



제417회국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

경제 형벌규정 개선을 위한 건설기계관리법 등 3개 법률의 일부개정에 관한 법률안

검 토 보 고

■ 정부제출 (의안번호 제2202163호)

2024. 8.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 정부제출(제2202163호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유	1
3. 주요내용	1
II . 검토의견	3
1. 총괄 검토	3
2. 법률안별 검토	6
가. 「건설기계관리법」의 개정(안 제1조)	6
나. 「공동주택관리법」의 개정(안 제2조)	9
다. 「공인중개사법」의 개정(안 제3조)	14

I. 정부제출(제2202163호)

1. 제안경위

가. 제 출 자 : 정 부

나. 제 출 일 : 2024. 7. 23.

다. 회 부 일 : 2023. 7. 24.

2. 제안이유

과도한 형벌규정으로 인한 민간 경제활동의 어려움을 경감하기 위하여 국민의 생명·안전 등 중요법익과 관련성이 적은 단순 행정상 의무·명령 위반행위에 대한 형벌을 과태료로 전환하거나, 행정제재로 입법목적 달성이 가능한 경우에는 형사처벌 대상에서 제외하는 등 형벌규정을 합리화하는 내용으로 「건설기계관리법」 등 3개 법률을 개정하려는 것임.

3. 주요내용

가. 「건설기계관리법」의 개정(안 제1조)

정비명령을 이행하지 아니한 자에 대하여 종전에는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하였으나, 앞으로는 등록말소로 입법목적 달성이 가능한 점을 고려하여 형사처벌 대상에서 제외함.

나. 「공동주택관리법」의 개정(안 제2조)

기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 공동주택의 관리행위를 한 자와, 주택관리사 등을 공동주택의 관리사무소장으로 배치하지 아니한 자에 대하여 종전에는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하였으나, 앞으로는 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 함.

다. 「공인중개사법」의 개정(안 제3조)

부동산거래정보망을 설치·운영하는 거래정보사업자가 개업공인중개사로부터 의뢰받은 내용과 다르게 중개대상물의 정보를 공개하거나 개업공인중개사에 따라 정보를 차별적으로 공개한 경우 종전에는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처하도록 하였으나, 앞으로는 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 함.

Ⅱ. 검토의견

1. 총괄 검토

정부는 경제 관련 법률의 형벌규정을 합리화하고 민간 경제활동의 어려움을 경감하기 위하여, 2022년 7월에 「경제 형벌규정 개선 TF」를 출범하여 경제 형벌규정에 대한 개선과제를 도출해 왔음.

「경제 형벌규정 개선 TF」는 2022년부터 2023년까지 세 차례에 걸쳐 개선안을 마련¹⁾하였으며, 이를 토대로 국토교통위원회에는 「경제 형벌규정 개선을 위한 건설기계관리법 등 3개 법률의 일부개정법률안」과 「경제 형벌규정 개선을 위한 도시교통정비 촉진법 등 5개 법률의 일부개정에 관한 법률안」이 제출되었음²⁾.

【 경제 형벌규정 개선 TF 개선과제 유형(예시) 】

- ① **(비범죄화)** 국민의 생명·안전, 범죄와 관련 없는 단순 행정상 의무·명령 위반*에 대한 형벌 → 징역, 벌금형 관련 조항 삭제 또는 과태료 등 행정제재로 전환

* (예시) 서류작성·비치 위반, 과대표시·광고, 행정조사 거부 등
- ② **(합리화)** 필요성이 인정되는 형벌 → 보충성 (先행정제재, 後형벌), 비례성 (위법 행위와 처벌간 균형) 등 원칙에 의거 합리화*

* 형량 완화, 책임의 정도(미수/기수 등)에 따른 형량 차별화 등

1) 「경제 형벌규정 개선 TF」는 2022년 8월에 1차 과제로 14개 법률에 대한 개선안을 마련하여 2023년 1월에 국회에 제출하였고, 2023년 3월에 2차 과제로 41개 법률에 대한 개선안을 마련하여 이를 같은 해 5월에 국회에 제출하였으며, 2023년 10월에 3차과제로 22개 법률에 대한 개선안을 마련하였음. 제22대국회에는 1~3차 과제 대상 법률 중 제21대국회에서 처리된 법률과 일부 준비 중인 법률을 제외하고 61개 법률에 대한 개정안이 제출(2024년 7월말 기준)되어 있음. 1~3차 과제 법률 목록은 첨부자료를 참고.

