입법정책 이슈보고서
이슈와자유
2022.11.15. | 제2호

제2 타다 우려, '직방 금지법'의 문제와 과제

고광용

1 일명, '직방 금지법(공인중개사법 개정안)'의 주요 내용

최근 국회에서 한국공인중개사협회(이하 한공협)을 법정단체화하고, 프로테크 업체의 활동을 실질적으로 제한할 수 있는 법 개정안이 발의되어 제2 타다 사태가 일어나는게 아닌가 하는 우려가 발생하고 있다. 지난 10월 4일, 더불어민주당 김병욱 의원 대표발의 등 24인의 의원들이 공인중개사법 일부개정법률안(의안번호 2117738)을 발의하였고, 현재 국토교통위원회에서 접수된 상태이다. 이 공인중개사법 개정안의 주요 내용을 보면 첫째, 한공협의 법정단체화, 둘째, 중개사무소 개설등록 시 협회 의무 가입. 셋째, 한공협의 공인중개사 윤리규정 제정 권한 부여, 넷째, 협회에 거래질서 교란행위 단속권 및 법 위반 회원 시도지사/등록관청 행정처분 요청권 부여 등이다. 즉, 이익단체인 한국공인중개사협회에 특혜를 부여하는 법률안으로 개정안 통과시 한공협은 법정단체화로 독점적인 법적 지위를 갖게 되고 자체적인 '윤리 규정'을 제정해 회원들에 대한 지도·감독 권한뿐만 아니라 위반 회원에 대한 단속권 및 행정처분 요청권까지 갖게 될 것으로 보인다.

〈표 1〉 일명, '직방·호갱노노' 금지법(공인중개사법 개정안, 2022.10.04.)의 주요 내용

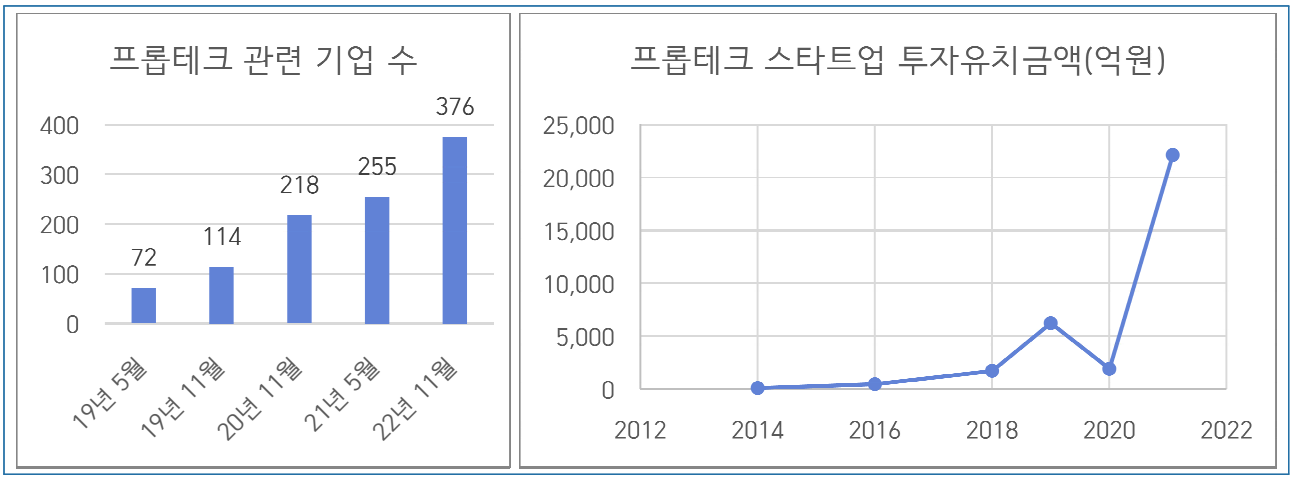
구분	현행		개정
한국공인중개사협회 법정단체화	임의단체	➡	법정단체
	협회 가입 자율		중개사무소 개설등록 시 협회 의무 가입
윤리규정 제정	신설		윤리규정 제정권 부여
거래질서 교란행위 단속권 행정처분 요청권	신설		부동산 거래질서 교란행위 단속권 및 법위반 회원 행정처분 요청권 부여

