



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《부동산거래질서교란행위 신고센터의 업무 범위 확대》
■ 최수진의원 대표발의(의안번호 제2210634호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 최수진의원 대표발의(제2210634호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 부동산거래질서교란행위 신고센터의 업무 범위 확대 (안 제47조의2제2항제3호 및 제5호)	3

I. 최수진의원 대표발의(제2210634호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 최수진의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 5. 30.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 2.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 부동산 시장의 건전한 거래질서를 조성하기 위하여 부동산거래질서교란행위 신고센터(이하 “신고센터”)를 설치·운영할 수 있도록 하고 있으며, 공인중개사의 이중등록, 무등록 중개, 거짓언행, 명의 대여 등 행위 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 허위·거짓 신고 등 부동산거래질서교란행위 등을 발견한 경우 그 사실을 신고센터에 신고할 수 있도록 하고 있음.

그런데 부동산거래질서교란행위의 범위가 협소하게 규정되어 있어 일부 불법행위에 대해서는 신고센터가 처리하지 못하고 지방자치단체로 단순 민원이접하는 사례가 발생하고 있음. 또한, 전세사기 피해확산을 방지하기 위하여 임대차 계약의 허위신고 등을 처리할 수 있도록 신고센터의 업무권한을 확대할 필요가 있음.

이에 현행법에서 부동산거래질서교란행위 신고센터에 신고할 수 있도록 규정하고 있는 부동산거래질서교란행위의 범위에 이 법에 따른

고용인 미신고, 표시·광고 명시 의무 위반 등 행위 및 임대차 계약의 허위신고 등을 추가함으로써 부동산시장의 건전한 거래질서를 조성하려는 것임(안 제47조의2).

3. 검토의견

가. 부동산거래질서교란행위 신고센터의 업무 범위 확대 (안 제47조의2제2항제3호 및 제5호)

현행	개정안
제47조의2(부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영) ① (생략) ② 누구든지 부동산중개업 및 부동산시장의 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. 2. (생략) 3. 개업공인중개사가 제12조제1항, 제13조제1항·제2항, 제14조제1항, <u>제15조제3항</u> , 제17조, 제18조, <u>제19조</u> , 제25조제1항, 제25조의3 또는 제26조제3항을 위반하는 행위 4. (생략) 5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조, <u>제3조의2</u> 또는 <u>제4조</u> 를 위반하는 행위 ③ ~ ⑤ (생략)	제47조의2(부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- <u>제15조</u> <u>제1항·제3항</u> ----- <u>제18조의2제1항</u> (인터넷을 이용한 표시·광고 모니터링은 제외한다), <u>제19조</u> ----- ----- 4. (현행과 같음) 5. ----- ----- <u>제3조의2</u> , 제4조, <u>제6조의2</u> , <u>제6조의3</u> 또는 <u>제6조의4</u> ----- ----- ③ ~ ⑤ (현행과 같음)

현행 「공인중개사법」 제47조의2제1항¹⁾은 국토교통부장관이 부동산 시장의 건전한 거래질서를 조성하기 위하여 부동산거래질서교란행위 신고센터를 설치·운영할 수 있는 근거를 규정하고 있고,

같은 조 제2항²⁾은 부동산중개업 및 부동산 시장의 건전한 거래질서를 해치는 행위로서 「공인중개사법」과 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함)의 일정 의무 등을 위반하는 행위를 “부동산거래질서교란행위”로 규정하고 있으며, 누구든지 부동산거래질서 교란행위를 발견하는 경우 그 사실을 부동산거래질서교란행위 신고센터에 신고할 수 있도록 규정하고 있음.

개정안은 부동산거래질서교란행위 신고센터에 신고 가능한 「공인중개사법」 및 「부동산거래신고법」 위반 행위를 다음과 같이 추가함으로써, 부동산거래질서교란행위 신고센터의 업무 범위를 확대하려는 것임(안 제47조의2제2항제3호 및 제5호).

