한국부동산중개학회
2013년도 춘계학술세미나

일시 : 2013년 5월 31일 14:00
장소 : 상명대학교 밀레니엄관 국제회의실
주최 : 사단법인 한국부동산중개학회
후원 : 한국공인중개사협회·상명대학교 경영대학원

제1주제

부동산거래 활성화방안에 관한 연구 중심으로 -

발 표 자 : 최 완 호(동원대학 겸임교수)

부동산거래 활성화방안에 관한 연구

- 부동산정책을 중심으로 -

최 완 호

목 차

Ⅰ. 서 론
Ⅱ. 경기동향
Ⅲ. 중장기 인구가구구조 변화
Ⅳ. 정부정책
Ⅴ. 추진경과
Ⅵ. 결 론

Ⅰ. 서 론

지난 4월 1일 박근혜 정부의 첫 부동산 대책이 발표됐다. 이번 「4.1 부동산 종합대책」 은 주택거래 정상화를 위한 세금 감면, 서민주택 구입자금 지원, 보금자리 물량 축소 등 세부 대책만 46개에 달하는 역대 부동산 대책 중 가장 강력한 수준의 내용을 담고 있다.

본 대책이 가수요를 진작시켜 부동산시장 정상화와 활성화에 일부 도움이 될 것이라고 보는 긍정적 평가가 있는 반면, 본질적인 문제는 실물경기가 좋아져야 하는데 이러한 실물경기가 나아질 때까지 기다릴 수 없기 때문에 만성적인 유효수요를 늘리기 위한 단기 충격 요법에 불과하다는 부정적 평가도 있다.

일반적인 시장이 재화의 공급자와 수요자가 모여서 매매하는 것과 달리 부동산시장은 일반상품 시장과는 다른 특성을 지니고 있다. 부동산 시장의 특성은 여러 가지가 있으나 시장의 불완전성으로 가격결정이 비합리적、비객관적으로 나타날 수 있으며, 부동산 시장은 일반적으로 실물 경제에 후행하는 특성이 있고, 인구수 및 가구 수와 밀접한 상관관계가 있다. 따라서 경기동향을 면밀히 검토함과 동시에 중、장기적인 인구동태에 대하여 파악하는 것이 필요하다.

따라서 본 연구에서는 경기동향과 인구동태에 대해 검토한 다음, 부동산거래 활성화 방안에 관한 정부의 정책과 추진경과를 검토해 보고자 한다.

Ⅱ. 경기동향

1. 고용

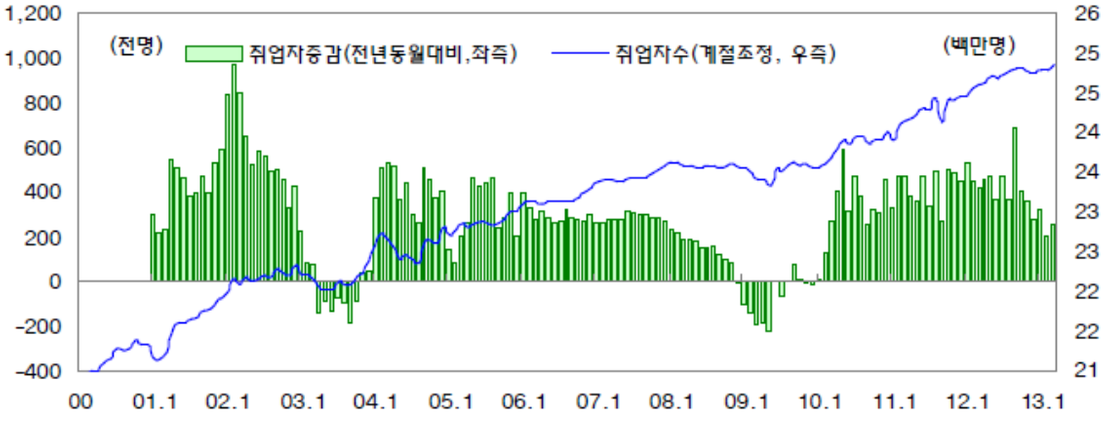
2013년 3월중 취업자(2,451만명)는 전년동월대비 24.9만명 증가, 고용률은 58.4%로 전년동월대비 0.2%p 하락하였다. 2월 중 설 연휴로 크게 둔화되었던 취업자 증가폭은 다소 개선되었으나 2개월 연속 20만명 대에 머무르는 등 고용둔화세가 지속되고 있는 실정이다.

<표 1> 취업자수 및 고용률

	2010	2012						2013		
	연간	연간	3월	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4	2월	3월
취업자수(만명)	2,383	2,468	2,427	3,393	2,500	2,499	2,480	2,418	2,398	2,451
고용률(%)	58.7	59.4	58.6	58	60.2	60	59.4	57.7	57.2	58.4
(계절조정)	58.7	59.4	59.4	59	59.4	59.4	59.3	59.2	59.1	59.2
취업자증감(만명)	32.3	43.7	41.9	47	43	50.8	34.2	25.7	20.1	24.9

· 주: 취업자증감은 전년동기 비, 자료: 통계청

<그림 1> 취업자 수와 취업자 증감 추이



자료: 통계청(고용동향)

2. 물가

4월중 소비자물가는 농산물 석유류 가격 등이 하락하면서 1%대 안정세를 지속 (전년동월대비 1.3 → 1.2%)하고 있으며 4월 국제유가는 경기 불확실성에 따른 수요둔화 우려 등으로 하락, 국내 석유제품 가격도 하락하고 있는 추세이다.

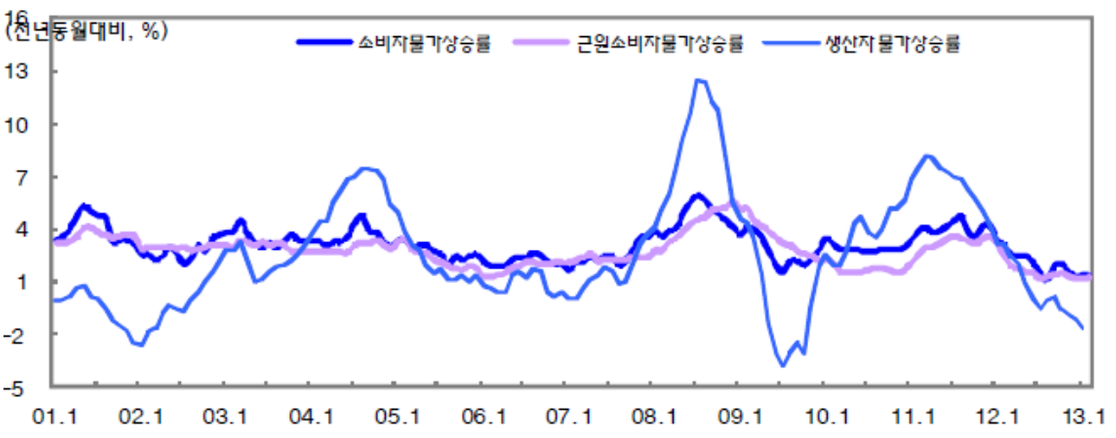
두바이유는 미국·중국 등 주요국 경기지표 악화와 IMF의 성장률전망 하향조정 등으로 수요둔화 우려가 높아져서 하락하고 있다(4.18일, 96.1$/B, 연중최저치).[1)]

<표 2> 소비자 물가 지수

(%)	12.3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13.1	2	3	4
전 월 비	-0.1	0	0.2	-0.1	-0.2	0.4	0.7	-0.1	-0.4	0.2	0.6	0.3	-0.2	-0.1
전년동월비	2.6	2.5	2.5	2.2	1.5	1.2	2	2.1	1.6	1.4	1.5	1.4	1.3	1.2
전년동기비*	3	2.9	2.8	2.7	2.5	2.3	2.3	2.3	2.2	2.2	1.5	1.5	1.4	1.3

* 1월부터 해당 월까지 전년동기 대비, 자료: 통계청

<그림 2> 물가 추이



자료: 통계청(소비자물가동향), 한국은행(생산자물가)

<표 3> 국제유가 현황

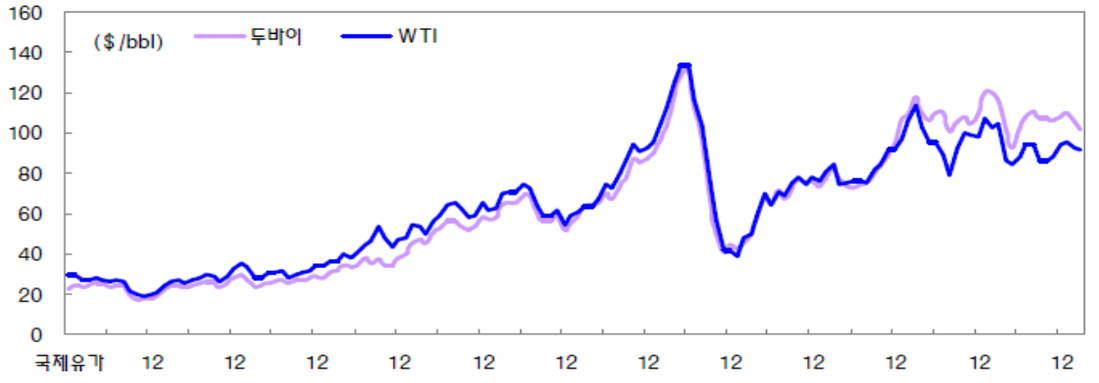
(평균가격, $/B)

	2010	2011	2012				2013			
	연간	연간	연간	10월	11월	12월	1월	2월	3월	4월
Dubai	78.1	105.9	109	109	107.3	106.4	108	111.1	105.6	101.7
Brent	79.7	111	111.7	111.6	109.3	109.2	113	116.2	109	102.8
WTI	79.5	95.1	93.8	89.5	86.6	88.2	95	95.3	92.9	92.0

자료: 한국석유공사

1) 두바이유($/B): (4.1주)106.6 (4.2주)102.9 (4.3주)98.0 (4.4주)99.5 (3월평균 대비 -3.7%), 자료: 기획재정부.

<그림 3> 국제유가 추이



자료: 한국석유공사

3. 민간소비

2013년 1/4분기 민간소비는 전기대비 -0.3% 감소(전년 동기 대비 1.6% 증가)하였다. 3월 소매판매는 통신기기 등 내구재가 감소했으나, 의복 등 준내구재와 차량연료 등비내구재가 증가하면서 1.4% 증가(전년동월대비 1.7% 증가)하였다.

그러나 4월 소매판매는 의복, 식음료품 등 유통업체 주요 판매상품과 내구재 등의 판매가 둔화되면서 3월보다 다소 부진할 가능성이 보인다.

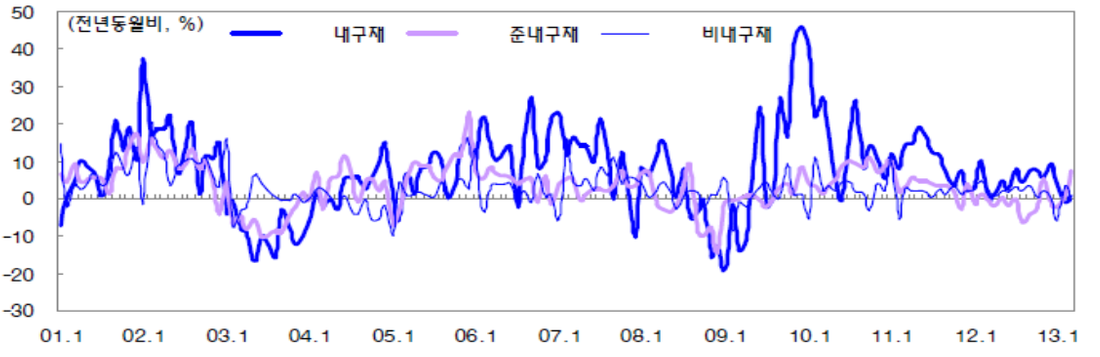
<표 4> 민간소비 추이

(전기비, %)

	2011					2012					2013
	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
민간소비(국민계정)	2.4	0.7	0.6	0.1	-0.2	1.7	0.8	0.4	0.7	0.8	-0.3
(전년동기비)	-	3.2	3.1	2.1	1.2	-	1.3	1	1.7	2.7	1.6

자료: 한국은행

<그림 4> 소매판매 형태별 추이



자료: 통계청(산업활동동향)

4. 건설투자

2013년 1/4분기 건설투자는 전기 대비 2.5% 증가(전년 동기대비 0.7% 증가)하였다. 향후 건설투자는 건설수주, 건축허가면적 등 선행지표의 부진한 흐름이 이어지면서 어려움이 지속 될 것으로 보인다. 다만, 주택시장정상화종합대책(4.1일)의 영향으로 주택거래가 회복되면 미분양 감소, 주택 신축수요 증가 등으로 건설투자에도 긍정적으로 작용할 가능성이 있을 것으로 보인다.

