



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《시·도지사에게 부동산거래 신고내용조사 권한 부여 등》
■ 김정재의원 대표발의(의안번호 제2208313호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 김정재의원 대표발의(제2208313호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 시·도지사에게 부동산 거래 신고내용조사 권한 부여 등 (안 제6조)	3
나. 지방자치단체의 장에게 신고내용조사 업무 위탁 권한 부여 (안 제25조의3제3항 신설)	15

I. 김정재의원 대표발의(제2208313호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김정재의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 20.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 21.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 의하면 시장·군수·구청장은 거래신고된 내용이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단하는 경우에는 신고인으로 하여금 신고 내용을 보완하게 하거나 신고한 내용의 사실 여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있고, 국토교통부장관도 이와 같은 거래신고내용에 대한 조사를 직접 또는 시장·군수·구청장과 공동으로 실시할 수 있으나, 시·도지사는 거래신고내용에 대한 조사권한이 없어 관할 시·도 내에서의 부동산시장 교란행위에 대한 즉각적·효율적인 대처에 한계가 있다는 지적이 있음.

또한, 현행법상 국토교통부장관에 대하여만 거래신고내용에 대한 조사 업무를 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있도록 규정하고 있어, 지방자치단체에 대하여도 필요시 거래신고내용에

대한 조사 업무의 위탁이 가능하도록 근거를 마련할 필요가 있음.

이에 국토교통부장관과 시·도지사 간에 중복 조사가 발생하지 않는 범위 내에서 시·도지사에게 거래신고내용에 대한 조사권한을 부여하고(안 제6조제3항 내지 제6항), 시장·군수·구청장 또는 시·도지사에게 대하여도 거래신고내용에 대한 조사 업무를 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있도록 함으로써(안 제25조의3제3항), 부동산시장 교란행위를 예방하고 부동산시장의 안정성을 제고하려는 것임.

한편, 현행법은 시장·군수·구청장에 대하여 거래신고내용에 대한 조사 결과를 시·도지사와 국토교통부장관에 ‘보고’하도록 하고 있으나, 지방자치단체 수행 사무에 관한 지방의 자율성을 제고하고 중앙행정기관과 지방자치단체의 관계를 상호 협력적인 방향으로 설정하기 위하여 안 제6조제3항에서 시·도지사가 거래신고내용을 조사한 경우 조사 결과를 국토교통부장관에게 ‘제출’하도록 한 바, 시장·군수·구청장에 대하여도 ‘보고’가 아닌 ‘제출’로 용어를 통일하고자 함(안 제6조제2항).

3. 검토의견

가. 시·도지사에게 부동산 거래 신고내용조사 권한 부여 등 (안 제6조)

현 행	개 정 안
제6조(신고 내용의 조사 등) ① (생략)	제6조(신고 내용의 조사 등) ① (현행과 같음)
② 제1항에 따라 신고 내용을 조사(이하 이 조에서 “신고내용조사”라 한다)한 경우 신고관청은 조사 결과를 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 <u>보고하여야 하며</u> , 시·도지사는 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 <u>보고하여야 한다</u> .	② ----- ----- ----- ----- ----- <u>제출하여야 하며</u> ----- ----- ----- <u>제출하</u> <u>여야 한다</u> .
③ 제1항에도 불구하고 <u>국토교통부장관</u> 은 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있다.	③ ----- <u>국토교통부장관 또는 시·도지사는</u> ----- ----- ----- <u>있으</u> <u>며, 시·도지사가 신고내용조사를 실시한 경우 시·도지사는 조사 결과를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 제출하여야 한다</u> .
<신 설>	④ 시·도지사가 제3항에 따른 조사를 하려는 경우에는 중복조사가 이루어지지 아니하도록 조사 실시 전에 조사 대상 목록·범위 등 대통령령으로 정하는 사항을 국토교통부장관에 통보하여

당사자는 부동산의 매매계약에 따른 그 실제 거래가격 또는 거래계약의 해제·무효·취소 사실 등을 부동산 거래의 신고관청(시장·군수·구청장)²⁾에 신고하여야 하고,

같은 법 제6조제1항³⁾에 따르면, 신고관청은 같은 법 제3조, 제3조의2

1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 “**신고관청**”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 “국가등”이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

1. 부동산의 매매계약

2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

제3조의2(부동산 거래의 해제등 신고) ① 거래당사자는 제3조에 따라 신고한 후 해당 거래계약이 해제, 무효 또는 취소(이하 “해제등”이라 한다)된 경우 해제등이 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

