



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안

검 토 보 고

《임대차 중개 시의 의무 설명 사항에
계약갱신요구권·전월세상한제 등 추가》

- 이강일의원 대표발의(의안번호 제2208841호)
- 정을호의원 대표발의(의안번호 제2208915호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이강일의원 대표발의(제2208841호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
II . 정을호의원 대표발의(제2208915호)	2
1. 제안경위	2
2. 제안이유 및 주요내용	2
III . 검토의견	3
1. 임대차 중개 시의 설명의무에 계약갱신요구권 및 전월세 상한제 등에 관한 사항 추가(안 제25조의3)	3
2. 부칙	13

I. 이강일의원 대표발의(제2208841호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이강일의원 등 16인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 12.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 13.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 중개대상물의 상태·권리관계 등에 대하여 중개의뢰인에게 설명하도록 하는 개업공인중개사의 설명의무를 규정하고 있고, 주택 임대차계약 중개 시에는 전세사기를 예방하기 위하여 임차인의 정보 요청 권한에 대해서 추가로 설명하도록 의무를 부과하고 있음.

그런데 청년이나 고령층 등 주택임대차에 관한 정보가 부족한 계층의 임차인들이 계약갱신청구권, 전월세상한제, 전월세신고제 등 2020년 법률 개정으로 도입된 이른바 ‘임대차 3법’의 내용을 제대로 알지 못해 권리행사를 하지 못하는 경우가 발생하고 있다는 지적이 있음.

이에 개업공인중개사의 임대차 중개 시의 설명의무에 계약갱신청구권, 전월세상한제 및 전월세신고제에 대한 사항을 추가함으로써 임차인의 권리를 보호하려는 것임(안 제25조의3제2호·제3호 및 제5호 신설).

Ⅱ. 정을호의원 대표발의(제2208915호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 정을호의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2025. 3. 13.

다. 회 부 일 : 2025. 3. 14.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 개업공인중개사가 권리관계 등 중개대상물의 정보를 중개의뢰인에게 설명하도록 하고 있고, 주택임대차계약 중개의뢰인에 대해서는 임차인의 정보 요청 권한에 관하여 추가로 설명하도록 규정하고 있음.

그런데 주택임대차계약 중개의뢰인 다수가 「주택임대차보호법」 개정(2020. 7. 31.)으로 도입된 계약갱신청구권 및 전월세 상한제에 대해서 제대로 알지 못하고 있음에도 불구하고 현행 개업공인중개사의 설명의무 대상에 해당 사항이 포함되어 있지 않아 임차인 보호 측면에서 미흡하다는 지적이 있음.

이에 개업공인중개사의 주택임대차계약 관련 설명의무 대상에 계약갱신청구권 및 전월세 상한제를 추가하여 규정함으로써 중개의뢰인의 알 권리를 강화하고 임차인의 권리 보호에 기여하려는 것임(안 제25조의3제3호 및 제4호 신설).

Ⅲ. 검토의견

1. 임대차 중개 시의 설명의무에 계약갱신요구권 및 전월세 상한제 등에 관한 사항 추가(안 제25조의3)

현행	이강일의원안	정을호의원안
제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다. 1. (생략) 2. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. 「주택임대차보호법」 제6조의3제1항·제2항에 따라 임차인은 계약갱신요구권이 있고, 계약갱신요구권은 1회에 한하여 행사할 수 있다는 사항 3. 「주택임대차보호법」 제7조제2항에 따라 차임 등의 증액 청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다는 사항	제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. (현행과 같음) 3. 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권 및 그 행사 방법에 관한 사항 4. 「주택임대차보호법」 제7조에 따른 차임 등의 증감청구권에 관한 사항

현행	이강일의원안	정을호의원안
<신설>	4. (현행 제2호와 같음) 5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항에 따라 임대차계약당사자는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다는 사항	

현행 「공인중개사법」 제25조의3¹⁾은 개업공인중개사가 주택의 임대차 계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 일정한 사항을 설명하여야 하도록 하는 개업공인중개사의 ‘임대차 중개 시의 설명의무’를 규정하고 있는데,

각 개정안은 이와 같은 임대차 중개 시의 설명의무와 관련하여 개업공인중개사가 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 설명하여야 하는 사항을 확대하려는 것으로,

1) 「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

이강일의원안 제25조의3은 개업공인중개사의 설명 사항에 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 ‘계약갱신요구권’, 「주택임대차보호법」 제7조에 따른 ‘전월세 상한제’ 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2에 따른 ‘전월세 신고제’(주택 임대차 계약 신고제)에 관한 사항을 추가하려는 것이고(제2호·제3호 및 제5호 신설),

정을호의원안 제25조의3은 개업공인중개사의 설명 사항에 ‘계약갱신요구권’과 ‘전월세 상한제’를 추가하려는 것임(제3호 및 제4호 신설).

