



제424회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 부동산서비스의 법적 개념에 분양대행 명시 》
■ 한민수의원 대표발의(의안번호 제2207673호)

2025. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 한민수의원 대표발의안(제2207673호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 부동산서비스의 범주에 분양대행 추가 및 부동산분양대행업·부동산 분양대행업자의 정의 규정 신설(안 제2조제1호 개정 및 제5호· 제6호 신설)	3

I. 한민수의원 대표발의(제2207673호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 한민수의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 1. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 1. 22.

2. 제안이유 및 주요내용

주택, 오피스텔, 상가, 지식산업센터, 생활숙박시설 등 다양한 유형의 부동산 상품에 대한 분양대행 업무가 광범위하게 이루어지고 있음에도 불구하고, 이를 체계적으로 관리·감독할 법적·제도적 기반이 미흡하여 수분양자 보호 및 건전한 분양질서 확립에 한계가 있다는 지적이 제기되어 왔음.

또한 통계청 한국표준산업분류 11차 개정 시 소비자 보호 등 행정적 필요에 따라 부동산분양대행업(68224)을 업종 세분류로 신설('24.1 시행)하고 있으나 부동산서비스산업을 종합적으로 육성·지원하기 위한 부동산서비스산업 진흥법에는 아직까지 분양대행 및 분양대행업과 관련한 법적 정의가 규정되지 않고 있는 현실임.

이에 분양대행업을 체계적으로 관리·지원하여 소비자 보호 및 공정한 분양질서 확립에 기여하고자 부동산서비스산업 진흥법에 분양대행업의 정의를 명확히 함으로써 분양대행업 관련 실태조사, 통계·정

보 수집, 서비스 표준화 등 다양한 정책수단을 활용할 수 있는 제도적
기반을 마련하고자 함(안 제2조).

3. 검토의견

가. 부동산서비스의 범주에 분양대행 추가 및 부동산분양대행업·
부동산분양대행업자의 정의 규정 신설(안 제2조제1호 개정
및 제5호·제6호 신설)

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. “부동산서비스”란 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위를 말한다. 2. ~ 4. (생략) <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ----- -----, <u>분양대행 등의</u> -----. 2. ~ 4. (현행과 같음) 5. “부동산분양대행업”이란 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제3호의 <u>부동산개발업자</u> , 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체, 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 대신하여 부동산을 분양받기 위하여 제출하는 서류의 확인 및 관리 업무, 부동산 공급계약 체결에 관한 업무, 분양과 관련된 상담 업무, 분양부동산의 판매전략수립 및 판매촉진 등 마케팅 관련 업무의 일부를 대행하는 것을 영업으로 하는 부동산서비스사업을 말한다. 6. “부동산분양대행업자”란 이 법에 따라 부동산분양대행업을 영위하는 자를 말한다.
<u><신설></u>	

현행 「부동산서비스산업 진흥법」 제2조제1호에 따르면 ‘부동산 서비스’는 “부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위”를 의미하는데,

개정안은 현행법에 규정된 부동산서비스의 범주에 ‘분양대행’을 추가하고(안 제2조제1호), ‘부동산분양대행업’과 ‘부동산분양대행업자’의 법적 정의를 마련하려는 것임(안 제2조제5호 및 제6호 신설).

부동산은 국민자산의 대부분을 차지하고 부동산서비스산업은 부가가치 유발효과가 높아 우리 경제에 미치는 영향이 중대하다는 점에서, 「부동산서비스산업 진흥법」은 부동산서비스산업의 기반을 조성하고 부동산서비스산업을 지원·육성하기 위한 법률¹⁾로, 부동산에 대한 서비스 제공을 통해 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 부동산 서비스산업으로 광범위하게 규정²⁾하고 있음.

「부동산서비스산업 진흥법」 제5조³⁾에 근거하여 수립된 「제1차

1) 「부동산서비스산업 진흥법」

제1조(목적) 이 법은 부동산서비스산업의 기반 조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 부동산서비스산업의 발전을 촉진하고 국민편의 증진과 양질의 일자리 창출 및 국민경제의 지속 가능한 발전에 이바지함을 목적으로 한다.

