

부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안

(홍기원의원 대표발의)

의안 번호	2364
----------	------

발의연월일 : 2024. 7. 29.

발 의 자 : 홍기원 · 송옥주 · 이정문
박상혁 · 박정현 · 한준호
이기현 · 민병덕 · 정진욱
윤종균 의원(10인)

제안이유

지난 2021년 발생한 LH사태를 포함한 일련의 부동산 시장 교란행위 사건들에 대해 국민들의 공분이 큰 상황에서, 부동산시장 교란행위에 대한 ‘금지행위’ 규정만으로는 실효성이 부족하다는 지적이 있음.

특히 최근 수년간 연간 1조에서 2조원 대의 임야지분을 팔아치우고 있는 기획부동산은 ‘더 잘게 쪼개서 더 많은 사람에게 판매’하는 형태로 그 수법이 고도화되고 있음. 지난 2016년부터 2020년까지의 ‘공유인수 10인 이상’의 임야거래면적만 봐도 2016년 7억 2,334만㎡에서 2020년 8억 4,004㎡로 16% 증가했지만, 같은 기간 해당 임야의 공유인수는 89만 9,000명에서 132만 8,000명으로 47%나 증가한 상황임.

이에 기획부동산 등을 포함한 부동산 거래 관련 업종 중 소비자 피해가 발생할 수 있거나 부동산시장 영향력이 큰 업종의 경우 등록이나 신고를 하고 영업을 하도록 법정화하고, 해당 업종 종사자들이 소

비자 피해 방지 등을 위해 지켜야 할 의무와 금지 행위를 규정함으로써 소비자 피해에 대한 근본적인 안전장치를 마련하고자 하는 것임.

주요내용

가. 부동산매매업 등록제의 도입(안 제22조의2)

부동산매매업을 영위하고자 하는 자는 자본금 등 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하게 하며, 주기적으로 등록을 갱신하도록 해 요건과 자격을 갖춘 자가 부동산매매업을 영위토록 함.

나. 부동산매매업자의 의무 및 금지행위(안 제22조의3 및 제22조의5)

부동산매매업자로 하여금 부동산 매매 전 보증보험 가입의무, 매도시 개업공인중개사의 알선을 통한 매도의무, 토지 지분 처분 시 감정평가서 교부의무를 부과하고, 속임수를 통해 부동산등 매수를 유인하거나 유인할 목적으로 거짓 정보를 불특정다수인에게 유포하는 행위, 지속적인 매수강요행위, 부동산자문업에 대한 겸업행위를 금지함.

다. 부동산자문업 신고제의 도입(안 제22조의8)

부동산자문업을 영위하고자 하는 자는 국토교통부장관에게 신고하게 하되, 수리간주규정 및 신고의 유효기간 등을 명시함.

라. 부동산자문업자의 금지행위(안 제22조의10)

부동산자문업자의 고객에 대한 금전대여 및 알선행위, 허위정보 유포를 통해 자문서비스 이용자에게 금전적 손해를 끼치는 행위, 위법

한 거래행위를 권유·자문하는 행위, 이해상충 방지조치 없이 직접 또는 특수관계인이 보유한 부동산의 매매를 권유하는 행위를 금지함.

마. 부동산분양대행업 등록제의 도입(안 제22조의11)

부동산분양대행업을 영위하고자 하는 자는 분양대행서비스 이용자 보호를 위한 교육을 받고 자본금 등 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하게 하며, 주기적으로 등록을 갱신하도록 해 요건과 자격을 갖춘 자가 부동산매매업을 영위토록 함과 동시에, 소비자 보호 등을 위해 분양대행업무를 영위하기 전 보증보험에 가입하도록 함.

바. 부동산분양대행업자의 금지행위(안 제22조의13)

부동산분양대행업자의 경우 분양대상 부동산등에 대해 임대차계약 체결을 알선하는 행위, 속임수를 통해 분양받도록 유인하거나 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정 다수인에게 유포하는 행위, 지속적인 수분양 강요행위를 금지함.

부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안

부동산서비스산업 진흥법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1호 중 “임대”를 “매매·임대”로, “중개”를 “공급 및 공급업무의 일부대행, 중개”로 하고, 같은 조 제3호 중 “부동산서비스 활동을 수행하는 사업을”을 “이익을 얻을 목적으로 계속적이거나 반복적인 방법으로 부동산매매, 부동산자문, 부동산분양대행 및 그 밖에 부동산과 관련된 서비스를 제공하는 행위를”로 하며, 같은 조 제4호 중 “부동산서비스사업을”을 “부동산매매업자, 부동산자문업자 및 부동산분양대행업자 등 부동산서비스사업을”로 하고, 같은 조에 제5호부터 제10호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. “부동산매매업”이란 자기의 계산으로 부동산의 매도·매수를 영업으로 하는 부동산서비스사업을 말한다.
6. “부동산매매업자”란 부동산매매업을 영위하는 법인[「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 부동산개발업자(이하 “부동산개발업자”라 한다) 및 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사를 제외한다]을 말한다.
7. “부동산자문업”이란 부동산 등의 취득·처분 여부, 취득·처분의 가격 및 시기 등의 판단에 관한 자문을 제공하는 것을 영업으로

하는 부동산서비스사업을 말한다. 다만, 불특정 다수 대상으로 발행·송신되고, 불특정 다수인이 수시로 구입·수신할 수 있는 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 자문을 하는 경우에는 부동산자문업으로 보지 아니한다.

8. “부동산자문업자”란 부동산자문업을 영위하는 자를 말한다.

9. “부동산분양대행업”이란 부동산개발업자, 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체, 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 대신하여 부동산을 분양받기 위하여 제출하는 서류의 확인 및 관리 업무, 부동산 공급계약 체결에 관한 업무, 부동산 분양에 관한 표시·광고, 위 업무와 관련된 상담 및 안내 등 공급업무의 일부를 대행하는 것을 영업으로 하는 부동산서비스사업을 말한다.

10. “부동산분양대행업자”란 분양대행업을 영위하는 자를 말한다.

제11조제1항 중 “이하 “실태조사””를 “이하 이 조에서 “실태조사””로 한다.

제28조 앞의 “제6장 벌칙”을 “제7장 벌칙”으로 한다.

제23조 앞의 “제5장 보칙”을 “제6장 보칙”으로 한다.

제5장(제22조의2부터 제22조의16)을 다음과 같이 신설한다.

제5장 부동산매매업등

제1절 부동산매매업

제22조의2(부동산매매업의 등록) ① 부동산매매업을 영위하고자 하는 법인은 자본금 등 대통령령으로 정하는 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가·지방자치단체
2. 한국토지주택공사, 그 밖에 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 자
3. 「지방공기업법」에 따른 지방공사 및 지방공단(이하 “지방공기업”이라 한다)
4. 「주택법」 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자(주택건설사업 또는 대지조성사업을 하는 경우에 한정한다)
5. 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주
6. 그 밖에 등록이 필요하지 아니하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 부동산매매업자가 등록사항을 변경하고자 하는 때에는 국토교통부장관에게 변경등록을 하여야 한다.

③ 제1항에 따른 등록은 대통령령으로 정하는 바에 따라 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 3년 이상의 범위로서 대통령령으로 정하는 기간으로 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따라 부동산매매업을 등록 또는 변경등록한 법인에게 등록증을 발급하고 이를 공고하여야

한다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 등록 및 변경등록의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제22조의3(부동산매매업자의 의무) ① 부동산매매업자는 부동산을 매도·매수하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험을 가입하여야 한다.