<표> 임대차 3법의 주요내용과 각 개정안의 설명의무 강화

구분		임대차 중개 시 설명의무 추가 사항	
		이강일의원안	정을호의원안
계약갱신요구권 (「주택임대차보호법」 제6조의3)	◦ 임차인이 희망하는 경우 1회 계약 갱신을 청구할 수 있는 권리 - 임차인이 임대차 기간이 끝나기 6개월 전부터 2개월 전까지 <u>계약갱신을 요구하는 경우 임대인은 정당한 사유 없이 거절하지 못함</u> - 임차인은 <u>계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있으며, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 간주</u>	◦ 임차인은 <u>계약갱신요구권이 있고, 계약갱신요구권은 1회에 한하여 행사할 수 있다는 사항</u>	◦ <u>계약갱신요구권 및 그 행사 방법</u>에 관한 사항
전월세 상한제 (「주택임대차보호법」 제7조)	◦ 계약 갱신 시 임대료 증액 상한을 5% 범위로 제한하는 제도 - <u>증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액 초과 불가</u>	◦ <u>차임 등의 증액청구는 약정한 차임이나 보증금의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다는 사항</u>	◦ <u>차임 등의 증감청구권에 관한 사항</u>

구분		임대차 중개 시 설명의무 추가 사항	
		이강일의원안	정을호의원안
	- 다만, 특별시·광역시·특별자치시·도 및 특별자치도는 관할 구역 내의 지역별 임대차 시장 여건 등을 고려하여 5%의 범위에서 증액청구의 상한을 조례로 달리 규정 가능		
전월세 신고제 (「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2)	◦ 전세 또는 월세 계약 후 임대인과 임차인이 일정 기간 이내에 임대계약 내용을 공동으로 신고하는 제도 - 임대차계약당사자가 주택에 대하여 <u>대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고</u>	◦ 임대차계약당사자는 <u>임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등을 임대차 계약의 체결일로부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다</u>는 사항	

현행 「공인중개사법」 제25조제1항2)에 따라 개업공인중개사에게는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등을 확인하여 이를 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고 설명의 근거자료를 제시하여야 할 의무가 있음.

2) 「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

그런데, 임대차계약을 체결하려는 자가 임차보증금을 보호받으려면 해당 주택의 선순위 임차인의 현황 및 보증금 규모³⁾ 또는 임대인의 국세·지방세 체납액⁴⁾ 등을 확인할 필요가 있음.

3) 「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.

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.

4) 「국세기본법」

제35조(국세의 우선) ① 국세 및 강제징수비는 다른 공과금이나 그 밖의 채권에 우선하여 징수한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공과금이나 그 밖의 채권에 대해서는 그러하지 아니하다.

3. 제2항에 따른 법정기일 전에 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리가 설정된 재산이 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 매각(제3호의2에 해당하는 재산의 매각은 제외한다)되어 그 매각금액에서 국세를 징수하는 경우 그 권리에 의하여 담보된 채권 또는 임대차보증금반환채권. 이 경우 다음 각 목에 해당하는 권리가 설정된 사실은 대통령령으로 정하는 방법으로 증명한다.

나. 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항 또는 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항에 따라 대항요건과 확정일자를 갖춘 임차권

3의2. 제3호 각 목의 어느 하나에 해당하는 권리(이하 이 호에서 “전세권등”이라 한다)가 설정된 재산이 양도, 상속 또는 증여된 후 해당 재산이 국세의 강제징수 또는 경매 절차 등을 통하여 매각되어 그 매각금액에서 국세를 징수하는 경우 해당 재산에 설정된 전세권등에 의하여 담보된 채권 또는 임대차보증금반환채권. 다만, 해당 재산의 직전 보유자가 전세권등의 설정 당시 체납하고 있었던 국세 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 방법에 따라 계산한 금액의 범위에서는 국세(제2항에 따른 법정기일이 전세권등의 설정일보다 빠른 국세로 한정한다)를 우선하여 징수한다.

