

2021 제1호

최신외국법제정보

Issue Brief on Foreign Laws

맞춤형 법제정보

- 프랑스 보훈문화진흥 관련 법제 현황
- 영국 보훈문화진흥 관련 법제 현황
- 독일 보훈문화진흥 관련 법제 현황

외국법제동향

- 독일 민법상 중개수수료 규정 관련 최신 동향
- 중국 수출규제법제 체계 및 주요 내용
- 캐나다 아동학대 방지 법제 현황 및 주요 내용
- 프랑스 「농·식품정보투명성법」 체계 및 주요 내용

2021 제1호

최신외국법제정보

Issue Brief on Foreign Laws

독일 민법상 중개수수료 규정 관련 최신 동향

김종길 | 부산대학교 법학연구소 연구교수

I. 들어가며

2020년 12월 23일부터 독일에서는 중개인을 통한 부동산매매시 매도인과 매수인 사이에 중개수수료의 부담에 관한 새로운 원칙이 적용되고 있다. 즉 아파트 및 단독주택의 매도인이 중개인에게 매매 의뢰를 하는 경우 매도인은 최소한 중개수수료의 절반을 부담해야 한다는 것이 골자이다. 2015년 6월부터 시행되고 있는 기존 주문자원칙(Bestellerprinzip)이 부동산매매의 경우에 한해 변경된 것으로 볼 수 있다.¹ 새로운 원칙은 「아파트 및 단독주택 매매계약의 중개에서 중개비용 부담에 관한 법률」²에서 비롯된 것이다. 이 법률에 따라 독일 민법 제656a조부터 제656d조까지에 걸쳐 관련 규정이 신설되었다.³ 동 법률은 2020년 6월 23일 공포되었으며, 중개인들이 새로운 법적 상황에 적응할 수 있도록 하기 위해 공포 후 6개월이 경과한 날(2020년 12월 23일)부터 시행되고 있다. 이에 아래에서는 신설된 독일 민법 규정을 중심으로 부동산중개수수료에 관한 주요 내용과 그간 독일에서 논의되었던 사항들을 살펴보고자 한다.

- 1 2015년 6월 1일부터 독일 전역에서 주택 '임대'시 중개수수료 지급을 주문자원칙에 따르고 있다. 주문자원칙은 중개인에게 주택 공간 중개를 의뢰한 자, 일반적으로 대부분은 임대인이 중개수수료를 전액 부담하는 것으로, 부동산사이트 등을 이용하여 임차할 주택을 찾아 중개인에게 연락을 하는 경우에는 더 이상 임차인이 중개수수료를 지급하지 않게 되었다. 다만 임차인이 부동산중개인을 직접 찾아 임차 조건을 요구하고, 그 조건에 적합한 부동산을 중개하는 업무를 보는 경우에는 임차인도 중개수수료를 지급해야 한다. 중개수수료율에 대한 법적 규제는 없으며, 당사자 사이의 중개계약에 따른다.
- 2 Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser vom 12.06.2020, BGBl. I Nr. 28, S. 1245.
- 3 독일은 이미 중개계약(Maklervertrag)을 독일 민법 제652조 이하에 규정을 두어 전형계약으로 삼고 있다. 일반규정, 소비자소비대처계약 및 유상 자금융통원조의 중개, 혼인중개에 관하여 규정하고 있다.

II. 제개정 배경

1. 문제상황

지금까지 독일에서는 부동산중개수수료를 모든 주(Land)⁴에서 동일한 부담방식과 동일한 금액으로 부담하고 있었던 것은 아니었다. 특히 각 주마다 중개수수료를 부담하는 방식이 다르게 통용되고 있었다. 즉 베를린, 브란덴부르크, 브레멘, 함부르크, 헤센 등 5개 연방 주와 니더작센 일부 지역에서는 매수인이 중개수수료 전액을 부담하였고, 다른 연방 주 및 지역에서는 일반적으로 매수인과 매도인이 거의 균등하게 중개수수료를 부담하고 있었다.⁵ 부동산중개인에 대한 비용을 매도인과 매수인이 어떻게 부담하는지에 관한 통일적이고 구속력 있는 규정이 없었던 것이다.

