

2021
12. 6

KRIHS POLICY BRIEF
No. 844

발행처 국토연구원
발행인 강현수
www.krihs.re.kr



국토정책 Brief

KRIHS POLICY BRIEF

부동산 거래 투명성 제고 정책방안



주요내용

- 1 투명한 주택거래는 '주택거래 당사자에게 거래 개시부터 종료까지 관련된 유용한 정보가 공개되고, 주체들이 관련 정보에 접근하여 이용할 수 있으며, 정확한 실거래 통계가 작성되고 공정한 과세가 이루어지는 것'을 의미
- 2 워드 클라우드(word cloud) 분석 결과, 부동산거래 투명성과 관련하여 가장 빈번하게 나타나는 단어는 '이중계약', '부동산 거래신고', '거래당사자', '부동산 전자계약' 등으로 나타남
 - 최근 실거래가 신고제, 주택 임대차 신고제, 주택거래 감독기구 등 정책 이슈가 등장
- 3 법규 위반행위에 대한 제재가 대부분 경미한 과태료 처분에 그치고 있어 법규 위반을 방치하는 역효과 발생
 - 거래(계약)준비 단계에서는 시세조작 및 가격 담합, 허위 물건 등재 등,
 - 계약 체결단계에서는 자전거래, 업·다운 계약, 임대차 사기, 임대차계약 갱신 거절, 전월세 상한제 위반 등,
 - 계약 이행 및 완료 단계에서는 허위신고 및 미신고, 대출 규정 위반, 자금조달내역서 허위 기재, 세금탈루 및 미납, 전월세 보증금 미반환 등의 법규 위반행위가 발생

정책방안

- 1 (정보 공개 확대 및 DB 연계) 주택거래 투명성 강화를 위해서는 정보공개 범위를 확대하고, 부동산거래관리시스템(RTMS)을 중심으로 국토교통부·국세청·법원·한국부동산원 등의 주택거래 관련 DB를 연계하여 주택거래 전 단계에 대한 모니터링 강화와 실거래가 조작행위 최소화 유도
- 2 (제도 간 연계 및 제재 강화) 부동산 거래신고 등에 관한 법률을 중심으로 「공인중개사법」 등 관련 제도 간 연계를 강화하고, 주택거래 시 반복적 법규 위반행위에 대한 과태료 중과 등 제재를 강화
- 3 (투명성 조사 및 모니터링 강화) JLL(Jones Lang LaSalle, 글로벌종합부동산 회사)과 선형연구 사례 등을 참고하여 주택거래 투명성에 대해 주기적으로 조사하여 결과를 공표하고, 관련 지표를 활용한 모니터링을 강화
- 4 (감독기구 일원화 및 협력 강화) 장기적으로 부동산거래분석원 또는 부동산거래감독원 등을 설치하여 감독기구를 일원화하고, 중앙정부 및 자치단체 간 협력 강화를 통해 주택거래 투명성 관련 업무의 신속한 협조 및 사무처리의 효율성을 제고

변세일 연구위원
고영화 연구원
권건우 전문연구원

1

주택거래 투명성의 개념과 주요 요소

주택거래 투명성의 개념에 대한 일치된 견해는 없으나 정보의 공개 및 접근성, 합리적 제도 등이 중요

(투명성의 사전적 의미) “어떤 사실이나 생각 따위가 의심받을 만한 점이 없이 모두 알려져 있는 성질”을 의미하며(고려대한국어대사전, 2021년 7월 29일 검색), **투명성 제고**란 “사회 일반 상황이나 성질의 분명한 정도를 한 단계 끌어올리거나 더 높은 수준으로 진보시키는 일”을 의미(우리말샘, 2021년 7월 29일 검색)

