

# 소비자 보호를 위한 제도개선 간담회

## 전세사기 등 소비자 피해 예방을 위한 분양대행 문제점과 대안 논의

2023년 9월 20(수) 오후 2시

국회입법조사처 제1세미나실(국회도서관 건물 4층 427호)

주최

박정하 의원  국민의힘, 허종식 의원  더불어민주당,  
소비자주권시민회의, 전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회  
 한국부동산분양서비스협회

좌장

이상영 명지대학교 부동산학과 교수

발표

**전세사기·강통전세는 사회적 재난이다**

안상미 전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회 공동위원장

**소비자 및 국민재산권 보호를 위한 분양대행 제도개선 방안**

변서경 주택산업연구원 부연구위원

**분양대행업 관리·감독 현황**

지현근 국토교통부 주택기금과 사무관

토론

[시민단체] 김한기 소비자주권시민회의 정책실장

[주택산업연구원] 변서경 부연구위원

[전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회] 안상미 공동위원장

[언론] 이혜진 서울경제 건설부동산부 부장

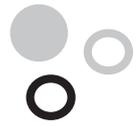
[국회입법조사처] 장경석 입법조사관

[업계] 최지태 CLK(주) 사장

[학계] 탁정호 한양대 융합산업대학원 교수



# Program



## □ 전세사기 등 소비자 피해 예방을 위한 분양대행 문제점과 대안 논의

- 목적 : 분양대행업의 관리·감독 강화를 통한 소비자 보호 방안 마련
- 일시 : 2023년 9월 20(수) 오후 2시
- 장소 : 국회입법조사처 제1세미나실(국회도서관 건물 4층 427호)
- 주최 : 국민의힘 박정하 의원, 더불어민주당 허종식 의원,  
(사)소비자주권시민회의, 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회,  
(사)한국부동산분양서비스협회
- 프로그램

시간	내용
14:00~14:10	<b>개회</b>
	<b>인사말</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- 박정하 국민의힘 의원</li><li>- 허종식 더불어민주당 의원</li><li>- 정혁진 (사)소비자주권시민회의 공동대표</li></ul>
<b>좌장: 이상영(명지대학교 부동산학과 교수)</b>	
14:10~14:40	<b>발표</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- 전세사기·깡통전세는 사회적 재난이다 안상미 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회 공동위원장</li><li>- 소비자 및 국민재산권 보호를 위한 분양대행 제도개선 방안 변서경 주택산업연구원 부연구위원</li><li>- 분양대행업 관리·감독 현황 지현근 국토교통부 주택기금과 사무관</li></ul>
14:50~15:30	<b>토론</b> <ul style="list-style-type: none"><li>- (시민단체) 김한기 소비자주권시민회의 정책실장</li><li>- (주택산업연구원) 변서경 부연구위원</li><li>- (전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회) 안상미 공동위원장</li><li>- (언론) 이혜진 서울경제 건설부동산부 부장</li><li>- (국회입법조사처) 장경석 입법조사관</li><li>- (업계) 최지태 CLK(주) 사장</li><li>- (학계) 탁정호 한양대 융합산업대학원 교수</li></ul>
15:40	<b>폐회</b>



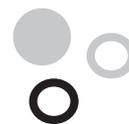
# Contents



<b>07</b>	<b>인사말</b>	
	- 박정하 국민의힘 의원 .....	07
	- 허종식 더불어민주당 의원 .....	09
	- 정혁진 (사)소비자주권시민회의 공동대표 .....	11
<b>13</b>	<b>발표</b>	
	- <b>전세사기·깡통전세는 사회적 재난이다</b> .....	13
	안상미 전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회 공동위원장	
	- <b>소비자 및 국민재산권 보호를 위한 분양대행 제도개선 방안</b> .....	21
	변서경 주택산업연구원 부연구위원	
	- <b>분양대행업 관리·감독 현황</b> .....	33
	지현근 국토교통부 주택기금과 사무관	
<b>37</b>	<b>토론</b>	
	- (시민단체) 김한기 소비자주권시민회의 정책실장	
	- (주택산업연구원) 변서경 부연구위원	
	- (전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회) 안상미 공동위원장	
	- (언론) 이해진 서울경제 건설부동산부 부장	
	- (국회입법조사처) 장경석 입법조사관	
	- (업계) 최지태 CLK(주) 사장	
	- (학계) 탁정호 한양대 융합산업대학원 교수	



# 인사말



**박정하**

강원 원주갑 국회의원

안녕하십니까? 원주시 갑 국민의힘 박정하 의원입니다. 오늘 전세사기 등 소비자 피해 예방을 위한 분양대행 문제점과 대안을 논의하는 간담회에 참석해 주신 모든 분께 감사드립니다.

간담회를 공동으로 주최해 주신 허종식 의원님과 좌장으로 수고해 주실 한국부동산분석학회 전 회장 이상영 교수님을 비롯해 소비자주권시민회의 정혁진 공동 대표님, 전세사기 피해자 전국대책위원회 안상미 공동위원장님, 장영호 한국 부동산 분양서비스협회 회장님 감사드립니다.

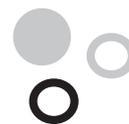
분양대행업은 국민께 부동산 계약과 관련된 전반적인 사항을 안내하며 민감한 개인정보들을 다루고 있습니다. 하지만 지금까지도 체계적으로 관리되지 못하며 다양한 문제점들이 발생하고 있습니다.

부동산 시장이 국가의 경제 중심에 설만큼 성장했기에 이에 걸맞은 제도를 위한 논의가 필요합니다. 최종 소비자인 국민께 받는 신뢰를 바탕으로 발전하는 분양대행업을 위해서 여러분의 고견을 청하겠습니다.

오늘 토론회에서 분양대행업의 문제점을 조망하고 소비자 보호를 위한 방안을 모색할 수 있기를 기대합니다. 다시 한번 오늘 간담회에 참석하신 모든 분에게 감사의 인사를 전합니다.



# 인사말



허종식

인천 동구미추홀구갑 국회의원

안녕하세요. 더불어민주당 인천 동구·미추홀구(갑) 국회의원 허종식입니다.

「전세사기 등 소비자 피해 예방을 위한 분양대행 문제점과 대안 논의 간담회」를 공동 개최하게 되어 매우 뜻깊게 생각합니다. 먼저 바쁘신 와중에도 이번 간담회 준비를 위해 애써주신 국민의힘 박정하 의원님, 전국 전세사기 피해대책 위원회, 사단법인 소비자주권시민회의, 한국부동산분양서비스협회 관계자님들께 감사의 인사를 드립니다.

