제585회 규제개혁위원회 회의록

2025. 6. 13.

국 무 조 정 실
규 제 조 정 실

Ⅰ. 회의개요

○ 일　　시 : ‘25. 6. 13. (금) 15:30 ~ 18:00

○ 출석위원(13명)

- 민간 위원장 (주재)

- 민간위원 : 강영철, 고동수, 박선규, 박익수, 오균, 우윤석, 이민창, 이인호, 이혁우, 정진경, 조원동 위원

- 정부위원 : 국조실

Ⅱ. 상정안건

구분	의안번호	상정기관	의 안 명	구분
①	2024-3619	국토부	공인중개사법 시행령 개정안	의결
②	2024-3620	국토부	부동산 개업공인중개사 등의 교육지침 개정안	의결

Ⅲ. 회의 결과

1. (의결) 「공인중개사법 시행령」 개정안(국토부, 2024-3619호)
「부동산 개업공인중개사 등의 교육지침」 개정안(국토부, 2024-3620호)

□ 개 요

소관 부처	국토교통부
규제사무명	(시행령) **공인중개사 필수 교육 시간 확대** (교육지침) **부동산 개업공인중개사 등의 교육시간 확대**
규제내용	개업·소속 **공인중개사** 및 그 **예정자**와 **중개보조원**의 **교육시간·방법 강화** ※ (**실무교육**) 28~32시간(집합 16~17, 사이버 7~9, 실습 5~6) → 64시간 이상(집합 38~60, 사이버 ~10, 실습 8~16) (**연수교육**) 12~16시간(집합 6~8, 사이버 6~8) → 16시간 이상(집합 12 + 사이버 4 또는 집합 8 + 사이버 12) (**직무교육**) 3~4시간 (집합 또는 사이버) → 8시간 이상 (집합)
위원회 결정 내용	○ (**실무교육**) 중개실무 및 사고예방 중심 교육을 확대하되, **총 교육시간**을 **45시간 이내**로 할 것을 **개선권고** - **시행령**에 **최대 교육시간**을 **명시**할 것을 **개선권고** ○ (**연수교육**) 현행 교육시간을 유지하되, **집합교육**은 **전세사기 방지** 및 **윤리교육 중심**, **이론 교육**은 **사이버 위주**로 **실시**토록 교육내용을 개편할 것을 **부대권고** ○ (**직무교육**) 현행 교육시간을 유지하되, **공인중개사 교육**에 **중개보조원 관리·감독 내용**을 **추가**하는 등 향후 중개보조원 **제도개선 방안**을 마련할 것을 **부대권고**

□ 논의 내용

(1) 이해관계자 의견 청취

○ (이해관계자) 현재 매년 발생하는 중개 사고 원인을 보면 확인·설명 미흡으로 인한 중개 사고가 가장 많고,

- 법령이 자주 개정되는 만큼 전세사기 피해 및 중개 사고 예방을 위해서는 교육시간을 늘릴 필요가 있음

- 공인중개사는 다른 자격사와 달리 수습 제도를 운영하지 않고, 자격증을 취득한 뒤 수 년이 경과한 후 현업에 종사하는 경우가 많아 그러한 부분을 고려해서라도 교육 강화 필요

○ (OOO 위원) 교육 수요자를 대상으로 조사해본 적이 있는지, 수요가 있다고 하더라도 교육 프로그램을 개설해서 자발적으로 이수하는 방식이 아닌 의무교육 방식에 동의했다고 볼 수 있는지 의문인데?

→ (이해관계자) 실무 중심의 현장에 맞는 교육에 대한 수요는 과거에 비해 상당히 늘어나고 있는 것으로 파악됨

○ (OOO 위원) 의무교육에 동의하는지는 불분명한 것으로 보이고, 개정안에 따르면 최초교육인 실무교육은 교육시간이 약 2배로 증가하는데 이는 어떻게 설계된 것이며, 교육 품질은 어떻게 확보할 수 있는지?

→ (이해관계자) 타 자격사 및 해외 사례를 참고하면서 확인·설명 및 계약서 작성 등 실무에 관한 시간을 늘리는데 초점, 교육 품질은 지자체 지도·감독과 교육 후 수강자 대상 설문조사 통해 확보

○ (OOO 위원) 전세사기에 가담한 공인중개사는 전체 공인중개사와 비교하면 적은 수치인데, 그 때문에 10~11만 명의 모든 공인중개사에게 의무적으로 교육을 이수하도록 하는 것이 타당한지?

→ (이해관계자) 전체 공인중개사에 비하면 사고 사례가 소수일 수 있겠으나 중개업 전반에 대한 국민 신뢰 회복 위해 필요

○ (OOO 위원) 국민 신뢰 회복이 목적이라면, 부동산 거래자가 공인중개사의 경력이나 거래내역 등 정보를 확인할 수 있도록 공개하면 역량 있는 공인중개사가 드러나고 역량이 부족한 공인중개사는 자발적으로 교육을 이수할 수 있을 것으로 보이는데?

→ (이해관계자) 말씀하신 취지에 공감하며, 그 방안을 곧바로 추진하기는 어려움이 있지만 검토해 본 바 있음

○ (OOO 위원) 중개보조원은 월급을 받지 않고 계약건수에 따른 인센티브를 받는 식으로 일한다고 하는데, 이러한 근무 형태 자체가 중개시장의 건전성을 해치는 것이므로 교육으로 해결할 수 없는 문제 아닌지?

