



제428회 국회(임시회)  
제1차 법제사법위원회

# 주택임대차보호법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

〈개업공인중개사에게 임대차 정보제공 요청 권한 부여 등〉  
■ 이연희의원 대표발의(의안번호 제6895호)

2025. 8.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이은정

# 목 차

|                                                                |    |
|----------------------------------------------------------------|----|
| I . 제안경 위 .....                                                | 1  |
| II . 제안이유 및 주요내용 .....                                         | 1  |
| III. 검토의견 .....                                                | 3  |
| 1. 개정안의 주요내용 .....                                             | 3  |
| 2. 개정안에 대한 검토 .....                                            | 5  |
| 가. 개업공인중개사에게 임대차 정보제공 요청 권한 부여(안 제3조의6제4항<br>및 제3조의7제1호) ..... | 5  |
| 나. 임대차 정보제공 요청과 관련한 시스템 구축(안 제3조의6제5항 신설) ...                  | 10 |
| 3. 관계기관 의견 .....                                               | 16 |

## I. 제안경위

1. 발 의 자 : 이연회의원 등 17인
2. 발 의 일 : 2024. 12. 24.
3. 회 부 일 : 2024. 12. 26.

## II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임대차계약을 체결하려는 자가 임대인의 동의를 받아 확정일자 부여기관에 해당 주택의 확정일자부여현황과 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있도록 하고 있고, 「공인중개사법」에서 개업공인중개사가 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 이와 같이 해당 주택에 관한 정보를 확인할 수 있다는 사실을 설명하도록 규정하고 있음.

그런데 확정일자 및 전입세대 관련 정보는 전세 사기를 예방하기 위해 중요한 정보임에도 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 정보를 확인할 수 있다는 점을 설명하는 데 그치는 것이 아니라 직접 정보를 확인하고 중개가 완성되기 전에 중개의뢰인에게 확정일자부여현황과 전입세대 정보를 확인하여 제시해야 한다는 의견이 있음.

이에 임대차계약의 중개를 의뢰받은 개업공인중개사가 확정일자 부여기관에 해당 주택의 확정일자부여현황, 차임 및 보증금, 전입세대 등 관련 정보를 확인할 수 있도록 관계 기관은 주택임대차정보시스템

을 구축하여 운영하도록 개정하고, 아울러 「공인중개사법」에 개업공인중개사가 중개의뢰인에게 중개대상물에 대하여 설명할 때 제시해야 하는 근거자료로 확정일자부여현황과 전입세대 정보를 추가함으로써 전세 사기 방지에 이바지하려는 것임(안 제3조의6제4항, 제5항 및 제3조의7제1호).

#### - 참고사항

이 법률안은 이연회의원이 대표발의한 「주민등록법 일부개정법률안」(의안번호 제6893호), 「공인중개사법 일부개정법률안」(의안번호 제6892호)의 의결을 전제로 하는 것이므로 같은 법률안이 의결되지 아니하거나 수정의결되는 경우에는 이에 맞추어 조정되어야 할 것임.

### Ⅲ. 검토의견

#### 1. 개정안의 주요내용

개정안은 임대차계약의 중개를 의뢰받은 개업공인중개사가 임대인의 동의를 받은 경우 확정일자부여기관에 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등의 정보제공을 요청할 수 있도록 하고, 관계 기관은 확정일자부여현황, 차임 및 보증금 정보, 전입세대확인 정보를 실시간으로 확인할 수 있는 주택 임대차 정보시스템을 구축·운영하도록 하는 내용임(안 제3조의6 및 제3조의7).

| 현행                                                                                                        | 개정안                                                                                                                                         |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① ~ ③ (생략)<br>④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다. | 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① ~ ③ (현행과 같음)<br>④ 임대차계약을 체결하려는 자와 임대차계약의 중개를 의뢰받은 개업공인중개사-----<br>-----<br>-----.                             |
| <신설>                                                                                                      | ⑤ 제3항 및 제4항, 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서 등 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 정보제공 요청에 필요한 다음 각 호의 정보를 실시간으로 확인할 수 있도록 관계 기관은 주택 임대차 정보시스템을 구축하여 운영하여야 한다. |

|                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>⑤·⑥ (생략)</p> <p>제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다.</p> <p>1. 제3조의6제3항에 따른 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 <u>제3조의6제4항</u>에 따라 동의함으로써 이를 갈음할 수 있다.</p> <p>2. (생략)</p> | <p>1. <u>확정일자부여현황</u></p> <p>2. <u>차임 및 보증금 정보</u></p> <p>3. <u>전입세대확인 정보</u></p> <p>⑥·⑦ (현행 제5항 및 제6항과 같음)</p> <p>제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) --</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>1. -----</p> <p>-----</p> <p>-----.</p> <p>-----임차인에게 제3조의6제4항-----</p> <p>-----.</p> <p>2. (현행과 같음)</p> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## 2. 개정안에 대한 검토

