

8.20(금) 6:00 이후
보도가능

중개보수 및 중개서비스 개선 방안

2021. 8. 20.



국토교통부

목 차

I. 추진 배경	1
II. 추진 경과	2
III. 현황 및 문제점	3
IV. 정책 대응방향 및 중점 과제	12
V. 개선 방안	13
1. 중개보수 체계 및 지급 관행 개선	13
2. 소비자 보호 강화 등 서비스 질 향상	16
3. 중개산업 체질개선 등 경쟁력 강화	17
VI. 향후 추진 계획	18

I. 추진 배경

- 최근 부동산 가격 상승에 따른 중개보수의 증가로 국민의 부담이 커지고 있으며, 이에 대한 개선 요구가 지속적으로 제기
 - 특히, 중개서비스는 큰 차이가 없는데 중개보수는 부동산 가격과 연동하여 급증하는 것에 대한 소비자 불만 증가
 - * 부동산 중개보수 관련 국민신문고 민원('19~'20 권익위) : 3,370건
 - 국민의 부동산 중개업에 대한 서비스 만족도는 타 서비스산업 대비 낮은 것으로 나타나, 중개서비스 자체에 대한 개선도 필요
 - * 소비자의 47.1%가 공인중개사가 제공하는 서비스의 품질이 낮다고 응답
 - 국내 중개 서비스는 대부분 중개매물 알선 위주이며, 형식적으로 이루어지는 중개매물 확인·설명에 대한 불만이 다수
 - 중개사고에 대한 낮은 책임 보장 금액 등 소비자 보호 부족도 서비스 만족도 저하의 주요 요인으로 분석
 - * (실태조사 결과) 중개사 손해배상책임 제도(공제제도) 인지도 : 알지 못함이 41.8%
손해배상책임 금액 한도(공제한도) : 낮다는 의견이 82.5%
 - 우리나라 중개산업은 타 업종에 비해 개인 위주의 소규모 구조를 갖추고 있어, 보다 높은 수준의 서비스 제공에 한계
 - 프롭테크 발전 등으로 급변하고 있는 시장변화에 대응하기 위해 산업 경쟁력 확보 및 체질개선이 중요
 - 이를 위해, 중개사의 전문적 역량이 중요하나 중개사의 전문성 확보를 위한 제도적 장치 등이 부족하여, 이에 대한 개선 필요
- ◆ 국민 부담경감을 위한 중개보수 개편과 함께 국민 눈높이에 맞는 중개서비스 제고 및 중개산업 경쟁력 강화방안 마련

II. 추진 경과

- ◆ 중개보수 및 서비스 개편은 국민 삶과 밀접한 사안으로 추진 과정에서 업계·소비자단체 등 이해관계자의 다양한 의견을 수렴
 - 또한, 중개보수 및 중개서비스 제공 실태 등 중개산업 현황 파악과 개선 과제 발굴을 위한 연구용역 실시

□ (권익위 권고) 중개보수 및 중개서비스의 개선 필요성이 지속 제기됨에 따라 권익위에서 개선안을 발표하고 국토부에 개선 권고('21.2.9)

□ (TF 및 연구용역 추진) 국토부에서는 개편안 마련을 위해 권익위 권고안에 대한 면밀한 검토와 함께 연구용역 및 TF* 등을 추진

* 구성 : 지자체·업계·소비자단체·학계 등 / 운영 기간 : '21.2.25.~'21.7.28.(총 7회 개최)

○ TF를 통해 중개보수 및 중개서비스 개편에 대한 이해관계자의 발제를 실시하고, 토론을 거쳐 다양한 의견을 수렴

- 또한, 개편안 마련 과정에서 다양한 의견을 반영하기 위해 중개보수 개편안·중개서비스 개선방안 등을 TF에 공유하여 논의

○ 연구용역은 중개보수 개편안 마련·개선 과제 발굴을 위한 발전방안 수립 용역과 중개산업 현황 파악을 위한 실태조사를 추진

- 발전방안 수립 용역은 국·내외 사례 조사, 중개보수 개편안 마련·검토 및 주요 과제 발굴을 위한 제도개선 사항 검토 등을 실시

- 실태조사는 최근 5년간 부동산거래 경험자 1,500명을 대상으로 중개보수 지급 실태, 중개서비스 만족도 등에 대한 조사를 시행

* 이와 별도로, 지자체 협조(17개 시도)를 통해 2,607개 중개사무소를 대상으로 중개보수 지급 현황 등에 대한 조사 실시

□ (전문가 등 의견수렴) TF 및 연구용역 외에 관련 업계 현황 파악 및 의견수렴을 위한 관계자 및 전문가 회의·토론회 등도 개최

○ 중개법인 및 프롭테크 업계 등과 간담회 등을 통해 관련 해외 사례 공유 및 국내 업계 개선방안 등에 대한 의견 청취

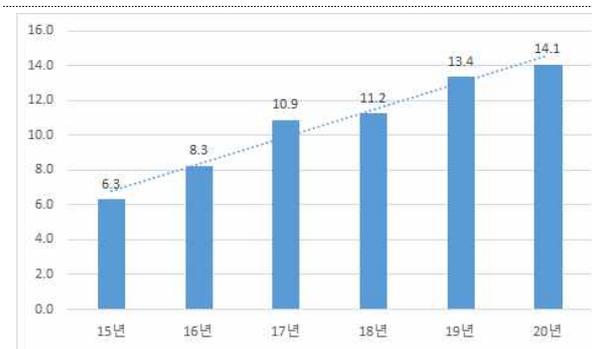
Ⅲ. 현황 및 문제점

1 증개보수 측면

(1) 증개보수에 대한 부담 증가

□ 증개보수는 부동산 거래가격과 연동*된 구조이며, 최근 거래가격이 전반적으로 상승함에 따라 증개보수에 대한 부담도 증가

* 서비스 수준과 무관하게 부동산 가격 상승에 따라 증개보수가 증가



○ 특히, 現 보수체계는 거래금액이 증가함에 따라 효율이 낮아지다
매매 6억 및 임대차 3억을 기준으로 효율이 높아져 부담이 가중

* 6억 주택이 10억으로 상승한 경우, 증개보수는 가격상승 영향 외에 보수효율 증가 (0.5% → 0.9%)의 영향이 증첩되어 300만원에서 900만원으로 급증(상한 적용시)

