



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안

검 토 보 고

《 중개대상물의 장기수선충당금 관련 설명의무 추가 》
■ 소병훈의원 대표발의(의안번호 제2218478호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 이복우

목 차

I . 소병훈의원 대표발의(제2218478호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 중개대상물의 장기수선충당금 관련 설명의무 추가 (안 제25조제1항제3호 신설)	3

I. 소병훈의원 대표발의(제2218478호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 소병훈의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 21.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 22.

2. 제안이유 및 주요내용

현행 「공동주택관리법」에 따르면 공동주택의 주요 시설 교체 및 보수를 위한 장기수선충당금은 해당 주택의 소유자가 부담하여 적립하도록 규정되어 있으나, 실무적으로는 관리비에 포함되어 임차인(세입자)이 우선 납부하는 경우가 일반적임.

문제는 임차인이 되거 시 소유자에게 납부한 금액의 반환을 청구할 수 있음에도 불구하고, 일부 소유자가 이를 거부하여 법적 분쟁 및 소송으로 이어지는 사례가 빈번하게 발생하고 있음. 또한, 현행법상 장기수선충당금에 관한 안내 규정이 미비하여 임차인이 자신의 권리를 인지하지 못한 채 퇴거함으로써 재산상의 피해를 입는 정보 비대칭의 문제도 지속되고 있다는 지적이 제기됨.

이에 개업공인중개사가 해당 중개대상물의 장기수선충당금 권리관계 등에 대한 사항을 확인하여 중개의뢰인에게 설명하도록 함으로써

임차인의 알 권리와 재산권을 보호하며 불필요한 사회적 분쟁을 방지
하려는 것임(안 제25조제1항제3호 신설).

3. 검토의견

가. 중개대상물의 장기수선충당금 관련 설명의무 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, 신탁원부, 건축물대장 등본 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. <u>장기수선충당금의 납부주체 및 정산 등 대통령령으로 정하는 사항</u> 4. (현행 제3호와 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)

※ 부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(중개대상물의 확인·설명에 관한 적용례) 제25조제1항의 개정규정은 이 법 시행 이후 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우부터 적용한다.

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 대통령령으로 정하는 사항을 확인하여 해당 중개대상물에 대한 권리를 취득하고자 하는 중개 의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 설명의 근거자료를 제시하여야 함.

한편, ‘장기수선충당금’이란 「공동주택관리법」 제30조제1항²⁾에 따라 관리주체가 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하는 금전인데,

편의상 공동주택의 관리비에 장기수선충당금 항목을 포함하여 일괄 징수하는 사례가 많은바, 이 경우 해당 주택을 임차하여 실제로 거주하는 ‘사용자’³⁾가 소유자를 대신하여 장기수선충당금을 지불하게 됨.

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) 「공동주택관리법」

제30조(장기수선충당금의 적립) ① 관리주체는 장기수선계획에 따라 공동주택의 주요 시설의 교체 및 보수에 필요한 장기수선충당금을 해당 주택의 소유자로부터 징수하여 적립하여야 한다.

② 장기수선충당금의 사용은 장기수선계획에 따른다. 다만, 해당 공동주택의 입주자 과반수의 서면동의가 있는 경우에는 다음 각 호의 용도로 사용할 수 있다.

1. 제45조에 따른 조정등의 비용
2. 제48조에 따른 하자진단 및 감정에 드는 비용
3. 제1호 또는 제2호의 비용을 청구하는 데 드는 비용

3) 「공동주택관리법」

제2조(정의) 6. “사용자”란 공동주택을 임차하여 사용하는 사람(임대주택의 임차인은 제외한다) 등을 말한다.

「공동주택관리법 시행령」 제31조제8항 및 제9항⁴⁾은 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우 소유자가 그 금액을 반환하도록 하고, 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우 관리주체가 확인서를 발급해주도록 의무 규정을 두고 있으나,

일부 소유자가 장기수선충당금의 반환을 거부해 소송으로 이어지는 경우가 있고, 현행법상 장기수선충당금에 관한 안내 규정이 미비함에 따라 사용자가 자신의 권리를 인지하지 못한 채 퇴거함으로써 재산상의 손해를 입는 문제가 지속되고 있다는 지적이 있음.

