

공인중개사법 일부개정법률안 (염태영의원 대표발의)

의안 번호	11422
----------	-------

발의연월일 : 2025. 7. 10.

발 의 자 : 염태영 · 박지원 · 박정현

김우영 · 김준혁 · 정태호

김남근 · 윤종균 · 정준호

손명수 의원(10인)

제안이유

2019년경부터 현재까지 대규모로 발생하고 있는 주택임대차 시장에서의 전세 사기 및 깡통전세 사태의 배경에는 임차인이 임대차계약의 위험성을 충분히 인식하지 못하고 계약을 체결하는 문제가 있음. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 공인중개사의 확인·설명의무를 강화하여 공인중개사가 임차인에게 거래의 리스크 및 거래에서 정해져야 할 사항에 관해 충분히 알려준 상태에서 임대인이 되려는 자와 임차인이 되려는 자 사이에 계약 체결 여부 및 거래의 내용에 대한 협의가 이루어지도록 하는 것이 중요함. 아울러 등록된 민간임대주택에는 「민간임대주택에 관한 특별법」, 신탁등기된 건물의 경우 「신탁법」이 적용되면서 임차인들이 거래의 내용이나 적용 법률을 제대로 이해를 하지 못한 채 임대차계약을 체결하는 일이 빈번하며 이로 인해 잦은 법률 위반이나 보증금 미반환, 수탁자로부터 임차인이 명도청구를 받

는 사례 및 보증금 편취 사기 등이 자주 발생하고 있어 공인중개사의 설명이 강화될 필요가 있음. 특히 신탁등기된 건물의 임대차를 둘러싼 법률관계는 통상의 임대차 거래와 크게 다르기 때문에 빈번하게 사기 거래가 발생하므로 당사자들이 이해할 수 있도록 확인·설명할 사항을 상세히 규정할 필요가 있고, 임대차 거래 당사자에게 신탁등기된 주거용 건물 또는 상가건물의 임대차 문제에 대해 통상의 주택임대차나 상가건물 임대차와 어떻게 다른지 정확한 설명을 할 필요성이 있음.

이에 거래 빈도가 높은 주택임대차계약에 있어서 공인중개사의 확인·설명 의무를 구체적으로 규정하고, 민간임대주택 및 신탁등기된 건물의 임대차에 관한 확인·설명 의무 및 설명 의무를 규정함으로써 임대인과 임차인간의 거래 정보에 관한 격차를 해소하고 주택 임대차 거래 및 신탁등기된 건물의 임대차 거래에서의 거래의 투명성을 제고함으로써 건전한 시장 질서를 형성하려는 것임.

주요내용

- 가. 공인중개사의 설명의무 사항(제25조의3, 안 제25조의5제2항, 안 제25조의6제2항)을 확인·설명서에 포함시키도록 명시함(안 제25조제5항 신설).
- 나. 주거용 건물의 임대차계약에 관하여 공인중개사가 확인·설명할 사항을 구체적으로 규정함(안 제25조의4 신설).

다. 등록된 민간임대주택의 임대차 거래 중개에 있어 공인중개사가 확인 · 설명할 사항 및 설명할 사항을 구체적으로 규정함(안 제25조의 5 제1항, 제2항 신설).

라. 신탁등기된 건물의 임대차 거래 중개에 있어 공인중개사가 확인 · 설명할 사항 및 신탁등기된 주거용 건물이나 상가건물의 임대차 거래 중개시 공인중개사가 설명할 사항을 구체적으로 규정함(안 제25조의6 제1항, 제2항 신설).

마. 중개대상물의 확인 · 설명의무와 관련하여 주택의 임대차계약의 경우 안 제25조의4, 안 제25조의5제1항, 안 제25조의6제1항의 확인 · 설명할 사항을 추가하고 그 위반시 제51조제2항제1호의6의 과태료 처분이 될 수 있도록 함(안 제25조제1항제3호 신설).

바. 공인중개사의 설명의무(제25조의3, 안 제25조의5제2항, 안 제25조의6제2항)를 위반하여 성실 · 정확하게 설명하지 아니한 공인중개사에 대한 과태료 규정을 신설함(안 제51조제2항제1호의7 신설).