- 또한, 매매 9억 및 임대차 6억에서 효율이 급증하여 이로 인해 거래금액 차이는 작음에도 증개보수는 급증*

* (8.8억 매매) 440만원 (8.9억 매매) 445만원(5만원 ↑) (9억 거래) 810만원(370만원 ↑)

☞ 6억 이상 거래비중(매매)이 증가('15년 6.3% → '20년 14.0%)함에 따라 증개보수 부담에 대한 불만이 고가구간 위주로 강하게 제기

□ 이에 따라, '증개보수 개편'에 대한 국민·국회·언론 등의 관심이 증가했으며, 현재 증개보수가 과하다는 여론*이 53%를 차지

* 권익위 설문조사 / 2,478명 대상 조사(부동산 관련자 1,233명·일반국민 1,245명)

(2) 매매-임대간 역전 현상 등 불합리한 사례

[현행 주택 중개보수 체계]

구분	거래가액	상한요율	구분	거래가액	상한요율
매매 및 교환	5천만원미만	0.6%	임대차	5천만원미만	0.5%
	5천만원이상 2억원미만	0.5%		5천만원이상 1억원미만	0.4%
	2억원이상 6억원미만	0.4%		1억원이상 3억원미만	0.3%
	6억원이상 9억원미만	0.5%		3억원이상 6억원미만	0.4%
	9억원 이상	0.9%		6억원 이상	0.8%

- 거래금액 6~9억 구간에서 매매(0.5%)보다 임대차(0.8%)에 더 높은 상한요율을 적용하여 중개보수의 역전현상 발생

* 매매·임대차 역전 현상(8억 거래 시) : 매매 400만원 ↔ 임대차 640만원(240만원 ↑)

- 이로 인해, 동일한 가격을 거래한 경우 임대인이 매수인보다 높은 중개보수를 지급하는 등 불합리한 사례가 발생할 가능성
- 일반·간이사업자 여부에 따라 적정 부가세를 지급하도록 명확화 및 개선도 필요

(3) 중개보수에 대한 소비자 협상 곤란

- 실태조사 결과, 매매의 경우 87.2% 및 임대차는 83.7%의 응답자가 상한요율 또는 상한액을 적용한 보수를 지급
- 중개보수를 협상으로 정하는 사실에 대한 인지가 부족하거나, 소비자의 협상력이 부족할 가능성

< 거래구간 별 적용 요율 평균 >

거래금액	상한요율	소비자 조사		중개사 조사	
		평균요율	상한대비	평균요율	상한 대비
5천만원 미만	0.60%	0.60%	(100.0%)	0.56%	(93.3%)
5천만원~2억원	0.50%	0.47%	(94.0%)	0.48%	(96.0%)
2억원~6억원	0.40%	0.39%	(97.5%)	0.39%	(97.5%)
6억원~9억원	0.50%	0.46%	(92.0%)	0.46%	(92.0%)
9억원 이상	0.90%	0.65%	(72.2%)	0.62%	(68.9%)

- 조사 결과, 중개보수는 상한요율 이내에서 협상이 가능하나, 이에 대해 중개사로부터 설명 받지 못한 소비자가 전체의 42.6%를 차지
- 또한, 중개보수 요율표 상에도 상한요율 이내에서 중개보수의 협의가 가능하다는 점을 소비자가 인지할 수 있는 내용 부재

[참고] 현행 · 권익위 권고안(제2안) 비교

※ 권익위는 총 4가지 중개보수 개편안을 제시했으며, 권익위 조사 결과 제2안에 대한 선호도가 가장 높음

- **매매** 6억 이하는 0.5%를 적용하고, 6~9억 구간·9~12억 구간은 각각 0.6%·0.7%를 적용하되 거래구간 이동에 따라 보수가 증가하는 현상을 방지하기 위해 **누진공제액**(60만·150만)을 설정
 - 12억 초과인 경우 12억 상한금액(690만원)+12억 초과분에 대해 0.3~0.9%범위에서 협의

거래금액 구간표준	현행	권익위안		비 고
	보수요율(%)	보수요율(%)	누진공제액	
5천 이하	~ 0.6	0.5	-	
5천~2억 이하	~ 0.5			
2~6억 이하	~ 0.4			
6~9억 이하	~ 0.5	0.6	(-) 60만원	누진차액 공제
9~12억 이하	~ 0.9	0.7	(-) 150만원	
12억 초과			0.3~0.9	690만원*+상·하한 범위내 협의

- **임대** 3억 이하는 0.3%를 적용하고, 3~6억 구간·6~9억 구간은 0.4%·0.5%를 적용하되, 거래구간 이동에 따라 보수가 증가하는 현상을 방지하기 위해 **누진공제액**(30만·90만)을 설정
 - 9억 초과인 경우 9억 상한금액(360만원)+9억 초과분에 대해 0.3~0.8%범위에서 협의

거래금액 구간표준	현행	권익위안		비 고
	보수요율(%)	보수요율(%)	누진차액(공제/가산)	
5천 이하	~ 0.5	0.3	-	
5천~1억 이하	~ 0.4			
1~3억 이하	~ 0.3			
3~6억 이하	~ 0.4	0.4	(-) 30만원	누진차액 공제
6~9억 이하	~ 0.8	0.5	(-) 90만원	
9억 초과			0.3~0.8	360만원*+상·하한 범위내 협의

◆ 권익위 권고안의 장단점 검토

- (장점) ①임대차 중개보수가 매매보다 높아지는 역전 현상 해소 ②보수 부담이 증가한 9억 이상 구간의 요율 인하 ③중개보수 급증현상 제거 등
- (단점) ①2~6억 및 6~9억 중개보수 요율 증가 ②12억 미만에 고정요율을 적용하여 소비자의 보수 협상 곤란 등

