



제429회 국회(정기회)  
제6차 국토교통위원회

# 부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《 우수 부동산서비스사업자 인증 제도 개편 》

■ 윤재옥의원 대표발의(의안번호 제2211586호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

# 목 차

|                                                                                                   |    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| I . 윤재옥의원 대표발의(제2211586호) .....                                                                   | 1  |
| 1. 제안경위 .....                                                                                     | 1  |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                                                              | 1  |
| 3. 검토의견 .....                                                                                     | 2  |
| 가. 우수 부동산서비스사업자 인증 제도를 선정 제도로 개편 등<br>(안 제15조부터 제20조까지, 안 제24조, 안 제25조, 안 제28조 및<br>안 제30조) ..... | 2  |
| 나. 부칙 .....                                                                                       | 15 |

## I. 윤재옥의원 대표발의(제2211586호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 윤재옥의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 7. 18.

다. 회 부 일 : 2025. 7. 21.

### 2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 부동산 개발·중개·평가 등 부동산서비스와 세무·회계·등기 등 관련 서비스를 연계하는 사업자를 우수 부동산서비스사업자로 인증하는 인증제도를 두고, 인증 우수서비스사업자에게 행정적 지원을 할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 인증 대상을 서비스 간 연계 사업자로 한정함에 따라 프롭테크 등 IT 기반의 신개념 서비스를 제공하는 사업자를 인증하기 어려운 상황이 발생하는 등 고부가가치 부동산서비스산업의 육성이라는 목적을 달성하기 어렵다는 지적이 있음. 한편 인증제는 기간(2년) 도과 시 재인증 비용을 지불해야 하는 등 규제의 성격이 있어 이를 ‘선정’으로 정비하여야 한다는 의견이 있음.

이에 인증제도를 선정제도로 변경하고, 서비스 간 연계 여부와 관련 없이 창의적이고 혁신적인 부동산서비스사업자를 대상으로 우수서비스사업자로 선정할 수 있도록 함으로써 고부가가치 부동산서비스산업 육성과 소비자 편의 증진에 기여하려는 것임(안 제15조 등).

### 3. 검토의견

가. 우수 부동산서비스사업자 인증 제도를 선정 제도로 개편 등  
(안 제15조부터 제20조까지, 안 제24조, 안 제25조,  
안 제28조 및 안 제30조)

| 현 행                                                                                                                                | 개 정 안                                                                                                                                          |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제15조(우수 부동산서비스사업자 <u>인</u> 증) ① 국토교통부장관은 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 우수 부동산서비스사업자(이하 “우수서비스사업자”라고 한다)를 <u>인증</u> 할 수 있다.   | 제15조(우수 부동산서비스사업자 <u>선</u> 정) ① -----<br>-----<br>-----<br>-----선정-----.                                                                       |
| ② 제1항에 따른 <u>인증</u> 은 부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 연계하여 제공하는 부동산서비스사업자를 대상으로 시행하며, <u>인증</u> 주체와 대상 등에 관하여 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.   | ② -----선정은 창의적이고 혁신적인 부동산서비스를 제공하는 부동산서비스사업자(부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 연계하여 제공하는 부동산서비스사업자를 포함한다)를 대상으로 -----선정 주체-----<br>-----<br>-----. |
| ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 <u>인증</u> 을 받은 우수서비스사업자(이하 “ <u>인증</u> 우수서비스사업자”라 한다)가 제5항에 따른 <u>인증기준</u> 등을 유지하는지를 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검할 수 있다. | ③ -----<br><u>선정된</u> -----<br><u>선정</u> 우수서비스사업자-----<br>-----선정기준-----<br>-----.                                                             |
| ④ (생략)                                                                                                                             | ④ (현행과 같음)                                                                                                                                     |
| ⑤ 제1항에 따른 <u>인증</u> 의 기준·절차                                                                                                        | ⑤ -----선정-----                                                                                                                                 |

· 방법 · 점검 및 인증표시의 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제16조(우수서비스사업자의 인증취소**

등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 우수서비스사업자 인증을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 인증을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 부정한 방법으로 인증을 받은 경우

2. 3. (생략)

4. 제15조제5항에 따른 인증기준에 맞지 아니하게 된 경우

5. 인증 우수서비스사업자가 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 영업을 하게 하거나 인증서를 대여한 경우

② 부동산서비스사업자는 우수서비스사업자 인증이 취소된 경우 제19조제1항에 따른 인증서를 반납하고 인증마크의 사용을 중지하여야 한다.

