주택중개체크리스트 개발방향에 관한 연구

오 동 훈 *
유 병 선 **
홍 형 옥 ***

Ⅰ. 서론
1. 연구의 배경 및 연구 목적

Ⅱ 체크리스트 제도 및 주택거래시 고려사항
1. 문헌의 분석방법
2. 주택거래시 고려사항

Ⅲ. 중개대상물 확인·설명서의 내용분석
1. 우리나라의 중개대상물 확인·설명서
2. 미국의 중개대상물 확인·설명서
3. 우리나라와 미국의 중개대상물 확인·설명서의 비교

Ⅳ. 주택중개체크리스트의 소비자 요구도 분석
1. 연구방법과 절차
2. 조사대상자의 일반적 특성
3. 주택중개실태
4. 주택중개체크리스트 세부사항의 요구도 분석

Ⅴ. 주택중개체크리스트 개발 방향
1. 제도정착 및 법적 책임
2. 소비자 요구사항의 포괄적 수용
3. 적절한 기준개발
4. 중개인·매도인·매수인의 체크사항 분리 및 책임범위 명확화

Ⅵ. 종합

Ⅰ. 서 론

1. 연구의 배경 및 연구 목적

지난 반세기동안 우리나라는 주택의 절대적인 부족문제로 인해 주택을 대량으로

* 서울시립대학교 교수
** 경희대학교 박사과정
*** 경희대학교 교수

공급하는 데 정책적 관심이 집중되어 왔으며, 개별 소비자들도 살기에 적합한 주택을 선택하기보다는 주택을 보유하고 있는 것만으로도 상당한 부를 축적할 수 있었으므로 재산증식의 수단으로서 주택을 선택해 왔었다. 우리나라도 주택보급율이 1999년말 93.3%(건설교통부, 1999)로 이제는 절대적인 주택수의 부족문제가 어느 정도 해결되었다고 볼 수 있으며, 미분양 아파트도 속속 나타나는 현실로 미루어 볼 때 소비자들도 투기적인 주택구입보다는 자신들이 거주할 쾌적한 주택을 선택하는데 관심을 가지게 되었다. 이러한 현 시점에서 삶의 질을 향상시키는 하나의 방안으로써 쾌적하고 편리한 주거를 지원하기 위한 학문적·제도적 접근이 필요하다고 보며, 본 연구는 이중 주택선택과정에서 수반되는 주택중개제도, 특히 주택중개체크리스트제도에 국한하고자 한다.

좋은 주택은 인간의 생활에 필수적이며, 쾌적한 주거생활의 시작은 주택의 선택에서부터 시작된다. 주택선택과정은 매우 복잡하고 여러 가지 전문적인 지식이 요구되는 과정이다. 개별 소비자의 입장에서 주택을 구입할 때에는 선택할 수 있는 주택정보에 대한 문제, 법적인 권리문제, 주택구입에 필요한 자금조달문제, 안전하고 적절한 주택설비와 시설에 대한 문제 등 많은 문제에 직면하게 된다. 이러한 여러 가지 문제 해결을 위해 소비자들은 부동산중개서비스를 이용하게 되며, 부동산중개인은 주택매매나 임대차시 필요한 서비스를 제공해 소비자의 주택선택과정을 돕는 역할을 한다.

하지만 우리나라의 부동산중개서비스는 많은 문제점이 제기되고 있다. 특히, 소비자들이 중개서비스 수준에 불만족하고 있는데 한 연구결과(국토연구원, 1999)에 의하면, 응답자의 31.1%가 중개업자가 제공하고 있는 중개서비스에 대해 불만족스럽다고 응답하였다. 이미 선진국의 부동산업에서는 주택자금관련 대출, 인터넷을 통한 부동산 전자상거래 등이 시행되고 있지만, 우리나라 부동산시장의 대부분은 아직 전근대적인 거래관행으로 운영되고 있는 현실이다. 그러나 사회·경제적 변화와 시장개방에 따른 외국 부동산업체의 국내 진출 그리고 부동산금융의 다양화 등은 부동산업 전반에 커다란 변화를 가져오고 있으며, 2000년 7월말부터는 중개수수료가 인상됨에 따라[1] 소비자들도 부동산중개인에게 다양한 선호와 필요사항을 요구해 나갈 분위기가 조성되고 있다. 따라서 중개인들도 적당히 물건을 구두로 설명하고 계약을 체결하는 중개방식에서 벗어나 전문적이고 다양한 서비스를 제공할 수 있도록 요구되고 있다.

---

1) 7월 29일부터 부동산 중개수수료가 현행보다 20%~100%(단, 매매 6억원, 임대 3억원 이상은 자율화) 오르며, 중개수수료율 체계가 기존 9단계에서 3단계로 줄어든다(한국경제신문, 2000. 7. 5).

주택중개의 과정에서 중개인이 소비자에게 제공하는 대표적인 서비스가 물건확인설명서제도이다. 이는 현행 법률에 규정된 사항으로 중개업자가 중개의뢰를 받는 경우에는 당해 중개대상물의 권리관계, 법령에 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등과 기타 대통령령에서 정하는 사항을 확인하여 이를 서면으로 작성하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하는 것을 내용으로 하고 있다(부동산중개업법 제17조 1항). 또한 계약이 성립되어 거래계약서를 작성할 때는 서명·날인한 물건확인설명서를 거래당사자 쌍방에게 교부하도록 되어 있다(부동산중개업법 제17조 3항). 하지만 이들 내용은 주로 부동산물건에 대한 기본적인 사항과 권리관계에 국한되어 있어 중개서비스수준을 제고하기 위한 정책방안으로 중개대상물에 대해 정확하고 구체적인 정보를 제공하도록 하는 체크리스트(매물상태설명서)제도의 도입이 제기되어 왔다(류해웅, 1999).

정부에서는 2000년 1월 28일 공포 개정된 부동산중개업법에서는 동법에서 확대된 중개대상물의 확인·설명사항에 필요한 사항을 확대하였다(건설교통부, 2000). 개정내용의 주요골자는 중개업자가 중개대상물을 확인하여 중개의뢰인에게 설명해야 하는 사항이 주로 중개대상물의 권리사항에만 국한되던 것을 중개대상물의 상태 및 입지까지도 확대시켰다. 이번에 개정된 부동산중개업법은 관련 업계의 의견을 받아 심사한 뒤 오는 7월말부터 중개업자가 매물의 상태에 대해 정보를 종합적으로 점검, 제공하도록 할 계획이다(세계일보, 2000. 3. 6). 앞으로는 보다 세밀한 체크리스트제도가 도입됨에 따라 어느 정도까지 구체화할 것인지가 시급히 해결되어야 할 문제로 대두되었다.

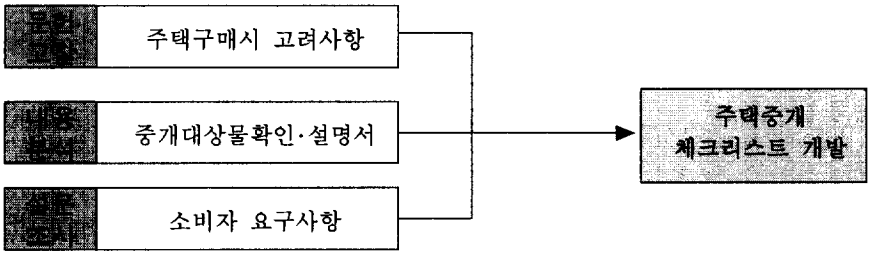
한편, 현행 부동산중개업법에는 부동산중개시 거래되는 대상물에 대한 확인·설명서를 주거용과 비주거용을 이원화하고 있지 않다. 하지만 주택과 주택 외의 다른 부동산은 특성이 다르다. 주택은 생활의 장으로 안정되고 편안한 주거생활을 영위하기 위해서는 주택의 권리관계가 법적으로 안정된 상태가 전제되어야 함은 물론이고 주택의 상태 및 주변환경과의 입지여건에 대한 아주 세밀한 점검이 필요하다. 때문에 현재 중개대상물 확인·설명서에서 제시하고 있는 권리관계와 구체적으로 제시되어 있지 않은 중개대상물의 상태와 입지에 대한 사항만을 확인하고 주택을 선택한다면 진정한 의미의 주택을 제공하였다고 볼 수 없다. 그러므로 주택중개시에 점검해야 할 대상물 확인·설명서는 따로 시행되는 것이 바람직하다. 따라서, 본 연구에서는 아직 중개대상물 확인·설명서에 대한 구체적인 시행규칙안이 나오지 않은 시점에서 주택거래시 확인해야 하는 내용을 다양한 각도로 접근하여 소비자들이 좋은 주택을 선택할 수 있고 중개서비스의 질도 향상시킬 수 있도록 주택중개시 확인해야 하는

세부사항을 제안하여 합리적인 주택중개체크리스트 개발의 방향을 제시하고자 한다.

소비자들의 주택선택에 질적 개선을 도모하고 중개서비스 질을 향상시키기 위한 대안으로서 주택중개시 필요한 체크리스트 세부사항의 개발방향을 모색하고자 하는 본 연구는 다음과 같은 절차로 진행된다. 첫째, 기존연구를 기초로 하여 주택구입시 고려되어야 하는 사항에 대한 내용분석을 실시한다. 둘째, 주택중개시 사용되고 있는 중개대상물 확인·설명서의 내용분석을 실시한다. 분석대상 중개대상물확인·설명서는 우리나라제도를 파악하기 위하여 부동산중개업법시행령에 규정된 중개대상물 확인내용을 분석한다. 그리고 미국의 주택정보체크리스트를 분석한다. 미국에서는 주택중개시 중개인은 권리관계는 물론이고 주택설비, 건물기초 및 구조, 지붕, 대지 및 배수구, 경계, 상수도, 하수도 및 정화조 장치, 건축 및 설계 등에 대한 자세한 설명을 매도인으로 하여금 작성하게 하여 이를 매수인에게 알리도록 되고 있어 중개대상물확인·설명서가 대한 매우 세부적인 사항까지 체크하여 실시되고 있기 때문이다. 셋째, 실제로 소비자들이 주택구입이나 임차과정에서 어떠한 중개서비스를 제공받고 싶어하는지를 파악하기 위해 소비자 설문조사를 실시한다.

1) 연구흐름도

<그림 1> 주택중개체크리스트 개발을 위한 연구흐름도



II. 체크리스트 제도 및 주택거래시 고려사항

현행 우리나라에서 사용중인 중개대상물 확인·설명서는 부동산중개시 중개인이 주거용과 비주거용 구분없이 중개대상물에 대해 기본사항과 권리사항을 기록하는 양식으로 현재 이 양식은 개정 중에 있다. 그리고 본 연구에서 말하는 주택중개체크리스트란 중개대상물 확인·설명서의 종류로써 주택을 중개할 때 사용되는 양식으로

주택에 점검해야 하는 필요내용을 세부적·구체적으로 기록한 체크리스트이다.

