

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

(전현희의원 대표발의)

의안 번호	6699
----------	------

발의연월일 : 2024. 12. 19.

발 의 자 : 전현희 · 한준호 · 김동아
박지원 · 진성준 · 서미화
김영환 · 박성준 · 이학영
이정문 · 윤종균 · 황운하
김남희 의원(13인)

제안이유 및 주요내용

현행법에서는 2020년 개정을 통하여 주택 임대차 계약의 경우 신고 의무를 부여하고, 신고의 접수가 완료된 때에는 「주택임대차보호법」상 확정일자를 부여한 것으로 보고 있음.

그런데 상가건물 임대차 계약의 경우 신고의무가 없어 정확한 임대차 시세정보가 부재하고 이에 임차인과 임대인 간 대등한 위치에서 임대조건 협상이 어렵다는 의견이 있음.

이에 상가건물 임대차 계약에 대하여도 신고를 의무화함으로써 임대차 관계에 대한 정보를 확충하여 임대인과 임차인 간 정보 비대칭 문제를 해소하고, 신고가 접수된 경우 「상가건물 임대차보호법」상 확정일자를 부여하도록 하여 임차인의 재산권 보호에 기여하려는 것임(안 제6조의6부터 제6조의9까지 신설 등).

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률안

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2장의3(제6조의6부터 제6조의9까지)을 다음과 같이 신설한다.

제2장의3 상가건물 임대차 계약의 신고

제6조의6(상가건물 임대차 계약의 신고) ① 임대차계약당사자는 상가건물(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항에 따른 상가건물을 말하며, 상가건물을 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 상가건물 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고하여야 한다.

② 제1항에 따른 상가건물 임대차 계약의 신고는 임차 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 제1항에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.

⑤ 신고관청은 제1항부터 제4항까지에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.

⑥ 제1항, 제3항 또는 제4항에 따른 신고 및 신고필증 발급의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조의7(상가건물 임대차 계약의 변경 및 해제 신고) ① 임대차계약 당사자는 제6조의6에 따라 신고한 후 해당 상가건물 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.

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

③ 제1항에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.

④ 신고관청은 제1항부터 제3항까지에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동

장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 신고 및 신고필증 발급의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조의8(상가건물 임대차 계약 신고에 대한 준용규정) ① 상가건물 임대차 계약 신고의 금지행위에 관하여는 제4조를 준용한다.

② 상가건물 임대차 계약 신고 내용의 검증에 관하여는 제5조를 준용한다.

③ 상가건물 임대차 계약 신고 내용의 조사 등에 관하여는 제6조를 준용한다.

제6조의9(다른 법률에 따른 신고 등의 의제) ① 제6조의6에도 불구하고 임차인이 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하는 경우 이 법에 따른 상가건물 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.

② 제6조의6 또는 제6조의7에 따른 신고의 접수를 완료한 때에는 「상가건물 임대차보호법」 제4조제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 본다(임대차계약서가 제출된 경우로 한정한다). 이 경우 신고관청은 상가건물의 소재지 관할 세무서장에 신고 사실을 통보하여야 한다.

제25조의2제1항제1호의4 중 “제6조의2 또는 제6조의3”을 “제6조의2, 제6조의3, 제6조의6 또는 제6조의7”로, “계약의”를 “계약 또는 상가건물 임대차 계약의”로 한다.

제28조제5항제3호 중 “제6조의2 또는 제6조의3”을 “제6조의2, 제6조의3, 제6조의6 또는 제6조의7”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(상가건물 임대차 계약의 신고 등에 관한 적용례) 제6조의6 및 제6조의7의 개정규정은 이 법 시행 후 상가건물 임대차 계약을 체결 또는 변경하는 경우부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u> <u><신 설></u>	<u>제2장의3 상가건물 임대차 계약</u> <u>의 신고</u> <u>제6조의6(상가건물 임대차 계약</u> <u>의 신고) ① 임대차계약당사자</u> <u>는 상가건물(「상가건물 임대</u> <u>차보호법」 제2조제1항에 따른</u> <u>상가건물을 말하며, 상가건물을</u> <u>취득할 수 있는 권리를 포함한</u> <u>다. 이하 같다)에 대하여 대통</u> <u>령령으로 정하는 금액을 초과</u> <u>하는 임대차 계약을 체결한 경</u> <u>우 그 보증금 또는 차임 등 국</u> <u>토교통부령으로 정하는 사항을</u> <u>임대차 계약의 체결일부터 30</u> <u>일 이내에 상가건물 소재지를</u> <u>관할하는 신고관청에 공동으로</u> <u>신고하여야 한다. 다만, 임대차</u> <u>계약당사자 중 일방이 국가등</u> <u>인 경우에는 국가등이 신고하</u> <u>여야 한다.</u> <u>② 제1항에 따른 상가건물 임</u> <u>대차 계약의 신고는 임차 현황</u> <u>등을 고려하여 대통령령으로</u>

