



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《한국공인중개사협회에 법정단체 지위 부여 등》
■ 권영진의원 · 복기왕의원 대표발의(의안번호 제2211676호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 권영진의원·복기왕의원 대표발의(제2211676호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 한국공인중개사협회에 법정단체 지위 부여(안 제41조)	3
나. 총회 규정 신설(안 제41조의2 신설)	15
다. 윤리규정 등 신설(안 제41조의3 및 제41조의4 각 신설)	17
라. 부칙	20

I. 권영진의원·복기왕의원 대표발의(제2211676호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 권영진의원·복기왕의원 등 21인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 23.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 24.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 전세 피해, 깡통전세, 허위 매물 광고 등 부동산 관련 피해가 급증하면서 국민의 재산권 보호에 대한 사회적 요구가 높아지고 있고, 부동산 거래 과정에서 발생하는 각종 사기 및 불법행위로 인해 서민층의 주거 안정성이 심각하게 위협받고 있는 상황임.

특히, 전세 사기 문제를 해소하기 위해 개업공인중개사의 임대차 설명의무, 주택 관리비 설명의무 및 중개보조원 신분고지 의무 등 개업공인중개사의 중개대상물 확인 및 설명의무 강화를 포함한 법적 장치를 확대하고 있으나, 부족한 행정력과 정보의 비대칭성 등을 고려하면 제도적 장치만으로는 부족한 측면이 있음.

또한, 중개업무가 복잡하고 다양해지면서 법령만으로 시의적절하게 부동산 중개 시장을 규율하고 관리하기에 현실적으로 피리가 있어 제도적 한계를 극복하고, 신속·정확한 사전 관리와 개업공인중개사의 윤리 인식 제고를 위해 협회의 역할과 기능을 확대하여 정립할 필요

가 있음.

그리고 공인중개사의 자질향상과 품위유지, 중개업에 관한 제도개선 및 운영을 효율적으로 수행하기 위해 공인중개사협회 설립에 관한 규정을 두어 운영하고 있으나, 이 규정은 임의규정에 불과하여 일부 공인중개사들의 전세 사기 가담 등의 행위를 선제적으로 예방하기에 한계가 있음.

이에 한국공인중개사협회에 법정단체 지위를 부여하고, 공인중개사의 업무를 선제적이고 자율적으로 규제하기 위한 윤리규정을 신설하고 적용하여, 법과 제도로 관리하기 어려운 부동산거래의 사각지대를 효과적으로 예방하고자 함.

이를 통해 국민의 재산권 보호와 공인중개사의 자질향상, 부동산중개업의 개선 및 발전, 부동산거래질서를 확립할 수 있는 환경을 조정해 나가고자 함(안 제41조 및 같은 조 제3항과 제5항 삭제, 제41조의2부터 제41조의4까지 신설).

3. 검토의견

가. 한국공인중개사협회에 법정단체 지위 부여(안 제41조)

현행	개정안
<u>제41조(협회의 설립) ① 개업공인중개사인 공인중개사(부칙 제6조제2항에 따라 이 법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 포함한다)는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공인중개사협회(이하 “협회”라 한다)를 설립할 수 있다.</u> <u>② 협회는 법인으로 한다.</u> <u>③ 협회는 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.</u> <u>④ 협회는 정관으로 정하는 바에 따라 시·도에 지부를, 시(구가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정시를 말한다)·군·구에 지회를 둘 수 있다.</u> <u>⑤ 협회의 설립 및 설립인가의 신청 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u>	<u>제41조(협회의 설립) ① 개업공인중개사의-----개선,-----한</u> <u>국공인중개사협회-----</u> <u>-----둔다.</u> <u>② -----하며, 정관을 제정하거나 변경하려는 경우에는 국토교통부장관의 인가를 받아야 한다.</u> <u><삭 제></u> <u>④ -----따라 주사무소(이하 “중앙회”라 한다)를 설치하고, 시-----시·도회를-----</u> <u>-----</u> <u>-----.</u> <u><삭 제></u>

<부 칙>

제2조(한국공인중개사협회에 대한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 설립된 한국공인중개사협회는 이 법에 따른 한국공인중개사협회로 본다.

