



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《임대차 중개 시 개업공인중개사의 설명 사항 확대》
■ 강명구의원 대표발의(의안번호 제2210876호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 강명구의원 대표발의(제2210876호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 참고사항	2
4. 검토의견	3
가. 임대차 중개 시 개업공인중개사의 설명 사항에 임대인의 정보 제공 의무 추가(안 제25조의3제3호 신설)	3

I. 강명구의원 대표발의(제2210876호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 강명구의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 17.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 18.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법령은 공인중개사가 주택 임대차 중개를 하는 경우 중개대상물의 권리관계 및 임대인의 정보 제시 의무 등을 설명하도록 규정하고 있음.

이와 관련하여 「주택임대차보호법」은 임대인이 임차인에게 계약내용과 관련된 사항에 대하여 정보를 제공할 의무를 부여하고 있으며, 현행법 시행령은 이러한 정보 제공 의무에 대하여 공인중개사가 중개 의뢰인에게 설명할 의무를 규정하고 있음. 그런데 계약 체결 여부를 결정하는데 있어 임대인의 권리관계 등이 중요한 영향을 미칠 수 있으나 임대인과 임차인 간의 정보의 비대칭으로 인하여 임차인이 이를 충분하게 파악하기 어려움.

이에 공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항 중 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제공 의무와 관련한 사항을 법률로 상향하여 규정함으로써 임차인의 권리 보호에 기여하려는 것임

(안 제25조의3제3호).

3. 참고사항

이 법률안은 강명구의원이 대표발의한 「주택임대차보호법」(의안번호 제10873호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것입니다.

4. 검토의견

가. 임대차 중개 시 개업공인중개사의 설명 사항에 임대인의 정보 제공 의무 추가(안 제25조의3제3호 신설)

현행	개정안
제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다. 1.·2. (생략) <u><신설></u>	제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 3. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 <u>따라 임대인은 임대차계약을 체결하기 전에 임차인에게 납세증명서 및 임차목적물의 권리관계에 관한 사항 등 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대한 정보를 제공하여야 한다는 사항</u>

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

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

개정안은 이와 같은 임대차 중개 시의 설명의무와 관련하여, 개업공인 중개사가 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 설명하여야 하는 사항에 “「주택임대차보호법」 제3조의7에 따라 임대인은 임대차 계약을 체결하기 전에 임차인에게 납세증명서 및 임차목적물의 권리 관계에 관한 사항 등 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대한 정보를 제공하여야 한다는 사항”을 추가하려는 것임(안 제25조의3제3호 신설).

임대차계약을 체결하려는 자가 임차보증금을 보호받으려면 해당 주택의 선순위 임차인의 현황 및 보증금 규모²⁾ 또는 임대인의 국세·지방세 체납액³⁾ 등을 확인할 필요가 있음.

2) 「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 임차인 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.

3) 「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 금액

이에, 현행 「주택임대차보호법」 제3조의7⁴⁾은 임대차계약을 체결할 때 임대인으로 하여금 “해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보”와 「국세징수법」 등에 따른 “납세증명서”를 임차인에게 제시하도록 하는 ‘임대인의 정보 제시 의무’를 규정하고 있음.

아울러, 현행 「공인중개사법」 제25조의3⁵⁾은 주택의 임대차 중개 시 개업공인중개사로 하여금 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인

의 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[중간에납하는 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.

4) 「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 채납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

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

에게 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 ‘임대차 중개 시의 설명의무’를 규정하고 있고,

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 임대차기간이 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

「공인중개사법 시행령」 제21조제1항제10호⁷⁾는 주택의 임대차 중개 시 개업공인중개사로 하여금 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 등을 확인·설명해야 하도록 의무를 부여하고 있음.

이와 같은 개업공인중개사의 임대차 중개 시의 설명의무는 「주택임대차보호법」 제3조의7의 규정의 실효성을 높이고 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인을 전세사기 피해 등으로부터 보다 두텁게 보호하고자 하는 취지로 이해됨.

