



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《확정일자 부여 신청 시 주택 임대차 계약 신고 의제》
■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2209582호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 문진석의원 대표발의(제2209582호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 확정일자 부여 신청 시 주택 임대차 계약 신고 의제 규정 마련 (안 제6조의5제1항)	3

I. 문진석의원 대표발의(제2209582호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 13인

나. 발 의 일 : 2025. 4. 3.

다. 회 부 일 : 2025. 4. 4.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법은 임차인이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하는 경우 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 보는 한편, 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고 접수를 완료한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 보도록 의제하고 있음.

그런데 현실적으로 주택 임차인은 「주택임대차보호법」에 따라 본인의 권리를 보장받기 위하여 전입신고와 임대차계약증서 상의 확정일자 부여를 완료하는 경우는 많으나, 주택 임대차 계약의 신고 의무가 있음까지 인지하는 경우는 많지 않음. 또한 현재 읍·면·동에서 확정일자 부여 시 활용하는 전산시스템이 국토교통부와 시·군·구가 관리하는 전월세거래정보시스템으로 동일하므로 확정일자 부여와 주택 임대차 계약 신고를 동시에 처리하여 신고의무자에게 편의를 제공할 수 있다는 의견이 있음.

이에 임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따라 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시·군·구의 출장소에 확정일자 부여를 신청하는 경우에도 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 보도록 의제함으로써 신고 의무를 알지 못한 임차인이 과태료를 부과받는 상황을 방지하고, 신고의무자에게 편의를 제공하려는 것임(안 제6조의5제1항).

3. 검토의견

가. 확정일자 부여 신청 시 주택 임대차 계약 신고 의제 규정 마련(안 제6조의5제1항)

현 행	개 정 안
제6조의5(다른 법률에 따른 신고 등의 의제) ① 제6조의2에도 불구하고 임차인이 「주민등록법」에 따라 전입 신고를 하는 <u>경우</u> 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.	제6조의5(다른 법률에 따른 신고 등의 의제) ① ----- ----- ----- <u>경우 또는 임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따라 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시·군·구의 출장소에 확정일자 부여를 신청하는 경우</u> ----- ----- -----.
② · ③ (생략)	② · ③ (현행과 같음)

현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함) 제6조의2제1항¹⁾은 임대차계약당사자²⁾로 하여금 주택(「주택임대차보호법」 제2조³⁾에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는

1) 「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. (단서 생략)

2) 「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.

3) 「주택임대차보호법」

제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다)의 전부 또는 일부의 임대차에 관

권리를 포함함)에 대하여 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」⁴⁾으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」으로 정하는 사항⁵⁾을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청⁶⁾(이하 “신고관청”이라 함)에 공동으로 신고하여야 하도록 하는 ‘주택 임대차계약 신고’ 제도를 규정하고 있음.

이러한 주택 임대차계약 신고 제도는 「부동산거래신고법」 제6조의2

하여 적용한다. 그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

4) 「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.

5) 「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

6) 「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)

제2항7)에 따라 같은 법 시행령으로 정하는 지역에 적용되며, 관계법령을 종합하면 주택 임대차 계약 신고 제도의 주요 내용은 다음과 같음.

〈표 1〉 주택 임대차 계약 신고제도 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 해당⁸⁾
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

7) 「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.

- 8) “주택임대차보호법 제2조 소정의 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지용도에 따라서 정하여야 하고 건물의 일부가 임대차의 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 합목적으로 결정하여야 한다.”(대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결)

주택 임대차 계약 신고 제도는 다른 제도와도 연계되어 있는데, 현행 「부동산거래신고법」 제6조의5제1항⁹⁾에 따르면, 같은 법 제6조의2에도 불구하고 임차인이 「주민등록법」에 따라 전입신고¹⁰⁾를 하는 경우 「부동산거래신고법」에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 보도록 규정되어 있음.

개정안은 이와 같은 ‘주택 임대차 계약 신고 의제 제도’와 관련하여 “임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항¹¹⁾에 따라 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시·군·구의 출장소에 확정일자 부여를 신청하는 경우”에도 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 보도록 함으로써 주택 임대차 계약 신고 의제 제도를 확대하려는 것임.

