



제418회 국회 (정기회)
제19차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈주택임대차정보체계의 구축·운영 등〉

■ 안태준의원 대표발의(의안번호 제2775호)

2024. 12.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 임대차계약을 체결하려는 자의 임대차 정보제공 요청 시 임대인의 동의요건 삭제(안 제3조의6 및 제3조의7)	2
2. 주택임대차정보체계의 구축·운영 등(안 제3조의8 신설)	8
3. 관계기관 의견	16

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 안태준의원 등 24인
2. 발 의 일 : 2024. 8. 13.
3. 회 부 일 : 2024. 8. 14.

II. 제안이유 및 주요내용

최근 전세사기의 피해자 및 피해 금액의 규모가 ‘사회적 재난’이라고 지칭될 만큼 큰 사회적 관심사가 되어 다방면의 개선 방안이 제기되고 있음.

그런데 전세사기의 예방에 있어서 중요하다고 평가되는 부동산 권리관계 정보에 대하여 임대인과 임차인의 정보비대칭이 여전히 존재하므로 임대차 계약에 앞서 임차인이 주택에 대하여 확정일자 등 다양한 정보에 미리 쉽게 접근할 수 있어야 한다는 의견이 있음. 한편, 수요자들이 필요로 하는 주요 임대차 정보를 한 곳에서 접근하여 파악하기 어려운 문제도 있음.

이에 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 정보 등 주택임대차에 관한 정보체계를 구축·운영하고 관련 정보를 일반 국민에게 제공할 수 있도록 하며, 주택 가격 등에 관한 주요 정보를 수요자들에게 통합하여 제공하도록 하여 임대차시장의 건전화 및 투명화를 위한 근본적 대책을 마련하려는 것임(안 제3조의8 신설 등).

Ⅲ. 검토의견

1. 임대차계약을 체결하려는 자의 임대차 정보제공 요청 시 임대인의 동의요건 삭제(안 제3조의6 및 제3조의7)

1) 개정안의 주요내용

개정안은 ‘임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 임대차에 관한 정보제공을 요청할 수 있다’는 현행 규정에서 임대인의 동의요건을 삭제하여 임대인의 동의 없이도 정보제공을 요청할 수 있도록 하고, 이에 따라 임대인의 정보 제시 의무에서 해당 부분을 삭제하려는 것임.

현행	개정안
제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① ~ ③ (생략) ④ 임대차계약을 체결하려는 자는 <u>임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에</u> 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다. ⑤·⑥ (생략)	제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- --- <u>확정일자부여기관에</u> ----- -----. ⑤·⑥ (현행과 같음)
제3조의7(임대인의 <u>정보</u> 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 <u>다음 각 호의 사항을</u> 임차인에게 제시하여야 한다. <단서 신설>	제3조의7(임대인의 <u>납세증명서</u> 제시 의무) ----- ----- 「국세징수법」 제108조에 따른 <u>납세증명서</u> 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서를---

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다. 2. 「국세징수법」 제108조에 따른 납세증명서 및 「지방세징수법」 제5조제2항에 따른 납세증명서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.	----- . 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「국세징수법」 제109조제1항에 따른 미납국세와 체납액의 열람 및 「지방세징수법」 제6조제1항에 따른 미납지방세의 열람에 각각 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다. <삭 제> <삭 제>
---	---

2) 개정안에 대한 검토

현행법에 따를 때, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자¹⁾는 확정일자 부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보(이하 “임대차정보”라고 한다)의 제공을 요청²⁾할 수 있고, 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없음.

반면, 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받은 경우에만 임대차정보의 제공을 요청할 수 있음.