4. 「주택임대차보호법」 제8조 또는 「상가건물 임대차보호법」 제14조가 적용되는 임대차관계에 있는 주택 또는 건물을 매각할 때 그 매각금액 중에서 국세를 징수하는 경우 임대차에 관한 보증금 중 일정 금액으로서 「주택임대차보호법」 제8조 또는 「상가건물 임대차보호법」 제14조에 따라 임차인이 우선하여 변제받을 수 있는 금액에 관한 채권

② 이 조에서 “법정기일”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기일을 말한다.

1. 과세표준과 세액의 신고에 따라 납세의무가 확정되는 국세[중간예납하는 법인세와 예정신고 납부하는 부가가치세 및 소득세(「소득세법」 제105조에 따라 신고하는 경우로 한정한다)]를 포함한다]의 경우 신고한 해당 세액: 그 신고일

2. 과세표준과 세액을 정부가 결정·경정 또는 수시부과 결정을 하는 경우 고지한 해당 세액(제47조의4에 따른 납부지연가산세 중 납부고지서에 따른 납부기한 후의 납부지연가산세와 제47조의5에 따른 원천징수 등 납부지연가산세 중 납부고지서에 따른 납부기한 후의 원천징수 등 납부지연가산세를 포함한다): 그 납부고지서의 발송일

③ 제1항제3호에도 불구하고 해당 재산에 대하여 부과된 상속세, 증여세 및 종합부동산세는 같은 호에 따른 채권 또는 임대차보증금반환채권보다 우선하며, 제1항제3호의2에도 불구하고 해당 재산에 대하여 부과된 종합부동산세는 같은 호에 따른 채권 또는 임대차보증금반환채권보다 우선한다.

이에, 현행 「공인중개사법」 제25조의3⁵⁾은 주택의 임대차 중개 시 개업공인중개사로 하여금 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 해당 중개의뢰인이 법령에 따라 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등의 정보 제공을 요청하거나 임대인이 납부하지 아니한 국세·지방세의 열람을 요청할 수 있다는 사실⁶⁾을 설명하여야 하도록

5) 「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
- 6) 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따르면, 주택의 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있고,
「국세징수법」 제109조제1항과 「지방세징수법」 제6조제1항에 따르면, 주거용 건물을 임차하여 사용하려는 자는 임대인의 동의를 받아 관할 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 임대인이 납부하지 아니한 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있음.

「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.

「국세징수법」

제109조(미납국세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자는 해당 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받아 그 자가 납부하지 아니한 다음 각 호의 국세 또는 체납액의 열람을 임차할 건물 소재지의 관할 세무서장에게 신청할 수 있다. 이 경우 열람 신청은 관할 세무서장이 아닌 다른 세무서장에게도 할 수 있으며, 신청을 받은 세무서장은 열람 신청에 따라야 한다.

1. 세법에 따른 과세표준 및 세액의 신고기한까지 신고한 국세 중 납부하지 아니한 국세
2. 납부고지서를 발급한 후 지정납부기한이 도래하지 아니한 국세
3. 체납액

「지방세징수법」

제6조(미납지방세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자(이하 이 조에서 “임차인”이라 한다)는 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차기

‘임대차 중개 시의 설명의무’를 강화하는 규정으로서, 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인을 전세사기 피해 등으로부터 보다 두텁게 보호하고자 하는 취지에서 마련되었음.

한편, 각 개정안이 임대차 중개 시의 설명의무에 추가하려는 계약갱신요구권, 전월세 상한제 또는 전월세 신고제(이하 “계약갱신요구권 등”이라 함)는 2020년 개정된 「주택임대차 보호법」(법률 제17470호, 2020. 7. 31. 개정·시행) 및 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(법률 제17483호, 2020. 8. 18. 개정, 2021. 6. 1. 시행) 등 이른바 ‘임대차 3법’에 따라 임차인의 주거안정을 도모하기 위하여 도입된 제도로써,

주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인이 향후 임차인의 법적 권리를 정당하게 행사할 수 있도록 계약갱신요구권 등에 대한 중개의뢰인의 인지도를 제고할 필요가 있다는 의견이 제기되고 있으며, 특히 정보취약계층 등에 대한 배려가 필요하다는 의견이 있음.

