

**부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률안**  
(진성준의원 대표발의)

의안 번호	17627
----------	-------

발의연월일 : 2026. 3. 19.

발 의 자 : 진성준 · 안호영 · 허영  
황정아 · 박용갑 · 박상혁  
김한규 · 박홍배 · 민병덕  
김태년 · 김주영 의원  
(11인)

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).

조).



## 부동산감독원 설치 및 운영에 관한 법률안

제1조(목적) 이 법은 부동산감독원의 설치·운영 등에 필요한 사항을 정함으로써 부동산시장의 안정을 도모하고 국민의 주거권을 보장함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로 한다.

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

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 감독원은 그 권한에 속하는 직무를 독립적으로 수행한다.

③ 감독원에 원장 1명을 두며, 원장은 국무총리의 제청으로 대통령이 임명한다.

④ 그 밖에 감독원의 조직·정원·운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제4조(업무) 감독원은 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 다음 각 목의 법률에 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 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. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」

더. 「주택법」 (다만, 제98조 및 제99조는 제외한다)

러. 「택지개발촉진법」

2. 부동산범죄행위에 대한 조사·수사 또는 제재 등을 담당하는 관

계 중앙행정기관 및 지방자치단체(이하 “부동산감독관계기관”이라 한다)의 해당 업무에 관한 기획·총괄 및 조정

3. 제8조에 따른 부동산감독관계 기관 간 협조에 관한 사항
4. 제9조에 따른 부동산감독협의회 운영
5. 부동산범죄행위 예방을 위한 교육 및 홍보
6. 다른 법령에 따라 감독원이 수행하도록 규정된 업무

제5조(부동산범죄행위의 신고) ① 누구든지 부동산범죄행위를 알게 되거나 부동산범죄행위의 발생이 의심되는 경우에는 감독원에 신고할 수 있다.

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.

③ 제1항 및 제2항에 따른 신고 방법 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(부동산범죄행위의 조사 등) ① 감독원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부동산범죄행위 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 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)

③ 감독원이 제2항에 따라 조사를 하는 경우 그 조사를 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계자에게 내보여야 한다.

④ 감독원은 제1항 및 제2항에 따라 조사를 하는 경우 부동산감독 관계기관의 조사·수사와 중복되지 아니하도록 하여야 한다.

⑤ 그 밖에 조사의 절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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 등록전 산정보자료
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. 「국제징수법」 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」 제3조의6제2항에 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 점포에 조사대상자의 금융거래정보등의 제공을 요구할 수 있으며, 요구를 받은 특정 점포는 그 금융거래정보등을 제공하여야 한다. 이 경우 요청을 받은 금융회사등의 특정 점포는 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

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

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

⑤ 원장은 제6조에 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 대통령령

으로 정하는 자료 또는 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 그 신용정보집중기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

⑥ 원장은 제1항, 제2항 및 제5항의 규정에 따라 공공정보등, 금융거래정보등 및 신용정보(이하 “정보등”이라 한다)의 제공을 요청하는 경우에는 요청하려는 정보등의 내용과 요청목적에 대하여 미리 제9조에 따른 부동산감독협회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 이미 심의를 거친 사항과 동일한 정보등을 요구하는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑦ 제2항에 따른 금융거래정보등 또는 제5항에 따른 신용정보의 제공 요구에 필요한 구체적인 서식·절차 등에 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.

제8조(부동산감독관계기관 간 협조) ① 원장은 제6조에 따른 부동산범죄행위 조사를 부동산감독관계기관이 수행하는 것이 적절하다고 판단될 때에는 해당 부동산감독관계기관에 이첩할 수 있다.

② 원장은 제6조에 따른 조사결과 부동산범죄행위에 해당한다고 판단되는 때에는 이를 부동산감독관계기관에 고발하거나 통보하는 등

필요한 조치를 하여야 한다.

③ 제1항에 따른 이첩 및 제2항에 따른 고발이나 통보 등을 받은 부동산감독관계기관의 장은 그 처리결과를 원장에게 회신하여야 한다.

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 부동산감독협회의 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.

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.

제9조(부동산감독협회) ① 감독원 및 부동산감독관계기관 간의 업무를 효율적으로 조정·지원하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독협회(이하 “협회”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 점검체계 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, 위원은 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, 당연직위원은 그 직(職)에 있는 동안 재임(在任)한다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 협의회의 구성 및 운영 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.

제11조(비밀누설 금지 등) 감독원의 직원이거나 직원이었던 사람 및

협회의 위원이거나 위원이었던 사람은 업무처리 중 알게 된 비밀을 타인에게 누설하거나 직무상 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.

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.

제14조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 감독원의 직원 또는 협회의 위원 중 공무원이 아닌 사람은 「형법」과 그 밖의 법률에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

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 정당한 이유 없이 거부하거나 방해한 자

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 감독원장이 부과·징수한다.

## 부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.