공인중개사법 일부개정법률안

공인중개사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조제1항제3호를 제4호로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

3. 주택의 임대차계약의 경우 제25조의4, 제25조의5제1항 및 제25조의6제1항에 따라 확인·설명할 사항

⑤ 제25조의3, 제25조의5제2항 및 제25조의6제2항에 따라 설명할 사항에 관하여 제3항 및 제4항을 준용하되 제3항에 따른 확인·설명서에 그 내용을 포함하여야 한다.

제25조의4부터 제25조의6까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

제25조의4(주거용 건물의 임대차 중개 시의 확인·설명 의무) 개업공인중개사는 주거용 건물의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 확인하여 설명하여야 한다.

1. 임대인으로서 임대차계약을 체결하려는 자의 임대 권한 및 계약 당사자의 대리인이 있는 경우 대리 권한 여부. 이 경우 위임장을 확인하고 상대방에게 제시하여야 한다.

2. 임대차 목적물의 내역

3. 임대차 목적물 또는 임대차 목적물을 포함한 건축물의 「건축

법」 위반 사항 중 다음 각 목에 해당하는 사항

가. 건축물대장에 표시된 「건축법」 위반 사항

나. 건축물대장에 표시되지 아니한 「건축법」 위반 사항이라도
개업공인중개사가 임대차 목적물을 방문하고 확인한 「건축
법」 위반 사항 또는 세대수 위반, 불법 증축 등 주택임대차등
기 및 건축물대장과 임대차 목적물의 현황을 대조하면 쉽게 파
악되는 위반 사항

4. 임대차 목적물에 관하여 수선이 필요한 사항(개업공인중개사가
임대차 목적물의 거주자 및 임대인으로부터 파악할 수 있었던 사
항에 한정한다)
5. 임대차 목적물인 주거용 건물(대지를 포함한다)의 국토교통부령
으로 정하는 매매 시세 정보
6. 임대차 목적물의 선순위 담보권 등 변제 순위가 앞선 권리의 내
역 및 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항. 이 경
우 등기부등본 및 임대인이 되려는 자로부터 전달받은 납세증명서
를 임차인이 되려는 자에게 제시하고 계약 체결 후 제공하여야 하
며, 단독주택이나 다가구주택, 다중주택, 그 밖에 1개의 소유권의
목적물인 건물에 다수의 임차인이 거주하는 경우에는 「주택임대
차보호법」 제3조의6제2항에 따른 임대차 계약 체결일의 확정일자
부 및 「주민등록법」 제29조의2제1항에 따른 전입세대확인서를
임대인이 되려는 자로부터 전달받아 국토교통부령으로 정하는 바

에 따라 모든 임차인의 권리 내역서를 작성하여 임차인이 되려는 자에게 제시하고, 계약 체결 후 위 발급 서류들과 함께 임차인에게 제공하여야 한다.

7. 임대차 목적물의 소재 지역(시·군·구를 말한다)의 직전 1년간의 같은 종류의 건축물에 관하여 법원 경매 사이트에 공시된 매각가율(출력하여 제공하여야 한다)

8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

제25조의5(등록된 민간임대주택의 임대차 중개) ① 개업공인중개사는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 민간임대사업자(이하 “민간임대사업자”라 한다)의 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 제25조의4 각 호의 사항 및 다음 각 호의 사항을 확인하여 설명하여야 한다.

1. 주거용 건물이 민간임대사업자의 임대주택이라는 사항
2. 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항으로서 보증기관 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조제1항 각 호의 사항
3. 임대 의무기간 중 남아 있는 기간
4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 개업공인중개사는 민간임대사업자의 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한, 같은 법 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항을 설명하여야 한다.

제25조의6(신탁등기된 건물의 임대차 중개) ① 개업공인중개사는 「신탁법」에 따라 신탁등기한 건물을 임대하는 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 확인하여 설명하여야 한다.