1. 문헌의 분석방법

기존연구에서 제시하고 있는 주택거래시 고려해야 할 내용을 정리하기 위해 문헌에 나타난 세부사항을 내용에 따라 분류하였으며, 문헌에서 한번이라도 언급한 사항을 모두 포함시켰다.

1) 분석 문헌의 선정기준

분석대상 문헌은 주거학연구회(1998)의 『주택정보 1』, Norma. L. Newmark & Patricia. J. Thompson(1977)의 『Self, Space and Shelter-an introduction to housing』, 그리고 류해웅(1999)의 『부동산중개제도 개선방안』이다. 첫번째, 「주거학연구회(1998)」에는 우리나라의 소비자들이 거주하기에 쾌적한 주택을 제공하기 위한 세부사항이 포함되었으므로 선정되었고, 두번째 「Newmark & Thompson(1977)」은 체크리스트가 잘 개발되어 있는 미국에서는 구체적으로 어떠한 항목까지 포함되어 있는지 파악하기 위해 선정되었다. 「류해웅(1999)」의 선정 이유는 앞의 두 문헌에는 거주자 측면에서 삶의 질을 우선시하는 항목을 중심으로 내용이 포함되었음으로 이와는 다른 각도에서 본 실제 부동산거래에 필요한 실질적인 항목을 포함할 수 있도록 하기 위함이다.

2) 문헌의 분석기준

우선 주택구입시 고려해야 하는 사항을 주택에 대한 기본적인 정보를 나타내는 기본적 사항, 주택의 소유권 등의 권리관계와 조세에 관한 법적인 사항, 주택의 구조, 시설, 설비, 내외부 상태 등의 물리적 사항, 주택주변의 환경 및 근린시설 등의 입지적 사항, 주택융자금이나 관리비 등의 보유시 사항 영역 등 다섯 영역으로 나눈 후 문헌상에 제시한 항목을 각 해당영역에 속하도록 분류하였다.

2. 주택거래시 고려사항

앞에서 언급한 주거학연구회(1998), Newmark & Thompson(1977), 류해웅(1999) 총 3개의 문헌에서 제시된 주택거래시 고려사항은 다음과 같다.

1) 기본적 사항

<표 1> 주택거래시 고려사항 - 기본적 사항

내 용			주거학연구회 (1998)	Newmark & Thompson (1977)	류해웅 (1999)
중분류	세부내용	확인서류			
대지	토지의 소재	토지대장	●		●
	토지의 지목	〃	●		●
	토지의 면적	〃	●		●
	토지의 지목변경 사유	〃	●		
	도시계획확인	도시계획확인원	●		●
	〃	토지이용계획확인원	●		●
	용도지역			●	
	공시지가	공시지가확인원			●
주택	건물구조	건축물관리대장	●		●
	건물층수	건축물관리대장	●		
	건물면적	건축물관리대장	●		
	건축년도				●
	건물용도	건축물관리대장	●		
	전용면적·공용면적		●		
	주택의 향				●
	주택의 층수				●

2) 법적인 사항

<표 2> 주택거래시 고려사항 - 법적 사항

내 용			주거학연구회 (1998)	Newmark & Thompson (1977)	류해웅 (1999)
중분류	세부내용	확인서류			
소유권	건물 소유자의 성명·이름·주소	등기부등본	●		●
	토지 소유자의 성명·이름·주소	〃	●		●
	소유권 이외의 권리사항	〃	●		●
	(전세권, 지상권, 임차권 등)	〃	●		●
이용제한 거래규제	이용규제 내용				●
	이용규제 근거조항				●
	거래규제 내용				●
	거래규제 근거조항				●
조 세	취득시 부담해야 하는 조세				●

3) 입지적 사항

<표 3> 주택거래시 고려사항 - 입지적 사항

내 용		주거학 연구회 (1998)	Newmark & Thompson (1977)	류해웅 (1999)
중분류	세 부 내 용			
주변 환경	주변의 다른 주택의 상태		●	
	도로나 다른 주택의 소음	●	●	
	대기오염 정도		●	
	주택의 전망	●		●
	주변주택의 배치상태		●	
	도로의 커브, 너비, 조명, 관리 실태		●	
	전면도로, 간선도로, 진입도로 조건			●
	고속도로의 거리	●		
	고속도로의 통행량	●		
	주변의 주거지역 외의 다른 용도지역		●	
	지역사회 쓰레기 처리방식	●	●	
	제설작업에 문제는 없나		●	
	비행장과의 거리		●	
	지역사회내 유해시설 (폐기물처리시설, 변전소, 송신탑)	●		●
근린 시설	경찰서, 소방서가 지역사회내에 있나	●	●	
	물의 공급주체가 민영인가, 공영인가		●	
	공공시설 (상·하수도 시설)	●	●	●
	초·중·고 교육기관 (교육시설)	●	●	●
	사람들을 위한 레져나 여가시설 (운동시설, 문화시설)	●	●	
	운동시설은 공영인가, 민영인가		●	
	공원	●		
	보육시설	●		
공공 시설	교회나 다른 종교시설이 있는가		●	
	관공서			●
	쇼핑하기 편리한가 (쇼핑시설)	●	●	●
	금융기관			●
	이용할 수 있는 의료시설과 치과병원이 있는가	●	●	
	종합병원이 있는가		●	
	기타 편의시설이 있는가		●	
교통	교통수단은 편리한가		●	●
	학교를 다니는 자녀를 위한 교통수단은 어떠한가?		●	
	자전거나 차를 하나 더 살 필요가 있는가?		●	
	집에서 역(버스 정류장)까지의 거리	●	●	
	교통수단을 이용하여 직장까지 소요되는 시간은?		●	
	대중교통수단으로 통근할 경우 교통비용은 얼마인가?		●	
지역 개발	신개발지인 경우 인도/ 하수시설/ 가로 등이 계획되었나 개발되지 않았다면 설비를 위한 세금을 내야 하는지?		●	
	향후 문화시설의 확충 계획	●		
	교통노선의 계획과 도로개설 및 도로확충 계획	●		

4) 물리적 사항

<표 4> 주택거래시 고려사항 - 물리적 사항

내 용		주거학 연구회 (1988)	Newmark & Thibodeau (1977)	류해웅 (1995)
중분류	세 부 내 용			
주택 주변 환경	주차장 시설			●
	일조시간			●
	주택소유지의 경계		●	
	잔디·나무·관목의 상태		●	
	도로·인도·외부계단의 상태		●	
	입구는 야간 조명등		●	
주택 구조	대문·담장·축대의 결함	●		
	외부의 금이 가거나 녹이 슨 것, 물로 인한 손상		●	
	기초부분의 틈	●		
	창·문틀의 두께	●		
	자재와 시공도	●		
대지	지형의 고저			●
	지형의 형성			●
	방위			●
	배수 (비오는 날 배수상태)		●	●
	주변지역의 재해위험			●
주택 설비	난방시설·냉방시설	●	●	
	상수도·하수도 시설	●	●	●
	방의 온도분포를 알아보기 위해 각방의 온도점검		●	
	난방설비의 사용연수와 형태 점검		●	
	가정기기를 사용할 수 있을 만큼 충분한 전기설비가 되었는가?(전기용량은 퓨즈나 회로박스에 적혀있다)		●	
	모든 전기스위치가 작동하는가?		●	
	스위치를 건드렸을 때 불빛이 깜박거릴 경우 배선의 결함이 있는지 체크한다.		●	
	벽에 콘센트가 충분히 배선되어 있는가?		●	
	콘센트의 위치는 적합한가?		●	
	전기용량이 충분한 지 알기 위해 모든 조명과 기기를 작동시켜 본다.		●	
	수압은 충분한가?(세면과 다른 곳에서도 물을 동시에 가용할 경우 수압이 충분한지 틀어 본다)		●	
	수도꼭지의 파손, 누수 점검		●	
	수도꼭지를 잠갔을 때 나는 소리 점검		●	
	오수정화시설		●	
	가스설비			●

내 용		주거학 연구회 (1998)	Newmark & Thompson (1977)	류해웅 (1999)
중분류	세 부 내 용			
내부 상태	주택내부의 건조하거나 벗겨진 곳 점검		●	
	습기가 많을 때 발생하는 곰팡이를 점검		●	
	장판			●
	도배			●
	문			●
	욕실의 녹, 곰팡이, 물에 의한 뒤틀림		●	●
	부엌의 싱크대 배치, 높이, 크기		●	
	부엌기기의 점검 (설치년도)		●	
	식사실과 부엌과의 연결이 편리한가?		●	

5) 보유시 사항

<표 5> 주택거래시 고려사항 - 보유시 사항

내 용			주거학 연구회 (1998)	Newmark & Thompson (1977)	류해웅 (1999)
중분류	세 부 내 용				
융자시	매달 융자원리금 상환 및 이자금액		●	●	
	융자금 이자율		●	●	
	융자만료기한		●	●	
조세	건물분 재산세		●		
	토지분 재산세		●		
유지 관리비	공동 주택	월평균 관리비	●		
		월평균 수도, 전기, 가스 등의 사용료	●		
		수선유지비	●		
	단독 주택	년 수선유지 항목 및 그에 따른 비용	●		
		주변지역에 재해위험이 있는가	●		

6) 문헌상의 주택거래시 고려사항 비교

문헌에서 분석된 주택거리시 고려해야 하는 사항을 기본적인 사항, 법적인 사항, 입지적 사항, 물리적 사항, 보유시 사항으로 요약비교해 보면 <표 6>과 같다.

<표 6> 주택거래시 고려사항 비교표

내 용		주거학연구회 (1998)	Newmark & Thompson (1977)	류해웅 (1999)
대분류	중분류			
기본적 사항	대지	6	1	6
	주택	5	-	4
법적인 사항	소유권 등 권리관계	4	-	4
	이용제한, 거래규제	-	-	4
	취득시 부담해야 하는 조세	-	-	1
입지적 사항	주변환경	6	9	3
	근린시설·공공시설	8	11	5
	교통	1	6	1
	지역개발	2	1	-
물리적 사항	주택주변환경	-	4	4
	주택구조	4	1	-
	대지	-	1	5
	주택설비	2	14	2
	내부상태	-	6	4
보유시 사항	융자시	-	-	-
	보유조세	-	-	-
	유지관리비	10	3	-

Ⅲ. 중개대상물 확인·설명서의 내용분석

우리나라와 미국의 중개대상물 확인·설명서의 내용을 모두 분석·나열한 결과, 크게 중개대상물의 기본적인 사항, 법적인 사항, 입지적 사항, 물리적 사항으로 분류할 수 있었다. 본 연구에서는 서식내용을 일관성있게 분석하기 위해 이 기준을 적용하여 분류하였다. 또한, 주택중개대상물 확인·설명서의 내용을 분석하기에 앞서 우리나라와 미국의 주택거래가 어떻게 이루어지는가를 살펴보았다[2].

