

충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고 서

1. 제출자 : 충청북도지사

2. 제출 및 회부일자

가. 제출일자 : 2015년 2월 23일

나. 회부일자 : 2014년 2월 24일

3. 제안이유

가. 「공인중개사법」 개정에 따라 상위법령의 개정사항을 반영하고,

나. 그 동안 주택가격과 전세가격이 지속적으로 상승하면서, 불합리한
중개보수 요율을 현실에 맞도록 중개보수 체계를 개선하기 위함.

4. 주요내용

가. 조례 제명 변경 및 용어 정비

○ 「충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례」

⇒ 「충청북도 주택 중개보수 등에 관한 조례」

○ “중개수수료” ⇒ “중개보수” (안 제1조, 제2조)

○ “중개업자” ⇒ “개업공인중개사” (안 제2조, 제3조)

나. 중개보수의 지급시기 규정 삭제 (안 제4조)

다. 주택 중개보수 매매·교환 및 임대차 등 요율 신설

- 매매·교환 6억 이상 ~ 9억 미만 (0.5%)
- 임대차 등 3억 이상 ~ 6억 미만 (0.4%)

5. 검토내용

가. 조례개정의 필요성

- 현 중개보수체계는 15년 전 형성된 것으로 주택가격 상승에 따른 불합리한 부분을 개선해 중개보수를 현실화하려는 것으로 조례 개정의 필요성이 인정됨.

나. 조례내용의 정당성 및 법 적합성

- 「공인중개사법」 제32조제4항은 주택의 중개에 대한 보수는 국토교통부령이 정하는 범위 안에서 시·도 조례로 정하도록 하고 있어 주택 중개보수를 개정하는 것은 법령에 위배되거나 저촉되는 사항 없음.
- 입법예고('14.12.27~'15.1.15.)를 통해 도민의 의견을 수렴하였음.

다. 조례내용의 기술적인 사항

- 주택 중개보수 개정안 '종별'의 '상한요율'은 기존의 '수수료율'에서 규정한 '이내'를 삭제하면서 '상한요율'로 수정하여 결국엔 같은 의미로 해석될 수 있다는 점에서 해석상의 논란의 소지가 있음
- 기타 부분은 조문상호간에 상충되는 내용이 없이 '알기 쉬운 법령 정비기준'에 따라 간결하고 이해하기 쉽게 표현하였음.

6. 검토의견

- 「충청북도 주택의 중개수수료 등에 관한 조례 일부개정조례안」을 검토한 바, 중개보수의 현실화를 위해 조례 일부를 개정하려는 것으로서 개정의 필요성은 타당하지만,
- 현재 주택 중개보수에 대한 조례는 전국적으로 개정심의를 하고 있는 상황으로 고정요율과 상한요율 간 일부 의견이 대립되고 있으며,
- 일부 의회는 상임위원회에서 고정요율로 의결했다가 여론의 반대에 부딪쳐 본회의 통과가 연기된 사실이 있음.
- 고정요율이 공정경쟁을 제한하고 소비자 권익을 침해하여 실제로 「공정거래법」 위반여부와, 상한요율이 중개보수 할인 혜택과 소비자 권익 증진에 실질적으로 도움이 되는지 면밀한 분석이 필요함.
- 본 개정안을 심의·의결하기에 앞서 위에 열거한 내용들에 대해 집행기관으로부터 상세한 설명과 도민들과의 충분한 공감대가 형성된 후에 논의하는 것이 필요하다고 사료됨.