



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《중개의뢰인에게 확인·설명하여야 하는 사항에
장애인등을 위한 편의시설 설치현황 추가》

■ 서미화의의원 대표발의(의안번호 제2206102호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 서미화의원 대표발의(제2206102호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 중개의뢰인에게 확인·설명하여야 하는 사항에 장애인등을 위한 편의시설 설치현황 추가(안 제25조제1항제3호 신설)	3
나. 부칙	12

I. 서미화의원 대표발의(제2206102호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 서미화의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 2.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 3.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 공인중개사에게 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계와 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항 등을 확인하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하도록 설명의무를 규정하고 있음.

한편, 우리나라가 2008년 비준동의한 「유엔 장애인권리협약」 제9 조제1항에 따르면 장애인은 건물, 도로, 교통 및 학교, 주택 등을 포함한 실내·외 시설에 대한 접근성을 보장받아야 하고, 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에 따르면 시설주는 공공 건물, 공동주택 등을 설치할 때에는 장애인·노인·임산부 등이 항상 편리하게 이용할 수 있도록 편의시설을 설치기준에 적합하게 설치하도록 의무를 부과하고 있음.

그러나 현행법은 공인중개사의 설명의무에 장애인 등을 위한 편의시설 설치여부에 관한 사항을 포함하지 않고 있어 장애인 등이 주택 거래 시 불편을 겪고 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 공인중개사의 설명의무에 「장애인·노인·임산부 등의 편의

증진 보장에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 편의시설 설치현황을 포함하여 장애인 등의 주택거래 시 불편함을 해소하고, 장애인 등의 접근성을 보장하려는 것임(안 제25조제1항제3호 신설).

3. 검토의견

가. 중개의뢰인에게 확인·설명하여야 하는 사항에 장애인등을 위한 편의시설 설치현황 추가(안 제25조제1항제3호 신설)

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, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. 1.·2. (생략) <u><신설></u> 3. (생략) ② ~ ④ (생략)	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1.·2. (현행과 같음) 3. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조 제2호에 따른 편의시설 설치현황 (중개의뢰인이 요청하는 경우에 한정한다) 4. (현행 제3호와 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

개정안은 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 확인하여 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하여야 하는 사항에 ‘「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 편의시설 설치현황’

(이하 “장애인등 편의시설 설치현황”이라 함)을 추가하되, 장애인등 편의시설 설치현황에 대한 개업공인증개사의 확인·설명 의무를 중개의뢰인이 요청하는 경우에 한정하여 부여하려는 것임.

「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」(이하 “장애인등 편의법”이라 함) 제2조제2호1)에 따르면, 장애인등을 위한 편의시설은 장애인등이 일상생활에서 이동하거나 시설을 이용할 때 편리하게 하고 정보에 쉽게 접근할 수 있도록 하기 위한 시설과 설비를 말하며,

같은 법 제7조와 제8조2)에 장애인등 편의시설을 설치하여야 하는 대상시설 및 대상시설별로 설치하여야 하는 편의시설의 종류와 설치 기준 등에 관하여 규정되어 있음.

또한, 「장애인등편의법」 제9조3)에 따라, 장애인등 편의시설 설치

1) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “**장애인등**”이란 장애인·노인·임산부 등 일상생활에서 이동, 시설 이용 및 정보 접근 등에 불편을 느끼는 사람을 말한다.
2. “**편의시설**”이란 장애인등이 일상생활에서 이동하거나 시설을 이용할 때 편리하게 하고, 정보에 쉽게 접근할 수 있도록 하기 위한 시설과 설비를 말한다.

2) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제7조(대상시설) 편의시설을 설치하여야 하는 대상(이하 “대상시설”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

1. 공원 / 2. 공공건물 및 공공이용시설 / 3. 공동주택 / 4. 통신시설
5. 그 밖에 장애인등의 편의를 위하여 편의시설을 설치할 필요가 있는 건물·시설 및 그 부대시설

제8조(편의시설의 설치기준) ① 대상시설별로 설치하여야 하는 편의시설의 종류는 대상시설의 규모, 용도 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

② 편의시설의 구조와 재질 등에 관한 세부기준은 보건복지부령으로 정한다. 이 경우 편의시설의 종류별 안내 내용과 안내 표시 디자인 기준을 함께 정하여야 한다.