2 중개서비스 측면

(1) 중개사고에 대한 소비자 보호 미흡

- 중개산업의 실태를 조사한 결과, 응답자의 약 11.6%가 중개사를 통한 부동산 거래 중 중개사고에 대한 경험*이 있는 것으로 조사

* 확인·설명과 매물이 상이, 非소유자와 계약, 이중매매·허위계약 등

- 공인중개사법 상 중개사고에 대해 공제를 통해 피해를 보장하도록 규정하고 있으나 공제금 지급 건수는 청구 건수에 비해 저조

연도	공제금 청구		공제금 지급		지급 비중	
	건수	금액(천원)	건수	금액(천원)	건수	금액
2016	491	35,374,418	280	7,359,465	57.03%	20.80%
2017	398	25,262,657	212	5,722,387	53.27%	22.65%
2018	425	32,128,696	194	5,158,189	45.65%	16.05%
2019	500	41,134,676	197	6,765,981	39.40%	16.45%

※ 청구 건수·금액은 해당 연도에 신청한 통계이며, 지급 건수·금액은 신청 이후 지급되었더라도 청구 연도를 기준으로 분류한 통계임

- 특히, '16~'20년 간 공제금을 지급한 전체 사고 42.7%가 다가구 주택 거래사고이므로 이에 대한 소비자 보호 방안 마련 필요

- 공제제도 활용이 어려운 주요 원인은 짧은 청구권 소멸시효*, 개인의 중개사 책임 입증 곤란** 등으로 판단

* 배상청구권 소멸 시효가 2년으로 민법상 시효인 3년보다 짧음

** 공제금 지급 신청을 위해 확정판결문, 손해배상합의서, 화해조서 등 필요

- 또한, 협회 공제제도상 중개사의 책임 보장 한도*가 부동산 거래 금액 대비 현저하게 낮아 현실적인 보장에 한계

* 보장한도 : (개인) 연간 1억 원 (중개법인) 연간 2억 원(분사무소 당 1억 원)

** 현행 공제 보장 한도 규정은 '08년 개정되어, 그간 부동산 가격상승 반영 미흡

- 중개사협회 공제제도 외에 부동산 거래사고로부터 소비자를 보호할 수 있는 권원보험 등의 활성화도 미흡

* 중개사고 중 권리관계 관련 사고가 전체의 약 50.6% 차지('20 공인중개사협회)

(2) 중개 대상물 확인·설명 부족

- 중개업에 대한 서비스 만족도는 '보통 이하' 수준*으로 조사됐으며, 특히 중개매물 등에 대한 설명 부족**이 주요 원인

* 중개보수 대비 서비스 품질이 낮은 편이라는 응답이 47.1%

** 확인·설명 불충분 응답 비율(%) : (소재지 등 기본 정보) 25.9 (세금 관련) 24.0
(도시·군 관리계획) 25.7 (입지조건) 15.3

- 확인·설명제도의 실효성 제고를 위해 시설물 및 권리관계에 대한 확인·설명 항목의 구체화·세분화 필요

* 비선호 시설 항목 예시 및 도배·소음·일조량 등에 대한 객관적 기준 부재

** 권리관계 항목을 '소유권', '소유권 외'로 한정하여 임차권 등 파악 곤란

- 특히, 다가구주택의 권리관계 등을 면밀히 확인할 필요가 있으나, 중개사의 정보 접근에 한계가 있어 임대인·매도인의 확인이 필요

(3) 소비자 편의 증진 필요

- 부동산 전자계약시스템을 통해 확정일자 자동신청 등 소비자 편의 증진이 가능하나, 현장에서 이용실적은 저조

* 전자계약 실적 : 5년('16~'20)간 212,669건으로 전체 거래의 1.5% 수준(부동산원)

- 공인중개사·소비자의 이용기피 및 제도에 대한 낮은 인식 등이 전자계약 이용 활성화를 저해하는 주요 요인

* 전자계약은 알지 못한다는 답변은 61.1%이나, 79.5%는 향후 이용에 긍정적

- 또한, 공인중개사가 전자계약시스템을 활용하는 경우에도 별도의 인센티브 제공이 부재하므로, 중개사의 활용 유인의 확대가 필요

- 온라인 상 부동산 광고에 대한 모니터링 제도 실시('21.8~) 이후, 일평균 신고건수*가 감소하는 등 개선효과가 나타나는 중

* ('20년 1차 조사) 49.1건 ('20년 2차 조사) 31.3건 ('21년 1분기 조사) 30.4건

- 다만, 허위·거짓 광고에 대한 모니터링의 실효성을 높이기 위해 그간 제도 운영 결과를 바탕으로 제도 보완이 필요

3 중개산업 경쟁력 측면

(1) 개인 위주의 소규모 중개산업 구조

□ 국내 부동산 중개업은 개인 위주의 소규모* 사업체로 운영되는 산업구조를 가지고 있어, 경쟁력 확보에 한계

* 사업체 당 종사자 수(통계청 전국 사업체조사) : (중개업) 1.6명 (부동산업) 3.2명

○ 중개법인은 전체 중개사무소의 1% 수준으로 사업체수가 적고, 연간 약 150개('15~'20 평균) 내외로 증가

☞ 소규모 구조로 인해 다양한 서비스 제공 및 사업자 간 경쟁에 한계

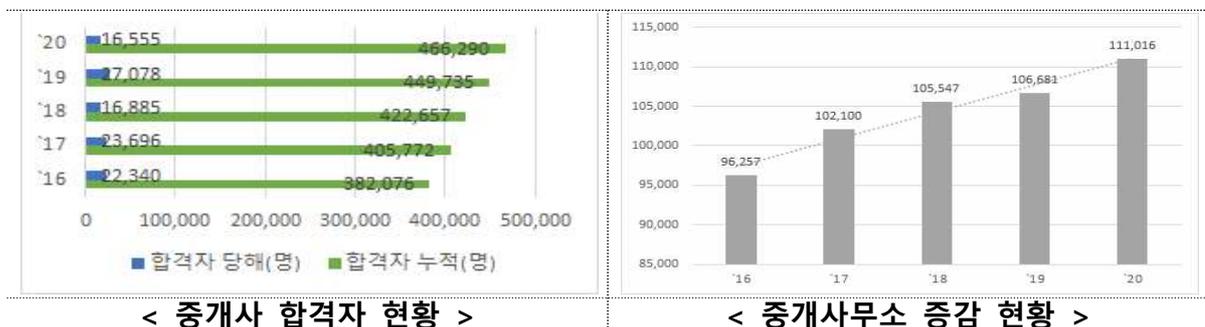
□ 매매를 기준으로 전체 중개거래 건수 및 금액의 약 80%를 주택이 차지하고 있는 등, 주택에 대한 의존도가 높음

