

16. 仲介業制度 改善方案

資料提供：建設部

1. 문제의 제기

부동산거래정보가 공개되지 않아 가격결정이 공정하게 이루어지지 않고 불법행위의 원인이 됨

- 부동산은 개별물건별로 서로 다른 모습과 가치를 가지므로 인하여 부동산거래는 개별적·국지적으로 이루어지고 조세문제등으로 매매당사자가 거래정보 노출을 회피함에 따라 매매 및 가격동향에 대한 정보가 공개전파되지 않음
- 이에 따라 부동산시장에는 수요와 공급이 한 곳에 모여 가격과 수급을 조절하는 시장기구 가 없고 매물정보, 가격정보가 중개업자에게 집중됨에 따라 이들에 의한 가격조작, 허위정보유포등이 부동산투기의 주요한 원인이 됨.

부동산중개업자의 공신력이 낮고 단편적이고 불성실한 서비스만이 제공되고 있음

- 부동산중개업은 대표적인 소규모 개인 자영업종으로서 '92. 7 현재 전체 52,105개 중개업체의 법인화 비율은 1%에 불과하며 '87~'91. 5개년간 개업 중개업소중 년평균 9.07%의 업체가 폐업 또는 허가취소 처분을 받는등 영업의 영속성과 신뢰도가 낮음
- 중개업의 업역을 알선·중개에 국한시키고 중개업체 규모의 성장을 억제해옴에 따라 부동산 중개업무외에 부동산매매에 수반되는 법률·세무상담, 관리업무등 제반서비스를 체계적·종합적으로 제공하지 못함

- 중개의뢰가 다수의 중개업체를 상대로 동시에 구두로 이루어지고, 그중 거래를 성사시킨 중개업자에게만 수수료가 지불되는 관행으로 인하여 중개의뢰된 물건에 대한 공부열람, 현장조사등 필수적인 서비스를 제대로 제공하지 않고 있음
- 이에따라 전문지식이 없는 일반국민들이 부동산거래와 관련하여 불편을 겪고 선의의 재산상 손해를 입는 사례가 많음

중개업종사자의 전문성이 낮고 무허가, 불법중개행위가 성행하고 있음

- 부동산 중개업자의 전문성을 높이기 위하여 '85부터 공인중개사 자격제도를 도입하였으나 제도 시행 이전에 영업허가를 득한 중개인들의 영업을 그대로 인정하여 아직도 일반중개인이 전체 중개업자의 71%를 차지하고 있음
- 지역별로 신규허가를 제한함에 따라 공인중개사 자격시험 합격자 75,067명의 79%인 59,195명이 미개업 상태에 있음
- 무허가 중개행위를 적발하고도 법규정이 미비하여 처벌하지 못하는 경우가 많고 탈세를 목적으로한 이중계약서 작성등 불법행위가 만연해 왔으나 현실적으로 적발이 곤란함.

중개업체의 수입기반이 약하여 탈법행위의 원인이 되며 중개업계의 자율적인 발전능력도 미약함

- 가구당 중개업체수가 과다하여 정상적인 수수료 수입만으로는 중개업경영이 어려우므로 탈법행위의 원인이 되고 있음
 - 서울등 6대도시 167가구당 1개업소(일본:281가구당 1개업소)
 - 전국평균 215가구당 1개업소
- 수수료율이 매매와 임대차 각각 거래가액별로 9단계로 구분되고 각 단계별로 요율과 한도액이 설정되어 있어 일반국민들이 이해하기 어려운 점을 악용하여 규정이상의 금액을 요구하는 사례가 많고
- 지방자치체실시에 따라 수수료인상에 대한 통제가 곤란하고 중개수수료률을 시·도별로 상이하게 정할 경우 지역별 차등화에 따른 혼란의 소지가 있음

- '86년에 전국부동산중개업협회가 설립되었으나 업계대표성이 낮아 예산확보 및 인력보강에 어려움을 겪고 있어 중개업발전을 효율적으로 선도하지 못하고 있음