1) 「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) 「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.

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

〈표 1〉 부동산거래질서교란행위 확대 방안(「공인중개사법」 위반)

위반 규정		위반 주체	「공인중개사법」 위반 행위 유형	종전 (‘19.8.20.)	현행 (‘23.6.1.)	개정안
제7조		누구든지	자격증 양도·대여 등		○	○
제8조		누구든지	무자격자의 공인중개사 명칭(유사명칭) 사용		○	○
제9조		누구든지	중개사무소 개설등록 위반		○	○
제48조제2호		누구든지	중개사무소 불법 개소		○	○
제12조	제1항	개업공인중개사	중개사무소 이중 개설등록		○	○
	제2항	개업공인중개사등	이중 소속		○	○
제13조	제1항	개업공인중개사	중개사무소 복수 설치		○	○
	제2항	개업공인중개사	임시 중개시설물(소위 ‘뺨다방’) 설치		○	○
제14조제1항		개업공인중개사	개업공인중개사의 겸업제한 위반		○	○
제15조	제1항	개업공인중개사	소속공인중개사·중개보조원 고용 등 미신고			○
	제3항	개업공인중개사	중개보조원 채용 상한 초과		○	○
제17조		개업공인중개사	중개사무소등록증 미게시		○	○
제18조		개업공인중개사	중개사무소 명칭 사용 등 위반		○	○
제18조의2제1항		개업공인중개사	중개대상물 표시·광고 시 명시사항 미준수			○
제18조의4		중개보조원	중개의뢰인에 대한 고지의무 미이행		○	○
제19조		개업공인중개사	중개사무소등록증 양도·대여 등		○	○
제25조제1항		개업공인중개사	중개대상물에 대한 불성실 설명		○	○
제25조의3		개업공인중개사	임대차 중개 시의 설명의무 위반		○	○
제26조제3항		개업공인중개사	거래계약서 거짓 기재 또는 이중 계약서 작성		○	○
제29조제2항		개업공인중개사등	업무상 비밀누설		○	○
제33조 제1항 (금지행위)	1호	개업공인중개사등	매매를 업으로 하는 행위		○	○
	2호		무등록중개업자와의 중개 등		○	○
	3호		중개보수 과다청구		○	○
	4호		거래상의 중요사항에 관한 거짓 언행 등		○	○
	5호		금지부동산의 매매·교환 등		○	○
	6호		중개의뢰인과의 직접 거래 또는 쌍방 대리		○	○
	7호		부동산투기 조장 행위		○	○
	8호		시세에 부당한 영향을 주는 행위 등	○	○	○
	9호		단체 구성을 통한 중개 제한 등	○	○	○
제33조 제2항 (업무 방해)	1호	누구든지	특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰 제한	○	○	○
	2호		특정 개업공인중개사등에 대한 중개의뢰 유도	○	○	○
	3호		가격담합 유도	○	○	○
	4호		정당한 표시·광고 행위 방해	○	○	○
	5호		시세보다 현저히 높은 표시·광고 강요 등	○	○	○

〈표 2〉 부동산거래질서교란행위 확대 방안(「부동산거래신고법」 위반)

위반 규정		위반 주체	「부동산거래신고법」 위반 행위 유형	종전 (‘19.8.20.)	현행 (‘23.6.1.)	개정안
제3조		거래당사자	부동산 거래의 신고 미이행		○	○
제3조의2		거래당사자	부동산 거래의 해제등 신고 미이행		○	○
제4조 (금지행위)	1호	누구든지	개업공인중개사에게 거래 미신고 또는 거짓신고 요구		○	○
	2호		신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 거래 신고		○	○
	3호		거짓 거래 신고(해제등 신고 포함) 행위 조장·방조		○	○
	4호		거래신고 대상 계약 체결 없이 거짓으로 거래 신고		○	○
	5호		거래신고 후 해제등의 사유 없이 거짓으로 해제등 신고		○	○
제6조의2		임대차계약당사자	주택 임대차 계약의 신고 미이행			○
제6조의3		임대차계약당사자	주택 임대차 계약의 변경 및 해제 신고 미이행			○
제6조의4		누구든지	주택 임대차 계약 신고 금지행위·검증·조사 등 위반			○