전입신고 시 주택 임대차 계약 신고 의제 제도는 임차인이 주택 임대차 계약을 통해 거주지를 이전하는 경우 통상 이행하는 「주민등록법」 상의 전입신고 제도를 주택 임대차 계약 신고 제도와 연계함으로써, 임차인에게 편의를 제공하고 주택 임대차 계약 신고율을 제고

9) 「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.

10) 「주민등록법」

제16조(거주지의 이동) ①하나의 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.

11) 「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.

하려는 취지의 제도로 이해됨.

한편, 임차인이 보증금에 대한 우선변제권을 확보하려면 「주택임대차 보호법」 제3조의2제2항¹²⁾에 따라 같은 법 제3조제1항에 따른 대항요건(주택의 인도 및 전입신고)과 임대차계약증서 상의 확정일자를 갖추어야 한다는 점에서,

개정안은 임대차계약당사자 중 임차인을 보호하기 위한 확정일자 부여 제도를 주택 임대차 계약 신고 제도와 연계함으로써, 임차인의 편의를 확대하고 주택 임대차 계약 신고율을 보다 제고하려는 취지의 입법으로 이해됨.

〈표 2〉 주택 임대차 계약 신고 관련 의제 제도 개편안

구분	현행법	개정안	비고
전입신고와의 관계	◦ 임차인이 전입신고 시 주택 임대차 계약 신고 의제	◦ 임차인이 전입신고 시 주택 임대차 계약 신고 의제 (현행법과 동일)	
확정일자 부여와의 관계	◦ 주택 임대차 계약 신고 접수 완료 시 확정일자 부여 의제(임대차계약서가 제출된 경우로 한정)	◦ 임차인이 확정일자 부여 신청 시 주택 임대차 계약 신고 의제 (신설) ◦ 주택 임대차 계약 신고 접수 완료 시 확정일자 부여 의제(임대차계약서가 제출된 경우로 한정) (현행법과 동일)	◦ 현행법상 확정일자 부여 신청이 먼저 이루어지는 경우 주택 임대차 계약 신고 별도 실시 필요 ◦ 주택 임대차 계약 신고와 확정일자 부여 간 동일 정보시스템(RTMS) 사용

12) 「주택임대차보호법」

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.

개정안은 다음과 같은 측면에서 도입의 필요성이 인정될 수 있을 것으로 보임.

먼저, 현행 「부동산거래신고법」 제6조의5제3항¹³⁾에서는 같은 법 제6조의2 또는 제6조의3에 따른 신고의 접수를 완료한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 본다(임대차계약서가 제출된 경우로 한정함)고 규정하고 있는데, 이는 주택 임대차 계약 신고의 효과로서 확정일자 부여를 의제함으로써 주택 임대차 계약 신고 제도의 활성화를 도모하려는 취지로 이해됨.

그런데, 현행 규정을 종합하면 확정일자 부여 신청 시 주택 임대차 계약의 신고를 의제하는 규정은 마련되어 있지 않아, 임차인이 확정일자 부여를 먼저 신청하는 경우 주택 임대차 계약 신고는 별도의 절차를 거쳐야 하고,

이에 따라 임차인이 우선변제권 등 임차인으로서의 권리를 보장받기 위하여 확정일자 부여 신청을 하였으나 주택 임대차 계약 신고가 이루어지지 않는 사례가 발생하고 있음¹⁴⁾.

13) 「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). 이 경우 신고관청은 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따라 확정일자부를 작성하거나 「주택임대차보호법」 제3조의6의 확정일자부여 기관에 신고 사실을 통보하여야 한다.

국토교통부에 따르면 주택 임대차 계약 신고 대상에 해당하는 임대차 계약 중 확정일자 부여는 거쳤으나, 주택 임대차 계약 신고가 이루어지지 않은 것으로 추정되는 건은 전체의 약 8.2%¹⁵⁾에 달하여, 주택 임대차 계약 신고 의제 제도의 보완 필요성이 있는 것으로 보임.

