



제429회 국회(정기회)
제15차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈임대인의 신탁원부 제시 의무 신설〉

■ 소병훈의원 대표발의(의안번호 제9548호)

2025. 11.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이은정

목 차

I . 제안경위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 개정안의 주요내용	3
2. 개정안에 대한 검토	3
3. 관계기관 의견	13

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 소병훈의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2025. 4. 2.
3. 회 부 일 : 2025. 4. 3.

II. 제안이유 및 주요내용

최근 전세사기가 증가하며 “신탁사기” 피해자를 지원하기 위한 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법 일부개정법률안」이 통과되었음. 그러나 피해자가 받을 수 있는 지원이 한정적이며 특별법 유효기간도 곧 만료될 예정임. 또한, 신탁 부동산을 이용한 전·월세 사기가 사회적 논란이 되며, 이를 사전 예방하기 위한 입법이 필요하다는 요청이 제기됨

신탁 부동산을 대상으로 하는 임대차계약을 체결할 때는 신탁원부를 통해 권리관계를 먼저 파악하고, 수탁자와 우선수익자의 동의가 필요한 경우 그 동의서를 받아야 함. 그러나 현실적으로 임차인이 ‘신탁’에 대한 정보가 부족하거나 이러한 절차를 사전에 알지 못해 계약을 맺거나, 일부 공인중개사가 성실하고 정확하게 설명할 의무를 다하지 않는 경우가 있어 피해가 발생하고 있음

이에 임대차계약을 체결할 때 해당 주택이 신탁재산일 경우, 임대인이 신탁원부를 직접 제시하도록 의무화하여 임차인을 보호하고, 신탁

부동산을 이용한 전·월세사기를 사전 예방하려는 것임(안 제3조의7제 3호 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 개정안의 주요내용

개정안은 임차주택이 신탁재산일 경우 임대차계약 체결 시 임대인이 임차인에게 「부동산등기법」 제81조에 따른 신탁원부를 제시하도록 하는 내용임(안 제3조의7제3호 신설).

현행	개정안
제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다. 1.·2. (생략) <u><신설></u>	제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) -- ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 3. <u>해당 주택이 신탁재산일 경우 「부동산등기법」 제81조에 따른 신탁원부</u>

2. 개정안에 대한 검토

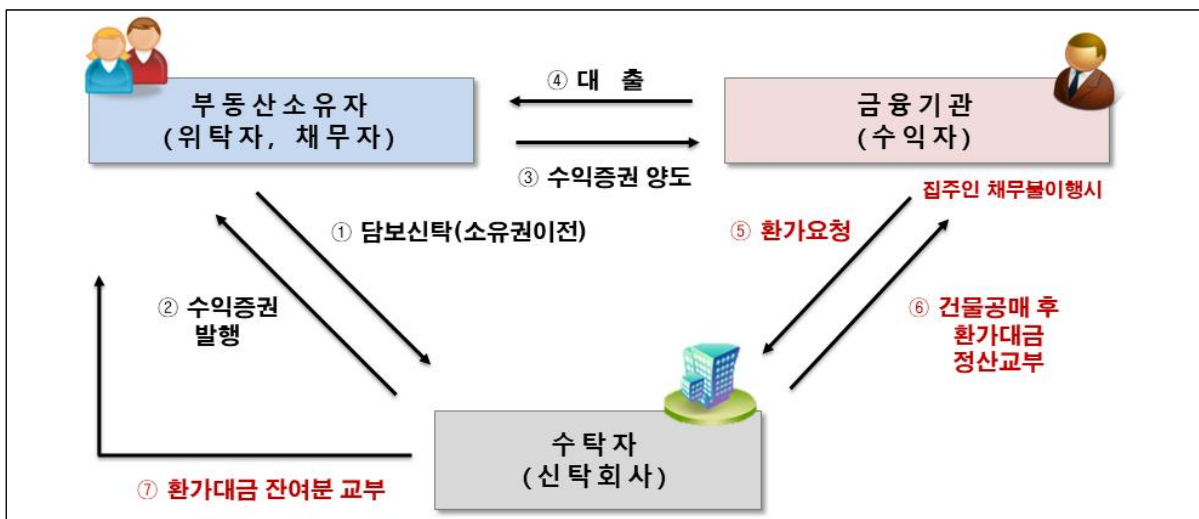
신탁이란¹⁾, 신탁을 설정하는 자(위탁자)가 신탁을 인수하는 자(수탁자)에게 특정의 재산을 이전하거나 담보권의 설정 또는 그 밖의 처분을 하고 신탁을 인수하는 자(수탁자)로 하여금 일정한 자(수익자)의

1) 「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.