2) 「물류시설법 일부개정법률안」이 추가로 발의될 예정임.

이 중 「경제 형벌규정 개선을 위한 건설기계관리법 등 3개 법률의 일부개정법률안」은 「건설기계관리법」, 「공동주택관리법」 및 「공인중개사법」에 규정된 일부 행위에 적용되던 경제 형벌을 완화하려는 취지의 제정안임.

【 국토 분야 경제 형벌규정 개선 대상 법률 및 제정안 주요 내용 】

법률	개정 이유	대상	현행	개정내용
건설기계 관리법	정비명령을 불이행한 자와 매매용 건설기계를 운행한 자에 대하여 형벌로 처벌하는 것과 약물에 취한 조종사의 운전해 대해 고용주를 징역형으로 처벌하는 것은 비례성 원칙에서 볼 때 과잉	검사에 불합격한 건설기계 <u>정비명령을 하였으나 이행하지 아니한 소유자</u>	징역: 1년 이하 벌금: 1천만원 이하	행정조치 (등록말소·직권) * 제6조제1항제5호
		<u>매매용 건설기계를 운행하거나 사용한 자</u>		행정제재 전환 (1백만원 이하 과태료)
		음주 및 약물 투여상태로 건설기계를 운전하는 것을 알면서도 <u>말리지 아니하거나 지시한 고용주</u>		양벌 규정 벌금: 1천만원 이하 * 제43조
공동주택 관리법	의무관리대상 공동주택에서 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자나, 주택관리사 등을 배치하지 않은 자에 대하여 형벌로 처벌하는 것은 비례성 원칙에서 볼 때 과잉	의무관리대상 공동주택 자치관리기구를 구성할 때 <u>기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자</u>	벌금: 1천만원 이하	행정제재 전환 (5백만원 이하 과태료)
		의무관리대상 공동주택에서 <u>주택관리사등을 배치하지 아니한 자</u>		
공인 중개사법	거래정보사업자와 공인중개사 간의 정보공개에 관한 사항으로서, 증개의뢰인 등 일반 소비자 피해 우려가 적음	<u>거래정보사업자의 공평한 정보공개의무 위반</u>	징역: 1년 이하 벌금: 1천만원 이하	행정제재 전환 (5백만원 이하 과태료)

제정안과 같이 민간의 경제활동을 제약하는 과도한 형벌 규정을 합리적으로 조정함으로써, 경제 형벌규정을 통해 달성하고자 하는 제재 효과는 유지하면서 민간의 경제활동에 대한 부담을 완화할 수 있을 것으로 보임³⁾.

다만, 행정법규 위반에 대한 구체적인 처벌의 내용은 행정법규 위반이 직접적으로 행정목적과 사회공익을 침해하는 경우인지 또는 간접적으로 행정목적 달성에 장애를 야기할 우려가 있는 의무 위반인지 등을 해당 법규의 입법목적 및 보호법익 등과 함께 고려하여 신중하게 검토할 필요가 있음⁴⁾.

3) 「법제기준과 실제」, 국회사무처 법제실, 2024, pp.804-805

“과태료는 행정법상의 의무위반행위에 대하여 부과되는 제재(행정벌)의 일종으로, 행정벌 중에서도 행정질서벌이자 금전벌에 해당한다. (중략) 형벌의 범죄 억제력을 지나치게 신뢰하여 침해법익이 사소한 범죄행위나 단순한 행정의무 위반에 대해서도 과도한 형벌을 부과함으로써 형사사법기관의 업무부담을 가중하고, 국민을 전과자로 양산하는 문제점을 야기해 왔다. 이에 최근에는 경미한 행정법규 위반사항 등 형벌에 의하지 않고도 의무이행 확보가 가능한 규정은 과태료로 전환하도록 하는 입법적 정비가 이루어지고 있다.”

