로 인하여 법이 의도하는 규제효과도 나타나지 않아 중개시장에서 공부법을 경시하는 풍조만을 야기하고 있다.

3. 무등록중개업자의 현황 및 문제점

가. 현황

(1) 무등록중개업자의 개념 및 종류

본 논문에서 무등록중개업자란 공부법 제9조에 의한 부동산중개업소의 개설등록을 하지 않고 부동산중개를 업으로 하는 자로 정의하고 무등록중개업자의 유형을 세 가지로 분류한다. 첫 번째 유형은 세무서에 부동산자문업으로 사업자등록을 한 후 부동산컨설팅 간판을 걸고 부동산중개업을 영위하는 무등록중개업자이고 두 번째 유형은 타인의 공인중개사자격증을 대여 받아 타인명의의 중개업자 개설등록을 하고 영업을 하거나 중개사무소의 중개보조원으로 등록을 하고

중개업자와 공동으로 중개업을 운영하는 자이며 마지막으로 세 번째 유형은 중개사무소에 소속됨이 없이 주위의 친분을 이용하여 여러 중개업소를 배회하면서 중개업을 영위하는 자 등이다.

무등록중개업자에 의한 부동산중개행위는 공부법 제48조 위반의 불법행위를 구성하며 3년 이하의 징역 또는 2천만 원 이하의 벌금형에 처해진다.

(2) 현황

부동산을 매도하려는 매도인(특히 급매의 경우)은 매도의뢰를 부동산중개업자뿐만 아니라 주변 지인들에게도 소유부동산의 매도를 의뢰하게 된다. 의뢰받은 지인이 부동산중개업자나 다른 지인을 통하여 부동산거래를 성사시키게 되면 부동산중개업자나 매도인으로부터 어느 정도의 보상을 받게 되는데 보상을 받은 지인은 그 보상으로 인하여 부동산중개에 매력을 느끼고 무등록중개업자의 길로 들어서는 것이 일반적인 경로이다. 그리고 이러한 무등록중개업자가 어느 정도 경험과 경력을 쌓게 되면 본인의 희망 또는 중개업자의 추천에 의하여 타 인명의의 중개업소를 운영하거나 등록된 중개업자와 공동으로 중개업을 운영하게 된다.

현재와 같이 부동산경기가 침체되고 매수자우위의 부동산거래시장에서는 부동산을 급하게 처분하려는 매도인이 증가하고 이들은 중개업자뿐만 아니라 주위의 지인에게도 부동산이 매매될 수 있도록 정보를 제공하는 경우가 많기 때문에 이로 인하여 무등록중개업자도 증가하게 된다.

원주시를 예로 들면 원주시의 무등록중개업자의 규모와 그들의 중개활동을 정확하게 파악하기는 불가능하지만 부동산거래신고를 통하여 어느 정도 유추해 볼 수 있다. 2012년 원주시의 부동산거래신고는 총 12,648건으로 이중 부동산중개업자와 매매당사자의 신고는 5,066건(40%)이고 법무사 등 기타대리인신고는 7,582건(60%)에 달하여 부동산신고에서 기타 대리인신고가 차지하는 비율이 중개업

자와 매매당사자의 신고비율보다 더 높다. 여기서 주목할 것은 기타 대리인신고인데 그 이유는 무등록중개업자가 부동산중개를 하는 경우에 무등록중개업자는 부동산거래신고를 할 수 없으므로 대부분은 법무사사무소에서 부동산매매계약을 체결하고 법무사로 하여금 부동산거래신고를 대리하게 하기 때문이다. 따라서 기타 대리인신고의 상당부분이 무등록중개업자의 중개에 의한 부동산거래임을 알 수가 있다.

그리고 무등록중개업자의 중개비율에 관한 중개업자의 설문조사를 보면 전체 부동산중개 건의 20-30%가 무등록중개업자의 중개에 해당하다는 답변이 43명(29%)로 가장 많았고 50% 이상이라고 응답한 중개업자도 17명(11%)이나 된다. 잘 모름으로 응답한 중개업자가 32명(21%)으로 많은 비중을 차지하는 이유는 전체 설문조사 중개업자 중 수도권지역의 중개업자 (30명)가 포함되었기 때문으로 추정된다.

<표 11> 무등록중개업자의 중개 비율(설문 요약)

전체		10% 미만		10-20%		20-30%		30-50%		50% 이상		잘 모름	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100 (%)	8	5	9	6	43	29	41	27	17	11	32	21

나. 무등록중개업자의 문제점

무등록중개업자는 중개시장으로의 진입과 탈퇴가 매우 자유롭기 때문에 공부법의 규정을 준수할 필요를 느끼지 않는다. 따라서 무등록중개업자는 서로의 인맥을 구성하여 순가중개계약 및 법정수수료를 초과하는 중개수수료를 요구하는 경우가 많고 중개완성을 위하여 의뢰물건에 대한 허위 또는 과장광고를 하여 의뢰인에게 피해를 주는 등의 부동산거래질서를 어지럽히고 이로 인하여 중개업

자가 국민들로부터 불신을 받는 심각한 결과를 초래하고 있다.

무등록중개업자의 세 가지 유형 중에서 가장 심각한 문제를 일으키고 있는 유형은 ‘타인의 자격증을 대여 받아 중개업을 운영하는 무등록중개업자’인 것으로 조사되었고(표 12 참조) 무등록중개업자로 인한 가장 큰 문제점은 ‘부동산시장질서의 교란’인 것으로 나타났다(표 13 참조).

<표 12> 가장 심각한 문제를 일으키는 무등록중개업자(설문 요약)

전 체		건설팅 등록을 한 자		자격증을 대여한 자		무소속의 무 등록업자		중개보조원의 중개행위		비 고	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100%	28	18.7	79	52.6	33	22.0	10	6.7		

<표 13> 무등록중개업자 중개행위의 가장 큰 피해(설문 요약)

전 체		법정중개수수 료의 초과		탈세		중개사고와 보상미비		중개업제도의 유명무실		부동산시장 질서 교란	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100%	14	9.3	5	3.3	39	26.0	17	11.4	75	50.0

4. 부동산중개업협회의 현황 및 문제점

가. 현황

중개업자는 그 자질향상 및 품위유지 그리고 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 법인의 형식으로 공인중개사협회(이하 "협회"라 한다)를 설립할 수 있다.⁵¹⁾ 협회는 회원 300인 이상의 발기인

이 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.⁵²⁾ 창립총회는 서울특별시에서는 100인 이상, 광역시·도 및 특별자치도에서는 각각 20인 이상의 회원을 포함한 600명 이상의 회원이 참석하여야 하고 발기인이 작성하여 서명·날인한 정관에 대하여 출석한 회원 과반수의 동의를 얻어야만 설립인가를 신청할 수 있다.⁵³⁾ 그리고 협회는 정관이 정하는 바에 따라 시·도에는 지회를 시(구가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정시를 말한다)·군·구에 지회를 둘 수 있다. 협회는 사단법인으로 하고 공부법에 규정된 것 외에는 민법의 사단법인에 관한 규정을 적용한다.

협회는 중개업자의 자질향상과 품위유지의 기능을 수행하기 위한 방안으로 현재 중개업등록을 위한 실무교육(시·도지사로부터 위탁에 의하여)과 부동산중개에 필요한 연수교육을 실시하고 있으며 부동산정보제공을 목적으로 인터넷에 의한 부동산거래정보망을 운영하고 있고 부동산중개에 필요한 각종서식을 개발하여 중개업자에게 보급하고 있다. 그리고 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무로는 공부법 제42조의 규정에 의하여 공제사업을 실시하고 있고 부동산중개제도와 관련된 정책들을 개발하여 정부에 건의하는 등의 노력을 하고 있다.

미국, 영국, 일본 등 부동산중개제도의 선진국들의 중개업협회는 권위와 사회적 기반이 확고하게 형성되어 있다. 미국의 관련협회로는 전미부동산중개업협회(NAR: National Association of Realtors)가 있고 이 협회에서는 CCIM(Certified Commercial Investment Member)이란 자격제도를 운영하고 있다.⁵⁴⁾ CCIM의 자격은 미국뿐만 아니라 전 세계적으로 그 가치를 높게 평가하고 있으며 미국에서 활동 중인 125,000여명의 상업용부동산중개업자 가운데 6% 정도만이 CCIM협회의 정회원으로 활동할 만큼 권위가 있다. CCIM 정회원이 된다

51) 공부법 제41조 제1, 2항

52) 공부법 제41조 제3항

53) 공부법 시행령 제30조

54) 김하현, 앞의 논문, 100면

는 것은 미국에서 부동산분야의 최고전문가로 인정받는 것을 의미한다. 영국의 경우에는 국가기관으로 왕립측량사협회(RICS: Royal Institute of Chartered Surveyor)가 있고 사설단체로 영국부동산연맹(BPF: British Property Federation) 등이 있는데 왕립측량사협회는 공인부동산중개업자인 적산사를 회원으로 두고 있고 영국부동산연맹은 부동산업계에서 활약 중인 가입회사의 이익을 대표하는 기관이다. 이 단체들 또한 사회로부터 명성과 권위를 인정받고 있다.

우리나라에서는 부동산중개업자단체가 한국공인중개사협회의 단일체제로 운영되다가 2012년 11월27일 국토교통부의 승인을 얻은 새대한공인중개사협회가 발족되어 지금은 두 개의 단체가 존립하고 있다. 협회는 회원의 회비와 실무교육 등 국가기관의 위탁사업 및 중개사고 손해배상을 위한 공제사업 등의 수익으로 운영된다. 그러나 우리나라의 협회는 회원들의 무관심과 협회의 노력부족으로 미국의 전미부동산중개인협회와 같은 권위를 얻지 못하고 있다.

나. 협회의 문제점

우리나라의 중개협회는 협회임원들의 운영미숙과 회원인 중개업자의 무관심으로 인하여 공부법에서 요구하는 설립목적을 달성하지 못하고 있다. 위에서 살펴본 바와 같이 무등록중개업자로 인한 시장질서의 교란행위가 상당함에도 이를 바로잡기 위한 협회의 노력이 부족하고 국토교통부장관·시·도지사의 위탁을 받아 실시하는 실무 및 연수교육도 시간과 내용면에서 많이 부족한 실정이다. 대부분의 공인중개사가 실무교육을 받고 바로 중개현장에 투입되는 현실을 고려하면 실무교육은 보장되어야만 한다(표 14 참조).

또한 지부, 지회 등 전국적으로 우수한 인적 조직망을 통하여 효율적인 부동산중개제도의 개발과 전국적인 부동산거래정보망을 구축할 수 있는 여건을 갖추고 있으면서도 이러한 조직을 활성화하려는 노력이 부족하다. 협회를 통하여 전

<표 14> 등록 전 실무교육의 문제점(설문 요약)

전 체		교육내용의 전문성 부족		교육시간의 짧음		강사의 전문성 부족		실무능력 배양부족		비 고	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100%	55	36.7	9	6.0	19	12.7	67	44.6		

국적인 부동산거래정보망이 활성화되면 지역생활정보지나 네이버 등 광고매체에
 게 중개업자가 지불하는 막대한 금액의 광고비를 절약할 수 있고 소비자인 의뢰
 인은 협회의 인터넷망을 통하여 전국에서 유통되는 부동산을 모두 찾아볼 수 있
 기 때문에 필요한 물건을 손쉽게 구입할 수 있는 편익이 있지만 협회의 노력부
 족과 중개업자의 무관심으로 인하여 부동산거래정보망을 이용하는 중개업자도
 소수(표 15 참조)이고 협회에 부동산거래정보망이 있다는 사실을 아는 국민은
 거의 없는 실정이다.

<표 15> 중개업자들이 주로 이용하는 광고(설문 요약)

전 체		교차로 등 지 역생활정보지		인터넷		지역 부동산 거래정보망		신문		협회 부동산 거래정보망	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
256	170.7 %	128	85.3	57	38.0	63	42.0	2	1.3	6	4.0

* 중복 선택 가능 문항

협회의 또 하나의 문제점은 회원들의 회비와 공제사업 등 수익성사업에 치중
 하여 경력이나 연수교육 등 일정한 조건 없이 가입을 희망을 하는 모든 중개업
 자에게 회원자격을 부여하는 것이다. 그로 인해 협회의 권위가 파괴되고 회원의
 질적 수준도 저하되고 있다.