이와 같은 임대차 정보제공 제도는 임대차에 이해관계가 있는 자에게 임대차정보를 확인할 수 있도록 하고, 임대차계약을 체결하려는 자가 계약 체결 전에 해당 주택에 대한 우선변제권을 가진 선순위임차인의 존재

1) 「주택임대차보호법 시행령」 제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 해당 주택의 임대인·임차인
2. 해당 주택의 소유자
3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자
4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관
5. 법 제6조의3제1항제8호의 사유로 계약의 갱신이 거절된 임대차계약의 임차인이었던 자
6. 제1호부터 제5호까지의 규정에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 법무부령으로 정하는 자

2) 「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 “확정일자부여기관”이라 한다)이 부여한다.

② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

여부와 그 금액 등을 확인하여 보증금을 반환받지 못할 위험성이 있는 임대차계약을 미리 피할 수 있게 하기 위하여 도입되었음.

다만, 임대인은 본인 소유 재산에 관한 정보가 제공되므로 실제로 임대차계약을 체결할 가능성이 있는 자에 대해서만 임대차정보의 제공에 동의할 가능성이 커, 임대차계약을 체결하려는 자가 다양한 주택에 대한 임대차정보를 얻는 것에는 어려움이 있을 수 있는 것으로 보임.

이에 따라 개정안은 임대인의 동의 없이도 임대차계약을 체결하려는 자가 확정일자부여기관에서 임대차정보를 제공받을 수 있도록 함으로써, 임대차 수요자가 임대차계약의 체결 전 다양한 주택의 임대차정보에 쉽게 접근할 수 있도록 하려는 것으로 보임.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, “임대차계약을 체결하려는 자”는 임대인의 확인이나 동의로 그 범위가 한정되어질 수 있는데, 임대인의 동의가 없으면 임대차계약을 체결하려는 의사를 가진 자를 구체화할 수 없을 것으로 보임.

이에 개정안과 같이 규정하는 경우 확정일자부여기관에서 임대차 정보 제공을 요청하는 자가 요청권한이 있는 임대차계약을 체결하려는 자인지를 판단하여 임대차정보의 제공 여부를 결정하여야 하는지가 명확하지 않은 것으로 보임.

둘째, 무분별한 임대차 정보제공 요청을 방지하고자 한 현행법의 입법 취지를 고려할 필요가 있음.

현행법의 임대차 정보제공 제도는 2013년 개정(2014. 1. 1. 시행)을 통해 도입되어 현재에 이르고 있음. 입법 논의 과정에서 계약 당사자, 임대인의 채권자 등을 ‘해당 임대차에 대한 이해관계가 있는 자’로 규정하여 임대차정보를 요청할 수 있도록 하였고, 임대차계약을 체결하려는 자는 직접적·법률적 관련성이 없다고 보아 이해관계가 있는 자의 범위에서는 제외하였지만 그 필요성을 인정하여 별도의 항에 규정하여 임대차정보를 요청할 수 있도록 하되, 무분별한 정보제공 요청을 방지하고자 임대인의 동의 요건을 추가함으로써 그 대상을 실질적 의사를 가진 자로 한정하였다는 점을 고려할 필요가 있음³⁾.

셋째, ‘임대차계약 체결 시 임대인의 임대차정보 제시 의무⁴⁾’ 삭제 필요성에 대한 검토가 필요함.

개정안은 임대차계약을 체결하려는 자의 임대차 정보제공 요청 시 임대인의 동의요건을 삭제하면서, 임대차계약 체결 시 임대인의 임대차정보 제시 의무를 삭제하고 있음.

3) 제316회(임시회) 법안심사제1소위원회 제2차(2013년 6월 25일) 회의록 27P

4) 「주택임대차보호법」 제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.

1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 제3조의6제4항에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.

현행법에서는 임대차계약을 체결하는 임차인이 직접 임대차정보를 확인하지 않더라도 별다른 노력 없이 임대차계약 체결 시 임대인으로부터 임대차정보를 얻을 수 있는 반면, 개정안에 따르면 임차인은 임대차 정보제공 제도를 통해서만 임대차정보를 얻을 수 있으며, 해당 제도를 모르는 임차인의 경우 임대차정보를 확인하지 못할 가능성도 있음.

