



부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률안(2)

부동산감독원의 설치 등에 관한 법률안

부동산감독원의 설치 및 운영에 관한 법률안

검 토 보 고

< 부동산감독원 설치 >

- 김현정의원 대표발의(의안번호 제2216699호)
- 황운하의원 대표발의(의안번호 제2216838호)
- 진성준의원 대표발의(의안번호 제2217627호)
- 윤종오의원 대표발의(의안번호 제2218884호)

2026. 8.

정 무 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I. 김현정의원안 제안경위 등	5
II. 황운하의원안 제안경위 등	8
III. 진성준의원안 제안경위 등	12
IV. 윤종오의원안 제안경위 등	14
V. 검토의견	17
1. 제정안의 주요내용 및 구성체계	17
2.. 입법 필요성	21
3. 법률안의 주요 용어	26
가. ‘부동산불법(범죄)행위’	26
나. ‘부동산감독관계기관’	38
4. 부동산감독원의 운영원칙 및 조직	41
가. 목적 및 운영원칙 등	41
나. 조직 형태 및 구성	45
5. 부동산감독원의 업무 및 심의기구	58
가. 업무	58

나. 심의기구	76
6. 부동산불법행위 등의 신고	86
가. 부동산불법행위 등의 신고	86
나. 신고센터의 설치	92
7. 부동산불법행위 등에 대한 조사	94
가. 조사의 개시 요건	94
나. 부동산감독관계기관과의 업무 중복 방지	99
다. 조사의 방법	104
라. 조사를 위한 자료제공 요청	115
마. 조사 결과에 따른 후속 조치 등	136
8. 부동산감독관계기관 간 자료 공유	140
9. 보칙 및 벌칙 등	145
가. 비밀 유지 및 조사권 남용금지 등	145
나. 벌칙 적용 시 공무원 의제	150
다. 형벌	154
라. 과태료	157

I. 김현정의원안 제안경위 등

1. 제안경위

가. 제 안 자 : 김현정의원 등 47인

나. 제 안 일 : 2026. 2. 10.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 11.

2. 제안이유 및 주요내용

제안이유

부동산시장은 이른바 ‘부동산 불패’라는 인식 아래, 그간 각종 불공정·불법행위 및 투기행위의 만연으로 인해 부동산 가격이 과도하게 상승하고, 국민의 주거안정이 심각하게 저해되는 등 그 폐해가 심화되고 있는 상황임.

그런데 부동산 불법행위는 하나의 부동산 거래에 다양한 법률 위반 사항이 혼재하는 데 반해 부동산감독 관계기관의 권한과 가용한 정보는 기관별로 상이하고 제한적임에 따라 그 단속·적발이 쉽지 않은 실정임. 따라서 현행 부동산시장 관리·감독체계의 구조적인 한계를 극복하고 불법행위에 대한 단속·적발·제재 등 대응 역량을 강화하기 위해서는 계약·과세·등기·금융자료 등에 대한 교차 검증과 관계기관 간 사무 조정을 통한 조사·수사의 중복 및 공백 방지가 필수

적으로 요구됨.

이에 국무총리 소속으로 부동산 불법행위 사무에 관한 컨트롤타워로서 ‘부동산감독원’을 설치하여 관계기관 간 조사·수사업무를 기획·총괄·조정하도록 하고, 필요한 경우 직접 조사·수사를 수행하도록 함으로써 부동산시장의 투명성 확보 및 거래질서 확립을 통해 국민의 주거안정과 주거수준 향상을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 부동산 관련 불법행위를 근절하고 건전한 부동산시장 질서를 확립하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원을 설치함(안 제3조).

나. 감독원은 부동산과 관련한 각종 불법행위에 대한 직접 조사, 부동산감독 관계기관 간 조사·수사 또는 제재 등 업무에 관한 기획·총괄 및 조정 등 기능을 수행함(안 제4조).

다. 감독원은 관계기관으로부터 통보받거나 신고센터에 접수 또는 부동산감독협의회가 결정하는 경우 부동산불법행위 혐의자 등에 대하여 조사를 실시함(안 제5조제1항).

라. 감독원의 조사방법으로 출석·진술·보고·서류 및 물건 제출 요구, 현장조사와 서류영치를 규정함(안 제5조제2항).

마. 감독원은 국가기관 등에 부동산거래신고, 금융, 과세, 행정자료 등을 요구할 수 있고 이를 조사에 활용할 수 있음(안 제6조).

바. 부동산불법행위에 대한 통보, 이첩, 처리결과 회신, 정보공유, 합동

조사 등 부동산감독관계기관 간 협조 방안을 마련함(안 제7조).

사. 부동산감독관계기관 간 조사·수사 중복 방지 및 협력 강화를 위하여 국무총리 소속으로 관계기관 및 민간전문가가 참여하는 심의·의결 기구로 부동산감독협의회를 둠(안 제8조).

아. 부동산불법행위 신고의 접수·처리 등에 관한 업무를 수행하기 위하여 부동산불법행위 신고센터를 설치·운영함(안 제9조).

자. 감독원의 직원이나 직원이었던 자 및 협의회 위원이거나 위원이었던 사람의 비밀누설 금지 및 조사업무를 수행하는 감독원 직원의 조사권 남용 금지 의무를 규정함(안 제10조 및 제11조).

차. 부동산불법행위 조사 대상자들의 협조 의무를 간접 강제하기 위하여 금전적 제재수단인 과태료를 부과 근거를 마련함(안 제14조).

II. 황운하의원안 제안경위 등

1. 제안경위

가. 제 안 자 : 황운하의원 등 14인

나. 제 안 일 : 2026. 2. 12.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 13.

2. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현행 부동산시장 질서 확립을 위한 대응체계는 국토교통부를 중심으로 운영되며, 이상거래 모니터링·신고 접수와 함께 지자체의 현장 조사 및 특별사법경찰 수사, 경찰 수사, 국세청·금융당국 점검 등이 연계되는 방식으로 이루어지고 있음.

그러나 이러한 대응 체계는 일시적 단속과 사후 제재에 치중되어 있어, 법인·다주택자·부동산투자회사 등을 중심으로 한 조직적 투기, 허위·가공 거래를 통한 시세 왜곡 등 지능화·고도화된 투기 행위에 체계적으로 대응하기 어려워 실수요와 무관한 투기 수요가 반복적으로 시장에 유입되면서 가격 변동성이 확대되고, 부동산이 거주 기반이 아닌 투기의 수단으로 기능하는 상황이 방치되고있다는 지적이 있음.

이에 부동산시장 전반에 대한 관리·감독 기능을 전담하는 “부동산

감독원”의 설치·운영 근거를 마련하여, 부동산시장에 대한 전문적인
검사·감독과 시정·제재를 체계화함으로써 투기 억제와 부동산시장
안정, 나아가 국민의 주거 안정을 도모하려는 것임.

주요내용

가. 부동산감독원을 설치하여 부동산시장의 안정을 도모하고 국민의
주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바
지함을 이 법의 목적으로 함(안 제1조).

나. 부동산감독원은 그 업무를 수행할 때 공정성을 유지하고 투명성을
확보하며 부동산 거래당사자의 자율성을 해치지 아니하도록 노력하
여야 함(안 제2조).

다. 부동산시장에 대한 관리와 부동산 관련기관 및 시장참여자에 대한
검사·감독 업무 등을 수행하기 위하여 국무총리 산하기관으로 부
동산감독원을 둠(안 제3조).

라. 부동산감독원의 주된 사무소는 세종시에 두고, 부동산감독원의 정
관에는 목적, 명칭 등이 포함되어야 하며, 부동산감독원은 대통령령
으로 정하는 바에 따라登記하여야 함(안 제4조부터 제6조까지).

마. 부동산감독원에 원장 1명, 감사 1명 및 부원장 1명을 두고, 부동산감독
원의 원장 및 감사는 국무총리의 제청으로 대통령이 임명함(안 제8조).

바. 부동산감독원은 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사,
「소득세법」 제64조에 따른 부동산매매업자, 정보통신망 또는 전자

적 시스템을 이용하여 부동산의 매매·임대차 거래에 관한 정보를 제공하거나 거래를 알선·중개를 지원하는 것을 영업으로 하는 자 등의 업무 및 재산상황에 대한 감독, 부동산 투기에 관한 조사 및 부동산 관련 법률 위반행위에 대한 수사 등을 그 업무로 수행함(안 제17조).

사. 부동산감독위원회는 부동산감독원의 검사·조사·수사 및 제재 등 주요 사항을 심의·의결하기 위하여 두며, 위원회에 부의할 안건의 범위와 심의·의결 절차, 긴급한 사안에 대한 서면의결 등 운영에 필요한 사항을 규정하고, 위원의 정치운동을 금지하며 이해관계가 있는 경우 제척·회피하도록 하고, 위원회의 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 사무처를 둘 수 있도록 함(안 제19조부터 제22조까지).

아. 부동산감독원은 법령 위반행위를 인지하거나 신고를 받은 경우 조사 여부 및 처리 결과를 결정하고 그 사유를 서면으로 통지하도록 하며, 조사를 위하여 출석요구, 자료제출 요구 및 현장출입 조사를 할 수 있도록 하고 조사 과정에서 진술조서 및 조사조서를 작성·보관하도록 하는 한편, 조사 대상자에게 의견제출 기회를 부여하고 조사 기간 및 시간의 원칙을 정하여 조사권 남용을 방지하도록 함. 또한 조사 대상자는 변호인의 조력을 받을 수 있도록 하고, 조사 결과 범죄 혐의가 인정되는 경우에는 고발하거나 수사를 요청할 수 있도록 함(안 제25조부터 제30조까지).

자. 원장은 업무 수행에 필요하다고 인정할 때에는 보고, 자료제출 등을 요구할 수 있고, 부동산투자회사 등의 임직원이 이 법 또는 이 법에 따른 규정·명령 또는 지시를 위반하는 등의 경우에는 그 기

관의 장에게 이를 시정명령, 징계요구, 영업정지의 건의 등을 할 수 있음(안 제31조부터 제22조까지).

차. 부동산감독원의 회계연도는 정부의 회계연도에 따르고, 예산과 결산은 국무총리의 승인을 받아야 함(안 제33조).

카. 원장은 국무총리가 요구하는 부동산감독 등에 필요한 자료를 제출하여야 하고, 국무총리는 이 법의 시행을 위해 필요한 경우 관계 행정기관 등에게 조사 의뢰 등을 할 수 있음(안 제37조 및 제38조).

타. 국토교통부장관, 한국부동산원장 및 지방자치단체의 장은 소관 업무 수행 과정에서 부동산 관련 법령 위반행위 또는 부동산시장 질서를 현저히 해칠 우려가 있는 행위를 인지한 경우 지체 없이 그 사실을 부동산감독원에 신고하도록 하여, 관계기관 간 정보 공유와 신속한 감독·조사가 이루어질 수 있도록 함(안 제39조).

파. 부동산감독원의 조사·검사 과정에서 자료 제출 요구에 따르지 아니하거나 거짓 자료를 제출하는 등 법에서 정한 의무를 위반한 자에 대하여 과태료를 부과하도록 하고, 부동산감독원의 임직원이 그 직무와 관련하여 범죄를 범한 경우에는 「형법」 등 벌칙 적용에 있어 공무원으로 의제하도록 함(안 제41조 및 제42조).

하. 부동산감독원의 업무와 관련하여 법령 위반행위 등에 대한 정보를 제공한 자에 대하여 신분보장 및 불이익 조치를 금지하는 등 보호·지원할 수 있도록 하고, 부동산시장 질서 확립에 기여한 공이 현저한 자에 대하여는 포상 또는 포상 추천을 할 수 있도록 함(안 제46조 및 제47조).

Ⅲ. 진성준의원안 제안경위 등

1. 제안경위

가. 제 안 자 : 진성준의원 등 11인

나. 제 안 일 : 2026. 3. 19.

다. 회 부 일 : 2026. 3. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

제안이유

현재 우리나라 금융시장은 「자본시장법」에 따라 FIU와 금융감독원 등 전문 감독조직을 중심으로 불공정행위와 시장 교란행위를 효과적으로 차단·규율하고 있음. 그러나 부동산 시장은 국민경제에 미치는 영향이 막대한 데 비해, 이에 상응하는 법적·제도적 감독체계가 미비한 실정임.

이로 인해 각종 시장 교란행위와 불공정거래를 효과적으로 근절하지 못하고 있으며, 그 결과 부동산 시장의 공정성과 투명성이 심각하게 훼손되고 있음.

부동산 시장을 왜곡하는 불공정행위와 교란행위를 근절하는 것은 국가의 기본적 책무로서, 이를 위해 부동산 시장 관리체계를 근본적으로 개편하여 시장 질서를 바로 세우는 것이 시급함.

이에 국무총리 소속으로 부동산감독원을 설치하여 부동산시장에서 발생하는 범죄행위에 대한 조사·수사 업무를 총괄 및 조정하도록 함으로써 부동산시장의 안정과 국민의 주거 안정에 기여하려는 것임.

주요내용

가. 부동산범죄행위에 대한 조사 및 감독에 관한 업무를 수행하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원을 설치함(안 제3조).

나. 부동산범죄행위에 대한 신고가 있거나 부동산감독협의회에서 조사가 필요하다고 심의·의결한 경우에 부동산감독원이 부동산범죄행위에 대한 조사를 할 수 있도록 함(안 제6조).

다. 부동산감독원장은 부동산범죄행위에 대한 조사를 효과적으로 수행하기 위하여 국가기관, 지방자치단체, 공공기관의 장에게 필요한 자료의 제공을 요청할 수 있도록 함(안 제7조).

라. 부동산감독원 및 부동산감독관계기관 간의 업무를 효율적으로 조정·지원하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독협의회를 두도록 함(안 제9조).

마. 부동산감독원장은 부동산범죄행위에 대한 신고를 접수·처리하기 위하여 부동산 범죄행위 신고센터를 설치·운영할 수 있도록 함(안 제10조).

바. 부동산범죄행위에 대한 조사업무를 수행하는 부동산감독원의 직원이 필요한 최소한의 범위에서 조사하고, 다른 목적 등을 위하여 조사권을 남용할 수 없도록 조사권 남용 금지 의무를 규정함(안 제12조).

IV. 윤중오의원안 제안경위 등

1. 제안경위

가. 제 안 자 : 윤중오의원 등 10인

나. 제 안 일 : 2026. 5. 7.

다. 회 부 일 : 2026. 5. 8.

2. 제안이유 및 주요내용

제안이유

부동산시장은 국민의 주거생활에 큰 영향을 미치므로 거래의 공정성과 투명성이 확보되어야 함. 그러나 부동산시장에서는 투기적 거래, 시세조작, 허위신고, 편법증여 및 차명거래, 불법중개, 개발정보를 이용한 불공정행위 등 다양한 시장교란 불법행위가 되풀이되고 있음.

이와 같은 불법행위는 여러 영역에 걸쳐 조직적이고 복합적으로 이루어지는 경우가 많음. 그러나 부동산거래를 감독하는 각 관계기관의 대응은 개별적이고 분산적이어서 나날이 고도화되고 지능화되는 부동산 관련 불법행위에 효과적으로 대응하지 못한다는 지적이 있음.

이에 부동산시장을 감독하는 각 관계기관의 조사·수사 및 제재 업무를 총괄하고 부동산 불법행위를 직접 수사할 수 있는 부동산감독원을 국무총리 소속으로 설치하여 각종 부동산 불법행위를 근절하고 부

동산 투기를 억제하고자 함.

주요내용

가. 부동산감독원을 설치하여 부동산시장 질서를 교란하는 불법행위를 근절하여 부동산투기를 억제하고 부동산시장의 안정과 국민의 주거 안정을 도모하는 것을 이 법의 목적으로 함(안 제1조).

나. 부동산 관련 불법행위를 근절하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원을 설치하며, 원장은 국회의 인사청문을 거쳐 대통령이 임명함(안 제3조).

다. 부동산감독원은 부동산 거래 관련 신고에 대한 조사, 부동산 관련 법률 위반 행위 중 부동산감독위원회가 이 법의 목적 실현을 위하여 필요하다고 인정한 사건에 대한 조사 및 수사, 부동산 관련 법률 위반 행위에 대한 조사 등을 담당하는 부동산감독관계기관의 업무에 대한 기획·총괄 및 조정 등의 업무를 수행함(안 제4조).

라. 부동산불법행위 조사 대상과 조사 방법, 조사 절차 등을 규정함(안 제5조).

마. 부동산감독원은 업무를 위하여 필요한 자료를 부동산감독위원회의 심의를 거쳐 국가기관과 금융회사, 신용정보집중기관에 필요한 최소한으로 요청할 수 있도록 하고, 제공받은 자료를 제출받은 날부터 1년이 지나면 지체 없이 파기하여야 함(안 제6조).

바. 부동산감독관계기관에서 관련 업무를 담당하는 공무원은 직무 수행 중 알게 된 부동산불법행위를 부동산감독원에 통보하여야 하고,

원장은 부동산불법행위에 대해 다른 부동산감독관계기관에 이첩하거나 고발하거나 통보할 수 있고, 해당 부동산감독관계기관은 그 처리 결과를 원장에게 회신하여야 함(안 제7조)

사. 감독원의 업무 중 조사 또는 수사의 개시, 관계기관 이첩 등 주요 사항에 대한 심의·의결을 거쳐야 하며, 부동산감독위원회는 위원장 1명을 포함한 9명의 위원으로 구성하되 위원장은 국회의 인사청문을 거쳐야 함(안 제8조 및 제9조).

아. 부동산감독원의 직원과 부동산감독위원회의 위원회였던 사람 등의 비밀누설 금지 의무 및 조사권 남용 금지 의무를 규정함(안 제11조 및 제12조).

자. 부동산감독원의 부동산불법행위 조사를 위한 출석 및 진술 또는 보고 요구, 현장조사 등에 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 진술하거나 보고한 자 등에 대한 과태료를 규정함(안 제15조).

V. 검토의견

1. 제정안의 주요내용 및 구성체계

- 김현정·진성준·윤종오의원안은 ① 국무총리 소속으로 부동산감독원(이하 “감독원”이라 함)을 설치하여 부동산불법행위 등을 조사하도록 하고 ② 조사를 위해 필요한 경우 조사대상자 관련 공공정보, 금융거래정보 및 신용정보를 감독원이 확보할 수 있게 하며, ③ 국토교통부, 경찰청, 지방자치단체 등 부동산 감독기관(이하 “부동산감독관계기관”이라 함)의 업무를 감독원이 기획·총괄·조정할 수 있게 하려는 것임.
- 황운하의원안의 경우에는 ① 무자본 특수법인 형태로 감독원을 설치해, ② 시장질서 교란행위에 대한 조사뿐만 아니라 ③ 부동산투자회사·부동산과다보유법인 등의 업무 및 재산 상황도 검사할 수 있도록 하려는 것으로, 감독원의 조직 구성에 관한 사항은 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융감독원 설치의 예와 대체로 유사함.
- 한편, 감독원 소속 공무원이 사법경찰관 직무를 수행할 수 있게 하는 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 일부개정법률안」¹⁾이 연계 발의되어 법제사법위원회에 회부된 상태인 바, 해당 법률안의 처리 결과에 따라 감독원은 조사 권한 외에 부동산불법행위 등에 대한 수사 권한도 확보할 수 있는 구조임.

1) 의안번호 제2216701호 김현정의원안 / 의안번호 제2216835호 황운하의원안 / 의안번호 제2218883호 윤종오의원안 / 진성준의원안은 연계 발의 법률안이 없으나, 제정안 조문 상 감독원의 수사 기능을 전제하고 있음

<부동산감독원의 기관형태 및 업무>

구분	김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
기관 형태	국무총리 소속 행정기관 (원장: 고위공무원)		국무총리 소속 행정기관 (원장: 인사청문 거쳐 임명)	무자본 특수법인
주요 업무	-			부동산투자회사, 부동산과다보유법인 등의 업무 및 재산 감독
	-		대통령령으로 정하는 부동산거래 신고에 대한 조사	부동산거래에 대한 조사
	36개 법률상 부동산불법행위 조사 (과태료 처분대상, 형법상 범죄 포함)	18개 법률상 부동산범죄행위 조사	부동산 관련 법률 위반 사항 중 대통령령으로 정하는 위반행위 조사	부동산 시장질서교란행위 등에 대한 조사
	부동산감독관계기관의 조사·수사에 대한 기획·총괄·조정			-
	* 연계 발의된 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 일 부개정법률안」의 처리 결과에 따라 수사 권한 확보 가능		부동산 관련 법률 위반행위 수사	
심의 기구	부동산감독협의회(국무총리 소속)		부동산감독위원회(감독원 소속)	
	감독원·부동산감독관계기관의 조사·수사 기획·총괄에 관한 사항, 감독원과 부동산감독관계기관 업무 조정, 정보제공 요구 심의 등		조사·수사의 개시, 사건 이첩, 처리결과 고발 및 통보	조사·수사의 개시, 조사·수사의 결과, 제재 등
자료 요구	조사대상자의 금융정보까지 확보 가능 (금융기관 정보제공 의무 ○)		금융정보 제공요구 가능 (금융기관 정보제공 의무규정 ×)	포괄적 규정
자료 공유	부동산감독관계기관 간 자료 공유 가능			-

□ 제정안의 구성체계는 아래와 같음.

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
제1조(목적) 제2조(운영원칙) 제3조(부동산감독 원의 설치)	제1조(목적) 제2조(운영원칙) 제3조(부동산감독원 의 설치)	제1조(목적) 제2조(공정성 유지) 제3조(부동산감독원)	제1조(목적) 제2조(공정성 유지) 제3조(부동산감독원) 제4조(사무소) 제5조(정관) 제6조(등기) 제7조(유사명칭의 사용 금지) 제8조(원장 등의 임명) 제9조(직무) 제10조(대표권의 제한) 제11조(원장 등의 해임) 제12조(의원면직의 제한) 제13조(직원의 임면) 제14조(겸직의 제한) 제16조(대리인의 선임) 제23조(조직에 관한 규정) 제24조(규칙의 제정) 제33조(회계 등) 제34조(재원) 제35조(차입) 제36조(국유재산의 무상 대부 등)
제4조(업무)	제4조(업무)	제4조(업무)	제17조(업무)
제5조(부동산불법 행위 조사)	제6조(부동산범죄 행위의 조사 등)	제5조(부동산불 법행위 조사)	제25조(위반행위의 인지·신고 등) 제26조(위반행위의 조사 등) 제27조(조사시간 및 조사기간) 제28조(위반행위조사 및 심의 시 조력 을 받을 권리) 제30조(고발 및 수사요청) 제31조(시정명령 및 징계요구) 제32조(영업정지 등) 제37조(자료제출 및 검사결과 보고 등)

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
제6조(자료제공의 요구 등)	제7조(자료제공의 요청)	제6조(자료 제공의 요청 등)	제38조(관계 기관 등의 협조) 제39조(관계 기관 등의 신고의무)
제7조(부동산감독관계기관 간 협조) 제9조(신고센터의 설치 등)	제5조(부동산범죄행위의 신고) 제8조(부동산감독관계기관 간 협조) 제10조(신고센터)	제7조(부동산감독관계기관 간 협조)	
제8조(부동산감독협의회 설치·운영 등)	제9조(부동산감독협의회)	제8조(부동산감독위원회 설치 및 구성) 제9조(부동산감독위원회의 심의·의결) 제10조(위원의 제척·기피·회피)	제18조(부동산감독위원회) 제19조(부동산감독위원회의 심사) 제20조(위원의 정치운동 금지) 제21조(위원의 제척·기피·회피) 제22조(사무처의 설치)
제10조(비밀누설 금지 등)	제11조(비밀누설 금지 등)	제11조(비밀누설 금지 등)	제15조(청렴 및 비밀유지 의무)
제11조(조사권남용 금지)	제12조(조사권남용 금지)	제12조(조사권 남용금지)	제29조(조사권의 남용금지)
-	-	-	제43조(행정심판) 제44조(권한의 위탁) 제45조(파견공무원) 제46조(정보제공자의 보호) 제47조(포상금 등)
제12조(벌칙)	제13조(벌칙)	제14조(벌칙)	제40조(벌칙)
제13조(벌칙 적용에서 공무원 의제)	제14조(벌칙 적용에서 공무원 의제)	제13조(벌칙 적용에서 공무원 의제)	제42조(벌칙 적용에서 공무원 의제)
제14조(과태료)	제15조(과태료)	제15조(과태료)	제41조(과태료)

2. 입법 필요성

- 부동산 분야 감독은 「공인중개사법」, 「농지법」, 「도시개발법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 각종 조세 관련 법률 등 다양한 법률에 규정되어 있고, 부동산감독관계기관은 각자 소관 법률의 권한 범위에서 부동산 감독 업무를 수행하고 있음.
- 부동산시장의 불법행위는 부동산 가격을 상승시켜 국민의 주거안정을 저해하는 등 그 폐해가 크고, 한 건의 부동산거래에서 계약·등기·세금·금융 등과 관련된 다양한 불법행위²⁾가 복합적으로 발생할 수 있으나, 현재 부동산감독관계기관의 권한과 가용 정보는 기관별로 상이해 각 소관 사항에 국한된 단편적 대응에 그쳐, 단속·적발에 한계가 있다는 지적이 있음.
- 정부는 이에 대응하기 위해 2025년 11월 국무조정실·국토교통부·행정안전부·금융위원회·국세청·경찰청, 한국부동산원 및 금융감독원 소속 직원으로 구성된 ‘부동산 감독 추진단’³⁾을 국무총리 소속으로 출범시키고, 이를 지원할 ‘부동산 불법행위 대응 협의회’⁴⁾도 설치하였음.

2) 다운 계약의 경우, ① 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」을 위반한 거짓신고(국토교통부·지방자치단체), ② 거래당사자의 양도세(국세청) 및 취득세(지방자치단체) 탈루, ③ 「공인중개사법」 위반(국토교통부) 등 복합적 발생

3) 「부동산 감독 추진단의 설치 및 운영에 관한 규정(국무총리 훈령)」 제2조(설치 및 기능) ① 부동산 거래 등과 관련된 각종 법령 위반행위(이하 “부동산 불법행위”라 한다) 대응 업무를 효율적으로 수행하기 위해 국무총리 소속으로 부동산 감독 추진단(이하 “추진단”이라 한다)을 둔다.

② 추진단은 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 부동산 불법행위에 대한 조사 또는 수사와 관련된 관계 중앙행정기관 간 업무 협의·조정 등 (이하 생략)

4) 「부동산 감독 추진단의 설치 및 운영에 관한 규정(국무총리 훈령)」 제4조(부동산 불법행위 대응 협의회의 설치 등) ① 추진단의 업무를 효율적으로 지원·조정하기 위해 추진단에 부동산 불법행위 대응 협의회(이하 “협의회”라 한다)를 둔다.

그러나 ‘부동산 감독 추진단’은 행정조사 및 수사 권한이 없어, 출범 이후에도 부동산불법행위의 조사·수사는 여전히 각 부처 소관에 따라 개별적으로 이루어져, 부동산불법행위에 대한 체계적인 대응이 쉽지 않다는 의견이 있음.

□ 한편, 국무조정실에 따르면, 국토교통부의 조사는 부동산거래 신고내용 조사⁵⁾에 중점을 두고 있어, 전세 사기, 기획부동산 등 다양한 부동산불법행위에 효과적으로 대응하기 어렵고, 현행 행정조사는 당사자 소명 자료에 의존하고 있어 진위 확인이 필수적임에도 법률상 개인정보 및 과세정보⁶⁾ 보호의무 등으로 인해 관계기관의 협조를 얻기 어려우며,

③ 협의회의 위원장은 단장으로 하며, 위원은 다음 각 호의 사람으로 한다.

1. 재정경제부, 법무부, 행정안전부, 국토교통부, 국무조정실, 금융위원회, 인사혁신처, 국세청 및 경찰청의 고위공무원단에 속하는 공무원으로서 부동산 불법행위 대응 업무를 담당하는 사람 중 소속 기관의 장이 지명하는 사람 각 1명
 2. 제1호에 따른 사람 외에 협의회의 위원장이 부동산 불법행위 대응을 위해 필요하다고 인정하는 관계 중앙행정기관의 고위공무원단에 속하는 공무원, 관계 지방자치단체의 실장급·국장급 공무원 및 관계 기관의 부기관장
- 5) 국토교통부의 부동산거래 신고조사 절차 (자료: 국무조정실 제공자료 일부 편집)
- 부동산거래 신고내용 중 이상가격, 위법 의심거래 조사를 위해 한국부동산원에 모니터링시스템 구축
 - **(부동산원)** 이상가격 및 위법 의심거래 발견 시 자체조사 건과 지방자치단체 이관 건 구분
 - **(부동산원-국토부)** 이상거래를 조사해 불법행위로 의심되면 국토부 통보 → 국토부 추가 조사 후 관계기관 통보
 - **(지방자치단체)** 이상거래 조사 후 불법행위 확인되면 직접 행정처분 또는 수사기관에 고발 조치
 - **(관계기관)** 고발 또는 통보받은 경우, 자체조사 등을 통해 불법행위가 있으면 행정처분 등 조치

< 2025년 기준 국토교통부 부동산거래 신고 상시모니터링 현황 >

모니터링 (건수)	신고내용조사 대상선정					
	조사주체	소계	허위신고의심	단순이상	자금조달의심	기타*
147,827	국토부	16,873	632	-	15,439	802
	지자체	78,261	28,568	189	48,660	844
	합계	95,134	29,200	189	64,099	1,646

* 미성년자, 기획부동산 의심, 외국인 고가거래 등 전수조사를 위한 추가 선정분

< 2025년 기준 국토교통부의 관계기관 통보 건수 >

구분	지자체	국세청	금융위 등	경찰청	기타	합계
통보건수	4,692	4,108	703	297	95	9,895

- 6) 「국세기본법」 제81조의13(비밀 유지) ① 세무공무원은 납세자가 세법에서 정한 납세의무를 이행하기 위하여 제출한 자료나 국세의 부과·징수를 위하여 업무상 취득한 자료 등(이하 “과세정보”라 한다)을 타인에게 제공 또는 누설하거나 목적 외의 용도로 사용해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사용 목적에 맞는 범위에서 납세자의 과세정보를 제공할 수 있다.

1. 국가행정기관, 지방자치단체 등이 법률에서 정하는 조세, 과징금의 부과·징수 등을 위하여 사용할 목적으로 과세정보를 요구하는 경우

부동산불법행위 관련 행정처분의 대부분을 기초지방자치단체가 담당하고 있으나 인력 부족 등으로 적정한 조사가 이루어지기 쉽지 않은 상황임.

□ 국무조정실은 부동산불법행위 대응역량 강화를 위해 ① 조사권과 수사권을 모두 갖춘 기관이 있어야 하고, ② 이 기관이 조사대상자의 계약·등기·세금·금융 관련 각종 자료를 교차 검증할 수 있어야 하며, ③ 부동산감독관계기관 간 업무 조정도 필요하다는 의견임.

□ 제정안들은 ① 부동산 공급·거래·사용·등기·세금·금융 등 관련 불법행위 전반을 조사·수사하는 감독원을 국무총리 소속(또는 무자본특수법인)으로 신설하고, ② 감독원이 조사대상자의 금융거래정보·신용정보 등에 용이하게 접근할 수 있게 하며, ③ 부동산감독협의회(또는 부동산감독위원회)를 통해 각 기관의 조사·수사 대상을 조정하는 등의 내용으로, 부동산불법행위에 대한 정부의 대응역량 강화에 기여할 수 있을 것으로 기대됨.

□ 다만, ① 강력한 행정조사 권한으로 인한 개인정보자기결정권⁷⁾ 등 기본권 제한 우려, ② 기관 간 업무 중복으로 인한 비효율 발생 가능성,

2. 국가기관이 조세징수이나 조세법 소추(訴追)를 위하여 과세정보를 요구하는 경우

3. 법원의 제출명령 또는 법관이 발부한 영장에 의하여 과세정보를 요구하는 경우 (이하 생략)

7) 헌법재판소는 99헌마513 결정(2005.5.26.)에서 헌법 제10조 일반적 인격권과 제17조의 사생활 자유를 주요 근거로 개인정보자기결정권을 헌법에 명시되지 않은 독자적 기본권으로 인정함.

「대한민국헌법」 제10조 모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가진다. 국가는 개인이 가지는 불가침의 기본적 인권을 확인하고 이를 보장할 의무를 진다.

제17조 모든 국민은 사생활의 비밀과 자유를 침해받지 아니한다.

③ 기존 부동산감독관계기관의 자율성·책임성 약화 가능성, ④ 상설 조직 운영에 따른 지속적 재정 부담 등의 부작용도 있을 수 있는 바, 감독원 신설이 부동산시장 안정 등 입법목적 달성에 실질적으로 기여할 수 있는지, 조직 신설에 따른 편익이 기본권 제한 등 부작용을 감수할 만한 수준인지 등에 대해 충분한 논의가 필요할 것으로 보임.

□ 참고로, 제21대 국회에서는 부동산감독기구 신설을 위한 총 4개 법률안이 발의되어 국토교통위원회에 회부되었으나, 논의 없이 제21대 국회의 임기 만료로 폐기되었음.

<제21대 국회 법률안 발의 현황>

법률안	감독기구	주요기능
부동산감독원의 설치 등에 관한 법률안 (제2105471호, 양경숙의원안)	무자본 특수법인 (국토교통부 소관)	- 부동산투자회사 등의 업무 및 재산상황 검사 - 부동산거래 조사 - 부동산불법행위 수사
부동산거래 및 부동산서비스산업에 관한 법률안 (제2105077호, 진성준의원안)	국토교통부 소속 부동산거래분석원	- 부동산 거래신고 내용 조사 - 부동산 거래정보의 관리·분석 및 제공 - 관계 행정기관에 대한 자료제공 요청 - 신고내용 조사를 위해 필요한 경우, 금융거래정보 및 개인신용정보 확보 가능
부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안 (제2109679호, 조웅천의원안)		
부동산감독위원회의 설치 및 운영에 관한 법률안 (제2109376호, 소병훈의원안)	부동산거래감독위원회(중앙행정기관)	- 부동산시장 관라·감독 및 감시 - 부동산 거래정보 관리·조사 및 제공 - 관계 행정기관에 대한 자료제공 요청 - 업무수행을 위해, 금융거래정보 및 개인신용정보 확보 가능

□ 국회예산정책처⁸⁾는 부동산감독원을 현행 국무조정실 소속 조세심판원 수준(정원 122명)으로 신설할 경우, 인건비, 기본경비, 사업비, 청사임차비용을 포함해, 2027년부터 2031년까지 5년간 총 904억 5,100만원(연평균 180억 9,000만원)의 추가 재정소요가 발생할 것으로 추계함.

□ 이하에서는 조문별로 세부내용을 살펴보도록 하겠음.

8) 「부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률안」(의안번호 제2216699호, 김현정의원안) 비용추계서, 예산정책처

3. 법률안의 주요 용어

가. ‘부동산불법(범죄)행위’

□ 제정안들은 ‘부동산불법 행위’ 또는 ‘부동산범죄 행위’를 정의하고, 이에 대한 조사를 감독원의 업무로 규정함.

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 부동산등과 관련하여 <u>별표 1에 해당하는 행위(이하 “부동산불법행위”라 한다)</u> 여부를 확인하기 위한 조사	제4조(업무) 감독원은 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. <u>다음 각 목의 법률에 규정된 범죄(이하 “부동산범죄행위”라 한다)</u>의 발생 여부를 확인하기 위한 조사 가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 나. 「건축물의 분양에 관한 법률」 다. 「건축법」(제108조제1항제1호, 제110조제1호만 해당한다) 라. 「공공주택 특별법」(다만, 제58조제1항제3호 및 제4호는 제외한다) 마. 「공인중개사법」 바. 「농지법」 사. 「도시 및 주거환경정비법」 아. 「도시개발법」 자. 「민간임대주택에 관한 특별법」 차. 「부동산거래신고등에 관한 법률」	제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다. 2. 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공인중개사법」, 「농지법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「주택법」, 「주택임대차보호법」, 「상속세 및 증여세법」 등 <u>부동산 관련 법률에 따른 위법 행위 중 대통령령으로</u>

	카. 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 타. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 파. 「부동산등기 특별조치법」 하. 「부동산투자회사법」(제50조제5호만 해당한다) 거. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 너. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 더. 「주택법」(다만, 제98조 및 제99조는 제외한다) 러. 「택지개발촉진법」	정하는 위법행위(이하 “부동산불법행위”라 한다)에 대하여 부동산감독위원회가 이 법의 목적 실현을 위하여 필요하다고 인정한 사건에 대한 조사 및 수사
--	--	--

김현정의원안 [별표 1] 부동산불법행위(제4조제1호 관련)

1. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제49조(다만, 제1호·제3호·제7호는 제외한다.), 제50조(다만, 제1호, 제3호 중 제25조제5항의 대상이 되는 행위는 제외한다.), 제52조제3항제2호의 대상이 되는 행위
2. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제10조, 제12조제1항제1호의 대상이 되는 행위
3. 「건축법」 제11조제1항을 위반하여 제108조제1항제1호, 제110조제1호의 대상이 되는 행위
4. 「공공주택 특별법」 제57조, 제57조의2, 제57조의3, 제57조의4, 제58조제1항제1호·제2호, 제60조(다만, 제2항제2호, 제3항제1호부터 제4호까지·제6호, 제4항은 제외한다.)의 대상이 되는 행위
5. 「공인중개사법」 제48조, 제49조, 제51조(다만, 제2항제5의2호부터 제9호까지는 제외한다.)의 대상이 되는 행위
6. 「농지법」 제57조, 제58조, 제60조(다만, 제3호는 제외한다.), 제61조(다만, 제3호는 제외한다.), 제64조(다만, 제2항제3호부터 제5호까지는 제외한다.)의 대상이 되는 행위
7. 「도시 및 주거환경정비법」 제135조, 제136조, 제137조(다만, 제10호·제11호는 제외한다.), 제138조, 제140조(다만, 제1항제1호, 제2항제3호·제3의3호·제4호는 제외한다.)의 대상이 되는 행위
8. 「도시개발법」 제79조의2, 제80조, 제81조제1호·제2호, 제85조제2항(다만, 제4호부터 제7호까지는 제외한다.)의 대상이 되는 행위

- 9 「민간임대주택에 관한 특별법」 제65조(다만, 제2항제5호는 제외한다.), 제67조(다만, 제2항제8호, 제3항제6호·제7호, 제6항은 제외한다.)의 대상이 되는 행위
10. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제26조, 제28조의 대상이 되는 행위
11. 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제5조제1항, 제7조의 대상이 되는 행위
12. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제36조(다만, 제3호는 제외한다.), 제38조, 제40조(다만, 제2항제2호부터 제6호까지, 제3항제1호, 제4항은 제외한다.)의 대상이 되는 행위
13. 「부동산등기 특별조치법」 제8조, 제9조, 제11조의 대상이 되는 행위
14. 「부동산투자회사법」 제50조제5호의 대상이 되는 행위
15. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제59조, 제60조, 제61조(다만, 제7호는 제외한다.), 제62조, 제64조제2항제1호의 대상이 되는 행위
16. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제51조, 제53조제1항의 대상이 되는 행위
17. 「주택법」 제100조, 제101조(다만, 제1의2호는 제외한다.), 제102조(다만, 제1호, 제6의2호·제8호부터 제11호까지·제14호·제16호는 제외한다.), 제103조, 제104조(다만, 제1호·제4의2·제6호부터 제9호까지·제12호부터 제14호까지는 제외한다), 제106조(다만, 제2항제5호, 제3항제2의3호부터 제4의5호까지·제7호, 제4항제2호, 제5항은 제외한다.)의 대상이 되는 행위
18. 「택지개발촉진법」 제31조의2, 제32조제1호의 대상이 되는 행위
19. 부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련하여 「방문판매 등에 관한 법률」, 「범죄수익은닉의 규제 및 처벌 등에 관한 법률」, 「외국환 거래법」, 「공직자의 이해충돌 방지법」, 「주민등록법」, 「출입국관리법」 등을 위반한 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
20. 부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련하여 사기나 그 밖의 부정한 행위로 「관세법」, 「법인세법」, 「소득세법」, 「상속세 및 증여세법」, 「조세범처벌법」, 「조세특례제한법」, 「종합부동산세법」, 「지방세기본법」 「지방세법」에 따른 조세를 전부 또는 일부를 납부하지 아니하거나 포탈한 행위로서 대통령령으로 정하는 행위
21. 부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련하여 「형법」 제114조, 제127조, 제129조부터 제133조까지, 제225조부터 제232의2조까지, 제234조부터 제240조까지, 제314조, 제323조, 제347조, 제347조의2, 제351조, 제352조 및 제355조부터 제359조까지의 대상이 되는 행위(다른 법률에 따라 가중처벌 되는 경우를 포함한다.)로서 대통령령으로 정하는 행위
22. 그 밖의 부동산시장의 안정 또는 건전한 거래질서를 현저히 해칠 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 경우

- ☐ 제정안별로 감독원의 조사대상이 되는 ‘부동산불법 행위’ 등의 정의와 범위에 차이가 있음.

