



제423회 국회(임시회)
제1차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈임대차계약 체결 시 임대인의 전입세대확인서 제시 의무 등〉
■ 광규택의원 대표발의(의안번호 제5289호)

2025. 3.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이화실

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	3
1. 임대차계약을 체결하려는 자의 임대차 정보제공 요청 시 다가구주택에 대해서는 임대인의 동의요건 제외(안 제3조의6제4항 단서 신설)	3
2. 임대차계약 체결 시 임대인의 전입세대확인서 제시 의무 신설(안 제3조 의7제3호 신설)	9
3. 관계기관 의견	13

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 광규택의원 등 11인
2. 발 의 일 : 2024. 11. 6.
3. 회 부 일 : 2024. 11. 7.

II. 제안이유 및 주요내용

최근 발생하고 있는 전세사기를 사전에 예방하기 위해서는 선순위 보증금 반환채권의 존재 여부를 미리 확인하는 것이 중요하며, 대항요건과 확정일자를 동시에 갖춘 선순위 보증금 반환채권을 확인하기 위해서는 확정일자와 전입세대확인서를 모두 확인하여야 함.

전입세대확인서는 임대차계약 당사자나 건물의 소유자 등 직접 이해관계자 또는 직접 이해관계자의 위임을 받은자만 열람·교부신청이 가능하여, 임대차계약을 체결하려는 자가 전입세대확인서를 확인하기 어려운 문제가 있었음. 이를 개선하기 위해 임대차계약을 체결할 때 임대인이 임차인에게 제시하여야 하는 의무 서류에 전입세대확인서를 포함함으로써 선순위 보증금 반환채권의 확인을 용이하게 하여, 전세사기를 예방하고자 하는 것임.

현재 임대인은 임대차계약을 체결할 때 확정일자 정보를 의무적으로 제시하여야 하고, 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자 정보 제공을 요청할 수 있지만 매물 탐색 단계에서 예

비 임차인이 이를 사전에 확인하기는 어려움. 이에 선순위 보증금 반환채권이 여러개 존재하는 다가구주택·다중주택의 경우 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인 동의를 받지 않고도 확정일자 정보를 확인할 수 있도록 함으로써 선순위 보증금 정보에 대한 접근성을 높여 전세사기를 피해를 예방하고자 하는 것임(안 제3조의6 및 제3조의7).

Ⅲ. 검토의견

1. 임대차계약을 체결하려는 자의 임대차 정보제공 요청 시 다가구주택에 대해서는 임대인의 동의요건 제외(안 제3조의6제4항 단서 신설)

1) 개정안의 주요내용

개정안은 대통령령으로 정하는 다가구주택에 대해 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의가 없더라도 확정일자부여기관에 임대차정보의 제공을 요청할 수 있도록 하는 내용임.

현행	개정안
제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① ~ ③ (생략) ④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다. <u><단서 신설></u>	제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- ----- <u>다만, 대통령령으로 정하는 다가구주택에 대해서 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인 동의를 없더라도 대통령령으로 정하는 절차에 따라 정보 제공을 요청할 수 있다.</u>
⑤ · ⑥ (생략)	⑤ · ⑥ (현행과 같음)

2) 개정안에 대한 검토

현행법령에 따를 때, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자¹⁾는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보(이하 “임대차정보”라고 한다)의 제공을 요청²⁾할 수 있고, 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없으며, 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 임대차정보³⁾의 제공을 요청할 수 있음.

1) 「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

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.

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
2. 확정일자 부여일
3. 차임·보증금
4. 임대차기간

이와 같은 임대차 정보제공 제도는 임대차에 이해관계가 있는 자가 임대차정보를 확인할 수 있도록 하고, 임대차계약을 체결하려는 자가 계약 체결 전에 해당 주택에 대한 우선변제권⁴⁾을 가진 선순위임차인의 존재 여부와 그 금액 등을 확인하여 보증금을 반환받지 못할 위험성이 있는 임대차계약을 미리 피할 수 있게 하기 위한 것으로 보임.

특히, 여러 가구가 거주할 수 있는 구조이나 「건축법」상 단독주택인 다가구주택⁵⁾은 소유자가 1명인 건물로, 건물 전체에 대해서만 소유·등기·매매가 가능하며 해당 건물에 다수의 세입자가 존재하고 그들의 권리관계가 복잡한 경우가 많아 선순위 보증금의 규모를 파악하기 어려워 보증금 관련 사기에 쉽게 휘말릴 수 있다는 지적이 있으므로⁶⁾, 임대차계

4) ①주택의 인도, ②주민등록, ③확정일자를 갖춘 임차인은 후순위권리자나 채권자에 대하여 우선변제권을 가짐.