제8조(외국인등의 부동산 취득·보유 신고) ① 외국인등이 대한민국 안의 부동산등을 취득하는 계약(제3조제1항 각 호에 따른 계약은 제외한다)을 체결하였을 때에는 계약체결일부터 60일 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

② 외국인등이 상속·경매, 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 외의 원인으로 대한민국 안의 부동산등을 취득한 때에는 부동산등을 취득한 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

③ 대한민국 안의 부동산등을 가지고 있는 대한민국국민이나 대한민국의 법령에 따라 설립된 법인 또는 단체가 외국인등으로 변경된 경우 그 외국인등이 해당 부동산등을 계속보유하려는 경우에는 외국인등으로 변경된 날부터 6개월 이내에 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청에 신고하여야 한다.

2) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 “**신고관청**”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. (단서 및 각 호 생략)

3) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조(신고 내용의 조사 등) ① 신고관청은 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고 받은 내용이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고인에게 신고 내용을 보완하게 하거나 신고한 내용의 사실 여부를 확인하기 위

또는 제8조에 따라 신고 받은 내용(이하 “부동산 거래등의 신고 내용”이라 함)이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단하는 경우, 신고한 내용의 사실 여부를 확인하기 위하여 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있음.

이와 같이 신고관청이 부동산 거래등의 신고 내용을 조사할 수 있도록 하는 ‘신고내용조사’ 권한은 같은 법 제6조제3항4)에 따라 국토교통부장관에게도 부여되어 있어, 국토교통부장관은 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있음.

안 제6조제3항부터 제6항까지는 이와 같이 현행 「부동산거래신고법」 상 신고관청과 국토교통부장관에게 부여되어 있는 신고내용조사 권한을 ‘특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 함)’⁵⁾에게도 부여하려는 것임.

하여 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

4) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조(신고 내용의 조사 등) ③ 제1항에도 불구하고 국토교통부장관은 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있다.

5) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조(신고 내용의 조사 등) ② 제1항에 따라 신고 내용을 조사(이하 이 조에서 “신고내용조사”라 한다)한 경우 신고관청은 조사 결과를 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 보고하여야 하며, 시·도지사는 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

〈표〉 안 제6조에 따른 신고내용조사 권한 개편 방안

구분	현행법	개정안
제6조제1항	◦ 신고관청(시·군·구)에 신고내용조사 권한 부여	
안 제6조제2항	◦ 신고관청은 신고내용조사 결과를 시·도지사에게 보고 , 시·도지사는 국토교통부장관에게 보고	◦ 신고관청은 신고내용조사 결과를 시·도지사에게 제출 , 시·도지사는 국토교통부장관에게 제출
안 제6조제3항	◦ 국토교통부장관은 필요한 때 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시 가능	◦ 국토교통부장관 또는 시·도지사 는 필요한 때 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시 가능 ◦ 시·도지사가 신고내용조사를 실시한 경우 조사 결과를 국토교통부장관에게 제출
안 제6조제4항 <신설>		◦ 시·도지사는 중복조사 방지를 위해 신고내용조사 실시 전에 조사 대상 목록·범위 등을 국토교통부장관에 통보 ◦ 국토교통부장관은 중복 우려가 있는 경우 시·도지사에게 조사 대상 목록·범위 등의 조정 또는 조사의 중지 요청 가능
안 제6조제5항 <현행법 제4항>	◦ 국토교통부장관 및 신고관청은 신고내용조사를 위하여 대통령령으로 정하는 자료를 관계 행정기관의 장에게 요청 가능	◦ 국토교통부장관, 시·도지사 및 신고관청은 신고내용조사를 위하여 대통령령으로 정하는 자료를 관계 행정기관의 장에게 요청 가능
안 제6조제6항 <현행법 제5항>	◦ 국토교통부장관 및 신고관청은 신고내용조사 결과에 따라 이를 수사기관에 고발하거나 관계 행정기관에 통보하는 등 필요한 조치 가능	◦ 국토교통부장관, 시·도지사 및 신고관청은 신고내용조사 결과에 따라 이를 수사기관에 고발하거나 관계 행정기관에 통보하는 등 필요한 조치 가능

구체적으로, 개정안은 시·도지사가 신고내용조사를 실시하는 경우 신고관청의 조사와 중복될 가능성을 방지하기 위하여 시·도지사에게 신고내용조사 실시 전에 국토교통부장관에게 조사 대상 목록·범위 등 대통령령으로 정하는 사항을 통보하도록 하고, 신고내용조사가 중복될 우려가 있는 경우 국토교통부장관이 시·도지사에게 조사 대상 목록·범위 등의 조정 또는 조사의 중지를 요청할 수 있도록 하며(안 제6조제4항 신설),