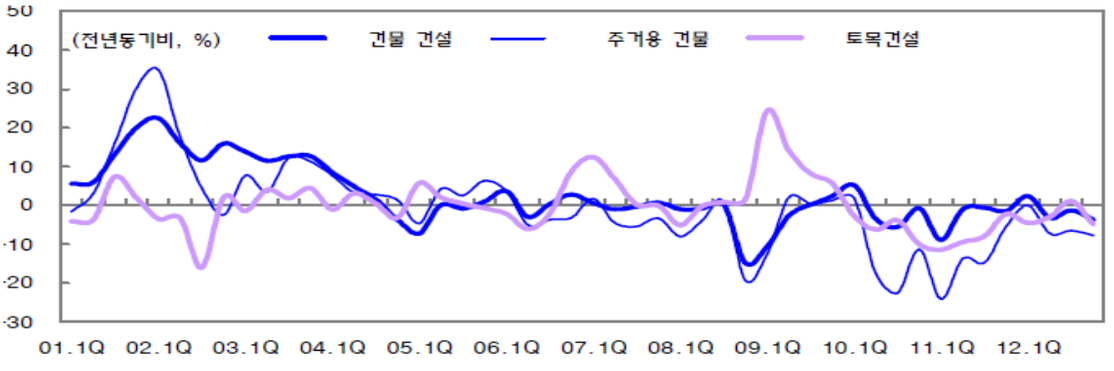
<표 5> 건설투자

(전기비, %)

	2011년			2012년					2013년
	연간	3/4	4/4	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	1/4
건설투자	-4.7	-0.4	0.1	-2.2	-1.5	-1.3	0.7	-1.2	2.5
(전년 동기비)	-	-3.6	-1.7	-	-0.4	-3.1	-0.3	-4.2	0.7
- 건물건설	-2.7	-0.3	-1.0	-1.7	0.3	-2.6	0.1	-0.3	-
- 토목건설	-7.3	-0.7	1.5	-2.9	-3.9	0.4	1.5	-2.4	-

자료: 한국은행

<그림 5> 건설투자 행태별 추이



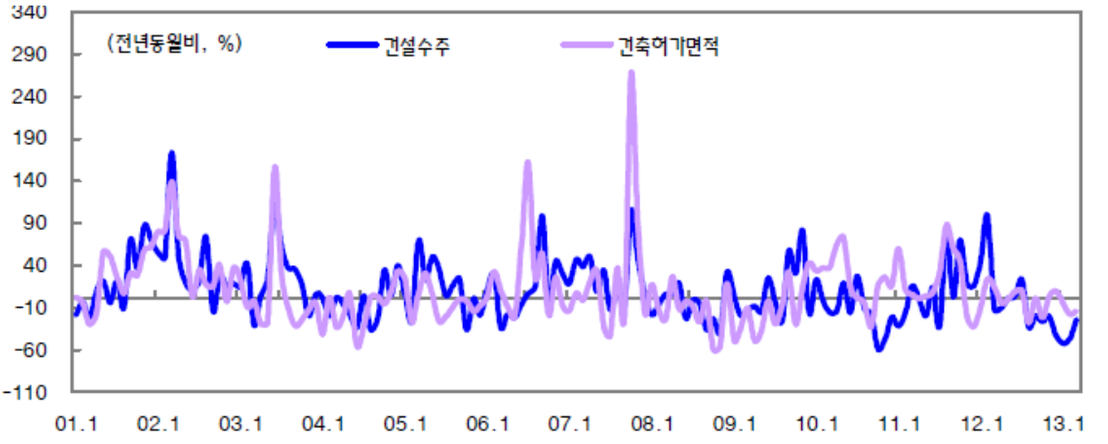
자료: 한국은행(국민계정)

<표 6> 건설수주 및 건축허가 현황

	2011	2012						2013			
	연간	연간	1/4	2/4	3/4	4/4	12월	1/4	1월	2월	3월
건설수주	6.1	-8.9	33.3	-0.7	-13.6	-33.1	-43.0	-42.2	-52.7	-47.0	-24.1
(전기비)	-	-	15.1	-14.8	-6.1	-20.4	-10.8	-7.2	-23.7	57.7	-17.2
- 건축	14	-8.7	27.4	-7.0	-7.1	-27.4	-37.5	-35.3	-65.1	-8.8	-18.9
- 토목	-6.0	-9.3	42	12.5	-26.3	-43.7	-51.6	-51.4	-22.6	-72.5	-33.3
건축허가면적	9.9	-0.5	8.7	1.2	-7.3	-2.3	9.2	-12.4	-4.8	-17.6	-14.2

자료: 통계청, 국토교통부

<그림 6> 건설 수주 및 건축허가 면적 추이



자료: 건설수주(통계청 산업활동동향), 건축허가 면적(국토교통부 통계누리)

5. 종합평가

3월중 고용시장은 설 연휴로 크게 둔화되었던 전월에 비해 취업자 증가폭이 다소 개선되었으나 2개월 연속 20만명대에 머무는 등 고용둔화세 지속되고 있다.

다행스럽게도 4월중 소비자물가는 농산물 석유류 가격 등이 하락하면서 1%대 안정세를 지속하고 있으며, 3월중 소매판매는 내구재 판매는 감소했으나, 준내구재와 비내구재 판매가 증가하면서 전월대비 1.4% 증가하는 등 선방하고 있다.

다만 건설투자는 건설수주, 건축허가면적 등 선행지표의 부진한 흐름이 이어지면서 어려움이 지속 될 것으로 보인다.

이러한 상황을 종합해 볼 때, 고용 증가세둔화와 생산 투자 수출 등 주요 실물지표 부진이 지속되고 있기 때문에 당분간은 경제전망이 어려울 것으로 보인다.

6. 부동산 시장 동향

(1) 주택시장

2013년 4월 전국 아파트 매매가격은 전월대비 0.2% 증가로 1년 만에 상승세로 전환되었다. 수도권(0.1%)은 서울(0.1%), 인천(0.3%) 등에서 하락에서 상승 전환되고 있다.

지방(0.3%)도 대구(1.1%), 경북(0.7%) 등지에서 전월대비 상승폭 확대(5개 광역시 0.4%, 기타 지방 0.3%)되고 있는 추세이다.

<표 7> 아파트 매매가격 동향

(전기비, %)

	2012				2013				(주간)			
	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	1.8	4.15	4.22	4.29
전국	-0.3	-0.2	-0.3	-0.5	-0.3	-0.2	-0.1	0.2	0.1	0.11	0.1	0.09
서울	-0.6	-0.5	-0.6	-1.0	-0.6	-0.4	-0.1	0.1	0.16	0.1	0.07	0.1
강남	-0.7	-0.4	-0.7	-0.6	-0.8	-0.3	0	0.5	0.24	0.19	0.12	0.13
강북	-0.5	-0.6	-0.5	-1.5	-0.5	-0.5	-0.3	-0.2	0.06	0.01	0.02	0.06
수도권	-0.6	-0.5	-0.6	-1.3	-0.7	-0.4	-0.3	0.1	0.09	0.12	0.08	0.09
지방광역시	0.0	0.1	0.1	0.4	0.1	0.0	0.0	0.4	0.1	0.11	0.13	0.1

자료: 한국감정원(2013년 1월부터 국가공인통계로 승인됨)

2013년 4월 전국 아파트 전세가격 상승률은 0.7%로 전월대비 상승세가 확대되고 있으며, 수도권(0.7%), 지방광역시(0.8%) 모두 전월보다 상승폭이 확대되었다.[2)]

<표 8> 아파트 전세가격 동향

(전기비, %)

	2012				2013				(주간)			
	10월	11월	12월	연간	1월	2월	3월	4월	4.8	4.15	4.22	4.29
전국	0.4	0.4	0.3	1.7	0.3	0.3	0.5	0.7	0.18	0.17	0.12	0.11
서울	0.8	0.7	0.2	2.0	0.4	0.6	0.7	0.4	0.06	-0.01	0.03	0.02
강남	1.0	0.9	0.3	1.9	0.5	0.6	0.6	0.2	0.03	-0.05	-0.04	0.00
강북	0.6	0.4	0.1	2.2	0.3	0.6	0.8	0.6	0.10	0.03	0.11	0.04
수도권	0.5	0.4	0.1	1.7	0.2	0.3	0.5	0.7	0.19	0.14	0.10	0.08
지방광역시	0.3	0.4	0.4	1.8	0.3	0.3	0.4	0.8	0.22	0.24	0.18	0.16

자료: 한국감정원

2013년 3월 전국 아파트 매매거래량(47,375건)은 전월(34,089건)대비 39.0% 증가하였으며, 전년동월(46,636건)대비 1.6% 증가하였다. 2013년 1월 거래량이 급감한 것은 취득세 감면조치가 종료되어 거래절벽이 형성되었던 것으로 보인다.

<표 9> 아파트 매매거래 월평균 건수(천건/월)

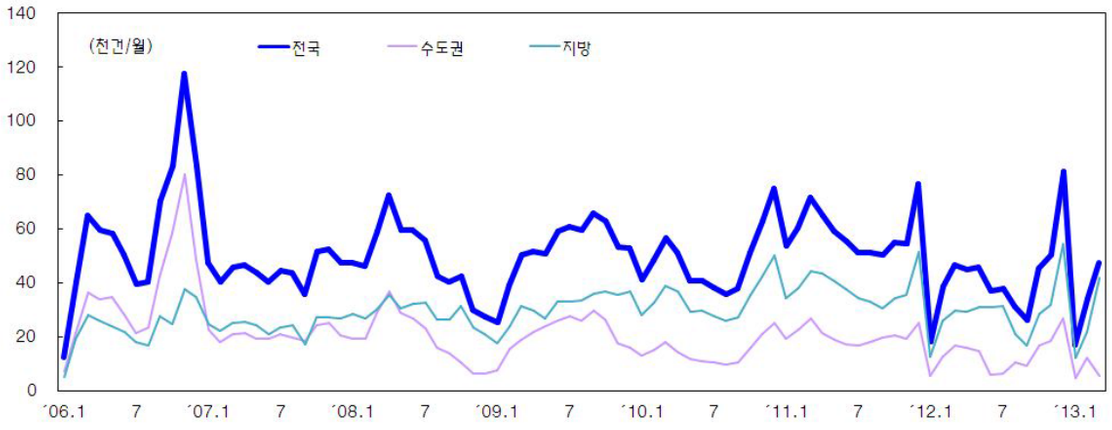
(천건/월)

	09년	10년	11년	12년	12년 1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	13년 1월	2월	3월
전국	53	48	59	42	18	39	47	45	46	37	38	31	26	45	50	81	17	34	47

자료: 국토교통부

2) 서울은 상승폭이 축소되었으며, 강남구(-0.4), 서초구(-0.5), 송파구(0.2), 강동구(-0.8), 용산구(1.3), 광진구(1.1)는 변동률을 보이고 있다. 기획재정부, 최근경제동향, 2013.5, p.36.

<그림 7> 아파트 매매거래 동향



자료: 국토교통부

(2) 토지시장

2013년 3월 전국 지가는 전월대비 0.11% 상승하였다. 이는 금융위기 이전 고점(2008년 10월)대비 0.09%로 높은 수준이다.

수도권(0.10%)은 서울(0.11%) 등 상승폭의 확대가 지속되고 있으며[3], 세종시(0.51%)가 13개월 연속 상승률 전국1위를 기록하는 등 지방(0.12%) 토지시장도 상승세를 지속하고 있다.[4]

<표 10> 지역별 토지 가격 추이

(전기비, %)

	2011					2012					2013			
	누계	1/4	2/4	3/4	4/4	누계	1/4	2/4	3/4	4/4	누계	1월	2월	3월
전국	1.17	0.29	0.3	0.29	0.29	0.87	0.3	0.33	0.12	0.21	0.21	0.03	0.07	0.11
서울	0.97	0.4	0.28	0.17	0.12	0.33	0.17	0.26	-0.14	0.09	0.1	-0.06	0.06	0.11
경기	1.47	0.26	0.38	0.43	0.39	0.97	0.34	0.34	0.17	1.32	0.17	0.04	0.03	0.1
인천	0.66	0.17	0.18	0.15	0.15	0.36	0.21	0.16	-0.03	0.13	0.21	0.01	0.08	0.12

자료: 한국감정원

2013년 3월 토지거래량은 181천 필지로 전월대비 27.6%(필지 수 기준) 증가하였다(전년 동월(187천 필지) 대비 3.2% 감소).

서울(전월대비 52.8%), 인천(52.9%), 세종(51.6%) 등 거래량 큰 폭으로 증가하였으며, 순수토지(나대지) 거래량은 총 82천 필지로 전체 거래량의 45.3%를 차지하며, 전월대비 26.6% 증가하였다(전년 동월(86천 필지) 대비 4.4% 감소).

3) 수도권 지가상승률(전월비,%): (12.7)0.03 (8)-0.01 (9)-0.02 (10)0.03 (11)0.04 (12)0.06 (13.1)-0.01 (2)0.05 (3)0.10. 자료: 기획재정부.

4) 지방 지가상승률(전월비,%): (12.7)0.13 (8)0.11 (9)0.10 (10)0.11 (11)0.12 (12)0.12 (13.1)0.11 (2)0.11 (3)0.12. 자료: 기획재정부.

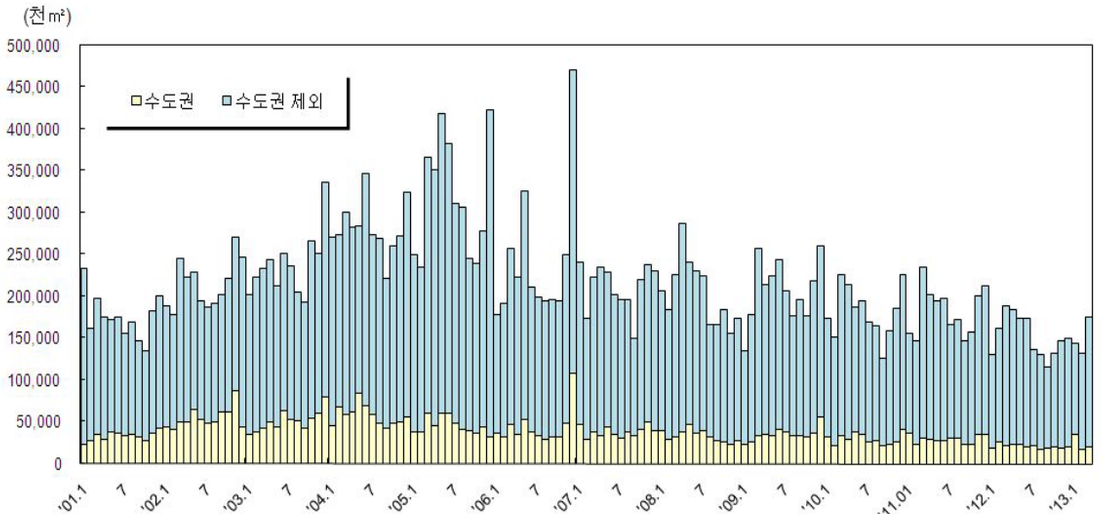
<표 11> 지역별 토지거래량 추이

(천필지/월)

	2011	2012											2013		
		평균	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	1월	2월	3월
전국	208	170	187	182	186	163	167	150	133	172	185	224	141	142	181
서울	18	13	14	15	15	13	12	10	9	15	16	20	10	10	15
경기	43	33	37	36	35	32	34	30	27	35	36	45	29	28	33
인천	10	8	7	7	8	7	7	8	8	10	9	10	5	5	8

자료: 토지주택공사

<그림 8> 토지거래량 추이



자료: 토지주택공사(토지거래현황)

한편 국토교통부는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐, 2013.5.24일부로 토지거래허가구역 616.319㎢를 해제한다고 밝혔다. 이는 분당 신도시 면적(19.6㎢)의 30배가 넘는 면적이다.

이번에 해제되는 지역은 국토교통부 지정 토지거래허가구역(1,098.69㎢)의 56.1%에 해당하며, 이에 따라 허가구역은 국토 면적의 1.1%에서 0.5% 수준으로 줄어들게 된다.

Ⅲ. 중장기 인구·가구구조 변화

1. 인구 증가세 둔화

연평균 인구 증가속도가 1990~2000년대 33만명 → 2010년대 20만명 → 2020년대 7만명으로 둔화되어 2030년을 정점으로 인구 감소하고, 생산가능인구는 2017년을 정점으로 감소하며, 총인구중 생산가능 인구 비중은 2012년을 정점으로 감소할 것으로 예측된다.

<표 12> 인구 추계

구 분	2010	2015	2020	2025	2030	2035
총인구(명)	49,410,366	50,617,045	51,435,495	51,972,363	52,160,065	51,888,486
남자(명)	24,757,776	25,302,520	25,645,177	25,858,131	25,901,365	25,714,969
여자(명)	24,652,590	25,314,525	25,790,318	26,114,232	26,258,700	26,173,517
인구성장률(%)	0.5	0.4	0.3	0.2	0.0	-0.2

자료: 통계청 Kosis.