그러나 중개수수료를 결정짓는 궁극적인 요인은 지역적 관습이 아니라 중개인과 매도인 사이의 개별적 합의이기 때문에, 중개수수료를 거의 균등하게 부담하는 것이 일반적인 지역에서도 매도인은 종종 중개수수료를 적게 부담하거나 전혀 지급하지 않는 사례가 많이 나타났다. 특히 농업지역과 같이 수요가 많은 시장에서 그러한 우회적 방식이 많이 나타났다. 독일에서의 부동산중개수수료는 보통 당사자 한쪽이 부가가치세를 포함하여 3.57%를 부담했는데, 매도인이 중개수수료를 부담하지 않는 경우에는 매수인이 매매가의 최대 7.14%까지 단독으로 중개수수료를 부담할 수 밖에 없었다.⁶ 이로 인해 시장원리에 따른 중개수수료 책정이 어려운 실정이었다.

표1 법률 시행 이전 독일의 주별 중개수수료율

단위: 퍼센트(%)

주	매매가 대비 총비용	매도인 부담율	매수인 부담율
바덴-뷔르템베르크	7.14	3.57	3.57
바이에른	7.14	3.57	3.57
베를린	7.14	0	7.14
브란덴부르크	7.14	0	7.14
브레멘	5.95	0	5.95
함부르크	6.25	0	6.25

4 독일은 바덴-뷔르템베르크, 바이에른, 베를린, 브란덴부르크, 브레멘, 함부르크, 헤센, 메클렌부르크-포어포메른, 니더작센, 노르트라인-베스트팔렌, 라인란트-팔츠, 자를란트, 작센, 작센-안할트, 쉘레스비히-홀슈타인, 튀링엔 등 총 16개의 주(Land, 州)로 이루어져 있다.

5 Deutscher Bundestag Drucksache(BT-Drs) 19/15827, S. 1.

6 부동산매수인은 부동산 취득시 중개수수료뿐만 아니라 취득세, 공증비, 등기신청비 등 부수적 비용을 포함하면 매매가의 15%까지 들기 때문에 부동산 매매가 부담이 되고 있는 상황이다: <https://www.remax.de/neuen-Gesetz-zur-Maklerprovision-2.aspx> (최종방문일: 2021년 2월 28일)

주	매매가 대비 총비용	매도인 부담율	매수인 부담율
해센	5.95	0	5.95
메클렌부르크-포어포메른	5.95	2.38	3.57
니더작센	7.14	3.57	3.57
	4.76~5.95	0	4.76~5.95
노르트라인-베스트팔렌	7.14	3.57	3.57
라인란트-팔츠	7.14	3.57	3.57
자를란트	7.14	3.57	3.57
작센	7.14	3.57	3.57
작센-안할트	7.14	3.57	3.57
슐레스비히-홀슈타인	7.14	3.57	3.57
튀링엔	7.14	3.57	3.57

출처: immoverkauf24, 2020.12.

2. 재개정 목적

「아파트 및 단독주택 매매계약의 중개에서 중개비용 부담에 관한 법률」의 목적은 독일 전역에서 통일적이고 구속력 있는 새로운 규정을 통해 아파트 및 단독주택 매매계약의 중개에 대한 투명성과 법적 안전성을 높이고, 사실상의 곤경상황을 악용하지 못하도록 매수인을 보호하려는 것이다.⁷ 중개비용은 보통 매도인의 매도행위에 의해 야기되고 무엇보다도 자신의 이익을 위해 발생하는 것인데, 매매계약의 중개에서 발생하는 수수료의 전액 또는 많은 금액을 매수인이 지급하는 것을 방지하기 위한 것이다. 일반적으로 매수인도 중개인의 중개행위 내지 업무에서 이익을 얻는다는 점을 감안하여 중개수수가 전가되는 것을 완전히 배제할 수는 없다고 할 것이고, 이때에 중개수수료는 총 중개보수의 최대 50% 한도까지가 적절할 것으로 보았다.⁸

또한 매수인은 매도인이 자신이 부담해야 할 중개수수료를 지급했다는 것을 증명하기 전까지는 중개수수료를 지급할 의무가 없다.⁹ 예를 들어 이러한 원칙은 매수인이 중개인의 유일한 계약당사자인 경우 중개비용을 책정하는데 적합한데, 이때에는 매수인이 일차적으로 지급의무를 부담하고, 최대 50:50으로 비용을 분담할 수 있다는 원칙이 그대로 유지된다.¹⁰ 그리고 양 당사자가 중개인에게 의뢰한 경우에 중개수수료는 서로 균등하게 부담하는 것이 의무이다.¹¹

7 BT-Drs 19/15827, S. 1.

8 BT-Drs 19/15827, S. 2.

9 BT-Drs 19/15827, S. 2.

10 BT-Drs 19/15827, S. 2.

11 BT-Drs 19/15827, S. 2.

III. 신설 규정의 내용

1. 중개계약의 문면방식

독일 민법 제656a조 [문면방식]¹²

아파트 또는 단독주택 매매계약을 체결할 기회를 알선하거나 그러한 계약을 중개하는 것을 대상으로 하는 중개계약은 문면방식을 필요로 한다.