현행 「부동산거래신고법」 제6조제4항에 따라 국토교통부장관 및 신고관청이 관계 행정기관의 장에게 자료를 요청할 수 있도록 하는 권한과 같은 조 제5항에 따라 국토교통부장관 및 신고관청이 신고내용 조사 결과에 대해 필요한 조치를 취할 수 있도록 하는 권한을 각각 시·도지사에게도 부여하는 내용임(안 제6조제5항 및 제6항).

‘부동산 거래신고’ 제도는 투명하고 공정한 부동산 거래질서를 확립하기 위하여 2006년 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 개정(법률 제7638호, 2005. 7. 29. 전부개정, 2006. 1. 30. 시행)을 통해 도입되었음.

그런데, 거래신고 의무 위반에 대하여 과태료가 부과되도록 규정되어 있음에도 행정청에 자료제출요구권 등이 없어 실제 과태료 부과 등의 행정처분이 이루어지지 않는 경우가 발생하는 등, 거래질서 확립에 한계가 발생한다는 지적이 제기되었음.

이에 부동산 거래신고 제도의 실효성을 제고하기 위하여 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 개정(법률 제8120호, 2006. 12. 28. 일부개정, 2007. 6. 29. 시행)을 통해 시장·군수 또는 구청장이 자료제출요구 등 필요한 조치를 취할 수 있도록 하는 ‘신고내용 조사’ 제도가 신설되었음⁶⁾.

6) 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률 일부개정법률안」(장경수의원 대표발의, 의안번호 제174251호)에 대한 검토보고서 참고.

이후 신고내용조사 제도를 운용한 결과 해당 조사를 실시하는 신고관청인 지방자치단체의 경우 조사 권한은 있지만 인력 및 전문성 부족으로 조사에 한계가 있는 한편, 주무부처인 국토교통부의 경우 신고관청으로부터 조사 지원 요청을 받아도 근거규정 부재로 직접·공동 조사를 실시하지 못하고 보조적 역할에 그치게 되는 측면이 나타남⁷⁾.

이를 보완하여 위반행위에 대한 신고내용조사의 실효성을 증대하고자 2019년 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 개정(법률 제16494호, 2019. 8. 20. 일부개정, 2020. 2. 21. 시행)을 통해 국토교통부장관에게도 신고내용조사 권한을 부여하는 현행 신고내용조사 제도가 마련되었음.

이에 따라, 2020년 2월 국토교통부에 부동산 거래 위법의심 행위 및 부동산투기세력 적발 등 부동산 시장 감독을 위한 부동산소비자보호기획단⁸⁾이 구성되었고, 국토교통부(부동산소비자보호기획단)와 신고관청 간 역할 분담과 협업 하에 신고내용조사가 실시되고 있음⁹⁾.

이와 같은 신고내용조사 제도 개편에 더하여, 개정안은 시·도지사도

7) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」(윤관석의원 대표발의, 의안번호 제15623호)에 대한 검토보고서 참고.

8) 2020년 2월 부동산시장불법행위대응반이 출범하였고, 이후 부동산거래분석기획단으로 직제화되었으며 다시 부동산소비자보호기획단으로 명칭이 변경되었음.

9) 상시적인 신고내용조사의 경우, 거래가격을 기준으로 9억원 이상 주택에 대해서는 국토교통부(부동산소비자보호기획단)에서, 토지와 9억원 미만 주택에 대해서는 신고관청에서 조사를 담당하고 있으며, 기획조사의 경우 국토교통부에서 필요와 목적에 따라 부동산 유형 등을 특정하여 실시하고 있음.

신고내용조사를 실시할 수 있는 근거를 마련하려는 것으로, 시·도지사가 관할 시·도 내 부동산시장 교란행위 및 법률 위반행위 등에 대하여 보다 적극적·효율적으로 대응할 수 있도록 함으로써, 부동산시장의 안정성을 제고하고 소비자의 재산권을 더욱 실효적으로 보호하기 위한 취지의 입법으로 이해되며,

신고내용조사 권한이 남용되거나 중복적인 조사 실시로 인한 국민 불편 및 행정력 낭비 등이 초래되는 것을 방지하기 위한 규정을 마련 함으로써 구체적 타당성을 기하고 있는 측면이 있다고 보임.

