



제429회 국회(정기회)
제6차 국토교통위원회

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《주택 임대차 계약 신고 기한의 기산일을
계약의 체결일에서 잔금 지급일로 변경》

■ 조승환의원 대표발의(의안번호 제2213006호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 박재유

목 차

I . 조승환의원 대표발의(제2213006호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 주택 임대차 계약 신고 기한의 기산일을 계약의 체결일에서 잔금 지급일로 변경(안 제6조의2제1항)	2
나. 부칙	16

I. 조승환의원 대표발의(제2213006호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 조승환의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 9. 16.

다. 회 부 일 : 2025. 9. 17.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에서는 주택 임대차 계약의 당사자가 일정 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결하는 경우 계약 체결일부터 30일 이내에 신고할 의무를 규정하고 있음.

그런데 임대차 계약 체결일에는 계약서 작성 및 계약금만 지급하고 전입일에 잔금을 지급하면서 입주하므로, 잔금 지급일을 기준으로 임대차 계약 신고를 하도록 규정하여야 한다는 의견이 제시됨.

이에 주택 임대차 계약의 신고 기한을 임대차 계약상 잔금 지급일부터 30일 이내로 함으로써 실제 입주가 완료된 임대차 계약에 대하여 신고의무를 부과하려는 것임(안 제6조의2제1항).

3. 검토의견

가. 주택 임대차 계약 신고 기한의 기산일을 계약의 체결일
에서 잔금 지급일로 변경(안 제6조의2제1항)

현 행	개 정 안
제6조의2(주택 임대차 계약의 신고)	제6조의2(주택 임대차 계약의 신고)
① 임대차계약당사자는 주택(「주택 임대차보호법」 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 <u>계약의 체결일</u> 부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고하여야 한다.	① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>계약상 잔금 지급일(보증금이 없는 경우에는 계약의 체결일로 한다)</u> ----- ----- ----- ----- -----.
② ~ ⑥ (생략)	② ~ ⑥ (현행과 같음)

현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함) 제6조의2제1항은 임대차계약당사자¹⁾로 하여금 주택(「주택임대차보호법」 제2조²⁾에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는

1) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3의2. “임대차계약당사자”란 부동산등의 임대인과 임차인을 말하며, 제4호에 따른 외국인등을 포함한다.

권리를 포함함)에 대하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」³⁾으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」으로 정하는 사항⁴⁾을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청⁵⁾(이하 “신고관청”이라 함)에 공동으로 신고하도록 하는 ‘주택 임대차 계약 신고’ 제도를 규정하고 있음.

2) 「주택임대차보호법」

제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

3) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제4조의3(주택 임대차 계약의 신고) ① 법 제6조의2제1항 본문에서 “대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약”이란 보증금이 6천만원을 초과하거나 월 차임이 30만원을 초과하는 주택 임대차 계약(계약을 갱신하는 경우로서 보증금 및 차임의 증감 없이 임대차 기간만 연장하는 계약은 제외한다)을 말한다.

4) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」

제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ① 법 제6조의2제1항 본문에서 “그 보증금 또는 차임 등 국토교통부령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 임대차계약당사자의 인적사항

가. 자연인인 경우: 성명, 주소, 주민등록번호(외국인인 경우에는 외국인등록번호를 말한다) 및 연락처

나. 법인인 경우: 법인명, 사무소 소재지, 법인등록번호 및 연락처

다. 법인 아닌 단체인 경우: 단체명, 소재지, 고유번호 및 연락처

2. 임대차 목적물(주택을 취득할 수 있는 권리에 관한 계약인 경우에는 그 권리의 대상인 주택을 말한다)의 소재지, 종류, 임대 면적 등 임대차 목적물 현황

3. 보증금 또는 월 차임

4. 계약 체결일 및 계약 기간

5. 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권의 행사 여부(계약을 갱신한 경우만 해당한다)

6. 해당 주택 임대차 계약을 중개한 개업공인중개사의 사무소 명칭, 사무소 소재지, 대표자 성명, 등록번호, 전화번호 및 소속공인중개사 성명

5) 「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)

주택 임대차 계약 신고 제도는 「부동산거래신고법」 제6조의2 제2항6)에 따라 같은 법 시행령으로 정하는 지역에 적용되며, 관계 법령을 종합하면 주택 임대차 계약 신고 제도의 주요 내용은 다음과 같음.

