



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 정일영의원 대표발의(의안번호 제2201127호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 정일영의원 대표발의(제2201127호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
(1) 총괄검토	3
(2) 조문별 검토	13
가. 정의(안 제2조)	13
나. 부동산분양대행업의 등록 등(안 제22조의2 및 제22조의6 신설) ...	18
다. 분양대행업자에 대한 교육(안 제22조의3 신설)	32
라. 금지행위 및 부당한 표시·광고 등의 금지(안 제22조의4 및 제22조의5 신설)	34
마. 분양대행업의 실태조사 등(안 제22조의7 신설 등)	37
바. 영업정지(안 제22조의8 신설)	40
사. 보칙(안 제25조부터 제27조까지)	42
아. 벌칙 및 과태료(안 제28조부터 제30조까지)	45

I. 정일영의원 대표발의(제2201127호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 정일영의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2024. 6. 28.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 1.

2. 제안이유 및 주요내용

현재 분양대행에 관한 규정은 「주택법」에 따른 일정 세대 이상의 주택을 분양하는 경우에 한해서만 있을 뿐, 30세대 미만의 오피스텔 등의 분양대행을 규율하는 법률상의 규정은 없음.

그런데 최근 일부 분양대행업자가 무자본 갭투자자, 건축주, 공인중개사 등과 조직적으로 공모하여 임차 수요가 높은 중저가 신축 빌라 등의 임대보증금을 분양가와 같은 금액으로 정해 임차인을 모집한 후 임대보증금으로 건축주에게 분양대금을 지급하고 고가의 수수료를 챙기는 방식의 전세사기가 발생함에 따라 분양대행업자에 대한 비판의 목소리가 커지고 있음. 또한, 분양대행업체가 높은 수수료를 위해 허위, 과장광고 등의 영업을 하는 경우가 많아 노후 은퇴자금 등으로 투자하려는 중산층 투자자들의 피해가 양산되고 있어 분양대행업에 대한 관리·감독의 필요성이 제기되고 있음.

이에 부동산분양대행업을 영위하고자 하는 자는 분양대행서비스 이

용자 보호를 위한 교육을 받고 자본금 등 일정한 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하게 하고, 금지행위·실태조사·영업정지 등 부동산분양대행업에 대한 관리·감독 근거를 마련함으로써 분양대행업자의 난립을 방지하고 분양대행업이 건전하게 발전할 수 있도록 하려는 것임(안 제22조의2부터 제22조의8까지 신설 등).

3. 검토의견

(1) 총괄검토

일부 부동산분양대행업자(이하 “분양대행업자”라 함)가 투자자·건축주·공인중개사 등과 공모하여 전세사기를 범하거나¹⁾ 분양실적 제고를 위해 확정되지 않은 사실을 기반으로 허위·과장광고 영업을 하는 등 부동산분양대행업(이하 “분양대행업”이라 함)과 관련하여 소비자의 재산권 피해 등이 발생하고 있어, 분양대행업에 대한 관리·감독의 필요성이 제기되고 있음.

현재 분양대행업은 제도화 수준에서 미비하다는 지적이 있음. 주거용·비주거용 건물 등 부동산의 모든 유형을 망라하는 분양대행업의 일반적 정의가 마련되어 있지 않은 상황에서²⁾ 분양대행업은 「주택법」을 비롯한 개별법의 ‘분양’ 및 ‘대행’ 등의 규정을 통해 일부 규율되고 있으나, 분양대행업의 실태 관리 및 분양대행업자에 대한 관리·감독 등과 관련하여 해당 업역을 총괄적으로 규율하는 법·제도는 마련되어 있지 않음.

1) 동 개정안의 제안설명 및 「부동산 분양대행제도 개선을 위한 쟁점과 과제」(국회입법조사처 『이슈와 논점』 제2065호(2023.2.28.) 참고)에 따르면, 분양대행업자가 무자본 갭투자자, 건축주, 공인중개사 등과 조직적으로 공모하여 임차 수요가 높은 중저가 신축 빌라 등의 임대보증금을 분양가와 같은 금액으로 정해 임차인을 모집한 후 임대보증금으로 건축주에게 분양대금을 지급하고 고가의 수수료를 챙기는 방식의 전세사기가 발생함.

2) 「한국표준산업분류」(통계청고시) 제11차 개정(2024. 7. 1. 시행)에 따라, ‘부동산 분양 대행업’이 부동산업의 하위 분류로 신규 포함되었으며, 동 규정에서는 부동산 분양 대행업을 “위탁자(부동산개발업자, 건축주 등)를 대신하여 부동산을 분양받으려는 자가 제출한 분양 서류의 확인 및 관리, 부동산 분양계약 체결에 관련된 업무(판매 마케팅, 소비자 상담 등) 등의 부동산 분양 대행 관련 산업활동”으로 정의함.

먼저, 주택에 대한 분양대행 규정이 있는 「주택법」³⁾에 따르면 동법에 따른 사업주체는 주택의 공급업무의 일부를 제3자에게 대행하게 할 수 있으나, 이러한 사업주체는 동법 시행령⁴⁾에 따라 일정 규모 이상의 주택을 공급하는 자에 한정되어, 주택에 대한 분양대행 규정은 30호 또는 50호 이상의 단독주택이나 30세대 또는 50세대 이상의 공동주택 등을 분양하는 경우에만 적용되며,

이러한 30호(30세대) 이상의 주택의 분양과 관련한 공급업무 중 일정한 업무(입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등)에 한하여 주택건설사업자⁵⁾, 건설업자, 정비사업전문관리업자 등 「주택

3) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “사업주체”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

나. 한국토지주택공사 또는 지방공사

다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) ① 사업주체는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택의 공급업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.

4) 「주택법」

제15조(사업계획의 승인) ① 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 다음 각 호의 사업계획승인권자(이하 “사업계획승인권자”라 한다. 국가 및 한국토지주택공사가 시행하는 경우와 대통령령으로 정하는 경우에는 국토교통부장관을 말하며, 이하 이 조, 제16조부터 제19조까지 및 제21조에서 같다)에게 사업계획승인을 받아야 한다. 다만, 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

「주택법 시행령」

제27조(사업계획의 승인) ① 법 제15조제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 호수”란 다음 각 호의 구분에 따른 호수 및 세대수를 말한다.

1. 단독주택: 30호. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 단독주택의 경우에는 50호로 한다.

가. 법 제2조제24호 각 목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개별 필지로 구분하지 아니하고 일단(一團)의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택

나. 「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥

2. 공동주택: 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수를 기준으로 한다). 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택을 건설(리모델링의 경우는 제외한다)하는 경우에는 50세대로 한다. (각 목 생략)

법」 또는 주택의 공급과 관련한 법률에 따라 등록하거나 인·허가를 받은 자로 분양대행자 자격이 제한⁶⁾되고, 상기 분양대행자에 대하여 사업주체⁷⁾가 직접 교육 등 관리·감독 조치를 시행하도록 하는 일부 의무가 규정되어 있음.

다음으로, 오피스텔 및 생활숙박시설 등 비주택의 분양에 관한 절차와 방법에 관한 사항을 규정하고 있는 「건축물의 분양에 관한 법률」⁸⁾은 분양대행에 대해서는 규정하고 있지 않고, 다만 ‘분양’과 ‘분양사업

5) 「주택법」

제4조(주택건설사업 등의 등록) ① 연간 대통령령으로 정하는 호수(戶數) 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 면적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 사업주체의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가·지방자치단체 / 2. 한국토지주택공사 / 3. 지방공사
4. 「공익법인의 설립·운영에 관한 법률」 제4조에 따라 주택건설사업을 목적으로 설립된 공익법인 (이하 생략)

6) 「주택법」

제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) ② 제1항에도 불구하고 사업주체가 입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조에서 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다.

1. 등록사업자
2. 「건설산업기본법」 제9조에 따른 건설업자로서 대통령령으로 정하는 자
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제102조에 따른 정비사업전문관리업자
4. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제4조에 따른 등록사업자
5. 다른 법률에 따라 등록하거나 인가 또는 허가를 받은 자로서 국토교통부령으로 정하는 자

7) 「주택법」

제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) ③ 사업주체가 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “사업주체”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

- 가. 국가·지방자치단체 // 나. 한국토지주택공사 또는 지방공사
다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자
라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

8) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제5조(분양신고) ① 분양사업자는 건축물을 분양하려는 경우에는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 “허가권자”라 한다)에게 신고하여야 한다.

③ 허가권자는 분양신고의 내용을 검토하여 이 법에 적합한 경우에는 분양신고를 수리(受理)하고 그 사실을 분양사업자에게 통보하여야 한다.

자’에 대한 정의 및 허가권자에 대한 ‘분양신고’를 규정하고 있는데,

동 법률 제3조의 적용 범위⁹⁾에 따라 오피스텔 및 생활숙박시설 등 비주택 부동산에 대한 분양대행 규정도 바닥면적 합계가 3,000㎡ 이상인 건축물 및 30실(室) 이상의 건축물을 분양하는 경우에만 적용됨.

또한, 「건축물의 분양에 관한 법률」은 「주택법」에 따른 주택·복리시설, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터, 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설 및 「노인복지법」에 따른 노인복지시설 등에 대해서는 적용되지 않아¹⁰⁾, 비주택 부동산의 분

9) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제3조(적용 범위) ① 이 법은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인서의 교부(이하 “사용승인”이라 한다) 전에 분양하는 건축물에 대하여 적용한다.

1. 분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물
2. 업무시설 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물

「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」

제2조(적용 범위) 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제3조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모”란 분양하려는 부분의 용도 및 규모가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.

