

충청북도부동산중개수수료및실비의기준과한도등에관한조례중개정조례안

# 심 사 보 고 서

관광건설위원장

## 1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2000년 10월 17일 충청북도지사

나. 회부일자 : 2000년 10월 19일

다. 상정일자 : 제181회 임시회 1차 관광건설위원회(2000. 11. 6)  
제안설명, 검토보고, 질의답변 및 의결

## 2. 제안설명

(제안설명자 : 건설교통국장 김 중 운)

### 가. 제안이유

- 부동산중개업법령이 개정됨에 따라 충청북도부동산중개수수료및실비의기준과한도등에관한조례를 상위법령에 부합되도록 개정하여
- 부동산중개수수료를 규정요금만을 받는 공정한 부동산 거래질서를 정착시켜 주민의 재산권 보호에 기여하고자 함.

### 나. 주요골자

- 중개수수료 지불방법의 규제 완화
  - 중개수수료의 지불시기는 “거래계약이 성립된 때와 거래대금 완불시에 1/2을” 각각 지불토록 한 규정을

→ “거래계약이 성립된 때와 거래대금 완불시에 구분하여 중개의뢰인과 중개업자간의 상호약정에 의하여” 각각 지불토록 함

○ 부동산중개수수료 요율체계의 간소화

· 거래가액에 따라 수수료 요율의 체계를 “9단계”에서→“3단계”로 간소화하여 중개의뢰인이 수수료 요율을 쉽게 알수 있도록 함 (조례안 별표1)

· 부동산중개대상물을 “모든 부동산”에서  
→ 일반주민의 재산권 보호를 위하여 “일반주택(토지 포함)의 경우”는 거래가격 요율상한을 정하고(조례안 별표1).

→ “일반주택을 제외한 중개대상물과 매매가 6억원 이상·임대가 3억원 이상의 고급주택”은 법령상의 중개수수료의 한도(매매 0.2~0.9%, 임대 0.2~0.8%)내에서 상호계약에 따르도록 함 (조례안 별표1)

· 부동산정보수수료의 한도액을 “원”단위에서→“천원”단위로 함 (조례안 별표2)

### 3. 전문위원 검토보고 요지

(전문위원 : 신 익 수)

○ 충청북도부동산중개수수료및실비의기준과한도등에관한조례중개정조례안을 검토한바 이의 주요내용은 중개수수료 및 실비의 한도를 토지를 포함한 일반주택의 경우, 매매·교환은 거래가액에 따라 0.4%에서 0.6% 이내로 하고, 임대차 등은 거래가액에 따라 0.3%에서 0.5% 이내로 하며

일반주택을 제외한 중개대상물과 매매가 6억원이상·임대가 3억원 이상의 고급주택은 법령상 중개수수료의 한도(매매 0.2~0.9%, 임대 0.2~0.8%)내에서 상호계약에 따르도록 하는 내용으로써

- 이는 개정된 상위법령에 부합되도록 개정하여 공정한 부동산 거래 질서를 정착시키기 위한 것으로 본 조례의 개정은 타당하다고 사료됨

- 4. 질의답변 요지 : 생략
- 5. 토론 요지 : 없음
- 6. 수정안의 요지 : 없음
- 7. 심사 결과 : 원안가결
- 8. 기타 필요한 사항 : 없음
- 9. 붙임서류 : 충청북도부동산중개수수료및실비의한도등에 관한조례중개정조례안

## 충청북도부동산중개수수료및실비의기준과한도등에관한조례중개정조례안

충청북도부동산중개수수료및실비의기준과한도등에관한조례중 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항중 “거래계약이 성립된 때에 1/2 거래대금 완불시에 1/2을”를 “거래계약이 성립된 때와 거래대금 완불시에 구분하여 중개의뢰인과 중개업자간의 상호약정에 의하여”로 한다.

별표 1 및 별표 2를 별지와 같이 한다.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## [별표 1]

## 부 동 산 중 개 수 수 료

## ① 일반주택의 경우 ( 고급주택은 제외 )

종별	거 래 가 액 (3단계)	요율상한 (%)	한도액 (천원)
매매 · 교환	① 5천만원미만	0.6	250
	② 5천만원이상 2억원미만	0.5	800
	③ 2억원이상 6억원미만	0.4	-
임대 차등	① 5천만원미만	0.5	200
	② 5천만원이상 1억원미만	0.4	300
	③ 1억원이상 3억원미만	0.3	-

주) 주택이 있는 토지는 주택에 준함

※ 1. 중개수수료는 거래금액의 수수료요율을 곱한 금액으로 하되, 한도액을 초과하는 경우에는 한도액 범위내에서만 받을 수 있다.

2. 전세의 경우에는 전세금액을 임대차인 경우에는 임대차금액을 기준으로 하며, 임대차중 월세의 경우에는 월세보증금+(한달월세액×계약기간 해당월수)로 산출된 금액을 기준으로 한다.

