

 국토교통부	<h1>보도자료</h1>		
	배포일시	2021. 8. 19.(목) / 총 12매(본문 8, 참고4)	
담당부서	부동산산업과	담당자	• 과장 한정희, 사무관 최용관·양승길, 주무관 이흥규 • ☎ (044) 201-3415·3413, 3416
보도일시		2021년 8월 20일(금) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8. 20.(금) 6:00 이후 보도 가능	

국민부담 경감을 위한 중개보수 및 중개서비스 개선

- 10억 매매 시 400만원 중개보수 인하, 매매·임대차 역전현상 해소 -
- 중개사고 시 손해배상책임 보장한도 개인 2억원, 법인 4억원 조정 -
- 중개업 경쟁력 강화를 위해 공인중개사 자격관리방안 검토 -

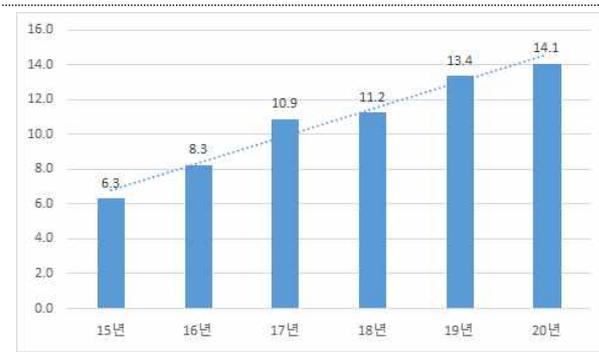
◇ 『중개보수 부담 경감, 중개서비스 개선, 산업경쟁력 강화』 3대 원칙을 기반으로 중개서비스 산업 종합발전 방안 마련

- ① **[중개보수]** 6~9억 구간 요율 인하(0.5→0.4%) 및 9억 이상 고가구간 요율 단계적 인하(0.9%→9~12억 0.5%, 12~15억 0.6%, 15억이상 0.7%)
 - 6~9억원 구간의 임대차 중개보수 부담이 매매보다 높아지는 역전현상(매매 0.5%, 임대 0.8%) 해소
 - * 8억 거래시 : (현행) 매매 400만, 임대차 640만 (개편안) 매매 320만, 임대차 320만
- ② **[중개서비스]** 중개사고에 대한 실질적인 소비자 보호를 위해 공인중개사의 손해배상책임 보장(중개사협회 공제금)을 현실화
 - * 보장한도 : (개인) 연 1억 → 연 2억 (법인) 연 2억 → 연 4억
 - 사고가 잦은 다가구주택 거래시 계약기간·보증금액 등 임차권에 대한 내용을 명시하도록 하여 분쟁소지 최소화
- ③ **[경쟁력 강화]** 시장 수요 등을 고려한 공인중개사 배출을 위해, 상대평가제 도입 등 공인중개사 자격관리방안 검토
 - 중개사무소 당 공인중개사 인원수를 고려하여, 중개보조원 채용 인원 제한도 검토

- 국토교통부(장관 노형욱)는 그동안 추진해온 연구용역 결과와 지난 2월부터 진행해 온 TF 회의 등 의견수렴* 및 토론회 결과를 토대로 8월 20일 「부동산 중개보수 및 중개서비스 개선방안」을 확정·발표하였다.

* TF(7회), 정례회의(10회), 업계간담회(5회), 토론회(1회), 전문가(1회) 협의 등

- 중개보수는 부동산 거래가격과 연동*된 구조이며, 최근 거래가격이 전반적으로 상승함에 따라 중개보수에 대한 부담도 증가하였고,



< 6억 이상 매매 중개거래 비중 변화(%) >



< 전국 아파트 가격지수 변화(부동산원) >

- 이에 따라 '중개보수 개편'에 대한 국민·국회·언론 등의 요구가 증가했으며, 권익위 설문조사 결과 중개보수가 과하다는 여론*이 53%를 차지하였다.

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

- 이에 따라, 국토부에서는 권익위 권고안을 참고하여 중개보수 개편안 마련·개선 과제 발굴을 위한 발전방안 수립 용역과 중개산업 현황 파악을 위한 실태조사를 토대로 토론회(8.17)를 개최하였다.

- 우선, 발전방안 수립 용역은 국·내외 사례 조사, 개선방안 마련·검토 및 주요 과제 발굴을 위한 제도개선 사항 검토 등을 실시하였다.

