

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안 심 사 보 고 서

2026. 5.

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자: 2025년 2월 20일, 김정재의원 등 10인

나. 회부일자: 2025년 2월 21일

다. 상정 및 의결일자:

제428회 국회(임시회)

제2차 국토교통위원회(2025.8.21.) 상정, 제안설명, 검토보고, 대체토론, 소위원회부

제434회 국회(임시회)

제2차 국토법안심사소위원회(2026.4.22.) 상정, 축조심사, 의결(대안 반영 폐기)

제4차 국토교통위원회(2026.4.30.) 상정, 소위심사보고, 찬반토론, 의결(대안반영 폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명: 김정재의원)

현행법에 의하면 시장·군수·구청장은 거래신고된 내용이 누락되어 있거나 정확하지 아니하다고 판단하는 경우에는 신고인으로 하여금 신고 내용을 보완하게 하거나 신고한 내용의 사실 여부를 확인하기 위하여 소속 공무원으로 하여금 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서 등 관련 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 취할 수 있고, 국토교통부장관도 이와 같은 거래신고내용에 대한 조사를 직접 또는 시장·군수·구청장과 공동으로 실시할 수 있으나, 시·도지사는 거래신고내용에 대한 조사권한이 없어 관할 시·도 내에서의 부동산시장 교란행위에 대한 즉각적·효율적인 대처에 한계가 있다는 지적이 있음. 또한, 현행법상 국토교통부장관에 대하여만 거래신고내용에 대한 조사 업무를 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있도록 규정하고 있어, 지방자치단체에 대하여도 필요시 거래신고내용에 대한 조사 업무의 위탁이 가능하도록 근거를 마련할 필요가 있음. 이에 국토교통부장관과 시·도지사 간에 중복 조사가 발생하지 않는 범위 내에서 시·도지사에게 거래신고내용에 대한 조사 권한을 부여하고(안 제6조제3항 내지 제6항), 시장·군수·구청장 또는 시·도지사에게 대하여도 거래신고내용에 대한 조사 업무를 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있도록 함으로써(안 제25조의3제3항), 부동산시장 교란행위를 예방하고 부동산시장의 안정

성을 제고하려는 것임.

한편, 현행법은 시장·군수·구청장에 대하여 거래신고내용에 대한 조사 결과를 시·도지사과 국토교통부장관에게 ‘보고’하도록 하고 있으나, 지방자치단체 수행 사무에 관한 지방의 자율성을 제고하고 중앙행정기관과 지방자치단체의 관계를 상호 협력적인 방향으로 설정하기 위하여 안 제6조제3항에서 시·도지사가 거래신고내용을 조사한 경우 조사 결과를 국토교통부장관에게 ‘제출’하도록 한 바, 시장·군수·구청장에 대하여도 ‘보고’가 아닌 ‘제출’로 용어를 통일하고자 함(안 제6조제2항).

3. 전문위원 검토보고의 요지

(수석전문위원 박재유)

현행법에 따르면, 부동산 거래당사자는 부동산의 매매계약에 따른 실제 거래가격 또는 거래계약의 해제·무효·취소 사실 등을 신고관청에 신고해야 하고, 신고관청은 신고 내용의 사실 여부를 확인하기 위하여 거래당사자 또는 개업공인중개사에게 거래계약서, 거래대금 지급을 증명할 수 있는 자료의 제출을 요구하는 등 필요한 조치를 할 수 있으며, 국토교통부장관도 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있음.

개정안은 해당 신고내용조사 권한을 시·도지사까지 확대하려는 것으

로, 시·도지사가 관할 시·도 내 부동산시장 교란행위 및 법률 위반행위 등에 대하여 적극적·효율적으로 대응할 수 있도록 함으로써, 부동산시장의 안정성을 제고하고 소비자의 재산권을 실효적으로 보호할 수 있을 것으로 보임.

한편, 개정안에 대하여 일부 지방자치단체에서는 시·도지사도 부동산시장 교란행위에 대하여 실질적인 대응을 할 수 있도록 신고내용 정보에 접근할 법적 권한을 부여할 필요가 있다는 찬성 의견과, 시·도지사와 신고관청 간 신고내용조사의 업무 소관이 불명확해져 혼선·갈등이 유발되고 조사의 효율성이 저해될 우려 등이 있다는 점에서 현행 유지가 필요하다는 반대 의견을 각각 제시함.

추가로, 안 제6조제2항은 이와 같은 신고관청과 시·도지사의 ‘보고’ 의무에 대하여 ‘보고’라는 용어를 각각 ‘제출’로 변경하는데, ‘보고’라는 용어가 하급자와 상급자의 관계를 내포한다는 인식이 있다는 점을 고려하여, 중앙행정기관과 지방자치단체 간 상호 협력적인 관계가 강화되도록 용어를 정비하려는 취지로 보이며, 별다른 문제가 없다고 생각됨.

한편, 개정안은 시·도지사 및 시장·군수·구청장도 신고내용조사 업무를 위탁할 수 있도록 하는데, 행정 효율성이 증진될 수 있을 것으로 보이며, 현행법은 신고내용조사의 실시 주체를 ‘신고관청’으로 규정하고

있으므로 법체계를 고려하여 안 제25조의3제3항의 ‘시장·군수 또는 구청장’을 ‘신고관청’으로 변경하는 방안을 검토할 수 있겠음.

4. 대체토론의 요지

없 음.

5. 법안심사소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장: 이종욱)

동 개정안은 본회의에 부의하지 아니하기로 하고, 그 내용을 통합·조정하여 위원회 대안을 제안하기로 함.

6. 찬반토론의 요지

없 음.

7. 심사결과

대안반영폐기