

보도시점 : 2025. 4. 28.(월) 11:00 이후 (4. 29.(화) 조간) / 배포 : 2025. 4. 28.(월)

주택 임대차 계약하면 잊지 말고 30일 이내 신고하세요

- 과태료 계도기간 5월 31일 종료... '6월 1일 이후' 계약부터 부과
- 지연신고 시 과태료 기준 최대 100만원에서 30만원으로 인하

□ 국토교통부(장관 박상우)는 주택 임대차계약 신고제*의 과태료 부과 기준을 완화하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 개정령안이 4월 29일 공포 및 시행되며, 과태료를 부과하지 않는 계도기간은 5월 31일 종료된다고 밝혔다.

* 보증금 6천만원 또는 월 차임 30만원 초과(경기도 외 군(郡) 지역 제외)하는 주택 임대차 계약 시 30일 이내 신고 의무 부여(거래신고법 제6조의2, '20.8.18 공포, '21.6.1 시행)

□ '주택 임대차계약 신고제'는 주택 임대차 시장의 실거래 정보를 투명하게 공개하고 임대인과 임차인 간 정보 비대칭을 극복하기 위한 목적으로 '20년 8월 도입되어 '21년 6월부터 시행되었다.

○ 다만, 과태료 부과에 따른 국민 부담, 행정 여건 등을 감안하여 과태료를 한시적으로 부과하지 않는 계도기간을 지난 4년간('21.6.1.~'25.5.31.) 운영해 왔으며, 다음 달인 5월 31일 종료를 앞두고 있다.

□ 국토부는 계도기간을 더 이상 연장하지 않고, 올 6월부터 과태료 부과를 본격 시행하겠다는 방침이다. 임대차계약의 신고율이 지속적으로 증가*하여 '24년 95.8% 수준에 이르렀으며, 신고제의 기반이 되는 부동산거래관리 시스템(RTMS)의 고도화, 모바일 신고기능 도입('24.7) 등을 완료하여 제도 안착을 위한 기반이 어느 정도 마련되었다는 판단이다.

* 신고율(신고건수 / 신고대상 거래량^{추정}, 만간): '21.6~'22 82.2%(83.3/101.3) → '22 89.6%(213.4/238.2)
→ '23 94.1%(217.9/231.5) → '24 95.8%(214.1/223.6)

- 또한, 다른 과태료 부과 제도와 비교하여 장기간의 계도기간*을 운영해 왔으므로, 이를 추가로 연장하기보다는 과태료 부과를 통해 임대차계약 신고를 독려하여 투명한 거래질서 확립을 촉진하겠다는 계획이다.

* (1개월)코로나19 마스크 착용, (6개월)공동주택 내 금연구역 지정, (1년)투명페트병 분리배출 등

□ 국토부는 과태료 부과 시행에 앞서 과태료 기준을 대폭 낮추는 시행령 개정도 완료하였다.

- 4월 29일 공포되는 개정령안에는 임대차계약 후 30일 이내 신고의무를 위반하는 경우에 부과되는 과태료 기준을 완화하는 내용이 담겼다. 기존 최소 4만원부터 최대 100만원이었던 것을 최소 2만원부터 최대 30만원으로 대폭 완화하여 단순 실수로 인하여 지연 신고한 서민의 부담을 경감하고, 고의성이 큰 거짓신고와 차별화하고자 추진되었다.

< 신고의무 위반시 과태료 기준 완화(부동산거래신고법 시행령 별표3) >

계약금액	신고하지 않은 기간					거짓 신고
	3개월 이하	6개월 이하	1년 이하	2년 이하	2년 초과	
1억원 미만	4→ 2만원	13→ 4만원	21→ 6만원	24→ 8만원	30→10만원	100만원 (유지)
1~3억원	5→ 3만원	15→ 8만원	30→10만원	40→13만원	50→15만원	
3~5억원	10→4만원	30→12만원	50→16만원	60→20만원	80→25만원	
5억원 이상	15→5만원	45→15만원	70→20만원	80→25만원	100→30만원	

□ 국토부는 부동산 정보체계의 구축·운영 위탁기관인 한국부동산원과 합동으로, 과태료 부과가 본격 시행되기 전인 5월을 ‘집중 홍보기간’으로 설정하여 대국민 홍보를 적극 추진하기로 했다.