< ‘부동산불법행위’ 및 ‘부동산범죄행위’ 정의 >

구분	김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
용어	부동산 불법 행위	부동산 범죄 행위	부동산 불법 행위
정의	별표 1에 22가지 유형의 36개 법률상 불법 행위 열거	제4조 제1호 각목에 열거된 18개 법률상 범죄	부동산 관련 법률 위반 행위 중 대통령령으로 정하는 행위
과태료 부과대상	포함	불포함	불명확
조세 미납·포탈	포함(별표 1 제19호) 구체적 내용은 대통령령 위임	불포함	불명확
「형법」 상 범죄	포함(별표 1 제21호) 구체적 내용은 대통령령 위임	불포함	불명확
대통령 위임	시장안정·거래질서를 해칠 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 행위	불포함	불명확

- ☐ 김현정의원안은 ‘부동산불법 행위’를 부동산등⁹⁾과 관련된 22개 유형의 36개 법률상 불법행위로 정의하고, 이를 별표 1에 상세히 열거하고 있는데, 조세 미납·포탈, 과태료 부과대상뿐만 아니라 「형법」 상 범죄행위까지 포함하고 있음.

반면, 진성준의원안은 조세 미납·포탈, 과태료 부과대상 및 「형법」 상 범죄행위를 제외하고, 18개 부동산 관련 법률 중 형벌 적용 대상 행위를 ‘부동산범죄행위’로 정의하여 그 범위를 한정함.

9) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “부동산등”이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다.

윤종오의원안의 경우에는 10개 부동산 관련 법률과 1개 조세 관련 법률을 예시로 제시하고, 이를 포함한 각종 부동산 관련 법률의 위반행위 중 대통령령으로 정하는 위법행위를 ‘부동산불법행위’로 정의하여 구체적인 범위를 하위 법령에 위임하였음.

황운하의원안¹⁰⁾은 감독원의 업무로서 ‘투기 등 시장질서 교란행위에 대한 조사’, ‘부동산 관련 법률 위반행위에 대한 수사’ 등을 규정하고 있으나, ‘시장질서 교란행위’나 ‘부동산 관련 법률’의 구체적인 의미를 별도로 정의하고 있지 않아 그 적용 대상을 확정하기 어려움.

□ 제정안에 따라 감독원은 기존 부동산감독관계기관이 소관하는 법률상 위법행위 중 ‘부동산불법(범죄)행위’에 대한 조사 업무를 수행하므로, ‘부동산불법(범죄)행위’의 범위는 곧 감독원의 업무 범위가 되는데,

감독원의 신설은 국민에게는 새로운 규제기관의 추가를, 기존 부동산감독관계기관에는 소관 업무의 분담을 의미하므로,

‘부동산불법(범죄)행위’의 의미와 범위를 명확히 특정하여 국민과 기존 부동산감독관계기관의 예측가능성을 높이고, 감독원의 업무 범위를 입법 목적 달성에 필요한 최소 범위로 한정함으로써 기본권 제한 및 부처 간 업무 중복을 최소화할 필요가 있음.

10) **황운하의원안 제17조(업무)** 부동산감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다.

4. 투기 등 시장질서 교란행위에 대한 조사 및 이에 관한 지원 업무
5. 부동산 관련 법률 위반행위에 대한 수사 및 이에 관한 지원 업무

□ 그런데, 황운하의원안은 ‘부동산 관련 법률 위반행위’ 등의 용어를 사용하면서도 그 구체적 의미를 정의하지 않았고, 윤종오의원안의 경우에도 ‘부동산불법행위’를 대통령령에 위임하고 있어, 두 법안 모두 감독원의 업무 범위를 법률 단계에서 확정하기 어렵다는 문제점이 있음.

□ 김현정·진성준의원안의 경우에는 ‘부동산불법(범죄)행위’의 의미를 상대적으로 구체화했다는 점에서 긍정적이나, 아래 사항에 대해서는 검토가 필요해 보임.

□ (대통령령 위임의 적정성) 김현정의원안 별표 1 제19호부터 제22호까지¹¹⁾는 부동산불법행위의 구체적인 내용을 대통령령으로 정하도록 위임하고 있음.

이는 다단계 판매 방식의 기획부동산(방문판매법), 전세사기 등 사기피해자의 피해 회복을 위한 범죄수익의 추징·환수(범죄수익은닉규제법), 미신고 외국환을 통한 부동산거래(외국환거래법), 불법청약을 위한 위장 전입·결혼·이혼(주민등록법), 업무상 비밀을 이용한 부동산투기(이

11) 김현정의원안 별표 1 제19호부터 제22호까지

19. 부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련하여 「방문판매 등에 관한 법률」, 「범죄수익은닉의 규제 및 처벌 등에 관한 법률」, 「외국환 거래법」, 「공직자의 이해충돌 방지법」, 「주민등록법」, 「출입국관리법」등을 위반한 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

20. 부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련하여 사기나 그 밖의 부정한 행위로 「관세법」, 「법인세법」, 「소득세법」, 「상속세 및 증여세법」, 「조세범처벌법」, 「조세특례제한법」, 「종합부동산세법」, 「지방세기본법」, 「지방세법」에 따른 조세를 전부 또는 일부를 납부하지 아니하거나 포탈한 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

21. 부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련하여 「형법」 제114조, 제127조, 제129조부터 제133조까지, 제225조부터 제232조의2까지, 제234조부터 제240조까지, 제314조, 제323조, 제347조, 제347조의2, 제351조, 제352조 및 제355조부터 제359조까지의 대상이 되는 행위(다른 법률에 따라 가중처벌 되는 경우를 포함한다.)로서 대통령령으로 정하는 행위

22. 그 밖의 부동산시장의 안정 또는 건전한 거래질서를 현저히 해칠 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 경우

해충돌방지법), 외국인 체류자격 위반 부동산 매매(출입국관리법), 외국환 밀반입을 통한 부동산매매 자금 조달(관세법), 다운계약을 통한 편법증여(상속증여세법), 법인을 활용한 가장매매(법인세법), 전세사기 및 기획부동산 같은 사기 및 조직범죄(형법)뿐만 아니라 향후 나타날 수 있는 신종 부동산불법행위까지 감독원이 조사할 수 있게 하려는 취지로 보임.

그러나 '부동산불법행위'의 범위를 대통령령으로 확대할 수 있도록 규정하면 국민과 부동산감독관계기관의 예측가능성이 저하될 수 있음.

또한, 새로운 유형의 불법행위에 대응할 필요가 있다면 경찰 등 기존 수사기관이 이를 담당할 수 있고, 현행 법률의 조사·수사 대상 범위를 넘는 새로운 유형의 불법행위의 경우에는 헌법상 법률유보의 원칙¹²⁾에 따라 '법률'로 직접 규정해야 하므로, '부동산불법행위'의 유형을 대통령령으로 정하도록 위임하는 방식은 신중히 논의할 필요가 있음.

□ (과태료 부과대상 포함의 적정성) 김현정의원안 별표 1 제1호부터 제18호까지의 부동산불법행위 유형 중에는 형벌 대상뿐만 아니라 과태료 부과대상 행위도 상당수 포함되어 있음.

12) 「대한민국헌법」 제37조 ②국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로써 제한할 수 있으며, 제한하는 경우에도 자유와 권리의 본질적인 내용을 침해할 수 없다.

과태료는 간접적으로 행정 목적 달성에 장애를 줄 위험성이 있는 정도의 단순한 의무태만에 불과하는 일종의 금전벌로서¹³⁾ 형벌에 비해 가벌성의 정도가 낮음.

별표 1에 따른 과태료 부과대상에는 표준계약서 미사용, 휴업·폐업신고 미이행, 표시·광고 사본제출 미이행 등 상대적으로 경미한 의무 위반행위가 포함되는데, 이들 행위는 개별 법률에서 이미 가벌성 정도를 판단해 형벌이 아닌 과태료 부과대상으로 구분한 행위이므로, 가벌성이 낮은 행위까지 감독원의 조사대상에 포함하는 것이 적절한지 논의해 보아야 할 것임.

한편, 제정안에 따른 감독원의 권한에는 과태료 부과처분 권한이 포함되지 않아, 과태료 부과대상에 해당하는 경우 법적 권한이 있는 지방자치단체 등에 그 조사결과를 통보하고,¹⁴⁾ 지방자치단체 등은 이를 받아 해당 여부를 검토해 최종 처분하게 될 것이므로, 위반행위 발생부터 과태료 부과처분까지 상당 기간이 소요될 수 있다는 점도 함께 고려해야 할 것임.

13) 대법원 1969. 7. 29.자 69마400 결정

14) 김현정의원안 제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ③ 원장은 제5조제1항에 따른 조사결과 부동산불법행위에 해당한다고 판단되는 때에는 이를 부동산감독관계기관에 고발하거나 통보하는 등 필요한 조치를 할 수 있다.

<김현정의원안 별표1제1호부터 제18호까지에 따른 부동산불법행위>

법률명	금지 행위
감정 평가법	형벌: 무자격 감정, 특정가격으로 감정 유도·요구, 수수료·실비 외 대가 수령 등 과태료: 감정평가사 등 유사명칭사용
건축물 분양법	형벌: 부정한 분양받을 자 모집·선정, 불법적 분양계약, 불법전매, 미동의 설계변경 과태료: 분양대금 납입금(계약금·중도금·잔금) 미구분
건축법	형벌: 미허가 건축
공공주택 특별법	형벌: 미공개정보 이용·누설, 불법전매, 불법 임차권 양도, 미허가 건축, 실거주의무 위반 등 과태료: 표준임대차계약서 미사용, 임대차계약에 관한 사항 미신고 등
공인 중개사법	형벌: 미등록 중개, 시세조정·탈세 목적 부동산이나 전매제한부동산 중개, 자격증 양도·대여, 이중 개설통록, 업무상 비밀누설, 보수·실비를 초과한 금품 수수, 유사명칭사용 등 과태료: 부당한 중개대상물 표시·광고, 중개대상물의 확인·설명 미이행, 등록증 미게시, 사무소이전신고 미이행, 휴업·폐업·재개 신고 미이행 등
농지법	형벌: 부정한 방법으로 농지취득자격증명 발급, 불법 농지전환·농지개량 등 과태료: 농지대장 변경신청을 거짓으로 하거나 미이행, 지목변경 미이행 등
도시 정비법	형벌: 토지등소유자의 서면동의서 위조, 불법 조합원자격취득, 불법전매, 무인가 정비사업 시행, 등록증 대여, 정비사업시행 정보 미공개 등 과태료: 계약 시 이사비 등 시공과 관련 없는 사항 제안, 조달시스템 미이용 계약 등
도시 개발법	형벌: 미공개정보 이용·누설, 미허가 건축, 미인가 사업시행 등 과태료: 조합이 도시개발사업이 아닌 다른 업무 수행, 시행자 승낙없이 환지에정지 표시 이전·훼손, 환지처분 시 토지소유자에 대한 통지 미이행 등
민간임대 주택법	형벌: 자격확인 위한 정보를 목적 외 사용·누설, 조합원 비공개·미신고 모집, 보증상품 미가입 및 등록증 대여 주택임대관리업자 과태료: 미신고 임대사업자, 불법적 임대차계약 해지 및 재계약 거절한 임대사업자, 임대차계약 미신고 및 거짓신고, 표준임대차계약서 미사용 등
부동산거래 신고법	형벌: 재산상 이득 목적으로 계약이 없음에도 거짓으로 부동산거래신고 등 과태료: 거짓으로 부동산거래 해제등 신고, 거래대금지급을 증명할 수 있는 자료 제출 미이행·거짓제출, 외국인의 부동산 취득·보유신고 미이행·거짓신고 등
부동산실명 법	형벌: 부동산 물권을 명의수탁자 명의로 등기 등
부동산 개발업법	형벌: 미등록·거짓등록·이중등록 부동산개발업 영위, 거짓사실로 부동산공급받도록 유인, 부동산개발업등록증 양수·대여 등 과태료: 소비자보호를 위한 사항을 표시·광고에 미명시, 다른 등록사업자의 전문인력이 된 자, 부동산개발업 양도·합병 미신고, 폐업신고 미이행 등
부동산등기 특별조치법	형벌: 재산상 이득 목적으로 소유권이전등기 해태, 등기원인 허위 기재 등 과태료: 등기신청 해태
부동산투자회사법	형벌: 미공개 자산운용정보 이용
소규모주택 정비법	형벌: 토지등소유자의 서면동의서 위조, 빈집 실태조사 정보 목적 외 이용·누설 등 과태료: 분양받을 자에 대한 사업시행계획 통지 미이행 등
산업입지법	형벌: 제한기한 내 토지·시설 처분, 거짓 허가·변경허가, 미허가 건축 등
주택법	형벌: 입주자자격확인 위한 정보 목적외 이용·누설, 거주 의무 미이행 양도, 제한기한 내 주택 전매, 미신고·미공개 조합원 모집 등 과태료: 주택조합 가입에 관한 계약서 작성 의무 미이행, 현장점검 요청 거부, 입주예정자에 대한 성능검사 결과 미통지, 표시·광고 사본제출 미이행 등
택지개발촉진법	형벌: 택지공급 권리 등을 전매, 미허가 건축 등

□ (「형법」상 범죄 등 포함의 적정성) 김현정의원안 별표 1 제19호부터 제22호까지¹⁵⁾는 ‘부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련된」 「형법」, 「방문판매 등에 관한 법률」, 「범죄수익은닉의 규제 및 처벌 등에 관한 법률」, 「조세범처벌법」, 「출입국관리법」 등 위반행위 중 대통령령으로 정하는 행위를 부동산불법행위로 정의하고 있어, 「형법」상 범죄 등도 감독원의 조사·수사 대상이 될 것으로 보임.

그런데, 동 규정은 별표 1 ‘제1호부터 제18호까지의 불법행위’와 「형법」상 범죄 등이 경합범¹⁶⁾ 관계에 있는 경우만을 조사대상으로 하는 것인지 또는 부동산거래 과정에서 발생하는 「형법」상 범죄 등을 모두 조사대상으로 하는 것인지 명확하지 아니함.

본래, 조세 미납·포탈 행위의 조사 권한은 국세청 등의 고유 권한이며, 「형법」상 범죄 등은 일반사법경찰관의 직무 범위에 해당함. 특별사법경찰의 업무 범위를 규정한 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와

15) 김현정의원안 별표 1 제19호부터 제22호까지

19. 부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련하여 「방문판매 등에 관한 법률」, 「범죄수익은닉의 규제 및 처벌 등에 관한 법률」, 「외국환 거래법」, 「공직자의 이해충돌 방지법」, 「주민등록법」, 「출입국관리법」 등을 위반한 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

20. 부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련하여 사기나 그 밖의 부정한 행위로 「관세법」, 「법인세법」, 「소득세법」, 「상속세 및 증여세법」, 「조세범처벌법」, 「조세특례제한법」, 「종합부동산세법」, 「지방세기본법」, 「지방세법」에 따른 조세를 전부 또는 일부를 납부하지 아니하거나 포탈한 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

21. 부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련하여 「형법」제114조, 제127조, 제129조부터 제133조까지, 제225조부터 제232의2조까지, 제234조부터 제240조까지, 제314조, 제323조, 제347조, 제347조의2, 제351조, 제352조 및 제355조부터 제359조까지의 대상이 되는 행위(다른 법률에 따라 가중처벌 되는 경우를 포함한다.)로서 대통령령으로 정하는 행위

22. 그 밖의 부동산시장의 안정 또는 건전한 거래질서를 현저히 해칠 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 경우

16) 별표1 제1호부터 제18호까지의 불법행위와 함께 제19호부터 제22호까지의 불법행위를 저지른 경우 「형법」제37조(경합범) 판결이 확정되지 아니한 수개의 죄 또는 금고 이상의 형에 처한 판결이 확정된 죄와 그 판결확정전에 범한 죄를 경합범으로 한다.

그 직무범위에 관한 법률」에서도 「형법」상 범죄는 특별사법경찰 업무 범위의 범죄와 경합범 관계에 있는 경우¹⁷⁾에 한해 특별사법경찰이 수사할 수 있도록 규정하고 있다는 점을 고려해야 할 것임.

이와 관련해, 국무조정실은 여러 법률 위반 사항이 결합된 복합사건 등을 감독원의 조사·수사 대상으로 하겠다는 의견을 제출한 바 있으나, 제정안 상에는 이와 같은 내용이 포함되어 있지 않고, 감독원의 조사대상을 확대하는 것은 기관 간 권한 충돌과 업무 혼선을 야기할 수 있으므로, ‘제1호부터 제18호까지의 부동산불법행위와 경합범 관계에 있는 「외국환 거래법」, 「형법」 제114조 … 에 따른 불법행위’ 등으로 감독원의 조사대상을 한정하는 방안을 논의할 필요가 있어 보임.

□ (감독원 설치 목적과 관련성 낮은 불법행위 포함의 적정성) 진성준
의원안은 ‘부동산범죄행위’로서 18개 부동산 관련 법률에 따른 형사
처벌 대상 대부분을 규정하고 있는데, 그 중에는 건축물의 건폐율·용
적률, 건축물 높이제한 등¹⁸⁾ 부동산 시장질서와 관련성이 낮은 행위

17) 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률」 제3조(교도소장 등) ⑤ 출입국관리 업무에 종사하는 4급부터 7급까지의 국가공무원은 출입국관리에 관한 범죄와 다음 각 호에 해당하는 범죄에 관하여 사법경찰관의 직무를, 8급·9급의 국가공무원은 그 범죄에 관하여 사법경찰리의 직무를 수행한다.

1. 출입국관리에 관한 범죄와 경합범 관계에 있는 「형법」 제2편제20장 문서에 관한 죄 및 같은 편 제21장 인장에 관한 죄에 해당하는 범죄
2. 출입국관리에 관한 범죄와 경합범 관계에 있는 「여권법」 위반범죄
3. 출입국관리에 관한 범죄와 경합범 관계에 있는 「밀항단속법」 위반범죄

18) 「건축법」 제108조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처한다.

1. 도시지역에서 제11조제1항(건축허가 관련), 제19조제1항 및 제2항(용도변경 관련), 제47조(건축선에 따른 건축제한 관련), 제55조(건폐율 관련), 제56조(용적률 관련), 제58조(대지 안 공지 관련), 제60조(건축물 높이제한 관련), 제61조(일조 확보를 위한 높이 제한 관련) 또는 제77조의10(건축협정 관련)을 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선 또는 용도변경을 한 건축주 및 공사시공자

도 일부 포함되어 있음.

감독원의 설립 목적이 부동산 시장질서 확립이라는 점을 고려할 때, 시장질서와 직접적 관련성이 없는 위법행위까지 감독원의 업무 영역에 포함할 경우 감독원의 전문성이 분산될 수 있다는 점을 고려해야 할 것임.

□ (자구수정) 김현정의원안 별표 1의 제21호는 「형법」 제114조, 제127조, 제129조부터 제133조까지, 제225조부터 제232의2조까지, 제234조부터 제240조까지, 제314조, 제323조, 제347조, 제347조의2, 제351조, 제352조 및 제355조부터 제359조까지의 대상 행위 중 부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련된 대통령령으로 정하는 행위를 부동산불법행위의 유형으로 규정하고 있는데,¹⁹⁾

「형법」 제351조는 상습범 가중에 관한 사항을, 동법 제237조 및 제358조는 각각 자격정지 병과에 관한 사항을, 제237조의2는 문서에 관한 죄와 관련된 문서의 범위에 관한 사항을 규정하여, 범죄 구성요건에 관한 조문이 아니므로 삭제하는 것이 바람직해 보임.

19) 「형법」 제114조(범죄단체 조직), 제127조(공무상 비밀누설), 제129조부터 제133조까지(수뢰, 사전수뢰, 제삼자뇌물제공, 수뢰후부정처사, 사후수뢰, 알선수뢰, 뇌물공여), 제225조부터 제232의2조까지(문서에 관한 죄), 제234조부터 제240조까지(위조사문서행사, 미수범, 사문서 부정행사, 자격정지의 병과, 복사물문서, 인장에 관한 죄, 미수범), 제314조(업무방해), 제323조(권리행사방해), 제347조(사기), 제347조의2(컴퓨터등 사용사기), 제351조(상습범), 제352조(미수범) 및 제355조부터 제359조까지(횡령·배임, 업무상 횡령·배임, 배임수증재, 자격정지 병과, 미수범)

나. ‘부동산감독관계기관’

- 제정안들은 ‘부동산감독관계기관’을 부동산불법(범죄)행위에 대한 조사·수사 또는 제재 등을 담당하는 중앙행정기관 및 지방자치단체’로 정의하려는 것임.

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다. 2. <u>부동산불법행위에 대한 조사·수사 또는 제재 등을 담당하는 관계 중앙행정기관 및 지방자치단체(이하 “부동산감독관계기관”이라 한다)의</u> 해당 업무에 관한 기획·총괄 및 조정 (이하 생략)	제4조(업무) 감독원은 다음 각 호의 업무를 수행한다. 2. <u>부동산범죄행위에 대한 조사·수사 또는 제재 등을 담당하는 관계 중앙행정기관 및 지방자치단체(이하 “부동산감독관계기관”이라 한다)의</u> 해당 업무에 관한 기획·총괄 및 조정(이하 생략)	제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다. 3. <u>부동산불법행위에 대한 조사·수사 또는 제재 등을 담당하는 중앙행정기관 및 지방자치단체(이하 “부동산감독관계기관”이라 한다)의</u> 해당 업무에 대한 기획·총괄 및 조정

- 제정안들은 ‘부동산감독관계기관’ 소속 공무원에 대해 부동산불법(범죄)행위 통보(신고)의무를 부과²⁰⁾하고, 감독원이 이 기관들의 조사·수사·제재 등 업무를 기획·총괄·조정²¹⁾할 수 있게 하며, 부동산감독협

20) 김현정·윤종오의원안 제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ① 부동산감독관계기관에서 부동산불법행위 관련 업무를 담당하는 공무원은 그 직무를 수행하면서 부동산불법행위를 알게 된 경우나 부동산불법행위로 의심되는 경우에는 감독원에 그 사실을 통보하여야 한다. 다만, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

21) 김현정의원안 제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다.
2. 부동산불법행위에 대한 조사·수사 또는 제재 등을 담당하는 관계 중앙행정기관 및 지방자치단체(이하

의회 심의를 거친 경우 부동산감독관계기관 간 자료·정보도 공유²²⁾하도록 규정하고 있으므로, 그 주체가 되는 ‘부동산감독관계기관’의 의미를 명확히 확정할 필요가 있음.

□ 제정안들은 ‘부동산감독관계기관’을 부동산불법(범죄)행위에 대한 조사·수사·제재 등 담당 기관으로 정의하고 있어, 부동산감독관계기관의 범위는 ‘부동산불법(범죄)행위’의 범위와 연동되는데,

김현정의원안에 따른 ‘부동산불법행위’를 기준으로 해석할 경우 ‘조사·수사를 담당하는 기관’에는 국토교통부·법무부·행정안전부·공정거래위원회·국민권익위원회·국세청·관세청·지방자치단체 등 행정기관과 경찰청·고위공직자범죄수사처·검찰청(중대범죄수사청)²³⁾ 등 수사기관뿐만 아니라 제정안에 따른 감독원까지 포함될 가능성이 있음.

“부동산감독관계기관”이라 한다)의 해당 업무에 관한 기획·총괄 및 조정

22) **진성준의원안 제8조(부동산감독관계기관 간 협조)** ④ 부동산감독관계기관의 장이 조사·수사 및 제재 업무를 수행하기 위하여 다른 부동산감독관계기관이 보유하고 있는 자료 또는 정보(이하 “보유자료등”이라 한다)가 필요한 경우에는 제9조에 따른 부동산감독협의회의 심의를 거쳐 해당 보유자료등을 보유한 부동산감독관계기관의 장에게 그 보유자료등의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 부동산감독관계기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

23) 2026년 10월 중대범죄수사청 설치 예정

「중대범죄수사청 조직 및 운영에 관한 법률(2026.10.02. 시행예정)」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “중대범죄”란 다음 각 목의 범죄를 말한다.

가. 「형법」 제2편제1장의 죄, 제2장의 죄, 제39장의 죄, 제40장의 죄, 제122조, 제124조부터 제133조까지, 제141조, 제225조, 제227조, 제227조의2 및 제229조(제225조, 제227조 및 제227조의2의 행사죄에 한정한다), 「변호사법」 제111조, 「정치자금법」 제45조, 「국가정보원법」 제21조 및 제22조, 「국회에서의 증언·감정 등에 관한 법률」 제14조제1항의 범죄

다. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」, 「마약류 관리에 관한 법률」, 「전기통신금융사기 피해 방지 및 피해자선 환급에 관한 특별법」, 「전자금융거래법」 및 「가상자산 이용자 보호 등에 관한 법률」에 각각 규정된 범죄, 「형법」 제114조의 범죄

또한, ‘제재 등을 담당하는 기관’과 관련해서는 ‘제재’의 의미에 따라 과태료, 과징금 등 행정처분뿐만 아니라 공무원 징계까지 포함될 수 있어, 공무원 징계 관련 업무를 담당하는 감사원 및 모든 국가기관이 해당된다는 해석도 가능함.

이처럼 ‘부동산감독관계기관’의 의미가 확대 해석될 우려가 있으므로, 법률의 명확성 및 해당 기관의 예측가능성을 제고하기 위해 대상 기관을 법문에 직접 명시하는 방안을 검토할 필요가 있음.

한편, 김현정의원안 제7조제2항²⁴⁾과 제8조제1항²⁵⁾을 비교해 보면, 내용상 감독원과 부동산감독관계기관이 별개의 기관인지 또는 감독원이 부동산감독관계기관에 포함되는지 불분명하므로, 논의 결과에 따라 관련 조문을 수정할 필요가 있음.

24) 김현정의원안 제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ② 원장은 제5조제1항에 따른 조사를 개시하기 이전이거나 조사 과정 중에 다른 부동산감독관계기관이 조사 또는 수사하는 것이 적절하다고 판단될 때에는 해당 부동산감독관계기관에 이첩할 수 있다.

25) 김현정의원안 제8조(부동산감독협의회의 설치·운영 등) ① 감독원 및 부동산감독관계기관 간의 업무를 효율적으로 조정·지원하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독협의회(이하 “협의회”라 한다)를 둔다.

4. 부동산감독원의 운영원칙 및 조직

가. 목적 및 운영원칙 등

□ 제정안들은 이 법의 목적과 감독원의 운영원칙 및 직무 수행의 독립성에 관한 사항을 규정하려는 것임.

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률안	부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률안	부동산감독원의 설치 및 운영에 관한 법률안	부동산감독원의 설치 등에 관한 법률안
제1조(목적) 이 법 은 부동산감독원 을 설치하여 부동 산시장의 안정을 도모하고 국민의 주거권을 보장함 으로써 국민의 주 거안정과 주거수 준의 향상에 이바 지함을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 법 은 부동산감독원의 설치·운영 등에 필요한 사항을 정 함으로써 부동산시 장의 안정을 도모 하고 국민의 주거 권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으 로 한다.	제1조(목적) 이 법 은 부동산감독원 을 설치하여 부동 산시장 질서를 교 란하는 불법행위 를 근절하여 부동 산투기를 억제하 고 부동산시장의 안정과 국민의 주 거안정을 도모함 을 목적으로 한다.	제1조(목적) 이 법 은 부동산감독원 을 설치하여 부동 산시장의 안정을 도모하고 국민의 주거권을 보장함 으로써 국민의 주 거안정과 주거수 준의 향상에 이바 지함을 목적으로 한다.
제2조(운영원칙) 부 동산감독원은 그 업무를 수행할 때 독립성 및 공정성	제 2 조 (운 영 원 칙) 부동산감독원은 그 업무를 수행 할 때 공정성을	제2조(공정성의 유지) 부동산감독원은 그 업무를 수행할 때 공정성을 유지	제2조(공정성의 유지) 부동산감독원은 그 업무를 수행할 때 공정성을 유지

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
을 유지하고 투명성을 확보하며 부동산 거래당사자의 자율성을 해치지 아니하도록 노력하여야 한다.	유지하고 투명성을 확보하며 부동산 거래당사자의 자율성을 해치지 아니하도록 노력하여야 한다.	하고 투명성을 확보하도록 노력하여야 한다.	하고 투명성을 확보하며 부동산 거래당사자의 자율성을 해치지 아니하도록 노력하여야 한다.
제3조(부동산감독원의 설치) ② 감독원은 그 권한에 속하는 직무를 독립하여 수행한다.	제3조(부동산감독원의 설치 등) ② 감독원은 그 권한에 속하는 직무를 독립적으로 수행한다.	제3조(부동산감독원) ② 감독원은 그 권한에 속하는 사무를 독립적으로 수행한다.	

□ (제정안의 목적) 김현정·진성준·황운하의원안은 제정안의 목적을 감독원 설치를 통한 ‘부동산시장 안정’ 및 ‘국민 주거권 보장’으로 규정하였고, 윤종오의원안은 이에 더해 ‘부동산투기 억제’도 규정하였음.

김현정·진성준·황운하의원안	윤종오의원안
① 부동산시장 안정, ② 국민 주거권 보장	① 부동산시장 안정, ② 국민 주거 안정, ③ 부동산투기 억제

그런데, 윤중오의원안에 따른 감독원의 조사대상²⁶⁾에는 조세 미납·포탈행위 등 ‘투기²⁷⁾’와 관련성이 낮은 다양한 불법행위가 포함될 수 있어, 목적 규정에 ‘부동산투기 억제’를 특정해 표시하기보다는 김현정·진성준·황운하의원안과 같이 포괄적 목적 규정을 두는 것이 보다 바람직해 보임.

□ (운영원칙 및 직무수행의 독립성) 감독원을 국무총리 소속 행정기관으로 설치하려는 김현정·진성준·윤중오의원안은 공통적으로 감독원의 운영원칙(안 제2조)으로서 공정성, 투명성 등을 규정하고, 이와 별도로 안 제3조에서 감독원 직무 수행의 독립성을 규정하였음.

황운하의원안의 경우에는 ‘독립성’에 관한 사항을 별도로 정하고 있지 않는데, 이는 동 법안에 따라 설치되는 감독원은 행정기관이 아닌 특수법인이며, 이 법인은 국무총리에 의해 관리·감독된다는 점을 고려한 것으로 보임.

26) 윤중오의원안 제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다.

2. 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공인중개사법」, 「농지법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」, 「주택법」, 「주택임대차보호법」, 「상속세 및 증여세법」 등 부동산 관련 법률에 따른 위법 행위 중 대통령령으로 정하는 위법행위(이하 “부동산불법행위”라 한다)에 대하여 부동산감독위원회가 이 법의 목적 실현을 위하여 필요하다고 인정한 사건에 대한 조사 및 수사

27) “투기”란 일반적으로 “시세 변동을 예상하여 차익을 얻기 위해 하는 매매 거래”를 의미함(표준국어대사전).

구 분		김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
감독원의 형태		국무총리 소속 행정기관			무자본 특수법인 (국무총리가 감독)
		원장: 고위공무원단		원장: 인사청문 거쳐 임명	
운영 원칙 (안 제2조)	거래자율성 존중	○	○	×	○
	공정성	○	○	○	○
	투명성	○	○	○	○
	독립성	○	×	×	×
직무수행의 독립성 (안 제3조)		○	○	○	×

김현정·진성준·윤종오의원안은 다른 행정기관이나 피규제기관 등의 관여를 최소화해 감독원이 ‘독립’적으로 부동산불법(범죄)행위 조사 등 소관 업무를 ‘공정’하고 ‘투명’하게 처리하도록 운영원칙을 규정하고 있다는 점에서 의미가 있어 보임.

한편, 안 제2조의 운영원칙 중 ‘투명성’과 안 제3조의 ‘직무수행의 독립성’을 실질적으로 구현하기 위해서는 조직 구성 및 운영과 관련된 제도적 장치가 필요한데, 해당 사항에 대해서는 감독원 구성 및 운영 관련 조문 검토 시에 함께 살펴보도록 하겠음.

나. 조직 형태 및 구성

- 김현정·진성준·윤종오의원안은 국무총리 소속의 행정기관으로 감독원을 설치하려는 것이고, 황운하의원안은 행정기관이 아닌 무자본 특수법인 형태로 감독원을 설치해 국무총리가 관리·감독하게 하려는 것임.

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
제3조(부동산감독원의 설치) ① 부동산 관련 불법행위를 근절하고 건전한 부동산시장 질서를 확립하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원(이하 “감독원”이라 한다)을 둔다. ② (생략) ③ 감독원에 원장 1명을 두며, 원장은 국무총리의 제청으로 대통령이 임명한다. ④ 그 밖에 감독원의 조직·정원·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제3조(부동산감독원의 설치 등) ① 부동산 관련 범죄행위에 대한 조사 및 감독에 관한 업무를 수행하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원(이하 “감독원”이라 한다)을 둔다. ② (생략) ③ 감독원에 원장 1명을 두며, 원장은 국무총리의 제청으로 대통령이 임명한다. ④ 그 밖에 감독원의 조직·정원·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제3조(부동산감독원) ① 부동산 관련 불법행위를 근절하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원(이하 “감독원”이라 한다)을 둔다. ② (생략) ③ 감독원에 원장 1명을 두며, 원장은 국무총리의 제청으로 대통령이 임명한다. 이 경우 원장은 국회의 인사청문을 거쳐야 한다. ④ 그 밖에 감독원의 정원(다른 기관 소속 공무원의 정원을 포함한다), 조직, 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

황운하의원안

제3조(부동산감독원) ① 부동산시장에 대한 관리와 부동산 관련기관 및 시장참여자에 대한 검사·감독 업무 등을 수행하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원을 둔다.

② 부동산감독원은 무자본(無資本) 특수법인으로 한다.

제4조(사무소) ① 부동산감독원의 주된 사무소는 세종특별자치시에 둔다.

② 부동산감독원의 정관으로 정하는 바에 따라 필요한 곳에 지원(支院)이나 출장소를 둘 수 있다.

제5조(정관) ① 부동산감독원의 정관에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 목적
2. 명칭
3. 사무소에 관한 사항
4. 직원에 관한 사항
5. 업무와 그 집행에 관한 사항
6. 부동산감독위원회의 업무와 그 집행에 관한 사항
7. 예산과 회계에 관한 사항
8. 공고의 방법
9. 정관의 변경에 관한 사항
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 부동산감독원은 정관을 변경하려면 국무총리의 승인을 받아야 한다.

제6조(등기) ① 부동산감독원은 대통령령으로 정하는 바에 따라 등기하여야 한다.

② 부동산감독원은 주된 사무소의 소재지에서 설립등기를 함으로써 설립한다.

③ 제1항에 따라 등기가 필요한 사항에 관하여는 그 등기를 한 후가 아니면 제3자에게 대항하지 못한다.

제7조(유사명칭의 사용 금지) 부동산감독원이 아닌 자는 부동산감독원 또는 이와 유사한 명칭을 사용하지 못한다.

제8조(원장 등의 임명) ① 부동산감독원에 원장 1명, 감사 1명 및 부원장 1명을 둔다.

② 부동산감독원의 원장(이하 “원장”이라 한다) 및 감사는 국무총리의 제청으로 대통령이 임명한다.

③ 부동산감독원의 부원장(이하 “부원장”이라 한다)은 원장의 제청으로 국무

총리가 임명한다.

④ 원장, 감사 및 부원장의 임기는 3년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다.

⑤ 원장, 감사 및 부원장에 결원이 생겼을 때에는 새로 임명하되, 그 임기는 임명된 날부터 기산한다.

제9조(직무) ① 원장은 부동산감독원을 대표하며, 그 업무를 총괄한다.

② 원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부원장이 원장의 직무를 대행한다.

③ 부원장은 원장을 보좌하고 부동산감독원의 업무를 분장한다.

④ 감사는 부동산감독원의 업무와 회계를 감사한다.

제10조(대표권의 제한) 원장의 이익과 부동산감독원의 이익이 상반되는 사항에 관하여는 부원장이 부동산감독원을 대표한다.

제11조(원장 등의 해임) ① 원장 및 감사가 다음 각 호의 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국무총리의 제청으로 대통령이 해임한다.

1. 파산선고를 받은 경우

2. 금고 이상의 형 또는 이 법이나 그 밖의 부동산 관계 법령(외국의 부동산 관계 법령을 포함한다)에 따라 벌금 이상의 형을 선고받은 경우

3. 심신의 장애로 직무를 집행하는 것이 매우 곤란하게 된 경우

4. 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 정관을 위반한 경우

② 부원장이 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 원장의 제청으로 국무총리가 해임한다.

제12조(의원면직의 제한) 원장, 부원장 또는 감사의 임명권자 또는 제청권자는 의원면직을 신청한 원장, 부원장 또는 감사가 검찰, 경찰 등 수사기관과 감사원 등 감사기관에서 비위와 관련하여 수사 또는 감사를 받거나 부동산감독원의 징계위원회에 중징계의결이 요구 중인 경우에는 의원면직을 허용하지 아니할 수 있다.

제13조(직원의 임면) 직원은 원장이 임면(任免)한다.

제14조(겸직의 제한) 원장·부원장 및 감사와 직원은 그 직무 외의 영리를 목적으로 하는 업무에 종사하지 못하며, 해당 임명권자의 승인 없이 다른 직무를 겸하지 못한다.

제16조(대리인의 선임) ① 원장은 부원장 또는 직원 중에서 부동산감독원의 업무에 관하여 재판상 또는 재판 외의 모든 행위를 할 권한이 있는 대리인을 선임할 수 있다.

② 제1항에 따라 재판상 대리인으로 선임될 수 있는 직원의 범위는 대통령령으로 정한다.

제23조(조직에 관한 규정) ① 이 법에서 규정한 것 외에 부동산감독원의 조직에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

② 이 법에서 규정한 것 외에 부동산감독원의 운영 등에 필요한 사항은 부동산감독원의 규칙으로 정한다.

제24조(규칙의 제정) ① 원장은 부동산감독원의 업무 수행과 관련하여 필요한 경우에는 규칙을 제정할 수 있다.

② 부동산감독원은 제1항의 규칙을 제정 또는 변경한 경우에는 국무총리에게 즉시 보고하여야 한다.

③ 국무총리는 제1항 및 제2항에 따른 규칙이 위법하거나 부당한 경우에는 시정을 명할 수 있다.

제33조(회계 등) ① 부동산감독원의 회계연도는 정부의 회계연도에 따른다.

② 부동산감독원의 예산과 결산은 국무총리의 승인을 받아야 한다.

③ 부동산감독원은 회계연도 개시 90일 전까지 국무총리에게 예산서를 제출하여야 한다.

④ 부동산감독원은 회계연도 종료 후 2개월 이내에 외부 감사를 받은 해당 연도의 결산서(재무제표와 그 부속명세서 및 「공인회계사법」 제23조에 따른 회계법인의 감사보고서를 포함한다)를 국무총리에게 제출하여야 한다.