지난 5월, 전세사기 피해자를 지원하기 위해 ‘전세사기 특별법’을 제정했습니다. 이에 따라 9월 12일 국토교통부 전세사기 피해지원위원회에서는 총 728건에 대해 전세사기 피해를 인정, 지금까지 누적 전세사기 피해자는 5,355명에 이르고 있습니다.

그러나 더불어민주당 전세사기 피해고충 접수센터에서 시행한 설문조사에 따르면, 피해자 91%가 특별법에 따른 피해 구제책이 충분하지 않다고 답했습니다. 특별법이 사각지대에 놓인 피해자를 비롯한 많은 피해자들의 고충을 해결하지 못하는 것을 반증하고 있는 것입니다.

이로 인해 최근 신탁 등기 주택을 이용한 신종 전세사기 등 사각지대에 놓인 소비자를 사전적으로 보호할 수 있는 대안 마련이 필요하다는 요구가 나오고 있습니다.

그러한 의미에서 오늘 간담회가 소비자 피해 예방 대책 마련과 부동산 분양대행의 제도적 미비점에 대한 대안을 논의하는 장이 되길 기대합니다.

저 역시 국토교통위원으로서, 전세사기와 같은 소비자 피해 예방에 만전을 기하고 국민들의 재산권이 보호될 수 있도록 최선을 다하겠습니다.

다시 한번 간담회에 참석해주신 모든 분께 감사드리며, 모두의 건강과 평안을 기원합니다.

감사합니다.



# 인사말



정혁진  
소비자주권시민회의 공동대표

안녕하십니까? 소비자주권시민회의 공동대표를 맡고 있는 법무법인 동인 정혁진 변호사입니다

오늘 전세 사기 등 소비자 피해 예방을 위한 분양대행 제도 개선 간담회를 여야 의원실과 공동으로 개최하게 된 것을 의미있게 생각합니다

얼마전 저희 소비자주권시민회의에서는 수신자가 사전에 동의한 사실이 없는 모바일 스팸문자 ‘재수신 동의’를 방지하고 있다는 이유로 인터넷진흥원장을 경찰에 고발했습니다

모바일 스팸문자 전송과 같은 불법행위는 인터넷진흥원에도 관리 감독에 대한 책임이 있지만 근본적으로는 제도사각지대에 있는 분양대행업자들에 의해 이루어지고 있습니다. 그러한 의미에서 오늘 간담회를 통해서 전세사기와 같은 소비자 피해가 사전에 예방될 수 있도록 부동산 분양 대행업과 분양 서비스에 대한 제도적 관리 기반이 마련되어 전국민의 권익이 강화되고 분양 서비스 품질이 향상되는 계기가 되었으면 하는 바램입니다

오늘 전국 전세사기 피해 대책위원회 그리고 소비자주권시민회의 등 시민단체에서 말씀하시는 의견들과 전문가분들의 의견을 통해서 소비자 보호 및 국민재산권 보호를 향상하기 위한 제도적 개선 방안에 대한 심도 있는 논의가 이루어지기를 바랍니다.

마지막으로 바쁘신 와중에도 간담회를 마련해 주신 존경하는 박정하 의원님, 허종식 의원님께 감사드리고 토론에 함께 참여해 주신 모든 분들과 좌장으로 수고해 주실 이상영 교수님께 진심으로 다시 한 번 감사드립니다. 대단히 감사합니다.



**발표 1**

# **전세사기·강통전세는 사회적 재난이다**

**안상미**

전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회 공동위원장





# 전세사기·강통전세는 사회적 재난이다

안상미

전세사기·강통전세 피해자 전국대책위원회 공동위원장

## 1. 전세의 기능, 현실과 문제점

### ○ 전세란

- 전세는 여러 가지 장점으로 인하여 현재까지 이용되고 있는 우리나라의 주요한 임대차 제도임

### ○ 전세의 순기능

- 본질 ; 임대인에게 무이자 대출개념
- 일반 월세 · 일부계층 공공임대 월세보다 저렴한 주거비 (상대적으로 저렴한 임대료 : 전세 < 자가 < 월세)
- 무주택자의 주거 사다리 역할 (목돈만들기)
- 거주이전에 따른 편의성

### ○ 전세의 역기능

- 임차인의 전 재산이라고 할 수 있는 전세보증금의 반환 문제는 부동산 시장 침체 시마다 사회적인 문제가 되고 있음
- 최근 무최근 자본 갭투기의 수단으로 악용되며 강통전세, 전세사기양산으로 수많은 피해자들을 양산함

### ○ 전세제도의 현실

△ 임대인 절대적 우위의 시장

- 사고발생 시 임차인이 모든 책임
- 계약 시 정보의 불균형 (전입신고를 마칠 때까지 불법사항을 알 수 없음)
- 물량부족 (공공임대전세확대필요)

△ 임차인 보호에 미흡한 사회적 인식과 법률

- 보증금 미반환시 제재없음 (연체이자 無, 보증금 반환 리스크)
- 사기에 대한 처벌 미흡, 감독부재
- 민간임대사업자 활성화를 위해 임대인 의무불이행에 따른 규제(형사처벌 → 과태료)완화,