이익 또는 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분 등 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말함.

이에 근거한 부동산담보신탁은 신탁회사(수탁자)가 부동산소유자(위탁자)로부터 부동산을 신탁(소유권 이전)받아 위탁자가 채무를 불이행하는 경우 해당 부동산을 처분하여 은행 등 금융기관(수익자)에게 채무를 변제할 것을 전제로 부동산소유자(위탁자)가 대출을 실행하는 방식임.

< 부동산담보신탁의 구조 >



자료: 국토교통부

신탁부동산을 이용한 전세사기는 이러한 부동산담보신탁에서 문제가 되고 있는데,

신탁부동산에 관한 권리와 의무의 귀속주체는 신탁회사(수탁자)이므로²⁾

- 2) 「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.
② 등기 또는 등록할 수 없는 재산권에 관하여는 다른 재산과 분별하여 관리하는 등의 방법으로 신탁재산임을 표시함으로써 그 재산이 신탁재산에 속한 것임을 제3자에게 대항할 수 있다.

임대차계약을 체결하려는 자는 원칙적으로 신탁회사(수탁자)와 계약을 체결하여야 하고, 신탁의 내용에 따라 신탁회사(수탁자)의 사전승낙 등이 있는 경우에만 원소유자(위탁자)와 유효한 계약을 체결할 수 있음³⁾.

임대차계약을 체결하려는 자가 이러한 신탁부동산에 대한 권리관계를 잘 알지 못하는 상황에서 신탁회사(수탁자)의 사전승낙 없이 권한 없는 원소유자(위탁자)와 임대차계약을 체결하는 경우 임차인은 현행 법에 따른 대항력⁴⁾을 취득하지 못하게 되는데, 추후 보증금을 반환받지 못하는 경우 해당 주택이 공매 또는 경매되더라도 우선변제권 및 최우선변제권 같은 현행법상 특례규정⁵⁾들을 적용받지 못하는바, 이와

③ 제1항의 재산권에 대한 등기부 또는 등록부가 아직 없을 때에는 그 재산권은 등기 또는 등록할 수 없는 재산권으로 본다.

④ 제2항에 따라 신탁재산임을 표시할 때에는 대통령령으로 정하는 장부에 신탁재산임을 표시하는 방법으로 할 수 있다.

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.

3) 대법원 2019. 3. 28. 선고 2018다44879, 44886 판결

… 주택임대차보호법 제3조 제1항이 적용되는 임대차는 반드시 임차인과 주택의 소유자인 임대인 사이에 임대차계약이 체결된 경우에 한정되지는 않고, 주택의 소유자는 아니지만 주택에 관하여 적법하게 임대차계약을 체결할 수 있는 권한(적법한 임대권한)을 가진 임대인과 사이에 임대차계약이 체결된 경우도 포함된다. 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 임대차계약에 대하여 위 조항이 적용될 수 있음이 분명하다. …

대법원 2014. 7. 24. 선고 2012다62561, 62578 판결

… 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 … 위 신탁등기일 이후로는 위 신탁조항 제10조 제3항에 따라 수탁자의 사전승낙 등을 거쳐 체결된 임대차만이 소유자인 수탁자에게 대항할 수 있게 된다.

4) 「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.

같은 이른바 ‘신탁사기’가 다수 발생하여 왔음.

