

이태리
노민지



부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방안 연구

A Study on the System
Improvement for the Promotion
of Real Estate Service Industry



수시 24-20

부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방안 연구

A Study on the System Improvement for the Promotion of Real Estate
Service Industry

이태리, 노민지

■ 연구진

이태리 국토연구원 연구위원(연구책임)

노민지 국토연구원 부연구위원

유선종 건국대학교 교수

유승동 상명대학교 교수

임세진 JCL파트너스 변호사

전홍규 오사카시립대학교 교수

■ 연구심의위원

국토연구원 박천규 주택·부동산연구본부 본부장

국토연구원 전성제 연구위원

국토연구원 황관석 부연구위원

국토연구원 김승종 토지정책연구센터 센터장

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 고부가가치 산업인 부동산서비스산업의 질적·양적 성장을 목표로 우수 부동산서비스사업자 인증제도에 중점을 두고 제도개선을 통해 부동산서비스산업 발전 제고
- 2 민관 협조 체계 구축, 서비스와 기술의 융합 육성 지원을 통한 고부가가치 창출, 업역 간 갈등 해소 및 시장과 소비자를 고려하여 부동산서비스산업 발전 추구
- 3 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 미흡한 인센티브 제고를 위해 금융지원, 적극적 홍보, 우수사례 포상, 기술협력 지원 등 다양하고 실질적인 인센티브 발굴
- 4 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개선을 위해 부동산소비자 피해 예방 및 보호 기능 강화, 기존 부동산서비스산업 영역 활력 제고와 부동산 신산업 등 육성 및 활성화를 통해 고부가가치 창출 유도

본 연구보고서의 정책제안

- 1 제도개선을 위한 단기전략으로 핵심 서비스의 재정립, 구체적 인센티브 발굴, 인지도 강화, 신산업과의 연계 등 제안
- 2 제도개선을 위한 중장기전략으로 핵심 서비스 간 연계 강화, 금융과 연계, 실질적 인센티브 강화, 체계적 품질관리, 고부가가치 사업 육성 및 지원 등 제안
- 3 고부가가치 창출을 통한 부동산서비스산업 발전을 위해 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 우수 부동산서비스사업자 선정제도로 전환하는 방안 제안

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	iii
--------------------	-----

제1장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	6
3. 선행연구 검토 및 차별성	8
4. 연구의 기대효과	10

제2장 부동산서비스산업 관련 제도 및 쟁점

1. 부동산서비스산업 개괄	15
2. 부동산서비스산업 관련 제도	27
3. 부동산서비스산업 관련 제도 쟁점	40

제3장 국내 타산업 및 타인증사업 활성화 제도 운영 사례

1. 타산업 활성화 제도 운영 사례	47
2. 타인증사업 제도 운영 사례	61
3. 시사점	87

제4장 정책방향 및 결론

1. 정책방향	93
2. 결론 및 향후 연구 방향	112

참고문헌	127
SUMMARY	125
부록	128



CHAPTER 1

연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	6
3. 선행연구 검토 및 차별성	8
4. 연구의 기대효과	10

01 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구 배경

□ 소비자들의 삶의 질이 향상되어감에 따라 높은 품질의 주거 관련 서비스에 대한 수요 증가

- 부동산산업은 부동산에 대한 전문지식과 능력을 바탕으로 소비자에게 부동산 관련 서비스를 제공하는 산업(이현석, 2016 p. 1)
- 부동산산업은 경제성장, 고용 및 고부가가치를 창출할 수 있는 핵심 분야 중 하나이지만 우리나라의 GDP 대비 부가가치 비중이 선진국에 비해 낮음(이현석, 2016 p. 1)

□ 국내 부동산산업의 수직적 구조와 수평적 구조 측면에서 발생하는 문제 인식

- 기존 부동산산업은 수직적으로는 개발 중심, 수평적으로는 주거 기능 중심으로 편향되어 성장해 왔음
- 프로세스 위주의 수직구조와 업종 및 기능 위주의 수평적 구조가 상호 단절 상태로 부동산산업 내의 불균형과 배타성의 문제가 발생(이현석, 2016 p. 1)

□ 부동산의 특성상 내재 된 본질적인 가치에 대해 재검토하고 부정적인 인식을 불식시키기 위한 노력이 필요

- 소비자들의 부동산에 대한 인식이 전환되고 ‘부동산 개발, 임대·관리, 평가·자

문, 거래, 생활 서비스 등' 부동산서비스에 대한 요구 증가(이현석, 2016 p. 2)

- 여건 변화에 부응하여 부동산서비스산업 진흥을 위해 전문성과 경쟁력을 갖춘 부동산서비스 시장 형성의 필요성이 증대(이현석, 2016 p. 2)

□ 부동산서비스산업 진흥법은 부동산서비스산업의 기반 조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 부동산서비스 산업의 발전을 촉진하고 국민편의 증진과 양질의 일자리 창출 및 국민경제의 지속가능한 발전에 이바지함을 목적으로 함(부동산서비스산업 진흥법 제1장 제1조)

- 부동산서비스란 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등의 행위를 말함(부동산서비스산업 진흥법 제1장 제2조 제1항)
- 부동산서비스산업이란 부동산서비스를 통하여 경제적 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업을 말함(부동산서비스산업 진흥법 제1장 제2조 제2항)
- 부동산서비스산업 진흥을 위해 '부동산서비스산업 진흥법'에 인증 우수서비스사업자에 대한 지원, 국제협력 및 해외진출 지원, 창업의 지원 명시(부동산서비스산업 진흥법 제4장 제20조, 제21조, 제22조)

2) 연구 필요성

□ 제도적 한계로 인한 부동산산업의 발전 저해

- 부동산산업 세부 산업별로 개별법령에의한 등록기준이 존재하므로 업역 간 겸업 불가/부동산산업 간 융복합 또는 네트워크 형성이 어려움(이현석, 2016 p. 38)
- 일부 개별 산업별로 보증제도를 통해 소비자를 구제하고자 하는 정책이 있으나 부동산산업의 외형 고려 시 적극적으로 소비자를 보호하고자 하는 장치가 부족하여 소비자의 부정적 인식에 영향을 미침

□ 영세한 사업체 규모와 업역별 분절로 인한 부동산서비스산업의 발전 저해

- 우리나라 부동산서비스산업은 사업체 규모가 영세하고 자격제도를 중심으로 개별 업무영역별로 분절되어 있어 소비자에 대한 종합서비스 제공이나 산업 차원의 부가가치 창출 측면에서 주요 선진국의 수준에 미치지 못하고 있음(이상운, 2021 p. 2)

□ 부동산서비스산업 진흥을 위한 정책 및 제도개선 필요

- 부동산서비스산업 활성화를 위한 제도 중 하나인 우수 부동산서비스사업자 인증제도는 2018년 시행 후 종합서비스의 필요성을 부각하고, 소비자 보호에 기여하였으며, 거래서비스에 대한 신뢰도 향상에 일정 부분 기여하였음
- 우수 부동산서비스사업자 인증제도는 제도의 인지도가 낮고, 특정 분야로 편중되어 있으며, 핵심 서비스기업이 영세하다는 제도의 한계점이 여전히 존재

□ 부동산서비스산업은 일자리 창출과 성장 가능성이 높으므로 우리나라 부동산서비스산업 관련 정책 및 제도, 특히 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 중심으로 검토하고, 부동산서비스산업의 고도화와 융합화를 위한 개선방안을 도출·제시하여 부동산서비스산업 활성화를 통한 산업경쟁력을 확보할 수 있는 연구가 필요

3) 연구 목적

□ 고부가가치 산업인 부동산서비스산업의 공정·투명성 및 질적 발전을 목표로 정책 수단 중 하나인 우수부동산 서비스사업자 인증제도에 중점을 두고 제도개선 사항을 검토함으로써 부동산서비스산업 진흥과 지속적인 발전을 제고하는데 연구의 목적이 있음. 이를 위해 세부적으로

- 첫째, 부동산서비스산업과 현재 시행하고 있는 우수 부동산서비스 사업자 인증제도의 현황과 관련 제도를 고찰하고 이슈 및 쟁점 사항을 인식하여 제도의 원취지 대비 산업 환경 및 여건 변화에 따른 제도목적을 명확히 하고 제도운영

상의 개선사항을 도출하고자 함

- 둘째, 부동산서비스산업 활성화를 위해 제도개선 방안과 효과적인 정책 수단을 도출하고자 하며, 우리나라 타 산업의 산업 활성화 방안과 함께 타 인증제도의 제도운영 전반을 검토하여 시사점을 얻고자 함
- 셋째, 부동산서비스산업 활성화를 위한 제도인 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 깊이 있게 검토하여 제도개선 방안을 도출하고자 하며, 특히 선정제로의 전환을 고려하여 타 선정·지정제도 운영상황을 비교하여 시사점 도출 및 제도 전환 시 법령개정(안)을 검토하고자 함

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구의 범위

(1) 공간적 범위

□ 부동산시장은 전국을 대상으로 형성되어 있으며, 부동산서비스는 부동산시장 내에서 이루어지는 거래행위에 대해 이루어지고 있으므로, 이를 포괄하는 부동산서비스산업이 대상인 이 연구의 공간적 범위는 기본적으로 전국을 대상으로 함

- 다만 이 연구가 우리나라뿐만 아니라 해외의 부동산서비스산업과 관련 제도 및 정책을 대상으로 논의가 이루어지기 때문에, 일반적인 논의는 우리나라 전국 단위로 하되 사례의 운영 특성상 특정 지역으로 한정하여 서술할 수 있음

(2) 시간적 범위

□ 이 연구는 우리나라와 해외의 부동산서비스산업이 주된 연구대상이므로 부동산서비스 산업 발전을 인지하여 법적인 근거를 마련하고 제도적인 장치를 설정한 이후의 기간을 이 연구의 시간적 범위로 설정함

-
- 부동산서비스산업 진흥법(약칭: 부동산서비스법)이 2017년 12월 19일 제정되었고 2018년 6월 20일자로 시행되어 근거법이 마련되었으며, 부동산서비스산업 진흥법에 명시된 관련 제도 중 하나인 우수 부동산서비스사업자 인증제도가 당해부터 시행되었으므로 이 연구의 우리나라에 해당하는 시간적 범위는 2018년 이후임

2) 연구의 방법

(1) 문헌연구를 통한 제도 고찰 및 현황 검토

- 부동산서비스산업과 우수 부동산서비스사업자 인증제도 관련 선행연구를 검토하여 관련 연구의 흐름을 정리하며, 관련 법령을 검토하여 제도개선을 위한 분석의 기틀을 다지고 개념과 구조를 명확히 함으로써 향후 부동산서비스산업 진흥 관련 정책 방향 및 제도개선에 대한 논리적 근거를 마련하고자 함
- 우리나라에서 타산업의 활성화를 위해 시행하고 있는 방안과 타인증제도의 운영에 대한 사례를 고찰하고, 여건 변화에 따른 부동산서비스산업 관련 주요 쟁점을 명확히 하기 위해 선행연구를 검토하고 정리하여 부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방향을 도출하고자 함
- 우리나라에서 시행하고 있는 선정·지정제도 운영 사례를 고찰하여 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 선정제도로 전환하는 방안의 타당성과 전환 시 선행되어야 할 법개정(안) 검토

(2) 부동산서비스산업 활성화 관련 해외의 정책 및 제도 사례를 검토하여 시사점 도출

- 일본, 미국에서 부동산서비스산업 관련 운영하는 제도를 검토하여 우리나라 부동산서비스산업 발전 및 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개선을 위한 방안 제시 시 논의 자료로 활용하고자 함

(3) 전문가 자문 및 업무협의회

- 국토교통부 등 관련 중앙부처와 공인중개사협회, 프롭테크협회, 임대관리협회 등 관련 협회의 담당자, 부동산서비스사업자들과 업무협의를 진행하고자 함
- 관련 부처(중기부 등)의 담당 공무원과 공공기관(한국부동산원 등)의 업무 담당자와 함께 관련 전공의 대학 교수, 연구기관(한국은행 경제연구원, 금융연구원 등)의 연구원 등 학계 전문가로 구성된 전문가자문회의를 실시하고자 함

3. 선행연구 검토 및 차별성

1) 선행연구 현황

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요연구내용
주요 선행 연구	1	■ 부동산서비스산업 진흥 기본 계획 수립 연구(국토교통부, 2019): 부동산서비스산업의 현황과 문제점을 파악하고 부동산서비스산업 진흥계획을 수립	■ 문헌조사 ■ 정책분석 ■ 통계분석 ■ 해외사례	■ 부동산서비스산업의 현황과 문제점 ■ 해외 부동산서비스산업과의 비교 ■ 부동산서비스산업 진흥계획 수립방향 ■ 부동산서비스산업 진흥 추진 과제
	2	■ 부동산서비스산업 발전과 소비자 보호에 관한 법적 연구(이상운, 2021): 우리나라 부동산서비스산업의 현황, 현행 관련 법령을 토대로 향후 육성·발전과 부동산소비자의 보호를 위한 법적·제도적 문제점 연구	■ 문헌조사 ■ 법령검토 ■ 제도조사 ■ 해외사례	■ 부동산서비스산업과 소비자 보호에 관한 이론 고찰 ■ 관련 법제와 판례 분석 ■ 외국의 부동산서비스산업 및 소비자 보호 관련 법제도 분석 ■ 부동산서비스 소비자 보호에 관한 법적 문제점과 제도 개선방안
	3	■ 부동산 신산업 육성방안 연구(국토교통부, 2021a): 부동산서비스 업종 제도화 등 신	■ 문헌조사 ■ 통계분석 ■ 해외사례	■ 부동산서비스산업 구조 분석 ■ 부동산 신산업 업종 실태 분석

구 분		선행연구와의 차별성		
		연구목적	연구방법	주요연구내용
		산업 발굴		■ 업종 제도화 관련 사례 및 주요국 프롭테크 관련 사례 분석 ■ 부동산 신산업 육성방안
본 연구		■ 부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방안 연구: 부동산서비스산업 발전을 위해 정책 수단 중 하나인 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 중심으로 제도개선 방안 연구	■ 문헌조사 ■ 제도분석 ■ 해외사례 ■ 법령검토	■ 부동산서비스산업 현황 및 제도 ■ 국내 타산업, 인증사업 활성화 사례 검토 ■ 해외 부동산서비스산업 활성화 사례 ■ 부동산서비스산업 활성화를 위한 제도개선 도출

자료: 연구진 작성

2) 본 연구의 차별성

□ 이 연구는 부동산서비스산업 발전을 위해 부동산서비스 진흥법에 명시되어 있는 정책 수단 중 우수 부동산서비스사업자 인증제도에 초점을 맞춰서 제도개선 방안을 제시하고자 하였으며, 국내외의 타산업, 타인증제도의 운영사례, 타선정·지정제도로부터 도출한 시사점을 참고하여 향후 고려할 수 있는 정책 방안을 제언한다는 점에서 차별점이 있음

- 국내 산업분류에서는 부동산업이 통계청 한국표준산업분류에서 21개 대분류 중 하나이며, 부동산 관련 서비스업은 하위 세분류임. 부동산산업에 대한 연구는 이루어져 왔고 부동산서비스 부분별 연구는 이어져 왔으나, 부동산서비스산업은 부동산서비스진흥법 제정 이후 본격적으로 포괄하여 검토가 이루어지기 시작했으며 관련 연구는 미미함
- 부동산서비스산업 발전에 관한 연구는 희소하며 특히 우수 부동산서비스사업자 인증제도와 같은 정책 및 제도에 관한 연구는 극히 미미함
- 우수 부동산서비스사업자 인증제도에 대한 연구는 소비자 보호라는 제도의 목

적 중 하나에 초점을 맞춰 법제도를 주제로 한 법적인 연구는 이루어진 바가 있으나, 부동산서비스산업 발전이라는 목적에 초점을 맞춰 제도개선을 주제로 한 연구는 이루어진 바가 없음

4. 연구의 기대효과

1) 정책적 기대효과

□ 우수 부동산서비스사업자 인증제도는 부동산서비스산업을 활성화시키기 위한 주요 정책 수단 중 하나였으나 부동산시장 여건변화와 사회·경제적인 환경변화에 기인하여 제도 도입의 원취지를 달성하는 데 한계를 보인다는 평가가 있으므로 제도개선 방안을 제안하고자 하며 이를 통해 부동산서비스산업 발전이라는 제도의 목적을 달성할 수 있기를 기대함

- 제도 도입 시기에는 제도를 통해 소비자에게 효율적인 종합부동산서비스를 제공하여 부동산서비스산업을 활성화할 수 있을것이라고 기대하였으나 제도에 대한 인식이 낮고, 기업이 영세하며, 특정 업종에 편중되어 제 기능을 발휘하지 못하는 실정임
- 사회·경제 여건 변화와 함께 부동산시장의 변동 또한 예의주시하며 제도의 개선과 제도 운영 시 고려해야 하기 때문에 기초가 될 수 있는 정확한 정보와 다양한 연구가 필요함

2) 경제적·사회적 기대효과

□ 유기적인 부동산서비스사업 간 연계로 긍정적인 경제적 파급효과가 발생하고, 법제도의 기틀을 재정비함으로써 부동산소비자의 보호에 기여할 수 있을 것으로 기대함

-
- 부동산서비스산업은 부동산서비스를 통하여 경제적 가치 또는 사회적 부가가치를 창출하는 산업이므로 현실에 부합하는 제도개선을 통해 부동산서비스산업 진흥에 기여(이상운, 2021)
 - 부동산서비스산업의 기초는 부동산거래이며, 부동산거래는 대부분 당사자 간에 이루어지나 보유한 전문지식이나 정보에는 차이가 있으므로 당사자인 소비자의 보호가 필요함



CHAPTER 2

부동산서비스산업 관련 제도 및 쟁점

- 1. 부동산서비스산업 개괄 15
- 2. 부동산서비스산업 관련 제도 27
- 3. 부동산서비스산업 관련 제도 쟁점 40

02 부동산서비스산업 관련 제도 및 쟁점

- 부동산서비스산업의 정의, 현황에 대해 개괄하고, 우리나라 부동산서비스산업 관련 제도 및 법에 대한 현황을 검토하고자 함. 현황 검토와 함께 부동산시장의 여건변화와 경제·사회환경 변화에 따른 부동산서비스산업과 제도 관련 쟁점 사항을 제언하고자 함

1. 부동산서비스산업 개괄

1) 부동산서비스산업 개념 및 구조

(1) 부동산산업 정의 및 분류

- 부동산산업은 토지 또는 토지와 결합된 구축물인 부동산에 개인적 전문지식과 능력을 바탕으로 서비스를 제공하여 최종수요자에게 부동산을 공급하는 과정에서 부동산의 생산 과정을 제외한 전 부동산 관련 서비스를 제공하는 산업(국토개발연구원, 1992 pp.1~2)
- 한국표준산업분류는 산업에 대해 생산단위가 수행하고 있는 활동에 따라 대분류 기준 21개, 중분류 기준 77개, 소분류 기준 234개, 세분류 기준 501개, 세세분류 기준 1,205개로 구분¹⁾
 - 부동산업은 21개 대분류 중 하나로 산업으로 분류
- 부동산업은 내용상 분류로 개발 및 공급업, 임대업, 관리업, 중개 및 평가업의 4가지로 세

1) 통계청. 한국표준산업분류. 제11차 개정 한국표준산업분류 분류단계별 항목 수. http://kssc.kostat.go.kr/ksscNew_web/index.jsp# 2024.10.25. pm4:00 접속.

분류하고, 기능적 기준으로 주거용·비주거용·기타 부동산으로 세분류(이현석, 2016 p.8)

- 부동산 임대업: 주거용 건물 임대업, 비주거용 건물 임대업, 기타 부동산임대업으로 구분
- 부동산 개발 및 공급업: 주거용 건물 개발 및 공급업, 비주거용 건물 개발 및 공급업, 기타 부동산 개발 및 공급업으로 구분
- 부동산 관리업: 주거용 부동산 관리업, 비주거용 부동산 관리업으로 구분
- 부동산 중개, 자문 및 감정평가업: 부동산 중개 및 대리업, 부동산 투자 자문업, 부동산 감정 평가업으로 구분

표 2-1 | 통계청 부동산산업 분류표

중분류(2D)	소분류(3D)	세분류(4D)	세세분류(5D)
부동산업 68	부동산 임대 및 공급업 681	부동산 임대업 6811	주거용 건물 임대업 68111
			비주거용 건물 임대업 68112
			기타 부동산 임대업 68119
		부동산 개발 및 공급업 6812	주거용 건물 개발 및 공급업 68121
			비주거용 건물 개발 및 공급업 68122
			기타 부동산 개발 및 공급업 68129
	부동산 관련 서비스업 682	부동산 관리업 6821	주거용 부동산 관리업 68211
			비주거용 부동산 관리업 68212
		부동산 중개 및 평가업 6822	부동산 자문 및 중개업 -68221
			부동산 감정 평가업 68222

자료 : 이현석(2016), p.8 재인용. 통계청 통계분류모듈, 한국표준산업분류, 분류내용보기(해설서) 중 부동산업(L) 참고 정리

(2) 부동산서비스산업 정의 및 분류

□ 부동산서비스산업은 ‘부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 자문, 가치평가, 정보 제공, 자금조달 등 서비스 제공을 통한 부가가치를 창출하는 산업’을 말함(부동산서비스산업 진흥법 제2조)

- 부동산서비스산업 진흥법에 명시된 정의 이외에, 선행연구에서는 ‘부동산 재화의 개발·기획, 유통, 이용·관리 과정에서 의사결정과 지원 부문에 개입하는 서비스 활동’²⁾과 ‘부동산을 매개로 개인 또는 기업 등이 수행하는 경제활동’³⁾으로 정의하고 있으며 내용은 유사하나 구체적으로 인식하는 범위 측면에서는 차이가 존재

□ 한국표준산업분류 상 부동산업은 <표 2-1>과 같이 부동산임대업, 부동산 개발 및 공급업, 부동산관리업, 부동산 중개 및 평가업으로 세분류

- 부동산서비스산업은 부동산산업과 개념적으로 유사하나, 표준산업분류 상 부동산업 이외에 정보제공, 부동산금융 등의 서비스업을 포함하며, 국민계정 상으로는 서비스업에 해당함(국토교통부, 2019 p. 9)

□ 부동산서비스산업 진흥법 상에 명시된 부동산서비스산업 범위는 한국표준산업분류 상의 부동산업과 부동산 융·복합산업, 부동산 연관산업으로 세분화할 수 있음

- 표준산업분류 상 부동산업은 임대 및 공급업, 부동산 관련 서비스업으로 소분류되며, 소분류에서 세분류 시 부동산 임대 및 공급업은 부동산임대업, 부동산 개발 및 공급업으로 구분되어 부동산서비스산업 진흥법 상 기획, 개발, 임대 등에 해당
- 부동산 관련 서비스업은 부동산 관리업과 부동산 중개 및 평가업으로 세분류되어 관리, 중개, 자문, 가치평가에 해당함

2) 지대식 외(2010), 부동산산업의 발전방향과 향후 과제, 국토연구원, pp.9~10.

3) 정희남 외(2014), 부동산산업의 경제적 파급효과 및 육성방안 연구, 국토연구원, p.25.

- 정보제공은 부동산 연관산업의 부동산정보제공업에 해당하며, 자금조달은 부동산 융·복합산업의 부동산금융업 등에 해당함(정희남·한만희, 2014)

2) 부동산서비스산업 현황

(1) 부가가치 총액

□ 전체 서비스업의 부가가치 비중은 2023년부터 63% 수준을 유지

- 2023년 기준 전체 서비스업의 부가가치 비중은 전 산업 대비 63% 수준을 유지하고 있으며, 이는 서비스업이 여전히 국가 경제에서 중요한 역할을 담당하고 있음을 나타냄
- 부동산 및 임대업의 부가가치 비중은 2020년 8.5%에서 2023년 7.2%로 감소 추세를 보이고 있어 해당 산업의 상대적 위상이 축소되고 있음을 시사하며, 이는 부동산시장의 변동성, 정책적 요인, 또는 다른 산업으로의 경제 중심 이동 등 다양한 원인에 기인한 것으로 사료됨
- 전체적으로 서비스업은 안정적인 비중을 유지하고 있으나, 개별 산업의 세부적인 변화를 주시하며 장기적인 성장 가능성에 주목할 필요가 있음

표 2-2 | 서비스업 부가가치 변동 추이

(단위: 십억 원, %)

구분	1995	2000	2005	2010	2017	2020	2023
서비스업	212,268 (54.6)	327,961 (57.5)	492,673 (59.4)	678,590 (59.3)	914,425 (58.3)	1,171,665 (62.0)	1,405,368 (63.0)
부동산 및 임대업	32,567 (8.4)	53,540 (9.4)	72,384 (8.7)	91,042 (8.0)	122,263 (7.8)	161,030 (8.5)	160,025 (7.2)
총부가가치 (기초가격)	388,731	570,222	830,043	1,145,124	1,569,041	1,890,776	2,229,860

자료: 한국은행 경제통계시스템. <https://ecos.bok.or.kr/> 2024.9.27. 11:00 접속

(2) 매출액

□ 부동산업 매출액은 2018년부터 2022년까지 130조 원에서 208조 원으로 연평균 12.6%의 높은 증가율을 기록하며 빠르게 성장

- 특히 부동산 개발 및 공급업이 전체 매출의 64%를 차지하여 핵심적인 역할을 하고 있으며, 이 비중은 지속적으로 증가하고 있음. 세부적으로 살펴보면, 임대업이 연평균 28.3%로 가장 높은 증가율을 보였으며, 개발 및 공급업(14.5%)과 감정평가업(11.9%)도 두드러진 성장을 나타냄. 반면 부동산 관리업은 연평균 -6.5%로 유일하게 매출 감소를 보였으며, 이는 관리업의 구조적 변화나 수요 감소 등의 요인을 시사함
- 2021년에는 매출액이 약 228조 원으로 급격히 증가했으나, 2022년 부동산 경기침체로 인해 매출이 208조 원으로 감소한 점은 경기 변동성에 기인하는 것으로 보이며, 2020년 경제총조사 이후 조사방식 변경으로 인한 매출액 상승효과가 반영된 것으로 보임
- 부동산 개발 및 공급업이 전체 부동산업 매출에서 차지하는 비중이 64%로 매우 높으며 비중이 지속적으로 증가하는 추세임

□ 5년의 자료기간 동안 부동산업의 연평균 매출액 증가율은 12.6%로 부동산임대업과 부동산 개발 및 공급업의 매출액 증가율이 타 업종에 비해 높음

- 5년 간 세분류 상 연평균 매출액 증가율은 임대업 28.3%, 개발 및 공급업 14.5%, 감정평가업 11.9%, 자문 및 중개업 8.7%, 관리업 -6.5%로, 관리업의 매출액은 감소함
- 전반적으로 부동산업 내 주요 업종의 매출 증가가 전체 매출 성장을 견인했으나, 세부 업종 간 성장의 격차는 다르게 나타남

표 2-3 | 국내 부동산서비스산업 매출액 추이

(단위: 십억 원, %)

구분	2018	2019	2020	2021	2022
계	129,570	131,492	202,700	227,589	208,039
임대 및 공급업	91,118 (70.3)	93,566 (71.2)	159,083 (78.5)	180,885 (79.5)	170,367 (81.9)
임대업	14,053 (10.8)	17,346 (13.2)	29,280 (14.4)	36,796 (16.2)	38,129 (18.3)
주거용	2,238 (1.7)	2,456 (1.9)	4,646 (2.3)	5,640 (2.5)	4,091 (2.0)
비주거용	11,611 (9.0)	14,651 (11.1)	24,181 (11.9)	30,675 (13.5)	33,646 (16.2)
기타 부동산	204 (0.2)	239 (0.2)	454 (0.2)	482 (0.2)	392 (0.2)
개발 및 공급업	77,065 (59.5)	76,220 (58.0)	129,803 (64.0)	144,088 (63.3)	132,237 (63.6)
주거용	39,608 (30.6)	38,888 (29.6)	64,267 (31.7)	76,766 (33.7)	75,449 (36.3)
비주거용	12,682 (9.8)	12,342 (9.4)	31,167 (15.4)	33,001 (14.5)	28,647 (13.8)
기타 부동산	24,774 (19.1)	24,990 (19.0)	34,368 (17.0)	34,321 (15.1)	28,141 (13.5)
관련 서비스업	38,452 (29.7)	37,926 (28.8)	43,617 (21.5)	46,704 (20.5)	37,672 (18.1)
관리업	25,559 (19.7)	26,472 (20.1)	25,276 (12.5)	26,046 (11.4)	19,504 (9.4)
주거용	11,966 (9.2)	13,093 (10.0)	13,781 (6.8)	12,136 (5.3)	7,908 (3.8)
비주거용	13,593 (10.5)	13,379 (10.2)	11,495 (5.7)	13,910 (6.1)	11,596 (5.6)
중개 및 감정평가업	12,894 (10.0)	11,454 (8.7)	18,341 (9.0)	20,658 (9.1)	18,168 (8.7)
자문 및 중개업	11,825 (9.1)	10,260 (7.8)	16,932 (8.4)	19,075 (8.4)	16,494 (7.9)
감정 평가업	1,069 (0.8)	1,194 (0.9)	1,409 (0.7)	1,583 (0.7)	1,674 (0.8)

자료: 통계청, 서비스업조사. [https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?](https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?publicationYN=Y&statId=1988019&outLink=Y#O_8.2)

publicationYN=Y&statId=1988019&outLink=Y#O_8.2 2024.10.25. 15:00 접속.

(3) 사업체수

□ 국내 부동산업 사업체수는 5년간 연평균 16.0%로 빠르게 증가하여, 2022년에는 약 29만 개로 2018년 대비 81.1%의 성장률을 기록함

□ 부동산업 내 세부업종 별 사업체 수는 부동산 자문 및 중개업의 비중이 매우 높음

- 부동산 자문 및 중개업이 전체 사업체의 44.5%를 차지하며 큰 비중을 보였지만, 임대업과 개발 및 공급업의 사업체 수가 빠르게 증가하며 전체 비중이 점차 확대되고 있음
- 임대업은 연평균 51.7%, 개발 및 공급업은 47.6%의 높은 증가율을 기록하며, 부동산업의 성장을 주도하고 있음
- 관리업과 자문 및 중개업의 증가율은 각각 5.5%와 6.0%로 상대적으로 낮아, 기존 사업 구조에 비해 새로운 성장 분야의 중요성이 부각되고 있음
- 2020년 이후에는 관련 서비스업(자문 및 중개업, 관리업)의 비중이 낮아지는 반면, 임대 및 공급업의 비중이 점차 증가하는 추세는 부동산업 내 구조적 변화와 시장의 변화를 반영함

□ 자료 기간상의 5년간 부동산업 사업체 수는 연평균 16.0% 증가하여 2022년에는 2018년 대비 81.1% 증가하였으며 임대업의 사업체수 증가율이 매우 높음

표 2-4 | 국내 부동산서비스산업 사업체수 추이

(단위 : 개, %)

구분	2018	2019	2020	2021	2022
계	160,152	168,481	278,339	285,968	290,074
임대 및 공급업	23,056 (14.4)	28,974 (17.2)	113,322 (40.7)	116,850 (40.9)	117,430 (40.5)
임대업	14,413 (9.0)	17,948 (10.7)	74,419 (26.7)	75,159 (26.3)	76,363 (26.3)

구분			2018	2019	2020	2021	2022
		주거용	1,254 (0.8)	1,592 (0.9)	6,474 (2.3)	6,765 (2.4)	7,230 (2.5)
		비주거용	12,885 (8.0)	15,910 (9.4)	66,639 (23.9)	67,261 (23.5)	67,948 (23.4)
		기타 부동산	274 (0.2)	446 (0.3)	1,306 (0.5)	1,133 (0.4)	1,185 (0.4)
	개발 및 공급업		8,643 (5.4)	11,026 (6.5)	38,903 (14.0)	41,691 (14.6)	41,067 (14.2)
		주거용	3,958 (2.5)	5,156 (3.1)	23,355 (8.4)	24,509 (8.6)	23,282 (8.0)
		비주거용	2,285 (1.4)	3,007 (1.8)	10,313 (3.7)	11,706 (4.1)	11,810 (4.1)
		기타 부동산	2,400 (1.5)	2,863 (1.7)	5,235 (1.9)	5,476 (1.9)	5,975 (2.1)
	관련 서비스업		137,096 (85.6)	139,507 (82.8)	165,017 (59.3)	169,118 (59.1)	172,644 (59.5)
		관리업	34,063 (21.3)	35,294 (20.9)	39,309 (14.1)	41,478 (14.5)	42,260 (14.6)
		주거용	22,191 (13.9)	23,101 (13.7)	24,289 (8.7)	26,414 (9.2)	27,146 (9.4)
			비주거용	11,872 (7.4)	12,193 (7.2)	15,020 (5.4)	15,064 (5.3)
		중개 및 감정평가업		103,033 (64.3)	104,213 (61.9)	125,708 (45.2)	127,640 (44.6)
자문 및 중개업	102,192 (63.8)		103,299 (61.3)	124,322 (44.7)	126,253 (44.1)	128,996 (44.5)	
감정 평가업	841 (0.5)		914 (0.5)	1,386 (0.5)	1,387 (0.5)	1,388 (0.5)	

자료: 통계청, 전국사업체조사. <https://www.data.go.kr/data/15087673/fileData.do> 2024.9.30. 14:00 접속.

