

1. 개정이유

부동산 거래질서교란행위 신고센터에 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」을 위반하는 행위를 신고할 수 있도록 「공인중개사법」이 개정됨에 따라 해당 신고내용 중 조사가 필요한 경우 조사대상에 포함하도록 하고, 국토교통부장관이 단독 또는 신고관청과 공동으로 신고내용에 대한 조사를 할 수 있도록 한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」의 내용을 명확히 반영하여 조사의 적시성을 확보하는 등 부동산 거래신고 조사업무를 효율적으로 수행하고자 함. 아울러 과태료부과 관련 의견제출 및 이의제기 관련 서식을 정비하고, 청약 업무 담당기관 변경에 따른 정보연계기관 변경 등 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하고자 함

2. 주요내용

- 가. 「공인중개사법」 개정사항을 반영하여 부동산 거래질서교란행위 신고센터에 신고내용 중 조사가 필요한 경우 조사대상에 포함(안 제7조제1항제5호)
- 나. 신고받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 국토교통부장관이 신고내용조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있도록 규정(안 제7조제2항)
- 다. 자료제출 요구 및 조사 시 확인·검토 사항의 주체를 기존 신고관청 외에 국토교통부(수탁기관)도 포함(안 제8조, 제9조)

라. 「질서행위규제법」 개정사항을 반영하여 별지서식에 의견제출 및
이의제기 관련 안내사항 개선(안 별지 제5호서식)

마. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 규정사항을 반영하여 신고인
· 신고대상을 명확화하고, 청약정보 담당기관 변경에 따른 정보연
계기관 변경, 과태료 기준규정 인용규정 수정(안 제2조제2호 및
제3호, 제5호, 제5조제2항, 제9조제2항제1호, 제2호, 제3호, 제11조)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 부동산 거래신고 등에 관한 법률

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 신·구조문대비표, 별첨

부동산거래가격 검증체계 운영 및 신고내용 조사 규정 일부개정훈령안

부동산거래가격 검증체계 운영 및 신고내용 조사 규정 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “시행규칙 제6조”를 “시행규칙 제6조제3항”으로 한다.

제2조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 제2호 중 “(매도인 및 매수인)”을 “(법 제2조제3호에 따른 거래 당사자를 말한다)”로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분) 제3호를 다음과 같이 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분)에 제5호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

3. “신고내용”이란 법 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고 받은 내용을 말한다.

5. “수탁기관”이란 법 제25조의3 및 「부동산 거래신고에 관한 법률 시행령」(이하 ‘령’이라 한다) 제19조의4에 따라 부동산거래가격 검증체계 및 부동산정보체계의 구축·운영과 신고내용조사 관련 업무를 위탁받은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원을 말한다.

② 제1항에서 정의되지 아니한 용어는 법 제2조에 따른다.

제3조제2항 중 “같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제19조제1항의 정

보체계”를 “영 제19조제1항의 부동산정보체계(이하 “정보체계”라 한다)”로 한다.

제4조를 삭제한다.

제5조제2항 중 “금융결제원”을 “한국부동산원”으로 한다.

제6조제1항 및 제2항 중 “공적(公的)장부”를 각각 “공적장부”로 하고, 같은 조 제4항 중 “신고 오류사항”을 “신고받은 내용과 공적장부와 차이, 검증체계를 활용한 검증 결과, 그 밖에 신고 오류사항”으로 한다.

제7조 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분)제5호를 제6호로 하며, 같은 조 제1항(종전의 제목 외의 부분)에 제5호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

5. 「공인중개사법」 제47조의2제2항제5호에 따라 신고된 내용 중 조사가 필요한 경우

② 제1항에도 불구하고 국토교통부 장관은 법 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고받은 내용의 확인을 위하여 필요한 때에는 제7조제1항제4호 부터 제6호까지의 사항에 대한 조사를 직접 또는 신고관청과 공동으로 실시할 수 있다.