신설된 제4관 “아파트 및 단독주택 매매계약의 중개”(Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser) 규정은 표제의 표시대로 아파트와 단독주택과 관련된 중개 계약에만 제한적으로 적용된다.¹³ 연립주택,¹⁴ 미개발 토지, 자신의 집을 짓기 위해 토지를 매수하는 소비자, 상업용 부동산이나 다수 당사자들에게 임대된 주택이 매매계약의 목적물인 경우에는 당해 법률이 적용되지 않는데, 아파트 및 단독주택 매매계약의 잠재적 매수인과 유사한 곤경상황에 처했다고 가정할 수 없다고 보았다.¹⁵

법률 시행 이후부터는 독일 민법 제656a조에 따라 아파트 또는 단독주택 매매계약을 체결할 기회를 알선하거나 그러한 계약을 중개하는 것을 대상으로 하는 중개계약은 문면방식으로 해야 한다. 문면방식은 독일 민법 제126b조에 따른다.¹⁶ 중개계약의 내용은 잠재적 매수인뿐만 아니라 매도인 모두를 위해 이메일, 팩스, 문자 등 전자문서를 포함하여 문서화해야 하고, 구두 합의 및 약속 행위 등은 더 이상 부동산중개계약의 효력발생요건으로는 충분하지 않다고 본다. 이러한 방식으로 계약 내용의 불분명함을 방지할 수 있다. 실제로 실무에서는 중개계약의 체결 여부와 내용 등에 대해서 당사자들 사이에 분쟁이 발생하는 경우가 많았는데, 신설 규정으로 하여금 계약 내용에 대한 불확실성을 사전에 방지하고, 주거용 부동산중개업의 투명성을 높이고자 하는 목적이 있는 것이다.¹⁷ 중개계약이 문면방식

12 독일 민법 제656a조의 원문은 다음과 같다: (Textform) Ein Maklervortrag, der den Nachweis der Gelegenheit zum Abschluss eines Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus oder die Vermittlung eines solchen Vertrags zum Gegenstand hat, bedarf der Textform.

13 여기에서 ‘Wohnung’ 개념은 주거용으로 사용되는 방의 조합의 의미를 가지는데, 독일에서 Wohnung(보통)은 보통 거실, 주방, 방 등으로 구조화된 주택을 가리키며, 비교적 주택 형태의 상위개념으로 이해되고, 단독주택이 대부분인 독일에서는 특별한 주택 형태로 볼 수 있다. 우리나라에서는 이 글에서 번역하고 있는 독일식 ‘아파트’ 외에도 ‘공동주택’으로 번역되고 있다. 이 글에서는 아파트로 번역하였다.

14 연립주택(MFH, Mehrfamilienhäuser)은 보통 독일식 아파트와 단독주택이 절충된 4층 이하의 주택 형태로서, ‘다가구주택’으로도 번역되며, 해당 법률이 적용되지 않는다. <https://www.immoverkauf24.de/immobilienmakler/maklerprovision/> (최종방문일: 2021년 2월 28일)

15 BT-Drs 19/15827, S. 18.

16 독일 민법 제126b조 (문면방식) 법률에 따라 문면방식이 요구되는 경우에는 표의자의 신원을 명시한 읽을 수 있는 표시가 지속적 자료저장장치에 제출되어야 한다.

17 BT-Drs 19/15827, S. 19.

으로 체결되지 않은 경우에는 독일 민법 제125조제1문에 따라 계약은 무효가 된다.¹⁸

2. 중개비용 규정의 인적 적용범위

독일 민법 제656b조 [제656c조와 제656d조의 인적 적용범위]¹⁹

제656c조와 제656d조는 매수인이 소비자인 경우에만 적용된다.

