



부동산 중개보수 규제에 관한 연구*

On Deregulating the Real Estate Brokerage Fee of Korea

이성복**
Sungbok Lee

■ Abstract ■

This study examines the current status and characteristics of the real estate brokerage market of Korea and derives the market equilibrium under the assumptions of Bertrand competition and no regulation on brokerage fees, in order to evaluate the current regulation's adequacy and fitness for purpose. The current regulation restricts brokerage fees charged to both real estate trading parties to certain percentages of transaction amounts. Also, the upper limits of brokerage fee rates applied to both parties are the same, and the upper limits of brokerage fee rates for lease transactions are set lower than those for trading transactions. The findings of this study show that the current regulation is not optimal compared to results of the market equilibrium and also that it does not serve its regulatory purpose. First, the current regulation that applies the same upper limits of brokerage fee rates to both trading parties can lower the proportion of brokerage transactions in the real estate trading market, resulting in worsening social welfare. Second, if the current regulation imposing upper limits on brokerage fee rates fails to reflect timely the rise in real estate prices, the burden of brokerage fees on real estate traders can increase. Third, the current regulation imposing lower upper limits of brokerage fee rates for lease transactions than for trading transactions obscurely and broadly defines those to be protected. The study also shows that the abolition of the current real estate brokerage fee regulation improves social welfare. However, in order to maintain the purpose of the current regulation, it seems necessary to devise ways to reduce the burden of brokerage fees on real estate traders who need relative protection.

Keywords: Real estate, Brokerage fee, Price regulation, Two-sided market, Cross-side network effect

* 본 논문은 저자의 개인적인 견해이며, 자본시장연구원의 공식적인 견해와 무관함을 밝힌다. 또한 본 논문에 대해 귀한 논평을 해주신 익명의 심사자께 감사의 뜻을 전한다.

** 자본시장연구원 금융산업실 연구위원 | Research Fellow, Korea Capital Market Institute | javanfish@kcmi.re.kr |

1. 서론

우리나라 부동산중개시장에는 여러 가지 문제들이 산적해 있다.¹⁾ 서면에 의한 전속중개나 독점중개는 거의 없고 구두에 의한 중개의뢰가 일반적이다(양원규·임재만, 2016; 이무선, 2016; 조항준, 2013). 개인사업자인 공인중개사가 과다하게 배출되고 있다(김동환·권대중, 2017). 부동산 매물에 대한 허위·과장 광고도 심각한 수준이다(김윤주 외, 2009; 이국철, 2009; 한국소비자원, 2016). 중개서비스에 대한 만족도도 낮다(김혜성 외, 2014; 이국철, 2009). 과당경쟁이 존재하고 심각한 경영난을 겪는 중개인이 많다고 보고된다(김동환·권대중, 2017; 심형석 외, 2008; 양원규·임재만, 2016; 이국철, 2009). 이러한 문제들이 오랫동안 반복적으로 지적되어 왔음에도 그동안 제대로 해소되지 않은 이유는 무엇일까? 부동산 중개시장이 양면시장(two-sided market)의 특성을 보유하고 있다는 점을 간과하고 상기 문제들을 개별적으로 해소하려고 했기 때문일 수 있다(이성복, 2018). 특히 부동산 중개보수 규제를 예전 그대로 유지하고 있기 때문일 수 있다.

부동산 중개보수 규제가 처음으로 도입된 때는 「소개영업법」이 제정된 1961년 9월 23일로 알려져 있다(김동련, 2014). 이후 수차례의 법 개정 등을 통해 세부적인 내용을 변경하였으나 규제의 기본틀은 크게 변하지 않았다. 현재는 「공인중개사법」 제32조에 법적 근거를 두고 있다. 우리나라가 부동산 중개보수 규제를 도입한 목적이나 현재

까지 유지하고 있는 이유는 분명하지 않다. 현행 규제의 문제점을 지적하는 문헌에서도 규제도입의 목적이나 배경을 자세히 설명하고 있지 않다(김동련, 2014; 김혜성 외, 2014; 임숙녀, 2017; 조항준, 2013). 다만 현행 부동산 중개보수 규제의 세부적인 내용을 토대로 그 근거를 다음과 같이 유추해 볼 수 있다. 첫째, 중개인이 중개보수를 과도하게 부과하는 것을 방지하기 위한 것으로 보인다. 둘째, 저소득·저자산 서민층의 중개보수 부담을 줄여주기 위한 목적도 있어 보인다. 셋째, 계약교섭력이 상대적으로 약할 수 있는 임차인의 중개보수 부담을 덜어주기 위한 것으로 보인다. 즉, 우리나라의 부동산 중개보수 규제는 부동산 중개인이 과도한 중개보수를 부과하지 못하도록 예방하고, 부동산거래에서 상대적으로 취약한 국민을 보호하기 위해 도입된 것으로 이해된다.

부동산 중개보수 규제는 가격규제이다. 그런데 일반적으로 가격규제는 어떤 시장에 시장실패(market failure)가 존재할 때 사회후생을 개선하기 위해 도입된다. 그렇지 않을 경우 여러 가지 예기치 못한 부작용이 나타날 수 있다. 물론 시장실패가 없더라도 가격규제가 필요한 경우도 있다. 대표적인 사례가 최저임금제도(the minimum wage)이다. 최저임금제도의 주된 목적은 노동자의 생활안정과 노동력의 질적 향상이다. 그러나 최저임금이 너무 높게 산정되면 사회 전반적으로 고용이 악화될 수 있다. 최저임금제도를 도입한 대부분의 국가에서 최저임금 산정방식과 그 수준에 대해 치열하게 공방하는 것도 이 때문이다

1) 이 연구에서는 부동산을 「주택법」 제2조 제1호에 의한 '주택'과 동법 동조 제4호에 의해 '준주택' 중에서 오피스텔로 한정한다.

(Rutkowski, 2003). 이는 가격규제가 시장실패를 교정하기 위해 도입된 것이 아니라면 부작용을 최소화할 수 있도록 잘 설계되어야 한다는 것을 시사한다. 부동산 중개보수 규제도 마찬가지이다. 부동산중개시장의 시장실패를 교정할 목적으로 도입된 것이 아니라면 규제목적의 달성함과 동시에 규제에 따른 부작용을 최소화할 수 있어야 한다. 그러나 부동산중개시장의 오래된 문제들을 살펴보면 그렇지 못한 것으로 판단된다.

이 연구에서는 현행 부동산 중개보수 규제를 평가하고 개선방향을 제시하고자 한다. 이를 위해 부동산중개시장의 현황과 특징을 기존문헌의 논의를 토대로 살펴본다. 특히 그동안 기존문헌에서 지적해왔던 부동산중개시장의 문제들을 부동산 중개보수 규제의 관점에서 재평가한다. 또한 양면시장이론에 입각하여 부동산중개시장의 시장균형을 도출하고 현행 규제와 비교한다. 이를 통해 현행 부동산 중개보수 규제의 적정성과 합목적성을 평가하고 개선방향을 논의한다.

부동산 중개보수 규제가 없을 경우 부동산중개시장은 거래당사자 일방에 대해서만 경쟁할 유인이 존재하는 양면시장의 특성을 가진다. 이와 달리 현행과 같은 부동산 중개보수 규제가 있을 경우 부동산중개시장은 양면시장의 특성을 잃는다. 이 경우 중개인은 가격이나 서비스에 대해 경쟁할 유인을 거의 갖지 않게 된다. 이로 인해 부동산중개시장의 거래건수가 시장균형보다 낮을 수 있다. 반면에 현행과 같은 부동산 중개보수 규제가 없을 경우 중개인은 사적인 이윤극대화를 위해 거래당사자 쌍방 사이에 존재하는 외부성을 극대화하여 부동산거래시장의 중개거래를 극대화하는

것으로 나타난다. 그 결과, 거래당사자 일방에 대한 중개보수가 부동산중개시장의 경기에 따라 다른 일방보다 높거나 낮은 것으로 나타난다. 이를 근거로 거래당사자 쌍방에게 동일한 중개보수를 받도록 규정한 현행 규제가 시장균형과 비교할 때 적정하지 않다고 평가할 수 있다. 뿐만 아니라 중개보수가 부동산거래가격에 반비례하는 것으로 나타난다. 이를 근거로 중개보수율 상한이 고정되어 있는 현행 규제가 거래당사자의 중개보수 부담을 가중시킬 수 있다는 점에서 규제목적에 부합하지 못하다고 평가할 수 있다. 더구나 현행 규제는 임대차거래에 대한 중개보수율 상한을 매매거래에 대한 중개보수율 상한보다 낮게 규정하고 있어 임대인 또는 임차인의 부동산 중개보수 부담을 완화한다고 볼 수 있으나, 임대인 또는 임차인이 더 낮은 중개보수를 지불할 수 있는 기회를 차단한 점에서 임대인 또는 임차인에게 불이익을 준다고 볼 수 있다. 이 점에서 현행 규제는 적정하지도 못하고 규제목적에도 부합하지 못하다고 평가할 수 있다. 마지막으로 부동산 중개보수 규제가 없을 경우 중개인의 사적인 이윤극대화가 사회후생을 극대화하는 것으로 나타난다. 이는 현행과 같은 부동산 중개보수 규제가 사회후생을 악화시킨다는 것으로 풀이될 수 있다. 이를 근거로 현행과 같은 부동산 중개보수 규제를 폐지하는 것이 사회 전체적으로 바람직하다고 주장할 수 있다.

이 연구는 현행 부동산 중개보수 규제가 부동산중개시장에 오랫동안 존재해왔던 문제들의 원인이라고 지적하고, 양면시장이론에 입각하여 부동산중개시장에 대한 이론모형을 설정하고, 시장균형을 도출하여 현행 부동산 중개보수 규제를 평

가하였다는 점에서 기존문헌과 완전하게 차별된다. 기존문헌은 실증적 또는 이론적 분석 없이 현행 부동산 중개보수 규제를 개선해야 한다고 주장하였다. 또한 현행 부동산 중개보수를 개선하기보다는 폐지해야 한다는 근거를 사회후생 분석을 통해 객관적으로 제시하였다는 점에서 향후 이와 관련된 정책논의에 유용할 것으로 판단된다.

이 연구의 나머지는 다음과 같이 구성되어 있다. 제Ⅱ장에서는 기존문헌을 참고하여 부동산중개시장의 현황과 특성을 살펴본다. 특히 현행 부동산 중개보수 규제의 관점에서 부동산중개시장에 존재하는 문제들을 살펴본다. 제Ⅲ장에서는 부동산중개시장이 양면시장임을 고려하여 이론 모형 분석을 통해 부동산 중개보수 규제가 없는 부동산중개시장의 시장균형을 도출한다. 또한 시장균형과 현행 규제를 비교하는 방법으로 현행 부동산 중개보수 규제의 적정성과 합목적성을 평가하고 개선방향을 제시한다. 제Ⅳ장에서는 이 연구의 결과를 요약하고 한계를 논의한다.

II. 부동산중개시장 현황과 특징

1. 부동산중개시장 현황

1) 부동산중개 절차

부동산거래시장은 거래유형에 따라 크게 매매시장과 임대차시장으로 구분될 수 있다.²⁾ 매매에는 건설업자가 청약자에게 부동산을 매도하는 분양이

포함되며, 임대차는 임차기간 중에 별도의 임차료를 지급하느냐로 전세임대차와 월세임대차로 구분된다. 임대차의 경우 임차인이 임대인에게 일정의 보증금을 예치하여야 하며, 후자의 경우 임차인이 임대인에게 일정의 보증금과 함께 임차기간 중에 매월 일정의 임차료를 지급해야 한다. 한편 부동산 거래시장은 중개인의 중개여부에 따라 중개시장과 비중개시장으로도 구분될 수 있다. 전자의 경우 중개인의 중개에 의해 부동산거래가 체결되는 시장이고, 후자의 경우 거래당사자 쌍방이 중개인의 중개 없이 직접 부동산거래를 체결하는 시장이다. 이 연구에서는 전자를 부동산중개시장이라고 정의한다. 참고로 거래당사자 쌍방은 중개인에게 중개를 의뢰하였더라도 중도에 중개인을 제외하고 직접 부동산거래를 체결하기로 결정할 수 있다.

부동산중개는 중개인 전속여부와 직접거래 가능여부에 따라 일반중개(open listing brokerage), 전속중개(exclusive agency listing brokerage), 독점중개(exclusive right-to-sell listing brokerage)로 구분된다(양원규·임재만, 2016; 이무선, 2016; DOJ and FTC, 2007). 일반중개의 경우 중개의뢰인은 다수의 중개인에게 부동산거래의 중개를 의뢰할 수 있다. 어떤 중개인도 부동산거래에 대한 전속권한을 가지지 못한다. 또한 부동산거래를 가장 먼저 중개한 중개인이 중개보수를 받는다. 이와 달리 전속중개와 독점중개의 경우 중개의뢰인은 다른 중개인에게 부동산거래의 중개를 의뢰할 수 없다. 중개계약을 체결한 중개인만 부동산거래에 대한 전속권한을 가진다. 일반중개와

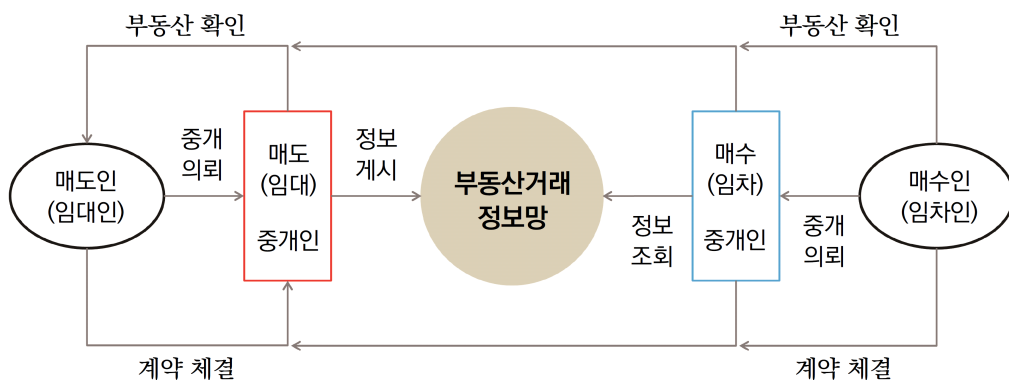
2) 논의의 간편화를 위해 교환거래, 양도거래 등은 고려하지 않기로 한다.

전속중개의 경우 중개인뿐만 아니라 중개의뢰인도 부동산거래의 계약을 체결할 수 있다. 반면에 독점중개의 경우 중개의뢰인은 부동산거래의 계약을 체결할 권한을 포기해야 하고 중개인만 부동산거래의 계약을 체결할 수 있다. 한편 「공인중개사법」에서는 각각 제22조와 제23조에서 일반중개와 전속중개만을 정의하고 있다. 독점중개는 별도로 정의하고 있지 않다.