- 부동산시장의 투명성과 관련된 정의는 일치된 견해가 없으나 대체로 부동산시장에 관한 정보가 확실하고 분명하게 모두에게 알려져 있으며, 이러한 정보를 바탕으로 합리적인 의사결정이 이루어지는 시장을 의미
- 손경환 외(2004, 16)는 투명성을 확보한 부동산시장이란 “관련 정보의 공유하에서 공개적으로, 공평하게, 합리적인 규칙을 바탕으로 부동산 거래, 소유, 과세 등이 이루어지는 시장”이라고 정의
- 김확환(2011, 79)은 “부동산시장의 참여자에게 시장참여에 제약이 따르지 않고, 부동산과 관련한 유용한 정보가 공개되며, 이러한 정보에 접근하여 이용할 수 있고, 이를 기초로 부동산시장에 참여, 투자, 정책수립 등 제반 의사결정에 활용하고 장래를 합리적으로 예측할 수 있으며, 부동산 전문가의 윤리적 수준이 높은 구조의 시장을 의미한다”고 정의

(투명한 주택거래 정의) ① ‘분양, 매매, 임대차 등 주요 주택거래 유형에 있어 주택거래 당사자에게 거래 개시부터 종료까지 관련된 유용한 정보가 공개되고, ② 거래를 원하는 주체들이 관련 정보에 접근하여 이용할 수 있으며, ③ 이러한 정보와 합리적으로 운영되는 제도를 바탕으로 거래가 이루어지며, ④ 이를 바탕으로 정확한 실거래 통계가 작성되고 공정한 과세가 이루어지는 것’으로 정의

주택거래 투명성과 관련하여 정보 공개 및 활용, 합리적 거래 제도 마련, 정책추진의 일관성 등이 중요

(정보 공개) 투명성이 갖는 본래의 의미가 드러나는 것이라고 한다면, 부동산시장의 투명성을 생각할 때 가장 본질적인 요소는 부동산시장 관련 정보인데, 정보는 가시적이고, 쉽게 이해할 수 있고, 접근 가능하여야 하며, 적시에 공개되는 것이 중요(김확환 2011, 79)

- 캐스 선스타인(2021, 285-288)은 투명성을 크게 정부가 정책을 발표하기 이전에 당청 협의과정을 거치는 등 의사결정을 하는 행위와 관련된 입력투명성과 의사결정 이후에 정책을 발표하거나 법제도를 제정 또는 개정하는 행위와 같은 출력투명성으로 구분한 후, 출력투명성의 경우 정보공개 비용은 매우 작으나 편익은 매우 크고, 정보 공개를 통해 민간 및 공공 분야의 책임을 강화할 수 있다고 주장

(거래 제도) 정보가 공개되더라도 부동산시장 참여가 제약되거나 부동산시장의 선진화를 위한 제도가 도입되지 않으면 투명한 시장이라고 평가할 수 없는데, 부동산거래 신고제도와 등기부 가격공시제도는 부동산 거래 과정과 부동산시장의 투명성을 제고하는 데 획기적으로 기여(김확환 2011, 86)

(정책 일관성) 손경환(2005, 57)은 부동산시장의 투명성을 높이고, 시장 효과를 극대화하기 위해서는 정책의 일관성이 매우 중요하다고 강조하고, 시장의 투명성을 제고할 수 있도록 정책과 제도를 정비하는 한편, 이를 뒷받침하는 제도적 장치를 마련하고 투명성 유지를 위한 사후 교정수단이 확보되어야 한다고 주장

2

주택거래 투명성 관련 주요 이슈

주택거래 투명성 관련 이슈를 검토하기 위해 ‘부동산거래 투명성’을 키워드로 하여 1990년 이후 언론에 노출된 기사를 토대로 워드 클라우드(word cloud) 분석을 수행하여 연관 단어를 추출

- 1990년 1월 1일부터 2021년 4월까지 전국 54개 언론매체 데이터를 빅카인즈플랫폼을 활용(빅카인즈 www.bigkinds.or.kr, 2021년 5월 7일 검색)하여 ‘부동산거래 투명성’을 분석단어로 설정하여 검색한 결과, 총 기사 수는 368건으로 나타남

그림 2 부동산거래 투명성 키워드 연관 검색어 분석 결과



출처: 변세일 외 2021, 24.