제2절 부동산중개계약 등의 현황 및 문제점

1. 중개계약의 현황 및 문제점

가. 중개계약의 개념

다수설 내지는 통설적 입장에서 부동산중개계약의 개념을 살펴보면 첫째 부동산중개계약은 민사중개계약이다. 부동산중개의 대상이 되는 부동산거래가 일반적으로 상인간의 상거래를 대상으로 하는 것이 아니기 때문에 민사중개로서의 성격을 갖는다. 현행 민법에는 민사중개에 대한 규정을 두고 있지 않다. 다만 법무부에서는 민법개정을 통하여 민법의 위임조항에 민사중개에 관한 규정을 두는 방안을 연구 중에 있다.⁵⁵⁾

둘째 부동산중개계약은 유상·쌍무계약이다. 당사자 간의 특약으로 무상계약을 체결할 수도 있지만 원칙적으로 중개행위에 대가가 따르는 유상계약이며 중개인은 계약의 체결을 위해 노력할 의무를 부담하고 의뢰인은 부동산물건에 대한 거래계약을 체결할 때 보수를 지급할 의무가 서로 대가적의미를 갖는 쌍무계약이다.

셋째 부동산중개계약은 낙성·불요식계약이다. 따라서 중개계약은 중개의뢰인

55) 김하현, 앞의 논문, 31-32면 (법무부 “우리민법 제정 반세기만에 본격 손질”, 법무부보도자료, 2008. 10. 7.)

: 민법개정안 제692조의2(중개의 의의) 중개는 당사자 일방이 상대방에 대하여 계약체결의 소개 또는 주선을 의뢰하고 상대방이 이를 승낙함으로써 그 효력이 생긴다.

제692조의3(보수청구권 등) ①중개에 관하여 보수를 약정하는 경우에는 중개인은 그 소개 또는 주선에 의하여 계약이 성립한 경우에만 보수를 청구할 수 있다

②중개인이 중개에 관하여 지출한 비용은 특별한 약정이 있는 경우에 한하여 계약의 성립여부에 관계없이 그 상환을 청구할 수 있다.

제692조의4(보수청구권의 감액 및 상실) ①중개에 관하여 약정한 보수가 부당하게 과다한 경우에는 법원은 적당히 감액할 수 있다.

②중개인이 계약에 위반하여 의뢰인의 상대방을 위하여 행위하거나 신의성실에 반하여 그 상대방과 보수를 약정한 경우에는 중개인은 의뢰인에 대하여 보수나 비용 상환을 청구할 수 없다.

제692조의5(준용규정) 제681조 내지 제683조 및 제689조 내지 제692조의 규정은 중개에 준용한다.

의 청약과 중개업자의 승낙이라는 의사표시만으로 계약이 성립하며 계약의 방식에 있어서도 특정한 방식을 요구하지 않는 불요식계약이다. 부동산중개계약을 체결할 때 일정한 형식의 계약서를 작성하는 경우도 있지만 이것이 부동산중개계약의 성립요건은 아니다.

나. 법적 성질

부동산중개계약에 관하여 민법에 규정이 없기 때문에 부동산중개계약의 법적 성질에 관하여는 다양한 견해가 있다.⁵⁶⁾ 첫째 부동산중개계약은 의뢰부동산에 대한 계약이 이루어졌을 때만 보수를 청구할 수 있기 때문에 도급계약과 유사하다는 견해가 있다. 그러나 중개계약은 도급계약과는 달리 거래를 완성시킬 의무가 없다는 점에서 차이가 있다는 비판이 있다. 둘째 부동산중개계약을 위임계약으로 보는 견해가 있다. 이에 대한 반대의견으로는 우리민법에서 위임은 무상이 원칙인데 중개계약은 유상이 원칙이라는 차이가 있다는 것이다. 셋째 부동산중개계약의 법적성질을 민법상 하나의 독립된 계약으로 취급하지 않고 민법의 여러 전형계약의 요소들이 혼합되어 있는 혼합계약으로 보면 견해가 있다. 넷째 중개계약은 우리민법의 규정에는 없지만 비전형계약으로 독립된 고유의 영역을 가진 하나의 계약으로 보는 견해가 있다.

위 견해 중 다수설과 판례는 우리 민법의 위임계약이 유상계약을 배제하지 않고 있다는 이유로 부동산중개계약을 위임계약의 일종으로 보고 있다.⁵⁷⁾

다. 유형

부동산중개계약의 유형에는 중개방식으로 구분하면 일반중개계약, 전속중개계약, 독점중개계약, 순가중개계약 등 네 가지 방법으로 구분 할 수 있고 하나

56) 정정일, “부동산 중개계약에 대한 소고”, 이화여자대학교 법학논집 제14권 제1호(2009.9), 29-32면

57) 대판91다36239, 1992.2.11선고, 이재홍, 민법주해(박영사,1997),518면

의 계약에 동원된 중개업자의 수에 따라 단독중개계약과 공동중개계약으로 나눌 수 있다.

일반중개계약이란 중개의뢰인이 한 명 또는 다수의 중개업자에게 중개를 의뢰한 후 거래를 성사시킨 부동산중개업자에게만 보수를 지불하는 형태의 계약을 말한다. 중개의뢰인은 부동산 중개업자에게 중개의뢰를 한 후에도 스스로 거래의 상대방을 찾아서 직접 상대방과 계약을 체결할 수도 있다. 이 경우에 중개업자는 보수청구권이 없다. 따라서 의뢰받은 중개업자는 중개계약을 체결한 후에도 거래 완성에 대한 큰 불확실성 존재하고 동일 물건에 대하여 여러 중개업자가 관여하기 때문에 시간과 비용이 중복하여 발생한다. 일반중개계약을 체결할 때 특별한 방식을 요구하진 않지만 공부법에서는 중개의뢰인이 중개업자에게 법정 내용을 담은 중개계약서의 작성을 요청할 수 있는 권리를 부여하고 있다.⁵⁸⁾ 일반중개계약은 우리나라에서 일반화된 부동산중개계약이다.

전속중개계약은 중개의뢰인이 중개대상물의 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 중개업자를 정하여 그 중개업자에 한하여 당해 중개대상물을 중개하도록 하는 계약을 말한다(공부법 제23조 제1항). 전속중개계약은 법정계약서서식을 사용하여 계약을 체결하여야 하고 중개업자는 중개의뢰인에게 2주일에 1회 이상 중개 업무처리상황을 문서로 통지하여야 한다. 중개업자는 전속중개계약서를 3년 간 보존하여야 하며(공부법 시행규칙제14조) 당사자 간에 다른 약정이 없으면 전속중개계약의 유효기간은 3월이다(공부법시행령 제20조 제1항). 중개업자가 전속중개계약을 체결한 때에는 중개의뢰인이 비공개를 요청한 경우가 아니면 전속계약 체결일로부터 7일 이내에 부동산거래정보망 또는 일간신문에 당해 중개대상물에 관한 정보를 공개하여야 한다.⁵⁹⁾ 전속중개계약을 체결하면 중개업자는 약정한

58) 공부법 제22조(일반중개계약) 중개의뢰인은 중개의뢰내용을 명확하게 하기 위하여 필요한 경우에는 중개업자에게 다음 각 호의 사항을 기재한 일반중개계약서의 작성을 요청할 수 있다.

1. 중개대상물의 위치 및 규모
2. 거래예정가격
3. 거래예정가격에 대하여 제32조의 규정에 의하여 정한 중개수수료
4. 그 밖에 중개업자와 중개의뢰인이 준수하여야 할 사항

59) 공부법 제23조 제3항, 동법시행규칙 제14조

기간 동안 중개대상물에 대한 전속중개권을 갖지만 중개의뢰인이 다른 중개업자와 중개계약을 체결하는 것이 금지되는 것은 아니다. 다만 전속중개업자는 전속 중개 약정기간 내에 중개의뢰인이 다른 중개업자와 계약을 체결할 때도 보수청구권을 잃지 않고 중개의뢰인에게 법정중개수수료를 요구할 수 있으며 중개의뢰인이 스스로 거래상대방을 찾아 거래를 하는 경우에는 중개수수료의 50%의 범위 내에서 실비청구권을 갖는다.⁶⁰⁾

독점중개계약은 부동산중개에 있어서 독점적인 권리를 특정 부동산중개업자에게 부여하는 계약방식을 말한다. 전속중개계약과의 차이점은 중개의뢰인이 스스로 거래상대방을 발견하여 계약을 체결한 경우에도 독점중개업자에게 중개수수료의 청구권이 발생하는데 차이가 있다.

순가중개계약이란 중개의뢰인이 제시한 거래물건에 대한 거래가격을 초과하여 받은 금액을 중개업자의 수수료로 인정하는 제도이다. 순가중개계약은 중개업자가 매도인에게는 낮은 가격을, 매수인에게는 높은 가격을 제시하여 중개의뢰인에게 손실을 야기하는 등 부동산거래질서를 훼손할 우려가 있기 때문에 공부법에서는 순가중개계약을 금지하고 있다.

하나의 중개계약에 두 사람 이상의 중개업자가 협력하여 거래를 성사시키고 수수료를 분배하는 중개계약을 공동중개라 하고 하나의 중개계약을 한 명의 중개업자와 체결하여 거래를 성사시키는 계약을 단독중개계약이라 한다. 과거에는 단독중개계약이 일반적이었지만 최근에는 공동중개가 점점 증가하는 경향이 있다. 각 중개계약별 장, 단점은 <표 16>과 같다.

<표 16> 부동산중개계약별 장, 단점

구분	장 점	단 점
일반 중개	<ul style="list-style-type: none"> • 관행적으로 익숙한 방식 • 거래정보망을 이용하지 못하는 경우 이 방식이 유리 	<ul style="list-style-type: none"> • 업무처리에 소극적임 • 중개업자의 책임의식이 희박함 • 의뢰인과 중개업자의 관계가 복잡함

60) 공부법 시행규칙제14조

계약	<ul style="list-style-type: none"> • 업무지역이 좁은 읍·면지역에서 유리 	<ul style="list-style-type: none"> • 중개물건의 노출로 하자 가능성 의심
전속 중개 계약	<ul style="list-style-type: none"> • 물건의 퇴시에 시간과 경비가 절약됨 • 물건이 널리 공개되므로 매수자 탐색시간을 줄일 수 있음 • 중개업자가 적극적으로 노력함 • 서면에 의한 중개계약으로 의뢰계약이 확실함 	<ul style="list-style-type: none"> • 중개업자의 능력에 따라 거래의 성패가 좌우됨 • 물건정보공개비용이 필요함
독점 중개 계약	<ul style="list-style-type: none"> • 일반중개계약의 결점을 제거하고 중개업자의 적극적 중개활동 유도 • 독점권을 보유로 물건분석에 신중하고 광고비 등 제비용 지출 • 타 중개업자와 협동하여 업무처리 가능 • 부동산중개업을 기업으로 성장시킬 수 있는 제도 	<ul style="list-style-type: none"> • 중개업자의 능력에 따라 거래의 성패가 좌우됨 • 영세하고 능력 없는 시장에서는 정착할 수 없음
공동 중개 계약	<ul style="list-style-type: none"> • 매수인에게 물건의 선택을 용이하게 함 • 정보의 집중처리로 중개활동을 능률화함 • 광고비 인건비, 활동시간을 절약할 수 있음 • 각 업체의 활동영역 확대에 도움이 됨 	<ul style="list-style-type: none"> • 회원 간의 윤리성이 있어야 함 • 회원 사이에 신뢰할 수 있는 전문성이 필요 • 중개수수료의 분배 • 독점중개계약제도가 선행되어야 함
순가 중개 계약	<ul style="list-style-type: none"> • 물건을 은밀하게 매각할 경우 유리한 조건임 • 물건을 빠른 기간에 거래시킬 경우에 유리함 	<ul style="list-style-type: none"> • 중개수수료가 지나치게 과다해질 수 있음. • 중개업자가 자기수익을 위하여 의뢰인에게 불리한 중개를 할 수 있음 • 공부법에서 금지하고 있는 제도임.

