

『주택 임대차신고제』 교육 자료

2022. 9.



국토교통부

(주택임대차지원팀)



RE3 한국부동산원

||| 목 차 |||

I. 제도의 개요	1
II. 중점 추진내용	4
III. 시스템 사용 유의사항	8
IV. 자주하는 질문	15

〈부 록〉 주택 임대차 신고제 사무편람 (최신판)

1. 신고제 개요

- **(배경 및 목적)** 거래신고제가 도입('06년~)된 매매시장과 달리 임대차시장은 거래신고 의무가 없어, 확정일자 등 제한된 정보 임대차시장 파악, 정보 불균형 및 분쟁 발생
- 이에, 주택의 임대차 계약에 대하여 계약 당사자가 신고기한 내 계약 내용 등을 신고하도록 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(법률 제17483호, 2020. 8. 18. 공포, 2021. 6. 1. 시행) 개정
- **(제도 개요)** 임대차계약 당사자인 임대인·임차인에게 계약의 주요내용을 신고하도록 의무를 부여하여, 현재 2년간 제도기간 운영 중 ('21.6.1 ~ '23. 5.31)

※ **신고제 주요내용** (부동산거래신고법, '20. 8월 개정, '21. 6월 시행)

- ① **(신고대상)** 시행일이후 체결된 전국(광역시 및 경기도 외 도(道) 관할 군(郡)지역 제외) + 보증금 6천만원 초과 또는 월차임 30만원 초과 임대차 계약
- ② **(신고내용)** 계약당사자 인적사항, 임대목적물 정보, 임대료·계약기간 등 계약내용
- ③ **(신고방법)** 임대차 계약 체결일로부터 30일 이내 소재지 지자체 방문 또는 온라인신고
- 계약서 제출로 신고 가능하며, 공인중개사 등의 대리 신고도 가능
- ④ **(과태료)** 4~100만원(계약금액 수준 및 신고하지 않은 기간을 고려하여 산정)

2. 주요 추진경과

- 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 개정('21.6.1. 시행), 하위법령 마련(~'21.5.31.)
- 임대차 신고 전산시스템 개발('20.12월 착수~'21.5월말 준공)
- 신고절차 및 전산시스템 검증을 위한 사전 시범운영 실시('21.4.15.~, 5개 동)
- 17개 시·도, 시·군·구 지자체 담당자 교육(5.6.~5.21.)
- 주택 임대차 신고제 본격 시행('21.6.1.~)
- 임대차 신고정보 시범공개('21.11월~)
- 국민 적응기간 등을 감안 2년간 제도기간 운영 중('21.6.1.~'23.5.31)

3. 제도 운영상황

□ **(운영현황)** '21.6월부터 1년간 총 175.3만건의 임대차계약 신고, 월별 신고량*은 증가 추세

* (신고량, 단위: 만건) ('21.6) 6.8 → ('21.9) 10.4 → ('21.12) 13.4 → ('22.3) 17.3 → ('22.5) 33.8

- 신고제 시행이후 '22.5월까지 전월세거래 정보량(임대차신고+확정일자)은 275.1만건, 전년 동기('20.6 ~ '21.5, 220.9만건) 대비 24.5% 증가

* ('21.6~'22.5월) 임대차신고 175.3만건 + 확정일자 99.8만건 = 275.1만건

- 신규계약은 138.9만건(79%), 갱신계약은 36.4만건(21%), 갱신계약 중에서 갱신요구권을 행사한 건은 18.9만건(갱신계약의 51.9%)
 - 지역별로는 수도권이 124.4만건(71%), 지방은 50.8만건(29%)
 - 임차유형별로는 전세가 91.7만건(52%), 월세가 83.5만건(48%)
 - 주택유형별로는 아파트가 85.2만건(49%), 비아파트가 90.1만건(51%)
 - 신고경로별로는 방문이 141.3만건(80.6%), 온라인이 34.0만건(19.4%)
- 월세·비아파트의 정보량이 대폭 증가하여 보다 정확한 시장 모니터링이 가능

<신고제 시행 전후 전월세거래 정보량 변화>

구분	소 계		아파트		비아파트	
	'20.6~'21.5	'21.6~'22.5	'20.6~'21.5	'21.6~'22.5	'20.6~'21.5	'21.6~'22.5
총계	2,209,496건	2,751,043건	1,049,704건	1,279,439건	1,159,792건	1,471,604건
전세	1,298,077건 (100)	1,424,160건 (109.7)	666,095건 (100)	763,479건 (114.6)	631,982건 (100)	660,681건 (104.5)
월세	911,419건 (100)	1,326,883건 (145.6)	383,609건 (100)	515,960건 (134.5)	527,810건 (100)	810,923건 (153.6)

□ **(공개현황)** 임대차 신고제를 통해 종전 확정일자로는 알 수 없었던 신규·갱신계약 여부, 갱신계약시 임대료 증액 수준에 대한 정보가 추가로 확보·공개

- 서울지역을 대상으로 신고데이터 시범공개('21.11) 시행 중

* 종전 공개항목 : 물건정보(단지명, 소재지, 주택유형, 면적, 층), 계약내용(계약일, 임대료)

추가 공개항목 : 계약기간, 갱신정보(신규·갱신계약여부, 요구권 사용여부, 종전 임대료)

참고

전국 지역별 임대차 신고 처리 현황

□ 총괄표 (21년 6월 ~ 22년 5월 누계)

신고 구분	임대차 처리 건수					비고
	총계 (①+②)	임대차 신고			확정일자② (기존방식)	
		소계①	방문신고	온라인신고		
합계	2,449,562	1,752,952	1,413,082	339,870	696,610	확정 일자 미포함 신고건 136,856
신규계약	-	1,388,896	1,125,419	263,477	-	
갱신계약	-	364,056	287,663	76,393		
(갱신요구권) (갱신요구&5%이하)	-	228,639 (188,983)	193,059	35,580		

* 갱신요구권 기준 : 신고시 갱신요구권을 사용하였다고 신고한 건수(임대료 인상률 미고려)

□ 시도별 집계

시도	임대차 신고현황						
	신고건수	신고경로		계약유형		갱신요구권 사용	
		방문신고	온라인 신고	신규	갱신	소계	갱신요구사용 (5%이하)
전국	1,752,952	1,413,082	339,870	1,388,896	364,056	228,639	188,983
서울	576,992	465,959	111,033	437,726	139,266	91,679	77,686
부산	91,978	79,246	12,732	80,740	11,238	7,721	5,931
대구	46,646	39,868	6,778	40,452	6,194	3,746	2,812
인천	110,035	87,504	22,531	88,585	21,450	12,843	10,595
광주	29,387	25,025	4,362	25,142	4,245	2,311	1,894
대전	47,570	39,869	7,701	39,923	7,647	4,716	3,776
울산	22,105	18,974	3,131	19,553	2,552	1,461	1,029
세종	20,410	14,077	6,333	16,161	4,249	2,618	2,173
경기도	557,462	434,891	122,571	420,163	137,299	85,887	71,289
강원도	28,173	23,713	4,460	25,254	2,919	1,592	1,207
충청북도	28,724	23,384	5,340	25,543	3,181	1,807	1,432
충청남도	46,896	37,798	9,098	41,409	5,487	3,529	2,759
전라북도	24,087	20,419	3,668	19,843	4,244	1,541	1,241
전라남도	17,990	14,907	3,083	14,648	3,342	770	606
경상북도	29,551	25,115	4,436	25,849	3,702	2,044	1,587
경상남도	54,401	46,575	7,826	48,479	5,922	3,910	2,612
제주도	20,545	15,758	4,787	19,426	1,119	464	354