부동산거래 투명성과 관련하여 가장 빈번하게 나타나는 단어는 이중계약, 부동산 거래신고, 거래당사자, 부동산 전자계약, 거래계약서, 거래당사자, RTMS(Real Estate Trade Management System, 부동산 거래 관리시스템), 공인 중개사 등인데, 이는 주택거래 투명성 강화를 위하여 제도적으로 뒷받침될 필요성이 있는 국민 인식과 관련된 주요 단어라고 해석할 수 있음

워드 클라우드 분석 결과를 기반으로 주택거래 투명성과 관련하여 최근 정책적 이슈가 되고 있는 실거래가 신고제, 주택 임대차 신고제, 주택거래 감독기구 관련 이슈 등 세 가지 차원에서 검토

① 실거래가 신고제 관련 이슈

부동산거래 계약 체결 후 30일 이내에 신고하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에서의 신고는 거래완료 후 신고하는 거래신고가 아닌 계약신고에 가깝다고 볼 수 있고, 이러한 제도적 특성 때문에 거래 완료 시까지 실거래가 조작행위가 발생할 가능성이 존재

- 계약 초기 단계에서 거래정보를 입력하기 시작하여 계약이 종료된 시점까지 정보 수정이 가능하기 때문에 가격 급등기에 실거래가 조작에 따른 사회적 부작용이 빈번하게 발생

주택거래 관련 DB 연계가 미흡하여 투명성 제고 및 실거래가 통계의 정확성을 제고하는 데 한계가 있음

- 실거래가 정확도를 제고하기 위해서는 등기 완료된 거래를 확인할 필요성이 있고, 이를 위해서는 법원의 등기전산망과 실거래가 공개시스템의 연계가 필요하나, 현재는 시스템 간 연계 활용을 위한 제도적 근거가 미흡

② 주택 임대차 신고제 시행 관련 이슈

「부동산거래신고 등에 관한 법률」 개정을 통해 임대차시장 정보를 투명하게 공개하고 임차인의 권리를 보호하기 위해 도입되었으나 주거취약계층에 대한 배려가 부족하고, 신고 주체에 공인중개사가 누락

- 임대차 보증금 6천만 원 또는 월차임 30만 원을 초과한 임대차 계약에 대해서만 신고를 의무화한 것은 주거 취약계층에 대한 실질적 보호를 등한시
- 임대차신고제 도입 전 시범 운영기간이 늦어지고 지역도 서울 등 주요 지역이 빠져 충분한 사전검토가 이뤄지지 않아 원활한 제도 시행을 위한 사전 준비가 미흡
- 계약 당사자인 임대인과 임차인이 공동 또는 단독으로 신고 의무를 부과했으나, 국민 대부분이 공인중개사를 통해 임대차 거래를 하는 상황에서 신고 주체에 공인중개사를 누락한 것은 현실을 반영하지 못하고 있음

③ 주택거래 감독기구 관련 이슈

투명한 부동산 거래질서 확립을 목표로 부동산거래동향 분석·조사 및 불법행위 단속을 전담하는 정규조직인 부동산거래분석기획단을 만들어 범죄수사 기능은 배제하고 시장동향 모니터링·분석 및 실거래 조사 기능을 강화하고 있으나 신속한 사후 처리에 한계

- 부동산거래분석기획단은 정부부처 내 인력 파견을 통해 불법행위 등에 대한 빠른 대응을 시도하고 있으나 조사 후 조치는 개별법에 따라 탈세 의심 건은 국세청에, 대출규정 위반 의심 건은 금융위원회·금융감독원에 각각 통보하여 처리하고 있는 등 신속한 사후 처리에는 한계가 있음

「공인중개사법」 관련 부동산거래 위법행위에 대한 신고를 받아 자치단체와 부동산거래분석기획단을 지원하기 위해 2020년 2월부터 한국부동산원에 신고센터를 설치하여 거래가격 적정성에 대해 모니터링하고 있지만, 비적정 가격 거래에 대해 감독하고 제재할 수 있는 권한이 없음

주택가격 변동 사이클이 짧아지고 가격 상승기에 탈세 등 법규 위반행위가 증가하고 있어 부동산거래분석원 같은 주택거래 감독기구 설치의 필요성이 증가하고 있으나 민간 주택거래에 대한 정부의 과도한 감시, 개인정보 및 재산권 침해 등으로 자유로운 부동산 관련 활동을 위축시킨다는 우려도 있음