② 부동산매매업자가 부동산을 매도하는 경우에는 개업공인중개사의 알선을 통해 매도하여야 한다.

③ 부동산매매업자가 토지의 일부 지분을 처분하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호의 감정평가법인등을 통해 발급받은 감정평가서를 매수인에게 교부하여야 한다.

제22조의4(부동산매매업 등록의 결격사유) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 대표 또는 임원으로 있는 법인은 제22조의2제1항에 따른 부동산매매업의 등록을 할 수 없다. 외국인이 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과하지 아니

한 자

가. 이 법, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「건설산업기본법」, 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「건축법」, 「부동산투자회사법」, 「주택법」, 「공인중개사법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 또는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에서 정한 죄

나. 「형법」 제347조, 제347조의2, 제348조, 제349조, 제350조, 제350조의2, 제351조 및 제352조의 죄

다. 「형법」 제355조부터 제357조까지 및 제359조의 죄

라. 가목부터 다목까지의 죄로서 다른 법률에 따라 가중 처벌되는 죄

4. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 금고 이상의 형의 집행유예 선고 받고 그 유예기간 중에 있는 자

5. 다른 부동산 매매법인의 임원(대표자를 포함한다. 이하 같다) 또는 그 매매법인이 발행한 주식 총수를 기준으로 소유하는 주식의 수가 가장 많은 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인은 제22조의2제1항에 따른 부동산매매업의 등록을 할 수 없다. 외국의 법령에 따라 설립된 법인이 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다.

1. 부동산매매업의 등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 법인.
이 경우 법인의 대표와 그 등록취소의 원인이 된 행위를 한 자를 포함한다.

2. 제22조의15제3항에 따른 영업정지처분을 받고 제22조의6제1항에 따른 폐업신고를 한 법인으로서 영업정지기간(폐업에도 불구하고 그 기간이 진행되는 것으로 본다)이 경과되지 아니한 법인. 이 경우 그 영업정지처분의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다.

제22조의5(부동산매매업자의 금지행위) ① 부동산매매업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 매수하도록 유인하는 행위

2. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 매수하도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위

3. 상대방이 부동산등을 매수할 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 매수할 것을 강요하는 행위

4. 부동산등에 대한 자문을 업으로 하는 행위

② 제1항은 부동산매매업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자(그 임직원을 포함한다. 이하 같다)에게 준용한다.

제22조의6(부동산매매업의 폐업) ① 부동산매매업자가 해당 부동산매매업을 폐업하려는 경우에는 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.

② 제1항에 따른 폐업신고가 있는 경우에는 국토교통부장관은 부동산매매업의 등록을 말소하고 이를 공고하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 신고·공고에 관한 방법 및 절차는 국토교통부령으로 정한다.

제22조의7(부동산매매업자의 실태조사 등) ① 국토교통부장관은 부동산매매업자의 등록기준에의 적합여부, 의무 이행 여부, 부동산매매의 적정성 등을 판단하기 위하여 필요한 경우에는 부동산매매업자에게 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 보고할 것을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 등록사업자의 경영실태를 조사하게 하거나 그 시설을 검사하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 조사 또는 검사를 하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조사 또는 검사의 일시·이유 및 내용 등에 대한 계획을 피조사자에게 조사시작 7일 전까지 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하거나 사전 통지의 경우 증거인멸 등으로 조사 또는 검사의 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 조사 또는 검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 조사·검사 및 자료 제출 요구의 요건·

기간 및 방법, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제2절 부동산자문업

제22조의8(부동산자문업의 신고) ① 부동산자문업을 영위하고자 하는 자는 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.

② 부동산자문업자가 제1항에 따라 신고한 사항을 변경하려면 변경 신고하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 부동산자문업의 신고를 수리하지 아니할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 벌금 이상의 형을 선고 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과하지 아니한 자(법인인 경우 임원을 포함한다)

가. 이 법, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「건설산업기본법」, 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「건축법」, 「부동산투자회사법」, 「주택법」, 「공인중개사법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 또는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에서 정한 죄

나. 「형법」 제347조, 제347조의2, 제348조, 제349조, 제350조, 제

350조의2, 제351조 및 제352조의 죄
다. 「형법」 제355조부터 제357조까지 및 제359조의 죄
라. 가목부터 다목까지의 죄로서 다른 법률에 따라 가중 처벌되는
죄

2. 제22조의15제2항에 따라 영업소의 폐쇄명령을 받은 후 3년이 경과하지 아니한 자. 이 경우 법인의 대표와 그 폐쇄명령의 원인이 된 행위를 한 자를 포함한다.

3. 제22조의9에 따라 부동산자문업의 폐업을 신고하고 1년이 지나지 아니한 자

④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 신고를 받은 날로부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관이 제4항에서 정한 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장 여부를 신고인에게 통지하지 아니하면 그 기간이 끝난 날의 다음 날에 신고를 수리한 것으로 본다.

⑥ 제1항에 따른 신고의 유효기간은 신고를 수리한 날부터 3년으로 한다.

⑦ 제1항에 따른 신고의 유효기간이 지난 후 계속하여 사업을 하려는 자는 신고를 갱신하여야 한다.

⑧ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따른 신고 또는 변경신고를 받으면 신고필증을 발급하고 이를 공고하여야 한다.

⑨ 제1항, 제2항 및 제7항에 따른 신고·변경신고의 절차·방법 및 신고의 갱신 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제22조의9(부동산자문업자의 휴업 등) 제22조의8제1항에 따라 신고한 부동산자문업자는 그 영업을 30일 이상 휴업하거나 폐업 또는 재개업하는 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.

제22조의10(부동산자문업자의 금지행위 등) ① 부동산자문업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 부동산등의 매입을 위해 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 직접 금전·증권, 그 밖의 재산을 대여하거나 고객에 대한 제3자의 금전·증권, 그 밖의 재산의 대여를 중개·주선 또는 대리하는 행위
2. 부동산등의 매매, 그 밖에 거래를 할 목적이거나 그 시세의 변동을 도모할 목적으로 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 부동산등에 관한 허위 정보를 유포하는 행위
3. 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권 보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 자문하는 등 위법한 거래행위를 권유 또는 자문하는 행위
4. 직접 보유하거나 「국세기본법」 제2조제20호에 따른 특수관계인이 보유한 부동산등의 시세를 상승시킬 목적으로 부동산자문서비

스를 이용하는 자에게 해당 부동산등 또는 해당 부동산등의 대통령령으로 정하는 반경 이내에 위치한 인근 부동산등의 매수를 권유하는 행위. 다만, 부동산자문업자가 자문을 행하기 전에 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 해당 부동산등의 소유현황을 성실·정확하게 설명하는 등 대통령령으로 정하는 방식으로 이해상충을 방지할 수 있는 수단을 마련한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 국토교통부장관은 부동산자문업의 질서유지 및 부동산자문서비스를 이용하는 자에 대한 보호 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 부동산자문업자에 대하여 영업내용 및 업무방법 등에 관한 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 자료의 제출을 요구받은 자는 정당한 사유가 없으면 그 요구에 따라야 한다.

제3절 부동산분양대행업

제22조의11(부동산분양대행업의 등록 등) ① 부동산분양대행업을 영위하고자 하는 자는 자본금, 시설 등 대통령령으로 정하는 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하여야 한다.