* 확정일자 기준 : 해당 월에 임대차신고 대상지역 내 확정일자 부여건수(대법원 확정일자 미포함)

1. 제도개선 및 활용확대 검토

- **(제도 개선)** 신고대상 범위 및 신고항목 등의 적정성 여부 검토, 시스템 개선, 신고 유인 발굴('22.6~'23.2월, 연구용역 수행)

- 연구용역을 통해 지자체에 일괄되게 적용될 과태료부과 매뉴얼 제작 및 시범운영 통해 제도기간 종료이전 배포계획

※ 연구용역 개요

- (과업명) 임대차 신고제 정착을 위한 제도개선 방안 연구
- (과업기간/금액) '22. 6. 3 ~ '23. 2. 27(총 9개월) / 87백만원
- (수행기관) 한국부동산원 부동산연구원

- **(정보 활용)** '21.11부터 서울지역에 한하여 시범 공개중, 향후 신고제 정보의 공개범위를 확대하는 방안을 검토 중('22년 말)

- 임대차 시장 정보 투명화, 정보 불균형 해소 및 부동산 프롭테크 산업 발전 기여

※ 신고정보 공개현황

- (공개항목) ^[기존] 물건정보(단지명, 소재지, 주택유형, 면적, 층), 계약내용(계약일, 임대료)
+ ^[추가] 갱신요구권 행사 여부, 갱신·신규계약 구분, 계약기간
- (공개방법) 오류검증 등 일정시간 필요 → '21.11월부터 매월 익월말 실거래 공개시스템 인터넷 포털 및 모바일 앱을 통해 서비스 중

- 임대차시장 통계 현실화, 타 제도와의 연계 강화 등을 통해 신고정보의 혜택 및 활용도를 높여 임차인 주거 안정 도모

- (통계 현실화) 월세·비아파트의 임대차 정보량이 증가함에 따라 시장상황에 근접한 통계 생산(제도기간 종료 이후)
- (혜택 강화) 대출, 세제 등 유관제도*와의 연계를 통해 신고정보의 활용범위를 확대하여 생활밀착형 제도로 정착에 노력

* (금융) 전세대출, 보증보험 가입시 서류 간소화, (세제) 월세세액공제 등 증빙

참고

' 22년 시도업무 담당자 간담회 주요 건의사항 반영결과

구분	건의 내용	검토결과(기반영, 반영, 검토, 미반영)
공통 현안	○ (홍보) 제도가 도입된지 1년에 불과하여 대다수 국민들은 임대차 신고제를 잘 모르고 있는 실정 - 중앙부처 차원에서의 지속적인 홍보와 자발적인 신고 분위기를 조성을 위한 신고 인센티브 개발도 필요	(반영)국민비서 구삐를 활용한 임차인 대상으로 임대차 유의사항 등 맞춤형 홍보를 강화 - 금융상품 등 유관 제도와 연계를 통해 자발적 임대차 신고를 유도하는 방안 마련 예정
	○ (교육) 일선 신고창구 신규 업무자를 위한 일관된 업무처리를 위해 지속적인 교육 필요	(반영)일선 지자체 의견수렴을 거쳐 사무편람을 재정비하여 권역별 지자체 순회교육 진행 예정('22. 하반기)
제도 운영	○ 개업 공인중개사에게 신고 의무를 부여 - 임대차 계약을 중개한 공인중개사 신고시 신고서, 위임장 없이 신고 가능하도록 개선	(미반영)부동산거래신고법 개정사항 ① (중개사 신고의무) 업계에서 반대하는 사항 ② (중개사 신고허용) 신고의무자인 계약당사자가 아닌자는 위임서류 구비가 불가피
	○ (신청서 간소화) 변경 및 해제 신고시 계약 공동 서명 및 또는 날인이 현실적으로 어려움으로 계약 당사자 중 1인 서명으로 신청서 간소화 요청	(기반영) 공동신고가 원칙이나, 계약서나 입금증 등 사실관계를 입증할 수 있는 서류를 지참할 경우 1인의 단독서명도 공동신고로 처리 가능 (사무편람)
	○ (신고기간 연장) 민간임대사업자 임대차신고기간(90일)과의 차이 및 계약해제로 인한 신고불편 등 개선을 위해 임대차신고기간을 현행 30일 → 60일로 연장 요청	(미반영) 부동산거래신고법 개정사항 「민간임대특별법」에 따른 민간임대사업자는 해당 법률에 따라 신고(90일)시 임대차 신고로 의제되며 신고해태 과태료는 미부과 조치 (* 「부동산거래신고법」 제6조의5) - 계도기간 내 신고불편 사항 등은 개선에 지속 노력
	○ 전입신고시 임대차계약서가 필수 제출서류가 아니므로 전입신고시 임대차신고 의제처리 되는 부분을 수정 요청	(미반영) 부동산거래신고법 개정사항 전입신고시 임대차 신고가 의제화 되어, 일선 주민센터에서는 전입신고시 임대차계약서를 제출한 경우 임대차 신고(확정일자 자동부여) 처리에 유의 및 이러한 내용을 숙지하고 민원인에게 안내할 것을 당부
	○ 임대차 계약기간 전 전입신고가 되지 않는데, 임대차 신고기간 이후라도 전입신고(계약서 제출)를 하면 임대차신고 의무 해태가 되지 않도록 개선 필요	(검토) 제도간 연계 강화를 위해 지속 노력 본질적으로 전입신고와는 신고인 자격, 기재항목, 신청시기 등 제도의 세부 내용에서 차이가 존재 - 계도기간 내 전입신고(계약서 제출)를 하면 임대차신고 의무 해태가 되지 않도록 검토예정
	○ 임대차계약서에 서명 또는 날인시 서명란에 사인(본인만 알아 볼 수 있는 방식으로 자신의 이름을 적는)할 경우 임대차신고가 가능한지?	(반영) 대국민 불편사항 해소를 위해 계약서 서명란에 사인을 하더라도 임대차신고는 가능하며 계약서 제출로 의제처리된 확정일자의 효력과 관련한 사항은 법무부 소관사항임 - 제3자가 형체를 인식할 수 있도록 정자로 성명 기재할 것을 권고함