「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.

5) 「건축법 시행령」 제3조의5(용도별 건축물의 종류) 법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.

[별표 1] 용도별 건축물의 종류(제3조의5 관련)

1. 단독주택[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말한다. 이하 같다)·작은도서관(「도서관법」 제4조제2항제1호가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당한다. 이하 같다) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)]을 포함한다]

가. 나. (생략)

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정한다) 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것

3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것

라. (생략)

6) “중개사도 '손사레'...서울 다가구주택은 '전세' 소멸 중”, 2024. 3. 13., 한국경제

약을 체결하려는 자의 입장에서는 다가구주택에 대한 임대차계약 체결 전 미리 임대차정보를 확인하여 선순위 보증금의 규모를 파악할 필요가 클 것으로 보임.

< 「건축법 시행령」상 다가구주택⁷⁾ >

용도별	단독주택
주택으로 쓰는 층수	3개층 이하
1개동 연면적	660제곱미터 이하
거주 세대	19세대 이하
소유자	1명

이에 개정안은 대통령령으로 정하는 다가구주택의 경우 임대인의 동의가 없더라도 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보제공 요청을 할 수 있게 함으로써, 매물 탐색 단계에서 다가구주택에 대한 임대차계약을 체결하려는 자의 임대차정보 접근성을 높여 보증금 회수 가능성을 쉽게 파악할 수 있게 하려는 것으로 보임.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

첫째, “임대차계약을 체결하려는 자”는 실무적으로 임대인의 확인이나 동의를 통해 확인되고 있는데, 임대인의 동의 절차가 없으면 임대차계약을 체결하려는 의사를 가진 자를 구체화하기 어려울 것으로 보이고, 확정일자부여기관에서 “임대차계약을 체결하려는 자”인지 여부를 판단하여 다가구주택에 대한 임대차정보의 제공 여부를 결정하여야 하는 부담을

7) 「건축법 시행령」 [별표 1] 용도별 건축물의 종류

갖게 될 수 있음.

또한, 개정안의 취지가 확정일자부여기관에서 임대차계약을 체결하려는 자라고 주장하는 모두에게 임대차정보를 제공하여야 하는 것이라면⁸⁾ 임대차계약을 체결하려는 자가 얻을 수 있는 임대차정보⁹⁾가 사인 간의 계약 및 사인의 재산권에 관한 정보라는 점을 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

즉, 개정안에 따르면 사실상 해당 정보가 이를 원하는 누구에게나 공개된다는 점을 감안할 때 공개 대상과 공개되어지는 정보의 범위에 대하여는 현행법의 목적¹⁰⁾, 임차인 보호라는 개정안의 필요성 및 개인정보 보호의 필요성을 종합적으로 고려하여 논의될 필요가 있을 것으로 보임.

둘째, 개정안은 “대통령령으로 정하는 다가구주택”에 대하여 임대인의 동의 없이도 임차인이 임대차 정보제공 요청을 할 수 있도록 하고 있는데, 여기에서 “다가구주택”은 「건축법 시행령」에 규정된 용어으로써, 법률에서 인용하는 것이 체계적으로 적절하지 않은 면이 있음.

8) 「주택임대차보호법」의 소관 부처 중 하나인 국토교통부는 임대차계약을 체결하려는 자라고 주장하는 모두에게 임대차정보를 제공하여야 하는 것으로 해석되다는 의견임.

9) 「주택임대차보호법」 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
2. 확정일자 부여일
3. 차임·보증금
4. 임대차기간

10) 「주택임대차보호법」 제1조(목적) 이 법은 주거용 건물의 임대차(賃貸借)에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

또한, 개정안의 취지는 다가구주택인지 다중주택¹¹⁾인지 주택의 용도를 불문하고 소유자가 1명이고 임차인이 2명 이상인 단독주택에서 임대차계약을 체결하려는 자가 선순위보증금 등을 쉽게 파악할 수 있도록 하려는 것이므로, “대통령령으로 정하는 주택”에 대하여 적용하는 방안을 검토할 필요가 있을 것으로 보임.

11) “전세사기 피해 청년들 “다중주택 확실한 구제를””, 2024. 8. 19., 세계일보

2. 임대차계약 체결 시 임대인의 전입세대확인서 제시 의무 신설 (안 제3조의7제3호 신설)

1) 개정안의 주요내용

개정안은 임대차계약 체결 시 임대인이 임차인에게 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서¹²⁾를 제시하여야 하는 의무를 규정하려는 내용임.