② 부동산분양대행업자가 등록사항을 변경하고자 하는 때에는 국토교통부장관에게 변경등록을 하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 제1항에 따른 부동산분양대행업의 등록을 할 수 없다. 외국인 또는 외국의 법령에 따라

설립된 법인이 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받은 자로서 복권되지 아니한 자
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 금고 이상의 실형의 선고를 받고 그 집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과하지 아니한 자

가. 이 법, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「건설산업기본법」, 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「건축법」, 「부동산투자회사법」, 「주택법」, 「공인중개사법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 또는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에서 정한 죄

나. 「형법」 제347조, 제347조의2, 제348조, 제349조, 제350조, 제350조의2, 제351조 및 제352조의 죄

다. 「형법」 제355조부터 제357조까지 및 제359조의 죄

라. 가목부터 다목까지의 죄로서 다른 법률에 따라 가중 처벌되는 죄

4. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 금고 이상의 형의 집행유예 선고를 받고 그 유예기간 중에 있는 자

5. 부동산분양대행업의 등록이 취소된 후 3년이 경과하지 아니한 자. 이 경우 등록이 취소된 자가 법인인 경우에는 그 등록취소의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다.
 6. 제22조의15제3항에 따른 영업정지처분을 받고 제22조의14에 따른 폐업신고를 한 자로서 영업정지기간(폐업에도 불구하고 그 기간이 진행되는 것으로 본다)이 경과하지 아니한 자. 이 경우 영업정지처분을 받은 자가 법인인 경우에는 그 영업정지처분의 원인이 된 행위를 한 자와 대표자를 포함한다.
 7. 법인의 임원 중 제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당되는 자가 있는 법인
 8. 다른 부동산 분양대행법인의 임원 또는 그 분양대행법인이 발행한 주식 총수를 기준으로 소유하는 주식의 수가 가장 많은 자
- ④ 제1항에 따른 등록은 대통령령으로 정하는 바에 따라 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 3년 이상의 범위로서 대통령령으로 정하는 기간으로 한다.
 - ⑤ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따라 부동산분양대행업을 등록 또는 변경등록한 자에게 등록증을 발급하고 이를 공고하여야 한다.
 - ⑥ 부동산분양대행업자는 부동산분양대행업무를 하기 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험을 가입하여야 한다.
 - ⑦ 제1항부터 제5항에 따른 등록·변경등록의 방법 및 절차 등에

필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제22조의12(부동산분양대행업자에 대한 교육) ① 제22조의11제1항에 따른 등록을 하려는 자는 부동산분양대행서비스를 이용하는 자를 보호하고 부동산분양대행업을 건전하게 수행할 수 있도록 필요한 교육을 받아야 한다.

② 제1항에 따른 교육의 실시기관, 대상 및 내용은 대통령령으로 정하고, 교육의 방법·절차 및 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제22조의13(부동산분양대행업자의 금지행위) ① 부동산분양대행업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 분양대상인 부동산등에 대한 임대차계약의 체결을 알선하는 행위. 다만, 개업공인중개사가 부동산분양대행업을 함께 수행하는 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 분양받도록 유인하는 행위
3. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 분양받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위
4. 상대방이 부동산등에 대한 분양을 받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 분양받도록 강요하는 행위

② 제1항은 부동산분양대행업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자(그 임직원을 포함한다. 이하 같다)에게 준용한다.

제22조의14(준용규정) 부동산분양대행업의 폐업 및 실태조사 등에 관하여는 제22조의6 및 제22조의7를 준용한다. 이 경우 “부동산매매업”은 “부동산분양대행업”으로, “부동산매매”는 “부동산분양”으로 본다.

제4절 등록취소 등

제22조의15(등록취소 등) ① 국토교통부장관은 부동산매매업자 및 부동산분양대행업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소할 수 있다. 다만, 제1호 및 제4호부터 제6호에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소하여야 한다.

1. 거짓 또는 부정한 방법으로 제22조의2제1항, 제2항, 제22조의11제1항 또는 제2항에 따른 등록 또는 변경등록을 한 경우
2. 제22조의2제1항 또는 제22조의11제1항에 따른 등록기준을 충족하지 못하게 된 경우
3. 제22조의2제2항 또는 제22조의11제2항에 따른 변경등록을 하지 않고 등록사항을 변경한 경우
4. 부동산매매업자인 법인의 대표 또는 임원이 제22조의4제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우

5. 부동산매매업자가 제22조의4제2항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우

6. 부동산분양대행업자가 제22조의11제3항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우

② 국토교통부장관은 부동산자문업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 영업소의 폐쇄를 명할 수 있다. 다만, 제1호부터 제3호 및 제5호에 해당하는 경우에는 그 영업소의 폐쇄를 명하여야 한다.

1. 제22조의8제1항 또는 제2항에 따른 신고 또는 변경신고를 하지 아니하고 영업을 한 경우

2. 제3항에 따른 영업정지 명령을 위반하여 계속 영업을 하는 경우

3. 「부가가치세법」 제8조에 따라 관할 세무서장에게 폐업신고를 하거나 관할 세무서장이 사업자등록을 말소한 경우

4. 제22조의8제2항 또는 제22조의10제2항 후단을 위반하여 제30조에 따른 과태료를 연속하여 3회 이상 받은 경우

5. 제22조의8제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

③ 국토교통부장관은 부동산매매업자, 부동산자문업자 및 부동산분양대행업자(이하 “부동산매매업자등”이라 한다)가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1년 이내의 기간을 정하여 영업의 전부 또는 일부의 정지를 명할 수 있다.

1. 제22조의3제2항을 위반하여 부동산매매업자가 개업공인중개사의

알선을 통하지 않고 부동산을 매도하는 경우

2. 제22조의3제3항을 위반하여 부동산매매업자가 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호의 감정평가법인등을 통해 발급받은 감정평가서를 매수인에게 교부하지 아니하고 토지의 일부 지분을 처분하는 경우
 3. 부동산매매업자가 제22조의5제1항 각 호의 행위를 한 경우
 4. 부동산매매업자가 제22조의7에 따른 보고, 자료의 제출, 조사, 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우
 5. 부동산자문업자가 제22조의10제1항 각 호의 행위를 한 경우
 6. 부동산분양대행업자가 제22조의13제1항 각 호의 행위를 한 경우
 7. 부동산분양대행업자가 제22조의14에 따른 보고, 자료의 제출, 조사, 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고 또는 자료제출을 한 경우
 8. 최근 1년 이내에 이 법에 의하여 2회 이상 영업정지 또는 과태료의 처분을 받고 다시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우
 9. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우
- ④ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 등록을 취소하거나 영업소의 폐쇄를 명하는 경우에는 해당 부동산매매업자등의 명칭과 취소·폐쇄명령 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.
- ⑤ 국토교통부장관은 제2항제3호에 따라 폐쇄를 명하기 위하여 필

요한 경우에는 관할 세무서장에게 부동산자문업자의 폐업 여부에 관한 정보제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 「전자정부법」 제39조에 따라 부동산자문업자의 폐업 여부에 관한 정보를 제공하여야 한다.

⑥ 제1항부터 제3항까지에 따른 등록취소, 폐쇄명령 및 영업정지에 관한 기준 및 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제22조의16(유사명칭의 사용금지) 이 법에 따라 부동산매매업자등으로 등록·신고하지 아니한 자는 부동산매매업자, 부동산자문업자, 부동산분양대행업자 또는 이와 유사한 명칭을 사용하거나 부동산매매업자등으로 오인하게 하는 표시나 광고를 하여서는 아니 된다.