4) 「법제기준과 실제」, 국회사무처 법제실, 2024, p.812

“대법원은 “행정질서벌과 행정형벌은 다 같이 행정법령에 위반하는 데 대한 제재라는 점에서는 같다 하더라도 행정형벌은 그 행정법규 위반이 직접적으로 행정목적과 사회공익을 침해하는 경우에 과하여지는 것인 데 비하여, 행정질서벌인 과태료는 간접적으로 행정상의 질서에 장애를 줄 위험성이 있을 정도의 단순한 의무태만에 대한 제재로서 과하여지는 것이다”라고 하여 행정질서벌인 과태료의 성격을 밝히고 있다.”

2. 법률안별 검토

가. 「건설기계관리법」의 개정(안 제1조)

현행	개정안
제41조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 3. (생략) 4. 제13조제7항에 따른 정비명령을 이행하지 아니한 자 4의2. ~ 10. (생략) 11. 제25조제1항을 위반하여 매대용 건설기계를 운행하거나 사용한 자 12. ~ 16. (생략) 17. 제27조의2제1항제1호 또는 제2항을 위반하여 술에 취하거나 마약 등 약물을 투여한 상태에서 건설기계를 조종한 자와 그러한 자가 건설기계를 조종하는 것을 알고도 말리지 아니하거나 건설기계를 조종하도록 지시한 고용주 18. · 19. (생략)	제41조(벌칙) ----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) <삭제> 4의2. ~ 10. (현행과 같음) <삭제> 12. ~ 16. (현행과 같음) 17. 제27조의2제1항제1호를 위반하여 술에 취하거나 마약 등 약물을 투여한 상태에서 건설기계를 조종한 자 18. · 19. (현행과 같음)
제44조(과태료) ① (생략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 6. (생략) <신설>	제44조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 6의2. 제25조제1항을 위반하여 매대용 건설기계를 운행하거나 사용한 자

현행	개정안
7.·8. (생략)	7.·8. (현행과 같음)
③·④ (생략)	③·④ (현행과 같음)

안 제1조는 민간의 경제활동을 제약하는 과도한 형벌 규정을 합리적으로 조정하기 위해 「건설기계관리법」 상 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금 부과 대상 중 ① 건설기계의 신규 등록검사, 정기검사 등에서 불합격된 경우 이에 대한 정비명령을 위반한 자에 대해서는 등록의 직권말소⁵⁾로 대체하도록 하고,

② 매매용으로 구입한 건설기계를 매매 전 이를 운행하거나 사용한 자에 대해서는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에서 1백만원 이하의 과태료로 대체하는 한편, ③ 술에 취하거나 마약 등 약물을 투여한 상태에서 건설기계를 조종한 자가 건설기계를 조종하는 것을 알고도 말리지 아니하거나 건설기계를 조종하도록 지시한 고용주에 대해서는 벌칙 부과 대상에서 제외하되, 현행법 제43조⁶⁾에 따른 양벌규정으로

5) 「건설기계관리법」

제6조(등록의 말소 등) ① 시·도지사는 등록된 건설기계가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 소유자의 신청이나 시·도지사의 직권으로 등록을 말소할 수 있다. 다만, 제1호, 제5호, 제8호(제34조의2제2항에 따라 폐기한 경우로 한정한다) 또는 제12호에 해당하는 경우에는 직권으로 등록을 말소하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 제13조제5항부터 제7항까지의 규정에 따른 정기검사 명령, 수시검사 명령 또는 정비 명령에 따르지 아니한 경우

6) 「건설기계관리법」

제43조(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제40조 또는 제41조의 어느 하나에 해당하는 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

처벌(벌금 1천만원)이 가능하도록 하려는 것임.

개정안은 과도한 경제 형벌 남용으로 인한 국민 부담 완화를 위해 필요한 입법 조치로 보이나,

건설기계 조종사가 술에 취하거나 마약 등 약물을 투여한 상태를 알고도 말리지 아니하거나 건설기계를 조종하도록 지시한 고용주에 대해서는 조종을 지시하는 적극성과 고의성이 있으므로,

「형법」 제31조⁷⁾에 따른 ‘교사범’ 또는 같은 법 제32조⁸⁾에 따른 ‘방조범’으로 간주할 수 있는 측면이 있음을 고려해 볼 때, 현행과 같이 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금을 유지하는 방안에 대하여 검토해 볼 필요가 있어 보임.