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

- 이와 별도로, 지자체 협조(17개 시·도)를 통해 2,607개 중개사무소를 대상으로 중개보수 지급 현황 등에 대해 조사하였다.

- 국토부는 이러한 TF 회의, 실태조사 및 토론회 결과 등을 토대로 『중개보수 경감, 중개서비스 개선, 중개산업 경쟁력 강화』라는 3대 원칙을 기반으로 다음과 같이 제도개선을 추진하기로 했다.

1. 중개보수 경감

< 현행 중개보수 체계 주요 문제점 >

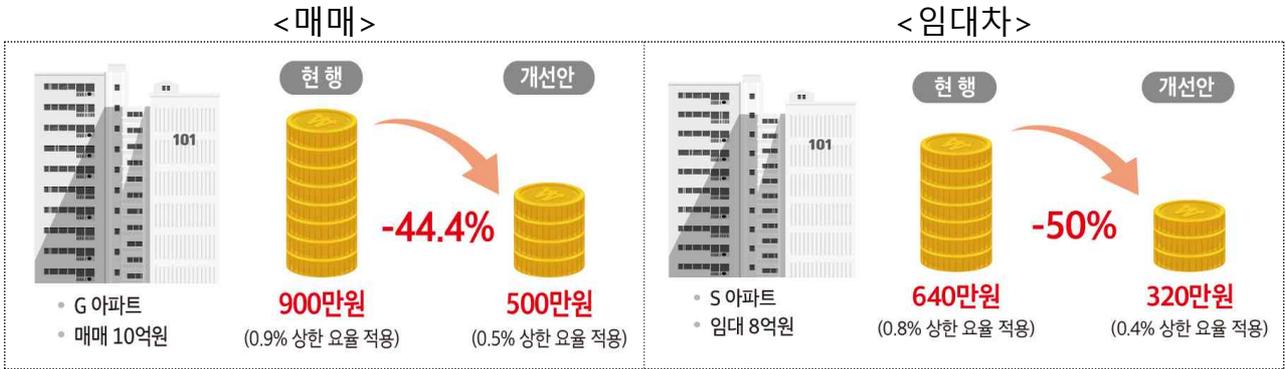
- ① (보수부담 급증) 현행 보수체계는 거래금액이 증가함에 따라 효율이 낮아 지다 매매 6억 및 임대차 3억을 기준으로 효율이 높아져 부담이 가중
 - 특히, 매매 9억 및 임대차 6억에서 효율이 급증함에 따라 거래금액 차이는 크지 않음에도 중개보수는 급증*
 - * (8.8억 매매) 440만원 (8.9억 매매) 445만원(5만원 ↑) (9억 거래) 810만원(370만원 ↑)
- ② (역전현상) 현행 중개보수 체계는 임대차의 중개보수가 매매보다 높아지는 역전현상(6억 이상 9억 미만)이 발생
 - * 매매·임대차 역전(8억 거래 시) : 매매 400만원 < 임대차 640만원(240만원 ↑)

< 중개보수 개편안 >

거래금액 (억 원)	매매 현행		매매 개편안		거래금액 (억 원)	임대차 현행		임대차 개편안	
	효율 (상한)	한도액 (만원)	효율 (상한)	한도액 (만원)		효율 (상한)	한도액 (만원)	효율 (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			~ 0.4	-
12~15			~ 0.6	-	12~15			~ 0.5	-
15이상			~ 0.7	-	15이상	~ 0.6	-		

- (보수부담 경감) 거래건수·비중이 증가*한 매매 6억 이상과 임대차 3억 이상에 대해 상한효율을 인하하여 보수부담을 경감한다.

