



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《상가건물 임대차 계약 신고제도 도입》

■ 전현희의원 대표발의(의안번호 제2206699호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 전 현 회 의 원 대 표 발 의 (제 2206699 호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 상가건물 임대차 계약 신고제도 도입 (안 제6조의6부터 제6조의9까지 신설)	2
나. 신고포상금 및 과태료에 상가건물 임대차 계약 신고제도 관련 사항 추가(안 제25조의2 및 제28조)	14
다. 부칙	16

I. 전현희의원 대표발의(제2206699호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 전현희의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2024. 12. 19.

다. 회 부 일 : 2024. 12. 20.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 2020년 개정을 통하여 주택 임대차 계약의 경우 신고 의무를 부여하고, 신고의 접수가 완료된 때에는 「주택임대차보호법」상 확정일자를 부여한 것으로 보고 있음.

그런데 상가건물 임대차 계약의 경우 신고의무가 없어 정확한 임대차 시세정보가 부재하고 이에 임차인과 임대인 간 대등한 위치에서 임대조건 협상이 어렵다는 의견이 있음.

이에 상가건물 임대차 계약에 대하여도 신고를 의무화함으로써 임대차 관계에 대한 정보를 확충하여 임대인과 임차인 간 정보 비대칭 문제를 해소하고, 신고가 접수된 경우 「상가건물 임대차보호법」상 확정일자를 부여하도록 하여 임차인의 재산권 보호에 기여하려는 것임(안 제6조의6부터 제6조의9까지 신설 등).

3. 검토의견

가. 상가건물 임대차 계약 신고제도 도입(안 제6조의6부터 제6조의9까지 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	제2장의3 상가건물 임대차 계약의 신고
<신 설>	제6조의6(상가건물 임대차 계약의 신고) ① 임대차계약당사자는 상가건물(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항에 따른 상가건물을 말하며, 상가건물을 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 상가건물 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고하여야 한다.
	② 제1항에 따른 상가건물 임대차 계약의 신고는 임차 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에 적용한다.
	③ 제1항에도 불구하고 임대차계약당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.
	④ 제1항에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.
	⑤ 신고관청은 제1항부터 제4항까지에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.
	⑥ 제1항, 제3항 또는 제4항에 따른 신고 및 신고필증 발급의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
<신 설>	제6조의7(상가건물 임대차 계약의 변경 및 해제 신고) ① 임대차계약당사자는 제6조의6에 따라 신고한 후 해당 상가건물 임대차 계

현행	개정안
	약의 보증금, 차임 등 임대차 가격이 변경되거나 임대차 계약이 해제된 때에는 변경 또는 해제가 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고하여야 한다. ② 제1항에도 불구하고 임대차계약당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다. ③ 제1항에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다. ④ 신고관청은 제1항부터 제3항까지에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다. ⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 신고 및 신고필증 발급의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. <신설> 제6조의8(상가건물 임대차 계약 신고에 대한 준용규정) ① 상가건물 임대차 계약 신고의 금지행위에 관하여는 제4조를 준용한다. ② 상가건물 임대차 계약 신고 내용의 검증에 관하여는 제5조를 준용한다. ③ 상가건물 임대차 계약 신고 내용의 조사 등에 관하여는 제6조를 준용한다. <신설> 제6조의9(다른 법률에 따른 신고 등의 의제) ① 제6조의6에도 불구하고 임차인이 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하는 경우 이 법에 따른 상가건물 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다. ② 제6조의6 또는 제6조의7에 따른 신고의 접수를 완료한 때에는 「상가건물 임대차보호법」 제4조제1항에 따른 확정일자 부여한 것으로 본다(임대차계약서가 제출된 경우로 한정한다). 이 경우 신고관청은 상가건물의 소재지 관할 세무서장에 신고 사실을 통보하여야 한다.