1. 신탁등기된 건물과 토지의 내역
2. 위탁자, 수탁자, 수익자 및 우선수익자의 성명(법인이나 단체의 경우 그 명칭을 말한다), 주소 및 연락처
3. 수익권 및 우선수익권의 내용
4. 우선수익자의 위탁자에 대한 대출금이 있는 경우 그 내역(신탁원부 또는 우선수익자가 발행한 부채증명서 등에 기초하여 확인된 채무 내역을 말한다)
5. 제4호의 대출금 채무를 담보하기 위하여 함께 신탁된 부동산이 있을 경우 그 부동산의 내역
6. 신탁등기된 건물과 토지(제4호의 부동산이 있을 경우 포함한다)에 관하여 신탁등기 이전에 성립하여 신탁등기 이후에도 존속하는 권리 내역
7. 신탁원부의 내용(신탁원부를 임차인이 되려는 자에게 임대차계약 체결 전에 제공하여야 한다) 및 다음 각 목의 사항
 - 가. 임대차에 관한 조항의 내용
 - 나. 수탁자가 임대차 보증금을 반환할 책임이 있는지 여부
8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 개업공인중개사는 「신탁법」에 따라 신탁등기한 건물에 관하여

주택임대차 또는 상가건물임대차 거래를 중개하는 경우 수탁자 이외의 자가 임대인이 되려고 하는 때에는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.

1. 건물이 신탁등기된 이후 이를 임차한 임차인은 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따른 대항력과 우선변제권을 행사하기 어렵고, 이는 수탁자가 임대차에 동의하더라도 동일하다는 사항
2. 주거용 건물 또는 상가건물에 신탁등기가 된 이후 수탁자 아닌 임대인과 임대차계약을 새로 시작하는 임차인은 그 임대인이 보증금을 반환하지 못하더라도 신탁등기된 건물에 강제집행을 할 수 없다는 사항
3. 신탁등기된 건물의 소유자는 수탁자이며, 위탁자가 아니고, 따라서 임대차에 대하여 수탁자의 사전 동의를 받지 아니한 위탁자는 임대 권한이 없다는 사항
4. 임차인이 되려는 자가 수탁자가 아닌 위탁자와 임대차계약을 체결하는 경우 수탁자가 그 임대차에 동의하지 아니할 수 있다는 사항
5. 신탁등기된 건물의 수탁자가 위탁자인 임대인의 임대차계약 체결에 대하여 동의를 하지 아니하였다면 임차인은 그 계약으로써 수탁자에게 대항할 수 없고 그러한 임차인은 언제든지 수탁자로부터 임차목적물인 건물의 명도청구를 받을 수 있다는 사항

6. 신탁등기된 주거용 건물 또는 상가건물의 수탁자가 동의하지 아니한 임대차가 이루어진 이후 수탁자가 그 건물을 공매 그 밖의 방법으로 매각할 경우 임차인은 건물의 매매대금에 관하여 우선변제를 요구할 권리가 없으므로 보증금을 돌려받지 못한 채 임대차 목적물을 매수자에게 인도하여야 할 가능성이 있다는 사항
7. 임차인이 신탁등기된 건물의 위탁자와 체결하는 임대차계약에 수탁자가 동의를 하더라도 수탁자는 보증금을 반환할 책임을 지지 아니한다는 내용이 신탁원부에 기재되어 있는지 임대차계약의 당사자는 확인하여야 하고, 만약 그런 내용이 신탁원부에 있는 경우 수탁자는 그 임대차에 대하여 동의를 하더라도 보증금 반환 책임이 없으며, 이 경우 임차인은 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따른 대항력, 우선변제권을 행사할 수 없을 가능성이 높고, 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못하더라도 신탁등기된 건물에 강제집행을 할 수 없으며, 신탁등기된 건물이 공매나 그 밖의 방법으로 매각될 경우 임차인은 제6호와 동일한 상황에 처하게 된다는 사항

제51조제2항에 제1호의7을 다음과 같이 신설한다.

- 1의7. 제25조의3, 제25조의5제2항 또는 제25조의6제2항을 위반하여
성실·정확하게 설명하지 아니한 자

이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제25조(중개대상물의 확인 · 설명) ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실 · 정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.	제25조(중개대상물의 확인 · 설명) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 2. (생 략) <신 설>	1. ~ 2. (현행과 같음)
	3. 주택의 임대차계약의 경우 <u>제25조의4, 제25조의5제1항, 제25조의6제1항의 확인 · 설명할 사항</u>
3. (생 략)	4. (현행 제3호와 같음)
② ~ ④ (생 략)	② ~ ④ (현행과 같음)
<신 설>	⑤ <u>제25조의3, 제25조의5제2항, 제25조의6제2항의 설명할 사항에 관하여 제3항, 제4항을 준용하되 제3항에 따른 확인 · 설명서에 그 내용을 포함하여야</u>

<신 설>

한다.

