

## 10일부터 공인중개사의 확인·설명 의무 강화

- 「공인중개사법」 시행령·시행규칙 개정안 시행... 전세사기·관리비 분쟁 등 임차인 보호

- 국토교통부(장관 박상우)는 중개대상물에 대한 공인중개사의 확인·설명 의무를 강화하는 「공인중개사법」 시행령·시행규칙 개정안이 7월 10일부터 시행될 예정이라고 밝혔다.
- 정부는 전세사기를 예방하고 관리비를 투명화하기 위해 부동산 중개 과정에서 공인중개사의 역할을 지속적으로 강화해 왔다.
- 이번 「공인중개사법」 시행령·시행규칙 개정안은 「공인중개사법」에서 규정된 공인중개사의 확인·설명 의무를 구체화하고, 확인·설명 사항을 중개대상물 확인·설명서 서식으로 명확히 증빙토록 하고 있다.
- 「공인중개사법」 시행령·시행규칙 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.
- ① 임차인은 임대차 계약 체결 이전에 공인중개사로부터 임대인의 체납 세금, 선순위 세입자 보증금 등 중개대상물의 선순위 권리관계를 자세히 확인·설명 받을 수 있게 된다.
- 공인중개사는 등기사항증명서, 토지대장, 건축물대장 등을 통해 확인 가능한 정보 외에도 임대인이 제출하거나 열람 동의한 확정일자 부여 현황 정보, 국세 및 지방세 체납 정보, 전입세대 확인서를 확인한 후, 임차인에게 본인의 보증금과 관련된 선순위 권리관계를 설명하여야 한다.
- 개정 내용의 실효성을 높이기 위해 공인중개사가 확인·설명한 내용은 ‘중개대상물 확인·설명서’에 명기하고, 공인중개사·임대인·임차인이 같이 확인·서명토록 하였다.
- 이번 개정을 통해 임차인은 임대차 계약 만료시 임대차 보증금을 돌려받기 어려운 주택을 미리 파악할 수 있어 전세사기 피해 예방에 기여할 것으로 기대된다.

- ② 공인중개사는 임차인에게 최우선변제금과 임대보증금 보증제도 등 임차인 보호제도를 설명하여야 한다.
- 공인중개사는 계약 대상 임대차 주택의 소재지, 보증금 규모 등을 살펴, 주택임대차보호법령에 따라 담보설정 순위에 관계없이 보호받을 수 있는 소액 임차인의 범위 및 최우선 변제금액을 임차인에게 설명하여야 한다.
  - 또한, 계약 대상 임대차 주택이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 민간임대주택일 경우에는 임대보증금에 대한 보증에 가입할 의무가 있음을 설명하여야 한다.
  - 공인중개사로 하여금 선순위 권리관계 이외에도 임차인의 보증금을 지키기 위한 임차인 보호제도를 설명토록 함으로써 임대차 계약의 안전성이 강화될 것으로 기대된다.
- ③ 임차인은 중개사무소 직원으로부터 현장안내를 받을 시 안내자가 공인중개사인지 중개보조원인지 여부를 확인할 수 있게 된다.
- 중개보조원이 현장안내를 할 경우에는 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 알려야 하며, 공인중개사는 중개대상물 확인·설명서에 중개보조원의 신분고지 여부를 표기하여야 한다.
  - 이를 통해 중개보조원의 업무범위를 벗어난 불법중개 행위를 방지하여 소비자 피해를 줄일 수 있을 것으로 기대된다.
- ④ 임차인은 임대차 주택의 관리비 금액과 비목, 부과 방식 등을 명확히 설명받을 수 있게 된다.
- 공인중개사는 임대인으로부터 확인한 관리비 총액과 관리비에 포함된 비목 등을 임차인에게 설명하고, 계약서뿐만 아니라 중개대상물 확인·설명서에 명기해야 한다.
  - 이를 통해 관리비 관련 분쟁을 예방하고, 월세의 관리비 전가 등 부작용도 예방할 수 있을 것으로 예상된다.
- 국토교통부 남영우 토지정책관은 “이번 개정안을 통해 공인중개사가 임차인에게 임대차 관련 주요 정보를 충분히 제공토록 하여 보다 안전한 임대차 계약 체결을 위한 환경이 조성되길 기대한다”라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산개발산업과	책임자	과 장	박동주	(044-201-3434)
		담당자	사무관	김교준	(044-201-3412)
		담당자	주무관	조우빈	(044-201-3449)





## 참고2

## 공인중개사법 시행규칙 개정안 주요 내용

### □ 임대차 확인정보 설명의무 신설

#### 중개대상물 확인·설명서[1] (주거용 건축물)

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

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

#### 1. 개업공인중개사 기본 확인사항

④ 임대차 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)	[ ] 해당 없음
	최우선변제금	소액임차인범위: 만원 이하		최우선변제금액: 만원 이하
	민간 임대 등록 여부	등록 미등록 [ ]	[ ] 장기일반민간임대주택 [ ] 공공지원민간임대주택 [ ] 그 밖의 유형( )	[ ] 임대보증금 보증 설명

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

- ※ 민간임대주택의 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 합니다.
- ※ 임차인은 주택도시보증공사(HUG) 등이 운영하는 전세보증금반환보증에 가입할 것을 권고합니다.
- ※ 임대차 계약 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2에 따라 30일 이내 신고해야 합니다(신고 시 확정일자 자동부여).
- ※ 최우선변제금은 근저당권 등 선순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.

### □ 주택 관리비 설명의무 신설

⑥ 관리에 관한 사항	경비실	[ ] 있음 [ ] 없음 관리주체 [ ] 위탁관리 [ ] 자체관리 [ ] 그 밖의 유형
	관리비	관리비 금액: 총 원 관리비 포함 비목: [ ] 전기료 [ ] 수도료 [ ] 가스사용료 [ ] 난방비 [ ] 인터넷 사용료 [ ] TV 수신료 [ ] 그 밖의 비목( ) 관리비 부과방식: [ ] 임대인이 직접 부과 [ ] 관리규약에 따라 부과 [ ] 그 밖의 부과 방식( )

### □ 중개보조원 고지 확인·설명 신설

⑭ 현장안내	현장안내자	[ ] 개업공인중개사 [ ] 소속공인중개사 [ ] 중개보조원(신분고지 여부: [ ] 예 [ ] 아니오) [ ] 해당 없음
--------	-------	--

- ※ “중개보조원”이란 공인중개사가 아닌 사람으로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 사람을 말합니다.
- ※ 중개보조원은 「공인중개사법」 제18조의4에 따라 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인 이 중개보조원이라는 사실을 미리 알려야 합니다.