

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

(박상혁의원 대표발의)

의안 번호	1538
----------	------

발의연월일 : 2020. 7. 6.

발 의 자 : 박상혁 · 서삼석 · 이동주
한병도 · 어기구 · 정일영
최인호 · 맹성규 · 신동근
박홍근 · 김정호 · 정필모
이용우 · 조웅천 · 김상희
윤후덕 · 이학영 · 이탄희
이소영 의원(19인)

제안이유

부동산의 매매계약에 대해서는 2006년 부동산 거래신고 제도를 도입하여 모든 유형의 부동산을 매매계약으로 취득 시 실거래 정보를 신고하도록 하고 이를 공개하고 있음.

반면, 주택의 임대차계약은 신고 의무가 없어 확정일자 신고 등을 통해 파악된 일부에 대해서만 임대차계약 정보를 공개하고 있음.

이로 인해 정확한 임대차 시세정보 부재로 임차인이 임대인과 대등한 위치에서 임대조건 협상이 어렵고, 분쟁 발생 시 해결 기준이 없어 신속한 해결이 어려워지는 등 문제가 발생하고 있음.

따라서 주택 임대차 계약에 대하여 계약상대자가 신고 기한 내에 계약 내용 등을 사실대로 신고하도록 하고, 주택임대차 실거래 정보를

공개하여 임대차 정보격차를 해소하고, 투명한 임대차 거래관행을 확립하는 한편, 임대차 계약 신고 시 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자 등을 갈음 처리토록 하여 임차인의 재산권 보호 등을 제고하려는 것임.

주요내용

가. 임차가구 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에 소재하는 주택의 임대차 계약(변경·해제계약 포함)을 체결한 경우 임대차 계약당사자는 보증금 또는 차임 등을 계약체결일부터 30일 이내에 주택 소재지 시·군·구청에 신고하여야 함(안 제6조의2, 제6조의3).

나. 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자가 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경신고를 하는 경우 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경신고를 한 것으로 봄(안 제6조의5제2항).

다. 주택 임대차 계약 신고 시 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여함(안 제6조의5제3항).

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

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

제2장의2(제6조의2부터 제6조의5까지)를 다음과 같이 신설한다.

제2장의2 주택 임대차 계약의 신고

제6조의2(주택 임대차 계약의 신고) ① 임대차계약당사자는 주택(「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 조에서 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 신고하여야 한다.

② 제1항에 따른 주택 임대차 계약의 신고는 임차가구 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에 적용한다.

③ 제1항에도 불구하고 임대차계약당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할

수 있다.

④ 신고관청은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장만 해당한다)·읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.

⑤ 제1항 또는 제3항에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

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.

② 제1항에도 불구하고 임대차계약당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

③ 제1항에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조의4(주택 임대차 계약 신고에 대한 준용규정) ① 주택 임대차 계약 신고의 금지 행위에 관하여는 제4조를 준용한다.

② 주택 임대차 계약 신고의 신고 내용 조사 등에 관하여는 제6조를 준용한다.

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.

② 제6조의2 또는 제6조의3에도 불구하고 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자는 관련 법령에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경 신고를 하는 경우 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경 신고를 한 것으로 본다.

③ 제6조의2제1항, 제6조의3제1항에 따른 신고의 절차를 완료한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 본다(임대차계약서가 제출된 경우로 한정한다). 이 경우 신고관청은 「주택임대차보호법」 제3조의6제3항에 따라 확정일자부를 작성하여야 한다.

제24조제1항 중 “외국인”을 “주택 임대차 계약상환, 외국인”으로 한다.

제25조 중 “부동산거래”를 “부동산거래, 주택 임대차”로 한다.

제25조의2제1항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 제6조의2제1항 또는 제6조의3제1항을 위반하여 임대차 계약 신고의 차임·보증금 등 계약 금액을 거짓으로 신고한 자

제28조제5항에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제6항을 제7항으로 하며, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제7항(중전의 제6항) 전단 중 “제5항까지”를 “제6항까지”로 한다.

3. 제6조의2제1항 또는 제6조의3제1항에 따른 주택 임대차 계약의
신고를 거짓으로 신고한 자

⑥ 제6조의2제1항 또는 제6조의3제1항에 따른 주택 임대차 계약의
신고 또는 변경(해제)신고를 기간 내에 하지 아니한 자에게는 5만원
이하의 과태료를 부과한다.