○ 전세제도의 문제점

△ 임차인이 제도적으로 보호받지 못하고 있음

- 임대인에 대한 정확한 정보를 알 수 없음

- 악의적인 보증금 미반환시(경매시 손실금) 민사소송밖에 회수방법이 없고 그마저도 임대인이 안주면 못받음

- HUG보증보험, SGI, HF 등 보험료 납부도 임차인이 지급

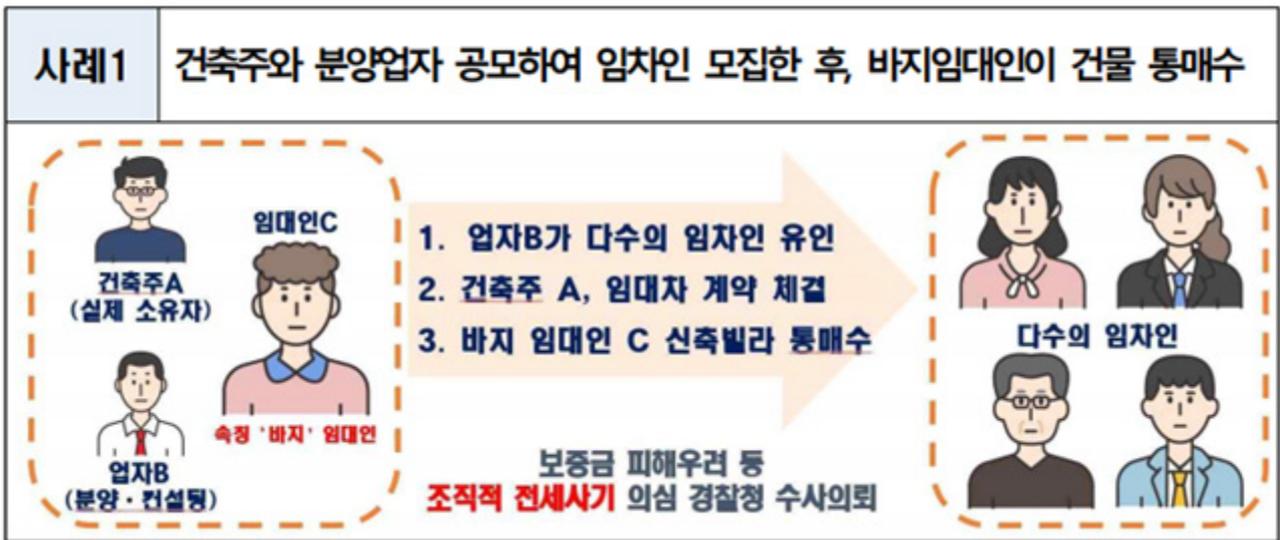
△ 일련의 전세사기 = 사회적 재난

- 전세, 역전세, 깡통전세는 반복적으로 발생하고 있지만 최근 일련의 전세사기는 그 피해 규모나 대상 자수가 광범위한 사회적 재난 수준임

- 정부 역시 문제 해결을 위해 전세사기 특별법을 제정하였지만 사후 대책일 뿐 근본대책을 마련하지 못하고 있는 실정임

2. 전세사기

○ 주요 피해사례



- 서울에 빌라를 신축한 건축주 A는 분양·컨설팅업자 B와 높은 보증금으로 전세계약 시 일정 수수료를 지급하기로 공모하였다. 분양·컨설팅업자 B는 이사지원금을 주겠다고 임차인을 유인하여 높은 보증금으로 건축주 A와 전세계약을 체결하게 하였고, 이후 '바지'임대인 C가 건물을 통째로 매수토록 하여, 임대차 계약 종료시보증금을 반환하기 곤란하게 하여 임차인에게 피해를 입혔다. 실제로 임대인 C가 같은 날 한꺼번에 한 건물의 다른 호실 15채를 매수하거나, 멀리 떨어진 주소지의 주택 8채를 매수하는 등의 이상 거래가 부동산 거래신고 데이터에서 다수 발견되었다.



- 50대 임대사업자 D는 공인중개사 등을 모집책으로 하여 매매가격보다 전세보증금이 더 높은 오피스텔 (소위 깡통전세)을 물색하게하여, 동일지역의 깡통주택 오피스텔 29채를 자기자본 없이 매수하였다. 이 과정에서 오피스텔 29채 매수대금을 보증금으로 조달하기 위하여 전세계약을 승계하는 방식으로 이루어졌으며, 임대사업자 D가 매수한 오피스텔 모두 전세가가 매매가보다 높아 매수할 때마다 오히려 차액을 현금으로 지급받았고, 이 중 일부는 거래를 성사시킨 공인중개사에게 중개보수를 초과하는 수준의 높은 리베이트를 지급하였다. 전세계약 종료 시점에는 계약당시 전세가로 임차인을 구하지 못하게 되어 다수 임차인들의 보증금을 반환하지 못하는 상황이 발생하였다.

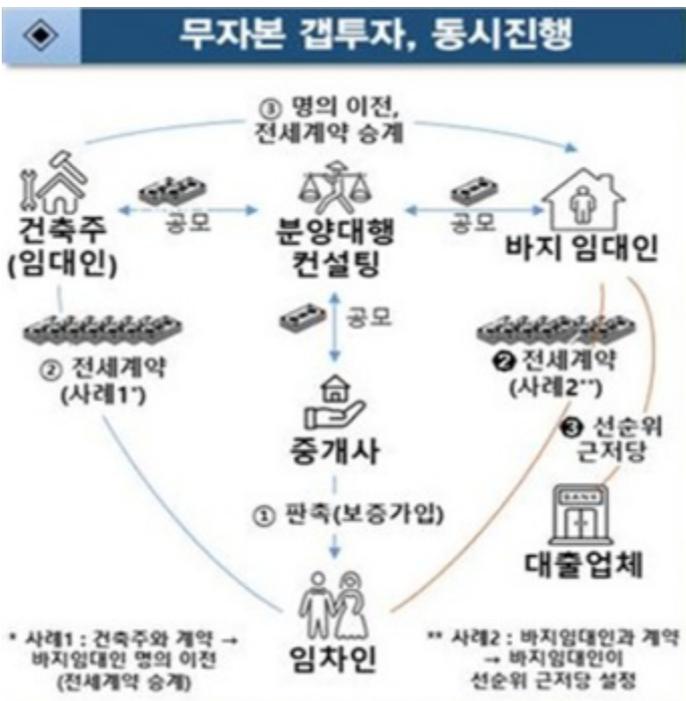


- E중개사무소(부동산컨설팅사)는 매물을 부동산온라인 플랫폼에 올린 30대 F에게 접근하여 매물을 팔아주는 조건으로, 매도 희망가격인 1억7,500만원보다 높은 가격인 2억원으로 '업계약서'를 쓸 것을 제안하였다. 또한 E중개사무소는 임차인G를 유인하여 '업계약서' 상 동일 금액인 2억원의 보증금으로 전세계약을 체결하게 하였다. 전세계약 체결 직후 E중개사무소는 매수인 H를 소개하며 실제로 '업계약서'를 쓰게 하고, 임차인 G로부터 받은 전세보증금 2억원으로 매매대금 1억 7,500만원을 치르고, '업계약서' 상 금액과 실제 매매대금 차이인 2,500만원을 E중개사무소 일당이 수수료로 나눠가졌다

