제429회국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안
검 토 보 고

《임대차 중개 시의 확인·설명 의무 등 강화》
▣ 한창민의원 대표발의(의안번호 제2213180호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

Ⅰ. 한창민의원 대표발의(제2213180호) ····· 1

1. 제안경위 ····· 1

2. 제안이유 ····· 1

3. 주요내용 ····· 2

4. 검토의견 ····· 4

가. 총괄검토 ····· 4

나. 주거용 건물의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대한 확인·설명 의무 신설(안 제25조제1항제3호 신설) ····· 13

다. 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대한 확인·설명 의무 신설(안 제25조제1항제4호 신설) ····· 35

라. 신탁등기된 건물의 임대차계약 중개 시의 확인·설명 의무 신설(안 제25조제1항제5호 및 제6호 각 신설) ····· 46

마. 중개대상물의 상태에 관한 자료를 제공받지 못한 경우 중개 수행 금지 의무 신설(안 제25조제2항, 제36조제1항제3호의2 신설 및 제51조제2항제1호의7 신설) ····· 66

바. 주택·상가건물 임대차 중개 시 경·공매 관련 유의사항 설명 의무 신설(안 제25조제5항 신설) ····· 73

Ⅰ. 한창민의원 대표발의(제2213180호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 한창민의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 23.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 24.

2. 제안이유

최근 전세 사기 피해 사례가 다수 발생하여 사회적 문제로 대두되고 있음. 이러한 사태의 주요 원인 중 하나는 임차인이 임대차계약의 위험 요소를 충분히 인식하지 못한 채 계약을 체결하는 것에 기인함. 그러나 현행법은 '해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계'에 대하여 설명하라고 규정하여, 임차인에게 설명할 권리관계 내용에 대해 추상적으로 규정하고 있음.

이러한 문제를 해결하기 위해서는 공인중개사가 임대차계약을 중개할 때 계약의 위험성 및 계약 시 확인해야 할 사항 등을 임차인에게 충분히 설명하여 임차인과 임대인 간의 신중한 협의가 가능하도록 하는 것이 중요함. 따라서 거래 당사자에 대한 정보 제공을 강화하는 방향에서 공인중개사에게 설명 의무를 강화할 필요가 있음.

이러한 배경에서, 거래 빈도가 높은 주택임대차계약에 대해 공인중개사의 확인·설명의무를 명확히 규정함과 동시에, 민간임대주택 및

신탁등기된 건물에 대해서도 해당 법률에 따른 설명 의무를 함께 규정하고, 설명을 위한 관계 자료를 임대인 등이 제출하지 않을 경우 공인중개사가 중개를 하지 않도록 규정하며, 부동산 관계 법률에 대하여 잘 알지 못하는 임차인들에게 권리관계에 대하여 경매 또는 공매가 있을 경우 보증금의 회수가능성과 대항력 유지 여부에 대하여 설명하도록 규정함으로써 임대인과 임차인 간 정보 격차를 해소하고, 결과적으로 전체 임대차 시장의 투명성과 안전성을 높이려는 것임.

3. 주요내용

가. 주거용 건물의 임대차계약에 관하여 공인중개사가 확인·설명할 사항을 구체적으로 규정하고, 등록한 민간임대주택의 임대차 거래 중개에 있어 공인중개사가 확인·설명할 사항을 구체적으로 규정하며, 신탁등기된 건물의 임대차 거래 중개에 있어 공인중개사가 확인·설명할 사항을 구체적으로 규정하여 이를 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우 자격의 정지 사유, 부동산거래질서교란행위 신고센터 신고대상, 과태료 부과 사유에 해당되도록 함(안 제25조제1항).

나. 개업공인중개사가 확인·설명을 위해 필요한 경우 임대의뢰인 등에게 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구하는 것을 의무로 규정하고, 중개의뢰인이 이를 거절할 경우 공인중개사가 그 중개의뢰인

에 대한 중개를 거절하도록 의무화하는 한편, 이를 위반한 경우 자격의 정지 사유, 과태료 제재 사유에 포함하도록 함(안 제25조제2항, 제36조제1항, 제51조제2항).

다. 개업공인중개사가 권리관계 등을 확인·설명함에 있어 향후 임대차 목적물이 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매의 대상이 될 경우 발생할 수 있는 임차인의 보증금 미회수 위험성, 대항력 상실 가능성 등에 대하여 설명하도록 함(안 제25조제5항).

4. 검토의견

가. 총괄검토

현행 「공인중개사법」 제25조제1항[1]은 개업공인중개사로 하여금 중개[2]를 의뢰받은 경우에는 '중개가 완성되기 전에' 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명(이하 "중개대상물 확인·설명 의무"라 함)하고, 토지대장 등본 등 설명의 근거자료를 제시하도록 규정하고 있고,

같은 조 제2항[3]은 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있도록 규정하고 있음.

---

1) 「공인중개사법」
제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 **중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인**하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 **성실·정확하게 설명**하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서, 신탁원부, 건축물대장 등본 등 **설명의 근거자료를 제시**하여야 한다.
1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

2) 「공인중개사법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. "중개"라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.

3) 「공인중개사법」
제25조(중개대상물의 확인·설명) ②개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

개정안 중 주거용 건물의 임대차계약 중개(안 제25조제1항제3호 신설), 등록된 민간임대주택의 임대차계약 중개(안 제25조제1항제4호 신설) 및 신탁등기된 건물의 임대차계약 중개(안 제25조제1항제5호 및 제6호 각 신설) 등의 규정은 '임대차 중개'와 관련하여 개업공인중개사가 각 중개대상물의 특성을 고려하여 중개대상물을 보다 상세하게 확인·설명하도록 규정하고 있고,

안 제25조제2항은 개업공인중개사가 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구하였으나 요구를 받은 자가 대통령령으로 정하는 자료를 제공하지 아니하면 개업공인중개사로 하여금 해당 중개를 수행하여서는 아니 되도록 금지하고 있으며,

안 제25조제5항은 개업공인중개사로 하여금 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래 중개에 있어 제1항에 따른 권리관계 등을 확인·설명할 때 임대차 목적물이 「민사집행법」[4]에 의한 경매 및 「국세징수법」[5] 그 밖의 법령에 의한 공매(이하 "경·공매"라 함)의 대상이 될 경우 발생할 수 있는 임차인의 보증금 미회수 위험성, 대항력 상실 가능성 등 대통령령으로 정하는 사항을 중개의뢰인에게 설명하도록 규정하고 있음.

---

4) 「민사집행법」
제1조(목적) 이 법은 강제집행, 담보권 실행을 위한 경매, 민법·상법, 그 밖의 법률의 규정에 의한 경매(이하 "민사집행"이라 한다) 및 보전처분의 절차를 규정함을 목적으로 한다.

5) 「국세징수법」
제66조(공매) ① 관할 세무서장은 압류한 부동산등, 동산, 유가증권, 그 밖의 재산권과 제52조제2항에 따라 체납자를 대위하여 받은 물건(금전은 제외한다)을 대통령령으로 정하는 바에 따라 공매한다.

〈표 1〉 개업공인중개사의 확인·설명 의무 강화

구 분	주요 내용	제재수단
◦ 안 제25조 제1항	◦ 중개가 완성되기 전에 다음의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 설명의 근거자료 제시 ① 주거용 건물의 임대차계약 중개 시, 임대·대리 권한, 임대차 목적물의 내역, 「건축법」 위반 사항 등(제3호 신설) ② 민간임대주택의 임대차계약 중개 시, 민간임대주택 여부, 임대보증금 보증 및 잔여 임대의무기간 등의 사항(제4호 신설) ③ 신탁등기된 건물의 임대차계약 중개 시, 위·수탁자, 수익자, 신탁원부의 내용 등 신탁등기 관련 사항(제5호 신설) ④ 신탁등기된 건물의 임대차계약 시 권리관계 관련 사항(제6호 신설)	◦ 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 않은 자에 대하여, 500만원 이하의 과태료 부과 (현행법 제51조제2항 제1호의6)
◦ 안 제25조 제2항	◦ 개업공인중개사가 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구하였으나, 요구를 받은 자가 대통령령으로 정하는 자료를 제공하지 아니하면, 개업공인중개사는 해당 중개 수행 금지	◦ 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 안 제25조제2항의 규정을 위반하여 자료를 제공하지 아니한 자에게 그 중개를 수행한 경우, 자격정지 (안 제36조제1항제3호의2 신설) ◦ 안 제25조제2항의 규정을 위반하여 자료를 제공하지 아니한 자에게 그 중개를 수행한 자에게 500만원 이하의 과태료 부과 (안 제51조제2항제1호의7)
◦ 안 제25조 제5항	◦ 개업공인중개사는 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래 중개에 있어 제1항에 따른 권리관계 등을 확인·설명할 때, 임대차 목적물이 경·공매의 대상이 될 경우 발생할 수 있는 임차인의 보증금 미회수 위험성, 대항력 상실 가능성 등 대통령령으로 정하는 사항을 중개의뢰인에게 설명	미규정

이를 종합할 때, 안 제25조는 임대차계약 중개 시 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무를 강화하려는 것으로, 임대인과 임차인 간

의 이른바 정보 격차를 해소하고 임대차 시장의 투명성과 안전성을 높여 임차인을 보호하려는 취지라는 점에서, 긍정적인 입법조치로 보이며,

안 제25조에 따라 개업공인중개사의 의무가 강화되고 해당 의무 위반 시 과태료 처분 등에 처해질 수 있는바, 임대차 시장의 안전성 제고 및 임차인 보호 강화 등의 공익과 개업공인중개사 사익의 제한 정도 간의 균형을 고려하여 입법화 여부 등을 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

안 제25조가 입법화되는 경우, 법체계 등과 관련하여 다음과 같은 점을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

첫째, 현행 「공인중개사법」 제25조의3[6]은 개업공인중개사로 하여금 '주택의 임대차계약을 체결하려는' 중개의뢰인에게 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항[7]에 따라 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관[8]에 확정일자 부여일 등의 정보제공을

---

6) 「공인중개사법」
제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.
1. 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항
2. 「국세징수법」 제109조제1항·제2항 및 「지방세징수법」 제6조제1항·제3항에 따라 임대인이 납부하지 아니한 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항

7) 「주택임대차보호법」
제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.
④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

요청할 수 있다는 사항 등의 권리를 추가적으로 설명하도록 규정하고 있음.

현행 「공인중개사법」 제25조 및 제25조의3을 종합하여 보면, 개업공인중개사에게는 중개를 의뢰받은 경우 중개대상물 확인·설명 의무 등이 적용되고(제25조제1항),

주택 임대차 중개의 경우 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 일정한 권리 사항을 설명하여야 하는 의무가 추가적으로 적용됨(제25조의3).

현행법 제25조에 따른 의무는 매매·교환·임대차 등 「공인중개사법」에 규정된 모든 중개[9]에 공통적으로 적용되는 확인·설명 의무인 한편, 제25조의3에 따른 설명 의무는 주택 임대차 중개 시에 적용되는 보다 강화된 확인·설명 의무임.

한편, 안 제25조제1항제3호부터 제6호까지의 규정이 신설되는 경우

---

8) 「주택임대차보호법」
제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍ㆍ면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시ㆍ광역시ㆍ특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)ㆍ군ㆍ구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 **"확정일자부여기관"**이라 한다)이 부여한다.

9) 「공인중개사법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. **"중개"**라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 **매매ㆍ교환ㆍ임대차 그 밖의 권리의 득실변경**에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.

「공인중개사법」 제25조에 모든 중개에 공통적으로 적용되는 확인·설명 의무와 임대차 중개에 한정되는 확인·설명 의무가 혼재되어 법체계가 보다 복잡해지고 임대차 중개 시의 강화된 확인·설명 의무에 대한 명확성이 낮아질 수 있는바,

안 제25조제1항제3호부터 제6호까지의 규정을 입법화하려는 경우 해당 규정을 현행법 제25조의3과 통합하여 보다 포괄적인 임대차 중개 시의 확인·설명 의무 규정을 마련하는 방안을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제25조제1항제3호부터 제6호까지의 규정은 개업공인중개사가 '임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인'[10]을 대상으로 중개대상물 확인·설명 의무 등을 준수하도록 규정하고 있는데, 이는 현행 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항[11]과 「공인중개사법」 제25조의3[12]의

---

10) 「개정안」
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.
3. 주거용 건물의 **임대차계약을 체결하려는** 중개의뢰인에 대하여 다음 각 목의 사항
4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 민간임대사업자(이하 "민간임대사업자"라 한다)의 임대주택에 대한 **임대차계약을 체결하려는** 중개의뢰인의 경우 다음 각 목에 해당하는 사항
5. 「신탁법」에 따라 신탁등기한 건물을 임대하는 **임대차계약을 체결하려는** 경우 다음 각 목의 사항
6. 「신탁법」에 따라 신탁등기한 건물에 관하여 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래 중개에 있어 수탁자 이외의 자를 임대인으로 하는 **임대차계약**의 경우에는 다음 각 목의 사항

11) 「주택임대차보호법」
제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

규정을 고려한 것으로 보임.

다만, 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항의 '임대차계약을 체결하려는 자'는 같은 조 제3항의 '임대차에 이해관계가 있는 자'와 구별하기 위한 것으로, 임대차의 이해관계를 기준으로 규정된 개념인 한편,

현행 「공인중개사법」 제25조제1항 각 호 외의 부분[13]은 중개를 기준으로 개업공인중개사가 '해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인'을 대상으로 중개대상물 확인·설명 의무 등을 준수하도록 규정하고 있다는 점에서,

안 제25조제1항제3호부터 제6호까지의 규정을 「공인중개사법」 제25조제1항에 규정하려는 경우 중개의뢰인의 범위를 현행 「공인중개사법」 제25조제1항 각 호 외의 부분과 통일할 필요가 있을 것으로 보임.

---

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

12) 「공인중개사법」
제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.
1. 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항
2. 「국세징수법」 제109조제1항·제2항 및 「지방세징수법」 제6조제1항·제3항에 따라 임대인이 납부하지 아니한 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항

13) 「공인중개사법」
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.

셋째, 현행법 제3조[14]는 「공인중개사법」에 의한 중개대상물의 범위로 '건축물'을 규정하고 있으나, 안 제25조제1항제3호부터 제6호까지의 신설 규정은 '건물'이라는 용어를 사용하고 있음.

이와 관련된 대법원의 판례[15]를 고려할 때, 개정안은 기존의 '건축물' 뿐만 아니라 장차 건축될 특정의 '건물'도 중개대상물에 포함하는 등 「공인중개사법」의 규율 범위를 확대하여 법의 사각지대를 최소화하려는 취지로 추정되나,

구 「부동산중개업법」(2005.7.29. 전부개정되어 2006.1.30. 시행된 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 이전의 것) 개정 후 중개대상물의 범위가 '건물'에서 '건축물'로 변경되었고, '건축물'과 '건물'이 혼용되는 경우 법률 조문 간 정합성이 저하될 가능성 등을 고려하여, '건물'을 '건축물'로 통일하는 방안을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

---

14) 「공인중개사법」
제3조(중개대상물의 범위) 이 법에 의한 중개대상물은 다음 각 호와 같다.
1. 토지
2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 재산권 및 물건

15) 공인중개사법 제2조 제1호는 '중개라 함은 제3조의 규정에 의한 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.' 라고 규정하고, 제3조는 중개대상물로 '1. 토지, 2. 건축물 그 밖의 토지의 정착물, 3. 그 밖에 대통령령이 정하는 재산권 및 물건'을 규정하고 있다. 위 제3조 제2호에 규정된 '건축물'에는 기존의 건축물뿐만 아니라 장차 건축될 특정의 **건물**도 포함되므로, 아파트의 특정 동·호수에 대하여 피분양자가 선정되거나 분양계약이 체결된 후에는 그 특정 아파트가 완성되기 전이라 하여도 이에 대한 매매 등 거래를 중개하는 것은 **'건물'**의 중개에 해당한다.(대법원 2020. 6. 25. 선고 2019도3757 판결)

국토교통부는 안 제25조제1항제3호부터 제6호까지의 규정은 현행법 제25조제1항에 따른 중개대상물 확인·설명 의무 등과 이를 구체화한 하위 규정에 이미 반영되어 있어 이를 별도로 규정할 필요성이 낮은 반면,

개정안의 상세 조항별로 포괄적 의미로 인한 법적 분쟁 우려, 개업공인중개사의 권한을 넘어서는 의무 규정, 의무 이행을 뒷받침할 공적 시스템의 미흡 등을 고려하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

한국공인중개사협회는 개정안에 법률관계 해석과 유사한 의무 부여 등 개업공인중개사의 권한 범위를 벗어나는 내용이 상당 부분 포함되어 있어 실질적으로 이행이 곤란한 측면이 있다는 점에서 신중하게 검토할 필요가 있으며,

일부 규정은 개업공인중개사의 정보 접근권 등을 강화하고 실무적 제약사항을 해소하는 선결방안 등이 함께 마련될 필요가 있다는 의견임.