넷째, 개정안은 제3조의8을 신설하여 법원행정처장 및 지방자치단체의 장이 주택임대차정보체계를 구축하여 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 정보 등을 일반 국민에게 제공할 수 있도록 규정하고 있음.

안 제3조의8에 따라 임대차계약을 체결하려는 자도 주택임대차정보체계를 통해 해당 정보를 제공받을 수 있다면, 별도로 임대차계약을 체결하려는 자의 임대차 정보제공 요청에 대하여 규정할 필요성이 크지 않을 수도 있을 것으로 보임.

2. 주택임대차정보체계의 구축·운영 등(안 제3조의8 신설)

1) 개정안의 주요내용

개정안은 법원행정처장 및 지방자치단체의 장에게 주택임대차정보체계를 구축·운영하도록 하는 내용으로, 정보체계의 공유, 정보의 제공 및 다른 정보체계를 통한 통합제공, 구축·운영에 관한 업무의 위탁에 관하여 규정하고 있음.

현행	개정안
<신설>	제3조의8(주택임대차정보체계의 구축·운영) ① 법원행정처장 및 지방자치단체의 장은 주택임대차에 관한 정보를 통합적으로 유지·관리할 수 있도록 다음 각 호에 관한 정보관리체계(이하 “주택임대차정보체계”라 한다)를 구축·운영하여야 한다. 1. 확정일자 부여일 2. 차임 및 보증금 정보 3. 임대인의 주택 보유 건수 4. 임대인의 보증사고 이력 5. 그 밖에 주택임대차에 관한 정보 ② 법원행정처장 및 지방자치단체의 장은 주택임대차 관련 업무 및 주택사업 등 업무에 효과적으로 활용하기 위하여 제1항에 따른 주택임대차정보체계를 서로 공유할 수 있도록

하여야 한다.

③ 법원행정처장 및 지방자치단체의 장은 주택임대차정보체계를 통하여 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 정보 등 대통령령 또는 대법원규칙으로 정하는 사항을 관계 기관 및 일반 국민에게 제공할 수 있다. 이 경우 다가구주택 등 대통령령으로 정하는 주택은 해당 주택 전체를 기준으로 확정일자 부여일 등의 사항을 제공할 수 있다.

④ 제3항에 따라 일반 국민에게 확정일자 부여일 등의 사항을 제공하는 경우 「부동산 가격공시에 관한 법률」 제27조에 따른 공시가격정보체계 등 대통령령으로 정하는 정보체계와 통합하여 제공할 수 있다.

⑤ 법원행정처장 및 지방자치단체의 장은 제1항에 따른 주택임대차정보체계의 구축·운영에 관한 업무를 대통령령으로 정하는 관계 전문기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

⑥ 제1항부터 제5항까지에서 규정한 사항 외에 주택임대차정보체계의 구축·운영 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

2) 현행법 제3조의6제2항 후단에 따른 전산처리정보조직

현행법은 확정일자부여기관이 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하도록 하고, 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있도록 하고 있음⁵⁾.

현행법상의 확정일자부여기관은 법원조직과 지자체로 이원화되어 있으며, 법원행정처와 국토교통부에서 각각 확정일자부 작성을 위한 시스템을 구축·운영하고 있음⁶⁾⁷⁾.

5) 「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 “확정일자부여기관”이라 한다)이 부여한다.

② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항·제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.

⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.

6) 지방법원 및 그 지원과 등기소의 법원조직은 법원행정처에서 구축한 전자확정일자시스템(법령상 규정된 용어는 아님)을 이용하고 있으며, 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소의 지자체는 국토교통부에서 구축한 전·월세 거래정보시스템을 이용하고 있음.

7) 법무부령상 현행법에 따른 전산처리정보조직은 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따른 정보체계인 부동산 거래관리시스템으로 실제 확정일자 업무는 그 내부에 구축된 전·월세 거래정보시스템을 통해 이루어지고 있음.