2. 가구 증가속도 둔화, 가구 분화

가구수가 2035년까지 증가하나 연평균 증가속도는 1990~2000년대 30만 가구 → 2010년대 25만 가구 → 2020년대 19만 가구로 둔화될 것으로 예측된다. 1~2인 가구 비중이 빠르게 증가하여 2012년 전체 가구 수의 50%를 넘어서는 등 가구당 인원수가 줄어들고 가구 형태가 다변화되고 있다.

<표 13> 가구수 추계

2010		2015		2020	
가구수	1 · 2인가구 비율	가구수	1 · 2인가구 비율	가구수	1 · 2인가구 비율
17,359,333	48.1	18,705,004	53.7%	19,878,399	58.5

2025		2030		2035	
가구수	1 · 2인가구 비율	가구수	1 · 2인가구 비율	가구수	1 · 2인가구 비율
20,937,33	62.5	21,716,589	65.6	22,260,603	68.3

자료: 통계청 Kosis.

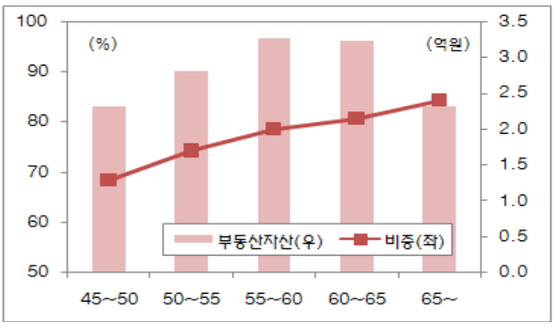
3. 베이비붐 세대 은퇴와 도시화 속도 둔화

2011년부터 베이비붐 세대(1955~1963년생) 은퇴가 본격적으로 시작되고 있다. 베이비붐 세대는 2010년 현재 712.5만명으로 전체 인구의 14.6%이며, 은퇴연령 도달 인구는 매년 50 → 80만명 내외로 증가되고 있다.

50대 가구 자산 중 부동산 비중이 76.2%에 달해 은퇴 후 소득 보전과 생활유지, 사업 자금 마련을 위해 주택매각 가능성이 있다. 따라서 베이비붐세대가 주로 거주하던 도심지역 중대형 주택 수요가 감소하고, 전세에서 월세 전환을 가속화할 가능성이 높아진다.

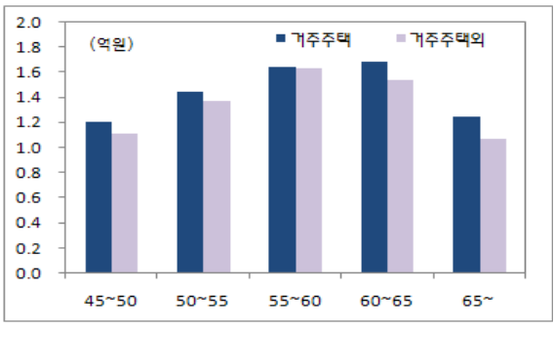
기존에 보유하던 중대형 주택을 매각하고 소형주택 또는 도시 외곽지역으로 이주하며, 기존주택 매각 후 소형주택을 다수 구입하여 임대업에 진출 하는 경우 안정적 임대수입을 선호하여 월세비중 증가를 야기할 것으로 보인다.

<그림 9>세대주 연령대별 부동산자산 규모



*자료: 통계청 가계금융조사('11)

<그림 10>세대주 연령대별 부동산자산 구성



*자료: 통계청 가계금융조사('11)

Ⅳ. 정부 정책[5)]

1. 「4.1 부동산 종합대책」의 배경

정부는 주택가격 상승기에 도입된 수요억제ㆍ공급확대 정책기조가 시장 위축기에도 지속됨에 따라, 수급불균형으로 인한 시장침체 가속화 되고 있는 것으로 판단하고 있다.

수요적인 면에서는 1~2인 가구 증가[6)], 고령화 등 인구·가구구조가 변화하고 지속적인 주택가격 하락으로 주택구입 실수요도 전세수요로 전환되고 있는 것으로 파악하고 있다.

이에 따라 실수요자는 주택구입을 꺼리고, 여유계층도 다주택자 규제로 시장참여가 곤란해져 전세수요 증가가 매매수요 증가로 이어지던 과거와 달리, 가격상승 기대감이 저하되면서 전세값 상승만 초래되는 상황으로 파악하였다.

공급적인 면에서는 2008년 금융위기 이후 수요위축에도 불구하고 주택공급(인허가)은 지속 증가하여, 2012년에는 2002년 이후 가장 많은 58.7만호[7)]를 기록하는 등 집값 상승기에 착수된 신도시·보금자리주택 물량이 지속 공급되어[8)] 수급불균형의 원인으로 파악하고 있다.

이와 같은 주택 매매시장의 부진은 다음과 같은 서민경제의 어려움을 가중하고 있다.

첫째, 매매시장의 침체는 전세가격 상승 등 서민주거비 부담 확대의 원인이 되고 있다. 매매가격 상승의 기대감 약화로 임차거주 수요가 늘어나고, 전세에서 월세로의 전환이 이루어지면서 서민 주거비 부담 가중되고 있다.[9)]

둘째, 거래부진이 지속되면서 실수요자의 거래불편이 커지고 중개업·이사·인테리어업 등 서민종사 업종의 어려움도 심화되고 있다.

셋째, 과도한 상환부담으로 어려움을 겪는 하우스푸어가 사회적 문제로 대두되고, 경매로 넘어가는 주택도 수도권을 중심으로 지속 증가되고 있다.[10)]

한편, 주택시장 부진 심화·장기화시 거시경제 전반에 부담으로 작용할 여지가 높다. 부(負의) 자산효과로 민간소비 회복의 지연 요인으로 작용하고, 신규 주택건설수요 감소로 건설투자 부진 확대가 예견된다.[11)]

---

5) 국토교통부 · 기획재정부 · 안전행정부 · 금융위원회, 「서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책(이하 4.1 부동산 종합대책이라 한다)」, 2013.4.1.

6) 1~2인 가구 : 2010년 48.2%(835만) → 2015년 53.8% → 2025년 62.5% → 2035년 68.3%. 위의 4.1 종합대책.

7) 전국 인허가(만호) : ('07)55.6→('08)37.2→('09)38.2→('10)38.6→('11)54.9→('12)58.7
수도권(만호) : ('07)30.3→('08)19.8→('09)25.5→('10)25.0→('11)27.2→('12)26.9
지방(만호) : ('07)25.3→('08)17.4→('09)12.7→('10)13.6→('11)27.7→('12)31.8

8) 공공분양 인허가(만호) : ('06)3.6→('07)5.4→('08)5.1→('09)9.6→('10)7.0→('11)5.4→('12)4.6

9) 월세가구 비중 : ('95) 14.5% → ('00) 14.8% → ('05) 19.0% → ('10) 21.5%으로 상승하였으며, 2013년 1월 전세계약(2년) 갱신시 수도권은 11~14%, 지방은 16~23%의 전세금 상승될 것으로 추정됨.

10) 수도권 경매건수 : ('08)21,507건→('09)32,272→('10)35,552→('11)40,944→('12)51,546.

11) 주택가격 10% 하락시() : 민간소비 -0.6%, 건설투자 -2.4%, GDP -0.2%.. 자료: KDI, 2012.

일본, 미국 등의 사례처럼 가계부채 부실화로 주택시장의 침체가 심화되는 악순환이 발생하고, 이와 같은 현상이 금융기관과 거시경제 전반의 위험요인으로 작용 소지가 있기 때문에, 이를 방지하기 위하여 시장침체의 원인인 수급불균형을 완화하여 매매거래를 활성화함으로써 매매시장과 전세시장의 동반안정 시킬 정책마련이 요청된다.

2. 「4.1 부동산 종합대책」의 주요 내용

(1) 주택 공급물량 조절

1) 공공분양주택 공급조절

공공분양주택의 공급물량을 기존 연 7만호에서 연 2만호 이하로 축소하되, 시장여건에 따라 탄력적으로 공급하여 수급조절기능을 강화하기로 하였음. 이에 따라 이미 착수된 물량을 감안하여 2013~2017년까지의 신규 인허가 물량은 1만호 수준으로 관리하기로 하였음.

공급하는 물량도 60㎡이하 소형주택으로만 공급하고, 소득·자산기준 검증을 강화하여 민간주택과 차별성 강화(보금자리지침 개정, 주택공급규칙 개정)하기로 함.

수도권 그린벨트 내 신규 보금자리지구 지정을 중단하고, 기존 지구는 공공분양주택 공급물량 및 청약시기 등을 조정함. 특히, 시장상황이 어려운 2013년 분양주택의 청약물량을 당초 1.6만호에서 0.8만호 수준으로 대폭 축소함.

<표 14> 공공분양주택 연차별 공급계획(만호)

구 분	계	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년
사업승인 기준	5.0	1.0	1.0	1.0	1.0	1.0
준공 기준	11.3	2.5	2.8	2.0	2.0	2.0

2) 민간주택 공급속도 조절 유도

시장상황을 감안하여 민간주택 착공시기 탄력 조정한다. 사업계획승인 후 의무 착공기간을 2년에서 3년으로 연장(주택법 개정)하고, 분양률 저하 등으로 사업성이 악화될 우려가 있거나, 공공택지 내 기반시설 설치가 지연되는 경우 착공연기 허용(주택법 시행령 개정) 한다.

공공택지 공급 이후 일정기간 내에 미착공시 환매하도록 한 특약(LH-사업자간)을 사업자가 원할 경우 환매하지 않도록 개정한다.

최근 2년 단기간 내 공급증가로 주차난, 주거환경 악화 등이 우려되는 원룸형 도시형생활주택에 대한 공급도 적정수준으로 조정한다.[12)]

12) 도시형생활주택 인허가(원룸형, 호) : ('09) 1,125→ ('10) 18,416 →('11) 72,361→('12) 102,554

(2) 세제·금융·청약제도 개선을 통한 유효수요 창출

1) 생애최초 구입자 등 실수요자 지원 강화

지방세특례제한법을 개정하여 생애최초 주택구입시 취득세를 한시적으로 면제하도록 한다. 부부합산 7천만원이하 가구가 6억원 이하 주택을 구입할 경우 취득세 전액을 면제한다(4월 1일부터 연말까지 한시적용).

주택기금의 생애최초 주택구입자금 지원을 강화 한다. 2013년도 지원규모를 당초 2.5조원에서 5조원으로 대폭 확대하고, 소득요건을 상향 조정(현 부부합산 5.5천만원에서 7천만원)하고, 지원금리도 인하(현 3.8%에서 3.3~3.5%)하되 주택면적별로 차등적용 한다.

생애최초 주택구입자금에 대해서는 연말까지 DTI를 은행권 자율로 적용하고, LTV도 70%로 완화한다. 또한 30년 분할상환 대출을 신설하여 젊은 층의 상환부담을 완화하고 소비자의 선택권 확대한다.

2) 주택구입자에 대한 지원 강화

조세특례제한법을 개정하여 2013년 말까지 주택(주거용 오피스텔 포함)을 구입하는 경우 양도세 한시 감면한다. 대상주택은 2013년 말까지 매매계약을 체결하고 계약금을 지급한 주택으로 6억원 이하 이거나 전용면적 85㎡ 이하인 신규·미분양주택 및 1세대 1주택자(일시적 2주택자 포함)의 기존주택이다. 취득 후 5년간의 양도소득 세액 전액을 면제한다.

소득세법을 개정하여 부동산시장 과열시 도입되었던 다주택자 양도세 중과(50~60%)제도를 폐지하고 기본세율(6~38%)로 과세한다. 1년 내 주택 단기양도는 세율을 50%에서 40%로, 2년 내 단기양도는 40%에서 기본 세율(6~38%)로 과세한다.

법인세법을 개정하여 법인의 부동산 양도소득에 대한 일반법인세 외 추가과세(30%) 제도를 폐지한다.

3) 시중 여유자금을 활용한 민간임대시장 활성화

① 기업형 임대사업자의 토지매입비, 임대관리 부담 완화

첫째, 택지비 부담 완화를 통한 민간 임대사업 활성화를 위해 「토지임대부 임대주택」 제도 도입 추진한다(임대주택법 개정).

둘째, 민간 임대주택의 시설관리 및 임차인 관리 등 종합서비스를 제공하는 '주택임대관리업'을 신설하고, 세제혜택을 강구한다(주택법 등 개정).

셋째, 임대주택리츠·펀드 등을 활용한 기업형 임대사업 육성한다. 임대주택리츠의 1인당 주식 소유한도, 공모의무 적용을 배제(부동산투자회사법을 개정)하고, 리츠·펀드의 민영주택 우선공급 조례제정을 독려한다.[13]

-전국 평균 입주율(원룸형) 53.2%, 수도권은 50.5% ('13.3 기준).

13) 임대사업자인 리츠·펀드의 경우 5년 이상 임대 조건으로 신규 민영주택 우선공급을 이미 허용하였으나, 구체적 물량방법 관련 시·군 조례제정이 지연되고 있다.

② 민간주택이면서도 임대료 인상 규제 등 공공성을 갖는 '準 공공임대주택'을 신설하여 세제혜택 부여한다. 의무 임대기간 준수, 임대료 인상률 제한 요건을 충족하는 경우 준공공임대주택으로 등록, 세제감면 등 혜택 부여한다(임대주택법 개정).

85㎡이하 주택, 10년 의무임대, 최초임대료(시세이하) 및 임대료 인상률 제한 등 의무 부여하며, 준공공임대주택 등록, 임대료 기준(최초임대료 및 인상률) 충족여부 등은 기초지자체에서 수행한다. 재산세를 공공임대주택 수준으로 감면하고, 양도세 장기보유 특별공제율 60% 적용한다(현재 다주택자 최대 30%).

4) 시장과열기에 도입된 과도한 규제 정비 등

① 시장과열기에 도입된 과도한 규제개선 지속 추진

첫째, 분양가상한제는 시장상황에 따라 지정·해제할 수 있게 신축적으로 운영하는 방안 추진한다(주택법 개정).

둘째, 그린벨트 등 중첩 규제로 국민 불편이 과중한 지역을 중심으로 토지거래허가구역 해제한다(의견수렴 등을 거쳐 5월중 중도위 심의 및 허가구역 공고).

셋째, 대규모 투자를 수반하는 계획입지 개발사업에 대한 개발부담금을 한시감면 한다(향후 1년간 수도권 50%, 이외 지역 100% 감면, 개발이익환수법 개정).

② 규제완화를 통한 주택정비사업 활성화 (도시및주거환경정비법 개정)

첫째, 소형주택 공급 확대를 위하여, 조합원에게 기존주택의 전용면적 범위 내에서 2주택 공급을 허용한다(현재는 기존주택의 종전가격 범위 내에서만 2주택 공급을 허용).

