

AHP를 이용한 개업공인중개사의 책임 중요도 및 개선방안

Improvement Ways and Liability Importance of Licensed Real Estate Broker using AHP

박 용 덕* · 정 재 호**

Park, Yong-Deok · Chung, Jae-ho

目 次

- | | |
|-------------------------|----------------------|
| I. 서론 | 2. 조사개요 |
| 1. 연구배경 및 목적 | 3. 분석방법 및 일반적 특성 |
| 2. 연구범위 및 방법 | 4. AHP 중요도 분석 |
| II. 선행연구 검토 | 5. 필요 정책 도입 분야 |
| 1. 선행연구 | 6. 도입이 시급한 분야의 우선순위 |
| 2. 선행연구의 한계 및 연구의 차별성 | 7. 정책도입이 책임강화에의 기여정도 |
| III. 개업공인중개사의 법적 의무와 책임 | V. 결 론 |
| 1. 공인중개사의 의무에 대한 법적 근거 | <abstract> |
| 2. 개업공인중개사의 책임의 유형 | <참고문헌> |
| IV. 실증분석 결과 | |
| 1. 연구모형의 설계 | |

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The overall social consciousness changes in the direction of expanding the agent's responsibilities as a profession. Recently, real estate brokerage accidents are caused by insufficient explanations and related information. Accordingly, this study reviewed the applicability of the professional responsibility to understand legal and ethical obligation and to derive policy improvements.

(2) RESEARCH METHOD

With Analytic Hierarchy Process in conjunction with the empirical analysis was to analyze the rational decision-making factors from the participating practitioners. Spatial range was targeted areas of Seoul and others. Brokers in Seoul and other local

* 주 저 자 : 에듀프로 공인중개사법강사, 목원대학교 대학원 부동산학 박사과정, bydeok119@hanmail.net

** 교신저자 : 목원대학교 금융보험부동산학과 교수, 경제학박사, chung@mokwon.ac.kr

▷ 접수일(2015년 11월 24일), 수정일(1차 : 2015년 12월 6일, 2차 : 2015년 12월 14일), 게재확정일(2015년 12월 18일)

brokers were surveyed by 200 data. Using the measurement tools were used in the final part of 160, except for inadequate data analysis.

(3) RESEARCH FINDINGS

The empirical analysis shows that the perception of agent brokers closely match, the following results were obtained. AHP importance suggests some policy improvements for responsible prevention according to the analysis, the most urgent policies are to be introduced on the basis of survey. It shows the recent urgency of excessive competition, illegal mediation act such issues.

2. RESULTS

The political awareness is a reflection of the fact that the property market is overheating and being competitive, which shows that brokers may be vulnerable to legal and ethical responsibilities. It was presented to the advancement of the qualification of agent's test and a way to improve transaction services and the obligation of information.

3. KEY WORDS

- Real Estate, Licensed Real Estate Broker, Ethical Obligation, Analytic Hierarchy Process, Professional Responsibility

국문초록

공인중개사책임에 대해 대법원 판례나 사회전체적인 의식속에서 전문자격사로서의 개업공인중개사의 책임을 확대하는 방향으로 변화하고 있다. 부동산 중개 사고에 대한 법률상의 의무와 윤리적인 의무의 이행과 정책적 개선사항을 도출하기 위해 우선 전문가 책임의 적용가능성을 검토하였으며, 문헌 및 자료조사에 의한 실태분석과 AHP의 통계적 기법을 이용한 실증분석을 병행하여 개업공인중개사의 책임과 관련된 업무경험과 개업공인중개사의 전문가를 대상으로 합리적 의사결정 요인을 분석하고 있다. 설문조사를 바탕으로 가장 시급히 도입되어야 할 정책분야는 공인중개사 과다배출과 과다경쟁, 불법 중개행위 척결 등 현안과제가 가장 중요하다는 인식은 최근의 공인중개사의 위기의식을 보여 주고 있다. 또한 정책적으로 개선할 수 있는 방안으로 공인중개사의 과다배출에 따른 시험강화와 거래서비스의 선진화 등을 제시하였으며, 일반적으로 정형화된 서면이외에도 개별적으로 의뢰인에 대한 설명의무를 강화하는 것도 예방의 중요한 요소라는 점을 강조하고 있다.

핵심어 : 부동산, 개업공인중개사, 윤리적인 의무, 계층분석적 의사결정방법(AHP), 전문가책임

I. 서론

1. 연구배경 및 목적

부동산 거래에 따른 분쟁이라 함은 부동산 활동에 있어 부동산 자체에 어떤 하자가 있거나 거래내용에 관하여 거래당사자간의 분쟁이 발생하는 경우를 말한다.¹⁾ 최근에 들어서는 부동산 투자 내지 부동산 선호도의 증대로 인해 그 규모가 크고 수법이 교묘하게 발전되고 있으므로 부동산 거래를 통하여 발생하는 정신적 피해와 재산상의 손실은 개인적인 차원을 벗어나서 사회적인 문제로 대두되고 있는 실정이다. 부동산 거래사고는 발생하면 피해 금액이 크기 때문에 당사자의 손해는 물론 해당 거래를 담당했던 공인중개사도 그 피해를 입을 수 있다. 그러나 공인중개사라 하더라도 복잡 다양한 거래와 관련된 법률내용이나 규제내용을 완벽하게 파악할 수는 없는 실정이다.

이러한 중개사고의 상당부분이 전문직업인으로서 공인중개사의 법적 책임과 관련되어 있다.²⁾ 개업공인중개사로 인한 중개사고 건수는 공제금지급건수로 2001년의 77건에서 2008년에는 143건으로 매년 증가하고 있는 추세이다.³⁾ 공인중개사책임에 대한 기존의 대법원 판례가 축적되고 있지만 개별적인 분야의 소개에 국한되고 있다. 부동산거래는 법률관계가 극히 복잡하고 단계적절차로 행하여지기 때문에 거래를 둘러싼 분쟁이 빈번하게 발생하며, 부동산 중개사고는 중개대상물 확인, 설명과 관련된 내용 외에도 최근 각종 공문서 위조나 부동산 범죄로 인한 중개사고가 점차 증가하고 있으며,⁴⁾ 개정 법률의 인지부족, 또는 대리권 위임의 흠결 등

중개사고의 유형도 다양해지고 있다. 이에 따라 대법원 판례나 사회전체적인 의식속에서 전문가격사로서의 개업공인중개사의 책임을 확대하는 방향으로 변화하고 있다.

또한 법적인 측면에서 부동산 중개사고를 종류별로 분석하여 빈도와 중요성이 높은 판례를 다루며, 유형별로 조사설명의무, 확인설명의무, 개업공인중개사의 불법행위와 중개보조원의 불법행위로 구분하고 있다. 하지만 본 연구에서는 이러한 의무위반이나 중개사고의 원인 이외에도 의무위반의 유형을 실증적으로 검토하고자 한다.

뿐만 아니라 정책적인 측면에서 이러한 의무위반의 중요성인식과 전문가로서의 직업모델을 도출하기 위한 정책적인 개선방안도 중요하다. 이러한 정책적 효과를 극대화하기 위해서는 실무상 개업공인중개사들이 느끼는 법적 책임에 대한 원인분석 등이 필수적인데 이러한 분석을 통해 정책의 효과와 법률상의 의무와 윤리적인 의무의 이행과 정책적 개선사항을 도출하고 이러한 중개사고의 예방을 위해서 개업공인중개사의 올바른 의무이행이 이루어질 수 있도록 한다.