< 전세사기 유형 분석 >

유형	내용	건수	비율
동시진행 및 무자본갭투기	보증금 반환 능력이 없음에도 무자본 갭투기 방식으로 다수의 주택 매수 후 임대차계약 동시 체결	13,679건	48%
선순위권리과다	공동담보(다세대 등) 및 선순위근저당(다가구 등)이 과다하게 설정된 계약으로 인한 경매·공매 미배당 등 피해	12,338건	43%
신탁사기 및 무권계약	신탁회사의 동의 없는 임대차계약 체결, 대리인 등 권한이 없는 자와의 계약으로 인한 피해	1,339건	5%
계약상 기망	근저당 말소 및 전세보증금반환보증 가입 미이행, 선순위 권리관계 기망, 이중계약 등 계약서 기망으로 인한 피해	1,126건	3.9%
대항력 악용	대항력이 전입신고 다음날 0시부터 생기는 것을 악용하여 계약 직후 근저당 등 설정으로 인한 피해	38건	0.1%

자료: 국토교통부의 전세사기 피해 실태조사 결과 및 피해자 지원 현황(2025. 6. 26)⁶⁾ p.4 편집

이러한 경우 임차인은 권한 있는 신탁회사(수탁자)에 대항할 수 없으므로 신탁회사(수탁자)가 「민법」 제213조⁷⁾에 근거하여 주택에 대한 인도청구의 소(명도소송)를 제기할 경우 보증금을 반환받지 못한

5) 「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.

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

6) 국토교통부 보도자료, “전세사기 실태조사 결과 국회 국토교통위 보고”의 첨부자료, 2025. 6. 26

: 임대인의 기망 등에 의한 임차인의 보증금 피해가 발생한 사기 계약 사례를 총 5개 유형으로 구분하여 분석

7) 「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.

상태에서 주택까지 인도해야 하는 의무를 부담해야 함.

또한, 신탁회사(수탁자)의 사전승낙을 받아 신탁부동산을 임차하여 대항력을 획득하더라도 보증금을 원소유자(위탁자)에게 지급한 경우 신탁원부의 내용에 따라 신탁회사(수탁자)를 상대로는 보증금의 반환을 구할 수 없음⁸⁾.

이러한 신탁부동산의 경우 원소유자(위탁자)는 신탁회사(수탁자)와의 계약에 따라 임대 등 처분행위의 제한을 받게 되고, 그 제한의 구체적 내용은 부동산담보신탁계약서에 명시하게 되는데, 부동산담보신탁계약상 제한된 임대인의 권리 등은 「부동산등기법」 제81조⁹⁾에 따

8) 대법원 2022. 2. 17. 선고 2019다300095, 300101 판결

: 위탁자인 갑 주식회사와 수탁자인 을 신탁회사가 체결한 오피스텔에 관한 부동산담보신탁계약에는 ‘위탁자는 수탁자의 사전 승낙을 받아 위탁자의 명의로 신탁부동산을 임대한다.’는 조항이 있어 그 내용이 신탁원부에 기재되었고, 신탁을 원인으로 을 회사 명의의 소유권이전등기가 마쳐진 후 을 회사가 우선수익자로부터 ‘갑 회사의 임대차계약 체결에 동의하되, 수탁자는 보증금 반환에 책임이 없다.’는 취지의 동의서를 작성·교부받아 이를 갑 회사에 교부하자, 갑 회사가 병과 임대차계약을 체결한 후 오피스텔을 인도하여 병이 그때부터 오피스텔에 거주하면서 주민등록을 이전하고 확정일자를 받았는데, 그 후 오피스텔을 공매로 취득한 정이 병을 상대로 건물명도를 구하는 소를 제기하자, 병이 반소로 정에게 보증금반환을 구한 사안에서, 신탁계약에서 수탁자의 사전 승낙 아래 위탁자 명의로 신탁부동산을 임대하도록 약정하였으므로 임대차보증금 반환채무는 위탁자에게 있고, 이러한 약정이 신탁원부에 기재되어 임차인에게도 대항할 수 있으므로, 임차인인 병은 임대인인 갑 회사를 상대로 임대차보증금의 반환을 구할 수 있을 뿐 수탁자인 을 회사를 상대로 임대차보증금의 반환을 구할 수 없고, 을 회사가 임대차보증금 반환의무를 부담하는 임대인의 지위에 있지 아니한 이상 그로부터 오피스텔의 소유권을 취득한 정이 주택임대차보호법 제3조 제4항에 따라 임대인의 지위를 승계하여 임대차보증금 반환의무를 부담한다고 볼 수도 없다고 한 사례

9) 「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)

른 신탁원부를 통해 확인할 수 있어, 신탁부동산에 대해 임대차계약을 체결하려는 자는 신탁원부의 내용을 미리 확인할 필요가 있음.