제23조제3호 중 “자금지원”을 “금융지원”으로 하고, 같은 조 제4호 중 “실태조사”를 “제11조에 따른 실태조사”로 한다.

제25조에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 제22조의15에 따른 등록취소, 폐쇄명령 및 영업정지

제26조의 제목 중 “업무”를 “권한 등”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “업무”를 “권한 또는 업무”로 한다.

제27조 각 호 외의 부분 중 “제129조부터”를 “제127조 및 제129조부터”로 한다.

제28조제1항 및 제2항을 각각 제4항 및 제5항으로 하고, 같은 조에 제1항부터 제3항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는

3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제22조의2제1항에 따른 부동산매매업의 등록을 하지 아니하고 부동산매매업을 한 법인
2. 제22조의8제1항에 따른 부동산자문업의 신고를 하지 아니하고 부동산자문업을 한 자
3. 제22조의11제1항에 따른 부동산분양대행업의 등록을 하지 아니하고 부동산분양대행업을 한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제22조의5제1항제1호를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 매수하도록 유인하는 행위를 한 부동산매매업자
2. 제22조의5제1항제2호를 위반하여 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 매수하도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위를 한 부동산매매업자
3. 제22조의10제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 부동산자문업자
4. 제22조의13제1항제2호를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 분양받도록 유인하는 행위를 한 부동산분양대행업자

③ 제22조의16을 위반하여 부동산매매업자, 부동산자문업자, 부동산분양대행업자 또는 이와 유사한 명칭을 사용하거나 부동산매매업자 등으로 오인하게 하는 표시나 광고를 한 자는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

제29조 본문 중 “법인의”를 “법인(단체를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의”로 한다.

제30조제1항 및 제2항을 각각 제3항 및 제4항으로 하고, 같은 조에 제1항 및 제2항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제2항) 중 “제1항”을 “제1항부터 제3항까지”로 한다.

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제22조의2제2항을 위반하여 변경등록을 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 변경등록을 한 자
2. 제22조의3제1항 또는 제22조의11제6항을 위반하여 보증보험에 가입하지 아니한 부동산매매업자 또는 부동산분양대행업자
3. 제22조의3제2항을 위반하여 개업공인중개사의 알선을 통하지 아니하고 부동산을 매도한 부동산매매업자
4. 제22조의3제3항을 위반하여 감정평가법인등을 통해 발급받은 감정평가서를 매수인에게 교부하지 아니하고 토지의 일부 지분을 처분한 부동산매매업자
5. 제22조의5제1항제3호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한

- 다)를 위반하여 부동산등을 매수할 것을 강요한 부동산매매업자
6. 제22조의5제1항제4호(같은 조 제2항에서 준용하는 경우를 포함한다)를 위반하여 부동산등에 대한 자문을 업으로 한 부동산매매업자
7. 제22조의7제1항을 위반하여 그 업무나 재무관리상태 등에 대하여 고의 또는 중과실로 거짓으로 보고한 부동산매매업자
8. 제22조의8제2항을 위반하여 변경신고를 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 변경신고를 한 자
9. 제22조의11제2항을 위반하여 변경등록을 하지 아니하거나 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 변경등록을 한 자
10. 제22조의13제1항제1호를 위반하여 임대차계약의 체결을 알선한 자
11. 제22조의13제1항제4호를 위반하여 부동산등을 분양받도록 강요하는 행위를 한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제22조의6제1항을 위반하여 폐업을 신고하지 아니한 부동산매매업자
2. 제22조의7제1항을 위반하여 소속 공무원의 조사 또는 검사를 거부하거나 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 거짓보고 또는 보고하지 않은 부동산매매업자

3. 제22조의8제2항을 위반하여 거짓으로 변경신고한 자
4. 제22조의9를 위반하여 휴업 등을 신고하지 아니한 자
5. 제22조의10제2항 후단을 위반하여 영업내용 및 업무방법 등에 관한 자료를 제출하지 아니하거나 거짓의 자료를 제출한 자
6. 제22조의14를 위반하여 폐업을 신고하지 아니한 자
7. 제22조의14를 위반하여 업무나 재무관리상태 등에 관한 자료를 제출하지 아니하거나 거짓의 자료를 제출한 자
8. 제22조의14를 위반하여 소속 공무원의 조사 또는 검사를 거부하거나 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 거짓보고 또는 보고하지 않은 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(부동산매매업자등의 결격사유 등에 관한 적용례) 제22조의4, 제22조의8제3항 및 제22조의11제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 발생한 사유부터 적용한다.

제3조(부동산매매업자등의 등록 및 신고에 관한 경과조치) 이 법 시행 당시 부동산매매업, 부동산자문업 및 부동산분양대행업을 하고 있는 자는 이 법 시행 이후 6개월 이내에 제22조의2제1항, 제22조의8제1항 및 제22조의11제1항의 개정규정에 따라 등록 또는 신고하여야

한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의) ----- -----.
1. “부동산서비스”란 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위를 말한다.	1. ----- -----매매 · 임대-----공급 및 공급업 무의 일부대행, 중개----- ----- -----.
2. (생 력)	2. (현행과 같음)
3. “부동산서비스사업”이란 부동산서비스 활동을 수행하는 사업을 말한다.	3. ----- 이익을 얻을 목적으로 계속 적이거나 반복적인 방법으로 부동산매매, 부동산자문, 부 동산분양대행 및 그 밖에 부 동산과 관련된 서비스를 제 공하는 행위를-----.
4. “부동산서비스사업자”란 부동산서비스사업을 영위하는 자를 말한다.	4. ----- 부동산매매업자, 부동산자문 업자 및 부동산분양대행업자 등 부동산서비스사업을----- -----.
<신 설>	5. “부동산매매업”이란 자기의 계산으로 부동산의 매도 · 매

<신 설>

<신 설>

<신 설>

수를 영업으로 하는 부동산 서비스사업을 말한다.

6. “부동산매매업자”란 부동산 매매업을 영위하는 법인 [「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 부동산개발업자 (이하 “부동산개발업자”라 한다) 및 「부동산투자회사법」 제2조제1호에 따른 부동산투자회사를 제외한다]을 말한다.

7. “부동산자문업”이란 부동산 등의 취득·처분 여부, 취득·처분의 가격 및 시기 등의 판단에 관한 자문을 제공하는 것을 영업으로 하는 부동산서비스사업을 말한다. 다만, 불특정 다수 대상으로 발행·송신되고, 불특정 다수인이 수시로 구입·수신할 수 있는 간행물·출판물·통신물 또는 방송 등을 통하여 자문을 하는 경우에는 부동산자문업으로 보지 아니한다.

8. “부동산자문업자”란 부동산

<신 설>

<신 설>

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.

자문업을 영위하는 자를 말한다.

9. “부동산분양대행업”이란 부동산개발업자, 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체, 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 대신하여 부동산을 분양받기 위하여 제출하는 서류의 확인 및 관리 업무, 부동산 공급계약 체결에 관한 업무, 부동산 분양에 관한 표시·광고, 위 업무와 관련된 상담 및 안내 등 공급업무의 일부를 대행하는 것을 영업으로 하는 부동산서비스사업을 말한다.

10. “부동산분양대행업자”란 분양대행업을 영위하는 자를 말한다.