부동산 가격 상승기에 집주인의 호가 담합, 중개업자의 시세 왜곡 등에 대한 제재방안의 필요성이 대두됨에 따라, 정부는 2018년 9월의 「주택시장 안정대책」(2018. 9. 13.)에 따라 ‘집값담합 신고센터’를 설치·운영하였으며,

2019년 「공인중개사법」 개정(법률 제16489호, 2019. 8. 20. 개정, 2020. 2. 21. 시행)을 통해 ‘부동산거래질서교란행위 신고센터’의 설치·운영을 위한 법적 근거가 마련되어, 2020년 2월부터 부동산거래질서교란행위 신고센터³⁾에서 신고사항에 대하여 시·도지사 및 등록관청⁴⁾ 등에 조사

3) 「공인중개사법」 제47조의2제4항에 따라 부동산거래질서교란행위 신고센터의 운영 업무는 한국부동산원에 위탁되어 있으며, 동 신고센터의 업무 개요는 ‘참고 1’ 참조.

4) 「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.

및 조치를 요구하고 처리 결과를 국토교통부장관에게 제출하는 등 부동산거래질서교란행위에 대한 관리·감독 업무를 수행하고 있음.

한편, 부동산거래질서교란행위 신고센터 제도 시행 초기의 업무 범위는 「공인중개사법」 제33조제1항제8호·제9호의 행위 또는 같은 조 제2항 각 호(제1호부터 제5호까지)의 행위 등 이른바 ‘집값 담합 행위’ 등에 해당하는 7개 불법행위에 대한 신고 접수로 한정되었으나,

동 신고센터 운영 결과 이른바 ‘집값 담합 행위’에 해당하지 않는 다양한 법 위반 행위에 대한 민원이 다수 제기됨에도 불구하고, 해당 민원에 대해서는 동 신고센터의 접수·확인 권한이 없어 이를 관계기관에 이첩하는 데 그치는 등 제도의 실효성이 저하된다는 지적이 제기됨.

이에 2023년 「공인중개사법」 개정(법률 제19423호, 2023. 6. 1. 개정·시행)을 거쳐 부동산거래질서교란행위 신고센터의 업무 범위가 확대됨으로써, 부동산거래질서교란행위 신고센터에서 무등록 중개, 공인중개사의 거짓 언행 또는 명의 대여 등(「공인중개사법」 위반) 및 부동산거래 미신고 또는 거짓 신고 등(「부동산거래신고법」 위반) 「공인중개사법」과 「부동산거래신고법」 상 주요 불법행위에 대한 신고 접수·처리가 가능해졌음.

다만, 「공인중개사법」 제18조의2제1항⁵⁾에 따른 표시·광고 시 명시 사항 미준수 또는 「부동산거래신고법」 제6조의4⁶⁾에 따른 주택 임대차 계약의 허위신고 금지의무 위반 등과 같이,

면밀한 관리·감독이 필요한 행위임에도 불구하고 현행법 제47조의2 제2항에 규정된 부동산거래질서교란행위의 범위에 포함되지 아니하는 행위의 경우, 관련 민원이 제기되어도 부동산거래질서교란행위 신고센터에서 접수·확인 등의 대응을 하지 못하고 이를 소관 지방자치단체로 이첩해야 하는 한계가 발생하는 업무 영역이 여전히 남아 있는 상황임.