이에 개정안은 임대차계약 체결 시 임차주택이 신탁재산일 경우에는 임대인이 「부동산등기법」 제81조에 따른 신탁원부를 임차인에게 제시하도록 함으로써, 임대차계약을 체결하려는 자가 해당 주택의 신탁재산 유무 및 신탁계약 내용을 확인하고 이를 고려하여 임대차계약을 체결할 수 있도록 하려는 것으로 임차인을 보호하고, 신탁부동산을 이용한 전월세 사기를 사전에 예방하려는 것으로 보임.

또한, 신탁사기를 당한 피해자의 경우 무권계약으로 대항력을 인정받을 수 없어 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에서도 “전세사기피해자”가 아닌 “전세사기피해자등”에 포함되어¹⁰⁾ 그 지원범위가 제한되는바¹¹⁾ 신탁사기를 사전에 방지하려는 개

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

② 제1항제5호, 제6호, 제10호 및 제11호의 사항에 관하여 등기를 할 때에는 수익자의 성명 및 주소를 기재하지 아니할 수 있다.

③ 제1항의 신탁원부는 등기기록의 일부로 본다.

④ 제1항 각 호 외의 부분에 따른 주의사항의 내용 및 등기방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

10) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

정안의 타당성과 필요성이 인정됨.

다만, 현행법상 임대인의 정보 제시 의무¹²⁾로 규정된 제3조의6제3항에 따른 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보와 「국세징수법」 제108조 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서는 임대인의 동의가 필요한 정보로 접근에 제한이 있는 정보이나 신탁원부는 등기기록의 일부로서 누구나 열람이 가능한 정보인바¹³⁾, 임대차계약의

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 임대주택(적법한 임대권한을 가지지 아니한 자와 임대차계약이 체결된 주택을 포함한다)을 인도(과거에 인도받았거나 인도가 불가능하였던 경우를 포함한다)받았으며, 「주민등록법」 제16조에 따라 전입신고를 하고 그 임대차계약 증명상의 확정일자를 받은 자(제3조제2항 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다)로서 제6조에 따른 전세사기피해지원위원회의 심의·의결을 거쳐 국토교통부장관이 결정한 임차인

11) 다만, 해당 법률은 개정을 통해 신탁사기 피해자에 대한 지원을 강화한바 있음.

「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 [시행 2024. 11. 11.] [법률 제20429호, 2024. 9. 10., 일부개정] 주요내용 일부(법제처 국가법령정보센터):

가. 공공주택사업자가 신탁사기피해주택을 매입할 수 있도록 하고, 전세사기피해주택 매입의 예와 같이 지원함(제25조의3 신설).

다. 공공주택사업자가 매입한 전세사기피해주택과 신탁사기피해주택을 임대임대기간이 경과한 후 무주택자인 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자에게 우선 매각할 수 있도록 함(제25조의5 신설).

파. 공공주택사업자가 「건축법」을 위반한 전세사기피해주택 또는 신탁사기피해주택을 매입하는 경우 위반 사항과 관련한 조치를 그 소유권 보유기간 동안 유예하고, 사용승인 또는 용도변경하는 특례를 부여함(제2조제6호 및 제25조의6 신설).

하. 공공주택사업자가 전세사기피해자 또는 신탁사기피해자에게 지급하는 임대료 지원액을 차감하고 남은 금액은 압류할 수 없도록 함(제25조의8 신설).

12) 「주택임대차보호법」 제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

13) 「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 등기사항증명

당사자인 임대인에게 신탁원부 제시 의무를 추가할지에 대해서는, 신탁사기를 방지하기 위하여 「공인중개사법」 및 「부동산등기법」에서 이미 규정된 사항들을 함께 고려하여 그 필요성을 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

「공인중개사법」은 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전 해당 중개대상물의 권리관계 등을 확인하여 중개의뢰인에게 설명할 때 ‘신탁원부’를 설명의 근거자료로 제시하도록 명시하였으며(2026. 2. 15. 시행)¹⁴⁾¹⁵⁾, 「공인중개사법 시행규칙」에서는 별지

서의 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.

