국토교통부	보 도 자 료		대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2021. 1. 11.(월) / 총 5매(본문3, 참고2)	
담당 부서	부동산산업과	담 당 자	• 과장 한정희, 사무관 양승길. 주무관 이홍규 • ☎ (044) 201-3413, 3416
보 도 일 시		2021년 1월 12일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 11.(월) 11:00 이후 보도 가능	

「공인중개사법 시행규칙」 개정…내달 13일부터 시행

- 계약갱신요구권 행사여부 명시 · 민간임대 등록사항 개정 등 -

□ **국토교통부**(장관 변창흠)는 주택 매매 시 매수인-매도인 간 분쟁을 최소화하기 위해 **「공인중개사법 시행규칙」**을 12일 개정·공포하고 **2.13일부터 시행**한다고 밝혔다.

□ 이번 개정은 지난 7월「주택임대차보호법」(20.7.31)에서 **계약갱신요구권이 제도화**됨에 따라 **공인중개사**가 중개대상물에 관한 **권리관계를 명확하게 설명***하고, 중개대상물의 확인·설명사항에 **계약갱신요구권 행사 여부를 반드시** 명시할 수 있도록 하는 등 국민편의를 높이고 부동산 시장의 안정화를 위한 것이다.

* 공인중개사법 제25조에 따른 의무(중개대상물의 확인 · 설명)

□ 주요내용은 다음과 같다.

〈 계약갱신요구권 행사여부 중개대상물 확인 · 설명 명시 등 〉

□ 중개대상물 확인·설명에 "계약갱신요구권 행사여부"가 명시되지 않아 **계약자 간 분쟁소지**가 있었으나, **주택 매매 시**(집을 사고 팔 때) **공인중개사**가 **매도인으로부터 확인서류를 받아** 해당 주택의 임차인이 **계약갱신요구권을 행사**했는지 여부를 **매도인과 매수인이 반드시 확인**하도록 하였으며,

○ 관계부처 및 공인중개사협회 등 중개업계의 의견을 반영하여 **계약갱신요구권을 확인**할 수 있는 **자료***를 **매도인**으로부터 받아 **첨부**하고, **계약 시 계약갱신요구권과 관련된 권리관계**를 중개의뢰인에게 **설명하여 분쟁을 최소화**하도록 하였다.

* 임차인이 계약갱신요구권 행사를 완료한 경우 “기 행사”, “행사”한 경우에는 현재 및 갱신 후 임대차 기간을 명시하고, 행사하지 않는다면 “불행사” 에 표시할 수 있도록 권리관계 표시

애로 임차인이 있는 집을 매매하는 경우 기존 임차인이 계약갱신요구권을 행사하였는지 여부를 확인하지 않고 계약을 체결한 이후, 소유권이 이전되기 전에 임차인이 계약갱신을 요구하는 경우 새 집주인은 갱신 거절을 할 수 없어 이사를 못하는 경우 발생

개선 계약갱신요구권 행사여부 및 관련된 권리관계를 당사자간 확인하여 새 집주인(매수인)과 매도인간에 분쟁이 없도록 사전에 명확히 설명하도록 하여 분쟁 차단

〈 민간임대 등록사항 개정 〉

□ 공인중개사가 민간임대등록사업자의 임대차계약을 중개함에 있어, 현행 중개대상물 확인·설명서에 **임대의무기간과 임대개시일**을 추가하여 **민간임대주택**에 대해 **보다 상세한 정보를 미리 확인한 후 임차인에게 설명*할** 수 있도록 하였다.

* 임대개시일부터 임대의무기간이 시작되므로, 현 시점 기준 ‘잔여 임대의무기간’(임차인의 법적 거주가능기간) 파악 가능

○ 이 밖에 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정사항*을 반영하여 확인·설명사항에 민간임대등록 분류 중 ‘단기민간임대주택’을 삭제하였다.

* 민간임대주택법 개정(’20.8.18. 시행)에 따라 ‘단기민간임대’ 폐지

애로 현재 공인중개사가 민간임대등록 의무기간과 임대개시일을 확인하여 설명하는 항목이 없어, 임차인이 거주가능기간에 대해 정확한 설명을 받지 못하는 경우 발생

개선 중개대상물 확인·설명서에 임대의무기간과 임대개시일을 표시하여, 공인중개사가 임차인에게 법적으로 보장되는 거주가능기간 안내 가능

〈 업무정지기준 개선 및 처분기준 명확화 〉

□ 「공인중개사법」*상 업무정지 기준에 **착오 또는 단순 실수** 시 **가중·감경사유가 없고**, '최근 1년 이내'로 되어 있어 **기준시점이 모호**하여 이를 보완할 필요가 있었다.

