



제418회 국회(정기회)
제10차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 민홍철의원 대표발의(의안번호 제2203656호)

2024. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 민홍철의원 대표발의(제2203656호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 중개대상물의 범위에 ‘권리금’을 추가(안 제3조제3호 신설)	2
나. 부칙	21

I. 민홍철의원 대표발의(제2203656호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 민홍철의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 9. 4.

다. 회 부 일 : 2024. 9. 5.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공인중개사가 중개행위를 할 수 있는 중개대상물의 범위를 토지, 건축물 등으로 한정하여 규정하고 있음.

그런데 상가건물 권리금 계약의 경우 임대차계약에 부수하여 체결됨에 따라 임대차계약에 대한 전문성과 이해도를 갖춘 공인중개사가 우리 법체계와 유사한 일본과 같이 이를 수행하는 것이 합리적임에도 불구하고 현행법과 대법원 판결(2024도 1766)에서 공인중개사가 아닌 행정사가 권리금 계약을 중개하도록 하고 있어 권리금 계약의 현실에 맞게 직역 간 업무 조정이 필요하다는 지적이 제기되고 있음.

이에 권리금을 중개대상물로서 추가하여 규정함으로써 직역 간 업무를 합리적으로 조정하고 권리금 계약에 대한 중개의 전문성 및 효율성을 제고하려는 것임(안 제3조제3호).

3. 검토의견

가. 중개대상물의 범위에 ‘권리금’을 추가(안 제3조제3호 신설)

현행	개정안
제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다. 1. 2. (생략) <u><신설></u> 3. (생략)	제3조(중개대상물의 범위) ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 「상가건물 임대차보호법」 제10조의3제1항에 따른 권리금 4. (현행 제3호와 같음)

개정안은 「공인중개사법」¹⁾ 제3조에 따른 중개대상물²⁾의 범위에 “「상가건물 임대차보호법」 제10조의3제1항에 따른 권리금”을 추가하려는 것임.

개정안에 따라 중개대상물에 권리금이 추가되는 경우 개업공인중개사(이하 “공인중개사”라 함)에게는 「공인중개사법」 제26조제1항³⁾에 따라

1) 「공인중개사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.

2) 「공인중개사법」

제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다.

1. 토지
2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산권 및 물건

3) 「공인중개사법」

제26조(거래계약서의 작성 등) ①개업공인중개사는 중개대상물에 관하여 중개가 완성된 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 거래계약서를 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 거래계약서가 공인전자문서센터에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

권리금에 관하여 중개가 완성된 때에 거래계약서를 작성할 의무가 발생하게 됨.

개정안과 「행정사법」과의 관계를 고려하면, 「행정사법」 제3조 제1항4)에 따라 「행정사법」에 따른 행정사(이하 “행정사”라 함)가 아닌 사람에게는 “다른 법률에 따라 허용되는 경우”를 제외하고는 “권리·의무나 사실증명에 관한 서류의 작성” 등 같은 법 제2조에 규정된 행정사 업무를 업으로 하는 것이 금지되나,

개정안은 「행정사법」 제3조제1항의 “다른 법률에 따라 허용되는 경우”를 규정하는 것으로서, 개정안이 반영되는 경우 공인중개사는 「공인중개사법」에 따라 허용되는 범위에서 「행정사법」 제2조제2호에 따른 “권리·의무나 사실증명에 관한 서류의 작성” 등의 업무를 업으로 하게 될 수 있을 것으로 보임.

(1) 권리금 관련 대법원 판례 등 개정안의 배경

권리금은 2015년 「상가건물 임대차보호법」 개정(2015. 5. 13. 개정·시행)을 통해 법적 정의가 마련되고 상가 임차인의 권리금 회수기회

4) 「행정사법」

제3조(행정사가 아닌 사람에 대한 금지 사항) ① 행정사가 아닌 사람은 다른 법률에 따라 허용되는 경우를 제외하고는 제2조에 따른 업무를 업(業)으로 하지 못한다.

제2조(업무) ① 행정사는 다른 사람의 위임을 받아 다음 각 호의 업무를 수행한다. 다만, 다른 법률에 따라 제한된 업무는 할 수 없다.

2. 권리·의무나 사실증명에 관한 서류의 작성

보호 등이 규정되는 등 제도가 명문화되었음.

「상가건물 임대차보호법」⁵⁾ 제10조의3제1항에 따른 ‘권리금’은 “임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가”⁶⁾⁷⁾이며,

같은 조 제2항에 따르면 ‘권리금 계약’이란 “신규임차인이 되려는

5) 「상가건물 임대차보호법」

제10조의3(권리금의 정의 등) ① 권리금이란 임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가를 말한다.

② 권리금 계약이란 신규임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약을 말한다.

6) 대법원은 권리금에 대하여 “영업용 건물의 임대차에 수반되어 행하여지는 권리금의 지급은 임대차계약의 내용을 이루는 것은 아니고 권리금 자체는 거기의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(know-how) 혹은 점포 위치에 따른 영업상 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가라고 볼 것인바, 권리금계약은 임대차계약이나 임차권양도계약 등에 수반되어 체결되지만 임대차계약 등과는 별개의 계약이다.”라고 판시한 바 있음(대법원 2000.9.22. 선고, 2012다115120 판결)

7) 권리금은 다음과 같이 구분될 수 있음.

구분		내용
무형적 재산가치	지역권리금 또는 바닥권리금	◦ 상가가 위치한 장소적 환경의 대가(역세권, 유동인구 등 집객가능성) ◦ 주차장·엘리베이터 등 고객의 접근편의성
	영업권리금	◦ 주요 고객, 노하우, 특허 및 상표, 명성 등의 재산적 가치
	허가권리금	◦ 담배소매권 또는 폐기물처리업체 인허가 등 영업 관련 인·허가권에 필요한 비용과 배타적 지위에 대한 대가
유형적 재산가치	시설권리금	◦ 상가영업을 위한 건축물의 수리나 구조변경, 상가 내부의 인테리어, 집기 또는 비품 등의 영업시설비용

자료: 김동현, 「상가 권리금의 감정평가에 관한 연구: 권리금의 종류와 개념을 중심으로」, 한국감정평가학회 감정평가학 논집 제19권 제3호, 2020년, 52쪽, 나현선·김학환, 「공인중개사의 권리금계약 중개에 관한 연구: 행정사법 위반 문제를 중심으로」, 부동산법학 제28집 제1호, 2024.3., 99쪽

자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약”을 의미함.

