



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

검 토 보 고

《특정 부동산거래에 대하여 전자계약 의무화 등》
■ 문진석의원 대표발의(의안번호 제2211135호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 문진석의원 대표발의(제2211135호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 특정 부동산거래에 대하여 전자계약 의무화 및 전자계약 체결 절차 규정 등(안 제6조의6 신설)	3
나. 전자계약의 해제·취소(안 제6조의7 신설)	25
다. 과태료(안 제28조제2항제5호 신설)	27
라. 부칙	30

I. 문진석의원 대표발의(제2211135호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 문진석의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2025. 6. 27.

다. 회 부 일 : 2025. 6. 30.

2. 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).

3. 검토의견

가. 특정 부동산거래에 대하여 전자계약 의무화 및 전자계약 체결 절차 규정 등(안 제6조의6 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	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 등록된 민간임대주택에 대한 매매계약 및 임대차계약 3. 토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역에서 체결하는 「택지개발촉진법」, 「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

현행	개정안
	<u>따른 이주대책을 실시함에 따라 공급하는 주택건설용지에 대해 체결하는 계약 및 해당 용지의 전매계약</u> 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 “전자계약서”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.

현 행	개 정 안
	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.

현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(이하 “부동산거래신고법”이라 함) 제25조¹⁾는 국토교통부장관이 효율적인 정보의 관리 및 국민편의 증진을 위하여 부동산거래 및 주택 임대차의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련된 정보체계를 구축·운영할 수 있다고 규정하고 있으며,

국토교통부는 해당 규정에 근거하여 종이계약서 대신 온라인 전자방식의 계약을 지원하는 ‘부동산거래 전자계약시스템’(이하 “IRTS”라 함²⁾)을 2016년 구축하여 운영(한국부동산원 위탁 운영)하고 있음.

1) 「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.

2) IRTS; Integrated Real Estate Trade Support System

IRTS는 2016년 서울특별시 시범 시행을 거쳐 2017년 8월부터 전국으로 확대·사용되고 있음.

IRTS는 부동산등³⁾의 매매·임대차 등의 계약(이하 “부동산등 거래 계약”이라 함) 전·후 과정에서 국토교통부의 다양한 정보시스템과 연계 되도록 구성되어 있는데, 국가공간정보포털(브이월드)의 개업공인중개사 등록사항이 연계되어 무자격자 또는 행정제재자의 접근을 제한할 수 있고, 부동산정보조회시스템(일사편리)이 연계되어 계약에 필요한 토지·건축물·토지이용계획 정보를 자동으로 계약서에 반영할 수 있으며,

부동산거래관리시스템(RTMS)⁴⁾ 및 전·월세거래정보시스템과 연계되어 계약당사자의 신청이나 주민센터 방문 등이 없어도 「부동산거래신고법」 제3조⁵⁾에 따른 부동산 거래의 신고(이하 “실거래신고”라 함) 및 같

3) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

2. “부동산등”이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다.

4) < 부동산거래관리시스템(RTMS; Real-estate Transaction Management System) 개요 >

□ 개요 : 전국에서 발생하는 ①부동산 거래 신고, ②검인, ③전월세 확정일자 관련 업무를 전자적으로 처리하고 이를 통해 수집된 데이터를 관리·운영하는 시스템



□ RTMS 업무 주요내용 ※ 한국부동산원 위탁 운영 중(2014년 7월 이후)

- ① 부동산거래관리시스템(매매·전월세) 운영 관리
- ② 주택 매매 및 전월세 실거래가 공개
- ③ 부동산 및 전월세 거래동향 통계 작성(매월)
- ④ 신고가격 사후검증(자료검증, 현장조사, 지자체에 정밀조사 목록 제공)

※ 자료: 국토교통부

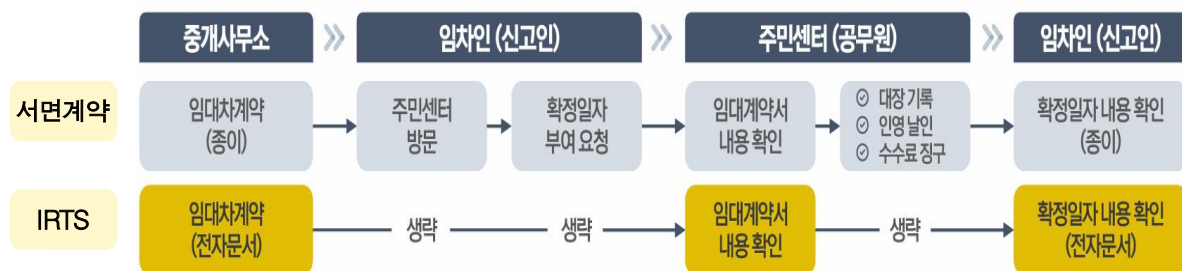
5) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

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. 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

은 법 제6조의26)에 따른 주택 임대차 계약의 신고(이하 “주택 임대차 계약 신고”라 함)와 확정일자⁷⁾ 신청·부여가 자동으로 이루어지도록 서비스를 제공함.

〈표 1〉 IRTS(부동산거래 전자계약시스템)를 이용한 부동산거래 전자계약 절차(민간 임대차계약)



※ 자료: 국토교통부, 「부동산거래 전자계약시스템 소개 및 이용가이드」, 2025. 2.

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

6) 「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.

7) 「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.

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 **확정일자**는 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.

「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 확정일자부여기관에 신고 사실을 통보하여야 한다.

이와 같은 행정적 편의와 아울러, IRTS를 이용한 전자계약 체결은 매수인 또는 임차인에게 대출이자 및 전세보증보험 보증료 인하 또는 등기대행수수료 절감 등의 경제적 이점을 제공하고 있음.

〈표 2〉 IRTS(부동산거래 전자계약시스템)를 이용한 부동산거래 전자계약의 주요 혜택

수혜자	유형	주요 혜택
공인중개사, 매수인, 임차인	거래 신고	◦ 실거래·임대차 신고, 확정일자 부여 자동 신청
매수인 (임차인)	금리	◦ 시중은행(9곳) 대출금리 0.1~0.2%p(은행별 상이) 인하 ◦ HUG 디딤돌(5년)·버팀목(최초 계약기간 내) 대출이자 0.1%p 추가 인하 ◦ HF 전세보증 보증료율 0.1%p 인하
	수수료	◦ 등기대행수수료(전세권 설정 등기, 소유권 이전 등기) 30% 절감 ◦ 중개보수 카드결제 무이자할부(2~6개월, 우리·삼성·BC)
임대인, 임차인	지원금	◦ 전용 85㎡ 및 3억원 이하(전세보증금) 주택임대차 전자계약 체결 시 일정 조건*을 충족하는 자에게 지원금 제공(10만원/건, 연300명) * 대학생, 사회초년생(최초입사 3년 이내), 신혼부부(3년 이내), 고령자(65세 이상), 다자녀 가구
공인중개사	계약서 보관	◦ 전자계약서의 공인전자문서센터 보관에 따라 「공인중개사법」 제26조의 계약서 5년 서면 보관 자동 이행
	표창	◦ 전자계약을 활용하는 우수공인중개사 10명을 매년 선정하여 표창 및 부상(상품권·현판) 수여(2024.12월~)

※ 자료: 국토교통부

더욱이, IRTS를 이용한 전자계약 체결은 동일 주소지 이중계약, 계약서 위·변조 및 허위 신고 등을 차단하는 기능을 통해 건전한 거래질서 확립에 도움을 주고, 정부로 하여금 부동산거래 현황을 신속히 파악하여 상황에 맞는 정책을 적기에 수립할 수 있도록 지원한다는 점에서 다양한 장점을 가지고 있는 것으로 평가되고 있음.

2025년 6월말 기준 IRTS를 이용한 전자계약 실적은 9.73%로서, 2024년 6월말 실적 4.93%의 약 2.0배, 2024년 연간 실적 5.95%의 약 1.6배 수준으로 나타나, 이용실적이 뚜렷하게 개선되고 있는 것으로 보임.

〈표 3〉 IRTS(부동산거래 전자계약시스템)를 이용한 부동산거래 전자계약 실적

(단위: 건)

구 분		'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23.	'24	'24.6.	'25.6.
전자계약 활용률 (A/B)		0.23%	0.28%	0.77%	1.83%	2.50%	3.16%	3.94%	4.67%	5.95%	4.93%	9.73%
전자 계약 건수 (A)	합 계	550	7,062	27,759	66,148	111,150	141,533	164,227	180,966	231,074	100,413	201,343
	민간(중개 등)	59	537	5,396	6,953	9,992	10,671	25,523	29,935	92,524	38,897	131,336
	공공	491	6,525	22,363	59,195	101,158	130,862	138,704	151,031	138,550	61,516	70,007
부동산거래량(B)		242,430	253,640	361,516	361,116	444,061	448,658	416,321	387,480	388,799	2,037,105	2,070,149

※ 자료: 국토교통부

다만, IRTS의 다양한 장점을 고려할 때 IRTS의 이용을 보다 활성화하기 위한 대책이 필요하다는 의견이 제기되고 있는바, 개정안은 다음과 같이 특정 부동산등의 거래에 대한 전자계약 의무화 등의 방안을 제시하고 있음.