2) 「부동산서비스산업 진흥법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “부동산서비스산업”이란 부동산서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말한다.

3) 「부동산서비스산업 진흥법」

제5조(부동산서비스산업 진흥 기본계획의 수립 등) ① 국토교통부장관은 부동산서비스산업의 진흥을 위하여 5년마다 부동산서비스산업 진흥 기본계획(이하 “기본계획”이라 한다)을 수립·시행한다.

② 기본계획에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

부동산서비스산업 진흥 기본계획(2021~2025)」(2020. 12. 24.)은 전통적 부동산업(중개, 감정평가, 부동산금융 등)에 더하여 부동산 매매·자문·정보제공업 등을 부동산서비스산업의 범위에 포함한 바 있고,

같은 법 제11조⁴⁾에 근거하여 부동산서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 매년 실시되는 부동산서비스산업에 관한 실태조사(이하 “부동산서비스산업 실태조사”⁵⁾라 함)는 부동산에 대한 ‘개발, 임대, 관리, 자문, 중개, 감정평가, 금융, 정보제공’을 통해 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하고 있는 전국의 종사자 1명 이상의 사업체를 조사 범위로 설정하고 있음.

이와 같은 부동산서비스산업의 범주는 「부동산서비스산업 진흥법」 제2조제1호에 규정된 부동산서비스의 정의를 기반으로 하고 있어, 현재 해당 정의에 명시되지 않은 부동산분양대행업은 부동산서비스산업 실태조사의 관리 대상에 포함되어 있지 않음.

-
1. 부동산서비스산업 진흥을 위한 정책의 기본방향
 2. 부동산서비스산업 분야별 진흥정책
 3. 부동산서비스산업 분야별 연구·개발 촉진에 관한 사항
 4. 부동산서비스산업 실태조사에 관한 사항
 5. 부동산서비스산업 분야 통계 및 정보체계 구축, 정보의 공개·이용 등에 관한 사항
 6. 부동산서비스산업 분야 고용 및 창업 촉진에 관한 사항
 7. 부동산서비스산업 인력 양성 및 전문성 강화에 관한 사항
 8. 부동산서비스산업 관련 국제협력 및 국외진출 촉진에 관한 사항
 9. 건전한 부동산시장의 조성 및 소비자 보호 강화에 관한 사항
 10. 그 밖에 부동산서비스산업 진흥에 필요한 사항

4) 「부동산서비스산업 진흥법」

제11조(부동산서비스산업 실태조사) ① 국토교통부장관은 부동산서비스산업의 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계의 작성을 위하여 부동산서비스산업에 관한 실태조사(이하 “실태조사”라 한다)를 할 수 있다.

5) 2023년도 부동산서비스산업 실태조사 개요는 ‘참고 1’ 참조.

〈표 1〉 2023년도 부동산서비스산업 사업체 주요 현황

부동산서비스 범주	실태조사 분야	사업체 수 (개)	총 매출액 (조원)	평균 매출액 (억원)	종사자 수 (명)
개발	개발	41,067	118.8	28.9	127,335
임대	임대	76,363	42.6	5.6	154,576
관리	관리	42,260	41.4	9.8	293,995
자문	자문	6,861	2.2	3.2	14,155
중개	공인중개	114,106	5.3	0.5	191,819
평가	감정평가	1,386	1.4	10.2	9,130
자금조달	금융	419	5.6	134.7	4,796
정보제공	정보제공	214	2.0	91.6	6,417

※ 자료: 국토교통부, 「2023년도 부동산서비스산업 실태조사」 (2024. 12. 20.)