권리금은 상당수의 상가건물에서 설정되고 있고⁸⁾ 실무상으로 보증금과 임대료를 조율하는 기능⁹⁾을 하고 있으며 임대인-임차인 또는 임차인-임차인 간 분쟁의 주요 원인¹⁰⁾이 되고 있기 때문에,

상가임대차 계약이나 임차권양도 계약(이하 “임대차 계약”이라 함)에 부수하여 권리금 계약이 이루어지고 있으며, 공인중개사가 임대차 계약을 중개하는 경우 권리금 계약까지 중개하는 관행이 이어져 왔음.

그런데, 「공인중개사법」 제3조의 중개대상물의 범위에는 권리금이 규정되어 있지 않아 권리금 계약 중개가 공인중개사의 정당한 중개

8) 「2023년 4분기 상업용부동산 임대동향조사 결과」(한국부동산원, 2024. 1. 25.)에 따르면, 2023년 6월 30일 기준 상업용부동산의 권리금 존재 비율은 56.0%이고, 평균권리금은 3,554만원임.

또한, 「2023년 상가건물 임대차 실태조사」(중소벤처기업부·소상공인시장진흥공단, 2024. 3. 5.)에 따르면 임차인이 현 사업장을 계약기간 중 양도할 경우 권리금을 받을 예정인 비율은 57.4%로 조사된 바 있음.

9) 권리금은 임대료와 양자택일이 가능한 면이 있음. 상가임차인의 경우 임대료의 지속적인 상승보다는 일회적인 권리금의 지급을 선호할 수 있고, 임대인의 경우 갱신시 권리금을 반영하여 임대료를 인상할 유인이 있으며, 임대료 인상에 법적 제한이 있는 경우 권리금은 임차료의 편법적 인상방법으로 인식되기도 함.

10) 서울특별시에 따르면, 2022년~2024년(6월말 기준) 서울특별시 상가건물임대차분쟁조정위원회에 접수된 상가임대차 분쟁 유형 중 ‘권리금’에 따른 분쟁은 12%를 차지함.

(단위: 건)

구분	계	계약 해지	임대료	수리비 (누수포함)	권리금	원상 회복	계약 갱신	기타
계	건수 435	109	101	96	53	30	27	19
	비율 100%	25%	23%	22%	12%	7%	6%	5%
2024년 (6월말 기준)	건수 98	18	19	18	15	15	6	7
	비율 100%	18%	19%	18%	16%	16%	6%	7%
2023년	건수 149	39	37	25	22	8	8	10
	비율 100%	26%	25%	17%	15%	5%	5%	7%
2022년	건수 188	52	45	53	16	7	13	2
	비율 100%	27%	24%	28%	9%	4%	7%	1%

자료: 서울특별시, 「건물 누수, 누구 책임? 서울시 ‘상가임대차 분쟁조정’ 신청하세요!」 보도자료, 2024. 7. 24.

범위에 포함되는지 여부에 대해 업계·학계 등에서 많은 논의가 있었으며, 권리금이 「공인중개사법」의 중개대상물로 규정되지 않은 것은 중개 관행에 부합하지 않는 입법미비라는 주장도 제기되어 왔음.

반면, 대법원은 2006년 “권리금 등을 수수하도록 중개한 것은 구 「부동산중개업법」(현 「공인중개사법」)이 규율하고 있는 중개행위에 해당하지 아니한다”고 판시¹¹⁾한 이후 같은 논지를 유지하고 있음.

더욱이 공인중개사가 권리금 계약의 대가로 수수료를 받은 사안에 대하여 이는 공인중개사가 행정사가 아님에도 권리의무나 사실증명에 관한 서류를 작성하는 업무를 업으로 한 것으로서 「행정사법」 위반¹²⁾이라는 하급심의 판결이 2024년 4월 대법원에서 확정¹³⁾됨에 따라,

11) “구 부동산중개업법(2005. 7. 29. 법률 제7638호 공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률로 전문 개정되기 전의 것, 이하 “구법”이라고 한다) 제2조 제1호는 ‘중개라 함은 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 기타 권리의 득실·변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.’라고 규정하고 있고, 구법 제3조는 “중개대상물”을 “1. 토지, 2. 건물 기타 토지의 정착물, 3. 기타 대통령령이 정하는 재산권 및 물건”이라고 규정하고, 구법 시행령 제2조는 “구법 제3조 제3호의 규정에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다. 1. 입목에 관한 법률에 의한 입목, 2. 광업재단저당법에 의한 광업재단, 3. 공장저당법에 의한 공장재단”이라고 규정하고 있다.

위와 같은 법령의 규정을 종합하여 보면, 영업용 건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우 또는 점포위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치는 구법 제3조, 구법 시행령 제2조에서 정한 중개대상물이라고 할 수 없으므로, 그러한 유·무형의 재산적 가치의 양도에 대하여 이른바 “권리금” 등을 수수하도록 중개한 것은 구법이 규율하고 있는 중개행위에 해당하지 아니한다 할 것이고, 따라서 구법이 규정하고 있는 중개수수료의 한도액 역시 이러한 거래대상의 중개행위에는 적용되지 아니한다고 할 것이다.“(대법원 2006. 9. 22. 선고, 2005도6054 판결)

12) 「행정사법」

제2조(업무) ① 행정사는 다른 사람의 위임을 받아 다음 각 호의 업무를 수행한다. 다만, 다른 법률에 따라 제한된 업무는 할 수 없다.

2. 권리·의무나 사실증명에 관한 서류의 작성

제3조(행정사가 아닌 사람에 대한 금지 사항) ① 행정사가 아닌 사람은 다른 법률에 따라 허용되는 경우를 제외하고는 제2조에 따른 업무를 업(業)으로 하지 못한다.

제36조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하

권리금 계약의 중개와 관련하여 공인중개사와 행정사 등 전문자격사 간의 업역 경계의 문제와 권리금 제도의 정비 필요성 등이 대두된 상황임.

이에 개정안은 공인중개사의 임대차 계약에 대한 전문성과 이해도, 우리나라의 공인중개사와 유사한 택지건물거래업자가 권리금에 대한 중개보수를 받는 일본의 사례 등을 기초로 공인중개사가 권리금 계약을 중개할 수 있도록 규정하려는 것으로,

직역 간 업무를 합리적으로 조정함으로써 권리금 계약에 대한 중개의 전문성과 효율성을 제고하려는 취지의 입법으로 이해됨.

의 벌금에 처한다.

