

**분양대행업 등록제 및 분양대행업자에
대한 교육제도 도입을 위한 연구**

2022. 6.

제 출 문

한국부동산분양서비스협회장 귀하

본 보고서를 『분양대행업 등록제 및 분양대행업자에 대한 교육제도 도입을 위한 연구』의 최종보고서로 제출합니다.

2022년 4월

주택산업연구원

대표 서종대

연구책임

변서경 주택산업연구원 책임연구원

연구진

김근용 주택산업연구원 고문

남형권 주택산업연구원 책임연구원

이다은 주택산업연구원 연구원

연구배경

- 국내 분양대행업 시장은 양적으로 성장해 왔음에도 불구하고, 부동산 시장 교란행위 사건들로 인해 낮은 신뢰도 및 투명성 등의 문제가 제기되어오고 있음.
- 현행 아파트 외 부동산(상가, 오피스텔, 지식산업센터 등)의 경우 분양대행업에 대한 진입규제가 없어 무자격 영세업체 및 자격미달의 상담사에 의한 분양업무 대행으로 인해 소비자 피해가 증가하고 있는 상황임. 또한 현행 아파트(공동주택)의 경우 주택법에서 분양대행자 자격기준 및 분양대행자 교육에 관한 규정을 통해 시장규율이 이루어지고 있으나, 분양대행자의 자격기준에 있어서 건설업 등 실제 분양대행업무와 등록요건간의 괴리가 발생하여 주택공급 대행업무의 전문성 확보를 위해 제도개선의 필요성이 제기되고 있음.
- 이에 본 연구는 소비자보호를 강화하고, 부동산 공급의 공정성과 투명성을 확립하며, 부동산분양서비스사업자를 산업정책 차원에서 관리·육성하기 위한 제도개선방안을 모색하고자 함.

주요내용

| 연구흐름 | 주요내용 |
|---------------------|------------------|
| I. 연구개요 | • 연구의 배경 및 목적 |
| | • 연구의 범위 및 방법 |
| II. 부동산분양대행업에 관한 고찰 | • 부동산분양대행업의 개념 |
| | • 부동산분양대행업의 이해 |
| | • 부동산분양대행업의 시장동향 |
| | • 부동산분양대행업의 현황 |

| | |
|-------------------|--------------------------|
| Ⅲ. 부동산분양대행업의 문제점 | • 부동산분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례 |
| | • 부동산분양대행업의 문제점 |
| | • 종합 |
| Ⅳ. 부동산분양대행업의 발전방향 | • 부동산분양대행업 산업분류 도입방안 |

목차

| | |
|----------------------------|-----------|
| 01. 연구개요 | 2 |
| 1_ 연구배경 및 목적 | 2 |
| 2_ 연구범위 및 방법 | 2 |
| 02. 부동산분양대행업에 관한 고찰 | 5 |
| 1_ 부동산분양대행업의 개념 | 5 |
| 2_ 부동산분양대행업의 이해 | 9 |
| 3_ 부동산분양대행업의 시장동향 | 15 |
| 4_ 부동산분양대행업의 현황 | 23 |
| 5_ 소결 | 38 |
| 03. 부동산분양대행업의 문제점 | 40 |
| 1_ 부동산분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례 | 40 |
| 2_ 부동산분양대행업의 문제점 | 47 |
| 3_ 종합 | 52 |
| 04. 부동산분양대행업의 발전방향 | 56 |
| 1_ 부동산분양대행업 산업분류 도입방안 | 56 |
| 참고문헌 | 64 |

표 목차

| | |
|-------------------------------------|----|
| [표 1-1] 연구수행 추진체계 및 흐름도 | 3 |
| [표 2-1] 부동산분양대행업관련 법률적·학술적 개념 | 8 |
| [표 2-2] 부동산분양대행업무의 구분 | 11 |
| [표 2-3] 정규분양과 조직분양 | 12 |
| [표 2-4] 아파트 분양물량 | 15 |
| [표 2-5] 아파트 미분양 물량 | 17 |
| [표 2-6] 오피스텔 분양물량 | 18 |
| [표 2-7] 상가 분양물량 | 20 |
| [표 2-8] 통계청 표준산업분류(10차) | 23 |
| [표 2-9] 부동산분양대행업 현황 분석 이용 자료와 주요 내용 | 24 |
| [표 2-10] 부동산업 사업체수 추이 | 25 |
| [표 2-11] 부동산업 사업체수 추이 | 26 |
| [표 2-12] 부동산분양대행업 기업수 | 27 |
| [표 2-13] 부동산업 종사자수 추이 | 29 |
| [표 2-14] 부동산업 종사자수 추이 | 30 |
| [표 2-15] 부동산분양대행업 종사자수(추정) | 33 |
| [표 2-16] 부동산분양대행업 총자산 및 자본총계(평균) | 33 |
| [표 3-1] 분양대행업과 관련한 주요 문제 | 48 |
| [표 3-2] 문제인식정도 | 49 |
| [표 4-1] 통계청 표준산업분류(10차) | 57 |
| [표 4-2] 통계청 한국표준산업분류(10차) 현황 | 60 |
| [표 4-3] 한국표준산업분류 제11차 개정추진 계획일정 | 61 |
| [표 4-4] 부동산업 사업체수 추이 | 62 |
| [표 4-5] 부동산업 종사자수 추이 | 63 |
| [표 4-6] 통계청 표준산업분류 개정안 | 63 |

그림 목차

| | |
|------------------------------------|----|
| [그림 2-1] 분양대행업무의 절차 | 14 |
| [그림 2-2] 아파트 분양물량(단지) | 16 |
| [그림 2-3] 아파트 분양물량(세대) | 16 |
| [그림 2-4] 아파트 미분양 물량 | 17 |
| [그림 2-5] 오피스텔 분양물량(단지) | 19 |
| [그림 2-6] 오피스텔 분양물량(세대) | 19 |
| [그림 2-7] 상가 분양물량(건수) | 21 |
| [그림 2-8] 상가 분양물량(점포수) | 21 |
| [그림 2-9] 지식산업센터 건축승인 및 변경 건수 | 22 |
| [그림 2-10] 부동산 사업체수 추이 | 25 |
| [그림 2-11] 부동산 관련 서비스업 사업체수 추이 | 26 |
| [그림 2-12] 부동산분양대행 기업 비율 | 27 |
| [그림 2-13] 분양대행 업체 수 | 28 |
| [그림 2-14] 부동산 종사자수 추이 | 29 |
| [그림 2-15] 부동산 관련 서비스업 종사자수 추이 | 30 |
| [그림 2-16] 부동산분양대행업체의 인력 | 31 |
| [그림 2-17] 부동산분양대행업 관련 인력 | 31 |
| [그림 2-18] 부동산분양대행업 관련 인력(정규직-비정규직) | 32 |
| [그림 2-19] 부동산분양대행업체의 자본금 현황 | 34 |
| [그림 2-20] 부동산분양대행업체의 보유면허 현황 | 34 |
| [그림 2-21] 부동산분양대행업체의 매출 | 35 |
| [그림 2-22] 분양대행업체의 매출 | 36 |
| [그림 2-23] 부동산분양대행업체의 분양실적 및 형태 현황 | 36 |
| [그림 2-24] 분양대행계약 체결 실적 | 37 |
| [그림 2-25] 분양대항자 교육 수료생 현황 | 37 |
| | |
| [그림 3-1] 분양대행업체 문제인식정도(분양대행업대상) | 51 |
| [그림 3-2] 부동산분양대행업의 문제점 | 54 |

01

연구개요

1_연구배경 및 목적

2_연구범위 및 방법

01. 연구개요

1_연구배경 및 목적

- 국내 분양대행업 시장은 양적으로 성장해 왔음에도 불구하고, 부동산 시장 교란행위 사건들로 인해 낮은 신뢰도 및 투명성 등의 문제가 제기되어오고 있음.
- 현행 아파트 외 부동산(상가, 오피스텔, 지식산업센터 등)의 경우 분양대행업에 대한 진입규제가 없어 무자격 영세업체 및 자격미달의 상담사에 의한 분양업무 대행으로 인해 소비자 피해가 증가하고 있는 상황임.
- 또한 아파트의 경우 주택법에서 분양대행자 자격기준 및 분양대행자 교육에 관한 규정을 통해 시장규율이 이루어지고 있으나, 분양대행자의 자격기준에 있어서 건설업자 등 실제 분양대행업무와 등록요건간의 괴리가 발생하여 주택공급 대행 업무의 전문성 확보를 위해 제도 개선의 필요성이 제기되고 있음.
- 이에 본 연구는 소비자 보호를 강화하고, 부동산 공급의 공정성과 투명성을 확립하기 위해 부동산분양대행업자를 산업정책 차원에서 관리·육성하기 위해서는 분양대행업과 관련한 제도개선방안을 모색하는 것을 그 목적으로 함.

2_연구범위 및 방법

- 부동산분양대행업에 관한 고찰
 - 부동산분양대행업의 개념
 - 분양대행업의 이해
 - 부동산분양대행업의 시장동향
 - 분양대행업의 현황
- 부동산분양대행업 관련 법규
 - 부동산분양대행업 관련 법규 연혁

- 부동산분양대행업 관련 법규 검토
- 법규 검토에 대한 종합의견
- 분양대행업의 문제점
 - 부동산분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례
 - 부동산분양대행업의 문제점
- 부동산분양대행업의 발전방향
 - 부동산분양대행업 산업분류 도입방안
- 문헌조사, 사례분석, 전문가 자문 및 실무자 의견수렴 등을 종합적으로 활용

[표 1-1] 연구수행 추진체계 및 흐름도

| 연구흐름 | 주요내용 | 연구방법 |
|---------------------|--|---|
| I. 연구개요 | <ul style="list-style-type: none"> • 연구의 배경 및 목적 • 연구의 범위 및 방법 | <ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 |
| II. 부동산분양대행업에 관한 고찰 | <ul style="list-style-type: none"> • 부동산분양대행업의 개념 • 부동산분양대행업의 이해 • 부동산분양대행업의 시장동향 • 부동산분양대행업의 현황 | <ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 • 통계조사 • 전문가자문 |
| III. 부동산분양대행업의 문제점 | <ul style="list-style-type: none"> • 부동산분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례 • 부동산분양대행업의 문제점 • 종합 | <ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 • 설문조사 |
| IV. 부동산분양대행업의 발전방향 | <ul style="list-style-type: none"> • 관련법 개정안 • 부동산분양대행업 산업분류 도입방안 | <ul style="list-style-type: none"> • 문헌조사 |

02

부동산분양대행업에 관한 고찰

- 1_부동산분양대행업의 개념
- 2_부동산분양대행업의 이해
- 3_부동산분양대행업의 시장동향
- 4_부동산분양대행업의 현황
- 5_소결

02. 부동산분양대행업에 관한 고찰

1_부동산분양대행업의 개념

- 「주택법」 제54조의2에서 분양대행자에 대해 정의하고 있으나, 부동산분양대행업과 분양대행업자에 대한 법률적 정의 부재
 - 현재 홍기원 의원이 대표발의(의안번호 11530)한 부동산서비스산업진흥에 관한 일부 개정(안)에서 부동산분양대행업과 부동산분양대행업자에 대한 정의를 포함하고 있음.
- 기존 선행연구와 판결 등을 통해 부동산분양대행업과 관련된 개념 정의를 살펴보고자 함.
 - 일부 연구에서만 부동산분양과 부동산분양대행업 등에 대해서 정의하고 있음.

■ 부동산분양

- 이경태 외(2009)의 연구에서는 부동산분양을 분양사업자가 전체 부동산 중 일부를 분할하여 피분양자에게 양도하는 계약행위로 정의하였음. 분양물건이 완성되지 않은 상태의 판매(선분양)와 완성 이후 판매(후분양)를 포함하는 개념으로, 부동산개발사업에서 수익창출의 기반이 되는 활동을 말함.
- 신세덕(2011)은 분양대상 건물 또는 토지 등의 부동산을 다수인에게 구분하여 매도하거나 임대하는 거래행위를 의미함.
- 박형남(2018)의 경우, 토지 및 이와 관련된 부산물을 불특정 다수에게 매매 및 임대하는 행위를 부동산분양으로 정의함.
- 대법원 판결에 따르면, 부동산분양은 토지 및 정착물과 부산물 등을 불특정 다수인에게 매매 및 임대하는 행위이며, 이를 계약을 통해 대리서비스를 수행하는 산업활동으로 정의함(대법원 1996.1.26. 선고 94다30690 판결참조).

■ 부동산분양대행업

- 이경태 외(2009)는 부동산분양대행업을 분양사업자가 분양대행계약에 따라 부동산을 판매하는 데 관련된 대리서비스를 수행하는 활동으로 정의함.

- 신세덕 외(2012)의 경우, 분양대행계약에 따라 합법적으로 소유권이전이 가능한 모든 형태의 부동산을 판매 또는 임대와 관련된 서비스를 제공하는 산업활동을 의미
- 박형남(2018)의 연구에서는 분양대행 계약에 의해 건물이나 토지 및 관련구조물 등을 포함한 모든 형태의 부동산을 판매하는데 관련도니 대리서비스를 수행하는 산업활동을 부동산분양대행업으로 정의함.
 - 부동산분양대행업은 타인소유의 부동산을 판매 대행한다는 점에서 부동산공급업(자신이 소유한 분양, 판매, 임대하는 산업활동)과 부동산중개업(중개수수료를 받고 모든 형태의 부동산에 관련된 거래 알선)과 구분됨.
- 대법원 판결에 의하면, 부동산분양대행업은 분양을 위임받은 대리인이 광고를 내거나 그 직원 또는 주변 부동산중개업자를 동원하여 분양사실을 널리 알리고, 분양사무실을 찾아온 사람들에게 부동산의 분양가격, 입지조건, 부동산용도, 관리방법 등 분양에 필요한 제반사항을 설명하고 청약유인함으로써 분양계약을 성사시키는 것을 의미함(대법원 1996.1.26. 선고 94다30690 판결참조).
- 아직까지는 법률적으로 부동산분양대행업을 정의하고 있지 않으나, 「부동산서비스산업에 관한 일부개정(안)」(홍기원 의원 대표발의, 의안번호 11530) 제2조에 따라 “부동산분양대행업”은 부동산개발업자, 사업주체(국가·지방자치단체, 한국토지주택공사 또는 지방공사 등), 건축주를 대신하여 부동산 분양을 위한 1) 서류의 확인 및 관리, 2) 공급계약 체결, 3) 분양에 관한 표시·광고, 4) 상담 및 안내 등 공급업무의 일부를 대행하는 영업활동을 의미함.

〈부동산서비스산업 진흥법 일부 개정(안)(의안번호 11530) 제2조(정의)〉

9. “부동산분양대행업”이란 「부동산개발업의 관리 및 육성에 관한 법률」 제2조제3호의 부동산개발업자, 「주택법」 제2조제10호에 따른 사업주체, 「건축법」 제2조제1항제12호에 따른 건축주를 대신하여 부동산을 분양받기 위해 제출하는 서류의 확인 및 관리 업무, 부동산 공급계약 체결에 관한 업무, 부동산 분양에 관한 표시·광고, 위 업무와 관련된 상담 및 안내 등 공급업무의 일부를 대행하는 것을 영업으로 하는 부동산서비스사업을 말한다.

■ 분양대행자

- 「주택법」 제54조의2에 따라 분양대행자는 입주자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등의 업무를 대행할 수 있는 자로 볼 수 있음.
 - 「주택법」에 따른 분양대행자는 등록사업자, 건설업자, 정비사업전문관리업자, 부동산개발업자 등의 업체를 의미함.
- 그러나 「주택법」 제54조의2제3항에 따른 분양대행자 교육에 관한 「주택공급에 관한

규칙」 및 「분양대행자 교육에 관한 규정」에서는 분양대행자를 업체가 아닌 개인으로 해석하고 있어 분양대행자에 대해 업체와 개인을 혼용하여 사용하고 있음.

〈주택법 제54조의2〉

- ① 사업주체는 주택을 효율적으로 공급하기 위하여 필요하다고 인정하는 경우 주택의 공급업무의 일부를 제3자로 하여금 대행하게 할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 사업주체가 입주자자격, 공급 순위 등을 증명하는 서류의 확인 등 국토교통부령으로 정하는 업무를 대행하게 하는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 이 조에서 “분양대행자”라 한다)에게 대행하게 하여야 한다.
- ③ 사업주체가 제2항에 따라 업무를 대행하게 하는 경우 분양대행자에 대한 교육을 실시하는 등 국토교통부령으로 정하는 관리·감독 조치를 시행하여야 한다.

- 「부동산서비스산업 진흥법」에 관한 일부개정(안) 제2조에 따라 부동산분양대행업자는 토지, 건축물 등과 같은 부동산의 분양대행업을 영위하는 자로, 주택 공급업무 대행하는 경우는 제외하고 있음.
- 한편, 실무적으로는 「주택법」 제54조의2제2항에 따른 ‘분양대행자’ 대부분이 「부동산서비스산업 진흥법」에 관한 일부개정(안) 제2조제10호에 따른 부동산분양대행업자로 부동산분양대행업을 영위하고 있으므로, 부동산분양대행업자에서 「주택법」 제54조의2에 따른 분양대행자를 제외하는 것은 적절하지 않음.

〈부동산서비스산업진흥에 관한 일부 개정(안) 제2조〉

10. “부동산분양대행업자”란 토지, 건축물 등 대통령령으로 정하는 부동산(「주택법」 제54조의2에 따라 주택의 공급업무의 일부를 대행하는 경우는 제외한다)의 분양대행업을 영위하는 자를 말한다.

[표 2-1] 부동산분양대행업관련 법률적·학술적 개념

| 구 분 | | 연구 | 내 용 |
|------------------|-----------|---------------------------|--|
| 부동산 분양 | 법률적 개념 | 대법원 | 토지 및 정착물과 부산물 등을 불특정 다수인에게 매매 및 임대하는 행위이며, 계약을 통해 대리서비스를 수행하는 산업활동 |
| | 학술적 개념 | 이경태 외 (2009) | 분양사업자가 전체 부동산 중 일부를 독립적으로 분할하여 피분양자에게 양도하는 계약행위로 분양물건이 완성되지 않은 상태의 판매(선분양)와 완성 이후의 판매(후분양)를 포함하는 개념 |
| | | 신세덕 (2011) | 분양대상 건물 또는 토지 등 부동산을 다수인에게 구분하여 매도하거나 임대하는 등의 거래행위 |
| 부동산 분양 대행업 | 법률적 개념 | 대법원 | 대리인이 광고를 내거나 주변 중개업자를 통해 분양 사실을 알리고, 고객에게 분양가격, 입지조건, 용도, 관리방법 등 분양에 필요한 제반 사항을 설명 등을 통해 분양계약을 성사시키는 것 |
| | | 부동산서비스산업진흥에 관한 일부개정(안) | 분양받기 위한 서류의 확인 및 관리 업무, 부동산 공급계약 체결에 관한 업무, 분양 표시·광고, 상담 및 안내 등 공급업무의 일부를 대행하는 영업활동 |
| | 학술적 개념 | 이경태 외 (2009) | 분양사업자와 분양대행계약에 따라 부동산을 판매하는 데 관련된 대리서비스를 수행하는 활동 |
| | | 신세덕 외 (2012) | 분양대행계약에 따라 합법적으로 소유권 이전이 가능한 모든 형태의 부동산을 판매 또는 임대와 관련된 서비스를 제공하는 산업활동 |
| | | 박형남 (2018) | 분양대행 계약에 의해 건물이나 토지 및 관련구조물 등을 포함하는 모든 형태의 부동산을 판매하는데 관련된 대리서비스를 수행하는 산업활동 |
| 분양대 행자 | 법률적 개념 | 주택법 | 제54조의2에 따라 입주자격, 공급순위 등을 증명하는 서류 확인 등의 업무를 대행할 수 있는 자 |
| | | 부동산서비스산업진흥에 관한 일부개정(안) | 토지, 건축물 등과 같은 부동산의 분양대행업을 영위하는 자 (단, 주택법 제54조의2에 따라 주택공급업무 일부를 대행하는 경우 제외) |

자료 : 연구진 작성

2_부동산분양대행업의 이해

1) 부동산분양대행업의 유형¹⁾

- 부동산 분양대행업은 분양목적물의 종류, 업무범위, 목표, 기한에 따라 유형을 구분할 수 있으며 해당 구분기준에 의해 복합적인 업무가 진행

■ 부동산의 종류에 따른 구분

- 토지의 지목이나 건축물 용도에 따라, 아파트, 상가, 오피스텔, 토지, 전원주택, 콘도미니엄 등으로 구분
 - 종류에 따라 수요자가 달라지므로 업무의 양상, 서비스 공급 주체, 분양목적, 방법, 수수료 등이 달라질 수 있음.
 - 아파트 등의 주거시설은 주택법 등의 법률을 적용하여 업무를 해야 하며, 도시형생활주택, 주거형 오피스텔 등도 관련 규모 등에 의해 규제적용이 되는 경우 권리 제한 사항을 반드시 공고하고 공개모집 등의 법적 절차에 의해 업무를 진행하여야 함.

■ 분양업무 내용에 따른 구분

- 분양대행업자의 업무 범위에 따라 '단순분양대행'과 '일괄분양대행'으로 구분되며, 분양업무는 크게 '기본계획수립 업무'와 '부동산 판매업무', '부동산 판매관리업무'로 구분할 수 있음.
 - (기본계획수립 업무) 초기 단계의 건축·개발계획부터 분양계획이 포함된 건축·개발계획을 수립하는 과정
 - (부동산 판매업무) 계획이 확정된 상태에서 매수·임차인과 분양계약을 체결하고, 분양대금을 수납하는 업무
 - (부동산 판매관리업무) 분양 부동산의 소유권 이전 등 판매 이후에 필요한 행정·사무 처리 업무
- (단순분양대행) 분양대행사가 이미 기획된 물건을 수주하여 단순 판매업무만을 대행
 - 과거에는 단순분양대행의 경우가 많았으나, 분양률 제고를 위해 일괄분양대행 형태 증가
 - 단순분양대행으로 계약하였더라도 기본계획수립 단계에서 분양대행업자의 의견을 수렴하는 경우도 많음(박형남, 2018).

