

공인중개사법 일부개정법률안 (최기상의원 대표발의)

의안 번호	3324
----------	------

발의연월일 : 2024. 8. 29.

발 의 자 : 최기상 · 이기현 · 김정호
박상혁 · 박 정 · 서영석
김한규 · 박희승 · 백승아
정성호 · 허종식 · 김성환
김우영 의원(13인)

제안이유 및 주요내용

현행법은 중개대상물의 상태·권리관계 등에 대해서 중개의뢰인에게 설명하도록 하는 개업공인중개사의 설명의무를 규정하고 있고, 주택 임대차계약 중개 시에는 전세사기를 예방하기 위하여 임차인의 정보 요청 권한에 대해서 추가로 설명하도록 의무를 부과하고 있음.

한편, 「주택임대차보호법」 제30조는 주택임대차계약 체결 시 당사자가 합의한 경우 주택임대차표준계약서가 아닌 다른 서식을 사용할 수 있도록 규정하여, 전세사기 방지를 위한 특약 등이 포함되어 있는 표준계약서가 활용되지 않는 사례도 상당수 있음.

이와 관련하여, 전세사기 방지를 위해서는 표준계약서를 사용하지 않더라도 거래 당사자가 계약 전에 표준계약서의 내용을 확인하도록 제도를 개선할 필요가 있다는 지적이 있음.

이에 주택임대차표준계약서를 사용하지 않는 경우에는 공인중개사

가 거래계약서와 표준계약서의 차이를 설명하도록 의무를 부과함으로써 임차인의 합리적인 결정을 돕고 공정한 부동산 거래질서를 확립하려는 것임(안 제25조의3제2항).

공인중개사법 일부개정법률안

공인중개사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조의3 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설한다.

- ② 개업공인중개사는 「주택임대차보호법」 제30조 단서에 따라 주택임대차표준계약서가 아닌 거래계약서를 사용하여 주택의 임대차계약을 체결하는 경우에는 중개의뢰인에게 주택임대차표준계약서와 다른 사항에 대하여 설명하여야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(임대차 중개 시 설명의무에 관한 적용례) 제25조의3제2항의 개정규정은 이 법 시행 이후 주택의 임대차계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) (생 략)	제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)
<u><신 설></u>	② <u>개업공인중개사는 「주택임대차보호법」 제30조 단서에 따라 주택임대차표준계약서가 아닌 거래계약서를 사용하여 주택의 임대차계약을 체결하는 경우에는 중개의뢰인에게 주택임대차표준계약서와 다른 사항에 대하여 설명하여야 한다.</u>