

# kiri Weekly

2015.5.11 제332호

## 포커스

공인중개사 단종보험대리점 채널 활용 방안

## 글로벌 이슈

세계경제, 공급 과잉으로 인한 디플레이션 위기 가능성  
중국 보험회사의 미국 부동산 투자 확대

## 금융시장 주요지표

**kiri** 보험연구원  
Korea Insurance Research Institute

이슈와 포커스는 연구자 개인의 의견이며, 보험연구원의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.  
서울시 영등포구 국제금융로 6길 38 (여의도동 35-4) 8층 보험연구원 (문의 : 변철성 수석담당역 / 02-3775-9115)



# 공인중개사 단종보험대리점 채널 활용 방안

최창희 연구위원

## 요약

■ 지난해 금융위원회는 단종보험대리점 제도 도입을 발표했고 올해 내에 동 제도가 시행될 예정임. 단종보험 대리점 도입은 시장 환경 악화로 어려움을 겪는 공인중개사들에게 추가 소득을 올릴 수 있는 기회를 주고 기존 판매채널로 시장을 확대하는 데 한계를 가지고 있던 보험회사들에게 새로운 판매채널을 제공할 것으로 기대됨. 단종보험대리점 제도의 효용을 극대화하기 위해 보험회사들은 현재 논의되고 있는 화재보험과 부동산권리보험 이외에 영업배상책임보험과 가까운 미래에 입법이 예고된 상가권리금보험 등을 동 채널을 통해 판매하는 방안을 모색할 필요가 있음. 또한 공인중개사 단종보험대리점은 통합 관리 시스템이 구축되어 있지 않은 의무보험을 관리하는데 효과적으로 활용될 수 있는 가능성을 가지고 있음. 단종보험대리점 제도의 안정적인 정착을 지원하기 위해 보험회사들은 한국공인중개사협회와의 업무 제휴를 통해 현재 사용 중인 표준계약서에 보험 가입을 선택 조항으로 추가하고 대다수 공인중개사들이 사용하는 한국공인중개사협회 네트워크에 보험 업무 기능을 추가해 전산설치 비용을 절감하는 방안을 고려할 필요가 있음.

■ 지난해 금융위원회는 非보험 업종에서 특정 보험상품 판매를 허용하는 단종보험대리점 도입 방안을 발표했음.<sup>1)</sup>

- 단종보험대리점 제도는 부동산중개사무소나 이동통신사 대리점과 같이 서비스를 제공하거나 상품을 판매하는 非보험 사업자에게 특정 보험상품의 판매를 허용하는 것임.
  - 대표적인 단종보험대리점은 공인중개사의 주택종합보험 판매, 가전제품판매점의 AS보험 판매, 자동차 판매 대리점의 자동차보험 판매, 동물병원 애견보험 판매<sup>2)</sup> 등임.
  - 손해보험 실무자들에 따르면 현재 보험회사들은 공인중개사 단종보험대리점 채널을 통해 부동산 권리보험과 화재보험 등을 판매하는 것을 고려하고 있음.

1) 금융위원회 보도자료(2014), 『보험 혁신 및 건전화 방안(2014 보험분야 금융규제 개혁방안)』 참조.

2) [http://www.insnews.co.kr/design\\_php/news\\_view.php?num=43645&firstsec=1&secondsec=13](http://www.insnews.co.kr/design_php/news_view.php?num=43645&firstsec=1&secondsec=13)

- 금융감독원은 단종보험대리점 도입 1단계(2015년 말까지)에서 종합보험, 권리보험, 여행상해보험, 기타특종보험 판매를 허용하고 2단계(2016년)에서 화재보험, (배상)책임보험, 기타상해보험 등의 판매를 순차적으로 허용하는 방안을 발표했다.<sup>3)</sup>
- 동 개혁안은 단종보험대리점 자격요건을 완화<sup>4)</sup>하는 계획을 포함하고 있음.
  - 현재 보험대리점 등록을 희망하는 개인·법인 사업자는 소정의 등록 교육<sup>5)</sup>을 받고 대리점 시험에 합격해야 하며<sup>6)</sup> 대리점 등록을 위해 보험회사에 소정의 영업보증금(개인 1억 원, 법인 3억 원의 한도 내에서 보험회사와 협의하여 결정)을 예탁해야 함.<sup>7)</sup>