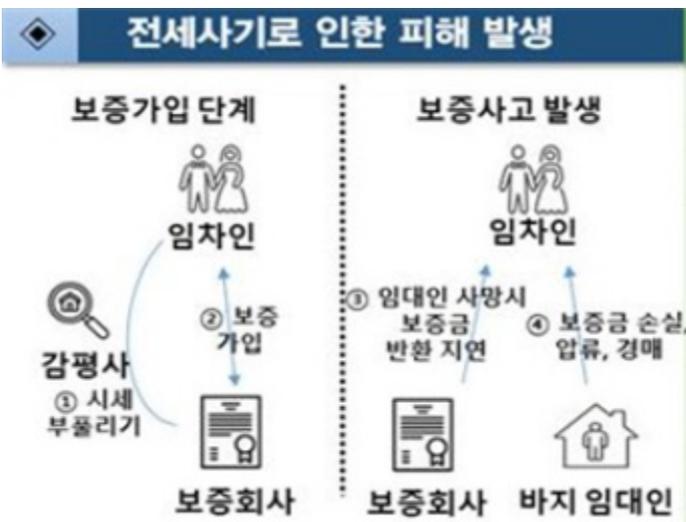
○ 문제점과 대응



- ▲ 사전모의 단계로 관리, 수사, 단속에 어려움
  - 위험매물 사전 모니터링
  - 분양대행 컨설팅 등 업종 제도권 관리



- ▲ 계약 전 공개정보 확대
  - 시세, 세금체납
  - 임대인 보증사고 이력
- ▲ 중개사 책임 강화 + 분양대행(컨설팅)에 대한 관리감독 강화
  - 임대인 신용정보 확인
  - 분양대행(컨설팅) 자격기준 강화



- ▲ 사전 예방대책 마련
- ▲ 보증제고 악용방지
  - 전세가율 하향
  - 감정평가법인 제한
  - 보증금 미반환 전력있는 악성임대인 보증보험 가입제한
- ▲ 전세피해 지원 절차 간소화

○ 경찰청은 작년 7월부터 10개월간 전국적인 단속을 적극 실시한 결과 전세사기 사범 2,895명(구속 288명)을 검거함 ( 출처 : 범정부 전세사기 전국 특별단속 중간점검 결과 (23.6.8) )

**< 전세사기 의심거래의 지역별 보증금 피해규모 >**

구분	서울 강서	경기 화성	인천 부평	인천 미추홀	서울 양천	서울 금천	서울 구로	서울 관악	경기 부천	경기 용인	경기 하남	인천 남동	서울 중랑	기타	합계
거래 건수(건)	337	176	128	159	68	62	81	47	34	34	23	29	9	135	1,322
보증금 합계(억원)	833	238	211	205	167	129	119	115	64	49	37	36	24	218	2,445

○ 2022년 전세보증 사고액은 전년 대비 2배를 웃도는 약 1조2000억원이며, 전세사기 검거 건수도 전년 대비 3배 이상으로 증가('21년 187건→ '22년 618건)했고, 공인중개사의 사기 가담 사례도 다수 적발되었음

○ 집값 급등기 전세가율이 높은 고위험 계약이 증가했고, 집값 급등기에 나타난 조직적 전세사기가 성행하고 있어 전세사기 피해가 확산될 것으로 예상됨

○ 전세사기 피해는 서민이 피해자인 사회적 재난으로 정부는 피해자 대책마련과 함께 제2의 전세사기를 예방하기 위한 제도적 보완을 마련해야 함. 특히 시세 100%까지 가입 가능한 반환보증을 악용한 깡통전세 계약이 분양대행사, 중개사 등과의 공모 하에 체결돼 왔으며, 명의변경, 확정일자 직후 선순위 근저당 설정 등 책임 회피에 대한 대응책도 미흡했던 만큼 제도권 내에 있는 중개사뿐만 아니라 제도권에서 관리되고 있지 않은 분양대행사에 대한 관리 감독을 강화 필요



**발 표 2**

# **소비자 및 국민재산권 보호를 위한 분양대행 제도개선 방안**

**변서경**

주택산업연구원 부연구위원





# 소비자 및 국민재산권 보호를 위한 분양대행 제도개선 방안

2023. 09. 20.

주택산업연구원 변서경



## CONTENTS

1. 분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례
2. 분양대행업 현황
3. 분양대행업 문제점
4. 분양대행업의 개선방안

## 01 분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례

### 분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례

#### 허위 과장 광고로 인한 소비자 피해

하지만 신장동 427의 93번지 일대(연면적 1만6천297㎡) 지하 5층-지상 20층, 1개 동 규모의 주상복합 건물 '베라시떼 하남'을 건립하는 다온건축은 분양을 앞둔 이달 초부터 주택법을 적용받지 않는 점과 빛수 무한, 무제한 전매 등을 강조하며 대대적인 홍보에 나섰다.

(중략)

시 관계자는 "하남은 투기과열지역이다 보니 사실상 '무제한 전매'란 표현은 맞지 않다"며 "아울러 도시형생활주택은 아파트가 아닌 만큼 이 또한 명백한 허위 홍보에 해당한다"고 지적했다.

(후략)

[경인일보, '무제한 전매' 허위 홍보한 하남 시행사, 2021.11.18.일자 기사]

**건축허가 내용과 상이한 분양광고,  
확정되지 않은 지하철 노선 및  
지하철역을 개통예정인 것처럼 광고**

#### 분양대행사 직원의 잘못된 상담으로 인한 소비자 피해

[판시사항]

용자대출이 가능하다는 취지의 오피스텔 분양대행업자의 말이나 광고가 계약의 내용을 이루는지 여부(소극)

[판결요지]

분양계약 업무의 대행을 위임받은자가 분양실적을 올리기 위하여 분양자들에게 계약금 및 제1차 중도금만 납부하면 나머지는 은행 용자나 임대보증금으로 대체할 수 있을 것이라는 취지의 말을 하였고 또 분양광고문에 '용자 대출 가능'이라는 문구를 삽입하여 광고를 하였다고 하더라도, 분양대행업자의 그와 같은 취지의 말이나 '용자 대출 가능'이라는 문구는 거래 관행상 계약의 유인에 해당할 뿐 계약의 내용이 되었다고 할 수 없다.

