



제422회국회(임시회)  
제1차 행정안전위원회

# 주민등록법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

〈개업공인중개사에 대한 전임세대확인서  
열람·교부신청권 인정〉

■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제2206893호)

2025. 2.

행 정 안 전 위 원 회

수석전문위원 유상조

# 목 차

|                       |   |
|-----------------------|---|
| I. 제안경위 .....         | 1 |
| II. 제안이유 및 주요내용 ..... | 1 |
| III. 참고사항 .....       | 2 |
| IV. 검토의견 .....        | 3 |

## I. 제안경위

1. 발 의 자 : 이연희의원 등 17인
2. 발의연월일 : 2024. 12. 24.
3. 회부연월일 : 2024. 12. 26.

## II. 제안이유 및 주요내용

현행 「공인중개사법」 제25조의3에 따르면 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 「주택임대차보호법」에 따라 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항, 「국세징수법」 및 「지방세징수법」에 따라 임대인이 납부하지 아니한 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항을 설명하도록 하고 있음.

그러나, 「주택임대차보호법」에 따라 임차의뢰인은 임대차계약서 또는 임대인의 동의서가 있어야만 열람할 수 있어 계약 체결 이전에 확인이 불가능한 현실적 제약이 있음.

이에 개업공인중개사에게 전입세대 열람 및 확정일자부여현황을 직접 열람할 수 있는 권한을 부여하여 이러한 정보 비대칭성을 해소할 수 있도록 하려는 것임(안 제29조의2제2항).

### Ⅲ. 참고사항

이 법률안은 이연희의원이 대표발의한 「공인중개사법 일부개정법률안」(의안번호 제6892호), 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 제6895호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

#### IV. 검토의견

개정안은 전입세대확인서(주민등록표 중 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대주와 주민등록표 상의 동거인의 성명과 전입일자를 확인할 수 있는 서류)의 열람 또는 교부 신청을 할 수 있는 자에 ‘해당 건물 또는 시설을 중개하는 개업공인중개사’를 포함하려는 것임(안 제29조의2제2항제1호).

| 현행                                                                                                                                                                                                                         | 개정안                                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| 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·초본 교부기관의 장에게 신청할 수 있다. | 제29조의2(전입세대확인서의 열람 또는 교부) ① (현행과 같음) |
| ② 제1항에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부 신청을 할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다.                                                                                                                                                                      | ② -----<br>-----<br>-----.           |
| 1. 해당 건물 또는 시설의 소유자 본인이나 그 세대원, 임차인 본                                                                                                                                                                                      | 1. -----<br>-----                    |

|                                                                                                                                     |                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| 인이나 그 세대원, 매매계약자<br>또는 임대차계약자 본인                                                                                                    | -----<br>-임대차계약자 본인, 해당 건물<br>또는 시설을 중개하는 개업공인<br>중개사 |
| 2. 해당 건물 또는 시설의 소유자,<br>임차인, 매매계약자 또는 임대차<br>계약자 본인의 위임을 받은 자                                                                       | 2. (현행과 같음)                                           |
| 3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당<br>하는 경우로서 열람 또는 교부<br>신청을 하려는 자                                                                               | 3. (현행과 같음)                                           |
| 가. 제29조제2항제2호에 따라 경매<br>참가자가 경매에 참가하려는 경<br>우                                                                                       | 가. (현행과 같음)                                           |
| 나. 「신용정보의 이용 및 보호에<br>관한 법률」 제2조제5호라목에<br>따른 신용조사회사 또는 「감정<br>평가 및 감정평가사에 관한 법<br>률」 제2조제4호에 따른 감정평<br>가법인등이 임차인의 실태 등을<br>확인하려는 경우 | 나. (현행과 같음)                                           |
| 다. 대통령령으로 정하는 금융회사<br>등이 담보주택의 근저당을 설정<br>하려는 경우                                                                                    | 다. (현행과 같음)                                           |
| 라. 법원의 현황조사명령서에 따라<br>집행관이 현황조사를 하려는 경<br>우                                                                                         | 라. (현행과 같음)                                           |
| 마. 제29조제2항제1호에 따라 국가<br>또는 지방자치단체가 공무상 필                                                                                            | 마. (현행과 같음)                                           |

|                                                                                                                              |                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <p>요로 하는 경우</p> <p>③ 제1항에 따른 전입세대확인서의 열람 및 교부는 주민등록정보시스템을 통하여 한다.</p> <p>④ 제1항에 따른 전입세대확인서의 열람 및 교부에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> | <p>③ (현행과 같음)</p> <p>④ (현행과 같음)</p> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|