이하에서는 상세 조문별로 검토함.

나. 주거용 건물의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대한 확인·설명 의무 신설(안 제25조제1항제3호 신설)

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. 1. · 2. (생 략) <신 설>	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----------. 1. · 2. (현행과 같음) 3. 주거용 건물의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대하여 다음 각 목의 사항 가. 임대인의 적법한 임대 권한 및 대리인의 적법한 대리 권한 나. 임대차 목적물의 내역 다. 임대차 목적물 또는 임대차 목적물을 포함한 건축물의 「건축법」 위반 사항(개업공인중개사가 임대차 목적물을 방문하고 확인한 「건축법」 위반 사항과 주택임대차등기 및 건축물대장과 임대차 목적물의 현황을 대조하면 쉽게 파악되는 위반 사항을 포함한다) 라. 개업공인중개사가 임대차 목적물의 거주자 및 임대인으로부터

현 행	개 정 안
	파악할 수 있었던 임대차 목적물에 수선이 필요한 사항 마. 임대차 목적물인 주거용 건물(대지를 포함한다)의 국토교통부령으로 정하는 매매 시세 정보 바. 임대차 목적물의 선순위 담보권, 체납세 등 권리관계에 관한 사항(단독주택이나 다가구주택, 다중주택, 그 밖에 1개의 소유권의 목적물인 건물에 다른 임차인이 거주하는 경우에는 모든 임차인의 임대차보증금 액수, 임대차의 시기와 종기 등 권리내역을 포함한다) 사. 임대차 목적물 소재 지역의 최근 1년간 같은 종류의 건출물에 관한 법원 경매 매각가율

안 제25조제1항제3호는 주거용 건물의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대한 확인·설명 의무를 신설하려는 것으로, 개업공인중개사로 하여금 주거용 건물의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 임대인의 임대 권한, 대리인의 대리 권한, 임대차 목적물의 내역, 임대차 목적물의 「건축법」 위반 사항 등을 확인하여 설명하도록 규정하고 있음.

안 제25조제1항제3호는 거래 빈도가 높은 주거용 건물의 임대차 중개

시 개업공인중개사의 확인·설명 의무를 구체적으로 규정함으로써, 중개의뢰인이 양질의 임대차 목적물을 선별할 수 있는 기준을 제공하는 등 중개의뢰인의 알 권리를 보장하고 전세사기 등의 피해를 방지하려는 취지로 보인다는 점에서, 타당한 입법조치로 이해됨.

한편, 안 제25조제1항제3호 각 목은 주거용 건물의 임대차 중개 시 확인·설명 사항에 대하여 상세한 내용과 방법 등을 규정하고 있는데, 이와 같이 개업공인중개사의 확인·설명 사항을 상세하게 규정하는 경우 명확성과 구체성이 제고될 수 있는 한편,

개업공인중개사는 현행법 제25조제1항 각 호[16]와 같은 법 시행령 제21조제1항 각 호[17]에 따른 중개대상물 확인·설명 사항에 더하여 개

---

16) 「공인중개사법」
제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 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.
1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

17) 「공인중개사법 시행령」
제21조(중개대상물의 확인·설명) ①법 제25조제1항에 따라 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 제3호의2 및 제10호부터 제12호까지의 사항은 주택 임대차 중개의 경우에만 적용한다.
1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역 / 3의2. 관리비 금액과 그 산출내역
4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
6. 벽면·바닥면 및 도배의 상태 / 7. 일조·소음·진동 등 환경조건
8. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
9. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율
10. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 및 같은 법 제8조에 따른 보증금 중 일정액의 보호에 관한 사항
11. 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항

정안에 따른 추가적인 사항을 법률에 규정된 방식으로 확인·설명하여야 하고, 현행법 제25조제1항 각 호 외의 부분[18]에 따라 설명의 근거자료를 제시하여야 한다는 점 등에서, 개업공인중개사의 업무량과 민사적 책임 부담도 증가하게 될 것으로 보임.

이에 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인 등의 피해를 방지하고 건전한 거래질서를 확립할 공익적 필요성과 개업공인중개사의 이익을 필요최소한으로 제한할 필요성 등을 균형적으로 고려하여, 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무를 법률에 어느 정도로 상세하게 명시할지 등에 대하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부와 한국공인중개사협회는 중개의뢰인 등을 보호하기 위한 개정안의 취지에 공감하면서도, 상세 조문별로 개업공인중개사의 권한을 벗어나는 의무가 부과되어 이행이 어렵거나, 구체적인 이행 기준 또는 이행을 뒷받침할 공적 시스템의 미흡 등으로 인하여 보완방안이 선결될 필요가 있다는 의견 등을 제시하고 있음.

이하에서는 안 제25조제1항제3호에 대하여 각 조문별로 검토의견과 유관기관의 의견을 제시함.

---

12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항(중개대상물인 주택이 같은 법에 따른 민간임대주택인 경우만 해당한다)

18) 「공인중개사법」
제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 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.

〈표 2〉 주거용 건물의 임대차계약 중개 시의 확인·설명 의무

확인 의무사항	의의	검토의견 및 유관기관 의견
(1) 임대인의 적법한 임대권한 및 대리인의 적법한 대리 권한	무권 계약 등으로 인한 피해 방지	◦ 개업공인중개사의 책임 범위 보다 명확하게 규정 필요 ◦ (국토교통부) 임대인의 적정 임대권한 여부 확인 의무는 현행 법령에 반영되어 있고, 대리인의 적정 대리권한 여부는 중개대상물의 권리관계 확인을 위한 수단·방법인 점을 고려하여 하위 법령에서 규정하는 것이 적절 ◦ (한국공인중개사협회) 개업공인중개사가 권한 범위의 적정성 등 법적 판단 곤란
(2) 임대차 목적물의 내역	기초자료 확인	◦ '내역'의 의미·범위 구체화 필요 ◦ (국토교통부) 포괄적으로 규정되어, 개업공인중개사-중개의뢰인 간 분쟁 야기 가능
(3) 임대차 목적물 또는 임대차 목적물을 포함한 건축물의 「건축법」 위반 사항	위반 건축물 등 입주로 인한 주거불안정 및 재산권 피해 등 방지	◦ 건축물대장에 표시되지 아니한 「건축법」 위반 사항에 대한 개업공인중개사의 판단 권한 여부 검토 및 판단 기준의 명확성 보완 필요 ◦ (국토교통부) 개정안의 취지가 현행 법령에 일부 기반영되어 있고, 개업공인중개사의 판단 권한을 벗어나는 의무 부과 ◦ (한국공인중개사협회) 「건축법」 위반 여부는 전문적 판단 영역이며, 자의적 해석으로 인한 분쟁 야기 우려 등 고려 필요
(4) 임대차 목적물에 수선이 필요한 사항	하자 사전 확인 및 하자 보수 책임 범위 명확화 등	◦ 수선의 필요성 등은 임대인·임차인 등 당사자별로 주관적인 사항으로, 명확성 보완 필요 ◦ (국토교통부) 현행 법령에서 개정안보다 상세하게 규정하고 있다는 점 고려 필요 ◦ (한국공인중개사협회) 주관적 판단 가능성을 고려하여 분쟁 예방 장치 선결 필요
(5) 임대차 목적물인 주거용 건물의 국토교통부령으로 정하는 매매 시세 정보	시세 확인 등을 통해 합리적 수준의 임대료 책정 및 임대보증금 회수 가능성 제고	◦ 시세 정보가 없는 경우, 실효성이 낮은 경우, 자의적 선별 가능성 등 고려하여 입법화 여부 및 보완 방안 등 검토 필요 ◦ (국토교통부) 개정안을 뒷받침할 공적 자료가 불완전하다는 점 고려 필요 ◦ (한국공인중개사협회) 부동산 시세는 편차 및 변동성이 크고 주거용 부동산은 개별 가격결정요소가 다양하여, 시세 정보의 객관성·신뢰도 문제 발생 가능성이 있는바, 실무적 제약사항 해소 필요
(6) 임대차 목적물의 권리 관계에 관한 사항	선순위 채권 확인 등을 통해 임대보증금 회수 가능성 제고	◦ 임대인 등의 재산권 등 보호법익과의 균형 유지 및 현행법상 개업공인중개사의 정보 접근 제약 고려 필요 ◦ (국토교통부) 현행 법령에서 선순위 권리내역 확인·설명 의무와 임대인이 공적장부를 미제출한 경우 임차의뢰인의 공적장부 열람·발급 절차를 설명하도록 기반영되어 있는 점 고려 필요 ◦ (한국공인중개사협회) 임대인의 협조 여부 등에 따라 이행가능성이 제한적이라는 점 고려 필요

확인 의무사항	의의	검토의견 및 유관기관 의견
(7) 임대차 목적물 동일 소재지의 유사 건축물 경매 매각가율	임대보증금 회수 가능성 및 회수 비율 등 추정 자료 제시	◦ 매각가율 정보가 없는 경우, 실효성이 낮은 경우, 자의적 선별 가능성 등 고려하여 입법화 여부 및 보완 방안 등 검토 필요 ◦ (국토교통부·한국공인중개사협회) 매각가율은 다양한 변수(물건의 상태, 권리관계, 부동산 경기, 정책변화 등)에 영향을 받는 복합적 정보이고, 부동산은 개별성이 강하여 매각가율의 편차도 발생할 수 있는바, 신뢰성 확보에 어려움이 있다는 점 고려 필요

(1) 임대 권한 및 대리 권한(안 제25조제1항제3호가목)

안 제25조제1항제3호가목은 개업공인중개사로 하여금 "임대인의 적법한 임대 권한 및 대리인의 적법한 대리 권한"을 확인·설명하도록 규정하고 있음.

적법한 임대 권한을 가지지 않은 자와 임대차계약을 체결하는 경우에도 그 임대차계약은 유효하게 성립[19]할 수 있으나, 해당 계약에 「주택임대차보호법」에 따른 우선변제권 등의 임차인 보호 규정이 적용되지 않을 수 있고[20], 「민법」 제130조[21]에 따라 대리권없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약은 본인이 이를 추인하지 아니하면 본

19) "임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립하는 것으로서(민법 제618조 참조), 임대인이 그 목적물에 대한 소유권 기타 이를 임대할 권한이 없다고 하더라도 임대차계약은 유효하게 성립한다(대법원 2009. 9. 24. 선고 2008다38325 판결 등 참조)." (대법원 2012. 1. 27. 선고 2010다59660 판결)

20) "주택임대차보호법이 적용되는 임대차가 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우로 한정되는 것은 아니나, 적어도 그 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한을 가진 임대인이 임대차계약을 체결할 것이 요구된다(대법원 2008. 4. 10. 선고 2007다38908, 38915 판결 등 참조)" (대법원 2014. 2. 27. 선고 2012다93794 판결)

21) 「민법」
제130조(무권대리) 대리권없는 자가 타인의 대리인으로 한 계약은 본인이 이를 추인하지 아니하면 본인에 대하여 효력이 없다.

인에 대하여 효력이 없으므로,

임대인의 임대 권한 및 대리인의 대리 권한이 적법한지 여부를 확인하도록 하는 것은 무권 계약 등으로 인한 피해를 방지하기 위한 것이라는 점에서 타당한 취지로 이해됨.

한편, 임대·대리 권한 여부 판단에는 법리적인 해석이 필요할 수 있고 중개의뢰인에게도 임대·대리 권한 판단에 대한 주의 의무가 있는바[22] 임대·대리 권한 여부의 확인·설명 의무와 관련하여 개업공인중개사의 책임 범위를 보다 명확하게 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 임대인의 적법한 임대 권한 확인의 경우 중개대상물 확인·설명 의무를 규정한 현행법 제25조제1항에 따라 개업공인중개사가 등기사항증명서 등 근거자료를 통해 권리관계를 확인하고 있고, 이에 더하여 설명의 근거자료로서 '신탁원부'[23]를 제시하도록 하는 「공인중개사법」 제25조제1항의 개정규정이 시행 예정 중(법률 제21024호,

---

22) "원고로서는 이 사건 매매계약에 있어서 의당 소외 1의 대리권에 대하여 의심을 가지고 직접 피고 본인 또는 소외 2에게 소외 1의 대리권의 존부를 확인하는 등으로 적절한 조사를 하여 보았어야 할 것임에도 불구하고 이에 나아가지 아니하고 막연히 소외 1 또는 공인중개사의 말이나 소외 1 앞으로의 공장설립승인만을 믿고 이 사건 매매계약을 체결하였다 할 것이므로, 원고는 대리인을 상대로 이 사건 매매계약을 체결함에 있어 마땅히 하여야 할 주의를 다하지 못한 과실이 있다고 할 것이다."(대법원 2009. 5. 28. 선고 2008다56392 판결)

23) 「공인중개사법」(법률 제21024호, 2025.8.14. 개정, 2026.2.15. 시행)

제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 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, **신탁원부**, 건축물대장 등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. (각 호 생략)

2025. 8. 14. 개정, 2026. 2. 15. 시행)인바, 현행 제도에 개정안의 내용이 이미 반영되어 있는 부분이 있으며,

대리인의 적법한 대리 권한 확인의 경우 현행법 제25조제1항에 따른 중개대상물의 권리관계 확인 의무 이행을 위한 수단·방법인 점을 고려할 때, 법체계상 「공인중개사법」의 하위 법령에서 규정하는 것이 적절해 보인다는 의견임.

한국공인중개사협회는 개업공인중개사가 위임·대리 권한 범위의 적정성 등을 법적으로 판단하는 것이 업무 특성상 곤란하고, 잘못된 판단으로 인한 법적 분쟁 발생 시 개업공인중개사의 책임 범위가 과도하게 확대될 우려가 있다는 점에서, 다양한 보완방안이 선결될 필요가 있다는 의견임.

(2) **임대차 목적물의 내역**(안 제25조제1항제3호나목)

안 제25조제1항제3호나목은 개업공인중개사로 하여금 “임대차 목적물의 내역”을 확인·설명하도록 규정하고 있는데, 이는 중개의뢰인이 임대차 목적물의 기초자료를 확보할 수 있도록 뒷받침하기 위한 것으로 보임.

한편, 임대차 목적물의 “내역”과 관련하여 “내역”의 구체적 의미 또는 범위 등에 관한 사항이 명확히 규정될 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 개업공인중개사가 중개대상물에 대하여 「공인중개사법」 제25조제1항에 따라 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등을 확인·설명하여야 하고, 같은 법 시행령 제21조제1항 및 시행규칙 별지 제20호서식 「중개대상물 확인·설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)」에서 주택임대차 중개 시 확인·설명해야 할 사항을 구체화[24]하고 있어 개정안의 내용이 현행 법령에 기반영되어 있는 측면이 있고,

안 제25조제1항제3호나목의 의미가 포괄적이어서 개업공인중개사와 중개의뢰인 간 법적 분쟁을 야기할 가능성이 있는바, 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

(3) 임대차 목적물 또는 임대차 목적물을 포함한 건축물의 「건축법」 위반 사항(안 제25조제1항제3호다목)

안 제25조제1항제3호다목은 개업공인중개사로 하여금 임대차 목적물 또는 임대차 목적물을 포함한 건축물의 「건축법」 위반 사항을 확인·설명하도록 의무를 부과하고 있으며, 건축물의 「건축법」 위반 사항은 ㉮ 개업공인중개사가 임대차 목적물을 방문하고 확인한 「건축법」 위반 사항 및 ㉯ 주택임대차등기 및 건축물대장과 임대차 목적물의 현황[25]을 대조하면 쉽게 파악되는 위반 사항을 포함하도록 규정하고 있음.

24) 중개대상물의 상태(종류, 면적, 지목, 용도, 구조 및 건축연도, 수도・전기・가스 등), 입지(소재지, 환경조건, 교통수단 연계성, 학교 근접성), 권리관계(소유권, 전세권, 저당권 등), 거래 또는 이용제한 사항(토지이용계획, 공법상 거래규제), 주택임대차 내용(확정일자부여현황, 전입세대확인서 등)

25) 참고로, 안 제25조제1항제3호다목은 임대차 목적물의 “현황”이라는 용어를 사용하고 있는데, 현황은 현행 「공인중개사법」에서 사용되고 있지 않은바, 이를 보다 구체화하거나 현행 규정과 통일적으로 정비할 필요성에 대해서도 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

건축물의 「건축법」 위반 사항은 「건축법」 제38조에 따른 건축물대장[26]을 통해 확인할 수 있음. 건축물대장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 작성되는 공적 장부로, 건축물의 위치·면적·구조·용도, 소유자 정보 등의 세부사항을 확인할 수 있는 자료임.

