



제417회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안

검 토 보 고

■ 홍기원의원 대표발의(의안번호 제2202364호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 홍기원의원 대표발의(제2202364호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	2
4. 검토의견	4
(1) 총괄검토	4
(2) 조문별 검토	15
가. 정의(안 제2조)	15
나. 부동산매매업 법정화(안 제22조의2, 제22조의4 및 제22조의6 신설)	26
다. 부동산매매업자 의무·금지행위 및 실태조사(안 제22조의3, 제22조의5 및 제22조의7 신설)	32
라. 부동산자문업 법정화(안 제22조의8 및 제22조의9 신설)	38
마. 부동산자문업자 금지행위 및 자료제출의무(안 제22조의10 신설)	43
바. 부동산분양대행업 법정화 및 금지행위 등(안 제22조의11부터 제22조의14까지 신설)	47

사. 등록취소, 영업정지 및 유사명칭의 사용금지 등(안 제22조의15 및 제22조의16 신설)	64
아. 보칙, 벌칙 및 과태료(안 제23조 및 제25조부터 제30조까지) ...	69

I. 홍기원의원 대표발의(제2202364호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 홍기원의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 7. 29.

다. 회 부 일 : 2024. 7. 30.

2. 제안이유

지난 2021년 발생한 LH사태를 포함한 일련의 부동산 시장 교란행위 사건들에 대해 국민들의 공분이 큰 상황에서, 부동산시장 교란행위에 대한 ‘금지행위’ 규정만으로는 실효성이 부족하다는 지적이 있음.

특히 최근 수년간 연간 1조에서 2조원 대의 임야지분을 팔아치우고 있는 기획부동산은 ‘더 잘게 쪼개서 더 많은 사람에게 판매’하는 형태로 그 수법이 고도화되고 있음. 지난 2016년부터 2020년까지의 ‘공유인수 10인 이상’의 임야거래면적만 봐도 2016년 7억 2,334만㎡에서 2020년 8억 4,004㎡로 16% 증가했지만, 같은 기간 해당 임야의 공유인수는 89만 9,000명에서 132만 8,000명으로 47%나 증가한 상황임.

이에 기획부동산 등을 포함한 부동산 거래 관련 업종 중 소비자 피해가 발생할 수 있거나 부동산시장 영향력이 큰 업종의 경우 등록이나 신고를 하고 영업을 하도록 법정화하고, 해당 업종 종사자들이 소비자 피해 방지 등을 위해 지켜야 할 의무와 금지 행위를 규정함으로써 소비자 피해에 대한 근본적인 안전장치를 마련하고자 하는 것임.

3. 주요내용

가. 부동산매매업 등록제의 도입(안 제22조의2)

부동산매매업을 영위하고자 하는 자는 자본금 등 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하게 하며, 주기적으로 등록을 갱신하도록 해 요건과 자격을 갖춘 자가 부동산매매업을 영위토록 함.

나. 부동산매매업자의 의무 및 금지행위(안 제22조의3 및 제22조의5)

부동산매매업자로 하여금 부동산 매매 전 보증보험 가입의무, 매도시 개업공인중개사의 알선을 통한 매도의무, 토지 지분 처분 시 감정평가서 교부의무를 부과하고, 속임수를 통해 부동산등 매수를 유인하거나 유인할 목적으로 거짓 정보를 불특정다수인에게 유포하는 행위, 지속적인 매수강요행위, 부동산자문업에 대한 겸업행위를 금지함.

다. 부동산자문업 신고제의 도입(안 제22조의8)

부동산자문업을 영위하고자 하는 자는 국토교통부장관에게 신고하게 하되, 수리간주규정 및 신고의 유효기간 등을 명시함.

라. 부동산자문업자의 금지행위(안 제22조의10)

부동산자문업자의 고객에 대한 금전대여 및 알선행위, 허위정보 유포를 통해 자문서비스 이용자에게 금전적 손해를 끼치는 행위, 위법한 거래행위를 권유·자문하는 행위, 이해상충 방지조치 없이 직접 또는 특수관계인이 보유한 부동산의 매매를 권유하는 행위를 금지함.

마. 부동산분양대행업 등록제의 도입(안 제22조의11)

부동산분양대행업을 영위하고자 하는 자는 분양대행서비스 이용자 보호를 위한 교육을 받고 자본금 등 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하게 하며, 주기적으로 등록을 갱신하도록 해 요건과 자격을 갖춘 자가 부동산매매업을 영위토록 함과 동시에, 소비자 보호 등을 위해 분양대행업무를 영위하기 전 보증보험에 가입하도록 함.

바. 부동산분양대행업자의 금지행위(안 제22조의13)

부동산분양대행업자의 경우 분양대상 부동산등에 대해 임대차계약 체결을 알선하는 행위, 속임수를 통해 분양받도록 유인하거나 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정 다수인에게 유포하는 행위, 지속적인 수분양 강요행위를 금지함.

4. 검토의견

(1) 총괄검토

부동산 분야의 업역에는 감정평가업 및 중개업과 같이 법적 규율이 명확한 분야도 있으나, 부동산의 매매·자문·분양대행 등 일반 국민의 실생활과 밀접하면서도 일반법의 규율 외에는 별다른 행위 제한을 받지 않는 업역이 상당수 존재함.

부동산의 매매·자문·분양대행에 대해서는 일부 법령 등을 통해 그 법적 개념을 확인할 수 있는데, 「소득세법」 및 같은 법 시행령은 ‘부동산매매업’과 ‘부동산매매업자’를 정의하고 있고¹⁾, 「주택법」은 주택에 대한 ‘분양대행’을 규정하고 있으며²⁾, 「한국표준산업분류」는 ‘부동산 투자 자문업’과 ‘부동산 분양 대행업’을 산업분야로 분류³⁾하며 그 의미를 정의⁴⁾하고 있음.

1) 이 보고서 18쪽 참고

2) 이 보고서 50쪽 참고

3) < 「한국표준산업분류」(통계청고시)에 따른 부동산업의 구분 >

대·소분류		세분류	세세분류
부동산업 (68)	부동산 임대 및 공급업 (681)	부동산 임대업 (6811)	주거용 건물 임대업(68111)
			비주거용 건물 임대업(68112)
			기타 부동산 임대업(68119)
	부동산 관련 서비스업 (682)	부동산 개발 및 공급업 (6812)	주거용 건물 개발 및 공급업(68121)
			비주거용 건물 개발 및 공급업(68122)
			기타 부동산 개발 및 공급업(68129)
		부동산 관리업 (6821)	주거용 부동산 관리업(68211)
			비주거용 부동산 관리업(68212)
		부동산 중개, 자문 및 감정평가업 (6822)	부동산 중개 및 대리업(68221)
			부동산 투자 자문업(68222)
			부동산 감정평가업(68223)
			부동산 분양 대행업(68224)

부동산의 매매·자문·분양대행과 관련한 서비스업(이하 “부동산매매업 등”이라 함)은 부동산의 공급·유통 및 이에 부수하는 권리의 설정 등에 있어 중요한 영향을 미치고 있지만, 이들 업역은 자유업⁵⁾으로서 규제로부터 자유로운 업역의 특성 상 음성적인 영업행위가 발생하여 부동산시장질서가 교란되고 소비자 피해가 유발된다는 지적도 제기되고 있음.

이와 관련하여, 부동산매매업은 개발가능성이 낮은 부동산을 고가에 파는 소위 ‘기획부동산’⁶⁾으로 변질되는가 하면, 부동산자문업과 부동산분양대행업은 소위 ‘리딩방’ 등 다양한 수단을 통한 허위·과장광고 등으로 소비자를 기망하는 영업형태를 보이기도 함.

특히 전세사기에 다수의 부동산자문업자와 부동산분양대행업자 등

4) 「한국표준산업분류」의 부동산 투자 자문업과 부동산 분양 대행업의 정의는 다음과 같음.

구분	정의
부동산 투자 자문업	수수료 또는 계약에 의해 건물, 토지 및 관련 구조물 등을 포함한 모든 종류의 부동산을 구매 또는 판매하는데 관련된 부동산 투자 자문서비스를 제공하는 산업활동을 말한다. 부동산 중개 및 대리와 관련된 자문 서비스는 제외한다. <예 시> · 부동산 구매 자문 서비스업 · 부동산 판매 자문 서비스업 <제 외> · 부동산 중개, 대리와 관련하여 부수적으로 실시하는 자문 서비스업(68221)
부동산 분양 대행업	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 산업활동을 말한다. <예시> · 단순 또는 일괄적인 부동산 분양대행 <제외> · 부동산 개발 및 공급업(6812) · 부동산중개업 및 대리업(68221)

5) 부동산분양대행업의 경우 「주택법」에서 30호(30세대) 이상의 주택의 분양과 관련한 공급업무 중 일정한 업무(입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등)에 한해 분양대행자의 자격요건 등을 규정하고 있으나, 분양대행업을 영위하려는 자의 등록 또는 신고 의무는 없음.

6) 부동산을 이용해 마치 경제적 이익을 많이 얻을 수 있을 것처럼 조작하여 투자자들로부터 부당한 이익을 얻는 행위를 하는 중개업자가 업체를 일컬음.

이 연루된 것으로 나타난 바도 있어⁷⁾, 부동산의 매매·자문·분양대행에 대한 법·제도의 정비 필요성이 제기되고 있는 상황임.

이에 개정안은 부동산매매업 등을 법정화하여 등록 또는 신고를 거쳐 영업할 수 있도록 하고 의무와 금지행위 등을 규정하여 이들 업역에 대한 관리·감독을 강화하려는 것으로⁸⁾, 부동산의 거래 등과 관련된 보호장치를 마련하여 소비자피해를 방지하고 부동산시장의 신뢰를 회복하는 데 기여할 수 있을 것으로 보임.

7) '22.7~'23.7 국토교통부 특별단속 결과(자료: 국토교통부) 전세사기 의심자 신분은 다음과 같음.

구분	공인중개사 및 보조원	임대인	건축주	분양/ 컨설팅업자	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

8) 개정안은 다음과 같이 구성되어 있음.

개 요	조문		
부동산매매업 등 정의	- 정의(제2조)		
부동산매매업의 등록 등	제5장 신설	제1절 신설	- 부동산매매업의 등록(제22조의2) - 의무(제22조의3), 결격사유(제22조의4), 금지행위(제22조의5) - 폐업(제22조의6), 실태조사(제22조의7)
부동산자문업의 신고 등		제2절 신설	- 부동산자문업의 신고(제22조의8) - 휴업(제22조의9), 금지행위(제22조의10)
부동산분양대행업의 등록 등		제3절 신설	- 부동산분양대행업의 등록 등(제22조의11) - 부동산분양대행업자 교육(제22조의12) - 금지행위(제22조의13), 준용규정(제22조의14)
등록취소 등		제4절 신설	- 등록취소 등(제22조의15) - 유사명칭 사용금지(제22조의16)
보칙	- 실태조사(제23조), 청문(제25조), 권한(제26조), 공무원 의제(제27조)		
벌칙	- 벌칙(제28조), 양벌규정(제29조), 과태료(제30조)		

※ 그 외 개정조문: 실태조사 관련(제11조)

<개정안의 부동산서비스업종별 도입제도 개요>

구분	부동산매매업	부동산자문업	부동산분양대행업
법정화	등록제 도입	신고제 도입	등록제 도입
의무사항	• 보증보험 가입 • 매도 시 중개사 알선 • 토지 지분 매도시 감정평가서 교부	-	• 보증보험 가입
금지행위	• 속임수로 매수유인 • 허위정보 유포 • 매수 강요 • 자문업 겸업	• 금전 대여·중개 • 허위정보 유포 • 위법행위 자문 • 이해관계거래 자문	• 분양 부동산의 임대차 계약 알선 • 허위·과장 등을 통한 매수유인

한편, 개정안의 도입과 관련하여서는 소비자보호 및 시장질서 유지라는 공익적 측면의 검토 못지 않게 부동산매매업 등의 등록제·신고제 전환이 시장에 미칠 영향 및 현행법 체계와의 정합성 등도 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 자유업을 등록제·신고제로 전환하는 것은 침익적인 규제로서 다양한 이해관계자들에게 영향을 미칠 것으로 보이며 특히 해당 업역에 대한 진입규제와 소규모 업자에 대한 부담 가중요인으로 작용할 수 있으므로, 업계 실태를 면밀히 파악하고 이해관계자 등의 의견과 입장⁹⁾을 충분히 수렴하고 조율해야 할 것으로 보임.

9) 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.