〈표 1〉 주택 임대차 계약 신고 제도 개요

구분	상세사항
신고 대상	○ 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 주택의 임대차(전세/월세 등) 계약의 체결·변경·해제 - 「주택임대차보호법」 상 주거용 건물: 단독, 아파트, 연립, 다세대, 다가구 주택 및 주거용 오피스텔 등 주거를 목적으로 하는 건물의 임대차 계약 ※ 사용승인 이전 체결한 아파트 분양권 상태의 임대차 계약 또는 건축물대장상의 용도는 근린생활시설·공장·숙박시설 등이나 실제 주거를 목적으로 한 임대차 계약도 해당⁷⁾
적용 범위	○ 금액 : 보증금 6천만원 초과 또는 월차임(월세) 30만원 초과 ○ 지역 : 특별자치시·특별자치도·시·군(광역시 및 경기도의 관할구역에 있는 군으로 한정)·구(자치구를 말함)
신고 기한	○ 계약서를 작성한 경우: 주택 임대차 계약체결일로부터 30일 이내 ○ 계약서를 작성하지 않은 경우 - 임대차 계약 성립과 동시에 계약금 등 금원을 지급한 경우 금원 지급일 기준으로 30일 이내 - 금원 지급 전이라도 당사자 쌍방의 임대차 계약이 성립된 경우 계약성립(체결)일 기준으로 30일 이내 신고
신고 사항	○ 임대차 계약 당사자(임대인·임차인)의 인적사항 - 성명(법인명), 주민등록번호(법인·외국인등록번호), 주소, 연락처 ○ 임대차 주택 소재지·종류 등 목적물 현황 - 주택 종류, 소재지(주소), 건물명(동/층/호), 임대면적(㎡), 방의 수(칸) ○ 보증금 또는 차임, 계약 기간 등 임대차 계약 내용 - 임대료(보증금/월차임), 계약기간, 계약체결일 ○ 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권 행사 여부 - 계약갱신요구권 행사에 따른 갱신계약에 한정

※ 자료: 「주택 임대차 신고제 사무편람」 (국토교통부, 2022. 7.)을 바탕으로 제작성

6) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ② 제1항에 따른 주택 임대차 계약의 신고는 임차가구 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에 적용한다.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」

제4조의3(주택 임대차 계약의 신고) ② 법 제6조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 특별자치시·특별자치도·시·군(광역시 및 경기도의 관할구역에 있는 군으로 한정한다)·구(자치구를 말한다)를 말한다.

7) “주택임대차보호법 제2조 소정의 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지용도에 따라서 정하여야 하고 건물의 일부가 임대

이와 같은 주택 임대차 계약 신고 제도의 신고 기한은 “임대차 계약의 체결일부터 30일 이내”로 규정되어 있는데, 개정안은 신고 기한의 기산일을 “임대차 계약의 체결일”(이하 “계약 체결일”이라 함)에서 “계약상 잔금 지급일(보증금이 없는 경우에는 계약의 체결일로 함)”로 변경하려는 것임.

주택 임대차 계약을 체결하는 경우, 계약 체결일에는 임대차계약당사자 간 계약금만 지급·수령하고 임차인이 주택을 인도(引渡)⁸⁾받는 날(이하 “주택 인도일”이라 함) ‘계약상 잔금’(이하 “잔금”이라 함)을 정산하는 경우가 다수 있음.

이와 관련하여, 「주민등록법」 제16조⁹⁾에 따라 임차인은 신거주지에 전입한 날부터 14일 이내에 신거주지의 시장·군수 또는 구청장에게 전입신고(轉入申告)(이하 “전입신고”라 함)를 하여야 하고,

차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차목적물의 이용관계 그리고 임차인이 그곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적적으로 결정하여야 한다.”(대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결)

