

공인중개사법 일부개정법률안 (한창민의원 대표발의)

의안 번호	13180
----------	-------

발의연월일 : 2025. 9. 23.

발 의 자 : 한창민 · 윤종오 · 용혜인
손 술 · 김선민 · 전종덕
정춘생 · 윤준병 · 서영석
윤종균 · 김재원 · 정혜경
최혁진 의원(13인)

제안이유

최근 전세 사기 피해 사례가 다수 발생하여 사회적 문제로 대두되고 있음. 이러한 사태의 주요 원인 중 하나는 임차인이 임대차계약의 위험 요소를 충분히 인식하지 못한 채 계약을 체결하는 것에 기인함. 그러나 현행법은 ‘해당 중개대상물의 상태·입지 및 권리관계’에 대하여 설명하라고 규정하여, 임차인에게 설명할 권리관계 내용에 대해 추상적으로 규정하고 있음.

이러한 문제를 해결하기 위해서는 공인중개사가 임대차계약을 중개할 때 계약의 위험성 및 계약 시 확인해야 할 사항 등을 임차인에게 충분히 설명하여 임차인과 임대인 간의 신중한 협의가 가능하도록 하는 것이 중요함. 따라서 거래 당사자에 대한 정보 제공을 강화하는 방향에서 공인중개사에게 설명 의무를 강화할 필요가 있음.

이러한 배경에서, 거래 빈도가 높은 주택임대차계약에 대해 공인중

개사의 확인·설명의무를 명확히 규정함과 동시에, 민간임대주택 및 신탁등기된 건물에 대해서도 해당 법률에 따른 설명 의무를 함께 규정하고, 설명을 위한 관계 자료를 임대인 등이 제출하지 않을 경우 공인중개사가 중개를 하지 않도록 규정하며, 부동산 관계 법률에 대하여 잘 알지 못하는 임차인들에게 권리관계에 대하여 경매 또는 공매가 있을 경우 보증금의 회수가능성과 대항력 유지 여부에 대하여 설명하도록 규정함으로써 임대인과 임차인 간 정보 격차를 해소하고, 결과적으로 전체 임대차 시장의 투명성과 안전성을 높이려는 것임.

주요내용

가. 주거용 건물의 임대차계약에 관하여 공인중개사가 확인·설명할 사항을 구체적으로 규정하고, 등록된 민간임대주택의 임대차 거래 중개에 있어 공인중개사가 확인·설명할 사항을 구체적으로 규정하며, 신탁등기된 건물의 임대차 거래 중개에 있어 공인중개사가 확인·설명할 사항을 구체적으로 규정하여 이를 위반하여 성실·정확하게 중개대상물의 확인·설명을 하지 아니하거나 설명의 근거자료를 제시하지 아니한 경우 자격의 정지 사유, 부동산거래질서교란행위 신고센터 신고대상, 과태료 부과 사유에 해당되도록 함(안 제25조제1항).

나. 개업공인중개사가 확인·설명을 위해 필요한 경우 임대인의 등에게 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구하는 것을 의무로 규정

하고, 중개의뢰인이 이를 거절할 경우 공인중개사가 그 중개의뢰인에 대한 중개를 거절하도록 의무화하는 한편, 이를 위반한 경우 자격의 정지 사유, 과태료 제재 사유에 포함하도록 함(안 제25조제2항, 제36조제1항, 제51조제2항).

다. 개업공인중개사가 권리관계 등을 확인·설명함에 있어 향후 임대차 목적물이 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매의 대상이 될 경우 발생할 수 있는 임차인의 보증금 미회수 위험성, 대항력 상실 가능성 등에 대하여 설명하도록 함(안 제25조제5항).

공인중개사법 일부개정법률안

공인중개사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조제1항제3호를 제7호로 하고, 같은 항에 제3호부터 제6호까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항 중 “있다”를 “있으며, 요구를 받은 자가 대통령령으로 정하는 자료를 제공하지 아니하면 개업공인중개사는 해당 중개를 수행하여서는 아니 된다”로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

3. 주거용 건물의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대하여 다음 각 목의 사항

가. 임대인의 적법한 임대 권한 및 대리인의 적법한 대리 권한

나. 임대차 목적물의 내역

다. 임대차 목적물 또는 임대차 목적물을 포함한 건축물의 「건축법」 위반 사항(개업공인중개사가 임대차 목적물을 방문하고 확인한 「건축법」 위반 사항과 주택임대차등기 및 건축물대장과 임대차 목적물의 현황을 대조하면 쉽게 파악되는 위반 사항을 포함한다)

라. 개업공인중개사가 임대차 목적물의 거주자 및 임대인으로부터 파악할 수 있었던 임대차 목적물에 수선이 필요한 사항

마. 임대차 목적물인 주거용 건물(대지를 포함한다)의 국토교통부
령으로 정하는 매매 시세 정보

바. 임대차 목적물의 선순위 담보권, 체납세 등 권리관계에 관한
사항(단독주택이나 다가구주택, 다중주택, 그 밖에 1개의 소유
권의 목적물인 건물에 다른 임차인이 거주하는 경우에는 모든
임차인의 임대차보증금 액수, 임대차의 시기와 종기 등 권리내
역을 포함한다)

