



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

공인중개사법 일부개정법률안 검 토 보 고

《중개의뢰인에게 확인·설명하여야 하는 사항에
홍수위험지도 등 추가》

■ 김성원의원 대표발의(의안번호 제2205577호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 김성원의원 대표발의(제2205577호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 중개의뢰인에게 확인·설명하여야 하는 사항에 홍수위험지도·가뭄 취약지도·지진위험지도를 추가(안 제25조제1항제3호 및 제4호)	2
나. 부칙	10

I. 김성원의원 대표발의(제2205577호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 김성원의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 14.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 15.

2. 제안이유 및 주요내용

전 세계적 기상이변으로 자연재해가 빈발하고 있는 가운데, 최근 우리나라에도 집중호우와 태풍으로 인한 인명과 재산상 피해가 커지고 있는 상황임.

단시간에 내리는 폭우나 역대급 규모의 태풍 같은 재해는 인간의 힘으로 막기 어렵겠지만, 재해 발생 전 미리 주변에 존재하는 위험요소를 인식할 수 있다면 피해규모를 줄일 수 있음.

일본의 경우 홍수, 산사태, 해일 등 방재정보를 제공하는 해저드맵(Hazard Map)을 지역별로 만들어 주민에게 배포할 뿐 아니라, 부동산 거래 시 대상물건 소재지의 해저드맵 제시와 관련 설명을 의무화해 구매자에게 재해위험 정보를 제공하도록 함.

이에 국내도 중개대상물이 위치한 지역의 홍수 및 가뭄취약지도, 지진위험지도 등 재해 관련 지도를 중개대상물의 설명 사항에 포함하도록 하여 사전에 재해 위험의 유무를 인식할 수 있도록 하고자 함(안 제25조 제1항).

3. 검토의견

가. 중개의뢰인에게 확인·설명하여야 하는 사항에 홍수위험지도·가뭄취약지도·지진위험지도를 추가(안 제25조제1항 제3호 및 제4호)

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.	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	3. 「수자원의 조사·계획 및 관리에 관한 법률」 제7조제5항에 따른 홍수위험지도 및 가뭄취약지도
<신설>	4. 「지진·화산재해대책법」 제12조에 따른 지진위험지도
<신설>	5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
② ~ ④ (생략)	② ~ ④ (현행과 같음)

개정안은 개업공인중개사가 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 확인하여 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의

뢰인에게 성실·정확하게 설명하여야 하는 사항에 ‘「수자원의 조사·계획 및 관리에 관한 법률」 제7조제5항¹⁾에 따른 홍수위험지도 및 가뭄취약지도’와 ‘「지진·화산재해대책법」 제12조²⁾에 따른 지진위험지도’를 추가하려는 것임.

홍수위험지도 또는 가뭄취약지도는 특정 지역에서 홍수 또는 가뭄이 발생할 가능성과 그에 따른 피해 위험을 시각적으로 나타낸 지도이며, 지진위험지도는 특정 지역에서 발생 가능한 지진의 강도와 그로 인한 피해 위험도를 시각적으로 나타낸 지도임.

홍수위험지도, 가뭄취약지도 또는 지진위험지도(이하 “재해위험지도”라 함)는 잠재적 재해 피해에 대한 기초정보를 제공함으로써 정부와 지방자치단체 등이 합리적인 토지이용방안과 피해 예방대책을 수립할 수 있도록 도움을 주는 정보임.

1) 「수자원의 조사·계획 및 관리에 관한 법률」

제7조(홍수피해·가뭄 상황조사의 실시 등) ① 환경부장관은 하천구역(「하천법」 제2조제2호에 따른 하천구역을 말한다)과 그 배후지역의 홍수피해 상황 또는 대통령령으로 정하는 바에 따라 가뭄 상황을 조사하고 필요한 경우에는 홍수피해의 위험도를 예측하는 홍수위험지도를 작성하며, 가뭄이 발생하여 물 부족이 예상되는 지역을 바탕으로 가뭄취약지도를 작성할 수 있다.