2. 생활밀착형 홍보 강화

□ 과태료 부과 등 적발 중심의 접근은 지양하고, 다양한 채널의 생활밀착형 홍보 등을 통해 제도 안내로 자발적인 신고 분위기 조성 및 자진신고를 유도

- ① **(국민비서 활용)** 국민비서 알림 ‘주택 임대차’ 분야를 신설하고 임대차 주요 시점별* 임대차 신고의무 등 알림서비스 개시(6.28~)

*** (6개월전) 갱신계약시 유의, (4개월전) 실 계약시 유의, (2개월전) 임대차 신고 등 안내**

- ② **(관계기관 협업)** 광역·기초 지자체 주민센터, 정례반상회보, 시정 소식지 등 홍보물 (포스터·리플릿·배너·안내문 등) 현장 배치 (8월~)

- ③ **(중개업소 집중홍보)** 공인중개사 협회 등 정기 홍보물 배포 및 ‘부동산테크’ 홈페이지 등을 통해 팝업창, 배너 광고 등 게재

- ④ **(심층 홍보)** 대학생·사회초년생·노년층 등을 대상으로 전세사기 방지요령 등을 포함한 임대차 유의사항을 패키지 홍보*(9월~)

*** 전국 대학교 및 부동산 거래사이트, 노인복지기관 등을 대상으로 심층 홍보**

- ⑤ **(체험 이벤트)** 신고 홈페이지, 공개시스템 등 흥미유발(쿠폰 지급)의 ‘가상체험 이벤트’ 운영 통해 실제 신고체험 홍보 ('22.12월 ~ 제도기간 종료시 까지)

3. 당부 사항

□ **갱신계약정보(종전 임대료, 갱신요구권 행사여부) 입력 철저**

- 임대차 2법 시행(갱신요구권 등, '20.7.31) 및 이에 따른 ‘임대차보호법’ 상 표준임대차 계약서 서식 변경을 통해 신고 항목 추가 근거 마련

– 임대차 신고항목 중 종전 임대료, 갱신요구권 사용여부 입력에 유의

⇒ 임대차계약 특약조건* 등 확인을 통해 갱신정보 입력 협조 (표준임대차계약서 미사용의 경우)

*** 종전 서식의 임대차계약서 상 특약사항 확인을 통해 갱신요구권 행사 여부 확인 가능**

→ 갱신요구권 행사 시 종전임대료는 자동으로 확인 가능

□ **임대차 신고제 대국민 홍보 협조**

- 임대차 신고제 시행이후 홍보 포스트, 리플릿, 카드뉴스, 해설서(Q&A) 등의 홍보물을 지자체 실정에 맞는 현장홍보, 반상회보, 지역언론 등 지속홍보 협조

- 국민비서(구뵘) 가입자 절차 임대차 신고의무 등 주요 ‘임대차 안내’에 대한 시기별 맞춤형 알림 서비스 제공(월 1회 발송)에 대한 문의시 안내 협조

□ 추진 배경

- 주택임대차 관련 제도의 시기별 맞춤형 정보 제공을 통해, 계약 당사자의 권리·의무를 명확히 안내하여 분쟁 예방 도모

⇒ 국민비서(구뎀)를 통해 임대차 주요 시기별 유의사항 안내 추진

□ 서비스 내용

- (대상) (초기) 임대차 신고 임차인(‘22.6월말~) → (확산) 국민비서에서 ‘주택임대차’ 분야 알리를 설정한 모두에게 정보제공 (* 現 약 153만명)
- (알림내용) 주택 임대차계약 관련 시기별 유의사항 등 안내
 - (만료 6개월전) 갱신요구권 사용 등 갱신계약 유의사항 안내
 - (만료 4개월전) 표준임대차계약서 사용 등 계약시 유의사항 안내
 - (만료 2개월전) 임대차신고제, 확정일자 등 임차인 보호제도 안내

□ 국민비서 가입절차

- 국민비서 홈페이지(www.ips.go.kr)접속 → 알림서비스 → 알림 설정 → 수신 받을 앱 선택 (카카오톡/네이버 앱 등) → “주택임대차” 알림 서비스 가입
- 카카오톡 내 검색 버튼 → ‘국민비서 구뎀’ 검색 → 가입하기 → “주택임대차” 알림 서비스 선택 가입

임대차 신고제 관련 문의 : 주택 임대차 신고 콜센터(1533-2949)

국민비서 가입 관련 문의 : 국민비서 서비스 콜센터(1577-2558)

III

시스템 사용 유의사항

1. 시스템 기능사용 유의사항

가. 금액 입력(보증금 및 월 임대료) 입력 유의사항

- 실제 계약서 또는 신고서상의 금액과 다르게 오입력
 - 실제 계약금액보다 0을 더 입력하거나 0을 빼고 입력

*** 오입력된 금액이 공개될 경우 기사화되는 경우가 있으므로 정확한 금액 입력 필요**

<금액 오입력 예시>

[계약] 보증금3억/월임대료1백만원 → [오입력] 보증금30억/월임대료1천만원

*** 실제 계약금액보다 0을 한번 더 입력**

임대차 계약 내용	체결일	
	계약기간	~
	임대료	임대보증금 : 3,000,000,000 원 / 이전보증금 : 원 / 증감보증금 : 0원
		삼십억원 /
		월 임대료 : 10,000,000 원/ 이전 월 임대료 : 0원/ 증감 월 임대료 : 0원
일천만원 /		

① 금액 입력 후 : 입력된 금액 및 계약서상 금액 재확인 후 등록

② 승인 전 : 입력정보에 대한 ①최근 거래내역 확인 및 ②이상금액 알림

< ① 최근거래내역 확인 >

동일단지 최근 거래내역을 확인, 입력금액이 최근거래 금액에서 크게 차이나는지 확인

***임대차신고/확정일자 최근 거래내역(동일단지내 동일면적)**

***동일면적이 없는 경우 최근 거래내역 10건 제공**

계약일	동/호	보증금	월차임	면적(m ²)	계약유형
2021/09/28	208동 / 1303호	536,000,000 원	0 원	114.97 m ²	신규
2021/08/24	202동 / 1001호	309,640,000 원	0 원	84.87 m ²	재계약
2021/08/24	203동 / 806호	40,410,000 원	287,500 원	49.92 m ²	신규
2021/08/24	209동 / 1402호	51,390,000 원	87,000 원	59.9 m ²	재계약

< ② 이상금액 알림 >

최근 1년 내 최저가 대비 50% 미만이거나 최고가 대비 200%초과할 경우 신고정보 이상 알림 확인

알림 메시지

신고금액이 최근 1년 최저가 대비 50% 미만입니다. 신고정보 이상 여부를 확인하시기 바랍니다.
승인 하시겠습니까?