문 의 처
02)6788-5591

7) 「형법」

제31조(교사범) ① 타인을 교사하여 죄를 범하게 한 자는 죄를 실행한 자와 동일한 형으로 처벌한다.

8) 「형법」

제32조(중범) ① 타인의 범죄를 방조한 자는 중범으로 처벌한다.

② 중범의 형은 정범의 형보다 감경한다.

나. 「공동주택관리법」의 개정(안 제2조)

현행	개정안
제100조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. 제6조제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자 2. 제64조제1항을 위반하여 주택관리사등을 배치하지 아니한 자	<삭 제>
제102조(과태료) ①·② (생략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. (생략) <신 설> 2. ~ 22. (생략) <신 설> 23. ~ 27. (생략) ④ (생략)	제102조(과태료) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 1의2. 제6조제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자 2. ~ 22. (현행과 같음) 22의2. 제64조제1항을 위반하여 주택관리사등을 배치하지 아니한 자 23. ~ 27. (현행과 같음) ④ (현행과 같음)

안 제2조는 「공동주택관리법」 제6조제1항에 따른 기술인력 또는 장비를 갖추지 아니하고 관리행위를 한 자와 같은 법 제64조제1항을 위반하여 주택관리사등을 배치하지 아니한 자에 대한 제재 수단을 현행의 벌칙(1천만원 이하의 벌금)에서 과태료(500만원 이하)로 변경하려는 것임.

「공동주택관리법」 제6조제1항⁹⁾에 따라 의무관리대상 공동주택¹⁰⁾의 입주자대표회의는 대통령령¹¹⁾으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 하고, 같은 법 제64조제1항¹²⁾에 따라 의무관리

9) 「공동주택관리법」

제6조(자치관리) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 제11조제1항에 따른 요구가 있는 날(제2조제1항제2호마목에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환되는 경우에는 제19조제1항제2호에 따른 입주자대표회의의 구성 신고가 수리된 날을 말한다)부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

10) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. (생략)

2. “의무관리대상 공동주택”이란 해당 공동주택을 전문적으로 관리하는 자를 두고 자치 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 등 일정한 의무가 부과되는 공동주택으로서, 다음 각 목 중 어느 하나에 해당하는 공동주택을 말한다.

가. 300세대 이상의 공동주택

나. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택

다. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택

라. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

마. 가목부터 라목까지에 해당하지 아니하는 공동주택 중 입주자등이 대통령령으로 정하는 기준에 따라 동의하여 정하는 공동주택

11) 「공동주택관리법 시행령」

제4조(자치관리기구의 구성 및 운영) ① 법 제6조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비”란 별표 1에 따른 기술인력 및 장비를 말한다.

■ 「공동주택관리법 시행령」 별표 1. 공동주택관리기구의 기술인력 및 장비기준

구 분	기 준
1. 기술인력	다음 각 호의 기술인력, 다만, 관리주체가 입주자대표회의의 동의를 받아 관리업무의 일부를 해당 법령에서 인정하는 전문용역업체에 용역하는 경우에는 해당 기술인력을 갖추지 않을 수 있다. 가. 승강기가 설치된 공동주택인 경우에는 「승강기 안전관리법 시행령」 제28조에 따른 승강기 자체검사자격을 갖추고 있는 사람 1명 이상 나. 해당 공동주택의 건축설비의 종류 및 규모 등에 따라 「전기안전관리법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「도시가스사업법」, 「에너지이용 합리화법」, 「소방기본법」, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」, 및 「대기환경보전법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자
2. 장비	가. 비상용 급수펌프(수중펌프를 말한다) 1대 이상 나. 절연저항계(누전측정기를 말한다) 1대 이상 다. 건축물 안전점검의 보유장비: 망원경, 카메라, 돋보기, 콘크리트 균열 폭 측정기, 5미터 이상용 줄자 및 누수탐지기 각 1대 이상

12) 「공동주택관리법」

제64조(관리사무소장의 업무 등) ① 의무관리대상 공동주택을 관리하는 다음 각 호의 어느 하

대상 공동주택을 관리하는 자는 주택관리사 또는 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하여야 하는데, 이를 위반한 경우 같은 법 제100조에 따라 1천만원 이하의 벌금을 부과하고 있음.

