



제432회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《손해배상책임 보장금액의 범위·기준에 관한
검토 주기 신설》

■ 윤종오의원 대표발의(의안번호 제2214259호)

2026. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 윤중오의원 대표발의(제2214259호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 개업공인중개사의 손해배상책임 보장금액의 범위·기준에 관한 검토 주기 신설(안 제30조제6항 신설)	2
나. 부칙	12

I. 윤중오의원 대표발의(제2214259호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤중오의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 11. 14.

다. 회 부 일 : 2025. 11. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 전세사기 사건 중 일부는 공인중개사의 부실한 확인·설명 의무 이행과 허위·과장 정보 제공 등으로 인해 발생하였음. 그럼에도 불구하고 공인중개사 개인이 피해를 보상하는 경우는 극히 드물고, 대부분 보증보험 또는 공제보험을 통해 제한적으로 지원되는 실정임.

그런데 2008년에 규정된 보증보험 등의 보장금액은 그 기준이 2021년에야 변경되고 2023년부터 시행되는 등 보장금액의 현실 반영이 늦고, 기준 또한 물가나 거래 규모의 변화를 제대로 반영하지 못하고 있음. 이에 따라 피해자의 손실을 충분히 보전하지 못한다는 비판이 지속적으로 제기되어 왔음.

이에 공제제도의 보장금액 범위와 기준을 매 2년마다 재검토하도록 하여, 부동산 중개 과정에서 발생한 사고로 인한 피해를 실질적으로 지원하고 제도의 신뢰성을 제고하고자 함(안 제30조제6항).

3. 검토의견

가. 개업공인중개사의 손해배상책임 보장금액의 범위·기준에 관한 검토 주기 신설(안 제30조제6항 신설)

현 행	개 정 안
제30조(손해배상책임의 보장) ① ~ ⑤ (생략) <u><신설></u>	제30조(손해배상책임의 보장) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ 제3항의 손해배상책임 보장금액 범위와 기준에 관하여 2년마다 검토하여야 한다. 다만, 필요 시 1년으로 단축할 수 있다.

현행법 제30조는 개업공인중개사¹⁾에게 일정한 경우 손해를 배상할 책임이 있다고 규정하고 있고, 이와 아울러 개업공인중개사로 하여금 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하도록 규정하고 있음.

이와 같은 개업공인중개사의 손해배상책임 보장 제도와 관련하여, 개정안은 손해배상책임 보장금액의 범위와 기준에 관하여 2년마다 검토하도록 하고, 필요 시 1년으로 단축할 수 있도록 하는 등, 손해배상책임 보장금액의 범위와 기준에 관한 검토 주기를 신설하려는 것임.

1) 「공인중개사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.

보다 구체적으로, 현행법 제30조제1항²⁾에 따라 개업공인중개사가 중개 행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있고,

같은 조 제2항³⁾에 따라 개업공인중개사가 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있음.

이와 같은 개업공인중개사의 손해배상책임과 관련하여, 현행법 제30조 제3항⁴⁾은 개업공인중개사로 하여금 업무를 개시하기 전에 같은 조 제1항 및 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 ‘대통령령’으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 같은 법 제42조⁵⁾에 따른 공제⁶⁾에 가입

2) 「공인중개사법」

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

3) 「공인중개사법」

제30조(손해배상책임의 보장) ②개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

4) 「공인중개사법」

제30조(손해배상책임의 보장) ③개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제42조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

5) 「공인중개사법」

제42조(공제사업) ①협회는 제30조에 따른 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 할 수 있다.

②협회는 제1항에 따른 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 공제규정을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

③제2항의 공제규정에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 공제사업의 범위, 공제계약의 내용, 공제금, 공제료, 회계기준 및 책임준비금의 적립비율 등 공제사업의 운용에 관하여 필요한 사항을 정하여야 한다.