「공인중개사법」 및 「공인중개사법 시행령」에 따르면 개업공인중개사<sup>1)</sup>는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 중개의뢰인에게 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항을 확인하여 성실·정확하게 설명하여야 하며, 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 해당 사항을 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하여야 함<sup>2)</sup>.

#### 1) 「공인중개사법」

**제2조(정의)** 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “중개”라 함은 제3조에 따른 중개대상물에 대하여 거래당사자간의 매매·교환·임대차 그 밖의 권리의 득실변경에 관한 행위를 알선하는 것을 말한다.
2. “공인중개사”라 함은 이 법에 의한 공인중개사자격을 취득한 자를 말한다.
4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.

#### 2) 「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 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

③ 개업공인중개사는 중개가 완성되어 거래계약서를 작성하는 때에는 제1항에 따른 확인·설명사항을 대통령령으로 정하는 바에 따라 서면으로 작성하여 거래당사자에게 교부하고 대통령령으로 정하는 기간 동안 그 원본, 사본 또는 전자문서를 보존하여야 한다. 다만, 확인·설명사항이 「전자문서 및 전자거래 기본법」 제2조제9호에 따른 공인전자문서센터(이하 “공인전자문서센터”라 한다)에 보관된 경우에는 그러하지 아니하다.

#### 「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.

<개업공인중개사 발급 설명자료>

■ 공인중개사법 시행규칙 [별지 제20호서식] <개정 2024. 7. 2.> (6쪽 중 제1쪽)

중개대상물 확인·설명서[ I ] (주거용 건축물)

( 주택 유형: [ ] 단독주택 [ ] 공동주택 [ ] 주거용 오피스텔 )

( 거래 형태: [ ] 매매·교환 [ ] 임대 )

|             |                            |                                                                                                                                                |  |
|-------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| 확인·설명<br>자료 | 확인·설명<br>근거자료 등            | [ ] 등기권리증 [ ] 등기사항증명서 [ ] 토지대장 [ ] 건축물대장 [ ] 지적도<br>[ ] 임야도 [ ] 토지이용계획확인서 [ ] 확정일자 부여현황 [ ] 전입세대확인서<br>[ ] 국세납세증명서 [ ] 지방세납세증명서 [ ] 그 밖의 자료( ) |  |
|             | 대상물건의<br>상태에 관한<br>자료요구 사항 |                                                                                                                                                |  |

유의사항

|                      |                                                                                                                                                                                  |
|----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 개업공인중개사의<br>확인·설명 의무 | 개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다.                                                                                        |
| 실제 거래가격<br>신고        | 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조 및 같은 법 시행령 별표 1 제1호마목에 따른 실제 거래가격은 매수인이 매수한 부동산을 양도하는 경우 「소득세법」 제97조제1항 및 제7항과 같은 법 시행령 제163조제11항제2호에 따라 취득 당시의 실제 거래가액으로 보아 양도차익이 계산될 수 있음을 유의하시기 바랍니다. |