② 일반주택을 제외한 중개대상물과 매매가 6억원·임대가 3억원 이상의 고급주택

- 중개수수료의 한도(매매 0.2~0.9%, 임대 0.2~0.8%)내에서 중개의뢰인과 중개업자간의 상호계약에 따름

[별표 2]

부동산 정보 전시 수수료

규격	거래예정금액	전시기간	한도액 (천원)
1,020㎡이하 ( 8절 )	5천만원미만	30일이하	20
		31-60일	25
		61일이상	30
	5천만원이상 1억원미만	30일이하	25
		31-60일	35
		61일이상	40
	1억원이상	30일이하	30
		31-60일	40
		61일이상	50
1,021-8,140㎡ ( 8절이상 - 전지 )		30일이하	50
		31-60일	70
		61일이상	90
8,141㎡이상 ( 전지이상 )		30일이하	90
		31-60일	150
		61일이상	200

### 신 구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제4조(지불시기) ①제2조제1항의 규정에 의한 중개수수료는 다른 약정이 없는 한 <u>거래계약이 성립된 때에 1/2 거래대금 완불시에 1/2을 각각 지불한다.</u></p>	<p>제4조(지불시기) ①.....  ..... <u>거래계약이 성립된 때와 거래대금 완불시에 구분하여 중개의뢰인과 중개업자간의 상호약정에 의하여 각각 지불한다.</u></p>

현행				개정안			
[별표 1] 부동산중개수수료 (신설)				[별표 1] (현행과 같음) ① 일반주택의 경우(고급주택은 제외)			
종별	거래가액	수수료율	한도액	종별	거래가액	요율상한 (%)	한도액 (천원)
매매 · 교환	5백만원미만	0.9%	35,000원 이내	매매 · 교환	① 5천만원미만	0.6	250
	5백만원이상 1천만원미만	0.7%	60,000원 이내				
	1천만원이상 3천만원미만	0.6%	150,000원 이내				
	3천만원이상 5천만원미만	0.5%	200,000원 이내		② 5천만원이상 2억원미만	0.5	800
	5천만원이상 1억원미만	0.4%	300,000원 이내				
	1억원이상 2억원미만	0.3%	500,000원 이내				
	2억원이상 4억원미만	0.25%	800,000원 이내		③ 2억원이상 6억원미만	0.4	-
	4억원이상 8억원미만	0.2%	1,200,000원 이내				
	8억원이상	0.15%	-				
	매매 · 교환 · 이외의 임대 차등	1백만원미만	0.8%		7,000원 이내	임대 · 차등	① 5천만원미만
1백만원이상 5백만원미만		0.7%	30,000원 이내				
5백만원이상 1천만원미만		0.6%	50,000원 이내				
1천만원이상 3천만원미만		0.5%	120,000원 이내	② 5천만원이상 1억원미만	0.4		300
3천만원이상 5천만원미만		0.4%	150,000원 이내				
5천만원이상 1억원미만		0.3%	250,000원 이내				
1억원이상 2억원미만		0.25%	400,000원 이내	③ 1억원이상 3억원미만	0.3		-
2억원이상 4억원미만		0.20%	600,000원 이내				
4억원이상		0.15%	-				
(신설) ※ 1.- 2. (생략) ② (신설)				주) 주택이 있는 토지는 주택에 준함 ※ 1.- 2. (현행과 같음) ② 일반주택을 제외한 중개대상물과 매매가 6억원 임대가 3억원이상의 고급주택 - 중개수수료의 한도(매매 0.2~0.9%, 임대 0.2~0.8%) 내에서 중개의뢰인과 중개업자간의 상호계약에 따른			



현 행				개 정 안					
[별표 2] 부동산정보전시수수료				[별표 2] 부동산정보전시수수료					
규 격	거래예정금액	전시기간	한도액	규 격	거래예정금액	전시기간	한도액 (천원)		
1,020㎡이하 ( 8 절 )	5,000만원미만	30일이하	20,000이내	1,020㎡이하 ( 8 절 )	5천만원미만	30일이하	20		
		31-60일	25,000이내			31-60일	25		
		61일이상	30,000이내			61일이상	30		
	5,000만원이상 1억원미만	30일이하	25,000이내		5천만원이상 1억미만	30일이하	25		
		31-60일	35,000이내			31-60일	35		
		61일이상	40,000이내			61일이상	40		
	1억원이상	30일이하	30,000이내		1억원이상	30일이하	30		
		31-60일	40,000이내			31-60일	40		
		61일이상	50,000이내			61일이상	50		
	1,021-8,140㎡ (8절이상-전지)		30일이하		50,000이내	1,021-8,140㎡ (8절이상-전지)		30일이하	50
			31-60일		70,000이내			31-60일	70
			61일이상		90,000이내			61일이상	90
8,141㎡이상 (전지이상)		30일이하	90,000이내	8,141㎡이상 (전지이상)		30일이하	90		
		31-60일	150,000이내			31-60일	150		
		61일이상	200,000이내			61일이상	200		

## 관계법령발췌

### □ 지방자치법

**제15조(조례)** 지방자치단체는 법령의 범위안에서 그 사무에 관하여 조례를 제정할 수 있다. 다만, 주민의 권리제한 또는 의무부과에 관한 사항이나 벌칙을 정할 때에는 법률의 위임이 있어야 한다.

### □ 부동산중개업법

**제20조(중개수수료등)** ① 중개업자는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받는다. 다만, 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

② 중개업자는 제17조제1항의 규정에 의한 중개대상물의 권리관계등의 확인에 소요되는 실비를 받을 수 있다.

③ 제1항 및 제2항의 규정에 의한 수수료 및 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령이 정하는 범위내에서 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정한다.

### □ 부동산중개업법시행규칙

**제23조의2(중개수수료 및 실비의 한도등)** ① 법 제20조제3항의 규정에 의한 수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래가액에 따라 0.2퍼센트에서 0.9퍼센트 이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래가액에 따라 0.2퍼센트에서 0.8퍼센트 이내로 한다.

② 법 제20조제3항의 규정에 의한 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계등의 확인에 소요되는 비용으로 하되, 중개업자가 영수증 등을 첨부하여 매도·임대 기타 권리를 이전하고자 하는 중개의뢰인에게 청구할 수 있다.

③ 중개업자는 중개대상물의 소재지와 사무소와 소재지가 다른 경우에는 그 사무소의 소재지를 관할하는 시·도의 조례로 정한 기준에 따라 수수료 및 실비를 받아야 한다.