2) 한국과 미국의 비교조사를 위해 우리나라는 현행 법령에 규정된 중개대상물 확인·설명서의 내용을 분석하였고, 미국의 경우는 NAR(National Association of Realtor)에서 제공하는 Property Information Checklist를 사용하였다. 이 양식은 미국의 많은 주에서 사용하고 있다.

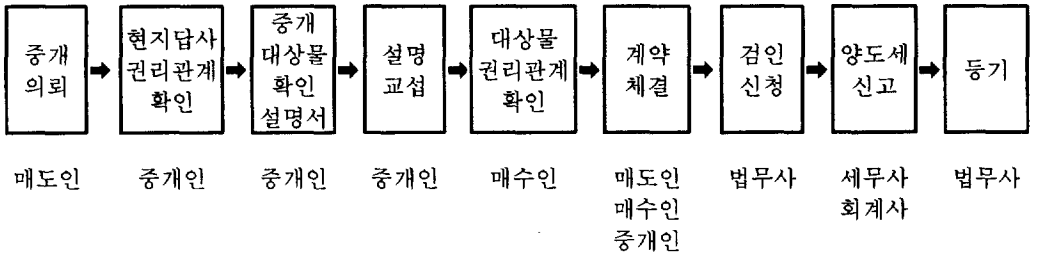
1. 우리나라의 중개대상물 확인·설명서

1) 우리나라의 주택거래절차

현재 우리나라의 주택거래절차를 살펴보면, 우선 매도인과 매수인이 공인중개사 등의 부동산중개인에게 중개를 의뢰하면, 중개업자는 물건에 대한 권리관계와 현지답사를 통해 중개대상물을 확인하고 이를 매수인에게 설명하여 가격 및 거래조건을 교섭하여 매도인과 매수인이 합의를 하게 되면 중개인의 입회하에 계약을 하고 있다.

계약이 체결될 때까지 실제적으로 중개인이 제공하는 구체적인 서비스는 거래상담, 등기부 확인, 현장방문, 계약서 내용 검토, 계약서 서명, 계약금 지불 및 영수증 교환, 중도금 지불 및 영수증 교환, 매도인 인감증명서 발급, 권리관계 재확인, 잔금 교환, 중개수수료 지불, 확정일자 등이다. 매매계약서가 작성되고 난 이후에 필요한 절차는 권리양도에 필요한 검인신청과 세금 신고, 소유권이전에 관한 등기이다. 이 때부터의 서비스는 법무사와 세무사, 회계사가 제공한다. 법무사는 주택매매과정에서 검인신청단계부터의 업무를 수행하고 있으며, 보통 세무사나 회계사와 연계되어 있어 미납세액의 사전검열, 취득세·등록세 고지서 발급대행을 하며, 검인과 등기권리증 및 소유권이전 수속을 밟고 있다.

<그림 2> 우리나라의 주택거래절차



2) 중개대상물 확인·설명서 내용분석

현재 『부동산중개업법 제17조』[3]에는 <중개대상물의 확인·설명>을 규정하고 있

3) 부동산중개업법 제17조(중개대상물의 확인·설명) ① 중개업자가 중개의뢰를 받은 경우에는 당해 중개대상물(仲介對象物)의 상태, 입지, 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 기타 대통령령이 정하는 사항을 확인하여 이를 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 서면으로 제시하고 성실, 정확하게 설명하여야 한다.

②중개업자는 제1항의 규정에 의한 확인 또는 설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매

으며, 이에 대한 세부사항은 대통령령인 『부동산중개업법시행령 제22조』[4]에 규정하고 있다. 또한 중개대상물의 확인·설명에 대한 서식은 『부동산중개업법시행규칙』에 규정된 <별지 제15호 서식>[5]에 있다.

중개대상물 확인·설명에 대한 법적 조항은 2000년 1월 28일 법령개정으로 기존의 중개대상물 확인·설명의 내용에 중개대상물의 상태와 환경조건을 추가하였다. 추가된 항목에 대한 세부서식은 아직 시행규칙이 나오지 않은 상태로 정해지지 않고 있으므로 본 연구에서는 『부동산중개업법시행령』에 규정된 항목으로 우리나라 중개대상물 확인·설명서의 내용을 분석한다.

도의뢰인, 임대의뢰인 등에게 당해 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

③중개업자는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항의 규정에 의한 확인·설명사항을 서면으로 작성하여 거래당사자 쌍방에게 이를 교부하여야 하고, 대통령령이 정하는 기간동안 그 사본을 보관하여야 한다.

④제1항의 규정에 의한 확인·설명사항의 내용·방법 기타 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

4) 부동산중개업법시행령 제22조(중개대상물의 확인·설명) ① 법 제17조의 규정에 의하여 중개업자가 확인·설명하여야 할 사항은 다음과 같다. 다만, 중개업자가 중개대상물에 대하여 필요한 자료를 전시하고 그에 관한 정보 및 조언을 제공하는 등 거래의 알선만을 하는 경우에는 제1호 내지 제5호의 사항만을 확인·설명할 수 있다.

1. 중개대상물의 소재지·지목·면적·구조·건축연도 등 당해 중개대상물에 관한 기본적인 사항
2. **도색·도배 등 중개대상물의 내·외부상태, 수도·전기·가스·열공급 설비, 오·폐수·쓰레기 등 환경처리시설의 상태 (2000. 1. 28)**
3. **도로 및 대중교통수단과의 연계성, 주차장·학교 등 공공시설, 지형 등 입지여건 일조·소음·진동·악취 등 환경조건 (2000. 1. 28)**
4. 소유권·전세권·저당권·지상권·임차권 등 당해 중개대상물에 대한 권리관계에 관한 사항
5. 공법상 이용제한 및 거래구제에 관한 사항
6. 당해 중개대상물에 관한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세에 관한 개략적인 사항
7. **거래예정가격**과 공시되지 아니한 주요시설·물건의 소유에 관한 사항 **(2000. 1. 28)**

②중개업자는 매도의뢰인·임대의뢰인이 법 제17조 제2항의 규정에 의한 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우 그러한 취지를 권리를 취득하고자 하는 매도의뢰인에게 설명하고 중개대상물확인·설명서에 기재하여야 한다.

③중개업자는 법 제17조 제3항의 규정에 의하여 거래당사자 쌍방에게 교부하는 중개대상물의 확인·설명서에 서명·날인하여야 하고, 그 사본을 3년간 보관하여야 한다. 이 경우 중개업자가 법인인 경우에는 대표자(분사무소의 경우에는 그 책임자를 말한다)와 당해 업무를 수행한 공인중개사가 함께 서명·날인하여야 한다.

④ 제2항의 규정에 의한 확인·설명서의 서식 및 첨부서류 등은 건설교통부령으로 정한다.

5) 현재 사용중인 중개대상물 확인·설명서의 별지서식은 중개업자가 확인하고 이를 중개업자가 서명하도록 하고 있다. 서식에는 "부동산중개업법시행령 제22조의 규정에 의하여 위 중개대상물에 대하여 확인·설명합니다."라고 되어 있다.

<표 7> 우리나라 중개대상물 확인·설명서 내용

구 분		세 부 내 용	분 류*			
			기본사항	법적사항	물리적사항	입지적사항
현행	기본사항	중개대상물의 소재지, 지목, 면적, 구조, 건축년도	●			
	중개업자	중개업자 서명·날인 법인의 경우 중개업자 및 법인 대표 서명·날인	●			
	확인	매수인, 매도인에게 교부	●			
	권리관계	소유권, 전세권, 저당권, 지상권, 임차권		●		
	공법상이용제한 거래규제사항	이용제한 : 근거, 제한내용 거래규제 : 근거, 규제내용		●		
	조세	취득시 부담하여야 할 조세의 개략적인 사항		●		
	거래예정금액·기타	거래예정금액 (개정사항) 공시되지 아니한 중요시설·물건의 소유에 관한 사항		●		
개정안	건물상태	도색·도배 등의 내외부 상태			●	
	건물설비	수도·전기·가스·열공급 설비			●	
	환경처리시설	오·폐수·쓰레기 등 환경처리시설의 상태			●	
	입지여건	도로 및 대중교통수단과의 연계성 주차장·학교 등 공공시설, 지형				●
	환경여건	일조·소음·진동·악취 등 환경여건				●

* 내용분석의 일관성을 위한 연구자 분류 범주

2. 미국의 중개대상물 확인·설명서

1) 미국의 주택거래절차

미국의 중개계약방식에는 여러 중개업소에 공개하는 공개중개위임제(open listing)와 특정 중개업소에만 공개하는 독점대리권중개계약(exclusive agency listing), 독점대리권중개계약처럼 하나의 중개업소와 계약을 체결할 수 있으나, 의뢰인인 중개대상물 매도인이 직접 판매를 하더라도 약정된 보수를 지급해야 하는 독점매도권중개계약(exclusive right-to-sell listing)이 있다. 우리나라에서는 서면계약이 없는 공개중개위임제가 일반적이나, 미국은 대부분 독점대리권중개계약으로 부동산거래가 이루어지고 있어 그 책임이 분명하다. 또한 부동산거래의 중개를 의뢰하는 경우 중개계약(listing contract)체결이 일반화되어 있어 분쟁의 소지도 적다. 즉, 중개계약을 한다는 것은 중개업자가 의뢰인을 대신하여 소정의 중개서비스를 제공한다는 약속을 서면으로 하는 것을 의미하는 것이기 때문이다(안정근·이태교, 1997).

미국에서의 주택거래절차는 매도인이 매각할 주택을 판매하기 위해 중개인을 선정한다. 매도인이 중개인을 선정하면 중개인과 독점판매위임계약서를 체결하여 매물가격 및 수수료를 협상한다. 이러한 조건이 정해지면 중개인은 전문성 및 지역에 대한 지식을 갖고, 매도인 또는 매수인의 조건에 맞는 주택을 거래하도록 돕는 역할을 진행한다. 그리고 이때 필요한 법적인 절차, 주택상태에 대한 점검, 융자 등에 대해서는 중개인이 분야별 전문가에게 의뢰하여 정확하게 이루어진다.

미국에서의 부동산거래는 에스크로우제도[6]로 운영되는데 실제로 중립적인 제3자 또는 기관(escrow company 또는 lawyer)이 쌍방대리인의 자격으로 매매에 관련된 일, 즉 매수인으로부터 대금을 수령하는 일, 매도인으로부터 양도증서를 수령하는 일, 당해 물건에 대한 권리사항의 조사를 의뢰하는 일, 금융기관에서 융자받는 일 등과 같은 사무수속 서비스를 제공하는 것을 의미한다(이성근, 2000). 따라서 미국에서의 주택거래는 각각의 단계별로 전문가의 도움을 받아 안전하고 확실하게 모든 사항이 점검되고 확인되어 안전한 부동산거래를 위한 제도가 마련되었다고 볼 수 있다.