#### ■ 공인중개사들은 최근 시장 환경 악화와 부동산 중개 수수료<sup>8)</sup> 인하로 사업에 어려움을 겪고 있음.

- 글로벌 금융위기 이후 최근까지 이어진 국내 부동산 경기 침체로 공인중개사들의 수익성이 악화되었음.<sup>9)</sup>
- 최근 국토부는 부동산 경기 활성화를 위해 다음과 같은 내용의 부동산 중개 수수료 인하 안을 발표했다.<sup>10)</sup>
  - 「새 거래구간」 신설 및 실제 요율 적용: 매매 6~9억 원 구간(기존 0.9% 이하 협의 → 0.5% 이하 협의), 임대차 3~6억 원 구간(기존 0.8% 이하 협의 → 0.4% 이하 협의) 신설 및 요율 조정
  - 협의요율로 운영되는 「고가구간 기준」 상향 조정: 매매 9억 원 이상(0.9% 이내 협의), 임대차 3억 원 이상(0.8% 이내 협의)으로 고가 구간 하한선 상향 조정
  - 주택 외에서 「주거용 오피스텔」 요율 신설: 현행 0.9% 이내 협의에서 같은 가격대 주택 중개 수수료 요율을 고려하여 일정설비(입식부엌, 화장실 및 욕실 등)가 있는 85㎡ 이하의 오피스텔에 해당하는 경우 매매 0.5% 이하, 임대차 0.4% 이하 수수료 요율 적용
  - 국토부는 각 시·도에 『주택의 중개보수 시·도 조례 개정 권고안』을 전달해 부동산 중개 수수료 인하를 촉구했음.
  - 조례가 개정된 일부 지역에서 반값 수수료 실효성 논란<sup>11)</sup>이 제기되고 조례 개정을 거부<sup>12)</sup>하는 지역도 존재하나 결국 부동산 중개 수수료가 인하될 것이라는 의견이 지배적임.<sup>13)</sup>

3) <http://fntimes.com/paper/view.aspx?num=136200>

4) 기존 보험 대리점에 비해 가입 요건이 완화될 것으로 예상되나 정확한 내용을 확정되지 않았음.

5) 구분별 최소 교육 시간은 생명보험대리점(35시간), 손해보험대리점(40시간), 제3보험대리점(25시간)

6) 보험연수원 홈페이지(<http://www.in.or.kr/main/agent/agent01.asp>) 참조.

7) 금융감독원, 금융용어사전 “보험대리점” 참조.

8) ‘부동산 중개 보수’라고도 함.

9) <http://www.kyeonggi.com/news/articleView.html?idxno=707007>

10) 『부동산 중개보수체계 개선(안)』, [http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?id=95074752](http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95074752)

11) <http://www.sisainlive.com/news/articleView.html?idxno=22921>

12) <http://www.nocutnews.co.kr/news/4366905>

- 부동산 중개 수수료 인하는 영업환경이 악화되고 있는 기존 공인중개사업자들에게 어려움을 가중시킬 것으로 예상됨.
- 공인중개사의 단종보험대리점 업무 수행은 환경 악화로 영업에 어려움을 겪고 있는 공인중개사들에게 추가 수입원을 제공하고 인식 부족과 적절한 판매채널 부재로 시장이 활성화되지 않은 화재보험과 부동산권리보험<sup>14)</sup> 시장을 활성화시키는 데 기여할 것으로 기대됨.
  - 공인중개사들은 부동산 계약 중개 시 계약 당사자들이 보험을 이용해 자신들을 불의의 사고로부터 보호할 필요성이 있다는 점을 인식시키고 이를 위한 보험을 판매해 추가 소득을 올릴 수 있음.
  - 화재보험 실무자들은 화재보험의 모집 수수료가 낮아 보험계약 모집인들이 화재보험을 적극적으로 판매하지 않고 있다고 지적함.<sup>15)</sup>
    - 2012년도 기준으로 미국의 경우 화재보험이 손해보험 시장 전체에서 차지하는 비중이 5% 정도 인데 반해 한국의 경우 화재보험이 전체 손해보험 시장에서 차지하는 비중이 1% 수준임.<sup>16)</sup>
    - 2001년 FATIC(First American Title Insurance Company)의 국내지점 인가로 국내에 부동산권리보험이 도입되었으나 2010년 현재 부동산권리보험 연간 수입보험료는 14억 원 수준으로 시장 규모가 미미함.<sup>17)</sup>
  - 공인중개사 단종보험대리점 허용은 기존 판매채널로 모집이 어려웠던 주택화재보험과 부동산권리보험 시장을 활성화시키는 단초가 될 수 있을 것임.
- 보험회사들은 공인중개사의 단종보험대리점을 통해 현재 논의되고 있는 화재보험과 부동산권리보험 이외에 영업배상책임보험과 상가권리금보험 등을 판매하는 방안을 고려할 필요가 있음.
  - 미국의 경우 개인·법인 영업 개시 시점에 사업자가 영업배상책임보험에 자발적으로 가입해 시장이 활성화되어 있으나 현재 한국에서는 낮은 인식 수준과 판매채널의 한계로 영업배상책임보험 시장이 활성화되어 있지 않음.
    - 2012년도 기준으로 미국의 경우 배상책임보험이 손해보험 시장 전체에서 차지하는 비중은