⑤ 지방자치단체의 장은 필요한 경우에는 관할구역 중 필요한 지역에 대하여 홍수피해·가뭄 상황조사를 하고 홍수위험지도 및 가뭄취약지도를 작성할 수 있다.

2) 「지진·화산재해대책법」

제12조(국가지진위험지도의 제작·활용 등) ① 행정안전부장관은 내진설계 등에 활용하기 위하여 전국적인 지진구역을 정한 지진위험지도(이하 “국가지진위험지도”라 한다)를 제작하여 공표할 수 있다.

⑤ 시·도지사등은 관할 구역에 대한 지역지진위험지도를 제작·활용할 수 있다.

〈표〉 홍수위험지도·가뭄취약지도·지진위험지도 개요

구분	홍수위험지도	가뭄취약지도	지진위험지도
정의	- 홍수로 제방붕괴·월류 등 극한상황을 가정하여 침수 범위·깊이를 나타낸 지도 ① 하천범람: 하천범람에 의한 침수예상지역, 피해범위 등 표시 ② 도시침수: 우수배제시설의 용량초과·고장 가정 하에 침수범위·침수깊이 등 표시 ※ 5년 주기 갱신, 지면까지 표현	용수공급능력을 기반으로 잠재적 가뭄발생 가능성(노출도), 가뭄시 피해영향정도(민감도), 피해를 감소시킬 수 있는 대응능력(보조수원 능력)을 종합적으로 고려하여 취약성을 산출하고 이를 공간정보로 표출한 지도 ※ 10년 주기 갱신, 읍면동까지 표현	과거의 지진기록과 지반 특성 등을 종합적으로 분석하여 전국적인 지진구역을 정하여 지진위험 정도(가속도 값)를 나타내는 지도 ※ 2013년 소방방재청 공표
제작 목적	1) 거주지역 홍수위험 사전 인식 2) 홍수대책 수립을 위한 잠재적 홍수위험구역 파악 3) 방재업무·토지이용규제 등 기초자료 제공	1) 거주지역 가뭄위험 사전 인식 2) 재해대책 및 지하수자원 확보 기초자료 3) 가뭄 관련 연구자료 활용	시설물 내진설계 등에 활용
활용 주체	국민, 정부, 지방자치단체(환경부, 행정안전부 등)	국민, 정부, 지방자치단체, 연구기관(환경부, 행정안전부 등)	소방청
대국민 정보	홍수위험지도 정보시스템(https://floodmap.go.kr)	국가가뭄정보포털(https://www.drought.go.kr)	국토안전관리원 지진정보관(https://www.kalis.or.kr/wpge/m_195/info/info060601.do)

※ 자료: 국토교통부

또한, 재해위험지도는 누구나 관심 지역의 재해발생 가능성과 위험을 사전에 쉽게 인식할 수 있게 해주는 정보로서 대국민 공개³⁾되고 있으며, 국민들이 거주 지역의 결정 및 부동산 거래와 같은 중요한 의사결정을 할 때 유용한 참고자료로 활용될 수 있는 측면이 있음.

3) ① 홍수위험지도 중 ‘하천범람위험지도’는 2021년 3월부터 홍수위험지도 정보시스템을 통해 공개되고 있으며, 전국 국가하천 73개소의 홍수위험지도는 구축이 완료되었고 지방하천은 3,768개소 중 3,518개소에 대한 구축이 완료되었음(93.4%, 2023. 12. 기준). 홍수위험지도 중 ‘도시침수위험지도’의 경우 2024년 12월 중 전국 1,654개 읍·면·동에 대한 구축이 완료되었음.
 ② 가뭄취약지도는 2023년 6월 구축이 완료되어 2023년 12월부터 국가가뭄정보포털을 통해 약 3,500개 읍·면·동 단위(전국 250개 시·군·구 포함)로 제공되고 있음.
 ③ 지진위험지도는 2013년 최초 구축되었으며, 이후 5년 단위로 타당성을 검토하여 필요한 경우 이를 변경할 수 있도록 되어 있으나 2024년까지 최초의 지진위험지도가 유지되고 있음.