부동산중개는 일반적으로 <그림 1>에서 살펴볼 수 있는 바와 같이 다음과 같은 절차에 따라 진행된다. 첫째, 매도인(임대인)은 중개인에게 부동산의 매도(임대) 조건을 제시하고 중개를 의뢰한다. 둘째, 매도인(임대인)의 중개의뢰를 받은 중개인(이하, 매도(임대) 중개인)은 부동산정보거래망 등에 부동산 매도(임대)에 관한 정보를 게시하여 매수인(임차인) 또는 매수인(임차인)이 중개의뢰한 중개인(이하, 매수(임차) 중개인)을 유인한다.³⁾ 참고로 매수인(임차인)은 매도(임대) 중개인

이 아닌 다른 중개인에게 중개를 의뢰할 수 있다. 전자의 경우 매수인(임차인)이 직접 부동산거래정보망에 게시된 부동산에 관한 정보를 조회하고 매도(임대) 중개인에게 중개를 의뢰한 경우이고, 후자의 경우 다른 중개인에게 중개를 의뢰하고 부동산거래정보망 등을 통해 매수(임차) 부동산을 조회하고 탐색할 것을 요청한 경우이다. 셋째, 매수인(임차인)이 직접 또는 매수(임차) 중개인을 통해 매도(임대) 중개인에게 연락하여 부동산의 관리상태를 확인한다. 넷째, 매수인(임차인)이 매수(임차) 의사를 표시하고 매도인(임대인)이 동의하면 매매(임대차)계약을 체결한다. 각 중개인은 각자의 중개의뢰인이 동의할 경우 매매(임대차)계약을 대리할 수 있다.

부동산거래가 체결되면 중개인은 「공인중개사법」 제32조 제1항 및 동법 시행규칙 제20조에 따라 중개업무와 관련하여 소정의 중개보수를 중개의뢰인 쌍방으로부터 각각 받는다. 예를 들면, 매도



〈그림 1〉 부동산중개거래 절차

3) 부동산거래정보망은 한국공인중개사협회, 대한공인중개사협회, 한국감정원이 각각 운영하는 부동산뱅크, 부동산친구, 부동산테크와 같은 공인 부동산거래정보망과 부동산 114, 스피트뱅크, 닥터아파트, 부동산써브 등과 같은 사설 부동산거래정보망으로 구분될 수 있다(이문석 외, 2013; 이성복, 2018). 일부 사설 부동산거래정보망은 폐쇄적으로 운영되기도 한다.

인(임대인)과 매수인(임차인)의 중개인이 같을 경우 중개인은 각각에게 중개보수를 모두 청구한다. 매도인(임대인)과 매수인(임차인)의 중개인이 다를 경우 각 중개인은 각자의 중개의뢰인에게 중개보수를 청구한다. 그 일방으로부터 받을 수 있는 중개보수는 매매의 경우에는 거래금액의 0.9% 이내, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 0.8% 이내로 제한된다. 일정요건을 충족하는 오피스텔의 경우 각각의 중개의뢰인으로부터 받을 수 있는 중개보수는 매매의 경우에는 거래금액의 0.5% 이내, 임대차 등의 경우에는 거래금액의 0.4% 이내로 제한된다.⁴⁾ 그 외 오피스텔의 경우 중개보수는 거래금액의 0.9% 이내에서 각각의 중개의뢰인과 협의하여 결정한다. 중개보수에 대한 구체적인 사항은 「공인중개사법」 제32조에 따라 주택(부속토지 포함)의 경우 국토교통부가 정하는 범위 안에서 특별시·광역시·도 또는 특별자치도가, 주택 외 부동산의 중개보수는 국토교통부가 정한다.

부동산 중개보수는 성공보수의 성격을 갖는다(조향준, 2013). 매도인(임대인)이나 매수인(임차인)은 부동산거래의 계약을 체결하기 이전까지 각 중개인에게 아무런 보수도 지불하지 않기 때문이다. 즉 거래당사자 쌍방이 최종적으로 매매(임대차)계약을 체결하지 않으면 각 중개인이 부동산을 중개하는 과정에서 소요된 모든 비용을 자기 계산으로 부담하는 것이 일반적이다. 또한 중개

의뢰인이 중개인을 고의적으로 배제하고 부동산 거래의 계약을 직접 체결할 경우 중개인은 부동산을 중개하는 과정에서 소요된 모든 비용을 자기 계산으로 부담해야 할 수 있다. 대다수의 부동산 중개가 구두에 의한 일반중개여서 중개인 입장에서 중개의뢰인이 고의적으로 자신을 배제한 것인지 아니면 다른 중개인을 통해 부동산거래의 계약을 체결했는지를 확인하기가 쉽지 않기 때문이다. 한편 법원 판례에서는 매도인(임대인)과 매수인(임차인)이 각 중개인의 중개를 통해 거래체결 의사를 서로 확인하고 중도에 중개인 없이 거래당사자 쌍방 간에 직접 부동산거래의 계약을 체결하더라도 중개인은 각 중개의뢰인에게 중개보수를 청구할 수 있다는 견해를 보인다(임숙녀, 2017).

2) 개업공인중개사 현황

우리나라에서 부동산중개업을 정상적으로 영위하기 위해서는 「공인중개사법」 제9조 및 동법 시행규칙 제4조에 따라 중개사무소를 개설하고 관할 시·군·구청에 등록하여야 한다. 또한 「공인중개사법」 제9조에 따라 ‘공인중개사’와 ‘중개법인’이 아닌 자는 중개사무소를 개설하고 등록할 수 없다.⁵⁾ 여기서 공인중개사는 「공인중개사법」 제4조에 따라 공인중개사 자격을 취득한 자를, 중개법인은 중개사무소를 개설한 주체가 법인인 경우이다. 다만 공인중개사 자격 없이 부동산중개를 업으로 영위한 ‘중개인’도 있다. 여기서 ‘중개

4) 「공인중개사법」 시행규칙 제20조 제4항 1호에 따라 전용면적이 85제곱미터 이하이고 상·하수도 시설이 갖추어진 전용임식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설(전용수세식 화장실에 목욕시설을 갖춘 경우를 포함한다)을 갖춘 오피스텔이 해당된다.

5) 「공인중개사법」에서는 ‘중개법인’ 대신에 ‘법인’이라는 용어를 사용하고 있다. 이 연구에서는 기존문헌 등을 따라 ‘중개법인’이라는 용어를 사용한다(김성열 외, 2013).

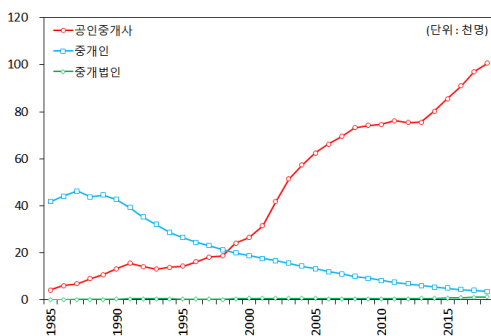
인'은 1983년 12월에 「부동산중개업법」이 제정되고 공인중개사제도가 1984년 4월 시행되기 이전부터 부동산중개를 업으로 하던 개인을 말한다. 이 경우 중개사무소의 개설을 허가받으면 부동산중개업을 영위할 수 있었다.⁶⁾

2018년 말 기준 개업공인중개사는 총 10만 5,547명으로 집계된다. 이중에서 공인중개사가 개설한 중개사무소가 10만 728개로 95.4%를, 중개인이 개설한 중개사무소가 3,541개로 3.4%, 중개법인이 개설한 중개사무소가 1,278개로 1.2%를 차지한다. <그림 2>에서는 1985년부터 2018년까지의 중개사무소 개설자 유형별 개업공인중개사 현황을 보여주고 있다.⁷⁾ 공인중개사가 개설한 중개사무소의 개수는 1999년 3월 「부동산중개업법」의 개정으로 중개사무소의 개설이 허가제에서 등록제로 변경되면서부터 중개인이 개설한 중개사무소의 개수를 상회하기 시작하였으며 이후 가파르게 증가하였다. 이와 달리 중개인이

개설한 중개사무소의 개수는 중개인의 고령화 등으로 자연적으로 감소하는 추세이다. 한편 중개사무소 등록 없이 부동산중개를 업으로 영위하는 유사중개업자도 상당히 많은 것으로 알려져 있다(이국철, 2009). 이하 논의에서는 편의상 「공인중개사법」 제9조에 따라 중개사무소를 개설하고 관할 시·군·청에 등록한 공인중개사, 중개법인, 중개인 등 개업공인중개사를 중개인으로 통칭하기로 한다.

3) 중개거래 비중

중개인의 중개에 의한 거래가 부동산거래시장에서 차지하는 비중을 파악하는 것은 부동산 중개보수 규제의 적정성과 합목적성을 평가하는 데 매우 중요할 수 있다. 그 이유는 다음과 같다. 대부분의 부동산거래가 중개인의 중개를 통해 성사된다면 부동산 중개보수 규제가 부동산거래시장에 미치는 영향이 그만큼 크다고 볼 수 있다. 이 경우 부동산중개시장의 여러 가지 문제들의 원인이 부동산 중개보수 규제이라면 부동산 중개보수 규제가 적절하게 설계되지 않았다고 평가할 수 있다. 또한 대부분의 부동산거래가 중개인의 중개 없이 성사된다면 부동산 중개보수 규제의 유효성이 그만큼 낮거나 부동산 중개보수 규제의 사각지대가 그만큼 넓다고 볼 수 있다. 또는 부동산 중개보수 규제를 회피할 목적으로 대부분의 부동산거래가 중개인의 중개 없이 성사되는 것일 수 있다. 이 경



<그림 2> 개업공인중개사 현황

6) 1983년 12월에 제정된 「부동산중개업법」에서는 '중개인'을 '법인 및 공인중개사가 아닌 자로서 중개업을 영위하는 자'로 정의하고 있다.

7) 국토교통부가 집계한 개업공인중개사 현황을 참고하였다. 참고로 「공인중개사법」에 따라 공인중개사 및 중개인은 1개의 중개사무소만 개설할 수 있고, 중개법인은 개설등록한 중개사무소의 관할구역 외의 지역에 분사무소를 설치할 수 있다.

우 부동산 중개보수 규제가 그 목적을 충분히 달성하지 못한다고 평가할 수 있다.

아쉽게도 전체 부동산거래 중에서 중개거래의 비중은 공식적으로 조사되지 않는 것으로 파악된다.⁸⁾ 다만 2006년 1월 30일부터 매매거래에 한하여 부동산거래신고제도가 도입됨에 따라 부동산 매매거래 중에서 중개거래 비중은 대략적으로 추정할 수 있는 것으로 파악된다.⁹⁾ 다만 이마저도 관련 통계가 공식적으로 발표되지 않아 최근 현황이 파악되지 않는다. 이국철(2009)이 유일하게 이와 관련된 통계를 제한적으로 제공하고 있다. 2009년 기준 전체 부동산 매매거래 중에서 중개거래 비중은 34.9%인 것으로 보고된다.¹⁰⁾ 이와 달리 중개인이 아닌 법무사 등 대리인의 신고건수는 59.0%에 달하는 것으로 조사된다.¹¹⁾ 매수인 또는 매도인의 신고건수는 6.1%다. 참고로 중개인이 아닌 법무사 등 대리인의 신고건수에는 유사 중개업자를 통한 매매거래가 포함되어 있을 것으로 추정된다(이국철, 2009).

부동산 임대차거래 중에서 중개거래 비중과 관련된 정보는 어디에서도 제공하지 않는 것으로 파악된다. 다만 임대차거래의 특성을 고려할 때 대부분의 임대차거래는 중개인의 중개에 의해 성사될 것으로 추정된다. 임대차거래의 경우 임대인

이나 임차인 모두는 빠른 시일 또는 주어진 시간 내에 거래상대방을 탐색하고 결정해야 하는 제약을 받을 수 있기 때문이다. 매매거래의 경우 매도인이나 매수인은 특수한 상황이 아니라면 시간이 오래 걸리더라도 더 나은 조건으로 부동산을 매도하거나 매수할 수 있다. 그러나 임대차거래의 경우 임대인은 무임대 기간이 길수록 더 많은 임대소득을 포기해야 하고, 임차인은 새로 거주할 부동산을 빠른 시일 내에 찾지 못하면 불안한 거주 상태에 직면해야 할 수 있다. 이 점에서 임대인이거나 임차인 모두는 매도인이나 매수인보다는 중개인의 중개에 대한 수요가 더 강할 수 있다. 즉 부동산 임대차거래 대부분은 중개인의 중개에 의해 성사될 것이다.

2. 부동산중개시장 특징

1) 양면시장의 특성 상실¹²⁾

부동산중개시장은 본질적으로 양면시장의 특성을 갖고 있다(Armstrong and Wright, 2007; Evans, 2002; Evans, 2003; Evans, 2011; Hagiu, 2004; OECD, 2009; OECD, 2017; Rochet and Tirole, 2006; Roson, 2004; Shy, 2009). 그러나 우리나라의 부동산중개시장은 현행 부동

8) 미국의 경우 2016년 7월부터 2017년 6월까지 1년 동안 매수인의 87%와 매도인의 89%가 중개인을 통해 부동산을 매매한 것으로 조사된다(NAR, 2017).

9) 부동산거래신고제도는 「부동산중개업법」이 2005년 7월 29일에 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」(시행일 2006년 1월 30일)로 전면 개정되면서 도입되었으며, 거래당사자가 공동으로 부동산 매매거래를 관할 시·군·구청에 신고하도록 규정하고 있다. 이에 따라 거래당사자(매도인 또는 매수인) 중 일방이 직접 신고할 수 있고 중개사무소, 법무사 등 대리인을 통해서도 신고할 수 있다.

10) 이국철(2009)은 중개사무소가 신고한 매매거래의 비중을 중개사무소를 통한 매매거래로 간주하였다. 부동산 매매에는 분양도 포함된다는 점을 고려할 경우 분양을 제외할 경우 중개사무소를 통한 매매거래는 이보다는 높을 것으로 추정된다.

11) 부동산 분양에 대한 신고건수가 포함된 비중으로 판단된다.

12) 이성복(2018)의 일부를 발췌하여 수정하고 재서술하였다.

산 중개보수 규제로 인해 양면시장의 특성을 잃었다(이성복, 2018). 그 이유를 살펴보면 다음과 같다. 먼저 양면시장에는 거래당사자 쌍방을 연결하는 중개인이 존재한다. 부동산거래시장에도 매도인(임대인)과 매수인(임차인)을 연결하는 중개인이 존재한다. 사실 매도인(임대인) 또는 매수인(임차인)이 직접 거래상대방을 탐색하여 부동산 거래의 계약을 체결할 수 있다. 그러나 매도인(임대인)과 매수인(임차인)은 각자의 거래비용과 기회비용을 절감하고 자기가 원하는 조건에 맞게 부동산을 매도(임대)하거나 매수(임차)하기 위해 중개인에게 중개를 의뢰할 유인을 가진다.