* 자료 : 문영기외1, 부동산중개이론, 부연사, 2005, 146-152면

라. 현황

우리나라의 부동산시장에서 주로 이용되고 있는 부동산중개계약은 일반중개계약이고 일반중개계약을 체결하는 경우에도 구체적인 의뢰내용을 담은 계약서를 사용하지 않고 구두로 계약을 체결하는 경우가 대부분이다. 부동산중개업법의

제4차 개정(1993년12월27일 공포)에서 전속중개계약제도를 도입하여 현재까지 유지되고 있지만 <표 17>에서 보는 바와 같이 전속중개계약의 체결실적은 아주 저조한 편이다.

<표 17> 전속중개계약이 차지하는 비율(설문 요약)

전체		1% 미만		1-5%		5-10%		10% 이상	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100%	85	57	53	35	10	7	2	1

마. 문제점

우리나라의 부동산중개현장에서 주로 이용되는 중개계약에는 두 가지의 문제점을 가지고 있다. 하나는 대부분의 중개계약이 구두로 체결된다는 것이다. 이로 인하여 중개계약의 내용이 불명확하게 되어 차 후 손해가 발생할 때 책임소재를 파악하기가 어렵고 근거가 남지 않기 때문에 초과수수료 등 불법적인 내용이 중개계약에 포함되기 쉽다. 두 번째는 일반중개계약(Open Listing)의 문제점이다. 일반중개계약은 중개의뢰인의 중개인선택의 다양성이 확보되고 중개인 사이의 경쟁으로 인하여 계약 성사가 빠르다는 장점이 있고 이를 선호하는 중개업자도 상당하다.(표 18 참조).

<표 18> 일반중개계약의 장점(설문 요약)

전체		적은 책임		의뢰인의 의뢰의 편리성		거래관행에 익숙		경쟁에 의한 빠른 계약성사		경쟁으로 가격 결정의 합리성	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
53	100%	7	13.2	15	28.3	1	1.9	20	37.7	10	18.9

* 설문에서 가장 합리적인 계약으로 일반중개계약을 선택한 중개업자 53명을 대상

하지만 일반중개계약은 의뢰받은 여러 명의 부동산 중개업자 중에서 거래계약을 체결하여 중개를 완성한 중개업자에게만 중개수수료가 지급되기 때문에 의뢰받은 중개업자들은 중개의 완성을 서두르게 되어 부실한 중개의 원인을 야기한다. 부동산을 거래할 때 합리적으로 가격을 결정하려면 거래물건의 장, 단점을 파악하고 주변의 지리적, 사회적, 제도적 여건을 고려하여야 하기 때문에 어느 정도 시간이 필요하다. 그러나 일반중개계약을 체결한 중개업자는 가장 먼저 중개를 완성하기 위하여 매도인에게는 의뢰부동산의 단점을 주로 부각시켜 합리적인 수준보다 낮은 가격으로 매도할 것을 권유하고 매수인에게는 의뢰부동산의 장점을 위주로 설명하여 가격을 부풀리는 등 의뢰인들에게 왜곡된 정보를 제공한다. 또한 권리분석이나 중개대상물의 확인·설명을 부실하게 하여 거래성립 후 하자가 발생할 가능성이 많다. 그리고 중개업자의 측면에서도 광고와 현장방문 등 많은 비용과 시간을 투자하여 의뢰부동산에 대한 중개완성을 위해 노력하였지만 거래계약을 체결하지 못하면 모든 노력이 수포로 돌아가는 불합리한 결과를 야기한다. 위와 같은 이유로 일반중개계약을 체결한 중개업자는 의뢰부동산에 대한 중개노력을 소홀히 하거나 그동안 실패한 중개계약들을 보상받기 위하여 초과수수료를 요구하는 경우가 많이 발생한다. 그리고 일반중개계약에서는 중개업자가 부동산거래를 위한 인적, 물적 정보를 혼자만 보유하고자 하여 객관적이고 투명한 부동산거래가 성립되기 어려운 단점도 있다.

2. 부동산거래계약과 부동산거래신고제의 현황 및 문제점

가. 현황

(1) 부동산거래계약

부동산거래계약이란 복수의 당사자가 거래대상부동산에 관하여 매매·교

환·임대차 등의 거래에 있어서 매도와 매수 등 서로 반대방향의 의사표시의 합치로써 이루어지는 법률행위를 말한다. 예를 들면 부동산의 매매인 경우에 매도인과 매수인의 복수의 당사자가 있어야 하고 일정한 내용을 담은 매도와 매수라는 서로 반대되는 의사표시의 합치로서 부동산의 매매계약이 성립한다. 중개업자의 중개로 인하여 중개가 완성되어 부동산거래계약서를 작성하는 경우에는 공부법에 의한 필요적 기재사항을 포함한 부동산거래계약서를 작성하여야 하고 중개업자는 그 계약서를 5년 간 보관하여야 한다.⁶¹⁾

(2) 부동산거래신고제

부동산거래신고제도란 토지 또는 건축물 등 공부법 제27조 제1항 각 호에 규정된 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리에 관한 매매계약을 체결한 때에는 부동산의 실제가격 등 대통령령이 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 60일 이내에 매매대상 부동산 소재지의 관할 시장·군수 또는 구청장에게 공동으로 신고하여야 하는 것을 말한다. 부동산거래신고제도의 도입취지는 부동산거래시장의 투명성을 구축하여 부동산에 대한 투기를 방지하고 실제거래가격을 확보하여 공평과세의 기반을 구축하기 위해서이다. 부동산거래신고를 실거래가로 신고하는 제도는 2005년 7월29일에 도입하여 2006년 1월 1일부터 시행하고 있다.

부동산거래신고는 ① 매수인과 매도인이 공동으로 신고를 하는 경우, ② 중개의뢰를 받은 중개업자가 하는 경우, ③ 법무사 등이 매수인과 매도인을 대리하여 신고하는 방법(기타 대리인 신고) 등으로 나눌 수 있다. 중개업자가 중개한 부동산의 거래신고는 중개업자가 이를 하여야 한다. 공동중개의 경우에는 공동중개에 참여한 중개업자 모두가 공동으로 거래신고를 하여야 한다.⁶²⁾

나. 문제점

61) 공부법 제26조

62) 공부법 제11차 개정(2013.6.4) 법률 제27조 제2항

부동산거래신고를 할 수 있는 자 중에서 특히 문제가 되는 것은 기타대리인 신고 건이다.⁶³⁾ 기타대리인신고에서 대리인은 대부분이 법무사인데 법무사에 의한 부동산거래계약서의 대리 신고는 법무사의 사무장 또는 직원이 부동산거래계약서를 작성하고 그 거래계약서를 대리 신고하는 것이 관례이다. 부동산거래계약서를 법무사사무실에서 작성하는 이유는 첫째 중개비용을 들이지 않기 위하여 매매당사자들이 직접 거래하는 경우와 둘째 거래계약을 주선한 중개자⁶⁴⁾가 직접 거래계약서를 쓸 수 없는 이유 등이 있는데 중개자가 거래계약서를 쓸 수 없는 이유는 무등록중개업자가 중개를 한 경우이거나 중개업자가 중개를 한 경우라도 업·다운 거래계약서를 작성하거나 부동산중개업자가 무등록중개업자의 도움을 받아 중개를 하는 등의 불법적인 계약을 체결하는 경우이다. 이를 유형별로 살펴보면 (1) 매도자와 매수자가 직접 부동산에 대한 거래를 약정하고 거래계약서를 법무사 등 대리인(이하 대리인이라 한다.)을 통하여 작성하고 그 대리인이 거래신고를 하는 경우 (2) 무등록중개업자가 중개를 완성하고 그 무등록중개업자의 의뢰를 받아 대리인이 거래계약서 작성 및 신고를 하는 경우 (3) 중개업자가 무등록중개업자와 공동으로 중개를 완성하고 공부법에 의한 제재를 회피할 목적으로 대리인에게 신고를 의뢰하는 경우 (4) 중개업자가 중개를 완성하였지만 초과수수료, 다운·업계약서 작성 등 불법인 중개행위를 하여 거래 이후 책임질 단서를 남기지 않기 위하여 대리인에게 거래신고를 의뢰하는 경우 등으로 나눌 수 있다.⁶⁵⁾

협회에서 2010년에 등록관청 등 유관기관과 합동으로 실시한 단속에서 공부법 위반 사례를 보면 무등록중개업자에 대한 단속 건이 전체 685건에서 178건 (26%)이 되는데 이들의 중개로 인한 거래신고는 대부분 기타대리인신고로 이루어 졌음을 추정할 수 있다.

원주시의 부동산거래신고 현황을 살펴보면 2012년 원주시의 부동산거래신고는

63) 임이택외2, “부동산중개업의 문제점 및 개선방안에 관한 연구”, (한국지적정보학회지 제8권 제1호,2006), 64면

64) 중개자에는 무등록중개업자, 중개업자를 모두 포함

65) 원주시 일부 중개업자 및 법무사 사무장을 통하여 얻은 구술 자료를 정리함

총 12,648건인데 이중 부동산중개업자의 신고는 4,667건으로 전체의 37%, 매매 당사자 신고는 399건으로 전체의 3%, 법무사 등 기타대리인신고는 7,582건으로 전체 신고의 60%로 부동산거래신고에서 기타대리인신고가 차지하는 비율이 높다(표 19 참조). 중개의뢰인인 국민이 부동산거래신고 제도를 모르는 경우가 많은 현실에서 기타대리인 신고 비율이 높은 것은 위의 네 가지 사례 중에서 불법적인 경우가 많이 있다는 사실을 간접적으로 증명을 하고 있다.

이러한 불법적인 부동산중개 및 부동산거래를 방지하기 위하여 부동산거래신고에 대한 종합적인 검토가 필요한 시점이다.

<표 19> 원주시 부동산거래신고 현황

구분 연도	계		중개업자 신고		매매당사자 신고		기타 대리인신고	
	건 수	비율 %	건 수	비율 %	건 수	비율 %	건 수	비율 %
계	36,959	100	14,949	40	1,894	6	20,116	54
2012	12,648	100	4,667	37	399	3	7,582	60
2011	14,363	100	7,309	51	524	4	6,530	45
2010	8,848	100	2,973	30	971	10	6,004	60

* 자료 : 원주시청 지적과

제3절 중개수수료에 관한 현황 및 문제점

1. 현황

가. 우리나라의 중개수수료 현황

부동산중개수수료는 중개업자가 중개의뢰를 받아 의뢰인과 중개계약을 체결하고 중개를 완성(거래계약의 체결)하면 의뢰인이 중개업자에게 지불해야 할 보수를 말한다.⁶⁶⁾ 공부법에서는 미국이나 영국과는 달리 중개수수료에 관하여 법정상한선을 두고 있는데 주택에 대한 중개수수료는 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도의 조례로 정하고 주택 외의 중개수수료는 국토교통부령으로 정한다.⁶⁷⁾

<표 20> 부동산중개수수료 요율표

종별	구분	거래금액	요율상한	한도액	비고
주택	매매·교환	5천만원 미만	0.6	25만원	시·도 조례
		5천만원 이상 2억원 미만	0.5	80만원	
		2억원 이상 6억원 미만	0.4	-	
	매매·교환 이외의 임대차 등	5천만원 미만	0.5	20만원	
		5천만원 이상 1억원 미만	0.4	30만원	
		1억원 이상 3억원 미만	0.3	-	
주택 외 중 개 대상물	매매·교환 및 임대차 등	거래가액	0.9	-	공부법시행 규칙 제20조제4항

* 자료 : 원주시청 지적과

중개수수료의 청구권이 발생하려면 (1) 중개업자와 의뢰인이 중개계약을 체결하여야 하고 (2) 중개계약기간 내에 의뢰부동산에 대한 거래계약이 체결되어야 한다. 다만 중개계약기간이 지난 후에도 의뢰인의 계약체결이 중개업자의 중개행위를 주원인으로 하였다면 중개업자의 보수청구권은 인정된다. (3) 중개행위와

66) 공부법 제32조

67) 공부법 제32조 제3항

거래계약의 체결 간에 인과관계가 있어야 한다. 즉 의뢰인의 거래계약의 체결은 중개업자의 중개행위를 원인으로 하여 체결된 것이어야 한다. 다만 중개업자의 중개행위가 유일한 원인일 필요는 없다. (4) 수수료에 관한 약정을 하는 것이 일반적이지만 약정이 없어도 중개업자는 상법상 상인의 자격을 가지기 때문에 수수료의 청구권이 인정된다.⁶⁸⁾ (5) 의뢰인의 거래계약이 중개업자의 고의 또는 과실을 원인으로 하여 무효 또는 취소되지 않아야 한다.⁶⁹⁾ 그러나 의뢰인의 고의나 과실로 인하여 거래계약이 취소된 경우에는 수수료청구권이 소멸하지 아니한다⁷⁰⁾.