2) 중개대상물 확인·설명서 내용분석

미국의 중개대상물에 관해 확인·설명 정도는 우리나라와 많은 차이를 보여주고 있다. 미국에서는 중개대상물이 주택인 경우, 중개인은 권리관계뿐만 아니라 건물기초 및 구조, 주택 설비, 상하수도, 지붕, 바닥, 경계, 설계, 주변지역 등에 자세한 주택정보체크리스트(Property Information Checklist)를 매도인으로 하여금 작성하게 하여 이를 매수인에게 알리도록 하고 있다. 주택정보체크리스트는 매도인이 주택을 소유한 기간동안 매도인이 알고 있는 범위 내에서 작성이 되며, 매도인이 어떻게 작성해야 하는지 그 지침사항을 명시하고 있다[7]. 즉, 주택정보체크리스트에 대한 법적인 책임은 전적으로 매도인에게 있고, 중개인이 주택성능을 보장하는 것은 아니며, 매도인은 서식에 없는 필요한 추가정보를 제공하고 매수인의 추가질문에 답하도록 되어 있다. 또한 이를 허위로 기재하였을 때에는 해당 계약을 매수인이 파기할 수

6) 에스크로우(Escrow) : 에스크로우의 사전적 정의는 규정된 조항의 실행이나 수행을 위해서 쓰이거나 양도를 위해 필요한 증서, 보증금, 계약서 혹은 제3자의 서면계약서를 보관한다는 뜻(이성근, 2000)

7) 매도인 지침사항: ①모든 질문에 답한다. ②매물에 영향을 미치는 상태를 보고한다. ③별지가 필요하면 매도인 서명이 된 별지를 첨부하라. ④매도인 스스로 작성하라. ⑤적용되지 않는 항목은 "적용 안됨(NA)"이라고 표기하고 질문에 대한 대답을 알지 못하면 "알지 못함(UK)"이라고 표기한다.

있다는 매도인 선언조항[8]을 규정하고 있어 법적으로 강력한 효과를 발휘하고 있다.

<표 8> 미국 주택정보체크리스트 내용분석

구분	세부내용	분류*			
		기본사항	법적사항	물리적사항	입지적사항
기본적 사항	매도인 성명	●			
	매물주소	●			
	매도인 거주여부 / 거주한 경우 거주기간	●			
	건축년도	●			
	작성목적 / 작성일자	●			
	매도인 지침사항	●			
	매도인선언	●			
	매도인서명:매물소유기간동안 알고 있는 범위내에서 사실을 기록한 것임을 증언. 매수인의 추가적인 설명에 응함	●			
	매수인서명: ① 설명서를 인정하고 위 기간동안 매도인이 진술한 설명을 이해함 ② 매도인이나 매도인의 대리인이 주택성능을 보장하는 것이 아님 ③ 본 설명서가 매수인이 하는 주택조사를 대신하는 것이 아님	●			
	<작성방법> 과거 또는 현재에 문제가 되는 항목에 <예, 아니오, 모름>이라고 기입. 예라고 응답한 경우 설명하고 추가적인 설명이 필요한 경우는 별지를 이용	●			
A. 지하실물	① 주택을 소유한 이후 지하실이나 배관공간 또는 바닥판 위에 침수나, 누수, 습기가 찬 적이 있는가?			●	
	② 있다면 수선을 언제 했고, 현재 완성되었는가?			●	
	③ 당신이 아는 현재 어떠한 문제점이 있는가? (서술식으로 기입)			●	

* 내용분석의 일관성을 위한 연구자 분류 범주

8) 매도인은 다음 정보를 알고 있는 범위 내에서 제공할 뿐이며 보장하는 것은 아니다. 매도인은 서명된 본 설명서에 매도인의 지식에 근거해 다음 사항들을 명확히 작성한다. 매도인은 본 설명서의 사본을 본 매물의 실제 또는 예상매매와 관련된 개인 또는 법인기업에 제공할 것을 허락한다. 다음 진술은 매도인에 의해 작성된 것이며, 대리인의 진술이 아니다. 매도인의 대리인은 매도인에 의해 작성된 것을 제외한 주택상태에 대해 개별적인 지식을 가지고 있지 않다.

구분	세 부 내 용	분 류*			
		기본적 사항	법적 사항	물리적 사항	입지적 사항
B. 기계 설비	작성방법 : 결함, 기능불량 항목을 체크. 체크된 항목은 설명				
	① 전기설비			●	
	② 배관설비			●	
	③ 배출펌프			●	
	④ 난방설비			●	
	⑤ 냉난방장치			●	
	⑥ 가습기			●	
	⑦ 전자공기여과기			●	
	⑧ 에어콘			●	
C. 전기 기구	작성방법 : 판매에 포함된 항목 중 보수, 교체, 작동 불량 항목 체크				
	① 레인지 / 오븐			●	
	② 전자레인지			●	
	③ 환기후드 / 팬			●	
	④ 식기세척기			●	
	⑤ 냉장고			●	
	⑥ 음식물 쓰레기 분쇄기			●	
	⑦ 세탁기 / 건조기			●	
	⑧ 쓰레기 분쇄 압축기			●	
	⑨ 정수기			●	
	⑩ 차고문 자동개폐기			●	
	⑪ 실내/ 실외 그릴			●	
	⑫ 욕조			●	
	⑬ 온수욕조			●	
	⑭ 창문 또는 붙박이 에어콘			●	
	⑮ 기타				
D. 기타 설비	① 텔레비젼 안테나			●	
	② 인터폰			●	
	③ 중앙 진공 청소시스템			●	
	④ 보안장치			●	
	⑤ 화재경보기			●	
	⑥ 스프링쿨러			●	
	⑦ 수영장			●	
	⑧ 다락방의 환기팬			●	
	⑨ 천장 팬			●	
	⑩ 벽난로 / 굴뚝			●	
	⑪ 배기팬			●	
	⑫ 기타				

구분	세부내용	분류			
		기본사항	법적사항	물리적사항	입지적사항
E. 상수도 설비	① 주택이 물을 공급받는 곳은? 공공상수도서비스( ), 개인상수도서비스 ( ), 우물( ), 우물펌프( ), 저수조탱크( ), 천연저수조( ), 샘물( ), 못( ), 샘물/못펌프( )			●	
	② 송수관 재료는?구리( ), 아연도금( ), PVC( ), 조합( ), 모름( )			●	
	③ 수질검사는 받았는가? 날짜와 결과를 보고			●	
	④ 병에 든 물을 사용하는가?			●	
	⑤ 수압은 정상인가?			●	
	⑥ 물이 천천히 흐르지 않는가?			●	
	⑦ 급수설비나 질에 있어 문제점이 있으면 설명			●	
F. 하수도 설비	① 해당되는 하수설비에 체크 공공하수설비( ), 개인하수설비( ), 스톰하수도( ), 부패탱크( ), 여과필드( ), 공기탱크( ), 정화탱크( )			●	
	② 부패/여과/공기탱크인 경우, 설치년도 가장 최근의 검사일과 검사자, 가장 최근 청소일과 청소자 (기입)			●	
	③ 하수설비의 위치			●	
	④ 확장, 청소, 보수, 교체가 필요한가? 있으면 설명			●	
G. 지붕	① 지붕의 재료는? 아스팔트 슁글( ), 나무 슁글( ), 슬래이트( ), 타일( ), 석면 혼합( ), 모름( ), 기타( )			●	
	② 지붕의 설치년도			●	
	③ 지붕이 새는 곳이 있는가?			●	
	④ 지붕수리를 받은 적이 있는가?			●	
	⑤ 현재 지붕에 문제가 있는가? 있다면 설명			●	
H. 바닥재	① 완전히 나무마감으로만 된 공간이 있는가? 있다면 나열하시오.			●	
I. 구조/구성물	작성방법 : 결함이나 작동불량 항목에 체크. 체크된 항목은 설명				
	① 기초			●	
	② 슬래브			●	
	③ 벽난로			●	
	④ 실내벽			●	
	⑤ 천장			●	
	⑥ 바닥			●	
	⑦ 창문			●	
	⑧ 문			●	
	⑨ 스톰/스크린			●	
	⑩ 외벽			●	
	⑪ 진입로			●	
	⑫ 보도			●	
	⑬ 외부 담/ 벽			●	
	⑭ 다른 구조나 구성물			●	

*내용분석의 일관성을 위한 연구자 분류 범주

구분	세 부 내 용	분 류*			
		기본사항	법적사항	물리적사항	입지적사항
J. 경계	① 대지의 정확한 토지경계선을 알고 있나?			●	
	② 대지, 경계선이 어떠한 방식으로든 표시되어 있는가?			●	
K. 기타	① 주택은 포름알데이드 형태의 단열재가 있는가? 주택은 석면 단열재인가 또는 재료는?			●	
	② 라돈가스검사를 받았는가? 받았다면 시기 및 결과를 설명			●	
	③ 나무에 구멍을 내는 벌레가 있는가?			●	
	④ 지난 5년 동안 구멍내는 벌레나 해충에 대한 방제작업을 한 적이 있나?			●	
	⑤ 홍수/배수/물매에 문제가 있는가?			●	
	⑥ 주택이 연방정부가 지정한 홍수지역에 위치하고 있는가?				●
	⑦ 지방,주,연방법/건축법/조닝규칙을 위반한 사실이 있는가?		●		
	⑧ 불법확장. 지역권, 공유진입로, 경계벽 등 소유권에 영향을 미치는 문제가 있는가?		●		
	⑨ 허가없이 방의 증축, 구조변경, 다른 개조나 보수를 한 적이 있는가?		●		
	⑩ 주택에 건축법 위반 사실이 있는가?		●		
	⑪ 과도한 장치, 미끄러짐, 경사로, 토양 안정성에 문제가 있는가?		●		
	⑫ 주택에 영향을 미치는 주택소유자협회 또는 공공비용, 세금이 있는가?		●		
	⑬ 주택소유권에 영향을 줄 수 있는 계정중의 법정 소송/유질권. 이혼행위, 세금담보권, 부과세액, 설비나 기계적인 부분의 선취득권이 있는가?		●		
	⑭ 지난 12개월 동안 부동산세금 중 특별한 세금이나 과태료가 부과된 적이 있는가?		●		
	⑮ 주택에 재산세감면이난 주택공제가 있는가?		●		
	⑯ 주택이 공공도로에 면하는 전면이 부족한가?		●		
	⑰ 근린지역 또는 주택단지내 쓰레기매립지나 쓰레기장이 있는가?				●
	⑱ 화재, 지진, 홍수, 광산함몰 또는 다른 사고로 인해 주택의 구조적인 부분에 해를 입은 적이 있는가?				●
	⑲ 지하에 저장탱크가 있는가?			●	
	⑳ 근처에 천연가스나 유정이 있는가?				●
	㉑ 기타 : 설명				

*내용분석의 일관성을 위한 연구자 분류 범주

3. 우리나라와 미국의 중개대상물 확인·설명서의 비교

우리나라의 미국의 중개대상물 확인·설명서의 내용분석을 요약하면 <표 9>과 같다.

