

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안
(이연희의원 대표발의)

의안 번호	16172
----------	-------

발의연월일 : 2026. 1. 20.

발 의 자 : 이연희 · 박용갑 · 복기왕
전용기 · 김남희 · 이광희
박 정 · 허종식 · 진성준
문진석 · 임호선 · 이정문
이강일 · 임미애 · 박상혁
송재봉 · 최혁진 · 염태영
의원(18인)

제안이유

최근 미디어 환경변화로 SNS를 통해 부동산 시세나 개발 정보를 사실인 것처럼 왜곡·과장하여 유포하는 콘텐츠가 늘면서 시장 교란과 소비자 피해 우려가 커지고 있으나, 이러한 허위정보 유포 행위를 처벌할 법적 근거는 미비한 실정임.

또한 인터넷을 통한 개인 간 부동산 직거래가 활성화되면서 비대면 환경을 악용한 소유자 사칭이나 허위 매물을 이용한 사기 피해가 발생하고 있음. 정부가 “부동산 직거래 플랫폼 운영 가이드”를 권고하여 자율 규제를 유도하고 있으나 피해 방지 실효성 확보에는 한계가 있으며, 특히 플랫폼 사업자에게 매물 게시자와 소유자 간의 관계 등을 확인할 법적 의무가 부여되어 있지 않아 사기 행위를 사전에 차단하

기 어렵다는 지적이 있음.

이에 부동산 관련 허위정보 유포행위를 금지하고, 직거래 매물 게시자에게는 필수 정보를 명시하도록 하며, 플랫폼 운영사업자에게는 필수 정보 확인 의무를 부여하는 한편, 국토교통부장관의 모니터링 근거를 마련함으로써 건전한 부동산 거래질서를 확립하고 소비자를 두텁게 보호하고자 함.

주요내용

- 가. 부동산 거래를 유인할 목적으로 거짓 개발정보 등 허위정보를 배포하는 행위를 금지함(안 제23조의2).
- 나. 인터넷 부동산 직거래를 위한 표시·광고에 부동산 소재지·면적·가격 등 필수 정보를 명시하도록 의무화하고 부당한 표시·광고행위를 금지함(안 제23조의3).
- 다. 직거래 플랫폼 운영사업자가 표시·광고를 하려는 자와 실제 소유자와의 관계 등을 확인하고 그 결과를 표시하도록 의무화하고(안 제23조의4), 국토교통부장관의 모니터링 근거를 마련하여 관리·감독을 강화함(안 제23조의5).
- 라. 허위정보 유포행위에 대하여 벌칙을 부과하고, 부당한 표시·광고를 한 자 및 확인 의무 등을 이행하지 아니한 플랫폼 운영사업자에 대하여는 과태료를 부과할 수 있도록 규정함(안 제26조제5항 및 제28조제2항).

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4장의2(제23조의2부터 제23조의5까지)를 다음과 같이 신설한다.

제4장의2 불공정거래 행위

제23조의2(허위정보 유포 등의 금지) 누구든지 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 거래하도록 유인할 목적으로 다음 각 호의 정보를 유포하는 행위를 하여서는 아니된다.

1. 해당 부동산등이 위치한 인근 지역의 부동산개발에 대한 거짓정보
2. 해당 부동산등이 위치한 인근 지역의 도시·군계획시설 설치 등 확정되지 않은 개발 계획에 대하여 확정된 사실로 오인되게 제공하는 정보
3. 해당 부동산등이 위치한 인근 지역의 부동산등의 수요·공급이나 가격 등 해당 부동산등의 현황을 의도적으로 왜곡(불확실한 사항에 대하여 확실하다고 오인하게 할 소지가 있는 내용을 알리는 행위를 포함한다)하여 제공하는 정보

제23조의3(부당한 표시·광고 금지 등) ① 누구든지 인터넷을 통하여 부동산등(「공인중개사법」 제3조에 따른 중개대상물은 제외한다. 이하 같다)의 거래에 관하여 표시·광고를 하는 경우 해당 부동산의 소재지, 면적, 가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 한다.

② 누구든지 부동산등에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

1. 부동산등이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 부동산등에 대한 표시·광고
2. 부동산등이 존재하지만 실제로 거래할 의사가 없는 부동산등에 대한 표시·광고
3. 부동산등의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
4. 그 밖에 표시·광고의 내용이 부동산 거래질서를 해치거나 해칠 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

③ 제2항 각 호의 구분에 따른 부당한 표시·광고의 세부적인 유형 및 기준 등에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제23조의4(직거래 플랫폼 운영사업자의 의무) 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 제23조의

3제1항에 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 제23조의4의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링을 위하여 필요한 때에는 직거래플랫폼 운영사업자에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관련 자료의 제출을 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 직거래플랫폼 운영사업자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 필요한 조치를 요구받은 직거래플랫폼 운영사업자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 업무위탁기관에 예산의 범위에서 위탁업무 수행에 필요한 예산을 지원할 수 있다.