우리나라에서 통용되는 부동산중개계약은 대부분 일반중개계약이다. 일반중개계약의 체계에서는 중개업자가 의뢰부동산에 대하여 아무리 많은 시간과 비용을 투자하였다 하더라도 거래계약을 체결하지 못하면 중개수수료를 받을 수 없다. 공부법에서의 중개수수료는 한 건의 중개계약을 염두에 두고 책정된 것이지만 중개업자의 입장에서는 일반중개계약의 관행에서 시간과 노력을 투자했지만 중개완성에는 실패한 수많은 중개계약에 대한 보상까지 고려한 중개수수료체계의 확립을 요구하고 있다. 또한 지금의 부동산중개는 과거처럼 중개의뢰인과 의뢰물건을 단순히 소개해 주는 역할만 하는 것이 아니고 의뢰물건에 대한 권리분석과 거래부동산의 법적, 물리적, 경제적 상태까지 분석하고 더 나아가서는 수익성 분석 및 입지분석까지 실시하여 중개의뢰인에게 물건정보를 제공하고 있다. 과거 소개업수준의 부동산중개를 고려하여 만들어진 현재 부동산수수료체계에 대한 검토가 필요한 시점이다.

또한 우리나라의 부동산중개수수료는 매수인과 매도인이 부담하는 중개수수료율의 상한선이 동일하고 중개업자는 매수인(임차인)과 매도인(임대인) 쌍방으로부터 동일한 중개수수료를 받는 것이 일반적인 현상이다. 부동산거래시장은 일반적으로 매수인우위의 시장이기 때문에 중개업자가 초과수수료를 받는 경우에는 매수인에게는 법정수수료를 받고 매도인에게만 법정수수료를 초과하여 받는

68) 대법원1995.4.21 선고, 94다 36643판결

69) 공부법 제32조 제1항 단서

70) 이원준·박기원, 부동산중개업법령 및 중개실무, (법론사,1991), 165면

것이 우리나라 중개시장의 관행이다. 이와 같은 현실을 반영하여 영국과 미국의 경우와 같이 매수인과 매도인이 중개수수료를 차등으로 부담하도록 하는 법의 개정을 검토해야 한다.

나. 외국의 부동산중개수수료 제도

(1) 일본

일본의 중개수수료에 대한 기본원칙은 성공보수주의를 택하고 있다. 따라서 거래가 성립하지 않으면 보수를 받을 수 없고 필요경비도 청구할 수 없다. 다만 의뢰인의 의뢰에 의하여 지불한 광고비용이나 의뢰인의 특별의뢰에 의한 비용에 대해서는 거래의 성립여부와 관계없이 보수를 청구할 수 있다.⁷¹⁾

중개수수료의 결정은 건설대신이 정하는 바에 따르고 중개수수료에 대한 구체적인 내역은 <표 21>와 같다. 그리고 권리금이 있는 임대차의 중개 또는 대리의 중개수수료는 당해 권리금을 매매에 의한 거래가액으로 간주하여 매매의 규정에 의한 수수료청구도 가능하다.⁷²⁾

<표 21> 일본의 부동산중개수수료

구 분	거래금액	요 율(%)	비 고
매매 또는 교환의 매개	200만엔 이하	5%	
	200만엔 초과 400만엔 이하	4%	
	400만엔 초과	3%	
매매 또는 교환의 대리	매매 또는 교환이 매개금액의 2배 이내		
임차의 매개	모두	1개월 차임 이내	
임차의 대리	모두	1개월 차임 이내	

* 자료 : 이창석, 앞의 논문, 459면

71) 전상수, “부동산 중개업의 활성화 방안에 관한 연구”, 석사 학위논문, 강남대학교부동산대학원, 2006, 51-52면 재인용

72) 권문찬, “부동산 중개수수료의 현실화에 관한 연구”, 석사 학위논문, 전주대학교 행정대학원, 2006, 38면 재인용

(2) 미국

중개수수료에 관한 미국의 제도는 법정상한선이 없고 중개업자와 의뢰인 간의 약정에 의하여 결정하도록 되어 있다. 그러나 오랜 관행에 의하여 매도인이 거래금액의 4-6%의 중개수수료를 지급하는 것이 보통이다. 일반적으로 매수인은 중개수수료를 부담하지 않는 것이 보통이다.⁷³⁾

(3) 영국

영국도 미국과 마찬가지로 중개수수료는 중개업자와 의뢰인 간의 협상에 의하여 자율적으로 결정된다. 그러나 오랜 관행으로 <표 22>와 같은 요금체계가 주로 사용된다.

<표 22> 영국의 부동산중개수수료

구 분		가 격	요 율	비 고
매 매	매도인	£5,000 이내	매매가액의 5%	
		£5,000 - 9,500	매매가액의 3%	
		£9,500 이상	매매가액의 2%	
	매수인	£5,000 이내	매매가격의 3%	
		£5,000 - 10,000	매매가격의 2%	
		£10,000 이상	매매가격의 1.5%	
임 대	모 두	초년도 임대료의 10%		
대 차	모 두	초년도 임대료의 10%		
관 리	모 두	총 임대료5%, 월정수금액의 7.5%, 농장은 수금액의 10%		

* 자료 : 한국공인중개사협회, “대외개방대비 부동산 중개제도 개선방안에 관한 연구”, 한국공인중개사협회지, 1995.

73) 이창석, 앞의 논문, 444면

2. 중개수수료의 문제점

가. 중개계약에 따른 중개수수료의 문제점

우리나라에서 중개업자와 의뢰인이 체결하는 대부분의 중개계약은 일반중개계약이다. 일반중개계약은 중개의뢰인이 중개업자의 선택과 선택할 수 있는 중개업자의 수에 관하여 많은 재량권을 가지고 있다. 또한 의뢰인은 중개업자와의 중개계약완성에 대한 구속력이 없어 일반중개계약은 중개업자보다는 의뢰인에게 유리한 제도이다. 의뢰인에게 큰 부담이 없는 일반중개계약에서 다른 조건들은 계약의 자유를 인정하면서 합리적인 이유도 없이 중개수수료에 관한 사항만 제한하는 것은 문제가 있다.

나. 중개물건에 따른 중개수수료의 문제점

중개업자의 중개대상물에는 여러 가지의 종류가 있지만 중개수단이나 중개의 난이도에 따라 대상을 분류하면 크게 토지, 일반주택, 아파트, 상가, 빌딩 등의 물건으로 나눌 수 있다. 그리고 이 중개대상물들은 각각의 특성으로 인하여 중개에 따른 시간과 노력이 다르게 소요된다. 예를 들면 아파트의 경우에는 어느 정도 확실성을 가지고 있기 때문에 가치분석과 권리분석이 다른 중개물건에 비해 쉬운 편이지만 토지의 경우에는 용도별 특성과 지역적 특성 그리고 개별적 특성으로 인하여 가치분석과 권리분석이 쉽지 않다. 따라서 하나의 토지를 중개하기 위해서는 아파트의 중개에 소요되는 시간과 비용보다 더 많은 시간과 비용을 투입해야 하는 경우가 많다. 빌딩이나 상가 등의 경우에도 마찬가지이다. 공부법에서는 중개물건에 대한 수수료의 차이를 주택과 주택 외의 물건의 두 가지로 나누고 있다. 중개의 난이도 등을 고려하여 물건에 따라 더 세분된 수수료체계를 만들어야 한다. 불합리한 공부법으로 인하여 토지와 빌딩의 중개에서는 법

을 위반하여 순가중개계약을 체결하거나 초과수수료를 받은 경우가 현실에서는 자주 발생한다.

설문조사에서 중개업자들이 가장 힘들어 하는 중개물건은 토지로 나타났고 <표 23>에서 상가와 빌딩의 비율이 낮은 이유는 중소도시인 원주에서 이를 취급할 기회가 적기 때문에 나타나는 현상으로 보인다.

<표 23> 현 수수료체계가 가장 불합리한 중개물건(설문 요약)

전체		아파트		주택		상가		빌딩		토지	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100%	15	10.0	38	25.3	19	12.7	18	12.0	60	40.0

다. 매도인과 매수인의 중개수수료율 문제

매수자우위의 중개시장에서 부동산매매의 필요성은 매도인이 훨씬 더 강하다. 따라서 매도인은 중개수수료를 조금 더 지불하거나 중개업자에게 금전적인 인센티브를 부여하고서라도 부동산을 매매하고자 하는 것이 부동산중개시장의 현실이다. 매도인과 매수인에게 수수료를 동일하게 적용하고 있는 공부법은 사회적 현상을 반영하지 못하는 문제점을 가지고 있다. 다른 나라의 예를 보면 영국은 매도인이 매수인보다 약 2배의 중개수수료를 지불하고 미국의 경우에는 일반적으로 매도인이 중개수수료를 부담한다.

라. 낮은 중개수수료율

<표 24>에서 보는 바와 같이 우리나라의 수수료율은 미국 등 외국에 비하면 매우 낮다. 물론 나라마다 제공되는 중개서비스의 차이가 있어 비율로만 비교할 수는 없지만 부동산물건과 중개의 난이도를 함께 고려하여 적절한 수준의 수수료를 책정하여야 한다. 효과적인 중개서비스를 제공하고 토지 등 일부 물건의

중개에서 나타나고 있는 초과수수료의 관행을 바로 잡고 조세정의를 실현하기 위해서도 수수료의 현실화는 필요하다고 본다.

중개업자의 중개수수료에 대한 만족도를 보면 전체 응답자 150명 중 110명 (73.3%)이 현재의 중개수수료율에 관하여 불만족을 나타냈다(표 25 참조).

<표 24> 국가별 중개수수료

대한민국		일본		미국		영국		독일	
부담자	수수료율 %	부담자	수수료율	부담자	수수료율	부담자	수수료율	부담자	수수료율
쌍방	0.6 -1.8	쌍방	3-5	매도인	4-5%	쌍방	2.5-8	쌍방	6.66

* 자료 : 신현수, “부동산중개수수료의 개선방안에 관한 연구”, 강원대 석사학위 논문, 2009
재인용

<표 25> 현 중개수수료에 대한 만족도 조사(설문 요약)

전체		매우 불만		불만		보통		만족		매우 만족	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100%	40	26.7	70	46.6	37	24.7	3	2.0	0	0

제4절 부동산중개제도 설문분석

1. 설문 대상 등

부동산중개제도의 문제점과 개선점을 파악하기 위하여 부동산중개의 전문가인

부동산중개업자를 대상으로 중개업자, 중개계약 및 중개수수료에 관한 총 18문항의 설문을 작성하여 원주지역 중개업자(총 150명 중 120명)를 중심으로 2013년 5월 25일부터 6월 8일 까지 15일 간 실시하였다. 설문에 대한 개별적인 분석 내용은 중개업자, 중개계약 및 중개수수료의 해당분야에서 각각 삽입하였다.

이 장에서의 통계자료는 서로 관련 있는 부분을 묶어 종합적으로 분석한 자료 중에서 통계적으로 의미가 있는 자료들만 간추린 내용이다.