한편, 안 제25조의3제3호는 개업공인중개사가 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 설명하여야 하는 사항으로 “「주택임대차보호법」 제3조의7에 따라 임대인은 임대차계약을 체결하기 전에 임차인에게 납세증명서 및 임차목적물의 권리관계에 관한 사항 등 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대한 정보를 제공하여야 한다는 사항”을 규정하고 있는데,

이 중 임대인이 임차인에게 “임차목적물의 권리관계에 관한 사항 등

7) 「공인중개사법 시행령」

제21조(중개대상물의 확인·설명) ①법 제25조제1항에 따라 개업공인중개사가 확인·설명해야 하는 사항은 다음 각 호와 같다. 다만, 제3호의2 및 제10호부터 제12호까지의 사항은 주택 임대차 중개의 경우에만 적용한다.

10. 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 및 같은 법 제8조에 따른 보증금 중 일정액의 보호에 관한 사항

계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대한 정보를 제공하여야 한다”는 의무는 현행 「주택임대차보호법」 제3조의7이 아닌 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(강명구의원 대표발의, 제22010873호) 제3조의78)에 규정된 사항임.

상기 「주택임대차보호법 일부개정법률안」 제3조의7은 현행 「주택

8) 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(강명구의원 대표발의, 제22010873호)

현행	개정안
제3조의7(임대인의 정보 <u>제시</u> 의무) 임대차 계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 <u>제시하여야</u> 한다.	제3조의7(임대인의 정보 <u>제공</u> 의무) ① 임대인은 임대차계약을 체결하기 전에 임차인이 계약 내용을 이해할 수 있도록-----서면 또는 전자문서로 <u>제공하여야</u> -----.
1. (생략)	1. (현행과 같음)
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.	2. -----제108조----- ----- ----- ----- ----- ----- -----동의함으로써-----.
<신설>	3. <u>소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 임차목적물의 권리관계에 관한 사항</u>
<신설>	4. <u>토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항</u>
<신설>	5. <u>그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항</u>
<신설>	② 임대인이 제1항 각 호의 정보를 사실과 다르게 제공하거나 정당한 사유 없이 제공하지 아니하여 임차인에게 손해가 발생한 경우에는 임차인은 계약을 해지 또는 해제의 권리가 있다.
<신설>	③ 제2항의 계약의 해지 또는 해제는 손해배상의 청구에 영향을 미치지 아니한다.

임대차보호법」 제3조의7과 달리 임대인이 임차인에게 정보를 제공하여야 하는 시점을 ‘임대차계약을 체결할 때’에서 ‘임대차계약을 체결하기 전’으로 변경하고, 제공 의무의 이행 방법을 ‘서면 또는 전자문서로 제공’하도록 명시하며,

임대인으로 하여금 임차인에게 “소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 임차목적물의 권리관계에 관한 사항”, “토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항” 및 “그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항”을 추가적으로 제공하도록 하려는 것임.

현행 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 이행 시점이 임대차계약을 체결할 때로 규정되어 있고 이 때 제시되는 정보도 제한적인 수준에 그치고 있다는 지적이 있는바,

「주택임대차보호법 일부개정법률안」 제3조의7은 임대인이 주택의 권리관계, 법적 제한사항 등 계약 결정에 중대한 영향을 미치는 핵심 정보를 사전에 충분히 확인할 수 있도록 함으로써, 계약 후 전세사기 등 예상치 못한 위험에 노출될 가능성을 방지하려는 취지의 입법으로 이해됨.

〈표〉 임대차 중개 시의 임대인·개업공인중개사의 의무 개편방안

구분	임대인의 정보 제시 의무 (「주택임대차보호법」 제3조의7)	개업공인중개사의 임대차 중개 시의 설명의무 (「공인중개사법」 제25조의3)
현행	① 「주택임대차보호법」 제3조의6제3항*에 따른 해당 주택의 <u>확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보</u> * “주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자 부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다.”	① 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항*에 따라 <u>확정일자부여기관에 정보제공을</u> 요청할 수 있다는 사항 * “임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.”
	② 「국세징수법」 제108조에 따른 <u>납세 증명서</u> 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 <u>납세증명서</u>	② 「국세징수법」 제109조제1항·제2항 및 「지방세징수법」 제6조제1항·제3항에 따라 임대인이 납부하지 아니한 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항
		※ 「공인중개사법 시행령」 제21조제1항제10호 - 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 등 확인·설명
개정안	「주택임대차보호법 일부개정법률안」 (강명구의원 대표발의, 제22010873호)	「개정안」 제25조의3
	③ 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 임차목적물의 권리관계에 관한 사항	③ 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따라 임대인은 임대차계약을 체결하기 전에 임차인에게 <u>납세증명서</u> 및 <u>임차목적물의 권리관계에 관한 사항</u> 등 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항에 대한 정보를 제공하여야 한다는 사항
	④ 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항	
	⑤ 그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항	