아파트와 단독주택과 관련된 중개계약에만 제한적으로 적용하는 것과 더불어, 독일 민법 제656b조는 동법 제656c조와 제656d조의 인적 적용범위를 제한하고 있다. 적용의 전제조건은 우선 중개인이 사업자라는 것이다. 사인이 개별적으로 주거용 부동산에 관한 매매계약을 중개하는 경우에는 아파트 및 단독주택 매매계약의 잠재적 매수인과 유사한 곤경상황에 처했다고 가정할 수 없으며, 보수 약정과 관련한 당사자들의 계약의 자유를 제한할 필요도 없다고 보았다.²⁰

그리고 독일 민법 제656c조와 제656d조를 적용하려면 아파트 및 단독주택의 매수인이 자연인일 것을 요구한다. 이는 일반적으로 아파트 또는 단독주택을 취득하는 것은 실제적 측면에서뿐만 아니라 경제적 측면에서 모두 특별히 중요한 결정이며, 따라서 특히 보호받을 가치가 있는 사인을 포함한다.²¹ 또한 이는 아파트 또는 단독주택을 직접 이용하거나 친인척에게 제공하고자 하는 사람들뿐만 아니라 안전한 노후대책을 원하는 사람들에게도 적용된다.²² 반면에 주거용 부동산을 대규모로 취득하는 부동산투자자는 일반적으로 법인의 법적 형태로 조직되어 있으므로 독일 민법 제656c조와 제656d조의 적용범위에 속하지 않는다.

또한 독일 민법 제656b조에서 명확하게 명시하고 있는 바와 같이 아파트 및 단독주택의 매수인은 소비자일 것을 요구한다. 소비자 개념은 독일 민법 제13조에 따른다.²³ 매수인과 중개인은 각각 소비자와 사업자의 관계에 있으므로, 독일 민법 제312조 이하의 소비자계약에 관한 규정이 적용된다. 예를 들어 중개인이 매수인에게 철회권에 대한 법적 사항의 설명 등을 이행하지 않았다면, 중개계약은 효력이 없다고 할 것이다. 매수인은 소비자로서 철회권을 가지며, 철회기간은 철회권 고지일부터 14

18 독일 민법 제125조 (방식결로 인한 무효) 법률에 따라 요구되는 방식을 갖추지 않은 법률행위는 무효이다. 법률행위에 따라 정해진 방식의 결로 의심스러운 때에는 마찬가지로 무효로 한다.

19 독일 민법 제656b조의 원문은 다음과 같다: (Persönlicher Anwendungsbereich der §§ 656c und 656d) Die §§ 656c und 656d gelten nur, wenn der Käufer ein Verbraucher ist.

20 BT-Drs 19/15827, S. 19.

21 BT-Drs 19/15827, S. 19.

22 BT-Drs 19/15827, S. 19.

23 독일 민법 제13조 (소비자) 소비자라 함은 주로 자신의 영업활동이나 독립적 직업활동에 속하지 않는 목적으로 법률행위를 하는 모든 자연인을 말한다.

일이다.²⁴ 그러나 일반적으로 매도인과 매수인은 공증을 동반한 매매계약을 실제로 체결할 때까지 14일 이상의 기간을 부동산중개인과 협조하기 때문에, 대부분의 경우 철회권을 행사할 수 없게 된다.²⁵

한편 매도인이 자연인인지 법인인지 여부는 이 규정의 적용에서 중요하지 않다. 왜냐하면 독일 민법 제656c조와 제656d조에 대응하기 위한 잠재적 매수인의 사실적 곤경상황은 시장 동향에서 비롯되거나, 사업자가 자연인에게 매도하는데 국한되지 않는 통상적으로 정해진 계약 형태 및 수수료율에서 비롯되기 때문이다.²⁶ 그러나 매수인이 법인인 경우에는 당사자들의 계약의 자유를 제한해야 하는 잠재적 매수인과 유사한 곤경상황을 가정할 수 없다고 보았다.²⁷

3. 양 당사자에 대한 업무상 보수청구

독일 민법 제656c조 [양 당사자에 대한 업무상 보수청구]²⁸

- ① 중개인이 아파트 또는 단독주택 매매계약의 양 당사자로부터 중개료를 약속받은 경우에는, 양 당사자가 동일한 금액으로 의무화하는 방식으로만 행할 수 있다. 중개인이 매매계약의 당사자 한 쪽과 그 당사자를 위해 무상으로 활동하기로 약정한 경우, 중개인은 상대방에게도 중개료를 약속받을 수 없다. 면제는 중개인의 다른 계약 당사자들에게도 효력이 있다. 계약을 통해 제3문에서 벗어날 수 없다.
- ② 제1항제1문과 제2문에서 벗어나는 중개계약은 효력이 없다. 제654조는 영향을 받지 않는다.