1. 제3조제1항을 위반하여 제2조제1항 각 호의 업무를 업으로 한 자

- 13) 피고인 공인중개사는 어린이집 부동산임대차계약을 중개하면서 해당 어린이집의 종전 임차인과 신규 임차인 사이의 권리금계약서인 “컨설팅(인가용역, 시설·권리) 계약서”를 작성하고, 해당 수수료 명목으로 250만 원을 받았으며, 제1심판결은 이에 대해 벌금 100만원의 선고를 유예하였고 항소심을 거쳐 대법원에서 확정되었음. 해당 사안에 대한 판결 경과는 다음과 같음.

구분	주문	이유(발췌)
수원지방법원 성남지원 2022. 11. 11. 선고, 2022고단577 판결	선고 유예	권리금은 상가건물의 영업시설·비품 등 유형물이나 거래처, 신용, 영업상의 노하우(kno-how) 혹은 점포 위치에 따른 영업상의 이점 등 무형의 재산적 가치의 양도 또는 일정 기간 동안의 이용대가로서, <u>영업권의 양도에 따른 권리금계약을 중개하고 권리금계약서를 작성하는 행위는 공인중개사법 및 그 시행령에서 공인중개사의 업무범위로 정하고 있는 중개행위에 해당하지 아니하므로, 결국 피고인들이 권리금계약을 중개하고 권리금계약서를 작성한 행위는 구 행정사법 제2조 제1항 제2호를 위반한 행위에 해당한다.</u>
수원지방법원 2024. 1. 17. 선고, 2022노6573	항소 기각	이 사건 컨설팅계약은 어린이집에 관한 영업권 양도 및 이에 따른 권리금 계약에 해당하고 <u>권리금 계약이 공인중개사법상의 중개대상물이 아님은 명백하다.</u>
대법원 2024. 4. 12. 선고, 2024도1766	상고 기각	원심판결 이유를 관련 법리와 적법하게 채택된 증거에 비추어 살펴보면, 원심의 판단에 논리와 경험의 법칙을 위반하여 자유심증주의의 한계를 벗어나거나 행정사법위반죄의 성립 등에 관한 법리를 오해하고 위헌인 법률을 적용한 잘못이 없다.

(2) 개정안에 대한 주요 쟁점

개정안의 내용은 권리금 중개와 관련한 건전한 시장질서의 유지라는 공익을 도모하는 취지이나 여러 직역 간의 이해관계가 얽혀 있는 사안으로서,

국토교통부와 한국공인중개사협회¹⁴⁾는 중개의뢰인 보호 강화 및 권리금 계약의 투명성 제고 등의 측면에서 개정안에 동의하는 입장이나,

대한행정사회¹⁵⁾는 개정안의 위헌·위법 소지 및 권리금 계약에 대한 공인중개사의 전문성 제약 등의 측면에서 개정안에 반대하는 입장으로, 각 찬반의견의 주요 내용은 아래와 같음.

〈 개정안에 대한 주요 찬반의견 〉

구분	이유	주요 내용	비고
찬 성	권리금 계약과 임대차 계약의 불가분성(양 계약은 전체로써 하나의 법률효과를 가지는 계약)		국토교통부· 한국공인 중개사협회
	공인중개사 전문성 활용 및 중개의뢰인 보호 강화	- 공인중개사의 전문성 활용 및 분쟁조정 역할 강화 - 공인중개사의 손해배상책임 명확화	
	권리금 계약의 투명성 제고	- 수수료를 제도화 효과 - 소비자 거래비용 절감 및 과세 기반 마련	
반 대	권리금 계약과 임대차 계약의 가분성(권리금은 동산 또는 재산권에 관한 권리이며 양 계약이 별개라는 판례의 입장 존중 필요)		대한행정사회
	개정안의 위헌·위법성	- 삼권분립 원칙 위반 및 직업선택의 자유 침해 - 행정사·변호사의 업역 과다 축소	
	공인중개사의 전문성 제약	- 권리금 계약의 전문성 고려 필요 - 양도·양수인 간 채권·채무관계 확정, 개인정보 및 영업노하우·영업비밀 이전·등록 조력 등에서 공인중개사는 전문성에 한계	

자료: 각 기관·단체 등의 의견서 등을 바탕으로 작성함

14) 「공인중개사법」 제41조에 따라 국토교통부장관의 인가를 받은 협회임.

15) 「행정사법」 제26조에 따라 행정안전부장관의 인가를 받은 협회임.

한편, 개정안에 대한 찬반의견은 각각 권리금 계약과 임대차 계약 간의 가분성 또는 불가분성에 대해 상이한 입장을 보이고 있음.

개정안에 찬성하는 의견은 양 계약이 불가분의 관계에 있다는 입장으로, 임대차 계약이 체결되지 않으면 권리금 계약도 체결될 수 없고 권리금 계약의 핵심은 권리금 조정과 알선이라는 중개행위로서 권리금 계약과 임대차 계약은 전체로써 하나의 법률효과를 가지는 계약으로 취급될 필요가 있다고 주장함.

개정안에 반대하는 의견은 권리금은 동산 또는 재산권에 관한 권리로서 부동산과 구분되는 영역이고, 대법원 및 하급심의 판례¹⁶⁾가 일관되게 권리금 계약이 임대차 계약과 별개임을 판시하고 있다는 점을 고려할 필요가 있다고 주장함.

(가) 찬성 의견

개정안에 찬성하는 측에 따르면, 개정안의 내용이 도입될 경우 중개의뢰인에 대한 보호가 강화되고 권리금 계약의 투명성이 제고되는 등의 효과가 나타날 것으로 보인다는 의견임.

16) “실무상으로 권리금계약과 임차권양도계약이 일체 불가분의 관계에 있는 경우 공인중개사가 이를 함께 중개하는 경우가 종종 있는 것으로 보이긴 하나, 그러한 실무가 일반 상거래의 관행으로 의심없이 정착되었다고 보기에다 부족하다. (중략) 임대차계약과 컨설팅계약을 동시에 진행할 경우, 임대차계약을 중개한 공인중개사와 실질적으로 권리금계약서를 작성하는 행정사가 같은 날, 같은 자리에 모여 동시에 각자 담당하는 업무를 진행하는 것이 불가능하거나 현저히 곤란하지도 않은 점 등을 종합하면, 이 사건 임대차계약과 이 사건 컨설팅계약이, 그 하나가 다른 하나의 조건이 되어 어느 하나의 존재 없이는 당사자가 다른 하나를 의욕하지 않을 정도에 이르러 그 계약전부가 하나의 계약인 것과 같은 불가분의 관계에 있다고 단정하기도 어렵다.”(수원지방법원 성남지원 2022. 11. 11. 선고, 2022고단577 판결)

① 공인중개사 전문성 활용 및 중개의뢰인 보호 강화

개정안에 대한 찬성 의견은, 공인중개사가 권리금 계약을 중개하는 경우 권리금 계약에 대한 공인중개사의 전문성이 충분히 활용될 수 있고 공인중개사의 손해배상책임이 명확해져 중개의뢰인 보호도 강화될 수 있다는 설명임.