※ ‘대상시설별 편의시설의 종류 및 설치기준’ 상세사항에 대해서는 ‘참고’ 참조

대상시설의 시설주등에게는 장애인등이 공동주택, 공공건물 또는 공중이용시설 등 대상시설을 항상 편리하게 이용할 수 있도록 편의시설을 같은 법 제8조에 따른 설치기준에 적합하게 설치하고 유지·관리하여야 할 의무가 부과되어 있음.

유엔의 「장애인의 권리에 관한 협약」(2008. 12. 2. 국회 비준동의, 2009. 1. 10. 발효) 제9조제1항4)에 따르면 장애인은 건물, 도로, 교통 및 학교, 주택 등을 포함한 실내·외 시설에 대한 접근성을 보장받아야 하며, 2024년 12월 대법원은 장애인의 접근권이 헌법상 기본권으로서의 지위를 가진다고 판시⁵⁾한 바 있음.

3) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제9조(시설주등의 의무) 시설주등은 대상시설을 설치하거나 대통령령으로 정하는 주요 부분을 변경(용도변경을 포함한다)할 때에는 장애인등이 대상시설을 항상 편리하게 이용할 수 있도록 편의시설을 제8조에 따른 설치기준에 적합하게 설치하고, 유지·관리하여야 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “시설주”(施設主)란 제7조에 따른 대상시설의 소유자 또는 관리자(해당 대상시설에 대한 관리 의무자가 따로 있는 경우만 해당한다)를 말한다.

제3조(편의시설 설치의 기본 원칙) 다음 각 호의 자(이하 “시설주등”이라 한다)는 장애인등이 공공건물 및 공중이용시설을 이용할 때 가능하면 최대한 편리한 방법으로 최단거리로 이동할 수 있도록 편의시설을 설치하여야 한다.

1. 시설주

2. 제7조에 따른 대상시설의 설치를 위하여 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가나 처분(「건축법」 제29조에 따른 협의를 포함한다)을 신청하는 등 절차를 진행 중인 자

4) 「유엔 장애인권리협약」(조약 제1928호, 2009. 1. 10. 발효)

제9조 접근성

1. 당사국은 장애인이 자립적으로 생활하고 삶의 모든 영역에 완전히 참여할 수 있도록 하기 위하여, 장애인이 다른 사람과 동등하게 도시 및 농촌지역 모두에서 물리적 환경, 교통, 정보통신 기술 및 체계를 포함한 정보통신, 그리고 대중에게 개방 또는 제공된 기타 시설 및 서비스에 대한 접근을 보장하는 적절한 조치를 취한다. 접근성에 대한 장애와 장벽을 식별하고 철폐하는 것을 포함하는 이러한 조치는 특히 다음의 사항에 적용된다.

가. 건물, 도로, 교통 및 학교, 주택, 의료시설 및 직장을 포함한 기타 실내·외 시설

나. 정보, 통신 및 전자서비스와 응급서비스를 포함한 기타 서비스

5) “그런데 우리가 일상생활에서 이용하는 각종 시설과 설비는 대부분 비장애인을 기준으로 마련되어 있어서 장애인은 타인의 도움 없이 스스로의 결단에 따라 이를 자유롭게 이용하기 어려운 실정이다. 스스로 결단하고 그에 따라 자유롭게 행동할 자유는 우리 헌법이 최고의 가치로 삼는 인간의 존엄성의 핵심을 구성한다. 장애인이 비장애인과 동등하게 인간의 존엄과 가치 및 행복을 추구할 권리를 보장받기 위해서는 장애인이 일상생활에서 이용하는 시설과 설비에 스

따라서, 장애인을 비롯한 교통약자의 접근권을 보장하는 것은 더욱 중요한 사회적 과제로 대두될 것으로 보이며, 장애인등이 주거지와 같이 접근권과 밀접한 사항을 결정할 때 장애인등 편의시설의 설치 및 유지·관리에 대한 정보를 충분히 파악할 수 있도록 지속적으로 제도가 보완되어야 할 것으로 보임.

이와 관련하여, 현재 주택 등에 대한 거래 시 개업공인중개사가 중개 대상물의 상태·입지 등을 확인·설명하고 있으나, 장애인등 편의시설 설치 여부에 대한 사항은 확인·설명 대상으로 포함되어 있지 않아, 장애인등이 주택 등의 거래 시 정보 제약으로 인한 불편을 겪을 가능성이 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 개정안은 개업공인중개사의 확인·설명 의무 사항에 장애인등 편의시설 설치현황을 명시함으로써 장애인등의 접근권을 더욱 적극적으로 보장하려는 취지의 입법으로 이해되며,

중개의뢰인이 요청하는 경우가 아니면 개업공인중개사에게 장애인등

스로의 힘으로 접근할 수 있는 권리, 즉 접근권이 보장되어야 한다.