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



※ 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

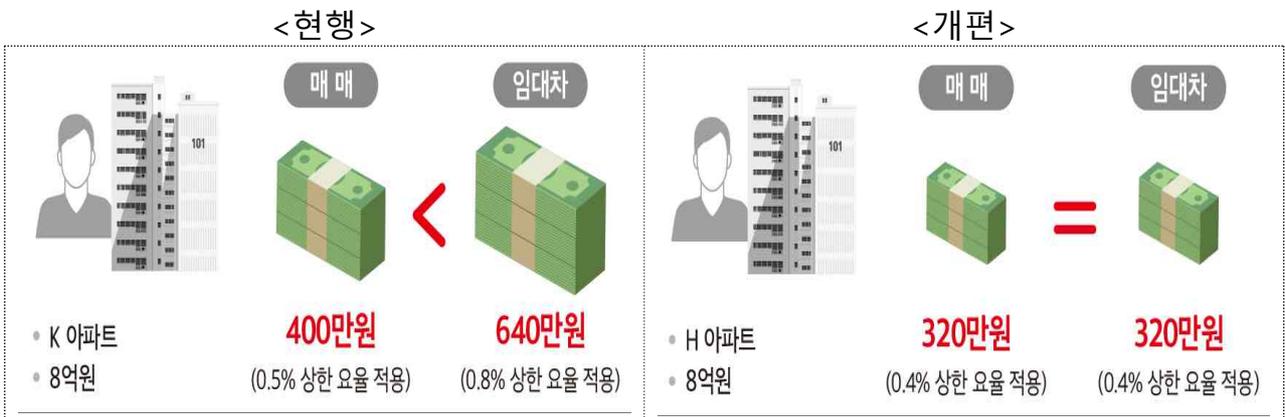
□ (보수급증 완화) 9~15억 구간을 세분화(1→3개)하고 15억 이상 최고 구간을 신설하여 거래금액 증가에 따른 보수부담 급증을 완화한다.

* (매매) 15억원 이상(0.9%→0.7%), (임대차) 15억원 이상(0.8%→0.6%)



□ (역전현상 해소) 임대차의 중개보수 부담이 매매보다 높아지는 역전 현상을 해소하기 위해 전 구간에서 임대차 요율이 매매요율 보다 낮거나 같게 설정하였다.

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



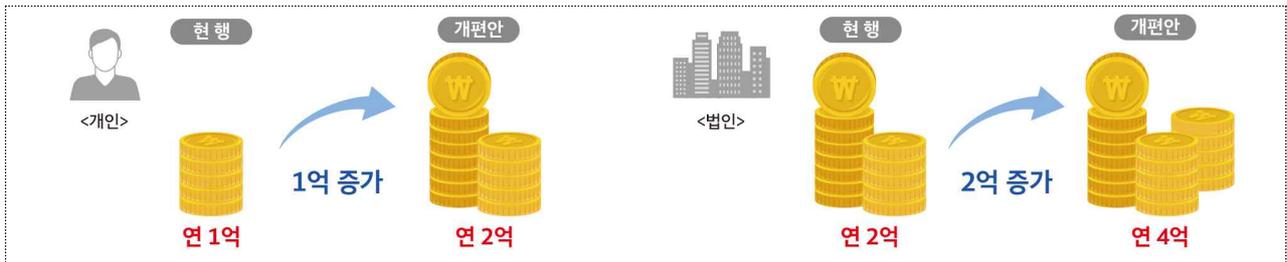
2. 중개서비스 질 향상

< 현행 중개서비스 주요 문제점 >

- ① (중개사고 취약) 중개사고에 대해 공제 등을 통해 피해를 보장하도록 하고 있으나, **보장한도가 미흡하고 공제금을 지급하는 경우도 저조**
 - 특히, '16~'20년 간 공제금을 지급한 전체 사고 42.7%가 다가구주택 거래 사고이므로 이에 대한 소비자 보호 방안 마련 필요
- ② (확인설명 부족) 중개업에 대한 서비스 만족도는 '보통 이하' 수준으로 조사되었으며, 특히, **다가구주택의 권리관계** 등을 면밀히 확인할 필요가 있으나, 중개사의 정보 접근에 한계가 있어 **임대인·매도인의 확인 필요**

□ (소비자 보호강화) 중개사고에 대한 실질적인 소비자 보호를 위해 공인중개사의 책임보장한도(중개사협회 공제금)를 상향한다.

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



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

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

- 공제금 지급 심사 시 다양한 의견에 대한 검토가 이루어지도록 보상심의위원회 구성원을 다양화하고 선정기준을 명확화한다.

○ 공인중개사협회에 '소비자 민원 상담 창구'을 마련하고, 소비자 단체 협업을 통해 민원 상담 서비스* 제공을 추진하고,

* 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 '(가칭)분쟁조정위원회' 도입도 적극적으로 추진하기로 하였다.