이에 개정안은 「공인중개사법」과 「부동산거래신고법」 등에 따른 의무 위반 중 거래질서 확립을 위하여 면밀한 관리·감독 필요성이 큰 행위를 부동산거래질서교란행위에 추가하여 부동산거래질서교란행위

5) 「공인중개사법」

제18조의2(중개대상물의 표시·광고) ① 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제2조에 따른 표시·광고를 말한다. 이하 같다)를 하려면 중개사무소, 개업공인중개사에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 하며, 중개보조원에 관한 사항은 명시해서는 아니 된다.

6) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의4(주택 임대차 계약 신고에 대한 준용규정) ① 주택 임대차 계약 신고의 금지행위에 관하여는 제4조를 준용한다.

제4조(금지행위) 누구든지 제3조 또는 제3조의2에 따른 신고에 관하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 개업공인중개사에게 제3조에 따른 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 행위
2. 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 후 같은 조에 따른 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 같은 조에 따른 신고를 하는 행위
3. 거짓으로 제3조 또는 제3조의2에 따른 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조하는 행위
4. 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결하지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 같은 조에 따른 신고를 하는 행위
5. 제3조에 따른 신고 후 해당 계약이 해제등이 되지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 제3조의2에 따른 신고를 하는 행위

신고센터의 기능을 확대하려는 것으로, 부동산 거래질서의 건전성과 신뢰성을 높이고 임차인 등의 피해를 보다 적극적으로 예방하기 위한 측면에서 타당한 취지의 입법으로 이해됨.

구체적으로, 개정안이 부동산거래질서교란행위로 추가하려는 행위는 ① 「공인중개사법」 제15조제1항에 따라 개업공인중개사가 소속공인중개사·중개보조원의 고용 또는 고용관계 종료 여부에 대하여 신고하여야 하는 의무 위반, ② 같은 법 제18조의2제1항에 따라 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하려는 경우 명시하여야 하거나 명시해서는 안 되는 사항에 대한 준수 의무 위반, ③ 「부동산거래신고법」 제6조의2, 제6조의3 및 제6조의4에 따른 주택임대차 계약 신고 제도⁷⁾의 신고 의무 미이행 및 금지사항 위반 등⁸⁾으로,

각각의 행위는 중개의뢰인 또는 임차인 등을 보호하기 위하여 마련

7) 주택 임대차 계약 신고 제도 개요

구분	주요 내용
신고의무자	◦ 임대차계약당사자
신고대상	◦ 주택의 임대차 계약의 체결·변경·해제(대통령령으로 정하는 금액 초과 시)
신고내용	◦ 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항
신고기간	◦ 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내
신고기관	◦ 「부동산거래신고법」상 신고관청(시장·군수·구청장)
적용범위	◦ 임차가구 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역

8) 한국부동산원에 따르면, ①~③의 위반행위와 관련된 신고 건수는 다음과 같음.

(접수기간: 2023.7. ~ 2025.5, 단위: 건)

신고 근거 조항		접수 건수
「공인중개사법」	고용인 신고 등(제15조제1항)	18
	중개대상물 표시·광고(제18조의2제1항) * 인터넷 표시·광고 제외	16
「부동산거래신고법」	주택임대차 계약신고(제6조의2)	18
	주택임대차 계약 변경·해제 신고(제6조의3)	
	주택임대차 계약 신고 준용 규정(제6조의4)	

주) 「부동산거래신고법」 제6조의2부터 제6조의4까지는 상호 연관성을 고려하여 합산하여 산정

※ 자료: 한국부동산원

된 의무사항 또는 금지사항에 대한 위반이라는 점에서 부동산거래질서 교란행위 신고센터의 관할 범위에 포함되는 것이 타당한 측면이 있다고 보이며, 부동산거래질서교란행위의 구체적인 확대 범위 등은 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표 3〉 개정안에 따라 부동산거래질서교란행위에 추가되는 위반 행위