나아가, 헌법 제34조 제1항은 모든 국민에게 인간다운 생활을 할 권리를 보장하고 있고, 같은 조 제5항은 신체장애자는 법률이 정하는 바에 의하여 국가의 보호를 받는다고 규정하여 국가가 사회적 약자를 특별히 배려하고 지원하도록 하고 있다(대법원 2019. 10. 31. 선고 2016두50907 판결 참조).

이처럼 **장애인의 접근권**은 헌법상 인간의 존엄과 가치 및 행복을 추구할 권리를 장애인에게도 동등하게 보장하고, 사회적 약자인 장애인이 인간다운 생활을 하는 데 필수적인 전제가 되는 권리로서, 비록 헌법에 명시되지는 않았으나 앞서 살펴본 **헌법 규정들로부터 도출되는 기본권으로서의 지위를 가진다.**”(대법원, 2024. 12. 19. 선고 2022다289051 판결)

편의시설 설치현황을 확인·설명할 의무가 부과되지 않도록 함으로써 개업공인중개사의 의무를 합리적인 범위에서 규정하고 있다고 보임.

한편, 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무는 각 사항을 단순 제시하는 데 그치는 것이 아니라 이를 확인하여 성실·정확하게 설명하고 설명의 근거자료를 제시하여야 하는 것으로, 개업공인중개사는 해당 의무와 관련하여 손해배상책임⁶⁾을 질 수 있고 위무 위반 시 과태료⁷⁾ 등의 처분을 받을 수 있게 된다는 점을 고려하여,

개업공인중개사에게 장애인등 편의시설 설치현황 확인·설명 의무를 부여하는 것이 중개업무의 특성과 개업공인중개사의 전문성을 고려할 때 적절한지, 해당 의무의 이행을 뒷받침할 공신력 있는 자료가 마련되어 있는지 등의 여부와 관련하여 다음과 같은 점을 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 개정안에 따라 개업공인중개사가 중개대상물과 관련하여 장애인등 편의시설 설치현황을 정확하고 용이하게 확인하려면, 중개 가능한

6) 「공인중개사법」

제30조(손해배상책임의 보장) ① 개업공인중개사는 중개행위를 하는 경우 고의 또는 과실로 인하여 거래당사자에게 재산상의 손해를 발생하게 한 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있다.

7) 「공인중개사법」

제51조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1의6. 제25조제1항을 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 자

부동산의 장애인등 편의시설 설치현황과 관련한 정확한 공적 정보가 필요할 것으로 보임.

현재 장애인등 편의시설 현황 정보는 「장애인등편의법」 제11조8)에 따른 장애인등 편의시설 설치에 관한 실태조사(이하 “실태조사”라 함) 결과를 기반으로 보건복지부의 복지로 플랫폼의 ‘복지도’9)를 통해 공표되고 있음.

그런데, 해당 정보는 실태조사 중 5년 주기의 전수조사를 기준으로 갱신되고 있어 당분간 2023년 실시된 실태조사 결과가 제공될 것으로 보

8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제11조(실태조사) ① 시설주관기관은 편의시설 활성화 정책의 기초자료 확보 등을 위하여 편의시설 설치에 관한 실태조사를 실시하고, 그 결과를 공표하여야 한다.

② 제1항에 따른 실태조사는 매년 전수조사 또는 표본조사의 방법으로 실시하되, 5년마다 1회는 전수조사의 방법으로 실시하여야 한다.

③ 제1항에 따른 실태조사의 내용과 절차 및 결과공표의 범위·방법 등은 보건복지부령으로 정한다.