I. 개업공인중개사 기본 확인사항

|                   |                      |                                   |                                                          |  |               |                 |
|-------------------|----------------------|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--|---------------|-----------------|
| ④ 임대차<br>확인사항     | 확정일자 부여현황 정보         |                                   | [ ] 임대인 자료 제출 [ ] 열람 동의                                  |  | [ ] 임차인 권리 설명 |                 |
|                   | 국세 및 지방세 체납정보        |                                   | [ ] 임대인 자료 제출 [ ] 열람 동의                                  |  | [ ] 임차인 권리 설명 |                 |
|                   | 전입세대 확인서             |                                   | [ ] 확인(확인서류 첨부) [ ] 미확인(열람·교부 신청방법 설명)<br>[ ] 해당 없음      |  |               |                 |
|                   | 최우선변제금               |                                   | 소액임차인범위:          만원 이하          최우선변제금액:          만원 이하 |  |               |                 |
|                   | 민간<br>임대<br>등록<br>여부 | 등록                                | [ ] 장기일반민간임대주택 [ ] 공공지원민간임대주택<br>[ ] 그 밖의 유형( )          |  |               | [ ] 임대보증금 보증 설명 |
|                   |                      |                                   | 임대의무기간          임대개시일                                    |  |               |                 |
|                   |                      | 미등록 [ ]                           |                                                          |  |               |                 |
| 계약갱신 요구권<br>행사 여부 |                      | [ ] 확인(확인서류 첨부) [ ] 미확인 [ ] 해당 없음 |                                                          |  |               |                 |

|                                               |         |            |
|-----------------------------------------------|---------|------------|
| 개업공인중개사가 “④ 임대차 확인사항”을 임대인 및 임차인에게 설명하였음을 확인함 | 임대인     | (서명 또는 날인) |
|                                               | 임차인     | (서명 또는 날인) |
|                                               | 개업공인중개사 | (서명 또는 날인) |
|                                               | 개업공인중개사 | (서명 또는 날인) |

그런데 현행법상 개업공인중개사는 전입세대확인서의 열람·교부를 신청할 자격이 없으며, 예외적으로 건물 또는 시설의 소유자·임차인·매

11. 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부에 관한 사항  
③ 개업공인중개사는 법 제25조제3항 본문에 따라 국토교통부령으로 정하는 중개대상물 확인·설명서에 제1항 각 호의 사항을 적어 거래당사자에게 발급해야 한다.

매계약자·임대차계약자로부터 위임을 받은 경우에만 열람·교부의 신청이 가능하므로, 위임이 없는 경우 개업공인중개사는 전입세대확인서를 직접 확인하여 설명할 수 없고, 열람·교부 신청방법을 설명하는 데에 그치는 경우가 발생함.

### <전입세대확인서 양식>

| ■ 주민등록법 시행규칙 [별지 제15호의3서식]                                                                |                |          |                   |      |                                                                 |    |    |      |      |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------|-------------------|------|-----------------------------------------------------------------|----|----|------|------|
| 전입세대확인서                                                                                   |                |          |                   |      |                                                                 |    |    |      |      |
| 발급번호                                                                                      |                |          |                   |      | 발급일자                                                            |    |    |      |      |
| 말소 또는 거주불명 등록된 사람의 성명과 전입일자 표시 여부                                                         |                |          |                   |      | 표시됨 <input type="checkbox"/> / 표시되지 않음 <input type="checkbox"/> |    |    |      |      |
| 열람 또는<br>교부 대상<br>건물 또는<br>시설 소재지                                                         | 도로명 주소         |          |                   |      |                                                                 |    |    |      |      |
|                                                                                           | 지번 주소          |          |                   |      |                                                                 |    |    |      |      |
| 세대순번                                                                                      | 세대주/<br>최초 전입자 | 성명<br>최초 | 전입일자<br>전입자의 전입일자 | 등록구분 | 동거인 사항                                                          | 순번 | 성명 | 전입일자 | 등록구분 |
|                                                                                           | 세대주            |          |                   |      | 동거인                                                             |    |    |      |      |
|                                                                                           | 최초 전입자         |          |                   |      |                                                                 |    |    |      |      |
|                                                                                           | 세대주            |          |                   |      | 동거인                                                             |    |    |      |      |
|                                                                                           | 최초 전입자         |          |                   |      |                                                                 |    |    |      |      |
|                                                                                           | 세대주            |          |                   |      | 동거인                                                             |    |    |      |      |
|                                                                                           | 최초 전입자         |          |                   |      |                                                                 |    |    |      |      |
|                                                                                           | 세대주            |          |                   |      | 동거인                                                             |    |    |      |      |
|                                                                                           | 최초 전입자         |          |                   |      |                                                                 |    |    |      |      |
| 「주민등록법」 제29조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제14조제1항에 따라 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대가 위와 같음을 증명합니다. |                |          |                   |      |                                                                 |    |    |      |      |
|                                                                                           |                |          |                   |      |                                                                 | 년  | 월  | 일    |      |
| 시장·군수·구청장 또는 읍·면·동장 및 출장소장                                                                |                |          |                   |      |                                                                 | 직인 |    |      |      |
|                                                                                           |                |          |                   |      |                                                                 |    |    |      |      |

