

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안(대안)

의안번호	18856
------	-------

제안연월일 : 2026. 5.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
				상정	소위심사
부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안	2208313	김정재의원 등 10인	'25.2.21.	상정	제428회 국회(임시회) 제2차 국토교통위원회('25.8.21.)
				소위심사	제434회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회('26.4.22.)
부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안	2216172	이연희의원 등 18인	'26.1.21.	상정	제433회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('26.4.1.)
				소위심사	제434회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회('26.4.22.)

제434회 국회(임시회) 폐회중 제4차 국토교통위원회(2026. 4. 30.)는 위 2건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 「국회법」 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

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 시장·군수·구청장에 대하여도 거래신고내용에 대한 조사 업무를 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있도록 함으로써, 부동산시장 교란행위를 예방하고 부동산시장의 안정성을 제고하려는 것임.

한편, 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 차단하기 어렵다는 지적이 있음.

이에 부동산 관련 허위정보 유포행위를 금지하고, 직거래 매물 게시

자에게는 필수 정보를 명시하도록 하며, 플랫폼 운영사업자에게는 필수 정보 확인 의무를 부여하는 한편, 국토교통부장관의 모니터링 근거를 마련함으로써 건전한 부동산 거래질서를 확립하고 소비자를 두텁게 보호하고자 함.

3. 대안의 주요내용

가. 부동산등의 거래를 유인할 목적으로 거짓 개발정보 등 허위정보를 유포하는 행위를 금지함(안 제23조의2 신설).

나. 인터넷을 통해 부동산등의 거래에 관하여 표시·광고를 하는 경우 부동산 소재지·면적·가격 등 필수 정보를 명시하도록 의무화하고 부당한 표시·광고 행위를 금지함(안 제23조의3 신설).

다. 직거래 플랫폼 운영사업자가 표시·광고를 게재하는 경우 본인 여부와 부동산등의 소유자와의 관계 등을 확인하고 이를 표시하며, 이용자에게 직거래 시 유의사항 등을 안내하도록 의무를 부여함(안 제23조의4 신설)

라. 국토교통부장관이 인터넷을 이용한 부동산등에 대한 표시·광고가 이 법을 준수하는지 모니터링할 수 있도록 하고, 직거래 플랫폼 운영사업자에게 필요한 조치를 요구할 수 있도록 함(안 제23조의5 신설).

마. 신고관청이 제6조제1항에 따른 신고내용조사 업무를 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있도록 근거를 마련함

(안 제25조의3제3항 신설).

바. 허위정보 유포행위에 대하여 벌칙을 규정하고, 부당한 표시·광고를 한 자 및 확인·안내 의무를 이행하지 아니한 직거래 플랫폼 운영사업자에 대하여는 과태료를 부과할 수 있도록 하며, 과태료 부과 주체에 국토교통부장관을 추가함(안 제26조제5항 신설 및 제28조제2항·제6항).

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 등 유포 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 부동산등의 거래(임대차 계약을 포함한다. 이하 이 장에서 같다)에 관하여 표시·광고(부동산등의 거래에 관한 사항을 타인에게 널리 알리거나 제시하는 행위로서 대통령령으로 정하는 것을 말하되, 「공인중개사법」 제18조의2에 따라 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우는 제외한다. 이하 같다)를 하는 경우 해당 부동산등의 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. 부동산등의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고
3. 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) ① 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.

② 직거래 플랫폼 운영사업자는 이용자를 보호하기 위하여 부동산등의 직거래 시 유의사항 등을 안내하여야 하며, 구체적인 기준은 대통령령으로 정한다.

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

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

③ 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링 결과에 따라 직거래 플랫폼 운영사업자에게 이 법 위반이 의심되는 표시·광고에 대한 확인 또는 추가정보의 게재 등 필요한 조치를 요구할 수 있다. 이 경우 필요한 조치를 요구받은 직거래 플랫폼 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 국토교통부령으로 정한다.

제25조의3에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 신고관청은 제6조제1항에 따른 신고내용조사 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있다.

제26조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제23조의2를 위반하여 같은 조 각 호의 정보를 유포한 자는 1년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제28조제2항에 제5호부터 제8호까지를 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항 전단 중 “신고관청”을 “국토교통부장관 또는 신고관청”으로 한다.