「건축법」에 위반되거나 같은 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물[27]의 경우 건축물대장에 "위반건축물"로 표기되고, 위반일자, 위반내용 및 시정명령 내용 등이 기재됨.

위반건축물이 주거용으로 임대되는 경우 임차인은 물리적·경제적·법적 취약성에 노출될 수 있음. 예를 들어, 임차인은 안전 기준 또는 소음·환기·채광 등의 기준이 미비하거나 주차 등 기반시설이 부족한 환경에서 거주하게 될 수 있으며, 위반건축물은 법적 주택 또는 정당한 담보물로 인정

---

26) 「건축법」
제38조(건축물대장) ① 특별자치시장ㆍ특별자치도지사 또는 시장ㆍ군수ㆍ구청장은 **건축물의 소유ㆍ이용 및 유지ㆍ관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여** 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 **건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황 및 국토교통부령으로 정하는 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보**를 적어서 보관하고 이를 지속적으로 정비하여야 한다.
1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우
2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

27) 「건축법」
제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대하여 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주ㆍ공사시공자ㆍ현장관리인ㆍ소유자ㆍ관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 해체ㆍ개축ㆍ증축ㆍ수선ㆍ용도변경ㆍ사용금지ㆍ사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할 수 있다.

받지 못해 금융권으로부터 보증금 대출이 제한되거나 전세보증금반환보증 가입이 거절되는 등 금융지원에서 배제될 수 있음.

또한, 임차인이 전입신고를 하더라도 미등기 전입신고 또는 중첩 전입신고에 해당하여 법적 임차인의 지위를 보장받기 어려워질 수 있으며, 임차인의 대항력 미비로 보증금을 보호받지 못하는 문제까지 겪게 될 수 있는바[28][29], 주택 임대차계약 시 계약당사자는 물론 개업공인중개사도 건축물대장을 확인하여 불공정한 계약을 방지하고 그로 인한 피해를 최소화할 필요가 있음.

이에 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무를 규정한 제25조제1항에서 설명의 근거자료로서 '건축물대장 등본'을 제시[30]하도록 하는 「공인중개사법」이 시행 예정(법률 제21024호, 2025. 8. 14. 개정, 2026. 2. 15. 시행)인바,

개업공인중개사로 하여금 안 제25조제1항제3호다목과 같이 '「건축

---

28) 국토연구원(윤성진·박미선·이길제·유재성·박기덕·조윤지), 「불법건축물의 주거용 임대 실태와 세입자 주거권 보장 방안」, 국토연구원 보고서 23-10(2023.10.31.) 및 윤성진(국토연구원), 「주거용 불법건축물 임대실태와 세입자의 취약성」, 『불법건축물×전세사기 국회토론회』(국토연구원·민달팽이유니온·심상정국회의원실 공동주최), 2023.6.13. 등

29) 위반 건축물이 조성되는 경우 인근 지역에는 주차난이 발생하거나 화재·사고 위험이 증가하는 등 사회적 비용도 발생할 수 있음.

30) **「공인중개사법」**(법률 제21024호, 2025. 8. 14. 개정, 2026. 2. 15. 시행)
제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 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, 신탁원부, **건축물대장 등본** 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. (각 호 생략)

법」 위반 사항'을 확인·설명하도록 하는 것은 「공인중개사법」 제25조 제1항의 개정규정에 따른 전세사기 피해 방지 및 주거 안정성 강화 등의 취지에 부합하는 입법조치로 보임.

한편, 건축물의 「건축법」 위반 사항에 '개업공인중개사가 임대차 목적물을 방문하고 확인한 「건축법」 위반 사항과 주택임대차등기 및 건축물대장과 임대차 목적물의 현황을 대조하면 쉽게 파악되는 위반 사항'(이하 "미표시 「건축법」 위반 사항"이라 함)을 포함하도록 한 것은 잠재적인 위반건축물 입주로 인한 주거 안정성 저하 및 재산권 피해 등을 방지하기 위한 것이라는 점에서 타당한 취지로 보이나,

개업공인중개사에게 「건축법」 위반 사항을 판단할 적법한 권한이 있는지 여부와 아울러, "쉽게 파악되는 위반 사항"은 주관적인 기준이라는 점에서 명확성을 보완할 필요성 등에 대하여 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 시행 예정인 「공인중개사법」(2025. 8. 14. 개정, 2026. 2. 15. 시행) 제25조제1항에 따라 개업공인중개사가 설명의 근거자료로 제시하여야 하는 사항에 '건축물대장 등본'이 추가되었고,

현행 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식 「중개대상물 확인·설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)」[31]에 따라 개업공인중개사는 중개대상물

확인·설명 시 건축물대장상 위반건축물 여부 및 위반내용을 확인·설명하여야 하므로, '건축물대장에 표시된 「건축법」 위반 사항'(안 제25조 제1항제3호다목의 괄호 외의 부분[32])의 확인·설명 의무가 현행 법령에 이미 반영되어 있는 측면이 있으며,

미표시 「건축법」 위반 사항의 경우, 개업공인중개사가 해당 위반 사항 등을 판단할 권한이 없음에도 불구하고 의무를 부과하는 것에 대하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

한국공인중개사협회는 미표시 「건축법」 위반 사항의 경우, 「건축법」 위반 여부는 담당 공무원 및 건축지도원 등의 전문적 판단 영역으로 개업공인중개사의 권한 범위를 벗어나는 업무이고, "쉽게 파악되는 위반사항"이라는 기준은 자의적 해석과 이로 인한 분쟁을 야기할 우려가 있다는 점에서 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

---

31) 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식] 중개대상물 확인·설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)

중개대상물 확인·설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)		
확인·설명 자료	확인·설명 근거자료 등	[ ]등기권리증[ ]등기사항증명서[ ]토지대장[ ]건축물대장[ ]지적도 [ ]임야도[ ]토지이용계획확인서[ ]확정일자 부여현황[ ]전입세대확인서 [ ]국세납세증명서[ ]지방세납세증명서[ ]그 밖의 자료( )

Ⅰ. 개업공인중개사 기본 확인사항

① 대상물건의 표시	건축물	전용면적(㎡)			대지지분(㎡)	
		준공년도 (증개축년도)		용도	건축물대장상 용도	
					실제 용도	
		구조		방향		(기준:)
		내진설계 적용여부		내진능력		
		건축물대장상 위반건축물 여부	[ ]위반[ ]적법	위반내용		

32) 「개정안」

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.

3. 주거용 건물의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대하여 다음 각 목의 사항

다. 임대차 목적물 또는 임대차 목적물을 포함한 건축물의 「건축법」 위반 사항(개업공인중개사가 임대차 목적물을 방문하고 확인한 「건축법」 위반 사항과 주택임대차등기 및 건축물대장과 임대차 목적물의 현황을 대조하면 쉽게 파악되는 위반 사항을 포함한다)

(4) **임대차 목적물에 수선이 필요한 사항**(안 제25조제1항제3호라목)

안 제25조제1항제3호라목은 개업공인중개사로 하여금 "개업공인중개사가 임대차 목적물의 거주자 및 임대인으로부터 파악할 수 있었던 임대차 목적물에 수선이 필요한 사항"을 확인·설명하도록 규정하고 있는데, 이는 계약당사자 간 하자를 사전에 확인하고 하자 보수 책임 범위를 명확하게 함으로써 분쟁·갈등을 예방하고 재산상의 피해 등을 방지하기 위한 취지로 보임.

아울러, 현행 「공인중개사법」 제25조제1항제1호[33] 및 같은 법 시행령 제21조제1항제5호·제6호[34] 등에 따라 개업공인중개사는 중개대상물의 '상태'에 대하여 확인·설명하도록 되어 있다는 점에서, 안 제25조제1항제3호라목은 현행법 상 중개대상물 상태의 확인·설명 규정을 보완하는 측면도 있을 것으로 보임.

한편, 수선의 필요성 및 심각성 등에 대한 판단은 임대인·임차인이 되려는 자 또는 개업공인중개사 등 당사자별로 상이할 수 있으므로,

---

33) 「공인중개사법」
제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 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.
1. 해당 중개대상물의 **상태**·입지 및 권리관계

34) 「공인중개사법 시행령」
제21조(중개대상물의 확인·설명) ①법 제25조제1항에 따라 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. (단서 생략)
5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 **상태**
6. 벽면·바닥면 및 도배의 **상태**

자의적 판단·선별 등을 방지하기 위해 명확성을 보완하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 현행 「공인중개사법」 제25조제1항제1호 및 같은 법 시행령 제21조제1항제5호·제6호에 따라 개업공인중개사가 중개대상물의 상태를 확인·설명하여야 하고,

현행 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식 「중개대상물 확인·설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)」[35]에 따라 수도·전기 등의 시설물의 수선 필요 여부 등을 확인·설명하도록 되어 있어, 현행법령에서 개정안보다 구체적으로 규정하고 있는 측면이 있는바, 개정안에 대하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

한국공인중개사협회는 당사자별로 수선의 필요성을 주관적으로 판단하게 된다는 점에서 수선의 필요성은 개업공인중개사가 특정할 수

35) 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식] 중개대상물 확인・설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)

중개대상물 확인・설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)

Ⅱ. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑨ 내부・외부 시설물의 상태 (건축물)	수도	파손 여부	[ ] 없음 [ ] 있음(위치:)		
		용수량	[ ] 정상 [ ] 부족함(위치:)		
	전기	공급상태	[ ] 정상 [ ] 교체 필요(교체할 부분:)		
	가스(취사용)	공급방식	[ ] 도시가스 [ ] 그 밖의 방식( )		
	소방	소화전	[ ] 없음 [ ] 있음(위치:)		
		비상벨	[ ] 없음 [ ] 있음(위치:)		
	난방방식 및 연료공급	공급방식	[ ] 중앙공급 [ ] 개별공급	시설작동	[ ] 정상 [ ] 수선 필요 ( ) ※개별공급인 경우 사용연한 ( ) [ ] 확인불가
		종류	[ ] 도시가스 [ ] 기름 [ ] 프로판가스 [ ] 연탄 [ ] 그 밖의 종류( )		
	승강기	[ ] 있음 ([ ] 양호 [ ] 불량 [ ] 없음			
	배수	[ ] 정상 [ ] 수선 필요( )			
	그 밖의 시설물				

⑩ 벽면 및 바닥면	벽면	균열	[ ] 없음 [ ] 있음(위치:)
		누수	[ ] 없음 [ ] 있음(위치:)
	바닥면	[ ] 깨끗함 [ ] 보통임 [ ] 수리 필요 (위치:)	

없는 사안이며, 제도 도입 시 주관적 판단에 대한 분쟁 예방 장치가 선결될 필요가 있다는 의견임.

(5) **임대차 목적물인 주거용 건물의 매매 시세 정보**(안 제25조 제1항제3호마목)

안 제25조제1항제3호마목은 개업공인중개사로 하여금 “임대차 목적물인 주거용 건물(대지를 포함함)의 국토교통부령으로 정하는 매매 시세 정보”를 확인·설명하도록 규정하고 있는데,

임대보증금이 매매 시세와 근접하거나 이를 초과하는 경우 임대보증금 반환보증 가입이 거절되거나 임대보증금을 반환받지 못할 우려 등이 증가한다는 점에서, 매매 시세를 기준으로 적정 임대료를 판단할 수 있도록 하고 중개의뢰인의 재산상 손실을 방지하기 위한 취지로 이해됨.

한편, 신축 건물 또는 건설임대주택 등 부동산의 유형별로 매매 시세 정보가 없을 수 있고, 동일 주거용 건물의 매매 시세라고 하더라도 유형별·시점별 편차로 인하여 정보의 실효성이 낮을 수 있으며, 매매 시세 정보를 개업공인중개사가 자의적으로 선별할 가능성 등을 고려하여, 입법화 여부 및 보완 방안 등을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 「주택법」 제88조제1항[36]에 따라 주택의 실거래가격

지수 등이 공표[37]되고 있으나, 해당 가격지수는 지역별·유형별 주택가격의 변동 추세를 알려주는 것으로, 임대보증금 반환 가능성을 파악하는데 필요한 개별주택의 매매가격 정보는 아니라는 점 등을 고려하여, 안 제25조제1항제3호마목을 뒷받침할 공적 정보가 미흡한 상황에서 해당 사항을 개업공인중개사의 확인·설명 사항으로 규정하는 것은 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

한국공인중개사협회는 부동산 시세는 다양한 요인으로 인한 편차 및 변동성이 크고 특히 주거용 부동산은 개별 부동산마다 가격결정요소가 다양하여 시세 정보의 객관성·신뢰도 문제가 발생할 가능성이 있으며, 개업공인중개사가 제공하는 시세 정보의 정확성에 대한 법적 책임 범위가 불분명하고 국토교통부령에 의한 통계화된 객관적인 시세 정보가 제공되고 있지 않다는 점 등에서, 실무적 제약사항에 대한 보완방안이 선결될 필요가 있다는 의견임.

(6) 임대차 목적물의 선순위 담보권, 체납세 등 권리관계에 관한 사항(안 제25조제1항제3호바목)

안 제25조제1항제3호바목은 개업공인중개사로 하여금 “임대차 목적물의 선순위 담보권, 체납세 등 권리관계에 관한 사항”을 확인·설명하도록 하고,

36) 「주택법」
제88조(주택정책 관련 자료 등의 종합관리) ① 국토교통부장관 또는 시ㆍ도지사는 적절한 주택정책의 수립 및 시행을 위하여 주택(준주택을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)의 건설ㆍ공급ㆍ관리 및 이와 관련된 자금의 조달, 주택가격 동향 등 이 법에 규정된 주택과 관련된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하고 이를 관련 기관ㆍ단체 등에 제공할 수 있다.

37) 한국부동산원의 부동산통계정보를 통해 공표되고 있음.

이 경우 “단독주택이나 다가구주택, 다중주택, 그 밖에 1개의 소유권의 목적물인 건물에 다른 임차인이 거주하는 경우에는 모든 임차인의 임대차보증금 액수, 임대차의 시기와 종기 등 권리내역을 포함”하도록 규정하고 있음.

임대차계약 시 중개의뢰인의 임대보증금보다 선순위인 권리가 있으면 계약 만료 이후 임대보증금 반환이 어려워질 수 있는바, 중개의뢰인이 임대보증금을 보호받을 수 있도록 중개대상물에 설정된 권리관계를 확인·설명하는 것은 개업공인중개사의 중요한 의무이며,

현행 「공인중개사법」 제25조제1항제1호[38] 및 같은 법 시행령 제21조제1항제2호[39]도 중개대상물의 ‘권리관계’를 확인·설명하도록 규정하고 있다는 점에서, 안 제25조제1항제3호바목은 현행법령 상 권리관계 확인·설명 규정을 보완하여 중개의뢰인의 알 권리를 보장하고 전세사기 피해 등을 방지하려는 취지로 이해됨.

---

38) 「공인중개사법」
제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 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.
1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 **권리관계**

39) 「공인중개사법 시행령」
제21조(중개대상물의 확인·설명) ①법 제25조제1항에 따라 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 제3호의2 및 제10호부터 제12호까지의 사항은 주택 임대차 중개의 경우에만 적용한다.
2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 **중개대상물의 권리관계**에 관한 사항

안 제25조제1항제3호바목을 보다 상세히 살펴보면, ‘단독주택이나 다가구주택, 다중주택, 그 밖에 1개의 소유권의 목적물인 건물’[40](이하 “단독주택”이라 함)에 다른 임차인이 거주하는 경우에는 모든 임차인의 임대차보증금 액수, 임대차의 시기와 종기 등 권리내역을 포함하여 권리관계에 관한 사항을 확인·설명하도록 규정하고 있음.

호별 구분등기가 불가능한 단독주택 등을 임차하는 경우 선순위 임대보증금 반환채권과 관련된 임차인의 현황 및 임대차보증금의 규모 등 복잡한 권리관계를 파악할 필요가 있다는 점에서,

안 제25조제1항제3호바목은 임대인·임차인이 되려는 자 사이의 정보 비대칭이 최소화되도록 함으로써 전세사기 피해 등을 적극적으로 예방

---

40) **「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류**(제3조의5 관련)

1. **단독주택**[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터ㆍ공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말한다. 이하 같다)ㆍ작은도서관(「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당한다. 이하 같다) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다]

가. 단독주택

나. 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것

2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)

3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

4) 적정한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것

3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

라. 공관(公館)

하기 위한 취지로 이해되며,

임대인 또는 기존 임차인 등의 개인정보 및 재산권 등 보호법익과의 균형 등을 종합적으로 고려하여 입법화 여부를 결정할 사항으로 보임.