(1) 전자계약이 의무화되는 부동산거래 명시(안 제6조의6제1항)

신설되는 안 제6조의6은 부동산등⁸⁾의 거래당사자⁹⁾가 부동산등의 거래계약에 관한 정보시스템(이하 “부동산거래 전자계약시스템”이라 함)을

8) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
2. “부동산등”이란 부동산 또는 부동산을 취득할 수 있는 권리를 말한다.

9) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
3. “거래당사자”란 부동산등의 매수인과 매도인을 말하며, 제4호에 따른 외국인등을 포함한다.

이용하여 계약(이하 “전자계약”이라 함)을 체결하여야 하는 경우를 규정 하려는 것으로,

거래당사자가 “「공공주택 특별법」 제4조제1항제1호부터 제4호까지에 따른 공공주택사업자와 공공주택에 대해 체결하는 매매계약 및 임대차계약” 또는 “「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 임대사업자의 등록된 민간임대주택에 대한 매매계약 및 임대차계약” 등 안 제6조의6제1항 각 호에 해당하는 거래를 체결할 때에는 부동산거래 전자계약시스템을 이용하여 의무적으로 전자계약을 체결하여야 하도록 하고(안 제6조의6제1항 본문 및 각 호),

천재지변이나 전산장애 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 부동산거래 전자계약시스템을 이용할 수 없는 경우에는 전자계약 체결 의무의 예외를 인정하며(안 제6조의6제1항 단서),

전자적 형태의 계약서(이하 “전자계약서”라 함)의 작성, 전자서명 및 송신 등 전자계약의 절차(안 제6조의6제2항부터 제5항까지)와 아울러, 전자계약이 성립한 경우 실거래신고 및 주택 임대차 계약 신고의 의제(안 제6조의6제6항) 등을 규정하고 있음.

이 중, 안 제6조의6제1항 본문과 각 호에 따라 전자계약이 의무화되는 부동산등 거래 계약의 유형은 다음 표와 같음.

〈표 4〉 전자계약이 의무화되는 부동산등 거래 계약의 유형

계약 유형	비 고
① 공공주택 매매계약· 임대차계약	◦ 「공공주택 특별법」 제4조제1항제1호부터 제4호까지에 따른 <u>공공주택 사업자와 공공주택에 대해 체결하는 매매계약 및 임대차계약</u> 「공공주택 특별법」 제4조제1항 1. 국가 또는 지방자치단체 2. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 3. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사 4. 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 중 대통령령으로 정하는 기관
② 등록된 민간임대주택 매매계약· 임대차계약	◦ 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따른 <u>임대사업자의 등록된 민간 임대주택에 대한 매매계약 및 임대차계약</u> 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조(임대사업자의 등록) ① 주택을 임대하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(구청장은 자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에게 등록을 신청할 수 있다. 다만, 외국인은 국내에 체류하는 자로서 「출입국관리법」 제10조의 체류자격에 따른 활동범위를 고려하여 대통령령으로 정하는 체류자격에 해당하는 경우에 한정하여 등록을 신청할 수 있다. ② 제1항에 따라 등록하는 경우 다음 각 호에 따라 구분하여야 한다. 1. 삭제 2. 민간건설임대주택 및 민간매입임대주택 3. 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택
③ 전매제한 지역에서의 부동산 공급계약	◦ <u>토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역에서 체결하는 「택지개발 촉진법」, 「주택법」 등 대통령령으로 정하는 법률에 따른 부동산에 대한 공급계약</u> 「택지개발촉진법」 제19조의2(택지의 전매행위 제한 등) ① 이 법에 따라 조성된 택지에 대한 공급계약을 체결한 자(이하 “공급받은 자”라 한다)는 소유권이전등기를 하기 전까지는 그 택지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(轉賣)(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)할 수 없고, 누구든지 그 택지를 전매받아서도 아니 된다. 다만, 이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 대통령령으로 정하는 경우에는 본문을 적용하지 아니할 수 있다. ② 조성된 택지의 공급대상자로 선정된 자(이하 “공급대상자”라 한다)는 해당 택지를 공급받을 수 있는 권리·자격·지위 등을 전매할 수 없고, 누구든지 이를 전매받아서도 아니 된다. 「주택법」 제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다]으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “전매제한기간”이라 한다)이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동에 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. (후단 및 각 호 생략) ② 제1항제1호부터 제5호까지의 주택을 공급받은 자의 생업상의 사정 등으로 전매가 불가피하다고 인정되는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다. 다만, 제1항제3호의 주택을 공급받은 자가 전매하는 경우에는 한국토지주택공사가 그 주택을 우선 매입할 수 있다.

계약 유형	비 고
④ 전매제한 지역에서의 공급대상자· 입주자 지위 매매계약	◦ <u>토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역에서 체결하는 다음 어느 하나에 해당하는 지위의 매매계약</u> 가. ③에 따른 계약을 통하여 부동산을 공급받는 자로 선정된 지위 나. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호의 정비사업 중 <u>재개발사업, 재건축사업</u>에서 같은 법 제74조에 따른 <u>관리처분계획의 인가를 통하여 취득한 입주자로 선정된 지위</u>
⑤ 이주대책용 주택건설용지 공급계약· 전매계약	◦ 「택지개발촉진법」 제7조에 따른 택지개발사업의 시행자가 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따른 <u>이주대책을 실시함에 따라 공급하는 주택건설용지에 대해 체결하는 계약 및 해당 용지의 전매계약</u> 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조(이주대책의 수립 등) ① 사업시행자는 공익사업의 시행으로 인하여 주거용 건축물을 제공함에 따라 생활의 근거를 상실하게 되는 자(이하 “이주대책대상자”라 한다)를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>이주대책</u>을 수립·실시하거나 이주정착금을 지급하여야 한다. ③ 국가나 지방자치단체는 이주대책의 실시에 따른 <u>주택지의 조성 및 주택의 건설</u>에 대하여는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금을 우선적으로 지원하여야 한다. ⑤ 제1항에 따라 이주대책의 실시에 따른 주택지 또는 주택을 공급받기로 결정된 권리는 소유권이전등기를 마칠 때까지 전매(매매, 증여, 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속은 제외한다)할 수 없으며, 이를 위반하거나 해당 공익사업과 관련하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 사업시행자는 이주대책의 실시가 아닌 이주정착금으로 지급하여야 한다.
⑥ 대토공급계약	◦ 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조제1항 단서에 따라 <u>사업시행자가 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상하는 경우 그 토지에 대한 공급계약</u> 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제63조(현금보상 등) ① 손실보상은 다른 법률에 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 현금으로 지급하여야 한다. 다만, <u>토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 본문에 따른 현금 또는 제7항 및 제8항에 따른 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여 다음 각 호에서 정하는 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있다.</u> (각 호 생략)
⑦ 토지거래 허가구역 내 소유권·지상권 이전·설정 계약	◦ 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조에 따라 <u>토지거래허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함함)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당함)하는 계약</u> 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제11조(허가구역 내 토지거래에 대한 허가) ① 허가구역에 있는 토지에 관한 소유권·지상권(소유권·지상권의 취득을 목적으로 하는 권리를 포함한다)을 이전하거나 설정(대가를 받고 이전하거나 설정하는 경우만 해당한다)하는 계약(예약을 포함한다. 이하 “토지거래계약”이라 한다)을 체결하려는 당사자는 공동으로 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아야 한다. 허가받은 사항을 변경하려는 경우에도 또한 같다.
⑧ 그 밖에 부동산등에 대한 계약정보를 투명하게 관리할 필요성이 인정되어 대통령령으로 정하는 지역의 부동산등을 소유하는 자가 체결하는 매매계약 또는 임대차계약	

개정안은 거래당사자 중 일방이 공공주택사업자이거나 등록된 임대사업자인 자와 체결하는 계약(①, ② 유형), 전매제한지역 또는 토지거래허가구역¹⁰⁾에서의 부동산등 거래 계약(③, ④, ⑦ 유형),

공익사업 시행에 따른 이주대책용 토지 또는 대토¹¹⁾ 공급계약(⑤, ⑥ 유형) 및 계약정보를 투명하게 관리할 필요성이 인정되어 대통령령으로 정하는 지역의 부동산등을 소유하는 자가 체결하는 계약(⑧ 유형) 등을 전자계약이 의무화되는 적용 대상으로 규정하고 있음.

개정안은 공적 관리의 필요성이 높은 부동산등 거래 계약에 대하여 전자계약 체결을 의무화함으로써 전자계약의 이용률을 높이고 거래당사자에게 안전하고 편리한 부동산거래를 지원하기 위한 취지로 이해되며,

전자계약 이용 확대 시 부동산등 거래의 투명성이 제고되고 정부의

10) 현행 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제10조에 따른 토지거래허가제도는 국토교통부장관 또는 시·도지사 하에 하역금 토지의 투기적인 거래가 성행하거나 지가가 급격히 상승하는 지역과 그러한 우려가 있는 지역을 토지거래계약에 관한 허가구역(토지거래허가구역)으로 지정할 수 있도록 하고, 같은 법 제17조에 따라 토지거래허가구역 내 토지거래계약을 허가받은 자로 하역금 일정 기간 허가받은 목적대로 토지를 이용하여야 하도록 의무를 부여하는 제도임.