아울러, 주택 임대차 계약 신고 제도에 따른 과태료 부과 규정이 5년의 유예기간을 거쳐 2025년 6월 1일부터 본격 시행¹⁶⁾됨에 따라 주택 임대차 계약 신고 의무 또는 신고 절차 등을 충분히 인지하지 못한 임차인의 경우 과태료를 부과받을 수 있어, 신고의무자에 대한 편의를 보다 강화할 필요성도 제기되고 있음.

- 14) 확정일자 부여 신청은 임대차계약서를 갖추면 입주(주택의 인도) 전에도 가능하다는 점에서, 전입신고와 주택 임대차 계약 신고(신고 의제 포함) 이전에 그와 별도로 확정일자를 부여받는 경우가 있음. 참고로, 전입신고 시 주택 임대차 계약 신고가 의제되나, 이러한 신고 의제는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제6조의6에 따라 임대차 계약서 제출을 요건으로 하므로, 전입신고는 되었으나 주택 임대차 계약 신고는 이루어지지 않는 경우도 발생할 수 있음.
- 15) 주택 임대차 계약 신고 제도는 2020년 「부동산거래신고법」 개정(법률 제19384호, 2020. 8. 18. 개정, 2021. 6. 1. 시행)에 따라 2021년 6월 1일부터 시행되었으며, 국토교통부에 따르면 제도 시행 이후 신고 대상 약 873.4만 건 중 주택 임대차 계약 미신고로 추정되는 사례는 약 71.3만 건임.

< 주택 임대차 계약 미신고율 현황 >

(단위: 만건, %)

구분	2021년 (6~12월)	2022년	2023년	2024년	2025년 (1~4월)	누계
신고대상 거래량(A)	101.3	238.2	231.5	223.6	78.8	873.4
미신고 추정 건수(B) ^{주)}	18.0	24.8	13.6	9.5	5.4	71.3
미신고율(B/A)	17.8	10.4	5.9	4.2	6.9	8.2

주) 확정일자만 부여받은 건 중 ①임대차 신고건 제외, ②전입신고건 제외, ③「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 신고건 제외

※ 자료: 국토교통부

- 16) 주택 임대차 계약 신고 제도는 2021년 6월 1일 시행된 후 신고 의무는 부여하되 의무 위반에 대한 과태료는 부과하지 않는 계도기간을 두었음. 계도기간은 최초 2년으로 부여된 후 2023년 6월 1일부터 신고 제도가 전면 시행될 예정이었으나, 임대차계약당사자의 자발적 신고 여건을 조성하기 위해 최초의 계도기간(2021.6.1.~2023.5.31.)에 이어 계도기간이 1년 단위로 2회 연장 연장(2023.6.1.~2024.5.31., 2024.6.1.~2025.5.31.)되었고, 2025년 6월 1일부터 주택 임대차 계약 미신고 또는 거짓신고 등에 대한 과태료 부과 규정이 본격 시행되었음.

한편, 개정안은 다음과 같은 점에서 현행 행정체제와 정합성이 있는 것으로 보임.

주택 임대차 계약 신고는 「부동산거래신고법」 제6조의2제1항17)에 따라 주택 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장 등 신고관청에 하여야 하나, 각 신고관청에서는 전입신고 및 확정일자 부여 사무와의 일관성을 고려하여 같은 조 제5항18)에 근거하여 주택 임대차 계약 신고 사무를 소속 읍·면·동장 또는 출장소장에 위임하는 조례를 두고 있어, 주택 임대차 계약 신고 사무는 읍·면·동사무소(주민센터) 등에서 상당수 처리되고 있음.

나아가 국토교통부와 시·군·구(수임기관 포함)는 주택 임대차 계약 신고정보를 관리하기 위해 ‘부동산거래관리시스템’19)을 사용하고 있는데,

17) 「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.

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)

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.

19) 부동산거래관리시스템(RTMS; Real-estate Trade Management System)은 「부동산거래신고법」 제25조에 따라 부동산거래 및 주택 임대차 정보 등에 관한 사항을 관리하기 위해 구축·

확정일자부여기관²⁰⁾ 중 읍·면·동의 경우 확정일자 부여 시 부동산거래 관리시스템을 동일하게 사용하고 있어, 확정일자 부여 시 주택 임대차 계약 신고를 행정적·전산적으로 연계 처리하는 것이 용이한 측면이 있을 것으로 보임²¹⁾.