국토교통부는 현행 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식 「중개대상물 확인·설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)」에서 개업공인중개사로 하여금 임대인이 제출한 확정일자부여현황, 납세증명서, 전입세대확인서를 근거로 임대차 목적물 내 모든 임차인의 권리내역을 확인·설명하도록 규정하고 있고, 임대인이 관련 공적장부를 미제출한 경우 임차의뢰인이 행정기관으로부터 확정일자부 등 공적장부를 열람·발급할 수 있는 절차를 설명하도록 규정하고 있는 등, 개정안의 내용이 현행 법령에 기반영되어 있는 점을 고려할 필요가 있다는 의견임.

한국공인중개사협회는 임대인이 동의하지 않을 경우 개업공인중개사는 임대인의 납세증명서, 중개대상물의 확정일자부여현황 및 전입세대확인서를 열람하거나 발급받을 수 없다는 점에서, 개업공인중개사에게 이와 관련된 정보를 중개의뢰인에게 제시하도록 의무를 부과하는 것은 이행가능성이 제한적이라는 점을 고려하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

(7) **임대차 목적물에 대한 경매 매각가율 참고자료**(안 제25조제1항제3호사목)

안 제25조제1항제3호사목은 개업공인중개사로 하여금 “임대차 목적물 소재 지역의 최근 1년간 같은 종류의 건축물에 관한 법원 경매 매각가율[41]”을 확인·설명하도록 규정하고 있음.

임대차 목적물에 대한 국세징수 또는 민사집행 등으로 경·공매가 진행되는 경우 매각대금(환가대금)을 통해 임대보증금을 반환받게 된다는 점에서, 안 제25조제1항제3호사목은 임대보증금의 회수 가능성 및 회수비율 등을 추정할 수 있는 자료를 제시함으로써 중개의뢰인의 재산상 피해를 최소화하기 위한 취지로 이해됨.

한편, 안 제25조제1항제3호마목에 따른 “임대차 목적물인 주거용 건물의 국토교통부령으로 정하는 매매 시세 정보”의 확인·설명 의무와 유사하게 안 제25조제1항제3호사목의 경우에도 동일 지역·유형의 건축물에 관한 매각가율 정보가 없거나, 유형별·시점별 편차로 인하여 정보의 실효성이 낮거나, 관련 정보가 자의적으로 선별될 가능성 등을 고려하여,

안 제25조제1항제3호사목의 입법화 여부 및 보완 방안 등을 검토할 필요가 있을 것으로 보이며, “같은 종류의 건축물”이라는 기준에 대해서도 보다 명확하게 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

41) 매각가율(%) = (매각가/감정가)×100

국토교통부와 한국공인중개사협회는 법원경매정보의 용도별 통계를 통해 소재지별로 매각가율을 확인할 수 있고, 매각가율이 임대차 목적물에 대한 경매절차 진행 시 보증금 반환가능성을 파악하기 위해 유용한 정보일 수 있다는 점에 동의하나,

매각가율은 다양한 변수(물건의 상태, 권리관계, 부동산경기, 정책변화 등)에 영향을 받는 복합적 정보로서 수시로 변동되고, 부동산은 개별성이 강하여 매각가율의 편차도 발생할 수 있는바, 이와 관련된 자료의 신뢰성 확보에 어려움이 있다는 점을 고려하여, 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

다. 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대한 확인·설명 의무 신설(안 제25조제1항제4호 신설)

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. 1. · 2. (생 략) <신 설> <신 설>	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----------. 1. · 2. (현행과 같음) 3. (생 략) 4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 민간임대사업자(이하 "민간임대사업자"라 한다)의 임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인의 경우 다음 각 목에 해당하는 사항 가. 해당 건물이 민간임대주택이라는 사항 나. 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항으로서 보증기관 및 「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조제1호의 사항 다. 잔여 임대의무기간 라. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따른 임대료

현 행	개 정 안
	증액 제한 마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따른 임대차계약의 해제ㆍ해지 등에 관한 사항

안 제25조제1항제4호는 개업공인중개사가 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”이라 함) 제5조[42]에 따라 등록한 민간임대사업자의 임대주택(이하 “민간임대주택”이라 함)에 대한 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대하여 일정한 사항을 확인·설명하여야 하는 의무를 부여하려는 것으로,

민간임대주택도 주거용 건물의 일부라는 점에서, 안 제25조제1항제3호에 따라 개업공인중개사가 주거용 건물의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대하여 확인·설명하여야 하는 사항에 더하여 추가적인 사항을 설명하도록, 개업공인중개사에게 강화된 확인·설명 의무를 부여하려는 것으로 이해됨.

---

42) 「민간임대주택에 관한 특별법」
제5조(임대사업자의 등록) ① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장ㆍ특별자치도지사ㆍ시장ㆍ군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장ㆍ군수ㆍ구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「출입국관리법」 제10조의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다.
② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다.
1. 삭제
2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택
3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택

「민간임대주택법」은 공공부문에 의한 공공임대주택 공급을 보완하여 민간부문에 의한 임대주택 공급을 촉진하고 민간 주택임대사업자를 육성하기 위한 법률[43]로, 같은 법 제5조에 따라 등록한 민간임대사업자(이하 "민간임대사업자"라 함)에게 토지의 우선공급 등의 지원[44] 및 건폐율·용적률·층수 제한 완화[45] 등의 혜택을 제공하는 대신, 민간임대사업자로 하여금 임대의무기간 준수[46], 임대료 증액 제한[47], 임대차

---

43) **「민간임대주택에 관한 특별법」**
제1조(목적) 이 법은 민간임대주택의 건설·공급 및 관리와 민간 주택임대사업자 육성 등에 관한 사항을 정함으로써 민간임대주택의 공급을 촉진하고 국민의 주거생활을 안정시키는 것을 목적으로 한다.

44) **「민간임대주택에 관한 특별법」**
제18조(토지 등의 우선 공급) ① 국가·지방자치단체·공공기관 또는 지방공사가 그가 소유하거나 조성한 토지를 공급(매각 또는 임대를 말한다. 이하 이 조에서 같다)하는 경우에는 「주택법」 제30조제1항에도 불구하고 민간임대주택을 건설하려는 임대사업자에게 우선적으로 공급할 수 있다.
제20조(「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 관한 특례) ① 임대사업자가 전용면적 85제곱미터 이하의 민간임대주택을 100호 이상의 범위에서 대통령령으로 정하는 호수 이상 건설하기 위하여 사업 대상 토지 면적의 80퍼센트 이상을 매입한 경우(토지 소유자로부터 매입에 관한 동의를 받은 경우를 포함한다)로서 나머지 토지를 취득하지 아니하면 그 사업을 시행하기가 현저히 곤란해질 사유가 있는 경우에는 시·도지사에게 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제4조제5호에 따른 지정을 요청할 수 있다. 이 경우 요청절차, 제출서류 등 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

45) **「민간임대주택에 관한 특별법」**
제21조(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 관한 특례) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인권자 또는 「건축법」 제11조에 따른 허가권자(이하 "승인권자등"이라 한다)는 임대사업자가 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인을 신청하거나 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청하는 경우에 관계 법령에도 불구하고 다음 각 호에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있다. (단서 생략)
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따라 조례로 정한 건폐율에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 상한까지 완화
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 따라 지구단위계획에서 정한 용적률 또는 같은 법 제78조에 따라 조례로 정한 용적률에도 불구하고 같은 조 및 관계 법령에 따른 용적률의 상한까지 완화
3. 「건축법」 제2조제2항에 따른 건축물의 층수 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화

46) **「민간임대주택에 관한 특별법」**
제43조(임대의무기간 및 양도 등) ① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점부터 제2조제4호·제5호 또는 제6호의2에 따른 기간(이하 "임대의무기간"이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

47) **「민간임대주택에 관한 특별법」**
제44조(임대료) ② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.
③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있은 후 1년 이내에는 하지 못한다.

계약의 해제·해지 등 제한[48], 임대보증금 보증 가입[49] 등의 의무를 부여함으로써, 주거용 부동산 시장의 안정과 민간의 영리 활동 간의 균형을 도모하는 제도임[50].

안 제25조제1항제4호 각 목은 개업공인중개사로 하여금 민간임대주택 여부, 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항, 잔여 임대의무기간, 임대료 증액 제한 및 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항 등을 확인·설명하도록 규정하고 있는데,

이와 같은 사항은 민간임대사업자로 하여금 임대의무기간 내 임대사업을 유지하고 임대료 증액 제한을 준수하도록 하는 등 임차인의 안정적 장기 거주 및 임대료 부담 완화 등을 보장하기 위하여 「민간임대주택법」에 규정된 사항이라는 점에서, 안 제25조제1항제4호는 민간임대주

48) **「민간임대주택에 관한 특별법」**
제45조(임대차계약의 해제·해지 등) ① 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등 대통령령으로 정하는 사유가 발생한 때를 제외하고는 임대사업자로 등록되어 있는 기간 동안 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없다.

49) **「민간임대주택에 관한 특별법」**
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.
1. 민간건설임대주택
2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

50) 정부의 2022년 주거실태조사·임대주택통계 결과를 기준으로 '임대주택 유형별 비중'을 살펴보면, 민간임대사업자의 등록임대주택은 144만 호로, 전체 임대주택 844만 호의 17.1%, 전체 민간임대주택 658만 호의 21.9%를 차지함(관계부처 합동, 「서민·중산층·미래세대 주거안정을 위한 새로운 임대주택 공급방안」, 2024. 8. 28.).

공공임대 186만 호	민간임대 658만 호	
	등록임대 144만 호	비등록임대 514만 호

택에 대한 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인의 알 권리 및 재산권 등을 보다 실질적으로 보장하기 위한 취지의 입법으로 이해됨.

〈표 3〉 민간임대주택 임대차계약 중개 시의 확인·설명 의무

확인 의무사항(안 제25조제1항제4호)		의의
(1)	해당 건물이 민간임대주택이라는 사항	「민간임대주택법」에 따른 임차인의 권리 확인
(2)	임대보증금에 대한 보증에 관한 사항으로서 보증기관 및 「민간임대주택법」 제48조제1호의 사항	임대보증금 보증 가입 여부 확인
(3)	잔여 임대의무기간	안정적 장기 거주 여부 확인
(4)	「민간임대주택법」 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한	임대료 부담 완화 및 계약 조건의 자의적인 변경 방지
(5)	「민간임대주택법」 제45조에 따른 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항	

안 제25조제1항제4호를 보다 상세히 살펴보면, 먼저 같은 호 가목은 개업공인중개사로 하여금 중개의뢰인에게 "해당 건물이 민간임대주택[51] 이라는 사항"을 확인·설명하도록 하고 있는데,

이는 중개의뢰인이 임대차계약 체결 전후 과정에서 「민간임대주택법」에 따른 임차인의 권리를 조기에 확인하고 이를 보장받을 수 있도록 하기 위한 취지로 이해되며,

51) 안 제25조제1항제4호 각 호 외의 부분과 같은 호 가목을 종합하여 보면 '민간임대주택'은 "「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 민간임대사업자의 임대주택"을 의미하는 것으로 보이나, 이를 보다 명확하게 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

「민간임대주택법」 제5조의2[52]가 신설(법률 제17452호, 2020. 6. 9. 개정, 2020. 12. 10. 시행)[53]됨에 따라 민간임대사업자는 민간임대주택이 같은 법 제43조에 따른 임대의무기간과 제44조에 따른 임대료 증액기준을 준수하여야 하는 재산임을 소유권등기에 부기등기(附記登記)하도록 되어 있다는 점에서, 개정안은 현행 「민간임대주택법」 제5조의2의 규정의 활용도를 제고하는 데에도 기여할 수 있을 것으로 보임.

아울러, 민간임대주택 중 공공지원민간임대주택[54] 등의 경우 민간임대사업자와 계약을 체결하는 민간임대주택이지만, 지방자치단체의 정책·홍보 등에 따라 공공주택사업자와 계약을 체결하는 공공임대주택으로 오인될 가능성이 있고,

---

52) 「민간임대주택에 관한 특별법」
제5조의2(등록 민간임대주택의 부기등기) ① 임대사업자는 제5조에 따라 등록한 민간임대주택이 제43조에 따른 임대의무기간과 제44조에 따른 임대료 증액기준을 준수하여야 하는 재산임을 소유권등기에 부기등기(附記登記)하여야 한다.

53) 개정이유에 따르면, 「민간임대주택법」 제5조의2 신설은 임대사업자가 등록한 민간임대주택의 경우 임대의무기간 동안 임대료를 연 5퍼센트 범위에서만 증액할 수 있어 임차인의 주거안정에 도움이 될 수 있으나, 임차인이 계약하려는 주택이 「민간임대주택법」 제5조에 따라 등록한 민간임대주택인지 확인할 수 있는 방법이 없어 제도를 개선할 필요에 따른 것임.

54) 「민간임대주택에 관한 특별법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
4. "공공지원민간임대주택"이란 임대사업자가 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 10년 이상 임대할 목적으로 취득하여 이 법에 따른 임대료 및 임차인의 자격 제한 등을 받아 임대하는 민간임대주택을 말한다.
가. 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금(이하 "주택도시기금"이라 한다)의 출자를 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택
나. 「주택법」 제2조제24호에 따른 공공택지 또는 이 법 제18조제2항에 따라 수의계약 등으로 공급되는 토지 및 「혁신도시 조성 및 발전에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 종전부동산(이하 "종전부동산"이라 한다)을 매입 또는 임차하여 건설하는 민간임대주택
다. 제21조제2호에 따라 용적률을 완화 받거나 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 용도지역 변경을 통하여 용적률을 완화 받아 건설하는 민간임대주택
라. 제22조에 따라 지정되는 공공지원민간임대주택 공급촉진지구에서 건설하는 민간임대주택
마. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간임대주택

민간임대주택의 경우 공공임대주택에 비하여 공공성이 낮고 임대보증금 미반환 우려 등이 존재한다는 점[55] 등을 고려할 때, 안 제25조제1항제4호가목에서 민간임대주택 여부를 확인·설명하도록 하는 것은 중개의뢰인의 알 권리를 보다 실효적으로 보장하기 위한 취지로 이해됨.

다음, 안 제25조제1항제4호나목은 개업공인중개사로 하여금 "임대보증금에 대한 보증에 관한 사항으로서 보증기관 및 「민간임대주택법」 제48조제1호[56]의 사항"을 설명하도록 규정하고 있는데,

---

55) 서울특별시(서울시)에 따르면 서울시의 '청년안심주택(舊 역세권 청년주택)'(이하 "청년안심주택"이라 함)은 만 19~39세 청년의 주거 부담을 덜어주기 위해 2016년 도입한 제도로, 총 2만 6,654호가 공급(2025년 10월 2일 기준)되었으며, 한 단지 내에 공공임대와 **'공공지원민간임대'** 세대가 혼합된 구조로 공급되었음.

청년안심주택과 관련하여, 2025년 민간임대사업자의 임대보증금 보증보험 미가입 및 임대보증금 미반환 우려가 발생하였음. 차규근 의원실에 따르면, 2025년 8월 20일 기준 청년안심주택 중 임대보증금 보증보험에 가입하지 않은 단지는 14개 사업장에서 3,150세대임. 서울시의 보도자료에 따르면, 임대보증금 미반환 우려가 가시화된 곳은 4개 사업장 296가구임(서울시, "'청년안심주택' 피해임차인 11월 보증금 선지급… 사업자 재무 건정성 4단계 검증", 2025. 10. 2.).

2024년 10월 체결된 한 임대차 계약의 계약서에는 보증대상 금액 1억원에 대하여 임대보증에 가입한 것으로 내용이 기재되어 있었으나 실제 보험에 가입되지 않는 등 법적 구조 상 민간임대사업자가 보증보험에 가입하지 않은 상태에서도 임대차 계약이 가능한 것으로 나타난 바 있음(파이낸셜 뉴스, "사당 코브 등 청년안심주택 후순위 피해자도 구제해달라", 2025. 8. 27.).

아울러 언론보도에 따르면, 청년안심주택 중 공공지원민간임대주택에 대하여 임대차 계약을 체결한 임차인 중에는 임대차계약 체결 시점까지 해당 주거용 건물을 서울시에서 공급하는 주택으로 생각하고 해당 건물이 민간임대사업자의 민간임대주택이라는 사실을 인지하지 못하였던 정황(KBS, "추적 60분-청년 기획, 고장난 사다리 1부, 90년대생의 집을 찾습니다. 2025. 8. 29.)도 나타난 바 있음.

