

부동산감독원의 설치 및 운영에 관한 법률안
(윤종오의원 대표발의)

의안 번호	18884
----------	-------

발의연월일 : 2026. 5. 7

발 의 자 : 윤종오 · 전종덕 · 손 솔
정혜경 · 임미애 · 황운하
한창민 · 김준형 · 김종민
용혜인 의원(10인)

제안이유

부동산시장은 국민의 주거생활에 큰 영향을 미치므로 거래의 공정성과 투명성이 확보되어야 함. 그러나 부동산시장에서는 투기적 거래, 시세조작, 허위신고, 편법증여 및 차명거래, 불법중개, 개발정보를 이용한 불공정행위 등 다양한 시장교란 불법행위가 되풀이되고 있음.

이와 같은 불법행위는 여러 영역에 걸쳐 조직적이고 복합적으로 이루어지는 경우가 많음. 그러나 부동산거래를 감독하는 각 관계기관의 대응은 개별적이고 분산적이어서 나날이 고도화되고 지능화되는 부동산 관련 불법행위에 효과적으로 대응하지 못한다는 지적이 있음.

이에 부동산시장을 감독하는 각 관계기관의 조사·수사 및 제재 업무를 총괄하고 부동산 불법행위를 직접 수사할 수 있는 부동산감독원을 국무총리 소속으로 설치하여 각종 부동산 불법행위를 근절하고 부동산 투기를 억제하고자 함.

주요내용

- 가. 부동산감독원을 설치하여 부동산시장 질서를 교란하는 불법행위를 근절하여 부동산투기를 억제하고 부동산시장의 안정과 국민의 주거 안정을 도모하는 것을 이 법의 목적으로 함(안 제1조).
- 나. 부동산 관련 불법행위를 근절하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원을 설치하며, 원장은 국회의 인사청문을 거쳐 대통령이 임명함(안 제3조).
- 다. 부동산감독원은 부동산 거래 관련 신고에 대한 조사, 부동산 관련 법률 위반 행위 중 부동산감독위원회가 이 법의 목적 실현을 위하여 필요하다고 인정한 사건에 대한 조사 및 수사, 부동산 관련 법률 위반 행위에 대한 조사 등을 담당하는 부동산감독관계기관의 업무에 대한 기획·총괄 및 조정 등의 업무를 수행함(안 제4조).
- 라. 부동산불법행위 조사 대상과 조사 방법, 조사 절차 등을 규정함(안 제5조).
- 마. 부동산감독원은 업무를 위하여 필요한 자료를 부동산감독위원회의 심의를 거쳐 국가기관과 금융회사, 신용정보집중기관에 필요한 최소한으로 요청할 수 있도록 하고, 제공받은 자료를 제출받은 날부터 1년이 지나면 지체 없이 파기하여야 함(안 제6조).
- 바. 부동산감독관계기관에서 관련 업무를 담당하는 공무원은 직무 수행 중 알게 된 부동산불법행위를 부동산감독원에 통보하여야 하고, 원장은 부동산불법행위에 대해 다른 부동산감독관계기관에 이첩하

거나 고발하거나 통보할 수 있고, 해당 부동산감독관계기관은 그 처리 결과를 원장에게 회신하여야 함(안 제7조)

사. 감독원의 업무 중 조사 또는 수사의 개시, 관계기관 이첩 등 주요 사항에 대한 심의·의결을 거쳐야 하며, 부동산감독위원회는 위원장 1명을 포함한 9명의 위원으로 구성하되 위원장은 국회의 인사청문을 거쳐야 함(안 제8조 및 제9조).

아. 부동산감독원의 직원과 부동산감독위원회의 위원회였던 사람 등의 비밀누설 금지 의무 및 조사권 남용 금지 의무를 규정함(안 제11조 및 제12조).