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

이와 관련하여 국토교통부는 규제 신설에 따른 입법취지 달성 여부가 불확실하고 소상공인 부담 가중 및 산업 발전 저해 등의 부작용이 우려된다는 이유로 개정안의 도입에 대해 신중한 입장으로,

① 소위 기획부동산 등의 수법이 다양한 방식으로 진화하고 있는 상황¹⁰⁾에서 개정안의 규제 신설로 실효적인 대응이 가능한지 면밀한 검토가 필요하고,

② 개정안의 제도가 자유업종으로 존재하는 관련 산업에 대한 과도한 규제로 작용하여 IT 기술 등을 접목한 부동산 신산업¹¹⁾의 혁신·복합적인 사업 모델 도입에 진입장벽으로 작용하고, 각종 의무사항들이 소규모 업체에 대한 행정·경제적 부담으로 작용¹²⁾할 수 있다는 점 등에서 규제 신설의 필요성과 실익을 면밀히 검토할 필요가 있다는 의견¹³⁾.

10) 국토교통부가 제시하는 사례는 다음과 같음.

(사례1) 계약서 약관에 허위·거짓 등의 방법으로 판매하지 않았다는 내용을 포함하여 사기 등 형사적 문제 회피(기획부동산 불법행위 대응요령 및 주요 사례, '22.11 경기도)

(사례2) 기획부동산도 개발계획을 믿었다고 진술하는 경우 다수, 허위·과장광고 구분의 어려움도 존재(“노인과 서민 울리는 기획부동산, 왜 처벌 못 하나”, '24.3 SBS)

아울러, 국토교통부는 개정안에서 형사처벌로 규율하고자 하는 행위(매매업자·분양대행업자의 속임수 등을 이용한 유인행위 등)는 대부분 「형법」 제347조의 사기죄를 통해 이미 규율이 가능하다는 입장임.

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

* 프롭테크: 기술(tech)을 접목한 부동산(property) 서비스

12) 개정안은 등록 및 보증보험 가입 의무(매매업·분양대행업), 토지 지분매도 시 감정평가서 교부(매매업), 교육이수 의무(분양대행업) 등을 규정하고 있음.

13) 「2022년도 부동산서비스산업 실태조사」(2024.3. 발표)에 따르면, 부동산서비스산업의 평균 종사자는 3명으로 전반적으로 영세한 수준이며, 종사자들은 관련 규제 등 법·제도적 장애를 가장 큰 애로사항으로 답한 것으로 나타남(참고자료 참조).

둘째, 개정대상인 「부동산서비스산업 진흥법」(이하 “부동산서비스법”이라 함)은 부동산서비스 제반 업역에 대한 지원·육성을 위한 법률이며 공인중개사 및 감정평가사 등 각 업역에 대한 사항은 각 개별법에서 규정되고 있어 어떠한 개정방식을 취해야 할지 논의가 필요한 면이 있고,

부동산분양대행업의 경우 「부동산서비스법」과 「주택법」이 각각 일반법으로서의 성격이 있어¹⁴⁾ 개정안을 따를 경우 부동산의 유형과 분양 규모 등에 따라 분양대행업의 구체적 사안별로 어느 법을 적용해야 하는지 모호한 영역¹⁵⁾이 나타날 가능성이 있음.

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

이와 관련하여 국토교통부는 「부동산서비스법」은 부동산서비스

14) 「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.

15) 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.

제반 업역에 대한 지원·육성을 위한 법률로서, 이 중 특정 업역에 한하여 규제 중심의 조항을 신설하는 것은 법률의 목적과 체계에 부합하지 않는다는 의견임.

셋째, 개정을 전제하는 경우 개정안과 「공인중개사법」 등 관련법의 내용을 종합할 때 현행법과의 체계를 고려하여 보다 폭넓은 개정 논의가 수반될 필요도 있을 것으로 보임.

먼저, 개정안은 부동산매매업을 “자기의 계산으로 부동산의 매도·매수를 영업으로 하는 부동산서비스사업”으로 규정¹⁶⁾하여 금융투자업 중 투자매매업과 투자중개업 등을 구분하는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」¹⁷⁾(이하 “자본시장법”이라 함) 상 투자매매업의 정의와 유사한 체계를 취하고 있는 반면 이에 대칭되는 부동산중개업에 대해서는 정의를 내리고 있지 않음¹⁸⁾.

16) 「개정안」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

5. “부동산매매업”이란 자기의 계산으로 부동산의 매도·매수를 영업으로 하는 부동산서비스업을 말한다.

17) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제6조(금융투자업) ① 이 법에서 “금융투자업”이란 이익을 얻을 목적으로 계속적이거나 반복적인 방법으로 행하는 행위로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업(業)을 말한다.

1.~6. (각 호 생략)

② 이 법에서 “투자매매업”이란 누구의 명의로 하든지 자기의 계산으로 금융투자상품의 매도·매수, 증권의 발행·인수 또는 그 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙을 영업으로 하는 것을 말한다.

③ 이 법에서 “투자중개업”이란 누구의 명의로 하든지 타인의 계산으로 금융투자상품의 매도·매수, 그 중개나 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙 또는 증권의 발행·인수에 대한 청약의 권유, 청약, 청약의 승낙을 영업으로 하는 것을 말한다.

18) 이는 현행 「공인중개사법」과의 중복·상충을 피하기 위한 것으로 이해됨.

「공인중개사법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

그런데 「공인중개사법」에 따른 개업공인중개사는 부동산매매업이 금지되나 부동산분양대행업과 일부 자문업의 영위는 가능¹⁹⁾하고, 개정안의 부동산매매업자는 부동산자문업의 영위가 금지되는 한편 부동산 매도시 개업공인중개사의 알선을 통해야 함.²⁰⁾

<개정안에 따른 각 업역간 종사 가능 업역>

구분	매매업자	자문업자	분양대행업자	공인중개사
매매 (법인 한정)	○	△ (이해관계 있는 매매 금지)	△	X
자문	X	○	△	△ (중개·대리에 부수하는 경우)
분양대행	△	△	○	○
중개	X	X	X (공인중개사는 가능)	○

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
3. “중개업”이라 함은 다른 사람의 의뢰에 의하여 일정한 보수를 받고 중개를 업으로 행하는 것을 말한다.

19) 「공인중개사법」

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

1. 제3조에 따른 중개대상물의 매매를 업으로 하는 행위

제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다.

1. 토지
2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산권 및 물건

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

2. 부동산의 이용·개발 및 거래에 관한 상담
4. 상업용 건축물 및 주택의 분양대행

20) 「개정안」

제22조의5(부동산매매업자의 금지행위) ① 부동산매매업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

4. 부동산등에 대한 자문을 업으로 하는 행위

제22조의3(부동산매매업자의 의무) ② 부동산매매업자가 부동산을 매도하는 경우에는 개업공인 중개사의 알선을 통해 매도하여야 한다.

또한, 공인중개사가 아닌 자는 현행법 및 개정안에 따라 임대차 등의 알선 및 표시·광고 등 부동산중개업을 영위할 수 없으며, 각 업역 간 겸영 가능 여부에 대해서도 모호한 부분이 있음.

아울러, 「자본시장법」 상 투자매매업과 투자중개업 등은 인가요건 및 소비자 보호체계 등의 구분이 있고 해당 업역 간 이해상충 등을 방지하기 위한 영업행위 규칙²¹⁾이 규정되어 있으며, 개정안도 부동산자문업에 대해서는 유사 매매·중개 등 이해상충 행위를 금지(안 제22조의10)하고 있다는 점 등을 고려하면,

부동산매매업 등을 범정화할 경우 부동산중개업을 포함한 제반 업역 간의 관계를 고려하여 업역 간 경계, 겸영 및 이해상충 방지 제도 등을 체계적으로 정비할 필요가 있을 것으로 보임²²⁾.

추가적으로, 개정안은 부동산매매업자 등의 금지행위²³⁾와 이를 위반할 경우의 벌칙과 과태료²⁴⁾를 규정하여 일종의 부동산질서교란행위²⁵⁾

21) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제66조(매매형태의 명시) 투자매매업자 또는 투자중개업자는 투자자로부터 금융투자상품의 매매에 관한 청약 또는 주문을 받는 경우에는 사전에 그 투자자에게 자기가 투자매매업자인지 투자중개업자인지를 밝혀야 한다.

제67조(자기계약의 금지) 투자매매업자 또는 투자중개업자는 금융투자상품에 관한 같은 매매에 있어 자신이 본인이 될과 동시에 상대방의 투자중개업자가 되어서는 아니 된다. (단서 및 각호 생략)

22) 이와 관련하여, 타 입법례 등을 참고하여 개정안의 대상 업역의 금지행위에 매매·자문·분양대상 부동산의 시세에 영향을 미치는 행위 및 타인에게 자기의 성명·상호·등록증을 대여하는 등의 행위 등을 추가하는 방안도 검토할 수 있을 것으로 보임.

23) 「개정안」 제22조의5(부동산매매업자의 금지행위), 안 제22조의10(부동산자문업자의 금지행위) 및 제22조의13(부동산분양대행업자의 금지행위) 신설

(이하 “교란행위”라 함)를 방지하고자 하는 취지의 입법으로 보이는데,

현행 「공인중개사법」에 따라 국토교통부에 설치된 ‘부동산질서교란행위 신고센터’²⁶⁾에서 이러한 교란행위에 대한 확인, 시·도지사 및 등록관청 등에 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구 등을 실시하고 있으므로, 개정안의 입법취지를 뒷받침하기 위해 현행 「공인중개사법」상 신고대상 교란행위에 개정안의 부동산매매업자 등의 금지행위를 포함시키는 개정을 병행하는 방안도 고려할 수 있을 것으로 보임.

이와 같이, 개정안의 내용은 부동산매매업 등의 등록제·신고제 전환 등이 가져올 공익적 가치와 시장의 자율성 저하 가능성 및 현행법 체

24) 「개정안」 제28조제1항부터제3항까지 신설, 제30조제1항 및 제2항 신설

25) 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.

26) 「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

계와의 정합성 등을 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보이
나, 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.	제2조(정의) ----- -----.
1. “부동산서비스”란 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, <u>중개</u> , 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위를 말한다.	1. ----- ---매매·임대-----공급 및 공급업무의 일 부대행, 중개----- -----.
2. (생략)	2. (현행과 같음)
3. “부동산서비스사업”이란 <u>부동산서비스 활동을 수행하는 사업을 말한다.</u>	3. -----이익을 얻은 목적으로 계속적이거나 반복적인 방법으로 부동산 매매, 부동산자문, 부동산분양대행 및 그 밖에 부동산과 관련된 서비스를 제공하는 행위를----- -----.
4. “부동산서비스사업자”란 <u>부동산서비스사업을 영위하는 자를 말한다.</u>	4. -----부동산매매업자, 부동산자문업자 및 부동산분양대행업자 등 부동산서비스사업을-----.
<신설>	5. “부동산매매업”이란 자기의 계산으로 부동산의 매도·매수를 영업으로 하는 부동산서비스 사업을 말한다.
<신설>	6. “부동산매매업자”란 부동산매매업을 영위하는 법인[「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 부동산개발업자(이하 “부동산개발업자”라 한다) 및 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사를 제외한다]을 말한다.
<신설>	7. “부동산자문업”이란 부동산 등의 취득·처분

<신 설> <신 설> <신 설>	여부, 취득·처분의 가격 및 시기 등의 판단에 관한 자문을 제공하는 것을 영업으로 하는 부동산서비스사업을 말한다. 다만, 불특정 다수 대상으로 발행·송신되고, 불특정 다수인이 수시로 구입·수신할 수 있는 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 자문을 하는 경우에는 부동산자문업으로 보지 아니한다. 8. “부동산자문업자”란 부동산자문업을 영위하는 자를 말한다. 9. “부동산분양대행업”이란 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 부동산서비스사업을 말한다. 10. “부동산분양대행업자”란 분양대행업을 영위하는 자를 말한다.
--	--

개정안은 부동산매매업, 부동산자문업, 부동산분양대행업과 해당 업에 종사하는 자를 각각 정의하고, 부동산서비스의 범위에 상기 업의 내용을 포함하며, 부동산서비스사업의 요건을 추가하려는 것으로,

부동산매매업, 부동산자문업 및 부동산분양대행업을 각각 정의하는 한편 부동산서비스, 부동산서비스사업 및 부동산서비스사업자 등의 정

의를 수정함으로써 현행 법체계와 조화를 달성하려는 개정안의 취지는 긍정적인 것으로 보임.

개정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

1) 부동산매매업

첫째, 개정안은 부동산매매업자를 부동산매매업을 영위하는 ‘법인’으로 규정하고 있고 안 제22조의2제1항²⁷⁾에서도 부동산매매업을 영위하고자 하는 ‘법인’에게 등록 의무를 부과하고 있어, 부동산매매업과 관련하여 법인만을 규율하는 것이 입법취지로 보이며²⁸⁾ 이는 이른바 ‘기획부동산’ 중 대부분이 법인 형태라는 점을 고려한 것으로 보이나,

법인이 아닌 자(이하 “개인”이라 함)는 현행과 같이 자유업으로 부동산매매업을 제한없이 영위할 수 있는 것인지 다소 모호한 측면이 있으며, 고객과 직접적인 채권채무관계를 가지는 부동산매매업²⁹⁾에 대해 등록제를 도입하면서 동 업을 영위하는 개인에 대해서는 자유업을

27) 「개정안」

제22조의2(부동산매매업의 등록) ① 부동산매매업을 영위하고자 하는 법인은 자본금 등 대통령령으로 정하는 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. (단서 및 각 호 생략)

28) 한편, 개정안에서 ‘부동산매매업을 영위하는 법인’의 범위 중 ‘「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 부동산개발업자(이하 “부동산개발업자”라 한다) 및 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사’를 제외한 것은 각 법인에 대해 개별 법률에서 규율하고 있다는 점을 고려한 것으로 이해됨.

29) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」은 고객과 직접 채권채무관계를 가지거나(투자매매업), 고객의 자산을 수탁하는 금융투자업(투자중개업, 집합투자업, 신탁업)에 대해서는 인가제를 채택하고, 고객의 자산을 수탁하지 않는 금융투자업(투자일임업, 투자자문업)에 대해서는 등록제를 채택하고 있음.

유지할 필요성은 입법정책적으로 결정할 사안으로 보임.

둘째, 현행 「소득세법」 및 같은 법 시행령³⁰⁾에서는 부동산매매업을
① 한국표준산업분류에 따른 비주거용 건물건설업³¹⁾(건물을 자영건설하여 판매하는 경우에만 해당)과 부동산 개발 및 공급업³²⁾으로 정의하고 있고 이와 같은 영업 형태를 사업목적으로 하는 경우 사업자등록을 하도록 하고 있으며,

사업자등록을 하지 않더라도 「부가가치세법 시행규칙」³³⁾에서는

30) 「소득세법」

제64조(부동산매매업자에 대한 세액 계산의 특례) ① 대통령령으로 정하는 부동산매매업(이하 “부동산매매업”이라 한다)을 경영하는 거주자(이하 “부동산매매업자”라 한다)로서 종합소득금액에 제104조제1항제1호(분양권에 한정한다)·제8호·제10호 또는 같은 조 제7항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자산의 매매차익(이하 이 조에서 “주택등매매차익”이라 한다)이 있는 자의 종합소득 산출세액은 다음 각 호의 세액 중 많은 것으로 한다. (각 호 생략)

「소득세법 시행령」

제122조(부동산매매업자에 대한 세액계산의 특례) ① 법 제64조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 부동산매매업”이란 한국표준산업분류에 따른 비주거용 건물건설업(건물을 자영건설하여 판매하는 경우에만 해당한다)과 부동산 개발 및 공급업을 말한다. 다만, 한국표준산업분류에 따른 주거용 건물 개발 및 공급업(구입한 주거용 건물을 재판매하는 경우는 제외한다. 이하 “주거용 건물 개발 및 공급업”이라 한다)은 제외한다.

31) 사무 및 상업용 건물, 제조업 및 기타 산업용 건물 등의 비주거용 건물을 건설하는 산업활동을 의미(분류코드: 4112)

32) 직접적인 건설활동을 수행하지 않고 일괄 도급하여 개발한 농장·택지·공업용지 등의 토지와 건물 등을 분양·판매하는 산업활동을 의미함. 구입한 부동산을 임대 또는 운영하지 않고 재판매하는 경우도 포함.

<예시>: 건물 위탁 개발 분양, 부동산 매매

<제외>: 자영 건축물 건설(411), 직접 건설활동을 수행하지 않더라도 건설공사에 대한 총괄적인 책임을 지면서 건설공사 분야별로 하도급을 주어 전체적으로 건설공사를 관리하는 경우 “41 : 종합건설업”에 분류

33) 「부가가치세법 시행규칙」

제2조(사업의 범위) ② 건설업과 부동산업 중 재화를 공급하는 사업으로 보는 사업에 관한 영 제3조제2항에서 “기획재정부령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사업을 말한다.

1. 부동산 매매(주거용 또는 비거주용 건축물 및 그 밖의 건축물을 자영건설하여 분양·판매하는 경우를 포함한다) 또는 그 중개를 사업목적으로 나타내어 부동산을 판매하는 사업
2. 사업상 목적으로 1과세기간 중에 1회 이상 부동산을 취득하고 2회 이상 판매하는 사업

② 사업상 목적으로 1과세기간(1~6월 또는 7~12월) 중에 1회 이상 부동산을 취득하고 2회 이상 판매하는 사업을 영위하는 경우 부동산 매매업으로 간주하여 부가가치세를 징수하고 있음.

한편, 개정안의 부동산매매업은 현행 세법과 업종의 명칭은 동일하나 주거용 건물의 매매를 포괄하는 것으로 보이는데 규율 대상 영업을 달리하는 것으로 판단되고, 적용대상도 법인으로 한정하여 차이를 보이고 있음.

일반 국민은 현행 세법에 따라 부동산매매업을 영위하는 사업자로 등록하거나 부동산매매업자로 간주되어 부가가치세를 납부하고 있는바, 동일한 ‘부동산매매업’이라는 명칭에 대해 개별 법령별로 규율 목적 및 범위가 다른 경우 국민들의 혼란이 가중될 우려가 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

2) 부동산자문업

첫째, 개정안은 부동산자문업을 부동산 등의 취득·처분 여부, 취득·처분의 가격 및 시기 등의 판단에 관한 자문을 제공하는 것을 영업으로 하는 부동산서비스사업으로 규정하되, 불특정 다수 대상으로 발행·송신되고 불특정 다수인이 수시로 구입·수신할 수 있는 간행물·출판

물·통신물 또는 방송 등을 통하여 자문을 하는 경우를 부동산자문업에서 제외하고 있는데,

이는 투자자문업과 유사투자자문업 등을 구분하고 있는 「자본시장법」 등의 종전 체계³⁴⁾를 취하고 있는 것으로 보임.

이와 관련하여 최근 단체대화방 등 온라인 양방향 채널을 활용한 투자자문(소위 ‘리딩방’ 등)이 빈번해짐에 따라 이러한 방식의 자문행위가 투자자문업에 포함되도록 「자본시장법」 상 유사투자자문업의 정의가 개정(2024.2.13. 개정)³⁵⁾되어 2024년 8월 14일부터 시행되었으므로, 유사 제도에 대한 현행법 체계 등을 고려하여 개정안도 유사하게 수정하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

34) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 [법률 제18128호, 2021. 4. 20, 일부개정]

제6조(금융투자업) ⑦ 이 법에서 “투자자문업”이란 금융투자상품, 그 밖에 대통령령으로 정하는 투자대상자산(이하 “금융투자상품등”이라 한다)의 가치 또는 금융투자상품등에 대한 투자판단(종류, 종목, 취득·처분, 취득·처분의 방법·수량·가격 및 시기 등에 대한 판단을 말한다. 이하 같다)에 관한 자문에 응하는 것을 영업으로 하는 것을 말한다.

제7조(금융투자업의 적용배제) ③ 불특정 다수인을 대상으로 발행 또는 송신되고, 불특정 다수인이 수시로 구입 또는 수신할 수 있는 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 조언을 하는 경우에는 투자자문업으로 보지 아니한다.

「금융소비자 보호에 관한 법률」 [법률 제19532호, 2023. 7. 11., 일부개정]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “금융상품자문업”이란 이익을 얻을 목적으로 계속적 또는 반복적인 방법으로 금융상품의 가치 또는 취득과 처분결정에 관한 자문(이하 “금융상품자문”이라 한다)에 응하는 것을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다.

가. 불특정 다수인을 대상으로 발행되거나 송신되고, 불특정 다수인이 수시로 구입하거나 수신할 수 있는 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 조언을 하는 것

나. 그 밖에 변호사, 변리사, 세무사가 해당 법률에 따라 자문업무를 수행하는 경우 등 해당 행위의 성격 및 금융소비자 보호의 필요성을 고려하여 금융상품자문업에서 제외할 필요가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 것

35) 「자본시장법」 및 「금융소비자보호법」의 자문업 범위 정비 현황

둘째, 개정안은 부동산매매업자의 경우 「부동산투자회사법」 제2조 제1호에 따른 부동산투자회사를 제외하고 있는 반면 부동산자문업자의 경우 「부동산투자회사법」 제23조에 따른 부동산투자자문회사(이하 “부동산투자자문회사”라 함)에 대해서는 별도의 규정을 두고 있지 않은데,

부동산투자자문회사는 부동산개발사업에 대한 부동산투자회사의 사업계획서를 평가하는 기능을 담당³⁶⁾하여 개정안에 따른 부동산자문업

구분	종전	현행(2024.8.14. 시행)
「자본시장법」 (제7조)	③ 불특정 다수인을 대상으로 발행 또는 송신되고, 불특정 다수인이 수시로 구입 또는 수신할 수 있는 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 조언을 하는 경우에는 투자자문업으로 보지 아니한다.	③ 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 개별성 없는 조언(개별 투자자를 상정하지 아니하고 다수인을 대상으로 일방적으로 이루어지는 투자에 관한 조언을 말한다. 이하 같다)을 하는 경우에는 투자자문업으로 보지 아니한다. 다만, 본문의 조언과 관련하여 온라인상에서 일정한 대가를 지급한 고객과 의견을 교환할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다.
「금융소비자보호법」 (제2조)	4. “금융상품자문업”이란 이익을 얻을 목적으로 계속적 또는 반복적인 방법으로 금융상품의 가치 또는 취득과 처분 결정에 관한 자문(이하 “금융상품자문”이라 한다)에 응하는 것을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다. 가. 불특정 다수인을 대상으로 발행되거나 송신되고, 불특정 다수인이 수시로 구입하거나 수신할 수 있는 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 조언을 하는 것 나. (생략)	4. “금융상품자문업”이란 이익을 얻을 목적으로 계속적 또는 반복적인 방법으로 금융상품의 가치 또는 취득과 처분 결정에 관한 자문(이하 “금융상품자문”이라 한다)에 응하는 것을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다. 가. 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 개별 금융소비자를 상정하지 아니하고 다수인을 대상으로 일방적으로 이루어지는 조언을 하는 것. 다만, 본문의 조언과 관련하여 온라인상에서 일정한 대가를 지급한 고객과 의견을 교환할 수 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 나. (종전과 동일)

36) 「부동산투자회사법」

제23조(부동산투자자문회사의 등록) ① 부동산투자회사의 위탁으로 그 자산의 투자·운용에 관한 자문 및 평가 등의 업무를 하려는 자는 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 등록을 한 자(이하 “부동산투자자문회사”라 한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록을 취소할 수 있다. (단서 및 각 호 생략)

과 유사한 서비스를 제공하는 측면이 있으므로, 부동산매매업자의 정의와 유사하게 부동산자문업자에서 부동산투자자문회사를 제외하는 방안을 고려할 수 있을 것으로 보임.

3) 부동산분양대행업

첫째, 분양업무의 주체 또는 수탁자가 될 수 있는 자의 범위에 대한 검토가 필요할 것으로 보임. 부동산의 분양대행이 명시적으로 규정되어 있는 현행법은 「주택법」이 유일한바, 개정안은 부동산분양대행의 일반적 정의를 규정하려는 취지로,

개정안에 따라 분양대행업자에게 분양업무를 대리하도록 할 수 있는 자는 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」(이하 “부동산개발업법”이라 함) 제2조제3호에 따른 부동산개발업자³⁷⁾, 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체³⁸⁾ 및 「건축법」 제2조제1항제12호에

제26조(부동산개발사업에 대한 투자) ③ 부동산투자회사가 부동산개발사업에 투자하려면 개발 대상 토지, 개발 방법, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항이 포함된 사업계획서를 작성하여 부동산투자자문회사의 평가를 거쳐야 하며, 부동산투자자문회사가 작성한 평가서를 부동산개발사업에 투자하기 1개월 전에 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

37) 「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.

38) 「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 등록된 주택건설사업자 또는 대지조성사업자
 - 라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

다른 건축주³⁹⁾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 령 1. 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

그런데, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」⁴⁰⁾에 따른 지

39) 「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.

40) 「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 지원 시설이 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 임

식산업센터와 「관광진흥법」 41)에 따른 관광숙박업 및 관광숙박시설의 경우에도 분양대행이 이루어지고 있으며 지식산업센터의 분양대행 등에 따른 소비자 피해도 접수되고 있는 상황이므로, 일정 부분 하위 법령의 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 입법례⁴²⁾ 등을 참고하여 대행가능업무의 일정 내용을 하위법령에 위

대받아 제조업이나 그 밖의 사업을 하는 자를 말한다. 이하 같다)를 모집하여야 한다. 승인을 받은 사항 중 산업통상자원부령으로 정하는 중요사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.

41) 「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.

42) 「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 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

임하는 방안도 검토할 수 있을 것으로 보임.

셋째, 안 제2조제10호의 “분양대행업”은 “부동산분양대행업”으로 명칭을 통일할 필요가 있음.