⑤ 부동산감독원은 제2항에 따라 국무총리의 승인을 받은 예산서 및 결산서를 국회 소관 상임위원회에 지체 없이 보고하여야 한다.

⑥ 부동산감독원의 결산상 잉여금은 국무총리의 승인을 받아 다음 회계연도에 이월할 수 있다.

제34조(재원) 부동산감독원은 다음 각 호의 재원으로 그 경비를 충당한다.

1. 정부의 출연금
2. 그 밖에 다른 법령이나 정관으로 정한 수입

제35조(차입) 부동산감독원은 필요한 경우에는 국무총리의 승인을 받아 금융회사로부터 자금을 차입할 수 있다.

제36조(국유재산의 무상 대부 등) 정부는 부동산감독원에 대하여 국유재산을 무상으로 사용하게 하거나 대부할 수 있다.

제43조(행정심판) 부동산감독원이 내린 위법·부당한 처분으로 권리나 이익을 침해받은 자는 행정심판을 제기할 수 있다.
제44조(권한의 위탁) 국무총리는 부동산감독의 효율성을 높이기 위하여 필요한 경우에는 이 법 또는 다른 법령에 따른 권한의 일부를 원장에게 위탁할 수 있다.
제45조(파견공무원) 감독원 직무의 내용과 특수성 등을 고려하여 필요한 경우에는 다른 행정기관으로부터 공무원을 파견받을 수 있다.

□ 김현정·진성준·윤종오의원안은 감독원을 국무총리 소속 행정기관으로, 황운하의원안은 민간 법인 형태로 신설하려는 것인데, 그 주요내용은 아래와 같음.

< 부동산감독원의 조직 및 운영 >

구 분	김현정·진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
소 속	국무총리 소속 행정기관		무자본 특수법인 (국무총리 소관)
감독원장 임명	국무총리의 제청으로 대통령 임명		
	정무직공무원이 아닌 고위공무원단에 속하는 공무원	국회 인사청문 필요	-
감독원장 임기	-	-	3년, 1회 연임가능
감독원장 신분보장	-	-	파산·금고형 등 4가지에 해당하는 경우에만 해임
소재지	-	-	세종
재원	국가 예산		정부 출연금, 금융회사 차입금, 국유재산 무상대부 ²⁸⁾ 등
행정 심판	내용 없으나, 「행정심판법」에 따라 청구가능		감독원 처분에 대해 행정심판청구 가능

28) 국유재산 사용과 관련해서는 「국유재산특례제한법 일부개정법률안」(의안번호 제2216837호, 황운하의원안)이 연계 발의되어 국토교통위원회에 회부된 상태임.

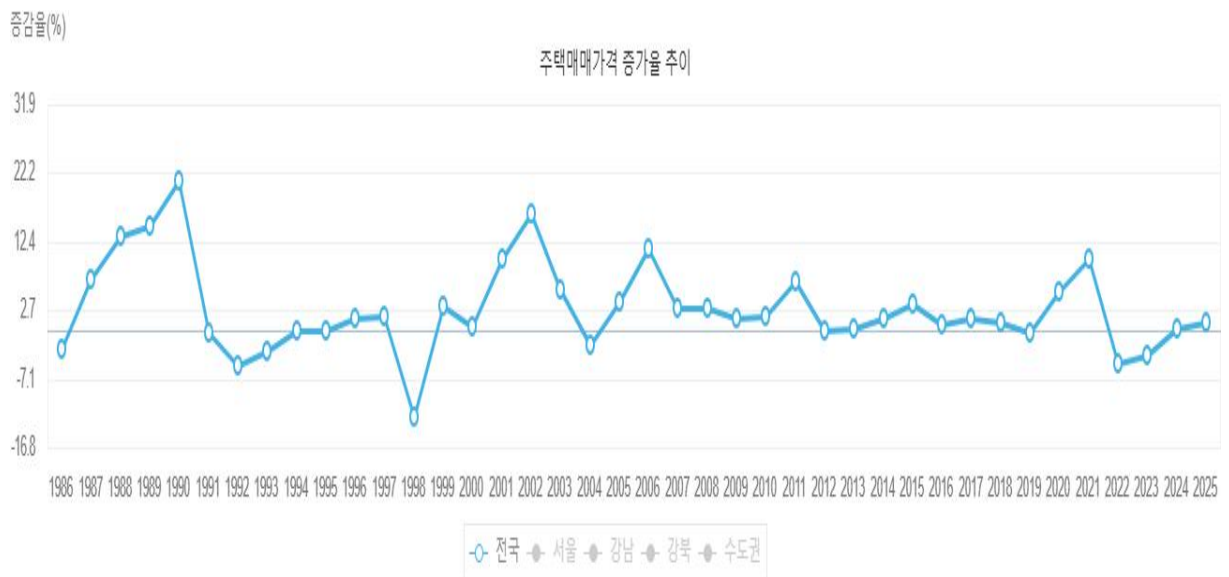
참고로, 황운하의원안의 구성체계는 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융감독원 설치 규정과 대체로 유사함.

1) 상설 조직의 설치

□ 제정안들은 감독원을 상설 조직으로 설치하려는 것인데, 부동산 경기는 침체기와 과열기가 반복되고, 부동산불법행위의 주된 원인은 매매차익에 대한 기대감에 있으므로, 시장 안정기에는 부동산감독기구의 역할이 자연스럽게 축소될 수 있음.

□ 1986년부터 2025년까지의 전국 주택매매가격 증가율 추이²⁹⁾를 살펴보면, 가격 급등기도 있으나, 2007년부터 2019년까지와 같이 장기간 보합 수준에 머문 시기도 있음.

<1986년~2025년 전국 주택매매가격 증가율 추이>



29) e-나라지표(www.index.go.kr), 주택매매가격 동향(출처: 한국부동산원 「전국주택가격동향조사」)

- 부동산시장 안정을 위한 세제 및 금융 정책 등은 경제 환경 변화에 맞춰 탄력적으로 조정할 수 있는 반면, 상설 조직을 설치하는 경우에는 투기 수요가 상대적으로 적은 시장 안정기에도 조직 유지비용이 지속적으로 발생해, 국민이 얻는 편익보다 부담이 커질 수 있으므로, 감독원의 상설화 필요성에 대해 논의해 보아야 할 것으로 보임.

2) 조직의 형태 및 구성

- 공익목적 기관을 행정기관(정부 부처 및 그 소속기관)으로 설치하는 경우 공권력에 기반한 강력한 집행력을 확보할 수 있고, 세입원 확보 부담이 적어 재정적 안정성을 갖출 수 있으며, 국정운영 방향 준수 및 타 부처 협력체계 구축에 용이하고, 국회 예산 심사 등을 통한 투명성 및 책임성 확보가 가능하다는 장점이 있음.

그러나, 엄격한 예산·인사·조직 규정의 적용으로 조직 운영의 경직성이 높고, 공무원 순환보직으로 인해 특정 분야의 전문성 축적에 한계가 있으며, 정부의 직접적 통제를 받아 정권 교체나 정치적 상황에 따라 사업의 연속성에 영향이 있을 수 있다는 단점이 있음.

- 반면, 공익목적 기관을 민간 법인(공공기관 등)으로 설치하는 경우에는 예산·인사·조직 운영에서 행정기관보다 높은 자율성을 가져 환경 변화에 유연하게 대응할 수 있고, 특정 분야의 전문가를 채용해 장기간 근무하게 함으로써 고도의 전문성을 축적할 수 있다는 장점이 있으나,

공익사업과 관련된 정부의 책임이 분산되고, 안정적인 운영재원 확보에 어려움이 있을 수 있으며, 국회나 정부의 통제력에 한계가 있을 수 있고, 공권력은 원칙적으로 국가기관이 행사하므로 민간 법인은 공권력 및 법적 권위에 제약이 있을 수 있음.

□ 따라서, 감독원을 행정기관으로 설치할지 또는 민간 법인으로 설치할지는 강력한 공권력 행사 필요성, 관계 부처와의 원활한 협조 가능성, 안정적 예산 확보 가능성, 업무 수행에 필요한 전문성 정도 등을 종합적으로 고려해 논의해 보아야 할 것임.

□ (행정기관 형태의 감독원을 설치하는 경우) 행정기관 형태로 감독원을 설치하는 경우라면 아래 사항을 검토해야 할 것임.

○ 김현정·진성준의원안은 국무총리 소속 행정기관으로 감독원을 설치하고, 감독원장 1명과 대통령령으로 정하는 조직으로 구성하려는 것임.

「정부조직법」 30)에 따라 행정기관에 정무직공무원³¹⁾³²⁾을 배치하려

30) 「정부조직법」 제8조(공무원의 정원 등) ① 각 행정기관에 배치할 공무원의 종류와 정원, 고위공무원단에 속하는 공무원으로 보하는 직위와 고위공무원단에 속하는 공무원의 정원, 공무원배치의 기준 및 절차 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 다만, 각 행정기관에 배치하는 정무직공무원(대통령비서실 및 국가안보실에 배치하는 정무직공무원은 제외한다)의 경우에는 법률로 정한다.

31) 「국가공무원법」 제2조(공무원의 구분) ③ “특수경력직공무원”이란 경력직공무원 외의 공무원을 말하며, 그 종류는 다음 각 호와 같다.

1. 정무직공무원

가. 선거로 취임하거나 임명할 때 국회의 동의가 필요한 공무원

나. 고도의 정책결정 업무를 담당하거나 이러한 업무를 보조하는 공무원으로서 법률이나 대통령령(대통령령비서실 및 국가안보실의 조직에 관한 대통령령만 해당한다)에서 정무직으로 지정하는 공무원

32) 정무직은 행정각부의 차관까지를 말하며, 국무조정실의 경우에는 실장 1명과 차장 2명이 정무직임.

「정부조직법」 제20조(국무조정실) ② 국무조정실에 실장 1명을 두되, 실장은 정무직으로 한다.

③ 국무조정실에 차장 2명을 두되, 차장은 정무직으로 한다.

는 경우 ‘법률’상 근거가 있어야 하는데, 제정안은 정무직공무원 배치에 관한 사항을 포함하고 있지 않으므로, 감독원장 직위에는 정무직공무원이 아닌 고위공무원단에 속하는 공무원 등이 임용되고 국무조정실 내부조직으로서 감독원이 설치될 것으로 보임.

윤종오의원안의 경우에는 감독원장을 국회 인사청문³³⁾을 거쳐 임명하도록 하고 있지만, 별도의 중앙행정기관 설치³⁴⁾³⁵⁾나 정무직공무원 임명에 관한 사항을 규정하고 있지 않아, 국무조정실 내부조직으로서 감독원을 설치하려는 것인지 또는 중앙행정기관을 별도로 설치하려는 것인지 명확하지 아니함.³⁶⁾

- 한편, 김현정·진성준·윤종오의원안은 안 제3조³⁷⁾에서 감독원 직무수행의 독립성을 규정하고 있으므로, 독립성 확보를 위한 제도적

제29조(행정각부) ② 행정각부에 장관 1명과 차관 1명을 두되, 장관은 국무위원으로 보하고, 차관은 정무직으로 한다. (이하 생략)

33) 「국회법」 제65조의2에 따른 인사청문 대상: 국무위원, 방송미디어통신위원회 위원장, 국가정보원장, 공정거래위원회 위원장, 금융위원회 위원장, 국가인권위원회 위원장, 고위공직자범죄수사처장, 국세청장, 검찰총장, 경찰청장, 합동참모의장, 한국은행 총재, 특별감찰관, 한국방송공사 사장 등

34) 유사 입법례

「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제3조(금융위원회의 설치 및 지위) ② 금융위원회는 「정부조직법」 제2조에 따라 설치된 중앙행정기관으로서 그 권한에 속하는 사무를 독립적으로 수행한다.

제4조(금융위원회의 구성) ④ 위원장과 부위원장은 정무직으로 하고, 제1항제5호의 위원은 고위공무원단에 속하는 일반직공무원으로서 「국가공무원법」 제26조의5에 따른 임기제공무원으로 임명하며, 제1항제6호의 위원은 비상임으로 한다.

35) 「정부조직법」 제2조(중앙행정기관의 설치와 조직 등) ② 중앙행정기관은 이 법에 따라 설치된 부·처·청과 다음 각 호의 행정기관으로 하되, 중앙행정기관은 이 법 및 다음 각 호의 법률에 따르지 아니하고는 설치할 수 없다.

1. 「방송미디어통신위원회의 설치 및 운영에 관한 법률」 제3조에 따른 방송미디어통신위원회

2. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제54조에 따른 공정거래위원회 (이하 생략)

36) 만약, 중앙행정기관 형태로 감독원을 신설하려는 경우라면, 감독원장은 정무직에 해당함을 규정하는 한편, 중앙행정기관 신설 및 인사청문 대상 여부 검토 후 「정부조직법」 및 「국회법」도 연계 개정함으로써 법률 간 체계정합성을 제고하여야 할 것임.

37) 김현정·진성준·윤종오의원안 제3조(부동산감독원의 설치) ② 감독원은 그 권한에 속하는 직무를 독립하여 수행한다.

장치에 관한 사항도 살펴보아야 할 것임.

행정기관의 독립성은 소관 업무와 관련해 정치적·행정적 외부 압력으로부터 자유롭게 법률이 정한 권한과 절차에 따라 판단함을 의미하는데, 이를 실현하는 방법으로는 일반적으로 ① 해당 기관을 합의제기관으로 하고 그 소속 위원의 신분을 보장하는 방식³⁸⁾ 또는 ② 독립제 기관일 경우에는 독립성과 신분보장에 관한 사항을 법률로 명확히 규정하는 방식³⁹⁾ 등이 사용됨.

38) 「국세기본법」 제67조(조세심판원) ① 심판청구에 대한 결정을 하기 위하여 국무총리 소속으로 조세심판원을 둔다.

② 조세심판원은 그 권한에 속하는 사무를 독립적으로 수행한다.

⑤ 상임조세심판관의 임기는 3년으로 하며, 한 차례만 중임할 수 있다.

⑥ 비상임조세심판관의 임기는 3년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다.

⑦ 조세심판관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 그 의사에 반하여 임명을 철회하거나 해촉할 수 없다.

1. 심신쇠약 등으로 장기간 직무를 수행할 수 없게 된 경우

2. 직무와 관련된 비위사실이 있는 경우

3. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 조세심판관으로서 적합하지 아니하다고 인정되는 경우

4. 제73조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는데도 불구하고 회피하지 아니한 경우

「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제3조(금융위원회의 설치 및 지위) ① 금융정책, 외국환업무 취급기관의 건전성 감독 및 금융감독에 관한 업무를 수행하게 하기 위하여 국무총리 소속으로 금융위원회를 둔다.

② 금융위원회는 「정부조직법」 제2조에 따라 설치된 중앙행정기관으로서 그 권한에 속하는 사무를 독립적으로 수행한다.

제6조(위원의 임기 등) ① 위원장·부위원장과 제4조제1항제5호 및 제6호의 위원(이하 “임명직 위원”이라 한다)의 임기는 3년으로 하며, 한 차례만 연임할 수 있다.

제10조(위원의 신분보장 등) ① 임명직 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 외에는 임기 전에 그 의사에 반하여 해임되지 아니한다.

1. 제8조 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

2. 심신의 장애로 직무를 수행할 수 없게 된 경우

3. 이 법에 따른 직무상의 의무를 위반하여 금융위원회 위원으로서의 직무 수행이 부적당하게 된 경우

39) 「고위공직자범죄수사처 설치 및 운영에 관한 법률」 제3조(고위공직자범죄수사처의 설치와 독립성)

② 수사처는 그 권한에 속하는 직무를 독립하여 수행한다.

③ 대통령, 대통령비서실의 공무원은 수사처의 사무에 관하여 업무보고나 자료제출 요구, 지시, 의견제시, 협의, 그 밖에 직무수행에 관여하는 일체의 행위를 하여서는 아니 된다.

제14조(신분보장) 처장, 차장, 수사처검사는 탄핵이나 금고 이상의 형을 선고받은 경우를 제외하고는 파면되지 아니하며, 징계처분에 의하지 아니하고는 해임·면직·정직·감봉·견책 또는 퇴직의 처분을 받지 아니한다.

그런데, 김현정·진성준·윤종오의원안은 직무 수행의 독립성을 규정하면서도 이를 뒷받침할 제도적 장치는 별도로 규정하고 있지 않음. 감독원이 그 소관 업무를 독립적으로 수행할 수 있게 하려는 취지라면, 이를 뒷받침할 수 있는 신분보장 등에 관한 사항을 법률로 명시할 필요가 있음.

□ (민간 법인 형태의 감독원을 설치하는 경우) 황운하의원안과 같이 민간 법인 형태의 감독원을 설치하려는 경우라면, 아래 사항에 대해 추가 검토하여야 할 것임.

○ (감독원 행정권한 위탁 근거의 적절성) 헌법 제66조제4항⁴⁰⁾에 따라 행정권은 정부에 속하므로, 황운하의원안에 따라 민간 법인인 감독원이 검사·조사 등 행정권한을 행사하기 위해서는 정당한 권한이 있는 국가기관의 업무 위탁이 필요함.

황운하의원안 제44조⁴¹⁾는 국무총리의 ‘이 법 또는 다른 법령에 따른 권한’의 일부를 감독원에 위탁할 수 있도록 하고 있지만, 동 제정안상 국무총리의 권한은 관계 기관에 대한 자료요청 및 협조요청 권한⁴²⁾ 뿐이며, 「정부조직법」⁴³⁾에서도 국무총리의 권한은 중앙행정기관 지

40) 「대한민국헌법」 제66조 ④ 행정권은 대통령을 수반으로 하는 정부에 속한다.

41) 황운하의원안 제44조(권한의 위탁) 국무총리는 부동산감독의 효율성을 높이기 위하여 필요한 경우에는 이 법 또는 다른 법령에 따른 권한의 일부를 원장에게 위탁할 수 있다.

42) 황운하의원안 제38조(관계 기관 등의 협조) ① 국무총리는 이 법의 시행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 관계 행정기관이나 그 밖의 기관 또는 단체의 장에게 필요한 조사를 의뢰하거나 필요한 자료를 요청할 수 있다.
② 국무총리는 이 법에 따른 시정조치의 이행을 확보하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 관계 행정기관이나 그 밖의 기관 또는 단체의 장에게 필요한 협조를 의뢰할 수 있다.

43) 「정부조직법」 제18조(국무총리의 행정감독권) ① 국무총리는 대통령의 명을 받아 각 중앙행정기관의

회·감독만으로 한정되어 있어, 감독원의 검사·조사 등 행정권한 수행을 위한 정당한 위탁 근거로 보기 어려움.

따라서, 제정안에 따른 규정만으로는 민간 법인인 감독원이 검사·조사 등 행정권한을 행사할 수 없으므로, 국무총리의 권한을 별도로 신설해 감독원에 위탁하거나, 국토교통부, 금융위원회 등 적정 권한 기관으로부터 업무를 수탁할 수 있는 근거를 마련하는 방안 등을 검토해야 할 것임.

참고로, 금융감독원의 경우에도 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따른 금융위원회의 권한 위탁 규정을 근거로 행정권한을 행사하고 있음.⁴⁴⁾

- (자구수정) 황운하의원안 제3조제1항⁴⁵⁾은 ‘국무총리 소속’으로 감독원을 설치하도록 규정하고 있는데, 국무총리와 같은 행정기관 소속으로 특수법인 형태의 조직을 직접 두는 경우는 찾아보기 어렵고, 특수법인 형태의 조직은 행정기관이 지도·감독하는 ‘소관기관’으로 규정하는 것이 통상적이므로, 해당 문구는 삭제하는 것이 바람직해 보임.

장을 지휘·감독한다.

44) 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제17조(금융위원회의 소관 사무) 금융위원회의 소관 사무는 다음 각 호와 같다.

2. 금융기관 감독 및 검사·제재(制裁)에 관한 사항

4. 자본시장의 관리·감독 및 감시 등에 관한 사항

제71조(권한의 위탁) 금융위원회 및 증권선물위원회는 금융감독의 효율성을 높이기 위하여 필요한 경우에는 이 법 또는 다른 법령에 따른 권한의 일부를 원장에게 위탁할 수 있다.

45) 황운하의원안 제3조(부동산감독원) ① 부동산시장에 대한 관리와 부동산 관련기관 및 시장참여자에 대한 검사·감독 업무 등을 수행하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원을 둔다.

② 부동산감독원은 무자본(無資本) 특수법인으로 한다.

참고로, 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」에 따르면, 금융위원회는 국무총리 ‘소속’이고, 금융감독원은 금융위원회가 지도·감독하는 특수법인에 해당함.⁴⁶⁾

46) 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제3조(금융위원회의 설치 및 지위) ① 금융정책, 외국환업무 취급기관의 건전성 감독 및 금융감독에 관한 업무를 수행하게 하기 위하여 국무총리 소속으로 금융위원회를 둔다.
제24조(금융감독원의 설립) ① 금융위원회나 증권선물위원회의 지도·감독을 받아 금융기관에 대한 검사·감독 업무 등을 수행하기 위하여 금융감독원을 설립한다.

5. 부동산감독원의 업무 및 심의기구

가. 업무

□ 제정안들은 감독원의 업무로서 부동산불법(범죄)행위의 조사 및 수사, 부동산감독관계기관의 업무 조정 등을 규정하려는 것임.

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 부동산등과 관련하여 별표 1에 해당하는 행위(이하 “부동산불법 행위”라 한다) 여부를 확인하기 위한 제5조에 따른 조사	제4조(업무) 감독원은 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 다음 각 목의 범률에 규정된 범죄(이하 “부동산범죄행위”라 한다)의 발생 여부를 확인하기 위한 제6조에 따른 조사 가. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 나. 「건축물의 분양에 관한 법률」 다. 「건축법」(제108조제1항제1호, 제110조제1호만 해당한다) 라. 「공공주택 특별법」(다만, 제58조제1항제3호	제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 부동산 매매계약, 주택임대차계약 및 해당 계약의 변경 및 해제 등 대통령령으로 정하는 부동산거래 관련 신고에 대한 조사 2. 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공인중개사법」, 「농지법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「주택법」, 「주택임대차보호법」, 「상속세 및 증여

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
2. 부동산불법행위에 대한 조사·수사 또는 제재 등을 담당하는 관계 중앙행정기관 및 지방자치단체(이하 “부동산감독관계기관”이라 한다)의 해당 업무에 관한 기획·총괄 및 조정	및 제4호는 제외한다) 마. 「공인중개사법」 바. 「농지법」 사. 「도시 및 주거환경정비법」 아. 「도시개발법」 자. 「민간임대주택에 관한 특별법」 차. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 카. 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 타. 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 파. 「부동산등기 특별조치법」 하. 「부동산투자회사법」 (제50조제5호만 해당한다) 거. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 너. 「산림법」 더. 「주택법」(다만, 제98조 및 제99조는 제외한다) 러. 「택지개발촉진법」 2. 부동산범죄행위에 대한 조사·수사 또는 제재를 담당하는 관계 중앙행정기관 및 지방자치단체(이하 “부동산감독관계기관”이라 한다)의 해당 업무에 관한 기획·총괄 및 조정	세법」 등 부동산 관련 법률에 따른 위법행위 중 대통령령으로 정하는 위법행위(이하 “부동산불법행위”라 한다)에 대하여 부동산감독위원회가 이 법의 목적 실현을 위하여 필요하다고 인정한 사건에 대한 조사 및 수사 3. 부동산불법행위에 대한 조사·수사 또는 제재 등을 담당하는 중앙행정기관 및 지방자치단체(이하 “부동산감독관계기관”이라 한다)의 해당 업무에 대한 기획·총괄 및 조정

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
3. 제7조에 따른 감독원과 부동산감독관계기관 간 협조에 관한 사항 4. 제8조에 따른 부동산 감독협의회의 사무처리 5. 부동산불법행위 예방과 확산 방지를 위한 제도·홍보 및 단속 6. 부동산감독관계기관 직원에 대한 교육 7. 다른 법령에 따라 감독원이 수행하도록 규정된 업무	3. 제8조에 따른 부동산감독관계 기관 간 협조에 관한 사항 4. 제9조에 따른 부동산감독협의회의 운영 5. 부동산범죄행위 예방을 위한 교육 및 홍보 6. 다른 법령에 따라 감독원이 수행하도록 규정된 업무	4. 제7조에 따른 감독원과 부동산감독관계기관 간 협조에 관한 업무 5. 제8조에 따른 부동산 감독위원회의 사무처리 6. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에서 감독원이 수행하도록 규정된 업무로서 대통령령으로 정하는 업무
황운하의원안		
제17조(업무) 부동산감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자의 업무 및 재산상황에 대한 감독가. 「부동산투자회사법」에 따른 부동산투자회사나. 「소득세법」 제64조에 따른 부동산매매업자다. 「소득세법」 제94조제1항제4호라목에 따른 부동산과다보유법인라. 정보통신망 또는 전자적 시스템을 이용하여 부동산의 매매·임대차 거래에 관한 정보를 제공하거나 거래를 알선·중개를 지원하는 것을 영업으로 하는 자마. 그 밖에 부동산 관련 업무를 하는 자로서 대통령령으로 정하는 자 2. 제1호의 검사 결과와 관련하여 이 법과 또는 다른 법령에 따른 제재 3. 부동산 거래에 대한 조사 및 이에 관한 지원 업무 4. 투기 등 시장질서 교란행위에 대한 조사 및 이에 관한 지원 업무 5. 부동산 관련 법률 위반행위에 대한 수사 및 이에 관한 지원 업무 6. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에서 부동산감독원이 수행하도록 하는 업무		

□ 김현정·진성준의원안은 감독원의 주요업무로서 ① 부동산불법(범죄) 행위 조사, ② 부동산감독관계기관의 조사·수사·제재 등 업무에 관한 기획·총괄·조정 등을,

윤종오의원안은 ① 대통령령으로 정하는 부동산거래 신고에 대한 조사, ② 부동산 관련 법률 위반 사항 중 대통령령으로 정하는 위반 행위의 조사 및 수사, ③ 부동산감독관계기관의 조사·수사·제재 등 업무에 관한 기획·총괄·조정 등을,

황운하의원안은 ① 부동산투자회사, 부동산매매업자, 부동산과다보유법인, 부동산플랫폼사업자 등의 업무 및 재산상황 검사, ② 부동산거래에 대한 조사, ③ 시장질서 교란행위에 대한 조사, ④ 부동산 관련 법률 위반행위에 대한 수사 등을 규정함.

한편, 김현정·진성준의원안은 감독원의 업무로서 부동산불법행위 등에 대한 ‘수사’를 명시적으로 규정하고 있지는 않으나, 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 일부개정법률안」이 연계 발의되었다는 점을 고려할 때, 해당 법률안 처리 결과에 따라 감독원의 주요 업무에 ‘수사’ 기능이 추가될 것으로 보임.

<감독원의 업무>

구분	김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
조사	-			부동산투자회사·매매업자, 부동산과다보유법인, 부동산플랫폼사업자 등의 업무 및 재산 검사
	-		대통령령으로 정하는 부동산거래 신고에 대한 조사	부동산거래에 대한 조사
	부동산불법 행위 조사	부동산범죄 행위 조사	부동산 관련 법률 위반 사항 중 대통령령으로 정하는 위반 행위 조사	부동산 시장질서교란 행위 등에 대한 조사
	과태료 처분대상, 조세 포탈, 형법상 범죄 포함	과태료 처분대상, 조세 포탈, 형법상 범죄 제외	조세 포탈 포함. 단, 과태료 처분대상 및 형법상 범죄 포함 여부는 대통령령으로 위임	※구체적 내용 없음
수사	※ 연계 발의된 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 일부개정법률안」 처리 결과에 따라 수사 권한 확보 가능		부동산불법 행위 등에 대한 수사	
조정	부동산감독관계기관의 조사·수사·제재 업무에 대한 기획·총괄·조정			-
기타	감독원과 부동산감독관계기관 간 협조에 관한 사항, 부동산감독협의회의 사무처리, 다른 법령에 따라 감독원이 수행하도록 규정된 업무 등			-

□ 제정안들을 종합하면, 감독원의 주요 업무는 ① 부동산불법(범죄)행위 등에 대한 조사 및 ② 수사, ③ 부동산감독관계기관 업무에 대한 기획·총괄·조정이 될 것으로 보임.

□ (조사) 제정안들은 감독원의 조사대상으로서 공통적으로 ‘부동산불법(범죄)행위’⁴⁷⁾를 규정하는 한편, 윤종오의원안은 ‘대통령령으로 정하는 부동산거래 신고에 관한 조사’를, 황운하의원안의 경우에는 ‘부동산거래에 관한 조사’와 ‘부동산투자회사·매매업자·부동산과다보유

47) ‘부동산불법(범죄)행위’에 관한 사항은 ‘주요 용어’ 부분에서 이미 논의하였으므로, 이에 대한 검토는 생략함.

법인·부동산플랫폼사업자 등의 업무 및 재산상황 검사’를 추가하고
있음.

<감독원의 ‘조사’ 업무>

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
-			부동산투자회사·매매업자, 부동산과다보유법인, 부동산플랫폼사업자 등의 업무 및 재산상황 검사
-		대통령령으로 정하는 부동산거래 신고에 대한 조사	부동산거래에 대한 조사
부동산불법행위 조사	부동산범죄행위 조사	부동산 관련 법률 위반 사항 중 대통령령으로 정하는 위반행위 조사	부동산 시장질서교란행위 등에 대한 조사

○ (업무 중복 및 이중 규제)

- 윤종오·황운하의원안은 부동산거래 신고 내용에 대한 조사 권한과 부동산투자회사⁴⁸⁾, 부동산과다보유법인, 부동산플랫폼사업자 등의 업무·재산상황에 대한 검사 권한을 규정함으로써 부동산불법 의심행위에 대한 사후 조사뿐만 아니라 예방적 감독 기능도 수행하려는 취지로 보임.

그러나, 이들 업무 중 일부는 현행법상 이미 소관 기관이 정해져 있음.

구체적으로 살펴보면, 부동산거래 신고에 대한 조사는 「부동산 거래

48) “부동산투자회사”란 자산을 부동산에 투자하여 운용하는 것을 주된 목적으로 설립된 회사를 말하며(「부동산투자회사법」 제2조제1호), 투자자로부터 자금을 모아 부동산에 투자하고 그 수익을 배당하는 업무를 주로 함.

신고 등에 관한 법률」 49)에 따라 국토교통부와 지방자치단체가, 부동산
 산투자회사에 대한 검사는 「부동산투자회사법」 50)51)에 따라 국토교
 통부, 금융위원회 및 금융감독원이 담당하고 있음. 또한, 부동산 직거
 래플랫폼 등의 표시·광고 등은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 52)
 에 따라 국토교통부가 감독 업무를 수행하고 있음.

- 49) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조(신고 내용의 조사 등) ① 신고관청은 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고 받은 내용이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고인에게 신고 내용을 보완하게 하거나 신고한 내용의 사실 여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있다.
- ③ 제1항에도 불구하고 국토교통부장관은 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있다.
- ④ 국토교통부장관 및 신고관청은 제1항 및 제3항에 따른 신고내용조사를 위하여 국세·지방세에 관한 자료, 소득·재산에 관한 자료 등 대통령령으로 정하는 자료를 관계 행정기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관 및 신고관청은 신고내용조사 결과 그 내용이 이 법 또는 「주택법」, 「공인중개사법」, 「상속세 및 증여세법」 등 다른 법률을 위반하였다고 판단되는 때에는 이를 수사기관에 고발하거나 관계 행정기관에 통보하는 등 필요한 조치를 할 수 있다.
- 50) 「부동산투자회사법」 제39조(감독·조사 등) ① 국토교통부장관은 공익을 위하여 또는 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 필요하면 부동산투자회사, 자산관리회사, 부동산투자자문회사, 자산보관기관 또는 일반사무등 위탁기관(이하 “부동산투자회사등”이라 한다)에 이 법에 따른 업무 또는 재산 등에 관한 자료의 제출이나 보고를 명할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 바에 따라 소속 공무원 및 전문가로 하여금 그 업무 또는 재산 등을 검사하게 할 수 있다.
- 51) 「부동산투자회사법」 제39조의2(금융위원회의 감독) ① 금융위원회는 공익을 위하여 또는 부동산투자회사의 주주를 보호하기 위하여 필요하면 부동산투자회사등에 금융감독 관련 업무에 관한 자료 제출이나 보고를 명할 수 있으며, 금융감독원의 원장으로 하여금 그 업무에 관하여 검사하게 할 수 있다.
- ② 금융위원회는 부동산투자회사등이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반하거나, 제49조의3제1항에 따른 공모부동산투자회사 또는 자산관리회사(공모부동산투자회사가 아닌 부동산투자회사로부터만 자산의 투자·운용을 위탁받은 자산관리회사는 제외한다)가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 또는 같은 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우 또는 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제17조부터 제22조(제6항은 제외한다)까지 및 제23조를 위반한 경우에는 제39조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 하도록 국토교통부장관에게 요구할 수 있고, 국토교통부장관은 특별한 사유가 없으면 요구에 따라야 한다. 이 경우 국토교통부장관은 그 조치 내용을 금융위원회에 통보하여야 한다.
- 52) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제23조의4(직거래 플랫폼 운영사업자의 의무) ① 인터넷 홈페이지, 모바일 응용프로그램 및 이에 준하는 전자적 시스템을 통하여 부동산등의 직거래에 관한 표시·광고를 이용자에게 직접 제공하는 것을 업으로 하는 자(이하 “직거래 플랫폼 운영사업자”라 한다)는 제23조의3제1항에 따른 표시·광고를 게재하는 경우 표시·광고를 하려는 자의 본인 여부와 부동산등의 소유자와의 관계 등 대통령령으로 정하는 사항을 확인하고, 그 확인 여부를 다른 이용자가 알 수 있도록 해당 표시·광고에 표시하여야 한다.
- 제23조의5(인터넷 표시·광고 모니터링) ① 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 부동산등에 대한 표시·광고가 제23조의3 및 제23조의4를 준수하는지 여부를 모니터링할 수 있다.
- ③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 직거래 플랫폼 운영사업자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 필요한 조치를 요구받은 직거래 플랫폼 운영사업자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

따라서, 감독원이 이들 업무를 수행할 경우 행정기관 간 업무 중복 및 비효율의 문제가 발생할 수 있음. 특히, 황운하의원안의 경우에는 기관 간 업무 조정을 위한 별도의 제도를 마련하고 있지 않아, 국민과 사업자에 대한 이중 규제로 이어질 수 있다는 점을 고려해야 할 것임.

- 한편, 김현정·진성준의원안은 감독원이 부동산불법(범죄)행위를 조사하도록 하되, 기존 부동산감독관계기관과의 업무 중복은 부동산감독 협의회를 통해 조정하도록 규정하고 있지만, 협의회를 통한 조정은 사후적 절차로서 상당기간이 소요될 수 있고, 부동산불법(범죄)행위 해당 여부에 대한 부동산감독관계기관의 1차적 행정조사⁵³⁾는 불가피하므로, 기관 간 업무 중복으로 인한 국민 불편과 행정 비효율을 완전히 해소하기는 어려워 보임.

따라서, 감독원의 조사대상을 가능한 특정하고, 두 개 이상의 법률을 위반한 복합사건 중심으로 감독원의 업무 범위를 한정하는 방안을 논의해 보아야 할 것임.

제정안과 관련해, 대구광역시도 감독원이 부동산불법(범죄)행위 모두를 조사하기 보다는 불법(범죄)행위가 복합적으로 연계된 조직적·지능적 행위에 대한 조사를 수행하도록 그 업무 범위를 한정해야 한다는 의견을 제출함.

53) 김현정의원안 등은 부동산감독관계기관 소속 공무원이 부동산불법(범죄)행위를 인지해 통보(신고)한 경우 감독원이 조사를 개시하도록 규정하고 있는데, 부동산감독관계기관 소속 공무원은 부동산불법(범죄)행위 해당 여부를 판단하기 위해 1차적 행정조사를 진행할 가능성이 높음.

○ (사업자 업무 및 재산상황에 대한 검사) 황운하의원안은 부동산매매업자·부동산과다보유법인·부동산플랫폼사업자 등의 업무와 재산상황을 감독원이 검사하도록 하고 있는데,

사업자의 업무 및 재산상황에 대한 검사는 예금자(투자자) 보호⁵⁴⁾, 부실 사업자로 인한 사고 방지⁵⁵⁾, 기업 집단 계열사 간 부당 자산거래 방지⁵⁶⁾ 등 국민 안전·재산 보호, 공정 거래 등 특별한 목적을 위해 제한적으로 활용되는 제도이므로,

부동산매매업자 등 일반 사업자의 업무 및 재산상황까지 감독원이 검사하도록 하는 경우 영업의 자유 및 사생활 침해 등 국민 기본권 제한의 문제가 있을 수 있음을 고려할 필요가 있음.

○ (부동산매매업자 및 부동산과다보유법인 감독) 황운하의원안은 「소득세법」에 따른 부동산매매업자⁵⁷⁾와 부동산과다보유법인⁵⁸⁾의 업무 및 재

54) 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제37조(업무) 금융감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 제38조 각 호의 기관의 업무 및 재산상황에 대한 검사
2. 제1호의 검사 결과와 관련하여 이 법과 또는 다른 법령에 따른 제재
3. 금융위원회와 이 법 또는 다른 법령에 따라 금융위원회 소속으로 두는 기관에 대한 업무지원
4. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에서 금융감독원이 수행하도록 하는 업무

55) 「건설산업기본법」 제49조(건설사업자의 실태조사 등) ② 국토교통부장관 또는 지방자치단체의 장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 필요한 때에는 공인회계사, 세무사 또는 국토교통부령으로 정하는 요건을 갖춘 전문경영진단기관으로 하여금 건설사업자의 재무관리상태를 진단하게 할 수 있다. >

1. 제1항에 따른 건설사업자의 경영실태를 조사하기 위한 경우 (이하 생략)

56) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제81조(위반행위의 조사 등) ① 공정거래위원회는 이 법의 시행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 처분을 할 수 있다.

3. 사업자, 사업자단체 또는 이들의 임직원에게 원가 및 경영상황에 관한 보고, 그 밖에 필요한 자료나 물건의 제출 명령 또는 제출된 자료나 물건의 일시 보관

57) 「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

산상환을 감독원이 검사하도록 규정하고 있는데,

현재 ‘부동산매매업자’는 행정기관의 허가 없이 관할 세무서 사업자등록만으로 해당 사업을 영위할 수 있으므로 감독원이 그 대상자를 파악하는데 어려움이 있을 수 있고, ‘「소득세법」 제94조제1항제4호라목에 따른 부동산과다보유법인’은 양도소득세 산정을 위한 사후적·과세

각 호의 세액 중 많은 것으로 한다. (이하 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 경우만 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.

- 58) 「소득세법」 제94조(양도소득의 범위) ① 양도소득은 해당 과세기간에 발생한 다음 각 호의 소득으로 한다.
1. 토지[「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 지적공부(地籍公簿)에 등록하여야 할 지목에 해당하는 것을 말한다] 또는 건물(건물에 부속된 시설물과 구축물을 포함한다)의 양도로 발생하는 소득
 2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 부동산에 관한 권리의 양도로 발생하는 소득
 - 가. 부동산을 취득할 수 있는 권리(건물이 완성되는 때에 그 건물과 이에 딸린 토지를 취득할 수 있는 권리를 포함한다)
 - 나. 지상권
 - 다. 전세권과 등기된 부동산임차권
 4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자산(이하 이 장에서 “기타자산”이라 한다)의 양도로 발생하는 소득
 - 다. 법인의 자산총액 중 다음의 합계액이 차지하는 비율이 100분의 50 이상인 법인의 과점주주(소유 주식등의 비율을 고려하여 대통령령으로 정하는 주주를 말하며, 이하 이 장에서 “과점주주”라 한다)가 그 법인의 주식등의 100분의 50 이상을 해당 과점주주 외의 자에게 양도하는 경우(과점주주가 다른 과점주주에게 양도한 후 양수한 과점주주가 과점주주 외의 자에게 다시 양도하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우를 포함한다)에 해당 주식등
 - 1) 제1호 및 제2호에 따른 자산(이하 이 조에서 “부동산등”이라 한다)의 가액
 - 2) 해당 법인이 직접 또는 간접으로 보유한 다른 법인의 주식가액에 그 다른 법인의 부동산등 보유비율을 곱하여 산출한 가액. 이 경우 다른 법인의 범위 및 부동산등 보유비율의 계산방법 등은 대통령령으로 정한다.
 - 라. 대통령령으로 정하는 사업을 하는 법인으로서 자산총액 중 다목1) 및 2)의 합계액이 차지하는 비율이 100분의 80 이상인 법인의 주식등

「소득세법 시행령」 제158조(과점주주의 범위 등) ⑧ 법 제94조제1항제4호라목에서 “대통령령으로 정하는 사업”이란 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 골프장업·스키장업 등 체육시설업, 「관광진흥법」에 따른 관광사업 중 휴양시설관련업 및 부동산업·부동산개발업으로서 재정경제부령으로 정하는 사업을 말한다.