실제로 부동산매매에서 중개인을 통하고자 하는 계획은 일반적으로 당사자 한쪽, 대부분은 매도인에게 의해서만 야기되며, 중개인의 중개서비스 상당수가 매도인의 이익을 위해 제공되지만, 앞서 설명한 바와 같이 지금까지 잠재적 매수인은 종종 중개수수료를 전액 또는 많은 금액을 부담하도록 강요받는 경우가 많았다.²⁹ 중개수수료를 매수인과 매도인이 거의 균등하게 부담하는 지역에서도 매수인에게만

24 독일 민법 제355조제2항에 따라 일반적인 소비자계약에서의 철회기간은 14일이며, 통신판매계약 등 기타 경우에는 독일 민법 제356조 이하의 규정에 따라 철회기간이 정해질 수 있다.

25 <https://www.kampmeyer.com/bestellerprinzip/> (최종방문일: 2021년 2월 28일)

26 BT-Drs 19/15827, S. 19.

27 BT-Drs 19/15827, S. 19.

28 독일 민법 제656c조의 원문은 다음과 같다: (Lohnanspruch bei Tätigkeit für beide Parteien) (1) Lässt sich der Makler von beiden Parteien des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklerlohn versprechen, so kann dies nur in der Weise erfolgen, dass sich die Parteien in gleicher Höhe verpflichten. Vereinbart der Makler mit einer Partei des Kaufvertrags, dass er für diese unentgeltlich tätig wird, kann er sich auch von der anderen Partei keinen Maklerlohn versprechen lassen. Ein Erlass wirkt auch zugunsten des jeweils anderen Vertragspartners des Maklers. Von Satz 3 kann durch Vertrag nicht abgewichen werden. (2) Ein Maklervertrag, der von Absatz 1 Satz 1 und 2 abweicht, ist unwirksam. § 654 bleibt unberührt.

29 독일 민법 제652조제1항제1문은 "계약 체결을 위한 기획의 알선 또는 계약의 중개에 대해 중개료를 약속한 자는 계약이 중개인의 알선 또는 중개로 인해 성립한 경우에만 중개료를 지급할 의무를 진다."라고 규정하여, 중개계약에서 계약당사자의 중개료지급 의무를 명시하고 있다. 이에 따라 중개인도 중개료를 청구할 권리를 가진다.

수수료가 부과되는 경우가 많았다.

새로운 규정에 따라 앞으로는 당사자들의 수수료지급의무는 현지상황과 일반적인 시장상황에 근거하여 어느 당사자가 상대방에게 중개비용을 전가할 수 있는지에 따라 결정되지 않는다.³⁰ 오히려 부동산 매매에서의 실제적 상황들을 고려하여, 중개인이 양 당사자의 정당한 이익을 위해 중개서비스를 제공하도록 하고, 그에 따라 원칙적으로 수수료를 절반씩 부담하는 것이 적절하다는 사실에 근거해야 한다.³¹ 이는 중개인이 매도인과 매수인 모두와 중개계약을 체결하고 중개수수료를 50:50으로 합의한 경우에 적용된다. 이러한 모습이 일반적인 부동산중개계약의 형태가 될 것이며, 중개수수료를 누가 먼저 지급하는가에 관한 내용은 없다. 중개인의 업무는 엄격한 중립의무로 특징지어지며, 따라서 비용을 예외적으로 다른 방식으로 부담할 이유가 없다.³² 긴장된 시장상황 속에서도 어떤 당사자도 처음부터 다른 약정에 따른 요구를 이행하도록 강요당할 필요가 없도록 수수료를 절반씩 부담하는 것을 의무화한 것이다.³³ 따라서 이와 다른 약정은 효력이 없다.

다만 부동산매매에서의 중개수수료를 법률로 정하지는 않았다. 지금까지 통상적으로 적용되었던 당사자 한쪽 부담분인 매매가의 3%를 기준으로 2% 내지 4%로 서로 협의하여 정할 수 있고, 수수료 책정의 다양한 가능성을 열어 놓고 있어서 법률 시행 이후 시장 관행으로 정착될 것인지를 살펴 볼 필요가 있다.