**제17조(인증심사대행기관) ①** 국토교통부장관은 우수서비스사업자 인증

과 관련하여 인증심사 대행기관(이하 “심사대행기관”이라 한다)을 지정하여 인증심사 업무의 전부 또는 일부를 대행하게 할 수 있다.

② ~ ⑥ (생략)

-----선정-----  
-----.

**제16조(우수서비스사업자의 선정취소**

등) ① -----

-----

-----

-----선정-----

-----.

-----선정-----.

1. -----선정-----

-----

2. 3. (현행과 같음)

4. -----선정-----

-----

5. 선정-----

-----

-----선정-----

-----

② -----

-----선정-----

-----선정-----

선정-----.

**제17조(선정심사대행기관) ①** -----

-----선정-----

-----선정-----

-----

-----선정-----

-----.

② ~ ⑥ (현행과 같음)

제18조(심사대행기관의 지정취소) 국토교통부장관은 심사대행기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호 및 제2호에 해당하는 경우에는 지정을 취소하여야 한다.

1. 2. (생략)

3. 정당한 사유 없이 인증업무를 거부한 경우

4. 인증 기준 및 절차를 위반하여 인증업무를 수행한 경우

5. (생략)

제19조(인증서와 인증마크) ① 국토교통부장관은 인증 우수서비스사업자에게 인증서를 교부하고, 인증을 나타내는 표시(이하 “인증마크”라 한다)를 제정하여 인증 우수서비스사업자가 사용하게 할 수 있다.

② 인증마크의 도안 및 표시방법 등에 대해서는 국토교통부령으로 정한다.

③ 거짓으로 인증마크를 제작·사용하거나 그 밖의 방법으로 인증 우수서비스사업자임을 사칭해서는 아니 된다.

제20조(인증 우수서비스사업자에 대한 지원) 국가·지방자치단체 또는 공공기관은 인증 우수서비스사업자에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정적 지원을 할 수 있다.

제24조(수수료) ① 제15조에 따라 우

제18조(심사대행기관의 지정취소) --

-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----선정-----  
-----

4. 선정-----선정-----  
정-----

5. (현행과 같음)

제19조(선정서와 선정마크) ① -----

-----선정-----  
-----선정-----선정-----  
-----선정-----  
-----선정-----  
-----.

② 선정-----  
-----.

③ -----선정-----  
-----선정-----  
-----  
-----.

제20조(선정 우수서비스사업자에 대한 지원) -----

-----선정-----  
-----  
-----.

제24조(수수료) ① -----

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>수서비스사업자 <u>인증</u>을 받으려는 자는 국토교통부장관 또는 심사대행기관의 장에게 수수료를 납부하여야 한다.</p> <p>② (생략)</p> <p><b>제25조(청문)</b> 국토교통부장관은 다음 각 호의 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.</p> <p>1. 제16조에 따른 우수서비스사업자의 <u>인증취소</u></p> <p>2. (생략)</p> <p><b>제28조(벌칙)</b> ① 제19조제3항을 위반하여 거짓의 <u>인증마크</u>를 제작·사용하거나 그 밖의 방법으로 <u>인증</u> 우수서비스사업자임을 사칭한 자는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p>② 제16조제1항제5호에 따라 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 영업하게 하거나 <u>인증서</u>를 대여한 <u>인증</u> 우수서비스사업자는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.</p> <p><b>제30조(과태료)</b> ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1. (생략)</p> <p>2. 제16조제2항을 위반하여 <u>인증마크</u>를 계속 사용한 자</p> <p>② (생략)</p> | <p>-----<u>선정</u>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>② (현행과 같음)</p> <p><b>제25조(청문)</b> -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. -----</p> <p>-----<u>선정취소</u></p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p><b>제28조(벌칙)</b> ① -----</p> <p>-----<u>선정</u>-----</p> <p>-----<u>선정</u>-----</p> <p>-----</p> <p>② -----</p> <p>-----</p> <p>-----<u>선정</u>-----</p> <p>-----<u>선정</u>-----</p> <p>-----</p> <p><b>제30조(과태료)</b> ① -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. -----<u>선정마크</u></p> <p>-----</p> <p>② (현행과 같음)</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## (1) 우수 부동산서비스사업자 인증 제도 개요