1. 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목2)에 따른 오피스텔(이하 “오피스텔”이라 한다)로서 30실(室) 이상인 것
2. 「건축법 시행령」 별표 1 제15호가목에 따른 생활숙박시설(이하 “생활숙박시설”이라 한다)로서 30실 이상이거나 생활숙박시설 영업장의 면적이 해당 건축물 연면적의 3분의 1 이상인 것
3. 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물 중 주택 외의 용도로 쓰이는 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따라 산정(算定)한 바닥면적을 말한다. 이하 같다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 것
4. 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 것(분양전환 시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함한다)

10) 「건축물의 분양에 관한 법률」

제3조(적용 범위) ① 이 법은 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 건축하여야 하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인서의 교부(이하 “사용승인”이라 한다) 전에 분양하는 건축물에 대하여 적용한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

1. 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설 / 2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터
3. 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설 / 4. 「노인복지법」에 따른 노인복지시설
5. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물

양대행에 대한 규정은 마련되어 있지 않으며 비주택 부동산 중 상당수 유형의 부동산에 대한 분양대행은 「건축물의 분양에 관한 법률」의 개정만으로 규율하기 어려운 면도 있음.

< 부동산 분양대행 관련 제도 현황 >

구분	주택	비주택
관계법률	「주택법」	「건축물의 분양에 관한 법률」
대상 부동산	30호·30세대 이상 단독·공동주택	- (단, 30실 이상의 오피스텔·생활숙박시설 등은 분양 전 신고 필요)
분양대행자	(제54조의2제1항) 별도 자격 요건 없음 (제54조의2제2항) 등록 또는 인·허가사업자	-
분양대행자 교육	주택의 입주자모집공고일 전 1년 이내에 8시간 과정 이수	-
분양대행자 관리	해당 사업주체가 관리·감독	-
벌칙	분양대행자 요건을 갖추지 못한 자에게 주택의 공급업무를 대행하게 한 사업주체에 부과 (2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금)	-

이에 개정안은 분양대행업과 분양대행업자에 대한 정의 규정 마련, 분양대행업에 대한 전면적인 등록제 도입 및 분양대행업자의 의무·금지행위 규정 등을 통해 분양대행업을 법정화하고 적정한 관리·감독 체계를 마련함¹¹⁾과 아울러,

6. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입하는 업무용 건축물

11) 개정안은 다음과 같이 구성되어 있음.

「부동산서비스법」의 개정을 통해 주택과 비주택의 분양 또는 분양대행과 관련하여 개별법에 산재된 현행법 체계에서 부동산의 유형을 망라하여 분양대행 전반을 통합적으로 규율하는 법체계로 전환함으로써, 무자격자의 시장진입을 방지하여 소비자를 보호하고 부동산 분양시장의 건전성이 제고되는 효과가 일부 가능할 것으로 보임.

한편, 개정안의 도입과 관련하여서는 소비자보호 및 시장질서 유지라는 공익적 측면의 검토 못지 않게 분양대행업 등록제 전환이 시장에 미칠 영향 및 현행법 체계와의 정합성 등의 측면에서 다음과 같은 점도 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 자유업을 등록제로 전환하는 것은 침익적인 규제으로써 다양한 이해관계자들에게 영향을 미칠 것으로 보이며 특히 소규모 분양대행업자에 대한 진입규제로 작용할 수 있으므로, 업계 실태를 면밀히 파악하고 이해관계자 등의 의견과 입장¹²⁾을 충분히 수렴하고 조율해야

개 요	조문	
부동산분양대행업 정의	- 정의 (제2조)	
부동산분양대행업의 등록 등	제4장의2 신설	- 부동산분양대행업의 등록 등(제22조의2) - 부동산분양대행업자 교육(제22조의3) - 금지행위(제22조의4), 부당 표시·광고 등 금지(제22조의5) - 폐업(제22조의6), 실태조사(제22조의7), 영업정지(제22조의8)
보칙	- 실태조사(제23조), 청문(제25조), 권한(제26조), 공무원 의제(제27조)	
벌칙	- 벌칙(제28조), 양벌규정(제29조), 과태료(제30조)	

※ 그 외 개정조문: 실태조사 관련(제11조)

12) 참고로, 제21대국회 「부동산분양대행업의 관리 및 진흥에 관한 법률안」(박정하의원 대표발의, 2123646)에 따른 분양대행업 등록제 전환 논의에 대한 일부 업계의 의견은 다음과 같음.

① 대한주택건설협회는 주택의 공급에 대한 관리·감독의 의무와 책임은 사업주체에 있고 그 일부인 분양업무만을 대행하는 분양대행업체에 이를 전가할 수 없는바, 우선적으로 「주택법」, 「건축물의 분양에 관한 법률」 등 현행 법률의 개정 등을 통하여 수분양자의 보호를 위한 제도개선을 추진할 필요가 있다는 의견임.

할 것으로 보임.

이와 관련하여 국토교통부는 현재 자유업으로 존재하는 30호 미만 부동산(주택 또는 건축물) 분양대행업에 대한 규제 신설은 소규모 업체에 대한 행정·경제적 부담으로 작용할 우려가 있고,

등록제 도입에 따른 소비자보호 효과도 불분명할 수 있으며¹³⁾, IT 기술 등을 접목한 부동산 신산업¹⁴⁾의 진입장벽을 높이는 부작용도 우려되는바, 규제 신설의 필요성과 실익을 면밀히 검토할 필요가 있다는 의견임.

둘째, 개정안은 분양대행업자의 금지행위¹⁵⁾와 이를 위반할 경우의

② (사)한국부동산분양서비스협회는 전세사기 등 소비자 피해를 예방하기 위해서는 국가나 지방자치단체가 분양대행업자를 통합적으로 관리할 수 있도록 별도 법률을 제정할 필요가 있다는 의견임.

- 13) 국토교통부는 ①부동산 분양 과정에서 분양대행업자는 보조적 역할에 그치는 점(서류확인·관리, 공급계약 체결, 부동산 분양에 관한 표시·광고 등 공급업무의 일부 대행), ②자격기준이 상대적으로 높은 공인중개사 등의 전세사기 연루 비율이 40%를 초과하는 점('22.7~'23.7 국토교통부 특별단속 결과), ③분양대행업자도 전세사기 연루 시 사기죄로 처벌이 가능한 점 등을 고려시 개정안의 제안 취지 중 하나인 전세사기 예방 효과가 불분명하다는 입장임.

참고로, '22.7~'23.7 국토교통부 특별단속 결과(자료: 국토교통부) 전세사기 의심자 신분은 다음과 같음.

구분	공인중개사 및 보조원	임대인	건축주	분양/ 건설업자	대리인	대출 관계자	모집원	기타*	합계
인원(명)	427	266	161	120	33	5	4	18	1,034
비율	41.3%	25.7%	15.6%	11.6%	3.2%	0.5%	0.4%	1.7%	100.0%

* 기타: 공인중개사 겸 대리인, 중개보조원 겸 대리인, 임대인 겸 공인중개사, 임대인 겸 건축주, 임대인 겸 중개보조원 등

- 14) 프롭테크(PropTech)* 등 신생기업들이 IT기술 등을 접목해 건물관리·분양대행, 정보서비스업 등 다양한 분야에 진출하는 상황임.

* 프롭테크: 기술(tech)을 접목한 부동산(property) 서비스로 '미드미네트웍스', '킹스마겐', '웰스어드바이저스' 등 다수의 기업이 분양대행업 분야에 진출해 있음.

15) 「개정안」

제22조의4(부동산분양대행업자의 금지행위) ① 부동산분양대행업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 분양대상인 부동산에 대한 임대차계약의 체결을 알선하는 행위. 다만, 개업공인중개사가 부동산분양대

벌칙과 과태료¹⁶⁾를 규정하여 일종의 부동산질서교란행위¹⁷⁾(이하 “교란 행위”라 함)를 방지하고자 하는 취지의 입법으로 보이는데,

현행 「공인중개사법」에 따라 국토교통부에 설치된 ‘부동산질서교란행위 신고센터’¹⁸⁾에서 이러한 교란행위에 대한 확인, 시·도지사 및

행업을 함께 수행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산을 분양받도록 유인하는 행위
 3. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산을 분양받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위
 4. 상대방이 부동산에 대한 분양을 받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 분양받도록 강요하는 행위
- ② 제1항은 부동산분양대행업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자(그 임직원을 포함한다. 이하 같다)에게 적용한다.

16) 「개정안」

제28조(벌칙) ① 제22조의4제1항제2호를 위반하여 타인으로 하여금 부동산을 분양받도록 유인한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

제30조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

3. 제22조의4제1항제1호를 위반하여 임대차계약의 체결을 알선한 자
4. 제22조의4제1항제4호를 위반하여 부동산등을 분양받도록 강요하는 행위를 한 자

17) 현행 「공인중개사법」은 ‘부동산질서교란행위’를 다음과 같이 정의하고 있음.

「공인중개사법」

제47조의2(부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영) ② 누구든지 부동산중개업 및 부동산 시장의 건전한 거래질서를 해치는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위(이하 이 조에서 “부동산거래질서교란행위”라 한다)를 발견하는 경우 그 사실을 신고센터에 신고할 수 있다.

18) 「공인중개사법」

제47조의2(부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영) ① 국토교통부장관은 부동산 시장의 건전한 거래질서를 조성하기 위하여 부동산거래질서교란행위 신고센터(이하 이 조에서 “신고센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다.

② 누구든지 부동산중개업 및 부동산 시장의 건전한 거래질서를 해치는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위(이하 이 조에서 “부동산거래질서교란행위”라 한다)를 발견하는 경우 그 사실을 신고센터에 신고할 수 있다.

1. 제7조부터 제9조까지, 제18조의4 또는 제33조제2항을 위반하는 행위
 2. 제48조제2호에 해당하는 행위
 3. 개업공인중개사가 제12조제1항, 제13조제1항·제2항, 제14조제1항, 제15조제3항, 제17조, 제18조, 제19조, 제25조제1항, 제25조의3 또는 제26조제3항을 위반하는 행위
 4. 개업공인중개사등이 제12조제2항, 제29조제2항 또는 제33조제1항을 위반하는 행위
 5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조, 제3조의2 또는 제4조를 위반하는 행위
- ③ 신고센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.
1. 부동산거래질서교란행위 신고의 접수 및 상담
 2. 신고사항에 대한 확인 또는 시·도지사 및 등록관청 등에 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구
 3. 신고인에 대한 신고사항 처리 결과 통보

등록관청 등에 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구 등을 실시하고 있으므로, 개정안의 입법취지를 뒷받침하기 위해 현행 「공인중개사법」 상 신고대상 교란행위에 개정안의 분양대행업자의 금지행위를 포함시키는 개정을 병행하는 방안도 고려할 수 있을 것으로 보임.