예
아니오

알림 메시지

신고금액이 최근 1년 최고가 대비 200% 초과입니다. 신고정보 이상 여부를 확인하시기 바랍니다.
승인 하시겠습니까?

예
아니오

□ 임대차목적물 소재지 입력 유의사항

○ 물건소재지 입력 시 공동주택, 동, 호 검색 후 선택 입력 필요

- 아파트/연립/다세대/오피스텔의 경우 단지 및 동,호를 검색 후 선택·입력이 아닌 수기입력시 실거래 공개가 누락되므로 입력 시 유의

* 실거래 공개가 되지 않는 경우 임대인/임차인 미공개에 대한 민원 발생, 전체 신고건 중 약 20% 신고건이 단지, 동, 호 정보 불일치로 미공개 처리됨

<단지, 동, 호 선택·입력 방법>

[1] 법정동 및 본번,부번 입력 후 [공동주택검색] 클릭

임대차 목적물	소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 ▶ 검색 일반번지 1628 - ▶ 공동주택검색 동 층 호 ▶ 동,호검색 ▶ 건축물대장보기 도로명 주소 ▶ 검색 ▶ 도로명주소 삭제
	유형	☐ 단독주택 ☐ 다가구주택 ☐ 다세대주택 ☐ 연립주택 ☐ 아파트 ☐ 오피스텔 ☐ 고시원 ☐ 기타

[2] 해당 주소로 검색된 공동주택단지 선택 및 [확인] 클릭

건물명 검색

■ 소재지: 인천광역시 미추홀구 주안동

■ 번지: 1628 - 건물명 ▶ 검색

찾고자 하는 건물의 번지 또는 건물명을 입력하세요
예) 주공,한샘,타워펠리스

☐ 찾는 건물이 없을 경우 체크하고, 건물명을 키보드로 입력하십시오.

No.	구분	주소	건물명
1	일반	일반번지 1628-0000	주안역센트레빌--주안역센트레빌

↓

건물명 검색

■ 소재지: 인천광역시 미추홀구 주안동

■ 번지: 1628 - 건물명 ▶ 검색

찾고자 하는 건물의 번지 또는 건물명을 입력하세요
예) 주공,한샘,타워펠리스

☐ 찾는 건물이 없을 경우 체크하고, 건물명을 키보드로 입력하십시오.

No.	구분	웹 페이지 메시지
1	일반	? 선택한 건물 주안역센트레빌을(를) 소재지정보에 입력합니다. 취소버튼을 누르시면 주안역센트레빌을(를) 입력합니다 확인 취소

[3] 주택유형에서 다세대/연립/아파트/오피스텔 선택 → [동,호검색] 클릭 → 해당주소의 동, 호를 선택 후 [입력] 및 [확인] 클릭

임대차 목적물	소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 ▶ 검색 일반번지 1628 - 0000 주안역센트레빌 ▶ 공동주택검색 동 층 호 ▶ 동,호검색 ▶ 건축물대장보기 도로명 주소 ▶ 검색 ▶ 도로명주소 삭제
	유형	☐ 단독주택 ☐ 다가구주택 ☐ 다세대주택 ☐ 연립주택 ☒ 아파트 ☐ 오피스텔 ☐ 고시원 ☐ 기타



http://101.3.1.31:9600/rtrmsadmin/lmKabDongHoInfo.do?cmd=kabDongHoInfo

신고서 동/호 정보입력 웹 페이지 메시지

❓ 105동 501호를 선택하였습니다.

확인 취소

닫기



임대차 목적물	소재지	인천광역시 미추홀구 주안동 ▶ 검색 일반번지 1628 - 0000 주안역센트레빌 ▶ 공동주택검색 105 동 501 호 ▶ 동,호검색 ▶ 건축물대장보기 도로명 주소 ▶ 검색 ▶ 도로명주소 삭제							
	유형	☐ 단독주택 ☐ 다가구주택 ☐ 다세대주택 ☐ 연립주택 ☒ 아파트 ☐ 오피스텔 ☐ 고시원 ☐ 기타							
	계약유형	☒ 신규계약 ☐ 갱신계약 ▶ 검색 * 재계약건은 반드시 [검색]버튼을 눌러주시기 바랍니다.							
	증빙서류첨부	☒ 파일저장 * 증빙서류첨부 필수입니다.							
	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">임대면적(m²)</th> <th colspan="2">방의 수(칸)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>59.9813 m²</td> <td>* 주거전용면적 중 임대면적으로 작성</td> <td>0 개</td> <td>* 주거전용면적을 알 수 없는 경우 작성</td> </tr> </tbody> </table>		임대면적(m ²)		방의 수(칸)		59.9813 m ²	* 주거전용면적 중 임대면적으로 작성	0 개
임대면적(m ²)		방의 수(칸)							
59.9813 m ²	* 주거전용면적 중 임대면적으로 작성	0 개	* 주거전용면적을 알 수 없는 경우 작성						

□ 필증인쇄 오류 발생시 처리방법 안내

[1] <https://rtms.molit.go.kr> 접속 → [자료실] 행정자료 261번 클릭 → 필증인쇄 설치파일 다운로드 후 재설치

행정자료

전체 ▼ Q				
번호	제목	작성자	등록일	조회
261	[공통]출력프로그램(필증포함) 수동설치파일 최신버전입니다.	관리자9	2019/10/02	688
260	[서식] 부동산거래신고서 개정 서식	관리자9	2019/07/25	9221
257	[공통] 신규 대량검인등록프로그램 설치파일 및 매뉴얼	관리자9	2019/11/12	1731
254	[서식] 부동산거래신고서 개정 서식	관리자9	2017/09/29	28291

□ 법인이 방문 신고한 자료를 민원인 시스템에서 확인할 수 없는 경우

[1] 법인의 경우 공인인증서를 사업자 등록번호로 발급받기 때문에 법인정보를 입력 시 사업자 등록번호를 입력하지 않으면 민원인 시스템에서 법인 공인인증서로 로그인시 확인 불가

임차인	성명 (법인명)	법인 ▼	법인등록번호/ 사업자등록번호	- / - -	국적	대한민국 ▶국적코드
	주소 (법인 소재지)	☒ 도로명주소 ☐ 지번주소 *사업자등록번호 미등록시 민원인 인터넷 조회 불가 ☒ 국내주소 : ▶검색 ☐ 국외주소 :				
	휴대전화 번호	- -	전화번호	- -	▶임차인 추가	

□ 주택임대차 계약 해제 신고서 안내메세지 문의

[1] 주택임대차 계약 해제 신고서 저장시 발생하는 메세지

신고 사항	임차인	성명(법인명)	김태스트(개인)	주민등록번호 (법인등록번호)	555555-XXXXXX
		주소	강원도 영월군 북면 영월로 상세		
		전화번호	(핸드폰 : 010-2222-2222)		
	임대인	성명(법인명)	김임대(개인)	주민등록번호 (법인등록번호)	222222-XXXXXX
		주소	강원도 영월군 남면 영월로 상세		
		전화번호	(핸드폰 : 010-4444-4444)		
신고필증 일련번호					
계약일	20220615				
계약 해제 등의 사유	사유	웹 페이지 메시지 ⚠ 해제증빙서류는 필수입니다. ☐ 이 페이지에서 추가 메시지를 만들도록 허용하지 않음 확인			

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제3조의2 및 같은 법 시행규칙 제4조제1항·제2항에 따라 위와 같이 부동산거래계약 해제 등의 내용을 신고합니다.