1) 박형남, (2018), 분양대행사의 역할이 아파트 분양성에 미치는 결정요인의 중요도에 관한 연구, 박사학위 논문, pp.10~13 재정리

- (일괄분양대행) 기본계획수립 업무부터 판매업무, 판매관리업무까지 대행
 - 계획 변경을 최소화함으로써 비용을 절감할 수 있고, 분양계약자의 만족도를 높이며, 분양기간을 단축할 수 있다는 장점이 있음.

■ 분양목표에 따른 구분

- 분양대행자가 분양대상 부동산의 분양목표에 따라 ‘완전분양형’과 ‘부분분양형’으로 구분
- (완전분양형) 분양대상 부동산을 잔여 부분 없이 전부를 분양하는 형태
 - 소유자 입장에서는 미분양 없이 100% 분양되고, 분양대행업자 입장에서는 보수총액이 많아진다는 장점이 있으나, 시장이 위축되어 있을 경우 미분양 처리에 상당한 기간이 소요될 수 있음.
- (부분분양형) 분양대행 부동산의 일부분만 분양하는 형태
 - 분양대행업무가 빠르게 종료될 수 있으며, 이로 인해 분양대행업자들은 부분분양형을 선호하는 경향이 많음.

■ 분양기한에 따른 구분

- 대행업무의 종료시점 또는 조건에 대한 확정 여부에 따라 ‘기한부 분양대행’, ‘조건부 분양대행’, ‘무기한부 분양대행’으로 구분
- (기한부 분양대행) 분양대행의 종료 시기를 확정적으로 명시하는 형태로, 분양비율에 관계없이 계약된 시점이 되면 분양대행 종료
- (조건부 분양대행) 일정 분양목표를 달성하거나 사전에 약정된 조건이 도래한 경우 계약 종료
- (무기한부 분양대행) 분양대행 계약 종류에 대한 기한이나 조건을 정하지 않거나, 분양대상 부동산을 완전히 분양하기로 약정
 - 분양대상 부동산을 완전히 분양하는 경우는 완전분양형을 의미하며, 모두 분양되어야 분양대행업무 종결

[표 2-2] 부동산분양대행업무의 구분

| 구분기준 | 세분류 | 내용 |
|---------|-------------------|---|
| 부동산의 종류 | 아파트 등 주거시설 분양 | 분양대상 부동산의 종류에 따라 구분 |
| | 상가 등 상업시설 분양 | |
| | 오피스텔 등 업무시설 분양 | |
| | 각종 지목에 따른 토지 분양 | |
| | 콘도미니엄 등 회원권 분양 | |
| | 그 외 물류, 창고 등 기타분양 | |
| 분양업무 내용 | 단순분양대행 | 단순 판매업무만 대행 |
| | 일괄분양대행 | 기본계획수립부터 판매업무까지 대행 |
| 분양목표 | 완전분양형 | 잔여부분없이 전부를 분양하는 형태 |
| | 부분분양형 | 부동산의 일부분만을 분양하는 형태 |
| 분양기한 | 기한부 분양대행 | 종료시기를 확정적으로 명시 |
| | 조건부 분양대행 | 일정 분양목표를 달성하거나 사전에 약정된 조건이 도래한 경우 계약 종료 |
| | 무기한부 분양대행 | 종료에 대한 기한이나 조건을 정하지 않을 경우 또는 전체 분양대상 부동산을 완전하게 분양하기로 약정한 경우 |

자료 : 강병기 외(2005) 재정리

2) 업무구분에 따른 인력 구성

- 분양대행업의 인력구성은 분양방식에 따라 구성도가 나뉘며, 규모에 비례하여 구성 인원이 증감
- 분양방식은 크게 정규분양방식(신규분양, 데스크분양, 청약분양 등)과 조직분양방식(네트워크 분양, 별떼분양 등)으로 구분
- 분양방식에 따라 구인의 방법도 달라지며, 공통적으로 대부분의 구인은 인맥을 통해 이루어짐.
 - (정규분양) 공채과정을 통해 서류전형과 면접을 통해 인력 수급
 - (조직분양) 분양대행사에서 조직본부장만 선별한 후 조직본부장이 자율적으로 팀장을 선별하고, 팀장은 팀원을 인맥, 네이버밴드, 카카오톡 오픈채널, 그 외 구인 구직 사이트 등을 통해 모집하는 점조직형태와 유사하게 인력 수급

[표 2-3] 정규분양과 조직분양

| 구 분 | 정규분양 | 조직분양 |
|------|---|---|
| 별 칭 | 신규분양, 데스크분양 등 | 네트워크분양, 별떼분양 등 |
| 임 금 | 일당 월급제 | 건별 수수료 |
| 인 원 | 소수 (상담인력기준) | 다수 (영업인력기준) |
| 장단점 | 인원이 많을 시 유지비가 많으나, 수수료가 없어 대행사의 이윤 극대화 | 인원이 많아도 수수료제로 유지비 낮으나, 높은 수수료가 발생하여 대행사 이윤 감소 |
| 인력구성 | 1) 기획팀 2) 분양상담팀 3) 텔레마케팅팀 4) 주부홍보단 5) 아르바이트 | 1) 기획팀 2) 본부장 3) 팀장 4) 팀원 5) 아르바이트 |
| 업무유형 | 1) 주거시설(또는 주거대체시설) *청약제도가 필요할 경우 높은 확률로 채택 2) 단순 or 일괄분양 3) 완전분양형 4) 기한부, 조건부 | 1) 주거시설 외(또는 소규모 주거시설) 2) 단순분양대행 3) 부분분양형 4) 조건부, 무기한부 |

자료 : 연구진 작성

- 정규분양과 조직분양은 혼합되기도 하는데, 시장분석 후 분양활성화가 어렵지 않은 상품의 경우는 수수료가 없는 정규분양을 통해 이윤을 극대화하고, 시장 예측에 실패하여 잔여세대(미분양) 등이 발생하는 경우 남은 물량에 대해선 조직분양의 방식으로 변환

3) 부동산 분양대행 업무의 절차

- 통상의 분양업무 절차는 다음과 같이 진행([그림 2-1] 참고)
 - (분양대행제안 접수) 대행업무를 수행하기 위한 접수를 의뢰받는 시작단계로, 경쟁 입찰방식 또는 수의계약방식을 통해 선정
 - (분양대행업무 타당성 분석) 요구되는 분양목표 달성 및 분양대행업무에 대한 적절한 보상을 위해 시장조사와 업무대행의 경제적 타당성 분석
 - (분양대행 계약조건 협의) 분양대행 계약조건을 분양위탁자와 분양대행사가 상호 협의하는 단계로, 경쟁입찰방식을 경우 해당되지 않음. 수의계약방식을 통해 계약할 경우, 기간, 보수지급, 가격 등 업무 전반에 걸쳐 협의
 - (분양대행 계약 체결) 협의 사항을 바탕으로 계약을 체결하며, 계약에 명시되지 않은 사항은 상법(위탁매매인)과 민법(위임)의 관계규정을 적용함. 수수료의 경우, 분양규모, 업무특성, 종류에 따라 결정되며, 정률방식(총분양가격의 일정비율 제공)

과 정액방식(총분양금액 중 일정 액수 지급)이 있음.

- (분양대행 계획 수립) 분양준비부터 분양전략, 마케팅방법과 실행, 분양 후 관리계획까지 포함하여 수립
 - (분양 준비) 인력, 장비, 분양사무소, 광고, 자금 등을 준비
 - (분양 홍보) 매체홍보, 거점홍보, 구전홍보, 이벤트 등을 통해 본격적으로 홍보 진행
 - (분양안내 및 상담) 분양공고 후 전문상당사는 분양을 안내하고, 인허가, 세금, 청약 등에 대한 상담 진행
 - (추첨 및 분양 계약) 수의계약방식이나 공개입찰방식으로 분양대상자를 선정하며, 표준계약서를 준용하여 분양계약 체결
 - (분양목표 점검 및 분양계획 수정) 분양업무과정에서 초기분양목표, 자금, 인력 등에 대해 점검하고 부족한 부분에 대해서 분양계획을 수정
 - (분양 관리) 입주 안내, 소유권 이전, 관리위탁계약, 중도금 및 잔금납부, 사무처리 등의 업무 수행
 - (분양대행계획 종료) 업무 종료시, 업무에 대한 수수료 정산과 분양관련 자료 보관, 인력 및 장비 철수
- 분양목적물의 공급과정이 청약제도 등으로 제도화되어 있을 경우에는 분양대행사는 적용되는 법률에 따라 수분양자에게 공고 및 공급하여야 함.
 - 부동산 종류, 분양업무의 내용, 계약, 현장상황 등에 따라 절차는 달라질 수 있음.



자료 : 강병기 외 (2005), 신세덕(2011) 참고하여 재작성

[그림 2-1] 분양대행업무의 절차

3_부동산분양대행업의 시장동향

1) 아파트 분양시장 동향

■ 아파트 분양물량

- (단지) '21년 전국 아파트 분양물량은 679개 단지이며, 전년(553개) 대비 22.8% 증가
 - 수도권은 전국의 41.8%인 284개 단지, 비수도권은 58.2%인 395개 단지 분양
 - 전년 대비 증감율의 경우, 수도권은 10.9%, 비수도권은 33.0% 증가하였으나, 서울의 경우 재개발·재건축 분양지연 등으로 인해 전년 대비 감소
 - 최근 5년간 전국 아파트는 평균 559개 단지, 수도권 240개 단지(42.9%), 비수도권 319개 단지(57.1%)로, 비수도권에 더 많은 단지가 분양됨.
- (세대) '21년 전국 아파트 분양물량은 25.6만호이며, 전년(22.3만호) 대비 14.7% 증가
 - 수도권은 전국의 45.2%인 11.6만호, 비수도권은 54.8%인 14.0만호 분양
 - 전년 대비 증감율의 경우, 수도권은 7.1%, 비수도권은 21.9%로 모두 증가하였으나, 상대적으로 비수도권의 증가율이 높음.
 - 최근 5년간 전국 아파트는 평균 21.0만호, 수도권 10.0만호(47.7%), 비수도권 11.0만호(52.3%)가 분양됨.
- 전국 아파트 분양물량은 증감추세를 반복하고 있으며, '15년 가장 많은 물량을 분양 후 감소추세를 보였으나 '18년 이후 증가추세로 전환

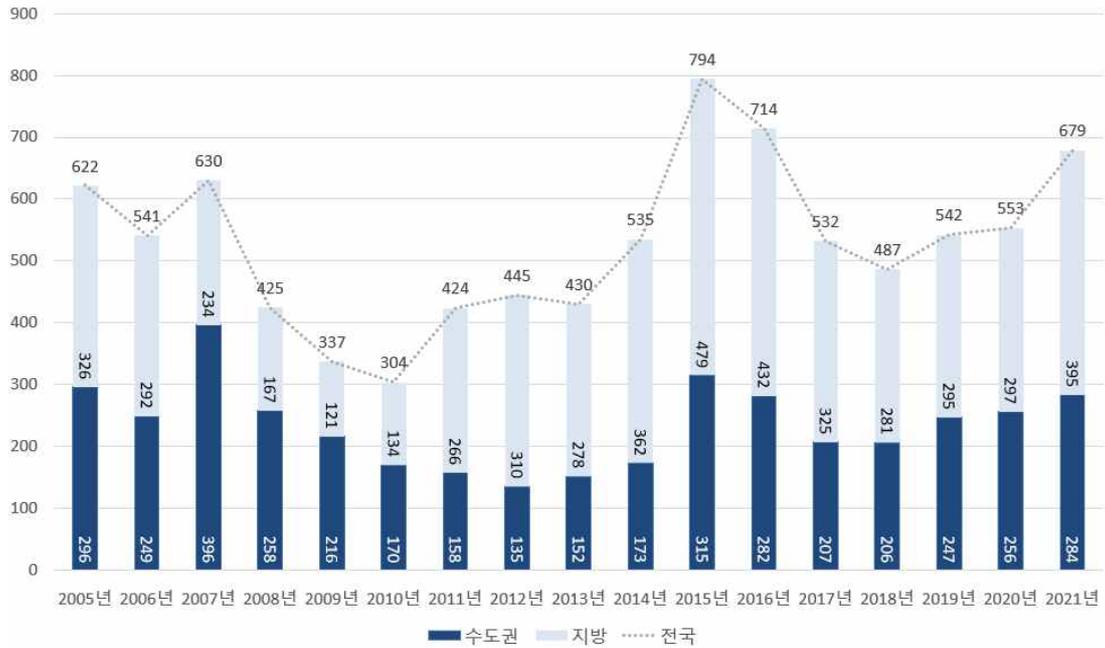
[표 2-4] 아파트 분양물량

(단위 : 개, 호, %)

| 구분 | 2015년 | 최근 5년 | | | | | | 전년 대비 증감율 ('21년기준) | |
|----|-------|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------------------|-------|
| | | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 평균 | | |
| 단지 | 전국 | 794 | 532 | 487 | 542 | 553 | 679 | 559 | 22.8 |
| | 서울 | 53 | 60 | 41 | 66 | 57 | 25 | 50 | -13.6 |
| | 수도권 | 315 | 207 | 206 | 247 | 256 | 284 | 240 | 10.9 |
| | 비수도권 | 479 | 325 | 281 | 295 | 297 | 395 | 319 | 33.0 |
| 세대 | 전국 | 379,622 | 206,172 | 163,517 | 200,320 | 223,134 | 255,983 | 209,825 | 14.7 |
| | 서울 | 15,015 | 18,690 | 9,672 | 15,051 | 12,475 | 2,931 | 11,764 | -76.5 |
| | 수도권 | 189,634 | 94,952 | 78,129 | 103,962 | 108,067 | 115,720 | 100,166 | 7.1 |
| | 비수도권 | 189,988 | 111,220 | 85,388 | 96,358 | 115,067 | 140,263 | 109,659 | 21.9 |

※ 임대, 조합원 물량 등을 제외한 30세대 이상 분양승인 대상 일반분양물량 기준
 자료 : 부동산 114 REPS

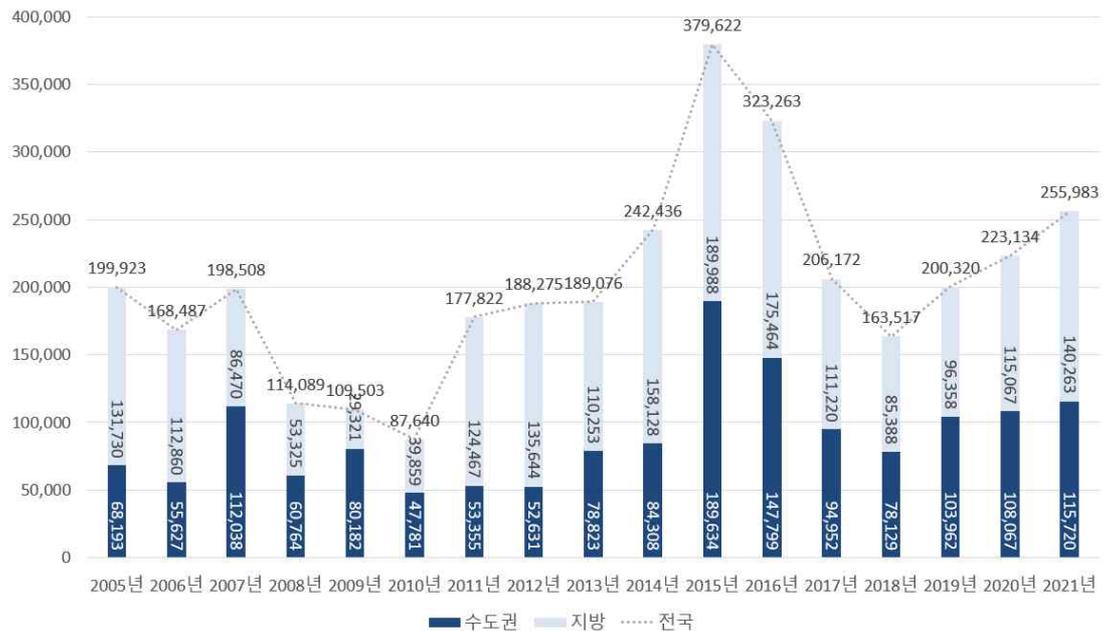
(단위 : 개)



자료 : 부동산 114 REPS

[그림 2-2] 아파트 분양물량(단지)

(단위 : 호)



자료 : 부동산 114 REPS

[그림 2-3] 아파트 분양물량(세대)

■ 미분양물량

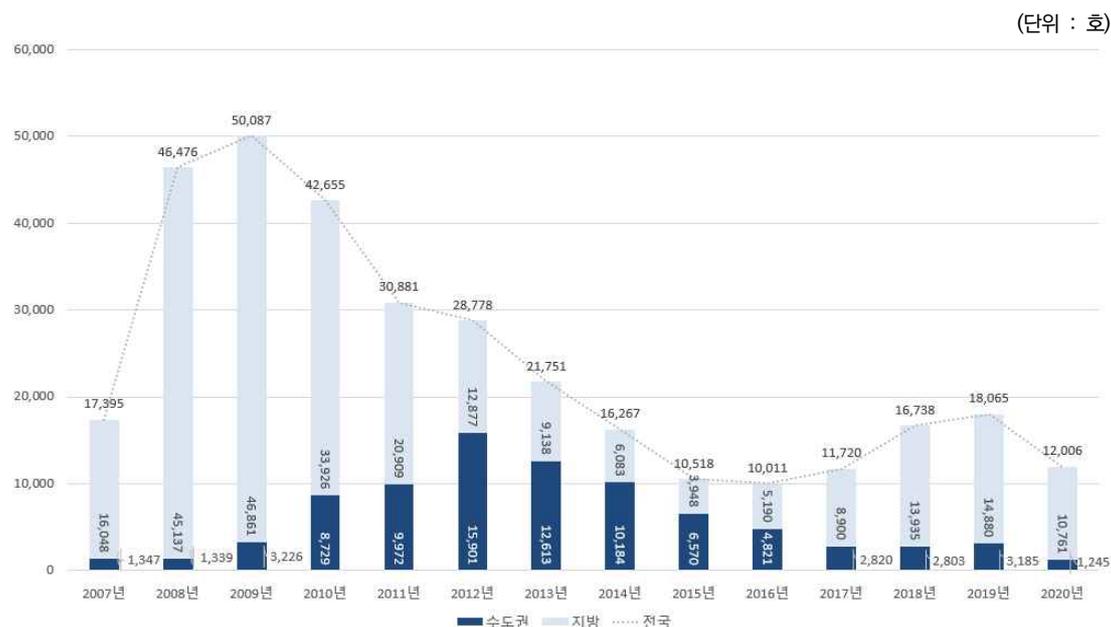
- '20년 기준 전국 미분양 아파트는 전년(1.8만호) 대비 33.5% 감소한 1.2만호로 나타남.
 - 수도권은 1,245호, 비수도권은 1만호로 수도권이 전국의 10.4%, 비수도권이 89.6%를 차지함.
 - 최근 5년간 평균 전국 1.4만호, 수도권 0.3만호, 비수도권 1만호의 미분양이 발생함.
- 전국 아파트 미분양 물량은 '09년 이후 감소세를 보이다 '16년을 기점으로 증가세로 전환
 - 그러나 최근 '20년은 전년 대비 감소하였으며, 수도권이 1,940호(60.9%), 비수도권이 4,199호(27.7%) 감소

[표 2-5] 아파트 미분양 물량

(단위 : 호, %)

| 구분 | 2009년 | 최근 5년 | | | | | 평균 | 전년 대비 증감율 ('20년기준) |
|-----|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|
| | | 2016년 | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | | |
| 전국 | 50,087 | 10,011 | 11,720 | 16,738 | 18,065 | 12,006 | 13,708 | -33.5 |
| 서울 | 418 | 75 | 22 | 19 | 141 | 48 | 61 | -66.0 |
| 수도권 | 3,226 | 4,821 | 2,820 | 2,803 | 3,185 | 1,245 | 2,975 | -60.9 |
| 지방 | 46,861 | 5,190 | 8,900 | 13,935 | 14,880 | 10,761 | 10,733 | -27.7 |

자료 : 국토교통부



자료 : 국토교통부

[그림 2-4] 아파트 미분양 물량

(2) 오피스텔

■ 분양물량

- (단지) '21년 전국 오피스텔 분양물량은 247개 단지이며, 전년(255개) 대비 3.1%(8개) 감소
 - 수도권은 전국의 68.4%인 169개 단지, 비수도권은 31.6%인 78개 단지 분양
 - 전년 대비 증감율의 경우, 수도권은 '20년과 동일한 반면 비수도권은 -9.3%(8개) 감소
 - 최근 5년간 전국 오피스텔은 평균 421개 단지, 수도권 295개 단지(70.1%), 비수도권 126개 단지(29.9%)가 분양됨.
- (세대) '21년 전국 오피스텔 분양물량은 5.6만호이며, 전년(4.7만호) 대비 16.7% 증가
 - 수도권은 전국의 75.9%인 4.2만호, 비수도권은 24.1%인 1.3만호 분양
 - 전년 대비 증감율의 경우, 수도권은 36.9%, 비수도권은 20.2%로 수도권은 증가한 반면 비수도권은 감소
 - 최근 5년간 전국 오피스텔은 평균 7.0만호, 수도권 5.1만호(72.6%), 비수도권 1.9만호(27.4%) 분양됨.
- '06년 이후 단지 및 세대 분양물량은 증가추세를 보였으나, 단지의 경우 '15년, 세대의 경우 '17년을 기점으로 감소추세로 전환
 - 다만, 오피스텔 분양단지는 전년 대비 감소하였으나, 세대 수는 증가
 - (단지) 38개('06) → 858개('15) → 247개('21)
 - (세대) 2,913호('06) → 99,895호('17) → 47,797호('20) → 55,795호('21)