현행 「공인중개사법」 제41조에 따르면, 개업공인중개사¹⁾인 공인중개사(부칙 제6조제2항²⁾에 따라 이 법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 포함함)는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 공인중개사협회를 설립할 수 있고(제1항),

공인중개사협회는 법인으로 하며(제2항), 회원 300인 이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립(제3항)함과 아울러,

공인중개사협회는 정관으로 정하는 바에 따라 시·도에 지부를, 시(구가 설치되지 아니한 시와 특별자치도의 행정시를 말함)·군·구에 지회를 둘 수 있도록 규정(제4항)되어 있음.

1) 「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.

2) 「공인중개사법」 부칙 <법률 제7638호, 2005. 7. 29.>

제6조(중개사무소의 개설등록 등에 관한 경과조치) ①이 법 시행 당시 종전의 「부동산중개업법」 제4조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자(법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자를 포함한다)는 제9조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 본다.

②법률 제5957호 부동산중개업법중개정법률 부칙 제2조의 규정에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자(공인중개사와 법인을 제외한다)로서 제1항의 규정에 의하여 이 법에 의한 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 보는 자는 제14조제2항의 규정에 불구하고 동항의 업무를 할 수 없다.

「부동산중개업법」 부칙 <법률 제5957호, 1999. 3. 31.>

제2조(중개업 등록에 관한 경과조치) 이 법 시행당시 종전의 제4조의 규정에 의하여 중개업의 허가를 받은 자는 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 것으로 본다.

안 제41조는 현행 공인중개사협회 설립 제도를 개편하려는 것으로, 임의설립 및 복수설립이 가능한 공인중개사협회를 ‘한국공인중개사협회’로 법정단체화하고(안 제41조제1항),

이에 따라 설립인가 제도를 폐지(현행법 제41조제3항 삭제)하는 대신, 정관의 제정 및 변경을 국토교통부장관의 인가사항으로 신설하며(안 제41조제2항),

한국공인중개사협회의 조직으로 주사무소(중앙회)를 설치하는 근거를 신설함과 아울러, 시·도³⁾에 두는 하위조직의 명칭을 ‘지부’에서 ‘시·도회’로 변경하려는 것임(안 제41조제4항).

〈표 1〉 공인중개사협회 설립 제도 개편안

구분	현행법(제41조)	개정안(안 제41조)
설립요건	- 임의설립 및 복수 설립 가능(제1항·제3항) - 발기인(회원 300인 이상)이 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 국토교통부장관의 인가를 받아 설립등기함으로써 성립	법정단체 의무 설립(제1항)
법인격	법인(제2항)	법인(제2항)
인가사항	설립인가(제3항)	정관의 제정·변경 인가(제2항)
조직	시·도에 지부, 시·군·구에 지회 설치 가능(제4항)	- 주사무소(중앙회) 설치(제4항) - 시·도에 시·도회, 시·군·구에 지회 설치 가능(제4항)
시행령 위임사항	협회의 설립 및 설립인가의 신청 등에 관하여 필요한 사항(제5항)	폐지(제5항 삭제)

3) 「공인중개사법」

제32조(중개보수 등) ④주택(부속토지를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)의 중개에 대한 보수와 제2항에 따른 실비의 한도 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 “**시·도**”라 한다)의 조례로 정하고, 주택 외의 중개 대상물의 중개에 대한 보수는 국토교통부령으로 정한다.

이와 같은 한국공인중개사협회의 법정단체화에 연계하여 안 제41조 제5항 삭제는 ‘(공인중개사)협회의 설립 및 설립인가의 신청 등에 관하여 필요한 사항’을 대통령령으로 정하도록 한 위임 규정을 폐지하려는 것임.

2025년 10월 기준 「공인중개사법」 제41조제1항에 따라 설립되어 있는 공인중개사협회로는 ‘한국공인중개사협회’가 있음. 한국공인중개사협회에는 개업공인중개사의 96.6%(110,447명 중 106,668명)가 가입되어 있고, 개업공인중개사의 3.4%(3,779명)는 특정 공인중개사협회에 소속되어 있지 않음⁴⁾.

안 부칙 제2조⁵⁾는 개정규정의 시행 당시 종전의 규정에 따라 설립된 한국공인중개사협회는 개정규정에 따른 한국공인중개사협회로 보도록 경과조치를 규정하고 있는바, 이를 공인중개사협회 설립 현황과 종합하여 보면,

안 부칙 제2조는 현행 「공인중개사법」 제41조제1항에 따라 설립된 현재의 한국공인중개사협회에 안 제41조제1항에 근거한 법정단체로서의 ‘한국공인중개사협회’ 지위를 부여하려는 것으로 이해됨.

4) 한국공인중개사협회 가입현황은 2025년 9월말 기준임.