사. 임대차 목적물 소재 지역의 최근 1년간 같은 종류의 건축물에
관한 법원 경매 매각가율

4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록한 민간임대
사업자(이하 “민간임대사업자”라 한다)의 임대주택에 대한 임대차
계약을 체결하려는 중개의뢰인의 경우 다음 각 목에 해당하는 사
항

가. 해당 건물이 민간임대주택이라는 사항

나. 임대보증금에 대한 보증에 관한 사항으로서 보증기관 및 「민
간임대주택에 관한 특별법」 제48조제1호의 사항

다. 잔여 임대유기기간

라. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따른 임대료
증액 제한

마. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따른 임대차계약의
해제·해지 등에 관한 사항

5. 「신탁법」에 따라 신탁등기한 건물을 임대하는 임대차계약을 체결하려는 경우 다음 각 목의 사항

가. 신탁등기된 건물·토지 내역

나. 위탁자, 수탁자, 수익자, 우선수익자의 이름, 주소 등

다. 수익권·우선수익권 내용

라. 우선수익자의 위탁자에 대한 잔존 대출금

마. 대출금 채무에 담보로 제공하기 위하여 함께 신탁된 부동산 내역

바. 신탁등기된 건물과 토지(제마목의 부동산을 포함한다)에 관하여 신탁등기 이전에 성립하여 신탁등기 이후에도 존속하는 권리 내역

사. 신탁원부 내에 기재된 임대차 관련 내용 및 수탁자에게 보증금을 반환할 책임이 있는지 여부

6. 「신탁법」에 따라 신탁등기한 건물에 관하여 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래 중개에 있어 수탁자 이외의 자를 임대인으로 하는 임대차계약의 경우에는 다음 각 목의 사항

가. 수탁자 이외의 자에게 임대 권한이 있는지 여부

나. 건물의 신탁등기 이후 해당 건물을 임차한 임차인은 수탁자의 임대차계약에 대한 동의가 있더라도 「주택임대차보호법」 또는 「상가건물 임대차보호법」에 따른 대항력이나 우선변제권 행사에 제한이 있을 수 있다는 사항

다. 수탁자의 임대차계약에 대한 동의가 있더라도 신탁원부에 수탁자의 임대차보증금 반환 책임이 없다고 명시되었는지 여부
라. 신탁등기된 건물에 강제집행을 할 수 없다는 사항
마. 건물의 수탁자가 위탁자인 임대인의 임대차계약 체결에 대하여 동의를 하지 아니하였다면 임차인은 수탁자로부터 임차목적물인 건물의 명도청구를 받을 수 있다는 사항

⑤ 개업공인중개사는 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래 중개에 있어 제1항에 따른 권리관계 등을 확인·설명할 때 임대차 목적물이 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매의 대상이 될 경우 발생할 수 있는 임차인의 보증금 미회수 위험성, 대항력 상실 가능성 등 대통령령으로 정하는 사항을 중개의뢰인에게 설명하여야 한다.

제36조제1항에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. 제25조제2항의 규정을 위반하여 자료를 제공하지 아니한 자에게 그 중개를 수행한 경우

제51조제2항에 제1호의7을 다음과 같이 신설한다.

1의7. 제25조제2항의 규정을 위반하여 자료를 제공하지 아니한 자에게 그 중개를 수행한 자

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제25조(중개대상물의 확인·설명)	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 ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. · 2. (생 략)	1. · 2. (현행과 같음)
<신 설>	3. <u>주거용 건물의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에 대하여 다음 각 목의 사항</u> <u>가. 임대인의 적법한 임대 권한 및 대리인의 적법한 대리 권한</u> <u>나. 임대차 목적물의 내역</u> <u>다. 임대차 목적물 또는 임대차 목적물을 포함한 건축물의 「건축법」 위반 사항(개업공인중개사가 임대</u>

차 목적물을 방문하고 확인한 「건축법」 위반 사항과 주택임대차등기 및 건축물대장과 임대차 목적물의 현황을 대조하면 쉽게 파악되는 위반 사항을 포함한다)

라. 개업공인중개사가 임대차 목적물의 거주자 및 임대인으로부터 파악할 수 있었던 임대차 목적물에 수선이 필요한 사항

마. 임대차 목적물인 주거용 건물(대지를 포함한다)의 국토교통부령으로 정하는 매매 시세 정보

바. 임대차 목적물의 선순위 담보권, 체납세 등 권리관계에 관한 사항(단독주택이나 다가구주택, 다중주택, 그 밖에 1개의 소유권의 목적물인 건물에 다른 임차인이 거주하는 경우에는 모든 임차인의 임대차 보증금 액수, 임대차의 시기와 종기 등 권리내역을

<신 설>

포함한다)