6) “원심판결 이유에 의하면 원심은, 부동산중개업법 제19조 제2항(1993.12.27. 법률 제4628호로 개정되기 전의 것, 위 제2항은 개정으로 인하여 동조 제3항으로 되었다)에 의하면 중개업자는 동

하거나 공탁을 하도록 규정하고 있는바,

손해배상책임의 보장금액에 관한 사항은 대통령령을 통해 구체화되고 있으며, 현행 「공인중개사법 시행령」 제24조제1항7)은 현행법 제30조 제3항의 위임사항에 관하여, 법인인 개업공인중개사는 4억원 이상(분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 2억원 이상을 추가로 설정), 법인이 아닌 개업공인중개사(이하 “개인 개업공인중개사”라 함)는 2억원 이상의 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 하도록 하여, 보장금액의 설정액 하한을 규정하고 있음.

한편, 보증보험, 공제 또는 공탁 중 개업공인중개사가 손해배상책임 보장을 위해 가장 많이 이용하고 있는 방식은 한국공인중개사협회(이하

조 제1항에 의한 손해배상 책임을 보장하기 위하여 대통령령이 정하는 바에 의하여 보증보험 또는 제35조의 2의 규정에 의한 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다고 규정되어 있는바, 위에서 공제가입과 선택적으로 가입할 수 있도록 되어 있는 보증보험은 일반적인 책임보험과는 달리 주채무의 이행을 담보하고 채무자 등이 채무를 이행하지 아니하는 경우 그 손해를 보상해주는 일종의 보증업무를 다수의 경제주체를 대상으로 하는 보험의 형태와 결합시킨 새로운 형태의 보험제도로서 이러한 보증보험에 있어서의 보험사고는 불법행위 또는 채무불이행 등으로 발생하는 것이고 위 불법행위나 채무불이행 등은 보험계약자의 고의 또는 과실을 그 전제로 하고 있으므로 보험계약자에게 고의 또는 중대한 과실이 있는 경우 보험자의 면책을 규정한 상법 제659조의 적용이 배제되는 것으로 풀이함이 상당하고, 부동산중개업법 제35조의2에 근거하여 피고 협회가 운영하는 공제제도 역시 중개업자가 그의 불법행위 또는 채무불이행으로 인하여 거래당사자에게 부담하게 되는 손해배상 책임을 보증하는 보증보험적 성격을 가진 제도라고 보아야 할 것이므로 위 공제약관에 공제가입자인 중개업자의 고의로 인한 사고의 경우까지 공제금을 지급하도록 규정되었다고 하여 이것이 공제제도의 본질에 어긋난다거나 고의, 중과실로 인한 보험사고의 경우 보험자의 면책을 규정한 상법 제659조의 취지에 어긋난다고 볼 수 없다고 판시하였는바, 기록과 관계 법령에 의하면 원심의 인정 판단은 정당한 것으로 수긍이 되고, 거기에 소론과 같은 위법이 없다. 논지도 이유 없다.”(대법원 1995. 9. 29. 선고 94다47261 판결)

7) 「공인중개사법 시행령」

제24조(손해배상책임의 보장) ①개업공인중개사는 법 제30조제3항에 따라 다음 각 호의 구분에 따른 금액을 보장하는 보증보험 또는 공제에 가입하거나 공탁을 해야 한다.

1. 법인인 개업공인중개사 : 4억원 이상. 다만, 분사무소를 두는 경우에는 분사무소마다 2억원 이상을 추가로 설정해야 한다.
2. 법인이 아닌 개업공인중개사 : 2억원 이상

“협회”라 함)의 공제 제도⁸⁾이며, 협회의 공제 제도는 협회가 ‘국토교통부장관의 승인’을 얻어 제·개정하는 공제규정⁹⁾에 기초하여 운영되고 있어, 공제 제도에 따른 손해배상책임 보장 기준은 국토교통부장관의 관리·감독 하에 구체화되고 있음.