제25조의4(주거용 건물의 임대차
중개 시의 확인·설명의무) 개
업공인중개사는 주거용 건물의
임대차계약을 체결하려는 중개
의뢰인에게 다음 각 호의 사항
을 확인하여 설명하여야 한다.

1. 임대인으로서 임대차계약을
체결하려는 자의 임대 권한
및 계약 당사자의 대리인이
있는 경우 대리 권한 여부.
이 경우 위임장을 확인하고
상대방에게 제시하여야 한다.

2. 임대차 목적물의 내역

3. 임대차 목적물 또는 임대차
목적물을 포함한 건축물의
「건축법」 위반 사항 중 다
음 각 목에 해당하는 사항

가. 건축물대장에 표시된
「건축법」 위반 사항

나. 건축물대장에 표시되지
아니한 「건축법」 위반
사항이라도 개업공인중개
사가 임대차 목적물을 방
문하고 확인한 「건축
법」 위반 사항 또는 세

대수 위반, 불법 증축 등 주택임대차등기 및 건축물대장과 임대차 목적물의 현황을 대조하면 쉽게 파악되는 위반 사항

4. 임대차 목적물에 관하여 수선이 필요한 사항(개업공인중개사가 임대차 목적물의 거주자 및 임대인으로부터 파악할 수 있었던 사항에 한정한다)

5. 임대차 목적물인 주거용 건물(대지를 포함한다)의 국토교통부령으로 정하는 매매시세 정보

6. 임대차 목적물의 선순위 담보권 등 변제 순위가 앞선 권리의 내역 및 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항. 이 경우 등기부등본 및 임대인이 되려는 자로부터 전달받은 납세증명서를 임차인이 되려는 자에게 제시하고 계약 체결 후 제공하여야 하며, 단독주택이나 다가구주택, 다중주택, 그

<신 설>

밖에 1개의 소유권의 목적물
인 건물에 다수의 임차인이
거주하는 경우에는 「주택임
대차보호법」 제3조의6제2항
에 따른 임대차 계약 체결일
의 확정일자부 및 「주민등
록법」 제29조의2제1항에 따
른 전입세대확인서를 임대인
이 되려는 자로부터 전달받
아 국토교통부령으로 정하는
바에 따라 모든 임차인의 권
리 내역서를 작성하여 임차
인이 되려는 자에게 제시하
고, 계약 체결 후 위 발급 서
류들과 함께 임차인에게 제
공하여야 한다.

7. 임대차 목적물의 소재 지역
(시·군·구를 말한다)의 직
전 1년간의 같은 종류의 건
축물에 관하여 법원 경매 사
이트에 공시된 매각가율(출
력하여 제공하여야 한다)

8. 그 밖에 국토교통부령으로
정하는 사항

제25조의5(등록된 민간임대주택
의 임대차 중개) ① 개업공인

중개사는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 민간임대사업자(이하 “민간임대사업자”라 한다)의 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 제25조의4 각 호의 사항 및 다음 각 호의 사항을 확인하여 설명하여야 한다.

1. 주거용 건물이 민간임대사업자의 임대주택이라는 사항

2. 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항으로서 보증기관 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조제1호의 사항

3. 임대의무기간 중 남아 있는 기간

4. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 개업공인중개사는 민간임대사업자의 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한, 같은 법

<신 설>

제45조에 따른 임대차계약의
해제·해지 등에 관한 사항을
설명하여야 한다.

제25조의6(신탁등기된 건물의 임
대차 중개) ① 개업공인중개사
는 「신탁법」에 따라 신탁등
기한 건물을 임대하는 임대차
계약을 체결하려는 중개의뢰인
에게 다음 각 호의 사항을 확
인하여 설명하여야 한다.

