

서울특별시 주택 중개보수 등에 관한 조례 일부개정조례안

검 토 보 고

의 안 번 호	1073
------------	------

2019. 12. 17.
도시계획관리위원회
수석전문위원

1. 제안경위

- 2019. 10. 16. 김종무 의원 대표 발의 (2019. 10. 22. 회부)

2. 제안이유

- 「공인중개사법」에 따라 개업공인중개사는 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야하며, 시·도지사 및 등록관청은 개업공인중개사 등이 부동산거래사고 예방 등을 위하여 교육을 받는 경우 필요한 비용을 지원 가능함.
- 개업공인중개사 등에 대한 연수교육은 올바른 부동산 거래 질서 확립을 통한 시민의 재산권 보호를 위해 이뤄지는 법정 의무 교육이고, 교육비 지원에 대한 법적 근거가 있음에도 연수교육은 유료로 실시되어옴.
- 서울시 내 개업공인중개사는 강남 지역에 집중되어 있으나 집합교육이 이뤄지는 위탁교육기관 절반이 강북 지역에 위치해 불편을 야기하고 있으며, 급변하는 부동산 정책에도 최근 3년간 단 한 번도 자체교육을 실시하지 않은 자치구가 7곳이나 되는 등 지역적 편차로 인해 부동산 거래사고 예방을 위한 교육의 실효성이 저하될 것으로 우려됨.

- 따라서 개업공인중개사 등의 교육에 대한 예산 지원 근거를 마련하여 자치구 간 교육 편차 완화 및 교육 내실 강화를 이끌어 내고 부동산 거래사고 예방 및 부동산 거래질서 확립을 통해 시민의 재산권 보호에 기여하고자 함.

3. 주요내용

- 개업공인중개사 등의 실무교육, 연수교육에 소요되는 비용에 대하여 예산의 범위에서 지원할 수 있는 근거 마련(안 제4조)

4. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「공인중개사법」 및 시행령, 「부동산 개업공인중개사 등의 교육 지침」 등
- 나. 예산조치 : 비용추계서 참조
- 다. 기 타 :

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 공인중개사의 교육 비용을 지원할 수 있도록 하려는 것으로 2019년 10월 16일 김종무 의원이 대표 발의하여 같은 해 10월 22일 우리위원회에 회부된 사안임.
- 발의 배경은, 공인중개사가 2년마다 받아야 하는 의무교육인 연수교육에서 상당 부분 부동산거래사고 예방 등 공인중개사 직업윤리 교육이 수행되고 있고, 이러한 공익적 교육은 공인중개사법(이하, 법)에 따라¹⁾ 서울시의 교육비 지원이 가능함에도 불구하고 수강료만으로 교육

1) 공인중개사법

제34조의2(개업공인중개사등에 대한 교육비 지원 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 등 록관청은 개업공인중개사등이 부동산거래사고 예방 등을 위하여 교육을 받는 경우에는 대

이 시행되어, 교육장소의 불균형과 접근성 문제 등을 비롯해 교육서비스의 질적 문제가 발생되고 있어, 연수교육 비용 지원을 통해 이를 개선해 보려는 취지로 이해됨.

“공인중개사 교육 현황”

- 서울시의 공인중개사는 4만 5천명이 넘는 가운데, 공인중개사 교육은 의무교육(법 제34조)과 임의교육(법 제34조의2)으로 구분됨(관련법령 붙임1 참고).

〈서울시 공인중개사 현황(자료: 토지관리과, '19년 3분기 기준)〉

계	개업공인중개사	소속공인중개사
45,431 명	25,110 명	4,047 명

- 의무교육은 전문성 중심의 교육으로 시·도지사가 실시하되 위탁할 수 있도록 되어 있고, 해당 교육의 내용 및 시간, 교육방법 및 교육시설, 위탁기관·단체 범위 및 지정 조건 등은 시행령 및 훈령(부동산 개업공인중개사 등의 교육 지침)에 규정되어 있으며, 교육비에 관해서는 수강생에게 수강료를 받도록 되어 있고 수강료는 시·도지사의 승인을 얻도록 되어 있음²⁾(법 시행령 제28조제5항, 교육 지침 제9조·제12조·제14조).

공인중개사 의무교육은 실무교육과 연수교육으로 구성되며, 공인중개사는 중개사무소 개설 등록 또는 고용 신고 전 1년 이내에 실무교육을

통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 비용을 지원할 수 있다.

② 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 개업공인중개사등의 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 있다.

2) 서울시의 공인중개사 실무교육은 13만원이고, 연수교육은 7~8만원 수준임.