11) 현행 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」은 공익사업에 필요한 토지등의 취득 또는 사용으로 인하여 토지소유자나 관계인이 입은 손실에 대하여 현금보상을 원칙으로 규정하면서도 일정 요건에 따라 사업시행자가 채권으로 지급하는 것이 가능하도록 규정하고 있으며,

토지소유자가 원하는 경우로서 사업시행자가 해당 공익사업의 합리적인 토지이용계획과 사업계획 등을 고려하여 토지로 보상이 가능한 경우에는 토지소유자가 받을 보상금 중 현금 또는 채권으로 보상받는 금액을 제외한 부분에 대하여, 일정 기준과 절차에 따라 그 공익사업의 시행으로 조성한 토지로 보상할 수 있도록 현금보상의 예외로서 ‘대토보상’ 제도를 규정하고 있음.

대응 역량이 강화되어 건전한 부동산거래질서 확립 및 부동산시장 안정화에도 기여할 수 있을 것으로 보인다는 점에서 타당한 취지의 입법으로 판단됨.

한편, 사적 자치와 계약 자유의 원칙에 따라 계약당사자는 어떠한 방식으로 계약을 체결할 것인지 자율적으로 결정할 권리가 있고¹²⁾, 개인별 디지털정보화역량¹³⁾의 편차 또는 개인정보 유출 우려 등으로 인하여 전자계약을 선호하지 않는 경우가 있을 수 있다는 점 등을 함께 고려하여, 전자계약 의무화의 정도 및 범위 등을 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

추가적으로, 개정안에 따라 전자계약이 일정 부분 의무화되는 것을 전제로 하는 경우 다음과 같은 점을 함께 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

첫째, 개정안의 제안이유를 고려하면 안 제6조의6제1항의 “부동산등의 거래계약에 관한 정보시스템”, 즉 ‘부동산거래 전자계약시스템’은 현재

12) “당사자들은 계약자유 원칙에 따라 계약을 체결할 것인지 여부와 어떠한 내용과 방식으로 계약을 체결할 것인지를 자유롭게 정할 수 있을 뿐만 아니라, 계약이 성립한 후에 합의로 계약 내용을 변경·보충할 수도 있다.”(대법원 2016. 10. 27. 선고 2014다88543, 88550 판결)

13) <일반국민 대비 취약계층 디지털정보화역량 수준>(국가통계포털 KOSIS)

(단위: %)

계층별	2022	2023	2024
취약계층 평균	64.5	65.1	65.6
장애인	75.2	75.6	76.1
저소득층	92.9	93.0	93.3
농어민	70.6	71.0	71.8
고령층	54.5	55.3	55.9

국토교통부장관이 「부동산거래신고법」 제25조¹⁴⁾에 근거하여 운영 중인 IRTS를 의미하는 것으로 추정됨.

이와 관련하여, 현행 IRTS의 경우 「부동산거래신고법」 제25조에 따른 ‘부동산정보체계’의 일환으로 운영되고 있으나 IRTS 자체에 대한 법적 근거는 미흡한 측면이 있고¹⁵⁾,

부동산거래 전자계약시스템은 민감한 정보를 수집·보유하게 되며 해당 시스템이 수집·보유한 정보는 과세·행정자료 등으로도 활용될 수 있을 뿐 아니라, 안 제28조제2항¹⁶⁾에 따라 안 제6조의6제1항 및 제3항을 위반하여 전자계약으로 그 계약을 체결하지 아니한 자는 500만원 이하의 과태료를 부과받을 수 있다는 점 등을 고려하여,

안 제6조의6제1항에 따른 부동산거래 전자계약시스템의 구축·운영 주체 및 목적 등 법적 근거를 명확히 규정하는 방안을 검토해볼 수 있을 것으로 보임.

14) 「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.

15) 이와 관련하여, 제21대국회에서 국토교통부장관이 부동산거래 전자계약시스템을 구축·운영할 수 있는 법적 근거를 마련하기 위한 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안」이 2건(소병훈의원 대표발의, 제2109387호, 조웅천의원 대표발의, 제2109679호) 발의되었으나, 각각 임기만료폐기된 바 있음.

16) 「개정안」

제28조(과태료) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다.

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

둘째, 안 제6조의6제1항제3호와 제4호는 “토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역에서 체결하는” 일정한 부동산등 거래 계약을 전자계약이 의무화되는 적용 대상으로 규정하고 있음.

토지 또는 주택의 전매(轉賣)행위 제한은 「공공주택 특별법」 제32조의3(17)에 따라 공공주택지구로 조성된 토지에 대한 공급계약을 체결한 자로 하여금 소유권 이전등기를 하기 전까지 그 토지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매할 수 없도록 하거나,

「주택법」 제64조(18)에 따라 사업주체(19)가 건설·공급하는 주택으로서

17) 「공공주택 특별법」

제32조의3(조성된 토지의 전매행위 제한 등) ① 주택지구로 조성된 토지에 대한 공급계약을 체결한 자(이하 “공급받은 자”라 한다)는 소유권 이전등기를 하기 전까지는 그 토지를 공급받은 용도대로 사용하지 아니한 채 그대로 전매(轉賣)(명의변경, 매매 또는 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)할 수 없고, 누구든지 그 토지를 전매받아서도 아니 된다. 다만, 이주대책용으로 공급하는 주택건설용지 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

18) 「주택법」

제64조(주택의 전매행위 제한 등) ① 사업주체가 건설·공급하는 주택[해당 주택의 입주자로 선정된 지위(입주자로 선정되어 그 주택에 입주할 수 있는 권리·자격·지위 등을 말한다)를 포함한다. 이하 이 조 및 제101조에서 같다]으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간(이하 “**전매제한기간**”이라 한다)이 지나기 전에는 그 주택을 전매(매매·증여나 그 밖에 권리의 변동을 수반하는 모든 행위를 포함하되, 상속의 경우는 제외한다. 이하 같다)하거나 이의 전매를 알선할 수 없다. 이 경우 전매제한기간은 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 지역별로 달리 정할 수 있다.

1. 투기과열지구에서 건설·공급되는 주택
2. 조정대상지역에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제63조의2제1항제2호에 해당하는 조정대상지역 중 주택의 수급 상황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
3. 분양가상한제 적용주택. 다만, 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역으로서 투기과열지구가 지정되지 아니하거나 제63조에 따라 지정 해제된 지역 중 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 분양가상한제 적용주택은 제외한다.
4. 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택. 다만, 제57조제2항 각 호의 주택 및 수도권 외의 지역 중 주택의 수급 상황 및 투기 우려 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에서 공공택지 외의 택지에서 건설·공급되는 주택은 제외한다.
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호나목 후단에 따른 공공재개발사업(제57조제1항제2호

‘투기과열지구에서 건설·공급되는 주택’ 또는 ‘분양가상한제 적용주택’ 등에 해당하는 경우에는 법령이 정하는 전매제한기간이 지나기 전에는 그 주택을 전매할 수 없도록 하는 등,

주로 부동산 투기수요를 억제하고 실수요자 중심의 주택 공급을 촉진하기 위하여²⁰⁾ 재산권 행사를 제약하는 것으로, “토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역”에서 체결하는 부동산등 거래 계약 시 전자계약을 의무화하려는 것은 투명한 거래질서 확립 등 공익을 함께 고려한 취지로 이해됨.

한편, “토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역”은 수범자의 입장에서 명확성이 낮을 수 있을 것으로 보이므로, 이를 보다 구체적으로 규정하는 방안을 검토해볼 수 있을 것으로 보이며,

의 지역에 한정한다)에서 건설·공급하는 주택

6. 토지임대부 분양주택

19) 「주택법」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

10. “사업주체”란 제15조에 따른 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 그 사업을 시행하는 다음 각 목의 자를 말한다.

가. 국가·지방자치단체

나. 한국토지주택공사 또는 지방공사

다. 제4조에 따라 등록한 주택건설사업자 또는 대지조성사업자

라. 그 밖에 이 법에 따라 주택건설사업 또는 대지조성사업을 시행하는 자

20) 「공공주택 특별법 시행령」(대통령령 제28943호, 2018. 6. 5., 개정·시행) 개정이유

“최근 일부지역에서 발생하는 주택건설용지에 대한 투기적 수요를 억제하기 위하여 종전에는 공공주택지구로 조성된 토지를 공급받은 자가 공급받은 가격 이하로 해당 용지를 전매하는 것은 허용하되 추첨방식으로 공급받은 공동주택건설용지의 경우에만 잔금 납부일 전에는 공급받은 가격 이하로도 전매할 수 없도록 하던 것을,

앞으로는 용지의 공급방식에 관계없이 공공주택지구로 조성된 토지 중 단독주택건설용지 또는 공동주택건설용지를 공급받은 자는 잔금 납부일 또는 용지 공급계약 체결일부터 2년까지는 공급받은 가격 이하로도 해당 용지를 전매할 수 없도록 하되, 생업 또는 이민 등의 사유로 세대원 전원이 다른 지역으로 이주하는 등 예외적인 경우에만 해당 용지의 전매를 허용하려는 것임.”