「주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙」(대법원규칙) 제4조(전산정보처리조직에 의한 지원) 법원행정처 등기정보중앙관리소는 전산정보처리조직에 의하여 주택임대차계약증서 및 전자화문서의 확정일자 보관·관리, 확정일자 정보의 효율적인 활용, 그 밖에 확정일자 사무와 관련된 업무처리를 지원한다.

「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」(법무부령) 제5조(확정일자부의 작성방법 등) ⑤ 확정일자부여기관(공증인은 제외한다)이 법 제3조의6제2항 후단에 따라 확정일자부 작성 시 이용할 수 있는 전산처리정보조직은 부동산 거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련하여 국토교통부장관이 구축·운영하는 정보체계를 말한다.

두 시스템은 익일 서로 동기화되어 정보가 공유되고, 시스템을 통해 처리되어지는 확정일자 등의 정보를 보관·관리하고 있으며, 해당 정보는 주택임대차 관련 업무에 활용되고 있음.

법원행정처의 경우 해당 시스템을 활용하여, 온라인으로 등기 서비스를 이용할 수 있는 인터넷등기소⁸⁾에서 확정일자 부여 신청⁹⁾, 임대차 정보제공¹⁰⁾을 할 수 있도록 하고 있으며, 등기에 관한 공공데이터를 공유하는 등기정보광장¹¹⁾을 통해 확정일자 관련 통계¹²⁾를 제공하고 있음.

국토교통부의 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조¹³⁾에 따라 구축된 부동산 거래관리시스템¹⁴⁾에서 하위 시스템의 하나로 지자체

「전·월세 거래정보시스템의 운영 및 이용에 관한 규정」 제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "부동산 거래관리시스템"이란 부동산거래 신고 등을 지원하기 위해 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따라 구축한 정보체계를 말한다.
2. "전·월세 거래정보시스템"이란 부동산 거래관리시스템 상에서 확정일자부를 작성·관리할 수 있도록 구축한 정보체계를 말한다.

8) 등기열람·발급, 등기신청, 전자납부 등의 서비스를 제공함. www.iros.go.kr

9) 「주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙」 제6조(확정일자 부여의 신청인 등)

② 다음 각 호의 자는 인터넷등기소에서 전자확정일자 부여를 신청할 수 있다.

1. 해당 주택의 임대인·임차인
2. 변호사 또는 법무사[법무법인, 법무법인(유한), 법무조합, 법무사법인, 법무사법인(유한)을 포함한다. 이하 “자격자대리인”이라 한다]
3. 해당 주택의 주택임대차계약증서를 작성한 개업공인중개사

10) 일부 이해관계인에 한하여 임대차 정보제공을 온라인으로 할 수 있도록 하고 있음.

「주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙」 제11조(확정일자 정보제공의 요청방법) ② 이해관계인 중 대법원예규로 정하는 자는 인터넷등기소를 이용하여 확정일자정보의 제공을 요청할 수 있다.

11) 다양한 방식으로 등기정보를 제공하고 공유하는 포털임. <https://data.iros.go.kr>

12) 확정일자 부여현황(지역별), 확정일자 임차인현황(남/여, 연령별), 확정일자 전/월세 현황 등 9항목

13) 부동산 거래관리시스템은 전·월세거래정보시스템 외에 부동산거래신고 시스템, 주택임대차계약신고 시스템, 실거래가 공개시스템 등으로 구성됨.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조(부동산정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 정보의 관리 및 국민의 편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

에서 작성하는 확정일자부를 관리하고 있음.

참고로, 국토교통부는 국민들이 부동산 거래 가격 및 거래 동향을 보다 정확하고 신속히 파악할 수 있도록 하기 위하여 부동산 거래관리시스템의 부동산 거래 신고, 주택 임대차계약 신고¹⁵⁾ 및 확정일자 부여 신청을 통해 수집된 실거래 자료를 ‘실거래가 공개시스템¹⁶⁾’을 통해 공개하고 있으며, 개인정보와 임대차목적물의 세부주소 등을 제외한 임대차목적물의 주택유형·전용면적·층, 계약일·계약기간, 보증금·차임 등 임대차 관련 정보 또한 일부 공개하고 있음.

