

임대차 계약의 투명성 제고를 위한 부동산 공시제도의 입법적 개선 방안

Legislative Improvement of Real Estate Disclosure System to Improve Transparency of Lease Contracts

김 홍 석*

Kim, Hongsuk

목 차

- | | |
|--------------------------|------------------------------|
| I. 서론 | IV. 임대차 투명성 제고를 위한 입법적 개선 방안 |
| II. 부동산 공시제도와 임대차 계약의 관계 | V. 결론 |
| III. 현행 부동산 공시 관련 제도 문제점 | |

본 연구는 최근 발생한 대규모 전세사기 사태가 단순한 개인의 일탈을 넘어, 우리 법 제도의 구조적 결함과 임대차 시장의 극심한 정보 비대칭성에서 기인했다는 점에 주목한다. 임차인이 전 재산에 가까운 보증금을 납부함에도 불구하고, 계약 체결 과정에서 임대인의 실제 자산 상태나 목적물의 권리관계를 명확히 파악할 수 없는 현실은 임차인의 주거권과 재산권을 심각하게 위협하고 있다.

현행 부동산 공시제도는 외견상의 권리관계만을 보여줄 뿐, 등기부에

<https://doi.org/10.35148/ilsire.2026..32.157>

투고일: 2026. 3. 30. / 심사완료일: 2026. 5. 18. / 게재확정일: 2026. 5. 20.

* 건국대학교 법학연구소 책임연구원, 법학박사

Chief Researcher, The Institute of Legal Studies, Konkuk University, Ph.D.

기재되지 않는 당해세를 비롯한 조세채권의 우선권이나 신탁부동산의 복잡한 수익권 구조를 충분히 반영하지 못하는 한계를 지닌다. 특히 다가구주택의 경우 선순위 임차보증금 현황을 파악하기 어려워 후순위 임차인이 위험에 무방비로 노출되는 공시의 사각지대가 존재한다. 비록 최근 「국세기본법」 개정 등으로 임대인의 동의 없는 미납 국세 열람권이 신설되고 경매 시 보증금이 당해세보다 우선 변제받는 범위가 일부 확대되었으나, 여전히 정보의 실시간 연동 부족 문제는 해결해야 할 과제로 남아있다. 이에 본 글에서는 임대차 계약의 투명성을 제고하고 임차인의 실질적인 보호망을 구축하기 위한 입법적 개선 방안을 다음과 같이 제시한다.

첫째, 임차인 대항력의 실효성 확보를 위한 「주택임대차보호법」 및 「부동산등기법」의 유기적 개정이다. 최근 전입신고 즉시 대항력이 발생하도록 하는 「주택임대차보호법」 개정안(2026. 4. 16. 이종배 의원 대표발의 등)이 국회 법제사법위원회에 회부되어 논의 중인 바, 향후 입법 통과 시 발생할 실무적 파급효과와 공시 연계성에 대한 면밀한 검토가 요구된다. 현행법상 임차인의 대항력은 전입신고 다음날 0시에 발생하는 반면, 저당권 등 등기상 권리는 접수 즉시 효력이 발생하여 ‘시간적 공백’이 생기고, 이를 악의적인 임대인들은 전세사기 수단으로 이용해왔다. 이를 해결하기 위해 주택임대차 계약 신고 즉시 대항력을 부여하는 방안이나, 임대차 계약 체결 후 확정일자를 부여받은 경우 일정 기간 해당 부동산에 대한 새로운 담보권 설정을 제한하는 특례조항을 도입하여야 한다.

둘째, 부동산 등기부의 공시 항목 완전성 강화이다. 단순히 물권 중심의 정보를 나열하는 수준을 넘어, 임차인의 보증금 회수 순위에 직결되는 고액 체납 정보나 선순위 확정일자 부여 현황 등을 등기부상 공시 항목으로 편입해야 한다. 또한 신탁부동산의 경우 신탁원부의 핵심 내용을 등기부 본문에 직접 명기하도록 하여 정보 접근성을 개선해야 한다.

셋째, 공인중개사의 확인·설명 의무 실효성 제고 및 통합공시 시스템 구축이다. 공인중개사가 임대인의 세금 완납 증명서 등을 직접 검증할 법적 권한을 강화하고, 대법원·국토교통부·행정안전부의 정보를 연계한 실시간 ‘통합공시 시스템’을 통해 국민이 위험 요소를 즉각 확인할 수 있는 인프라를 조성해야 한다.

결론적으로 부동산 공시제도의 입법적 보완은 무너진 부동산 시장의 신뢰를 회복하고 임차인의 생존권을 보호하는 가장 시급한 사회적 안전망이다. 사후 지원 중심의 대책에서 벗어나 정보 비대칭이라는 원천적 결함을 해결하는 예방적 입법 노력이 지속될 때 비로소 임대차 시장의 선진화가 가능할 것이다.

[주제어] 부동산 공시제도, 임차인 대항력, 전세사기, 정보 비대칭성, 부동산 등기법 개정, 조세채권 우선권, 통합공시 시스템

I. 서론

주택은 인간의 존엄을 유지하기 위한 최소한의 주거권과 직결되는 공간이며, 특히 한국 사회에서 임차보증금은 가계 자산의 상당 부분을 차지하는 핵심 재산이다.¹⁾ 그러나 최근 발생한 이른바 ‘빌라왕 사건’으로 대표되는 대규모 전세사기²⁾ 사태는 임대차 시장의 구조적 취약성을 여실히 드러냈다.³⁾ 정부 추산에 따르면 2024년 말 기준 전세사기 피해자로 인정된 사례는 이미 25,000명을 넘어섰으며, 특히 경제적 기반이 약한 청년층 가구의 81.6%가 임대차 주택에 거주하고 있어 보증금 손실은 단순한 금전적 피해를 넘어 생존권의 위협으로 이어지고 있다.⁴⁾

이러한 전세사기 및 보증금 미반환 사고의 근본 원인은 임대인과 임

-
- 1) 김제완, “주택임대차 거래의 합리화를 위한 법제 및 거래 문화 개선 방안”, 민사법학 제111호, 한국민사법학회, 2025, 175쪽.
 - 2) 대법원 2023. 6. 29. 선고 2022도16422 판결에서는 전세사기의 정의에 관하여 “임대인이 임차인을 상대로 임대차계약을 체결하면서 임대차보증금을 편취하는 방식”이라고 표현하였다.
 - 3) 전세사기 수법은 여러 가지가 있는데, 일반적인 사기 수법은 브로커들이 매매가가 확인되지 않는 신축빌라를 대상으로 하여 임차인을 유인해서 매매가보다 높은 보증금으로 임대차 계약을 체결한 후 바지 사장에게 해당 빌라를 건당 50만-100만원을 주고 매도하는 방식으로, 브로커들은 임대차 보증금과 매매가의 차액을 챙기는 반면, 바지 사장(임대인)은 대개 신용불량자이기 때문에 체납된 세금이 있어 해당 빌라에 압류가 설정되게 되고, 이어서 공매절차가 진행될 경우 임차인은 공매에 참여하더라도 배당받을 임대차 보증금이 거의 없게 된다. 조선일보, “전세사기 ‘빌라왕’ 주범은 컨설팅업체”, 2023. 1. 10, <https://www.chosun.com/national/national_general/2023/01/10/ANHNIQLELZBDJPXWKUUEAB2HF4>, 검색일: 2026. 2. 20.
 - 4) 노컷뉴스, “전세사기 피해 3만 400건…피해자 4명 중 3명은 ‘2030 청년층’”, 2025. 6. 25, <<https://www.nocutnews.co.kr/news/6360826>>, 검색일: 2026. 1. 20.

차인 사이의 극심한 정보 비대칭성에 있다.⁵⁾ 임차인은 계약 체결 시 해당 목적물의 권리관계를 정확히 파악해야 하지만, 현행 부동산 공시제도에는 이를 완벽히 보장하지 못한다. 대표적으로 등기부에 기재되지 않는 당해세⁶⁾ 등 조세채권의 우선권 문제는 임차인이 예상치 못한 순위 밀림을 겪게 하는 ‘공시의 사각지대’를 형성하고 있다. 또한, 다가구주택의 경우 선순위 임차보증금 현황을 파악하기 어렵고, 신탁부동산은 신탁원부를 별도로 확인하지 않는 한 복잡한 수익권 구조를 알 수 없어 임차인이 위협에 무방비로 노출되고 있다.

대법원 역시 최근 판결⁷⁾을 통해 공인중개사가 임대인의 구두 확인만 믿고 선순위 보증금 현황을 정확히 조사·설명하지 않은 경우 배상 책임을 인정하는 등 정보 전달의 엄격성을 강조하고 있지만, 이는 사후적 구제에 불과하다. 현재 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」(이하 전세사기피해자법이라함)⁸⁾의 제·개정, 「주택임대차보호법」 개정과 전세보증보험의 전세가율 하한 인하 등 다양한 대책이 시행 중임에도 불구하고,⁹⁾ 사후 지원 중심의 대책만으로는 정보 비대칭이라는 원천적인 결함을 해결하기에는 한계가 존재한다.

