

공인중개사법 일부개정법률안
(염태영의원 대표발의)

의안 번호	16600
----------	-------

발의연월일 : 2026. 2. 5.

발 의 자 : 염태영 · 이연희 · 박용갑
박홍근 · 김우영 · 이강일
윤종오 · 김승원 · 김준혁
이성윤 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

기부채납된 부동산은 공공에 귀속되는 것을 전제로 일정 기간 동안 임대인에게 무상사용이 허가되는 특수한 법적 성격의 부동산으로서, 무상사용기간의 종료 시점, 임대 가능 범위, 계약갱신 제한 등 일반 부동산과는 다른 행정적·법적 제약을 수반함.

그러나 현행법은 중개대상물의 권리관계 등에 대한 포괄적인 설명 의무만을 규정하고 있어, 기부채납 부동산과 같이 법적 성격이 특수한 부동산의 경우 무상사용기간, 임대범위, 계약갱신 제한 등 임차인의 계약 판단에 중대한 영향을 미치는 핵심 사항이 중개 과정에서 충분히 설명되지 않는 문제가 발생하고 있음. 이로 인해 임차인이 계약 체결 이후 예기치 못한 퇴거, 계약갱신 거절, 전세금 반환 분쟁 등에 노출되는 사례가 발생하고 있으며, 제도적 보완이 필요하다는 지적이 제기되고 있음.

이에 기부채납된 부동산 중 임대인에게 무상사용이 허가된 부동산을 중개하는 경우에는, 공인중개사가 해당 부동산의 무상사용기간, 임대 가능 범위 및 계약갱신과 관련된 행정적·법적 제약사항을 임차인에게 명확히 설명하도록 하여 중개사의 설명의무 범위를 구체적으로 규정하려는 것임. 이를 통해 임차인의 알 권리와 재산권 보호를 강화하고, 기부채납 부동산 임대차와 관련한 분쟁을 예방하려는 것임(안 제25조제1항제3호 신설).

공인중개사법 일부개정법률안

공인중개사법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제25조제1항 각 호 외의 부분에 단서를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제3호를 제4호로 하며, 같은 항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제3호는 기부채납한 부동산으로서 임대인에게 무상사용을 허가한 부동산 중개의 경우에 한정한다.

3. 해당 중개대상물의 무상사용기간, 임대범위, 계약갱신에 관한 행정적·법적 제약사항

부 칙

이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개 대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. <u><단서 신설></u> 1. · 2. (생략) <u><신설></u> 3. (생략) ② ~ ④ (생략)	제25조(중개대상물의 확인·설명) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- . 다만, 제3호는 기부채납한 부동산으로서 임대인에게 무상사용을 허가한 부동산 중개의 경우에 한정한다. 1. · 2. (현행과 같음) 3. 해당 중개대상물의 무상사용기간, 임대범위, 계약갱신에 관한 행정적·법적 제약사항 4. (현행 제3호와 같음) ② ~ ④ (현행과 같음)