

	보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2021. 4. 15(목) 총 11매(본문7)	
담당 부서	국토교통부 주택임대차지원팀	담당자	• 팀장 전성배, 사무관 박정곤, 서태진 ☎ (044) 201-3314, 4177
	한국부동산원	담당자	• 시장관리처장 이재우, 부장 신화석, 팀장 김용진 ☎ (053) 663-8641, 8642 • 시장분석연구실장 강성덕, 부장 이준용 ☎ (053) 663-8190, 8717
보 도 일 시		2021년 4월 15일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 4. 15.(목) 06:00 이후 보도 가능	

「부동산거래신고법」 하위법령 개정안 입법예고

- 「주택 임대차 신고제」 시행('21.6.1) 따른 신고대상·절차 등 규정
- 계약서만 있으면 방문없이 무료로 확정일자까지 한번에 처리
- 투명한 임대차 시장의 정보제공 및 대출, 보증상품 등 접목 가능
- 수도권·광역시 등, 보증금 6천만원 또는 월 30만원 초과 시행

가. 임대차 신고제 개요

- 국토교통부(장관 변창흠)는 오는 6월 1일부터 「주택 임대차 신고제」를 시행하기 위해
 - 임대차 신고의 대상, 신고내용, 절차 등 법률*에서 위임된 내용을 정하기 위한 「부동산거래신고 등에 관한 법률」 하위법령 개정안을 입법예고한다고 밝혔다.
 - * 『부동산거래신고 등에 관한 법률』 일부개정안 개정·공포('20.8.18) →시행('21.6.1)
 - 임대차 신고제는 임대차 계약 당사자가 임대기간, 임대료 등의 계약내용을 신고하도록 하여 임대차 시장 정보를 투명하게 공개하고 임차인의 권리를 보호하기 위해 도입되는 제도이다.

※ **임대차신고제 주요내용** (부동산거래신고법)

- 1) 신고의무 : 임대인+임차인이 계약 체결일로부터 30일 이내에 공동신고
- 2) 신고주택 : 주택임대차보호법 상 주택
- 3) 신고대상 : 대통령령으로 정하는 지역에서 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 계약
- 4) 신고관청 : 시군구청 → (조례로 위임허용) 읍면동 및 출장소
- 5) 위반 시 제재 : 미신고 또는 거짓신고 시 100만원 이하의 과태료

□ 주택 임대차 신고제 시행을 위한 「부동산거래신고법」 하위법령 일부 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

나. 하위법령 주요내용

① **주택 임대차 신고 지역 및 금액 등**

- 신고지역은 수도권(서울, 경기도, 인천) 전역, 광역시, 세종시 및 도(道)의 시(市) 지역으로 규정하였다.
 - 임대차 거래량이 작고 소액 계약 임대차 비중이 높아 신고 필요성이 상대적으로 낮은 도 지역의 군(郡)은 신고지역에서 제외하였다.
- 신고금액은 확정일자 없이도 최우선변제를 받을 수 있는 임차보증금의 최소금액이 6천만원*인 점을 고려하여
 - * 서울 1.5억, 경기 대부분 및 세종 1.3억, 광역시 등 7천, 그 외 6천만원 (현재 주택임대차보호법 시행령 개정 입법예고중이며 4월말 개정 시행예정)
 - 임대차 보증금 6천만원을 초과하거나 또는 월차임 30만원을 초과하는 임대차 계약으로 규정하였다.
- 신규, 갱신계약 모두 신고하여야 하며, 다만 계약금액의 변동이 없는 갱신계약은 신고대상에서 제외하였다.

② 임대차 계약 신고내용·절차 및 방법

< 신고내용 >

- 신고 항목은 임대인·임차인의 인적사항, 임대 목적물 정보(주소, 면적 또는 방수), 임대료, 계약기간, 체결일 등 표준임대차계약서에 따른 일반적인 임대차 계약 내용으로 하고,
 - 갱신계약의 경우 종전 임대료, 계약갱신요구권 행사여부를 추가하도록 규정하였다.

