

바야흐로 이사철,

부동산 중개수수료 정답은?



본격적인 봄의 중심에 접어들기 시작하는 4월이다. 4월은 이사하기에도 안성맞춤인 달이다. 그래서인지 이사하면서 겪게 되는 사소한 분쟁도 많이 발생하게 된다. 특히 중개수수료에 대한 분쟁은 한번씩은 겪게 되는 분쟁 중 하나일 것이다.

1 법정 수수료의 최고한도를 요구한 경우

대학을 갓 졸업하고 직장을 구한 K씨는 직장 근처인 군포에 집을 구하려 했지만 마땅한 집을 구하지 못해 발만 동동 구르고 있었다. 그러던 중 한 중개업소의 소개로 지난 3월초 18평 아파트를 보증금 2,000만원, 월세 35만원 조건으로 계약을 체결했다고 한다.

그런데 계약을 체결하고 중개수수료 얘기를 들은 K씨는 깜짝 놀라고 말았다. 중개업소에서 중개수수료로 22만원을 요구했기 때문이다. K씨는 결국 22만원을 지불했지만 사회에 첫발을 내디디면서 집문제로 얼굴을 붉혔다는 사실에 불

쾌한 마음이 가지지 않는다고 한다.

- ➔ 위의 경우 현행 중개수수료 규정으로 볼 때 중개업소는 법정 수수료의 최고한도를 요구한 것이라고 할 수 있다.

$$\text{계산과정} = 2,000\text{만원} + (35\text{만원} \times 100) \times 0.4\%$$

그러나 현행 중개수수료의 법정 수수료를 체계는 최고한도를 정한 것이지만 반드시 그 금액을 지불해야 하는 것은 아니다. 다시 말하면 최고 한도 내에서 당사자 쌍방이 협의해 정할 수 있도록 한 것이다. K씨의 경우 협의에 의해 중개업소와 중개수수료를 정할 수 있다는 사실을 미리 알았다면 분쟁은 피할 수 있었을 것이다.

2 중개수수료를 지나치게 많이 요구했을 경우

일산에 거주하는 L씨는 지난 2월 서울의 조그

〈표 1〉 중개수수료율

종별	거래가격	요율상한(%)	한도액
매매·교환	5,000만원 미만	0.6 이내	25만원 이내
	5,000만원 이상~1억 미만	0.5 이내	80만원 이내
	2억 이상~6억 미만	0.4 이내	-
매매·교환외 임대차 등	5,000만원 미만	0.5 이내	20만원
	5,000만원 이상~1억 미만	0.4 이내	30만원
	1억 이상~3억 미만	0.3 이내	-

※ 단, 매매가 6억, 임대가 3억 초과 주택과 주택 외의 중개대상물은 매매(0.2~0.9%), 임대(0.2~0.8%)의 범위 내에서 상호 계약에 따른다.

마한 상가를 처분했다고 한다. 처분가격은 2억 8,000만원이었는데 평소 잘 알고 지내는 중개업소를 통해서 거래를 했던 터라 중개업소에서 요구하는 대로 중개수수료를 지불했고, 자신이 지불한 중개수수료가 적정수준이었다고 굳게 믿었다고 한다.

그런데 며칠 전 우연히 자신이 지불한 중개수수료가 지나치게 많았다는 사실을 알게 되었다고 한다(참고로 L씨가 지불한 중개수수료는 400만원이었음). 자신이 잘 몰라서 생긴 일이려니 하면서도 마음은 편치 않았다고 한다.

➔ 위의 경우 L씨가 지불해야 할 법정 수수료의 최고한도는 252만원이다.

$$\text{계산과정} = 2\text{억}8,000\text{만원} \times 0.9\%$$

즉, L씨는 148만원을 초과해 지불한 셈이다. 이렇게 초과 지불한 수수료는 해당 중개업소의

시·군·구청의 중개업관리부서에 이러한 사실을 알리면 돌려받을 수 있다. L씨의 경우는 명백한 과다수수료인 만큼 돌려받을 수 있을 것으로 보인다. 

- 출처 : 주간경기