5) 「개정안」 부칙

제2조(한국공인중개사협회에 대한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 설립된 한국공인중개사협회는 이 법에 따른 한국공인중개사협회로 본다.

현행법 제37조제3항6)에 따라 국토교통부장관, 시·도지사⁷⁾ 및 등록관청⁸⁾이 불법 중개행위 등에 대한 단속을 하는 경우 필요한 때에는 공인중개사협회에 협조를 요청할 수 있고, 이 경우 공인중개사협회는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 하도록 규정되어 있음.

그런데, 현행 제도 하에서 불법 중개행위나 부동산거래질서교란행위⁹⁾ 등이 지속적으로 발생하고 있고, 일부 공인중개사들이 전세사기에 가담하여 국민들에게 피해를 주고 중개업에 대한 신뢰를 훼손하는 사례도 발생함에 따라, 공인중개사협회의 위상과 기능을 제고함으로써 중개업의 자정작용을 강화할 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음.

6) 「공인중개사법」

제37조(감독상의 명령 등) ③ 국토교통부장관, 시·도지사 및 등록관청은 불법 중개행위 등에 대한 단속을 하는 경우 필요한 때에는 제41조에 따른 공인중개사협회 및 관계 기관에 협조를 요청할 수 있다. 이 경우 공인중개사협회는 특별한 사정이 없으면 이에 따라야 한다.

7) 「공인중개사법」

제2조의2(공인중개사 정책심의위원회) ③ 제1항에 따라 공인중개사 정책심의위원회에서 심의한 사항 중 제1호의 경우에는 특별시장·광역시장·도지사·특별자치도지사(이하 “**시·도지사**”라 한다)는 이에 따라야 한다.

8) 「공인중개사법」

제9조(중개사무소의 개설등록) ① 중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 **시장**(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·**군수 또는 구청장**(이하 “**등록관청**”이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

9) 「공인중개사법」

제47조의2(부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영) ② 누구든지 부동산중개업 및 부동산 시장의 건전한 거래질서를 해치는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위(이하 이 조에서 “**부동산거래질서교란행위**”라 한다)를 발견하는 경우 그 사실을 신고센터에 신고할 수 있다.

1. 제7조부터 제9조까지, 제18조의4 또는 제33조제2항을 위반하는 행위
2. 제48조제2호에 해당하는 행위
3. 개업공인중개사가 제12조제1항, 제13조제1항·제2항, 제14조제1항, 제15조제3항, 제17조, 제18조, 제19조, 제25조제1항, 제25조의3 또는 제26조제3항을 위반하는 행위
4. 개업공인중개사등이 제12조제2항, 제29조제2항 또는 제33조제1항을 위반하는 행위
5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조, 제3조의2 또는 제4조를 위반하는 행위

이에 현재의 한국공인중개사협회에 법정단체 지위를 부여하려는 개정은 대표성과 공신력이 확보된 공인중개사협회를 통해, 회원의 자질 향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 있어 공인중개사협회의 공공적 기능을 보다 제도화하고 자율적 규제 기능을 강화하려는 것으로, 긍정적인 취지의 입법조치로 이해됨.

공인중개사협회 설립에 관한 규정은 1983년 제정된 舊 「부동산중개업법」(법률 제3676호, 1983. 12. 30. 제정, 1984. 4. 1. 시행)¹⁰⁾에 처음 규정되며 법정단체로서의 ‘부동산중개업협회’의 설립을 의무화하였고, 중개업자의 부동산중개업협회 회원 등록 의무를 규정하였음.

이후 1999년 「부동산중개업법」이 개정(법률 제5957호, 1999. 3. 31. 개정, 1999. 7. 1. 시행)¹¹⁾되면서, 부동산중개업협회는 임의설립 단체로 변경되었고, 중개업자의 부동산중개업협회 회원 등록 의무 규정도 삭제

10) 「부동산중개업법」(법률 제3676호, 1983. 12. 30. 제정, 1984. 4. 1. 시행)

제30조(협회의 설립등) ①중개업자는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 부동산중개업협회(이하 “協會”라 한다)를 설립하여야 한다.

②협회는 법인으로 한다.

③협회는 회원 300인이상이 발기인이 되어 정관을 작성하여 창립총회의 의결을 거친 후 내무부장관의 인가를 받아 그 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 성립한다.

④협회의 수는 1개로 하되, 서울특별시에 주된 사무소를 두고, 정관이 정하는 바에 따라 서울특별시·직할시·도에 지부를, 시·군·구에 지회를 둘 수 있다.