1. 신탁등기된 건물과 토지의
내역

2. 위탁자, 수탁자, 수익자 및
우선수익자의 성명(법인이나
단체의 경우 그 명칭을 말한
다), 주소 및 연락처

3. 수익권 및 우선수익권의 내
용

4. 우선수익자의 위탁자에 대
한 대출금이 있는 경우 그
내역(신탁원부 또는 우선수
익자가 발행한 부채증명서
등에 기초하여 확인된 채무
내역을 말한다)

5. 제4호의 대출금 채무를 담
보하기 위하여 함께 신탁된

<신 설>

부동산이 있을 경우 그 부동산의 내역

6. 신탁등기된 건물과 토지(제4호의 부동산이 있을 경우 포함한다)에 관하여 신탁등기 이전에 성립하여 신탁등기 이후에도 존속하는 권리 내역

7. 신탁원부의 내용(신탁원부를 임차인이 되려는 자에게 임대차계약 체결 전에 제공하여야 한다) 및 다음 각 목의 사항

가. 임대차에 관한 조항의 내용

나. 수탁자가 임대차 보증금을 반환할 책임이 있는지 여부

8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

② 개업공인중개사는 「신탁법」에 따라 신탁등기한 건물에 관하여 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래를 중개하는 경우 수탁자 이외의 자가 임대인이 되려고 하는 때에는 중개

의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.

1. 건물이 신탁등기된 이후 이를 임차한 임차인은 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따른 대항력과 우선변제권을 행사하기 어렵고, 이는 수탁자가 임대차에 동의하더라도 동일하다는 사항

2. 주거용 건물 또는 상가건물에 신탁등기가 된 이후 수탁자 아닌 임대인과 임대차계약을 새로 시작하는 임차인은 그 임대인이 보증금을 반환하지 못하더라도 신탁등기된 건물에 강제집행을 할 수 없다는 사항

3. 신탁등기된 건물의 소유자는 수탁자이며, 위탁자가 아니고, 따라서 임대차에 대하여 수탁자의 사전 동의를 받지 아니한 위탁자는 임대 권한이 없다는 사항

4. 임차인이 되려는 자가 수탁자가 아닌 위탁자와 임대차

계약을 체결하는 경우 수탁자가 그 임대차에 동의하지 아니할 수 있다는 사항

5. 신탁등기된 건물의 수탁자가 위탁자인 임대인의 임대차계약 체결에 대하여 동의를 하지 아니하였다면 임차인은 그 계약으로써 수탁자에게 대항할 수 없고 그러한 임차인은 언제든지 수탁자로부터 임차목적물인 건물의 명도청구를 받을 수 있다는 사항

6. 신탁등기된 주거용 건물 또는 상가건물의 수탁자가 동의하지 아니한 임대차가 이루어진 이후 수탁자가 그 건물을 공매 그 밖의 방법으로 매각할 경우 임차인은 건물의 매매대금에 관하여 우선변제를 요구할 권리가 없으므로 보증금을 돌려받지 못한 채 임대차 목적물을 매수자에게 인도하여야 할 가능성이 있다는 사항

7. 임차인이 신탁등기된 건물

	<u>의 위탁자와 체결하는 임대차계약에 수탁자가 동의를 하더라도 수탁자는 보증금을 반환할 책임을 지지 않는다는 내용이 신탁원부에 기재되어 있는지 임대차계약의 당사자는 확인해야 하고, 만약 그런 내용이 신탁원부에 있는 경우 수탁자는 그 임대차에 대해 동의를 하더라도 보증금 반환 책임이 없으며, 이 경우 임차인은 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따른 대항력, 우선변제권을 행사할 수 없을 가능성이 높고, 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못하더라도 신탁등기된 건물에 강제집행을 할 수 없으며, 신탁등기된 건물이 공매나 그 밖의 방법으로 매각될 경우 임차인은 제6호와 동일한 상황에 처하게 된다는 사항</u>
제51조(과태료) ① (생략)	제51조(과태료) ① (현행과 같음)
② 다음 각 호의 어느 하나에	② -----

해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 1의6. (생략) <신설> 2. ~ 10. (생략) ③ ~ ⑩ (생략)	----- -----. 1. ~ 1의6. (현행과 같음) <u>1의7. 제25조의3, 제25조의5제2항 또는 제25조의6제2항을 위반하여 성실·정확하게 설명하지 아니한 자</u> 2. ~ 10. (생략) ③ ~ ⑩ (현행과 같음)
---	---