- 8) “**주택의 인도**’는 임차목적물인 주택에 대한 **점유의 이전**을 말한다. 이때 점유는 사회통념상 어떤 사람의 사실적 지배에 있다고 할 수 있는 객관적 관계를 가리키는 것으로서, 사실상의 지배가 있다고 하기 위해서는 반드시 물건을 물리적·현실적으로 지배할 필요는 없고, 물건과 사람의 시간적·공간적 관계, 본권관계, 타인의 간섭가능성 등을 고려해서 사회통념에 따라 합목적적으로 판단하여야 한다(대법원 2003. 11. 14. 선고 2001다78867 판결, 대법원 2005. 9. 30. 선고 2005다24677 판결 등 참조). 임대주택을 인도하는 경우에는 임대인이 임차인에게 현관이나 대문의 열쇠를 넘겨주었는지, 자동문 비밀번호를 알려주었는지, 이사를 할 수 있는지 등도 고려하여야 한다.”(대법원 2017. 8. 29. 선고 2017다212194 판결)

9) 「주민등록법」

제16조(거주지의 이동) ① 하나의 세대에 속하는 자의 전원 또는 그 일부가 거주지를 이동하면 제11조나 제12조에 따른 신고의무자가 신거주지에 전입한 날부터 14일 이내에 **신거주지의 시장·군수 또는 구청장에게 전입신고(轉入申告)를 하여야 한다.**

「부동산거래신고법」 제6조의5제1항¹⁰⁾은 같은 법 제6조의2에도 불구하고 임차인이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하는 경우 「부동산거래신고법」에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 보도록 규정하고 있음.

이에 임차인¹¹⁾이 계약 체결일부터 30일 이내에 전입신고가 가능한 경우라면, 해당 임차인은 「부동산거래신고법」 제6조의5제1항을 활용함으로써 전입신고부터 주택 임대차 계약 신고까지 일괄적으로 완료할 수 있으므로¹²⁾, 「부동산거래신고법」 제6조의5제1항은 주택 임대차 계약 신고 절차를 간소화함으로써 해당 신고 의무의 이행률을 제고하기 위한 취지로 이해됨.

다만, 임차인이 계약 체결일부터 30일 이내에 전입신고가 가능하지 않은 경우라면, 임차인은 계약 체결일부터 30일 이내에 주택 임대차 계약 신고를 하고, 이후 별도로 전입신고를 하여야 하며,

10) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의5(다른 법률에 따른 신고 등의 의제) ① 제6조의2에도 불구하고 임차인이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하는 경우 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.

11) 주택 임대차 계약 신고 의무는 「부동산거래신고법」 제6조의2제1항에 따라 임대인에게도 적용되지만, 주택 임대차 계약 신고 제도는 2020년 도입된 이른바 ‘임대차 3법’의 하나로서, 정확한 임대차 시세정보 부재로 인하여 임차인이 임대인과 대등한 위치에서 임대조건 협상이 어렵다는 점을 해소하기 위한 취지이며, 임대차계약당사자 중 임대인의 반대의사가 없으면 임차인의 신고로 공동신고가 된다는 점 등을 고려하여, 이하에서는 임차인을 중심으로 검토함.

12) 실무적으로, 주민센터 방문 전입신고의 경우 임대차계약서 원본을 지참하면 주택 임대차 계약 신고를 일괄하여 처리할 수 있고, 온라인(정부24) 전입신고의 경우 임대차계약서 사본을 제출(업로드)하여야 함.

안정적인 이전 준비 및 보증금 마련 등의 사유로 계약 체결일부터 주택 인도일(능잔금 지급일)까지의 기간이 30일을 초과하는 경우가 다수 존재한다는 점에서, 「부동산거래신고법」 제6조의5제1항을 활용하지 못하고 주택 임대차 계약 신고와 전입신고를 각각 실시하는 사례가 많을 것으로 보임.

한편, 개정안에서 제시하는 바와 같이 ‘잔금 지급일’을 기준으로 주택 임대차 계약 신고 기한을 정하는 경우, 임차인의 입장에서 주택의 인도 및 실제 입주 이후 전입신고와 함께 주택 임대차 계약 신고를 병행하는 것이 보다 용이해질 것으로 보이는데,

개정안을 통해 「부동산거래신고법」 제6조의5제1항의 활용도가 높아지고 주택 임대차 계약 신고 의무 이행에 대한 편의가 제고되는 측면이 있을 것으로 보이며, 임차인이 착오 등의 사유¹³⁾로 주택 임대차 계약

13) 개업공인중개사를 통하여 임대차 계약을 체결하는 경우, 임대차계약당사자는 「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식] 중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)에 따라, 개업공인중개사로부터 주택 임대차 계약 신고 의무의 기한 등에 대하여 설명을 받게 되나, 이 경우에도 정보취약계층 등의 경우 주택 임대차 계약 신고 의무 이행에 어려움을 겪을 수 있고, 개업공인중개사를 통하지 않고 임대차계약당사자 간 이른바 ‘직거래’ 임대차 계약을 체결하는 경우 등의 사유로 관련 법령을 충분히 인지하지 못하는 경우도 발생할 수 있을 것으로 보임.

