



'06. 5. 1.

# 심사보고서

- 충청북도 부동산중개수수료 및 실비의 기준과 한도 등에 관한 조례 전부개정조례안



관광건설위원회

충청북도 부동산중개수수료 및 실비의 기준과  
한도 등에 관한 조례 전부개정조례안

# 심 사 보 고 서

2006. 5. 1.  
관광건설위원회

## 1. 심사 경과

제 출 자 : 충청북도지사

제출 및 회부일자

○ 제출일자 : 2006년 4월 14일

○ 회부일자 : 2006년 4월 14일

상정일자 : 제249회 충청북도의회 임시회

○ 2006. 4. 25 : 제1차 관광건설위원회의, 제안설명 및 검토보고,  
심사의결

## 2. 제안설명 요지

(제안설명자 : 건설교통국장 송 영 화)

## □ 제안 이유

- 「부동산중개업법」이 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률」로 전부개정됨에 따라
- 「충청북도부동산중개수수료및실비의기준과한도등에 관한 조례」를 상위 법령에 맞게 현행조례를 정비하려는 것임

## □ 주요 내용

- 조례의 제명을 「충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한조례」로 개정
- 주택에 대한 중개 거래가 성립되었을 경우 중개수수료 요율 및 한도액 규정(안 제2조)
- 중개업자가 중개의뢰인에게 중개대상물의 권리 관계 등의 확인에 필요한 실비 및 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 청구할 수 있는 규정(안 제3조)
- 중개 수수료 지불시기 규정 (안 제4조)

## 3. 검토보고 요지

### (관광건설전문위원 유인중)

- 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한법률의 개정(2005.7.29)과 같은 법 시행령 및 시행규칙이 개정(2005.12.30)됨에 따라 법률이 정하도록 되어있는 범위와 시행에 필요한 사항을 현실에 맞게 정비하고자 함은 물론,

- 부동산 거래의 안정성 보장을 위하여 계약금 등의 반환채무 이행 보장과 실비지급을 규정함으로써 부동산 거래의 운영을 원활히 하고자 하는 것으로써 본 조례의 개정은 타당하다고 사료됨.
- 다만, 별표 주택의 중개수수료 중 2억이상 6억원 미만의 매매·교환 시와 1억원 이상 3억원 미만의 임대차 등의 경우 한도액을 정하지 않은 이유에 대하여는 자세한 설명이 필요하다고 판단됨

4. 질의 및 답변요지 : 생략

5. 토론 요지 : 생략

6. 심사 결과 : 원안 가결

7. 소수의견 요지 : 없음

8. 기타 필요한 사항 : 없음

9. 심사보고서 첨부서류

- 충청북도 부동산중개수수료 및 실비의 기준과 한도 등에 관한 조례 전부개정조례안

# 충청북도부동산중개수수료및실비의기준과한도등에관한조례 전부개정조례안

충청북도부동산중개수수료및실비의기준과한도등에관한조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

## 충청북도 주택의 중개수수료 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.

제2조(수수료) 중개업자는 주택(부속토지를 포함한다.)에 대한 중개의뢰를 받아 거래가 성립되었을 경우에는 별표의 요율 및 한도액 범위 안에서 의뢰인 쌍방으로부터 각각 중개수수료를 받는다.

제3조(실비) ①중개업자는 중개대상물의 권리관계 등의 확인에 소요되는 다음 각호의 실비를 중개의뢰인에게 청구할 수 있다.

1. 제증명 신청 또는 공부열람 대행료 : 1건당 1천원
2. 제증명 발급 또는 공부열람 수수료 : 당해 증명 발급 및 열람수수료
3. 여비(교통비, 숙박료) : 실비

②중개업자는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 다음 각 호의 실비를 중개의뢰인에게 청구할 수 있다.

1. 계약금등의 예치에 따른 비용 : 예치기관 수수료
2. 계약금등의 반환 또는 지급의 보증에 소요되는 비용 : 보험료 또는 이에 준하는 비용
3. 사무처리에 필요한 증명·공부의 발급·열람수수료 : 당해 수수료
4. 여비(교통비, 숙박료) : 실비

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 실비는 중개의뢰인이 중개업자에게 중개 대상물의 권리관계 등의 확인 및 계약금 등의 반환채무이행 보장을 요청한 경우에만 청구할 수 있으며, 실비의 지불시기는 중개의뢰인과 중개업자 간의 약정에 의한다.

제4조(지불시기) 제2조의 규정에 의한 중개수수료는 다른 약정이 없는 한 거래계약이 성립된때와 거래금액 완불시에 중개의뢰인과 중개업자간의 상호 약정에 의하여 각각 지불한다.

## 부 칙

- ①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.
- ②(경과규정) 이 조례 시행 이전에 계약을 체결한 중개수수료는 종전의 규정에 의한다.

[별표]

## 주택의 중개수수료

종 별	거래가액	수수료율	한도액 (천원)
매매·교환	5천만원 미만	1천분의 6 이내	250
	5천만원 이상 2억원 미만	1천분의 5 이내	800
	2억원 이상 6억원 미만	1천분의 4 이내	-
임대차 등	5천만원 미만	1천분의 5 이내	200
	5천만원 이상 1억원 미만	1천분의 4 이내	300
	1억원 이상 3억원 미만	1천분의 3 이내	-

[비 고]

가. 중개수수료는 거래가액에 수수료율을 곱한 금액으로 하되, 한도액을 초과하는 경우에는 한도액의 범위 안에서만 받을 수 있다.

나. 매매·교환 거래가격이 6억원 이상 또는 임대차 등의 거래가격이 3억원 이상의 주택은 중개수수료 한도(매매·교환 1천분의 9이내, 임대 등 1천분의 8이내) 내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다.

# 관 계 법 령 발 체

## □ 지방자치법

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

## □ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률

제32조(중개수수료 등) ①중개업자는 중개업무에 관하여 중개의뢰인으로부터 소정의 수수료를 받는다. 다만, 중개업자의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

②중개업자는 중개의뢰인으로부터 제25조제1항의 규정에 의한 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 제31조의 규정에 의한 계약금등의 반환채무이행 보장에 소요되는 실비를 받을 수 있다.

③주택(부속토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 중개에 대한 수수료와 제2항의 규정에 의한 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 건설교통부령이 정하는 범위 안에서 특별시·광역시 또는 도의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 수수료는 건설교통부령으로 정한다.

## □ 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 시행규칙

제20조(중개수수료 및 실비의 한도 등) ①법 제32조제3항의 규정에 따른 주택의 중개에 대한 수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 매매·교환의 경우에는 거래금액의 1천분의 9 이내로 하고, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 1천분의 8 이내로 한다.

②법 제32조제3항의 규정에 따른 실비의 한도는 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 드는 비용으로 하되, 중개업자가 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.

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

④법 제32조제3항의 규정에 따라 주택 외의 중개대상물에 대한 중개수수료는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 거래금액의 1천분의 9 이내에서 중개의뢰인과 중개업자가 서로 협의하여 결정한다.

⑤제1항 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.
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 1 이상인 경우에는 제1항의 규정을 적용하고, 주택의 면적이 2분의 1 미만인 경우에는 제4항의 규정을 적용한다.

⑦중개업자는 주택 외의 중개대상물에 대하여 제4항의 규정에 따른 중개수수료 요율의 범위 안에서 실제 자기가 받고자 하는 중개수수료의 상한요율을 제10조제2호의 규정에 따른 중개수수료·실비의 요율 및 한도액표에 명시하여야 하며, 이를 초과하여 중개수수료를 받아서는 아니 된다.