출처 : 수원지방법원 1997. 4. 11. 선고 95가합19006,97가합5049 판결 : 항소(조정 [매매진금등] )종합법률정보 판례)

**분양대행사 직원의 용자 등에 대한 잘못된 정보 전달,  
분양대행사 직원의 수익성 보장**

3

## 01 분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례

### 분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례

#### 자격미달의 분양대행사로 인한 소비자 피해

화천대유의 성남시 대정동 지구 분양사업을 독점한 것으로 알려진 분양대행사가 작년 회계감사에서 '의견거절'처분을 받은 것으로 나타났다.

(중략)

감사에서 의견거절은 기업이 재정 및 경영상의 자료 제출이나 답변을 거부해 회사가 어떻게 운용되는지 매우 불투명하다는 뜻이다.

김 의원에 따르면 당시 회계법인은 '재무제표에 대한 충분하고 적합한 감사증거를 입수할 수 없었다', '경영진의 서면진술서, 손익계산서, 자본변동표, 현금흐름표, 재무제표 등 감사 실시에도 필요한 주요 자료를 제공받지 못했다'라고 밝힌 것으로 전해졌다.

[매일경제, "대정동 분양대행사 외부 감사서 의견거절 처분받아", 2021.11.04.일자 기사]

**허위 또는 자격미달의 분양대행사로 인한 소비자 피해**

#### 전세사기로 인한 소비자 피해

주택 3400여 채로 전세 사기를 벌인 일명 '빌라의 신' 일당과 공모한 분양대행업자 2명이 경찰에 붙잡혔다. 경기남부경찰청(청장 박지영) 반부패경제범죄수사대는 사기 혐의를 받는 분양대행업체 대표 A씨와 그 직원 B씨 등 2명을 검거했다고 28일 밝혔다. 법원은 전날 이들에게 구속영장을 발부했다.

이들은 전세를 구하는 피해자들을 속여 전세 사기 일당에게 연결해준 혐의를 받는다. 이같은 수법으로 임차인 24명에게서 보증금 55억원을 가로챘다.

(후략)

[머니투데이, 3400채로 전세사기... '빌라의 신' 뒤에 분양대행업자 있었다, 2022.12.28.일자 기사]

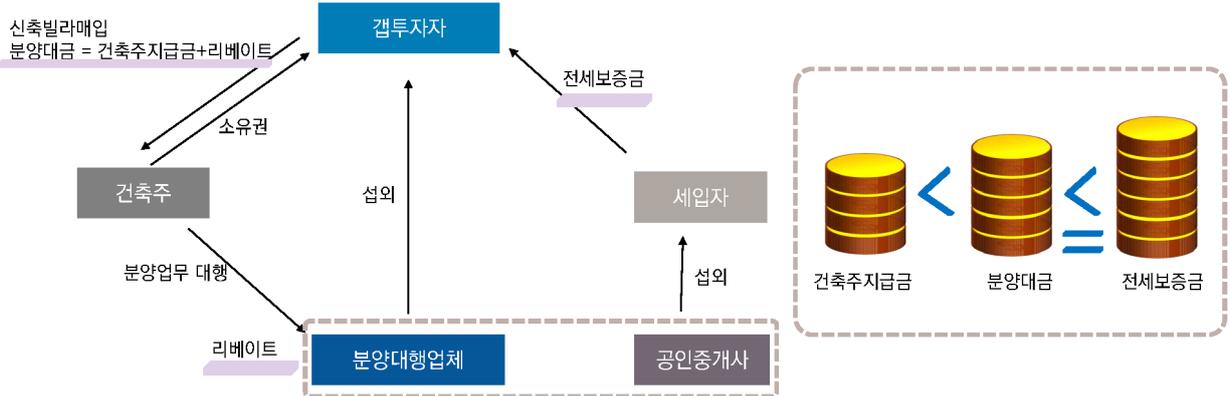
**전세사기... '빌라의 신' 뒤에 분양대행업자**

4

## 01 분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례

### 전세사기에 분양대행업체 가담

#### 전세사기 사건의 구조

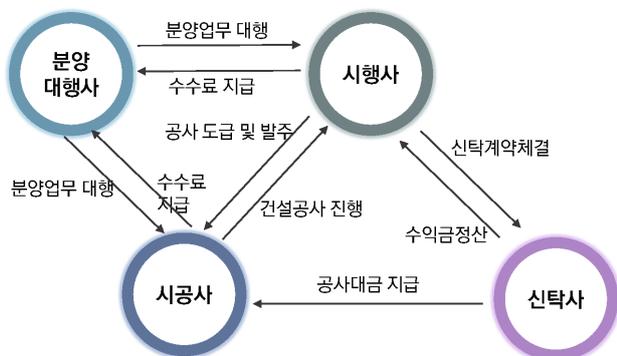


5

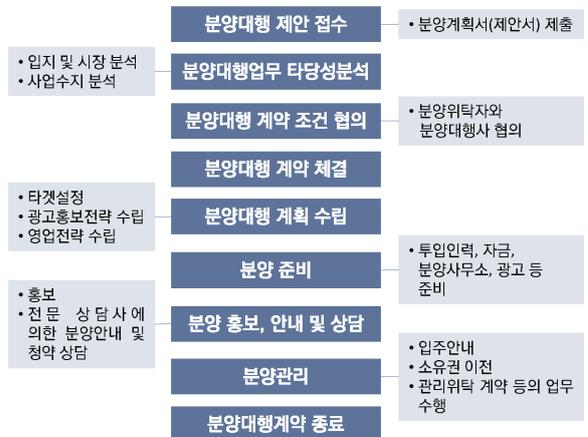
## 02 분양대행업 현황

### 분양대행업체, 분양업무를 대행하는 주체로서 분양계획부터 홍보, 분양계약체결, 분양관리까지 담당

#### 분양대행업체의 역할



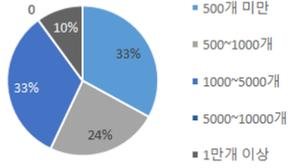
#### 분양대행 Process



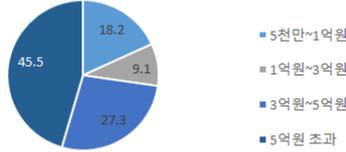
6

## 02 분양대행업 현황

업체수 2000개, 평균인력 5~10명



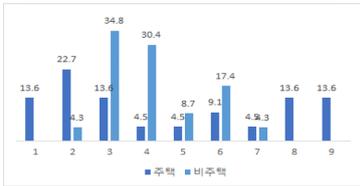
자본금, 3억원 초과 72.8%



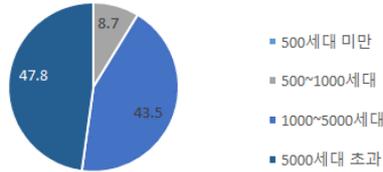
건설업자 면허 보유(37.5%)



