

부동산 중개계약 활성화를 위한 개선 방안

—전속 중개계약을 중심으로—

Improvement Measures to Revitalize Real Estate Brokerage Contracts

— Around Exclusive Brokerage Contracts —

김 홍 석*

Kim, Hong Suk

목 차

- | | |
|----------------------|-------------------------|
| I. 서론 | IV. 부동산 중개계약 활성화를 위한 개선 |
| II. 현행법상 중개계약 제도 | 방안 |
| III. 부동산 중개 계약제도의 쟁점 | V. 결론 |

문재인 정부 시절, 폭등하는 부동산으로 인해 부동산을 이용한 투자에 대한 붐이 불었었다. 2024년 현재는 과거에 비해 부동산 가격이 어느 정도 안정을 찾아가고 있지만 아직도 부동산은 자산에서 가장 중요한 부분을 차지하고 있으며, 부동산 투자를 통한 자산 증식을 꿈꾸는 사람들이 많은 것이 현실이다. 그러나 부동산에 대한 많은 사람들의 관심에도 불구하고 아직도 부동산 중개계약은 과거의 계약 방식을 그대로 답습하고 있는 모

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2024..28.3>

투고일: 2024. 4. 8. / 심사완료일: 2024. 5. 14. / 게재확정일: 2024. 5. 16.

* 법학박사, 건국대학교 법학연구소 책임연구원

Ph.D., Chief Researcher, The Institute of Legal Studies, Konkuk University

습을 보이고 있다.

부동산 중개계약은 부동산의 특성인 개별성과 고정성으로부터 부동산시장을 추상화시킴으로써 부동산 거래에서 중개업자의 도움을 필요로 하고 있다. 부동산 거래의 시작은 중개계약에 있다. 이는 부동산 중개계약과 관련한 논의들이 계약의 의의, 종류, 법적 위치에 관한 다양한 법적 성질에 의해 여러 측면에서 이루어졌음을 의미한다. 이에 부동산 중개계약에 대한 법적인 측면에서 부동산 중개계약에 대한 문제점을 살펴본 후, 입법적 개선 방안을 제시하는 것을 목적으로 한다.

부동산 중개계약의 문제는 법적으로 중개계약을 어떠한 관점에서 보는가에 따라서 차이를 보이고 있다. 그렇지만 부동산 중개계약에서 사고가 발생하면 중개대상물에 대한 의무나 법적 책임 문제에 관하여 법과 현실에서는 일정한 차이가 존재한다. 이처럼 부동산 거래와 관련한 법과 현실의 차이가 들어가는 시점에서 근본적으로 부동산 거래의 안정화와 활성화라는 측면에서 부동산 중개계약의 해결 방안을 찾는 노력이 필요하다.

[주제어] 부동산, 부동산 중개계약, 부동산 거래, 중개대상물, 중개계약

I. 서론

현재 우리나라 가계 자산 비율에서 부동산이 차지하는 비율은 62%에 해당한다.¹⁾ 과거부터 ‘부동산’은 사람들에게 부를 상징하는 개념으로 인식되었고, 이러한 인식은 부동산이 자산 비중에서 가장 많은 부분을 차지하는 결과로 이어지고 있다.

중요한 자산인 ‘부동산’의 거래는 사인 간 직접거래가 아닌 전문가의 도움을 받아 대상 물건을 분석 후 거래계약을 체결하는 것이 일반적이다. 부동산의 거래 과정에서 부동산 거래계약의 전문가로 중개대상물에 대하여 권리분석을 통해 거래당사자에게 도움을 주는 사람이 ‘공인중개사’이다. 공인중개사법 제2조에 의하면, 공인중개사란 “중개대상물에

1) 이재호, “부동산 중개로 인한 손해배상과 공제제도 개선 연구”, 민사법의 이론과 실무 제25권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2021, 41쪽 참조.

대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리 득실 변경에 관한 행위를 알선”하는 전문자격을 취득한 자를 말한다.²⁾

‘부동산 중개’란 공인중개사가 거래당사자 사이에서 거래가 성립되도록 소개 및 알선하여 흥정하는 행위이다. 보통 부동산 중개라 함은 제3자로서 거래당사자 쌍방의 중간에 서는 태도, 타인 간의 거래성립을 위하여 매개하는 행위, 거래가 성립되도록 소개 및 알선하여 흥정하는 일을 말한다.

이처럼 부동산은 우리 삶에 있어서 필요 불가분의 요소이며 부동산 관련 제도가 국가 및 개인에게 미치는 영향은 매우 크다. 1997년 외환위기 이후 부동산시장은 건물임대업 및 분양공급업, 외국인의 토지 취득 자유, 토지개발 임대업 및 공급업 등 시장이 완전히 개방된 모습을 보이고 있다.³⁾ 외환위기 이후 부동산시장의 환경 변화로 인해 부동산을 이용한 투자가 적극적으로 이뤄지고 있다. 하지만 급변하는 부동산시장과는 달리 부동산 중개제도의 수준은 아직도 복덕방 수준을 벗어나지 못하고 있는 모습들이 곳곳에 나타난다. 모바일 앱의 발전으로 인해 누구나 인터넷을 통해 부동산 매물을 손쉽게 검색하거나 등록할 수 있고 원하는 조건에 맞춰 부동산 정보를 찾을 수 있다. 그러나 부동산 중개계약의 형태는 아직도 시장의 변화에 맞춰 바뀌지 못하고 제자리를 맴돌고 있다. 부동산 중개계약의 형태는 일반중개계약, 전속 중개계약 등으로 구분할 수 있지만 우리나라는 대부분 구두를 통한 일반중개계약이 관행적으로 이뤄지고 있다. 일반중개계약은 구두를 통한 계약으로 중개 현황 보고나 정보공개 의무 등이 존재하지 않는다. 구두를 통한 계약으로 인해 위험성과 불확실성을 내포하고 있다. 반면에 전속 중개계약은 의뢰인과 공인중개사 간의 권리 및 의무 관계를 명확하게 하여 분쟁을 사전

2) 공인중개사법 제2조.

3) 조준묵, “부동산정책이 부동산시장에 미친 영향에 관한 연구 IMF외환위기 이후 부동산 정책을 중심으로”, 인하대학교 대학원 박사학위논문, 2010, 18쪽.

예방할 수 있고 수수료 확보가 보장됨으로 인해 유통이 빠르고 중개대상물의 공개가 명확하다는 장점이 있다. 이러한 전속 중개계약의 장점이 있음에도 불구하고 우리나라는 부동산 중개에서 전속 중개계약이 차지하는 비율은 지극히 낮다.⁴⁾ 전속 중개계약이 거의 없는 이유로는 일반중개계약이 이루어질 수밖에 없는 부동산시장의 생태계 현실에서 찾을 수 있다. 수요자는 부동산 시세를 파악하기 위해 여러 공인중개사 사무소를 방문해 가며 시세를 알아볼 수밖에 없다.⁵⁾

이러한 문제점을 해결하기 위해 2006년 실거래 가격이 공개되면서 부동산 적정시세를 쉽게 확인할 수 있게 되었다. 국토교통부 실거래가(<http://rt.molit.go.kr>) 사이트 등을 이용하여 매물의 가격이 실거래 가격에 비해 높은지, 낮은지 수요자 스스로가 확인할 수 있게 되었다. 이에 더하여 부동산 거래정보망의 대중화로 인해 관심 있는 매물정보를 쉽게 확인할 수 있게 되었으며 부동산 관련 앱 들의 등장으로 직접 방문하지 않아도 원하는 정보를 확인할 수 있게 되었다. 굳이 여러 곳의 공인중개사사무소를 이용하지 않아도 소비자 스스로 적정 시세를 확인하고 신뢰가 가는 중개사무소까지 선택할 수 있게 된 것이다.