56) 「민간임대주택법」 제48조제1항제1호를 의미하는 것으로 이해됨.

「민간임대주택에 관한 특별법」

제48조(임대사업자의 설명의무) ① 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항을 임차인에게 설명하고 이를 확인받아야 한다.

1. 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증의 보증기간 등 대통령령으로 정하는 사항

민간임대사업자는 「민간임대주택법」 제49조제1항[57]에 따라 일정 유형·규모의 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입할 의무가 있으나, 민간임대사업자가 해당 의무를 준수하지 않는 경우가 발생할 수 있고,

이 경우 임차인은 임대차계약을 체결하지 않거나 임대차계약을 체결한 경우라면 해당 계약의 해제·해지[58] 등을 통하여 권리를 보호하여야 한다는 점에서, 안 제25조제1항제4호나목은 개업공인중개사로 하여금 임대보증금 반환 가능성과 직결되는 임대보증금 보증에 관한 사항을 명확하게 확인·설명하도록 하려는 취지로 보임.

그 외에 안 제25조제1항제4호다목(잔여 임대의무기간), 같은 호 라목(임대료 증액 제한) 및 같은 호 마목(임대차계약의 해제·해지 등에

---

57) **「민간임대주택에 관한 특별법」**
제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.
1. 민간건설임대주택
2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

58) **「민간임대주택에 관한 특별법」**
제45조(임대차계약의 해제·해지 등) ② 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 **임대차계약을 해제하거나 해지**할 수 있다.

「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」
제35조(임대차계약의 해제·해지 등) ② 법 제45조제2항에서 "시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우"란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.
5. 법 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 하는 **임대사업자가 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 않은 경우**

관한 사항)의 경우, 앞서 언급한 바와 같이 「민간임대주택법」 제48조 제1항[59]에 따라 임대사업자가 임차인에게 설명하여야 하는 사항이고,

「민간임대주택법」 제47조[60]에 따라 민간임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우 사용하여야 하는 표준임대차계약서(이하 "표준임대차계약서"라 함)에도 규정된 사항으로,

각 사항을 개업공인중개사의 확인·설명 사항으로 추가적으로 규정함으로써 임차인의 권리를 보다 실효적으로 보호하기 위한 취지로 보임.

국토교통부는 민간임대주택의 임대보증금 보증, 임대의무기간, 임대개시일, 임대료 증액 제한, 계약의 해제·해지 등 개정안에서 개업공인중개사로 하여금 확인·설명하도록 규정한 「민간임대주택법」에 따른

---

59) 「민간임대주택에 관한 특별법」
제48조(임대사업자의 설명의무) ① 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우에는 임대사업자는 다음 각 호의 사항을 임차인에게 설명하고 이를 확인받아야 한다.
1. 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증의 보증기간 등 대통령령으로 정하는 사항
2. 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항. 이 경우 등기부등본 및 납세증명서를 제시하여야 한다.
3. 임대의무기간 중 **남아 있는 기간**과 제45조에 따른 **임대차계약의 해제·해지** 등에 관한 사항
4. 제44조제2항에 따른 **임대료 증액 제한**에 관한 사항

60) 「민간임대주택에 관한 특별법」
제47조(표준임대차계약서) ① 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 **표준임대차계약서를 사용**하여야 한다.
② 제1항의 표준임대차계약서에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.
1. 임대료 및 제44조에 따른 **임대료 증액 제한**에 관한 사항
2. 임대차 계약기간
3. 제49조에 따른 임대보증금의 보증에 관한 사항
4. 민간임대주택의 선순위 담보권, 국세·지방세의 체납사실 등 권리관계에 관한 사항
5. 임대사업자 및 임차인의 권리·의무에 관한 사항
6. 민간임대주택의 수선·유지 및 보수에 관한 사항
7. 임대의무기간 중 **남아 있는 기간**과 제45조에 따른 **임대차계약의 해제·해지** 등에 관한 사항
8. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 사항

권리·의무사항의 경우, 현행 법령에서도 개업공인중개사로 하여금 민간임대사업자로부터 확인한 내용을 근거로 해당 사항을 확인·설명하도록 이미 규정하고 있다는 의견임.

한국공인중개사협회는 민간임대사업자의 등록 및 신고사항 등을 관리하는 시·군·구 등의 지방자치단체[61]에서는 「민간임대주택법」 제60조[62]에 따른 임대주택정보체계(이하 "렌트홈"이라 함)를 통해 임대보증금 보증 가입 여부 등 개별 민간임대주택에 관한 주요 사항을 열람할 수 있으나, 개업공인중개사는 렌트홈을 통해 민간임대주택 여부만 확인할 수 있고,

임대보증금 보증에 관한 보증기관 및 보증대상 설정금액 등에 대해서는 민간임대사업자가 정보를 제공하지 않는 한 개업공인중개사가 이를 확인·설명하기 어려운 반면,

표준임대차계약서[63]에 안 제25조제1항제4호에 따른 확인·설명 사항이

---

61) 「민간임대주택에 관한 특별법」
제5조(임대사업자의 등록) ① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 "시장·군수·구청장"이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. (단서 생략)

62) 「민간임대주택에 관한 특별법」
제60조(임대주택정보체계) ① 국토교통부장관은 임대주택에 대한 국민의 정보 접근을 쉽게 하고 관련 통계의 정확성을 제고하며 부동산 정책 등에 활용하기 위하여 **임대주택정보체계**(이하 "정보체계"라 한다)를 구축·운영할 수 있다.

63) 「민간임대주택에 관한 특별법」
제47조(표준임대차계약서) ① 임대사업자가 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 **표준임대차계약서를 사용**하여야 한다.

상세하게 포함되도록 규정되어 있는바, 개업공인중개사로 하여금 민간임대사업자의 정보를 확인·설명하도록 하기보다는 민간임대주택의 임대차 계약 체결 시 표준임대차계약서 사용이 의무화되어 있다는 것을 안내하도록 함으로써 개정안의 입법취지를 달성할 수 있다는 점을 고려하여, 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

〈표 4〉 민간임대주택 임대차계약 중개 시의 확인·설명 의무에 대한 관계기관 의견

확인 의무사항(안 제25조제1항제4호)	국토교통부 및 한국공인중개사협회 의견
◦ 해당 건물이 민간임대주택이라는 사항	◦ 민간임대사업자가 정보를 제공하지 않는 경우 민간임대사업자 또는 민간임대주택에 대한 개업공인중개사의 정보 취득 범위 제한 ◦ 「민간임대주택법」 제47조에 따라 민간임대주택에 대한 임대차계약 체결 시 표준임대차계약서 사용이 의무화되어 있고, 해당 표준임대차계약서에 개정안의 내용이 상세하게 포함되어 있는바, 개업공인중개사로 하여금 표준임대차계약서를 사용하도록 안내하는 것으로 개정안의 입법취지 달성 가능
◦ 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항으로서 보증기관 및 「민간임대주택법」 제48조제1호의 사항	
◦ 잔여 임대의무기간	
◦ 「민간임대주택법」에 따른 임대료 증액 제한 및 임대차계약의 해제·해지 등에 관한 사항	

라. 신탁등기된 건물의 임대차계약 중개 시의 확인·설명 의무 신설(안 제25조제1항제5호 및 제6호 각 신설)

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. 1. · 2. (생 략) <신 설> <신 설>	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----------. 1. · 2. (현행과 같음) 3. · 4. (생 략) 5. 「신탁법」에 따라 신탁등기한 건물을 임대하는 임대차계약을 체결하려는 경우 다음 각 목의 사항 가. 신탁등기된 건물·토지 내역 나. 위탁자, 수탁자, 수익자, 우선수익자의의 이름, 주소 등 다. 수익권·우선수익권 내용 라. 우선수익자의 위탁자에 대한 잔존 대출금 마. 대출금 채무에 담보로 제공하기 위하여 함께 신탁된 부동산 내역 바. 신탁등기된 건물과 토지(제마목의 부동산을 포함한다)에 관하여 신탁등기 이전에 성립하여 신탁등기 이후에도 존속하는 권리 내역

현 행	개 정 안
	사. 신탁원부 내에 기재된 임대차 관련 내용 및 수탁자에게 보증금을 반환할 책임이 있는지 여부
<신 설>	6. 「신탁법」에 따라 신탁등기한 건물에 관하여 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래 중개에 있어 수탁자 이외의 자를 임대인으로 하는 임대차계약의 경우에는 다음 각 목의 사항 가. 수탁자 이외의 자에게 임대 권한이 있는지 여부 나. 건물의 신탁등기 이후 해당 건물을 임차한 임차인은 수탁자의 임대차계약에 대한 동의가 있더라도 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따른 대항력이나 우선변제권 행사에 제한이 있을 수 있다는 사항 다. 수탁자의 임대차계약에 대한 동의가 있더라도 신탁원부에 수탁자의 임대차보증금 반환 책임이 없다고 명시되었는지 여부 라. 신탁등기된 건물에 강제집행을 할 수 없다는 사항 마. 건물의 수탁자가 위탁자인 임대인의 임대차계약 체결에 대하여 동의를 하지 아니하였다면 임차인은 수탁자로부터 임차목적물인 건물의 명도청구를 받을 수 있다는 사항

안 제25조제1항제5호 및 제6호는 「신탁법」에 따라 신탁등기한 건물(이하 “신탁등기된 건물”이라 함)을 임대하는 임대차계약을 중개하려는 개업공인중개사에게 강화된 확인·설명 의무를 부여하려는 것으로,

개업공인중개사로 하여금 신탁등기된 건물을 임대하는 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 ‘신탁등기된 건물·토지 내역’, ‘위탁자, 수탁자, 수익자 및 우선수익자’, ‘수익권·우선수익권 내용’ 등 안 제25조제1항제5호 각 목의 사항(이하 “신탁등기 관련 사항”이라 함)을 확인·설명하도록 하고(안 제25조제1항제5호),

개업공인중개사로 하여금 신탁등기된 건물에 관하여 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래 중개에 있어 수탁자 이외의 자를 임대인으로 하는 임대차계약을 중개하는 경우 중개의뢰인에게 “수탁자 이외의 자에게 임대 권한이 있는지 여부” 및 “건물의 신탁등기 이후 해당 건물을 임차한 임차인은 수탁자의 임대차계약에 대한 동의가 있더라도 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따른 대항력[64]이나 우선변제권[65] 행사에 제한이 있을 수 있다는 사항” 등 안

64) 「주택임대차보호법」
제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 **제삼자에 대하여 효력**이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

「상가건물 임대차보호법」
제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 **제3자에 대하여 효력**이 생긴다.

65) 「주택임대차보호법」
제3조의2(보증금의 회수) ② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약

제25조제1항제6호 각 목의 사항(이하 “신탁 부동산 임대차계약 시 권리관계 관련 사항”이라 함)을 설명하도록 규정하고 있음(안 제25조제1항제6호).

〈표 5〉 신탁등기된 건물의 임대차계약 중개 시의 확인·설명 의무

확인 의무사항	의의
◦ 신탁등기 관련 사항(안 제25조제1항제5호 각 목) ① 신탁등기된 건물·토지 내역 ② 위탁자, 수탁자, 수익자, 우선수익자의 이름, 주소 등 ③ 수익권·우선수익권의 내용 ④ 우선수익자의 위탁자에 대한 잔존 대출금 ⑤ 대출금 채무에 담보로 제공하기 위하여 함께 신탁된 부동산 내역 ⑥ 신탁등기된 건물과 토지(⑤의 부동산을 포함함)에 관하여 신탁등기 이전에 성립하여 신탁등기 이후에도 존속하는 권리 내역 ⑦ 신탁원부 내에 기재된 임대차 관련 내용 및 수탁자에게 보증금을 반환할 책임이 있는지 여부	신탁등기 관련 상세 사항에 대한 중개의뢰인의 알 권리 보장 및 안전한 임대차 목적물 선별
◦ 수탁자 이외의 자를 임대인으로 하는 임대차계약의 경우, 신탁 부동산 임대차계약 시 권리관계 관련 사항(안 제25조제1항제6호 각 목) Ⓐ 수탁자 이외의 자에게 임대 권한이 있는지 여부 Ⓑ 건물의 신탁등기 이후 해당 건물을 임차한 임차인은 수탁자의 임대차계약에 대한 동의가 있더라도 대항력이나 우선변제권 행사에 제한이 있을 수 있다는 사항 Ⓒ 수탁자의 임대차계약에 대한 동의가 있더라도 신탁원부에 수탁자의 임대차보증금 반환 책임이 없다고 명시되었는지 여부 Ⓓ 신탁등기된 건물에 강제집행을 할 수 없다는 사항 Ⓔ 건물의 수탁자가 위탁자인 임대인의 임대차계약 체결에 대하여 동의를 하지 아니하였다면 임차인은 수탁자로부터 임차목적물인 건물의 명도청구를 받을 수 있다는 사항	신탁 부동산 관련 복잡한 권리관계에 대한 중개의뢰인의 알 권리 보장 및 임대보증금 반환 가능성 제고

증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 **우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리**가 있다.

「상가건물 임대차보호법」

제5조(보증금의 회수) ② 제3조제1항의 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매 시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 **우선하여 보증금을 변제받을 권리**가 있다.

「신탁법」에 따른 신탁[66]은 신탁을 설정하는 자(위탁자)가 신탁을 인수하는 자(수탁자)에게 부동산 등을 이전하거나 담보권의 설정 등을 하고, 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 부동산 등의 관리, 처분 등 필요한 행위를 하게 하는 법률 관계를 말함.

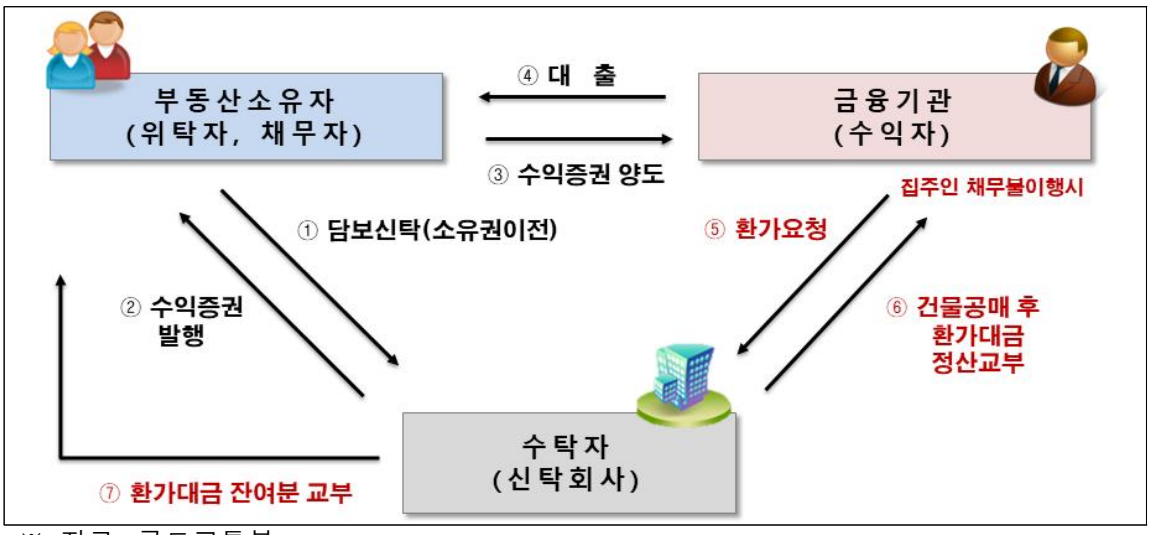
부동산에 대한 신탁의 경우 목적이나 관리방법에 따라 담보신탁, 관리신탁, 처분신탁 등으로 구분됨. 이 중 부동산담보신탁은 신탁회사(수탁자)가 부동산의 원소유자(위탁자)로부터 부동산을 신탁(소유권 이전) 받아 위탁자에게 수익증권을 교부하고 해당 신탁재산을 채권 담보의 목적으로 관리하며, 위탁자는 교부받은 수익증권을 담보로 은행 등 금융기관(우선수익자[67])으로부터 대출을 받는 구조로, 위탁자가 채무를 불이행하는 경우 수탁자는 해당 신탁재산(부동산)을 공매 등의 방식으로 처분하여 채권기관(우선수익자)에 수익을 배분(채무 변제)하는 방식이 일반적임.

---

66) 「신탁법」
제2조(신탁의 정의) 이 법에서 **"신탁"**이란 신탁을 설정하는 자(이하 "**위탁자**"라 한다)와 신탁을 인수하는 자(이하 "**수탁자**"라 한다) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 재산(영업이나 저작재산권의 일부를 포함한다)을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 수탁자로 하여금 일정한 자(이하 "**수익자**"라 한다)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다.