14) 부동산 거래 및 주택 임대차계약의 신고를 온라인으로 제공함. rtms.molit.go.kr

15) 임대차 시장의 투명성과 임차인의 권익보호를 위하여 주택 임대차 신고제가 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」에 도입(2021. 6. 1. 시행)되었고, 주택 임대차계약 신고 시 임대차계약서가 제출되면 확정일자를 부여한 것으로 간주함에 따라 확정일자와 관련된 정보는 전자확정일자시스템, 전·월세거래정보시스템과 공유됨. 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ① 임대차계약당사자는 주택(「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 같다)에 대하여 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고하여야 한다.

16) rt.molit.go.kr

3) 개정안에 대한 검토

현행법은 확정일자부여기관으로 하여금 확정일자부를 작성하도록 하고, 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있도록 하고 있으나 정보체계의 구축·운영에 대해서는 규정하고 있지 않음.

확정일자부여기관은 확정일자부 작성을 위해 법원행정처와 국토교통부가 각각 구축한 시스템을 이용하고 있고, 국토교통부는 ‘실거래가 공개 시스템’을 통해 개인정보를 제외한 일부 임대차 관련 정보를 제공하고 있으나, 해당 정보로는 임대차계약을 체결하려는 자가 우선변제권¹⁷⁾을 가진 선순위임차인의 존재 여부를 확인하기에는 어려움이 있음.

따라서, 임대차계약을 체결하려는 자가 임차주택에 대한 확정일자 등의 정보를 얻기 위해서는 임대인의 동의를 얻어, 관련 서류를 준비하고, 확정일자부여기관을 방문하여 신청하여야 하는 등 임차주택의 수요자들은 임대차정보에 쉽게 접근하기 어려운 점이 있음.

이에 개정안은 확정일자부여기관으로 하여금 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 정보 등 주택임대차에 관한 정보체계를 구축·운영하도록 하

17) 「주택임대차보호법」 제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

제3조의2(보증금의 회수) ② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다.

고, 정보체계를 이용하여 관련 정보를 일반 국민에게 제공할 수 있도록 함으로써, 임대차정보를 체계적으로 관리하고, 임대차계약을 체결하려는 자의 정보접근성을 강화하려는 것으로 보임.

< 안 제3조의8(주택임대차정보체계의 구축·운영) 항별 구성 >

제1항	법원행정처장 및 지방자치단체의 장이 주택임대차정보체계를 구축·운영하도록 함. (확정일자 부여일, 차임 및 보증금 정보, 임대인의 주택 보유 건수, 임대인의 보증사고 이력 등)
제2항	주택임대차정보체계를 서로 공유하도록 함.
제3항	주택임대차정보체계를 통하여 확정일자 부여일 등 대통령령 또는 대법원규칙으로 정하는 사항을 관계 기관 및 일반 국민에 제공할 수 있도록 함.
제4항	일반 국민에게 정보 제공 시 공시가격정보체계 등 대통령령으로 정하는 정보체계와 통합하여 제공할 수 있도록 함.
제5항	주택임대차정보체계의 구축·운영에 관한 업무를 대통령령으로 정하는 기관에 위탁할 수 있도록 함.
제6항	주택임대차정보체계의 구축·운영에 필요한 사항을 대통령령 또는 대법원규칙으로 위임.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 현행법은 주택임대차에 관하여 민법에 대한 특례를 규정¹⁸⁾하려는 민사특별법인 반면, 개정안은 행정기관의 정보체계 구축·운영·공유 및 관련 정보의 공개, 위탁 등 행정의 조직·작용에 관한 내용으로 해당 내용을 현행법에 규정하는 것이 체계상 적정한지에 대하여 검토할 필요가 있음.