2. 중개제도 개선방안

가. 부동산 매매정보 유통망 구축

부동산중개업협회를 중심으로 부동산 정보유통기구를 설립하여 매물정보 (임대차 포함)가 일정지역내의 모든 중개업자간에 교환·공개되도록 함

-구축방안

- 운영 주체
 - 중개업협회 또는 협회의 지정을 받은 자가 각 지역별로 1개의 부동산 정보유통기구를 설립토록 함
 - ※정보유통사업은 중개업자간의 정보교환을 주된 목적으로 하므로 중개업자들의 단체인 부동산중개업협회에 정보유통사업권을 부여하여 협회의 기능 제고
- 운영범위
 - 시·군·구 기초행정구역을 최소단위로 하여 설립하되 필요시 광역유통기구가 설립될 수 있도록 함
 - ※정보유통망의 효율성을 높이기 위하여 가급적 넓은 지역을 관장하는 정보유통기구가 설립되도록 유도
- 기구 가입
 - 부동산 정보유통기구에의 가입은 중개업체가 임의적으로 선택하도록 하되
 - 가입한 중개업체는 중개의뢰인이 원하는 경우 물건정보를 의무적으로 정보유통기구를 통하여 공개토록 함
 - ※정보유통기구에의 가입과 정보공개여부의 결정에 강제성을 부여하기 어렵지만 제도 도입초기에 설립되는 유통기구가 성공적으로 운영된다면 대부분의 중개업체가 자발적으로 참여하고 중개의뢰인의 이용도 또한 높을것으로 판단됨

-기대효과

• 부동산 시장의 기능제고

- 실수요자들이 시장가격을 확인한 후 매매가격을 결정할 수 있어 가격형성이 공정하게 이루어지고
- 수요와 공급이 한 곳에 모여 가격이 결정되는 시장기구가 형성됨
- 실수요자들에게 거래물건 특히 주택선택의 폭을 넓힘으로서 국민주거생활 수준향상에 기여

• 탈법행위 방지 및 토지정책의 효율성 제고

- 불법행위 방지, 정확한 시장상황 판단등 토지정책의 효율성 제고
- 정보 공유에 따라 중개업체간의 고객확보를 위한 경쟁강화로 서비스 수준 제고
- 소규모업체도 정보유통기구의 가입으로 대형업체와 유사한 수준의 정보를 보유할 수 있어 영업기반이 확충됨

-예상 문제점

- 전산시스템을 이용한 효율적인 정보유통망을 구축하기 위해서는 상당한 재원이 소요됨
- 전면적인 정보공개·유통은 부동산거래시장의 관습에 맞지않아 제도도입 초기에 혼란이 예상됨

-대처방안

- 정부는 정보유통기구 설립·운용·지도감독에 필요한 법적근거만을 마련하여 효율적이고 체계적으로 정보유통이 될 수 있는 기반을 조성하고
- 실제적인 설립추진·운영은 민간주도로 이루어 질 수 있도록 유도하여 민간사업자의 자본과 창의성이 최대한 이용되도록 함

〈예〉 Fax Bank : 영등포일대 300여개 업소간에 fax를 통하여 물건정보교환

문화부동산정보 : 노원구일대 400여개 업소를 대상으로 전산망 및 정보지를 이용해 정보교환

〈외국의 사례〉

- 미국의 정보공유제도(Multiple Listing Service)

- 일정지역별 중개업협회(Local Board of Realtors)를 중심으로 정보공유망(MLS) 운용 : 전산망을 이용한 정보입력 및 검색
- MLS 가입과 부동산 매물정보의 MLS 등록은 중개업자와 중개의뢰인이 임의적으로 선택
- 중개업자를 통하는 거래의 대부분이 MLS를 이용하며 실제 주택거래의 대부분(90% 이상)이 MLS를 통하여 이루어짐
- 일본의 정보공유제도(지정유통기구)
 - '85년부터 건설성에서 부동산 유통표준정보시스템의 개발에 착수하여 '90년 지정유통기구제도 도입(건설대신 지정)
 - 전국 37개의 권역별 지정유통기구 설립
 - 중개업자의 약80%가 지정유통기구에 가입하고 있으며 가입자는 물건정보를 수입후 3~7일이내에 등록 의무화
 - '90년 제도도입 이후 45,598건의 성약보고
(주택 76%, 토지 21.8%, 기타 2.2%)