- 특히, 시행 초기 혼선이 없도록 다양한 채널의 온·오프라인 홍보*를 실시하고, 공인중개사협회와 연계한 중개사 대상 교육, 법무부와 연계한 전국 지자체 공무원 대상 교육 등을 상반기 중 실시할 예정이다.

* 부동산 중개플랫폼, HUG 안심전세앱, 관련 누리집에 배너·링크 등을 통한 안내(5월~), 공인중개사·주민센터·법원등기소 등에 홍보자료 배포(5월), 유튜브 등 활용 홍보(5월)

- 또한, 행정복지센터에 확정일자 부여만 신청하고 임대차계약을 신고하지 않은 경우에는 신고대상임을 자동으로 안내하는 알림톡을 5월부터 발송한다.

- 이번 국토부 방침으로, 올 6월부터 임대차계약 신고 의무를 위반한 경우에는 지자체에서 과태료를 부과할 수 있게 되었으나, 실제 부과는 7월 이후에 이루어질 예정이다. 국토부는 국민 혼란을 최소화하기 위해 계도 기간 중 체결된 계약은 과태료 부과대상에서 제외하고, 올해 6월 1일 이후 체결하는 계약부터 30일 이내에 신고하지 않거나 거짓으로 신고한 경우에 대해 과태료를 부과하기로 하였다.
- 임대차계약 신고는 임대인, 임차인 모두에게 신고 의무가 있으나 일방이 신고하더라도 서명·날인된 계약서를 제출하면 공동 신고로 간주되며,
- 지자체 읍·면·동 행정복지센터를 방문하여 신고가 가능하고, 부동산거래 관리시스템(rtms.molit.go.kr)에 PC로 접속하거나 스마트폰·태블릿으로 접속하여 간편인증을 통해 모바일 신고도 가능(「붙임2」 QR코드 참조)하다.
- 국토교통부 김현정 주택정책관은 “이번 과태료 시행은 주택 임대차계약 신고제의 안착을 위한 불가피한 결정”이라며,
- “신고 편의성 개선과 집중 홍보를 통해 과태료 대상을 더욱 줄여나가고, 확정일자 자동부여, 정보 비대칭 완화 등 임차인 권리보호에 기여하는 순기능은 더욱 발전시켜 나갈 것”이라고 말했다.

담당 부서	주택정책관 주택임대차기획팀	책임자	팀 장	박정혁 (044-201-4389)
		담당자	사무관	김현정 (044-201-4177)
유관 기관	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	윤종돈 (053-663-8760)
		담당자	부 장	부순응 (053-663-8640)

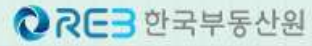
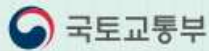
붙임1 주택 임대차계약 신고제도

□ 제도 개요

- (계약 신고) 주택 임대차 시장 정보를 투명하게 공개하여 임차인의 권리를 보호하기 위해 주택 임대차 신고제* 도입 시행('21. 6. 1.)
 - * (「부동산거래신고법」 제6조의2, 제6조의3) 신고주체 **임대인·임차인**, 신고기한 계약 체결일 부터 30일 이내 신고사항 계약금액·계약기간 등 주요 계약내용 신고
- (신고 효과) 계약 신고로 **확정일자 부여가 의제**되므로 대항력을 갖춘 임차인이 **우선변제권을 확보**하여 전세사기 피해 예방 등 효과
 - * (「부동산거래신고법」 제6조의5) 신고 접수를 완료한 때 확정일자 부여 의제 규정
- (과태료 부과) 기한 내 주택 임대차 신고 의무를 이행하지 아니한 임대인·임차인에게 각각 과태료*를 부과토록 규정
 - * (「부동산거래신고법」 제28조 제5항 및 같은 법 시행령 제20조 [별표3] 제2호 마목) 계약금액·해태기간에 따라 **2만원 ~ 30만원**, 허위신고는 100만원

□ 신고 사항

- (신고 주체) 주택 임대차계약 당사자(임대인, 임차인)가 공동신고*
 - * 일방이 신고하더라도 서명된 계약서를 제출하는 경우 공동 신고로 간주함
- (신고 대상) 지역 전국(경기도 외 도(道) 관할 군(郡)지역 제외),
금액 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하는 임대차 계약
- (신고 내용) 계약당사자의 인적사항, 임대차 목적물 현황(소재지·종류·면적 등), 보증금·계약기간 등 계약의 주요내용
 - * (신규) 보증금, 차임, 계약기간, 체결일 + (갱신) 종전 임대료, 갱신요구권 사용여부
- (신고방법) 계약 체결일로부터 30일 이내 방문(주택소재지 관할 주민센터) 또는 부동산거래관리시스템 온라인(모바일 가능) 신고
- 전입신고시 계약서 제출 의제, 공인중개사 등 대리신고도 가능



주택 임대차 계약 신고 선택이 아닌 필수

25년 6월 1일 이후 계약부터 과태료 부과 실시



임대차신고제란?