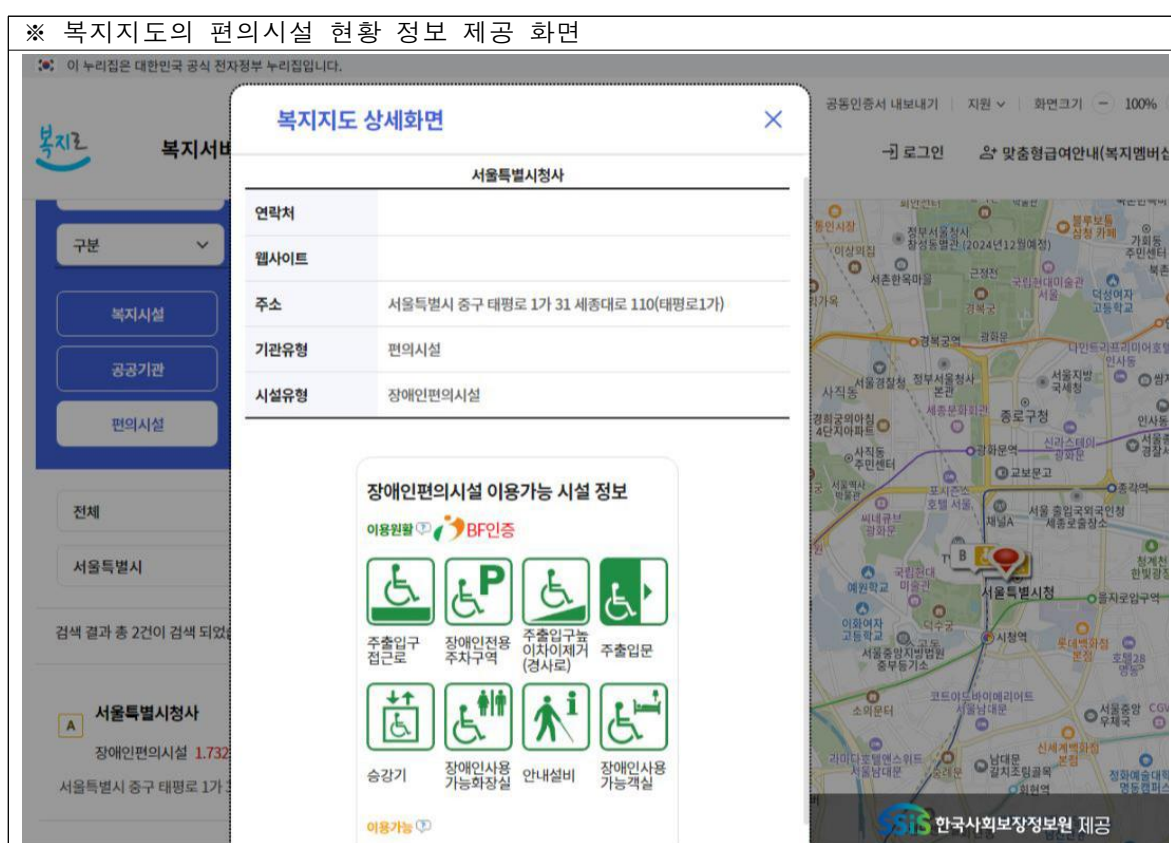
9) ‘복지로(www.bokjiro.go.kr)’는 각종 복지서비스를 제공하는 온라인 종합 플랫폼이며, ‘복지도’는 복지시설, 보육시설, 의료기관, 공공기관, 장애인 편의시설 등 다양한 복지시설 정보를 지도 형태로 제공하는 서비스로 PC와 스마트폰에서 확인 가능함. 복지도의 정보 중 장애인등 편의시설 관련 정보는 대상시설의 편의시설을 픽토그램으로 시각화하여 제공되고 있으며, 2022년 12월 서비스 개시 이후 2025년 2월 현재 2023년 실태조사 결과에 기반한 정보가 제공되고 있음.

※ 복지도 내 화면 표기 내용 (픽토그램 표기 사례)				
○ BF인증		 장애물 없는 생활환경(BF) 인증을 받은 건물로써 모든 편의시설이 적절하게 설치되어 있음.		
○ 편의시설				
출입구 경사로		장애인전용주차구역	장애인승강기	장애인화장실
 		 	 	 
출입구 접근로		장애인 이용가능 출입문	장애인 객실	시각장애인 안내설비
 		 	 	 
-  (녹색) 편의시설 설치기준에 맞게 적절하게 설치되어 있음. -  (주황색) 건물의 구조, 지형상 문제 등으로 설치기준이 완화되어 설치되어 있음. 편의시설 유형에 따라 이용에 다소 불편이 있을 수 있음.				

인다는 점에서 최신성과 정확성이 불완전한 면이 있음.

