



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《중개의뢰인에게 확인·설명하여야 하는 사항에
전입세대확인서 및 확정일자부여현황 추가》

■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제2206892호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 이 연 회 의 원 대 표 발 의 (제 2206892 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 참고사항	2
4. 검토의견	3
가. 중개대상물 확인·설명 시 제시하여야 하는 근거자료에 전입세대 확인서 및 확정일자부여현황을 추가(안 제25조제1항)	3
나. 부칙	13

I. 이연회의원 대표발의(제2206892호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 이연회의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 24.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 성실·정확하게 설명해야 하며, 설명의 근거자료로 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등을 제시해야 함.

그런데 전입세대 현황 및 확정일자 관련 정보는 전세사기 예방에 있어 중요한 정보인데, 전입세대확인서를 개업공인중개사가 직접 열람할 수 없으며, 확정일자는 중개의뢰인이 확정일자부여기관에 정보제출을 요청할 수 있다는 점을 설명하는 것에 그치고 개업공인중개사가 직접 요청할 수는 없어 중개대상물에 대한 충분한 설명에 한계가 있다는 의견이 있음.

이에 「주민등록법」, 「주택임대차보호법」에서 개업공인중개사가 전입세대확인서 및 확정일자부여현황을 직접 열람할 수 있도록 개정하면서, 현행법상 개업공인중개사가 중개대상물에 대하여 설명할 때

제시해야 하는 근거자료에 전입세대확인서 및 확정일자부여현황을 추가함으로써 전세사기 방지에 이바지하려는 것임(안 제25조제1항).

3. 참고사항

이 법률안은 이연회의원이 대표발의한 「주민등록법 일부개정법률안」(의안번호 제6893호) 및 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 제6895호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

4. 검토의견

가. 중개대상물 확인·설명 시 제시하여야 하는 근거자료에 전입세대확인서 및 확정일자부여현황을 추가(안 제25조제1항)

현행	개정안
제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개업공인중개사는 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) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>등기사항증명서</u> , <u>전입세대확인서</u> , <u>확정일자부여현황</u> ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)

개정안은 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 해당 중개대상물의 권리관계 등을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 설명할 때 제시하여야 하는 근거자료에 ‘전입세대확인서’와 ‘확정일자부여현황’을 추가하려는 것임.

‘전입세대확인서’는 주민등록표 중 해당 건물 또는 시설의 소재지에

주민등록이 되어 있는 세대주와 주민등록표 상의 동거인(말소 또는 거주불명 등록된 사람을 포함한다)의 성명과 전입일자를 확인할 수 있는 서류¹⁾이고,

주택임대차 또는 상가건물 임대차 계약서상의 ‘**확정일자**’²⁾는 「주택임대차보호법」 및 「상가건물 임대차보호법」 상 대항요건³⁾을 갖춘 임차인이 우선변제권⁴⁾까지 갖추기 위한 요건으로, 확정일자부여현황⁵⁾

1) 「주민등록법」

제29조의2(전입세대확인서의 열람 또는 교부) ① 주민등록표 중 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대주와 주민등록표 상의 동거인(말소 또는 거주불명 등록된 사람을 포함한다)의 성명과 전입일자를 확인할 수 있는 서류(이하 “**전입세대확인서**”라 한다)를 열람하거나 교부받으려는 자는 행정안전부령으로 정하는 수수료를 내고 열람 또는 등·초본교부기관의 장에게 신청할 수 있다.

2) 「민법」

제450조(지명채권양도의 대항요건) ① 지명채권의 양도는 양도인이 채무자에게 통지하거나 채무자가 승낙하지 아니하면 채무자 기타 제삼자에게 대항하지 못한다.

② 전항의 통지나 승낙은 **확정일자** 있는 증서에 의하지 아니하면 채무자 이외의 제삼자에게 대항하지 못한다.