개정안은 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하는 것과 주택관리사 또는 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치하는 것을 국민의 생명·안전 등 중요법익과 관련성이 적은 단순 행정상 의무·명령 위반행위로 판단하고, 이에 대하여는 행정형벌로서의 벌칙이 아닌 행정질서벌인 과태료를 부과하려는 취지로 이해됨.

먼저, 자치관리기구 구성에 대해 살펴보면, 기술인력은 승강기자체검사자격을 갖추고 있는 사람과 「전기안전관리법」, 「고압가스 안전관리법」 등 관계 법령에 따라 갖추어야 할 기준 인원 이상의 기술자를 말하고, 장비 기준은 비상용 급수펌프, 절연저항계, 건축물 안전점검의 보유장비를 각 1대 이상 갖추는 것을 말하는데, 이는 공동주택을 안전하게 관리하는 데 필수적인 요소라 볼 수 있음.

나에 해당하는 자는 주택관리사를 해당 공동주택의 관리사무소장(이하 “관리사무소장”이라 한다)으로 배치하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 세대수 미만의 공동주택에는 주택관리사를 갈음하여 주택관리사보를 해당 공동주택의 관리사무소장으로 배치할 수 있다.

1. 입주자대표회의(자치관리의 경우에 한정한다)
2. 제13조제1항에 따라 관리업무를 인계하기 전의 사업주체
3. 주택관리업자
4. 임대사업자

그리고 공동주택의 관리사무소장은 자치관리기구의 대표자¹³⁾로서 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하기 위하여 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물 안전점검 등의 업무¹⁴⁾를 수행하는데, 「공동주택관리법」에서는 이와 같은 관리사무소장 업무의 중요성을 고려하여 관리사무소장은 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격¹⁵⁾한 주택관리사 또는 주택관리사보가 할 수 있도록 규정하고 있는바, 「공동주택관리법」 제64조제1항을 위반하는 것 또한 공동주택의 안전 관리에 위해를 끼칠 수 있음.

이와 같이, 「공동주택관리법」 제6조제1항 및 제64조제1항은 공동주

13) 「공동주택관리법」

제6조(자치관리) ① 의무관리대상 공동주택의 입주자등이 공동주택을 자치관리할 것을 정한 경우에는 입주자대표회의는 제11조제1항에 따른 요구가 있는 날(제2조제1항제2호마목에 따라 의무관리대상 공동주택으로 전환되는 경우에는 제19조제1항제2호에 따른 입주자대표회의의 구성 신고가 수리된 날을 말한다)부터 6개월 이내에 공동주택의 관리사무소장을 자치관리기구의 대표자로 선임하고, 대통령령으로 정하는 기술인력 및 장비를 갖춘 자치관리기구를 구성하여야 한다.

14) 「공동주택관리법」

제64조(관리사무소장의 업무 등) ② 관리사무소장은 공동주택을 안전하고 효율적으로 관리하여 공동주택의 입주자등의 권익을 보호하기 위하여 다음 각 호의 업무를 집행한다.

1. 입주자대표회의에서 의결하는 다음 각 목의 업무
 - 가. 공동주택의 운영·관리·유지·보수·교체·개량
 - 나. 가목의 업무를 집행하기 위한 관리비·장기수선충당금이나 그 밖의 경비의 청구·수령·지출 및 그 금액을 관리하는 업무
2. 하자의 발견 및 하자보수의 청구, 장기수선계획의 조정, 시설물 안전관리계획의 수립 및 건축물의 안전점검에 관한 업무. 다만, 비용지출을 수반하는 사항에 대하여는 입주자대표회의의 의결을 거쳐야 한다.
3. 관리사무소 업무의 지휘·총괄

15) 「공동주택관리법」

제67조(주택관리사등의 자격) ① 주택관리사보가 되려는 사람은 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 후 시·도지사[「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 경우에는 그 시장을 말한다. 이하 제70조까지에서 같다]로부터 합격증서를 발급받아야 한다.

② 주택관리사는 다음 각 호의 요건을 갖추고 시·도지사로부터 주택관리사 자격증을 발급받은 사람으로 한다.