「부동산서비스산업 진흥법」은 부동산서비스산업의 발전을 촉진하고 국민편의 증진과 양질의 일자리 창출 및 국민경제의 지속가능한 발전에 이바지하기 위한 법률<sup>1)</sup>임.

현행 「부동산서비스산업 진흥법」 제2조<sup>2)</sup>는 부동산서비스 등의 정의를 규정하고 있음. 같은 조 제1호는 ‘부동산서비스’를 기획·개발·임대·관리·중개·평가·자금조달·자문·정보제공 등 9가지 분야로 제시하고 있고, 같은 조 제2호는 부동산서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 ‘부동산서비스산업’으로 정의하고 있으며,

같은 조 제3호는 부동산서비스 활동을 수행하는 사업을 ‘부동산서비스사업’으로, 같은 조 제4호는 부동산서비스사업을 영위하는 자를 ‘부동산서비스사업자’로 각각 정의하고 있음.

현행 「부동산서비스산업 진흥법」 제15조제1항<sup>3)</sup>은 국토교통부장관

### 1) 「부동산서비스산업 진흥법」

제1조(목적) 이 법은 부동산서비스산업의 기반 조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 부동산서비스산업의 발전을 촉진하고 국민편의 증진과 양질의 일자리 창출 및 국민경제의 지속가능한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

### 2) 「부동산서비스산업 진흥법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산서비스”란 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보 제공 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.

이 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 우수 부동산서비스사업자를 인증할 수 있도록 하는 ‘우수 부동산서비스사업자 인증 제도’를 규정하고 있으며, 동 제도는 2017년 제정(2017. 12. 19. 제정, 2018. 6. 20. 시행)된 「부동산서비스산업 진흥법」에 근거하여 2018년부터 실시되고 있음.

〈표 1〉 우수 부동산서비스사업자 인증 제도 추진 연혁

| 구분        | 주요 추진사항                                    |
|-----------|--------------------------------------------|
| 2016년 2월  | ◦ 네트워크형 부동산 종합서비스 인증제 도입 발표                |
| 2018년 8월  | ◦ 한국부동산원 인증심사 대행기관 지정 및 고시                 |
| 2018년 9월  | ◦ 우수 부동산서비스사업자 인증심사기준 마련 및 인증요령 제정         |
| 2018년 10월 | ◦ 인증심사위원회 개최 및 선정                          |
| 2024년 1월  | ◦ 인증심사 대행기관 변경(한국부동산원→국토연구원)               |
| 2025년 10월 | ◦ 인증사업자 누적 현황 : 176개 사업자(핵심 55개 + 연계 121개) |

※ 자료: 국토교통부

현행법 제15조제2항4)에 따르면, 우수 부동산서비스사업자 인증은 부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 연계하여 제공하는 부동산서비스사업자를 대상으로 시행하도록 규정되어 있으며,