사. 임대차 목적물 소재 지역
의 최근 1년간 같은 종류
의 건축물에 관한 법원 경
매 매각가율

4. 「민간임대주택에 관한 특별
법」 제5조에 따라 등록된 민
간임대사업자(이하 “민간임대
사업자”라 한다)의 임대주택
에 대한 임대차계약을 체결하
려는 중개의뢰인의 경우 다음
각 목에 해당하는 사항

가. 해당 건물이 민간임대주
택이라는 사항

나. 임대보증금에 대한 보증
에 관한 사항으로서 보증
기관 및 「민간임대주택에
관한 특별법」 제48조제1
호의 사항

다. 잔여 임대 의무기간

라. 「민간임대주택에 관한
특별법」 제44조제2항에
따른 임대료 증액 제한

마. 「민간임대주택에 관한
특별법」 제45조에 따른
임대차계약의 해제·해지

<신 설>

등에 관한 사항

5. 「신탁법」에 따라 신탁등기
한 건물을 임대하는 임대차계
약을 체결하려는 경우 다음
각 목의 사항

가. 신탁등기된 건물·토지
내역

나. 위탁자, 수탁자, 수익자,
우선수익자의 이름, 주
소 등

다. 수익권·우선수익권 내용

라. 우선수익자의 위탁자에
대한 잔존 대출금

마. 대출금 채무에 담보로 제
공하기 위하여 함께 신탁
된 부동산 내역

바. 신탁등기된 건물과 토지
(제마목의 부동산을 포함
한다)에 관하여 신탁등기
이전에 성립하여 신탁등기
이후에도 존속하는 권리
내역

사. 신탁원부 내에 기재된 임
대차 관련 내용 및 수탁자
에게 보증금을 반환할 책
임이 있는지 여부

<신 설>

6. 「신탁법」에 따라 신탁등기
한 건물에 관하여 주택임대차
또는 상가건물임대차 거래 중
개에 있어 수탁자 이외의 자
를 임대인으로 하는 임대차계
약의 경우에는 다음 각 목의
사항

가. 수탁자 이외의 자에게 임
대 권한이 있는지 여부

나. 건물의 신탁등기 이후 해
당 건물을 임차한 임차인
은 수탁자의 임대차계약에
대한 동의를 있더라도
「주택임대차보호법」 또
는 「상가건물 임대차보호
법」에 따른 대항력이나
우선변제권 행사에 제한이
있을 수 있다는 사항

다. 수탁자의 임대차계약에
대한 동의를 있더라도 신탁
원부에 수탁자의 임대차
보증금 반환 책임이 없다
고 명시되었는지 여부

라. 신탁등기된 건물에 강제
집행을 할 수 없다는 사항

마. 건물의 수탁자가 위탁자

3. (생략)

② 개업공인중개사는 제1항에 따른 확인·설명을 위하여 필요한 경우에는 중개대상물의 매도의뢰인·임대의뢰인 등에게 해당 중개대상물의 상태에 관한 자료를 요구할 수 있다.

③·④ (생략)

<신설>

인 임대인의 임대차계약 체결에 대하여 동의를 하지 아니하였다면 임차인은 수탁자로부터 임차목적물인 건물의 명도청구를 받을 수 있다는 사항

7. (현행 제3호와 같음)

② -----

-----있으며, 요구를 받은 자가 대통령령으로 정하는 자료를 제공하지 아니하면 개업공인중개사는 해당 중개를 수행하여서는 아니 된다.

③·④ (현행과 같음)

⑤ 개업공인중개사는 주택임대차 또는 상가건물임대차 거래 중개에 있어 제1항에 따른 권리관계 등을 확인·설명할 때 임대차 목적물이 「민사집행법」에 의한 경매 및 「국세징수법」 그 밖의 법령에 의한 공매의 대상이 될 경우 발생할

제36조(자격의 정지) ① 시·도지사
는 공인중개사가 소속공인중
개사로서 업무를 수행하는 기
간 중에 다음 각 호의 어느 하
나에 해당하는 경우에는 6개월
의 범위 안에서 기간을 정하여
그 자격을 정지할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

4. ~ 7. (생략)

②·③ (생략)

제51조(과태료) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에
해당하는 자에게는 500만원 이
하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 1의6. (생략)

<신설>

수 있는 임차인의 보증금 미회
수 위험성, 대항력 상실 가능성
등 대통령령으로 정하는 사항
을 중개의뢰인에게 설명하여야
한다.

제36조(자격의 정지) ① -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

3의2. 제25조제2항의 규정을 위
반하여 자료를 제공하지 아니
한 자에게 그 중개를 수행한
경우

4. ~ 7. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제51조(과태료) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. ~ 1의6. (현행과 같음)

1의7. 제25조제2항의 규정을 위
반하여 자료를 제공하지 아니

	<u>한 자에게 그 중개를 수행한</u>
	<u>자</u>
2. ~ 9. (생 략)	2. ~ 9. (현행과 같음)
③ ~ ⑤ (생 략)	③ ~ ⑤ (현행과 같음)