국토교통부에 따르면, 토지 또는 주택의 전매행위 제한과 관련된 규정은 「건축물의 분양에 관한 법률」 제6조의3, 「공공주택 특별법」 제32조의3, 「도시 및 주거환경정비법」 제76조, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」 제33조, 「주택법」 제64조 및 「택지개발촉진법」 제19조의2²¹⁾ 등이 있다는 점을 참고할 수 있을 것으로 보임.

셋째, 안 제6조의6제1항 각 호 외의 부분 본문의 “거래”와 관련하여 같은 항 각 호의 내용을 종합하면, “거래”는 공급, 매매 및 임대차 등을 포괄하는 것으로 이해됨.

한편, 현행 「부동산거래신고법」 제2조, 제3조 및 제6조의2²²⁾ 등은

21) 각 법률별 조문은 ‘참고 3’ 참조.

22) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

3. “거래당사자”란 부동산등의 매수인과 매도인을 말하며, 제4호에 따른 외국인등을 포함한다.

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

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 생략)

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

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)

“거래”와 “임대차 계약”을 구분하고 있어, 현행 「부동산거래신고법」상의 거래는 임대차 계약을 제외한 부동산등의 공급·매매(매수·매도)등을 의미하는 것으로 이해됨.

따라서, 현행 「부동산거래신고법」과 개정안 간 “거래” 용어의 의미를 통일적으로 규정할 필요가 있을 것으로 보이며, 이와 관련하여 안 제6조의6제1항 각 호 외의 부분 본문의 “거래당사자”를 “거래당사자 또는 임대차계약당사자”로, “거래계약”을 “거래계약 또는 임대차 계약”으로 수정²³⁾하는 방안 등을 고려해볼 수 있을 것으로 보임.

넷째, 현행 「부동산거래신고법」 제6조의3²⁴⁾은 주택 임대차 계약 신고 후 해당 주택 임대차 계약의 보증금, 차임 등 임대차 가격이 변경된 때에는 주택 임대차 계약의 변경을 신고하도록 규정하고 있음.

현행 「부동산거래신고법」에서 주택 임대차 계약의 변경 신고를 규정하고 있는 것은 주택 임대차 계약 정보의 정확성을 높이고 신고 제도의 효과성을 강화하기 위한 취지로 이해됨.

23) 그 외에도 안 제6조의6제2항의 “거래상대방”은 “거래상대방 또는 임대차계약상대방”으로 수정할 필요가 있을 것으로 보임.

24) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의3(주택 임대차 계약의 변경 및 해제 신고) ① 임대차계약당사자는 제6조의2에 따라 신고한 후 해당 주택 임대차 계약의 보증금, 차임 등 임대차 가격이 변경되거나 임대차 계약이 해제된 때에는 변경 또는 해제가 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

한편, 안 제6조의6제1항에 따르면, 같은 항 각 호에서 규정한 부동산등 거래 계약을 체결할 때에는 전자계약이 의무화되나, 해당 거래 계약의 ‘변경’의 경우에도 전자계약이 의무화되는 것인지 불분명한 측면이 있으므로, 이를 명확히 하는 방안을 고려해볼 수 있을 것으로 보임.

국토교통부는 전자계약을 통해 국민들이 안전하고 편리하게 계약을 체결할 수 있고 부동산 거래 과정에 대한 신뢰도가 향상될 것으로 기대된다는 점에서 개정안의 취지에 동의하는 입장이며,

안 제6조의6제1항 단서의 경우 “천재지변이나 전산장애 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 부동산거래 전자계약시스템을 이용할 수 없는 경우”에 전자계약 체결 의무의 예외를 인정하고 있는데, 전자 정보 이용이 어려운 고령자, 장애인 등 취약계층에 대하여도 예외가 적용될 필요가 있다는 의견임.

아울러, 현행 IRTS는 민간 거래의 경우 부동산등 거래의 안전성을 위해 개업공인중개사의 중개 거래에 한하여 전자계약 체결이 가능하도록 되어 있고 거래당사자 간 직접 거래 기능을 지원하지 않고 있으며²⁵⁾,

현재 민간 거래의 경우 개업공인중개사와 중개의뢰인 간의 자유의사에 따라 전자계약이 이루어지고 있는데, 특정 임대사업자 등에게만

25) 현행 IRTS는 민간 거래의 경우 개업공인중개사가 매매계약 또는 임대차 계약 등의 계약서를 작성한 후 계약당사자의 확인·서명을 거쳐 개업공인중개사가 계약을 확정하여야 계약이 완료되도록 전자계약 절차를 정하고 있음.

전자계약을 의무화하는 경우 자율성을 침해할 우려가 있다는 점 등을 고려하여,

안 제6조의6제1항 각 호에 따른 전자계약 의무화 적용 범위 중 전매제한 지역에서의 부동산 공급계약(제3호)에 대해서는 일부 수정이 필요하고, 등록된 민간임대주택 매매계약·임대차계약(제2호), 전매제한 지역에서의 공급대상자·임주자 지위 매매계약(제4호), 토지거래허가구역 내 소유권·지상권 이전·설정 계약(제7호)의 경우 신중한 검토가 필요하다는 의견으로, 구체적인 내용은 다음과 같음.

〈표 5〉 전자계약이 의무화 적용 범위에 대한 국토교통부의 의견

계약 유형	국토교통부 의견
① 공공주택 매매계약· 임대차계약	◦ 이미 일부 공공기관*은 공공주택에 대한 매매 및 임대차 계약 시 IRTS와 연계하여 전자계약을 이용 중으로, 전자계약을 의무화하는 것은 제도 정착 가능성이 높아 동의 * 한국토지주택공사(LH), 공무원연금관리공단, 한국자산관리공사, 서울주택도시개발공사, 부산도시공사, 인천도시공사, 대전도시공사, 경기주택도시공사, 전북개발공사, 경상북도개발공사
② 등록된 민간임대주택 매매계약· 임대차계약	◦ 현재 민간은 공인중개사를 통하여 자율적으로 전자계약을 체결하고 있는데, 민간임대사업자만 전면 전자계약 의무화는 과도하게 의무를 부과하는 측면이 있고, 임대사업자나 공인중개사의 계약의 자율성을 훼손할 수 있어 신중 검토 필요 ◦ 또한, 민간임대주택 개인 임대사업자 중 60대 이상이 39.5%(‘24.12월 기준)인 점 등, 지방자치단체 등 관계기관은 전자기기 활용 곤란 가능성*을 고려하여 전자계약 의무화에 신중 의견 * (대전도시공사) 임차인 4,768명 중 60세 이상 3,099명(65%), 70세 이상 1,770명(37%)

< IRTS(부동산거래 전자계약시스템)에 따른 부동산거래 전자계약 절차 >



※ 자료: 국토교통부 부동산거래 전자계약시스템 누리집 (<https://irts.molit.go.kr/>)

계약 유형	국토교통부 의견
③ 전매제한 지역에서의 부동산 공급계약	「주택법」 등에 따른 사업시행자는 공공 또는 민간의 범위가 다양하고, 민간의 경우 전자계약시스템에서 직접 계약이 지원되지 않는 경우 등을 고려하여, 공공에서 공급하는 경우로 한정하여 동의 - 개정안의 “전매행위가 제한된 지역”의 의미가 광범위하고 불분명하므로 개별 법률에서 정하고 있는 전매제한 지역*으로 한정하여 구체화하도록 수정 필요 * (전매제한 규정) 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「공공주택 특별법」, 「도시 및 주거환경정비법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」, 「주택법」 및 「택지개발촉진법」 등 6개 법률
④ 전매제한 지역에서의 공급대상자· 입주자 지위 매매계약	- 전매행위 제한지역에서 분양권, 입주권 매매계약(전매)이 허용되는 경우는 예외적으로 전자계약 의무화는 실익이 없는 것으로 판단되어, 신중 검토 필요 * (「주택법」 상 전매제한) : 투기과열지구, 조정대상지역, 분양가상한제 적용주택, 공공택지 외의 택지에서 건설·공급 주택, 공공재개발사업에서 건설·공급주택 ** 전매제한의 예외 : 세대원 전원이 다른 지역으로 이전, 상속, 해외이주, 이혼으로 배우자에게 이전, 경매 또는 공매, 지위의 일부 배우자에게 증여, 신용불량으로 파산 - 분양권, 입주권 매매계약(전매) 후 소유권 이전 등기 시 등기소에서는 검인(시장·군수·구청장)된 종이 계약서만을 인정하여 전자계약 도입 곤란
⑤ 이주대책용 주택건설용지 공급계약· 전매계약	택지개발 사업자의 이주대책에 따른 공급계약으로, 현재 공공기관과 민간의 계약은 전자계약시스템을 통하여 가능한바, 추가로 확대적용 가능하므로 동의
⑥ 대토공급계약	공익사업의 시행으로 인한 대토보상으로, 현재 공공기관과 민간의 계약은 전자계약시스템을 통하여 가능한바, 추가로 확대적용 가능하므로 동의
⑦ 토지거래 허가구역 내 소유권·지상권 이전·설정 계약	민간과 민간의 거래로 현재 전자계약시스템에서 거래당사자의 직접계약은 전자계약이 지원되지 않으므로 신중 검토 필요 - 일부 지방자치단체에서는 토지거래허가구역에서 허가를 받지 않고 계약하는 경우 강력한 벌칙*이 규정되어 있어, 전자계약 의무화는 과도한 이중규제 우려 의견 제시 * 「부동산거래신고법」 제26조제3항 : 미허가(변경허가 포함) 토지거래계약 체결 또는 속임수나 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 경우 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 30%에 해당하는 금액 이하의 벌금
⑧ 대통령령으로 정하는 그 밖의 계약	동의

