

중개보수제도 무엇이 문제인가

1. 중개보수는 왜 결과보수인가?

- 행위보수로의 전환은 불가한 것인가?
- 공인중개사법 제32조의 규정도 결과보수 체계인가?

<공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 현황>

제32조(중개보수 등) ① 개업공인중개사는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 보수를 받는다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

② 개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 제25조제1항의 규정에 의한 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조의 규정에 의한 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다.

③ 제1항에 따른 보수의 지급시기는 대통령령으로 정한다.

④ 주택(부속토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 중개에 대한 보수와 제2항에 따른 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다.

2. 중개보수에 대한 규제는 바람직한 것인가?

- 전문자격사의 서비스제공 및 보수결정은 약정에 의하는 것이 원칙인데, 부동산의 중개에 있어서는 보수가 달리 결정될 이유는 무엇인가
- 관련 전문자격사의 보수 결정 방법

<타 자격사 보수규정>

구 분	변호사법	법무사법	세무사법
<p>관련근거</p>	<ul style="list-style-type: none"> - 보수 규정 없음 - (대한변호사협회 회칙 제44조) 변호사는 그 직무에 관하여 사무보수(상담료, 감정료, 문서작성료, 고문료), 사건보수(착수금, 성공보수) 및 실비변상(수임사무 및 사건의 처리비용과 여비)을 받을 수 있음. - (변호사윤리장전 제30조) 변호사와 의뢰인의 법률관계는 위임계약(민법제680조)의 성질을 갖는 것이기 때문에 그 보수의 결정은 변호사와 의뢰인의 자유로운 합의에 의하여 결정되는 것이 원칙임. 다만, 변호사의 보수는 사안의 난이, 소요되는 노력의 정도와 시간, 당사자의 이해관계 등 제반사정을 고려하여 적정하게 결정되어야 한다는 제한이 있음. 	<ul style="list-style-type: none"> - 제19조(보수) ① 법무사는 그 업무에 관하여 위임인으로부터 소정의 보수(報酬)를 받는다. ② 법무사는 그 업무에 관하여 제1항에 따른 보수 외에는 어떠한 명목으로도 위임인으로부터 금품을 받지 못한다. ③ 제1항에 따른 보수의 기준에 관한 사항은 대한법무사협회 회칙(會則)으로 정한다. - 협회회칙 제76조의 별표 (2013. 07. 25. 시행)에 따라 법무사 보수표를 정하고 있음(※ 첨부참조) 	<ul style="list-style-type: none"> - 보수 규정 없음 - 업무의 난이도, 양도, 가액규모 등에 의해 의뢰자와 협의해서 정하고 있음

- 주택과 주택 외의 보수결정을 달리 할 필요가 있는가

- 주택에 관한 중개보수를 조례에 의하여 구체적으로 정하는 것이 바람직한 방법인가

<서울특별시 주택 중개수수료 등에 관한 조례>

서울특별시 주택 중개수수료등에관한 조례 [별표 1]

중개수수료 한도(제2조제1항관련)

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

- ※비고
1. 중개수수료의 한도는 거래금액에 상한요율을 곱한 금액으로 하되, 그 금액이 한도액보다 큰 경우에는 한도액으로 한다.
 2. 거래금액이 6억원 이상인 주택의 매매·교환 및 3억원 이상인 주택의 임대차 등의 중개에 대하여는 다음 각 목의 규정에 따른다.
 - 가. 중개수수료는 다음의 구분에 따른 요율의 범위 안에서 중개계약으로 정하는 금액으로 할 것
 - (1) 6억원 이상인 매매·교환인 경우: 거래금액의 1천분의 9 이하
 - (2) 3억원 이상인 임대차 등인 경우: 거래금액의 1천분의 8 이하
 - 나. 중개업자는 가목의 규정에 의한 상한요율의 범위 안에서 실제 받고자 하는 중개수수료의 상한요율을 법 시행규칙 제10조 제2호의 규정에 의한 중개수수료·실비의 요율 및 한도액 표에 명시하여 이를 게시할 것

3. 중개보수의 수준은 적정한 것인가?

- 외국의 중개보수 예

<외국 중개수수료 요율 현황>

국가명	수수료 요율	수수료 부담	근거규정	비고
한국	0.4 ~ 0.6%	쌍방 별도	시·도 조례	주택 (6억원 이상 0.9%이내 협의)
	0.9% 이내(협의)		공부법령	주택 이외
미국	3.5 ~ 6%(협의) (기준율 6%)	매도인	관례	-
일본	3.26%	쌍방 별도	관공서	-
캐나다	2.5 ~ 7%(협의) (온타리오 주 5%)	매도인 (공동중개 시 쌍방 합계)	자유경쟁	-
영국	2 ~ 3.5%	매도인	관례	-
프랑스	3.5 ~ 4%	쌍방 별도	-	-
독일	1.5 ~ 3%	쌍방 별도	관공서	-

출처 : 부동산거래 선진화를 위한 제도개선 방안 연구, 국토연구원(2012.12)

- 공인중개사가 제공하는 업무나 서비스가 외국과 비교하여 차이가 있는 것인가

4. 보수의 지급시기는 어떻게 결정하는 것이 바람직한 것인가?

- 보수지급시기에 관한 시도별 조례 유형

<시도별 중개보수 지급시기>

지 역	수수료 지급시기	지 역	수수료 지급시기
경 기 도	거래가 성립되었을 경우	서울특별시	중개업자가 중개의뢰인으로부터 의뢰받은 사무의 처리를 마친 때
강 원 도	거래가 성립되어 계약서 작성을 완료한 때	부산광역시	거래계약이 성립한 때에 2분의 1, 거래대금을 완불한 때에 2분의 1
충청북도	거래가 성립되었을 경우	인천광역시	거래계약이 성립된 때에 2분의 1, 거래대금 완불시에 2분의 1
충청남도	거래계약서 작성을 완료한 때	대전광역시	거래계약이 성립된 때에 2분의 1, 거래대금 완불 시에 2분의 1
전라남도	거래계약서 작성을 완료한 때	전라북도	거래계약이 성립된 때에 2분의 1, 거래대금 완불시에 2분의 1
경상남도	거래계약서 작성을 완료한 때	대구광역시	거래대금을 완불한 때
세종특별자치시	거래계약서 작성을 완료한 때	광주광역시	거래대금 완불 시
제주특별자치도	거래계약서 작성을 완료한 때	경상북도	거래대금 완불시
※ 모든 조례에서 중개업자와 의뢰인간에 약정이 있으면 약정한 시기에 지급함을 우선하여 규정하고 있음		울산광역시	중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정

<출처 : 각 지역별 조례>