셋째, 개정대상인 「부동산서비스산업 진흥법」은 부동산서비스 제반 업역에 대한 지원·육성을 위한 법률로서 이 중 특정 업역에 한하여 규제 중심의 조항을 신설하는 것은 법률의 목적과 체계에 부합하지 않는 면이 있고,

이 법과 「주택법」이 각각 일반법으로서의 성격이 있어¹⁹⁾ 부동산의 유형과 분양 규모 등에 따라 분양대행업의 구체적 사안별로 어느 법을 적용해야 하는지 모호한 영역²⁰⁾이 나타날 가능성이 있음.

이에 따라, 분양대행업을 법정화하더라도 「주택법」의 분양대행 관련 규정을 이 법에 이관하거나 「주택법」을 연계하여 개정하는 등 법체계 정비가 수반되어야 할 필요성도 있을 것으로 보임.

19) 「부동산서비스산업 진흥법」

제3조(다른 법률과의 관계) 부동산서비스산업에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

「주택법」

제3조(다른 법률과의 관계) 주택의 건설 및 공급에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법에서 정하는 바에 따른다.

20) 예를 들어, 30호(세대) 이상 주택의 분양대행에 대해서는 「주택법」이 특별법의 지위를 갖는다고 본다면, 개정안의 의무, 벌칙 등이 「주택법」 상 분양대행자에게 적용되는지 해석상의 논란이 발생할 가능성도 있을 것으로 보임.

이와 같이, 개정안의 내용은 분양대행업의 등록제 전환이 가져올 공익적 가치와 시장의 자율성 저하 가능성 및 현행법 체계와의 정합성 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보이나, 이하에서는 개정안의 입법 필요성을 전제로 조문별 내용에 대하여 검토함.

(2) 조문별 검토

가. 정의(안 제2조)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “부동산서비스”란 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, <u>정보제공</u> 등의 행위를 말한다. 2. ~ 4. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ----- ----- ----- <u>정보제공, 분양</u> <u>대행</u> -----. 2. ~ 4. (현행과 같음) 5. “부동산분양대행업”이란 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제3호의 부동산개발업자, 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체, 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 대신하여 부동산을 분양받기 위하여 제출하는 서류의 확인 및 관리 업무, 부동산 공급계약 체결에 관한 업무, 부동산 분양에 관한 표시·광고, 위 업무와 관련된 상담 및 안내 등 공급업무의 일부를 대행하는 것을 영업으로 하는 부동산서비스 사업을 말한다. <u><신설></u>
<u><신설></u>	6. “부동산분양대행업자”란 이 법에 따라 등록 등을 하고 부동산분양대행업을 하는 자를 말한다.

안 제2조는 부동산서비스의 범주에 ‘분양대행’을 추가하고 ‘부동산분

양대행업'과 '부동산분양대행업자'라는 용어를 각각 정의하고 있음.

현행법²¹⁾에 따르면 '부동산서비스'는 “부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위”를 의미하는 것으로서, 이 법에서 정의하고 있는 부동산서비스산업의 범위에 부동산 '분양대행'이 포함되는지 여부가 명확하지 않아,

개정안은 분양대행이 부동산서비스의 하위 범주임을 명시하고 부동산분양대행업에 대한 법적 정의를 마련하여 부동산분양대행업을 법정화하려는 것으로, 다음과 같은 점을 고려할 필요가 있음.

첫째, 분양업무의 주체 또는 수탁자가 될 수 있는 자의 범위에 대한 검토가 필요할 것으로 보임. 개정안에 따라 분양대행업자에게 분양업무를 대행하도록 할 수 있는 자는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제3호의 부동산개발업자²²⁾, 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체²³⁾ 및 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축

21) 「부동산서비스산업 진흥법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산서비스”란 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위를 말한다.
2. “부동산서비스산업”이란 부동산서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말한다.
3. “부동산서비스사업”이란 부동산서비스 활동을 수행하는 사업을 말한다.
4. “부동산서비스사업자”란 부동산서비스사업을 영위하는 자를 말한다.

22) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

2. “부동산개발업”이란 타인에게 공급할 목적으로 부동산개발을 수행하는 업을 말한다.
3. “부동산개발업자”란 부동산개발업을 수행하는 자를 말한다.

주²⁴⁾로서, 분양대행의 대상 부동산에 비주택이 포함되도록 정비하려는 취지로 보임.

<분양대행 및 대행업무에 관한 정의규정 비교>

구분	「주택법」 제54조의2 제1항 「주택공급에 관한 규칙」 제50조제4항	안 제2조제9호
분양 대행	<u>주택의 공급업무의 일부를 대행</u>	<u>공급업무의 일부를 대행</u>
대행 주체	「주택법」 제2조제10호에 따른 <u>사업주체</u>	· 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제3호의 <u>부동산개발업자</u> · 「주택법」 제2조제10호에 따른 <u>사업주체</u> · 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 <u>건축주</u>
대 행 가 능 업 무	법 률 입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등	1. 부동산을 분양받기 위하여 제출하는 서류의 확인 및 관리 업무 2. 부동산 공급계약 체결에 관한 업무 3. 부동산 분양에 관한 표시·광고 4. 위 업무와 관련된 상담 및 안내 등
	부 령1. 주택공급 신청자가 제출한 서류의 확인 및 관리 2. 입주자 자격의 확인 및 부적격 당첨 여부 확인 3. 당첨자·부적격 당첨자의 명단관리 4. 주택의 공급계약 체결에 관한 업무 5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 관련 된 상담 및 안내 등	하위 규정 위임 없음

23) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “사업주체”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

나. 한국토지주택공사 또는 지방공사

다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

24) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

12. “건축주”란 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 “건축물의 건축등”이라 한다)에 관한 공사를 발주하거나 현장 관리인을 두어 스스로 그 공사를 하는 자를 말한다.

그런데, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」²⁵⁾에 따른 지식산업센터와 「관광진흥법」²⁶⁾에 따른 관광숙박업 및 관광숙박시설의 경우에도 분양대행이 이루어지고 있으며 지식산업센터의 분양대행 등에 따른 소비자 피해도 접수되고 있는 상황이므로, 일정 부분 하위법령의 위임을 통해 분양대행의 주체를 구체화하거나 확대하는 방안도 가능할 것으로 보임.

둘째, 개정안은 대행가능업무의 내용을 법률에서 직접 규정하되 보다 구체적인 사항을 하위법령에 위임하고 있지 않으나, 「주택법」의 입법례²⁷⁾ 등을 참고하여 대행가능업무의 일정 내용을 하위법령에 위

25) 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

13. “지식산업센터”란 동일 건축물에 제조업, 지식산업 및 정보통신산업을 영위하는 자와 지원시설이 복합적으로 입주할 수 있는 다층형 집합건축물로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

제28조의4(지식산업센터의 분양) ① 지식산업센터를 설립한 자가 지식산업센터를 분양 또는 임대하려는 경우에는 공장건축물 착공 후 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 모집공고안을 작성하여 시장·군수 또는 구청장의 승인을 받아 공개로 입주자(지식산업센터를 분양 또는 임대받아 제조업이나 그 밖의 사업을 하는 자를 말한다. 이하 같다)를 모집하여야 한다. 승인을 받은 사항 중 산업통상자원부령으로 정하는 중요사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

26) 「관광진흥법」

제3조(관광사업의 종류) ① 관광사업의 종류는 다음 각 호와 같다.

2. 관광숙박업 : 다음 각 목에서 규정하는 업

가. 호텔업 : 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업

나. 휴양 콘도미니엄업 : 관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 공유자, 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 업

3. 관광객 이용시설업 : 다음 각 목에서 규정하는 업

나. 대통령령으로 정하는 2종 이상의 시설과 관광숙박업의 시설(이하 “관광숙박시설”이라 한다) 등을 함께 갖추어 이를 회원이나 그 밖의 관광객에게 이용하게 하는 업

제20조(분양 및 회원 모집) ① 관광숙박업이나 관광객 이용시설업으로서 대통령령으로 정하는 종류의 관광사업을 등록한 자 또는 그 사업계획의 승인을 받은 자가 아니면 그 관광사업의 시설에 대하여 분양(휴양 콘도미니엄만 해당한다. 이하 같다) 또는 회원 모집을 하여서는 아니 된다.

27) 「주택법」

제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) ① 사업주체는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택의 공급업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 사업주체가 입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으

입하는 방안도 검토할 수 있을 것으로 보임.

로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조에서 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다.