개정안은 이와 같이 효율화된 행정시스템을 통해 임차인이 주택 임대차 계약 신고 의무를 원활히 이행할 수 있도록 그 편의를 제고하려는 것으로, 임대차계약당사자의 자율적 신고 여건을 개선하고 주택 임대차 계약 신고 제도를 보다 활성화하기 위한 취지에서 타당한 입법으로 보임.

추가적으로, 개정안이 도입되는 경우 다음과 같은 점을 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

운영되는 정보시스템임. RTMS는 종전에 국토교통부의 시스템과 지방자치단체(229개)의 시스템으로 이원화되어 운영되었으나, 2024년 2월 각 시스템을 통합 연계한 차세대 RTMS로 전환되었음. 자세한 사항은 ‘참고’ 참조.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제25조(부동산정보체계의 구축·운영) 국토교통부장관은 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다.

20) 「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.

21) 다만, 국토교통부에 따르면 법률 시행 전 부동산거래관리시스템의 ‘확정일자 기능 개선 및 주택 임대차 계약 신고와의 연계 기능 개발’ 등 시스템 고도화가 선행될 필요가 있고, 이를 위한 예산은 1억 5,000만원으로 추산됨.

첫째, 개정안은 임차인이 확정일자부여기관 중 “읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시·군·구의 출장소”에 확정일자 부여를 신청하는 경우 주택 임대차 계약 신고가 의제되도록 규정하고 있는데, 이는 원활한 전산연계 등을 고려하여 의제 효과와 관련된 확정일자부여기관의 범위를 부동산 거래관리시스템을 활용하는 행정기관으로 한정하려는 취지로 보임.

한편, 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자부여기관으로는 ‘지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인’도 포함 된다는 점에서, 임차인의 편의 제고 등을 고려하여 임차인이 ‘읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시·군·구의 출장소’ 외의 확정일자부여기관에 확정일자 부여를 신청하는 경우에도 주택 임대차 계약 신고가 의제되도록 의제 효과와 관련된 확정일자부여기관의 범위를 확대할지 여부를 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 개정안은 “시·군·구”의 범위를 규정하고 있지 않은데, 현행 「부동산거래신고법」에는 시·군·구의 정의가 규정되어 있지 않고 같은 법에 따른 시장·군수·구청장의 범위는 「주택임대차보호법」에 따른 시·군·구의 범위와 상이한 측면이 있다는 점에서, 개정안의 “시·군·구”의 범위를 보다 명확하게 규정할 필요가 있을 것으로 보임.

〈표 3〉 신고관청과 확정일자부여기관의 범위 비교

「부동산거래신고법」 상 신고관청	「주택임대차보호법」 상 확정일자부여기관
부동산등의 소재지를 관할하는 ◦ 시장(구가 설치되지 아니한 시의 시장 및 특별자치시장과 특별자치도 행정시의 시장)·군수 또는 구청장* ※ 자치구가 아닌 구 포함 ◦ 읍·면·동장 또는 출장소장에 위임 가능	주택 소재지의 ◦ 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외)하고, 특별자치도는 포함)·군·구(자치구를 말함)의 출장소 ◦ 지방법원 및 그 지원과 등기소 ◦ 「공증인법」에 따른 공증인

국토교통부는 개정안에 따라 임차인이 확정일자 부여를 신청하는 경우 주택 임대차 계약 신고가 의제된다면 원스톱서비스를 통해 신고 의무자의 편의가 증진될 것으로 예상되고 미신고에 따른 과태료 부과를 방지할 수 있다는 점 등에서 개정안의 취지 및 필요성에 동의한다는 입장이며, 다음과 같이 주택 임대차 신고 의제 절차 등을 보완할 필요가 있다는 의견임.