한편, 부동산분양대행업은 주택 또는 주택 외 건축물 등을 효율적으로 분양하고 분양 수익을 높이기 위하여 「주택법」 제2조제10호6)에 따른 사업주체 등이 실시하여야 할 홍보, 상담, 명단 관리 및 서류 확인 등 다양한 분양 관련 업무를 대행⁷⁾하는 업으로,

약 2,000~2,800개의 사업체에서 수만 명이 부동산분양대행업에 종사하고 있는 것으로 추정되고 있고⁸⁾, 부동산분양대행업이 소비자에 미

6) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “사업주체”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체 / 나. 한국토지주택공사 또는 지방공사

다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

7) 건축물의 분양업무의 대행은 시행사 또는 시공사와 분양대행자 간 위·수탁계약을 통해 이루어지는 민법상 대리행위임(대법원 1996.1.26. 선고, 94다30690 판결 및 국회입법조사처, 「부동산분양대행제도 개선을 위한 쟁점과 과제」, 『이슈와 논점』 제2065호(2023.2.28.) 참고).

“…그러나 이 사건 대리의 목적이 된 오피스텔의 분양업무는 분양을 위임받은 자가 광고를 내거나 그 직원 또는 주변의 부동산중개인을 동원하여 분양사실을 널리 알리고, 분양사무실을 찾아온 사람들에게 오피스텔의 분양가격, 교통 등 입지조건, 오피스텔의 용도, 관리방법 등 분양에 필요한 제반사항을 설명하고 청약을 유인함으로써 분양계약을 성사시키는 것으로서…”(대법원 1996.1.26. 선고, 94다30690, 판결)

치는 영향이 크며 시장 교란을 유발할 우려⁹⁾도 있다는 점에서 부동산 분양대행업에 대한 관리·감독 필요성이 제기되고 있음.

이와 관련하여, 주택의 경우 2019년 「주택법」 개정(법률 제16393호, 2019. 4. 23. 개정, 2019. 10. 24. 시행)¹⁰⁾을 통해 30호 또는 50호 이상의 단독주택이나 30세대 또는 50세대 이상의 공동주택 등을 분양하는 경우 「주택법」에 따른 사업주체가 주택의 공급업무의 일부를 제3자에게 대행하게 할 수 있도록 하는 ‘분양대행’ 규정이 마련되었으나, 주택을 제외한 상가 또는 오피스텔 등 주택 외 건축물에 대한 분양대행 규정은 미비한 측면이 있고¹¹⁾,

8) 부동산분양대행업 관련 현황은 ‘참고 2’ 참조.

참고로, 주택산업연구원의 변서경 책임연구원의 분석에 따르면, 부동산 분양대행 사업체 수는 2,000~2,800개 범위이고, 평균 종사인력은 23명이며, 자본금 규모는 5억원 초과 45.5%, 3억원~5억원 27.3%, 1억원~3억원 9.1%, 5천만원~1억원 18.2%로서 전체 사업체 중 27.3%가 자본금을 3억 미만으로 보유하고 있는 것으로 추정됨(변서경, 「소비자 피해예방을 위한 부동산 분양대행 제도개선」, 박정하의원·허종식의원·박영순의원·국회입법조사처·한국부동산분석학회·한국부동산분양서비스협회 공동주최 「전세사기 등 소비자 피해 예방을 위한 분양대행 제도개선 입법공청회」, 2023.1.11.).

9) 일부 부동산분양대행업자가 투자자·건축주·공인중개사 등과 공모하여 전세사기를 범하거나 분양실적 제고를 위해 확정되지 않은 사실을 기반으로 허위·과장광고 영업을 하는 등 부동산분양대행업과 관련하여 소비자의 재산권 피해 등이 발생한 바 있으며, 범정부 전세사기 특별단속(조사기간: ’22.7~’23.7) 결과*에서는 분양대행업자의 연루 의심 사례가 11.6%에 달하는 것으로 나타났음.

* 전세사기 의심자 주요 신분: 공인중개사(41.3%), 분양(대행)업자(11.6%), 임대인(25.7%)

10) 「주택법」

제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) ① 사업주체는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택의 공급업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “사업주체”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체 / 나. 한국토지주택공사 또는 지방공사

다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

11) 주택 외 건축물의 분양에 관한 사항을 규율하는 「건축물의 분양에 관한 법률」에는 분양대행 관련 규정이 마련되어 있지 않음.