협회의 공제규정은 협회의 보상책임 등의 세부적인 사항을 정한 ‘공제약관’을 별도로 정하도록 규정¹⁰⁾하고 있어, 공제약관에서 공제 제도의 손해배상책임 한도 및 범위를 규정하고 있으며,

현행 공제약관 제8조¹¹⁾에 따르면, 공제가입자(개업공인중개사)가 가입한

8) 한국공인중개사협회(협회)는 「공인중개사법」 제41조에 따라 설립된 법인임. 2026년 1월 1일을 기준으로, 협회에는 개업공인중개사의 96.7%(109,247명 중 105,626명)가 가입되어 있으며, 손해배상책임 보장을 위하여 협회 공제 제도에 가입한 개업공인중개사는 100,629명으로 전체 개업공인중개사의 92.1%에 해당함.

「공인중개사법」

제41조(협회의 설립) ①개업공인중개사인 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.

9) 「공인중개사법」

제42조(공제사업) ①협회는 제30조에 따른 개업공인중개사의 손해배상책임을 보장하기 위하여 공제사업을 할 수 있다.

②협회는 제1항에 따른 공제사업을 하고자 하는 때에는 공제규정을 제정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 공제규정을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

10) 「공제규정」 (한국공인중개사협회, 2025.2.14. 개정)

제10조(공제약관) ① 협회는 보상책임, 공제료, 공제금의 청구와 지급, 공제 계약의 실효 등 공제계약 내용의 세부적인 사항을 정한 공제약관을 별도로 정하여야 하며, “별지 제6호”와 같다.

11) 「공제규정」 별지 제6호 <공제약관>(한국공인중개사협회, 2021.11.14. 개정)

제8조(공제의 손해배상책임 한도 및 범위) ① 협회 공제의 손해배상책임은 법 제30조 규정에 의한 공제가입자의 손해배상책임 중 법 시행령 제24조제1항에 의거 협회와 공제가입자 간의 계약에 따라 공제가입자가 가입한 공제기간 중 발생한 모든 중개 사고로 인하여 손해를 입은 중개의뢰인들의 수 또는 중개계약의 건수나 그 손해액에 관계없이 손해를 입은 각 중개의뢰인들이 협회로부터 보상받을 수 있는 손해배상액의 총 합계액은 공제증서에 기재된 공제금액 한도 내에서 배상책임이 있습니다.

② 협회가 보상하는 손해의 범위는 공제가입자가 부동산중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 금액 중 과실비율에 해당하는 금액으로 합니다.

공제기간 중 발생한 모든 중개 사고로 인하여 손해를 입은 ‘중개의뢰인들의 수 또는 중개계약의 건수나 그 손해액에 관계없이’, 손해를 입은 ‘각 중개의뢰인들이 협회로부터 보상받을 수 있는 손해배상액의 총 합계액은 공제증서에 기재된 공제금액 한도 내’에서 배상책임이 있고,

협회가 보상하는 손해의 ‘범위’는 공제가입자가 부동산중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 금액 중 과실비율에 해당하는 금액으로 하도록 규정되어 있음.

〈표 1〉 개업공인중개사의 손해배상책임 보장 제도 주요 내용

구분		주요내용
보장 방식 (「공인중개사법」 제30조제3항)		◦ 업무를 개시하기 전에 <u>보증보험</u> 또는 <u>공제</u>에 가입하거나 <u>공탁</u> 실시 - 보증기관: 한국공인중개사협회(공제), 서울보증보험 등(보증보험)
보장금액 (「공인중개사법 시행령」 제24조제1항)		◦ <u>개인</u> 개업공인중개사: <u>2억원</u> 이상 ◦ <u>법인</u> 개업공인중개사: <u>4억원</u> 이상(분사무소마다 2억원 이상 추가 설정)
협회 공제 (「공제약관」 제8조)	손해배상 책임 한도	◦ 공제가입자가 가입한 공제기간 중 발생한 모든 중개 사고로 인하여 손해를 입은 중개의뢰인들의 수 또는 중개계약의 건수나 그 손해액에 관계없이, 손해를 입은 각 중개의뢰인들이 협회로부터 보상받을 수 있는 <u>손해배상액의 총 합계액은 공제증서에 기재된 공제가입금액 한도 내에서 배상책임</u>
	보상 범위	◦ 공제가입자가 부동산중개행위를 함에 있어서 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 금액 중 과실비율에 해당하는 금액

