

第 5 會議 討論要旨

吳鎮模(國土開發研究院 首席研究員) : 不動產仲介業法이 새로이 制定·施行된지도 벌써 3年 이상 되었습니다. 그동안 여러가지 問題點이 지적되어 이를 修正·補完할 필요가 있는데 이 자리에서 저는 制度를 중심으로 具體的인 問題點을 살펴보고자 합니다.

첫째, 不動產仲介業法이 시행된 이후에도 當局이 仲介人에 대한 新規營業許可를 계속하고 있다는 점입니다. 公認仲介士라는 資格制가 도입된 이유는 公正한 不動產去來秩序를 확립하고 不動產仲介의 公信用을 提高함으로써 社會政策的 立場에서 經濟成長에 따른 國民의 財產權을 보호하기 위함인데 이러한 좋은 制度의 趣旨가 무의미해지는 느낌입니다.

둘째, 現 制度의 實情으로 보아 仲介人이 仲介士보다 유리하다고 할 수 있습니다. 예를 들어 法 第10條 및 同施行令 第23條의 損害賠償責任制가 仲介士에게는 당연히 적용되는데 비해 仲介人에게는 本人의 희망여부에 따라 적용되는 결과가 되어 仲介人이 상대적으로 유리하다고 할 수 있습니다. 약 93% 이상이 仲介人인 現實下에서 國民의 財產權保護에 소홀한 결과를 초래하게 되어 문제입니다. 한편 法 第3條 및 同施行令 第2條의 仲介對象物의 범위가 法人·仲介士의 경우는 전국 규모인데 비하여 仲介人은 當該 營業所所在 市·郡·區의 管轄區域에 한하도록 되어 있으나 仲介人에 대한 이러한 制限이 지켜지는 경우를 찾아볼 수 없습니다. 예를 들어 제주도의 仲介人이 서울에 있는 不動產을 仲介하여도 아무런 制裁가 가해지지 않는 것이 현실입니다. 이에 대한 대책으로 不動產登記時 仲介士의 確認을 要式行爲로 하는 方策은 어떨까 생각합니다.

셋째, 公認仲介士試驗制度에 있어서 滿20歲 이상이면 누구나 응시할 수 있도록 한 現行規定은 不動產仲介가 상당한 實務經驗과 知識을 요하는 점을 고려할 때 검토의 여지가 많습니다. 물론 憲法上 平等原則이라는 대전제와 어떻게 조화시키느냐가 관건이 되겠지요.

넷째, 仲介物件의 確認說明事項에 관한 것도 중대한 問題인데, 法 第17條 및 同施行令의 규정에 의하면 仲介業者가 不動產仲介依頼를 받은 경우에는 法律로써 정한 事項을 依頼人에게 書面으로 제시하고 性質을 정확하게 說明하도록 되어 있지만 제대로 시행되지 못하는 실정이어서 이의 實效性 提高方案을 강구해야 합니다. 財產權 保護의 觀點에서 반드시 개선되어야 하는 문제라고 생각합니다.

다섯째, 仲介契約形態의 효율적인 轉換 및 仲介手数料의 現實化가 이루어져야 합니다. 仲介士制度를 두고 있는 時點에서 종래 責任性이 박약한 仲介人에 의한 一般契約形態 외에 仲介士와 依頼人간의 獨占 또는 專屬仲介契約를 인정하는 制度的 補完이 요청됩니다. 그럼

으로써 책임있는 仲介를 도모하는 한편 仲介士의 權益保護에도 기여할 수 있다고 봅니다. 또한, 手數料에 있어서 외국의 경우 仲介內容, 種類에 따라 다소의 차이가 있긴 하지만 대략 3~4% 정도인데 비해 우리 실정은 1%선에 그치고 있어 그로 인한 非理를 조장하는 결과가 야기되어 건전한 不動產去來秩序確立의 저해요인이 되고 있습니다. 이의 上向調整이 요청됩니다. 물론 不動產仲介의 公信力確保도 동시에 해결되어야 반대급부적 요청이 충족 되겠지요.

여섯번째, 不動產仲介業者의 罰則規定 중 그 實效성이 의문시되는 내용의 시정이 요망됩니다. 예를 들어 法 第38條·第39條에 의하면 法定仲介補助員數를 간과하여 고용한 경우 6月 이하의 징역 또는 200만원 이하의 벌금에 처하도록 하고 있는데 無許可營業도 제대로 단속하지 못하는 실정에서 보조원수의 단속은 더욱 어려운 것임을 생각하면 위와 같은 處罰規定은 지나치지 않는가 여겨집니다. 뒤에서 말씀드리겠지만 朴教授께서도 언급하셨듯이 과다한 制裁보다는 協會의 自律的 團束에 맡기는 것이 바람직하다는 생각입니다.

그다음 일곱번째는 仲介補助員의 資格 및 責任問題인데, 사실상 仲介補助員이 仲介事項을 설명하고 그에 관한 書面을 작성하는 현실을 감안할 때 이를 규율할 法的 規定의 결여는 補助員에 의한 仲介上의 피해의 책임추궁을 어렵게 만드는 요인이 됩니다. 國民의 중요한 財產을 다루는 이들에 대한 規制가 없어서는 안되겠습니다.