통계청의 「한국표준산업분류」(통계청고시) 제11차 개정(2024. 7. 1. 시행)을 통해 부동산분양대행업이 부동산업의 하위 분류로 신설¹²⁾되어 부동산분양대행업에 대한 제도적 관리가 확대되고 있으나,

부동산서비스산업을 종합적으로 육성·지원하기 위한 「부동산서비스산업 진흥법」의 정의 규정으로는 부동산서비스산업의 범위에 ‘부동산분양대행업’이 포함되는지 여부가 명확하지 않은 측면이 있음.

이에 개정안은 분양대행이 부동산서비스의 하위 범주임을 명시하고 부동산분양대행업 등에 대한 법적 정의를 마련하여 부동산분양대행업을 법정화하려는 것으로 보이며,

이로써 부동산분양대행업 관련 실태조사 실시, 통계 구축 및 서비스 표준화 등 부동산분양대행업을 체계적으로 관리·지원하는 제도적 기반을 마련하여 소비자 보호 및 공정한 분양질서 확립에 기여하려는 취지의 입법으로 이해됨.

12) 「한국표준산업분류」(통계청고시) 제11차 개정(2024. 7. 1. 시행)에서는 부동산 분양 대행업을 “위탁자(부동산개발업자, 건축주 등)를 대신하여 부동산을 분양받으려는 자가 제출한 분양 서류의 확인 및 관리, 부동산 분양계약 체결에 관련된 업무(판매 마케팅, 소비자 상담 등) 등의 부동산 분양 대행 관련 산업활동”으로 정의함.

< 「한국표준산업분류」(통계청고시)에 따른 부동산업의 구분 >

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

개정안의 도입 여부는 부동산분양대행업의 관리·감독을 위해 해당
업역의 법적 개념을 마련하고 분양대행업자(또는 분양대행자)의 금지
사항을 규정하는 등 부동산분양대행업을 제도화하기 위한 다양한 입
법적 방안에 대한 제21대국회¹³⁾ 및 제22대국회의 논의 경과 등을 중
합적으로 고려하여 정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표 2〉 부동산분양대행업 관련 제22대국회 발의 법률안 현황

구분	의안번호	대표발의	주요내용(부동산분양대행업 관련)
부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안	1127	정일영의원	· 부동산분양대행업 등록제 도입 · 부동산분양대행업자에 대한 교육 · 부동산분양대행업자의 금지행위 규정
	2364	홍기원의원	
	7673	한민수의원	· 부동산서비스의 정의에 분양대행 포함
건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안	5311	한민수의원	· 「주택법」에 준하여 건축물 분양업무의 대행 규정 신설 · 분양사업자(분양대행업자 포함)의 금지의무 규정

한편, 분양대행을 부동산서비스로 명시하더라도 「부동산서비스산업
진흥법」은 부동산서비스 제반 업역에 대한 지원·육성을 위한 법률이

13) <부동산분양대행업 관련 제21대국회 발의 법률안 현황>

구분	의안번호	대표발의	주요내용(부동산분양대행업 관련)
부동산거래 및 부동산서비스산업에 관한 법률안	5077	진성준의원	· 부동산분양대행업 등록제 도입 · 부동산분양대행업자에 대한 교육 · 부동산분양대행업자의 금지행위 규정
부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안	11530	홍기원의원	
	20957	박정하의원	· 부동산서비스의 정의에 분양대행 포함
부동산분양대행업의 관리 및 진흥에 관한 법률안	23646	박정하의원	· 부동산분양대행업 등록제 도입 · 부동산분양대행업자에 대한 교육 · 부동산분양대행업자의 금지행위 규정 · 부동산분양대행업협회 설립
건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안	19203	정동만의원	· 「주택법」에 준하여 부동산 분양업무의 대행 규정 · 분양사업자(분양대행업자 포함)의 금지의무 신설
	23648	박정하의원	· 제정안 의결을 전제로, 제정안에 따른 분양대행업자가 건축물의 분양대행을 할 수 있도록 규정
주택법 일부개정법률안	23647	박정하의원	· 제정안 의결을 전제로, 제정안에 따른 분양대행업자를 「주택법」에 따른 분양대행자에 추가

라는 점에서 개정안과 같이 특정 업역에 한하여 별도의 정의 규정을 신설¹⁴⁾하는 것이 법률의 목적과 체계에 부합하는지 여부에 대해 검토할 필요도 있을 것으로 보임¹⁵⁾.