(2) 실거래신고 및 주택 임대차 계약 신고 의제

안 제6조의6제6항²⁶⁾에 따르면, 같은 조 제1항 각 호에 해당하는 계약에 대하여 전자계약이 성립한 경우 실거래신고²⁷⁾ 또는 주택 임대차 계약 신고²⁸⁾를 한 것으로 보도록 규정되어 있음.

개정안은 부동산거래 전자계약이 성립하는 경우 거래당사자에게 경 제성과 편의성 등의 혜택을 제공하려는 취지로 이해되고,

현행 IRTS에서 부동산거래관리시스템(RTMS) 및 전·월세거래정보 시스템과의 연계를 통해 전자계약 체결 시 실거래신고 및 주택 임대차 계약 신고가 연계되도록 서비스를 제공하고 있다는 점을 고려할 때,

26) 「개정안」

제6조의6(전자계약 체결의무 등) ⑥ 제2항 또는 제3항에 따른 전자계약이 성립한 경우 그와 동 시에 제3조에 따른 부동산 거래의 신고 또는 제6조의2에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.

27) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

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

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 소규모주 택 정비에 관한 특별법」 제29조에 따른 사업시행계획인가로 취득한 입주자로 선정된 지위

28) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ① 임대차계약당사자는 주택(「주택임대차보호법」 제2조 에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 같다)에 대하여 대통령 령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차임 등 국토교 통부령으로 정하는 사항을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

IRTS의 전자계약 절차에 대한 법적 근거도 될 수 있다는 점에서 타당한 조치로 보임.

한편, 현행 「부동산거래신고법」에서는 주택 임대차 계약의 변경 신고²⁹⁾를 규정하고 있다는 점에서, 안 제6조의6제1항 각 호에 해당하는 계약에 대하여 전자계약이 성립한 후 이에 대한 변경 계약을 전자계약으로 체결하는 경우, 주택 임대차 계약의 변경 신고가 의제되는 것인지 명확히 하는 방안을 검토해 볼 수 있을 것으로 생각됨.

29) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조의2(부동산 거래의 해제등 신고) ① 거래당사자는 제3조에 따라 신고한 후 해당 거래계약이 해제, 무효 또는 취소(이하 “해제등”이라 한다)된 경우 해제등이 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

제6조의3(주택 임대차 계약의 변경 및 해제 신고) ① 임대차계약당사자는 제6조의2에 따라 신고한 후 해당 주택 임대차 계약의 보증금, 차임 등 임대차 가격이 변경되거나 임대차 계약이 해제된 때에는 변경 또는 해제가 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. (단서 생략)

나. 전자계약의 해제·취소(안 제6조의7 신설)

현 행	개 정 안
<신 설>	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.

안 제6조의7은 전자계약을 해제 또는 취소하려는 경우의 절차에 관한 규정으로,

거래당사자는 안 제6조의6에 따라 전자계약이 성립된 후 해당 거래계약을 해제 또는 취소하려는 경우 부동산거래 전자계약시스템을 통하여 해제 또는 취소의 의사표시를 거래상대방에게 송신할 수 있고(안 제6조의7제1항),

안 제6조의7제1항에 따른 해제 또는 취소의 의사표시는 거래상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생기도록 규정하고 있음(안 제6조의7제2항).

계약의 해제 또는 취소는 당사자 일방이 상대방에 대하여 의사표시를 함으로써 성립³⁰⁾하는 것으로, 「민법」 제111조제1항³¹⁾에 따라 해제 또는 취소의 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 효력이 발생함.

이에 개정안은 전자계약의 해제·취소의 경우에도 「민법」에 따른 의사표시의 원칙이 적용된다는 것을 명확히 하려는 취지로 이해되며,

「부동산거래신고법」 제3조의2 및 제6조의3³²⁾에 따라 계약이 해제·취소된 경우 그 해제 또는 취소가 확정된 날부터 30일 이내에 거래당사자 또는 임대차계약당사자의 신고가 필요하므로, 전자계약의 해제·취소의 시점 등을 명확하게 규정할 필요가 있다는 점에서 타당한 입법 조치로 보임.

30) 「민법」

제543조(해지, 해제권) ① 계약 또는 법률의 규정에 의하여 당사자의 일방이나 쌍방이 해지 또는 해제의 권리가 있는 때에는 그 해지 또는 해제는 상대방에 대한 의사표시로 한다.

제142조(취소의 상대방) 취소할 수 있는 법률행위의 상대방이 확정된 경우에는 그 취소는 그 상대방에 대한 의사표시로 하여야 한다.

31) 「민법」

제111조(의사표시의 효력발생시기) ① 상대방이 있는 의사표시는 상대방에게 도달한 때에 그 효력이 생긴다.

32) 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」

제3조의2(부동산 거래의 해제등 신고) ① 거래당사자는 제3조에 따라 신고한 후 해당 거래계약이 해제, 무효 또는 취소(이하 “해제등”이라 한다)된 경우 해제등이 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 거래당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

제6조의3(주택 임대차 계약의 변경 및 해제 신고) ① 임대차계약당사자는 제6조의2에 따라 신고한 후 해당 주택 임대차 계약의 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.

다. 과태료(안 제28조제2항제5호 신설)

현 행	개 정 안
제28조(과태료) ① (생 략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 4. (생 략) <u><신 설></u> ③ ~ ⑥ (생 략)	제28조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. 제6조의6제1항 및 제3항을 위반하여 전자계약으로 그 계약을 체결하지 아니한 자 ③ ~ ⑥ (현행과 같음)

안 제28조제2항제5호는 안 제6조의6제1항 및 제3항³³⁾을 위반하여

33) 「개정안」

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 등록된 민간임대주택에 대한 매매계약 및 임대차계약
3. 토지 또는 주택의 전매행위가 제한된 지역에서 체결하는 「택지개발촉진법」, 「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 정

전자계약으로 그 계약을 체결하지 아니한 자에 대하여 500만원 이하의 과태료를 부과하기 위한 것으로,

안 제6조의6제1항 등에 따라 부동산등의 거래를 전자계약으로 체결하여야 할 의무가 있는 사람에 대하여 전자계약 체결 의무 이행을 확보하기 위하여 필요한 입법조치로 보임.

〈표 6〉 실거래신고 및 주택 임대차 계약 신고 의무 위반 시 현행법 상 과태료 규정

구분(제28조)		위반행위	과태료
제1항	제1호	◦ 제4조제4호*를 위반하여 <u>거짓으로 부동산 거래 신고</u> * 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결하지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 같은 조에 따른 신고를 하는 행위	3천만원 이하
	제2호	◦ 제4조제5호*를 위반하여 <u>거짓으로 부동산 거래의 해제 등 신고</u> * 제3조에 따른 신고 후 해당 계약이 해제등이 되지 아니하였음에도 불구하고 거짓으로 제3조의2에 따른 신고를 하는 행위	
제2항	제1호	◦ <u>부동산 거래 미신고</u>	500만원 이하
	제1호의2	◦ <u>부동산 거래의 해제 등 미신고</u>	
	제2호	◦ 제4조제1호*를 위반하여 <u>개업공인중개사에게 부동산 거래 미신고 또는 거짓 신고 요구</u> * 개업공인중개사에게 제3조에 따른 신고를 하지 아니하게 하거나 거짓으로 신고하도록 요구하는 행위	
	제3호	◦ 제4조제3호*를 위반하여 <u>거짓으로 부동산 거래 신고 조장·방조</u> * 거짓으로 제3조 또는 제3조의2에 따른 신고를 하는 행위를 조장하거나 방조하는 행위	
제3항		◦ 제3조제1항부터 제4항까지 또는 제4조제2호*를 위반하여 <u>부동산 거래 거짓 신고</u> * 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 계약을 체결한 후 같은 조에 따른 신고 의무자가 아닌 자가 거짓으로 같은 조에 따른 신고를 하는 행위	해당 부동산등의 취득가액의 10% 이하
제5항	제3호	◦ <u>주택 임대차 계약 미신고 또는 거짓 신고</u> ◦ <u>주택 임대차 계약 해제 미신고 또는 거짓 신고</u>	100만원 이하

하는 지역의 부동산등을 소유하는 자가 체결하는 매매계약 또는 임대차계약

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.