자. 부동산감독원의 부동산불법행위 조사를 위한 출석 및 진술 또는 보고 요구, 현장조사 등에 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 진술하거나 보고한 자 등에 대한 과태료를 규정함(안 제15조).

참고사항

이 법률안은 윤종오의원이 대표발의한 「사법경찰관리의 직무를 수행할 자와 그 직무범위에 관한 법률 일부개정법률안」(의안번호 제18883호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

부동산감독원의 설치 및 운영에 관한 법률안

제1조(목적) 이 법은 부동산감독원을 설치하여 부동산시장 질서를 교란하는 불법행위를 근절하여 부동산투기를 억제하고 부동산시장의 안정과 국민의 주거안정을 도모함을 목적으로 한다.

제2조(공정성의 유지) 부동산감독원은 그 업무를 수행할 때 공정성을 유지하고 투명성을 확보하도록 노력하여야 한다.

제3조(부동산감독원) ① 부동산 관련 불법행위를 근절하기 위하여 국무총리 소속으로 부동산감독원(이하 “감독원”이라 한다)을 둔다.

② 감독원은 그 권한에 속하는 사무를 독립적으로 수행한다.

③ 감독원에 원장 1명을 두며, 원장은 국무총리의 제청으로 대통령이 임명한다. 이 경우 원장은 국회의 인사청문을 거쳐야 한다.

④ 그 밖에 감독원의 정원(다른 기관 소속 공무원의 정원을 포함한다), 조직, 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제4조(업무) 감독원은 이 법 또는 다른 법령에 따라 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 부동산 매매계약, 주택임대차계약 및 해당 계약의 변경 및 해제 등 대통령령으로 정하는 부동산거래 관련 신고에 대한 조사
2. 「건축법」, 「공공주택 특별법」, 「공인중개사법」, 「농지법」,

「도시 및 주거환경정비법」, 「민간임대주택에 관한 특별법」, 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」, 「주택법」, 「주택임대차보호법」, 「상속세 및 증여세법」 등 부동산 관련 법률에 따른 위법 행위 중 대통령령으로 정하는 위법행위(이하 “부동산불법행위”라 한다)에 대하여 부동산감독위원회가 이 법의 목적 실현을 위하여 필요하다고 인정 한 사건에 대한 조사 및 수사

3. 부동산불법행위에 대한 조사·수사 또는 제재 등을 담당하는 중앙행정기관 및 지방자치단체(이하 “부동산감독관계기관”이라 한다)의 해당 업무에 대한 기획·총괄 및 조정
4. 제7조에 따른 감독원과 부동산감독관계기관 간 협조에 관한 업무
5. 제8조에 따른 부동산감독위원회의 사무처리
6. 그 밖에 이 법 또는 다른 법령에서 감독원이 수행하도록 규정된 업무로서 대통령령으로 정하는 업무

제5조(부동산불법행위 조사) ① 감독원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 부동산불법행위 여부를 확인하기 위하여 위반 혐의가 있는 자 또는 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계자(이하 “조사대상자”라 한다)를 조사할 수 있다.

1. 제7조제1항에 따라 부동산감독관계기관 공무원으로부터 통보를 받은 경우
2. 제8조에 따른 부동산감독위원회가 감독원의 조사가 필요하다고

심의·의결한 경우

3. 그 밖에 부동산불법행위에 해당할 우려가 있는 행위로서 대통령령으로 정하는 경우

② 감독원은 제1항에 따른 조사를 할 때 다음 각 호의 방법으로 할 수 있다.

1. 조사대상자에 대한 출석·진술 요구

2. 조사대상자에 대한 보고요구 및 자료제출의 요구

3. 조사사항과 관련이 있다고 인정되는 장소에 출입하여 장소·시설·장부·서류 또는 그 밖의 물건에 대한 현장조사

4. 제2호에 따라 제출받거나 제3호에 따른 현장조사 과정에서 확보한 장부·서류 또는 그 밖의 물건의 영치(領置)

③ 제2항제3호에 따라 조사를 하는 자는 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계자에게 내보여야 한다.