공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 「공인중개사법」 제2조 및 제25조¹⁷⁾에 따라 중개가 완성되기 전에 “해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계” 등을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명할 의무가 있음.

이와 관련하여, 찬성 측은 다수의 상가임대차 관련 계약에서 권리금은 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등과 밀접한 관계를 가지고 있다는 점에서, 권리금은 공인중개사의 확인·설명 의무의 대상과 범위에 해당한다고 보는 것이 타당한 면이 있다는 주장임.

17) 「공인중개사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.

제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항에 따른 확인·설명 사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. (단서 생략)

더욱이, 권리금이 「상가건물 임대차보호법」에 명문화되기 전부터 공인중개사가 권리금에 대하여 중개하면서 권리금 계약에 대한 무형의 영업지식이 장기간 축적되어 왔기 때문에 이러한 전문성을 활용하는 것이 중개의뢰인의 이익에 부합하고,

아울러, 공인중개사 권한과 의무의 확대에 따라 공인중개사가 보증금·임대료·권리금 등을 종합적으로 조율하며 원활한 의사교환을 촉진함으로써 임차인-임대인 간 한층 강화된 조정 역할을 수행할 수 있다는 의견임.

한편, 공인중개사가 관행상 상가임대차 계약을 중개하면서 권리금 계약을 함께 중개하는 경우 권리금에 대해 성실·정확하게 확인·설명할 의무를 이행하지 않고, 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 하여도,

판례는 권리금 계약 중개가 「공인중개사법」에서 정한 중개행위에 해당하지 않는다고 판시하고 있어, 중개의뢰인은 공인중개사의 상가임대차 계약 중개행위 중 임대차에 대한 부분을 제외한 권리금 계약의 중개행위에 대해 「공인중개사법」 제30조제1항에 따른 손해배상 및 같은 조 제3항에 근거한 공제¹⁸⁾를 청구할 수 없는 문제¹⁹⁾가 있었음.

18) 「공인중개사법」

제30조(손해배상책임의 보장) ①개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

이와 관련하여, 찬성 측은 개정안이 적용되는 경우 권리금 계약의 중개와 관련하여 공인중개사와 한국공인중개사협회 등에게 각각 「공인중개사법」 제30조에 따른 손해배상책임을 보장하여야 할 의무가 명확해져 소비자 보호 조치가 강화된다는 입장임.

또한, 행정사의 경우 손해배상책임 보장 의무가 행정사법인에 한하여 적용²⁰⁾되나 「공인중개사법」에 손해배상책임 보장 의무는 개인·법인공인중개사 모두에 필수적으로 적용된다는 점에서 소비자의 피해 사각지대가 더욱 최소화되는 효과도 있다는 의견도 제시하고 있음.

③개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제42조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

「공인중개사법 시행령」

제26조(보증보험금의 지급 등) ①중개의뢰인이 손해배상금으로 보증보험금·공제금 또는 공탁금을 지급받고자 하는 경우에는 그 중개의뢰인과 개업공인중개사간의 손해배상합의서·화해조서 또는 확정된 법원의 판결문 사본 그 밖에 이에 준하는 효력이 있는 서류를 첨부하여 보증기관에 손해배상금의 지급을 청구하여야 한다.

- 19) 참고로, 이와 같은 경우 공인중개사에게 중개업자의 고의·과실로 인한 불법행위책임을 물어 「민법」에 근거한 손해배상은 청구할 수 있을 것으로 보임.

공인중개사의 중개로 권리금계약을 체결하였으나 해당 공인중개사의 과실로 인해 손해를 입게 되어 원고가 해당 공인중개사를 피고로 손해배상청구를 제기하고 한국공인중개사협회(이하 “협회”)를 상대로 공제청구를 제기한 사안에 대하여, 하급심은 “권리금계약에서 중개한 목적물은 「공인중개사법」의 중개대상물에 해당하지 않는 권리금이 분명하므로, 이에 대하여는 공인중개사법의 적용 대상이 아니”라는 사유로 협회에 대한 공제 청구는 인정하지 않았음.

다만, 공인중개사의 경우 「공인중개사법」상 손해배상책임은 인정되지 않으나, 원고가 피고 공인중개사에 대하여 「공인중개사법」 책임을 묻는 주장은 피고가 중개업자로서 중개대상물의 권리관계를 조사·확인할 의무를 제대로 확인하지 않았다는 것으로 중개업자의 고의·과실로 인한 불법행위책임을 묻는 주장이 포함되어 있다는 전제 하에 공인중개사의 「민법」상 책임은 인정한 바 있음(부산고등법원 2017. 9. 27. 선고, 2016나58393 판결).

20) 「행정사법」

제25조의12(손해배상책임을 보장) 행정사법인은 그 직무를 수행하면서 고의나 과실로 의뢰인에게 손해를 입힌 경우 그 손해에 대한 배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 손해배상준비금 적립이나 보험가입 등 필요한 조치를 하여야 한다.

제25조의2(행정사법인의 설립) 행정사는 제2조에 따른 업무를 조직적이고 전문적으로 수행하기 위하여 3명 이상의 행정사를 구성원으로 하는 행정사법인을 설립할 수 있다.

② 권리금 계약의 투명성 강화

현행법상 권리금에 대한 중개보수 규정은 마련되어 있지 않아 권리금에 대한 수수료는 일정 기준 또는 상한 없이 당사자 간의 협의를 거쳐 책정되고 있으며 고율의 수수료가 설정되는 경우도 다수 있는 것으로 알려짐.

특히 창업 및 유망 상권 등에 대해 조력을 제공하는 소위 ‘컨설팅업체’가 권리금을 매개로 고액의 수수료를 수취함으로써 해당 비용이 신규 임차인 또는 소비자에게 전가되거나 임차인의 재산 피해가 발생하는 등 권리금과 관련된 관리 사각지대도 존재하는 상황임.

