

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2026년 1월 20일, 이연희의원 등 18인

나. 회부일자: 2026년 1월 21일

다. 상정 및 의결일자:

제433회 국회(임시회)

제1차 국토교통위원회(2026.4.1.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소위원회부

제434회 국회(임시회)

제2차 국토법안심사소위원회(2026.4.22.) 상정, 축조심사, 의결(대안반영폐기)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 소위심사보고, 찬반토론, 의결(대안반영폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 이연희의원)

최근 미디어 환경변화로 SNS를 통해 부동산 시세나 개발 정보를

사실인 것처럼 왜곡·과장하여 유포하는 콘텐츠가 늘면서 시장 교란과 소비자 피해 우려가 커지고 있으나, 이러한 허위정보 유포 행위를 처벌할 법적 근거는 미비한 실정임. 또한 인터넷을 통한 개인 간 부동산 직거래가 활성화되면서 비대면 환경을 악용한 소유자 사칭이나 허위 매물을 이용한 사기 피해가 발생하고 있음. 정부가 “부동산 직거래 플랫폼 운영 가이드”를 권고하여 자율 규제를 유도하고 있으나 피해 방지 실효성 확보에는 한계가 있으며, 특히 플랫폼 사업자에게 매물 게시자와 소유자 간의 관계 등을 확인할 법적 의무가 부여되어 있지 않아 사기 행위를 사전에 차단하기 어렵다는 지적이 있음.

이에 부동산 관련 허위정보 유포행위를 금지하고, 직거래 매물 게시자에게는 필수 정보를 명시하도록 하며, 플랫폼 운영사업자에게는 필수 정보 확인 의무를 부여하는 한편, 국토교통부장관의 모니터링 근거를 마련함으로써 건전한 부동산 거래질서를 확립하고 소비자를 두텁게 보호하고자 함.

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 곽현준)

개정안은 부동산등의 “불공정거래 행위”에 관한 제4장의2를 신설하여, 부동산등의 거래에 관한 허위정보 유포 및 부당한 표시·광고 등을 금지하려는 것임.

첫째, 안 제23조의2 및 제26조제5항은 누구든지 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 거래하도록 유인할 목적으로 ① 거짓 개발정보, ② 미확정된 개발 계획을 확정된 사실로 오인되게 제공하는 정보, ③ 수요·공급이나 가격 등의 현황을 의도적으로 왜곡하여 제공하는 정보를 유포하는 행위(이하 “허위정보 유포행위”라 함)를 금지하고, 위반 시 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처하도록 함.

SNS 등 온라인을 통해 근거가 불분명한 개발 호재를 홍보하거나 시세 조작 등을 통해 시장의 수요·공급을 인위적으로 교란하는 행위가 나타나고 있으나 이러한 허위정보 유포로 인한 소비자 피해에도 불구하고 그간 명확한 처벌근거가 없었으므로, 개정안과 같이 ‘허위정보 유포행위’를 금지하고 이에 대한 처벌을 명문화하는 것은 소비자를 보호하고 건전한 거래질서를 확립하는 측면에서 타당한 입법으로 생각됨.

다만, 허위정보 유포행위 시 벌칙 규정이 신설되는 만큼 금지행위의 요건을 명확화할 필요가 있는데, 유사 입법례로서 정보통신망을 통해 허위조작정보를 유통하지 못하도록 하는 내용의 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」은 고의성 요건으로 ‘손해를 끼칠 의도’ 또는 ‘부당한 이익을 얻을 목적’을 명시하고 있으므로, 개정안에서도 이처럼 고의성 요건을 보완할 것인지 검토할 필요가 있음.

한편, 안 제26조제5항은 안 제23조의2를 위반하여 ‘허위정보 등’을 유포한 자를 벌칙에 처하도록 규정하고 있는데, 안 제23조의2는 ‘허위정보 등’을 별도로 약칭하고 있지 않은바, 이를 명확히 하여 자구를 수정할 필요가 있음.

둘째, 안 제23조의3은 부동산등의 거래에 관한 부당한 표시·광고 등을 금지하려는 것으로, 누구든지 인터넷을 통해 부동산등의 거래에 관한 표시·광고를 하는 경우 해당 부동산의 소재지, 면적, 가격 등 대통령령으로 정하는 사항, 즉 ‘필수정보’를 명시하도록 함.

또한, 누구든지 부동산등에 대하여 ① 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 부동산등에 대한 표시·광고, ② 존재하지만 실제로 거래할 의사가 없는 부동산등에 대한 표시·광고, ③ 거짓·과장된 표시·광고, ④ 부동산 거래질서를 해치거나 해칠 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 부당한 표시·광고 등을 하지 못하도록 하며, 이를 위반한 자에게 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 함.