2. 연구의 범위 및 방법

본 연구는 문헌 및 자료조사에 의한 실태분석과 통계적 기법을 이용한 실증분석을 병행하였다. 실태분석은 공인중개사의 책임과 의무의 범위 및 실태분석에 대해 국내외 연구논문, 단행본, 인터넷 분석 등을 통하여 이론적 측면을 검토하였다.

1) 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2007, p.534.

2) 이재수, "부동산 중개사고 유형별 문제점과 개선방안에 관한 연구", 동의대학교 대학원, 박사학위논문 2011, p.31; 오인중, "부동산중개업자의 직업윤리에 관한 연구", 석사학위논문, 강남대학교 대학원, 2012, p.68.

3) 정미애·민규식, "부동산거래의 분쟁해결 방안에 대한 연구", 한국전자통신학회 논문지, 한국전자통신학회, 2010, 제5권 제4호, pp.464-467.

4) 형사법적 문제에 대해서는 정신교·차시환·추봉조, "공인중개사의 불법행위에 대한 형사법적 고찰", 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제48호, p.22; 정신교, "기획부동산의 불법행위 유형과 법·제도적 개선방안", 입법정책, 한국입법정책학회, 2013, 제7권 제2호, p.49.

II. 선행연구 검토

중개사고에 대한 실무적인 관심에도 전체적으로 전문가로서 책임의 근거와 범위에 대한 이론적 연구가 부족하다. 우선 부동산중개사고에 대한 제도적인 일반론과 정책적인 검토논문들을 들 수 있다. 뿐만 아니라 공인중개사책임에 대한 기존의 연구결과는 크게 중개사고를 유형별로 검토하고 있는 논문⁵⁾과 공제제도를 중심으로 검토한 논문⁶⁾으로 나누어 볼 수 있다. 그 외에도 부동산 거래사고와 예방에 관련된 기존 연구는 주로 석사학위 논문으로 다루어져 있으며 박사학위 논문으로는 그리 많이 다루어지지 못했다. 이러한 선행연구들 중에서 본 연구와 관련되는 박사논문들 주로 검토하면 다음과 같다.

1. 선행연구

우선 공인중개사책임과 유사한 직역의 전문가책임의 법리와 관련하여 검토한 선행연구로서 논문들을 살펴볼 수 있다. 강일원(2000)의 연구⁷⁾는 문헌연구중심으로 부동산 관련 전문가책임에 대해 일반적인 논의에 대해 검토하고 감정평가사, 법무사, 공인중개사, 부동산건설업자의 각각의 민사책임을 고찰하고 있으나 추상적인 법리와 일반론에 그치고 있고 실증적인 검토와 개선방안에 대해서는 논의하고 있지 않다. 이종일(2007)의 연구⁸⁾는 전문가책임은 논의함에 있어서는 이미 논의가 이루어진 의사 및 변호사의 책임과 주의의무에 다른 전문가의 책임을 짜맞추어 논의하는 방식을 지양하고, 각

전문가 별로 그 직군만이 가지는 특성을 파악한 후 그 특성에 따라 의뢰인과 맺는 계약의 성질을 논의하고 있으며, 이러한 전제에서 건축사소송에서 전문가로 하여금 위와 같은 책임을 묻기 위해서는 전문가의 귀책사유와 인과관계를 증명하여야 하는 문제점을 도출하고 하나의 방안으로서 증명책임의 부담을 완화하는 기준을 도출하고 있다.

그 외에도 중개계약에 대한 민사법적인 고찰과 함께 공인중개사의 책임을 강조하고 있는 논문들도 나왔다.

황영두(2006)는 우리나라 민법의 전형계약으로서 중개계약에 관한 연구가 부족하지만, 이 연구의 중심이 된 독일에서의 중개계약에 관한 논의들 중에서 특히 개별적인 계약유형들을 규정해야 하는 계약법에 있어서 독자적인 계약 유형으로서 중개계약의 특성과 개업공인중개사의 보수지급발생 그리고 개업공인중개사의 행위적 특성에 따른 의무, 다양한 중개대상에 따른 중개계약의 입법들을 소개하고 분석함으로써 우리 민법상 중개계약의 입법론 및 해석론을 중심으로 분석하고 있다.⁹⁾

이재수(2011)는 부동산중개사고의 유형별로 실증분석을 통하여 거래사고의 유형분석 및 이에 대한 거래사고 방지방안을 마련하고 있으며, 본 연구의 분석을 위해서 부동산중개업 종사자, 부동산중개업 관련 공무원, 부동산학을 연구하는 관련 학자들 각각 50명을 대상으로 총 150명의 전문가들에 대한 개별 면접조사를 실시하여 빈도분석 및 상관관계를 측정하는 피어슨의 카이스퀘어, 귀무가설과 대립가설을 통한 교차

5) 이재수, "부동산 중개사고 유형별 문제점과 개선방안에 관한 연구", 동의대학교 대학원 박사학위논문, 2011, pp.40-86; 오은혜, "부동산 중개업자의 거래사고에 관한 연구", 건국대학교 석사학위논문, 2011, pp.7-8; 부동산 중개사고를 당사자별로 검토하고 있는 논문으로는 김정희, "부동산 거래사고 유형 및 대책에 관한 연구 -부동산 중개실무상 발생하는 사고유형중심으로-", 인하대학교 행정대학원 석사학위논문, 2009, pp.64-65.

6) 개업공인중개사와 손해배상책임의 보장수단에 대한 문제점 및 개선방안으로는 임동진, "부동산 개업공인중개사의 손해배상 책임제도에 관한 법적 검토 -한국공인중개사협회의 공제를 중심으로-", 단국대학교 행정법무대학원 석사학위논문, 2010, pp.69-102; 임동진, "부동산중개 공제사업의 운영 합리화 방안 : 공제서비스 만족도를 중심으로", 목원대학교 대학원 박사학위논문, 2013, pp.28-65.

7) 강일원, "부동산 관련 전문가책임에 관한 연구 -감정평가사, 법무사, 공인중개사, 부동산건설업자를 중심으로-", 중앙대학교 대학원 석사학위논문 2000, pp.6-30.

8) 이종일, "건축사소송에서 전문가책임과 증명책임의 분배에 관한 연구", 전남대학교 대학원 박사학위논문, 2007, p.97.

9) 황영두, "부동산중개계약의 계약책임에 관한 연구", 창원대학교 대학원 박사학위논문, 2006, pp.256-266.

