

주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙 전부개정규칙안

1. 의결주문

주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙 전부개정규칙안을 별지와 같이 의결한다.

2. 개정이유

○ 임대인, 임차인, 해당 주택임대차계약증서를 작성한 개업공인중개사, 자격자대리인은 확정일자 부여기관을 직접 방문하지 않고도 대법원 인터넷등기소에 회원으로 가입한 후 전자화문서로 변환한 주택임대차계약증서에 전자확정일자 부여를 신청할 수 있도록 세부적인 사항을 규정하려는 것임

3. 주요내용

○ 주택의 임대인 또는 임차인, 해당 주택임대차계약증서를 작성한 개업공인중개사, 자격자대리인이 대법원 인터넷등기소에서 주택임대차계약증서를 전자적 이미지로 변환하여 송신한 전자화문서에 전자확정일자의 부여를 신청할 수 있으므로, 기존 종이 주택

임대차계약증서에 대한 확정일자 부여를 전제로 한 각 규정을 삭제하고, 제반 조문 규정을 체계적으로 정비하고자 함(현행 규칙 제2조부터 제11조까지 삭제)

- 용어의 정의(제2조)
- 법원행정처 등기정보중앙관리소에서 전산정보처리조직에 의해 확정일자의 보관·관리, 확정일자 정보의 효율적인 활용, 확정일자 사무와 관련된 업무처리를 지원하는 근거 규정을 마련함(제4조)
- 전자확정일자 부여에 관한 통일적 업무처리를 위하여 전담 등기소와 담당공무원에 관한 규정을 대법원예규로 정하도록 하였고, 담당공무원으로 하여금 신청인이 요건을 갖추지 못하고 확정일자 부여의 신청을 한 경우 이유를 고지하고, 즉시 신청서 등을 반려하도록 하는 규정을 마련함(제5조)
- 전자확정일자를 신청할 수 있는 자의 범위를 한정하였고, 신청인의 본인확인을 위하여 전자화문서 송신 시 전자서명정보를 함께 제출하도록 근거 규정을 마련함(제6조)
- 확정일자부여 담당공무원이 확정일자가 부여된 주택임대차계약증서 또는 전자화문서를 전산정보처리조직에 저장하도록 근거 규정을 마련함(제7조)
- 전자확정일자 부여의 신청이 평일 업무시간 내에 접수된 경우에

는 당일 확정일자를 부여하도록 하되, 다만 평일 16시 이후에 확정일자 부여의 신청이 접수된 경우에는 다음 업무 일에 확정일자를 부여할 수 있으며, 평일 18시 이후에 접수되거나 토요일 또는 공휴일에 접수된 경우 담당공무원이 다음 업무 일에 전자확정일자를 부여하도록 특례 규정을 마련함(제8조)

- 확정일자 부여 및 정보제공에 대한 수수료의 구체적인 액수와 면제사유를 규정함(제13조)

4. 주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙 규칙안

붙임과 같음

주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙 전부개정규칙

주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙 전부를 다음과 같이 개정한다.

제1조(목적) 이 규칙은 지방법원 및 그 지원과 등기소가 「주택임대차보호법」(이하 “법”이라 한다)이 정하고 있는 확정일자 부여 등의 업무를 처리함에 있어 법 제3조의6제6항에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 세부적인 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “전자화문서”란 종이문서와 그 밖에 전자적 형태로 작성되지 아니한 문서를 정보시스템이 처리할 수 있는 형태로 변환한 주택임대차계약증서를 말한다.
2. “전자확정일자”란 대법원 인터넷등기소(이하 “인터넷등기소”라 한다)를 이용하여 전자화문서로 제출된 주택임대차계약증서에 주택임대차보호법 제3조의6에 따른 확정일자를 부여하는 것을 말한다.

제3조(확정일자부여기관 등) ① 지방법원 및 그 지원과 등기소(이하

“확정일자부여기관”이라 한다)는 법 제3조의6에 따른 주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 그 정보제공의 업무를 처리한다.