⑤협회의 설립 및 등기에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제31조(회원) ①중개업자는 제4조의 규정에 의하여 허가를 받은 날로부터 협회의 회원이 된다.

②제1항의 규정에 의하여 회원이 된 자는 7일 이내에 협회에 등록을 하여야 한다.

11) 「부동산중개업법」(법률 제5957호, 1999. 3. 31. 개정, 1999. 7. 1. 시행)

제30조 (협회의 설립등) ①중개업자는 그 자질향상 및 품위유지와 중개업에 관한 제도의 개선 및 운용에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 부동산중개업협회(이하 “協會”라 한다)를 설립할 수 있다.

제31조 삭제

되어, 현행법까지 이르고 있음.

이와 같이 1999년 「부동산중개업법」 개정을 통해 부동산중개업협회를 임의설립 단체로 변경하고 중개업자의 협회 가입 여부를 자율사항으로 규정한 것은 각 전문자격사의 사업자단체(이하 “전문자격사단체”라 함)에 대하여 실시된 일괄적인 규제개혁 조치의 일환으로,

전문자격사 제도는 고도의 전문적 분야라는 점에서 종전에는 대국민 서비스 질을 확보하고 행정효율성 등을 증진하기 위하여 각 전문자격사로 하여금 단일 전문자격사단체를 두고 이에 의무가입하도록 하는 규제를 두었으나,

오히려 전문자격사단체 의무 설립·가입으로 인한 경쟁제한 및 소비자후생의 저하 등의 부작용이 발생하였다는 인식 하에, 1999년 이후 규제개혁위원회의 심의 및 국회의 법률 개정 논의를 거쳐 부동산중개업협회를 비롯하여 변리사회, 공인노무사회, 감정평가사협회, 행정사회, 건축사협회 등 36개 사업자단체에 대하여 전문자격사단체 의무 설립 및 의무 가입 제도의 폐지가 추진되었음¹²⁾.

12) 규제개혁위원회, 『1999년도 규제개혁 백서』, 2000. 3. 18.,
규제개혁위원회, 「전문자격사 및 사업자단체 관련 규제개혁방안 추진경과 및 향후 계획」,
2002. 2. 5.

※ 변호사, 의사, 치과의사, 한의사, 간호협회, 조산협회, 한방병원, 안마사, 약사, 공인회계사, 세무사, 관세사 등 12개 단체에 대해서는 사업자단체 의무 설립·가입 제도의 폐지가 추진되었으나 기존 제도가 유지됨.

한편, 임의 설립·가입으로 전환된 전문자격사단체 중 다수의 경우 단일 법정단체 설립 논의를 다시 거쳐, 대한변리사회, 한국공인노무사회, 대한행정사회, 한국감정평가사협회 및 대한건축사협회 등의 전문자격사단체가 종전의 의무 설립·가입 제도로 재전환되었음.

〈표 2〉 전문자격사별 주요 법정단체 현황

자격사	법정 단체	의무가입 여부	비고
변호사	대한변호사협회	○	
법무사	대한법무사협회	○	
공인회계사	한국공인회계사협회	○	
세무사	한국세무사회	○	
관세사	한국관세사회	○	
행정사	대한행정사회	○	'99.5. 협회 설립 근거규정 폐지 / '13.1. 협회(임의단체) 설립 근거규정 신설 / '21.6. 법정단체 전환
변리사	대한변리사회	○	'99.5. 임의단체 전환 / '06.3. 법정단체 전환
의사 치과의사 한의사 조산사	대한의사협회 대한치과의사협회 대한한의사협회 대한조산협회	○	
간호사	대한간호협회	○	
공인노무사	한국공인노무사회	○	'99.2. 임의단체 전환 / '07.8. 법정단체 전환
감정평가사	한국감정평가사협회	○	'99.3. 임의단체 전환 / '16.9. 법정단체 전환
건축사	대한건축사협회	○	'20.4. 임의단체 전환 / '22.8. 법정단체 전환

이는 전문자격사별 다수 단체 간 경쟁 촉진을 통한 서비스 질 개선, 가격 인하 유도 및 창의·혁신 제고 등을 도모할 필요성 못지않게, 단일 전문자격사단체를 통하여 각 전문자격사에 대한 자율적 관리·규제¹³⁾,

13) 건축사협회에 대한 가입 여부가 임의가입으로 변경된 이후, “전체 건축사의 업무현황 파악이나 체계적인 건축사 자격관리가 점차 어려워”졌다는 의견이 있음.(김홍수 대한건축사협회 건축연구원 연구위원, 「대한건축사협회 의무가입 이전과 이후」, 『월간 건축사지』, 2021. 7.)