[파일저장](#) [저장](#) [목록](#)

[2] 처리방법 : [파일저장] 클릭 → 해제증빙서류 선택하여 파일 추가

증빙서류 파일등록

부동산거래관리시스템

증빙서류 파일 업로드

해제합의서
해제증빙서류

찾아보기...

+추가

※ 증빙서류는 .pdf, .jpg, .tif 만 지원가능하며, 10Mbyte까지 등록 가능합니다.
임대차계약서의 경우 .pdf, .tif는 한장만 업로드 가능하며 .jpg일 경우 파일 순번을 입력해 주셔야 합니다.

저장된 증빙서류 파일			
첨부 구분명	파일명	삭제	다운로드
임대차계약서	(건본)부동산임대차계약서01.pdf		다운로드
정정증빙서류	(건본)부동산임대차계약서.pdf		다운로드

x 닫기

□ 주택 임대차 신고 시 실명확인 오류

[1] 주택 임대차 신고 시 실명확인 오류 중 가장 많이 발생하는 오류 메시지

[2] 처리방법 : 전입신고 신청 여부 확인에 따른 처리

- 1시간 이내에 전입신고 신청을 한 경우 :
실명확인 시스템 반영되는 시간동안 (약 1시간) 실명확인 오류가 발생할 수 있기 때문에
실명확인 시스템이 반영이 끝난 후에 실명확인 가능
- 전입신고 신청을 하지 않은 경우 : 주택 임대차신고 콜센터 1533-2949로 문의하여 처리

2. 추가 기능 안내

□ 임대차신고 정정 시 확정일자 자동 신규 부여 기능 추가

- 임대차신고 정정신고된 내용으로 확정일자가 신규부여 되도록 개선('22.5.19 ~)
- [기준] 임대차신고 정정 시 신고내용만 정정, 확정일자 내용 변경 없음
- [변경] 임대차신고 정정 시 신고내용 정정 및 정정된 내용으로 확정일자 자동 신규 부여
- * 정정 전 의제되었던 기존 확정일자는 내용 변경 없이 그대로 유지

< '22.5.19 정정신고 확정일자 의제 변경사항 관련 검토 필요사항 >

- * '22.5.19 이전(기능 변경 전) 임대차 정정신고건 중 확정일자 부여 건들에 대해
기능 변경 후 와 같이 확정일자 신규 생성 필요 여부 검토 필요

□ 주택임대차 신고 시스템 직인 관리 기능

○ 주택 임대차신고 시스템상 직인 관리 기능

- [위임] 주택임대차 신고 필증상에 읍·면·동 직인 출력
- [미위임] 주택임대차 신고 필증상에 시·군·구 직인 출력
- * 기본값은 미위임 상태

[1] 시군구관리자 ID로 접속(SYSTEM) → 주택임대차신고 위임 여부 선택 → [수정] 클릭

☐ 임대차신고 직인관리

■ 관리항목

주택임대차신고
시·군·구 > 읍·면·동 위임 여부

위임

- ※ 해당 신고관청이 읍·면·동 또는 출장소의 임대차신고 업무처리를 위한 사무위임을 조례로 개정했는지 여부를 관리합니다.
- ※ 위임 선택시 임대차신고 필증에 해당 읍·면·동 직인이 출력됩니다.
- ※ 미위임 선택시 임대차신고 필증에 해당 시군구 신고관청 직인이 출력됩니다.

수정

[2] 위임 후 직인이 나오지 않는 경우

- RTMS시스템에 해당 주민센터 직인이 등록되어 있지 않을때 발생
- 주민센터 직인 등록 후 필증에 직인 인쇄 가능 (직인 등록 절차 참고)

[3] 직인 등록 절차

- 신설된 주민센터 기관코드 확인 (7자리 숫자코드)
- 신설 주민센터 기관장 직인 이미지 파일 준비(88 x 88 사이즈 이미지파일)
- 기관코드 변경은 국토부 거래분석기획단 / 부동산산업과 담당주무관 앞으로
신설 주민센터 기관 코드 공문발송
- 기관장 직인 이미지 변경은 부동산산업과 담당주무관 앞으로 신설 주민센터 공문발송 및
신규 직인 이미지 첨부 발송

IV

자주하는 질문

1. 계도기간 관련

1

질의

계도기간 연장을 결정한 이유는?

답변

- ☐ 전국민을 대상으로 하는 임대차 신고제가 시행된지 1년에 불과하여 대다수 국민들은 제도를 잘 모를 수 있으며,
 - * 임대차 단위계약기간이 2년이라, 제도 시행('21.6월)이후 계약시기 미도래로 임대차 계약체결 사실이 없는 등 신고경험자가 많지 않음
 - 임차인 보호라는 좋은 취지로 도입된 제도인데, 과태료 부과 등 적발 중심의 제도 운영시 국민 불편이 과도할 우려가 있으므로 계도기간 연장 등을 통한 홍보 강화 등이 선행될 필요가 있음

2

질의

연장 계도기간 종료 이후에도 또 연장하는 것은 아닌지?

답변

- ☐ 연장 계도기간까지 고려시 통상 임대차 단위계약기간인 2년에 상응하는 계도기간을 갖게 되는 것이므로 향후 국토부 차원에서 일괄적으로 추가 연장 여부를 검토하지는 않을 것이며,
 - 전국적인 일괄된 과태료 부과 업무 개시를 위해 업무처리 메뉴얼 및 시스템 구축 등을 완료하고 계도기간 내 배포할 계획임.
 - ※ 다만, 필요시 각 신고관청(시군구) 단위로 해당 지자체의 업무추진 여건 등을 고려하여 자율적으로 결정할 것으로 판단
 - * 지역화폐 가맹점 등록제도(2020)의 경우 지자체 단위에서 등록률 등을 고려하여 추가 계도기간 연장여부를 판단

2. 신고대상 등

2

질의

관리비는 신고비에 포함되는지?