「공인중개사법 시행규칙」 [별지 제20호서식] 중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)

중개대상물 확인·설명서[I] (주거용 건축물)

④ 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(열람·교부 신청방법 설명) [] 해당 없음		
	최우선변제금	소액임차인범위: 만원 이하 최우선변제금액: 만원 이하		
	계약갱신 요구권 행사 여부	[] 확인(확인서류 첨부) [] 미확인 [] 해당 없음		

※ 민간임대주택의 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 합니다.

※ 임차인은 주택도시보증공사(HUG) 등이 운영하는 전세보증금반환보증에 가입할 것을 권고합니다.

※ 임대차 계약 후 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2에 따라 30일 이내 신고해야 합니다(신고 시 확정일자 자동부여).

※ 최우선변제금은 근저당권 등 선순위 담보물권 설정 당시의 소액임차인범위 및 최우선변제금액을 기준으로 합니다.

신고 의무를 위반하여 「부동산거래신고법」 제28조제5항제3호¹⁴⁾에 따라 100만원 이하의 과태료 부과 대상이 되는 상황도 예방할 수 있을 것으로 보인다는 점에서 긍정적인 측면이 있는 것으로 보임.

한편, 주택 임대차 계약 신고 기한의 기산일을 변경하려는 경우 다음과 같은 점을 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 현행 「부동산거래신고법」 제3조에 따른 부동산 거래의 신고 (이하 “부동산 거래 신고”라 함)의 기한은 “거래계약의 체결일부터 30일 이내”로 규정되어 있어, 부동산 거래 신고와 주택 임대차 계약 신고 기한의 기산일은 공통적으로 ‘계약의 체결일’을 기준으로 하고 있음.

이와 관련하여, 부동산 거래 신고 제도는 舊 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」(법률 제7638호, 2005. 7. 29. 전부개정, 2006. 1. 1. 시행)에서 최초로 규정되어 2006년 1월 1일부터 시행되었는데,

부동산 거래 신고 제도가 줄곧 부동산 거래 신고 기한의 기산일을 ‘거래계약의 체결일’로 규정하고 있는 것은 이른바 이중계약 및 다운 계약 등을 방지하고 실제 거래가격 등을 정부와 시장이 신속히 확인

14) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제28조(과태료) ⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.

3. 제6조의2 또는 제6조의3에 따른 신고를 하지 아니하거나(공동신고를 거부한 자를 포함한다) 그 신고를 거짓으로 한 자

할 수 있도록 함으로써 부동산 거래의 투명성을 높이고 시장 안정을 도모하기 위한 취지¹⁵⁾로 이해됨.

이에 2020년 「부동산거래신고법」 개정(법률 제17483호, 2020. 8. 18. 개정, 2021. 6. 1. 시행)을 통해 신설된 주택 임대차 계약 신고 제도도 임대차 계약의 투명성을 높이고 시장 안정을 도모하기 위하여, 부동산 거래 신고 제도와 유사하게 계약의 체결일을 신고 기한의 기산일로 규정한 것으로 보인다는 점¹⁶⁾을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

아울러, 현행 「부동산거래신고법」 제6조의5제5항¹⁷⁾은 같은 법 제6조의2에도 불구하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자¹⁸⁾ 및

15) 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」(법률 제7638호, 2005. 7. 29. 전부개정, 2006. 1. 1. 시행)

- 제안이유: 부동산투기 및 탈세의 원인이 되고 있는 이중계약서 작성을 금지하고 실거래가격에 기초하여 과세가 이루어지도록 하기 위한 제도적 장치를 마련하는 한편, 투명하고 공정한 부동산 거래질서를 확립하여 국민의 재산권을 보호하려는 것임.