< 전체 거래 대비 대상물 별 비중 >

구분	전체 거래		중개 거래	
	거래건수(%)	거래금액(%)	거래건수(%)	거래금액(%)
총계	100	100	100	100
아파트	43.38	52.67	62.76	65.83
아파트 외 주택	15.19	14.94	16.54	14.72
오피스텔	2.57	1.91	2.88	1.9
기타(상가, 토지 등)	38.86	30.48	17.82	17.55

○ 상가·토지 등에 대한 중개사의 전문성을 제고하고, 이를 통해, 주택 외 분야의 중개거래 활성화도 필요

□ 매년 신규 공인중개사 합격자는 약 2만명 수준으로 배출되어, 중개사자격 취득자 및 중개사무소는 지속적으로 증가 추세



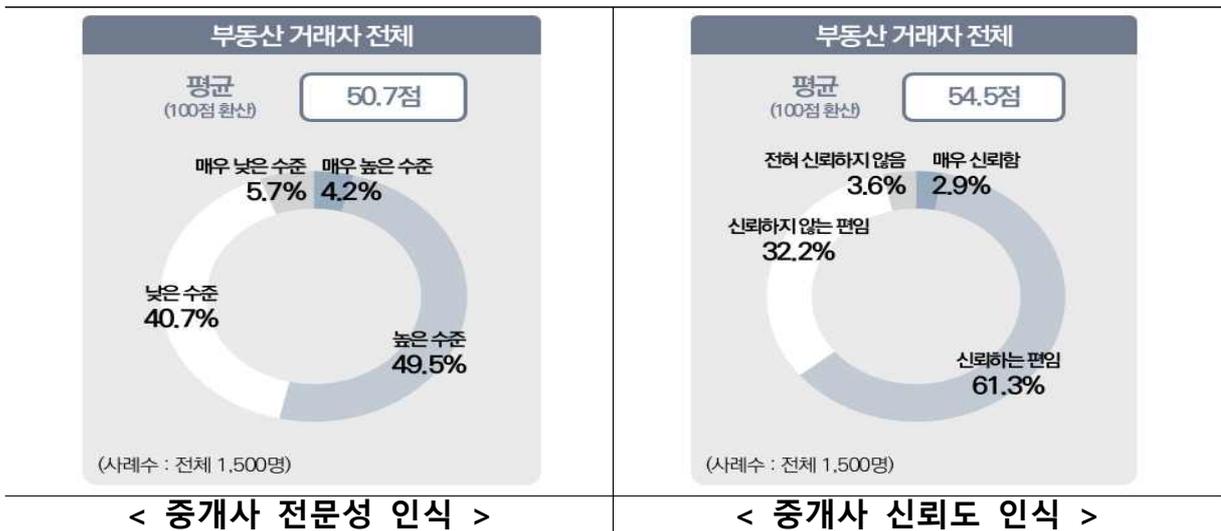
○ 이에 따라, 업계 내 경쟁이 점차 심화될 가능성이 있으며, 개인 위주의 소규모 산업구조가 지속될 우려

(2) 중개사의 전문성 · 신뢰성 부족

- 부동산 중개업에 대한 빅데이터 분석 결과 집값담합, 떼다방, 무자격·무등록 등 부정적인 키워드가 다수

* 중개업에 대한 언론보도에(18.1~21.4) 기반한 빅데이터 분석 결과(국토연구원)

- 실태조사 결과, 중개사의 직업적 전문성에 대해 응답자의 과반 정도가 낮은 편으로 인식하는 등 전문 자격사로서의 위상 부족



- 중개사 전문성 확보를 위해 실무교육·연수교육 등을 실시하고 있으나, 타 자격에 비해 교육시간은 현저히 낮은 수준

구분	실무교육(사전교육)	연수교육	사무직원 직무교육
공인중개사	○ 개설 등록 교육: 28시간	12시간 (2년 마다)	4시간 (중개보조원)
감정평가사	○ 1년 - 교육훈련 6개월, 실무훈련 6개월	15시간 (매년)	40시간 (사무직원)
법무사	○ 이론: 3주 ○ 실무수습: 9주 이상		

- 또한, 프롭테크 활용, 토지·상가 등 중개매물 종류별 전문교육 등 중개사의 전문성 확보를 위한 교육 강화 필요

※ 미국 등 주요 선진국은 중개사 자격 취득 이후에도 실무 분야의 전문성 확보를 위해 전문자격 인증제도 운영하며, 중개사 자격을 정기적으로 갱신

- 중개사의 이력을 체계적으로 관리할 수 있는 시스템이 부재하여, 중개사의 전문성 관리 및 신뢰성 제고 노력이 미흡한 상황

(3) 프롭테크 발전 및 기존 업계와 갈등 증가

□ 최근 가상현실(VR)·인공지능(AI) 등의 발전 및 스마트폰과 결합으로, 기존의 오프라인 서비스가 온라인으로 옮겨 가는 추세

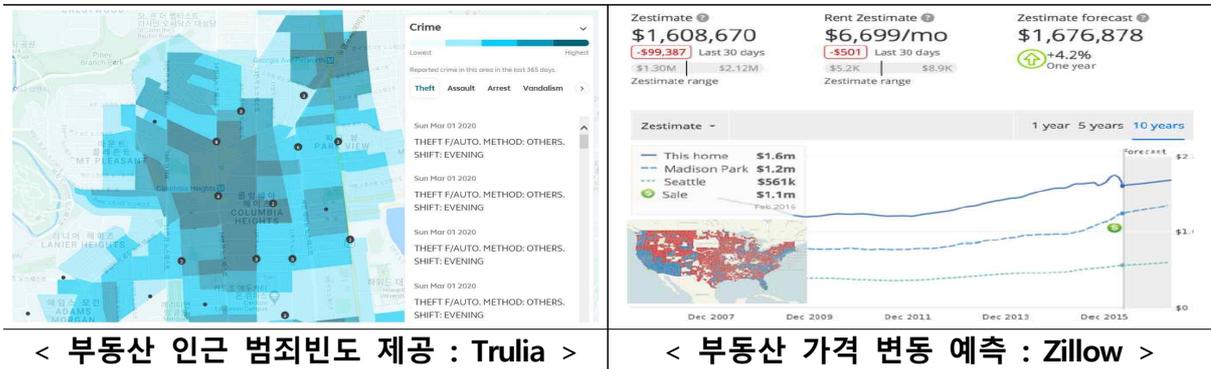
* AI 전세계 시장 규모 : ('16) 80억 달러 → ('20) 470억 달러, 연평균 55.1% 성장