제11조(부동산서비스산업 실태조사) ① -----

-----이하 이 조
에서 “실태조사”-----

② · ③ (생략)

<신설>

<신설>

<신설>

-----.
② · ③ (현행과 같음)

제5장 부동산매매업등

제1절 부동산매매업

제22조의2(부동산매매업의 등록)

① 부동산매매업을 영위하고자 하는 법인은 자본금 등 대통령령으로 정하는 기준을 갖추어 국토교통부장관에게 등록하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 법인의 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 국가·지방자치단체

2. 한국토지주택공사, 그 밖에

「공공기관의 운영에 관한

법률」에 따른 공공기관 중

대통령령으로 정하는 자

3. 「지방공기업법」에 따른 지

방공사 및 지방공단(이하

“지방공기업”이라 한다)

4. 「주택법」 제4조에 따라 등

록한 주택건설사업자 또는

대지조성사업자(주택건설사

업 또는 대지조성사업을 하

는 경우에 한정한다)

5. 「건축법」 제2조제1항제12

<신 설>

호에 따른 건축주

6. 그 밖에 등록이 필요하지 아니하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

② 부동산매매업자가 등록사항을 변경하고자 하는 때에는 국토교통부장관에게 변경등록을 하여야 한다.

③ 제1항에 따른 등록은 대통령령으로 정하는 바에 따라 갱신할 수 있다. 이 경우 갱신기간은 3년 이상의 범위로서 대통령령으로 정하는 기간으로 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따라 부동산매매업을 등록 또는 변경등록한 법인에게 등록증을 발급하고 이를 공고하여야 한다.

⑤ 제1항 및 제2항에 따른 등록 및 변경등록의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제22조의3(부동산매매업자의 의무) ① 부동산매매업자는 부동산을 매도·매수하기 전에 대

<신 설>

통령령으로 정하는 바에 따라 보증보험을 가입하여야 한다.

② 부동산매매업자가 부동산을 매도하는 경우에는 개업공인중개사의 알선을 통해 매도하여야 한다.

③ 부동산매매업자가 토지의 일부 지분을 처분하는 경우에는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호의 감정평가법인등을 통해 발급받은 감정평가서를 매수인에게 교부하여야 한다.

제22조의4(부동산매매업 등록의 결격사유) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 대표 또는 임원으로 있는 법인은 제22조의2제1항에 따른 부동산매매업의 등록을 할 수 없다. 외국인인 해당 국가에서 다음 각 호의 어느 하나의 사유와 동일 또는 유사한 사유에 해당하는 경우에도 또한 같다.

1. 미성년자·피성년후견인 또는 피한정후견인
2. 파산선고를 받은 자로서 복

권되지 아니한 자

3. 다음 각 목의 어느 하나에
해당하는 죄를 범하여 금고
이상의 실형의 선고를 받고
그 집행이 종료(집행이 종료
된 것으로 보는 경우를 포함
한다)되거나 집행이 면제된
날부터 3년이 경과하지 아니
한 자

가. 이 법, 「부동산 거래신
고 등에 관한 법률」, 「건
설산업기본법」, 「건축물
의 분양에 관한 법률」,
「건축법」, 「부동산투자
회사법」, 「주택법」,
「공인중개사법」, 「감정평
가 및 감정평가사에 관한
법률」, 「부동산개발업의
관리 및 육성에 관한 법
률」 또는 「표시·광고의
공정화에 관한 법률」에서
정한 죄

나. 「형법」 제347조, 제347
조의2, 제348조, 제349조,
제350조, 제350조의2, 제35
1조 및 제352조의 죄

다. 「형법」 제355조부터 제
357조까지 및 제359조의
죄

라. 가목부터 다목까지의 죄
로서 다른 법률에 따라 가
중 처벌되는 죄

4. 제3호 각 목의 어느 하나에
해당하는 죄를 범하여 금고
이상의 형의 집행유예 선고
를 받고 그 유예기간 중에
있는 자

5. 다른 부동산 매매법인의 임
원(대표자를 포함한다. 이하
같다) 또는 그 매매법인이
발행한 주식 총수를 기준으
로 소유하는 주식의 수가 가
장 많은 자

② 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 법인은 제22조의2제1
항에 따른 부동산매매업의 등
록을 할 수 없다. 외국의 법령
에 따라 설립된 법인이 해당
국가에서 다음 각 호의 어느
하나의 사유와 동일 또는 유사
한 사유에 해당하는 경우에도
또한 같다.

<신 설>

1. 부동산매매업의 등록이 취소
된 후 3년이 경과하지 아니
한 법인. 이 경우 법인의 대
표와 그 등록취소의 원인이
된 행위를 한 자를 포함한다.

2. 제22조의15제3항에 따른 영
업정지처분을 받고 제22조의
6제1항에 따른 폐업신고를
한 법인으로서 영업정지기간
(폐업에도 불구하고 그 기간
이 진행되는 것으로 본다)이
경과되지 아니한 법인. 이 경
우 그 영업정지처분의 원인
이 된 행위를 한 자와 대표
자를 포함한다.

제22조의5(부동산매매업자의 금
지행위) ① 부동산매매업자는
다음 각 호의 어느 하나에 해
당하는 행위를 하여서는 아니
된다.

1. 거짓 또는 과장된 사실을 알
리거나 속임수를 써서 타인
으로 하여금 부동산등을 매
수하도록 유인하는 행위

2. 타인으로 하여금 그릇된 판
단을 하게 하여 부동산등을

<신 설>

매수하도록 유인할 목적으로
부동산개발에 대한 거짓 정
보를 불특정다수인에게 퍼뜨
리는 행위

3. 상대방이 부동산등을 매수할
의사가 없음을 밝혔음에도
불구하고 전화·팩스·컴퓨
터통신 등을 통하여 부동산
등을 매수할 것을 강요하는
행위

4. 부동산등에 대한 자문을 업
으로 하는 행위

② 제1항은 부동산매매업자로
부터 업무를 위탁받아 처리하
거나 대행하는 자(그 임직원을
포함한다. 이하 같다)에게 준용
한다.

제22조의6(부동산매매업의 폐업)

① 부동산매매업자가 해당 부
동산매매업을 폐업하려는 경우
에는 국토교통부장관에게 신고
하여야 한다.

② 제1항에 따른 폐업신고가
있는 경우에는 국토교통부장관
은 부동산매매업의 등록을 말
소하고 이를 공고하여야 한다.

<신 설>

③ 제1항 및 제2항에 따른 신고·공고에 관한 방법 및 절차는 국토교통부령으로 정한다.

제22조의7(부동산매매업자의 실태조사 등) ① 국토교통부장관은 부동산매매업자의 등록기준에의 적합여부, 의무 이행 여부, 부동산매매의 적정성 등을 판단하기 위하여 필요한 경우에는 부동산매매업자에게 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 보고할 것을 명할 수 있으며, 소속 공무원으로 하여금 등록사업자의 경영실태를 조사하게 하거나 그 시설을 검사하게 할 수 있다.

② 제1항에 따른 조사 또는 검사를 하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 조사 또는 검사의 일시·이유 및 내용 등에 대한 계획을 피조사자에게 조사시작 7일 전까지 통지하여야 한다. 다만, 긴급을 요하거나 사전 통지의 경우 증거인멸 등으로 조사 또는 검사의 목적을 달성할 수 없다고

<신 설>

인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 제1항에 따라 조사 또는 검사를 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 조사·검사 및 자료 제출 요구의 요건·기간 및 방법, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제2절 부동산자문업

제22조의8(부동산자문업의 신고)

① 부동산자문업을 영위하고자 하는 자는 국토교통부장관에게 신고하여야 한다.