분석을 실시하고 분석한 결과 부동산거래사고의 주된 원인과 거래위험과 사고의 예방 및 개선을 위한 생각을 토대로 부동산거래사고 관련 사례 및 판례, 법률적 개선 및 발전방안을 토대로 부동산거래사고의 예방을 위한 제안을 제시하고 있다.¹⁰⁾

임동진¹¹⁾의 연구는 서울특별시에 개설 등록된 개업공인중개사 중 업무보증 설정을 공제로 한 개업공인중개사, 즉 공제가입자를 대상으로 설문조사를 진행하여 부동산중개제도의 일반적 사항에 대해 실태를 분석하고 부동산중개 사고에 영향을 미치는 요인을 파악하기 위해 사고 경험자와 무경험자의 두 집단에 대한 로지스틱 회귀분석을 실시하였으며, 부동산중개 공제 서비스에 대한 가입자의 만족도와 신뢰성을 구조방정식모델로 분석하였다. 이러한 분석결과를 바탕으로 중개사고에 대한 사전 예방책 마련이 중요하며, 공인중개사에 대한 교육제도와 부동산중개업 (재)진입에 따른 여과시스템을 구축해야 하고 공제의 구조적인 문제로 발생하는 지급불균형, 즉 공제와 공탁간 보상한도의 차이나 비합리적 공제금 지급 시스템, 보상심의위원회에 대한 불신 등 소비자 측면에서 야기되고 있는 불만사항에 대한 개선 등이 필요하다고 제시하고 있다.

안민재·유동근(2015)는 공인중개사의 윤리의식의 개선이 부동산 중개업과 국민들에게 전문성과 신뢰를 줄 수 있을 것이라는 전제하에 이를 검증하기 위해 연구모형과 모형가설을 설정하고 인과관계 분석을 실시하고 있다. 설문조사 기초자료를 SPSS 12.0으로 탐색적 요인분석 및 단순회귀분석을 실시한 결과 중개사의 윤리의식 개선, 공인중개사조직원들 간의 윤리의식 개선, 공인중개사의 의뢰인에 대한 서비스윤

리의식 개선, 공인중개사의 국민을 대상으로 한 지속적인 윤리의식의 개선은 공인중개사의 전문성과 신뢰성에 질적인 향상을 가져 온다는 결과를 도출하고 있다.¹²⁾

이주홍(2012)의 연구¹³⁾는 우리나라 거래사고와 부동산 에스크로우 제도의 현황과 미국, 일본, 영국 등 주요 선진국의 부동산 에스크로우 제도를 비교하고, 중개업 종사자들을 대상의 설문조사를 통해 거래사고 예방의 대안인 부동산 에스크로우 제도를 중점으로 자격증 제도화 등 전문성 제고방안을 제시하고 있다.

고덕철(2011)의 연구¹⁴⁾은 기존 법적·제도적 측면에만 치중되어 있던 부동산 거래사고 연구를 거래사고를 일으키는 행위주체 측면에서 법원 판례 및 설문분석을 사용하여 부동산거래사고 발생원인을 유형화하여 분석하고 있으며, 그 결과 비합리적인 중개보수체제로 인해 발생한 사고가 가장 많았고 다음으로 거래당사자의 경험부족과 경솔하고 성급한 판단, 중개대상물 확인·설명서 기재방법의 모호성으로 인한 거래사고 순으로 나타나 이에 대해 부동산 거래시 당사자 본인의 세심한 주의와 철저한 권리분석 활동이 필요함을 시사점으로 도출하고 있다.

2. 선행연구의 한계 및 연구의 차별성

이러한 연구결과들은 추상적인 해석론과 입법적인 부분에서 기본적인 시각을 제공하고 있으나 첫째, 구체적인 사례와 관련하여 기술적인 측면과 당사자의 측면에서 세부적인 영역들에 대해 법적인 분석과 판례의 검토연구가 부족하다. 또한 선행연구들은 문헌연구뿐만 아니라 실증연구도 있으나, 문헌연구는 단순히 법조문을 중심으로 입법비교에 한정하고 있거나 실증연구

10) 이재수, “부동산 중개사고 유형별 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문 2011, pp.40-86.

11) 임동진, “부동산중개 공제사업의 운영 합리화 방안 : 공제서비스 만족도를 중심으로”, 목원대학교 대학원 박사학위논문, 2013, pp.66-104.

12) 안민재·유동근, “공인중개사의 직업윤리의식 개선이 부동산중개업 전반의 인식변화에 미치는 영향”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2015, 25권 1호, pp.71-87.

13) 이주홍, “부동산 거래사고 예방을 위한 에스크로우 제도의 전문화 방안”, 목원대학교 대학원 박사학위논문, 2012, pp.109-114.

14) 고덕철, “부동산거래의 안전성 제고방안 - 판례 및 설문분석을 중심으로-”, 강원대학교 대학원 박사학위논문, 2011, p.48.

는 단순히 원인들을 찾고자 하는 연구에 그쳤다. 이 때문에 부동산중개활동에서 공인중개사라는 전문직업인의 책임으로서 중개사고와 투기조장 사례 등의 증가와 혹은 윤리의식강화를 통해 부동산중개업에 대한 일반국민들의 부정적 인식으로부터 부동산중개업의 전문성과 신뢰를 보장하고 전체적으로 전문성에 대한 자정적 노력을 가져다주는 점에 대한 강조가 부족한 실정이다.

둘째, 본 논문은 선행연구와 달리 전문가책임의 영역에서 개업공인중개사의 책임을 강조함으로써 향후 개업공인중개사의 위상과 권익과 전문가로서의 인식을 고양하기 위해 책임의 범위를 도출하고 있다는 점이다. 뿐만 아니라 기존의 연구는 과거의 공인중개사의 지위에 따른 책임과 현실과 동떨어진 판례의 일부만을 한정하고 있는데 반해 기존의 연구결과와 아울러 법원의 판례들을 상당부분 조사하여 반영하고 있다. 이러한 점에서 본 연구는 새로 개정된 공인중개사법에 따른 주요의무의 범위와 판례들을 중심으로 시사점을 객관적으로 도출하여 그 대안을 찾아보는데 의의가 있다. 특히 중개사고에 대한 기존의 통계자료에서 나타나는 의무위반의 종류가 다양하게 나타나는 반면에 전체적인 사고의 유형과 예방에 대한 인식은 적은 실정이다.

셋째, 실태분석을 위해 전문가책임에 따라 개업공인중개사의 법적의무와 윤리적 의무의 인식은 책임예방에도 중요한 기여를 할 수 있기 때문에 공인중개사들의 직업적인 내부적인 인식도 중요하다고 할 수 있다. 이에 따라 기존의 연구와는 달리 AHP(Analytic Hierarchy Process : 계층 분석적 의사결정방법)을 이용하여 개업공인중개사의 책임과 관련된 업무경험과 부동산 전문가를 대상으로 합리적 의사결정 요인을 분석하고 각 평가 항목들의 상대적 중요도를 판단한 전문가의 의견을 취합하여 법적 책임의 중요

성이외에도 실무적인 중요도에 따른 예방과 정책에 반영할 수 있도록 하고자 하였다. 그러나 본 연구는 사회적으로 부정적인 인식을 갖고 있는 공인중개사가 사회 구성원들에게 부정적인 인식을 극복할 수 있는 계기를 찾고자 하였다.¹⁵⁾ 그러므로 공인중개사의 시험제도, 교육제도, 직업윤리를 인식전환에 필요한 제도의 개선 요인으로 보고, 인식전환의 측정 요인을 전문성과 신뢰성으로 보았다. 그러므로 전문성과 신뢰성을 높일 수 있는 방법을 찾고자 설문조사를 통해 얻은 자료를 통계적으로 살펴보는 인과관계 실증연구를 실시하고, 연구결과에서 시사하는 바를 제시하는데 차별성이 있다.