- 주요내용

마. 거래당사자 또는 중개업자는 매매에 관한 거래가 성립되어 거래계약서를 작성한 때에는 실제 거래가격 등 거래계약의 내용을 시장·군수 또는 구청장에게 신고하도록 함으로써 부동산투기 및 탈세를 방지하고 부동산의 실거래가격을 확보할 수 있도록 함(안 제27조).

16) 「부동산거래신고법」(법률 제17483호, 2020. 8. 18. 개정, 2021. 6. 1. 시행)

- 제안이유: 주택 임대차 계약에 대하여 계약상대자가 신고 기한 내에 계약 내용 등을 사실대로 신고하도록 하고, 주택임대차 실거래 정보를 공개하여 임대차 정보격차를 해소하고, 투명한 임대차 거래관행을 확립하는 한편, 임대차 계약 신고 시 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자 등을 같은 처리토록 하여 임차인의 재산권 보호 등을 제고하려는 것임.

17) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의5(다른 법률에 따른 신고 등의 의제) ② 제6조의2 또는 제6조의3에도 불구하고 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자는 관련 법령에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경신고를 하는 경우 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경신고를 한 것으로 본다.

18) 「공공주택 특별법」

제4조(공공주택사업자) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 자 중에서 공공주택사업자를 지정한다.

1. 국가 또는 지방자치단체
2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자¹⁹⁾가 관련 법령에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 하는 경우 「부동산거래신고법」에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 보도록 규정하고 있고,

「공공주택 특별법」 제49조제6항²⁰⁾은 공공주택사업자로 하여금 공공 임대주택의 임대조건 등 임대차계약에 관한 사항을 시장·군수 또는 구청장에게 신고하도록 하면서, 신고 방법 등은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조를 준용하도록 규정하고 있으며,

「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조제1항²¹⁾은 임대사업자로 하여금 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정함) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 ‘임대차 계약을 체결한 날’부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

-
4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
 5. 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 100분의 50을 초과하여 출자·설립한 법인
 6. 주택도시보증기금 또는 제1호부터 제4호까지의 규정 중 어느 하나에 해당하는 자가 총지분의 전부를 출자(공동으로 출자한 경우를 포함한다)하여 「부동산투자회사법」에 따라 설립한 부동산투자회사

19) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

7. “임대사업자”란 「공공주택 특별법」 제4조제1항에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업자”라 한다)가 아닌 자로서 1호 이상의 민간임대주택을 취득하여 임대하는 사업을 할 목적으로 제5조에 따라 등록한 자를 말한다.

20) 「공공주택 특별법」

제49조(공공임대주택의 임대조건 등) ⑥ 공공주택사업자는 공공임대주택의 임대조건 등 임대차 계약에 관한 사항을 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다. 이 경우 신고 방법 등은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조를 준용한다.

21) 「민간임대주택에 관한 특별법」

제46조(임대차계약 신고) ① 임대사업자는 민간임대주택의 임대차기간, 임대료 및 임차인(준주택에 한정한다) 등 대통령령으로 정하는 임대차계약에 관한 사항을 임대차 계약을 체결한 날(중전임대차계약이 있는 경우 민간임대주택으로 등록한 날을 말한다) 또는 임대차 계약을 변경한 날부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고 또는 변경신고를 하여야 한다.

결한 날'부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고를 하도록 규정하고 있음.

이에 개정안이 입법화되는 경우, 주택 임대차 계약에 관한 관계 법령 간 정합성을 유지하기 위하여 「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조 제1항에 따른 임대차 계약 신고 기한의 기산일에 대해서도 개정안과 통일하여 '계약상 잔금 지급일'로 개정할지 여부에 대하여 검토해 볼 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 현행 「부동산거래신고법」 제6조의5제3항²²⁾은 같은 법 제6조의2에 따른 주택 임대차 계약의 신고의 접수를 완료한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자(이하 “확정일자”라 함)를 부여한 것으로 본다(임대차계약서가 제출된 경우로 한정함)고 규정하여, 주택 임대차 계약 신고와 확정일자 부여 제도를 연계하고 있음.