### 가. 개업공인중개사에게 임대차 정보제공 요청 권한 부여(안 제3조의6제4항 및 제3조의7제1호)

현행법 제3조의7은 임대차계약을 체결할 때 임대인이 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등의 정보를 임차인에게 제시하여야 한다고 규정하고 있고<sup>1)</sup>, 현행법 제3조의6제4항은 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다고 규정하고 있음<sup>2)3)</sup>.

- 1) 「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.
  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.
- 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.
  - 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.
- 3) 「주택임대차보호법 시행령」 제6조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법) ② 제5조제2호부터 제4호까지 또는 제6호의 어느 하나에 해당하는 자이거나 임대차계약을 체결하려는 자는 법 제3조의6제3항 또는 제4항에 따라 확정일자부여기관에 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.
  1. 임대차목적물

이와 관련하여 임대차계약을 중개하는 개업공인중개사<sup>4)</sup>(이하 “공인중개사”라 함)의 경우 「공인중개사법」 제25조의3에 따라 중개의뢰인에게 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다는 사실을 설명하여야 하고<sup>5)</sup>, 현행법 제3조의6제4항 및 「주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙」에 따라 중개의뢰인(임대차계약을 체결하려는 자)의 위임으로 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에서 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등의 정보를 확인하고 이를 중개의뢰인(임대차계약을 체결하려는 자)에게 제공할 수 있음<sup>6)</sup>.

다만, 「공인중개사법」에 따라 공인중개사가 중개의뢰인(임대차계약을 체결하려는 자)에게 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등의 정보 제공을 요청할 수 있다는 사실을 설명하더라도 중개의뢰인(임대차계약을 체결하려는 자)이 적극적으로 해당 정보의 제공을 요청하지 않는 경우 해당 중개의뢰인은 임대차계약 체결 전까지 위의 정보를 확인하지 못할 수도

- 
- 2. 확정일자 부여일
  - 3. 차임·보증금
  - 4. 임대차기간

- 4) 「공인중개사법」 제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  - 4. “개업공인중개사”라 함은 이 법에 의하여 중개사무소의 개설등록을 한 자를 말한다.
- 5) 「공인중개사법」 제25조의3(임대차 중개 시의 설명의무) 개업공인중개사는 주택의 임대차계약을 체결하려는 중개의뢰인에게 다음 각 호의 사항을 설명하여야 한다.
  - 1. 「주택임대차보호법」 제3조의6제4항에 따라 확정일자부여기관에 정보제공을 요청할 수 있다는 사항
  - 2. 「국세징수법」 제109조제1항·제2항 및 「지방세징수법」 제6조제1항·제3항에 따라 임대인이 납부하지 아니한 국세 및 지방세의 열람을 신청할 수 있다는 사항
- 6) 임대차 정보제공 요청서 서식을 보면 임대차 정보제공 요청을 대리인이 위임받아 할 수 있도록 하고 있음. 「주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙」 제7조(임대차 정보제공 요청방법) ② 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.
  - 1. 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서
  - 2. 임대인의 동의서
  - 3. 인감증명서, 본인서명사실확인서 또는 신분증명서 사본 등 임대인의 동의를 받았음을 증명할 수 있는 서류

있음.

이에 개정안은 「공인중개사법 일부개정법률안」<sup>7)</sup>에서 공인중개사가 임대차계약 등의 완료 전에 전입세대확인서와 확정일자부여현황을 중개의뢰인에게 설명의 근거자료로 제시하도록 규정하는 것을 전제로, 「공인중개사법 일부개정법률안」에 따라 제시하여야 하는 의무가 있는 확정일자부여현황을 공인중개사가 임대인의 동의를 받아 직접 확정일자부여기관에서 제공받을 수 있도록 규정함으로써, 중개의뢰인(임대차계약을 체결하려는 자)이 보다 쉽게 확정일자부여현황을 제공받을 수 있도록 하려는 것으로 보임.