한편 매매계약의 당사자 한쪽이 중개인에게 이중 업무(Doppeltätigkeit)³⁴를 제외하고 자신의 요청을 이행할 수 있는 유일한 권한을 위임하는 경우에는 독일 민법 제656c조가 적용되지 않는다. 이러한 경우는 이전과 변경되지 않았다. 잠재적 매수인만 의뢰하거나 매도인만 중개의뢰한 경우 당사자 한쪽과 중개인 사이의 계약 관계만 존재하며, 따라서 우선은 계약자만이 약정된 수수료를 지급해야 한다.³⁵

또한 이러한 기존의 주문자원칙은 중개인이 첫 번째 의뢰인, 일반적으로 매도인과 무상으로 업무를 제공할 것을 약정하고, 그 후에 매수인만 수수료를 지급한다는 약속으로 우회할 수 없다.³⁶ 즉 중개인이 당사자 한쪽과 무상 활동을 합의하면, 더 이상 매매계약의 상대방과도 수수료약정을 체결할 수 없다. 중개인이 매도인을 위해 무상으로 활동하고 사실상 곤경상황을 이용하여 매수인과 과도한 수수료를 약정한다는 사실로 인해 독일 민법 제656c조 규정을 우회할 위험이 있기 때문에 동법 동조 동항 제

30 BT-Drs 19/15827, S. 19; Zeitschrift für Immobilienrecht(ZfIR) 2020, 488.

31 BT-Drs 19/15827, S. 19.

32 BT-Drs 19/15827, S. 19.

33 BT-Drs 19/15827, S. 19.

34 중개인이 매도인과 매수인 모두와 중개계약을 체결한 경우 발생하는 업무를 말한다.

35 BT-Drs 19/15827, S. 19.

36 BT-Drs 19/15827, S. 19.

2문을 규정하였다.³⁷ 이러한 이유로 무상성이 처음부터 이미 약정된 것인지, 아니면 특별한 방식이 요구되지 않고 일관된 행동을 통해 성립될 수 있는 추후의 면제에 따른 것인지는 중요하지 않다.³⁸ 동법 동조 동항 제3문에 따라 당사자 한쪽에 대한 수수료청구의 사후 배제 또는 감액은 다른 당사자에게도 유리한 효과가 있다.³⁹

4. 중개비용에 관한 약정

독일 민법 제656d조 [중개비용에 관한 약정]⁴⁰

- ① 아파트 또는 단독주택에 관한 매매계약의 당사자 한쪽만이 중개계약을 체결한 경우, 상대방이 중개료를 지급하거나 상환하도록 의무화하는 약정은 중개계약을 체결한 당사자가 최소한 동일한 금액으로 중개료를 지급해야 할 의무가 있는 경우에만 유효하다. 상대방에 대한 청구권은 중개계약을 체결한 당사자가 자신의 중개료지급의무를 이행하고 자신 또는 중개인이 이에 대한 증거를 제공하는 경우에만 발생한다.
- ② 제656c조제1항제3문 및 제4문은 이에 준용된다.

중개인이 매매계약의 당사자 한쪽과 그 당사자를 위해 무상으로 활동하기로 약정한 경우가 아닌 한, 관련 당사자들은 독일 민법 제656d조제1항제1문에 따라 중개인과 계약 관계가 없는 당사자에게 중개 비용을 등가적으로 부담하는 것을 약정할 수 있다. 이는 중개인의 직접적 또는 간접적 청구권이 발생하는 매매계약 당사자들의 약정(예: 제3자를 위한 계약, 이행인수, 면책)뿐만 아니라, 중개인이 계약당사자가 아닌 당사자와 한 약정(예: 채무인수) 모두에 적용된다.⁴¹ 그러나 어떤 경우에도 요건은 중개인의 계약당사자는 최소한 동일한 금액으로 수수료를 지급해야 하는 의무가 남아있으므로, 상대방은 최소한 전체 비용의 절반에 해당하는 비용을 지급할 수 있도록 하는 것이다.⁴² 따라서 중개계약에 관련되지 않은 당사자의 채무인수는 더 이상 고려되지 않는데, 이는 중개계약에 의해 총채무의 발생을 초래하기 때문이다. 그러나 현재 중개인은 계약당사자가 아닌 상대방에게 중개수수료 전액을 청구할 수

37 BT-Drs 19/15827, S. 20.

38 BT-Drs 19/15827, S. 20.

39 BT-Drs 19/15827, S. 20.

40 독일 민법 제656d조의 원문은 다음과 같다: (Vereinbarungen über die Maklerkosten) (1) Hat nur eine Partei des Kaufvertrags über eine Wohnung oder ein Einfamilienhaus einen Maklervertrag abgeschlossen, ist eine Vereinbarung, die die andere Partei zur Zahlung oder Erstattung von Maklerlohn verpflichtet, nur wirksam, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, zur Zahlung des Maklerlohns mindestens in gleicher Höhe verpflichtet bleibt. Der Anspruch gegen die andere Partei wird erst fällig, wenn die Partei, die den Maklervertrag abgeschlossen hat, ihrer Verpflichtung zur Zahlung des Maklerlohns nachgekommen ist und sie oder der Makler einen Nachweis hierüber erbringt. (2) § 656c Absatz 1 Satz 3 und 4 gilt entsprechend.