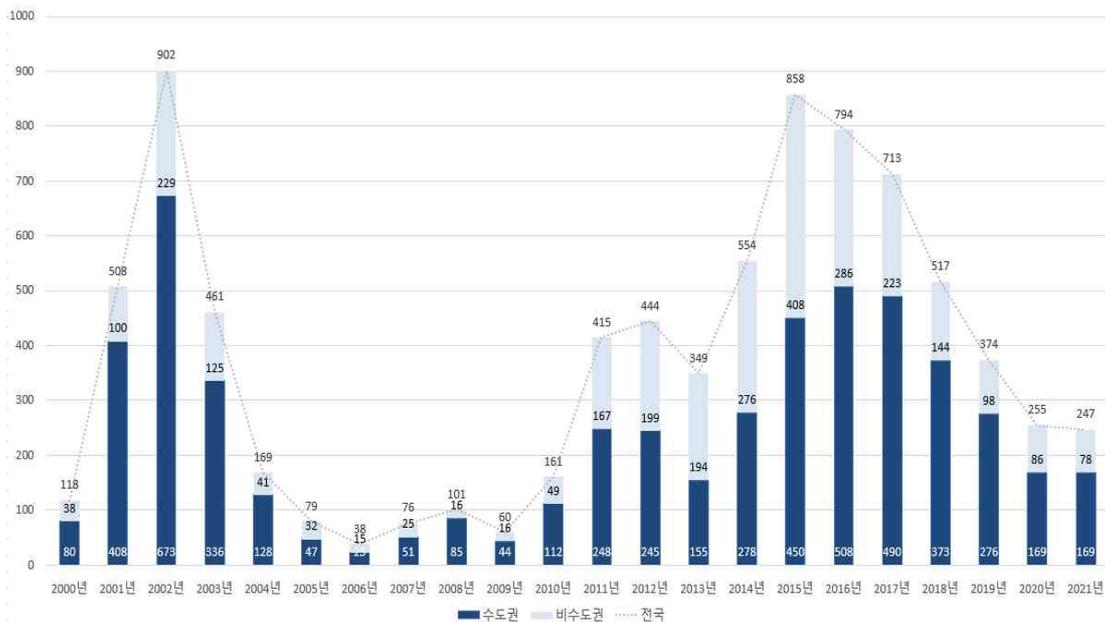
[표 2-6] 오피스텔 분양물량

(단위 : 개, 호, %)

| 구분 | 2006년 | 최근 5년 | | | | | | 전년 대비 증감율 ('21년기준) | |
|----|-------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------------------|-------|
| | | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | 평균 | | |
| 단지 | 전국 | 35 | 713 | 517 | 374 | 255 | 247 | 421 | -3.1 |
| | 서울 | 13 | 208 | 198 | 179 | 99 | 68 | 150 | -31.3 |
| | 수도권 | 51 | 490 | 373 | 276 | 169 | 169 | 295 | 0.0 |
| | 비수도권 | 25 | 223 | 144 | 98 | 86 | 78 | 126 | -9.3 |
| 세대 | 전국 | 2,913 | 99,895 | 84,443 | 60,322 | 47,797 | 55,795 | 69,650 | 16.7 |
| | 서울 | 1,343 | 16,942 | 19,728 | 16,645 | 13,177 | 8,719 | 15,042 | -33.8 |
| | 수도권 | 2,100 | 76,283 | 61,866 | 41,287 | 30,942 | 42,353 | 50,546 | 36.9 |
| | 비수도권 | 813 | 23,612 | 22,577 | 19,035 | 16,855 | 13,442 | 19,104 | -20.2 |

자료 : 부동산 114 REPS

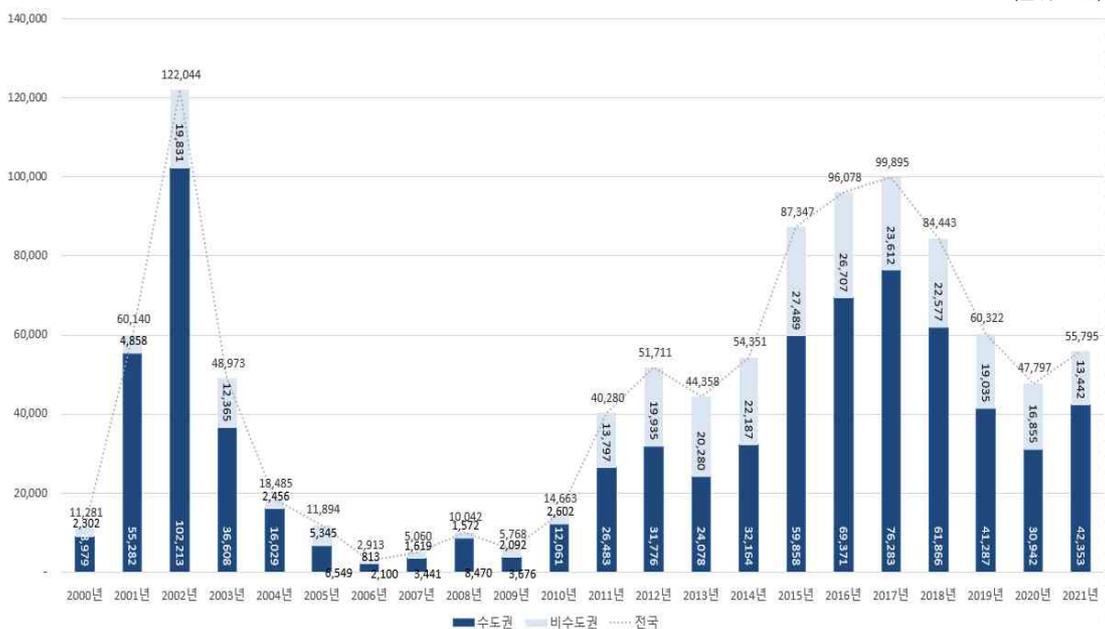
(단위 : 개)



자료 : 부동산 114 REPS

[그림 2-5] 오피스텔 분양물량(단지)

(단위 : 호)



자료 : 부동산 114 REPS

[그림 2-6] 오피스텔 분양물량(세대)

(3) 상가

■ 분양물량

- (건수) '21년 전국 상가 분양물량은 334건이며, 전년(399개) 대비 16.3%(65건) 감소
 - 수도권은 전국의 74.6%인 249건, 비수도권은 25.4%인 85건 분양
 - 전년 대비 증감율의 경우, 수도권은 21.0% 감소하였으나, 비수도권은 1.2% 증가
 - 최근 5년간 전국 상가는 평균 381건, 수도권 274건(71.9%), 비수도권 107건 (28.1%)이 분양됨.
- (점포) '21년 전국 상가 분양물량은 1.6만개이며, 전년(1.9만개) 대비 12.3%감소
 - 수도권은 전국의 78.1%인 1.3만개, 비수도권은 21.9%인 3.6천개 분양
 - 전년 대비 증감율의 경우, 수도권은 15.6% 감소하였으나, 비수도권은 1.8% 증가
 - 최근 5년간 전국 상가 점포는 평균 1.8만개, 수도권 1.3만개(77.0%), 비수도권 4천개 (23.0%) 분양됨.
- '15년 이후 상가분양 물량은 감소추세를 보이고 있으며, 특히 '19년에 가장 낮은 수치를 기록함.
 - '19년 기준 건수는 '15년 대비 56.4% 감소한 285건, 점포수는 '15년 대비 55.4% 감소한 9,568건

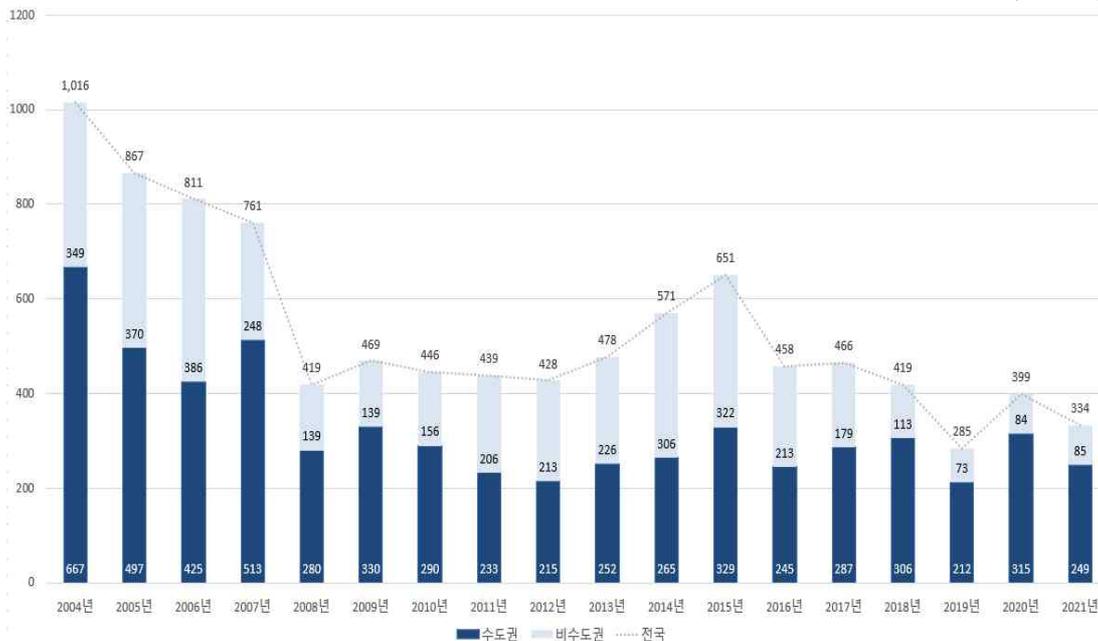
[표 2-7] 상가 분양물량

(단위 : 건, 개, %)

| 구분 | 2015년 | 최근 5년 | | | | | 전년 대비 증감율 ('21년기준) | | |
|----|-------|--------|--------|--------|-------|--------|--------------------|--------|-------|
| | | 2017년 | 2018년 | 2019년 | 2020년 | 2021년 | | 평균 | |
| 건수 | 전국 | 651 | 466 | 419 | 285 | 399 | 334 | 380.6 | -16.3 |
| | 서울 | 51 | 52 | 63 | 58 | 83 | 57 | 62.6 | -31.3 |
| | 수도권 | 329 | 287 | 306 | 212 | 315 | 249 | 273.8 | -21.0 |
| | 비수도권 | 322 | 179 | 113 | 73 | 84 | 85 | 106.8 | 1.2 |
| 점포 | 전국 | 21,434 | 21,630 | 21,034 | 9,568 | 18,806 | 16,484 | 17,504 | -12.3 |
| | 서울 | 2,374 | 2,037 | 2,001 | 1,191 | 2,647 | 2,672 | 2,110 | 0.9 |
| | 수도권 | 13,506 | 15,175 | 16,708 | 7,412 | 15,259 | 12,873 | 13,485 | -15.6 |
| | 비수도권 | 7,928 | 6,455 | 4,326 | 2,156 | 3,547 | 3,611 | 4,019 | 1.8 |

자료 : 부동산 114 REPS

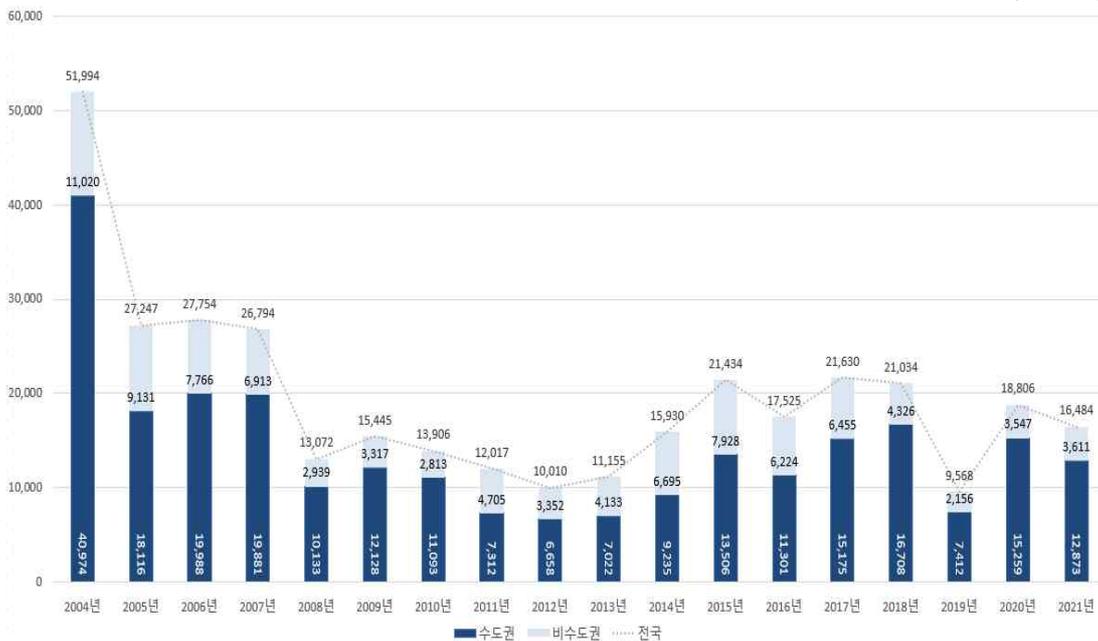
(단위 : 건)



자료 : 부동산 114 REPS

[그림 2-7] 상가 분양물량(건수)

(단위 : 호)



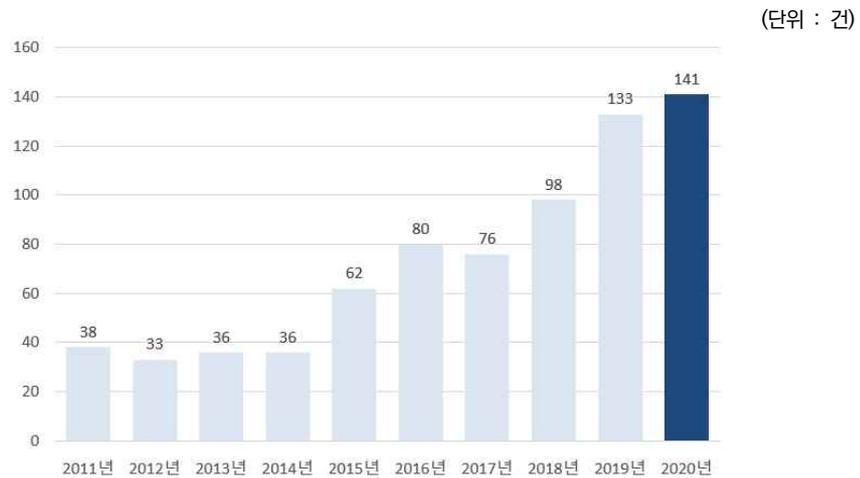
자료 : 부동산 114 REPS

[그림 2-8] 상가 분양물량(점포수)

(4) 지식산업센터

■ 건축승인 및 변경

- '20년 기준 전년(133건) 대비 6.0% 증가한 141건
 - 수도권은 115건으로 전체 중 81.6% 차지하였으며, 경기도 71건, 서울 28건, 인천 16건 승인 및 변경 요청²⁾
 - 비수도권은 26건으로 전체 중 18.4%이며, 광주에 5건으로 가장 많은 비중 차지²⁾



자료 : 한국산업단지공단

[그림 2-9] 지식산업센터 건축승인 및 변경 건수

2) “작년 지식산업센터 승인 141건... 역대 최다”, 시장경제, 2021년 1월 12일 기사 참고.

4_부동산분양대행업의 현황

- 분양대행 시장의 양적인 성장에 따라 산업차원에서 분양대행업에 대한 관리가 요구되고 있음. 그러나 법안 및 관련 통계의 부재로 제도권 내에서 분양대행업에 대한 관리가 이루어지지 못하고 있어 부동산분양대행업의 현황을 파악하기 어려운 상황임.
- 본 연구에서는 구득 가능한 자료를 통해 부동산분양대행업의 현황을 파악해 보고자 함. 통계청, 한국기업데이터, 한국부동산분양서비스협회 내부자료, 선행연구 등의 자료를 토대로 사업체수, 종사자수, 자본금, 보유면허 등에 대해 살펴봄.
 - (통계청) 통계청의 전국사업체조사는 한국표준산업분류에 따라 전체 사업은 19개로 분류하여, 사업체의 규모 및 분포를 파악하고 있음.
 - 분양대행업은 표준산업분류 상 세세분류에 부동산 중개 및 대리업(68221)로 분류되고 있으며, 부동산 중개 및 대리업(68221)은 수수료 또는 계약에 의해 건물, 토지 및 관련 구조물 등을 포함한 모든 형태의 부동산을 구매 또는 판매 하는데 관련된 부동산 중개 또는 대리 서비스를 제공하는 산업활동을 말함.

[표 2-8] 통계청 표준산업분류(10차)

| 대분류 | 중분류 | 소분류 | 세분류 | 세세분류 |
|---------|----------|-------------------|---------------------------|-------------------------|
| L. 부동산업 | 68. 부동산업 | 681. 부동산 임대 및 공급업 | 6811. 부동산 임대업 | 68111. 주거용 건물 임대업 |
| | | | | 68112. 비주거용 건물 임대업 |
| | | | | 68119. 기타 부동산 임대업 |
| | | | 6812. 부동산 개발 및 공급업 | 68121. 주거용 건물 개발 및 공급업 |
| | | | | 68122. 비주거용 건물 개발 및 공급업 |
| | | | | 68129. 기타 부동산 개발 및 공급업 |
| | | 682. 부동산 관련 서비스업 | 6821. 부동산 관리업 | 68211. 주거용 부동산 관리업 |
| | | | | 68212. 비주거용 부동산 관리업 |
| | | | 6822. 부동산 중개, 자문 및 감정 평가업 | 68221. 부동산 중개 및 대리업 |
| | | | | 68222. 부동산 투자 자문업 |
| | | | 68223. 부동산 감정 평가업 | |

자료 : 통계청

- (국토연구원) 부동산거래와 관련된 업종현황 중 본연구와 관련된 부동산분양대행업관련 내용 재정리함. 한국기업데이터(KED) 자료 활용하여 기업목적사업 중 '부동산', '분양', '대행' 3가지 키워드를 포함한 기업을 부동산분양대행업으로 간주
- (한국부동산분양서비스협회 내부자료) 2019년 국토교통부에서 부동산분양대행업 육성 및 진흥 정책 마련을 위해 실시한 기업 및 대행업 관련 현황 파악을 위한 자료로, 한국부동산마케팅협회(현. 한국부동산분양서비스협회) 회원사를 대상으로

인력, 자본 및 매출, 실적, 교육 등과 관련하여 설문조사를 실시함.³⁾

- (설문조사) 부동산분양업체의 현황(설립년도, 실적, 매출, 인력 등), 문제점 및 개선 방안(자격기준 피리, 교육 한계, 영세성 등)을 파악하기 위해 한국부동산분양서비스협회 회원사를 대상으로 설문조사를 진행함(22.03.24.~22.04.01).⁴⁾

[표 2-9] 부동산분양대행업 현황 분석 이용 자료와 주요 내용

| 구분 | 이용 자료 | 주요 내용 |
|------------------|--------------|---|
| 부동산분양대행업 사업체수 | 통계청 전국사업체조사 | • 부동산업과 각 세분류에 따라 사업체 수 파악 |
| | 한국기업데이터(KED) | • 기업의 목적사업 중 '부동산', '분양', '대행' 3가지 키워드를 포함한 기업을 부동산분양대행업으로 간주 |
| | 설문조사 | • 현재 분양대행을 영위하고 있는 업체 수에 대해 설문 |
| 부동산분양대행업 종사자수 | 통계청 전국사업체조사 | • 부동산업과 각 세분류에 따라 종사자 수 파악 |
| | 한국부동산분양서비스협회 | • 협회 회원사를 대상으로 현황파악을 위해 실시한 설문조사로, 회원사의 전체 인력 및 분양대행을 위한 인력 현황 |
| | 설문조사 | • 현재 부동산분양대행업 관련 인력사항(정규직, 비정규직, 현장계약직) 설문 |
| 자본금 | 국토연구원(2021) | • 기업의 총자산과 총자본의 평균치 파악 |
| | 한국부동산분양서비스협회 | • 협회 회원사를 대상으로 현황파악을 위해 실시한 설문조사로, 회원사의 자본금 파악 |
| 보유면허 | 한국부동산분양서비스협회 | • 협회 회원사를 대상으로 현황파악을 위해 실시한 설문조사로, 분양업무를 대행하기 위해 보유하고 있는 면허 현황 파악 |
| 매출 | 한국부동산분양서비스협회 | • 협회 회원사를 대상으로 현황파악을 위해 실시한 설문조사로, 회원사의 전체 매출과 분양대행업 매출 현황 |
| | 설문조사 | • 순수 분양매출 기준 연간매출액 조사 |
| 분양실적 | 한국부동산분양서비스협회 | • 회원사의 분양호수, 분양형태 등의 실적 현황 |
| | 설문조사 | • 1년 평균 주거, 비주거 분양대행 실적 설문(최근 3년 기준) |
| 교육 | 분양대행자 교육 수료생 | • 교육기관(한국주택협회, 대한주택건설협회, 한국부동산분양서비스협회)별 교육 수료생 현황 파악 |

자료 : 연구진 작성

3) 총 23개의 업체가 설문조사에 응답하였으며, 응답한 업체의 경우 대부분 분양대행업과 부동산개발, 건설, 컨설팅, 시행을 함께 수행하는 경우가 많아, 인력, 매출에 대해 전체와 부동산분양대행관련으로 구분하여 조사함.

4) 응답한 25개 업체의 58%(14개)가 분양대행업과 다른 업무를 병행하고 있으며, 평균 14년의 경력을 가지고 있는 것으로 파악됨.