「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령)

제50조(입주자선정업무 등의 대행) ④ 법 제54조의2제2항 각 호 외의 부분에서 “입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 제23조 및 제24조에 따라 주택공급 신청자가 제출한 서류의 확인 및 관리
2. 제52조에 따른 입주자 자격의 확인 및 제57조제8항에 따른 부적격 당첨 여부 확인
3. 제57조 및 제58조에 따른 당첨자·부적격 당첨자의 명단관리
4. 제59조에 따른 주택의 공급계약 체결에 관한 업무
5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 관련된 상담 및 안내 등

나. 부동산분양대행업의 등록 등(안 제22조의2 및 제22조의6 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의2(부동산분양대행업의 등록 등) ① 부동산분양대행업을 영위하고자 하는 자는 자본금, 시설 등 대통령령으로 정하는 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 개업공인중개사가 부동산분양대행업을 영위하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 절차에 따라 국토교통부장관에게 신고함으로써 등록을 갈음할 수 있다. ② 제1항 본문에 따른 등록사항·등록절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. ③ 부동산분양대행업자가 등록사항을 변경하고자 하는 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 변경등록을 하여야 한다. ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제1항에 따른 부동산분양대행업의 등록을 할 수 없다. 외국인 또는 외국의 법령에 따라 설립된 법인이 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다. 1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인 2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과하지 아니한 자 가. 이 법, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「건설산업기본법」, 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「건축법」, 「부동산투자회사법」, 「주택법」, 「공인중개사법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 또는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에서 정한 죄 나. 「형법」 제347조, 제347조의2, 제348조, 제349조, 제350조,

	<u>제350조의2, 제351조 및 제352조의 죄</u> <u>다. 「형법」 제355조부터 제357조까지 및 제359조의 죄</u> <u>라. 가목부터 다목까지의 죄로서 다른 법률에 따라 가중 처벌되는 죄</u> 4. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 금고 이상의 형의 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 자 5. 부동산분양대행업의 등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 자. 이 경우 등록이 취소된 자가 법인인 경우에는 그 등록취소의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다. 6. 제22조의8에 따른 영업정지처분을 받고 제22조의6에 따른 폐업 신고를 한 자로서 영업정지기간(폐업에도 불구하고 그 기간이 진행되는 것으로 본다)이 경과하지 아니한 자. 이 경우 영업정지처분을 받은 자가 법인인 경우에는 그 영업정지처분의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다. 7. 법인의 임원 중 제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당되는 자가 있는 법인 8. 다른 부동산 분양대행법인의 임원 또는 그 분양대행법인이 발행한 주식 총수를 기준으로 소유하는 주식의 수가 가장 많은 자 ⑤ 제1항에 따른 등록은 대통령령으로 정하는 바에 따라 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 3년 이상으로 한다. ⑥ 국토교통부장관은 제1항 또는 제3항에 따라 부동산분양대행업을 등록 또는 변경등록한 자에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 등록증을 발급하고 이를 공고하여야 한다. ⑦ 국토교통부장관은 제1항에 따라 등록한 부동산분양대행업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그 등록을 취소할 수 있다. 다만, 제1호부터 제3호까지에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소하여야 한다. 1. 부정한 방법으로 제1항에 따른 등록을 한 경우 2. 부정한 방법으로 제3항에 따른 변경등록을 한 경우 3. 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우 4. 제1항에 따른 등록기준을 충족하지 못하게 된 경우
--	---

<u><신 설></u>	5. 제3항에 따른 변경등록을 하지 아니하고 등록사항을 변경한 경우
	⑧ 국토교통부장관은 제7항에 따라 등록을 취소하면 해당 부동산분양대행업자의 명칭과 취소 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.
	⑨ 제7항에 따른 등록취소의 절차 및 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
	⑩ 부동산분양대행업자는 부동산분양대행업무를 하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험을 가입하여야 한다.
	제22조의6(부동산분양대행업의 폐업) ① 부동산분양대행업자가 해당 부동산분양대행업을 폐업하려는 경우에는 국토교통부장관에게 신고하여야 한다. ② 제1항에 따른 폐업신고가 있는 경우에는 국토교통부장관은 부동산분양대행업의 등록을 말소하고 이를 공고하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 신고·공고에 관한 방법 및 절차는 국토교통부령으로 정한다.

안 제22조의2제1항은 부동산분양대행업을 영위하고자 하는 자는 자본금, 시설 등 대통령령으로 정하는 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하도록 규정하고 있고,

같은 조 제3항은 변경등록, 제4항은 부동산분양대행업 등록의 결격사유, 제5항은 등록 갱신, 제6항은 등록증의 발급, 제7항부터 제9항까지는 등록취소, 제10항은 보증보험 가입의무를 각각 규정하고 있으며, 안 제22조의6은 분양대행업의 폐업에 관한 사항을 규정하고 있음.

부동산대행업에 대한 실효성 있는 관리·감독을 위하여 등록제를 도입한다는 전제 하에, 위 규정들은 등록제 운영을 위하여 필요한 사항들을 타 입법례와 유사하게 규정하고 있는 것으로 보이나, 다음과 같은 점도 함께 고려할 필요가 있음.

1) 분양대행업 등록에 필요한 자본금 등 요건(안 제22조의2제1항)

안 제22조의2제1항은 자본금·시설 등을 등록 요건으로 규정하고 구체적인 기준은 대통령령에 위임하고 있음.

이는 적정 자격을 갖춘 분양대행업자의 진입을 허용하고 분양대행업자의 재무건전성 등을 확보하기 위한 취지로 보이나, 다음과 같은 점을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 적정 자본금 기준 등에 대한 업계 실태 파악 및 의견 수렴 등이 필요할 것으로 보임. 「주택법」 상 분양대행자를 살펴보면 자본금 요건이 가장 낮은 주택건설업자 및 부동산개발업자를 기준으로 3억원(개인인 경우 영업용자산평가액 6억원) 이상의 자본금이 필요함.

그런데, 분양대행업자는 ① 부동산 공급 과정에서 보조적 역할을 담당한다는 점, ② 개정안에 따라서도 개업공인중개사는 분양대행업 영위 시 자본금 요건이 없다는 점 및 ③ 상당수 분양대행업체가 소규모

로 추정된다는 점²⁸⁾ 등을 고려할 때, 현재 분양대행을 업으로 하는 영세업자와 진입 희망자에 대한 과도한 제한과 행정·경제적 부담으로 작용하지 않도록 기준이 설정될 필요가 있음.

< 「주택법」 상 분양대행자의 자본금 요건 >

구분(「주택법」 54조의2제2항)			자본금 요건		등록관청
			법인	개인	
1호	「주택법」에 따른 등록사업자		3억원 이상	6억원 이상	국토교통부장관
2호	「건설산업기본법」에 따른 건설업자	건축공사업	3.5억원 이상	7억원 이상	
		토목건축공사업	8.5억원 이상	17억원 이상	
3호	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업전문관리업자		5억원 이상	10억원 이상	시·도지사
4호	「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 등록사업자		3억원 이상	6억원 이상	

둘째, 안 제22조의2제1항은 분양대행업의 등록관청을 국토교통부로 하고 있는 반면, 안 제25조²⁹⁾는 등록 취소에 대한 청문 주체를 “시·도지사, 시장·군수 또는 구청장”까지 확대하여 시·도지사 등에게도 분양

28) 변서경(2023)의 연구에 따르면, 부동산 분양대행 사업체 수는 2,000~2,800개 범위이고, 평균 종사인력은 23명이며, 자본금 규모는 5억원 초과 45.5%, 3억원~5억원 27.3%, 1억원~3억원 9.1%, 5천만원~1억원 18.2%로서 전체 사업체 중 27.3%가 자본금을 3억 미만으로 보유하고 있는 것으로 추정됨(변서경, 「소비자 피해예방을 위한 부동산 분양대행 제도개선」, 박정하의원·허종식의원·박영순의원·국회입법조사처·한국부동산분석학회·한국부동산분양서비스협회 공동주최 「전세사기 등 소비자 피해 예방을 위한 분양대행 제도개선 입법공청회」, 2023.1.11.).

29) 개정안 제25조

현 행	개 정 안
제25조(청문) 국토교통부장관은 다음 각 호의 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.	제25조(청문) 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장-----
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
<신설>	3. 제22조의2제7항에 따른 부동산분양대행업의 등록 취소

대행업자의 등록 취소 처분 권한이 있는 것으로 해석될 수 있는 한편, 부동산 공급과 관련된 타 업역에서 등록관청을 시·도로 하고 있는 사례가 다수 있다는 점도 고려하여, 업역의 특성에 맞는 등록관청을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

2) 공인중개사에 대한 등록 완화 특례(안 제22조의2제1항 단서)

안 제22조의2제1항 단서는 개업공인중개사가 부동산분양대행업을 영위하는 경우 국토교통부령으로 정하는 절차에 따라 국토교통부장관에게 신고함으로써 등록을 갈음할 수 있도록 하고 있음.

이는 개업공인중개사의 경우 「공인중개사법」에서 중개사무소 개설등록과 관련하여 전문인력, 실무교육, 중개사무소 및 자본금(법인에 한정) 요건을 갖추도록 규정³⁰⁾하고 있고, 겸업 가능 업무에 상업용 건

30) 「공인중개사법」에 따른 중개사무소 개설등록을 위해서는 ① 개인의 경우 같은 법에 따른 실무교육을 받고 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보하여야 하고, ② 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우 「상법」상 회사 또는 「협동조합 기본법」에 따른 협동조합으로서 자본금이 5천만원 이상이어야 하며, 같은 법에 따른 겸업제한을 준수하고, 그 외 대표자 및 임원·사원 구성 및 실무교육에 관한 규정, 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보하여야 함.

「공인중개사법」

제9조(중개사무소의 개설등록) ① 중개업을 영위하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 두려는 지역을 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다. 이하 같다)·군수 또는 구청장(이하 “등록관청”이라 한다)에게 중개사무소의 개설등록을 하여야 한다.

② 공인중개사(소속공인중개사는 제외한다) 또는 법인이 아닌 자는 제1항에 따라 중개사무소의 개설등록을 신청할 수 없다.

③ 제1항에 따라 중개사무소 개설등록의 기준은 대통령령으로 정한다.

「공인중개사법 시행령」

제13조(중개사무소 개설등록의 기준 등) ① 법 제9조제3항에 따른 중개사무소 개설등록의 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 다른 법률의 규정에 따라 부동산중개업을 할 수 있는 경우에는 다음 각 호의 기준을 적용하지 아니한다.

1. 공인중개사가 중개사무소를 개설하고자 하는 경우

가. 법 제34조제1항의 규정에 따른 실무교육을 받았을 것

축물 및 주택의 분양대행이 규정³¹⁾되어 있다는 점 등을 반영한 것으로 이해됨.