41 BT-Drs 19/15827, S. 20.

42 BT-Drs 19/15827, S. 20.

는 없다. 보통은 매도인이 중개인과 중개계약을 체결하고, 중개수수료 전액을 인수하여 지급한 후, 매수인으로부터 수수료의 일부를 회수하는 방식을 취할 수 있다.⁴³

독일 민법 제656c조의 경우와 유사하게, 독일 민법 제656d조제2항에 따라 우회 방지를 위해 계약 당사자에 대한 수수료청구의 사후 배제 또는 감액은 상대방에게 유리한 효과가 있다.⁴⁴ 독일 민법 제656d조제1항제2문도 우회를 방지하는 역할을 하는데, 동법 동조 동항 제1문에 따른 약정으로부터의 청구권은 중개인의 원래 계약당사자가 중개수수료지급의무를 이행하고 그의 부담분을 지급한 것을 입증한 경우에 발생한다. 매도인에 의한 중개수수료지급 입증은 매우 예외적인 경우로서, 우선은 중개인이 오로지 매도인과 계약을 체결하고, 이후 중개수수료가 매도인으로부터 매수인에게 전가되어야 할 경우에만 필요하다.⁴⁵ 그러면 매수인은 동일한 금액의 중개수수료를 송금하기 전에, 매도인의 중개수수료 지급에 대한 증거를 청구할 수 있는 것이다.

상대방이 우선권을 주장하고, 중개인이 실제 의뢰인에게 자신의 권리를 주장하지 않는 것은 피해야 한다. 이는 독일 민법 제656d조제2항에 따라 동법 제656d조제1항제1문에 따른 약정에 영향을 미치지 않지만, 이러한 경우 매수인은 부당이득법상 반환청구 집행에 부담을 받게 될 것이다.⁴⁶ 입증 방식은 원칙적으로 개별 사안에 따라 다르겠지만, 대부분의 경우 계좌입출금 거래내역이나 송금확인서 제출을 고려할 수 있다.⁴⁷

IV. 나오며

부동산매매계약시 중개수수료에 관한 독일의 새로운 원칙은 무엇보다도 부동산 취득에서의 경제적 부수비용을 줄이고 매수인의 부담을 덜게 하여 매수인 보호에 긍정적인 기능을 나타낼 것으로 보인다. 그리고 법률의 목적에서 밝힌 바와 같이 독일 전역에서 통일적이고 구속력 있는 새로운 규정을 통해 부동산중개에 대한 투명성을 높일 것이다. 이를 통해 한편으로는 부동산 중개시장이 더욱 전문화될 수 있다. 등가적인 비용분담에 따라 매도인도 중개인과의 협의에서 더 강한 자세를 취하게 될 것이고, 중개인은 수수료 금액을 정당화하기 위해 자신들의 중개업무의 범위나 부가가치를 정확하게 설명할 것이다. 향후에는 보다 전문적인 중개인들만이 시장에 남아 있을 것이다.

43 <https://www.immoverkauf24.de/immobilienmakler/maklerprovision/> (최종방문일: 2021년 2월 28일)

44 BT-Drs 19/15827, S. 20.

45 https://www.immobilienscout24.de/anbieten/gewerbliche-anbieter/tipps/aktuelle-themen/bestellerprinzip-bei-kauf/Experten-Interview_2020.html (최종방문일: 2021년 2월 28일)

46 BT-Drs 19/15827, S. 20.

47 BT-Drs 19/15827, S. 20.

일부 매수인들은 매도인이 부동산 매매가격에 자신들의 중개수수료 부담분을 추가하여 매수인에게 전가할 것을 우려하기도 한다. 이러한 점에서 중개인의 역할은 더 중요하다. 중개서비스를 무상으로 제공하는 중개인, 매도인의 이익만을 위해 활동하는 중개인은 장기적으로 시장점유율을 유지할 수 없을 것이다. 매도인과 매수인 모두의 이익을 위해 업무를 보는 진지한 중개서비스 제공을 하는 중개인만이 시장에서 경쟁력이 우세하기 때문에 장기적으로는 더 많은 영업과 수익을 창출할 수 있을 것이다.