- 향후 부동산시장에서 임대 및 공급업의 영향력이 더욱 커질 가능성이 있음

(4) 종사자수

□ 국내 부동산업 종사자수는 사업체수와 마찬가지로 매년 증가하여 2022년 기준 약 70만 명 수준으로 이는 전산업 종사자의 약 2.7%에 해당하며, 부동산업은 지속적인 성장세를 보이고 있음

- 통계청의 전국사업체조사에 의하면, 2022년 기준 국내 전산업 종사자수는 25,217,392명이며, 부동산업은 692,012명으로 약 2.7%에 해당함

□ 부동산업 내 세부업종 별 종사자 수는 부동산관리업과 자문 및 중개업의 비중이 높음

- 부동산업 종사자수는 꾸준히 증가하는 추세이며, 2022년 기준 업종별 종사자 수 비중은 부동산 관리업 39.1%, 부동산 자문 및 중개업 25.4%, 임대업 19.5%, 개발 및 공급업 14.4%, 감정평가업 1.6%임
- 2018년과 2019년은 관련 서비스업의 비중이 높았으나, 2020년 이후 비중이 점차 낮아졌으며, 낮은 비중의 임대 및 공급업은 2020년 이후 점차적으로 비중이 높아짐

□ 최근 5년간 부동산업 종사자는 연평균 7.4% 증가하였고, 특히 임대업(30.0%)과 개발 및 공급업(19.5%)이 두드러진 증가율을 보였으나, 감정평가업(6.7%), 자문 및 중개업(2.0%), 관리업(1.6%)은 상대적으로 낮은 증가율을 나타냄

- 부동산업은 전반적으로 성장세를 유지하고, 업종별로 차별화된 성장을 보이고 있으며, 특히 임대업과 개발·공급업의 종사자 수가 빠르게 증가하는 특징을 보이고 있음
- 부동산업 종사자 수는 2022년에 2018년 대비 32.9% 증가하였으며 부동산임대업, 부동산 개발 및 공급업의 종사자 수 증가율이 상대적으로 높음
- 최근 5년간 종사자수의 연평균 증가율은 임대업 30.0%, 개발 및 공급업 19.5%, 감정평가업 6.7%, 자문 및 중개업 2.0%, 관리업 1.6% 순이며, 부동산시장의 변화와 관련 서비스 수요의 증가가 반영된 것으로 볼 수 있음

표 2-5 | 국내 부동산서비스산업 종사자수 추이

(단위 : 명, %)

구분	2018	2019	2020	2021	2022
계	520,591	537,841	684,981	702,920	692,012
임대 및 공급업	95,271 (18.3)	107,140 (19.9)	243,627 (35.6)	244,759 (34.8)	234,623 (33.9)
임대업	46,440 (8.9)	54,038 (10.0)	149,010 (21.8)	141,672 (20.2)	134,953 (19.5)
주거용	3,387 (0.7)	4,188 (0.8)	11,490 (1.7)	11,579 (1.6)	11,452 (1.7)
비주거용	42,278 (8.1)	48,785 (9.1)	135,162 (19.7)	128,063 (18.2)	121,491 (17.6)
기타 부동산	775 (0.1)	1,065 (0.2)	2,358 (0.3)	2,030 (0.3)	2,010 (0.3)
개발 및 공급업	48,831 (9.4)	53,102 (9.9)	94,617 (13.8)	103,087 (14.7)	99,670 (14.4)
주거용	17,577 (3.4)	19,356 (3.6)	47,624 (7.0)	52,561 (7.5)	49,069 (7.1)
비주거용	10,366 (2.0)	10,866 (2.0)	22,634 (3.3)	24,876 (3.5)	25,420 (3.7)
기타 부동산	20,888 (4.0)	22,880 (4.3)	24,359 (3.6)	25,650 (3.6)	25,181 (3.6)
관련 서비스업	425,320 (81.7)	430,701 (80.1)	441,354 (64.4)	458,161 (65.2)	457,389 (66.1)
관리업	254,352 (48.9)	256,271 (47.6)	260,611 (38.0)	273,798 (39.0)	270,507 (39.1)
주거용	166,796 (32.0)	166,515 (31.0)	162,963 (23.8)	181,686 (25.8)	182,809 (26.4)
비주거용	87,556 (16.8)	89,756 (16.7)	97,648 (14.3)	92,112 (13.1)	87,698 (12.7)
중개 및 감정평가업	170,968 (32.8)	174,430 (32.4)	180,743 (26.4)	184,363 (26.2)	186,882 (27.0)
자문 및 중개업	162,547 (31.2)	165,214 (30.7)	170,182 (24.8)	173,645 (24.7)	175,983 (25.4)
감정 평가업	8,421 (1.6)	9,216 (1.7)	10,561 (1.5)	10,718 (1.5)	10,899 (1.6)

자료: 통계청, 전국사업체조사. <https://www.data.go.kr/data/15087673/fileData.do> 2024.9.30. 14:00 접속.

(5) 경제적 파급효과

□ 부동산서비스산업은 2017년부터 2020년까지 경제적 파급효과에서 일부 지표가 감소했지만, 여전히 다른 산업에 비해 부가가치 유발계수가 높아 성장가능성 상존

- 2017년~2020년 사이 생산유발계수는 0.0113 증가, 부가가치유발계수는 0.0077 증가, 영향력계수는 0.0137 감소, 감응도계수는 0.009 감소함
- 생산유발계수는 0.0113 증가하여, 최종수요 1단위 증가 시 전산업에 유발되는 생산 규모가 확대되었으며, 이는 부동산서비스산업의 생산 증가가 타 산업에 미치는 긍정적 영향을 보여줌
- 부가가치유발계수는 0.0077 증가하여, 부동산서비스산업의 부가가치 창출 가능성을 나타내며, 이 산업은 높은 부가가치를 창출할 잠재력이 있음을 시사함
- 영향력계수가 0.0137 감소하여, 부동산서비스산업 생산물에 대한 최종수요 증가가 타 산업에 미치는 후방연쇄효과는 다소 낮아짐
- 감응도계수가 0.009 감소하여, 다른 산업의 생산물 수요 증가가 부동산서비스산업에 미치는 전방연쇄효과가 약해짐
- 부동산서비스산업은 1.1087인 부가가치유발효과와 비교하여 1.5474인 생산유발효과가 더 높은 것으로 나타났으며, 이는 서비스 수요가 증가할 경우, 생산량이 크게 증가할 가능성이 높음을 의미함
- 타 산업 대비 부가가치 창출 능력이 뛰어나며, 경제성장과 직결되는 잠재력을 유지하고 있지만, 연쇄효과 감소는 산업 간 협력을 강화하거나 구조적 개선이 필요한 과제로 볼 수 있음

표 2-6 | 부동산업의 경제적 파급효과(타산업 대비)

산업	경제적 파급 효과	2017	2018	2019	2020
부동산 산업	생산유발계수	1.5361	1.5509	1.5403	1.5474
	부가가치유발계수	1.1010	1.1003	1.1069	1.1087
	영향력계수	0.6547	0.6482	0.6355	0.6410
	감응도계수	0.7742	0.7635	0.8042	0.7652
건설업	생산유발계수	2.5083	2.5257	2.5246	2.5402
	부가가치유발계수	0.9786	1.0130	1.0287	1.0022
	영향력계수	1.0691	1.0557	1.0416	1.0522
	감응도계수	0.5760	0.5626	0.5760	0.5629
금융업	생산유발계수	1.7461	1.738	1.8438	1.7672
	부가가치유발계수	1.0007	1.0030	1.0655	1.0102
	영향력계수	0.7442	0.7264	0.7607	0.7320
	감응도계수	1.4589	1.4627	1.5015	1.4101
제조업	생산유발계수	2.0353	2.1250	2.2425	2.2074
	부가가치유발계수	1.1748	1.1675	1.1647	1.1430
	영향력계수	0.8675	0.8863	0.9252	0.9143
	감응도계수	0.9408	0.9143	0.8949	0.8879
IT업	생산유발계수	1.7414	1.7336	1.7302	1.7352
	부가가치유발계수	1.1107	1.1123	1.1314	1.1179
	영향력계수	0.7422	0.7246	0.7139	0.7320
	감응도계수	0.7103	0.6904	0.7291	0.7111

자료 : OECD. Input-Output Tables 2023 (IOTs).

<https://www.oecd.org/en/data/datasets/input-output-tables.html> 2024.10.25. 14:30 접속

2. 부동산서비스산업 관련 제도

1) 부동산서비스산업 관련 법

(1) 부동산서비스산업 진흥법

□ 부동산서비스산업 진흥법은 부동산서비스산업의 기반 조성 및 지원·육성에 필요한 사항을 정함으로써 부동산서비스 산업의 발전을 촉진하고 국민편의 증진과 양질의 일자리 창출 및 국민경제의 지속가능한 발전에 이바지함을 목적으로 2018년에 제정(부동산서비스산업 진흥법 제1장 제1조)

- 부동산서비스산업 진흥법은 종래 부정적으로 인식되어오던 부동산서비스산업을 양질의 일자리 창출과 성장 잠재력 제고 효과가 높은 새로운 성장동력의 하나로 인정하여 부동산서비스산업의 기반 조성 및 지원·육성을 통해 부동산서비스산업의 발전을 촉진함으로써 지속적인 국민경제 발전에 활력을 불어넣고자 하는 것을 그 입법 취지와 목적으로 함(이상운, 2021 pp. 1~2)

□ 부동산서비스산업 진흥법에서는 부동산서비스산업 진흥 시책, 산업의 기반 조성, 산업 활성화에 대해 세부적으로 명시하고 있음

- 부동산서비스산업 진흥법의 제4장 부동산서비스산업 활성화에서는 부동산서비스산업 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 우수 부동산서비스사업자를 인증할 수 있다고 명시(부동산서비스산업 진흥법 제4장 제15조 제1항)

(2) 부동산서비스산업 진흥법 시행령

□ 부동산서비스산업 진흥법 시행령은 부동산서비스산업 진흥법에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정하기 2021년 시행함(부동산서비스산업 진흥법 시행령 제1조)

- 부동산서비스산업 진흥법 시행령에서는 우수 부동산서비스사업자 인증 주체 및 대상, 그리고 우수서비스사업자에 대한 지원에 대해 명시함

(3) 부동산서비스산업 진흥법 시행규칙 및 우수 부동산서비스사업자 인증요령

- 부동산서비스산업 진흥법 시행규칙과 우수 부동산서비스사업자 인증요령에서는 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 세부적인 운영 사항을 명시함

2) 부동산서비스산업 관련 제도: 우수 부동산서비스사업자 인증제도

(1) 우수 부동산서비스사업자 인증제도 도입

- 인증제도는 제품 등 평가대상을 일정한 표준기준 또는 기술규정 등에 적합한지 여부를 평가하여 안정성 및 신뢰성 등을 인증하는 절차 및 제도(시사상식사전, 2024)

- 인증제도는 법적 근거의 유무를 기준으로 법정인증제도와 민간인증제도로 나누어지고 법정인증제도는 강제성의 유무에 따라 강제인증과 임의인증으로 세분화 됨(시사상식사전, 2024)

- 인증기업에게 지원을 통해 발전을 도모하고자 하는 제도

- 인증을 통한 생산기술 향상, 품질 향상, 거래단순화를 달성하고자 함
- 궁극적으로 산업경쟁력 향상 및 국가경제 발전을 목적으로 함
- 국가나 지방단체 등은 우수한 인증제품을 우선적으로 구매함

- 부동산서비스산업 진흥법 제15조에 근거하여 2018년 8월에 우수 부동산서비스사업자 인증제도 도입

- 주무 부처는 국토교통부 토지정책과이며, 한국부동산원에 위탁하여 대행하였으나, 2024년 국토연구원으로 이관
- 도입목적은 고부가가치 부동산서비스 산업 육성 및 소비자 편의 증진

- 운영법규는 부동산 서비스산업 진흥법과 같은 법 시행령, 시행규칙(우수 부동산서비스사업자 인증요령)이 있음

(2) 우수 부동산서비스사업자 인증제도 운영

□ 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등 부동산서비스 (또는 부동산 관련 서비스)를 연계하여 체계적인 서비스를 제공하는 사업자들에게 심사를 거쳐 국토교통부 장관이 인증을 부여하는 제도(권양선, 2023 p13)

- 부동산서비스 분야는 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 9개 분야로 구분하여 운영
- 부동산 관련 서비스 분야는 IT, 금융, 회계, 자산운용, 생활서비스, 세무, 법무, 보험, 인테리어, 카쉐어링, 이사 등 부동산서비스 분야 이외 연계 가능한 관련 전 분야를 대상으로 함

그림 2-1 | 부동산서비스 분야와 부동산 관련 서비스 분야



출처: 국토연구원. 2024a. 우수 부동산서비스사업자 인증제도 안내서 p.8

- 인증을 신청하는 사업자는 사업자등록증 상의 부동산서비스업 분야에 해당하는 업종, 업태 또는 종목으로 등록되어 있어야 하며, 분야별 업종분류는 국세청 사업자등록업종 분류 기준에 따름

표 2-7 | 부동산서비스 분야별 업종분류

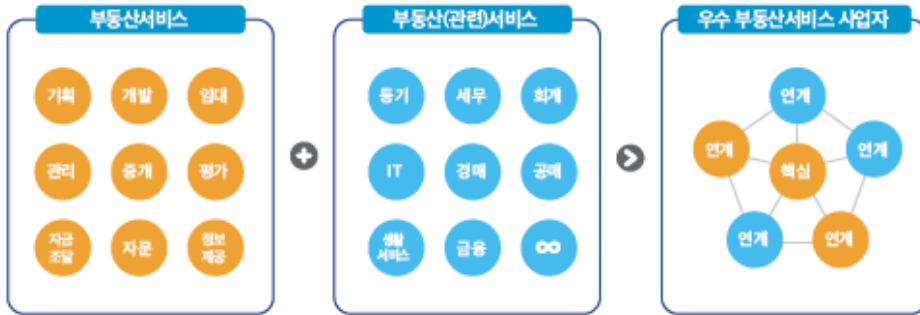
분류	상세 내용
기획	(국세청 미분류) 부동산서비스 분야 업종 사업자 중 업태 또는 종목이 부동산 기획에 해당하는 업종
개발	주거용부동산 개발 및 공급업, 비주거용건물 개발 및 공급업, 기타부동산 개발 및 공급업 등, 타 부동산서비스 업종 중 부동산기획 관련 업태 또는 종목
임대	부동산임대업, 비주거용건물 임대업 등, 타 부동산서비스업종 중 부동산 임대관련 업태 또는 종목
관리	비주거용 부동산관리업, 주거용 부동산관리업 등, 타 부동산서비스 업종 중 부동산관리 관련 업태 또는 종목
중개	부동산 중개 및 대리업, 타 부동산서비스 업종 중 부동산중개 관련 업태 또는 종목
평가	부동산 감정평가업, 타 부동산서비스 업종 중 감정평가 관련 업태 또는 종목
자금조달	부동산 개발 및 공급업 중 부동산 투자신탁 등, 타 부동산서비스 업종 중 부동산 자금조달 관련 업태 또는 종목
자문	부동산투자자문업, 타 부동산서비스 업종 중 부동산 자문 관련 업태 또는 종목
정보제공	(국세청 미분류) 부동산서비스 분야 업종 사업자 중 업태 또는 종목이 부동산 정보제공에 해당하는 업종

출처: 국토연구원. 2024a. 우수 부동산서비스사업자 인증제도 안내서. p.8

□ 사업자 간 연계를 통한 부동산서비스를 제공하는 사업자를 대상으로 운영

- 핵심사업자: 부동산서비스 중 하나를 제공하는 주된 인증 대상 사업자(국토연구원, 2024a)
- 연계사업자: 핵심사업자에 대하여 부동산서비스 또는 관련 서비스(등기, 법률, 세무, 이사, 인테리어공사, 청소 등)를 지원하는 사업자(국토연구원, 2024a)

그림 2-2 | 우수 부동산서비스 대상 사업자

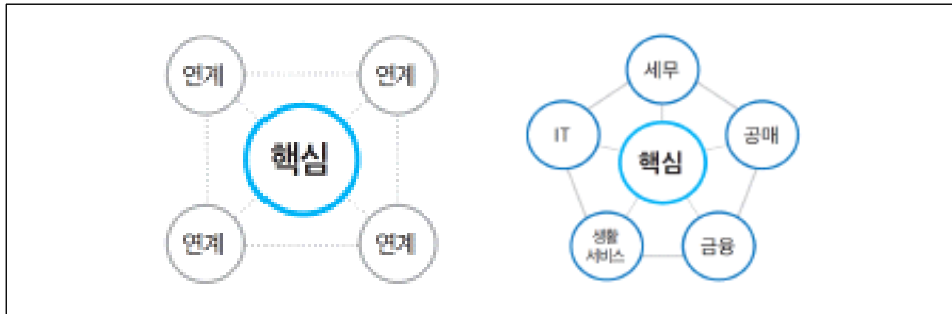


출처: 국토연구원, 2024a. 우수 부동산서비스사업자 인증제도 안내서 p.9

□ 인증신청을 위한 서비스는 핵심서비스(부동산서비스)와 1개 이상의 연계서비스 (부동산서비스 또는 부동산 관련서비스) 로 구성하여야 함(국토연구원, 2024a)

- 핵심서비스: 부동산서비스사업자가 부동산에 대한 기획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 중 어느 하나를 특정하여 제공하기로 한 부동산서비스임(우수 부동산서비스사업자 인증요령 제2조 제1항)
- 연계서비스: 핵심서비스와 함께 제공되는 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스이며 등기, 세무, 회계, 경공매, 인테리어, 이사, 보육, 도배, 청소 등 부동산서비스와 함께 제공 시 소비자 편의가 증진되는 서비스를 말함(우수 부동산서비스사업자 인증요령 제2조 제1항)
- 핵심서비스는 부동산서비스만 가능하고 부동산 관련 서비스는 핵심서비스가 될 수 없으나, 연계서비스는 영역구분 없이 모두 가능하고 핵심서비스와 연계 서비스로 구성되어야만 신청 가능(국토연구원, 2024a)

그림 2-3 | 서비스 구성 요건



출처: 국토연구원. 2024a. 우수 부동산서비스사업자 인증제도 안내서 p.10

(3) 우수 부동산서비스사업자 인증 절차

□ (인증절차) 인증신청, 사전검토, 인증심사, 심사결과 통지, 인증점검의 순서로 이루어짐 (국토연구원, 2024a)

- 인증신청(수시): 온라인/우편 방문접수(www.rservice.or.kr), 신청서 및 구비서류 제출, 수수료 납부
- 사전검토(수시): 운영계획서 및 제출서류 검토, 필요시, 보완요청 및 작성 안내
- 인증심사(수시): 심사위원회 개최(전원 외부위원), 이의신청은 결과 수령일로부터 14일 이내
- 심사결과 통지: 인증서 발급, 인증마크 및 현판 제공, 인센티브 제공
- 인증점검: 인증서비스의 품질 유지 점검, 정기점검(매 2년), 수시점검(인증 기준 미달 시)

□ (인증신청 및 방법) 신청자격은 기본적으로 부동산서비스산업 진흥법 시행령 제11조의 요건을 모두 갖춘 자로써 세부적으로는 부동산서비스를 핵심서비스로 제공하면서 다른 등록사업자와 연계하여 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 제공할 것, 사업

자등록을 한 사업자, 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요건을 충족해야 함
(국토연구원, 2024a)

〈우수 부동산서비스 사업자 인증기준(국토연구원, 2024a 인증요령 제3조 관련)〉

- ① 고객 중심의 서비스 운영비전 및 리더십 등을 갖출 것
- ② 전문인력을 보유하고 관련 법규를 준수할 것
- ③ 안정적으로 서비스를 제공하고 서비스 실적이 우수할 것
- ④ 소비자 피해 예방체계 및 구제 대책을 마련할 것
- ⑤ 제11조제1항 내지 제3항에서 정하는 준수사항 등을 이행할 것

- 인증심사 수수료는 일반사업자의 신규인증은 2,000,000원, 점검인증은 1,000,000원이며, 중소기업의 신규인증은 1,000,000원이고 점검인증은 500,000원임. 소상공인의 경우 신규인증은 200,000원 점검인증은 100,000원임. 신청을 접수하면 60일 이내에 심사해야 하며 부득이한 경우 1회 연장이 가능

〈우수 부동산서비스 사업자 인증심사 수수료(국토연구원, 2024a 인증요령 제19조 관련)〉

제19조(수수료) 독립된 계정을 설정하고, 자체의 수입 및 지출을 명백히 구분하여 회계처리하여야 하며, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 목적으로만 사용하여야 한다.

1. 위원회 개최, 심의 수당 등 위원회 운영에 필요한 비용의 지출
2. 정기·수시 점검에 필요한 비용의 지출
3. 인증 우수서비스사업자에 대한 교육 및 지원을 위한 지출

- 신청기간은 수시이며 온라인에서 신청 후 오프라인으로 서류를 제출하고 수수료를 납부함. 제출서류는 신청서, 운영계획서, 제출서류 사실확인서, 제출서류 증빙서식임

□ (인증심사) 서비스의 운영계획과 전문성 및 신뢰성 등 사업자의 역량과 소비자보호 대책을 중점사항으로 선정하여 외부심사위원을 구성하여 심사(국토연구원, 2024a)

- 총 100점 중 70점(소상공인은 60점) 이상 득점이 통과이며 항목별 최소 40%(소상공인은 30%) 이상 득점 필요
- 인증을 획득하면 인증서를 발급하고, 인증현판, 인증패, 인증스티커를 제공하며, 인센티브를 제공

- 인증탈락 시 통지일로부터 14일 이내에 이의신청이 가능하며 90일 이내에 1회에 한하여 재심사 진행

그림 2-4 | 인증신청 절차



출처: 국토연구원, 2024a. 우수 부동산서비스사업자 인증제도 안내서 p.23

표 2-8 | 우수 부동산서비스사업자 심사항목 및 기준

심사항목(배점)	세부심사항목	대상	구분	신규	점검
I 고객 중심의 서비스 운영비전 및 리더십 (20점)	① 핵심사업자의 서비스 운영 비전과 목표, 추진전략과 실행계획 신규				
	• 운영비전과 목표, 추진전략과 실행 계획이 구체적, 체계적으로 구성되어 있는지 • 준수 및 권고사항에 대한 실행계획이 반영되었는지				
	[권고사항] ① 관계법령 준수 ② 신의성실한 서비스 제공 ③ 소비자 피해 구제대책 마련 ④ 허위 또는 과장된 정보제공 금지 ⑤ 인센티브 활용 시 국민편의 제공 ⑥ 매매 임대 전자계약 체결(50% 이상) ⑦ 허위 또는 과장된 거래물 건 선별	핵심	정성	●	-
	② 핵심사업자의 서비스 품질 향상을 위한 리더십 및 협력방안 신규				
	• 핵심사업자 중심의 서비스 전달체계 구축 및 원스톱 서비스지원 창구가 마련되었는지 • 서비스 품질 향상을 위한 리더십 전략 및 연계사업자와의 협력방안이 마련되었는지	핵심	정성	●	-
	③ 운영계획서에 대한 계획이행도 및 향후 계획 점검				
II 사업자의 전문성 및 법규준수도 (20점)	• 신규 인증 신청 당시 제출한 부동산서비스 운영계획서 (이하 "운영계획서")에 따른 계획이 충실하게 이행되었는지 평가 및 향후 계획이 어떠한지를 평가 • 신규 인증 신청 당시 제출한 운영계획서에 작성된 권고사항이 충실하게 이행되었는지 평가 • 신규(중전) 인증 이후 행정처분, 부정적 언론보도 등 사회적으로 문제나 물의를 야기한 적이 있었는지를 평가, 있었다면 발생경위와 사업자의 조치내역, 재발방지대책 및 향후개선계획 등을 평가	핵심	정성	-	●
	④ 핵심사업자의 전문인력 보유수준 및 교육 신규 점검	핵심	정량	●	●
	⑤ 연계사업자의 전문인력 보유수준 및 교육 신규 점검	연계	정량	●	●
	⑥ 핵심사업자의 행정처분 및 세금체납 여부 신규 점검	핵심	정량	●	●
	⑦ 연계사업자의 행정처분 및 세금체납 여부 신규 점검	연계	정량	●	●

심사항목	세부심사항목 (배점)	대상	구분	신규	점검
III. 서비스의 안정성 및 신뢰성 (20점)	㉔ 핵심사업자의 사업종사기간 신규	핵심	정량	●	-
	㉕ 연계사업자의 사업종사기간 신규	연계	정량	●	-
	㉖ 핵심사업자의 연대(보증)책임 신규 합점	핵심	정량	●	●
	㉗ 서비스 계약관리 신규 합점	핵심	정량	●	●
	㉘ 고객만족도(신뢰도) 합점	핵심	정량	-	●
IV. 서비스 우수성 및 참신성 (20점)	㉙ 서비스의 품질 및 제공 실적 신규 합점 참여사업자가 제공하는 서비스의 내용 및 실적을 평가 ※ 참여사업자 중에 민간임대주택 주거서비스 예비인증을 받은 경우 1점 가점, 본인증을 받은 경우에는 2점 가산 부여	핵심	정성	●	●
	㉚ 서비스의 참신성 신규 사업자 별 전문성을 바탕으로 부동산시장의 변화와 고객의 니즈를 반영하여 기존과 차별화된 서비스를 제공하는지 ※ 최근 5년 이내 부동산서비스산업 창업경진대회 출전자가 인증 신청하면 가점 부여	핵심	정성	●	-
	㉛ 참여사업자 간의 피해 예방 및 구제 대책 신규 합점 소비자 불만 등 민원 또는 피해 예방을 위한 대응책, 손해 발생 시 구제 대책 마련, 구제 대책을 이행 여부 평가	핵심	정성	●	●
V. 소비자 보호 대책마련 (20점)	㉜ 핵심사업자의 책임 담보능력 등 신규 합점	핵심	정량	●	●
	㉝ 연계사업자의 책임 담보능력 등 신규 합점	연계	정량	●	●

출처: 국토연구원. 2024a. 우수 부동산서비스사업자 인증제도 안내서 p.31-32

□ (인증점검 및 취소) 정기점검은 사업자의 서비스 품질유지를 위해 2년마다 실시하며, 정기점검예정일의 45일 이내에 점검계획 수립 및 실시를 통지함. 점검시기에 대행기관이 핵심사업자에게 통지하며 대상자는 7일 이내 점검신청서 제출(국토연구원, 2024a)

- 수시점검은 인증기준을 유지하지 못한다고 판단될 경우(예: 파산·해산·사망·성년후견개시, 사업자변경으로 서비스 내용 변경, 서비스 제공이 사실상 불가능, 행정처분 등)에 시행하며, 인증 주요 변동사항과 관련한 국토연구원의 자료제출 요구에 응해야 함
- 인증취소는 ① 거짓이나 부정한 방법으로 인증을 받은 경우, ② 점검을 정당

한 사유 없이 3회 이상 거부한 경우, ③ 점검자료 제출을 정당한 사유 없이 거부한 경우, ④ 인증 기준에 맞지 아니하게 된 경우, ⑤ 인증사업자가 명의 또는 인증서를 대여한 경우 이며 부동산서비스산업 진흥법 제16조에 근거함

□ (인센티브) 인증마크 부여 및 사용: 인증현판 제공, 온/오프라인 홍보용 인증마크 일러스트 제공(국토연구원, 2024a)

- 사업자 홍보지원: 인증제도 홈페이지를 통한 사업자 홍보지원
- 개발분야에 대해서는 주택개발사업 분양 보증심사 시 가점 부여(주택도시보증공사), 1등급으로 상향 시 보증료율을 최소 0.005%P에서 최대 0.032%P를 감소해주는 보증수수료 절감이 있으며, 신용등급 및 사업규모에 따라 차이는 있으나 1천억원 규모 사업인 경우에는 연간 1천만원 내외의 절감이 가능함
- 중개분야에 대해서는 국가공간정보포털 및 지자체 부동산정보(서울 부동산정보광장)에 중개업 조회 시 인증마크 표출을 통해 포털홍보 가능
- 평가분야에 대해서는 한국부동산원에서 시행하는 사업의 사업대상자 선정 또는 평가 등에 가점

그림 2-5 | 현판, 인증패, 스티커



출처: 국토연구원. 2024a. 우수 부동산서비스사업자 인증제도 안내서 p.44

(4) 우수 부동산서비스 인증사업자 현황

□ 분야별 현황을 보면, 2024년 8월 기준 핵심사업자는 60, 연계사업자는 151이며

핵심사업자는 중개 분야가 28로 가장 많고, 연계사업자는 기타 이외 관리가 15로 가장 많음. 기타는 건축/설계, 법률/법무, 보육, 금융, 보험, 세무/회계, 신탁, 인테리어, 조식, 플랫폼개발, 홍보, IT 등임

표 2-9 | 인증사업자 분야별 누적 현황

분야	계	기획	개발	임대	관리	중개	평가	자금 조달	자문	정보 제공	기타
핵심 사업자	60	1	6	2	8	28	4	-	1	11	-
연계 사업자	151	-	6	5	15	13	1	1	9	3	98

자료: 인증사업자 누적 현황 내부자료를 활용하여 연구진 작성

□ 연도별 현황을 보면, 제도가 시행 된 다음 해인 2019년에 핵심사업자는 16, 연계사업자는 43이었으며 총 59로 가장 많았고, 이후 감소하는 추세임

표 2-10 | 인증사업자 연도별 누적 현황

구 분			핵심사업자	연계사업자	(핵심+연계)사업자
전 체			60	151	211
연도별	2018	1차	7	28	35
		2차	4	10	14
		소계	11	38	49
	2019	3차	4	10	14
		4차	4	12	16
		5차	3	12	15
		6차	5	9	14
		소계	16	43	59
	2020	7차	2	6	8
		8차	4	14	18
		9차	2	8	10

구 분			핵심사업자	연계사업자	(핵심+연계)사업자	
		소계	8	28	36	
	2021	10차	2	4	6	
		11차	5	12	17	
		12차	1	5	6	
		13차	2	5	7	
		14차	1	2	3	
		소계	11	28	39	
		점검 인증	인증취소*	-3	-10	-13
			사업자 변동**		+1	+1
	2022	17차	1	2	3	
		18차	1	1	2	
		19차	2	3	5	
		20차	2	3	5	
		21차	1	1	2	
		22차	1	1	2	
		소계	8	11	19	
		점검 인증	인증취소*	-3	-12	-15
			사업자 변동**		+1	+1
	2023	23차	1	1	2	
		24차	4	9	13	
		25차	5	6	11	
		26차	1	1	2	
		27차	1	4	5	
		소계	12	21	33	
		점검 인증	인증취소*	-3	-5	-8
			사업자 변동**		+2	+2
	2024	28차	4	8	12	
		29차	3	7	10	
		소계	7	15	22	
		점검 인증	인증취소*	-4	-10	-14
			사업자 변동**			