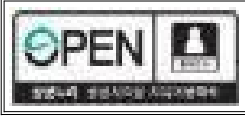
* 공인중개사법 시행규칙 제25조(업무정지의 기준)

○ 이에 따라, 위반행위의 내용·정도·동기 및 결과 등을 고려하여 **업무정지 기준을 가중·감경** 할 수 있도록 하고, '최근 1년 이내'의 기준시점을 **업무정지처분 또는 과태료 부과처분을 받은 날**과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 **적발된 날을 기준**으로 명확히 하였다.

애로	최근 1년 이내에 1회 위반한 경우에는 업무정지 6개월을 명하도록 규정하고 있으나, 기준 시점이 위반행위를 한 날인지 위반행위를 적발한 날인지 모호
개선	'최근 1년 이내'의 기준시점을 업무정지처분 또는 과태료 부과처분을 받은 날과 그 처분 후 다시 같은 위반행위를 하여 적발된 날을 기준으로 명확화

□ 국토교통부 부동산산업과 한정희 과장은 "부동산 거래 시 **중개대상물 확인·설명의무를 명확히** 하여 **국민편의** 조성함과 동시에 **부동산 시장이 안정**될 수 있도록 **사후 관리도 철저**히 할 것"이라고 밝혔다.

□ 이번에 개정된 「공인중개사법 시행규칙」은 **국토교통부 누리집**(www.molit.go.kr)의 **'정책자료-법령정보'**에서 볼 수 있다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 부동산산업과 양승길 사무관(☎ 044-201-3413)에게 연락주시기 바랍니다.

붙임 **중개대상물 확인·설명서 개정내용**

■ 공인중개사법 시행규칙 [별지 제20호서식] (4쪽 중 제1쪽)

중개대상물 확인·설명서[Ⅰ] (주거용 건축물)

([ ]단독주택 [ ]공동주택 [ ]매매·교환 [ ]임대)

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

유의사항	
개업공인중개사의 확인·설명 의무	개업공인중개사는 중개대상물에 관한 권리를 취득하려는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 합니다.
실제 거래가격 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

① 대상물건의 표시	토지	소재지				
		면적(㎡)		지목	공부상 지목	
					실제 이용 상태	
	건축물	전용면적(㎡)			대지지분(㎡)	
		준공년도 (증개축년도)		용도	건축물대장상 용도	
					실제 용도	
		구조		방향		(기준:)
		내진설계 적용여부		내진능력		
		건축물대장상 위반건축물 여부	[ ]위반 [ ]적법	위반내용		

② 권리관계	등기부 기재사항	소유권에 관한 사항		소유권 외의 권리사항	
		토지		토지	
		건축물		건축물	
	민간임대 등록 여부	등록	[ ] 장기일반민간임대주택 [ ] 공공지원민간임대주택 [ ] 그 밖의 유형( )		
			임대의무기간		임대개시일
		미등록	[ ] 해당사항 없음		
	계약갱신 요구권 행사 여부		[ ] 확인(확인서류 첨부) [ ] 미확인		

③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항 (토지)	지역·지구	용도지역		건폐율 상한	용적률 상한
		용도지구		%	%
		용도구역			
	도시·군계획시설		허가·신고 구역 여부	[ ]토지거래허가구역	
			투기지역 여부	[ ]토지투기지역 [ ]주택투기지역 [ ]투기과열지구	
	지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획		그 밖의 이용제한 및 거래규제사항		

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

작성방법(주거용 건축물)

<작성일반>

1. "[ ]"있는 항목은 해당하는 "[ ]"안에 √로 표시합니다.

2. 세부항목 작성 시 해당 내용을 작성란에 모두 작성할 수 없는 경우에는 별지로 작성하여 첨부하고, 해당란에는 "별지 참고"라고 적습니다.

<세부항목>

1. 「확인·설명자료」 항목의 "확인·설명 근거자료 등"에는 개업공인중개사가 확인·설명 과정에서 제시한 자료를 적으며, "대상물건의 상태에 관한 자료요구 사항"에는 매도(임대)의뢰인에게 요구한 사항 및 그 관련 자료의 제출 여부와 ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항부터 ⑫ 환경조건까지의 항목을 확인하기 위한 자료의 요구 및 그 불응 여부를 적습니다.

2. ① 대상물건의 표시부터 ⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율까지는 개업공인중개사가 확인한 사항을 적어야 합니다.

3. ① 대상물건의 표시는 토지대장 및 건축물대장 등을 확인하여 적고, 건축물의 방향은 주택의 경우 거실이나 안방 등 주실(主室)의 방향을, 그 밖의 건축물은 주된 출입구의 방향을 기준으로 남향, 북향 등 방향을 적고 방향의 기준이 불분명한 경우 기준(예: 남동향 - 거실 앞 발코니 기준)을 표시하여 적습니다.