2. 부동산중개업 제도개선 연구

<표 26> 중개업자의 종사기간과 우선적 제도개선이 필요한 분야(설문 요약)

		종사기간					전체
		1년미만	1-3년	3-5년	5-10년	10년이상	
중개업자 업무영역 확대	빈도	1	4	3	9	2	19
	%	4.2%	22.2%	7.9%	21.4%	7.1%	12.7%
무등록중개업 자 해소	빈도	2	8	10	16	10	46
	%	8.3%	44.4%	26.3%	38.1%	35.7%	30.7%
중개수수료의 현실화	빈도	16	5	22	12	14	69
	%	66.7%	27.8%	57.9%	28.6%	50.0%	46.0%
중개계약제도	빈도	5	1	2	4	2	14
	%	20.8%	5.6%	5.3%	9.5%	7.1%	9.3%
중개업자교육	빈도	0	0	1	1	0	2
	%	0.0%	0.0%	2.6%	2.4%	0.0%	1.3%
전체	빈도	24	18	38	42	28	150
	%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$\chi^2 = 26.633, P < 0.05$

<표 26>을 보면 중개업에 종사한 기간별로 중개업 제도 개선에 대한 인식이 다르게 나타났다. 대체적으로 중개업에 종사한지 1년 미만인 응답자의 경우 중개수수료의 현실화가 필요하다고 응답한 사람이 67%를 차지하고 있다. 이에 비해 중개업 종사기간이 1-3년 정도 된 응답자의 경우 무등록중개업자 해소를 가장 우선적인 제도개선이 필요한 분야라고 응답하였다. 대체적으로 중개업에 종사한지 3년 이상 된 응답자들은 무등록 중개업자 해소와 중개수수료의 현실화를 모두 우선적인 제도개선이 필요한 분야로 생각하고 있었다.

3. 등록 전 사전교육 연구

현재 시행되고 있는 부동산중개업자 등록을 위한 사전교육의 문제점에 대한 응답의 경우 중개업 종사기간에 따라 문제점에 대한 인식이 다소 다르게 나타났다. 중개업 종사기간이 짧은 응답자들은 상대적으로 교육내용의 단순과 교육기간이 짧다는 문제점을 지적하였다. 이에 반해 중개업 종사기간이 길수록 대체적으로 현재의 중개업 등록을 위한 사전교육이 실무능력 배양부족에 있음을 지적하고 있다. 특히, 중개업에 종사한 기간이 10년 이상 된 응답자들의 57%가 이런 문제점을 지적하고 있어 공인중개사협회의 사전교육의 개선이 필요한 것으로 나타났다.

<표 27> 중개업 종사기간별 사전교육의 문제점에 대한 인식(설문 요약)

		종사기간					전체
		1	2	3	4	5	
교육내용의 단순	빈도	5	6	22	14	8	55
	%	20.8%	33.3%	57.9%	33.3%	28.6%	36.7%
교육기간이 짧음	빈도	7	0	0	2	0	9
	%	29.2%	0.0%	0.0%	4.8%	0.0%	6.0%
강사의 전문성 부족	빈도	4	2	4	5	4	19
	%	16.7%	11.1%	10.5%	11.9%	14.3%	12.7%
실무능력 배양부족	빈도	8	10	12	21	16	67
	%	33.3%	55.6%	31.6%	50.0%	57.1%	44.7%
전체	빈도	24	18	38	42	28	150
	%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$x^2 = 38.029, P < 0.05$

4. 중개업협회의 기능에 관한 연구

중개업자들은 중개업에 종사한 기간에 따라 협회가 해야 하는 업무에 대해 다르게 생각하는 것으로 나타났다. 종사기간에 관계없이 공통적으로 수수료 등 불합리한 법을 개정해야 한다고 응답하였다. 중개업 종사기간에 따라 응답자들이 차등적으로 생각하는 부분은 전국 또는 지역단위의 거래정보망 확충에 대한 부

분이었다.

<표 28> 중개업 종사기간별 중개사협회의 기능에 대한 인식(설문 요약)

		종사기간					전체
		1	2	3	4	5	
수수료등 불합리한 법 개정	빈도	10	7	24	22	11	74
	%	41.7%	38.9%	63.2%	52.4%	39.3%	49.3%
전국 또는 지역단 위의 거래정보망 확충	빈도	0	9	12	11	8	40
	%	0.0%	50.0%	31.6%	26.2%	28.6%	26.7%
중개업자의 교육 및 정보제공	빈도	5	0	2	5	2	14
	%	20.8%	0.0%	5.3%	11.9%	7.1%	9.3%
공제사업의 합리화	빈도	8	2	0	2	7	19
	%	33.3%	11.1%	0.0%	4.8%	25.0%	12.7%
회원 간 친목	빈도	1	0	0	1	0	2
	%	4.2%	0.0%	0.0%	2.4%	0.0%	1.3%
기타	빈도	0	0	0	1	0	1
	%	0.0%	0.0%	0.0%	2.4%	0.0%	0.7%
전체	빈도	24	18	38	42	28	150
	%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$x^2 = 43.322, P < 0.05$

종사기간이 매우 짧은 1년 미만의 중개업자들은 그 필요성을 느끼지 못하는 반면 종사기간이 늘어날수록 대체로 거래정보망 확충의 필요성에 공감대를 가지는 것으로 분석되었다. 이외에도 공제사업의 합리화와 관련하여 10년 이상 중개업에 종사한 그룹과 중개업에 종사한지 1년이 되지 않는 중개업자들이 그 필요성을 높게 평가하였다.

5. 중개업자의 수입에 대한 만족도 조사

본 연구에서는 중개업자의 수입에 대한 만족도를 조사하였다. 중개업으로 인한 만족도는 불만족, 보통, 만족의 3개 그룹으로 평가하였으며 중개업 종사에

따른 수입 만족도에 따라 중개업 제도 개선에 대한 인식의 차이가 있는지를 검증하였다. 중개업 종사에 따른 수입 만족도 수준에 따라 중개업 제도개선에 대한 인식이 다른 것으로 분석되었는데 대체적으로 중개업 종사에 따른 수입에 대한 만족도가 낮을수록 중개수수료의 현실화를 우선적인 제도 개선 분야로 인식하였다. 또한, 부동산중개업 종사에 따른 손질에 만족하는 응답자들은 중개수수료의 현실화보다는 무등록중개업자 해소를 우선적인 제도개선 과제로 인식하였다. 이런 분석결과는 현재 중개업자가 중개업 종사에 따른 수입의 만족도에 따라 중개업 제도개선의 우선적인 개선과제를 다르게 평가하고 있다는 점을 보여주는 것으로서 향후 중개업협회를 중심으로 제도개선을 추구하는 경우 중개업자간의 이런 의견 차이에 대한 조율이 필요함을 보여주고 있다.

<표 29> 중개업자의 수입에 대한 만족도와 제도개선이 필요한 분야에 대한 인식(설문요약)

		수입			전체
		불만족	보통	만족	
중개업자 업무영역 확대	빈도	3	10	4	17
	%	8.1%	15.2%	9.5%	11.7%
무등록중개업 자 해소	빈도	9	14	23	46
	%	24.3%	21.2%	54.8%	31.7%
중개수수료의 현실화	빈도	22	32	13	67
	%	59.5%	48.5%	31.0%	46.2%
중개계약제도	빈도	3	8	2	13
	%	8.1%	12.1%	4.8%	9.0%
중개업자교육	빈도	0	2	0	2
	%	0.0%	3.0%	0.0%	1.4%
전체	빈도	37	66	42	145
	%	100.0%	100.0%	100.0%	100.0%

$\chi^2 = 18.792, P < 0.05$

제4장 부동산중개제도의 개선방안

제1절 부동산중개업자 등에 대한 개선방안

1. 중개업자의 자격 및 등록

부동산의 공공성 및 사회적 책임이 강화되면서 공법의 규제가 강화되고 부동산에 대한 가치평가가 생산성과 수익성에 대한 평가로 바뀌면서 개별 부동산의 정확한 가치파악이 점점 더 어려워지고 있다. 또한 부동산의 가격은 매우 높기 때문에 부동산거래는 거래에 참여하는 당사자들의 삶과 부에 중대한 영향을 미친다. 외부의 부동산 환경도 우루과이협정과 미국, 유럽 등과의 FTA의 발효로 인하여 부동산시장은 개방화·국제화시대에 놓여 있다. 이런 환경의 변화에 능인 중개업자의 역할은 과거와는 다를 수밖에 없다. 현대의 중개업자는 부동산에 관한 종합적인 서비스를 제공할 수 있는 능력을 갖추어야 하고 국민경제의 발전에 이바지할 수 있는 윤리의식을 가져야 한다.

위와 같은 현실을 고려하면 공부법에 의하여 시행되고 있는 등록 전 실무교육은 시간적·내용적인 측면에서 모두 부족하다. 우리나라도 미국 등 부동산 선진국과 마찬가지로 능력 있고 신뢰받은 중개업자를 양성할 수 있는 제도를 준비하여야 한다. 한꺼번에 모든 선진제도를 다 수용할 수 없지만 등록 전 실무교육은 현장에 투입되어 부동산중개를 하는데 부족함이 없도록 실시하여야 한다. 더 나아가서 일정기간의 경력조건도 추가하여야 한다. 왜냐하면 고가인 부동산거래는 거래참여자의 삶과 부에 아주 큰 영향을 미치기 때문이다.

2013년 6월 4일 공부법 제11차 개정에서 중개업자는 물론 중개업자 고용인에 게도 업무 전에 사전교육을 받도록 하고 중개업자와 소속공인중개사에게 등록 후 2년마다 연수교육을 의무화한 것은 현실을 고려한 적절한 개정이다. 향 후

공부법시행령이나 시행규칙의 개정을 통하여 실질적으로 유용한 교육이 될 수 있도록 하여야 한다. 중개업자의 설문조사에서도 사후교육이 필요하다는 의견이 150명 중 104명(69.3)으로 나타나 연수교육의 필요성이 입증되었다.

또한 중개업자에 대한 수급조절도 고려하여야 한다. 아무리 유능한 중개업자를 배출한다고 하더라도 시장에 참여하는 중개업자의 수가 적정인원을 초과하면 중개업자 사이에 경쟁이 과열되고 이로 인하여 부실 중개 및 불법중개의 원인이 되기 때문이다. 국가에서 작성하는 인구(가구)통계, 부동산거래신고 건 수, 거래 가격 등을 참조하면 적정 중개업자의 수를 예측할 수 있다.

2. 중개업자의 업무범위

부동산컨설팅업자가 의뢰인에게 입지에 대한 컨설팅을 하는 과정에서 자연스럽게 부동산에 대한 중개 업무를 의뢰받는 것과 마찬가지로 중개업자의 경우에도 부동산중개를 하면서 권리분석 외에 입지선정, 개발 및 금융의 알선까지 의뢰인으로부터 다양한 의뢰를 받는 것이 일반적인 현상이다. 다른 업종과의 업무조정이 필요한 부분도 있지만 부동산서비스 중에서 지적측량이나 감정평가와 같이 전문적인 지식을 필요로 하고 전문자격제도를 가지고 있는 업무영역은 제외한 일반적인 부동산서비스는 중개업자의 업무영역으로 편입되어야 한다. 구체적으로 살펴보면 가치평가와 입지선정 등의 부동산상담, 부동산의 위탁대리나 임대관리와 금융의 알선 및 이사에 부수되는 업무 등 의뢰인의 편의를 위한 업무는 물론 법적 구속력을 회피할 수 있는 수단을 가지고 있는 부동산의 매매와 개발 등의 경우에도 중개업자의 업무로 허용하는 것이 법적 투명성 확보에 바람직하다 하겠다.⁷⁴⁾

중국적으로는 부동산서비스업의 개방화에 대비하여 미국과 같이 국제적인 경쟁력을 갖추고 모든 부동산서비스를 한 곳에서 처리할 수 있는 종합부동산회사의 설립을 고려해볼 시기가 왔다.