국토교통부는 전자계약 의무화의 실효성과 집행력을 높이기 위한 수단으로 과태료를 부과하는 것은 타당하나, 부동산 거래 미신고 또는 거짓 신고 조장·방조 등의 위반 행위에 대하여 500만원 이하의 과태료를 부과하도록 규정하고 있는 현행 「부동산거래신고법」 제28조제2항을 고려할 때,

계약 방식 준수의무 미이행에 대하여 부동산 거래 미신고 등과 동일하게 500만원 이하의 과태료를 부과하는 것은 과도한 측면이 있다는 점에서, 안 제28조제2항제5호 위반을 100만원 이하의 과태료 부과로 하향 조정할 필요가 있다는 의견임.

라. 부칙

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.

안 부칙 제1조는 시행일을 공포 후 6개월이 경과한 날로 규정하고 있는데, 국토교통부는 개정안에 따라 특정 부동산등 거래의 전자계약이 의무화되는 경우 부동산거래 전자계약시스템과 공공기관의 시스템 보완·연계를 위한 예산 확보, 시스템 구축 등에 필요한 기간을 고려하여, 시행일을 공포 후 1년이 경과한 날로 수정할 필요가 있다는 의견임.

문 의 처

02)6788-5578

참고 1

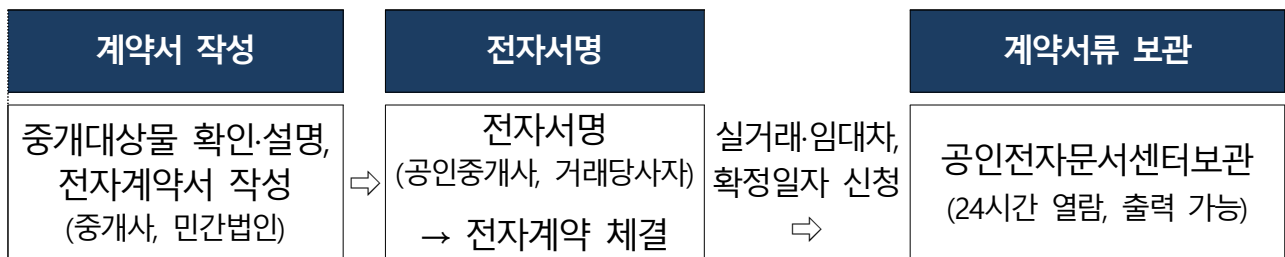
전자계약시스템 개요 및 실적

□ 전자계약시스템 개요

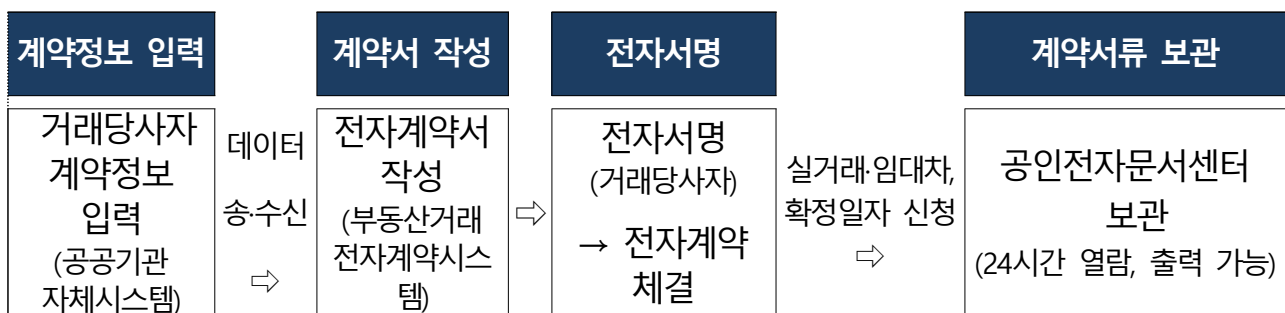
- 부동산거래를 종이계약서 대신 온라인 전자방식으로 계약하고, 실거래·임대차 신고, 등기 등을 자동연계하는 시스템 구축('15.12)
- '16년 5월 서울시 서초구 시행을 시작으로 '17년 8월 전국으로 확대
- 전자계약시 계약서의 위·변조 방지로 이중계약서 작성이 불가능하고, 무등록중개 원천차단 등으로 전세사기 예방에 핵심적 역할 수행

□ 부동산거래 전자계약시스템 절차

< 민간 중개거래 전자계약 절차 >



< 공공기관 전자계약 절차 >



□ 전체 전자계약 체결 현황 및 이용률

(단위 : 건)

구 분		'20	'21	'22	'23	'24	'25.6
전자계약 활용률(A/B)		2.50%	3.16%	3.94%	4.67%	5.95%	9.73%
전자계약 건수(A)	합 계	111,150	141,533	164,227	180,966	231,074	201,343
	민간(중개 등)	9,992	10,671	25,523	29,935	92,524	131,336
	공공	101,158	130,862	138,704	151,031	138,550	70,007
부동산 거래량(B)		4,443,061	4,482,658	4,163,321	3,872,480	3,883,799	2,070,149

□ 주택 전자계약 체결 현황 및 이용률

(단위 : 건)

구 분		'20	'21	'22	'23	'24	'25.6
전자계약 활용률(A/B)		3.19%	4.20%	4.90%	5.51%	6.94%	10.91%
전자계약 건수(A)	합 계	110,610	141,244	163,900	180,347	229,439	196,408
	민간(중개 등)	9,913	10,550	25,319	29,483	90,914	126,494
	공공	100,697	130,694	138,581	150,864	138,525	69,914
주택 거래량(B)		3,468,936	3,366,745	3,342,312	3,272,047	3,304,753	1,799,651

□ 전자계약 체결시 인센티브

수혜자	유형	인센티브 내용
매수인 (임차인)	금리	· 시중은행(9곳) 대출금리 0.1~0.2%p(은행별 상이) 인하 · HUG 디딤돌(5년)· 버팀목(최초 계약기간 내) 대출이자 0.1%p 추가할인 · HF 전세보증 보증료율 0.1%p 인하)
	수수료	· 등기대행수수료(전세권 설정 등기, 소유권 이전 등기) 30% 절감 · 중개보수 카드결제 무이자할부(2~6개월, 우리·삼성·BC)
중개사, 매수인, 임차인	거래 신고	· 실거래·임대차 신고, 확정일자 부여 자동신청
중개사	계약서 보관	· 전자계약서의 공인전자문서센터 보관에 따라 공인중개사법 제26조의 계약서 5년 서면 보관 자동 이행
	표창	· 전자계약을 활용하는 우수공인중개사 10명을 매년 선정하여 표창 및 부상(상품권, 현판) 수여(24.12월~)
임대인, 임차인	지원금	· 전용85㎡ 및 3억원이하(전세보증금) 주택임대차를 전자계약으로 체결 하면 일정 조건*을 충족하는 자를 대상으로 제공(10만원/건, 연300명) * 대학생, 사회초년생(최초입사 3년 이내), 신혼부부(3년 이내), 고령자(65세 이상), 다자녀 가구

참고 2

관계기관 의견수렴 결과('25.7.8~8.5)

기관명	검토의견
국토부 민간임대 정책과	<신중검토> ○ 계약의 자유를 제한하고 위반 시 과태료가 부과되는 제도인 점을 고려할 때 IT활용에 익숙하지 않은 고령의 민간임대주택 임대사업자* 및 임차인을 고려한 배려가 필요함 * 개인 임대사업자 중 60대 이상이 39.5% ('24.12월 기준) ○ 초기에는 임의규정으로 운영하되 향후 점진적으로 의무화하는 방안이 타당함
서울특별시 (서울특별시, 서초구, 서대문구)	<불수용> ○ 전자계약 의무화는 정책 방향성에는 부합하나, 계약내용 정정·변경 시 재계약이 필요하고 IT 취약계층 대상으로 전자계약의 사용에 어려움이 있음 ○ 전자계약의 실질적인 이용요인은 우대금리 등 경제성에 있으므로, 시스템의 안정적 운영체계 구축이 우선 ○ 행정청의 민원·행정 부담증가 등을 고려할 때 단계적 도입 및 제도보완 후 추진 필요 ○ RTMS와 '부동산 거래신고' 기능이 중복되어 RTMS가 축소될 우려가 있어 시스템간 정체성과 연계방식에 대한 정비 우선 ○ 민간임대사업자의 경우 신고절차 복잡화에 대한 부담 심화, 선량한 임대사업자에게 의무 가중, 임대사업자에게 합당한 이유를 설명하기 어려움
경기도	<불수용> ○ IT 취약계층(고령자, 장애인, 외국인 등)의 전자계약 사용에 어려움, 계약서 정정의 번거로움 ○ 공급계약 등 대량 계약의 경우 부동산거래관리시스템(RTMS)으로 부동산 거래신고하는 경우와 달리 전자계약시스템으로 대량으로 신고하는 경우 민원상담이 어려운 점을 감안하여 기능개선 필요 ○ 과태료 부과 등 침익적 처분보다는 세제혜택 등 인센티브를 부여하는 방식으로 참여를 유도하는 것이 적절