③ 협회는 공제가입자가 가입한 해당증서의 공제기간 중 중개행위의 시점인 계약일자가 포함되어 있는 중개사고에 한하여 배상책임이 있습니다.

④ 공제계약 실효기간에 발생한 중개사고에 대하여는 배상하지 않습니다.

이와 같은 손해배상책임 보장 제도의 연혁을 살펴보면, 손해배상책임 보장금액의 최저한도는 중개의뢰인에 대한 보호를 강화하기 위하여 「공인중개사법 시행령」 개정을 통해 지속적으로 인상되어 왔으며, 현재의 최저한도 기준은 2023년 1월 1일부터 시행되었는데, 이는 2009년 1월 1일의 최저한도 상향 이후 10년 이상 경과되어 부동산 가격상승 반영이 미흡하고 현실적인 보장에 한계가 있었다는 점을 고려한 조치임¹²⁾.

〈표 2〉 개업공인중개사 손해배상책임 보장금액 최저한도 현황

구분	「공인중개사법 시행령」 개정			
	2000.6.7. 개정 이전	2000.6.7. 개정, 2000.7.29. 시행	2008.9.10. 개정, 2009.1.1. 시행	2021.12.31. 개정, 2023.1.1. 시행
개인	2천만원	5천만원	1억원	2억원
법인	5천만원 (분사무소마다 각각 설정)	1억원 (분사무소마다 5천만원 추가 설정)	2억원 (분사무소마다 1억원 추가 설정)	4억원 (분사무소마다 2억원 추가 설정)

한편, 협회가 운영하는 공제의 손해배상액 한도와 관련하여, 협회는 종전의 공제약관(2009.11.18. 개정되기 이전의 것)에 따른 한도를 ‘모든 공제사고에 대한 총보상한도’를 의미하는 것으로 해석하였으나, 이는 공제계약의 유효기간(이하 “공제기간”이라 함) 내에 발생한 ‘공제사고 1건당 보상한도’를 의미하는 것이라는 대법원의 판시¹³⁾가 있었으며,

12) 국토교통부, ‘국민부담 경감을 위한 중개보수 및 중개서비스 개선’ 보도자료. 2021.8.20.

13) “이 사건 공제는 건설교통부장관이 승인한 공제규정에 기초하여 공제사업이 이루어지는데, 이 사건 공제계약 체결 당시의 피고의 공제규정(이하 ‘이 사건 공제규정’이라고 한다) 제7조 제2항은 공제금액 등 공제계약에 관하여 필요한 절차 및 업무취급에 관한 사항을 예규로 정하도록 하고, 또한 제8조 제1항은 보상책임, 공제료, 공제금의 청구와 지급 등 공제계약 내용의 세부적인 사항을 정한 공제약관을 별도로 정하도록 (중략) 규정하고 있다. 그리고 공제업무취급 예규(이하 ‘이 사건 공제예규’라고 한다)는 제3조에서 ‘공제금이라 함은 공제사고로 인한 손해가 발생한 경우 피공제자에게 지급되는 실질적인 손해배상금을 말한다’(제4호), ‘**공제금액이라 함은 사고가 발생한 때 협회가 그 보상으로 납부할 최고한도로서 계약당사자간에 약정된**