확정일자 부여는 법원(등기소 및 인터넷등기소) 또는 주민센터(행정복지센터) 등 확정일자부여기관²³⁾에서 주택 임대차 계약을 확인하여

22) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의5(다른 법률에 따른 신고 등의 의제) ③ 제6조의2, 제6조의3에 따른 신고의 접수를 완료한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 본다(임대차계약서가 제출된 경우로 한정한다). (후단 생략)

23) 「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.

주는 절차로서,

확정일자 부여 여부 및 확정일자의 선후 여부 등이 임차인의 권리에 결부되어 있어, 임차인이 임대차 계약 체결 이후 조기에 확정일자 부여를 신청하는 경우가 다수 있음²⁴⁾.

이와 관련하여, 앞서 언급한 현행 「부동산거래신고법」 제6조의5

- 24) 임차인이 보증금에 대한 우선변제권을 확보하려면 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따라 같은 법 제3조제1항에 따른 대항요건(주택의 인도 및 전입신고)과 임대차계약증서 상의 확정일자를 모두 갖추어야 함.

「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.

이에 더하여, 확정일자 부여는 임차인이 주택의 인도 및 전입신고를 마치기 전에도 의의가 있을 것으로 보임.

우선, 확정일자 존재 여부로 경매 시 배당 참여 여부가 결정되고, 확정일자를 기준으로 경매 배당 순서가 결정되어 후순위 담보물권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 수 있음. 특히, 호별 구분등기가 불가능한 다가구주택 등을 임차하는 경우 복잡한 순위별 권리관계 하에서 선순위의 확정일자를 통하여 권리 구제가 보다 용이해질 수 있는바, 임차인으로서 확정일자를 조기에 부여받는 게 유리한 측면이 있음.

아울러, 현행 「주택임대차보호법」 제3조제1항에 따라 임차인의 대항력은 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마친 ‘다음 날’ 발생하고 있어, 임대인이 임차인의 대항력 효력 발생(전입신고 익일 0시) 전에 저당권을 설정하고 대출을 받는 경우 임차인의 보증금에 대한 권리가 후순위로 밀리는 문제가 발생할 수 있음.

이로 인한 전세사기 등을 방지하기 위하여 임대인이 주택담보대출을 신청하는 경우 금융권에서 부동산거래관리시스템*으로 연계되는 ‘확정일자’ 정보를 실시간으로 확인하여 해당 물건의 시세에서 임차인의 보증금을 감안하여 대출을 실행**하도록 2023년 이후부터 점진적으로 제도가 개선되었다는 점 등에서, 임차인이 확정일자를 조기에 받는 것이 권리 보호 등을 위하여 유리한 측면이 있음***.

* 부동산거래관리시스템(RTMS, Real Estate Transaction Management System): 전국에서 발생하는 부동산 거래 신고, 전월세 확정일자 등을 전자적으로 처리, 관리·운영하는 시스템

** 예를 들어, 종전에는 해당 물건의 시세가 10억원이고 주택담보대출 비율이 70%, 전세보증금이 5억원인 경우 임대인이 7억원까지 대출을 받을 수 있었으나, 이후부터는 시세에서 전세보증금을 제외한 5억원 이하로 대출이 이뤄지게 됨.

*** 추가적으로, 임차인이 전세자금대출을 원활히 받기 위해서는 대출 신청 과정에서 확정일자를 부여받은 임대차계약서가 필요한 점도 있음.

제3항은 임차인이 주택 임대차 계약 신고를 하는 경우 해당 신고의 효과로서 확정일자 부여를 의제함으로써, 주택 임대차 계약 신고 의무를 조기에 이행할 유인을 부여하고 동 신고 제도의 활성화를 도모하려는 취지의 규정으로 이해됨.

그런데, 개정안²⁵⁾에 따르면 임차인은 ‘잔금 지급일부터’ 주택 임대차 계약 신고를 할 수 있게 되므로, 계약 체결일 이후 조기에 확정일자를 받으려는 임차인으로서 잔금 지급일까지 기다려 주택 임대차 계약 신고를 하고 이와 연계하여 확정일자 부여를 신청하기보다는, 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 있음.