이러한 현실적인 문제점에 착안하여 본 글에서는 부동산 공시제도와 임대차 계약의 상관관계를 고찰하고, 현행 제도의 문제점을 구체적인 사례와 판례를 통해 진단한다. 이를 바탕으로 부동산등기법의 개정, 공

5) 김진유, “고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석 -서울시 전세보증 사고를 중심으로-”, 부동산학연구 제28집 제4호, 한국부동산분석학회, 2022, 55쪽.

6) 당해세는 “재산에 소유하고 있는 것 자체에 담세력을 인정하여 부과되는 조세”를 말하며, 국세에서는 상속세, 증여세, 종부세가 당해세에 해당한다(국세기본법 제35조 제3항).

7) 대법원 2023. 11. 30. 선고 2023다259743 판결.

8) ‘전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법’은 2023년 6월 제정되어 전세사기 피해자에게 실질적인 구제 방안을 제공하는 것을 목적으로 한다.

9) 엄기호, “전세사기와 채무불이행의 구별 -변제의사 또는 변제능력, 신의칙상 고지의무를 중심으로”, 사법 제75호, 사법발전재단, 2026, 417쪽.

인증개사의 설명 의무 실효성 확보, 그리고 범정부 차원의 통합공시 시스템 구축 등 임대차 계약의 투명성을 제고하기 위한 입법적 개선 방안을 제시하는데 그 목적이 있다. 이러한 제도적 보완은 임차인의 재산권을 보호하는 사회적 안전망을 구축하고, 무너진 부동산 시장의 신뢰를 회복하는 필수적인 과제가 될 것으로 생각한다.

Ⅱ. 부동산 공시제도와 임대차 계약의 관계

1. 부동산 공시제도의 의의

1.1 부동산 공시의 개념과 기능

부동산 공시제도란 부동산의 권리관계나 물리적 현황을 제3자가 외부에서 명확하게 인식할 수 있도록 국가가 관리하는 장부에 법률관계의 외관(外觀)을 창출하여 거래의 안전을 도모하는 제도를 말한다.¹⁰⁾ 부동산은 동산과 달리 점유의 이전만으로는 그 권리 상태를 외부에 화체(化體)하기 어려운 특성이 있어, 공시를 통한 법적 안정성 확보가 필수적이다.¹¹⁾

특히, 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제1조에서는 부동산의 적정가격 공시에 관한 기본적인 사항을 규정하고 있으며, 동법 제2조에서는 ‘적정가격’을 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격으로 정의하고 있다. 이러한 공시 정보는 재산세, 종합부동산세 등 각종 세금을 부과하는 행정적 기초 자료로 활용된다.

10) 홍승한/박문수, “부동산공시제도의 일원화에 관한 연구”, 부동산법학 제26권 제3호, 한국부동산법학회, 2022, 153쪽.

11) 홍승한/박문수, 위의 논문, 153쪽.

이처럼 공시제도의 가장 일차적인 기능은 부동산 거래의 안전을 보장하는 것이다. 구매자나 임차인은 공시된 정보를 확인하여 실제 소유주가 누구인지, 해당 부동산에 과도한 부채가 설정되어 있지 않은지 사전에 파악할 수 있다.¹²⁾ 이는 거래 과정에서 발생할 수 있는 사기나 예기치 못한 분쟁을 예방하는 기능을 하며, 권리 확인에 소요 되는 사회적 비용을 절감시키는 기능을 한다. 또한, 공시제도는 정당한 권리자의 권리를 보호하는 기능을 수행한다. 소유권 이전 등기나 저당권 설정 등기를 통해 자신의 권리를 공적으로 인정받음으로써 제3자에게 대항할 수 있는 법적 지위를 확보하게 된다.¹³⁾ 특히 임대차 계약에서 임차인은 확정일자나 전세권 설정 등을 통해 자신의 보증금을 보호받을 수 있는 우선변제권의 근거를 마련할 수 있다.

이에 더하여 공시 정보는 국가 행정의 기초 자료로 활용된다. 부동산의 면적, 용도, 공시지가 등의 정보는 재산세, 종합부동산세 등 각종 세금을 부과하는 기준이 되며, 국토 개발 계획 수립이나 복지 정책의 대상자 선정 등 공공 정책 집행을 위한 객관적 지표를 제공하는 자료가 된다.¹⁴⁾

이처럼 공시제도는 부동산 거래의 중요한 역할을 하고 있지만, 조세채권의 미공시나 신탁부동산의 복잡한 권리관계 등 여전히 ‘정보의 사각지대’가 존재한다.¹⁵⁾ 따라서 진정한 의미의 거래 안전을 위해서는 단순히 정보를 나열하는 수준을 넘어, 임차인이 실질적으로 위험을 인지할

12) 최청인, “부동산공시제도의 개선방안에 관한 연구”, 한국지적학회지 제18권 제2호, 한국지적학회, 2002, 35쪽 참조.

13) 최청인, 위의 논문, 35쪽.

14) 공시가격의 근거가 되는 ‘부동산 가격공시에 관한 법률’ 제1조에서는 부동산의 적정가격 공시에 관한 기본적인 사항을 규정하고, 제2조에서는 ‘적정가격’에 대하여 통상적인 시장에서 정상적인 거래가 이루어지는 경우 성립될 가능성이 가장 높다고 인정되는 가격이라고 정의하고 있다.

15) 박애자/김순용, “부동산평가 관련 조세제도의 개선에 관한 연구”, 세무와 회계연구 제12권 제3호, 한국세무사회 부설 한국조세연구소, 2023, 70쪽 참조.

수 있도록 공시 내용의 완전성을 높이는 입법적 개선이 필요하다.

1.2 공시방법의 구조적 특징

민법 제186조에서는 “부동산에 관한 법률행위로 인한 물권의 득실변경은 등기하여야 그 효력이 생긴다.”라고 규정하여, 성립요건주의를 취하고 있다. 그러나 이러한 공시체계는 임대차 시장의 특수성을 충분히 반영하지 못하여, 임대인과 임차인 사이의 심각한 정보 비대칭성을 야기하는 구조적 결함을 내포하고 있다.

첫째, 현행 공시체계는 물건 중심의 평면적 구조와 공신력 부존재라는 한계를 지닌다. 등기 제도는 소유권이나 저당권 등 물권적 권리관계 위주로 구성되어 있어, 임차인의 보증금 회수 가능성에 직결되는 채권적 정보를 충분히 보여주지 못한다.¹⁶⁾ 대표적으로 임차인의 확정일자 부여 현황이나 선순위 보증금 액수 등은 등기부상에 직접 공시되지 않아 임차인이 실질적인 담보 가치를 판단하기 어렵게 만든다. 더욱이 우리 등기법상 등기에는 공신력이 인정되지 않아, 임차인이 등기부의 외견상 권리관계를 신뢰하고 계약을 체결하더라도 실제 권리관계와 부합하지 않을 경우 법적 보호에 공백이 발생할 수 있는 구조적 취약점이 존재한다.¹⁷⁾ 이는 결국 조세채권의 우선권이나 신탁부동산의 복잡한 수익 구조 등 등기부에 기재되지 않는 ‘숨은 권리’들이 임차인의 재산권을 침해하는 결과를 초래한다.

둘째, 공시 시점의 시차(Time-gap)와 정보의 분절성은 제도적 결함을 심화시킨다. 「주택임대차보호법」 제3조 제1항에서는 “임대차는 그 등기 가 없는 경우에도 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그

16) 노한장, “부동산 공시제도의 문제점과 개선방안 연구 -성립요건주의와 대항요건주의를 중심으로-”, 부동산산업연구 제8권 제1호, 사단법인 한국부동산산업학회, 2025, 51-53쪽 참조.

17) 노한장, 위의 논문, 51쪽.

다음날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.”라고 규정하여 임차인의 대항력은 주택 인도와 전입신고를 마친 ‘다음날 0시’부터 발생하는 반면, 저당권 등 등기상의 권리는 신청 즉시 효력이 발생하여 법적 공백이 발생한다.¹⁸⁾ 이러한 법적 공백은 악의적인 임대인이 계약 당일 저당권을 설정하여 임차인을 후순위로 밀어내는 수단으로 악용될 소지가 크며, 공시 정보의 실시간성이 담보되지 못하는 원인이 된다. 또한 부동산 정보가 국토교통부(대장), 법원(등기부), 행정안전부(지방세) 등으로 분산 관리되어 정보의 파편화가 심각하다. 특히 신탁부동산의 경우 세부적인 수익 구조나 수탁자의 동의 여부는 별도의 신탁원부를 발급받아야만 확인이 가능하며, 다가구주택¹⁹⁾ 역시 개별 호실별 선순위 보증금 정보가 투명하게 공개되지 않아 정보 접근의 효율성이 현저히 떨어진다.²⁰⁾

이처럼 현재의 부동산 공시방법은 단순히 정보를 나열하는 수준에 머물러 있어, 거래 현장에서 발생하는 극심한 정보 비대칭성을 해소하기에는 한계가 존재한다.²¹⁾ 이러한 구조적 특징은 전세사기 세력에게 악용될 여지를 제공하며, 임차인이 실질적으로 위험 요소를 인지하고 스스로를 보호할 수 있는 선택권을 제약하고 있다.