- **(확인·설명 개선)** 확인·설명서 상 시설물에 대한 항목 신설 및 사용연수 확인 등 중개대상물 성능 확인을 강화하고
 - * 바닥면 균열 등에 대한 확인 항목 및 보일러 등의 사용연한 표기
 - 확인·설명서의 권리관계 항목에 계약기간·보증금액 등 임차권에 대한 내용을 명시하도록 하여 분쟁소지를 최소화하도록 하였으며,
 - 특히, 사고가 잦은 다가구주택 거래의 경우, 확인·설명서에 권리관계 등을 포함하도록 하여 소비자 보호를 강화하였다.
 - 비선호시설*에 해당하는 시설물 예시를 명시하여, 중개대상물의 입지요건에 대한 정보제공을 하도록 할 계획이다.
 - * 사회통념상 기피 시설인 화장장, 납골당, 공동묘지, 쓰레기처리장 등
- **(허위광고 등 단속)** 온라인 상 중개대상물의 허위·거짓광고 등에 의한 소비자 피해 예방을 위해 표시·광고 모니터링을 확대하고
 - 실거래시스템의 거래정보와 온라인상 매물 정보를 비교하여, 거래완료 후 방치 매물 등을 삭제하고, 과태료 부과를 추진한다.
- **(전자계약 활성화)** 전자계약 활용을 확대하기 위해, 민간과 연계를 통한 대출서비스 제공 등 소비자 편의 증진 방안을 적극 발굴하고
 - 전자계약 홍보 영상·리플릿 등 홍보물을 제작·배포하여 전자계약 인지도 제고 및 이용 방법 안내 등을 통한 활성화를 도모한다.

3. 중개산업 경쟁력 강화

< 현행 중개산업 주요 문제점 >

- ① **(교육시간 부족)** 중개사 전문성 확보를 위해 실무교육·연수교육 등을 실시하고 있으나, 타 자격에 비해 교육시간은 현저히 낮은 수준
- ② **(중개사수 증가)** 매년 신규 공인중개사 합격자는 약 2만명 수준으로 배출되어, 중개사자격 취득자 및 중개사무소는 지속적으로 증가 추세
- ③ **(중개보조원 사고)** 채용인원 제한이 없는 중개보조원을 수십 명 고용하여 조직적으로 투기를 조장하고 있고, 부동산 사기·횡령 등 중개보조원에 의해 발생

* 중개보조원 사고율 : (18년) 57.1% → (19년) 62.7% → (20년) 67.4%

- **(전문성 제고)** 중개사 교육의 실효성 제고를 통한 중개사 전문성 강화를 위해 위탁교육 성과평가시스템 도입 등을 추진하고
 - 연수교육의 전문화를 통한 실무와 교육간 연계성 강화를 위해, 주택·토지·상가 등 분야별 특화·전문화 교육 도입을 추진한다.
 - 또한, 중개사의 프롭테크 등 신기술 활용 능력 제고를 위한 교육을 실시하여 중개사 역량 강화 및 부가가치 창출 기반을 마련할 예정이다.
- **(자격관리 강화)** 시장 수요를 고려한 중개사 합격 인원을 조정하기 위해 시험 난이도 조절 및 상대평가 등 제도개선을 검토한다.
 - 단, 급격한 제도 개선에 따른 혼란을 방지하기 위해 개선 이전에 연구용역 실시 및 유예기간 설정을 통한 단계적 도입 등을 검토한다.
 - 중개사무소 당 공인중개사 인원수를 고려하여, 중개보조원 채용 인원의 상한을 도입하는 방안과 지자체·협회 등 유관기관 협업을 통해 중개보조원 등 무자격자 불법 중개행위 및 자격증 대여 등에 대한 단속을 강화한다.
- **(종합서비스화)** 중개산업이 부동산 종합서비스를 제공할 수 있도록 제도개선을 통한 경쟁력 강화 등 기반 조성을 추진한다.
 - 경쟁력을 갖춘 중개법인의 시장 진입을 위해 현행 5천만원으로 규정된 법정 최소자본금을 상향을 검토하고,
 - * 유사업종 법인 자본금 : (감정평가법인) 2억 (세무법인) 2억 (유한법무법인) 1억
 - 또한, 중개법인의 부동산 종합서비스 제공을 유도하기 위해 법인의 겸업제한을 완화하는 등 규제 개선 방안도 검토한다.
- **(업계 협업 강화)** 기존 오프라인 중개업계와 프롭테크 업계 간 협업을 위한 협의체를 구성하여 운영하고
 - 정부·지자체·중개업계·프롭테크 업계·전문가·시민단체 등으로 구성하고, 업계 간 협업 모델 도입 및 제도개선 사항 등을 논의할 예정이다.