### 3) 「부동산서비스산업 진흥법」

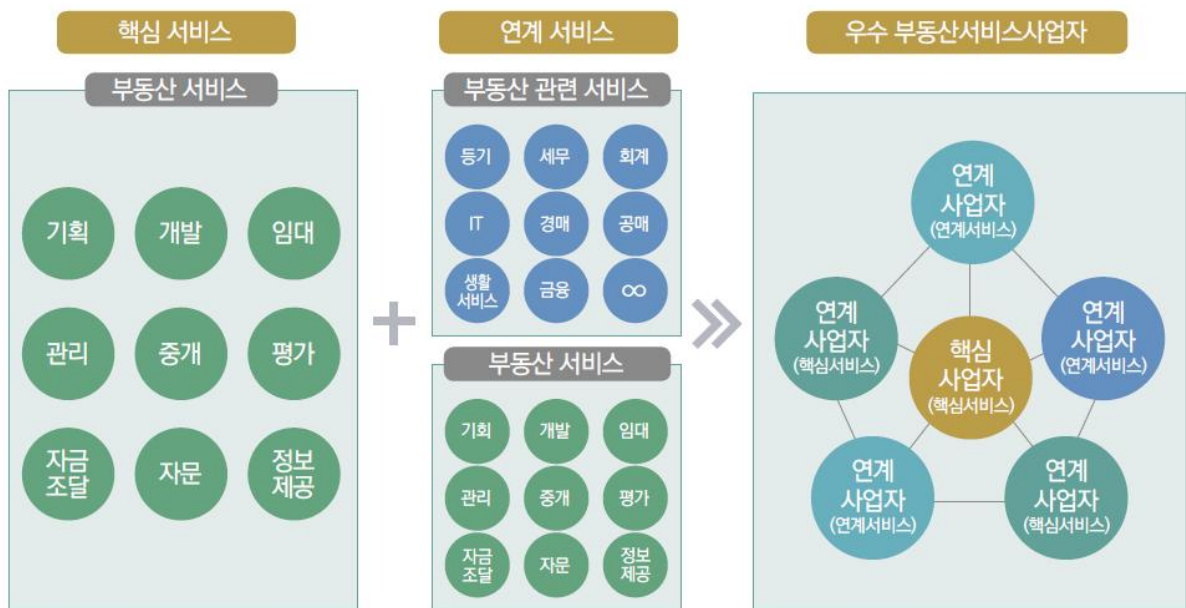
제15조(우수 부동산서비스사업자 인증) ① 국토교통부장관은 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 우수 부동산서비스사업자(이하 “우수서비스사업자”라고 한다)를 인증할 수 있다.

### 4) 「부동산서비스산업 진흥법」

제15조(우수 부동산서비스사업자 인증) ② 제1항에 따른 인증은 부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 연계하여 제공하는 부동산서비스사업자를 대상으로 시행하며, 인증 주체와 대상 등에 관하여 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다.

보다 구체적으로, 「부동산서비스산업 진흥법」 제2조<sup>5)</sup>에 규정된 기획·개발·임대·관리·중개·평가·자금조달·자문·정보제공 등 부동산서비스의 9가지 분야, 즉 ‘핵심서비스’<sup>6)</sup>를 제공하는 주된 인증 사업자가 사업목적 및 운영계획에 따라 다른 핵심서비스 또는 등기·세무·회계 등 ‘부동산 관련 서비스’<sup>7)</sup>를 제공하는 사업자와 연계 서비스(네트워크 서비스)를 구성하는 경우, 이에 대한 심사를 거쳐 핵심 사업자와 연계 사업자를 우수 부동산서비스사업자로 인증하는 체계로 운영되고 있음.

〈그림 1〉 우수 부동산서비스사업자 인증 제도 개념도



※ 자료: 국토연구원

5) 「부동산서비스산업 진흥법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “부동산서비스”란 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보 제공 등의 행위를 말한다.

6) 「부동산서비스산업 진흥법 시행령」

제11조(우수 부동산서비스사업자 인증 주체 및 대상) 국토교통부장관은 법 제15조제1항에 따라 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 자를 대상으로 우수 부동산서비스사업자 인증을 할 수 있다.