국토교통부는 주택 외 건축물의 분양대행 관련 규정이 미비하여 소비자 보호를 위한 제도개선이 필요하고 부동산서비스산업 실태조사 시 부동산분양대행업을 포함할 근거를 마련할 필요가 있다는 점에서 부동산서비스의 범주에 분양대행을 명확하게 규정할 필요성에 동의하는 입장인 한편,

부동산분양대행업과 부동산분양대행업자를 정의하고 있는 안 제2조 제5호 및 제6호는 다른 부동산서비스 산업 분야의 입법례의 경우 개별법에서 해당 업역을 규율하고 있다는 점과 주택 외 건축물의 분양대행을 규정하기 위한 개정안 심사 현황 등¹⁶⁾을 고려하여 삭제될 필요가 있다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5578

14) 개정안에 따르면 부동산서비스산업의 유형 중 ‘부동산분양대행업’과 ‘부동산분양대행업자’에 대해서만 별도의 정의 규정이 마련되게 됨.

15) 제22대국회 제418회국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회(2024. 11. 6.)에서는 부동산분양대행업의 등록제 등을 규정하는 내용의 「부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안」(정일영의원 대표발의, 제2201127호) 심사와 관련하여, 부동산분양대행업 등 특정 업역을 「부동산서비스산업 진흥법」에서 상세하게 규율하는 것은 법체계에 부합하지 않고, 분양대행 제도화는 「주택법」과 「건축물의 분양에 관한 법률」 등 개별법의 개정을 검토할 필요가 있다는 의견이 개진된 바 있음.

16) ‘중개’의 경우 「공인중개사법」에서, ‘평가’의 경우 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에서 해당 업역을 정의하고 있어 ‘분양대행’도 개별법에서 업역을 정의하는 것이 법체계상 타당하고, 국토교통위원회에서 「주택법」의 분양대행 규정과 유사하게 주택 외 건축물의 분양대행 규정을 마련하는 취지의 「건축물의 분양에 관한 법률 일부개정법률안」(한민수의원 대표발의, 제2205311호)에 대해 심사 중이므로, 해당 법안의 의결을 전제로 동 개정안을 심의할 필요가 있다는 의견임.

참고 1

2023년도 부동산서비스산업 실태조사 개요

1. 조사 목적

- 부동산서비스산업 진흥에 필요한 기초자료의 확보 및 통계작성을 위한 부동산서비스산업에 관한 실태조사 수행

2. 법적 근거 : 「부동산서비스산업 진흥법」 제11조

3. 조사 연혁 : '18년 시범조사를 시작으로 매년 조사 수행 중

※ 국가승인통계('23.10, 승인번호 제116077호)

4. 조사 범위

- 「부동산서비스산업 진흥법」에 의거하여 부동산에 대한 개발, 임대, 관리, 자문, 중개, 감정평가, 금융, 정보제공을 통해 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하고 있는 전국의 종사자 1인 이상의 사업체

5. 조사 기간 : 2024.08.01.~ 2024.11.30.