② 부동산자문업자가 제1항에 따라 신고한 사항을 변경하려면 변경신고하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항에 따른 부동산자문업의 신고를 수리하지 아니할 수 있다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 죄를 범하여 벌금 이상의 형을 선고 받고 그

집행이 종료(집행이 종료된 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 3년이 경과하지 아니한 자(법인인 경우 임원을 포함한다)

가. 이 법, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「건설산업기본법」, 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「건축법」, 「부동산투자회사법」, 「주택법」, 「공인중개사법」, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」, 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 또는 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에서 정한 죄

나. 「형법」 제347조, 제347조의2, 제348조, 제349조, 제350조, 제350조의2, 제351조 및 제352조의 죄

다. 「형법」 제355조부터 제357조까지 및 제359조의 죄

라. 가목부터 다목까지의 죄
로서 다른 법률에 따라 가
중 처벌되는 죄

2. 제22조의15제2항에 따라 영
업소의 폐쇄명령을 받은 후
3년이 경과하지 아니한 자.
이 경우 법인의 대표와 그
폐쇄명령의 원인이 된 행위
를 한 자를 포함한다.

3. 제22조의9에 따라 부동산자
문업의 폐업을 신고하고 1년
이 지나지 아니한 자

④ 국토교통부장관은 제1항에
따른 신고를 받은 날로부터 10
일 이내에 신고수리 여부를 신
고인에게 통지하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관이 제4항에
서 정한 기간 내에 신고수리
여부 또는 민원 처리 관련 법
령에 따른 처리기간의 연장 여
부를 신고인에게 통지하지 아
니하면 그 기간이 끝난 날의
다음 날에 신고를 수리한 것으
로 본다.

⑥ 제1항에 따른 신고의 유효
기간은 신고를 수리한 날부터

<신 설>

<신 설>

3년으로 한다.

⑦ 제1항에 따른 신고의 유효
기간이 지난 후 계속하여 사업
을 하려는 자는 신고를 갱신하
여야 한다.

⑧ 국토교통부장관은 제1항 또
는 제2항에 따른 신고 또는 변
경신고를 받으면 신고필증을
발급하고 이를 공고하여야 한
다.

⑨ 제1항, 제2항 및 제7항에 따
른 신고·변경신고의 절차·방
법 및 신고의 갱신 등에 필요
한 사항은 국토교통부령으로
정한다.

제22조의9(부동산자문업자의 휴
업 등) 제22조의8제1항에 따라
신고한 부동산자문업자는 그
영업을 30일 이상 휴업하거나
폐업 또는 재개업하는 때에는
국토교통부령으로 정하는 바에
따라 국토교통부장관에게 신고
하여야 한다.

제22조의10(부동산자문업자의 금
지행위 등) ① 부동산자문업자
는 다음 각 호의 어느 하나에

해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 부동산등의 매입을 위해 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 직접 금전·증권, 그 밖의 재산을 대여하거나 고객에 대한 제3자의 금전·증권, 그 밖의 재산의 대여를 중개·주선 또는 대리하는 행위

2. 부동산등의 매매, 그 밖에 거래를 할 목적이거나 그 시세의 변동을 도모할 목적으로 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 부동산등에 관한 허위 정보를 유포하는 행위

3. 탈세 등 관계 법령을 위반할 목적으로 소유권 보존등기 또는 이전등기를 하지 아니한 부동산이나 관계 법령의 규정에 의하여 전매 등 권리의 변동이 제한된 부동산의 매매를 자문하는 등 위법한 거래행위를 권유 또는 자문하는 행위

4. 직접 보유하거나 「국세기본

법」 제2조제20호에 따른 특수관계인이 보유한 부동산등의 시세를 상승시킬 목적으로 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 해당 부동산등 또는 해당 부동산등의 대통령령으로 정하는 반경 이내에 위치한 인근 부동산등의 매수를 권유하는 행위. 다만, 부동산자문업자가 자문을 행하기 전에 부동산자문서비스를 이용하는 자에게 해당 부동산등의 소유현황을 성실·정확하게 설명하는 등 대통령령으로 정하는 방식으로 이해상충을 방지할 수 있는 수단을 마련한 경우에는 그러하지 아니하다.

② 국토교통부장관은 부동산자문업의 질서유지 및 부동산자문서비스를 이용하는 자에 대한 보호 등을 위하여 필요하다고 인정되는 경우에는 부동산자문업자에 대하여 영업내용 및 업무방법 등에 관한 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경

<신 설>

우 자료의 제출을 요구받은 자
는 정당한 사유가 없으면 그
요구에 따라야 한다.

제3절 부동산분양대행업
제22조의11(부동산분양대행업의

등록 등) ① 부동산분양대행업
을 영위하고자 하는 자는 자본
금, 시설 등 대통령령으로 정하
는 기준을 갖추어 국토교통부
장관에게 등록하여야 한다.

② 부동산분양대행업자가 등록
사항을 변경하고자 하는 때에
는 국토교통부장관에게 변경등
록을 하여야 한다.

③ 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 자는 제1항에 따른
부동산분양대행업의 등록을 할
수 없다. 외국인 또는 외국의
법령에 따라 설립된 법인이 해
당 국가에서 다음 각 호의 어
느 하나의 사유와 동일 또는
유사한 사유에 해당하는 경우
에도 또한 같다.

1. 미성년자·피성년후견인 또
는 피한정후견인

2. 파산선고를 받은 자로서 복

권되지 아니한 자

3. 다음 각 목의 어느 하나에
해당하는 죄를 범하여 금고
이상의 실형의 선고를 받고
그 집행이 종료(집행이 종료
된 것으로 보는 경우를 포함
한다)되거나 집행이 면제된
날부터 3년이 경과하지 아니
한 자

가. 이 법, 「부동산 거래신
고 등에 관한 법률」, 「건
설산업기본법」, 「건축물
의 분양에 관한 법률」,
「건축법」, 「부동산투자
회사법」, 「주택법」,
「공인중개사법」, 「감정
평가 및 감정평가사에 관
한 법률」, 「부동산개발업
의 관리 및 육성에 관한
법률」 또는 「표시·광고
의 공정화에 관한 법률」
에서 정한 죄

나. 「형법」 제347조, 제347
조의2, 제348조, 제349조,
제350조, 제350조의2, 제35
1조 및 제352조의 죄

다. 「형법」 제355조부터 제
357조까지 및 제359조의
죄

라. 가목부터 다목까지의 죄
로서 다른 법률에 따라 가
중 처벌되는 죄

4. 제3호 각 목의 어느 하나에
해당하는 죄를 범하여 금고
이상의 형의 집행유예 선고
를 받고 그 유예기간 중에
있는 자

5. 부동산분양대행업의 등록이
취소된 후 3년이 경과하지
아니한 자. 이 경우 등록이
취소된 자가 법인인 경우에
는 그 등록취소의 원인이 된
행위를 한 자와 대표자를 포
함한다.

6. 제22조의15제3항에 따른 영
업정지처분을 받고 제22조의
14에 따른 폐업신고를 한 자
로서 영업정지기간(폐업에도
불구하고 그 기간이 진행되
는 것으로 본다)이 경과하지
아니한 자. 이 경우 영업정지
처분을 받은 자가 법인인 경

우에는 그 영업정지처분의
원인이 된 행위를 한 자와
대표자를 포함한다.