2009년 11월 18일 협회의 공제규정 및 공제약관 개정을 거쳐, 이후부터 현재까지는 공제기간 동안 발생한 ‘모든 공제사고에 대한 총보상한도’를 의미하는 것으로 해석¹⁴⁾되고 있으며, 이는 타 전문자격사 손해

금액을 말한다’(제5호)라고 각 규정하고, (중략) 위 공제규정과 마찬가지로, 그 당시의 피고 공제약관(이하 ‘이 사건 공제약관’이라고 한다)은 (중략) ‘피고가 보상하는 금액은 공제가입금액을 한도로 합니다’(제2조 제1항)(중략)라고 규정하고 있었고, (중략)

이와 같이 이 사건 공제규정이나 공제약관은 ‘피고가 보상하는 금액은 공제가입금액을 한도로 한다’라고 규정하고 있을 뿐이므로, ‘피고가 공제기간 동안 발생한 모든 공제사고에 대하여 보상하는 총 금액은 공제가입금액을 한도로 한다’라는 의미로 해석할 여지가 아주 없는 것은 아니다. 그렇지만, 이 사건 공제약관 제1조와 제2조의 문구를 놓고 공제계약가입자인 부동산중개업자나 피공제자인 거래당사자의 입장에서 평이하고 통상적이고 자연스러운 의미로 연결하여 위 규정을 이해하면 ‘부동산중개업자인 공제가입자가 부동산중개행위를 하면서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 경우에 피고가 구 부동산중개업법에 의한 손해배상책임을 짐으로써 거래당사자가 입은 손해를 보상하되, 그 금액은 공제가입금액을 한도로 한다’는 취지로 해석할 여지가 충분하고, 위에서 본 이 사건 공제의 성격이나 이 사건 공제규정 및 공제약관의 규정들에 비추어 보면 위와 같은 해석에 객관성과 합리성도 인정될 뿐 아니라, 부동산중개업자 및 피공제자로서는 중개로 인하여 입은 손해를 배상받을 수 있도록 보장하려는 구 부동산중개업법의 취지에 따라 위와 같은 보상이 이루어지리라는 신뢰를 가질 것이므로 그들의 이익에 유리하게 해석할 필요가 있다.

따라서 위와 같은 사정들을 위에서 본 보험계약 및 약관의 해석에 관한 법리에 비추어 살펴보면, 이 사건 공제규정 및 이 사건 공제약관에 정한 이 사건 공제금은 ‘공제계약의 유효 기간 내에 발생한 공제사고 1건당 보상한도’라고 해석함이 상당하다(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다39949 판결 등 참조).”(대법원 2012. 9. 27. 선고, 2010다101776 판결)

- 14) “피고는 국토해양부장관의 승인을 얻어 공제규정 및 공제약관을 제·개정하였다.

2008. 6. 11. 개정되기 전의 공제규정은 공제금액을 “사고가 발생한 때 협회가 그 배상으로 납부할 최고 한도로서 계약당사자간의 약정된 금액”으로 정하고 있었으나, 이 사건 공제계약에 적용되는 2008. 6. 11. 개정되어 2009. 1. 1. 시행된 이 사건 공제규정 제3조 제5호는 “공제금액이라 함은 공제기간 중 발생하는 중개사고에 대하여 협회가 지급해야 할 당해 공제기간 중의 총보상한도로서 협회와 공제계약자 간의 약정된 금액을 말한다.”고 정하고 있다. 이 사건 공제규정은 2009. 11. 18. 개정되면서 공제금액을 “공제기간 중 발생하는 중개사고에 대하여 협회가 지급해야 할 당해 공제기간 중의 총보상한도로서 협회와 공제가입자 간의 약정된 금액(협회가 보상하는 총보상한도금액이란 손해를 입은 중개의뢰인의 수 또는 계약의 건수나 그 손해액에 관계없이 손해를 입은 각 중개의뢰인이 협회로부터 지급받을 수 있는 공제금의 총 합계액을 말한다)”으로 정하고 있다.