「공인중개사법」은 개정안과 유사한 체계로 ‘개업공인중개사’가 인터넷을 이용하여 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 경우 필수정보를 명시하고 부당한 표시·광고를 하지 못하도록 규정하는데, 이는 온라인상 거짓·과장 광고로 인한 소비자의 피해를 방지하고 부동산시장의 건

전한 거래질서를 확보하기 위한 취지로 이해됨.

그런데 「공인중개사법」은 ‘개업중개사’가 중개대상물에 대한 표시·광고를 하는 경우에만 적용되므로, 「공인중개사법」이 적용되지 않는 직거래 플랫폼 등에서도 부당한 표시·광고를 하지 못하도록 하려는 개정안은 규제 사각지대를 방지하는 측면에서 타당한 입법으로 보임.

다만, 공인중개사는 전문자격사로서 해당 업역의 신뢰성과 전문성을 확보하기 위해 법적 책임을 지는 것임을 고려할 때, 인터넷을 통해 부동산등을 거래하려는 모든 사람에게 공인중개사와 유사한 수준의 의무를 부여하는 것은 개인 간 직거래를 위축할 소지도 있을 것으로 보이므로, 규제 강화를 통한 거래의 신뢰성 확보와 직거래를 통한 거래의 자율성 유지 측면을 종합적으로 고려하여 결정할 필요가 있을 것으로 생각됨.

셋째, 안 제23조의4은 ‘직거래 플랫폼 운영사업자’를 정의하여 ‘인터넷 홈페이지, 모바일 응용프로그램 및 이에 준하는 전자적 시스템을 통하여 부동산등의 직거래에 관한 표시·광고를 이용자에게 직접 제공하는 것을 업으로 하는 자’로 규정함.

또한, 직거래 플랫폼 운영사업자가 안 제23조의3제1항에 따른 표시·광고를 게재하는 경우 표시·광고를 하려는 자의 본인 여부와 부동산등

의 소유자와의 관계 등 대통령령으로 정하는 사항을 확인하고, 그 확인 여부를 다른 이용자가 알 수 있게 해당 표시·광고에 표시하도록 의무를 부여하며, 위반 시 직거래 플랫폼 운영사업자에게 500만원 이하의 과태료를 부과함.

그간 직거래 플랫폼을 통한 개인 간 거래는 전자거래의 방법으로 이루어짐에도 판매 당사자가 ‘사업자’의 지위에 있지 않아 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」의 적용을 받지 않고 플랫폼 운영사업자의 개입이 제한되었는바, 소비자 피해가 발생하더라도 구제가 어려운 측면이 있었음.

또한, 2025년에 국토교통부가 마련한 ‘부동산 직거래플랫폼 운영 가이드’는 부동산 직거래 매물에 대하여 본인 인증을 의무화하고 인증 절차를 거친 매물만 게시할 수 있도록 하는 등 플랫폼 운영사업자의 준수사항을 마련하였으나, 이는 법적 구속력이 없는 자율규제 방안이라는 한계가 있었음.

이에 개정안은 직거래 플랫폼 운영사업자에게 부동산 거래 필수정보에 대한 관리 책임을 부여하려는 것으로, 직거래 플랫폼의 건전한 거래 질서를 확립하기 위한 취지라는 점에서 타당한 측면이 있다고 생각됨.

아울러, 최근 개정안과 유사한 취지로 직거래 과정에서 소비자를 보호하기 위해 플랫폼 운영사업자의 정보 확인 의무 등을 강화하는 내용으로 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 등의 개정이 이루어졌다는 점도 참고할 수 있을 것으로 보임.

마지막으로, 안 제23조의5는 국토교통부장관에게 모니터링 권한을 부여하려는 것으로, 직거래 플랫폼 운영사업자에 대한 자료제출 및 필요한 조치의 요구, 업무 위탁 권한 등을 함께 규정함.

안 제28조제2항제7호·제8호는 정당한 사유 없이 자료제출을 하지 아니하거나 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 하지 아니한 직거래플랫폼 운영사업자에게 500만원 이하의 과태료를 부과함.

유사 입법례로서 「공인중개사법」 및 「자동차관리법」은 부동산 중개 또는 자동차 매매 상황에서 거래정보의 비대칭을 완화하고 소비자 피해를 예방하기 위해 인터넷 표시·광고 모니터링 제도를 규정하고 있는 점을 고려할 때, 개정안에 따른 국토교통부장관의 모니터링 권한은 안 제23조의3(부당한 표시·광고 금지 등) 및 제23조의4(직거래 플랫폼 운영사업자의 의무) 규정의 실효성을 확보하기 위해 필요한 조치로 보임.

다만, 현행법상 과태료의 부과 주체는 ‘시장·군수·구청장(신고관청)’인데, 안 제23조의5제2항의 모니터링 주체는 국토교통부장관이므로, 과태료 부과 주체에 ‘국토교통부장관’을 추가해야 할 것으로 보임.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장: 이종욱)

동 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 그 내용을 통합·조정하여 위원회 대안을 제안하기로 함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기