3

주택거래 단계별 주요 법규 위반행위

지대식 외(2012)는 윤현종(2010)의 연구를 토대로 부동산거래의 절차를 부동산중개 기준으로 거래준비단계, 거래계약체결단계, 계약이행단계와 같이 크게 3단계로 구분

- 매도인은 부동산 매각을 위하여 계획 수립, 희망가격 결정, 중개 의뢰 및 홍보, 매수의향자와 협의, 매각결정, 계약체결, 권리이전 및 관련 행정처리 등의 절차를 거치게 되고,
- 매수인은 매수계획 수립, 탐색 및 분석, 매도인과 협의, 매수 결정, 계약, 잔금 지급, 매매 신고, 세금납부, 등기신청 등의 절차를 거침(지대식 외 2012).

지대식 외(2012)의 연구를 참고하여 거래단계를 거래(계약) 준비, 계약 체결, 계약 이행 및 완료 등 총 3단계로 구분하여 거래당사자의 주요 행위와 주요 법규 위반행위, 그리고 정부행위(규제 포함) 등에 대해 정리

- 강제매각에 해당하는 경매·공매는 제외하고, 분양·증여·상속·매매·임대차 등 주요 주택거래에 대해 거래단계별로 구분하여 정리
- (거래(계약) 준비 단계) 부동산 시세조작 및 가격 담합, 분양과정에서의 무분별한 허위·과장 광고, 중개사의 허위 물건 등재 등의 법규 위반행위가 발생
- (계약 체결단계) 자전거래, 이중계약서 작성, 업·다운 계약 등의 허위계약서 작성, 미등기(가등기) 전매, 임대차 사기, 임대차 계약 갱신 거절, 전월세 상한제 위반, 대상물 확인 및 설명의무 위반, 계약일 허위신고 등의 법규 위반행위가 발생
- (계약 이행 및 완료 단계) 허위신고 및 미신고, 대출 규정 위반, 자금조달내역서 허위 기재, 세금 탈루 및 미납, 전월세 보증금 미반환 등의 법규 위반행위가 발생

표 1 거래단계별 당사자의 주요 행위와 주요 법규 위반행위, 정부행위(규제 포함)

구분	거래(계약) 준비	계약 체결	계약 이행 및 완료
거래당사자 주요 행위	• 매매 및 임대차 물건 탐색 (매수인, 임차인) • 임대차 중개 의뢰 (매도인, 임대인) • 가격 협의 • 분양 및 임차인 모집	• 거래계약 체결, 계약금 수령 및 지급 • 증여 및 상속(계약 체결과 동시에 완료)	• 중도금 지급 및 수령(분양 외 생략 가능) • 잔금 지급 및 수령 • 은행 대출(매수인, 임차인) • 확정일자 신고 • 거래 신고 • 권리 이전, 점유 이전 및 인도 → 등기부 기록 • 양도세 납부(매도인), 취득세(매수인, 수증인), 상속세 납부, 증여세 납부(증여자) 납부
주요 법규 위반행위	• 부동산 시세조작 및 가격 담합 • 분양과정에서의 무분별한 허위·과장 광고 • 중개사의 허위 물건 등재	• 자전거래, 이중계약서 작성 • 업·다운 계약 등 허위계약서 작성 (매매) • 미등기(가등기) 전매 • 임대차 사기 • 임대차 계약갱신 거절 • 전월세 상한제 위반 • 대상물 확인 및 설명의무 위반 • 계약일 허위신고	• 허위 신고, 미신고 • 대출 규정 위반(편법 대출) • 자금조달내역서 허위 기재 • 세금 탈루 및 미납 • 전월세 보증금 미반환
정부행위 (규제 포함)	• 통계 및 정보 제공	• 규제지역 지정 • 토지거래허가구역 지정 • 전매제한기한 지정(분양) • 분양가 규제, 분양비율 통제	• 대출규제(LTV, DTI, DSR) • 자금조달계획서(규제지역) • 확정일자(임대차) 부여 • 세금 징수, 등기필증 발부 • 거래 통계 작성

출처: 변세일 외 2021, 42.