1) 부동산분양대행업 사업체수

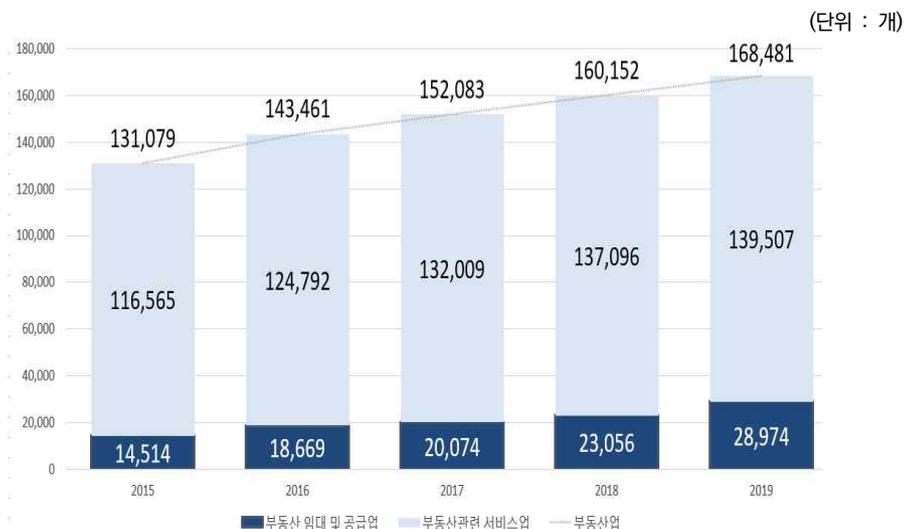
■ 사업체수(통계청)

- (부동산업) 부동산업 사업체수는 '15년부터 꾸준히 상승하여 '19년 16.8만개
 - 부동산 임대 및 공급업은 최근 3년('17~'19) 연평균 16.0% 증가하였으며, '19년 2.9만개로 부동산업의 17.2%를 차지
 - 부동산 관련 서비스업은 최근 3년('17~'19) 연평균 3.8% 증가하였으며, '19년 14.0만개로 부동산업의 82.8%를 차지

[표 2-10] 부동산업 사업체수 추이

| 구분 | (단위 : 개) | | | | |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 전체 산업 | 3,874,156 | 3,950,169 | 4,019,872 | 4,103,172 | 4,176,549 |
| 부동산업 | 131,079 | 143,461 | 152,083 | 160,152 | 168,481 |
| 부동산 임대 및 공급업 | 14,514 | 18,669 | 20,074 | 23,056 | 28,974 |
| 부동산 관련 서비스업 | 116,565 | 124,792 | 132,009 | 137,096 | 139,507 |

자료 : 통계청, 전국사업체조사



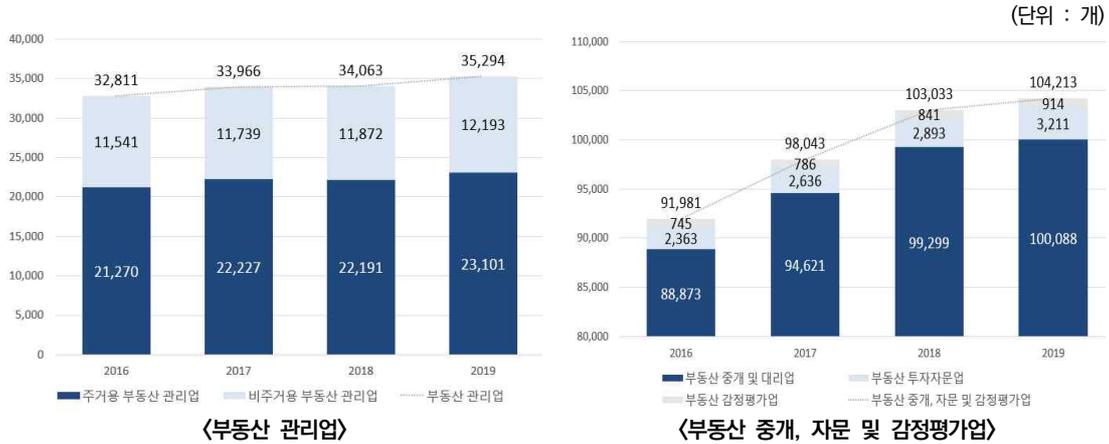
자료 : 통계청, 전국사업체조사

[그림 2-10] 부동산 사업체수 추이

- (부동산 관련 서비스업) '19년 기준 부동산 관련 서비스업은 14.0만개이며, 그 중 부동산 관리업이 3.5만개, 부동산 중개, 자문 및 감정평가업이 10.4만개로 '16년부터 꾸준히 증가
 - 부동산 관련 서비스업 중 부동산 관리업은 25.3%를 차지하며, 주거용 부동산 관리업이 65.5%로 비주거용 부동산 관리업(34.5%)보다 높음.
 - 부동산 관련 서비스업 중 부동산 중개, 자문 및 감정평가업은 74.7%를 차지하며,

분양대행업이 포함된 부동산 중개 및 대리업이 96.0%로 대부분을 차지

- (부동산 중개 및 대리업) 부동산분양대행업이 포함된 부동산 중개 및 대리업은 '19년 기준 10.0만개로 '17년부터 꾸준히 증가 최근 3년 평균 4.1% 증가함.
- 통계청의 전국사업체조사에 따른 분양대행업의 사업체 규모는 한국표준산업분류상 따로 분류되지 않고 있는 점으로 인해 파악하는데 어려움이 따름.



자료 : 통계청, 전국사업체조사

[그림 2-11] 부동산 관련 서비스업 사업체수 추이

[표 2-11] 부동산업 사업체수 추이

(단위 : 개)

| 구분 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 부동산업 | 131,079 | 143,461 | 152,083 | 160,152 | 168,481 |
| 부동산 임대 및 공급업 | 14,514 | 18,669 | 20,074 | 23,056 | 28,974 |
| 부동산 임대업 | - | 13,134 | 13,370 | 14,413 | 17,948 |
| 주거용 건물 임대업 | - | 1,022 | 1,163 | 1,254 | 1,592 |
| 비주거용 건물 임대업 | - | 11,950 | 12,011 | 12,885 | 15,910 |
| 기타 부동산 임대업 | - | 162 | 196 | 274 | 446 |
| 부동산 개발 및 공급업 | - | 5,535 | 6,704 | 8,643 | 11,026 |
| 주거용 건물 개발 및 공급업 | - | 2,680 | 3,139 | 3,958 | 5,156 |
| 비주거용 건물 개발 및 공급업 | - | 1,297 | 1,726 | 2,285 | 3,007 |
| 기타 부동산 개발 및 공급업 | - | 1,558 | 1,839 | 2,400 | 2,863 |
| 부동산 관련 서비스업 | 116,565 | 124,792 | 132,009 | 137,096 | 139,507 |
| 부동산 관리업 | - | 32,811 | 33,966 | 34,063 | 35,294 |
| 주거용 부동산 관리업 | - | 21,270 | 22,227 | 22,191 | 23,101 |
| 비주거용 부동산 관리업 | - | 11,541 | 11,739 | 11,872 | 12,193 |
| 부동산 중개, 자문 및 감정평가업 | - | 91,981 | 98,043 | 103,033 | 104,213 |
| 부동산 중개 및 대리업 | - | 88,873 | 94,621 | 99,299 | 100,088 |
| 부동산 투자자문업 | - | 2,363 | 2,636 | 2,893 | 3,211 |
| 부동산 감정평가업 | - | 745 | 786 | 841 | 914 |

자료 : 통계청, 전국사업체조사

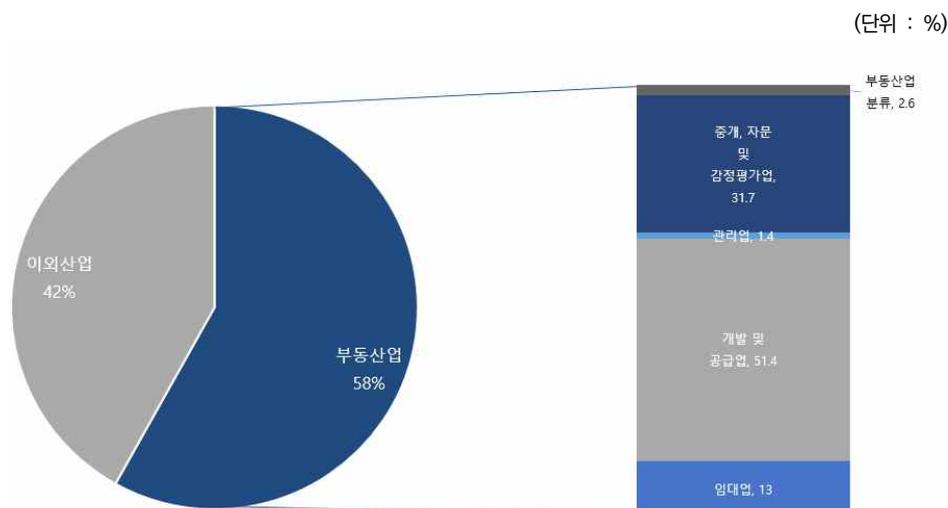
■ 기업수(한국기업데이터)

- 한국기업데이터(KED) 자료 활용하여 기업목적사업 중 ‘부동산’, ‘분양’, ‘대행’ 3가지 키워드를 포함한 기업을 부동산분양대행업을 행하는 기업으로 간주
- 부동산분양대행업을 목적사업으로 하면서 현재 영업 중인 기업은 현재 총 4.5만개로 파악됨.
 - 부동산업은 26,169개, 이외의 산업이 18,869개
 - 부동산업 중 개발 및 공급업 13,448개(51.4%), 중개, 자문 및 감정평가업 8,289개(31.7%), 임대업 3,401개(13.0%), 부동산업 분류 672개(2.6%), 관리업 359개(1.4%)

[표 2-12] 부동산분양대행업 기업수

| 키워드 | 표준산업분류 | (단위 : 개, %) | |
|---------------------------------|----------------|-------------|-------|
| | | 기업수 | 비율 |
| | | 45,038 | 100.0 |
| “부동산” & “분양” & “대행” | 부동산업 | 26,169 | 58.1 |
| | 임대업 | 3,401 | 13.0 |
| | 개발 및 공급업 | 13,448 | 51.4 |
| | 관리업 | 359 | 1.4 |
| | 중개, 자문 및 감정평가업 | 8,289 | 31.7 |
| | 부동산업 분류1) | 672 | 2.6 |
| | 이외 산업 | 18,869 | 41.9 |

주 1. 표준산업분류코드에 부동산업(L68)까지만 입력된 기업
자료 : 국토연구원(2021), p.60인용

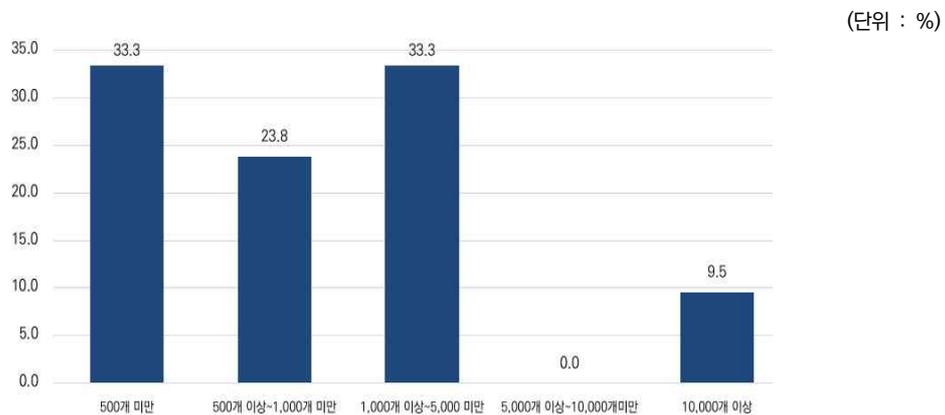


자료 : 국토연구원(2021), p.60인용

[그림 2-12] 부동산분양대행 기업 비율

■ 분양대행 업체 수(설문조사)

- 분양대행업 업체 수와 관련된 자료가 없으므로 현재 분양대행업을 영위하고 있는 업체를 대상으로 업계의 대략적인 업체 수를 설문조사하여 추정하고자 함.
- 현재 분양대행업을 수행하고 있는 업체는 약 1,956개로 추정되며, 약 90.5% 이상이 3,000개 이하의 업체가 있는 것으로 응답함.
 - 이상치(outlier)를 제외하고, 응답한 값을 평균하여 추정함.
 - 500개 미만과 1,000개 이상 ~ 5,000개 미만이 33.3%로 가장 많고, 500개 이상 ~ 1,000개 미만(23.8%), 10,000개 이상(9.5%) 순으로 나타남.



자료 : 본 연구 설문조사

[그림 2-13] 분양대행 업체 수

■ 사업체수(추정)

- 부동산분양대행업이 포함된 부동산 중개 및 대리업은 100,088개('19년)로 나타남. 부동산서비스산업 실태조사(2019)에 따르면, 주업종이 부동산 중개 및 대리업으로 분류된 사업체 중 약 2.8%가 분양대행을 통해 매출이 발생한 것으로 나타남⁵⁾. 이를 적용하면 부동산분양대행업의 사업체 규모는 약 2,800여 개로 추정됨.
 - 이는 부동산 중개 및 대리업을 기준으로 추정한 수치로 분양대행을 수행하는 중개업이 포함되어 과다 추정됨.
- 설문조사를 통해 업계에서 예상하는 부동산분양대행업의 규모는 약 2,000개로 추정됨.
 - 분양대행업체를 대상으로 대략적인 규모를 조사한 결과, 평균 1,956개로 응답함.
- 이를 통해, 현재 영업 중인 부동산분양대행업 사업체는 약 2,000~2,800개 정도로 예상됨.

5) 국토연구원(2021), 부동산 신산업 육성방안 연구, p.68

2) 부동산분양대행업 종사자수

■ 종사자수(통계청)

- (부동산업) 부동산업 종사자수는 '15년부터 꾸준히 상승하여 '19년 53.8만명
 - 부동산 임대 및 공급업은 최근 3년('17~'19) 연평균 6.7% 증가하였으며, '19년 10.7만명으로 부동산업의 19.9%를 차지
 - 부동산 관련 서비스업은 최근 3년('17~'19) 연평균 1.4% 증가하였으며, '19년 43.1만명으로 부동산업의 80.1%를 차지

[표 2-13] 부동산업 종사자수 추이

| (단위 : 명) | | | | | |
|--------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 구분 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
| 전체 산업 | 20,889,239 | 21,259,126 | 21,626,904 | 22,234,776 | 22,723,272 |
| 부동산업 | 464,340 | 501,974 | 504,790 | 520,591 | 537,841 |
| 부동산 임대 및 공급업 | 73,159 | 88,641 | 88,258 | 95,271 | 107,140 |
| 부동산 관련 서비스업 | 391,181 | 413,333 | 416,532 | 425,320 | 430,701 |

자료 : 통계청, 전국사업체조사



자료 : 통계청, 전국사업체조사

[그림 2-14] 부동산 종사자수 추이

- (부동산 관련 서비스업) '19년 기준 부동산 관련 서비스업 종사자는 43.0만명이며, 그 중 부동산 관리업 종사자는 25.6만명(59.5%), 부동산 중개, 자문 및 감정평가업은 17.4만명(40.5%)으로 부동산 관리업 종사자가 상대적으로 더 많음.
 - 사업체수는 부동산 중개, 자문 및, 감정평가업이 74.7%로 많은 반면, 종사자수는 부동산 관리업이 59.5%로 파악됨.
 - 부동산 관리업 중 주거용 부동산 관리업이(65.0%) 비주거용 부동산 관리업(35.0%) 보다 종사자수가 많은 것으로 나타남.

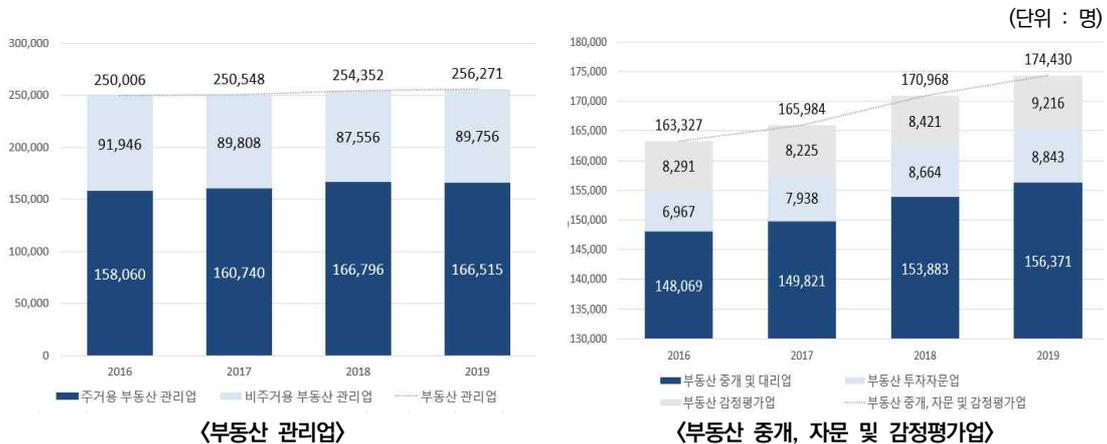
- 부동산 중개, 자문 및 감정평가업의 종사자수는 '16년 이후 꾸준히 증가하여 17.4만명에 이름.

- (부동산 중개 및 대리업) 부동산분양대행업이 포함된 부동산 중개 및 대리업 종사자수는 '19년 기준 15.6만명으로 '17년부터 꾸준히 증가 최근 3년 평균 1.8% 증가함.
- 통계청의 전국사업체조사에 따른 분양대행업의 종사자 규모는 한국표준산업분류상 따로 분류되지 않고 있는 점으로 인해 파악하는데 어려움이 따름.

[표 2-14] 부동산업 종사자수 추이

| 구분 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|--------------------|---------|---------|---------|---------|---------|
| 부동산업 | 464,340 | 501,974 | 504,790 | 520,591 | 537,841 |
| 부동산 임대 및 공급업 | 73,159 | 88,641 | 88,258 | 95,271 | 107,140 |
| 부동산 임대업 | - | 47,926 | 44,974 | 46,440 | 54,038 |
| 주거용 건물 임대업 | - | 3,049 | 3,131 | 3,387 | 4,188 |
| 비주거용 건물 임대업 | - | 44,257 | 41,170 | 42,278 | 48,785 |
| 기타 부동산 임대업 | - | 620 | 673 | 775 | 1,065 |
| 부동산 개발 및 공급업 | - | 40,715 | 43,284 | 48,831 | 53,102 |
| 주거용 건물 개발 및 공급업 | - | 14,926 | 14,435 | 17,577 | 19,356 |
| 비주거용 건물 개발 및 공급업 | - | 6,449 | 8,678 | 10,366 | 10,866 |
| 기타 부동산 개발 및 공급업 | - | 19,340 | 20,171 | 20,888 | 22,880 |
| 부동산 관련 서비스업 | 391,181 | 413,333 | 416,532 | 425,320 | 430,701 |
| 부동산 관리업 | - | 250,006 | 250,548 | 254,352 | 256,271 |
| 주거용 부동산 관리업 | - | 158,060 | 160,740 | 166,796 | 166,515 |
| 비주거용 부동산 관리업 | - | 91,946 | 89,808 | 87,556 | 89,756 |
| 부동산 중개, 자문 및 감정평가업 | - | 163,327 | 165,984 | 170,968 | 174,430 |
| 부동산 중개 및 대리업 | - | 148,069 | 149,821 | 153,883 | 156,371 |
| 부동산 투자자문업 | - | 6,967 | 7,938 | 8,664 | 8,843 |
| 부동산 감정평가업 | - | 8,291 | 8,225 | 8,421 | 9,216 |

자료 : 통계청, 전국사업체조사

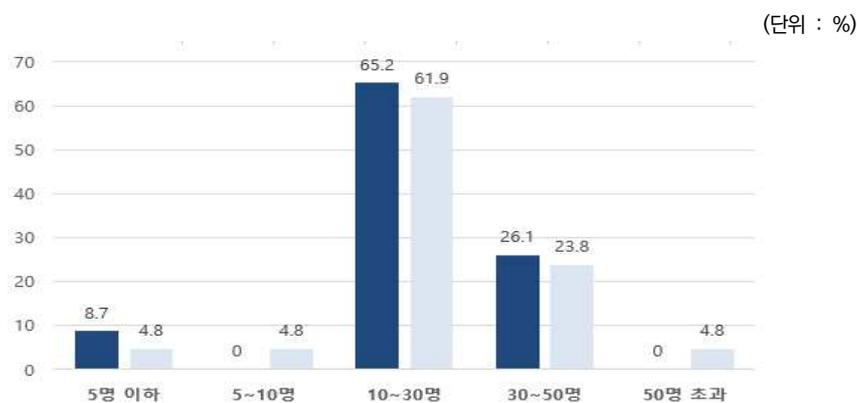


자료 : 통계청, 전국사업체조사

[그림 2-15] 부동산 관련 서비스업 종사자수 추이

■ 인력 현황(한국부동산분양서비스협회)

- 업체의 전체 인력과 전체 인력 중 부동산분양대행 관련 인력은 대부분 10~50명 정도임.
 - 전체 인력의 경우, 10~30명이 65.2%, 30~50명이 26.1%로 대부분 10~50명으로 운영되고 있으며, 5명 이하인 업체도 8.7%인 것으로 파악됨.
 - 부동산분양대행 관련 인력의 경우, 10~30명이 61.9%, 30~50명이 23.8%로 나타났다으며, 이 외에도 5명 이하, 5~10명, 50명 초과가 4.8%씩 존재

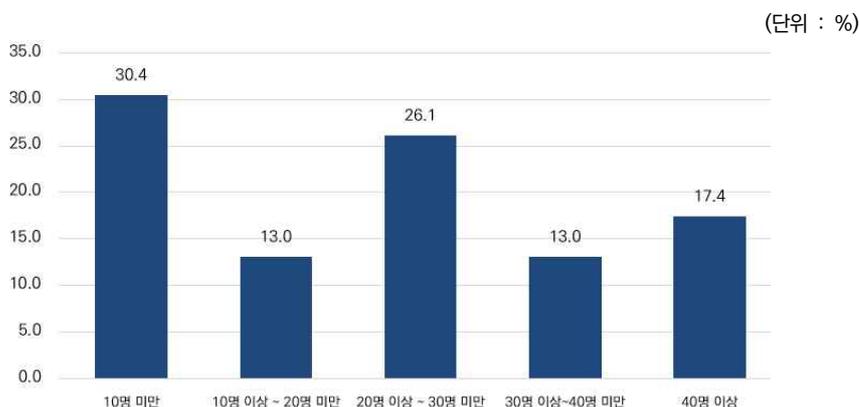


자료 : 한국부동산서비스협회 내부자료

[그림 2-16] 부동산분양대행업체의 인력

■ 부동산분양대행업 관련 인력(설문조사)

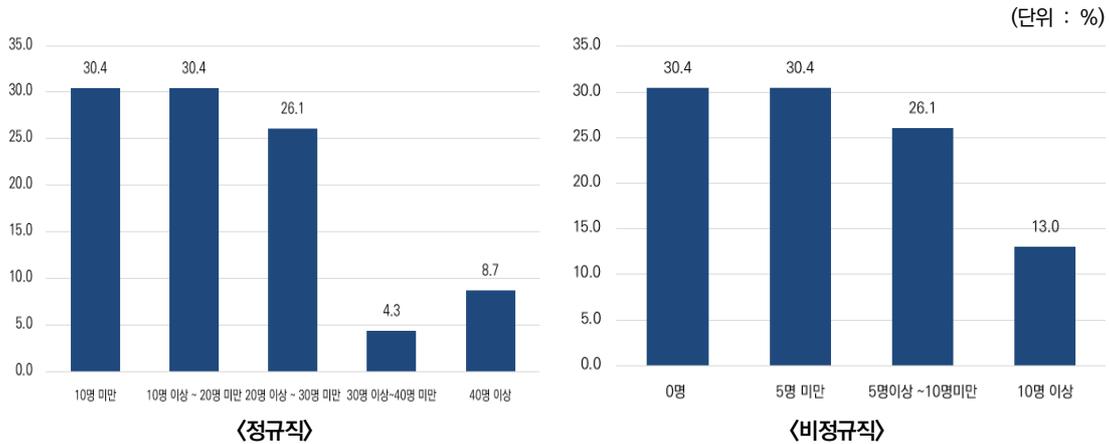
- 부동산분양대행업관련 인력은 평균 23.3명이며, 10명 미만이 30.4%로 가장 많고, 20명 이상 ~ 30명 미만(26.1%), 40명 이상(17.4%) 순으로 조사됨.