이와 관련하여, 우선 분양대행업을 영위하려는 타 전문인력과의 형평성을 고려할 필요가 있을 것으로 보임. 단순 비교는 어려우나 「주택법」 상 분양대행자는 개인과 법인 모두 일정 수준 이상의 자본금을 충족해야 하는바, 개인에 대해서는 자본금 요건이 없고 법인에 대해서만 자본금이 5천만원 이상일 것을 요구하는 공인중개사무소 개설 등록 요건과 상당한 차이가 있을 것으로 보이고,

그 외의 개정안에 따른 시설 및 대통령령에 규정될 추가적인 요건에 비해서도 개업공인중개사 개설등록의 요건이 간소할 가능성이 있

나. 건축물대장(「건축법」 제20조제5항에 따른 가설건축물대장은 제외한다. 이하 같다)에 기재된 건물(준공검사, 준공인가, 사용승인, 사용검사 등을 받은 건물로서 건축물대장에 기재되기 전의 건물을 포함한다. 이하 같다)에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것

2. 법인이 중개사무소를 개설하려는 경우

가. 「상법」 상 회사 또는 「협동조합 기본법」 제2조제1호에 따른 협동조합(같은 조 제3호에 따른 사회적협동조합은 제외한다)으로서 자본금이 5천만원 이상일 것

나. 법 제14조에 규정된 업무만을 영위할 목적으로 설립된 법인일 것

다. 대표자는 공인중개사이어야 하며, 대표자를 제외한 임원 또는 사원(합명회사 또는 합자회사의 무한 책임사원을 말한다. 이하 이 조에서 같다)의 3분의 1 이상은 공인중개사일 것

라. 대표자, 임원 또는 사원 전원 및 분사무소의 책임자(법 제13조제3항에 따라 분사무소를 설치하려는 경우에만 해당한다)가 법 제34조제1항에 따른 실무교육을 받았을 것

마. 건축물대장에 기재된 건물에 중개사무소를 확보(소유·전세·임대차 또는 사용대차 등의 방법에 의하여 사용권을 확보하여야 한다)할 것

31) 「공인중개사법」

제14조(개업공인중개사의 겸업제한 등) ①법인인 개업공인중개사는 다른 법률에 규정된 경우를 제외하고는 중개업 및 다음 각 호에 규정된 업무와 제2항에 규정된 업무 외에 다른 업무를 함께 할 수 없다.

1. 상업용 건축물 및 주택의 임대관리 등 부동산의 관리대행
2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
3. 개업공인중개사를 대상으로 한 중개업의 경영기법 및 경영정보의 제공
4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행
5. 그 밖에 중개업에 부수되는 업무로서 대통령령으로 정하는 업무

으므로, 개업공인중개사에 한정하여 등록의무를 신고의무로 같음하는 것에 대한 폭넓은 의견 수렴이 필요할 것으로 보임.

3) 분양대행업 등록의 결격사유

안 제22조의2제4항은 다른 일반적인 입법례에 따라 부동산분양대행업 등록의 결격사유를 규정하고 있으며, 특히 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」(이하 “부동산개발업법”이라 함) 제6조와 유사한 체계로 구성된 것으로 보임.

< 「부동산개발업법」과 개정안의 등록 결격사유 비교 >

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제6조	개정안 제22조의2제4항
다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제4조제1항에 따른 부동산개발업의 등록을 할 수 없다. 외국인 또는 외국의 법령에 따라 설립된 법인이 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다. 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 지나지 아니한 자 가. 이 법, 「건설산업기본법」, 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「건축법」, 「부동산투자회사법」, 「주택법」 또는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에서 정한 죄	다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제1항에 따른 부동산분양대행업의 등록을 할 수 없다. 외국인 또는 외국의 법령에 따라 설립된 법인이 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다. 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과하지 아니한 자 가. 이 법, 「<u>부동산 거래신고 등에 관한 법률</u>」, 「건설산업기본법」, 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「건축법」, 「부동산투자회사법」, 「주택법」, 「<u>공인중개사법</u>」, 「<u>감정평가 및 감정평가사에 관한 법률</u>」, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 또는 「표시·광고의 공정화에

나. 「형법」 제347조, 제347조의2, 제348조, 제349조, 제350조, 제350조의2, 제351조 및 제352조의 죄 다. 「형법」 제355조부터 제357조까지 및 제359조의 죄 라. 가목부터 다목까지의 죄로서 다른 법률에 따라 가중 처벌되는 죄 4. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자 5. <u>제25조제1항 또는 제2항제3호·제4호에 따라 부동산개발업의 등록이 취소(제1호 또는 제2호에 대하여 제25조제1항제2호에 따라 등록이 취소된 경우는 제외한다)된 후 3년이 지나지 아니한 자.</u> 이 경우 부동산개발업의 등록이 취소된 자가 법인인 경우에는 그 등록취소의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다. 6. 제24조에 따른 영업정지처분을 받고 제15조제1항에 따른 폐업신고를 한 자로서 영업정지기간(폐업에도 불구하고 그 기간이 진행되는 것으로 본다)이 지나지 아니한 자. 이 경우 영업정지처분을 받은 자가 법인인 경우에는 그 영업정지처분의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다. 7. 법인의 임원(대표자를 포함한다. 이하 같다) 중 제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당되는 자가 있는 법인	관한 법률」에서 정한 죄 나. 「형법」 제347조, 제347조의2, 제348조, 제349조, 제350조, 제350조의2, 제351조 및 제352조의 죄 다. 「형법」 제355조부터 제357조까지 및 제359조의 죄 라. 가목부터 다목까지의 죄로서 다른 법률에 따라 가중 처벌되는 죄 4. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간 중에 있는 자 5. <u>부동산분양대행업의 등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 자.</u> 이 경우 등록이 취소된 자가 법인인 경우에는 그 등록취소의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다. 6. 제22조의8에 따른 영업정지처분을 받고 제22조의6에 따른 폐업신고를 한 자로서 영업정지기간(폐업에도 불구하고 그 기간이 진행되는 것으로 본다)이 경과하지 아니한 자. 이 경우 영업정지처분을 받은 자가 법인인 경우에는 그 영업정지처분의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다. 7. 법인의 임원 중 제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당되는 자가 있는 법인 8. <u>다른 부동산 분양대행법인의 임원 또는 그 분양대행법인이 발행한 주식 총수를 기준으로 소유하는 주식의 수가 가장 많은 자</u>
---	--

「부동산개발업법」과 개정안의 결격사유 간 차이점을 중심으로 다음과 같은 점을 고려할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제22조의2제4항제1호는 “피한정후견인”을 결격사유로 규정하고 있는데, 피후견인의 행위능력을 제한적으로 인정하는 한정후견제도의 취지 등에 따라 피한정후견인을 결격사유에서 제외한 입법례³²⁾ 및 관련 개정안 발의 현황³³⁾ 등을 토대로 분양대행업자의 자격요건을 면밀히 검토하여 유지 여부를 검토할 필요가 있다고 보임.

둘째, 안 제22조의2제4항제3호에서는 일정한 법률에 따른 죄를 범하여 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함함)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과하지 아니한 경우를 결격사유로 규정하며 그 대상 법률로서 「공인중개사법」과 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」을 명시하고 있는데,

이 중 「공인중개사법」에 따른 공인중개사는 현행법 상으로도 주택 등의 분양대행을 할 수 있는 자라는 점에서 타당성이 있으나, 동일한 기준을 적용할 경우 「주택법」상 분양대행자에는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업전문관리업자도 포함되므로 대상 법률을 추가하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보이고,

32) 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」상 고도보존육성심의위 위원(제5조의3제1호), 「기술사법」상 기술사사무소 개설등록(제7조제1호), 「문화예술교육 지원법」상 문화예술교육사(제27조의2제2항제1호), 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」상 문화재매매업자(제77조제1호), 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」상 연구개발특구진흥재단 임원(제53조제1항제1호), 「한·아프리카재단법」상 한·아프리카재단 임원(제9조제3호) 등(국회사무처, 「법제기준과 실제」(2024) 각주 177, 370쪽)

33) 정부는 제22대국회에 43개 법률에 규정된 결격사유에서 피한정후견인을 제외하는 내용의 개정안을 제출하였음(2024년 8월 15일 기준).

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 금지사항 위반은 부동산의 공급·유통 등의 분야와 직접적인 관련성이 낮다고 보이므로, 결격사유에 대하여 영업·사업과의 실질적인 관련성이 있어야 한다고 규정한 「행정기본법」³⁴⁾의 취지 및 직업선택의 자유에 대한 최소 침해의 원칙 등을 고려하여 포함 여부를 결정할 필요가 있다고 보임.

셋째, 안 제22조의2제4항제5호는 분양대행업의 등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 자는 어떠한 사유로도 등록할 수 없도록 규정하고 있으나, 「부동산개발업법」 제6조제5호³⁵⁾는 피성년후견인·피한정후견인 또는 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자에 해당하게 되어 등록이 취소된 경우 해당 결격사유가 해소된 경우에는 3년이

34) 「행정기본법」

제16조(결격사유) ① 자격이나 신분 등을 취득 또는 부여할 수 없거나 인가, 허가, 지정, 승인, 영업등록, 신고 수리 등(이하 “인허가”라 한다)을 필요로 하는 영업 또는 사업 등을 할 수 없는 사유(이하 이 조에서 “결격사유”라 한다)는 법률로 정한다.

② 결격사유를 규정할 때에는 다음 각 호의 기준에 따른다.

1. 규정의 필요성이 분명한 것 // 2. 필요한 항목만 최소한으로 규정할 것
3. 대상이 되는 자격, 신분, 영업 또는 사업 등과 실질적인 관련이 있을 것
4. 유사한 다른 제도와 균형을 이룰 것

35) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제6조(부동산개발업 등록의 결격사유) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제4조제1항에 따른 부동산개발업의 등록을 할 수 없다. 외국인 또는 외국의 법령에 따라 설립된 법인이 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인 // 2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자 // 3~4. 생략
5. 제25조제1항 또는 제24항제3호·제4호에 따라 부동산개발업의 등록이 취소(제1호 또는 제2호에 해당하여 제25조제1항제2호에 따라 등록이 취소된 경우는 제외한다)된 후 3년이 지나지 아니한 자. 이 경우 부동산개발업의 등록이 취소된 자가 법인인 경우에는 그 등록취소의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다.