한편, 직방·호갱노노 등 최근 급성장하고 있는 부동산플랫폼, 일명 프롭테크 업계는 이번 공인중개사법 개정안에 대해 크게 반발하고 있다. 그 이유는 한공협이 이러한 경쟁업체인 프롭테크 업계의 성장을 견제하고자 낮은 중개수수료와 소비자친화적 서비스를 제공하는 프로테크 업체를 수차례 검찰에 고발한 바 있기 때문이다. YTN 보도에 따르면(2022.10.22.), 프로테크 업계 관계자는 "공인중개사협회가 중개사들이 직방 등에 매물을 올리지 못하게 집요하게 방해해왔고, 시장에 이런 분란을 일으키는 기득권 집단이 법적 지위까지 가진다면 '제2의 타다' 사태가 되는 것을 불을 보듯 뻔하다"고 인터뷰한 바 있다. 이러한 사실상 직방·호갱노노 등 프로테크 업체 금지법이 될 우려가 있는 공인중개사법 개정안의 문제점 검토 및 대응과제를 도출할 필요가 있다.

발 행 처 자유기업원 발 행 인 최승노 자유기업원 원장
발 간 일 2022년 11월 15일 집 필 자 고광용 자유기업원 입법정책실 실장
기획·문의 입법정책실 02-3774-5000, gygo@cfe.org
자유기업원
※ 이슈와자유(Issue & Free)는 자유시장경제적 관점에서 국회의 상시적 입법이슈에 대한 대응과 법·정책적 논의를 위해 정기적으로 발간하는 온라인 입법정책 이슈보고서입니다.

2 입법배경: 최근 프롭테크 시장의 급성장과 한국공인중개사협회와의 갈등

프롭테크(Proptech)란, Property(부동산)과 Technology(기술)의 합성어로, 빅데이터, 인공지능, VR/IR 등 IT 기술을 건설 및 부동산업에 접목한 새로운 형태 산업 및 서비스를 의미한다(강준희, 2021). 주요 영역은 부동산 개발, 중개 및 임대, 스마트 건설 등이다. 최근 프롭테크 업계는 급성장하고 있는데, 관련 기업은 2019년 11월, 114개에서, 2022년 11월, 376개로 지난 3년 간 약 3배 이상 증가했으며, 프롭테크 스타트업 매출액(138개사 기준)은 1조 9,884억원에 이른다(한국프롭테크포럼 홈페이지, 2022년 11월 14일 기준), 국내 프롭테크 기업의 주요 분포를 보면, 공유서비스 49개(19.1%), 마케팅 플랫폼 45개(17.6%), 부동산 관리 39개(15.2%), 데이터&가치평가 35개(13.7%), 건설솔루션&XR 27개(10.5), 데코&인테리어 17개(6.6%) 순으로 나타난다(한국프롭테크포럼, 2022년 8월 기준). 특히, 프롭테크 스타트업 누적 투자유치금액은 2022년 11월 기준, 5조 8,569억원을 기록했는데, 특히 코로나 팬데믹을 거치며 비대면, IT 및 디지털 기반 서비스 수요 기반 프롭테크 산업에 대한 가치가 인정되면서 투자가 크게 증가한 탓이다(한아름, 2022).



주: 한국프롭테크포럼 자료 바탕 그래프로 제작.

[그림 1] 국내 프롭테크 시장의 급성장세(좌: 프롭테크 관련 기업 수, 우: 투자유치 금액)

정부(국토교통부)에서도 프롭테크를 유망 신산업으로 인식해 프롭테크 시장 육성 정책 플랜을 2020년(제1차 부동산서비스산업 진흥 기본계획(2021~2025), 2021년(부동산신산업 육성방안) 두 차례 부동산데이터 경제기반 프롭테크 산업 육성 및 기반 마련 정책지원 계획을 발표한 바 있다.

이러한 국내 프롭테크 시장의 급성장과 정부 정책지원 계획 발표와 더불어 최근 한국공인중개사협회는 위기의식을 느낀 탓에 이러한 부동산 플랫폼 업체들과 갈등을 빚어 왔다. 지난 9월 22일, 최승재 의원 주최 세미나(생활밀착형 서비스산업 지속발전을 위한 정책개선 세미나(온라인플랫폼))에서 협회는 프롭테크 공인중개사의 업권을 침탈하는 플랫폼 업체의 횡포와 소상공인의 업권 보호 필요성을 강조한 바 있다. 최근 협회와 프롭테크 업체 간 갈등 양상을 보면 다음의 표와 같다. 주로 협회가 네이버 부동산, 직방, 다원중개, 집토스 등 반값 중개수수료

혹은 집주인에게만 수수료 받는 프롭테크 업체 상대 소송을 걸어 대부분 무혐의 처분을 받은 반면, 협회의 경우 유죄판결 및 공정거래위 시정명령을 받는 등 갈등/분쟁을 일으킨 단체이기도 했다.