하지만 시장 환경 변화 속도에 비해, 부동산 중개계약 형태는 여전히 그대로인 모습을 보인다. 일반중개계약이 그대로 이어져 오면서 중개사고나 중개 서비스 등의 문제점이 해결되지 못하고 있다. 부동산시장 환경이 급변하는 만큼 개업공인중개사의 전문성이 강화되고 부동산 거래 안정을 위해 전문성과 책임을 바탕으로 한 전속 중개계약이 보편화되어야 한다.

이러한 문제점에 착안하여 본 논문은 공인중개사법상 ‘부동산 중개계약’과 관련한 규정을 검토해 본 후 현재까지도 부동산 중개계약에 있어

4) 양원규, “우리나라에서 전속중개계약제도가 정착되지 못하는 이유에 관한 연구”, 세종대학교 도시부동산 대학원 석사학위논문, 2016, 4쪽.

5) 정정일, “부동산 중개계약에 대한 소고”, 법학논집 제14권 제1호, 이화여자대학교 법학연구소, 2009, 29-32쪽.

서 다수의 사람들이 이용하고 있는 일반 중개계약 제도의 문제점과 그 해결 방안을 찾는 것을 목적으로 한다.

II. 현행법상 중개계약 제도

1. 부동산 중개업의 개념 및 유형

부동산 중개업(real estate Brokerage)이란 부동산 상행위 시 일어나는 계약과 관련하여 전문적인 지식을 활용하여 조언해 주며 계약 체결을 도와주는 직업을 말한다.⁶⁾ 부동산 중개업은 타인의 부동산 거래를 중개해 주고 비용을 받는 업⁷⁾ 또는 법인이나 자연인인 중개업자가 타인의 부동산 거래를 도와주고 보수를 받는 업이라고도 한다.⁸⁾ 외국에서는 국가마다 차이가 존재하지만, 일반적으로 보수를 받으며 부동산의 교환, 구입, 임대 등을 통해서 부동산의 이익을 조종하는 업이라고 한다.⁹⁾

우리 부동산 중개업의 유형으로는 크게 두 가지로 구분할 수 있는데 거래 대상에 따른 분류와 계약 형태에 따른 분류로 나눌 수 있다.

첫 번째, 거래 대상을 중심으로 분류할 수 있다. 상행위적인 거래를 대상으로 하는 상사중개, 타인 간 상행위 외의 행위를 중개하는 민사중개로 나누어진다. 이 외에도 특별히 중개업자로서 물건 및 해당 권리자를 의뢰인에게 소개하는 동시에 중개업자의 이행 책임이 종결되고 보수

6) 이무선, “공인중개사법상 ‘중개계약’ 규정의 문제점과 개선방향”, 홍익법학 제17권 제3호, 홍익대학교 법학연구소, 2016, 254쪽 참조.

7) 김철호, “부동산 중개업의 운영실태 및 경영개선 방안에 관한 연구: 서울지역을 중심으로”, 부동산 학보 제46권, 한국부동산학회, 2011, 137-138쪽.

8) 신광식, “부동산 중개업 구성요소와 서비스 가치, 재이용의도, 구전효과와의 관계에 관한 연구”, 한국전자통신학회 논문지 제5권 제6호, 한국전자통신학회, 2010, 658쪽.

9) Maurice A. Unger and George, R. karvel, *Real Estate*, South-Western Publishing, Ohio, 1979, p. 437.

청구를 받으며, 특별한 특성으로 인해 거래 지식이 풍부한 당사자, 법인 및 대기업에게 유리한 지시중개가 있다.¹⁰⁾

두 번째, 계약 형태에 의한 분류가 있다. 계약 형태에 의한 분류는 독점중개, 보통중개, 전속중개, 전시중개, 공동중개로 나눌 수 있다.

독점중개는 중개의뢰인과 중개업자의 관계가 말 그대로 1:1인 관계로서 중개의뢰인은 단 한 명의 중개업자에게만 중개 의뢰하는 중개 형태를 말한다. 외국의 경우 대부분이 독점 중개계약의 모습을 보인다.¹¹⁾

보통중개는 중개의뢰인이 한 명의 중개업자에게만 중개 의뢰를 하는 것이 아닌, 여러 중개업자에게 중개 의뢰를 하는 것을 말한다. 우리의 부동산 거래는 대부분 보통 중개에 속한다.

전속중개는 독점중개의 변형된 형태로써, 중개수수료 청구권에 있어서 차이가 발생한다. 독점계약은 매수의뢰자나 소유자 본인이 직접 주선하여 거래계약이 체결되면 100% 계약에서 규정한 수수료의 청구권이 발생하지만, 전속중개는 약정 수수료의 50% 내에서 지불한다.

공동중개는 한 명의 중개업자가 아닌, 다수의 중개업자가 하나의 부동산 거래에 개입하여 거래가 이루어지는 중개계약을 말한다. 이는 매수인 측 중개업자와 매도인 측 중개업자가 각기 다른 경우 거래당사자의 입장에서 보면 중개업자가 협업해야 거래 성사가 이루어지는 것과 부동산 거래 정보망 제도에서 발전한 프랜차이즈 형태의 중개 활동 형태를 말한다.¹²⁾

2. 부동산 중개계약의 개념 및 유형

‘중개’란 계약 일방이 상대방과 계약이 체결되도록 알선 및 소개하는 것을 의뢰하는 것을 의미한다.¹³⁾ 일방의 청약과 타방의 승낙을 통해

10) 이무선, 앞의 논문, 254쪽 참조.

11) 이무선, 위의 논문, 254쪽.

12) 이재웅, “부동산 공동 중개와 중개업자의 보수청구권에 관한 고찰”, 경영법률 제20권 제2호, 한국경영법률학회, 2010, 226-227쪽.

중개계약이 성립한 것으로 본다.¹⁴⁾ 민법에서는 중개계약과 관련하여 명문의 규정이 존재하지 않지만, 일반적으로 부동산 거래를 위한 중개계약은 중개의뢰인과 중개업자의 위임계약으로 해석하고 있고 학설 및 판례 역시 중개계약을 민사계약으로 판단하고 있다.¹⁵⁾

부동산 중개계약의 종류로는 전속중개계약(Exclusive agency listing), 중개계약(open listing), 독점중개계약(Exclusive right-to-sell listing), 순가중개계약 등이 있다. 계약의 방식은 자유이므로, 법적으로 금지하고 있는 순가중개계약을 제외하고 어떠한 방식이든 가능하다. 서면 또는 구두에 의한 방식 모두 가능하며, 특히 전속중개계약 제도는 “중개의뢰인이 개업공인중개사에게 중개대상물의 매수 또는 매도 등을 의뢰할 경우 한 곳의 중개업소에 한하여 서면계약으로 일정 기간 전속중개 할 수 있는 권한을 부여하는 것”을 의미한다.¹⁶⁾

부동산 중개계약은 대상물의 대지권, 소유권, 제한물권 관련 법률관계 등에 관해 전문가인 중개업자를 통하여 알게 되는 일련의 과정이 계약의 주된 내용이며, 이러한 내용을 민법학자들은 부동산 중개인의 설명의무라고 본다.¹⁷⁾ 이에 더하여 관련 법령에 따라 자격이 부여되는 사람은 전문가라고 인지되는 자에게는 공인중개사법을 포함한 관련 법령에 따라 법정 설명의무가 부과된다.¹⁸⁾ 공인중개사의 설명의무와 관련

13) 이재호, 앞의 논문, 44쪽.

14) 김봉수, “공인중개사의 중개행위로 인한 책임판단”, 민사법학 제80호, 한국민사법학회, 2017, 163쪽.