4

주택거래 투명성 제고를 위한 정책제언

정보 공개 확대 및 DB 연계를 통한 모니터링 강화

① 주택거래 투명성 강화를 위한 정보 공개 범위 확대

주택거래 관련 정보 공개 확대 및 기관별 시스템 상호 연계를 통한 주택거래 단계별 모니터링 강화는 주택거래 투명성을 높이기 위한 핵심적인 사항이므로 정보 공개를 확대하고, 관련 정보를 연계하여 국민이 쉽게 접근 가능하게 만들어 거래 물건 탐색 시 편의성을 제고

강동전세 문제를 예방하기 위해 임차인에 대한 정보 제공을 확대하고, 시장모니터링을 통한 행정감독을 강화하며, 임차인에 대한 전세보증을 확대

정부와 공공기관은 주택거래 관련 원천 데이터 및 통계의 공개범위를 확대하고 정보의 정확성을 확보하는 데 주력하며, 정보 활용은 민간에 맡김으로써 공공데이터 확대가 민간영역을 위축시키지 않도록 주의

② DB 연계를 통한 주택거래 전 단계에 대한 모니터링 강화

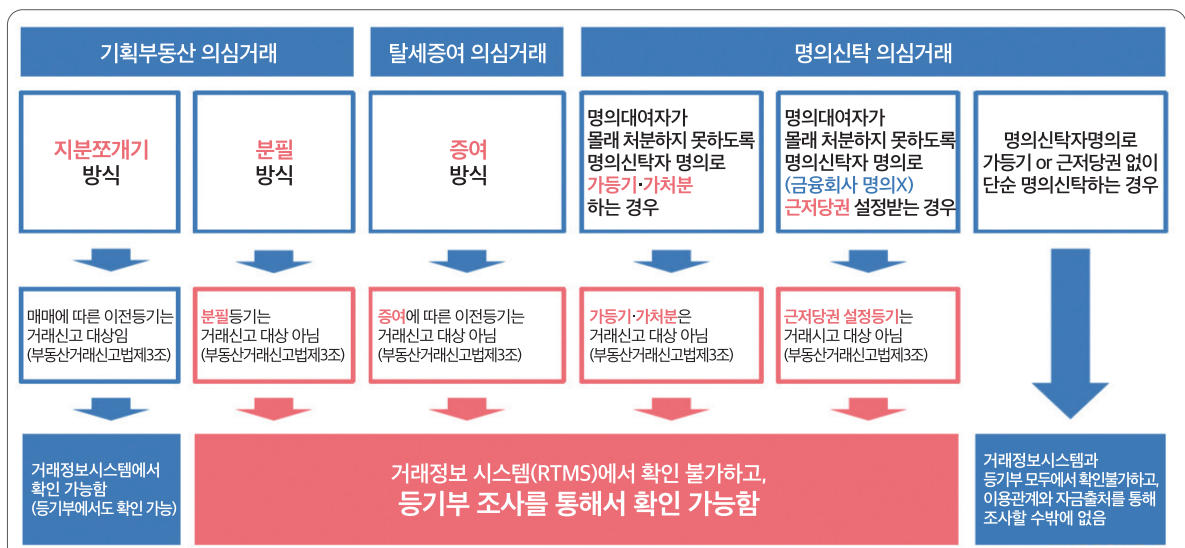
주택거래 단계별 법규 위반행위 모니터링을 강화하기 위해 부동산거래관리시스템(RTMS), 주택임대차정보시스템(RHMS), 렌트홈, 마이홈, 세움터, 마이홈즈, 대법원 등기전산망, 국세청 전산망, 지방세 관리시스템 등 정부기관에서 운영하고 있는 시스템의 상호 연계 및 교차검증을 통한 주택거래 전 단계에 걸친 모니터링을 강화

국세 전산망과 지방세 전산망을 연계하여 세금 납부 및 자금 조달 관련 투명성을 제고하고, 탈세 목적 증여, 명의신탁 등에 대한 모니터링을 강화하기 위해 법원 등기 전산망과의 연계를 강화

부동산거래관리시스템(RTMS), 지방세 과세자료, 등기부 권리분석을 유기적으로 결합하여 주택거래 과정과 결과 등을 파악하고, 주택거래 투명성 검증 기능을 강화