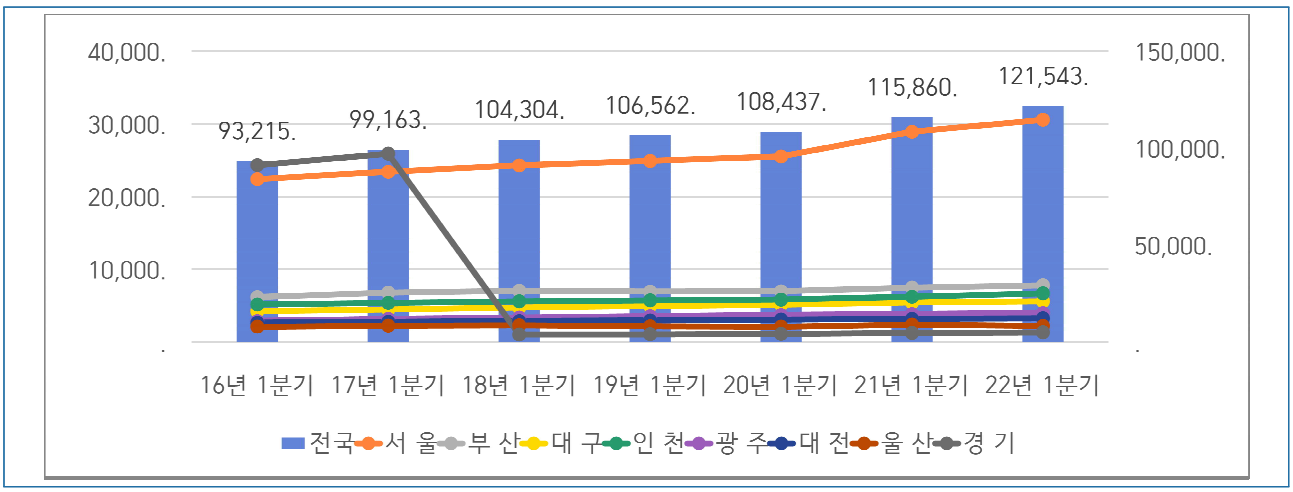
〈표 2〉 한국공인중개사협회-프롭테크 업체 간 갈등/분쟁 사례

시기	기업/서비스명	갈등/분쟁 상황
2019년 12월	네이버 부동산	협회: 회원 공인중개사에게 '네이버 부동산'에 매물 올리지 말라 강제 행위 ⇨ 공정거래위 시정 명령(경쟁제한 행위)
2021년 7월	직방	협회: 직방-울산광역시 공동주택관리플랫폼 '모빌GOV' 도입 반발 (중개업권 침해 발생 및 골목상권 붕괴 주장) ⇨ 울산시, 사업 중단
2019년~2021년	다원중개	협회: 반값 중개수수료 내건 플랫폼 '다원 중개' 검찰 고발. 공인중개사법 위반 혐의 소송(3회) ⇨ 전부 불기소/무혐의 처분
2018년 5월	집토스	협회: 집주인에게만 수수료 받는 등 공인중개사법 위반 혐의 고소 ⇨ 무혐의처분(증거불충분) 집토스: 협회 소속 공인중개사 업무 방해 및 주거침입 혐의 고소 ⇨ 유죄 판결(1심 업무방해 벌금형)