15) 정정일, 앞의 논문, 31쪽; 대법원 1993. 5. 11. 선고 92다55350 판결.

16) 전속중개계약을 규정하고 있는 공인중개사법 제23조 제1항에서는 “전속중개계약을 중개의뢰인이 중개 대상물의 중개를 의뢰함에 있어서 특정한 개업공인중개사를 정하여 그 개업공인중개사에 한하여 당해 중개 대상물을 중개하도록 하는 계약”이라고 규정하고 있다.

17) 변우주, “부동산 거래에서 중개업자의 설명의무의 범위 -일본의 宅地建物取引業法과 비교하여-”, 민사법의 이론과 실무 제21권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2017, 341-374쪽 참조.

18) 실정법으로 공인중개사법 제25조에서 설명의무를 규정하고 있지만, 중개계약의

하여 대법원은 “상가건물에 대한 임차권 양도 계약을 중개하는 경우, 상가건물 임대차보호법상 우선변제권, 대항력 등의 보호를 받을 수 있는 임대차에 해당하는지를 판단하는데 필요한 상가건물의 권리관계 등에 관한 자료를 설명·확인할 의무가 있다.”라고 판시¹⁹⁾ 하였다. 이렇게 임대차에 관한 규정만 아니라 매매와 관련한 부동산 중개계약은 의뢰인의 주거와 직접 관련되어 있을 뿐만 아니라 자산의 상당 부분을 차지하는 경제적 측면에서도 고려해 본다면 설명 내용은 계약 체결에 결정적 내용이 된다.²⁰⁾ 하지만 공인중개사가 설명의무를 위반하는 경우 법에서는 사법상 효력에 관한 규정을 하고 있지 않다.²¹⁾

중개계약에 관하여 직접적으로 규정하고 있는 공인중개사법 제2조 제1항에 의하면, “중개라 함은 중개대상물에 대하여 거래 당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리 득실 변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.”²²⁾ 라고 규정하고 있다.

중개대상물의 범위는 공인중개사법 제3조에서 규정하고 있는데, 중개대상물은 토지, 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물, 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산권 및 물건으로 규정하고 있다. 또한, 공인중개사법 제29조 제1항에서는 개업공인중개사등의 기본윤리에 관하여 규정하고 있는데, 공인중개사는 전문직업인으로서 품위를 유지하여야 하며, 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 한다.²³⁾

설명 의무에 대하여 공인중개사법 제25조에 의하면 중개업자에 대하여 중개대상물의 확인 및 설명의무가 있으며, 설명하고 확인한 내용은 서면을 통해 거래 상대방에게 교부되어야 한다.²⁴⁾ 위의 사항들을 공인중

계약 관계에서도 관련 설명의무가 인정된다.

19) 대법원 2017. 7. 11. 선고 2016다261175 판결.

20) 이재호, 앞의 논문, 46쪽.

21) 변우주, 앞의 논문, 348쪽.

22) 공인중개사법 제2조 제1항.

23) 공인중개사법 제29조 제1항.

개사가 위반할 시 공인중개사법 제36조 및 제39 처벌 규정에 따라 과태료 또는 자격정지를 받을 수 있다.

3. 부동산 중개계약의 법적 성질

부동산 중개계약을 토대로 개업공인중개사가 행하는 중개는 개업공인중개사가 상인에 해당할지라도 상법 제93조에서 규정하고 있는 상사중개가 아닌 민사중개에 해당한다.²⁵⁾ 민사중개에 해당하는 이유는 상사중개로 되기 위해서는 중개의 대상인 거래가 적어도 일방당사자를 위한 상행위로 되지 않으면 안되고,²⁶⁾ 통상적으로 개업공인중개사가 수행하는 중개의 대상인 부동산매매 등의 거래가 상행위로 인정되지 않기 때문이다.²⁷⁾

부동산 중개계약이 민사중개에는 해당하지만, 민법에서는 민사중개와 관련한 규정을 두고 있지 않다.²⁸⁾ 그러므로 민사중개인 부동산 중개계약은 이전부터 민법의 위임규정을 준용, 해당 유형을 고찰해 온 것이 판례 및 학설의 태도였다.²⁹⁾ 계약당사자 간의 신뢰 관계를 기초로 하는 위임규정은 부동산 중개계약에 많이 적용되었다.³⁰⁾

그렇지만, 부동산 중개계약은 위임계약의 유형으로만 받아들이기는

24) 이재호, 앞의 논문, 46쪽.

25) 상사중개에 관한 상법 제93조 이하의 규정들은 전형계약으로 중개계약을 규정하는 것이 아닌, 중개인이 위탁자에 대한 관계에서 가지는 특별한 권리와 의무를 규정하고 있다.; 이병우, “민법상 전형계약으로서의 중개계약과 중개인의 책임”, 법학연구 제42권 제1호, 부산대학교 법학연구소, 2001, 258쪽.

26) 상법 제93조.

27) 이재웅/김영규, “개업공인중개사의 주의의무에 대한 고찰”, 법학연구 제21권 제3호, 인하대학교 법학연구소, 2018, 101쪽.

28) 독일의 경우, 민법(BGB) 제652조 이하에서 민사중개에 관한 규정을 두고 중개계약을 전형계약의 일종으로 보고 있다.; 이재웅/김영규, 앞의 논문, 101쪽.; 각주 4 재인용.

29)곽윤직, 채권각론(민법강의 IV), 박영사, 1992, 446쪽.

30) 이재웅/김영규, 앞의 논문, 102쪽 참조.

어려운 여러 특질이 존재한다. 부동산 중개계약의 특질을 정리해 보면 다음과 같다.³¹⁾

첫째, 부동산 중개계약은 개별 중개행위의 제공을 목적으로 하는 것이 아니라 부동산매매 등의 계약 체결을 목적으로 한다. 그렇기에 중개의뢰인이 희망하는 부동산매매 등의 계약이 체결되지 않는 이상, 개업공인중개사는 보수 청구권이 없고 비용 상환청구권 역시 없다.³²⁾

둘째, 중개의뢰인은 개업공인중개사와 체결한 부동산 중개계약을 언제든지 자유롭게 해지할 수 있으며, 개업공인중개사는 부동산매매 등의 계약을 성립하기 위해 적극적인 중개 활동 의무를 부담하고 있지는 않다.³³⁾

셋째, 중개의뢰인은 반대의 특약을 사전에 설정하지 않는 이상, 개업공인중개사에게 부동산 중개를 의뢰하였어도 본인이 발견한 거래상대방과 부동산매매 등 계약을 체결할 수 있고, 한 명이 아닌 다수의 개업공인중개사와 동시에 중개를 의뢰할 수 있다.

이처럼 부동산 중개계약은 위임과는 구분되는 특질을 가지고 있기에 부동산 중개계약을 둘러싼 많은 분쟁이 일어나는 원인이 되기도 하였다. 특히 개업공인중개사와 중개의뢰인 간의 부동산 중개계약이 서면이 아닌 구두에 의해 정해지는 경우가 대부분이었고, 이로 인해 개업공인중개사와 중개의뢰인 간의 부동산 중개계약 성립 여부가 명확하지 않은 경우가 많았다. 중개의뢰인이 개업공인중개사와의 법률관계에 있어서 단순히 부동산매매 등 거래상대방에 불과한 것인지 아니면 중개의뢰인으로 평가할 수 있는 것인지에 대하여 판단하기 어려운 사례가 많이 존재한다.³⁴⁾

앞서 언급한 문제점들로 인해 부동산 거래 피해자가 개업공인중개사에게 손해배상을 청구하는 경우 법적 책임 근거 및 범위와 관련 문제가

31) 이재웅, “부동산 중개계약의 성립에 관한 고찰”, 경영법률 제18권 제4호, 한국경영법률학회, 2008, 557쪽.