④ 감독원은 제1항에 따라 조사를 하는 경우에는 부동산감독관계기관의 조사·수사와 중복되지 아니하도록 하여야 한다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 조사절차 및 방법 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제6조(자료 제공의 요청 등) ① 감독원의 원장(이하 “원장”이라 한다)은 제4조에 따른 업무를 위하여 필요한 자료를 국가기관, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조에 따른 공공기관(이하 “국가기관등”이라 한다)의 장에게 요청할 수 있다. 이 경우 요청

을 받은 국가기관등의 장은 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

② 원장은 제4조에 따른 업무를 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 「금융실명거래 및 비밀보장에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 금융회사등에게 그 이용 목적을 분명하게 밝힌 문서로 금융거래정보의 제공을 요구할 수 있다.

③ 원장은 제4조에 따른 업무를 위하여 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제25조에 따른 신용정보집중기관의 장에게 그 이용 목적을 분명하게 밝힌 문서로 신용정보의 제공을 요구할 수 있다.

④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 자료, 금융거래정보, 신용정보(이하 “자료등”이라 한다)의 요청 또는 요구는 필요한 최소한으로만 하여야 한다.

⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 자료등의 제공을 요청하거나 요구하려는 경우에는 요청 또는 요구하려는 자료등의 내용과 요청 또는 요구의 목적에 대하여 미리 제8조에 따른 부동산감독위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑥ 원장은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따라 제공받은 자료등을 제출받은 날부터 1년이 지나면 지체 없이 파기하여야 한다. 다만, 다른 법령에 따라 보존하여야 하는 경우나 증거자료로서 관리가 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.

제7조(부동산감독관계기관 간 협조) ① 부동산감독관계기관에서 부동산불법행위 관련 업무를 담당하는 공무원은 그 직무를 수행하면서 부동산불법행위를 알게 된 경우나 부동산불법행위로 의심되는 경우에는 감독원에 그 사실을 통보하여야 한다. 다만, 다른 법령에 특별한 규정이 있는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 원장은 제5조제1항에 따른 조사를 개시하기 이전이거나 조사 과정 중에 다른 부동산감독관계기관이 조사 또는 수사하는 것이 적절하다고 판단될 때에는 해당 부동산감독관계기관에 이첩할 수 있다.

③ 원장은 제5조제1항에 따른 조사결과 부동산불법행위에 해당한다고 판단되는 때에는 이를 부동산감독관계기관에 고발하거나 통보하는 등 필요한 조치를 할 수 있다.

④ 제2항에 따른 이첩 및 제3항에 따른 고발이나 통보 등을 받은 부동산감독관계기관의 장은 그 처리결과를 원장에게 회신하여야 한다.

⑤ 부동산감독관계기관의 장이 조사·수사 및 제재 업무를 수행하기 위하여 다른 부동산감독관계기관이 보유하고 있는 대통령령으로 정하는 자료 또는 정보(이하 “보유자료등”이라 한다)가 필요한 경우에는 제8조에 따른 부동산감독위원회의 심의를 거쳐 해당 보유자료등을 보유한 부동산감독관계기관의 장에게 그 보유자료등의 제공을 요구할 수 있다. 이 경우 요구를 받은 부동산감독관계기관의 장은

다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우에도 불구하고 그 보유자료등을 제공할 수 있다.

⑥ 원장은 부동산불법행위의 조사·수사 또는 단속을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 부동산감독관계기관의 장과 합동으로 조사·수사 또는 단속을 할 수 있다.

제8조(부동산감독위원회의 설치 및 구성) ① 감독원의 업무 중 제9조 제1항에 따른 주요 사항을 심의·의결하기 위하여 감독원에 부동산감독위원회를 둔다.