이에 개정안은 개업공인중개사가 중개대상물의 장기수선충당금과 관련하여 납부주체 및 정산 등 실무적인 사항을 확인하고 중개의뢰인에게 해당 내용을 설명하도록 의무화하려는 것으로, 임차인인 사용자의 알권리와 재산권을 보호하려는 입법 취지에 공감할 수 있음.

다만 현행 법체계를 살펴보면, 법률에서는 개업공인중개사가 중개대상물에 관해 확인·설명해야 하는 사항으로 ① 해당 중개대상물의 상태·입지·권리관계와 ② 법령의 규정에 의한 거래·이용제한사항만을 열거하여 포괄적으로 규율하면서 세부사항은 시행령으로 위임하고 있는바⁵⁾,

4) 「공동주택관리법 시행령」

제31조(장기수선충당금의 적립 등) ⑧ 공동주택의 소유자는 장기수선충당금을 사용자가 대신하여 납부한 경우에는 그 금액을 반환하여야 한다.

⑨ 관리주체는 공동주택의 사용자가 장기수선충당금의 납부 확인을 요구하는 경우에는 지체 없이 확인서를 발급해 주어야 한다.

규율의 통일성 및 행정 탄력성 측면에서 세부사항에 포함되는 장기수선충당금 관련 사항을 법률에서 규정하는 것이 적절한지 살펴볼 필요가 있을 것으로 보임.

또한, 현행법 시행규칙6)에 따른 ‘중개대상물의 확인·설명서’를 살펴보면, 개업공인중개사는 중개의뢰인에게 중개대상물의 관리비에 포함되는 비목들을 설명할 의무가 있고, 특히 임대차계약의 경우 장기수선충당금의 처리 등을 확인하여 기입해야 하므로, 현재도 사용자와 소유자가 임대차계약을 체결할 때 개업공인중개사가 장기수선충당금 관련 내용을 당사자에게 확인·설명하고 있음을 참고할 수 있겠음.

5) 「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

「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 (이하 생략)

6) ■ 공인중개사법 시행규칙 [별지 제20호서식]

문 의 처
02)6788-5581

(주택 유형: [☐ 단독주택 [☐ 공동주택 [☐ 주거용 오피스텔)
(거래 형태: [☐ 매매·교환 [☐ 임대)

유의사항

1. 개업공인중개사 기본 확인사항

[illegible]

II. 개업공인중개사 세부 확인사항

⑩ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항

작성방법(주거용 건축물)

<세부항목>

7. ⑥ 관리비는 직전 1년간 월평균 관리비 등을 기초로 산출한 총 금액을 적되, **관리비에 포함되는 비목들에** 대해서는 해당하는 곳에 √로 표시하며, 그 밖의 비목에 대해서는 √로 표시한 후 비목 내역을 적습니다. 관리비 부과 방식은 해당하는 곳에 √로 표시하고, 그 밖의 부과방식을 선택한 경우에는 그 부과방식에 대해서 작성해야 합니다. 이 경우 세대별 사용량을 계량하여 부과하는 전기료, 수도료 등 비목은 실제 사용량에 따라 금액이 달라질 수 있고, 이에 따라 총 관리비가 변동될 수 있음을 설명해야 합니다.
11. ⑩ **실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항**은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 「주택임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수, 계약 전 소유권 변동 여부, 도로의 점용허가 여부 및 권리·의무 승계 대상 여부 등)을 적습니다. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호에 따른 공동주택(기숙사는 제외합니다) 중 분양을 목적으로 건축되었으나 분양되지 않아 보존등기만 마쳐진 상태인 공동주택에 대해 임대차계약을 알선하는 경우에는 이를 임차인에게 설명해야 합니다.
- ※ **임대차계약의 경우** 현재 존속 중인 임대차의 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간 및 임대차 계약의 **장기수선충당금의 처리 등을 확인하여 적습니다.** 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.