“민법 제450조는 지명채권의 양도는 양도인이 확정일자 있는 증서에 의하여 채무자에게 통지하거나 채무자가 승낙하지 아니하면 채무자 이외의 제3자에게 대항하지 못한다고 규정하고 있는바, 여기서 **확정일자**란 증서에 대하여 그 작성한 일자에 관한 완전한 증거가 될 수 있다고 법률상 인정되는 일자로서 당사자가 나중에 변경하는 것이 불가능한 확정된 일자를 가리키고, 확정일자 있는 증서란 위와 같은 일자가 있는 증서로서 민법 부칙(1958. 2. 22. 법률 제471호, 이하 ‘부칙’이라고만 한다) 제3조 소정의 증서를 말하며 (대법원 1988. 4. 12. 선고 87다카2429 판결, 대법원 2000. 4. 11. 선고 2000다2627 판결 등 참조), (후략)”(대법원 2008. 9. 11. 선고 2008다38400 판결).

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.

「상가건물 임대차보호법」

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

4) 「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.

은 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등의 정보를 포함하고 있음.

전입세대확인서와 확정일자부여현황은 주택 또는 상가건물의 임대차와 관련한 공적 정보로서, 특히 호별 구분등기가 불가능한 다가구주택 등을 임차하는 경우 선순위 임대차보증금 반환채권과 관련된 임차인 현황 및 보증금 규모 등 복잡한 권리관계를 파악하기 위해 이를 모두 확인하는 것이 필요함.

그런데, 전입세대확인서의 경우 해당 건물·시설의 소유자 본인이나 임대차계약자 본인 등(이하 “직접 이해관계자”라 함) 또는 직접 이해관계자의 위임을 받은 자만 전입세대확인서의 열람·교부 신청이 가능⁶⁾하여, 임대차계약을 체결하려는 자가 전입세대확인서를 직접 확인하기 어려운 상황⁷⁾임.

「상가건물 임대차보호법」

제5조(보증금의 회수) ② 제3조제1항의 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매 시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

5) 「주택임대차보호법」

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. (후단 생략)

「상가건물 임대차보호법」

제4조(확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등) ② 관할 세무서장은 해당 상가건물의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. (후단 생략)

6) 「주민등록법」

제29조의2(전입세대확인서의 열람 또는 교부) ② 제1항에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부 신청을 할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다.

1. 해당 건물 또는 시설의 소유자 본인이나 그 세대원, 임차인 본인이나 그 세대원, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인
2. 해당 건물 또는 시설의 소유자, 임차인, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인의 위임을 받은 자
3. (생략)

7) 「주민등록법 시행령」 제49조의2에 따라 전입세대확인서의 열람 또는 교부를 신청하려는 자

한편, 확정일자부여현황의 경우 현행 「공인중개사법」 제25조의3⁸⁾은 주택의 임대차 중개 시 개업공인중개사로 하여금 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항⁹⁾에 근거하여 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 확정일자 부여일 등 정보의 제공을 요청할 수 있다는 사실을 설명하도록 의무를 부과¹⁰⁾하고 있으나, 임대인의 동의를 얻지 못하면 임대차계약을 체결하려는 자로

는 신청인이 「주민등록법」 제29조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당함을 입증하는 서류를 제출해야 하며, 이에 따라 임차인은 임대차계약서 등 임대계약사실을 증명할 수 있는 서류를 제출해야 함.

「주민등록법 시행령」

제49조의2(전입세대확인서의 열람 또는 교부) ① 법 제29조의2제1항에 따른 전입세대확인서(이하 “전입세대확인서”라 한다)의 열람 또는 교부를 신청하려는 자는 행정안전부령으로 정하는 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 열람 또는 등·초본교부기관의 장에게 신청해야 한다. 이 경우 신청인은 주민등록표 상의 말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자, 표시를 생략해 줄 것을 요청할 수 있다.

1. 신청인의 신분증명서(「출입국관리법」 제33조제1항에 따른 외국인등록증 및 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제7조제1항에 따른 국내거소신고증을 포함한다)
2. 신청인이 법 제29조의2제2항 각 호의 어느 하나에 해당함을 입증하는 서류

8) 「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

9) 「주택임대차보호법」

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) 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.

- 10) 현행 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항과 「상가건물 임대차보호법」 제4조제4항에 따르면 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관 또는 관할 세무서장에 해당 부동산의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보(이하 “임대차정보”라 함)의 제공을 요청할 수 있음.