전문역량 계발, 공동의 이익 추구 및 공익사업 추진¹⁴⁾ 등의 기능을 수행할 필요성이 제기된 측면을 고려한 것으로 이해됨.

이에 현재의 한국공인중개사협회를 법정단체로 전환하려는 안 제41조의 입법화 여부는 시장 내 경쟁제한적인 요소를 최소화하기 위하여 자유로운 단체 설립·활동의 자유를 보장할 필요성과 아울러, 공인중개사협회의 대표성 강화를 통해 중개업의 전문성·공정성 제고를 촉진할 필요성 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 판단됨.

안 제41조가 입법화되는 경우 다음과 같은 점을 추가적으로 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제41조는 개업공인중개사로 하여금 법정단체로서의 한국공인중개사협회(이하 “협회”라 함)에 의무적으로 가입하도록 하는 규정을 두고 있지 않은데, 이는 직업선택·결사의 자유 및 공정한 경쟁 등을 제한할 수 있는 요소를 최소화하고 개업공인중개사의 자유로운 선택권을 보장하기 위한 것으로 이해됨.

한편, 법정단체 의무 가입 규정을 두지 않는 경우, 「민법」에 근거한

14) 행정안전부는 대한행정사회 의무 가입 제도 시행과 관련하여, “그동안 행정사협회가 인가제로 운영됨에 따라 다수 협회 난립으로 행정서비스 불만족 문제가 꾸준히 제기”되어 왔으나, “앞으로 대한행정사회는 행정사 품위 향상과 직무의 개선·발전 도모 등을 위해 단일 협회로서 적극적으로 역할을 해나갈 예정”이라고 설명한 바 있음(행정안전부, 「국민 행정편의 제고를 위한 개정 행정사법령 시행」, 2021.6.10.).

비법정단체의 설립을 통하여 사실상 복수의 공인중개사협회가 활동하는 것이 가능해질 수 있고, 특정 회원이 협회의 징계 등에 불응하여 협회를 탈퇴하더라도 개업공인중개사로서 활동하는 것을 제재하기 어렵게 되는바, 단일 법정단체 설립을 통한 자율적 관리·규제 취지가 약화될 우려도 있을 것으로 보임.

이에 단일 법정단체 규정의 취지와 아울러 중개업의 경우 협회 가입 여부의 자율성을 인정할 특수성이 높은지 여부 등을 종합적으로 고려하여, 개업공인중개사에 대하여 다른 전문자격사와 달리 협회 가입 여부를 재량사항으로 규정할 것인지 또는 다른 전문자격사와 동일하게 협회 가입 여부를 의무화할 것인지 여부를 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제41조제4항은 협회의 주사무소로서 ‘중앙회’를 설치하고, 시·도에 두는 하위조직의 명칭을 ‘지부’에서 ‘시·도회’로 변경하는 내용인데, 협회에 대한 국토교통부장관의 지도·감독 권한을 규정한 현행법 제44조제1항¹⁵⁾에 대해서도 ‘지부’를 ‘시·도회’로 통일할 필요가 있을 것으로 보이고, 이와 아울러 국토교통부장관의 지도·감독 대상으로 ‘중앙회’를 추가할 필요성에 대해 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

15) 「공인중개사법」

제44조(지도·감독 등) ①국토교통부장관은 협회와 그 지부 및 지회를 지도·감독하기 위하여 필요한 때에는 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료의 제출 그 밖에 필요한 명령을 할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 그 사무소에 출입하여 장부·서류 등을 조사 또는 검사하게 할 수 있다.

셋째, 안 제41조제5항 삭제는 ‘협회의 설립 및 설립인가의 신청 등에 관하여 필요한 사항’을 대통령령으로 정하도록 한 위임 규정을 폐지하려는 것으로, 안 부칙 제2조16)의 경과조치를 종합하여 볼 때 현재의 한국공인중개사협회에 법정단체 지위를 부여하는 것을 전제로 한 조치로 보임.