제8조제1항 각 호 외의 부분 중 “신고관청은 제7조 각 호”를 “국토교통부장관 및 신고관청은 제7조”로, “소속공무원”을 “수탁기관 또는 소속공무원”으로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 및 같은 조 제3항 중 “신고관청”을 각각 “수탁기관 및 신고관청”으로 한다.

제9조제1항 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

수탁기관 및 신고관청은 신고 내용의 조사 등을 위해 제출 받은 자료의 적정성 검토를 하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

제9조제2항을 제3항으로 하고, 같은 항(종전의 제2항) 제1호나목, 다목, 같은 항(종전의 제2항) 제2호가목 및 같은 항(종전의 제2항) 제3호나목 중 “[별표]”를 각각 “별표3”으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항(종전의 제2항) 각 호 외의 부분 중 “신고관청”을 “국토교통부장관 및 신고관청”으로, “과태료”를 “과태료 부과요구 및”으로 한다.

② 수탁기관은 제1항에 따른 검토가 완료된 경우 검토결과를 국토교통부장관에게 지체없이 제출하여야 한다.

제11조제1항 중 “[별표]”를 “별표3”으로 한다.

제14조 중 “「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)”을 “「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」”으로 한다.
별지 제5호서식을 별지와 같이 한다.

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

과태료부과예고통지서					
통지번호				발송일자	
과태료 처분 대상자	매 도 인	성명		생년월일	
		주소			
	매 수 인	성명		생년월일	
		주소			
	개업 공인 중개사	성명		생년월일	
		상호		대표자	
		주소			
부동산의 표시		소재지			
		면적(㎡)			
신고내역		계약일자			
		신고일자			
		신고금액			
과태료 부과사유 및 예정금액		①신고지연	해태기간	일, 과태료	원
		②가격거짓	실거래금액	원, 과태료	원
◦ 귀하의 신고사항이 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제20조에 따라 과태료 부과대상임을 사전통지하오니 의견이 있으시면 년 월 일(10일 이상)까지 시·군·구청 과(주소: / 전화:)에 서면 또는 말로 의견을 진술하고, 그 증거자료를 제출하시기 바랍니다. 만일 위 기일까지 의견이 없는 때에는 위반사항을 인정한 것으로 간주하여 과태료예정금액으로 과태료가 부과됨을 알려드립니다. ◦ 또한 본 통지서에 따른 과태료를 자진납부하는 경우 과태료부과액의 20% 범위 내에서 감면될 수 있으니 자진납부를 원하는 경우에는 의견제출 기한 내에 신청하시기 바라며, 감경된 과태료를 의견제출 기한 내에 자진 납부한 경우에는 과태료 부과 및 징수절차가 종료되어 의견 제출 및 이의제기를 할 수 없습니다. 아울러 「질서위반행위규제법 시행령」 제2조의2에 따라 기초생활수급자, 장애인 등은 해당 과태료의 100분의 50 범위에서 과태료가 감경될 수 있음을 알려드립니다.					
년 월 일 시장·군수·구청장 직인					

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제1조(목적) 이 규정은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제5조제4항에 따른 신고 내용의 검증 절차, 부동산 거래가격 검증 체계의 구축·운영과 같은 법 제6조 및 같은 법 시행규칙 제6조에 따른 부동산 거래신고 내용 조사 등에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) ----- ----- ----- ----- ----- <u>시행규칙 제6조제3항</u> ----- ----- -----.
제2조(용어의 정의) 이 규정에서 사용되는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.	제2조(용어의 정의) ① ----- ----- -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
2. “신고인”이란 거래당사자(매도인 및 매수인) 또는 법 제3조제3항에 따라 부동산 거래계약서를 작성·교부한 영업공인중개사를 말한다.	2. -----(법 제2조제3호에 따른 거래당사자를 말한다) ----- ----- -----.
3. “신고대상”이란 법 제3조제1항 각 호를 말한다.	3. “신고내용”이란 법 제3조, 제3조의2 또는 제8조에 따라 신고 받은 내용을 말한다.
4. (생략)	4. (현행과 같음)
<신설>	5. “수탁기관”이란 법 제25조의3 및 「부동산 거래신고에 관