답변

- ☐ 관리비는 임대차 목적물을 사용·수익하며 발생한 비용에 대해 임차인이 부담하는 것이며, 월 임대료에 포함되지 않으므로 신고금액에 포함되지 않음
- 관리비와 월차임을 별도로 표기했다면 관리비는 월차임에 포함하지 않는 것이 타당 * 예) 월 임대료는 55만원이며, 관리비 5만원을 포함한다.
- ⇒ 관리비는 신고금액에 포함되지 않으므로 이 경우 신고대상이 아님
- ※ 월임대료와 관리비를 계약서상 구분할 수 있다면 기입된 월차임과 실제월차임과 다르더라도 민원인의 불편 방지를 위해 보완요청을 하지 않고 임대차신고 승인해줄 것을 권고

4

질의

임대차 계약기간 중 임대인의 주택 매매로 임대인이 바뀔 경우에도 임대차 신고를 새로 해야 하는지?

답변

- ☐ 임대인이 현 임대차 계약의 승계를 전제로 매매하여 임대인이 바뀌는 경우* 별도의 임대차 계약을 체결한 것이 아니므로 임대차 신고대상에 해당되지 않음
(* 종전의 계약내용과 동일하나 임대인 정보를 바꾸는 계약서를 작성하는 경우도 신고대상 아님)
- 또한 계약기간 만료 시점에 묵시적 갱신이 되거나, 임대료 변동이 없이 갱신된 계약서를 작성하는 경우에도 신고대상이 아님
- ※ 다만, 신규 임대인과 임대료 변경에 합의한 경우 변경신고 대상이며, 계약기간 연장 및 임대료 변경을 수반하는 재(갱신)계약을 체결한 경우에는 신규 신고대상에 해당

3. 신고방법 등

8

질의

임차인이 공기업인 OO공사로 직원 숙소로 사용할 아파트 전세 계약을 체결하였는데 이 경우에도 임대인, 임차인이 공동으로 신고하나요?

답변

- ☐ 주택 임대차 계약 당사자 중 일방이 국가등(정부·지자체·공공기관 등)에 해당되는 경우에는 국가등에 해당하는 기관에게만 신고의무가 있습니다. 따라서 OO공사에서 단독으로 임대차 신고를 해야 하며, 계약 상대방은 신고의무가 없음
- 다만, 임차인이 개인이고 임대인이 국가등인 경우 확정일자 필요 시 기존방식으로 확정일자 신고가 가능하므로, 별도의 확정일자 부여 신청을 권장
- ※ 공무원은 공무원증, 공공기관은 사원증으로 신고할 수 있지만, 제3자에게 신고를 위임할 경우 신분증 사본과 국가 등 기관장 날인 위임장 또는 위임공문이 필요

12

질의

임대차 계약서 작성 시 계약서에 자필로 이름을 적고 싸인을 하였는데 이렇게 작성된 계약서로도 임대차 신고가 가능한가요?

답변

- ☐ 임대차 계약서에는 서명 또는 기명날인이 되어 있으면 거래당사자 모두 도장을 찍지 않았다 하더라도 신고가능
- 서명은 자필로 알아볼 수 있도록 이름을 적는 것으로 충분하고, 기명날인은 이름까지 작성된 계약서를 프린트하여 그 계약서에 도장 또는 지장(무인)을 날인 등도 가능 (인감도장이 아니어도 무방)
- ※ 서명란에 싸인을 하더라도 임대차 신고가 가능하니 싸인을 했다는 사유로 신고인에게 보완요청을 하여 불편을 주지 않도록 할 것을 권고함

4. 변경 / 해제 / 정정신고 등

17 질의

임대차 계약 해제신고도 의무화라고 들었는데 임대차 계약이 만료되면 해야 하는 건가요?

답변

- ☐ 임대차 계약 해제신고는 임대차 계약이 만료된 경우(해지) 해야 하는 것이 아니고, 임대차 계약 및 임대차 신고 이후 당사자간 보증금 잔금을 지급하기 전 계약을 해제하는 경우 등 임대개시 이전에 해제하는 경우에 한하여 신고대상임

18 질의

임대차 기간이 2년 이었는데 임차인 사정으로 1년만 거주 후 퇴거하기로 합의한 경우 임대차 해제신고 대상 여부

답변

- ☐ 임대차 해제신고 대상은 임대차 계약 체결 이후 임대차 신고를 한 뒤 계약기간 시작 전에 계약이 무효 또는 취소 등으로 해제된 경우
 - 임대차 계약이 개시된 후 거주 중 계약기간 완성(완료) 또는 중간에 퇴거하는 경우에는 계약해지에 해당하므로 신고대상이 아니며, 퇴거 이후 새로운 임차인과 임대차 계약을 체결할 때 신규 임대차 신고대상임

19 질의

현 임차인의 사정으로 이사날짜가 변경되어 계약기간을 변경하기로 한 경우 기존 신고필증의 계약기간 변경 방법은?

답변

- ☐ 계약체결 시 계약기간을 특정하고 임대차 신고를 완료하였으나, 입주 전 현 임차인의 사정으로 계약기간이 늦춰지는 등 기간을 변경하기로 합의한 경우
 - 변경 된 계약서로 정정신고를 하고 이에 따른 정정 신고필증을 발급받으면 됨

5. 의제처리 등

질의

전입신고만 하면 임대차 신고를 하지 않아도 되나요?

답변

- ☐ 주민센터를 방문하여 전입신고를 하시는 경우, 임대차 계약서 또는 신고서를 제출 하도록 안내하고 민원창구 공무원이 직접 처리하여 의제화 되며,
- 인터넷으로 전입신고(정부24)하는 경우 별도의 임대차신고가 필요함에 유의

질의

임대차계약서로 임대차 신고를 하고자 하는데 확정일자 의제처리는 원하지 않는 경우 신고 방법은?

답변

- ☐ 임대차 신고는 임대차계약서 제출 시에는 확정일자가 부여되며, 확정일자 부여를 원치 않을 경우에는 임대차 신고서를 제출해야 함
- ※ 별도로 확정일자 부여 신청을 하고자 할 경우 주임법에 따라 부여 가능(수수료 발생)

질의

임대차 신고 시 계약서 사본을 제출하는 경우에도 확정일자 부여 의제 가능여부 및 기존 확정일자도 사본 제출이 가능한지

답변

- ☐ 임대차 신고 시 확정일자 부여 의제 처리를 위해서는 계약서가 제출된 경우만 의제되며 임대차 신고 시 계약서의 원·사본과 관계없이 신고항목을 모두 확인할 수 있는 계약서를 제출하면 확정일자 의제처리
- ※ 다만, 기존 방식으로 확정일자 부여 시에는 계약서 원본에만 부여

6. 시스템 관련

질의

온라인으로 접수된 임대차 신고 반려 방법은?

답변

- ☐ 신고서 상세조회 화면에서 '확인요청' 버튼을 이용해서 반려하며 확인내용을 입력하여 전달하면 민원인은 수정이 가능

※ 확인요청 사항에 대해서는 현황 조회에서 확인요청 상태로 표시됨

질의

임대차 신고필증 분실한 경우 온라인으로 재발급 가능한지?