13) <http://view.asiaae.co.kr/news/view.htm?idxno=2014111009403340275>

14) 부동산권리보험은 부동산 거래자들에게 부동산 등기부 등본의 오류와 부동산의 물리적인 하자로 인해 부동산 매매에 발생할 수 있는 손해를 보전해 주는 보험임.

15) 최창희(2015), 「화재사고 피해자 보상을 위한 의무 화재보험 제도 개선 필요」, KiRi Weekly, 보험연구원.

16) 2012년 미국 손해보험 시장 전체 수입보험료는 4,516억 달러, 화재보험 원수보험료는 229억 달러임. 동년 한국 손해보험 원수보험료(장기보험 제외)는 28조 원이고 화재보험 원수보험료는 3,293억 원 규모임. 미국 통계는 III Factbook, 한국 통계는 보험개발원 보험통계 포털 참조.

17) 이현숙(2012), 『권리안정성 확보를 위한 부동산권리보험 지불의사분석에 관한 연구』, 석사논문, pp. 33 참조.

22%로 시장이 활성화 되어 있는데 반해 한국의 경우 배상책임보험이 전체 손해보험 시장에서 차지하는 비중은 2% 수준임.<sup>18)</sup>

- 황진태(2012)<sup>19)</sup>는 공인중개사 단종보험대리점을 통한 영업배상책임보험 판매를 제안했음.
- 또한 현재 법제화 가능성이 높은 상가권리금 보호법 도입 시 관련 보험 시장 규모가 상당할 것으로 예상됨.<sup>20)</sup>
  - 2014년 현재 국내 상가권리금은 33조 원 규모로 추정됨.<sup>21)</sup>
  - 상가권리금에 대한 법적 권리는 부동산 계약과 함께 발생하므로 공인중개사 단종보험대리점은 상가권리금보험의 효과적인 판매채널이 될 수 있음.

### ■ 공인중개사 단종보험대리점은 통합 관리 시스템의 부재로 제대로 관리가 이루어지고 있지 않은 의무보험을 관리하는데 효과적으로 활용될 수 있음.

- 현재 60여 개의 의무보험<sup>22)</sup>을 20여 개의 기관이 관리하고 있으나 가입 현황을 파악할 수 있는 시스템이 존재하지 않아 가입 대상자에 대한 관리가 제대로 이루어지고 있지 않음.<sup>23)</sup>
  - 화재보험 가입이 의무화되어 있는 특수건물<sup>24)</sup>의 경우 매년 전수조사가 이루어지고 있음에도 2013년 현재 가입 형태별 보험 미가입률이 다중이용업소(27%), 목욕탕(26.8%), 학원(24.7%), 영화관(18.1%), 숙박업소(17.3%), 병원(9.8%), 대규모점포(9.2%), 공장(7.8%), 공유건물

18) 2012년 미국 손해보험 시장 전체 수입보험료는 4,516억 달러, 배상책임보험 원수보험료는 1,031억 달러임. 동년 한국 손해보험 원수보험료(장기보험 제외)는 28조 원이고 배상책임보험 원수보험료는 6,585억 원 규모임. 미국 통계는 III Factbook, 한국 통계는 보험개발원 보험통계 포털 참조.

19) 황진태(2012), 『단종보험대리점 도입방안』, 정책세미나 자료, 보험연구원.

