

서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례
일부개정조례안

검 토 보 고

1. 제출자 및 제출경과

- 가. 의안번호 : 제311호
- 나. 제안자 : 박성연 의원(찬성자 21명)
- 다. 제안일 : 2022년 10월 11일
- 라. 회부일 : 2022년 10월 21일

2. 제안이유

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

3. 주요내용

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

4. 참고사항

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

5. 검토의견

- 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>	제5조(중개보수표의 제작·지원) 시장은 법령이나 조례의 개정 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(붙임), 정해진 ‘중개보수의 요율 및 한도액표’(중개보수표)는 공인중개사법 및 같은 법 시행규칙에 따라¹⁾ 개업공인중개사가 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

1) 공인중개사법

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

공인중개사법 시행규칙

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

2. 중개보수·실비의 요율 및 한도액표

- 따라서 이번 개정조례안은 지금까지 관행적으로 수행되어 왔던 서울시의 중개보수표 지원 현황을 현행 조례에 반영하여 제도화하는 것으로 이해됨.
- 원칙적으로는, 공인중개사법에 따라 중개보수표 게시 의무가 있는 개업 공인중개사가 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%

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) 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><신 설></p>	<p>제2조(중개보수) ① 「<u>공인중개사법</u>」----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제4조(개업공인중개사 등의 교육) ① <u>서울특별시장</u>(이하 “시장”이라 한다)----- ----- ----- ----- -----.</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p>제5조(중개보수표의 제작·지원) <u>시장은 법령이나 조례의 개정</u> <u>에 따라 중개보수의 한도가 변경된</u> <u>경우 이를 반영한 중개보수표를</u> <u>제작하여 공인중개사 등을 대상</u> <u>으로 배포할 수 있다.</u></p>

<붙임> 관련 법규

【공인중개사법】

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

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 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 국토교통부령으로 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "사·도"라 한다)의 조례로 정하고, 주택 외의 중개대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다.

제51조(과태료) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제17조를 위반하여 중개사무소등록증 등을 게시하지 아니한 자

【공인중개사법 시행규칙】

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

1. 중개사무소등록증 원본(법인인 개업공인중개사의 분사무소의 경우에는 분사무소설치신고확인서 원본을 말한다)

2. 중개보수실비의 요율 및 한도액표

3. 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 공인중개사자격증 원본(해당되는 자가 있는 경우로 한정한다)

4. 보증의 설정을 증명할 수 있는 서류

5. 「부가가치세법 시행령」 제11조에 따른 사업자등록

제20조(중개보수 및 실비의 한도 등) ① 법 제32조제4항에 따른 주택의 중개에 대한 보수는 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받되, 그 일방으로부터 받을 수 있는 한도는 별표 1과 같으며, 그 금액은 법 제32조제4항에 따라 사도의 조례로 정하는 요율한도 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정한다.

■ 공인중개사법 시행규칙 [별표 1] <신설 2021. 10. 19.>

주택 중개보수 상한요율(제20조제1항 관련)

거래내용	거래금액	상한요율	한도액
1. 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	
2. 임대차 등	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	

【서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례】

제2조(중개보수) ① 「공인중개사법」(이하 "법"이라 한다) 제32조제4항의 규정에 의한 주택의 중개에 대한 보수(이하 "중개보수"라 한다)의 한도는 별표 1과 같다.

② 중개보수는 별표 1의 한도 내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 중개계약으로 정한 금액으로 한다.

[별표 1] <개정 2021.12.30.>

중개보수의 한도(제2조제1항 관련)

거래내용	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만원 미만	1천분의 6	250,000원
	5천만원 이상 2억원 미만	1천분의 5	800,000원
	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	200,000원
	5천만원 이상 1억원 미만	1천분의 4	300,000원
	1억원 이상 6억원 미만	1천분의 3	-
	6억원 이상 12억원 미만	1천분의 4	-
	12억원 이상 15억원 미만	1천분의 5	-
	15억원 이상	1천분의 6	-

※ 비고

1. 중개보수의 한도는 거래금액에 상한요율을 곱한 금액으로 하되, 그 금액이 한도액보다 큰 경우에는 한도액으로 한다.