4) 그 밖의 사항

개정안은 부동산매매업자, 부동산자문업자 및 부동산분양대행업자를 각각의 업역을 영위하는 자로 규정하고 있는데, 개정안의 취지에 따르면 이후의 조문에서 지칭되는 부동산매매업자 등은 개정안에 따라 등록 또는 신고를 거친 자로 한정되므로, 타 입법례⁴³⁾ 등을 참고하여 등록 또는 신고 요건을 정의 규정에 추가하는 방안을 고려할 수 있을 것으로 보임.

4. 제59조에 따른 주택의 공급계약 체결에 관한 업무

5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 관련된 상담 및 안내 등

43) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제8조(금융투자업자) ① 이 법에서 “금융투자업자”란 제6조제1항 각 호의 금융투자업에 대하여 금융위원회의 인가를 받거나 금융위원회에 등록하여 이를 영위하는 자를 말한다.

제6조(금융투자업) ① 이 법에서 “금융투자업”이란 이익을 얻을 목적으로 계속적이거나 반복적인 방법으로 행하는 행위로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업(業)을 말한다.

1. 투자매매업 // 2. 투자중개업 // 3. 집합투자업 // 4. 투자자문업
5. 투자일임업 // 6. 신탁업

「금융소비자 보호에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “금융상품판매업”이란 이익을 얻을 목적으로 계속적 또는 반복적인 방법으로 하는 행위로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 업(業)을 말한다. (단서 및 각 호 생략)
3. “금융상품판매업자”란 금융상품판매업을 영위하는 자로서 대통령령으로 정하는 금융 관계 법률(이하 “금융관계법률”이라 한다)에서 금융상품판매업에 해당하는 업무에 대하여 인허가 또는 등록을 하도록 규정한 경우에 해당 법률에 따른 인허가를 받거나 등록을 한 자(금융관계법률에서 금융상품판매업에 해당하는 업무에 대하여 해당 법률에 따른 인허가를 받거나 등록을 하지 아니하여도 그 업무를 영위할 수 있도록 규정한 경우에는 그 업무를 영위하는 자를 포함한다) 및 제12조제1항에 따라 금융상품판매업의 등록을 한 자를 말하며, 다음 각 목에 따라 구분한다. (각 목 생략)

나. 부동산매매업 법정화(안 제22조의2, 제22조의4 및 제22조의6 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의2(부동산매매업의 등록) ① 부동산매매업을 영위하고자 하는 법인은 자본금 등 대통령령으로 정하는 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인의 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 국가·지방자치단체 2. 한국토지주택공사, 그 밖에 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 자 3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 및 지방공단(이하 “지방공기업”이라 한다) 4. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자(주택건설사업 또는 대지조성사업을 하는 경우에 한정한다) 5. 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주 6. 그 밖에 등록이 필요하지 아니하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우 ② 부동산매매업자가 등록사항을 변경하고자 하는 때에는 국토교통부장관에게 변경등록을 하여야 한다. ③ 제1항에 따른 등록은 대통령령으로 정하는 바에 따라 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 3년 이상의 범위로서 대통령령으로 정하는 기간으로 한다. ④ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따라 부동산매매업을 등록 또는 변경등록한 법인에게 등록증을 발급하고 이를 공고하여야 한다. ⑤ 제1항 및 제2항에 따른 등록 및 변경등록의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
<신 설>	제22조의4(부동산매매업 등록의 결격사유) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 대표 또는 임원으로 있는 법인은 제22조의2

제1항에 따른 부동산매매업의 등록을 할 수 없다. 외국인이 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, 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 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

5. 다른 부동산 매매법인의 임원(대표자를 포함한다. 이하 같다) 또는 그 매매법인이 발행한 주식 총수를 기준으로 소유하는 주식의 수가 가장 많은 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인은 제22조의2제1항에 따른 부동산매매업의 등록을 할 수 없다. 외국의 법령에 따라 설립된 법인이 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다.

1. 부동산매매업의 등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 법인. 이 경우 법인의 대표와 그 등록취소의 원인이 된 행위를 한

<신 설>	자를 포함한다. 2. 제22조의15제3항에 따른 영업정지처분을 받고 제22조의6제1항에 따른 폐업신고를 한 법인으로서 영업정지기간(폐업에도 불구하고 그 기간이 진행되는 것으로 본다)이 경과되지 아니한 법인. 이 경우 그 영업정지처분의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다.
	제22조의6(부동산매매업의 폐업) ① 부동산매매업자가 해당 부동산매매업을 폐업하려는 경우에는 국토교통부장관에게 신고하여야 한다. ② 제1항에 따른 폐업신고가 있는 경우에는 국토교통부장관은 부동산매매업의 등록을 말소하고 이를 공고하여야 한다. ③ 제1항 및 제2항에 따른 신고·공고에 관한 방법 및 절차는 국토교통부령으로 정한다.

개정안은 이익을 얻을 목적으로 계속적이거나 반복적인 방법으로 부동산의 매도·매수를 영업으로 하는 부동산서비스사업을 ‘부동산매매업’으로 정의하고, 부동산매매업을 하려는 자는 일정한 자본금 등을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하며, 부동산매매업을 폐업할 경우 국토교통부장관에게 신고하도록 하려는 것임.

현행 부동산매매업은 완전한 자유 업종으로 부동산매매업을 영위하려는 법인은 사업자등록과 법인등기만 거치면 누구든지 설립이 가능한 상황이라는 점에서, 소위 ‘기획부동산’으로 인한 소비자 피해를 최소화하기 위한 입법취지는 긍정적인 것으로 보임.

개정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 개정안은 부동산매매업의 등록 기준과 관련하여 “자본금 등 대통령령으로 정하는 기준”을 갖추도록 하여 자본금의 구체적 기준과 자본금 외의 요건은 하위 법령에 위임하고 있으나,

「부동산개발업법」에 따른 부동산개발업자와 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사 등 부동산매매업자가 될 수 있는 다른 등록사업자는 관련 법령⁴⁴⁾에서 전문인력 및 시설설비 등의 기준을 규정하고 있다는 점을 고려하여 법률에서 보다 상세한 기준을 제시하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제22조의4제1항제1호는 “피한정후견인”을 결격사유로 규정하고 있는데, 피후견인의 행위능력을 제한적으로 인정하는 한정후견제도의 취지 등에 따라 피한정후견인을 결격사유에서 제외한 입법례⁴⁵⁾

44) 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제4조(부동산개발업의 등록 등) ① 타인에게 공급할 목적으로 건축물의 연면적(「건축법」 제84조에 따른 연면적을 말한다)이 2천제곱미터 또는 연간 5천제곱미터 이상이거나 토지의 면적이 3천제곱미터 또는 연간 1만제곱미터 이상으로서 대통령령으로 정하는 규모 이상의 부동산개발을 업으로 영위하려는 자는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 등록을 하여야 한다. (단서 및 각 호 생략)

② 제1항에 따라 등록하는 자는 다음 각 호의 요건을 갖추어야 한다. 이 경우 등록절차와 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 자본금이 3억원(개인인 경우에는 영업용자산평가액이 6억원) 이상으로서 대통령령으로 정하는 금액 이상일 것
2. 대통령령으로 정하는 시설 및 부동산개발 전문인력을 확보할 것

45) 「고도 보존 및 육성에 관한 특별법」 상 고도보존육성심의위 위원(제53조의3제1호), 「기술사법」 상 기술사사무소 개설등록(제7조제1호), 「문화예술교육 지원법」 상 문화예술교육사(제27조의2제2항제1호), 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 상 문화재매매업자(제77조제1호), 「연구개발특구의 육성에 관한 특별법」 상 연구개발특구진행재단 임원(제53조제1항제1호), 「한·아프리카재단법」

및 관련 개정안 발의 현황⁴⁶⁾ 등을 토대로 부동산매매업자의 자격요건을 면밀히 검토하여 유지 여부를 검토할 필요가 있다고 보임.

셋째, 안 제22조의4제2항제1호는 부동산매매업의 등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 자는 어떠한 사유로도 등록할 수 없도록 하고 있으나, 「부동산개발업법」 제6조제5호⁴⁷⁾는 자본금 또는 전문인력 요건에 미달하는 경우 등 비교적 경미한 사유로 등록이 취소된 경우는 결격사유에서 제외하고 있는 점을 참고하여 결격사유를 완화하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

넷째, 결격사유 중 안 제22조의4제1항제5호는 “다른 부동산 매매법인의 임원(대표자를 포함한다. 이하 같다) 또는 그 매매법인이 발행한 주식 총수를 기준으로 소유하는 주식의 수가 가장 많은 자”가 대표

상 한·아프리카재단 임원(제9조제3호) 등(국회사무처, 「법제기준과 실제」 (2024) 각주 177, 370쪽)

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

47) 「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.

5. 제25조제1항 또는 제2항제3호·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) ② 시·도지사는 등록사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 때에는 해당 부동산개발업의 등록을 취소할 수 있다.

1. 제4조에 따른 부동산개발업의 등록요건에 미달하게 된 때. 다만, 일시적으로 등록요건에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 부동산개발업의 등록을 한 후 1년이 지날 때까지 영업을 개시하지 아니한 때
3. 제24조제2항에 따른 임직원의 해임 또는 징계의 요구에 따르지 아니한 때
4. 제17조에 따라 사업실적을 보고하면서 고의 또는 중과실로 중대한 사실을 거짓으로 보고한 때

또는 임원으로 있는 법인은 부동산매매업의 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 함께 검토할 수 있을 것으로 보임.

다섯째, 개정안 중 일부 자구와 관련하여 ① 안 제22조의2제1항제2호의 “한국토지주택공사”는 “「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사”로 수정할 필요가 있고, ② 안 제22조의4제1항의 “외국인”은 “외국의 법령에 따라 설립된 법인”을 의미하는 것으로 보이는바 개정안의 같은 조 제2항⁴⁸⁾의 표현과 통일적으로 정비할 필요가 있을 것으로 보임.

48) 「개정안」

제22조의4(부동산매매업 등록의 결격사유) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 대표 또는 임원으로 있는 법인은 제22조의2제1항에 따른 부동산매매업의 등록을 할 수 없다. 외국인인 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인은 제22조의2제1항에 따른 부동산매매업의 등록을 할 수 없다. 외국의 법령에 따라 설립된 법인인 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다.

다. 부동산매매업자 의무·금지행위 및 실태조사(안 제22조의3, 제22조의5 및 제22조의7 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의3(부동산매매업자의 의무) ① 부동산매매업자는 부동산을 매도·매수하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험을 가입하여야 한다. ② 부동산매매업자가 부동산을 매도하는 경우에는 개업공인중개사의 알선을 통해 매도하여야 한다. ③ 부동산매매업자가 토지의 일부 지분을 처분하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호의 감정평가법인등을 통해 발급받은 감정평가서를 매수인에게 교부하여야 한다.
<신 설>	제22조의5(부동산매매업자의 금지행위) ① 부동산매매업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 매수하도록 유인하는 행위 2. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 매수하도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위 3. 상대방이 부동산등을 매수할 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 매수할 것을 강요하는 행위 4. 부동산등에 대한 자문을 업으로 하는 행위 ② 제1항은 부동산매매업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자(그 임직원을 포함한다. 이하 같다)에게 준용한다.
<신 설>	제22조의7(부동산매매업자의 실태조사 등) ① 국토교통부장관은 부동산매매업자의 등록기준에의 적합여부, 의무 이행 여부, 부동산매매의 적정성 등을 판단하기 위하여 필요한 경우에는 부동산매매업자에게 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 보고할 것을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 등록사업자의 경영실태를

	<u>조사하게 하거나 그 시설을 검사하게 할 수 있다.</u> <u>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 통지의 경우 증거인멸 등으로 조사 또는 검사의 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u> <u>③ 제1항에 따라 조사 또는 검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.</u> <u>④ 제1항 및 제2항에 따른 조사·검사 및 자료 제출 요구의 요건·기간 및 방법, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</u>
--	---

개정안은 부동산매매업자의 의무 및 금지행위에 대해서 규율하고, 부동산매매업자에 대한 행정조사의 근거규정을 마련하려는 것임.

부동산매매업자에 대한 다양한 의무조항 및 금지사항을 규정하는 등을 통해 소위 기획부동산을 근절하고 건전한 부동산매매업의 육성을 도모할 수 있도록 하려는 개정안의 취지는 긍정적인 것으로 보임.

개정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 안 제22조의3제1항은 부동산매매업자의 보증보험 가입 의무를 규정하고 있으며 구체적인 기준은 대통령령에 위임하고 있는데, 보증보험의 가입 목적이 매매대금의 지급을 담보하기 위한 목적인지, 아니

면 매매와 관련한 손해배상책임을 담보하기 위한 목적인지 명확히 할 필요가 있고,

만약 매매와 관련한 손해배상책임을 담보할 목적으로 보증보험을 가입하도록 하려는 경우, 다수의 입법례⁴⁹⁾가 매매·중개업자가 매매·중개과정에서 매매당사자 또는 중개상대방에게 재산상의 손해를 입힌 경우 그 손해를 배상할 책임이 있음을 명시하고, 그 손해배상책임을 보장하기 위하여 보증보험 등에 가입하도록 하고 있는바,

보증보험 가입의 전제로서 부동산매매업자가 부동산을 매매하는 과정에서 발생한 일정한 사정으로 거래상대방에게 재산상의 손해가 발

49) 「공인중개사법」

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

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

③ 개업공인중개사는 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. 이 경우 자동차 성능·상태점검을 하는 자(이하 “자동차성능·상태점검자”라 한다)가 자동차매매업자에게 거짓 또는 오류가 있는 성능·상태점검 내용을 제공함으로써 매수인에게 재산상의 손해가 발생한 경우에는 자동차매매업자는 자동차성능·상태점검자에게 구상할 수 있다.