제25조(부동산개발업의 등록취소) ① 시·도지사는 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 때에는 해당 부동산개발업의 등록을 취소하여야 한다.

2. 제6조 각 호의 어느 하나의 부동산개발업 등록의 결격사유에 해당하게 된 때. 다만, 부동산개발업자로 등록된 법인의 임원 중 부동산개발업 등록의 결격사유에 해당하는 자가 있는 경우 그 사유를 안 날부터 3개월 이내에 그 임원을 바꾸어 선임한 경우에는 그러하지 아니하다.

지나지 않더라도 등록의 결격사유에서 제외하고 있는 점을 참고하여 행위능력회복자 등에 대한 결격사유를 완화하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

넷째, 결격사유 중 안 제22조의2제4항제8호는 “다른 부동산 분양대행법인의 임원 또는 그 매매법인이 발행한 주식 총수를 기준으로 소유하는 주식의 수가 가장 많은 자”가 대표 또는 임원으로 있는 법인은 분양대행업의 등록을 할 수 없도록 규정하고 있어 지배력 집중에 따른 이해 충돌과 소비자 피해 발생을 방지하고자 하는 취지로 보이는데,

소유주식 중 의결권 없는 주식은 제외된다는 점을 명시하고 출자를 통한 자회사·계열사 등의 우회적 지배행위도 규제범위에 포함하는 등의 방안도 아울러 검토할 수 있을 것으로 보임.

4) 분양대행업자의 등록 취소(안 제22조의2제7항)

안 제22조의2제7항은 부정한 방법으로 (변경)등록을 하거나 결격사유에 해당하게 된 경우 등록을 취소하도록 하고 있고, 등록기준을 충족하지 못하게 되거나 변경등록을 하지 않고 등록사항을 변경한 경우에는 등록을 취소하여야 하거나 취소할 수 있도록 규정하고 있음.

개정안은 결격사유에 해당하게 된 경우 예외 없이 등록을 취소하도록 규정하고 있으나, 「부동산개발업법」³⁶⁾ 등의 입법례를 참고하여 일정 사항에 대해서는 보완을 통해 등록자격을 유지할 기회를 주는 방안도 고려해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

5) 보증보험 가입 의무 부과(안 제22조의2제10항)

안 제22조의2제10항은 부동산분양대행업자의 보증보험 가입 의무를 규정하고 있으며 구체적인 기준은 대통령령에 위임하고 있음.

그런데 개정안은 손해배상책임을 규정하고 있지 않아 보증보험의 목적이 불명확한바, 보증보험의 가입 목적이 시행사와의 계약이행을 보증하기 위한 목적인지, 아니면 사업주체의 손해배상책임을 담보하기 위한 목적인지 명확히 할 필요가 있음.

만약 손해배상책임을 담보할 목적으로 보증보험을 가입하도록 하려는 경우 다수의 입법례³⁷⁾를 고려하여 거래상대방 등에게 재산상의 손

36) 「부동산개발업법」과 개정안의 결격사유 해당 시 등록 취소 요건

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제25조제1항	개정안 제22조의2제7항
· 시·도지사는 부동산개발업 등록의 결격사유에 해당하게 된 때 등록을 취소하여야 함 · 다만, 부동산개발업자로 등록된 법인의 임원 중 부동산개발업 등록의 결격사유에 해당하는 자가 있는 경우 그 사유를 안 날부터 3개월 이내에 그 임원을 바꾸어 선임한 경우에는 등록 유지 가능	국토교통부장관은 부동산분양대행업자가 등록의 결격사유에 해당하게 된 경우 등록을 취소하여야 함

37) 「공인중개사법」

제30조(손해배상책임의 보장) ①개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

해를 입힌 경우 그 손해를 배상할 책임이 있음을 명시하고 보증보험 가입은 그 손해배상책임을 이행하기 위한 것임을 분명히 할 필요가 있을 것으로 보임.

②개업공인중개사는 자기의 중개사무소를 다른 사람의 중개행위의 장소로 제공함으로써 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

③개업공인중개사는 업무를 개시하기 전에 제1항 및 제2항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제42조에 따른 공제에 가입하거나 공탁을 하여야 한다.

「자동차관리법」

제58조의3(자동차관리사업자의 손해배상책임) ① 자동차매매업자가 자동차를 매도하거나 매매의 알선을 하는 때에 제58조제1항 각 호의 고지를 하지 아니하거나 거짓으로 고지함으로써 자동차 매수인에게 재산상의 손해가 발생한 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다. (후단 생략)

② 자동차매매업자는 업무를 개시하기 전에 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험에 가입하거나 공탁하여야 한다.

「직업안정법」

제34조의2(손해배상책임의 보장) ① 제19조제1항에 따라 등록을 하고 유료직업소개사업을 하는 자 또는 제33조제1항에 따라 허가를 받고 국외 근로자공급사업을 하는 자(이하 “유료직업소개사업자등”이라 한다)는 직업소개, 근로자 공급을 할 때 고의 또는 과실로 근로자 또는 근로자를 소개·공급받은 자에게 손해를 발생하게 한 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

② 제1항에 따른 손해배상책임을 보장하기 위하여 유료직업소개사업자등은 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험 또는 제3항에 따른 공제에 가입하거나 예치금을 금융기관에 예치하여야 한다.

다. 분양대행업자에 대한 교육(안 제22조의3 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의3(부동산분양대행업자에 대한 교육) ① 제22조의2에 따른 등록을 하려는 자는 부동산분양대행서비스를 이용하는 자를 보호하고 부동산분양대행업을 건전하게 수행할 수 있도록 필요한 교육을 받아야 한다. ② 제1항에 따른 교육의 실시기관, 대상, 내용, 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

안 제22조의3은 분양대행업 등록을 하려는 자에 대해 교육 의무를 부여하고 교육의 실시기관 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 위임하도록 규정하고 있는데, 이는 분양대행업자의 전문성과 윤리성을 담보하여 분양대행서비스 이용자를 보호하고 분양대행업 시장질서를 유지하기 위한 것으로 이해됨.

다만, 개정안은 “제22조의2에 따른 등록을 하려는 자”가 교육을 받도록 하고 있어, 교육의무가 부과된 대상이 개업당사자 및 법인의 대표 등에 한정되는 것인지 분양대행업무에 종사하는 모든 임직원을 포괄하는 것인지 불분명한 측면이 있어 보임.

분양대행자 법정교육을 명시한 「주택법」³⁸⁾에 따르면, 동법 상 사

38) 「주택법」

제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) ① 사업주체는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택의 공급업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 사업주체가 입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해

업주체는 분양대행자에 대한 교육을 실시해야 하며, 여기서 분양대행자의 범위는 「분양대행자 교육에 관한 규정」³⁹⁾에 따라 분양대행자 소속 임직원 중 법령에서 정한 분양대행업무를 수행하는 모든 임직원을 포함함.

따라서 개정안의 입법 취지에 부합하도록 법정교육을 이수해야 하는 대상에 일정한 분양대행업무를 담당하는 자가 모두 포괄되도록 조문을 정비할 필요가 있을 것으로 보임.

당하는 자(이하 이 조에서 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다. (각 호 생략)

③ 사업주체가 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다.

39) 「분양대행자 교육에 관한 규정」(국토교통부고시)

제4조(교육대상자의 범위) 법 제54조의2제3항에 따라 사업주체로부터 교육을 받아야 하는 분양대행자의 범위는 동조 제2항 각 호에서 정한 자의 소속 임직원(계약직 직원을 포함한다. 이하 같다) 가운데 건본주택 또는 그 밖의 장소에서 규칙 제50조제4항 각 호에 해당하는 업무를 담당하는 자로 한정하며, 단순히 해당 분양주택의 홍보 및 광고업무를 수행하거나 건본주택의 안내 및 정리 등을 목적으로 채용하는 직원은 제외한다.

「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령)

제50조(입주자선정업무 등의 대행) ④ 법 제54조의2제2항 각 호 외의 부분에서 “입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무”란 다음 각 호의 업무를 말한다.

1. 제23조 및 제24조에 따라 주택공급 신청자가 제출한 서류의 확인 및 관리
2. 제52조에 따른 입주자 자격의 확인 및 제57조제8항에 따른 부적격 당첨 여부 확인
3. 제57조 및 제58조에 따른 당첨자·부적격 당첨자의 명단관리
4. 제59조에 따른 주택의 공급계약 체결에 관한 업무
5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 관련된 상담 및 안내 등

라. 금지행위 및 부당한 표시·광고 등의 금지(안 제22조의4 및 제22조의5 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의4(부동산분양대행업자의 금지행위) ① 부동산분양대행업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 분양대상인 부동산에 대한 임대차계약의 체결을 알선하는 행위. 다만, 개업공인중개사가 부동산분양대행업을 함께 수행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 2. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산을 분양받도록 유인하는 행위 3. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산을 분양받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위 4. 상대방이 부동산에 대한 분양을 받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 분양받도록 강요하는 행위 ② 제1항은 부동산분양대행업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자(그 임직원을 포함한다. 이하 같다)에게 적용한다.
<신 설>	제22조의5(부당한 표시·광고 등의 금지) 부동산분양대행업자로 등록·신고하지 아니한 자는 이 법에 따른 부동산분양대행업자임을 표시·광고하거나 부동산분양대행업자로 오인될 우려가 있는 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

안 제22조의4는 분양대행업자의 금지행위를 규정하고 있으며 안 제22조의5는 미등록(신고 포함)자의 분양대행업자 표시·광고 금지를 규정하고 있음.