나. 중개의뢰제도 개선

중개의뢰인이 다수의 중개업자에게 물건을 내어놓는 현행 일반중개의뢰계약과 특정 중개업자에게 물건중개에 관한 권한을 일임하는 전속중개계약중 선택할 수 있도록 함

-전속중개의뢰방안

- 중개의뢰된 물건이 계약기간내에 거래되었을 경우 중개업자의 중개성사 여부에 관계없이 중개업자가 중개의뢰인에 대하여 수수료지불을 청구할 수 있는 권한을 인정하는 전속중개계약제도를 도입
- 정보공개 의무화
중개의뢰인 보호를 위하여 전속중개계약을 체결한 중개업자는 물건정보를 부동산 정보유통기구를 통하여 타 중개업자에게 전파하여야 하며 이를 위반시는 허가취소등 처벌토록 함
- 전속중개의뢰 계약기간 설정

매매·임대차 구분없이 3개월의 범위내에서 당사자간의 합의에 의하여 정하되 재계약
이 가능토록 함

※일본의 경우 3개월의 계약유효기간을 인정하고 2주일에 1회이상 진행상황을 의뢰인에
게 문서로 보고토록 함

• 표준중개계약서 사용

중개의뢰인의 불편을 줄이기 위해 표준중개계약서를 작성, 배포토록 하며 이를 의무적
으로 사용토록 함

-전속중개의 기대효과

- 중개업자의 수수료 확보가 보장됨에 따라 중개물건정보의 공개·유통이 촉진되고 공부
열람, 현지확인등 필수적인 중개서비스를 제공받을 수 있음
- 1개 중개업자와의 계약으로 물건정보를 광범위하게 전파시킬 수 있으므로 신속한 거래
가 성립되고 부동산거래에 따른 시간과 비용을 절약함

-예상 문제점

- 구두중개의뢰계약에 익숙한 부동산 거래관습에 배치되어 제도도입 초기에 혼란이 예상
됨
- 중개의뢰인이 스스로 매매를 성립시켰을 경우 수수료 지불을 의무화하기 곤란하며 중
개업자와 의뢰인간에 분쟁소지가 있음

-대처방안

- 제도도입의 필요성을 충분히 홍보한 후 정보유통기구 설립과 동시에 시행토록 하고
- 중개의뢰인이 현행의 구두의뢰와 전속중개의뢰계약을 임의적으로 선택토록 하며
- 의뢰인의 자기계약권 인정여부는 당사자간에 계약체결시 미리 확정토록 함

※미국의 경우 중개업자를 이용하는 거래의 90% 이상이 MLS와 전속중개의뢰계약에 의
해서 이루어짐

다. 중개업체의 대형화·종합화 유도

중개업허가를 가진 중개법인이 일정규모 이상의 자본과 인력을 보유한 경우 부동산거래와 제반업무를 종합적·체계적으로 수행토록 허용(종합법인)

—종합법인 설립방안

〈허용 업무범위〉

- 부동산의 매매·임대차의 중개·알선을 주업무로 하고
- 관련 서비스의 체계적 수행을 위해 일정요건을 구비할 경우 다음업무를 허용하되 개별법의 규정에 따른 각각의 요건을 충족토록 함
 - 부동산 감정·평가
 - 부동산(건물, 주택)관리
 - 부동산 권리이행대행(등기업무)
 - 부동산 판매(분양)대행
 - 부동산 임대관리대행
 - 법률·세무등 부동산 매매와 관련된 제반사항 상담