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.

생한 경우에 그 손해배상책임이 있음을 명시하는 것이 필요할 것으로 보임.

다만, 이러한 경우 부동산매매업자가 어떠한 경우에 손해배상책임을 부담할지 여부에 대하여 명시하는 등 추가적인 검토가 필요하고, 부동산매매업자의 손해배상책임을 법률에 명시할 필요성이 인정되는 경우에도 다수의 입법례를 고려하여 보증보험 외에도 공탁 등을 허용하는 방안을 고려할 필요가 있음.

둘째, 안 제22조의3제2항은 부동산매매업자가 부동산을 매도하는 경우 개업공인중개사의 알선⁵⁰⁾을 통하도록 규정하고 있는데, 이는 통상 소비자가 부동산매매업자의 설명을 바탕으로 거래 여부를 결정하나 설명의 참·거짓에 대한 판단이 현실적으로 불가능한 정보비대칭 상황에서 매수하는 경우가 대부분이기 때문에 거래당사자가 물건에 대한 확인·설명을 통해 충분한 정보를 보유한 상황에서 매수 여부를 결정할 수 있도록 하기 위한 취지로 보임.

다만, 현행법 체계에서 부동산거래시 개업공인중개사의 중개를 의무화하고 있지 않고, 부동산매매업자의 거래상대방이 일반 국민인 경우 외에 부동산매매업자 상호 간의 거래인 경우 개업공인중개사의 중개

50) 「공인중개사법」상 “중개”란 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매 등 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것으로 정의하고 있는 점을 고려하면, 개정안의 ‘알선’ 용어를 ‘중개’로 변경하는 것이 적절한 것으로 판단됨.

의무화를 통한 정보 제공의 실효성이 낮은 경우가 있을 수 있으며,

개업공인중개사가 부동산을 중개하는 경우 중개수수료가 발생하므로 법인 부동산매매업자와의 거래에 대해 예외 없이 개업공인중개사의 중개를 의무화하는 경우 일반 국민의 중개수수료 부담이 가중될 우려도 있을 것으로 보임.

셋째, 안 제22조의3제3항은 부동산매매업자가 토지의 일부 지분을 처분하는 경우 감정평가법인등을 통해 발급받은 감정평가서를 교부하도록 규정하고 있는데, 이는 거래상대방이 매각 대상물의 가치에 대하여 인지하고 거래할 수 있도록 하고자 하는 취지로 보이나,

「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」⁵¹⁾에 따르면 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따르고, 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다고 규정하고 있는바, 집합건물을 처분하는 경우 공유자의 지분에 해당하는 대지도 처분하게 되는 것으로서 이 또한 ‘토지의 일부 지분을 처분하는 것’으로 해석될 우려가 있음.

51) 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제12조(공유자의 지분권) ① 각 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 면적 비율에 따른다.

② 제1항의 경우 일부공용부분으로서 면적이 있는 것은 그 공용부분을 공용하는 구분소유자의 전유부분의 면적 비율에 따라 배분하여 그 면적을 각 구분소유자의 전유부분 면적에 포함한다.

제13조(전유부분과 공용부분에 대한 지분의 일체성) ① 공용부분에 대한 공유자의 지분은 그가 가지는 전유부분의 처분에 따른다.

② 공유자는 그가 가지는 전유부분과 분리하여 공용부분에 대한 지분을 처분할 수 없다.

넷째, 안 제22조의5제1항제1호부터 제4호까지의 “부동산등”은 현행 법과 개정안에서 별도로 정의되어 있지 않으므로 이를 정비할 필요가 있음⁵²⁾).

52) 참고로 「부동산개발업법」 상 ‘부동산등’의 정의는 다음과 같음.

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

5. “공급”이란 부동산개발을 수행하여 그 행위로 조성·건축·대수선·리모델링·용도변경 또는 설치되거나 될 예정인 부동산, 그 부동산의 이용권으로서 대통령령으로 정하는 권리(이하 “부동산등”이라 한다)의 전부 또는 일부를 타인에게 판매 또는 임대하는 행위를 말한다.

라. 부동산자문업 법정화(안 제22조의8 및 제22조의9 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의8(부동산자문업의 신고) ① 부동산자문업을 영위하고자 하는 자는 국토교통부장관에게 신고하여야 한다. ② 부동산자문업자가 제1항에 따라 신고한 사항을 변경하려면 변경신고하여야 한다. ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 부동산자문업의 신고를 수리하지 아니할 수 있다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 벌금 이상의 형을 선고 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과하지 아니한 자(법인인 경우 임원을 포함한다) 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, 제350조의2, 제351조 및 제352조의 죄 다. 「형법」 제355조부터 제357조까지 및 제359조의 죄 라. 가목부터 다목까지의 죄로서 다른 법률에 따라 가중 처벌되는 죄 2. 제22조의15제2항에 따라 영업소의 폐쇄명령을 받은 후 3년이 경과하지 아니한 자. 이 경우 법인의 대표와 그 폐쇄명령의 원인이 된 행위를 한 자를 포함한다. 3. 제22조의9에 따라 부동산자문업의 폐업을 신고하고 1년이 지나지 아니한 자 ④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 신고를 받은 날로부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

<u><신 설></u>	⑤ 국토교통부장관이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다. ⑥ 제1항에 따른 신고의 유효기간은 신고를 수리한 날부터 3년으로 한다. ⑦ 제1항에 따른 신고의 유효기간이 지난 후 계속하여 사업을 하려는 자는 신고를 갱신하여야 한다. ⑧ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따른 신고 또는 변경신고를 받으면 신고필증을 발급하고 이를 공고하여야 한다. ⑨ 제1항, 제2항 및 제7항에 따른 신고·변경신고의 절차·방법 및 신고의 갱신 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
	제22조의9(부동산자문업자의 휴업 등) 제22조의8제1항에 따라 신고한 부동산자문업자는 그 영업을 30일 이상 휴업하거나 폐업 또는 재개업하는 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.

개정안은 부동산자문업을 영위하고자 하는 경우의 신고 의무 및 관련 행정 절차, 결격사유 및 휴업 등에 관한 사항을 규율하고 있음.

개정안은 부동산자문업에 대하여 규율함으로써 부동산자문업자의 이해충돌을 방지하고 부동산자문업의 건전한 발전을 도모할 수 있도록 한다는 점에서 그 취지가 긍정적인 것으로 보임.

개정안에 따른 부동산자문업은 종전(2024.2.13.에 개정되기 이전)의 「자본시장법」에 따른 투자자문업⁵³⁾ 또는 「금융소비자보호법」의

53) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 [법률 제18128호, 2021. 4. 20, 일부개정]

금융상품자문업⁵⁴⁾과 유사한 체계를 가지고 있으면서도 투자자문업과 금융상품자문업이 등록제를 채택하고 있는 것과 달리 신고제를 채택하고 있어, 규율 수준은 「자본시장법」에 따른 유사투자자문업과 유사한 측면이 있음.

< 개정안 및 「자본시장법」 상 자문업 제도 비교 >

법령		「부동산서비스법」		「자본시장법」	
		(현행)	(개정안)	(종전)	(현행)
제도 업종	등록제	-	-	투자자문업 (특정 대상 자문)	투자자문업 (개별성 또는 온라인·대가·양방향)
	신고제	-	부동산자문업 (특정 대상 자문)	유사투자자문업 (불특정 대상 자문)	유사투자자문업 (비개별성)
자유업종		(특정, 불특정 대상 자문)	(불특정 대상 자문)	-	-

제6조(금융투자업) ⑦ 이 법에서 “투자자문업”이란 금융투자상품, 그 밖에 대통령령으로 정하는 투자대상자산(이하 “금융투자상품등”이라 한다)의 가치 또는 금융투자상품등에 대한 투자판단(종류, 종목, 취득·처분, 취득·처분의 방법·수량·가격 및 시기 등에 대한 판단을 말한다. 이하 같다)에 관한 자문에 응하는 것을 영업으로 하는 것을 말한다.

제7조(금융투자업의 적용배제) ③ 불특정 다수인을 대상으로 발행 또는 송신되고, 불특정 다수인이 수시로 구입 또는 수신할 수 있는 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 조언을 하는 경우에는 투자자문업으로 보지 아니한다.

54) 「금융소비자 보호에 관한 법률」 [법률 제19532호, 2023. 7. 11., 일부개정]

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

4. “금융상품자문업”이란 이익을 얻을 목적으로 계속적 또는 반복적인 방법으로 금융상품의 가치 또는 취득과 처분결정에 관한 자문(이하 “금융상품자문”이라 한다)에 응하는 것을 말한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것은 제외한다.

가. 불특정 다수인을 대상으로 발행되거나 송신되고, 불특정 다수인이 수시로 구입하거나 수신할 수 있는 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 조언을 하는 것

나. 그 밖에 변호사, 변리사, 세무사가 해당 법률에 따라 자문업무를 수행하는 경우 등 해당 행위의 성격 및 금융소비자 보호의 필요성을 고려하여 금융상품자문업에서 제외할 필요가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 것

이와 관련하여, 유사투자자문업의 경우 종전 신고제의 한계⁵⁵⁾를 보완하여 2024년 8월 14일부터 개편(2024.2.13. 개정)된 제도가 시행되고 있다는 점을 참고하여 개정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

< 유사투자자문업 제도 개편(2024.8.14. 시행) 주요 내용 >

구 분(「자본시장법」)	주 요 내 용
유사투자자문업 범위 정비 (§7③, §101①)	온라인 양방향 채널을 활용해 유료 회원제로 영업하는 소위 주식리딩방 등을 투자자문업에 포함
유사투자자문업자의 보고의무 확대 (§101②)	유사투자자문업자의 임원 변경 시에도 금융위원회에 보고하도록 의무화(종전: 대표 변경 시에만 보고)
신고 결격사유 및 직권말소 사유 확대 (§101⑤·⑨)	- 방문판매법 등 소비자 보호 관련 법령 위반의 경우도 신고 결격사유에 해당하도록 개선 - 직권말소에 책임 있는 임원에 대해서도 재진입 제한 - 직권 말소 대상 확대 : 과태료 연속 3회 → 신고 후 5년 간 과태료·과징금 2회
불건전 영업행위 규제 (§101④·⑪ §101의2 신설)	- 표시·광고 시 금융회사로 오인하게 하는 표현, 손실보전 또는 이익보장으로 오해를 유발하는 표현, 수익률 허위표시 및 미실현 수익률 제시 금지 - 손실보전 또는 이익보장에 대한 약속 금지 (§55 준용) - 불건전 영업행위 제재를 위한 금감원 검사권 확대
유사투자자문업자의 표시·광고 준수사항 (§101의3 신설)	유사투자자문업자가 제공해서는 안 되는 서비스와 원금 손실 가능성을 광고 및 서비스 제공 시 명시하도록 의무화
유사투자자문업 관련 벌칙·과태료 정비 (§444, §445, §446, §449③)	- 유사투자자문업 신고를 허위로 한 경우에도 미신고 영업과 동일하게 1년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금으로 처벌 - 신설되는 광고·표시 규제 위반 시 1억원 이하의 과태료 부과

55) 2021년 4월의 「유사투자자문업자 관리·감독 강화방안」(금융위원회·금융감독원·금융투자협회)에 따르면, 신고제로 운영되고 있는 유사투자자문업의 경우 신고자료를 통한 영업현황 파악이 곤란하여 허위신고를 통해 부적격자가 영업하여도 이에 대한 처벌이 어렵고, 직권말소가 비정기적으로 이루어지는 상황에서 대표자 변경을 통한 재진입이 가능해 부적격 유사투자자문업자 퇴출에 한계가 있었다는 등의 진단이 있었음.

첫째, 안 제22조의8제2항은 변경신고 의무만을 규정하고 있고 구체적인 기준은 제시하지 않고 있으나, 변경신고 기한과 핵심적인 변경신고사항 등을 법률에 명시⁵⁶⁾하여 부적격자 난립 방지를 위한 제도의 실효성을 확보할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 개정안에 따르더라도 부동산자문업은 신고제로 운영되어 상대적으로 진입이 자유롭다는 점을 고려하여, 안 제22조의8제3항제1호가목에 규정된 결격사유 대상 법률에 대통령령으로 정하는 소비자 보호 관련 법령 등⁵⁷⁾을 추가하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

56) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제101조(유사투자자문업의 신고) ② 유사투자자문업을 영위하는 자(이하 이 조, 제101조의2 및 제101조의3에서 “유사투자자문업자”라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 2주 이내에 이를 금융위원회에 보고하여야 한다.