< 신고 절차 및 방법 >

- 신고방법은 계약 당사자인 임대인과 임차인이 임대차 계약 신고서(참고1)에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고하는 것을 원칙으로 하되,
 - 신고의 편의를 위해 임대인 또는 임차인 중 한 명이 당사자가 모두 서명 또는 날인한 계약서를 제출하는 경우 공동으로 신고한 것으로 간주하도록 규정하였다.
- 임대차 신고는 임대한 주택의 관할 읍면동 주민센터를 방문하여 통합민원창구에서 오프라인으로 신청할 수 있고,
 - 신고인의 편의를 위해 관할 주민센터 방문없이 비대면 온라인 신고*도 가능하도록 전용시스템 구축을 완료하였다.

* 검색포털에서 '임대차 신고'를 검색하거나 직접 주소입력(부동산거래관리시스템, <https://rtms.molit.go.kr>)하여 사이트 접속

** 온라인으로 신고할 경우에는 계약서 원본을 pdf, jpg 등 파일로 변환하거나 스마트폰으로 촬영한 사진파일(png)을 첨부하여 신고

- 임대인 또는 임차인이 임대차계약서를 제출하여 신고를 접수한 경우 상대방에게는 문자 메시지로 임대차 신고가 접수 완료되었음이 통보된다.

※ 공동으로 작성한 계약서가 없는 경우, 계약자 중 한 명이 계약금 입금내역 등 임대차 계약내용을 확인할 수 있는 서류와 함께 신고서를 작성하여 신고할 수 있도록 하되,

- 이 경우에도 계약 상대방에게 본인과 관련된 임대차신고가 접수 되었으며 본인도 기한 내 신고하여야 함을 문자로 통보할 계획이다.

③ 다른 법률에 따른 신고의 의제 절차

- 「주민등록법」상 전입신고를 할 경우, 임대차 계약서를 첨부하면 임대차 계약 신고를 한 것으로 규정하였으며,
- 임대차 신고 시 계약서를 제출*한 경우, 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자가 부여되는 것으로 하였다.

* 온라인으로 신고하는 경우 pdf, jpg, png 등 계약서를 파일로 제출

④ 임대차 계약 신고서 작성 및 제출 대행 등

- 임대차 계약 당사자의 신고 편의를 위하여 계약 당사자로부터 위임을 받은 자가 임대차 계약 신고서의 작성 및 제출 대행할 수 있도록 하고 위임장 등 필요한 서류를 규정하였다.

⑤ 과태료 부과기준

- 임대차 계약을 미신고하거나 거짓 신고하는 경우, 100만원 이하의 과태료를 부과하도록 함에 따라,
 - 거짓신고는 100만원을 부과하고, 미신고의 경우 계약금액 규모가 작고, 신고 해태기간이 짧을수록 과태료를 최소 4만원까지 낮추는 등 차등적으로 부과할 예정이다.

- 다만, 신규 제도 도입에 따른 일반 국민들의 적응기간 등을 감안하여 시행일로부터 1년('21.6.1~'22.5.31) 동안은 과태료를 부과하지 않는 제도기간을 운영할 예정이며,
 - 제도기간 이후에도 자진신고시 과태료를 면제하는 등 일반 국민의 부담을 최소화하면서 제도가 조기 정착될 수 있도록 지원할 계획이다.

다. 임대차 신고제 시범운영

- 본 시행에 앞서 그동안 준비한 업무처리 절차 및 전산 시스템이 정상적으로 운영되는지 점검하기 위해 4. 19일부터 신고제 시행 전까지 5개 동의 주민센터*에서 신고제를 시범운영할 예정이다.

* 대전광역시 서구 월평1·2·3동, 세종특별자치시 보람동, 용인시 기흥구 보정동

- 시범운영 지역은 사전에 지자체 신청*을 통해 선정하였으며, 일반 국민들이 전입신고 및 확정일자 부여를 위해 방문 시 제도를 안내하고 신고를 받을 예정이다.