67) 우선수익자는 법적 용어는 아니나, 부동산담보신탁 등의 경우 위탁자 본인이 수익자가 되는 경우가 있고, 이러한 수익자와 구분하여 금융기관 등을 우선수익자로 지칭하는 경우가 다수 있어, 검토의 편의를 위하여 개정안과 동일하게 우선수익자라는 용어를 사용함. 다만, 개정안이 입법화되는 경우 우선수익자의 정의를 명확하게 할 필요가 있을 것으로 보임.

〈그림 1〉 부동산담보신탁의 구조



※ 자료: 국토교통부

「신탁법」 제31조[68]에 따라 신탁재산에 대한 권리와 의무의 귀속주체는 수탁자이므로, 신탁재산에 속하는 부동산에 대한 임대차 등의 권리설정 권한은 신탁회사(수탁자)에게 있고[69], 임차인은 원칙적으로 신탁회사(수탁자)와 임대차계약을 체결하여야 하며, 신탁계약의 내용에 따라 '신탁회사의 사전승낙' 등이 있는 경우에만 원소유자(위탁자)와 유효한 계약을 체결할 수 있음.[70][71]

---

68) 「신탁법」
제31조(수탁자의 권한) 수탁자는 신탁재산에 대한 권리와 의무의 귀속주체로서 신탁재산의 관리, 처분 등을 하고 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 모든 행위를 할 권한이 있다. 다만, 신탁행위로 이를 제한할 수 있다.

69) "주택에 관한 부동산담보신탁계약을 체결한 경우 임대권한은 특별한 약정이 없는 한 수탁자에게 있는 것이 일반적이지만, 위탁자가 수탁자의 동의 없이 임대차계약을 체결한 후 수탁자로부터 소유권을 회복한 때에는 위 임대차계약에 대하여 위 조항이 적용될 수 있음이 분명하다." (대법원 2019. 3. 28. 선고 2018다44879 판결)

70) "위 신탁계약에 따라 신탁원부로 등기된 신탁조항 중 제9조는 "위탁자는 수탁자의 사전승낙이 없는 경우에는 신탁부동산에 대하여 임대차 등 권리설정 또는 신탁부동산의 현상을 변경하는 방법으로 가치를 저감하는 행위를 하지 못 한다"고 정하고 있고, 제10조 제1항은 "위탁자가 신탁부동산에 이 신탁계약 이전에 체결한 임대차계약현황은 별첨5와 같고, 동 임대차계약 임차인의 임대차보증금 반환채권은 우선수익자의 수익권보다 우선한다"고 정하고 있으며, 같은 조 제3항은 "이 신탁계약 체결 후 신규 임대차 또는 재임대차계약은 수탁자의 사전승낙을 조건으로 위탁자 명의로 체결하되, 임대차보증금은 수탁자에게 입금하여야 한다"고 정하고 있는 사실, ... (중략) 위 신탁등기일 당시 이 사건 부동산에 존재하는 위 별첨5 기재 임대차에 대한

그런데, 일부 임차인이 신탁회사(수탁자)의 사전승낙 없이 적법한 임대권한을 가지지 아니한 원소유자(위탁자)와 임대차계약을 체결하고 원소유자(위탁자)에게 임대보증금을 지급함으로써 해당 임대보증금을 보호받지 못하게 되는 이른바 '신탁사기' 피해가 발생하여 왔음.

〈그림 2〉 신탁회사의 동의 없는 임대차계약에 따른 임차인 피해 사례

※ 자료: 주택도시보증공사 주택안심전세포털

신탁사기피해자[72]는 무권계약을 체결한 관계로 주택을 인도받고 전입신고 및 확정일자 발급 등의 절차를 거친 경우에도 대항력 등 「주택

임대인 지위만 수탁자에게 승계되고, 위 신탁등기일 이후로는 위 신탁조항 제10조 제3항에 따라 수탁자의 사전승낙 등을 거쳐 체결된 임대차만이 소유자인 수탁자에게 대항할 수 있게 된다." (대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561, 62578 판결)

71) 이 사건 신탁계약에서 수탁자의 사전 승낙 아래 위탁자 명의로 신탁부동산을 임대하도록 약정하였으므로 임대차보증금 반환채무는 위탁자에게 있다고 보아야 하고, 이러한 약정이 신탁원부에 기재되었으므로 임차인에게도 대항할 수 있다. 따라서 이 사건 오피스텔에 관한 부동산담보신탁 이후에 위탁자인 케이피로부터 이를 임차한 피고는 임대인인 케이피를 상대로 임대차보증금의 반환을 구할 수 있을 뿐 수탁자인 한국토지신탁을 상대로 임대차보증금의 반환을 구할 수 없다. (대법원 2022. 2. 17. 선고 2019다300095 판결)

72) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 개정(법률 제20429호, 2024. 9. 10. 개정, 2024. 11. 11. 시행)을 통해 '신탁사기피해자'의 정의가 마련되었음.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 "**신탁사기피해자**"라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 "신탁사기피해주택"이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.

임대차보호법」에 따른 법적 권리를 주장할 수 없어, 신탁사기피해자에 대해서는 기존 거주 주택에 대한 강제집행(법원 경매 등)을 통한 권리 구제 방식 등을 적용하는 것이 용이하지 않고,

수탁자(신탁회사)와 우선수익자(금융기관) 등이 공매 등을 통해 신탁 재산을 처분하는 과정에서 수탁자가 신탁사기피해자에 대하여 「민법」 제213조[73]에 근거하여 주택에 대한 인도청구의 소(이른바 '명도소송')를 제기하는 경우, 신탁사기피해자는 임대보증금을 반환받지 못한 상황에서도 주택인도청구에 응하여야 하는 등 피해가 가중되는 측면이 있음.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 "전세사기피해자법"이라 함)에 따른 신탁사기피해자는 전체 전세사기피해자등[74] 33,978명 중 약 4%에 해당하는 1,369명(2025년 9월말 기준)에 달함.

---

73) **「민법」**
제213조(소유물반환청구권) 소유자는 그 소유에 속한 물건을 점유한 자에 대하여 반환을 청구할 수 있다. 그러나 점유자가 그 물건을 점유할 권리가 있는 때에는 반환을 거부할 수 있다.

74) **「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」**
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
3. "전세사기피해자"란 제3조의 요건을 모두 갖춘 자로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인을 말한다.
4. **"전세사기피해자등"**이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자를 말한다.
가. 전세사기피해자
나. 제3조제1항제1호·제3호 및 제4호의 요건을 모두 충족하는 자(같은 조 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인
다. 제3조제1항제2호 및 제4호의 요건을 모두 충족하고 임차인으로서 임차주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우를 포함한다)받았으며, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하고 그 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

현행 「전세사기피해자법」 제25조의3[75]이 신설(법률 제20429호, 2024. 9. 10. 개정, 2024. 11. 11. 시행)되어 공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 매입할 수 있는 근거가 마련되는 등 신탁사기피해자에 대한 법적 지원이 강화되었으나,

공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 매입하기 위해서는 소유권을 가진 수탁자(신탁회사) 등과 가격·계약조건 등에 대하여 개별적인 협의를 거쳐야 할 필요가 있는바, 신탁사기피해주택 매입 등 피해 구제 절차가 장기화될 수 있는 측면이 있음[76].

이에 신탁사기피해자에 대한 사후 지원 강화와 아울러, 신탁사기 피해를 사전에 예방할 수 있도록 제도 보완이 병행되어 왔으며, 이와 관련하여 「신탁법」 제4조[77]에 따라 신탁등기된 부동산에 대하여 임대차계약을 체결하려는 경우, 등기기록의 일부로서 신탁 설정과 관련한 상세

---

75) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」
제25조의3(공공주택사업자의 신탁사기피해주택 매입) ① 「신탁법」에 따라 수탁자에게 신탁된 주택을 적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약을 체결한 제2조제4호다목에 따른 임차인(이하 "신탁사기피해자"라 한다)은 공공주택사업자와 사전에 협의하여 해당 주택(이하 "신탁사기피해주택"이라 한다)의 매입을 요청할 수 있다.

76) 국토교통부에 따르면, 2025년 8월말~9월초 중 대구시 북구 내 신탁사기피해주택 16호에 대해 계약을 체결하여 소유권 이전 등 매입 절차를 마무리함으로써, 신탁사기피해주택에 대한 최초 매입 실적이 발생하였음(국토교통부, "신탁사기 피해주택 최초 매입절차 완료" 보도자료, 2025. 9. 2.)
한편, 언론보도에 따르면, "신탁사기 피해주택의 매입은 법원 경·공매 방식과는 다른 민법상 매매계약으로 권리분석, 실태조사, 계약상대와의 협의 등 복잡한 절차로 매입 추진에 한계"가 있는 측면이 있음(경향신문, ""전세보증금 잃고 내쫓길 위기입니다"…'신탁사기', 8개월 간 LH 매입 '0건'", 2025. 6. 6.)

77) 「신탁법」
제4조(신탁의 공시와 대항) ① 등기 또는 등록할 수 있는 재산권에 관하여는 신탁의 등기 또는 등록을 함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다.

사항을 기록한 '신탁원부'[78]의 확인 절차가 강화되도록 관련 법률이 개정되었음.

「공인중개사법」의 경우, 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무를 규정한 제25조제1항에 설명의 근거자료로서 신탁여부(신탁원부의 번호)만 표기된 등기사항증명서에 더하여 '신탁원부'[79]를 추가적으로 제시하도록 한 개정규정이 시행 예정(법률 제21024호, 2025. 8. 14. 개정, 2026. 2. 15. 시행)이고,

---

78) 「부동산등기법」

제81조(신탁등기의 등기사항) ① 등기관이 신탁등기를 할 때에는 **다음 각 호의 사항을 기록한 신탁원부(信託原簿)**를 작성하고, 등기기록에는 제48조에서 규정한 사항 외에 그 신탁원부의 번호 및 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을 기록하여야 한다.

1. 위탁자(委託者), 수탁자 및 수익자(受益者)의 성명 및 주소(법인인 경우에는 그 명칭 및 사무소 소재지를 말한다)
2. 수익자를 지정하거나 변경할 수 있는 권한을 갖는 자를 정한 경우에는 그 자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 그 명칭 및 사무소 소재지를 말한다)
3. 수익자를 지정하거나 변경할 방법을 정한 경우에는 그 방법
4. 수익권의 발생 또는 소멸에 관한 조건이 있는 경우에는 그 조건
5. 신탁관리인이 선임된 경우에는 신탁관리인의 성명 및 주소(법인인 경우에는 그 명칭 및 사무소 소재지를 말한다)
6. 수익자가 없는 특정의 목적을 위한 신탁인 경우에는 그 뜻
7. 「신탁법」 제3조제5항에 따라 수탁자가 타인에게 신탁을 설정하는 경우에는 그 뜻
8. 「신탁법」 제59조제1항에 따른 유언대용신탁인 경우에는 그 뜻
9. 「신탁법」 제60조에 따른 수익자연속신탁인 경우에는 그 뜻
10. 「신탁법」 제78조에 따른 수익증권발행신탁인 경우에는 그 뜻
11. 「공익신탁법」에 따른 공익신탁인 경우에는 그 뜻
12. 「신탁법」 제114조제1항에 따른 유한책임신탁인 경우에는 그 뜻
13. 신탁의 목적
14. 신탁재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 방법
15. 신탁종료의 사유
16. 그 밖의 신탁 조항

③ 제1항의 신탁원부는 등기기록의 일부로 본다.

79) 「공인중개사법」(법률 제21024호, 2025. 8. 14. 개정, 2026. 2. 15. 시행)

제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 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, **신탁원부**, 건축물대장 등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. (각 호 생략)

「부동산등기법」의 경우, 신탁원부를 확인하지 아니하여 발생하는 피해를 방지하고 신탁원부의 공시기능을 강화하고자, 신탁등기의 등기사항에 관한 제81조제1항을 개정하여 등기관으로 하여금 등기기록에 신탁원부의 번호에 더하여 '신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항'을 기록[80]하도록 추가적인 의무가 규정되었음[81].

안 제25조제1항제5호 및 제6호는 신탁사기 피해 방지 등을 위한 그 동안의 제도개선에 더하여, 신탁등기된 건물을 임대하는 임대차계약을 중개하는 개업공인중개사의 확인·설명 사항 등을 상세히 규정함으로써, 중개의뢰인의 알 권리를 보장하고 주거 안정에 기여하려는 취지의 입법으로 긍정적인 측면이 있다고 보이며,

---

80) **「부동산등기법」**(법률 제20435호, 2024. 9. 20. 개정, 2024. 12. 21. 시행)
제81조(신탁등기의 등기사항) ① 등기관이 신탁등기를 할 때에는 다음 각 호의 사항을 기록한 신탁원부(信託原簿)를 작성하고, 등기기록에는 제48조에서 규정한 사항 외에 그 신탁원부의 번호 및 **신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항**을 기록하여야 한다. (각 호 생략)

81) 주의사항 등기의 예시는 다음과 같음(대법원, "2024. 12. 21. 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항 등기제도 시행" 보도자료, 2024. 12. 19.).

【 갑 구 】 (소유권에 관한 사항)				
순위 번호	등 기 목 적	접 수	등 기 원 인	권리자 및 기타사항
4	소유권 이전	2019년3월5일 제350호	2019년2월14일 매매	소유자 ○○○ △△△△△△-△△△△△△△ 서울특별시 종로구 창덕궁길 105(원서동) 거래가액 금380,000,000원
5	소유권 이전	2025년3월5일 제3005호	2025년3월4일 신탁	수탁자 대한부동산신탁주식회사 △△△△△△-△△△△△△△ 서울특별시 서초구 서초대로46길 60, 101동 201호(서초동 서초아파트)
	신탁			신탁원부 제2025-5호
5-1	신탁 주의사항			**이 부동산에 관하여 임대차 등의 법률행위를 하는 경우에는 등기사항증명서 뿐만 아니라 등기기록의 일부인 신탁원부를 통하여 신탁의 목적, 수익자, 신탁재산의 관리 및 처분에 관한 신탁 조항 등을 확인할 필요가 있음** 2024년12월21일 부기

신탁관계가 설정된 부동산의 임대차계약 중개와 관련하여 개업공인중개사의 설명 의무를 인정한 대법원 판례[82]도 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 개업공인중개사의 확인·설명 사항 등을 상세히 규정하는 경우 명확성과 구체성이 제고될 수 있으나, 개업공인중개사는 개정안에 따른 추가적인 사항에 대하여 현행법 제25조제1항 각 호 외의 부분[83]에 따라 설명의 근거자료를 제시하여야 한다는 점 등에서, 개업공인중개사의 업무량과 민사적 책임 부담도 증가하게 될 것으로 보임.

이에 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인 등의 피해를 방지하고 건전한 거래질서를 확립할 공익적 필요성과 개업공인중개사의 이익을

82) 부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다(대법원 2012. 11. 29. 선고 2012다69654 판결 등 참조). 또한 공인중개사법 제25조 제1항 제1호, 같은 법 시행령 제21조 제1항 제2호에 의하면, 공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 그 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. 공인중개사법 제29조 제1항에서는 공인중개사가 전문직업인으로서 신의와 성실로써 공정하게 중개 관련 업무를 수행할 의무를 규정하면서, 제30조 제1항에서 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있음을 규정하고 있다.
이와 같은 각 법령의 규정 내용, 특히 부동산중개 전문가로서의 공인중개사의 역할, 부동산중개업을 건전하게 육성하여 국민경제에 이바지함을 목적으로 하는 공인중개사법의 입법 목적 등에 비추어, 신탁관계가 설정된 부동산에 관하여 임대차계약을 중개하는 공인중개사로서는 선량한 관리자의 주의와 신의성실로써 신탁관계에 관한 조사·확인을 거쳐, 중개의뢰인에게 **신탁원부를 제시**하고, **신탁관계 설정사실 및 그 법적인 의미와 효과**, 즉 대상 부동산의 소유자가 수탁자이고, 임대인 소유 아닌 부동산에 관하여 임대차계약이 체결되는 것이며, **수탁자의 사전승낙이나 사후승인이 없다면 수탁자에게 임대차계약으로 대항할 수 없다는 점** 등을 성실하고 정확하게 설명하여야 할 의무가 있다(대법원 2023. 8. 31. 선고 2023다224327 판결).

83) 「공인중개사법」
제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 **다음 각 호의 사항**을 **확인**하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 **성실·정확하게 설명**하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 **설명의 근거자료를 제시**하여야 한다.