32) 이재웅, 위의 논문(부동산 중개계약의 성립에 관한 고찰), 557쪽 참조.

33) 이재웅/김영규, 앞의 논문, 103쪽.

34) 이재웅/김영규, 위의 논문, 103쪽 참조.

발생한다.

4. 외국의 부동산 중개계약 제도

일본의 중개계약은 두 차례에 걸친 택지건물거래업법의 개정을 통해 부동산거래업을 정리하면서 중개계약 제도에 관한 규정이 법률로 명시되었다. 중개계약의 합리화, 유형화, 서면화를 통해 부동산 중개 의뢰부터 거래계약 종료까지 모든 것이 서면으로 이루어진다.³⁵⁾ 또한, 전속전임중개계약, 전임중개계약, 일반중개계약을 계약별로 유형화하고 개별 계약에 관하여 표준 중개계약 약관을 규정하고 있다.³⁶⁾

독일은 중개계약과 관련하여 전임중개계약(allein Auftrag)과 일반중개계약을 인정하고 있다. 전임중개계약은 의뢰인이 중개사를 특정하여 일정 기간 중개업무를 위탁하는 것을 말한다. 전임중개계약이 체결되면 약정 기간 동안 위탁자는 중개계약을 해지할 수 없다.³⁷⁾

미국에서는 부동산 소유자가 부동산을 매각하기 위해서는 중개업자 또는 부동산 회사와 매각 대행 계약을 체결해야 한다. 부동산 중개계약은 독점중개계약 또는 전속중개계약의 형태로 이루어진다.³⁸⁾

영국의 중개계약은 독점중개계약(Solo selling right), 일반중개계약(General agency), 전속중개계약(Sole agency)이 있으며, 여러 중개사의 협력이 필요한 경우에는 공동중개계약(Joint sole agency)의 형태로 이루어진다.³⁹⁾ 일반적으로 전속중개계약의 형태로 계약을 체결하는 경우가

35) 문영기/최봉현, “부동산거래비용이론에 의한 전속중개계약의 효율성 제고 방안 연구”, 부동산 연구 제17권 제2호, 한국부동산연구원, 112-117쪽.

36) 양원규/임재만, “왜 전속중개계약제도가 정착되지 않는가?”, 부동산분석학회 학술 발표논문집 vol. 2016 iss. 1 한국부동산분석학회, 2016, 194쪽.

37) 양원규/임재만, 위의 발표문, 194쪽.

38) 최봉현, “부동산의 전속중개계약 및 거래정보망 합리화 방안: 서울지역 중개업자 신뢰성과 고객만족의 실증분석”, 강원대학교 대학원 부동산학과 박사학위 논문, 2007, 65-66쪽.

대부분이며, 구두로 체결된다. 일반중개계약은 분쟁 발생의 소지가 많고, 독점중개계약은 의뢰인에게 불리하다는 이유로 잘 이루어지지 않고 있다.⁴⁰⁾

앞서 살펴본 것처럼 일본, 영국, 미국은 3가지의 부동산 중개계약 유형을 인정하고 있고 독일은 2개의 부동산 중개계약 유형을 인정하고 있다. 독일의 전임중개계약은 위탁자가 특정한 중개업자에게만 중개를 위탁할 수 있다는 점에서 우리나라의 전속중개계약과 유사하지만, 위탁자가 중개인을 통하지 않고 스스로 계약 상대방과 직접거래도 가능하다는 점에서는 우리나라와 차이점이 존재한다. 또한, 우리나라는 전속중개계약의 계약해제 사유를 명시하지 않고 있지만, 앞서 살펴본 4개국은 해제사유가 있다는 점에서 차이가 존재한다.

Ⅲ. 부동산 중개 계약제도의 쟁점

1. 거래당사자의 재산권 보호

1.1 손해배상 책임제도

공인중개사법 제30조 제1항에서는 “중개업자가 중개행위를 함에 있어서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임 있다.”라고 하여 손해배상 책임제도를 규정하고 있다. 또한, 동법 제30조 제2항에서는 개업공인중개사는 중개업무를 시작하기 전에 반드시 보증(개인인 중개업자는 1억 이상, 공인중개사법 시행령 제24조 제7항에서는 법인인 중개업자는 보증을

39) 양원규/임재만, 앞의 발표문, 195쪽.

40) 최봉현, 앞의 논문, 66쪽 참조.

2억 이상)을 설정해야 한다고 규정함으로써 공인중개사에게 보증 책임을 부과하고 있다.

손해배상 책임제도는 부동산을 거래할 때 재산상 피해를 입은 소비자를 보호하기 위한 제도이므로 일차적 업무보증 금액의 하한선을 현실적으로 변경할 필요가 있다. 소비자의 재산권을 보호한다는 취지에서 본다면 현 부동산 가액의 평균 수준에 근접해서 설정하여야 한다.

1.2 중개대상물 확인·설명제도

중개대상물에 관한 확인 및 설명은 중개행위에 있어 가장 기본이고 중요한 부분이다. 중개가 완성되는 시점에 중개업자는 중개대상물의 확인 및 설명서를 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 한다.⁴¹⁾

중개업자는 중개를 의뢰받은 경우 해당 중개가 완성되기 전 중개대상물에 관한 기본 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 의뢰인에게 정확하고 성실하게 설명하여야 하며 등기부 등본, 토지대장 등 설명의 근거 자료를 제시하여야 한다.⁴²⁾

그러나 중개업자가 확인하거나 설명하여야 할 사항을 조사하기에는 한계가 존재한다. 객관적 기준으로 판단하여 파악할 수 있는 사항들은 손쉽게 조사할 수 있지만, 주관적으로 판단하여야 할 사항들까지 중개업자에게 확인 및 설명의무를 부과하는 것은 무리가 따르기 때문이다.

41) 서진형, “부동산 중개제도의 법적 과제 -공인중개사법을 중심으로-”, 토지법학 제24권 제1호, 한국토지법학회, 2008, 354쪽.

42) 공인중개사법 제25조 제1항.

2. 부동산 거래 선진화 및 투명화

2.1 부동산 거래 제도의 문제점

부동산 거래와 관련한 문제점은 크게 4가지로 구분하여 나눌 수 있다.

첫 번째, 일반적인 중개계약은 다수의 중개업자에게 물건을 의뢰하는 경우가 많다. 이런 경우 양질의 서비스를 받지 못한다는 단점이 존재한다. 즉, 권리분석이나 매수인에게 제공할 물건을 성실히 조사해야 하는 등의 서비스보다는 현실적으로 계약이 가능한 물건만 찾아 최소한의 노력으로 계약을 성립시킬 목적으로 중개하는 경우가 많다. 계약 성립만을 목적으로 하기에 현 제도하에서는 중개 서비스의 질과 관련하여 많은 문제점이 발생한다.

두 번째, 일반중개계약은 중개업자와 의뢰인의 불신을 조장하는 경우가 많다. 의뢰인은 부동산의 가격을 사전 조사 및 중개업자의 성실한 검증 없이 물건을 의뢰하는 경우가 대부분이므로 중개업자를 신뢰하기에는 한계가 존재한다. 중개업자 역시 다른 중개업자에게 의뢰하는 경우가 있는데 이는 언제든지 의뢰인의 생각이 변경되면 의뢰를 철회할 수 있기에 상호 신뢰가 현저하게 떨어진다는 문제점을 가지고 있다.⁴³⁾

세 번째, 자격증 대여업소 및 무허가 업소, 유사 상호업소 등 법에서 허가하지 않은 불법업소가 상당 부분 시장을 형성하고 있다는 것이다. 일반소비자의 경우보다 저렴한 가격에 부동산을 거래하기 위해 자세한 검증 없이 불법 조성 업소를 이용하는 경우가 많다.⁴⁴⁾

네 번째, 상당한 비용을 낭비하게 된다는 것이다. 의뢰인은 인터넷만으로 확인할 수 있는 현 시스템에서 해당 물건을 신뢰할 수 없는 경우가 발생할 수 있고, 세밀한 공개도 하지 않는 경우가 많아 중개 시간이

43) 서진형, 앞의 논문, 126-127쪽 참조.