□ 국토교통부는 이번 중개보수 및 중개서비스 개선방안에 따라, 중개보수 개편을 위한 「공인중개사법 시행규칙」 개정안 입법예고를 즉시 착수하는 한편, “중개보수 시·도 조례 개정 권고(안)”을 각 시·도에 시달하여 조례 개정을 요청할 계획이다.

* 조례를 개정하지 않는 경우에도 시행규칙 개정에 따른 개편안이 적용되나, 조례개정을 할 경우 시행규칙 개정 이전에도 적용 가능

○ 손해배상 책임보험금 인상 등에 대해서는 「공인중개사법 시행령」 개정을 추진하여, 오는 21년 11월까지 입법절차를 완료할 계획이다.

□ 국토교통부 김형석 토지정책관은 “이번 개선안으로 중개보수가 합리적인 수준으로 개선되고 중개서비스의 질도 향상되는 한편, 소비자와 중개업자 간 분쟁도 많이 줄어들면서 거래 활성화에도 기여할 수 있기를 기대한다”고 밝혔다.

※ <참고> 1. 중개보수 개선안 상한요율 비교
2. 핵심 Q&A

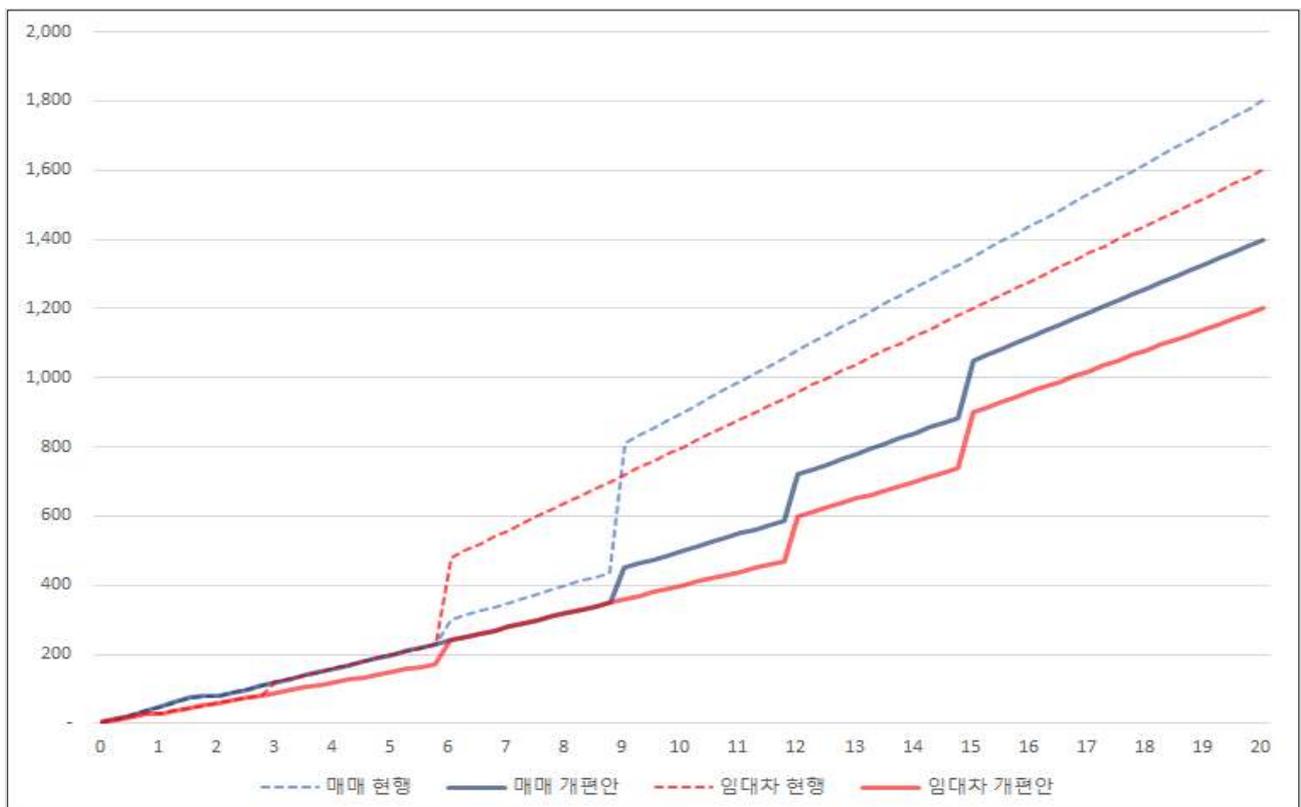


이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산산업과 최용관 사무관 또는 양승길 사무관(☎ 044-201-3415, 3413)에게 연락주시기 바랍니다.

참고1

중개보수 개선안 상한요율 비교

거래 금액	현행		권익위 2안		개선안	
	매매	임대차	매매	임대차	매매	임대차
1억	~ 50	~ 30	50	30	~ 50	~ 30
2억	~ 80	~ 60	100	60	~ 80	~ 60
3억	~ 120	~ 120	150	90	~ 120	~ 90
4억	~ 160	~ 160	200	130	~ 160	~ 120
5억	~ 200	~ 200	250	170	~ 200	~ 150
6억	~ 300	~ 480	300	210	~ 240	~ 240
7억	~ 350	~ 560	360	260	~ 280	~ 280
8억	~ 400	~ 640	420	310	~ 320	~ 320
