

# 10. 不動産仲介業法施行令 改正案 立法豫告

資料提供：建設部

1. 부동산중개제도의 근대화와 중개업자의 공신력 향상을 위하여 추진된 부동산중개업법 중 개정법률이 '93. 12. 27공포되어 94. 4. 1부터 시행될 예정에 있어 그 시행에 필요한 사항을 구체적으로 규정한 시행령 개정안을 작성하여 국민여론을 수렴하고자 94. 1. 21~2. 12일까지 입법예고하는 것임
2. 이번 시행령 개정안은 중개업자가 자생적으로 성장할 수 있도록 각종 규제를 완화하고 영업기반을 더욱 확충하였으며 또한 공신력 향상을 위하여 공인중개사제도가 점진적으로 정착될 수 있도록 하는데 주안점을 두고 있으며, 그 주요 내용은
  - 가. 중개법인의 겸업업무 추가허용  
중개법인의 영업기반 확충을 위하여 부동산의 분양업무대행, 경매 또는 공매를 통한 부동산취득의 대리업무 및 중개의뢰인의 주거이전과 관련된 용역의 제공업무등 부동산거래에 부수되는 업무를 겸업할 수 있도록 추가로 허용하였으며
  - 나. 중개법인의 분사무소를 도청소재지급이상 도시에 설치  
중개법인의 대형화를 유도하기 위하여 분사무소 설치를 법률에서 허용하였으나 전국적으로 설치할 경우 영세한 중개업자가 영업상 심한 피해를 입을 것으로 예상되어 우선 서울특별시·직할시·도청소재지인 도시에 한하여 각 1개소만 설치할 수 있도록 하고 그 설치 시기도 1년이 경과한 95. 4. 1일부터 시행하기로 하였음
  - 다. 전속중개계약체결시 정보망에 공개할 내용 규정  
특정중개업자에게 중개권한을 일임하는 전속중개계약을 체결할 경우 부동산 거래정보망에 공개할 정보의 내용은 대상물의 종류·면적·구조등 특성을 표시하는 사항 및 소유권·전세권등 권리관계, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항등으로 하되 의뢰인의 인적사항공개는 금지하고 전속중개계약의 유효기간은 원칙적으로 3

개월로 하였음.

라. 중개법인의 대표 및 임원의 2/3, 직원의 1/2이상을 공인중개사로 함

현재 중개업자는 자격증소지자만이 할 수 있으나 중개법인을 설치하는 경우에는 자격증이 없이도 중개업이 가능한 모순점을 개선하여 자격증제도가 정착될 수 있도록 하기 위하여 앞으로 설립하는 법인의 대표는 자격증소지자만이 가능토록하고 임원은 2/3, 직원은 반수이상을 공인중개사로 구성토록 하였음.

마. 중개업자 사무소규모제한 폐지

현재는 중개업자가 사무소를 설치하는 경우에는 일정규모이상의 전용면적을 의무적으로 확보토록 하고 있으나 앞으로는 이러한 제한을 폐지하여 자율적으로 설치하도록 하였음.

※ 법인 30m<sup>2</sup>이상, 공인중개사 10m<sup>2</sup>이상, 합동사무소 25m<sup>2</sup>이상, 중개인은 현재도 없음

바. 공인중개사시험제도 개선

현재 공인중개사 시험을 시행함에 있어 부동산학 전공 석사학위 소지자는 1차시험을 면제토록하고 있으나 자격증시험의 형평성 문제로 논란이 있어 면제조항을 삭제하고 시험시행시 문제출제·채점·합격자결정등 중요사항을 심의하기 위하여 시험위원회를 설치·운영토록 하고 시험시행시기는 공인중개사자격증소지자의 과잉상태(77,157명)를 감안하여 2년주기로 실시함을 원칙으로 하고 필요시에는 예외적으로 매년 실시할 수 있도록 하였음.