

의안번호	제 134 호
의 결 연 월 일	년 월 일 (제 회)

충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례
일부개정조례안

제 출 자	충 청 북 도 지 사
제출연월일	2015년 2월 23일

법무통계담당관 심사를 마침

충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례 일부개정조례안

의안 번호	134
----------	-----

제출연월일 : 2015년 2월 23일

제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 「공인중개사법」개정에 따라 「충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례」를 상위법에 맞게 일부 개정
- 그간 주택가격과 전세가격이 지속적으로 상승하면서, 불합리한 중개보수 요율을 현실에 맞게 중개보수 체계를 개선하기 위함

2. 주요내용

- 조례 제목 수정 및 용어 정비
 - 「충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례」
⇒ 「충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례」
 - “중개수수료” ⇒ “중개보수” (안 제1조, 제2조)
 - “중개업자” ⇒ “개업공인중개사” (안 제2조, 제3조)
- 중개보수의 지급시기 규정 삭제 (안 제4조)
- 주택 중개보수 매매·교환 및 임대차 등 요율 신설 (안 별표)
 - 매매·교환 6억 이상 ~ 9억 미만 (0.5%)
 - 임대차 등 3억 이상 ~ 6억 미만 (0.4%)

3. 의안전문 : 붙임

4. 신·구조문 대비표 : 붙임

5. 관계법령 발췌 : 붙임

6. 비용추계서 : 해당없음

충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례 일부개정조례안

충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제명 “충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례”를 “충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례”로 한다.

제1조 중 “「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 제32조 제3항의 규정에 의하여”를 “「공인중개사법」 제32조 제4항의 규정에 따라서”로 하고, 같은 조 본문 중 “수수료”를 “보수”로 한다.

제2조 제목 “(수수료)”를 “(중개보수)”로 하고, 본문 중 “중개업자”를 “개업공인중개사”로 하며, “쌍방으로부터 각각 중개수수료”를 “양쪽으로부터 각각 중개보수”로 한다.

제3조 제1항 제2호, 제2항 제3호 중 “당해”를 “해당”으로 하고, 제3항의 “규정에 의한”을 “규정에 따른”으로 하며, 제1항, 제2항, 제3항의 “중개업자”를 “개업공인중개사”로 한다.

제4조를 삭제한다.

별표를 별지와 같이 한다.

부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과규정) 이 조례 시행 이전에 체결한 계약의 중개보수는 종전의 규정에 의한다.

[별표]

주택 중개보수

종 별	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만원 미만	1천분의 6	250,000원
	5천만원 이상 2억원 미만	1천분의 5	800,000원
	2억원 이상 6억원 미만	1천분의 4	-
	6억원 이상 9억원 미만	1천분의 5	-
	9억원 이상	1천분의 9이내 에서 협의	-
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5천만원 미만	1천분의 5	200,000원
	5천만원 이상 1억원 미만	1천분의 4	300,000원
	1억원 이상 3억원 미만	1천분의 3	-
	3억원 이상 6억원 미만	1천분의 4	-
	6억원 이상	1천분의 8이내 에서 협의	-

※ 중개보수는 거래금액에 중개보수 요율을 곱한 금액으로 하되, 한도액을 초과하는 경우에는 한도액의 범위 안에서만 받을 수 있다.

주택 중개보수 대비

종 별	현 행			개 정 안		
	거래가액	수수료율	한도액	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만원 미만	1천분의 6이내	250,000원	5천만원 미만	1천분의 6	250,000원
	5천만원 이상 2억원 미만	1천분의 5이내	800,000원	5천만원 이상 2억원 미만	1천분의 5	800,000원
	2억원 이상 6억원 미만	1천분의 4이내	-	2억원 이상 6억원 미만	1천분의 4	-
	6억원 이상	1천분의 9이내 협의	-	6억원 이상 9억원 미만	1천분의 5	-
				9억원 이상	1천분의 9이내 에서 협의	-
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5천만원 미만	1천분의 5이내	200,000원	5천만원 미만	1천분의 5	200,000원
	5천만원 이상 1억원 미만	1천분의 4이내	300,000원	5천만원 이상 1억원 미만	1천분의 4	300,000원
	1억원 이상 3억원 미만	1천분의 3이내	-	1억원 이상 3억원 미만	1천분의 3	-
	3억원 이상	1천분의 8이내 협의	-	3억원 이상 6억원 미만	1천분의 4	-
				6억원 이상	1천분의 8이내 에서 협의	-

※ 중개보수는 거래금액에 중개보수 요율을 곱한 금액으로 하되, 한도액을 초과하는 경우에는 한도액의 범위 안에서만 받을 수 있다.

관련법령 발취

□ 공인중개사법

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

② 개업공인중개사는 중개의뢰인으로부터 제25조제1항의 규정에 의한 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조의 규정에 의한 계약금 등의 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.

□ 공인중개사법 시행령

제27조의2(중개보수의 지급시기) 법 제32조제3항에 따른 중개보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 한다.

□ 공인중개사법시행규칙

제20조(중개보수 및 실비의 한도 등) ① 법 제32조제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9이내로

하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8이내로 한다.

<개정 2014.7.29.>

②법 제32조제4항에 따른 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 개업공인중개사가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 그 밖의 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인(계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비의 경우에는 매수·임차 그 밖의 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인을 말한다)에게 청구할 수 있다. <개정 2014.7.29.>

③제1항 및 제2항의 경우에 중개대상물의 소재지와 중개사무소의 소재지가 다른 경우에는 개업공인중개사는 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례에서 정한 기준에 따라 중개보수 및 실비를 받아야 한다.

<개정 2014.7.29.>

④법 제32조제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다. <개정 2014.7.29.>

⑤제1항 및 제4항의 경우 거래금액의 계산은 다음 각 호에 따른다.

<개정 2006.6.15.>

1. 임대차 중 보증금 외에 차임이 있는 경우에는 월 단위의 차임액에 100을 곱한 금액을 보증금에 합산한 금액을 거래금액으로 한다. 다만, 본문의 규정에 따라 합산한 금액이 5천만원 미만인 경우에는 본문의 규정에 불구하고 월 단위의 차임액에 70을 곱한 금액과 보증금을 합산한 금액을 거래금액으로 한다.
2. 교환계약의 경우에는 교환대상 중개대상물 중 거래금액이 큰 중개대상물의 가액을 거래금액으로 한다.
3. 동일한 중개대상물에 대하여 동일 당사자간에 매매를 포함한 둘 이상의 거래가 동일 기회에 이루어지는 경우에는 매매계약에 관한 거래금액만을 적용한다.

⑥중개대상물인 건축물 중 주택의 면적이 2분의 1이상인 경우에는 제1항의 규정을 적용하고, 주택의 면적이 2분의 1미만인 경우에는 제4항의 규정을 적용한다.

⑦개업공인중개사는 주택 외의 중개대상물에 대하여 제4항의 규정에 따른

중개보수 요율의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개보수의 상한요율을 제10조제2호의 규정에 따른 중개보수·실비의 요율 및 한도액표에 명시하여야 하며, 이를 초과하여 중개보수를 받아서는 아니 된다.<개정 2014.7.29.>