2008. 6. 11. 개정되기 전의 공제약관에는 “피고가 보상하는 금액은 공제가입금액을 한도로 한다.”고 되어 있었으나, 이 사건 공제계약에 적용되는 2008. 6. 11. 개정되어 2009. 1. 1. 시행된 이 사건 공제약관 제2조 제1항은 “피고가 공제가입자의 공제기간 중 발생하는 중개사고의 총보상한도액은 공제증서에 기재된 공제가입금액을 한도로 한다.”고 정하고 있다. 이 사건 공제약관은 2009. 11. 18. 개정되면서 “공제가입자가 공제기간 중 발생한 모든 중개사고로 인하여 손해를 입은 중개의뢰인들의 수 또는 중개계약의 건수나 그 손해액에 관계없이 손해를 입은 각 중개의뢰인들이 협회로부터 보상받을 수 있는 공제금의 총 합계액은 공제증서에 기재된 공제가입금액을 초과하지 못한다.”고 되어 있다.

(중략) 이 사건 공제규정 및 공제약관에서 공제기간 중 발생하는 중개사고의 총보상한도액은 공제증서에 기재된 공제가입금액을 한도로 한다고 규정한 의미는, ‘공제사고 1건 당 보상한도’를 정한 것이 아니라 ‘공제기간 동안 발생한 모든 공제사고에 대한 총보상한도’를 정한 것으로 해석된다. 대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다39949 판결은 “피고의 공제약관 및 공제사업취급예규에서 피고의 손해보상금액은 공제가입자의 공제가입금액을 한도로 한다고 규정한 의미는 부동산중개행위로 인하여 발생한 ‘공제사고 1건 당 보상한도’를 정한 것으로 해석될 뿐, 1인의 공제가입자에 관하여 ‘공제기간 동안 발생한 모든 공제사고에 대한 총보상한도’를 정한

배상책임 보장 제도와의 형평성 및 협회 공제 제도의 안정성·건전성 등을 고려한 조치로 보임.

〈표 3〉 협회 공제의 손해배상책임 한도에 관한 공제규정 등 개정 현황

구분	공제규정	공제약관
2008.6.11. 개정 이전	◦ “공제금액”이라 함은 사고가 발생한 때 협회가 그 배상으로 납부할 <u>최고 한도</u> 로서 계약당사자간의 약정된 금액을 말한다.	◦ 협회가 보상하는 금액은 <u>공제 가입 금액을 한도</u> 로 합니다.
2008.6.11. 개정	◦ “공제금액”이라 함은 공제기간 중 발생하는 중개사고에 대하여 협회가 지급해야할 당해공제기간 중의 <u>총보상한도</u> 로서 협회와 공제계약자 간의 약정된 금액을 말한다.	◦ 협회가 공제가입자의 공제기간 중 발생하는 중개사고의 총 보상한도액은 공제증서에 기재된 공제가입금액을 <u>한도</u> 로 합니다.
2009.11.18. 개정	◦ “공제금액”이라 함은 공제기간 중 발생하는 중개사고에 대하여 협회가 지급해야할 당해공제기간 중의 총보상한도로서 협회와 공제가입자 간의 약정된 금액을 말한다.(협회가 보상하는 총보상한도금액이란 <u>손해를 입은 중개의뢰인의 수 또는 계약의 건수나 그 손해액에 관계없이</u> 손해를 입은 각 중개의뢰인이 협회로부터 지급받을 수 있는 공제금의 총 합계액을 말한다.)	◦ 협회 공제가입자가 공제기간 중 발생한 모든 중개사고로 인하여 <u>손해를 입은 중개의뢰인들의 수 또는 중개계약의 건수나 그 손해액에 관계없이 손해를 입은 각 중개의뢰인들이 협회로부터 보상받을 수 있는 공제금의 총 합계액은 공제증서에 기재된 공제가입금액을 초과하지 못</u> 합니다.
현행	◦ “공제금액”이라 함은 공제기간 중 발생하는 중개사고에 대하여 협회가 지급해야 할 당해공제기간 중의 <u>총보상한도</u> 로서 협회와 공제가입자 간의 약정된 금액을 말한다.(협회가 보상하는 총보상한도금액이란 <u>손해를 입은 중개의뢰인들의 수 또는 계약의 건수나 그 손해액에 관계없이</u> 손해를 입은 각 중개의뢰인들이 협회로부터 지급받을 수 있는 공제금의 총 합계액을 말한다.)	◦ 협회 공제의 손해배상책임은 법 제 30조 규정에 의한 공제가입자의 손해배상책임 중 법 시행령 제24조 제 1항에 의거 협회와 공제가입자 간의 계약에 따라 공제가입자가 가입한 공제기간 중 발생한 모든 중개 사고로 인하여 손해를 입은 중개의뢰인들의 수 또는 중개계약의 건수나 그 손해액에 관계없이 손해를 입은 각 중개의뢰인들이 협회로부터 보상받을 수 있는 손해배상액의 총 합계액은 공제증서에 기재된 공제금액 한도 내에서 배상책임이 있습니다.