3 제2 타다 우려, '직방 금지법(공인중개사법 개정안)'의 문제점

◪ 대표성 문제 있는 한국공인중개사협회의 담합행위 및 시장독점 가능성 높아

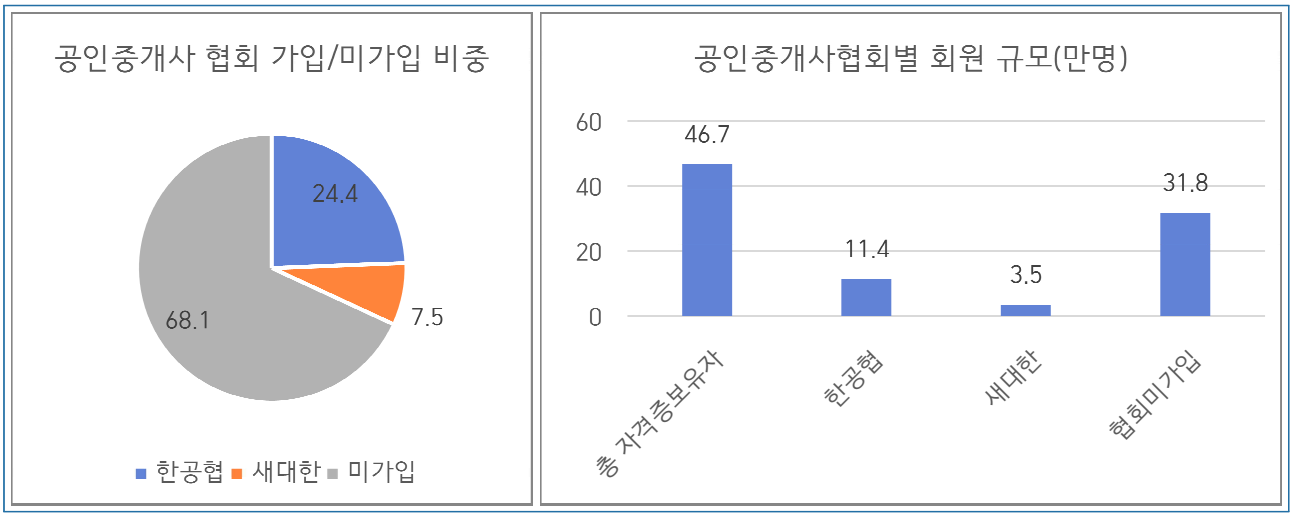
이번 공인중개사법 개정안(2022.10.04.)의 첫 번째 핵심내용은 한공협을 단일협회로 한 법정단체화와 중개사무소 개설등록 시 협회가입 의무화이다. 이렇게 되면, 첫째, 이익단체인 한공협의 독점적 지위 확보로 부동산중개시장의 공정경쟁 제한 및 시장독점으로 인한 시장의 경직화가 크게 우려된다.



주: 통계청(2022) 자료 바탕 그래프 제작.

[그림 2] 전국 개업 공인중개사 추이 및 현황(명)

둘째, 현재 기존에 한공협과 새대한공인중사협회(이하 새대한) 등 2개 중에 선택할 수 있게 되었는데, 한공협으로만 가입/활동의 제약을 받고, 새로운 협회 및 단체 설립, 활동의 자유는 박탈되게 된다. 제31회(2021년) 공인중개사 시험 합격자(자격증 보유자)는 총 46.7만명 가량인데, 전국의 개업 공인중개사(통계청)는 2022년 1분기 기준, 12만 1,543명으로 집계된다. 두 협회의 회원 수를 보면 한공협은 약 11.4만명, 새대한(협회 전화문의 공식통계)은 35,461명으로 협회 가입 중개사는 약 15만명으로 전체 공인중개사 자격증 보유자의 약 32%, 한공협 회원은 24.4%, 새대한 회원은 7.6% 정도로, 전체 24.4%만 가입한 한공협의 대표성 문제가 제기되는 바이다.



주: 국토교통부 내부자료/한공협/새대한 공인중개사협회 자료 바탕 그래프로 제작.

[그림 3] 국내 공인중개사 협회 가입 현황

◪ 제2 타다 우려: 혁신적 프롭테크 업계 업무방해 및 징계, 더 나아가 시장타격

공인중개사법 개정안(2022.10.04.)의 두 번째 핵심내용은 1)한공협에 부동산 거래질서 교란행위 단속권과 2)법위반 회원에 대한 행정처분 요청권을 부여한 것이다. 이미 한공협은 협회의 배타적 이익보호를 위해 다양한 부동산플랫폼 서비스 및 소비자에게 저렴한 수수료를 제공하는 다양한 프롭테크 업계에 업무방해 및 고소/소송 등 수차례 갈등을 일으킨 주범이었다. 현재 공공기관인 '한국부동산원'이 위탁수행 중인 신고접수 및 단속권이 한공협으로 인계될 경우 혁신적인 프롭테크/스타트업 업계와 종사자에 대한 교란행위 빌미 정당한 영업행위 방해 및 징계를 할 수도 있게 된다. 한공협 또한 부동산플랫폼 '한방'을 운영하고 있기에 경쟁의 당사자로서 이익충돌 우려 및 경쟁제한적 담합 행위 등 제2의 타다 사태가 발생될 가능성이 농후하며 결국에는 프롭테크 시장 전체의 성장에 강한 타격을 줄 수 있다.