더구나 매도인(임대인)과 매수인(임차인) 사이에는 중개인에 대한 가입 외부성(subscription externalities)에 의한 교차 네트워크 효과(cross-side network effects)가 존재한다. 중개인에 대한 가입 외부성은 거래상대방이 중개인에게 중개를 의뢰하면 자신도 중개인에게 중개를 의뢰해야 부동산거래가 성사될 수 있다는 것을 뜻한다.¹³⁾ 예를 들면, 모든 매도인(임대인)이 중개인을 통해 부동산을 매도(임대)한다고 가정하자. 이 경우 매수인(임차인)도 중개인에게 중개를 의뢰해야 부동산을 매수(임차)할 수 있다. 반대의 경우에도 마찬가지이다. 교차 네트워크 효과는 매도인(임대인)의 중개의뢰에 따른 효용이 매수인(임차인)이 많을수록 커지고, 매수인(임차인)의 중개의뢰에 따른 효용이 매도인(임대인)이 많을수록 커진다는 뜻이다. 매도인(임대인)의 중개의뢰에 따른 효

용은 부동산을 빠르고 비싸게 매도(임대)할 가능성이 높을수록 커지고, 매수인(임차인)의 중개의뢰에 따른 효용은 부동산의 관리상태가 양호한 부동산을 합리적인 가격으로 매수(임차)할 가능성이 높을수록 커진다. 그렇다면 각자의 중개의뢰에 따른 효용은 중개의뢰하는 거래상대방이 많을수록 커질 수밖에 없다.

현행 부동산 중개보수 규제가 없다면 중개인은 거래당사자 한쪽에게 중개보수를 가능한 높게, 다른 한쪽에게 가능한 낮게 부과하는 방식으로 직접거래를 극소화하고 중개의뢰를 극대화할 수 있다. 중개인은 자신의 이윤을 극대화하기 위해 매도인(임대인)과 매수인(임차인) 사이에 존재하는 가입 외부성을 완전하게 내부화할 유인을 갖는다. 여기서 가입 외부성의 내부화란 중개인에 대한 거래당사자 한쪽의 중개의뢰에 따른 효용을 극대화하여 거래당사자 쌍방의 중개의뢰를 극대화하는 것을 의미한다. 이를 위해 중개인은 매수인(임차인)에게는 중개보수를 전혀 받지 않거나 보상을 제공하고 매도인(임대인)에게만 매우 높게 받을 수 있다. 반대로 매도인(임대인)에게는 중개보수를 전혀 받지 않거나 보상을 제공하고 매수인(임차인)에게만 매우 높게 받을 수 있다. 그러나 현행과 같은 부동산 중개보수 규제는 중개인이 매도인(임대인)과 매수인(임차인) 사이에 존재하는 가입 외부성을 내부화하는 것을 의도치 않게 제한하고 있다.

마지막으로 단면시장에서는 가격수준(price

13) 부동산 매매(임대차) 거래에 대한 수요가 있을 때만 중개인에게 중개를 의뢰하는 것이므로 가입 외부성만 존재한다고 볼 수 있다. 이용 외부성은 중개인을 반복적으로 이용할 때 존재한다. 이에 대한 구체적인 설명은 Rochet and Tirole(2003)을 참고한다.

level)에 의해 수요량이 결정되지만, 양면시장에서는 가격구조(price structure)에 의해 수요량이 결정된다.¹⁴⁾ 현행과 같은 부동산 중개보수 규제가 없다면 부동산거래시장의 중개거래 비중이 거래당사자 각자가 지불하는 중개보수의 차이를 대변하는 가격구조에 의해 결정된다는 것을 뜻한다. 이는 현행 부동산 중개보수 규제가 부동산거래시장의 중개거래 비중을 낮출 수 있다는 뜻과 같다. 왜냐하면 중개인은 자신의 이윤을 극대화하기 위해 거래당사자 각자가 지불하는 중개보수를 차별함으로써 거래당사자 쌍방의 중개의뢰를 극대화할 수 있기 때문이다.

2) 세세한 중개보수 규제

우리나라의 부동산 중개보수는 국토교통부의 「공인중개사법 시행규칙」과 각 시·도가 제정한 「주택 중개보수 등에 관한 조례」에 따라 규제받고 있다. 예를 들면, 서울특별시 소재 주택에 대한 중개보수 상한 규제는 <표 1>에 나타난 바와 같다.¹⁵⁾ 오피스텔의 경우 전용면적이 85제곱미터 이하이고 상·하수도 시설이 갖추어진 전용입식 부엌, 전용수세식 화장실 및 목욕시설을 갖추면 매매거래에 대해서는 거래금액의 1천분의 5, 임대차거래에 대해서는 거래금액의 1천분의 4, 그렇지 않으면 매매 또는 임대차거래여부와 상관없이 거래금액의 1천분의 9 이내로 중개보수를 받도록 규제하고 있다. 이를 토대로 현행 부동산 중

<표 1> 서울특별시 소재 주택 중개보수 상한

유형	거래금액	상한요율	중개보수액	한도액
매매	5천만 원 미만	1천분의 6	30만 원 미만	25만 원
	5천만 원~2억 원	1천분의 5	25~100만 원	80만 원
	2억 원~6억 원	1천분의 4	80~240만 원	-
	6억 원~9억 원	1천분의 5	300~450만 원	-
	9억 원 이상	1천분의 9	810만 원 이상	-
임대차	5천만 원 미만	1천분의 5	25만 원 미만	20만 원
	5천만 원~1억 원	1천분의 4	20~40만 원	30만 원
	1억 원~3억 원	1천분의 3	30~90만 원	-
	3억 원~6억 원	1천분의 4	120~240만 원	-
	6억 원 이상	1천분의 8	480만 원 이상	-

개보수 규제의 특징을 요약하면 다음과 같다. 첫째, 중개인은 거래당사자 쌍방으로부터 각각 중개보수를 받아야 한다. 매도인(임대인)과 매수인(임차인)의 중개인이 다를 경우 각 중개인은 각자의 중개의뢰인으로 중개보수를 받는다. 둘째, 중개보수는 거래금액의 일정 비율 이내여야 한다. 주택의 경우 중개보수율의 상한은 중개사무소의 소재지를 관할하는 시·도에서 정하고, 오피스텔의 경우 국토교통부가 정한다. 셋째, 거래당사자 쌍방에게 적용되는 중개보수율의 상한이 동일하다. 넷째, 거래금액에 따라 중개보수율의 상한을 차등한다. 다섯째, 임대차거래의 중개보수율 상한이 매매거래의 중개보수율 상한보다 낮다. 여섯째, 거래금액이 일정 금액 미만인 경우 중개보수액의 상한이 존재한다. 그 외에도 부동산 중개

14) 단면시장에서는 수요량이 가격수준에 반비례하여 결정된다. 즉 가격수준이 내려가면 수요량이 증가한다. 그러나 양면시장에서는 각 면의 수요자가 지불하는 가격의 합인 가격수준이 아닌 각 면의 수요자가 지불하는 가격의 차이에 의해 수요량이 결정된다.

15) 각 시·도가 정한 거래금액 구간과 중개보수율 상한은 서울특별시와 다를 수 있다. 각 지역마다 부동산가격의 수준이 크게 다를 수 있기 때문이다.

보수율 상한이 거래금액에 따라 감소하다가 다시 증가하는 등 여러 세세한 특징들이 있으나 이 연구에서는 자세히 다루지 않기로 한다.

우리나라가 현행과 같은 부동산 중개보수 규제를 도입한 목적이나 배경은 분명하지 않다. 현행 규제의 문제점을 지적하는 기존문헌에서도 규제 도입의 목적이나 배경을 자세히 설명하고 있지 않다(김동련, 2014; 김혜성 외, 2014; 임숙녀, 2017; 조항준, 2013). 다만 현재 부동산 중개보수 규제의 세부적인 내용을 토대로 그 근거를 다음과 같이 유추해 볼 수 있다. 첫째, 중개인이 중개보수를 과도하게 부과하는 것을 방지하기 위한 것으로 보인다. 중개인은 부동산거래시장의 상황에 따라 중개의뢰인에게 시장지배력(market power)을 과도하게 행사할 수 있기 때문이다(이성복, 2018). 둘째, 저소득·저자산 서민층의 중개보수 부담을 줄여주기 위한 목적도 있어 보인다. 매매거래의 경우 거래금액이 5천만 원 미만과 5천만 원 이상 2억 원 미만이면 중개보수의 한도액을 각각 25만 원과 80만 원으로, 임대차거래의 경우 거래금액이 5천만 원 미만과 5천만 원 이상 1억 원 미만이면 중개보수의 한도액을 각각 20만 원과 30만 원으로 제한하였다. 이는 중개보수율의 상한을 적용한 중개보수보다 낮은 수준이다. 셋째, 계약교섭력이 약하다고 볼 수 있는 임차인의 중개보수 부담을 덜어주기 위한 것으로 보인다. 임대차거래의 중개보수율 상한이 매매거래의 중개보수율 상한보다 언제나 낮기 때문이다. 이를 종합해 보

면 우리나라의 부동산 중개보수 규제는 부동산중개인이 과도한 중개보수를 부과하지 못하도록 예방하고 부동산거래에서 상대적으로 약한 국민을 보호할 목적으로 도입된 것으로 이해된다.

2018년에 서울특별시를 중심으로 부동산가격이 크게 상승하자 부동산 중개보수에 대한 불만이 크게 일었다. 현행 규제가 거래금액 구간별로 중개보수율 상한을 규정하다 보니 부동산가격이 오르면 중개보수가 급격하게 인상될 수 있기 때문이다. 그러나 2019년 2월 국토교통부는 2014년 개편한 현행 규제를 그대로 유지하겠다는 입장을 밝혔다(국토교통부, 2019).

3) 구두에 의한 중개의뢰가 일반적

우리나라의 경우 부동산중개의 대부분이 계약서를 작성하지 않고 구두로 의뢰되는 것으로 알려져 있다(이무선, 2016; 조항준, 2013). 이 때문에 매도인(임대인) 또는 매수인(임차인)이 일반중개를 이용하는지 아니면 전속중개를 이용하는지를 파악하기 쉽지 않다. 또한 이와 관련된 통계가 집계되거나 보고되지 않는다. 다만 다수의 기존문헌에서는 부동산중개가 구두로 의뢰된다면 전속중개가 아닌 일반중개를 이용하는 것으로 간주한다(양원규·임재만, 2016; 이무선, 2016). 그러나 현행과 같은 부동산 중개보수 규제가 없다면 부동산중개시장의 경기에 따라 거래당사자 한쪽은 실질적으로 전속중개를, 다른 한쪽은 일반중개를 이용할 가능성이 크다.¹⁶⁾ 예를 들면, 부동산

16) 매도인(임대인)이 중개인과 전속중개계약을 체결하지 않았다면 다수의 중개인에게 매도(임대) 중개를 의뢰할 수 있다. 또한 매수인(임차인)도 부동산거래정보망의 발달 등으로 특정 중개인에게 매수(임차)중개를 전속으로 의뢰할 수 있다.

중개시장이 매도인 수가 매수인 수보다 많다고 가정하자. 이 경우 모든 매도인이 자신의 부동산을 매도할 수 있는 것은 아니다. 이 때문에 매도인은 자신의 매도조건과 맞는 매수인을 빨리 찾기 위해 여러 중개인에게 중개를 의뢰할 유인이 강하다. 이와 달리 매수인은 여러 중개인에게 중개를 의뢰할 유인이 강하지 않다. 매수인이 자신의 매수조건과 맞는 부동산을 직접 찾을 수 있다면 중개보수를 가장 낮게 제시하는 중개인에게 중개를 의뢰할 것이다.

부동산중개가 구두로 의뢰되는 이유는 분명하지 않다. 기존문헌에서도 그 이유를 명확하게 설명하지 않는다. 아마도 오랫동안 내려져 온 관행 때문일 수 있다. 또 다른 이유는 중개의뢰인이 중도에 중개계약을 파기한 경우 중개인이 계약파기에 대한 책임을 물을 수 있다는 심적인 부담이 작용하기 때문일 수 있다. 예를 들면, 중개인은 부동산 거래가 성사되지 않더라도 중개계약을 근거로 부동산중개 과정에서 발생한 비용을 중개의뢰인에게 요구할 수 있다. 더구나 중개의뢰인은 중개인과 일반중개계약을 맺더라도 중개계약을 작성한다면 중개인을 바꿀 수 없는 전속중개계약을 맺는 것으로 오인할 수도 있다. 뿐만 아니라 중개인과 중개의뢰인이 부동산 중개보수 규제로 중개보수에 상한이 존재한다는 것을 알기 때문일 수 있다. 중개인에게는 더 나은 중개서비스를 제공하는 것보다 더 빨리 부동산거래를 성사시키는 것이 더 이득일 수 있다. 중개인이 받을 중개보수는 고정되어 있는 반면, 중개인이 부담해야 하는 비용은 중개서비스의 질이 높을수록 또는 중개기간이 길수록 증가하기 때문이다. 중개의뢰인도 중개인이

자신에게 더 나은 중개서비스를 제공할 유인이 적다는 것을 알기 때문에 중개계약을 작성하면서까지 부동산중개를 의뢰할 유인이 낮을 수 있다. 이러한 이유가 종합적으로 작용하여 대부분의 부동산중개가 구두로 의뢰되는 것으로 추정된다.

4) 과도한 허위·과장 광고

부동산에 대한 허위·과장 광고는 중개인이 매도인(임대인)의 동의 없이 허위로 또는 과장되게 매도(임대) 부동산에 관한 정보를 부동산거래정보망 등에 게시하는 행위이다. 2008년 10월 중경기도 평택시 소재 공인중개사와 중개보조원 등 88명을 대상으로 실시한 설문조사에 따르면 36.4%의 응답자가 온라인에서 중개업자가 광고한 매도(임대) 부동산 중에서 허위·과장 정보의 비중이 41~60%일 것이라고 답변한 것으로 조사된다(김윤주 외, 2009). 부동산중개서비스 앱 중 누적 다운로드 수가 가장 높은 상위 3개사(직방, 다방, 방콜)에 등록된 매물정보 중에서도 허위·과장 정보의 비중이 59%에 달하는 것으로 나타났다(한국소비자원, 2016). 2019년 2월 국회에서는 '온라인 부동산 허위매물 근절 입법 공청회'가 개최되기도 하였다. 이 자리에서 더불어민주당 박홍근 의원은 "공인중개사의 과당경쟁에 따른 허위매물 광고가 빈발해 소비자 피해도 증가하고 있다."면서 "중개 매물에 대한 정부의 모니터링을 강화하고, 필수 정보를 명시하도록 하는 내용의 공인중개사법 개정안을 국회에서 통과시키도록 노력하겠다."고 밝혔다.