이와 관련하여, 찬성 측은 권리금이 중개대상물에 포함되는 경우 권리금 중개보수의 기준 및 상한이 「공인중개사법」과 같은 법 시행규칙 등을 통해 규율됨으로써, 권리금 거래에서 예측가능하고 투명한 거래 관행이 정착되고 소비자 거래비용이 절감될 수 있으며, 권리금에 대한 공평한 과세 기반도 마련될 수 있다는 의견을 제시하고 있음.

(나) 반대 의견

개정안에 반대하는 측은 개정안이 직업선택의 자유를 침해하고 과잉금지 원칙을 위배하는 등 위헌·위법적인 소지가 있으며, 권리금은 복잡한 권리 관계에 대한 전문적인 조력이 필요한 사안이나 공인중개

사의 전문성에 제약이 있어 개정안의 내용은 소비자 보호 측면에서 타당하지 않다는 의견임.

① 개정안의 위헌·위법성

현행법상 권리금은 「공인중개사법」에 따른 중개대상물이 아니기 때문에 권리금 ‘중개’는 누구나 자유롭게 할 수 있되, 판례에 따르면 권리금 계약서 작성 업무의 경우 ‘행정사·변호사’에게만 허용됨.

한편, 「공인중개사법」에 따른 ‘중개업’은 같은 법에 따른 공인중개사로서 중개사무소의 개설등록을 하여야 영위가 가능²¹⁾하며, 이를 위반하여 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 하는 경우 형벌이 부과²²⁾될 수 있음.

이와 같은 점에서, 개정안에 반대하는 의견은 개정안이 적용되는 경

21) 「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.

② 공인중개사(소속공인중개사는 제외한다) 또는 법인이 아닌 자는 제1항에 따라 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
3. “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.

22) 「공인중개사법」

제48조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제9조에 따른 중개사무소의 개설등록을 하지 아니하고 중개업을 한 자

우 권리금 중개가 권리금 중개업의 영역에 속하게 되어 공인중개사의 독점적 영역이 될 수 있으므로, 개정안이 일반 국민의 직업 선택의 자유를 침해할 소지가 있는 위헌적인 법률안이라는 주장임.

< 개정안에 따른 권리금 중개 관련 변경 사항 >

구분	현행	개정안
권리금 중개	누구나 자유롭게 가능	<u>공인중개사만 가능</u>
권리금 계약서 작성	행정사·변호사 가능	행정사·변호사· <u>공인중개사</u> 가능

자료: 대한행정사회

또한, 개정안에 따라 공인중개사가 수행하게 되는 권리금 계약서 작성 사무는 「행정사법」 제2조제1항제2호²³⁾의 ‘권리·의무나 사실증명에 관한 서류의 작성’ 및 「변호사법」 제3조²⁴⁾의 ‘일반 법률 사무’에

23) 「행정사법」

제2조(업무) ① 행정사는 다른 사람의 위임을 받아 다음 각 호의 업무를 수행한다. 다만, 다른 법률에 따라 제한된 업무는 할 수 없다.

2. 권리·의무나 사실증명에 관한 서류의 작성

제3조(행정사가 아닌 사람에 대한 금지 사항) ① 행정사가 아닌 사람은 다른 법률에 따라 허용되는 경우를 제외하고는 제2조에 따른 업무를 업(業)으로 하지 못한다.

제36조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제3조제1항을 위반하여 제2조제1항 각 호의 업무를 업으로 한 자

24) 「변호사법」

제3조(변호사의 직무) 변호사는 당사자와 그 밖의 관계인의 위임이나 국가·지방자치단체와 그 밖의 공공기관(이하 “공공기관”이라 한다)의 위촉 등에 의하여 소송에 관한 행위 및 행정처분의 청구에 관한 대리행위와 일반 법률 사무를 하는 것을 그 직무로 한다.

제109조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 7년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다. 이 경우 벌금과 징역은 병과(併科)할 수 있다.

1. 변호사가 아니면서 금품·향응 또는 그 밖의 이익을 받거나 받을 것을 약속하고 또는 제3자에게 이를 공여하게 하거나 공여하게 할 것을 약속하고 다음 각 목의 사건에 관하여 감정·대리·중재·화해·청탁·법률상담 또는 법률 관계 문서 작성, 그 밖의 법률사무를 취급하거나 이러한 행위를 알선한 자

가. 소송 사건, 비송 사건, 가사 조정 또는 심판 사건

나. 행정심판 또는 심사의 청구나 이의신청, 그 밖에 행정기관에 대한 불복신청 사건

다. 수사기관에서 취급 중인 수사 사건

라. 법령에 따라 설치된 조사기관에서 취급 중인 조사 사건

마. 그 밖에 일반의 법률사건

해당하며, 이는 원칙적으로 해당 전문자격사의 배타적인 업역이라는 점에서,

반대 측은 개정안이 공인중개사의 특혜를 확대하기 위해 현재 적법하게 권리금 중개 업무를 업으로 영위하고 권리금 계약서 작성을 수행하고 있는 행정사·변호사의 업역을 축소·박탈하는 것으로서, 법적 안정성을 저하시키고 과잉금지의 원칙을 위반하여 행정사·변호사의 신뢰를 침해할 소지가 있다는 의견을 아울러 제시하고 있음.

② 공인중개사의 전문성 제약

현대사회는 다양화·분업화·전문화되고 있고 이는 임대차계약에도 반영되고 있는데, 특히 상가임대차와 관련된 권리금 계약은 지역권리금·시설권리금 등 외에도 ㉠ 상호를 계속 사용하게 되는 경우 채권양도의 통지 및 채권·채무 확정, ㉡ 개인정보 이전, ㉢ 영업노하우 및 영업비밀 이전·등록, ㉣ 근로자포괄승계 등 여러 분야에 대한 종합적인 검토를 통해 확정되는 경우가 있음.

