

「공인중개사법」·「교통안전법」 시행령 개정안 2일 국무회의 의결

- 「공인중개사법」 중개대상물에 대한 공인중개사 확인·설명 의무 강화
- 「교통안전법」 디지털 운행기록 주기 제출대상 확대, 교통안전 전문교육도 의무화

□ 국토교통부(장관 박상우)는 4월 2일 국무회의에서 「공인중개사법」과 「교통안전법」 시행령 일부 개정안이 의결될 예정이라고 밝혔다.

< 「공인중개사법」 시행령 개정안 >

- 「공인중개사법」 시행령 개정안은 전세사기 예방을 위해 중개대상물에 대한 공인중개사의 확인·설명 의무를 강화하고자 마련되었으며, 주요 내용은 다음과 같다.
 - 공인중개사는 안전한 임대차 계약 중개를 위해 선순위 권리관계(임대인의 미납세금, 확정일자 부여현황, 전입세대), 임차인 보호제도(소액 임차인 보호를 위한 최우선변제권, 민간임대주택의 임대보증금 보증제도) 등을 설명하고, ‘중개대상물 확인·설명서’를 작성·서명하여 거래당사자에게 교부하여야 한다.
 - 이번 개정 내용은 공인중개사 및 중개의뢰인이 개정 사항을 충분히 인지할 수 있도록 준비기간을 부여하고자 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행될 예정이다.
 - 아울러, 공인중개사의 확인·설명 의무 이행 여부를 명확히 하기 위해 이번 개정안 시행에 맞춰 「공인중개사법 시행규칙」의 중개대상물 확인·설명서 서식도 다음과 같이 개정할 계획이다.
 - 「공인중개사법」과 「공인중개사법」 시행령에 규정된 임대차 계약 관련 공인중개사의 확인·설명 사항을 ‘중개대상물 확인·설명서’에 별도로 명기하고, 공인중개사·임대인·임차인이 서명토록 한다.

- 또한, 주택 관리비 투명화를 위해 관리비 총액*과 세부내역 및 부과 방식에 관한 확인·설명사항도 추가한다.

* 직전 1년간 월평균 관리비 등을 기초로 산출한 금액(산출기간은 개별 여건을 고려)

- 이와 함께, 「공인중개사법」 제18조의4('23.10.19. 시행)에 따라 신설된 중개보조원의 신분고지 의무 이행여부 확인을 위한 서식도 추가한다.
- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “이번 개정안을 통해 공인중개사가 임대차 계약 중개 시 안전한 거래를 위해 충분한 정보를 제공토록 하여 전세사기를 미연에 방지할 수 있을 것으로 기대한다”라고 밝혔다.
- 아울러, “공인중개사의 손해배상책임을 강화하기 위해 공제제도의 개선을 추진하는 한편, 과태료 부과체계 정비 등 중개업 관련 제도 개선도 지속 추진할 계획이다”라고 덧붙였다.

< 「교통안전법」 시행령 개정안 >

- 「교통안전법」 시행령 개정안은 지난해 2월 발표한 「화물운송정상화 방안」의 후속조치 및 「교통안전법」 개정('23.4.18. 공포, '24.4.19. 시행)에 따라 법률에서 위임한 사항을 정하고자 마련되었으며, 주요 내용은 다음과 같다.
- 대형화물자동차의 휴게시간(2시간 운행/15분 휴식) 준수여부와 위험 운전 습관 개선을 위해 디지털 운행기록을 주기적으로 제출토록 하였다.
 - 현재는 노선버스에 대하여만 디지털 운행기록을 주기적으로 제출하던 것을 최대 적재량 25톤 대형화물자동차와 총중량 10톤 이상 견인형 특수자동차까지 제출 대상을 확대한 것이다.
- 교통안전 담당 공무원, 교통시설설치·관리자의 직원, 운행제한단속원 등에게 교통안전 전문교육을 받도록 법이 개정('23.4월)됨에 따라,
 - 공무원 교육기관, 교통안전공단, 국토부장관이 인정하는 전문교육기관에서 교통안전 교육을 실시할 예정이다.
- 이번에 개정된 「교통안전법」 시행령은 '24년 4월 19일부터 시행된다.

- 다만, 대형화물차의 디지털 운행기록 주기적 제출은 화물업계에 충분한 준비기간을 부여하고자 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
- 국토교통부 박지홍 교통물류실장은 “대형화물자동차 운행기록의 지속적인 모니터링이 가능해져 화물자동차의 교통안전이 정착될 수 있을 것”이라면서,
- 또한, “교통안전 업무 담당자의 업무역량이 강화되어 대국민 교통안전 서비스의 질이 높아질 것으로 기대한다”라고 밝혔다.

담당 부서	토지정책관 부동산개발산업과	책임자	과 장	박동주	(044-201-3434)
		담당자	사무관	김교준	(044-201-3412)
담당 부서	종합교통정책관 교통안전정책과	책임자	과 장	한동훈	(044-201-3230)
		담당자	사무관	김남철	(044-201-3868)
			사무관	안슬아	(044-201-3863)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다
가벼운 증상은 동네 병·의원으로



참고2

공인중개사법 시행규칙 개정안 주요내용

□ 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	[] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인(열람교부 신청방법 설명) [] 해당 없음
	최우선변제금	소액임차인범위 : 만원 최우선변제금액 : 만원
	민간 임대 등록 여부	[] 장기일반민간임대주택 [] 공공지원민간임대주택 () 그 밖의 유형() [] 임대보증금 보증 설명 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 :)

※ (작성방법) 관리비는 직전 1년간 월평균 관리비 등을 기초로 산출한 총 금액을 적되, 관리비에 포함되는 비목들에 대해서는 [√]로 표시하여야 하며 기타 비목에 대해서는 [√] 표시 후 비목 내역을 적습니다. 또한, 관리비 부과방식에 맞게 [√]로 표시하여야 하며 기타 부과방식을 선택한 경우 그 부과방식에 대해서 작성하여야 합니다.

□ 중개보조원 고지 확인·설명 신설

⑭ 현장안내	현장안내자	[] 개업공인중개사 [] 소속공인중개사 [] 중개보조원(고지 여부 : [] 고지 [] 미고지) [] 해당없음
※ “중개보조원” 이라 함은 공인중개사가 아닌 자로서 개업공인중개사에 소속되어 중개대상물에 대한 현장안내 및 일반사무 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.		