18) 박상태/고형석, “주택임차보증금 보장을 위한 주택임대차보호법의 개선방안에 관한 연구”, 민사법의 이론과 실무 제29권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2025, 48쪽.

19) ‘건축법’ 제2조 2항과 동법시행령 제3조의5 별표 1에 따르면, 다가구주택은 단독주택의 한 형태로서 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하이고, 주택으로 사용되는 층수가 3층 이하인 주택을 의미한다. 이는 아파트나 다세대 주택과는 다른 개념이다.

20) 권오상, “개업공인중개사의 주의의무와 책임에 관한 연구 -전세사기 방지의 관점에서 다가구주택 중개에 관한 대법원의 동향 및 제도의 개선안 마련을 중심으로-”, 저스티스 제201호, 한국법학원, 2024, 4쪽.

21) 김준호, 민법강의 제28판, 법문사, 2022, 1327-1328쪽.

2. 임대차 계약에서 공시 정보의 중요성

2.1 임차인의 보증금 보호와 권리 분석의 기초

부동산 공시제도는 임차인이 자신의 전 재산에 가까운 보증금을 납부하기 전, 해당 목적물의 안전성을 객관적으로 판단할 수 있게 하는 가장 핵심적인 지표이다. 부동산은 동산과 달리 외관상의 점유만으로는 실제 소유권이나 담보 설정 여부를 명확히 파악하기 어려운 특성이 있다. 따라서 국가가 관리하는 장부에 게시된 공시 정보는 거래 상대방이 정당한 처분 권한을 가진 실제 소유주인지 검증하여 사기 계약을 방지하는 일차적 수단이 된다.²²⁾

또한, 임차인은 등기부상에 설정된 가압류, 저당권, 가등기 등의 권리 관계를 확인함으로써 향후 경매나 공매 등의 위기 상황에서 자신의 보증금이 안전하게 변제될 수 있는 실질적인 담보가치가 남아있는지 분석하게 된다. 이러한 공시 정보의 확인 과정은 거래 과정에서 발생할 수 있는 예기치 못한 분쟁을 미연에 방지하고, 권리 확인에 소요 되는 사회적 비용을 절감시키는 중대한 기능을 수행한다.

2.2 대항력 및 우선변제권 확보의 전제 조건

주택임대차보호법상 임차인이 제3자에게 자신의 임차권을 주장하고 보증금을 우선적으로 돌려받기 위해서는 반드시 법이 정한 공시 요건을 갖추어야 한다. 이는 단순히 정보를 확인하는 차원을 넘어, 임차인이 법적 보호를 받기 위한 필수적인 전제 조건이다.²³⁾

22) 서해용, “부동산 등기제도의 문제점과 개선방안에 관한 고찰”, 일감법학 제7권, 건국대학교 법학연구소, 2002, 150쪽.

23) 전세사기피해자법 제3조 제1항 제1호는 “「주택임대차보호법」 제3조에 따라 주택의 인도와 주민등록을 마치고(이 경우 전입신고를 한 때 주민등록을 한 것으로 본다)

우선, 임차인이 주택의 인도와 전입신고라는 공시방법을 갖추게 되면 제3자에 대해 임대차 관계를 주장할 수 있는 ‘대항력’을 확보하게 된다.²⁴⁾

이에 더하여 확정일자 부여 현황과 같은 공시 정보는 경매 절차에서 임차인 후 순위 권리자보다 먼저 보증금을 면제받을 수 있는 ‘우선변제권’의 법적 근거가 된다.²⁵⁾ 우선변제권이란 「주택임대차보호법」 제3조의2 제2항에 따라 임대차 계약 증서상의 확정일자를 갖춘 임차인은 경매나 공매시 후순위 권리자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리를 말한다. 임차인은 이러한 공시제도를 통해 자신의 권리를 공적으로 인정받음으로써 임대인의 채무불이행이나 소유권 변동 시에도 주거권을 안정적으로 유지할 수 있는 방어권을 행사하게 된다.²⁶⁾

3. 정보 비대칭성과 임차인 보호의 한계

3.1 공시되지 않는 ‘숨은 권리’의 위험성

부동산 거래 시장에서 임대인과 임차인 사이의 정보 불균형은 임차인을 잠재적 피해자로 만드는 근본적 원인이 된다. 현행 부동산 공시제도는 등기부상에 나타나는 물권적 권리관계 위주로 구성되어 있어,²⁷⁾ 임

같은 법 제3조의2 제2항에 따라 임대차계약증서상의 확정일자를 갖춘 것(「주택임대차보호법」 제3조의3에 따른 임차권등기를 마친 경우 또는 「민법」 제303조에 따른 전세권이 설정된 경우도 포함한다.)을 규정하고 있다.

- 24) 대항력을 확보하기 위해서는 임차인이 주택의 인도와 ‘주택임대차보호법’ 제3조에 따른 주민등록(전입신고)을 마치면 그 다음날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.
- 25) 이성진, “전세사기피해자와 경매의 유예·정지 및 우선매수권 - 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」을 중심으로”, 민사법의 이론과 실무 제28권 제2호, 민사법의 이론과 실무학회, 2025, 39쪽.
- 26) 주택임차권에 우선변제적 효력을 부여하는 것은 이례적인데 고액의 임차보증금이 수수되는 우리나라의 임대차 현실에 비추어 일반 주택임차인의 보호를 위한 부득이한 제도라고 평가하고 있다. 지원림, 민법강의 제22판, 홍문사, 2025, 1172쪽.
- 27) 지원림, 민법강의 제15판, 홍문사, 2017, 441-442쪽.

차인의 보증금 회수 가능성에 치명적인 영향을 주는 ‘숨은 권리’를 충분히 보여주지 못한다.

가장 대표적인 사례가 등기부에 기재되어 있지 않은 조세채권의 우선이라고 볼 수 있다.²⁸⁾ 국세우선원칙에 따라 「국세기본법」 제35조 제1항에 의거하여 국세는 다른 채권에 우선하여 징수하는 것이 원칙이다. 또한, 당해세의 특례로 인해 「국세기본법」 제35조 제3항 등에 규정된 당해세(상속세, 증여세, 종합부동산세 등)는 그 법정기일이 임차인의 확정일자보다 늦더라도 보증금보다 우선하여 변제받는 특권을 가진다.²⁹⁾ 그러나 임차인은 임대인의 동의 없이는 이러한 체납 현황을 사전에 인지하기 어렵고, 등기부에는 압류 절차에 이르기 전까지 체납 사실이 드러나지 않아 ‘공시의 사각지대’에 노출된다.³⁰⁾ 이는 임차인이 계약 당시 등기부를 완벽하게 확인했음에도 불구하고, 사후적으로 보증금 순위가 밀려 재산권을 상실하게 만드는 구조적 모순을 야기한다.

3.2 공시 시점의 공백과 제도적 문제점

임차인의 권리 보호를 위해 마련된 대항력 및 우선변제권 제도 또한 공시 시점의 시차로 인한 한계를 가진다. 현행법상 임차인의 대항력은 주택의 인도와 전입신고를 마친 다음날 0시부터 발생하는 것으로 규정하고 있는데(주택임대차보호법 제3조 제1항), 저당권 등 등기상의 권리는 등기 신청 즉시 효력이 발생한다.³¹⁾

28) 국세우선원칙이란, 국세 및 강제징수비를 다른 공과금이나 그 밖의 채권에 우선하여 징수하는 원칙을 말한다. 노미리, “당해세의 문제”, 조세법연구 제29권 제2호, 한국세법학회, 2023, 82-83쪽.

29) 국세우선원칙의 근거로는, ① 조세의 공익성, ② 조세의 공시성, ③ 조세 담보의 특수성, ④ 조세의 우선 공제성, ⑤ 조세의 무대가성·무선택성을 들 수 있다. 이종교, “통합도산법상 도산절차에서의 조세우선권에 관한 검토”, 조세법연구 제15권 제1호, 한국세법학회, 2009, 127-129쪽 참조.

30) 최청인, 앞의 논문, 41쪽.

이러한 법적 공백은 악의를 가진 임대인에 의해 악용될 소지가 크다. 임차인이 계약 당일 확정일지를 받더라도, 같은 날 임대인이 금융기관으로부터 대출을 받고 저당권을 설정해 버리면 임차인은 후 순위로 밀리는 결과가 발생한다.³²⁾ 이는 공시 정보의 실시간성이 담보되지 못함에 따라 발생하는 위험으로, 임차인의 대항력을 무력화하고 보증금 미반환 사고를 유발하는 제도적 결함의 원인이 된다.