또한, 「장애인등편의법」이 최초 시행된 1998년 4월 11일 이전에 건축되었거나 최초 시행일 이전에 건축허가신청등 대상시설의 설치·변경을 위한 행정절차가 진행중이었거나 시공 중이었던 대상시설에 대해서는 실태조사가 적용되지 않는다는 점¹⁰⁾도 고려할 필요가 있음.

이와 같이, 공동주택이나 오피스텔 등 주거 가능한 부동산 중에서 장애인등 편의시설 현황 정보가 제공되지 않거나 정확성이 미흡한 경우가



10) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 부칙 <법률 제5332호, 1997. 4. 10.> 제2조 (편의시설설치에 관한 경과조치) ①이 법 시행당시 종전의 장애인복지법 제33조의 규정을 적용하여 건축허가신청등 대상시설의 설치·변경을 위한 행정절차가 진행중이거나 시공중인 대상시설에 대한 편의시설의 설치에 관하여는 종전의 장애인복지법 제33조의 규정을 적용한다.

있을 가능성을 고려할 때, 현행 장애인등 편의시설 현황 관련 제도로는
개업공인중개사가 중개의뢰인에게 장애인등 편의시설 현황 정보를 완
전하게 확인·설명하기에 제한적인 측면이 있음.

이와 관련하여, 보건복지부장관이 장애인등 편의시설과 관련한 전산
시스템을 구축·운영하는 경우 「건축법」에 따른 건축행정시스템(세움터)
의 장애인등 편의시설 설치 정보를 효율적으로 연계할 수 있도록 하는
취지의 「건축법 일부개정법률안」과 「장애인·노인·임산부 등의 편의
증진 보장에 관한 법률 일부개정법률안」¹¹⁾이 각 상임위원회에 회부되어
있는바, 각 개정안의 심사 경과를 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 국토교통부는 개업공인중개사 본연의 업무는 중개의뢰인을 보호
하기 위해 중개대상물의 권리관계 등 거래 당사자의 권리에 직접적으로
영향을 미치는 사항을 확인·분석하는 것으로,

주택 및 근린생활시설 등 각 중개대상물별로 설치해야 할 편의시설의
종류와 설치기준¹²⁾ 등을 비전문가인 개업공인중개사가 이해하기에 어려
움이 있을 것이라는 소관 부처(보건복지부)의 의견 등을 고려할 때 장애
인등 편의시설 설치 현황을 설명하도록 의무화하는 것은 과도한 측면이
있고,

11) 「건축법 일부개정법률안」(서미화의원 대표발의, 의안번호 제2206103호), 「장애인·노인·임산부
등의 편의증진 보장에 관한 법률 일부개정법률안」(서미화의원 대표발의, 의안번호 제2206105호)

12) ‘각주 2’ 및 ‘참고’ 참조

개정안에 따라 추가되는 확인·설명 의무 이행 과정에서 선순위 권리 관계 등에 대한 확인·설명 등 개업공인중개사 본연의 역할을 충실히 이행하는 데 차질이 발생할 우려가 있다는 의견을 제시하고 있음.

이와 같이 개업공인중개사의 확인·설명 의무 사항에 장애인등 편의시설 설치현황을 추가하려는 개정안에 대해서는 장애인등의 접근권을 보장할 공익적 필요성 및 개업공인중개사의 직역적 특성에 부합하는 합리적인 책임 범위 간의 균형, 중개업무 시 장애인등 편의시설 설치현황의 체계적 확보 가능성 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임¹³⁾.

13) 추가적으로, 개정안은 장애인등 편의시설 설치현황의 근거로 「장애인등편의법」 제2조제2호를 인용하고 있는데, 장애인등 편의시설의 법적 근거로 같은 법 제8조제1항을 인용한 입법례를 참고할 필요도 있을 것으로 보임.

「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “편의시설”이란 장애인등이 일상생활에서 이동하거나 시설을 이용할 때 편리하게 하고, 정 보에 쉽게 접근할 수 있도록 하기 위한 시설과 설비를 말한다.

「도로법」

제68조(점용료 징수의 제한) 도로관리청은 도로점용허가의 목적이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 점용료를 감면할 수 있다.

7. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제8조제1항에 따른 편의시설 중 출입구에 이르는 접근로 또는 출입구와의 높이 차이를 제거하는 시설을 설치하는 경우

「농어촌도로 정비법」

제19조의2(점용료의 감면) 제18조에 따른 도로의 점용이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 점용료를 감면할 수 있다.

8. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제8조제1항에 따른 편의시설 중 주출입구 접근로와 주출입구 높이차이 제거시설의 경우

나. 부칙

개 정 안
이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

개정안의 부칙은 시행일을 공포 후 3개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 하위 법령의 정비 및 안내·홍보 등 제도 시행 준비에 소요될 기간을 면밀히 고려하여 시행일을 정할 필요가 있을 것으로 보임.

한편, 개업공인중개사가 중개대상물에 대하여 확인·설명하여야 하는 사항을 확대하거나 그 설명의 근거자료로 제시하여야 하는 사항을 추가하는 등의 취지로 현행법 제25조제1항¹⁴⁾이 개정되는 경우,

- 14) 황정아의원안(제2201790호) 및 정준호의원안(제2202370호) 등 2건의 「공인중개사법 일부개정 법률안」이 국토교통위원회 국토법안심사소위원회에 회부되어 심사 중임.

현행	개정안의원안	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, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -.	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>-등기사항증명서, 신탁원부 등-</u> ----- -.
1. (생략) <u><신설></u>	1. (현행과 같음) <u>1의2. 해당 중개대상물의 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항 및 「상가건물 임대차보호법」 제4조제2항에 따른 확정일자부 중 다음 각 목에 해당하</u>	1. (현행과 같음)

중개업무의 안정성과 명확성을 위해 제25조제1항의 개정규정을 “이 법 시행 이후 계약을 체결하는 경우부터 적용”하는 등 ‘중개대상물의 확인·설명에 관한 적용례’¹⁵⁾가 필요하다는 국토교통부와 한국공인중개사협회의 의견이 제시된 바 있으므로, 이를 개정안 심사 시 아울러 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

문 의 처

02)6788-5578

현 행	황정아의원안	정준호의원안
	는 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)

15) 현행 「공인중개사법」(법률 제19371호, 2023. 4. 18., 일부개정, 2023. 10. 19. 시행)은 개업공인중개사의 임대차 중개 시의 설명의무를 규정한 제25조의3의 신설과 관련하여 부칙을 다음과 같이 규정하고 있음.

「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.

□ UN 「장애인의 권리에 관한 협약」

제9조 접근성

1. 당사국은 장애인이 자립적으로 생활하고 삶의 모든 영역에 완전히 참여할 수 있도록 하기 위하여, 장애인이 다른 사람과 동등하게 도시 및 농촌지역 모두에서 물리적 환경, 교통, 정보통신 기술 및 체계를 포함한 정보통신, 그리고 대중에게 개방 또는 제공된 기타 시설 및 서비스에 대한 접근을 보장하는 적절한 조치를 취한다. 접근성에 대한 장애와 장벽을 식별하고 철폐하는 것을 포함하는 이러한 조치는 특히 다음의 사항에 적용된다.

- 가. 건물, 도로, 교통 및 학교, 주택, 의료시설 및 직장을 포함한 기타 실내·외 시설
- 나. 정보, 통신 및 전자서비스와 응급서비스를 포함한 기타 서비스

□ 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」

제2조(정의)

2. “편의시설”이란 장애인등이 일상생활에서 이동하거나 시설을 이용할 때 편리하게 하고, 정보에 쉽게 접근할 수 있도록 하기 위한 시설과 설비를 말한다.

제3조(편의시설 설치의 기본 원칙) 다음 각 호의 자(이하 “시설주등”이라 한다)는 장애인등이 공공건물 및 공중이용시설을 이용할 때 가능하면 최대한 편리한 방법으로 최단거리로 이동할 수 있도록 편의시설을 설치하여야 한다.

1. 시설주
2. 제7조에 따른 대상시설의 설치를 위하여 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가나 처분(「건축법」 제29조에 따른 협의를 포함한다)을 신청하는 등 절차를 진행 중인 자

제7조(대상시설) 편의시설을 설치하여야 하는 대상(이하 “대상시설”이라 한다)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.

1. 공원 / 2. 공공건물 및 공중이용시설 / 3. 공동주택 / 4. 통신시설
5. 그 밖에 장애인등의 편의를 위하여 편의시설을 설치할 필요가 있는 건물·시설 및 그 부대시설

제8조(편의시설의 설치기준) ① 대상시설별로 설치하여야 하는 편의시설의 종류는 대상시설의 규모, 용도 등을 고려하여 대통령령으로 정한다.