이러한 임대차정보 제공제도는 임대차계약을 체결하려는 자가 계약 체결 전에 해당 주택에 대한 우선변제권을 가진 선순위임차인과 권리 금액 등을 확인하도록 하여 위험성이 있는 임대차계약을 방지하고 보증금 반환 가능성을 높이는 등 임차인을 보호하려는 제도로써 2014년 1월 1일부터 시행되어 왔음.

다만, 임대차계약을 체결하려는 자가 동 제도의 존재를 인지하지 못하여 임대차정보 열람 없이 계약이 체결되는 등 제도가 충분히 활용되지 못하였다는 지적이 제기되었으며, 이에 2023년 「공인중개사법」 개정(2023. 4. 18. 개정, 2023. 10. 19. 시행)을 통해 주택의 임대차 중개 시 개업공인중개사의 설명 의무를 강화하는 현행법 제25조의3의 규정이 마련되었음.

서는 확정일자부여기관에 정보의 제공을 요청할 수 없는 한계가 있음.

이와 관련하여, 임대차계약을 중개하는 개업공인중개사의 경우 현행 「공인중개사법」 제25조제1항¹¹⁾에 따라 중개의뢰인에게 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계 등을 성실·정확하게 설명하고 설명의 근거자료를 제시하여야 할 의무가 있으나,

임대인이 전입세대확인서 및 확정일자부여현황을 제출하지 않거나 이에 대한 열람을 동의하지 않는 경우 개업공인중개사로서는 관련 법령에 따라 임차인의 열람·교부 신청 등의 권리를 설명하는 것으로 의무 이행이 완료¹²⁾되는 바, 개업공인중개사의 역할이 간접적인 보조에 그치는 측면이 있음.

11) 「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

12) 「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
11. 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항

「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식]

중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)

I. 개업공인중개사 기본 확인사항			
④ 임대차 확인사항	확정일자 부여현황 정보	[] 임대인 자료 제출 [] 열람 동의 [] 임차인 권리 설명	
	전입세대 확인서	[] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인(열람·교부 신청방법 설명)	
		[] 해당 없음	

이에 개정안은 개업공인중개사가 중개대상물 확인·설명 시 제시하여야 하는 근거자료의 범위에 기존의 토지대장 등본 등의 공적장부에 더하여 전입세대확인서 및 확정일자부여현황을 명시함으로써, 중개대상물의 권리관계 등에 대한 개업공인중개사의 설명 의무를 강화하고 임차인을 더욱 두텁게 보호하려는 취지의 입법으로 이해됨.

개정안과 관련하여 다음과 같은 점을 고려할 수 있을 것으로 보임.

첫째, 개정안의 도입에 대해서는 임대차계약 시 정보비대칭을 완화하여 전세사기 등의 피해를 방지하기 위한 공익적 측면과 임대인의 개인정보 및 재산권 등 보호법익과의 균형 등을 종합적으로 고려하여 결정할 사항으로 생각됨.

둘째, 현행 「주민등록법」¹³⁾에 따르면 개업공인중개사는 전입세대확인서의 열람·교부 신청이 가능한 직접 이해관계자에 해당하지 않아 전입세대확인서의 열람·교부 신청에 제약이 있고,

13) 「주민등록법」

제29조의2(전입세대확인서의 열람 또는 교부) ② 제1항에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부 신청을 할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다.

1. 해당 건물 또는 시설의 소유자 본인이나 그 세대원, 임차인 본인이나 그 세대원, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인
2. 해당 건물 또는 시설의 소유자, 임차인, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인의 위임을 받은 자
3. (생략)

현행 「주택임대차보호법」¹⁴⁾ 및 「상가건물 임대차보호법」¹⁵⁾에 따르면 주택 또는 상가건물 임대차의 이해관계인이 아니면 확정일자 부여일 등 정보의 제공을 요청할 수 없으며, 개업공인중개사는 해당 이해관계인의 범위에 포함되지 않아 확정일자 부여일 등 제공의 요청 주체가 될 수 없는 상황임.

14) 「주택임대차보호법」

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) 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.

⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자 부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

「주택임대차보호법 시행령」

제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 해당 주택의 임대인·임차인
2. 해당 주택의 소유자
3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자
4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관
5. 법 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자
6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 법무부령으로 정하는 자

15) 「상가건물 임대차보호법」

제4조(확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등) ③ 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

⑤ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 관할 세무서장에게 요청할 수 있는 정보의 범위 및 그 밖에 확정일자 부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

「상가건물 임대차보호법 시행령」

제3조의2(이해관계인의 범위) 법 제4조제3항에 따라 정보의 제공을 요청할 수 있는 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 해당 상가건물 임대차계약의 임대인·임차인
2. 해당 상가건물의 소유자
3. 해당 상가건물 또는 그 대지의 등기부에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자
4. 법 제5조제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등
5. 제1호부터 제4호까지에서 규정한 자에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 임대차 정보의 제공에 관하여 법원의 판결을 받은 자

이와 관련하여, 전입세대확인서의 열람·교부를 신청할 수 있는 자의 범위를 규정한 「주민등록법」, 확정일자 부여일 등의 제공을 요청할 수 있는 자의 범위를 규정한 「주택임대차보호법」과 「상가건물 임대차보호법」의 개정이 병행되어야 개정안에 따른 실질적인 효과가 발생할 수 있을 것으로 보이는데, 관련 법률안의 개정 논의를 참고할 필요가 있을 것으로 보임¹⁶⁾.

셋째, 개정안은 개업공인중개사의 전입세대확인서 및 확정일자부여 현황 확인·설명 의무를 현행 「공인중개사법」 제25조의 개정사항으로 규정하고 있는데, 제25조는 매도·매수 등 대등한 거래당사자 간의 계약까지 포괄하는 일반규정이므로 현행법은 제25조의3¹⁷⁾에서 주택의 임

16) 이와 관련하여, 다음 법률안의 개정 논의를 참고할 수 있을 것으로 보임.

법률안	관련 내용
「공인중개사법 일부개정법률안」 (황정아의원 대표발의, 제2201790호)	개업공인중개사가 중개대상물에 대하여 확인·설명하여야 하는 사항에 ‘확정일자 부여일’ 등 확정일자부의 정보 추가
「주택임대차보호법 일부개정법률안」 (황정아의원 대표발의, 제2201788호)	개업공인중개사도 임대인의 동의를 전제로 해당 부동산의 임대차정보의 제공을 요청할 수 있도록 권한을 부여
「상가건물 임대차보호법 일부개정법률안」 (황정아의원 대표발의, 의안번호 제2201789호)	
「주택임대차보호법 일부개정법률안」 (안태준의원 대표발의, 제2202775호)	임대차계약을 체결하려는 자는 확정일자부여 기관에 임대차정보의 제공을 요청할 수 있도록 요건 완화(임대인의 동의 요건 삭제)
「주택임대차보호법 일부개정법률안」 (곽규택의원 대표발의, 제2205289호)	대통령령으로 정하는 다가구주택에 대해서 임대차계약을 체결하려는 자는 ‘임대인 동意的 없더라도’ 정보 제공을 요청할 수 있도록 요건 완화 임대차계약 시 임대인의 정보 제시 의무에 ‘전입세대확인서’ 추가
「주택임대차보호법 일부개정법률안」 (이연희의원 대표발의, 제2206895호)	개업공인중개사도 임대인의 동의를 전제로 해당 부동산의 임대차정보의 제공을 요청할 수 있도록 권한을 부여(주택에 한정)
「주민등록법 일부개정법률안」 (이연희의원 대표발의, 제2206893호)	전입세대확인서의 열람·교부를 신청할 수 있는 자에 개업공인중개사 추가

17) 「공인중개사법」

제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중

대차 중개와 관련된 개업공인중개사의 강화된 설명의무를 별도로 규정하고 있다는 점에서, 개정안의 내용을 제25조의3의 개정을 통해 입법화하는 방안을 검토할 수 있을 것으로 보임.

개정안과 관련하여 국토교통부는 전세사기 등으로부터 임차인의 피해를 예방하기 위한 개정안에 공감하는 입장으로, 현행 「공인중개사법 시행령」 및 같은 법 시행규칙에 이미 일부 반영되어 있는 내용을 법률에 상향 규정함으로써 일반 국민이 개업공인중개사로부터 전입세대확인서와 확정일자부여현황을 제공받을 수 있다는 것을 더욱 쉽게 알 수 있게 될 것으로 기대된다는 의견임.