< 권리금 계약 시 지역·시설권리금 외 전문적 검토가 필요한 사항 >

구분	검토 사항
「상법」에 따른 상호를 계속 사용하게 되는 경우 채권양도의 통지 및 채권·채무 확정	◦ 종전 임차인(양도인)의 거래처 채권·채무 등 확인 ◦ 종전 임차인의 채권자에게 내용증명 통지 ※ 프랜차이즈 상호명을 계속 사용하는 신규 임차인이 종전 임차인의 채무 등을 부담하지 않도록 보호

구분	검토 사항
「개인정보 보호법」에 따른 개인정보 이전	◦ 「개인정보 보호법」 제27조(영업양도 등에 따른 개인정보의 이전 제한) 및 같은 법 시행령 등은 영업양도 시 개인정보 이전 절차를 규정 ◦ 「행정사법」 제2조제1항제6호 “행정 관계 법령 및 행정에 대한 상담 또는 자문에 대한 응답”에 근거하여 개인정보 이전의 절차 등 설명 및 자료 제공
「부정경쟁방지 및 영업비밀보호에 관한 법률」에 따른 영업노하우 및 영업비밀 이전·등록	◦ 각 상가는 고유의 영업 노하우와 영업비밀을 권리금에 포함하여 영업 양도·양수 계약 체결 ※ 조리법, 트레이닝법, 미용 기술 등 ◦ 영업 노하우 및 영업비밀 양수인에 이전 지원 및 특허청이 지정하는 ‘영업비밀보호센터’에 등록 지원
「근로기준법」에 따른 근로자포괄승계	◦ 영업 양수 시 근로자에 대한 권한과 의무를 포괄적으로 승계하는 경우 근로자의 지위 및 사회보장제도 등 근로관계 확인 필요 ◦ 행정사는 「행정사법」과 헌법재판소 2020헌마187 결정에 근거하여 「행정사법」 제2조제1항 각 호의 업무에 해당하는 한, 공인노무사의 직무와 중복되는 업무 수행 가능

자료: 대한행정사회 의견서를 바탕으로 재작성

이와 관련하여, 반대 측은 공인중개사가 ‘임대차 계약에 대한 전문성과 이해도’는 보유하고 있으나, ‘무형의 권리’에 관한 권리금 계약에 대해서도 전문성과 이해도를 포괄적으로 갖추고 있다고 보기는 어렵다는 의견임.

아울러, 권리금 계약서는 권리금 산정 요소들에 대한 정확한 사실조사 결과에 기초하여 공평하고 합리적으로 작성할 필요가 있다는 점에서, 상가 임차인들의 권리금에 대한 이익을 보호하고 분쟁을 방지하기 위해 현행법 체계와 판례의 입장을 존중할 필요가 있다는 입장임.

(3) 일본의 권리금 관련 제도

일본의 「택지건물거래업법」은 공정한 택지건물 거래를 목적으로 하는 법으로서 우리나라의 「공인중개사법」과 체계·내용이 유사하고, 「택지건물거래업법」의 하위 법령에서 우리나라의 공인중개사와 유사한 ‘택지건물거래업자’가 상가임대차 시의 권리금 중개보수를 받을 수 있도록 규정이 마련되어 있다는 점에서 양 국가의 권리금 제도가 종종 비교되고 있음.

일본의 「택지건물거래업법」²⁵⁾에는 권리금이 법적으로 정의되어 있지 않으며 권리금이라는 명문의 용어도 사용되지 않고 있음. 일본의 권리금의 의미는 최고재판소(우리나라의 대법원에 해당)의 판례를 통해 확인할 수 있는데, 이에 따르면 ‘임차인으로부터 임대인에게 지불되는 권리금은 (장기간 사용한) 장소적 이익에 대한 대가’로 해석되고 있음²⁶⁾.

25) 宅地建物取引業法 <<https://laws.e-gov.go.jp/law/327AC1000000176>>

26) 토지, 건물의 부속정착물대금등 반환청구사건 최고재판소 1954년 3월 11일 판결 민집8권3호 672쪽(最高裁判所, “造作代金等返還請求, 最判昭和29年3月11日 民集8卷3号672頁”)

<https://www.courts.go.jp/app/files/hanrei_jp/049/056049_hanrei.pdf>

상기 해석을 포함한 이하의 해석·자료의 출처는 국회도서관의 법률정보회답(일본 택지건물거래업자의 권리금 관련 입법례)에 근거한 것임.(일본의 권리금 관련 법령의 상세 규정은 ‘참고 1’ 참조)

한편, 나현선·김학환(2024)의 연구에서는 일본 최고재판소의 동일 판례에 대하여 “건물의 임차인이 임차권 및 부속물 대금 또는 부속물권리증금의 명의로 임대인에게 교부한 금원이, 임대차의 설립에 의해 임차인이 향유해야 할 건물의 장소, 영업 설비 등 유형·무형의 이익에 대한 대가의 성질이 있을 때에, 특별한 특약이 인정되지 않는 한, 임차인이 10년간 위 건물을 사용했다면 임대차가 종료되어도 위 금원을 반환받을 수 없다”고 소개하고 있음(나현선·김학환, 앞의 글)

한편, 「택지건물거래법」 제46조는 택지건물거래업자가 받을 수 있는 보수액을 하위 법령에 위임하고 있고, 이에 근거한 「택지건물거래업자가 택지 또는 건물의 매매 등에 관하여 받을 수 있는 보수액」(국토교통성 고시)²⁷⁾ 제6조는 ‘권리금의 수수가 있는 경우의 특례’를 규정하고 있음.

이에 따르면 택지건물거래업자는 “택지 또는 건물(거주용 건물 제외)의 임대차로서 권리금의 수수가 있는 것의 대리 또는 매개에 관해 의뢰자로부터 받는 보수를 매매와 관련된 대금으로 보고” 매매·교환의 매개·대리에 관한 보수액에 준하여 보수액을 산정할 수 있도록 규정되어 있음.

일본의 관계 법령을 종합하면, 일본에서는 우리나라의 공인중개사와 유사한 택지건물거래업자가 거주용 건물을 제외한 택지·건물 임대차에서 권리금을 수수하는 거래의 중개 또는 대리를 하는 경우 법령에 근거하여 중개보수를 청구할 수 있으나 권리금이 법률에 명시되어 있는 것은 아님.

또한, 일본의 권리금은 임차인이 향유하게 될 유형·무형의 ‘장소적 이익에 대해 임대인에게 지불’하는 대가로 해석되나 우리나라의 「상

27) 国土交通省, “宅地建物取引業者が宅地又は建物の賣買等に関して受けることができる報酬の額”
<<https://www.mlit.go.jp/totikensangyo/const/content/001750229.pdf>>

가건물 임대차보호법」 제10조의3제2항에 따른 ‘권리금 계약’은 ‘신규 임차인이 되려는 자가 임차인에게 권리금을 지급하기로 하는 계약’으로서 지역권리금·영업권리금·시설권리금 등을 포괄한다는 점에서, 양 국가의 ‘권리금’은 명칭은 동일하나 권리금의 성격 및 거래의 당사자 등 면에서 완전히 동일한 법적 개념은 아닌 것으로 판단됨.