중개인에 의한 허위·과장 광고가 발생하는 주된 원인은 대부분의 부동산중개가 구두로 의뢰되

기 때문이라는 지적이 있다(심형석 외, 2008; 이국철, 2009; 이무선, 2016). 이는 서면에 의한 전속중개계약이 일반화되지 않았기 때문이라는 뜻으로도 풀이된다. 또한 공인중개사의 과다배출이 과당경쟁을 부추기고 있기 때문이라는 지적도 있다(심형석 외, 2008; 이국철, 2009). 그러나 구두에 의한 중개의뢰나 중개인의 과당경쟁이 허위·과장 광고의 근본적인 원인이 아닐 수 있다. 이보다는 거래당사자 쌍방으로부터 동일한 중개보수를 상한 이내에서 중개보수를 받도록 규정한 현행 부동산 중개보수 규제가 더 근본적인 원인일 수 있다. 그 이유는 다음과 같다. 매도(임대) 중개인은 매도인(임대인)뿐만 아니라 매수인(임차인)에게도 중개보수를 받는 것이 매도인(임대인)에게만 받는 것보다 더 이득이다. 그렇다면 매도(임대) 중개인은 다른 중개인이 매수인(임차인)에게 중개의뢰를 받지 못하도록 허위·과장 광고로 교란하고 매수인(임차인)을 직접 유치할 유인을 강하게 가질 수 있다.

부동산에 대한 허위·과장 광고는 매도(임대) 중개인에게에는 문제될 것이 없다. 다른 중개인과 달리 매도인(매수인)으로부터 의뢰받은 부동산의 실제 거래조건을 정확하게 알고 있기 때문이다. 이 때문에 매도(임대) 중개인은 다른 중개인과 달리 매수인(임차인)에게 실제 거래가능한 부동산을 분별하여 중개할 수 있다. 이와 달리 매도(임대) 중개인이 아닌 다른 중개인은 부동산에 대한 허위·과장 광고로 인해 매수인(임차인)으로부터 중개를 의뢰받기 어려울 수 있다. 매도(임대) 중개인과 달리 실제 거래 가능한 부동산을 분별하기 어려울 수 있기 때문이다(이국철, 2009). 이 때문

에 매도(임대) 중개인이 아닌 다른 중개인은 실제 거래가능한 부동산을 분별하는 과정에서 매수인(임차인)에게 더 많은 시간과 비용을 부담하게 할 수 있다(심형석 외, 2008). 최악의 경우에는 부동산거래 사고를 일으킬 수 있다. 결과적으로 부동산에 대한 허위·과장 광고가 많을수록 매수인(임차인)은 다른 중개인이 아닌 매도(임대) 중개인을 더 선호할 수 있고, 매도(임대) 중개인은 단독으로 거래당사자 쌍방으로부터 중개보수를 받을 수 있는 가능성이 커진다.

5) 낮은 서비스만족도

어떤 서비스에 대한 만족도는 상대적으로 평가되는 경향이 있다. 예를 들어, 아무리 서비스의 질이 높더라도 소비자의 기대수준이 더 높거나 소비자가 부담하는 비용이 더 크면 서비스에 대한 만족도는 낮게 평가될 수밖에 없다. 이 점을 유념하여 부동산 중개서비스에 대한 만족도를 살펴볼 필요가 있다. 이국철(2009)은 일반인 611명과 중개인 477명을 대상으로 실시한 설문조사를 통해 부동산 중개서비스에 대해 일반인은 ‘그저 그렇다’에 가까운 만족도를, 중개인은 ‘그렇다’의 만족도를 보인다는 것을 발견하였다. <표 2>에 나타난 바와 같이 일반인과 중개인 간의 전체 만족도의 차이는 -0.7이며, 각 구성요소별 만족도 차이도 비슷한 수준이다.

부동산 중개서비스에 대한 일반인의 만족도는 중개보수와 반비례하여 평가될 가능성이 크다. 중개인의 중개서비스에 비해 중개보수가 높다고 생각하면 중개의뢰인은 중개서비스에 대한 만족도를 낮게 평가할 것이고, 반대로 중개인의 중개

〈표 2〉 부동산 중개서비스에 대한 만족도

구분	전체 만족도	구성요소별 만족도					
		신뢰성	친절성	전문성	문제 해결 능력	설득력	평균
일반인 (A)	3.3	3.1	3.4	3.2	3.1	3.3	3.2
중개인 (B)	4.0	3.9	4.0	3.9	4.0	3.8	3.9
차이 (A-B)	-0.7	-0.8	-0.6	-0.7	-0.9	-0.5	-0.7

주 : '전혀 그렇지 않다' 응답은 1점, '그렇지 않다' 응답은 2점, '그저 그렇다' 응답은 3점, '그렇다' 응답은 4점, '매우 그렇다' 응답은 5점으로 계산.

자료 : 이국철(2009) 재인용.

서비스에 비해 중개보수가 낮다고 생각하면 중개의뢰인은 중개서비스에 대한 만족도를 높게 평가할 것이기 때문이다. 이를 고려할 경우 일반인의 전체 만족도가 '그저 그렇다'에 가깝게 평가된 것은 중개서비스에 비해 중개보수가 약간 높다고 생각하는 것으로 풀이될 수 있다.

한편 중개인이 응답한 전체 만족도가 '매우 그렇다'에 가깝지 않게 조사된 이유도 자세히 살펴볼 필요가 있다. 중개인이 부동산 중개서비스에 대한 만족도에 대한 설문에 응한다면 대개 '매우 그렇다'로 답변할 가능성이 크다. 설문조사에서는 자신이 속한 그룹에 대해 매우 긍정적으로 평가하기 마련이기 때문이다. 즉 중개인이 응답한 전체 만족도는 5.0점에 가까울 것이라고 예상할 수 있다. 그런데도 중개인이 응답한 전체 만족도는 4.0점이고, 각 구성요소별 만족도의 평균은 3.9점이다. 이는 다수의 중개인들이 현행 부동산 중개보수 규제에서 정한 중개보수 상한이 낮다고 생각하기 때문일 수 있다. 중개보수 상한이 낮을수록 중개인은 더 나은 중개서비스를 제공할 유인

이 적다. 이 점이 부동산 중개서비스 만족도에 대한 중개인의 응답에 반영되었을 수 있다.

김혜성 외(2014)는 현재 부동산 중개보수 규제에 대해 중개의뢰인뿐만 아니라 중개인조차 만족하지 않는다는 것을 발견하였다. 중개의뢰인은 중개보수 규제가 일정 한도의 보수금액이 아닌 거래금액의 일정비율로 제한하는 점에 대해, 중개인은 거래금액별로 중개보수를 차등하는 점에 대해 불만을 표시하는 것으로 나타났다. 특히 중개의뢰인은 부동산가격이 계속 상승하여 중개보수액은 늘어나나 중개서비스의 질에는 변화가 없는 것에, 중개인은 외국에 비해 중개보수율이 너무 낮다는 것에 대해 불만을 제기하는 것으로 나타났다. 미국의 경우 중개보수율은 거래금액의 6%에 달한다(DOJ and FTC, 2007). 또한 김혜성 외(2014)는 중개업무가 단순하고 중개서비스 수준이 낮다는 점에 대해 중개인과 중개의뢰인 간에 이견이 거의 없다는 것도 발견하였다. 이는 앞서 논의한 바와 같이 부동산 중개서비스에 대한 일반인과 중개인의 만족도 차이가 크지 않다는 이국철(2009)의 조사결과를 뒷받침한다.

6) 과당경쟁 존재는 불분명

부동산중개시장은 경쟁이 치열하거나 과당경쟁이 존재하는 시장으로 평가받는 경우가 지배적이다(심형석 외, 2008; 양원규·임재만, 2016; 이국철, 2009). 이러한 평가는 대개 공인중개사의 과다배출로 중개사무소가 난립하고, 중개인의 과당경쟁으로 중개사무소가 심각한 경영난을 겪는다는 주장에 근거하고 있다(김동환·권대중, 2017). 그러나 이와 같은 주장은 국소적인 현상으로 부동

산중개시장 전체를 설명하는 것처럼 보인다. 예를 들면, 중개사무소 전체가 심각한 경영난을 겪고 있다면 개업공인중개사 등록수는 꾸준히 감소하는 것이 자연스러운 결과이다. 그런데도 <그림 2>에서 살펴볼 수 있는 것처럼 개업공인중개사는 2005년부터 꾸준히 증가하여 2017년부터 10만 개를 넘어섰다. 즉 중개사무소 전체가 심각한 경영난을 겪는 것은 아닌 것으로 보인다. 물론 부동산중개시장에 쉽게 진입했다가 심각한 경영난을 겪고 폐업하는 중개사무소도 상당히 많이 존재할 수 있다(심형석 외, 2008). 그러나 이는 부동산중개시장에 과당경쟁이 존재해서가 아니라 부동산중개시장의 물리적 진입장벽은 매우 낮지만 실질적 진입장벽이 매우 높기 때문일 수 있다.

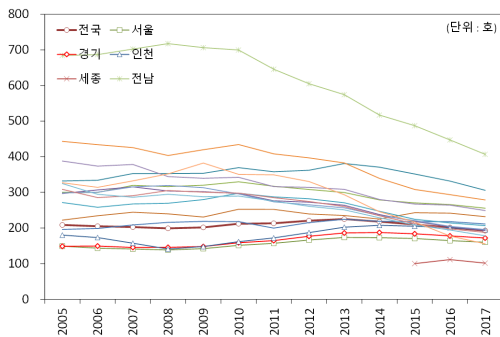
1999년 3월 「부동산중개업법」의 개정으로 중개사무소의 개설은 허가제에서 등록제로 변경되었다. 이 점에서 중개사무소의 물리적 진입장벽은 매우 낮아졌다. 공인중개사라면 누구라도 중개사무소를 개설할 수 있기 때문이다. 그러나 부동산중개시장의 물리적 진입장벽이 낮다는 이유만으로 부동산중개시장에 과당경쟁이 존재한다고 주장하는 것은 무리일 수 있다. 그 이유는 다음과 같다. 중개보수에 차이가 없고 중개서비스의 질적 수준이 비슷하다면 매도인(임대인)은 신규 중개사무소보다 기존 중개사무소를 더 신뢰하고 더 선호할 수 있다. 기존 중개사무소와 신규 중개

사무소의 업력 차이가 클수록 매도인(임대인)은 기존 중개사무소를 더 신뢰할 가능성이 크기 때문이다. 이 때문에 신규 중개사무소는 기존 중개사무소와의 경쟁에서 쉽게 밀리다가 폐업하게 될 수 있다. 따라서 부동산중개시장의 물리적 진입장벽은 매우 낮을 수 있으나, 실질적 진입장벽은 매우 높을 수 있다.

부동산중개시장에 과당경쟁이 존재한다면 기존 중개사무소는 완전경쟁시장에서 얻을 수 있는 정상이윤(normal profit)조차 벌지 못한다는 뜻과 같다. 이는 기존 중개사무소뿐만 아니라 부동산중개시장에 진입할 신규 중개사무소도 정상이윤조차 벌지 못하고 계속 적자를 볼 것이라는 뜻과 같다. 따라서 부동산중개시장에 과당경쟁이 존재한다면 중개사무소가 신규 진입할 이유가 없다. 반대로 신규 중개사무소가 부동산중개시장에 계속 진입한다면 기존 중개사무소는 초과이윤(excessive profit)을 벌고 있고 신규 중개사무소도 초과이윤을 기대한다는 뜻과 같다. <그림 3>에 나타난 2005년부터 2017년까지 전국을 포함해 지역별 중개사무소 대비 가구수 추이를 살펴보면 전자보다 후자의 주장에 설득력이 더 있어 보인다.¹⁷⁾ 전국의 중개사무소 대비 가구수는 2008년부터 완만한 상승세를 보이다가 2013년을 기점으로 완만한 하락세로 전환한 것으로 나타난다.¹⁸⁾ 서울, 경기, 인천의 추이도 전국의 추이와

17) 지역은 국토교통부 통계조사 기준에 따라 1개 특별시, 6개 광역시, 6개 도, 1개 특별자치도, 1개 특별자치시로 구분되었다. 세종특별자치시의 경우 2015년까지 주택보급률에 사용되는 가구수 통계가 별도로 조사되지 않았다. 이에 따라 세종특별자치시의 개업공인중개사 통계는 충청남도에 합산되어 계산되었다.

18) 중개사무소 대비 가구수의 변화는 각 지역의 부동산경기와 높은 상관관계가 있어 보인다. 예를 들면, 부동산경기가 나쁘면 중개사무소가 감소하고 부동산경기가 좋으면 중개사무소가 증가할 수 있다. 이에 대한 논의는 이 연구의 범위 밖이므로 다루지 않기로 한다.



〈그림 3〉 개업공인중개사 대비 가구수 추이

비슷하다. 대전의 추이도 크게 다르지 않다. 강원
의 경우 2013년을 기점으로 상승세에서 하락세
로 전환한 점이 전국의 추이와 비슷하나, 전국의
경우보다 1소당 가구수가 큰 만큼 하락세도 더 가
파르다. 그외 지역의 경우에도 2009년 전후로 상
승세가 하락세로 전환된 것으로 나타난다. 또한
지역별 추이를 비교해 보면 1소당 가구수가 높을
수록 하락세도 더 가파른 것으로 나타난다. 이 점
에서 부동산중개시장에 과당경쟁이 존재한다는
주장에는 설득력이 약해 보인다.

김동환·권대중(2017)은 1소당 가구수가 적어
도 300가구 이상이거나 평균적으로 700가구 이
상이 되어야 중개사무소가 안정적으로 운영될 수
있다고 보았다. 그렇다면 서울, 경기, 인천, 세종
에 소재하는 모든 중개사무소가 정상이윤조차 벌
지 못하고 심각한 경영난을 겪고 있다고 볼 수 있
다. 그러나 지역마다 부동산가격과 중개비용이
다르기 때문에 중개사무소가 정상이윤 이상을 벌
수 있는 1소당 가구수도 지역마다 다를 수 있다.
예를 들면, 1소당 가구수가 작더라도 부동산가격
이 상대적으로 매우 높거나 빠르게 증가하면 중개
사무소는 1소당 가구수가 높은 지역보다 더 많은

중개보수를 벌 수 있다. 또한 1소당 가구수가 낮
더라도 거래건수가 상대적으로 많으면 1소당 가
구수가 높은 지역보다 더 많은 중개보수를 벌 수
있다. 한편 특별시, 광역시, 수도권이 상대적으로
도내 지역보다 중개비용이 더 많이 들 수 있다. 즉
중개사무소 1소당 가구수로는 중개사무소가 초
과이윤을 버는지 아니면 정상이윤조차 벌지 못하
는지를 판단하기는 쉽지 않다. 그럼에도 불구하고
앞서 논의한 것처럼 동일 지역의 중개사무소
대비 가구수가 계속해서 하락세를 유지한다면 가
구수가 줄지 않는 한 기존 중개사무소는 초과이윤
을 벌고 있고 신규 중개사무소도 초과이윤을 기대
한다고 보는 것이 합리적인 추론이다.

지금까지 논의를 종합하면 부동산중개시장에
과당경쟁이 존재한다는 주장은 다소 과장된 것으
로 판단된다. 더구나 현행 부동산 중개보수 규제
하에서는 중개인은 중개보수 또는 중개서비스에
대해 경쟁할 유인을 거의 갖지 않는다. 이보다는
앞서 논의한 것처럼 중개인은 다른 중개인을 교란
시켜 중개보수를 극대화할 목적으로 허위·과장
광고할 유인이 더 커 보인다. 뿐만 아니라 이러한
현상이 마치 부동산중개시장에 과당경쟁이 존재
하는 것처럼 보이게 만들었을 수도 있다.