자료 : 본 연구 설문조사

[그림 2-17] 부동산분양대행업 관련 인력

- 부동산분양대행업 관련 인력은 정규직 평균 16.9명, 비정규직⁶⁾ 평균 6.8명으로 나타남.
 - (정규직) 86.9%가 30명 미만의 정규직을 고용하였으며, 40명 이상 8.7%, 30명 이상~40명 미만이 4.3%로 파악됨.
 - (비정규직) 0명과 5명 미만이 30.4%로 가장 많고, 5명 이상 ~10명 미만(26.1%), 10명 이상(13.0%) 순으로 확인됨.



[그림 2-18] 부동산분양대행업 관련 인력(정규직-비정규직)

■ 종사자수(추정)

- 부동산분양대행업의 특수성으로 인해 종사자를 어디까지 포함시키느냐에 따라 종사자수의 편차는 크게 나타날 것으로 예상
- 연간 분양물량을 기준으로 분양을 위해 투입되는 인력규모를 추정한 자료에 따르면 연간 최대 7.9만명 수준으로 추정⁷⁾
- 분양대행업체를 대상으로 조사한 자료를 통해 파악한 평균 인력과 추정된 사업체수(2,000~2,800개)를 곱하여 종사자수 추정
 - 한국부동산분양서비스협회에서 조사한 부동산분양대행업 실태조사에 따르면 평균 인력수는 24.9명으로 나타남. 사업체수 추정치를 적용하면, 종사자수는 약 4.9만명~7.0만명으로 추정됨.
 - 본 연구에서 실시한 설문조사에 따르면 부동산분양대행업 평균 인력 수는 23.3명으로, 추정된 종사자수는 4.6만명~6.5만명임. 이 중 정규직의 경우, 전체 종사자의 약 71%에 해당하는 약 3.3만명~4.7만명임.

⁶⁾ 비정규직의 경우, 변동성이 높은 현장계약직을 제외하고 회사에서 근무하는 비정규직을 의미함.

⁷⁾ 한국부동산분양서비스협회 내부자료

[표 2-15] 부동산분양대행업 종사자수(추정)

(단위 : 명)

| 구분 | 평균 인력 | 추정된 사업체 수 | | | |
|---------------|-------|-----------|--------|--------|--------|
| | | 1,956개 | | 2,800개 | |
| 부동산분양대행업 실태조사 | 24.9 | 48,704 | | 69,720 | |
| 설문조사 | 23.3 | 45,575 | | 65,240 | |
| 정규직 | 16.9 | 33,056 | 46,357 | 47,320 | 66,360 |
| | 비정규직 | 6.8 | | 13,301 | |

자료 : 연구진 작성

3) 자본금

■ 자산 및 자본(국토연구원(2021))

- 기업 현황 중 재무정보를 구득할 수 있는 3,548개(부동산업 1,497개, 이외 산업 2,051개)의 총자산과 총자본의 평균치를 파악함.
- (자산) 부동산업의 경우, 평균 총자산은 238.7억원, 부동산 이외 산업은 339.3억원
 - 부동산업 중 임대업이 338.6억원으로 가장 높고, 개발 및 공급업 229.2억원, 중개, 자문 및 감정평가업 193.9억원, 관리업 170.3억원, 부동산업 분류 124.4억원 순으로 나타남.
- (자본) 부동산업의 경우, 평균 총자본은 45.8억원, 이외 산업은 154.3억원
 - 부동산업 중 임대업이 138.7억원으로 가장 높고, 부동산업 분류 70.8억원, 중개, 자문 및 감정평가업 43.7억원, 개발 및 공급업 19.9억원, 관리업 0.4억원으로 나타남.

[표 2-16] 부동산분양대행업 총자산 및 자본총계(평균)

(단위 : 개, 억원)

| 키워드 | 표준산업분류 | 재무정보 구득가능한 기업 수 ¹⁾ | 총자산 | 총자본 |
|---------------------------------|----------------|-------------------------------|-------|-------|
| “부동산” & “분양” & “대행” | | 3,548 | 296.8 | 108.6 |
| | 부동산업 | 1,497 | 238.7 | 45.8 |
| | 임대업 | 261 | 338.6 | 138.7 |
| | 개발 및 공급업 | 858 | 229.2 | 19.9 |
| | 관리업 | 31 | 170.3 | 0.4 |
| | 중개, 자문 및 감정평가업 | 342 | 193.9 | 43.7 |
| | 부동산업 분류2) | 5 | 124.4 | 70.8 |
| 이외 산업 | | 2,051 | 339.3 | 154.3 |

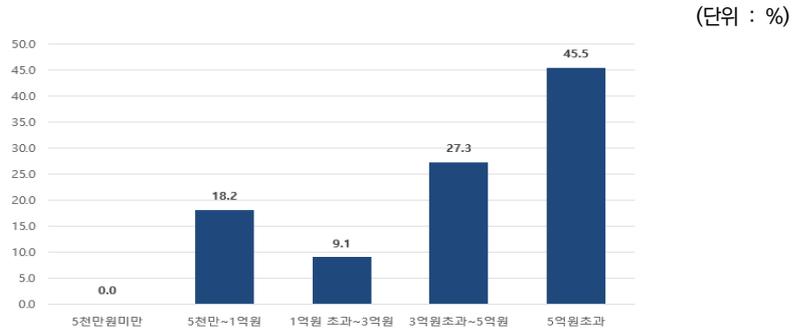
주 1. 2019년 기준 재무정보를 구득할 수 있는 기업 수

주 2. 표준산업분류코드에 부동산업(L68)까지만 입력된 기업

자료 : 국토연구원(2021), p.61인용

■ 자본금(한국부동산분양서비스협회)

- 부동산분양대행업체의 자본금의 경우, 3억 초과가 70% 이상으로 대부분이며, 5천만원 ~ 1억원이 18.2%로 나타남.
- 5억원 초과가 45.5%로 가장 많으며, 3억원 초과 ~ 5억원 27.3%, 5천만원 ~ 1억원 18.2% 순이며, 1억원 초과 ~ 3억원이 9.1%로 가장 적은 것으로 확인됨.



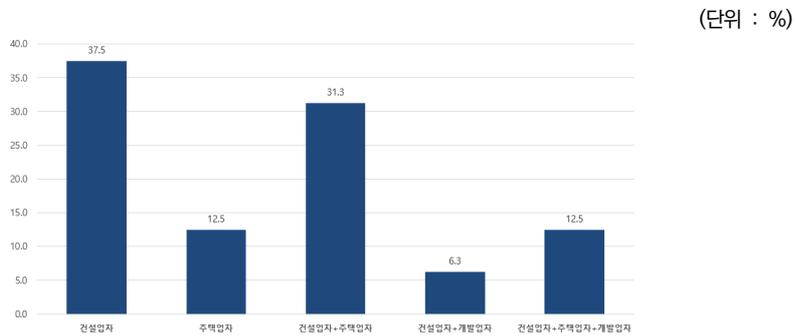
자료 : 한국부동산서비스협회 내부자료

[그림 2-19] 부동산분양대행업체의 자본금 현황

4) 보유면허

■ 보유면허 현황(한국부동산분양서비스협회)

- 대부분의 업체는 분양업무를 대행하기 위해 건설업자, 주택사업자, 개발업자 면허를 보유하고 있음.
- 1개 또는 1개 이상의 면허를 보유하고 있으며, 14개의 업체가 건설업자 면허가 있으며, 주택업자 9개, 개발업자 3개로 나타남.
- 1개의 면허만을 보유한 경우는, 건설업자 37.5%, 주택업자 12.5%
- 2개의 면허의 경우, 건설업자+주택업자 31.3%, 건설업자+개발업자 6.3%
- 3개의 면허의 경우, 건설업자+주택업자+개발업자 12.5%



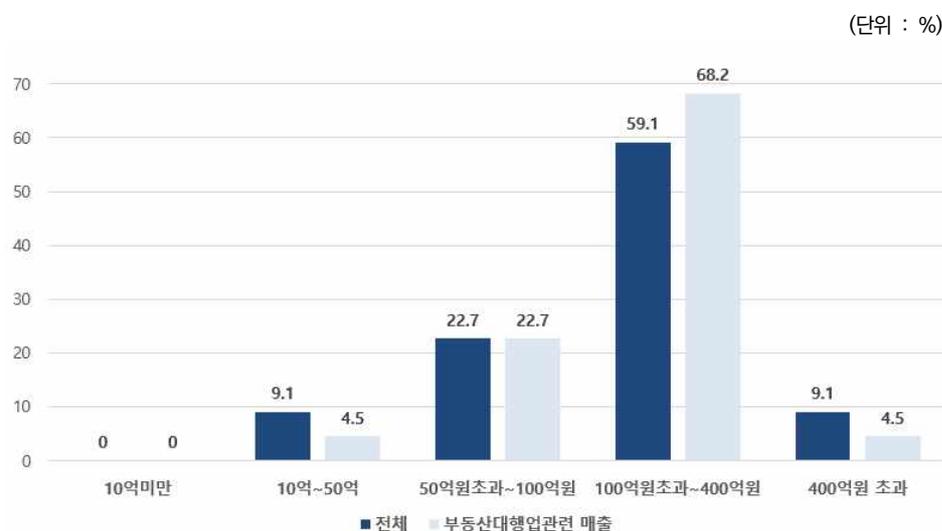
자료 : 한국부동산서비스협회 내부자료

[그림 2-20] 부동산분양대행업체의 보유면허 현황

5) 매출

■ 매출(한국부동산분양서비스협회)

- 전체 매출과 부동산대행업 관련 매출의 경우, 대부분 100억원 초과 ~ 400억원 정도의 매출을 기록함.
 - 전체 매출 : 100억원 초과 ~ 400억원(59.1%) > 50억원 초과 ~ 100억원(22.7%) > 10억원 초과 ~50억원(9.1%) = 400억원 초과(9.1%)
 - 부동산대행업관련 매출 : 100억원 초과 ~ 400억원(68.2%) > 50억원 초과 ~ 100억원(22.7%) > 10억원 초과 ~50억원(4.5%) = 400억원 초과(4.5%)
 - 10억원 미만의 매출을 기록한 업체는 없음.



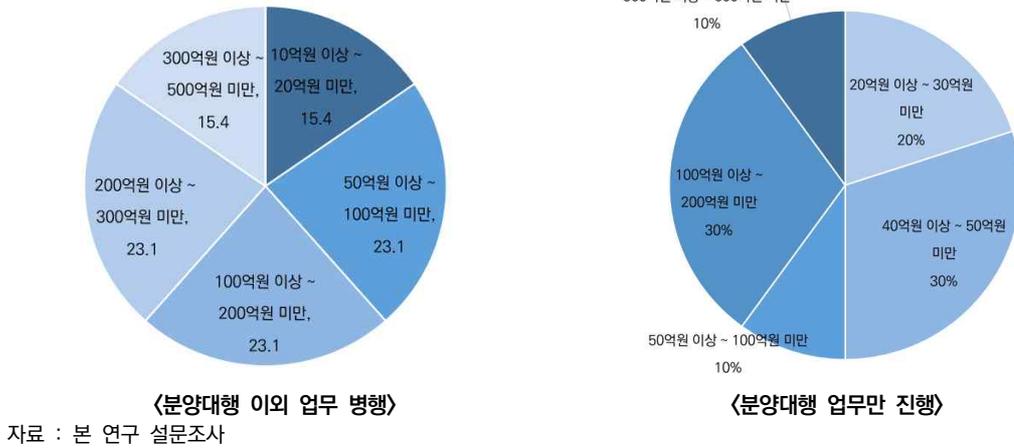
자료 : 한국부동산서비스협회 내부자료

[그림 2-21] 부동산분양대행업체의 매출

■ 매출(설문조사)

- 분양대행 이외 업무를 병행하는 업체는 약 84.6%가 50억원 이상 ~ 500억원 미만, 분양대행업무만 하는 업체의 약 90%가 20억원 이상 ~ 200억원 미만의 매출이 발생함.
 - 분양대행 이외 업무를 병행하는 업체의 평균 매출은 100억원 이상~200억원 미만(평균 7.0), 병행하지 않는 업체는 50억원 이상 ~ 100억원 미만(평균 6.0)으로 나타남.
 - 분양대행 이외 업무를 병행하는 업체 매출의 경우, 50억원 이상 ~100억원 미만, 100억원 이상 ~ 200억원 미만, 200억원 이상 ~ 300억원 미만의 비율이 23.1%로 가장 많음.
 - 분양대행 업무만 진행하는 업체 매출의 경우, 40억원 이상 ~ 50억원 미만, 100억원 이상 ~ 200억원 미만이 30.0%로 가장 많음.

(단위 : %)

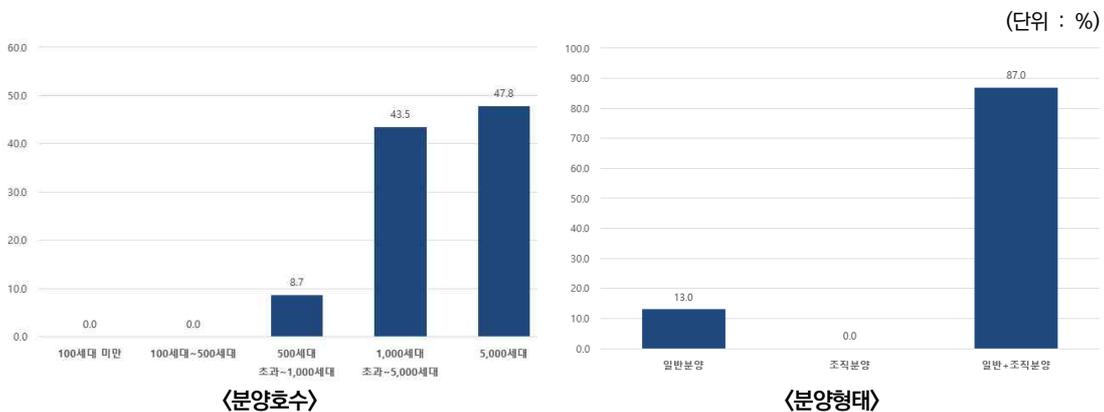


[그림 2-22] 분양대행업체의 매출

6) 분양실적

■ 분양실적 및 형태(한국부동산분양서비스협회)

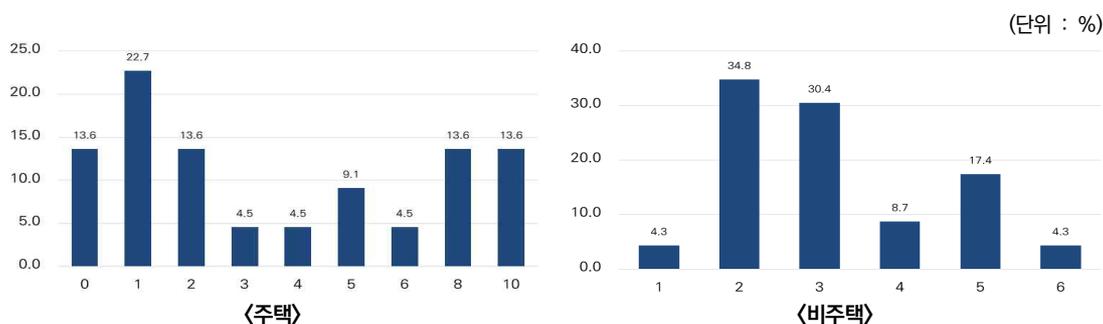
- 분양실적의 경우, 대부분 1,000세대 초과 실적 가지고 있으며, 일반분양과 조직분양을 혼합하여 분양하고 있음.
 - (분양호수) 5,000세대 초과한 업체가 47.8%, 1,000세대 초과 ~ 5,000세대가 43.5%이며, 500세대 초과 ~ 1,000세대는 8.7%로 나타남.
 - (분양형태) 대부분 일반분양과 조직분양을 혼합(87.0%)하여 분양하였으며, 이외에는 일반분양(13.0%)으로 진행함.



[그림 2-23] 부동산분양대행업체의 분양실적 및 형태 현황

■ (설문조사) 분양대행계약 체결 실적

- 최근 3년 동안 1년에 평균적으로 체결한 분양대행계약은 주택 4건, 비주택 3.1건으로 파악됨.
 - (주택) 1년 동안 최대 10건을 계약하였으며, 1건이 22.7%로 가장 많고, 2건·8건·10건이 13.6%, 5건 9.1% 순으로 나타남.
 - (비주택) 1년 동안 1~6건 정도 계약을 체결하였으며, 약 65% 이상의 업체가 매년 2~3건의 분양대행 하는 것으로 확인됨.



자료 : 본 연구 설문조사

[그림 2-24] 분양대행계약 체결 실적

7) 교육

■ 분양대행자 교육 수료생

- 「주택법」 제54조의2 및 「주택공급에 관한 규칙」 제50조의2제1항에 따른 분양대행자 사전 교육 기관은 현재 3곳(한국주택협회, 대한주택건설협회, 한국부동산분양서비스협회) 지정
 - 한국주택협회와 대한주택건설협회는 2019년, 한국부동산분양서비스협회는 2020년 분양대행자 사전교육기관으로 지정
- 분양대행자 교육은 '20년 기준 총 3,591명, '21년 기준 5,704명, '22년 3월 기준 총 1,865명이 수료함.
 - '21년 교육 수료생은 '20년 대비 약 1.6배(2,113명) 증가함.



자료 : 각 협회 제공

[그림 2-25] 분양대행자 교육 수료생 현황

5_소결

- 부동산경기가 활성화되고 저금리 시대를 맞아 주택뿐만 아니라 수익형 부동산에 관한 관심이 고조되면서, 전국민이 부동산에 대한 관심이 증대되고 있음.
- 최근 부동산 시장의 규모는 예년(최근 10년)과 비교해볼 때 전반적으로 증가한 것으로 나타남.
 - 아파트는 전국 25.6만 세대를 공급하였고('21년), 예년(23.7만호) 대비 7.9% 증가
 - 오피스텔은 전국 5.6만 세대를 공급하였고('21년), 예년(6.8만호) 대비 18.2% 감소
 - 상가는 전국 1.65만호를 공급하였고('21년), 예년(1.64만호) 대비 0.8% 증가
 - 지식산업센터는 전국 141건 건축승인을 받았으며('21년), 예년(73.3건) 대비 92.3% 증가
- 그럼에도 부동산분양이나 부동산분양대행업에 대한 정의가 부재하여 개념이 모호한 상태이며, 등록제도나 신뢰성 있는 현황 자료 부족으로 부동산분양대행업 사업체나 종사자 등에 대한 정확한 파악이 어려움.
 - 통계청 전국사업체조사 내에서 분양대행업은 부동산 중개 및 대리업으로 분류되고 있으나, 중개업도 포함되어 있어 분양대행업에 대한 정확한 현황파악이 어려움.
 - 본 연구에서 설문조사 등을 통해 추정한 결과, 사업체 수는 약 2,000~2,800개, 정규직과 비정규직을 포함한 종사자수는 약 4.6~6.5만명으로 추정됨.
- 부동산 시장규모 및 관심 증대로 인해 분양대행시장의 성장과 고용창출효과가 기대되고, 분양시장에서 상대적으로 정보의 양과 질이 부족한 소비자의 권익 보호를 위해, 분양대행업을 하나의 산업으로써 기반을 마련하고 통계자료 구축하는 방안 필요
 - 추정된 종사자수는 부동산 중개 및 대리업 종사자수('19년 기준 156,371명)의 약 30~40%에 해당함.
- 이에 따라, 분양대행업을 산업분류에 도입, 등록제도 마련, 실태조사 실시 등을 통해 분양대행업을 하나의 업역으로 제도화하고, 신뢰성 있는 통계자료를 구축해나가야 함.

03

부동산분양대행업의 문제점

1_부동산분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례

2_부동산분양대행업의 문제점

3_종합

03. 부동산분양대행업의 문제점

1_부동산분양대행업을 둘러싼 소비자 피해사례

- 상가, 오피스텔, 생활형숙박시설, 아파트 등을 분양하는 과정에서 건축허가 내용과 상이한 내용, 확정되지 않은 개발과 같은 허위·과장광고, 자격미달의 분양대행업자로 인해 소비자 피해사례가 다수 발생하고 있음.
 - 기사 및 판례 검색 등을 통한 소비자 피해사례를 살펴봄.

1) 허위·과장광고로 인한 소비자 피해사례

■ 건축허가 내용과 상이한 분양광고

- 하남 주상복합의 경우, 공급면적, 무제한 전매, 도시형생활주택을 아파트로 허위·과장 광고하는 등 허위 홍보 사례가 나타남.

〈기사〉 건축허가 내용과 상이한 분양광고 사례 1

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 횡수 무한, 무제한 전매 등을 강조하며 대대적인 홍보에 나섰다.

신장동은 투기과열지구인 만큼 무제한 전매는 명백한 허위사실이다. 이에 시는 지난 16일 사업주체 및 시공사 관계자 등을 불러 허위사실에 대해 경고 조치와 함께 잘못 홍보된 부분을 전면 수정할 것을 지시했다. 이와 함께 다온건축이 홍보하고 있는 중소형 아파트로 구성된 공급면적 또한 허위과장 홍보로 확인됐다.