신고 의무인	임대인+임차인(계약체결일로부터 30일 이내 공동신고) ※ 계약서 제출 시 임대인 또는 임차인 중 한명만 신고해도 공동신고 처리
신고대상 ① - ③ 모두 해당될 경우	① '21년 6월 이후 주거를 목적으로 한 임대차 계약 ② 수도권(서울특별시·인천광역시 및 경기도), 광역시·도(군 단위 제외), 세종특별자치시, 제주특별자치도 ③ 보증금 6천만원 초과 또는 월차임 30만원 초과
신고서류	주택 임대차 계약 신고서, 주택 임대차 계약서(확정일자 부여시 필요)
신고방법	대상 주택의 소재지 관할 행정복지센터(주민센터) 방문신고 또는 부동산거래관리시스템(http://rtms.molit.go.kr) 온라인(모바일 가능)신고 ※ 부동산거래전자계약시스템으로 임대차 계약을 체결한 경우 주택임대차계약 신고로 간주
제재사항	신고 의무 위반 시 2만원에서 최대 30만원 이하의 과태료('25.6.1 시행) (단, 거짓신고는 100만원)



▲ 부동산거래관리시스템

지연신고 및 거짓신고시 과태료 부과기준

계약금액	신고 지연기간					거짓 신고
	3개월 이하	6개월 이하	1년 이하	2년 이하	2년 초과	
1억미만	2만원	4만원	6만원	8만원	10만원	100만원
1~3억	3만원	8만원	10만원	13만원	15만원	
3~5억	4만원	12만원	16만원	20만원	25만원	
5억 이상	5만원	15만원	20만원	25만원	30만원	

☑ 2025년 6월 1일부터 미신고 건물 과태료가 부과될 수 있습니다.

주택 임대차 신고 콜센터 ☎ 1533-2949

기타 자세한 사항은 부동산거래관리시스템 <http://rtms.molit.go.kr> 또는 관할 기초지자체(읍면동)로 문의하시기 바랍니다.



붙임3 주요 질의답변

1 '25. 6. 1. 이후 갱신계약시 신고대상인가요?

묵시적 갱신 또는 임대료 변경이 없는 갱신은 임대차 신고대상이 아닙니다.
다만, 임대료 변경이 있는 경우는 계약체결일로부터 30일 이내에 신고하여야 합니다.

2 '25. 1월 체결한 임대차계약을 지금 신고하면 과태료가 부과되나요?

과태료가 부과되지 않습니다.

계도기간 종료일인 2025. 5. 31. 이전에 체결된 계약은 과태료 부과대상에서 제외하고, 2025. 6. 1 이후 체결된 계약부터 신고의무 위반시 과태료가 부과됩니다.

3 임대차 신고정보가 임대소득에 대한 과세정보로 활용되나요?

임대차 신고제는 임대차 시장의 동향 파악과 임차인 보호를 목적으로 도입된 제도로, 현재 법령상 과세 자료로 활용되고 있지 않습니다.

4 법원이나 등기소 등에서 확정일자를 부여받았는데, 임대차 신고를 별도로 해야 하나요?

확정일자만 먼저 부여받은 경우에는 임대차 신고를 별도로 하여야 합니다.

임대차신고는 주택 소재지 읍·면·동 행정복지센터를 방문하시거나, 부동산거래 관리시스템(<https://rtms.molit.go.kr>)에 PC 또는 스마트폰·태블릿으로 접속하여 신고가 가능합니다.

참고로, 임대차 신고시 계약서를 함께 제출하면, 확정일자 부여가 의제되어 '임대차계약신고필증' 교부시 우측 상단에 확정일자 번호가 표기되므로, 별도로 확정일자 부여 신청이 필요 없습니다.