III. 시장균형 도출과 현행 규제 평가

이 장에서는 부동산중개시장의 이론모형을 양
면시장이론에 입각하여 설정하고 시장균형과 현
행 규제를 비교함으로써 현행 부동산 중개보수 규
제의 적정성과 합목적성을 평가하고자 한다. 시

장균형은 부동산 중개보수 규제가 없는 시장의 균형을 뜻한다. 규제의 적정성이란 현행 부동산 중개보수 규제가 부동산중개시장의 특성에 맞게 설계되었는가를 뜻한다. 규제의 합목적성이란 현행 부동산 중개보수 규제가 규제도입의 목적에 부합하는가를 뜻한다.

이 연구의 이론모형 분석을 통해 답을 찾고자 하는 연구질문은 다음과 같다. 첫째, 거래당사자 쌍방에게 부과되는 중개보수를 상한이 동일해야 할 이유가 있는가이다. 현행 규제에서는 거래당사자 쌍방에게 각각 적용되는 중개보수를 상한이 동일하다. 그러나 부동산중개시장에 부동산 중개보수 규제가 없다면 양면시장의 특성상 시장균형에서 중개인은 이윤극대화를 위해 거래당사자 일방에게 중개보수를 낮게, 다른 일방에게 중개보수를 높게 부과할 수 있다. 이 경우 거래당사자 쌍방 간의 직접거래보다는 중개인의 중개에 의한 중개거래가 극대화될 수 있다. 즉 거래당사자 쌍방에게 동일한 중개보수를 받도록 하는 현행 규제가 부동산중개시장의 효율성을 저하시킬 수 있다. 그렇다면 현행 규제는 시장균형과 비교할 때 적정하지 않다고 평가할 수 있다.

둘째, 임대차거래에 대한 중개보수율 상한을 매매거래에 대한 중개보수율 상한보다 낮게 규제할 이유가 있는가이다. 어떤 이는 중개인이 부담하는 매매거래와 임대차거래의 중개비용에 차이가 존재하기 때문이라고 또는 매매거래를 중개하는 중개인에게 더 높은 중개보수를 보장하기 위해서라고 주장할 수 있다. 일반적으로 부동산의 매매가격이 임대가격보다 항상 크기 때문에 매매거래와 임대차거래에 대한 중개보수율이 동일하

라도 매매거래에 대한 중개보수가 임대차거래의 경우보다 항상 클 것이다. 이 점에서 각각에 대한 중개비용의 차이가 각각에 대한 중개보수를 상한을 차등하여 규제하는 이유를 잘 설명하지 못한다. 더구나 현행 규제에도 불구하고 부동산가격의 급격한 상승으로 임대차거래에 대한 중개보수가 매도거래의 중개비용을 초과할 만큼 상당할 수 있다. 그렇다면 매매거래에 대한 중개보수는 과도하게 높다고 볼 수 있다. 한편 어떤 이는 임대차거래의 중개보수를 더 낮게 규제하기 위해서라고 주장할 수 있다. 그러나 이마저도 충분한 설명이 되지 못한다. 오히려 임대차거래에 대한 중개보수율 상한을 매매거래에 대한 중개보수율 상한보다 더 낮게 정한 이유는 상대적으로 계약교섭력이 약한 임차인을 보호하기 위해서일 수 있다. 그렇다면 임대인도 현행 규제의 보호대상으로 간주하는 것인가에 대한 반문이 생길 수 있다. 이 점에서 임대차거래에 대한 중개보수율 상한을 더 낮게 규정한 현행 규제는 도입목적에 비해 과도하다고 평가할 수 있다.

셋째, 모든 임차인이 보호대상일 이유가 있는가이다. 앞서 논의한 것처럼 현행 규제가 부동산 중개거래에서 상대적으로 약한 국민을 보호할 목적으로 도입되었다면 부동산 매도인, 매수인, 임대인에 대한 중개보수를 규제할 이유는 특별히 없어 보인다. 더구나 임차인의 경우에도 모두가 상대적으로 계약교섭력이 약하다고 보기 어렵다. 자기명의로 부동산을 보유하거나 고액의 부동산을 임차하는 임차인도 있을 수 있기 때문이다. 따라서 예전과 다르게 부동산 중개보수를 현행과 같이 규제할 이유는 더 이상 없어 보인다. 다만 현행

규제의 도입목적은 고려할 때 거래유형과 관계없이 보호할 필요가 있다고 판단되는 거래당사자에 한하여 과도한 중개보수가 부담되지 않도록 보호하는 장치를 마련할 필요가 있을 수 있다.

1. 기본모형 설정

부동산중개시장에 부동산 중개보수 규제가 없다고 가정한다. 즉 중개인은 자신의 이윤극대화를 위해 부동산 거래당사자 쌍방으로부터 받는 중개보수를 자유롭게 결정할 수 있다. 부동산중개시장은 중개인이 중개보수에 대해 경쟁하는 버트랜드시장(Bertrand market)이라고 가정한다. 이 경우 중개인은 자신의 중개보수가 다른 중개인보다 낮으면 시장 전체를 차지할 수 있다. 이 때문에 중개인은 자신의 이윤이 영(0)이 될 때까지 중개보수를 낮추려고 할 것이다. 결과적으로 시장균형에서 중개보수는 중개인의 이윤이 영(0)이 되는 조건에서 결정되며 중개인은 초과이윤(excessive profit)을 얻지 못하고 정상이윤(normal profit)만을 얻게 된다.

부동산중개시장에 진입장벽은 없다고 가정한다. 누구나 부동산중개시장에 진입할 수 있다. 다만 부동산중개시장이 버트랜드시장이라고 가정하였기 때문에 중개인은 2명을 초과하지 못한다. 버트랜드시장의 특성상 중개인이 2명만 있어도 중개인의 초과이윤은 영(0)이 되기 때문이다. 한편 논의의 간편화를 위해 부동산중개시장에 매

거래만 존재한다고 가정한다.¹⁹⁾

부동산중개시장에는 매도인과 매수인이 각각 N_S 명과 N_B 명이 존재한다. 여기서 아래첨자 S 는 매도인(seller), B 는 매수인(buyer)을 뜻한다. 부동산중개시장에는 경기변동(business cycle)이 존재한다. 부동산경기가 호황기일 때 부동산거래에 대한 수요가 많아 중개인에 대한 수요도 덩달아 많아진다. 반대로 부동산경기가 불황기일 때 부동산거래에 대한 수요가 줄어 중개인에 대한 수요도 덩달아 줄어든다. 이 연구의 이론모형에서는 부동산중개시장의 경기변동을 반영하기 위해 부동산중개시장을 매수주도시장과 매도주도시장으로 구분한다. 매수주도시장은 부동산 호황기를 대변한다. 반대로 매도주도시장은 부동산 불황기를 대변한다. 이를 이론모형에 반영하기 위해 매수주도시장에서는 매수인 수(N_B)가 매도인 수(N_S)보다 크다고 가정한다. 반대로 매도주도시장에서는 매도인 수(N_S)가 매수인 수(N_B)보다 크다고 가정한다.

부동산중개시장에 매물로 나온 부동산은 관리상태를 제외하고는 동질적이라고 가정한다. 또한 관리상태를 제외한 부동산에 대한 정보는 공통지식(common knowledge)이라고 가정한다. 이는 매도인이나 중개인은 관리상태를 포함한 모든 정보를 알고 있으나, 매수인은 관리상태를 제외한 나머지 정보만을 알고 있다는 것을 뜻한다. 또한 부동산거래정보망이 매도인과 매수인에게 개방되어 있다는 뜻과 같다. 이 경우 매도인과 매수

19) 매매거래만 있는 부동산중개시장의 시장균형과 임대차거래만 있는 부동산중개시장의 시장균형의 특성은 크게 다르지 않다는 것을 쉽게 보일 수 있다. 이에 대한 논의는 이 장의 제2절에서 간략하게 다루기로 한다.

인이 각자 다른 중개인에게 중개를 의뢰할 가능성은 매우 낮을 수 있다. 이 점을 고려하여 매도인과 매수인이 동일한 중개인에게 중개를 의뢰하는 경우만을 고려하기로 한다. 참고로 매도인과 매수인이 각자 다른 중개인에게 중개를 의뢰한다고 하더라도 이 연구의 이론모형에서 도출된 시장균형과 크게 다르지 않다는 것을 보여줄 수 있다. 다만 각자의 중개인 간에 중개보수를 어떻게 배분할 것인가는 별도로 결정되어야 한다.

중개인은 매도인과 매수인에게 각각 중개보수 f_S 와 f_B 를 청구할 수 있다. 현행 부동산 중개보수 규제를 고려할 때 중개보수를 일정금액이 아닌 매매가격의 일정비율로 정의하는 게 더 현실적일 수 있다. 그러나 논의의 간편화와 직관적인 이해를 위해 중개보수를 일정금액으로 정의하기로 한다. 다만 이 장의 제2절에서 중개보수가 매매가격의 일정비율로 부과될 경우 시장균형을 도출하고 특성을 살펴보기로 한다.²⁰⁾ 또한 논의의 편의상 매도인에게 청구하는 중개보수를 매도중개보수(f_S), 매수인에게 청구하는 중개보수를 매수중개보수(f_B)라고 부르기로 한다. 매도중개보수(f_S)와 매수중개보수(f_B)는 부동산매매에 대한 계약이 체결된 후에 지불된다. 즉 중개보수는 성과보수의 성질을 갖는다. 예를 들면, 중개인이 한 명의 매도인에게 N_B 명의 매수인을 소개하였더라도 실제 매매거래가 성사된 1건에 대해서만 중개보수를 청구할 수 있다. 이와 달리 중개인은 매도인과 매수인을 서로 중개할 때 매매거래 성사여부와 관

계없이 상수 c 만큼의 비용을 부담한다고 가정한다. 따라서 중개인 i 의 이윤(π_i)은 다음과 같이 정의될 수 있다.

$$\pi_i = (f_S + f_B)n_i - cN_SN_B \quad (\text{식 1})$$

여기서 i 가 1이면 중개인 1을, i 가 2이면 중개인 2를 나타낸다. 또한 n_i 는 중개인 i 가 성사시킨 매매거래 체결건수를 나타낸다. 한편 중개인의 이윤함수에 고정비용을 고려하는 것이 현실적일 수 있다. 그러나 이 연구의 이론모형에서는 논의의 간편화를 위해 중개인의 고정비용을 고려하지 않기로 결정하였다. 중개인의 고정비용을 고려하더라도 시장균형의 특성이 달라지지 않기 때문이다.

매도인은 중개인 없이 직접 또는 중개인을 통해 부동산을 매도할 수 있다. 매도인이 중개인 없이 매수인과 직접 매매거래를 체결할 경우 각 매수희망자에 대해 c_S 만큼의 한계비용을 부담한다고 가정한다. 예를 들면, 매도인은 매수희망자가 부동산의 관리상태를 확인하고자 할 때 응대해야 한다. 이 경우 매도인은 일정 수준의 기회비용을 부담해야 할 수 있다. 이를 논의의 편의상 매도인 한계비용이라고 부른다. 반대로 매도인이 중개인에게 중개를 의뢰하여 매매거래를 체결할 경우 매도인 한계비용을 절감할 수 있고 부동산을 빠르고 비싸게 매도할 수 있다. 이를 근거로 매도인은 중개인에게 중개를 의뢰할 경우 $\Delta c_S N_B$ 만큼의 비용 절감과 b_S 만큼의 편익을 얻는다고 가정한다. 여기서 $\Delta c_S (> 0)$ 는 중개의뢰에 따른 매도 한계비용

20) 부동산 매매거래 체결가격을 p^* , 매도인과 매수인에 대한 중개보수율을 각각 γ_S 와 γ_B 로 정의할 경우 각각에 대한 중개보수 f_S 와 f_B 는 $\gamma_S p^*$ 와 $\gamma_B p^*$ 로 재표현될 수 있다.

감소분을 뜻한다. 한편 매도인은 중개인의 중개로 매매거래를 체결할 경우 중개인에게 f_S 만큼의 중개보수를 지불해야 한다. 따라서 중개의뢰에 따른 매도인의 순효용($U(f_S)$)은 다음과 같이 정의될 수 있다. 또한 매도인은 $U(f_S) \geq 0$ 이면 직접 거래가 아닌 중개의뢰를 선택할 것이다.²¹⁾

$$U(f_S) = \Delta c_S N_B + b_S - f_S \quad (\text{식 2})$$

매수인도 중개인 없이 직접 또는 중개인을 통해 부동산을 매수할 수 있다. 매수인이 중개인 없이 매도인과 직접 매매거래를 체결할 경우 각 부동산에 대해 c_B 만큼의 한계비용을 부담한다고 가정한다. 예를 들면, 매수인은 각 부동산의 관리상태를 확인하기 위해 일정 수준의 기회비용을 부담해야 할 수 있다. 이를 논의의 편의상 매수인 한계비용이라고 부른다. 반대로 매수인이 중개인에게 중개를 의뢰하여 매매거래를 체결할 경우 매수인 한계비용을 절감할 수 있고 더 나은 조건의 부동산을 매수할 수 있다. 예를 들면, 중개인의 중개를 받을 경우 부동산 관리상태가 양호하고 합리적인 가격으로 부동산을 매수할 가능성이 더 높아질 수 있다. 이를 근거로 매수인은 중개인에게 중개를 의뢰할 경우 $\Delta c_B N_S$ 만큼의 비용절감과 b_B 만큼의 편익을 얻는다고 가정한다. 여기서 $\Delta c_B(>0)$ 는 중개의뢰에 따른 매수 한계비용 감소분을 뜻한다. 한편 매수인은 중개인의 중개로 매매거래를 체결할 경우 중개인에게 f_B 만큼의 중개보수를 지

불해야 한다. 따라서 중개의뢰에 따른 매수인의 순효용($U(f_B)$)은 다음과 같이 정의될 수 있다. 또한 매수인은 $U(f_B) \geq 0$ 이면 직접거래가 아닌 중개의뢰를 선택할 것이다.

$$U(f_B) = \Delta c_B N_S + b_B - f_B \quad (\text{식 3})$$

매도인과 매수인의 중개의뢰에 따른 순효용은 (식 2)와 (식 3)에서 볼 수 있듯이 각각 중개인에게 중개를 의뢰하는 거래상대방이 많을수록 커진다는 것을 확인할 수 있다. 이는 가입 외부성에 따른 교차 네트워크 효과가 매도인과 매수인 사이에 존재한다는 것을 의미한다(이성복, 2018; Rochet and Tirole, 2003). 한편 매도인과 매수인의 중개의뢰에 따른 순효용은 (식 2)와 (식 3)에서 볼 수 있듯이 각각에게 부과되는 중개보수의 함수이다. 따라서 각각의 중개의뢰에 따른 순효용은 중개보수를 조정할 경우 증가 또는 감소할 수 있다.