◪ 부동산중개 서비스 이용 소비자 선택권 및 권익 침해

프롭테크 시장의 급성장세와 더불어 다양한 부동산거래 및 중개 서비스를 제공하는 프롭테크 업계의 경쟁이 소비자 입장에서는 반값 혹은 세입자무료 중개수수료를 제공하는 등 선택권과 후생을 높일 개연성이 큰 상황이었

다. 그러나 일명 '직방 금지법' 통과에 따른 한공협의 단속권 및 징계권의 부당한 활용 시 프롭테크 기업들의 사업활동 위축으로 수수료 인상 등 소비자 선택권 및 권익의 침해, 부동산 중개서비스의 다양성 및 혁신성, 품질 저하의 문제점 등이 고루 발생할 수 있다.

4 '직방 금지법'에 대한 대응과 과제

결론적으로, 지난 10월 4일, 국회 국토교통위에 접수된 공인중개사법 개정안(의안번호 2117738)은 1)한공협의 경쟁제한적 담합 행위 및 시장독점, 2)제2 타다 우려: 급성장 중인 프롭테크 시장 타격, 3)부동산중개 서비스 이용 소비자 선택권 침해 등의 이유로 상임위에서 철회 및 부결처리 되어야 한다. 주무부처인 국토교통부는 협회-업계 간 갈등이 심한 상황에 프롭테크 신산업 발전 저해 등 개정안의 악용 우려를 제기하고 신중검토 의견을 전달할 계획이며(데일리안 2022년 11월 2일자 기사), 공정거래위원회는 유사 법률개정안(21년 7월 김선교 의원 발의, 22년 5월, 진성준 의원 대표발의)에 대한 검토보고서에서 특정 협회의 독점적 지위/권한 부여 시 사업자들의 사업활동 제한 및 경쟁제한적 행위 발생 우려가 있어 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제출한 바 있어, 관련 부처의 적극적인 대처를 촉구한다.

프롭테크의 마케팅서비스는 원활한 부동산거래를 위해 주변 지역의 정주여건과 해당 물건의 가치 및 위치 등 세부정보를 제공해 비대칭성을 완화하는데 초점이 맞춰져 있어 공급자와 소비자 간 정보격차 해소 및 거래활성화를 돕고 있다(구강모, 2022) 향후 이미 신산업으로 발돋움 중인 프롭테크 시장의 지속적인 발전과 부동산거래 소비자 선택권 및 후생 확대를 위해 정부지원 정책에 따른 부동산 빅데이터 구축 및 공공정보 개방 등 부동산정보 시스템의 정비 및 규제 혁신이 신속히 이루어져야 한다(이정윤 외, 2021). 이를 통해 부동산업계의 디지털 전환 가속화, 새로운 부동산상품 개발 및 저비용 거래서비스 구조 통한 더욱 저렴한 중개수수료 제공 등이 가능해질 것이다. 또한 기존 부동산산업 간 프롭테크 업계 간 갈등에서 공정경쟁 및 협업으로, 정보보호 관련 지나친 규제의 완화 등을 통해 글로벌 프롭테크 시장에서 국내 프롭테크 산업이 자리매김 할 수 있게 해야 한다.

참고자료

• 강준희(2021), 국내 프롭테크 산업 동향 및 전망, KDB산업은행 미래전략연구소 이슈브리프, 2021. 9. 13.
• 공인중개사법 일부개정법률안(김병욱의원 대표발의), 의안번호 17738, 2022. 10. 04.
• 이정윤·오경주·안재준(2021), 국내 프롭테크 기업의 발전방향에 대한 연구, 지식경영연구 제22권 제2호.
• 한아름(2022), 국내 금융업의 프롭테크 시장진출 현황 및 시사점, 자본시장 포커스 2022-20호.

자유기업원
(07236) 서울특별시 영등포구 국회대로 62길 9 산림비전센터 7층
TEL. 02-3774-5000 F. 0502-797-5058 E. cfemaster@cfe.org
www.cfe.org
※ 「이슈와자유」는 자유기업원 홈페이지(정보-이슈와자유)에서도 보실 수 있습니다.