부 칙

이 법은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u> 4. (생략) <u><신설></u> <u><신설></u>	제2조(정의) ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) <u>3의2. “임대차계약당사자”란 부동산 등의 임대인과 임차인을 말하며, 제4호에 따른 외국인 등을 포함한다.</u> 4. (현행과 같음) <u>제2장의2 주택 임대차 계약의 신고</u> <u>제6조의2 (주택 임대차 계약의 신고) ① 임대차계약당사자는 주택(「주택임대차보호법」 제2조에 따른 주택을 말하며, 주택을 취득할 수 있는 권리를 포함한다. 이하 이 조에서 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 신고하여야 한다.</u>

<신 설>

② 제1항에 따른 주택 임대차 계약의 신고는 임차가구 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에 적용한다.

③ 제1항에도 불구하고 임대차 계약당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

④ 신고관청은 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장만 해당한다)·읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.

⑤ 제1항 또는 제3항에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

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

<신 설>

<신 설>

해제된 때에는 변경 또는 해제가 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 임대차 계약당사자 중 일방이 신고를 거부하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 단독으로 신고할 수 있다.

③ 제1항에 따른 신고의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조의4(주택 임대차 계약 신고에 대한 준용규정) ① 주택 임대차 계약 신고의 금지 행위에 관하여는 제4조를 준용한다.

② 주택 임대차 계약 신고의 신고 내용 조사 등에 관하여는 제6조를 준용한다.

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.

② 제6조의2 또는 제6조의3에도

<p>제24조(부동산정책 관련 자료 등 종합관리) ① 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 적절한 부동산정책의 수립 및 시행을 위하여 부동산 거래상황, <u>외국인</u> 부동산 취득현황, 부동산 가격 동향 등 이 법에 규정</p>	<p><u>불구하고 「공공주택특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자는 관련 법령에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경신고를 하는 경우 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경신고를 한 것으로 본다.</u></p> <p>③ 제6조의2제1항, 제6조의3제1항에 따른 신고의 절차를 완료한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 본다 (임대차계약서가 제출된 경우로 한정한다). 이 경우 신고관청은 「주택임대차보호법」 제3조의6제3항에 따라 확정일자부를 작성하여야 한다.</p> <p>제24조(부동산정책 관련 자료 등 종합관리) ① ----- ----- ----- ----- <u>주택 임대차 계약상황, 외국인-</u> -----</p>
--	--

된 사항에 관한 정보를 종합적으로 관리하고, 이를 관련 기관·단체 등에 제공할 수 있다.

②·③ (생략)

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

제25조의2(신고포상금의 지급) ① 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자를 관계 행정기관이나 수사기관에 신고하거나 고발한 자에게 예산의 범위에서 포상금을 지급할 수 있다.

1. ~ 3. (생략)

<신설>

-----.

②·③ (현행과 같음)

제25조(부동산정보체계의 구축·운영) -----

-----부동산거래, 주택 임대차-----

-----.

제25조의2(신고포상금의 지급) ① -----

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. 제6조의2제1항 또는 제6조의 3제1항을 위반하여 임대차 계약 신고의 차임·보증금 등 계약 금액을 거짓으로 신고한 자

<p>②·③ (생략)</p> <p>제28조(과태료) ① ~ ④ (생략)</p> <p>⑤ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>1.·2. (생략)</p> <p><u><신설></u></p> <p><u><신설></u></p> <p>⑥ 제1항부터 제5항까지에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 신고관청이 부과·징수한다. 이 경우 개업공인중개사에게 과태료를 부과한 신고관청은 부과일부터 10일 이내에 해당 개업공인중개사의 중개사무소(법인의 경우에는 주된 중개사무소를 말한다)를 관할하는</p>	<p>②·③ (현행과 같음)</p> <p>제28조(과태료) ① ~ ④ (현행과 같음)</p> <p>⑤ ----- ----- -----.</p> <p>1.·2. (현행과 같음)</p> <p>3. 제6조의2제1항 또는 제6조의3제1항에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 거짓으로 신고한 자</p> <p>⑥ 제6조의2제1항 또는 제6조의3제1항에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경(해제)신고를 기간 내에 하지 아니한 자에게는 5만원 이하의 과태료를 부과한다.</p> <p>⑦ ----- 제6항까지 ----- ----- ----- -----. ----- ----- ----- ----- -----</p>
--	--

<p>시장·군수 또는 구청장에 과태료 부과 사실을 통보하여야 한다.</p>	<p>----- ----- --.</p>
---	--------------------------------