44) 김선용/최민섭, “부동산 중개 사고예방을 위한 중요요인에 관한 연구”, 주거환경 제13권 제3호, 한국주거환경학회, 2015, 198-199쪽.

연장되는 경우가 많다. 또한, 여러 중개업소 중에서 계약이 성립된 중개업소만 수수료를 받고 나머지 중개업소는 수수료를 받지 못하게 되어 물건조사비 및 광고비 등 상당한 비용을 낭비하는 경우가 많아 비효율적이다.⁴⁵⁾

2.2 국내 전속중개계약의 문제점

현 법체제하에서는 일반중개계약이 보편적으로 이루어지고 있다. 하지만 일반중개계약이 가지고 있는 문제들로 인해 부동산과 관련한 거래사고 및 복잡한 법률관계 등 현실적으로 많은 문제가 발생한다. 이러한 문제점을 해결하기 위해 외국에서 채택하고 있는 전속중개계약을 도입하여 현재에 이르고 있다.

전속중개계약은 공인중개사법 제23조에서 규정하고 있다. 전속중개계약 제도는 1993년 12월 27일 부동산중개업법의 개정으로 도입되었고 1994년 4월 1일부터 시행되고 있다.⁴⁶⁾ 전속중개계약의 입법 취지는 중개의뢰인이 원하는 경우 “특정 중개업자에게 중개에 관한 권한을 일임하는 대신 그 중개업자는 부동산 거래정보망 등을 통하여 의뢰받은 중개대상물에 대한 정보를 공개하도록 하여 부동산 중개제도를 선진화”하는 것에 있었다.⁴⁷⁾

하지만 전속중개계약 제도가 도입된 후 약 30년이 지났음에도 불구하고 실무에서 이용되는 경우는 미약하다. 부동산 중개업과 관련된 국토연구소의 보고서에 의하면, 전속중개계약에 대한 설문조사 결과 전속중개계약을 한번이라도 이용해 본 적 있는 소비자는 18.7%였고, 공인중개사

45) 문영기/최봉현, “부동산거래 비용이론에 의한 전속중개계약의 효율성 제고방안연구”, 부동산연구 제17권 제2호, 한국부동산연구원, 2007, 177-178쪽.

46) 김학환, “일반중개계약제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 부동산경영 제22집, 한국부동산경영학회, 2020, 152쪽.

47) 김학환, 위의 논문, 152쪽.

의 경우 1년 평균 전속중개계약 체결을 한 번도 해본 적 없다는 응답자는 71%에 달하였다.⁴⁸⁾ 전속중개계약의 내용을 소비자에게 설명 후, 이용할 의사를 묻는 질문에 100점 만점에 61점으로 이용 의사가 비교적 높았고, 특히 전세 및 월세 등 상가 권리 설정과 관련하여 거래를 이용하려는 응답자의 점수가 72.5점으로 높게 나타났다.⁴⁹⁾

전속중개계약 제도가 입법화된 지 30년이란 시간이 지났지만, 아직도 활성화되지 못하는 원인은 여러 측면에서 찾아볼 수 있다. 고객의 전속중개제도에 대한 인지도 부족, 공인중개사의 전문성 부족, 정부의 시행 의지 부족, 개업공인중개사 상호간 공동중개의 신뢰성 부족, 부동산거래 정보망의 공신력 부족, 부동산 유형별 중개보수 체계의 합리성 부족 등을 그 원인으로 들 수 있다.⁵⁰⁾

또한, 전속중개계약을 체결한 중개대상물은 필수적으로 부동산 거래 정보망에 해당 정보를 공개하여야 하는데 현실적으로 전속중개계약의 임의성으로 인해 전속중개계약을 체결한 매물은 그 수가 거의 없으며, 부동산 거래정보망에 공개하는 매물 상당수가 허위 매물이다. 이에 더하여 민간이 제공하고 있는 부동산 정보망은 본래의 목적인 부동산 대상물의 정보나 유통 기능보다는 중개업소의 광고용으로 활용되고 있어 매물 정보에 대한 신뢰가 낮다.

이러한 문제점들을 해결하고 전속중개계약 제도를 활성화하기 위해 다양한 논의들이 이뤄지고 있다. 전속중개계약의 권고 및 홍보, 전속중개계약을 체결하는 경우 인센티브 제공, 부동산 거래 정보망의 정비,

48) 위 응답 역시 2016년에 이루어진 것으로서 상당한 시간이 경과하였다. 필자가 논문을 준비한 2024년에 관련 자료들을 찾아본 결과, 전속중개계약과 관련한 최근 설문 조사는 없었기에 2016년 설문 자료를 인용하였다.; 국토연구원, “부동산 중개업의 발전·육성 방안 연구(최종보고서 안)”, 국토교통부 연구보고서, 2016, 84쪽 참조.

49) 국토연구원, 위의 보고서, 87쪽.

50) 서봉진/박원석, “전속중개계약제도의 속성이 중개서비스 품질에 미치는 영향”, 부동산학연구 제18집 제2호, 한국부동산분석학회, 2012, 103-123쪽.

전속중개계약의 의무화 방안⁵¹⁾ 등 다양한 견해들이 존재한다. 그러나 전속중개계약이 활성화되지 못한 가장 큰 이유는 여전히 구두로 인한 중개의뢰 및 중개계약 관행과 일반중개계약이 부동산 거래의 대부분을 차지하고 있다는 것이다.⁵²⁾ 즉, 일반중개계약도 구두가 아닌 서면화가 정착되면 전속중개계약 역시 활성화될 가능성이 크다. 일반중개계약의 서면화에 의해 계약의 유효기간이 설정되고, 개업공인중개사와 중개의뢰인의 권리 및 의무가 명확하게 된다면 전속중개계약으로 이어지는 연결고리가 될 수 있다. 하지만 현재 일반중개계약은 그런 역할을 하지 못하고 있다.

2.3 부동산 거래 문화 변화 필요성

부동산에 대한 수요자들의 관심 및 만족도가 점점 높아지면서 일반중개계약만으로 수요자들을 충족시키기에는 한계가 존재한다. 또한 구두 통지를 통한 일반중개계약은 중개의뢰인에 대한 신뢰가 떨어지고 위험성이 크기 때문에 거래와 관련한 사고가 일어나는 경우가 많다.⁵³⁾ 이러한 문제점을 해결하기 위해서는 공인중개사의 전문성 향상 및 부동산 거래 안정을 위한 전속중개 활성화 방안이 필요하다.⁵⁴⁾

일반적인 공인중개사의 업무가 단순한 알선 및 매물 중개의 역할이었다면, 앞으로는 전속중개를 활용한 행정 및 세무, 법률 등 전문성을 가진 전문가로서 역할이 필요한 시점이다.

일반적으로 부동산 거래와 관련한 관행에 의하면, 공인중개사 사무소에 전화만 하여도 부동산 중개 의뢰를 할 수 있다. 간편하다고 생각할

51) 이무선, 앞의 논문, 270쪽.

52) 김학환, 앞의 논문, 153쪽.

53) 이무선, 앞의 논문, 266쪽.

54) 민순기, “부동산거래 선진화를 위한 종합부동산 서비스제도 도입 방안에 관한 연구”, 국민대학교 대학원 석사학위 논문, 2011, 16쪽.