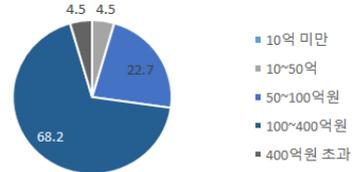
연평균 주택 4건, 비주택 3건 계약



분양실적, 5천 세대 초과(47.8%)

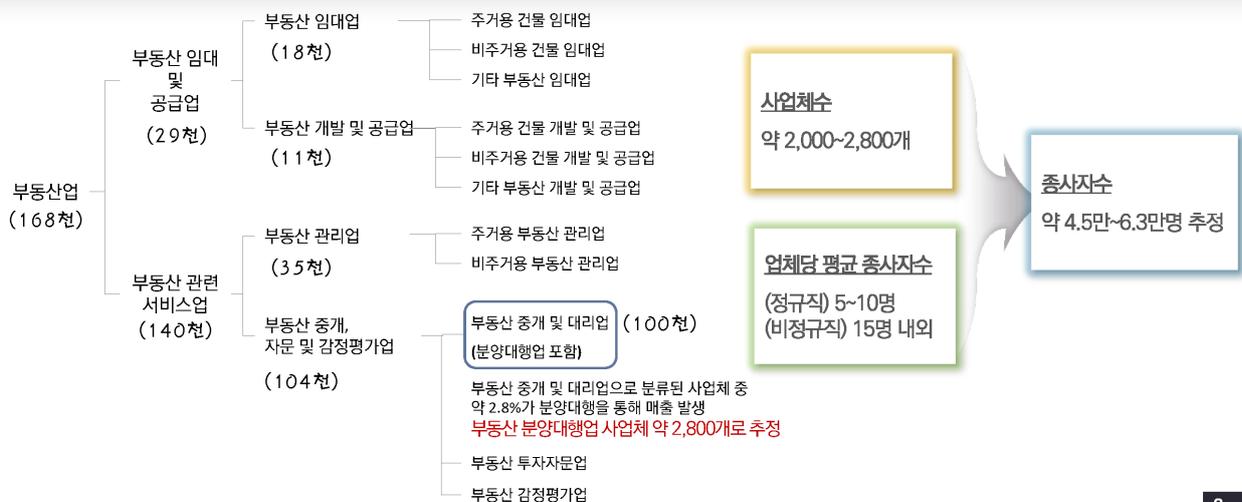


매출, 100억~400억원(68.2%)



## 02 분양대행업 현황

**부동산 분양대행업 사업체수 약 2,000~2,800개, 종사자수 약 4.5~6.3만명 추정**



## 02 분양대행업 현황

### 국토부, 주거용 부동산의 분양대행업 제도개선을 위한 노력

무등록 분양대행업체에 대한  
분양대행 업무 금지

분양대행자  
자격기준 확대

『분양대행자 교육에 관한 규정』  
제정

'18.4

- 2018년 청약과열
- 일부 분양대행사의 불공정 행위
- 분양계약자의 서류 확인 등을 수행할 수 있는 주체를 '건설업 등록사업자'로 제한하도록 지자체와 한국주택협회에 지시

'19.4

- 「주택법」 개정('19.4.23.)을 통해 제54조의2(주택의 공급업무의 대행 등) 신설
- 사업주체는 주택 공급 업무의 일부를 분양대행자에게 대행할 수 있도록 하고,
- 사업주체가 분양대행자에 대한 교육 등 관리 감독
- 분양대행자의 자격을 '주택건설사업자, 건설업자, 정비사업전문관리업자, 부동산개발업자, 법인개업공인중개사'로 확대

'19.12

- 분양업무의 공정성 및 투명성을 강화하기 위해 분양대행자 교육의 세부방법을 규정

9

## 02 분양대행업 현황

### 업무용 부동산 분양시장의 투명성 제고와 수분양자 보호 위해 건분법 제정 시행 (2005)

『건축물의 분양에 관한 법률』

『부동산서비스법』  
개정안 발의  
주택의 부동산에 대한  
분양대행업 등록제도 도입 포함

건축물 분양제도 개선의지 밝힘

'04.10제정  
'05.4 시행

- 2003년 4월, 상가를 사전분양하여 약 3,200명에서 총 4천억원 상당의 재산상 피해 끼친 사건 발생
- 분양에 대한 규제절차 마련함으로써 불투명한 상태에서의 분양, 허위과장광고 등으로 인해 발생하는 피해로부터 분양받는 자를 보호하고자 「건축물의 분양에 관한 법률」 제정

'21.7.

부동산서비스법  
개정안 발의

- 부동산시장 교란행위에 대해 '금지행위' 규정만으로는 실효성이 부족하다는 지적 제기
- 홍기원 위원이 주택외 부동산에 대한 분양대행업 등록제도 도입에 대한 내용을 담은 「부동산서비스법」 일부개정법률안 발의

'22.1.

보도자료

- 수익형 부동산 공급 확대와 새로운 유형의 부동산 상품 등장 → 건축물 분양제도의 보완 필요성 증대
- 국토부, 건축물 분양제도를 수분양자 권리보호, 분양시장 질서확립 및 사업자 부담 완화 등을 위해 아파트 수준으로 개선하겠다고 밝힘.
- 「건축물의 분양에 관한 법률」 일부개정 법률안 (22.12.28. 상정)