구 분		핵심사업자	연계사업자	(핵심+연계)사업자
분야별	기획	1	0	1
	개발	6	6	12
	임대	2	5	5
	관리	8	15	21
	중개	28	13	40
	평가	3	1	4
	자금조달	0	1	1
	자문	1	9	11
	정보제공	11	3	14
	관련서비스	0	98	102
	합계	60	151	211

자료: 인증사업자 누적 현황 내부자료를 활용하여 연구진 작성

□ 지역별 현황을 핵심사업자 기준으로 보면 서울이 36으로 절반 이상임

표 2-11 | 핵심 인증사업자 지역별 누적 현황

계	서울	경기	인천	강원	충북	충남	대전	전북	전남	광주	경북	대구	경남	부산	제주
60	36	7	-	-	-	1	1	1	-	1	-	3	2	7	1

자료: 인증사업자 누적 현황 내부자료를 활용하여 연구진 작성

3. 부동산서비스산업 관련 제도 쟁점

1) 부동산서비스산업 관련 쟁점

□ 제도적 문제로 인한 부동산서비스산업의 발전 저해

- 개별법령에 의한 등록기준이 존재하므로 업역 간 겸업불가/부동산서비스산업 간 융복합 또는 네트워크 형성이 어려움

- 일부 개별 산업별로 보증제도를 통해 소비자를 구제하고자 하는 정책이 있으나 부동산서비스산업의 외형 고려 시 적극적으로 소비자를 보호하고자 하는 장치가 부족하여 소비자의 부정적 인식에 영향을 줌

□ 전문적인 인력육성의 한계점이 존재하는 상황

- 변화하는 산업의 흐름에 맞는 지속적인 교육시스템은 미진한 상황이며, 부동산서비스산업과 관련된 자격제도를 한번 취득하면 영구지속(연수교육 미진)
- 국가가 성장함에 따라 그에 맞는 다양한 부동산서비스가 필요하고 또한 교육 및 자격시스템이 필요함(국가 전문자격사는 감정평가사, 공인중개사, 주택관리사에 불과)

2) 우수 부동산서비스 사업자 인증제도 관련 쟁점

□ 종합서비스 필요성 부각, 소비자 보호에 기여, 신뢰도 향상이라는 성과는 있었으나 여전히 미진한 성과

- 우리나라 부동산산업에 생소했던 종합부동산회사의 개념을 소개하고, 그 방향성과 기반 구축을 시작한 점은 평가할 만하나 여전히 업역 간 칸막이가 제거되었다고 보기엔 어려움
- 부동산서비스 산업의 자정을 유도하여 부동산소비자 보호에 기여하여 인증제도가 신뢰도가 우수한 부동산서비스 사업자를 육성하고 있다는 근거로도 볼 수 있으나 여전히 실적이 미미함

□ (낮은 인지도) 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 인지도는 낮으며, 이는 인증제도의 실질적이고 구체적인 인센티브 및 효과적인 마케팅의 부재로 인한 결과라고 볼 수 있음

- 현재 적용되는 인센티브는 인증 사업체 인증마크 사용 허가, 공공기관 홈페이지에 인증 사업체 표출 및 주택도시보증공사를 통한 주택개발사업 분양 보증

심사 가점 부여 등이 있음

- 사업자들의 우수 부동산서비스사업자 인증제도 자체에 대한 인지도가 낮으며, 인증을 신청하는 사업자 대상 인센티브 자체가 미약함
- 소비자들은 우수 부동산서비스사업자 인증업체 및 그 서비스와 공신력 여부를 알지 못하는 상태이며, 인지하더라도 인증사업자를 이용할 뚜렷한 이점이나 명분이 없기 때문에 이 또한 사업자가 인증을 신청할 유인을 상실한 원인임

□ (특정 분야로의 편중) 우수 부동산서비스사업자 인증제도가 특정 분야에만 편중

- 핵심사업자 중 46.5%를 차지하는 중개 분야와 19%를 차지하는 정보제공 분야 외 분야에는 10개 미만의 사업자만 등록되어 있고, 기획, 임대, 자금조달, 자문 분야 등에는 인증업체가 1개 혹은 없는 상태(표 2-9 참조)
- 최초에 중개 분야에서 핵심사업자는 중개법인이 대상이었으나, 저조한 실적으로 인해 핵심사업자의 주 대상을 개업공인중개사까지 포함하여 신청을 받게됨에 따라 규모가 영세한 사업자가 다수를 이루게 되었다는 문제점 존재
- 프롭테크 등 신산업과 리츠 등 부동산금융산업과 연계된 융·복합 모델은 서비스 분야에 누락

□ (종합부동산 기능 구축 한계) 당초 제도의 취지는 분리되고 단절된 부동산의 수직적, 수평적 기능의 통합을 통한 효율화와 선진화였으나, 실행 과정에서 당초 목표와는 달리 종합부동산회사로의 기반 구축과 조성은 무색해졌으며, 서비스의 인증만이 목표처럼 변질되어 지속가능성에 대한 비판이 제기

- 네트워크형 부동산종합서비스 인증제 도입 초기 중개법인에 한정하여 인증을 부여했으나, 대기업과 중개법인 중심의 운영으로 인해 영세한 개업공인중개사들 사이에서 골목상권 침해에 대한 우려 제기
- 인증 대상이 개업공인중개사로 확대되었고 이러한 조치로 인하여 인증제 당초 취지와 달리 소비자 입장에서는 기존의 중개서비스와 차별성을 느끼지 못하고 있음

-
- 대기업과 중소기업 간은 물론이고 관련 서비스 기능 간 상호 연계가 부족한 상황이며, 현재는 “골목상권 침해방지”, “소상공인 보호” 등 소규모 업역에 대한 보호를 위한 정책 기조하에서 운영

□ (핵심기업의 영세성) 정부가 소비자를 직접 규제하거나 소규모 사업체(small business)가 중간 역할을 수행하게 되어, 호황과 불황을 반복하는 부동산시장에서 안정성이 떨어지고 완충 기능이 부족하여 효율성이 떨어지는 문제가 있음

- 주거용 부동산산업은 정부가 소비자를 대부분 직접 규율하고 규제하는 G2C (government to consumer) 형태이거나 혹은 소규모 업체(small business)를 통한 관계(G2SB)임
- 사업자들의 우수 부동산서비스사업자 인증제도 자체에 대한 인지도가 낮으며, 인증을 신청하는 사업자 대상 인센티브 자체가 미약함
- 정부가 주택시장에 대한 감독 및 정책 실행에서 완충 역할을 할 소비자에게 신뢰성 높은 핵심기업, 핵심사업자의 필요성이 증대

□ 발전 여력이 남아있는 부동산서비스산업 활성화를 위해 정책수단이 되는 제도를 살펴볼 필요가 있으며, 일환으로 주요 정책수단인 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 제도개선 방안을 검토할 필요가 있음



CHAPTER 3

국내 타산업 및 타인증사업 활성화 제도 운영 사례

- 1. 타산업 활성화 제도 운영 사례 46
- 2. 타인증사업 제도 운영 사례 60
- 3. 시사점 88

03 국내 타산업 및 타인증사업 활성화 제도 운영 사례

- 타산업에서 해당 산업의 활성화를 위해 운영하는 제도와 타인증제도의 효과적인 운영을 위해 활용하는 수단들을 검토하여 부동산서비스산업 활성화와 부동산서비스산업 관련 제도(우수 부동산서비스사업자 인증제도)의 개선을 위한 시사점을 얻고자 함

1. 타산업 활성화 제도 운영 사례

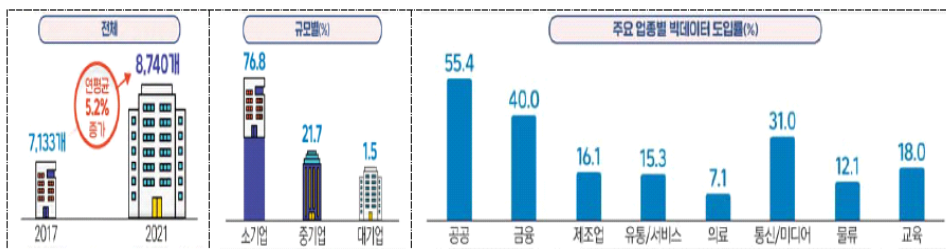
1) 데이터산업 활성화 제도 운영 사례

(1) 산업 개요

- (정의) 데이터산업은 경제적 부가가치를 창출하기 위하여 데이터의 생산·유통·거래·활용 등 일련의 과정과 관련된 행위와 이와 관련되는 서비스를 제공하는 산업을 의미(「데이터산업법」 제2조제5호)
 - 데이터란 다양한 부가가치 창출을 위하여 관찰, 실험, 조사, 수집 등으로 취득하거나 정보시스템 및 「소프트웨어 진흥법」 제2조 제1호에 따른 소프트웨어 등을 통하여 생성된 것으로서 광(光) 또는 전자적 방식으로 처리될 수 있는 자료 또는 정보를 의미(「데이터산업법」 제2조제1호)
- (현황) 빠르게 초기시장이 형성되었으나 지속적인 성장을 위해 정부주도 한계를 넘어 민간의 활발한 참여가 필요한 시점(관계부처합동, 2023)

- 데이터 시장규모 : 2017년 14.3조원 규모에서 2021년 23.1조원 규모로 1.61배 성장(관계부처합동, 2023 p. 4)
- 2021년 기준 8,700여개 기업 중 중소기업이 대부분(98.5%)

그림 3-1 | 데이터산업 현황 및 구조



출처: 관계부처합동, 2023; 4. 제1차('23~'25) 데이터산업 진흥 기본계획(안) p.4

□ (산업 진흥 필요성) 규모가 성장하고 있으나 시급한 국가 디지털 전환 수요에 맞춰 인력 및 선도기술에 대한 투자 기업의 데이터 활용 저변 확충 필요(관계부처합동, 2023 p.2)

- 5년('22~'26)간 데이터직무인력 부족 2.4만명 예상, 미국 대비 데이터 기술격차 87.8%('20 기준)
- 기업 분야별 데이터 도입률은 금융·통신 분야를 제외하고는 10% 내외 수준
- 디지털 심화 시대에 세계와 나란히 경쟁하기 위한 차질없는 준비를 위해 정부 주도 등 그간 한계를 뛰어넘어 민관 협력을 통한 전향적 데이터 공유·개방, 과감한 제도 혁신, 선제적 투자 추진

(2) 산업 활성화 방안

□ (근거 법령) 「데이터 산업진흥 및 이용촉진에 관한 기본법(약칭: 데이터산업법)」제정(2021년 10월) 및 시행(2022년 4월)

- 데이터의 생산, 거래 및 활용 촉진에 관하여 필요한 사항을 정함으로써 데이터로부터 경제적 가치를 창출하고 데이터산업 발전의 기반을 조성하여 국민생활의 향상과 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 하며(데이터산업법 제1조), 총 8장 48조 체계로 구성
- 기존에 기본법이 없을 때에도 데이터산업진흥원 등을 통해 이루어지던 활동을 기본법에 담고 발전시킨 법이라 볼 수 있음
- 특히 산업 활성화에 대한 부분은 제5장, 창업 지원(제24조), 인력양성(제25조), 기술개발 촉진(제26조), 산업 실태조사(제27조), 표준화(제28조), 국제협력(제29조), 세제지원(제30조) 등에 집중적으로 수록하고 있음

□ (활성화 방안) 「데이터 산업진흥 및 이용촉진에 관한 기본법(약칭: 데이터산업법)」제정(2021년 10월) 및 시행(2022년 4월)

- 「데이터산업법」제4조에 따라 국가는 3년마다 진흥 기본계획을 수립하며, 2023년 “제1차(’23~’25) 데이터산업 진흥 기본계획”을 수립함
- 데이터 시장, 데이터 활용역량, 기업 데이터 도입률을 중심으로 목표를 설정하고 4대 추진전략, 17개 추진과제를 제시

그림 3-2 | 데이터산업 활성화 추진전략, 추진과제



출처: 관계부처 합동. 2023. 18. 제1차('23~'25) 데이터산업 진흥 기본계획(안) p.18

- 추진과제 “2-2-1. 공신력 있는 데이터 가치평가, 품질인증 제도 실시·확산”에서 데이터 가치평가와 함께, 품질관리 우수기업 발굴·시상 등 인증제도 활성화 관련 내용을 수록. 실제로 ‘데이터 품질 대상’은 이미 1997년부터 한

국데이터산업진흥원 중심으로 시행되어 오고 있으며, 매년 4~6개 기관·기업 시스템에 시상하여 누적 94개 데이터 유통·관리시스템이 수상(관계부처 합동, 2023 p. 33)

그림 3-3 | 데이터 품질 대상

2023

SINCE 1997

제 27회

데이터 품질대상

- ▶ 접수기간 : 2023. 10. 19.(목) ~ 2023. 11. 17.(금)
- ▶ 접수대상 : 정보시스템 운영 기업·기관
- ▶ 시상부문 및 내역

부문	구분	상격
관리품질	대상	과학기술정보통신부 장관상(2종)
	최우수상	한국데이터산업진흥원 원장상(2종)

우수한 데이터 품질관리에 주목하라!!
주최 / 주관

과학기술정보통신부
 한국데이터산업진흥원

출처: 한국데이터산업진흥원. <https://www.kdata.or.kr/kr/contents/conferenceInfo/view.do> 2024.11.7. pm5:20 접속.

- 추진과제 “4-4. 세계적 수준의 데이터 기업 육성”에서는 (1) 해외 진출, (2) 지역 특화, (3) 청년 기업 육성으로 구성된 기업 육성 방안 수록(관계부처 합동, 2023 p. 54)
- 스타트업과 관련하여서는 DATA-stars 사업을 2014년부터 수행 중이며, 창업 7년 이내 스타트업을 대상으로 5,000만원의 사업화 지원금을 지원하고, 비즈니스 멘토링, 데모데이, 네트워킹 행사 등 추진. 사업화 결과물 평가를 수행하며, 우수한 성과를 거둔 기업에 대해서는 최대 1,000만원의 후속지원금을 지원하였고 현재까지 총 114개 기업이 프로그램에 지원 및 졸업함⁴⁾

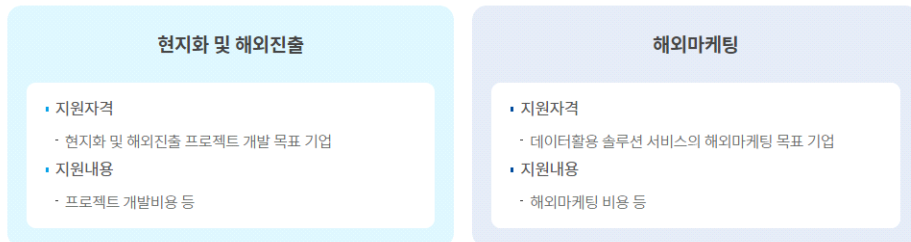
그림 3-4 | DATA-stars 사업 절차도



출처: 한국데이터산업진흥원. https://www.kdata.or.kr/kr/contents/stars_02_01/view.do 2024.11.7. pm5:20 접속.

- 해외진출과 관련하여서는 DATA-Global 사업을 2015년부터 수행 중이며, 데이터 활용 관련 중소·중견기업을 대상으로 현지화·해외진출 및 해외마케팅을 협의에 따라 제공하는 프로그램이며(지원금 포함), 현재까지 총 58개 기업이 프로그램에 지원 및 졸업함⁵⁾

그림 3-5 | DATA-Global 사업



출처: 한국데이터산업진흥원. https://www.kdata.or.kr/kr/contents/global_02_01/view.do 2024.11.7. pm5:20 접속.

- 4) 한국데이터산업진흥원. 2023 DATA-Stars(데이터 활용 사업화 지원) 사업 공모 https://www.kdata.or.kr/kr/board/notice_01/boardView.do?pageIndex=1&bbsIdx=33664&searchCondition=all&searchKeyword=2023+data-stars 2024.11.7. pm5:25접속.
- 5) 한국데이터산업진흥원. 2023 DATA-Global(데이터기업 해외진출 지원) 사업 공모 https://www.kdata.or.kr/kr/board/notice_01/boardView.do?pageIndex=1&bbsIdx=33663&searchCondition=all&searchKeyword=data-global 2024.11.7. pm5:30접속.

2) 농산업 활성화 제도 운영 사례

(1) 산업 개요

□ (정의) 6차 산업은 농촌의 유무형 자원을 활용한 제조·가공의 2차산업과 체험·관광 등의 서비스 3차산업의 융복합을 통해 새로운 부가가치와 지역의 일자리를 창출함으로써 지역경제 활성화를 촉진하는 활동⁶⁾

- 전통적 농림축산물(1차산업) 생산중심 체계에서 가치사슬로 융복합된 2차·3차산업 중요성이 함께 높아지고 있음

□ 푸드테크 산업은 식품과 기술의 합성어로 식품의 생산·유통·소비 전반에 IT·BT·AI 등 첨단기술 등이 결합된 신산업(관계부처합동, 2022 p.2)

- 식품과 기술과의 융합을 통해 새로운 식품과 서비스 개발, 생산 공정 효율화, 유통시간 단축 등 농식품산업의 부가가치 제고 가능(관계부처합동, 2022 p. 2)
- 협의의 푸드테크는 신식품 개발, 제조 및 유통 효율화, 외식, 부산물 처리 등 5개 분야로 구분 가능하며, 광의로는 ICT 기반 농업생산 등 전후방 산업을 포함하며 농업-푸드테크로 불림(관계부처합동, 2022 p. 2)

□ (현황) 6차 산업은 2022년 매출액 31조 1677억원으로 2020년 대비 34% 증가(농림축산식품부, 2024a)

- 인증을 받은 경영체수는 2020년 1805개에서 2022년 2204개로 증가하였으며, 인증 경영체 한 곳당 평균 고용인력은 7.6명으로 미인증 경영체 3.7명에 비해 높게 나타남(농림축산식품부, 2024a)
- 종사자수는 2020년 32만7645명에서 2022년 38만 3525명으로 증가(농림

6) 농림수산식품교육문화정보원. <https://www.xn--6-ql4f73k2zh.com:448/home/sub.cs?m=7> 2024.10.27. pm5:00 접속.

축산식품부, 2024a)

- 로컬푸드직매장 수는 2017년 188곳에서 2021년 663곳으로 증가했으며, 온라인 직거래 및 직거래장터의 경우 농산물 생산액에서 직거래 차지 비중이 2018년 9.9%에서 2020년 15.5%로 확대(농림축산식품부, 2024a)
- 현재 푸드테크 산업은 온라인플랫폼이 성장을 견인하고 있으나, 앞으로는 대체식품·식품프린팅 등에서 큰 성장세 전망. 2020년 기준 국내 푸드테크 시장규모는 약 61조원으로 이는 전체 식품·외식·유통 570조의 10.7% 수준 이고, 2017~2020년 연평균 31.4% 성장하며 식품산업 전체 성장률보다 월 등히 높은 수준(관계부처합동, 2022 p. 4)

□ (산업 진흥 필요성) 중소농, 고령농 등의 일자리가 필요하고, 농촌 공동체성 회복에 대한 요구가 있으며, 이외에도 농업의 다원적 기능에 대한 관심고조, 안전한 농식품에 대한 소비자 수요 증가, 기술과 농업의 융복합 증가로 인해 6차 산업 발전이 요구됨

- 푸드테크 산업은 코로나19 이후 식품 소비트렌드가 환경·건강 중시, 개인 맞춤형 소비, 비대면 활성화 등으로 변화하면서 전세계적으로 고성장이 전망되며, 농식품산업 성장의 새로운 활로가 될 것으로 기대(관계부처합동, 2022 p. 1)

(2) 산업 활성화 방안

□ (근거 법령) 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률(약칭: 농촌융합산업법)」

- 농촌융복합산업의 육성 및 지원에 필요한 사항을 정함으로써 농업의 고부가 가치를 위한 기반을 마련하고 농업·농촌경제 활성화를 도모하여 농업인과 농촌주민의 소득증대 및 국민경제의 발전에 이바지함을 목적으로 함(농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률 제1조)

□ (활성화 방안) 각 시도 지원센터에서 농촌융복합산업 활성화를 위해 다양한 사업을 추진중에 있으며, 활성화를 위한 제도로 농촌융복합산업 인증제도 운영

- (인증제도) 인증제도의 효율적 운영 및 인증사업자 관리를 통한 소비자 신뢰도 제고로 농가소득 향상 및 농촌 경제 활성화 도모
- (지원센터) 지원센터는 경영체 신청 시 경영체의 성장단계를 파악하고 요구 사항에 부합하는 전문위원을 추천하여 전문상담 및 현장코칭. 농촌융복합산업 사업자의 경영체별 맞춤형 전문상담 및 현장코칭을 연계하여 경영상태를 진단하고 성장플랜을 제공하여 고급화 전략을 통한 디자인개발 방향 또는 제품개발·개선 사업으로 고도화 지원사업을 추진

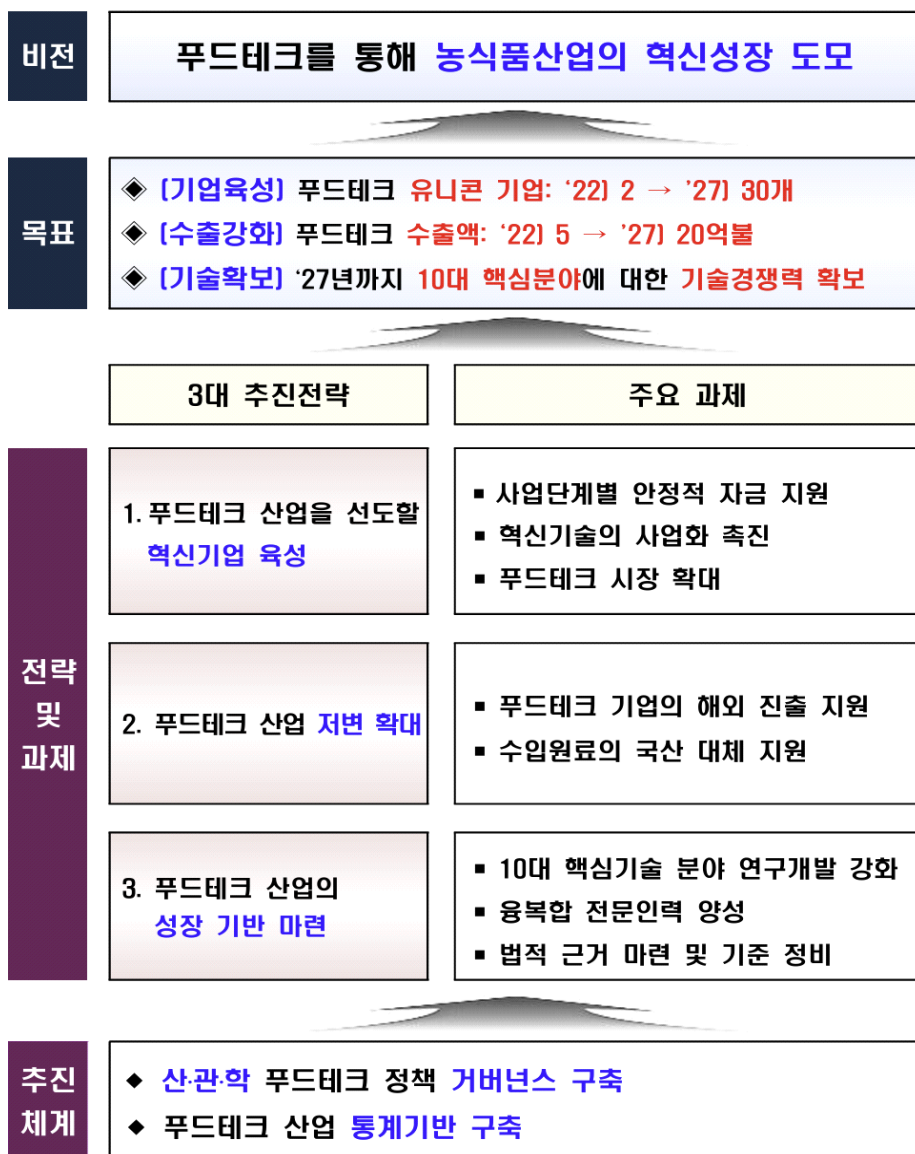
표 3-1 | 전문상담 및 현장코칭 유형(제주)

구분	주요내용	기간 및 비용
유형1: 일반 코칭	분야별 전문가 코칭을 통한 애로사항 해소목적 으로 최대 4건까지 지원	경영체당 1건당 50만원(자부담 10만원) (건당 최소2회 이상 또는 5시간 이상, 최대 4건, 200 만원)
유형2: 제품 컨설팅	대형마트, 백화점 등 유통업체 입점을 전제로 제품 품질관리, 포장디자인, 스토리텔링 등 코 칭	경영체당 1건 300만원(자부담 60만원) (최대 2건, 600만원)
유형3: 보육 매티저	경영진단, 사업계획 수립, 마케팅 등을 지원하 여 최대 12개월까지 상시 모니터링·컨설팅	경영체당 1개월 100만원(자부담 20만원) (최 대 12개월, 1,200백만원, 월2회 10시간 이상 방문 등을 통한 컨설팅)

출처: 제주농촌융복합산업 지원센터. <http://www.xn--6-ql4f73knwc95ai5j.com/kor/business/coaching>.
2024.11.01. 10:00 접속.

- (판로 협업 시스템 구축) 이벤트성 사업을 지양하고 판로 지원 사업의 효율성 제고와 시너지 창출을 위해 관계 기관과 판로 협업시스템 구축. 수출 지원, 우체국 협업 확대, 공공급식, 농진청 협업
- (지역 유통플랫폼 활성화) 안테나숍 운영, 유통품평회, 소비자조사, 판촉지원 및 MOU, 홍보

그림 3-6 | 푸드테크 활성화 방안



출처: 관계부처 합동, 2022. 농식품산업의 혁신성장을 위한 푸드테크 산업 발전방안 p.10

-
- (우수사례 발굴 및 홍보, 시스템 관리) 농촌융복합 우수성과 확산 및 성과관리
 - (기초실태조사) 농촌융복합산업 기초실태조사(격년제)
 - (자금(융자)지원) 농촌융복합산업 활성화에 필요한 자금의 원활한 조달
 - (푸드테크 산업 활성화) 푸드테크 산업의 경우 2022년 12월 활성화 방안을 발표하였고, 과제별 기반마련 예정 중임
 - (기업지원 강화) 자금, 판로, 컨설팅 등 기업 성장 단계별 맞춤 지원으로 푸드테크 분야 창업 촉진. 사업단계별 안정적 자금 지원(시드머니, 펀드, 벤처캐피털 등) (관계부처합동, 2022 p. 9)
 - (사업화 촉진) 기업인증, 공동시설, 컨설팅, 창업교육, 정보, 푸드테크 정책 지원 대상 명확화 등을 위해 전문가와 업계 의견수렴을 바탕으로 푸드테크 기업 인증제 도입 예정(인증기업에 대해서는 R&D, 자금지원 등 각종 정책사업에서 우대)(관계부처합동, 2022 p. 12)
 - (시장진출 확대) 판로, 현장보급, 홍보, 온·오프라인 유통채널 입점과 마케팅 지원 확대, 식품제조업·외식 분야 푸드테크 도입 촉진, 푸드테크 시장 확대를 위해 제품에 대한 소비자 인지도 제고(관계부처합동, 2022 p. 14)
 - (해외진출 지원) 해외 시장정보 제공, 국가별 현지화 지원, 해외 마케팅 강화 등으로 국내 기업들의 수출 역량 강화. 정보제공, 현지화 지원, K-푸드테크 제품에 대한 해외 인지도 제고(관계부처합동, 2022 p. 9)
 - (국산대체 지원) 푸드테크 기업들의 원활한 원료 수급을 위해 주요 원료·소재 DB화, 농가와 기업간 효율적 원료 공급체계 구축. 대두·쌀·버섯 등 주요 대체식품 원료 및 소재 DB 구축, 기업과 농가 간 자율적 원료 수급 협력체계 구축(관계부처합동, 2022 p. 9)
 - (성장기반 마련) 푸드테크 연구개발 강화, 푸드테크 분야 융복합 전문이력 양성, 산업 발전 및 성장을 위한 제도적 기반 마련 등(관계부처합동, 2022 p. 17)

3) 신재생 에너지산업 활성화 제도 운영 사례

(1) 산업 개요

□ (정의) “신재생 에너지”란 신에너지와 재생에너지를 합쳐 부르는 말로 기존의 화석 연료를 변환시켜 이용하거나 햇빛, 물, 강수, 생물유기체 등을 포함하여 재생이 가능한 에너지로 변환시켜 이용하는 에너지를 말함(시사경제용어사전, 2017)⁷⁾

- 재생에너지에는 태양광, 태양열, 바이오, 풍력, 수력 등이 있고, 신에너지에는 연료전지, 수소에너지 등으로 구분(시사경제용어사전, 2017)

□ (현황) 초기투자 비용이 많이 든다는 단점이 있지만 화석에너지의 고갈문제와 환경 문제에 대한 중요성이 언급되면서 신재생에너지에 대한 관심이 높아지고 있음(비상학습백과 중학교 사회, 2024)⁸⁾

- 태양광 에너지는 고효율 기술의 선두적인 분야이며, 우리나라 기술은 세계 최고 수준에 근접한 것으로 평가됨. 풍력 에너지 분야에서도 대규모 단지 조성으로 꾸준한 성장을 보이고 있으며, 수소에너지는 미래 에너지의 핵심으로 우리나라 신재생에너지 전략에서 중요한 위치를 차지
- 우리나라 신재생에너지 산업은 빠르게 성장하고 있으며, 2021년 매출 규모는 약 29조원으로 전년 대비 13.6% 증가(한국에너지공단, 2022a p. 1)
- 한국에너지공단(KEA)에 따르면, 2021년 신재생에너지는 전체 발전량의 8.29%를 차지했으며, 전년 대비 11.4% 증가한 수치임. 누적 설비용량은 30.2GW로 전년 대비 16.3% 증가했으며, 태양광은 전체 설비의 70.2%, 풍력은 5.7%를 차지(한국에너지공단, 2022b pp. 19~21)

7) 시사경제용어사전. <https://terms.naver.com/entry.naver?docId=300651&cid=43665&categoryId=43665>. 2024.10.24. 14:00 접속.

8) 비상학습백과 중학교 사회. <https://terms.naver.com/entry.naver?docId=3344489&cid=47334&categoryId=47334>. 2024.10.24. 14:30 접속.