<신 설>

정하는 지역에 적용한다.

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

④ 제1항에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.

⑤ 신고관청은 제1항부터 제4항까지에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.

⑥ 제1항, 제3항 또는 제4항에 따른 신고 및 신고필증 발급의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6조의7(상가건물 임대차 계약의 변경 및 해제 신고) ① 임대차계약당사자는 제6조의6에 따라 신고한 후 해당 상가건물 임대차 계약의 보증금, 차임 등 임대차 가격이 변경되거나 임

대차 계약이 해제된 때에는 변경 또는 해제가 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 신고하여야 한다.

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

③ 제1항에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.

④ 신고관청은 제1항부터 제3항까지에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.

⑤ 제1항부터 제3항까지에 따른 신고 및 신고필증 발급의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

<신 설>

<신 설>

제6조의8(상가건물 임대차 계약 신고에 대한 준용규정) ① 상가건물 임대차 계약 신고의 금지행위에 관하여는 제4조를 준용한다.

② 상가건물 임대차 계약 신고 내용의 검증에 관하여는 제5조를 준용한다.

③ 상가건물 임대차 계약 신고 내용의 조사 등에 관하여는 제6조를 준용한다.

제6조의9(다른 법률에 따른 신고 등의 의제) ① 제6조의6에도 불구하고 임차인이 「부가가치세법」 제8조, 「소득세법」 제168조 또는 「법인세법」 제111조에 따른 사업자등록을 신청하는 경우 이 법에 따른 상가건물 임대차 계약의 신고를 한 것으로 본다.

② 제6조의6 또는 제6조의7에 따른 신고의 접수를 완료한 때에는 「상가건물 임대차보호법」 제4조제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 본다(임대차계약서가 제출된 경우로

	<p><u>한정한다). 이 경우 신고관청은 상가건물의 소재지 관할 세무 서장에 신고 사실을 통보하여 야 한다.</u></p>
제25조의2(신고포상금의 지급) ①	제25조의2(신고포상금의 지급) ①
시장·군수 또는 구청장은 다	-----
음 각 호의 어느 하나에 해당	-----
하는 자를 관계 행정기관이나	-----
수사기관에 신고하거나 고발한	-----
자에게 예산의 범위에서 포상	-----
금을 지급할 수 있다.	-----
	-----.
1. ~ 1의3. (생략)	1. ~ 1의3. (현행과 같음)
1의4. <u>제6조의2 또는 제6조의3</u>	1의4. <u>제6조의2, 제6조의3, 제6</u>
<u>을 위반하여 주택 임대차 계</u>	<u>조의6 또는 제6조의7-----</u>
<u>약의 보증금·차임 등 계약금</u>	----- <u>계약 또는</u>
<u>액을 거짓으로 신고한 자</u>	<u>상가건물 임대차 계약의----</u>

2.·3. (생략)	2.·3. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제28조(과태료) ① ~ ④ (생략)	제28조(과태료) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 다음 각 호의 어느 하나에	⑤ -----
해당하는 자에게는 100만원 이	-----
하의 과태료를 부과한다.	-----

<p>1. · 2. (생략)</p> <p>3. <u>제6조의2 또는 제6조의3</u>에 따른 신고를 하지 아니하거나 (공동신고를 거부한 자를 포 함한다) 그 신고를 거짓으로 한 자</p> <p>⑥ (생략)</p>	<p>---.</p> <p>1. · 2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>제6조의2, 제6조의3, 제6조의</u> <u>6 또는 제6조의7</u>----- ----- ----- -----</p> <p>⑥ (현행과 같음)</p>
--	--