구분		위반 행위
「공인 중개사법」	제15조 제1항	◦ 소속공인중개사·중개보조원 고용 등 신고 - 소속공인중개사·중개보조원의 업무개시 전까지 신고 - 소속공인중개사·중개보조원의 행위는 개업공인중개사의 행위로 간주
	제18조의2 제1항	◦ 중개대상물 표시·광고 시 명시사항 등 미준수 - 명시사항: 중개사무소의 명칭, 소재지, 연락처 및 등록번호, 개업공인중개사의 성명(이른바 ‘광고 실명제’) - 명시금지사항: 중개보조원에 관한 사항
「부동산 거래신고법」	제6조의2	◦ 주택 임대차 계약의 신고 미이행
	제6조의3	◦ 주택 임대차 계약의 변경 및 해제 신고 미이행
	제6조의4	◦ 주택 임대차 계약 신고의 금지행위 위반(제1항) - 개업공인중개사에게 미신고 또는 거짓신고 요구 - 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 신고 - 거짓 신고(해제등 신고 포함) 행위 조장·방조 - 신고 대상 계약 체결 없이 거짓으로 신고 - 신고 후 해제등의 사유 없이 거짓으로 해제등 신고 ◦ 신고관청의 신고 내용 적정성 검증 의무 위반(제2항) ◦ 신고관청 및 시·도지사의 신고내용조사 결과 보고 의무 위반(제3항)

개정안의 도입을 전제하는 경우 제도의 원활한 시행을 위하여 다음과 같은 점을 추가적으로 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제47조의2제2항제3호9)는 「공인중개사법」 제18조의2제1항에

9) 「개정안」

제47조의2(부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영) ② 누구든지 부동산중개업 및 부

따라 개업공인중개사가 중개대상물 표시·광고 시 명시사항 등을 준수하여야 하는 의무와 관련하여 “인터넷을 이용한 표시·광고 모니터링은 제외한다”고 하여 일부 범위를 제한하고 있음.

이는 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고의 경우 「공인중개사법」 제18조의3¹⁰⁾에 따라 같은 법 제18조의2의 규정을 준수하는지 여부에 대하여 부동산광고시장감시센터를 통하여 신고 접수 및 모니터링이 이루어지고 국토교통부장관이 모니터링 결과를 시·도지사 및 등록관청 등에 통보하여 필요한 조사 및 조치를 요구할 수 있도록 하는 ‘인터넷 표시·광고 모니터링’ 제도¹¹⁾가 마련되어 있으므로,

동일한 위반사항에 대하여 중복적으로 신고 제도가 운영되지 않도록 하려는 취지라는 점에서 타당한 조치로 보이며, 개정안의 “인터넷을 이용한 표시·광고 모니터링은 제외한다”라는 문구의 의미를 보다 명확하게 하기 위하여 이를 “제18조의3에 따라 인터넷을 이용한 표시·광고 모니터링이 적용되는 경우는 제외한다” 등으로 수정하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

동산 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.

3. 개업공인중개사가 제12조제1항, 제13조제1항·제2항, 제14조제1항, 제15조제1항·제3항, 제17조, 제18조, 제18조의2제1항(인터넷을 이용한 표시·광고 모니터링은 제외한다), 제19조, 제25조제1항, 제25조의3 또는 제26조제3항을 위반하는 행위

10) 「공인중개사법」

제18조의3(인터넷 표시·광고 모니터링) ① 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 중개대상물에 대한 표시·광고가 제18조의2의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.

11) 인터넷 표시·광고 모니터링 제도에 관하여 보다 자세한 사항은 ‘참고 2’ 참조.

둘째, 안 제47조의2제2항제5호¹²⁾는 「부동산거래신고법」 제6조의2, 제6조의3 또는 제6조의4를 위반하는 행위를 부동산거래질서교란행위에 추가하고 있는데, 이 중 「부동산거래신고법」 제6조의4제2항 및 제3항¹³⁾에 따른 의무사항은 국토교통부장관 또는 신고관청 등 행정청에게 부과되는 것이라는 점에서 해당 의무 위반 행위가 부동산거래질서교란행위에 해당된다고 보기는 어려운 측면이 있어 보임.

