

## 전세사기 예방을 위한 공인중개사 설명의무 강화

- 8일부터 「공인중개사법 시행령·시행규칙」 개정안 입법예고  
… 임대차 계약 시 주요 정보·관리비 등을 확인·설명토록 의무 강화

- 국토교통부(장관 원희룡)는 전세사기 예방과 관리비 투명화를 위해 공인중개사의 중개대상물에 대한 확인·설명 의무를 강화하는 내용의 「공인중개사법」 하위법령 개정안\*을 입법예고('23.11.8.~12.18.)한다.

\* 전세사기 예방 대책('23.2.2) 및 '소규모 주택 관리비 투명화 방안'('23.5.22) 후속조치

- 이번 개정안을 통해 변경되는 주요 내용은 다음과 같다.

① 공인중개사는 안전한 거래를 위해 임대인의 정보(채납 여부, 확정일자 현황) 제시 의무, 임차인의 정보열람 권한, 임차인 보호제도(최우선변제금, 전세보증보험 등)를 설명하고, '중개대상물 확인·설명서'를 작성·서명하여 거래당사자에게 교부하여야 한다.

② 또한, 원룸·오피스텔 등 소형주택 관리비에 포함된 실제 세부 비목\*에 대해서도 임차인 등 중개의뢰인에게 자세하게 설명하여야 한다.

\* 일반관리비, 전기료, 수도료, 가스 사용료, 난방비, 인터넷 사용료, TV 사용료 등

③ 아울러, 「공인중개사법」 제18조의4에 따라 신설된 중개보조원의 신분 고지 의무 이행여부를 확인하고, 중개의뢰인에게 설명하여야 한다.

- 원희룡 국토교통부 장관은 “이번 개정은 임대차 계약 중개 시 안전한 거래를 위해 충분한 정보를 제공토록 하여 전세사기와 같은 문제를 미연에 방지하고 학생, 직장인들이 다수 거주하는 소형주택의 관리비도 보다 투명하게 하려는 것”임을 강조하면서,

○ “특히, 임대차 계약 시 주요 확인사항에 대해 중개사와 거래당사자가 별도 서명토록 한 만큼, 중개사고 및 분쟁예방에 효과가 있을 것으로 기대한다”라고 밝혔다.

- 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당/ 법령정보 / 입법예고·행정예고”에서 확인 가능하고, 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 의견을 제출\*할 수 있다.

\* 주소: (30103) 세종특별자치시 도움6로 11 정부세종청사 6동 국토교통부(부동산개발산업과)

담당 부서	토지정책관	책임자	과 장	박동주 (044-201-3434)
	부동산개발산업과	담당자	사무관	서태진 (044-201-3412)

## 참고

## 주요 개정내용 (중개대상물 확인설명서 서식)

### □ 임대차 확인정보 설명의무 신설

#### 중개대상물 확인·설명서[ I ] (주거용 건축물)

( 주택의 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	

#### I. 개업공인중개사 기본 확인사항

③ 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 제출	[ ] 제출(확인서류 첨부) [ ] 미제출(임차인 권리 설명) [ ] 해당 없음
	최우선변제금	소액임차인범위 :                      만원    최우선변제금액 :                      만원
	민간 임대 등록 여부	[ ] 장기일반민간임대주택 [ ] 공공지원민간임대주택 [ ] 임대보증금 보증 설명 (                      그 밖의 유형(                      ) ) 임대의무기간                      임대개시일
미 등록	[ ] 해당사항 없음	
계약갱신 요구권 행사 여부	[ ] 확인(확인서류 첨부) [ ] 미확인 [ ] 해당 없음	

※ 주택임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 합니다.  
 ※ 임차인에 대한 권고사항 : 주택도시보증공사(HUG) 등이 운영하는 전세보증금 반환보증 가입  
 ※ 임대차 계약 후 「부동산거래신고법」 제6조의2에 따라 30일 이내 신고하여야 합니다(신고 시 확정일자 자동부여).  
 ※ 최우선변제금은 근저당권 등 선순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.

<서명란> 임대차 확인사항 확인·설명	개업공인중개사가 “③임대차 확인사항”을	개업공인중개사	(서명 또는 날인)
	임대인 및 임차인에게 설명하였음을 확인함	임대인	(서명 또는 날인)
		임차인	(서명 또는 날인)

### □ 주택 관리비 설명의무 신설

⑥ 관리에 관한사항	경비실	[ ] 있음 [ ] 없음	관리주체	[ ] 위탁관리 [ ] 자체관리 [ ] 그 밖의 유형
	관리비	관리비 금액 : 금                      원정(₩                      ) 관리비 포함 비목 : [ ] 전기료, [ ] 수도료, [ ] 가스사용료, [ ] 난방비, [ ] 인터넷 사용료, [ ] TV 사용료, [ ] 기타(                      ) 관리비 부과방식 : [ ] 임대인이 직접 부과, [ ] 관리규약에 따라 부과, [ ] 기타 부과(부과 방식 :                      )		

### □ 중개보조원 고지 확인·설명 신설

⑭ 현장안내	현장안내자	[ ] 개업공인중개사 [ ] 소속공인중개사 [ ] 중개보조원(고지 여부 : [ ] 고지 [ ] 미고지) [ ] 해당없음
<p>※ “중개보조원” 이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반서무 등 개업공인중개사의 중개업무와 관련된 단순한 업무를 보조하는 자를 말합니다.                  ※ 중개보조원은 법 제18조의4에 따라 현장안내 등 중개업무를 보조하는 경우 중개의뢰인에게 본인이 중개보조원이라는 사실을 미리 고지하여야 합니다.</p>		