둘째, 조합의 금융비용 절감을 위해 주택 미분양자에 대한 현금청산시기를 사업 후반부로 늦출 수 있도록 개선한다(분양신청종료일 이후 150일 이내 → 관리처분계획 인가 이후 90일 이내).

③ 노후 아파트 주거환경 개선, 주민생활 불편해소, 장수명화 유도 등을 위해 리모델링 규제 개선(주택법 개정)

15년 이상 경과된 아파트에 대해 안전성 확보가 가능한 범위 내에서 수직증축 리모델링을 허용하는 방안 강구한다. 현재는 수평 및 공지 내 증축, 기존 1층을 필로티로 전환시 1개 층 증축허용이 가능할 뿐이다.

이를 위하여 전문가 T/F를 구성하여 구체적 허용범위와 전문기관의 구조안전성 검토 및 건축심의 의무화 등 안전성 확보방안을 마련할 계획이다. 또한, 도시과밀 문제나 전월세난이 없도록 지자체별로 리모델링 기본계획(가칭)을 수립한 후 중앙도시계획위원회의 심의 및 국토부장관의 승인을 받아 시행한다.

(3) 하우스푸어 지원방안

1) 주택보유 희망자 : 채무조정 활성화, 대출채권 매각제도

① 금융권·신용회복위원회를 통한 채무조정 : 연체우려, 장·단기 연체자

금융권 자체적으로 연체우려·단기연체 주택담보대출에 대한 상환기간 연장, 장기분할상환 대출 전환 등 프리워크아웃 확대한다.

② 자산관리공사(캠코)를 통한 부실채권 매입 : 3개월 이상 연체차주

캠코가 旣 승인된 업무계획에 따라 자체재원을 활용하여 3개월이상 연체된 부실 주택담보대출채권을 매입하고, 매입한 채권에 대해 차주에게 채무조정 의사를 확인하여 차주가 동의할 경우 원금상환 유예, 장기분할상환 전환 등 채무조정 실시한다.

주택담보대출 채권이 완전매입되는 경우 차주에게 환매조건부로 해당 담보주택의 일부지분을 매각할 수 있는 옵션을 제공한다.

③ 주택담보대출채권 매각제도 : 원리금 상환이 어려운 정상 차주

차주의 신청을 받아 주택금융공사가 은행으로부터 하우스푸어의 선순위 주택담보대출채권을 매입하고 채무조정을 실시한다. 원금상환중이거나 거치기간 종료가 임박한 미연체 정상차주 중 거주주택, 소득 등이 일정요건을[14] 충족하는 차주를 대상으로 시행한다.

2013년중 1조원 한도로 채권을 매입하고, 2014년부터는 주택금융공사의 유동화여력을 감안하여 규모를 점진적으로 확대하는 방안을 검토한다.

2) 주택매각 희망자 : 임대주택 리츠에 매각

① 기본구조

주택 소유자가 여건에 따라 주택(또는 주택지분 일부)을 리츠에 매각하고, 해당주택을 임차하여 거주하는 방식.

② 실행방안

1세대 1주택 소유자가 임대주택 리츠에 아파트(전용면적 85㎡ 이하)를 매각하고, 이를 5년간 임차한다. 리츠는 국민주택기금 출자 등으로 자금을 조달하여 아파트를 감정평가액 이하 수준에서 역경매[15] 방식으로 매입한다.

5년간 주변 시세로 보증부월세 형태로 임대하며, 임대기간이 끝나면 일반인에 분양하되 원소유자에게 다시 매입할 수 있도록 우선권을 주고 시장 여건에 따라 조기 매각 허용한다. 원소유자가

14) (예) 6억원 이하85㎡이하 1주택 보유자, 연소득 5천만원이하, 대출금액 2억원 이하 등
15) 감정평가액 대비 매도자의 매각희망가격 비율이 낮은 순으로 매입

재매입하지 않은 주택은 리츠가 시장에 매각하고, 미매각된 주택은 LH가 매입(리츠 설립시 확약)하여 임대주택으로 활용한다.

소유자가 아파트(전용 85㎡ 이하) 지분의 일부를 리츠에 매각하고, 매각지분에 대해 사용료를 납부하며 거주할 수 있는 옵션 부여하고, 계약기간(5년) 후 매도자가 지분을 환매하여 소유권 회복 가능하도록 한다.

계약기간 종료 후 매도자가 지분을 재매입하지 않는 경우, 리츠가 매도자의 잔여지분을 시세(감정평가액)에 살 수 있는 권리 부여한다. 리츠가 주택지분 전체를 확보한 경우, 일반 매각 또는 LH가 매입(리츠 설립시 확약)하여 임대주택으로 활용한다. 1차 사업으로 500호 매입을 추진하고, 성과를 보아가며 사업확대 여부 등을 검토한다.

3) 50세 이상 은퇴자 : 주택연금 사전가입제도

주택연금 가입연령을 60세에서 50세로 낮추어 주택연금 일부를 일시금으로 받아 부채상환에 활용토록 제도를 개선한다. 사전가입 대상은 가입주택에 주택담보대출이 있는 50세 이상이며, 현행 연금총액의 50%에서 100%까지 확대한다.

1년간 한시시행 후 지원효과를 보아가며 연장여부 검토한다.

Ⅴ. 추진경과

1. 주택공급 물량 조절

2013년 4월 주택건설 인허가 실적은 전국 30,915호(수도권 12,485호, 지방 18,430호)로 전년동월대비 26.7% 감소하여 2013년 들어 4개월 연속 감소세를 이어가고 있는 것으로 나타났다.

<표 15> 전국 주택건설 인허가 실적 및 추이

구 분	2011		2012		2013		
		계	4월	1~4월	3월	4월	1~4월
인허가실적(호)	549,594	586,884	42,175	141,845	30,051	30,915	106,509
전년(동월)비(%)	+42.2%	+6.8%	+2.5%	+27.0%	-21.3%	-26.7%	-24.9%

자료: 국토교통부, 주택건설 공급동향, 2013.4.

지역별로는, 수도권은 전년동월대비 27.7% 감소하였고, 지방도 26.0% 감소한 것으로 조사되었다.

<표 16> 지역별 인허가 실적

(단위 : 호, %)

구 분	2011	2012			2013			
		계	4월	1~4월	4월	전년동월비	1~4월	전년동기비
전 국	549,594	586,884	42,175	141,845	30,915	-26.7%	106,509	-24.9%
수도권	272,156	269,290	17,269	58,928	12,485	-27.7%	40,764	-30.8%
(서울)	88,060	86,123	6,109	23,459	5,314	-13.0%	16,320	-30.4%
(인천)	35,905	32,132	737	7,399	932	26.5%	2,178	-70.6%
(경기)	148,191	151,035	10,423	28,070	6,239	-40.1%	22,266	-20.7%
지 방	277,438	317,594	24,906	82,917	18,430	-26.0%	65,745	-20.7%

자료: 국토교통부, 2013.4월 주택건설 공급동향.

유형별로는, 아파트가 14,473호(전체물량의 46.8%)로 전년동월대비 35.3% 감소하였으며, 아파트외 주택(16,442호)도 16.9% 감소하였다. 도시형생활주택도 전국 6,539호가 인허가 되어, 전년동월(10,590호) 대비 38.3% 감소하였으며, 금년 들어 감소세(1~4월 누계기준 전년동기比 -42.2%)가 지속되고 있는 것으로 나타났다.

주체별로는, 민간은 30,461호로 전년동월대비 25.2% 감소하였고, 공공도 454호로 69.3% 감소하였다.

<표 17> 유형별 · 주체별 인허가 실적

(단위 : 호, %)

구 분		2011	2012			2013			
			계	4월	1~4월	4월	전년동월비	1~4월	전년동기비
전 국		549,594	586,884	42,175	141,845	30,915	△26.7%	106,509	△24.9%
유형별	아파트	356,762	376,086	22,385	75,569	14,473	△35.3%	60,238	△20.3%
	아파트외	192,832	210,798	19,790	66,276	16,442	△16.9%	46,271	△30.2%
주체별	공공	115,349	109,609	1,477	4,772	454	△69.3%	3,955	△17.1%
	민간	434,245	477,275	40,698	137,073	30,461	△25.2%	102,554	△25.2%

*아파트 외 : 단독 · 다가구 · 연립 · 다세대 등

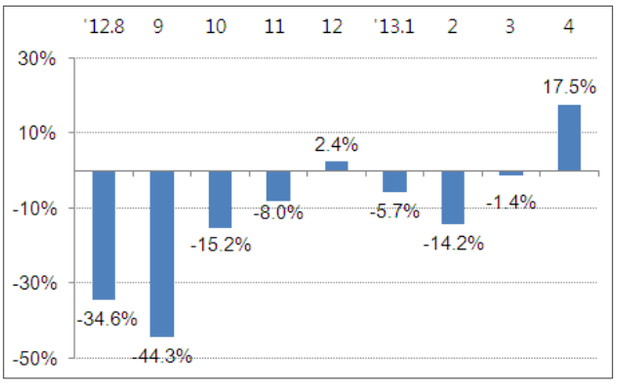
자료: 국토교통부, 2013.4월 주택건설 공급동향.

2. 주택거래량

2013년 4월 주택 매매거래량은 전국 79,503건으로 정부의 「4.1 부동산 종합대책」 시행에 따른 주택매수심리 회복으로 전년동월대비(+17.5%) 및 전월대비(+19.3%) 모두 증가세를 보였다.

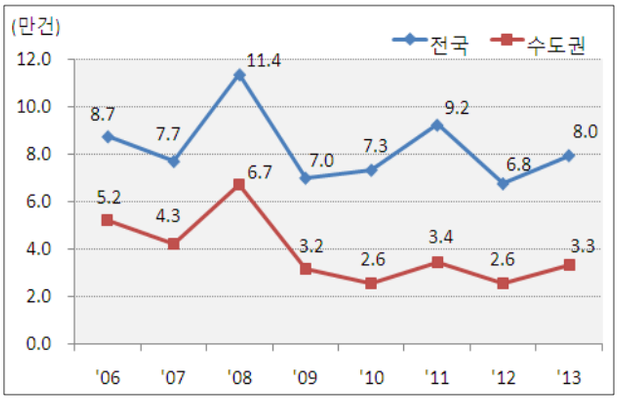
주택거래는 금년들어 1~2월에 전년동기대비 감소세를 보이다가, 3~4월 들어 회복세를 보이고 있으며,[16] 4월 월간 거래량도 예년 수준(최근 3년 평균 대비 +2.2%)을 회복하였다.[17]

<그림 11> 전년동월대비 증감률 추이



자료: 국토교통부

<그림 12> 연도별 4월 거래량



자료: 국토교통부

지역별로는 수도권에서 전년동월대비 거래량이 28.6% 증가하여 지방(+10.7%)에 비해 증가폭이 크며, 서울은 전년동월대비 29.1% 증가하였고 특히, 강남 3구는 80.8% 증가하여 거래 회복세를 나타내고 있다.

16) 전년동월대비 증감률(전국, %) : ('13.1) -5.7 → (2)-14.2 → (3)-1.4 → (4)+17.5. 국토교통부, 보도자료, 2013.5.
17) 4월 거래량(만건) : ('07)7.7 → ('08)11.4→ ('09)7.0 → ('10)7.3 → ('11)9.2 → ('12)6.8 → ('13)8.0. 국토교통부, 위의 보도자료.

<표 18> 2013년 4월 주택 매매 거래량(신고일 기준)

구 분	2013.4월	2013.3월	2012.4월	최근 3년 ('10~'12) 4월 평균	증감률(2013.4월, %)		
					전월比	전년동월比	최근3년 4월 평균比
전 국	79,503	66,618	67,655	77,800	19.3%	17.5%	2.2%
수도권	33,283	26,766	25,887	28,697	24.3%	28.6%	16.0%
(서울)	10,438	8,674	8,087	9,118	20.3%	29.1%	14.5%
(강남3구)	1,801	1,599	996	1,105	12.6%	80.8%	63.0%
지 방	46,220	39,852	41,768	49,103	16.0%	10.7%	△5.9%

자료: 국토교통부

주택 유형별로 아파트는 전년동월대비 23.0%, 단독·다가구 주택은 8.7%, 연립·다세대 주택은 5.0% 각각 증가하였으며, 수도권 아파트 거래량은 전년동월대비 47.9% 증가(지방은 +9.4%)하여, 수도권에서 아파트 거래 회복세가 상대적으로 뚜렷함을 알 수 있다.

규모별로는 수도권은 60~85㎡(+44.4%), 85~135㎡(+55.2%)에서 증가폭이 크고, 지방은 40~60㎡(+15.4%), 60~85㎡(+13.6%) 주택에서 증가폭이 큰 것으로 나타났다.

<표 19> 2013년 4월 주택 유형별 거래량 및 증감률(전년동월比)

구 분	전체	아파트	단독·다가구	연립·다세대
전 국	79,503	55,442	10,492	13,569
	(17.5%)	(23.0%)	(8.7%)	(5.0%)
수도권	33,283	23,538	2,184	7,561
	(28.6%)	(47.9%)	(△6.2%)	(△1.0%)
지 방	46,220	31,904	8,308	6,008
	(10.7%)	(9.4%)	(13.5%)	(13.7%)

* ( ) : 전년동월대비 증감률, 자료: 국토교통부

규모별로는 수도권은 60~85㎡(+44.4%), 85~135㎡(+55.2%)에서 증가폭이 크고, 지방은 40~60㎡(+15.4%), 60~85㎡(+13.6%) 주택에서 증가폭이 큰 것으로 나타났다.

<표 20> 2013년 4월 주택 규모별 거래량 증감률(전년동기比)

구 분	전체	40㎡이하	40~60㎡	60~85㎡	85~135㎡	135㎡초과
전 국	17.5%	0.7%	17.7%	24.9%	20.5%	9.4%
수도권	28.6%	0.3%	20.8%	44.4%	55.2%	22.3%
지 방	10.7%	1.0%	15.4%	13.6%	4.3%	3.5%

* : 전체보다 해당 규모의 증가 또는 감소폭이 큰 경우, 자료: 국토교통부

3. 하우스푸어 대책

(1) 희망 임대주택 위탁관리부동산투자회사

7월부터 대출 원리금 상환으로 어려움을 겪고 있는 하우스푸어의 주택을 리츠가 매입한다. 국토교통부는 2013년 4월 29일 '희망 임대주택 위탁관리부동산투자회사(이하 희망 임대주택 리츠)'가 영업인가를 신청했다고 밝혔다.

'희망 임대주택 리츠'는 과도한 원리금 상환부담으로 주택을 처분하고 싶지만, 거래가 이루어지지 않아 고통을 받고 있는 이른 바 하우스푸어의 주택을 매입하여 임대주택으로 공급하게 된다.

희망 임대주택 리츠는 지난 4.23(화)에 설립 등기를 마쳤고, 우리투자증권이 금융주관사로 투자자를 모집하고, 한국토지주택공사가 자산관리회사로 투자·운용을 담당할 계획이다.