〈허용요건(안) 추후 정밀검토〉

- 자본금 : 2억원 이상
- 필수고용 자격자 : 공인중개사 5인이상, 법무사, 감정평가사, 세무사 주택관리사등(법 인정관에 해당업무 명기시)
- 사무소
 - 주된 사무소 외에 지사의 설치를 수의 제한없이 허용하되 지사는 관할 허가관청의 사무소설치 허가를 받도록 함
 - 필수 고용인은 주된 사무소에서 상근토록 함
- 설립 : 중개업허가를 받은 중개법인중 상기요건을 갖추었을 경우 허가관청에 신고토록 함

-기대효과

- 부동산 중개업자의 공신력 제고로 신뢰성있는 중개서비스 제공
- 부동산 매매와 관련된 제반 서비스를 체계적으로 제공함으로써 중개업체 이용자의 편의가 증진되고 거래사고 방지
- U.R개방에 대비한 부동산업계 대응능력 제고

-예상문제점

- 관련업계의 영역다툼으로 분쟁의 소지
- 종합법인에 대한 지도·감독이 소홀할 경우 전국적이며 조직적인 불법행위 가능성이 있음

-대처방안

- 관련업계와의 마찰을 최소화 할 수 있도록 중개업 외의 영업은 각 개별법의 적용을 받도록 하고
- 종합법인에 대한 처벌규정을 일반중개업체보다 강화함

라. 중개업 종사자의 자질 향상

중개업체의 공인중개사 채용의무를 강화하여 공인중개사의 취업기회를 확대함으로써 중개업계에 우수인력이 모이도록 유도

-자질 향상방안

- 공인중개사 채용의무 강화
2인이상의 중개보조원을 둘 경우 그 수의 반수이상을 공인중개사로 고용토록 의무화
- 공인중개사 시험을 정례화
· 공인중개사 시험은 매2년마다 실시하고

- 합격인원은 현행과 같이 수급상황을 고려하여 결정하되 시험공고시 합격 예정인원을 발표토록 함

-기대효과

- 중개행위의 신뢰성 제고와 중개업의 전문직업화 유도
- 미취업 공인중개사의 취업기회를 확대하여 민원을 해소하고 향후 우수인력의 중개업계 진출 유도
- 시험실시를 정례화함으로써 국가자격시험으로서의 위상을 높이고 수험준비가 예측가능토록 함

※ 공인중개사 시험실시 현황

구 분	계	'85	'86	'87	'88	'89	'90
응시자	324,636	157,923	26,167	19,166	25,964	30,660	64,756
합격자	75,067	60,277	3,018	943	5,507	3,524	1,798
합격율	23.1%	38.2	11.5	4.9	21.2	11.5	2.8

- 중개업 종사 공인중개사 15,872(21%)
- 미개업 공인중개사 59,195(79%)

마. 중개업체의 수입기반 확충

복잡한 현행 요율체계를 단순화시키고 서민가계의 부담이 증가되지 않는 범위내에서 중개업체의 수수료 수입기반을 확충하며 사무소전용의무를 완화함

-개선방안

- 현재 중개수수료율은 시·도의 조례로 정하도록 되어 있는 것을 중개업협회에서 정하여 건설부장관의 승인을 받도록 함
- ※자격증에 의한 유사 서비스 업종인 공인노무사, 공인회계사, 감정평가사등의 수수료율은 당해 협회가 정하여 주무부장관의 승인을 받음(승인시 물가안정및공정거래에관한법률의 규정에 따라 경제기획원장관과 협의)

- 거래단계별 한도액을 철폐하되 서민의 수수료 부담을 줄이기 위해
 - 매매와 임대차를 구분하여 임대차의 요율을 낮게 하고
 - 소액물건의 수수료가 현행 한도액을 초과하지 않도록 조정함
- 사무소의 전용규정을 완화하여
 - 현재 연초소매업등 10개 영세소매업에만 적용할 수 있도록 되어있는 것을
 - 중개업수행에 지장을 주지 않는 소규모 소매영업에는 허가관청의 승인을 얻어 적용할 수 있도록 하되 소규모 소매영업의 범위는 행정지침으로 정해줌