1. 유사투자자문업을 폐지한 경우
2. 명칭 또는 소재지를 변경한 경우
3. 대표자 또는 임원을 변경한 경우

57) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제101조(유사투자자문업의 신고) ⑤ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대하여 유사투자자문업 신고를 수리하지 아니할 수 있다.

1. 이 법, 「유사수신행위의 규제에 관한 법률」 또는 「방문판매 등에 관한 법률」 등 대통령령으로 정하는 금융 또는 소비자 보호 관련 법령을 위반하여 벌금 이상의 형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다) 면제된 날부터 5년이 지나지 아니한 자(법인인 경우 임원을 포함한다)

마. 부동산자문업자 금지행위 및 자료제출의무(안 제22조의10 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의10(부동산자문업자의 금지행위 등) ① 부동산자문업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 부동산등의 매입을 위해 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 직접 금전·증권, 그 밖의 재산을 대여하거나 고객에 대한 제3자의 금전·증권, 그 밖의 재산의 대여를 중개·주선 또는 대리하는 행위 2. 부동산등의 매매, 그 밖에 거래를 할 목적이거나 그 시세의 변동을 도모할 목적으로 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 부동산등에 관한 허위 정보를 유포하는 행위 3. 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권 보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 자문하는 등 위법한 거래행위를 권유 또는 자문하는 행위 4. 직접 보유하거나 「국세기본법」 제2조제20호에 따른 특수관계인이 보유한 부동산등의 시세를 상승시킬 목적으로 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 해당 부동산등 또는 해당 부동산등의 대통령령으로 정하는 반경 이내에 위치한 인근 부동산등의 매수를 권유하는 행위. 다만, 부동산자문업자가 자문을 행하기 전에 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 해당 부동산등의 소유현황을 성실·정확하게 설명하는 등 대통령령으로 정하는 방식으로 이해상충을 방지할 수 있는 수단을 마련한 경우에는 그러하지 아니하다. ② 국토교통부장관은 부동산자문업의 질서유지 및 부동산자문서비스를 이용하는 자에 대한 보호 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 부동산자문업자에 대하여 영업내용 및 업무방법 등에 관한 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 자료의 제출을 요구받은 자는 정당한 사유가 없으면 그 요구에 따라야 한다.

개정안은 부동산자문업자의 금지행위 및 국토교통부장관이 부동산자문업자에 대하여 자료제출을 요구할 수 있는 권한의 근거를 규정함으로써, 자문과정상 자문소비자의 피해를 야기하는 허위사실 유포 등을 방지하려는 것으로 보임.

개정안의 금지행위는 다음과 같이 「자본시장법」과 「공인중개사법」 등의 금지행위를 절충한 체계로 보임.

< 관계 법률과의 금지행위 등 비교 >

관계 법률		개정안
「자본시장법」 제98조제1항 (불건전 영업행위의 금지)	2. 투자자에게 <u>금전·증권, 그 밖의 재산을 대여하거나 투자자에 대한 제삼자의 금전·증권, 그 밖의 재산의 대여를 중개·주선 또는 대리하는 행위</u>	1. 부동산등의 매입을 위해 부동산자문 서비스를 이용하는 자에게 직접 <u>금전·증권, 그 밖의 재산을 대여하거나 고객에 대한 제3자의 금전·증권, 그 밖의 재산의 대여를 중개·주선 또는 대리하는 행위</u>
「자본시장법」 제178조 (부정거래행위 등의 금지)	② 누구든지 금융투자상품의 <u>매매, 그 밖의 거래를 할 목적이거나 그 시세의 변동을 도모할 목적으로</u> <u>풍문의 유포, 위계(僞計)의 사용, 폭행 또는 협박을 하여서는 아니 된다.</u>	2. 부동산등의 <u>매매, 그 밖에 거래를 할 목적이거나 그 시세의 변동을 도모할 목적으로</u> 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 부동산등에 관한 허위정보를 유포하는 행위
「공인중개사법」 제33조제1항 (금지행위)	7. <u>탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 중개하는 등 부동산 투기를 조장하는 행위</u>	3. <u>탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로</u> <u>소유권 보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를</u> 자문하는 등 위법한 거래행위를 권유 또는 자문하는 행위

관계 법률	개정안
	4. 직접 보유하거나 「국세기본법」 제2조제20호에 따른 특수관계인이 보유한 부동산등의 시세를 상승시킬 목적으로 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 해당 부동산등 또는 해당 부동산등의 대통령령으로 정하는 반경 이내에 위치한 인근 부동산등의 매수를 권유하는 행위. 다만, 부동산자문업자가 자문을 행하기 전에 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 해당 부동산등의 소유현황을 성실·정확하게 설명하는 등 대통령령으로 정하는 방식으로 이해상충을 방지할 수 있는 수단을 마련한 경우에는 그러하지 아니하다.

개정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 안 제22조의10제1항제4호는 부동산자문업자가 직접 보유하거나 특수관계인⁵⁸⁾이 보유하는 부동산등의 시세를 상승시킬 목적으로 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 특정 부동산등의 매수를 권유하는 행위를 금지하여 이해상충 소지를 차단하고자 하는 취지인데,

“부동산등의 시세를 상승시킬 목적으로”는 같은 항 제2호의 “그 시

58) 「국세기본법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

20. “특수관계인”이란 본인과 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 관계에 있는 자를 말한다.

이 경우 이 법 및 세법을 적용할 때 본인도 그 특수관계인의 특수관계인으로 본다.

가. 혈족·인척 등 대통령령으로 정하는 친족관계

나. 임원·사용인 등 대통령령으로 정하는 경제적 연관관계

다. 주주·출자자 등 대통령령으로 정하는 경영지배관계

세의 변동을 도모할 목적으로”와 유사하므로, 유사한 목적을 기준으로 양 조문을 병합하여 정비하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

둘째, 개정안은 국토교통부장관의 자료제출 요구 권한과 관련하여 요구대상을 부동산자문업자로 한정하고 있는데, 「자본시장법」⁵⁹⁾에서 신고대상업체에 대한 관리·감독의 실효성을 위해 관할 세무서장이나 공정거래위원회 위원장에 대해서도 정보 제공 요청 권한을 부여하고 있는 점 등을 참고할 수 있을 것으로 보임.

셋째, 개정안은 “부동산등” 및 “부동산자문서비스”와 같이 현행법 또는 개정안에서 정의되지 않은 용어를 사용하고 있어 이를 정비할 필요가 있고, 안 제22조의10제1항제1호에는 동일한 자에 대해 “부동산자문서비스를 이용하는 자”와 “고객”의 두 가지 표현이 혼용되어 있으므로 이를 통일적으로 정비할 필요가 있음.

59) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」

제101조(유사투자자문업의 신고) ⑨ 금융위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에 대한 신고사항을 직권으로 말소할 수 있다.

1. 유사투자자문업자가 「부가가치세법」 제8조에 따라 관할 세무서장에게 폐업신고를 하거나 관할 세무서장이 사업자등록을 말소한 자

1의2. 「방문판매 등에 관한 법률」 제49조 또는 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제32조에 따른 시정조치를 이행하지 아니한 자

⑩ 금융위원회는 제9항제1호 또는 제1호의2의 말소를 위하여 필요한 경우 관할 세무서장에게 영업자의 폐업 여부에 관한 정보의 제공을 요청하거나 공정거래위원회 위원장에게 시정조치 이행여부에 관한 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장 또는 공정거래위원회 위원장은 「전자정부법」 제39조에 따라 영업자의 폐업 여부 또는 시정조치 이행여부에 관한 정보를 제공한다.

바. 부동산분양대행업 법정화 및 금지행위 등(안 제22조의11부터 제22조의14까지 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의11(부동산분양대행업의 등록 등) ① 부동산분양대행업을 영위하고자 하는 자는 자본금, 시설 등 대통령령으로 정하는 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. ② 부동산분양대행업자가 등록사항을 변경하고자 하는 때에는 국토교통부장관에게 변경등록을 하여야 한다. ③ 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, 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

	<u>형의 집행유예 선고</u>를 받고 그 유예기간 중에 있는 자 5. <u>부동산분양대행업의 등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 자. 이 경우 등록이 취소된 자가 법인인 경우에는 그 등록취소의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다.</u> 6. 제22조의15제3항에 따른 영업정지처분을 받고 제22조의14에 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. 다른 부동산 분양대행법인의 임원 또는 그 분양대행법인이 발행한 주식 총수를 기준으로 소유하는 주식의 수가 가장 많은 자 ④ 제1항에 따른 등록은 대통령령으로 정하는 바에 따라 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 3년 이상의 범위로서 대통령령으로 정하는 기간으로 한다. ⑤ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따라 부동산분양대행업을 등록 또는 변경등록한 자에게 등록증을 발급하고 이를 공고하여야 한다. ⑥ 부동산분양대행업자는 부동산분양대행업무를 하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험을 가입하여야 한다. ⑦ 제1항부터 제5항에 따른 등록·변경등록의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
<u><신 설></u>	제22조의12(부동산분양대행업자에 대한 교육) ① 제22조의11제1항에 따른 등록을 하려는 자는 부동산분양대행서비스를 이용하는 자를 보호하고 부동산분양대행업을 건전하게 수행할 수 있도록 필요한 교육을 받아야 한다. ② 제1항에 따른 교육의 실시기관, 대상 및 내용은 대통령령으로 정하고, 교육의 방법·절차 및 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
<u><신 설></u>	제22조의13(부동산분양대행업자의 금지 행위) ① 부동산분양대행업자

<u><신 설></u>	는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다. 1. 분양대상인 부동산등에 대한 임대차계약의 체결을 알선하는 행위. 다만, 개업공인중개사가 부동산분양대행업을 함께 수행하는 경우에는 그러하지 아니하다. 2. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 분양받도록 유인하는 행위 3. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 분양받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위 4. 상대방이 부동산등에 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 준용한다.
	제22조의14(준용규정) 부동산분양대행업의 폐업 및 실태조사 등에 관하여는 제22조의6 및 제22조의7를 준용한다. 이 경우 “부동산매매업”은 “부동산분양대행업”으로, “부동산매매”는 “부동산분양”으로 본다.

개정안의 부동산분양대행업(이하 “분양대행업”이라 함)이란 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」에 따른 부동산개발업자, 「주택법」에 따른 사업주체, 「건축법」에 따른 건축주를 대신하여 부동산을 분양받기 위해 제출하는 서류의 확인 및 관리 업무, 부동산 공급 계약 체결에 관한 업무 등 공급업무의 일부를 대행하는 것을 영업으로 하는 부동산서비스사업으로,

개정안은 부동산분양대행업을 하고자 하는 자는 자본금, 시설 등을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하도록 하고, 필요한 교육을 이수하도록 하려는 것임.

1) 개정안의 배경

일부 부동산분양대행업자가 투자자·건축주·공인중개사 등과 공모하여 전세사기를 범하거나⁶⁰⁾ 분양실적 제고를 위해 확정되지 않은 사실을 기반으로 허위·과장광고 영업을 하는 등 부동산분양대행업과 관련하여 소비자의 재산권 피해 등이 발생하고 있어, 부동산분양대행업에 대한 관리·감독의 필요성이 제기되고 있음.

현재 부동산분양대행업은 제도화 수준에서 미비하다는 지적이 있음. 주거용·비주거용 건물 등 부동산의 모든 유형을 망라하는 부동산분양대행업의 일반적 정의가 마련되어 있지 않은 상황에서⁶¹⁾ 부동산분양대행업은 「주택법」을 비롯한 개별법의 ‘분양’ 및 ‘대행’ 등의 규정을 통해 일부 규율되고 있으나, 부동산분양대행업의 실태 관리 및 부동산

60) 「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.

61) 「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 분양대행 관련 산업활동”으로 정의함.

분양대행업자에 대한 관리·감독 등과 관련하여 해당 업역을 총괄적으로 규율하는 법·제도는 마련되어 있지 않음.

먼저, 주택에 대한 분양대행 규정이 있는 「주택법」⁶²⁾에 따르면 동법에 따른 사업주체는 주택의 공급업무의 일부를 제3자에게 대행하게 할 수 있으나, 이러한 사업주체는 동법 시행령⁶³⁾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,

62) 「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 등록된 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.

63) 「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)

이러한 30호(30세대) 이상의 주택의 분양과 관련한 공급업무 중 일정한 업무(입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등)에 한하여 주택건설사업자⁶⁴⁾, 건설업자, 정비사업전문관리업자 등 「주택법」 또는 주택의 공급과 관련한 법률에 따라 등록하거나 인·허가를 받은 자로 분양대행자 자격이 제한⁶⁵⁾되고, 상기 분양대행자에 대하여 사업주체⁶⁶⁾가 직접 교육 등 관리·감독 조치를 시행하도록 하는 일부의무가 규정되어 있음.