첫째, 확정일자 부여 신청 시 주택 임대차 계약 신고 의제가 원활히 처리되기 위해서는 신고관청의 임대차계약증서 확인²²⁾과 필수 거래정보 수집²³⁾ 등이 필요하다는 점에서, 국토교통부는 신고 의제 등의 절차와

22) 주택 임대차 계약 신고는 계약을 전제로 이루어지는 것이고 확정일자 부여는 임대차계약증서를 전제하므로, 확정일자 부여 시 주택 임대차 계약 신고가 의제되는 경우 신고관청이 임대차 계약증서 내용을 확인할 수 있도록 임차인이 신고관청에 임대차계약증서 사본을 제출할 필요가 있음. 이와 유사하게 전입신고 시 주택 임대차 계약 신고 의제의 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제6조의6에 임차인의 주택 임대차 계약서 제출 의무가 규정되어 있음.

「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」

제6조의6(다른 법률에 따른 신고 등의 의제 절차) 주택 임대차 계약의 임차인은 「주민등록법」에 따른 전입신고를 하는 경우로서 법 제6조의5제1항에 따라 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 보는 경우 주택 임대차 계약서 또는 제6조의2에 따른 임대차 신고서(주택 임대차 계약서를 작성하지 않은 경우로 한정한다)를 제출해야 한다.

23) 주택 임대차 계약을 신고하는 경우 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙」 제6조의2제1항에 따라, 계약갱신요구권의 행사 여부, 개업공인중개사의 정보 등이 수집되어야 하나(‘각주 5’ 및 ‘표 1’ 참조), 확정일자 부여 신청 시에는 해당 정보에 대한 제출 의무가 없음.

둘째, 국토교통부는 신고의무자의 편의 확대 필요성 및 주택 임대차 계약 미신고 현황²⁴⁾ 등을 고려할 때 임차인이 확정일자부여기관 중 ‘지방법원 및 그 지원과 등기소’에 확정일자 부여를 신청하는 경우에도 주택 임대차 계약 신고가 의제될 필요가 있으며²⁵⁾, 이를 위해 부동산 거래관리시스템과 법원 행정시스템 간의 연계 방법이 선행 검토될 필요가 있다는 의견임²⁶⁾.

- 24) ‘각주 14’의 ‘주택 임대차 계약 미신고율 현황’과 관련하여 국토교통부에 따르면, 주택 임대차 계약을 미신고한 것으로 추정되는 71.3만 건 중 지방자치단체가 확정일자를 부여한 경우는 25.3만건(35.5%)이고, 법원·등기소 등이 확정일자를 부여한 경우는 46만건(64.5%)으로 추정됨.
- 25) 다만, 국토교통부는 확정일자부여기관 중 ‘공증인’의 경우 전산연계가 될 수 없어 제외될 필요가 있다는 의견임.
- 26) 국토교통부의 종합적인 수정의견은 다음과 같음.

□ 부동산거래관리시스템 개요

- '06년 거래신고 제도와 함께 도입되어 거래신고, 전월세 거래 정보, 임대차 신고정보 등을 관리·운영하기 위한 시스템
 - **(관련법률)** 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제25조에 따라 구축 운영
 - * 「부동산등기 특별조치법」(검인) 및 「주택임대차보호법」(전월세) 정보도 함께 관리
- 국토부 시스템과 지자체(229개) 시스템으로 이원화되어 운영되고 있었으나, '24.2.13에 차세대 부동산거래관리시스템으로 전환 운영
 - ※ 차세대 부동산거래관리시스템은 대구국가정보자원관리원에 입주('23년)

구분	URL	서비스
대국민 신고	rtms.molit.go.kr	부동산 거래신고 및 임대차신고 등
공무원 신고	rtmsgov.molit.go.kr	대국민 신고 승인 및 신고필증 발급 등
실거래 공개	rt.molit.go.kr	부동산 거래신고(매매·임대차) 공개 및 다운로드

- (기능) 신고/검인 등록관리, 외국인 취득관리, 전월세 확정일자 정보관리, 주택 임대차 신고관리 업무수행과 국민공개 서비스 운영
- 현재 부동산정보를 기반으로 국가 부동산정책 등 의사결정 지원 외에도 Open-API를 활용하여 프롭테크 등 민간 비즈니스 산업 활성화에도 기여
 - * '24년 실거래공개 사이트 접속건수 약1.1천만건, API 호출건수는 79.4천만건
 - ** Prop Tech : Property Technology (직방, 호갱노노 등 각종 부동산 관련 IT 산업)

