

보도시점 : 2026. 8. 11.(화) 국무회의 의결 시(별도 공지) / 배포 : 2026. 8. 11.(화)

「공인중개사법」 시행령 및 시행규칙 개정안… 28일부터 시행

- 공인중개사의 자질향상과 품위유지 등을 위한 한국공인중개사협회 법정 단체화
- 관리비 투명화를 위해 공인중개사의 공동관리비 확인·설명 의무화

□ 국토교통부(장관 김윤덕)는 8월 11일 국무회의에서 「공인중개사법 시행령」 일부 개정안이 의결되었으며, 개정안은 같은 날 일부 개정·공포된 「공인중개사법 시행규칙」과 함께 오는 8월 28일부터 시행된다고 밝혔다.

- 이번 개정안은 중개사협회에 법정 지위를 부여하는 「공인중개사법」 개정('26.2월)에 따라 협회 운영에 필요한 사항을 규정하는 한편, 소규모 주택의 관리비 투명화를 위해 주택임대차 계약을 앞둔 임차인에 대한 공인중개사의 역할을 강화하는 내용 등을 담고 있다.

□ 「공인중개사법」 시행령 및 시행규칙 개정안 주요 내용은 다음과 같다.

❶ 한국공인중개사협회 법정화에 따른 조직 및 임원에 관한 사항 규정

- 공인중개사의 자질향상과 품위유지, 중개업에 관한 신속한 정부정책 반영 등을 위해 한국공인중개사협회가 법정화(법개정, 2월) 됨에 따라 후속조치로 하위 법령에 법적 명칭인 ‘한국공인중개사협회’를 반영하고, 조직 운영 및 임원 구성 등 협회 운영 전반에 필요한 사항을 규정한다.
- 아울러, 임의 단체에서 법정 단체로 전환됨에 따라 협회의 기존 정관을 체계적으로 정비하고, 회원이 지켜야 하는 직업윤리에 관한 윤리규정도 국토교통부장관의 승인을 얻어 제정될 예정이다.

② 공인중개사의 확인·설명 항목에 ‘공동관리비’ 추가

- 통상 소규모 주택은 별도의 관리주체가 없어 임차인이 관리비에 대한 정보를 확인하기 어렵고, 특히 세대별 사용량에 따라 부과되는 관리비 외에 공용부분에 사용되는 비용은 ‘깜깜이’로 운영되는 측면이 있어 임차료를 우회하여 관리비를 과도하게 인상하는 문제가 발생해왔다.
- 이번 개정으로 공인중개사가 기존의 관리비 총액에 더해 ‘공동관리비 금액’도 확인·설명하도록 의무를 부여하여 원룸이나 오피스텔과 같은 소규모 주택에 입주하려는 임차인이 계약하기 전에 공용으로 부과되는 관리비 수준을 사전에 알 수 있도록 하였다.

* 검침기 등을 통해 세대별로 사용량을 알 수 있거나 비용을 고정적으로 정해두어 확인 가능한 비목(TV수신료, 인터넷 사용료 등)을 제외한 금액들의 합을 의미

③ 주거용 오피스텔 중개보수 결정방식 관련 조문 명확화

- 공인중개사가 주택 및 비주택을 중개하고 받는 보수는 정해진 상한요율 이내에서 중개의뢰인과 협의하여 결정하도록 하고 있으나, 주거용으로 활용되는 오피스텔*의 경우 중개보수의 상한요율만 명시하고 ‘협의’하여 결정한다는 문구가 부재하여 서로 다른 해석 등 혼선이 발생하고 있다.

* 전용면적이 85m² 이하이면서 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌과 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖춘 오피스텔

- 보수의 법적 성격은 권한을 위임받아 일을 하고 그 책임의 대가로 받는 금품이므로, 중개보수는 계약 당사자인 중개의뢰인과 공인중개사 간의 협의에 따라 정하는 것이 타당*하다.

* (법제처 유권해석, 25-0969) 주거용 오피스텔 중개보수도 협의하여 결정함이 원칙

- 다만, 주거용 오피스텔의 경우 중개보수 결정 기준이 명확하지 않아 해석상 혼선이 발생하고 있으므로, 이를 해소하기 위해 주거용 오피스텔의 중개보수도 협의하여 결정하도록 조문에 명확히 규정한다.

- 국토교통부 신윤근 토지정책관은 “한국공인중개사협회가 법정 단체가 되는 만큼 중개사들의 자질 향상은 물론 윤리의식도 제고되어 국민들의 신뢰를 받을 수 있는 기관으로 거듭날 것을 기대한다”면서,
- “이번 공인중개사법 하위법령 개정은 주택임대차 계약 과정에서 관리비에 대한 정보를 미리 알려 소비자들의 편익을 증진시킬 것으로 기대하며, 앞으로도 중개업 발전과 부동산을 거래하는 국민들을 위해 크고 작은 개선점들을 발굴해 나가겠다”고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산개발산업과	책임자	과 장	안진애 (044-201-3434)
		담당자	사무관	염지원 (044-201-3438)
			주무관	이성환 (044-201-3450)