현 행	개 정 안
제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에게 제시하여야 한다. 1. 2. (생략) <u><신설></u>	제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) -- ----- ----- -----. 1. 2. (현행과 같음) 3. 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「주민등록법」 제29조의2제2항제2호에 따라 위임함으로써 이를 갈음할 수 있다.

12) 「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

2) 개정안에 대한 검토

현행법은 임대차계약 체결 시 임대인이 임차인에게 임대차정보와 「국세징수법」 및 「지방세징수법」상 납세증명서를 제시하도록 하여¹³⁾ 임차인이 선순위권리자의 존재여부와 그 금액의 규모 및 임대인의 미납세액을 미리 확인할 수 있도록 함으로써 보증금 회수와 관련된 사항을 파악할 수 있도록 하고 있음.

또한, 현행법¹⁴⁾과 「국세징수법」¹⁵⁾, 「지방세징수법」¹⁶⁾은 임대차계

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

③ 제1항에 따른 전입세대확인서의 열람 및 교부는 주민등록정보시스템을 통하여 한다.

④ 제1항에 따른 전입세대확인서의 열람 및 교부에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

13) 「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.

14) 「주택임대차보호법」 제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

15) 「국세징수법」 제109조(미납국세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자는 해당 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의를 받아 그 자가 납부하지 아니한 다음 각 호의 국세 또는 체납액의 열람을 임차할 건물 소재지의 관할 세무서장에게 신청할 수 있다. 이 경우 열람 신청은 관할 세무서장이 아닌 다른 세무서장에게도 할 수 있으며, 신청을 받은 세무서장은 열람 신청에 따라야 한다.

1. 세법에 따른 과세표준 및 세액의 신고기한까지 신고한 국세 중 납부하지 아니한 국세

2. 납부고지서를 발급한 후 지정납부기한이 도래하지 아니한 국세

3. 체납액

② 제1항에도 불구하고 임대차계약을 체결한 임차인으로서 해당 계약에 따른 보증금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 자는 임대차 기간이 시작하는 날까지 임대인의 동의 없이도 제1항에 따른 신청을 할 수 있다. 이 경우 신청을 받은 세무서장은 열람 내역을 지체 없이 임대인에게 통지하여야 한다.

약을 체결하려는 자가 임대인의 동의를 받아 임대차계약 체결 전에도 임대차정보와 임대인의 미납세액을 미리 확인할 수 있도록 하고 있음.

이는 임대차계약을 체결하려는 자가 임차주택에 대한 계약 체결 전에 선순위권리자의 존재 여부와 그 금액에 대한 정보를 미리 파악할 수 있게 함으로써, 보증금을 반환받지 못할 위험성이 있는 임대차계약을 미리 피할 수 있게 하려는 것임.

그러나, 다가구주택과 같이 세입자가 여러 명 존재할 수 있는 주택의 경우 임대차계약을 체결하려는 자는 임대차정보를 확인한다고 하여도 선순위권리자와 그 금액의 규모를 정확히 파악하기에 어려움이 있음¹⁷⁾.

이러한 문제를 보완하기 위하여 임대차계약을 체결하려는 자는 「주

③ 제1항에 따른 열람신청에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

16) 「지방세징수법」 제6조(미납지방세 등의 열람) ① 「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주거용 건물 또는 「상가건물 임대차보호법」 제2조에 따른 상가건물을 임차하여 사용하려는 자(이하 이 조에서 “임차인”이라 한다)는 건물에 대한 임대차계약을 하기 전 또는 임대차계약을 체결하고 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의를 받아 임대인이 납부하지 아니한 지방세의 열람을 지방자치단체의 장에게 신청할 수 있다. 이 경우 지방자치단체의 장은 열람신청에 응하여야 한다.

② 제1항에 따라 임차인이 열람할 수 있는 지방세는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지방세로 한정한다.

1. 임대인의 체납액
2. 납세고지서 또는 납부통지서를 발급한 후 납기가 되지 아니한 지방세
3. 지방세관계법에 따라 신고기한까지 신고한 지방세 중 납부하지 아니한 지방세

③ 제1항에도 불구하고 임차인이 체결한 임대차계약에 따른 보증금이 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 경우 임차인은 임대차기간이 시작되는 날까지 임대인의 동의 없이 제1항에 따른 열람신청을 할 수 있다. 이 경우 열람신청을 접수한 지방자치단체의 장은 지체 없이 열람 사실을 임대인에게 통지하여야 한다.

