

# 심사보고서

충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례  
일부개정조례안

충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안

# 심 사 보 고 서

의안 번호	999
----------	-----

2022. 3. 25.(금)  
건설환경소방위원회

## 1. 심사경과

가. 제 출 자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2022년 3월 8일

다. 회부일자 : 2022년 3월 10일

라. 상정일자 : 2022년 3월 16일

- 제398회 충청북도의회 임시회 제1차 건설환경소방위원회

마. 주요내용

- 제안설명, 검토보고, 질의답변, 심사의결(원안가결)

## 2. 제안 설명 요지 (제안설명자 : 균형건설국장 이정기)

가. 제안이유

- 최근 주택가격 상승에 따른 주택 중개보수의 증가로 국민의 금전적 부담이 증가함에 따라, 주택에 대한 중개보수의 한도를 낮추고 중개보수 한도의 산정 기준을 합리적으로 조정하려는 것임.

## 나. 주요내용

○ 주택 중개보수 매매·교환 및 임대차 등 요율 개정 (안 별표)

- (매매) 6~9억 거래 0.1%, 9~15억이상 거래 0.4%~0.2%까지 경감
- (임대) 3~6억 거래 0.1%, 6~15억이상 거래 0.4%~0.2%까지 경감

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
0.5~2	~ 0.5	80	~ 0.5	80	0.5~1	~ 0.4	30	~ 0.4	30
1~2					~ 0.3	-	~ 0.3	-	
2~6	~ 0.4	-	~ 0.4	-	3~6	~ 0.4	-	~ 0.3	-
6~9	~ 0.5	-	~ 0.5	-	6~9	~ 0.8	-	~ 0.4	-
9~12	~ 0.9	-			~ 0.6			-	9~12
12~15			~ 0.7	-	12~15			~ 0.5	-
15이상			~ 0.7	-	15이상			~ 0.6	-

### 3. 검토보고 요지(노형우 전문위원)

- 주택의 중개에 대한 보수는 「공인중개사법」 제32조에 따라 국토교통부령으로 정하는 범위 안에서 조례로 정하도록 규정하고 있음.  
(국토교통부령을 상한요율을 정한 것으로 각 시도의 여건에 따라 상한요율을 낮추는 것도 가능함)
- 국토교통부령인 「공인중개사법 시행규칙」은 '21.10.19.자로 개정 시행되었으며 이는 부동산 가격의 지속적 상승으로 중개보수 증가로 인해 특히 중개서비스 차이가 크지 않음에도 중개보수는 부동산 가격과 연동해 급증하여 소비자 불만의 주된 원인임.
- 최근 국토교통부는 국민의 생활과 밀접한 관련이 있는 중개보수에 대해 다양한 이해관계자들의 의견을 수렴하여 개선책을 마련하였으며 중개보수에 대한 국민 부담을 경감하고 산업 체질개선을 병행 추진해 중개 산업의 경쟁력강화, 중개서비스 향상 및 중개

보수 경감 세 분야에 대해 개선할 수 있는 방향으로 정책방향을 결정함.

- 이에 대한 개선방향으로 중개보수를 현실화하여 도민의 부담을 경감하고 부동산 시장 활성화에도 기여할 수 있을 것으로 판단됨.  
(최근 보수부담이 증가한 매매 6억 및 임대차 3억 이상을 중심으로 도민이 체감할 수 있는 수준으로 중개보수 요율을 인하)
- 기타 조문은 상위법령에 위반되거나 저촉되는 사항은 없음.
- 조례안예고('22. 1. 21. ~ '22. 2. 11.)를 통해 도민 의견을 수렴하였음.

#### 4. 검토의견

- 「충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안」을 검토한 결과, 상위법령인 「공인중개사법 시행규칙」의 개정사항을 반영하여 중개보수의 현실화를 통해 도민의 부담을 경감하고 합리적 중개보수 체계를 마련하기 위해 조례를 개정하려는 것으로 타당하다고 사료됨.
- 다만, 6억 이상 매매와 3억 이상 임대차 상한 요율 감소가 주된 개정사항으로 충북의 경우 기존 대상 주택수와 거래량 그리고 조례 개정을 통해 도민이 혜택을 받아 실제로 체감할 수 있는 사항 등에 대한 소관부서의 충분한 설명이 필요하다고 판단됨.