6. 조사 방법 : 방문 면접조사(필요시 배포조사, 웹조사 등 병행)

7. 조사 항목 : 5개 영역, 53개 문항

공통 영역	조사내용			
사업체 기본현황 (11개)	(1)사업체명	(2)대표전화	(3)대표자명	(4)대표자성별
	(5)대표자연령	(6)설립년월	(7)산업 시작년도	(8)소재지
	(9)사업자등록번호	(10)사업체구분	(11)본사(모기업) 사업자번호	
경영 현황 및 사업 실태 (15개)	(12)사업영역	(13)매출액	(14)매출 비중	(15)R&D 투지비용
	(16)경영성과	(17)사업 계획	(18)해외 진출 여부	(19)해외 진출 업종
	(20)IT기술 활용여부	(21)IT 기술 미활용 이유		
	(22)IT기술의 영향	(23)산업환경 변화에 따른 경영전략		
	(24)사업 영위 과정에서의 DB 활용 여부	(25)활용 DB 종류	(26)미활용 사유	
인력 현황 (11개)	(27)인력 현황	(28)인력 구성 특성	(29)평균 임금	(30)채용 및 퇴사인력
	(31)퇴사 주된 이유	(32)채용 어려움 여부	(33)채용 어려움 사유	(34)채용 우선 순위
	(35)채용 학력 수준	(36)채용 경력 수준	(37)채용 자격증 여부	
정책 의견 (2개)	(38)경영 애로 사항	(39)정부 지원 요구 사항		

개별 영역	조사내용			
업종별 (14개)	(40)개발사업 실적	(41)개발 전문인력 수	(42)임대사업 실적	(43)관리사업 실적
	(44)주택관리사 수	(45)자문 실적	(46)중개 실적	(47)공인중개사 수
	(48)감정평가 실적	(49)감정평가 수	(50)투자자산 규모	(51)투자운용 실적
	(52)매출발생 구조	(53)투자유치금액		

8. 분류체계

대분류(3)	중분류(8)	소분류(16)
1. 부동산 개발업	10. 부동산 개발업	101. 주거용 부동산 개발업
		102. 비주거용 부동산 개발업
		109. 기타 부동산 개발업
2. 부동산 임대 및 관리업	21. 부동산 임대업	211. 주거용 부동산 임대업
		212. 비주거용 부동산 임대업
		219. 기타 부동산 임대업
	22. 부동산 관리업	221. 주거용 부동산 시설관리업
		222. 비주거용 부동산 시설관리업
3. 부동산 관련 지원 서비스업	31. 부동산 자문서비스업	310. 부동산 자문서비스업
	32. 부동산 공인중개서비스업	320. 부동산 공인중개서비스업
	33. 부동산 감정평가서비스업	330. 부동산 감정평가서비스업
	34. 부동산 금융서비스업	341. 부동산 투자업
		342. 부동산 투자자산관리업
	35. 부동산 정보제공서비스업	351. 부동산 거래 및 공유 플랫폼 운영업
		352. 부동산 데이터제공 서비스업
		359. 기타 부동산정보서비스업