「소득세법 시행규칙」 제76조(부동산과다보유법인의 범위 등) ③영 제158조제8항에서 “재정경제부령으로 정하는 사업”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설을 건설 또는 취득하여 직접 경영하거나 분양 또는 임대하는 사업을 말한다.

1. 골프장
2. 스키장
3. 휴양콘도미니엄
4. 전문휴양시설

목적상의 개념으로, 해당 법인이 실제 부동산을 양도한 경우에 한해 사후적으로 파악할 수 있는 사업자이므로, 감독원이 이들을 사전에 파악해 감독하기는 어렵다는 점을 고려할 필요가 있음.

□ (수사) 김현정·윤종오·황운하의원안과 관련해, 감독원 소속 공무원이 특별사법경찰관리⁵⁹⁾의 직무를 수행하도록 하는 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 일부개정법률안⁶⁰⁾」이 각각 연계 발의되어, 법제사법위원회에 회부되어 있음.

현행 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률」 제5조 및 제6조⁶¹⁾에 따르면, 부동산 관련 불법행위 수사를 위한 특별사법경찰관리의 자격은 국토교통부, 특별시·광역시·도 및 시·군·구에 근무하며 부동산 관련 불법행위 조사·단속 등에 관한 사무에 종

59) 현행법상 사법경찰은 크게 ① 검찰청·경찰청·해양경찰청에 소속되어 범죄에 대한 일반적 수사권을 행사하는 일반사법경찰(「형사소송법」 제196조)과 ② 중앙행정기관·지방자치단체 등에 소속되어 특정한 영역의 범죄에 대하여만 수사권을 행사하는 특별사법경찰(「형사소송법」 제245조의10) 두 종류로 구분되는데, 특별사법경찰관리는 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률」상 직무범위에 해당하는 범죄의 혐의가 있다고 인식하는 때에는 범인, 범죄사실과 증거에 관하여 수사를 개시·진행하여야 하며, 범죄 수사를 한 때에는 지체 없이 검사에게 사건을 송치하고, 관계 서류와 증거물을 송부하여야 함.

60) 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 일부개정법률안」(김현정의원안, 의안번호 제2216701호 / 윤종오의원안, 의안번호 제2218884호 / 황운하의원안, 의안번호 제2216835호)

61) 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률」 제5조(검사장의 지명에 의한 사법경찰관리) 다음 각 호에 규정된 자로서 그 소속 관서의 장의 제청에 의하여 그 근무지를 관할하는 지방검찰청검사장이 지명한 자 중 7급 이상의 국가공무원 또는 지방공무원 및 소방위 이상의 소방공무원은 사법경찰관의 직무를, 8급·9급의 국가공무원 또는 지방공무원 및 소방장 이하의 소방공무원은 사법경찰관의 직무를 수행한다.

53. 국토교통부, 특별시·광역시·도 및 시·군·구에 근무하며 부동산 관련 불법행위 조사·단속 등에 관한 사무에 종사하는 4급부터 9급까지의 국가공무원 및 지방공무원

제6조(직무범위와 수사 관할) 제4조와 제5조에 따라 사법경찰관리의 직무를 수행할 자의 직무범위와 수사 관할은 다음 각 호에 규정된 범죄로 한정한다.

50. 제5조제53호에 규정된 사람의 경우에는 소속 관서 관할 구역에서 발생하는 다음 각 목의 구분에 따른 범죄가.

가. 「공인중개사법」에 규정된 범죄

나. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 규정된 범죄

다. 「주택법」 제64조제1항 및 제65조제1항을 위반한 범죄

사하는 공무원이며, 그 수사 대상 범죄는 ① 「공인중개사법」에 규정된 범죄, ② 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 규정된 범죄, ③ 「주택법」 제64조제1항(전매제한) 및 제65조제1항(공급질서 교란)을 위반한 범죄로 한정됨.

김현정·윤종오의원안과 연계 발의된 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 일부개정법률안」은 아래와 같이 감독원 소속 공무원이 사법경찰관리의 직무를 수행할 수 있게 하고, 부동산 불법행위 중 수사대상 범죄의 범위를 대폭 확대하였음.

단, 황운하의원안의 경우에는 수사대상 범죄의 범위를 현행법과 동일하게 「공인중개사법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「주택법」 위반 범죄로 한정함.

<사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 개정안>

구 분	현 행	김현정의원안	윤종오의원안	황운하의원안
자격	국토교통부, 지방자치단체 소속 공무원	감독원 소속 공무원		
수사 대상 범죄	① 「공인중개사법」에 규정된 범죄 ② 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 규정된 범죄 ③ 「주택법」 제64조제1항, 제65조제1항 위반 범죄	「부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률」의 별표1(제20호는 제외)의 각 법률 규정 범죄	「부동산감독원의 설치 및 운영에 관한 법률」에 규정된 범죄	현행과 같음

법제사법위원회의 논의 결과에 따라, 감독원이 수사 권한을 확보할 경우 행정조사와 수사의 연계를 통해 보다 효율적으로 부동산불법(범죄)행위를 적발할 수 있을 것으로 보이며, 이 경우 수사의 방법 및 절차 등에 관한 사항은 헌법과 「형사소송법」이 정한 적법절차와 영장주의 원칙에 따라 수행될 것임.

한편, 진성준의원안과 관련해서는 수사 권한 확보를 위한 법률안이 따로 발의되지 않았는데, 만약, 수사 권한 없이 행정조사 권한만 행사하려는 취지라면, 진성준의원안 제8조제5항⁶²⁾ 등 감독원의 수사권한 행사를 전제로 마련된 일부 조문을 수정해야 할 것임.

□ (부동산감독관계기관의 조사·수사·제재 등 업무에 대한 기획·총괄·조정)

김현정·진성준의원안은 감독원의 주요 업무로서 ‘부동산감독관계기관의 조사·수사·제재 등의 업무에 대한 기획·총괄·조정’을 규정하는 한편, 국무총리 소속의 부동산감독협의회를 설치해 감독원과 부동산감독관계기관의 조사·수사 업무에 관한 기획·총괄과 기관 간 조사·수사 중복 방지를 위한 조정 사항을 심의·의결하도록 규정하였는데,⁶³⁾

이러한 ‘기획·총괄·조정’ 권한과 관련하여 아래 사항을 검토할 필요가 있음.

62) 진성준의원안 제8조(부동산감독관계기관 간 협조) ⑤ 원장은 부동산범죄행위의 조사·수사 또는 단속을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 부동산감독관계기관의 장과 합동으로 조사·수사 또는 단속(이하 “합동조사등”이라 한다)을 할 수 있다.

63) 반면, 윤종오의원안은 감독원 내부에 부동산감독위원회를 두고는 있지만, 해당 위원회의 기능에 부동산감독관계기관의 조사·수사 업무에 대한 기획·총괄·조정을 포함하지 않고 있음.

○ (부동산감독관계기관의 권한 침해 가능성 등) 「정부조직법」⁶⁴⁾은 국무총리에게 대통령의 명을 받아 각 중앙행정기관의 장을 지휘·감독하고 행정기관의 사무를 조정할 수 있는 권한을 부여하고는 있지만, 국무총리 소속 행정기관이 다른 중앙행정기관의 업무를 직접 ‘기획’할 수 있는 일반적 근거는 존재하지 아니함.

또한, 부동산감독관계기관에 해당하는 각 행정기관은 법률⁶⁵⁾에 따라 부여받은 권한을 독자적으로 행사할 수 있으므로, 금융위원회의 금융감독, 국세청의 세무조사, 경찰의 수사 등의 업무를 감독원이나 부동산감독협의회가 ‘기획’하는 것은 해당 기관의 권한을 침해할 소지가 있음.

한편, 감독원의 업무에는 부동산감독관계기관의 ‘제재 등’ 업무에 대한 기획·총괄·조정에 관한 사항이 포함되어 있는데, 이 ‘제재 등’의 의미가 과태료, 과징금, 세금추징 등 행정처분인지, 위법행위 공무원에 대한 징계 등도 포함되는지 명확하지 아니함.

따라서 ‘기획·총괄·조정’의 의미와 범위를 법률로 구체화하고, 권한 침해 소지가 있는 ‘기획’에 관한 사항은 삭제하는 것이 바람직해 보임.

64) 「정부조직법」 제7조(행정기관의 장의 직무권한) ⑤ 부·처의 장은 그 소관사무의 효율적 추진을 위하여 필요한 경우에는 국무총리에게 소관사무와 관련되는 다른 행정기관의 사무에 대한 조정을 요청할 수 있다.

제18조(국무총리의 행정감독권) ① 국무총리는 대통령의 명을 받아 각 중앙행정기관의 장을 지휘·감독한다.

65) 「정부조직법」 제7조(행정기관의 장의 직무권한) ① 각 행정기관의 장은 소관사무를 통할하고 소속공무원을 지휘·감독한다.

「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제3조(금융위원회의 설치 및 지위) ② 금융위원회는 「정부조직법」 제2조에 따라 설치된 중앙행정기관으로서 그 권한에 속하는 사무를 독립적으로 수행한다.

제정안과 관련해, 세종특별자치시는 현행 법령상 지방자치단체는 부동산불법행위 조사 시에 법률 소관 부처의 관리·감독을 받고 있는데, 감독원이 부동산불법(범죄)행위 조사의 기획·조정 권한을 행사하게 된다면, 지방자치단체는 이중 지휘체계에 놓이게 되어 행정 혼란과 행정력 낭비가 있을 수 있으므로, 감독원의 기획·조정 권한은 ‘중앙행정기관’을 상대로 일원화할 필요성이 있다는 의견을 제출함.

- (감독원 업무와 협의회 의결대상 구분의 적정성) 김현정·진성준의원안은 감독원(장)과 부동산감독협의회⁶⁶⁾의 업무를 아래와 같이 각각 규정하고 있으나, 이를 살펴보면, 감독원의 독자적 업무와 부동산감독협의회 의결을 거쳐 처리하는 업무의 구분이 명확하지 아니함.

66) 김현정·진성준의원안에 따른 부동산감독협의회(국무총리 소속)의 구성 및 기능

구분	김현정·진성준의원안
위원	의장(국무조정실장이 지명하는 차장), 감독원장, 부동산감독관계기관의 고위공무원, 개인정보보호위원회 소속 고위공무원, 민간전문가 5명
기능	① 감독원 및 부동산감독관계기관의 조사·수사 업무에 관한 기획·총괄 ② 감독원 및 부동산감독관계기관 간 조사·수사의 중복 방지를 위한 조사·수사 대상 조정 ③ 감독원의 행정기관 등에 대한 정보제공 요구 ④ 부동산감독관계기관 간 협조 ⑤ 불법행위 적발을 위한 점검 강화 ⑥ 부동산불법행위 관련 제도개선 등

<김현정·진성준의원안에 따른 감독원(장) 및 부동산감독협의회 업무>

구 분	감독원(장) 업무	부동산감독협의회 의결대상
조사	제5조에 따른 부동산불법(범죄)행위 여부 확인을 위한 조사	-
관계기관 업무 기획·총괄·조정	부동산감독관계기관의 조사·수사·제재 등 업무에 대한 기획·총괄 및 조정	감독원 및 부동산감독관계기관의 조사·수사에 관한 기획·총괄
		감독원 및 부동산감독관계기관 간 조사·수사의 중복 방지를 위한 조사·수사 대상의 조정
정보 요구	국가기관 등에 대한 정보제공 요구	정보제공 요구를 위한 사전심의
관계기관 협조	제7조에 따른 관계기관 협조에 관한 사항	제7조에 따른 관계기관 협조에 관한 사항 (세부 설명 없음)
	① 관계기관 소속 공무원 부동산 불법행위 인지 시 통보(신고)의무	
	② (감독원장 권한) 필요한 경우 조사대상 사건을 부동산감독관계 기관에 이첩	
	③ (감독원장 권한) 조사결과에 따라 고발, 통보 등 필요한 조치	
	⑥ (감독원장 권한) 필요한 경우 관계기관과 합동 조사·수사·단속	
	⑤ 부동산감독관계기관간 자료 공유	자료 공유를 위한 사전 심의
기타	협의회의 사무처리	부동산불법행위 적발 위한 점검체계 강화
	제도·홍보 및 단속	부동산불법행위 관련 제도개선
	부동산감독관계기관 직원 교육	그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
	다른 법령에서 감독원이 수행하도록 규정된 업무	-

- (조사·수사·제재 등 업무의 기획·총괄·조정) 김현정·진성준의원안은 감독원이 ‘부동산감독관계기관의 조사·수사·제재 등 업무에 대한 기획·총괄 및 조정’ 권한을 수행하도록 하고, 부동산감독협의회에는 ‘감독원 및 부동산감독관계기관의 조사·수사에 관한 기획·총괄’과 ‘감독원 및 부동산감독관계기관 간 조사·수사의 중복 방지를 위한 조사·수사대상의 조정’ 역할을 부여하고 있음.

이를 자구 그대로 해석하면, 부동산감독관계기관 조사·수사 업무의 ‘기획·총괄’은 감독원을 거쳐 부동산감독협의회가 최종 의결하고, 조사·수사대상 ‘조정’과 관련해서는 ‘부동산감독관계기관 간’ 조정은 감독원이 독자적으로 수행하며, ‘감독원과 부동산감독관계기관 간’ 조정만 부동산감독협의회가 의결하는 것으로 보임. 또한, ‘제재 등’ 업무의 기획·총괄·조정의 경우에는 부동산감독협의회 의결대상에서 제외되어 있어, 감독원장이 독자적으로 행사할 수 있는 것으로 해석됨.

따라서, 그 입법 취지에 맞추어 감독원의 독자적인 업무와 부동산감독협의회 의결대상 업무를 명확히 구분하고, 조문 간 체계정합성 등을 고려해 관련 문구를 수정할 필요성이 있어 보임.

○ (부동산감독관계기관 간 협조) 김현정·진성준의원안 제7조⁶⁷⁾는 ‘부동산감독관계기관 간 협조’라는 조 제목을 두고 있으나, 같은 조 제2항·제3항·제6항은 부동산감독관계기관으로의 사건 이첩, 부동산감독관계기관에 대한 고발 및 통보, 부동산불법행위에 대한 합동 조사·수사·단속 관련 권한의 행사 주체를 ‘감독원장’으로 규정하고 있음.

또한, 부동산감독협의회의 의결대상 업무를 규정하고 있는 안 제8조 제2항제4호⁶⁸⁾는 세부설명 없이 ‘제7조에 따른 부동산감독관계기관 간 협조에 관한 사항’만을 규정하고 있어, 제7조제2항·제3항·제6항에 따른 감독원장의 권한 행사 전에 부동산감독협의회 의결을 거치라는 의미인지 또는 부동산감독협의회가 부동산감독관계기관간 협조를 위한 기본 방침만 정하라는 취지인지 모호한 면이 있음.

따라서, 그 입법 취지에 맞추어 부동산감독협의회 의결대상과 제7조의 조 제목을 정비할 필요성이 있어 보임.

67) 김현정의원안 제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ② 원장은 제5조제1항에 따른 조사를 개시하기 이전이거나 조사 과정 중에 다른 부동산감독관계기관이 조사 또는 수사하는 것이 적절하다고 판단될 때에는 해당 부동산감독관계기관에 이첩할 수 있다.

③ 원장은 제5조제1항에 따른 조사결과 부동산불법행위에 해당한다고 판단되는 때에는 이를 부동산감독관계기관에 고발하거나 통보하는 등 필요한 조치를 할 수 있다.

⑥ 원장은 부동산불법행위의 조사·수사 또는 단속을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 부동산감독관계기관의 장과 합동으로 조사·수사 또는 단속(이하 “합동조사등”이라 한다)을 할 수 있다.

68) 김현정의원안 제8조(부동산감독협의회의 설치·운영 등) ② 협의회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

1. 감독원 및 부동산감독관계기관의 조사·수사에 관한 기획 및 총괄에 관한 사항
2. 감독원 및 부동산감독관계기관 간 조사·수사의 중복 방지를 위한 조사·수사 대상의 조정에 관한 사항
3. 제6조에 따른 정보등 요구에 관한 사항
4. 제7조에 따른 부동산감독관계기관 간 협조에 관한 사항
5. 부동산불법행위 적발을 위한 점검체계 강화에 관한 사항
6. 부동산불법행위와 관련한 제도 개선에 관한 사항
7. 그 밖에 감독원 및 부동산감독관계기관의 효율적 업무수행을 위하여 필요한 사항으로 대통령령으로 정하는 사항

나. 심의기구

- 제정안들은 감독원의 업무를 지원하고, 부처 간 업무 중복을 조정할 수 있도록 심의기구를 설치하려는 것임.

김현정의원안	진성준의원안
제8조(부동산감독협회의의 설치·운영 등) ① 감독원 및 부동산감독관계기관 간의 업무를 효율적으로 조정·지원하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독 협의회(이하 “협의회”라 한다)를 둔다. ② 협의회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다. 1. 감독원 및 부동산감독관계기관의 조사·수사에 관한 기획 및 총괄에 관한 사항 2. 감독원 및 부동산감독관계기관 간 조사·수사의 중복 방지를 위한 조사·수사 대상의 조정에 관한 사항 3. 제6조에 따른 정보등 요구에 관한 사항 4. 제7조에 따른 부동산감독관계기관 간 협조에 관한 사항 5. 부동산불법행위 적발을 위한 점검 체계 강화에 관한 사항 6. 부동산불법행위와 관련한 제도 개선에 관한 사항 7. 그 밖에 감독원 및 부동산감독관계기관의 효율적 업무수행을 위하여 필요한 사항으로 대통령령으로 정하는 사항 ③ 협의회는 의장 1명을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성한다.	제9조(부동산감독협의회) ① 감독원 및 부동산감독관계기관 간의 업무를 효율적으로 조정·지원하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독협의회(이하 “협의회”라 한다)를 둔다. ② 협의회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다. 1. 감독원 및 부동산감독관계기관의 조사·수사에 관한 기획 및 총괄에 관한 사항 2. 감독원 및 부동산감독관계기관 간 조사·수사의 중복 방지를 위한 조사·수사 대상의 조정에 관한 사항 3. 제7조에 따른 정보등 요청에 관한 사항 4. 제8조에 따른 부동산감독관계기관 간 협조에 관한 사항 5. 부동산범죄행위 적발을 위한 점검 체계 강화에 관한 사항 6. 부동산범죄행위와 관련한 제도 개선에 관한 사항 7. 그 밖에 감독원 및 부동산감독관계기관의 효율적 업무수행을 위하여 필요한 사항으로 대통령령으로 정하는 사항 ③ 협의회는 위원장 1명을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성하며, 위

④ 협의회의 의장은 국무조정실의 차장 중 국무조정실장이 지정하는 차장이 되고, 위원은 다음 각 호의 사람이 된다. 1. 부동산감독원장 2. 부동산감독관계기관의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 또는 이에 상당하는 공무원 3. 개인정보 보호위원회의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원으로서 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보 보호위원회의 위원장이 지명하는 공무원 1명 4. 부동산·금융·조세·개인정보 등에 관하여 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 국무조정실장이 위촉하는 5명 이내의 사람 ⑤ 제4항제4호에 따른 위원의 임기는 2년으로 하고, 한 차례 연임할 수 있다. ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 협의회의의 구성, 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	원은 당연직 위원과 위촉직 위원으로 구성한다. 이 경우 위촉직 위원은 5명 이상으로 한다. ④ 협의회의 위원장은 국무조정실의 차장 중 국무조정실장이 지정하는 차장으로 한다. ⑤ 당연직 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 국무조정실장이 지명하는 사람으로 한다. 1. 부동산감독원장 2. 부동산감독관계기관의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 또는 이에 상당하는 공무원 3. 개인정보 보호위원회의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원으로서 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보 보호위원회의 위원장이 지명하는 공무원 ⑥ 위촉직 위원은 부동산·금융·조세·개인정보 등에 관하여 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 국무조정실장이 위촉하는 사람으로 한다. ⑦ 위원의 임기는 2년으로 하고, 한 차례 연임할 수 있다. 다만, 당연직 위원은 그 직(職)에 있는 동안 재임(在任)한다. ⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 협의회의의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
---	--

윤종오의원안	황운하의원안
제8조(부동산감독위원회의 설치 및 구성) ① 감독원의 업무 중 제9조제1항에 따른 주요 사항을 심의·의결하기 위하여 감독원에 부동산감독위원회를 둔다. ② 부동산감독위원회는 위원장 1명을 포함한 9명의 위원으로 구성하고, 원장의 제청으로 국무총리가 임명한다. 이 경우 위원장은 제3항제3호부터 제6호까지의 규정에 따른 위원 중에서 원장이 제청하고, 국회의 인사청문을 거쳐 국무총리가 임명한다. ③ 부동산감독위원회 위원 구성은 다음 각 호와 같다. 1. 원장 2. 감독원의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 또는 이에 상당하는 공무원 3. 부동산·금융·조세·개인정보 등에 관하여 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 원장이 위촉하는 4명 이내의 사람 4. 금융위원회위원장이 추천하는 1명 5. 국토교통부장관이 추천하는 1명 6. 부동산 관련 시민단체가 추천하는 1명 ④ 제3항제3호부터 제6호까지의 규정에 따른 위원의 임기는 3년으로 한다. ⑤ 부동산감독위원회의 위원은 정당에 가입하거나 정치운동에 관여할 수 없다. 제9조(부동산감독위원회의 심의·의결) ① 감독원의 업무 중 조사 또는 수사의 개시, 부동산감독관계기관에 대한 이첩, 부동산감독관계기관에 대한 고발 및 통보 등	제18조(부동산감독위원회) ① 제17조에 따른 제재, 조사, 수사 등 업무에 관한 중요 사항을 심의·의결하기 위하여 감독원에 부동산감독위원회를 둔다. ② 부동산감독위원회는 위원장 1명을 포함한 7명의 위원으로 구성하고, 원장의 제청으로 국무총리가 임명한다. ③ 부동산감독위원회 위원 구성은 다음 각 호와 같다. 1. 원장 2. 부원장 3. 학식과 덕망이 있고 각계 전문 분야에서 경험이 풍부한 사람으로서 원장이 위촉한 사람 1명 4. 금융위원회가 추천하는 1명 5. 대한변호사협회가 추천하는 1명 6. 한국부동산중개사협회가 추천하는 1명 7. 소비자단체가 추천하는 1명 ④ 제3항제3호부터 제7호까지의 규정에 따른 위원의 임기는 3년으로 한다. 제19조(부동산감독위원회의 심사) ① 부동산감독원의 업무 수행과 관련하여 제재, 조사, 수사의 개시 및 업무에 관한 중요 사항, 제재, 조사, 수사의 결과 등

대통령령으로 정하는 주요 사항은 부동산 감독위원회의 심의·의결을 거쳐야 한다. ② 부동산감독위원회의 안건은 원장의 요청에 따라 부동산감독위원회의 위원장이 상정한다. 이 경우 부동산감독위원회는 상정된 안건에 대하여 상정일로부터 14일 이내에 심의·의결하여야 한다. ③ 투기 등 시장질서 교란행위에 대하여 시급한 처리가 필요한 안건은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 심의·의결할 수 있다. ④ 부동산감독위원회는 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다. ⑤ 그 밖에 부동산감독위원회의 구성과 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제10조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 안건에 대한 심의·의결에서 제척(除斥)된다. 1. 자기나 배우자 또는 배우자였던 사람이 소유한 부동산과 연관된 안건 2. 자기가 부동산 소유자와 친족이거나 친족이었던 안건 3. 자기 또는 자기가 속한 법인이 부동산 소유자의 법률·경영 등에 대한 자문·고문 등으로 있는 안건 4. 자기 또는 자기가 속한 법인이 중개하거나 소유했던 부동산에 관한 안건 ② 위원 본인이 제1항 각 호의 어느	업무의 결과에 대하여 원장은 지체없이 부동산감독위원회에 상정해야 한다. ② 부동산감독위원회는 상정된 안건에 대하여 상정일로부터 14일 이내에 심의·의결하여야 한다. ③ 투기 등 시장질서 교란행위에 대하여 제재, 조사, 수사의 개시가 시급한 안건에 대하여 서면으로 심의·의결할 수 있다. ④ 부동산감독위원회는 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다. ⑤ 그 밖에 부동산감독위원회의 구성과 운영 등에 필요한 사항은 감독원규칙으로 정한다. 제20조(위원의 정치운동 금지) 위원은 정당에 가입하거나 정치운동에 관여할 수 없다. 제21조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 안건에 대한 심의·의결에서 제척(除斥)된다. 1. 자기나 배우자 또는 배우자였던 사람이 소유한 부동산이 속한 안건 2. 자기가 부동산 소유자와 친족이거나 친족이었던 안건 3. 자기 또는 자기가 속한 법인이 부동산 소유자의 법률·경영 등에 대한 자문·고문 등으로 있는 안건 4. 자기 또는 자기가 속한 법인이 중개하거나 소유했던 부동산에 관한 안건 ② 위원 본인이 제1항 각 호의 어느
---	---

하나의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심의·의결을 회피할 수 있다.	하나의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심의·의결을 회피할 수 있다. 제22조(사무처의 설치) 부동산감독위원회 회의 사무를 처리하기 위하여 부동산 감독원에 위원회 사무처를 둔다.
--	---

□ 김현정·진성준의원안은 국무총리 소속으로 부동산감독협의회를 두어, 감독원과 부동산감독관계기관의 조사·수사를 총괄·기획하고, 감독원과 부동산감독관계기관 간의 업무를 조정하도록 하는 한편, 감독원의 자료제공 요구 등에 관한 사항을 심의·의결하도록 하고 있음.

윤종오·황운하의원안의 경우에는 감독원이 수행하는 업무의 중요사항을 심의하기 위해 감독원 내부에 부동산감독위원회를 두고, 감독원의 조사·수사 개시, 조사 결과에 따른 고발 및 통보 등에 관한 사항을 심의·의결하도록 규정하였음.

□ 제정안들의 내용을 종합하면, 김현정·진성준의원안에 따른 부동산감독협의회는 감독원과 부동산감독관계기관의 상위 조정기구의 성격을 가지는 반면, 윤종오·황운하의원안에 따른 부동산감독위원회는 감독원의 주요 업무를 심의하는 내부 의사결정기구로 볼 수 있음.

□ 부동산감독협의회 및 부동산감독위원회는 아래와 같은 차이가 있음.

<심의기구의 구성 및 역할>

구분	김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
소속	부동산감독협의회(국무총리 소속)		부동산감독위원회(감독원 소속)	
성격	감독원 및 부동산감독관계기관의 상위조정기구		감독원 내부 의사결정기구	
구성	의장 1명 포함 15명 이내		위원장 1명 포함 9명	위원장 1명 포함 7명
위원	의장(국무조정실장이 지정하는 차장), 부동산감독원장, 부동산감독관계기관 고위공무원, 개인정보보호위원회 고위공무원, 민간전문가 5명		위원장(인사청문), 감독원장(인사청문), 감독원 고위공무원, 민간전문가 4명 이내, 금융위·국토부·시민단체 추천 각 1명	감독원장, 부원장, 관련 전문가 1명, 금융위 추천 1명, 변호사협회 추천 1명, 중개사협회 추천 1명, 소비자단체 추천 1명
위원 임기	2년. 한차례 연임 가능		3년	3년
사무 기구	감독원		-	위원회 사무국 설치
역할	① 감독원 및 부동산감독관계기관의 조 사·수사 업무에 관한 기획·총괄 ② 감독원 및 부동산감독관계기관간 조사·수사 중복 방지를 위한 조사·수사 대상 조정 ③ 감독원의 행정기관 등에 대한 정보 제공 요구 ④ 부동산감독관계기관 간 협조 ⑤ 불법행위 적발을 위한 점검 강화 ⑥ 부동산불법행위 관련 제도개선 ⑦ 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항		① 조사·수사의 개시, ② 부동산감독관계기관으로 의 사건 이첩, 고발·통보 등 대통령령으로 정하는 주요사항 심의·의결	① 감독원의 조사·수 사 개시·제재 및 업 무 관련 중요사항 ② 조사·수사·제재 결 과에 관한 사항

□ (외부 조정기구 또는 내부 심의기구) 김현정·진성준의원안은 부동산 감독협의회를 감독원 외부에 설치해 감독원과 부동산감독관계기관 간 업무를 조정하도록 한 반면, 황운하·윤종오의원안은 감독원 내부에 부동산감독위원회를 두어 감독원의 조사·수사 개시 등 주요업무를 심의하도록 하고 있음.

감독원 외부에 협의회를 설치하는 방식은 범부처 조정에 유리하나, 기관의 자율적 판단 여지가 축소될 수 있고, 감독원 내부에 위원회를 설치하는 방식은 신속한 의사결정이 가능하나 부처 간 업무 협의 기능은 약할 수 있다는 단점이 있으므로, 이를 고려해 심의기구의 형태를 결정하여야 할 것임.

□ (부동산감독협의회 위원 구성) 김현정·진성준의원안⁶⁹⁾에 따르면, 부동산감독협의회는 15명 이내의 위원으로 구성되고, 그 중 일부는 ‘부동산감독관계기관의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원’이 됨.

그런데, 제정안들은 부동산감독관계기관 중 구체적으로 어느 기관 소속 공무원이 협의회 위원으로 참여하는지 명시하고 있지 아니함.

69) 김현정의원안 제8조(부동산감독협의회의 설치·운영 등) ③ 협의회는 의장 1명을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성한다.

④ 협의회의 의장은 국무조정실의 차장 중 국무조정실장이 지정하는 차장이 되고, 위원은 다음 각 호의 사람이 된다.

1. 부동산감독원장

2. 부동산감독관계기관의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 또는 이에 상당하는 공무원

3. 개인정보 보호위원회의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원으로서 「개인정보 보호법」에 따른 개인정보 보호위원회의 위원장이 지명하는 공무원 1명

4. 부동산·금융·조세·개인정보 등에 관하여 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 국무조정실장이 위촉하는 5명 이내의 사람

부동산감독협의회는 부동산감독관계기관의 조사 및 수사 등의 업무를 조정하는 기능을 수행하게 되므로, 각 부동산감독관계기관의 의사를 충분히 반영할 수 있도록 구성원의 소속 기관에 관한 사항을 법률에 명시적으로 규정할 필요성이 있어 보임.

□ (투명성 확보) 제정안 제2조⁷⁰⁾는 감독원 운영원칙으로서 투명성을 규정하고 있으나, 이를 실현하기 위한 구체적인 제도는 마련하고 있지 않음.

부동산불법(범죄)행위와 관련된 감독원과 부동산감독관계기관의 조사·수사 등은 국민의 기본권 제한과 직결되는 사항이므로, 회의 내용 공개 등 투명성 확보를 위한 제도적 장치를 마련할 필요성이 있음.

참고로, 금융위원회는 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」⁷¹⁾에 따라 의사록을 작성하고 출석 위원의 주요 발언 내용, 표결 결과 등을 공개하고 있음.

70) 김현정의원안 제2조(운영원칙) 부동산감독원은 그 업무를 수행할 때 독립성 및 공정성을 유지하고 투명성을 확보하며 부동산 거래당사자의 자율성을 해치지 아니하도록 노력하여야 한다.

71) 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제12조(의결서 작성 등) ① 금융위원회가 의결하는 경우에는 의결서를 작성하여야 하며, 의결에 참여한 위원은 그 의결서에 이름을 쓰고 도장을 찍거나 서명하여야 한다. ② 금융위원회는 다음 각 호의 사항을 기재한 의사록을 작성하고, 금융위원회가 정하는 바에 따라 이를 공개하여야 한다.

1. 개의·회의증지 및 산회의 일시
2. 안건의 제목
3. 출석한 위원의 성명
4. 주요 발언 내용
5. 표결 결과(소수의견이 있는 경우 그 내용을 포함한다)
6. 그 밖에 위원장이 필요하다고 인정하는 사항

한편, 김현정의원안⁷²⁾은 협의회 위원으로서 '5명 이내'의 민간위원을 위촉하도록 규정하고 있는데, 조문대로라면 민간위원을 위촉하지 않는 경우도 있을 수 있음.

감독원은 안 제2조⁷³⁾에 따라 투명성을 제고하여야 하므로, 협의회에 일정 비율 이상의 민간위원이 참여할 수 있도록 진성준의원안⁷⁴⁾(위촉직 5명 이상)과 같이 의무화하는 방안을 검토할 필요가 있음.

□ (위원장에 대한 인사청문) 윤종오의원안⁷⁵⁾에 따른 부동산감독위원회는 감독원 내부에 설치되며, 위원장, 감독원장, 감독원 소속 공무원 및 민간전문가 등으로 구성됨.

그런데, 윤종오의원안은 국회 인사청문을 거쳐 대통령이 임명하는 감독원장⁷⁶⁾ 외에 '위원장'에 대해서도 국회 인사청문을 거쳐 국무총리가 임명하도록 규정하고 있음.

72) 김현정의원안 제8조(부동산감독협의회의 설치·운영 등) ④ 협의회의 의장은 국무조정실의 차장 중 국무조정실장이 지정하는 차장이 되고, 위원은 다음 각 호의 사람이 된다.

4. 부동산·금융·조세·개인정보 등에 관하여 학식과 경험이 풍부한 사람 중에서 국무조정실장이 위촉하는 5명 이내의 사람

73) 김현정의원안 제2조(운영원칙) 부동산감독원은 그 업무를 수행할 때 독립성 및 공정성을 유지하고 투명성을 확보하며 부동산 거래당사자의 자율성을 해치지 아니하도록 노력하여야 한다.

74) 진성준의원안 제9조(부동산감독협의회) ③ 협의회는 위원장 1명을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성하며, 위원은 당연직 위원과 위촉직 위원으로 구성한다. 이 경우 위촉직 위원은 5명 이상으로 한다.

75) 윤종오의원안 제8조(부동산감독위원회의 설치 및 구성) ① 감독원의 업무 중 제9조제1항에 따른 주요 사항을 심의·의결하기 위하여 감독원에 부동산감독위원회를 둔다.

② 부동산감독위원회는 위원장 1명을 포함한 9명의 위원으로 구성하고, 원장의 제청으로 국무총리가 임명한다. 이 경우 위원장은 제3항제3호부터 제6호까지의 규정에 따른 위원 중에서 원장이 제청하고, 국회의 인사청문을 거쳐 국무총리가 임명한다.

76) 윤종오의원안 제3조(부동산감독원) ③ 감독원에 원장 1명을 두며, 원장은 국무총리의 제청으로 대통령이 임명한다. 이 경우 원장은 국회의 인사청문을 거쳐야 한다.

국회 인사청문은 일반적으로 중앙행정기관의 장 등을 중심으로 이루어지고 있고, 감독원의 소속 기구인 부동산감독위원회의 위원장까지 인사청문을 실시할 경우 조사·수사 개시, 제재 등에 대한 위원회 심의가 지연될 수 있다는 점을 고려해야 할 것임.

- (위원에 대한 공무원 의제) 황운하의원안⁷⁷⁾은 부동산감독위원회 소속 위원을 별칙 적용 시 공무원 의제 대상에 포함하고 있지 않는데, 부동산감독위원회는 단순 자문기구가 아니라 수사 개시 및 조사·수사 결과 등을 심의·의결하는 기구로서, 그 의결 내용은 국민의 권리·의무에 중대한 영향을 미칠 수 있고, 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」⁷⁸⁾은 공정하고 객관적인 심의·의결이 필요한 위원회를 설치할 때에는 공무원이 아닌 위원에 대한 별칙 적용에서 공무원 의제에 관한 사항이 ‘법률’에 명시하도록 하고 있으므로,
- 부동산감독위원회의 공정성 및 객관성 제고를 위해 그 위원에 대한 별칙 적용 시 공무원 의제에 관한 사항을 제정안에 명시할 필요성이 있어 보임.

77) 황운하의원안 제42조(별칙 적용에서 공무원 의제) ① 부동산감독원의 집행간부 및 직원은 「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

② 제1항에 따라 공무원으로 보는 직원의 범위는 대통령령으로 정한다.

78) 「행정기관 소속 위원회의 설치·운영에 관한 법률」 제6조(위원회의 설치절차 등) ③ 행정기관의 장은 국민의 권리·의무와 관련되는 인·허가, 분쟁 조정 등 공정하고 객관적인 심의·의결이 필요한 위원회를 설치할 때에는 공무원이 아닌 위원(제8조제3항에 따른 분과위원회 등의 위원을 포함한다)에 대한 별칙 적용에서 공무원 의제에 관한 사항이 관련 법률에 명시되도록 필요한 조치를 하여야 한다.

6. 부동산불법행위 등의 신고

가. 부동산불법행위 등의 신고

- 제정안들은 감독원의 부동산불법(범죄)행위 인지 방법 중 하나로, ① 부동산감독관계기관 소속 공무원의 통보(신고)와 ② 일반 국민의 신고를 규정하려는 것임.

김현정·윤종오의원안	진성준의원안	황운하의원안
제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ① 부동산감독관계기관에서 부동산불법행위 관련 업무를 담당하는 공무원은 그 직무를 수행하면서 부동산불법행위를 알게 된 경우나 부동산불법행위로 의심되는 경우에는 감독원에 그 사실을 통보하여야 한다. 다만, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.	제5조(부동산범죄행위의 신고) ② 부동산감독관계기관에서 부동산범죄행위 관련 업무를 담당하는 공무원은 그 직무를 수행하면서 부동산범죄행위를 알게 된 경우나 부동산범죄행위의 발생이 의심되는 경우에는 감독원에 그 사실을 신고하여야 한다. 다만, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우에는 그러하지 아니하다.	제39조(관계 기관 등의 신고의무) 국토교통부, 한국부동산원, 시장·군수 또는 구청장은 이 법의 시행을 위하여 확인되는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「주택법」, 「공인중개사법」, 「상속세 및 증여세법」 등 다른 법률을 위반하거나 부동산 시장 교란 행위를 확인 즉시 원장에게 신고하여야 한다.
제9조(신고센터의 설치 등) ③ 누구든지 부동산불법행위를 발견한 경우 그 사실을 신고센터에 신고할 수 있다.	① 누구든지 부동산범죄행위를 알게 되거나 부동산범죄행위의 발생이 의심되는 경우에는 감독원에 신고할 수 있다. ③ 제1항 및 제2항에 따	제25조(위반행위의 인지·신고 등) ② 누구든지 이 법에 위반되는 사실을 부동산감독원에 신고할 수 있다.

김현정·윤종오의원안	진성준의원안	황운하의원안
	른 신고 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대 통령령으로 정한다.	

□ 제정안들은 일반 국민과 부동산감독관계기관 소속 공무원이 부동산불법(범죄)행위나 그 의심행위를 통보(신고)하도록 규정하고 있는데, 이는 감독원이 부동산불법(범죄)행위를 신속히 인지해 조사를 개시할 수 있게 하려는 취지로서 타당한 측면이 있음.