개정안과 관련하여 국토교통부는 신고내용조사 권한이 시·도지사에게 까지 확대됨으로써 전세사기 등 부동산시장 교란행위에 적시 대응이 강화될 것으로 기대된다는 점에서 개정안에 동의하는 입장임.

한편, 일부 지방자치단체에서는 시·도지사도 부동산시장 교란행위에 대하여 실질적인 대응을 할 수 있도록 시·도지사에게도 신고내용 정보에 접근할 법적 권한을 부여할 필요가 있다는 찬성 의견과 아울러,

시·도지사와 신고관청 간 신고내용조사의 업무 소관이 불명확해져 혼선·갈등이 유발되고 조사의 효율성이 저해될 우려 등이 있다는 점에서 현행 제도 유지가 필요하다는 반대 의견을 각각 제시함¹⁰⁾.

참고로, 신고내용조사 등의 실효성을 확보하고자 신고내용조사 등과 관련한 ‘국토교통부장관’의 정보수집 권한을 강화하는 내용의 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」(허영의원 대표발의, 제2206480호, 이하 “허영의원안”이라 함)¹¹⁾에 대하여 국토교통위원회의 심

10) 관계기관의 의견은 다음과 같음.

기관	의견
서울특별시	◦ 시·도의 조사대상 목록, 범위 등 추출 및 이상거래 모니터링 등 교란행위에 대한 실질적 대응을 위해 필요한 신고내용 정보 접근 권한의 법적 근거 필요 ◦ 시·도에서 지역의 특성에 맞는 이상거래 의심대상을 다양하게 추출 및 조사대상 범위를 확정할 수 있도록 요청
인천광역시	◦ 부동산 거래신고 조사에 대한 업무소관 불명확으로 인한 조사과정에서 시·도, 시·군·구, 민원인 사이의 갈등으로 조사지연 우려(시·도지사 삭제) ◦ 시·도에 조사권한 부여시 시·도 조사 전 시·군·구 조사 선행을 명문화하고, 각 기관의 조사대상 및 조사범위를 명확히 할 필요 * 중복조사 방지를 위해 시·도 및 시·군·구 간 사전협의를 필수적일 것으로 예상, 이로 인한 행정력 낭비 및 적극적인 부동산 거래신고 점검에 어려움 발생
경상북도 영천시	◦ 조사주체로 시·도지사를 추가하는 것은 조사에 혼선을 주고 효율성을 떨어뜨릴 수 있음 ◦ 부동산 거래신고는 관할 필지를 관할하는 행정관청이 조사하는 것이 일관성 및 편의성이 있음(시·도지사 삭제)

11) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」(허영의원 대표발의, 의안번호 제2206480호)

현 행	개 정 안
<신 설>	제25조의2(자료의 제공 요청 등) ① 국토교통부장관은 제6조제3항에 따른 신고내용조사 등 부동산 거래질서를 확립하기 위하여 필요한 경우 부동산정보체계를 통하여 거래당사자에 대한 다음 각 호의 자료 또는 정보의 제공을 관계 기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 이를 제공하여야 한다. 1. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제9조에 따른 가족관계 등록사항에 관한 전산정보자료 2. 「부동산등기법」 제2조제3호에 따른 등기기록 3. 「상업등기법」 제2조제4호에 따른 등기기록 4. 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록전산정보 5. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 과세 관련 자료 또는 정보 가. 「국세징수법」 제6조에 따른 납세증명서 나. 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록 관련 자료 또는 정보 다. 「소득세법」 제163조제1항 후단에 따른 전자계산서 또는 「부가가치세법」 제32조제2항에 따른 전자세금계산서 라. 「지방세징수법」 제5조에 따른 납세증명서 마. 「법인세법」 제60조에 따른 재무상태표, 포괄손익계산서 및 이익잉여금 처분계산서 바. 「상속세 및 증여세법」 제67조 및 제68조에 따른 상속세 및 증여세 과

사가 진행 중이며,

국토교통부는 허영의원안과 관련하여 ‘신고관청’의 정보수집 권한도 국토교통부장관과 동일하게 강화될 필요가 있다는 의견이므로, 신고내용 조사 권한이 시·도지사에게까지 확대되는 경우 허영의원안에 따른 정보 수집 권한의 강화가 시·도지사에게도 적용되어야 할지 여부 등 신고내용 조사 제도 개편에 관한 개정 논의 등을 종합적으로 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

