



제428회국회(임시회)
제2차 정무위원회

전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

〈부동산 직거래 시 통신판매중개의뢰자의 본인 여부 및
부동산 소유권 등 확인절차 의무화〉

■ 최은석의원 대표발의(의안번호 제2209146호)

2025. 8.

정 무 위 원 회

전문위원 이 선 주

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3

I. 제안경위

- (1) 제 안 자 : 최은석의원 등 15인
- (2) 제 안 일 : 2025. 3. 20.
- (3) 회 부 일 : 2025. 3. 21.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 통신판매중개자 등이 통신판매중개의뢰자로부터 의뢰를 받을 때 그 의뢰자의 본인 확인 등을 의무로 규정하고 있지 않음.

최근 온라인플랫폼에서의 개인간 부동산 거래가 증가하며 피해를 입는 개인의 사례가 늘고 있는 실정이고, 이에 따라 최근 국토교통부가 소비자 피해 예방을 위하여 플랫폼 운영사업자, 광고게시자의 준수 사항 등을 담은 운영 가이드(부동산 직거래플랫폼 운영 가이드)를 배포한 바 있음. 운영 가이드에서는 플랫폼 운영사업자로 하여금 신분을 속인 광고게시자에 대한 자체 신고시스템을 구축하도록 하고 광고게시자와 부동산소유자 간 관계 등의 안내를 통하여 합법적인 소유권을 확인할 수 있도록 제시하고 있으나, 강제성이 없는 권고에만 머물고 있어 실효성을 높여야 한다는 비판이 있음.

이에 통신판매중개자를 통한 부동산 직거래 등의 경우에 통신판매중개자는 이를 의뢰하는 자에 대하여 본인 여부를 확인하고 부동산

소유권 등을 확인할 수 있는 정보를 제공하도록 의무화함으로써 부당한 피해자 발생을 방지하려는 것임(안 제20조 및 제20조의2).

Ⅲ. 검토의견

- 개정안은 통신판매중개자에게 부동산과 같은 특정 재화를 거래할 때 통신판매중개의뢰자의 본인 여부를 확인하도록 하고, 소유권과 같은 정보를 소비자 등에게 제공하도록 하려는 것임(안 제20조 제4항 신설 및 제20조의2제2항).

현행	개정안
제20조(통신판매중개자의 의무와 책임) ① ~ ③ (생략) <u><신설></u>	제20조(통신판매중개자의 의무와 책임) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 통신판매중개의 거래횟수 등이 대통령령으로 정하는 기준에 해당하는 통신판매중개자는 통신판매중개의뢰자가 사이버물을 통하여 부동산을 포함한 특정한 재화등에 대한 판매중개를 의뢰하는 경우에 통신판매중개의뢰자의 본인 여부를 확인하여야 하고, 통신판매중개의뢰자와 판매하려는 재화등의 소유자 간의 관계 등의 정보를 소비자 또는 거래의 당사자들에게 제공하여야 한다. 이 경우 특정한 재화등의 범위, 제공하여야 하는 정보 등에 대한 구체적인 내용과 방법 등은 대통령령으로 정한다.</u>
제20조의2(통신판매중개자 및 통	제20조의2(통신판매중개자 및 통

현행	개정안
신판매중개의뢰자의 책임) ① (생략) ② 통신판매중개자는 제20조제2항에 따라 소비자에게 정보 또는 정보를 열람할 수 있는 방법을 제공하지 아니하거나 제공한 정보가 사실과 달라 소비자에게 발생한 재산상 손해에 대하여 통신판매중개의뢰자와 연대하여 배상할 책임을 진다. 다만, 소비자에게 피해가 가지 아니하도록 상당한 주의를 기울인 경우에는 그러하지 아니하다. <신설> <신설> ③ · ④ (생략)	신판매중개의뢰자의 책임) ① (현행과 같음) ② -----다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. 제20조제2항에 따라 소비자에게 정보 또는 정보를 열람할 수 있는 방법을 제공하지 아니하거나 제공한 정보가 사실과 다른 경우 2. 제20조제4항에 따라 통신판매중개의뢰자의 본인 여부를 확인하지 아니한 경우 또는 소비자나 거래의 당사자들에게 정보를 제공하지 아니하거나 제공한 정보가 사실과 다른 경우 ③ · ④ (현행과 같음)

□ 일반적으로 토지, 주택 등 부동산은 「공인중개사법」에 따른 개업 공인중개사를 통하여 거래하는 경우가 많음.