개정안은 중개의뢰인에 대한 개업공인중개사의 설명자료에 전입세대 확인서를 포함하려는 취지의 「공인중개사법 일부개정법률안」(이연희의원 대표발의)의 의결을 전제로 하여 개업공인중개사에게 전입세대 확인서 발급·열람의 신청권한을 부여하려는 것으로, 중개의뢰인이 중개대상물의 세대주, 세대원 및 전입일자 등을 거래계약 이전에 확인할 수 있도록 함으로써 전세사기로 인한 피해를 미연에 방지하려는 취지임.

<이연희의원 대표발의 「공인중개사법 일부개정법률안」 조문대비표>

| 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 -<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>----- <u>등기사항증명서, 전입세대확인서, 확정일자부여현황</u> -----<br>-----<br>-----. |
| 1. ~ 3. (생략)                                                                                                                                                                          | 1. ~ 3. (현행과 같음)                                                                                                                                 |
| ② ~ ④ (생략)                                                                                                                                                                            | ② ~ ④ (현행과 같음)                                                                                                                                   |

### <중개 시 개업공인중개사의 역할 비교>

|                                     | 현 행                                                                                                              | 개 정 안                                                                                                                                     |
|-------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 중개 완성 이전<br>개업공인중개사의<br>설명 근거자료     | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지대장 등본</li> <li>- 부동산종합증명서</li> <li>- 등기사항증명서 등</li> </ul>             | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 토지대장 등본</li> <li>- 부동산종합증명서</li> <li>- 등기사항증명서</li> <li>- 전입세대확인서</li> <li>- 확정일자부여현황</li> </ul> |
| 거래계약서 작성 시<br>전입세대확인서 관련<br>서면교부 사항 | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 열람·교부 신청방법 설명</li> <li>※ 다만, 임대인 등의 위임시 전입세대확인서 설명 및 확인서류 첨부</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- 개업공인중개사 직접 전입세대확인서 설명</li> <li>※ 미설명 시 열람·교부 신청방법 설명</li> </ul>                                  |

다만, 전입세대확인서는 세대순번, 세대주·세대원의 성명, 전입일자 등 민감한 개인정보를 포함하고 있는데, 신청사유에 대한 제한없이 ‘해당 건물 또는 시설을 중개하는 개업공인중개사’에게 전입세대확인서의 발급·열람 신청권한을 부여하는 경우 개업공인중개사가 중개업무와 무관하게 전입세대확인서를 열람하는 등 권한 오남용에 따른 개인정보 침해 문제가 발생할 수 있으므로 ‘개업공인중개사가 「공인중개사법」 제25조에 따라 설명의 근거자료로 전입세대확인서를 활용하는 경우’와 같이 개업공인중개사의 발급·열람 신청사유를 제한적으로 규정할 필요가 있다고 보임.

**<전입세대확인서 발급·열람 신청자 및 사유 >**

| 발급·열람 신청자                         | 신청사유        |
|-----------------------------------|-------------|
| 소유자·임차인·매매계약자·임대차계약자 등            | 제한없음        |
| 소유자·임차인·매매계약자·<br>임대차계약자의 위임을 받은자 |             |
| 경매참가자                             | 경매참가        |
| 신용조사회사<br>감정평가법인 등                | 임차인 실태확인    |
| 금융회사 등                            | 담보주택 근저당 설정 |
| 집행관                               | 현황조사        |
| 국가·지자체                            | 공무상필요       |

참고로, 행정안전부는 개업공인중개사에게 전입세대확인서 열람 권한을 부여하는 것이 타당한지에 대한 검토가 필요하며, 전입세대와 관련된 정보는 개인정보 및 재산권과 밀접한 관계가 있어 엄격한 확인절차가 필요하다는 점에서 개정안에 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5334