이에 각 개정안은 개업공인중개사의 임대차 중개 시의 설명의무에 계약갱신요구권 등에 대한 사항을 명시함으로써 중개의뢰인의 알 권리와 재산권 등의 법적 권리를 보호하고 계약갱신요구권 등의 제도의 실효성을

간이 시작되는 날까지 임대인의 동의를 받아 임대인이 납부하지 아니한 지방세의 열람을 지방자치단체의 장에게 신청할 수 있다. 이 경우 지방자치단체의 장은 열람신청에 응하여야 한다.

② 제1항에 따라 임차인이 열람할 수 있는 지방세는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방세로 한정한다.

1. 임대인의 체납액 / 2. 납세고지서 또는 납부통지서를 발급한 후 납기가 되지 아니한 지방세
3. 지방세관계법에 따라 신고기한까지 신고한 지방세 중 납부하지 아니한 지방세

강화하기 위한 취지의 입법으로 이해되는바 그 타당성과 필요성이 인정된다고 보이며,

각 개정안은 개업공인중개사의 의무를 강화하는 내용이라는 점에서 개업공인중개사의 이익이 제한될 가능성⁷⁾이 있으므로, 각 보호법익 간의 균형 등을 종합적으로 고려하여 도입 여부를 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 각 개정안 중 이강일의원안은 임대차 중개 시의 설명의무에 ‘전월세 신고제’를 포함하고 있는 반면 정을호의원안은 이를 포함하고 있지 않다는 점에서, 임대차 중개 시의 설명의무에 추가할 사항의 범위에 대해서도 결정할 필요가 있을 것으로 보임⁸⁾.

7) 개업공인중개사가 「공인중개사법」 제25조의3을 위반하는 경우 그 사실은 같은 법 제47조의2에 따른 부동산거래질서교란행위로서 부동산거래질서교란행위 신고센터에 대한 신고 대상이 될 수 있고, 같은 법 제30조제1항에 따라 개업공인중개사가 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다는 점에서 개업공인중개사의 의무가 강화되면 손해배상 책임도 증가할 것으로 보임.

8) 추가적으로, ① 「주택임대차보호법」 제6조의3제1항에 따른 ‘계약갱신요구권’은 같은 조 제2항에 따라 이를 행사하는 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 간주되므로, 이강일의원안 제25조의3제2호의 설명사항에 이러한 간주 규정을 포함하는 방안을 고려할 수 있을 것으로 보이고, ② 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항에 따른 ‘전월세 신고제’는 같은 법 시행령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우에 적용되나, 이강일의원안 제25조의3제5호는 주택의 임대차 계약이 그 계약액 규모와 관계 없이 모두 전월세 신고제의 대상이 되는 것으로 이해될 소지가 있다고 보이므로, 전월세 신고제는 일정 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우에만 적용된다는 점을 보다 명확히 규정하는 방안을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

「주택임대차보호법」

제6조의3(계약갱신 요구 등) ① 제6조에도 불구하고 임대인은 임차인이 제6조제1항 전단의 기간 이내에 계약갱신을 요구할 경우 정당한 사유 없이 거절하지 못한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. (각 호 생략)

② 임차인은 제1항에 따른 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있다. 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ① 임대차계약당사자는 주택(「주택임대차보호법」 제2조

국토교통부는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개뢰인의 권리를 보호하고자 하는 각 개정안에 공감하는 입장으로, 개업공인중개사로 하여금 이른바 임대차 3법의 내용을 설명하도록 법률에 규정한다면 일반 국민들이 해당 내용을 한층 더 확인하기 쉬울 것으로 판단한다는 의견이고,

에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 같다)에 대하여 **대통령령으로 정하는 금액을 초과**하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

