

공인중개사법 일부개정법률안

(김학용의원 대표발의)

의안 번호	18961
----------	-------

발의연월일 : 2022. 12. 15.

발 의 자 : 김학용 · 김용판 · 이주환
金炳旭 · 태영호 · 유의동
김정재 · 구자근 · 최영희
정운천 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행 「공인중개사법」은 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 유예기간 중에 있는 자를 등록 결격사유로 규정하고 있음.

하지만, 일반적으로 부동산은 그 거래가격이 매우 높은 편이며 대다수의 국민이 부동산중개사무소를 통하여 주거지를 구하고 있는 부동산거래실정을 감안할 때 부동산중개업이 국민경제에 미치는 영향은 매우 큰데 비해 개업공인중개사가 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간이 지나면 바로 개업을 할 수 있어 결격등록기간이 과소한 측면이 있다는 지적이 있고 타 전문자격제도와도 형평에 맞지 않는 실정임

또한, 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우 중개가 완성되기 전에 중개대상물에 대하여 중개의뢰인에게 성실하고 정확하게 설명하여야 할 것을 규정하고 있음.

그러나 중개대상물에 관해 설명해야 하는 사항에서 임대차정보, 국세·

지방세 등의 미납 여부에 관한 정보가 규정되어 있지 않음으로써 임차인이 임대인의 세금 미납 여부를 알지 못하여 권리 보호에 미흡하다는 지적이 있음.

이에, 개업공인중개사가 금고 이상의 형의 집행유예를 선고받고 그 유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한 자로 중개사무소 개설 등록 결격기간을 확대하여 전세사기 등 불법행위에 가담한 개업공인중개사의 처벌을 강화하고자 함.

또한, 전세사기 피해로부터 임차인 보호를 위해 선순위 권리관계, 미납세금 등의 정보를 임차인이 확인할 수 있도록 관련 법령의 개정에 따라 개업공인중개사에게 임대차 중개 시 설명의무를 의무 부과하여 임차인 등을 보호하려는 것임(안 제10조, 제25조의3, 제46조 등)

공인중개사법 일부개정법률안

공인중개사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항제5호 중 “유예기간 중에 있는”을 “유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한”으로 한다.

제25조의3을 다음과 같이 신설한다.

제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.

1. 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 임대차계약을 체결하려는 사람이 확정일자 부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항
2. 「주택임대차보호법」 제3조의7제1항에 따라 임대차계약을 체결하려는 사람이 임대인에게 납세증명서의 제시를 요구할 수 있다는 사항. 이때 다음 각 목의 내용이 포함되어야 한다.

가. 임대인이 「국세징수법」 제109조제1항 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따라 임대차계약을 체결하려는 사람이 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 미납국세 또는 미납지방세 등의 열람을 신청하는 데 동의하여 제시에 갈음할 수 있다는 내용

나. 가목에도 불구하고 임차보증금이 「국세징수법」 제109조제2항 및 「지방세징수법」 제6조제3항에 따라 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 경우에는 임대차계약을 체결하려는 사람이 임대인의 동의 없이 세무서장 또는 지방자치단체의 장에게 미납국세 또는 미납지방세 등의 열람을 신청할 수 있다는 내용 제46조제1항제5호 중 “제33조제1항제8호 또는”을 “제33조제1항제4호, 제8호 및”으로 한다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제10조(등록의 결격사유 등) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 중개사무소의 개설등록을 할 수 없다. 1. ~ 4. (생략) 5. 금고 이상의 형의 집행유예를 받고 그 <u>유예기간 중에 있는 자</u> 6. ~ 12. (생략) ②·③ (생략) <u><신설></u>	제10조(등록의 결격사유 등) ①----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- ----- <u>유예기간이 만료된 날부터 2년이 지나지 아니한</u> ----- 6. ~ 12. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) <u>제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.</u> 1. 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 임대차계약을 체결하려는 사람이 <u>확정일자 부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항</u> 2. 「주택임대차보호법」 제3조의7제1항에 따라 임대차계약을 체결하려는 사람이 임대

인에게 납세증명서의 제시를
요구할 수 있다는 사항. 이때
다음 각 목의 내용이 포함되
어야 한다.

가. 임대인이 「국세징수법」
제109조제1항 및 「지방세
징수법」 제6조제1항에 따
라 임대차계약을 체결하려
는 사람이 세무서장 또는
지방자치단체의 장에게 미
납국세 또는 미납지방세
등의 열람을 신청하는 데
동의하여 제시에 갈음할
수 있다는 내용

나. 가목에도 불구하고 임차
보증금이 「국세징수법」
제109조제2항 및 「지방세
징수법」 제6조제3항에 따
라 대통령령으로 정하는
금액을 초과하는 경우에는
임대차계약을 체결하려는
사람이 임대인의 동의 없
이 세무서장 또는 지방자
치단체의 장에게 미납국세
또는 미납지방세 등의 열
람을 신청할 수 있다는 내

	<u>용</u>
제46조(포상금) ①등록관청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 등록관청, 수사기관이나 제47조의2에 따른 부동산거래질서교란행위 신고센터에 신고 또는 고발한 자에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 포상금을 지급할 수 있다.	제46조(포상금) ①----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 4. (생략)	1. ~ 4. (현행과 같음)
5. <u>제33조제1항제8호 또는 제9호에 따른 행위를 한 자</u>	5. <u>제33조제1항제4호, 제8호 및</u> -----
6. (생략)	6. (현행과 같음)
② (생략)	② (현행과 같음)