이와 같이 규정할 경우 공인중개사의 자료 제시로 임대차계약 체결 전에 중개의뢰인(임대차계약을 체결하려는 자)은 해당 주택에 대한 보다 많은 정보를 가지고 임대차계약 체결 여부를 결정할 수 있고, 임대인의 경우에도 해당 주택에 대해 임대차계약을 체결하려는 자를 일일이 확인하여 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보 제공 요청에 대한 동의 여부를 결정하기 보다는 공인중개사에게 동의하여 공인중개사가 보기에 임대차계약을 체결

7) 「공인중개사법 일부개정법률안」 (의안번호 제2206892호, 이연희의원 대표발의) 신규조문대비표

| 현 행                                                                                                                                                                            | 개 정 안                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 제25조(중개대상물의 확인·설명) ① 개업공인중개사는 중개를 의뢰받은 경우에는 중개가 완성되기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여 이를 해당 중개대상물에 관한 권리를 취득하고자 하는 중개의뢰인에게 성실·정확하게 설명하고, 토지대장 등본 또는 부동산종합증명서, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시하여야 한다. | 제25조(중개대상물의 확인·설명) ① -----<br>-----<br>-----<br>-----<br>-----<br>--등기사항증명서, <u>전입세대확인서</u> , <u>확정일자부여현황</u> -----. |
| 1. ~ 3. (생략)<br>② ~ ④ (생략)                                                                                                                                                     | 1. ~ 3. (현행과 같음)<br>② ~ ④ (현행과 같음)                                                                                   |

할 가능성이 높은 자에게 해당 정보를 제공하는 것이 효율적일 수도 있을 것으로 보임.

다만, 개정안은 다음과 같은 점을 유의하여 심사할 필요가 있음.

첫째, 개정안은 「공인중개사법 일부개정법률안」의 의결을 전제로 공인중개사의 확정일자부여현황 제공 요청을 규정하려는 것이나, 개정안에 공인중개사가 확정일자부여현황을 제공받는 목적 등이 명확히 규정되어 있지 않으므로, 「공인중개사법」에 따라 공인중개사가 확정일자부여현황 등을 근거자료로 제시하기 위하여 필요한 경우에 확정일자부여현황을 확인할 수 있도록 규정하는 방안을 논의할 필요가 있을 것으로 보여짐.

둘째, 현행법 제3조의6제3항 및 제4항에서는 ‘주택의 임대차에 이해관계가 있는 자’ 또는 ‘임대차계약을 체결하려는 자’가 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보를 ‘확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보’로 규정하고 있으나, 개정안과 같이 발의된 「공인중개사법 일부개정법률안」과 개정안 제3조의6제5항에서는 이에 대응하는 개념으로 “확정일자부여현황”이라는 용어를 사용하고 있음.

“확정일자부여현황”이라는 용어는 현행법에서 사용되는 용어가 아니므로, 현행법 제3조의6제3항 및 제4항과 「공인중개사법 일부개정법률안」의 관계를 고려하여 해석하면 “확정일자부여현황”은 ‘확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보’를 모두 포괄하는 개념으로 쓰인 용어로 볼 수도 있고,

개정안 3조의6제5항제1호 및 제2호와의 관계를 고려하여 해석하면 ‘확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보’ 중 ‘차임 및 보증금 정보를 제외한 정보’로 볼 수도 있음.

따라서 입법취지를 고려하여 “확정일자부여현황”이 포섭하는 확정일자 관련 정보의 범위를 명확히 정리할 필요가 있을 것으로 보임.