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

○ 「충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안」 등

# 충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안

의안 번호	999
----------	-----

제출연월일 : 2022년 3월 8일

제출자 : 충청북도지사

## 1. 제안사유

- 최근 주택가격 상승에 따른 주택 중개보수의 증가로 국민의 금전적 부담이 증가함에 따라, 주택에 대한 중개보수의 한도를 낮추고 중개보수 한도의 산정 기준을 합리적으로 조정하려는 것임
- 「공인중개사법 시행규칙」 공포·시행(21.10.19)에 따른 충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부 개정 사항임

## 2. 주요내용

- 주택 중개보수 매매·교환 및 임대차 등 요율 개정 (안별표)
  - (매매) 6~9억 거래 0.1%, 9~15억이상 거래 0.4%~0.2%까지 경감
  - (임대) 3~6억 거래 0.1%, 6~15억이상 거래 0.4%~0.2%까지 경감

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
0.5~2	~ 0.5	80	~ 0.5	80	0.5~1	~ 0.4	30	~ 0.4	30
1~2					~ 0.3	-	~ 0.3	-	
2~6	~ 0.4	-	~ 0.4	-	3~6	~ 0.4	-	~ 0.3	-
6~9	~ 0.5	-	~ 0.4	-	6~9	~ 0.8	-	~ 0.4	-
9~12	~ 0.9	-	~ 0.5	-	9~12			~ 0.5	-
12~15			~ 0.6	-	12~15			~ 0.6	-
15이상			~ 0.7	-	15이상	~ 0.6	-		

3. 의안전문 : 붙임

4. 신·구조문 대비표 : 해당없음

5. 관계법령 발췌 : 붙임

6. 비용추계서 : 해당없음

충청북도조례 제 호

## 충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안

충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.  
별표를 별지와 같이 한다.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

[별표]

## 주택 중개보수

종 별	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만원 미만	1천분의 6	25만원
	5천만원 이상 ~ 2억원 미만	1천분의 5	80만원
	2억원 이상 ~ 9억원 미만	1천분의 4	-
	9억원 이상 ~ 12억원 미만	1천분의 5	-
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	1천분의 6	-
	15억원 이상	1천분의 7	-
임대차 등 (매매·교환 이외의 거래)	5천만원 미만	1천분의 5	20만원
	5천만원 이상 ~ 1억원 미만	1천분의 4	30만원
	1억원 이상 ~ 6억원 미만	1천분의 3	-
	6억원 이상 ~ 12억원 미만	1천분의 4	-
	12억원 이상 ~ 15억원 미만	1천분의 5	-
	15억원 이상	1천분의 6	-

※ 중개보수는 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정



## 관계법령

### □ 공인중개사법

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 제25조제1항에 따른 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조에 따른 계약금등의 반환채무이행보장에 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 국토교통부령으로 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 제32조 제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 별표1과 같으며, 그 금액은 법 제32조 제4항에 따라 시·도의 조례로 정하는 요율한도 이내에서 중개의뢰인과 개업공

인중개사가 서로 협의하여 결정한다.

② 법 제32조 제4항에 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.

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

④ 법 제32조 제4항에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개보수는 다음 각 호의 구분에 따른다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔(다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 경우에 한정한다): 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 별표 2의 요율 범위에서 중개보수를 결정한다.

가. 전용면적이 85제곱미터 이하일 것

나. 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖추는 것

2. 제1호 외의 경우: 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.

⑤ 제1항 및 제4항의 경우 거래금액의 계산은 다음 각 호에 따른다.

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.

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

⑦ 개업공인중개사는 주택 외의 중개대상물에 대하여 제4항의 규정에 따른 중개보수 효율의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개보수의 상한효율을 제10조제2호의 규정에 따른 중개보수·실비의 효율 및 한도액표에 명시하여야 하며, 이를 초과하여 중개보수를 받아서는 아니 된다.