<수정의견 예시>

현행	이강일의원안	수정의견
제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다. <신설>	제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) ----- ----- ----- ----- ----- 2. 「주택임대차보호법」 제6조의3제1항·제2항에 따라 임차인은 계약갱신요구권이 있고, 계약갱신요구권은 1회에 한하여 행사할 수 있다는 사항	제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) ----- ----- ----- ----- ----- 2. 「주택임대차보호법」 제6조의3제1항·제2항에 따라 임차인에게는 계약갱신요구권이 있고, 임차인은 계약갱신요구권을 1회에 한하여 행사할 수 있으며, 이 경우 갱신되는 임대차의 존속기간은 2년으로 본 다는 사항
<신설>	5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항에 따라 임대차계약당사자는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다는 사항	5. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항에 따라 임대차계약당사자는 같은 법 시행령으로 정하는 금액을 초과 하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다는 사항

현행 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식 ‘중개대상물 확인·설명서’⁹⁾에 따라 주거용 건축물의 중개 시 개업공인중개사의 확인·설명 의무 사항에 ‘전월세 신고제’에 관한 사항이 규정되어 있고, 전월세 신고제의 경우 이른바 임대차 3법의 주요 제도라는 점에서, 이장일의원안과 같이 개업공인중개사로 하여금 전월세 신고제에 관한 사항을 설명하도록 할 필요가 있다는 의견임¹⁰⁾.

한국공인중개사협회는 주택의 임대차계약 체결 시 개업공인중개사가 이른바 임대차 3법의 주요 내용을 중개의뢰인에게 설명하고 있다는 점에서 각 개정안에 별다른 이견이 없다는 입장임.

9) 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식](발췌)

중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)

I. 개업공인중개사 기본 확인사항									
④ 임대차 확인사항	확정일자 부여현황 정보		☐ 임대인 자료 제출 ☐ 열람 동의		☐ 임차인 권리 설명				
	국세 및 지방세 체납정보		☐ 임대인 자료 제출 ☐ 열람 동의		☐ 임차인 권리 설명				
	전입세대 확인서		☐ 확인(확인서류 첨부) ☐ 미확인(열람·교부 신청방법 설명)		☐ 해당 없음				
	최우선변제금		소액임차인범위: 만원 이하		최우선변제금액: 만원 이하				
	민간 임대 등록 여부	등록 미등록 ☐	☐ 장기일반민간임대주택 ☐ 공공지원민간임대주택				☐ 임대보증금 보증 설명		
			☐ 그 밖의 유형()						
			임대의무기간		임대개시일				
	계약갱신 요구권 행사 여부 ☐ 확인(확인서류 첨부) ☐ 미확인 ☐ 해당 없음								
	개업공인중개사가 “④ 임대차 확인사항”을 임대인 및 임차인에게 설명하였음을 확인함				임대인		(서명 또는 날인)		
					임차인		(서명 또는 날인)		
개업공인중개사					(서명 또는 날인)				
개업공인중개사					(서명 또는 날인)				

※ 민간임대주택의 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 합니다.

※ 임차인은 주택도시보증공사(HUG) 등이 운영하는 전세보증금반환보증에 가입할 것을 권고합니다.

※ 임대차 계약 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2에 따라 30일 이내 신고해야 합니다(신고 시 확정일자 자동부여).

※ 최우선변제금은 근저당권 등 선순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.

10) 아울러, 전월세 신고제에 따른 과태료 부과 규정이 5년의 유예기간을 거쳐 2025년 6월 1일부터 본격 시행됨에 따라 전월세 신고 의무 또는 신고 절차 등을 충분히 인지하지 못한 임차인의 경우 과태료를 부과받을 수 있어, 중개의뢰인에 대한 설명 및 안내 등을 보다 강화할 필요성도 고려할 수 있을 것으로 보임.

2. 부칙

이강일의원안	정을호의원안
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.	제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(임대차 중개 시의 설명의무에 관한 적용례) 제25조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택의 임대차 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.	제2조(임대차 중개 시 설명의무에 관한 적용례) 제25조의3제3호 및 제4호의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택의 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

각 개정안은 시행일을 공포 후 3개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 「공인중개사법 시행규칙」 등 하위 법령의 준비기간 등을 고려하여 시행일을 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

각 개정안의 적용례는 개정규정의 적용 시점과 대상을 명확히 하려는 것으로 필요한 입법조치로 보이며, 제25조의3의 신설 시 마련된 적용례¹¹⁾와 유사하게 규정되었다는 점에서 타당한 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

11) 「공인중개사법」 부칙 <법률 제19371호, 2023. 4. 18.>

제2조(임대차 중개 시 설명의무에 관한 적용례) 제25조의3의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택의 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.