2. 법 제2조제1호에 따른 부동산서비스를 핵심서비스로 제공하면서 다른 등록사업자와 연계하여 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 제공할 것

7) 부동산서비스와 함께 제공되는 경우 소비자 편의가 증진되는 서비스를 의미함.

이는 부동산 자산의 규모에 비해 부동산서비스산업이 영세하고 업역 간 칸막이가 높아 소규모 업체 중심의 산업구조로 형성되어 있는 것을 해소하기 위한 것으로, 네트워크형 인증을 통해 공공이 브릿지 역할을 수행하고 부동산서비스 제공업체가 타 업체와 연계를 통해 소비자에게 부동산 종합서비스를 원스톱으로 제공할 수 있도록 함으로써, 부동산 서비스산업을 건전하게 육성하려는 취지의 사업이라고 할 수 있음<sup>8)</sup>.

아울러, 현행 「부동산서비스산업 진흥법」 제20조<sup>9)</sup>는 같은 법 제15조 제1항에 따라 국토교통부장관의 인증을 받은 우수 부동산서비스사업자에 대하여 국가·지방자치단체 또는 공공기관이 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정적 지원을 할 수 있도록 규정하여, 우수 부동산서비스사업자 확대·육성을 위한 국가 등의 지원 근거를 명문화하고 있음.

## (2) 우수 부동산서비스사업자 인증 제도 개편

개정안은 우수 부동산서비스사업자 인증 제도를 개편하려는 것으로, 국토교통부장관이 우수 부동산서비스사업자를 ‘인증’할 수 있도록 하는

8) 국토연구원(노민지·박천규), 「우수 부동산서비스사업자 인증제도 고도화 필요성 및 발전 방향」, 『국토』 통권 509호(2024. 3.)

9) 「부동산서비스산업 진흥법」

제20조(인증 우수서비스사업자에 대한 지원) 국가·지방자치단체 또는 공공기관은 인증 우수 서비스사업자에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정적 지원을 할 수 있다.

「부동산서비스산업 진흥법 시행령」

제14조(인증 우수서비스사업자에 대한 지원) ① 국가·지방자치단체 또는 공공기관은 법 제20조에 따라 인증 우수서비스사업자에 대하여 다음 각 호의 사항을 지원할 수 있다.

1. 법 제21조에 따른 국제협력 및 해외진출 / 2. 국내외 홍보

3. 부동산 관련 정보 및 자료의 제공

② 국토교통부장관은 국가·지방자치단체 또는 공공기관이 부동산서비스 관련 계약을 체결하거나 평가 또는 인증 등을 하는 경우 인증 우수서비스사업자를 우대하도록 요청할 수 있다.

현행 인증 제도를 ‘선정’ 방식으로 변경하고(안 제15조제1항),

제도의 적용 대상을 현행 ‘부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 연계하여 제공하는 부동산서비스사업자’에서 ‘창의적이고 혁신적인 부동산서비스를 제공하는 부동산서비스사업자(부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 연계하여 제공하는 부동산 서비스사업자를 포함함)’로 변경하며(안 제15조제2항),

우수 부동산서비스사업자 인증 제도를 우수 부동산서비스사업자 선정 제도로 개편함에 따라, 관련 조문을 정비하려는 것임(안 제15조제3항·제5항, 안 제16조부터 제20조까지, 안 제24조, 안 제25조, 안 제28조 및 안 제30조).

〈표 2〉 우수 부동산서비스사업자 인증 제도 개편방안

| 구분       | 현행                                                       | 개정안                                                                                                                         |
|----------|----------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 운영 방식    | 인증                                                       | <b>선정</b> (안 제15조제1항)                                                                                                       |
| 적용 대상    | 부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 <u>연계하여 제공하는 부동산서비스사업자</u> | 창의적이고 혁신적인 <u>부동산서비스를 제공하는 부동산서비스사업자</u><br>(부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 <u>연계하여 제공하는 부동산서비스사업자를 포함함</u> )<br>(안 제15조제2항) |
| 관련 규정 정비 |                                                          | ‘인증’을 ‘선정’으로 변경<br>(안 제15조제3항·제5항,<br>안 제16조부터 제20조까지,<br>안 제24조, 안 제25조, 안 제28조 및 안 제30조)                                  |