이와 관련하여, 일본의 경우 대규모 재해가 빈번하게 발생하는 지역적 특성을 고려하여 2001년 「수방법(水防法)」 개정을 통해 홍수, 산사태, 해일 등 방재정보를 제공하는 ‘해저드맵’(Hazard Map; 재해예측지도) 공표 제도를 도입하였으며,

2020년에는 「택지건물거래업법 시행규칙(宅地建物取引業法施行規則)」 개정을 통해 부동산 거래 시 우리나라의 개업공인중개사와 유사한 택지건물거래업자가 대상 물건 소재지의 해저드맵을 제시하고 해당 해저드맵상 대상 물건의 위치를 설명하도록 의무화함으로써, 대규모 재해 발생에 따른 피해를 감소시키기 위한 방안을 제도화하고 있음⁴⁾.

이에 개정안은 일본의 사례 등을 참고하여, 개업공인중개사가 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하여야 하는 사항에 중개대상물이 위치한 지역의 재해위험지도가 포함되도록 하려는 것으로,

중개의뢰인이 사전에 거주 예정 지역 또는 부동산 보유 희망 지역 등의 재해 위험 유무를 인식할 수 있도록 함으로써 국민의 생명·신체 및 재산을 보호하려는 취지의 입법으로 이해되며, 정보취약계층의 정보 접근권을 보장하고 재해위험지도의 실효성을 제고할 수 있을 것으로 보임.

4) 국회도서관, 「일본의 수해대책으로서의 해저드맵(재해예측지도) 의무화」, 『현안, 외국에 선?』, 2022-19호(통권 제45호), 2022.10.13.

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 손해배상책임⁵⁾을 질 수 있고 위무 위반 시 과태료⁶⁾ 등의 처분을 받을 수 있게 된다는 점을 고려하여, 개업공인중개사에게 재해위험지도 확인·설명 의무를 부여하는 것이 중개업무의 특성과 개업공인중개사의 전문성을 고려할 때 적정한지, 해당 의무의 이행을 뒷받침할 공신력 있는 자료와 명확한 기준이 마련되어 있는지 등의 여부와 관련하여 국토교통부와 한국공인중개사협회 등의 의견을 참고할 필요가 있을 것으로 보임.

먼저, 국토교통부는 개정안의 취지에 대해 공감하면서도 다음과 같은 측면에서 개업공인중개사에게 재해위험지도의 확인·설명 의무를 부여하는 것은 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

첫째, 개업공인중개사의 중개대상물 확인·설명 의무는 중개대상물의

5) 「공인중개사법」

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

6) 「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

상태·입지·권리관계 등 거래 당사자의 권리에 직접적으로 영향을 미치는 사항을 분석·확인하는 것으로 객관적인 공적 장부 등을 기초로 하여야 한다는 점에서, 행정기관의 작성·공표가 의무화되어 있지 않고 모든 지역의 정보가 제공되고 있지 않은 재해위험지도를 의무적인 확인·설명 사항으로 확대하는 것은 과도한 측면이 있다는 의견임.

둘째, 전세사기 급증 등을 고려하면 선순위 권리관계 등에 관한 확인·설명의 중요성이 더욱 부각되고 있으나, 개업공인중개사에게 재해위험지도 확인·설명 의무가 추가되는 경우 과도한 확인·설명 부담으로 인해 거래질서 안전을 위한 개업공인중개사 본연의 역할을 충실히 이행하는데 차질이 발생할 우려가 있다는 의견임.

셋째, 개업공인중개사가 재해위험지도와 중개대상물의 관계에 대해 명확히 확인·설명하기 어려운 한계가 발생할 수 있다는 입장임. 재해위험지도 중 홍수위험지도의 경우 1:5,000 축척⁷⁾ 단위로 가상의 침수범위 및 침수심 등을 표시하고 있는데 침수구역과 비침수구역의 경계에 근접해 있거나 이에 걸쳐 있는 부동산에 대해서는 개업공인중개사가 침수여부 및 가능성 등을 명확히 설명하는 것이 곤란할 수 있고,

가뭄취약지도와 지진위험지도의 경우 개업공인중개사가 해당 지도의

7) 실지 길이 1km가 지도상에 20cm의 길이로 표시됨.