② 확정일자부여기관은 제1항의 업무를 수행하기 위하여 「개인정보보호법」 제2조제1호의 개인정보를 처리할 수 있다.

제4조(전산정보처리조직에 의한 지원) 법원행정처 등기정보중앙관리소는 전산정보처리조직에 의하여 주택임대차계약증서의 확정일자 보관·관리, 확정일자 정보의 효율적인 활용, 그 밖에 확정일자 사무와 관련된 업무처리를 지원한다.

제5조(담당공무원) ① 확정일자의 부여 및 그 정보제공에 관한 업무는 「부동산등기법」 제11조제1항에 따라 지정된 등기관이 담당하되, 등기관이 없는 지방법원이나 지원의 경우에는 지방법원장 또는 지원장이 지정하는 법원주사보 이상의 법원공무원이 담당한다. 다만, 전자확정일자의 부여 업무는 대법원예규로 정하는 등기소의 등기관이 담당한다.

② 확정일자 부여의 신청이 대법원예규로 정하는 요건을 갖추지 못한 경우 담당공무원은 이유를 고지하고 즉시 반려하여야 한다.

제6조(확정일자 부여의 신청인 등) ① 주택임대차계약증서를 소지한 자는 확정일자 부여기관을 방문하여 확정일자 부여를 신청할 수 있다.

② 다음 각 호의 자는 인터넷등기소에서 전자확정일자 부여를 신청할 수 있다.

1. 해당 주택의 임대인·임차인
2. 해당 주택임대차계약증서를 작성한 개업공인중개사
3. 변호사 또는 법무사[법무법인, 법무법인(유한), 법무조합, 법무사
합동법인을 포함한다. 이하 “자격자대리인”이라 한다]

③ 제2항제2호의 개업공인중개사는 「공인중개사법」 제9조에 따른
중개업등록정보를 제공하여야 하고, 동항제3호의 자격자대리인은
「부동산등기규칙」 제68조에 따른 사용자등록정보의 등록을 마쳐
야 한다.

④ 제2항의 신청인은 다음 각 호의 정보를 제공하여야 한다.

1. 개인 : 「전자서명법」의 공인인증서
2. 법인 : 「상업등기법」의 전자증명서

제7조(확정일자 부여방법 등) ① 확정일자는 주택임대차계약증서 또는
전자화문서에 확정일자부여일, 확정일자번호, 확정일자부여기관을
표시하는 방법으로 부여한다.

② 담당공무원은 확정일자가 부여된 주택임대차계약증서 또는 전자
화문서를 전산정보처리조직에 저장하여야 한다.

제8조(전자확정일자 부여에 관한 특례) ① 전자확정일자 부여의 신청
이 평일 업무시간 내에 접수된 경우에는 당일 확정일자를 부여하여
야 한다. 다만, 평일 16시 이후에 확정일자 부여의 신청이 접수된
경우에는 다음 업무 일에 이를 부여할 수 있다.

② 확정일자부여기관은 평일 16시 이후에 전자확정일자 부여의 신

청이 있는 경우 확정일자가 당일 부여되지 않을 수 있음을 신청인에게 적당한 방법으로 알려야 한다.

③ 전자확정일자 부여의 신청이 평일 18시 이후에 접수되거나, 토요일 또는 공휴일에 접수된 경우에는 다음 업무 일에 확정일자를 부여한다.

제9조(확정일자부의 작성) ① 확정일자부여기관은 전산정보처리조직을 이용하여 다음 각 호의 확정일자정보를 기록한 확정일자부(이하 “전자확정일자부”라 한다)를 작성하여야 한다.

1. 확정일자번호
2. 확정일자 부여일
3. 임대인·임차인의 인적 정보

가. 자연인인 경우

성명, 주민등록번호(외국인인 경우 외국인등록번호), 주소

나. 법인·법인 아닌 단체인 경우

법인명·단체명, 법인등록번호·부동산등기용등록번호 또는 본점 소재지·주사무소 소재지

4. 주택의 소재지
5. 임대차목적물
6. 임대차기간
7. 차임·보증금
8. 신청인의 성명, 생년월일

② 제1항의 확정일자정보는 20년간 보존한다.