9억	~ 810	~ 720	480	~ 360	~ 450	~ 360
10억	~ 900	~ 800	550	~ 440	~ 500	~ 400
11억	~ 990	~ 880	620	~ 520	~ 550	~ 440
12억	~ 1,080	~ 960	~ 690	~ 600	~ 720	~ 600
13억	~ 1,170	~ 1,040	~ 780	~ 680	~ 780	~ 650
14억	~ 1,260	~ 1,120	~ 870	~ 760	~ 840	~ 700
15억	~ 1,350	~ 1,200	~ 960	~ 840	~ 1,050	~ 900
16억	~ 1,440	~ 1,280	~ 1,050	~ 920	~ 1,120	~ 960
17억	~ 1,530	~ 1,360	~ 1,140	~ 1,000	~ 1,190	~ 1,020
18억	~ 1,620	~ 1,440	~ 1,230	~ 1,080	~ 1,260	~ 1,080
19억	~ 1,710	~ 1,520	~ 1,320	~ 1,160	~ 1,330	~ 1,140
20억	~ 1,800	~ 1,600	~ 1,410	~ 1,240	~ 1,400	~ 1,200



1. 정부에서 마련한 중개보수 개편안은 언제부터 적용되는지?

- 대책 발표 이후 중개보수 개편안을 반영한 「공인중개사법 시행규칙」 개정에 즉시 착수할 것이며, 이르면 10월부터 시행될 것으로 예상
- 다만, 시행규칙 개정 전이라도 개편안에 맞추어 조례를 개정할 경우 시행시기가 앞당겨질 수 있으므로 지자체에 조례 개정을 적극 독려할 계획

2. 중개보수 개선안은 어떤 과정을 통해 마련되었는지?

- 지자체·업계·소비자단체·학계 등으로 구성된 「중개보수 및 중개 서비스 개선 TF」를 개최하여 각계·각층의 의견을 수렴함과 동시에 개편안 마련을 위한 연구용역을 실시하고
- 그 외 에도 중개사협회 및 소비자단체 등과 지속적으로 소통하여 개편안을 마련하였음

