

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

(문진석의원 대표발의)

의안 번호	11135
----------	-------

발의연월일 : 2025. 6. 27.

발 의 자 : 문진석 · 이건태 · 윤종균
김태년 · 김윤덕 · 이연희
전용기 · 이원택 · 이병진
조인철 의원(10인)

제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 국토교통부장관은 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다고 규정하고 있으며, 국토교통부는 이에 근거하여 부동산거래 전자계약시스템을 2016년부터 한국부동산원에 위탁하여 운영하고 있음.

부동산거래 전자계약은 거래 과정에서 발생할 수 있는 이중계약 등의 위험성을 감소시켜 부동산거래의 안전성을 보장할 수 있고, 정부는 부동산거래 현황을 바로 파악하여 상황에 맞는 정책을 신속하게 수립할 수 있다는 점에서 장점이 있음.

그런데 수년 간 진행된 사업임에도 이용률이 높지 않은 것으로 나타나고 있어 전자계약 의무화 등 부동산거래 전자계약시스템을 활성화하기 위한 대책이 필요하다는 의견이 제기되고 있음.

이에 공공주택에 대한 매매·임대차계약 및 임대사업자가 등록한 민간임대주택에 대한 매매·임대차계약 등의 경우에는 의무적으로 전자계약시스템을 활용하도록 함으로써 부동산거래 전자계약시스템의 활용률을 높이고, 부동산거래의 투명성과 편의성을 제고하려는 것임 (안 제6조의6 및 제6조의7 신설 등).

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장의2에 제6조의6 및 제6조의7을 각각 다음과 같이 신설한다.

제6조의6(전자계약 체결의무 등) ① 거래당사자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 체결할 때에는 부동산등의 거래계약에 관한 정보시스템(이하 “전자계약시스템”이라고 한다)을 이용하여 계약(이하 “전자계약”이라 한다)을 체결하여야 한다. 다만, 천재지변이나 전산장애 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 전자계약시스템을 이용할 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「공공주택 특별법」 제4조제1항제1호부터 제4호까지에 따른 공공주택사업자와 공공주택에 대해 체결하는 매매계약 및 임대차계약
2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자의 등 록된 민간임대주택에 대한 매매계약 및 임대차계약
3. 토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역에서 체결하는 「택지 개발촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약
4. 토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역에서 체결하는 다음 각

목의 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약

가. 제3호에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위

나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호의 정비사업 중 재개발사업, 재건축사업에서 같은 법 제74조에 따른 관리처분계획의 인가를 통하여 취득한 입주자로 선정된 지위

5. 「택지개발촉진법」 제7조에 따른 택지개발사업의 시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 이주대책을 실시함에 따라 공급하는 주택건설용지에 대해 체결하는 계약 및 해당 용지의 전매계약

6. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 사업시행자가 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상하는 경우 그 토지에 대한 공급계약

7. 제11조에 따라 토지거래허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약

8. 그 밖에 부동산등에 대한 계약정보를 투명하게 관리할 필요성이 인정되어 대통령령으로 정하는 지역의 부동산등을 소유하는 자가 체결하는 매매계약 또는 임대차계약

② 전자계약을 체결하려는 자는 전자적 형태의 계약서(이하 “전자계

약서”라 한다)에 다음 각 호의 사항을 작성하여 전자서명(「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 말한다. 이하 같다)을 한 후 이를 거래상대방에게 송신하여야 한다.

1. 계약의 대상

2. 계약금액, 보증금 등 계약 내용

3. 특약사항

4. 그 밖에 계약체결에 필요한 사항으로서 국토교통부령으로 정하는 사항

③ 개업공인중개사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 중개하여 계약을 체결하는 때에는 전자계약으로 그 계약을 체결하여야 한다. 이 경우 개업공인중개사는 「공인중개사법」 제26조제1항에 따른 거래계약서를 전자계약시스템을 통하여 작성하여야 한다.

④ 제3항에 따라 전자계약을 체결할 때에는 개업공인중개사가 전자계약서를 작성·확인한 후 거래당사자 및 그 개업공인중개사가 전자서명을 각각 한 후 전자계약시스템을 통하여 거래상대방에게 송신하여야 한다.

⑤ 제2항 또는 제3항에 따른 전자계약은 전자계약서를 수신한 거래상대방 및 거래상대방이 중개를 의뢰한 개업공인중개사(거래상대방이 개업공인중개사에게 중개를 의뢰한 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)가 전자계약서를 작성·확인한 후 해당 계약의 내용에 동의한다는 뜻으로 거래상대방 및 그 개업공인중개사가 전자서명을

하여 전자계약시스템을 통하여 회신함으로써 성립한다.

⑥ 제2항 또는 제3항에 따른 전자계약이 성립한 경우 그와 동시에 제3조에 따른 부동산 거래의 신고 또는 제6조의2에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.

⑦ 제1항부터 제3항까지에 따른 전자계약의 체결 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조의7(전자계약의 해제·취소) ① 거래당사자는 제6조의6에 따라 전자계약이 성립된 후 해당 거래계약을 해제 또는 취소하려는 경우 전자계약시스템을 통하여 해제 또는 취소의 의사표시를 거래 상대방에게 송신할 수 있다.