희망 임대주택 리츠의 사업계획을 살펴보면, 국민주택기금과 시중은행 등으로부터 약 1,500억원 규모의 사업비를 조달하여, 전국을 대상으로 1세대 1주택자의 전용면적 85㎡ 이하 아파트(또는 아파트 지분) 500호를 역경매 방식[18]으로 매입하여 임대한다.

임대기간은 5년으로 하고, 원소유자가 계속 거주하는 것을 원하지 않는 경우 새로운 임차인을 모집하며, 기존 임차인이 있는 경우 리츠가 전세계약을 승계하여 기존 임차인을 보호한다.

원소유자에게는 주택을 우선적으로 재매입(재매입 시의 감정평가액)할 수 있는 권리를 주고, 5년 후 원소유자가 재매입을 원하지 않을 경우 일반에 매각하며, 매각이 이루어지지 않을 경우 LH가 사전에 약정한 금액으로 매입하여 임대주택으로 활용하게 된다.

국토교통부는 관계기관 의견 조회 등을 거쳐 5월 초에 영업인가 여부를 결정하게 되고, 이에 따라 희망 임대주택 리츠는 5~6월 중 주택 매입 공고를 하고, 7월 중 매매계약을 체결할 계획이다.

(2) 하우스푸어 금융권 지원방안

금융위원회는 「4.1 부동산 종합대책」 후속조치로 은행권 자체 프리워크아웃 등 금융권 하우스푸어 지원방안이 이달 31일부터 시행된다고 밝혔다. 특히 KB · 신한 · 하나 · 산은 · 우리 · 농협

18) 감정평가액 대비 매도자의 매각희망가격 비율이 낮은 순으로 매입하고, 비율이 같을 경우 매각희망가격, 원소유자의 계속 거주 여부 및 주택 노후도 등을 고려하여 매입대상 결정.

등 주요 금융지주회사 회장들은 5월 24일 금융위원장과 가진 간담회에서 은행권 자체 프리워크아웃을 내달 17일 시행하기로 의견을 모았다.

이번에 시행되는 조치들은 빚을 갚아나가면서 주택보유를 희망하는 하우스푸어를 위한 대책으로 ① 은행권 자체 프리워크아웃 활성화 ② 주택담보대출채권 매각제도(주택금융공사) ③ 부실채권 매입제도(자산관리공사) 등이다. 각 지원 방안에 대한 내용은 다음과 같다.

① 주택담보대출채권 매각제도(5/31 시행)

원리금 상환에 어려움을 겪는 정상 차주가 채무조정을 신청할 경우 주택금융공사가 은행으로부터 선순위 주택담보대출채권을 매입해 채무조정을 실시한다. 대상은 채무자 요건(부부합산 연소득 6000만원 이하, 1세대1주택), 담보주택 요건(주택가격 6억원 이하 및 전용면적 85㎡ 이하)을 충족하는 2억원 이하 주택담보대출 차주다.

채무조정시 상환조건 변경(최장 30년간 분할상환), 고정금리 적용 등을 통해 채무자의 상환부담이 줄어들 것으로 기대된다.

② 부실채권 매입제도(5/31 시행)

자산관리공사는 금융권으로부터 3개월 이상 연체된 주택담보대출채권을 매입하고, 지원요건을 충족하는 차주에게 채무조정 의사를 확인한 뒤 동의할 경우 채무조정이 실시된다. 대상자는 채무자 요건(부부합산 연소득 6000만원 이하, 1세대1주택), 담보주택 요건(주택가격 6억원 이하)을 충족해야 한다.

채무조정시 상환조건 변경(최장 30년간 분할상환), 고정금리 적용 등을 통해 채무자의 상환부담이 경감될 것으로 기대된다. 주택담보대출채권을 완전 매입할 경우 차주에게 환매조건부로 해당 담보주택의 일부 지분을 매각할 수 있는 옵션이 제공된다.

③ 은행권 자체 프리워크 아웃 활성화(6/17 시행)

상환능력이 있는 주택담보대출 차주의 정상적인 채무상환을 지원하기 위한 금융회사 자체 채무조정 제도다. 연체 차주에게 연체발생 시점부터 채무조정 내용과 신청방법 등을 알려줘 채무조정 신청 기회를 보장한다. 대상은 연체우려가 있거나 연체기간이 90일 미만인 차주 등이다.

차주가 채무조정을 신청할 경우 상환능력을 고려해 상환조건 변경(최장 35년간 분할상환), 연체이자 감면, 종전 대출 중도상환수수료 면제 등의 채무조정이 지원된다. 특히, 차주의 요청이 있을 경우 연체발생 후 최대 6개월까지 경매신청 및 채권매각이 유예된다. 또한 유예기간 중 차주가 자발적으로 주택을 팔아 원금과 이자를 상환할 경우 기존 연체이자는 감면된다.

4. 토지거래허가구역 지정해제

국토교통부는 중앙도시계획위원회의 심의를 거쳐, 2013.5.24일부로 토지거래허가구역 616.319㎢를 해제한다고 밝혔다. 이번에 해제되는 지역은 국토교통부 지정 토지거래허가구역(1,098.69㎢)의 56.1%에 해당하며, 이에 따라 허가구역은 국토 면적의 1.1%에서 0.5% 수준으로 줄어들게 된다.

<표 21> 시도별 해제·재지정 면적(㎢)

구분	현재 지정 면적	해제 면적	해제율(%)	재지정 면적
계	1,098.69	616.319	56.1	482.371
서울특별시	158.5	118.049	74.5	40.451
인천광역시	134.7	41.46	30.8	93.24
경 기 도	379.1	238.143	62.8	140.957
부산광역시	92.47	3.527	3.8	88.943
대구광역시	10.89	7.3	67	3.59
광주광역시	23.82	0	0	23.82
대전광역시	54.94	12.31	22.4	42.63
울산광역시	12.56	11.36	90.4	1.2
세종특별자치시	40.15	0	0	40.15
경상남도	191.56	184.17	96.1	7.39

자료: 국토교통부

이번 조치는 부동산 시장 정상화를 위한 「4.1 부동산 종합대책」의 일환으로, 2008년 세계금융위기 이후 지속되고 있는 지가 안정세[19]와 허가구역 장기 지정[20]으로 인한 주민 불편을 감안한 것이다.

이번 허가구역 해제는 공고일(2013.5.24)부터 발효되며, 해제된 지역에서는 앞으로 시·군·구청장의 허가 없이 토지거래가 가능하고, 기존에 허가받은 토지의 이용의무도 소멸된다.

Ⅵ. 결 론

정부의 「4.1 부동산 종합대책」이 본격 시행되고 있지만 실질적인 활성화를 위해서는 추가 대책이 필요하다는 의견이 대두되고 있다.

19) 전국 지가변동율 추이(%) : -0.32('08) → 0.96('09) → 1.05('10) → 1.17('11) → 0.96('12)
20) 현재 국토교통부 토지거래허가구역은 대부분 1998년, 2002년 지가 급등기에 지정.

실제 「4·1 부동산 종합대책」이 발표되고 나서 부동산 구매심리가 다소 살아나긴 했지만, 실거래는 여전히 기대치를 밑돌고 있다. 경기 침체 와중에도 꾸준히 수요를 유지하던 중소형 주택시장은 지속적으로 거래량이 증가한 단 반면, 중대형 주택시장은 아직까지 대책의 효과를 보고 있지 못하다(<표 18> 참조).

지난 2013년 5월 21일 부동산정보업체의 조사[21]에 의하면 「4·1 부동산 종합대책」에 따른 부동산 거래 활성화에 대해 '활성화될 것이다'라는 답변은 18.4%(215명)에 그쳤다. 반면, '큰 변화 없을 것이다' 73.5%(857명), '더 침체될 것이다' 8.1%(94명) 등으로 부정적인 답변이 대부분을 차지했다.

또한 「4·1 부동산 종합대책」 이후 매매와 관련된 문의가 늘었느냐는 질문에 대해서는 '평상시와 비슷하다'라는 응답이 45.3%(528명)로 가장 많았으며, '오히려 문의가 줄었다' 22.1%(258명), '매도 · 매수 문의가 모두 늘었다' 13.8%(161명), '매수 문의만 늘었다' 9.4%(110명), '매도 문의만 늘었다' 9.4%(109명) 순으로 나타났다.

「4·1 부동산 종합대책」 이후 매매 계약이 늘었느냐는 질문에 대해 '평상시와 비슷하다'는 응답이 53.7%(626명)에 달했으며, 오히려 '거래가 줄었다'는 응답이 31.8%(371명)으로 '거래가 늘었다'는 응답(14.5%·169명)보다 2배나 많았다.

「4·1 부동산 종합대책」 이후 가격(호가)에 변화가 있냐는 물음엔 '평상시와 비슷하다'는 응답이 67.9%(792명)로 집계됐다. '가격이 올랐다'는 응답은 25.8%(301명), '가격이 내렸다'는 응답은 6.3%(73명)로 각각 나타났다.

결국 이 조사를 통해 시장에서는'활성화(73.5%), '매매관련 문의(45.3%)', '계약 건수(53.7%)', '가격(호가) 변화(67.9%)' 모두에서 '평상시와 비슷하게' 반응하고 있음을 알 수 있다.

때문에 ① 국회에서 표류 중인 다주택자 양도세 중과 및 분양가 상한제 폐지해야 한다는 주장, ② 6월 말 종료되는 취득세 감면 조치도 연장돼야 한다는 주장, ③ 리모델링 시행에 대한 후속 안이 마련되어야 한다는 주장, ④ 1가구 1주택자와 2주택자에 대한 명확한 기준 마련 등도 필요하다는 주장이 나오고 있다.

생각건대 정책이 발표되면 효과가 나타날 때까지 시간이 걸리는 것은 그간의 경험으로 미루어 보았을 때 분명하므로, 추가적인 대책의 논의는 향후 시장의 변동을 면밀한 검토를 바탕으로 이루어 져야할 것으로 생각된다.

정부가 가장 큰 고민을 한 것은 '만성적인 수요부족 문제를 어떻게 할 것 인가'인데, 그동안 주된 주택수요층이었던 베이비부머는 은퇴했고, 젊은 층들은 집을 살 구매력이 되지 않아 수요에 큰 구멍이 난 상황이다.

---

21) 부동산써브, 4.1 부동산 대책에 따른 부동산 거래활성화에 관한 설문조사, 조사일시: 2013.5.14~21, 조사대상: 공인중개사 1166명(수도권 616명, 지방 550명).

50대 가구 자산 중 부동산 비중이 76.2%에 달해 은퇴 후 소득 보전과 생활유지, 사업 자금 마련을 위해 주택매각 가능성이 높다. 따라서 베이비붐 세대가 주로 거주하던 도심지역의 중대형 주택 수요가 감소하고, 전세에서 월세 전환을 가속화할 가능성이 높아지고 있다.

주택보유 인식도 변화하여 내집 마련이 필요하다는 응답비중이 84%로 여전히 높으나, 자산증식을 위해 필요하다는 응답비중은 6%에 불과한 실정이다(2010 국토부 주거실태조사).

결국 주택수요가 예전과 같지 않은데, 이를 메우기 위한 본질적인 문제는 실물경기가 좋아져야 한다는 것이다. 그런데 앞의 경기동향에서 살펴본 바와 같이 고용, 민간소비, 건설투자와 같은 경제의 펀더멘탈이 당분간 나아질 기미가 보이지 않는다. 때문에 본 대책이 만성적인 유효수요를 늘리기 위한 단기 충격 요법에 지나지 않을까 우려가 된다.

아무튼 향후 시장의 동향을 정밀하게 분석하여 추가 대응방안을 마련해야 할 것이다.

[참고문헌]

김용민外 3인, 부동산정책론, 형설출판사, 2008.

김경환 · 손재영, 부동산경제학, 건국대학교 출판부, 2011.

방경식 · 장희순, 부동산학총론, 부연사, 2011.

국토교통부, 주택건설 공급동향, 2013.4.

_____, 주택 매매거래 동향, 2013.4.

_____, 전월세 실거래가 동향, 2013.4.

기획재정부, 인구·가구구조 변화에 따른 주택시장 영향과 정책방향, 2012.12.

_____, 최근 경제동향, 2013.5.

外, 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책, 2013.4.

통계청, 고용동향, 2013.3.

_____, 산업활동동향, 2013.3.

제2주제

공인중개사법의 추진방안에 관한 연구

발 표 자 : 김 학 환(숭실사이버대학교 교수)

공인중개사법의 추진방안에 관한 연구

김 학 환

목 차

Ⅰ. 서 론
Ⅱ. 「공인중개사법」의 필요성에 대한 논의

Ⅰ. 서론

1. 문제의 소재

공인중개사의 자격 및 부동산중개 업무에 관해서는 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」(이하 '공부법'이라 한다)에서 규정하고 있다. 그러나 현행 「공부법」은 국가의 전문자격사인 공인중개사의 위상에 맞지 않을 뿐만 아니라 규제적 내용이 중심이어서 자율성과 책임성이 강조되는 전문자격사법으로서는 불충분한 것으로 평가된다.

이에 공인중개사단체인 한국공인중개사협회(이하 '협회'라 한다)에서는 공인중개사법을 제정하여 이 문제를 입법적으로 해결하는 것이 타당하다고 주장한다.

다만 협회에서는 「공인중개사법」 제정이라는 표현을 사용하고 있으나, 이는 사실상 새로운 「공인중개사법」을 제정하는 것이라기보다는 「공인중개사법」으로의 제명변경을 중심으로 하는 현행 공부법의 개정 내지 전환을 의미한다고 보는 것이 더 정확한 표현이라고 볼 수 있다.[1)]

현행 공부법은 1983년 제정된 「부동산중개업법」이 제명변경 된 것이지만, 공인중개사자격

1) 왜냐하면, 현행 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」은 법의 명칭에도 불구하고, 그 내용과 체계는 이미 「공인중개사법」의 편제로 구성되어 있기 때문에 공인중개사법의 제정이라는 용어를 사용하는 것은 정확한 표현이라 볼 수 없기 때문이다. 이에 대해서는 후술 Ⅳ. 참고

제도가 도입된 지 30년이 경과하고 있다.[2] 또한 32만여명의 공인중개사가 배출되었음에도 불구하고(2013년 5월 기준) 유사 전문자격사[3]와는 달리 「공인중개사법」이라는 전문자격사법을 갖지 못하고 있는 실정이다.

따라서 공인중개사제도의 정착 및 부동산중개업의 발전을 위해서는 「공인중개사법」에 의하여 규율하는 것이 바람직하다고 하는 점은 공통된 인식이다.

그렇기 때문에 협회를 중심으로 입법적 해결을 시도하는 등 상당한 노력을 기울여 오고 있음에도 불구하고, 입법이 실현되지 않은 것은 무엇 때문일까 하는 근본적 의문이 제기된다.