□ (산업 진흥 필요성) 세계 에너지시장의 불안정이 심화, 세계 각국이 교토의정서 발효에 따른 온실가스 감축부담을 본격화, 미래 신에너지산업에 대해 전세계의 기술개발경쟁 돌입에 따라 체계적 육성 필요

- 시장 여건과 정책 여건이 변화하는 상황에서 우리나라가 신재생에너지를 효율적으로 보급하고, 관련 산업을 효과적으로 육성하기 위해서는 여건 변화를 신속히 반영하는 정책의 수립이 요구
- 신재생에너지 보급 정책 개편 방향의 핵심은 비용효율성 제고 및 시장기반 정책으로의 이행. 정책수단으로는 경매제도의 도입이 주목할 만하며, 독일, 미국, 영국, 일본 등 세계 다수의 국가가 경매제도를 도입(한국에너지공단, 2024)

(2) 산업 활성화 방안

□ (근거 법령) 「에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법(약칭: 신재생에너지법)」

- 신에너지 및 재생에너지의 기술개발 및 이용·보급 촉진과 신에너지 및 재생에너지 산업의 활성화를 통하여 에너지원을 다양화하고, 에너지의 안정적인 공급, 에너지 구조의 환경친화적 전환 및 온실가스 배출의 감소를 추진함으로써 환경의 보전, 국가경제의 건전하고 지속적인 발전 및 국민복지의 증진에 이바지함을 목적으로 함(에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 제1조)

□ (활성화 방안) 신재생에너지 공급의무화제도(RPS) 시행(한국에너지공단, 2024 pp.217~219)

- (목적) 발전사에게 직접 신·재생에너지 공급을 의무화하여 보급 확대를 제고하고 대규모 신·재생에너지시장 창출로 국내 업계 투자 유도 및 산업 육성(김광렬 외, 2024 p. 31)

- (추진경위) 「제3차 신·재생에너지 기술개발 및 이용·보급 기본계획」으로 발전차액지원제도 재원부담 경감 및 시장 메커니즘 도입을 위해 신·재생에너지 의무할당제(現 신·재생에너지공급의무화제도)를 2012년 도입 발표. 2010년 9월에 RPS 세부운영방안 관련 「신·재생에너지 공급의무화제도 관리 및 운영지침」(산업부고시) 제정. 2011년 7월에 공급인증기관(신·재생에너지센터) 제반 행정사항 등 세부운영방안 관련 「공급인증서 발급 및 거래시장 운영에 관한 규칙」(센터 공고) 제정
- (추진절차) 일정규모(500MW) 이상의 발전설비(신재생에너지 설비는 제외)를 보유한 발전사업자(공급의무자)에게 총발전량의 일정비율 이상을 신·재생에너지를 이용하여 공급하도록 의무화

그림 3-7 | 공급의무화제도 선정 및 이행 절차



출처: 한국에너지공단. 2024. 2024 KEA 에너지 편람 p.218

- (향후 계획) 누적 문제 해소를 통한 건전한 RPS 시장생태계를 조성하여 비효율적이며 질서 있는 재생에너지 보급의 기반 마련
- (RPS제도 개선) 가중치 개편, RPS 의무 불이행 과징금 기준 마련 등 추진
- (고정가격계약) 시장상황을 반영한 경쟁입찰 제도 개선 검토, 한국형 FIT 참여 발전소에 대한 효율적·체계적 사후관리 등 추진

-
- (설비확인 기준정비) 모호한 표현 등을 명확하고 논리적으로 정리하여 신청 제출서류 및 가중치 검토 기준 일원화 및 업무처리 투명성 제고
 - 신재생에너지 경매제도의 형태로 이행 검토 중

2. 타인증사업 제도 운영 사례

1) 농촌 융복합산업 인증제도(6차산업 인증) 운영 사례

(1) 제도 개요

□ 배경 및 목적

- (배경) 6차산업화 성장 가능성이 있는 경영체를 인증사업자로 지정하여 우수 경영체로 육성 및 6차산업 확산의 주체로 활용 필요
- (목적) 농업의 고부가가치화를 위한 기반을 마련하고 농가소득 향상, 농촌경제 활성화 도모

□ 근거 법령 및 운영 규정

- (근거법) 「농촌융복합산업육성 및 지원에 관한 법률」 제정('14. 6. 3) 및 시행('15. 6. 4). 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」에 따라 농림축산식품부장관은 농업인등의 신청을 받아 농촌융복합산업 사업자로 인증할 수 있도록 규정
- (운영 규정) 농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률 시행규칙 등에서 인증신청, 인증개시 등 내용을 규정

□ 인증 대상

- (대상 주체) 「농촌융복합산업법 제2조」에서 규정한 농업인, 농업법인, 농업 관련 생산자단체·소상공인·사회적기업·협동조합 및 사회적 협동조합·중소기업·1인 창조기업 등(박상호, 2021a)
- (자격) 농촌지역에 입지하는 융복합 사업자(1차×2차, 1차×3차, 1차×2차×3차⁹⁾) 인증으로 최근 2년간 매출액, 평균 매출액이 최근 5개년 평균 농가소득 이상, 인증표시 가능한 주원료 품목, 주원료 공급 증빙이 가능한 6차산업 사업자

(2) 제도 운영

□ 운영 체계

- (인증심사) 인증심사(신규, 갱신)는 수시로 실시(분기 1회 이상)하되, 농촌융복합산업 지원센터의 인력, 업무형편 등을 감안하여 추진(박상호, 2021a)
- (절차) 인증신청 → 인증 심사(신규·갱신, 분기 1회 이상) → 자부담 납입 → 1차 인증심사 결과 제출 및 추천 → 최종 인증심사 및 적격자 제출 → 인증여부 통지 및 인증서 발급
- 인증 신청: 경영체가 구비서류를 작성하여 관할 지역 내 농촌융복합산업 지원센터에 신청. 11개 시·도 농촌융복합산업지원센터 위탁수행(국비50%, 지방비 50%)하고 있으며, 인증·갱신 신청서, 사업계획서, 농업경영체 증명서(농업인 또는 법인의 경우), 법인 등기사항 증명서(법인의 경우), 사업자 등록증, 국가에서 공증할 수 있는 재무제표 등 경영상태를 확인할 수 있는 서류, 일자리 증빙서류, 지역농산물 증빙서류 등 제출(박상호, 2021a)
- 1차 인증 심사(시도 지원센터): 자격요건을 충족한 신규·갱신 경영체 대상으로 심사위원회를 구성하여 서면·현상 심사 실시. 신규(갱신) 심사비는 20만원(10만원)으로 책정(박상호, 2021a)

9) 1차: 유·무형 자원, 2차: 제조가공, 3차: 체험관광

- 1차 인증심사 결과 제출: 지원센터는 인증심사 70점 이상인 경영체를 시·도에 제출하고, 시·도는 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」제12조에 따라 결격사유 없는 경영체를 한국농어촌공사에 제출(박상호, 2021b)
- 최종 인증심사(한국농어촌공사): 한국농어촌공사는 자체 심사위원회를 구성하여 사업계획 타당성 등을 평가하여 적격가를 농식품부에 제출. 심사위원회는 관련 업무를 수행하는 2~3인으로 구성하고 신규 및 갱신심사 진행
- 인증여부 통지 및 인증서 발급(시도 지원센터): 농식품부는 최종 적격자를 확인하여 인증일 지정, 시도지원센터에 인증(갱신) 여부 통지 및 농촌융복합산업 인증서 발급(박상호, 2021a)

□ 인증 갱신 등

- (인증 유효기간) 인증받은 날부터 3년, 갱신 시 3년 연장. 융복합 지원센터는 갱신 탈락 경영체를 즉시 시·도에 통보하고 시·도는 시·군·구에 이를 알려 미인증 법인이 할 수 없는 사업(카페, 휴게음식점 등) 정지 등 사후 조치. 시·도는 갱신 탈락 경영체를 소관 국립농산물품질관리원에 통보하여 법인의 사업내용 변경 등 경영체 등록 변경 등 시정 조치 요청(농림축산식품부, 2023a)
- (사업 계획 변경) 원물 품목의 전량 변경 등 사업계획의 본질적인 내용이 변경되는 경우 지원센터로 신규 인증 신청. 주원료 품목이 추가되는 경우 사업계획 변경서, 원물 구매내역 등 자료를 센터에 제출, 시·도 심의를 거쳐 농어촌공사에 제출하고 인증서 재발급(농림축산식품부, 2023a)
- (인증 취소) 「농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률」제14조에 따라 부정한 방법을 통한 인증, 결격사유가 있음에도 인증을 받은 경우, 1년간 사업 중단, 계획과 다른 사업 수행, 목적 달성이 곤란하다고 판단되는 등의 경우 인증 취소(농림축산식품부, 2023a)

□ 예비인증제 운영

표 3-2 | 농촌 융복합산업 인증제도 예비인증과 본인증

구 분	예비인증(2년)	본인증(3년/갱신)	
		초기단계	성숙단계
대상자	• 농촌융복합산업을 추진하고 있는 미인증 경영체	• 인증경영체 매출액(5억원 미만) 또는 방문객 (10,000명 미만)	• 인증경영체 매출액 (5억원 이상) 또는 방문객 (10,000명 이상)
요건	• 지원센터 추천 농촌융복합산업 추진 경영체 중 '농촌융복합산업 사업자 인증을 위한 자격요건인' ①대상주체, ②사업장 입지, ③주재료 지역 비율 충족	• 신규 및 갱신기준 충족	
유효기간	• 예비인증일로부터 2년	• 3년	
심사 및 인증	• (심사) 각 지원센터 • (예비인증) 한국농어촌공사가 최종 결정	• (심사) 1차-각 지원센터, 2차-한국농어촌공사 • (인증) 농림축산식품부	
혜택	• 컨설팅 1회 무료 지원 (예산 범위 내에서 컨설팅 종류 선택 가능) • 지역 판매플랫폼 적극 입점 지원 • 박람회·품평회 참가 1회 이상 참가 지원 • 교육 우선 신청 자격, 본인증 심사 시 가점	• 컨설팅, 판로, 마케팅, 수출 등 지원	

출처: 농림축산식품부. 2023b. 2023년도 농촌융복합산업 활성화 지원사업. 제주특별자치도. 제주농촌융복합산업지원센터. p14.

- 농촌융복합산업을 추진하고 있는 미인증 경영체를 대상으로 예비인증제를 확대하여 인증제도 확산 및 내실화 도모(농림축산식품부, 2023b)
- 지원센터는 요건을 충족하는 미인증 융복합 추진 경영체를 발굴하여 심의 과정을 거친 후 예비인증자 선정(농림축산식품부, 2023b)
- 현장 코칭 1회 지원, 안테나숍 입점을 비롯한 지역판로 사업 추진 시 적극 지원, 품평회·박람회, 1회 이상 참가, 본 인증 시 가점 부여 등(농림축산식품부, 2023b)

□ 인증사업자 모니터링

- 사업계획서에 따른 사업 추진 점검 등을 매년 1회 이상 점검하고 점검 결과는 관련 법령에 따라 적절한 조치 시행(박상호, 2021a)

(3) 제도 운영 현황 및 실적

□ 2023년도 기준 누적 농촌융복합산업 인증사업자 2,396개소

표 3-3 | 농촌융복합산업 인증사업자 누적 추계

합계	경기	강원	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	인천
2,396	227	220	162	247	369	417	273	250	157	38	36

출처: 제주농촌융복합산업지원센터. 2024. 2024 제주농촌융복합산업 사업 안내 p.18

- 누적 인증사업자 수는 2015년 802개소, 2017년 1,397개소, 2019년 1,624개소, 2021년 2,034개소, 2023년 2,396개소로 제도 시행 초기에 비해 증가율은 감소하고 있으나 여전히 1년에 150-200개의 사업자가 인증받고 있음(제주농촌융복합산업지원센터, 2024)

(4) 인센티브

□ 자금(융자)지원

- 농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률 제20조, 제25조에 근거하여 6차산업 융자자금(연 150억원), 농산품 펀드조성 등을 통해 사업자금 지원
- 대출취급기관은 NH 농협은행, 농축협(조합)이며, 농업인이 지자체에 신청하면 지자체와 은행에서 심사를 진행하여 은행에서 농업인에게 대출 실행

-
- 6차산업화 전문가 POOL을 구축하여 금융, 법률, 스토리텔링, 품질 및 위생관리, 유통전략 등의 현장 애로사항을 온오프라인 지원(박상호, 2021a)

□ 유통판로 확대

- 소비자 관촉전, 유통전문가(MD 및 바이어 등) 초청 품평회, 유통채널 입점, 수출 컨설팅 등을 통해 판로확대 지원
- 우체국쇼핑몰(농촌융복합산업 브랜드관), 비욘드팜(송파 1호점, 광고 2호점), 농협하나로마트 기획전, 라이브커머스, 지역단위 안테나숍 등(박상호, 2021a)

□ 홍보

- 6차산업 우수제품 및 성공사례 홍보물 제작 및 배포, 온라인 사이트(www.6차산업.com)를 통한 정보 제공 및 홍보(박상호, 2021a)

□ 인증사업자 표시

- 인증사업자의 사업장 및 제품에 ‘6차산업 인증표시(로고)’ 및 ‘6차산업 제품 BI’ 표시 가능
- 생산·가공한 제품 및 해당 제품의 포장·용기·홍보물 등에 인증표시 가능(박상호, 2021a)

□ 지원사업 선정

- 향토산업육성사업, 농촌자원복합산업화사업 등 6차산업 관련 지원사업에 인증사업자 참여 시 우대

□ 우수사업자 포상

- 6차산업 경영실적이 높고, 사업계획의 목표를 달성한 사업자를 우수사업자로 선정하여 포상(농림축산식품부, 2023a)

- 이달의 농촌융복합산업인(지역별 1개소 선정) 및 우수사례 경진대회 지역 예선심사·본선대회 개최
- 지역예선심사에서는 순위권 진입 시 홍보비 지원(사전지출 사후정산). 본선대회에서는 당해 연도 우수사례 경진대회 지침에 따른 상금 지원

2) 스마트도시 서비스 인증제도 운영 사례

(1) 제도 개요

□ 배경 및 목적

- (배경) 스마트시티의 시민 체감도 향상을 위해서는 우수한 서비스들이 도시 내 적용되어야 하며, 스마트서비스 인증을 통해 정착·활성화 필요
 - 국내 다양한 스마트 서비스들이 개발되고 있으나 통합플랫폼 연계, 서비스 성능, 운용용이성 등을 객관적으로 평가하여 제공하는 평가체계는 부재
 - 국가차원의 정책 이념과 목표를 반영한 평가체계 구축 필요
- (목적) 스마트도시 서비스 확산 및 산업 활성화를 위해 스마트도시 서비스를 체계적으로 평가하여 우수 서비스를 발굴·인증

□ 근거 법령 및 운영 규정

- (근거법) 「스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률(약칭: 스마트도시법)」 제32조(스마트도시 등의 인증)에 따라 스마트도시의 질적 수준 향상과 관련 산업 활성화를 촉진하기 위하여 인증을 할 수 있도록 규정
- (운영 규정) 스마트도시 서비스 평가지표 및 기준, 인증방법 및 절차, 평가 기관 지정요건 등 인증제 운영에 필요한 사항을 제정하여 고시(국토교통부, 2021b)

□ 인증 대상

- (자격) 스마트도시 서비스 제공기관인 기업, 지자체, 공공기관 등으로 단일 또는 다수 기관이 공동으로 신청할 수 있으며, 이 경우 대표신청인을 정해 서식 제출
- (인증영역) 실제 도시에서 시험, 실증, 상용화 등이 이루어진 교통, 환경·에너지 분야 서비스로, 시스템 구조가 아래 표의 L1~L3에 해당하는 서비스이며, R&D 시제품 및 버스쉘터, 횡단보도 등 단순 교통시설물은 인증 대상에서 제외

표 3-5 | 스마트도시 서비스 인증영역

시스템구조	시스템형태	설명	예시
장치/제품	독립설치형	특정 기능을 위한 독립적 장치 또는 제품(스마트도시 서비스 인증대상 제외)	·번호판 인식 장치 ·차량 접근 제어 제품
단위서비스 (L1) (개별운영)	개별운영형	독립된 시설 또는 장소에 장치/제품을 설치하여 운영, 관리되는 서비스	·특정 건물 스마트주차 시스템 ·공유 모빌리티(자전거, PM 등) 특정 스테이션
네트워크 연계 서비스(L2)	통합관리형	통신 네트워크를 이용하여 복수의 단위 서비스를 통합 운영 및 관리하는 서비스	·스마트주차 네트워크 시스템 ·공유 모빌리티 서비스
데이터허브 기반 서비스(L3)	정보공유형	여러 네트워크 연계 서비스를 중립 플랫폼에 연계하여 데이터가 상호 유통 가능한 서비스	·데이터 허브 기반 교통관리 서비스

출처: 국토교통부. 2023. 2023년 스마트도시 서비스 인증 공모 지침(안)을 참조하여 연구진 작성

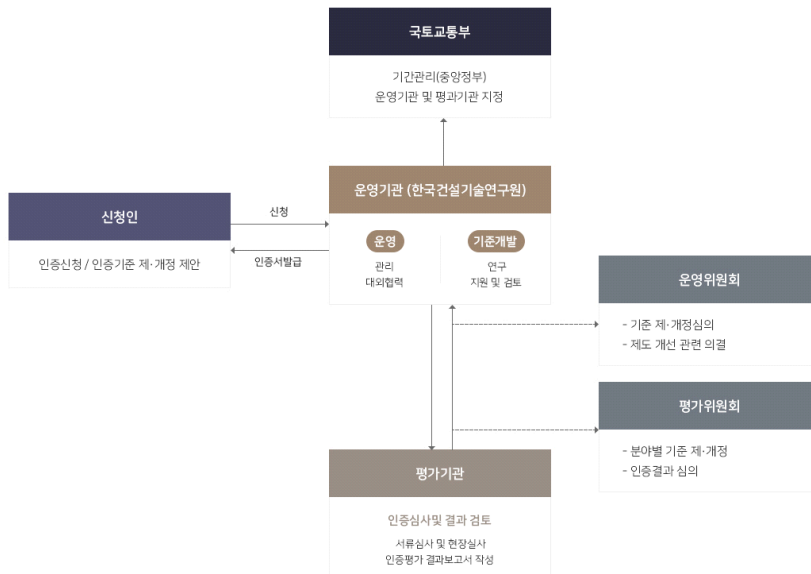
(2) 제도 운영

□ 운영 체계

- (개요) 시장변화 대응 등 효과적 제도 운영을 위해 위탁 운영기관이 인증신청 접수, 기준 제·개정, 인증서발급 등 총괄관리 역할을 수행하고, 평가는 전문 평가기관이 수행하는 이원화 체계 운영

- (소관부서 및 운영기관) 국토교통부 도시경제과 소관이며, 운영업무 전반사항을 수행, 동법 시행령(제60조)에 따라 업무를 위탁받은 한국건설기술연구원을 운영기관으로 지정하여 인증 신청서 접수 등 인증업무 총괄관리, 인증평가위원회 구성·운영, 인증기준 제·개정, 인증 받은 자에 대한 지원 등 수행
- (평가위원회) 인증 심의·평가, 인증기준 개정 사항 등 적정성을 검토하기 위해 스마트도시서비스 전문 분야별 평가위원 풀을 구성하여 9인 이내 위원 임명
- (평가기관) 서비스의 다양성을 감안하여 전문분야 기술적 평가를 위하여 전문연구기관, 단체, 법인을 평가기관으로 지정하며, 전문분야 상근인력 3인 이상, 평가를 위한 시설 및 장비 등 구비 필요

그림 3-9 | 스마트도시 서비스 인증제도 운영체계

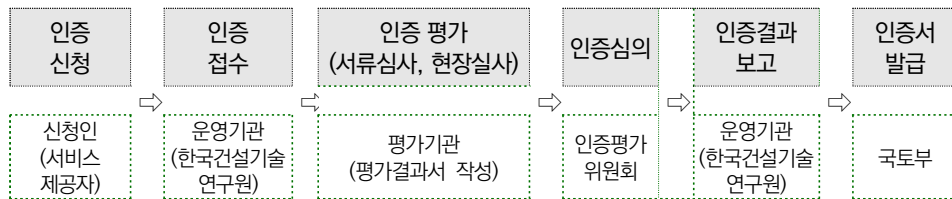


출처: 스마트시티 서비스인증제, <http://smartcitysvc.kict.re.kr/> 2024.11.8. 15:00 접속.

□ 인증 절차 및 방법

- (인증절차) 운영기관은 지침 [별지 제3호 서식]에 따른 신청서와 구비서류를 접수하여 평가위원회를 구성하고, 서면평가 및 현장실사 실시
- (인증부여) 평가기준에 따른 점수의 합계가 70점 이상이면 인증 적합으로 판정하고 2년의 재검토 기한 부여

표 3-6 | 스마트도시 서비스 인증절차



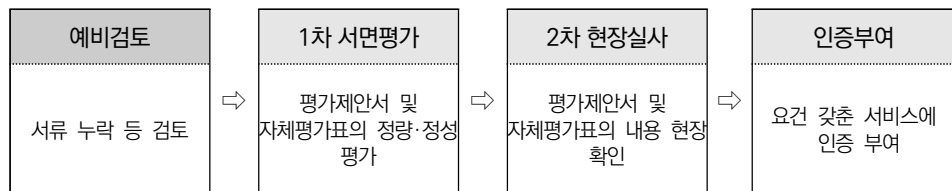
출처: 국토교통부. 2021b. 스마트도시 및 스마트도시서비스 인증 운영지침을 참고하여 연구진 작성

- (인증 조건) 인증 수수료 없음, 심사기간 약 2개월, 인증 유효기간 2년

□ 평가 절차 및 방법

- (평가절차) 운영기관은 지침(별지 제3호 서식)에 따른 신청서와 구비서류를 접수하여 평가위원회를 구성하고, 서면평가 및 현장실사 실시

표 3-7 | 스마트도시 서비스 평가절차



출처: 국토교통부. 2023. 2023년 스마트도시 인증 공모 지침 p.4

(3) 제도 운영 현황 및 실적

□ 기존 유비쿼터스도시법을 스마트도시법으로 개정하면서 스마트도시 협회, 스마트 도시산업 육성, 스마트도시 지원기관 등을 함께 지정(2017)

- 스마트도시 서비스를 새로 정의하면서 스마트도시 서비스 개발을 활성화하고, 서비스 보급·확산을 촉진하기 위해 서비스 인증제의 법적 근거(제32조 등)을 마련(2017. 3. 21.)
- 스마트시티 챌린지, 혁신기술발굴 등을 통해 개발된 200개이상 서비스의 스마트시티 부합성, 효과 등을 검토하여 확산기반 마련
- 기업에 스마트서비스 개발 표준을 제시하고 인증된 서비스의 지역확산을 지원하여 관련 기업 성장 및 스마트도시화 촉진
- 국내외 사례조사, 전문가 및 관계기관 논의를 거쳐 교통서비스인증기준을 개발하고, 교통서비스 인증 및 환경·에너지 시범인증 시행(2022)

□ 주요 실적

- 현재까지 2회(2022, 2023) 인증을 실시하였으며 연간 1회 실시 중
- 2022년(1회)에는 교통분야 10개 서비스가 인증을 신청하고, 그 중 4개 서비스가 인증을 받음
- 2023년(2회)에는 환경·에너지 분야 4개 서비스가 인증을 받음

(4) 인센티브

□ 홍보

- 국토교통부 장관 인증서 수여

- 스마트도시 국제평가 및 행사와 연계하여 대내외 홍보 기회 부여(글로벌오픈파트너스, 2022)

□ 평가 자료 활용 및 가점 부여

- 국토교통부, 지자체 지원 사업 참여 시 평가 참고자료로 활용(글로벌오픈파트너스, 2022)
- 조달사업법 시행령 제33조 제1항 제3호에 따라 혁신성·공공성이 인정된 제품으로 조달정책심의회 심의를 거쳐 정부 혁신제품으로 지정되는 스마트챌린지 사업 혁신제품에 참여 시 가점 부여(예정)

3) 기술혁신형중소기업(Inno-biz) 인증제도 운영 사례

(1) 제도 개요

□ 배경 및 목적

- (배경) 중소기업의 기술혁신은 국가경쟁력의 핵심요소로, 기술혁신형 중소기업(이노비즈기업) 발굴을 통한 일반 중소기업의 혁신선도 역할수행 및 “창업기업→이노비즈기업→중견기업”으로의 성장사다리 구축이 필요¹⁰⁾
 - 이노비즈는 Innovation(혁신)과 Business(기업)의 합성어로 기술 우위를 바탕으로 경쟁력을 확보한 기술혁신형 중소기업을 지칭하며, 기술혁신 역량을 갖춘 업력 3년 이상의 안정적 성장 기업으로 지속적으로 기술혁신, 가치혁신을 이뤄 글로벌 시장경쟁력을 확보할 수 있는 기업군임¹¹⁾
- (목적) Inno-Biz를 집중 지원하여 여타 기업의 기술혁신을 선도하는 역할을 부여하고 Inno-Biz 자체의 국민경제적 기여도를 높이기 위함¹²⁾

10) 이노비즈. https://www.innobiz.net/intro/intro4_2.asp 2024.11.27. 15:00 접속.

11) 이노비즈. <https://www.innobiz.net/intro/intro1.asp> 2024.11.27. 15:00 접속.

□ 근거 법령 및 운영 규정

- (근거법) 「중소기업 기술혁신 촉진법」 제15조(기술혁신형 중소기업 발굴·육성)에 따라 기술혁신형 중소기업을 발굴·육성하기 위하여 인증을 할 수 있도록 규정
 - 동법 시행령 제13조에 따라 ‘기술혁신성과 및 기술사업화 능력 등에 관한 사항’을 평가기준으로 하여 선정 및 지원하여야 함
- (운영 규정) 이노비즈 신청대상 및 평가기준, 선정 및 평가 업무 절차, 사후 관리 및 수수료 등 인증제 운영에 필요한 사항을 제정하여 고시(중소벤처기업부, 2023)

□ 인증 대상

- (자격) 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업 중 업력이 3년 이상인 기업으로서 제조업, 건설업, 농업, 비제조업, 소프트웨어업, 바이오업, 환경업, 전문디자인업 중 어느 하나에 해당하는 업종을 영위하고 있는 기업
- (인증영역) 기술혁신시스템 평가(신규), 기술·경영진단평가(연장) 내 4개 항목을 대상으로 인증(기술혁신능력, 기술사업화능력, 기술혁신 경영능력, 기술혁신 성과)
 - 신규 신청 시 평가는 1,000점 만점, 연장 평가는 100점 만점으로 이루어짐

표 3-8 | 기술혁신형중소기업 인증영역

I. 기술혁신 능력	II. 기술사업화 능력	III. 기술혁신 경영능력	IV. 기술혁신 성과
· R&D 활동지표 · 기술혁신체제 · 기술혁신관리 · 기술축적능력 · 기술분석능력	· 기술의 제품화능력 · 기술의 생산화능력 · 신제품 마케팅 능력 · 기술사업화 관리	· 경영혁신능력 · 변화대응능력 · 마케팅관리능력	⇒ · 기술경쟁력 변화성과 · 경영 성과 · 기술적 성과

출처: 이노비즈 홈페이지. https://www.innobiz.net/intro/intro4_1.asp 2024.11.27. 15:00 접속.

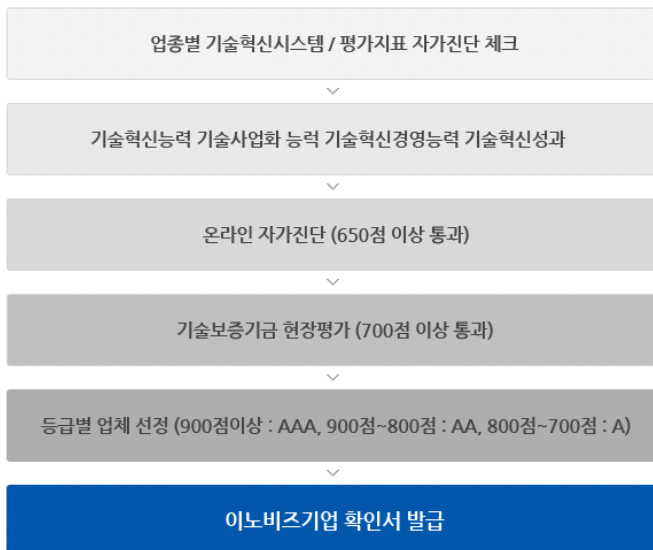
12) 이노비즈. <https://www.innobiz.net/intro/intro2.asp> 2024.11.27. 15:00 접속.

(2) 제도 운영

□ 운영 체계

- (개요) 이노비즈넷(www.innobiz.net)을 통한 수시 및 자동 접수 체계로 이노비즈넷 및 제도 운영 관리기관과 평가기관을 이원화 운영
- (소관부서 및 운영기관) 중소벤처기업부 기술혁신정책과 소관이며, 운영업무 전반사항을 수행하는 기관으로 운영규정에 따라 업무를 위탁받은 (사)중소기업기술혁신협회를 운영기관으로 지정하여 이노비즈 평가지표 개발, 제도개선, 이노비즈넷 관리·운영, 현장평가업무 관리 등 수행
- (평가기관) 이노비즈 선정을 위하여 현장평가를 실시하는 기관으로서 기술보증기금을 지정

그림 3-10 | 기술혁신형중소기업 인증제도 인증절차



출처: 이노비즈 홈페이지. <https://www.innobiz.net/authen/authen1.asp> 2024.11.27. 15:00 접속.

□ 인증 절차 및 방법

- (인증절차) 신청 업체는 이노비즈넷에 접속하여 제증명서 제출 및 자가진단 실시, 자가진단 650점 이상 통과 시 현장평가로 이행
- (인증부여) 기술보증기금 현장평가 시 평가기준에 따른 합계 점수가 700점 이상일 경우 100점 단위 등급별(A, AA, AAA)로 인증 부여
- (인증 조건) 인증 수수료 77만원(신규), 44만원(연장), 처리기간 약 3개월, 인증 유효기간 3년(연장의 경우 만료 90일 전~만료 후 30일 내 신청)

□ 평가 방법

- (평가체계) 기술혁신 능력(300점), 기술사업화 능력(300점), 기술혁신 경영능력(200점), 기술혁신 성과(200점) 총 1,000점 평가를 하며 4개 부문, 13개 평가항목에 62개 세부지표 및 평가배점에 따라 평가(신규)(이노비즈 <https://innobiz.or.kr/>)

(3) 제도 운영 현황 및 실적

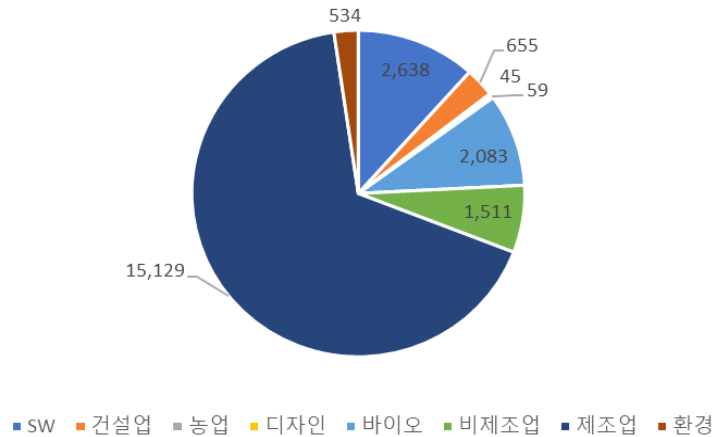
□ 이노비즈 신청대상 및 평가기준, 선정 및 평가 업무 절차, 사후관리 및 수수료 등 인증제 운영에 필요한 사항을 제정하여 고시(기술혁신형 중소기업(Inno-Biz) 제도 운영규정, 중소벤처기업부고시 제2023-89호)

- OECD 기업혁신표준 매뉴얼인 ‘오슬로 매뉴얼’이 제정된 1996년에 우리나라도 이에 호응하면서 기술혁신형 중소기업에 대한 육성사업을 동시에 개시
- 2001년에 현재와 유사한 이노비즈 운영 체계를 마련하였으며, 2005년에 경영혁신형 중소기업(Mainbiz)와 분리

□ 주요 실적

- 2024년 5월 말 기준, 현재 22,654개 업체가 인증 유지

그림 3-11 | 기술혁신형중소기업 인증 실적



출처: 이노비즈 홈페이지. https://www.innobiz.net/company/company3_list.asp 2024.11.27. 15:00 접속.