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.

이에 대해 다온건축 관계자는 "분양 홍보 부분의 경우 홍보 대행사를 통해 진행하다 보니 정확한 홍보 문구를 파악하지 못했다"면서 "뒤늦게 이 같은 사실을 확인하고 시에서 제기한 허위 홍보 내용을 전면 수정하고 있다"고 해명했다.

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

- 전북 군산의 오피스텔의 경우, 분양대행사는 다락방을 주거용으로 사용할 수 있다고 안내하였으나, 실제로는 사용 불가하여 분양자는 다락방이 있다는 이유로 더 비싼 최상층을 구매하고도 무용지물이 된 사례도 있음.

〈기사〉 건축허가 내용과 상이한 분양광고 사례 2

전라북도 군산에 거주하는 이 모(여) 씨는 지난해 1월 다락방을 주거용으로 사용할 수 있다는 분양대행사 직원의 말에 세움종합건설 오피스텔인 세움펠리피아를 매입했다. 하지만 올해 1월 입주 당시 천장에 달린 스프링클러 때문에 다락방을 주거용으로 이용하기 어렵다는 것을 알게 됐다. 스프링클러는 25cm 높이로 돌출돼 다락방 천장과 벽면을 관통하고 있었다. 하지만 설명이 구두로 이뤄져 허위과장광고 증거가 없고 건설사 역시 분양 홍보에 대한 책임을 지지 않아 문제해결이 어려웠다. 이 씨는 "거주용 다락방이 있다는 이유로 2600만 원 더 비싼 최상층을 구매했는데 무용지물이 됐다"고 했다.

[소비자가 만드는 신문, "허위과장에 속아 계약했는데... 시행사는 분양대행사 책임 미뤄, 2021.07.06.일자 기사]

- 생활형숙박시설의 경우, 주거용으로 사용하는 것은 불법 용도 변경임에도 불구하고 분양대행사에서는 주택으로 이용할 수 있음을 직원에게 교육하고, 소비자에게 안내한 사례도 확인

〈기사〉 건축허가 내용과 상이한 분양광고 사례 3

문제는 정부 규제에도 불구하고 유선상으로 허위·과장 광고가 만연하다는 점입니다.

생활형숙박시설은 주거가 불가능한 숙박시설인데 불법으로 주택처럼 사용하는 사례가 늘자 정부는 숙박업 신고를 의무화했습니다.

하지만 현장에서 위탁업체가 숙박업 신고를 대행해주면 본인명의로 장기투숙이 가능하다는 핏수 영업이 활개를 치고 있습니다.

분양 직원들 교육 내용엔 1년 단위로 재계약해 사실상 주택으로 이용할 수 있다는 점을 안내하라고 써왔습니다. [분양 관계자 A: 그냥 들어와서 사시면 되세요. 장기투숙으로 임대하거나 운영하는 운영사가 들어오는데 그 운영사와 이야기를 하고 들어와서 사시는거죠.]

[분양 관계자 B: 1년 식으로 계약하시는 거예요. 고객님은 집에서 사시는 건데 관리비만 들어간다고 생각하시면 되시고요.]

주택으로 사용하다 불이익이 생기면 계약자 부담이란 설명은 모집 공고문을 여러차례 확대해봐야 찾을 수 있습니다.

[머니투데이, 집 못구하니 생활형숙박시설 '불장'... '허위광고·핏수영업'기승, 2021.08.24.일자 기사]

- 학원으로 사용하기 위해 상가를 분양 계약을 체결하였으나, 해당 건물은 업종이 제한된 상가로 학원 운영 불가 → 분양대행사는 해당 사실을 알지 못한 채 상가홍보를 진행

〈기사〉 건축허가 내용과 상이한 분양광고 사례 4

분양계약 체결 당시 C는 분양대행사 팀장에게 자신은 학원을 할 목적으로 상가를 분양받는 것이라는 점을 말했다. 그런데 분양계약 체결 후 확인된 바에 의하면 본건 상가에서는 학원을 할 수 없었다. A가 분양한 상가는 업종이 제한되는 특수한 형태의 상가였는데, 시행사 A는 그러한 내용을 분양대행사 B에게 알려주지 않았고, 분양대행사 B는 그러한 내용을 알지 못한 채 상가홍보를 했으며, 수분양자 C는 학원을 할 수 없다는 것을 알지 못한 채 잘못된 분양계약을 체결했던 것이다.

[Cargo News, 허위,과장광고, 2021.03.05.일자 기사]

■ 확정되지 않은 지하철노선 및 지하철역을 개통예정인 것처럼 광고

- 부동산에 있어서 교통은 부동산 가치를 결정하는 매우 중요한 요소로, 소비자들에게 부동산 인근의 교통여건 개선과 관련한 정보는 분양여부를 결정하는데 주요한 요인으로 작용할 수 있음.
- 이러한 점을 악용하여 확정되지 않은 지하철 노선 및 지하철역을 개통예정인 것처럼 허위·과장 광고하여 소비자에게 피해를 주는 사례 또한 빈번하게 발생하고 있음.
- 식사역 두산 위브는 GTX-A개통, 지하철 3호선 연장, 대곡-소사선 연장 등의 내용을 홍보하였으나, 확인결과 실제로 아파트와 거리가 있는 것으로 확인됨.

〈기사〉 미확정 지하철노선 및 지하철역에 대한 광고사례 1

"GTX-A 개통과 지하철 3호선 연장, 대곡-소사선 연장 등 '더블 역세권'". 두산건설이 고양시에 건립 예정인 '식사역 두산 위브(We've)'의 분양 광고 문구들이다.

그런데 해당 광고 내용들을 살펴보니 실제 아파트 입지와는 전혀 별개의 내용들로 두산건설 측이 터무니없는 과장 광고를 하고 있다는 논란이 일고 있다.

◇GTX-A, 킨텍스 제3전시장→(X)

우선 두산건설 측이 내세운 'GTX-A' 역은 아파트 현장과 승용차로 21분, 거리로는 9.8km나 떨어진 일산서구 킨텍스 인근에 위치해 있다. 대중교통을 이용할 경우는 40~50분이나 걸리는 거리다. 두산위브 광고에 등장하는 '킨텍스 제3전시장 건립 확정'도 해당 아파트 입지와는 사실상 상관이 없다.

◇지하철 3호선 연장→(X)

광고에 나오는 '지하철 3호선 연장'도 해당 아파트와는 별개다. 지하철 3호선 연장은 서구 대화역(현 중점)~서구 덕이동까지 구간이다. 해당 아파트 현장에서 덕이동까지 가려면 평상시 승용차로 27분이나 걸리는 거리다.

◇대곡~소사선 연장→(X)

'대곡~소사선' 연장도 마찬가지다. 부천 소사~고양 대곡 간 연결되는 해당 전철의 종점은 고양시 덕양구에 위치한 대곡역이다. 이곳에서 '식사역 두산위브'까지는 평상시 승용차를 기준, 15분 이상 걸린다.

[이포커스, 두산건설, 식사역 '두산위브' 과장 광고 논란· "더블 역세권 맞나?", 2021.11.11.일자 기사]

- 성남시청 인근에 위치한 상가의 경우, 성남시청역이 미확정 사업임에도 불구하고 확정된 것처럼 과장 광고

〈기사〉 미확정 지하철노선 및 지하철역에 대한 광고사례 2

성남시청 앞 여수동 택지개발지역에서 분양 중인 A 상가의 허위과장광고 건(본지 6월 19일 보도)과 관련해 이 업체는 최근 성남시로부터 '허위광고 정정' 구두 경고를 받았지만 여전히 성남시청역이 확정된 것처럼 부풀려 홍보하고 있어 계약자 기만이라는 비난을 사고 있다.

성남시는 이달 초 해당 업체에게 '전철 8호선 연장개통 예정' 성남시청 역 개설의 경우 시가 유치계획만 세웠을 뿐 사업초기 단계에 시행되는 예비타당성 조사도 거치지 않은 미확정 사업으로 성남시청역이 신설될 지 여부나 신설 장소는 불확정적이라는 점을 알리고, 분양홍보물에서 성남시청역 확정 부분을 삭제할 것 등을 2차례 통보했다"고 밝혔다.

[일간경기, 성남 시청 앞 상가 분양광고.. '허위·과장'도 넘었다. 2019.07.17.일자 기사]

2) 분양대행사 직원의 잘못된 상담으로 인한 소비자 피해사례

■ 분양대행사 직원의 용자 등에 대한 잘못된 정보 전달

- 분양현장에서 분양대행사 직원에게 속아 피해를 호소하는 사례가 빈번하게 발생하고 있음. 주로 잔금 00%까지 대출 확정, 용자대출 가능 등에 대한 표현으로 소비자를 현혹시키고 있음.

〈기사〉 분양상담사의 잘못된 상담사례 1

"중도금 무이자에, 잔금은 80% 은행에서 대출이 나옵니다. 나머지는 임대보증금을 받아 납부하면 계약금만 가지고 오피스텔 주인이 되실 수 있어요" 분양 직원의 이같은 설명을 믿고 계약한 A씨는 난처한 상황에 빠졌다. 은행에서 잔금 80% 대출이 가능하다는 상담원의 말과 현실은 너무나 달랐기 때문이다. A씨는 뒤늦게 계약 해지를 요청했지만 돌아온 대답은 '거절' 이었다.

오피스텔 분양 현장에서 분양 직원에게 속아 피해를 호소하는 이들이 끊이지 않고 있다. 이번에는 수원 인계동 '엘리시아 IT타워' 분양 현장에서 억울함을 호소하는 목소리가 나왔다. 분양 대행사는 이러한 피해 호소에 "영업에 위해 불가피한 행동 이었다"고 항변한다.

20일 제보자에 따르면 A씨는 지난달 우연히 인계동 엘리시아 IT타워 분양현장을 방문했다. 현장에서 상담을 맡은 분양 팀장 B는 A씨에게 1억9000만원 상당의 오피스텔을 계약금 10%만 지급하면 분양받을 수 있다는 점을 강조했다. 계약금 1900만원만 지불하면 나머지 1억7100만원 가량은 대출과 임대보증금으로 모두 충당할 수 있다는 설명이다.

A씨는 계약금 일부인 500만원을 카드로 결제하고 계약을 체결했다. 장밋빛 전망에 빠져있던 A씨는 계약 소식을 지인들에게 알렸다. 하지만 곧 당혹스러운 이야기를 듣게 된다. 분양 직원의 설명과 달리 은행에서 대출이 기대만큼 안 나올 수 있다는 이야기다. 특히 잔금의 80% 대출이 어려울 수 있다는 말들이 나왔다.

(~중략~)

하지만 확인결과 해당 분양 대행사 직원들의 대답은 제각각 이었다. 직원에 따라 잔금 대출한도를 60~80%까지 달리 설명했다. 은행과 대출을 약속한 대출 약속서도 없었다. 결국 잔금의 80%까지 대출이 나오지 않을 수 있다는 사실을 확인한 A씨는 계약 해지를 요청했다.

A씨의 계약 해지 요청에 시행사는 물론 분양 대행사 모두 요청을 거부했다. 시행사는 계약해지 결정권은 분양 대행사에 있다며 책임을 회피했다. 분양 대행사도 계약서상으로는 문제가 없다며 해지 요구를 받아들이지 않았다.

[쿠기뉴스, "계약금만 내면 된다면서요"...수원 '엘리시아' 분양 갈등. 2021.5.20.일자 기사]

- 용자대출이 가능하다는 취지의 오피스텔 분양대행업자의 말이나 광고가 계약의 내용을 이루는지에 대한 판례에 따르면, 거래 관행상 계약의 유인에 해당할 뿐 계약의 내용이 되었다고 할 수 없는 것으로 판단

〈판례〉 분양상담사의 잘못된 상담사례 2

[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 하였다 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) [매매잔금등] >종합법률정보 판례)

■ 분양대행사 직원의 수익성 보장

- 분양대행사 직원의 거짓 정보에 오피스텔, 상가 등 수익형 부동산을 계약 체결한 소비자들의 피해가 속출하고 있음.
- 오피스텔을 분양받아 월세로 노후를 꾸려가고자 분양대행사 직원의 수익률과 계약현황에 대한 이야기를 듣고 계약하였으나, 자신이 속았다는 판단아래 분양대행사 지원 및 시행사를 대상으로 계약해지나 변경을 요청하였으나 거부됨.

〈기사〉 수익성 보장 사례 1

26일 제보에 따르면 제보자는 2019년 12월경 수원 '광고중앙역 SK뷰' 오피스텔을 알아보기 위해 현장 분양 사무소를 방문했다. 제보자는 "남편이 퇴직하면서 수입이 필요해 오피스텔을 분양받아 월세로 노후를 꾸려가려는 계획이었다"며 "오피스텔 분양 광고를 보고 분양사무실을 방문하게 됐다"고 설명했다.

사무실을 방문한 제보자는 당초 목적이었던 오피스텔 대신 상가 분양을 체결했다. 제보자는 "사무실 직원이 오피스텔은 분양이 완료되었고, 좋은 상가들이 있다며 설명을 하기 시작했다"면서 "상가분양에 대해 아는 것이 없어 당황스러웠지만 직원은 피해 볼 일이 없으니 걱정 말라고만 말했다"고 당시 상황을 전했다.

제보자는 "상가를 빨리 팔아넘기려는 직원의 달콤한 거짓말에 넘어갔다"고 후회한다. 그는 "직원이 분양을 받으면 프리미엄 1억원과 보증금 5000만원에 월 250만원씩 임대료를 받을 수 있고, 지금 남은 물량이 3체에 불과해 계약을 종용했다"면서 "지금 생각하면 정신이 없는 틈에 상가를 부풀려 계약을 하게끔 만든 것"이라고 지적했다.

제보자는 계약 이틀 만에 자신이 속았다는 판단을 내렸다. 그는 "이틀 후 상가 주변을 방문해 알아보니 해당 상가의 시세가 보증금 1000만원에 월세 120만원 밖에 안 된다는 것을 확인했다"며 "자신에게 보증금은 5배, 월세는 2배나 부풀려 거짓말을 한 것"이라고 밝혔다. 그러면서 "당시 남편의 퇴직금이 한 순간에 공중분해 되는 그림이 머릿속에 그려졌다"고 회상했다.

그는 "거짓에 속았다"는 판단에 따라 직원에게 계약해지나 당초 분양을 받으려던 오피스텔로 계약을 변경해 줄 것을 요청했지만 모두 거절당했다. 제보자는 "직원은 계약서가 시행사인 케이힐스와 국토부에 모두 올라가 해줄 수 있는 것이 없다"며 "직원은 계약을 정상대로 추진해야 한다는 입장이었다"고 이야기했다.

(~후략~)

[쿠키뉴스, "월세 250 거짓말에 속았다" 수원 SK뷰 분양 계약자 '눈물', 2021.06.26.일자 기사]

3) 허위 또는 자격미달의 분양대행사로 인한 소비자 피해사례

■ 허위 분양대행사로 인한 소비자 피해사례

- 2020년 총 가구수 1만에 육박하는 헬리오시티에서 상가 분양 사기 사건이 발생한. 한 분양대행사가 자신들을 재건축조합에서 상가매매사업권을 부여받은 상가분양 대행사라고 소개하며, 피해자들로부터 상가분양 계약금을 편취한 것

〈기사〉 허위 또는 자격미달 분양대행사 사례 1

총 가구 수 1만에 육박하는 서울 송파 헬리오시티에서 수십억 원대 상가 분양 사기 사건이 발생했다. 한 분양사가 “재건축조합에서 상가매매사업권을 부여받았으니 헬리오시티 상가 분양을 해주겠다”며 계약금을 편취했는데, 사실 조합에서 선정한 정식 분양업체는 따로 있었다. 그런데 사기를 주도한 주요 피의자가 수사 도중 질병으로 사망하면서 피해자들의 애만 풀고 있는 상황이다. 피해자들이 주장하는 피해금액은 약 70억 원에 달한다.

S 사는 자신들을 송파 헬리오시티의 상가분양 대행사라고 소개했다. 피해자들에게는 ‘상가분양사업권을 S 사에 부여한다’는 내용의 약정서를 보여줬다. 약정서에는 재건축조합장의 직인이 날인되어 있었다. 계약을 고민하면 “GS마트 등 대형 업체들도 이미 입점 의사를 밝혔다”며 입점의향서 등의 서류몽치를 보여주기도 했다. 이러한 수법에 누군가는 5억, 누군가는 9억 6000만 원, 또 누군가는 31억 1000만 원을 투자했다.

피해자들이 의아함을 느낀 건 2019년 6월 ‘헬리오시티의 정식 상가분양대행업체가 선정되었다’는 언론보도를 접하면 서부터다. 언론에 소개된 회사는 S 사가 아니었다. 보도를 접한 피해자들이 전후 사정을 묻자 S 사 측은 “상가분양대행 권을 받기로 한 것은 우리 회사다. 현재 조합이 해당 업체를 상대로 분양금지 가처분소송을 벌이고 있다”며 피해자들을 안심시켰다.

그러나 이 또한 거짓이었다. 당시 상황을 잘 아는 인근 부동산중개인은 “가처분 소송이 있었던 것은 사실이나 조합 내부의 문제 때문이었다. 조합과 대행사, 그리고 입찰에 참여한 대행사들 사이의 법적다툼이었다. S 사는 대행사 선정 입찰에 참여도 하지 않았다. 회사 규모가 작아 자격조건에 미달됐던 것으로 안다”고 말했다.

피해자들이 낸 계약금은 상가 분양 업무가 아닌 전혀 다른 곳에 쓰였던 것으로 수사결과 확인됐다. S 사 관계자들은 검찰 조사에서 “피해자들의 계약금을 개인채무 변제, 병원비 등 개인 업무에 사용하였다”고 진술했다. 즉, 상가매매 명목으로 돈을 받은 뒤 실제로는 전혀 다른 용도로 돈을 사용한 것이다. 계약 당시 피해자들에게 보여줬던 재건축조합의 직인이 찍힌 약정서와 대형 업체들의 입점의향서 역시 진위 확인이 불가능한 허위문서였다.

(~후략~)

[일요신문, ‘70억은 어디로...’ 연예인도 당했다! 송파 헬리오시티 상가 분양사기 추적, 2020.09.11.일자 기사]

■ 자격미달의 분양대행사로 인한 소비자 피해사례

- 최근 붙어진 화천대유의 대장동 지구 분양사업을 독점한 것으로 알려진 분양대행사가 작년 회계감사에서 ‘의견거절’ 처분을 받은 것으로 나타남.
- 의견거절은 자칫 상장폐지에 이를 정도로 중대한 의미를 갖지만, 분양대행사에 대한 자격요건이 없으며, 이에 대한 감시가 제대로 이루어지고 있지 않기 때문에 발생한 것으로 봄.

〈기사〉 허위 또는 자격미달 분양대행사 사례 2

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

4일 국민의힘 김상훈 의원이 화천대유 분양대행사 A사의 감사보고서를 분석한 결과 작년 4월 A사를 감사한 회계법인은 '의견거절' 의견을 냈다.

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 실시예 필요한 주요 자료를 제공받지 못했다'라고 밝힌 것으로 전해졌다.

[매일경제, “대장동 분양대행사 외부 감사서 의견거절 처분받아”, 2021.11.04.일자 기사]

2_부동산분양대행업의 문제점

1) 선행연구 검토

- 김미라(2009)⁸⁾는 주택상품의 부동산마케팅에 관한 연구를 진행하였으며, 분양대행업의 문제점으로 대부분 사업체만 등록해 놓고 지속적으로 활동하는 회사는 극히 일부분임을 지적. 또한 업무수행능력과 관련하여 전문성이 부족하다는 점과 현장 활동으로 누적된 경험들을 이론화하거나 다음 경우에도 전달 할 수 있는 체계화된 시스템이 부족함을 지적
- 이경태 외(2009)⁹⁾와 신세덕 외(2011)¹⁰⁾는 분양대행업의 문제로 사업의 등록요건이나 자격의 제한이 없고, 이로 인해 사업자에 대한 통계자료가 미진한 상태임을 지적. 또한 상업용건축물의 분양대행업은 사업조직의 영세성과 사업의 불연속성, 영업조직의 비체계화가 가장 큰 문제점으로 지적함.
- 신세덕 외(2012)¹¹⁾는 분양에 있어서 기획력과 경력능력의 중요성에 대해 언급하면서 운영분야를 지원하는 법률 또는 제도 등에 대한 문제점을 개선해 나가야하고 이에 대한 교육이 뒤따라야 한다고 언급함.
- 지대식 외(2010)¹²⁾는 공급업체 위주로 부동산 산업이 이루어져 있어 영업 또한 공급업체와의 이해관계 위주로 이루어지고 있으며, 이로 인해 수요자에게 부정확한 정보를 제공하는 등 부작용이 발생하는 경우가 있어 분양대행업에 대한 부정적 시각이 존재한다고 언급. 또한 현황검토 결과 영세업체가 많아 사후 A/S를 포함한 책임 있는 서비스제공을 기대하기 곤란한 경우가 많음을 지적
- 류용순(2016)¹³⁾은 분양대행업자의 법적의무와 책임에 관한 연구로 상업용부동산 분양대행업의 문제점과 개선방안을 제시하고자 함. 상업용부동산 분양대행업의 과제로 첫째, ‘분양대행업자’에 대한 법률적인 용어의 정의가 결여되어 있음을 지적하며 분양대행업자, 그의 고용인인 분양실무자와 분양이행보조원에 대한 정의 규정을 신설할 필요가 있다고 함. 둘째, 분양대행자와 고용인들은 공정하게 업무를 수행해야할 의무가 있으며, 기본윤리가 실현되고 전문가로서 책임을 질 수 있는 형사적 제재인

8) 김미라(2009), “주거용 부동산의 분양마케팅 방안에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원, 석사학위 논문

9) 이경태·신세덕·이창석(2009), “부동산분양대행업의 현황과 과제”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제37집, pp.76~pp.87.

10) 신세덕·유원상·이창석(2011), “부동산 분양대행업의 운영상의 문제점과 과제”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제44집, pp.150~pp.166.

11) 신세덕·윤정덕·이동찬(2012), “부동산분양대행업의 전문화에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제49집, pp.91~pp.104.