<표 9> 우리나라와 미국의 중개대상물 확인·설명서의 비교

분 류		우리나라	미국	확인기준
내용	기본적 사항	7	10	• 우리나라 : 세부평가지침 없음 • 미국 : 주택의 상태나 문제가 되는 항목에 대해 <예, 아니오, 모름>으로 기입
	법적 사항	10	10	
	물리적 사항	9	75	
	입지적 사항	7	4	
	총 계	33	99	
작성자		중개인	매도인	

우리나라의 현행 중개대상물 확인·설명서에는 주로 중개대상물에 대한 기본적인 사항과 권리관계를 확인하는 객관적인 자료만을 기입하도록 되어 있고, 2000년 7월 29일부터 시행되는 개정안에는 주택의 상태와 설비, 주변환경과 입지여건 등 주택의 보다 포괄적인 범위까지 포함되어 있으나 그 세부적인 사항이 명확하지 않으며, 그 평가기준도 제시되어 있지 못하다. 반면 미국의 중개대상물 확인·설명서는 대상물의 권리관계 이외의 외부환경 및 주택의 설비, 시설 등에 관한 매우 구체적인 항목이 포함되어 있고 그 평가기준도 명확히 제시되어 있다. 따라서 주택구매예정자는 주택에 관련된 매우 세밀한 부분까지 주택정보체크리스트로 정확하게 제공받고 있다.

Ⅳ. 주택중개체크리스트의 소비자 요구도 분석

실제로 소비자들이 주택거래시 주택중개체크리스트에 대해 어느정도 인지하고 있는지, 실제 어떠한 항목에 대한 체크리스트를 원하는지, 세부사항을 알아보기 위해 설문조사를 실시하였다.

1. 연구방법과 절차

1) 조사대상

소비자들에게 필요하고 알맞는 주택중개체크리스트의 세부사항을 제시하기 위한 실태조사에서 연구내용이 주택중개라는 점을 감안하여 주택을 거래하는 과정에서 느낀 어려운 점이나 주택중개시 이용받기를 원하는 서비스가 어떠한 것인지 구체적으로 제시하기 위해 주택을 한번 이상 거래한 경험이 있는 소비자들을 대상으로 실시하였다.

2) 조사도구의 작성

실태조사를 위한 조사도구로 설문지를 사용하였으며, 질문문항은 본 연구에서 중개대상물 확인·설명서의 내용과 문헌에 제시된 주택거래시 고려해야 하는 내용을 바탕으로 구성하였다. 즉, 내용분석결과 그 중요도가 떨어지는 항목이나 우리나라에서 거의 사용되지 않는 세부사항은 제외하여 조사도구를 만든 후 실태조사를 실시하였다.

구체적으로는 조사대상자의 연령·직업·교육수준·소득·주택거래경험횟수·거주하는 주택유형 등의 일반적인 문항과 주택중개실태를 파악하기 위한 문항, 그리고 주택중개체크리스트개발의 세부지침을 파악하기 위해 문헌에서 분류된 확인사항을 크게 5가지로 구분하여 첫째 주택에 대한 일반적인 사항, 둘째 주택거래시 필요한 법적인 사항, 셋째 주택의 입지적인 사항, 넷째 주택주변환경과 물리적 특성에 대한 사항, 다섯째 주택을 구입하거나 임차할 때는 주택보유비용도 감안해야 하므로 보유시 중요하게 체크되어야 할 사항으로 구성되었다. 또한, 이러한 성격이 다른 다양한 분야의 체크리스트를 개발하는 데에는 그 측정기준과 책임자(조사시행자)가 명료해야 되므로 이에 대한 질문문항도 포함되었다.

3) 연구절차 및 자료분석

연구의 진행절차는 예비설문지를 구성하여 6월 1일과 2일 총 10부의 예비조사를 실시하였다. 예비조사결과 질문문항이 애매하고 난해한 문장을 수정하여 본 설문지를 구성하였다. 본 조사기간은 2000년 6월 5일부터 6월 18일 총 14일간이었으며, 설문지 배부수는 총 130부였다. 총 112개의 설문지가 회수되었으며(회수율 86.15%), 설문기재결과가 부실한 것을 제외하고 총 108부가 본 조사에 사용되었다. 자료의 처리에 있어서 각 문항에 답을 하지 않은 것은 missing data로 처리하였기 때문에 각 문항별 표집은 변인별로 다르다.

2. 조사대상자의 일반적 특성

본 연구 대상자의 일반적인 특성으로 주택유형, 연령, 학력, 소득, 주택거래경험 등을 조사하였다.

조사대상자가 거주하는 주택유형은 단독주택이 13.8%, 아파트가 59.3%, 연립주택이 9.3%, 다세대주택·다가구주택이 14.8%, 상가주택이 2.8%로 나타났다. 조사대상자의 연령은 20세~30세 39.0%, 31세~40세 26.7%, 41세~50세 23.8%, 51세~60세 10.5%인 것으로 조사되었다. 조사대상자의 학력은 중학교이하는 없었으며, 고등학교가 25%, 대학교가 43.5%, 대학원이상이 31.5%로 조사대상자의 학력이 비교적 높은 것으로 조사되었다. 직업은 전문직 종사자 14.2%, 공무원·사무직 48.1%, 판매·서비스직 3.8%, 생산직 0.9%, 가내노동 0.9%, 비취업 32.1%인 것으로 비취업의 빈도가 높은 것은 대학생과 대학원생들이 포함되어 있기 때문인 것으로 볼 수 있다. 가구의 월소득은 100만원미만이 11.3%, 100만원이상 200만원미만이 44.3%, 200만원이상 300만원미만이 26.8%, 400만원이상이 17.5%로 조사되었다. 주택거래경험횟수는 1회 38.2%, 2회 23.5%, 3회 21.6%, 4회 8.8%, 5회 5.9%, 6회 2.0%로 조사되었다.

3. 주택중개 실태

주택중개 실태조사에서는 본 연구의 연구목적인 중개대상물확인·설명서에 대한 인지도와 실제로 교부받았는지에 대한 실태, 그리고 중개서비스를 이용하였을 때의 서비스만족도를 조사하였다.

조사결과 중개대상물 확인·설명서를 교부받아야 하는 사실을 알고 있는 응답자는 38.9%, 모르고 있다는 61.1%로 나타나 상당수의 소비자가 법률로 교부하도록 규정되어 있는 사실을 모르고 있는 것으로 조사되었다. 주택을 거래하였을 때 중개대상물 확인·설명서를 교부받은 경험이 있는가에 대한 질문에는 있다가 21.3%, 없다가 68.5%, 모르겠다가 10.2%로 나타나 주택거래시 소비자들은 중개대상 주택에 대한 서문화된 기본적인 정보도 제공받지 못하고 있음을 알 수 있다. 이용받은 중개서비스에 대한 만족도를 살펴보면, 매우 만족한 경우는 한 사례도 조사되지 않았으며, 만족한다는 21.3%, 보통이다는 51.9%, 불만족한다는 23.1%, 매우 불만족한다는 3.7%로 조사되어 중개서비스에 대해 과반수 이상의 응답자가 보통이다라고 응답해 별로 관심이 없음을 보여주었고, 불만족하는 비율은 26.8%인 반면 만족한다는 비율은 21.3%에 불과해 대체적으로 소비자들은 주택중개서비스에 대해 불만족하고 있다는

것을 알 수 있다.

4. 주택중개체크리스트 세부사항의 요구도

주택중개체크리스트에 포함되어야 하는 세부적인 사항에 대해 소비자의 요구도 분석을 실시하였다.

1) 주택의 기본적인 사항에 대한 요구도

주택의 기본적인 사항은 주택거래시 당연히 포함되어야 하는 항목이므로 그 요구도를 조사할 필요가 없을 수도 있으나, 본 연구에서는 주택의 기본적인 사항 중에 구체적으로 어느 범위까지 소비자들이 정보를 제공받고 싶어하는지를 알기 위해 주택의 기본적인 사항에 대해서도 조사하였다. 조사결과는 <표 10>과 같다.

주택의 기본적인 사항에 대해서는 5점 리커트 척도로 조사한 결과 요구도 평균이 4.13으로 조사되어 소비자들이 매우 필요한 것으로 인식하고 있음을 알 수 있다. 각각의 내용에 대한 필요정도를 살펴보면, 주택의 위치는 필요하다는 응답만 조사되었으며, 주택의 구조(95.4%), 향(91.7%)은 90%이상 응답자가 필요하다고 응답하였으며, 주택의 층(89.8%), 주택면적(89.8%), 건축연도(88.9%), 분양면적과 전용면적의 분리 표시(80.6%), 용도지역(76.9%), 공시지가(72.2%), 대지면적(68.2%) 순으로 필요한 것으로 조사되었다.

기본적인 사항은 누가 확인하는 것이 바람직한가에 대해서는 매수인을 67.6%로 가장 많이 응답하였으며, 중개업자(23.1%), 매도인(5.6%), 기타(3.7%)로 나타나 주택을 팔거나 임대하고자 하는 사람이 제공하는 것이 바람직하다는 의견이 많이 조사되었다. 기타 의견으로는 일부이기는 하나 중개인과 매도인이 함께 확인한다와 매도인이 우선 확인한 후 중개업자와 매수인이 함께 확인해야 한다는 의견도 있었다.

<표 10> 주택의 기본적인 사항에 대한 요구도

체크리스트 확인내용	필요	보통	불필요	계	요구도평균
1) 주택의 위치	108 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.722**
2) 주택의 구조	103 (95.4)	2 (1.8)	3 (2.8)	108 (100.0)	**4.509**
3) 주택의 층	97 (89.8)	11 (10.2)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.222**
4) 주택의 향	99 (91.7)	9 (8.3)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.269**
5) 주택 건축연도	96 (88.9)	12 (11.1)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.241**
6) 주택의 면적	97 (89.8)	11 (10.2)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.296**
7) 주택분양면적과 전용면적의 분리 표시	87 (80.6)	21 (19.4)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.111**
7) 주택이 위치한 대지의 면적	73 (68.2)	31 (29.0)	3 (2.8)	107 (100.0)	3.852
9) 주택이 위치한 대지의 용도지역	83 (76.9)	24 (22.2)	1 (0.9)	108 (100.0)	**4.028**
10)주택이 위치한 대지의 공시지가	78 (72.2)	26 (24.1)	4 (3.7)	108 (100.0)	3.028
평 균	**92.10(85.4)**	**14.70(13.6)**	**1.10(1.1)**	**107.90(100.0)**	**4.12**

5점 : 매우필요, 1점 : 매우 불필요

2) 주택의 법적인 사항에 대한 요구도

현행 중개대상물 확인·설명서에는 주택 및 토지 소유권에 대한 사항과 소유권과 소유권 이외의 전세권, 저당권, 지상권, 임차권 등의 권리관계, 공법상 이용제한조건, 거래규제조건, 취득시 부담해야 하는 조세, 공시되지 않은 중요시설·물건 소유에 대한 별도조항으로 구성되어 있다. 본 연구에서는 이들 사항과 주택의 세입자 관계, 주택이 법에 위반된 사항이 있는가를 추가하여 조사하였다. 또한 본 연구에서는 현행 중개대상물 확인·설명서에 있는 거래예상가격을 제외하였는데, 그 이유는 주택투자에 대한 것보다는 거주자에게 알맞는 주택을 제공하는 서비스로서의 주택중개체크리스트 개발을 위한 연구가 본 연구의 목적이기 때문이다. 조사결과는 <표 11>과 같다.