□ 또한, 김현정·진성준·윤종오의원안⁷⁹⁾은 ‘다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우’에는 부동산감독관계기관 소속 공무원이 부동산불법행위를 인지한 경우라도 감독원에 통보(신고)하지 않을 수 있도록 규정하고 있는데, 이는 「형사소송법」⁸⁰⁾에 따른 수사 사항 비공개, 「국세기본법」⁸¹⁾에 따른 과세정보 비밀유지의무 등과 관련된 경우 해당 통보(신고)의무를 면제하려는 취지로 보임.

79) 김현정의원안 제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ① 부동산감독관계기관에서 부동산불법행위 관련 업무를 담당하는 공무원은 그 직무를 수행하면서 부동산불법행위를 알게 된 경우나 부동산불법행위로 의심되는 경우에는 감독원에 그 사실을 통보하여야 한다. 다만, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

80) 「형사소송법」 제198조(준수사항) ②검사·사법경찰관리와 그 밖에 직무상 수사에 관계있는 자는 피의자 또는 다른 사람의 인권을 존중하고 수사과정에서 취득한 비밀을 엄수하며 수사에 방해되는 일이 없도록 하여야 한다.

81) 「국세기본법」 제81조의13(비밀 유지) ① 세무공무원은 납세자가 세법에서 정한 납세의무를 이행하기 위하여 제출한 자료나 국세의 부과·징수를 위하여 업무상 취득한 자료 등(이하 “과세정보”라 한다)을 타인에게 제공 또는 누설하거나 목적 외의 용도로 사용해서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사용 목적에 맞는 범위에서 납세자의 과세정보를 제공할 수 있다. (이하 생략)

□ 다만, 아래 사항에 대하여는 검토가 필요해 보임.

□ (공무원 개인에 대한 의무 부과 필요성) 김현정·진성준·윤종오의원
안은 공무원 개인에 대해 부동산불법(범죄)행위 통보(신고)의무를 부과하고 있는데, 법률상 의무를 위반한 공무원은 「국가공무원법」⁸²⁾ 등 공무원 인사관계 법률에 따라 징계 대상에 해당하게 되므로, 아래 사항을 고려해, 공무원 개인에게 별도로 의무를 부과할 필요가 있는지 논의해 보아야 할 것임.

첫째, 공무원은 이미 다양한 신고·고발 의무를 부담하고 있음. 「형사소송법」 제234조제2항⁸³⁾에 따라 직무와 관련된 범죄 의심 행위에 대한 고발의무를 부담하고 있고, 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」⁸⁴⁾에 따라 부동산 실권리자명의 등기 의무 위반 사실 등을 알게 된 경우 국세청장과 해당 부동산 소재지를 관할하는 지방자치단체장에게 통보하여야 하며, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」⁸⁵⁾에 따라 다른 공직자의 미공개 정보 이용 등 부패행

82) 「국가공무원법」 제78조(징계 사유) ① 공무원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 징계 의결을 요구하여야 하고 그 징계 의결의 결과에 따라 징계처분을 하여야 한다.

1. 이 법 및 이 법에 따른 명령을 위반한 경우

2. 직무상의 의무(다른 법령에서 공무원의 신분으로 인하여 부과된 의무를 포함한다)를 위반하거나 직무를 태만히 한 때

3. 직무의 내외를 불문하고 그 체면 또는 위신을 손상하는 행위를 한 때

83) 「형사소송법」 제234조(고발) ①누구든지 범죄가 있다고 사료하는 때에는 고발할 수 있다.

② 공무원이 그 직무를 행함에 있어 범죄가 있다고 사료하는 때에는 고발하여야 한다.

84) 「부동산 실권리자명의 등기에 관한 법률」 제9조(조사 등) ③ 공무원이 그 직무를 수행할 때에 제3조, 제10조부터 제12조까지 및 제14조를 위반한 사실을 알게 된 경우에는 국세청장과 해당 부동산의 소재지를 관할하는 특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수 또는 구청장에게 그 사실을 통보하여야 한다.

85) 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제56조(공직자의 부패행위 신고의무) 공직자는 그 직무를 행함에 있어 다른 공직자가 부패행위를 한 사실을 알게 되었거나 부패행위를 강요 또는 제의받은 경우에는 지체 없이 이를 수사기관·감사원 또는 위원회에 신고하여야 한다.

위를 신고할 의무를 부담하고 있음.

둘째, 감독원이 부동산불법(범죄)행위를 인지하기 위한 대체 수단인 존재함. 제정안⁸⁶⁾에 따라 공무원을 포함한 누구든지 부동산불법(범죄)의심행위 등을 신고할 수 있고, 「공인중개사법」⁸⁷⁾에 따른 부동산거래질서교란행위 신고센터는 감독원 등에 신고사항에 대한 조사를 요청할 수 있으며, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」⁸⁸⁾에 따라 국토교통부장관 및 지방자치단체장도 부동산 거래신고내용을 조사해 법률을 위반했다고 판단되는 경우 감독원 등 관계기관에 통보할 수 있으므로, 감독원의 부동산불법(범죄)행위 인지를 위한 다양한 정보 수집 경로가 마련되어 있음.

86) 김현정의원안 제9조(신고센터의 설치 등) ③ 누구든지 부동산불법행위를 발견한 경우 그 사실을 신고센터에 신고할 수 있다.

87) 「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. (이하 생략)

③ 신고센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

2. 신고사항에 대한 확인 또는 시·도지사 및 등록관청 등에 신고사항에 대한 조사 및 조치 요구

88) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조(신고 내용의 조사 등) ① 신고관청은 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고 받은 내용이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 신고인에게 신고 내용을 보완하게 하거나 신고한 내용의 사실 여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있다.

② 제1항에 따라 신고 내용을 조사(이하 이 조에서 “신고내용조사”라 한다)한 경우 신고관청은 조사 결과를 특별시장, 광역시장, 특별자치시장, 도지사, 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)에게 보고하여야 하며, 시·도지사는 이를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

③ 제1항에도 불구하고 국토교통부장관은 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고 받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관 및 신고관청은 신고내용조사 결과 그 내용이 이 법 또는 「주택법」, 「공인중개사법」, 「상속세 및 증여세법」 등 다른 법률을 위반하였다고 판단되는 때에는 이를 수사기관에 고발하거나 관계 행정기관에 통보하는 등 필요한 조치를 할 수 있다.

셋째, 필요하다면, 공무원 개인이 아닌 ‘기관’에 대해 의무를 부과하는 방식도 가능함. 「고위공직자범죄수사처 설치 및 운영에 관한 법률」 제24조제2항⁸⁹⁾ 및 「중대범죄수사청 조직 및 운영에 관한 법률」(2026. 10. 2. 시행예정)⁹⁰⁾ 제43조제2항의 경우에도 공무원 개인이 아닌 ‘기관’에 대해 범죄 인지 시 통보의무를 부과하고 있다는 점을 고려해야 할 것임.

제정안들에 대해 서울특별시, 인천광역시, 경상남도, 대구광역시 및 강원특별자치도는 부동산불법행위가 ‘의심’되는 경우나 경미하거나 지역 단위에 한정된 사안까지 일률적으로 통보(신고)하도록 의무화하는 것은 담당 공무원에게 과도한 부담을 줄 수 있고 행정 효율성을 저해할 수 있다는 의견을 제출함.

□ (이중 조사 금지 규정과의 모순) 김현정·진성준·윤종오의원안⁹¹⁾은 감독원의 조사가 부동산감독관계기관의 조사·수사와 중복되지 않도록 하여야 함을 규정하면서도, 부동산감독관계기관 소속 공무원으로부터 부동산불법(범죄)행위나 그 의심행위를 통보(신고)받아 감독원의

89) 「고위공직자범죄수사처 설치 및 운영에 관한 법률」 제24조(다른 수사기관과의 관계) ② 다른 수사기관이 범죄를 수사하는 과정에서 고위공직자범죄등을 인지한 경우 그 사실을 즉시 수사처에 통보하여야 한다.

90) 「중대범죄수사청 조직 및 운영에 관한 법률」 제43조(다른 수사기관과의 관계) ② 다른 수사기관은 범죄를 수사하는 과정에서 중대범죄 또는 제2조제2호가목·나목의 범죄 중 대통령령으로 정하는 범죄를 인지한 경우 그 사실을 즉시 중대범죄수사청장에게 통보하여야 한다.

91) 김현정의원안 제5조(부동산불법행위 조사) ① 감독원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부동산불법행위 여부를 확인하기 위하여 위반 혐의가 있는 자 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계자(이하 “조사대상자”라 한다)를 조사할 수 있다.

1. 제7조제1항에 따라 부동산감독관계기관 공무원으로부터 통보를 받은 경우 (이하 생략)

⑤ 감독원은 제1항에 따라 조사를 하는 경우에는 부동산감독관계기관의 조사·수사와 중복되지 아니하도록 하여야 한다.

행정조사를 개시하도록 규정하고 있는데,

부동산감독관계기관 소속 공무원이 부동산불법(범죄)행위를 인지하기 위해서는 해당 행위에 대한 기본적인 행정조사가 선행될 수밖에 없어, 제정안에 따른 이중 조사 금지 규정과 모순되는 측면이 있으므로, 이에 대한 조문 정비 방향을 검토해야 할 것임.

강원특별자치도는 제정안에 따라 부동산불법(범죄)행위 등을 감독원에 통보(신고)하기 위해서는 불법행위 해당 여부 판단을 위한 1차적 행정조사가 수반될 수밖에 없는데, 제정안들은 중복 조사 금지에 관한 사항도 함께 규정하고 있어, 해당 건은 당초 사건을 통보(신고)한 부동산감독관계기관으로 이첩될 가능성이 높아지므로, 보고체계만 늘어나는 비효율이 발생한다는 의견을 제출함.

□ (신고대상 명확화) 황운하의원안⁹²⁾은 감독원에서 일반 국민의 신고를 접수할 수 있도록 하고, 그 신고대상을 ‘이 법에 위반되는 사실’로 규정하고 있는데,

동 제정안상 행위금지 규정은 ‘직무상 비밀 누설·이용 금지’, ‘유사명칭 사용금지’ 등 뿐이며, 부동산거래 등과 관련된 금지행위는 규정하고 있지 않으므로, 일반 국민의 신고대상을 명확히 규정할 필요성이 있어 보임.

92) 황운하의원안 제25조(위반행위의 인지·신고 등) ② 누구든지 이 법에 위반되는 사실을 부동산감독원에 신고할 수 있다.

나. 신고센터의 설치

- 김현정·진성준의원안은 부동산불법(범죄)행위에 대한 일반 국민의 신고를 접수할 수 있도록 감독원 소속으로 부동산불법행위 신고센터(이하 “신고센터”라 함)를 설치·운영하려는 것임.

김현정의원안	진성준의원안
제9조(신고센터의 설치 등) ① 원장은 부동산불법행위 신고의 접수·처리 등에 관한 업무를 수행하기 위하여 부동산불법행위 신고센터(이하 “신고센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다. ② 신고센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다. 1. 부동산불법행위와 관련된 신고의 상담 및 접수 2. 신고인에 대한 신고사항의 처리결과 통보 ③ (생략) ④ 원장은 제2항에 따른 신고센터의 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다. ⑤ 그 밖에 제1항에 따른 신고센터의 운영 및 신고방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제10조(신고센터) ① 원장은 제5조에 따른 부동산범죄행위 신고의 접수·처리 등에 관한 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 부동산범죄행위 신고센터(이하 “신고센터”라 한다)를 설치·운영할 수 있다. 1. 제5조에 따른 부동산범죄행위 신고의 상담 및 접수 2. 신고인에 대한 신고사항의 처리결과 통보 ② 원장은 신고센터 업무의 전부 또는 일부를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다. ③ 그 밖에 신고센터의 설치 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

- 김현정·진성준의원안은 감독원이 신고센터를 설치·운영하도록 하여, 부동산불법(범죄)행위 등에 대한 일반 국민의 신고를 효율적으로 접수·상담하고 관리하려는 취지로서 타당한 측면이 있어 보임.

□ 다만, 제정안에 따른 신고센터는 「공인중개사법」 제47조의2⁹³⁾에 따라 국토교통부장관 소속으로 설치되어 한국부동산원이 위탁 운영 중인 ‘부동산거래질서교란행위 신고센터’와 그 기능 및 업무가 유사하므로, 업무 효율성 등을 고려해, 별도로 조직을 신설하기보다는 한국부동산원 등 일정 요건을 갖춘 기관을 신고센터로 지정하는 방안을 논의해 볼 필요가 있음.⁹⁴⁾

93) 「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
- ④ 국토교통부장관은 제2항에 따른 신고센터의 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

「공인중개사법 시행령」 제37조(부동산거래질서교란행위 신고센터의 설치·운영) ⑦ 국토교통부장관은 법 제47조의2제4항에 따라 같은 조 제3항에 따른 신고센터의 업무를 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원(이하 “한국부동산원”이라 한다)에 위탁한다.

94) <관련 입법례>

「산업표준화법」 제13조(인증기관의 지정) ① 산업통상부장관은 산업표준화를 효율적으로 추진하기 위하여 광공업품(가공기술을 포함한다. 이하 같다) 또는 서비스가 한국산업표준에 적합함을 인증하는 기관(이하 “인증기관”이라 한다)을 지정할 수 있다. (이하 생략)

「개인정보 보호법」 제62조(침해 사실의 신고 등) ② 보호위원회는 제1항에 따른 신고의 접수·처리 등에 관한 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 전문기관을 지정할 수 있다. 이 경우 전문기관은 개인정보침해 신고센터(이하 “신고센터”라 한다)를 설치·운영하여야 한다. (이하 생략)

「부동산투자회사법」 제49조의9(부동산투자회사 지원센터 지정 등) ① 국토교통부장관은 부동산투자회사, 자산관리회사 및 부동산투자자문회사에 대한 지원·감독 업무를 효율적으로 수행하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 부동산투자회사에 대한 전문성을 고려하여 부동산투자회사 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)로 지정할 수 있다. (이하 생략)

③ 국토교통부장관은 지원센터가 업무를 수행하는 데에 필요한 비용을 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 지원센터가 제1호에 해당하는 경우에는 지정을 취소하여야 하며, 제2호에 해당하는 경우에는 지정을 취소할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정을 받은 경우

2. 지정받은 사항을 위반하여 제2항의 업무 이외의 업무를 수행한 경우

⑤ 국토교통부장관은 지원센터에 대하여 그 업무에 관한 사항을 보고하게 하거나 자료 제출 또는 그 밖의 필요한 명령을 할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 지정, 운영 및 감독 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

7. 부동산불법행위 등에 대한 조사

- 김현정·진성준·윤종오의원안에 따른 감독원의 부동산불법(범죄)행위 조사는 ① 조사 개시 요건에 해당하는 사건 발생 → ② 중복조사 방지를 위한 조사·수사 대상 조정⁹⁵⁾ → ③ 감독원의 직접 조사, 관련 부동산감독관계기관으로의 사건 이첩 또는 부동산감독관계기관과의 합동 조사·수사·단속 → ④ 자료제출 요구, 현장조사 및 장부 등 영치, 금융기관 등으로부터 금융거래정보를 확보하는 등의 방법으로 감독원이 부동산불법(범죄)행위 조사 → ⑤ 조사결과에 따른 관련 부동산감독관계기관으로의 고발 및 통보 → 사건을 이첩받거나 감독원 조사결과에 따른 고발·통보를 받은 기관의 회신 순서로 진행될 것으로 보임.

가. 조사의 개시 요건

- 제정안들은 부동산불법(범죄)행위 등과 관련해 감독원이 조사를 개시할 수 있는 요건에 관한 사항을 규정하려는 것임.

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
제5조(부동산불법행위 조사) ① 감독원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부동산불법	제6조(부동산범죄행위의 조사 등) ① 감독원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부동산	제5조(부동산불법행위 조사) ① 감독원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부동산불법

95) 김현정의원안 제5조(부동산불법행위 조사) ⑤ 감독원은 제1항에 따라 조사를 하는 경우에는 부동산감독관계기관의 조사·수사와 중복되지 아니하도록 하여야 한다.

제8조(부동산감독협의회의 설치·운영 등) ② 협의회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

2. 감독원 및 부동산감독관계기관 간 조사·수사의 중복 방지를 위한 조사·수사 대상의 조정에 관한 사항

행위 여부를 확인하기 위하여 위반 혐의가 있는 자 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계자(이하 “조사대상자”라 한다)를 조사할 수 있다. 1. 제7조제1항에 따라 부동산감독관계기관 공무원으로부터 통보를 받은 경우 2. 제8조에 따른 부동산감독협의회가 감독원의 조사가 필요하다고 심의·의결한 경우 3. 제9조에 따른 부동산불법행위 신고센터에 신고가 접수된 경우 4. 그 밖에 부동산불법행위에 해당할 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 경우 ② (생략) ③ (생략) ④ (생략) ⑤ (생략) ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조사절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	산범죄행위 여부를 확인하기 위하여 범죄 혐의가 있는 자 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계자(이하 “조사대상자”라 한다)를 조사할 수 있다. 1. 제5조에 따른 신고를 접수한 경우 2. 제9조에 따른 부동산감독협의회에서 감독원의 조사가 필요하다고 심의·의결한 경우 ② (생략) ③ (생략) ④ (생략) ⑤ 그 밖에 조사의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	행위 여부를 확인하기 위하여 위반 혐의가 있는 자 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계자(이하 “조사대상자”라 한다)를 조사할 수 있다. 1. 제7조제1항에 따라 부동산감독관계기관 공무원으로부터 통보를 받은 경우 2. 제8조에 따른 부동산감독위원회가 감독원의 조사가 필요하다고 심의·의결한 경우 3. 그 밖에 부동산불법행위에 해당할 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 경우 ② (생략) ③ (생략) ④ (생략) ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 조사절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
---	---	--

황운하의원안

제25조(위반행위의 인지·신고 등) ① 부동산감독원은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「주택법」, 「공인중개사법」, 「상속세 및 증여세법」 등 다른 법률을 위반하거나 부동산시장 교란 행위가 있다고 판단되는 때에는 부동산감독위원회의 승인을 받아 직권으로 필요한 조사를 할 수 있다.

② (생략)

③ 부동산감독원은 직권으로 또는 제2항에 따른 신고로 조사한 결과 이 법에 따른 처분을 하거나 처분을 하지 아니하는 경우에는 그 근거, 내용 및 사유 등을 기재한 서면을 해당 사건의 당사자에게 통지하여야 한다.

제26조(위반행위의 조사 등) ① 부동산감독원은 이 법의 시행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 제17조제1호 각 목에 해당하는 자 또는 다른 법령에 따라 부동산감독원에 검사가 위탁된 대상자에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 처분을 할 수 있다. (이하 생략)

□ 김현정·진성준의원안은 감독원의 조사 개시 요건을 ① 부동산감독관계기관 소속 공무원이 부동산불법(범죄)행위를 인지해 감독원에 통보(신고)한 경우, ② 부동산감독협의회(위원회)가 감독원의 조사가 필요하다고 심의·의결한 경우, ③ 국민의 신고가 접수된 경우, ④ 그 밖에 부동산불법행위에 해당할 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 경우로 규정하고 있고, 윤종오의원안은 이중 ‘국민의 신고’를 제외함.

황운하의원안은 ① 법률 위반 행위나 시장교란 행위의 경우에는 감독원이 해당 행위가 있다고 판단해 부동산감독위원회의 승인을 받은 경우나 국민의 신고가 접수된 경우에 감독원이 조사할 수 있도록 하고, ② 부동산투자회사, 부동산과다보유법인 및 부동산 플랫폼사업자 등

에 대한 검사의 경우에는 감독원이 필요하다고 인정한 경우에 조사를 실시할 수 있도록 규정함.

한편, 윤중오의원안 제9조제1항⁹⁶⁾과 황운하의원안 제19조제1항⁹⁷⁾은 감독원의 조사 개시를 위해 부동산감독위원회의 의결 절차를 선행하도록 각각 의무화하고 있음.

<부동산감독원의 조사 개시 요건>

김현정의원안	진성준의원안	윤중오의원안	황운하의원안
부동산감독관계기관 공무원의 통보(신고)			-
부동산감독협의회(위원회) 의결			(위법·시장교란 행위) 감독원이 위원회 승인을 받은 경우
국민의 신고	국민의 신고	-	(위법·시장교란 행위) 국민의 신고를 받은 경우
대통령령으로 정하는 경우	-	대통령령으로 정하는 경우	(부동산투자회사 등 검사) 감독원이 필요하다고 인정한 경우
-	-	※ 조사 개시를 위해 위원회 의결 선행 필요	

□ 제정안들은 부동산불법(범죄)행위⁹⁸⁾에 해당하는 경우에도, 조사의 필요성이 인정되는 경우에만 감독원이 조사를 개시하도록 함으로써 과도한 감독원 조사를 방지하려는 취지로 이해됨.

96) 윤중오의원안 제9조(부동산감독위원회의 심의·의결) ① 감독원의 업무 중 조사 또는 수사의 개시, 부동산감독관계기관에 대한 이첩, 부동산감독관계기관에 대한 고발 및 통보 등 대통령령으로 정하는 주요 사항은 부동산감독위원회의 심의·의결을 거쳐야 한다.

97) 황운하의원안 제19조(부동산감독위원회의 심사) ① 부동산감독원의 업무 수행과 관련하여 제재, 조사, 수사의 개시 및 업무에 관한 중요 사항, 제재, 조사, 수사의 결과 등 업무의 결과에 대하여 원장은 지체없이 부동산감독위원회에 상정해야 한다.

98) 김현정의원안 제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 부동산등과 관련하여 별표 1에 해당하는 행위(이하 “부동산불법행위”라 한다) 여부를 확인하기 위한 제5조에 따른 조사

□ 다만, 아래 사항에 대하여는 검토가 필요해 보임.

□ (대통령령 위임의 적정성) 김현정·윤종오의원안은 감독원 조사 개시 요건에 ‘부동산불법행위에 해당할 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 경우’를 추가함으로써 필요한 경우 조사 개시 요건을 확대할 수 있도록 규정하고 있음.

그러나, 부동산불법행위에 대해서는 이미 개별 법률에 따라 국토교통부 및 지방자치단체 등이 조사 권한을 행사하고 있으므로, 감독원의 조사까지 개시될 경우 국민 입장에서는 이중 규제가 되며, 부동산감독 관계기관과의 관계에서는 업무 중복에 해당할 가능성이 있음.

따라서, 감독원의 조사는 최소 범위로 한정해야 하며, 대통령령 위임을 통한 조사 개시 요건의 확대는 지양하는 것이 바람직해 보임.

또한, 필요한 경우에는 부동산감독관계기관이 참여하는 부동산감독협의회의 심의·의결을 통해 조사를 개시할 수 있다는 점도 고려해야 할 것임.

나. 부동산감독관계기관과의 업무 중복 방지

□ 김현정·진성준·윤종오의원안은 ① 감독원의 조사가 부동산감독관계기관의 조사·수사와 중복되지 않도록 하고, ② 감독원장이 부동산감독관계기관이 조사·수사하는 것이 적절하다고 판단한 경우 해당 부동산감독관계기관에 관련 조사를 이첩할 수 있게 하며, ③ 부동산불법행위의 조사·수사 또는 단속을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 부동산감독관계기관의 장과 합동으로 조사·수사 또는 단속할 수 있게 하려는 것임.

황운하의원안의 경우에는 조사·수사 업무의 중복 방지에 관한 사항을 별도로 규정하고 있지 아니함.

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
제5조(부동산불법행위 조사) ⑤ 감독원은 제1항에 따라 조사를 하는 경우에는 부동산감독관계기관의 조사·수사와 중복되지 아니하도록 하여야 한다.	제6조(부동산범죄행위의 조사 등) ④ 감독원은 제1항 및 제2항에 따라 조사를 하는 경우 부동산감독관계기관의 조사·수사와 중복되지 아니하도록 하여야 한다.	제5조(부동산불법행위 조사) ④ 감독원은 제1항에 따라 조사를 하는 경우에는 부동산감독관계기관의 조사·수사와 중복되지 아니하도록 하여야 한다.
제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ① (생략) ② 원장은 제5조제1항에 따른 조사를 개시하기 이전이거나 조사 과정 중에 다른 부동산감독관계기관	제8조(부동산감독관계기관 간 협조) ① 원장은 제6조에 따른 부동산범죄행위 조사를 부동산감독관계기관이 수행하는 것이 적절하다	제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ① (생략) ② 원장은 제5조제1항에 따른 조사를 개시하기 이전이거나 조사 과정 중에 다른 부동산감독

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
이 조사 또는 수사하는 것이 적절하다고 판단될 때에는 해당 부동산감독관계기관에 이첩할 수 있다. ③ (생략) ④ 제2항에 따른 이첩 및 제3항에 따른 고발이나 통보 등을 받은 부동산감독관계기관의 장은 그 처리결과를 원장에게 회신하여야 한다. ⑤ (생략) ⑥ 원장은 부동산불법행위의 조사·수사 또는 단속을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 부동산감독관계기관의 장과 합동으로 조사·수사 또는 단속(이하 “합동조사등”이라 한다)을 할 수 있다. ⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 통보, 이첩, 고발, 회신, 정보제공 요구, 합동조사등의 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	고 판단될 때에는 해당 부동산감독관계기관에 이첩할 수 있다. ② (생략) ③ 제1항에 따른 이첩 및 제2항에 따른 고발이나 통보 등을 받은 부동산감독관계기관의 장은 그 처리결과를 원장에게 회신하여야 한다. ④ (생략) ⑤ 원장은 부동산범죄행위의 조사·수사 또는 단속을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 부동산감독관계기관의 장과 합동으로 조사·수사 또는 단속(이하 “합동조사등”이라 한다)을 할 수 있다. ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 통보, 이첩, 고발, 회신, 정보제공 요구, 합동조사등의 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	독관계기관이 조사 또는 수사하는 것이 적절하다고 판단될 때에는 해당 부동산감독관계기관에 이첩할 수 있다. ③ (생략) ④ 제2항에 따른 이첩 및 제3항에 따른 고발이나 통보 등을 받은 부동산감독관계기관의 장은 그 처리결과를 원장에게 회신하여야 한다. ⑤ (생략) ⑥ 원장은 부동산불법행위의 조사·수사 또는 단속을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 부동산감독관계기관의 장과 합동으로 조사·수사 또는 단속을 할 수 있다.

- 김현정·진성준·윤종오의원안은 감독원과 부동산감독관계기관 간 조사·수사의 중복 금지, 조사 사건의 이첩, 합동 조사·수사·단속에 관한 사항을 규정함으로써 동일 사건에 대해 감독원과 부동산감독관계기관이 중복 조사·수사하는 것을 방지하려는 것으로, 국민의 기본권 침해를 최소화하고, 감독원 조사의 효율성을 제고할 수 있다는 측면에서 타당한 입법 방향으로 보임.

<제정안에 따른 중복조사 방지 방안>

구 분	김현정·진성준·윤종오의원안
중복 조사 금지	감독원 조사는 부동산감독관계기관의 조사·수사와 중복 금지 ※ 김현정·진성준의원안은 부동산감독협의회를 통해 감독원 및 부동산감독관계기관 간 조사·수사 대상을 조정하도록 규정함. ※ 윤종오의원안은 기관 간 조사·수사 대상 조정에 관한 사항은 규정하지 않고, ‘부동산감독관계기관에 대한 이첩’ 등 대통령령으로 정하는 주요 사항을 위원회에서 심의하도록 규정함.
사건 이첩	감독원장이 감독원의 조사 개시 대상사건 중 부동산감독관계기관이 조사·수사하는 것이 적절하다고 판단되는 경우에는 해당 기관에 이첩
합동 조사·수사	감독원장이 조사·수사 또는 단속을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 부동산감독관계기관과 합동으로 조사·수사 또는 단속

- 다만, 아래 사항에 대하여는 검토가 필요해 보임.

- (업무 조정을 위한 세부방법) 김현정·진성준·윤종오의원안은 감독원이 부동산감독관계기관의 조사·수사와 중복하여 조사를 실시하지 않도록 금지하고, 김현정·진성준의원안에 따른 부동산감독협의회⁹⁹⁾가

99) 김현정의원안 제8조(부동산감독협의회의 설치·운영 등) ② 협의회는 다음 각 호의 사항을 심의·의결한다.

2. 감독원 및 부동산감독관계기관 간 조사·수사의 중복 방지를 위한 조사·수사 대상의 조정에 관한 사항

감독원과 부동산감독관계기관 간의 조사·수사 대상을 조정하도록 규정하고 있기는 하나, 중복 업무를 조정하는 세부적인 절차와 방법 등은 규정하고 있지 않음.

즉, 제정안들은 감독원 조사 개시 요건¹⁰⁰⁾에 해당하는 부동산불법(범죄)행위에 대해 감독원의 우선 조사권이 인정되는지, 이미 조사·수사 중인 부동산감독관계기관이 해당 사건을 감독원에 이첩해야 하는지, 부동산감독관계기관이 부동산감독협회에 대해 업무 조정을 요청할 수 있는지 등을 규정하고 있지 않음.

이 경우, 감독원 조사 사건에 대한 부동산감독관계기관 및 국민의 예측가능성이 저하되어 적절한 대응이 어려울 수 있으므로, 감독원과 부동산감독관계기관 간 조사·수사 대상 조정의 방법 및 절차 등을 법률로 명확히 정할 필요가 있어 보임.

한편, 황운하의원안의 경우에는 감독원과 부동산감독관계기관 간의 조사·수사 중복 문제를 해결할 수 있는 제도를 규정하고 있지 않는데, 감독원의 업무와 관련된 기관이 다수 존재하는 만큼, 행정 비효율 방지를 위해 업무 중복 해소 방안을 마련해야 할 것임.

100) 제정안별 감독원의 조사 개시 요건

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
부동산감독관계기관 공무원의 통보	부동산감독관계기관 공무원의 신고	부동산감독관계기관 공무원의 통보
부동산감독협회 의결	부동산감독협회 의결	부동산감독위원회 의결
국민의 신고	국민의 신고	-
대통령령으로 정하는 경우	-	대통령령으로 정하는 경우

□ (부동산감독관계기관의 사건 이첩) 제정안들은 감독원장이 조사 개시 전이나 조사 중인 사건을 부동산감독관계기관에 이첩할 수 있도록 규정하고 있음. 이는 부동산불법(범죄)행위 조사·수사와 관련해 감독원이 사건 배분을 주도함으로써 적절한 기관이 해당 사건을 담당하도록 하여, 조사·수사의 효율성을 제고하려는 취지로서 타당한 측면이 있음.

다만, 제정안들은 감독원 조사 사건을 부동산감독관계기관으로 이첩하는 경우만 규정하고, 부동산감독관계기관이 감독원으로 사건을 이첩하는 경우는 규정하고 있지 않음.

감독원이 다수 법률 위반과 관련된 복합사건을 중심으로 조사하더라도, 복합사건 해당 여부는 조사가 진행된 후에도 확인할 수 있어 각 부동산감독관계기관이 조사를 개시하는 단계에서는 이를 파악하기 어려움. 이로 인해 각 부동산감독관계기관의 자체 조사 후에 부동산감독협의회 의결을 거쳐 해당 사건을 감독원으로 이첩하는 상황이 다수 발생할 수 있음. 또한, 「행정조사기본법」 101)은 법률에 근거가 없는 행정조사를 통해 알게 된 정보를 다른 기관에 제공하는 것을 금지하고 있음. 따라서, 부동산감독관계기관이 감독원으로 사건을 이첩할 수 있는 근거를 법률에 별도로 마련할 필요가 있겠음.

101) 「행정조사기본법」 제4조(행정조사의 기본원칙) ⑤ 다른 법률에 따르지 아니하고는 행정조사의 대상자 또는 행정조사의 내용을 공표하거나 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

⑥ 행정기관은 행정조사를 통하여 알게 된 정보를 다른 법률에 따라 내부에서 이용하거나 다른 기관에 제공하는 경우를 제외하고는 원래의 조사목적 이외의 용도로 이용하거나 타인에게 제공하여서는 아니 된다.

다. 조사의 방법

□ 제정안들은 감독원이 수행하는 행정조사의 방법을 규정하려는 것임.

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
제5조(부동산불법행위 조사) ① (생략) ② 감독원은 제1항에 따른 조사를 할 때 다음 각 호의 방법으로 할 수 있다. 1. 조사대상자에 대한 출석 및 진술 요구 2. 조사대상자에 대한 보고 요구 3. 조사대상자에 대한 장부·서류 또는 그 밖의 물건의 제출 요구 4. 조사 사항과 관련이 있다고 인정되는 장소에 출입하여 장소·시설·장부·서류 또는 그 밖의 물건에 대한 현장조사 5. 제3호에 따라 제출받거나 제4호에 따른 현장조사 과정에서 확보한 장부·서류 또는 그 밖의 물건의 영치(領置) ③ 감독원은 별표 1 제20호에 해당하는 부동산 불법행위 여부를 확인하	제6조(부동산범죄행위의 조사 등) ① (생략) ② 감독원은 제1항에 따른 조사를 하는 경우 다음 각 호의 방법으로 조사하여야 한다. 1. 조사대상자에 대한 출석 및 진술 요구 2. 조사대상자에 대한 보고 요구 3. 조사대상자에 대한 장부·서류 또는 그 밖의 물건의 제출 요구 4. 조사 사항과 관련이 있다고 인정되는 장소에 출입하여 해당 장소, 시설, 서류 및 물건 등에 대한 현장조사 5. 제3호에 따라 제출받거나 제4호에 따른 현장조사 과정에서 확보한 장부, 서류 및 물건의 영치(領置)	제5조(부동산불법행위 조사) ① (생략) ② 감독원은 제1항에 따른 조사를 할 때 다음 각 호의 방법으로 할 수 있다. 1. 조사대상자에 대한 출석·진술 요구 2. 조사대상자에 대한 보고요구 및 자료제출의 요구 3. 조사사항과 관련이 있다고 인정되는 장소에 출입하여 장소·시설·장부·서류 또는 그 밖의 물건에 대한 현장조사 4. 제2호에 따라 제출받거나 제3호에 따른 현장조사 과정에서 확보한 장부·서류 또는 그 밖의 물건의 영치(領置)

기 위하여 제1항에 따른 조사를 하는 경우 제2항 각 호의 방법에도 불구하고 단순 사실관계의 확인에 한정하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 조사하여야 한다. ④ 제2항제4호에 따라 조사를 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계자에게 내보여야 한다. ⑤ (생략) ⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 조사절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	③ 감독원이 제2항에 따라 조사를 하는 경우 그 조사를 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계자에게 내보여야 한다. ④ (생략) ⑤ 그 밖에 조사의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	③ 제2항제3호에 따라 조사를 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계자에게 내보여야 한다. ④ (생략) ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 조사절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
--	---	--

황운하의원안

제25조(위반행위의 인지·신고 등) ① 부동산감독원은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「주택법」, 「공인중개사법」, 「상속세 및 증여세법」 등 다른 법률을 위반하거나 부동산시장 교란 행위가 있다고 판단되는 때에는 부동산감독위원회의 승인을 받아 직권으로 필요한 조사를 할 수 있다.

② (생략)

③ 부동산감독원은 직권으로 또는 제2항에 따른 신고로 조사한 결과 이 법에 따른 처분을 하거나 처분을 하지 아니하는 경우에는 그 근거, 내용 및 사유 등을 기재한 서면을 해당 사건의 당사자에게 통지하여야 한다.

제26조(위반행위의 조사 등) ① 부동산감독원은 이 법의 시행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 제17조제1호 각 목에 해당하는 자 또는 다른 법령에 따라 부동산감독원에 검사가 위탁된 대상자에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음

각 호의 처분을 할 수 있다.

1. 당사자, 이해관계인 또는 참고인의 출석 및 의견의 청취

2. 사업자, 사업자단체 또는 이들의 임직원에게 원가 및 경영상황에 관한 보고, 그 밖에 필요한 자료나 물건의 제출 명령 또는 제출된 자료나 물건의 일시 보관

② 부동산감독원은 이 법의 시행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 소속 공무원으로 하여금 당사자 및 사업자 또는 사업자단체의 사무소 또는 사업장에 출입하여 업무 및 경영상황, 장부·서류, 전산자료·음성녹음자료·화상자료, 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료나 물건을 조사하게 할 수 있다.

③ 제2항에 따른 조사를 하는 공무원은 대통령령으로 정하는 바에 따라 지정된 장소에서 당사자, 이해관계인 또는 참고인의 진술을 들을 수 있다.

④ 제1항제1호 및 제3항에 따라 당사자의 진술을 들었을 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 진술조서를 작성하여야 한다.

⑤ 제2항에 따른 조사를 하는 공무원은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당사자 및 사업자, 사업자단체 또는 이들의 임직원에게 조사에 필요한 자료나 물건의 제출을 명하거나 제출된 자료나 물건을 일시 보관할 수 있다.

⑥ 제1항제2호 및 제5항에 따라 당사자 및 사업자, 사업자단체 또는 이들의 임직원의 자료나 물건을 일시 보관할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 보관조서를 작성·발급하여야 한다.

⑦ 제1항제2호 및 제5항에 따라 보관한 자료나 물건이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 즉시 반환하여야 한다.

1. 보관한 자료나 물건을 검토한 결과 해당 조사와 관련이 없다고 인정되는 경우

2. 해당 조사 목적의 달성 등으로 자료나 물건을 보관할 필요가 없어진 경우

⑧ 제2항에 따른 조사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 관계인에게 제시하고, 조사목적·조사기간 및 조사방법 등 대통령령으로 정하는 사항이 기재된 문서를 발급하여야 한다.

⑨ 제1항에 따른 처분 또는 제2항에 따른 조사와 관련된 당사자, 이해관계인 또는 참고인은 의견을 제출하거나 진술할 수 있다.

제27조(조사시간 및 조사기간) ① 조사공무원은 제25조 및 제26조에 따른 조사를 하는 경우에는 조사를 받는 당사자 및 사업자 또는 사업자단체의 정규 근무

무시간 내에 조사를 진행하여야 한다. 다만, 증거인멸의 우려 등으로 정규 근무시간 내의 조사로는 조사의 목적을 달성하는 것이 불가능한 경우에는 피조사자와 협의하여 정규 근무시간 외의 시간에도 조사를 진행할 수 있다.

② 조사공무원은 제26조제8항의 문서에 기재된 조사기간 내에 조사를 종료하여야 한다. 다만, 조사기간 내에 조사목적 달성을 위한 충분한 조사가 이루어지지 못한 경우에는 조사를 받는 사업자 또는 사업자단체의 업무 부담을 최소화할 수 있는 범위에서 조사기간을 연장할 수 있다.

③ 제2항 단서에 따라 조사기간을 연장하는 경우에는 해당 사업자 또는 사업자단체에 연장된 조사기간이 명시된 공문서를 발급하여야 한다.

제28조(위반행위 조사 및 심의 시 조력을 받을 권리) 부동산감독원으로부터 조사를 받는 당사자 및 사업자, 사업자단체 또는 이들의 임직원은 변호사 등 변호인으로 하여금 조사 및 심의에 참여하게 하거나 의견을 진술하게 할 수 있다.

□ 김현정·진성준·윤종오의원안은 행정조사의 방법으로 ① 출석·진술 요구, ② 보고 요구 및 장부·서류·물건 제출 요구, ③ 현장조사, ④ 장부·서류·물건의 영치를 각각 규정하고 있고, 황운하의원안의 경우에도 부동산투자업자나 부동산과다보유법인 등에 대한 검사 시에 활용할 수 있는 조사 방법으로 김현정·진성준·윤종오의원안과 유사한 방법을 규정하고 있음.

한편, 김현정의원안은 별표 1 제20호에 따른 조세 미납·포탈 행위에 대한 조사의 경우에는 단순 사실관계만 조사하도록 제한하고 있는데, 이는 「국세기본법」¹⁰²⁾에 따라 중복조사 등 조사권 남용이 금지되고,

102) 「국세기본법」 제81조의4(세무조사권 남용 금지) ① 세무공무원은 적정하고 공평한 과세를 실현하기 위하여 필요한 최소한의 범위에서 세무조사(「조세법 처벌절차법」에 따른 조세법칙조사를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)를 하여야 하며, 다른 목적 등을 위하여 조사권을 남용해서는 아니 된다.