-기대효과

- 중개업체이용자는 단순요율체계 적용으로 부당수수료 요구시 대응할 수 있음
- 중개업자는 한도철폐로 고액물건 중개수입이 확대되어 중개업체의 수익기반 확충

바. 불법행위 처벌 강화

현행 제도상의 미비점을 보완하고 새로운 제도도입에 따라 발생가능한 불법행위를 단속·처벌할 수 있는 근거를 마련함

-무허가 중개행위 처벌규정 보완

- 중개업 허가를 받지 아니하고 사무소 명칭에 중개업자임을 표시하거나
- 신문, 전단, 라디오, 텔레비전, 잡지, 간판등을 이용하여 부동산 중개행위를 광고한 경우에는
- 중개실적 유무와 관계없이 무허가 중개행위자로 처벌

※무허가 중개행위 : 3년이상 징역 또는 2천만원 이하의 벌금(법 제38조제1항)

-종합법인에 대한 처벌강화

종합법인의 불법행위는 타 중개업자보다 엄한 처벌규정 적용

-중개업 허가 재취득 제한기간 연장

중개업허가와 공인중개사 자격이 취소된 후 재취득 제한기간을 2년에서 5년으로 연장하여 처벌강화

-전속중개계약제도에 따른 정보공개의무 신설

전속중개계약을 체결한 물건정보를 매물정보 유통기구를 통해 공개하지 않거나 허위정보를 공개하는 경우 중개업 허가를 취소토록 함

-표준거래계약서 작성·배포

매매, 임대차등 거래유형별 표준계약서를 제정하여 계약서 서식을 정형화하고 추후 이의 사용을 의무화 시켜 불법행위 방지수단으로 사용

-협회의 자율적 윤리기능 강화

불법행위를 한 중개업체는 정보유통기구의 이용을 배제시키는등 협회의 불법행위 단속권한을 강화시키고 중개업자 논리현장의 집행계획을 수립하여 그 실적을 건설부에 보고토록 함

-소액임차인 보호 강화

“주택임대차계약서 확정일자인”등 소액임차인을 보호하기 위한 제도는 중개업자가 의무적으로 대행토록 함

사. 중개업협회 개선

중개업협회의 자율성과 대표성을 강화시키고 공제조합을 협회기구에서 별도 법인체로 분리시켜 공제사업의 신뢰성과 효율성을 제고하여 국민재산권 보호에 기여

-개선방안

- 부동산 정보유통기구 설립을 중개업협회 또는 협회의 지정을 받은 자만이 할 수 있도록 하고 부동산 중개수수료율을 협회에서 결정하여 건설부장관 승인을 받도록 하여 협회 기능 제고
- 부동산 중개업 공제조합을 협회와는 별도의 법정단체로 분리시키고 법인 중개업체의 보증설정한도를 상향조정함
- 협회의 재정안정을 위해 공제조합사업 이익의 일부를 의무적으로 협회에 산에 지원토록 하는 방안 검토

※ 보증설정한도

현	행	개	정 (안)
법인	5,000만원	종합법인	2억원
개인	2,000만원	일반법인	1억원
농협	500만원	개 인	2,000만원
		농 협	500만원

-기대효과

- 중개업자의 자질향상, 거래질서 확립, 불법행위 방지등이 중개업자의 자율적인 노력에 의해 이루어질 수 있고
- 공제사업의 전문화와 신뢰도를 높여 부동산 거래의 안전성 제고

3. 추진계획

- 안작성 : '92. 8
- 관계부처 협의 및 입법예고 : '92. 9
- 국무회의 : '92. 10
- 국회제출 : '92. 11

씨앗뿌린 2백만호 열매맺는 내집의꿈