필요최소한으로 제한할 필요성 등을 균형적으로 고려하여, 개업공인중개사의 확인·설명 의무를 어느 정도로 상세하게 규정할 것인지 등에 대하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

개정안이 입법화되는 경우 다음과 같은 점을 추가적으로 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표 6〉 신탁등기된 건물의 임대차계약 중개 시 확인·설명 의무 관련 검토 필요사항

확인 또는 설명 의무사항	검토 필요사항
◦ 신탁등기 관련 사항(안 제25조제1항제5호 각 목) ① 신탁등기된 건물·토지 내역 ② 위탁자, 수탁자, 수익자, 우선수익자의 이름, 주소 등 ③ 수익권·우선수익권의 내용 ④ 우선수익자의 위탁자에 대한 잔존 대출금 ⑤ 대출금 채무에 담보로 제공하기 위하여 함께 신탁된 부동산 내역 ⑥ 신탁등기된 건물과 토지(⑤의 부동산을 포함함)에 관하여 신탁등기 이전에 성립하여 신탁등기 이후에도 존속하는 권리 내역 ⑦ 신탁원부 내에 기재된 임대차 관련 내용 및 수탁자에게 보증금을 반환할 책임이 있는지 여부	◦ 신탁원부에 의무 기재되지 않는 사항(밑줄 표시)의 확인 가능성 ◦ 우선수익자·우선수익권(②~④) 등 법률에 규정되지 않은 용어의 명확성 ◦ 법률적 해석 사항(⑦)에 대한 의무 부과 적절성
◦ 수탁자 이외의 자를 임대인으로 하는 임대차계약의 경우, 신탁 부동산 임대차계약 시 권리관계 관련 사항(안 제25조제1항제6호 각 목) Ⓐ 수탁자 이외의 자에게 임대 권한이 있는지 여부 Ⓑ 건물의 신탁등기 이후 해당 건물을 임차한 임차인은 수탁자의 임대차계약에 대한 동의가 있더라도 대항력이나 우선변제권 행사에 제한이 있을 수 있다는 사항 Ⓒ 수탁자의 임대차계약에 대한 동의가 있더라도 신탁원부에 수탁자의 임대차보증금 반환 책임이 없다고 명시되었는지 여부 Ⓓ 신탁등기된 건물에 강제집행을 할 수 없다는 사항 Ⓔ 건물의 수탁자가 위탁자인 임대인의 임대차계약 체결에 대하여 동의를 하지 아니하였다면 임차인은 수탁자로부터 임차목적물인 건물의 명도청구를 받을 수 있다는 사항	◦ 법률적 해석 사항(Ⓐ부터 Ⓔ까지)에 대한 의무 부과 적절성

첫째, 안 제25조제1항제5호 각 목에 따른 개업공인중개사의 확인·설명 의무사항 중에는 「부동산등기법」 제81조제1항 각 호[84]에 따라 등기관이 작성하도록 되어 있는 사항 외의 사항이 포함되어 있는데, 신탁원부에 의무적으로 기재되도록 규정되어 있지 않은 사항(<표 6> ②부터 ⑦까지)의 경우 개업공인중개사가 이를 확인·설명하는 것이 곤란할 가능성이 있을 것으로 보임.

둘째, 우선수익자·우선수익권[85] 등은 법률에 규정되지 않은 용어로서 확인·설명 의무의 명확한 이행을 위해 용어의 정의를 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

---

84) 「부동산등기법」

제81조(신탁등기의 등기사항) ① 등기관이 신탁등기를 할 때에는 **다음 각 호의 사항을 기록한 신탁원부(信託原簿)**를 작성하고, 등기기록에는 제48조에서 규정한 사항 외에 그 신탁원부의 번호 및 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항을 기록하여야 한다.

1. 위탁자(委託者), 수탁자 및 수익자(受益者)의 성명 및 주소(법인인 경우에는 그 명칭 및 사무소 소재지를 말한다)
2. 수익자를 지정하거나 변경할 수 있는 권한을 갖는 자를 정한 경우에는 그 자의 성명 및 주소(법인인 경우에는 그 명칭 및 사무소 소재지를 말한다)
3. 수익자를 지정하거나 변경할 방법을 정한 경우에는 그 방법
4. 수익권의 발생 또는 소멸에 관한 조건이 있는 경우에는 그 조건
5. 신탁관리인이 선임된 경우에는 신탁관리인의 성명 및 주소(법인인 경우에는 그 명칭 및 사무소 소재지를 말한다)
6. 수익자가 없는 특정의 목적을 위한 신탁인 경우에는 그 뜻
7. 「신탁법」 제3조제5항에 따라 수탁자가 타인에게 신탁을 설정하는 경우에는 그 뜻
8. 「신탁법」 제59조제1항에 따른 유언대용신탁인 경우에는 그 뜻
9. 「신탁법」 제60조에 따른 수익자연속신탁인 경우에는 그 뜻
10. 「신탁법」 제78조에 따른 수익증권발행신탁인 경우에는 그 뜻
11. 「공익신탁법」에 따른 공익신탁인 경우에는 그 뜻
12. 「신탁법」 제114조제1항에 따른 유한책임신탁인 경우에는 그 뜻
13. 신탁의 목적
14. 신탁재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그 밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 방법
15. 신탁종료의 사유 / 16. 그 밖의 신탁 조항

85) "**우선수익권은 구 신탁법이나 신탁법에서 규정한 법률 용어는 아니나**, 거래계에서는 통상 부동산담보신탁계약에서 우선수익자로 지정된 채권자가 채무자의 채무불이행시에 신탁재산을 처분한 대금에서 자신의 채권을 위탁자인 채무자나 그 밖의 다른 채권자들에 우선하여 변제받을 수 있는 권리를 지칭한다."(대법원 2017. 6. 22. 선고 2014다225809 전원합의체 판결)

셋째, 안 제25조제1항제5호사목은 개업공인중개사로 하여금 “수탁자에게 보증금을 반환할 책임이 있는지 여부”(<표 6> ⑦)를 확인·설명하도록 규정하고 있고, 같은 항 제6호 각 목은 수탁자 이외의 자를 임대인으로 하는 임대차계약의 경우, 신탁 부동산 임대차계약 시 권리관계 관련 사항(<표 6> Ⓐ부터 Ⓔ까지)을 설명하도록 규정하고 있음.

“수탁자에게 보증금을 반환할 책임이 있는지 여부”(안 제25조제1항제5호사목)는 사안에 따라 단순명료하지 않아 이를 확인하기 위하여 신탁계약서 등의 내용을 각종 요건에 따라 법률적으로 해석해야 할 가능성이 있을 수 있고, ‘신탁 부동산 임대차계약 시 권리관계 관련 사항’(안 제25조제1항제6호 각 목)에 대한 설명 의무의 경우에도 개별 임대차계약의 법률적 쟁점에 대한 해석 및 이에 대한 책임 여부 등으로 확대될 가능성이 있을 것으로 보임.

이를 개업공인중개사가 부동산 중개 과정에서 임대보증금 반환채무가 매수인에게 면책적으로 인수되지 않는다는 사정을 설명할 주의의무가 인정되는지 여부가 문제된 사건과 관련하여 살펴 보면,

대법원은 「공인중개사법」에 따른 중개 행위는 당사자 사이에 매매 등 법률행위가 용이하게 성립할 수 있도록 조력하고 주선하는 사실행위로서, 「변호사법」 제3조[86]에서 규정한 법률사무와 구별된다고 판시[87]

한 바 있다는 점에서,

안 제25조제1항제5호사목 및 같은 항 제6호 각 목의 규정이 개업공인중개사에게 법률사무를 수행할 책임을 부여하는 것인지, 이 경우 현행 「공인중개사법」 제2조제1호[88] 등의 규정과 충돌할 가능성이 있는지 여부 등에 대하여 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

국토교통부는 다음과 같은 점에서 안 제25조제1항제5호 및 제6호에 대하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

먼저, 안 제25조제1항제5호와 관련하여, 국토교통부는 2024년 7월 10일

---

86) 「변호사법」
제3조(변호사의 직무) 변호사는 당사자와 그 밖의 관계인의 위임이나 국가·지방자치단체와 그 밖의 공공기관(이하 "공공기관"이라 한다)의 위촉 등에 의하여 소송에 관한 행위 및 행정처분의 청구에 관한 대리행위와 일반 **법률 사무**를 하는 것을 그 직무로 한다.

87) "공인중개사법 제2조 제1호, 제3호의 규정에 의하면, **부동산중개업의 대상이 되는 중개행위**는 중개대상물에 대하여 거래당사자 간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것으로서, 당사자 사이에 매매 등 법률행위가 용이하게 성립할 수 있도록 조력하고 주선하는 **사실행위에 불과**하고, 변호사법 제3조에서 규정한 **법률사무와는 구별**된다(대법원 2006. 5. 11. 선고 2003두14888 판결 참조). 그런데 부동산 매수인이 매매목적물에 관한 임대차보증금 반환채무 등을 인수하는 한편 그 채무액을 매매대금에서 공제하기로 약정한 경우, 당사자의 의사, 임차인이 주택임대차보호법상의 대항력을 갖추었는지 여부, 임차인의 명시적 또는 묵시적 동의 여부 등에 따라 위와 같은 채무인수의 법적 성격이 면책적 채무인수, 이행인수 또는 병존적 채무인수로 달라질 수 있으므로, **각 채무인수의 요건에 관한 분석 등을 통하여 채무인수의 법적 성격을 가리는 행위는 단순한 사실행위가 아닌 법률사무에 해당**한다고 보아야 한다. 따라서 공인중개사가 부동산을 중개하는 과정에서 채무인수의 법적 성격까지 조사·확인하여 설명할 의무가 있다고 보기 어려우므로, 중개 과정에서 그릇된 정보를 전달하였다는 등의 특별한 사정이 없는 한, **채무인수의 법적 성격에 관하여 조사·확인하여 설명하지 않았다는 사정만으로 선량한 관리자의 주의로 신의를 지켜 성실하게 중개행위를 하여야 할 의무를 위반하였다고 볼 수 없다**."(대법원 2024. 9. 12. 선고 2024다239364 판결)

88) 「공인중개사법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
1. **"중개"**라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.

부터 개정되어 시행되고 있는 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식 「중개대상물 확인·설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)」[89]을 통해 임대차 중개대상물에 신탁등기가 되어 있는 경우 “신탁원부 약정사항에 명시된 대상물건에 대한 임대차계약의 요건(수탁자 및 수익자의 동의 또는 승낙, 임대차계약 체결의 당사자, 그 밖의 요건 등)을 확인하여 그 요건에 따라 유효한 임대차계약을 체결할 수 있음을 설명”하도록 규정하고 있어, 안 제25조제1항제5호 가목, 나목 및 사목(<표 6> ①, ②, ⑦) 등의 경우 개정안의 내용이 현행 법령에 일부 기반영되어 있고,

설명의 근거자료로서 ‘등기사항증명서’를 제시하도록 하는 현행 「공인중개사법」 제25조제1항에 근거하여 개업공인중개사가 등기사항증명서(을구)를 통해 신탁등기 이후에도 존속하는 저당권 등의 권리내역을 확인·설명하여야 한다는 점에서 안 제25조제1항제5호바목(<표 6> ⑥)의 사항도 현행 법령에 기반영되어 있다는 의견임.

한편, 국토교통부는 안 제25조제1항제5호라목, 마목 및 사목(<표 6> ④, ⑤, ⑦)의 경우 신탁원부에 기재되지 않은 사항으로서 개업공인중

89) **「공인중개사법 시행규칙」**[별지 제20호서식] 중개대상물 확인・설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)

Ⅰ. 개업공인중개사 기본 확인사항

<세부항목>

4. ② 권리관계의 "등기부 기재사항"은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.

가. 대상물건에 **신탁등기**가 되어 있는 경우에는 수탁자 및 신탁물건(신탁원부 번호)임을 적고, 신탁원부 약정사항에 명시된 대상물건에 대한 임대차계약의 요건(수탁자 및 수익자의 동의 또는 승낙, 임대차계약 체결의 당사자, 그 밖의 요건 등)을 확인하여 그 요건에 따라 유효한 임대차계약을 체결할 수 있음을 설명(**신탁원부 교부** 또는 ⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 주요 내용을 작성)해야 합니다.

개사가 확인하기에 어려움이 있고,

안 제26조제1항제5호다목(<표 6> ③)에 따른 수익권 및 우선수익권의 내용의 경우, 임대보증금 반환 가능성 파악에 필수적인 정보가 아니라는 점[90]에서 안 제25조제1항제5호다목부터 마목까지 및 사목의 규정을 개업공인중개사의 확인·설명 의무사항으로 규정하는 것은 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

다음, 안 제25조제1항제6호 각 목(<표 6> Ⓐ~Ⓔ)의 경우 국토교통부는 이를 신탁사기로 임차인이 임대보증금을 반환받지 못하게 된 주요 사례를 열거한 것으로 추정하고 있는데, 신탁의 형태나 위·수탁자 간 계약에 따라 임차인의 대항력, 우선변제권 등의 내용이 다양하게 규정될 수 있으므로, 법률효과를 개정안과 같이 일률적으로 규정하는 것은 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임[91].

90) 국토교통부는 수익권* 및 우선수익권**과 관련하여, 일반적인 임대차 주택의 보증금 반환가능성은 임차의뢰인의 권리확정일자와 다른 권리주체(은행, 다른 세입자) 간 권리확정일자를 비교한 선순위 권리관계에 따라 결정되지만, 신탁등기가 되어 있는 임대차 주택의 임대보증금 반환가능성은 다른 권리주체(수익자, 우선수익자)의 권리확정일자 등의 내용과 상관없이, 임차의뢰인이 신탁사와 임대차 계약을 한 경우에는 보증금을 반환받을 수 있고, 그 외는 보증금 반환이 어려운 경우가 대부분이라는 점에서, 우선수익권 및 수익권의 내용은 임대차보증금 반환 가능성 파악에 필수적인 정보가 아니라는 의견임.
* (수익권) 신탁물건 처분대금의 정산 후 잔여금액이 있을 경우 위탁자에게 배분되는 금액
** (우선수익권) 신탁물건 처분 후, 수익권에 앞서 은행에게 배분되는 대출원금·이자

91) 국토교통부의 보다 상세한 의견은 다음과 같음.
「전산정보처리조직에 의하여 영구보존문서에 관한 등기사무를 처리하는 경우의 업무처리지침」(대법원등기예규) 별지 제1호양식에서 신탁원부에 포함되어야 할 내용에 대하여 위탁자, 수탁자, 수익자 등에 대하여만 규정하고 있어, 신탁의 형태나 위·수탁자 간 계약에 따라 임차인의 대항력, 우선변제권 등 신탁원부의 내용이 다양하게 규정될 수 있음에도 불구하고, 신탁등기된 건물에 수탁자 이외의 자가 임대인이 되려고 할 때, 임차인의 권리제약 사항에 대하여 개업공인중개사로 하여금 개정안과 같이 일률적으로 확인·설명하게 한다면 개업공인중개사와 중개의뢰인 간 불필요한 법적분쟁이 발생할 수 있음.
특히, 개정안 중 안 제25조제1항제6호나목과 관련하여, 수탁자가 임대차에 동의하고, 수탁자가

한국공인중개사협회는 신탁 관련 법률관계 해석은 전문성이 필요한 분야로 개업공인중개사의 업무 범위를 벗어나는 영역이며, 법률관계 해석 및 설명 의무를 개업공인중개사에게 부과하는 경우 「변호사법」 제3조에 따라 변호사가 수행하는 법률사무와 유사해지는바 직역 분쟁이 유발될 수 있고 개업공인중개사에게 자격요건을 벗어나는 법률사무를 강제함으로써 과잉금지원칙을 위반하여 직업수행의 자유를 침해할 가능성이 있다는 의견임.