이 중 안 제22조의4제1호는 분양대행업자의 임대차계약 체결 알선 행위를 금지하되 개업공인중개사인 분양대행업자에게는 적용하지 않고 있는데,

분양대행업자는 「공인중개사법」에 따른 개업공인중개사가 아니므로 분양대행 외 전월세 등 임대차계약에 대해 표시·광고·알선을 할 수 없으나 이와 관련된 위법행위가 다수 있고 전세사기로도 이어진 바 있어, 분양대행업자의 금지행위에 임대차계약 체결 알선행위를 명시하려는 개정안의 취지는 타당하다고 보이며,

그 외의 금지사항은 「부동산개발업법」 상 금지행위⁴⁰⁾와 유사하게 구성되어 있어 특별한 문제는 없는 것으로 보이나, 타 입법례⁴¹⁾ 등을

40) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제20조(금지행위) ① 부동산개발업자등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.
1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인하는 행위
2. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위
3. 상대방이 부동산등을 공급받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·모사전송·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 공급받을 것을 강요하는 행위
② 제1항은 부동산개발업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자(그 임직원을 포함한다. 이하 같다)에게 준용한다.

41) 「공인중개사법」

제33조(금지행위) ① 개업공인중개사등은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

8. 부당한 이익을 얻거나 제3자에게 부당한 이익을 얻게 할 목적으로 거짓으로 거래가 완료된 것처럼 꾸미는 등 중개대상물의 시세에 부당한 영향을 주거나 줄 우려가 있는 행위

제19조(중개사무소등록증 대여 등의 금지) ① 개업공인중개사는 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하게 하거나 자기의 중개사무소등록증을 양도 또는 대여하는 행위를 하여서는 아니 된다.

② 누구든지 다른 사람의 성명 또는 상호를 사용하여 중개업무를 하거나 다른 사람의 중개사무소등록증을 양수 또는 대여받아 이를 사용하는 행위를 하여서는 아니 된다.

「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」

제27조(명의대여 등의 금지) ① 감정평가사 또는 감정평가법인등은 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 제10조에 따른 업무를 수행하게 하거나 자격증·등록증 또는 인가증을 양도·대여하거나 이를 부당하게 행사하여서는 아니 된다.

참고하여 분양대상 부동산의 시세에 영향을 미치는 행위 및 타인에게 자기의 성명·상호·등록증을 대여하는 등의 행위 등을 추가하는 방안도 검토할 수 있을 것으로 보임

한편, 안 제22조의5의 “표시·광고”⁴²⁾는 현행법과 개정안에서 별도로 정의되어 있지 않으나, 안 제28조제3항⁴³⁾에 따르면 부동산분양대행업자로 오인될 우려가 있는 표시·광고를 하는 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지게 되므로 그 의미를 명확하게 할 필요가 있을 것으로 생각됨.

아울러, 안 제22조의4제2항은 제1항의 금지사항을 분양대행업자로부터 업무를 위탁받거나 그 업무를 대행하는 자에게 “적용한다”고 규정하고 있는데, 해당 규정은 준용규정이므로 타 입법례 등을 고려하여 “준용한다”로 변경할 필요가 있을 것으로 보임.

42) 참고로 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 상 ‘표시’와 ‘광고’의 정의는 다음과 같음.

「표시·광고의 공정화에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “표시”란 사업자 또는 사업자단체(이하 “사업자등”이라 한다)가 상품 또는 용역(이하 “상품등”이라 한다)에 관한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 소비자에게 알리기 위하여 상품의 용기·포장(첨부물과 내용물을 포함한다), 사업장 등의 게시물 또는 상품권·회원권·분양권 등 상품등에 관한 권리를 나타내는 증서에 쓰거나 붙인 문자·도형과 상품의 특성을 나타내는 용기·포장을 말한다.

가. 자기 또는 다른 사업자등에 관한 사항

나. 자기 또는 다른 사업자등의 상품등의 내용, 거래 조건, 그 밖에 그 거래에 관한 사항

2. “광고”란 사업자등이 상품등에 관한 제1호 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항을 「신문 등의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호 및 제2호에 따른 신문·인터넷신문, 「잡지 등 정기간행물의 진흥에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 정기간행물, 「방송법」 제2조제1호에 따른 방송, 「전기통신기본법」 제2조제1호에 따른 전기통신, 그 밖에 대통령령으로 정하는 방법으로 소비자에게 널리 알리거나 제시하는 것을 말한다.

43) 「개정안」

제28조(벌칙) ③ 제22조의5를 위반하여 부동산분양대행업자임을 표시·광고하거나 부동산분양대행업자로 오인될 우려가 있는 표시·광고를 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

마. 분양대행업의 실태조사 등(안 제22조의7 신설 등)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의7(부동산분양대행업의 실태조사 등) ① 국토교통부장관은 부동산분양대행업자의 등록기준에의 적합여부, 의무 이행 여부, 부동산분양대행의 적정성 등을 판단하기 위하여 필요한 때에는 부동산분양대행업자에게 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 보고할 것을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 등록사업자의 경영실태를 조사하게 하거나 그 시설을 검사하게 할 수 있다. ② 제1항에 따른 조사 또는 검사를 하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조사 또는 검사의 일시·이유 및 내용 등에 대한 계획을 피조사자에게 조사시작 7일 전까지 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하거나 사전 통지 시 증거인멸 등의 우려가 있어 조사 또는 검사의 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. ③ 제1항에 따라 조사 또는 검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다. ④ 제1항 및 제2항에 따른 조사·검사 및 자료 제출 요구의 요건·기간 및 방법, 그 밖에 필요한 사항은 국

제11조(부동산서비스산업 실태조사) ① 국토교통부장관은 부동산서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 부동산서비스산업에 관한 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)를 할 수 있다. ② . ③ (생략) 제23조(자료제출) 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장, 부동산서비스사업자 및 부동산서비스산업과 관련된 기관 또는 단체에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다. 1. ~ 3. (생략) 4. <u>실태조사</u>의 실시 5. (생략)	<u>토교통부령으로 정한다.</u> 제11조(부동산서비스산업 실태조사) ① ----- ----- ----- -----<u>이하 이 조에서</u> -----. ② . ③ (현행과 같음) 제23조(자료제출) ----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>제11조에 따른 실태조사</u>----- 5. (현행과 같음)
---	---

안 제22조의7은 분양대행업에 대한 행정조사의 근거규정을 마련하려는 것으로 제1항은 분양대행업자에 대한 보고명령과 공무원의 실태조사 권한 등을 명시하고 있고 제2항부터 제4항까지는 절차적 사항을 규정하고 있으며,

안 제11조와 안 제23조는 현행법 제11조에 따른 부동산서비스산업 실태조사와 신설되는 부동산분양대행업의 실태조사를 구분하기 위한 것임.

안 제23조제4호는 실태조사와 관련된 국토교통부장관의 자료제출 요청 권한을 현행법 제11조에 따른 실태조사로 한정하고 있는데, 개정안의 분양대행업 실태조사와 관련해서도 자료제출 요청 권한이 필요하다고 판단되므로, 자료제출 요청 근거규정에 두 가지 실태조사가 모두 포함되도록 조문을 정비하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

바. 영업정지(안 제22조의8 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의8(영업정지) ① 국토교통부장관은 부동산분양대행업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 정지를 명할 수 있다. 1. 부동산분양대행업자가 제22조의4제1항 각 호의 행위를 한 경우 2. 부동산분양대행업자가 제22조의7에 따른 보고, 자료의 제출, 조사, 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우 3. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 영업정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우 4. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우 ② 제1항에 따른 영업정지 처분에 관한 기준은 대통령령으로 정한다.

안 제22조의8은 법 위반에 대하여 제재적 행정처분으로서 영업정지를 규정하고 있는데, 이와 관련하여 다음과 같은 점을 고려할 수 있음.

첫째, 개정안은 시정명령을 규정하고 있지 않는데 비교적 경미한 사항에 대해서는 시정기회를 부여하고 해당 명령이 이행되지 않은 경우 영업정지 및 허가취소 등의 단계적 처분이 행해지도록 규정하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제22조의8제1항은 “영업의 정지를 명할 수 있다”고 규정하여 영업의 일부에 대한 정지가 가능한 것인지 해석상의 혼란을 유발할 가능성도 있으므로, 일반적인 입법례에 비추어 “영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다”로 수정하는 방안도 가능할 것으로 보임.

사. 보칙(안 제25조부터 제27조까지)

현 행	개 정 안
제25조(청문) 국토교통부장관은 다음 각 호의 처분을 하려면 청문을 하여야 한다. 1. 2. (생략) <u><신설></u>	제25조(청문) 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 제22조의2제7항에 따른 부동산분양대행업의 등록 취소
제26조(업무의 위임·위탁) ① 국토교통부장관은 이 법에 따른 업무의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체의 장에게 위임할 수 있다. ② 국토교통부장관은 이 법에 따른 업무의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 공공기관 또는 부동산서비스산업 관련 단체에 위탁할 수 있다.	제26조(권한 등의 위임·위탁) ① -----권한 또는 업무----- ----- -----. ② ----- 권한 또는 업무----- ----- -----.
제27조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다. 1. 2. (생략)	제27조(벌칙 적용에서 공무원 의제) ----- -----제127조 및 제129조----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음)

안 제25조는 분양대행업의 등록 취소에 대한 청문 의무를 규정하고 있고, 안 제26조는 국토교통부장관의 권한의 위임·위탁 근거를 마련하려는 것이며, 안 제27조는 벌칙 적용에서 공무원 의제 시 「형법」 제1

27조의 공무상 비밀 누설죄를 추가하려는 것으로서, 다음과 같은 점을 고려할 수 있음.

첫째, 안 제25조 각 호 외의 부분에서는 청문의 주체를 현행 “국토교통부장관”에서 “국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장”(이하 “시·도지사 등”이라 함)으로 확대하고 있는데,

① 안 제22조의2제1항은 분양대행업의 등록관청을 국토교통부로 규정하고 있어 시·도지사 등에게는 등록 취소 처분 권한이 발생할 수 없고,
② 개정안에 따르면 시·도지사 등⁴⁴⁾도 우수서비스사업자 인증취소와 심사대행기관의 지정취소 처분에 대한 청문을 하도록 되어 있으나 우수서비스사업자 인증 및 심사대행기관 지정과 각 취소 처분은 국토교통부장관의 권한⁴⁵⁾이며 개정안은 해당 권한의 주체를 시·도지사 등까지 확대하는 내용을 규정하고 있지 않으므로, 안 제25조 각 호 외의 부분은 현행을 유지할 필요가 있음.