② 세무공무원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우가 아니면 같은 세목 및 같은 과세기간에 대해

감독원의 조사와 세금 추징 등을 위한 국세청의 조사가 중복조사로 인식될 가능성이 있기 때문으로 보임.

□ 제정안들은 출석요구, 자료제출요구, 현장조사, 자료 영치 등 국민에게 수인 의무를 부과하는 행정조사의 근거를 법률로 규정하고, 그 세부 방법 및 절차 등을 규정하려는 것임.

헌법¹⁰³⁾은 국민의 자유와 권리를 질서유지·공공복리 등을 위해 필요한 경우에 한해 '법률'로써 제한하도록 하고 있으며, 「행정조사기본법」 역시 행정조사에는 법령상 근거가 있어야 함을 규정하고 있고,¹⁰⁴⁾ 감독원이 수행하는 조사 업무는 이 「행정조사기본법」에 따른 행정조사¹⁰⁵⁾에 해당함.

이러한 점을 고려할 때, 부동산불법(범죄)행위 등을 확인하기 위한 행정조사 방법으로서 출석요구, 자료제출요구, 현장조사, 장부 등 영치 등에 관한 사항을 동 제정안에 직접 규정하는 것은 타당한 입법으로 판단됨.

여 재조사를 할 수 없다.(이하 생략)

103) 「대한민국헌법」 제37조 ②국민의 모든 자유와 권리는 국가안전보장·질서유지 또는 공공복리를 위하여 필요한 경우에 한하여 법률로써 제한할 수 있으며, 제한하는 경우에도 자유와 권리의 본질적인 내용을 침해할 수 없다.

104) 「행정조사기본법」 제5조(행정조사의 근거) 행정기관은 법령등에서 행정조사를 규정하고 있는 경우에 한하여 행정조사를 실시할 수 있다. 다만, 조사대상자의 자발적인 협조를 얻어 실시하는 행정조사의 경우에는 그러하지 아니하다.

105) 「행정조사기본법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “행정조사”란 행정기관이 정책을 결정하거나 직무를 수행하는 데 필요한 정보나 자료를 수집하기 위하여 현장조사·문서열람·시료채취 등을 하거나 조사대상자에게 보고요구·자료제출요구 및 출석·진술요구를 행하는 활동을 말한다.

□ 다만, 아래 사항에 대하여는 검토가 필요해 보임.

□ (조사 방법의 구체화) 황운하의원안 제25조제1항106)은 법률 위반행위 또는 시장교란행위에 대한 조사의 경우 ‘필요한 조사를 할 수 있다’라고 포괄적으로 규정하고, 제26조제2항 및 제5항에서는 조사 방법으로 현장조사와 자료 등의 일시보관만 규정하고 있어, 제정안의 취지가 감독원이 필요한 모든 조사를 할 수 있게 하려는 것인지 또는 현장조사와 일시보관의 방법으로만 감독원이 조사하게 하려는 것인지 불명확함.

<감독원의 행정조사 방법>

구 분	김현정·진성준·윤종오의원안	황운하의원안	
		위법·시장교란 행위	부동산투자업자 등 검사
출석·진술 요구	○	×	○
보고·자료제출요구	○	×	○
현장조사	○	○	○
자료 영치 (일시 보관)	○	○	○
단순 사실관계확인	김현정의원안 중 조세 분야 조사만 해당	×	×

앞에서 살펴본 바와 같이, 헌법과 「행정조사기본법」의 취지를 고려할 때 행정조사의 방법은 법률에 명확히 규정되어야 하므로, 필요하다

106) 황운하의원안 제25조(위반행위의 인지·신고 등) ① 부동산감독원은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「주택법」, 「공인중개사법」, 「상속세 및 증여세법」 등 다른 법률을 위반하거나 부동산시장 교란행위가 있다고 판단되는 때에는 부동산감독위원회의 승인을 받아 직권으로 필요한 조사를 할 수 있다.

면, 법률 위반행위 또는 시장교란행위에 대한 조사에 대해서도 조사 방법에 관한 사항을 모두 구체화하여 법률에 반영하여야 할 것임.

□ (장부 등의 영치 필요성) 제정안들은 감독원의 행정조사 방법으로서 장부 등의 영치(일시보관)를 규정하고 있는데, 현행 부동산 관계 법률(김현정의원안 별표 1 제1호부터 제18호까지의 법률을 말함. 이하 같음) 중 불법행위 ‘조사’를 위해 ‘영치’제도를 활용하도록 한 사례는 없고, 공정거래위원회¹⁰⁷⁾ 및 금융위원회¹⁰⁸⁾ 등의 조사에서만 제한적으로 활용되고 있음.

‘영치’는 강제수사인 ‘압수¹⁰⁹⁾’와 달리 원칙적으로 피조사자의 임의제출을 전제하는데, 제출된 장부 등을 행정기관이 일정 기간 점유하면서 조사할 수 있다는 점에서 조사의 효율성은 높음. 그러나, 감독원의 조사는 다른 행정기관과 달리, ‘시정’보다는 ‘불법(범죄)행위 적발’을 통한 처벌’을 주요 목적으로 하므로, 그 조사결과가 형사절차로 연계될 가능성이 높아, 영치한 장부 등을 수사기관에 인계할 경우¹¹⁰⁾ 조사대상

107) 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제81조(위반행위의 조사 등) ① 공정거래위원회는 이 법의 시행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 처분을 할 수 있다.

3. 사업자, 사업자단체 또는 이들의 임직원에게 원가 및 경영상황에 관한 보고, 그 밖에 필요한 자료나 물건의 제출 명령 또는 제출된 자료나 물건의 일시 보관

108) 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제426조(보고 및 조사) ③ 금융위원회는 제1항에 따른 조사를 함에 있어서 제172조부터 제174조까지, 제176조, 제178조, 제178조의2, 제180조 및 제180조의2부터 제180조의6까지의 규정을 위반한 사항의 조사에 필요하다고 인정되는 경우에는 다음 각 호의 조치를 할 수 있다.

1. 제2항제3호에 따라 제출된 장부·서류, 그 밖의 물건의 영치

109) 「형사소송법」 제215조(압수, 수색, 검증) ① 검사는 범죄수사에 필요한 때에는 피의자가 죄를 범하였다고 의심할 만한 정황이 있고 해당 사건과 관계가 있다고 인정할 수 있는 것에 한정하여 지방법원판사에게 청구하여 발부받은 영장에 의하여 압수, 수색 또는 검증을 할 수 있다.

② 사법경찰관이 범죄수사에 필요한 때에는 피의자가 죄를 범하였다고 의심할 만한 정황이 있고 해당 사건과 관계가 있다고 인정할 수 있는 것에 한정하여 검사에게 신청하여 검사의 청구로 지방법원판사가 발부한 영장에 의하여 압수, 수색 또는 검증을 할 수 있다.

110) 실무적으로, 수사기관은 영장을 발부받아 조사기관이 보유한 조사자료를 압수하거나, 자료를 보유한 행정기관이 자발적으로 수사기관에 관련 조사자료를 제공함.

자의 방어권 보장에 한계가 있을 수 있음.

따라서, 부동산불법(범죄)행위 ‘조사’의 공익적 측면과 국민의 기본권 보호 측면을 균형있게 고려해 ‘영치’제도의 도입 여부를 결정해야 할 것임.

참고로, 과태료 부과처분 관련 일반법인 「질서위반행위규제법」¹¹¹⁾의 경우에도 ‘영치’ 제도에 관한 사항을 규정하고 있지 않음.

□ (‘단순 사실관계의 확인’의 의미) 김현정의원안¹¹²⁾은 감독원이 부동산과 관련된 조세 미납·포탈 등의 행위를 조사하는 경우 ‘단순 사실관계의 확인’에 한정해 대통령령으로 정하는 방법으로 조사하도록 규정하고 있는데, 국민에 대한 사실관계 확인은 국민의 권리를 제한하고 의무를 부과하는 내용이므로, ‘단순 사실관계 확인’의 의미를 법률로 구체화할 필요성이 있어 보임.

111) 「질서위반행위규제법」 제22조(질서위반행위의 조사) ① 행정청은 질서위반행위가 발생하였다는 합리적 의심이 있어 그에 대한 조사가 필요하다고 인정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 조치를 할 수 있다.

1. 당사자 또는 참고인의 출석 요구 및 진술의 청취
2. 당사자에 대한 보고 명령 또는 자료 제출의 명령

② 행정청은 질서위반행위가 발생하였다는 합리적 의심이 있어 그에 대한 조사가 필요하다고 인정할 때에는 그 소속 직원으로 하여금 당사자의 사무소 또는 영업소에 출입하여 장부·서류 또는 그 밖의 물건을 검사하게 할 수 있다.

112) 김현정의원안 제5조(부동산불법행위 조사) ③ 감독원은 별표 1 제20호에 해당하는 부동산불법행위 여부를 확인하기 위하여 제1항에 따른 조사를 하는 경우 제2항 각 호의 방법에도 불구하고 단순 사실관계의 확인에 한정하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 조사하여야 한다.

<별표 1 제20호>

부동산등의 취득·보유·사용·양도 등과 관련하여 사기나 그 밖의 부정한 행위로 「관세법」, 「법인세법」, 「소득세법」, 「상속세 및 증여세법」, 「조세범처벌법」, 「조세특례제한법」, 「종합부동산세법」, 「지방세기본법」, 「지방세법」에 따른 조세를 전부 또는 일부를 납부하지 아니하거나 포탈한 행위로서 대통령령으로 정하는 행위

□ (행정조사의 세부 방법 및 절차 등) 황운하의원안은 행정조사 방법
 별로 세부 방법 및 절차 등을 별도로 규정한 반면, 김현정·진성준·윤
 종오의원안은 현장조사 시의 권한 증표 제시의무만 규정하고 그 외 사
 항은 별도로 규정하고 있지 않음.

<제정안에 따른 행정조사의 세부 방법 및 절차>

구 분	「행정조사기본법」에 따른 세부 조사 방법 및 절차 등	김현정·진성준· 윤종오의원안	황운하의원안
출석·진 술 요구	- 요구 취지 등을 기재한 출석요구 서 사전 통지 - 1회 출석으로 조사 종결 원칙	-	- 진술조서 작성
보고·자 료제출요 구	- 조사 목적·범위, 제출요청사유 등 을 포함한 보고요구서, 자료제출 요구서 사전 통지	-	-
현장조사	- 조사목적 등을 기재한 현장출입 조사서 사전 통지 - 원칙적으로, 해가 뜨기 전이나 해 가 진 뒤에는 불가 - 권한 증표 제시의무	- 권한증표 제시의무	- 권한증표 제시의무 - 지정장소에서 조사 - 진술조서 작성 - 정규근무시간 내 조사 - 문서에 기재된 조사 기간 내에 조사 종료
자료 영치	- 조사대상자나 대리인 입회 - 생활·영업이 사실상 불가능할 우려 있는 경우 사본 작성 등으로 갈음 - 영치조서 작성·교부 - 영치 필요성 없는 경우 즉시 반환	-	- 보관조서 작성·발급 - 보관 필요성 없는 경우 즉시 반환
조사대상 자 보호조치	- 동일 사안에 대한 동일 조사대상 자 재조사 금지 - 조사의 사전 통지 - 조사원 교체신청 - 사전통지 사항에 한해 조사 가능 - 조사과정 녹음·녹화 - 관계전문가의 조력을 받을 권리 - 조사결과의 통지	-	- 변호인 조력 받을 권리 - 조사결과의 통지

김현정·진성준·윤종오의원안에서 행정조사의 세부 방법 및 절차 등을 별도로 규정하고 있지 않은 것은, 「행정조사기본법」¹¹³⁾에서 이미 각 행정조사 방법별로 그 절차와 조사대상자 권익보호 조치 등을 규정하고 있고, 행정조사에 관해서는 「행정조사기본법」이 일반법¹¹⁴⁾이므로 동법에 따른 조사 절차 및 권익보호 조치 등이 감독원이 수행하는 조사에도 그대로 적용되기 때문으로 보임.

따라서, 감독원이 수행하는 조사와 관련해 특별히 필요한 사항만 별도로 규정하고, 그 밖의 사항은 「행정조사기본법」을 적용하도록 하는 것이 타당해 보임.

다만, 윤종오의원안¹¹⁵⁾의 경우에는 감독원의 조사대상으로서 「상속세 및 증여세법」 위반행위를 포함하고 있는데, ‘조세’에 관한 사항은 현행 「행정조사기본법」에 따른 법률 적용 배제대상¹¹⁶⁾에 해당

113) 「행정조사기본법」 제9조부터 제14조까지

114) 「행정조사기본법」 제3조(적용범위) ① 행정조사에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법으로 정하는 바에 따른다.

115) 윤종오의원안 제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다.

2. 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공인중개사법」, 「농지법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」, 「주택법」, 「주택임대차보호법」, 「상속세 및 증여세법」 등 부동산 관련 법률에 따른 위법행위 중 대통령령으로 정하는 위법행위(이하 “부동산불법행위”라 한다)에 대하여 부동산감독위원회가 이 법의 목적 실현을 위하여 필요하다고 인정한 사건에 대한 조사 및 수사

116) 「행정조사기본법」 제3조(적용범위) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

1. 행정조사를 한다는 사실이나 조사내용이 공개될 경우 국가의 존립을 위태롭게 하거나 국가의 중대한 이익을 현저히 해칠 우려가 있는 국가안전보장·통일 및 외교에 관한 사항
2. 국방 및 안전에 관한 사항 중 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사항
 - 가. 군사시설·군사기밀보호 또는 방위사업에 관한 사항
 - 나. 「병역법」·「예비군법」·「민방위기본법」·「비상대비에 관한 법률」·「재난관리자원의 관리 등에 관한 법률」에 따른 징집·소집·동원 및 훈련에 관한 사항
3. 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」 제4조제3항의 정보에 관한 사항
4. 「노동감독관 직무집행법」 제2조제1호에 따른 노동감독관의 직무에 관한 사항
5. 조세·형사·행형 및 보안처분에 관한 사항

하므로, ‘조세’에 관한 사항을 감독원의 조사대상에 포함하려는 경우라면 행정조사 절차 및 조사대상자 보호조치에 관한 사항을 별도로 규정해야 할 것임.

참고로, 「국세기본법」 117)은 조세에 관한 행정조사 시에 세무공무원이 준수해야 할 조사권 남용 금지, 조력을 받을 권리, 조사 통지·기간·범위, 장부 보관 금지, 통합조사 원칙, 조사결과 통지 등 다양한 사항들을 별도로 규정하고 있음.

6. 금융감독기관의 감독·검사·조사 및 감리에 관한 사항

7. 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」, 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」, 「하도급거래 공정화에 관한 법률」, 「가맹사업거래의 공정화에 관한 법률」, 「방문판매 등에 관한 법률」, 「전자상거래 등에
서의 소비자보호에 관한 법률」, 「약관의 규제에 관한 법률」 및 「할부거래에 관한 법률」에 따른 공정
거래위원회의 법률위반행위 조사에 관한 사항

117) 「국세기본법」 제81조의4(세무조사권 남용 금지), 제81조의5(세무조사 시 조력을 받을 권리), 제81조의6
(세무조사 관할 및 대상자 선정), 제81조의7(세무조사의 통지와 연기신청 등), 제81조의8(세무조사 기간),
제81조의9(세무조사 범위 확대의 제한), 제81조의10(장부등의 보관 금지), 제81조의11(통합조사의 원칙),
제81조의12(세무조사의 결과 통지)

라. 조사를 위한 자료제공 요청

□ 제정안들은 감독원장이 조사를 위해 필요한 자료를 공공기관 및 금융기관 등 관련 기관으로부터 제공받을 수 있게 하려는 것임.

김현정의원안	진성준의원안
제6조(자료제공의 요구 등) ① 원장은 제5조제1항에 따른 조사를 효율적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 “국가기관등”이라 한다)의 장에게 별표 2에 따른 자료 또는 정보(이하 “공공정보등”이라 한다)의 제공을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 그 국가기관등의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요구에 따라야 한다. ② 원장은 제5조제1항에 따른 조사와 관련하여 금융거래의 내용에 대한 정보 또는 자료(이하 “금융거래정보등”이라 한다)에 의하지 아니하고는 그 부동산 불법행위 여부를 확인할 수 없다고 인정되는 경우에는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항에도 불구하고 같은 법 제2조제1호에 따른 금융회사등의 특정 점포에 조사대상자의 금융거래정보등의 제공을 요구할 수 있으며, 요구를 받은 특정 점포는 그 금융거래정보등을 제공하여야 한다. 이 경우 금융거래정보등의 제공 요구는 조사에 필요한 최소한도에 그쳐야 한다.	제7조(자료 제공의 요청) ① 원장은 제6조에 따른 조사를 효과적으로 수행하기 위하여 필요한 경우 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 “국가기관등”이라 한다)의 장에게 다음 각 호에 해당하는 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. 1. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제11조제6항에 따른 등록전산 정보자료 2. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 3. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호에 따른 지적공부 4. 「공공주택 특별법」 제49조제6항에 따른 임대차계약 신고에 관한 자료 5. 「공인중개사법」 제35조, 제36조, 제38조 및 제39조에 따른 공인중개사의 자격취소, 자격정지, 등록취소 및 업무정지에 관한 자료

③ 제2항에 따라 원장이 특정 점포에 금융거래정보등의 제공을 요구하는 경우에는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조의2제5항(거래정보 등의 제공 사실 통보) 및 제4조의3제3항(거래정보 등의 제공내용의 기록·관리)을 각각 준용한다. ④ 원장은 제5조제1항에 따른 조사를 위하여 필요한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조 및 제42조에도 불구하고 같은 법 제25조에 따른 신용정보집중기관의 장에게 같은 법 제2조제1호에 따른 신용정보 중 조사대상자의 대출 현황과 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 그 신용정보집중기관의 장은 이를 제공하여야 한다. ⑤ 원장은 제1항, 제2항 및 제4항의 규정에 따라 공공정보등, 금융거래정보등 및 신용정보(이하 “정보등”이라 한다)의 제공을 요구하는 경우에는 요구하려는 정보등의 내용과 요구목적에 대하여 미리 제8조에 따른 부동산감독협의회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 이미 심의를 거친 사항과 동일하거나 유사한 정보등을 요구하는 경우에는 그러하지 아니하다. ⑥ 제2항에 따른 금융거래정보등 또는 제4항에 따른 신용정보의 제공 요구에 필요한 구체적인 서식·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑦ 원장은 제1항, 제2항 및 제4항의 규	6. 「국세징수법」 제108조 및 「지방세징수법」 제5조에 따른 납세증명서 7. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계에 등록된 자료 중 임대차계약에 관한 자료 8. 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록 관련 자료 또는 정보 9. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 부동산 거래의 신고서, 주택임대차 계약의 신고서, 외국인등의 부동산 취득·보유 신고서 등 부동산 관련 자료 10. 「부동산등기법」 제2조제1호에 따른 등기부 11. 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록전산정보자료 12. 「주택임대차보호법」 제3조의6 제2항에 따른 확정일자 정보 13. 그 밖에 원장이 국가기관등의 장과 협의하여 필요하다고 인정하는 자료로서 대통령령으로 정하는 경우 ② 원장은 제6조에 따른 조사와 관련하여 금융거래의 내용에 대한 정보 또는 자료(이하 “금융거래정보등”이라 한다)에 의하지 아니하고는 그 부동산불법행위 여부를 확인할 수 없다고 인정되는 경우에는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제1항에도 불구하고 같은 법 제2조제1호에 따른 금융회사등의 특정 점
--	--

정에 따라 제공받은 정보등을 보유한 날
부터 1년이 지나면 지체 없이 파기하여
야 한다. 다만, 다른 법령에 따라 보존하
여야 하는 경우나 증거자료로서 관리가
필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

[별표 2] 부동산불법행위 조사를 위한 요구 대상
자료 또는 정보(제6조제1항 관련)

1. 「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제
11조제6항에 따른 등록전산정보자료
2. 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장
3. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한
법률」 제2조제19호에 따른 지적공부
4. 「공공주택 특별법」 제49조제6항에 따
른 임대차계약 신고에 관한 자료
5. 「공인중개사법」 제35조, 제36조, 제38
조 및 제39조에 따른 공인중개사의 자
격취소, 자격정지, 등록취소 및 업무정
지에 관한 자료
6. 「국민건강보험법」 제77조, 제77조의2에
따른 건강보험·연금보험 납부확인서 및 제
109조제2항부터 제4항까지의 규정에 따른
외국인에 관한 정보로서 다음 각 목의 구분
에 따른 자료
가. 법 제3조, 제3조의2 및 제8조에 따라
신고를 하는 사람이 직장가입자나 직장
가입자의 피부양자인 경우: 직장가입자
와 그 피부양자 간의 관계에 관한 자료
나. 법 제3조, 제3조의2 및 제8조에 따라
신고를 하는 사람이 지역가입자인 경
우: 해당 지역가입자와 그 지역가입자
가 속한 세대의 구성원 간의 관계에
관한 자료
7. 「국세징수법」 제108조 및 「지방세징
수법」 제5조에 따른 납세증명서
8. 「국적법」 제14조에 따른 국적 이탈 신고 및
같은 법 제16조에 따른 국적상실신고에 관한
자료
9. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제60
조에 따른 임대주택정보체계에 등록된
자료 중 임대차계약에 관한 자료

포에 조사대상자의 금융거래정보등의
제공을 요구할 수 있으며, 요구를 받
은 특정 점포는 그 금융거래정보등을
제공하여야 한다. 이 경우 요청을 받
은 금융회사등의 특정 점포는 특별한
사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

③ 제2항에 따른 자료 또는 정보의
제공 요청은 조사에 필요한 최소한
도에 그쳐야 한다.

④ 제2항에 따라 원장이 특정 점포에
금융거래정보등의 제공을 요구하는
경우에는 「금융실명거래 및 비밀보
장에 관한 법률」 제4조의2제5항 및
제4조의3제3항을 각각 준용한다.

⑤ 원장은 제6조에 따른 조사를 위
하여 필요한 경우 「신용정보의 이
용 및 보호에 관한 법률」 제32조
및 제42조에도 불구하고 같은 법 제
25조에 따른 신용정보집중기관의 장
에게 같은 법 제2조제1호에 따른 신
용정보 중 조사대상자의 대출 현황
과 그 밖에 대통령령으로 정하는 자
료 또는 정보의 제공을 요청할 수
있다. 이 경우 요청을 받은 그 신용
정보집중기관의 장은 특별한 사유가
없으면 그 요청에 따라야 한다.

⑥ 원장은 제1항, 제2항 및 제5항의
규정에 따라 공공정보등, 금융거래
정보등 및 신용정보(이하 “정보등”
이라 한다)의 제공을 요청하는 경우

10. 「법인세법」에 따른 조사대상 법인의 비사업용 토지에 대한 양도차익 신고자료. 다만, 납부내역은 제외한다. 11. 「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록 관련 자료 또는 정보 12. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 부동산 거래의 신고서, 주택 임대차 계약의 신고서, 외국인등의 부동산 취득·보유 신고서 등 부동산 관련 자료 13. 「부동산등기법」 제2조제1호에 따른 등기부 14. 「재외국민등록법」 제6조 및 제10조에 따른 재외국민등록부 15. 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조에 따른 외국국적동포의 국내거소신고에 관한 자료 16. 「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록전산정보자료 17. 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따른 확정일자 정보 18. 「출입국관리법」 제12조·제28조에 따른 외국인의 입국심사·출국심사에 관한 자료 중 출입국기록 및 같은 법 제31조에 따른 외국인등록에 관한 자료 19. 그 밖에 부동산감독원장이 국가기관등의 장과 협의하여 필요하다고 인정하는 자료로서 대통령령으로 정하는 경우	에는 요청하려는 정보등의 내용과 요청목적에 대하여 미리 제9조에 따른 부동산감독협의회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 이미 심의를 거친 사항과 동일한 정보등을 요구하는 경우에는 그러하지 아니하다. ⑦ 제2항에 따른 금융거래정보등 또는 제5항에 따른 신용정보의 제공요구에 필요한 구체적인 서식·절차등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. ⑧ 원장은 제1항, 제2항 및 제5항에 따라 제공받은 자료 또는 정보를 보유한 날부터 1년이 지나면 지체 없이 파기하여야 한다. 다만, 다른 법령에 따라 보존하여야 하는 경우나 증거자료로서 관리가 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
윤종오의원안	황운하의원안
제6조(자료 제공의 요청 등) ① 감독원의 원장(이하 “원장”이라 한다)은 제4조에 따른 업무를 위하여 필요한 자료를 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 “국가기관등”이라 한다)의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 국가기관등의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. ② 원장은 제4조에 따른 업무를 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바	제38조(관계 기관 등의 협조) ① 국무총리는 이 법의 시행을 위하여 필요하다고 인정할 때에는 관계 행정기관이나 그 밖의 기관 또는 단체의 장에게 필요한 조사를 의뢰하거나 필요한 자료를 요청할 수 있다.

에 따라 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등에게 그 이용 목적을 분명하게 밝힌 문서로 금융거래정보의 제공을 요구할 수 있다. ③ 원장은 제4조에 따른 업무를 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관의 장에게 그 이용 목적을 분명하게 밝힌 문서로 신용정보의 제공을 요구할 수 있다. ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 자료, 금융거래정보, 신용정보(이하 “자료등”이라 한다)의 요청 또는 요구는 필요한 최소한으로만 하여야 한다. ⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 자료등의 제공을 요청하거나 요구하려는 경우에는 요청 또는 요구하려는 자료등의 내용과 요청 또는 요구의 목적에 대하여 미리 제8조에 따른 부동산감독위원회의 심의를 거쳐야 한다. ⑥ 원장은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 제공받은 자료등을 제출받은 날부터 1년이 지나면 지체 없이 파기하여야 한다. 다만, 다른 법령에 따라 보존하여야 하는 경우나 증거자료로서 관리가 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.	
--	--

□ 김현정·진성준의원안은 ① 감독원 조사에 필요한 경우 공공기관에 대해 개인·법인의 부동산거래·보유자격·납세 등과 관련된 정보(이하 “공공정보”라 함)를 요청할 수 있게 하고, 그 요청 가능 자료를 구체화해 법률로 규정하였음. 또한, 조사대상자의 금융거래정보 및 신용정보도 금융기관 특정점포 등에 요청할 수 있게 하고, 그 요건과 대상 정보에 관한 사항을 함께 규정함. ② 공공정보, 금융거래정보 및 신용정보의 제공 요청을 위해서는 미리 부동산감독협회의 심의를 거치도록 의무화하고, ③ 제공받은 자료는 증거자료 등으로 필요한 경우를 제외하고는 원칙적으로 보유한 날부터 1년 경과 시에 파기하도록 규정함.

윤종오의원안은 김현정·진성준의원안과 유사하게 공공정보, 금융거래정보 및 신용정보의 제공 요청, 사전 심의, 1년 경과 시 파기의무를 규정하되, 요청할 수 있는 공공정보의 범위를 “업무를 위하여 필요한 자료”로 포괄적으로 규정하고, 조사대상자 관련 금융거래정보 및 신용정보의 경우에도 “업무를 위하여 필요한 경우”로만 규정하여 별도의 요청 요건이나 대상정보를 명시하지 아니함.

황운하의원안의 경우에는 법 시행을 위해 필요한 경우 관련 행정기관이나 그 밖의 단체 등에 필요한 자료를 요청할 수 있도록 포괄적으로 규정하고, 자료 제공 요구와 관련된 사전 심의 절차나 제공받은 자료의 파기의무 등은 별도로 규정하지 아니함.

<감독원의 요청 가능 정보 및 정보보호 제도>

구 분		김현정·진성준의원안		윤종오의원안	황운하의원안
요 청 가 능 정 보	공공정보	19개 유형	13개유형	업무를 위하여 필요한 자료	이 법 시행을 위해 필요한 경우
		대통령령 위임 유형 포함			
	금융거래 정보	○ (요구요건 규정)		○	×
	신용정보	○ (요구 대상정보 규정)		○	×
자료 제공요청을 위한 사전 심의		○		○	×
제 공 받은 자료의 파기 의무		○		○	×

□ 김현정·진성준·윤종오의원안이 ‘금융거래정보’ 및 ‘신용정보’를 ‘공공 정보’와 구분해 별도로 규정한 것은, 금융거래 비밀보장원칙을 규정하고 있는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조¹¹⁸⁾와 정보주체의 동의 없이 제3자에게 개인신용정보를 제공할 수 없도록 금지하는 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조¹¹⁹⁾ 및 제42조¹²⁰⁾

118) 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조(금융거래의 비밀보장) ① 금융회사등에 종사하는 자는 명의인(신탁의 경우에는 위탁자 또는 수익자를 말한다)의 서면상의 요구나 동의를 받지 아니하고는 그 금융거래의 내용에 대한 정보 또는 자료(이하 “거래정보등”이라 한다)를 타인에게 제공하거나 누설하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓 또는 그 밖의 부정한 수단이나 방법으로 금융회사등에 종사하는 자에게 거래정보등의 제공을 요구하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 그 사용 목적에 필요한 최소한의 범위에서 거래정보등을 제공하거나 그 제공을 요구하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법원의 제출명령 또는 법관이 발부한 영장에 따른 거래정보등의 제공 (이하 생략)

119) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조(개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의) ① 신용정보제공·이용자가 개인신용정보를 타인에게 제공하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 신용정보주체로부터 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 개인신용정보를 제공할 때마다 미리 개별적으로 동의를 받아야 한다. 다만, 기존에 동의한 목적 또는 이용 범위에서 개인신용정보의 정확성·최신성을 유지하기 위한 경우에는 그러하지 아니하다. (이하 생략)

② ~ ⑤ (생략)

⑥ 신용정보회사등(제9호의3을 적용하는 경우에는 데이터전문기관을 포함한다)이 개인신용정보를 제공하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항부터 제5항까지를 적용하지 아니한다.

5. 법원의 제출명령 또는 법관이 발부한 영장에 따라 제공하는 경우 (이하 생략)

120) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제42조(업무 목적 외 누설금지 등) ① 신용정보회사등과 제17조제2항에 따라 신용정보의 처리를 위탁받은 자의 임직원이거나 임직원이었던 자(이하 “신용정보업관

에 대한 특례가 필요하기 때문으로 보임.

또한, 김현정·진성준의원안은 감독원이 국가기관 등이 보유한 개인에 대한 공공정보를 제공받을 수 있도록 하되, 그 정보 내역을 구체적으로 기재하고 있는데, 이는 해당 공공정보에 개인정보가 상당수 포함되어 있고, 개인정보는 「개인정보 보호법」¹²¹⁾에 따라 법률에 ‘특별한 규정’이 있는 경우에만 제3자인 감독원에 제공할 수 있기 때문으로 보임.

□ 제정안에 따라 감독원이 확보할 수 있는 자료에는 개인정보, 금융거래 정보 및 개인신용정보 등이 포함되는데, 이는 헌법이 보장하는 개인정보자기결정권¹²²⁾을 제한한다는 점에서, 그 제한 사항을 법률에 명확히 규정할 필요가 있음.

따라서, 감독원이 제공받을 수 있는 자료의 범위를 구체화하고, 사전심의 절차와 자료 파기의무를 함께 규정한 김현정·진성준의원안의 방향이 보다 바람직한 것으로 판단됨.

런자”라 한다)는 업무상 알게 된 타인의 신용정보 및 사생활 등 개인적 비밀(이하 “개인비밀”이라 한다)을 업무 목적 외에 누설하거나 이용하여서는 아니 된다.

121) 「개인정보 보호법」 제18조(개인정보의 목적 외 이용·제공 제한) ② 제1항에도 불구하고 개인정보 처리자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정보주체 또는 제3자의 이익을 부당하게 침해할 우려가 있을 때를 제외하고는 개인정보를 목적 외의 용도로 이용하거나 이를 제3자에게 제공할 수 있다. 다만, 제5호부터 제9호까지에 따른 경우는 공공기관의 경우로 한정한다.

1. 정보주체로부터 별도의 동의를 받은 경우
2. 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우 (이하 생략)

122) 헌법재판소는 99헌마513 결정(2005.5.26.)에서 헌법 제10조 일반적 인격권과 제17조의 사생활 자유를 주요 근거로 개인정보자기결정권을 헌법에 명시되지 않은 독자적 기본권으로 인정함.

「대한민국헌법」 제10조 모든 국민은 인간으로서의 존엄과 가치를 가지며, 행복을 추구할 권리를 가진다. 국가는 개인이 가지는 불가침의 기본적 인권을 확인하고 이를 보장할 의무를 진다.

제17조 모든 국민은 사생활의 비밀과 자유를 침해받지 아니한다.

□ 개인정보보호위원회는 자료제공 요청대상을 ‘업무를 위하여 필요한 자료’로 포괄적으로 규정한 윤종오의원안에 대해, 「개인정보 보호법」은 개인정보 처리 목적 달성에 필요한 최소한의 개인정보를 적법하게 수집·처리하도록 규정하고 있고¹²³⁾, 목적 외 이용 및 제3자 제공을 원칙적으로 금지하되, ‘다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우’ 등 일부 예외적인 요건 하에서만 제한적으로 허용하고 있으므로,

감독원 업무와 관련해 개인정보가 포함된 자료를 확보할 필요성이 있다면 개인정보 최소수집 원칙을 준수하여 제공받고자 하는 개인정보의 범위 등을 법률에 명확히 규정해야 한다는 의견을 제출함.

□ 이하에서는 김현정·진성준의원안에 따른 자료제공 요청대상을 중심으로 살펴보겠음.

□ 김현정·진성준의원안은 감독원이 국가기관·지방자치단체·공공기관으로부터 개인·법인의 부동산거래 및 거래자격, 세금납부 등을 확인할 수 있는 공공정보를 제공받을 수 있게 하는 한편, 금융회사 특정점포 및 신용정보집중기관으로부터 조사대상자의 금융거래정보 및 신용정보를 확보할 수 있게 하였는데, 이는 폭넓은 정보접근권 확보를 통해 감독원의 부동산불법(범죄)행위 조사 업무가 효율적·실효적으로 이루어질 수 있게 하려는 취지로 보임.

123) 「개인정보 보호법」 제3조(개인정보 보호 원칙) ① 개인정보처리자는 개인정보의 처리 목적을 명확하게 하여야 하고 그 목적에 필요한 범위에서 최소한의 개인정보만을 적법하고 정당하게 수집하여야 한다.

□ 부동산불법(범죄)행위의 특성상 여러 기관의 보유 정보¹²⁴⁾를 교차 검증할 필요성이 있다는 점에서 감독원의 정보접근권을 강화하는 것은 타당하나, 개인정보자기결정권 보호 측면에서 감독원이 제공받는 정보의 범위, 자료요청 요건, 금융거래정보·신용정보 확보 필요성 등에 대해서는 검토가 필요해 보임.

□ (공공정보의 확보) 김현정의원안은 감독원이 제공요청할 수 있는 총 19개 유형의 공공정보를 규정하였고, 진성준의원안은 김현정의원안 중 건강보험·연금보험 납부확인서와 외국인 출입국기록 등 외국인 개인정보 관련 사항, 법인의 비사업용 토지에 대한 양도차익 신고자료 등을 제외한 총 13개 유형의 공공정보를 규정함.

참고로, 김현정의원안에 따른 공공정보는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」¹²⁵⁾에 따라 국토교통부장관이 거래당사자의 신고 내용 조사를 위해 요청할 수 있는 자료와 대체로 유사하지만, 건강보험·연금보험 납부확인서, 납세증명서 및 사업자등록 관련 자료를 추가로 포함함.

124) 계약(부동산거래신고자료), 금융(금융거래정보 등을 통한 자금 출처 확인), 등기(등기부), 세금(납세증명서)

125) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조(신고 내용의 조사 등) ④ 국토교통부장관 및 신고관청은 제1항 및 제3항에 따른 신고내용조사를 위하여 국세·지방세에 관한 자료, 소득·재산에 관한 자료 등 대통령령으로 정하는 자료(시행령 별표2에 따른 부동산거래 조사용 자료)를 관계 행정기관의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관계 행정기관의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

<김현정·진성준의원안에 따른 요청대상 공공정보>

	김현정의원안	진성준의원안	부동산거래 조사용 자료
1	「가족관계의 등록 등에 관한 법률」 제11조제6항에 따른 등록전산정보자료	○	○
2	「건축법」 제38조에 따른 건축물대장	○	○
3	「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호에 따른 지적공부	○	○
4	「공공주택 특별법」 제49조제6항에 따른 임대차계약 신고에 관한 자료	○	○
5	「공인중개사법」 제35조, 제36조, 제38조 및 제39조에 따른 공인중개사의 자격취소, 자격정지, 등록취소 및 업무정지에 관한 자료	○	○
6	「국민건강보험법」 제77조, 제77조의2에 따른 <u>건강보험연금보험 납부확인</u>	×	×
	「국민건강보험법」 제109조제2항부터 제4항까지의 규정에 따른 외국인에 관한 정보로서 다음 각 목의 구분에 따른 자료 가. 법 제3조, 제3조의2 및 제8조에 따라 신고를 하는 사람이 직장가입자나 직장가입자의 피부양자인 경우: 직장가입자와 그 피부양자 간의 관계에 관한 자료 나. 법 제3조, 제3조의2 및 제8조에 따라 신고를 하는 사람이 지역가입자인 경우: 해당 지역가입자와 그 지역가입자가 속한 세대의 구성원 간의 관계에 관한 자료	×	○
7	「국세징수법」 제108조 및 「지방세징수법」 제5조에 따른 납세증명서	○	×
8	「국적법」 제14조에 따른 국적 이탈 신고 및 같은 법 제16조에 따른 국적상실신고에 관한 자료	×	○
9	「민간임대주택에 관한 특별법」 제60조에 따른 임대주택정보체계에 등록된 자료 중 임대차계약에 관한 자료	○	○
10	「법인세법」에 따른 <u>조사대상 법인</u> 의 비사업용 토지에 대한 양도차익 신고자료. 다만, 납부내역은 제외한다.	×	○
11	「부가가치세법」 제8조에 따른 사업자등록 관련 자료 또는 정보	○	×
12	「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 따른 부동산 거래의 신고서, 주택 임대차 계약의 신고서, 외국인등의 부동산 취득보유 신고서 등 부동산 관련 자료	○	○
13	「부동산등기법」 제2조제1호에 따른 등기부	○	○
14	「재외국민등록법」 제6조 및 제10조에 따른 재외국민등록부	×	○
15	「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제6조에 따른 외국국적동포의 국내거소신고에 관한 자료	×	○
16	「주민등록법」 제30조제1항에 따른 주민등록전산정보자료	○	○
17	「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따른 확정일자 정보	○	○
18	「출입국관리법」 제12조·제28조에 따른 외국인의 입국심사·출국심사에 관한 자료 중 출입국기록 및 같은 법 제31조에 따른 외국인등록에 관한 자료	×	○
19	그 밖에 부동산감독원장이 국가기관등의 장과 협의하여 필요하다고 인정하는 자료로서 <u>대통령령으로 정하는 경우</u>	○	×

- (공공정보 요청요건) 김현정·진성준의원안은 감독원이 국가기관·지방자치단체·공공기관으로부터 개인·법인의 부동산거래 및 거래자격, 세금납부 등을 확인할 수 있는 공공정보를 제공받을 수 있음을 규정하고, 그 요청을 받은 해당 기관은 특별한 사유가 없으면 이 요구에 응하도록 하였음.

<김현정·진성준의원안에 따른 감독원의 요청대상 및 요건>

요청 대상자료	정보 주체	요청 요건	선결 절차	제공 의무
국가기관 등에 공공정보 요청	불특정	<u>조사를 효율적으로 수행하기 위해 필요한 경우</u>	협의회의 심의	특별한 경우만 불응 가능
금융회사의 특정 점포에 금융거래정보 요구	조사 대상자	금융거래정보 없이는 부동산불법행위 여부를 확인할 수 없는 경우		제공 의무
신용정보집중기관장에게 대출현황, 그 밖에 대통령령으로 정하는 신용정보 요구		조사를 위해 필요한 경우		

그런데, 제정안들은 공공정보 요청과 관련해, ‘누구에 대한 자료인지’를 조문상 특정하지 않고¹²⁶⁾, 자료제공 요청요건의 경우에도 ‘조사를 효율적으로 수행하기 위해 필요한 경우’로 비교적 포괄적으로 규정함.