(4) 인센티브

□ R&D 지원, 금융지원, 인력지원, 판로지원(수출포함), 기타지원

표 3-9 | 기술혁신형중소기업 우대지원

대상분야	우대지원 사항
R&D 지원	- 기술혁신개발, 이전기술개발, 구매조건부기술개발, 기업협동형공동기술개발, 창업보육기술개발사업(가점2점) - 산학연공동기술개발, 산학협력실, 대학내 기업부설연구소 설치사업, 생산정보화(가점3점) - 불법기술 유출방지 사업(가점2점) - 쿠폰제 경영컨설팅(5점) - 해외 유명 인증규격 획득 지원(5점)
금융지원	- 부분보증비율 전액보증 - 기업당 보증한도 상향조정(이행보증, 수출입금융보증, 시설자금보증): 50억원(일반기업 30억원 미만) - 보증료 감면: 0.2%(신용등급 우량기업은 0.4%까지 감면 가능)
인력지원	병력지정업체(전문연구요원, 산업기능요원) 추천 우대

대상분야	우대지원 사항
판로지원	• 조달청물품구매 적격심사(신인도 평가부문: 2~3점) 우대/고사금액 이상: 1.5점-고사금액 미만: 2점 • 중소기업자간 경쟁제도 계약이행능력 심사(신인도 평가 1.5점) • 민간해외자원센터활용사업참여 시 지원비율: 일반기업 대비 10% 상향 • 글로벌브랜드 사업 참여자격 완화 적용: 수출200만불 이상(일반기업: 500만불 이상) • 조달청의 우수제품 선정 시 우대: 8점(일반기업 6점)
기타지원	• 특허출원 우선 심사

출처: 장현재행정사 블로그. 【기술혁신형 중소기업(이노비즈 중소기업) 인증】에 대하여 알아봅시다!!!.
<https://blog.naver.com/ymca3000/222905713960>. 2024.11.02. am11:00 접속

4) 경영혁신형중소기업(Mainbiz) 인증제도 운영 사례

(1) 제도 개요

□ 배경 및 목적

- (배경) 제품 및 공정 중심의 기술혁신과 달리 마케팅 및 조직혁신 등 비기술 분야의 경영혁신형 중소기업을 육성하기 위해 중소기업기술혁신촉진법 제15조의2에 의거하여 도입¹³⁾
 - 메인비즈는 MAnagement INnovation Business의 합성어로 현재 경영혁신 활동을 수행하고 있거나, 최근 3년 이내 경영혁신활동을 수행하여 혁신성과를 얻고 있는 중소기업을 의미¹⁴⁾
- (목적) 경영혁신 활동을 통해 경쟁력 확보가 가능하거나 미래성장 가능성이 있는 기업을 확인하여 육성하기 위함

□ 근거 법령 및 운영 규정

13) 메인비즈. <https://www.smes.go.kr/mainbiz/usr/mainbizInfo/descriptMainbiz.do> 2024.11.5. 15:06 접속.

14) 메인비즈. <https://www.smes.go.kr/mainbiz/usr/mainbizInfo/descriptMainbiz.do> 2024.11.5. 15:06 접속.

- (근거법) 「중소기업 기술혁신 촉진법」제15조(기술혁신형 중소기업 발굴·육성)에 따라 기술혁신형 중소기업을 발굴·육성하기 위하여 인증을 할 수 있도록 규정
 - 동법 시행령 제13조에 따라 ‘기술혁신성과 및 기술사업화 능력 등에 관한 사항’을 평가기준으로 하여 선정 및 지원하여야 함
- (운영 규정) 메인비즈 신청대상 및 평가기준, 선정 및 평가 업무 절차, 사후 관리 및 수수료 등 인증제 운영에 필요한 사항을 제정하여 고시(경영혁신형 중소기업(Main-Biz) 제도 운영규정, 중소벤처기업부고시 제2023-90호)

□ 인증 대상

- (자격) 「중소기업기본법」제2조제1항에 의한 중소기업 중 업력이 3년 이상인 기업으로서 정상 가동 중인 기업. 단, 게임, 도박, 사행성, 주류, 담배, 숙박, 주점 등 불건전 소비업종은 제외
- (인증영역) 경영혁신인프라, 경영혁신활동, 경영혁신성과 부문

(2) 제도 운영

□ 운영 체계

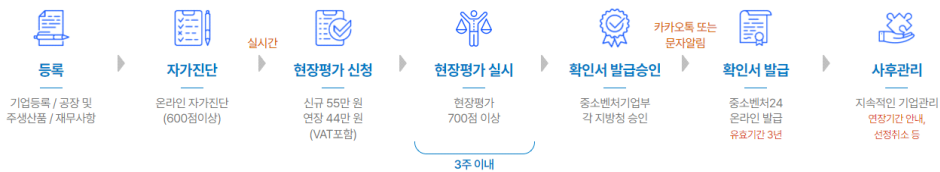
- (개요) 메인비즈넷(<http://www.mainbiz.go.kr/>)을 통한 수시 및 자동 접수 체계로 제도 운영·관리기관과 평가기관을 이원화 운영
- (소관부서 및 운영기관) 중소벤처기업부 기술혁신정책과 소관이며, 운영업무 전반사항을 수행하는 기관으로 운영규정에 따라 업무를 위탁받은 (사)한국경영혁신중소기업협회를 운영기관으로 지정하여 메인비즈 평가지표 개발, 제도개선, 메인비즈넷 관리·운영 등 수행
- (평가기관) 메인비즈 선정을 위하여 현장평가를 실시하는 기관으로서 기술

보증기금, 신용보증기금, 한국생산성본부를 지정

□ 인증 절차 및 방법

- (인증절차) 신청 업체는 메인비즈넷에 접속하여 제증명서 제출 및 자가진단 실시, 자가진단 600점 이상 통과 시 현장평가로 이행

그림 3-12 | 경영혁신형중소기업 인증제도 인증절차



출처: 메인비즈. <https://www.smes.go.kr/mainbiz/usr/mainbizInfo/mainbizGuide.do> 2024.11.5. 15:06 접속.

- (인증부여) 현장평가 시 평가기준에 따른 합계 점수가 700점 이상일 경우 100점 단위 등급별(기본형, 성장형, 창조형)로 인증 부여. 600~699점 기업은 '기초형'으로 분류하여 예비 메인비즈기업으로 확인
- (인증 조건) 인증 수수료 55만원(신규), 44만원(연장), 처리기간 약 1.5개월, 인증 유효기간 3년(연장의 경우 만료 90일 전~만료 후 30일 내 신청)

□ 평가 방법

- (평가체계) 경영혁신인프라(350점), 경영혁신활동(400점), 경영혁신성과(250점) 총 1,000점 평가를 하며 10개 부문, 23개 평가항목에 50개 세부지표 및 평가배점에 따라 평가(제조업 기준)

(3) 제도 운영 현황 및 실적

□ 2005년에 이노비즈 사업에서 경영혁신형 중소기업(Mainbiz)을 별도 분리하는 혁신형 중소기업 육성비전 제시

- 2006년 경영혁신형 중소기업 발굴·육성사업 출범

□ 주요 실적¹⁵⁾

- 2024년 5월 말 기준, 23,600개 업체가 인증 유지 중
- 2021년 10월 메인비즈 기업이 2만개 돌파 이후, 2023년 12월 말 기준, 22,892개 경영혁신형 중소기업 발굴 및 확인
- 2006년 2,619개로 시작되어 2023년까지 연평균 17.8% 수준으로 약 8배 가량 성장
- 평균 매출액 144.0억 원, 평균 종업원 37.3명, 평균 업력 18.3년

(4) 인센티브

□ 국세·관세지원, 금융지원, 인력지원, 판로·수출지원, R&D지원, 기타지원

표 3-10 | 경영혁신형중소기업 우대지원

대상분야	지원구분	혜택
국세·관세	정기세무조사 유예	• 정기 세무조사 수도권 2년, 지방 3년간 유예
	세금포인트제도	• 세금포인트 적립제도 점수 우대 (기준) 납부세금 10만 원 당 1점 → (우대) 10만 원 당 2점
	관세조사유예	• 1억 불 이하 수입실적 기업 관세조사 1년 유예

15) 메인비즈. https://www.smes.go.kr/mainbiz/usr/mainbizInfo/publicRelationView.do?promo_type=sns&seq_no=4290&pageNo=1 2024.11.5. 15:06 접속.

대상분야	지원구분	혜택
금융지원	보증료율 우대	- 신보 보증 시 보증료율 0.1%p 차감 (협회 회원사는 0.2%p), 최대 부분 보증비율 85% - 공정혁신지원, 생산정보화, 쿠폰제 경영컨설팅 등 중소벤처기업부 지원시책 우대 지원, 기술보증기금의 보증 지원 시 보증료율 우대 - 보증요율 10% 할인(SGI서울보증보험)
	매출채권 보험 보험료를 인하 우대	- 메인비즈 협약 보험 상품으로 가입하는 경우 15% 할인 - 보상한도 : 손실금의 최대 80%
	금리 우대	- 기업대출 시 금리우대 최대 1.65%p 차감 (기본 1.3%p + 거래실적별 금리 최대 0.35%p 우대)(NH농협은행) - 혁신기업 지원 중소기업 지원 자금(한국은행)
	보증한도 확대	보증한도 신용등급별 10~30억 원 우대(SGI서울보증보험)
	혁신창업사업화 자금지원	- 기술력과 사업성은 우수하나 자금력이 부족한 중소·벤처기업의 창업을 활성화하고 고용창출을 도모하기 위해 자금 지원 - 개발기술사업화자금 : 기업당 30억 원 이내 - 고성장축진 : 기업당 100억 이내
	수출신용보증	- 보증료할인(선적 전/선적 후) : 기본요율의 20% - 한도우대(선적 전/선적 후) : 한도책정 우대
인력지원	공공연 연구인력 파견지원	- 공공연 연구인력을 중소기업에 파견하여 기술 노하우 전수 및 R&D 수행 지원 - 최대 3년 이내 파견인력 연봉의 50% 지원 - 기업별 파견인력 1명까지, 소재부품장비 기업 최대 2명까지 지원 가능
	병역특례지원	병역지정업체 선정 시 4점 가점
판로·수출 지원	방송 광고비 감면	- TV, 라디오 70% 할인, DMB 250% 보너스, KBS WORLD 100% 보너스, 방송광고제작비 50% 지원사업 대상(한국방송광고진흥공사) - TV, 라디오 70% 할인 혹은 집행광고비 최대 250% 노출 제공, TV CF, 라디오 (CM송) 등 제작 금액 지원, 광고주 브랜딩 단계에 맞춘 통합 마케팅 컨설팅 서비스(SBS M&C)
	물품구매 적격심사우대	신인도 평가 가점 2점
	일반공역 적격심사우대	신인도 평가 가점 1.5점
	글로벌 강소기업 1,000+ 프로젝트	수출 중소기업 발굴 및 육성을 통해 해외마케팅, R&D 지원
	공영쇼핑 우수제품 입점판매	메인비즈 신제품 등 정부 정책지원을 받은 우수제품 판매·홍보 시 우대
	수출 인큐베이터	중소기업의 수출대행기관을 활용한 수출한계를 극복하기 위한 해외 주요 교역 중심지에 설치된 수출인큐베이터 입주(평가 시 가점 5점)
	수출 바우처	내수·수출 중소기업 규모별·역량별 맞춤형 해외마케팅 지원(수출바우처)을 통해 수출액 확대 및 수출선도기업 육성을 도모 (가점 우대)

대상분야	지원구분	혜택
R&D지원	해외/인증규격 적합제 기술개발사업	• 수출 대상 국가의 인증규격에 적합한 제품개발을 위한 기술개발 지원
	산학연 Collabo R&D	• 산학연 협력 R&D 활성화 지원(가점 1점)
	중소기업 R&D 역량제고	• R&D기획 역량이 부족한 중소기업의 기획 지원과 현장 기술 애로를 해결하여 기획역량 강화 및 기술사업화 촉진(가점 1점)
	포스트 규제자유특구 연계 R&D	• 규제자유특구의 신기술 · 서비스 상용화와 혁신성과 확산을 위한 R&D연계 지원을 통해 지역경제 활성화 촉진(가점 1점)
	Tech-Bridge 활용 상용화기술 개발사업	• 테크브릿지(Tech-Bridge) 플랫폼 활용, 소부장 분야의 중소기업 공공기술이전 지원(가점 1점)
	건강기능식품 개발 지원사업	• 성장가능성이 높은 건강기능 식품 제조기업 R&D 전주기 지원 (기능성 원료 인정 성공률 제고) - 지원규모 : 24억 원(가점 1점)
	구매조건부 신제품 개발	• 수요처의 구매수요가 있는 구매연계 R&D를 지원 (가점 1점 및 신청자격 요건 우대)
	기술유출 방지시스템 구축	• 핵심기술을 보유하고 있는 중소기업 대상으로 기술유출방지시스템 구축 지원 (가점 2점)
	글로벌 방산 강소기업 육성사업	• 방산분야에서 성장 잠재력이 높은 중소기업을 발굴하여 제품 개발부터 마케팅까지 패키지로 지원
기타지원	취업포탈 사이트 홍보	• 구인 공고 시 메인비즈 기업으로 홍보
	경영혁신역량 성장지원	• SGI서울보증 Edu-Partner 모바일 교육 플랫폼 구축 및 교육지원 • 속초 연수시설 이용지원, 신용관리 솔루션 지원 등
	기술자료 임치제도 수수료 감면	• 기술임치(기업의 핵심기술을 신뢰성 있는 제3의 기관(재단)에 안전하게 보관하여 기술유출 등 문제발생 시 개발사실에 대한 입증자료로 활용) 수수료 1/3 감면 • (신규) 30만원/년→20만원, (갱신) 15만원/년→10만원

출처: 메인비즈, <https://www.smes.go.kr/mainbiz/usr/mainbizInfo/advantageMainbiz.do>, 2024.11.5.
15:06 접속.

5) 한국서비스품질우수기업 인증제도 운영 사례

(1) 제도 개요

□ 배경 및 목적

- (배경) 서비스경제 시대에 국민의 행복을 위한 서비스품질의 중요성이 강조됨

-
- 고품질 서비스 요구의 증가, 급속한 세계화에 따른 선진 서비스 요구의 증가, 선진 서비스 접촉기회의 증대, 서비스품질 향상을 통한 기업경쟁력 강화 등¹⁶⁾

- (목적) 서비스산업의 품질경쟁력을 한 차원 높이기 위해 인증을 신청한 기업(사업장) 또는 기관에 대하여 평가를 통해 서비스품질이 우수한 경우 인증서를 수여

□ 근거 법령

- (근거법) 「품질경영 및 공산품 안전관리법」제6조에 따라 한국서비스품질우수기업을 인증하는데 필요한 사항을 정함을 목적으로 「한국서비스품질우수기업 인증요령」제정
 - 서비스품질 향상과 고객 지향적 서비스문화의 확산을 도모, 우리나라 서비스산업의 경쟁력 강화
 - 2014년 9월 국민의 불편사항 개선과 정부 인증제도의 규제개혁 일환으로 민간 자율인증으로 전환위해 「한국서비스품질우수기업 인증요령」폐지

□ 인증 대상

- (자격) 서비스업을 대상으로 인증을 신청한 기업(사업장) 또는 기관으로 사업장 신청을 원칙으로 하되 사업장 구분이 없는 경우 기업단위로 신청
- (인증영역) 제조, 건설 및 서비스업 등 서비스업을 대상으로 인증대상 업종이 구성됨

16) 국가기술표준원. <https://kats.go.kr/content.do?cmsid=70> 2024.11.02. 14:30 접속.

(2) 제도 운영

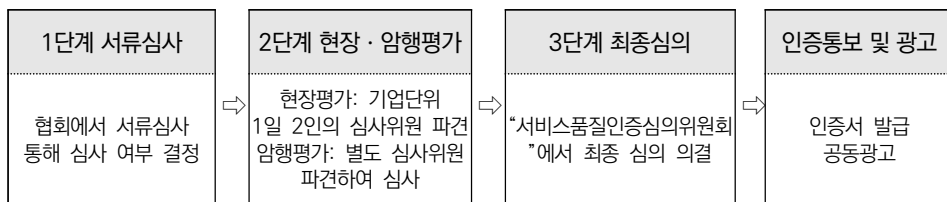
□ 인증 절차 및 방법

- (인증절차) 운영기관은 신청서와 구비서류를 접수하여 평가위원회를 구성하고, 서면평가 및 현장실사 실시
- (인증부여) 현장평가 및 암행평가 총점 800점이상(대기업/공공기관), 700점(중소기업) 이상의 기업을 대상으로 “서비스품질인증심의위원회”에서 최종 심의 의결
- (조건) 중소기업 250만원, 대기업/공공기업 350만원(VAT 별도), 인증 유효기간 3년

□ 평가 절차 및 방법

- (평가절차) 운영기관은 신청서와 구비서류를 접수하여 평가위원회를 구성하고, 서면평가 및 현장실사 실시

표 3-11 | 한국서비스품질우수기업 인증제도 인증절차



출처: 한국서비스진흥협회. <https://www.koas.or.kr/html/koas/koas2.asp> 2024.11.7. 15:00 접속.

- (평가체계) 리더십(150점), 서비스품질 경영전략(150점), 고객 및 시장 정보 시스템(100점), 고객접점 서비스 운영관리(200점), 인적자원 및 조직관리(100점), 효과적인 자원의 활용(100점), 서비스 경영성과(200점) 7개 심사항목, 25개 세부 평가내용에 따라 평가

(3) 제도 운영 현황 및 실적

□ 서비스산업의 품질경쟁력을 한 차원 높이기 위하여 2001년부터 서비스품질 우수 기업 인증제도를 시행

- 한국서비스품질우수기업을 인증하는데 필요한 사항을 정함을 목적으로 「한국서비스품질우수기업 인증요령」 제정(2012)
- 인증기관, 인증철차, 품질평가 등 인증업무를 효율적으로 추진하기 위한 규칙 제정

□ 국민의 불편사항 개선과 정부 인증제도의 규제개혁 일환으로 민간 자율인증으로 전환(2014)

- 2015년부터 (사)한국서비스진흥협회, (사)한국경영기술지도사회, 한국생산성본부 인증원, 3개 민간기관이 자율적으로 운영 중

□ 주요 실적¹⁷⁾

- 매년 7~10회의 인증심사위원회가 개최, 2024년 3월(1차)에는 6개 서비스가 인증을 받았으며 2024년 6월(2차) 또한 6개 서비스가 인증을 받음
- 민간자율인증으로 전환된 2015년부터 2024년 현재까지 누계인증실적은 총 519건임

표 3-12 | 한국서비스품질우수기업 인증 실적

구분	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
인증	35	60	64	51	63	68	45	52	68	13
누계	35	95	159	210	273	341	386	438	506	519

출처: 한국서비스진흥협회. <https://www.koas.or.kr/html/koas/koas5.asp>. 2024.11.7. 15:00 접속.

주. SQ인증 현황 참고하여 연구진 작성

17) 한국서비스진흥협회. <https://www.koas.or.kr/html/koas/koas5.asp>. 2024.11.7. 15:00 접속.

(4) 인센티브

□ 한국생산성본부인증원

- 조달구매 신인도평가, 중소기업구조개선자금중 지식서비스육성자금 지원, 신용보증기금의 보증심사, 서울보증보험의 보증심사, 품질경쟁력우수기업 선정 등 우대
- 서비스품질향상 유공기업 및 유공자에 대한 정부포상
- 기술표준원 및 집행기관의 홈페이지, 월간지 등에 홍보
- 인증업체의 홍보책자를 제작, 관련기관 및 업계에 배포

□ (사)한국서비스진흥협회

- 국가품질상: 산업통상자원부에서 서비스 품질 혁신 활동을 통해 탁월한 경영성과를 창출한 인증기업 및 소속 유공자를 포상하는 제도
- 벤치마킹: 우수기업의 현장방문을 통해 인증기업의 서비스품질 및 고객만족 역량 강화
- 고객만족(CS) 마스터 교육
- 서울대학교 SNU공학컨설팅센터 간 산학기술 협력 지원

3. 시사점

□ 타산업에서는 산업 활성화를 위해 정책수단이 될 수 있는 제도를 운영하고 있으며, 산업 환경 및 여건 변화 등에 대응

- 데이터산업 사례의 경우 경제적 부가가치를 창출하고 지속적인 성장을 위해

정부 주도 한계를 넘어 민간의 활발한 참여가 요구되고 있으며, 부동산서비스 산업 발전을 위해서도 정부와 각 부문별 전문 기구, 협회와 연계하여 고부가가치를 창출할 수 있는 사업체 육성 필요

- 농산업 사례의 경우 융복합을 통해 새로운 부가가치를 창출함으로써 시장의 환경변화에 적응하고자 하며, 이는 식품과 기술의 융합(푸드테크)을 통해 새로운 식품과 서비스 개발을 통해 이루어낸 결과임. 부동산서비스시장의 여건변화를 고려하여 부동산, 서비스, 기술의 융합(프롭테크)을 육성 및 지원하여 부가가치 제고가 필요. 이를 위해서는 인증제도 등 다양한 정책수단 활용
- 신재생 에너지산업 사례의 경우 화석에너지와 같은 기존에너지의 고갈, 환경 문제가 발생함에 따라 신재생에너지 개발 및 활용이 요구됨에 따라 비용효율성 제고와 시장기반 정책의 이행에 초점을 맞추어 공급의무화제도를 시행. 부동산서비스시장의 경우 기존 부동산서비스산업으로 분류되는 영역에 대해서는 활력을 제고하고, 신산업에 대해서는 활성화하되 기존산업과 신산업의 비효율적인 업역 간 갈등을 해소할 수 있고 시장과 소비자를 고려할 수 있는 정책 활용이 요구됨

□ 인증제도는 산업 발전을 위한 정책수단 중 하나이며, 근거법에 기반하여 신뢰할 수 있는 제도운영과 제도 활성화를 위한 실질적인 인센티브를 제공

- 6차산업 인증제도의 경우 지역심사, 중앙심사라는 이원화된 운영체계와 예비인증, 본인증의 2차심사 평가체계를 채택하고 있으며, 금융지원, 적극적 홍보, 우수사례 포상 등 다양한 인센티브 제공. 우수 부동산서비스사업자 인증제도는 단일 운영체계와 평가체계이며 운영체계와 평가체계 개선에 대한 논의가 필요할 것으로 판단 됨. 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 인센티브는 미흡하다고 평가되고 있으며 금융지원, 홍보, 포상 등 실질적인 인센티브를 발굴해야함
- 스마트도시 서비스 인증제도의 경우 현재 시범 운영 단계에 있으나 운영과 평가의 이원화, 평가를 위한 상세한 지표체계에 대한 장점을 가지고 있음. 인센

티브는 현단계에서 미흡한 편이나 이원화 운영체계와 체계적인 평가체계 측면에서 검토해 볼 수 있음

- 기술혁신형중소기업 인증제도와 경영혁신중소기업 인증제도의 경우 제도운영은 협회, 평가는 전문기관으로 이원화 운영하며, 온라인 수시접수 체계로 매년 수천 건의 인증심사를 진행. 평가체계에서는 자체 평가 후 현장 평가시스템을 채택하고 있으며, 인센티브는 중소벤처기업부 및 각 지방청이 제공할 수 있는 최대한의 혜택을 주고 있음. 가장 활발하게 운영되고 있는 타인증제도 사례로 볼 수 있으며 구조가 잘 짜여진 운영체계와 평가체계, 인센티브 혜택은 부동산서비스산업 활성화를 위한 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개선 시 참고하여 검토해야 함
- 한국서비스품질우수기업 인증제도의 경우 민간자율인증제로 운영되고 있으며 현장실사, 암행평가 등을 통해 인증자격을 평가. 인센티브로는 가점 부여, 포상, 홍보, 포상, 기술협력 지원 등이 있음. 우수 부동산서비스사업자 인증제도가 정상적인 궤도에서 인증사업자수가 누적되면 향후 민간자율인증제로의 전환을 검토해 볼 수 있으며 소비자보호 차원에서의 엄격한 인증자격 평가는 고려할 필요가 있음



CHAPTER 4

정책방향 및 결론

- 1. 정책방향 94
- 2. 결론 및 향후 연구방향 117

04 정책방향 및 결론

1. 정책방향

1) 우수 부동산서비스사업자 인증제도 성과와 한계

(1) 성과

□ (종합서비스 필요성 부각) 우리 부동산산업에 생소했던 종합부동산회사의 개념을 소개하고, 그 방향성과 기반 구축을 시작한 점은 평가할 만함

- 2024년 총 206개의 인증사업자 중 연계사업자는 약 72%인 148개로 인증제도를 통해 핵심사업자를 중심으로 한 종합부동산회사로 가는 기반 마련
- 그러나 절대적인 숫자와 연계사업자의 다양성 측면에서 객관적으로 판단하면 업역 간 칸막이가 제거되었다고 보기엔 어려움

□ (소비자 보호에 기여) 부동산서비스 산업의 자정을 유도하여 부동산 소비자 보호에 기여하고 있음

- 인증사업자 중에서 전세사기 등 소비자 피해 사례는 단 한 건도 발생하지 않았음 (노민지·박천규, 2024)
- 인증제도가 신뢰도가 우수한 부동산서비스 사업자를 육성하고 있다는 근거로도 볼 수 있으나 전체 사업자 중 인증사업자의 수가 극히 적어 속단하기는 어려움

□ (신뢰도 향상) 중개 등 거래서비스는 소상공인 중심 기업으로 신뢰도 형성이 과제임

- 인증제도는 중개사업자에게 정부 공인 인증을 통해 신뢰성을 부여하며 소비자에게 믿음을 주는 긍정적 역할을 수행함

(2) 한계

□ (낮은 인지도) 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 인지도는 낮으며, 이는 인증제도의 실질적이고 구체적인 인센티브 및 효과적인 마케팅의 부재로 인한 결과라고 볼 수 있음

- 현재 적용되는 인센티브는 인증 사업체 인증마크 사용 허가, 공공기관 홈페이지에 인증 사업체 표출 및 주택도시보증공사를 통한 주택개발사업 분양 보증 심사 가점 부여 등이 있음(국토교통부 우수 부동산서비스사업자 인증)
- 그러나 소비자들은 우수 부동산서비스사업자 인증업체 및 그 서비스와 공신력 여부를 거의 모르는 상태임. 소비자로서는 인증업체를 이용할 뚜렷한 이점이나 명분이 없으며 이 때문에 사업체가 인증을 신청할 유인이 적음
- 사업체들은 우수 부동산서비스사업자 인증제도 자체에 대한 인지도가 낮으며, 인증을 신청하는 사업체 대상 인센티브 자체가 미약한것도 주요 원인임

□ (특정 분야로의 편중) 우수 부동산서비스사업자 인증제도가 특정 분야에 편중되어 있음

- 핵심사업자 중 46.5%를 차지하는 중개 분야와 19%를 차지하는 정보제공 분야 외 분야에는 10개 미만의 사업자만 등록되어 있으며, 기획, 임대, 자금조달, 자문 분야 등에는 인증업체가 1개 혹은 없는 상황임
- 핵심기업의 주 대상을 개업공인중개사까지 포함하여 규모가 여전히 영세한 것이 문제로 지적

□ (종합부동산 기능 구축 한계) 당초 정책 및 제도의 취지는 분리되고 단절된 부동산의 수직적, 수평적 기능의 통합을 통한 효율화와 선진화였으나, 실행 과정에서 당초 목표와

는 달리 종합부동산회사로의 기반 구축과 조성은 무색해졌으며, 서비스의 인증만이 목표처럼 변질되어 제도 지속가능성에 대한 비판 제기

- 네트워크형 부동산종합서비스 인증제 도입 초기 중개법인에 한정하여 인증을 부여했으나, 대기업과 중개법인 중심의 운영으로 인해 영세한 개업공인중개사들 사이에서 골목상권 침해에 대한 우려 제기
- 인증 대상이 개업공인중개사로 확대되었고 이러한 조치로 인하여 인증제 당초 취지와 달리 소비자 입장에서는 기존의 중개서비스와 차별성을 거의 느끼지 못하고 있음
- 대기업과 중소기업 간은 물론이고 관련 서비스 기능 간 상호 연계가 부족한 상황이며, 현재는 “골목상권 침해방지”, “소상공인 보호” 등 소규모 업역에 대한 보호를 위한 정책 기조하에서 운영

□ (핵심기업의 영세성) 주거용 부동산산업은 정부가 소비자를 대부분 직접 규율하고 규제하는 G2C(government to consumer) 형태이며 혹은 소규모 업체를 통한 관계인 G2SB(government to small business)라고 정리할 수 있음

- 정부가 소비자를 직접 규제하거나 소규모 사업체(small business)가 중간 역할을 하다 보니 호황과 불황을 반복하는 부동산시장에서 안정성이 떨어지고 완충 기능이 부족하여 효율성이 떨어지는 문제가 있음
- 정부가 주택시장에 대한 감독 및 정책 실행에서 완충 역할을 할 소비자에게 신뢰성 높은 핵심기업의 필요성이 증대되고 역할이 요구됨

□ (시장 및 주변 여건 변화) 부동산시장 및 부동산서비스시장의 경제·사회적 여건변화를 고려하여 향후 부동산서비스산업 발전 모색 시, 부동산서비스산업 활성화 및 고도화를 위해 고부가가치 산업 및 사업자 육성에 초점을 맞출 필요가 있음

- 프롭테크 등 신산업과 리츠 등 부동산금융산업과 연계된 융·복합 모델은 핵심 부동산서비스 분야에 누락

- 우수 부동산서비스사업자 인증제도에서도 연계 사업 뿐만 아니라 핵심 사업과 신산업 등 고부가가치 창출이 가능한 부동산서비스사업자를 육성하여 부동산 서비스산업 발전에 기여할 수 있도록 유도할 필요

2) 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개선방향

□ 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 고도화하고 개선하기 위해서는 먼저 기본방향을 설정해야 함

- 부동산소비자 피해 예방 및 보호 기능을 강화하고, 부동산서비스업 발전을 위해 고부가가치 창출을 유도할 수 있도록 기존 부동산서비스산업 영역 활력 제고와 함께 부동산 신산업 등 육성 및 활성화를 기본방향으로 설정
- 이를 위해, 단기적으로 현 제도의 개선을 통해 소비자 중심으로 인센티브를 발굴하고, 브랜드 마케팅 등을 활용한 인지도 제고 등에 초점
- 중장기적으로 법령 등 제도 개편을 위해 인증 분야 다각화, 금융과 부동산 산업의 융·복합 적극 추진, 소비자 보호를 위한 품질 강화 등 추진
- 또한 현 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 유지한다면 산업 발전을 선도할 수 있는 종합부동산서비스 육성 방향을 검토해 볼 수 있으며, 제도를 유연하게 운영할 수 있도록 인증방식을 선정방식으로 전환하는 방안을 고려해 볼 수 있음

(1) 단기 전략

□ (핵심 서비스의 재정립) 현재 진흥법에 명시된 9분야 핵심 서비스의 업종을 개발, 임대, 관리로 재정립하고 중개 서비스에 대한 인증은 별도로 독립하여 시행

- 우수부동산서비스 인증제도의 핵심 서비스로 신청할 수 있는 업종으로는 기

획, 개발, 임대, 관리, 중개, 평가, 자금조달, 자문, 정보제공 등 다양한 분야가 존재하며, 종합부동산을 지향하는 경우 서비스 흐름에는 상응하나 제도 상 운영에는 미흡하여 핵심 서비스를 개발, 임대, 관리로 재정립

그림 4-1 | 핵심 서비스의 재정립



출처: 국토연구원(2024). 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개편/전환 방안. 국토연구원 내부자료

- 현 인증제도 실적 상 중개 분야가 다수를 차지하며, 50% 수준의 큰 비중을 차지함. 인증제도 초창기에 개업공인중개사들이 인증제도가 골목상권을 침해할 것을 우려하여 반발하자 이를 해결하기 위해 개업공인중개사들을 핵심 서비스 사업자로 포함했던 것도 비중이 커진 원인 중 하나임. 이처럼 업종 중 중개업이 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 핵심 서비스 중 가장 큰 비율을 차지하고 있으며 향후에도 추세가 이어질 가능성 존재함

