

4. 不動産仲介業法律改正(案) 立法豫告

建設部公告 第1992-126號 1992. 9. 24

1. 개정이유

부동산가격의 공정한 형성을 유도하고 부동산거래에 따른 불편과 손해를 최소화할 수 있도록 부동산중개제도를 개선함과 아울러 부동산거래질서 문란행위에 대한 처벌을 강화함으로써 부동산 가격의 안정과 국민재산권 보호를 도모함.

2. 주요골자

- 가. 부동산중개업협회 또는 협회의 지정을 받은자가 부동산매매정보유통기구를 설립하여 부동산매매에 관한 정보를 일정지역내의 모든 중개업자간에 신속하게 교환·공개되도록 함으로써 부동산가격이 공정하게 형성되고 부동산거래에 따른 국민들의 불편이 최소화 될 수 있도록 함.
- 나. 현재 일반중개인은 사무소 소재지 시·군·구의 관할구역내에서만 영업을 할 수 있도록 되어 있으나 앞으

로는 일반중개인이 정보유통기구를 통하여 중개를 하는 경우의 업무범위를 사무소 소재지 시·도의 관할구역으로 확대함.

- 다. 중개의뢰인이 특정 중개업자에게 중개대상물의 중개에 관한 권한을 일임하는 전속중개계약 제도를 도입하여 중개업자가 부동산 매매정보를 적극적으로 공개하도록 유도하고 거래사고 발생시 중개업자의 책임소재를 명확히 함.
- 라. 중개업자는 다른 중개업자와 전속중개계약을 체결한 중개의뢰인과 직접 교섭하여 당해 중개대상물에 대한 중개행위를 할 수 없도록 함.
- 마. 현재에는 중개법인이 중개업외의 영업을 할 수 없도록 되어 있으나 앞으로는 대통령령이 정하는 일정규모 이상의 자본과 인력을 보유한 경우 지사의 설립 및 가맹점 모집을 통한 영업을 할 수 있도록 하고, 부동산관리·

부동산이용·개발에 관한 상담등의 관련업무의 수행도 허용함으로써 체계적인 부동산서비스가 제공될 수 있도록 하며, 개인인 중개업자에 대하여는 중개업 수행에 지장을 주는 영리업무를 겸업할 수 없도록 함으로써 성실한 중개서비스를 제공하도록 유도함.

바. 공인중개사자격증을 취득한 후 매5년마다 일정한 교육을 이수하여야만 자격의 갱신이 가능토록 함으로써 공인중개사의 자질향상을 도모하고 관리를 강화함.

사. 현재 시·도의 조례로 정하도록 되어 있는 중개수수료 요율결정 방법을 부동산중개업협회에서 정하여 건설부장관의 승인을 받도록 변경함으로써 수수료 인상에 대한 통제를 강화하고 유사 서비스업종의 요율 결정방법과 일치되도록 함.

아. 중개업자의 사무소가 소속공인중개사 및 중개보조원을 제외한 타인의 중개행위에 사용될 수 없도록 하고 이를 위반한 경우 발생한 거래사고에 대하여는 중개행위가 이루어진 사무소를 소유한 중개업자가 손해배상책임을 지도록 함.

자. 중개업허가를 받지 않고 사무소명칭에 중개업자임을 표시하거나 중개대

상물의 알선·중개를 위한 광고를 한 경우에도 무허가중개업자로 간주하여 처벌하는등 무허가중개행위 및 중개업자의 상습적인 불법행위에 대한 처벌규정을 보완·강화함.

차. 법률에 의하여 영리영업종사가 금지된 자는 중개업허가를 받을 수 없도록 하고 부동산중개업법을 위반하여 벌금형의 선고를 받거나 중개업허가 취소, 공인중개사 자격취소의 처분을 받은 자도 그날로부터 5년이내에는 중개업허가를 받을 수 없도록 함.

카. 중개업허가를 받은 자 및 그 소속 공인중개사·중개보조원과 중개법인의 임원이 다른 중개업자의 소속공인중개사 및 중개보조원이 되어 사실상 이중영업을 할 수 없도록 하므로써 불법중개행위를 방지함.

타. 중개업허가를 신청하고자 하는 자와 중개업자의 소속공인중개사 또는 중개보조원으로 취업하고자 하는 자는 미리 중개업협회가 실시하는 연수교육을 받도록 함으로써 중개업 종사자의 자질향상을 도모함.

파. 현재 중개업협회의 예산·사업계획·임원의 임명은 건설부장관의 승인을 받도록 되어있으나 앞으로는 회장·감사의 임명에 대하여만 승인을 받도록 함으로써 중개업협회의 자율성

을 제고시켜 중개업계의 발전이 중개업자 스스로의 노력으로 이루어질 수 있는 기반을 조성함.

3. 의견제출

이 법률 개정안에 의견이 있는 단체 또는 개인은 1992년 10월 14일까지 다음 사항을

기재한 의견서를 건설부장관(참조 : 토지국장)에게 제출하여 주시기 바라며, 기타 상세한 내용은 건설부토지관리과(504-2679)로 문의하여 주시기 바랍니다.

가. 예고사항에 대한 항목별 의견과 그 사유

나. 성명(단체의 경우에는 단체명과 대표자명) 및 주소

씨앗뿌린 2백만호 열매맺는 내집의꿈