

서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례  
일부개정조례안

# 심사보고서

의안 번호	311
----------	-----

2022년 12월 19일  
도시계획균형위원회

## 1. 심사경과

- 가. 제안자 : 박성연 의원(찬성자 21명)
- 나. 제안일 : 2022년 10월 11일
- 다. 회부일 : 2022년 10월 21일
- 라. 상정일 : 제315회 서울시의회 정례회 제6차 도시계획균형위원회  
2022년 12월 19일 상정·의결(원안가결)

## 2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 박성연의원)

### 가. 제안이유

- 주택의 중개보수요율 변경시 시장으로 하여금 중개보수표를 제작·지원할 수 있도록 하는 규정을 신설함으로써 중개보수 초과 수수 등을 사전 예방하는 등 공정한 부동산 거래 질서 확립에 기여하고자 함

### 나. 주요내용

- 주택의 중개보수요율 변경시 시장으로 하여금 중개보수표를 제작·지원할 수 있도록 규정을 신설함(안 제5조 신설)

### 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 지방자치법, 지방재정법, 공인중개사법, 공인중개사법 시행규칙
- 나. 예산조치 : 비용추계 미첨부 사유서 참조

### 4. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 조성준)

- 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안은 서울시에 서 중개보수표를 일괄 제작하여 개업공인중개사에 배부토록 하려는 것으로, '22년 10월 11일 박성연 의원이 발의하여 같은 해 10월 21일 우리위원회에 회부된 사안임.

현 행	개 정 안
<신 설>	<u>제5조(중개보수표의 제작·지원) 시장은 법령이나 조례의 개정</u> 에 따라 중개보수의 한도가 변경된 경우 이를 반영한 중개보수표를 제작하여 공인중개사 등을 대상으로 배포할 수 있다.

- 주택 중개에 대한 보수와 실비 한도 등은 공인중개사법령 및 현행 조례에 따라 정해지고(검토보고서 붙임), 정해진 ‘중개보수의 요율 및 한도액 표’(중개보수표)는 공인중개사법 및 같은 법 시행규칙에 따라<sup>1)</sup> 개업공인

1) 공인중개사법

제17조(중개사무소등록증 등의 게시) 개업공인중개사는 중개사무소등록증·중개보수표 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항을 해당 중개사무소 안의 보기 쉬운 곳에 게시하여야 한다.

공인중개사법 시행규칙

중개사가 중개사무소 안에 게시해야 하는 가운데,

서울시는 그 동안 부동산 중개보수 요율 변경시('15년, '21년) 중개보수표를 직접 제작하여 자치구에 배부하고, 자치구는 관할 중개사무소에 배부해 왔음.

	제작단가(원)	제작 수	제작비용(원)	예산출처	개업공인중개사 수
2015	165	30,000	4,950,000	부동산중개서비스개선	22,190
2022	296	30,000	8,875,900	부동산중개서비스개선	26,673

- 따라서 이번 개정조례안은 지금까지 관행적으로 수행되어 왔던 서울시의 중개보수표 지원 현황을 현행 조례에 반영하여 제도화하는 것으로 이해됨.
- 원칙적으로는, 공인중개사법에 따라 중개보수표 게시 의무가 있는 개업공인중개사가 중개보수표를 제작하되, 서울시에서 이를 규격화하여 통일성있는 중개보수표가 게시되도록 하는 것이 바람직할 것으로 생각되나,
- 비용 대비 효과 측면에서, 서울시의 지원은 부동산 거래 과정에서 시민의 알 권리를 확고히 하여 중개보수 초과 수수 예방 등 공정한 부동산 거래 질서 확립 효과가 클 것으로 판단됨.
- 다만, 중개사무소 개·폐업이 빈번한 상황에서 폐업시 중개보수표를 반납토록 하고 필요시 재배부함으로써 예산 낭비 소지를 방지하는 방안을 마련하는 것이 필요하다고 생각됨.

	개설 건수	개설률	폐업 건수	폐업률
2021	4,403건	17%	3,304건	12%
2020	4,762건	18%	3,371건	13%

제10조(중개사무소등록증 등의 게시) 법 제17조에서 "국토교통부령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

2. 중개보수실비의 요율 및 한도액표

5. 질의 및 답변요지 : 생 락.

6. 토 론 요 지 : 없 음.

7. 심 사 결 과 : 원안 가결.

8. 소수의견의 요지 : 없 음.

9. 기타 필요한 사항 : 없 음.

