

공인중개사법 일부개정법률안 심사보고서

2025. 7. .

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 7월 30일, 정준호의원 등 12인

나. 회부일자 : 2024년 7월 31일

다. 상정 및 의결일자 :

제417회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2024.8.21.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회부

제418회 국회(임시회) 제2차 국토법안심사소위원회(2024.11.6.)

상정 · 축조심사

제427회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2025.7.15.)

상정 · 축조심사 · 의결(폐기)

제427회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2025.7.21.)

상정 · 소위 심사보고 · 찬반토론 · 의결(폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 정준호)

현행법은 공인중개사에게 중개대상물에 관한 거래 또는 이용제한 사항, 권리관계 등에 대해 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하도록 하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하도록 설명의무를 두고 있음.

그런데, 최근 발생한 전세사기의 유형 중 신탁사기는 임차건물의 소유자가 신탁회사인 경우로서 공매처분시 신탁회사와 은행의 임대차계약 동의가 없는 세입자는 불법점유가 되어 명도소송에서 패하게 되고, 임차보증금도 돌려받지 못하는 실정임.

이에 신탁사기로 인한 임차인의 피해를 방지하고자 공인중개사의 설명의무에 신탁원부를 근거자료로 제시하도록 명확히 하려는 것임(안 제25조제1항).

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

개정안은 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물의 권리관계 등을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 설명할 때 제시하여야 하는 근거자료에 ‘신탁원부’를 추가하려는 것임.

신탁이란 신탁을 설정하는 자(위탁자)가 신탁을 인수하는 자(수탁자)에게 부동산 등을 이전하거나 담보권 설정 등을 하고, 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익 또는 특정 목적을 위하여 그 부동산 등의 관리, 처분 등 행위를 하는 법률관계를 말하며, 신탁의 목적이나 관리방법에 따라 담보신탁, 관리신탁, 처분신탁 등으로 구분됨.

이에 근거한 부동산담보신탁은 신탁회사가 부동산소유자(위탁자)로부터 부동산을 신탁(소유권 이전)받아 위탁자가 채무를 불이행하는 경우 해당 부동산을 처분하여 은행 등 채권기관(우선수익자)에게 채무를 변제할 것을 전제로 대출을 실행하는 방식을 말함.

이 때 신탁부동산에 대한 임대차 등 권리설정 권한은 신탁회사(수탁자)에게 있으므로 임차인은 원칙적으로 신탁회사와 임대차계약을 체결하여야 하고, 신탁계약의 내용에 따라 ‘신탁회사의 사전승낙’ 등이 있는 경우에만 원소유자(위탁자)와 유효한 계약을 체결할 수 있음.

그런데, 일부 중개의뢰인이 이러한 신탁부동산의 권리관계에 대하여 개업공인중개사로부터 충분한 설명을 듣지 못한 채로 신탁회사의 사전승낙 없이 원소유자와 임대차계약을 체결함으로써 보증금을 돌려받지 못하게 되는 등 이른바 ‘신탁사기’ 피해가 발생하여 왔음.

특히 신탁사기 피해자는 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 발급 등의 절차를 거친 경우에도 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결하여 대항력이 없는 임차인으로서,

「신탁법」에 따른 수탁자에게 대항할 수 없으므로 수탁자가 신탁사기 피해자에 대해 「민법」 제213조에 근거하여 주택에 대한 인도 청구의 소(이른바 ‘명도소송’)를 제기할 경우, 신탁사기 피해자는 임차보증금을 반환받지 못한 상황에서 주택인도청구에 응하여야 할 의무를 부담하게 되고,

현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 상 금융·주거 등 일부 지원을 제외한 ① 경매 또는 주택 매각의 유예·정지 신청권, ② 경매·공매절차에서의 우선매수권, ③ 국세·지방세의 안분 적용 특례, ④ 전세사기피해주택 매입 요청권 등의 지원을 받을 수 없어 피해가 더욱 우려되는 상황임.

이러한 신탁사기를 방지하기 위하여는 신탁여부만 표기된 등기부등본 외에 ‘신탁원부’를 확인하여 누구를 임대인으로 하여 임대차계약을 체결하여야 하는지, 보증금을 누구에게 지급하여야 하는지, 선순위채권액이 얼마인지 등을 파악할 필요가 있음.

개업공인중개사는 현행법 제25조 등에 따라 위와 같은 사항에 대한 조사·확인을 거쳐 중개의뢰인에게 신탁원부를 제시하고 성실·정확하게 설명할 의무가 있으나, 신탁원부 제시 의무가 현행법 제25조제1항에 명시되어 있지 않은 상황에서 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 신탁원부 제시 의무가 있다는 점을 알기가 쉽지 않은 측면이 있음.

이에 개정안은 ‘신탁원부’를 개업공인중개사가 중개대상물 확인·설명시 제시하여야 하는 근거자료로서 명시하여 임차인을 더욱 두텁게 보호하려는 취지로 이해됨.

또한, 신탁관계가 설정된 부동산의 임대차계약 중개와 관련하여 최근 대법원 판례도 해당 임대차계약을 중개하는 공인중개사는 중개의뢰인에게 ‘신탁원부를 제시하여야 할 의무’가 있다고 판시한 바 있다는 점도 고려할 필요가 있음.

4. 대체토론 요지

(생략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

정준호의원 및 복기왕의원이 각각 대표발의한 2건의 ‘공인중개사법

일부개정법률안'은 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

(생략)

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 공인중개사법 일부개정법률안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.