제81조(신탁등기의 등기사항) ③ 제1항의 신탁원부는 등기기록의 일부로 본다.

14) [시행 2026. 2. 15.] [법률 제21024호, 2025. 8. 14., 일부개정]

공인중개사법(현행)	공인중개사법(2026. 2. 15. 시행 예정)
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, <u>등기사항증명서</u> 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.	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, <u>등기사항증명서</u> , <u>신탁원부</u> , <u>건축물대장 등본</u> 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

15) 현행 「공인중개사법」상 개업공인중개사가 중개대상물의 확인·설명 의무를 위반하는 경우 자격이 정지될 수 있고, 과태료가 부과됨.

「공인중개사법」 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.

3. 제25조제1항의 규정을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우

제51조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1의6. 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

제20호서식(2024. 7. 10.)¹⁶⁾을 통해 대상물건에 신탁등기가 되어 있는 경우 개업공인중개사로 하여금 신탁원부 약정사항에 명시된 대상물건에 대한 임대차계약의 요건을 확인하여, 그 요건에 따라 유효한 임대차계약을 체결할 수 있음을 설명(신탁원부 교부 또는 확인·설명서에 주요 내용을 작성)하도록 하고 있음¹⁷⁾.

「부동산등기법」은 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의

16) 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식] 중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물) 발체

1. 개업공인중개사 기본 확인사항

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토지		토지	
		건축물		건축물	

<세부항목>

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

가. 대상물건에 신탁등기가 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.

17) 이와 관련하여, 대법원은 공인중개사가 신탁관계가 설정된 부동산에 관하여 임대차계약을 중개하는 경우, 신탁관계에 관한 조사·확인을 거쳐 중개의뢰인에게 신탁원부를 제시하고, 신탁관계 설정사실 및 그 법적인 의미와 효과 등을 성실하고 정확하게 설명하여야 할 의무가 있다고 판시한바 있음.

대법원 2023. 8. 31. 선고 2023다224327 판결

… 부동산중개업자와 중개의뢰인의 법률관계는 민법상의 위임관계와 유사하므로 중개의뢰를 받은 중개업자는 선량한 관리자의 주의로 중개대상물의 권리관계 등을 조사·확인하여 중개의뢰인에게 설명할 의무가 있다. 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, 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 제시하고, 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. …

사항을 등기기록에 기록하도록 함으로써, 신탁원부를 확인하지 아니하여 발생하는 피해를 방지하고 신탁원부의 공시기능을 강화한 바 있음¹⁸⁾.

이와 관련하여, 그동안 신탁원부의 경우 온라인으로 열람·발급이 불가하여 반드시 등기소에 가야 하는 번거로움이 있었으나, 신탁사기 예방을 위한 조치사항의 일환으로 현재(2025. 1. 31.부터) 인터넷등기소¹⁹⁾에서 신탁원부의 열람·발급이 가능함²⁰⁾.

18) [시행 2025. 1. 31.] [법률 제20435호, 2024. 9. 20., 일부개정]: 제81조는 2024. 12. 21. 시행

부동산등기법(개정 전)	부동산등기법(현행)
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 <u>번호</u> 를 기록하여야 한다. (각 호 생략)	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 <u>번호 및 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항</u> 을 기록하여야 한다. (각 호 생략) ④ 제1항 각 호 외의 부분에 따른 주의사항의 내용 및 등기방법 등에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

19) <https://www.iros.go.kr/index.jsp>

20) 법원 보도자료, “2024. 12. 21. 신탁재산에 속하는 부동산의 거래에 관한 주의사항 등기제도 시행”, 2024. 12. 19.

3. 관계기관 의견

국토교통부는 신탁원부는 누구나 열람할 수 있는 서류로 임대인이 제시하지 않더라도 임대차계약을 체결하려는 자가 확인가능한 점을 고려할 필요가 있으며, 신탁 사기 예방을 위해서는 신탁원부에서 신탁 조건 등을 명확히 확인할 필요성이 있는데 일반인이 이를 상세히 확인하기는 어려운 점이 있어, 공인중개사가 신탁 물건의 신탁 조건 등을 상세히 확인·설명할 수 있도록 하는 것이 보다 실효성 있는 대안일 수 있다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5064