다음으로, 오피스텔 및 생활숙박시설 등 비주택의 분양에 관한 절차와 방법에 관한 사항을 규정하고 있는 「건축물의 분양에 관한 법률」⁶⁷⁾은

64) 「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)

65) 「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

66) 「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 | | |

분양대행에 대해서는 규정하고 있지 않고, 다만 ‘분양’과 ‘분양사업자’에 대한 정의 및 허가권자에 대한 ‘분양신고’를 규정하고 있는데,

동 법률 제3조의 적용 범위⁶⁸⁾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 따

67) 「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.

68) 「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)

른 노인복지시설 등에 대해서는 적용되지 않아⁶⁹⁾, 비주택 부동산의 분양대행에 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, 30일 이상의 오피스텔생활 숙박시설 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 부동산분양대행업과 부동산분양대행업자에 대한 정의 규정 마련, 부동산분양대행업에 대한 전면적인 등록제 도입 및 부

69) 「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
6. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입하는 업무용 건축물

동산분양대행업자의 의무·금지행위 규정 등⁷⁰⁾을 통해 부동산분양대행업을 법정화하고 적정한 관리·감독 체계를 마련함과 아울러,

「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 부동산분양시장의 건전성이 제고되는 효과가 일부 가능할 것으로 보임.

개정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

2) 부동산분양대행업 등록에 필요한 자본금 등 요건

(안 제22조의11제1항)

안 제22조의11제1항은 자본금·시설 등을 등록 요건으로 규정하고 구체적인 기준은 대통령령에 위임하고 있음.

70) 개정안은 다음과 같이 구성되어 있음.

개 요	조문	
부동산분양대행업 정의	- 정의 (제2조)	
부동산분양대행업의 등록 등	제4장의2 시설	- 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)

이는 적정 자격을 갖춘 부동산분양대행업자의 진입을 허용하고 부동산분양대행업자의 재무건전성 등을 확보하기 위한 취지로 보이나, 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 영업용 자산평가액 6억원) 이상의 자본금이 필요함.

< 「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	

그런데, 부동산분양대행업자는 ① 부동산 공급 과정에서 보조적 역할을 담당한다는 점, ② 개정안에 따라서도 개업공인중개사는 부동산분양대행업 영위 시 자본금 요건이 없다는 점 및 ③ 상당수 부동산분양대행업체가 소규모로 추정된다는 점⁷¹⁾ 등을 고려할 때, 현재 부동산

분양대행을 업으로 하는 영세업자와 진입 희망자에 대한 과도한 제한과 행정·경제적 부담으로 작용하지 않도록 기준이 설정될 필요가 있음.

3) 부동산분양대행업 등록의 결격사유(안 제22조의11제3항)

안 제22조의11제3항은 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 제22조의11제3항
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」, 「주택	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」, 「건축

71) 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.).

법」 또는 「표시·광고의 공정화에 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>제25조제1항 또는 제2항제3호·제4호에 따라 부동산개발업의 등록이 취소(제1호 또는 제2호에 해당하여 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	법」, 「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, 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 집행유예 선고를 받고 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. 제22조의15제3항에 따른 영업정지처분을 받고 제22조의14에 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 총수령 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 제22조의11제3항제1호는 “피한정후견인”을 결격사유로 규정하고 있는데, 피후견인의 행위능력을 제한적으로 인정하는 한정후견제도의 취지 등에 따라 피한정후견인을 결격사유에서 제외한 입법례⁷²⁾ 및 관련 개정안 발의 현황⁷³⁾ 등을 토대로 부동산분양대행업자의 자격요건을 면밀히 검토하여 유지 여부를 검토할 필요가 있다고 보임.

둘째, 안 제22조의11제3항제3호에서는 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 주

72) 「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 연구개발특구진행재단 임원(제53조제1항제1호), 「한·아프리카재단법」 상 한·아프리카재단 임원(제9조제3호) 등(국회사무처, 「법제기준과 실제」(2024) 각주 177, 370쪽)

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

거환경정비법」에 따른 정비사업전문관리업자도 포함되므로 대상 법률을 추가하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보이고,

「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」⁷⁴⁾의 취지 및 직업선택의 자유에 대한 최소 침해의 원칙 등을 고려하여 포함 여부를 결정할 필요가 있다고 보임.

셋째, 안 제22조의11제3항제5호는 부동산분양대행업의 등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 자는 어떠한 사유로도 등록할 수 없도록 규정하고 있으나, 「부동산개발업법」 제6조제5호⁷⁵⁾는 피성년후견인·

74) 「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 분명할 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

75) 「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 제2항제3호·제4호에 따라 부동산개발업의 등록이 취소(제1호 또는 제2호에 대하여 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 경

피한정후견인 또는 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자에 해당하게 되어 등록이 취소된 경우 해당 결격사유가 해소된 경우에는 3년이 지나지 않더라도 등록의 결격사유에서 제외하고 있는 점을 참고하여 행위능력회복자 등에 대한 결격사유를 완화하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

넷째, 결격사유 중 안 제22조의11제3항제8호는 “다른 부동산 분양대행법인의 임원 또는 그 매매법인이 발행한 주식 총수를 기준으로 소유하는 주식의 수가 가장 많은 자”가 대표 또는 임원으로 있는 법인은 부동산분양대행업의 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) 보증보험 가입 의무 부과(안 제22조의11제6항)

안 제22조의11제6항은 부동산분양대행업자의 보증보험 가입 의무를 규정하고 있으며 구체적인 기준은 대통령령에 위임하고 있음.

우 그 사유를 안 날부터 3개월 이내에 그 임원을 바꾸어 선임한 경우에는 그러하지 아니하다.

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 입법례를 고려하여 거래상대방 등에게 재산상의 손해를 입힌 경우 그 손해를 배상할 책임이 있음을 명시하고 보증보험 가입은 그 손해배상책임을 이행하기 위한 것임을 분명히 할 필요가 있을 것으로 보임.

5) 부동산분양대행업자에 대한 교육(안 제22조의12)

안 제22조의12는 부동산분양대행업 등록을 하려는 자에 대해 교육의무를 부여하고 교육의 실시기관 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 위임하도록 규정하고 있는데, 이는 부동산분양대행업자의 전문성과 윤리성을 담보하여 분양대행서비스 이용자를 보호하고 부동산분양대행업 시장질서를 유지하기 위한 것으로 이해됨.

다만, 개정안은 “제22조의11제1항에 따른 등록을 하려는 자”가 교육을 받도록 하고 있어, 교육의무가 부과된 대상이 개업당사자 및 법인의 대표 등에 한정되는 것인지 부동산분양대행업무를 담당하는 모든

임직원을 포괄하는 것인지 불분명한 측면이 있어 보임.

분양대행자 법정교육을 명시한 「주택법」 76)에 따르면, 동법 상 사업주체는 분양대행자에 대한 교육을 실시해야 하며, 여기서 분양대행자의 범위는 「분양대행자 교육에 관한 규정」 77)에 따라 분양대행자 소속 임직원 중 법령에서 정한 분양대행 관련 업무를 수행하는 모든 임직원을 포함함.

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

76) 「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 해당하는 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.

77) 「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

사. 등록취소, 영업정지 및 유사명칭의 사용금지 등(안 제22조의15 및 제22조의16 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제22조의15(등록취소 등) ① 국토교통부장관은 부동산매매업자 및 부동산분양대행업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소할 수 있다. 다만, 제1호 및 제4호부터 제6호에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소하여야 한다. 1. 거짓 또는 부정한 방법으로 제22조의2제1항, 제2항, 제22조의11제1항 또는 제2항에 따른 등록 또는 변경등록을 한 경우 2. 제22조의2제1항 또는 제22조의11제1항에 따른 등록기준을 충족하지 못하게 된 경우 3. 제22조의2제2항 또는 제22조의11제2항에 따른 변경등록을 하지 않고 등록사항을 변경한 경우 4. 부동산매매업자인 법인의 대표 또는 임원이 제22조의4제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우 5. 부동산매매업자가 제22조의4제2항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우 6. 부동산분양대행업자가 제22조의11제3항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우 ② 국토교통부장관은 부동산자문업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 영업소의 폐쇄를 명할 수 있다. 다만, 제1호부터 제3호 및 제5호에 해당하는 경우에는 그 영업소의 폐쇄를 명하여야 한다. 1. 제22조의8제1항 또는 제2항에 따른 신고 또는 변경신고를 하지 아니하고 영업을 한 경우 2. 제3항에 따른 영업정지 명령을 위반하여 계속 영업을 하는 경우 3. 「부가가치세법」 제8조에 따라 관할 세무서장에게 폐업신고를 하거나 관할 세무서장이 사업자등록을 말소한 경우 4. 제22조의8제2항 또는 제22조의10제2항 후단을 위반하여 제30조

	<u>에 따른 과태료를 연속하여 3회 이상 받은 경우</u> <u>5. 제22조의8제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우</u> <u>③ 국토교통부장관은 부동산매매업자, 부동산자문업자 및 부동산분양대행업자(이하 “부동산매매업자등”이라 한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다.</u> <u>1. 제22조의3제2항을 위반하여 부동산매매업자가 개업공인중개사의 알선을 통하지 않고 부동산을 매도하는 경우</u> <u>2. 제22조의3제3항을 위반하여 부동산매매업자가 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호의 감정평가법인등을 통해 발급받은 감정평가서를 매수인에게 교부하지 아니하고 토지의 일부 지분을 처분하는 경우</u> <u>3. 부동산매매업자가 제22조의5제1항 각 호의 행위를 한 경우</u> <u>4. 부동산매매업자가 제22조의7에 따른 보고, 자료의 제출, 조사, 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우</u> <u>5. 부동산자문업자가 제22조의10제1항 각 호의 행위를 한 경우</u> <u>6. 부동산분양대행업자가 제22조의13제1항 각 호의 행위를 한 경우</u> <u>7. 부동산분양대행업자가 제22조의14에 따른 보고, 자료의 제출, 조사, 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우</u> <u>8. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 영업정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우</u> <u>9. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우</u> <u>④ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 등록을 취소하거나 영업소의 폐쇄를 명하는 경우에는 해당 부동산매매업자등의 명칭과 취소·폐쇄명령 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.</u> <u>⑤ 국토교통부장관은 제2항제3호에 따라 폐쇄를 명하기 위하여</u>
--	--

<신 설>	<u>필요한 경우에는 관할 세무서장에게 부동산자문업자의 폐업 여부에 관한 정보제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 「전자정부법」 제39조에 따라 부동산자문업자의 폐업 여부에 관한 정보를 제공하여야 한다.</u> <u>⑥ 제1항부터 제3항까지에 따른 등록취소, 폐쇄명령 및 영업정지에 관한 기준 및 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u> <u>제22조의16(유사명칭의 사용금지) 이 법에 따라 부동산매매업자등으로 등록·신고하지 아니한 자는 부동산매매업자, 부동산자문업자, 부동산분양대행업자 또는 이와 유사한 명칭을 사용하거나 부동산매매업자등으로 오인하게 하는 표시나 광고를 하여서는 아니 된다.</u>
--------------------	---

개정안은 부동산매매업자, 부동산자문업자 및 부동산분양대행업자(이하 “부동산매매업자등”이라 함)에 대해서 일정한 경우 등록취소, 영업소 폐쇄 및 1년 이내의 영업정지 처분을 명할 수 있도록 하고, 부동산매매업자등으로 등록·신고하지 아니한 자에 대한 유사명칭 사용 금지에 대하여 규율함.

개정안은 영업 자격과 행태 기준을 위반한 부적격자의 난립을 방지하고 정확한 영업 현황 관리를 용이하게 한다는 점에서 취지는 긍정적인 것으로 보임.

개정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 안 제22조의15제1항은 부정한 방법으로 (변경)등록을 하거나
결격사유에 해당하게 된 경우 등록을 취소하도록 하고 있고(제1호 및
제4호부터 제6호까지), 등록기준을 충족하지 못하게 되거나 변경등록
을 하지 않고 등록사항을 변경한 경우(제2호 및 제3호)에는 등록을 취
소하거나 취소할 수 있도록 규정하고 있음.

개정안은 결격사유에 해당하게 된 경우 예외 없이 등록을 취소하도
록 규정하고 있으나, 「부동산개발업법」 등의 입법례⁷⁸⁾를 참고하여
일정 사항에 대해서는 보완을 통해 등록자격을 유지할 기회를 주는
방안도 고려해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

둘째, 개정안은 시정명령을 규정하고 있지 않는데 비교적 경미한 사
항에 대해서는 시정기회를 부여하고 해당 명령이 이행되지 않은 경우
영업정지 및 허가취소 등의 단계적 처분이 행해지도록 규정하는 방안
에 대해서도 검토해 볼 필요가 있을 것으로 생각됨.