* 임대차신고제 시행에 대한 지자체 의견수렴시 시범운영 신청접수 ('21.1.27~.2.10)

라. 임대차 신고제 도입에 따른 기대효과 및 예상편익

- ① 임대차 신고를 통해 확정일자가 자동적으로 부여됨에 따라 임차인 보호가 대폭 강화될 전망이다.
 - 소액계약, 단기계약, 갱신계약 등 그간 확정일자를 받지 않는 경향이 있었던 계약에도 신고제를 통해 확정일자가 부여되어 임대차 보증금 보호가 강화될 것으로 예상된다.
- ② 온라인 임대차 신고제 도입으로 임차인의 편익이 제고될 전망이다.

- 현재 확정일자는 주민센터 또는 법원 등기소에서 부여받을 수 있는데 대부분 일과중 주민센터를 방문하여 부여 받고 있다.

* 확정일자 부여건수('19): 총 217만건, 주민센터 183만건(84%), 등기소 35만건(16%)

- 온라인 임대차 신고제가 도입되면 확정일자를 부여받기 위해 일과중에 주민센터를 방문하여야 하는 임차인의 번거로움이 대폭 줄어들 것으로 예상된다.

* 주민센터에서 확정일자 부여시 부과하는 수수료(600원)도 임대차 신고를 통해 확정일자를 부여받는 경우 면제할 계획

③ 임대차 신고제를 통해 임대차 가격·기간·갱신을 등 임대차 시장 정보가 투명하게 공개되어 거래편의가 높아질 것으로 기대된다.

- 임차인은 주변의 신규·갱신 임대료 정보를 확인한 후 임대차 계약을 체결할 수 있어 합리적 의사 결정이 가능해지고

- 임대인도 임대물건 주변 시세를 정확히 파악할 수 있어 적절한 임대료 책정을 통한 공실 위험 감소에 도움이 될 것으로 예상된다.

□ 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “신고에 따른 국민 불편을 해소하기 위해 현장 방문 없이 비대면 신고처리가 가능하도록 차질 없이 준비중에 있으며,

○ 향후 신고된 계약내용을 기존 기금대출, 보증상품 등과 접목*시켜 행정서비스 향상에 기여하고 국민에게 꼭 필요한 제도로 안착될 수 있도록 노력할 것”이라고 밝혔다.

* 현재 기금 전월세대출 및 보증금 반환보증 신청시 금융기관에서 신청인에게 계약서를 제출하도록 하고 있으나, 향후 서류제출없이 신고제 내용을 전산으로 확인하여 제출서류를 간소화하고 심사기간을 단축하는 방안을 HUG와 협의중

□ 이번 「부동산거래신고법」 하위법령 일부개정안에 대해 의견이 있는 경우 2021년 4월 26일까지 국민참여입법센터(<http://opinion.lawmaking.go.kr>), 우편, 팩스 등을 통해 의견을 제출할 수 있다.

* 의견제출처 : (우) 30103 세종특별자치시 도움6로11 정부세종청사 6동 국토교통부 주택임대차지원팀 / 팩스 : 044-201-5529



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택임대차지원팀 박정근, 서태진 사무관(☎ 044-201-3314, 4177)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고 1

임대차 신고서식

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호의4서식] <신 설> 부동산거래관리시스템(rms.molit.go.kr)에서도 신청할 수 있습니다.

주택 임대차 계약신고서

※ 뒤쪽의 유의사항·작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

접수번호	접수일시	처리기간	지체없이	
①임대인	성명(법인명)		주민등록번호(법인·외국인등록번호)	
	주소(법인소재지)			
	전화번호	휴대전화번호		
②임차인	성명(법인명)		주민등록번호(법인·외국인등록번호)	
	주소(법인소재지)			
	전화번호	휴대전화번호		
③임대 목적물	종류	아파트[] 연립[] 다세대[] 단독[] 다가구[] 오피스텔[] 고시원[] 그 밖의 주거용[]		
	④소재지(주소)			
	건물명()		동	층 호
	⑤임대면적(㎡)	㎡	방의 수(칸)	칸
임대 계약내용	⑥신규 계약 []	임대료	보증금	원
			월차임	원
		계약기간	년 월 일 ~	년 월 일
		체결일	년 월 일	
	⑦갱신 계약 []	종전 임대료	보증금	원
			월차임	원
		갱신 임대료	보증금	원
			월차임	원
		계약기간	년 월 일 ~	년 월 일
		체결일	년 월 일	
	⑧계약갱신요구권 사용 여부		[]사용 []미사용	

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항부터 제3항까지 및 같은 법 시행규칙 제2조2제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 위와 같이 주택 임대차 계약 내용을 신고합니다.