- ② 편의시설의 구조와 재질 등에 관한 세부기준은 보건복지부령으로 정한다. 이 경우 편의시설의 종류별 안내 내용과 안내 표시 디자인 기준을 함께 정하여야 한다.

□ 장애인 등 편의법 시행령 [별표1] 편의시설 설치 대상시설(일부 발체)

■ 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령 [별표 1] <개정 2022. 4. 27.>

편의시설 설치 대상시설(제3조 관련)

3. 공동주택

가. 아파트

나. 연립주택(세대수가 10세대 이상인 주택에 한한다)

다. 다세대주택(세대수가 10세대 이상인 주택에 한한다)

라. 기숙사 : 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용되는 것으로서 공동 취사 등을 할 수 있는 구조이되, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 것으로 30인 이상이 기숙하는 시설에 한한다.

□ 장애인 등 편의법 시행령 [별표2] 대상시설별 편의시설의 종류 및 설치기준(일부 발체)

■ 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령 [별표 2] <개정 2024. 9. 19.>

대상시설별 편의시설의 종류 및 설치기준(제4조관련)

나. 대상시설별로 설치하여야 하는 편의시설의 종류

편의시설 대상시설	매개시설			내부시설		위생시설				안내시설		기타시설					비고			
	주출입구 접근로	장애인전용주차구역	주출입구 높이 차이 제거	출입구 (문)	복도 또는 승강기	화장실			욕실	샤워실 · 탈의실	점자블록	유도 및 안내설비	경보 및 피난설비	객실 · 침실	관람석 · 열람석	접수대 · 작업대		매표소 · 판매기 · 음료대	임산부 등을 위한 휴게시설	
						대변기	소변기	세면대												
아파트	의무	의무	의무	의무	의무	의무	권장	권장	권장	권장	권장		의무	권장						
연립주택	의무	의무	의무	의무	의무	권장	권장	권장	권장	권장	권장		의무	권장					세대 10세대 만 해당	수가 이상
다세대주택	의무	의무	의무	의무	의무	권장	권장	권장	권장	권장	권장		의무	권장					세대 10세대 만 해당	수가 이상

□ 장애인 등 편의법 시행규칙 [별표1] 편의시설의 구조재질등에 관한 세부기준(일부 발췌)

■ 장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행규칙 [별표 1] <개정 2023. 12. 11.> 편의시설의 구조·재질등에 관한 세부기준(제2조제1항관련)

1. 장애인등의 통행이 가능한 접근로

가. 유효폭 및 활동공간

- (1) 휠체어사용자가 통행할 수 있도록 접근로의 유효폭은 1.2미터 이상으로 하여야 한다.
- (2) 휠체어사용자가 다른 휠체어 또는 유모차 등과 교행할 수 있도록 50미터마다 1.5미터×1.5미터 이상의 교행구역을 설치할 수 있다.
- (3) 경사진 접근로가 연속될 경우에는 휠체어사용자가 휴식할 수 있도록 30미터마다 1.5미터×1.5미터 이상의 수평면으로 된 참을 설치할 수 있다.

나. 기울기 등

- (1) 접근로의 기울기는 18분의 1이하로 하여야 한다. 다만, 지형상 곤란한 경우에는 12분의 1까지 완화할 수 있다.
- (2) 대지 내를 연결하는 주접근로에 단차가 있을 경우 그 높이 차이는 2센티미터 이하로 하여야 한다.

라. 재질과 마감

- (1) 접근로의 바닥표면은 장애인등이 넘어지지 아니하도록 잘 미끄러지지 아니하는 재질로 평탄하게 마감하여야 한다.
- (2) 블록 등으로 접근로를 포장하는 경우에는 이음새의 틈이 벌어지지 아니하도록 하고, 면이 평탄하게 시공하여야 한다.
- (3) 장애인등이 빠질 위험이 있는 곳에는 덮개를 설치하되, 그 표면은 접근

<중략>

29. 장애인등의 이용이 가능한 우체통

가. 설치장소

우체통은 장애인등의 접근이 가능한 보도 또는 통로에 설치하여야 한다.

나. 구 조

우체통투입구의 높이는 0.9미터 이상 1.2미터 이하로 하여야 한다.

비 고 : 위의 편의시설의 구조·재질 등에 관한 세부기준의 항목 중 " · · 할 수 있다"로 규정된 사항은 장애인 등의 이용편의를 위한 권장사항임