기관명	검토의견
대구광역시	<불수용> ○ 시간·비용 절감, 업무효율 증가 등 장점은 있으나, 제6조의6 제1항제7호 삭제 필요 - 토지거래허가구역 내 허가를 받지 않고 계약하는 경우 법 제 26조제3항에 따라 벌칙대상이므로 과태료 규정은 신중 검토 하여야 함 < 부동산거래신고법 제26조제3항 > 토지거래허가 또는 변경허가를 받지 아니하고 토지거래계약을 체결하 거나, 속임수나 그 밖의 부정한 방법으로 토지거래계약 허가를 받은 자는 2년 이하의 징역 또는 계약 체결 당시의 개별공시지가에 따른 해당 토지가격의 100분의 30에 해당하는 금액 이하의 벌금에 처한다. - 군지역의 토지허가구역일 경우 거래당사자의 고령층 비율이 높아 상대적으로 이중 규제의 부담이 큼
한국 부동산원	<일부수용> - 제6조의6 제1항제1호, 제2호 수용 - ○ 「공공주택특별법」의 공공주택사업자와 「민간임대주택법」의 민간임대주택 임대사업자에 대한 전자계약 의무화는 추진 가 능하나, 정보화 전략계획 수립 및 차세대 시스템 구축이 선 행되어야 하며 안정적인 운영을 위한 인력의 확충도 필요 ○ 제6조의6 3호~7호의 경우 피해의 최소성, 법익의 균형성, 과 잉금지의 원칙에 위배되어 계약의 자유 침해가 우려됨
한국공인 중개사협회	<일부 수용> ○ 민간임대사업자에 대한 매매·임대의 전자계약 의무화의 경우 IT 취약계층(고령자, 장애인, 외국인 등), 계약서 수정의 번거 로움, 명의도용 우려로 반대 - 민법상 계약은 낙성·불요로 거래당사자의 합의로 선택하나 개정 안의 경우 계약자유의 원칙 등 헌법적 가치를 위배함 - 임대사업자나 공인중개사의 자율성을 훼손하고 자유를 제한 ○ 토지거래허가구역의 경우 계약 체결에 앞서 관할청의 허가를 선행하여야 하므로 전자계약 도입시 절차의 중복으로 행정의 비효율 발생 ○ 제6조의6 제8호의 경우 '필요성이 인정되어'라는 문구는 자의적 판단이 가능하여 입법의 명확성이 없음

기관명	검토의견
한국토지주택공사	<수정 수용> ○ IT 취약계층(고령자, 장애인, 외국인 등)의 전자계약 사용이 어려움 ○ 분양계약 체결 후 부부 공동명의로 변경하거나 선택품목을 변경하는 경우 전자계약을 취소하고 현장에서 다시 체결해야 하므로 절차상 비효율적임 ○ 전세임대주택의 경우 다수의 계약자가 존재하여 전자계약 체결 시 편의성 저하, 신속한 계약체결 불가 * 기존 주택 전세임대주택은 LH공사가 해당 주택 임대인과 전세계약을 체결한 후 지원대상자에게 다시 전대차하는 방식으로 저렴하게 재임대 하는 사업구조를 취하고 있음
대전 도시공사	<불수용> - 제6조의6 제1항제1호 반대- ○ 사업자의 규모 및 입주민의 특성을 고려하여 단계적 시행 등 유연한 제도운영 필요 - 고령자 등 IT 취약계층이 다수로 일괄적용에 한계가 있음 * 전체 임차인 4,768명 중 약 65%인 3,099명이 60세 이상 고령자이며, 1,770명은 70세 이상임 ○ 업무량 증가로 인력확보 등 현실적인 대응이 어려움
대한주택건설협회	<신중검토> ○ 실무·심리·시스템적인 측면에서 전자계약 의무화는 시기상조 - 아직 종이계약을 선호하는 경향이 있으며, IT 취약계층은 전자 계약 방식에 대한 불안감 및 거부감으로 진입장벽을 체감 - 자금조달계획서 제출이 의무화 지역의 경우 전자계약시스템과 연계되지 않아 실무상 불편이 있으며, 단기간의 의무화는 현장의 혼란과 운영상 부작용 발생이 우려됨 ○ 「민간임대주택법」 제48조에 따라 민간임대사업자는 계약체결 또는 변경 시 계약 내용(임대보증금 보증 기간, 해제·해지조건, 임대료 증액 제한 사항 등)을 임차인에게 설명하고 이에 대한 서명·날인을 받아야 하나(위반시 500만원 과태료 부과) - 현행 전자계약시스템에서 민간임대주택법에 따른 설명의무 이행을 위한 별도의 시스템이 마련되어 있지 않아, 전자계약 체결시 추가적인 대면 설명·확인 절차 수행이 불가피
한국주택임대관리협회	<기타> ○ 한국임대주택협회는 정부로부터 위임받은 일체의 업무가 없어 협회운영에 어려움을 겪고 있으므로 전가계약 의무화 시 정부가 협회에 일정금액을 출연하고 협회가 역할을 수행할 수 있도록 제안

참고 3

전매행위의 제한 관련 조문

※ 자료: 국토교통부

□ 건축물의 분양에 관한 법률[제6조의3]

- (전매행위 제한 대상) 주택법에 따른 투기과열지구 또는 조정대상 지역의 100실 이상인 오피스텔
 - (전매행위 제한 기간) 분양계약을 체결한 날부터 사용승인 후 1년의 범위에서 사용승인일부터 소유권 이전등기일까지의 기간
- ※ 다만, 사용승인일부터 1년이 지난 날까지 소유권이전등기를 마치지 아니한 경우 사용승인일부터 1년간

□ 공공주택 특별법[제32조의3]

- (전매행위 제한 대상) 주택지구로 조성된 토지
 - (전매행위 제한 기간) 소유권 이전등기 전
 - (예외규정) 시행령 제25조 각 호에 해당하여 공공주택사업자의 동의를 받은 경우
- ※ 다만, 제1호·제2호·제7호 및 제10호의3의 경우 공공주택사업자로부터 최초로 조성된 토지를 공급받은 자의 경우만 해당

< 공공주택 특별법 시행령 제25조 >

1. 「토지보상법」에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택건설용지의 경우
2. 제24조제4항에 따라 공급하는 특정시설용지로서 국토교통부령으로 정하는 용지의 경우
3. 국가, 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조에 따른 공공기관 또는 지방공사에 공급하는 토지의 경우
4. 조성된 토지를 공급받은 자가 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사에 소유권을 이전하는 경우
5. 삭제<2021. 12. 28.>
6. 주택건설사업자의 부도 등으로 분양보증을 한 자에게 보증내용에 따른 시공을

이행하게 하기 위하여 소유권을 이전하는 경우

7. 「상법」 제530조의2부터 제530조의12까지의 규정에 따른 회사분할(분할합병의 경우는 제외한다)로 설립되는 회사가 분할되는 회사로부터 해당 토지를 최초 공급가액으로 승계받은 경우(설립되는 회사가 제24조제1항에 따라 공급받을 당시에 분할되는 회사가 가지고 있던 공급대상자 자격요건을 충족하는 경우로 한정한다)
8. 제24조제3항제1호에 따른 토지를 공급받은 자가 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁업자(이하 "신탁업자"라 한다)와 해당 토지의 개발 또는 분양관리를 목적으로 신탁계약을 체결하는 경우
9. 단독주택건설용지 또는 공동주택건설용지를 공급받은 자가 신탁업자와 해당 주택건설용지의 개발 또는 담보를 목적으로 신탁계약을 체결하는 경우(해당 주택건설용지에 대한 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인은 해당 주택건설용지를 공급받은 자가 받는 경우로 한정한다)
10. 조성된 토지(단독주택건설용지 및 공동주택건설용지는 제외한다)를 공급받은 자가 공공주택사업자로부터 공급받은 가격 이하로 전매하는 경우
- 10의2. 단독주택건설용지 또는 공동주택건설용지를 공급받은 자가 공공주택사업자로부터 공급받은 가격 이하로 전매하는 경우로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
 - 가. 단독주택건설용지를 공급받은 자가 해당 용지에 대한 잔금 납부일(잔금 납부일이 단독주택건설용지 공급계약일부터 2년을 초과하는 경우에는 2년을 말한다) 이후에 전매하는 경우
 - 나. 세대원(세대주가 포함된 세대구성원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)이 근무·생업·취학·결혼 또는 질병치료(「의료법」 제3조에 따른 의료기관의 장이 1년 이상의 치료나 요양이 필요하다고 인정하는 경우로 한정한다)의 사유로 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군(같은 광역시의 관할구역에 있는 군은 제외한다)으로 이전하는 경우. 다만, 수도권으로 이전하는 경우는 제외한다.
 - 다. 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
 - 라. 세대원 전원이 해외로 이주하거나 2년 이상의 기간 동안 해외에 체류하는 경우
 - 마. 이혼으로 인하여 해당 용지의 소유권을 이혼하는 배우자에게 이전하는 경우
 - 바. 공급받은 용지를 배우자에게 증여하는 경우
 - 사. 해당 용지를 공급받은 자가 국가·지방자치단체 및 금융기관(「주택법 시행령」 제71조제1호 각 목의 금융기관을 말한다)에 대한 채무를 이행하지