이와 관련하여, 현재의 한국공인중개사협회에 법정단체 지위를 부여할 것인지 또는 별도의 설립·인가 절차를 거친 신설 법인에 법정단체 지위를 부여할 것인지 여부는 입법정책적인 결정사항으로 이해되고,

신설 법인에 법정단체 지위를 부여하는 경우 현행법 제41조제5항과 같이 ‘협회의 설립 및 설립인가의 신청 등에 관하여 필요한 사항’을 대통령령으로 구체화할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 개정안과 같이 현재의 한국공인중개사협회에 법정단체 지위를 부여하더라도 타 입법례17) 등을 고려할 때 협회의 조직, 운영 및 정관

16) 「개정안」 부칙

제2조(한국공인중개사협회에 대한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 설립된 한국공인중개사협회는 이 법에 따른 한국공인중개사협회로 본다.

17) 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제33조(목적 및 설립) ① 감정평가사의 품위 유지와 직무의 개선·발전을 도모하고, 회원의 관리 및 지도에 관한 사무를 하도록 하기 위하여 한국감정평가사협회(이하 “협회”라 한다)를 둔다.

⑤ 협회의 조직 및 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「건축사법」

제31조(대한건축사협회) ① 건축사의 품위 유지, 업무 개선, 건축기술의 연구·개발을 통한 건축물의 질적 향상 및 안전 증진과 건축문화의 발전을 위하여 대한건축사협회(이하 “건축사협회”라 한다)를 둔다.

④ 건축사협회의 임원, 조직과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

등의 사항에 대하여 하위 법령을 통하여 구체화할 필요성이 있을 것으로 보이는바, 현행법 제41조제5항의 대통령령 위임 규정을 수정하여 유지하는 방안에 대해서도 검토해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 현재의 한국공인중개사협회를 법정단체화하려는 개정안과 관련하여, 중개업을 관리·감독하고 있는 지방자치단체의 인력 부족 등으로 인해 복잡·다양해지고 있는 중개시장 문제를 해결하는 것이 어려워지고 있다는 점을 고려할 때, 현재의 한국공인중개사협회를 법정단체로 지정함으로써 자율적 문제해결 기능을 강화하려는 개정안의 취지에 동의하는 입장이며,

이해관계자인 프롭테크¹⁸⁾ 업계가 한국공인중개사협회의 권한 확대를 우려함에 따라 양 업계가 중개업의 건전한 발전을 도모하고자 활발히 논의를 진행 중인 상황을 고려할 필요가 있다는 의견임.

18) 프롭테크란 부동산(property)과 기술(technology)의 합성어로 빅데이터, 인공지능, 가상·증강현실 등의 ICT 기술이 부동산 시장과 결합된 새로운 형태의 서비스를 의미함.

나. 총회 규정 신설(안 제41조의2 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	<u>제41조의2(총회) ① 협회에 총회를 둔다.</u> <u>② 총회의 구성에 관한 사항은 정관으로 정한다.</u> <u>③ 협회는 총회의 의결내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.</u> <u>④ 국토교통부장관은 제3항의 의결이 법령이나 정관에 위반될 경우에는 협회장의 의견을 들어 정관 변경이나 재의결을 요청할 수 있다.</u>

안 제41조의2는 협회의 총회 관련 규정을 신설하려는 것으로, 협회에 의무적으로 총회를 두도록 하고(안 제41조의2제1항), 협회는 총회의 의결 내용을 지체 없이 국토교통부장관에게 보고하여야 하며(안 제41조의2제3항), 국토교통부장관은 총회의 의결이 법령이나 정관에 위반될 경우에는 협회장의 의견을 들어 정관 변경이나 재의결을 요청할 수 있도록 규정하고 있음(안 제41조의2제4항).

안 제41조의2는 협회가 법정단체로서 민주적 절차에 따라 운영될 수 있도록 총회의 설치 여부 및 총회의 의결내용에 대한 국토교통부장관의 관리·감독 근거를 명문화하기 위한 취지로 보인다는 점에서 타당한 입법조치로 이해되며, 타 입법례¹⁹⁾를 참고할 수 있을 것으로 보임.

19) 「변호사법」

제77조(감독) ② 지방변호사회는 총회의 결의 내용을 지체 없이 대한변호사협회와 법무부장관에게 보고하여야 한다.

③ 법무부장관은 제2항의 결의가 법령이나 회칙에 위반된다고 인정하면 대한변호사협회의 장의 의견을 들어 취소할 수 있다.