답변

- ☐ 공동인증서를 가지고 온라인으로 시스템으로 접속 후 출력 가능하며, 다만 신고인과 계약당사자만 출력이 가능

질의

임대인 또는 임차인이 공동명의인 경우 처리방법은?

답변

- ☐ 현재 임대차 신고의 경우 대표자 1인만 입력·신고 가능함

(방법1) 확정일자 미포함으로 대표자1인 신고처리 후, 기존 전월세등록 기능을 이용하여 공동명의로 확정일자 부여, 계약서에 확정일자인 직인

(방법2) 확정일자 포함으로 대표자1인 신고처리 후, 해당 확정일자 부를 선택하여 수정 후 공동명의인 추가 후 계약서에 확정일자인 직인

※ 임대차신고 공동명의 입력 기능은 시스템 적용 예정

<부록> 주택임대차 신고제 사무편람 ('22.7월 최신판)

주택 임대차 신고제 사무편람

2022. 7.



국토교통부

(주택임대차지원팀)

Contents

1. 주택 임대차 계약 신고대상	
가. 신고대상	2
나. 신고대상 지역 · 금액 · 시점 적용범위	2
다. 계약체결일 기준 및 신고기한 등	3
라. 신고사항	4
마. 신고대상 여부 사례	4
2. 주택 임대차 계약 신고의무자	
가. 임대차 계약 당사자	6
나. 국가등	6
3. 주택 임대차 계약 신고방법	
가. 공동 신고	7
나. 단독 신고	8
다. 국가등 신고	10
4. 주택 임대차 대리인 신고·제출 방법	
가. 공동 · 단독 신고 위임을 받은 경우	11
나. 국가등 신고 위임을 받은 경우	12

5. 주택 임대차 계약 신고처리

가. 신고관청	14
나. 신고접수	14
다. 필증발급	15
라. 신고효과	15
마. 임차인 전입신고의 임대차 신고 의제	15
바. 임대차 신고필증 활용	15

Ⅲ. 주택 임대차 계약 신고절차 및 처리 방법

1. 신고절차

가. 인터넷신고 절차	16
나. 방문신고 절차	19

2. 유형별 신고방법 및 처리 기준

가. 신고유형별 방법	22
나. 계약당사자 유형별 방법	23
다. 기타 방법	24

3. 임대차계약서 제출 시 확인 사항

가. 임대인·임차인 인적사항 등	26
나. 주택 주소·종류 등 목적물 현황	27
다. 임대차 기간	27
라. 보증금·차임	28
마. 기타	28

4. 신고서 작성기준 및 방법 등(계약서 미제출 경우)

가. 1건 계약서 1건 신고서 작성	32
나. 신고서 및 별지 사용	32
다. 신고서 사항별 작성 방법	32

5. 주택 임대차 변경 신고

가. 변경 신고대상	34
나. 변경 신고사항·방법 및 처리	34

6. 주택 임대차 해제 신고

가. 해제 신고대상	35
나. 해제 신고사항·방법 및 처리	35

7. 주택 임대차 정정 신고

가. 정정 신고대상	36
나. 정정 신고사항 · 방법 및 처리	36

8. 임대차 신고제 관련 의제 처리

가. 전입신고의 임대차 신고 의제	37
나. 주택 임대사업자의 임대차 신고 의제	37
다. 임대차 신고의 확정일자 부여 의제	37

IV. 과태료 처분

1. 과태료 부과 기준

가. 과태료 처분 적용기준	38
나. 과태료 처분청	38
다. 과태료 처분대상 위반행위	38
라. 과태료 부과 감경 및 부과한계	40
마. 신고기간 해태에 대한 면책	40

2. 과태료 징수 절차 및 방법

가. 과태료 부과 사전 예고통지(질서위반행위규제법시행령 제3조)	41
나. 과태료 부과(질서위반행위규제법 제17조)	41
다. 이의제기 및 법원 통보(질서위반행위규제법 제20조 및 제21조)	42
라. 과태료 징수	42

3. 과태료 부과 계도기간 42

V. 신고포상금 제도

1. 신고포상금의 지급

가. 지급대상	43
나. 지급제외	43
다. 포상금 지급절차	44
라. 기타사항	44

VI. 주택임대차신고제도 FAQ

1. 신고대상 등 관련	45
2. 신고방법 관련	52
3. 임대차신고제 의제처리 관련	65

I 주택 임대차 신고제도 개요

1. 도입배경

- 거래신고제가 도입('06년~)된 매매시장과 달리 임대차시장은 신고의 의무가 없어 확정일자 등 제한된 정보만으로 임대차 현황 파악이 가능하였고,
- 이로 인한 정확한 임대차 시세정보 부재로 임차인이 임대인과 대등한 위치에서 임대조건 협상이 어렵고, 분쟁 발생 시 해결 기준이 없어 신속한 해결이 어려워지는 등 문제 발생
- 이에, 주택의 임대차 계약에 대하여 계약 당사자가 신고기한 내에 계약 내용 등을 신고하도록 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」(법률 제17483호, 2020. 8. 18. 공포, 2021. 6. 1. 시행) 개정

2. 추진경과

- 임대차 신고제 관련 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 개정안 발의('20.7.6. 박상혁의원 대표발의, 본회의 의결 '20.8.4.)
- 국회 본회의 의결('20.8.4.)
- 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 공포('20.8.18.)
- 임대차 신고 전산시스템 개발 착수, 완료('20.12월/21.5월 말)
- 전국 자치단체 의견수렴(1차 21. 1.27.~2.10. 서면, 2차 5.6.~21 권역별교육)
- 대전, 세종, 경기 용인 신고제 시범운영 실시('21.4.15.~)
- 17개 시·도, 시·군·구 지자체 담당자 교육(5.6.~5.21.)
- 『부동산 거래신고 등에 관한 법률』 하위법령 마련(~21.5.31.)
- '21.6.1. : 주택 임대차 신고제 시행

II

주택 임대차 신고제도 적용기준

1. 주택 임대차 계약 신고대상

가. 신고대상

■ 주택 임대차(전세/월세 등) 계약

● 주택 : 주택임대차보호법 상 주택^{*}(주거용 건물)

- 주거용 건물 : 단독, 아파트, 연립, 다세대, 다가구 주택 및 주거용 오피스텔 등 주거를 목적으로 하는 건물

* 임대차계약체결 당시의 실제용도, 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차 목적물의 구조와 형태 등 구체적인 상황을 고려해서 합목적으로 판단(대판 95다51953)

● 임대차 : 임대차는 당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 차임을 지급할 것을 약정(민법 제618조)

☞ 주거를 목적으로 한 주거용 건물 임대차 계약을 대상

나. 신고대상 지역·금액·시점 적용범위

- 지역 : 경기도 외 도(道)관할 군(郡)지역을 제외한 전역
- 금액 : 보증금 6천만원 초과 또는 월차임(월세) 30만원 초과
- 계약일 : 2021.6.1. 이후 체결한 주택 임대차 계약