여덟째 不動產仲介業法이 주로 禁止規定으로만 이루어져 있고 獎勵規定이 없다는 점입니다. 不動產仲介業에 종사하는 사람들의 權益을 확보하고 그들이 專門職業人의 긍지를 가질 수 있는 효율적인 運營指針이 마련되어야 합니다.

아홉째, 公認仲介士 聽聞制度의 具體的 節次가 미비한 점을 들 수 있습니다. 法 第30條에 의하면 市·道知事가 公認仲介士의 資格取消·停止處分을 할 경우 聽聞을 거치도록 하고 있으나 구체적인 事由·期日·場所, 그리고 어느 정도의 期間이 경과되면 聽聞 없이도 處分이 가능한가 등의 규정이 결여되어 있습니다. 이의 보완이 있어야 하겠습니다.

公認仲介士 資格試驗制度에 관해서도 한 말씀 드리고 싶은데 試驗科目에 있어서 실제 業務와 별로 관련없는 것들이 있어 이를 재조정해야 합니다. 1次試驗 免除對象도 예컨대 土地評價士, 鑑定士, 關聯大學院碩士 등에까지 확대하는 것이 바람직합니다.

한편으로 不動產仲介制度의 體系的 定立을 위해서는 大學에 不動產學科를 신설하는 등의 學問的 定着 노력이 요청됩니다.

不動產仲介와 유관한 類似職種間的 協力體制確立도 불가결한 문제입니다. 특히 土地評價士·鑑定士들과의 협력은 아주 중요합니다. 그 외에도 有關機關과의 연계도 관심있게 발전시켜야 하리라 봅니다.

마지막으로 전국 不動產仲介協會에 관하여 말씀드리고 싶습니다. 公定性·專門性·倫理性 등을 갖춘 資格人을 통하여 不動產去來가 이루어지도록 公認仲介士制度를 도입하였지만

아직까지 그 實效性이 제대로 확보되지 못하고 있습니다. 官主導의 統制보다는 協會의 自律的 規制의 方法으로써 이를 달성하는 것이 바람직합니다. 協會의 機能을 강화하여 無許可營業者를 團束할 수 있는 權限을 부여하고 協會에 의한 教育研修院 등의 설립을 통하여 仲介士의 資質向上에 노력하여 自體的인 資格審査를 통하여 專門人으로서의 能力과 品位가 유지되도록 하여야 할 것입니다. 이를 위하여 內務部 기타 關聯機關의 지원이 요청되고 한편으로는 國民各者가 자기자신의 財產保護를 위하여 仲介人보다는 專門資格人인 仲介士에 의존하는 意識構造의 轉換을 이루어야 할 것입니다.

琴乘大(土地評價士) : 吳首席研究員님께서 좋은 말씀 다 해주셨는데 제가 드리고 싶은 얘기도 마찬가지로 있습니다. 결국 制度의 目的 내지 存在理由가 國民의 財產權保護의 觀點에서 公正한 不動產去來秩序의 確立을 도모하고자 하는 것이므로 문제점 역시 그러한 方向에서 검토되고 改善되어야 할 것입니다.

協會의 강화가 왜 중요한가는 우스운 얘기입니다만 無許可團束도 제대로 못하는 協會가 會費를 징수할 때 납부하는 會員이 몇이나 될까라는 현실적인 물음으로 대신할 수 있습니다. 한가지 강조하고 싶은 것은 앞에서 지적하셨지만 手數料의 現實化問題입니다. 우리나라의 경우 외국에 비해 手數料가 현저히 낮기 때문에 手數料非理가 계속된다고 볼 수 있습니다. 不動產仲介가 반드시 성사되는 것은 아니기 때문에 그간의 비용이 적지않게 들어가는 경우가 많습니다. 특히 林野는 지역적으로 멀리 떨어져 있어 안내비용이 많이 들 뿐더러 林野의 價格이 여타 不動產에 비해 상대적으로 싸기 때문에 수수료만으로는 타산이 맞지 않는 경우가 허다하지요. 그래서 非理가 생기는 것입니다. 이를 해결하기 위해서는 手數料率의 多段階化를 고려해야 합니다. 예를 들어 아파트仲介의 경우에는 擔保問題만 조사하면 되므로 현행처럼 수수료가 낮아도 되겠지만 單獨住宅이나 土地처럼 事項說明이 필요한 경우에는 그 비용도 많이 들게 되므로 당사자 양쪽으로부터 각 2%정도의 수수료를 받는 것이 적당합니다. 林野처럼 값도 싸고 仲介費用이 많이 드는 경우에는 각 5%정도까지 고려해야 할 것입니다.

요컨대 手數料의 現實化없이 公正去來秩序確立을 기대하기는 어렵다는 생각입니다. 물론 선행조건으로서 仲介士制度의 定着과 損害賠償責任制의 實質化, 더 나아가 仲介士·政府·國民 모두의 노력이 있어야 해결이 가능한 문제입니다. 이와 관련하여 不動產投機의 근원적 방지대책도 함께 연구되어야 할 과제입니다.