이에, 개업공인중개사로 하여금 「주택임대차보호법 일부개정법률안」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제공 의무를 중개의뢰인에게 설명하도록 하는 개정안은 현행 「공인중개사법 시행령」 제21조제1항제10호에 규정된 개업공인중개사의 확인·설명 의무를 법률로 상향 규정함으로써, 개업공인중개사에게 「주택임대차보호법」 제3조의7에 따른 임대인의 정보 제시 의무 등을 설명할 의무가 있다는 것을 일반인이 알기 쉽게 한다는 점에서 타당한 측면이 있고,

이와 아울러, 개정안은 임대인으로 하여금 “임차목적물의 권리관계에 관한 사항 등 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항”을 임차인에게 설명하도록 하는 「주택임대차보호법 일부개정법률안」 제3조의7의 개정규정과 정합성을 유지하고 해당 규정의 실효성을 높이기 위한 것으로,

임차인 등 중개의뢰인의 권리를 보호하기 위한 조치라는 점에서 「주택임대차보호법 일부개정법률안」의 의결을 전제로 타당한 취지의 입법으로 이해됨.

국토교통부는 「주택임대차보호법 일부개정법률안」의 의결을 전제로, 개업공인중개사가 임차인에게 임대인으로부터 권리관계에 관한 사항 등을 제공받을 수 있는 권리가 있음을 확인·설명하도록 하는 개정안에 동의한다는 입장임.

다만, 「주택임대차보호법 일부개정법률안」 제3조의7제1항제4호에 따르면 임대인이 임차인에게 제시하여야 하는 사항에 “토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항”이 있는데,

해당 사항은 주택 임대차계약에서 필수적인 정보가 아니라는 점을 고려하여, 현행 「공인중개사법 시행규칙」 별지 제20호서식⁹⁾에서 개업

공인중개사로 하여금 주택 임대차계약의 경우 ‘토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)’에 대한 확인·설명을 생략할 수 있도록 하고 있다는 점을 참고하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

〈표 2〉 「주택임대차보호법 일부개정법률안」에 대한 국토교통부 의견

현행	개정안	국토교통부 의견
제3조의7(임대인의 정보 <u>제시</u> 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 <u>임차인에게 제시하여야</u> 한다. 1.~2. (생략) <u><신설></u>	제3조의7(임대인의 정보 <u>제공</u> 의무) ① 임대인은 임대차계약을 체결하기 전에 임차인이 계약 내용을 이해할 수 있도록---- <u>서면 또는 전자문서로 제공하여야</u> -----. 1.~2. (생략) 3. <u>소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 임차목적물의 권리관계에 관한 사항</u>	

9) 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식]

중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)

1. 개업공인중개사 기본 확인사항						
③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)	지역·지구	용도지역			건폐율 상한 %	용적률 상한 %
		용도지구				
		용도구역				
	도시·군계획시설	허가·신고 구역 여부		[] 토지거래허가구역		
		투기지역 여부		[] 토지투기지역	[] 주택투기지역	[] 투기과열지구
지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획				그 밖의 이용제한 및 거래규제사항		
작성방법(주거용 건축물)						

<세부항목>

5. ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 "건폐율 상한 및 용적률 상한"은 시·군의 조례에 따라 적고, "도시·군계획시설", "지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획"은 개업공인중개사가 확인하여 적으며, "그 밖의 이용제한 및 거래규제사항"은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합공부시스템 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).

현행	개정안	국토교통부 의견
<신설>	4. <u>토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항</u>	◦ 주택임대차계약 시 임차인에게 필수적인 정보가 아님 * 「공인중개사법 시행규칙」에서도 매매 시 확인·설명 의무 대상으로만 규정
<신설>	5. <u>그 밖에 대통령령으로 정하는 계약 체결 여부에 중대한 영향을 미칠 수 있는 사항</u>	

문의처

02)6788-5578