○ 이에 따라, 부동산 시장에서도 프롭테크*의 서비스 범위·규모가 확장하고 있으며, 최근 시장규모**도 크게 성장

* 부동산(Property) + 기술(Tech)의 합성어로 '10년 유럽 중심으로 등장한 부동산서비스

** 전 세계 프롭테크 투자규모(백만 달러) : ('13) 519 ('15) 2,117 ('17) 3,419

< 해외 프롭테크 제공 서비스 사례 >



< 부동산 인근 범죄빈도 제공 : Trulia >

< 부동산 가격 변동 예측 : Zillow >

○ 이러한 시장 변화 속에서 기존 중개업계와 프롭테크 업계 간 갈등이 심화될 우려가 있으나, 이를 조정·중재하는 기구는 부재

□ 그간 국내 프롭테크 업계는 중개대상물에 대한 광고서비스를 주로 제공 중이며, 그 외 다양한 부동산 서비스 제공은 상대적으로 부족

○ 다만, 프롭테크가 점차 발전함에 따라 저렴한 중개보수 및 부동산 투자 정보 제공 등을 제공하는 플랫폼이 등장·발전하는 추세

□ 기존 중개사를 대상으로 가상현실·3차원 등 프롭테크 활용에 대한 교육 등이 부족하여, 급변하는 시장상황에 대응이 곤란할 우려

○ 중개업계와 프롭테크 업계간 협력·상생을 위한 기반을 조성하고, 중개사의 프롭테크 활용 능력 제고 등을 위한 제도 개선 필요

○ 이와 함께, 중개산업의 부가가치 창출을 위해 기존 중개업계와 프롭테크 업계 간 협업의 중요성도 점차 높아지는 추세

[참고] 국내·외 프롭테크 업계 현황

□ 해외 프롭테크 사례

- (미국 레드핀) 온라인을 통한 플랫폼 운영과 함께 오프라인 중개사를 직접 고용하여, 기존보다 저렴한 보수로 중개
 - * 비소속 중개사도 레드핀에 매물정보 업로드 가능
 - 매물등록·검색 및 중개 등의 서비스를 원스톱으로 제공
- (중국 베이커) 온·오프라인 통합 플랫폼으로 중개사와 협력 네트워크를 구축하여 중개보수를 분배하는 구조
 - * ①플랫폼으로 매물정보 검색 → ②매물소재지 중개사와 매물 확인 → ③거주지 중개사와 계약 체결 → ④중개보수 지급 및 중개사간 공평 분배
 - 인공지능을 통해 대출이자·관리비·세금 등을 계산하여 정보를 제공하고, 수리비·관리비·전기료 선지급 서비스도 제공

□ 국내 프롭테크 현황

- 온라인을 기반으로 하는 중개 플랫폼을 중심으로 다양하고 저렴한 중개보수 서비스 및 부동산 정보를 제공 중
- 또한, 전자계약·이사·인테리어·부동산관리 등 부동산거래와 관련된 서비스를 제공하는 프롭테크 업체도 등장

구분	제공 서비스
다방	■ 앱을 통해 매물 검색부터 집 상태, 계약, 잔금 송금 및 확정일자·전입 신고 신청까지 가능한 원스톱 서비스 제공 계획
집토스	■ 임대인에게는 법정 보수 부과하고, 임차인은 할인·면제
트러스트 부동산	■ 온라인 중개는 99만원으로 동일한 보수 적용 ■ 오프라인 중개는 거래가액에 따라 99~499만원 정액 보수
디스코	■ 부동산 실거래가, 건축물 대장, 등기 정보 등 부동산 투자 정보 제공
오늘의 집	■ 인테리어 제품, 시공 업체 등 인테리어에 대한 원스톱 솔루션 제공

☞ 중개 플랫폼과 부동산 서비스 제공 플랫폼 간 연계 등을 통한 프롭테크 중심의 중개산업 발전이 가능성 대두

IV. 정책 대응방향 및 중점 과제

◆ “중개보수 부담 경감, 중개서비스 개선, 산업경쟁력 강화”라는 3대 원칙을 기반으로 중개산업에 대한 종합발전 방안 수립 추진

- ① 중개보수에 대한 국민의 부담 완화를 위해 국민이 체감할 수 있는 수준으로 보수 체계를 개편하고, 기존의 불합리한 지급관행 개선
 - 부동산 시장 변화에 맞춰 개정이 필요한 사항을 적극 발굴하여, 현실화하고, 소비자의 협상력을 제고할 수 있는 방안 마련
- ② 중개사고로부터 국민의 재산을 보호할 수 있는 제도를 강화하고, 확인·설명 개선을 통한 국민의 알권리를 확대
- ③ 개인 위주 중개산업 구조 탈피를 위한 구조개선 및 시장 변화에 대한 적응력 제고를 위한 공인중개사 전문성 강화 등을 추진

중개보수에 대한 국민부담 경감과 산업 체질개선을 통한 경쟁력 강화

핵심 분야	중점 추진과제
중개보수 체계 개편	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중개보수 부담 경감 등 체계 개편 ○ 불합리한 중개보수 지급 관행 개선 ○ 중개보수에 대한 소비자 협상력 제고
중개서비스 질 향상	<ul style="list-style-type: none"> ○ 중개사고에 대한 소비자 보호 강화 ○ 확인·설명 제도 개선을 통한 정보 제공 확대 ○ 전자계약 활성화 등 소비자 편의 증진
중개산업 경쟁력 강화	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공인중개사 교육 강화 등 전문성 제고 ○ 시장질서 확립을 위한 자격관리 강화 ○ 산업 경쟁력 강화를 위한 구조 개선