개정안은 상가건물(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항¹⁾에 따른 상가건물을 말하며, 상가건물을 취득할 수 있는 권리를 포함함)의 임대차 계약당사자로 하여금 상가건물에 대하여 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우, 그 보증금 또는 차임 등 국토교통 부령으로 정하는 사항을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 상가건물 소재지를 관할하는 신고관청²⁾에 신고하도록 규정하고,

신고된 상가건물 임대차 계약의 변경 및 해제에 대해서도 신고하도록 하며, 상가건물 임대차 계약 신고의 금지행위, 신고 내용의 검증·조사 및 다른 법률에 따른 상가건물 임대차 계약 신고 등의 의제와 관련된 사항을 규정하려는 것임(안 제6조의6부터 제6조의9까지 신설).

현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함)에 따라 부동산의 매매계약과 주택의 임대차계약에 대한 신고 제도가 운영되고 있음.

1) 「상가건물 임대차보호법」

제2조(적용범위) ① 이 법은 상가건물(제3조제1항에 따른 사업자등록의 대상이 되는 건물을 말한다)의 임대차(임대차 목적물의 주된 부분을 영업용으로 사용하는 경우를 포함한다)에 대하여 적용한다. 다만, 제14조의2에 따른 상가건물임대차위원회¹의 심의를 거쳐 대통령령으로 정하는 보증금액을 초과하는 임대차에 대하여는 그러하지 아니하다.

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

2) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 “**신고관청**”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. (단서 및 각 호 생략)

부동산의 매매계약의 경우 2006년 ‘부동산 거래신고’ 제도가 도입³⁾되어 거래당사자로 하여금 그 실제 거래가격 등을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 대상 부동산의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 신고하도록 규정하고 있어 이에 따라 부동산 매매에 관한 실거래 정보가 공개되고 있음⁴⁾.

주택의 임대차계약의 경우 종전에는 신고의무가 없어 확정일자 신고 등을 통해 파악된 일부 계약 건에 대해서만 임대차계약 정보가 공개되었으나,

주택 임대차에 대한 실거래 정보를 취합하여 임대차 계약의 투명성을 높이고 임차인의 권익을 보호하며 임대차 시장의 안정을 도모하기 위한 목적으로 2020년 「부동산거래신고법」 개정(2020. 8. 18. 개정, 2021. 6. 1. 시행)을 통해 ‘주택 임대차계약의 신고’ 제도(이하 “주택 임대차계약 신고제도”라 함)가 도입되었음.

3) 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 [법률 제7638호, 2005. 7. 29., 전부개정, 2006. 1. 30. 시행]

4) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조(부동산 거래의 신고) ① 거래당사자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 경우 그 실제 거래가격 등 대통령령으로 정하는 사항을 거래계약의 체결일부터 30일 이내에 그 권리의 대상인 부동산등(권리에 관한 계약의 경우에는 그 권리의 대상인 부동산을 말한다)의 소재지를 관할하는 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장을 말한다)·군수 또는 구청장(이하 “신고관청”이라 한다)에게 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 국가, 지방자치단체, 대통령령으로 정하는 자의 경우(이하 “국가등”이라 한다)에는 국가등이 신고를 하여야 한다.

1. 부동산의 매매계약

2. 「택지개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급 계약

3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제2호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따른 관리처분계획의 인가 및 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

〈표 1〉 주택 임대차계약 신고제도 개요

구분	주요 내용
신고의무자	◦ 임대차계약당사자
신고대상	◦ 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 「주택임대차보호법」상 주택의 임대차 계약의 체결·변경·해제
신고내용	◦ 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항
신고기간	◦ 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내
신고기관	◦ 「부동산거래신고법」상 신고관청(시장·군수·구청장)
적용범위	◦ 임차가구 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역
신고등의 의제	◦ 임차인이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하는 경우 「부동산거래신고법」에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 의제 ◦ 주택의 임대차 계약의 체결·변경·해제 신고의 접수를 완료한 때에는 확정일자를 부여한 것으로 의제(임대차계약서가 제출된 경우로 한정)

한편, 상가건물 임대차계약의 경우 주택 임대차계약 신고제도에 대응되는 신고제도가 없는바, 정확한 임대차 시세정보가 부재하고 이에 임차인과 임대인 간 대등한 위치에서 임대조건을 협상하는 것이 어렵다는 의견이 제기되고 있음.