셋째, 안 제22조의16의 “표시”와 “광고”⁷⁹⁾는 현행법과 개정안에서

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

「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제25조제1항	개정안 제22조의15제1항
· 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 부동산매매업자·자문업자·분양대행업자가 등록의 결격사유에 해당하게 된 경우 등록을 취소하여야 함

별도로 정의되어 있지 않으나, 안 제28조제3항⁸⁰⁾에 따르면 부동산매매업자등으로 오인하게 하는 표시나 광고를 하는 경우 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해지게 되므로 그 의미를 명확하게 할 필요가 있을 것으로 보임.

79) 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 알려거나 제시하는 것을 말한다.

80) 「개정안」

제28조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

③ 제22조의16을 위반하여 부동산매매업자, 부동산자문업자, 부동산분양대행업자 또는 이와 유사한 명칭을 사용하거나 부동산매매업자등으로 오인하게 하는 표시나 광고를 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

아. 보칙, 벌칙 및 과태료(안 제23조 및 제25조부터 제30조까지)

현행	개정안
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.	제23조(자료제출) ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
3. 제10조에 따른 자금지원	3. -----금융지원
4. 실태조사의 실시	4. 제11조에 따른 실태조사-----
5. (생략)	5. (현행과 같음)
제25조(청문) 국토교통부장관은 다음 각 호의 처분을 하려면 청문을 하여야 한다.	제25조(청문) ----- ----- -----.
1. 2. (생략)	1. 2. (현행과 같음)
<신설>	3. 제22조의15에 따른 등록취소, 폐쇄 명령 및 영업정지
제26조(업무의 위임·위탁) ① 국토교통부장관은 이 법에 따른 업무의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방자치단체의 장에게 위임할 수 있다.	제26조(권한 등의 위임·위탁) ① -----권한 또는 업무----- -----.
② (생략)	② (현행과 같음)
제27조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원	제27조(벌칙 적용에서 공무원 의제) ----- -----제127조 및 제129조부터-----

으로 본다.

1. · 2. (생략)

제6장 벌칙

제28조(벌칙) <신설>

<신설>

-----.

1. · 2. (현행과 같음)

제7장 벌칙

제28조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하

나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역
또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제22조의2제1항에 따른 부동산매매
업의 등록을 하지 아니하고 부동산
매매업을 한 법인

2. 제22조의8제1항에 따른 부동산자문
업의 신고를 하지 아니하고 부동산
자문업을 한 자

3. 제22조의11제1항에 따른 부동산분
양대행업의 등록을 하지 아니하고
부동산분양대행업을 한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하
는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만
원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제22조의5제1항제1호를 위반하여
거짓 또는 과장된 사실을 알리거나
속임수를 써서 타인으로 하여금 부
동산등을 매수하도록 유인하는 행위
를 한 부동산매매업자

2. 제22조의5제1항제2호를 위반하여
타인으로 하여금 그릇된 판단을 하
게 하여 부동산등을 매수하도록 유
인할 목적으로 부동산개발에 대한
거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨
리는 행위를 한 부동산매매업자

3. 제22조의10제1항 각 호의 어느 하
나에 해당하는 행위를 한 부동산자

① · ② (생략)

제30조(과태료) <신 설>

4. 제22조의13제1항제2호를 위반하여
거짓 또는 과장된 사실을 알리거나
속임수를 써서 타인으로 하여금 부
동산등을 분양받도록 유인하는 행위
를 한 부동산분양대행업자

③ 제22조의16을 위반하여 부동산매매업자, 부동산자문업자, 부동산분양대행업자 또는 이와 유사한 명칭을 사용하거나 부동산매매업자등으로 오인하게 하는 표시나 광고를 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

④ · ⑤ (현행 제1항 및 제2항과 같음)

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

– 71 –

밖의 부정한 방법으로 변경등록을 한 자

2. 제22조의3제1항 또는 제22조의11제6항을 위반하여 보증보험에 가입하지 아니한 부동산매매업자 또는 부동산분양대행업자

3. 제22조의3제2항을 위반하여 개업공인중개사의 알선을 통하지 아니하고 부동산을 매도한 부동산매매업자

4. 제22조의3제3항을 위반하여 감정평가법인등을 통해 발급받은 감정평가서를 매수인에게 교부하지 아니하고 토지의 일부 지분을 처분한 부동산매매업자

5. 제22조의5제1항제3호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 부동산등을 매수할 것을 강요한 부동산매매업자

6. 제22조의5제1항제4호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 부동산등에 대한 자문을 업으로 한 부동산매매업자

7. 제22조의7제1항을 위반하여 그 업무나 재무관리상태 등에 대하여 고의 또는 중과실로 거짓으로 보고한 부동산매매업자

8. 제22조의8제2항을 위반하여 변경신고를 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 변경신고를 한 자

9. 제22조의11제2항을 위반하여 변경

<신 설>

등록을 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 변경등록을 한 자

10. 제22조의13제1항제1호를 위반하여 임대차계약의 체결을 알선한 자

11. 제22조의13제1항제4호를 위반하여 부동산등을 분양받도록 강요하는 행위를 한 자

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

1. 제22조의6제1항을 위반하여 폐업을 신고하지 아니한 부동산매매업자

2. 제22조의7제1항을 위반하여 소속 공무원의 조사 또는 검사를 거부하거나 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 거짓보고 또는 보고하지 않은 부동산매매업자

3. 제22조의8제2항을 위반하여 거짓으로 변경신고한 자

4. 제22조의9를 위반하여 휴업 등을 신고하지 아니한 자

5. 제22조의10제2항 후단을 위반하여 영업내용 및 업무방법 등에 관한 자료를 제출하지 아니하거나 거짓의 자료를 제출한 자

6. 제22조의14를 위반하여 폐업을 신고하지 아니한 자

7. 제22조의14를 위반하여 업무나 재무관리상태 등에 관한 자료를 제출하지 아니하거나 거짓의 자료를 제

① (생략) ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 부과·징수한다.	<u>출한 자</u> 8. 제22조의14를 위반하여 소속 공무원의 조사 또는 검사를 거부하거나 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 거짓보고 또는 보고하지 않은 자 ③ (현행 제1항과 같음) ④ 제1항부터 제3항까지----- ----- -----.
--	---

개정안은 등록취소 및 영업정지 처분 등에 대한 청문의무를 부여하는 한편, 부동산매매업자, 부동산자문업자 및 부동산분양대행업자가 의무사항 및 금지행위를 위반하는 경우에 부과하는 벌칙 및 과태료에 대하여 규율하고 있으며, 해당 규율의 구체적인 수준은 다음 표와 같음.

<표 3> 개정안 신설 벌칙 및 과태료

구분	매매업자	분양대행업자	자문업자
3년 이하 징역 3천만원 이하 벌금	• 미등록 영업	• 미등록 영업	• 미신고 영업
2년 이하 징역 2천만원 이하 벌금	• 거짓·과장·속임수를 이용한 매수 유인 • ①거짓 정보 유포	• 거짓·과장·속임수를 이용한 매수 유인	• 고객에게 금전 등 대여 • 허위 정보 유포 • 위법한 거래행위 자문 • 이해관계 있는 부동산 매수 권유
1년 이하 징역 1천만원 이하 벌금	등록·신고하지 않은 자가 부동산매매업자 등 유사명칭 사용 또는 표시·광고		

구분	매매업자	분양대행업자	자문업자
3천만원 이하 과태료	• 변경등록 미이행 또는 거짓 변경등록 • 보증보험 미가입 • 공인중개사 알선 없는 부동산 매도 • 감정평가서 교부 없이 토지지분 처분 • 부동산매수 강요 • 부동산자문 겸업 • 실태조사에 대한 거짓 보고 (고의·중과실)	• 변경등록 미이행 또는 거짓 변경등록 • 보증보험 미가입 • 임대차 계약 알선 • 부동산분양 강요 • ③(실태조사에 대한 거짓 보고 (고의·중과실))	• 변경신고 미이행 또는 ②거짓 변경신고
5백만원 이하 과태료	• 폐업신고 미이행 • 실태조사 거부, 거짓 보고, 보고 미이행	• 폐업신고 미이행 • 실태조사 거부, 거짓 보고, 보고 미이행, ④자료 미제출, 거짓 자료 제출	• ②거짓 변경신고 • 휴업 등 미신고 • 국토교통부 자료 제출 요구에 대한 거부 또는 거짓자료 제출

개정안은 다음과 같은 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 개정안은 제22조의13제1항의 부동산분양대행업자의 금지사항 중 제3호⁸¹⁾에 대해서는 벌칙과 과태료 어느 것도 규정하고 있지 않으나, 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수에게 퍼뜨리는 행위는 중대한 시장교란 행위로서, 개정안에서 부동산매매업자에 대한 유사 행위는 벌칙을 규정하고 있고 유사 입법례⁸²⁾도 있다는 점을 참고하여

81) 「개정안」

제22조의13(부동산분양대행업자의 금지행위) ① 부동산분양대행업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

3. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 분양받도록 유인할 목적으로 부동산 개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위

82) 「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

벌칙 등으로 규율할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제30조제1항제8호 및 같은 조 제2항제3호에 따라 부동산자문업자의 ‘거짓 변경신고’에 대해서는 과태료 상한선이 각각 3천만원과 5백만원으로 이중 규정⁸³⁾되어 있으므로, 이를 정비할 필요가 있음.

셋째, 안 제30조제1항제7호는 부동산매매업자가 “제22조의7제1항을 위반하여 업무나 재무관리상태 등에 대하여 고의 또는 중과실로 거짓으로 보고”한 경우 3천만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있는바,

부동산분양대행업의 실태조사 등에 관하여는 부동산매매업의 실태조사 규정을 준용하도록 한 안 제22조의14⁸⁴⁾에 따라 부동산분양대행업자에 대해서도 같은 과태료 규정이 적용되어야 하므로, 해당 조문을 정비하여 이 점을 명확히 할 필요가 있음.

판단을 하게 하여 부동산등을 공급받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨린 자

83) 「개정안」

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

8. 제22조의8제2항을 위반하여 변경신고를 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 변경신고를 한 자

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

3. 제22조의8제2항을 위반하여 거짓으로 변경신고한 자

84) 「개정안」

제22조의7(부동산매매업자의 실태조사 등) ① 국토교통부장관은 부동산매매업자의 등록기준에의 적합여부, 의무 이행 여부, 부동산매매의 적정성 등을 판단하기 위하여 필요한 경우에는 부동산매매업자에게 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 보고할 것을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 등록사업자의 경영실태를 조사하게 하거나 그 시설을 검사하게 할 수 있다.

제22조의14(준용규정) 부동산분양대행업의 폐업 및 실태조사 등에 관하여는 제22조의6 및 제22조의7을 준용한다. 이 경우 “부동산매매업”은 “부동산분양대행업”으로, “부동산매매”는 “부동산분양”으로 본다.

넷째, 안 제30조제2항제2호는 부동산매매업자가 “소속 공무원의 조사 또는 검사를 거부하거나 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 거짓보고 또는 보고하지 않은” 경우 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있는데, 안 제22조의14의 준용규정에 따라 부동산분양대행업자에 대해서도 같은 기준이 적용되도록 하는 안 제30조제2항제7호 및 제8호가 중복적인 내용을 규정하고 있고 문구도 통일되어 있지 않으므로⁸⁵⁾ 이를 통합하여 정비할 필요가 있음.

다섯째, 개정안은 부동산분양대행업자에 대한 교육 의무를 부과하면서도 의무 불이행에 대한 벌칙이나 과태료는 규정하고 있지 않는데, 「주택법」⁸⁶⁾의 입법례 등을 참고하여 해당 의무에 대한 실효성 확보 방안을 마련할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5578

85) 「개정안」

제30조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

2. 제22조의7제1항을 위반하여 소속 공무원의 조사 또는 검사를 거부하거나 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 거짓보고 또는 보고하지 않은 부동산매매업자
7. 제22조의14를 위반하여 업무나 재무관리상태 등에 관한 자료를 제출하지 아니하거나 거짓의 자료를 제출한 자
8. 제22조의14를 위반하여 소속 공무원의 조사 또는 검사를 거부하거나 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 거짓보고 또는 보고하지 않은 자

86) 「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.

참고

부동산서비스산업 실태조사 결과('22년 기준, '24.3 발표)

자료: 국토교통부

▶ **(종사자수)** 부동산서비스산업 평균 종사자는 3명으로 산업 전반이 영세한 수준

구 분	합계	개발업	임대업	관리업	자문업	중개업	감평업	금융업	정보제공업
사업체수 (개)	277,939	41,691	75,159	41,478	6,081	111,516	1,315	412	287
종사자수 (명)	783,210	125,978	157,648	294,834	14,083	170,160	9,681	4,682	6,145
평균종사자수 (명)	3.0	3.0	2.9	7.1	2.3	1.5	7.4	11.4	21.4

▶ **(애로사항)** 종사자들은 관련 규제 등 법·제도적 장애를 가장 큰 애로사항으로 답변

《부동산서비스산업 사업 애로 사항》