74) 임이택 외2, 앞의 논문, 63-64면

3. 무등록중개업자에 대한 개선방안

현재 무등록중개업자의 중개행위를 방지할 수 있는 방법은 공부법에 의한 처벌과 신고포상금제가 전부이다 그러나 이와 같은 대책으로는 무등록중개업자의 문제를 근본적으로 해결할 수는 없다. 근본적인 해결책은 무등록중개업자가 중개행위를 할 수 있는 환경을 제거하는 것이다. 무등록중개업자가 중개행위를 하는 환경을 제거할 수 있는 가장 효과적인 방법은 전속중개계약을 활성화시키는 일이다. 전속중개계약은 중개의 투명성을 확보하고 중개업자의 자질을 향상시키는 장점도 있지만 무등록중개업자의 문제에 대한 효과적인 해결책도 된다. 그리고 법의 개정을 통하여 취할 수 있는 대책으로는 첫째 부동산거래신고를 중개업자의 고유권한으로 하는 방법을 들 수 있다.⁷⁵⁾ 원주시 통계자료에서 보여주는 것과 같이 부동산거래 당사자들이 거래신고를 하는 경우(3%)는 아주 드물어 부동산거래신고를 중개업자의 고유권한으로 한다고 해도 거래당사자에게 주는 피해가 적고 업무영역이 중복되지 않아 기타신고 대리인에게도 큰 피해를 주지 않는다.

둘째는 세무서에 부동산 자문으로 사업자등록만 하면 사업을 할 수 있는 컨설팅업체에 대한 규제를 들 수 있다. 부동산 컨설턴트란 어떤 부동산서비스에 문제가 있어 상담을 의뢰한 의뢰인에게 그에 대한 해결책을 제시하는 사람이다. 그러므로 부동산컨설턴트는 부동산과 부동산서비스에 관한 전문지식을 가지고 있어야 하고 서비스분야에 따라 자격을 달리 해야 한다. 왜냐하면 한 사람이 모든 부동산서비스에 정통할 수 없기 때문이다. 그러나 우리나라에서는 아무런 자격조건 없이 세무서에 ‘부동산 자문’으로 사업자등록만 하면 컨설팅이라는 간판을 걸 수 있다. 전문적으로 컨설팅 업을 운영하는 법인을 제외하고 개인이 컨설팅 등록을 한 경우 대부분 부동산중개를 목적으로 하는 경우가 많다.⁷⁶⁾ 분야별로 전문가가 컨설턴트의 역할을 수행하도록 부동산컨설팅업을 세분하고 그에 합

75) 임이택 외2, 앞의 논문, 67면

76) 원주, 횡성 외곽지역에도 10여 곳의 컨설팅업체가 부동산중개에 관여하고 있는 실정임.

당한 자격요건을 갖추도록 법과 제도의 개선이 이루어져야 한다.

셋째 매도인과 매수인이 지급한 중개수수료에 대한 세금혜택을 더 많이 부여하는 방법을 고려할 수 있다. 부동산거래를 활성화시키기 위하여 양도소득세를 감면하는 정책을 실시하는데 중개수수료에 대하여 세금혜택을 더 많이 부여하면 부동산거래활성화는 물론 무등록중개업자에 대한 중개행위를 차단하는 효과도 볼 수 있다.

넷째 사업장의 간판으로 ‘부동산’의 문자가 들어가는 경우에는 어떤 사업을 하는지를 구체적으로 간판에 써 넣을 것을 의무화하여야 한다. 중개업자에게 ‘부동산 중개’ 또는 ‘공인중개사 사무소’ 라는 명칭을 의무적으로 사용하게 하는 것처럼 컨설팅업자에 대해서도 ‘부동산’이라는 간판이 고객들로 하여금 부동산중개사무소로 오해를 불러일으키지 않도록 구체적인 사업내용을 적시하도록 하여야 한다.

중개업자의 설문조사에서 무등록중개업자의 중개행위에 대한 가장 효과적인 대책으로 부동산거래신고를 중개업자만이 할 수 있도록 해야 한다는 의견이 가장 많았다(표 30참조).

<표 30> 무등록중개업자의 중개행위에 대한 대책(설문 요약)

전체		벌칙의 강화		합리적인 신고포상금제		부동산거래신고를 중개업자의 전속으로		기타	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100%	42	28.0	31	20.7	77	51.3	0	0

4. 부동산중개업 협회

우리나라의 중개협회의 최우선 과제는 전문가집단으로서의 권위와 신뢰를 확보하는 것이다. 협회의 운영미숙과 임원 간의 불화 그리고 회원들의 비협조로

인하여 협회의 존재가치마저 위협받는 현실은 중개업자 모두에게 책임이 있다. 협회가 권위를 찾기 위해서는 협회 임원 등이 해당업무의 전문가로 인정을 받아야 하고 협회의 운영을 위한 수익만을 목적으로 조건 없이 회원들을 가입시킬 것이 아니라 전문지식과 기본소양을 갖춘 중개업자를 선택하여 회원의 자격을 부여하여야 한다. 이러한 권위를 바탕으로 영국의 왕립측량사협회나 미국의 전미부동산협회처럼 세계적으로 권위를 인정받는 전문가 단체로 거듭나야 한다. 그리고 협회 스스로 자정작업을 실시하여 협회의 운영과 활동에 회원들이 적극 지지할 수 있는 환경을 만들어야 한다.

이와 같은 권위를 바탕으로 하여 협회의 설립목적을 달성할 수 있는 능력을 배양하는 것이다. 중개업자의 능력과 자질 향상을 위하여 효과적인 프로그램을 개발하고 실속 있는 연수교육을 실시하여야 하며 미국의 경우처럼 협회 자체의 자격제도를 도입하는 것도 바람직한 방법이다.⁷⁷⁾ 또한 국민의 편익에 기여할 수 있는 부동산중개제도를 개발하여 정부의 정책에 반영할 수 있어야 한다.

또한 회원들이 협동하고 참여하는 협회가 되어야 한다. 이를 위한 가장 좋은 방법은 전국적인 조직망을 통한 부동산거래정보망을 활성화하는 것이다. 많은 회원과 거대한 정보망을 가지고 있으면서도 그 운영환경과 홍보 등의 부족으로 많은 중개업자들이 참여하지 않고 있다. 협회는 거래정보망의 운영체계를 개선하여 전국의 모든 중개업자들의 의뢰물건들을 지역에 따라 한 눈에 볼 수 있도록 전산화하여 회원인 중개업자에게는 광고비용을 절감할 수 있도록 하고 의뢰인인 국민에게는 필요한 부동산을 쉽게 찾을 수 있는 편익을 제공하여야 한다.

제2절 부동산중개계약에 대한 개선방안

1. 전속중개계약의 활성화

⁷⁷⁾ 한국토지행정학회 “공인중개사제도 무엇이문제인가”, (공인중개사제도개선토론회 2005), 5면

전속중개계약은 의뢰인에게 계약을 체결한 중개업자와 중개를 완성해야 한다는 구속력을 부여하는 단점이 있지만 중개업자에게는 중개완성을 위해 노력할 명분과 의무를 부여하고 중개의뢰내용이 공개됨으로 인하여 투명한 중개질서를 만들며 일반중개계약에서 나타나는 중개업자 사이의 중복비용을 방지하는 등의 장점이 있다(표31 참조).

또한 전속중개계약이 활성화되면 무등록중개업자에 의한 부동산중개행위가 근절되고 중개수수료의 안정에도 도움을 주는 등 건전한 부동산중개질서의 확립에 큰 역할을 할 수 있다. 이런 이유로 미국, 영국 등 부동산선진국에서는 전속중개계약이 주류를 이룬다.

<표 31> 전속중개계약의 장점(설문 요약)

전체		신뢰와 책임 소재분명		신중한 중개		중복비용의 절약		유능한 중개업자 양성		기타	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
86	100%	46	53.5	86	22.1	15	17.4	5	5.8	1	1.2

중개업자의 설문조사에서도 전속중개계약이 중개업자가 가장 선호하는 중개계약으로 나타났다.(표 32 참조)

<표 32> 중개업자가 가장 선호하는 중개계약(설문 요약)

전체		일반중개계약		전속중개계약		독점중개계약		순가중개계약	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
150	100%	53	35.3	85	56.7	2	1.3	10	6.7

전속중개계약을 활성화시키려면 전속중개계약을 체결하는 의뢰인에게 만족할 만한 이익을 부여해 주어야 한다. 지금 바로 시행할 있는 정책으로는 전속중개

계약과 그 장점을 국민에게 알리는 적극적인 홍보⁷⁸⁾를 하고 전속중개계약을 체결하는 의뢰인에게는 세제상의 혜택을 부여하는 방법이 있다. 그리고 향후 대책으로는 중개수수료체계를 개편하여 일반중개계약을 체결하는 경우에는 중개수수료의 제한을 없애고 전속중개계약을 체결한 경우에만 중개수수료의 제한을 두는 방안과 부동산에 대한 사경매제도가 도입된다면 전속중개계약을 체결한 부동산에 대해서만 사경매에 참여시키는 방법 등을 고려해 볼 수 있다. 전속중개계약을 법으로 의무화하자는 의견⁷⁹⁾은 국민의 기본권인 ‘계약의 자유’를 근본적으로 침해하기 때문에 허용될 수 없고 본다.

2. 부동산 사경매제도의 도입

영국에서는 왕립측량협회의 공인중개사인 적산사가 공공기관 또는 그의 사무실 등에서 사경매를 실시하고 있다.⁸⁰⁾ 우리나라에서도 영국의 경우처럼 일정한 조건에 해당하는 부동산에 대하여 사적 경매 제도를 도입하는 것이 필요하다.

현재 우리나라에서는 급하게 부동산을 처분해야 할 매도인이 할 수 있는 일은 신문, 인터넷 등에 광고를 하거나 중개업자나 지인에게 매매를 의뢰하는 것이 전부이다. 이 경우에는 부동산의 매매가격이 가치에 비해 매우 저렴한 것이 보통이다. 부동산 사경매제도를 도입하게 되면 사정이 급박한 매도인이 부동산을 처분할 수 있는 좋은 기회를 하나 더 갖게 되고 다수의 경쟁을 통하여 보다 합리적인 가격으로 물건을 매매할 수 있다는 장점이 있다.

사경매제도의 운영방법으로는 우선 경매에 참여할 수 있는 부동산은 전속중개계약을 체결하고 일정한 기간이 지났음에도 불구하고 처분되지 않은 부동산을 대상으로 하고 경매의 대리인 참여할 수 있는 자격은 중개업자에게만 부여하여 중개시장의 잠식을 예방하며 경매를 실시하는 기관으로는 제도가 정착될 때까지는 지방자치단체 등 공공기관이 주관하고 제도가 성숙하면 협회로 업무를 이관

78) 주진현(2007), “전속중개계약 정착방안 및 효과 연구”, 목원대학교 산업정보대학원 석사학위논문, 42면 재인용

79) 최봉현, “부동산의 전속중개계약 및 거래정보망 합리화 방안”, 강원대학교 대학원 박사학위논문, 2007, 47면

80) 김하현, 전계논문, 102면

하여 협회의 지부 또는 지회에서 경매를 운영하도록 하여야 한다.

3. 부동산거래신고

부동산거래신고제도는 거래당사자들에게 거래부동산에 대한 실제거래가격을 신고하도록 하여 부동산거래시장의 투명성을 확보하고 조세정의를 실현하며 부동산시장의 안정적인 성장을 목적으로 하고 이러한 목적은 부동산거래시장에 참여하는 당사자들의 올바른 도덕성을 필요로 한다.

그러나 현황과 문제점에서 검토한 바와 같이 부동산거래신고가 어느 정도 정착되고 있지만 아직도 일부에서는 허위의 신고가 이루어지고 있고 그 중에서도 가장 문제가 되는 것은 법무사 등 기타 대리인 신고이다.