것이라고는 볼 수 없다.”고 하였으나, 이는 이 사건 공제규정 및 공제약관이 적용되기 전의 공제계약에 관련된 것으로서 이 사건 공제계약에는 위와 같은 해석을 그대로 유지할 수 없다.”(서울고등법원 2012. 5. 3. 선고, 2011나65718 판결)

다만, 부동산이 가계 자산에서 차지하는 비중¹⁵⁾ 및 부동산 가격의 지속적인 상승에 따른 배상금 청구 규모 증가 가능성 등을 고려할 때, 현행법 제30조제3항의 위임 등에 따라 국토교통부 및 협회가 구체화한 손해배상책임 보장 제도의 기준 등이 현실에서 발생할 수 있는 중개의뢰인의 손실을 충분히 보전하기에 미흡하고, 현실 반영도 지체되고 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 손해배상책임 보장금액의 범위와 기준을 일정 주기에 따라 검토하도록 하는 개정안은, 손해배상책임 보장금액의 현실 적합성에 대한 주기적인 재검토 의무를 명문화함으로써, 중개의뢰인에 대한 실질적인 보호를 강화하고 중개업의 신뢰성을 제고하기 위한 취지라는 점에서 타당한 측면이 있음.

한편, 개정안은 손해배상책임 보장금액의 범위와 기준에 대한 검토를 실시하여야 하는 주체를 명시하고 있지 않은데, 정부의 중개업에 대한 관리·감독 책임을 강화하고 예측 가능한 행정을 촉구하려는 개정안의 취지를 감안하여 검토 실시 주체를 국토교통부장관으로 명시하는 방안을 고려할 수 있을 것으로 보임.

15) 한국은행과 통계청(現 국가데이터처)이 공동으로 발표한 「2024년 국민대차대조표(잠정)」(2025.7.17.)에 따르면, 가계 및 비영리단체의 순자산 총액 1경 3,068조원 중 주택이 6,649조원(50.9%), 주택 이외 부동산이 3,094조원(23.7%), 순금융자산이 3,105조원(23.8%), 기타 자산이 219조원(1.7%)을 차지하는 것으로 집계됨.

한편, 국가데이터처의 「2025년 가계금융복지조사」(2025. 12. 4.)에 따르면, 2025년 3월말 기준 가구의 평균 자산 5억 6,678만원 중 부동산이 4억 298만원(71.1%), 금융자산이 1억 3,690만원(24.2%), 기타 실물자산이 2,689만원(4.7%)을 차지하는 것으로 집계됨.