매도인과 매수인이 중개의뢰로 얻는 효용은 부동산중개시장의 경기변동에 따라 다를 수 있다. 예를 들면, 부동산중개시장이 매도주도시장일 경우 매도인 일부가 부동산을 매도하지 못할 수 있기 때문에 매도인은 매수인보다 중개인에게 중개를 의뢰할 유인이 매우 강할 수 있다. 그만큼 매도인이 얻는 효용이 매수인이 얻는 효용보다 클 수 있다. 이를 고려하여 부동산중개시장이 매도주도시장($N_S > N_B$)일 경우 다음과 같은 조건을 충족한다고 가정한다.

21) 매도인 생각하는 부동산 가치를 v_S 라고 가정하자. 또한 매도인이 원하는 부동산 가격을 p_S 라고 가정하자. 매도인은 중개인 없이 직접 부동산을 매도하는 것보다 중개인의 중개를 받아 부동산을 매도하는 것이 더 이득이면 중개인 이용을 선택할 것이다. 즉 $p_S - v_S - c_S N_B \leq p_S - v_S - z_S N_B + b_S - f_S$ 또는 $(c_S - z_S) N_B + b_S - f_S \geq 0$ 이면 매도인은 중개인 이용을 선택할 것이다. 여기서 $(c_S - z_S)$ 는 Δc_S 와 같다.

$$\Delta c_S N_B + b_S > \Delta c_B N_S + b_B \quad (\text{식 4})$$

이와 달리 부동산중개시장이 매수주도시장($N_S < N_B$)일 경우 다음과 같은 조건을 충족한다고 가정한다.

$$\Delta c_S N_B + b_S < \Delta c_B N_S + b_B \quad (\text{식 5})$$

마지막으로 중개인의 중개로 매도인과 매수인이 얻는 한계편익은 중개인의 중개에 따른 한계비용보다 크거나 같다고 가정한다. 그렇지 않다면 부동산거래시장에 중개인이 존재할 이유가 없다. 앞서 논의한 것처럼 부동산거래시장에 중개인이 존재하는 이유는 사회 전체적으로 비용보다 편익이 크거나 같기 때문이다. 한편 중개인의 중개로 매도인과 매수인이 얻는 총편익은 부동산중개시장의 경기변동에 따라 다를 수 있다. 매도주도시장인 경우 중개인에 의한 최대 매매거래 체결건수가 N_B 이므로 중개인의 중개로 매도인과 매수인이 얻는 총편익은 $(\Delta c_S N_B + b_S + \Delta c_B N_S + b_B) N_B$ 이고, 매수주도시장인 경우 중개인에 의한 최대 매매거래 체결건수가 N_S 이므로 중개인의 중개로 매도인과 매수인이 얻는 총편익은 $(\Delta c_S N_B + b_S + \Delta c_B N_S + b_B) N_S$ 이다. 중개인 1과 2가 부담하는 총비용은 부동산중개시장이 매도주도시장이거나 매수주도시장인 것과 상관없이 $2c N_S N_B$ 이다. 따라서 부동산중개시장이 매도주도시장($N_S > N_B$)일 경우 중개인의 중개에 따른 한계편익이 한계비용보다 크거나 같다는 가정은 다음과 같이 표현된다.

$$\Delta c_S N_B + b_S + \Delta c_B N_S + b_B \geq 2c N_S \quad (\text{식 6})$$

이와 달리 부동산중개시장이 매수주도시장

($N_S < N_B$)일 경우 중개인의 중개에 따른 한계편익이 한계비용보다 크거나 같다는 가정은 다음과 같이 표현된다.

$$\Delta c_S N_B + b_S + \Delta c_B N_S + b_B \geq 2c N_B \quad (\text{식 7})$$

이 연구의 이론모형에서 경제주체의 의사결정은 다음과 같은 순서로 내려진다. 첫 번째, 중개인은 매도인과 매수인에 대해 각각 매도중개보수(f_S)와 매수중개보수(f_B)를 결정한다. 두 번째, 매도인은 직접 매수인을 찾아 거래할지 아니면 중개인에게 중개를 의뢰할지를 선택한다. 세 번째, 매수인도 직접 매도인을 찾아 거래할지 아니면 중개인에게 중개를 의뢰할지를 선택한다. 매도인과 매수인의 의사결정 순서는 일반적으로 부동산거래가 매도인에 의해 먼저 부동산 매물이 등록되는 점을 고려하였다. 이 연구의 이론모형의 시장균형은 역진귀납법(backward induction)에 의해 도출되는 하위게임완전균형(subgame perfect equilibrium)이다.

2. 시장균형 도출

이 절에서는 앞서 제시한 연구질문에 대한 답을 찾기 위해 기본모형 하에서 부동산중개시장이 매도주도시장과 매수주도시장일 경우 각각의 시장균형을 도출하고, 중개보수가 일정금액이 아닌 매매가격의 일정비율로 부과될 경우 시장균형의 특성을 살펴본다.

1) 매도주도시장 균형

부동산중개시장이 매도주도시장이라고 가정

하자. 이 경우 $N_S > N_B$ 이다. 이는 매도인 중에는 부동산을 매물로 내놓아도 매매거래를 체결하지 못하는 매도인이 존재한다는 것을 뜻한다. 이 때문에 매도인은 가능한 많은 매수인이 자신의 부동산의 관리상태를 확인하고 매매거래의 체결을 성사시키고 싶어할 것이다. 이를 위해 매도인은 중개보수가 과도하게 높지만 않다면 중개인 모두에게 중개를 의뢰할 것이다. 한편 매수인의 입장은 다르다. 자신의 매수조건에 맞는 부동산을 매수할 기회가 많다. 또한 더 낮은 중개보수를 제시하는 중개인을 선호할 것이다. 중개인이 부동산의 관리상태를 잘 알수록 자신의 매수조건에 맞는 부동산을 찾을 확률이 높고 그만큼 더 낮은 중개보수를 제시할 수 있다고 생각할 수 있기 때문이다. 따라서 부동산중개시장이 매도주도시장일 경우 매도인은 중개인 1과 중개인 2에게, 매수인은 더 낮은 중개보수를 제시하는 중개인에게 중개를 의뢰할 것이다. 참고로 전자를 멀티호밍(multi-homing), 후자를 싱글호밍(single-homing)이라고 부른다.

멀티호밍하는 매도인은 f_S 가 $U(f_S) \geq 0$ 이면 직접거래가 아닌 중개의뢰를 선택할 것이고, 모든 중개인에게 부동산매도의 중개를 의뢰할 것이기 때문에 중개인은 매도인에 대해 경쟁할 유인을 갖지 않는다. 이와 달리 싱글호밍하는 매수인은 f_B 가 $U(f_B) \geq 0$ 이면 직접거래가 아닌 중개의뢰를 선택할 것이고, f_B 를 더 낮게 제시하는 중개인을 선택할 것이기 때문에 중개인은 매수인에 대해 경쟁할 유인을 강하게 갖는다. 따라서 중개인은 이윤극대화를 위해 매도자와 매수자 사이에 존재하는 가입 외부성을 내부화하고자 멀티호밍하

는 매도인에게는 매도중개보수(f_S)를 가능한 높게 부과하고, 대신에 싱글호밍하는 매수인에게는 매수중개보수(f_B)를 가능한 낮게 부과할 것이다. 그 결과, 부동산중개시장이 매도주도시장일 경우 매도인의 중개인 선택은 매수인에 의해 결정된다.

시장균형에서의 균형 매도중개보수, 균형 매수중개보수, 균형 매매거래 체결건수를 각각 f_S^* , f_B^* , N^* 라고 정의하자. 여기서 균형 매매거래 체결건수는 시장균형에서 중개인의 중개에 의한 매매거래 체결건수를 의미한다. 균형 매도중개보수 f_S^* 는 $U(f_S) \geq 0$ 를 충족하는 f_S 중에서 가장 높은 값으로 결정된다. 즉 시장균형에서 f_S^* 는 $U(f_S^*) = 0$ 을 충족할 경우 다음과 같다.

$$f_S^* = \Delta c_S N_B + b_S \quad (\text{식 } 8)$$

이와 달리 균형 매수중개보수 f_B^* 는 $U(f_B) \geq 0$ 을 충족하는 f_B 중에서 $\pi_i^* = 0$ 를 충족하는 값으로 결정될 것이다. 중개인은 싱글호밍하는 매수인에 대해 버트란드경쟁을 해야 하기 때문이다. 중개인 1과 2는 버트란드경쟁 하에서 $f_{B,1} < f_{B,2}$ 이면 $n_1 = N^*$ 이기 때문에 $\pi_i^* = 0$ 을 충족할 때까지 매수중개보수 f_B 를 낮출 것이기 때문이다.

시장균형에서 중개인 1과 2의 매매거래 체결건수 n^* 는 $f_{B,1} = f_{B,2} = f_B^*$ 이면 $N^*/2$ 로 동일하다. 따라서 시장균형에서 중개인 i 의 이윤함수는 다음을 충족해야 한다.

$$\pi_i^* = (f_S^* + f_B^*) \frac{N^*}{2} - c N_S N_B = 0 \quad (\text{식 } 9)$$

여기서 중개인의 균형 매매거래 체결건수(N^*)는 중개인이 매도인과 매수인 사이에 존재하는 가입

외부성을 완전하게 내부화한다면 매수자 수(N_B)와 같을 것이고, 그렇지 못한다면 매수자 수(N_B)보다 작을 것이다.

Proposition 1. 부동산중개시장이 매도주도시장($N_S > N_B$)일 경우 시장균형에서 중개인의 중개에 의한 매매거래 체결건수(N^*)는 매수자 수(N_B)와 같다.

(증명) 시장균형에서 중개인의 중개에 의한 매매거래 체결건수(N^*)가 매수자 수(N_B)보다 작다고 가정하자. 즉 $N^* < N_B$ 라고 가정하자. 이 경우 (식 9)에 의해 시장균형에서 매도중개보수와 매수중개보수의 합계($f_S^* + f_B^*$)는 다음과 같이 도출된다.

$$f_S^* + f_B^* = \frac{2cN_S N_B}{N^*} \quad (\text{식 10})$$

(식 10)에 (식 8)을 대입하면 f_B^* 는 다음과 같이 계산된다.

$$f_B^* = \frac{2cN_S N_B}{N^*} - (\Delta c_S N_B + b_S) \quad (\text{식 11})$$

(식 11)에 의한 f_B^* 는 중개인 1과 2가 매수인에 대해 버트랜드경쟁을 하기 때문에 $\pi_i^* = 0$ 를 만족하는 최소값이어야 한다. 그러나 $N^* = N_B$ 이라면 (식 10)을 만족하는 매수중개보수 f_B^* 가 f_B^* 보다 작다는 것을 보일 수 있다. 즉 $f_B^* < f_B^*$ 임을 보일 수 있다. 이는 f_B^* 가 $\pi_i^* = 0$ 를 만족하는 최소값이어야 한다는 조건에 위배된다. 따라서 시장균형에서 중개인의 중개에 의한 매매거래 체결건수(N^*)가 매수자 수(N_B)보다 작지 않다. 또한 $N_S > N_B$ 일 경우 균형 매매거래 체결건수는 N_B 보다 클

수 없다. 따라서 시장균형에서 중개인의 중개에 의한 매매거래 체결건수(N^*)는 매수자 수(N_B)와 같다는 것이 증명된다. Q.E.D.

Proposition 1의 증명에서 알 수 있듯이 시장균형에서 중개인은 이윤극대화를 위해 매도인과 매수인 사이의 가입 외부성을 완전하게 내부화함으로써 부동산거래시장의 중개거래를 극대화한다. 한편 이 연구의 이론모형에서는 논의의 편의상 매도인과 매수인의 중개의뢰에 따른 효용이 각각 매도인과 매수인에 따라 다르지 않다고 가정하였다. 이 때문에 시장균형에서 모든 매도인과 매수인이 중개인에게 중개를 의뢰하는 결과가 나타난다. 즉 이 연구의 이론모형의 시장균형에서는 매도인과 매수인은 직접거래를 선택하지 않는다. 그러나 매도인 또는 매수인의 중개의뢰에 따른 효용이 각각 매도인과 매수인에 따라 다르다고 가정할 경우 시장균형에서 매매거래의 일부는 중개인의 중개가 아닌 직접거래로 체결될 수 있다. 그러나 매도인 또는 매수인의 중개의뢰에 따른 효용이 각각 매도인과 매수인에 따라 다르다고 가정하더라도 이 연구의 이론모형으로 도출한 시장균형의 특성이 달라지지 않는다는 것을 쉽게 보일 수 있다.

또한 Proposition 1과 (식 11)에 의해 균형 매수중개보수 f_B^* 는 다음과 같이 도출된다.

$$f_B^* = \frac{2cN_S N_B}{N^*} - (\Delta c_S N_B + b_S) \quad (\text{식 12})$$

(식 12)의 f_B^* 는 매수인 모두가 직접거래가 아닌 중개의뢰를 선택하는 조건도 충족함을 보일 수 있다. 즉 $U(f_B^*) \geq 0$ 임을 보일 수 있다. 이를 정리하면 다음과 같다.

$$\Delta c_S N_B + b_S + \Delta c_B N_S + b_B \geq 2c N_S \quad (\text{식 } 13)$$

(식 13)은 (식 6)과 동일함을 알 수 있다. 이는 부동산중개시장이 매도주도시장일 경우 중개에 따른 한계편익이 한계비용보다 크거나 같다면 균형 매수중개보수 f_B^* 는 $U(f_B) \geq 0$ 를 충족한다는 것을 뜻한다. 따라서 시장균형에서 모든 매수인은 직접거래가 아닌 중개거래를 선택한다.

마지막으로 부동산중개시장이 매도주도시장일 경우 매도인은 멀티호밍하고 매수인은 싱글호밍하기 때문에 중개인은 매도인과 매수인 사이에 존재하는 가입 외부성을 내부화하여 이윤을 극대화하기 위해 매도중개보수는 가능한 높게 부과하고, 매수중개보수는 가능한 낮게 부과할 것이라고 예측하였다. 그렇다면 시장균형에서 균형 매도중개보수 f_S^* 는 균형 매수중개보수 f_B^* 보다 클 수 있다.

Proposition 2. 부동산중개시장이 매도주도시장($N_S > N_B$)일 경우 시장균형에서 매도중개보수 (f_S^*)는 매수중개보수(f_B^*)보다 크다.

(증명) $f_S^* - f_B^*$ 는 다음과 같이 정리된다.

$$f_S^* - f_B^* = 2(\Delta c_S N_B + b_S) - 2c N_S \quad (\text{식 } 14)$$

(식 4)에 의해 $k(>0)$ 에 대하여 $\Delta c_S N_B + b_S = \Delta c_B N_S + b_B + k$ 라고 정의할 수 있다. 이 경우 (식 14)는 다음과 같이 재정리된다.

$$f_S^* - f_B^* = (\Delta c_S N_B + b_S + \Delta c_B N_S + b_B) - 2c N_S + k \quad (\text{식 } 15)$$

(식 15)의 우변은 (식 6) 또는 (식 13)과 $k(>0)$

에 의해 영(0)보다 크다는 것이 증명된다. 즉 $f_S^* > f_B^*$ 이다. Q.E.D.