주택소유자의 성명·이름·주소에 대한 사항은 모두 필요하다고 응답하였으며, 토지소유자의 성명·이름·주소는 99.1%의 응답자가 필요하다고 응답하였다. 필요하다는 응답을 중심으로 살펴보면, 중개대상주택의 세입자(96.3%), 주택의 위법한 사항(93.5%), 세입자의 조건(89.3%), 거래규제조건(85.2%), 이용제한조건(85.2%), 소유권 이외의 권리사항(84.3%), 재산세 이외의 다른 부과세금(82.9%), 취득시 조세부담액(82.4%), 공시되지 않은 중요시설·물건소유에 대한 사항(77.8%)의 순으로 조사된 반면, 불필요하다는 응답은 거의 조사되지 않았다(0%-3.7%). 요구도 평균점수는 4.4이며, 각각의 항목별로도 모두 필요하다는 점수인 4이상으로 조사되어 법적인 사항에

대해서 소비자들은 모두 확인할 필요가 있는 것으로 인식하고 있음을 알 수 있다.

본 연구에서 추가된 항목인 중개대상주택에 세입자가 있는가에 대해서는 96.3%가 확인할 필요가 있다고 응답하였으며, 세입자의 조건은 89.3%가 필요하다고 응답하여 주택을 거래할 때 세입자에 대한 기본적인 사항에 대해서도 확인할 필요가 있는 것으로 나타났다. 또한 불법개조 등의 위법한 사항은 93.5%가 필요하다고 응답해 이에 대한 사항도 확인되어야 할 필요가 있는 것으로 조사되었다.

<표 11> 주택의 법적인 사항에 대한 요구도

체크리스트 확인내용	필요	보통	불필요	계	요구도평균
1) 주택소유자의 성명, 이름, 주소	108 (100.0)	0 (0.0)	0 (0.0)	108 (100.0)	4.75
2) 토지소유자의 성명, 이름, 주소	107 (99.1)	1 (0.9)	0 (0.0)	108 (100.0)	4.731
3) 중개대상 주택에 세입자가 있는가?	104 (96.3)	4 (3.7)	0 (0.0)	108 (100.0)	4.509
4) 중개대상 주택 세입자의 조건 (보증금, 월세, 기간)	97 (89.8)	10 (9.3)	1 (0.9)	108 (100.0)	4.278
5) 소유권 이외의 전세권, 저당권, 지상권, 임차권이 설정되어 있는가?	91 (84.3)	17 (15.7)	0 (0.0)	108 (100.0)	4.741
6) 매물대상 주택이 법에 위반된 사항이 있는가? (불법개조 등)	101 (93.5)	7 (6.5)	0 (0.0)	108 (100.0)	4.463
7) 주택에 공법상 이용제한조건이 있는가?	92 (85.2)	14 (13.0)	2 (1.8)	108 (100.0)	4.318
8) 주택에 대한 거래규제조건이 있는가?	92 (85.2)	15 (13.9)	1 (0.9)	108 (100.0)	4.259
9) 공시되지 않은 중요시설, 물건소유에 대해 따로 규정된 사항이 있는가?	84 (77.8)	20 (18.5)	4 (3.7)	108 (100.0)	4.102
10) 본 주택을 취득할 때 부담해야 하는 조세는 무엇인가?	90 (83.3)	14 (13.0)	4 (3.7)	108 (100.0)	4.111
11) 본 주택은 재산세 이외의 다른 부과 세금이 있는가?	89 (82.4)	15 (13.9)	4 (3.7)	108 (100.0)	4.139
평 균	**95.90 (88.9)**	10.63 (9.9)	1.45 (1.3)	108 (100.0)	**4.40**

5점 : 매우필요, 1점 : 매우 불필요

주택거래시 법적인 사항에 대한 확인자와 확인방법은 중개인이 법무사 등에게 의뢰하여 확인한다 25.2%로 가장 많이 조사되었으며, 그 다음으로 중개인이 공부를 보고 확인한다(22.4%), 매수인이 직접 공부를 보고 확인한다(22.4%), 매수인이 직접 법무사 등에서 의뢰하여 확인한다(14.0%), 매도인이 작성하고 허위로 기재하지 못하도록 하는 법적 조치를 규정한다(12.1%), 기타(2.8) 순으로 조사되었으며, 매도인이

작성하고 공부를 첨부하도록 한다는 한명도 응답하지 않았다.

법적인 사항의 확인기준으로 각 항목에 해당사항이 <있다> 또는 <없다>로 기입한 후 구체적인 내용은 설명을 추가하고 공부를 첨부한다가 53.3%로 나타나 소비자들은 법적인 사항에 대해 세부적인 설명과 그 증거자료를 함께 설명받기를 원하는 것을 알 수 있다. 그 다음으로 각 항목에 해당사항이 <있다> 또는 <없다>로 기입한 후 구체적인 내용은 설명을 추가한다가 40.2%, 각 항목에 해당사항이 <있다> 또는 <없다>만 기입한다가 4.6%, 기타가 1.9% 순으로 조사되었다.

3) 주택의 입지적 사항에 대한 요구도

주택의 입지적 사항에 대한 조사결과는 <표 12>와 같다. 각 항목별로 필요하다는 응답을 기준으로 살펴보면, 주변의 소음(97.2%), 주택의 전망(96.3%), 주변의 악취(95.4%), 대중교통수단(94.4%), 집에서 버스정류장(역)까지의 거리(92.5%)는 90% 이상이 필요하다고 응답하였다. 그 다음으로는 쇼핑시설(88.0%), 주변 유해시설(87.8%), 주변도로의 통행량 및 소음(87.7%), 의료시설(86.8%), 주변 도로의 너비·관리상태(84.9%), 주택 진입도로·전면도로 조건(84.3%), 주변 주거지역 외 용도지역(82.4%), 쓰레기 처리방식(79.2%), 공원(77.4%), 운동시설·문화시설(76.4%), 초·중·고등학교(74.7%), 금융기관(72.0%), 동사무소·구청 등의 관공서(68.6%), 경찰서·소방서(64.8%), 보육시설(62.2%), 교회나 다른 종교시설(48.1%)의 순으로 조사되었다.

요구도 평균은 4.25점으로 조사되었다. 입지적 사항 중에 경찰서·소방서, 동사무소·구청 등의 관공서, 금융기관, 교회나 다른 종교시설이 필요정도가 4미만인 것으로 조사되었다.

<표 12> 주택의 입지적 사항에 대한 요구도

체크리스트 확인내용	필요	보통	불필요	계	요구도평균
1) 주변의 소음	105 (97.2)	2 (1.9)	1 (0.9)	108 (100.0)	**4.453**
2) 주변의 대기오염	94 (88.7)	12 (11.3)	0 (0.0)	106 (100.0)	**4.481**
3) 주변의 악취	103 (95.4)	5 (4.6)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.972**
4) 주택의 전망	104 (96.3)	4 (3.7)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.361**
5) 주변 도로의 너비, 관리 상태	90 (84.9)	16 (15.1)	0 (0.0)	106 (100.0)	**4.198**
6) 주택 진입도로, 전면도로의 조건	91 (84.3)	17 (15.7)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.138**
7) 주변 도로의 통행량 및 소음	93 (87.7)	13 (12.3)	0 (0.0)	106 (100.0)	**4.386**
8) 주변 주거지역외 용도지역 (상·공업)	89 (82.4)	19 (17.6)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.944**
9) 쓰레기 처리방식	84 (79.2)	21 (19.9)	1 (0.9)	106 (100.0)	**4.150**
10) 주변 유해시설	93 (87.8)	11 (10.4)	2 (1.8)	106 (100.0)	**4.339**
11) 경찰서, 소방서	68 (64.8)	32 (30.5)	5 (4.7)	105 (100.0)	**4.714**
12) 동사무소, 구청 등의 관공서	72 (68.6)	28 (26.7)	5 (4.7)	105 (100.0)	3.857
13) 금융기관	77 (72.0)	29 (27.1)	1 (0.9)	107 (100.0)	3.906
14) 초·중·고등학교	80 (74.7)	23 (21.5)	4 (3.7)	107 (100.0)	3.990
15) 운동시설, 문화시설	81 (76.4)	21 (19.8)	4 (3.8)	106 (100.0)	**4.084**
16) 공원	82 (77.4)	20 (18.9)	4 (3.8)	106 (100.0)	**4.094**
17) 교회나 다른 종교시설	51 (48.1)	30 (28.3)	25 (23.6)	106 (100.0)	3.471
18) 보육시설	66 (62.2)	31 (29.3)	9 (8.5)	106 (100.0)	3.764
19) 쇼핑시설	95 (88.0)	13 (12.0)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.111**
20) 의료시설 (의원, 종합병원)	92 (86.8)	12 (11.3)	2 (1.9)	106 (100.0)	**4.264**
21) 집에서 버스정류장(역)까지의 거리	98 (92.5)	6 (5.7)	2 (1.9)	106 (100.0)	**4.367**
22) 대중교통수단	102 (94.4)	6 (5.6)	0 (0.0)	108 (100.0)	**4.396**
평 균	**86.81 (88.8)**	16.86 (11.3)	2.95 (0.4)	106.63 (100.0)	**4.24**

5점 : 매우필요, 1점 : 매우 불필요

주택의 입지적 사항에 대한 확인방법은 질문내용은 그대로 두고 평가기준을 <양호, 보통, 열악>으로 구분하여 확인한다가 70.3%로 가장 높게 나타났으며, 질문내용을 직접적으로 바꾸고 그에 대한 답을 기입한다 25.7%, 기타 4.0%로 조사되었다. 이에 대한 확인자는 그 지역 주택에 대한 전문적인 지식을 갖춘 중개업자가 작성하고 매수인, 매도인의 동의를 받는다가 49.5%로 가장 높게 조사되었으며, 그 다음으로 힘이 들어도 집을 구입할 당사자인 매수인이 직접 현지답사로 작성한다 30.5%, 주택에 대한 사항은 매도인이 가장 잘 알고 있으므로 매도인이 작성하고 이를 매수인의 동의를 받는다 8.6%, 평가가 애매한 항목은 없애고 객관적인 사실만으로 확인할 수 있는 항목만 체크리스트에 포함한다 4.8%, 기타 6.7%로 조사되었다. 기타 의견으로

는 소음은 데시벨(dB)로 정확히 측정될 수 있으므로 측정하여 주거기준에 적합한 기준을 제시한다는 의견과 쇼핑시설이나 관공서 등이 <있다/없다>로 구분하고 여기에 km 등 객관적으로 사실을 제공하는 것이 바람직하다는 의견이 조사되었다.