→ (이해관계자) 중개보조원 제도에 대해서도 문제가 있다는 점도 인지하고 있고, 국민 피해를 예방할 수 있는 여러 방안을 고민 중

(2) 부처 의견 청취

○ (OOO 위원) 여러 해외 사례가 제시되었는데 위 사례들이 우리나라 공인중개사 제도와 비교가능한 사례로 볼 수 있는지?

→ (국토부) 해외 사례가 비교 대상으로 보기에는 차이가 있다 하더라도, 타 자격사 사례를 보면 공인중개사의 교육시간은 현저히 낮은 수준

○ (OOO 위원) 수 개월~수 년 간 공부해 공인중개사 시험에 합격해 자격을 취득했는데도 실무에서 문제가 많다면 자격 제도 자체의 문제로 보이고, 사고 원인이 교육 부족이라면 자격증 취득 후 교육을 할 것이 아니라 취득 전에 교육을 이수토록 하는 것이 타당하지 않은지?

→ (국토부) 자격 제도에 대해서는 교육 제도와 함께 검토해 보겠음

○ (OOO 위원) 공인중개사가 전세사기에 가담한 사례가 얼마나 되는지?

→ (국토부) 재판 중인 사건이 많아 처벌 사례 파악은 어렵고, '22~'23 전세사기 특별 단속 당시 중개사 488명, 보조원 101명 수사의뢰됨

○ (OOO 위원) 해당 수치는 전체 공인중개사 수 및 거래 건수에 비하면 매우 적은 것으로 보이는데, 전체 공인중개사에 대해 정기적으로 윤리교육을 실시한다는 것이 비용 대비 효과적인 정책수단이라 볼 수 있는지, 그리고 고의적으로 전세사기에 가담하려는 자에게 윤리교육을 하는 것으로 어떠한 효과를 기대할 수 있는지?

→ (국토부) 고의적으로 사기 행위를 벌인 경우까지는 아니어서 수사의뢰 등 형사처벌로 이어지지 않은 경우라 하더라도, 매년 다수 공인중개사가 주의의무·설명의무를 다하지 못해 과태료를 부과받는 경우가 있어 이를 방지하는 정책효과 기대

○ (OOO 위원) 적극적으로 전세사기에 가담한 것이 아니라 충분한 주의를 기울이지 못한 자가 다수라면 교육 시간을 늘릴 것이 아니라 교육 내용을 충실하게 보완하는 것이 우선 아닌지?

→ (국토부) 교육 시간을 늘리면 교육 내용 또한 보완할 수 있으며 일부 과목을 폐지·축소하기도 하였고, 개정 목적에는 전세사기·중개사고 방지 외에도 교육대상자의 수요 반영도 있음

○ (OOO 위원) 교육 수요는 사회적 여건·환경 변화를 고려해 달라는 취지로 이해되는데, 실무교육 개정안은 그러한 취지가 아니라 기존 교육과목을 그대로 유지하면서 시간만 2배로 늘리는 것 아닌지?

→ (국토부) 일부 축소·폐지한 과목도 있음

(3) 위원회 논의

○ (OOO 위원) 실무교육의 경우, 이해관계자 의견 및 타 자격사 사례를 고려하면 실무 경험 확보를 위해 실무·실습 위주로 강화할 필요성은 인정하나 개정안은 과도해 보임

○ (OOO 위원) 개정안은 상당수의 과목을 그대로 유지하면서 과목별 시간만 대폭 늘리고 있어, 중개실무 및 사고예방에 직접 관련된 과목만 확대하는 방향으로 개선하는 것이 타당

○ (OOO 위원) 연수교육의 경우, 윤리교육을 실시하면 전세사기에 고의적으로 가담하는 자가 줄어든다고 볼 만한 근거가 충분치 않음

○ (OOO 위원) 주의·설명의무를 충실히 이행하지 못한 공인중개사에 대해서는 교육 시간을 늘리기보다는 일부 과목을 변경하거나 교육 방식을 개편하는 방안을 우선 검토하는 것이 적절

○ (OOO 위원) 집합교육과 사이버교육의 효과성 차이를 고려해, 전세사기 방지 및 윤리교육을 집합교육으로 실시토록 하는 방안을 생각해 볼 만 함

○ (OOO 위원) 직무교육의 경우, 중개보조원이 중개행위에 관여하는 문제는 교육 부족 때문이 아니라 급여체계나 근무형태 때문

○ (OOO 위원) 중개보조원은 현장안내 및 서무 업무만 수행할 수 있는 자이므로 그러한 문제는 오히려 관리·감독 의무가 있는 공인중개사의 책임으로 보이고, 중개보조원 교육으로 해결하기 어려워 보임

○ (OOO 위원) 급여체계는 사적자치의 원칙상 개선 방안을 마련하기 어렵다고 하더라도, 교육을 통해 충분한 효과를 거둘 수 있다고 보기 어려운 만큼 보다 근본적인 개선 방안을 모색할 필요

□ 심의 결과

○ (**실무교육**) **중개실무** 및 **사고예방 중심 교육**을 확대하되, **총 교육시간**을 **45시간 이내**로 할 것을 **개선권고**

- **시행령**에 **최대 교육시간**을 **명시**할 것을 **개선권고**

○ (**연수교육**) 현행 교육시간을 유지하되, **집합교육**은 **전세사기 방지** 및 **윤리교육 중심**, **이론 교육**은 **사이버 위주로 실시**하도록 교육 내용을 개편할 것을 **부대권고**

○ (**직무교육**) **현행 교육시간**을 **유지**하되, **공인중개사 교육**에 **중개보조원 관리·감독 내용**을 **추가**하는 등 향후 중개보조원 **제도 개선 방안**을 마련할 것을 **부대권고**