‘인증’은 정부, 공공기관 등이 제품·서비스의 품질 및 성능 등이 일정한 기준에 부합한다는 것을 공식적으로 확인하여 증명하는 것으로, 공신력 있는 제3의 기관이 성능과 품질을 보장함으로써 소비자에 대한 안전, 보건, 환경 등을 향상시키는 것을 목적으로 하는데<sup>10)</sup>,

국토교통부에 따르면, 현행 우수 부동산서비스사업자 인증 제도는 인증을 신청한 부동산서비스사업자가 일정 기준만 충족하면 국토교통부장관이 인증을 부여하게 되어 경쟁을 촉진하는 데 한계가 있는 측면이 있고, 인증 제도는 일반적으로 제품·서비스에 대하여 적용되는바 사업자에 대하여 인증을 부여하는 것은 인증 제도의 취지에 부합하지 않는 측면이 있음.

한편, 현행 우수 부동산서비스사업자 인증 제도는 적용 대상을 부동산 서비스 분야 간 연계 서비스를 제공하는 부동산서비스사업자로 한정하여 업역 간 칸막이 해소 등을 도모하고 있으나, 연계 서비스를 제공하지 않는 부동산서비스사업자에 대해서는 인증을 부여할 수 없게 되어 제도의 적용 대상을 확대하는 데 한계가 발생할 수 있음.

이와 관련하여 국토교통부에 따르면, IT 또는 AI 등을 기반으로 신개념 서비스를 제공하는 이른바 프롭테크<sup>11)</sup> 분야의 부동산서비스사업

---

10) 『법제기준과 실제』 (2024 개정증보판), 국회사무처 법제실, p.354.

11) 프롭테크는 부동산(property)과 기술(tech)의 합성어로, 중개플랫폼, 공유서비스, VR·AR, AI 건축 설계, 가치산정 등 IT 기술(tech) 기반의 부동산(property) 서비스를 제공하는 산업을 지칭함.

자의 경우 단일 부동산서비스를 제공하는 경우가 많아 현행 규정 상  
역량과 창의성을 갖춘 프롭테크 사업자를 우수 부동산서비스사업자로  
인증하는 데 제약이 있음.

〈표 3〉 우수 부동산서비스사업자 인증 현황

| 구 분 |               | 핵심사업자 | 연계사업자 | (핵심+연계)사업자 |
|-----|---------------|-------|-------|------------|
| 연도별 | 2018          | 11    | 38    | 49         |
|     | 2019          | 16    | 43    | 59         |
|     | 2020          | 8     | 28    | 36         |
|     | 2021          | 8     | 19    | 27         |
|     | 2022          | 5     | 0     | 5          |
|     | 2023          | 9     | 18    | 27         |
|     | 2024          | 3     | 1     | 4          |
|     | 2025(10월말 기준) | -5    | -26   | -31        |
|     | 합계(누적 기준)     | 55    | 121   | 176        |
| 분야별 | 기획            | 0     | 0     | 0          |
|     | 개발            | 4     | 4     | 8          |
|     | 임대            | 2     | 4     | 6          |
|     | 관리            | 10    | 11    | 21         |
|     | 중개            | 27    | 16    | 43         |
|     | 평가            | 6     | 1     | 7          |
|     | 자금조달          | 0     | 0     | 0          |
|     | 자문            | 1     | 6     | 7          |
|     | 정보제공          | 5     | 1     | 6          |
|     | 관련 서비스        | 0     | 78    | 78         |
|     | 합계(누적 기준)     | 55    | 121   | 176        |

주) 자세한 사항은 ‘참고’의 인증누적실적 확인

※ 자료: 국토교통부

2025년 10월말 기준 우수 부동산서비스사업자 인증 현황을 살펴보면,  
연도별로 인증을 받은 우수 부동산서비스사업자(핵심사업자와 연계사  
업자를 포괄함. 이하 “인증사업자”라 함)는 2022년 감소 추세를 보였  
다가 2023년 반등되었으나 2024년 이후 다시 하락 추세로 전환된 것  
으로 나타남.