③ 보존기간이 만료된 제1항의 정보는 법원행정처장의 인가를 받아 보존기간이 만료되는 해의 다음해 3월말까지 삭제한다.

제10조(이해관계 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항의 이해관계 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다)의 범위는 아래와 같다.

1. 해당 주택의 임대인·임차인
2. 해당 주택의 소유자
3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 대법원 예규로 정하는 자
4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관
5. 위 각 호에 준하는 사유가 있는 경우로서 대법원예규로 정하는 자

제11조(확정일자 정보제공의 요청방법) ① 임대차계약을 체결하려는 자로서 임대인의 동의를 받은 자 또는 이해관계인이 확정일자부여 기관에 확정일자정보의 제공을 요청하는 때에는 대법원예규로 정하는 소명자료를 제출하여야 한다.

② 이해관계인 중 대법원예규로 정하는 자는 인터넷등기소를 이용하여 확정일자정보의 제공을 요청할 수 있다.

③ 제2항에 따른 절차 및 방법 등 필요한 사항은 대법원예규로 정한다.

제12조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법) ① 임대차계약의 당

사자는 해당 임대차계약에 관하여 아래 각 호의 사항을 전자적인 방법으로 열람하거나 그 내용을 기록한 서면을 교부받을 수 있다.

1. 임대차목적물
2. 임대인·임차인의 인적 정보
3. 확정일자 부여일
4. 차임·보증금
5. 임대차기간
6. 전산정보처리조직으로 저장한 주택임대차계약증서 또는 전자화문서

② 임대차계약의 당사자가 아닌 이해관계인은 아래 각 호의 사항을 전자적인 방법으로 열람하거나 그 내용을 기록한 서면을 교부받을 수 있다. 임대차계약을 체결하려는 자가 임대인의 동의를 얻어 요청하는 경우에도 같다.

1. 임대차목적물
2. 확정일자 부여일
3. 차임·보증금
4. 임대차기간

제13조(수수료) ① 확정일자의 부여 및 정보제공 수수료는 아래와 같다.

1. 부여 수수료

1건마다 600원(주택임대차계약증서가 4장을 초과할 경우 초과 4장

마다 100원)

2. 정보제공 수수료

1건마다 600원(출력물이 10장을 초과할 경우 초과 1장마다 50원)
다만, 수수료를 계산할 때 100원 단위 미만 금액은 계산하지 아니
하고, 열람과 동시에 출력 서면을 제공하는 경우에는 별도의 열람
수수료를 계산하지 아니한다)

3. 인터넷등기소를 이용하여 전자확정일자 부여의 신청 또는 정보의 제공을 요청한 경우 수수료는 각 500원으로 하고, 제1호와 제2호 의 초과수수료 규정은 적용하지 아니한다.

② 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항의
수수료를 면제한다. 다만, 인터넷등기소를 이용하여 전자확정일자
부여의 신청 및 정보의 제공을 요청하는 경우에는 그러하지 아니하
다.

1. 「국민기초생활 보장법」 제2조 제2호에 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 등록
된 국가유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다)
4. 「고엽제후유의증 등 환자지원 및 단체설립에 관한 법률」 제4조
에 따라 등록된 고엽제후휴증환자, 고엽자후유의증환자 또는 고
엽제후유증 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. 「특수임무유공자 예우 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무유공자 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. 그 밖에 위 각 호에 준하는 경우로서 대법원 예규로 정하는 자
- 제14조(대법원예규 위임) 확정일자 부여 등의 절차와 관련하여 필요한 사항 중 이 규칙에서 정하고 있지 아니한 사항은 대법원예규로 정할 수 있다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 2015년 9월 14일부터 시행한다.

<의안 소관부서명>

법원행정처 사법등기국 부동산등기과	
연락처	(02) 3480-1394