



제433회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 기부채납 부동산 중개 시 추가 설명의무 규정 》
■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2216600호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 곽현준

목 차

I . 염태영의원 대표발의(제2216600호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 기부채납 부동산 중개 시 추가 설명의무 규정 (안 제25조제1항 단서 및 같은 항 제3호 신설)	3

I. 염태영의원 대표발의(제2216600호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 5.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 6.

2. 제안이유 및 주요내용

기부채납된 부동산은 공공에 귀속되는 것을 전제로 일정 기간 동안 임대인에게 무상사용이 허가되는 특수한 법적 성격의 부동산으로서, 무상사용기간의 종료 시점, 임대 가능 범위, 계약갱신 제한 등 일반 부동산과는 다른 행정적·법적 제약을 수반함.

그러나 현행법은 중개대상물의 권리관계 등에 대한 포괄적인 설명 의무만을 규정하고 있어, 기부채납 부동산과 같이 법적 성격이 특수한 부동산의 경우 무상사용기간, 임대범위, 계약갱신 제한 등 임차인의 계약 판단에 중대한 영향을 미치는 핵심 사항이 중개 과정에서 충분히 설명되지 않는 문제가 발생하고 있음. 이로 인해 임차인이 계약 체결 이후 예기치 못한 퇴거, 계약갱신 거절, 전세금 반환 분쟁 등에 노출되는 사례가 발생하고 있으며, 제도적 보완이 필요하다는 지적이 제기되고 있음.

이에 기부채납된 부동산 중 임대인에게 무상사용이 허가된 부동산을 중개하는 경우에는, 공인중개사가 해당 부동산의 무상사용기간, 임대 가능 범위 및 계약갱신과 관련된 행정적·법적 제약사항을 임차인에게 명확히 설명하도록 하여 중개사의 설명의무 범위를 구체적으로 규정하려는 것임. 이를 통해 임차인의 알 권리와 재산권 보호를 강화하고, 기부채납 부동산 임대차와 관련한 분쟁을 예방하려는 것임(안 제25조제1항제3호 신설).

3. 검토의견

가. 기부채납 부동산 중개 시 추가 설명의무 규정

(안 제25조제1항 단서 및 같은 항 제3호 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. <u><단서 신설></u>	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① - ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----. <u>다만, 제3호는 기부채납한 부동산으로서 임대인에게 무상사용을 허가한 부동산 중개의 경우에 한정한다.</u>
1. 2. (생략) <u><신설></u>	1. 2. (현행과 같음)
3. (생략)	3. <u>해당 중개대상물의 무상사용기간, 임대범위, 계약갱신에 관한 행정적·법적 제약사항</u>
② ~ ④ (생략)	4. (현행 제3호와 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

현행법¹⁾에 따르면, 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 ① 해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계, ② 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한사항, ③ 그 밖에 대통령령²⁾으로 정하는 사항을 확인하여 해당 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서, 신탁원부, 건축물대장 등본 등 설명의 근거 자료를 제시하여야 함.

1) 「공인중개사법」

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, 신탁원부, 건축물대장 등본 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

2) 「공인중개사법 시행령」

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

1. 중개대상물의 종류·소재지·지번·지목·면적·용도·구조 및 건축연도 등 중개대상물에 관한 기본적인 사항
2. 소유권·전세권·저당권·지상권 및 임차권 등 중개대상물의 권리관계에 관한 사항
3. 거래예정금액·중개보수 및 실비의 금액과 그 산출내역
- 3의2. 관리비 금액과 그 산출내역
4. 토지이용계획, 공법상의 거래규제 및 이용제한에 관한 사항
5. 수도·전기·가스·소방·열공급·승강기 및 배수 등 시설물의 상태
6. 벽면·바닥면 및 도배의 상태
7. 일조·소음·진동 등 환경조건
8. 도로 및 대중교통수단과의 연계성, 시장·학교와의 근접성 등 입지조건
9. 중개대상물에 대한 권리를 취득함에 따라 부담하여야 할 조세의 종류 및 세율
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
12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항(중개대상물인 주택이 같은 법에 따른 민간임대주택인 경우만 해당한다)

한편, 기부채납³⁾이란 국가·지방자치단체 외의 자가 재산의 소유권을 무상으로 이전하여 국가 또는 지방자치단체가 이를 취득하도록 하는 것으로, 기부채납된 부동산은 민간 사업자가 일정 기간 무상으로 사용한 다음 사용기간 종료 이후 공공에 귀속되는 것을 전제로 함.

