

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙



[시행 2022. 2. 7.] [법무부령 제1022호, 2022. 2. 7., 타법개정]

법무부 (법무심의관실) 02-2110-3164

제1조(목적) 이 규칙은 「주택임대차보호법」 제3조의6에 따른 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보 제공에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

[전문개정 2013. 12. 31.]

제1조의2(정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. "전자계약증서"란 「주택임대차보호법」(이하 "법"이라 한다) 제3조의2제2항에 따른 임대차계약증서로서 정보처리 시스템에 의하여 전자적 형태로 작성, 송신·수신된 것을 말한다.
2. "정보처리시스템"이란 전자적으로 이루어지는 부동산 거래 및 관련 신고절차 이행을 위하여 국토교통부가 운영하는 정보처리능력을 가진 전자적 장치 또는 체계를 말한다.

[본조신설 2016. 5. 23.]

제2조(확정일자 부여 신청 방법) ① 법 제3조의2제2항에 따른 주택임대차계약증서(이하 "계약증서"라 한다)의 소지인은 「주택임대차보호법 시행령」(이하 "령"이라 한다) 제4조제1항에 따른 확정일자부여기관(이하 "확정일자부여기관"이라 한다)에 대하여 확정일자 부여를 신청할 수 있다. <개정 2016. 5. 23.>

② 계약증서에 확정일자를 부여받으려는 자는 확정일자부여기관에 출석하여 계약증서 원본과 주민등록증, 운전면허증, 여권 또는 외국인등록증 등 본인을 확인할 수 있는 신분증을 제시하여야 한다.

[전문개정 2013. 12. 31.]

제2조의2(전자계약증서의 확정일자 부여 신청 방법) ① 제2조에도 불구하고 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결한 경우 해당 주택의 임차인은 정보처리시스템을 통하여 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청할 수 있다.

② 제1항의 확정일자 부여 신청은 확정일자부여기관 중 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다)·군·구(자치구를 말한다)의 출장소(이하 "주민센터등"이라 한다)에 대하여 한다.

[본조신설 2016. 5. 23.]

제3조(확정일자 부여 시 확인사항) 확정일자부여기관은 계약증서에 확정일자를 부여하기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다. <개정 2016. 5. 23.>

1. 임대인·임차인의 인적사항, 임대차목적물, 임대차기간, 차임·보증금 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것
2. 계약당사자(대리인에 의하여 계약이 체결된 경우에는 그 대리인을 말한다. 이하 같다)의 서명 또는 기명날인이 있을 것
3. 글자가 연결되어야 할 부분에 빈 공간이 있는 경우에는 계약당사자가 빈 공간에 직선 또는 사선을 그어 그 부분에 다른 글자가 없음이 표시되어 있을 것
4. 정정한 부분이 있는 경우에는 그 난의 밖이나 끝부분 여백에 정정한 글자 수가 기재되어 있고, 그 부분에 계약당사자의 서명이나 날인이 되어있을 것
5. 계약증서(전자계약증서는 제외한다)가 두 장 이상인 경우에는 간인(間印)이 있을 것
6. 확정일자가 부여되어 있지 아니할 것. 다만, 이미 확정일자를 부여받은 계약증서에 새로운 내용을 추가 기재하여 재계약을 한 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2013. 12. 31.]

제4조(계약증서의 확정일자 부여 방법) ① 확정일자는 계약증서의 여백(여백이 없는 경우에는 그 뒷면을 말한다)에 별지 제1호서식의 확정일자인을 찍고, 인영(印影) 안에 날짜와 제5조제1항에 따른 확정일자부의 확정일자번호를 아라비아숫자로 적는 방법으로 부여한다.

② 계약증서가 두 장 이상인 경우에는 간인해야 한다. 다만, 간인은 구멍 뚫기 방식으로 갈음할 수 있다. <개정 2022. 2. 7.>

③ 계약증서와 확정일자부 사이는 계인(契印)을 한다. 다만, 확정일자부여기관(공증인은 제외한다)이 제5조제5항에 따른 전산정보처리조직을 이용하여 확정일자부를 작성하는 경우에는 전산입력한 확정일자부의 기재내용을 출력하여 신청인에게 입력사항에 오류가 있는지의 여부를 확인하게 하여야 한다. <개정 2016. 5. 23.>

[전문개정 2013. 12. 31.]

[제목개정 2016. 5. 23.]

제4조의2(전자계약증서의 확정일자 부여 방법) ① 제4조에도 불구하고 전자계약증서상의 확정일자는 전자계약증서에 별지 제1호의2서식의 전자확정일자인을 입력한 후 인영(印影) 안에 날짜와 제5조제1항에 따른 확정일자부의 확정일자번호를 아라비아 숫자로 입력하는 방법으로 부여한다.

② 전자계약증서에 확정일자가 부여된 경우 정보처리시스템 운영자는 임차인과 임대인에게 문자메시지 등의 방법으로 이를 통보하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 23.]