받아야 하고, 실무교육을 받은 후 2년마다 연수교육을 받아야 함3).

〈의무교육 관련(자료: 토지관리과)〉

	실무교육	연수교육	근거
교육대상	중개사무소의 개설등록 또는 고용신고를 하려는 자	개업공인중개사 및 소속공인중개사로서 실무교육을 받고 2년째인 자	법 제34조
총 교육시간	28시간 이상 32시간 이하	12시간 이상 16시간 이하	법 시행령 제28조 교육지침 제8조
-집합교육	16시간 이상 17시간 이하	6시간 이상 8시간 이하	
-현장교육	5시간 이상 6시간 이하	-	
-사이버교육	7시간 이상 9시간 이하	6시간 이상 8시간 이하	교육지침 제4조
교육내용	부동산중개에 관한 전문직업인으로서 알아야 할 사항		

공인중개사 의무교육은 서울시로부터 위탁받은 8개 기관이 11개 교육 장소에서 실시하고 있는데, 한국공인중개사협회가 교육의 80% 이상을 실시하고 있고(실무교육 86%, 연수교육 81%), 교육장소들이 서울시 일부 지역에 편중되어 있어 수강생들의 접근성 불만이 큰 것으로 파악됨.



3) 연수교육을 받지 않은 경우에는 100만원 이하의 과태료가 부과됨(법 시행령 [별표2])

〈위탁기관 교육 현황(자료: 토지관리과)〉

위탁기관명		수강료	이수자(명)	교육장소	
계	실무교육('18)	130,000	15,408	-	
	연수교육('17~'18)	78,750	23,530		
건국대학교	실무교육	130,000	1,051	- 노원구 공릉로 232	
	연수교육	'17	80,000		214
		'18	80,000		834
동국대학교	실무교육	130,000	70	- 중구 필동로1길 30	
	연수교육	'17	80,000		105
		'18	80,000		668
새대한 공인중개사협회	실무교육	130,000	846	- 성동구 왕십리로 303	
	연수교육	'17	80,000		126
		'18	70,000		942
서울과학기술 대학교	실무교육	130,000	20	- 노원구 공릉로 232	
	연수교육	'17	80,000		158
		'18	80,000		486
서울벤처대학원 대학교	실무교육	130,000	115	- 강남구 봉은사로 405	
	연수교육	'17	80,000		82
		'18	80,000		932
한국 공인중개사협회	실무교육	130,000	13,306	- 도봉구 마들로11길 65(북부) - 관악구 남부순환로 1722(남부) - 송파구 올림픽로 289(동부) - 은평구 통일로 856(서부)	
	연수교육	'17	80,000		4,029
		'18	70,000		14,934
한국열린 사이버대학교	실무교육	130,000	-	- 중랑구 망우로 353	
	연수교육	'17	80,000		-
		'18	80,000		-
한양대학교	실무교육	130,000	-	- 성동구 왕십리로222	
	연수교육	'17	80,000		20
		'18	80,000		-

- 임의교육은 부동산거래사고 예방과 부동산거래질서 확립을 위한 직업 윤리 중심의 교육으로, 시·도지사 및 등록청이 시행령에 따라 교육에 필요한 비용을 지원할 수 있고4), 직접 교육을 실시할 수 있음.

서울시에서는, 서울시나 자치구에서 비용이 별도 편성되지 않은 채, 자치구 재량으로 관계 공무원이 집합교육을 하거나 한국공인중개사협회 분회에5) 가서 교육을 실시하고 있는 가운데, 교육을 실시하지 않은 자치구도 일부 있는 것으로 파악됨6).

“공인중개사 교육 비용 지원의 타당성과 형평성”

- 부동산 거래 과정에서의 왜곡이 부동산 가격 상승을 부추기는 요인 중의 하나이고 이로 인한 정책적·사회적 문제들이 발생되고 있는 상황에서, 교육비 지원을 통한 공인중개사 교육 강화를 도모한 이 개정조례안의 취지는 이해될 수 있다고 사료됨.

4) 법 시행령

제28조의2(개업공인중개사 등 교육비 지원 등) ① 법 제34조의2제1항에 따라 개업공인중개사 등에 대한 부동산거래사고 예방 등의 교육을 위하여 지원할 수 있는 비용은 다음 각 호와 같다.