10

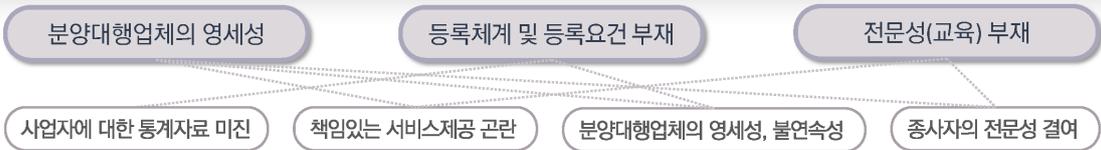
## 02 분양대행업 현황

**30세대 미만 주택, 지식산업센터 등에서 분양대행업자에 의한 소비자 피해 발생하고 있으나 방지  
분양대행업 통합 관리에 관한 제도 도입 필요**

주 택 (30세대 이상)	관계법률	비 주 택
「주택법」, 「주택공급에 관한 규칙」, 「분양대행자 교육에 관한 규정」		「건축물의 분양에 관한 법률」
주택사업자, 건설업자, 정비사업전문관리업자, 부동산개발업자, 법인 개업공인증개사	분양대행자 자격	없음
분양대행자교육(1년)	교육	없음
없음	분양대행자 관리	없음
무등록분양대행자에 대한 사업시행주체에 대한 벌칙 (2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금)	벌칙	없음
부당한 표시·광고 행위의 금지 위반자에 대한 벌칙 (2년이하 징역 또는 1억5천만원이하 벌금)	부당한 표시광고 행위 금지	부당한 표시·광고 행위의 금지 위반자에 대한 벌칙 (2년이하 징역 또는 1억5천만원이하 벌금)

## 03 분양대행업의 문제점

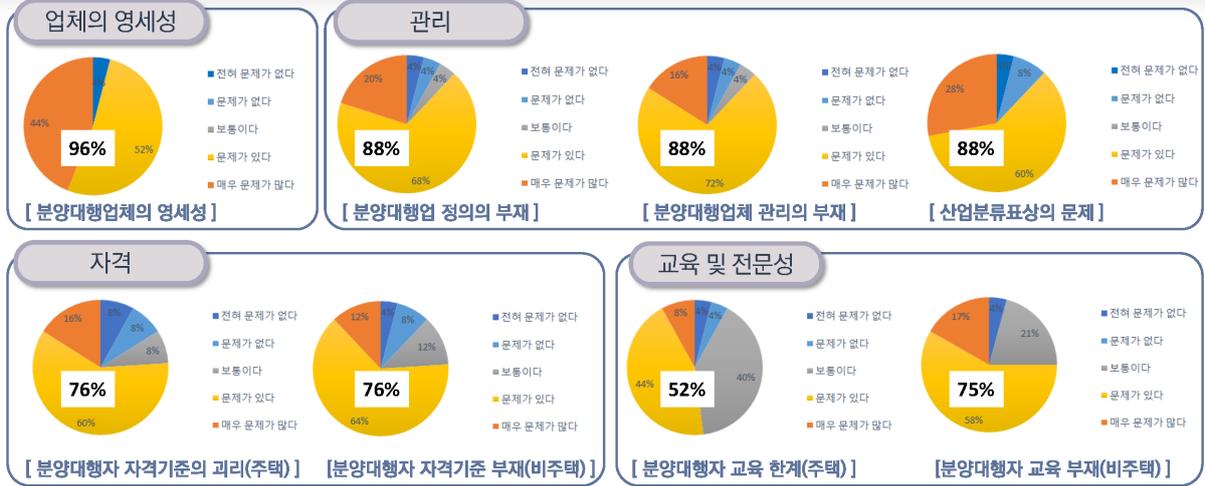
**분양대행업체의 영세성, 등록체계 및 요건의 부재, 전문성 부재를 문제점으로 지적**



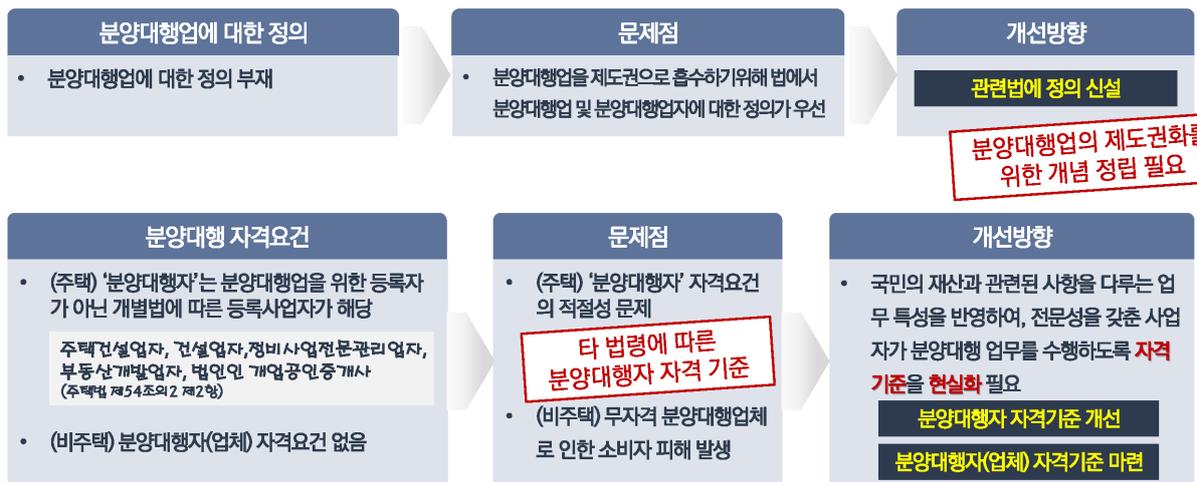
구분	주요문제						
	분양 대행업체의 영세성	등록체계 또는 등록요건 부재	전문성부족 (교육부족)	거짓·과장분양 광고(윤리악식)	분양대행업체에 대한 관리 부재 (통계자료부재)	운영분야(기획·경영) 지원하는 법제도 미흡	옹어정의 결여
김미라(2009)			○			○	
지대식 외(2010)	○						
이경태 외(2009)	○	○	○				
신세덕 외(2011)	○	○	○		○		
신세덕 외(2012)	○					○	
류용순(2016)	○	○	○	○			○
이형찬 외(2018)				○	○		