4) 주택의 물리적 사항에 대한 요구도

물리적 사항에 대한 요구도를 필요하다는 응답을 기준으로 살펴보면(<표 13> 참조), 지붕의 누수·균열상태(94.2%)로 가장 높게 조사되었으며, 외벽의 금·물로 인한 손상상태(92.3%), 가스설비의 작동상태(91.4%), 하수도 상태(90.4%)는 90%이상이 필요하다고 응답하였다. 또한, 주변 재해위험(89.4%), 일조·환기·통풍(88.5%), 변기의 작동상태(88.5%), 가스공급(87.5%), 주차장 규모 및 관리상태(87.5%), 실내의 벗겨진 곳·녹·곰팡이·습기(87.5%), 지하실의 누수·균열상태(87.5%), 수압(87.5%), 실내바닥·벽·층계 상태(85.6%), 보일러 작동상태(85.6%), 장판·도배의 상태(85.6%), 부엌 싱크대의 배치·높이·크기(83.7%), 수도꼭지의 누수·파손상태(83.5%), 주변배수상태(82.7%), 문의 뒤틀림이나 삐걱거림(82.7%), 기초·대문·담장 등의 상태(82.5%), 전기용량(81.7%)에 대해서는 80%이상의 응답자가 필요하다고 나타내었다.

그 다음으로 전기스위치의 작동상태(78.9%), 주택내부의 개조사항(78.9%), 실내창·문틀의 두께(78.3%), 각방의 온도상태 점검(77.0%), 수도꼭지를 잠갔을 때의 소리(75.0%), 외부계단·외부공간의 조명·관리상태(74.5%), 벽의 콘센트의 수와 적절한 배치(74.0%), 보일러 종류 및 사용연수 점검(73.1%), 잔디·나무의 상태(69.5%)의 순으로 필요하다고 응답하였다. 물리적인 사항의 요구도 평균은 4.28로 조사되었다.

<표 13> 주택의 물리적 사항에 대한 요구도

체크리스트 확인내용	필요	보통	불필요	계	요구도평균
1) 주차장 규모 및 관리상태	91 (87.5)	13 (12.5)	0	104 (100.0)	**4.442**
2) 일조, 환기, 통풍	92 (88.5)	12 (11.5)	0	104 (100.0)	**4.442**
3) 잔디, 나무의 상태	73 (69.5)	30 (28.6)	2 (1.9)	105 (100.0)	3.894
4) 외부계단, 외부공간의 조명, 관리상태	76 (74.5)	23 (22.5)	3 (2.9)	102 (100.0)	3.951
5) 기초, 대문, 담장 등의 상태 (균열 등)	85 (82.5)	16 (15.5)	2 (1.9)	103 (100.0)	**4.272**
6) 지하실의 누수, 균열 상태	91 (87.5)	11 (10.6)	2 (1.9)	104 (100.0)	**4.413**
7) 지붕의 누수, 균열 상태	97 (94.2)	5 (4.9)	1 (0.9)	103 (100.0)	**4.547**
8) 외벽의 금, 물로 인한 손상 상태	96 (92.3)	7 (6.7)	1 (0.9)	104 (100.0)	**4.519**
9) 실내 바닥, 벽, 층계 상태	89 (85.6)	15 (14.4)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.375**
10) 실내창, 문틀의 두께	83 (78.3)	21 (19.8)	2 (1.9)	106 (100.0)	3.962
11) 주변 배수상태 (특히, 우수시)	86 (82.7)	18 (17.3)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.317**
12) 주변 재해위험	93 (89.4)	11 (10.6)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.432**
13) 보일러 작동상태	89 (85.6)	15 (14.4)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.298**
14) 보일러 종류 및 사용연수 점검	76 (73.1)	28 (26.9)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.000**
15) 각 방의 온도상태 점검 (배관)	81 (77.9)	21 (20.2)	2 (1.9)	104 (100.0)	**4.106**
16) 전기용량 (충분한지 기기를 모두작동)	85 (81.7)	17 (16.4)	2 (1.9)	104 (100.0)	**4.163**
17) 전기스위치의 작동상태 (불량시 점검)	82 (78.9)	22 (21.1)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.144**
18) 벽에 콘센트의 수와 적절한 위치	77 (74.0)	27 (26.0)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.096**
19) 수압은 충분한가(세면과 다른 작업을 동시에 할 경우 충분한지 확인)	91 (87.5)	13 (12.5)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.432**
20) 수도꼭지의 누수, 파손 상태	86 (83.5)	17 (16.5)	0 (0.0)	103 (100.0)	**4.233**
21) 수도꼭지를 잠갔을 때 소리	78 (75.0)	25 (24.1)	1 (0.9)	104 (100.0)	**4.086**
22) 가스의 공급 (도시, LPG)	91 (87.5)	13 (1.25)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.346**
23) 가스설비의 작동 (안전장치 확인)	95 (91.4)	9 (8.6)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.451**
24) 변기 작동상태	92 (88.5)	12 (11.5)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.240**
25) 하수도 상태 (물의 흐름, 악취 등)	94 (90.4)	7 (6.7)	3 (2.9)	104 (100.0)	**4.307**
26) 실내의 벗겨진 곳, 녹, 곰팡이, 습기	91 (87.5)	13 (12.5)	0 (0.0)	104 (100.0)	**4.288**
27) 장판, 도배의 상태	89 (85.6)	13 (12.5)	2 (1.9)	104 (100.0)	**4.134**
28) 문의 뒤틀림, 삐걱거림	86 (82.7)	16 (15.4)	2 (1.9)	104 (100.0)	**4.269**
29) 부엌의 싱크대 배치, 높이, 크기	87 (83.7)	14 (13.4)	3 (2.9)	104 (100.0)	**4.192**
30) 주택내부의 개조 사항	82 (78.9)	21 (20.2)	1 (0.9)	104 (100.0)	**4.144**
평 균	**86.80 (83.5)**	16.16 (15.6)	0.96 (0.9)	103.93 (100.0)	**4.28**

5점 : 매우필요, 1점 : 매우 불필요

주택의 물리적 사항에 대한 확인방법으로는 질문내용은 그대로 두고 평가기준을 <양호, 보통, 열악>으로 구분하여 확인한다가 65.1%로 가장 높게 나타났으며, 질문내용을 직접적으로 바꾸고 그에 대한 답을 기입한다가 29.1%, 기타 5.8%로 조사되었다. 입지적 사항과는 그 확인방법에 있어 응답 사례수가 차이가 있는데 이는 측정내용이 다르므로 그에 대한 확인방법도 달라져야 함을 의미한다고 볼 수 있다.

물리적 사항에 대한 확인자는 힘이 들어도 집을 구입할 당사자인 매수인이 직접 현지답사로 작성한다가 41.9%로 가장 높게 조사되었으며, 그 지역 주택에 대한 전문적인 지식을 갖춘 중개업자가 작성하고 매수인, 매도인의 동의를 받는다 37.1%, 주택에 대한 사항은 매도인이 가장 잘 알고 있으므로 매도인이 작성하고 이를 매수인의 동의를 받는다 10.5%, 평가가 애매한 항목은 없애고 객관적인 사실만으로 확인할 수 있는 항목만 체크리스트에 포함한다 5.7%, 기타가 4.8%로 조사되었다.

5) 주택의 보유시 사항에 대한 요구도

보유적 측면에서의 요구사항에 대해 필요하다는 의견을 중심으로 살펴보면, 월평균 관리비가 85.2%, 융자금이 있는 경우 융자만료기한 85.2%, 융자시 융자원금상환 및 이자액이 83.3%, 년간 지불하는 세금의 대략적 금액이 75.0%, 수선유지비가 71.3%로 나타났으며, 요구도 평균은 4.15로 나타났으며, 필요정도가 4미만인 항목은 없는 것으로 조사되었다(<표 14> 참조).

<표 14> 주택의 보유시 사항에 대한 요구도

체크리스트 확인내용	필요	보통	불필요	계	요구도평균
1) 융자시 융자원리금 상환 및 이자액	90 (83.3)	14 (13.0)	4 (3.7)	108 (100.0)	4.287
2) 융자금 이자만료기한	92 (85.2)	16 (14.8)	0 (0.0)	108 (100.0)	4.203
3) 년간 지불하는 세금의 대략적 금액	81 (75.0)	23 (21.3)	4 (3.7)	108 (100.0)	4.074
4) 월평균 관리비	92 (85.2)	15 (13.9)	1 (0.9)	108 (100.0)	4.268
5) 수선유지비	77 (71.3)	26 (24.1)	5 (4.6)	108 (100.0)	3.925
평 균	86.40 (80.0)	18.80 (17.4)	2.80 (2.6)	108 (100.0)	4.15

5점 : 매우필요, 1점 : 매우 불필요

Ⅴ. 주택중개 체크리스트 개발 방향

1. 제도 정착 및 법적 책임

부동산중개업법에 의해 부동산 거래시에는 중개대상물확인·설명서는 중개업자가 작성, 교부하도록 되어 있으며, 그동안 많은 문제점을 타나내고 있는 중개대상물에 대한 확인·설명에 대한 보다 세부적인 체크리스트가 오는 7월 29일부터는 시행될 계획에 있다. 하지만 본 연구의 실태조사 결과에 의하면 대부분의 소비자들은 이러한 제도가 있는지에 대한 것도 모르고 있을 뿐만 아니라(모른다: 61.1%, 안다: 38.9%) 알고 있어도 중개대상물 확인·설명서를 교부받은 경우는 21.3%에 불과한 것으로 조사되어 주택중개 체크리스트의 세부사항에 대한 기준을 확정하는 것뿐만 아니라 제도를 확실히 정착시키고 현실에서 실효성있는 제도로 구축되어야 하는 방안이 마련되는 것이 전제되어야 할 것이다.

체크리스트제도의 도입은 서비스 항목을 명문화함으로써 중개서비스수준을 제고시킬 뿐만 아니라 소비자들에게 보다 쾌적하고 안전한 주택에 거주할 수 있는 기초를 제공한다. 따라서 이러한 제도를 시행함에 있어 소비자들이 제도에 대해 모두 인식하도록 홍보를 해야 하며, 확인책임이 있는 당사자가 주택중개체크리스트를 허위로 작성하거나 부당하게 기재하지 못하도록 법적 조항을 명확히 규정하여 제도가 현실적으로 운영될 수 있는 제도적인 보완이 절실히 요구된다.