### < 현행법 제3조의6제3항 및 제4항에 따른 정보의 범위<sup>8)</sup> >

| 임대차 정보제공 요청권자       |                                                                                                                                                                                                    | 요청할 수 있는 정보의 범위                                                                                                                                 |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자 | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 해당 주택의 임대인·임차인</li> <li>· 임대인의 실거주를 사유로 계약갱신이 거절된 임차인이었던 자</li> </ul>                                                                                     | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대차목적물</li> <li>2. 임대인·임차인의 인적사항</li> <li>3. 확정일자 부여일</li> <li>4. 차임·보증금</li> <li>5. 임대차기간</li> </ol> |
|                     | <ul style="list-style-type: none"> <li>· 해당 주택의 소유자</li> <li>· 해당 주택 또는 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자</li> <li>· 우선변제권을 승계한 금융기관</li> <li>· 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자에 준하는 자로 법무부령으로 정하는 자</li> </ul> | <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대차목적물</li> <li>2. 확정일자 부여일</li> <li>3. 차임·보증금</li> <li>4. 임대차기간</li> </ol>                           |
| 임대차계약을 체결하려는 자      |                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                 |

8) 「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

**제6조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법)** ① 제5조제1호 또는 제5호에 해당하는 자는 법 제3조의6제3항에 따라 확정일자부여기관에 해당 임대차계약(제5조제5호에 해당하는 자의 경우에는 갱신요구가 거절되지 않았더라면 갱신되었을 기간 중에 존속하는 임대차계약을 말한다)에 관한 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물
2. 임대인·임차인의 인적사항(제5조제5호에 해당하는 자는 임대인·임차인의 성명, 법인명 또는 단체명으로 한정한다)
3. 확정일자 부여일
4. 차임·보증금

## 나. 임대차 정보제공 요청과 관련한 시스템 구축(안 제3조의6제5항 신설)

임대차계약을 체결하려는 자는 현행법에 따라 임대인의 동의를 받아 임차주택에 대한 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등의 정보를 미리 확인할 수 있고<sup>9)</sup>, 「주민등록법」에 따라 임대인<sup>10)</sup>의 위임을 받아 전입세대 확인서를 통해 임차주택에 주민등록이 되어 있는 임차인과 전입시기를 확인할 수 있음<sup>11)12)</sup>.

### 5. 임대차기간

② 제5조제2호부터 제4호까지 또는 제6호의 어느 하나에 해당하는 자이거나 임대차계약을 체결하려는 자는 법 제3조의6제3항 또는 제4항에 따라 확정일자부여기관에 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물
2. 확정일자 부여일
3. 차임·보증금
4. 임대차기간

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 정보제공 요청에 필요한 사항은 법무부령으로 정한다.

9) 「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) 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.

10) 임대인은 해당 주택의 소유자 또는 임차인일 것임.

11) 「주민등록법」 제29조의2(전입세대확인서의 열람 또는 교부) ① 주민등록표 중 해당 건물 또는 시설의 소재지에 주민등록이 되어 있는 세대주와 주민등록표 상의 동거인(말소 또는 거주불명 등록된 사람을 포함한다)의 성명과 전입일자를 확인할 수 있는 서류(이하 “전입세대확인서”라 한다)를 열람하거나 교부받으려는 자는 행정안전부령으로 정하는 수수료를 내고 열람 또는 등·초본교부기관의 장에게 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 전입세대확인서의 열람 또는 교부 신청을 할 수 있는 자는 다음 각 호와 같다.

1. 해당 건물 또는 시설의 소유자 본인이나 그 세대원, 임차인 본인이나 그 세대원, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인
2. 해당 건물 또는 시설의 소유자, 임차인, 매매계약자 또는 임대차계약자 본인의 위임을 받은 자
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우로서 열람 또는 교부 신청을 하려는 자
  - 가. 제29조제2항제2호에 따라 경매참가자가 경매에 참가하려는 경우
  - 나. 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제5호라목에 따른 신용조사회사 또는 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」 제2조제4호에 따른 감정평가법인등이 임차인의 실태 등을 확인하려는 경우
  - 다. 대통령령으로 정하는 금융회사 등이 담보주택의 근저당을 설정하려는 경우
  - 라. 법원의 현황조사명령서에 따라 집행관이 현황조사를 하려는 경우
  - 마. 제29조제2항제1호에 따라 국가 또는 지방자치단체가 공무상 필요로 하는 경우

12) 임대차계약을 체결하려는 자가 현행법상 임대차 정보제공으로 확인할 수 있는 정보는 ① 임대차목적물, ② 확정일자 부여일, ③ 차임·보증금, ④ 임대차기간인데, 해당 정보에는 임대차목적물에 확정일자가 부

현재, 임대차정보는 확정일자부여기관에서<sup>13)</sup>, 전입세대확인서는 열람 또는 등·초본교부기관<sup>14)</sup>에서 각각 열람하거나 교부받을 수 있음<sup>15)</sup>.