□ (구체적 인센티브 발굴) 각 업종에 실질적으로 도움이 되는 구체적인 인센티브를 포함하는 방향으로 개선이 필요

- 현 제도에서 제공하는 인센티브는 인증마크 부착을 통한 홍보 효과 외 실질적 도움이 되지 못한다는 평가이고 양적으로도 부족하여 부동산서비스산업계 전반의 관심도가 낮음
- 인증제도의 주요 인센티브인 인증마크 부여는 B2C 중심으로 운영되는 중개업에 혜택을 제공
- 고부가가치를 창출하는 혁신기업을 대상으로 투자유치 지원(국토교통펀드 매칭 등) 등 실질적인 도움이 될 수 있는 지원 제공
 - 기존 사업자 대상 평가는 평가 결과가 인센티브가 될 수 있도록 인증마크를 신설하고, 우수 감정평가법인에 표준지 평가 물량을 보다 많이 배정하는 등 각종 정책에서 평가 기준으로 활용
 - 혁신기업에 대해서는 투자유치 설명회 개최, 맞춤형 정보공개, 규제샌드박스 요소(신속확인 등) 등 접목
 - 산업부, 중기부, 금융위 등 다른 부처에서 제공하는 각종 정책지원 연계 방안 등 검토
 - 투자사와 유관업계·기관을 대상으로 사업 설명·홍보 및 네트워킹할 수 있는 비즈니스 미팅을 정기적으로 개최하고 「국토교통혁신펀드」 주요 투자대상(특화펀드)에 부동산 신산업을 포함하는 한편, 우수사업자에 대한 가점 부여 등 추진
 - 우수사업자 중심으로 민관 정책협의회를 구성·운영하여 정책동향 공유 및 제도개선 논의 플랫폼으로 활용
 - 부동산 공공데이터 개방 현황을 주기적으로 공유하고, 빅데이터 플랫폼을 통한 데이터 가공·유통상의 추가 인센티브 부여
 - 특허, 상표권 등 지식재산권 취득을 위한 전문컨설팅 서비스를 제공

□ (인지도 강화) 단순 제도 홍보 차원을 뛰어넘는 브랜드 마케팅 등의 홍보전략을 구상해 소비자와 기업 모두에게 인증제도의 인지도를 높여야 함

- 소비자 보호 기능과 연계하여 홍보하고, 인증받은 기업의 차별적 서비스와 공신력 등을 홍보하는 방안을 구상
- 전시·박람회(「부동산산업의 날」 등) 홍보부스 비용 지원, 정부·공공기관·지자체 웹사이트 배너, 우수사업자 중 선별된 일부 업체에 대한 장관표창 수여(시상식) 등을 통한 홍보 혜택 부여

□ (신산업과의 연계) 법률 개정 등 제도 개편을 통해 프롭테크 등 부동산 신산업들과의 연계가 필요

- 핵심 서비스는 재정립하되, 연계서비스는 확대 및 다각화해야 함. 프롭테크, 핀테크, 건설 및 인프라 등 다양한 부동산 신산업들을 인증제도의 범위 내로 포함시킬 필요
- 다각화된 연계서비스 업종 중 일정 규모 이상의 기업들은 개별적으로 핵심 서비스 신청이 가능하도록 하는 방안 고려

(2) 중장기 전략

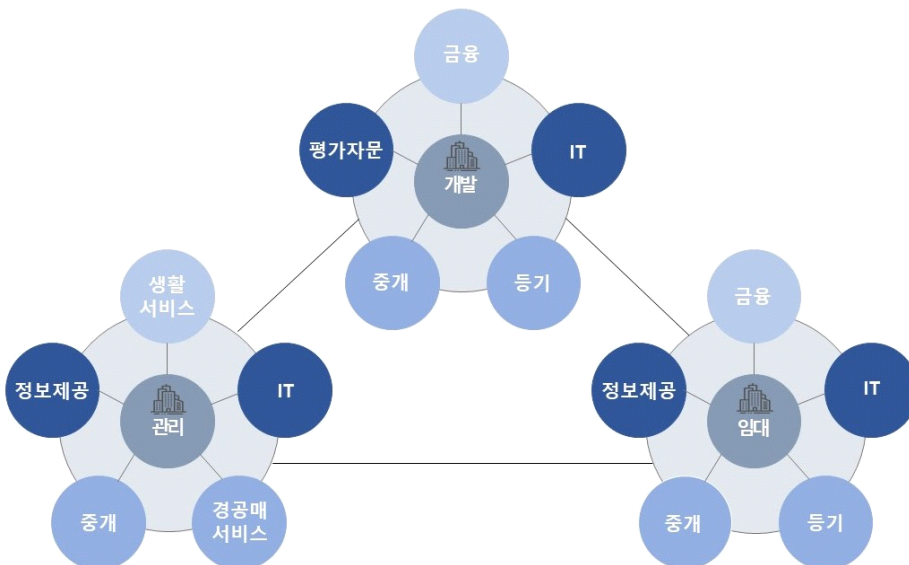
□ (핵심 서비스 간 연계 강화) 인증제도는 단순히 부동산서비스산업에서 우수서비스업체를 선별하여 인정하는 것을 넘어 업역 간 칸막이로 인한 부동산서비스업 발전의 애로를 해소하기 위한 제도로써 기능해야 함

- 부동산서비스업체의 개별 법률에 의한 칸막이를 해소하는 것이 근본적인 대책이지만, 이것이 현실적으로 어려운 상황에서 인증제도는 업종 간 칸막이로 인한 문제점을 해소하기 위한 차선택으로서 의미가 있음
- 따라서 인증 제도를 통한 사업 시너지 효과를 제고하고, 소비자의 신뢰와 홍보

를 통해 종합부동산서비스가 가능하도록 운영되어야 함

- 이를 위해서는 부동산서비스산업의 전반적인 경쟁력과 생산성을 증가시킬 수 있도록 계획되어야 하며, 이는 현재와 같은 연계서비스의 인증으로 한정되어서는 어려울 수 있음
- 따라서 인증제도를 통한 사업 시너지 효과를 제고하고, 소비자의 신뢰와 홍보를 통해 부동산서비스가 가능하도록 운영되어야 함
- 핵심 서비스 간의 적극적인 연계를 유도하여 각 기능 간의 시너지 효과를 극대화하고, 체계적이고 일관된 부동산서비스 제공 방안을 고민해야 함
- 핵심 서비스사업자 간 연계를 통해 종합부동산서비스를 제공할 경우, 상당한 수준의 인센티브 제공을 고려해야 하고, 핵심 서비스사업자 간의 M&A 유도도 적극적인 연계를 촉진하는 방법이 될 수 있음

그림 4-2 | 핵심 서비스 간 연계

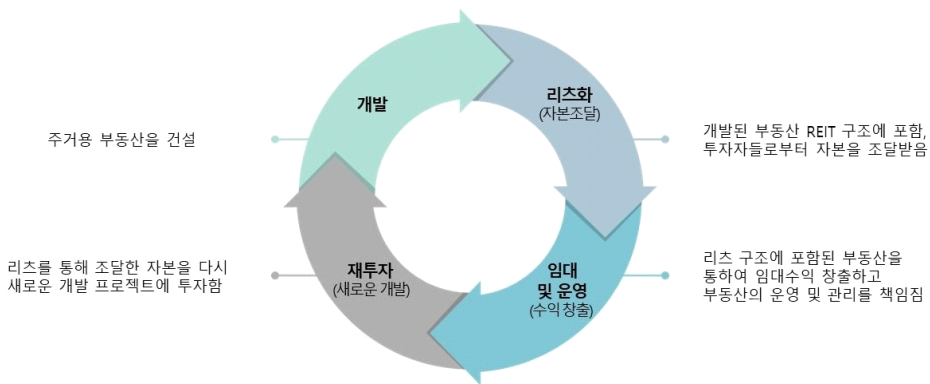


출처: 국토연구원(2024). 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개편/전환 방안. 국토연구원 내부자료

□ (금융과 연계) 안정적인 부동산금융 시장 조성을 위해 종합서비스(개발, 임대, 관리)와 금융(리츠 등)을 적극적으로 연계

- 미국 개발업의 경우, 리츠를 적극적으로 활용하여 개발사업을 진행하며, 분양과 함께 보유하여 임대와 운용관리하며 일관성과 책임성을 보여줌으로써 장기적인 수익을 안정적으로 창출할 수 있는 구조임(이현석, 2016)
- 미국의 아발론베이 커뮤니티(AvalonBay Communities Inc.)는 리츠(REITs)를 기반으로 하는 종합부동산회사로, 임대아파트 사업을 중심으로 운영하며, 임대주택의 신개발과 재개발을 직접 수행함으로써 금융, 개발, 건설, 운영을 아우르는 종합서비스를 제공하고 있음

그림 4-3 | 아발론베이 사업구조

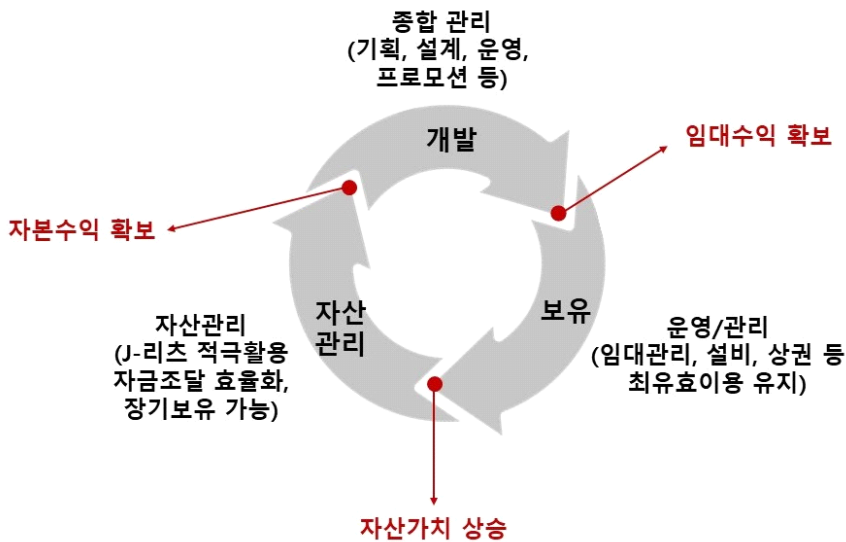


출처: 국토연구원(2024). 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개편/전환 방안. 국토연구원 내부자료

- 일본의 미쓰이부동산 또한 리츠를 활용하여 개발사업을 진행하며, 분양과 함께 보유하여 임대와 운용관리함으로써 부동산종합서비스를 제공하여 시장 안정성을 확보함
- 장기적인 관점에서 개발사업을 진행하여, 시장침체 시에도 상대적으로 안정적

인 자산운용이 가능하게 함으로써 건설사의 도산을 방지하고, 금융사 및 소비자에게 미치는 악영향을 최소화. 이와 같이 부동산금융의 안정성을 확보하면 부동산산업 및 부동산서비스산업의 지속 가능한 발전을 도모할 수 있음

그림 4-4 | 마쓰이부동산 사업구조



출처: 국토연구원(2024). 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개편/전환 방안. 국토연구원 내부자료

□ (실질적 인센티브 강화) 세금 혜택, 금융지원 등 실질적이고 강화된 인센티브를 지속적으로 발굴하고 강화

- 타산업 및 타인증제도에서 채택하고 있는 법인세 및 기타 조세 감면 혜택과 금융 및 인력지원 등의 혜택을 참고하여 적용 가능성을 고려해 볼 수 있음
- 기술혁신형중소기업 인증제도인 이노비즈(INNOBIZ)와 경영혁신중소기업 인증제도인 메인비즈(MAINBIZ)의 경우 법인세 감면 같은 파격적인 혜택은 없

지만, 해당 인증을 취득 할 경우, 이노비즈는 수도권 취득세 중과 면제, 정기 세무조사 유예 외 여러 금융 및 인력지원 혜택을 받을 수 있으며, 메인비즈는 정기 세무조사 유예, 세금포인트 제도 외 다양한 금융지원 혜택이 있음(중소 벤처기업부)

□ (체계적 품질관리) 소비자 보호를 위해 인증사업자가 제공하는 서비스의 품질을 체계적이고 상시적으로 관리

- 상시점검 모니터링시스템을 구축해 점검한다면 정기점검에 대한 사업자의 부담을 덜 수 있음
- 인증기관에서 인증사업자의 재무적 상황과 소비자 피해 등을 모니터링하고, 행정처분내역 등의 정보를 소비자가 조회할 수 있게 하여 피해를 사전 차단
- 인증 등급을 수직적으로 개편, 단계별 등급제 도입도 고려해 볼 수 있으며, 모니터링을 통해 사후관리를 강화하고 표준모델을 발굴 및 구축

□ (고부가가치 사업 육성 및 지원) 고부가가치 부동산서비스산업 육성이란 목표에 부합하는 창의적이고 혁신적인 사업체를 선정하여 육성 및 지원

- 고부가가치 산업인 부동산서비스산업의 공정·투명성 및 질적 발전을 목표로, 이에 기여하는 사업체에 대한 육성 및 지원이 필요함
- 프롭테크 등 부동산 신산업 분야는 아이디어를 갖고 있으나 사업화 또는 투자유지가 어려운 가능성이 있으므로 제도에서 선정하여 육성해야 함

(3) 우수 부동산서비스사업자 선정제도 전환

□ (인증제도에서 선정제도로 전환(안) 제안 배경) 부동산서비스산업 진흥법 제4장에 명시된 우수부동산서비스사업자 인증제도에서, 현행 인증제도의 경우 연계라는 과도한 요건, 번거로운 절차 등으로 인해 업역 간 장벽, 특정 사업 편중 등의 문제가 여전히 존재

하여 당초 지향했던 제도 운영 성과를 얻지 못했다는 평가가 존재

□ (인증제도 선정제도 비교) 인증이란 “어떠한 행위 또는 문서의 성립·기재가 정당한 절차로 이루어졌음을 공적 기관이 증명하는 일”이며, 이에 비해 선정이란 “여럿 가운데서 어떤 것을 뽑아 정함”을 뜻함

- 인증제도 관련 규제개혁위원회의 인증규제 개선방안에서는 인증을 규제라는 시각에서 검토
- 행정규제기본법 시행령 제2조에서는 행정규제의 범위 등에 대하여 허가·인가·특허·면허·승인·지정·인정·시험·검사·검정·확인·증명 등 일정한 요건과 기준을 정하여 놓고 행정기관이 국민으로부터 신청을 받아 처리하는 행정처분 또는 이와 유사한 사항으로서 법령 등 또는 조례·규칙에 규정되는 사항으로 규정하고 있음
- 행정규제기본법상 인증제도는 규제 또는 부담으로 인식될 수 있으며, 인증제도를 선정제도로 변경할 경우 인증을 규제로 인식하던 기업과 소상공인들이 보다 많은 신청을 하여 제도 활성화가 가능할 것으로 기대
- 인증은 인증절차와 재인증절차가 까다롭고 인증유지기간이 짧으나, 선정은 인증과는 달리 선정절차와 재선정절차가 비교적 덜 까다롭고 선정유지기간도 좀 더 길게 설정하는 등 유연하게 운영이 가능

□ (인증제도에서 선정제도로 전환(안) 제안 이유 및 목적) 부동산시장 및 부동산서비스시장의 경제·사회적 여건변화를 고려하여 향후 부동산서비스산업 발전 모색 시, 규제라는 측면보다는 부동산서비스산업 활성화 및 고도화를 위해 고부가가치 산업 및 사업자 육성에 초점을 맞출 필요가 있기 때문에, 현 인증제도에 비해 절차 간소화, 비용절감 등 제도를 유연하게 운영할 수 있고, 업역 간 장벽, 영세성 등 부동산서비스산업의 특성을 반영하여 실제 기업활동에 도움을 줄 수 있는 선정제도로 전환하여 운영하는 것이 타당하다고 판단됨

- 부동산서비스산업 진흥법의 우수 부동산서비스사업자 인증제도 관련 내용은

제4장 부동산서비스산업 활성화에 담고 있으며, 부동산서비스산업 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 인증을 시행함을 명시

- 부동산서비스산업 육성과 소비자의 편의 증진이라는 현 인증제도의 취지를 달성하고, 부동산서비스산업 활성화 및 고도화를 위해 고부가가치 신산업 및 사업자 육성이라는 시장 및 여건 변화를 반영하며, 업역 간 장벽, 영세성 등 부동산서비스산업의 특성을 고려하기에는 선정제도가 유연함

□ (선정제도 운영 사례) 행정안전부, 기상청, 고용노동부 등에서 우수사업자 선정·지정제도를 운영하고 있으며, 선정 대상, 선정절차, 선정 시의 혜택에 대하여 규정하고 있음

- 선정분야도 안전관리, 소비자 불만해결, 건강증진활동 등 다양하며, 구체적인 목표를 달성하기 위하여 각 선정목적에 맞는 내용을 규정하여 운영
- 선정절차에서도 먼저 신청자가 자가 점검을 하고 신청하는 방식 외에도 다양한 방식을 취하고 있음
- 우수사업자 선정 후의 주요 혜택도 적극적 홍보, 표창 수여, 금융지원, 각종 수수료 면제 등 각 우수사업자의 분야 및 업무에 따라 다양하게 나타나고 있음

표 4-1 | 우수사업자 선정·지정제도 사례

종류	선정제도	주요 혜택	선정기간
안전관리	승강기 안전관리 우수기업의 선정제도	행정안전부장관은 우수기업을 승강기의 구매·설치 또는 유지관리 도급계약 발주 시 우대하도록 관계기관에 협조 요청	3년
	화재안전성능보강 우수사업자 선정제도	언론홍보, 표창, 마크 부여	매년
	해사안전 우수사업자의 지정제도	표창, 마크 부여, 각종 수수료의 경감 또는 면제, 재정적 지원, 선박현대화지원사업 대상자의 선정 시 우대	3년
	교통안전 우수사업자 지정제도	마크 부여, 교통수단안전점검을 면제, 교통안전관리 규정 준수 여부 확인 및 평가의 유예	1년
환경 및 에너지	그린리모델링 우수사업자 선정제도	언론홍보, 표창, 마크 부여, 우수사업자로 홈페이지 등재·홍보(향후 1년간)	매년

종류	선정제도	주요 혜택	선정기간
건강 및 복지	근로자 건강증진활동 우수사업장 선정 제도	언론홍보, 표창, 우수사업자로 홈페이지 등재·홍보, 대출 보증 혜택	매년
	퇴직연금 상위10% 우수 사업자 선정	언론홍보, 표창	매년
혁신 및 경영	지역혁신 선도기업 선정제도	재정, 금융 등 행정적·기술적·재정적 지원, 기술·인력·금융·경영·해외진출 등 사업에 대한 지원 및 분야별 전문가의 파견·알선, 특허, 기술동향 등 기술 혁신을 위한 정보의 제공, 해외진출 전략에 대한 지도 및 자문	매년
	날씨경영우수기업 선정제도	언론홍보, 선정마크사용, 우수기업 컨설팅, 금융지원, 날씨경영 교육 프로그램 참여기회 부여, 기상산업대상 선정 과정에서 우대	3년
고객서비스 및 만족	소비자 불만해결 우수 사업자 선정제도	언론홍보, 표창	매년
	우수 외식사업자 지정제도	마크 부여	-
문화 및 사회기여	우수문화사업자 지정제도	연구개발·사업화 자금 지원, 창업 및 홍보 지원, 경영과 관련된 고충의 해소 지원, 마케팅·수출 지원	-

출처: 국토연구원(2024). 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개편/전환 방안. 국토연구원 내부자료

□ (선정제도 변경 시 기대효과) 선정제도로 변경 시 우수사업자 배출의 활성화와 소비자 보호, 선정절차와 방법 등의 다양화, 선정에 있어서 관련 분야 협회의 자율성과 역할 제고, 선정에서 유연한 기준의 적용 가능성, 부동산서비스산업 발전에 기여할 수 있는 효과를 기대

- 우수사업자 배출의 활성화와 소비자 보호: 우수 부동산서비스사업자 선정제도로 인해 우수사업자가 증가한다면, 본래 「부동산서비스산업 진흥법」이 우수 부동산서비스사업자 인증제도에서 목적으로 하였던 “고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진”(동법 제15조제1항)을 달성에 기여할 수 있으며, 선정제도에서 품질 관리와 윤리 의식 준수를 강조한다면, 인증제도 못지 않게 소비자 피해를 예방할 수 있음. 선정제도로 전환 시 핵심 기준으로 공공성을 강조하고 이에 따른 세부기준을 선정할 필요가 있음
- 선정절차와 방법 등의 다양화: 선정제도는 인증제도의 한계를 극복하고, 사회 여건 변화를 수용하는 제도로 도약하기 위해, 선정분야의 수평적 개편으로

단일 사업자나 단일 서비스로도 다양한 분야의 우수사업자를 선정하는 방안이 될 수 있음. ‘소비자 불만해결 우수사업자 선정’의 경우 단일 사업자나 단일 서비스를 선정하는 만큼, 선정심사 세부기준은, 기존의 ‘우수 부동산서비스사업자 인증심사 세부기준 및 제출서류 상세’ 내용 중에서 ‘연계사업자’ 관련 내용을 수정하면 될 것으로 보임

- 선정에 있어서 관련 분야 협회의 자율성과 역할 제고: 부동산서비스산업 분야는 다양하며, 각 분야의 협회가 이익단체로서의 역할 뿐만 아니라 공익적 기능도 담당. 우수 부동산서비스사업자 중 핵심 및 연계사업자와 관련된 협회는 대부분 관련법에 협회 설립 근거가 있으며, 전문자격사의 의무가입 등 법정단체로서 규정되어 있고, 윤리규정을 마련하고 있음. 선정제도로 변경하여 제도를 활성화하기 위해서 해당 협회에 우수사업자 신청 접수, 기초조사, 추천 등에 대해 협의하여 업계에서도 공감할 수 있는 우수사업자를 선정할 수 있음
- 선정에서 유연한 기준의 적용 가능성: 규제의 성격이 있는 인증제도에서 선정 제도로 변경하면, 연계 뿐만이 아닌 핵심 부동산서비스 분야 혹은 부동산신산업에서 고부가가치를 창출하는 부동산관련 서비스 분야의 단독 우수사업자도 선정하는 등 보다 유연한 기준을 적용할 수 있음
- 부동산서비스산업 발전에 기여: 유연한 제도 운영 시 선정 된 우수 부동산서비스사업자의 증가가 예상되며, 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진에 기여. 부동산 서비스 품질 관리와 윤리 의식 준수를 강조함으로써 선의의 경쟁을 유도하고, 부동산 관련 업체들의 경쟁력을 향상시킴으로써 부동산서비스 업계의 서비스 질적 향상을 기대. 우수 부동산서비스사업자에 선정되기 위해 선정기준을 준수하는 것으로 고객과 정부에 대한 신뢰성과 서비스의 품질, 안전한 부동산거래질서 확립에 기여

□ (관련 법령 등 개정) 인증제도를 선정제도로 변경하는 경우 관련 법령에서 인증을 선정으로 개정하여야 함

- 관련 법인 「부동산서비스산업 진흥법」, 「부동산서비스산업 진흥법 시행령」,

「부동산서비스산업 진흥법 시행규칙」, 「우수 부동산서비스사업자 인증요령」을 인증에서 선정으로 개정하고, 관련 조문을 수정해야 하며, 먼저 근거법인 「부동산서비스산업 진흥법」의 개정이 이루어진 후 하부 법은 순차적으로 개정해나갈 필요

- 행정법 강학상 일반적으로 허가, 특허, 인가, 등록, 신고 등의 개념 및 용어의 구분이 있으나 법령상으로 명확히 구별하여 사용되지 않는 실정이며, 특히 선정의 경우 강학상 구체화 된 개념이 아니므로 인증을 선정으로 전환한다 하더라도 법리상의 충돌이 존재하지 않음
- 「부동산서비스산업 진흥법」의 우수 부동산서비스사업자 인증제도 관련 내용은 제4장 부동산서비스산업 활성화에 담고 있으며, 부동산서비스산업 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 인증을 시행함을 명시함. 부동산시장 및 부동산서비스시장의 경제·사회적 여건변화를 고려하여 향후 부동산서비스산업 발전 모색 시, 부동산서비스산업 활성화 및 고도화를 위해 고부가가치 산업 및 사업자 육성에 초점을 맞출 필요가 있으며, 이에 따라 부동산서비스사업자 간 연계 혹은 단독일지라도 목표에 부합하면 선정대상이 될 수 있음을 개정 시 반영
- 우수 부동산서비스사업자 인증을 선정으로 전환하고 부동산서비스 부문별 부동산서비스사업자도 선정될 수 있는 근거를 마련하는 개정(안)은 다음과 같으며, 신·구조문 대비표를 제시함

표 4-2 | 부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안

부동산서비스산업 진흥법 일부개정법률안
부동산서비스산업 진흥법 일부를 다음과 같이 개정한다. 제15조의 제목 “(우수 부동산서비스사업자 인증)”을 “(우수 부동산서비스사업자 선정)”으로 하고, 같은 조 제1항 중 “인증”을 “선정”으로 하며, 같은 조 제2항 중 “인증은”을 “선정은 부동산서비스 부문별 부동산서비스사업자 및”으로, “인증 주체”를 “선정 주체”로 하고, 같은 조 제3항 중 “인증”을 받은 우수서비스사업자(이하 “인증”을 “선정 된 우수서비스사업자(이하 “선정”으로, “인증기준”을 “선정기준”으로 하며, 같은 조 제5항 중 “인증의”를 “선정의”로, “인증표시”를 “선정표시”로 한다. 제16조의 제목 “(우수서비스사업자의 인증취소 등)”을 “(우수서비스사업자의 선정취소 등)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “인증”을 각각 “선정”으로 하며, 같은 항 제1호 중 “인증”을 받은”을 “선정 된”으로 하고, 같은 항 제4호 중 “인증기준”을 “선정기준”으로 하며, 같은 항 제5호 중 “인증 우수서비스사업자”를 “선정

우수서비스사업자"로, "인증서"를 "선정서"로 하고, 같은 조 제2항 중 "인증이"를 "선정이"로, "인증서를 발급하고 인증마크"를 "선정서를 발급하고 선정마크"로 한다.

제17조의 제목 "(인증심사대행기관)"을 "(선정심사대행기관)"으로 하고, 같은 조 제1항 중 "인증과 관련하여 인증심사"를 "선정과 관련하여 선정심사"로, "인증심사 업무"를 "선정심사 업무"로 한다.

제18조제3호 중 "인증업무"를 "선정업무"로 하고, 같은 조 제4호 중 "인증 기준"을 "선정 기준"으로, "인증업무"를 "선정업무"로 한다.

제19조의 제목 "(인증서와 인증마크)"를 "(선정서와 선정마크)"로 하고, 같은 조 제1항 중 "인증 우수서비스사업자에게 인증서를 교부하고, 인증"을 "선정 우수서비스사업자에게 선정서를 교부하고, 선정"으로, "'인증마크'"를 "'선정마크'"로, "인증 우수서비스사업자가"를 "선정 우수서비스사업자가"로 하며, 같은 조 제2항 및 제3항 중 "인증마크"를 각각 "선정마크"로 하고, 같은 항 중 "인증 우수서비스사업자임"을 "선정 우수서비스사업자임"으로 한다.

제20조의 제목 "(인증 우수서비스사업자에 대한 지원)"을 "(선정 우수서비스사업자에 대한 지원)"으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분 중 "인증"을 "선정"으로 한다.

제24조제1항 중 "인증"을 "선정"으로 한다.

제25조제1호 중 "인증취소"를 "선정취소"로 한다.

제28조제1항 중 "인증마크"를 "선정마크"로, "인증 우수서비스사업자임"을 "선정 우수서비스사업자임"으로 하고, 같은 조 제2항 중 "인증서를 대여한 인증"을 "선정서를 대여한 선정"으로 한다.

제30조제1항제2호 중 "인증마크"를 "선정마크"로 한다.

