



제418회 국회 (정기회)
제6차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈확정일자 등의 열람이 가능한 자에 개업공인중개사를 포함〉

■ 황정아의원 대표발의(의안번호 제1788호)

2024. 9.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 개정안의 주요내용	3
2. 개정안에 대한 검토	4

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 황정아의원 등 15인
2. 발 의 일 : 2024. 7. 16.
3. 회 부 일 : 2024. 7. 17.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 등기부등본상 공시되어 있지 않는 임차권에 관한 사항인 확정일자부여일, 차임 및 보증금 등을 확인하려는 경우에는 임대차계약을 체결하려는 자에 한하여 임대인의 동의를 받아 확인할 수 있도록 규정하고 있음.

그런데 임대차 계약을 하려는 사람의 대부분은 공인중개사를 전적으로 의존하여 등기부등본 이외의 사항을 제대로 확인하지 않는 경우가 다수 발생하고 있고 이는 전세사기의 주원인으로 지적되고 있음에도 불구하고 위와 같은 임차권의 확인 권한에서 공인중개사는 제외되어 있어 이에 대한 제도적 개선이 필요하다는 의견이 제기되고 있음.

이에 개업공인중개사 또한 확정일자부여일, 차임 및 보증금 등을 임대인의 동의를 받아 확인할 수 있도록 규정함으로써 전세사기를 예방하고 임차인을 보다 두텁게 보호하려는 것임(안 제3조의6제4항).

- 참고사항

이 법률안은 황정아의원이 대표발의한 「공인중개사법 일부개정법률안」(의안번호 제1790호), 「상가건물 임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 제1789호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정하여야 할 것임.

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 임대인의 동의를 받아 주택임대차에 관한 정보제공을 요청할 수 있는 임대차계약을 체결하려는 자에 개업공인중개사를 포함하려는 것임(안 제3조의6제4항).

현행	개정안
제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① ~ ③ (생략) ④ <u>임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.</u>	제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① ~ ③ (생략) ④ <u>임대차계약을 체결하려는 자(「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사를 포함한다)</u> ----- ----- ----- -----.. ⑤·⑥ (생략)
⑤·⑥ (생략)	⑤·⑥ (생략)

2. 개정안에 대한 검토

현행법은 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자¹⁾는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있도록 하고 있고, 주택임대차계약을 체결하려는 자에게도 임대인의 동의를 받아서 해당 정보의 제공을 요청할 수 있도록 규정하고 있음²⁾.

이에 따라 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받은 경우 확정일자부여기관에 임대차목적물, 확정일자 부여일, 차임·보증금 및 임대차기간에 관한 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청³⁾할 수 있음.

-
- 1) 「주택임대차보호법 시행령」 제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.
1. 해당 주택의 임대인·임차인
 2. 해당 주택의 소유자
 3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자
 4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관
 5. 법 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자
 6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 법무부령으로 정하는 자
- 2) 「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 “확정일자부여기관”이라 한다)이 부여한다.
- ② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.
- 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.
- ⑤ 제1항·제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.
- ⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

등기에 관한 사항은 누구든지 열람이 가능⁴⁾한바 등기기록의 확인을 통해 해당 주택의 저당권자 등 선순위권리자를 확인할 수 있으나, 현행법 제3조 및 제3조의2에 따라 건물의 인도, 주민등록 및 임대차계약서상 확정일자로 대항력⁵⁾과 우선변제권⁶⁾을 취득한 임차인에 관한 사항은 등기기록으로 확인할 수 없음.

따라서, 임대차 정보제공 제도는 임대차계약을 체결하려는 임차인이 계약 체결 전에 해당 주택에 대한 우선변제권을 가진 선순위임차인의 존재 여부와 그 금액 등을 확인하여 보증금을 반환받지 못할 위험성이 있는 임대차계약을 미리 피할 수 있게 한다는 점에서 의의가 있음.

-
- 3) 「주택임대차보호법 시행령」 제6조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법) ② 제5조제2호부터 제4호까지 또는 제6호의 어느 하나에 해당하는 자이거나 임대차계약을 체결하려는 자는 법 제3조의6제3항 또는 제4항에 따라 확정일자부여기관에 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.
1. 임대차목적물
 2. 확정일자 부여일
 3. 차임·보증금
 4. 임대차기간
- 4) 「부동산등기법」 제19조(등기사항의 열람과 증명) ① 누구든지 수수료를 내고 대법원규칙으로 정하는 바에 따라 등기기록에 기록되어 있는 사항의 전부 또는 일부의 열람(閱覽)과 이를 증명하는 등기사항증명서의 발급을 청구할 수 있다. 다만, 등기기록의 부속서류에 대하여는 이해관계 있는 부분만 열람을 청구할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 등기기록의 열람 및 등기사항증명서의 발급 청구는 관할 등기소가 아닌 등기소에 대하여도 할 수 있다.
- ③ 제1항에 따른 수수료의 금액과 면제의 범위는 대법원규칙으로 정한다.
- 5) 「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 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.
- 6) 「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 권리가 있다.