국토교통부는 개정안에 추가된 5개 조항에 대한 위반행위가 부동산거래질서교란행위 신고센터로 신고되고 있으나, 현행법상 처리 권한의 부재로 인해 신고 접수·확인 등 후속조치가 어려운 상황으로, 개정안과 같이 해당 5개 조항에 대한 위반 여부가 동 신고센터의 업무범위로 편입되는 경우 제도의 실효성이 강화될 것으로 기대한다는 입장이며,

12) 「개정안」

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.

5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조, 제3조의2, 제4조, 제6조의2, 제6조의3 또는 제6조의4를 위반하는 행위

13) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의4(주택 임대차 계약 신고에 대한 준용규정) ① 주택 임대차 계약 신고의 금지행위에 관하여는 제4조를 준용한다.

② 주택 임대차 계약 신고 내용의 검증에 관하여는 제5조를 준용한다.

③ 주택 임대차 계약 신고 내용의 조사 등에 관하여는 제6조를 준용한다.

제5조(신고 내용의 검증) ① 국토교통부장관은 제3조에 따라 신고받은 내용, 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 토지 및 주택의 가액, 그 밖의 부동산 가격정보를 활용하여 부동산거래가격 검증체계를 구축·운영하여야 한다.

② 신고관청은 제3조에 따른 신고를 받은 경우 제1항에 따른 부동산거래가격 검증체계를 활용하여 그 적정성을 검증하여야 한다.

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.

현행법 제47조의2제2항제5호에 따르면 부동산거래질서교란행위의 판단 기준이 되는 ‘부동산거래’ 신고 규정의 범위에 행정청의 권한·의무와 관련된 「부동산거래신고법」 제5조 및 제6조는 포함되어 있지 않다는 점에서, 안 제47조의2제2항제5호도 이와 마찬가지로 ‘주택 임대차 계약’ 신고 규정의 범위에서 「부동산거래신고법」 제6조의4제2항 및 제3항은 제외하는 것이 타당할 것으로 보인다는 의견임.

문 의 처

02)6788-5578

참고 1

부동산거래질서교란행위 신고센터 업무 개요

□ 업무 개요

- **(추진배경)** 「주택시장 안정대책」 발표('18.9.13.) 후 집값담합 등 거래질서 교란행위에 대한 단속과 신고접수·처리 전담조직 마련의 필요성 제기
- **(추진경과)** 「공인중개사법」 개정('23.6.1.)을 통해 집값담합 외 다양한 부동산 불법행위까지 업무범위를 확대*하여 수행 중
 - * 집값담합 등 7개 불법행위 → 공인중개사법 및 거래신고법 주요 불법행위 50개
- **(주요업무)** 전반적인 부동산 거래질서 교란행위에 대한 신고접수·상담, 신고사항 확인, 조사·조치 요구, 처리결과 통보 등 수행

□ 신고센터 업무 절차도



□ 연도별 실적

(기간 : '20.2.21.~'24.12.31., 단위 : 건)

구 분	총 합계	업무범위 내			업무범위 외			
		합계	중개사법	거래신고법	합계	중개사법	거래신고법	기타
2020년	2,221	1,418	1,418	-	803	346	281	176
2021년	1,574	674	674	-	900	403	280	217
2022년	536	87	87	-	449	274	68	107
2023년	998	491	386	105	507	264	72	171
2024년	1,784	1,208	1,035	173	576	269	6	301
총 합계	7,113	3,878	3,600	278	3,235	1,556	707	972