○ 중개의뢰인이 개업공인중개사에게 지급하는 중개보수의 한도는 「공인중개사법」, 「공인중개사법 시행규칙」에서 규정하고 있는데, 주택 매매 기준의 중개보수 상한요율은 거래금액이 2억원 이상 9억원 미만이면 0.4%, 9억원 이상 12억원 미만이면 0.5%, 12억원 이상 15억원 미만이면 0.6%, 15억원 이상이면 0.7%임¹⁾.

○ 공인중개사를 통하지 않고 부동산 거래를 하게 되면, 이러한 중개 수수료 부담을 줄일 수 있다는 점에서 최근 부동산 직거래플랫폼을 이용한 직거래가 늘어나고 있음²⁾.

□ 그런데, 부동산 직거래가 증가할수록 그 과정에서 법적, 절차적 하자가 발생할 위험이 있고, 무엇보다 허위매물로 인한 소비자의 피해 발생이 우려되는 상황임³⁾.

○ 현행 「공인중개사법」은 개업공인중개사가 아닌 자가 중개대상물에 대한 표시·광고를 하지 못하도록 하고, 개업공인중개사가 거짓, 과장 등 부당한 표시·광고를 하지 못하도록 규정하고 있으나, 무자격자가 집주인인 것처럼 광고하거나 개업공인중개사가

1) 예를 들어 거래금액이 10억원인 주택을 매매할 경우, 부동산 중개수수료로 약 500만원의 중개수수료를 부담하게 됨.

2) 「수수료 600만원 아껴야」 부동산 직거래 3년새 220배 ‘폭증’ (세계일보, 2025. 2. 26.)

3) 「어떻게 해, 전화 안 받아」...돈 아끼려다 당했다, 부동산 직거래 사기 쑈 (매일경제, 2025. 4. 23.)

세입자인 것처럼 광고하는 등 부동산 직거래플랫폼에서의 허위
광고 사례가 발생하고 있음.

- 실제로 국토교통부가 직거래플랫폼에 게시된 부동산 광고 500건을
표본 조사한 결과에 따르면, 104건(20.8%)이 「공인중개사법」
위반 의심 광고로 적발되었음⁴⁾.

○ 이에 국토교통부는 ‘부동산 직거래플랫폼 운영 가이드’를 마련하여
올해 2월 배포한 바 있으나⁵⁾, 권고사항에 불과해 실효성에 한계가
있다는 지적이 있음⁶⁾.

○ 이에 개정안은 부동산과 같은 특정 재화의 거래에서 통신판매중
개자에게 ① 통신판매중개의뢰자 본인 여부를 확인하고 통신판매
중개의뢰자와 판매하려는 재화 등의 소유자 간의 관계 등의 정
보를 소비자 또는 거래의 당사자들에게 제공하도록 하며, ② 이
를 이행하지 않거나 제공한 정보가 사실과 달라 소비자 등에게
재산상 손해가 발생한 경우 통신판매중개의뢰자와 연대하여 배

4) 「당근마켓 등 부동산 직거래플랫폼에 운영 가이드 배포 및 권고」(국토교통부 보도자료, 2025. 2. 13.)
- 직거래플랫폼인 당근마켓·복덕방·번개장터·중고나라 등에 게시된 광고를 대상으로 2024년 11월부터 4
주간 실시(11.11.~12.6.)하였고, 「공인중개사법」 위반 의심 광고로 적발된 104건 중 94건
(90.4%)은 광고 주체 위반, 10건(9.6%)은 명시의무 위반임.

(광고 주체 위반: 직거래를 가장한 무자격자의 불법 중개대상물 광고, 명시의무 위반: 개업공인중개
사의 필수 사항 미기재)

5) 「당근마켓 등 부동산 직거래플랫폼에 운영 가이드 배포 및 권고」(국토교통부 보도자료, 2025. 2. 13.)
- 국토교통부는 부동산 직거래플랫폼(당근마켓), 모니터링 기관(한국부동산원, 한국인터넷광고재단) 등과
간담회를 통해 소비자 피해 방지 방안을 논의하고, 부동산 직거래플랫폼 운영 가이드를 마련함.
- 플랫폼 운영사업자의 준수사항으로 광고게시자와 부동산 소유자 간의 관계, 매물 등록 시 필수 기재
정보, 부동산 거래 시 플랫폼 이용자(광고게시자, 소비자)가 준수 및 유의해야 할 사항에 대하여 안내
하여야 함.

6) 「늘어나는 중고거래앱 부동산 사기...예방책은 ‘글쎄」(KBS, 2025. 6. 20.)

상황 책임을 지도록 규정함.

- 개정안에 따른 경우, 통신판매중개자의 책임이 강화되어 부동산 직거래 시 허위매물로 인하여 소비자에게 피해가 발생하는 것을 예방하는데 기여할 것으로 보임.

