

공인중개사법 일부개정법률안 (소병훈의원 대표발의)

의안 번호	11131
----------	-------

발의연월일 : 2025. 6. 27.

발 의 자 : 소병훈 · 이병진 · 용혜인
전종덕 · 안태준 · 권칠승
정성호 · 안규백 · 서영석
윤종균 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 공인중개사에게 중개대상물에 관한 상태·입지 및 권리관계, 거래 또는 이용제한 사항, 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항에 대해 중개의뢰인에게 확인·설명하도록 의무를 부과하고 있음.

한편, 국토교통부는 2023년 5월에 “소규모주택 관리비 투명화 방안”을 발표하여 원룸, 오피스텔 등 소규모주택에서 월세비용을 관리비로 전가하는 행태를 방지하기 위하여 공인중개사에게 임대차 계약 전 임차인에게 관리비 정보를 안내하도록 하는 방안을 마련하였고, 이에 따라 현행법 시행령 상 공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항으로 관리비 금액과 그 산출내역이 추가되었음.

그런데 현행법령 상 관리비에 대한 확인·설명의무가 공인중개사에 게만 부여되어 있고, 임대인에게는 관리비에 대한 정보를 제공해야 할 의무 등이 규정되어 있지 않아 임대인이 공개를 원하지 않을 경우 공

인중개사가 관리비에 대해 임차인에게 확인·설명할 수가 없어 제도가 유명무실하다는 비판이 제기되고 있음.

이에 공인중개사가 중개의뢰인에게 확인·설명해야 하는 사항에 관리비 금액과 그 산출내역을 명시하고, 공인중개사는 확인·설명의무이행을 위하여 필요한 경우 임대인의 등에게 관리비에 관한 자료를 요구할 수 있도록 하며, 임대인은 특별한 사정이 없는 한 이에 따르도록 규정함으로써 임대인이 월세비용을 관리비로 전가하는 행태를 방지하고, 임차인의 알 권리를 보장하려는 것임(안 제25조제1항·제2항).

공인중개사법 일부개정법률안

공인중개사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조제1항제3호를 제4호로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 중 “상태”를 “상태 및 관리비”로 하고, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

3. 관리비 금액과 그 산출내역(주택 임대차 중개의 경우에 한정한다)

이 경우 매도의뢰인·임대의뢰인 등은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다.

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제25조(중개대상물의 확인·설명)	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 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
<u><신설></u>	3. <u>관리비 금액과 그 산출내역</u> (주택 임대차 중개의 경우에 한정한다)
3. (생략)	4. (현행 제3호와 같음)
② 개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 <u>상태</u> 에 관한 자료를 요구할 수 있다.	② ----- ----- ----- ----- ----- <u>상태</u> 및 <u>관리비</u> -----
<u><후단 신설></u>	-----. <u>이 경우 매도의뢰인·</u>

③ · ④ (생략)	<u>임대의퇴인 등은 특별한 사유 가 없으면 이에 따라야 한다.</u> ③ · ④ (현행과 같음)
------------	---