- 분필 등기, 증여에 따른 이전 등기, 명의신탁자 명의의 가등기 및 가처분, 명의신탁자 명의의 근저당권 설정 등기, 보증금 6천만 원 또는 월차임 30만 원 미만의 임대차계약의 경우도 대법원 등기전산망을 활용하여 확인 가능

그림 2 거래정보시스템 외 등기부조사를 통해 추가 확인 가능한 법규 위반행위 사례



③ 실거래가 조작행위 최소화를 위한 과태료 부과 및 모니터링 강화

계약 초기 단계에서 주택거래 정보를 입력하기 시작하여 계약이 종료된 시점까지 정보 수정이 가능하기 때문에 주로 가격 급등기에 발생하는 실거래가 조작행위를 최소화하기 위해 과태료 부과 및 모니터링 강화 등 제도 개선 필요

신속한 정보 제공을 위해 실거래가 공개는 가능한 한 빠르게 하고, 주택거래 관련 신고서와 계약서를 동일한 서식으로 신고하게 하거나 계약서 제출만으로 신고서 제출을 갈음하는 등 신고의 효율성도 제고하여 조작행위를 미연에 방지

제도 간 연계 및 반복 위반행위에 대한 제재 강화

① 주택거래 투명성 강화를 위한 제도 간 연계 강화

주택거래 투명성 강화를 위해 매매와 임대차 거래에 관하여 최초의 신고 의무를 규정하고 있는 부동산 거래신고 등에 관한 법률을 중심으로 「공인중개사법」, 「부동산등기 특별조치법」 등 관련 제도 간 연계를 강화

주택거래 투명성을 보다 강화하기 위해서는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」을 중심으로 하되, 관련 법령을 취합한 새로운 실체법을 마련하는 대안에 대해서도 검토할 필요

- 주택거래에 관한 기본법을 제정하고자 하더라도 그 목적을 거래의 신고·허가와 관련한 절차, 부동산시장의 모니터링과 이상 거래나 투기적 거래의 감시 등을 통한 부동산 거래질서 확립 등으로 제한할 필요

② 과태료 중과 등 반복적 법규 위반행위에 대한 제재 강화

주택거래와 관련된 법령을 반복적으로 위반하더라도 대부분 경미한 과태료 처분에 처해지고 있어 법규 위반행위가 반복적으로 나타나고 있으므로 반복적 법규 위반행위에 대하여 가중 처벌하는 방안을 고려할 필요

「도로교통법」, 「식품위생법」 등 반복적 행정의무 위반에 대한 가중적 행정제재 처분을 규정하고 있는 법령은 다수이고, 입법형식상 하위 법령(시행령 별표)에서 이를 구체화하고 있으므로 반복적인 주택거래 법규 위반행위에 대한 제재 강화는 과태료를 중과하는 방안이 현실적 대안이 될 수 있음

주택거래 투명성 조사 시행 및 지표를 통한 모니터링 강화

정보의 공개와 접근성, 주택정책의 일관성, 과세의 공평성 및 세율의 적정성, 중개제도의 전문성과 신뢰성 등 주택거래 투명성 제고를 위한 정기적인 조사 필요

JLL(Jones Lang LaSalle) 등 주택거래 투명성 조사 관련 사례를 조사하여 구체적인 지표를 설정하고, 주택거래 투명성 조사를 주기적으로 시행하여 그 결과를 공표할 필요

- JLL 글로벌 부동산 투명성 지수의 구성요소 중 주택거래 관련 평가지표는 거래 절차(Transaction Process) 하위 지표인 매매거래(Sales Transactions)와 임대차 관리 서비스(Occupier Services)가 있음
- JLL 글로벌 부동산 투명성 지수 사례와 같이 전문가·국민을 대상으로 한 정기적 설문조사와 지표별 조사 결과를 종합적으로 활용하여 투명성 지수를 산출하고 공표함으로써 주택거래뿐만 아니라 주택시장 전반에 걸친 투명성 제고를 위한 정책방안을 도출할 필요