자료: 연구진 작성

표 4-3 | 부동산서비스산업 진흥법 신·구조문대비표

현행	개정안
제15조(우수 부동산서비스사업자 인증) ① 국토교통부장관은 고부가가치 부동산서비스산업의 육성과 소비자의 편의 증진을 위하여 우수 부동산서비스사업자(이하 "우수서비스사업자"라고 한다)를 인증할 수 있다. ② 제1항에 따른 인증은 부동산서비스와 부동산서비스 또는 부동산 관련 서비스를 연계하여 제공하는 부동산서비스사업자를 대상으로 시행하며, 인증 주체와 대상 등에 관하여 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다. ③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 인증을 받은 우수서비스사업자(이하 "인증 우수서비스사업자"라 한다)가 제5항에 따른 인증기준 등을 유지하는지를 대통령령으로 정하는 바에 따라 점검할 수 있다. ④ (생략)	제15조(우수 부동산서비스사업자 선정) ① ----- ----- ----- 선정----- -----. ② ----- 선정은 부동산서비스 부문별 부동산서비스사업자 및 ----- ----- 선정 주체----- -----. ③ ----- 선정된 우수서비스사업자(이하 "선정 ----- ----- 선정기준 ----- -----. ④ (현행과 같음)

현행	개정안
⑤ 제1항에 따른 인증의 기준·절차·방법·점검 및 인증표시의 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제16조(우수서비스사업자의 인증취소 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 우수서비스사업자 인증을 취소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 인증을 취소하여야 한다. 1. 거짓이나 부정한 방법으로 인증을 받은 경우 2. 3. (생략) 4. 제15조제5항에 따른 인증기준에 맞지 아니하게 된 경우 5. 인증 우수서비스사업자가 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 영업을 하게 하거나 인증서를 대여한 경우 ② 부동산서비스사업자는 우수서비스사업자 인증이 취소된 경우 제19조제1항에 따른 인증서를 반납하고 인증마크의 사용을 중지하여야 한다. 제17조(인증심사대행기관) ① 국토교통부장관은 우수서비스사업자 인증과 관련하여 인증심사 대행기관(이하 "심사대행기관"이라 한다)을 지정하여 인증심사 업무의 전부 또는 일부를 대행하게 할 수 있다. ② ~ ⑥ (생략) 제18조(심사대행기관의 지정취소) 국토교통부장관은 심사대행기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 지정을 취소할 수 있다. 다만, 제1호 및 제2호에 해당하는 경우에는 지정을 취소하여야 한다. 1. 2. (생략) 3. 정당한 사유 없이 인증업무를 거부한 경우 4. 인증 기준 및 절차를 위반하여 인증업무를 수행한 경우	⑤ ----- 선정의 ----- -- 선정표시----- -----. 제16조(우수서비스사업자의 선정취소 등) ① ----- ----- ----- ----- 선정----- ----- 선정-----. 1. ----- 선정된 ----- 2. 3. (현행과 같음) 4. ----- 선정기준----- ----- 5. 선정 우수서비스사업자----- ----- -- 선정서----- ② ----- 선정이 ----- 선정서를 반 납하고 선정마크-----. 제17조(선정심사대행기관) ① ----- ----- 선정과 관련하여 선정심사 ----- ----- 선정심 사 업무-----. ② ~ ⑥ (현행과 같음) 제18조(심사대행기관의 지정취소) ----- ----- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- 선정업무----- 4. 선정 기준 ----- 선정업무----- -----

현행	개정안
5. (생략) 제19조(인증서와 인증마크) ① 국토교통부장관은 인증 우수서비스사업자에게 인증서를 교부하고, 인증을 나타내는 표시(이하 “인증마크”라 한다)를 제정하여 인증 우수서비스사업자가 사용하게 할 수 있다. ② 인증마크의 도안 및 표시방법 등에 대해서는 국토교통부령으로 정한다. ③ 거짓으로 인증마크를 제작·사용하거나 그 밖의 방법으로 인증 우수서비스사업자임을 사칭해서는 아니 된다. 제20조(인증 우수서비스사업자에 대한 지원) 국가·지방자치단체 또는 공공기관은 인증 우수서비스사업자에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 행정적 지원을 할 수 있다. 제24조(수수료) ① 제15조에 따라 우수서비스사업자 인증을 받으려는 자는 국토교통부장관 또는 심사대행기관의 장에게 수수료를 납부하여야 한다. ② (생략) 제25조(청문) 국토교통부장관은 다음 각 호의 처분을 하려면 청문을 하여야 한다. 1. 제16조에 따른 우수서비스사업자의 인증취소 2. (생략) 제28조(벌칙) ① 제19조제3항을 위반하여 거짓의 인증마크를 제작·사용하거나 그 밖의 방법으로 인증 우수서비스사업자임을 사칭한 자는 3천만원 이하의 벌금에 처한다. ② 제16조제1항제5호에 따라 다른 사람에게 자기의 성명 또는 상호를 사용하여 영업하게 하거나 인증서를 대여한 인증 우수서비스사업자는 1천만원 이하의 벌금에 처한다. 제30조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하	5. (현행과 같음) 제19조(선택서와 선정마크) ① ----- 선정 우수서비스사업자에게 선정서를 교부하고, 선정 ----- “선정마크” ----- ----- 선정 우수서비스사업자가 ----- --. ② 선정마크----- -----. ③ ----- 선정마크----- ----- 선정 우수서비스사업자임 ----- -----. 제20조(선정 우수서비스사업자에 대한 지원) ----- ----- 선정 ----- ----- -----. 제24조(수수료) ① ----- 선정----- -----. ② (현행과 같음) 제25조(청문) ----- -----. 1. ----- 선정취소 2. (현행과 같음) 제28조(벌칙) ① ----- 선정마크----- 선정 우수서비스사업자임----- -----. ② ----- ----- 선정 ----- -----. 제30조(과태료) ① -----

현 행	개 정 안
는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. (생 략) 2. 제16조제2항을 위반하여 <u>인증마크</u>를 계속 사용 한 자 ② (생 략)	-----. 1. (현행과 같음) 2. ----- <u>선택마크</u>----- ----- ② (현행과 같음)

자료: 부동산서비스산업 진흥법 중 일부를 수정하여 연구진 작성

2. 결론 및 향후 연구 방향

1) 요약 및 결론

□ 이 연구에서는 고부가가치 산업인 부동산서비스산업의 질적·양적 성장을 목표로 이를 위한 정책수단 중 하나인 우수 부동산서비스사업자 인증제도에 중점을 두고 제도개선을 통한 부동산서비스산업 진흥과 발전을 제고하는데 연구의 목적이 있음

- 이를 위해, 먼저 우리나라의 부동산서비스산업과 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 개괄하여 관련된 쟁점을 논의하고, 쟁점 비교와 시사점 도출이 가능한 우리나라와 해외의 관련 사례를 검토하여 제도개선 방안을 제안함

□ 2장에서는 우리나라의 부동산서비스산업과 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 개괄하고 쟁점을 논의함

- 우리나라 부동산서비스산업은 여전히 발전 여력이 남아있음에도 불구하고 업역 간 융복합이 어려움, 제도적인 제약, 전문 인력육성의 한계점 등의 이유로 부진함
- 부동산서비스산업 발전을 위한 정책수단으로써의 우수 부동산서비스 사업자 인증제도는 소비자 보호 기여, 신뢰도 향상이라는 성과는 있었으나 여전히 미

진한 성과를 보이고 있어 제도개선을 통해 제도를 활성화할 필요가 있음

- 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 지난 성과가 미진한 원인으로는 낮은 인지도, 특정 분야로의 편중, 종합부동산 서비스 기능 구축 한계, 핵심기업의 영세성 등임

□ 3장에서는 우리나라의 타산업에서 발전을 위한 제도운영 사례와 타인증제도의 활성화를 위해 운영한 사례를 검토하여 시사점을 도출함

- 타산업에서는 산업 발전을 위해 시대 흐름에 따른 여건변화를 반영하여 시장 상황을 반영할 수 있는 다양한 제도를 운영
- 민관의 협조 체계 구축, 서비스와 기술의 융합 육성 지원을 통한 고부가가치 창출 제고, 업역 간 갈등 해소 및 시장과 소비자를 고려할 수 있는 방향을 설정하여 부동산서비스산업 발전 추구
- 인증제도는 산업 발전을 위한 정책수단으로 활용되며, 근거법을 기반으로 신뢰할 수 있는 제도를 운영하고 제도를 활성화하기 위해서는 인증업체에 실질적인 인센티브를 제공
- 현재 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 인센티브는 미흡하다는 평가를 받고 있으며, 금융지원, 적극적 홍보, 우수사례 포상, 기술협력 지원 등 다양하고 실질적인 인센티브를 발굴할 필요

□ 4장에서는 부동산서비스산업 발전을 위해 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 개선 방향 및 방안을 제안

- 종합서비스 필요성 부각, 소비자 보호에 기여, 신뢰도 향상이라는 긍정적인 평가는 있으나 낮은 인지도, 특정 분야로의 편중, 종합부동산 기능 구축 한계, 핵심기업의 영세성, 시장 및 주변 여건 변화라는 제약으로 인해 제도가 발전하는 데 한계에 봉착
- 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 개선하기 위해서는 부동산소비자 피해

예방 및 보호 기능을 강화, 고부가가치 창출을 유도할 수 있도록 기존 부동산 서비스산업 영역 활력 제고와 함께 부동산 신산업 등 육성 및 활성화를 기본방향으로 설정

- 제도개선을 위한 단기전략으로 핵심 서비스의 재정립, 구체적 인센티브 발굴, 인지도 강화, 신산업과의 연계 등을 제안
- 제도개선을 위한 중장기전략으로 핵심 서비스 간 연계 강화, 금융과 연계, 실질적 인센티브 강화, 체계적 품질관리, 고부가가치 사업 육성 및 지원 등을 제안
- 제도개선을 위해 우수 부동산서비스사업자 인증제도를 우수 부동산서비스사업자 선정제도로 전환하는 방안을 검토해 볼 수 있음. 인증은 인증절차와 재인증절차가 까다롭고 인증유지기간이 짧으나, 선정은 인증과는 달리 선정절차와 재선정절차가 비교적 덜 까다롭고 선정유지기간도 좀 더 길게 설정하는 등 유연하게 운영이 가능. 우수사업자 배출의 활성화와 소비자보호, 선정절차와 방법 등의 다양화, 선정에 있어서 관련 분야 협회의 자율성과 역할 제고, 선정에서 유연한 기준의 적용 가능성, 부동산서비스산업 발전에 기여할 수 있는 효과를 기대

□ 우수 부동산서비스사업자 인증제도의 구조적, 실질적 개선을 통한 부동산서비스산업 발전은 소비자와 국민 전체에게 긍정적인 영향을 미치며, 부동산서비스시장의 신뢰성을 회복하고 경제 전반에 걸쳐 안정성을 증진시킬 수 있을것으로 기대됨

2) 향후 연구 방향

□ 부동산서비스산업 발전을 위해 운영하는 제도의 개선을 위해서는 보다 많은 국내외 사례의 검토가 필요

- 이 연구에서는 국내 타산업 발전을 위한 제도 사례 3건, 타인증사업 제도 운영

사례 5건을 검토

- 향후 관련 연구에서 부동산서비스산업, 우수 부동산서비스사업자 인증제도에 적용을 검토할 수 있는 다양한 국내외 사례를 발굴하여 시사점을 도출할 필요

□ 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개선 방향 및 방안 검토 후 실제 적용 전 법령 개정 이 우선적으로 이루어져야하므로 이에 대한 후속 연구가 필요함

- 이 연구에서는 인증제도를 선정제도로 전환 시를 상정하여 부동산서비스산업 진흥법에 대한 법령 개정안을 제안함
- 부동산서비스산업 진흥법과 함께 부동산서비스산업 진흥법 시행령, 부동산서비스산업 진흥법 시행규칙, 우수 부동산서비스사업자 인증요령에 있는 관련 조항을 수정해야 함
- 관련 법령 수정 시 심사, 점검, 신청, 수수료 등 전반적인 모든 수정된 내용을 반영해야 함

참고문헌

REFERENCE



【인용문헌】

- 관계부처합동. 2022. 농식품산업의 혁신성장을 위한 푸드테크 산업 발전방안.
- 관계부처합동. 2023. 제1차('23-'25) 데이터 산업 진흥 기본계획(안).
- 국토개발연구원. 1992. 부동산 산업 발전방향에 관한 연구. 국토개발연구원 국토연구 L92-2
- 국토교통부. 2019. 부동산서비스산업 진흥 기본계획 수립 연구. 국토교통부.
- 국토교통부. 2021a. 부동산 신산업 육성방안 연구. 국토교통부.
- 국토교통부. 2021b. 스마트도시 및 스마트도시서비스 인증 운영지침. 국토교통부 고시 제2021-223호.
- 국토교통부. 2023. 2023년 스마트도시 서비스 인증 공모 지침(안).
- 국토연구원. 2024a. 우수 부동산서비스사업자 인증제도 안내서. 국토연구원.
- 국토연구원. 2024b. 우수 부동산서비스사업자 인증제도 개편/전환 방안. 국토연구원 내부자료.
- 권양선. 2023. 부동산 중개시장 환경변화에 따른 중개업의 문제인식 및 개선방향에 관한 연구: 제도적 측면과 실무적 측면을 중심으로. 목원대학교.
- 글로벌오픈파트너스. 2022. 신기술 지정제도 개선활성화 및 파급효과 분석.
- 김광렬·최민주·원용건·채동훈. 2024. 수열에너지 보급 활성화를 위한 제도개선 방안. 한국수자원공사.
- 노민지·박천규. 2024. 우수 부동산서비스사업자 인증제도 고도화 필요성 및 발전 방향. 국토연구원 국토 509호.
- 농림축산식품부. 2023a. 농촌융복합산업(6차산업) 예비인증 절차 및 관련서류 안내.

-
- 농림축산식품부. 2023b. 2023년도 농촌융복합산업 활성화 지원사업. 제주특별자치도, 제주농촌융복합산업지원센터.
- 농림축산식품부. 2024a. 2023 농촌융복합산업 기초실태조사.
- 농림축산식품부. 2024b. 2024년도 농촌융복합산업 자금(융자) 지원사업 사업시행 지침
- 박상호. 2021a. 충청남도 농촌융복합사업 인증사업자의 특성에 따른 사업성과 분석. 공주대학교
- 박상호. 2021b. 농촌지역 경제활성화를 위한 농촌융복합산업 거버넌스 체계 및 전략 연구. 공주대학교
- 비상학습백과 중학교 사회. 2024. 신·재생 에너지
- 시사경제용어사전. 2017. 신재생에너지
- 이상운. 2021. 부동산서비스산업 발전과 소비자 보호에 관한 법적 연구. 동아대학교.
- 이현석. 2016. 네트워크형 부동산 종합서비스 인증제 도입(안)에 관한 연구. 국토교통부
- 정희남·김승종·남기찬·이상영·장희순·조병도. 2014. 부동산산업의 경제적 파급효과 및 육성방안 연구. 국토연구원.
- 정희남·한만희. 2014. 부동산산업론. 국토연구원.
- 제주농촌융복합산업지원센터. 2024. 2024 제주농촌융복합산업 사업 안내
- 지대식·이수욱·전성제·유현지. 2010. 부동산산업의 발전방향과 향후 과제. 국토연구원.
- 한국건설기술연구원. 2021. 스마트도시 서비스 인증 평가기준.
- 한국에너지공단. 2022a. 2021년 신재생에너지 산업통계.
- 한국에너지공단. 2022b. 2021년 신재생에너지 보급통계.
- 한국에너지공단. 2024. 2024 KEA 에너지 편람.
- 國土交通省, 賃貸住宅管理業の適正化について, 2009. 12. 25, p. 5.
- 國土交通省, 賃貸住宅管理業法ポータルサイト.
- 國土交通省, 民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果について, 2010. 12, p8, pp. 5-9.

【참고사이트】

국가기술표준원. <https://kats.go.kr/content.do?cmsid=70> 2024. 11. 02. 14:30 접속.

농림수산물식품교육문화정보원. <https://www.xn--6-ql4f73k2zh.com:448/home/sub.cs?m=7> 2024. 10. 27. pm5:00 접속.

메인비즈. <https://www.smes.go.kr/mainbiz/usr/mainbizInfo/descriptMainbiz.do>,
<https://www.smes.go.kr/mainbiz/usr/mainbizInfo/mainbizGuide.do>,
https://www.smes.go.kr/mainbiz/usr/mainbizInfo/publicRelationView.do?promo_type=sns&seq_no=4290&pageNo=1, <https://www.smes.go.kr/mainbiz/usr/mainbizInfo/advantageMainbiz.do> 2024. 11. 5. 15:06 접속.

비상학습백과 중학교 사회. <https://terms.naver.com/entry.naver?docId=3344489&cid=47334&categoryId=47334> 2024. 10. 24. 14:30 접속.

스마트시티 서비스인증제. <http://smartcitysvc.kict.re.kr/> 2024. 11. 8. 15:00 접속.

시사경제용어사전. <https://terms.naver.com/entry.naver?docId=300651&cid=43665&categoryId=43665> 2024. 10. 24. 14:00 접속.

시사상식사전. 2024. <https://terms.naver.com/entry.naver?docId=930180&cid=43667&categoryId=43667> 2024. 11. 09. 14:30 접속.

원케어. <https://www.onecareer.jp/articles/811> 2024. 11. 07 15:30 접속.

이노비즈. <https://innobiz.or.kr/>, <https://www.innobiz.net/>, https://www.innobiz.net/intro/intro4_2.asp, <https://www.innobiz.net/intro/intro1.asp>, <https://www.innobiz.net/intro/intro2.asp>, https://www.innobiz.net/intro/intro4_1.asp, <https://www.innobiz.net/authen/authen1.asp>, https://www.innobiz.net/company/company3_list.asp 2024. 11. 27. 15:00 접속. 2024. 11. 27. 15:00 접속.

장현재행정사 블로그. 【기술혁신형 중소기업(이노비즈 중소기업) 인증】에 대하여 알아보시다!!!. <https://blog.naver.com/ymca3000/222905713960> 2024.11.02. 11:00 접속.

제주농촌융복합산업 지원센터. <http://www.xn--6-ql4f73knwc95ai5j.com/kor/business/coaching>. 2024.11.01. 10:00 접속.

통계청. 한국표준산업분류. http://kssc.kostat.go.kr/ksscNew_web/index.jsp# 2024. 10. 25. 16:00 접속.

통계청. 서비스업조사. https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?publicationYN=Y&statId=1988019&outLink=Y#O_8.2 2024. 10. 25. 15:00 접속.

통계청. 전국사업체조사. <https://www.data.go.kr/data/15087673/fileData.do> 2024. 9. 30. 14:00 접속.

한국데이터산업진흥원. <https://www.kdata.or.kr/kr/contents/conferenceInfo/view.do> 2024. 11. 7. 17:20 접속.

한국데이터산업진흥원. 2023 DATA-Stars(데이터 활용 사업화 지원) 사업 공모 https://www.kdata.or.kr/kr/board/notice_01/boardView.do?pageIndex=1&bbsIdx=33664&searchCondition=all&searchKeyword=2023+data-stars 2024. 11. 7. pm5:25접속.

한국데이터산업진흥원. 2023 DATA-Global(데이터기업 해외진출 지원) 사업 공모 https://www.kdata.or.kr/kr/board/notice_01/boardView.do?pageIndex=1&bbsIdx=33663&searchCondition=all&searchKeyword=data-global 2024. 11. 7. pm5:30접속.

한국서비스진흥협회. <https://www.koas.or.kr/html/koas/koas2.asp>, <https://www.koas.or.kr/html/koas/koas5.asp>. 2024. 11. 7. 15:00 접속.

한국은행 경제통계시스템. <https://ecos.bok.or.kr/> 2024. 9. 27. 11:00 접속.

국토교통성 임대주택관리업 포털사이트. <https://sharehouse7.com/%E8%B3%83%E8%B2%B8%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AE%A1%E7%90%86%E3%81%AE%E6%96%B0%E6%B3%95%E3%81%AE%E3%83%9D%E3%82%A4%E3%83%B3%E3%83%88%E3%82%92%E8%A7%A3%E8%AA%AC/>.

2024. 11. 07 13:30 검색.

OECD. Input-Output Tables 2023 (IOTs). <https://www.oecd.org/en/data/datasets/input-output-tables.html> 2024. 10. 25. 14:30 접속

【참고법령】

국가법령정보센터. 경영혁신형 중소기업(Main-Biz) 제도 운영규정[시행 2023. 9. 18.] [중소벤처기업부고시 제2023-90호, 2023. 9. 18., 일부개정]. [https://www.law.go.kr/admRulLsInfoP.do?admRulId=45245&efYd=0\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/admRulLsInfoP.do?admRulId=45245&efYd=0(2024년11월1일검색))

한국에너지공단. 공급인증서 발급 및 거래시장 운영에 관한 규칙[제정 2011. 7. 18.] [2023. 9. 23., 일부개정]. [https://www.knrec.or.kr/biz/pds/related/view.do?no=803\(2024년11월1일검색\)](https://www.knrec.or.kr/biz/pds/related/view.do?no=803(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 농촌융복합산업 육성 및 지원에 관한 법률[시행 2024. 7. 24.] [법률 제20084호, 2024. 1. 23., 제정]. [https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EB%86%8D%EC%B4%8C%EC%9C%B5%EB%B3%B5%ED%95%A9%EC%82%B0%EC%97%85%EC%9C%A1%EC%84%B1%EB%B0%8F%EC%A7%80%EC%9B%90%EC%97%90%EA%B4%80%ED%95%9C%EB%B2%95%EB%A5%A0/\(20240724,20084,20240123\)\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EB%86%8D%EC%B4%8C%EC%9C%B5%EB%B3%B5%ED%95%A9%EC%82%B0%EC%97%85%EC%9C%A1%EC%84%B1%EB%B0%8F%EC%A7%80%EC%9B%90%EC%97%90%EA%B4%80%ED%95%9C%EB%B2%95%EB%A5%A0/(20240724,20084,20240123)(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 부동산서비스산업진흥법[시행 2018. 6. 20.] [법률 제15276호, 2017. 12. 19., 제정]. [https://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=199798&efYd=20180620#0000\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=199798&efYd=20180620#0000(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 부동산서비스산업진흥법 시행령[시행 2021. 8. 9.] [법률 제31931호, 2021. 8. 6., 타법개정]. [https://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=234515&efYd=20210809#0000\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=234515&efYd=20210809#0000(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 부동산서비스산업진흥법 시행규칙[시행 2024. 11. 12.] [국토교통부령 제1401호, 2024. 11. 12., 일부개정]. [https://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=266399&efYd=20241112#0000\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=266399&efYd=20241112#0000(2024년11월1일검색))

-
- 국가법령정보센터. 산업표준화법[시행 2023. 6. 11.] [법률 제18958호, 2022. 6. 10., 타법개정].
<https://www.law.go.kr/lsInfoP.do?lsiSeq=243157&efYd=20230611#0000>(2024년11월1일검색)
- 국가법령정보센터. 소프트웨어진흥법[시행 2024. 7. 24.] [법률 제20061호, 2024. 1. 23, 일부개정]. <https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%86%8C%ED%94%84%ED%8A%B8%EC%9B%A8%EC%96%B4%EC%A7%84%ED%9D%A5%EB%B2%95>(2024년11월1일검색)
- 국가법령정보센터. 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법[시행 2022. 11. 15.] [법률 제19040호, 2022. 11. 15., 일부개정]. <https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%8B%A0%EC%97%90%EB%84%88%EC%A7%80%EB%B0%8F%EC%9E%AC%EC%83%9D%EC%97%90%EB%84%88%EC%A7%80%EA%B0%9C%EB%B0%9C%E3%86%8D%EC%9D%B4%EC%A9%A9%E3%86%8D%EB%B3%B4%EA%B8%89%EC%B4%89%EC%A7%84%EB%B2%95>(2024년11월1일검색)
- 국가법령정보센터. 신·재생에너지 공급의무화제도 관리 및 운영지침[시행 2025. 1. 24.] [산업통상자원 부고시 제2025-6호, 2025. 1. 24., 일부개정]. <https://www.law.go.kr/admRulSc.do?menuId=5&subMenuId=41&tabMenuId=183&query=%EC%8B%A0%C2%B7%EC%9E%AC%EC%83%9D%EC%97%90%EB%84%88%EC%A7%80%20%EA%B3%B5%EA%B8%89%EC%9D%98%EB%AC%B4%ED%99%94%EC%A0%9C%EB%8F%84%20%EA%B4%80%EB%A6%AC%20%EB%B0%8F%20%EC%9A%B4%EC%98%81%EC%A7%80%EC%B9%A8#iiBgcolor0>(2024년11월1일검색)
- 국가법령정보센터. 스마트도시 조성 및 산업진흥 등에 관한 법률[시행 2024. 9. 20.] [법률 제20394호, 2024. 3. 19., 타법개정]. <https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%8A%A4%EB%A7%88%ED%8A%B8%EB%8F%84%EC%8B%9C%EB%B2%95>(2024년11월1일검색)
- 국가법령정보센터. 우수부동산서비스사업자 인증요령[시행 2021. 11. 16.] [국토교통 부고시 제2021-1249호, 2021. 11. 16., 일부개정]. <https://www.law.go.kr/>

admRulSc.do? menuId = 5&subMenuId = 41&tabMenuId = 183&query = %EC%9A%B0%EC%88%98%EB%B6%80%EB%8F%99%EC%82%B0%EC%84%9C%EB%B9%84%EC%8A%A4%EC%82%AC%EC%97%85%EC%9E%90#iBgcolor1(2024년11월1일검색)

국가법령정보센터. 조달사업법에 관한 법률 시행령[사행 2024. 10. 29.] [대통령령 제34621호, 2024. 7. 2., 일부개정]. [https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%A1%B0%EB%8B%AC%EC%82%AC%EC%97%85%EC%97%90%EA%B4%80%ED%95%9C%EB%B2%95%EB%A5%A0%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%A1%B0%EB%8B%AC%EC%82%AC%EC%97%85%EC%97%90%EA%B4%80%ED%95%9C%EB%B2%95%EB%A5%A0%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 중소기업 기술혁신 촉진법[사행 2024. 7. 10.] [법률 제19990호, 2024. 1. 9., 타법개정]. [https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%A4%91%EC%86%8C%EA%B8%B0%EC%97%85%EA%B8%B0%EC%88%A0%ED%98%81%EC%8B%A0%EC%B4%89%EC%A7%84%EB%B2%95\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%A4%91%EC%86%8C%EA%B8%B0%EC%97%85%EA%B8%B0%EC%88%A0%ED%98%81%EC%8B%A0%EC%B4%89%EC%A7%84%EB%B2%95(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 중소기업 기본법[사행 2024. 8. 28.] [법률 제20362호, 2024. 2. 27., 일부개정]. [https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%A4%91%EC%86%8C%EA%B8%B0%EC%97%85%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EC%A4%91%EC%86%8C%EA%B8%B0%EC%97%85%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 데이터 산업진흥 및 이용촉진에 관한 기본법[사행 2022. 4. 20.] [법률 제18475호, 2021. 10. 19., 제정]. [https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EB%8D%B0%EC%9D%B4%ED%84%B0%EC%82%B0%EC%97%85%EC%A7%84%ED%9D%A5%EB%B0%8F%EC%9D%B4%EC%9A%A9%EC%B4%89%EC%A7%84%EC%97%90%EA%B4%80%ED%95%9C%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95/\(18475,20211019\)\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%EB%8D%B0%EC%9D%B4%ED%84%B0%EC%82%B0%EC%97%85%EC%A7%84%ED%9D%A5%EB%B0%8F%EC%9D%B4%EC%9A%A9%EC%B4%89%EC%A7%84%EC%97%90%EA%B4%80%ED%95%9C%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95/(18475,20211019)(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 품질경영 및 공산품 안전관리법[사행 2011. 7. 25.] [법률 제10961호, 2011. 7. 25., 일부개정]. [https://www.law.go.kr/lsiInfoP.do? lsiSeq=115298#0000\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/lsiInfoP.do? lsiSeq=115298#0000(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 한국서비스품질우수기업 인증요령[시행 2012. 8. 1.] [기술표준원고시 제 2012-351호, 2012. 7. 31., 제정]. [https://www.law.go.kr/admRulInfoP.do?admRulSeq=2000000078796\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/admRulInfoP.do?admRulSeq=2000000078796(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 행정규제기본법[시행 2024. 1. 18.] [법률 제19213호, 2023. 1. 17., 타법개정]. [https://law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%ED%96%89%EC%A0%95%EA%B7%9C%EC%A0%9C%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95\(2024년11월1일검색\)](https://law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%ED%96%89%EC%A0%95%EA%B7%9C%EC%A0%9C%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95(2024년11월1일검색))

국가법령정보센터. 행정규제기본법 시행령[시행 2024. 12. 10.] [대통령령 제35063호, 2024. 12. 10., 일부개정]. [https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%ED%96%89%EC%A0%95%EA%B7%9C%EC%A0%9C%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9\(2024년11월1일검색\)](https://www.law.go.kr/%EB%B2%95%EB%A0%B9/%ED%96%89%EC%A0%95%EA%B7%9C%EC%A0%9C%EA%B8%B0%EB%B3%B8%EB%B2%95%EC%8B%9C%ED%96%89%EB%A0%B9(2024년11월1일검색))

SUMMARY



A Study on the System Improvement for the Promotion of Real Estate Service Industry

I Taly, Noh Minji

Key words: Real Estate Service Industry, Certificate System of an Excellent Real Estate Service Operator

- ☐ This study aims to promote and advance the real estate service industry, a high-value-added sector, by focusing on the improvement of the Excellent Real Estate Service Provider Certification System, which serves as one of the policy measures to drive the qualitative and quantitative growth of the industry.
- ☐ Chapter Two provides an overview of the real estate service industry and the Excellent Real Estate Service Provider Certification System in South Korea, discussing key issues.
 - Limited achievements of the certification system are attributed to low awareness, overemphasis on specific fields, limitations in establishing integrated real estate service functions, and the small-scale nature of core businesses.

☐ Chapter Three examines examples of system operation from other domestic industries and successful certification systems to derive insights.

- Pursuing the development of the real estate service industry through building a public-private cooperation system, enhancing high-value creation by supporting the integration of services and technologies, resolving conflicts between sectors, and establishing directions that consider the market and consumers.
- The current incentives for the certification system of excellent real estate service providers are considered insufficient. It highlights the need to explore diverse and practical incentives such as financial support, active promotion, awards for best practices, and support for technological cooperation.

☐ Chapter Four proposes directions and strategies for enhancing the Excellent Real Estate Service Provider Certification System to advance the real estate service industry.

- To improve the Excellent Real Estate Service Provider Certification System, it is crucial to strengthen functions that prevent and protect against real estate consumer harm. The fundamental direction should also focus on revitalizing existing real estate service industry sectors and fostering and promoting new real estate industries to drive high-value creation.
- Short-term strategies for improving the system include redefining core services, identifying specific incentives, enhancing public awareness, and linking with emerging industries.
- Medium- to long-term strategies for system improvement include

strengthening connections between core services, integrating with financial systems, enhancing practical incentives, implementing systematic quality management, and fostering and supporting high-value-added businesses.

- To improve the system, the Excellent Real Estate Service Provider Certification System could be transitioned into an Excellent Real Estate Service Provider Selection System. Unlike certification, which involves complex procedures and a short validity period, selection offers more flexibility with relatively less stringent processes for initial selection and re-selection and a longer validity period for selected entities. This transition is expected to facilitate the growth of outstanding providers, enhance consumer protection, diversify selection procedures and methods, empower industry associations with greater autonomy and a more active role, allow the application of flexible criteria during selection, and contribute effectively to the development of the real estate service industry.

- ☐ Structural and substantive improvements to the Excellent Real Estate Service Provider Certification System are expected to positively impact consumers and the general public, restore trust in the real estate service market, and enhance stability across the broader economy.



일본 부동산서비스산업 활성화 제도 운영 사례

- 해외(일본)에서 부동산서비스산업 활성화를 위해 운영하는 제도와 정책 방안을 검토하여 우리나라 부동산서비스산업 활성화를 위한 시사점을 얻고자 함

1. 임대주택관리업 등록제도

1) 도입 배경

- 2012년 도입된 일본의 임대주택등록제는 임대주택 사업에 대한 관리 정책을 통해 업무 서비스의 질을 향상시키고, 소비자 보호를 확대하기 위해 도입됨

- 주택임대관리업이 주택 임대산업 내에 광범하게 확산됨에 따라 임대인, 임차인, 주택임대관리업자 간에 갈등이 커지면서 이를 관리하는 방안이 제기
- 초기에는 임의 등록제도로 등록한 업체의 정보를 국토교통성 홈페이지에서 확인할 수 있게 하여 국토교통성이 해당 업체의 홍보와 신뢰도를 부여하는 방식으로 도입

- 일본의 민간임대주택 임대인은 대부분 개인 소규모 임대인이고 소유주의 연령대가 고령화됨에 따라 민간임대주택은 외부의 전문임대관리회사에 위탁되어 운영되어 옴

- 50호 이하의 민간임대주택을 소유한 비중이 전체의 86%¹⁸⁾에 달하고 이 가운데

18) 国土交通省, 賃貸住宅管理業の適正化について, 2009.12.25, p.5.