제4조의3(전자계약증서의 확정일자 부여에 관한 특례) ① 주민센터등은 전산장애 등 특별한 사정이 없는 한 전자확정일자 부여의 신청이 접수된 당일에 확정일자를 부여하여야 한다. 다만, 평일 16시 이후 또는 토요일이나 공휴일에 신청이 접수된 경우에는 다음 근무일에 부여할 수 있다.

② 제1항 단서의 경우 정보처리시스템 운영자는 신청인에게 확정일자가 당일 부여되지 않을 수 있음을 정보처리시스템 내에서 안내하여야 한다.

[본조신설 2016. 5. 23.]

제5조(확정일자부의 작성방법 등) ① 법 제3조의6제2항에 따른 확정일자부의 확정일자번호는 신청 순으로 부여하여야 한다.

② 확정일자부는 1년을 단위로 매년 만들고, 사용기간이 지난 확정일자부는 마지막으로 적힌 확정일자번호의 다음 줄에 폐쇄의 뜻을 표시한 후 폐쇄하여야 한다.

③ 제2항에 따라 폐쇄한 확정일자부는 20년간 보존하여야 한다.

④ 확정일자부를 작성하는 경우 확정일자부의 전국적인 통일을 위하여 별지 제2호서식을 표준서식으로 사용할 수 있다. 다만, 공증인이 작성하는 확정일자부는 「확정일자부 및 일자인 조제에 관한 규정」에 따른다.

⑤ 확정일자부여기관(공증인은 제외한다)이 법 제3조의6제2항 후단에 따라 확정일자부 작성 시 이용할 수 있는 전산처리정보조직은 부동산 거래의 계약·신고·허가·관리 등의 업무와 관련하여 국토교통부장관이 구축·운영하는 정보체계를 말한다. <개정 2016. 5. 23.>

[전문개정 2013. 12. 31.]

제6조(등기기록에 기록된 이해관계인의 범위) 영 제5조제3호에서 “법무부령으로 정하는 자”란 환매권자, 지상권자, 전세권자, 질권자, 저당권자·근저당권자, 임차권자, 신탁등기의 수탁자, 가등기권리자, 압류채권자 및 경매개시결정의 채권자를 말한다. <개정 2016. 5. 23.>

[본조신설 2013. 12. 31.]

[중전 제6조는 제8조로 이동 <2013. 12. 31.>]

제7조(임대차 정보제공 요청방법) ① 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다. <개정 2016. 5. 23., 2020. 9. 29.>

1. 영 제5조제1호의 경우 계약증서 등 해당 주택의 계약당사자임을 증명하는 서류
 2. 영 제5조제2호의 경우 해당 주택의 등기사항증명서 등 소유자임을 증명하는 서류
 3. 영 제5조제3호의 경우 해당 주택 또는 그 대지의 등기사항증명서 등 권리자임을 증명하는 서류
 4. 영 제5조제4호의 경우 채권양도증서 등 우선변제권을 승계하였음을 증명하는 서류
 5. 영 제5조제5호의 경우 계약증서 등 해당 주택의 임차인이었던 자임을 증명하는 서류
 - ② 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.
 1. 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서
 2. 임대인의 동의서
 3. 인감증명서, 본인서명사실확인서 또는 신분증명서 사본 등 임대인의 동의를 받았음을 증명할 수 있는 서류
- [본조신설 2013. 12. 31.]

제8조(수수료) ① 영 제7조제1항에 따른 수수료의 금액은 다음과 같다. 다만, 수수료를 계산할 때 100원 미만 금액은 계산하지 아니하고, 열람과 동시에 출력서면을 제공하는 경우에는 열람에 관한 정보제공 수수료를 별도로 계산하지 아니한다. <개정 2013. 12. 31.>

1. 확정일자 부여 수수료: 1건마다 600원(계약증서가 4장을 초과할 경우 초과 4장마다 100원 추가)
 2. 정보제공 수수료: 1건마다 600원(출력물이 10장을 초과할 경우 초과 1장마다 50원 추가)
 - ② 제1항에도 불구하고 공증인에 대한 수수료는 「공증인 수수료 규칙」에 따른다. <신설 2013. 12. 31.>
 - ③ 영 제7조제2항에서 “「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 법무부령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다. <개정 2013. 12. 31., 2016. 5. 23., 2018. 10. 26.>
 1. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자
 2. 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
 3. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
 4. 「고엽제후유의증 환자지원 등에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증환자, 고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세환자
 5. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자
 6. 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
 7. 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무수행자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
 8. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의사상자 또는 의사자유족(선순위자만 해당된다)
 9. 「한부모가족지원법」 제5조에 따른 보호대상자
 10. 삭제 <2018. 10. 26.>
 11. 정보처리시스템을 이용하여 주택임대차계약을 체결하고 전자계약증서에 확정일자 부여를 신청한 사람
- [제6조에서 이동 <2013. 12. 31.>]

부칙 <제1022호, 2022. 2. 7.> (어려운 법령용어 정비를 위한 32개 법령의 일부개정에 관한 법무부령)

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.