5. 제23조의3제2항을 위반하여 부당한 표시·광고를 한 자(착오 또는 경미한 과실로 사실과 다르게 기재한 경우는 제외한다)
6. 제23조의4제1항에 따른 확인 의무를 이행하지 아니하거나 같은 조 제2항에 따른 안내 의무를 이행하지 아니한 자
7. 정당한 사유 없이 제23조의5제2항의 요구에 따르지 아니하여 관련 자료를 제출하지 아니한 자

8. 정당한 사유 없이 제23조의5제3항의 요구에 따르지 아니하여 필요한 조치를 하지 아니한 자

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제23조의4, 제23조의5 및 제28조제2항제6호부터 제8호까지의 개정규정은 공포 후 1년이 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 등 유포 금지) 누구든지 타인으로 하여금 그릇된 판단을 하게 하여 부동산등을 거래하도록 유인할 목적으로 다음 각 호의 정보를 유포하는 행위를 하여서는 아니된다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> <u>1. 해당 부동산등이 위치한 인근 지역의 부동산개발에 대한 거짓정보</u> <u>2. 해당 부동산등이 위치한 인근 지역의 도시·군계획시설 설치 등 확정되지 않은 개발 계획에 대하여 확정된 사실로 오인되게 제공하는 정보</u> <u>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 행위</u>

<신 설>

를 포함한다)하여 제공하는 정보

제23조의3(부당한 표시·광고 금지 등) ① 누구든지 인터넷을 통하여 부동산등의 거래(임대차 계약을 포함한다. 이하 이장에서 같다)에 관하여 표시·광고(부동산등의 거래에 관한 사항을 타인에게 널리 알리거나 제시하는 행위로서 대통령령으로 정하는 것을 말하되, 「공인중개사법」 제18조의2에 따라 개업공인중개사가 의뢰받은 중개대상물에 대하여 표시·광고를 하는 경우는 제외한다. 이하 같다)를 하는 경우 해당 부동산등의 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. 부동산등의 가격 등 내용을 사실과 다르게 거짓으로 표시·광고하거나 사실을 과장되게 하는 표시·광고

3. 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.

<신 설>

제23조의4(직거래 플랫폼 운영사업자의 의무) ① 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 부동

산등의 소유자와의 관계 등 대통령령으로 정하는 사항을 확인하고, 그 확인 여부를 다른 이용자가 알 수 있도록 해당 표시·광고에 표시하여야 한다.

② 직거래 플랫폼 운영사업자는 이용자를 보호하기 위하여 부동산등의 직거래 시 유의사항 등을 안내하여야 하며, 구체적인 기준은 대통령령으로 정한다.

<신 설>

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

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 모니터링을 위하여 필요한 때에는 직거래 플랫폼 운영사업자에게 관련 자료의 제출을 요구할 수 있다. 이 경우 관련 자료의 제출을 요구받은 직거래 플랫폼 운영사업자는 정당한 사유가 없으면 이에 따라

제25조의3(권한 등의 위임 및 위
탁) ①·② (생략)
<신설>

야 한다.

③ 국토교통부장관은 제1항에
따른 모니터링 결과에 따라 직
거래 플랫폼 운영사업자에게
이 법 위반이 의심되는 표시·
광고에 대한 확인 또는 추가정
보의 게재 등 필요한 조치를
요구할 수 있다. 이 경우 필요
한 조치를 요구받은 직거래 플
랫폼 운영사업자는 정당한 사
유가 없으면 이에 따라야 한다.

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

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

⑥ 모니터링의 내용, 방법, 절
차 등에 관한 사항은 국토교통
부령으로 정한다.

제25조의3(권한 등의 위임 및 위
탁) ①·② (현행과 같음)
③ 신고관청은 제6조제1항에 따
른 신고내용조사 업무를 대통령

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>

<신설>

령으로 정하는 바에 따라 부동산시장 관련 전문성이 있는 공공기관에 위탁할 수 있다.

제26조(벌칙) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ 제23조의2를 위반하여 같은 조 각 호의 정보를 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(착오 또는 경미한 과실로 사실과 다르게 기재한 경우는 제외한다)

6. 제23조의4제1항에 따른 확인 의무를 이행하지 아니하거나 같은 조 제2항에 따른 안내 의무를 이행하지 아니한 자

7. 정당한 사유 없이 제23조의5 제2항의 요구에 따르지 아니하여 관련 자료를 제출하지

<신 설>

③ ~ ⑤ (생 략)

⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청이 부과·징수한다. 이 경우 개업공인중개사에게 과태료를 부과한 신고관청은 부과일부터 10일 이내에 해당 개업공인중개사의 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에 과태료 부과 사실을 통보하여야 한다.

아니한 자

8. 정당한 사유 없이 제23조의5 제3항의 요구에 따르지 아니하여 필요한 조치를 하지 아니한 자

③ ~ ⑤ (현행과 같음)

⑥ -----

-----국토교통부장관
또는 신고관청-----

