공인중개사법 일부개정법률안(대안)

의 안 번 호	11641

제안연월일 : 2025. 7. .
제 안 자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건 명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
공인중개사법 일부개정법률안	2202370	정준호의원 등 12인	’24.7.31.	상정	제417회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(’24.8.21.)
				소위 심사	제418회 국회(정기회) 제2차 국토법안심사소위원회(’24.11.6.)
					제427회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(’25.7.15.)
공인중개사법 일부개정법률안	2205143	복기왕의원 등 12인	’24.11.1.	상정	제420회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(’24.12.23.)
				소위 심사	제427회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회(’25.7.15.)

제427회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회(2025. 7. 21.)는 위 2건의 법률안을 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 국회법 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

현행법은 개업공인중개사에게 중개대상물에 관한 거래 또는 이용제한 사항, 권리관계 등을 확인하여 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하도록 하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명

서 등 설명의 근거자료를 제시하도록 개업공인중개사의 설명의무를 규정하고 있음.

그런데 최근 발생한 전세사기의 유형 중 신탁사기는 임차건물의 소유자가 신탁회사인 경우로서 공매처분시 신탁회사와 은행의 임대차계약 동의가 없는 세입자는 불법점유가 되어 명도소송에서 패하게 되고, 임차보증금도 돌려받지 못하는 실정임.

또한, 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 신탁부동산 또는 위반 건축물에 대한 임대차계약으로 인한 전세사기 등을 방지하여 임차인 등 중개의뢰인을 보호하고자 개업공인중개사가 신탁원부와 건축물대장 등본을 중개의뢰인에게 설명의 근거자료로 제시하도록 법률에 명시하려는 것임(안 제25조제1항).

3. 대안의 주요내용

개업공인중개사가 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 중개가 완성되기 전에 설명의 근거로 제시하여야 하는 사항에 신탁원부와 건축물대장 등본을 추가함(안 제25조제1항).

법률 제 호

공인중개사법 일부개정법률안

공인중개사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조제1항 각 호 외의 부분 중 “등기사항증명서 등”을 “등기사항증명서, 신탁원부, 건축물대장 등본 등”으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(중개대상물의 확인·설명에 관한 적용례) 제25조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
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. ~ 3. (생 략) ② ~ ④ (생 략)	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----------등기사항증명서, 신탁원부, 건축물대장 등본 등----------. 1. ~ 3. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)