따라서, 공인중개사의 중개대상물에 권리금을 추가하려는 개정안의 내용에 대해 일본의 권리금 관련 제도를 참고하는 경우 권리금과 관련된 사회적 맥락과 제도의 차이 등을 면밀히 검토할 필요가 있을 것으로 보임²⁸⁾.

28) 다무라 후미노리의 연구에 따르면, “법적 인식 차원에서 한국의 권리금은 시설·비품 등의 유형물과 고객이나 신용, 노하우 등 영업상의 이익, 상가 위치에 따른 장소적 이익 등 유형·무형의 재산적 가치의 대가로서 신규 임차인 사이에 수수되는데, 일본의 권리금은 판례상 대체적으로 장소적 이익의 대가로서 임차인이 임대인에게 지급하는 것으로 인식되고 있다”면서, “한일 양국의 권리금이 그 역사적 배경과 법적 인식, 그리고 사회적 인식에 있어 분명한 차이를 가지고 있고, 본질적으로 다르다”는 주장을 제기하고 있음(다무라 후미노리, 「한일 양국 상가임대차권리금의 역사적 배경 및 법적·사회적 인식의 차이」, 『공간과사회』 2014년 제24권 4호(통권 50호), 65쪽).

나. 부칙

개 정 안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(중개대상물의 범위에 관한 적용례) 제3조제3호의 개정규정은 이 법 시행 이후 중개를 의뢰받는 경우부터 적용한다.

안 부칙 제1조는 이 법의 시행일을 공포 후 3개월이 경과한 날로 규정하고 있고, 안 부칙 제2조는 중개대상물의 범위에 ‘권리금’을 추가하는 안 제3조3호의 개정규정의 적용례를 규정하고 있음.

개정안의 부칙과 관련하여서는, 기존 법을 신뢰하여 행정사·변호사 등 권리금 중개를 업으로 한 자에 대한 경과규정을 마련하지 않은 것은 일방적으로 행정사·변호사 등의 업역을 축소·박탈하는 것이라는 의견이 대한행정사회로부터 제시된 바 있으므로, 개정안 심사 시 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

참고1

일본의 권리금 관련 법령의 규정

자료: 국회도서관

□ 「택지건물거래업법」

원문	번역문
(報酬) 第四十六条 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買、交換又は貸借の代理又は媒介に関して受けることのできる報酬の額は、国土交通大臣の定めるところによる。 2 宅地建物取引業者は、前項の額をこえて報酬を受けてはならない。 3 国土交通大臣は、第一項の報酬の額を定めたときは、これを告示しなければならない。 4 宅地建物取引業者は、その事務所ごとに、公衆の見やすい場所に、第一項の規定により国土交通大臣が定めた報酬の額を掲示しなければならない。	(보수) 제46조 ① 택지건물거래업자가 택지 또는 건물의 매매, 교환 또는 대차의 대리 및 매개에 관하여 받을 수 있는 보수액은 국토교통대신이 정하는 바에 따른다. ② 택지건물거래업자는 전항의 금액을 초과하여 보수를 받아서는 아니 된다. ③ 국토교통대신은 제1항의 보수액을 정한 때에는 이를 고시하여야 한다. ④ 택지건물거래업자는 그 사무소별로 공중이 보기 쉬운 장소에 제1항의 규정에 따라 국토교통대신이 정한 보수액을 게시하여야 한다.

□ 「택지건물거래업자가 택지 또는 건물의 매매 등에 관하여 받을 수 있는 보수액」 (국토교통성 고시, 2024년 7월 1일 개정·시행)

원문	번역문
第一 定義 この告示において、「消費税等相当額」とは消費税法（昭和六十三年法律第百八号）第二条第一項第九号に規定する課税資産の譲渡等につき課されるべき消費税額及び当該消費税額を課税標準として課されるべき地方消費税額に相当する金額をいう。 第二 売買又は交換の媒介に関する報酬の額 宅地建物取引業者（課税事業者（消費税法第五条第一項の規定により消費税を納める義務がある事	제1 정의 본 고시에서 '소비세 등 상당액'이란 「소비세법」(1988년 법률 제108호) 제2조제1항제9호에서 규정하는 과세자산의 양도 등에 대하여 부과될 소비세액 및 해당 소비세액을 과세표준으로 부과하는 지방소비세액에 상당하는 금액을 말한다. 제2 매매 또는 교환의 매개에 관한 보수액 택지건물거래업자(과세사업자)(「소비세법」 제5조제1항에 의하여 소비세를 납부할 의무가 있는 사업