이에 개정안은 상가건물 임대차에 대한 실거래 정보를 취합하기 위하여 상가건물의 임대차계약에 대해서도 신고 제도(이하 “상가건물 임대차 계약 신고제도”라 함)를 도입하려는 것으로, 임대차 시장의 투명성을 높여 임차인의 권리 강화에 기여⁵⁾하려는 취지의 입법으로 이해되며,

특정 지역의 급격한 상가임대료 상승으로 인해 해당 지역의 자영업자

5) 임차인은 공개된 실거래 가격정보를 바탕으로 임대인과 적정 수준의 임대료를 협상하는 것이 가능해지는 측면이 있을 것으로 보임.

들과 소상공인 등이 비자발적으로 해당 지역을 떠나는 이른바 ‘젠트리피케이션’을 완화하고 지역 상권을 안정화하는 데 일조하는 측면이 있을 것으로 보임.

〈표 2〉 개정안의 상가건물 임대차계약 신고제도 개요

구분	주요 내용
신고의무자	◦ 임대차계약당사자
신고대상	◦ 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 「상가건물 임대차보호법」 상 상가건물의 임대차 계약의 체결·변경·해제
신고내용	◦ 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항
신고기간	◦ 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내
신고기관	◦ 「부동산거래신고법」 상 신고관청(시장·군수·구청장)
적용범위	◦ 임차 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역
신고등의 의제	◦ 임차인이 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하는 경우 「부동산거래신고법」에 따른 상가건물 임대차 계약의 신고를 한 것으로 의제 ◦ 상가건물의 임대차 계약의 체결·변경·해제 신고의 접수를 완료한 때에는 확정일자를 부여한 것으로 의제(임대차계약서가 제출된 경우로 한정)

국토교통부는 개정안의 상가건물 임대차계약 신고제도 도입 취지에 공감하면서도, 상가건물 임대차계약의 신고를 의무화하는 것은 다음과 같은 점에서 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

첫째, 상가건물 임대차는 상인들의 영업이익 추구를 위한 경제활동의 영역으로서 주거 안정을 목적으로 하는 주택 임대차와 성격이 다르고, 상가건물 임대차계약의 신고를 강제하는 경우 사적 계약의 자율성이 침

해되고 영업상 비밀 및 경제적 상황 등 사생활이 침해될 소지가 있다는 의견임⁶⁾.

둘째, 상가건물 임대차계약의 신고 의무화를 통해 임대차 정보가 공개되더라도 보증금과 차임 등은 다양한 요인에 따라 결정되고, ‘권리금’ 정보는 신고 정보에 포함되지 않는 것으로 보이며, 신고 정보가 전체 시장 상황을 반영하지 못한다는 점에서 공개된 정보의 유용성이 크지 않을 수 있다는 의견임⁷⁾.