44) 「부동산서비스산업 진흥법」

제25조(청문) 국토교통부장관은 다음 각 호의 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.

1. 제16조에 따른 우수서비스사업자의 인증취소
2. 제18조에 따른 심사대행기관의 지정취소

45) 「부동산서비스산업 진흥법」

제15조(우수 부동산서비스사업자 인증) ① 국토교통부장관은 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 우수 부동산서비스사업자(이하 “우수서비스사업자”라고 한다)를 인증할 수 있다.

제16조(우수서비스사업자의 인증취소 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 우수서비스사업자 인증을 취소할 수 있다. (단서 및 각 호 생략)

제17조(인증심사대행기관) ① 국토교통부장관은 우수서비스사업자 인증과 관련하여 인증심사 대행기관(이하 “심사대행기관”이라 한다)을 지정하여 인증심사 업무의 전부 또는 일부를 대행하게 할 수 있다.

제18조(심사대행기관의 지정취소) 국토교통부장관은 심사대행기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. (단서 및 각 호 생략)

둘째, 안 제26조는 위임·위탁 범위를 현행 “업무”에서 “권한 또는 업무”로 확대하려는 것으로 권한과 업무가 밀접히 연계되어 있다는 점을 고려할 때 입법정책적으로 결정할 사항으로 보이나,

개정안을 반영하더라도 민간위탁의 경우에는 행정기관에 대한 권한의 위임·위탁과 구별하기 위하여 ‘권한’이 아닌 ‘업무’를 위탁하는 것으로 규정⁴⁶⁾하는 입법례가 다수 있다는 점을 고려하여, 안 제26조제2항은 현행 규정을 유지하는 것도 가능하다고 보임.

46) “권한의 위임·위탁은 일반적으로 “이 법에 따른 ○○○의 권한은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 일부를 ○○○에게 위임(위탁)할 수 있다”와 같이 규정한다. 다만, 민간위탁의 경우에는 행정기관에 대한 권한의 위임·위탁과 구별하기 위하여 ‘권한’이 아닌 ‘업무’를 위탁하는 것으로 규정하고 있다.”
(국회사무처, 『법제기준과 실제(2024 개정증보판)』, 727쪽)

아. 벌칙 및 과태료(안 제28조부터 제30조까지)

현 행	개 정 안
제28조(벌칙) <신 설>	제28조(벌칙) ① 제22조의4제1항제2호를 위반하여 타인으로 하여금 부동산을 분양받도록 유인한 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.
<신 설>	② 제22조의2제1항에 따른 부동산분양대행업의 등록을 하지 아니하고 부동산분양대행업을 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.
<신 설>	③ 제22조의5를 위반하여 부동산분양대행업자임을 표시·광고하거나 부동산분양대행업자로 오인될 우려가 있는 표시·광고를 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.
①·② (생 략)	④·⑤ (현행 제1항 및 제2항과 같음)
제29조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제28조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리 하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.	제29조(양벌규정) 법인(단체를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.

제30조(과태료) <신 설>

<신 설>

① (생 략)

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령

제30조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제22조의2제3항을 위반하여 거짓으로 변경등록한 자
2. 제22조의2제10항을 위반하여 보증보험에 가입하지 아니한 자
3. 제22조의4제1항제1호를 위반하여 임대차계약의 체결을 알선한 자
4. 제22조의4제1항제4호를 위반하여 부동산등을 분양받도록 강요하는 행위를 한 자
5. 제22조의7제1항을 위반하여 그 업무나 재무관리상태 등에 대하여 고의 또는 중과실로 거짓으로 보고한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제22조의2제3항을 위반하여 변경등록을 하지 아니한 자
2. 제22조의6를 위반하여 폐업을 신고하지 아니한 자
3. 제22조의7제1항을 위반하여 소속공무원의 조사 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 거짓으로 보고하거나 또는 보고하지 아니한 자

③ (현행 제1항과 같음)

④ 제1항부터 제3항까지-----

으로 정하는 바에 따라 국토교통부장 관이 부과·징수한다.	----- -----.
------------------------------------	-----------------

안 제28조부터 제30조까지는 분양대행업자가 의무사항 및 금지행위를 위반하는 경우에 대한 벌칙, 양벌규정 및 과태료를 규정하고 있으며, 구체적인 규율 수준은 아래 표와 같음.

< 개정안 신설 벌칙 및 과태료 >

구분	위반행위(위반규정)
3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금	거짓·과장·속임수를 이용한 분양 유인(안 제22조의4제1항제2호)
2년 이하 징역 2천만원 이하 벌금	미등록 영업(안 제22조의2제1항)
1년 이하 징역 1천만원 이하 벌금	등록·신고하지 않은 자가 분양대행업자로 표시·광고(안 제22조의5)
3천만원 이하 과태료	• 거짓 변경등록(안 제22조의2제3항) • 보증보험 미가입(안 제22조의2제10항) • 임대차 계약 알선(안 제22조의4제1항제1호) • 부동산분양 강요(안 제22조의4제1항제4호) • 실태조사에 대한 거짓 보고(안 제22조의7제1항) * 고의·중과실인 경우
5백만원 이하 과태료	• 변경등록 미 이행(제22조의2제3항) • 폐업신고 미 이행(제22조의6) • 실태조사에 대한 거부·방해·기피, 거짓 보고 또는 미보고(안 제22조의7제1항)

개정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 안 제28조제1항은 거짓·과장·속임수를 이용하여 분양을 유인한 분양대행업자에 대해 가장 무거운 3년 이하의 징역 또는 3천만원

이하의 벌금에 처하도록 하고 있는데, 개정안에 따르면 이러한 거짓·과장·속임수를 이용한 분양 유인 행위에 대한 처벌은 분양대행업의 등록 절차를 거친 경우에만 적용되게 되므로,

등록 절차를 거치지 않고 영업을 한 자(미등록 영업자)의 경우 상기 위반행위를 저질러도 안 제28조제2항에 따라 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해질 것으로 보여 처벌이 감경되는 효과가 발생할 수 있음.

참고로, 「부동산개발업법」⁴⁷⁾은 등록을 하지 않고 해당 업을 영위한 자를 거짓·과장·속임수를 이용하여 제3자가 부동산을 공급받도록 유인한 자 등과 동일하게 가장 높은 수준의 벌칙으로 규율하는 점을 고려하여, 등록 절차를 거치지 않고 영업을 한 자에 대한 벌칙 수준을 상향 조정하는 방안을 검토할 필요가 있음.

둘째, 안 제30조제1항은 허위 변경등록 및 업무·재무관리상태 등에

47) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제36조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제4조제1항에 따른 등록을 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록을 하고 부동산개발업을 영위한 자
2. 제8조제1항을 위반하여 이 법에 따른 등록사업자임을 표시·광고하거나 등록사업자로 오인될 우려가 있는 사항을 표시·광고한 자
3. 제8조제2항 또는 제20조제1항 각 호의 어느 하나를 위반하여 제22조제1항에 따른 시정조치명령을 받고 그 명령을 따르지 아니한 자
4. 제17조에 따라 사업실적을 보고하면서 고의 또는 중과실로 중대한 사실을 거짓으로 보고한 자
5. 제20조제1항제1호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 공급받도록 유인한 자

대한 허위보고에 대해 3천만원 이하의 과태료를 규정하고 있는데, 해당 위반사항은 상대적으로 경미한 측면이 있고 「부동산개발업법」⁴⁸⁾에서도 유사한 위반행위에 대해 1천만원 이하의 과태료를 부과하고 있다는 점 등을 고려하여, 일부 위반사항에 대한 과태료 수준을 완화하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

셋째, 개정안은 제22조의4제1항의 금지사항 중 제3호⁴⁹⁾에 대해서는 벌칙과 과태료 어느 것도 규정하고 있지 않으나, 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수에게 퍼뜨리는 행위는 중대한 시장교란 행위로서, 유사 입법례⁵⁰⁾를 참고하여 벌칙 등으로 규율할 필요가 있을 것으로 보임.

48) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제40조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제9조제2항을 위반하여 다른 등록사업자의 부동산개발 전문인력이 된 자
2. 제17조를 위반하여 사업실적, 자본금의 변경, 임원 및 부동산개발 전문인력의 변경을 보고하지 아니하거나 거짓의 내용을 보고한 자. 다만, 제36조제4호에 해당하는 자로서 해당 조문의 처벌을 받은 자는 제외한다.
3. 제18조제1항에 따른 보고명령을 이행하지 아니하거나 거짓으로 보고한 자 또는 조사·검사를 거부·기피·방해한 자
4. 제21조제1항에 따른 조사·검사를 거부·방해·기피한 자
5. 제21조제1항제1호를 위반하여 정당한 사유 없이 출석을 하지 아니한 이 법 위반행위의 당사자
6. 제21조제1항제2호 또는 같은 조 제2항에 따른 보고 또는 필요한 자료나 물건의 제출을 하지 아니하거나 거짓의 보고 또는 자료·물건을 제출한 자

49) 「개정안」

제22조의4(부동산분양대행업자의 금지행위) ① 부동산분양대행업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

3. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산을 분양받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위

50) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제38조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

4. 제20조제1항제2호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨린 자

넷째, 개정안은 분양대행업자에 대한 교육 의무를 부과하면서도 의무 불이행에 대한 벌칙이나 과태료는 규정하고 있지 않은데, 「주택법」⁵¹⁾의 입법례 등을 참고하여 해당 의무에 대한 실효성 확보 방안을 마련할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

51) 「주택법」

제106조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

6. 제54조의2제3항에 따른 조치를 하지 아니한 자

제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) ③ 사업주체가 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다.