행정안전부는 전세사기 방지 등을 위해 개업공인중개사가 중개 시 제시해야 하는 근거자료에 전입세대확인서를 추가하려는 개정안의 취지에 공감하는 입장이나, 개업공인중개사가 임대인의 위임을 받아 전입세대확인서를 열람하거나 교부받는 방식이 적정할 것으로 보인다는 의견이고¹⁸⁾,

개의를뢰인에게 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

18) 행정안전부의 수정의견

현행	개정안	수정의견
제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----- ----- -----	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① (현행과 같음)

개업공인중개사가 전입세대확인서를 직접 열람하거나 그 교부를 신청할 수 있도록 권한을 부여하는 내용의 「주민등록법 일부개정법률안」(이연희의원 대표발의, 제2206893호)에 대해서는 신중한 검토가 필요¹⁹⁾하다는 의견임.

현행	개정안	수정의견
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. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u>	----- ----- ----- ----- ----- -----<u>등기사항증명서, 전입세대확인서, 확정일자부여현황</u>----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음)	1. ~ 3. (현행과 같음) ② 개업공인중개사는 제1항에 따른 설명의 근거자료 제시를 위해 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인에게 「주민등록법」 제29조의2제2항제2호에 따라 해당 중개대상물의 전입세대확인서를 열람 또는 교부 신청할 수 있는 권한을 본인에게 위임할 것을 요청할 수 있다. 이 경우 임대인은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)

19) 「주민등록법」에서 개업공인중개사의 전입세대확인서 열람 권한을 부여하는 것이 타당한지 체계적인 검토가 필요하고, 개업공인중개사가 전입세대확인서를 열람할 수 있도록 허용하는 경우 무단 열람 등 권한의 오남용 우려가 있으며, 해당 권한의 부여 필요성이 인정되는 경우에도 정보 제공이 최소화되도록 제도적 장치 마련이 선행될 필요가 있다는 의견임.

나. 부칙

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(임대차 중개 시 설명의무에 관한 적용례) 제25조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택의 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 1년이 경과한 날로 규정하고 있는데, 「주민등록법 일부개정법률안」(의안번호 제2206893호) 및 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 제2206895호)의 심사 경과와 연계하여 시행일을 조정할 필요가 있을 것으로 보임.

안 부칙 제2조는 ‘임대차 중개 시 설명의무에 관한 적용례’로서, 개업 공인중개사가 중개대상물에 대하여 확인·설명하여야 하는 사항을 확대하거나 그 설명의 근거자료로 제시하여야 하는 사항을 추가하는 등의 취지로 현행법 제25조제1항²⁰⁾이 개정되는 경우, 중개업무의 안정성과

20) 황정아의원안(제2201790호) 및 정준호의원안(제2202370호)이 국토교통위원회 국토법안심사소 위원회에 회부되어 심사 중임.

현행	황정아의원안	정준호의원안
제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등 본 또는 부동산종합증명서, <u>등기사항증명서</u> 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>-등기사항증명서, 신탁원부</u> <u>등-</u> ----- -----
1. (생략)	1. (현행과 같음)	1. (현행과 같음)

개업공인중개사의 임대차 중개 시의 설명의무를 규정한 현행법 제25조의3의 신설 시 안 부칙 제2조와 유사한 적용례²¹⁾를 두었다는 점을 참고할 때 타당한 측면이 있는 것으로 보임.

현행	확정위원안	정준호의원안
<신설>	1의2. 해당 중개대상물의 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항 및 「상가건물 임대차보호법」 제4조제2항에 따른 확정일자부 중 다음 각 목에 해당하는 정보(「주택임대차보호법」 제3조의6제4항 및 「상가건물 임대차보호법」 제4조제4항에 따른 정보제공 요청에 대해서 임대인이 동의하지 아니하는 경우에는 그 사실을 말한다) 가. 확정일자 부여일 나. 차임 및 보증금 다. 임대차 기간 라. 그 밖에 임대차계약에 관한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항	
2.·3. (생략) ② ~ ④ (생략)	2.·3. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)	2.·3. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)