Proposition 2의 증명에서는 중개인의 중개에 따른 한계편익과 한계비용 차이와 매도인과 매수인의 중개의뢰로 얻는 효용 차이가 클수록 그만큼 매도중개보수와 매수중개보수의 차이도 크다는 것을 보여주고 있다. 이는 부동산 중개보수 규제가 없는 부동산중개시장이 양면시장의 특성을 가지기 때문에 나타나는 시장균형의 특성이다. 요약컨대, 부동산중개시장이 매도주도시장일 경우 중개인은 매도중개보수를 가능한 높게, 매수중개보수를 가능한 낮게 부과하여 매도인과 매수인 사이에 존재하는 가입 외부성을 완전하게 내부화하고 사적인 이윤극대화를 달성한다.

2) 매수주도시장 균형

부동산중개시장이 매수주도시장이라고 가정하자. 이 경우 $N_S < N_B$ 이다. 이는 매수인 중에는 매물로 나온 부동산을 매수하려고 해도 매매거래를 체결할 수 없는 매수인이 존재한다는 것을 뜻한다. 이 때문에 매수인은 가능한 많이 매물로 나온 부동산의 관리상태를 확인하고 매매거래의 체결을 성사시키고 싶어할 것이다. 이를 위해 매수인은 중개보수가 과도하게 높지만 않다면 중개인 모두에게 중개를 의뢰할 것이다. 한편 매도인의 입장은 다르다. 자신의 매도조건에 맞게 부동산을 매도할 기회가 많다. 또한 더 낮은 중개보수를 제시하는 중개인을 선호할 것이다. 중개인이 자신의 매도조건에 맞는 매수인을 찾을 확률이 높으면 그만큼 더 낮은 중개보수를 제시할 수 있다고

생각할 수 있기 때문이다. 따라서 부동산중개시장이 매수주도시장일 경우 매수인은 멀티호밍을 선택하고, 매도인은 싱글호밍을 선택할 것이다.

싱글호밍하는 매도인은 f_S 가 $U(f_S) \geq 0$ 를 충족하면 직접거래가 아닌 중개의뢰를 선택할 것이고 f_S 를 더 낮게 제시하는 중개인을 선택할 것이기 때문에 중개인은 매도인에 대해 경쟁할 유인을 강하게 갖는다. 이와 달리 멀티호밍하는 매수인은 f_B 가 $U(f_B) \geq 0$ 를 충족하면 직접거래가 아닌 중개의뢰를 선택할 것이고 모든 중개인에게 부동산매수의 중개를 의뢰할 것이기 때문에 중개인은 매수인에 대해 경쟁할 유인을 갖지 않는다. 따라서 중개인은 이윤극대화를 위해 매도자와 매수자 사이에 존재하는 가입 외부성을 내부화하고자 싱글호밍하는 매도인에게는 매도중개보수(f_S)를 가능한 낮게 부과하고, 대신에 멀티호밍하는 매수인에게는 매수중개보수(f_B)를 가능한 높게 부과할 것이다. 그 결과, 부동산중개시장이 매수주도시장일 경우 매수인의 중개인 선택이 매도인에 의해 결정된다.

시장균형에서의 균형 매도중개보수, 균형 매수중개보수, 균형 매매거래 체결건수를 각각 f_S^* , f_B^* , N^* 라고 정의하자. 먼저 균형 매수중개보수 f_B^* 는 다음과 같이 결정된다.

$$f_B^* = \Delta c_B N_S + b_B \quad (\text{식 16})$$

(식 16)의 f_B^* 는 $U(f_B^*) = 0$ 을 충족함을 알 수 있다. 이와 달리 균형 매도중개보수 f_S^* 는 $U(f_S) \geq 0$ 를 충족하는 f_S 중에서 $\pi_i^* = 0$ 를 충족하는 값으로 결정되며, 균형 매매거래 체결건수 N^* 도 N_S 와 같다는 것을 보일 수 있다.

Proposition 3. 부동산중개시장이 매수주도시장($N_S < N_B$)일 경우 시장균형에서 중개인의 중개에 의한 매매거래 체결건수(N^*)는 매도자 수(N_S)와 같다.

(증명) 생략.

Q.E.D.

시장균형에서 중개인은 매도인과 매수인 사이에 존재하는 가입 외부성을 완전하게 내부화하여 이윤극대화하기 때문에 균형 매도중개보수 f_S^* 도 다음과 같이 결정된다.

$$f_S^* = 2cN_B - (\Delta c_B N_S + b_B) \quad (\text{식 17})$$

(식 17)의 f_S^* 는 매도인 모두가 직접거래가 아닌 중개의뢰를 선택하는 조건도 충족함을 보일 수 있다. 즉 $U(f_S^*) \geq 0$ 임을 보일 수 있다.

마지막으로 부동산중개시장이 매수주도시장일 경우 매도인은 싱글호밍하고 매수인은 멀티호밍하기 때문에 중개인은 매도인과 매수인 사이에 존재하는 가입 외부성을 내부화하여 이윤을 극대화하기 위해 매도중개보수는 가능한 낮게 부과하고, 매수중개보수는 가능한 높게 부과할 것이라고 예측하였다. 그렇다면 시장균형에서 균형 매도중개보수 f_S^* 는 균형 매수중개보수 f_B^* 보다 작을 수 있다.

Proposition 4. 부동산중개시장이 매수주도시장($N_S < N_B$)일 경우 시장균형에서 매도중개보수(f_S^*)는 매수중개보수(f_B^*)보다 작다.

(증명) 생략.

Q.E.D.

Proposition 4와 Proposition 2는 부동산 중

개보수 규제가 없는 부동산중개시장의 시장균형에서 중개인이 사적인 이윤을 극대화하기 위해 부동산중개시장의 경기에 따라 매도중개보수를 매수중개보수보다 낮거나 높게 결정한다는 것을 설명한다. 이는 거래당사자 쌍방에게 동일한 중개보수를 부과하도록 규정한 현행 부동산 중개보수 규제와 양면시장의 특성을 갖는 부동산중개시장의 균형에 괴리가 있음을 시사한다.

3) 중개보수가 일정비율로 부과될 경우

중개보수는 기본모형의 가정과 달리 일정금액이 아닌 매매가격의 일정비율로 부과된다고 가정하는 것이 더 현실적이다. 이 경우 매도중개보수와 매수중개보수는 각각 $\gamma_S P_S$ 와 $\gamma_B P_B$ 로 정의될 수 있다. 여기서 γ_S 와 γ_B 는 각각 매도중개보수율과 매수중개보수율을, P_S 는 매도인이 중개인에게 중개를 의뢰할 때 제시하는 매도희망가격을, P_B 는 매수인이 중개인에게 중개를 의뢰할 때 제시하는 매수희망가격을 나타낸다. 한편 기본모형에서 부동산중개시장에 매물로 나온 부동산은 관리상태를 제외하고는 동질적이고, 관리상태를 제외한 부동산에 대한 정보가 공통지식이라고 가정하였다. 이 점에서 매도인의 매도희망가격과 매수인의 매수희망가격이 동일하다고 가정할 수 있다. 특히 이 연구의 이론모형에서는 부동산중개시장이 매도주도시장이거나 매수주도시장이라고 가정하였다. 이 점에서도 부동산의 관리상태는 매매가격에 영향을 미치기보다는 매수인의 매도인 선택에 영향을 미친다고 보는 것이 더 타당하다. 따라서 $P_S = P_B$ 라고 가정하고, 논의의 편의상 매매가격을 P_S 라고 정의한다. 이 경우 중개

의뢰에 따른 매도인의 순효용함수($U(\gamma_S)$)는 다음과 같이 재정의된다.

$$U(\gamma_S) = \Delta c_S N_B + b_S - \gamma_S P_S \quad (\text{식 } 18)$$

또한 중개의뢰에 따른 매도인의 순효용함수($U(\gamma_B)$)는 다음과 같이 재정의된다.

$$U(\gamma_B) = \Delta c_B N_S + b_B - \gamma_B P_S \quad (\text{식 } 19)$$

시장균형에서의 균형 매도중개보수율과 균형 매수중개보수율을 각각 γ_S^* 와 γ_B^* 라고 정의하자. 부동산중개시장이 매도주도시장일 경우 균형 매도중개보수율(γ_S^*)과 균형 매수중개보수율(γ_B^*)은 (식 8)과 (식 12)를 참고할 때 각각 다음과 같이 결정됨을 보일 수 있다.

$$\gamma_S^* = \frac{\Delta c_S N_B + b_S}{P_S} \quad (\text{식 } 20)$$

$$\gamma_B^* = \frac{2c N_S - (\Delta c_S N_B + b_S)}{P_S} \quad (\text{식 } 21)$$

(식 20)과 (식 21)은 시장균형에서 매도중개보수율과 매수중개보수율이 매매가격이 증가할수록 낮아진다는 것을 보여준다. 이는 부동산 중개보수 규제가 없는 부동산중개시장에서 중개인의 중개보수율이 매매거래 체결가격에 반비례한다는 것을 뜻한다. 또한 부동산중개시장이 매수주도시장일 경우 균형 매도중개보수율(γ_S^*)과 균형 매수중개보수율(γ_B^*)은 (식 16)과 (식 17)을 참고할 때 (식 20)과 (식 21)과 동일하게 매매가격에 반비례한다는 것을 보일 수 있다. 한편 (식 20)과 (식 21)에서 알 수 있듯이 균형 중개보수율은 매

매가격에 반비례하지만, 균형 중개보수는 매매가격에 영향을 받지 않는다.

Proposition 5. 부동산중개시장의 시장균형에서 중개인의 매도중개보수율과 매수중개보수율은 매매가격에 반비례한다.

(증명) 생략.

Q.E.D.

Proposition 5는 동일한 부동산에 대해 시장균형에서 임대가격이 매매가격보다 항상 낮다면 임대차거래에 대한 중개보수율은 매매거래에 대한 중개보수율보다 항상 높다는 것을 의미한다. 예를 들어, 임대차거래 체결가격을 P_R 이라고 정의하고, $P_R < P_S$ 라고 가정하자. 또한 시장균형에서 균형 임대중개보수율과 균형 임차중개보수율을 각각 γ_S' 와 γ_B' 라고 정의하자. 이 경우 $\gamma_S' > \gamma_S^*$ 이고 $\gamma_B' > \gamma_B^*$ 임을 쉽게 보일 수 있다. 반면에 시장균형에서 임대차거래에 대한 중개인의 중개보수와 매매거래에 대한 중개보수는 동일함을 보일 수 있다. 즉 $\gamma_S' P_R = \gamma_S^* P_S$ 와 $\gamma_B' P_R = \gamma_B^* P_S$ 임을 보일 수 있다.

Proposition 6. 부동산중개시장에서 임대가격이 매매가격보다 낮고 임대차거래와 매매거래가 완전한 대체관계이면 시장균형에서 임대차거래에 대한 중개인의 중개보수율은 매매거래에 대한 중개보수율보다 높으나, 각각에 대한 중개보수는 동일하다.

(증명) 생략.

Q.E.D.

Proposition 6은 세 가지 가정을 전제할 경우

에 한하여 성립된다는 사실에 유의할 필요가 있다. 첫 번째 가정은 임대가격이 매매가격보다 낮을 경우이다. 두 번째 가정은 임대인과 임차인이 중개의뢰를 통해 얻는 비용절감과 편의의 크기가 각각 매도인과 매수인이 중개의뢰를 통해 얻는 비용절감과 편의의 크기와 동일할 경우이다. 세 번째 가정은 임대차거래의 임대인 수와 임차인 수가 각각 매매거래의 매도인 수와 매수인 수와 일치할 경우이다. 두 번째와 세 번째 가정이 성립되면 임대차거래와 매매거래는 완전한 대체재라고 볼 수 있다. 그런데 첫 번째와 두 번째 가정은 현실적으로 타당할 수 있으나, 세 번째 가정은 반드시 그렇지 않을 수 있다. 부동산을 매도하길 원하는 매도인이 부동산을 임대하고 싶어하지 않을 수 있고, 부동산을 임대하길 원하는 임대인도 부동산을 매도하고 싶어하지 않을 수 있기 때문이다. 매수인이나 임차인의 경우도 마찬가지이다. 이를 고려하면 실제 임대차거래와 매매거래의 중개보수율과 중개보수는 Proposition 6과 다르게 나타날 수 있다.

3. 현행 규제 평가

이 연구의 이론모형 분석을 통해 도출한 시장균형에서 중개인은 사적으로 이윤극대화를 위해 부동산중개시장의 경기변동에 따라 거래당사자 쌍방 사이에 존재하는 가입 외부성을 각각에 대한 중개보수를 차별하는 방식으로 내부화하여 부동산거래시장의 중개거래를 극대화한다는 것을 살펴해보았다. 그렇다면 현행과 같은 부동산 중개보수 규제를 계속 유지하는 것이 사회 전체적으로 바람직할까? 만약 부동산 중개보수 규제가 사회후생

을 악화시킨다면 부동산 중개보수 규제를 폐지하는 것이 사회 전체적으로 바람직할 것이다. 이를 살펴보기 위해 사회후생($W(f_S, f_B, N)$)을 다음과 같이 정의하자.

$$W(f_S, f_B, N) = U(f_S)N + U(f_B)N + 2\pi(f_S, f_B, N) \quad (\text{식 22})$$

(식 22)의 우변의 첫째 항과 둘째 항은 중개거래에 따른 모든 매도인과 매수인의 순효용 합계를, 셋째 항은 모든 중개인의 이윤의 합계를 나타낸다. (식 22)에 (식 1), (식 2), (식 3)을 대입하면 사회후생함수는 다음과 같이 정리된다.

$$W(N) = (\Delta c_S N_B + b_S + \Delta c_B N_S + b_B)N - 2c N_S N \quad (\text{식 23})$$

(식 23)에서 알 수 있듯이 사회후생은 부동산거래 체결건수(N)에 의해 결정된다. 논의의 편의를 위해 사회후생을 극대화하는 중개인의 중개에 의한 부동산거래 체결건수를 N^S , 부동산 중개보수 규제 하에서 중개인의 중개에 의한 부동산거래 체결건수를 N^R 이라고 정의하자. 이 경우 $N^R < N^S$ 이면 부동산 중개보수 규제가 사회후생을 악화시키므로 부동산 중개보수 규제를 폐지하자고 주장할 수 있다. 또는 부동산 중개보수 규제가 없는 시장균형이 사회후생을 극대화한다면 부동산 중개보수 규제를 유지할 이유가 없다고 주장할 수 있다.

Proposition 7. 부동산 중개보수 규제가 없는 부동산중개시장의 시장균형은 사회후생을 극대화한다.

(증명) 사회후생함수 $W(N)$ 은 N 의 단조증가함

수이기 때문에 $N^* = N^S$ 이면 시장균형이 사회후생을 극대화한다는 것이 증명된다. 부동산중개시장이 매도주도시장($N_S > N_B$)이라고 가정하자. 또한 시장균형에서 중개인의 중개에 의한 부동산거래 체결건수를 N^* 라고 정의하자. 이 경우 N^* 는 Proposition 1에 의해 N_B 와 같다. 또한 $N_S > N_B$ 이면 N^S 는 N_B 를 초과할 수 없다. 즉 $N^S = N_B$ 이다. 따라서 $N^* = N^S$ 임이 증명된다. Q.E.D.