현 행	개 정 안
	세표준신고에 관한 자료 6. 국민건강보험, 국민연금, 고용보험, 산업재해보상보험, 국민기초생활보장급여, 기초연금 또는 장애인연금에 관한 자료 또는 정보 ② 제1항에 따라 국토교통부장관에 제공되는 자료에 대하여는 사용료 및 수수료를 면제한다.
<신 설>	제25조의3(금융정보등의 제공) ① 국토교통부장관은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제2항에도 불구하고 부동산 거래질서 확립을 위하여 필요한 범위에서 부동산정보체계를 통하여 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관(이하 이 조에서 “금융기관등”이라 한다)의 장에게 금융정보, 신용정보 또는 보험정보(이하 “금융정보등”이라 한다)의 제공을 요청할 수 있다. ② 국토교통부장관이 제1항에 따라 금융기관등의 장에게 금융정보등의 제공을 요청하는 경우 해당 금융정보등의 명의인의 정보제공에 대한 동의 서면을 함께 제출하여야 한다. 이 경우 동의 서면은 전자적 형태로 바꾸어 제출할 수 있다. ③ 금융정보등의 제공을 요청받은 금융기관등의 장은 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조에도 불구하고 명의인의 금융정보등을 제공하여야 한다. ④ 금융정보등을 제공한 금융기관등의 장은 금융정보등의 제공 사실을 명의인에게 통보하여야 한다. 다만, 명의인이 동의한 경우에는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조의2제1항 및 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제7항에도 불구하고 통보하지 아니할 수 있다. ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 금융정보등의 제공 요청, 제공 및 동의 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

(2) ‘보고’ 용어를 ‘제출’로 정비(안 제6조제2항)

신고관청의 신고내용조사와 관련하여, 현행법 제6조제2항은 신고관청으로 하여금 조사 결과를 시·도지사에게 ‘보고’하도록 하고, 시·도지사도 하여금 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 ‘보고’하도록 규정하고 있는데,

안 제6조제2항은 이와 같은 신고관청과 시·도지사의 ‘보고’ 의무에 대하여 ‘보고’라는 용어를 각각 ‘제출’로 변경하려는 것임.

‘보고’라는 용어가 하급자(하급기관)와 상급자(하급기관)의 관계를 내포한다는 인식이 있다는 점을 고려하여, 개정안은 중앙행정기관과 지방자치단체 간 상호 협력적인 관계가 강화되도록 용어를 정비하려는 취지라는 점에서 타당한 측면이 있으며,

정부에서 중앙지방협력회의¹²⁾의 ‘지방시대 실현을 위한 자치입법권 강화방안’¹³⁾을 바탕으로 자치입법권을 강화하고 지방자치단체의 자율

12) 「지방자치법」

제186조(중앙지방협력회의의 설치) ① 국가와 지방자치단체 간의 협력을 도모하고 지방자치 발전과 지역 간 균형발전에 관련되는 중요 정책을 심의하기 위하여 중앙지방협력회의를 둔다.

「중앙지방협력회의의 구성 및 운영에 관한 법률」

제2조(중앙지방협력회의의 기능) 중앙지방협력회의(이하 “협력회의”라 한다)는 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 국가와 지방자치단체 간 협력에 관한 사항
2. 국가와 지방자치단체의 권한, 사무 및 재원의 배분에 관한 사항
3. 지역 간 균형발전에 관한 사항
4. 지방자치단체의 재정 및 세제에 영향을 미치는 국가 정책에 관한 사항
5. 그 밖에 지방자치 발전에 관한 사항

13) 2023년 10월 27일 제5회 중앙지방협력회의의 의결사항에는 자치입법권 강화를 위한 법령 정비

성을 높이기 위한 취지의 법률 개정을 다수 추진¹⁴⁾하고 있다는 점과
도 호응하는 측면이 있다고 보임.

참고로, 국토교통위원회에서 심사 중인 「자치입법권 강화 및 지방
자율성 제고를 위한 건축물관리법 등 14개 법률의 일부개정에 관한
법률안」(정부 제출, 의안번호 제2201058호) 제10조¹⁵⁾의 경우 개정안과
동일하게 현행 「부동산거래신고법」 제6조제2항의 ‘보고’를 ‘제출’로
변경하는 내용임.

등의 내용이 포함되어 있음.