2010년 기준 임대관리를 위탁하는 경우가 80%를 차지¹⁹⁾하는 것으로 나타남

- 임대관리의 위탁업무 범위는 입주자 모집, 퇴거시 입회, 수리, 해약, 명도, 부금청산, 원상회복 조정, 임대료 대리수령, 연체임대료의 징수, 계약갱신, 임대료교섭, 청소, 건물설비관리, 보증금, 일시금 수수보관 등으로 광범위하게 넓음(國土交通省, 民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果について, 2010.12, p.8)

□ 위탁·운영되는 주택임대관리업이 주택 임대산업 내에서 광범위하게 확산됨에 따라 임대인, 임차인, 주택임대관리업자 간 갈등이 커지자 2011년 12월 임대주택관리업무의 적정화를 위해 국토교통성 고시를 통해 임대주택관리업 등록제도가 도입됨(고시공포 2011.9.30, 고시시행 2011.12.1)

- 단순 위탁에서 서브리스(sub-lease) 방식과 같이 공실 위험을 임대관리회사가 책임지는 사례가 증가하면서 임대인의 위탁 보수는 증가하였지만 위탁계약 내용이 불명확하여 임대인, 임차인 불만이 커짐²⁰⁾
- 임차인의 경우 임대관리 서비스 수준에 대한 불만뿐 아니라 건물 유지 보수, 갈등 시 대응 지체 등의 다양한 불만이 제기됨
- 또한, 주택임대관리업의 면허제도 미비로 전문업체보다는 임대관리 연관 업무를 수행하는 기업들에 의한 겸업 형태로 운영됨에 따라 소비자들의 임대관리에 대한 불만이 컸음

2) 제도 연혁

□ 임대주택관리업 제도는 2011년 12월 임의 등록제도 형태로 도입되었으나 2022년부터 의무화되어 임대주택관리업제도가 시행되고 있음

19) 國土交通省, 民間賃貸住宅に関する市場環境実態調査の結果について, 2010.12, pp.5-9

20) 원상회복에 대한 비용부담 조정, 입주자 관리, 연체임대료 징수, 보증금 청산 등의 문제가 대표적

- 2011년 12월 도입된 초기 제도는 임대주택관리업자가 등록한 정보를 국토교통부가 공표하는 임의 등록제도 형태임
 - 제도 도입 목적이 소비자에게 신뢰할 만한 정보를 제공하는 것이었기 때문에 정부에 등록된 정보를 소비자가 확인하는 것이 중심이었음
 - 제도도입 초기 등록사업자의 유효기간은 5년으로 등록사업자명을 기재한 등록부와 국가에 제출하는 업무 등 상황보고서를 매년 국민들이 열람할 수 있도록 제공함
 - 등록사업자가 업무처리준칙을 위반할 경우 지도, 감독, 등록말소 대상임
- 정부가 임의 임대주택관리업자 등록제도를 도입한 이후 임대인과 임차인의 적정 이익을 도모할 수 있게 되었음
 - 소비자의 경우 등록 자료를 활용하여 주택임대관리회사를 선택할 수 있게 되었고, 정부는 적절한 임대관리업무의 규칙을 업계에 보급하여 건전한 임대주택시장의 형성을 촉진할 수 있게 되었음

□ 임의 등록제도 도입 9년만인 2021년 6월 임대주택 관리업(제도)에 관련된 새로운 법률이 시행됨

- 동법 1조 목적은 임대주택 입주자의 거주 안정 확보 및 임대주택의 임대와 관련된 사업의 공정하고 원활한 실시를 도모하기 위함

□ 기존 제도는 「임대주택의 관리업무 등의 적정화에 관한 법률」 시행일 이후 폐지됨

- 동법에서는 불량 사업자를 배제하여 양질의 임대주택관리를 제공하기 위한 환경 정비를 강화하기 위해 「임대주택관리업자의 등록제도」를 창설하여 등록을 의무화하고 있음
- 임대주택관리업을 영위하는 200호 이상의 임대주택을 관리하고 있는 임대주택관리업자 및 특정 전대 사업자(서브리스 사업자)의 경우에는, 동법에 근거하여 등록이 필요함
 - 이에 해당하는 임대주택관리업자는 법에 의해 2022년 6월 15일까지 등록을 완료해

야하며, 등록을 하지 않은 경우와 등록에 수반하여 규정된 사항을 위반한 경우의 벌칙 규정이 마련되어 있음

- 법률에 따라 임대주택관리업자에 의한 위반 행위에 대해 감독처분 제재(업무개선명령(제22조), 업무정지처분(제23조))
- 동법은 임대주택관리업무에 일정한 규칙을 설정함으로써, 임차주와 임대주의 이익 보호를 꾀하고, 등록 사업자를 공표함으로써 관리업자와 임대주택 선택의 판단 재료로서 활용하고자 함

3) 제도 현황²¹⁾

□ 등록 대상자(임대주택관리업자)

- 임대주택관리업이란 임대 주택의 임대인으로부터 위탁을 받아 관리업무(임대 주택의 유지보전을 수행하는 업무 및 보증금, 공익비, 기타 금전 관리를 수행하는 업무)를 실시하는 사업을 말함
 - 임대료, 보증금, 공익비, 기타 금전 관리를 수행하는 업무만을 실시하는 사업은 본 법의 「임대주택관리업」에 해당 되지 않음
- 법에서는 200호 이상 관리하는 임대주택관리업자의 경우 국토교통성 장관에 대해 등록을 의무화함
 - 관리호수의 산정 방식은 입주자와의 사이에 체결되리라 상정되는 임대차계약 수에 근거함
 - 예를 들어, 1동의 가옥중, 부엌, 욕실, 화장실 등을 입주자가 공동으로 사용하는 이른바 ‘세어하우스’를 1동 관리하는 경우, 해당 세어하우스가 10실로 구성되어 있고

21) 다음의 국토교통성 임대주택관리업 포털사이트를 참고로 정리함. <https://sharehouse7.com/%E8%B3%83%E8%B2%B8%E4%BD%8F%E5%AE%85%E7%AE%A1%E7%90%86%E3%81%AE%E6%96%B0%E6%B3%95%E3%81%AE%E3%83%9D%E3%82%A4%E3%83%B3%E3%83%88%E3%82%92%E8%A7%A3%E8%AA%AC/> 2024.11.07. 13:30 접속.

-
- 이 중 4실을 입주자 사용, 나머지 6실이 공실인 경우라도 해당 세어하우스를 관리하는 임대주택 관리업자의 관리호수는 10호로 계산함
- 또한, 도미트리등의 공유방을 관리하는 경우도 방수가 아니라 임대 계약수로 환산함
 - 국토교통성은 관리 호수가 200호 미만의 소규모 업자에 대해서도 등록을 권장하고, 법 시행 이전 임대주택관리업을 영위하고 있는 자도 2022년 6월 15일까지 신청 필요
 - 이전 제도에서 등록하였더라도 새로운 제도(법률)에 의한 등록을 희망하는 경우는 새로이 신청이 필요(자동 이행은 없음)
 - 특정전대사업자(서브리스업자)가 임대주택관리업을 실시하고 있는 경우도 200호 이상을 관리하고 있으면 등록이 의무화되어 있음
 - 관리호수 200호 이상에도 불구하고 2022년 6월 15일까지의 등록 신청을 하지 않고 무등록으로 관리 업무를 수행한 경우, 벌칙(징역, 벌금)의 대상이 됨
 - 무등록 상태에서 임대주택관리업을 영위하게 될 경우, 1년 이상의 징역 혹은 100만원 이하의 벌금(또는 둘 다)이 부과될 가능성이 있음

□ 등록 불가 조건

- 과거에 임대주택관리업 등록이 취소되고 나서 5년 이내
- 금고 이상의 형을 받고 형 집행 유예 기간 종료 후 혹은 형 집행 종료 후 5년 이내
- 폭력단 관계자
- 파산 절차중인 자
- 판단 능력이 현저히 저하된 자

□ 등록 후에는 정보의 게시가 필요

- 임대주택관리업자는 영업소 또는 사무소별로 일반이 보기 쉬운 장소에 정보를 게시할 필요가 있음
- 게시되는 정보에는 등록번호, 등록년월일, 유효기간, 상호, 명칭 또는 성명, 주요 사업소 또는 사무소 소재지(전화번호 포함)를 포함해야 함

□ 임대주에 대한 중요사항 설명이 의무화

- 설명자는 일정한 자격을 보유하고 있는 자임을 증빙하는 서면을 제시하고 실무경험자 등과 유자격자가 설명한 후 해당 내용과 관련된 서면을 교부함

□ 사무소에 업무관리자 배치

- 임대주택관리업자의 등록에는 사무소(영업소)별로 업무관리자를 선임하여 배치할 필요가 있음
- 임대주택 관리의 지식 및 경험 등을 보유한 업무관리자를 1명 이상 배치해야 함
- 업무관리자는 이하와 같은 요건을 구비해야 함
 - 관리업무에 관한 2년 이상의 실무 경험 + 임대부동산 경영관리사 등록 시험에 합격한 자
 - 관리 업무에 관한 2년 이상의 실무 경험 + 공인중개사+지정 강습을 수료한 자
- 임대주택관리업자는 관리업무로서, 임대주택의 유지보전(건물, 설비의 점검, 유지, 수선등), 임대료, 보증금등의 금전 관리를 수행함
- 관리업무 이외에는 소유주와 입주자와의 사이의 임대차 계약 갱신, 해약에 관한 업무, 입주자로부터의 고충에 대한 대응과 관련한 업무, 입주자의 입퇴거에 관한 업무 등을 수행하게 됨

- 업무관리자는 다른 영업소 또는 사무소의 업무 관리자를 겸무할 수 없음
- 입주자로부터 징수한 금전은 업자의 자금, 재산과 분할하여 관리해야 함
 - 예를 들어 업자의 재산과 임대인의 임대료와 보증금등의 예치금을 장부상 별도로 관리해야 하계끔 규정되어 있음

※ 법 제16조(분별관리)

- 임대주택관리업자는, 관리 수탁 계약에 근거한 관리업무(제2조제2항제2호에 규정된 사항에 한함. 이하 이 조와 같음)에 있어서 수령하는 임대료, 보증금, 공익비 기타 금전을 정연하게 관리하는 방법으로 국토교통성령에서 정하는 방법에 따라 자기 소유재산 및 기타 관리수탁 계약에 근거한 관리업무에 있어서 수령하는 임대료, 보증금, 공익비 기타 금전과 분별하여 관리해야 한다.
- 관리업자는 물건의 입주 상황과 입주자 갈등 등은 없는지 등을 계약자에 대해 정기적으로 보고하는것이 의무화되어 있음
- 임대주와 관리업자의 신뢰 관계를 유지할 수 있게끔 업무 내용에 따라 적절히 실시할 필요가 있음
- 국토교통성이 권장하고 있는 보고 사항은 최소한의 것으로 이 외의 내용에 대해서도 관리업자가 고안하여 보고할 필요가 있음
- 보고 대상 기간은 관리업무의 발생 시(임대료 등의 금전 수취상황, 유지보전 실시상황 등), 입주자로부터의 고충 발생 시 등임
 - 위와 같은 사항은 법령상 보고가 규정되어 있는 최소한의 사항으로 상기 이외의 사항에 대해서도 임대인의 요구에 따라 보고가 권장됨
 - 보고의 빈도에 대해서는 상기 사항의 보고를 최소한 1년에 1회 실시할 것을 법령상 의무화하여 보고 사항에 따라 그 이상의 빈도로 실시하는 것이 권장되고 있음
- 보고의 방식으로는 서면에 의하지 않고, 메일 등의 전자적 방식도 가능

-
- 임대주택관리업자는 영업소 또는 사무소별로 그 업무에 관한 장부를 구비하여 위탁자별로 관리 수탁계약에 대해 계약 연월일 등의 사항을 기재하여 보존할 필요가 있음

□ 임대관리업자의 등록 유효기간은 5년

- 등록의 유효 기간은 5년간임
- 유효기간 만료 후에도 임대주택 관리업의 등록을 계속하고자 하는 경우는 등록을 갱신할 필요가 있음
- 등록 갱신을 하는 경우는 유효기간 만료 90일전~30일전까지 갱신 등록 신청을 실시해야 함(갱신 수수료는 18,700엔, 온라인 신청은 18,000엔 필요)
- 갱신 등록 신청이 없는 경우는 유효기간 만료와 더불어 등록이 말소됨

□ 등록 방법

- 국토교통성은 등록에 필요한 서류와 신청 방법 등을 공표하고 있음
- 등록에 관한 신청 등은 ‘임대주택관리업 등록 등 전자신청시스템’을 이용하여 등록하는 것이 원칙임
 - 전자신청시스템은 임대주택관리업법포탈사이트 내에 gBizID를 활용하여 신청하며, 신청으로부터 승인까지 2~3주 소요
 - 시스템 상 입력란에 각 신청서의 필요 사항을 직접 입력
 - 신청수리로부터 등록까지의 표준처리 기간은 90일로 규정

부도 1 | 일본 임대주택관리업 포털사이트 전자신청시스템



자료 : 国土交通省, 賃貸住宅管理業法ポータルサイト 인용하여 재구성

2. 종합부동산회사(디벨로퍼)²²⁾

1) 비즈니스모델

□ 일본의 종합부동산회사(디벨로퍼)의 비즈니스 모델은 간단해서 매각 또는 임대를 통해 이용료를 취득하는 것으로 구분됨

- 구체적으로는 디벨로퍼가 개발한 물건을 매각하여 이익을 취득하거나 임대하여 계속적으로 수익을 얻거나 하는 두 가지 선택지가 존재
- 예를 들어 아파트를 개발하는 경우, 디벨로퍼는 그 아파트의 호수를 개별적으

22) 다음 원커리어 사이트를 중심으로 내용을 정리함 <https://www.onecareer.jp/articles/811> (2024/11/07)

로 매각함(분양)을 통해 한 번에 큰 수익을 얻을 수 있음. 또한 임대형식으로 대여함을 통해 정기적으로 임대료 수입을 얻는 것도 가능

- 한편, 상업시설과 사무실 건물 등의 물건은 통상 임대형식으로 운영되어, 기업과 점포에 대여함을 통해 정기적인 수익을 창출함
- 호텔과 리조트 시설의 경우는 이용객의 숙박료와 서비스 이용료와 같은 형태로 수익을 얻음
- 이와 같이, 디벨로퍼의 비즈니스모델은 물건의 매각과 임대를 통해 수익을 창출하는 간단한 구조이지만 이 가운데 어떠한 가치를 최대화하여, 수익을 적정화할 지가 중요한 포인트가 됨
- 디벨로퍼의 사업내용은 다기에 걸쳐 있어 도시개발에서 주택개발까지 폭넓게 전개되고 있음. 토지 취득에서 시작하여, 계획 입안, 설계, 건축, 판매, 관리까지 모든 프로세스를 통괄하여 추진함
- 이 다양한 사업 가운데 특히, 재개발사업과 아파트개발사업은 디벨로퍼의 대표적인 사업 영역임
- 각각의 사업에는 상이한 특징과 목적이 있지만, 어느 쪽이나 사회에 큰 영향을 주는 중요한 역할을 담당하고 있음

2) 대표 사업영역

□ 재개발사업

- 재개발사업이란, 특정 지역을 보다 살기 좋은 마을로 하기 위해 인프라 정비와 상업시설 개발, 주택지 확충 등을 실시하는 사업을 가리킴. 예를 들어 도쿄 미드타운과 토라노몬힐스, 록봉기 힐스와 같은 대규모 상업 시설의 개발과 더불어, 그 주변 지역의 정비도 동시에 추진함으로써, 지역 전체의 가치를 높이는 대응을 하게 됨

□ 아파트 개발사업

- 아파트 개발사업이란 수백호 규모의 아파트를 건축하여 판매하는 사업을 가리킴
- 아파트 개발에는 대규모 토지가 필요하여, 특히 고층건축물을 건설하는 경우는 재개발사업과 마찬가지로 주변 주민과의 교섭과 구획정리가 불가결

3) 디벨로퍼 업계 동향

□ 디벨로퍼 업계는 최근의 경제 동향과 사회변동, 기술혁신의 큰 영향을 받고 있음

- 건축비용의 양등과 COVID19에 의한 사회적 변화, 그리고 부동산 테크(Prop Tech)의 도입 등, 다양한 요인이 업계에 영향을 미치고 있음
- 또한 새로운 시장 개척도 추진하고 있어, 디벨로퍼 각사는 이들 변화에 대응하면서 사업을 전개하고 있음
- 최근 부동산업계에 큰 영향을 미치고 있는 것이 건축코스트의 고등임
- 예를 들어 건설물가조사회가 발표한 건설물가 건축비지수(2015년=100으로 한 경우의 지수)에 따르면, 2023년 12월 시점에서의 건축비 지수는 집합주택(철근콘크리트)이 130.4, 사무실이 134.7, 주택(목조)가 137.5로 대폭 상승하고 있음. 이로 인해 프로젝트에 직접적인 영향을 주어 디벨로퍼에 있어 큰 문제가 되고 있음
- 그 배경에는 세계적인 자원가격 상승에 의한 전자재비의 고등과 엔저에 의한 수입재 가격상승, 그리고 일본 특유의 사정으로 건설업계의 노동력 부족의 심각화로 인한 인건비 상승 등을 원인으로 지적할 수 있음

□ 디벨로퍼 업계에서는 전통적인 업무가 다수 존재하고 노동력 부족 등 문제가 심각하게 지적되고 있어 이 상황을 개선하고 업계 내에서 경쟁력을 유지하기 위해서는 업무 효율화가 불가피하기 때문에 프롭테크의 도입이 요구되고 있는 상황

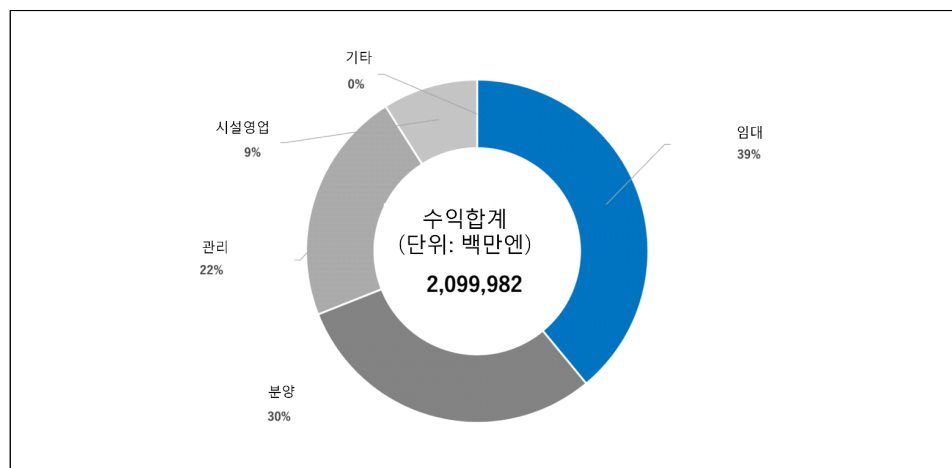
- 최근 계약 관련하여 AI (인공지능) 를 활용한 서비스 등, 다양한 부동산테크의 서비스가 전개되고 있어, 이를 적극적으로 도입하는 것이 요구되고 있음
- 부동산테크의 도입에는 일정한 코스트가 필요함과 동시에 종업원이 새로운 시스템에 익숙해지기 위한 교육이 필요

4) 관련 회사 사례

□ 미츠이 부동산

- 업계 최대 기업인 미츠이부동산의 최대의 강점은 적절한 포트폴리오 경영임

부도 2 | 2023년 미츠이부동산 부문별 수익 비율



출처: 원커리어. <https://www.onecareer.jp/articles/811> 2024.11.7. 15:30 접속.

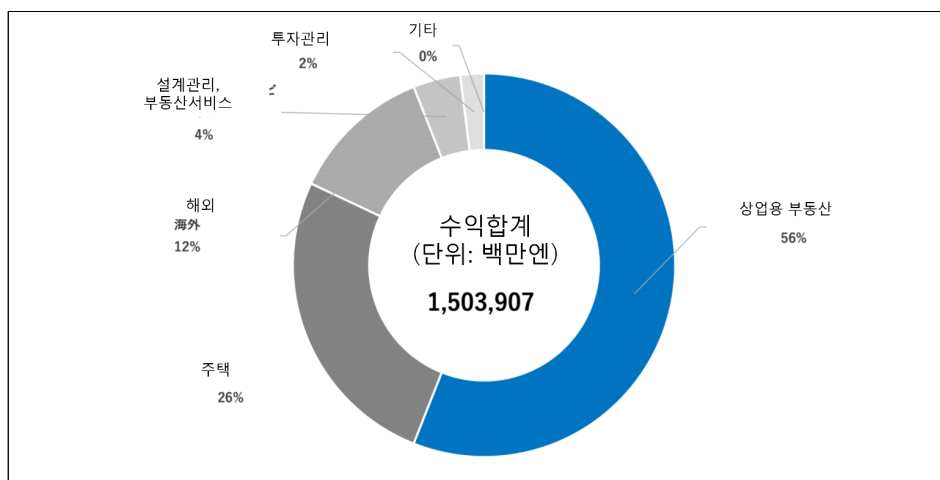
- 미츠이부동산은 경영 자원을 효율적으로 배분하여 사업의 전환을 실시하는 포트폴리오 경영을 수행하고 있어, 카시와노하 스마트시티 개발, 토시마 재개발, 닛폰바시 재생계획, 라라포-트를 비롯한 상업 시설의 운영 등, 다수의 사업을 전개하고 있음

- 2023년도의 영업 수익의 내역은 위 그래프와 같이 안정적인 사업 기반을 구축하고 있음
- 미츠비시지쇼의 마루노우치지역과 같은 확고한 수익기반이 없었기에 오히려 다양한 사업을 적극적으로 전개해 온 배경을 지적할 수 있으며, 도시개발과 적극적으로 관련되어 왔다는 점도 미츠이 부동산만이 갖을 수 있었던 메리트라고 할 수 있음
- 또한 2021년 6월에는 오이텔 주식회사와 협력하여, 생리용 내프킨의 무료화를 실현하는 서비스「OiTr」를 사업시설에 처음으로 본격적으로 도입하여, 라라포-트와 후시미富士見)의 여성 화장실 전 개실에 계 141대를 설치하는 등, 사회적으로 관심이 높은 사업에도 대응하는 등 폭넓은 사업을 전개해 옴

□ 미츠비시지쇼

- 미츠비시지쇼의 강점은, 일본 최대의 비즈니스지역 마루노우치 지구를 대상으로 사업을 전개하고 있다는 점임

부도 3 | 2023년 미츠비시지쇼 부문별 수익 비율



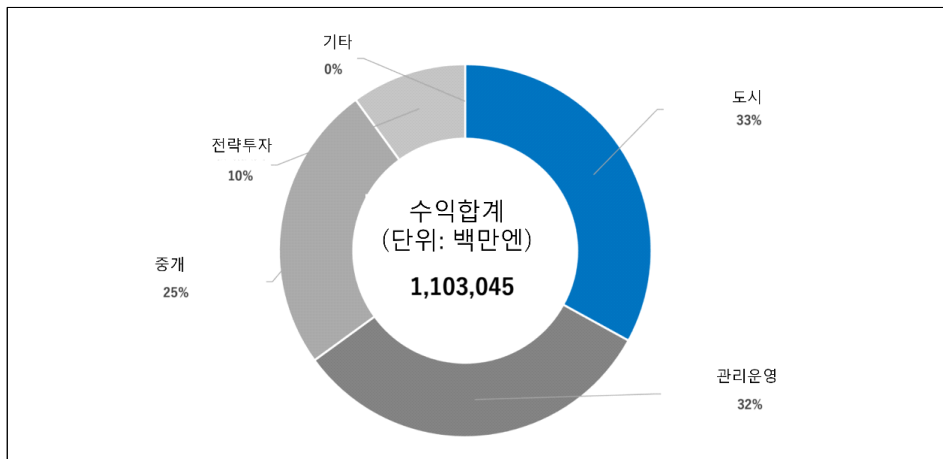
출처: 원커리어. <https://www.onecareer.jp/articles/811> 2024.11.7. 15:30 접속.

- 2020년 4월에 신설된, 주택을 제외한 부동산 개발, 운영 및 관련 사업 전반을 담당하는 조직 상업용부동산사업그룹의 2023년도 영업 수익은 약 8, 434억엔으로 수익 전체의 약 56%를 차지하고 있음
- 이와 같은 유택하면서도 안정적인 재정 기반을 기반으로 최근에는 해외 사업에도 적극적으로 진출하여, 사업 확대를 꾀하고 있음
- 최근에는 인도네시아 자카르타에서의 재개발 프로젝트와 오피스 개발사업을 진행중

□ 토쿄 부동산

- 토쿄전철을 중심 기업으로 보유하는 토쿄그룹의 자회사인 토쿄부동산은 부문별 매출액의 상위 3위를 차지하고 있는 것이, 도시(약 33%), 관리운영(약 32%), 중개(약 25%)로 구성되어 있어, 도심부의 타운매니지먼트에 강점을 보유하고 있음

부도 4 | 2023년 토쿄부동산 부문별 수익 비율



출처: 원커리어. <https://www.onecareer.jp/articles/811> 2024.11.7. 15:30 접속.

- 토쿄토요코선, 토쿄전원도시선의 두 개 노선이 상호 접속되는 광역 시부야권,

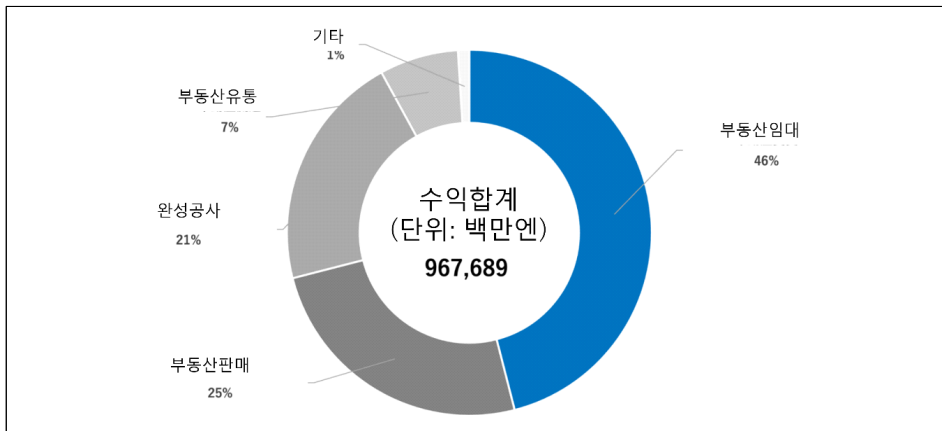
그리고 타케시바에리아의 개발이 중점적인 사업으로 구성되어 있으며, 도내 일등지의 확고한 도시개발 에리어를 보유하고 있다는 점은 토쿄부동산만이 보유하고 있는 매력이라고 할 수 있음

- 또한, 토쿄부동산은 ‘건물이나 하드웨어의 틀을 넘어서 라이프스타일 창조’를 내걸고 도시개발을 수행하고 있어, ‘이 토지에서 활동하는 이는 이 가격대의 시계를 갖고 있고, 이러한 휴일을 보내고 있을 것’이라는 소비자의 페르소나를 철저하게 의식하면서 기업 활동을 전개하고 있음
- 예를 들어 2020년 9월에 개업한 ‘토쿄 포트시티 타케시바’에서는 온도와 습도 등의 환경 정보, 관내와 주변의 사람의 흐름과 관련한 데이터, 혼잡 정보 등을 수집, 해석하여, 실시간으로 처리, 송신할 수 있는 스마트 빌딩으로, 이곳에서 생활하는 이의 쾌적함을 집중적으로 의식한 개발을 실시하였음

□ 스미토모 부동산

- 스미토모 부동산의 영업 이익율은 오피스빌딩 임대 사업을 중핵으로 한 경영 전략에 근거

부도 5 | 2023년 스미토모부동산 부문별 수익 비율



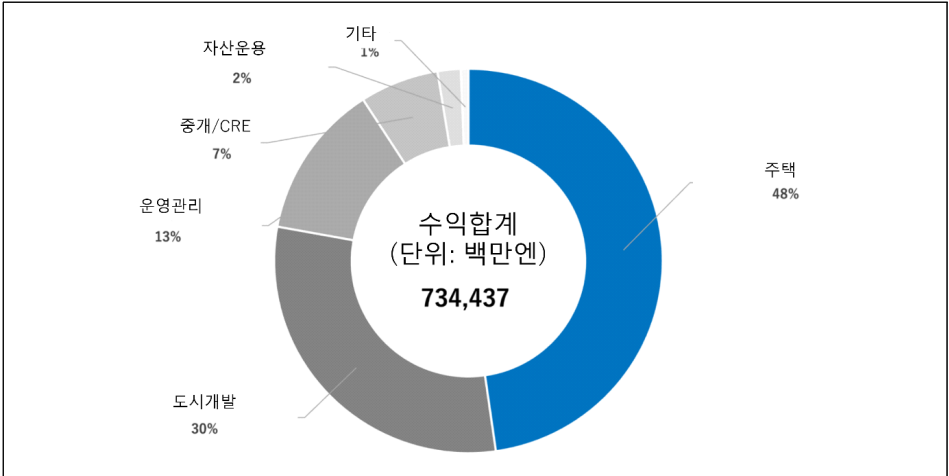
출처: 원커리어. <https://www.onecareer.jp/articles/811> 2024.11.7. 15:30 접속.

- 회수 효율이 좋은 빌딩 사업을 중핵적인 사업으로 하고 있는 미츠비시지쇼, 모리빌딩도 높은 수준이지만, 스미토모부동산은 사업별로 보아도 부동산 임대 영업 수익 전체의 거의 절반을 구성하고 있음
- 오피스빌딩 사업에 있어서는, 230동 이상의 빌딩을 전개하고 있어, 도쿄도내 No.1을 자랑하고 있음
- 이와 같은 지위를 보다 확고 부동하게 하기 위해 도쿄 도심 재개발에 주력하여, 현재도 다수의 개발 프로젝트를 착실히 진행하고 있음. 또한 1960년대부터 진출하고 있는 분양 아파트 사업에서는, 금후 1,000호 가량의 대규모 타워 맨션 등, 지속적인 대규모 안건의 착공을 예정하고 있음

□ 노무라 부동산

- 주요 각 사가 오피스 빌딩, 상업 빌딩을 수익의 중심으로 하고 있는 가운데, 노무라 부동산은 2023년도의 영업 이익에 있어서, 약 48.0%를 주택 부분이 차지하고 있어, 주택 부문에 중심을 둔 특징을 갖고 있는 회사로 알려져 있음. 특히「PROUD」브랜드를 비롯한 아파트 분양은 노무라 부동산의 강점임
- 또한, 2023년 3월기에서 2031년 3월기를 계획 기간으로 한 새로운 중장기 경영 계획「Life & Time Developer」를 책정하고 있음
- 「사람들의 다양한 생활 (Life) 과 한 사람 한 사람이 지내는 시간 (Time) 을 축으로 하여, 새로운 가치 창조를 지향함」을 내걸며, 이와 같은 비전하에서 ‘높은 이익 성장과 높은 자산, 자본 효율의 실현’을 지향하여, ‘국내 개발 사업의 고도의 확대’, ‘서비스 매니지먼트 분야의 높은 이익 성장’, ‘해외 사업의 착실한 성장’을 중점 전략으로 하여 계획을 추진하고 있음

부도 6 | 2023년 노무라부동산 부문별 수익 비율



출처: 원커리어. <https://www.onecareer.jp/articles/811> 2024.11.7. 15:30 접속.

3. 시사점

- 일본 사례를 통해 영세한 부동산서비스산업에서 서비스 수준을 제고하기 위해서는 일본 임대주택관리업자 등록제도와 같은 정책적 노력이 필요하며, 이는 단계별 시도를 통해 효과가 증폭될 수 있음
 - 일본 임대주택관리의 경우 서비스가 제대로 확립되지 않은 상태에서 소비자와 갈등이 심화되는 국면에서 자발적 등록제도를 통해 서비스 품질 개선을 시도함
 - 최초에는 임의 등록제도에서 출발하였으나, 일정 운영기간을 거쳐 10% 이상의 업체가 자발적으로 등록한 뒤에는 전면 의무제도로 이행함
 - 특히 일본의 임대주택관리업은 부동산중개업체들이 겸업 업종으로 진출하여 업종간 시너지가 높았고, 영세한 부동산중개업의 새로운 사업 분야로 상호이익이 되는 방안으로 자리매김함

-
- 이때 부동산중개사 자격증만으로는 임대관리의 전문성이 떨어지기 때문에 임대부동산경영관리사와 같은 민간자격자를 포함시켜 교육과 시험을 병행하여 자격자관리를 강화함
 - 우리나라에서 일본의 임대주택관리제도를 참고한다면 부동산서비스산업의 실태를 감안하여 인증제도가 무엇을 목적으로 운영되어야 하는지가 명확히 설정될 필요가 있음
 - 이런 측면에서 우리나라 우수부동산서비스사업자 인증제도는 연계 서비스라는 칸막이를 지나치게 강조함으로써 협소한 목적을 가지고 있음
 - 연계 서비스 제공이라는 목적보다는 부동산서비스산업 전반의 서비스품질을 개선하고 이후 연계 서비스까지 포괄하는 인증제도로의 발전을 고민할 필요가 있음
 - 종합부동산 회사는 다각화된 현금흐름을 통해 시장과 기업 리스크를 효과적으로 관리할 수 있어 부동산산업의 다양한 문제를 해결할 수 있음
 - 종합부동산회사는 개발, 임대, 관리 등 모든 단계를 아우르는 종합서비스를 제공하여, 분절된 구조의 문제를 해소할 수 있음
 - 종합부동산회사는 정부(government)와 소비자(consumer) 사이에서 시장 안정화에 기여하는 완충 역할 가능
 - 신뢰도 높은 업체가 많아진다면 전세사기와 같은 문제를 사전에 방지하고, 체계적이고 일관된 대응 가능
 - 다만, 개별 법률에 의해 업역이 구분되어 발달한 우리나라 부동산서비스산업 내에서는 단기적으로 종합부동산회사 체계를 구축하는데 한계가 있을 것으로 보임

수시 24-20

부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방안 연구

저 자 이태리, 노민지

발 행 인 심교언

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

발 행 2024년 12월 31일

주 소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 비매품

I S B N 979-11-7350-005-3

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2024, 국토연구원

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시시오.

이태리, 노민지. 2024. 부동산서비스산업 진흥을 위한 제도개선 방안 연구, 세종: 국토연구원.

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.

제1장

연구의 개요

제2장

부동산서비스산업 관련 제도 및 쟁점

제3장

국내 타산업 및 타인증사업 활성화 제도 운영 사례

제4장

정책방향 및 결론

부동산서비스산업

진흥을 위한

제도개선 방안 연구

A Study on the System
Improvement for the Promotion
of Real Estate Service Industry