Ⅲ. 개업공인중개사의 법적 의무와 책임

1. 공인중개사의 의무에 대한 법적 근거

공인중개사는 자신의 전문서비스에 대해 공인중개사법 제30조에 따른 책임과 중개의뢰인과의 관계에서 민법상 위임계약위반에 따른 민법상의 책임으로 나누어 볼 수 있는데 다음에서는 공인중개사법에 따른 의무들에 대한 공법상 근거를 살펴보고자 한다. 공인중개사법은 공법적인 규정과 사법적인 규정이 혼재되어 있으므로 공법과 사법의 중간법적인 성격을 지닌 법이라고 할 수 있다.¹⁶⁾

책임규명을 위해서는 우선 중개계약의 법적 성질을 검토하여야 하며 이러한 법적 성질은 책임의 범위와 관련하여 중요한 의미가 있다. 우리 민법하에서 민사중개계약에 관하여 일반적 규정

15) 배장오·진서현, “공인중개사의 이미지와 고객확보와의 관계분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집, pp.315-327; 김영철·김갑열, “거래목적에 따른 부동산중개 서비스성과의 결정요인”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제59집, pp.5-17; 김화순·정재호, “공인중개사의 감정노동과 직무만족 및 이직의도와의 관계”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제57집, p.31.

16) 공법상의 근거에 대해서는 정회근, “공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률의 공법적 성격 : 등록 및 신고제의 법적 성질을 중심으로”, 토지공법연구, 한국토지공법학회, 2010, 제51권, p.557.; 장인호, “공인중개사불공정행위 감독의 헌법적 의미와 입법적 검토”, 집합건물법학, 한국집합건물법학회, 2014, 제13집, p.199.

을 두고 있지 않고 있다. 중개계약이란 한 당사자가 상대방에게 계약체결의 소개 또는 주선을 의뢰하는 계약을 말한다.¹⁷⁾ 중개계약이 민법상 전형계약의 한 유형으로 자리를 잡지 못하고 있음에 따라 그 법적 성질에 대해 학설¹⁸⁾과 판례¹⁹⁾에 의존하고 있다. 해석론적으로 기존의 판례는 위임계약으로 보고 있으며²⁰⁾ 학설에서는 도급계약 등 다양한 의견이 제시되고 있다.²¹⁾ 이러한 책임문제에 대해 기본적으로 위임계약의 성질을 도출하여 책임법리를 고찰하고자 한다.

2. 개업공인중개사의 책임의 유형

위에서 살펴본 바와 같이 부동산중개계약의 해석론에서는 고용계약의 모습을 보이면서 도급의 형태로 해석하고 사무처리라는 이유와 선관주의 의무라는 이유 등으로 위임계약에 준한다고 해석을 하고 있다. 부동산중개계약은 그 성질상 각종 전형계약의 요소들을 조금씩 지니고 있을 뿐만 아니라, 부동산중개계약의 유형에 따라 다양한 형태로 다양한 권리와 의무관계가 형성된다고 볼 수 있다. 따라서 다양한 법률관계를 가지는 부동산중개계약을 어떤 전형계약 하나의 법리로 해석한다는 것은 합리적이지 못하다.

또한 부동산 중개사고를 종류별로 분석하여 빈도와 중요성이 높은 판례를 다루며, 행위주체별로 매도인의 거래사고, 매수인의 거래사고, 개

업공인중개사의 거래사고 등으로 구분하고, 의무위반의 유형으로 나누어 살펴보고 있다. 책임의 유형은 기존의 대법원 판례가 축적되고 개별적인 분야의 소개에 국한되고 있기 때문에 전문가책임의 유형에 따른 책임근거적 의무위반 유형은 전체적으로 조망되어야 한다. 따라서 개업공인중개사의 중개업무 수행과정에서 고의나 과실로 인한 중개의뢰인에게 재산상의 피해를 발생하는 것을 의미한다. 책임유형은 권원하자나 권원에 관한 조사·설명 의무와 개업공인중개사로서 불법행위에 따른 책임 및 중개보조원의 불법행위에 대한 책임을 들 수 있다.²²⁾

IV. 실증분석 결과

1. 연구모형의 설계

본 연구의 내용적 범위는 공인중개사의 책임과 법적 윤리적인 측면에서 의무의 범위를 중심으로 책임의 중요도 및 개선방안으로 한다.

공간적 범위는 서울과 경기도 지역을 대상으로 하였다.

시간적 범위는 문헌 및 자료조사는 본 조사는 2015년 7월 15일로부터 2015년 09월 15일까지 60일간 서울과 경기도 지역 개업공인중개

17) 이승길, “중개계약”, 홍익법학, 홍익대학교 법학연구소, 2009, 제10권 제1호, p.70; 김상현, “중개계약에 관한 일고 -민법개정안의 검토를 중심으로-”, 청주법학, 청주대학교 법학연구소, 2010, 제32권 제1호, p.107; 김철호·송형국, “부동산중개계약의 특질에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집 pp.124-137.

18) 김대명·이대운, “공인중개사법상 부동산중개계약에 관한 연구”, 법학연구, 한국법학회, 2009, 제34권, p.413; 김상명, “부동산중개계약에 관한 연구(1)”, 법학연구, 한국법학회, 2007, 제25권, p.143; 김상명, “부동산중개계약에 관한 연구(2)”, 법학연구, 한국법학회, 2007, 제26권, p.91; 이재웅, “부동산중개계약의 성립에 관한 고찰”, 경영법률, 한국경영법률학회, 2008, 제18권 제4호, p.557.

19) 판례에 대해 자세한 것은 소성규, “부동산중개계약에 관한 판례의 동향”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 1998, 제4권, pp.203-206; 이재웅, “부동산중개계약의 성립에 관한 고찰”, 경영법률, 한국경영법률학회, 2008, 제18권 제4호, p.557.

20) 대법원 1992. 2. 11. 선고 91다36239 판결; 대법원 1993. 5. 11. 선고 92다55350 판결(개업공인중개사와 중개의뢰인과의 법률관계는 민법상의 위임관계와 같으므로 개업공인중개사는 중개의뢰의 본지에 따라 선량한 관리자의 주의로써 의뢰받은 중개업무를 처리하여야 할 의무가 있다).

21) 위임계약적 입장으로는 김상명, “부동산중개계약에 관한 연구(1)”, 법학연구, 한국법학회, 2007, 제25권, pp.159-163; 반면 도급계약 유사한 관점으로는 소성규, “부동산중개계약에 관한 판례의 동향”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 1998, 제4권, p.359; 같은 취지의 판례로는 서울지법 1984. 4. 25. 83나2098 판결.

22) 이동찬, “부동산권리분석에 관한 이론적 연구” 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제52집, pp.101-113; 임동진·이정호·정재호, “부동산중개사고 영향요인 분석을 통한 공제제도의 개선방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집, pp.84-98.

사와 개업공인중개사 경력 있는 부동산 전문가에게 설문조사를 하였고 회수된 200부 중 측정 도구로 사용하기 부적합한 자료를 제외한 160부를 최종 분석자료에 사용하였다.