셋째, 상가건물 임대차계약의 신고가 의무화되는 경우 신고의무자의 부담이 증가할 뿐 아니라 신고 미 실시 또는 거짓 신고 등 법령 준수 여

- 6) 국토교통부에 따르면, 상가건물 임대차계약은 상업적인 거래로서 보증금 및 차임의 설정은 「민법」 상 보장된 계약 자유의 원칙에 기반한 임대인의 정당한 재산권 행사이나 상가건물 임대차계약의 규제는 임대인이 자신의 재산을 자유롭게 활용할 권리를 제한할 수 있고, 보증금 및 차임 등은 계약당사자 간의 영업상 비밀에 해당하고 계약당사자의 경제적 상황과 연관되거나 이와 같은 정보가 노출되어 사생활 침해 문제가 발생할 수 있음.
- 7) 국토교통부에 따르면, ① 상가건물은 접근성 및 유동인구 등 다양한 요인에 따라 임대료가 결정되므로 동일한 건물의 같은 층이라도 위치별로 점포 임대료는 큰 차이가 나타날 수 있음(아래 표 참고). ② 「상가건물 임대차보호법」 제10조의3제1항에 따른 ‘권리금’은 “임대차 목적물인 상가건물에서 영업을 하는 자 또는 영업을 하려는 자가 영업시설·비품, 거래처, 신용, 영업상의 노하우, 상가건물의 위치에 따른 영업상의 이점 등 유형·무형의 재산적 가치의 양도 또는 이용대가로서 임대인, 임차인에게 보증금과 차임 이외에 지급하는 금전 등의 대가”로서 보증금·차임 외 상가건물 임대차계약의 중요한 거래요소이므로 계약의 실질적 가치를 반영하기 위해서는 권리금 정보가 필요한 측면이 있음. ③ 「상가건물 임대차보호법」의 규율 범위는 ‘환산보증금’(보증금 + 차임×100)이 일정금액 이하(서울시 9억원, 광역시 5억4천만원 등)인 상가건물로 한정되어 대형 상업시설이나 고액 임대차계약 정보는 신고대상에서 제외된다는 점에서 공개된 정보가 전체 시장 상황을 반영하지 못함.

<동일한 건물 내 같은 층 임대가격 사례('24년 계약 건, 자료: 국토교통부)>

상가 위치	층	전용면적(㎡)	보증금(만원)	차임(만원)	평당가격(만원)
경남 창원시 상남동	1	59.97	1,000	35	55만/ 1.9만
		40	7,500	200	620만/16.5만
서울 중랑구 망우동	1	88.89	1,000	200	37만/ 7.4만
		45	5,000	200	368만/14.7만
충남 아산시 배방읍	2	111.93	2,000	100	59만/ 2.9만
		95.48	5,000	160	173만/ 5.5만

부 관리·감독에 대한 행정기관의 행정적·재정적 부담도 증가할 것으로 예상된다는 의견이며,⁸⁾

‘주택 임대차’의 경우 2021년 6월 신고 제도가 도입되었으나 2025년 현재까지 제도 미정착으로 과태료 부과가 유예⁹⁾되고 있다는 점도 고려할 필요가 있다는 의견임.

상가건물 임대차계약 신고제도의 도입은 이와 같이 시장의 투명성을 높이기 위한 공익적 필요와 임대인의 권리 등 보호법익과의 균형을 종합적으로 고려하여 결정해야 할 사안으로 보이며,

제도의 도입을 전제하는 경우 개정안은 주택 임대차계약 신고제도를 규율하는 현행 「부동산거래신고법」 제6조의2부터 제6조의5까지와 대응되도록 규정된바 법체계상 타당한 것으로 보이나, 추가적으로 다음과 같은 점을 고려할 수 있을 것으로 보임.

8) 국토교통부에 따르면, ① 소규모 자영업자의 경우 법적·행정적 절차에 익숙하지 않아 신고를 놓치는 경우가 발생할 수 있으며, 그에 따른 과태료 부과는 경제적 여건이 어려운 상인들에게 추가적 부담이 될 수 있음. ② 개정안은 임차인이 사업자등록을 신청하는 경우 상가건물 임대차계약의 신고를 한 것으로 보지만, 사업자등록이 계약일로부터 30일을 초과하는 경우 계약당사자는 사업자등록과 계약 신고를 별도로 이행해야 하는 불편함이 발생할 수 있음(국세청 자료에 따르면, 사업자등록 신청의 약 20%가 임대차계약일로부터 30일 이상 소요됨). ③ 신고제도가 의무화될 경우, 행정기관에 부동산거래관리시스템 운영, 신고 내용의 검증체계 구축 및 「부동산거래신고법」 위반 조사 등을 처리하기 위한 추가 인력 및 행정 비용이 발생할 수 있음.

9) 주택 임대차계약 신고제도는 2021년 6월 1일 시행된 후 주택 임대차계약 신고 의무는 부여하되 의무 위반에 대한 과태료는 부과하지 않는 계도기간을 두었으며, 당초 2년의 계도기간을 거쳐 2023년 6월 1일부터 전면 시행될 예정이었으나 임대차계약당사자의 자발적 신고 여건을 조성하기 위해 최초의 계도기간(2021.6.1.~2023.5.31.)에 이어 계도기간이 1년 연장(2023.6.1.~2024.5.31.)된 후, 2024년 4월 계도기간이 추가로 1년 연장(2024.6.1.~2025.5.31.)되었음.