1. 교육시설 및 장비의 설치에 필요한 비용
2. 교육자료의 개발 및 보급에 필요한 비용
3. 교육 관련 조사 및 연구에 필요한 비용
4. 교육 실시에 따른 강사비

② 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 부동산 거래질서를 확립하고, 부동산거래사고로 인한 피해를 방지하기 위하여 법 제34조의2제2항에 따른 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시하려는 경우에는 교육일 10일 전까지 교육일시·교육장소 및 교육내용, 그 밖에 교육에 필요한 사항을 공고하거나 교육대상자에게 통지하여야 한다.

5) 한국공인중개사협회 현황

회원 수 (서울/전국)	지 부	지 회	분 회
25,151/106,357	2개소 (북부 도봉, 남부 관악)	25개소 (각 자치구)	- 147개소(북부) - 166개소(남부)

- 6) '17년 도봉구·금천구, '18년 동대문구·강남구가 집합교육·분회교육 모두 실시하지 않음

〈부동산거래사고 예방 등의 교육 현황(자료: 토지관리과)〉

자치구	개업공인중개사 등록현황(명)	자치구 집합교육				분회교육			
		‘17년		‘18년		‘17년		‘18년	
		횟수	인원	횟수	인원	횟수	인원	횟수	인원
계	25,110	17	10,947	14	6,536	42	4,132	54	4,481
종로구	599	1	341	1	382				
중구	575	1	320			2	122	2	265
용산구	858	1	1,285	1	825				
성동구	813	5	817					5	762
광진구	885					12	146	16	150
동대문구	846	1	465						
중랑구	728	1	700	1	500				
성북구	909	1	450	1	500	3	70		
강북구	643					4	200	4	200
도봉구	531							1	40
노원구	729	1	78			4	315	4	313
은평구	1,204					4	27	4	27
서대문구	703					4	42	4	42
마포구	1,195	1	500	1	500				
양천구	946					1	20	3	21
강서구	1,344	1	750	3	540	2	850	4	640
구로구	806	1	600					2	74
금천구	605			1	437				
영등포구	1,102	2	471	1	400				
동작구	923					4	120	4	120
관악구	1,113	1	540	1	450				
서초구	1,531	4	1,080	2	1,155				
강남구	2,511	1	750			1	600		
송파구	1,777	1	928			1	1,620	1	1,827
강동구	1,234	1	872	1	847				

- 다만, 공인중개사의 교육은 해당 전문성 교육(의무교육)과 공익성 교육(부동산 거래사고 예방 등)으로 구분될 수 있고, 이러한 교육 성격에 따라 예산 지원의 타당성 여부가 판단될 필요가 있음.
- 현행 제도에서는 의무교육은 수강생에게 수강료를 받도록 되어 있고, 공익성 교육에만 지자체 및 등록청이 비용을 지원할 수 있도록 되어 있는데,

공인중개사는 영리 목적의 자격사로서, 해당 업(業)에 진입하고 유지하기 위한 의무교육은 수익자 부담 원칙이 적용된 것이고,

부동산 거래사고 예방 등 공인중개사의 직업윤리 교육은, 부동산 거래 과정의 왜곡 불식과 부동산 정책 수립 및 시행의 실효성 제고, 그리고, 시민의 부동산 거래의 안전성과 신뢰성 확보 등을 위한 공익적 성격으로서 교육비 지원이 가능토록 한 것으로 이해됨.

- 따라서, 이 개정조례안에서 의무교육인 실무교육과 연수교육에 서울시 예산을 지원할 수 있도록 한 사항은, 특정 자격사의 전문성 교육에 시민 세금을 투입하는 것으로서, 부담자와 수익자 간의 괴리 발생으로 사회적 합의 형성에 어려움이 있을 것으로 사료되고, 다른 자격사들의 전문성 교육비 부담에도 형평성 논란이 제기될 것이 예상됨.
- 다만, 공인중개사 연수교육에 직업윤리 교육이 포함되어 있고, 현재 공인중개사 윤리성 교육이 자치구 재량에 따라 임의적으로 실시됨으로써 공인중개사 일부만 교육을 받고 있고 그 효과도 크지 않는 점을 감안

해 볼 때, 연수교육과 직업윤리교육을 통합 제공한다면 공인중개사 공익성 교육 효과가 증대될 것으로 예상되고, 이를 위한 예산 지원은 현행 제도의 취지와 규정에 부합한다고 판단됨.

즉, 공인중개사들이 전문 교육 뿐 아니라 직업윤리 교육을 2년마다 정기적으로 그리고 용이하게 받을 수 있도록, 연수교육의 직업윤리 교육을 강화하고 교육장소를 균형적으로 확보한다면 공익성 교육 효과가 증대될 것이므로, 이러한 공익성 교육 강화를 위한 교육장소 확보와 커리큘럼 개발 및 자료 보급, 강사료 등에 서울시의 예산 지원은 타당하다고 사료되며⁷⁾,

이 경우, 이 개정조례안은 연수 교육과 공익성 교육의 통합 실시를 전제로 예산 지원이 가능토록 수정이 필요하다고 사료됨.