한편, 안 제41조의2는 총회의 의결 사항에 대해서는 규정하고 있지 않은데, 협회의 민주적 의사결정 필요성 및 타 입법례²⁰⁾ 등을 고려하여, 총회의 의결을 필수적으로 거쳐야 하는 사항을 법률에 명시하거나 총회의 의결 사항을 정관으로 정하도록 규정하는 방안 등에 대하여 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 안 제41조에 따라 공인중개사협회를 법정단체화하는 경우 협회의 권한이 확대될 가능성이 높은바, 협회의 책임성 확보를 위해 총회 구성 및 의결내용을 개정안과 같이 국토교통부가 관리·감독하는 것이 필요하다는 의견임.

「공인노무사법」

제25조(지도·감독 등) ② 공인노무사회는 총회의 의결 내용을 지체 없이 고용노동부장관에게 보고하여야 한다.

③ 고용노동부장관은 제2항의 의결이 법령이나 회칙에 위반된다고 인정하면 이를 취소할 수 있다.

20) 「변호사법」

제70조(총회) ① 지방변호사회에 총회를 둔다.

③ 다음 각 호의 사항은 총회의 결의를 거쳐야 한다.

1. 회칙의 변경
2. 예산 및 결산

「공증인법」

제77조의5(총회) ① 대한공증인협회에 총회를 둔다.

② 총회는 회원으로 구성한다.

③ 다음 각 호의 사항은 총회의 결의를 거쳐야 한다.

1. 회칙의 개정, 규칙의 제정과 개정
2. 임원의 선출과 해임
3. 예산과 결산
4. 그 밖에 회칙에서 정하는 사항

다. 윤리규정 등 신설(안 제41조의3 및 제41조의4 각 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	<u>제41조의3(윤리규정) ① 협회는 회원이 업무를 수행할 때 지켜야 하는 직업윤리에 관한 윤리규정을 국토교통부장관의 승인을 얻어 제정하여야 한다.</u> <u>② 협회의 회원은 제1항에 따른 직업윤리에 관한 윤리규정을 준수하여야 한다.</u>
<신 설>	<u>제41조의4(협회의 공익활동 의무) 협회는 취약계층의 지원 등 공익활동에 적극 참여하여야 한다.</u>

안 제41조의3의 신설은 협회로 하여금 소속 회원이 업무를 수행할 때 지켜야 하는 직업윤리에 관한 윤리규정(이하 “윤리규정”이라 함)을 제정할 의무를 부여함과 아울러, 협회의 회원으로 하여금 해당 윤리규정을 준수하여야 하는 의무를 부여하려는 것이고,

안 제41조의4의 신설은 협회가 취약계층의 지원 등 공익활동에 적극 참여하도록 의무를 부여하려는 것임.

첫째, 안 제41조의3에 따른 윤리규정의 제정 및 실천에 관한 규정은 개업공인중개사가 스스로 전문직업인으로서 품위를 유지하고 공정한 업무수행을 위해 노력하도록 유도하기 위한 규정이라는 점에서 긍정적인 취지로 보이며,

현행 「공인중개사법 시행령」 제31조²¹⁾에서 공인중개사협회는 “윤리현장 제정 및 그 실천”에 관한 업무를 수행할 수 있다고 규정하고 있는바를 의무 규정으로 전환하여 상향 입법하는 측면으로도 볼 수 있음.

한편, 안 제41조의3제2항에 따라 협회의 회원은 윤리규정을 준수할 의무가 있으나, 안 제41조에서 개업공인중개사의 협회 가입 의무를 규정하고 있지 않은바, 개업공인중개사는 현행과 같이 협회에 소속되지 않고도 중개업을 영위할 수 있음.

이에 윤리규정이 모든 개업공인중개사에게 구속력을 가지지 못할 수 있다는 점과 윤리규정 준수 의무의 실효성이 약화될 가능성 등을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제41조의4에 따른 협회의 공익활동 의무 규정은 부동산 중개업계에 대한 신뢰성을 제고하고 개업공인중개사의 사회적 책임을 확보하기 위하여 바람직한 입법조치로 보이며,

한국공인노무사회²²⁾ 및 대한행정사회²³⁾ 등의 경우에도 각 근거 법률

21) 「공인중개사법 시행령」

제31조(협회의 업무) 협회는 법 제41조제1항의 규정에 따른 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

4. 회원의 윤리현장 제정 및 그 실천에 관한 업무

22) 「공인노무사법」

제24조의2(공인노무사회에의 가입 및 공익활동) ② 공인노무사회는 취약계층의 지원 등 공익활동에 적극 참여하여야 한다.