- 14) 정부는 제22대국회에 자치입법권 강화 및 지방자율성 제고를 위한 8건의 일괄 개정법률안을
제출하는 등 다수의 입법을 추진 중임.
- 15) 자치입법권 강화 및 지방자율성 제고를 위한 건축물관리법 등 14개 법률의 일부개정에 관한
법률안」(정부 제출, 의안번호 제2201058호) 제10조(「부동산 거래신고 등에 관한 법률」의
개정)

현행	개정안
제6조(신고 내용의 조사 등) ① (생략) ② 제1항에 따라 신고 내용을 조사(이하 이 조에서 “신고내용조사”라 한다)한 경우 신 고관청은 조사 결과를 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사(이 하 “시·도지사”라 한다)에게 <u>보고</u> 하여야 하며, 시·도지사는 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 <u>보 고</u> 하여야 한다. ③ ~ ⑤ (생략)	제6조(신고 내용의 조사 등) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- 제출----- ----- 제 출-----. ③ ~ ⑤ (현행과 같음)

나. 지방자치단체의 장에게 신고내용조사 업무 위탁 권한 부여(안 제25조의3제3항 신설)

현 행	개 정 안
제25조의3(권한 등의 위임 및 위탁) ① . ② (생 략) <u><신 설></u>	제25조의3(권한 등의 위임 및 위탁) ① . ② (현행과 같음) ③ <u>시장·군수 또는 구청장은 제6조제1항에 따른 신고내용조사 업무를, 시·도지사는 제6조제3항에 따른 신고내용조사 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있다.</u>

현행 「부동산거래신고법」 제25조의3제2항16)에 따르면, ‘국토교통부장관’은 같은 법 제6조제3항에 따른 신고내용조사 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있도록 규정되어 있는데,

개정안은 이와 같은 신고내용조사 업무의 위탁 권한을 ‘시장·군수 또는 구청장’과 ‘시·도지사’에게도 부여하려는 것임.

현행 규정상 신고내용조사 업무를 위탁할 수 있는 권한은 국토교통부장관에게만 부여되어 있으며, 국토교통부장관은 해당 규정을 근거로

16) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제25조의3(권한 등의 위임 및 위탁) ② 국토교통부장관은 제5조의 부동산거래가격 검증체계 구축·운영, 제6조제3항에 따른 신고내용조사 및 제25조의 부동산정보체계의 구축·운영 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있다.

「부동산거래신고법」 제25조17)에 따른 부동산정보체계18)의 구축·운영 업무를 수탁하고 있는 한국부동산원에 신고내용조사 업무도 함께 위탁하고 있음.

이와 관련하여, 지방자치단체에도 신고내용조사 업무의 위탁이 가능해지는 경우 행정효율성이 증진되는 효과가 있을 것으로 기대되며, 국토교통부도 이와 같은 취지에서 개정안에 동의하는 입장임.

한편, 신고내용조사 업무는 높은 공정성과 책임성이 요구된다는 점에서 신고내용조사 업무의 위탁이 확대되는 것에 대한 보완조치로써 위탁받은 업무에 종사하는 공공기관의 임직원을 별직 적용에서 공무원으로 의제할지 여부에 대해 검토해 볼 수 있을 것으로 보이고,

17) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제25조(부동산정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

제25조의3(권한 등의 위임 및 위탁) ② 국토교통부장관은 제5조의 부동산거래가격 검증체계 구축·운영, 제6조제3항에 따른 신고내용조사 및 제25조의 부동산정보체계의 구축·운영 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있다.

18) 부동산정보체계는 ‘부동산거래관리시스템’(RTMS; Real-estate Transaction Management System)이라는 명칭으로 운영되고 있음.

< 부동산거래관리시스템(RTMS) 개요 >

□ 개요 : 전국에서 발생하는 ①부동산 거래 신고, ②검인, ③전월세 확정일자 관련 업무를 전자적으로 처리하고 이를 통해 수집된 데이터를 관리·운영하는 시스템



□ RTMS 업무 주요내용 ※ 한국부동산원 위탁 운영 중(2014년 7월 이후)

- ① 부동산거래관리시스템(매매·전월세) 운영관리
- ② 주택 매매 및 전월세 실거래가 공개
- ③ 부동산 및 전월세 거래동향 통계 작성(매월)
- ④ 신고가격 사후검증(자료검증, 현장조사, 지자체에 정밀조사 목록 제공)

현행 「부동산거래신고법」은 신고내용조사의 실시 주체를 ‘신고관청’으로 규정하고 있으므로 법체계를 고려하여 안 제25조의3제3항의 ‘시장·군수 또는 구청장’을 ‘신고관청’으로 변경하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578