3.3 다가구주택 및 신탁 부동산의 복잡성

목적물의 형태에 따라 정보의 비대칭성은 더욱 심화된다.

「건축법」 제2조 제2항 및 동법시행령 별표 1에 따라 다가구주택은 단독주택으로 분류되어 개별 호실별 선순위 보증금 정보가 투명하게 공개되지 않는 정보 폐쇄성이 존재한다.³³⁾ 2023년 법이 개정됨에 따라 임대인의 정보 제시 의무가 신설되었으나, 이는 계약 체결 단계에 한정되어 있고 동의 여부는 실무상 번거로움이 있어 실시간 공시 확인을 대체하기에는 여전히 한계가 존재한다.³⁴⁾

신탁부동산 또한 심각한 정보의 불투명성을 내포하고 있다. 소유권의 외관과 실질이 분리되는 신탁부동산의 경우에도 임대차 계약 체결을 위한 수탁자의 동의 여부나 구체적인 수익권 구조 등 보증금 보호와 직결되는 핵심적 권리관계가 등기부 본문이 아닌 별도의 신탁원부에만 기재된다.³⁵⁾ 이러한 구조로 인해 정보 접근의 효율성이 현저히 떨어지고, 일반 국민의 법적 해석 능력을 초과하는 정보의 불투명성을 야기한다.

31) 박상태/고형석, 앞의 논문, 58-59쪽.

32) 박상태/고형석, 위의 논문, 58쪽.

33) 류두원/양희진, “전세사기피해 예방을 위한 정책제안: 대학가 실제 사례를 중심으로”, 토지주택연구 제16권 제4호, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2025, 79쪽.

34) 류두원/양희진, 위의 논문, 79쪽.

35) 무궁화신탁법연구회/광장신탁법연구회, 주석신탁법 제3판, 박영사, 2021, 44쪽.

다.³⁶⁾ 일반적인 등기부 확인만으로는 이러한 복잡한 권리관계를 파악하기 어렵기 때문에, 임차인은 법적 권한이 없는 자와 계약을 체결하는 위험이 무방비로 노출되고 있는 실정이다.

4. 소결

이상, 부동산 공시제도의 본질적 의의와 임대차 계약에서의 기능, 그리고 현행 제도가 지닌 정보 비대칭성의 한계를 검토하였다. 이를 정리하자면 다음과 같다.

첫째, 부동산 공시제도는 임대차 거래의 안전을 지탱하는 최후의 보루와 같다. 부동산은 동산과 달리 외관상의 점유만으로는 권리관계를 명확히 파악할 수 없으므로, 국가가 관리하는 공적 장부를 통한 정보의 공개는 임차인이 자신의 전 재산에 가까운 보증금을 보호하기 위한 필수적인 전제 조건이 된다. 특히 주택임대차보호법상 대항력과 우선변제권의 확보가 공시(인도, 전입신고, 확정일자)를 매개로 이루어진다는 점에서, 공시제도는 단순히 정보를 제공하는 차원을 넘어 임차인의 실질적인 주거권을 보장하는 법적 기제로 작동한다.³⁷⁾

둘째, 현행 공시제도는 ‘공시의 완전성’ 측면에서 중대한 사각지대를 내포하고 있다. 등기부 중심의 현행 시스템은 물권적 권리관계 위주로 구성되어 있어, 임차인의 보증금 회수 순위에 직접적인 영향을 미치는 조세채권(당해세 등)의 체납 여부를 실시간으로 반영하지 못한다. 또한, 다가구주택의 선 순위 보증금 현황이나 신탁부동산의 복잡한 수익 구조 등 임차인이 계약 체결 전 반드시 알아야 할 ‘숨은 권리’들이 투명하게 공개되지 않음으로써 극심한 정보 비대칭 상황이 지속되고 있다.

셋째, 공시 시점의 시차(Time-gap)로 인한 제도적 결함은 악의적인

36) 오영걸, 신탁법 제2판, 홍문사, 2023, 151쪽 참조.

37) 박상태/고형석, 앞의 논문, 61쪽.

권리 침해의 통로가 되고 있다. 임차인의 대항력이 전입신고 ‘익일’ 발생한다는 법적 공백을 악용하여, 계약 당일 저당권을 설정하는 등의 행위는 공시제도의 신뢰를 근본적으로 훼손하는 요소이다.³⁸⁾ 이는 공시 정보의 실시간성이 담보되지 못할 때 임차인이 얼마나 무방비한 위험에 노출될 수 있는지를 여실히 보여준다.

결론적으로, 현재의 부동산 공시제도는 임대차 시장의 선진화와 전세사기 예방이라는 사회적 요구를 충족시키기에 역부족인 측면이 있다. 단순히 정보를 나열하는 평면적 공시에서 벗어나, 임차인이 실질적으로 위험 요소를 인지하고 대응할 수 있도록 공시 항목의 확대, 정보의 실시간성 확보, 그리고 분산된 정보의 통합적 제공이 시급하다. 이러한 구조적 개선이 전제될 때 비로소 임대차 시장의 신뢰 회복과 임차인의 재산권 보호라는 입법적 목적을 달성할 수 있을 것이다.

Ⅲ. 현행 부동산 공시 관련 제도 문제점

1. 등기부기재 사항의 불완전성

현행 부동산 공시제도는 부동산의 권리관계나 물리적 현황을 제3자가 외부에서 인식할 수 있도록 국가가 관리하는 장부에 법률관계의 외관(外觀)을 창출하여 거래의 안전을 도모하는 제도이다.³⁹⁾ 그러나 실제 임대차 거래 현장에서는 이러한 정보들이 실시간으로 연동되지 않아 임차인의 보증금 보호에 심각한 공백이 발생하고 있다. 특히 등기부기재 사항의 불완전성은 임차인이 예상치 못한 순위 밀림 현상을 겪게 하는 핵심 원인이 된다.

38) 박상태/고형석, 위의 논문, 65쪽.

39) 김준호, 앞의 책, 1328쪽.

1.1 물권 중심 공시와 채권적 정보의 누락

현행 등기 제도는 소유권, 저당권 등 물권적 권리관계 위주로 구성되어 있어, 임차인의 보증금 회수 가능성에 치명적인 영향을 주는 정보를 충분히 보여주지 못한다. 대표적으로, 임차인의 확정일자 부여 현황이나 선 순위 임차보증금 액수는 등기부상에 직접적으로 공시되지 않는다.⁴⁰⁾ 이로 인해 임차인은 해당 목적물의 담보가치 대비 자신의 보증금이 안전한 범위 내에 있는지 객관적으로 판단할 지표를 잃게 된다. 이는 결국 임대인과 임차인 사이의 극심한 정보 비대칭성을 야기하며, 임차인을 잠재적 피해자로 만드는 구조적 원인이 된다.

1.2 공시의 시차(Time-gap)와 법적 공백

등기부 기재 사항의 불완전성은 정보의 종류뿐만 아니라 공시 시점에 서도 문제가 발생한다. 「주택임대차보호법」 제3조 제1항에 따라 임차인의 대항력은 전입신고를 마친 다음 날 0시부터 발생하는 반면, 저당권 등 등기상의 권리는 신청 즉시 효력이 발생한다. 이러한 법적 공백은 악의적인 임대인이 계약 당일 금융기관으로부터 대출을 받고 저당권을 설정할 경우 임차인을 후 순위로 밀어내는 수단으로 악용될 소지가 크다.⁴¹⁾ 즉, 임차인이 계약 시점에 확인한 등기부의 ‘깨끗한’ 상태가 실제 효력 발생 시점까지 유지된다는 것을 보장하지 못하는 제도적 결함이 존재하는 것이다.

40) 황선훈, “전세사기 방지를 위한 공법적 대응”, 부동산법학 제28권 제4호, 한국부동산법학회, 2024, 6-7쪽.

41) 박상태/고형석, 앞의 논문, 68쪽.

1.3 실질적 권리관계의 미반영 및 신뢰의 한계

현행 등기부는 외견상의 권리관계만을 보여줄 뿐, 조세채권의 우선권이나 신탁부동산⁴²⁾의 복잡한 수익권 구조를 충분히 반영하지 못한다. 예컨대 압류 절차에 이르기 전까지는 등기부에 체납 사실이 드러나지 않아 공시의 사각지대가 발생한다. 또한, 신탁 등기된 부동산의 경우 세부적인 수익 구조나 임대차 계약 체결을 위한 수탁자의 동의 여부는 등기부 본문이 아닌 별도의 신탁원부를 발급받아야만 확인이 가능하다. 이러한 구조적 특징은 단순히 등기부를 확인하는 것만으로는 실제적인 위험을 인지하기 어렵게 만들며, 공시제도가 본연의 기능인 거래의 안전을 완벽하게 보장하지 못하는 요인이 된다.