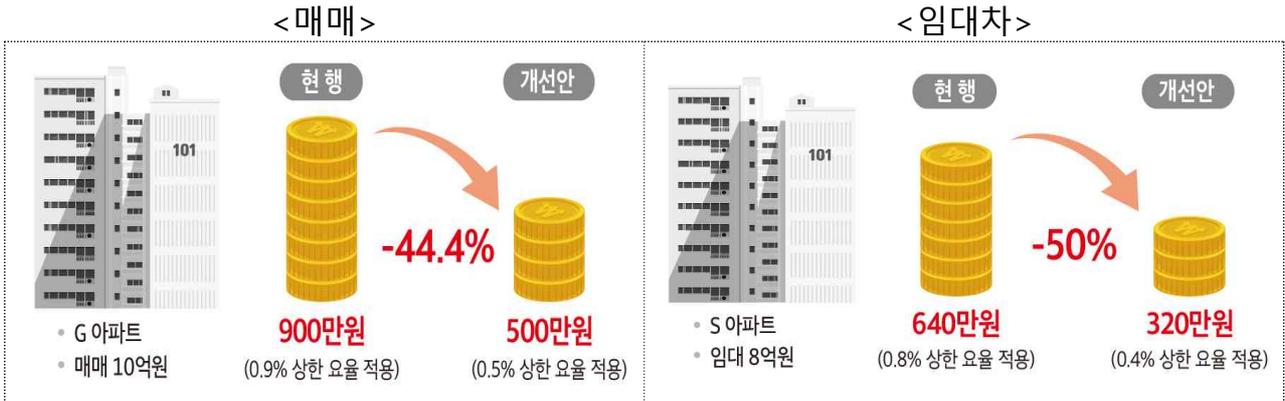
3. 상한요율 한도 내에서 상호 협의하여 요율을 결정하는 방식에서 탈피하여 중개사와 중개의뢰인 간 중개보수 분쟁이 발생하지 않도록 고정요율제를 도입하는 것이 바람직하지 않은지?

- 고정요율로 정하는 경우, 중개사 간 경쟁이 차단(공정거래법상 경쟁 제한 소지)되어 소비자 권익을 침해할 소지가 있으며,
- 최근 프롭테크* 업계에서 제공하고 있는 중개보수 할인 등과 같은 다양한 서비스의 제공 기회를 위축할 우려

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

4. 이번 중개보수 개편으로 기대하는 효과는?

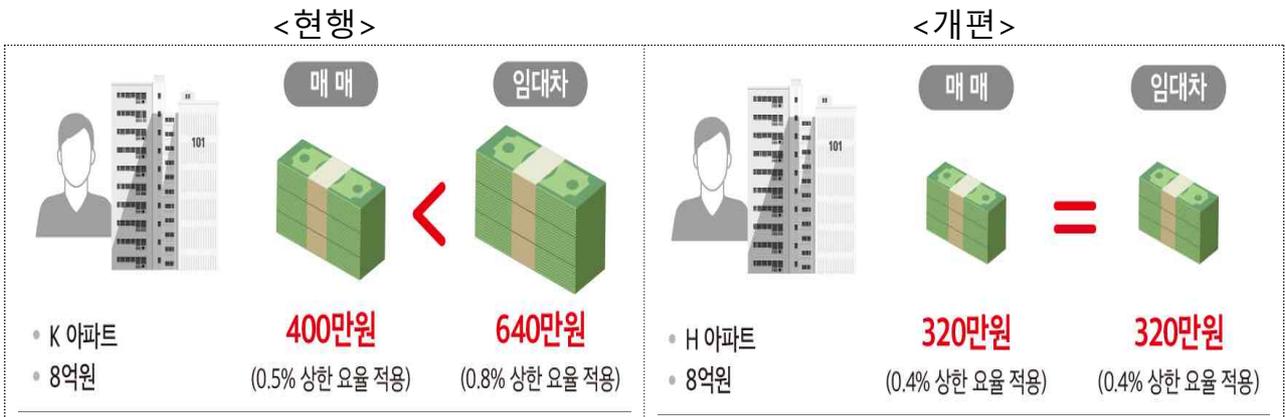
- ① (보수부담 경감) 매매 6억원 이상, 임대차 3억원 이상 거래에 대해 상한요율을 인하하여 보수부담을 경감



- ② (보수금증 완화) 9~15억 구간을 세분화(1→3개)하고 15억 이상 최고 구간을 신설하여 거래금액 증가에 따른 보수부담 급증을 완화



- ③ (역전현상 해소) 임대차의 중개보수 부담이 매매보다 높아지는 역전 현상 해소를 위해 임대차 요율이 매매요율 보다 낮거나 같게 설정



5. 공인중개사 시험 상대평가 도입 및 난이도 조절 등 제도 개선 시기는 언제인지?

- 중개사 시험 제도의 개편은 수험생의 혼란 등을 충분히 고려하여야 하므로, 내년 시험부터 바로 적용하지는 않을 것임
- 연구용역 또는 전문가 자문 등을 통해 제도 개선 방안을 검토하고 유예기간 설정 및 단계적 인원조정 등을 통해 수험생의 혼란을 최소화하여 추진할 계획임