국토교통부에 따르면, 계약당사자가 신고 의무를 정확히 알지 못해 지연 신고하는 경우가 많고, 미신고자의 경우 파악이 어려워 과태료 부과가 사실상 불가능한 측면이 있음.

첫째, 안 제6조의6은 임대차계약당사자로 하여금 상가건물 임대차계약의 체결한 경우 상가건물 소재지를 관할하는 신고관청(시장·군수·구청장)에 신고하도록 규정하고 있고, 그 중 안 제6조의6제5항¹⁰⁾은 현행법 제6조의2제5항¹¹⁾과 유사하게 신고관청이 상가건물 임대차계약 신고 사무에 대한 권한의 일부를 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있도록 규정하고 있음.

이와 관련하여, 「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항에 따른 대항력은 ‘사업자등록 신청’¹²⁾을 요건으로 두고 있고, 사업자등록 업무는 세무서 소관 업무로서 해당 업무에 대한 전문성 및 관련성을 고려할 때 읍·면·동에서 이를 위임받는 것은 신중히 검토할 필요가 있다는 관계 기관의 의견을 참고할 필요가 있을 것으로 보임¹³⁾.

10) 「개정안」

제6조의6(상가건물 임대차 계약의 신고) ⑤ 신고관청은 제1항부터 제4항까지에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.

11) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ⑤ 신고관청은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.

12) 「상가건물 임대차보호법」

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

13) 전북특별자치도는 읍·면·동은 사업자등록 업무에 대한 전문성이 낮아 이를 위임받는 것이 부적절한 것으로 판단된다는 의견이고, 한국부동산원은 상가건물 임대차 계약과 읍·면·동 업무 간 비관련성에 따른 입력오류 발생 등으로 부정확한 시세정보가 제공될 우려가 있고, 개인정보 취급자 확대에 따른 개인정보 유출 우려도 있으며, 시스템 관리 포인트 증가에 따른 운영 효율 저하로 시스템 장애 발생 시 대국민 불편도 우려된다는 의견임.

둘째, 안 제6조의6 및 제6조의7은 상가건물 임대차계약의 체결·변경·해제를 상가건물 소재지를 관할하는 신고관청(시장·군수·구청장)에 신고하도록 규정하고 있고, 안 제6조의9제2항은 이에 따른 신고의 접수를 완료한 때에는 「상가건물 임대차보호법」 제4조제1항14)에 따른 확정일자를 부여한 것으로 의제(임대차계약서가 제출된 경우로 한정)하도록 규정하고 있음.

상가건물 임대차계약 신고의 절차를 완료한 경우 확정일자를 부여한 것으로 의제하는 것은 임대차 계약 시 수반되는 확정일자 부여 절차를 간소화함으로써 관련자의 참여도를 제고하기 위한 취지로 이해됨.

아울러, 임차인은 보증금에 대한 우선변제권¹⁵⁾을 확보하기 위하여 「상가건물 임대차보호법」 제3조제1항에 따라 대항력(건물의 인도 및 사업자등록 신청)¹⁶⁾을 갖추고 확정일자를 받아야 한다는 점에서 이는 임차인 보호를 위한 입법조치로도 이해됨.

14) 「상가건물 임대차보호법」

제4조(확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등) ① 제5조제2항의 확정일자는 상가건물의 소재지 관할 세무서장이 부여한다.

15) 「상가건물 임대차보호법」

제5조(보증금의 회수) ② 제3조제1항의 대항요건을 갖추고 관할 세무서장으로부터 임대차계약서상의 확정일자를 받은 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매 시 임차건물(임대인 소유의 대지를 포함한다)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

16) 「상가건물 임대차보호법」

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기가 없는 경우에도 임차인이 건물의 인도와 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하면 그 다음 날부터 제3자에 대하여 효력이 생긴다.