감독기구의 일원화 및 중앙정부-자치단체 간 협력 강화

① 체계적인 주택거래 투명성 관리를 위한 감독기구의 일원화

현행 법체계에서 주택거래 관련 법률이 다양하고, 관계기관도 많아 체계적인 주택거래 투명성 관리에 한계가 있으므로 부동산거래분석원 또는 부동산거래감독원 등을 설치하여 감독기관을 일원화

부동산거래분석원이나 부동산거래감독원 등의 설치 필요성에도 불구하고 국민의 주택거래 행위를 직접 감시하고 규제하는 기관이 될 가능성으로 인해 국민저항이 클 수 있으므로 중장기적 차원에서 접근하고, 필요하다면 행정기관인 부동산거래분석원 수준에서 출발하는 것이 바람직함

② 중앙 및 자치단체 간 협력 강화

국무총리 산하에 ‘부동산거래감독위원회’(가칭)를 설치하여 정부부처 및 자치단체 간 업무의 신속한 협조 및 사무처리의 효율성을 제고

- 소병훈 의원이 대표 발의한 ‘부동산거래감독위원회의 설치 및 운영에 관한 법률안’(2021.4.9.)의 내용처럼 국무총리 소속으로 ‘부동산거래감독위원회’를 설치하여 부동산시장의 관리·감독 및 감시, 부동산 거래정보의 관리·조사 및 제공 등의 업무를 통합 관리하게 하는 방안을 고려할 수 있음

국토교통부와 지방자치단체 간 주택거래 관련 상설협의체 구성 운영

- 국토교통부 부동산거래분석기획단을 중심으로 지방자치단체에 조사 노하우(know-how) 공유, 이상 거래에 대한 합동조사 실시, 실거래 검증을 통한 실거래조사 대상 송부, 임대차 거래 관리 등 중앙정부와 자치단체 간 업무 협조를 위한 상설협의체를 운영할 필요

참고문헌

- 강태현. 2021. 등기부 활용을 통한 부동산거래 모니터링 및 분석. 6월 17일, 미공개 자료.
고려대학교민족문화연구원편집부. 2009. 고려대한국어대사전. 서울: 고려대학교민족문화연구원.
김학한. 2011. 부동산시장의 투명성에 관한 연구-JLL의 국제부동산투명성지수를 중심으로. 부동산학연구. 17집, 4호: 73-88.
소병훈·김경만·홍정민·박상혁·조오섭·허영·강득구·이원택·이규민·신동근·서영석·설훈. 2021. 부동산거래감독위원회의 설치 및 운영에 관한 법률안. 서울: 국회입법예고. <https://pal.assembly.go.kr/main/mainView.do> (2021년 7월 29일 검색).
손경환·지대식·최수·김승중·박천규. 2004. 부동산시장의 선진화를 위한 기반정비 연구. 안양: 국토연구원.
손경환. 2005. 부동산시장의 투명성 제고를 위한 정책 방향. 도시문제 40권, 444호: 56-65.
우리말샘. https://opendict.korean.go.kr/dictionary/view?sense_no=1216971&viewType=confirm (2021년 7월 29일 검색).
윤현중. 2010. 부동산 거래단계별 리스크요인에 관한 연구. 박사학위논문. 전주대학교.
지대식·손경환·김승중·전성제·배유진. 2012. 부동산거래 선진화를 위한 제도개선 방안 연구. 안양: 국토연구원.
캐스 R. 선스타인(박세연 옮김). 2021. 변화는 어떻게 촉발되는가. 파주: 열린책들.
Jones Lang LaSalle, 2020. Transparency, Digitization, Decarbonization, Global Real Estate Transparency Index, 2020.
[법률] 부동산 거래신고 등에 관한 법률.

※ 이 브리프는 "변세일·고영화·권건우. 2021. 주택거래 투명성 제고를 위한 제도 개선방안. 세종: 국토연구원"의 결과를 정리한 것임.

- **변세일** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구위원
(sibyun@krihs.re.kr, 044-960-0234)
- **고영화** 국토연구원 부동산시장연구센터 연구원
(yhgo@krihs.re.kr, 044-960-0322)

- **권건우** 국토연구원 부동산시장연구센터 전문연구원
(gwkwon@krihs.re.kr, 044-960-0669)