그런데, 2025년도 국회 국토교통위원회 국정감사⁴⁾에서 지적된 바와 같이 무상사용기간 종료 이후 곧바로 공공에 귀속되는 기부채납 부동산의 특성을 악용하여 전세사기 등의 피해가 발생하는 경우가 있는바, 기부채납 부동산의 경우 그 특수성을 고려하여 중개 과정에서 무상사용기간, 임대범위, 계약갱신 제한 등 임차인의 계약 판단에 중대한 영향을 미치는 핵심 사항을 충분히 설명할 필요가 있다는 의견이 있음.

이에 개정안은 기부채납 부동산으로서 임대인에게 무상사용을 허가한 부동산 중개의 경우, 개업공인중개사가 추가로 ‘해당 중개대상물의 무상사용기간, 임대범위, 계약갱신에 관한 행정적·법적 제약사항’을 설명하도록 하려는 것으로, 중개 및 계약 과정에서 임차인의 알 권리를 확보하여 재산권을 보호하고 임대차 관련 분쟁을 예방할 수 있을 것으로 보임.

3) 「국유재산법」

제2조(정의) 2. “기부채납”이란 국가 외의 자가 제5조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 국가에 이전하여 국가가 이를 취득하는 것을 말한다.

「공유재산 및 물품 관리법」

제2조(정의) 3. “기부채납”이란 지방자치단체 외의 자가 제4조제1항 각 호에 해당하는 재산의 소유권을 무상으로 지방자치단체에 이전하여 지방자치단체가 이를 취득하는 것을 말한다.

4) 2025년도 국회 국토교통위원회 국정감사(2025.10.13.)

- 기부채납 부동산의 임차인이 해당 사실을 모른 채 임대차 계약을 체결한 이후 무상사용기간이 종료되어 관리·운영권이 공공에 귀속됨에 따라 예기치 못한 퇴거, 계약갱신 거절, 전세금 반환 분쟁 등에 노출되는 사례가 발생하였으므로, 관련 제도 개선이 필요하다는 지적이 있었음.

이와 관련하여, 개정안과 유사한 취지로 민간투자사업에서의 임대차 분쟁 문제를 해결하기 위해 사업시행자인 임대인이 직접 임차인에게 해당 사회기반시설의 귀속시설 여부, 귀속 시기, 무상사용기간 및 소유·수익기간을 의무 고지하도록 하는 내용의 「사회기반시설에 대한 민간투자법 일부개정법률안」⁵⁾이 다수 발의되어 국회 재정경제기획위원회에 회부되어 있는바, 해당 논의 경과를 참고할 수 있을 것으로 보임.

한편, 최근 서울시⁶⁾는 기부채납 부동산의 관리운영 기간 불고지로 인한 임대차 피해를 방지하고자 건축물대장에 ‘기부채납 사항’ 기재를 의무화하였는데, 현행법상 개업공인중개사는 중개 과정에서 건축물대장 등본 등 설명의 근거자료를 제시해야 하므로⁷⁾, 서울시의 사례와 같이 건축물대장 등의 자료를 통해 해당 부동산의 기부채납 여부를 확인하도록 하는 방안도 검토할 수 있을 것으로 생각됨.

【 서울시 규제 철폐안 주요 내용 】

구 분	규제 철폐안	주요 내용
153호	건축물대장 기부채납 관련 사항 등재	· 민간투자 건축물 임대차 피해 막기 위해 기부채납 건축물의 건축물대장에 관리운영권 기간·내용 등 기부채납 관련 사항을 등재

5) 「사회기반시설에 대한 민간투자법 일부개정법률안」(모경중의원 대표발의, 의안번호 제13377호)
「사회기반시설에 대한 민간투자법 일부개정법률안」(위성곤의원 대표발의, 의안번호 제15478호)

6) 2025.11.14. 서울시 보도자료: 제2양치승 피해 막아라' 서울시, 건축정보 공개로 그림자 규제 걷어낸다

7) 「공인중개사법」

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, 신탁원부, 건축물대장 등본 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다.

개정안에 대하여 국토교통부는 공인중개사가 기부채납 부동산의 사용 기간, 임대 가능 범위, 계약갱신 사항을 설명하도록 하여 임대차 분쟁을 예방하려는 입법 취지에는 공감하나,

이미 현행법에 따른 중개사의 확인설명 의무에 소유권 등 중개대상물의 권리관계와 법령의 규정에 의한 거래 또는 이용제한 사항을 설명하도록 규정되어 있어 개정 실효성이 낮을 것으로 판단되며,

보다 명확히 기부채납 부동산 사용 기간, 임대 가능 범위 등을 규율하려는 경우에도 이는 중개대상물의 권리관계 내용을 세부적으로 기술한 것으로서, 법체계상 하위법령에 규정하는 것이 타당하므로 신중한 검토가 필요하다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5581