- 또한, 공인중개사 뿐 아니라, 사회적으로 공익성이 크게 요구되는 (국가공인)자격사들에 대해서도, 점검·단속 등 사후 조치에 머무르지 않고 해당 자격사들의 공익성 교육 강화를 통한 사전 대응을 병행하는 것이 보다 바람직할 것임.
- 참고로, 자격사의 교육실시 주체 및 교육비 부담에 관한 사항은 대체로 관련 법령에 규정되어 있으나, 공인중개사법에서는 교육실시 주체는 법에 규정되어 있는 반면, 교육비 부담 주체는 훈령에 규정되어 있

7) 경기도의 경우, '공인중개사 자문위원회 운영 조례'를 제정하여 연수교육 중 집합교육을 무료로 실시한 바 있음(연수교육의 교육비 지원은 불가하나 직접 교육 실시는 가능한 것으로 해석)

어서 교육 실시와 교육비 부담이 한 번에 명쾌히 이해되기 어려우므로, 교육비 부담 사항을 법령에 규정토록 공인중개사법령 개정 건의가 필요하다고 사료됨.

또한, 2년 주기의 연수교육이 '16년부터 실시되어 짝수 해에 교육생이 과도하게 집중되고 있으므로, 매년 교육생의 균형적 규모를 위해 중앙 정부와 협의가 필요하다고 보여지고,

부동산 거래질서 확립을 위한 공인중개사 직업윤리 등 공익성 증진 교육에 관해서는 서울시가 직접 교육내용과 방법 등을 기획하고 교육 실시에 대해서 철저히 지도·감독할 필요가 있다고 판단됨.

담당자	도시계획관리위원회 입법조사관 최정희
연락처	02-2180-8206
이메일	rienrien@seoul.go.kr

신·구조문 대비표

현 행	개 정 안
<p>제1조(목적) 이 조례는 「공인중개사법」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p> <p>〈신 설〉</p>	<p>제1조(목적) ----- ----- <u>밖</u>에 ----- ----- -----.</p> <p>제4조(개업공인중개사 등의 교육 등) ① 시장은 법 제34조에 따라 <u>개업공인중개사·소속 공인중개사를 대상으로 실무교육 및 연수교육을 실시하거나 법 제45조에 따라 관계 협회 및 기관에 위탁할 수 있다.</u></p> <p>② 시장은 법 제34조2에 따라 제1항에 소요되는 비용의 전부 또는 일부를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.</p>

<붙임 1> 관련 법규

공인중개사법

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

2. "공인중개사"라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
4. "개업공인중개사"라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
5. "소속공인중개사"라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

제34조(개업공인중개사등의 교육) ① 제9조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 신청하려는 자(법인의 경우에는 사원·임원을 말하며, 제13조제3항에 따라 분사무소의 설치신고를 하려는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)는 등록신청일(분사무소 설치신고의 경우에는 신고일을 말한다)전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육(실무수습을 포함한다)을 받아야 한다.

② 소속공인중개사는 제15조제1항에 따른 고용 신고일 전 1년 이내에 시·도지사가 실시하는 실무교육을 받아야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 실무교육을 받은 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 실무교육을 받은 후 2년마다 시·도지사가 실시하는 연수교육을 받아야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 시·도지사가 실시하는 실무교육, 직무교육 및 연수교육의 전국적인 균형유지를 위하여 필요하다고 인정하면 해당 교육의 지침을 마련하여 시행할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 교육 및 교육지침에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제34조의2(개업공인중개사등에 대한 교육비 지원 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 개업공인중개사등이 부동산거래사고 예방 등을 위하여 교육을 받는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 필요한 비용을 지원할 수 있다.

② 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 필요하다고 인정하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 개업공인중개사등의 부동산거래사고 예방을 위한 교육을 실시할 수 있다.

제45조(업무위탁) 국토교통부장관, 시·도지사 또는 등록관청은 대통령령이 정하는 바에 따라 그 업무의 일부를 협회 또는 대통령령이 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

공인중개사법 시행령

제28조(개업공인중개사 등의 교육 등) ① 법 제34조제1항 및 제2항에 따른 실무교육의 내용 및 시간은 다음 각 호와 같다.