또한 이와 관련하여 「공부법」을 「공인중개사법」으로 전환하려면 어떻게 추진하는 것이 바람직할 것인가가 문제된다.

2. 연구의 목적 및 범위

본고의 목적은 「공인중개사법」의 실현이라는 문제와 관련하여 몇 가지 쟁점사항 등을 검토함으로써 향후 「공인중개사법」을 위한 입법과정에서 참고가 될 수 있도록 하는데 있다.

다만 공인중개사법과 관련한 선행연구나 참고자료는 찾아보기 어려운 상태이다. 따라서 본고에서는 「공인중개사법」의 추진방안과 내용은 협회에서 추진하여 입법발의 된 「공인중개사법」안과 공인중개사가 회원으로 가입한 인터넷 카페에서 제시한 「공인중개사법」안 등을 검토대상으로 하였다.[4]

따라서 본고에서 논의한 주된 내용은 「공인중개사법」제정의 필요성과 관련한 이슈, 추진경과 및 입법이 되지 못한 이유, 「공인중개사법」에로 전환시 제기될 수 있는 쟁점사항에 관하여 고찰하고, 「공인중개사법」의 실현을 위한 과제와 방법론 등에 관하여 제언하였다.

그러나 부동산중개업의 향후 생존, 육성 및 발전을 고려한 이상적인 모습의 「공인중개사법」이 되기 위해서는 어떠한 방향이어야 하고, 거기에 어떤 제도나 내용이 포함되어야 할 것인지는 본 연구에서는 원칙적으로 다루지 아니하였다.[5]

---

2) 부동산중개업법에 의하여 1985년 제1회 공인중개사자격시험이 실시되어 처음으로 공인중개사가 배출되기 시작하였다.

3) 변호사, 세무사, 법무사, 공인노무사, 공인회계사, 감정평가사 등을 말한다.

4) 여기서는 일응 「공인중개사법」안 이라고 표현하였으나, 입법 발의 된 내용은 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 일부 개정 법률안」이다.

5) 다만 공인중개사법의 제정 방향과 관련해서는 김학환, "공인중개사법 제정의 과제", 「부동산학보」 제20집, 한국부동산학회, 2002, p.180 이하.
한편 부동산중개업의 발전방향과 관련해서는 김학환, "부동산유통업의 회고와 전망", 「대한부동산학회 30년사」, 대한부동산학회, 2011, p.323 이하 참고.

Ⅱ. 「공인중개사법」의 필요성에 대한 논의

1. 「공인중개사법」의 필요성

「공인중개사법」과 관련하여 우선 문제가 되는 것은 현행 「공부법」이 존재함에도 불구하고 「공인중개사법」이 왜 필요한 것인가 하는 점이다. 그러나 이 문제는 보는 관점에 따라 달라질 수 있고, 필요한 이유도 여러 가지로 열거될 수 있다.

예컨대, 공인중개사의 위상제고 및 역할증대, 제도의 선진화, 소비자보호, 유사전문자격사와의 형평성, 환경변화에 따른 경쟁력 증진 등이다. 또 필요성을 어떻게 보느냐에 따라 「공인중개사법」에 담을 내용도 당연히 달라질 수 있다.

그러나 여기서는 협회와 입법 발의안에서 나타난 주장을 중심으로 살펴보면 다음과 같은 이유로 「공인중개사법」이 필요하다고 한다.

첫째, 다수의 공인중개사가 배출되었고 또한 부동산중개시장에서 전문가로 활동[6]하고 있기 때문에 이를 적정하게 규율할 「공인중개사법」이 당연히 존재하여야 할 것이라고 한다.

둘째, 협회의 자율성을 통한 소비자의 재산권 보호와 부동산거래질서를 확립하기 위한 법률 근거의 마련이 필요하다고 한다. 예컨대, 변호사법 제25조의 회칙준수의무 및 제39조 감독을 비롯하여 법무사법에서도 제30조 회칙 등의 준수의무 및 제32조 감독 등을 규정하고 있다.

셋째, 이른바 업법으로는 중개업자가 아닌 자의 계속·반복적 행위에 대해서만 처벌이 가능한데, 선량한 국민의 재산권에 피해를 줄 수 있는 무등록자의 중개행위라도 업으로서 영위하지 않는 한 제재할 수 없는 문제가 있다. 그런데 공인중개사법으로 전환되면 그러한 문제가 해결될 수 있다고 한다. 예컨대, 법무사법이나 세무사법 등에서는 1회의 위반행위에 대해서도 처벌이 가능한 규정을 두고 있기 때문이다.

넷째, 법률 명칭에 자격사가 아닌 거래당사자의 거래신고의무와 같은 이질적 내용이 함께 포함된 것은 문제가 있기 때문에 법률의 분리가 필요하다고 한다. 즉, 2006년부터 도입된 부동산거래신고제도가 도입되어 시행된 지 7년이 넘는 시간이 경과했고, 부동산거래신고제도가 정착된 지금에는 그것을 별도로 표현하기 위하여 법률 명칭에 포함시킬 필요는 없다는 것이다.

다섯째, 전문자격사법에로의 전환은 부동산중개업계 특히 공인중개사의 숙원 사항으로 공인중개사 위상제고 및 중개업계의 선진화 및 전문화를 위해 필요하다고 한다.

2. 필요성에 관한 이슈

공인중개사법이 필요한 위 5가지 이유 중 둘째 및 셋째는 현행 「공부법」의 체계에서도

---

6) 1985년(제1회 시험)부터 2012년(제23회 시험)까지 모두 181만7,411명이 공인중개사자격시험에 응시하여 32만5,486명이 합격하는 등 많은 자격사가 배출되었고, 부동산중개업자는 2012년말 기준 82,931명에 달한다.

법률의 일부 개정으로 가능한 사항이 아닌가 생각된다. 즉 협회나 공인중개사의 자율성에 관한 사항은 「공부법」에서 규정하더라도 체계상 가능하며, 무등록자가 행하는 1회의 불법중개행위에 대한 제재도 역시 가능하기 때문이다.

그렇다면 「공인중개사법」이 필요한 이유는 위 첫째, 넷째, 다섯 번째 사항이라고 볼 수 있기 때문에 이를 중심으로 고찰한다.

첫째 이유에 관하여 보건대, 공인중개사 자격제도가 도입되고 다수의 공인중개사가 배출되었음에도 불구하고 법 명칭을 비롯하여 구성 내용이 전문자격사법을 의미하는 「공인중개사법」으로 되어 있지 않은 점은 타당하다고 볼 수 없기 때문에 이 점은 바로 「공인중개사법」이 필요한 이유라고 볼 수 있다.

넷째 이유에 관하여 보면, 부동산거래신고제도는 본질적으로 그 신고의무를 거래를 하는 국민일반이 부담하는 의무이고, 중개업자는 중개를 한 경우에 한하여 거래신고의무를 부담한다. 즉 중개업자가 모든 부동산거래에 대한 신고의무를 지는 것이 아니라면 현행 부동산거래신고제도는 「공부법」의 체계에서도 이질적인 제도이다. 따라서 부동산거래신고제도라는 이질적인 제도가 있는 한, 이를 나타내는 명칭이 법률의 제명에 포함될 수밖에 없을 것이므로 현행 「공부법」의 상태에서 「공인중개사법」으로 전환하는 것은 일반적인 법률명칭상 부자연스럽다.

물론 부동산거래신고제도는 그 도입 이래 이제는 부동산거래의 일반적 제도로 정착되었기에 긴 제명의 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」로 표현하지 않는다고 하더라도 국민들이 거래신고의무가 있음을 충분히 인식하는 정도에 이르렀다. 또한 부동산 거래신고제도의 일차적 신고의무대상은 중개에 의한 거래인 경우에는 거래당사자인 국민이 아니라 부동산중개업자로 되어 있고, 현행 공부법 전체 51개의 법조문 중 부동산거래신고관련 법조문은 3개에 불과하다.

따라서 법 명칭이 개개의 제도나 내용을 모두 포함시킬 수 없는 포괄성을 가질 수밖에 없다는 점을 감안한다면 「공부법」을 그대로 「공인중개사법」으로 전환하더라도 큰 문제가 되는 것은 아니라고 볼 수도 있다.

그러나 부동산거래신고제도는 그 주체나 성격상 「공부법」이나 「공인중개사법」과는 조화되기 어려운 이질적 성격의 제도이기 때문에 이 제도를 그대로 존치하거나 포함한 상태에서는 법률 명칭이 포괄성을 갖는다고 하더라도 「공인중개사법」으로 표현하는 것은 부자연스럽다고 보지 않을 수 없을 것이다.

다섯째 이유에 관해서 보건대, 과연 「공인중개사법」이 공인중개사의 위상 및 전문성제고, 거래선진화 등에 기여할 수 있기 때문에 필요하다고 하는 점인데 과연 그러할 것인가 하는 점이다.

이제 부동산중개업은 과거의 단순 중개에서 벗어나 대국민 재산권 보호를 위한 공인중개사의 역할이 강화되고, 부동산종합서비스제공을 위한 중개사무소의 전문화ㆍ대형화에 대한 요구가 증대되고 있는 상황이다. 그러나 현실은 소규모 영세 개인사무소에 머무르고 있으며, 중개서비스 또한 종합화되지 못하고 있다. 이를 위해서는 법의 규율대상과 체계, 내용을 정비하는 것이 무엇보

다도 중요하다고 볼 수 있다.

따라서 「공부법」의 체계에서는 근본적으로 부동산중개업의 규제라는 관점에서 출발한 것이라고 하는 점에서 한계가 있는 것으로 판단되기 때문에 「공인중개사법」으로 하루 빨리 개편하여 부동산거래질서 확립을 통한 소비자의 재산권 보호와 공인중개사의 위상 및 부동산거래 선진화를 위한 기반을 마련하는 것이 필요하다. 이러한 점이야 말로 「공인중개사법」이 필요한 근본적 이유라고 볼 수 있을 것이다.

Ⅲ. 「공인중개사법」의 추진 경과

1. 의원입법 발의안의 요약

「공인중개사법」에로의 전환을 위한 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률 일부 개정법률안」이 수차례 국회에 제출되어 심의되었다.

2007년 2월 26일 제17대 열린우리당 장경수의원 대표발의를 통해 처음으로 「공인중개사법」안이 국회에 제출되었다.

장경수 법안은 부동산거래의 투명화와 선진화를 위하여 공인중개사에게 실거래가신고의무가 부과되어 있고, 중개대상물 확인·설명의무도 강화되는 등 소비자를 위한 전문가로서의 공인중개사의 책임이 강조되고 있으나 법률의 명칭, 법률에서 사용하는 용어, 중개사무소 개설등록 결격사유 및 등록취소사유 등에서 공인중개사제도의 올바른 정착과 공인중개사의 전문자격사로서의 역할과 저촉되는 부분이 있어 이를 합리적으로 개선하여 부동산거래제도의 선진화와 부동산중개업의 발전을 기하고자 하는 것을 제안 이유로 들고 있다. 그러나 이 법안은 제17대 국회의 임기만료로 입법이 되지 못하고 무산되었다.

<표 3-1> 장경수 공인중개사법안 주요내용

■ **장경수 공인중개사법안** 가. 「공인중개사법」으로 제명 변경 나. 중개업자, 법인인 중개업자 용어 변경 및 정의 * 중개업자 →개업공인중개사, 중개업자인 법인→ 중개법인 다. 등록취소 및 결격사유에서 벌금형 선고 삭제

이후, 2009년 2월 12일 제18대 국회에서 당시 한나라당 박순자 의원 대표발의로 「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」의 제명을 「공인중개사법」으로 변경하는 공부법 일부개

정법률안이 다시 한 번 발의되었다.[7]

또한 당시 김낙성 · 박상돈 의원도 역시 제명변경을 중심으로 하는 공부법 일부개정법률안을 발의하였다.[8]

그러나 이러한 법률안들은 심의 결과 국토해양위원회 본회의에 부의되지 못하고 모두 폐기되었다.

<표 3-2> 박순자 공인중개사법안 주요내용

■ **박순자 공인중개사법안** 가. 「공인중개사법」으로 제명 변경 나. 중개업자 및 법인인 중개업자라 용어 변경(개업공인중개사 및 중개법인) 다. 중개인 사무소 명칭과 업무지역 제한 폐지

2. 입법이 되지 못한 이유

현행 「공부법」은 2005년 7월 부동산 거래의 투명화와 부동산 거래질서 확립을 위해 부동산 거래신고제도를 도입하면서 부동산 중개업무 및 공인중개사에 관한 규정과 부동산 거래신고에 관한 규정을 함께 규율함에 따라 종전 「부동산중개업법」의 제명을 변경한 것이다.

위와같이 몇 차례 「공인중개사법」으로 제명을 변경하는 내용의 의원입법이 발의되었으나, 그 타당성은 공감하면서도 문제점이 지적되었다. 즉「공부법」을 「공인중개사법」으로 제명을 변경할 경우, 현행법의 부동산 거래신고에 관한 사항과 부동산중개업 등의 내용을 함축적으로 대표하지 못하기 때문에 명칭변경이 어렵다고 하는 점이다.

그러나 향후 장기적으로 「공인중개사법」이외에 「부동산 거래에 관한 법률」을 각각 분리하여 제정하는 방안도 고려할 필요성이 있다는 논리로 결과적으로는 현 상태로는 어렵다고 하는 것이다.[9]

또한 이러한 법안 자체의 문제점 외에도「공인중개사법」은 모두 의원입법으로 추진되었으나, 이에 대해서는 사전에 소관부서인 국토교통부와도 어느 정도 교감이 필요한데 그러한 것이 결여된 상태에서 거의 일방적으로 추진되었고 하는 점도 결국 입법으로 성사 되지 못한 배경으로 작용한 것이 아닌가 추정된다.

그 외에도 과거 협회의 이원화 문제, 「공인중개사법」에 대한 연구용역도 행하지 않은 상태에서 법안만 만들어 제출하였기에 객관성의 결여, 「공인중개사법」에 대한 협회 회장 등의 정략적 이용 등도 역시 입법이 성사 되지 못한 원인이 되지 않았나 생각된다.

---

7) 이 법률안은 국회의원 241명이라는 압도적 다수가 공동발의를 하였다.

8) 국회 홈페이지 http://www.assembly.go.kr

9) 건설교통위원회 유병곤 수석전문위원 검토보고서, 2007. 9, pp.18-19; 국토해양위원회 임병규 수석전문위원 검토보고서, 2009. 7, pp.3-5.

3. 기타「공인중개사법」안

협회에서 업계를 대표하여 추진한 「공인중개사법」안 이외에도 2009년에는 공인중개사의 인터넷 카페 모임인 민중모, 일사천리, 젊은 공인중개사들의 모임을 중심으로 「공인중개사법」안을 마련하여 이를 공개하기도 하였다.[10]

공인중개사의 인터넷 카페 모임에서는 공인중개사제도의 올바른 정착과 부동산유통제도의 발전을 통한 대국민 서비스 및 부동산거래 시스템의 선진화는 물론 제도의 미비점을 보완하고 규제위주의 현행 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」을 폐지하며,「공인중개사법」을 제정함으로써 공인중개사의 자질향상, 시대의 변화에 따른 제도의 개선, 개방에 따른 조기대응 및 경쟁력을 확보하고 전문성 제고 및 부동산중개 제도를 합리적으로 개선해야 한다는 것을 제안이유로 들고 있다.