7. 법인의 임원 중 제1호부터
제6호까지의 어느 하나에 해
당되는 자가 있는 법인

8. 다른 부동산 분양대행법인의
임원 또는 그 분양대행법인
이 발행한 주식 총수를 기준
으로 소유하는 주식의 수가
가장 많은 자

④ 제1항에 따른 등록은 대통
령령으로 정하는 바에 따라 갱
신할 수 있다. 이 경우 갱신기
간은 3년 이상의 범위로서 대
통령령으로 정하는 기간으로
한다.

⑤ 국토교통부장관은 제1항 또
는 제2항에 따라 부동산분양대
행업을 등록 또는 변경등록한
자에게 등록증을 발급하고 이
를 공고하여야 한다.

⑥ 부동산분양대행업자는 부동
산분양대행업무를 하기 전에
대통령령으로 정하는 바에 따
라 보증보험을 가입하여야 한

<신 설>

<신 설>

다.

⑦ 제1항부터 제5항에 따른 등록·변경등록의 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제22조의12(부동산분양대행업자에 대한 교육) ① 제22조의11 제1항에 따른 등록을 하려는 자는 부동산분양대행서비스를 이용하는 자를 보호하고 부동산분양대행업을 건전하게 수행할 수 있도록 필요한 교육을 받아야 한다.

② 제1항에 따른 교육의 실시기관, 대상 및 내용은 대통령령으로 정하고, 교육의 방법·절차 및 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제22조의13(부동산분양대행업자의 금지행위) ① 부동산분양대행업자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 하여서는 아니 된다.

1. 분양대상인 부동산등에 대한 임대차계약의 체결을 알선하는 행위. 다만, 개업공인중개

<신 설>

사가 부동산분양대행업을 함께 수행하는 경우에는 그러하지 아니하다.

2. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 분양받도록 유인하는 행위

3. 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 분양받도록 유인할 목적으로 부동산개발에 대한 거짓 정보를 불특정다수인에게 퍼뜨리는 행위

4. 상대방이 부동산등에 대한 분양을 받을 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화·팩스·컴퓨터통신 등을 통하여 부동산등을 분양받도록 강요하는 행위

② 제1항은 부동산분양대행업자로부터 업무를 위탁받아 처리하거나 대행하는 자(그 임직원을 포함한다. 이하 같다)에게 준용한다.

제22조의14(준용규정) 부동산분양대행업의 폐업 및 실태조사 등

<신 설>

에 관하여는 제22조의6 및 제22조의7를 준용한다. 이 경우 “부동산매매업”은 “부동산분양대행업”으로, “부동산매매”는 “부동산분양”으로 본다.

제4절 등록취소 등

제22조의15(등록취소 등) ① 국토교통부장관은 부동산매매업자 및 부동산분양대행업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소할 수 있다. 다만, 제1호 및 제4호부터 제6호에 해당하는 경우에는 그 등록을 취소하여야 한다.

1. 거짓 또는 부정한 방법으로 제22조의2제1항, 제2항, 제22조의11제1항 또는 제2항에 따른 등록 또는 변경등록을 한 경우
2. 제22조의2제1항 또는 제22조의11제1항에 따른 등록기준을 충족하지 못하게 된 경우
3. 제22조의2제2항 또는 제22조의11제2항에 따른 변경등록을 하지 않고 등록사항을 변경한 경우

4. 부동산매매업자인 법인의 대표 또는 임원이 제22조의4제1항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우

5. 부동산매매업자가 제22조의4제2항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우

6. 부동산분양대행업자가 제22조의11제3항 각 호의 어느 하나에 해당하게 된 경우

② 국토교통부장관은 부동산자문업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 영업소의 폐쇄를 명할 수 있다. 다만, 제1호부터 제3호 및 제5호에 해당하는 경우에는 그 영업소의 폐쇄를 명하여야 한다.

1. 제22조의8제1항 또는 제2항에 따른 신고 또는 변경신고를 하지 아니하고 영업을 한 경우

2. 제3항에 따른 영업정지 명령을 위반하여 계속 영업을 하는 경우

3. 「부가가치세법」 제8조에 따라 관할 세무서장에게 폐

업신고를 하거나 관할 세무
서장이 사업자등록을 말소한
경우

4. 제22조의8제2항 또는 제22조
의10제2항 후단을 위반하여
제30조에 따른 과태료를 연
속하여 3회 이상 받은 경우

5. 제22조의8제3항 각 호의 어
느 하나에 해당하는 경우

③ 국토교통부장관은 부동산매
매업자, 부동산자문업자 및 부
동산분양대행업자(이하 “부동
산매매업자등”이라 한다)가 다
음 각 호의 어느 하나에 해당
하는 경우에는 1년 이내의 기
간을 정하여 영업의 전부 또는
일부의 정지를 명할 수 있다.

1. 제22조의3제2항을 위반하여
부동산매매업자가 개업공인
중개사의 알선을 통하지 않
고 부동산을 매도하는 경우

2. 제22조의3제3항을 위반하여
부동산매매업자가 「감정평
가 및 감정평가사에 관한 법
률」 제2조제4호의 감정평가
법인등을 통해 발급받은 감

정평가서를 매수인에게 교부
하지 아니하고 토지의 일부
지분을 처분하는 경우

3. 부동산매매업자가 제22조의5
제1항 각 호의 행위를 한 경
우

4. 부동산매매업자가 제22조의7
에 따른 보고, 자료의 제출,
조사, 검사를 거부·방해 또
는 기피하거나 거짓으로 보
고 또는 자료제출을 한 경우

5. 부동산자문업자가 제22조의1
0제1항 각 호의 행위를 한
경우

6. 부동산분양대행업자가 제22
조의13제1항 각 호의 행위를
한 경우

7. 부동산분양대행업자가 제22
조의14에 따른 보고, 자료의
제출, 조사, 검사를 거부·방
해 또는 기피하거나 거짓으
로 보고 또는 자료제출을 한
경우

8. 최근 1년 이내에 이 법에 의
하여 2회 이상 영업정지 또
는 과태료의 처분을 받고 다

시 과태료의 처분에 해당하는 행위를 한 경우

9. 그 밖에 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우

④ 국토교통부장관은 제1항 및 제2항에 따라 등록을 취소하거나 영업소의 폐쇄를 명하는 경우에는 해당 부동산매매업자등의 명칭과 취소·폐쇄명령 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 제2항제3호에 따라 폐쇄를 명하기 위하여 필요한 경우에는 관할 세무서장에게 부동산자문업자의 폐업 여부에 관한 정보제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 「전자정부법」 제39조에 따라 부동산자문업자의 폐업 여부에 관한 정보를 제공하여야 한다.

⑥ 제1항부터 제3항까지에 따른 등록취소, 폐쇄명령 및 영업정지에 관한 기준 및 방법·절차 등에 필요한 사항은 대통령

<신 설>

제5장 보칙

제23조(자료제출) 국토교통부장관은 다음 각 호의 업무를 수행하기 위하여 관계 중앙행정기관의 장, 지방자치단체의 장, 공공기관의 장, 부동산서비스사업자 및 부동산서비스산업과 관련된 기관 또는 단체에 필요한 자료의 제출을 요청할 수 있다. 이 경우 자료제출을 요청받은 자는 특별한 사유가 없으면 이에 협조하여야 한다.