원문	번역문												
業者をいい、同法第九条第一項本文の規定により消費税を納める義務が免除される事業者を除く。)である場合に限る。第三から第五まで、第七から第十まで及び第十一①において同じ。)が宅地又は建物(建物の一部を含む。以下同じ。)の売買又は交換の媒介に関して依頼者から受けることのできる報酬の額(当該媒介に係る消費税等相当額を含む。)は、依頼者の一方につき、それぞれ、当該売買に係る代金の額(当該売買に係る消費税等相当額を含まないものとする。)又は当該交換に係る宅地若しくは建物の価額(当該交換に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該交換に係る宅地又は建物の価額に差があるときは、これらの価額のうちいずれか多い価額とする。)を次の表の上欄に掲げる金額に区分してそれぞれの金額に同表の下欄に掲げる割合を乗じて得た金額を合計した金額以内とする。 <table border="1"> <tr> <td>二百万円以下の金額</td><td>百分の五・五</td></tr> <tr> <td>二百万円を超え四百万円以下の金額</td><td>百分の四・四</td></tr> <tr> <td>四百万円を超える金額</td><td>百分の三・三</td></tr> </table> 第三 売買又は交換の代理に関する報酬の額 宅地建物取引業者が宅地又は建物の売買又は交換の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額(当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。)は、第二の計算方法により算出した金額の二倍以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該売買又は交換の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者	二百万円以下の金額	百分の五・五	二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四	四百万円を超える金額	百分の三・三	자를 말하며, 동법 제9조제1항 본문에 의하여 소비세를 납부할 의무가 면제되는 사업자는 제외한다)인 경우에 한한다. 제3에서 제5까지, 제7에서 제10까지 및 제11①에서도 같다)가 택지 또는 건물(건물의 일부를 포함한다. 이하 동일하다)의 매매 또는 교환의 매개에 관하여 의뢰자로부터 받을 수 있는 보수액(해당 매개와 관련된 소비세 등 상당액을 포함한다)은 의뢰자의 일방에 대해 각각 해당 매매와 관련된 대금의 금액(해당 매매와 관련된 소비세 등 상당액은 포함하지 않는 것으로 한다) 또는 해당 교환과 관련된 택지 또는 건물의 가액(해당 교환과 관련된 소비세 등 상당액을 포함하지 않으며, 해당 교환과 관련된 택지 또는 건물의 가액에 차이가 있을 때에는 이러한 가액 중 많은 가액으로 한다)을 다음 표 상단에 기재된 금액으로 구분해 각각 금액에 동표의 하단에 기재된 비율을 곱하여 얻은 금액을 합산한 금액 이내로 한다. <table border="1"> <tr> <td>2백만원 이하 금액</td><td>100분의 5.5</td></tr> <tr> <td>2백만원 초과 4백만원 이하 금액</td><td>100분의 4.4</td></tr> <tr> <td>4백만원 초과 금액</td><td>100분의 3.3</td></tr> </table> 제3 매매 또는 교환의 대리에 관한 보수액 택지건물거래업자가 택지 또는 건물의 매매 또는 교환의 대리에 관하여 의뢰자로부터 받을 수 있는 보수액(해당 대리와 관련된 소비세 등 상당액을 포함한다. 이하 이 규정에서 동일)은 제2의 계산방법을 통해 산출한 금액의 2배 이내로 한다. 다만, 택지건물거래업자가 해당 매매 또는 교환의 상대방으로부터 보수를 받는 경우는 그 보수액과 대리	2백만원 이하 금액	100분의 5.5	2백만원 초과 4백만원 이하 금액	100분의 4.4	4백만원 초과 금액	100분의 3.3
二百万円以下の金額	百分の五・五												
二百万円を超え四百万円以下の金額	百分の四・四												
四百万円を超える金額	百分の三・三												
2백만원 이하 금액	100분의 5.5												
2백만원 초과 4백만원 이하 금액	100분의 4.4												
4백만원 초과 금액	100분의 3.3												

원문	번역문
から受ける報酬の額の合計額が第二の計算方法により算出した金額の二倍を超えてはならない。 第四 貸借の媒介に関する報酬の額 宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の媒介に関して依頼者の双方から受けることのできる報酬の額（当該媒介に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）の合計額は、当該宅地又は建物の借賃（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとし、当該媒介が使用貸借に係るものである場合においては、当該宅地又は建物の通常の借賃をいう。以下同じ。）の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。この場合において、居住の用に供する建物の賃貸借の媒介に関して依頼者の一方から受けることのできる報酬の額は、当該媒介の依頼を受けるに当たって当該依頼者の承諾を得ている場合を除き、借賃の一月分の〇・五五倍に相当する金額以内とする。 第五 貸借の代理に関する報酬の額 宅地建物取引業者が宅地又は建物の貸借の代理に関して依頼者から受けることのできる報酬の額（当該代理に係る消費税等相当額を含む。以下この規定において同じ。）は、当該宅地又は建物の借賃の一月分の一・一倍に相当する金額以内とする。ただし、宅地建物取引業者が当該貸借の相手方から報酬を受ける場合においては、その報酬の額と代理の依頼者から受ける報酬の額の合計額が借賃の一月分の一・一倍に相当する金額を超えてはならない。 第六 権利金の授受がある場合の特例	의 의뢰자로부터 받는 보수액 합계액이 제2의 계산방법에 의하여 산출한 금액의 2배를 초과하여서는 아니 된다. 제4 대차 매개에 관한 보수액 택지건물거래업자가 택지 또는 건물의 대차 매개에 관하여 의뢰자 쌍방으로부터 받을 수 있는 보수액(해당 매개와 관련된 소비세 등 상당액을 포함한다. 이하 이 규정에서 같다)의 합계액은 해당 택지 또는 건물의 차임(해당 대차와 관련된 소비세 등 상당액을 포함하지 아니하고, 해당 매개가 사용대차와 관련된 것은 해당 택지 또는 건물의 통상적인 차임을 말한다. 이하 동일하다)의 1개월분의 1.1배에 상당하는 금액 이내로 한다. 이 경우 거주용으로 사용하는 건물의 임대차매개에 관하여 의뢰자의 일방으로부터 받을 수 있는 보수의 금액은 해당 매개의 의뢰를 받음에 있어서 해당 의뢰자의 승낙을 받은 경우를 제외하고, 차임 1개월분의 0.55배에 상당하는 금액 이내로 한다. 제5 대차 대리에 관한 보수액 택지건물거래업자가 택지 또는 건물대차의 대리에 관하여 의뢰자로부터 받을 수 있는 보수액(해당 대리와 관련된 소비세 등 상당액을 포함한다. 이하 이 규정에서 같다)은 해당 택지 또는 건물 차임의 1개월분의 1.1배에 상당하는 금액 이내로 한다. 다만, 택지건물거래업자가 해당 대차의 상대방으로부터 보수를 받는 경우에는 그 보수액과 대리의 의뢰자로부터 받는 보수액의 합계액이 차임의 1개월분의 1.1배에 상당하는 금액을 초과하여서는 아니 된다. 제6 권리금의 수수가 있는 경우의 특례

원문	번역문
宅地又は建物（居住の用に供する建物を除く。）の賃貸借で権利金（権利金その他いかなる名義をもつてするかを問わず、権利設定の対価として支払われる金銭であって返還されないものをいう。）の授受があるものの代理又は媒介に関して依頼者から受ける報酬の額（当該代理又は媒介に係る消費税等相当額を含む。）については、第四又は第五の規定にかかわらず、当該権利金の額（当該貸借に係る消費税等相当額を含まないものとする。）を売買に係る代金の額とみなして、第二又は第三の規定によることができる。	택지 또는 건물(거주용으로 제공하는 건물은 제외한다)의 임대차로서 권리금(권리금 및 그 밖에 어떤 명의로 하는지를 묻지 아니하고, 권리설정의 대가로서 지급되는 금전으로서 반환되지 아니하는 것을 말한다)의 수수가 있는 것의 대리 또는 매개에 관하여 의뢰자로부터 받는 보수(해당 대리 또는 매개와 관련된 소비세 등 상당액을 포함한다)은 제4 또는 제5의 규정에도 불구하고 해당 권리금액(해당 대차와 관련된 소비세 등 상당액은 포함하지 아니한다)을 매매와 관련된 대금으로 보아 제2 또는 제3의 규정에 의할 수 있다.