2. 조세채권의 우선권과 공시의 사각지대

현행 부동산 공시 체계의 가장 심각한 제도적 문제는 등기부에 기재되지 않는 ‘숨은 권리’인 조세채권의 우선권 문제이다. 이는 임차인이 계약 전 등기부를 확인하여도 향후 경매 절차에서 보증금을 온전히 회수하지 못하게 만드는 결정적인 원인이 된다.

2.1 조세채권 우선의 원칙과 임차인의 지위

현행 「국세기본법」 제35조 제7항 및 「지방세기본법」 제71조 제6항에

42) 부동산신탁(real estate trust)이란, 신탁을 설정하는 자(위탁자)와 신탁을 인수하는 자(수탁자) 간의 신임관계에 기하여 위탁자가 수탁자에게 특정의 부동산 또는 그에 관한 권리를 이전하거나 담보권 등의 설정 또는 그 밖의 처분(신탁행위)을 하고, 수탁자로 하여금 일정한 자(수익자)의 이익 또는 특정의 목적을 위하여 그 재산의 관리, 처분, 운용, 개발, 그밖에 신탁 목적의 달성을 위하여 필요한 행위를 하게 하는 법률관계를 말한다. 엄덕수, “부동산신탁등기제도의 현황과 그 개선방향”, 신탁연구 제4권 제2호, 사단법인 한국신탁학회, 2022, 50-51쪽.

따라, 임차보증금반환채권의 확정일자보다 법정기일이 늦은 당해세 징수액 범위 내에서는 임차보증금이 우선 변제받을 수 있는 예외 조치가 마련되어 있다.⁴³⁾ 이처럼 법적 예외는 마련되어 있으나 여전히 임차인이 사전에 임대인의 조세 체납 현황을 실시간 공시로 파악하지 못하면 경매 절차에 진입하기 전까지 배당 예측 가능성이 떨어진다.

2.2 체납 사실 공시의 부재와 정보 접근의 한계

현행법상 보증금 1,000만원을 초과하는 임대차 계약을 체결한 임차인은 계약 후 잔금 지급 전까지 임대인의 동의 없이도 전국 세무서 및 지자체에서 미납 조세를 열람할 수 있고, 계약 체결 시 납세증명서 제시 의무가 부과되어 있다. 하지만 계약 체결 전에는 여전히 임대인의 동의가 있어야만 확인할 수 있고, 온라인이 아닌 직접 방문해야지만 확인할 수 있는 불편함은 여전히 존재한다. 이러한 열람의 불편함을 해소하기 위해서는 부동산 거래 시 일괄 검증할 수 있는 통합공시 연계 체계가 요구된다.

2.3 법정기일 산정의 불투명성과 예측 불가능성

조세채권의 우선순위를 결정하는 기준인 법정기일 또한 임차인이 외부에서 확인할 수 없는 정보다. 임차인은 등기부상의 담보 설정일이나 자신의 확정일자 등을 바탕으로 보증금의 안전성을 예측하지만, 실제 배당 과정에서는 알 수 없었던 세금의 법정기일이 등장하여 순위가 뒤바뀌는 결과가 발생한다. 이는 공시제도의 대원칙인 ‘예측 가능성’을 정면으로 부정하는 것이며, 결과적으로 임대차 시장 전체의 투명성을 저해하

43) 윤영수, “주택임대차보호법에 의한 임차권등기명령의 실무상 문제점에 관한 연구 -임대인이 부동산소유자가 아닌 경우를 중심으로.”, 법조 제70권 제1호, 사단법인 법조협회, 2021, 318-322쪽.

는 요소로 작용한다.⁴⁴⁾

조세채권의 우선권은 임차인의 권리 분석을 무력화하는 강력한 숨은 권리라고 볼 수 있다. 이를 해결하기 위해서는 부동산 등기법을 개정하여 고액 체납 여부를 등기부상 공시 항목으로 편입하거나, 관계 기관 간의 정보 연계를 통해 임차인이 실시간으로 조세 관련 위험 요소를 확인할 수 있는 체계 마련이 시급하다.

3. 신탁부동산 공시의 복잡성

신탁부동산은 소유권의 외관과 실질이 분리되어 있다는 특수성으로 인해, 현행 부동산 공시 체계 내에서 가장 심각한 정보의 불투명성을 내포하고 있다. 이는 일반적인 등기부 확인만으로는 권리관계를 명확히 파악하기 어렵게 만들어 임차인을 법적 사각지대로 내모는 주요 원인이 된다.⁴⁵⁾ 우선 신탁등기가 된 부동산은 외견상 소유권이 수탁자인 신탁 회사로 이전되어 있으나, 임대차 계약 체결을 위한 실질적인 권한이나 구체적인 수익권 구조는 등기부 본문이 아닌 별도의 신탁원부에 기재된다.⁴⁶⁾ 문제는 대다수의 임차인이 등기부의 요약된 정보만을 신뢰하며, 신탁원부가 등기부의 일부로서 동일한 법적 효력을 가지다는 사실을 인지하지 못한다는 점에 있다. 이러한 공시 수단의 파편화는 임차인이 해당 목적물의 실제 위험도를 오관하게 만드는 결정적인 배경이 된다.

또한, 정보 접근의 효율성 측면에서도 심각한 절차적 장벽이 존재한다. 현행 시스템상 신탁원부는 온라인등기소를 통해 즉시 발급받거나 열람하기 어려우며, 직접 등기소를 방문하거나 별도의 번거로운 신청 과정을 거쳐야만 그 내용을 상세히 확인할 수 있다.⁴⁷⁾ 거래의 신속성이

44) 윤영수, 위의 논문, 322쪽.

45) 엄덕수, 앞의 논문, 57쪽.

46) 이연갑, “신탁등기의 대항력 -대법원 2018. 9. 28. 선고 2017다273984 판결에 대한 평석-”, 서울법학 제27권 제3호, 서울시립대학교 법학연구소, 2019, 157쪽.

강조되는 부동산 중개 현장의 특성상, 이러한 물리적·시간적 제약은 신탁원부 확인을 소홀하게 만드는 실질적인 요인이 된다. 결과적으로 임차인은 수탁자의 동의 여부나 우선수익자의 존재 등 보증금 보호와 직결되는 핵심 정보를 배제한 채 위탁자인 임대인과 직접 계약을 체결하게 되는 위험에 무방비로 노출된다. 더 나아가 신탁원부에 기재된 신탁 계약의 내용은 매우 복잡하여 일반인이 그 법적 의미를 정확히 해석하기 어렵다. 특히 위탁자가 임대차 계약을 체결할 경우 반드시 수탁자의 사전 승낙을 받아야 한다는 등의 특약 사항을 간과할 경우, 임차인은 추후 경매나 공매 과정에서 임차권을 주장할 수 없는 불법 점유자로 전락할 위험이 존재한다.⁴⁸⁾ 이처럼 신탁부동산의 복잡한 권리 구조를 투명하게 보여주지 못하는 현행 공시 방식은 전세사기 세력에게 악용될 소지가 있으며, 이는 임차인의 재산권을 심각하게 침해하는 제도적 결함으로 작용한다. 결국 신탁부동산 공시의 복잡성은 정보 비대칭성을 극대화하여 임차인을 잠재적 피해자로 만드는 핵심 기제이며, 이를 해결하기 위해서는 신탁원부의 주요 내용을 등기부상에 직접 명기하거나 실시간 통합공시 시스템을 통해 접근성을 개선하는 입법적 보완이 필요하다.

4. 다가구주택 등의 권리관계 불투명성

4.1 개별 공시의 부재와 선순위 보증금 정보의 폐쇄성

다가구주택은 단독주택으로 분류되어 건물 전체에 대한 하나의 등기부만 존재할 뿐, 개별 호실별로 소유권이 구분되어 공시되지 않는다.⁴⁹⁾

47) 이충훈, “부동산 명의신탁자의 부당이득반환청구권에 관한 비판적 검토 -대법원 판례를 중심으로-”, 중앙법학 제27권 제1호, 중앙법학회, 2025, 124-125쪽.

48) 이충훈, 위의 논문, 126쪽.

49) 김홍석, “주택임대차보호법상 계약갱신청구권과 임대료 인상률 제한에 관한 논의”, 법학연구 제36권 제1호, 충북대학교 법학연구소, 2025, 208쪽.

이로 인해 임차인은 자신이 거주할 호실의 권리관계뿐만 아니라, 자신보다 앞서 입주한 선순위 임차인들의 보증금 합계액을 정확히 파악하기 어렵다. 현행 제도상 임차인이 건물의 전체 담보 가치 대비 자신의 보증금이 안전한 범위 내에 있는지 판단하려면 선 순위 확정일자 부여 현황을 확인해야 하지만, 이는 임대인의 협조 없이는 파악하기 매우 어렵다.⁵⁰⁾ 이러한 정보의 폐쇄성은 임차인과 임대인 사이의 극심한 정보 비대칭성을 야기하며, 후 순위 임차인이 보증금 미반환 위험에 노출되는 결과를 초래한다.