④ 제1항 및 제3항에 따른 열람신청에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

17) 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보제공으로 열람할 수 있는 정보는 ① 임대차목적물, ② 확정일자 부여일, ③ 차임·보증금, ④ 임대차기간이며, 열람 정보에는 임대차목적물에 확정일자가 부여된 과거 기록도 모두 포함되어 있어 다가구주택과 같이 세입자가 여러명 존재하는 경우에는, 해당 정보의 임대차기간 확인으로 정확하게 선순위 보증금의 규모를 파악하기에 어려움이 있으며(정보에 명시된 임대차기간과 다르게 계약 기간 만료 전 임대차계약을 해지한 자, 목시적 갱신에 따라 계약 기간을 초과하여 거주하는 자가 존재할 수 있음), 다가구주택은 특성상 건물의 호실정보가 명확하지 않을 수 있음.

민등록법」에 따라 임대인(소유자 또는 임차인)의 위임을 받아 전입세대 확인서¹⁸⁾를 통해 해당 주택에 주민등록이 되어 있는 임차인과 전입시기를 확인할 수 있도록 하고 있으나, 임대차계약을 체결하려는 자가 전입세대확인서를 확인할 수 있다는 사실을 알지 못하여 위임을 요청하지 않거나, 임대인이 위임을 해 주지 않는 경우에는 이를 확인하기 어려울 수 있음.

이에 개정안은 임대차계약 체결 시 임대인이 임대차정보와 전입세대확인서를 제공하도록 의무를 부여하여 임차인이 되려는 자가 전입세대확인서를 통해 해당 주택에 현재 주민등록되어 있는 전입세대를 확인하고 이를 임대차정보인 확정일자 부여일과 비교함으로써 선순위임차인과 그 금액을 명확히 파악할 수 있도록 하려는 것으로 특히, 다가구주택 등 다수의 세입자가 존재할 수 있는 주택의 임차인이 되려는 자의 보증금 보호에 도움이 될 것으로 보임.

다만, 일반적인 단독주택이나 공동주택인 아파트 등 세입자가 1명인 주택의 경우 새로운 임대차계약으로 기존 임차인의 우선변제권이 상실되고 신규 임차인의 우선변제권이 발생하므로 해당 주택에 대하여 임대차계약을 체결하려는 자가 보증금 보호 등을 위하여 전입세대확인서까지 확인할 필요성은 크지 않음.

18) 전입세대확인서는 현 시점 해당 건물에 주민등록되어 있는 세대를 확인할 수 있어 임대차 정보와 결합하여 명확한 선순위보증금 규모를 파악할 수 있음.

또한, 전입세대확인서는 성명 및 전입일자 등의 민감한 개인정보가 포함되어 있어 「주민등록법」상 임차인 본인이나 그 세대원 등으로 열람이 제한되어 있다는 점을 고려할 필요가 있을 것임.

따라서, 개정안과 같이 모든 주택에 대하여 임대인의 전입세대확인서 제시의무를 부여하기보다는 개정안의 취지 및 개인정보 보호 등을 위하여 다가구주택 등 다수의 세입자가 존재할 가능성이 있는 주택에 대해서만 해당 의무를 부여하는 방안에 대하여 논의할 필요성이 있을 것으로 보임.

3. 관계기관 의견

법무부는 개정안에 대하여 특별한 이견이 없다는 의견을 제시함.

법원행정처는 개정안 제3조의6제4항 단서 신설에 대해서는 “임대차 계약을 체결하려는 자”의 개념이 불명확하여 확정일자부여기관에서 통일적인 업무처리가 어려울 우려가 있어 이를 보다 명확히 규정할 필요가 있고, 현행법(제3조의6제6항)은 정보제공 등에 필요한 사항을 대통령령 또는 대법원규칙으로 정하도록 하고 있어 개정안에 따른 정보제공 요청 절차도 대통령령뿐만 아니라 대법원규칙으로도 정할 수

있도록 위임할 필요가 있으므로 추가적인 검토가 필요하다는 입장이며, 개정안 제3조의7제3호 신설에 대해서는 입법정책적으로 결정할 사항이라는 입장임.

행정안전부는 개정안 제3조의7제3호 단서에서의 ‘임대인’이라는 문구가 「주민등록법」 제29조의2에는 명시되어 있지 않으므로 이를 고려하여 문구의 수정을 검토할 필요가 있다는 의견을 제시함¹⁹⁾.

문 의 처
02)6788-5064

19) 개정안 제3조의7(임대인의 정보 제시 의무) 임대차계약을 체결할 때 임대인은 다음 각 호의 사항을 임차인에 제시하여야 한다.

3. 「주민등록법」 제29조의2에 따른 전입세대확인서. 다만, 임대인이 임대차계약을 체결하기 전에 「주민등록법」 제29조의2제2항제2호에 따라 위임함으로써 이를 갈음할 수 있다.

「주민등록법」 제29조의2(전입세대확인서의 열람 또는 교부) 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. (생략)