V. 개선 방안

1 중개보수 체계 및 지급관행 등 개선 방안

◆ 중개보수에 대한 국민 부담을 경감하고, 현행 체계의 단점을 개선하기 위해 4가지 원칙에 따라 중개보수 개편 방안 마련

- ① (보수부담 경감) 부담 증가구간 개편을 통한 중개보수 총액 경감
 - 최근 보수부담이 증가한 매매 6억 및 임대차 3억이상을 중심으로 국민이 체감할 수 있는 수준으로 중개보수 요율을 인하
- ② (보수부담 증가 구간 방지) 보수 상한액이 현행보다 증가하는 거래 방지
 - 특정 거래금액에 대한 중개보수 상한액이 현행보다 개편안이 높아지는 거래가 발생하지 않도록 체계 개편
- ③ (요율 급증 완화) 특정 거래금액에서 요율이 급증하는 현상 완화
 - 매매 9억 및 임대차 6억부터 요율을 점진적으로 증가하도록 하여, 거래가격 변화에 따라 중개보수가 급증하는 현상을 완화
- ④ (역전현상 해소) 임대차 중개보수가 매매보다 낮도록 설계
 - 현행은 동일 거래금액에 대해 임대차의 중개보수 상한액이 매매보다 높은 경우가 발생하며, 이러한 역전현상 해소

《 중개보수 개편안 》

거래 금액 (억 원)	매매 현행		매매 개편안		거래 금액 (억 원)	임대차 현행		임대차 개편안	
	요율 (상한)	한도액 (만원)	요율 (상한)	한도액 (만원)		요율 (상한)	한도액 (만원)	요율 (상한)	한도액 (만원)
0.5미만	~ 0.6	25	~ 0.6	25	0.5미만	~ 0.5	20	~ 0.5	20
0.5~1	~ 0.5	80	~ 0.5	80	0.5~1	~ 0.4	30	~ 0.4	30
1~2					1~3	~ 0.3	-	~ 0.3	-
2~6	~ 0.4	-	~ 0.4	-	3~6	~ 0.4	-	~ 0.4	-
6~9	~ 0.5	-			6~9	~ 0.8	-		
9~12	~ 0.9	-	~ 0.5	-	9~12			~ 0.5	-
12~15			~ 0.6	-	12~15			~ 0.6	-
15이상			~ 0.7	-	15이상			~ 0.6	-

□ (주요구간 효율 인하) 거래건수·비중이 증가*한 매매 6억 이상과 임대차 3억 이상에 대해 상한요율을 인하하여 보수 부담 경감

* 거래비중 변화(%) : (매매 6억 이상 중개거래) '15년 6.3% → '20년 14.1%
(임대차 3억 이상 중개거래) '15년 11.8% → '20년 18.1%

○ 중개보수에 대한 국민 부담을 경감하기 위해 중개보수 효율을 하향하도록 「공인중개사법 시행규칙」 개정 추진

※ 토론회에서 제시되었던 제2안을 토대로 하되, 토론회에서 제기한 중개업계 의견을 일부 반영하여 6~9억 구간의 임대료 인하 수준을 0.8→0.3%에서 **0.8→0.4%**로 조정

□ (보수 급증 완화) 현재 보수 급증 현상* 완화를 위해, 9억 이상 구간을 세분화하고 최고요율을 인하(매매 0.9→0.7%, 임대차 0.8→0.6%)

* 가격 상승에 따른 영향 외에 효율 증가 영향이 중첩되어 중개보수가 급증하고, 거래금액 차이는 작는데 반해 중개보수 차이는 커지는 현상 발생

- (중첩효과 완화) 현 행 : (6 → 10억 상승 시) 300 → 900만원 <200% 증가>
개 편 : (6 → 10억 상승 시) 240 → 500만원 <108% 증가>
- (급증현상 개선) 현 행 : (8.9억 거래) 445만원 (9억 거래) 810만원 <82.0% 증가>
개 편 : (8.9억 거래) 356만원 (9억 거래) 450만원 <26.4% 증가>

□ (역전현상 해소) 임대차 중개보수가 매매보다 높아지는 역전현상을 제거하기 위해 임대차의 상한요율을 매매보다 낮거나 같게 설계

* 매매·임대차 역전(8억 거래 시) : (현행) 매매 400만원 < 임대차 640만원 <240만원 ↑ >
(개편) 매매 320만원 = 임대차 320만원 < 동 일 >