중개업자의 중개행위로 인하여 거래계약을 체결한 경우에도 부동산거래신고는 중개업자가 하고 소유권이전등기는 대부분 법무사를 통하여 이전수속을 한다. 그럼에도 불구하고 부동산거래신고를 법무사가 대리 신고하는 것은 부동산중개에 참여한 자가 무등록중개업자이거나 중개업자라고 하더라도 정당한 거래가 아닌 경우가 많기 때문이다. 따라서 불법적인 거래를 합법으로 위장하는 수단으로 사용되는 기타 대리인에 의한 부동산거래신고를 폐지하여야 한다. 의뢰인이 중개업자를 통해서 부동산거래를 하지 않았더라도 부동산거래신고는 저렴한 비용으로 중개업자에게만 신고를 위임할 수 있는 제도를 법제화하여야 한다.⁸¹⁾

법의 개정을 통하여 위와 같이 법제화가 이루어진다면 무등록중개업자에 의한 시장질서 교란행위와 일부 중개업자들의 불법적인 거래행위를 예방하는데 많은 도움이 될 것이다. 영국에서도 거래계약서를 작성할 때는 내용의 명확성과 적법성을 보장하기 위하여 ‘솔리시터’라는 변호사를 통해서 작성하도록 하는데 이 제도는 부동산거래신고를 중개업자의 전속권으로 하는데 좋은 시사점을 준다.

81) 임이택 외2, 앞의 논문, 67면

제3절 중개수수료에 대한 개선방안

1. 개관

공부법에 의한 중개수수료는 과거 소개영업법시대의 환경에서 결정된 수수료를 그대로 답습하고 있다. 소개영업법이 시행되던 때의 중개업자의 업무는 범명 표현대로 부동산을 의뢰인에게 소개해주는 역할이 주를 이루었지만 현대의 중개업자는 부동산에 대한 소개뿐만 아니라 권리분석, 입지분석 등 다양한 부동산서비스를 제공하고 있다. 따라서 중개업자의 역할 변화에 따른 중개수수료의 조정이 이루어져야 하는데 무조건적인 수수료율의 상향보다는 중개서비스의 양과 질을 파악하여 서비스를 받는 의뢰인도 만족할 수 있는 수수료체계를 만들어야 한다.

과거부터 현재까지 초과수수료문제는 겉으로는 잘 드러나지 않지만 부동산중개에서 가장 많은 문제를 가지고 있는 부분이다. 의뢰인과 중개업자가 초과수수료 계약을 체결하고 중개를 진행하기 때문에 대부분의 의뢰인은 문제를 제기하지 않아 표면에 나타난 수수료위반 건은 빙산의 일각에 지나지 않는다. 이와 같은 현상은 일부 중개업자의 과욕도 원인이지만 근본적으로는 우리나라의 중개수수료체계의 미비에 따른 당연한 결과라고 할 수 있다.

지하경제의 양성화로 탈세를 방지하고 올바른 중개업질서를 확립하기 위해서는 중개수수료체계의 개편은 이루어져야 한다.

2. 중개계약에 따른 중개수수료

일반중개계약에서 중개의뢰인은 거래계약체결에 관한 많은 재량권을 가지고 있다. 중개업자와 중개계약을 하더라도 그 중개업자와의 중개완성이 강요되지 않는다. 따라서 일반중개계약에서 중개수수료율을 자율화하더라도 의뢰인인 일

반국민에게 큰 피해를 주지 않는다. 일반중개계약에서 선택권을 가진 자가 의뢰인이기 때문이다. 우리나라의 중개업의 발전과 바람직한 중개질서를 확립하기 위해서 일반중개계약을 지양하는 측면에서도 중개수수료의 자율화가 이루어져야 한다. 그리고 중개업자가 의뢰인을 이용하여 폭리를 취하는 경우에는 민법의 일반원칙으로 해결하여도 되지만 종국적으로는 민법의 개정을 통하여 민사중개에 관한 조항을 신설하여 해결하는 것이 바람직하다 하겠다.

전속중개계약의 경우에는 의뢰인이 중개계약에 구속되어 의뢰한 중개인과 중개계약을 완성할 의무를 부담하기 때문에 중개업자의 중개서비스능력과 중개질서가 정립되기 전까지는 중개수수료에 대한 제한이 필요하다. 그러나 현재 시행되고 있는 요금체계는 수정되어야 한다. 현재 중개수수료 체계는 거래계약의 종류에 따라 매매·교환 과 그 이외의 항목으로 나누고 금액에 따라 수수료율을 다르게 하고 있는데 문제가 되는 것은 역진적인 보수체계와 중개서비스에 따른 수수료의 구분이 없다는 점이다. 거래금액이 클수록 부동산의 중개는 그만큼 힘들어지고 시간과 비용이 많이 들어간다. 그래서 거래금액이 고액인 경우에는 중개업자와 의뢰인 사이에 초과수수료에 대한 이면계약이 존재하는 경우가 많다. 따라서 합리적인 근거가 없는 역진적 수수료체계는 수정되어야 한다.⁸²⁾ 그리고 중개업자의 업무영역의 확대를 조건으로 중개업자의 서비스내용에 따른 중개수수료체계의 구분도 필요하다.

3. 중개물건과 중개수수료

중개업자의 설문조사(16,17문항)에서도 나타난 바와 같이 중개물건에 따라 중개의 난이도가 달라짐을 알 수 있다. 설문조사에서 가장 난이도가 높은 것으로 나타난 토지의 경우를 예로 들면 토지를 중개하기 위해서는 거리상으로 수십 킬로미터를 가야 하는 경우도 있고 하나의 토지를 중개하기 위해서는 여러 번의

⁸²⁾ 김봉섭, “우리나라의 부동산 중개수수료 체계에 관한개선방안-역진요금체계를 중심으로-“, 한국지적학회지 14권 1호, (한국지적학회, 1998.)71-73면

현지방문도 하여야 하는 등의 어려움이 많다. 따라서 중개의 난이도에 따라 중개물건에 대한 수수료를 다양화하여야 하며 수수료 차이를 주택과 주택 외의 두 종류만으로 구분하고 있는 공부법상의 수수료체계를 변경하여야 한다.

중개의 현실을 살펴보면 중개의 난이도가 높아 법정수수료만으로는 중개를 할 수 없는 경우에 중개업자는 중개를 거절하거나 초과수수료를 요구하게 되는데 중개의 거절이나 초과수수료의 요구는 둘 다 의뢰인에게 불리하다. 그렇다고 사정이 급한 의뢰인으로서 중개의뢰를 하지 않을 수도 없다. 이로 인해 부동산중개에 순가중개계약 및 초과수수료의 관행이 존재하고 이는 중개질서를 어지럽히는 동시에 중개업자에 대한 불신을 가져오는 문제점을 낳고 있다. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 중개물건에 따른 수수료체계가 재정립되어야 한다.

4. 매도인과 매수인의 중개수수료의 차등화

매도인과 매수인의 중개수수료에 차이를 두고 있는 대표적인 국가로는 미국과 영국이 있다. 미국의 경우에는 일반적으로 매수인은 수수료를 부담하지 않고 매도인이 거래금액의 4-5% 중개수수료를 부담한다. 영국의 경우에는 매도인이 매수인보다 약 2배 정도의 높은 수수료를 부담하고 있다.

부동산중개업계의 관행(특히 토지의 경우)을 보면 일반적으로 매수인보다는 매도인의 사정이 더 급박하기 때문에 매도인이 더 많은 수수료를 부담하고 중개업자의 경우에는 매수인 측의 중개업자가 더 많은 권리를 행사한다. 원주의 예를 들면 특히 고액의 거래물건이거나 지리적 여건 등으로 거래가 곤란한 부동산의 공동중개에 있어서 매수인 측 중개인은 매수인의 수수료는 전부 자기 몫으로 하고 매도인 측의 중개사가 매도인으로부터 법정수수료를 초과하는 보수를 받아 그 금액을 매수인 측 중개업자와 분배하는 형식의 거래가 자주 이루어지고 있다. 이러한 행위는 중개업자가 사정이 급박한 매도인을 이용하여 이익을 챙기는 비윤리적인 행위이지만 다른 한편으로는 잘 팔리지 않는 물건을 중개하기 위한

불가피한 선택일 경우도 있다.

이와 같은 부동산 거래현실을 법의 테두리 안으로 수용하기 위해서는 중개수수료의 자율화가 필요하지만 중개업이 성숙될 때까지는 매도인과 매수인의 수수료 차이를 인정하는 것이 합리적인 방안이라 할 것이다.

<표 33> 현 부동산중개수수료의 개선책 (설문 요약)

전 체		수수료율의 상한선 상향		매도인과 매수인의 수수료 차등		전속중개와 일반 중개 수수료 차등		중개수수료의 자율화		기타	
건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율	건수	비율
334	100.0 %	123	36.8	89	26.7	69	20.7	53	15.8	0	0

* 다문항 선택 가능

제5장 결론

제1절 연구의 요약

1984년 4월 1일 부동산중개업에 관한 최초의 독자적인 법률인 부동산중개업법(법률 제3676호)이 시행되고 그로 인해 공인중개사제도가 도입되면서 우리나라의 부동산중개제도는 과거와 다른 면모를 갖추게 되었다. 그 이후 부동산중개업법의 개정과 공부법의 탄생 그리고 11차에 걸쳐 공부법의 개정이 이루어지면서 우리나라의 중개제도는 오늘에 이르고 있다. 그러나 공부법의 제반규정들은 현대적 추세의 부동산환경을 따라가기에는 너무 부족하다. 사회에서는 부동산에 대한 종합적인 서비스를 제공할 수 있는 능력을 갖춘 중개업자를 원하는데 공부법에서는 소개업자 수준의 중개업자를 전제로 한 규정들이 많고 중개업자의 자율과 창의성에 바탕을 두기 보다는 중개업자를 통제하기 위한 규정들이 많이 있다.

본 논문에서는 부동산중개제도 중에서 국민의 재산형성과 경제활동에 지대한 영향을 미치는 중개업자, 중개계약 및 중개수수료에 관하여 그 현황과 문제점, 그리고 그에 대한 개선방안을 연구하였다. 그리고 실증적인 연구 결과를 도출하기 위하여 원주지역과 수도권지역의 중개업자 150명을 대상으로 총 24개 문항에 달하는 설문조사를 실시하여 그 결과를 해당분야의 연구에 이용하였다.

부동산중개업자의 연구에서는 중개업자의 자질을 향상시킬 수 있는 방법으로 등록 전 실무교육과 등록 후 연수교육의 내실화를 제시하였고 중개업자의 업무범위를 현대적인 추세와 현실에 맞게 확대시키는 방안을 연구하였으며 무등록중개업자의 중개행위에 의한 시장교란행위의 심각성과 이를 방지할 수 있는 방법들을 살펴보았고 마지막으로 협회의 목적과 기능을 연구하면서 협회의 권위를 확보하고 공부법에서 요청하고 있는 협회의 설립취지를 살릴 수 있는 개선방안

을 제시하였다.

중개계약의 연구에서는 중개계약의 유형별 장단점을 비교하여 그 중 전속중개계약이 부동산거래의 투명성과 건전한 중개질서의 확립에 가장 적합한 중개계약임을 확인하였고 전속중개계약의 확대방안에 관한 연구를 수행하였다. 또한 부동산거래신고제의 연구에 있어서는 2010년부터 2012년까지 3년간의 원주시 부동산거래신고 자료를 분석하고 그 분석결과와 중개업자의 설문조사 등을 통하여 거래신고에서 법무사 등 기타 대리인신고의 문제점을 파악하고 그에 대한 개선방안을 상술하였다.

중개수수료의 연구를 통하여 순가중개계약이나 과도한 중개수수료의 요구가 일부 중개업자의 과욕에서 비롯된 경우도 있지만 공부법의 중개수수료체계의 미비에 더 큰 원인이 있다는 점도 확인할 수 있었다.

본 논문에서 연구한 결과들을 종합하면 첫째 중개업자, 중개계약 그리고 중개수수료에서 발생하는 문제점에서 문제점 중 일부는 해당분야에만 국한된 것도 있지만 대부분의 문제점들은 세 가지의 중개제도와 서로 연관이 있다는 사실을 알게 되었다. 예를 들면 중개업자의 자질이 부족하기 때문에 일반중개계약이 성행하고 일반중개계약의 현실에서는 중개업자의 존립을 위한 초과수수료의 문제가 자주 발생할 수밖에 없다. 따라서 서로 관련이 있는 세 가지 문제점을 모두 해결할 수 있는 종합적인 대책을 필요로 하는데 본 논문에서는 전속중개계약을 활성화시키는 것과 부동산거래신고를 중개업자만이 할 수 있도록 제도를 개선하는 것을 종합대책으로 제시하였다.