이에 확정일자를 조기에 받을 필요성을 고려할 때, 개정안이 입법화 되는 경우 현행 「부동산거래신고법」 제6조의5제3항의 활용 유인이 저하될 가능성을 검토해 볼 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 주택 임대차 계약 신고 제도가 실제 임대차 계약 정보를 취합하여 임차인에게 시의성 있는 시세정보를 제공하기 위해 도입된 제도로,

25) 「개정안」

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 계약상 잔금 지급일(보증금이 없는 경우에는 계약의 체결일로 한다)부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

개정안이 입법화되는 경우 시세정보 시차를 예측할 수 없게 되어 임차인이 시세를 신속·정확하게 파악하기 어렵게 된다는 점에서 도입 취지에 역행할 우려가 있고, 잔금 지급일은 계약당사자 간 합의로 변동될 가능성이 많아 신고 의무의 기산일로 부적정한 측면이 있다는 의견임.

〈표 2〉 개정안에 대한 국토교통부의 의견

구분	상세사항
시세 파악 기능 저하	○ 신고의무 기산일을 잔금 지급일로 변경시, 잔금 지급일은 계약 이후 보통 한 달 이상, 새아파트 입주 시 경우에는 장기화 될 수 있어 <u>시세정보의 시차가 상이하므로, 임차인이 신속·정확한 시세 파악이 어려움</u>
기산일의 적정성 검토 필요	○ ‘계약 체결일’은 법률상 효력이 발생하는 ‘날짜’를 의미하며, 각종 법률관계, 이행기간, 만료일자 등의 산정 기준이 되나, ‘잔금 지급일’은 계약 성립에 따른 실질적 소유권·권리이전의 기준점이며, 대출 지연, 자금조달 곤란 등으로 <u>쌍방 합의로 연기되거나 지연되어 변동 가능성이 많으므로, 신고의무 기산일로 부적정</u> 「민법」 제111조(의사표시의 효력발생시기) ① 상대방이 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다. ② 의사표시자가 그 통지를 발송한 후 사망하거나 제한능력이 되어도 의사표시의 효력에 영향을 미치지 아니한다. 제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다
임차인의 권리 공백 및 불편 등 우려	○ 부동산 거래 신고 및 공공·민간임대주택의 임대차 계약 신고도 ‘계약의 체결일’을 기준으로 신고하도록 규정 ○ 개정안 입법화 시 주택 임대차 계약 신고의무 이행 시점이 늦추어질 수 있고, 이 경우 일부 임차인은 <u>확정일자 부여일이 늦어지면서 우선변제권 확보에 공백기간이 발생할 우려가 있음</u> * (예시) 임대차 계약 '25. 10. 1.(수) / 잔금 지급·입주 '25. 11. 1.(토) / 전입신고 '25. 11. 3.(월) / 주택 임대차 신고 '25. 11. 10.(월) ⇒ 11. 4. ~ 11. 10. 기간 <u>우선변제권 공백</u> 발생 ○ 잔금 지급 전에 <u>대출·보증 등의 사유로 계약 체결 이후 잔금 지급 전 확정일자 부여가 필요한바, 잔금 지급 이후 주택 임대차 계약 신고가 가능해지는 경우 임차인 불편 예상</u>

아울러, 계약 체결일 대비 확정일자 부여일이 전반적으로 늦춰지면서 임차인의 우선변제권 확보에 공백이 발생할 가능성이 더 증가할 우려가 있고, 대출·보증 등의 사유로 계약 체결 이후 잔금 지급 전까지 확정일자 부여가 필요한바 임차인의 불편이 증가할 수 있다는 점 등을 종합적으로 고려하여, 개정안에 대하여 신중하게 검토할 필요가 있다는 의견임.

나. 부칙

부 칙
제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.
제2조(주택 임대차 계약의 신고에 관한 적용례) 제6조의2제1항의 개정규정은 이 법 시행 후 주택 임대차 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 이는 제도의 시행을 위한 준비 기간 등을 고려한 것으로 보임.

안 부칙 제2조는 안 제6조의2제1항의 개정규정은 개정규정의 시행 후 주택 임대차 계약을 체결하는 경우부터 적용한다고 규정하고 있는데, 개정규정의 시행 전에 주택 임대차 계약을 체결하였으나 아직 주택 임대차 계약의 신고를 하지 않은 경우 등에 대하여 법 적용 관계를 명확히 하기 위하여 필요한 입법조치로 보임.

문 의 처

02)6788-5578