에서 공익활동 의무를 규정하고 있다는 점을 참고할 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 안 제41조에 따라 공인중개사협회를 법정단체화하는 경우, 협회의 책임성을 확보하고 개업공인중개사에 대한 국민 신뢰를 제고하기 위하여 개정안에 따른 윤리규정과 공익활동 의무 규정 등이 필요할 것으로 보인다는 의견임.

23) 「행정사법」

제26조의3(행정사회의 공익활동 의무) 행정사회는 취약계층의 지원 등 공익활동에 적극 참여하여야 한다.

라. 부칙

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(한국공인중개사협회에 대한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따라 설립된 한국공인중개사협회는 이 법에 따른 한국공인중개사협회로 본다.

안 부칙 제1조는 개정규정의 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 하위 법령의 정비기간 등을 고려하여 시행일을 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

안 부칙 제2조는 개정규정의 시행 당시 종전의 규정에 따라 설립된 한국공인중개사협회는 개정규정에 따른 한국공인중개사협회로 보도록 경과조치를 규정하고 있는데,

앞에서 검토한 바와 같이 현재의 한국공인중개사협회에 법정단체 지위를 부여할 것인지 또는 별도의 설립·인가 절차를 거친 신설 법인에 법정단체 지위를 부여할 것인지 여부는 입법정책적인 결정사항으로 이해되며, 신설 법인에 법정단체 지위를 부여하는 경우의 경과조치에 대해서는 「행정사법」의 입법례를 참고할 수 있을 것으로 보임²⁴⁾.

24) 참고로, 임의설립단체인 행정사협회를 단일 법정단체인 대한행정사회로 전환하는 내용의 「행정사법」 개정(법률 제17394호, 2020. 6. 9. 개정, 2021. 6. 10. 시행) 시 부칙은 다음과 같이 규정되어 있음.

「행정사법」(법률 제17394호, 2020. 6. 9. 개정, 2021. 6. 10. 시행) 부칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

문 의 처

02)6788-5578

제2조(행정사회의 설립준비) ① 행정안전부장관은 이 법 공포일부터 3개월 이내에 종전의 제26조에 따라 설립된 행정사협회(이하 이 부칙에서 “협회”라 한다)의 해산과 행정사회의 설립에 관한 사무를 처리하기 위하여 대한행정사회 설립준비위원회(이하 “설립준비위원회”라 한다)를 설치한다.

② 설립준비위원회는 위원장을 포함한 12명 이내의 위원으로 구성하되, 위원장은 행정안전부차관이 되며, 위원은 행정안전부장관이 임명 또는 위촉한다.

③ 이 법에 따라 설립되는 행정사회에 협회의 권리·의무, 재산 및 직원을 승계하게 하려는 협회는 행정안전부장관에게 설립준비위원회의 위원 각 1명씩을 추천할 수 있다.

④ 설립준비위원회는 행정사회의 정관을 작성하여 설립준비위원회의 위원이 기명날인하거나 서명한 후 행정안전부장관의 인가를 받아 그 설립등기를 하여야 한다.

제3조(사무의 인계) ① 설립준비위원회는 행정사회의 설립등기 후 지체 없이 행정사회의 회장에 게 그 사무를 인계하여야 한다.

② 설립준비위원회 및 설립준비위원회의 위원은 제1항에 따른 사무의 인계가 끝난 때에 해산 및 해임·해촉된 것으로 본다.

제7조(행정사회의 설립에 따른 협회에 관한 경과조치) ① 협회는 이 법 시행일 1개월 전까지 총회의 의결을 거쳐 해당 협회의 권리·의무, 재산 및 직원을 이 법에 따라 설립될 행정사회가 승계하도록 행정안전부장관에게 그 승인을 신청할 수 있다. 다만, 부칙 제2조제3항에 따라 설립준비위원회의 위원을 추천한 협회는 본문에 따른 승인을 신청한 것으로 본다.

② 제1항의 신청에 따라 행정안전부장관의 승인을 받은 협회(이하 “승인협회”라 한다)는 「민법」 중 법인의 해산 및 청산에 관한 규정에도 불구하고 행정사회의 설립과 동시에 해산된 것으로 보며, 승인협회의 모든 재산과 권리·의무는 행정사회가 승계한다.

③ 승인협회의 임원은 행정사회의 설립과 동시에 그 임기가 종료된 것으로 본다.

④ 승인협회의 직원은 행정사회의 설립과 동시에 행정사회의 직원으로 본다.