해당 정보들을 통해 임대차계약을 체결하려는 자는 추후 보증금을 반환받지 못할 위험을 미리 예측해 볼 수 있어 관계 기관은 요청 시 이를 실시간으로 제공할 필요가 있음.

이에 개정안은 관계 기관이 ‘확정일자부여현황’과 ‘차임 및 보증금 정보’, ‘전입세대확인 정보’를 실시간으로 확인할 수 있는 주택 임대차 정보 시스템을 구축·운영하도록 함으로써 해당 정보를 필요로 하는 대상이 쉽게 선순위임차인과 보증금 규모를 파악할 수 있게 하려는 것으로 보임.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, 기 구축되어 운영되고 있는 시스템을 고려할 필요가 있음.

현행법은 확정일자부여기관이 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일,

---

여된 과거 기록도 모두 포함되어 있어 다가구주택과 같이 세입자가 여러명 존재하는 경우에는 명확하게 선순위보증금 규모를 파악하기에 어려움이 있으므로(정보에 명시된 임대차기간과 다르게 계약 기간 만료 전 임대차계약을 해지한 자, 묵시적 갱신에 따라 계약 기간을 초과하여 거주하는 자가 존재할 수 있음) 현 시점 임차주택에 주민등록이 되어 있는 임차인을 확인할 수 있는 전입세대확인서가 필요할 수 있음.

13) 「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.

14) 「주민등록법」 제29조(열람 또는 등·초본의 교부) ①주민등록표를 열람하거나 그 등본 또는 초본의 교부를 받으려는 자는 행정안전부령으로 정하는 수수료를 내고 시장·군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다)이나 읍·면·동장 또는 출장소장(이하 “열람 또는 등·초본교부기관의 장”이라 한다)에게 신청할 수 있다.

15) 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 출장소는 확정일자부여기관이면서 열람 또는 등·초본교부기관임.

차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하도록 하고, 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있도록 하고 있어<sup>16)</sup> 확정일자부여기관은 관련 시스템을 이용해 임대차 정보제공 업무를 처리하고 있음<sup>17)18)</sup>.

또한, 「주민등록법」은 전입세대확인서의 열람 및 교부는 주민등록 시스템을 통하여 하도록 하고 있어 열람 또는 등·초본교부기관에서는 해당 시스템을 이용해 해당 업무를 처리하고 있음<sup>19)</sup>.

16) 「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

17) 확정일자부여기관 중 지방법원 및 그 지원과 등기소의 법원조직은 법원행정처에서 구축한 전자확정일자 시스템(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.

18) 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 업무 처리를 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.

「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.

19) 「주민등록법」 제29조의2(전입세대확인서의 열람 또는 교부) ③ 제1항에 따른 전입세대확인서의 열람 및 교부는 주민등록정보시스템을 통하여 한다.

「주민등록정보시스템 운영 및 관리규정」 제3조(용어의 정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. "주민등록전산정보센터"라 함은 시(특별시·광역시 제외하고, 특별자치시·특별자치도는 포함한다. 이하 같다), 군 또는 구(자치구를 말한다. 이하 같다)의 주민등록 업무에 관한 전산정보자료(이하 "전산자료"라 한다)를 행정안전부장관이 전국 단위로 통합하여 관리·운영하는 센터(이하 "정보센터"라 한다.)를 말한다.
3. "주민등록전산정보처리조직"이라 함은 주민등록표의 기록·관리 등 주민등록업무를 전자적으로 처리할 수 있도록 설치된 정보시스템(이하 "주민등록정보시스템"이라 한다)으로서, 행정안전부가 운영하는 주민

즉, 현재도 임대차계약을 체결하려는 자는 확정일자부여기관이면서 열람 또는 등·초본교부기관인 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 출장소를 방문하면 해당 정보를 바로 확인할 수 있음<sup>20)</sup>.

따라서, 개정안에 따라 확정일자부여현황, 차임 및 보증금 정보, 전입세대확인 정보에 대하여 별도의 통합 시스템을 구축할지에 대해서는 개정의 필요성, 기 구축되어 있는 시스템의 활용 여부 및 예산 소요<sup>21)</sup> 등을 종합적으로 고려하여 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 개정안에 따른 주택 임대차 정보시스템을 통해 확인할 수 있도록 하는 정보 중 전입세대확인 정보는 「주민등록법」에 따라 관리되어지는 정보로, 「주민등록법」은 전입세대확인서의 열람 및 교부를 주민등록정보시스템을 통하여 하도록 명확히 규정하고 있어 개정안과 같이 통합시스템을 구축하여 전입세대확인서를 확인할 수 있도록 하는 경우 법체계상 충돌의 여지가 있을 수 있다는 점을 고려할 필요가 있을 것으로

---

등록 중앙정보시스템과 시·군·구가 운영하는 주민등록 시군구정보시스템으로 구성된다.