둘째, 개정안은 지방자치단체의 장이 정보체계를 구축·운영하도록 하

18) 「주택임대차보호법」 제1조(목적) 이 법은 주거용 건물의 임대차(賃貸借)에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

고 있어, 지방자치단체별로 다수의 정보체계를 구축·운영하여야 함. 동일한 업무에 대하여 중복적인 정보체계가 있을 시 통합적인 정보관리 측면에서 한계가 있을 수 있고, 시스템을 구축하거나 해당 정보를 공유하면서 비효율이 발생할 우려가 있다는 점을 고려할 필요가 있음.

셋째, 개정안 제3조의8제1항에 따라 법원행정처장 및 지방자치단체의 장이 정보체계를 통해 유지·관리하여야 하는 정보 중 임대인의 주택 보유 건수와 보증사고 이력은 이 법에 따라 법원행정처장 등이 관리하는 정보가 아니라는 점을 고려할 필요가 있음.

또한, 주택임대차정보체계에서 관리하려는 정보들은 주택 소유 및 임대차 분쟁에 관한 민감한 정보인데, 개정안은 “주택임대차 관련 업무 및 주택 사업 등 업무에 활용하기 위하여” 공유할 수 있다고 폭넓게 규정하고 있어 개인정보 침해 우려가 있으므로 공유 및 활용 범위를 보다 명확히 할 필요가 있을 것으로 보임.

넷째, 개정안 제3조의8제3항은 정보체계를 통하여 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 정보 등 대통령령 또는 대법원규칙으로 정하는 사항을 관계 기관 및 일반 국민에게 제공할 수 있도록 하고 있는데, 해당 정보는 사인의 재산권 및 개인정보와 관련되어지는 정보로 해당 정보만으로는 특정 개인을 알아볼 수 없더라도 세부주소 등 다른 정보와 결합하여 주변인들은 특정 개인의 정보임을 예측할 수도 있을 것으로 보임. 이러한 경우 임

대인뿐만 아니라 임차인 입장에서조차 임차인 여부, 보증금·차임 규모 등이 공개되는 것이므로 거부감이 있을 수 있음. 해당 임대차계약과 아무런 관련이 없는 일반 국민에게 이에 관한 정보를 제공하는 것은 개인정보 보호의 측면에서 다소 우려가 있을 수 있다고 보여짐.

또한, 공개할 필요가 있다고 판단되어지는 경우라도 공개되어지는 정보를 법률에 명확히 규정함으로써 정보주체가 이를 미리 예측가능하도록 할 필요가 있음.

3. 관계기관 의견

국토교통부는 전세사기 예방을 위해 주요 부동산 권리관계 정보를 일반 국민 등 수요자에게 통합하여 제공하고자 하는 개정안의 취지에 공감하나, 별도 정보체계의 구축은 법원행정처, 국토교통부에 기 구축되어 운영 중인 시스템과의 중복 여부 및 지자체 행정 여건 등을 종합적으로 고려할 필요가 있으며, 부동산 권리관계에 관한 사항은 사인의 재산권 및 개인정보와 관련성이 큰 민감한 정보이므로 이를 과도하게 침해하지 않도록 제공 정보의 내용 및 범위 등을 법에 명확히 규정할 필요가 있다는 의견임.

대한변호사협회는 개정안에 대하여 어디까지 ‘임대차계약을 체결하

려는 자'로 볼 수 있을지 그 범위가 모호하고, 임대차계약과 관련된 정보를 제시할 임대인의 의무를 삭제하는 것은 임차인 보호에 도움이 되지 않으며, 주택임대차정보체계 구축·운영에는 많은 인력·비용이 드는 반면 임차인이 이를 통해 얻을 실익은 적을 것으로 보이고, 임대차계약과 아무런 관련이 없는 일반 국민에게 임대차에 관한 정보를 제공하는 것은 개인정보 보호라는 측면에서 다소 문제가 있어 보인다는 의견임.

문 의 처
02)6788-5064