# 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안 (박성연 의원 발의)

의안 번호	311
----------	-----

발 의 년 월 일: 2022년 10월 11일

발 의 자: 박성연 의원(1명)

찬 성 자: 강석주, 곽향기, 김경훈,  
김영옥, 김용일, 김원중,  
김원태, 김춘곤, 박영한,  
박철성, 서상열, 소영철,  
송경택, 이민석, 이성배,  
이영실, 이은림, 이종태,  
최민규, 최유희, 황철규  
의원(21명)

## 1. 제안이유

- 주택의 중개보수요율 변경시 시장으로 하여금 중개보수표를 제작·지원할 수 있도록 하는 규정을 신설함으로써 중개보수 초과 수수 등을 사전 예방하는 등 공정한 부동산 거래 질서 확립에 기여하고자 함

## 2. 주요내용

- 가. 주택의 중개보수요율 변경시 시장으로 하여금 중개보수표를 제작·지원할 수 있도록 규정을 신설함(안 제5조 신설)

## 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「지방자치법」  
「지방재정법」  
「공인중개사법」  
「공인중개사법 시행규칙」

- 나. 예산조치 : 비용추계 미첨부 사유서 참조

## 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안

서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항 중 “ 「 공인중개사법」 ”을 “ 「공인중개사법」 ”으로 한다.

제4조제1항 중 “시장”을 “서울특별시장(이하 ”시장“이라 한다)”으로 한다.

제5조를 다음과 같이 신설한다.

제5조(중개보수료의 제작·지원) 시장은 법령이나 조례의 개정에 따라 중개보수의 한도가 변경된 경우 이를 반영한 중개보수료를 제작하여 공인중개사 등을 대상으로 배포할 수 있다.

### 부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

## 신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(중개보수) ① 「<u>공인중개사법</u>」(이하 “법“이라 한다) 제32조제4항의 규정에 의한 주택의 중개에 대한 보수(이하 “중개보수“라 한다)의 한도는 별표 1과 같다.</p> <p>② (생략)</p> <p>제4조(개업공인중개사 등의 교육)</p> <p>① <u>시장</u>은 법 제34조에 따라 개업공인중개사등을 대상으로 실무교육, 직무교육 및 연수교육을 실시하거나 법 제45조에 따라 관계 협회 및 기관에 위탁할 수 있다.</p> <p>② (생략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p>제2조(중개보수) ① 「<u>공인중개사법</u>」----- ----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제4조(개업공인중개사 등의 교육)</p> <p>① <u>서울특별시</u>장(이하 “<u>시장</u>“이라 한다)----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제5조(중개보수표의 <u>제작·지원</u>)</p> <p><u>시장은 법령이나 조례의 개정</u>에 따라 중개보수의 한도가 변경된 경우 이를 반영한 중개보수표를 제작하여 공인중개사 등을 대상으로 배포할 수 있다.</p>

문서번호

2022093000000002

## 미참부 사유서 (1호)

요청인 : 박성연 의원

담당 : 조도형 과장  
이정수 팀장  
김지혜 예산분석관

접수일 : 2022.09.30.

회신일 : 2022.10.04.

내용문의 : 02-2180-7955

### 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안 비용추계서 미참부 사유서

#### 목 차

1. 비용발생 요인
2. 미참부 근거 규정
3. 미참부 사유
4. 작성자



서울특별시의회 사무처  
예산정책담당관  
Seoul Metropolitan Council

### 1. 비용발생 요인

- 서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안은 제5조(중개보수표의 제작·지원) 시장은 법령이나 조례의 개정에 따라 중개보수의 한도가 변경된 경우 이를 반영한 중개보수표를 제작하여 공인중개사 등을 대상으로 배포할 수 있다고 규정함에 따라 비용이 발생

### 2. 미첨부 근거 규정

「서울특별시 의안의 비용 추계에 관한 조례」 제3조제2항

### 3. 미첨부 사유

가. 예상되는 비용이 연평균 5억원 미만인 경우(제3조제1항제1호)

나. 추계결과 ≙ 60,000천원(연평균 12,000천원)

- 예상되는 비용이 5년 동안 60,000천원으로 연평균 12,000천원임
- 추계의 전제
  - 중개보수표 제작·지원은 매년 실시하는 것을 전제
  - 비용은 2023년부터 발생하고 추계기간 이후에도 계속 발생
  - 물가상승률 미반영

다. 상세 비용추계 결과

- 총 비용(합계) ≙ 60,000천원(연평균 12,000천원)

(단위 : 천원)

구분		연도					합 계
		1차년도 (2023년)	2차년도 (2024년)	3차년도 (2025년)	4차년도 (2026년)	5차년도 (2027년)	
세입	-	-	-	-	-	-	-
	소계(a)	-	-	-	-	-	-
세출	중개보수표 제작·지원 비용 (제5조)	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	60,000
	소계(b)	12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	60,000
총비용(b-a)		12,000	12,000	12,000	12,000	12,000	60,000

○ 중개보수표 제작·지원 ≙ 60,000천원

- 중개보수표 제작·지원 비용

= 12,000천원 × 5회

※ 2022년 서울시 도시계획국 공인중개사 자격증 교부 비용 준용

#### 4. 작성자

시의회사무처      예산정책담당관

담    당    관      조도형

추계세제팀장      이정수

주    무    관      김지혜

☎ 02-2180-7955

e-mail : kjh0123@seoul.go.kr