다만, 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보의 제공을 받기 위해서는 임대인의 동의를 받아야 하는데 임대인이 거절할 경우 동의를 강제할 방법이 없음.

임대인 입장에서는 신원이 불분명하고 최종적으로 계약을 체결하지 않을 수도 있는 임차인이 되려는 자보다는 「공인중개사법」에 따라 등록을 하고 중개를 업으로 하는 개업공인중개사⁷⁾에게 임대차 정보를 제공하는 것이 보다 안전하다고 판단하여 정보의 제공에 동의할 가능성이 높을 수 있음.

개정안은 이에 따라 개업공인중개사가 임대인의 동의를 받아 임대차 정보를 열람하여 임차인인 중개의뢰인에게 알려줄 수 있도록 함으로써 임대인과 임차인 간의 정보비대칭을 해소하고 계약의 투명성을 제고함으로써 임차인을 보다 두텁게 보호하려는 것으로 그 취지는 긍정적인임.

다만, 현재의 법률 체계에서도 개업공인중개사가 임대차 정보에 접근할 수 있다는 것을 고려할 필요해 있을 것으로 보임.

「주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙」에 따라 누구든지 임대차 정보제공 요청권자의 위임을 받아 그 대리인으로서 임대차 정보의 제공을 요청⁸⁾할 수 있는바, 개업공인중개사가 임대차

7) 「공인중개사법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.

8) 임대차 정보제공 요청서 서식을 보면 임대차 정보제공 요청을 대리인이 위임받아 할 수 있도록 하고 있음.

「주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙」 제7조(임대차 정보제공 요청방법) ②

계약을 체결하려는 자의 위임을 받아 임대인의 동의를 얻거나, 임대인이 되려는 자의 위임을 받아 확정일자 등의 정보를 열람할 수 있음⁹⁾.

또한, 「공인중개사법」¹⁰⁾에 따르면 개업공인중개사는 중개대상물의 권리관계를 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있으며 이를 위해 필요한 경우 임대인의뢰인에게 관련 자료를 요구할 수 있으므로 임대인에게 직접 임대차 정보에 관한 자료를 요구할 수 있음.

따라서, 개정안과 같이 개업공인중개사를 임대차 정보제공 요청권자로 추가하는 것은 현행법에 따른 정보제공 요청을 명확히 하려는 것으로 볼

임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서
2. 임대인의 동의서
3. 인감증명서, 본인서명사실확인서 또는 신분증명서 사본 등 임대인의 동의를 받았음을 증명할 수 있는 서류

9) 「공인중개사법」은 주택의 임대차 중개 시 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 확정일자부여기관에 임대차정보의 제공을 요청할 수 있다는 사실을 설명하도록 의무를 부과하고 있음.

「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

10) 「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.

1. 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계
2. 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

③ 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항에 따른 확인·설명사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제9호에 따른 공인전자문서센터(이하 “공인전자문서센터”라 한다)에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 확인·설명서에는 개업공인중개사(법인인 경우에는 대표자를 말하며, 법인에 분사무소가 설치되어 있는 경우에는 분사무소의 책임자를 말한다)가 서명 및 날인하되, 해당 중개행위를 한 소속공인중개사가 있는 경우에는 소속공인중개사가 함께 서명 및 날인하여야 한다.

수 있음.

이와 관련하여, 개정안과 함께 제출되어 국토교통위원회에 계류 중인 「공인중개사법 일부개정법률안」¹¹⁾은 “개업공인중개사에게 중개가 완성되기 전 중개의뢰인에게 중개대상물의 임대차 정보를 직접적으로 확인하여 설명하고 설명의 근거자료를 제시할 의무”를 명시하여 임대차 정보의 확인을 개업공인중개사의 의무로 규정하고 있음.

그런데, 해당 개정안은 개업공인중개사가 매매, 임대차 등 모든 중개를 의뢰받은 경우 현행법에 따른 임대차 정보를 중개의뢰인에게 확인하여 설명하고 근거자료를 제시하도록 하고 있어 “임대차계약의 체결을 중개하려는 공인중개사”가 임대차 정보를 요청할 수 있다고 해석¹²⁾되는 동

11) 「공인중개사법 일부개정법률안」(의안번호 제2201790호, 황정아의원 대표발의) 신구조문대비표

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 ----- ----- ----- ----- ----- -----.
<신 설>	1의2. 해당 중개대상물의 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항 및 「상가건물 임대차보호법」 제4조제2항에 따른 확정일자부 중 다음 각 목에 해당하는 정보(「주택임대차보호법」 제3조의6제4항 및 「상가건물 임대차보호법」 제4조제4항에 따른 정보제공 요청에 대해서 임대인이 동의하지 아니하는 경우에는 그 사실을 말한다) 가. 확정일자 부여일 나. 차임 및 보증금 다. 임대차 기간 라. 그 밖에 임대차계약에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

12) 임대차계약을 체결하려는 자(「공인중개사법」 제2조제4호에 따른 개업공인중개사를 포함한다)는 임대인의 동의를 받아 관할 세무서장에게 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

개정안과 상충되는 측면이 있으므로 이에 대한 고려가 필요할 것으로 보임.

문 의 처
02)6788-5064