### 03 분양대행업의 문제점

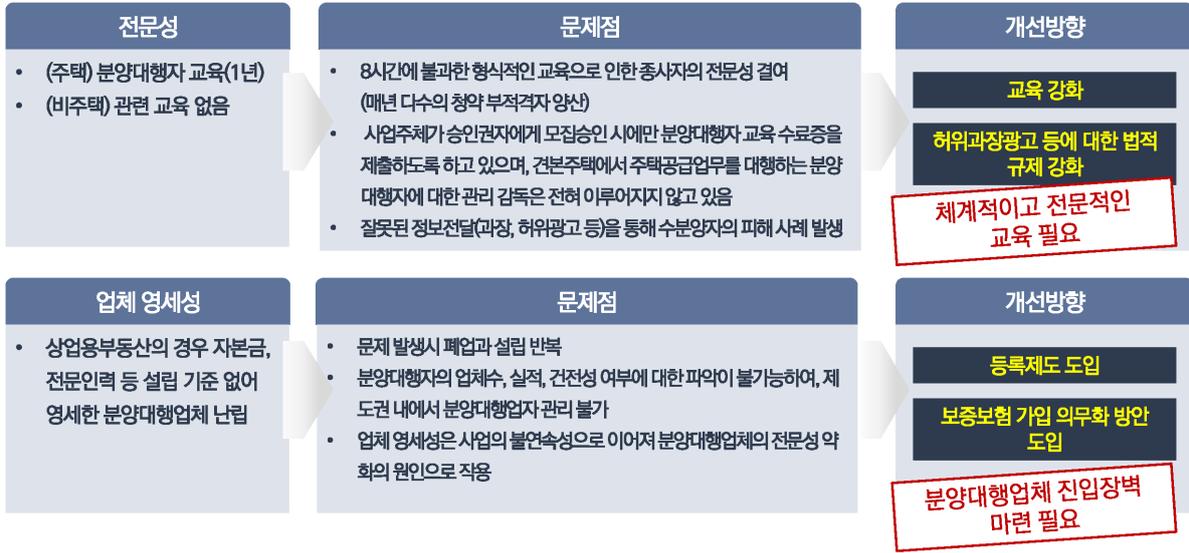
#### 분양대행업체의 영세성, 분양대행업의 관리에 관한 문제 지적



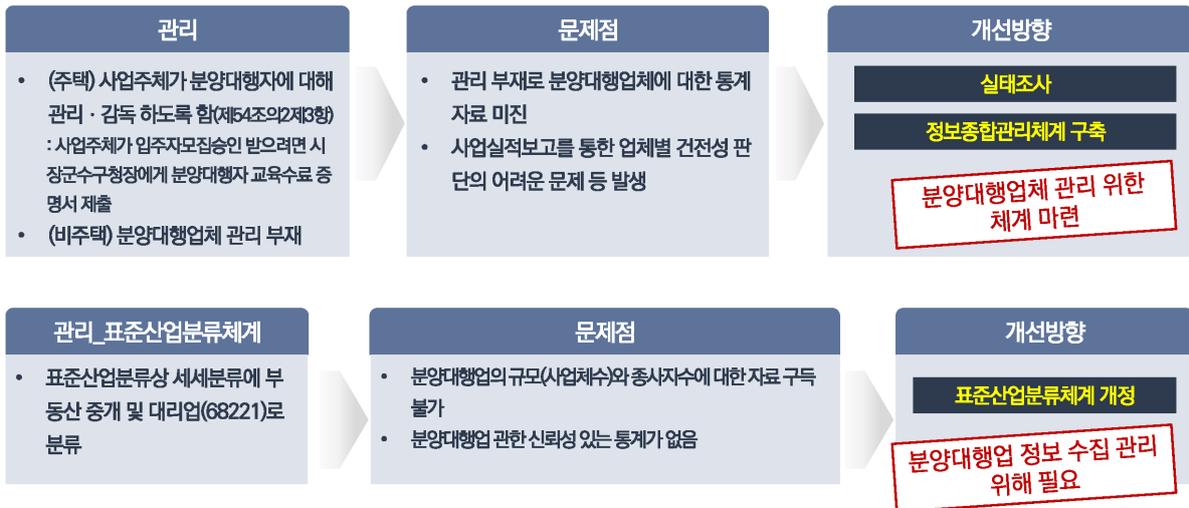
### 04 분양대행업의 개선방안



## 04 분양대행업의 개선방안



## 04 분양대행업의 개선방안



## 04 분양대행업의 개선방안

### 소비자 피해를 방지하기 위해서는 부동산 분양대행업을 효율적으로 관리하기 위한 법률 필요



30세대 미만의 주택, 빌라, 오피스텔 등의 분양대행을 규율하는 법률상 규정이 없어,  
불건전하고 무책임한 분양대행업자로부터 소비자가 '전세사기' 피해를 입는 사건 발생



무자격 분양대행업자로부터 국민의 재산권을 보호 할 목적으로  
제도권 내에서 부동산분양대행업자를 관리하고 부동산 분양대행행위를 감시하여야 함



부동산분양대행업의 관리 및 진흥에 관한 법률안 발의('23.8.3)를 통해  
분양대행업 등록제도를 도입하고, 종사자에 대한 의무교육을 도입하여 전문성을 제고하는 등 제도적 관리

## 04 분양대행업의 개선방안

### 「부동산분양대행업의 관리 및 진흥에 관한 법률」 제정

#### 부동산분양대행업 제도권으로 도입

부동산분양대행 및  
부동산분양대행업 정의

부동산분양대행업 등록제도

불량 분양대행업체의 난립 예방

#### 의무교육 도입

전문인력이 되려는 자  
또는 분양대행 종사자에 대한  
의무 교육

등록사업자의 책임  
(손해배상 책임 부여)

분양대행업체의  
전문성 및 책임 강화

#### 부동산분양대행업 관리

부동산분양대행업자의  
금지행위 등 규정

미등록자, 등록증 대여 등에  
대한 벌칙 마련

분양대행업체에 대한  
제재와 관리 강화

부동산 분양대행업의 전문성 강화, 투명성 확보 → 소비자에게 양질의 서비스 제공



**발표 3**

## **분양대행업 관리·감독 현황**

지현근

국토교통부 주택기금과 사무관









## 전세사기 등 소비자 피해 예방을 위한 분양대행 문제점과 대안 논의

- (시민단체) **김한기** 소비자주권시민회의 정책실장
- (주택산업연구원) **변서경** 부연구위원
- (전세사기·깡통전세 피해자 전국대책위원회) **안상미** 공동위원장
- (언론) **이혜진** 서울경제 건설부동산부 부장
- (국회입법조사처) **장경석** 입법조사관
- (업계) **최지태** CLK(주) 사장
- (학계) **탁정호** 한양대 융합산업대학원 교수









**소비자 보호를 위한 제도개선 간담회**

**전세사기 등 소비자 피해 예방을 위한  
분양대행 문제점과 대안 논의**