□ (거래 관행 개선) 주택 분양권에 대한 중개대상물 포함 여부 및 중개보수 산정을 판례 등에 따라 해석하도록 지자체 권고

* 동·호수 등이 특정된 후 분양권은 주택으로 해석하여 중개 가능

< 분양권 중개보수 산정기준 >

중개대상물 여부	동·호수 추점 전	동·호수 추점 후
	미해당	해당
중개보수 산정기준	계약금 + 기 납부한 중도금 + 프리미엄을 합한 금액	

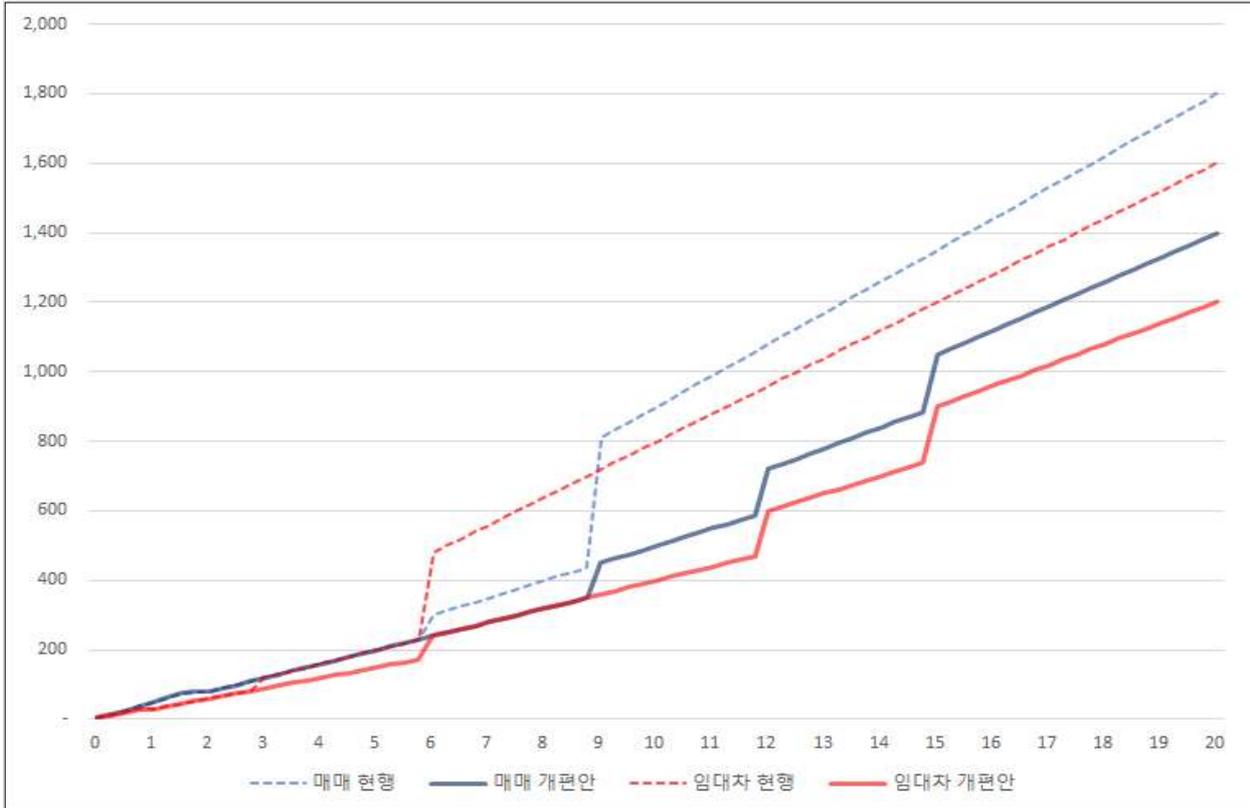
○ 소비자의 부가세 過 지급 방지를 위해 중개사의 일반·간이과세자 여부를 확인할 수 있도록, 사무소 내 사업자등록증의 게시 의무화

□ (중개보수 협상) 중개의뢰인의 중개보수에 대한 협상력 강화를 위해, 중개보수 효율표 개선 및 중개사 보수 체계 설명 등 강화

○ 중개보수 효율표상 보수협상이 가능함을 명시하고, 이에 대해 중개계약 체결시 의뢰인에게 설명하도록 제도화

[참고] 현행 및 개편안 중개보수 부담 비교

□ 중개보수 상한 비교



거래 금액	현행		개편안	
	매매	임대차	매매	임대차
1억	50	30	50	30
2억	80	60	80	60
3억	120	120	120	90
4억	160	160	160	120
5억	200	200	200	150
6억	300	480	240	240
7억	350	560	280	280
8억	400	640	320	320
9억	810	720	450	360
10억	900	800	500	400
11억	990	880	550	440
12억	1,080	960	720	600
13억	1,170	1,040	780	650
14억	1,260	1,120	840	700
15억	1,350	1,200	1,050	900
16억	1,440	1,280	1,120	960
17억	1,530	1,360	1,190	1,020
18억	1,620	1,440	1,260	1,080
19억	1,710	1,520	1,330	1,140
20억	1,800	1,600	1,400	1,200

2

소비자 보호 강화 등 중개서비스 질 향상 방안

□ (소비자 보호 강화) 중개사고로부터 소비자 보호를 강화하기 위해 공인중개사의 책임보장한도(중개사협회 공제금)를 상향

* 보장한도 : (개인) 연간 1억 → 연간 2억 (법인) 연간 2억 → 연간 4억

< 타 전문자격 보장 한도 >

자격명	보장 한도
법무사	<ul style="list-style-type: none"> ■ (개인) 법무사 1인당 2억 ■ (법인) 법무사 1인당 1억5천만 또는 법인당 10억
감평가	<ul style="list-style-type: none"> ■ 감평가 1인당 1억원
세무사	<ul style="list-style-type: none"> ■ (개인) 세무사 1인당 3천만원 ■ (법인) 총 매출액의 2% 또는 '세무사 수×3천만원-손해배상 적립금'

○ 중개사협회의 공제금에 대해 지급 청구권의 소멸시효를 민법상 손해배상청구권 소멸시효(3년)와 동일하게 연장

* 중개사협회 공제금 손해배상청구권 소멸시효 : (현행) 2년 → (개정) 3년

- 공제금 지급 심사 시 다양한 의견에 대한 검토가 이루어지도록 보상심의위원회 구성원의 다양화 및 선정 기준 명확화

○ 공인중개사협회에 '소비자 민원 상담 창구'를 마련하고, 소비자 단체 협업을 통해 민원 상담 서비스* 제공

* 중개업 관련 법·제도 설명, 중개사고 대응 절차 등에 대한 정보 제공

- 중개거래 시 발생할 수 있는 갈등의 조정을 위해 지자체·중개협회·소비자단체 등이 참여하는 '가칭분쟁조정위원회' 도입 추진

□ (확인·설명 개선) 확인·설명서 상 시설물에 대한 항목을 추가하고, 사용연수 확인 등 중개대상물 성능 확인을 강화

* 바닥면 균열 등에 대한 확인 항목 및 보일러 등의 사용연한 표기

○ 확인·설명서의 권리관계 항목에 계약기간·보증금액 등 임차권에 대한 내용을 명시하도록 하여 분쟁소지 최소화

- 사고가 잦은 다가구주택 거래의 경우, 확인·설명서에 권리관계 등을 포함토록 하여 소비자 보호 강화

○ 비선호시설*에 해당하는 시설물 예시를 명시하여, 중개대상물의 입지요건에 대한 정보제공 강화

* 사회통념상 기피 시설인 화장장, 납골당, 공동묘지, 쓰레기처리장 등

- 현재 확인·설명서 보유 기간은 3년으로 타 제도*와 시간적 차이가 발생하며, 이러한 간극을 해소하여 현실화 추진

* 계약갱신청구권 이용 시 계약기간 : 4년 / 거래계약서 보관기간 : 5년

- (허위광고 등 단속) 온라인 상 중개대상물의 허위·거짓광고 등에 의한 소비자 피해 예방을 위해 표시·광고 모니터링 확대
 - 실거래시스템의 거래정보와 온라인상 매물 정보를 비교하여, 거래완료 후 방치 매물 등을 삭제하고, 과태료 부과 추진
- (전자계약 활성화) 전자계약 활용을 확대하기 위해, 민간과 연계를 통한 대출서비스 제공 등 소비자 편의 증진 방안 적극 발굴
 - 부동산 중개거래 시 중개의뢰인의 전자계약 이용에 대한 요청 권한 및 요청 시 중개사의 의무 활용 근거 마련 등 검토
 - 전자계약 홍보 영상·리플릿 등 홍보물을 제작·배포하여 전자계약 인지도 제고 및 이용 방법 안내 등을 통한 활성화 도모