20) 임대차정보 및 전입세대확인서를 확인하기 위해서는 해당 기관을 방문하여야 함. 다만, 법원에서 운영하는 인터넷등기소([www.iros.go.kr](http://www.iros.go.kr))를 통해 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.

21) 국회예산정책처의 비용추계서 미첨부 사유서에 따르면 개정안은 관계 기관이 명시되지 않아 해당 시스템을 구축하여야 할 주체를 특정하기 어려워 구체적인 추가재정소요를 추계하는데 한계가 있다고 설명하고 있음.

- 현행법의 주무부처는 법무부와 국토교통부이고, 현행법에 따른 확정일자부여기관은 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시·군·구의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 공증인이며, 「주민등록법」의 주무부처는 행정안전부이고, 「주민등록법」에 따른 열람 또는 등·초본교부기관 시·군·구, 읍·면·동 또는 출장소임.

보임.

또한, 전입세대확인 정보는 세대순번, 세대주·세대원의 성명, 전입일자 등 민감한 개인정보가 포함된 정보로 「주민등록법」에서는 그 열람 또는 교부받을 수 있는 자를 제한하고 있는바, 이를 별도의 정보시스템에 포함하여 운영하도록 하는 것은 개인정보보호의 관점에서 다소 우려가 있을 것으로 보여짐.

셋째, 현행법이 “주택의 임대차에 이해관계가 있는 자”와 “임대차계약을 체결하려는 자”를 명확히 구분하고 있음을 고려할 필요가 있어 보임<sup>22)</sup>.

현행법령에 따르면 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 임대인·임차인·소유자 등 해당 주택에 대하여 직접적 이해관계가 있는 자들이고<sup>23)</sup>, 임대차계약을 체결하려는 자는 임대차계약 체결 후 이해관계가 있는 자가 되는 잠재적 이해관계자인데, 개정안은 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 실시간 정보 확인을 위해 정보시스템을 구축·운영하도

---

22) 「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) 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.

23) 「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

록 하고 있어, 임대차계약을 체결하려는 자가 이용 대상에서 제외되므로 이에 대한 논의가 필요해 보임.

현행법상 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보 제공의 요청권자가 “주택의 임대차에 이해관계가 있는 자”와 “임대차계약을 체결하려는 자”임을 참고할 필요가 있음.

또한, 개정안과 같이 규정하게 되면 개정안의 제안이유에서 설명하고 있는 공인중개사도 정보시스템의 이용 대상에서 제외되므로 이를 고려할 필요가 있음.

### 3. 관계기관 의견

행정안전부는 공인중개사의 경우 임대인의 위임이 없다면 「주민등록법」상 전입세대확인서의 열람·교부를 신청할 권한이 없어 공인중개사를 위해 전입세대확인 정보를 실시간으로 열람할 수 있는 시스템을 구축하는 것은 가능하지 않은 것으로 보이며, 전입세대 관련 정보는 개인정보 및 재산권과 밀접한 관계가 있어 실시간 연계 시스템을 구축하는 것에 대하여 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

국토교통부는 안 제3조의6제4항과 관련하여 확정일자 등의 열람범위를 확대하는 다른 개정안들과 함께 논의할 필요가 있으며, 안 제3조의6제5항과 관련하여 신규 정보시스템 구축에 소요되는 예산 및 기간 등을 감안할 때 기존에 운영 중인 시스템(인터넷등기소, 정부24 등)의 활용가능성에 대한 검토가 우선될 필요가 있다는 입장임.

대구광역시는 공인중개사의 경우 임대차계약의 중개를 의뢰받았다는 명확한 근거 및 증빙을 확정일자부여기관에 소명하기 어려운 점이 있으며, 일부 공인중개사의 개인정보 유출 및 개인의 재산권 침해 가능성에 대해 우려가 있다는 입장임.

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5064 |