국토교통부는 개업공인중개사의 손해배상책임 보장액 적정 여부에 대한 검토 필요성은 공감하나, 부동산 가격 상승률, 보장금액 이상의 손해배상 건수, 협회가 조성한 공제 기금의 건전성 등 부동산 거래시장의 실질적인 상황에 대한 고려 없이 손해배상책임 보장금액 등의 검토를 주기적으로 하도록 하는 경우 중개업계와 불필요한 갈등이 발생할 가능성이 높고,

공제 제도를 운영하는 법무사, 세무사 등 타 전문자격사의 근거 법률에서는 손해배상책임 보장금액 등에 대한 검토 주기를 법으로 규정한 사례가 없다는 점¹⁶⁾도 고려하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 입장임.

16) 전문자격사별 손해배상책임 보장 제도 현황은 ‘참고’ 참조

나. 부칙

개 정 안
이 법은 공포한 날부터 시행한다.

개정안의 부칙은 개정규정이 공포한 날부터 시행되도록 규정하고 있는데, 이는 손해배상책임 보장금액의 범위와 기준에 관한 주기적 검토 제도가 조속히 시행되도록 하려는 취지로 이해됨.

다만, 안 제30조제6항의 개정규정에 따른 최초의 검토 시기를 명확히 하기 위하여 이를 별도로 규정할 필요성 및 그 시기에 대한 논의가 필요할 것으로 보임¹⁷⁾.

문 의 처
02)6788-5578

17) 「국민기초생활 보장법」 <법률 제12933호, 2014. 12. 30.>

제20조의2(기초생활보장 계획의 수립 및 평가) ① 소관 중앙행정기관의 장은 수급자의 최저생활을 보장하기 위하여 3년마다 소관별로 기초생활보장 기본계획을 수립하여 보건복지부장관에게 제출하여야 한다.

「국민기초생활 보장법」 부칙 <법률 제12933호, 2014. 12. 30.>

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제20조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제6조(처분 등에 관한 일반적 경과조치) ② 보건복지부장관 등은 이 법 시행 이후 2년 이내에 제20조의2의 개정규정에 따른 기초생활보장 기본계획 및 기초생활보장 종합계획을 수립하고, 실태조사를 실시하여야 한다.

「노인복지법」 <법률 제8200호, 2007. 1. 3.>

제5조(노인실태조사) ① 보건복지부장관은 노인의 보건 및 복지에 관한 실태조사를 3년마다 실시하고 그 결과를 공표하여야 한다.

「노인복지법」 부칙 <법률 제8200호, 2007. 1. 3.>

①(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

②(노인실태조사에 관한 적용례) 제5조의 개정규정에 따른 최초의 실태조사는 2008년에 실시한다.

참고

전문자격사별 손해배상책임 보장 제도 현황

※ 자료: 국토교통부

자격사		손해배상책임	공제 또는 보험 가입 의무	손해배상책임 보장금액
중개사 (공제)	개인	○	○	2억
	법인	○	○	4억
행정사	개인	x	x	2억
	법인	○	○	(법인구성원+소속행정사) x 1천만원 or 법인당 1억원 이상
법무사 (공제)	개인	○	○	2억 or 합동사무소 1인당 1억5천만원
	법인	○	○	(법인구성원+법무사) x 1억5천만원 or 법인당 10억원 이상
노무사	개인	○	○	1인당 2천만원
	법인	○	○	1억
변리사	개인	x	x	보상청구 건당 1억원
	법인	○	○	(법인 구성원+소속변리사) x 1억원 or 법인당 10억원 이상
건축사 (공제)	개인	○	○	건축물의 설계 및 공사감리
	법인	○	○	
세무사 (공제)	개인	x	x	세무사 수 x 3천만원
	법인	○	○	(세무사 수 x 3천만원) - 세무법인이 손해배상준비금으로 적립한 금액
회계사 (공제)	개인	○	○	회계사 수 x 5천만원
	법인	○	○	
감정 평가사 (공제)	개인	○	○	감정평가사 수 x 1억원
	법인	○	○	