수도 있지만, 부동산 거래로 인해 향후 발생할 수 있는 분쟁 등을 고려해 본다면 많은 문제점을 내포하고 있다는 것을 알 수 있다. 현재까지 부동산 중개 시장의 대부분을 차지하고 있는 일반중개계약은 계약서의 작성 없이 구두로 중개 의뢰가 이루어지고 있는 것이 현실이다.

비교적 최근 개업한 중개사무소는 주기적으로 의뢰인에게 매물과 관련한 시세 및 수요자들의 매수 희망 가격 등과 관련한 정보들을 상세히 제공하고 있지만 아직도 대부분의 중개사무소에서는 거래와 관련한 사항에 대하여 통보를 하고 있지 않다.⁵⁵⁾ 일반중개계약의 경우 공인중개사는 의뢰인에게 거래 진행 사항에 대하여 고지할 의무가 있다. 또한, 의뢰계약서 작성이 구두로 이루어지다 보니 그에 비례하여 공인중개사의 책임감은 약해지고 의무감 또한 낮아질 수밖에 없는 실정이다.⁵⁶⁾

공인중개사가 구두로 중개를 의뢰받는 경우 의뢰자의 신원을 상세하게 확인하는 경우는 거의 없다. 공인중개사에게 세대 열람 및 소유자와 관련한 조사 권한 없이 중개를 의뢰하는 사람을 소유자로 인지하는 경우가 많고 위조된 서류로 계약을 하는 경우 그로 인해 발생하는 손해는 그대로 공인중개사에게 전가된다.

3. 부동산중개업 종사자에 관한 쟁점

3.1 중개수수료의 문제

부동산 중개수수료는 유일한 중개업자의 수입원이다. 하지만 중개수수료 체계는 구조적으로 많은 문제점을 내포하고 있어 개선이 필요하다.

중개수수료는 비주거용과 주거용으로 수수료율이 이원화되어 있어 이를 일원화할 필요성이 있다.⁵⁷⁾

55) 이무선, 앞의 논문, 266쪽 참조.

56) 이재웅, 앞의 논문(부동산 중개계약의 성립에 관한 고찰), 572쪽.

주거용 부동산과 상업용 부동산을 비교하는 경우 거래 가액, 거래 빈도, 거래 과정의 복잡함, 수익률 분석 및 상권분석 등 전문성에 있어 차이가 발생하는데 동일하게 수수료를 0.9%로 규정하고 있는 것 역시 문제가 있다.⁵⁸⁾

3.2 공인중개사 교육

공인중개사의 전문성을 강화하기 위해서는 중개업자들의 보수교육이 필요하다.⁵⁹⁾ 대표적인 예로 미국의 경우처럼 대학에 소속되어 있는 부동산 교육기관과 산학 협력을 체결하고 의무교육을 하는 등 추가적 보완 조치가 필요하다. 재교육은 소비자에 대한 신뢰 확보와 전문성 부분에서 필수적인 요소임에도 불구하고 교육이 의무가 아닌 것이 문제가 된다. 의무교육을 신설하여 공인중개사의 전문성을 더 높여야 한다.

IV. 부동산 중개계약 활성화를 위한 개선 방안

1. 부동산 중개 거래 투명화

1.1 전속중개계약의 신고제 도입

현재 중개계약 계약서는 계약기간을 명시해야 하고, 정보를 공개해야 하며 3년간 보관하도록 의무화하고 있다. 전속중개계약을 활성화하기

57) 소성규, 채권각론, 법률시대, 2002, 400쪽.

58) 한병영, “부동산 중개 법정 보수제의 개선방안”, 토지공법연구 제28집, 한국토지공법학회, 2005, 73쪽.

59) 김승중/정희남/천현숙, “부동산 중개제도 개선방안에 관한 연구”, 국토연구원 연구보고서, 2009, 22쪽.

위해서는 계약을 의뢰한 후, 전산망 등록 시에 시, 군, 구청의 전산망에도 신고하게 하여 거래의 투명성을 높이고 시장의 크기를 데이터화하여야 한다.⁶⁰⁾ 신고제를 도입하여 부동산시장의 데이터베이스가 구축되면 실거래 신고자료와 공시지가 등의 데이터와 함께 다양한 부동산 연구에 활용 가능한 통계자료를 제공하게 되어 시장 조절을 위한 정책을 구현할 수 있는 순기능 역할을 제공하게 된다.⁶¹⁾

1.2 전속중개계약의 의무화

전속중개계약을 도입한 지 30년에 가까운 시간이 지났지만, 부동산 계약에서 전속중개계약이 차지하는 비율은 매우 적다. 현재와 같은 부동산 관련 업계 환경 및 개업공인중개사의 낮은 전문성과 윤리성으로 중개 의뢰인에 대한 보호가 소홀하고 갭 투자를 이용한 사기 유형 등 중개 사고가 매우 높은 상황이다. 또한, 개업공인중개사들이 경쟁적으로 부동산거래정보망을 등록하는 대다수 매물이 중복매물과 허위매물로 채워지는 등 전속중개계약의 정착을 위한 환경도 부족하다.

이러한 문제점들을 해결하기 위해서는 입법적 개선 방안으로 해결책을 찾아야 한다. 예를 들어, 중개계약의 서면화와 의무화를 입법화하는 것이다. 법령으로 중개계약의 서면화와 의무화를 규정하면, 부동산시장이 안정될 것이고 부동산 거래와 관련한 당사자들의 재산을 적극적으로 보호할 수 있을 것이다.

1.3 거래 정보화

부동산 거래정보망을 구축하는 것은 거래 투명화 및 선진화를 위해

60) 이무선, 앞의 논문(공인중개사법상 ‘중개계약’ 규정의 문제점과 개선 방향), 270쪽.

61) 김혜경, “전속중개계약의 활성화 방안에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 석사학위 논문, 2015, 22쪽.

우선되어야 할 작업이다. 전국에 수많은 부동산 중개업체를 중심으로 한 사업자 단체의 거래정보망을 중심으로 사설 거래정보망을 통합하여야 한다.

종합적으로 부동산 정보를 국민이 쉽게 알 수 있게 하여야 하며, 이러한 정보를 제공할 수 있는 시스템을 구축하여야 한다. 이에 더하여 민간 정보 및 공공정보를 연계할 수 있는 방안도 마련하여야 한다.⁶²⁾

2. 거래당사자의 재산권 보호

2.1 중개대상물 확인·설명 의무

권리취득 의뢰인과 중개업자 간의 분쟁의 소지를 해결하기 위해서 권리 이전 의뢰인의 자료 제출 제도를 의무화하여 중개업자가 설명하는 방식으로 제도를 개선해야 한다.⁶³⁾ 중개업자가 중개대상물을 확인 및 설명하는데 필요한 자료에 대하여 중개업자의 자료 요구권 및 자료 조사권이 확보되어야 한다. 지금보다 더 상세하게 부동산 유형별로 중개대상물 확인 대상서를 세분화하여야 한다.⁶⁴⁾

2.2 손해배상책임

일부 프랜차이즈 업체에서 활용하고 있는 주택 중개하자 보험을 소비자 권익 보호를 위해 활성화하여야 한다. 주택 중개하자 보험을 활성화하는 경우, 중개업자의 부담도 감소하고 고객의 책임 역시 감소 될 것이다.

사후적인 소비자 피해 보상 장치로 한도액 인상과 함께 부동산 거래

62) 서진형, 앞의 논문, 366쪽.

63) 이무선, 앞의 논문, 269쪽 참조.

64) 장동훈/양선희, “공인중개사법상 확인·설명 제도에 관한 연구”, 부동산학연구 제 21집 제4호, 한국부동산분석학회, 2015, 103쪽.