또한, 분야별 인증사업자의 경우 중개 또는 관리 등의 분야에 집중되고 있고 기획·평가·자금조달·자문·정보제공 등의 분야의 인증사업자는 상대적으로 적어, 인증 실적이 특정 분야에 편중되는 경향이 있는 것으로 보임.

이와 같이 인증사업자의 감소 추세와 특정 분야의 사업자 편중 현황 등을 고려하면, 우수 부동산서비스사업자 인증 제도의 성과는 업역 간 칸막이를 제거하고 원스톱 종합서비스를 제공한다는 사업 취지를 충족하지 못하는 것으로 보이며, 현행 제도의 운용 과정에서 확인된 한계 또는 제약 등에 대한 개선이 필요한 것으로 보임.

이에 개정안이 현행 우수 부동산서비스사업자 ‘인증’ 방식을 ‘선정’ 방식으로 변경하고, 선정 요건에서 ‘연계’ 서비스 제공 여부를 폐지하여 단일 부동산서비스를 제공하는 부동산서비스사업자도 우수 부동산서비스사업자로 선정될 수 있도록 개편하려는 것은,

현행 인증 제도의 공신력을 유지하면서도, 부동산서비스‘사업자’ 지원·육성이라는 제도의 취지를 명확히 함과 아울러, 보다 다양한 우수 부동산서비스사업자를 지원·육성하여 부동산서비스산업을 활성화하고 소비자 편익을 제고하려는 취지로 이해된다는 점에서 타당한 입법조치로 보임.

국토교통부는 우수 부동산서비스사업자 인증 제도를 활성화하려는 개정안의 취지에 공감하는 입장으로, 인증 방식을 선정 방식으로 변경하는 경우, 일정 기준만 충족하면 인증이 부여되는 형식적 인증제도로 머무를 수 있는 현행 제도의 한계를 보완하여, 일정 기준을 충족하여야 선정이 되도록 함과 아울러 선정된 부동산서비스사업자 간 상대평가 요소를 반영함으로써 부동산서비스산업 전반의 경쟁력과 소비자 편익이 제고될 것으로 기대된다는 의견이며<sup>12)</sup>,

우수 부동산서비스사업자 적용 대상을 서비스 간 연계와 무관하게 창의적이고 혁신적인 서비스를 제공하는 부동산서비스사업자로 확대하는 경우, 사업자가 서비스 품질·혁신성 등을 기준으로 인증받을 수 있는 기회가 확대되어 역량 있는 부동산서비스사업자에게 공정한 기회를 제공하는 것이 가능해지고 소비자의 합리적 선택도 강화될 것으로 기대된다는 의견임.

12) 이와 아울러 현행 우수 부동산서비스사업자 인증 제도는 2년 주기의 정기점검을 통해 우수 부동산서비스사업자의 자격 부합 여부를 점검하고 있는데, 국토교통부에 따르면 정기점검 기간(2년) 도과 시 재점검 비용부담 등이 규제적 요소로 작용하고 있는바, 제도 개편 시 선정 유지 기간 연장, 수수료 절감 등의 제도 정비를 통해 규제적 요소를 완화할 수 있을 것으로 기대된다는 의견임.

「부동산서비스산업 진흥법」

**제15조(우수 부동산서비스사업자 인증)** ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 인증을 받은 우수서비스사업자(이하 “인증 우수서비스사업자”라 한다)가 제5항에 따른 인증기준 등을 유지하는지를 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검할 수 있다.

「부동산서비스산업 진흥법 시행령」

**제12조(인증 우수서비스사업자에 대한 점검)** ① 법 제15조제3항에 따른 점검은 정기점검과 수시점검으로 구분하여 실시한다.

② 제1항에 따른 정기점검의 주기는 2년으로 한다.