<표 3-3> 인터넷 모임 공인중개사법안 주요내용

■ **인터넷 모임 공인중개사법안**

가. "공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률" 폐지, 자격사법인 "「공인중개사법」" 제정
나. 중개업법의 행위법 전환에 의한 무자격자 처벌 강화
다. 중개보수제도 도입
라. 공인중개사 자격 취소 및 정지에 대한 징계위원회제도
마. 거래당사자와 공인중개사외 상업적 거래 목적 광고금지
바. 공인중개사사무소, 법인 및 분사무소 사무직원 수 제한(1명)
사. 의뢰인과 공인중개사간 업무계약서 작성 의무화
아. 부동산의뢰인의 신분 확인 근거 규정 도입
자. 공인중개사가 매도(임대)인에 임대차 관련 자료요청 장치 마련
차. "공인중개사"와 "공인중개사보" 구분

Ⅳ. 공부법의 공인중개사법 전환과 쟁점

1. 개요

「공인중개사법」은 「공부법」을 완전 폐기하고 새로운 법률을 제정하는 것은 아니다. 「공부법」을 제명변경에 의하여「공인중개사법」으로 전환하면서 다른 전문자격사법의 예에 따라 공인중개사로서의 자격사법에 맞게 개정하는 것이라고 볼 수 있다. 따라서 「공부법」을 「공인중개사법」으로 전환할 경우, 우선 체계적 정합성 등 형식적 측면에서 쟁점이 될 수 있기 때문에

10) 민중모 카페 http://cafe.daum.net/cealove

이 점에 관해서 검토한다.

물론「공인중개사법」으로 전환되는 경우 현행 「공부법」에는 규정이 되지 않아 새롭게 보완 내지 신설하여야 할 필요가 있는 사항은 어떤 것인가가 문제될 수 있고, 그에 대해서는 많은 논란이 예상된다.[11]

2.「공인중개사법」전환시 쟁점 및 검토

(1) 체계적 정합성

현행「공부법」을 「공인중개사법」으로 전환하는 경우 과연「공인중개사법」으로 체계와 구성에 적합할 것인가가 우선 문제되지 않을 수 없다. 법률의 체계적 정합성은 가장 중요한 문제로서 검토될 사항이기 때문이다.

「공부법」은 종전「부동산중개업법」의 제명을 변경하여 2006년 1월 30일부터 시행하면서 이미 부동산중개업이라고 하는 업무와 규제적 형식의 법체계를 공인중개사라는 자격사 중심으로 변경하였음은 주지의 사실이다.

이는 그 개정과정에서 법의 제명이 「공인중개사법」으로 변경되더라도 체계적 정합성에 문제가 없도록 전제했던 것으로 판단된다. 왜냐하면 「공부법」실제 규정 체계상 다른 전문자격사법과 비교하더라도 별반 차이점은 없는 상태이기 때문이다.[12]

따라서 부동산거래신고제도에 관한 내용만 제외하고 생각한다면, 현행법의 제명을「공인중개사법」으로 그대로 변경하더라도 체계 정합성에 특별한 문제는 없다고 볼 수 있다.

(2) 부동산거래신고제도의 처리

부동산거래신고제도가 「공부법」에 규정된 상태에서 그대로 「공인중개사법」으로 전환하더라도 문제는 없는가, 아니면 이는 일반적 법률 명칭 사용례 등에 어긋나는 것은 아닌가 하는 점이 쟁점이 될 수 있다.

부동산 거래신고제도가 「공부법」전체 51개의 법조문 중 3개(제27조, 제27조의2, 제28조)에 불과하다는 점에서 보면 그대로 명칭을 「공인중개사법」으로 하더라도 무방하다고 볼 수도 있다.[13]

그러나 부동산거래신고제도는 중개업자가 거래신고의무의 대상이라고 하더라도 부동산중개 내지 공인중개사제도와는 직접 관련성은 없는 이질적인 제도라고 볼 수 있다.

---

11) 본고에서는 쟁점 사항은 종래 입법 발의안에 대한 검토보고서 등을 소재로 하여 고찰하였으며. 「공인중개사법」에 포함시켜야 될 필요성이 있는 사항에 대해서는 Ⅴ. 6.에서 간단히 고찰한다.

12) 또한 당시 입법 과정에서 필자는 국토해양부 담당자, 국회 소관위 전문위원 등과 법 명칭을「공인중개사법」으로 하기 위해 의견을 주고받고, 소관위 공청회에서 진술인으로 참여하는 등 그 법안에 대하여 진행과정 및 내용을 잘 알 수 있는 기회가 있었다.

13) 이에 대해서는 Ⅱ. 2. 공인중개사법의 필요성에 관한 이슈 참고

따라서 이 부동산거래신고제가 있는 한, 그 적용대상이 국민 일반이라고 하는 포괄성과 부동산 시장의 투명성을 대표하는 제도라고 하는 중요성 때문에 법률 명칭에서 이를 삭제하는 것은 문제가 될 수 있다고 본다.

그렇다면「공인중개사법」이라는 간단명료한 자격사법의 명칭과 부합하게 하려면 부동산거래신고제도는 「공인중개사법」과는 분리하여 규정하는 것이 타당하다.

(3) 유사 전문자격사법과의 형평성

공인중개사 외에 전문자격사로서 변호사, 공인회계사, 공인노무사, 법무사, 건축사, 세무사 등은 각각「변호사법」,「공인회계사법」,「공인노무사법」,「법무사법」,「건축사법」,「세무사법」 등으로 규정하고 있어 다른 전문자격사와의 형평성에도 어긋나기 때문에 「공인중개사법」이 필요하다는 것을 이유로 든다.

그런데 문제는 과연 공인중개사의 자격과 업무 등에 관하여는 「공부법」으로 규율하는 것이 형평성에 어긋나는가 하는 점이다. 왜냐하면 유사한 부동산전문자격사인 감정평가사의 경우에도「감정평가사법」이 아닌 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에서 자격사제도와 업무를 함께 규율하고 있기 때문이다.[14)]

따라서 이러한 감정평가사의 예를 들어 공인중개사의 경우에도 유사 전문자격사와의 형평성에 어긋나는 것은 아니라고 보는 견해도 있다.[15)]

그러나 감정평가사와 공인중개사를 동일시하여 형평성에 반하지 않는다고 보는 것은 타당하지 않다고 본다. 왜냐하면 감정평가사는 다른 전문자격사와 달리 국가의 공시지가 등 조사업무를 위탁 받아 일정한 보수를 받고 국가의 감정평가에 관한 업무를 행하고 있기 때문에 이러한 업무내용이 법률에 다수 포함될 수밖에 없기 때문에 이를 「감정평가사법」으로 규율하기에는 적합하지 아니하다.

또한 현행 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」은 전체 47개 법조문 중 부동산가격공시 등에 관한 내용이 약 20여개에 이르는 등 공인중개사, 변호사, 세무사 등의 전문자격사 및 관련법과는 그 성격, 내용 및 체계가 전혀 다르게 구성되어 있다.

따라서 감정평가사의 예를 들어 공인중개사도 「공부법」으로 규율하는 것이 변호사 등 유사전문자격사와 비교하여 형평에 반하지 않는다고 하는 것은 논리적 타당성이 없는 것으로 생각한다.

(4) 중개업자 등의 명칭

공부법에서는 공인중개사로서 중개사무소 개설등록을 한 자, 중개법인, 중개인에 대하여 '중개업자'라는 용어를 사용하고 있다. 그러나 '중개업자' 라는 용어는 다소 부정적 이미지를 갖고 있고, 최근 공인중개사의 업무가 부동산 중개 외에 부동산거래 신고 및 경·공매 대리 등으로

14) 감정평가사의 경우에는 전문자격사법인 감정평가사법으로 규율해야 한다는 주장은 하고 있지 않은 것 같다. 한국감정평가협회 홈페이지 http://www.kapanet.or.kr

15) 국토해양위원회 임병규 수석전문위원 검토보고서(2009.7), pp.3-5.

확대되면서 전문자격사로서의 위상과도 맞지 않는 용어로 되었다고 볼 수 있기 때문에 이에 대신할 적절한 명칭이 무엇인가가 문제된다.

즉「공인중개사법」으로 변경하는 경우, 중개업자라는 용어를 그대로 존치할 것인지, 중개업자라는 용어는 「공인중개사법」과는 상치되는 것인지, 공인중개사자격자와 중개사무소를 개설등록한 공인중개사를 어떻게 호칭할 것인지, 중개인을 공인중개사로 의제할 수 있는지 등을 검토할 필요가 있다.

이와 관련하여 2007년 장경수 공인중개사법안에서는 공인중개사자격을 취득한 후 중개사무소를 개설등록한 자를 '개업공인중개사'라 하고, 중개업을 조직적이고 전문적으로 행하기 위한 「상법」상 회사로서 중개사무소의 개설등록을 한 법인을 '중개법인'으로 정의하였다.

그러나 이러한 용어의 사용에 대해서는 중개업자의 범위에 과거 「소개영업법」에 의하여 신고를 하고 중개업을 영위하고 있는 중개인이 포함되어 있으나, 이에 대한 용어 정의가 이뤄지지 않았기 때문에 개업공인중개사를 공인중개사의 자격시험에 합격한 자로 한정하고 있고, 개업공인중개사에 관한 규정은 그 성질에 반하지 아니하는 한 중개법인에 준용하도록 하고 있어, 개정안이 시행될 경우 중개인은 더 이상 중개업을 영위할 수 없는 문제가 발생할 것으로 예상된다는 지적이 있었다.[16]

또한 2009년 박순자 공인중개사법안도 동일한 내용이나, 여기서는 중개인을 개업공인중개사로 의제하고자 하였다. 즉, '개업공인중개사'라 함은 이 법에 따라 공인중개사자격을 취득한 후 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다고 정의하고, 부칙에서 이 법 시행 당시 법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자는 개업공인중개사로 의제하였다.

그러나 이는 개업공인중개사를 "이 법에 따라 공인중개사자격을 취득한 후 중개사무소의 개설등록을 한 자"로 규정함과 동시에 부칙에서는 공인중개사자격을 취득하지 않은 "중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자(중개인)"를 개업공인중개사로 보아 서로 상반되는 내용이 동일한 법률안에 같이 규정되어 법 조항 간에 상충이 발생하는 문제점이 있었다.

따라서 이러한 상충을 해결하기 위해서는 본문에서 '공인중개사'와 '중개인'을 각각 구분하여 조항마다 개별적으로 언급하는 방안이 있을 수 있으나, 이는 기존에 중개업을 영위하고 있던 자들의 보호를 위하여 예외적으로 부칙에서 인정하여 오던 중개인을 법률 본문에서 명시적으로 인정하게 되어 법 제명 등과 또다시 상충하는 문제가 발생할 수 있다.[17]

한편 업무를 하는 전문자격사 명칭과 관련한 입법례를 보면, 「변호사법」에서는 개인 변호사, 법무법인, 법무법인(유한), 법무조합의 종별을 규정하고 있지만 변호사 외에 이를 총칭하는 변호업자라는 용어를 사용하고 있지 않으며, '공인노무사법'에서는 공인노무사 자격 취득 후 직무개시를 위해 노동부장관에게 등록한 자를 '개업노무사'로 칭하고 있다.

따라서 유사한 전문자격사의 예를 볼 때, 공인중개사의 경우에도 중개업자라는 용어를 사용하

16) 건설교통위원회 유병곤 수석전문위원 검토보고서(2007.9), pp.20-21.
17) 국토해양위원회 임병규 수석전문위원 검토보고서(2009.7), pp.18-20.

지 않더라도 입법기술상 다른 문제가 없다면 굳이 부정적 이미지의 용어를 사용할 이유는 없을 것이다.

물론 중개업자라는 용어가 존치된다면 절대 「공인중개사법」이라는 제명으로 변경할 수 없는 절대적 관계라고 볼 수는 없을 것이다. 그러나 「공인중개사법」은 공인중개사의 위상제고를 위한 목적도 중요한 이유가 되므로 중개업자라는 용어를 그대로 사용하는 것은 「공인중개사법」으로 전환하는 의미를 반감시키는 상징적 의미를 갖고 있다고 하지 않을 수 없다.

따라서 중개업자 대신에 등록 또는 개업공인중개사라는 용어를 사용하고, '중개인'의 경우에는 법리상 많은 논란이 있을 수 있기 때문에 등록 또는 개업공인중개사로 의제하지 말고 「공부법」과 같이 법률 부칙에서 예외로 기득권을 인정받아 등록 또는 개업공인중개사의 업무를 할 수 있고, 이에 대하여 동법이 적용되는 것으로 하는 방법을 생각해 볼 수 있다.

그리고 중개법인에 대해서는 공인중개사의 업무에 관한 규정을 준용하는 방법을 생각할 수 있다.

생각건대, 근본적으로 법문에서의 어떤 용어의 사용은 그 용어에 대한 개념 정의 등으로 해결할 수 있는 입법기술상 문제에 불과하기 때문에 중개업자라는 용어 대신에 등록 또는 개업공인중개사라는 용어를 사용하여 「공인중개사법」과 일치시키더라도 특별한 문제는 없다고 볼 수 있다.

Ⅴ. 「공인중개사법」 실현을 위한 과제

1. 추진방법론상의 문제

부동산중개업계에서는 「공인중개사법」의 실현이 염원임에도 불구하고 그것을 추진하는 절차, 방법, 내용 등에 대하여 과연 충분한 검토를 전제로 하여 행하여진 것인지는 의문이다.

왜냐하면, 과거 「공인중개사법」 추진과정에서 회원들의 의견수렴, 관련가관인 국회 전문위원 설득, 국토해양부와 사전 협의와 교감 등이 필요함에도 이러한 것이 충분히 행하여지지 않은 채, 법률안을 만들어 협회 차원에서 일방적으로 추진한 것으로 볼 수 있기 때문이다.

또한 공인중개사의 보수를 현실화, 등록 취소나 업무 정지처분시 업무의 계속적 처리, 공인중개사 및 법인의 공인중개사협회 의무적 등록 등[18] 논란의 여지가 많은 사항을 공인중개사법안에 다수 포함하여 이를 일거에 해결하려 했던 점도 입법 실현을 어렵게 만든 문제가 아니었나 생각된다.

18) 김낙성 의원 대표발의 공인중개사법안(2009.1)

2. 객관적 설득력과 타당성의 확보

법률을 제정하기 위해서는 무엇보다도 객관적 설득력과 타당성을 확보해야 한다. 그러나 지금까지 시도하였던 「공인중개사법」은 이러한 부분이 부족했다고 평가할 수 있다.