이와 같이 누구에 대한 자료를 요청하는 것인지 특정하지 않을 경우, 불특정 다수 국민과 관련된 자료 수집이 가능한 것으로 해석될 수 있음.

126) 조사대상자로 정보주체를 특정한 것은 김현정의원안 별표 2 제10호의 ‘비사업용 토지에 대한 양도차익 신고자료’뿐임.

또한, 자료제공 요청요건의 경우에도 ‘조사를 효율적으로 수행하기 위해 필요한 경우’로 포괄적으로 규정하여, 행정조사 개시 전에 조사대상자¹²⁷⁾가 아닌 일반 국민의 부동산거래, 세금납부 정보 등도 확보할 수 있는 것으로 해석될 여지가 있음.

헌법이 보장하는 개인정보자기결정권은 자신에 관한 정보가 언제 누구에게 어느 범위까지 알려지고 이용되도록 할 것인지를 그 정보 주체가 스스로 결정할 수 있는 권리이며¹²⁸⁾, 국가기관이라 하더라도 개인정보 및 사생활 정보를 수집·이용함에 있어서는 엄격한 기준이 요구됨.

따라서, 감독원이 필요한 자료의 정보주체를 조사대상자 또는 특정 범주로 한정하고, 자료제공 요청요건을 구체화하는 방안에 대한 논의가 필요해 보임.

- (건강보험·연금보험 납부확인서의 필요성) 김현정의원안은 건강보험·연금보험 납부확인서를 공공정보 제공요청 대상에 포함하고 있는데, 이 자료는 가입자의 보험납부액이 기록되어 있어 소득 수준을 간접적으로 추정할 수 있는 자료임.

제정안은 건강보험·연금보험 납부확인서를 통해 소득을 과다신고해

127) 김현정의원안 제5조(부동산불법행위 조사) ① 감독원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부동산불법행위 여부를 확인하기 위하여 위반 혐의가 있는 자 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계자(이하 “조사대상자”라 한다)를 조사할 수 있다.

128) 헌법재판소 2018. 8. 30. 선고 2016헌마483 전원재판부 결정례 참조

DSR규제¹²⁹⁾를 회피하고 대출받는 사례를 적발하려는 취지로 보이는데, DSR규제 위반은 그 과정에서 「형법」상 사기죄나 공문서·사문서위조죄 등이 성립할 수 있을 뿐, DSR규제 위반 자체를 형사처벌하는 입법례는 없으므로, ‘부동산불법행위’의 범위에서 「형법」상 범죄를 제외하는 경우라면, 해당 자료 역시 공공정보의 범위에서 제외하여야 할 것임.

또한, 「국민건강보험법」은 가입자와 피부양자 관련 개인정보의 누설 등을 금지하고 있으므로¹³⁰⁾ 이 자료를 통해 확보할 수 있는 조사의 효율성 측면과 개인정보자기결정권 제한 측면을 함께 고려해 감독원의 제공 요청 대상에 포함할지 여부를 논의해 보아야 할 것임.

- (대통령령 위임의 적정성) 김현정·진성준의원안은 감독원이 제공받을 수 있는 공공정보의 유형으로서 ‘감독원장이 국가기관등의 장과 협의하여 필요하다고 인정한 자료로서 대통령령으로 정하는 경우’를 포함하고 있는데, 이 경우 필요에 따라 감독원이 확보할 수 있는 공공정보의 범위가 확대될 수 있어, 제정안과 같이 공공정보의 범위를 세분화·구체화한 취지가 퇴색될 수 있다는 점을 고려해야 할 것임.

129) DSR(Debt Service Ratio, 총부채원리금상환비율)규제란 차주의 연간 소득 대비 모든 금융부채의 원리금 상환액 비율을 기준으로 대출 한도를 제한하는 규제를 말함.

130) 「국민건강보험법」 제102조(정보의 유지 등) 공단, 심사평가원 및 대행청구단체에 종사하였던 사람 또는 종사하는 사람은 다음 각 호의 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 가입자 및 피부양자의 개인정보(「개인정보 보호법」 제2조제1호의 개인정보를 말한다. 이하 “개인정보”라 한다)를 누설하거나 직무상 목적 외의 용도로 이용 또는 정당한 사유 없이 제3자에게 제공하는 행위
2. 업무를 수행하면서 알게 된 정보(제1호의 개인정보는 제외한다)를 누설하거나 직무상 목적 외의 용도로 이용 또는 제3자에게 제공하는 행위

□ (금융거래정보의 확보) 김현정·진성준의원안은 금융거래¹³¹⁾ 비밀보장원칙을 규정하고 있는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」에 대한 특례로서, 금융거래정보 없이는 부동산불법(범죄)행위를 확인할 수 없는 경우 금융회사의 특정점포에서 조사대상자 관련 금융거래정보를 제공받을 수 있도록 규정함.

그러나, 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」상 예외규정¹³²⁾과 개별 법률의 입법례를 살펴보면, 금융거래정보의 제3자 제공은 일반적인 불법(범죄)행위 조사 목적보다는 공적 채권의 회수, 범죄에 대한 시급한 대응, 금융회사의 금융사고 적발, 주식시장의 이상거래 및 금융투자업자의 시장질서교란행위 확인 등 특수한 목적을 위한 것임.

131) “금융거래”란 금융회사등이 금융자산을 수입(受入)·매매·환매·중개·할인·발행·상환·환급·수탁·등록·교환하거나 그 이자, 할인액 또는 배당을 지급하는 것과 이를 대행하는 것 또는 그 밖에 금융자산을 대상으로 하는 거래로서 총리령으로 정하는 것을 말함(「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제3호).

132) 「**금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률**」 제4조(금융거래의 비밀보장) ① 금융회사등에 종사하는 자는 명의인(신탁의 경우에는 위탁자 또는 수익자를 말한다)의 서면상의 요구나 동의를 받지 아니하고는 그 금융거래의 내용에 대한 정보 또는 자료(이하 “거래정보등”이라 한다)를 타인에게 제공하거나 누설하여서는 아니 되며, 누구든지 거짓 또는 그 밖의 부정한 수단이나 방법으로 금융회사등에 종사하는 자에게 거래정보등의 제공을 요구하여서는 아니 된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 그 사용 목적에 필요한 최소한의 범위에서 거래정보등을 제공하거나 그 제공을 요구하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 법원의 제출명령 또는 법관이 발부한 영장에 따른 거래정보등의 제공
2. 조세에 관한 법률에 따라 제출의무가 있는 과세자료 등의 제공과 소관 관서의 장이 상속·증여 재산의 확인, 조세탈루의 혐의를 인정할 만한 명백한 자료의 확인, 체납자(체납액 5천만원 이상인 체납자의 경우에는 체납자의 재산을 은닉한 혐의가 있다고 인정되는 다음 각 목에 해당하는 사람을 포함한다)의 재산조회, 「국세징수법」 제9조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유로 조세에 관한 법률에 따른 질문·조사를 위하여 필요로 하는 거래정보등의 제공 (이하 생략)
4. 금융위원회(증권시장·파생상품시장의 불공정거래조사의 경우에는 증권선물위원회를 말한다. 이하 이 조에서 같다), 금융감독원장 및 예금보험공사사장이 금융회사등에 대한 감독·검사를 위하여 필요로 하는 거래정보등의 제공으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우와 제3호에 따라 해당 조사위원회에 제공하기 위한 경우가. 내부자거래 및 불공정거래행위 등의 조사에 필요한 경우
나. 고객예금 횡령, 무자원(無資源) 입금 기표(記票) 후 현금 인출 등 금융사고의 적발에 필요한 경우(이하 생략)
7. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」에 따라 거래소허가를 받은 거래소(이하 “거래소”라 한다)가 다음 각 목의 경우에 필요로 하는 투자매매업자·투자중개업자가 보유한 거래정보등의 제공
가. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제404조에 따른 이상거래(異常去來)의 심리 또는 회원의 감리를 수행하는 경우(이하 생략)

<금융거래정보의 제3자 제공 관련 입법례>

법률명	요구권자	요구요건
금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률 제4조	법원	제출명령
	경찰 등 수사기관	법관이 발부한 영장
	국세청 등 과세기관	과세자료 제공, 상속·증여재산 확인, 조세탈루 혐의 확인, <u>채납자 재산조회</u> 등
	금융위, 금융감독원, 예금보험공사	<u>금융회사에 대한 감독·검사</u>
	한국거래소	<u>이상거래, 금융투자업자의 시장질서교란행위</u> 확 인 등을 위해 투자매매업자·투자중개업자가 보 유한 거래정보를 요구하는 경우
	기타	금융회사 상호 간 업무상 필요한 거래정보 제공 등
예금자 보호법 제21조의4	예금보험 공사	<u>부실관련자의 손해배상책임</u> , 재산은닉 여부 등 을 확인할 수 없는 경우
특정 금융거래정보의 보고 및 이용 등에 관한 법률 제13조제3항	금융정보분석원	<u>외국환업무에 따른 거래를 이용한 금융거래로</u> 서, 불법적 금융거래 등에 해당하는 합당한 근 거가 있는 경우
외국환거래법 제21조	재정경제부	외국환 거래, 지급, 수령, 자금이동 등에 관한 자료를 국세청장 등에게 통보하는 경우
전기통신금융사기 피해 방지 및 피해자산 환급에 관한 특별법 제15조	금융회사, 금융감독원	<u>사기이용 의심계좌 지급정지</u> , 피해환급자산 결 정, 사기이용계좌 명의인에 대한 전자금융거래 제한 등을 위해 필요한 경우
범죄피해자 보호법 제29조의3	지방검찰청 (범죄피해구조심의회)	<u>가해자의 손해배상금 지급능력이나 재산은닉</u> 여부를 확인할 수 없는 경우
근로자퇴직급여 보장법 제37조	고용노동부	<u>사용자가 급여 지급능력을 확보하였는지 등 퇴</u> <u>직연금제도 운영을 감독하기 위해 필요한 경우</u>
고용보험 및 산업재해보상 보험의 보험료징수 등에 관한 법률 제29조의3	건강보험공단	<u>채납자의 재산조회</u> 를 위해 필요한 경우
취업 후 학자금 상환 특별법 제38조	교육부, 국세청	<u>채무자의 소득인정액을 산정하기 위한 경우</u>
정치자금법 제52조제2항	선거관리위원회	<u>공직선거후보자, 정당 등이 법률을 위반해 정치자</u> <u>금을 주거나 받은 혐의가 있다고 인정되는 경우</u>
감사원법 제27조제2항	감사원	이법에 따른 <u>회계검사</u> , 감사대상 기관인 금융기 관에 대한 감사를 위해 필요한 경우
공직자윤리법 제8조	공직자윤리 위원회	<u>공직자 재산등록 사항의 심사</u> 를 위해 금융거래 내용의 확인이 필요한 경우

※ 정보 주체의 동의를 받아 금융거래정보를 제공받는 경우는 「주택법」, 「공공주택 특별법」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「보조금 관리에 관한 법률」, 「장애인복지법」, 「국민기초생활보장법」, 「한부모가족지원법」 등 다수 법률에서 확인 가능

특히, 1999년 2월 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 개정¹³³⁾을 통해 대기업집단의 부당내부거래 조사를 위해 도입¹³⁴⁾된 공정거래위원회의 금융거래정보요구권의 경우 국민의 프라이버시 침해 및 남용 가능성에 대한 비판이 지속되면서 2010년 12월 법률 유효기간 만료로 사실상 폐기되었다는 점을 고려할 필요가 있음.

감독원의 조사는 불법(범죄)행위 적발을 목적으로 하고, 이는 수사의 목적과 사실상 동일함에도, 수사 단계에서는 금융거래정보 확보를 위해 법관의 영장이 필요¹³⁵⁾한 반면, 제정안에 따른 감독원은 행정조사

133) 공정거래위원회의 금융거래정보 요구권은 외환위기 극복을 위한 것으로, 당시 구조조정을 가로막는 대기업집단의 부당내부거래 조사를 위해 1999년 2월에 2년 기한으로 최초 도입되어, 그 범위 및 유효기간이 확대되었으나, 2010년 12월 31일에 법률 유효기간이 만료됨.

「법률 제5813호 독점규제및공정거래에관한법률」 제50조 (위반행위의 조사 및 의견청취등) ⑤ 공정거래위원회는 제23조(不公正去來行爲의 금지)제1항제7호의 규정에 위반한 상당한 혐의가 있는 대규모기업집단 계열회사의 조사와 관련하여 금융거래관련정보 또는 자료(이하 “金融去來情報”라 한다)에 의하지 아니하고는 자금등의 지원여부를 확인할 수 없다고 인정하는 경우에는 다른 법률의 규정에 불구하고 다음 각호의 사항을 기재한 문서에 의하여 금융기관의 장에게 금융거래정보의 제출을 요구할 수 있으며 당해 금융기관의 장은 이를 제공하여야 한다. <신설 1999. 2. 5.>

1. 거래자의 인적사항
2. 사용목적
3. 요구하는 금융거래정보의 내용(不當支援行爲와 관련된 혐의가 있다고 인정되는 者の 金融機關과의 不當支援行爲와 관련된 金融去來情報에 한한다)

[법률 제5813호(1999.2.5) 부칙 제2항의 규정에 의하여 이 조 제5항·제6항·제7항·제8항은 2001년 2월 5일까지 유효함]

「법률 제8382호 독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제50조(위반행위의 조사 등) ⑤ 공정거래위원회는 제15조(탈법행위의 금지)를 위반하여 제9조(상호출자의 금지등)제1항의 적용을 면탈하는 행위를 한 상당한 혐의가 있는 자의 조사와 관련하여 금융거래 관련 정보 또는 자료(이하 “금융거래정보”라 한다)에 의하지 아니하고는 그 탈법행위 여부를 확인할 수 없다고 인정되는 경우 또는 제23조(불공정거래행위의 금지)제1항제7호를 위반한 상당한 혐의가 있는 내부거래공시대상회사의 조사와 관련하여 금융거래정보에 의하지 아니하고는 자금 등의 지원 여부를 확인할 수 없다고 인정되는 경우에는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조의 규정에 불구하고 제37조의3(전원회의 및 소회의 관장사항)에 규정된 회의의 의결을 거쳐 다음 각호의 사항을 기재한 문서에 의하여 금융기관의 특정점포의 장에게 금융거래정보의 제출을 요구할 수 있으며, 그 특정점포의 장은 이를 거부하지 못한다. (이하 생략)

부칙 <법률 제8382호, 2007. 4. 13.>

제2조 (유효기간) 제50조(위반행위의 조사 등)제5항의 개정규정의 유효기간은 2010년 12월 31일까지로 한다.

134) 공정거래위원회의 금융거래정보 요구권 도입 논의 시에 외환위기(1997년) 극복 필요성에도 불구하고, 금융실명제의 입법정신에 반하고 금융거래에 대한 일반적 추적권이라는 비판이 있었음(독점규제및공정거래에관한법률 중 개정법률안(김민석의원안, 의안번호 제151550호) 검토보고서, 1998.12.).

단계에서 영장 없이도 개인의 금융거래정보에 접근할 수 있게 됨. 나아가 이처럼 영장 없이 수집된 정보가 수사기관으로 이전·활용될 경우 피조사자의 방어권 보장에 한계가 있을 수 있음.

감독원의 행정조사에 대해 금융거래정보 제공을 허용하는 것은 부동산불법(범죄)행위 조사의 효율성 제고 측면에서는 타당함.

다만, 금융거래정보의 제3자 제공은 앞서 살펴본 입법례와 같이 상당히 제한적으로 운용되어 왔고, 일반적인 불법(범죄)행위 적발 목적의 경우 법관의 영장을 통해서만 허용되고 있으므로, 부동산불법(범죄)행위 ‘조사’의 긴급성·중대성 및 대체수단의 존재 여부 등을 종합적으로 고려해 금융거래정보 제공 허용 여부를 논의해 보아야 할 것임.

135) “수사기관이 범죄 수사를 목적으로 금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률(이하 ‘금융실명법’이라 한다) 제4조 제1항에 정한 ‘거래정보 등’을 획득하기 위해서는 법관의 영장이 필요하고, 신용카드에 의하여 물품을 거래할 때 ‘금융회사 등’이 발행하는 매출전표의 거래명의자에 관한 정보 또한 금융실명법에서 정하는 ‘거래정보 등’에 해당하므로, 수사기관이 금융회사 등에 그와 같은 정보를 요구하는 경우에도 법관이 발부한 영장에 의하여야 한다. 그럼에도 수사기관이 영장에 의하지 아니하고 매출전표의 거래명의자에 관한 정보를 획득하였다면, 그와 같이 수집된 증거는 원칙적으로 형사소송법 제308조의2에서 정하는 ‘적법한 절차에 따르지 아니하고 수집한 증거’에 해당하여 유죄의 증거로 삼을 수 없다.”(대법원 2013. 3. 28. 선고 2012도13607 판결)

□ (개인신용정보의 확보) 김현정·진성준의원안은 감독원의 조사를 위해 필요한 경우 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조¹³⁶⁾ 및 제42조¹³⁷⁾에도 불구하고 신용정보집중기관¹³⁸⁾의 장에게 신용정보 중 조사대상자의 대출현황과 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료를 요구할 수 있도록 하고, 그 요구 받은 기관은 해당 정보를 제공하도록 의무화하고 있음.

그런데, 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조제6항¹³⁹⁾은

136) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조(개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의) ① 신용정보제공·이용자가 개인신용정보를 타인에게 제공하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 신용정보주체로부터 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 방식으로 개인신용정보를 제공할 때마다 미리 개별적으로 동의를 받아야 한다. 다만, 기존에 동의한 목적 또는 이용 범위에서 개인신용정보의 정확성·최신성을 유지하기 위한 경우에는 그러하지 아니하다. (이하 생략)

② ~ ⑤ (생략)

⑥ 신용정보회사등(제9호의3을 적용하는 경우에는 데이터전문기관을 포함한다)이 개인신용정보를 제공하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항부터 제5항까지를 적용하지 아니한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 법원의 제출명령 또는 법관이 발부한 영장에 따라 제공하는 경우

6. 범죄 때문에 피해자의 생명이나 신체에 심각한 위험 발생이 예상되는 등 긴급한 상황에서 제5호에 따른 법관의 영장을 발부받을 시간적 여유가 없는 경우로서 검사 또는 사법경찰관의 요구에 따라 제공하는 경우. 이 경우 개인신용정보를 제공받은 검사는 지체 없이 법관에게 영장을 청구하여야 하고, 사법경찰관은 검사에게 신청하여 검사의 청구로 영장을 청구하여야 하며, 개인신용정보를 제공받은 때부터 36시간 이내에 영장을 발부받지 못하면 지체 없이 제공받은 개인신용정보를 폐기하여야 한다.

7. 조세에 관한 법률에 따른 질문·검사 또는 조사를 위하여 관할 관서의 장이 서면으로 요구하거나 조세에 관한 법률에 따라 제출의무가 있는 과세자료의 제공을 요구함에 따라 제공하는 경우 (이하 생략)

10. 이 법 및 다른 법률에 따라 제공하는 경우

137) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제42조(업무 목적 외 누설금지 등) ① 신용정보회사등과 제17조제2항에 따라 신용정보의 처리를 위탁받은 자의 임직원이거나 임직원이었던 자(이하 “신용정보업관련자”라 한다)는 업무상 알게 된 타인의 신용정보 및 사생활 등 개인적 비밀(이하 “개인비밀”이라 한다)을 업무 목적 외에 누설하거나 이용하여서는 아니 된다.

138) “신용정보집중기관”이란 신용정보를 집중하여 관리·활용하는 자로서 제25조제1항에 따라 금융위원회로부터 허가받은 자를 말함(「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제6호).

139) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제32조(개인신용정보의 제공·활용에 대한 동의) ⑥ 신용정보회사등(제9호의3을 적용하는 경우에는 데이터전문기관을 포함한다)이 개인신용정보를 제공하는 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항부터 제5항까지를 적용하지 아니한다.

1. ~ 4. (생략)

5. 법원의 제출명령 또는 법관이 발부한 영장에 따라 제공하는 경우

6. 범죄 때문에 피해자의 생명이나 신체에 심각한 위험 발생이 예상되는 등 긴급한 상황에서 제5호에 따른 법관의 영장을 발부받을 시간적 여유가 없는 경우로서 검사 또는 사법경찰관의 요구에 따라 제공하는 경우. (이하 생략)

동의 없이 개인신용정보를 제3자에게 제공할 수 있는 예외사유로서, 법관이 발부한 영장이 있는 경우, 범죄피해자의 생명·신체에 위험이 있는 긴급한 상황에서 영장을 받을 시간적 여유가 없는 경우¹⁴⁰⁾, 조세 관련 법률에 따른 조사 등을 규정하여, 제한적으로만 해당 제도를 활용하도록 하고 있음.

감독원에 대한 개인신용정보 제공 허용 여부는 앞에서 검토한 금융거래정보와 같이 부동산불법(범죄)행위 ‘조사’의 긴급성·중대성 및 대체수단의 존재 여부 등을 종합적으로 고려해 논의하여야 할 것임.

한편, 제정안들은 개인신용정보 중 ‘조사대상자의 대출현황과 그 밖에 대통령령으로 정하는 자료’를 감독원이 제공받을 수 있도록 규정하고 있는데, 개인신용정보¹⁴¹⁾에는 신용카드 거래내역, 신용도, 행정처분·재판 정보 등 폭넓은 자료가 포함되므로, 개인신용정보 제공을 허용하는 경우라도 그 개인신용정보의 범위를 대통령령으로 위임하기보다는 법률로 직접 한정하는 것이 바람직해 보임.

7. 조세에 관한 법률에 따른 질문·검사 또는 조사를 위하여 관할 관서의 장이 서면으로 요구하거나 조세에 관한 법률에 따라 제출의무가 있는 과세자료의 제공을 요구함에 따라 제공하는 경우

8. ~ 9의4. (생략)

10. 이 법 및 다른 법률에 따라 제공하는 경우 (이하 생략)

140) 현행법은 범죄 피해자의 생명이나 신체에 심각한 위험 발생이 예상되는 등 긴급한 상황에서 법관의 영장을 발부받을 시간적 여유가 없는 경우에도 개인신용정보를 제공받은 때부터 36시간 이내에 영장을 발부받지 못하면 지체없이 제공받은 개인신용정보 폐기하도록 의무화하고 있음.

141) “신용정보”란 금융거래 등 상거래에서 거래 상대방의 신용을 판단할 때 필요한 정보로서 아래에 해당하는 정보를 말함(「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제1호).

- 특정 신용정보주체를 식별할 수 있는 정보(성명, 주소, 전화번호, 개인식별번호, 법인등록번호 등)
- 신용정보주체의 거래내용을 판단할 수 있는 정보(대출, 신용카드 거래, 보험계약, 금융투자상품 매매 등)
- 신용정보주체의 신용도를 판단할 수 있는 정보(채무불이행, 대위변제, 명의도용, 보험사기, 부정대출 등)
- 신용정보주체의 신용거래능력을 판단할 수 있는 정보(직업, 재산, 채무, 소득, 납세실적, 채무제표 등)
- 그 밖에 신용정보주체의 신용을 판단할 때 필요한 정보(재판, 행정처분 관련 정보, 채무조정, 신용등급 등)

<개인신용정보 제3자 제공 관련 입법례>

법률명	요구권자	요구요건
신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률 제32조제6항	법원	제출명령
	경찰 등 수사기관	법관이 발부한 영장
	검사, 사법경찰관	범죄 피해자의 생명이나 신체에 심각한 위험 발생이 예상되는 등 긴급한 상황에서 법관의 영장을 발부받을 시간적 여유가 없는 경우. 단, 개인신용정보를 제공받은 때부터 36시간 이내에 영장을 발부받지 못하면 지체없이 제공받은 개인신용정보 폐기
	국세청 등 과세기관	조세 관련 법률에 따른 조사나 과세자료 제공을 위한 경우
	기타	신용정보회사 및 채권추심회사가 정보를 서로 집중 관리·활용하기 위한 경우, 영업양도 등과 관련된 개인신용정보를 제공하는 경우, 채권추심 및 기업 신용도 판단 등의 목적으로 사용하는 자에게 제공하는 경우 등
특정 금융거래정보의 보고 및 이용 등에 관한 법률 제13조제2항	금융정보분석원	특정금융거래정보 분석을 위해 필요한 경우 제공 요구. 단, 금융거래정보는 제공 불가
전기통신금융사기 피해 방지 및 피해자산 환급에 관한 특별법 제15조	금융회사, 전자금융업자	전기통신금융사기의 사기이용계좌와 피해의심 거래계좌에 관한 정보를 서로 공유
근로자퇴직급여 보장법 제37조	고용노동부	사용자가 급여 지급능력을 확보하였는지 등 퇴직연금제도 운영을 감독하기 위해 필요한 경우
취업 후 학자금 상환 특별법 제38조	교육부, 국세청	채무자의 소득인정액을 산정하기 위한 경우
공직자윤리법 제8조	공직자윤리 위원회	공직자 재산등록 사항의 심사를 위해 금융거래 내용의 확인이 필요한 경우

※ 정보 주체의 동의를 받아 채무액 등 신용정보를 요구할 수 있는 입법례는 「주택법」, 「공공주택 특별법」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「보조금 관리에 관한 법률」, 「장애인복지법」, 「국민기초생활보장법」, 「한부모가족지원법」 등 다수 법률에서 확인 가능

마. 조사 결과에 따른 후속조치 등

□ 제정안들은 감독원의 조사 결과에 따른 후속 조치에 관한 사항을 규정하려는 것임.

김현정·진성준의원안	윤종오의원안
제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ③ 원장은 제5조제1항에 따른 조사결과 부동산불법행위(진성준의원안은 “부동산 범죄행위”)에 해당한다고 판단되는 때에는 이를 부동산감독관계기관에 고발하거나 통보하는 등 필요한 조치를 할 수 있다. ④ 제2항에 따른 이첩 및 제3항에 따른 고발이나 통보 등을 받은 부동산감독관계기관의 장은 그 처리결과를 원장에게 회신하여야 한다. ⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 통보, 이첩, 고발, 회신, 정보제공 요구, 합동조사등의 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ③ 원장은 제5조제1항에 따른 조사결과 부동산불법행위에 해당한다고 판단되는 때에는 이를 부동산감독관계기관에 고발하거나 통보하는 등 필요한 조치를 할 수 있다. ④ 제2항에 따른 이첩 및 제3항에 따른 고발이나 통보 등을 받은 부동산감독관계기관의 장은 그 처리결과를 원장에게 회신하여야 한다.
황운하의원안	
제30조(고발 및 수사요청) ① 원장은 조사 결과 조사한 내용이 사실임이 확인되고 범죄혐의가 있다고 인정되는 경우 관할 수사기관의 장에게 고발하여야 한다. 다만, 피고발인이 군인 또는 군무원인 경우에는 피고발인이 소속된 군 참모총장이나 국방부장관에게 고발하여야 한다. ② 원장은 조사과정에서 범죄혐의에 대하여 상당한 개연성이 있다고 인정할 경우 수사기관에게 수사를 하도록 요청할 수 있다. 제31조(시정명령 및 징계요구) ① 원장은 제17조제1호 각 목에 해당하는 당사자 및 사업자, 사업자단체 또는 이들의 임직원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당	

하는 경우에는 당사자 및 사업자, 사업자단체의 장에게 이를 시정하게 하거나 해당 직원의 징계를 요구할 수 있다.

1. 이 법 또는 이 법에 따른 규정·명령 또는 지시를 위반한 경우
2. 이 법에 따라 원장이 요구하는 보고서 또는 자료를 거짓으로 작성하거나 그 제출을 게을리한 경우
3. 이 법에 따른 부동산감독원의 감독과 검사 업무의 수행을 거부·방해 또는 기피한 경우
4. 원장의 시정명령이나 징계요구에 대한 이행을 게을리한 경우

② 제1항에 따른 징계는 면직·정직·감봉·견책 및 경고로 구분한다.

제32조(영업정지 등) 원장은 제17조제1호 각 목에 해당하는 기관이 이 법 또는 이 법에 따른 규정·명령 또는 지시를 계속 위반하여 위법 또는 불건전한 방법으로 영업하는 경우에는 관계 행정기관이나 그 밖의 기관 또는 단체의 장에게 다음 각 호의 어느 하나의 조치를 명할 것을 건의할 수 있다.

1. 해당 기관의 위법행위 또는 비행의 중지
2. 6개월의 범위에서의 업무의 전부 또는 일부 정지

제37조(자료제출 및 검사결과 보고 등) ① 원장은 국무총리가 요구하는 부동산 감독 등에 필요한 자료를 제출하여야 한다.

② 원장은 제17조제1호에 따라 검사를 한 경우에는 그 결과를 국무총리에게 보고하여야 한다. 제20조 및 제21조의 조치를 한 경우에도 또한 같다.

제38조(관계 기관 등의 협조) ② 국무총리는 이 법에 따른 시정조치의 이행을 확보하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 관계 행정기관이나 그 밖의 기관 또는 단체의 장에게 필요한 협조를 의뢰할 수 있다.

□ 김현정·진성준·윤종오의원안은 감독원의 조사결과 부동산불법(범죄) 행위에 해당한다고 판단한 경우 경찰이나 자체 사법경찰관 등 수사기관에 고발하거나 국토교통부·국세청·지방자치단체 등 과태료 부과처분, 과징금 부과, 세금추징 등 행정처분을 할 수 있는 기관에 그 조사 결과를 통보하도록 하였음.

황운하의원안의 경우에는 조사과정에서 범죄 혐의에 상당한 개연성이 있으면 수사기관에 수사요청을 하고, 조사결과 범죄혐의가 인정되는 경우에는 수사기관에 고발하도록 하는 한편, 부동산투자회사나 부동산과다보유법인 등에 대한 검사결과에 따라 시정명령 및 징계요구, 관계 행정기관에 영업정지 등 조치 건의 등을 하도록 하고, 국무총리에게 검사결과와 조치결과를 보고하도록 규정함.

<부동산불법(범죄)행위 조사결과에 따른 후속조치>

구 분	김현정·진성준·윤종오의원안	황운하의원안	
		위법·시장교란 행위	부동산투자업자 등 검사
고 발	○	○	×
수사요청	×	○	×
통보	○	○	×
시정명령 및 징계요구	×	×	○
관계 행정기관에 영업정지 등 조치 건의	×	×	○
결과 국무총리 보고	×	×	○

☐ 제정안들은 감독원 조사결과에 따라 관련 권한이 있는 부동산감독관계기관에 고발 또는 통보하도록 하여, 불법행위자에 대한 형사처벌, 과태료 부과처분, 과징금 부과, 세금추징 등 사후 조치로 연계하려는 것인데, 감독원은 행정처분 권한이 없다는 점에서 감독원 조사의 실효성을 제고하기 위한 타당한 입법으로 보임.

□ (조문간 체계정합성) 다만, 황운하의원안은 감독원이 부동산투자회사나 부동산과다보유법인 등에 대해 검사한 후에 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」¹⁴²⁾에 따른 금융감독원의 예와 유사하게 ‘이 법 또는 이 법에 따른 규정·명령 또는 지시를 위반한 경우’ 시정명령 또는 영업정지 등 조치 건의를 할 수 있도록 규정하고 있는데,¹⁴³⁾ 동 제정안에는 부동산투자회사 또는 부동산과다보유법인 등의 준수사항이 따로 규정되어 있지 아니함.

따라서, 부동산투자회사 등에 대한 검사 기능과 영업정지 등 조치 건의 업무를 감독원이 수행하게 하려는 취지라면, 조문간 체계정합성을 고려해, 부동산투자회사 등이 준수해야 할 의무에 관한 사항을 동 제정안에 직접 포함하는 등의 방안을 고려해 보아야 할 것임.

142) 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제41조(시정명령 및 징계요구) ① 원장은 제38조 각 호에 해당하는 기관의 임직원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 기관의 장에게 이를 시정하게 하거나 해당 직원의 징계를 요구할 수 있다.

1. 이 법 또는 이 법에 따른 규정·명령 또는 지시를 위반한 경우
2. 이 법에 따라 원장이 요구하는 보고서 또는 자료를 거짓으로 작성하거나 그 제출을 게을리한 경우
3. 이 법에 따른 금융감독원의 감독과 검사 업무의 수행을 거부·방해 또는 기피한 경우
4. 원장의 시정명령이나 징계요구에 대한 이행을 게을리한 경우

② 제1항에 따른 징계는 면직·정직·감봉·견책 및 경고로 구분한다.

제42조(임원의 해임권고 등) 원장은 제38조 각 호에 해당하는 기관의 임원이 이 법 또는 이 법에 따른 규정·명령 또는 지시를 고의로 위반한 때에는 그 임원의 해임을 임면권자에게 권고할 수 있으며, 그 임원의 업무집행의 정지를 명할 것을 금융위원회에 건의할 수 있다.

제43조(영업정지 등) 원장은 제38조 각 호의 기관이 이 법 또는 이 법에 따른 규정·명령 또는 지시를 계속 위반하여 위법 또는 불건전한 방법으로 영업하는 경우에는 금융위원회에 다음 각 호의 어느 하나의 조치를 명할 것을 건의할 수 있다.

1. 해당 기관의 위법행위 또는 비행(非行)의 중지
2. 6개월의 범위에서의 업무의 전부 또는 일부 정지

제59조(검사의 결과 및 조치사항의 보고) 원장은 제37조제1호에 따라 검사를 한 경우에는 그 결과를 금융위원회에 보고하여야 한다. 제41조 및 제42조의 조치를 한 경우에도 또한 같다.

143) 황운하의원안 제32조(영업정지 등) 원장은 제17조제1호 각 목에 해당하는 기관이 이 법 또는 이 법에 따른 규정·명령 또는 지시를 계속 위반하여 위법 또는 불건전한 방법으로 영업하는 경우에는 관계 행정기관이나 그 밖의 기관 또는 단체의 장에게 다음 각 호의 어느 하나의 조치를 명할 것을 건의할 수 있다.

8. 부동산감독관계기관 간 자료 공유

□ 제정안들은 조사·수사·제재 업무를 수행하는 개별 부동산감독관계기관이 다른 부동산감독관계기관이 보유한 자료를 필요로 하는 경우, 부동산감독협의회(위원회)의 심의를 거쳐 해당 자료를 확보할 수 있게 하려는 것임.

김현정·윤종오의원안	진성준의원안
제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ⑤ 부동산감독관계기관의 장이 조사·수사 및 제재 업무를 수행하기 위하여 다른 부동산감독관계기관이 보유하고 있는 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보(이하 “보유자료등”이라 한다)가 필요한 경우에는 제8조에 따른 부동산감독협의회(윤종오의원안의 경우 “부동산감독위원회”)의 심의를 거쳐 해당 보유자료등을 보유한 부동산감독관계기관의 장에게 그 보유자료등의 제공을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 부동산감독관계기관의 장은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에도 불구하고 그 보유자료등을 제공할 수 있다. ⑦ 제1항부터 제6항까지의 규정에 따른 통보, 이첩, 고발, 회신, 정보제공요구, 합동조사등의 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제8조(부동산감독관계기관 간 협조) ④ 부동산감독관계기관의 장이 조사·수사 및 제재 업무를 수행하기 위하여 다른 부동산감독관계기관이 보유하고 있는 자료 또는 정보(이하 “보유자료등”이라 한다)가 필요한 경우에는 제9조에 따른 부동산감독협의회의 심의를 거쳐 해당 보유자료등을 보유한 부동산감독관계기관의 장에게 그 보유자료등의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 부동산감독관계기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. ⑥ 제1항부터 제5항까지의 규정에 따른 통보, 이첩, 고발, 회신, 정보제공요구, 합동조사등의 절차와 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

□ 김현정·윤종오의원안은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에도 대통령령으로 정하는 자료를 부동산감독협의회 심의를 거쳐 부동산감독관계기관 간 공유할 수 있게 하되, 요청을 받은 기관장의 재량으로 제공 여부를 결정하도록 규정하고 있음.

반면, 진성준의원안은 부동산감독협의회 심의를 거쳐 보유 자료를 공유할 수 있게 하고, 수사 자료와 같이 제3자 제공이 금지되는 경우 등 특별한 사유가 있는 경우를 제외하고는 요청을 받은 기관이 의무적으로 이에 응하도록 규정함.

<부동산감독관계기관 간 자료 공유>

구분	김현정·윤종오의원안	진성준의원안
공유 대상 자료	다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에도	특별한 사유가 있는 경우를 제외하고
	부동산감독관계기관이 보유하고 있는 대통령령으로 정하는 자료 공유 가능	부동산감독관계기관이 보유하고 있는 자료 공유 가능
사전 심의	부동산감독협의회(위원회) 심의	
제공 의무	재량	의무

참고로, 제정안에 따른 부동산감독관계기관 간 자료 공유는 앞에서 살펴본 감독원의 행정기관·금융기관 등에 대한 자료제공 요구와 아래와 같은 차이가 있음.

구분	감독원의 행정기관·금융기관 등에 대한 자료제공 요청			부동산감독관계기관 간 정보 공유
목적	감독원 조사 업무			부동산감독관계기관의 조사·수사·제재
대상 자료	공공 정보	금융거래정보	신용정보	부동산감독관계기관이 보유한 자료
제공자	국가기관, 지방자치단체, 공공기관	금융회사등의 특정점포	신용정보 집중기관	다른 부동산감독관계기관
사전 심의	부동산감독협의회(위원회) 심의			

□ 김현정·진성준·윤종오의원안은 조사·수사·제재 업무를 수행하는 개별 부동산감독관계기관이 보유한 자료를 상호 공유할 수 있게 함으로써 업무 집행의 효율성을 높이고, 자료 공유를 통해 자료제출 요청 등을 최소화하여 중복 조사를 방지하려는 취지로 보이는데, 아래 사항에 대하여는 검토가 필요해 보임.

□ (공유 대상자료의 범위) 김현정·윤종오의원안은 자료 공유를 요청받은 부동산감독관계기관의 장이 ‘다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에도 불구하고’ 해당 자료를 다른 부동산감독관계기관에 제공할 수 있도록 하면서도, 부동산감독관계기관 간 공유 대상자료의 범위를 구체화하지 않고 대통령령으로 정하도록 위임하고 있음.

행정조사나 수사 관련 정보에는 개인정보나 금융거래정보 등이 필연적으로 포함될 수밖에 없고, 이러한 정보를 부동산감독관계기관이 공유하는 것은 정보주체의 개인정보자기결정권을 제한하는 행위에 해당함.

또한, 행정조사를 통해 알게 된 정보는 「행정조사기본법」 144)에 따라 법률 근거 없이 다른 기관에 제공하거나 원래의 조사목적 외의 용도로 사용하는 것이 금지됨. 수사 관련 정보의 경우에도 「형법」 145) 상 피의사실공표 금지 규정 및 「형사사법절차 전자화 촉진법」 146)에 따라 형사사법정보의 누설·무단 제공이 금지됨.

따라서, 부동산감독관계기관 간 정보 공유의 특별한 필요성이 인정된다면, 그 공유 대상자료의 범위 등 핵심 내용을 법률로 직접 규정하여 국민의 예측가능성을 제고하여야 할 것임.

참고로, 「과세자료의 제출 및 관리에 관한 법률」 147)은 금융거래 비

144) 「행정조사기본법」 제4조(행정조사의 기본원칙) ⑤ 다른 법률에 따르지 아니하고는 행정조사의 대상자 또는 행정조사의 내용을 공표하거나 직무상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니된다.

⑥ 행정기관은 행정조사를 통하여 알게 된 정보를 다른 법률에 따라 내부에서 이용하거나 다른 기관에 제공하는 경우를 제외하고는 원래의 조사목적 이외의 용도로 이용하거나 타인에게 제공하여서는 아니 된다.