4.2 실질적 담보가치 분석의 한계와 사고의 고착화

다가구주택의 권리관계가 투명하게 공시되지 않음에 따라, 임차인은 공매나 경매 등 위기 상황에서 자신의 보증금이 우선변제권에 의해 보호될 수 있는지에 대한 실질적인 담보가치 분석을 할 수 없다. 등기부상에 나타나는 저당권 외에 ‘숨은 권리’인 타 임차인들의 보증금 규모를 알 수 없기 때문에 임차인은 계약 당시 등기부를 확인했음에도 불구하고 사후적으로 순위가 밀려 재산권을 상실하는 구조적 모순을 겪게 된다. 특히 대규모 전세사기 사태에서 다가구주택이 주요 표적이 된 이유는 이러한 정보의 불투명성을 악용하여 임대인이 여러 임차인으로부터 중복하여 과도한 보증금을 수취하기 용이했기 때문이다. 결국, 다가구주택의 공시 체계 미비는 임차인의 재산권을 침해하는 사회적 안전망의 결손으로 이어지고 있다.

IV. 임대차 투명성 제고를 위한 입법적 개선 방안

최근 전세사기가 급증함으로 인해 전세사기 피해자를 위한 사후적

50) 김홍석, 위의 논문, 208쪽.

구제 방안도 필요하지만, 전세사기를 방지하기 위해서는 관련 법 제도의 개선이 필요하다.⁵¹⁾

임대차 시장의 정보 비대칭성을 해소하고 임차인의 보증금 보호를 실현하기 위해서는 현행 부동산 공시제도의 구조적 결함을 보완하는 입법적 결단이 필요하다. 이러한 문제점을 해결하기 위해 이하에서는 등기 제도, 중개 실무, 그리고 디지털 인프라 측면에서의 개선 방안을 제시한다.

1. 부동산등기법 개정안

현행 부동산 공시제도의 가장 큰 결함은 등기부상에 나타나지 않는 ‘숨은 권리’와 효력 발생의 ‘시간적 공백’에 있다. 이를 해결하기 위한 부동산등기법 개정은 현재의 단순히 정보를 나열하는 평면적 공시가 아닌, 임차인이 실질적으로 위험 요소를 인지하고 대응할 수 있는 입체적 공시 시스템으로의 전환이 필요하다.

먼저, 조세 체납 정보 및 선순위 권리의 등기부 공시 강제화가 이루어져야 한다. 현재 임차인이 보증금 회수 순위에 치명적인 영향을 미치는 당해세 등 조세채권은 압류 전까지 등기부에 나타나지 않아 공시 사각지대의 원인이 되고 있다. 이를 해결하기 위해서는 일정 금액 이상의 고액 체납 사실이나 법정기일이 도래한 조세채권을 등기부상 공시 항목으로 편입하는 입법적 개선을 검토해야 한다. 또한, 다가구주택의 선순위 확정일자 부여 현황이나 보증금 합계액 등을 등기부상의 ‘신고사항’ 또는 ‘참고기록’ 형태로 명기하도록 강제하여, 임차인이 임대인의 협조 없이도 해당 목적물의 실질적인 담보가치를 즉각적으로 분석할 수 있는 법적

51) 권오상, “부동산 전세사기 방지에 관한 소고: 전세가기피해자법의 주요 개정 내용과 입법정책 개선안을 중심으로”, 부동산법학 제28권 제4호, 한국부동산법학회, 2024, 47쪽.

근거를 마련해야 한다.

다음으로, 등기 효력 발생 시점과 임차인 대항력의 불일치를 해소하기 위한 법적 장치가 도입되어야 한다. 「주택임대차보호법」 제3조 제1항에 따라 임차인의 대항력은 전입신고 익일 발생하지만 저당권은 즉시 효력이 발생하여 시차(Time-gap)를 악용하는 사기가 자주 발생한다. 이를 방지하기 위해서는 「부동산등기법」에 임대차 계약 신고 시 일정 기간 등기 접수를 제한하는 방안을 도입하거나 주택임대차 신고 즉시 대항력 부여와 연동된 등기 효력 유예 등의 특례조항을 도입하는 방안을 검토해야 한다. 특히 임대차 계약 체결 후 확정일자를 부여받은 경우, 일정 시간 동안 해당 부동산에 대한 새로운 담보권 설정을 제한하거나, 설정 설정되더라도 임차인의 권리를 우선하는 명시적 규정을 두어 공시의 실시간을 확보해야 한다.⁵²⁾

마지막으로, 신탁 및 복잡한 권리 구조의 가시성 제고를 위한 개정을 검토해야 한다. 현행 신탁부동산 공시는 신탁원부를 별도로 발급받아야 하는 번거로움이 있어 정보 접근성이 매우 낮다.⁵³⁾ 따라서 부동산 등기법 개정을 통해 신탁등기 시 임대차 계약 권한의 귀속 주체, 우선수익자의 범위 등 핵심적인 내용을 등기부 갑구에 직접 명기하도록 하거나, QR코드 등을 활용해 디지털 신탁원부에 즉시 접근할 수 있는 법적 근거를 마련해야 한다.

2. 공인중개사의 확인·설명 의무 실효성 확보를 위한 개선 방안

전세사기 방지를 위해서는 사후적 구제보다 사전 예방이 중요하며, 그 핵심은 부동산 거래의 전문가인 공인중개사의 확인·설명 의무를 실효적으로 강화하는 데 있다. 현재 공인중개사는 임대인의 구두 확인에

52) 박상태/고형석, 앞의 논문, 80쪽.

53) 이연갑, 앞의 논문, 158-159쪽.

의존하여 선순위 보증금 현황 등을 설명하는 경우가 많으나, 이는 정보의 정확성을 담보할 수 없어 사후적인 배상 책임 문제만을 야기할 뿐이다. 따라서 공인중개사가 임대차 계약의 위험 요소를 객관적으로 검증할 수 있도록 법적 권한과 책임을 명확히 하는 입법적 개선이 필요하다.

첫째, 공인중개사에게 임대인의 조세 체납 및 선순위 권리관계에 대한 직접적인 정보 열람 권한을 실효적으로 부여해야 한다. 현행 제도하에서는 임대인의 동의 없이는 미납 국세 등을 조회하기 어렵고, 계약을 앞둔 임차인이 이를 강력히 요구하기 어려운 현실적 제약이 존재한다. 이를 해결하기 위해 공인중개사가 중개 의뢰를 받은 시점에 임대인의 동의를 얻어 국세청 및 지방자치단체의 세무 정보를 직접 확인할 수 있는 법적 근거를 공인중개사법에 명시해야 한다. 특히 임대인의 세금 완납 증명서 확인을 단순한 권장 사항이 아닌 확인, 설명서상의 필수 기재 및 검증 항목으로 편입시켜, 공인중개사가 실질적인 검증 단계로서 역할을 수행하도록 강제해야 한다.⁵⁴⁾

둘째, 다가구주택 및 신탁부동산 등에 대한 특례 의무를 강화해야 한다. 다가구주택의 경우 선순위 임차보증금 현황이 등기부에 공시되지 않아 정보 폐쇄성이 높으므로, 공인중개사가 확정일자 부여 현황 등 공적 자료를 반드시 확인하여 임차인에게 그 위험도를 수치화하여 설명하도록 의무화해야 한다. 또한, 신탁부동산은 일반적인 등기부 확인만으로는 수익 구조를 파악하기 어려워 임차인이 불법 점유자로 전락할 위험이 존재한다. 따라서 공인중개사가 반드시 신탁원부를 발급받아 수탁자의 동의 여부와 우선수익자의 존재를 상세히 설명하도록 하고, 이를 위반할 경우 정지나 취소 등 강력한 행정처분을 부과하는 법적 근거를 마련해야 한다.

54) 조재진/권기욱, “공인중개사 확인·설명 의무 한계와 확대 가능성 고찰: 대법원 2024. 9. 12. 선고 2024다239364 판결을 중심으로”, 부동산법학 제29권 제3호, 한국부동산법학회, 2025, 156쪽.

셋째, 공인중개사의 설명 의무 이행에 대한 표준 가이드라인 제정과 교육의 실무화 지침을 마련해야 한다. 단순히 법령을 나열하는 방식이 아닌, 최근의 전세사기 수법과 판례를 바탕으로 공인중개사가 임차인에게 반드시 고지해야 할 위험 체크리스트를 표준화하여 보급해야 한다.⁵⁵⁾ 구체적으로 중개대상물의 확인·설명에 관한 「공인중개사법」 제25조에 “계약유형 및 중개대상물에 따른 당사자의 목적 달성을 위한 예측 가능 사항에 관하여 성실하게 설명할 것”이라는 조항을 명시적으로 추가하여야 한다.⁵⁶⁾

이는 중개 실무가 단순한 형식적 절차에 그치는 것이 아닌, 임차인의 재산권을 보호하는 실질적인 사회 안전망으로 작동하게 하는 토대가 될 것이다.