법률안에 대한 공정성과 객관성 및 공신력을 갖기 위해서는 예컨대 외부연구기관의 연구용역을 통해 「공인중개사법」 안을 마련하고 입법을 추진할 필요가 있다. 또한 「공인중개사법」 안으로서 최종 조문화되기까지 그 필요성, 「공부법」의 한계, 법에 신설할 제도에 대한 비교법적 고찰 등 타당한 이론적 근거가 설득력 있게 제시되어야 할 것이나, 이런 부분이 결여된 채 추진되었다.

3. 이해관계 상충과 공익적 업무에 대한 고려

「공인중개사법」은 전문자격사법에 걸맞게 국민의 재산권 보호나 부동산거래질서를 더욱 공고히 할 수 있다는 점에서 정부와 국민을 설득할 수 있는 규정의 신설과 그에 대한 논리의 개발도 필요하다 할 것이다.

특히 타 자격사와의 업역 충돌을 일으킬 가능성이 있는 업역의 확대 부분에 대해서는 먼저 그에 대한 교육과 당해 업무의 정착화 등 충분한 여건을 조성하면서 장기적 과제로 추진할 필요가 있다.[19]

또한 공인중개사 시험제도의 변경, 중개보조원제도의 폐지[20] 등은 공인중개사제도의 정착을 위해 바람직하나, 이러한 사항이 과도한 진입장벽으로 작용하게 되면 공인중개개사 수험생, 중개보조원의 반발에 부딪히게 된다. 따라서 당연히 예상되는 반대에 대비해 합리적 타당성과 논리 마련은 물론 역지사지의 입장에서 이해와 설득 등 선행 노력이 행하여져야 할 것이다.

나아가 전문자격사인 경우 그 사회적 역할과 책임이 강조되고 있다. 그러한 일환으로 공익적 봉사기능 등은 중요한 요소라고 볼 수 있다. 예컨대, 변호사법에서 변호사는 연간 일정 시간 이상 공익활동에 종사하도록 규정하고 있고(변호사법 제27조 제1항), 변호사가 광고를 하는 경우에는 광고의 방법 또는 내용이 변호사의 공공성이나 공정한 수임 질서를 해치거나 소비자에게 피해를 줄 우려가 있는 것으로서 대한변호사협회가 정하는 광고 등은 금지하고 있다(변호사법 제23조 제2항).

따라서 「공인중개사법」에도 변호사법 등의 입법례를 참고하여 공인중개사로서 적합한 공익 내지 사회봉사적 활동에 관한 내용을 포함시켜 추진하는 방안을 고려해 볼 필요가 있다.

---

19) 부동산중개업계와 변호사업계의 업역과 관련한 다툼에 대해서는 김학환, "부동산중개업자와 변호사간의 업무영역의 충돌", 부동산중개학회지 제1집, 2010, pp.119-136.

20) 특히 중개보조원과 관련된 문제는 제19대 이철우 국회의원 대표발의 공부법 일부개정법률안의 원안에서 중개보조원수를 제한하는 내용이 포함되어 있었다. 그러나 국회 국토교통위원회 법안심사소위원회에서 이는 규제완화 차원에서 폐지되었던 규제라는 점이 논란이 되었고, 결국 심의과정에서 삭제된 바 있다.

4. 장 · 단기 과제의 구분

「공인중개사법」 이 부동산중개업계나 공인중개사의 모든 문제를 해결하는 것은 아니다. 따라서 「공인중개사법」에 포함되어야 할 세부내용을 검토하기 위해서는 관련 업계, 학계 및 관계기간의 긴밀한 업무협의가 행하여져 하는 것은 물론이고, 무엇보다도 장·단기 과제를 잘 구분하여 계획적으로 추진되어야 한다.

예컨대, 비교적 논란의 여지가 적은 개선사항 및 소비자의 피해를 방지하는 내용 등은 단기과제로 추진하고, 중개수수료 개선·업무영역 확장·중개법인의 대형화 등은 장기과제로서 추진하는 방안을 생각해 볼 수 있다.

5. 부동산거래신고제도의 분리에 따른 대안 법안의 마련

2006년부터 도입된 부동산거래신고제도는 시행 7년이 경과한 현 시점에서 본다면, 안정적으로 정착되어 부동산거래의 투명화에 크게 기여하고 있다고 평가할 수 있다.[21] 그런데 「공부법」의 「공인중개사법」 전환시 명칭에서 가장 문제가 되는 부분은 바로 이 제도의 처리를 어떻게 할 것인가가 갖아 큰 문제라고 하는 점은 이미 논한바 있다.

생각건대, 「공인중개사법」으로 하기 위해서는 부동산거래신고제도를 분리하여 「공인중개사법」과는 별개로 법률에서 규율하는 방안이 가장 유력하다. 다만 그 경우에도 구체적으로 어떻게 분리하는 것이 타당할 것인가라는 문제는 여전히 남는다.

이에 대해서는 부동산거래신고제도를 「부동산등기특별조치법」으로 이관하거나 「부동산거래에 관한 법률」 또는 「부동산거래신고에 관한 법률」을 별도로 제정하는 방안을 생각할 수 있다.

먼저 「부동산등기특별조치법」은 부동산거래신고제도가 출발하게 된 계약서검인제도를 규정하고 있어 부동산거래신고제도가 규정되더라도 체계와 내용상 문제는 없을 것이다. 다만, 「부동산등기특별조치법」은 법무부와 국회 법제사법위원회 소관법률이기 때문에 국토교통부 및 국토교통위원회 소관인 공부법 또는 공인중개사법과는 소관부처가 다르게 되어 소관부처들 간의 협조를 얻지 못하면 공인중개사법의 입법 실현이 원활하게 행하여지지 못할 우려가 있다.

다음에는 「부동산거래에 관한 법률」 또는 「부동산거래신고에 관한 법률」을 독립된 법률로 제정하는 방법이다. 그런데 「부동산거래신고에 관한 법률」은 범위가 비교적 한정되고 국토교통부 소관 법률이 될 수 있지만, 「부동산거래에 관한 법률」은 그 범위가 확대될 소지가 있고 소관부처도 문제될 수 있다. 부동산업의 발전이란 관점에서는 부동산거래에 관하여 포괄적 법률을 제정하는 것이 바람직하다고 볼 수 있지만, 여기에는 그 내용 및 이해관계의 조정 등으로

---

21) 백명기 · 서진형, "실거래가신고제도에 대한 인식과 파급효과에 관한 연구", 「대한부동산학회지」 제27권 제1호, 2009, p.43 이하; 김학환, "부동산거래신고제도의 쟁점", 「부동산학보」 제39집, 2009, p.109 이하.

입법과정에서 논란의 여지가 많을 것으로 예상된다.

따라서 「공인중개사법」의 실현 가능성을 높인다고 하는 관점에서는 부동산거래신고제도에 관한 내용을 별로도 분리하여 「부동산거래신고에 관한 법률」을 제정하는 것이 바람직하지 않나 생각한다. 다만, 장기적으로는 「부동산거래에 관한 법률」을 마련하여 「부동산거래신고에 관한 법률」을 통합하는 방법도 생각해 볼 수 있다.

또한 「부동산거래신고에 관한 법률」을 별도로 제정하는 경우에도 거래당사자의 거래신고의무 외에 공인중개사의 거래신고의무에 관한 내용도 함께 규정할 것인지, 아니면 공인중개사의 거래신고의무에 관한 사항은 그대로 「공인중개사법」에서 규정하여 이원적으로 규율하는 것이 타당할 것인지는 신중히 검토할 필요가 있다.

사견으로는 거래당사자의 거래신고의무와 공인중개사의 거래신고의무에 관한 내용을 모두 「부동산거래신고에 관한 법률」에서 규정하는 것이 공인중개사 입장에서는 더 바람직하지 않을까 생각한다.

왜냐하면, 거래당사자인 일반 국민 모두에게 적용되는 「부동산거래신고에 관한 법률」에서 공인중개사에게 중개의뢰를 한 경우에는 공인중개사가 부동산거래신고를 대신하여 주어 편리하다고 생각할 수 있기 때문이다. 나아가 부동산거래에 관해서는 공인중개사가 전문가임을 동법을 통하여 자연스럽게 인식시켜 주는 방법도 될 수 있다.

6. 공인중개사법에 포함할 사항의 획정

이른바 명실상부한 「공인중개사법」이 되기 위해서는 어떠한 사항이 포함되어야 할 것인지는 매우 어려운 문제이고, 보는 관점에 따라 달라질 수 있는 문제이다. 또한 이는 본고의 주된 논의 대상은 아니다.

다만, 「공인중개사법」을 추진하기 위해서는 제명변경 외에도 최소한 다른 전문자격사법과 비교하여 볼 때 필수적 사항이 어떤 것인지는 문제될 수밖에 없다. 따라서 관련 입법례와 전문가 의견 등을 참고하여 협회 내부적으로 적정한 사항과 범위를 획정하여야 한다.

그동안 입법 발의된 「공인중개사법」안도 제명변경 만을 위한 것이 아니고 중개수수료, 등록결격사유 등의 규제완화, 중개인의 업무공인중개사 의제 등을 포함하였다.

또한 인터넷 카페모임의 「공인중개사법」안에서도 중개사보제도, 중개보조원의 한시적 해결, 광고실명제, 1회성 중개행위에 대한 처벌, 처벌위주 규정 개선, 징계위원회 설치, 공인중개사 과다배출, 업역 확장으로서 분양업무의 전속화 등을 제안하였다.

사견으로는 법의 목적 재구성, 일반·전속중개계약의 구분 없이 중개계약의 의무적 서면화, 중개업을 공인중개사의 업무로 전환, 무등록자의 1회성 중개행위에 대한 제재, 중개수수료라는 용어를 중개보수로 변경하고 중개보수청구권의 성립요건과 시기의 명문화[22], 시대에 맞지 않는

22) 중개수수료청구권의 성립요건과 시기가 불명하여 실무에서는 많은 분쟁이 발생하고 있다. 특히 중개수수료지급시기를 법률이 아닌 시·도 조례에서 구구하게 정하고 있는 것은 위임입법의 한계를 벗어난 것이라고 생각한다.

매매업금지의 삭제와 소비자보호 규정 신설, 중개법인과 공인중개사의 업무범위의 차별화에 의한 중개법인의 점진적 육성, 공동중개에 관한 규정, 공인중개사 실무수습제도[23], 인터넷시대에 맞는 중개대상물확인·설명제도의 개선, 고객에 대한 허위의 정보제공에 대한 제재, 공인중개사의 부동산분쟁상담 등 공익적 봉사활동의무 등은 「공인중개사법」에 포함될 필요가 있는 사항이라고 생각한다.

Ⅵ. 결론

1983년 도입된 공인중개사제도는「부동산중개업법」제정 이후 2006년「공인중개사의 업무 및 부동산거래신고에 관한 법률」로 전부 개정되어 전문자격사법의 체계를 갖추었음에도 불구하고 명칭을 비롯하여 전문자격사법으로서의 「공인중개사법」으로 전환되지 못하고 있다.

따라서 「공부법」을 「공인중개사법」으로 전환하기 위한 노력과 입법발의 등이 행하여 졌으나, 결실을 보지 못하고 있는 상황이다. 이러한 상황에서 본고에서는 「공인중개사법」에로의 전환시 쟁점이 되는 사항과 「공인중개사법」을 추진함에 있어서 제기되는 과제가 무엇인지를 중심으로 고찰하였다.

「공인중개사법」의 내용상 문제에는 이견이 있을 수 있지만, 그 필요성에 대해서는 대부분 공감을 하고 있다. 따라서「공인중개사법」을 추진하기 위해서는 그동안 입법과정에서 제기된 문제 및 추진방법상의 사례를 참고삼아 문제점을 면밀히 분석하고 준비할 필요가 있다.

우선 「공부법」을 「공인중개사법」으로 전환하기 위해서는 체계적 정합성 등에 대한 검토가 필요하다. 이와 더불어 법률안에 대한 논리적 타당성을 확보하기 위한 연구와 국회(국회의원과 소관 전문위원) 및 국토교통부 등 관계기관의 협조 및 조율을 통한 객관적 설득력 확보와 공감대를 형성하는 것이 중요하다.

다만,「공부법」을 「공인중개사법」으로 전환하는 것이 부동산중개업계와 공인중개사제도의 현안문제를 단번에 해결하는 수단은 아니기 때문에 법에 포함될 사항에 대해서 장·단기 과제를 선정하여 단계별로 추진하는 지혜도 전략적으로 필요하다.

그러한 관점에서 보면「공인중개사법」의 추진에서는 제명변경을 우선하여 이해관계 충돌이나 논란의 여지가 적은 사항을 중심으로 추진하는 것도 좋은 방법이다.

아울러「공인중개사법」에로 전환시 가장 문제가 되는 것이 부동산거래신고제도인데, 이 제도를 어떻게 처리할 것인지에 대해서도 타당한 방법론을 강구하여야 한다.

그 점에 대해서는 「부동산거래신고에 관한 법률」을 별도로 제정하여 해결하되, 부동산거래신

중개수수료청구와 관련해서는 김학환, "부동산중개수수료청구권의 쟁점 검토", 「대한부동산학회지」 제27권 제2호, 대한부동산학회, 2009, pp.137-156.

23) 건국대 부동산정책연구소 · 한국부동산분석학회, 공인중개사자격제도개선방안에 관한 연구, 건설교통부 · 한국토지공사, 2005, p.413 이하.

고의무와 절차에 관해서는 현 「공부법」의 규정을 참고로 하여 법안 구성을 한다면 제정 과정에서 쟁점이 되는 논란은 크지 않을 것으로 생각된다.

[참고문헌]

김학환, "부동산거래신고제도의 쟁점", 「부동산학보」 제39집, 한국부동산학회, 2009.

_____, "부동산중개업자와 변호사간의 업무영역의 충돌", 부동산중개학회지 제1집, 한국부동산중개학회, 2010.

_____, "공인중개사법제정의 과제", 「부동산학보」 제20집, 한국부동산학회, 2002

_____, "부동산유통업의 회고와 전망", 「대한부동산학회 30년사」, 대한부동산학회, 2011.

_____, "부동산중개수수료청구권의 쟁점 검토", 「대한부동산학회지」 제27권 제2호, 대한부동산학회, 2009.

백명기 · 서진형, "실거래가신고제도에 대한 인식과 파급효과에 관한 연구", 「대한부동산학회지」 제27권 제1호, 대한부동산학회, 2009.

건국대 부동산정책연구소·한국부동산분석학회, 공인중개사자격제도개선방안에 관한 연구, 건설교통부 · 한국토지공사, 2005.

국토해양위원회 임병규 수석전문위원 검토보고서, 2009.7

건설교통위원회 유병곤 수석전문위원 검토보고서, 2007.9

국회홈페이지 http://www.assembly.go.kr

민중모 카페 http://cafe.daum.net/cealove