145) 「형법」 제126조(피의사실공표) 검찰, 경찰 그 밖에 범죄수사에 관한 직무를 수행하는 자 또는 이를 감독하거나 보조하는 자가 그 직무를 수행하면서 알게 된 피의사실을 공소제기 전에 공표(公表)한 경우에는 3년 이하의 징역 또는 5년 이하의 자격정지에 처한다.

146) 「형사사법절차 전자화 촉진법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “형사사법업무”란 수사, 공소, 공판, 재판의 집행 등 형사사건의 처리와 관련된 업무를 말한다.
2. “형사사법업무 처리기관”이란 법원, 법무부, 검찰청, 경찰청, 해양경찰청, 고위공직자범죄수사처 및 그 소속 기관과 그 밖에 형사사법업무를 처리하는 기관으로서 대통령령으로 정하는 기관을 말한다.
3. “형사사법정보”란 형사사법업무 처리기관이 형사사법업무 처리와 관련하여 형사사법정보시스템을 이용하여 작성하거나 취득하여 관리하고 있는 자료로서 전자적 방식으로 처리되어 부호, 문자, 음성, 음향 또는 영상 등으로 표현된 것을 말한다.

제6조(정보의 공동 활용을 위한 협력 의무) ② 형사사법업무 처리기관은 형사사법업무를 신속하고 정확하게 처리하기 위하여 필요하면 제9조에 따른 형사사법정보체계 협의회가 정한 형사사법정보를 시스템을 통하여 다른 형사사법업무 처리기관에 제공할 수 있다.

③ 형사사법업무 처리기관은 형사사법업무 처리 외의 목적으로 형사사법정보를 수집·저장 또는 이용할 수 없다.

제14조(형사사법정보의 보호 및 유출금지) ③ 형사사법업무에 종사하거나 종사하였던 사람 또는 제8조제3항에 따라 시스템의 지원업무를 위탁받아 그 업무에 종사하거나 종사하였던 사람은 직무상 알게 된 형사사법정보를 누설하거나 권한 없이 처리하거나 타인이 이용하도록 제공하는 등 부당한 목적으로 사용하여서는 아니 된다.

제15조(벌칙) ② 제14조제3항을 위반하여 형사사법정보를 누설하거나 권한 없이 처리하거나 타인이 이용하도록 제공하는 등 부당한 목적으로 사용한 사람은 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다.

147) 「과세자료의 제출 및 관리에 관한 법률」 제6조(금융거래에 관한 과세자료의 제출) ④ 금융위원회는 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제147조에 따른 주식등의 대량보유 등의 보고 의무 위반 및

밀보장원칙을 규정하고 있는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」에 대한 특례로서 금융위원회가 일정한 요건 하에 금융거래정보가 포함된 조사 자료를 국세청장에 제출할 수 있음을 법률로 명시하고 있음.

제정안과 관련해, 개인정보보호위원회는 목적 외 이용이 필요한 개인정보의 범위를 구체적으로 명시하지 않고 전부 대통령령으로 위임하는 것은 「개인정보 보호법」 제18조제2항제2호의 ‘다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우’로 보기 어려우므로, 개인정보가 포함된 자료를 공유하려는 경우라면, 공유 대상자료에 포함되는 개인정보의 범위 등을 법률에서 명확히 규정할 필요성이 있다는 의견을 제출함.

같은 법 제4편에 따른 불공정거래에 대하여 같은 법 제426조제1항에 따라 조사한 결과 같은 조 제5항에 따른 조치(대통령령으로 정하는 경미한 조치는 제외한다)를 한 경우에는 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제4조제4항에도 불구하고 금융거래정보가 포함된 조사 자료(조사 대상자의 인적 사항과 사실관계에 관한 자료로 한정한다)를 제5조제1항제2호에 따른 자료(법률에 따라 실시하는 조사·검사 등의 결과에 관한 자료)로서 국세청장에게 제출할 수 있다.

9. 보칙 및 벌칙 등

가. 비밀 유지 및 조사권 남용금지 등

□ 김현정·진성준·윤종오의원안은 직무상 비밀 누설 및 목적 외 사용 금지와 조사권 남용 금지를 규정하려는 것이고, 황운하의원안은 이에 더해 청렴의무와 조사권 남용 금지, 정보제공자 보호 및 포상금 등에 관한 사항을 규정하려는 것임.

김현정·진성준·윤종오의원안	황운하의원안
제11조(비밀누설 금지 등) 감독원의 직원이거나 직원이었던 사람 및 협의회(윤종오의원안은, "부동산감독위원회")*의 위원이거나 위원이었던 사람은 업무처리 중 알게 된 비밀을 타인에게 누설하거나 직무상 목적 외에 이를 사용하여서는 아니 된다.	제15조(청렴 및 비밀유지 의무) ① 원장·부원장 및 감사와 직원은 이 법에 따라 검사·감독을 받는 자에게 금품이나 그 밖의 이익을 받아서는 아니 된다. ② 원장·부원장 및 감사와 직원 또는 그 직에 있었던 사람은 직무상 알게 된 정보를 다른 사람에게 누설하거나 직무상의 목적 외에 이를 사용하여서는 아니 된다.
제12조(조사권 남용 금지) 제6조에 따라 조사업무를 수행하는 감독원의 직원은 이 법의 시행을 위하여 필요한 최소한의 범위에서 조사하여야 하며, 다른 목적 등을 위하여 조사권을 남용하여서는 아니 된다.	제29조(조사권의 남용금지) 조사공무원은 이 법의 시행을 위하여 필요한 최소한의 범위에서 조사를 하여야 하며, 다른 목적 등을 위하여 조사권을 남용해서는 아니 된다. 제46조(정보제공자의 보호) ① 누구든지 부동산 관련 법률위반 및 투기 행위 등에 대하여 알게 된 때에는 이에 대한 정보를 감독원에 제공할 수 있으며, 이를 이유로 불이익한 조치를 받지 아니한다. ② 감독원은 정보제공자에게 「공익신고자

김현정·진성준·윤종오의원안	황운하의원안
	보호법」에 따른 보호조치 및 지원행위를 할 수 있다. 정보제공자 보호에 관한 세부적인 사항은 대통령령으로 정한다. 제47조의(포상금 등) ① 부동산감독원은 공익 신고등으로 인하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 사유로 현저히 공공기관에 재산상 이익을 가져오거나 손실을 방지한 경우 또는 공익의 증진을 가져온 경우에는 포상금을 지급하거나 「상훈법」 등의 규정에 따라 포상을 추천할 수 있다. 1. 공익침해행위를 한 자에 대하여 기소유예, 형의 선고유예·집행유예 또는 형의 선고 등이 있는 경우 2. 시정명령 등 특정한 행위나 금지를 명하는 행정처분이 있는 경우 3. 공익침해행위 예방을 위한 관계 법령의 제정 또는 개정 등 제도개선에 기여한 경우 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유 ② 제1항에 따른 포상금 지급기준, 지급대상, 절차 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다

□ 김현정·진성준·윤종오의원안은 감독원 직원 및 부동산감독협의회(위원회) 위원 등에 대해 재직 중은 물론 퇴직 후에도 직무상 비밀¹⁴⁸⁾을

148) 대법원(대법원 2007. 6. 14. 선고 2004도5561)은 「형법」 제127조의 ‘법령에 의한 직무상 비밀’이란 반드시 비밀로 분류 명시된 사항에 한하지 아니하고, 정부나 공무소 또는 국민이 객관적, 일반적인 입장에서 외부에 알려지지 않는 것에 상당한 이익이 있는 사항도 포함하나, 실질적으로 그것을 비밀로서 보호할 가치가 있다고 인정할 수 있는 것이어야 한다고 판시함.

“검찰 등 수사기관이 특정 사건에 대하여 수사를 진행하고 있는 상태에서, 수사기관이 현재 어떤 자료를 확보하였고 해당 사안이나 피의자의 죄책, 신병처리에 대하여 수사책임자가 어떤 의견을 가지고 있는지 등의 정보는, 그것이 수사의 대상이 될 가능성이 있는 자 등 수사기관 외부로 누설될 경우 피의자 등이 아직까지 수사기관에서 확보하지 못한 자료를 인멸하거나, 수사기관에서 파악하고 있는 내용에 맞추어 증거를 조작하거나, 허위의 진술을 준비하는 등의 방

누설하거나 목적 외의 용도를 이용하는 행위를 금지하고, 조사 업무를 수행하는 감독원 직원이 필요한 범위 이상으로 조사를 확대하거나 다른 목적을 위해 조사권을 남용하지 않도록 규정하고 있음. 또한, 황운하의원안은 이에 더해 청렴의무를 규정함.

□ 제정안들은 각종 조사 및 수사 관련 정보를 취급하게 될 감독원 직원 및 부동산감독협의회(위원회) 위원에 대해 비밀 유지 의무를 부과함으로써 국가의 기능을 보호¹⁴⁹⁾하는 한편, 조사 업무를 수행하는 직원에 대해 조사권 남용금지 및 청렴 의무를 부과함으로써 침익적 행정 조사로 인한 국민의 부담을 최소화하려는 것으로, 그 입법취지는 타당해 보임.

□ 제정안들은 비밀유지 의무 위반에 대한 벌칙만 규정하고, 조사권 남용 금지 및 청렴 의무 위반에 대해서는 별도의 벌칙을 두고 있지 않은데, 이는 감독원 소속 공무원이 조사권을 남용한 경우 「형법」 제123조¹⁵⁰⁾에 따른 직권남용죄가 적용될 수 있고, 조사 사건과 관련해 금품 등을 수수한 경우에는 「부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률」¹⁵¹⁾에 따라 형사처벌이 가능하며, 「국가공무원법」¹⁵²⁾ 등 인사

법으로 수사기관의 범죄수사 기능에 장애를 초래할 위험이 있는 점에 비추어 보면, 해당 사건에 대한 종국적인 결정을 하기 전까지는 외부에 누설되어서는 안 될 수사기관 내부의 비밀에 해당한다.”

149) 대법원(대법원 2007. 6. 14. 선고 2004도5561)은 「형법」 제127조에 따른 공무상비밀누설죄는 기밀 그 자체를 보호하는 것이 아니라 공무원의 비밀엄수의무의 침해에 의하여 위협하게 되는 이익, 즉 비밀의 누설에 의하여 위협받는 국가의 기능을 보호하기 위한 것이라고 판시함.

150) 「형법」 제123조(직권남용) 공무원이 직권을 남용하여 사람으로 하여금 의무없는 일을 하게 하거나 사람의 권리행사를 방해한 때에는 5년 이하의 징역, 10년 이하의 자격정지 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

151) 「부정청탁 및 금품등 수수의 금지에 관한 법률」 제8조(금품등의 수수 금지) ① 공직자등은 직무 관련 여부 및 기부·후원·증여 등 그 명목에 관계없이 동일인으로부터 1회에 100만원 또는 매 회계연도

관계 법률에 따른 징계 사유에도 해당하기 때문으로 보임. 또한, 공무원이 아닌 직원의 경우에도 제정안¹⁵³⁾에 따른 벌칙 적용 시 공무원의 제 규정으로 인해 「형법」에 따른 직권남용죄 등을 적용할 수 있을 것임. 따라서, 제정안의 조사권 남용금지 및 청렴 의무 규정은 주의적 의미만 갖고 있으므로, 동 제정안에 별도로 규정할 필요성은 크지 않아 보임.

참고로, 행정조사 관련 일반법¹⁵⁴⁾인 「행정조사기본법」¹⁵⁵⁾은 이미 조사권 남용 금지에 관한 사항을 규정하고 있음.

<제정안에 따른 의무규정과 벌칙>

구 분	비밀유지의무	조사권 남용금지	청렴의무
적용 대상	전·현직 부동산감독원 직원, 전·현직 부동산감독협의회 위원	감독원 직원	감독원 직원
금지 행위	직무상 알게 된 비밀을 다른 사람에게 누설하거나 직무상의 목적 외 용도로 사용	필요한 범위 이상의 조사 및 다른 목적 등을 위한 조사권 남용	검사·감독을 받는 자에게 금품이나 이익을 받는 행위
벌칙	3년이하 징역 또는 2천만원이하 벌금	제정안 상 벌칙 없음	

에 300만원을 초과하는 금품등을 받거나 요구 또는 약속해서는 아니 된다.

제22조(벌칙) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제8조제1항을 위반한 공직자등(제11조에 따라 준용되는 공무원수행사인을 포함한다). 다만, 제9조제1항·제2항 또는 제6항에 따라 신고하거나 그 수수 금지 금품등을 반환 또는 인도하거나 거부의 의사를 표시한 공직자등은 제외한다.

152) 「국가공무원법」 제78조(징계 사유) ① 공무원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 징계 의결을 요구하여야 하고 그 징계 의결의 결과에 따라 징계처분을 하여야 한다.

1. 이 법 및 이 법에 따른 명령을 위반한 경우
2. 직무상의 의무(다른 법령에서 공무원의 신분으로 인하여 부과된 의무를 포함한다)를 위반하거나 직무를 태만히 한 때
3. 직무의 내외를 불문하고 그 체면 또는 위신을 손상하는 행위를 한 때

153) 김현정의원안 제13조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 감독원의 직원 또는 협의회회의의 위원 중 공무원이 아닌 사람은 「형법」과 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

154) 「행정조사기본법」 제3조(적용범위) ① 행정조사에 관하여 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 법으로 정하는 바에 따른다.

155) 「행정조사기본법」 제4조(행정조사의 기본원칙) ① 행정조사는 조사목적을 달성하는데 필요한 최소한의 범위 안에서 실시하여야 하며, 다른 목적 등을 위하여 조사권을 남용하여서는 아니 된다.

□ 한편, 황운하의원안은 특수법인인 감독원이 「상훈법」에 따라 포상을 추천할 수 있도록 규정하고 있는데, 「상훈법」에 따른 서훈 추천권자¹⁵⁶⁾는 중앙행정기관장, 국회사무총장, 법원행정처장, 헌법재판소 사무처장, 중앙선거관리위원회사무총장 및 행정안전부장관으로 한정되어 있다는 점을 고려해야 할 것임.

또한, 황운하의원안 제47조제1항은 ‘공공기관에 재산상 이익을 가져오거나 손실을 방지한 경우’에 포상금을 지급할 수 있도록 하고 있는데, 이는 부동산불법행위와 관련성이 크지 아니하므로, 규정 필요성에 대한 논의가 필요할 것으로 보임.

참고로, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」¹⁵⁷⁾은 이미 부당한 부동산거래 신고 등에 대한 포상금 규정을 두고 있음.

156) 「상훈법」 제5조(서훈의 추천) ① 서훈의 추천은 중앙행정기관의 장(대통령 직속기관 및 국무총리 직속기관의 장을 포함한다), 국회사무총장, 법원행정처장, 헌법재판소사무처장 및 중앙선거관리위원회사무총장이 한다.

② 제1항에 규정된 추천권자(이하 “서훈 추천권자”라 한다)의 소관에 속하지 아니하는 서훈의 추천은 행정안전부장관이 한다.

157) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조의2(신고포상금의 지급) ① 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 관계 행정기관이나 수사기관에 신고하거나 고발한 자에게 예산의 범위에서 포상금을 지급할 수 있다.

1. 제3조제1항부터 제4항까지 또는 제4조제2호를 위반하여 부동산등의 실제 거래가격을 거짓으로 신고한 자
- 1의2. 제4조제4호를 위반하여 거짓으로 제3조에 따른 신고를 한 자
- 1의3. 제4조제5호를 위반하여 거짓으로 제3조의2에 따른 신고를 한 자
- 1의4. 제6조의2 또는 제6조의3을 위반하여 주택 임대차 계약의 보증금·차임 등 계약금액을 거짓으로 신고한 자
2. 제11조제1항에 따른 허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결한 자 또는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약허가를 받은 자 (이하 생략)

나. 벌칙 적용 시 공무원 의제

- 제정안들은 감독원 직원 및 부동산감독협의회(위원회) 위원 중 공무원이 아닌 사람의 경우에도 「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙 적용 시에 공무원으로 의제하려는 것임.

김현정·진성준의원안	윤종오의원안	황운하의원안
제14조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 감독원의 직원 또는 협의회의 위원 중 공무원이 아닌 사람은 「형법」과 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.	제13조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 감독원의 직원 또는 위원회의 위원 중 공무원이 아닌 사람은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.	제42조(벌칙 적용에서 공무원 의제) ① 부동산감독원의 집행간부 및 직원은 「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다. ② 제1항에 따라 공무원으로 보는 직원의 범위는 대통령령으로 정한다.

- 김현정·진성준·윤종오의원안은 공무원 의제 대상을 감독원 직원과 부동산감독협의회(위원회) 위원 중 공무원이 아닌 사람으로 규정한 반면, 황운하의원안은 위원회 위원을 제외한 감독원 일부 직원만으로 한정함.

또한, 의제 대상 범죄에 대해서는 김현정·진성준·황운하의원안은 ‘「형법」과 그 밖의 법률에 따른 벌칙’으로 규정하여 모든 범죄행위

에 대해 공무원과 동일한 수준의 벌칙을 적용하도록 한 반면, 윤종오 의원안은 「형법」 제127조(공무상 비밀누설) 및 제129조부터 제132조(수뢰, 사전수뢰, 제삼자뇌물제공, 수뢰후부정처사, 사후수뢰, 알선수뢰)까지만을 의제 대상 벌칙으로 규정하였음.

구 분	김현정·진성준의원안	황운하의원안	윤종오의원안
대 상	감독원 직원 또는 협의회 위원 중 공무원이 아닌 사람	감독원 집행간부 및 대통령령으로 정하는 직원	감독원 직원 또는 위원회 위원 중 공무원이 아닌 사람
의 제 대상 벌칙	「형법」과 그 밖의 법률에 따른 벌칙 ※ 「형법」 제7장 공무원의 직무에 관한 죄 ¹⁵⁸⁾ , 「특정범죄 가중처벌 등에 관한 법률」 제2조(뇌물죄의 가중처벌)·제3조(알선수재) 등		「형법」 제127조(공무상 비밀누설) 및 제129조부터 제132조(수뢰, 사전수뢰, 제삼자뇌물제공, 수뢰후부정처사, 사후수뢰, 알선수뢰)까지

□ 제정안들은 공무원 신분은 아니지만 실질적으로 공무원과 유사한 직무를 수행하는 사람에 대해 벌칙 적용 시에 공무원으로 의제하려는 것인데, 감독원이 수행하는 부동산불법행위 조사 등은 국민의 권리·의무와 직결되는 업무로서 그 업무를 수행하는 사람의 높은 공정성·책임성이 요구된다는 점을 고려할 때 타당한 입법으로 보임.

□ 다만, 김현정·진성준·윤종오의원안과 달리 황운하의원안은 위원회 위원을 의제 대상에서 제외하고 있는데, 황운하의원안에 따른 부동산감독위원회¹⁵⁹⁾는 감독원의 조사·수사 개시 등 중요 사항을 의결하는 위

158) 「형법」 제122조(직무유기), 제123조(직권남용), 제123조의2(법왜곡), 제124조(불법체포, 불법감금), 제125조(폭행, 가혹행위), 제126조(피의사실공표), 제127조(공무상 비밀의 누설), 제129조(수뢰, 사전수뢰), 제130조(제삼자뇌물제공), 제131조(수뢰후부정처사, 사후수뢰), 제132조(알선수뢰), 제133조(뇌물공여 등), 제134조(몰수, 추징), 제135조(공무원의 직무상 범죄에 대한 형의 가중)

원회이므로, 그 소속 위원 중 공무원이 아닌 사람의 경우에는 공무원으로 의제할 필요성이 있어 보임.

□ 한편, 윤종오의원안은 의제 대상 벌칙의 범위를 일반적인 입법례¹⁶⁰⁾와 같이 뇌물에 관한 죄(「형법」 제129조부터 제132조까지)와 공무상 비밀누설죄(「형법」 제127조) 등으로 특정한 반면,

김현정·진성준·황운하의원안은 ‘「형법」과 그 밖의 법률에 따른 벌칙’으로 규정해 향후 추가될 수 있는 모든 공무원 관련 벌칙을 감독원 직원 및 위원 중 공무원이 아닌 사람에게 적용하려는 것인데,

김현정·진성준·황운하의원안과 같이 의제 대상 벌칙을 모든 공무원 관련 벌칙으로 확대할 경우, 명확성 및 수범자의 예측가능성이 낮아지는 단점이 있지만, 공무원과 유사한 직무를 수행하는 경우 공무원과 동일한 형사책임을 부담하도록 함으로써 직무 수행의 공정성 및 책임성을 제고할 수 있다는 장점이 있으므로, 양 측면을 종합적으로 고려해 의제 대상 벌칙의 범위를 결정해야 할 것임.

159) **황운하의원안 제19조(부동산감독위원회의 심사)** ① 부동산감독원의 업무 수행과 관련하여 제재, 조사, 수사의 개시 및 업무에 관한 중요 사항, 제재, 조사, 수사의 결과 등 업무의 결과에 대하여 원장은 지체없이 부동산감독위원회에 상정해야 한다.

② 부동산감독위원회는 상정된 사건에 대하여 상정일로부터 14일 이내에 심의·의결하여야 한다.

③ 투기 등 시장질서 교란행위에 대하여 제재, 조사, 수사의 개시가 시급한 사건에 대하여 서면으로 심의·의결할 수 있다.

160) 「**건축법**」 제105조(벌칙 적용 시 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 공무원이 아니더라도 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정과 「**특정범죄가중처벌 등에 관한 법률**」 제2조와 제3조에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제4조에 따른 건축위원회의 위원

1의2. 제13조의2제2항에 따라 안전영향평가를 하는 자

1의3. 제52조의3제4항에 따라 건축자재를 점검하는 자 (이하 생략)

참고로, 「개인정보 보호법」, 「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」, 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」, 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 등은 위원회 소속 위원 및 직원에 대해 ‘「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙’ 적용 시에 공무원으로 의제하는 규정을 두고 있음.¹⁶¹⁾

161) 「개인정보 보호법」 제69조(벌칙 적용 시의 공무원 의제) ① 보호위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원 및 공무원이 아닌 직원은 「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

② 보호위원회 또는 관계 중앙행정기관의 장의 권한을 위탁한 업무에 종사하는 관계 기관의 임직원은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

「부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률」 제83조의2(벌칙 적용에서 공무원 의제) ① 위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원, 제22조에 따른 전문위원 및 제25조에 따른 파견 직원은 위원회의 업무와 관련하여 「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

② 제69조에 따른 보상심의위원회의 위원 중 공무원이 아닌 사람은 보상심의위원회의 업무와 관련하여 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제69조(벌칙 적용에서의 공무원 의제) ① 금융위원회 위원 또는 증권선물위원회 위원으로서 공무원이 아닌 사람과 금융감독원의 집행간부 및 직원은 「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」 제123조(벌칙 적용 시의 공무원 의제) ① 공정거래위원회의 위원 중 공무원이 아닌 위원은 「형법」이나 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제73조부터 제77조까지, 제77조의2, 제78조 및 제79조에 따른 분쟁의 조정업무를 담당하거나 담당하였던 사람
2. 제90조에 따른 동의를결 이행관리 업무를 담당하거나 담당하였던 사람 (이하 생략)

다. 형벌

- 제정안들은 직무상 비밀 누설 및 목적 외 사용 금지 규정을 위반한 전·현직 감독원 직원 및 부동산감독협의회 위원에 대해 징역형 또는 벌금형을 부과하려는 것임.

김현정·윤종오·황운하의원안	진성준의원안
제12조(벌칙) 제10조를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 다른 사람에게 누설하거나 직무상의 목적 외에 이를 사용한 사람은 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.	제13조(벌칙) 제11조를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 다른 사람에게 누설하거나 직무상의 목적 외에 이를 사용한 사람은 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

- 제정안들은 전·현직 감독원 직원 및 협의회 위원 등이 직무상 비밀유지 의무를 위반한 경우 벌칙을 적용하려는 것인데, 아래 사항에 대하여는 검토가 필요해 보임.

- 첫째, 김현정·윤종오·황운하의원안은 비밀유지 의무 위반에 대한 법정형을 ‘3년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금’으로 규정한 반면, 진성준의원안은 ‘3년 이하 징역 또는 3천만원 이하 벌금’으로 있는데,
- 국회사무처 「법률안의 표준화 기준」(2022. 1. 20. 지침 제390호) 제45조¹⁶²⁾는 징역형과 벌금형 중 선택하여 처벌할 수 있도록 규정하는 경

162) 「법률안의 표준화 기준」(2022. 1. 20. 국회사무처지침 제390호) 제45조(법정형) ③ 벌금형을 규정하는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 그 벌금액의 적정수준을 정한다.

2. 벌금형을 징역형, 금고형 또는 구류형과 선택형으로 규정하는 경우에는 다음 기준을 고려하여 벌금액을 징역형, 금고형 또는 구류형의 기간에 상응하도록 규정하되 범죄의 종류 및 죄질에 따라 가감한다.

우 징역 1년당 벌금 1천만원을 기준으로 하여 징역형과 벌금형 간의 균형을 유지하도록 규정하고 있으므로, 징역형에 상응하는 벌금형(징역 1년당 벌금 1천만원)을 설정하고 있는 진성준의원안이 보다 타당해 보임.

□ 둘째, 직무상 비밀유지 의무 위반에 대해 「형법」 제127조는 2년 이하 징역을 규정한 반면, 개별 법률은 아래와 같이 다양한 법정형을 규정하고 있으므로, 유사 입법례와 해당 위반행위의 가벌성 정도 등을 비교해 적정 법정형 수준을 결정하여야 할 것임.

참고로, 직무상 비밀 외에 개인(신용)정보 및 금융거래정보 등을 그 본인의 동의 없이 타인에게 제공·누설하거나 목적 외 용도로 사용한 자는 「개인정보 보호법」 등 개별 법률에 따라 5년 이하 징역 또는 5천만원 이하 벌금에 처해질 수 있음.¹⁶³⁾

징역	벌금
1년 이하	1천만원 이하
2년 이하	2천만원 이하
3년 이하	3천만원 이하

163) <개인(신용)정보 및 금융거래정보 등의 누설 및 목적 외 사용 관련 법정형>

구분	구성요건	법정형
개인정보 보호법(제71조)	정보주체 동의 없이 개인정보를 제3자에게 제공한 개인정보처리자 및 그 사정을 알면서 개인정보를 제공받은 자	5년이하 징역/ 5천만원이하 벌금
신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률(제50조제2항)	신용정보회사로부터 제공받은 개인신용정보를 타인에게 제공한 자	
금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률(제6조제1항)	알게 된 금융거래정보를 타인에게 제공·누설하거나 목적 외 용도로 이용한 자	
특정금융거래정보의 보고 및 이용 등에 관한 법률(제16조)	직무상 알게 된 특정금융거래정보를 다른 사람에게 제공·누설하거나 목적 외 용도로 사용한 금융정보분석원 직원, 조사·수사 등에 종사한 사람 등	

<직무상 비밀유지 의무 위반 관련 법정형>

구 분	구성요건	법정형
부패방지 및 국민권익위원회의 설치와 운영에 관한 법률(제87조)	부패방지 업무처리 중 알게 된 비밀을 누설한 전·현직 위원회 위원, 직원 등	5년이하 징역 /5천만원이하 벌금
공직자의 이해충돌 방지법(제27조)	사적이해관계자 신고 등의 업무와 관련해 알게 된 비밀을 누설한 전·현직 공직자 또는 직무수행 중 알게 된 비밀 또는 소속 기관의 미공개정보를 사적 이익을 위해 이용하거나 제3자로 하여금 이용하게한 공직자	3년이하 징역 /3천만원이하 벌금
개인정보 보호법(제72조)	직무상 알게 된 비밀을 다른 사람에게 누설하거나 직무상 목적 외의 용도로 이용한 전·현직 보호위원회 업무수행자	
환경보건법(제31조)	직무상 비밀을 누설하거나 목적 외의 용도로 사용한 전·현직 조사 관련 업무종사자	
진성준의원안	직무상 알게된 비밀을 다른 사람에게 누설하거나 직무상 목적 외에 이를 사용한 전·현직 감독원 직원 및 협의회 위원	3년이하 징역 /3천만원이하 벌금
금융위원회의 설치 등에 관한 법률(제68조)	직무상 알게 된 비밀을 다른 사람에게 누설하거나 직무상의 목적 외에 이를 사용한 전·현직 금융감독원의 원장·부원장·부원장보 및 감사와 직원	3년이하 징역 /2천만원이하 벌금
김현정·윤종오·황운하의원안	직무상 알게된 비밀을 다른 사람에게 누설하거나 직무상 목적 외에 이를 사용한 전·현직 감독원 직원 및 협의회 위원	3년이하 징역 /2천만원이하 벌금
형법(제127조)	법령에 의한 직무상 비밀을 누설한 전·현직 공무원	2년이하 징역 /5년이하 자격정지

라. 과태료

□ 제정안들은 감독원의 자료 제출 요구 등에 대해 정당한 이유 없이 불응한 자나 거짓 자료를 제출한 자 등에 대해 2천만원 이하의 과태료를 부과하려는 것임.

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
제14조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제5조제2항제1호에 따른 출석 및 진술 요구에 대하여 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 진술한 자 2. 제5조제2항제2호에 따른 보고 요구에 대하여 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 보고한 자 3. 제5조제2항제3호에 따른 제출 요구에 대하여 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓의 자료를 제출한 자 4. 제5조제2항제4호에 따른 현장조사에 대하여	제15조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제6조제2항제1호에 따른 출석 및 진술 요구에 대하여 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 진술한 자 2. 제6조제2항제2호에 따른 보고 요구에 대하여 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 보고한 자 3. 제6조제2항제3호에 따른 자료 제출 요구에 대하여 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓의 자료를 제출한 자 4. 제6조제2항제4호에 따른 현장조사에 대하여	제15조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제5조제2항제1호에 따른 출석 및 진술 요구에 대하여 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 진술한 자 2. 제5조제2항제2호에 따른 보고 또는 자료제출 요구에 대하여 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 보고 또는 자료를 제출한 자 3. 제5조제2항제3호에 따른 현장조사에 대하여

김현정의원안	진성준의원안	윤종오의원안
정당한 이유 없이 거부하거나 방해한 자 5. 제5조제3항에 따른 조사에 대하여 정당한 이유 없이 거부하거나 방해한 자 ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감독원장이 부과·징수한다.	여 정당한 이유 없이 거부하거나 방해한 자 ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감독원장이 부과·징수한다.	여 정당한 이유 없이 거부하거나 방해한 자 ② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 원장이 부과·징수한다.
황운하의원안		
제41조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 정당한 이유 없이 제26조제1항제2호에 따른 자료 또는 물건의 제출 요구에 응하지 아니하거나 허위의 자료 또는 물건을 제출한 사람 2. 정당한 이유 없이 제26조제5항에 따른 자료 또는 물건의 제시 요구에 응하지 아니하거나 허위의 자료 또는 물건을 제시한 사람 ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제7조를 위반하여 부동산감독원 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 사람 2. 정당한 이유 없이 제31조에 따른 시정명령이나 직원의 징계요구에 응하지 아니한 자 ③ 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감독원이 부과·징수한다.		

- 제정안들은 감독원의 출석·진술·보고·자료제출 요구에 대해 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓 진술·보고·자료제출을 한 자 또는 현장조사를 정당한 이유없이 거부·방해한 자 등에 대해 아래와 같이 과태료 부과 처분을 하려는 것임.

김현정의원안	진성준·윤종오의원안
<2천만원 이하 과태료> 1. 출석 및 진술 요구에 대해 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓 진술한 자 2. 보고 요구에 대해 정당한 이유없이 불응하거나 거짓으로 보고한 자 3. 자료 등의 제출 요구에 대해 정당한 이유없이 불응하거나 거짓 자료를 제출한 자 4. 현장조사에 대해 정당한 이유없이 거부·방해한 자 5. <u>세금 납부 등에 대한 사실관계 확인을 위한 조사에 대해 정당한 이유없이 거부·방해한 자</u>	<2천만원 이하 과태료> 1. 출석 및 진술 요구에 대해 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓 진술한 자 2. 보고 요구에 대해 정당한 이유없이 불응하거나 거짓으로 보고한 자 3. 자료 등의 제출 요구에 대해 정당한 이유없이 불응하거나 거짓 자료를 제출한 자 4. 현장조사에 대해 정당한 이유없이 거부·방해한 자

과태료 부과·징수권자: 부동산감독원장

황운하의원안	
<3천만원 이하 과태료> 1. 자료 등 제출 요구에 정당한 이유없이 불응하거나 허위의 자료를 제출한 사람 2. 현장조사 시 자료 등 제시 요구에 정당한 이유 없이 불응하거나 허위의 자료를 제시한 사람	<1천만원 이하 과태료> 1. 부동산감독원 유사명칭 사용한 사람 2. 정당한 이유 없이 시정명령이나 징계요구에 응하지 아니한 자

과태료 부과·징수권자: 부동산감독원(특수법인)

□ 과태료 규정과 관련하여서는 아래 사항에 대한 검토가 필요해 보임.

□ 첫째, 김현정의원안은 ‘세금 납부 등에 대한 사실관계 확인을 위한 조사에 대해 정당한 이유없이 거부·방해한 자’를 과태료 처분 대상으로 규정하고 있는데, 세금 납부 사실의 확인은 김현정의원안 별표2 제7호에 따른 납세증명서를 통해 가능하므로, 과태료 처분대상에 포함할 필요성이 있는지 고려해 보아야 할 것임.

□ 둘째, 황운하의원안은 국무총리의 업무를 위탁받은 특수법인 형태의 감독원이 과태료를 부과·징수하도록 규정하고 있는데, 「질서위반행위규제법」에 따르면 과태료는 사전 통지 - 이의 제기 - 법원의 재판 - 검사에게 고지(항고 여부 결정)-검사의 명령을 통한 집행 - 체납처분의 예에 따른 강제징수¹⁶⁴⁾ 등 강한 공권력적 요소를 전제하고 있고, 「정부조직법」¹⁶⁵⁾은 국민의 권리·의무와 직접 관련되는 사무를 민간에 위탁할 수 없도록 규정하고 있으므로, 특수법인인 감독원이 직접 과태료를 부과·징수하는 것에 대하여는 신중히 검토하여야 할 것임.

참고로, 유사한 형태의 특수법인인 금융감독원의 경우에도 과태료 처분권을 직접 행사하지 않고, 금융위원회에 대해 과태료 처분 건의까지만 하고 있음.¹⁶⁶⁾

164) 납부기한을 정해 고지 및 징수, 독촉 후 미납 시 압류, 매각·추심, 청산 절차에 따라 강제징수

165) 「정부조직법」 제6조(권한의 위임 또는 위탁) ③ 행정기관은 법령으로 정하는 바에 따라 그 소관사무 중 조사·검사·검정·관리 업무 등 국민의 권리·의무와 직접 관계되지 아니하는 사무를 지방자치단체가 아닌 법인·단체 또는 그 기관이나 개인에게 위탁할 수 있다.

166) 「금융위원회의 설치 등에 관한 법률」 제68조의2(과태료) ① 제28조를 위반하여 금융감독원 또는 이와 유사한 명칭을 사용한 자에게는 1천만원 이하의 과태료를 부과한다.

□ 셋째, 감독원 조사 불응 등에 대해 김현정·진성준·윤종오의원안은 2천만원 이하 과태료를, 황운하의원안은 3천만원 이하 과태료를 부과하도록 규정해, 일반적인 행정조사 대상자에 대한 과태료 부과 수준보다 높게 설정하고 있는데,

이는 제정안에 따른 행정조사 대상자는 불법 혐의 가능성이 높은 경우로서 일반적인 행정조사 대상자 보다 엄격히 처분할 필요성이 있다는 점을 반영했기 때문으로 보임.

감독원 조사 불응에 대한 과태료 부과처분의 상한은 유사 입법례 및 규제형평성 측면을 종합적으로 고려해, 제재의 적정 수준을 결정할 필요가 있겠음.

② 제1항에 따른 과태료는 금융위원회가 부과·징수한다.

「금융기관점사및제재에관한규정(금융위원회 고시)」 제20조(과징금 및 과태료의 부과) ① 감독원장은 금융기관 또는 그 임직원, 그 밖에 금융업관련법의 적용을 받는 자가 금융업관련법에 정한 과징금 또는 과태료의 부과대상이 되는 위법행위를 한 때에는 금융위에 과징금 또는 과태료의 부과를 건의하여야 한다. 당해 위법행위가 법령 등에 따라 부과 면제 사유에 해당한다고 판단하는 경우에는 부과 면제를 건의하여야 한다.

<조사 불응 등에 대한 과태료 수준>

구 분		구성요건 *괄호는 행정조사권자	과태료 상한
개인정보 보호법		(개인정보보호위) 법 위반 혐의 등 확인을 위한 자료제출 요구에 응하지 않거나 거짓으로 제출한 개인정보처리자 / 법 위반 혐의 등 확인을 위한 사무소 출입·검사를 거부·방해·기피한 자	3천만원 (제75조)
부 동 산 관 계 법 률	부동산 거래신고 등에 관한 법률	(지방자치단체) 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료를 제출하지 않거나 거짓으로 제출한 거래당사자·개업공인중개사 / 단, 그 밖에 자료를 제출하지 않거나 거짓으로 제출한 거래당사자나 개업공인중개사는 500만원 이하 과태료 처분	3천만원, 500만원 (제28조)
	황운하 의원안	감독원의 출석·진술·보고·자료제출 요구에 대해 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓 진술·보고·자료제출을 한 자 또는 현장조사를 정당한 이유없이 거부·방해한 자 등	3천만원
	김현정·진성 준·윤종오의 원안		2천만원
	택지개발 촉진법	(국토교통부, 지방자치단체) 택지개발사업에 관한 자료제출·보고 요구에 거짓 자료제출·보고한 시행자 / 사업장 출입 조사를 거부·기피·방해한 자	1천만원 (제35조)
	부동산투자 회사법	(국토교통부) 회사의 업무·재산 등에 관한 자료제출·보고·검사를 거부·방해·기피하거나 거짓 자료제출·보고를 한 부동산투자회사 등 (금융위원회 및 금융감독원) 부동산투자회사 주주 보호를 위한 자료제출·보고 명령, 금융감독원 검사를 거부·방해·기피하거나 거짓 자료제출·보고를 한 부동산투자회사 등	1천만원 (제54조)
	도시개발법	(국토교통부, 지방자치단체) 도시개발사업 시행자 업무·회계 검사를 거부·방해·기피한 자 / 단, 보고·자료제출 요구에 불응하거나 거짓 보고·자료제출한 시행자는 500만원 이하 과태료 처분	1천만원 (제85조)
	건축물의 분양 에 관한 법률	(국토교통부, 지방자치단체) 자료제출·보고 요구에 응하지 않거나 거짓으로 제출·보고한 분양사업자 / 분양사무소 출입 조사·검사를 거부·방해·기피한 자	500만원 (제12조)
	감정평가 및 감정평가사 에 관한 법률	(국토교통부) 감정평가법인 등 감독을 위한 업무보고·자료제출 요구, 사무소 출입 검사를 거부·방해·기피하거나 거짓으로 보고한 자	400만원 (제52조)
	농지법	(농림축산식품부, 지방자치단체) 농지 소유·거래·이용·전용 등에 관한 사실확인을 위한 자료제출·진술 요구를 거부하거나 거짓 자료제출·진술한 농지 소유자·임차인·사용대차인 / 토지 출입을 정당한 사유없이 거부·방해한 이해관계인	300만원 (제64조)
	공공주택 특별법	(국토교통부, 지방자치단체) 미공개정보 이용·누설 금지규정 위반 행위 조사를 위한 자료제출 요구에 응하지 않거나 거짓으로 제출하거나 출입·조사를 거부·방해·기피한 자 / 임차인 실 거주 여부 등을 확인하기 위한 자료제출 요구를 거부하거나 해당 주택 출입·조사 또는 질문을 방해·기피한 자	300만원 (제60조)

문 의 처
02)6788-5113