4. ② 권리관계의 "등기부 기재사항"은 등기사항증명서를 확인하여 적습니다.

5. ② 권리관계의 "민간임대 등록여부"는 대상물건이 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 등록된 민간임대주택인지 여부를 같은 법 제60조에 따른 임대주택정보체계에 접속하여 확인하거나 임대인에게 확인하여 "[ ]"안에 √로 표시하고, 민간임대주택인 경우 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 권리·의무사항을 임차인에게 설명해야 합니다.

* 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자가 등록한 주택으로서, 임대인과 임차인간 임대차 계약(재계약 포함)시 다음과 같은 사항이 적용됩니다.

① 같은 법 제44조에 따라 임대의무기간 중 임대료 증액청구는 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률 등을 고려하여 같은 법 시행령으로 정하는 증액비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.

② 같은 법 제45조에 따라 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등에 해당하지 않으면 임대의무기간 동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.

6. ② 권리관계의 "계약갱신요구권 행사여부"는 대상물건이 「주택임대차보호법」의 적용을 받는 주택으로서 임차인이 있는 경우 매도인(임대인)으로부터 계약갱신요구권 행사 여부에 관한 사항을 확인할 수 있는 서류를 받으면 "확인"에 √로 표시하여 해당 서류를 첨부하고, 서류를 받지 못한 경우 "미확인"에 √로 표시합니다. 이 경우 「주택임대차보호법」에 따른 임대인과 임차인의 권리·의무사항을 매수인에게 설명해야 합니다.

7. ③ 토지이용계획, 공법상 이용제한 및 거래규제에 관한 사항(토지)의 "건폐율 상한 및 용적률 상한"은 시·군의 조례에 따라 적고, "도시·군계획시설", "지구단위계획구역, 그 밖의 도시·군관리계획"은 개업공인중개사가 확인하여 적으며, "그 밖의 이용제한 및 거래규제사항"은 토지이용계획확인서의 내용을 확인하고, 공부에서 확인할 수 없는 사항은 부동산종합공부시스템 등에서 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 생략할 수 있습니다).

8. ⑦ 거래예정금액 등의 "거래예정금액"은 중개가 완성되기 전 거래예정금액을, "개별공시지가(㎡당)" 및 "건물(주택)공시가격"은 중개가 완성되기 전 공시된 공시지가 또는 공시가격을 적습니다[임대차의 경우에는 "개별공시지가(㎡당)" 및 "건물(주택)공시가격"을 생략할 수 있습니다].

9. ⑧ 취득 시 부담할 조세의 종류 및 세율은 중개가 완성되기 전 「지방세법」의 내용을 확인하여 적습니다(임대차의 경우에는 제외합니다).

10. ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리 사항은 매도(임대)의뢰인이 고지한 사항(법정지상권, 유치권, 「주택임대차보호법」에 따른 임대차, 토지에 부착된 조각물 및 정원수, 계약 전 소유권 변동여부 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 임대보증금, 월 단위의 차임액, 계약기간, 장기수선충당금의 처리 등을 확인하고, 근저당 등이 설정된 경우 채권최고액을 확인하여 적습니다. 그 밖에 경매 및 공매 등의 특이사항이 있는 경우 이를 확인하여 적습니다.

11. ⑩ 내부·외부 시설물의 상태(건축물), ⑪ 벽면 및 도배상태와 ⑫ 환경조건은 중개대상물에 대해 개업공인중개사가 매도(임대)의뢰인에게 자료를 요구하여 확인한 사항을 적고, ⑩ 내부·외부 시설물의 상태(건축물)의 "그 밖의 시설물"은 가정자동화 시설(Home Automation 등 IT 관련 시설)의 설치 여부를 적습니다.

12. ⑬ 중개보수 및 실비는 개업공인중개사와 중개의뢰인이 협의하여 결정한 금액을 적되 "중개보수"는 거래예정금액을 기준으로 계산하고, "산출내역(중개보수)"은 "거래예정금액(임대차의 경우에는 임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 100) × 중개보수 요율"과 같이 적습니다. 다만, 임대차로서 거래예정금액이 5천만원 미만인 경우에는 "임대보증금 + 월 단위의 차임액 × 70"을 거래예정금액으로 합니다.

13. 공동중개 시 참여한 개업공인중개사(소속공인중개사를 포함합니다)는 모두 서명·날인해야 하며, 2명을 넘는 경우에는 별지로 작성하여 첨부합니다.