9. 업종정의

업종	정의
개발업	직접적인 건설 활동은 수행하지 않고 일괄 도급하여 개발한 농장, 택지, 공업 용지 등의 토지와 건물 등을 분양, 판매하는 활동을 하는 사업체
임대업	1개월을 초과하는 계약기간을 통해 자가 소유 또는 임차한 각종 부동산을 임대하는 산업 활동을 하는 사업체
관리업	수수료 또는 계약에 의하여 타인의 부동산 시설을 유지 및 관리하는 산업 활동을 하는 사업체
자문서비스업	수수료 또는 계약에 의하여 건물, 토지 및 관련 구조물 등을 포함한 모든 종류의 부동산을 구매 또는 판매하는데 관련된 부동산 자문 서비스를 제공하는 산업 활동
공인중개서비스업	다른 사람의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지, 건축물 및 그 밖의 토지의 정착물 등의 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·임대·교환·임대차 그 밖의 권리 득실 변경에 관한 행위를 알선하는 업으로 「공인중개사법」에 따라 등록관청에서 개설등록된 사업체
감정평가서비스업	타인의 의뢰에 따라 일정한 보수를 받고 토지 등의 경제적 가치를 판정하여 그 결과를 가액(價額)으로 표시하는 업으로 「감정평가법」에 따라 국토교통부에 인가 및 등록 신고한 업체
투자회사(REITs)	다수의 투자자로부터 자금을 모아 부동산, 부동산 관련 증권 등에 투자하여 운영하고 그 수익을 투자자에게 돌려주는 산업 활동으로 「부동산투자회사법」에 따라 국토교통부에 '부동산투자회사'로 인가/등록된 사업체로 법률에 따라 사명에 "부동산투자회사"가 포함된 업체
부동산 투자 자산관리업(AMC)	부동산투자회사로부터 기업의 채권이나 부실자산 등을 관리 및 위탁받아 투자 운영을 하는 산업 활동으로 「부동산투자회사법」에 따라 국토교통부에 '자산관리 회사'로 인가된 사업체
부동산 거래 및 공유 플랫폼 운영업	부동산 정보제공·시장분석을 통해 부동산 투자 컨설팅, 부동산 매물정보, 공유 자산정보 등을 활용·제공하는 서비스로 공인중개사무소(오프라인)는 제외
부동산 데이터 제공 서비스업	부동산 실거래, 시세, 건축물대장, 경매, 통계 등 데이터 기반부동산정보를 제공하는 서비스업으로 오프라인 감정평가법인 및 감정평가사무소는 제외
기타 부동산 정보서비스업	기타 부동산 관련 제품과 솔루션의 개발 및 판매 활동을 하는 사업체로 AR, IoT관리, 인테리어 등을 포함함

① (주택 분양대행) 「주택법」 등에서 30호(세대) “분양대행자” 자격, 업무, 교육내용 등을 규정

- (자격) 주택건설사업 등록자, 건축공사업·토목건축공사업 등록자, 정비사업전문관리업자, 「부동산개발업법」 등록사업자(법 제54의2)
 - (업무) 서류 확인·관리, 입주자 자격 확인, 부적격 당첨여부 확인, 당첨자 명단관리, 공급계약 체결 등 주택공급 관련 업무(규칙 제50조)
 - (교육) 전문지식·소양 및 윤리 등 연간 8시간 이수 필요(규칙 50의2, 고시*)
- * 「분양대행자 교육에 관한 규정」

② (업계 현황) 분양대행업체수는 2,000~2,800 여개로 추정되며, 주로 주택 분양대행업무를 수행하며, 비주택 분양대행*을 병행하는 경우 有

* 오피스텔, 생활숙박시설, 상가, 사무실, 지식산업센터 등

○ '19년 한국부동산마케팅협회(舊 한국부동산분양서비스협회)가 비영리 법인 설립허가를 얻었으며, '23년 기준 회원사는 102개

※ 분양대행 관련 발의 경과

① ('21.7) 30세대 이상 주택을 제외한 부동산 분양대행 제도화를 위해 「부동산서비스 산업 진흥법」 개정안 발의(홍기원 의원)

* (주요내용) 부동산매매업, 부동산자문업 및 부동산분양대행업을 각각 정의하고, 분양대행업은 교육·자본금 등 등록제 요건, 보증보험 가입, 금지행위 규정

② ('22.12) 30세대 이상 비주택(상가, 오피스텔 등)의 분양대행 제도화를 위해 「건축물 분양법」 개정안 발의(정동만 의원)

* (주요내용) 주택과 동일하게 30세대 이상 비주택의 분양대행 수행 가능한 자격을 주택사업자, 건설업자, 정비사업전문관리업자, 부동산개발업자로 제한

③ ('23.3) 부동산서비스의 개념에 공급, 공급대행, 평가를 포함하는 「부동산서비스산업 진흥법」 개정안 발의(박정하 의원)

④ ('23.8) 「부동산분양대행업법」 제정안 발의(박정하 의원)

* (주요내용) 분양대행업 등록제 도입, 등록사업자 의무 및 금지행위 규정 등

⑤ ('23.8) 「주택법」상 분양대행자 자격기준에 「부동산분양대행업법」 제정안에 따른 등록사업자를 포함하는 「주택법」 개정안 발의(박정하 의원)