③ 국토교통부장관은 인증 우수서비스사업자가 법 제15조제5항에 따른 인증의 기준을 유지하지 못한다고 판단하는 경우에는 제1항에 따른 수시점검을 실시할 수 있다.

## 나. 부칙

| 부 칙                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.                                                        |
| 제2조(우수서비스사업자에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 종전의 규정에 따른 인증 우수서비스사업자는 제15조제1항의 개정규정에 따라 선정된 우수서비스사업자로 본다. |

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 제도의 개편 및 하위법령의 개정 등의 준비기간을 고려한 조치로 이해됨.

안 부칙 제2조는 개정규정의 시행 당시 종전의 규정에 따른 인증 우수서비스사업자<sup>13)</sup>는 안 제15조제1항<sup>14)</sup>의 개정규정에 따라 선정된 우수서비스사업자로 보도록 우수서비스사업자에 관한 경과조치를 규정하고 있는데, 이는 종전 인증 제도에 따라 우수서비스사업자가 누리던 공신력 및 신뢰이익 등을 보호하고 법 적용관계를 명확히 하기 위한 것이라는 점에서 필요한 입법조치로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

13) 「부동산서비스산업 진흥법」

제15조(우수 부동산서비스사업자 인증) ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 인증을 받은 우수서비스사업자(이하 “인증 우수서비스사업자”라 한다)가 제5항에 따른 인증기준 등을 유지하는지를 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검할 수 있다.

14) 「개정안」

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

## 참고

## 우수 부동산서비스사업자 인증 제도 개요

자료 : 국토교통부

### □ 사업개요

- 부동산서비스(또는 부동산 관련 서비스)를 연계하여 원스톱으로 제공하는 사업자를 대상으로 심사를 통해 인증을 부여



|         |                                                                  |
|---------|------------------------------------------------------------------|
| 부동산 서비스 | 부동산 관련 기획, 개발, 임대, 관리 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등                   |
| 핵심사업자   | 부동산서비스 중 하나를 제공하는 주된 <b>인증대상 사업자</b>                             |
| 연계사업자   | 핵심사업자에 대하여 부동산서비스 또는 관련 서비스 (등기, 세무, 이사, 인테리어공사, 청소 등)를 지원하는 사업자 |

### □ 인증현황

- (인증누적실적) 총 176개 참여사업자(핵심 55 + 연계 121) 인증

(‘25.10.31. 기준, 건)

| 구 분   |       | ’18년 | ’19년 | ’20년 | ’21년 | ’22년  | ’23년 | ’24년  | ’25년<br>(10월) | 합계    |
|-------|-------|------|------|------|------|-------|------|-------|---------------|-------|
| 핵심    | 인증    | 11   | 16   | 8    | 11   | 8     | 12   | 11    | 9             | 86    |
|       | 취소·변경 | (0)  | (0)  | (0)  | (-3) | (-3)  | (-3) | (-8)  | (-14)         | (-31) |
|       | 계     | 11   | 16   | 8    | 8    | 5     | 9    | 3     | (-5)          | 55    |
| 연계    | 인증    | 38   | 43   | 28   | 28   | 11    | 21   | 21    | 13            | 203   |
|       | 취소·변경 | (0)  | (0)  | (0)  | (-9) | (-11) | (-3) | (-20) | (-39)         | (-82) |
|       | 계     | 38   | 43   | 28   | 19   | 0     | 18   | 1     | (-26)         | 121   |
| 연계+핵심 |       | 49   | 59   | 36   | 27   | 5     | 27   | 4     | (-31)         | 176   |

\* 취소사유(폐업, 점검미신청 등), 변동사유(연계서비스 확장 및 품질 개선 등)

\*\* 25년 신규인증의 경우 5월, 8월 개최, 11월 개최예정

- (수수료) 200만원(중소기업 : 100만원, 소상공인 : 20만원)