

심사보고서

부동산중개업 종사자교육 민간위탁 동의안

부동산중개업 종사자교육 민간위탁 동의안

심사보고서

의안 번호	756
----------	-----

2024. 11. 25.(월)
건설환경소방위원회

1. 심사경과

가. 발 의 자 : 충청북도지사

나. 발의일자 : 2024년 10월 24일

다. 회부일자 : 2024년 10월 24일

라. 상정일자 : 2024년 11월 18일

- 제422회 충청북도의회 정례회 제1차 건설환경소방위원회 : 상정·의결

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

2. 제안 설명 요지 (제안설명자 : 균형건설국장)

가. 제안이유

- 「공인중개사법」 제34조에 따라 시·도지사는 관할 부동산중개업 종사자의 자질과 업무수행능력 향상을 위하여 교육을 실시하여야 함.
- 또한 동법 시행령 제36조에 따라 인력 및 시설을 갖춘 전문기관 위탁을 통하여 내실있는 부동산중개업 종사자교육을 실시하고자,

- 「충청북도 사무의 민간위탁 조례」 제4조에 따라 부동산중개업 종사자 교육 사무를 민간위탁하는 사항에 대해 도의회의 동의를 받고자 함.

3. 검토보고 요지 (정법주 수석전문위원)

가. 주요내용

- 대상사무 : 「공인중개사법」 제34조에 따른 개업공인중개사 등의 교육
- 위탁기간 : ' 25. 1. ~ ' 26. 12.
- 수탁기관 : 「공인중개사법 시행령」 제36조에 해당하는 기관·단체
- 수탁자 선정방식 : 「충청북도 사무의 민간위탁 조례」 제6조에 따름
- 소요예산 : 없음
- 세부내용
 - 부동산중개업 종사자 교육 기획·운영
 - 교육을 총괄하는 책임자와 교육 수행 인력 확보
 - 교육시설 또는 장소에 대한 활용계획 수립·운영
 - 교육 운영에 따른 교육비 관리 계획
 - 기타 교육에 관련된 사항
- 향후 추진계획
 - 수탁기관 공모·신청서 접수 : ' 24. 11. 18. ~ 11. 27.
 - 선정위원회 심사 및 교육기관 선정 : ' 24. 12. 2. ~ 12. 13.
 - 지정고시(도보 및 홈페이지게시) : ' 24. 12. 16. (예정)
 - 위탁운영 실시 : ' 25. 1. ~ ' 26. 12.

4. 검토의견

- 「공인중개사법」 제34조에 따르면, 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자 및 소속공인중개사는 등록신청일 및 고용 신고일 전 1년 이내에

도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 함. 또한, 중개보조원은 고용 신고일 전 1년 이내에 도지사가 실시하는 직무교육을, 위 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속 공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 함.

- 「공인중개사법」 제45조 및 동법 시행령 제36조에 따르면, 도지사는 업무의 일부를 위탁할 수 있고, 개업공인중개사 등의 교육에 관한 업무를 위탁하는 때에는 국토교통부령에 정하는 인력 및 시설을 갖춘 기관 또는 단체를 지정하여 위탁하여야 함.
- 이번 동의안은 2025년 1월부터 2026년 12월까지(2년) 충청북도에서 실시하는 부동산중개업 종사자교육의 교육운영을 전문기관에 위탁하기 위해 「충청북도 사무의 민간위탁 조례」 제5조에 따라 사전에 의회의 동의를 받고자 하는 것임.
- 중개업종사자에 대한 전문지식과 윤리교육에 관한 교육업무는 전문성과 능률성이 요구되는 사업인 만큼 민간 전문기관에 위탁하여 추진하는 것이 사업의 효과가 더 클 것이라 예상되므로 이에 대한 특별한 이견은 없음.
- 「부동산 개업공인중개사 등의 교육지침」에 따라 충청북도에 소재하면서 부동산 개업공인중개사 등의 교육에 필요한 인력 및 시설을 갖추었다고 인정되는 학교, 공인중개사협회, 공기업 또는 준정부기관에 중에 지정·위탁하여 부동산중개업 종사자교육을 실시하고자 하는 것은 관계 법령의 내용에 비추어 적정한 것이라 판단됨.
- 다만, 「행정권한의 위임 및 위탁에 관한 규정」 제14조에 따라 내실 있는 교육이 진행될 수 있도록 수탁기관에 대한 지속적인 관리와 감독을 바랍.