② 부동산감독위원회는 위원장 1명을 포함한 9명의 위원으로 구성하고, 원장의 제청으로 국무총리가 임명한다. 이 경우 위원장은 제3항제3호부터 제6호까지의 규정에 따른 위원 중에서 원장이 제청하고, 국회의 인사청문을 거쳐 국무총리가 임명한다.

③ 부동산감독위원회 위원 구성은 다음 각 호와 같다.

1. 원장

2. 감독원의 고위공무원단에 속하는 일반직공무원 또는 이에 상당하는 공무원

3. 부동산·금융·조세·개인정보 등에 관하여 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 원장이 위촉하는 4명 이내의 사람

4. 금융위원회위원장이 추천하는 1명

5. 국토교통부장관이 추천하는 1명

6. 부동산 관련 시민단체가 추천하는 1명

④ 제3항제3호부터 제6호까지의 규정에 따른 위원의 임기는 3년으로 한다.

⑤ 부동산감독위원회의 위원은 정당에 가입하거나 정치운동에 관여할 수 없다.

제9조(부동산감독위원회의 심의·의결) ① 감독원의 업무 중 조사 또는 수사의 개시, 부동산감독관계기관에 대한 이첩, 부동산감독관계기관에 대한 고발 및 통보 등 대통령령으로 정하는 주요 사항은 부동산감독위원회의 심의·의결을 거쳐야 한다.

② 부동산감독위원회의 안건은 원장의 요청에 따라 부동산감독위원회의 위원장이 상정한다. 이 경우 부동산감독위원회는 상정된 안건에 대하여 상정일로부터 14일 이내에 심의·의결하여야 한다.

③ 투기 등 시장질서 교란행위에 해당하여 시급한 처리가 필요한 안건은 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 심의·의결할 수 있다.

④ 부동산감독위원회는 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑤ 그 밖에 부동산감독위원회의 구성과 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제10조(위원의 제척·기피·회피) ① 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 안건에 대한 심의·의결에서 제척(除斥)된다.

1. 자기나 배우자 또는 배우자였던 사람이 소유한 부동산과 연관된 안건

2. 자기가 부동산 소유자와 친족이거나 친족이었던 안건
3. 자기 또는 자기가 속한 법인이 부동산 소유자의 법률·경영 등에 대한 자문·고문 등으로 있는 안건
4. 자기 또는 자기가 속한 법인이 중개하거나 소유했던 부동산에 관한 안건

② 위원 본인이 제1항 각 호의 어느 하나의 사유에 해당하는 경우에는 스스로 그 사건의 심의·의결을 회피할 수 있다.

제11조(비밀누설 금지 등) 감독원의 직원이거나 직원이었던 사람 및 부동산감독위원회의 위원이거나 위원이었던 사람은 업무처리 중 알게 된 비밀을 타인에게 누설하거나 직무상 목적 외에 이를 사용하여서는 아니 된다.

제12조(조사권 남용 금지) 제5조에 따라 조사업무를 수행하는 감독원의 직원은 이 법의 시행을 위하여 필요한 최소한의 범위에서 조사하여야 하며, 다른 목적 등을 위하여 조사권을 남용하여서는 아니 된다.

제13조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 감독원의 직원 또는 위원회의 위원 중 공무원이 아닌 사람은 「형법」 제127조 및 제129조부터 제132조까지의 규정에 따른 벌칙을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

제14조(벌칙) 제11조를 위반하여 직무상 알게 된 비밀을 다른 사람에게 누설하거나 직무상의 목적 외에 이를 사용한 사람은 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처한다.

제15조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람에게는 2천만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제5조제2항제1호에 따른 출석 및 진술 요구에 대하여 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 진술한 자
2. 제5조제2항제2호에 따른 보고 또는 자료제출 요구에 대하여 정당한 이유 없이 불응하거나 거짓으로 보고 또는 자료를 제출한 자
3. 제5조제2항제3호에 따른 현장조사에 대하여 정당한 이유 없이 거부하거나 방해한 자

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

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.