못하여 경매 또는 공매가 시작되는 경우

아. 해당 용지를 공급받은 자가 부실징후기업이거나 부도 또는 그 밖에 이와 유사한 사유로 해당 용지에서 주택건설사업의 추진이 어려운 경우

10의3. 공동주택건설용지를 공급받은 자가 해당 용지에 대한 잔금 납부일(잔금 납부일이 공동주택건설용지 공급계약일부터 2년을 초과하는 경우에는 2년을 말한다) 이후에 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사가 아닌 자에게 공공주택사업자로부터 공급받은 가격 이하로 전매하는 경우(2025년 7월 1일부터 2026년 6월 30일까지 전매하는 경우로 한정한다)

11. 공동주택건설용지를 공급받은 자가 주택건설사업을 목적으로 공동 출자하여 설립한 특수목적법인(「조세특례제한법」 제104조의3제1항에서 정하는 설립요건을 충족하는 법인으로서 공동주택건설용지를 공급받은 자가 50퍼센트를 초과하는 지분을 가지고 있는 경우로 한정한다)에 전매하는 경우

12. 공동주택건설용지를 공급받은 자가 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목 또는 다목에 따른 부동산투자회사(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호가목에 따른 공공지원민간임대주택을 건설하여 임대하는 업무를 하는 부동산투자회사로 한정한다)에 전매하는 경우

□ 도시 및 주거환경정비법(제76조)

- (전매행위 제한 대상) 제74조제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 **2주택**을 공급할 수 있고, 이 중 주거전용면적이 60제곱미터 이하인 **1주택 전매제한**
- (전매행위 제한 기간) 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전

□ 빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법(제33조)

- (전매행위 제한 대상) 제33조제1항제5호에 따른 가격의 범위 또는 종전 주택의 주거전용면적의 범위에서 **2주택**을 공급할 수 있고, 이 중 주거전용면적이 60제곱미터 이하인 **1주택 전매제한**
- (전매행위 제한 기간) 이전고시일 다음 날부터 3년이 지나기 전

□ 주택법(제64조)

- (전매행위 제한 대상) 사업주체가 건설·공급하는 주택(입주자로 선정된 지위)으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우

1. 투기과열지구
2. 조정대상지역
3. 분양가상한제 적용주택
4. 공공택지 외의 택지
5. 공공재개발사업이면서 분양가상한제 적용 주택
6. 토지임대부 분양주택

- (전매행위 제한 기간) 10년 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 기간

* 주택법 시행령 [별표 3] 전매행위 제한기간

- (예외규정) 시행령 제73조 각 호에 해당하여 한국토지주택공사의 동의를 받은 경우

1. 세대원이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군으로 이전하는 경우(다만, 수도권 안에서 이전하는 경우는 제외)
2. 상속에 따라 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우
3. 세대원 전원이 해외로 이주 또는 2년 이상 체류하려는 경우
4. 이혼으로 입주자로 선정된 지위(주택)을 배우자에게 이전하는 경우
5. 「토지보상법」 제78조제1항에 따라 공익사업의 시행으로 주거용 건축물을 제공한 자가 사업시행자로부터 이주대책용 주택을 공급받은 경우로서 지자체가 확인하는 경우
6. 국가, 지방자치단체, 제71조제1호 각 목의 금융기관, 주택도시보증공사에게 채무를 이행하지 못하여 경매·공매가 시행되는 경우
7. 입주자로 선정된 지위(주택)의 일부를 배우자에게 증여하는 경우
8. 실직·파산 또는 신용불량으로 경제적 어려움이 발생한 경우

□ 택지개발촉진법(제19조의2)

- (전매행위 제한 대상) 이 법에 따라 조성된 택지
- (전매행위 제한 기간) 소유권 이전등기 전
- (예외규정) 시행령 제13조의3 각 호에 해당하여 시행자의 동의를 받은 경우

※ 다만, 제1호·제2호·제7호 및 제9호의3의 경우에는 시행자로부터 최초로 택지를 공급받은 자의 경우에만 해당

< 택지개발촉진법 시행령 제19조의2 >

1. 「토지보상법」에 따른 이주대책의 실시에 따라 공급하는 주택건설용지
2. 제13조의2제6항에 따라 공급하는 특정시설용지로서 국토교통부령으로 정하는 용지의 경우
3. 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사에 공급하는 택지
4. 택지를 공급받은 자가 국가, 지방자치단체, 공공기관 또는 지방공사에 소유권을 이전하는 경우
5. 주택건설사업자의 부도 등으로 분양보증을 한 자에게 보증내용에 따른 시공 이행하게 하기 위하여 소유권을 이전하는 경우
6. 「상법」의 회사분할(분할합병 제외)로 설립된 회사가 분할되는 회사로부터 해당 택지를 최초 택지공급가액으로 승계받은 경우(설립되는 회사가 제13조의2제2항부터 제7항까지의 규정에 따라 공급받을 당시에 분할되는 회사가 가지고 있던 공공택지의 공급대상자 자격요건을 충족하는 경우)
7. 영리를 목적으로 사용될 택지를 공급받은 자가 「자본시장법」에 따른 신탁업자와 해당 택지의 개발 또는 분양관리를 목적으로 신탁계약을 체결하는 경우
- 8의2. 단독주택건설용지 또는 공동주택건설용지를 공급받은 자가 신탁업자와 해당 주택건설용지의 개발 또는 담보를 목적으로 신탁계약을 체결하는 경우(해당 주택건설용지에 대한 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인은 해당 주택건설용지를 공급받은 자가 받는 경우로 한정한다)
9. 공공시설용지와 주택건설용지 중 근린생활시설을 건축하기 위한 용지를 공급받은 자가 시행자로부터 공급받은 가격 이하로 해당 용지를 전매하는 경우
- 9의2. 주택건설용지(근린생활시설을 건축하기 위한 용지는 제외한다)를 공급받은 자가 시행자로부터 공급받은 가격 이하로 해당 용지를 전매하는 경우로서 다음

각 목의 어느 하나에 해당하는 경우

가. 단독주택 건설용지를 공급받은 자가 해당 용지에 대한 잔금 납부일(잔금 납부일이 단독주택 건설용지 공급계약일부터 2년을 초과하는 경우에는 2년을 말한다) 이후에 전매하는 경우

나. 세대원이 근무 또는 생업상의 사정이나 질병치료·취학·결혼으로 인하여 세대원 전원이 다른 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군으로 이전하는 경우(다만, 수도권 안에서 이전하는 경우는 제외)

다. 상속에 의하여 취득한 주택으로 세대원 전원이 이전하는 경우

라. 세대원 전원이 해외로 이주 또는 2년 이상 체류하려는 경우

마. 이혼으로 인하여 해당 용지의 소유권을 이혼하는 배우자에게 이전하는 경우

바. 공급받은 용지를 배우자에게 증여하는 경우

사. 해당 용지를 공급받은 자가 국·지방자치단체 및 금융기관에 대한 채무를 이행하지 못하여 경·공매가 시작되는 경우

아. 해당 용지를 공급받은 자가 부실징후기업이거나 부도 또는 그 밖에 이와 유사한 사유로 해당 용지에서 주택건설사업의 추진이 어려운 경우

9의3. 공동주택 건설용지를 공급받은 자가 해당 용지에 대한 잔금 납부일(잔금 납부일이 공동주택 건설용지 공급계약일부터 2년을 초과하는 경우에는 2년을 말한다) 이후에 「독점규제 및 공정거래에 관한 법률」에 따른 계열회사가 아닌 자에게 시행자로부터 공급받은 가격 이하로 전매하는 경우(2025년 7월 1일부터 2026년 6월 30일까지 전매하는 경우로 한정한다)

10. 공동주택 건설용지를 공급받은 자가 주택건설사업을 목적으로 공동 출자하여 설립한 특수목적법인(「조세특례제한법」 제104조의31제1항에서 정하는 설립요건을 충족하는 법인으로서 공동주택 건설용지를 공급받은 자가 50퍼센트를 초과하는 지분을 가지고 있는 경우로 한정한다)에 전매하는 경우

11. 공동주택 건설용지를 공급받은 자가 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목 또는 다목에 따른 부동산투자회사(「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호가목에 따른 공공지원민간임대주택을 건설하여 임대하는 업무를 하는 부동산투자회사로 한정한다)에 전매하는 경우