- 다만, 개정안에 따르면 통신판매중개자는 통신판매중개의뢰자의 본인 여부 확인 및 소유권 등의 정보 제공 의무가 있고, 이를 이행하지 않거나 제공한 정보가 사실과 다른 경우에는 통신판매중개의뢰자와 연대하여 배상할 책임을 지게 되므로 관련 정보의 진위 확인이 필요할 것으로 보이는데, 통신판매중개자에게 수많은 중개대상 상품을 일일이 직접 확인하여 판매하도록 하는 일반적인 주의의무를 부여하기는 어려운 측면이 있음을 고려하여 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

- 개정안의 내용을 수용하는 경우에는 입법방식에 대한 검토가 필요할 것으로 보임.

- 현행법은 재화의 구분 없이 전자상거래 및 통신판매에서의 소비자 보호를 위하여 신원 및 거래조건에 대한 정보의 제공, 재화 등의 공급, 청약 철회의 방법 등과 같은 일반적인 사항을 규정하고 있고, 특정 재화에 대해 별도로 규율하는 규정을 두지 않고 있음을 감안할 필요가 있음.

- 「생활화학제품 및 살생물제의 안전관리에 관한 법률」, 「어린이제품 안전 특별법」, 「전기용품 및 생활용품 안전관리법」 등의 개별법에서는 직접적으로 통신판매중개자에게 금지 또는 조치 의무를 규정하고 있는 점도 고려할 필요가 있을 것으로 보임⁷⁾.

□ 이와 관련하여 공정거래위원회는 부동산 등 특정 재화의 거래와 관련한 확인 필요 정보, 제공 방법 등에 대해서는 소관 부처에서 소관 법령의 제·개정을 통해 구체화하는 것이 바람직하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5114

7) 개별법에서 통신판매중개자의 금지 또는 조치 의무를 규정한 입법례는 p.9의 참고자료 참조

【참고자료】 개별법에서 통신판매중개자의 금지 또는 조치 의무를 규정한 입법례

「대기환경보전법」

제57조의2(배출가스 관련 부품의 탈거 등 금지) ② 누구든지 제1항에 따른 자동차 및 건설기계의 배출가스 관련 부품의 기능이나 성능을 저하시키는 제품에 대하여 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 수입하거나 판매하는 행위
2. 판매의 목적으로 진열·보관 또는 저장하는 행위
3. 판매를 중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 해당 제품을 발견하는 즉시 삭제하고, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 한 경우는 제외한다)하는 행위
4. 구매를 대행하는 행위

「생활화학제품 및 살생물제의 안전관리에 관한 법률」

제35조(판매 등의 금지) ② 안전확인대상생활화학제품, 살생물제품 또는 살생물처리제품의 판매를 중개하거나 구매를 대행하는 자는 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 제품의 판매를 중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 해당 제품을 발견하는 즉시 삭제하고, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 한 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 구매를 대행하여서는 아니 된다.

「승강기 안전관리법」

제14조(부품안전인증의 표시 등) ④ 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 인터넷을 통하여 승강기안전부품을 판매·대여·판매중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 부품안전인증표시등이 없는 승강기안전부품을 즉시 삭제하고, 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 부품안전인증표시등의 정보를 입력하도록 하며, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우는 제외한다)·구매대행 또는 수입대행을 하는 경우에는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 부품안전인증 관련 정보를 소비자가 알 수 있도록 그 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

제20조(승강기안전인증의 표시 등) ④ 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 인터넷을 통하여 승강기를 판매·대여·판매중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 승강기안전인증표시등이 없는 승강기를 즉시 삭제하고, 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 승강기안전인증표시등의 정보를 입력하도록 하며, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우는 제외한다)·구매대행 또는 수입대행을 하는 경우에는 행정안전부령으로 정하는 바에 따라 승강기안전인증 관련 정보를 소비자가 알 수 있도록 그 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

「어린이제품 안전 특별법」

제30조(중개 및 구매·수입대행의 금지) 어린이제품 판매중개업자 및 구매·수입대행업자는 안전인증, 안전확인 및 공급자적합성확인(이하 이 조에서 “안전인증등”이라 한다)의 표시가 없는 안전관리대상어린이제품의 판매를 중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 안전인증등의 표시가 없는 제품을 즉시 삭제하고 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 안전인증등의 정보를 입력하도록 하는 한편, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 구매 또는 수입을 대행하여서는 아니 된다.