둘째 부동산중개업은 사인 간의 부동산의 거래행위를 중개하는 상행위로 사법의 영역에 속한다. 그러나 우리나라의 공부법은 부동산중개업을 규제하는 공법적 성질을 가진 규정들을 많이 가지고 있다. 이러한 통제규정들은 과거 소개영업법 및 부동산중개업법이 시행되던 때에 중개업자의 불공한 거래행위가 자주 발생하여 이를 바로잡기 위하여 제정된 것으로 그 당시에는 존재의미가 있었지만 국민들의 부동산거래에 대한 지식이 높아지고 중개업자 사이의 경쟁이 치열

해진 현대에는 그 존재가치가 무의미한 규정들이 많다. 특히 중개수수료에 대한 통제는 중개계약을 체결하는 의뢰인과 중개업자에게 성공보수 등 이면계약의 여지를 남기고 이로 인해 탈세와 준법정신의 약화라는 부작용을 가져오기 때문에 수수료에 대한 제한은 점진적으로 해제해야 한다는 연구결과를 얻었다.

제2절 본 연구의 한계 및 향후 연구방향

본 논문에서는 부동산중개제도 중에서 중개업자와 중개계약 그리고 중개수수료에 관한 제반 문제점과 개선방안을 연구하였는데 중요한 연구 자료에 속하는 부동산거래자료 및 중개업자의 설문조사를 원주라는 지방의 중소도시로 한정하여 전국적인 현황을 파악하는데 한계가 있었다. 그리고 자료 중에는 중개업자들이 공개하기가 쉽지 않은 초과수수료 문제 및 중개업자의 수입의 만족도 등과 무등록중개업자의 현황 및 거래 건 등 정확한 현황 파악이 곤란한 경우도 있었다. 또한 자료의 부족으로 구체적인 분석 없이 선행 연구를 이용하거나 중개현장에서 중개업자들의 경험에서 축적한 지식을 사용하여 개괄적으로 연구를 수행한 한계점도 가지고 있다.

향후 연구에서는 이러한 단점을 보완하여 전국적으로 수집한 객관적인 자료를 바탕으로 문제점과 개선방안을 도출하여야 한다. 특히 정책을 수립하고 집행하며 각종 통계자료로의 접근이 쉬운 국가기관이 연구를 한다면 부동산거래에서 초과수수료나 무등록중개업자의 중개행위에 대한 실태파악은 쉽게 할 수 있다. 하나의 예를 들면 그동안 부동산거래신고를 한 국민을 대상으로 설문조사를 한다면 전국적인 실태자료를 얻을 수 있을 것이다. 그리고 이와 같은 자료를 객관적이고 합목적적으로 분석하여 부동산거래에 참여하는 모든 당사자들을 법의 테두리 안으로 포섭할 수 있는 법과 제도의 개선방안을 마련하여야 한다.

참고문헌

1. 국내문헌

<단행본>

- 강정규 외1, 부동산학개론, 부연사, 2007.
- 강해규 외, 부동산중개론-이론·법령 및 실무, 형설출판사,2007.
- 서정화, 한국의 복덕방입법론, 기공사, 1980.
- 서진형,부동산중개론, 부연사, 2006.
- 윤영식, 부동산개발론, 교육과학사, 2012.
- 이재홍, 민법주해, 박영사, 1997.
- 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2011.
- 이태교외 1, 부동산중개론, 부연사, 2006.

<논문>

- 권도중, “부동산중개제도의 개선방안에 관한 연구”, 한양대학교 석사학위논문, 2007.
- 전상수, “부동산 중개업의 활성화 방안에 관한 연구”, 강남대학교부동산대학원 석사학위 논문, 2006.
- 김봉섭, “우리나라의 부동산 중개수수료 체계에 관한개선방안-역진요율체계를 중심으로 - ” 한국지적학회지 14권 1호, 한국지적학회, 1998.
- 김상명, “부동산중개업제도의 개선에 관한 연구”,한국토지공법학회, 토지공법연구 제19집, 2003.
- 김하현, “부동산중개업자의 자격 및 등록제도 연구”, 목포대 박사학위 논문, 2009.

- 김학환, “부동산중개수수청구권의 쟁점 검토”, 대한부동산학회지27권, 2009.
- 유주선외2, “부동산중개계약에 관한 법적 논의”, 부동산학보제37집, 한국부동산학회, 2009.
- 이창석, “각국별 부동산중개업 제도에 관한 비교 연구-미국, 영국, 프랑스, 독일, 일본 및 한국을 중심으로”, 대한부동산학회지, 1995.
- 임이택외2, “부동산중개업의 문제점 및 개선방안에 관한 연구”, 한국지적정보학회지 제8권 제1호, 2006.
- 전상수, “부동산 중개업의 활성화 방안에 관한 연구”, 강남대학교부동산대학원 석사학위 논문, 2006.
- 정정일, “부동산 중개계약에 대한 소고”, 이화여자대학교 법학논집 제14권 제1호, 2009.
- 장우진, “부동산중개업자의 자질, 서비스품질, 경쟁우위 간의 구조적 관계에 관한 연구”, 부동산학보제27집, 한국부동산학회, 2006.
- 조시연, “부동산중개계약제도에 관한 연구”, 한양대학교행정대학원 석사학위 논문,2009.
- 한국공인중개사협회 “부동산중개업자 교육제도 개선방안에 관한연구”, 1988.
- 한상영, “부동산중개제도의 개선방안에 관한 연구”, 강남대학교산업정보대학원 석사학위 논문, 2005.

<기타자료>

- 통계청, 2010.12.28, 인구주택총조사
- 연도별 중개업자 수, 국토해양부 부동산산업과
- 부동산거래신고현황, 원주시청지적과, 2010-2012

Abstract

Today's real estate market in Korea has changed significantly. First of all, the real estate valuation has shifted from market comparison method based on real estate prices to income comparison method based on profits or income. Second, while possession of real estate guaranteed profits in the past due to rising prices, the current stagnation of real estate market made operating profits more important than profits from possession. Such changes in the real estate market require different roles of real estate brokerage and brokers, compared to the past.

Thus, this study examined the status, issues, and improvement measures for three components of real estate brokerage system, including real estate brokers, real estate contracts and real estate commissions, to effectively respond to the demands for changes in the real estate brokerage and establish a sound culture of real estate brokerage.

To accomplish the objectives, this study utilized the research data on real estate brokerage system from preceding studies and statistics of public institutions, including the Ministry of Land and Transportation and Wonju City Hall, and private organizations such as Korea Realtor Association to identify the current situation. Based on the analyzed data, the problems and improvement measures were explored and an expert survey was done on 150 real estate brokers to empirically support the research data and identify the situation more accurately.

The research based on the above data produced the following results. First, pre-job training and follow-up training for brokers should be strengthened to boost their expertise. Second, to provide efficient real estate

services to consumers, the duties of brokers should be expanded in accordance with the current demands. Third, the analysis of unregistered real estate brokers revealed that they account for a large part of the whole market, and the biggest pitfall was disturbance of the real estate market, according to damage-specific analysis. Countermeasures were established as stimulation of exclusive brokerage agreement and improvement of real estate transaction reporting system. Fourth, the analysis of Real Estate Brokerage Association concluded that their professionalism and prestige should be secured and that it should conduct activities for improvement of unreasonable laws and systems including fees and stimulation of nationwide real estate transaction information network as a first priority.

The research into real estate brokerage agreement confirmed that exclusive brokerage agreement is more beneficial than the currently predominant general brokerage agreement. As a way to stimulate exclusive brokerage agreement, legislative policies such as tax breaks and liberalization of brokerage commissions were suggested. In addition, a research into the problems of real estate transaction reporting and improvement measures was conducted. Furthermore, introduction of private auction system was suggested for efficient transaction of items up for urgent sale.

The analysis of real estate brokerage commissions confirmed that the current statutory commission rate that is out of tune with reality has led to the net price brokerage agreement and excessive fees. To prevent such problems, segmentation of items into land, apartments, houses, commercial buildings, and buildings, and adjustment of commission rate in accordance with the level of difficulties of brokerage were suggested.

The combined results suggest that Korea's real estate brokers, brokerage contracts, and brokerage fees are correlated in terms of status, problems and solutions. Thus, the following measures were suggested to solve those issues simultaneously: stimulation of exclusive brokerage agreement and making real estate reporting as an obligation of real estate brokers.

부 록

설문지

안녕하십니까?

여러 가지 바쁘신 중에도 본 설문에 참여해 주셔서 진심으로 감사를 드립니다.

본 설문지는 석사학위 논문의 바탕이 될 연구 자료를 수집하기 위한 것으로, 부동산중개업의 운영과 부동산중개계약의 체결 등에 있어서 나타나는 여러 가지 문제점들을 파악하여 그 개선책을 제시하는데 귀한 자료로 사용될 것입니다.

본 설문지의 응답 내용은 무기명으로 처리되며 통계법에 의해 비밀이 보장되며 연구목적 외에 다른 목적으로는 사용하지 않을 것을 약속드립니다.

바쁜 시간에도 설문에 응해 주신데 대하여 다시 한 번 감사를 드리며 귀하의 무궁한 발전을 기원합니다.

2013년 5월

지도교수 : 김주영(상지대학교 법학부 교수)

연구자 : 박상준(상지대학교 부동산학과

석사과정)

1. 논문에 인용될 핵심내용인 부동산중개(업) 및 부동산거래에 관한 질문입니다. 해당하는 곳에 체크하시고 다른 의견이 있으면 기타 란에 의견을 적어주십시오.

1. 다음 부동산중개업 제도와 관련해서 우선적으로 제도개선이 필요한 분야를 순서대로 나열하십시오.()

- ① 중개업자 업무영역의 확대 ② 무등록중개업자 해소 ③ 중개수수료의 현실화
④ 중개계약제도 ⑤ 중개업자 교육

2. 현재 시행되고 있는 부동산중개업자 등록을 위한 사전교육의 가장 큰 문제점은?

- ① 교육내용의 전문성 부족 ② 교육시간의 짧음 ③ 강사의 전문성 부족
④ 실무능력 배양부족

3. 부동산중개업자등록 후 주기적인(1-3년) 업무교육이 필요하다고 생각하십니까?

- ① 필요하다 ② 필요 없다.

4. 한국공인중개사협회의 기능 중에서 가장 강조되어야 할 부분은?

- ① 수수료 등 불합리한 법 개정 ② 전국 또는 지역단위의 거래정보망 확충
③ 중개업자의 교육 및 정보제공 ④ 공제사업의 합리화 ⑤ 회원 간의 친목
⑥ 기타()

5. 현재 국민들이 생각하는 부동산중개업자에 대한 가장 큰 불신은 무엇이라 생각하십니까?

- ① 중개수수료의 과다 요구 ② 중개물에 대한 과장된 정보제공 ③ 중개업자의 전문지식 부족
④ 중개사고 및 보상미비 ⑤ 기타()

II. 다음은 귀하의 일반적 사항에 관한 질문입니다. 해당하는 곳에 체크하여 주시기 바랍니다.

1. 귀하의 성별은 무엇입니까?

- ① 남자 ② 여자

2. 귀하의 연령대는 얼마입니까?

- ① 20대 ② 30대 ③ 40대 ④ 50대 ⑤ 60대 이상

3. 귀하가 부동산중개업에 종사한 기간은 얼마입니까?

- ① 1년 미만 ② 1-3년 ③ 3-5년 ④ 5-10년 ⑤ 10년 이상

4. 귀하의 부동산중개업의 경영형태는?

- ① 단독운영 ② 가족인 중개보조원 고용운영 ③ 1-2인의 중개보조원고용 운영
④ 3인 이상의 중개보조원 고용운영 ⑤ 중개법인

5. 귀하께서 주로 취급하는 중개대상물은 무엇입니까? (중복체크 가능)

- ① 아파트 ② 주택 ③ 상가 ④ 빌딩 ⑤ 토지

6. 부동산중개업으로 인한 수입의 만족도 여부?

- ① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족

*** 설문에 응답해 주셔서 진심으로 감사드립니다. ***