

공인중개사법 일부개정법률안 (소병훈의원 대표발의)

의안 번호	18478
----------	-------

발의연월일 : 2026. 4. 21.

발 의 자 : 소병훈 · 안태준 · 오세희
박 정 · 박희승 · 용혜인
조계원 · 허 영 · 강준현
전종덕 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행 「공동주택관리법」에 따르면 공동주택의 주요 시설 교체 및 보수를 위한 장기수선충당금은 해당 주택의 소유자가 부담하여 적립하도록 규정되어 있으나, 실무적으로는 관리비에 포함되어 임차인(세입자)이 우선 납부하는 경우가 일반적임.

문제는 임차인이 되거 시 소유자에게 납부한 금액의 반환을 청구할 수 있음에도 불구하고, 일부 소유자가 이를 거부하여 법적 분쟁 및 소송으로 이어지는 사례가 빈번하게 발생하고 있음. 또한, 현행법상 장기수선충당금에 관한 안내 규정이 미비하여 임차인이 자신의 권리를 인지하지 못한 채 퇴거함으로써 재산상의 피해를 입는 정보 비대칭의 문제도 지속되고 있다는 지적이 제기됨.

이에 개업공인중개사가 해당 중개대상물의 장기수선충당금 권리관계 등에 대한 사항을 확인하여 중개의뢰인에게 설명하도록 함으로써

임차인의 알 권리와 재산권을 보호하며 불필요한 사회적 분쟁을 방지하려는 것임(안 제25조제1항제3호 신설).

공인중개사법 일부개정법률안

공인중개사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조제1항제3호를 제4호로 하고, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 장기수선충당금의 납부주체 및 정산 등 대통령령으로 정하는 사항

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(중개대상물의 확인·설명에 관한 적용례) 제25조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제25조(중개대상물의 확인·설명)	제25조(중개대상물의 확인·설명)
① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성이 되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서, 신탁원부, 건축물대장 등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.	① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
<u><신 설></u>	3. <u>장기수선충당금의 납부주체 및 정산 등 대통령령으로 정하는 사항</u>
3. (생략)	4. (현행 제3호와 같음)
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)