Proposition 7은 중개인이 사적으로 이윤극대화를 위해 거래당사자 쌍방에 대한 중개보수를 차별하는 방식으로 거래당사자 쌍방 사이에 존재하는 가입 외부성을 내부화할 경우 사회후생이 사회 최적을 달성한다는 것을 뜻한다. 이는 부동산 중개보수를 규제할 이유가 없다는 뜻과 같다. 그렇다면 현행 부동산 중개보수 규제는 폐지되는 것이 사회 전체적으로 바람직할 수 있다.

현행 부동산 중개보수 규제는 시장균형의 결과와 비교할 때 다음과 같은 이유로 적절하지 않을 뿐만 아니라 규제목적에도 부합하지 못한다고 평가할 수 있다. 첫째, 거래당사자 쌍방에 대한 중개보수율 상한을 동일하게 규제하는 현행 규제는 거래당사자 일방의 중개보수가 부동산중개시장의 경기에 따라 다른 일방보다 높거나 낮을 수 있다는 시장균형의 특성을 전혀 고려하지 못하였다. 이 때문에 거래당사자 쌍방 사이에 존재하는 가입 외부성을 제한적으로 내부화될 것이고, 부동산거래시장에서의 중개거래 비중을 낮추는 원인으로 작용할 수 있다.

둘째, 중개보수율 상한이 고정되어 있는 현행 규제에는 중개보수율이 거래금액에 반비례하여

결정되는 시장균형의 특성이 반영되지 못하였다. 매매가격 또는 임대가격은 부동산중개시장의 경기에 따라 큰 폭으로 변동할 수 있는 반면, 시·도 또는 국토교통부가 정하는 중개보수율 상한은 매우 경직적으로 수정되거나 거의 변하지 않기 때문이다. 이 때문에 매매가격 또는 임대가격이 크게 상승하는 시기에는 중개보수도 덩달아 상승할 수밖에 없고, 중개보수에 대한 부담 때문에 매도인(임대인) 또는 매수인(임차인)의 직접거래 비중이 커질 수 있다. 이는 현행 규제가 중개인의 과도한 중개보수 부과를 방지하여 중개인에 의한 중개거래를 활성화하고자 한 도입목적의 정면으로 위배하고 있다는 뜻과 같다.

셋째, 임대차거래에 대한 중개보수율 상한을 매매거래에 대한 중개보수율 상한보다 낮게 규정한 현행 규제는 시장균형에서 중개보수율이 거래금액에 반비례하는 특성을 고려하지 못하였을 뿐만 아니라 그동안 경제성장으로 국민소득과 주택가격이 예전과 다르게 상당히 증가하였다는 점을 반영하지 못한 한계를 가진다. 이 때문에 임대차거래에 대한 중개보수율 상한이 매매거래에 대한 중개보수율 상한보다 더 낮더라도 사실상 임대인과 임차인의 중개보수 부담은 예전에 비해 상당히 높아졌다고 볼 수 있다. 더구나 현행 규제로 인해 임대인 또는 임차인은 부동산중개시장의 경기에 따라 더 낮은 중개보수를 낼 수 있는 기회도 상실했다고 볼 수 있다. 이 점에서 임대차거래에 대한 중개보수율 상한을 매매거래에 대한 중개보수율 상한보다 더 낮게 규제하는 것은 현행 규제의 도입목적과 부합하지 않다고 볼 수 있다. 뿐만 아니라 예전과 다르게 국민소득과 주택가격이 크게 증

가한 점을 고려했을 때 임대인은 물론 임차인도 더 이상 보호할 필요는 없어 보인다.

지금까지 논의를 종합해 보면 현행과 같은 부동산 중개보수 규제는 폐지하는 것이 바람직하다. 그럼에도 불구하고 현행 규제의 도입목적은 고려할 때 거래유형과 상관없이 상대적으로 보호할 필요가 있는 거래당사자에 한하여 부동산 중개보수 부담을 완화하여 줄 필요는 있어 보인다. 다만 이 경우에도 부동산중개시장의 효율성을 위해 부동산 중개보수 상한을 직접 규제하기보다는 사후적으로 관할 시·도가 복지정책의 일환으로 부동산 중개보수 비용을 보전해주는 방식이 더 바람직할 것으로 판단된다.

현행 부동산 중개보수 규제를 폐지한다면 부동산중개시장에 오랫동안 존재해왔던 문제들이 해소될 것인가? 더 깊이 있는 논의와 연구가 필요하겠지만 다음과 같은 기대효과가 예상된다. 첫째, 부동산중개거래가 활성화될 것이다. 중개인이 매도인(임대인)과 매수인(임차인) 사이에 존재하는 가입 외부성을 완전하게 내부화할 수 있기 때문이다. 둘째, 구두에 의한 중개의뢰는 크게 감소할 것이다. 매도인(임대인)과 매수인(임차인) 모두가 서면으로 중개보수를 사전에 확정할 유인이 확대되기 때문이다. 셋째, 부동산중개시장에서 중개인의 허위·과장 광고가 감소할 것으로 예상된다. 허위·과장 광고는 거래상대방 또는 다른 중개인을 교란하고 중개인이 거래당사자 쌍방 사이의 가입 외부성을 완전하게 내부화하여 이윤을 극대화하는 것을 방해하기 때문이다. 다만 부동산시장의 경기에 따라 중개인의 허위·과장 광고의 양상이 달라질 것으로 예상된다. 넷째, 중개서비스에

대한 만족도가 크게 향상될 수 있다. 중개보수율은 매매(임대)가격에 반비례하여 결정되고 중개보수는 중개인이 제공하는 효용에 의해 결정될 것이기 때문이다. 다섯째, 부동산중개시장에 건전한 경쟁이 촉진될 것이다. 부동산중개시장의 경기에 따라 거래당사자 일방이 지불하는 중개보수에 대해 경쟁하면서 중개인이 다른 중개인을 교란할 목적으로 발생해왔던 허위·과장 광고가 감소하고 중개서비스의 질도 개선될 것으로 기대되기 때문이다.

IV. 결론

이 연구에서는 양면시장의 특성을 가진 부동산 중개시장에 대한 이론모형 분석을 통해 시장균형을 도출하고 현행 부동산 중개보수 규제가 시장균형과 비교해 적정하지 못하고 도입목적에도 부합하지 못하다는 것을 발견하였다. 뿐만 아니라 현행 규제를 폐지하는 것이 사회후생을 개선한다는 것도 보여주었다. 다만 현행 부동산 중개보수 규제를 폐지하더라도 현행 규제의 목적을 유지하기 위해 상대적으로 보호할 필요가 있는 부동산거래자의 부동산 중개보수 부담을 줄여주는 방안을 검토할 필요도 있다. 이 경우에도 현행 규제와 같이 부동산 중개보수율 상한을 직접 규제하기 보다는 부동산 중개보수 일부를 복지정책의 일환으로 보전해 주는 방식이 더 바람직할 것으로 판단된다.

한편 부동산 중개보수 규제를 폐지하면 중개보수가 오히려 지금보다 더 인상될 것이라는 우려가 제기될 수 있다. 그러나 이 연구의 이론모형 분석

에 따르면 각 거래당사자에게 부과되는 중개보수는 중개인이 각 거래당사자에게 제공하는 효용과 부동산중개시장의 경기에 의해 결정된다. 이는 부동산 중개보수 규제가 폐지되면 중개보수가 이전보다 인하될 수 있다는 것을 의미한다. 그렇기 때문에 부동산 중개보수 규제를 폐지한다고 중개보수가 이전보다 인상될 것이라고 단언하기는 어렵다.

이 연구의 결과는 일반균형이 아닌 부분균형모형에 기초하고 있다는 한계를 가진다. 특히 부동산중개시장은 시장상황과 거래유형에 따라 시장참여자 간에 복잡한 이해관계가 형성될 수 있다. 이 때문에 현행 부동산 중개보수 규제가 폐지될 경우 여러 부작용이 발생할 수 있는 가능성을 배제할 수 없다. 이 점에서 현행 규제를 폐지할 경우 발생할 수 있는 부작용에 대해 사회적으로 더 깊이 있는 논의가 이루어져야 할 것으로 판단된다.

ORCID

이성복 <https://orcid.org/0000-0002-7976-3400>

참고문헌

1. 국토교통부, 2019, 거래금액 9억 이상 주택 중개보수 한도 조정 방안 등은 검토된 바 없습니다, 2월 11일, 해명자료.
2. 김동련, 2014, 「공인중개사법상 중개보수의 문제점과 개선방안」, 『일감부동산법학』, 9: 49-80.
3. 김동환 · 권대중, 2017, 「공인중개사과다배출이

- 부동산중개업경영난에 미치는 영향」, 『대한부동산 학회지』, 35(1): 103-125.
4. 김성열 · 김태식 · 송근필, 2013, 「우리나라 부동산 중개법인의 발전방향에 대한 연구」, 『대한부동산 학회지』, 31(2): 93-107.
 5. 김윤주 · 이국철 · 강병기 · 김종삼, 2009, 「부동산정보 허위공개 실태분석 연구」, 『부동산학보』, 38: 127-139.
 6. 김혜성 · 현무준 · 김영우, 2014, 「중개수수료에 대한 시장참여자의 만족도 분석: 서울특별시 강서구와 양천구를 중심으로」, 『대한부동산학회지』, 32(1): 25-49.
 7. 심형석 · 임채관 · 김향란, 2008, 「부동산 정보 사이트의 허위매물 현황과 정책제언」, 『부동산학연구』, 14(1): 17-33.
 8. 양원규 · 임재만, 2016, 「왜 전속중개계약제도가 정착되지 않는가?」, 부동산분석학회 학술발표논문집, 2016(1): 191-208.
 9. 이국철, 2009, 「부동산 거래제도 선진화방안 연구」, 국토교통부 연구용역 보고서.
 10. 이무선, 2016, 「공인중개사법 상 ‘중개계약’ 규정의 문제점과 개선방향」, 『홍익법학』, 17(3): 249-278.
 11. 이문석 · 박정일 · 최승영, 2013, 「부동산거래정보망 활성화 방안에 관한 연구」, 『한국지적정보학회지』, 15(1): 177-192.
 12. 이성복, 2018, 「한·미 부동산 중개보수 부과체계 비교」, 부동산포커스 113호.
 13. 임숙녀, 2017, 「부동산 중개수수료 결정체계에 관한 고찰」, 『토지공법연구』, 80: 333-351.
 14. 조항준, 2013, 「부동산 거래 관행의 개선에 관한 연구-중개보수를 중심으로」, 부동산 연구논문총서.
 15. 한국소비자원, 2016, 「모바일 부동산 중개 서비스 이용 관련 실태조사」, 조사보고서.
 16. Armstrong, M. and J. Wright, 2007, “Two-sided markets, competitive bottlenecks and exclusive contracts,” *Economic Theory*, 32(2): 353-380.
 17. DOJ [Department of Justice] and FTC [Federal Trade Commission], 2007, Competition in the Real Estate Brokerage Industry. Federal Trade Commission and the U.S. Department of Justice.
 18. Evans, D. S., 2002, “The Antitrust Economics of Multi-Sided Platform Markets,” NY: Mimeo.
 19. Evans, D. S., 2003, “The antitrust economics of multi-sided platform markets,” *Yale Journal on Regulation*, 20(2): 325-382.
 20. Evans, D. S., R. Schmalensee, M. D. Noel, H. H. Change, and D. D. Garcia-Swartz, 2011, Platform Economics: Essays on Multi-Sided Businesses, Boston, MA: Competition Policy International.
 21. Hagiu, A., 2004, Two-Sided Platforms: Pricing and Social Efficiency, <https://ssrn.com/abstract=621461> (accessed June 10, 2019).
 22. NAR [National Association of Realtors], 2017, Infographic: The 2017 Profile of Home Buyers and Sellers, <https://www.nar.realtor/infographics/infographic-the-2017-profile-of-home-buyers-and-sellers> (accessed June 10, 2019).
 23. OECD, 2009, *Roundtable On Two-Sided Markets*, DAF/COMP/WD(2009)68.
 24. _____, 2017, *Hearing on Rethinking the Use of Traditional Antitrust Enforcement Tools in Multi-sided Markets*, DAF/COMP/WD(2017)55.
 25. Rochet, J. C. and J. Tirole, 2003, “Platform competition in two-sided markets,” *Journal of the European Economic Association*, 1(4): 990-1029.
 26. Rochet, J. C. and J. Tirole, 2006, “Two-sided markets: A progress report,” *The RAND Journal of Economics*, 37(3): 645-667.
 27. Roson, R., 2004, “Two-sided markets: A tentative survey,” *Review of Network Economics*, 4(2): 142-160.
 28. Rutkowski, J., 2003, *The Minimum Wage: Curse*

- or Cure?, Washington, DC: The World Bank.
29. Shy, O., 2009, "Real estate brokers and commission: Theory and calibrations," *Federal Reserve Bank of Boston, Working Papers*, No. 09-8.

논문접수일: 2019년 6월 10일

심사(수정)일: 2019년 7월 16일

게재확정일: 2019년 7월 26일

국문초록

본 논문은 현행 부동산 중개보수 규제의 적정성과 합목적성을 평가하기 위해 부동산중개시장의 현황과 특성을 살펴보고 버트란드경쟁과 중개보수 무규제 가정 하에 부동산중개시장의 균형을 이론적으로 도출하였다. 현행 규제는 중개보수를 거래금액의 일정비율 이내에서 거래당사자 쌍방으로부터 각각 반도록 제한하고 있다. 또한 거래당사자 쌍방에게 적용되는 중개보수율 상한은 동일하며 임대차거래에 대한 중개보수율 상한은 매매거래보다 낮게 설정하였다. 본 연구는 현행 부동산 중개보수 규제가 시장균형의 결과와 비교할 때 적정하지 못할 뿐만 아니라 규제목적에도 부합하지 못하다는 것을 발견하였다. 첫째, 거래당사자 쌍방에게 중개보수 상한을 동일하게 적용하는 현행 규제가 부동산거래시장에서의 중개거래 비중을 낮추는 원인으로 작용할 수 있다. 더 나아가 사회후생을 악화시킬 수 있다. 둘째, 중개보수율 상한이 고정되어 있는 현행 규제가 부동산가격 상승을 시의적절하게 반영하지 못하면 부동산거래자의 중개보수 부담을 가중할 수 있다. 셋째, 임대차거래의 중개보수율 상한을 매매거래보다 더 낮게 설정한 현행 규제는 보호대상을 모호하고 광범위하게 정의하고 있다. 또한 본 연구는 현행 부동산 중개보수 규제를 폐지하는 것이 사회후생을 개선한다는 것을 보였다. 다만 현행 규제의 도입목적은 유지하기 위해 상대적으로 보호할 필요가 있는 부동산거래자의 중개보수 부담을 줄여주는 방안을 마련할 필요가 있어 보인다.

주제어 : 부동산, 중개보수, 가격규제, 양면시장, 교차 네트워크 효과