<u><신 설></u> 제3조(검증체계의 구축) ① (생략) ② <u>검증체계는 법 제25조 및 같은 법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제19조제1항의 정보체계 내에 구축한다.</u> 제4조(검증체계의 위탁) 국토교통부장관은 <u>효율적인 검증체계의 운영 및 관리 등을 위하여 부동산거래가격 검증체계의 운영에 관한 업무를 「한국감정원법」에 따른 한국감정원(이하 “수탁기관”이라 한다)에 위탁할 수 있다.</u> 제5조(검증체계의 운영) ① (생략) ② 수탁기관은 제1항에 따른 데	<u>한 법률 시행령」(이하 ‘영’이라 한다) 제19조의4에 따라 부동산거래가격 검증체계 및 부동산정보체계의 구축·운영과 신고내용조사 관련 업무를 위탁받은 「한국부동산원법」에 따른 한국부동산원을 말한다.</u> ② 제1항에서 정의되지 아니한 용어는 법 제2조에 따른다. 제3조(검증체계의 구축) ① (현행과 같음) ② <u>검증체계는 법 제25조 및 영 제19조제1항에 따른 부동산정보체계(이하 “정보체계”라 한다)내에 구축한다.</u> <u><삭 제></u> 제5조(검증체계의 운영) ① (현행과 같음) ② -----
--	---

이터베이스 구축을 위하여 금융
결제원 청약정보, 건축물대장
등을 활용하여 아파트 분양권
및 준공단지에 대한 조사를 하
여야 하고, 구축한 자료를 관리
하여야 한다.

③ (생 략)

제6조(상시 모니터링) ① 수탁기
관은 법 제3조에 따라 신고받은
내용과 토지대장, 건축물대장
등 공적(公的)장부와 차이 여부,
검증체계의 검증 결과, 그 밖에
신고 오류사항 등을 수시로 확
인하여야 한다.

② 수탁기관은 제1항의 확인을
위하여 부동산 시장동향, 거래
사례, 공적(公的)장부 등을 조사
하여야 한다.

③ (생 략)

④ 신고관청은 제3항에 따른 통
보를 받은 때에는 신고 오류사
항 등에 대한 사실관계 확인 등
의 조치를 취하여야 한다.

제7조(조사 대상) 신고관청은 다
음 각 호의 어느 하나에 해당하

----- 한국
부동산원 -----

-----.

③ (현행과 같음)

제6조(상시 모니터링) ① -----

-- 공적장부-----

-----.

② -----

--- 공적장부 -----
-----.

③ (현행과 같음)

④ -----
----- 신고받은 내용
과 공적장부와 차이, 검증체계
를 활용한 검증 결과, 그 밖에
신고 오류사항 ---.

제7조(조사 대상) ① -----

는 경우에는 신고내용에 대하여
조사를 실시하여야 한다.

1. ~ 4. (생략)

<신설>

5. (생략)

<신설>

제8조(자료제출 요구) ① 신고관
청은 제7조 각 호에 따른 조사
대상에 대하여 소속공무원으로
하여금 신고내역을 재확인하고,
부동산포털사이트, 인근 중개사
무소 등을 통하여 객관적인 시
세를 별도로 파악하거나, 신고
인 등에게 신고내용의 사실여부
를 확인하기 위하여 거래계약서
및 다음 각 호의 자료제출을 요
구하는 등 필요한 조치를 취하

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 「공인중개사법」 제47조의2
제2항제5호에 따라 신고된 내
용 중 조사가 필요한 경우

6. (현행 제5호와 같음)

② 제1항에도 불구하고 국토교
통부 장관은 법 제3조, 제3조의
2 또는 제8조에 따라 신고받은
내용의 확인을 위하여 필요한
때에는 제7조제1항제4호 부터
제6호까지의 사항에 대한 조사
를 직접 또는 신고관청과 공동
으로 실시할 수 있다.

제8조(자료제출 요구) ① 국토교
통부장관 및 신고관청은 제7조
----- 수탁기관 또는 소
속공무원-----

여야 한다.