1. 제1항에 따라 주택관리사보 합격증서를 발급받았을 것
2. 대통령령으로 정하는 주택 관련 실무 경력이 있을 것
- ③ 제2항에 따른 주택관리사 자격증의 발급절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

택의 입주자와 사용자¹⁶⁾에 대한 안전 사항을 규정하고 있고, 이를 위반하는 것은 직접적으로 행정목적과 사회공익을 침해한다고 볼 수 있으므로, 개정안과 같이 행정형벌로서의 벌칙을 단순한 의무태만에 대한 제재로서 과하여지는 행정질서벌인 과태료로 전환하는 것은 신중한 검토가 필요해 보임.

아울러, 과태료로 전환한다고 하더라도 다른 위반사항과의 형평성을 고려하여 과태료 금액 수준을 맞출 필요가 있을 것으로 생각됨¹⁷⁾.

문 의 처
02)6788-5590

16) 「공동주택관리법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. ~ 4. (생략)

5. “입주자”란 공동주택의 소유자 또는 그 소유자를 대리하는 배우자 및 직계존비속(直系尊卑屬)을 말한다.

6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.

17) 「공동주택관리법」

제102조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 5. (생략)

6. 제52조제5항을 위반하여 유사명칭을 사용한 자

제52조(주택관리업의 등록) ⑤ 주택관리업자가 아닌 자는 주택관리업 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

다. 「공인중개사법」의 개정(안 제3조)

현행	개정안
제49조(벌칙) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 7의2. (생략) 8. 제24조제4항의 규정을 위반하여 정보를 공개한 자 9.·10. (생략) ② (생략)	제49조(벌칙) ①----- ----- -----. 1. ~ 7의2. (현행과 같음) <삭제> 9.·10. (현행과 같음) ② (현행과 같음)
제51조(과태료) ① 삭제 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 1의5. (생략) <신설> 1의6. (생략) 2. ~ 5. 삭제 5의2. ~ 9. (생략) ③ (생략) ④ 삭제 ⑤ 제2항 및 제3항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 자가 각각 부과·징수한다. 1. 제2항제1호의2·제1호의3·제1호의5, 제6호부터 제8호까지, 제8호의2 및 제9호의 경우: 국토교통부장관 2. (생략)	제51조(과태료) ② ----- ----- -----. 1. ~ 1의5. (현행과 같음) 1의6. 제24조제4항을 위반하여 정보를 공개한 자 1의7. (현행 제1호의6과 같음) 5의2. ~ 9. (현행과 같음) ③ (현행과 같음) ⑤ ----- ----- -----. 1. -----제1호의5·제1호의6----- ----- 2. (현행과 같음)

현행	개정안
3. 삭제	
4. 제2항제1호·제1호의4·제1호의6, 제3항제1호·제2호·제2호의2, 제3호부터 제5호까지 및 제7호의 경우: 등록관청	4. -----제1호의7- ----- ----- -----

안 제3조는 「공인중개사법」 제24조제4항을 위반하여 정보를 공개한 자에 대한 제재 수단을 현행의 벌칙(1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금)¹⁸⁾에서 과태료(500만원 이하)로 변경하려는 것임.

현행 제24조제4항¹⁹⁾은 부동산거래정보망을 설치·운영하도록 지정을 받은 자(이하 “거래정보사업자”라 함)가 ① 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한정하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, ② 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 ③ 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니되도록 규정하고 있음.

18) 현행법의 동 벌칙조항은 舊 「부동산중개업법」 [법률 제4628호, 1993. 12. 27., 일부개정]의 개정에 따라 1993년 부동산거래정보망의 지정 및 이용 규정이 신설될 때 함께 신설된 조항으로, 신설 당시부터 현재까지 동일한 법정형이 유지되고 있음.

19) 「공인중개사법」

제24조(부동산거래정보망의 지정 및 이용) ① 국토교통부장관은 개업공인중개사 상호간에 부동산매매 등에 관한 정보의 공개와 유통을 촉진하고 공정한 부동산거래질서를 확립하기 위하여 부동산거래정보망을 설치·운영할 자를 지정할 수 있다.

