

공인중개사법 일부개정법률안 심사보고서

2025. 7. .

국토교통위원회

1. 심사경과

가. 발의일자 및 발의자 : 2024년 10월 31일, 복기왕의원 등 12인

나. 회부일자 : 2024년 11월 1일

다. 상정 및 의결일자 :

제420회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2024.12.23.)

상정 · 제안설명 · 검토보고 · 대체토론 · 소위원회

제427회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(2025.7.15.)

상정 · 축조심사 · 의결(폐기)

제427회 국회(임시회) 제1차 전체회의(2025.7.21.)

상정 · 소위 심사보고 · 찬반토론 · 의결(폐기)

2. 제안설명의 요지

(제안설명자 : 국회의원 복기왕)

현행법은 공인중개사에게 중개대상물에 관한 거래 또는 이용제한 사항, 권리관계 등을 확인하여 중개의뢰인에게 성실 · 정확하게 설명하도록 하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설

명의 근거자료를 제시하도록 설명의무를 규정하고 있음.

그런데 전세보증금반환보증과 임대보증금반환보증 가입의 거절 현황을 보면, 위반 건축물로 인한 거절 건수가 매년 지속적으로 발생하고 있어 임차인이 임차주택의 위반 건축물 여부를 제대로 인지하지 못한 경우가 다수이며, 이로 인해 전세보증금반환보험에 가입하지 못해 전세사기에 노출될 위험성이 있다는 지적이 있음.

이에 위반 건축물에 따른 임대보증금반환보증 미가입 문제와 전세사기로 인한 임차인의 피해를 사전에 방지하기 위하여 공인중개사의 설명의무에 건축물대장 등본을 근거자료로 제시하도록 법률에 명시하려는 것임(안 제25조제1항).

3. 전문위원 검토보고 요지

(수석전문위원 박재유)

개정안은 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명할 때 설명의 근거자료로 제시하여야 하는 사항에 ‘건축물대장 등본’을 추가하려는 것임.

「건축법」 제38조에 따른 건축물대장은 건축물의 소유·이용 및 유지·관리 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 작성되는 공적 장부로, 건축물의 위치·면적·구조·용도, 소유자 정보 등

의 세부사항을 확인할 수 있는 자료임.

부동산의 매매·임대차 등의 계약 시 건축물대장은 ‘위반 건축물’ 여부 확인과 관련하여 중요성이 부각되고 있음. 위반 건축물은 「건축법」에 위반되거나 같은 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물로서, 특정 건축물이 위반 건축물에 해당하는 경우 건축물대장에 “위반건축물”로 표기되고, 위반일자, 위반내용 및 시정명령 내용 등이 기재됨.

위반 건축물은 불법 증축(베란다·옥탑 증축 등), 무단 용도변경(이른바 ‘근생빌라’ 등), 불법 내부구조 변경(이른바 ‘방 쪼개기’ 등) 또는 불법 내부설비 변경(다중주택 내 취사시설 설치 등) 등의 유형이 다수를 차지하는데, 임대 수익을 극대화하기 위해 주거용 임대 용도로 위반 건축물이 조성되는 경우가 많으며 다세대·다가구 주택이 밀집한 이른바 저층주거지에서 위반 건축물 조성행위가 다수 발생하는 것으로 나타나고 있음.

현행 법령상 이른바 근생빌라 또는 방 쪼개기 등의 건축 행위는 불법이나, 이러한 행위로 조성된 위반 건축물을 주거용으로 임대하는 데 대해서는 별다른 법적인 제약이 없는 상황으로, 위반 건축물은 엄연히 주거용 임대 부동산으로 임대·중개되어 왔으며, 그 수요층은 저소득·저자산 계층으로 집중되어 왔음.

위반 건축물이 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, 위반 건축물은 법적 주택 또는 정당한 담보물로 인정받지 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, 주택 임대차 시 계약당사자는 물론 개업공인중개사도 건축물대장을 확인하여 불공정한 계약을 방지하고 그로 인한 피해를 최소화할 필요가 있음.

이와 관련하여, 현행 「공인중개사법」 제25조제1항은 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 해당 중개대상물의 권리관계 등을 확인·설명하도록 하면서 그 설명의 근거자료를 제시하도록 하고 있으나, 현행법 제25조제1항에 설명의 근거자료로 건축물대장이 명시되어 있지 않은 상황에서 중개의뢰인은 개업공인중개사에게 건축물대장 제시 의무가 있다는 점을 알기가 쉽지 않은 측면이 있음.

한편, 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식 「중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)」에 따라 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명 시 건축물대장을 확인·설명의 근거자료로 제시하여야 하나, 건축물대장에 근거한 성실·정확한 설명이 제공되지 못하고 있는 경우가 지속적으로 발생하고 있는 것으로 추정됨.

실제로, 정부의 전세사기 피해주택 조사결과에 따르면 2024년 6월 26일 기준 전세사기 피해주택 1만 8,789가구 중 위반 건축물 입주 사례는 1,389가구로 전체 피해주택의 7.4%를 차지하고 있어, 현행 법령에 따른 개업공인중개사의 건축물대장 제시 의무에도 불구하고 위반 건축물에 대한 주택 임대차 계약이 다수 존재하는 것으로 확인된 바도 있음.

종전 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(2024. 9. 10. 법률 제20429호로 개정되기 이전의 법)으로는 한국토지주택공사(이하 “LH”라 함)가 위반 건축물을 매입하기 어려운 한계가 있어 위반 건축물에 입주했거나 입주가 예정되어 있던 전세사기피해자들의 주거안정성 및 보증금 보호 등과 관련하여 피해의 심각성을 더한 측면이 있음.

이에 현행 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(법률 제20429호, 2024. 9. 10. 개정, 2024. 11. 11. 시행)에서는 전세사기 피해주택 중 위반 건축물에 대한 LH 매입요건을 완화하는 등 위반 건축물 입주

와 관련된 전세사기 피해 가중을 최소화하기 위해 제도가 정비되었음.

그럼에도 불구하고, 전세사기 피해 등에 대한 사후구제와 아울러 임차인의 주거불안정 및 재산상 손실 등을 사전에 적극적으로 예방할 필요가 있으며, 위반 건축물로 분류되지는 않으나 건축관계법령을 위반한 불법 건축물의 임대차도 광범위하게 성행되고 있는 것으로 추정되고 있다는 점 등을 고려하여, 중개대상물에 대한 권리취득 시 건축물대장에 대한 확인·설명이 내실 있게 이루어질 필요가 있음.

이에 개정안은 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무와 관련된 현행 제도를 보완하여 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 설명의 근거자료로 제시하여야 하는 사항에 건축물대장을 명시하려는 것으로,

위반 건축물에 대한 정보비대칭 문제를 최소화함으로써 임차인 등 중개의뢰인을 더욱 두텁게 보호하려는 취지로 이해되며, 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호 서식에 따른 개업공인중개사의 건축물대장 제시 의무에 대한 법적 근거 규정이 될 수 있다는 점에서 제도의 실효성을 강화하는 측면이 있다고 보임.

4. 대체토론 요지

(생략)

5. 소위원회 심사내용

(국토법안심사소위원장 : 권영진)

북기왕의원 및 정준호의원이 각각 대표발의한 2건의 ‘공인중개사법 일부개정법률안’은 통합·조정하여 위원회 대안으로 제안함.

6. 찬반토론 요지

(생략)

7. 심사결과

대안반영폐기

※ 공인중개사법 일부개정법률안(대안)에 일부내용을 수정하여 반영함.