5. 질의 및 답변요지 : “생략”
6. 토 론 요 지 : “생략”
7. 심 사 결 과 : “원안가결”
8. 소 수 의 견 요 지 : “없음”
9. 기타 필요한 사항 : “없음”
10. 심사보고서 첨부서류 : “없음”

부동산중개업 종사자교육 민간위탁 동의안

의안
번호

756

제출연월일 : 2024년 10월 24일

제출자 : 충청북도지사

1. 제안사유

- 「공인중개사법」 제34조에 따라 시·도지사는 관할 부동산중개업 종사자의 자질과 업무수행능력 향상을 위하여 교육을 실시하여야 함
- 또한 동법 시행령 제36조에 따라 인력 및 시설을 갖춘 전문기관 위탁을 통하여 내실있는 부동산중개업 종사자교육을 실시하고자,
- 「충청북도 사무의 민간위탁 조례」 제4조에 따라 부동산중개업 종사자 교육 사무를 민간위탁하는 사항에 대해 도의회의 동의를 받고자 함

2. 주요내용

- 대상사무 : 「공인중개사법」 제34조에 따른 개업공인중개사 등의 교육
- 위탁기간 : '25. 1. ~ '26. 12.
- 수탁기관 : 「공인중개사법 시행령」 제36조에 해당하는 기관·단체
- 수탁자 선정방식 : 「충청북도 사무의 민간위탁 조례」 제6조에 따름
- 소요예산 : 없음
- 세부내용
 - 부동산중개업 종사자 교육 기획·운영
 - 교육을 총괄하는 책임자와 교육 수행 인력 확보
 - 교육시설 또는 장소에 대한 활용계획 수립·운영
 - 교육 운영에 따른 교육비 관리 계획
 - 기타 교육에 관련된 사항

○ 향후 추진계획

- 수탁기관 공모· 신청서 접수 : '24. 11. 18. ~ 11. 27.
- 선정위원회 심사 및 교육기관 선정 : '24. 12. 2. ~ 12. 13.
- 지정고시(도보 및 홈페이지게시) : '24. 12. 16. (예정)
- 위탁운영 실시 : '25. 1. ~ '26. 12.

3. 참고사항

가. 부동산중개업 종사자교육 위탁기관 지정 계획 : 붙임

나. 민간위탁 적정성 검토 : 붙임

나. 관계법령 : 붙임

○ 「공인중개사법」 제34조, 45조

○ 「공인중개사법 시행령」 제36조

○ 「충청북도 사무의 민간위탁 조례」 제4조, 5조, 6조

부동산중개업 종사자교육 위탁기관 지정계획

I 추진근거

- 「공인중개사법」 제34조(개업공인중개사등의 교육), 제45조(업무위탁)
- 「공인중개사법 시행령」 제36조(업무의 위탁)
- 「부동산 개업공인중개사 등의 교육지침」 (국토교통부고시 제2022-414호)

II 위탁교육 개요

- 위탁기간 : '25. 1. 1. ~ '26. 12. 31.(2년)
- 지정권자 : 충청북도지사
- 위탁방법 : 공개모집 후 지정
 - 서면 및 현장심사를 통하여 자격요건을 갖춘 기관 지정
 - ※ '23~'24년 위탁교육기관 : 한국공인중개사협회(충북지부)
- 도내 중개업 종사자 : 4,729명('24. 9월말 현재)
 - 개업공인중개사 2,836(중개인·법인 포함), 소속공인중개사 310, 중개보조원 1,583
- 교육대상
 - 중개사무소 개설등록을 신청하려는 자
 - 중개사무소 개설등록을 신청하고자 하는 법인의 대표자, 임원 또는 사원 전원
 - 부동산 중개법인 분사무소의 책임자
 - 개업공인중개사의 고용인으로 신고되는 소속공인중개사 또는 중개보조원
 - 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사

○ 교육의 종류

구 분	교육 대상	교육 시기	교육 시간 *	교육 내용
실무 교육	개업·소속공인중개사	개업·고용 전 1년 이내	28~32시간 (집합 16~17, 사이버 7~9, 실습 5~6)	법률지식, 부동산 중개·경영실무, 직업윤리 등
연수 교육	개업·소속공인중개사	실무교육 후 2년 마다	12~16시간 (집합 6~8, 사이버 6~8)	부동산중개 관련 법·제도 변경사항, 직업윤리 등
직무 교육	중개보조원	고용 전 1년 이내	3~4시간 (집합 또는 사이버)	직업윤리 등

* 변경될 수 있음

Ⅲ 자격기준 및 지정절차

○ 자격요건

- 충청북도에 소재하면서 부동산 개업공인중개사 등의 교육에 필요한 인력 및 시설을 갖추었다고 인정되는 다음의 기관 또는 단체
 - 부동산 관련 학과가 개설된 「고등교육법」 제2조에 따른 학교
 - 공인중개사협회
 - 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항에 따른 공기업 또는 준정부기관

○ 지정기준

- 시설 : 강의실(면적 50㎡ 이상) 1개소 이상 확보
- 인력 : 교육과정을 운영을 위한 강사 및 직원 확보

< 강사자격 기준 >

1. 교육과목과 관련된 분야의 박사학위 소지자
2. 부동산분야와 관련된 학문을 전공한 자로서 대학에서 전임강사 이상으로 2년 이상 강의한 경력이 있는 자
3. 교육과목과 관련된 분야의 석사학위 취득 후 연구 또는 실무경험이 3년 이상인 자
4. 변호사 자격이 있는 자로서 국가, 지방자치단체, 공공기관 및 그 밖의 법인 또는 개인사무소에서 법률에 관한 사무에 2년 이상 종사한 자
5. 7급 이상의 공무원으로 6개월 이상 부동산중개업 관련 업무를 담당한 경력이 있는 자
6. 그 밖에 공인중개사·감정평가사·주택관리사·건축사·공인회계사, 법무사·세무사 등으로서 해당 자격 분야에 3년 이상을 근무한 경력이 있는 자