실증분석은 AHP(Analytic Hierarchy Process : 계층 분석적 의사결정방법)²³⁾을 이용하여 개업공인중개사의 책임과 관련된 업무경험과 부동산전문가를 대상으로 합리적 의사결정요인을 분석하고자 한다. 구체적인 분석방법은 기존에 사용하였던 연구들의 주장을 종합하여 설문지를 구성하고, 예비조사와 전문가의 상의를 거쳐 변수들을 확정한다. 개업공인중개사의 책임에 관한 연구와 관련 전반적인 분석에 관해 개업공인중개사의 책임과 관련된 업무경험과 평소에 중요하다고 생각되는 개업공인중개사의 책임에 관한 중요도와 정책 도입의 분석을 위해서 법률적, 윤리적 분야의 2가지 중요도와 향후 정책 방향 질문으로 구성하고, 법률적 분야 세부항목은 확인·설명의무, 비밀준수의무와 금지행위의 하위개념으로 구성하여 변수들 간의 인과관계를 가정하여 연구모형을 설계한다.

확인·설명의무는 권리관계 설명의무, 공법상 이용제한 설명 의무, 취득관련 조세 설명의무로 나누고, 비밀준수의무는 의뢰인과 비밀준수의무, 개업공인중개사간 비밀준수의무, 고용인과 비밀준수의무로 나누며, 금지행위는 의뢰인과 직접거래 금지, 중개보수 초과징수 금지, 투기조장 금지로 나누어 설문지를 구성하였다.

두 번째 항목인 윤리적 분야는 선관주의 의무, 신의 성실 의무, 공정중개의무의 하위개념으로 구성하여 변수들 간의 인과관계를 가정하여 연구모형을 설계한다. 선관주의 의무는 등기사항증명서 열람의무, 신분증 본인 확인 의무, 등기필 정보 확인으로 나누고, 신의 성실 의무는 거짓된 언행금지, 무등록개업공인중개사와 협력 금지, 고용인 교육 의무로 나누며, 공정중개의무는 하자고지 의무, 특약 이행 의무, 대리권 존부 확인 의무로 나누어 설문지를 구성하였다. 마치

〈표 1〉 AHP 설문지 항목

1) 법률적 분야 세부항목

법 률 적 분 야	확인·설명 의무	권리관계 설명의무
		공법상 이용제한 설명 의무
		취득관련 조세 설명 의무
	비밀준수 의무	의뢰인과 비밀 준수 의무
		개업공인중개사간 비밀준수 의무
		고용인과 비밀 준수 의무
	금지행위	의뢰인과 직접거래 금지
		중개보수 초과징수 금지
		투기조장 금지

2) 윤리적 분야

윤 리 적 분 야	선관주의 의무	등기사항증명서 열람 의무
		신분증 본인 확인 의무
		등기필 정보 확인
	신의 성실 의무	거짓된 언행 금지
		무등록개업공인중개사와 협력 금지
		고용인 교육 의무
	공정중개의무	하자고지 의무
		특약 이행 의무
		대리권 존부 확인 의무

막으로 개선방안이나 정책우선순위에 대한 〈정책 필요성〉을 정책 도입 필요에 대한 질문으로 구성하였다.

또한 설문지의 일반적인 특성으로는 성별, 연령, 학력, 자격, 거주지로 구성한다. 설문문항의 구성은 선행연구에서 주장하는 내용을 가지고 전문가의 의견을 거쳐 본 연구에 적합하도록 수정과정을 통해 확정한다. 이와 같은 변수들 간의 관련성을 실증적으로 검증하기 위해 연구의 개념적 모형을 다음과 같이 제시한다.

2. 조사개요

본 연구는 개업공인중개사의 책임에 관한 중요도 분석과 정책도입을 위해 연구하고자 분석하기 위한 것으로 조사대상자의 범위는 연령이나 학력 등에 제한을 두지 않고 서울과 경기도

23) 이창석 외 7인 공저, 부동산 세미나 - 이론과 실제, 형설출판사, 2010, p.179.

지역에서 중개업을 하고 있는 개업공인중개사와 과거 개업공인중개사로 근무하다가 현재 부동산 관련 전문가로 활동하고 있는 자를 대상으로 설문조사를 실시하였다.

조사도구는 설문지를 사용하였으며 개업공인중개사를 대상으로 예비조사를 한 후 설문 문항에 대한 수정 작업을 완료하여 최종적으로 공인중개사의 법률적 분야, 윤리적 분야로 대분류하여 설문 문항을 구성하였다. 본 조사는 2015년 07월 15일부터 2015년 09월 15일 까지 60일간 서울과 경기도 지역 개업공인중개사와 개업공인중개사 경력있는 부동산 전문가에게 설문조사를 하였고 회수된 200부 중 측정도구로 사용하기 부적합한 자료를 제외한 160부를 최종 분석자료에 사용하였다.

3. 분석방법 및 일반적 특성

선행연구의 결과를 바탕으로 구축된 모형의 부합도와 간명도를 충족시키는 최적모형을 확보하여 모형의 구성개념들 간의 관련성의 정도, 방향성 및 유의성 등을 근간으로 설정한다. 설문지를 통해 수집된 자료는 오류검토와 부호와 작업(coding)을 거쳐 빈도분석, 기술통계량을 분석하기 통계패키지인 SPSS 18.0을 사용하였으며 AHP 중요도 분석을 위하여 MS-Excel을 이용하여 분석하였다.

본 연구는 개업공인중개사의 책임에 관한 중요도를 실증분석하기 위해, 개업공인중개사를 대상으로 설문조사를 실시한 결과 조사대상자의 인구학적 특성은 아래 <표 2>와 같다.

<표 2>의 응답대상의 특성을 살펴보면 성별은 남자 64명(33.75%), 여자 106명(66.25%)으로 조사되었다. 학력은 대졸이하 18명(11.54%), 대졸 114명(73.08%), 대학원이상 24명(15.38%)으로 나타났으며, 연령은 20~29세 4명(2.5%), 30~39세 19명(11.88%), 40~49세 72명(45%), 50~59세 54명(33.75%), 60세 이상 11명(6.88%)으로 조사 되었다.

<표 2> 조사대상자의 일반적 특성

구분	상세구분	빈도	비율(%)
성별	남자	54	33.75
	여자	106	66.25
학력	고졸이하	18	11.54
	대졸	114	73.08
	대학원 이상	24	15.38
연령	20~29세	4	2.50
	30~39세	19	11.88
	40~49세	72	45.00
	50~59세	54	33.75
	60세 이상	11	6.88
지역	서울	93	58.86
	경기도	65	41.14
직책	개업공인중개사	150	93.75
	중개보조원	1	0.63
	기타	9	5.63
부동산 유형	아파트	111	71.61
	주택	18	11.61
	토지	10	6.45
	상가	10	6.45
	기타	6	3.87
근무경력	3년 미만	7	4.49
	3~5년 미만	24	15.38
	5~7년 미만	64	41.03
	7~10년 미만	24	15.38
	10년 이상	37	23.72
중개사고 경험유무	있다	26	16.35
	없다	133	83.65
계		160	100

지역은 서울 93명(58.86%), 경기도 지역 65명(41.14%)로 나타났으며 직책은 개업공인중개사 150명(93.75%), 중개보조원 1명(0.63%), 기타 9명(5.63%)로 조사되었고 부동산 유형으로는 아파트 111명(71.61%), 주택 18명(11.61%), 토지 10명(6.45%), 상가 10명(6.45%), 기타 6명(3.87%)로 조사되었다.