년 월 일

임대인 : (서명 또는 인)
 임차인 : (서명 또는 인)
 제출인 : (서명 또는 인)
 (위임 제출시)

신고인

시장·군수·구청장 (읍·면·동장·출장소장) 귀하

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

① 임대차신고제 대상 주택은?

- 임대차계약을 체결한 주거용 건물(주택)로서
 - 아파트, 다세대 등 '주택' 외 '준주택(고시원, 기숙사 등)', '비주택(공장·상가내 주택, 판잣집 등)'등도 해당
 - * 임대차계약체결 당시의 실제용도, 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차 목적물의 구조와 형태 등 구체적인 상황을 고려해서 합목적적으로 판단(대판 95다51953)

② 어떻게 신고해야 하는지?

- 임대한 주택의 관할 읍면동, 주민센터 등 기존 통합민원 창구에서 신청이 가능하며, 관할 주민센터 방문없이 온라인 신고*도 가능
 - * 검색포털에서 '임대차 신고'를 검색하거나 직접 주소입력(부동산거래관리시스템, <https://rtms.molit.go.kr>)하여 사이트 접속
- 임대인과 임차인이 신고서를 작성하고 공동 날인(서명)하여야 하나 임대차 계약서를 제출하면 신고서 작성 없이도 신고 가능
- 보증금 6천 또는 월차임 30만원을 초과하는 임대차 계약이 신고 대상이며, 다만 경기도를 제외한 도 지역의 군 지역은 모두 제외

③ 계약서가 꼭 있어야 하는지?

- 표준임대차계약서 양식이 아니더라도 계약내용을 확인할 수 있는 문서, 통장 입금내역 등 계약 입증서류가 있으면 신고가 가능
 - 확정일자 부여 등 임차인 권리보호 등을 위해 계약서 작성을 권장

④ 과태료 부과를 유예한 이유는?

- 새로운 제도가 도입되는데 따른 일반 국민들의 적응기간, 임대차 계약이 통상 2년 단위로 이루어지고 점 등을 감안하여 1년간 유예
- * 12개월 과태료 부과 유예사례: 가축분뇨 퇴비배출 제한강화, 의약품 성분표시 강화 등

⑤ 신고 데이터 공개시점은 언제?

- 신고된 데이터의 신뢰도, 기존 데이터와의 정합성 등을 검증하기 위해 일정기간 필요
- 최소 4~5개월간 축적된 데이터를 토대로 검증하여 11월경 시범 공개 추진 (‘21년 업무보고시 기발표)

⑥ 공개되는 데이터는 어떤 내용을 포함하는지?

- 현재 전체 임차가구의 30% 정도가 확정일자를 부여받고 있으며, 신고제를 통해 현재보다 많은 데이터를 수집할 것으로 예상
- 현재 확정일자 정보를 토대로 계약금액, 계약일, 층수를 공개 중이나,
 - 신고제로 계약기간, 신규·갱신 계약여부, 기존 계약대비 임대료 증감액 등의 데이터를 추가로 확보할 예정
- 이를 토대로 지역별 시점별 임대물건 예상 물량, 지역별 계약 갱신율, 임대료 증감률 등을 공개할 수 있을 것으로 예상

⑦ 임대차신고제 추진이 표준임대료 등 임대료 규제 도입을 위한 준비 작업인지?

- 임대차신고제는 임대료 규제를 위해 도입된 제도가 아니며,
 - 시장에 투명한 정보를 제공하고 확정일자 연계를 통해 임차인의 보증금 보호를 강화하기 위해 도입되는 제도임
- 표준임대료 등 신규 임대료 규제 도입은 검토된 바 없음

⑧ 임대차신고 정보가 임대소득 과세정보로 활용되는 것인지?

- 임대차 신고제는 임대소득 과세와는 전혀 관계가 없으며, 신고제 정보를 과세 자료로 활용코자 하는 계획도 없음