결과적으로 공인중개사의 확인·설명 의무 실효성 확보는 임대차 시장의 정보 비대칭성을 해소하고 부동산 시장의 신뢰를 회복하는 핵심적인 기제이다. 전문가의 엄격한 검증을 통해 임차인이 실질적인 위험 요소를 사전에 인지할 수 있는 환경을 조성함으로써 전세사기의 구조적 원인을 원칙적으로 차단해야 한다.

3. 통합공시 시스템 구축

임대차 시장의 정보 비대칭성을 근본적으로 해결하기 위해서는 파편화된 공시 정보를 하나로 묶고, 이를 실시간으로 확인할 수 있는 디지털 인프라를 구축해야 한다. 현재 부동산 관련 정보는 대법원의 등기부, 국토교통부의 건축물대장, 행정안전부의 전입신고 및 지방세 체납 정보, 국세청의 국세 체납 정보 등으로 분산되어 있어 일반 국민이 이를 파악

55) 이무선, “공인중개사법 상 ‘중개계약’ 규정의 문제점과 개선방향”, 홍익법학 제17권 제3호, 홍익대학교 법학연구소, 2016, 262-263쪽.

56) 조재진/권기욱, 앞의 논문, 162쪽.

하기에는 시간적, 물리적 한계가 존재한다. 따라서 부처 간 데이터 칸막이를 해소하고 국민이 실시간으로 위험 요소를 확인할 수 있는 ‘통합공시 시스템’ 구축 방안을 마련해야 한다.

3.1 부처 간 데이터 칸막이 해소

부처 간 데이터 칸막이를 해소하기 위해서는 관계 기관 간의 실시간 데이터 연계 체계를 마련해야 한다. 임차인이 특정 매물을 조회했을 때, 해당 부동산의 등기부상 권리관계뿐만 아니라 임대인의 국세 및 지방세 체납 여부, 해당 주택의 선순위 확정일자 현황 등을 단일 플랫폼에서 한눈에 확인할 수 있는 시스템이 필요하다. 이는 임대인의 동의 절차를 간소화하거나 계약 체결 단계에서 자동으로 정보가 공유되는 법적 매커니즘을 도입함으로써 공시의 완전성을 높이는 계기가 될 것이다. 특히 다가구주택처럼 정보 폐쇄성이 높은 매물의 경우, 통합 시스템을 통해 전체 보증금 규모와 담보가치를 즉각적으로 분석할 수 있는 기능을 제공해야 한다.

3.2 블록체인 기반의 실시간 계약 관리

현재 발생하는 전세사기의 주요 원인 중 하나인 ‘공시의 시차 (Time-gap)’ 문제는 종이 기반의 신고 체계와 등기 접수 방식의 한계에서 기인한다. 블록체인 네트워크에 임대차 계약 정보와 확정일자, 전입신고 데이터를 실시간으로 기록하고 이를 등기 시스템과 연동한다면, 계약 당일 임대인이 몰래 저당권을 설정하는 등의 부정행위를 기술적으로 차단할 수 있다.⁵⁷⁾ 이는 공시 정보의 위·변조를 방지하고 거래의 투명

57) 박광동, “블록체인에 의한 부동산등기 변화에 관한 연구”, 일감부동산법학 제20호, 건국대학교 법학연구소, 2020, 153쪽.

성을 획기적으로 높여 부동산 시장의 신뢰를 회복하는 핵심적인 기제가 될 것이다.

또한, 사용자 중심의 정보 접근성 개선이 병행되어야 한다. 복잡한 신탁원부나 전문적인 법률 용어로 점철된 등기 정보를 일반인이 쉽게 이해할 수 있도록 시각화하여 제공하고, 위험도가 높은 매물에 대해서는 시스템상에서 자동으로 경고 알람을 보내는 등의 지능형 서비스를 구현해야 한다.⁵⁸⁾ 이러한 통합 시스템은 단순히 정보를 나열하는 기능을 넘어, 임차인의 재산권을 실질적으로 보호하는 디지털 사회적 안전망으로 작동하게 될 것이다.

V. 결론

본 글에서는 최근 우리 사회를 뒤흔든 대규모 전세사기 사태와 보증금 미반환 사고의 근본 원인이 단순한 개인의 일탈이 아닌, 현행 부동산 공시제도의 구조적 결함과 그로 인한 극심한 정보 비대칭성에 있다는 점에 주목하였다.

주택은 인간의 존엄을 유지하기 위한 최소한의 보루이자 임차인의 생존권과 직결된 재산임에도 불구하고, 현행 공시 체계는 임차인이 자신의 보증금을 스스로 보호할 수 있을 만큼 충분하고 투명한 정보를 제공하지 못하고 있다.

앞서 검토한 내용을 통해 현행 제도의 한계를 정리하면 다음과 같다. 첫째, 등기부 중심의 평면적 공시 체계는 소유권과 저당권 등 물권적 정보에 치중되어 있어, 조세채권의 우선권이나 다가구주택의 선순위 보증금 현황과 같은 실질적인 ‘채권적 위험 요소’를 반영하지 못하는 공시의 사각지대를 형성하고 있다. 둘째, 임차인의 대항력 발생 시점과

58) 박광동, 위의 논문, 153쪽.

저당권 설정 효력 발생 시점 사이의 ‘시간적 공백(Time-gap)’은 악의적인 임대인에 의해 임차인의 권리를 후순위로 밀어내는 수단으로 악용되고 있다. 셋째, 신탁부동산과 다가구주택의 경우 권리관계가 파편화되어 있어 일반 국민이 전문적인 도움 없이 위험도를 분석하기에는 정보 접근성과 해석의 문턱이 지나치게 높다.

이러한 문제점을 토대로 본 글에서는 임대차 시장의 투명성을 제고하고 임차인의 재산권을 실질적으로 보호하기 위한 세 가지 입법적 개선 방안을 제시하였다.

첫째, 부동산등기법의 전면적 개정이 필요하다. 단순히 정보를 나열하는 것이 아닌, 임차인의 보증금 변제 순위에 치명적인 영향을 미치는 고액 체납 정보나 법정기일이 도래한 조세채권을 등기부상 공시 항목으로 편입해야 한다. 또한, 임차인의 대항력 부여와 연동하여 계약 당일 등기 접수를 제한하거나 효력을 유예하는 특례조항을 도입함으로써, 공시제도의 실시간성과 신뢰성을 확보해야 한다.

둘째, 부동산 거래의 게이트키퍼인 공인중개사의 확인·설명 의무를 실효적으로 강화해야 한다. 공인중개사가 임대인의 구두 답변에 의존하지 않고, 직접 세무 정보와 선순위 권리관계를 열람하거나 검증할 수 있는 법적 권한을 공인중개사법에 명시해야 한다. 특히 신탁부동산이나 다가구주택과 같은 고위험 매물에 대해서는 신탁원부 확인 및 위험도 수치화 설명을 의무화하고, 이를 위반할 시 엄중한 행정처분을 부과하는 등 전문가로서의 책임을 물어야 한다.

셋째, 부처 간 데이터 칸막이를 허물고 통합공시 시스템을 구축하는 디지털 전환이 필요하다. 대법원, 국토교통부, 행정안전부 등으로 분산된 정보를 단일 플랫폼에서 실시간으로 확인할 수 있는 인프라를 조성해야 한다. 나아가 블록체인 기술을 활용하여 임대차 계약과 등기 시스템을 실시간으로 연동함으로써 정보의 위조, 변조를 방지하고 거래의 투명성을 기술적으로 뒷받침해야 한다.

결론적으로 부동산 공시제도의 입법적 보완은 단순한 제도 개선을 넘어, 무너진 부동산 시장의 신뢰를 회복하고 임차인의 주거권을 보장하는 가장 시급한 사회적 안전망 구축이라고 할 수 있다. 사후적 구제 중심의 대책에서 벗어나 정보 비대칭이라는 원천적 결함을 해결하는 예방적 입법 노력이 지속될 때 비로소 임대차 시장의 선진화가 가능할 것이다.

참고문헌

1. 단행본

- 김준호, 민법강의 제28판, 법문사, 2022.
 무궁화신탁법연구회/광장신탁법연구회, 주석신탁법 제3판, 박영사, 2021.
 오영걸, 신탁법 제2판, 홍문사, 2023.
 지원림, 민법강의 제15판, 홍문사, 2017.
 _____, 민법강의 제22판, 홍문사, 2025.