한편, 상가건물 임대차계약 상 확정일자 부여가 의제되는 경우 「부동산거래신고법」 상 신고관청(시장·군수·구청장)은 「상가건물 임대차보호법」 상 확정일자부여기관(상가건물의 소재지 관할 세무서장)에 신고 사실을 통보하여야 함.

이와 관련하여, 주택 임대차계약 신고제도에 따른 확정일자 부여 의제의 경우 「부동산거래신고법」 상 신고관청(시장·군수·구청장)과 「주택임대차보호법」 상 확정일자부여기관(읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시·군·구 출장소, 지방법원 및 지원, 등기소, 또는 공증인)¹⁷⁾이 동일하지는 않으나,

주택 임대차계약 신고 수리 업무에 대해 시·군·구로부터 읍·면·동으로 위임이 가능¹⁸⁾하여 신고관청과 확정일자부여기관이 상당 범위 일치될 수 있는바, 신고관청(수임기관 포함)이 확정일자부여기관에 신고 사실을 통보하는 것 외에 직접 확정일자부를 작성하는 것도 가능하도록 규정되어 있고 이에 따라 확정일자 부여 의제가 원활하게 작동할 여건이

17) 「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.

18) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ⑤ 신고관청은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.

마련되어 있다고 보임¹⁹⁾.

반면, 상가 임대차계약 신고 수리 업무의 경우 신고관청(수임기관 포함)과 확정일자부여기관이 상이하여 신고관청이 직접 확정일자부를 작성할 수 없고 확정일자부여기관에 신고 사실을 통보해야 하므로, 상가 임대차계약 신고제도가 도입되는 경우 기관 간 신고 사실의 통보와 관련된 정보 연계 체계가 사전에 정비될 필요가 있을 것으로 보임²⁰⁾.

19) 또한, 주택의 전입신고 및 확정일자 부여 등의 업무와 관련하여 국토교통부, 시·군·구 및 읍·면·동 모두 ‘정부24’ 및 ‘전자거래계약시스템’으로 연계되어 있어 주택 임대차계약 신고 시 확정일자 부여가 의제되는 행정체계가 보다 원활하게 작동할 여건이 마련되어 있다고 보이나, 세무행정시스템(국세행정시스템 등)과 정부24는 정보 연동이 제한적이며 연동 범위를 확대하려는 경우 세무정보 등 민감한 개인정보에 대한 보호 강화 방안도 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

20) 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 확정일자 부여일 등 정보의 제공을 요청할 수 있다는 점도 고려하여 신속하고 정확한 정보 연계가 필요할 것으로 보임.

「상가건물 임대차보호법」

제4조(확정일자 부여 및 임대차정보의 제공 등) ③ 상가건물의 임대차에 이해관계가 있는 자는 관할 세무서장에게 해당 상가건물의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 관할 세무서장은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

나. 신고포상금 및 과태료에 상가건물 임대차 계약 신고제도 관련 사항 추가(안 제25조의2 및 제28조)

현행	개정안
제25조의2(신고포상금의 지급) ① 시장 · 군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 관계 행정기관이나 수사기관에 신고하거나 고발한 자에게 예산의 범위에서 포상금을 지급할 수 있다.	제25조의2(신고포상금의 지급) ① --- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 1의3. (생략)	1. ~ 1의3. (현행과 같음)
1의4. 제6조의2 또는 제6조의3을 위반하여 주택 임대차 계약의 보증금·차임 등 계약금액을 거짓으로 신고한 자	1의4. 제6조의2, 제6조의3, 제6조의6 또는 제6조의7----- ----계약 또는 상가건물 임대차 계약의----- -----
2.·3. (생략)	2.·3. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제28조(과태료) ① ~ ④ (생략)	제28조(과태료) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.	⑤ ----- ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
3. 제6조의2 또는 제6조의3에 따른 신고를 하지 아니하거나(공동신고를 거부한 자를 포함한다) 그 신고를 거짓으로 한 자	3. 제6조의2, 제6조의3, 제6조의6 또는 제6조의7----- ----- -----
⑥ (생략)	⑥ (현행과 같음)

