

국회에서 의결된 부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률을 이에 공포한다.

대 통 령 문 재 인 (인)

2020년 8월 18일

국 무 총 리 정 세 군

국 무 위 원  
국토교통부  
장

김 현 미

●법률 제17483호

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부개정법률

부동산 거래신고 등에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제3호의2를 다음과 같이 신설한다.

3의2. “임대차계약당사자”란 부동산등의 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 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 공동으로 신고하여야 한다. 다만, 임대차계약당사자 중 일방이 국가등인 경우에는 국가등이 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 제1항에 따라 신고를 받은 신고관청은 그 신고 내용을 확인한 후 신고인에게 신고필증을 지체 없이 발급하여야 한다.

⑤ 신고관청은 제1항부터 제4항까지의 규정에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치 단체의 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.

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. 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 제3항까지의 규정에 따른 사무에 대한 해당 권한의 일부를 그 지방자치 단체의 조례로 정하는 바에 따라 읍·면·동장 또는 출장소장에게 위임할 수 있다.
- ⑤ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 신고 및 신고필증 발급의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

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

- ② 주택 임대차 계약 신고 내용의 검증에 관하여는 제5조를 준용한다.
- ③ 주택 임대차 계약 신고 내용의 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 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간 임대주택에 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.
- ③ 제6조의2, 제6조의3에 따른 신고의 접수를 완료한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자 부여한 것으로 본다(임대차계약서가 제출된 경우로 한정한다). 이 경우 신고관청은 「주택임대차보호법」 제3조의6제2항에 따라 확정일자부를 작성하거나 「주택임대차보호법」 제3조의6의 확정일자부여기관에 신고 사실을 통보하여야 한다.

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

제25조 중 “부동산거래”를 “부동산거래 및 주택 임대차”로 한다.

제25조의2제1항에 제1호의4를 다음과 같이 신설한다.

- 1의4. 제6조의2 또는 제6조의3을 위반하여 주택 임대차 계약의 보증금·차임 등 계약금액을 거짓으로 신고한 자

제28조제5항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

- 3. 제6조의2 또는 제6조의3에 따른 신고를 하지 아니하거나(공동신고를 거부한 자를 포함한다) 그 신고를 거짓으로 한 자

## 부 칙

제1조(시행일) 이 법은 2021년 6월 1일부터 시행한다.

제2조(주택 임대차 계약의 신고 등에 관한 적용례) 제6조의2 및 제6조의3의 개정규정은 이 법 시행 후 최초로 주택 임대차 계약을 체결 또는 변경하는 경우부터 적용한다.

## ◇개정이유

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

반면, 주택의 임대차 계약은 신고 의무가 없어 확정일자 신고 등을 통해 파악된 일부에 대해서만 임대차 계약 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.

이에 주택의 임대차 계약에 대하여 계약상대자가 신고 기한 내에 계약 내용 등을 신고하도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

## ◇주요내용

가. 임대차계약당사자는 임차가구 현황 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 지역에 소재하는 주택에 대하여 대통령령으로 정하는 금액을 초과하는 임대차 계약을 체결한 경우 그 보증금 또는 차입 등을 임대차 계약의 체결일부터 30일 이내에 주택 소재지를 관할하는 신고관청에 공동으로 신고하여야 함(제6조의2 신설).

나. 임대차계약당사자는 주택 임대차 계약의 신고 후 해당 주택 임대차 계약의 보증금, 차입 등 임대차 가격이 변경되거나 임대차 계약이 해제된 때에는 변경 또는 해제가 확정된 날부터 30일 이내에 해당 신고관청에 공동으로 신고하여야 함(제6조의3 신설).

다. 임차인이 「주민등록법」에 따라 전입신고를 하는 경우 주택 임대차 계약의 신고를 한 것으로 보고, 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자 및 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 임대사업자가 관련 법령에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경신고를 하는 경우 이 법에 따른 주택 임대차 계약의 신고 또는 변경신고를 한 것으로 보는 한편, 주택 임대차 계약 신고의 접수를 완료한 때에는 「주택임대차보호법」에 따른 확정일자를 부여한 것으로 봄(제6조의5 신설).

라. 부동산정책 관련 자료 등 종합관리 대상에 주택 임대차 계약상황을 명시함(제24조제1항).

<법제처 제공>