③ 제1항에 따라 지정을 받은 자(이하 “거래정보사업자”라 한다)는 지정받은 날부터 3개월 이내에 부동산거래정보망의 이용 및 정보제공방법 등에 관한 운영규정(이하 “운영규정”이라 한다)을 정하여 국토교통부장관의 승인을 얻어야 한다. 이를 변경하고자 하는 때에도 또한 같다.

④ 거래정보사업자는 개업공인중개사로부터 공개를 의뢰받은 중개대상물의 정보에 한정하여 이를 부동산거래정보망에 공개하여야 하며, 의뢰받은 내용과 다르게 정보를 공개하거나 어떠한 방법으로든지 개업공인중개사에 따라 정보가 차별적으로 공개되도록 하여서는 아니된다.

2024년 7월 말 현재 거래정보사업자로 지정된 자는 한국공인중개사협회가 유일하며 동 거래정보사업자는 부동산거래정보망을 통해 중개대상물의 등록·관리, 공동 중개를 위한 중개대상물 검색 등의 기능을 제공하고 있음.

그런데, 이러한 부동산거래정보망의 운영과 관련된 정보 공개는 거래정보사업자와 개업공인중개사 간에 이루어지는 것으로서 그 자체로 중개의뢰인 등 일반 국민에게 피해를 줄 우려가 있다고 보기에 어려운 측면이 있는 것으로 보임.

개정안은 이와 같이 국민의 생명·안전 등 중요법익과 관련성이 적은 단순 행정상 의무·명령 위반행위에 대하여는 행정형벌로서의 벌칙 대신 행정질서벌인 과태료를 부과함으로써 경제형벌 규정을 정비하려는 취지임.

개정안과 관련하여 국토교통부는 일반 소비자의 피해 우려가 적은 제24조제4항 위반 행위에 대하여 형벌을 부과하는 것은 다소 과도한 측면이 있고 실제 처벌 사례도 없으며, 과태료 부과를 통해서도 행정목적의 달성이 충분히 가능하다는 의견임.

참고로, 현행법 제39조제1항²⁰⁾은 ‘개업공인중개사’가 부동산거래정보

20) 「공인중개사법」

제24조(부동산거래정보망의 지정 및 이용) ⑦개업공인중개사는 부동산거래정보망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하여서는 아니되며, 해당 중개대상물의 거래가 완성된 때에는 지

망에 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하거나 해당 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 해당 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우 6개월의 범위 안에서 업무 정지 처분을 할 수 있도록 규정하고 있으나, 이에 대하여 과태료나 벌칙 등 다른 제재 수단은 도입하고 있지 않음.

문 의 처

02)6788-5578

체 없이 이를 해당 거래정보사업자에게 통보하여야 한다.

제39조(업무의 정지) ① 등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 이 경우 법인인 개업공인중개사에 대하여는 법인 또는 분사무소별로 업무의 정지를 명할 수 있다.

4. 제24조제7항의 규정을 위반하여 중개대상물에 관한 정보를 거짓으로 공개하거나 거래정보사업자에게 공개를 의뢰한 중개대상물의 거래가 완성된 사실을 해당 거래정보사업자에게 통보하지 아니한 경우

첨부 1

1차 경제형벌 개선 과제 14건 (국토교통부 소관 2건)

연번	법률안명	부처	상임위	유형
1	광산피해의 방지 및 복구에 관한 법률	산업부	산자위	과태료 전환 형량조정
2	도시가스사업법			
3	불공정무역행위 조사 및 산업피해구제에 관한 법률			
4	자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률			
5	대규모유통업에서의 거래 공정화에 관한 법률	공정위	정무위	과태료 전환 선행정제재
6	독점규제 및 공정거래에 관한 법률			
7	하도급거래 공정화에 관한 법률			
8	물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률	국토부	국토위	형벌 폐지
9	자동차관리법	국토부	국토위	과태료 전환
10	엽연초생산협동조합법	기재부	기재위	과태료 전환
11	식품위생법	식약처	복지위	형벌 폐지
12	제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법	행안부	행안위	형량 조정
13	화학물질관리법	환경부	환노위	형량 조정
14	환경범죄 등의 단속 및 가중처벌에 관한 법률	환경부	환노위	형량 조정

첨부 2

2차 경제형벌 개선 과제 41건 (국토교통부 소관 6건)