1. 2. (생략)
3. 제10조에 따른 자금지원
4. 실태조사의 실시

령으로 정한다.

제22조의16(유사명칭의 사용금지)

이 법에 따라 부동산매매업자
등으로 등록·신고하지 아니한
자는 부동산매매업자, 부동산자
문업자, 부동산분양대행업자 또
는 이와 유사한 명칭을 사용하
거나 부동산매매업자등으로 오
인하게 하는 표시나 광고를 하
여서는 아니 된다.

제6장 보칙

제23조(자료제출) -----

[illegible]

1. 2. (현행과 같음)
3. -----금융지원
4. 제11조에 따른 실태조사-----

5. (생략)

제25조(청문) 국토교통부장관은
다음 각 호의 처분을 하려면
청문을 하여야 한다.

1. 2. (생략)

<신설>

제26조(업무의 위임·위탁) ① 국
토교통부장관은 이 법에 따른
업무의 일부를 대통령령으로
정하는 바에 따라 지방자치단
체의 장에게 위임할 수 있다.

② (생략)

제27조(벌칙 적용에서 공무원 의
제) 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 사람은 「형법」 제1
29조부터 제132조까지의 규정
을 적용할 때에는 공무원으로
본다.

1. 2. (생략)

제6장 벌칙

제28조(벌칙) <신설>

5. (현행과 같음)

제25조(청문) -----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

3. 제22조의15에 따른 등록취
소, 폐쇄명령 및 영업정지

제26조(권한 등의 위임·위탁) ①

--권한 또는 업무-----

-----.

② (현행과 같음)

제27조(벌칙 적용에서 공무원 의
제) -----제
127조 및 제129조부터-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

제7장 벌칙

제28조(벌칙) ① 다음 각 호의 어
느 하나에 해당하는 자는 3년
이하의 징역 또는 3천만원 이
하의 벌금에 처한다.

<신 설>

1. 제22조의2제1항에 따른 부동산매매업의 등록을 하지 아니하고 부동산매매업을 한 법인

2. 제22조의8제1항에 따른 부동산자문업의 신고를 하지 아니하고 부동산자문업을 한 자

3. 제22조의11제1항에 따른 부동산분양대행업의 등록을 하지 아니하고 부동산분양대행업을 한 자

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제22조의5제1항제1호를 위반하여 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 속임수를 써서 타인으로 하여금 부동산등을 매수하도록 유인하는 행위를 한 부동산매매업자

2. 제22조의5제1항제2호를 위반하여 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 매수하도록 유인할 목

<p><u><신 설></u></p> <p><u>① · ② (생 략)</u></p> <p>제29조(양벌규정) <u>법인의</u> 대표자 나 법인 또는 개인의 대리인,</p>	<p><u>적으로 부동산개발에 대한</u> <u>거짓 정보를 불특정다수인에</u> <u>게 퍼뜨리는 행위를 한 부동</u> <u>산매매업자</u></p> <p>3. <u>제22조의10제1항 각 호의 어</u> <u>느 하나에 해당하는 행위를</u> <u>한 부동산자문업자</u></p> <p>4. <u>제22조의13제1항제2호를 위</u> <u>반하여 거짓 또는 과장된 사</u> <u>실을 알리거나 속임수를 써</u> <u>서 타인으로 하여금 부동산</u> <u>등을 분양받도록 유인하는</u> <u>행위를 한 부동산분양대행업</u> <u>자</u></p> <p>③ <u>제22조의16을 위반하여 부</u> <u>동산매매업자, 부동산자문업자,</u> <u>부동산분양대행업자 또는 이와</u> <u>유사한 명칭을 사용하거나 부</u> <u>동산매매업자등으로 오인하게</u> <u>하는 표시나 광고를 한 자는 1</u> <u>년 이하의 징역 또는 1천만원</u> <u>이하의 벌금에 처한다.</u></p> <p>④ · ⑤ (현행 제1항 및 제2항 과 같음)</p> <p>제29조(양벌규정) <u>법인(단체를 포</u> <u>함한다. 이하 이 조에서 같다)</u></p>
---	---

사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제28조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과(科)한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리 하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제30조(과태료) <신 설>

의

.

.

제30조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 3천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제22조의2제2항을 위반하여
변경등록을 하지 아니하거나
거짓이나 그 밖의 부정한 방
법으로 변경등록을 한 자

2. 제22조의3제1항 또는 제22조의11제6항을 위반하여 보증보험에 가입하지 아니한 부동산매매업자 또는 부동산분양대행업자

3. 제22조의3제2항을 위반하여
개업공인중개사의 알선을 통
하지 아니하고 부동산을 매
도한 부동산매매업자
4. 제22조의3제3항을 위반하여
감정평가법인등을 통해 발급
받은 감정평가서를 매수인에
게 교부하지 아니하고 토지
의 일부 지분을 처분한 부동
산매매업자
5. 제22조의5제1항제3호(같은
조 제2항에서 준용하는 경우
를 포함한다)를 위반하여 부
동산등을 매수할 것을 강요
한 부동산매매업자
6. 제22조의5제1항제4호(같은
조 제2항에서 준용하는 경우
를 포함한다)를 위반하여 부
동산등에 대한 자문을 업으
로 한 부동산매매업자
7. 제22조의7제1항을 위반하여
그 업무나 재무관리상태 등
에 대하여 고의 또는 중과실
로 거짓으로 보고한 부동산
매매업자
8. 제22조의8제2항을 위반하여

<신 설>

- 변경신고를 하지 아니하거나
거짓이나 그 밖의 부정한 방
법으로 변경신고를 한 자
9. 제22조의11제2항을 위반하여
변경등록을 하지 아니하거나
거짓이나 그 밖의 부정한 방
법으로 변경등록을 한 자
10. 제22조의13제1항제1호를 위
반하여 임대차계약의 체결을
알선한 자
11. 제22조의13제1항제4호를 위
반하여 부동산등을 분양받도
록 강요하는 행위를 한 자
- ② 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 자에게는 500만원 이
하의 과태료를 부과한다.
1. 제22조의6제1항을 위반하여
폐업을 신고하지 아니한 부
동산매매업자
2. 제22조의7제1항을 위반하여
소속 공무원의 조사 또는 검
사를 거부하거나 그 업무나
재무관리상태 등에 관하여
거짓보고 또는 보고하지 않
은 부동산매매업자
3. 제22조의8제2항을 위반하여

<p>① (생략)</p> <p>② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 부과·징수한다.</p>	<p><u>거짓으로 변경신고한 자</u></p> <p>4. <u>제22조의9를 위반하여 휴업을 신고하지 아니한 자</u></p> <p>5. <u>제22조의10제2항 후단을 위반하여 영업내용 및 업무방법 등에 관한 자료를 제출하지 아니하거나 거짓의 자료를 제출한 자</u></p> <p>6. <u>제22조의14를 위반하여 폐업을 신고하지 아니한 자</u></p> <p>7. <u>제22조의14를 위반하여 업무나 재무관리상태 등에 관한 자료를 제출하지 아니하거나 거짓의 자료를 제출한 자</u></p> <p>8. <u>제22조의14를 위반하여 소속 공무원의 조사 또는 검사를 거부하거나 그 업무나 재무관리상태 등에 관하여 거짓 보고 또는 보고하지 않은 자</u></p> <p>③ (현행 제1항과 같음)</p> <p>④ 제1항부터 제3항까지----- ----- ----- -----.</p>
--	---