2. 학술지

- 권오상, “부동산 전세사기 방지에 관한 소고: 전세가기피해자법의 주요 개정 내용과 입법정책 개선안을 중심으로”, 부동산법학 제28권 제4호, 한국부동산법학회, 2024, 39-59쪽.
 _____, “개업공인중개사의 주의의무와 책임에 관한 연구 -전세사기 방지의 관점에서 다가구주택 중개에 관한 대법원의 동향 및 제도의 개선안 마련을 중심으로-”, 저스티스 제201호, 한국법학원, 2024, 1-31쪽.
 김제완, “주택임대차 거래의 합리화를 위한 법제 및 거래 문화 개선 방안”, 민사법학 제111호, 한국민사법학회, 2025, 175-211쪽.
 김진유, “고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석 -서울시 전세보증 사고를 중심으로-”, 부동산학연구 제28집 제4호, 한국부동산분석학회, 2022, 55-69쪽.
 김홍석, “주택임대차보호법상 계약갱신청구권과 임대료 인상률 제한에 관한 논의”, 법학연구 제36권 제1호, 충북대학교 법학연구소, 2025, 199-222쪽.
 노미리, “당해세의 문제”, 조세법연구 제29권 제2호, 한국세법학회, 2023, 79-125쪽.

- 노한장, “부동산 공시제도의 문제점과 개선방안 연구 -성립요건주의와 대항요건주의를 중심으로-”, 부동산산업연구 제8권 제1호, 사단법인 한국부동산산업학회, 2025, 47-73쪽.
- 류두원/양희진, “전세사기피해 예방을 위한 정책제안: 대학가 실제 사례를 중심으로”, 토지주택연구 제16권 제4호, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2025, 69-86쪽.
- 박광동, “블록체인에 의한 부동산등기 변화에 관한 연구”, 일감부동산법학 제20호, 건국대학교 법학연구소, 2020, 139-160쪽.
- 박상태/고형석, “주택임차보증금 보장을 위한 주택임대차보호법의 개선방안에 관한 연구”, 민사법의 이론과 실무 제29권 제1호, 민사법의 이론과 실무학회, 2025, 45-88쪽.
- 박애자/김순용, “부동산평가 관련 조세제도의 개선에 관한 연구”, 세무와 회계연구 제12권 제3호, 한국세무사회 부설 한국조세연구소, 2023, 45-83쪽.
- 서해용, “부동산 등기제도의 문제점과 개선방안에 관한 고찰”, 일감법학 제7권, 건국대학교 법학연구소, 2002, 149-168쪽.
- 엄기호, “전세사기와 채무불이행의 구별 -변제의사 또는 변제능력, 신의칙상 고지의무를 중심으로”, 사법 제75호, 사법발전재단, 2026, 413-457쪽.
- 엄덕수, “부동산신탁등기제도의 현황과 그 개선방향”, 신탁연구 제4권 제2호, 사단법인 한국신탁학회, 2022, 1-44쪽.
- 윤영수, “주택임대차보호법에 의한 임차권등기명령의 실무상 문제점에 관한 연구 -임대인이 부동산소유자가 아닌 경우를 중심으로-”, 법조 제70권 제1호, 사단법인 법조협회, 2021, 312-337쪽.
- 이무선, “공인중개사법 상 ‘중개계약’ 규정의 문제점과 개선방향”, 홍익법학 제17권 제3호, 홍익대학교 법학연구소, 2016, 249-278쪽.

- 이성진, “전세사기피해자와 경매의 유예·정지 및 우선매수권 - 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」을 중심으로-”, 민사법의 이론과 실무 제28권 제2호, 민사법의 이론과 실무학회, 2025, 31-64쪽.
- 이연갑, “신탁등기의 대항력 -대법원 2018. 9. 28. 선고 2017다273984 판결에 대한 평석-”, 서울법학 제27권 제3호, 서울시립대학교 법학연구소, 2019, 141-163쪽.
- 이중교, “통합도산법상 도산절차에서의 조세우선권에 관한 검토”, 조세법연구 제15권 제1호, 한국세법학회, 2009, 123-158쪽.
- 이충훈, “부동산 명의신탁자의 부당이득반환청구권에 관한 비판적 검토 -대법원 판례를 중심으로-”, 중앙법학 제27권 제1호, 중앙법학회, 2025, 111-154쪽.
- 조재진/권기욱, “공인중개사 확인·설명 의무 한계와 확대 가능성 고찰: 대법원 2024. 9. 12. 선고 2024다239364 판결을 중심으로”, 부동산법학 제29권 제3호, 한국부동산법학회, 2025, 145-169쪽.
- 최청인, “부동산공시제도의 개선방안에 관한 연구”, 한국지적학회지 제18권 제2호, 한국지적학회, 2002, 31-46쪽.
- 홍승한/박문수, “부동산공시제도의 일원화에 관한 연구”, 부동산법학 제26권 제3호, 한국부동산법학회, 2022, 151-179쪽.
- 황선훈, “전세사기 방지를 위한 공법적 대응”, 부동산법학 제28권 제4호, 한국부동산법학회, 2024, 1-38쪽.

3. 기타

- 노컷뉴스, “전세사기 피해 3만 400건…피해자 4명 중 3명은 ‘2030 청년층’”, 2025. 6. 25, <<https://www.nocutnews.co.kr/news/6360826>>, 검색일: 2026. 1. 20.

조선일보, “전세사기 ‘빌라왕’ 주범은 컨설팅업체”, 2023. 1. 10,
<https://www.chosun.com/national/national_general/2023/01/10/A-NHNJQLELZBDJPXWKUUEAB2HF4>, 검색일: 2026. 2. 20.

[Abstract]

Legislative Improvement of Real Estate Disclosure System to Improve Transparency of Lease Contracts

Kim, Hongsuk*

This study notes that the recent large-scale jeonse fraud was caused by structural defects in our legal system and extreme information asymmetry in the rental market, beyond simple individual deviations. The reality that the lessor's actual asset status or the rights relationship of the object cannot be clearly identified during the contract signing process seriously threatens the tenant's residential and property rights, even though the tenant pays a deposit close to the entire property.

The current real estate disclosure system only shows apparent rights relations and has a limitation in that it does not sufficiently reflect the priority of tax bonds, including the current tax, not listed in the register, or the complex structure of beneficiary rights of trust real estate. In the case of multi-family houses, it is difficult to grasp the current status of senior lease deposits, so there is a blind spot in which subordinate tenants are exposed to risks defenselessly. Due to the recent revision of the Framework Act on National Taxes, the right to read unpaid national taxes without the consent of the lessor was newly established, and the scope of receiving deposits

* Chief Researcher, The Institute of Legal Studies, Konkuk University, Ph.D.

prior to the current tax at auction has been partially expanded, but the problem of lack of real-time linkage of information remains a task to be solved. Therefore, this article presents legislative improvement measures to enhance transparency in lease contracts and establish a practical protection network for tenants as follows.

First, it is an organic revision of the Housing Lease Protection Act and the Real Estate Registration Act to ensure the effectiveness of tenant opposition. The amendment to the Housing Lease Protection Act (proposed by Rep. Lee Jong-bae on April 16, 2026) that requires immediate opposition to the report of a recent move-in has been referred to the National Assembly's Legislative and Judiciary Committee to discuss the practical ramifications and disclosure links that will occur when legislation is passed in the future. Under the current law, the tenant's opposition occurs at midnight the day after the report of the move-in, while registration rights such as mortgage rights take effect immediately after filing, creating a "time gap," which malicious landlords have used as a means of lease fraud. To solve this problem, a plan should be introduced to give opposition immediately after reporting a housing lease contract, or a special provision that restricts the establishment of new security rights for the real estate for a certain period of time if a fixed date is granted after signing a lease contract.

Second, it is to strengthen the completeness of the disclosure items in the real estate register. Beyond simply listing information centered on real rights, information on large arrears directly connected to the tenant's deposit collection ranking or the status of granting a senior fixed date should be incorporated into the disclosure items on the register. In addition, in the case of trust real estate, the core contents of the trust register should be specified directly in the body of the register to improve access to information.

Third, it is to enhance the effectiveness of the obligation of certified real estate agents to verify and explain and to establish an integrated disclosure system. Real estate agents should strengthen their legal authority to directly verify the landlord's tax payment certificate, etc., and create an infrastructure that allows the public to immediately identify risk factors through a real-time 'integrated disclosure system' that links information from the Supreme Court, the Ministry of Land, Infrastructure and Transport, and the administration.

In conclusion, the legislative supplementation of the real estate disclosure system is the most urgent social safety net that restores the trust of the collapsed real estate market and protects the tenant's right to live. The advancement of the rental market will be possible only when preventive legislative efforts continue to resolve the fundamental defect of information asymmetry, away from measures centered on post-support.

[Key Words] Real Estate Disclosure System, Tenant Opposition, Lease Fraud, Information Asymmetry, Real Estate Registration Law Revision, Tax Bond Priority, Integrated Disclosure System