20) 이태일리(2015. 4. 24), “상가권리금 보호법, 4월 국회처리 청신호”, <http://www.edaily.co.kr/news/NewsRead.edy?SCD=JD41&newsid=03083206609339400&DCD=A00404&OutLnkChk=Y>

21) <http://sbscnbc.sbs.co.kr/read.jsp?pmArticleId=10000690182>

22) 가스사고 배상책임보험, 건설공사보험, 건축사보험, 경량항공기에 대한 보험, 공인인증기관 책임보험, 낚시어선보험, 다중이용시설 화재 배상책임보험, 변호사 배상책임보험, 복합운송주선업자화물 배상책임보험, 사회복지시설 책임보험, 산림보험, 선원근재보험, 설계감리 등 용역손해 배상책임보험, 수련시설 배상책임보험, 수렵보험, 수상레저보험, 승강기보수업자보험, 어린이놀이시설배상책임보험, 엔지니어링 손해배상책임보험, 연구기관중사자 상해보험, 연안체험활동 배상책임보험, 연안체험시설운영자 배상책임보험, 외국인노동자상해보험, 우주발사체보험, 운전학원 종합보험, 원자력손해배상책임보험, 유도선사업자 배상책임보험, 유류오염 손해배상책임보험, 자동차손해 배상책임보험, 적재물 배상책임보험, 전자금융업자 배상책임보험, 체육시설업자 배상책임보험, 학원 배상책임보험, 항공보험, 해외근재보험, 화재보험의 특수건물 신체배상책임보험특약, 출처: 보험개발원 의무보험 일람.

23) 최창희(2014. 11. 24), 「안전사고 피해자 보상을 위한 의무보험 제도 개선 방향」, KiRi Weekly, 보험연구원.

24) 공유건물, 공유건물, 교육시설, 백화점, 농수산물도매시장, 의료시설, 흥행장, 숙박업소, 다중이용업소, 운수시설, 공장, 공동주택과 그 밖에 여러 사람이 출입 또는 근무하거나 거주하는 건물로서 화재의 위험이나 건물의 면적 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 건물 중 특정 연면적(각 층 면적의 합으로서 1,000~3,000m<sup>2</sup> 이상과 같은 조건이 이용됨) 또는 층수(「주택법 시행령」에 따른 공동주택으로서 16층 이상의 아파트 및 부속건물 또는 아파트 이외의 11층 이상 건물) 조건을 만족하는 건물이 특수건물에 해당함.

(7.6%)로 높은 수준임.

- 현재 의무보험은 대부분 배상책임보험과 화재보험이므로 금융당국은 공인중개사 단종보험대리점 운영자들에게 의무보험 가입 대상자 목록과 의무보험 미가입에 따른 처벌규정 등을 교육해 공인중개사 단종보험대리점을 통해 의무보험 미가입률을 낮출 수 있음.
- 의무보험을 판매한 공인중개사 단종보험대리점은 보험 계약자의 보험가입 상태 유지에 관심을 가지게 되므로 의무보험 가입 대상자의 가입 상태 유지 여부가 모니터링되는 효과도 기대됨.

■ 보험회사들은 한국공인중개사협회와의 업무제휴를 통해 공인중개사 단종보험대리점의 효과적인 시장 정착을 지원하는 방안을 모색할 필요가 있음.

- 보험회사들은 한국공인중개사협회가 사용하는 표준계약서에 보험 가입을 선택 조항으로 추가하는 방안을 고려할 필요가 있음.
  - 공정거래위원회가 『약관의 규제에 관한 법률』에 따라 표준계약서를 제공하고 있으며 사업자들은 계약 일방에 절대적으로 불리하지 않도록 하는 한도 내에서 공정거래위원회의 표준계약서를 자유롭게 수정·준용하여 사용할 수 있음.
  - 현재 대부분 공인중개사들이 사용하는 한국공인중개사협회 표준계약서에 보험 가입을 선택조항을 추가하는 것은 공인중개사의 보험 판매에 도움을 줄 수 있을 것임.
- 또한 보험회사들은 기존 공인중개사들이 활용하고 있는 한국공인중개사협회 전산망을 보험 업무에 연계해 사용하는 방안을 모색할 필요가 있음.
  - 현재 대부분 보험회사들은 보험대리점에 보험 업무를 위해 전용 인터넷 회선과 컴퓨터를 설치하고 있으나 공인중개사 단종보험대리점의 경우 수가 많고 보험 업무에 따른 추가 소득 수준을 예상하기 어려워 많은 비용이 소요되는 기존 방법으로 IT 시스템을 운영하는 것이 어려움.
  - 이러한 문제점을 해결하기 위해 보험회사들은 인터넷 브라우저를 통한 보험 업무 지원 시스템을 개발하거나 한국공인중개사협회의 기존 전산망을 이용하는 방안을 고려할 필요가 있음. **kiqi**