1. ~ 6. (생략)

② 신고관청은 제1항에 따라 조사 대상자에게 자료제출을 요구하는 경우 다음 각 호의 내용을 공문서에 포함하여야 한다.

1. ~ 5. (생략)

③ 신고관청은 자료제출 요구에 따른 공문서 작성시 별지 제1호부터 제3호서식을 활용할 수 있으며, 공문서는 조사 대상자의 수령여부를 확인할 수 있는 등 기우편으로 발송하여야 한다.

제9조(조사 시 확인·검토 사항)

① 신고관청이 조사를 실시하는 때에는 다음 각 호의 사항을 확인·검토하여야 한다.

1. ~ 7. (생략)

<신 설>

② 신고관청은 다음 각 호에 해당하는 사례에 따라 조사종결,

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

② 수탁기관 및 신고관청-----

-----.

1. ~ 5. (현행과 같음)

③ 수탁기관 및 신고관청-----

-----.

제9조(조사 시 확인·검토 사항)

① 수탁기관 및 신고관청은 신고 내용의 조사 등을 위해 제출 받은 자료의 적정성 검토를 하고자 하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

1. ~ 7. (현행과 같음)

② 수탁기관은 제1항에 따른 검토가 완료된 경우 검토결과를 국토교통부장관에게 지체없이 제출하여야 한다.

③ 국토교통부장관 및 신고관청

과태료 부과, 추가자료 요구 등 조치사항에 대한 검토를 하여야 한다.

1. 거래대금지급 증명자료 등을 모두 제출한 경우

가. (생략)

나. 거래대금지급증명자료로 거짓신고가 확인된 경우에는 영 [별표] 제2호다목에 따른 거짓신고 과태료 부과 예고

다. 거래당사자 간의 의견서 진술 및 거래대금지급 증명자료 내역이 서로 다른 경우에는 금융기관에서 발급한 증명자료 중심으로 검토하고, 거래금액 확인이 곤란한 경우에는 추가자료를 요구하여 검토하고, 기한 내 추가자료를 제출하지 않는 경우 영 [별표] 제2호가목에 따른 과태료 부과 예고

2. 거래대금지급 증명자료 제출 요구에 의견서만 제출한 경우
가. 거래대금지급 증명자료를

과태료 부과요구 및 -----

-----.

1. -----

가. (현행과 같음)

나. -----

---- 별표3 -----

다. -----

----- 별표
3 -----

2. -----

가. -----

제출하지 않는 경우에는
과태료가 부과됨을 고지하
는 내용을 포함하여 추가
로 자료제출을 요구하고,
기한 내 자료를 제출하지
않는 경우 영 [별표] 제2호
가목에 따른 과태료 부과
예고

나.·다. (생략)

3. 거래당사자중 일방의 자료제
출만 있는 경우

가. (생략)

나. 일방의 제출자료로 거짓
신고 판단이 어려운 경우
거래당사자 쌍방에게 거래
대금지급을 증명하는 추가
자료를 요구하고, 기한 내
자료를 제출하지 않는 경
우 영 [별표] 제2호가목에
따른 과태료 부과 예고

4.·5. (생략)

제11조(과태료 부과·징수) ① 거
래신고 위반 과태료는 신고관청
이 부과하고 과태료의 부과기준
은 영 [별표]에 따른다.

② (생략)

----- 별표3 -----

나.·다. (현행과 같음)

3. -----

가. (현행과 같음)

나. -----

--- 별표3 -----

4.·5. (현행과 같음)

제11조(과태료 부과·징수) ① --

--- 별표3-----.

② (현행과 같음)

제14조(재검토 기한) 국토교통부 장관은 「 <u>훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정</u> 」(대통령 <u>훈령 334호</u>)에 따라 이 훈령에 대하여 2017년 7월 1일 기준으로 매 3년이 되는 시점(매 3년째의 6월 30일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.	제14조(재검토 기한) ----- ----- 「 <u>훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정</u> 」----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
---	--