정보⁸⁾를 이해하고 분석하기에 한계가 있을 것이라는 환경부 및 행정안전부 등 소관 부처의 의견을 고려할 필요가 있으며, 이와 같은 한계에도 불구하고 재해위험지도에 대한 명확한 확인·설명이 이루어지지 않았다는 사유로 분쟁이 발생할 가능성도 고려해야 한다는 의견임.

다음, 한국공인중개사협회는 정부의 재해관리 책무에 따른 사항을 개업공인중개사의 업무로 규정하는 것은 개업공인중개사의 업무 범위를 벗어나는 것이고, 재해위험지도는 극한의 상황에 대한 가정 또는 장기 추세를 토대로 위험 상황을 예측하고 있고 지역별 분포를 기준으로 하는 자료로서 중개대상물의 개별적 특성이 반영되기 어려워 이를 중개업무에 명확히 활용하기는 어려운 반면, 개업공인중개사의 법적인 책임은 증가한다는 점을 고려할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있음.

마지막으로, 환경부는 재해위험지도 중 ‘홍수위험지도’의 경우 중개대상물의 상태·입지 등과의 관련성, 재해의 빈도 및 영향력 등을 고려할 때 다른 재해위험지도에 비해 개업공인중개사의 확인·설명 필요성이 보다 높을 것으로 보인다는 점에서 개정안에 일부 찬성하는 입장임.

이와 같이 개업공인중개사의 확인·설명 의무 사항에 재해위험지도를 추가하려는 개정안에 대해서는 증가하는 재해의 위협으로부터 국민의

8) (가뭄취약지도) 가뭄대응능력·노출도·민감도·보조수원능력 등을 나타냄.
(지진위험지도) 가속도 값(지진위험정도)을 나타냄.

생명·신체 및 재산을 보호할 공익적 필요성 및 개업공인중개사의 직역적 특성에 부합하는 합리적인 책임 범위 간의 균형, 중개업무 시 재해위험지도의 명확한 활용 가능성 등을 종합적으로 고려하여 입법정책적으로 결정할 사항으로 보임⁹⁾.

9) 추가적으로, 개정안이 반영되는 경우 개업공인중개사의 확인·설명 의무가 적용되는 재해위험지도의 기준을 명확하게 할 필요가 있을 것으로 보임.

안 제25조제1항제3호의 경우 홍수위험지도와 가뭄취약지도의 근거를 「수자원의 조사·계획 및 관리에 관한 법률」 제7조제5항¹⁾으로 제시하고 있는데, 이는 지방자치단체의 장이 관할구역 중 필요한 지역에 대하여 작성하는 지도를 의미하므로, 개업공인중개사에게 같은 법 제7조제1항에 따라 환경부장관이 작성하는 홍수위험지도와 가뭄취약지도에 대해서는 확인·설명할 의무가 없는 것으로 이해될 소지가 있음(‘각주 1’ 참고).

그런데, 홍수위험지도의 경우 일부 지방자치단체의 경우를 제외하면 환경부에서 각 지방자치단체의 읍·면·동에 대한 지도를 작성하고 있고, 가뭄취약지도는 지방자치단체에서 작성한 현황은 없는 것으로 파악되고 있음.

한편, 홍수위험지도와 달리, 안 제25조제1항제4호의 경우 지진위험지도의 근거를 「지진·화산재해대책법」 제12조²⁾로 제시하고 있는데, 이는 행정안전부장관이 제작·공표하는 지진위험지도와 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장(시·도지사등)이 제작·활용하는 지역지진위험지도를 모두 포괄(‘각주 2’ 참고)한다는 점에서 개업공인중개사의 확인·설명 의무가 적용되는 재해위험지도의 기준이 상이한 측면이 있으므로, 통일적인 기준을 마련할 필요가 있을 것으로 보임.

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 제25조제1항¹⁰⁾이 개정되는 경우,

- 10) 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’¹¹⁾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)

11) 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.