⑥ 모니터링의 내용, 방법, 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으

로 정한다.

제26조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 제23조의2를 위반하여 허위정보 등을 유포한 자는 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제28조제2항에 제5호부터 제8호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 제23조의3제2항을 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자
6. 제23조의4에 따른 확인 의무를 이행하지 아니한 자
7. 정당한 사유없이 제23조의5제2항의 요구에 따른 관련 자료를 제출하지 아니한 자
8. 정당한 사유없이 제23조의5제3항의 요구에 따른 필요한 조치를 하지 아니한 자

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p style="text-align: center;"><u><신 설></u></p> <p><u><신 설></u></p>	<p style="text-align: center;"><u>제4장의2 불공정거래 행위</u></p> <p><u>제23조의2(허위정보 유포 등의</u> <u>금지) 누구든지 타인으로 하여</u> <u>금 그릇된 판단을 하게 하여</u> <u>부동산등을 거래하도록 유인할</u> <u>목적으로 다음 각 호의 정보를</u> <u>유포하는 행위를 하여서는 아</u> <u>니된다.</u></p> <p>1. <u>해당 부동산등이 위치한 인</u> <u>근 지역의 부동산개발에 대한</u> <u>거짓정보</u></p> <p>2. <u>해당 부동산등이 위치한 인</u> <u>근 지역의 도시·군계획시설</u> <u>설치 등 확정되지 않은 개발</u> <u>계획에 대하여 확정된 사실로</u> <u>오인되게 제공하는 정보</u></p> <p>3. <u>해당 부동산등이 위치한 인</u> <u>근 지역의 부동산등의 수요·</u> <u>공급이나 가격 등 해당 부동</u> <u>산등의 현황을 의도적으로 왜</u> <u>곡(불확실한 사항에 대하여</u> <u>확실하다고 오인하게 할 소지</u> <u>가 있는 내용을 알리는 행위</u></p>

<신 설>

를 포함한다)하여 제공하는
정보

제23조의3(부당한 표시·광고 금지 등) ① 누구든지 인터넷을 통하여 부동산등(「공인중개사법」 제3조에 따른 중개대상물은 제외한다. 이하 같다)의 거래에 관하여 표시·광고를 하는 경우 해당 부동산의 소재지, 면적, 가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 명시하여야 한다.

② 누구든지 부동산등에 대하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부당한 표시·광고를 하여서는 아니 된다.

1. 부동산등이 존재하지 않아서 실제로 거래를 할 수 없는 부동산등에 대한 표시·광고
2. 부동산등이 존재하지만 실제로 거래할 의사가 없는 부동산등에 대한 표시·광고
3. 부동산등의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
4. 그 밖에 표시·광고의 내용

<신 설>

이 부동산 거래질서를 해치거나 해칠 우려가 있는 것으로서 대통령령으로 정하는 내용의 표시·광고

③ 제2항 각 호의 구분에 따른 부당한 표시·광고의 세부적인 유형 및 기준 등에 관한 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

제23조의4(직거래 플랫폼 운영사업자의 의무) 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.

<신 설>

제23조의5(인터넷 표시·광고 모니터링) ① 국토교통부장관은 인터넷을 이용한 부동산등에 대한 표시·광고가 제23조의3 및 제23조의4의 규정을 준수하는지 여부를 모니터링 할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링을 위하여 필요한 때에는 직거래플랫폼 운영사업자에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관련 자료의 제출을 요구받은 정보통신서비스 제공자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 직거래플랫폼 운영사업자에게 이법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 필요한 조치를 요구받은 직거래플랫폼 운영사업자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

제26조(벌칙) ① ~ ④ (생략)

<신설>

제28조(과태료) ① (생략)

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

1. ~ 4. (생략)

<신설>

<신설>

④ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있다.

⑤ 국토교통부장관은 제4항에 따른 업무위탁기관에 예산의 범위에서 위탁업무 수행에 필요한 예산을 지원할 수 있다.

⑥ 모니터링의 내용, 방법, 절차 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제26조(벌칙) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 제23조의2를 위반하여 허위 정보 등을 유포한 자는 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제28조(과태료) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 제23조의3제2항을 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자

6. 제23조의4에 따른 확인 의무를 이행하지 아니한 자

<u><신 설></u>	<u>7. 정당한 사유없이 제23조의5</u> <u>제2항의 요구에 따른 관련 자</u> <u>료를 제출하지 아니한 자</u>
<u><신 설></u>	<u>8. 정당한 사유없이 제23조의5</u> <u>제3항의 요구에 따른 필요한</u> <u>조치를 하지 아니한 자</u>
③ ~ ⑥ (생 략)	③ ~ ⑥ (현행과 같음)