근무경력을 살펴보면 3년 미만 7명(4.49%), 3~5년 미만 24명(15.38%), 5~7년 미만 64명(41.03%), 7~10년 미만 24명

(15.38), 10년 이상 37명(23.72%)로 조사되었고 중개사고 경험유무는 '있다' 26명(16.35%), '없다' 133명(83.65%)로 조사되었다.

4. AHP 중요도 분석

설문조사를 바탕으로 대분류의 중요도 분석을 실시한 결과 <표 3>을 살펴보면 CI (Consistency Index)²⁴⁾ 값은 0.000으로 0.1 이하이므로 대분류의 중요도는 응답의 일관성이 있다고 분석되었고 윤리적 분야(0.241)보다 법률적 분야(0.759)의 중요도가 높게 나타났다.

<표 3> 대분류 상대적 중요도

단계	중요도	CI
법률적 분야	0.759	0.000
윤리적 분야	0.241	

공인중개사로서의 부동산중개업무를 담당하는 자는 부동산 전문업의 하나이고 부동산중개 활동에는 높은 사회성·공공성·사익성이 강조되고 있어서 공인중개사에 대한 직업윤리는 매우 중요시되고 있지만 역시 강제적인 수단의 차이에서 법률적인 분야의 중요도가 높은 것으로 나타나고 있다.

다른 한편으로는 공인중개사 등의 기본윤리로 ① 개업공인중개사 및 소속공인중개사는 전문직업인으로서의 품위를 유지하고 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행하여야 하며 ② 개업공인중개사 등은 이 법 및 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 그 업무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 안된다고 하였고 개업공인중개사 등이 그 업무를 떠난 후에도 또한 같다고 규정하고 있다. 이러한 부분은 윤리

적인 영역에서 법률적인 분야로 윤리의 규범화 현상을 보여주는 것으로 사실상 윤리적인 분야도 중요하다는 시사점을 도출할 수 있다.

중요도 분석에서 그 다음 중요한 것으로 나타난 투기조장 금지 등은 최근 주택가격의 폭등 현상과 서민들의 주거안정의 문제의 측면에서 엄격히 규제되어야 함에도 불구하고 실무적으로 쉽게 막지 못하고 있다는 반증이다. 공인중개사법 제33조 제7호에 따르면 "탈세 등 관계법령 위반목적으로 보존등기 또는 이전등기 안한 부동산이나 전매 제한부동산매매를 중개하는 등 부동산투기 조장행위"를 금지행위로 규정하고 있다. 판례²⁵⁾에 따르면 부동산을 매수할 자력이 없는 갑이 전매차익을 노려 을로부터 이 사건 부동산을 매수하여 계약금만 걸어 놓은 다음 중간생략등기의 방법으로 단기전매하여 각종 세금을 포탈하려는 것을 개업공인중개사인 원고의 중개보조원 병이 알고도 이에 동조하여 그 전매를 중개하였는데, 중도금 지급기일이 임박하도록 전매차익이 생길 만한 가액으로 위 부동산을 매수하겠다는 원매자가 나타나지 아니하자 계약이행을 하지 못하여 계약금을 몰취당하는 등의 손실을 방지하기 위하여 매수대금보다 싼 값에 전매하게 된 것이라면 갑이 결과적으로 전매차익을 올리지 못하고 말았다고 할지라도 병의 위 전매중개는 공인중개사법 제33조 제7호 소정의 탈세를 목적으로 이전등기를 하지 아니한 부동산의 매매를 중개하여 부동산투기를 조장하는 행위에 해당한다고 엄격하게 판단하고 있다.

주택가격의 폭등이라는 사회문제 뒤에는 부동산 유통시장의 문란이 궁극적인 문제이며 그 책임은 중개업을 하는 공인중개사들에게 가장 큰 책임이 있다는 점이다. 시장의 가격구조인 수요, 공급의 논리에서 부동산의 가격이 결정되는 것이 아니라 투기가 거래가격을 순식간에 폭등하게 하는 요인이 되고 있다.

24) CI(Consistency Index) : 비교 수행자가 얼마나 일관성을 가지고 결과를 적었는지 보여주는 지표로서 CI값이 0.1 이하이면 응답자들이 일관성을 가지고 비교를 했다는 의미

$$CI = \frac{\lambda_{\max} - n}{n - 1}$$

25) 대법원 1990.11.23. 선고, 90누4464 판결.

또한 과포화 상태에 있는 공인중개사들의 과당경쟁은 호가를 높여 매물을 확보하는 악순환이 연출되고 있다는 것을 실증적으로 보여주고 있다. 물론 공인중개사들의 책임이 아니라고 부정할 수는 없지만 상당수 혹은 거의가 무자격, 무등록 개업공인중개사들의 행위라는 것이 현실이다. 현실적으로 부동산 유통시장에서 돈을 벌려면 공인중개사 자격을 가지고 중개업을 하는 것은 오히려 걸림돌만 되고 있다.

이와 같이 의뢰인과 직접거래 금지와 투기조장 금지는 가장 중요한 항목이며, 이에 대한 개선방안으로 소비자 피해를 막기 위해 매매시 설명의무를 강화하고, 위반시 행정처분을 강화하는 방안을 검토할 수 있다.

5. 필요 정책 도입 분야

설문조사를 바탕으로 가장 시급히 도입되어야 할 정책분야에 대해 분석한 결과 <표 4>를 살펴보면 ‘공인중개사 수급조절’(4.73)이 가장 시급히 도입되어야 할 정책으로 나타났고 다음으로는 ‘확정일자 정보제공 요청권 부여’(4.46)가 나타났다.

<표 4> 정책분야의 소분류 중요도 분석

정책분야	평균
자격증 대여근절	4.23
확정일자 정보제공 요청권 부여	4.46
공인중개사 수급조절	4.73
중개계약 서면화(독점중개계약 도입)	3.19
에스쿠로우제도의 활성화	3.25
손해배상 보장 설정금액 증액	2.26
확인설명서 세분화, 구체화	2.86
교육강화(실무수습 제도 강화)	2.61
정계위원회 도입	2.10
중개보수 자율적 규제	3.44

확정일자 정보제공 요청권 부여가 가장 높게 나오는 이유는 확인·설명해야 하는 내용을 개업공인중개사가 확인할 수 없다면 자신의 의무

를 이행할 수 없고 중개사고의 가장 중요한 요인이기 때문에 적극적인 확인·설명을 위해서 개선되어야 할 사항을 도출할 수 있다.