② 제1항에 따른 해제 또는 취소의 의사표시는 거래 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 전자계약의 해제 또는 취소의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제28조제2항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 제6조의6제1항 및 제3항을 위반하여 전자계약으로 그 계약을 체결하지 아니한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(부동산등의 전자계약 의무에 관한 적용례) 제6조의6의 개정규정은 이 법 시행 이후 제6조의6제1항 각 호에 따른 계약을 체결하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제6조의6(전자계약 체결의무 등)</u> <u>① 거래당사자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 거래를 체결할 때에는 부동산등의 거래계약에 관한 정보시스템(이하 “전자계약시스템”이라고 한다)을 이용하여 계약(이하 “전자계약”이라 한다)을 체결하여야 한다. 다만, 천재지변이나 전산장애 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 전자계약시스템을 이용할 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.</u> <u>1. 「공공주택 특별법」 제4조 제1항제1호부터 제4호까지에 따른 공공주택사업자와 공공주택에 대해 체결하는 매매계약 및 임대차계약</u> <u>2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자의 등록된 민간임대주택에 대한 매매계약 및 임대차계약</u>

3. 토지 또는 주택의 전매행위
가 제한된 지역에서 체결하
는 「택지개발촉진법」, 「주
택법」 등 대통령령으로 정
하는 법률에 따른 부동산에
대한 공급계약

4. 토지 또는 주택의 전매행위
가 제한된 지역에서 체결하
는 다음 각 목의 어느 하나
에 해당하는 지위의 매매계
약

가. 제3호에 따른 계약을 통
하여 부동산을 공급받는
자로 선정된 지위

나. 「도시 및 주거환경정비
법」 제2조제2호의 정비사
업 중 재개발사업, 재건축
사업에서 같은 법 제74조
에 따른 관리처분계획의
인가를 통하여 취득한 입
주자로 선정된 지위

5. 「택지개발촉진법」 제7조에
따른 택지개발사업의 시행자
가 「공익사업을 위한 토지
등의 취득 및 보상에 관한
법률」에 따른 이주대책을

실시함에 따라 공급하는 주택건설용지에 대해 체결하는 계약 및 해당 용지의 전매계약

6. 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 사업시행자가 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상하는 경우 그 토지에 대한 공급계약

7. 제11조에 따라 토지거래허가 구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약

8. 그 밖에 부동산등에 대한 계약정보를 투명하게 관리할 필요성이 인정되어 대통령령으로 정하는 지역의 부동산등을 소유하는 자가 체결하는 매매계약 또는 임대차계약

② 전자계약을 체결하려는 자는 전자적 형태의 계약서(이하 “전자계약서”라 한다)에 다음 각 호의 사항을 작성하여 전자서명(「전자서명법」 제2조제2호에 따른 전자서명을 말한다. 이하 같다)을 한 후 이를 거래 상대방에게 송신하여야 한다.

1. 계약의 대상

2. 계약금액, 보증금 등 계약
내용

3. 특약사항

4. 그 밖에 계약체결에 필요한
사항으로서 국토교통부령으
로 정하는 사항

③ 개업공인중개사가 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 중개하여 계약을 체결하는 때에는 전자계약으로 그 계약을 체결하여야 한다. 이 경우 개업공인중개사는 「공인중개사법」 제26조제1항에 따른 거래계약서를 전자계약시스템을 통하여 작성하여야 한다.

④ 제3항에 따라 전자계약을 체결할 때에는 개업공인중개사

가 전자계약서를 작성·확인한 후 거래당사자 및 그 개업공인중개사가 전자서명을 각각 한 후 전자계약시스템을 통하여 거래상대방에게 송신하여야 한다.

⑤ 제2항 또는 제3항에 따른 전자계약은 전자계약서를 수신한 거래상대방 및 거래상대방이 중개를 의뢰한 개업공인중개사(거래상대방이 개업공인중개사에게 중개를 의뢰한 경우에 한정한다. 이하 이 항에서 같다)가 전자계약서를 작성·확인한 후 해당 계약의 내용에 동의한다는 뜻으로 거래상대방 및 그 개업공인중개사가 전자서명을 하여 전자계약시스템을 통하여 회신함으로써 성립한다.

⑥ 제2항 또는 제3항에 따른 전자계약이 성립한 경우 그와 동시에 제3조에 따른 부동산 거래의 신고 또는 제6조의2에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.

⑦ 제1항부터 제3항까지에 따

<신 설>

제28조(과태료) ① (생 략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. ~ 4. (생 략)

<신 설>

른 전자계약의 체결 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조의7(전자계약의 해제·취소)

① 거래당사자는 제6조의6에 따라 전자계약이 성립된 후 해당 거래계약을 해제 또는 취소하려는 경우 전자계약시스템을 통하여 해제 또는 취소의 의사표시를 거래상대방에게 송신할 수 있다.

② 제1항에 따른 해제 또는 취소의 의사표시는 거래 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.

③ 제1항 및 제2항에 따른 전자계약의 해제 또는 취소의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제28조(과태료) ① (현행과 같음)

② -----

-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

5. 제6조의6제1항 및 제3항을

③ ~ ⑥ (생략)	<u>위반하여 전자계약으로 그</u> <u>계약을 체결하지 아니한 자</u> ③ ~ ⑥ (현행과 같음)
------------	---