12) 지대식·이수옥·전성제·유현지(2010), “부동산산업의 발전방향과 향후과제”, 국토연구원

13) 류용순(2016), “분양대행업자의 법적의무와 책임에 관한 연구”, 동국대학교 박사학위논문

행정형벌, 과태로, 양벌규정, 개설등록취소·자격취소·자격정지·업무정지의 행정처분사유에 관한 규정들이 미비함을 지적. 셋째, 분양대행업이 등록요건이나 자격 제한없이 단순한 사업신고만으로 영위할 수 있도록 하고 있음을 지적. 등록체계의 미정비와 등록규제 부재가 분양사업조직의 영세성, 불연속성, 비체계화라는 문제의 근원이 된다고 언급. 넷째, 분양대행업자는 고용인에 대한 어떤 제재도 없이 수시로 임의적으로 고용하여 전문성이 결여되고 있음을 지적

- 이형찬 외(2018)¹⁴⁾는 비주거용 부동산의 거짓·과장 분양 광고 사례로 인한 소비자 피해가 발생하고 있으며, 분양 이후 제대로 관리하지 않는 문제를 지적

[표 3-1] 분양대행업과 관련한 주요 문제

| 구분 | 주요 문제 | | | | | | |
|----------------------------|-------------|------------------|---------------|--------------------|---------------------------|--------------------------|---------|
| | 분양대행업체의 영세성 | 등록체계 또는 등록요건의 부재 | 전문성 부족 (교육부족) | 거짓·과장 분양 광고 (윤리의식) | 분양대행업체에 대한 관리 부재 (통계자료부재) | 운영분야 (기획·경영) 지원하는 법제도 미흡 | 용어정의 결여 |
| 김미라 (2009) ¹⁾ | | | ○ | | | ○ | |
| 지대식 외 (2010) | ○ | | | | | | |
| 이경태 외 (2009) ²⁾ | ○ | ○ | ○ | | | | |
| 신세덕 외 (2011) ²⁾ | ○ | ○ | ○ | | ○ | | |
| 신세덕 외 (2012) ²⁾ | ○ | | | | | ○ | |
| 류용순 (2016) ²⁾ | ○ | ○ | ○ | ○ | | | ○ |
| 이형찬 외 (2018) ²⁾ | | | | ○ | ○ | | |

주 1) 주거용 부동산을 중심으로 논의

2) 상업용 부동산을 중심으로 논의

2) 설문조사 통한 분양대행업의 문제점

- 법규검토 및 선행연구를 통해 도출된 분양대행업의 문제점을 토대로 분양대행업체를 대상으로 설문조사를 실시하였으며, 분양대행업에서 나타나는 문제점에 대한 문제인식 정도와 각각의 문제에 대한 개선방안에 대한 의견을 조사함.

14) 이형찬·조정희(2018), “소비자 보호를 위한 비주거용 부동산 분양제도 개선방안”, 국토연구원

- 분양대행업체는 업체의 영세성, 관리, 분양대행자의 자격, 교육 및 전문성 부문 순으로 분양대행업계의 문제로 인식하고 있는 것으로 조사
 - 각 부문별 세부 문제점별로 문제인식 정도를 5점 척도 기준으로 살펴보면, 분양대행업체의 영세성(4.32점), 산업분류표상 분양대행업의 문제(4.0점), 분양대행업에 대한 정의 부재(3.96점), 분양대행업체의 관리 부재(3.92점), 분양대행자 교육의 한계(비주거부문, 3.83점), 분양대행자의 자격기준의 괴리(비주택부문 3.72), 분양대행자의 자격기준의 괴리(주택부문 3.68점), 분양대행자 교육의 한계(주택부문 3.48점) 순으로 나타남.

[표 3-2] 문제인식정도

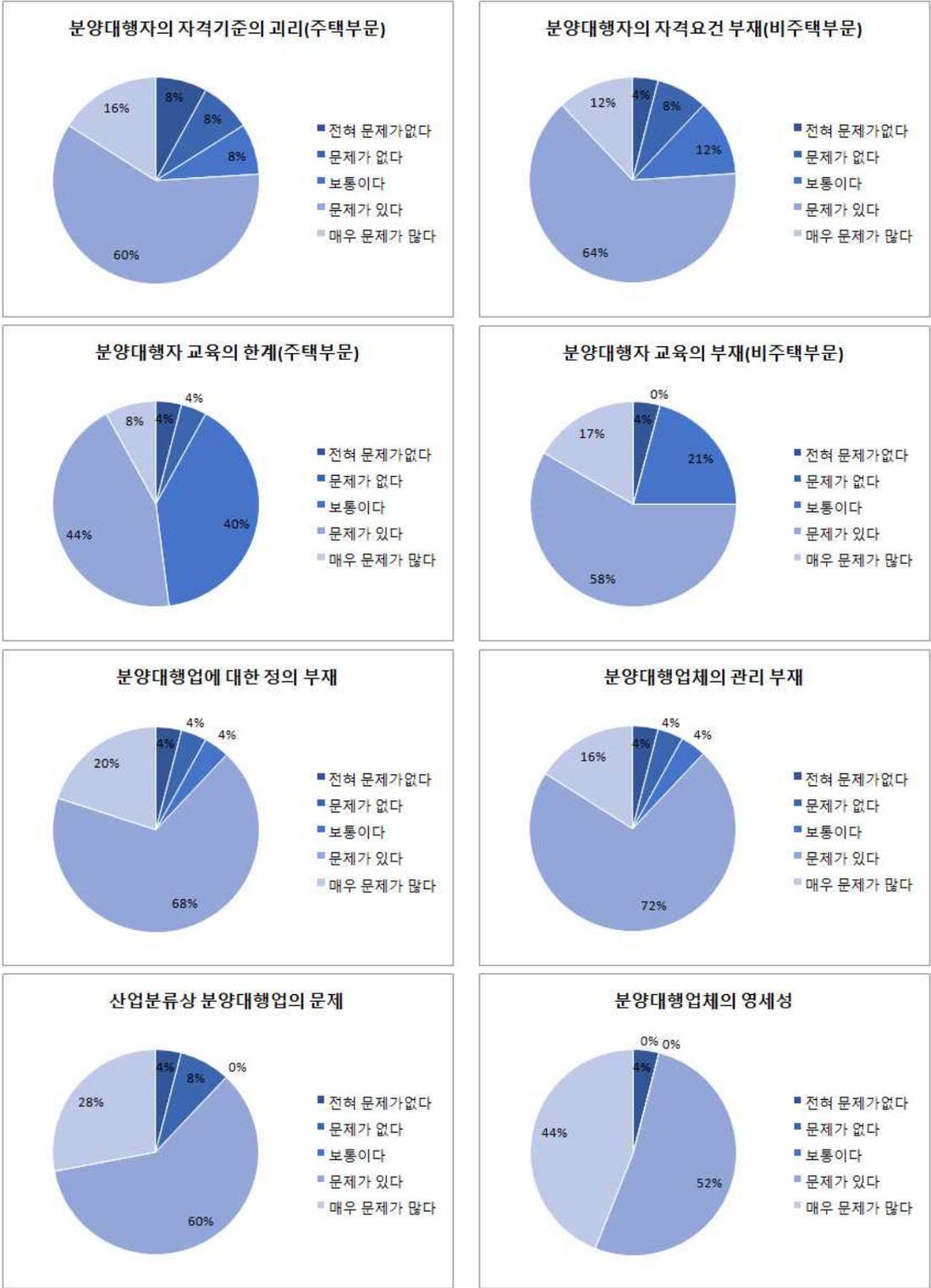
(단위 : %, 점)

| 구분 | 문제점 | 내용 | 문제인식정도 | | | | | 평균 |
|---------|------------------------|--|--------|-----|------|------|------|------|
| | | | 1 | 2 | 3 | 4 | 5 | |
| 자격 | 분양대행자 자격기준의 괴리 (주택부문) | <ul style="list-style-type: none"> • 「주택법」 제54조의2에서 정하는 “분양대행자”의 자격 기준은 주택건설사업자, 건설업자, 정비사업전문관리업자, 부동산개발사업자, 법인인 개업공인중개사로 주택분양관련 업무를 실질적으로 담당하고 있는 “주택분양대행업”과 다소 동떨어진 등록기준이 적용되고 있음. | 8.0 | 8.0 | 8.0 | 60.0 | 16.0 | 3.68 |
| | 분양대행자의 자격요건 부재 (비주택부문) | <ul style="list-style-type: none"> • 오피스텔, 상업시설, 생활형숙박시설의 분양의 경우, 분양사업자(건축주로서 건축물을 분양하는 자)가 건축물을 분양하려는 경우 허가권자에게 서류를 갖추어 분양신청하여야 함. • 「건축물의 분양에 관한 법률」은 분양대행자에 대한 조항은 없으며 특별한 자격을 요구하지 않고 있음. | 4.0 | 8.0 | 12.0 | 64.0 | 12.0 | 3.72 |
| 교육, 전문성 | 분양대행자 교육의 한계 (주택부문) | <ul style="list-style-type: none"> • 사업주체는 분양대행자로 하여금 전문교육기관에서 분양대행자 교육을 받게 함. • 8시간의 분양대행자 교육 수료로 대국민 분양대행업무를 진행하고 있는 실정이며, 이로인한 업체 및 종사자의 전문성 부족문제가 지적 | 4.0 | 4.0 | 40.0 | 44.0 | 8.0 | 3.48 |
| | 분양대행자 교육의 부재 (비주택부문) | <ul style="list-style-type: none"> • 비주거부문의 경우 분양대행업 종사자에 대한 법정 교육 부재 • 업체 및 종사자의 전문성 부족문제가 지적 | 4.2 | 0.0 | 20.8 | 58.3 | 16.7 | 3.83 |
| 관리 | 분양대행업 정의 부재 | <ul style="list-style-type: none"> • ‘분양대행업’에 대한 법률적인 용어 정의 결여 • 분양대행업체 관리를 위한 법적 근거마련 어려움 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 68.0 | 20.0 | 3.92 |
| | 분양대행업체 관리 부재 | <ul style="list-style-type: none"> • 분양대행업체에 대한 어떠한 관리도 부재한 상황 • 등록체계를 통한 분양대행업 사업자에 대한 통계자료 미진, 사업실적보고를 통한 업체별 건전성 판단의 어려운 문제 등 발생 | 4.0 | 4.0 | 4.0 | 72.0 | 16.0 | 3.92 |
| | 산업분류표상 분양대행업의 문제 | <ul style="list-style-type: none"> • 표준산업분류표상 분양대행업은 세세분류에 부동산 중개 및 대리업에 포함됨 • 분양대행업의 규모(사업체수), 종사자수에 대한 자료 구축 불가 | 4.0 | 8.0 | 0.0 | 60.0 | 28.0 | 4.0 |
| 업체 영세성 | 분양대행업체의 영세성 | <ul style="list-style-type: none"> • 특히 비주거부문의 경우 자본금, 전문인력 등 부동산대행업체의 자격요건이 없어 영세한 분양대행업체 난립, 문제발생시 폐업과 설립 반복 | 4.0 | 0.0 | 0.0 | 52.0 | 44.0 | 4.32 |

주 : 1. 전혀 문제가 없다, 2. 문제가 없다. 3. 보통이다, 4. 문제가 있다, 5. 매우 문제가 많다

- 다만 세부 문제점별로 응답비중을 살펴보면, 전체 평균과는 다소 차이를 보임.
 - 영세성, 관리, 분양대행자의 자격, 교육 및 전문성 부문 순으로 분양대행업계의 문제로 인식하고 있는 것은 동일하게 나타났으며, 관리부문의 세부 문제점에 있어 다소 차이를 보임.
- 분양대행업체는 분양대행업체의 영세성(96.0%)을 분양대행업계의 가장 큰 문제로 인식하고 있는 것으로 나타남. 분양대행업체의 관리부재(88.0%), 분양대행업에 대한 정의 부재(88.0%), 산업분류표상 분양대행업의 문제(88.0%)를 그 다음으로 인식하고 있는 것으로 조사
- 분양대행자 자격기준에 대해서는 비주택부문에서 분양대행자에 대한 특별한 자격을 요구하지 않는 것에 대한 문제를 주택부문에서의 주택분양관련 업무를 실질적으로 담당하고 있는 “주택분양대행업”과 다소 동떨어진 등록기준이 적용되는 것에 대한 문제인식보다 다소 높게 인식하고 있는 것으로 조사됨.
- 분양대행자 교육부문에 있어서도 비주택부문에서 분양대행자 교육의 부재로 인한 업체 및 종사자의 전문성 부족이 문제라고 인식(75.0%)하고 있으며, 주택부문에서도 업체 및 종사자의 전문성 부족이 문제라고 인식(52.0%)하고 있는 것으로 나타남. 다만, 주택부문의 경우 분양대행자 교육(8시간)이 법정교육으로 의무화되어 비주택 부문보다는 문제 인식 정도가 낮은 것으로 파악됨.

(단위 : %)



자료 : 설문조사 결과

[그림 3-1] 분양대행업체 문제인식정도(분양대행업대상)

3_종합

- 기사 및 판례, 소비자 보호원 사례 등을 통해 분양대행업과 관련하여 최근 발생하고 있는 소비자 피해사례를 살펴보고, 선행연구 검토를 통해 기존문헌에서 지적하고 있는 분양대행업의 문제점을 살펴보았으며, 분양대행업을 전문적으로 하고 있는 분양대행업체를 대상으로 설문조사를 실시하여 분양대행업체 입장에서 지적하는 분양대행업의 문제점을 살펴봄.

[소비자 피해사례를 통한 분양대행업의 문제]

- 분양대행업과 관련하여 허위·과장 광고로 인한 소비자 피해가 가장 빈번하게 발생하고 있는 것으로 보임.
- 이에 최근 오피스텔, 생활숙박시설 등의 수익형 부동산 공급 확대와 새로운 유형의 부동산 상품 등장으로 건축물 분양제도의 보완 필요성이 증대됨에 따라 국토교통부는 오피스텔, 생활숙박시설 등의 분양시장 질서 확립을 위하여 건축물 분양제도를 개선하겠다고 밝힘('22.1.28. 보도자료).
 - 허위·과장 광고 근절을 위해 분양사업자는 분양건축물에 대해 「표시광고법」 상 표시·광고를 하려는 경우에는 그 사본을 허가권자(시·군·구청장)에게 제출하여야 하며, 허가권자는 해당 건축물 사용승인 후 2년간 보관하도록 함.
- 대부분의 수분양자는 분양받은 건축물의 실제 상태를 건축물 준공 직전 또는 그 후에 알게 되므로 분양 당시 전단지 등을 이용한 광고의 허위성 및 과장성 등을 확인하기 어려웠으나, 앞으로는 허가권자에게 표시·광고 사본을 제출하도록 하여 허위·과장 광고를 사전에 차단하거나 사후에 적발하기가 용이하게 될 것으로 기대
 - * 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」에 따라 허위·과장 광고는 2년 이하 징역 또는 1억5천만원 이하 벌금 부과대상
- 다만, 분양대행업체 직원의 잘못된 정보전달 및 허위 또는 자격미달의 분양대행업체로 인한 소비자 피해 예방을 위한 방안은 마련되지 않아 이에 대한 제도개선이 필요

[선행연구 검토 통한 분양대행업의 문제]

- 분양대행업에 관한 선행연구에서 지적하는 문제점으로, 분양대행업체의 영세성, 분양대행업에 대한 등록체계 또는 등록요건의 부재, 분양대행업체의 경력이나 인적자원의 전문성 부족을 가장 큰 문제점으로 지적
- 그 외 윤리의식 부족 등으로 인한 거짓·과장 분양광고 문제, 분양대행업체에 관리 부

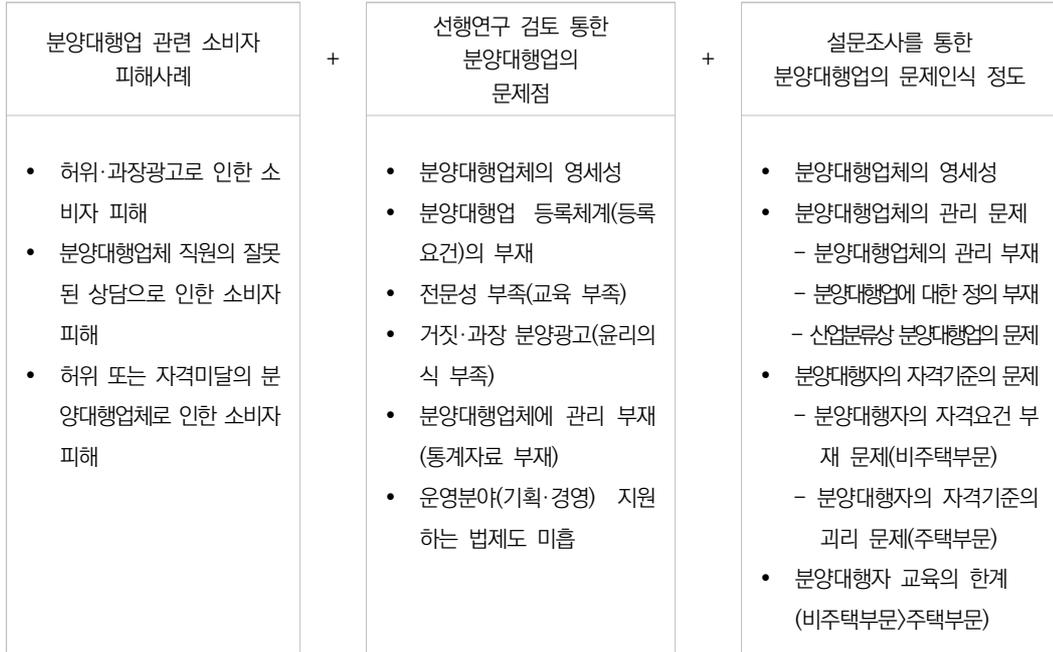
재(통계자료 부재), 운영분야(기획·경영) 지원하는 법제도 미흡의 문제, 용어정의의 결여 문제를 지적하고 있음.

- 상업용부동산의 경우 분양대행업 등록요건이나 자격제한이 없어 일시적 분양업무의 반복을 부추겨 분양대행업체의 영세성, 사업의 불연속성, 사업의 비체계화라는 문제점의 근원이 되기도 함¹⁵⁾.
- 대부분의 분양대행업체는 최소한의 인원으로 회사를 유지하고 각 프로젝트마다 외부 인력을 총원하여 진행하고 있어 전문성 부족이 문제점으로 지적되고 있음. 또한 분양대행업에 종사하는 자는 주택의 경우 분양대행자교육을 받도록 하고 있으나, 상업용 부동산의 경우 법적으로 교육이나 자격을 요구하고 있지 않아 분양대행업 종사자에 대한 전문성 부족과 분양사고의 원인이 될 수 있음을 언급
- 분양대행업체의 능력은 분양대행업체의 경력이나 인적자원이 해당업무를 수행한 경험이 얼마나 있는지가 중요한 요소이지만 사업시행자 입장에서 이를 검증할 수 있는 방법이 없음.

[설문조사를 통한 분양대행업의 문제인식 정도]

- 분양대행업체들을 대상으로 분양대행업과 관련한 문제들에 대해 어떻게 인식하고 있는지 설문조사를 실시한 결과, 분양대행업체의 자격요건이 없어 영세한 분양대행업체가 난립하며, 문제발생시 폐업과 설립이 반복되는 것을 가장 큰 문제로 인식하고 있는 것으로 나타남.
- 다음으로는 분양대행업에 대한 정의 부재, 관리부재 및 산업분류표상 분양대행업의 문제 등의 분양대행업에 대한 관리에 대해 문제로 인식하고 있는 것으로 나타남.
- 아울러 분양대행자 자격 기준의 괴리(주택부문)와 자격 요건의 부재(비주택부문)와 분양대행자 교육의 한계(주택부문)와 분양대행자교육의 부재(비주택부문)에 대해서는 주택부문의 문제보다 비주택부문의 문제 인식정도가 더 높은 것으로 나타남.

¹⁵⁾ 류용순(2016), 상계서



[그림 3-2] 부동산분양대행업의 문제점

04

부동산분양대행업의 발전방향

1_부동산분양대행업 산업분류 도입방안

04. 부동산분양대행업의 발전방향

1_부동산분양대행업 산업분류 도입방안

1) 부동산분양대행업 산업분류 현황

■ 한국표준산업분류(KSIC)란

- (분류목적) 한국표준산업분류는 통계법 제22조에 의거 통계작성기관이 동일한 기준에 따라 통계를 작성할 수 있도록 유엔(UN)이 권고하고 있는 국제표준산업분류를 기초로 통계청장이 작성한 통계목적의 분류임. 한국표준산업분류는 생산단위(사업체단위, 기업체단위 등)가 주로 수행하는 산업 활동을 그 유사성에 따라 체계적으로 유형화 한 것임. 이러한 한국표준산업분류는 산업활동에 의한 통계 자료의 수집, 제표, 분석 등을 위해서 활동 분류 및 범위를 제공하기 위한 것으로 통계법에서는 산업통계 자료의 정확성, 비교성을 위하여 모든 통계작성기관이 이를 의무적으로 사용하도록 규정하고 있음. 한국표준산업분류는 통계작성 목적 이외에도 일반 행정 및 산업정책 관련 법령에서 적용대상 산업영역을 한정하는 기준으로 준용되고 있음.
 - 따라서 한국표준산업분류란 “국내경제활동의 구조분석에 필요한 통계자료의 생산과 그 생산된 자료간의 국내외 비교분석 목적에 모든 기관이 통일적으로 사용하도록 국내의 산업구조 및 실태하에서 각 생산단위가 수행하고 있는 모든 산업활동을 일정한 분류기준과 원칙에 따라 일반적인 형태로 유형화한 것”이라 할 수 있음.
- (분류기준) 산업분류는 생산단위가 주로 수행하고 있는 산업활동으로 다음과 같은 분류 기준에 의하여 적용됨.
 - 1) 산출물(생산된 재화 또는 제공된 서비스)의 특성
 - 산출물의 물리적 구성, 가공 단계, 수요처, 기능 및 용도
 - 2) 투입물의 특성
 - 원재료, 생산 공정, 생산기술 및 시설 등

- 3) 생산활동의 일반적인 결합형태

■ 한국표준산업분류(KSIC) 제10차 현황

- 통계청의 한국표준산업분류(KSIC, Korean Standard Industrial Classification)는 부동산산업을 부동산 임대 및 공급업, 부동산 관련 서비스업으로 분류하고 있음.