2. 소비자 요구사항의 포괄적 수용

주택중개체크리스트의 세부사항에 대해 소비자들의 요구되는 높은 것으로 조사되었다. 각각의 항목별 요구되는 주택의 기본적인 사항 4.13, 법적인 사항 4.40, 입지적 사항 4.25, 물리적 사항 4.28, 보유시 사항 4.15로 조사되어 소비자들은 모든 항목이 주택거래시 확인되어야 할 필요가 있다고 응답하였다. 구체적으로 각각의 세부항목에 대해서도 총78개중에 67개의 요구도가 4이상으로 나타나 소비자들은 매우 구체적이고 세부적인 정보를 제공받기를 원하는 것을 알 수 있다. 따라서 생활의 장으로 제공되는 주택은 이러한 소비자의 요구사항을 포괄적이고 수용할 수 있는 방향

으로 개발되어야 한다.

특히, 본 연구에서는 현행 중개대상물 확인·설명서에는 없는 주택 보유시 사항을 새로이 추가하였는데 이에 대한 요구되는 다른 항목과 비슷하게 나왔으며, 세부항목별로 요구도가 4미만인 수선유지비를 제외하고는 모두 필요한 것으로 조사되어 주택중개체크리스트는 주택보유시의 측면도 고려되어 개발되어야 함을 시사하고 있다. 그러므로 주택중개체크리스트의 범위를 정함에 있어서 단순히 외부의 도장상태나 주변의 입지적인 사항 몇가지만을 고려하여 개발할 것이 아니라 주택을 살 때나 임차할 때 발생하는 문제와 거주하면서 나타날 수 있는 여러 문제를 예방할 수 있도록 포괄적이고 구체적인 체크리스트가 개발되어야 할 것이다.

3. 적절한 기준 개발

주택거래는 매수인, 매도인간의 권리를 이전하기 위해 행하는 것이다. 매수인은 보다 싼 가격에 주택을 구입하려고 할 것이고, 매도인은 보다 비싼 가격으로 주택을 팔려고 할 것이다. 이와 같이 주택의 물리적인 상태나 입지적인 상황 등에 대해서도 매수인은 보다 꼼꼼하게 따질 것이고, 매도인은 별로 불편함이 없다고 설명을 할 것이다. 따라서 각각의 입장에 따라 주택의 여러 가지 상태를 어떻게 확인하느냐가 주택거래에 따라 발생하게 되는 분쟁의 소지를 줄일 수 있는 방안이 된다.

고려해야 할 주택중개체크리스의 세부사항을 모두 포함하는 체크리스트를 만들었다고 해도 그것을 어떤 방법으로 체크할 것인지에 대한 객관적인 기준이 없다면 이에 대한 분쟁은 끊임없이 야기될 것이며, 이를 조정하기 위한 확실한 기준도 제공되기 어렵다. 따라서 각각의 세부항목에 대한 매수인, 매도인이 모두 동의할 수 있는 그러한 기준이 개발되어야 할 것이다. 이러한 기준은 여러 가지 방안이 제시될 수 있는데 포괄적으로 모든 항목을 포함하지는 못하더라도 학교까지의 거리는 km로 표시하고, 대중교통수단은 지하철 1호선이 몇km이내에 있다 등의 객관적으로 실증된 수치만으로 체크리스트를 구성할 수도 있고, 다른 방안은 좀더 포괄적으로 주택거래시 체크되어야 하는 모든 사항을 포함하면서 이에 대한 기준을 매수인과 매도인이 동시에 확인해서 더 이상 문제로 삼지 않도록 확인제도로 운영하는 방법 등이 고려될 수 있다.

4. 중개인, 매도인, 매수인의 체크사항 분리 및 책임 범위 명확화

주택중개 체크리스트를 확인하는 방법을 살펴보면, 미국은 주택매도인이 작성하고 허위로 기재하지 못하도록 하는 법적 조항을 두고 있으며, 영국은 중개업자가 현지조사를 통해 체크리스트를 작성하도록 하고 있다. 일본은 중개업자가 현지조사를 하여 중개대상물에 관한 체크리스트를 작성하고 있다. 그 확인범위를 보면, 미국은 법적인 권리사항과 주택의 설비와 시설 주변환경에 대한 문제나 이전의 고장, 수리한 부분에 대한 경험을 기록하도록 하고 있고, 영국은 현지조사를 통해 중개대상물의 주요시설 및 보수 내용에 관한 사항을 확인하도록 하고 있다. 일본은 토지의 경우는 매도인과 토지의 소재에 관한 일반적인 사항과 부지의 상황, 도로, 생활관련시설, 교통 등에 관한 사항이 포함되며, 건물의 경우 매도인 및 건물의 소재에 관한 사항이 포함된다(류해웅, 1999).

현재의 개정안에 의하면, 중개인은 부동산의 권리관계 뿐 아니라 건물의 내·외부 상태(도색, 도배, 전기, 가스, 난방)와 주변환경(주차장, 교통, 학교소음)에 대한 상세정보를 서면으로 작성하여 의뢰인에게 주고 하자가 생길 경우 손해배상을 책임지는 것이다. 실태조사의 결과에서 각각의 항목에 대한 확인자를 묻는 질문에 응답빈도가 가장 많은 것을 살펴보면, 주택의 기본적인 사항은 매수인(67.6%), 법적인 사항은 중개인(47.6%), 입지적 사항은 중개인(49.5%), 물리적 사항은 매수인(41.9%)이다. 이것은 체크되어야 하는 항목의 특성에 따라 이를 확인하는 작성책임자가 달라야 함을 시사하고 있다. 이러한 점을 감안하여 체크리스트의 세부항목에 대한 작성자와 그 기준을 분리하여 명확히 규정하는 방안이 고려되어야 한다. 예를 들어, 매수인이 직접 현장답사를 통해 수압은 충분한지, 모든 전기기기들이 잘 작동을 하는지 등 체크리스트에 있는 모든 사항을 시험해 보고 이를 중개업자와 매도인이 있는 상황에서 확인을 한다면 매수인이 이사를 온 후에 물이 안나온다거나 전기기구가 작동을 하지 않는 등의 문제는 발생하지 않을 것이다.

따라서, 주택중개체크리스트를 개발하는 데 있어 한사람이 판단하여 체크리스트를 확인하는 것보다는 확인해야 하는 성격에 따라 작성책임자를 분리하여 그 책임을 명확히 하는 것이 바람직하다고 본다.

Ⅵ. 종합

본 연구는 실태조사를 통해 주택에 대한 일반적인 사항, 주택거래시 필요한 법적인 사항, 주택의 입지적인 사항, 주택주변환경과 물리적 특성에 대한 사항, 그리고 주택보유시 중요하게 체크되어야 할 사항 등을 조사하였다. 아울러 동 연구의 조사결과 및 문헌비교조사를 통해 제도정착 및 법적 책임, 소비자 요구사항의 포괄적 수용, 적절한 기준개발, 중개인·매도인·매수인의 체크사항 분리 및 책임범위 명확화 등 4가지 차원에서 나름대로 바람직한 체크리스트 개발을 위한 방향을 설정하고자 하였다.

본 고에서 언급한 세입자유무확인이나 불법개조확인, 확인자의 지정 혹은 공동확인, 책임소재명확화, 주택융자원리금상환액이나 관리비 등의 주택보유시 사항 등의 체크리스트 항목으로의 포함 등의 주장은 설득력이 있다고 본다. 다만 한가지 아쉬운 점은 이와 같은 체크리스트 제도에 관해 연구하면서 동 제도의 수요자인 소비자(특히, 매수인) 뿐만 아니라 매도인, 실제업무담당자인 중개인 그리고 부동산관련 전문가 등의 다양한 채널의 입장을 동시에 고려할 수 있는 연구가 있었으면 한다. 그러나 본 연구가 소비자에 초점을 맞추었다는 점에서는 나름대로 그 의의가 있을 것으로 보며 아울러 가능하다면 이 연구의 결과가 향후 주택중개체트리스트 제도 및 양식 개선시에 일조하였으면 한다.

< 참 고 문 헌 >

1. 건설교통부(1999), 「국토건설종합계획」
2. 건설교통부(2000), 「부동산중개업법」
3. 건설교통부(2000), 「부동산중개업법시행령」
4. 건설교통부(2000), 「부동산중개업법시행규칙」
5. 김원희(1998), "종합부동산 서비스업 육성방향에 관한 연구", 「국토연구원 보고서」 98-50.
6. 류해웅(1999), "부동산중개제도의 개선방안", 「국토연구원 주체 부동산 중개제도 개선에 관한 공청회 주제발표 자료」.

7. "부동산계약 내부시설 명시… 건교부, 7월부터 의무화", 「한국경제신문」, 2000. 3. 6.
8. "부동산 중개수수료율, 매매시 0.2-0.9% 적용", 「한국경제신문」, 2000. 7. 5.
9. "부동산중개업자 책임커진다", 「세계일보」, 2000. 3. 6, p.9.
10. 서순탁(2000), "부동산의 효율적인 처분 및 투자방안-부동산업의 환경변화와 부동산유통서비스의 종합화 방안-, 「한국감정원 창립 31주년 기념 부동산 세미나 논문집」, pp. 1-79.
11. 안정근·이태교(1997), 「부동산 마케팅」, 서울:법문사.
12. 이성근(2000), 부동산금융론, 서울:주택문화사.
13. 이창석(1998), "부동산중개제도의 문제점과 그 개선에 관한 연구", 전국부동산중개업협회, 「부동산중개제도개선방안 공청회 자료집」.
14. 이창석(1996), "부동산 중개업의 시장개방에 따른 대응전략", 국토연구원 「부동산서비스산업 개방에 따른 대응전략 세미나 논문집」, pp.7-42.
15. 주거학 연구회(1998), 「주택정보 1」, 서울: 교문사
16. Cyr J. E., Sobeck J. M. & McAdams L.(1996). Real Estate Brokerage:A Management Guide, Chicago:Real Estate Education Co.
17. Federal Trade Commission Staff Reports(1983). The Residential Real Estate Brokerage Inderstry, December 1983.
18. http://nar.realtor.com
19. http://www.realtor.com
20. M. C. Thomsett and the Editions of Consumer Reports Books(1994). How to Buy a House, Condo, or Co-op, New York:Consumer Union of United States, Inc.
21. Murphy M. C.(1991). How to Sell Your Home in Good or Bad Times. New York:Sterling Publishing Cp., Inc.
22. Norman L. Newmark & Patricia J. Thompson(1977). Self, Space and Shelter : an Introduction to Housing. New York : Harper and Row Publishers, Inc.