1. 교육내용: 개업공인중개사 및 소속공인중개사의 직무수행에 필요한 법률지식, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등

2. 교육시간: 28시간 이상 32시간 이하

③ 법 제34조제4항에 따른 연수교육의 내용 및 시간은 다음 각 호와 같다.

1. 교육내용: 부동산중개 관련 법·제도의 변경사항, 부동산 중개 및 경영 실무, 직업윤리 등

2. 교육시간: 12시간 이상 16시간 이하

⑤ 법 제34조제5항에 따른 교육지침에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 교육의 목적

2. 교육대상

3. 교육과목 및 교육시간

4. 강사의 자격

5. 수강료

6. 수강신청, 출결(出缺) 확인, 교육평가, 교육수료증 발급 등 학사 운영 및 관리

7. 그 밖에 균형있는 교육의 실시에 필요한 기준과 절차

제28조의2(개업공인중개사 등 교육비 지원 등) ① 법 제34조의2제1항에 따라 개업공인중개사

등에 대한 부동산거래사고 예방 등의 교육을 위하여 지원할 수 있는 비용은 다음 각 호와 같다.

1. 교육시설 및 장비의 설치에 필요한 비용
2. 교육자료의 개발 및 보급에 필요한 비용
3. 교육 관련 조사 및 연구에 필요한 비용
4. 교육 실시에 따른 강사비

제36조(업무의 위탁) ①시·도지사는 법 제45조에 따라 법 제34조제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 실무교육, 직무교육 및 연수교육에 관한 업무를 위탁하는 때에는 다음 각 호의 기관 또는 단체 중 국토교통부령으로 정하는 인력 및 시설을 갖춘 기관 또는 단체를 지정하여 위탁하여야 한다.

1. 부동산 관련 학과가 개설된 「고등교육법」 제2조에 따른 학교
2. 협회
3. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항에 따른 공기업 또는 준정부기관

부동산 개업공인중개사 등의 교육 지침

제1조(목적) 「공인중개사법」(이하 "법"이라 한다) 제34조 및 같은 법 시행령(이하 "령"이라 한다) 제28조의 규정에 의한 실무교육, 직무교육 및 연수교육(이하 "교육"이라 한다)의 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제3조의2(교육의 종류) 법 제34조제1항부터 제4항에 따른 교육의 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 실무교육
2. 직무교육
3. 연수교육

제4조(교육과목) ① 교육의 과목은 부동산중개에 관한 전문직업인으로서 알아야 할 사항으로 다음 각 호의 내용이 포함되어야 하며 특정과목에 편중되지 않도록 하여야 한다. 다만, 제3조의2제2호에 따른 중개보조원의 직무교육은 직업윤리 등을 위주로 교육을 실시한다.

1. 부동산중개 전문직업인으로서의 직업윤리

- 2. 부동산중개 관련 법령(판례, 유권해석 등 포함)
- 3. 부동산중개 실무(창업·경영, 컨설팅, 부동산거래사고 예방 등)
- 4. 부동산거래에 필요한 민사법, 등기 실무
- 5. 부동산 세제 실무

6. 부동산거래정보망 이용 실무 및 부동산 정보화 활용 교육

6의2. 부동산거래 전자계약시스템 사용에 관한 사항

- 7. 부동산 중개와 관련된 부동산공법
- 8. 부동산 권리분석

8의2. 개인정보보호에 관한 법령

9. 현장실습(중개대상물 확인·설명서, 계약서 및 부동산거래신고 등의 작성방법 등)

10. 당해 지역실정에 필요한 과목(총 교육시간의 10% 이내)

제10조(수강인원 등) 교육기관은 교육의 종류별로 반을 편성하여 교육을 실시하여야 하고, 각 반의 수강인원은 최대 100명 이하로 한다. 다만, 제11조제2항 단서에 따라 임시교육장을 지정받아 운영하는 경우에는 시·도지사가 따로 정할 수 있다.

제11조(교육시설 등) ① 교육기관은 강의실을 1개소 이상 확보하되 그 면적은 50제곱미터 이상 되어야 한다.

② 교육기관은 시·도지사로부터 승인받은 교육장소 이외에 다른 교육장을 사용하여서는 아니 된다. 다만, 교육수요의 급증 등으로 시·도지사가 인정하는 경우에는 학교시설, 국가·지방자치단체 또는 공공기관의 교육장 등을 임시교육장으로 지정받아 운영할 수 있다.

제14조(수강료) ① 교육의 수강료는 교육원가 등을 고려하여 결정하되 시·도지사의 승인을 얻어야 한다.