[표 4-1] 통계청 표준산업분류(10차)

| 대분류 | 중분류 | 소분류 | 세분류 | 세세분류 |
|-------------------|----------|-------------------|---------------------------|-------------------------|
| L. 부동산업 | 68. 부동산업 | 681. 부동산 임대 및 공급업 | 6811. 부동산 임대업 | 68111. 주거용 건물 임대업 |
| | | | | 68112. 비주거용 건물 임대업 |
| | | | 6812. 부동산 개발 및 공급업 | 68119. 기타 부동산 임대업 |
| | | | | 68121. 주거용 건물 개발 및 공급업 |
| | | 682. 부동산 관련 서비스업 | 6821. 부동산 관리업 | 68122. 비주거용 건물 개발 및 공급업 |
| | | | | 68129. 기타 부동산 개발 및 공급업 |
| | | | 6822. 부동산 중개, 자문 및 감정 평가업 | 68211. 주거용 부동산 관리업 |
| | | | | 68212. 비주거용 부동산 관리업 |
| | | | | 68221. 부동산 중개 및 대리업 |
| | | | | 68222. 부동산 투자 자문업 |
| 68223. 부동산 감정 평가업 | | | | |

자료 : 통계청

- 통계청의 표준산업분류 해설서에 따르면, 부동산업(68)이란 부동산의 임대, 구매, 판매에 관련되는 산업활동으로서, 직접 건설한 주거용 및 비주거용 건물의 임대활동과 토지 및 기타 부동산의 개발·분양, 임대 활동도 포함
- 부동산임대업(6811) : 자기 소유 또는 임차한 각종 부동산을 임대하는 산업활동을 말함.
- 부동산개발및공급업(6812) : 직접적인 건설활동을 수행하지 않고 일괄 도급하여 개발한 농장·택지·공업용지 등의 토지와 건물 등을 분양·판매하는 산업활동을 말함. 구입한 부동산을 임대 또는 운영하지 않고 재판매하는 경우도 포함
 - 주거용 건물 개발 및 공급업(68121) : 직접 건설활동을 수행하지 않고 전체 건물 건설공사를 일괄 도급하여 주거용 건물을 건설하고, 이를 분양·판매하는 산업활동을 말함. 구입한 주거용 건물을 재판매하는 경우도 포함
 - <예시> 아파트 위탁 개발 분양, 주택 위탁 개발 분양
 - 비주거용 건물 개발 및 공급업(68122) : 직접 건설활동을 수행하지 않고 전체 건물 건설공사를 일괄 도급하여 비주거용 건물을 건설하고, 이를 분양·판매하는 산업활동을 말함. 구입한 비주거용 건물을 재판매하는 경우도 포함
 - <예시> 사무용 건물 위탁 개발 분양
- 기타 부동산 개발 및 공급업(68129) : 택지, 농지 및 농장, 공업용지 등 각종 용도

의 토지 및 기타 부동산을 위탁 또는 자영 개발하여 분양판매하는 산업활동을 말함. 구입한 토지를 재판매하는 경우도 포함

- 부동산관리업(6821) : 수수료 또는 계약에 의하여 타인의 부동산 시설을 유지 및 관리하는 산업활동을 말함. 부동산 관리활동에는 집세 수납, 경비 및 청소활동이 부수적으로 수반될 수 있으나 개별 가구 또는 사업장의 내부 시설에 대해서는 직접적인 관리 서비스를 제공하지 않음.
 - 부동산 중개 및 대리업(68221) : 수수료 또는 계약에 의해 건물, 토지 및 관련 구조물 등을 포함한 모든 형태의 부동산을 구매 또는 판매하는데 관련된 부동산 중개 또는 대리 서비스를 제공하는 산업활동을 말함.
 - <예시> 토지 판매 중개 서비스, 부동산 판매 대리업, 건물 거래 중개업, 부동산 임대 중개업, 토지 임대 중개업, 부동산 소유권 조사 서비스
 - <제외> 부동산 중개, 대리 계약과 관련 없이 투자와 관련하여 독립적으로 실시되는 자문 서비스업(68222)
 - 부동산 투자 자문업(68222) : 수수료 또는 계약에 의해 건물, 토지 및 관련 구조물 등을 포함한 모든 종류의 부동산을 구매 또는 판매하는데 관련된 부동산 투자 자문서비스를 제공하는 산업활동을 말함. 부동산 중개 및 대리와 관련된 자문 서비스는 제외

■ 부동산산업의 개정 추이

- 그동안 10차에 걸쳐 산업분류표는 개정되어왔음. 1964년 처음으로 제정된 표준산업분류에서 부동산업은 대분류로만 구분되었고, 세분류 항목은 포함되지 않았으며, 1968년 표준산업분류(제2차 개정)에서는 기존의 부동산업에 대사무실업(貸事務室業), 대점포업(貸店舖業) 토지임대업, 대가업(貸家業), 주택임대업, 아파트운영업, 복덕방, 부동산중개업, 전화중개업, 부동산관리업, 부동산알선업, 부동산회사, 토지매매업, 토지분양업 등을 포함
- 1975년 표준산업분류(제4차 개정)는 부동산업을 부동산임대업, 부동산개발업, 부동산중개업, 부동산감정업 등으로 중분류 항목을 신설하고, 1984년 표준산업분류(제5차 개정)는 부동산업을 부동산임대업, 부동산개발업, 기타부동산업으로 구분
- 1991년 표준산업분류는 부동산업을 부동산 임대 및 공급업과 부동산 관련 서비스업으로 중분류를 단순하고, 부동산 임대 및 공급업은 부동산임대업, 부동산 분양 공급업으로 세분류하고, 부동산관련서비스업은 기존의 서비스업에 부동산관리업을 추가하여 세분류

- 이후 표준산업분류는 2000년(제8차 개정)에 부동산관리업이 주거용과 비주거용으로 세분화되었고, 2008년(제9차 개정)에 중분류의 부동산공급업이 부동산 개발 및 공급업으로 변경되었고, 부동산 중개 및 감정평가업에 부동산 자문업이 추가

[표 4-2] 통계청 한국표준산업분류(10차) 현황

| 중분류 | 소분류 | 세분류 | 세세분류 및 해설 | |
|---|---------------------------------|---|--|--|
| 68. 부동산 산업 | 681. 부동산 임대 및 공급업 | 6811. 부동산 임대업 자기 소유 또는 임차한 각종 부동산을 임대하는 산업활동을 말함 (제외) 직접 건물을 건설하여 분양할 경우, 호텔, 여관, 아영시설 및 기타 숙박시설 운영(단기적인 임대) | 68111. 주거용 건물 임대업 주거용 건물 및 건물 일부를 임대하는 산업활동 | 〈예시〉 주택임대, 노인전용 주택 임대, 아파트 임대, 이동주택 임대 |
| | | | 68112. 비주거용 건물 임대업 사무, 상업 및 기타 비거주용 건물(점포, 사무실 포함)을 임대하는 산업활동 | 〈예시〉 사무실, 쇼핑센터, 상점, 시장 건물, 오피스텔(비거주용), 상업용 건물, 공업용 건물, 극장 임대 |
| | | 6812. 부동산 개발 및 공급업 직접적인 건설활동을 수행하지 않고 일괄 도급하여 개발한 농장택자공업용지 등의 토지와 건물 등을 분양판매하는 산업활동을 말함. 구입한 부동산을 임대 또는 운영하지 않고 재판매하는 경우도 포함 〈예시〉 건물 위탁 개발 분양, 부동산 매매 〈제외〉 자영 건축물 건설, 직접 건설활동을 수행하지 않더라도 건설공사에 대한 총괄적인 책임을 지면서 건설공사 분야별로 하도급을 주어 전체적으로 건설공사를 관리하는 경우 | 68119. 기타 부동산 임대업 농업용 토지, 광물 채굴을 위한 토지 및 기타 부동산을 임대하는 산업활동. 부동산과 관련한 권리를 임대하는 산업활동을 포함 | 〈예시〉 토지임대, 이동주택 옹지 임대, 궁터 임대 |
| | | | 68121. 주거용 건물 개발 및 공급업 직접 건설활동을 수행하지 않고 전체 건물 건설공사를 일괄 도급하여 주거용 건물을 건설하고, 이를 분양판매하는 산업활동. 구입한 주거용 건물을 재판매하는 경우도 포함 | 〈예시〉 아파트 위탁 개발 분양, 주택 위탁 개발 분양 |
| | 682. 부동산 관련 서비스업 | 6821. 부동산 관리업 수수료 또는 계약에 의하여 타인의 부동산 사실을 유지 및 관리하는 산업활동을 말함. 부동산 관리활동에는 집세 수납, 경비 및 청소활동이 부수적으로 수반될 수 있으나 개별 가구 또는 사업장의 내부 시설에 대해서는 직접적인 관리 서비스를 제공하지 않음 〈예시〉 주거용·비주거용 부동산 관리(유지, 개·보수 등) 〈제외〉 건물 청소 및 소독활동, 사업시설 관리 활동 | 68122. 비주거용 건물 개발 및 공급업 직접 건설활동을 수행하지 않고 전체 건물 건설공사를 일괄 도급하여 비주거용 건물을 건설하고, 이를 분양판매하는 산업활동. 구입한 비주거용 건물을 재판매하는 경우도 포함 | 〈예시〉 사무용 건물 위탁 개발 분양 |
| | | | 68129. 기타 부동산 개발 및 공급업 택지, 농지 및 농장, 공업용지 등 각종 용도의 토지 및 기타 부동산을 위탁 또는 자영 개발하여 분양판매하는 산업활동. 구입한 토지를 재판매하는 경우도 포함 | 〈예시〉 농지·옹지·토지 분양·판매, 광산옹지 개발·판매 〈제외〉 묘지 분양 |
| | | 6822. 부동산 중개, 자문 및 감정 평가업 | 68211. 주거용 부동산 관리업 타인을 위하여 주거용 부동산을 관리하는 산업활동 | 〈예시〉 아파트 관리 |
| | | | 68212. 비주거용 부동산 관리업 타인을 위하여 비주거용 부동산을 관리하는 산업활동 | 〈예시〉 사무용 건물 관리 〈제외〉 사업시설 유지·관리 서비스 |
| | | | 68221. 부동산 중개 및 대리업 수수료 또는 계약에 의해 건물, 토지 및 관련 구조물 등을 포함한 모든 형태의 부동산을 구매 또는 판매하는데 관련된 부동산 중개 또는 대리 서비스를 제공하는 산업활동 | 〈예시〉 토지 판매 중개 서비스, 부동산 판매 대리업, 건물 거래 중개업, 부동산 임대 중개업, 토지 임대 중개업, 부동산 소유권 조사 서비스 〈제외〉 부동산 중개, 대리 계약과 관련 없이 투자와 관련하여 독립적으로 실시되는 자문 서비스업 |
| | | | 68222. 부동산 투자 자문업 수수료 또는 계약에 의해 건물, 토지 및 관련 구조물 등을 포함한 모든 종류의 부동산을 구매 또는 판매하는데 관련된 부동산 투자 자문서비스를 제공하는 산업활동. 부동산 중개 및 대리와 관련된 자문 서비스는 제외 | 〈예시〉 부동산구매 자문 서비스업, 부동산 판매 자문 서비스업 〈제외〉 부동산 중개, 대리과 관련하여 부수적으로 실시하는 자문서비스업(68221) |
| 68223. 부동산 감정 평가업 수수료 또는 계약에 의해 부동산 임대, 부동산 판매 등에 따른 부동산 감정 평가 업무를 수행하는 산업활동 | 〈예시〉 부동산 감정 평가 사무소, 부동산 감정 평가법인 | | | |

자료 : 통계청, 한국표준산업분류 해설서에서 발췌, 작성

■ 한국표준산업분류(KSIC) 제11차 개정추진 계획

- 제11차 개정은 국내 산업구조 변화를 반영한 전면개정 방식으로 추진됨(유엔 국제표준산업분류 차기 개정작업은 2021~2026년으로 계획됨)
- 개정수요 평가·반영 여부 판단을 위한 정량적·정성적 기준을 마련하여 객관성, 공정성 있는 개정 작업을 추진
 - (정량적 기준) 최근 5년간 산업규모(사업체수 등) 및 전문화율·포괄율 변화
 - (정성적 기준) 보편성, 독립성, 비교성, 계속성, 진보성 평가
- 적극적 의견수렴·홍보, 개정 관련 정보자료 온라인 게시·제공 등으로 합의성 및 투명성 높은 개정을 추진하고자 함.
 - (의견수렴) 등록기관 1.5천개 및 온라인 대국민 의견수렴 병행
 - (정성적 기준) 통계분류포털에서 개정 일정·절차·분류체계 등 공개 제공
- '21.9~'24.1 개정분류 추진계획(개정분류 고시 '24. 1., 시행 '24.7., 6개월 유예)

[표 4-3] 한국표준산업분류 제11차 개정추진 계획일정

| 구분 | 추진사항 |
|------|--|
| 2021 | <ul style="list-style-type: none"> - 국제기구 및 주요 국가 개정동향 파악 · 보고(7~9월) - 관련 통계 시계열자료 분석 · 검토(7~9월) - 개정추진 기본계획 보고(9월) - 경제분류 자문위원회 개최(12월) - 개정분류 초안 작성 및 제1차 의견수렴 실시('21.10월~'22.1월) |
| 2022 | <ul style="list-style-type: none"> - 제1차 업무협의회 및 개정분류심의회 실시(3~4월) - 개정분류 1차 조정안 작성 및 제2차 의견수렴 실시(5~8월) - 제2차 업무협의회 및 개정분류심의회 실시(9~10월) - 경제분류 자문위원회 개최(12월) - 개정분류 2차 조정안 작성 및 제3차 의견수렴 실시('22.10월~'23.1월) |
| 2023 | <ul style="list-style-type: none"> - 제3차 업무협의회 및 개정분류심의회 실시(3~4월) - 개정분류 잠정안 및 연계표 작성(4~7월) - 경제분류 자문위원회 개최(8월) - 국가통계위원회 제11차 개정분류 상정 · 심의(9월) - 국가통계위원회 심의결과안 최종 의견조회(10~11월) - KSIC 제11차 개정분류 최종안 보고(12월) |
| 2024 | <ul style="list-style-type: none"> - KSIC 제11차 개정분류 고시(1월) - 통계분류 개발수요 및 이용실태조사 실시(4~6월) - 개정분류 순회교육 및 활용지원(2~12월) - KSIC 제11차 개정분류 시행(7월) - 해설서류 작성 및 간행물 발간('24.2월~'25.6월) |
| 2025 | <ul style="list-style-type: none"> - 특수분류 및 관련 분류 1차 연도 개정(2~12월) - KSIC 제11차 개정 결과보고서 작성(9~12월) |
| 2026 | <ul style="list-style-type: none"> - 특수분류 2차 연도 개정 및 최종 결과보고(2~12월) - 통합분류연계표 작성 · 서비스(12월) |

자료 : 통계청 자료 정리

2) 부동산분양대행업 산업분류 문제점

- 부동산 시장이 증가하고 관심이 증대되었음에도 불구하고, 부동산분양대행업에 대한 하나의 산업으로써의 인식이 미비하며, 신뢰성 있는 통계자료가 전무한 상황임.
- 이로 인해 현재로써는 사업체수 및 종사자수 조차 추정이 어려운 상황임.
- 다만, 부동산분양대행업이 포함된 부동산 증개, 자문 및 감정평가업(세분류 6822)의 사업체수 및 종사자수가 증가하고 있으며, 부동산 관련 서비스업(소분류 682)에서 큰 비중을 차지하고 있음을 확인
- 부동산산업 사업체수는 2011년부터 꾸준히 상승하여 2019년 168,481개
 - 부동산 임대 및 공급업은 연평균 19.2% 증가하여 2019년 28,974개로 부동산산업의 17.2%를 차지
 - 부동산 관련 서비스업은 연평균 4.6% 증가하여 2019년 139,507개로 부동산산업의 82.8%를 차지

[표 4-4] 부동산업 사업체수 추이

(단위 : 개, %)

| 구분 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 전체 산업 | 3,874,156 | 3,950,169 | 4,019,872 | 4,103,172 | 4,176,549 |
| (전년대비 증가율) | 1.6% | 2.0% | 1.8% | 2.1% | 1.8% |
| 부동산업(68) | 131,079 | 143,461 | 152,083 | 160,152 | 168,481 |
| (전년대비 증가율) | 3.0% | 9.4% | 6.0% | 5.3% | 5.2% |
| 부동산 임대 및 공급업 | 14,514 | 18,669 | 20,074 | 23,056 | 28,974 |
| (전년대비 증가율) | | 28.6% | 7.5% | 14.9% | 25.7% |
| · 부동산 임대업 | - | 13,134 | 13,370 | 14,413 | 17,948 |
| · 부동산 개발 및 공급업 | - | 5,535 | 6,704 | 8,643 | 11,026 |
| 부동산 관련 서비스업 | 116,565 | 124,792 | 132,009 | 137,096 | 139,507 |
| (전년대비 증가율) | | 7.1% | 5.8% | 3.9% | 1.8% |
| · 부동산 관리업 | - | 32,811 | 33,966 | 34,063 | 35,294 |
| · 부동산 증개, 자문 및 감정평가업 | - | 91,981 | 98,043 | 103,033 | 104,213 |

자료 : 통계청, 전국사업체조사

- 부동산산업 종사자수는 꾸준히 상승하여 2019년 22,723,272명
 - 부동산 임대 및 공급업은 연평균 10.3% 증가하여 2019년 107,140명으로 부동산산업의 19.9%를 차지
 - 부동산 관련 서비스업은 연평균 2.5% 증가하여 2019년 430,701명으로 부동산산업의 80.1%를 차지

[표 4-5] 부동산업 종사자수 추이

(단위 : 명, %)

| 구분 | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 |
|----------------------|------------|------------|------------|------------|------------|
| 전체 산업 | 20,889,239 | 21,259,126 | 21,626,904 | 22,234,776 | 22,723,272 |
| (전년대비 증가율) | 5.0% | 1.8% | 1.7% | 2.8% | 2.2% |
| 부동산업(68) | 464,340 | 501,974 | 504,790 | 520,591 | 537,841 |
| (전년대비 증가율) | 4.2% | 8.1% | 0.6% | 3.1% | 3.3% |
| 부동산 임대 및 공급업 | 73,159 | 88,641 | 88,258 | 95,271 | 107,140 |
| (전년대비 증가율) | | 21.2% | -0.4% | 7.9% | 12.5% |
| · 부동산 임대업 | - | 47,926 | 44,974 | 46,440 | 54,038 |
| · 부동산 개발 및 공급업 | - | 40,715 | 43,284 | 48,831 | 53,102 |
| 부동산 관련 서비스업 | 391,181 | 413,333 | 416,532 | 425,320 | 430,701 |
| (전년대비 증가율) | | 5.7% | 0.8% | 2.1% | 1.3% |
| · 부동산 관리업 | - | 250,006 | 250,548 | 254,352 | 256,271 |
| · 부동산 중개, 자문 및 감정평가업 | - | 163,327 | 165,984 | 170,968 | 174,430 |

자료 : 통계청, 전국사업체조사

3) 부동산분양대행업 산업분류 개선방안

- 현행 표준산업분류표(10차)의 부동산관련서비스업(682) 내 부동산분양대행업(6823)을 추가 신설하는 것을 제안

[표 4-6] 통계청 표준산업분류 개정안

| 대분류 | 중분류 | 소분류 | 세분류 | 세세분류 |
|--------------------|-------------------|-------------------|---------------------------|-------------------------|
| L. 부동산업 | 68. 부동산업 | 681. 부동산 임대 및 공급업 | 6811. 부동산 임대업 | 68111. 주거용 건물 임대업 |
| | | | | 68112. 비주거용 건물 임대업 |
| | | | | 68119. 기타 부동산 임대업 |
| | | | 6812. 부동산 개발 및 공급업 | 68121. 주거용 건물 개발 및 공급업 |
| | | | | 68122. 비주거용 건물 개발 및 공급업 |
| | | | | 68129. 기타 부동산 개발 및 공급업 |
| | | 682. 부동산 관련 서비스업 | 6821. 부동산 관리업 | 68211. 주거용 부동산 관리업 |
| | | | | 68212. 비주거용 부동산 관리업 |
| | | | 6822. 부동산 중개, 자문 및 감정 평가업 | 68221. 부동산 중개 및 대리업 |
| | | | | 68222. 부동산 투자 자문업 |
| 6823. 부동산분양대행업(신설) | 68223. 부동산 감정 평가업 | | | |

자료 : 통계청

- 관련 법령 개정에 따라 조정이 필요할 수 있으나, 부동산분양대행업이 하나의 산업으로써 체계적으로 관리·육성하기 위해 표준산업분류 내 별도 코드 등록에 대한 검토가 필요함.

참고문헌

- 김미라, 2009, “주거용 부동산의 분양마케팅 방안에 관한 연구”, 건국대학교 부동산대학원, 석사학위 논문
- 김승중 외, 2017, “국내외 부동산개발업 운영현황 및 개발방식 조사”, 국토연구원
- 류용순, 2016, “분양대행업자의 법적의무와 책임에 관한 연구”, 동국대학교, 박사학위논문
- 박형남, 2018, “분양대행사의 역할이 아파트 분양성에 미치는 결정요인의 중요도에 관한 연구”, 전주대학교, 박사학위 논문
- 신세덕·유원상·이창석, 2011, “부동산 분양대행업의 운영상의 문제점과 과제”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제44집, pp.150~pp.166.
- 신세덕·윤정득·이동찬, 2012, “부동산분양대행업의 전문화에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제49집, pp.91~pp.104.
- 이경태·신세덕·이창석, 2009, “부동산분양대행업의 현황과 과제”, 부동산학보, 한국부동산학회, 제37집, pp.76~pp.87.
- 이준우, 2020, “부동산서비스산업 진흥법제에 관한 연구”, 경남대학교, 박사학위논문
- 이형찬·조정희, 2018, “소비자 보호를 위한 비주거용 부동산 분양제도 개선방안”, 국토연구원
- 지대식·이수욱·전성제·유현지, 2010, “부동산산업의 발전방향과 향후과제”, 국토연구원

<https://www.law.go.kr/> (국가법령정보센터 홈페이지)

<https://kostat.go.kr/> (통계청)