

부동산 거래신고 등에 관한 법률

일부개정법률안(대안)

검 토 보 고

I. 주요내용

- 부동산등의 거래를 유인할 목적으로 거짓 개발정보 등 허위정보를 유포하는 행위를 금지함(안 제23조의2 신설).
- 인터넷을 통해 부동산등의 거래에 관하여 표시·광고를 하는 경우 부동산 소재지·면적·가격 등 필수 정보를 명시하도록 의무화하고 부당한 표시·광고 행위를 금지함(안 제23조의3 신설).
- 직거래 플랫폼 운영사업자가 표시·광고를 게재하는 경우 본인 여부와 부동산등의 소유자와의 관계 등을 확인하고 이를 표시하며, 이용자에게 직거래 시 유의사항 등을 안내하도록 의무를 부여함(안 제23조의4 신설)
- 국토교통부장관이 인터넷을 이용한 부동산등에 대한 표시·광고가 이 법을 준수하는지 모니터링할 수 있도록 하고, 직거래 플랫폼 운영사업자에게 필요한 조치를 요구할 수 있도록 함(안 제23조

의5 신설).

- 신고관청이 제6조제1항에 따른 신고내용조사 업무를 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있도록 근거를 마련함(안 제25조의3제3항 신설).
- 허위정보 유포행위에 대하여 벌칙을 규정하고, 부당한 표시·광고를 한 자 및 확인·안내 의무를 이행하지 아니한 직거래 플랫폼 운영사업자에 대하여는 과태료를 부과할 수 있도록 하며, 과태료 부과 주체에 국토교통부장관을 추가함(안 제26조제5항 신설 및 제28조제2항·제6항).

II. 검토의견

1. 부동산등 표시·광고 시 명시사항 의무화(안 제23조의3 제1항)

개정안은 누구든지 인터넷을 통하여 부동산등(「공인중개사법」 제3조에 따른 중개대상물은 제외한다. 이하 이 장에서 같다)의 거래에 관하여 표시·광고(부동산등의 거래에 관한 사항을 타인에게 널리 알리거나 제시하는 행위)를 하는 경우 해당 부동산의 소재지, 면적, 가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 명시하도록 함.

그러나 개정안은 “부동산등”¹⁾에서 “중개대상물”²⁾을 제외하는 것으로 규정하여 문언상 모순이 발생함. 이에 개정안의 취지를 살려 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물을 표시·광고하는 경우를 제외하도록 규정을 정비하였음.

또한, 개정안 제28조제2항제5호에서는 부당한 표시·광고를 하는 경우 과태료를 부과하고 있는 점을 고려할 때, 과태료 부과요건이 불명확해질 우려가 있으므로 표시·광고에 대한 구체적 사항을 대통령령으로 위임하여 규정하도록 수정하였음.

[안 제23조의3제1항에 대한 수정의견]

-
- 1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
 1. “부동산”이란 토지 또는 건축물을 말한다.
 2. “부동산등”이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다.
 - 2) 「공인중개사법」 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

하는 표시·광고 등의 부당한 표시·광고”를 금지하고 위반시 500만원의 과태료를 부과하도록 하고 있음.

그러나 부동산등이 존재함에도 실제로 거래할 의사 없이 표시·광고하는 경우를 처벌하는 구성요건은, 개인의 ‘내심의 의사’에 따라 처벌 여부가 결정된다는 점에서 문제가 있음. 이는 헌법상 양심의자유³⁾, 죄형법정주의 원칙⁴⁾에 위배될 우려가 있음.

따라서, 부당한 표시·광고의 범위에서 “부동산등이 존재하지만 실제로 거래할 의사가 없는 부동산등에 대한 표시·광고”를 삭제하는 수정의견을 마련하였음.

[안 제23조의3제2항에 대한 수정의견]

현 행	개 정 안	수 정 의 견
<신 설>	제23조의3(부당한 표시·광고 금지 등) ① (생략) ② 누구든지 부동산등에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다. 1. 부동산등이 존재하지 않아서 실제로 거래할 수 없는 부동산	제23조의3(부당한 표시·광고 금지 등) ① (생략) ② ----- ----- ----- ----- ----- 1.(개정안과 동일)

3) 「헌법」 제19조 모든 국민은 양심의 자유를 가진다.

4) 제13조 ①모든 국민은 행위시의 법률에 의하여 범죄를 구성하지 아니하는 행위로 소추되지 아니하며, 동일한 범죄에 대하여 거듭 처벌받지 아니한다.

	<u>등에 대한 표시·광고</u> <u>2. 부동산등이 존재하</u> <u>지만 실제로 거래할</u> <u>의사가 없는 부동산</u> <u>등에 대한 표시·광</u> <u>고</u> <u>3. (생략)</u> <u>4. (생략)</u>	<u><삭제></u> <u>2. (개정안 제3호와 동일)</u> <u>3. (개정안 제4호와 동일)</u>
--	--	---

그 밖에 개정안의 체계·자구에 대하여 검토한 결과, 경미한 자구 수정
외에는 별다른 문제점이 없는 것으로 보았음(주서본 참조).

(수석전문위원 심정희)