연번	법률안명	부처	상임위	유형
1	관세법	기재부	기재위	과태료 전환
2	물가안정에 관한 법률	기재부	기재위	과태료 전환
3	소프트웨어 진흥법	과기부	과방위	과태료 전환
4	전파법	과기부	과방위	과태료 전환
5	전자어음법	법무부	법사위	과태료 전환
6	온천법	행안부	행안위	과태료 전환
7	자연재해대책법	행안부	행안위	과태료 전환
8	재해경감을 위한 기업의 자율활동 지원에 관한 법률			
9	재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법			
10	소방시설공사업법	소방청	행안위	과태료 전환
11	사행행위 등 규제 및 처벌 특례법	경찰청	행안위	과태료 전환 형량조정
12	관광진흥법	문체부	문체위	과태료 전환 형벌폐지
13	저작권법	문체부	문체위	과태료 전환
14	방위사업법	산업부	국방위	과태료 전환
15	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	산업부	산자중기위	과태료 전환 선행정제재
16	전기공사업법			
17	전기안전관리법			
18	가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률	환경부	환노위	과태료 전환
19	환경범죄 등의 단속 및 가중처벌에 관한 법률	환경부	환노위	형량조절
20	건설기계관리법	국토부	국토위(국토)	과태료 전환 형벌폐지
21	공동주택관리법			
22	공인중개사법			
23	도시교통정비 촉진법	국토부	국토위(교통)	과태료 전환
24	물류정책기본법			
25	항공안전법			

연번	법률안명	부처	상임위	유형
26	국제 항해선박 및 항만시설의 보안에 관한 법률	해수부	농해수위	과태료 전환 형량조정 선행정제재
27	선박안전법			
28	선원법			
29	선주상호보험조합법			
30	수중레저활동의 안전 및 활성화 등에 관한 법률			
31	수산업협동조합의 부실예방 및 구조개선에 관한 법률			
32	해양심층수의 개발 및 관리에 관한 법률	식약처	복지위	과태료전환
33	공중보건 위기대응 의료제품의 개발 촉진 및 긴급 공급을 위한 특별법			
34	실험동물에 관한 법률			
35	의료기기법			
36	식품위생법			
37	공인회계사법	금융위	정무위	과태료 전환 형량조정
38	상호저축은행법			
39	신용협동조합법			
40	독점규제 및 공정거래에 관한 법률	공정위	정무위	과태료 전환 형량조정 형벌폐지
41	방문판매 등에 관한 법률	공정위	정무위	과태료 전환 선행정제재

첨부 3

3차 경제형벌 개선 과제 22건 (국토교통부 소관 2건)

연 번	법 률 안 명	부 처	상 임 위	유 형
1	폐기물관리법	환경부	환노위	과태료 전환
2	대기환경보전법	환경부	환노위	과태료 전환
3	정보통신공사업법	과기정통부	과방위	과태료 전환
4	영화비디오법	문체부	문체위	형량조정
5	사회복지사업법	복지부	복지위	기존 행정제재 등 활용
6	장애인복지법	복지부	복지위	선행정제재-후형벌
7	항만법	해수부	농해수위	선행정제재-후형벌
8	옥외광고물법	행안부	행안위	과태료 전환
9	하천법	환경부, 국토부	환노위	선행정제재- 후형벌
10	자본시장법	금융위	정무위	선행정제재-후형벌/ 과태료 전환
11	자유무역지역법	산업부	산자중기위	과태료 전환
12	마리나항만법	해수부	농해수위	선행정제재- 후형벌
13	항만운송사업법	해수부	농해수위	과태료 전환
14	환경오염피해구제법	환경부	환노위	선행정제재-후형벌
15	물류시설법	국토부	국토위(교통)	과태료 전환
16	교통안전법			과태료 전환
17	뉴스통신법	문체부	문체위	과태료 전환
18	불공정무역조사법	산업부	산자중기위	과태료 전환
19	수산업협동조합법	해수부	농해수위	선행정제재-후형벌
20	해수욕장법	해수부	농해수위	형량조정 선행정제재-후형벌
21	선원법	해수부	농해수위	형량조정
22	채무자회생법	법무부	법사위	과태료 전환