행복한 도민
신뢰받는 의회

제340회 임시회
2015. 6. 18.(목)

심 사 보 고 서

충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례
일부개정조례안

충청북도의회
건설소방위원회

충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례 일부개정조례안」

심 사 보 고 서

의안 번호	134

2015. 6. 18.(목)
건설소방위원회

1. 심사경과

가. 제 출 자 : 충청북도지사

나. 제출일자 : 2015년 2월 23일

다. 회부일자 : 2015년 2월 24일

라. 상정일자 : 2015년 3월 3일

- 제338회 충청북도의회 임시회 제1차 건설소방위원회('15.03.03.): 상정(심사보류)

- 제340회 충청북도의회 임시회 제1차 건설소방위원회('15.06.15.): 재상정(원안의결)

2. 제안 설명 요지

(제안 설명자 : 균형건설국장 조병옥)

가. 제안이유

○ 「공인중개사법」 개정에 따라 상위법령의 개정사항을 반영하고,

○ 그 동안 주택가격과 전세가격이 지속적으로 상승하면서, 불합리한 중개보수 요율을 현실에 맞도록 중개보수 체계를 개선하기 위함.

나. 주요내용

○ 조례 제명 변경 및 용어 정비

- 「충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례」

  ⇒ 「충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례」

- “중개수수료” ⇒ “중개보수” (안 제1조부터 제2조까지)

- “중개업자” ⇒ “개업공인중개사” (안 제2조부터 제3조까지)

○ 중개보수의 지급시기 규정 삭제 (안 제4조)

○ 주택 중개보수 매매·교환 및 임대차 등 요율 신설

- 매매·교환 6억 이상 ~ 9억 미만 (0.5%)

- 임대차 등 3억 이상 ~ 6억 미만 (0.4%)

3. 검토보고 요지

(건설소방수석전문위원 : 김학두)

가. 조례개정의 필요성

○ 현 중개보수체계는 15년 전 형성된 것으로 주택가격 상승에 따른

불합리한 부분을 개선해 중개보수를 현실화하려는 사항으로 조례 개정의 필요성이 인정됨.

나. 조례내용의 정당성 및 법 적합성

○ 「공인중개사법」 제32조제4항은 주택의 중개에 대한 보수는 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 시·도 조례로 정하도록 하고 있어 주택 중개보수를 개정하는 것은 법령에 위배되거나 저촉되는 사항은 없음.

○ 입법예고('14.12.27~'15.1.15.)를 통해 도민의 의견을 수렴하였음.

다. 조례내용의 기술적인 사항

○ 주택 중개보수 개정안 '종별'의 '상한요율'은 기존의 '수수료율'에서 규정한 '이내'를 삭제하면서 '상한요율'로 수정하여 결국엔 같은 의미로 해석될 수 있다는 점에서 해석상 논란의 소지가 있음.

○ 기타 부분은 조문상호간에 상충되는 내용이 없이 '알기 쉬운 법령 정비기준'에 따라 간결하고 이해하기 쉽게 표현하였음.

라. 검토의견

○ 「충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례 일부개정조례안」

을 검토한 바, 중개보수의 현실화를 위해 조례 일부를 개정하려는 것으로서 개정의 필요성은 타당하지만,

○ 현재 주택 중개보수에 대한 조례는 전국적으로 개정심의를 하고 있는 상황으로 고정요율과 상한요율 간 일부 의견이 대립되고 있으며,

○ 일부 의회는 상임위원회에서 고정요율로 의결했다가 여론의 반대에 부딪쳐 본회의 통과가 연기된 사실이 있음.

○ 고정요율이 공정경쟁을 제한하고 소비자 권익을 침해하여 실제로 「공정거래법」 위반여부와, 상한요율이 중개보수 할인 혜택과 소비자 권익 증진에 실질적으로 도움이 되는지 면밀한 분석이 필요함.

○ 본 개정안을 심의·의결하기에 앞서 위에 열거한 내용들에 대해 집행기관으로부터 상세한 설명과 도민들과의 충분한 공감대가 형성된 후에 논의하는 것이 필요하다고 사료됨.

4. 질의 및 답변요지 : “없 음”

5. 토 론 요 지 : “없 음”

6. 심 사 결 과 : 원안가결

7. 소 수 의 견 요 지 : “없 음”

8. 기타 필요한 사항 : “없 음”

9. 심사보고서 첨부서류

○ 「충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례 일부개정조례안」

충청북도조례 제 호

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.

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례	충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례
제1조(목적) 이 조례는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」제32조제3항의 규정에 의하여 주택의 중개에 대한 수수료와 중개 업무에 소요되는 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) ------- 「공인중개사법」제32조 제4항의 규정에 따라서 ---------- 보수 ----------.
제2조(수수료) 중개업자는 주택(부속토지를 포함한다.)에 대한 중개의뢰를 받아 거래가 성립되었을 경우에는 별표의 요율 및 한도액 범위 안에서 의뢰인 쌍방으로부터 각각 중개수수료를 받는다.	제2조(중개보수) 개업공인중개사----------양쪽으로부터 각각 중개보수--------.
제3조(실비) ①중개업자는 중개대상물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 다음 각호의 실비를 중개의뢰인에게 청구 할 수 있다. 1. (생략) 2. 재증명 발급 또는 공부열람 수수료 : 당해 증명발급 및 열람수수료	제3조(실비) ①개업공인중개사----------. 1. (현행과 같음) 2.----------해당 ----------

현 행	개 정 안
3. (생략) ②중개업자는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 다음 각 호의 실비를 중개의뢰인에게 청구할 수 있다. 1. ~ 2. (생략) 3. 사무처리에 필요한 증명·공부의 발급·열람수수료 : 당해 수수료 4. (생략) ③제1항 및 제2항의 규정에 의한 실비는 중개의뢰인이 중개업자에게 중개대상물의 권리관계 등의 확인 및 계약금 등의 반환채무이행 보장을 요청한 경우에만 청구할 수 있으며, 실비의 지불시기는 중개의뢰인과 중개업자간의 약정에 의한다.	3. (현행과 같음) ②개업공인중개사---------- ---. 1. ~ 2. (현행과 같음) 3. ----------해당 --- 4. (현행과 같음) ③----------규정에 따른 ---------- 개업공인중개사 ---- 개업공인중개사--------- -.
제4조(지불시기) 제2조의 규정에 의한 중개수수료는 다른 약정이 없는 한 거래계약이 성립된 때와 거래금액 완불시에 중개의뢰인과 중개업자간의 상호 약정에 의하여 각각 지불한다.	<삭 제>

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 9이내에서 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 8이내에서 협의	-

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

관 계 법 령

[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.>