현행법 제25조의2제1항제1호의4는 ‘제6조의2 또는 제6조의3을 위반하여 주택 임대차 계약의 보증금·차임 등 계약금액을 거짓으로 신고한 자’를 관계 행정기관이나 수사기관에 신고하거나 고발한 자에게 시장·군수 또는 구청장이 예산의 범위에서 포상금을 지급할 수 있도록 신고포상금 제도를 규정하고 있는데,

안 제25조의2제1항제1호의4는 ‘안 제6조의6 또는 제6조의7을 위반하여 상가건물 임대차 계약의 보증금·차임 등 계약금액을 거짓으로 신고한 자’에 대한 신고·고발에 대해서도 시장·군수 또는 구청장이 예산의 범위에서 포상금을 지급할 수 있도록 규정하려는 것임.

한편, 현행법 제28조제5항제3호는 ‘제6조의2 또는 제6조의3에 따른 신고를 하지 아니하거나(공동신고를 거부한 자를 포함) 그 신고를 거짓으로 한 자’에 대해 100만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있는데,

안 제28조제5항제3호는 ‘안 제6조의6 또는 제6조의7에 따른 신고를 하지 아니하거나(공동신고를 거부한 자를 포함) 그 신고를 거짓으로 한 자’에 대해서도 100만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하려는 것임.

각 개정안은 상가건물 임대차 계약 신고제도의 도입을 전제로 법체계의 정합성을 유지하기 위해 타당한 조치로 보임.

다. 부칙

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(상가건물 임대차 계약의 신고 등에 관한 적용례) 제6조의6 및 제6조의7의 개정규정은 이 법 시행 후 상가건물 임대차 계약을 체결 또는 변경하는 경우부터 적용한다.

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 1년이 경과한 날로 규정하고 있는데, 하위 법령의 정비 및 안내·홍보 등 제도 시행 준비에 소요될 기간을 고려한 취지로 보이며,

상가건물 임대차계약 신고제도 도입을 위해 법률 시행 전 관련 전산 시스템 구축이 필수적인바, 시행일을 ‘공포 후 2년이 경과한 날’로 규정할 필요가 있을 것으로 보인다는 한국부동산원의 의견을 참고할 수 있을 것으로 보임²¹⁾.

안 부칙 제2조는 상가건물 임대차 계약의 신고 등에 관한 적용례로서 개정규정에 따른 법 적용관계를 명확히 하기 위해 필요한 사항으로 이해되며, 종전 주택 임대차계약 신고제도의 도입 시의 적용례와 유사하게 규정²²⁾²³⁾되었다는 점에서 타당한 것으로 보임.

21) 한국부동산원은 시스템 구축을 위한 사전 준비기간을 1.5년~2년으로 추산하고 있으며, 관련 경비는 시스템 개발에 32억원, 시스템 운영비로 15억원(연간)이 소요될 것으로 추산된다는 의견임.

※ 예산반영(6~12개월), ISP/BPR(3개월), 시스템구축(8~10개월), 입찰기간 등

문 의 처

02)6788-5578

22) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 부칙 <법률 제17483호, 2020. 8. 18.>

제1조(시행일) 이 법은 2021년 6월 1일부터 시행한다.

제2조(주택 임대차 계약의 신고 등에 관한 적용례) 제6조의2 및 제6조의3의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 주택 임대차 계약을 체결 또는 변경하는 경우부터 적용한다.

23) 한편, 안 부칙 제2조는 종전 개정 시 부칙(법률 제17483호, 2020. 8. 18. 개정) 제2조와 달리 ‘최초로’라는 문구를 두고 있지 않은데, ‘최초로 임대차 계약을 변경하는 경우’로 규정되는 경우 법 시행 후 최초 1회의 변경 건에 대해서만 신고 의무가 발생하는 것으로 해석될 소지를 방지하기 위한 취지로 이해됨.