아울러, 안 제25조제1항제6호 각 목은 개업공인중개사로 하여금 법률효과에 대한 단정적 설명을 의무화하는 측면이 있는데, 신탁원부는 신탁의 형태나 위·수탁자 간 계약사항에 대한 다양한 내용을 담고 있어 법률효과는 구체적 사안에 따라 달리 해석될 수 있으므로, 국토교통부의 의견과 마찬가지로 법률효과를 개정안과 같이 일률적으로 규정하는 것은 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

임대차보증금을 임대인으로부터 받아서 보관하고 있는 경우라면 임차인에게 대항력과 우선변제권이 발생할 수 있으며,

안 제26조제1항제6호라목과 관련하여, 신탁등기된 건물에 강제집행을 할 수 없다는 내용이 의미하는 바가 불명확한바, 개업공인중개사의 확인·설명 사항에 신탁등기된 건물에 수탁자 이외의 자를 임대인으로 하는 임대차계약의 경우의 임차인의 권리제약의 내용을 사례별로 규정한 개정안 조항에 대하여 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

〈표 7〉 신탁등기된 건물의 임대차 중개 시 확인·설명 의무에 대한 관계 기관 의견

확인 의무사항	국토교통부 의견	한국공인중개사협회 의견
◦ 신탁등기 관련 사항 (안 제25조제1항제5호 각 목)	◦ 주택 임대차의 경우, 현행 「공인중개사법 시행규칙」에서 "신탁원부 약정사항에 명시된 대상물건에 대한 임대차계약의 요건(수탁자 및 수익자의 동의 또는 승낙, 임대차계약 체결의 당사자, 그 밖의 요건 등)을 확인하여 그 요건에 따라 유효한 임대차계약을 체결할 수 있음을 설명"하도록 규정하고 있어, 개정안 일부 내용 기 반영 ◦ 그 외 사항으로 신탁원부에 기재되지 않는 사항을 개업공인중개사가 확인하는 것이 어려운 측면이 있고 임대보증금 반환을 위한 필수적인 정보가 아닌 경우가 있어, 신중 검토 필요	◦ 신탁 관련 법률관계 해석은 전문성이 필요한 분야로 개업공인중개사의 업무 범위를 벗어나는 영역이며, 직역 분쟁 유발 및 직업 수행의 자유 침해 가능 ◦ 안 제25조제1항제6호 각 목은 개업공인중개사로 하여금 법률적 효과에 대한 단정적 설명을 의무화하는 측면이 있는데, 법률적 효과는 구체적 사안에 따라 달리 해석될 수 있어 신중 검토 필요
◦ 수탁자 이외의 자를 임대인으로 하는 임대차계약의 경우, 신탁 부동산 임대차계약 시 권리관계 관련 사항 (안 제25조제1항제6호 각 목)	◦ 개정안은 신탁사기로 임차인이 임대보증금을 반환받지 못하게 된 주요 사례를 열거한 것으로 추정 ◦ 신탁의 형태나 위·수탁자 간 계약에 따라 임차인의 대항력, 우선변제권 등의 내용이 다양하게 규정될 수 있고, 법률효과는 구체적 사안에 따라 달리 해석될 수 있으므로, 개정안과 같이 일률적으로 규정하는 것은 신중 검토 필요	상동

마. 중개대상물의 상태에 관한 자료를 제공받지 못한 경우 중개 수행 금지 의무 신설(안 제25조제2항, 제36조제1항제3호의2 신설 및 제51조제2항제1호의7 신설)

현 행	개 정 안
제25조(중개대상물의 확인·설명) ① (생 략) ② 개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다. ③·④ (생 략) <신 설>	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① (생 략) ② ----------있으며, 요구를 받은 자가 대통령령으로 정하는 자료를 제공하지 아니하면 개업공인중개사는 해당 중개를 수행하여서는 아니 된다. ③·④ (현행과 같음) ⑤ (생 략)
제36조(자격의 정지) ① 시·도지사는 공인중개사가 소속공인중개사로서 업무를 수행하는 기간 중에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 그 자격을 정지할 수 있다. 1. ~ 3. (생 략) <신 설> 4. ~ 7. (생 략) ②·③ (생 략)	제36조(자격의 정지) ① ----------. 1. ~ 3. (현행과 같음) 3의2. 제25조제2항의 규정을 위반하여 자료를 제공하지 아니한 자에게 그 중개를 수행한 경우 4. ~ 7. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음)

현 행	개 정 안
제51조(과태료) ① (생 략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 1의6. (생 략) <신 설> 2. ~ 9. (생 략) ③ ~ ⑤ (생 략)	제51조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----------. 1. ~ 1의6. (현행과 같음) 1의7. 제25조제2항의 규정을 위반하여 자료를 제공하지 아니한 자에게 그 중개를 수행한 자 2. ~ 9. (현행과 같음) ③ ~ ⑤ (현행과 같음)

현행 「공인중개사법」 제25조제2항은 개업공인중개사가 같은 조 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있도록 규정하고 있는데,

안 제25조제2항은 개업공인중개사가 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구하였으나 요구를 받은 자가 대통령령으로 정하는 자료를 제공하지 아니하면 개업공인중개사로 하여금 해당 중개를 수행하여서는 아니 되도록 금지하려는 것이며,

안 제36조제1항제3호의2와 제51조제2항제1호의7은 안 제25조제2항의 규정을 위반하여 자료를 제공하지 아니한 자에게 그 중개를 수행한

경우 자격의 정지와 과태료 부과 처분이 가능하도록 규정하려는 것임.

현행법 제25조제2항[92]은 舊 「부동산중개업법」 개정(법률 제6236호, 2000.1.28. 개정, 2000.7.29. 시행)에 따라 2000년 신설된 규정으로, 종전에는 중개대상물에 대한 확인·설명사항이 소재지·면적·권리관계 등으로 한정되어 있던 것을 같은 조 제1항[93] 개정을 통해 거래판단에 중요한 상태·입지 등도 이에 포함되도록 확대하는 과정에서 도입되었으며,

개업공인중개사가 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있도록 한 것은 개업공인중개사가 공적 장부 등을 통해 중개대상물의 상태를 확인하기 어렵다는 점에서 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인으로 하여금 일정 부분 중개대상물의 상태를 입증하도록 하려는 취지의 입법으로 추정됨.

다만, 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 개업공인중개사의 자료 요구에 응하여야 한다는 의무는 규정되어 있지 않고, 「공인중개

---

92) 「공인중개사법」
제25조(중개대상물의 확인·설명) ②개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

93) 「공인중개사법」
제25조(중개대상물의 확인·설명) ①개업공인중개사는 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.
1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

사법 시행령」 제21조제2항[94]은 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 「공인중개사법」 제25조제2항에 따른 개업공인중개사의 자료 요구에 '불응'한 경우에는 개업공인중개사로 하여금 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고 중개대상물 확인·설명서에 기재하도록 규정하고 있다는 점에서,

매도의뢰인·임대의뢰인 등이 개업공인중개사의 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구에 불응하는 것이 가능하다고 이해됨.

이에 따라 현행법 제25조제2항에 근거하여 개업공인중개사가 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구하여도, 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 해당 자료 요구에 불응하는 경우 개업공인중개사가 중개대상물의 상태에 관한 자료를 확보할 수 없게 되고 해당 규정의 실효성이 저하될 수 있음.

이에 개업공인중개사로부터 중개대상물의 상태에 관한 자료 요구를 받은 자가 대통령령으로 정하는 자료를 제공하지 아니하면 개업공인중개사로 하여금 해당 중개를 수행하여서는 아니 되도록 금지하려는 안 제25조제2항은 매수의뢰인·임차의뢰인 등의 알 권리 등을 보다 제도적

94) 「공인중개사법 시행령」
제21조(중개대상물의 확인·설명) ②개업공인중개사는 매도의뢰인·임대의뢰인 등이 법 제25조제2항의 규정에 따른 중개대상물의 상태에 관한 자료요구에 불응한 경우에는 그 사실을 매수의뢰인·임차의뢰인 등에게 설명하고, 제3항의 규정에 따른 중개대상물확인·설명서에 기재하여야 한다.

으로 보장하기 위한 취지의 입법으로 이해되는바, 긍정적인 측면이 있다고 보임.

개정안과 관련하여, 다음과 같은 점을 추가적으로 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 안 제25조제2항에 따를 경우 개업공인중개사가 중개대상물에 대한 과도한 정보를 보유하게 되고 이에 따른 사생활 침해 등의 우려가 제기될 수 있으며, 자료 제공을 꺼리는 매도의뢰인·임대의뢰인으로 인해 중개대상물 공급이 감소하여 매매·임대차 시장이 위축될 가능성도 발생할 수 있을 것으로 보임.

아울러, 국토교통부는 매도의뢰인·임대의뢰인이 자료 제공을 꺼리는 위험성이 높은 부동산 물건에 대한 직거래가 증가하여, 전세사기 보호 등을 위한 제도의 사각지대가 커질 우려가 있다는 의견인바, 개정안의 취지에 반하는 부작용을 최소화할 방안을 면밀히 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 안 제25조제2항에 따른 개업공인중개사의 금지 의무는 매매·임대차 모두에 적용되게 되는데, 개정안은 “임대인과 임차인 간 정보 격차를 해소하고, 전체 임대차 시장의 투명성과 안전성을 높이려는”[95] 취

지라는 점에서, 안 제25조제2항에 따른 개업공인중개사의 금지 의무를 임대차의 경우로 한정할 것인지 여부에 대하여 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

셋째, 안 제36조제1항제3호의2에 따르면, 공인중개사가 '소속공인중개사'[96]로서 업무를 수행하는 기간 중에 안 제25조제2항의 규정을 위반하여 자료를 제공하지 아니한 자에게 그 중개를 수행한 경우 시·도지사가 그 자격을 정지할 수 있게 되는데,

안 제25조제2항의 의무는 '개업공인중개사'에게 적용되는 것이므로 해당 의무 위반에 대한 제재수단으로서 현행법 제39조[97]에 따른 업무의 정지를 추가적으로 규정할지 여부에 대하여 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 앞서 언급한 바와 같이 개정안의 취지와 달리 전세사기 등의 부동산거래 피해가능성이 커질 수 있는 부작용을 고려할 필

95) 개정안의 제안이유 참조

96) 「공인중개사법」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
2. "공인중개사"라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
4. "개업공인중개사"라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
5. "소속공인중개사"라 함은 개업공인중개사에 소속된 공인중개사(개업공인중개사인 법인의 사원 또는 임원으로서 공인중개사인 자를 포함한다)로서 중개업무를 수행하거나 개업공인중개사의 중개업무를 보조하는 자를 말한다.

97) 「공인중개사법」
제39조(업무의 정지) ①등록관청은 개업공인중개사가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 6개월의 범위 안에서 기간을 정하여 업무의 정지를 명할 수 있다. 이 경우 법인인 개업공인중개사에 대하여는 법인 또는 분사무소별로 업무의 정지를 명할 수 있다. (각 호 생략)

요가 있고, 자료 제공을 하지 않은 매도의뢰인·임대의뢰인에 대해서는 제재를 가하지 않으면서 개업공인중개사에게만 불이익을 부담하도록 하는 경우 형평성 문제가 제기될 수 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

한국공인중개사협회는 중개계약은 사적 자치의 원칙에 따라 자유롭게 체결 또는 거절할 수 있는 사법상 계약이라는 점에서, 자료 제공을 거부한 의뢰인에 대해서 중개를 거절하도록 강제하는 것은 개업공인중개사의 계약 체결 자유 및 직업수행의 자유를 과도하게 제한하는 측면이 있고, 중개대상물의 상태에 관한 자료가 사생활이나 영업상 비밀 등을 침해할 우려가 있다는 점에서 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

바. 주택·상가건물 임대차 중개 시 경·공매 관련 유의사항 설명 의무 신설(안 제25조제5항 신설)

현 행	개 정 안
제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ~ ④ (생 략) <신 설>	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ~ ④ (생 략) ⑤ 개업공인중개사는 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래 중개에 있어 제1항에 따른 권리관계 등을 확인·설명할 때 임대차 목적물이 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매의 대상이 될 경우 발생할 수 있는 임차인의 보증금 미회수 위험성, 대항력 상실 가능성 등 대통령령으로 정하는 사항을 중개의뢰인에게 설명하여야 한다.

안 제25조제5항은 개업공인중개사로 하여금 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래 중개에 있어 제1항에 따른 권리관계 등을 확인·설명할 때 임대차 목적물이 경·공매의 대상이 될 경우 발생할 수 있는 임차인의 보증금 미회수 위험성, 대항력 상실 가능성 등 대통령령으로 정하는 사항을 중개의뢰인에게 설명하도록 의무를 규정하려는 것임.

임대차 목적물[98]이 경·공매의 대상이 될 경우 임차인은 대항력[99]

98) '임대차 목적물'이라는 용어는 현행 「공인중개사법」에서는 사용되고 있지 않고, 「상가건물임대차보호법」에서 사용되고 있으며, 주택과 상가건물 모두를 포괄하기 위한 용어로 이해됨.

및 우선변제권[100] 유무, 확정일자에 따른 배당 순위 등에 따라 보증금을 변제받을 수 있으나, 선순위 채권 유무나 매각가율 등에 따라 보증금을 전액 변제받지 못하는 상황이 발생할 수 있고,

임차인이 보증금을 돌려받지 못한 상황에서 경·공매의 대상이 된 주택 또는 건물의 점유를 풀고 다른 곳으로 이주하는 경우 등에는 대항력을 상실하게 되어 보증금 회수 가능성이 더욱 희박해질 수 있음.

임대차 목적물이 경·공매의 대상이 될 경우 이와 같이 재산상 손실

「주택임대차보호법」
제3조(대항력 등) ⑤ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 주택이 매매나 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 같은 법 제578조를 준용한다.

「상가건물 임대차보호법」
제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

99) 「주택임대차보호법」
제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 **주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때**에는 **그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력**이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

「상가건물 임대차보호법」
제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 **건물의 인도**와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 **사업자등록**을 신청하면 **그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다**.

100) 「주택임대차보호법」
제3조의2(보증금의 회수) ② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 **대항요건(對抗要件)**과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 **확정일자(確定日字)**를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 **경매 또는** 「국세징수법」에 따른 **공매(公賣)를 할 때에** 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 **우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리**가 있다.

「상가건물 임대차보호법」
제5조(보증금의 회수) ② 제3조제1항의 **대항요건**을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 **확정일자**를 받은 임차인은 「민사집행법」에 따른 **경매 또는** 「국세징수법」에 따른 **공매 시** 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 **우선하여 보증금을 변제받을 권리**가 있다.

이 발생할 뿐 아니라 주거 불안정이 심화되는 등 임차인에게 피해가 가중되므로, 국토교통부에서도 「전세사기피해 예방을 위한 안내서」를 제작하는 등 다양한 피해 예방 방안을 강구하고 있으나,

안 제25조제5항은 개업공인중개사의 확인·설명 의무를 강화함으로써 제도의 사각지대를 최소화하고 임차인에 대한 법적 보호를 강화하려는 취지라는 점에서, 긍정적인 측면이 있다고 보임.

한편, 주택 임대차 시장에서 월세 계약의 비중이 증가하고 있고[101], 월세 계약의 경우 상대적으로 보증금 미반환 우려가 낮다는 점 등에서, 보증금 규모가 일정액을 초과하지 않는 임대차 계약의 경우 안 제25조제5항에 따른 개업공인중개사의 확인·설명 의무를 간소화하거나 면제하는 등, 개업공인중개사의 부담을 입법목적 달성을 위한 필요최소한의 범위로 제한하는 방안 등을 고려해 볼 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 임대차 목적물이 경·공매의 대상이 될 경우 발생할 수 있는 임차인의 보증금 미회수 위험성, 대항력 상실 가능성 등의 사항의 경우, 개업공인중개사가 현행 법령에 따라 확정일자부여현황, 납세증명서, 전입세대확인서 등의 공적장부를 토대로 중개대상물에 대한

101) 국토교통부의 '2025년 9월 주택통계'(2025. 10. 31.)에 따르면, 2025년 1~9월의 월세거래량(누적) 비중(보증부월세·반전세 등 포함)은 62.6%로 전년동기 대비 5.2%p 증가하였으며, 지속적으로 상승하는 추세임.

* 연도별 9월 누계(%) : ('21) 43.0 → ('22) 51.8 → ('23) 55.1 → ('24) 57.4→ ('25) 62.6

선순위 권리내역을 확인·설명하여야 하고, 임대의뢰인이 해당 공적장부를 미제출한 경우 임차의뢰인이 행정기관으로부터 해당 공적장부를 열람하거나 발급받을 수 있는 절차를 확인·설명하도록 규정되어 있다는 점에서, 현행 법령에 안 제25조제5항에 따른 의무가 이미 반영되어 있는 측면이 있고,

"보증금 미회수 위험성"[102]과 "대항력 상실 가능성" 등의 경우, 그 의미가 포괄적이어서 개업공인중개사가 이에 대한 확인·설명 의무를 이행하는 과정에서 개업공인중개사와 중개의뢰인 간 법적 분쟁이 야기될 가능성이 있다는 점에서, 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5578

102) 보다 구체적으로, 국토교통부는 보증금 반환 가능성은 해당 부동산의 선순위 권리관계 뿐만 아니라 임대인의 금융자산 등 재무상태 등을 종합적으로 고려하여 판단하여야 하는 것인데, 개업공인중개사가 이를 모두 확인하기에는 어려움이 있다는 의견을 제시함.