사고를 사전에 방지하고 종합서비스를 이용하기 위한 에스크로우 제도의 도입 및 권원 보험제도의 도입이 필요하다.⁶⁵⁾

3. 공인중개사 제도 개선 방안

3.1 중개 시장 감독 강화

부동산시장을 혼란하게 만드는 가장 큰 원인인 무등록 및 무허가, 유사상호에 관한 단속은 실질적으로 잘 이뤄지고 있지 않다. 등록된 업소만 한정된 지도 단속이 이뤄지고 있을 뿐이다.⁶⁶⁾ 지도 단속의 문제는 탈업소 및 불법업소 등의 활동을 가능하게 하고 있다. 이러한 문제점은 정식으로 등록된 중개업자들의 불만으로 이어져 오고 있다. 불법 및 무허가, 자격증 대여 등의 혐의에 이관하여 지도하게 하고 불법행위를 단속 및 적발하여 사법기관에 고발하는 시스템을 강화해야 한다. 선진외국의 경우 강력한 지도 단속과 회원 교육 및 자격증 배출까지 협회에서 주도적으로 하고 있으며 부동산시장의 안정을 위해 자율적인 정화와 노력을 진행하고 있다.⁶⁷⁾

3.2 중개수수료의 적정성

공인중개사법상 부동산 중개수수료를 법으로 규정하고 있는 이유는 공정한 부동산 거래 질서를 확립하여 국민경제와 국민 생활의 안정과 발전에 기여하고, 국민의 재산권을 보호하는 것에 있다.⁶⁸⁾ 공인중개사

65) 이무선, “초보창업자의 부동산 이중거래 사고 예방을 위한 경영전략”, 벤처창업연구 제10권 제5호, 한국벤처창업학회, 2015, 131쪽.

66) 이무선, 앞의 논문(공인중개사법상 ‘중개계약’ 규정의 문제점과 개선 방향), 273쪽.

67) 이무선, 위의 논문(공인중개사법상 ‘중개계약’ 규정의 문제점과 개선 방향), 273쪽.

68) 이재삼, “공인중개변호사 제도에 관련된 공인중개의 법적 문제점과 개선방안”, 동

가 부동산 거래로 인한 법정 수수료를 받는 것은 중개행위로 인한 급부에 해당한다. 즉, 부동산 중개업자가 법정 수수료를 초과하는 금품을 받는 경우 형사처벌 또는 행정상 제재를 받도록 규정하고 있는 것은 위의 입법목적을 달성하기 위한 적합한 수단에 해당한다. 중개수수료 제도가 추구하는 경제적 공익은 국민 전체 경제생활의 안정이기에 이는 부동산 중개업자의 사익에 비해 우월하다고 볼 수 있다. 그러기에 법정 수수료제도가 부동산 중개업자의 신체의 자유나 직업수행의 자유를 합리적 근거 없이 제한하고 있다고는 볼 수 없다.

이와 관련하여 대법원은 공인중개사 자격이 없는 자가 타인 간의 거래 행위를 중개한 행위와 관련하여, “중개를 업으로 하는 것이 아니라면 그에 따른 중개수수료 지급약정이 강행법규에 위배 되어 무효라고 할 것은 아니고, 다만 중개수수료 약정이 부당하게 과다하여 민법상 신의성실 원칙이나 형평 원칙에 반한다고 볼만한 사정이 있는 경우에는 상당하다고 인정되는 범위 내로 감액된 보수만을 청구할 수 있다.”라고 판시⁶⁹⁾하고 있다. 현실적으로 중개수수료는 의뢰인의 입장에서는 많다고 생각할 것이고, 중개업자 입장에서는 항상 적다는 생각이 들 것이다. 그러므로 어떠한 방식으로든 중개수수료에 대한 적정성 개선이 필요하다.

3.3 전속중개계약 수수료 지불 의무 신설

중개의뢰인 간 분쟁을 사전에 방지하기 위해 전속중개계약 기간에는 의뢰인이 직접 매수인을 찾아도 수수료를 지불해야 한다. 하지만 부동산 중개 현실은 중개업자의 광고 및 홍보나 전화상담만을 통해 정보를 획득, 이용하면서 비용을 따로 지불하고 있지는 않다. 이러한 행동은 불법업자를 양산하게 되며 상호 간의 신뢰를 해치는 결과를 초래한다. 중개

북아법연구 제10권 제1호, 전북대학교 동북아법연구소, 2016, 436쪽.

69) 대법원 2012. 6. 14. 선고 2010다86525 판결.

업자의 현장 확인이나 권리분석 등 업무를 인정하고 중개업자의 활동을 법으로 보장할 때 안정된 중개업 속에서 시장의 선진화와 중개업의 발전을 꾀할 수 있을 것이다.⁷⁰⁾ 그러므로 수수료 지불의무에 관한 규정을 공인중개사법에 신설하여 전속중개계약을 체결하는 경우 명확하게 반영하여야 한다.

3.4 전속중개계약 홍보 및 중개업자 교육

전속중개계약이 도입된 지 30년이란 시간이 지났지만 전속중개계약은 의무 규정이 아니며 사람들의 인식 부족 및 중개계약의 구두 관행, 의뢰인들의 피해의식, 수수료의 불합리성으로 인한 중개업자들의 회피 등으로 인해 전속중개계약은 활성화 되지 못하고 있다. 현재 부동산 거래와 관련한 사람들의 의식 수준은 높아졌으며 인터넷이나 앱을 통한 정보 이용도 활발해지고 있다. 우리 현실에 맞게 전속중개계약 제도를 정착한다면 중개 시장의 선진화는 빠른 속도로 진행될 것이다. 과거 구두 방식에 의한 중개제도를 벗어나 서면 제도인 전속중개계약이 실현되기 위해서는 지속적인 홍보와 중개업자들의 의식 전환을 위한 교육이 필요하다. 전속중개계약의 중요성과 서면계약의 필요성을 강조 및 홍보하고 공인중개사들의 보수교육이나 사전교육, 사무보조원 교육 등을 실시하여야 한다.⁷¹⁾

70) 김학환, 앞의 논문, 139-140쪽.

71) 전속중개계약의 홍보와 관련한 자세한 기고문은, 박재수, “부동산 중개는 종합사회 과학이며, 중개사는 소비자 재산 길잡이”, 시사전북 통권 제150호, 전북언론문화원, 2015.

V. 결론

최근 어플리케이션을 통한 부동산시장의 개방, 부동산 금융의 다양화 등으로 인해 부동산 중개업 환경이 급변하고 있다. 환경 변화에 맞춰 변화하지 못한다면, 국내 부동산 업계는 기업 형태로 이루어진 외국 업체에 자리를 내주게 될지도 모른다.

위와 같은 문제점을 해결하기 위해 전속중개계약 제도를 활성화한다면 부동산중개업의 경쟁력을 강화하면서 선진화된 부동산 거래 시장을 만들 수 있는 기초가 될 것이다. 즉, 부동산 거래 시장의 참여자들이 다양한 정보를 공유하면서 공평하고 공개적인, 합리성 있는 규칙을 바탕으로 선진화된 부동산 거래 시장을 만들 수 있게 될 것이다.

본 글은 부동산 중개계약의 선진화를 위한 해결 방안을 제시하였다. 정리하면 다음과 같다.

우선, 전속중개계약을 입법화하는 것이다. 기존의 공인중개사법에 규정되어 있는 임의 규정을 강행 규정으로 변경하고 일정 금액의 기준을 설정하여 기준을 넘어서는 금액의 거래는 전속중개계약으로 계약하도록 해야 한다. 다음, 시장의 지도 감독을 강화하여 전속중개계약을 의무적으로 신고하도록 하는 것이다. 또한, 전속중개계약의 적극적인 홍보와 중개업자들의 교육을 강화해야 한다. 현재까지도 대부분의 부동산 중개가 구두에 의한 방식으로 이뤄진다는 점에 비추어 본다면, 사람들에게 전속중개계약의 필요성에 대하여 홍보하고 중개업자들에게 전문 교육을 실행하여 인식 전환을 해야 한다.