「전기용품 및 생활용품 안전관리법」

제9조(안전인증의 표시 등) ④ 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 인터넷을 통하여 안전인증대상제품을 판매·대여·판매중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 안전인증표시등의 표시가 없는 제품을 즉시 삭제하고 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 안전인증표시등의 정보를 입력하도록 하는 한편, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우는 제외한다) 또는 수입대행을 하는 경우에는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 안전인증 관련 정보를 소비자가 알 수 있도록 해당 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

제10조(안전인증표시등이 없는 안전인증대상제품의 판매·사용 등의 금지) ② 안전인증대상제품의 판매중개업자·구매대행업자 및 수입대행업자는 안전인증표시등이 없는 안전인증대상제품의 판매를 중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 안전인증표시등의 표시가 없는 제품을 즉시 삭제하고 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 안전인증표시등의 정보를 입력하도록 하는 한편, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우는 제외한다)하거나 구매 또는 수입을 대행해서는 아니 된다.

제18조(안전확인대상제품의 표시) ④ 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 인터넷을 통하여 안전확인대상제품을 판매·대여·판매중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 안전확인표시등의 표시가 없는 제품을 즉시 삭제하고 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 안전확인표시등의 정보를 입력하도록 하는 한편, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우는 제외한다) 또는 수입대행을 하는 경우에는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 안전확인 관련 정보를 소비자가 알 수 있도록 해당 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

제19조(안전확인표시등이 없는 안전확인대상제품의 판매·사용 등의 금지) ② 안전확인대상제품의 판매중개업자·구매대행업자 및 수입대행업자는 안전확인표시등이 없는 안전확인대상제품의 판매를 중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법

물」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 안전확인표시 등의 표시가 없는 제품을 즉시 삭제하고 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 안전확인표시등의 정보를 입력하도록 하는 한편, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우는 제외한다)하거나 구매 또는 수입을 대행해서는 아니 된다.

제25조(공급자적합성확인대상제품의 표시) ④ 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 인터넷을 통하여 공급자적합성확인대상제품을 판매·대여·판매중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 공급자적합성확인표시등의 표시가 없는 제품을 즉시 삭제하고 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 공급자적합성확인표시등의 정보를 입력하도록 하는 한편, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우는 제외한다) 또는 수입대행을 하는 경우에는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 공급자적합성확인 관련 정보를 소비자가 알 수 있도록 해당 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다.

제26조(공급자적합성확인표시등이 없는 공급자적합성확인대상제품의 판매·사용 등의 금지) ② 공급자적합성확인대상제품의 판매중개업자 및 수입대행업자는 공급자적합성확인표시등이 없는 공급자적합성확인대상제품의 판매를 중개(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 공급자적합성확인표시등의 표시가 없는 제품을 즉시 삭제하고 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 공급자적합성확인표시등의 정보를 입력하도록 하는 한편, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우는 제외한다)하거나 수입을 대행해서는 아니 된다.

제34조의4(안전성검사대상전기용품의 안전성검사표시 등) ④ 제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 인터넷을 통하여 안전성검사대상전기용품을 판매·대여·판매중개하는 경우에는 산업통상자원부령으로 정하는 바에 따라 안전성검사 관련 정보를 소비자가 알 수 있도록 해당 인터넷 홈페이지에 게시하여야 한다. 다만, 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 안전성검사표시등이 없는 안전성검사대상전기용품을 즉시 삭제하고 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 안전성검사표시등의 정보를 입력하도록 하는 한편, 소비자가 이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우에는 그러하지 아니하다.

제34조의5(안전성검사표시등이 없는 안전성검사대상전기용품의 판매·사용 등의 금지) ② 안전성검사대상전기용품의 판매중개업자는 안전성검사표시등이 없는 안전성검사대상전기용품의 판매를 중개하여서는 아니 된다. 다만, 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자가 자신이 운영하는 사이버몰에서 발견된 안전성검사표시등이 없는 안전성검사대상전기용품을 즉시 삭제하고 통신판매중개의뢰자가 상품등록 시 안전성검사표시등의 정보를 입력하도록 하는 한편, 소비자가

이러한 정보를 확인할 수 있도록 기술적 조치를 취한 경우에는 그러하지 아니하다.

「환경기술 및 환경산업 지원법」

제22조(환경표지 등의 사용) ③ 환경부장관은 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 사이버몰에서 통신판매중개되는 재료 및 제품의 환경표지등에 관한 표시 또는 광고가 사실과 다른 것이 확인되면 이를 해당 통신판매중개자(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따른 통신판매중개자를 말한다. 이하 같다)에게 통보하여야 하며, 통보를 받은 통신판매중개자는 사실과 다른 표시 또는 광고를 수정 또는 삭제하는 등의 조치를 하여야 한다.