3 중개산업 경쟁력 강화 방안

- (전문성 제고) 공인중개사 교육의 실효성 제고를 통한 중개사 전문성 강화를 위해 위탁교육 성과평가 시스템 도입 등 추진
 - 연수교육의 전문화를 통한 역량 강화를 위해, 토지·상가 등 분야별 전문 교육 실시 및 전문분야 인증제 도입을 검토
 - 프롭테크 등 신기술 활용 교육을 실시하여 부가가치 창출 기반 마련
 - 신규 개업 및 장기간 중개업에 미종사한 공인중개사를 대상으로, 중개사무소 개설 전 교육을 강화하여 실무 역량 강화

< 현행 중개사 연수교육 주요 내용 >

- 재산세, 종합부동산세, 양도소득세 등 부동산 관련 세금 교육
- 개업공인중개사의 손해배상책임제도 해설 등
- 공인중개사법, 부동산산업진흥법, 주택임대차보호법, 상가임대차법 등 부동산 관련 법
- 공인중개사협회 부동산거래정보망(한방)의 활용 방법 등

- (자격관리 강화) 시장 수요를 고려한 중개사 합격 인원을 조정하기 위해 시험 난이도 조절 및 상대평가 등 제도 개선을 검토
 - 단, 급격한 제도 개선에 따른 혼란을 방지하기 위해 개선 이전에 연구용역 실시 및 유예기간 설정을 통한 단계적 도입 등을 검토
 - 중개사무소 당 공인중개사 인원수를 고려하여, 중개보조원 채용 인원의 상한을 도입하는 방안 추진
 - 지자체·협회 등 유관기관 협업을 통해 중개보조원 등 무자격자 불법 중개행위 및 자격증 대여 등에 대한 단속을 강화
- (종합서비스화) 중개산업이 부동산 종합서비스를 제공할 수 있도록 제도개선을 통한 경쟁력 강화 등 기반 조성 추진
 - 경쟁력을 갖춘 중개법인의 시장 진입을 위해 현행 5천만원으로 규정된 법정 최소 자본금의 상향을 추진 검토
 - * 유사업종 법인 자본금 : (감정평가법인) 2억 (세무법인) 2억 (유한법무법인) 1억
 - 또한, 중개법인의 부동산 종합서비스 제공을 유도하기 위해 법인의 겸업제한*을 완화하는 등 규제 개선 방안도 검토
 - * 공인중개사법 상 중개법인 업역 : 부동산 관리대행, 부동산 개발 등 상담, 분양 대행, 도배·이사 등 용역 알선, 공매대상 부동산 권리분석·입찰신청 대리 등
- (업계 협업 강화) 기존 오프라인 중개업계와 프롭테크 업계 간 협업을 위한 협의체를 구성하여 운영 추진
 - 정부·지자체·중개업계·프롭테크 업계·전문가·시민단체 등으로 구성하고, 업계 간 협업 모델 도입 및 제도개선 사항 등을 논의

VI. 향후 추진 계획

- (법 개정) 중개보조원 채용 상한제 도입(21.下)
- (하위법령 개정) (시행령)손해배상책임 보장금액 상향, (시행규칙)중개보수 요율, 사업자등록증 게시의무화, 중개대상물 확인·설명 강화 등
 - * 시행규칙 : 입법예고·관계기관협의(9월)→법제처심사·공포 시행(10월) <시행령은 11월 시행>
- (지자체 등 권고) 조기사행을 위한 조례 개정 등 지자체 개선 사항에 대한 권고 및 협회 내부 규정 개선 등 권고 : 8월

구 분	조치내용	조치사항	추진일정
1. 중개보수 체계 개편			
① 중개보수 부담 경감 등 체계 개편	① 중개보수 요율 개편	시행규칙	'21.9~
	② 중개보수 개편안 권고 및 질의 회신집 배포(지자체)	공문시행	'21.8~
② 불합리한 중개보수 지급 관행 개선	① 사업자등록증 게시 의무화	시행규칙	'21.9~
③ 소비자의 중개보수 협상력 제고	① 소비자의 중개보수 협상력 제고를 위한 요율표 개정 권고(지자체)	공문시행	'21.8~
2. 중개서비스 질 향상			
① 소비자 보호 및 책임보장 강화	① 손해배상책임 보장금액 상향	시행령	'21.9~
	② 공제금 청구권 소멸시효 현실화(협회 공제약관)	공문시행	~'21.下
	③ 중개사 공제심의위원회 개선(협회 공제약관)	공문시행	~'21.下
	④ 소비자 민원 상담 서비스 운영	협의체 구성	'22.上~
	⑤ 중개 분쟁조정위원회 설치	법	'22~
② 중개대상물 확인·설명 강화	① 확인·설명서 시설물 항목 개선	시행규칙	~'21.下
	② 확인·설명서 권리관계 항목 개선	시행규칙	~'21.下
	③ 매도인·임대인 확인·설명 의무 부여	시행규칙	~'21.下
③ 소비자 편의 증진	① 온라인 표시·광고 모니터링 확대	고시	~'21.下
	② 전자계약 홍보 확대		~'21.下
	③ 전자계약 민간 연계 확대		~'21.下
3. 중개산업 경쟁력 강화			
① 중개산업 구조 개선	① 중개사 시험 제도 개선	법	'22.下~
	② 중개보조원 채용 인원 상한제 도입	법	'22.上~
	③ 중개보조원 단속 강화	수시	'21.下~
	④ 업계 간 협업 협의체 구성·운영	협의체 구성	'21.下~
② 공인중개사의 전문성 제고	① 공인중개사 법정교육 과목 개선 및 미종사자 등 교육 강화		~'22.下