□ 주요 연계현황

- 국세청 등 타 중앙행정기관과는 행정정보공동이용센터를 이용, 그 외는 SOAP을 통한 웹서비스 등을 통해 타 연계시스템과 송수신
- 총 15개 기관에 부동산 거래신고 및 임대차신고 관련 정보를 연계 중이며, 실거래 공개시스템의 경우 별도의 DB구성을 통해 Open-API 등 제공

□ 사업성과 및 관련 일반통계

① 24년 부동산 거래신고 등 현황

- (전체) '24년(신고+검인+전월세) 462.5만건
- (신고) 153.5만 건, (검인) 58.4만 건, '24년 전월세 거래 250.6만 건

② 사용자 맞춤형 정보 제공

- 부동산 정책·통계·공시, 과세·복지 행정, 수사·감사·인사검증 등의 목적 달성을 위해 국세청·지자체 등 20여개 기관에 실거래가 정보를 제공
- 관련 법령에 따라 총 62종의 사용자 맞춤형 정보 제공

분야	활용 목적	수요기관
부동산	부동산 시장관리, 정책수립	국토교통부 등
	전매제한(의무거주기간) 산정	시·군·구청, LH, SH 등
	부동산 관련 동향 분석 및 통계 생성	한국은행
과세	과세 활용, 조세관련 수사, 체납자 압류 등	국세청, 행안부, 지자체
복지	복지사업 대상자격 확인, 복지정책 수립 등	보건복지부, 교육부, 지자체 등
농업	농지정책 수립 등	농림축산식품부
기타	소비자물가지수 작성	통계청
	수사, 감사, 인사검증 등	검찰·경찰, 법원, 감사원, 중앙행정기관 등
	관련 공적 업무수행	한국부동산원 등 공공기관

- 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조에 따른 신고내용 조사, 부동산 시장 모니터링, 제도개선 등을 위해 각종 비정형 데이터를 수시로 분석하여 정부, 국회 등 관련 기관에 제공

③ 대국민 실거래가 정보 공개

- 정보 비대칭성을 해소하여 올바른 부동산 시장질서 확립을 위해 일반 국민들에게 실거래가를 온라인(<http://rt.molit.go.kr/>)으로 공개
- (매매 공개대상) '06년 1월 이후 거래신고를 한 주택, 오피스텔, 토지, 상업·업무용 부동산, 공장·창고 등 및 '07년 6월 29일 이후 체결된 아파트 분양·입주권을 대상으로 공개
- (전월세 공개대상) '11년 1월 이후 읍·면·동 주민센터 및 일부 공개 가능한 대법원 등기소의 주택 확정일자 자료, '21년 6월부터 임대차계약 신고를 한 주택(아파트, 연립·다세대, 단독·다가구), 오피스텔을 대상으로 공개

※ [참고] 임대차 신고정보도 '22.12월부터 전국 대상 공개 中

○ 실거래가 공개시기

구분	아파트	연립/다세대	단독/다가구	오피스텔	아파트 분양/ 입주권	순수 토지	상업· 업무용	공장· 창고 등
매매*	2006.8	2012.4.17		2015.9.15		2015.12	2016.12	2022.7.8
전월세*	2011.2	2011.12		2015.9.15	해당없음			

* 아파트 등기정보('23.7.25), 아파트 동 정보, 연립다세대 등기정보, 거래주체 구분정보, 비주거 집합건물 전체지번, 토지임대부단지 여부 추가 공개('24.2.13)

④ 부동산 산업 지원

- 직방, 네이버, 호갱노노 등 민간 부동산 정보 플랫폼에 실거래가 정보를 Open API 형태로 제공하여 프롭테크 산업 기반을 마련
- 실거래가 Open API 이용 현황

구분	2020년	2021년	2022년	2023년	2024년
API 호출건수	409,763,345	515,886,789	389,416,889	789,209,419	794,211,342
API 신청건수	11,222	11,670	14,687	16,158	19,704