6. 도입이 시급한 분야의 우선순위

10개의 정책분야 중 도입이 시급하다고 생각되는 분야의 우선순위 결과인 <표 5>을 살펴보면 공인중개사 수급조절이 40.63%로 가장 높게 나타났으며 2순위에서는 확정일자 정보제공 요청권 부여가 26.25%로 가장 높게 조사되었다. 마지막으로 3순위에서는 자격증 대여근절이

<표 5> 도입시급 분야의 우선순위

구분	문항	빈도	비율(%)
1 순 위	1. 자격증 대여근절	22	13.75
	2. 확정일자 정보제공 요청권 부여	40	25.00
	3. 공인중개사 수급조절	65	40.63
	5. 에스쿠로우제도의 활성화	12	7.50
	6. 손해배상 보장 설정금액 증액	3	1.88
	8. 교육강화(실무수습 제도 강화)	4	2.50
	10. 중개보수 자율적 규제	14	8.75
2 순 위	1. 자격증 대여근절	26	16.25
	2. 확정일자 정보제공 요청권 부여	42	26.25
	3. 공인중개사 수급조절	31	19.38
	4. 중개계약 서면화(독점중개계약 도입)	3	1.88
	5. 에스쿠로우제도의 활성화	7	4.38
	6. 손해배상 보장 설정금액 증액	3	1.88
	7. 확인설명서 세분화, 구체화	2	1.25
3 순 위	8. 교육강화(실무수습 제도 강화)	13	8.13
	10. 중개보수 자율적 규제	33	20.63
	1. 자격증 대여근절	38	23.75
	2. 확정일자 정보제공 요청권 부여	25	15.63
	3. 공인중개사 수급조절	21	13.13
	4. 중개계약 서면화(독점중개계약 도입)	10	6.25
	5. 에스쿠로우제도의 활성화	10	6.25
	6. 손해배상 보장 설정금액 증액	1	0.63
	7. 확인설명서 세분화, 구체화	23	14.38
	8. 교육강화(실무수습 제도 강화)	1	0.63
	9. 정계위원회 도입	1	0.63
	10. 중개보수 자율적 규제	30	18.75

23.75%로 가장 높게 나타났다. 이 결과는 <표 4>에서의 가장 높은 평균을 보인 공인중개사 수급조절이 1순위에서 조사된 가장 높은 정책분야와 일치됨을 알 수 있다.

그 외에 정책 도입 분야중 자격증 대여근절, 중개보수 자율적 규제나 에스쿠로우제도의 활성화가 그 다음으로 높은 필요한 개선사항으로 제시되었는데, 부동산시장의 높은 경쟁상황을 보여주고 있다. 그 이유는 부동산시장의 높은 경쟁과 과열로 인해 자격증이 없어도 중개행위를 하는 탈법의 관행이 중요한 이유가 될 수 있다는 점과 중개보수의 현실화를 통해 능력있는 공인중개사의 실질적인 책임과 의무를 이행하여야 한다는 점을 보여주고 있다.

또한 공인중개사는 국민의 재산권을 다루는 막중한 업무를 수행하는 전문 직업이다. 전문가격증을 많이 취득할수록 부동산시장에 대한 관심과 과열경쟁이 높아지고 이에 따라 여러 가지 문제가 제기되고 있다는 점에서 공인중개사들로 인한 문제를 근본적으로 해결하기 위해서는 시험선발인원을 적절히 규제하는 방안을 고려해야 한다는 점을 시사점으로 도출될 수 있다.

7. 정책도입이 책임강화에의 기여정도

설문조사를 바탕으로 정책도입이 책임강화에 주는 기여여부에 대해 분석한 결과 도움이 된다고 응답한 사람이 89명(59.73%), 도움이 안 된다고 응답한 사람이 52명(34.9%)로 도움이 된다고 응답한 사람이 높게 나타났다.

분쟁도 증가함에 따라 손해액도 증가하고

<표 6> 정책도입이 책임강화에의 기여정도

구분	빈도	비율(%)
전혀 도움이 되지 않음	41	27.52
도움이 되지 않음	11	7.38
그저 그렇다	8	5.37
도움이 됨	46	30.87
매우 도움이 됨	43	28.86

있기 때문에 손해배상 보장 설정금액 증액이 필요하고, 또한 예방적인 차원에서 체계적인 분석을 위해 확인설명서의 세분화·구체화, 전문성의 강화를 통해 분쟁을 예방할 수 있다. 하지만 자정적 노력이 뒷받침되지 않으면 정책적 효과가 미미할 것이다. 이러한 점에서 정책 도입 분야에서 제시하고 있는 바와 같이 교육강화(실무수습 제도 강화) 그리고 공인중개사의 내부의 자정적 노력과 전문가로서의 신뢰확보를 위해 협회 자체의 자율성강화 및 정계위원회의 도입을 고려할 수 있다는 점으로 시사하고 있다.

V. 결 론

본 연구는 개업공인중개사의 책임은 우선 전문가 책임의 적용가능성을 검토하였으며, 그 결과 개업공인중개사의 직무는 고도의 전문성을 요하기에 전문가에게 고도의 재량권이 주어지고 그 반대급부 또한 고액이라는 점이 일반적인 특징이기는 하지만 공인중개사의 경우 낮은 중개보수의 경우에는 책임기준이 낮아 질 수 있지만, 판례의 동향과 기준은 그렇지 않다는 점을 살펴보고 실증분석을 통해 공인중개사의 인식도 거의 일치하는 것으로 살펴보고, 다음과 같은 연구 결과를 도출하였다.

AHP 중요도 분석에 따른 책임예방을 위한 정책적 개선방안을 제시하고 있으며, 설문조사를 바탕으로 가장 시급히 도입되어야 할 정책분야는 공인중개사 과다배출과 과다경쟁, 불법 중개행위 처벌 등 현안과제가 가장 중요하다는 인식은 최근의 공인중개사의 위기의식을 보여주고 있다. 또한 공인중개사 수급조절이 필요하다는 정책적인 인식은 부동산시장이 과열되고 있고 경쟁이 치열하다는 점을 반영하고 있으며, 이는 법적 및 윤리적 책임에 공인중개사가 취약할 수 있다는 점을 보여준다. 이와 아울러 해석론적 측면에서 중개사고를 예방할 수 없다면 정책적으로 개선할 수 있는 방안으로 공인중개사의 과

다배출에 따른 시험강화와 거래서비스의 선진화 등을 제시하였으며, 일반적으로 정형화된 서면 이외에도 개별적으로 의뢰인에 대한 설명의무를 강화하는 것도 예방의 중요한 요소라는 점을 강조하고 있다.

또한 개선방안으로 시급한 분야는 설문조사 분석에 나온 바와 같이 공인중개사가 아닌 무등록자 등이 투자유도, 분양 등 유사중개행위를 하여 소비자에게 피해를 발생시키는 행위와 타인의 공인중개사자격 및 중개사무소등록증을 대여 받아 불법중개를 하는 행위에 대해서도 강력한 지도, 단속을 할 필요가 있다. 이와 더불어 법원에서 공인중개사의 전문인으로서 주의의무와 책임을 강화하는 최근 판례의 경향에 비추어 이러한 흐름을 파악하고, 이에 대한 주의의무 위반의 의미와 영향을 고려하여 제도적으로 방지할 수 있는 공인중개사의 임대차 조사를 위한 권한 부여, 중개대상물확인·설명 방법과 양식 개선 등의 방안도 강구할 필요가 있다.