1 추진근거

○ 추진근거 : 「충청북도 사무의 민간위탁 조례」 제4조, 제4조의2

2 검토의견

검 토 항 목	검 토 의 견	비고
① 다른 사무방식으로의 수행가능성	○ 부동산중개업 종사자의 자질 및 업무능력 향상을 위해 관련 분야에 전문성을 갖춘 협회 또는 대학에서 운영하는 것이 적절하다고 판단됨	
② 서비스 공급의 공공성 및 안정성	○ 전문적이고 체계적인 부동산중개업 종사자의 실무·연수·직무교육 운영을 위하여 관련한 전문인력을 보유한 단체에 민간위탁을 통한 운영이 적정하다고 판단됨	
③ 경제적 효율성	○ 별도의 위탁 비용은 없으며, 수탁기관에서 교육생에게 소정의 교육비를 받아 운영할 예정	
④ 민간의 전문지식 및 기술 활용 가능성	○ 행정·공공제도 분야의 전문지식, 인력, 네트워크 등을 활용하여 행정사 교육의 전문화 추진	
⑤ 성과 측정의 용이성	○ 매년 사업계획에 기반하여 목표 대비 실적 평가 등을 통해 사업성과 측정	
⑥ 관리 및 운영의 투명성	○ 도는 수탁기관에 대한 지휘·감독 권한이 있으며, 위·수탁 계약 체결을 통한 운영방식 및 사업계획 관리를 통해 투명성 제고 * 충청북도 사무의 민간위탁 조례 제15조(지휘·감독)	
⑦ 민간의 서비스 공급시장 여건	○ 부동산중개업 종사자에 대한 자질과 업무능력 향상을 통한 도민편익 증진을 위해 민간위탁을 통한 운영이 적정하다고 판단됨	

□ **공인중개사법**

제34조(개업공인중개사등의 교육) ① 제9조에 따라 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자(법인의 경우에는 사원·임원을 말하며, 제13조제3항에 따라 분사무소의 설치신고를 하려는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)는 등록신청일(분사무소 설치신고의 경우에는 신고일을 말한다)전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육(실무수습을 포함한다)을 받아야 한다.

② 소속공인중개사는 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시 하는 실무교육을 받아야 한다.

③ 중개보조원은 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사 또는 등록 관청이 실시하는 직무교육을 받아야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.

제45조(업무위탁) 국토교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 업무의 일부를 협회 또는 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

□ **공인중개사법 시행령**

제36조(업무의 위탁) ① 시·도지사는 법 제45조에 따라 법 제34조제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 실무교육, 직무교육 및 연수교육에 관한 업무를 위탁하는 때에는 다음 각 호의 기관 또는 단체 중 국토교통부령으로 정하는 인력 및 시설을 갖춘 기관 또는 단체를 지정하여 위탁하여야 한다.

1. 부동산 관련 학과가 개설된 「고등교육법」 제2조에 따른 학교
2. 협회
3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제4항에 따른 공기업 또는 준정부기관

□ 충청북도 사무의 민간위탁 조례

제4조(위탁 대상사무의 기준 등) 도지사는 법령 또는 조례가 정한 바에 따라 소관사무 중 조사·검사·검정·관리업무 등 도민의 권리·의무와 직접 관계없는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사무를 위탁할 수 있다.

1. 단순 사실행위인 행정작용
2. 공익성보다 능률성이 크게 요구되는 사무
3. 특수한 전문지식 및 기술을 요구되는 사무
4. 그 밖에 도민 생활과 직결되는 단순 행정사무

제5조(의회동의 및 보고) ① 도지사는 민간위탁을 하려는 경우 국가 위임사무는 그 위임사무 소관 기관장의 승인을 받아야 하고, 자치사무는 충청북도의회(이하“의회”라 한다)의 동의를 받아야 한다.

제6조(수탁기관의 선정) ① 도지사는 민간위탁사무의 수탁기관을 선정하고자 하는 경우에는 제7조에 따른 수탁기관선정심사위원회의 심의를 거쳐 다음 각 호의 사항을 종합적으로 검토하여 수탁기관을 선정하여야 하며, 수탁기관 선정사실을 공고하여야 한다.

1. 수탁기관의 인력과 기구, 재정적인 부담능력
 2. 수탁기관의 시설과 장비, 기술보유의 정도
 3. 수탁기관의 책임능력과 공신력
 4. 수탁기관의 기능과 업무 관련성
 5. 수탁기관 노동자의 고용·노동 조건
- ② 제1항에 따라 수탁기관을 선정하고자 할 때에는 공개모집을 원칙으로 하고, 공고 시에 선정기준 및 배점 등을 공개하여야 하며, 공개모집에 관한 일반적인 사항은 「지방자치단체를 당사자로 하는 계약에 관한 법률」에 따른다.