의뢰인과 중개인의 신뢰가 기초가 되어야 하는 부동산 중개계약에 있어서 전속중개 계약제도는 신뢰성을 보증하는 제도가 될 것이다.⁷²⁾

72) 최봉현, 앞의 논문, 157쪽.

참고문헌

1. 단행본

곽윤직, 채권각론(민법강의 IV), 박영사, 1992.

소성규, 채권각론, 법률시대, 2002.

Maurice A. Unger and George, R.karvel, *Real Estate*, South-Western Publisching, Ohio, 1979.

2. 학술지

김봉수, “공인중개사의 중개행위로 인한 책임판단”, 민사법학 제80호, 한국민사법학회, 2017, 155-196쪽.

김선웅/최민섭, “부동산 중개 사고 예방을 위한 중요 요인에 관한 연구”, 주거환경 제13권 제3호, 한국주거환경학회, 2015, 195-210쪽.

김철호, “부동산 중개업의 운영실태 및 경영개선 방안에 관한 연구: 서울 지역을 중심으로”, 부동산학보 제46권, 한국부동산학회, 2011, 135-149쪽.

김학환, “일반중개계약제도의 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 부동산 경영 제22집, 한국부동산경영학회, 2020, 141-163쪽.

문영기/최봉현, “부동산거래 비용이론에 의한 전속중개계약의 효율성 제고방안연구”, 부동산연구 제17권 제2호, 한국부동산연구원, 2007, 107-130쪽.

변우주, “부동산 거래에서 중개업자의 설명의무의 범위 -일본의 宅地建物取引業法과 비교하여-”, 민사법의 이론과 실무 제21권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2017, 341-374쪽.

서봉진/박원석, “전속중개계약제도의 속성이 중개서비스 품질에 미치는 영향”, 부동산학연구 제18집 제2호, 한국부동산분석학회, 2012, 103-123쪽.

- 서진형, “부동산 중개제도의 법적 과제 -공인중개사법을 중심으로-”, 토지법학 제24권 제1호, 한국토지법학회, 2008, 345-383쪽.
- 신광식, “부동산 중개업 구성요소와 서비스 가치, 재이용의도, 구전효과와의 관계에 관한 연구”, 한국전자통신학회 논문지 제5권 제6호, 한국전자통신학회, 2010, 657-663쪽.
- 이무선, “공인중개사법상 ‘중개계약’ 규정의 문제점과 개선 방향”, 홍익법학 제17권 제3호, 홍익대학교 법학연구소, 2016, 249-278쪽.
- _____, “초보창업자의 부동산 이중거래 사고 예방을 위한 경영전략”, 벤처창업연구 제10권 제5호, 한국벤처창업학회, 2015, 127-135쪽.
- 이병우, “민법상 전형계약으로서의 중개계약과 중개인의 책임”, 법학연구 제42권 제1호, 부산대학교 법학연구소, 2001, 257-276쪽.
- 이재삼, “공인중개변호사 제도에 관련된 공인중개의 법적 문제점과 개선방안”, 동북아법연구 제10권 제1호, 전북대학교 동북아법연구소, 2016, 417-443쪽.
- 이재웅, “부동산 중개계약의 성립에 관한 고찰”, 경영법률 제18권 제4호, 한국경영법률학회, 2008, 557-594쪽.
- _____, “부동산 공동 중개와 중개업자의 보수청구권에 관한 고찰”, 경영법률 제20권 제2호, 한국경영법률학회, 2010, 219-258쪽.
- 이재웅/김영규, “개업공인중개사의 주의의무에 대한 고찰”, 법학연구 제21권 제3호, 인하대학교 법학연구소, 2018, 97-130쪽.
- 이재호, “부동산 중개로 인한 손해배상과 공제제도 개선 연구”, 민사법의 이론과 실무 제25권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2021, 41-70쪽.
- 장동훈/양선희, “공인중개사법상 확인·설명 제도에 관한 연구”, 부동산학연구 제21집 제4호, 한국부동산분석학회, 2015, 99-114쪽.
- 정정일, “부동산 중개계약에 대한 소고”, 법학논집 제14권 제1호, 이화여

자대학교 법학연구소, 2009, 25-49쪽.

한병영, “부동산 중개 법정 보수제의 개선방안”, 토지공법연구 제28집,
한국토지공법학회, 2005, 69-97쪽.

3. 학위논문

김혜경, “전속중개계약의 활성화 방안에 관한 연구”, 동의대학교 대학원
석사학위논문, 2015.

민순기, “부동산거래 선진화를 위한 종합부동산 서비스제도 도입 방안에
관한 연구”, 국민대학교 대학원 석사학위논문, 2011.

양원규, “우리나라에서 전속중개계약제도가 정착되지 못하는 이유에 관
한 연구”, 세종대학교 도시부동산대학원 석사학위논문, 2016.

조준묵, “부동산정책이 부동산시장에 미친 영향에 관한 연구 IMF외환위
기 이후 부동산 정책을 중심으로”, 인하대학교 대학원 박사학위
논문, 2010.

최봉현, “부동산의 전속중개계약 및 거래정보망 합리화방안: 서울지역
중개업자 신뢰성과 고객만족의 실증분석”, 강원대학교 대학원
박사학위논문, 2007.

4. 신문기사 및 보도자료

박재수, “부동산 중개는 종합사회과학이며, 중개사는 소비자 재산 길잡
이”, 시사전북 통권 제150호, 전북언론문화원, 2015.

5. 연구용역·보고서

국토연구원, “부동산 중개업의 발전·육성 방안 연구(최종보고서 안)”,
국토교통부 연구보고서, 2016.

김승중/정희남/천현숙, “부동산 중개제도 개선방안에 관한 연구”, 국토
연구원 보고서, 2009.

양원규/임재만, “왜 전속중개계약제도가 정착되지 않는가?”, 한국부동산분석학회, 2016.

6. 웹자료

국토교통부 실거래가 시스템, <<https://rt.molit.go.kr/>>, 검색일: 2024. 4. 10.

[Abstract]

Improvement Measures to Revitalize Real Estate Brokerage Contracts

– Around Exclusive Brokerage Contracts –

Kim, Hongsuk*

During the Moon Jae Inn government, soaring real estate caused a boom in real estate investment. As of 2023, real estate prices are stabilizing to some extent compared to the past, but real estate is still the most important part of assets, and many people dream of asset growth through real estate investment. However, despite many people's interest in real estate, real estate brokerage contracts are still following the previous contract method.

Real estate brokerage contracts require the help of brokers in real estate transactions by abstracting the real estate market from the individuality and fixation, which are characteristics of real estate. The beginning of the real estate transaction is in the relay contract. This means that discussions related to real estate brokerage contracts have been conducted in various aspects due to the various legal characteristics of the significance, type, and legal location of the contract. Therefore, the purpose is to examine the problems with brokerage contracts in terms of the legal aspect of real estate brokerage contracts and to present legislative improvement measures.

The problem of brokerage contracts differs according to what perspective the brokerage contract is legally viewed from. However, when an accident occurs in a real estate brokerage contract, there is a certain difference in law and reality regarding the issue of obligations or legal responsibility for the brokerage object. At a time when the difference between laws and reality related to real estate transactions is increasing, efforts should be

* Ph.D., Chief Researcher, The Institute of Legal Studies, Konkuk University

made to find a solution to brokerage contracts in terms of stabilizing and revitalizing real estate transactions.

[Key Words] Real estate, Real estate brokerage contract, Real estate Transaction, Brokerage object, Brokerage contract.