본 연구결과를 통해 개업공인중개사들이 중요시하는 의무들의 내용과 책임과의 관계를 확인하였다. 선행연구와는 달리 본 연구에서는 개업공인중개사의 책임요소로서 의무들의 중요도 조사·분석을 통해서 중개사고에 대한 원인과 정책개선방안에 대한 고찰을 하였고, 문헌연구와 실제 책임범위와 관련하여 전문가들이 인식하는 의무들의 인식이 부동산시장의 경제적 현황과 법적인 동향에 영향을 받고 있다는 점에서 연구의 의의를 찾을 수 있다. 이를 통해 서비스의 질을 향상시키고 중개사고의 예방과 업무의 효율성에 긍정적인 영향을 줄 수 있도록 중개업무

의 전문성과 정확성을 높이는데 적용할 수 있다는 점에서 연구의 학문적인 기여도를 인정할 수 있을 것이다.

하지만 서론적 차원에서 처음 시도하였기 때문에 분석적인 논리구성이나 전개방법들이 치밀하지 못한 부분도 있고 분석의 범위도 협소하며, 이론적인 고찰과 실증적인 부분간의 연결성이 미흡하다는 점도 인정할 수 밖에 없다. 뿐만 아니라 행위적인 관점에서 중개사고의 의무들을 고찰하고 있지만 구조적인 관점에 대한 접근이 다소 미흡한 한계점을 보였다.

뿐만 아니라 설문조사 대상을 공인중개사로 한 것은 전문가로서 책임이 판례에 따르면 높은 기준이며, 실제로 소비자의 시각에서도 많이 의존하는 편이기 때문에 실무적인 공인중개사의 시각과 중요도 인식이 책임예방에 중요한 단초라고 파악을 하였다. 이에 따라 공인중개사이외에 다른 직역이나 소비자의 시각을 보완하지 못한 부분은 연구의 한계라고 할 수 있다.

설문상의 공인중개사들의 나이와 지역별로 중개사고의 특성이 있고 상호관계 등 유형별 특성이 있음에도 불구하고 의무들의 중요도분석을 중심으로 분석하였다는 한계가 있어, 세분화하여 분석하는 연구를 추후과제로 남겨둔다. 아울러 내부적인 차원에서 중개대상물 확인·설명 등의 의무에 관한 문제들에 대한 논의를 위한 기구를 만들고 지속적으로 사회적 경제적 변화에 대한 장기적인 대책 수립 및 대안들이 제시될 수 있도록 조직적인 개선방안에 대해서는 향후과제로 검토하기로 한다.

參考文獻

- 강일원, “부동산 관련 전문가책임에 관한 연구 -감정평가사, 법무사, 공인중개사, 부동산건설업자를 중심으로-”, 중앙대학교 대학원 석사학위논문, 2000.
- 고덕철, “부동산거래의 안전성 제고방안 - 판례 및 설문분석을 중심으로-”, 강원대학교 대학원 박사학위논문, 2011.
- 김대명·이대운, “공인중개사법상 부동산중개계약에 관한 연구”, 법학연구, 한국법학회, 2009, 제34권.
- 김영철·김갑열, “거래목적에 따른 부동산중개 서비스성과의 결정요인”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제

- 59집.
- 김상명, “부동산중개계약에 관한 연구(1)”, 법학연구, 한국법학회, 2007, 제25권.
- _____, “부동산중개계약에 관한 연구(2)”, 법학연구, 한국법학회, 2007, 제26권.
- 김상현, “중개계약에 관한 일고 -민법개정안의 검토를 중심으로-”, 청주법학, 청주대학교 법학연구소, 2010, 제32권 제1호.
- 김정희, “부동산 거래사고 유형 및 대책에 관한 연구 -부동산 중개실무상 발생하는 사고유형중심으로 -”, 인하대학교 행정대학원 석사학위논문 2009.
- 김철호·송형국, “부동산중개계약의 특질에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 김화순·정재호, “공인중개사의 감정노동과 직무만족 및 이직의도와의 관계”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2014, 제57집.
- 배장오·진서현, “공인중개사의 이미지와 고객확보와의 관계분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 소성규, “부동산중개계약에 관한 판례의 동향”, 부동산학연구, 한국부동산분석학회, 1998, 제4권.
- 안민재·유동근, “공인중개사의 직업윤리의식 개선이 부동산중개업 전반의 인식변화에 미치는 영향”, 부동산연구, 한국부동산연구원, 2015, 25권 1호.
- 오은혜, “부동산개업공인중개사의 거래사고에 관한 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2011.
- 오인종, “부동산개업공인중개사의 직업윤리에 관한 연구”, 강남대학교 대학원 석사학위논문, 2012.
- 이동찬, “부동산권리분석에 관한 이론적 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제52집.
- 이승길, “중개계약”, 홍익법학, 홍익대학교 법학연구소, 2009, 제10권 제1호.
- 이재수, “부동산 중개사고 유형별 문제점과 개선방안에 관한 연구”, 동의대학교 대학원 박사학위논문 2011.
- 이재웅, “부동산중개계약의 성립에 관한 고찰”, 경영법률, 한국경영법률학회, 2008, 제18권 제4호.
- 이종일, “건축사소송에서 전문가책임과 증명책임의 분배에 관한 연구”, 전남대학교 대학원 박사학위논문, 2007.
- 이주홍, “부동산 거래사고 예방을 위한 에스크로우 제도의 전문화 방안”, 목원대학교 대학원 박사학위논문, 2012.
- 이창석, 부동산학개론, 형설출판사, 2007.
- _____, 외 7인 공저, 부동산 세미나 - 이론과 실제, 형설출판사, 2010.
- 임동진·이정호·정재호, “부동산중개사고 영향요인 분석을 통한 공제제도의 개선방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제53집.
- 임동진, “부동산 개업공인중개사의 손해배상 책임제도에 관한 법적 검토 -한국공인중개사협회의 공제를 중심으로 -”, 단국대학교 행정법무대학원 석사학위논문, 2010.
- _____, “부동산중개 공제사업의 운영 합리화 방안 : 공제서비스 만족도를 중심으로”, 목원대학교 대학원 박사학위논문, 2013.
- 장인호, “공인중개사불공정행위 감독의 헌법적 의미와 입법적 검토”, 집합건물법학, 한국집합건물법학회, 2014, 제13집.
- 정미애·민규식, “부동산거래의 분쟁해결 방안에 대한 연구”, 한국전자통신학회 논문지, 한국전자통신학회, 2010, 제5권 제4호.
- 정신교, “기획부동산의 불법행위 유형과 법·제도적 개선방안”, 입법정책, 한국입법정책학회, 2013, 제7권 제2호.
- _____, 차시환·추봉조, “공인중개사의 불법행위에 대한 형사법적 고찰”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제48호.
- 정희근, “공인중개사의 업무 및 부동산 거래 신고에 관한 법률의 공법적 성격 : 등록 및 신고제의 법적 성질을 중심으로”, 한국토지공법연구, 2010, 제51권.
- 하홍수, “중개대상물 확인설명의무 위반에 따른 중개사고 연구”, 건국대학교 대학원 석사학위논문, 2009.
- 황영두, “부동산중개계약의 계약책임에 관한 연구”, 창원대학교 대학원 박사학위논문, 2006.