다만 부동산임대차계약시에는 주문자원칙이 여전히 적용된다. 중개인에게 중개를 의뢰한 자, 대부분 임대인이 중개수수료를 전액 부담하는 원칙으로, 이 또한 임차인을 보호함과 동시에 중개인의 적절한 업무 수행을 위해 시행하는 것으로 살필 수 있다.

결과적으로 독일은 부동산 관련 중개보수 문제에 대해 부동산중개시장의 제반 상황을 살피고, 지속적이고 점진적으로 개편하는 과정을 실제로 거치고 있음을 알 수 있다. 여기에서 우리의 부동산중개보수 법정책에서 고려할 수 있는 것은 중개인의 적절한 업무수행에 대한 중개보수 책정 및 중개수수료의 적정성과 균등한 부담방식뿐만 아니라, 종국적으로는 중개시장의 투명성을 높이고 전문화할 수 있는 방안을 모색하고 지향하고 있다는 점이다. 독일 민법상 신설 규정은 그러한 방향성 제고를 위한 일부에 불과할 뿐이다.

참고문헌

- Deutscher Bundestag Drucksache(BT-Drs) 19/15827.
- Gesetz über die Verteilung der Maklerkosten bei der Vermittlung von Kaufverträgen über Wohnungen und Einfamilienhäuser vom 12.06.2020 – Bundesgesetzblatt Teil I 2020 Nr. 28 23.06.2020 S. 1245.
- Immo Scout24, https://www.immobilienscout24.de/anbieten/gewerbliche-anbieter/tipps/aktuelle-themen/bestellerprinzip-bei-kauf/Experten-Interview_2020.html
- immoverkauf24, <https://www.immoverkauf24.de/immobilienmakler/maklerprovision/>
- KAMPMEYER, <https://www.kampmeyer.com/bestellerprinzip/>
- RE/MAX, <https://www.remax.de/neuen-Gesetz-zur-Maklerprovision2.aspx>
- Zeitschrift für Immobilienrecht(ZfIR) 2020.

KLRI

맞춤형 법제정보 신청 안내

한국법제연구원 글로벌법제전략팀은 정부부처, 공공기관 등을 대상으로 외국 법제 조사 신청을 받아, 조사결과를 무료로 제공하고 있습니다.

제공내용 정보

- 주요 국가(미국, 영국, 캐나다, 호주, 독일, 프랑스, 일본, 중국 등)법령의 제·개정 내용
 - 국내 현안에 대한 외국 법제 현황 및 내용
 - 정부 입법 정책 수립에 필요한 외국 법령 정보
 - 정부 부처 관련 업무에 대한 법령 정보
- ※ 개인적인 연구(예, 학위논문 작성) 관련 및 단순 법령은 제외되며, 내용이 지나치게 광범위하거나 모호한 범위의 정보제공은 불가능할 수 있습니다.

신청방법

- 한국법제연구원 홈페이지(www.klri.re.kr)를 통하여 신청을 받습니다.
⇒ 홈페이지 접속 → 하단의 수요자 맞춤 서비스 중 “맞춤형 외국법제정보 신청” Click (회원가입 후 로그인)
- 최신외국법제정보 담당자에게 메일로 신청하실 수 있습니다.
⇒ 신청메일주소 : foreignlaw@klri.re.kr
※ 신청시, 대상 국가 법령 및 제도의 명칭 등을 구체적으로 명시하여야 합니다.

접수 및 문의



TEL. (044) 861-0471 FAX. (044) 868-1947
E-Mail. foreignlaw@klri.re.kr www.klri.re.kr

배포

- 정기간행물 형식으로 발간되고 있으며, 정부부처, 공공기관 등에 배포 중입니다.
- 신청하시는 경우 ‘최신외국법제정보’를 무료로 보내드립니다.

미래혁신과 국민행복을
추구하는 글로벌 입법
연구 플랫폼
한국법제연구원



발행일 2021년 4월 30일 | 발행인 김계홍 | 발행처 한국법제연구원(www.klri.re.kr)

주소 30147 세종특별자치시 국책연구원로15 한국법제연구원

TEL (044) 861-0300 | FAX (044) 868-9913