참고 2

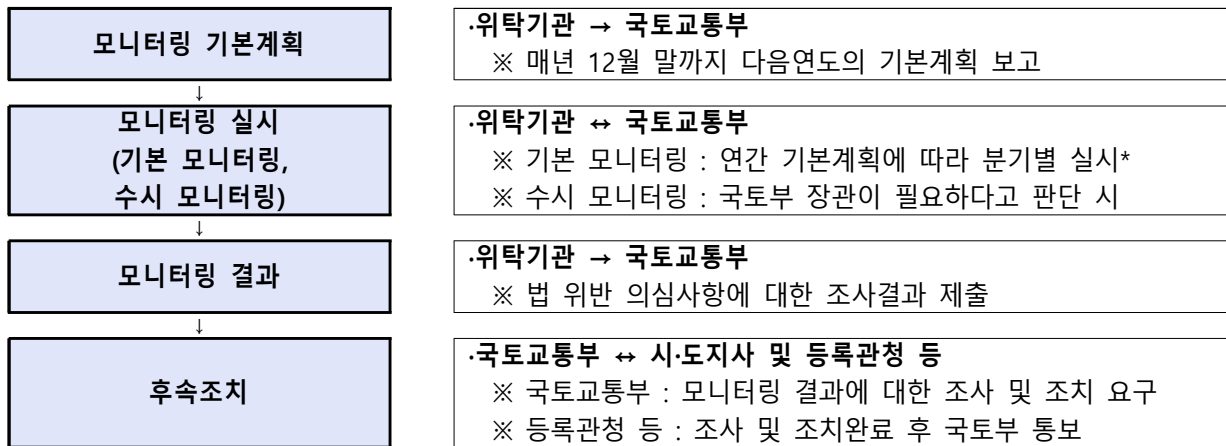
중개대상물 표시·광고 모니터링 개요(한국인터넷광고재단)

□ 추진배경 및 경과

- **(배경)** 부동산 허위·과장광고의 금지, 정확한 정보 표시, 모니터링 방법 등을 규정한 「공인중개사법」 개정 법률이 '20.8.21.부터 시행됨
- **(경과)** 인터넷 중개대상물의 표시·광고 규정 위반여부*에 대한 모니터링 기관으로 한국인터넷광고재단이 지정·고시('20.8.21.)

* ①명시의무사항(소재지, 면적, 가격 등) 위반, ②광고주체 위반, ③부당한 표시·광고

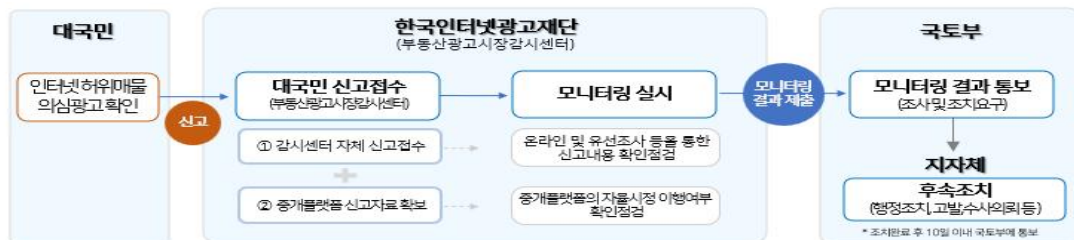
□ 사업 주요내용



- * ① '부동산광고시장감시센터'에 신고접수된 위반의심 건에 대해 확인·조사
② 정보통신서비스 제공자를 통해 신고접수된 건에 대해 자율시정 이행여부 확인·점검

○ 모니터링 방식

- **(기본 모니터링)** 매년 모니터링 기본계획에 따라 분기별 실시



※ 이용자가 각 CP社 및 플랫폼, 감시센터로 신고 접수한 허위매물 등 신고 결과를 기반으로 모니터링

- **(수시 모니터링)** 모니터링 기본계획에 반영되지 않았으나, 법 위반이 의심되는 경우 등 국토부장관이 필요하다고 판단하여 실시