< 임대차 신고대상 사례 >

구 분	계약일	지 역	금 액(원)	비고
신고대상	'21.6.2.	가평군	보증금 7천만	경기도
	'21.6.3.	남원시	보증금 1천만/월차임 40만	시지역
	'21.6.4.	달성군	보증금 3억	광역시
신고 비대상	'21.6.4.	청도군	보증금 1억/월차임 50만	군지역
	'21.5.29.	서울	보증금 3억	계약일
	'21.6.5.	인천	보증금 5천/월차임 20만	임대료



다. 계약체결일 기준 및 신고기한 등

1) 계약체결일 기준 및 신고기한

- 주택 임대차 계약체결일로부터 30일 이내
- 계약서 작성 경우 : 임대차 계약서 작성과 동시에 계약금 등 금원을 지급한 경우 계약서 작성일을 기준으로 30일 이내
 - 계약서 작성 전 계약금 등 금원을 먼저 지급한 후 계약서를 작성한 경우 금원 지급일 기준으로 30일 이내
- 계약서 미작성 경우 : 임대차 계약 성립과 동시에 계약금 등 금원을 지급한 경우 금원 지급일 기준으로 30일 이내
 - 금원 지급 전이라도 당사자 쌍방의 임대차 계약이 성립된 경우 계약성립(체결)일 기준으로 30일 이내 신고

< 신고기한 관련 주의 사항 >

- 민법 및 판례에 따라 임대차 계약은 “당사자 일방이 상대방에게 목적물을 사용·수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 차임을 지급할 것을 약정함으로써 성립”하고 계약서 작성이 필수요건이 아니므로 주택 임대차에 대한 계약체결 또는 (가)계약금 지급일을 기준으로 신고기한 내에 신고토록 하여 신고 지연에 따른 과태료 부과에 주의

2) 신고기한 산정 기준

- 신고기한 산정은 계약일 다음날을 1일로 기산하여 신고기한(30일) 말일 업무마감 시간까지(민법 제157조 초일 불산입)
- 신고기한 말일이 공휴일 또는 휴무일인 경우 다음 업무개시일 마감 시간까지 신고기한 연장(민법 제161조 공휴일 기간 만료점)

- 신고기한 만료 시점은 신고관청 업무마감 시간(통상 18시)까지이
나, 인터넷 신고 시 당일 24시 전까지 접수도 가능
- 다만, 시스템(RTMS) 점검 등으로 신고기한 만료일 경과 후
접수 시 지연신고에 해당함을 주의(가급적 업무시간 중 접수 처리)

라. 신고사항(시행규칙 제6조의2제1항)

- 임대차 계약 당사자(임대인·임차인)의 인적사항
 - 성명(법인명), 주민등록번호(법인·외국인등록번호), 주소, 연락처
- 임대차 주택 소재지·종류 등 목적물 현황
 - 주택 종류, 소재지(주소), 건물명(동/층/호), 임대면적(m²), 방의 수(칸)
- 보증금 또는 차임, 계약 기간 등 임대차 계약 내용
 - 임대료(보증금/월차임), 계약기간, 계약체결일
- 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권 행사 여부
 - 계약갱신요구권 행사에 따른 갱신계약에 한정

마. 신고대상 여부 사례('가, 나' 적용 전제)

1) 신고대상 사례

- 아파트·단독·다가구·연립·다세대 등 주거용 임대차 계약
- 주거용 오피스텔 임대차 계약
- 사용승인 이전 체결한 아파트 분양권 상태의 임대차 계약

- 건축물대장상 용도가 근린생활시설, 공장, 숙박시설이나, 실제 주거를 목적으로 한 임대차 계약
- 무허가 건축물의 주거용 임대차 계약
- 주택의 일부^{*}만을 사용하는 임대차 계약
 - ※ 아파트 방 1칸, 단독주택 옥탑방, 지하 또는 방 1칸, 복합건물 주택 층 등 건물의 일부만 주택으로 사용하는 임대차 계약 및 임차주택 중의 일부를 주거 외로 사용하는 주택 임대차 계약도 포함
- 보증금 또는 차임 증감이 있는 재계약 또는 갱신^{*}된 임대차 계약 등
 - ※ 기존 임대차 계약을 연장하는 것으로 주택임대차보호법에 따른 계약 갱신을 의미 다만, 보증금 6천만원 이하 또는 차임 30만원 이하로 갱신된 계약은 신고대상 제외

2) 신고 대상이 아닌 사례

- 경기도 외 도(道)관할 군(郡)지역에서 체결한 임대차 계약
- 보증금·월세 등 차임이 없는 임대차 계약(무상 계약)
- 상업·업무용 등 주거가 목적이 아닌 임대차 계약
- 주택 임대차 계약의 임차인과 체결한 전대차 계약
- 보증금 또는 차임 증감 없이 갱신된 임대차 계약
- 업무용 오피스텔 등 주거 외 목적의 임대차 계약
- 「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호나목에 따른 학교시설에 해당하는 기숙사 이용 계약(학교시설 미해당 기숙사는 신고대상)

● '21.6.1. 전 체결된 주택 임대차 계약

※ '21.6.1. 전 체결된 임대차 계약은 신고대상이 아니므로(RTMS 입력 불가)
확정일자 부여를 별도 신청해야 함

● 임대차계약의 계약기간 개시 이후 해지^{*}된 계약 또는 전입신고가 되어있는 본 거주지가 있고 일시적 출장 등 다른 사정에 의해 일시적 거주가 명확한 단기 임대차 계약

* (해지) 계약기간 시작 이후 만료 또는 중도 취소 등(신고대상 아님)

* (해제) 계약기간 시작 전 취소 또는 무효 등(신고 대상)

2. 주택 임대차 계약 신고의무자

■ 신고의무자 : 임대차 계약 당사자(임대인/임차인) 또는 국가등

가. 임대차 계약 당사자(국가등 제외)

- 임대차 계약 당사자(임대인·임차인)가 주택(주택 취득 권리 포함) 임대차 계약을 체결한 때에는 주택 소재지 관할 읍면동사무소(주민센터)에 공동으로 신고(법 제6조의2)

나. 정부·지자체·공공기관·지방공사 등(국가등)

- 임대차 계약 당사자 중 일방이 국가(정부부처), 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 등(영 제3조제2항제1호)에 해당되는 경우 국가등 일방이 신고

- 상대방 당사자 개인·일반법인 등은 신고의무가 없으며, 계약 당사자 쌍방이 모두 국가등인 경우에는 쌍방 국가등 공동신고

* 국가등이 아닌 상대방의 확정일자 필요 시 기존방식으로 별도 확정일자 신고 가능

3. 주택 임대차 계약 신고방법

- 신고방법은 신고 주체별 공동·단독신고 / 국가등 신고로 구분, 임대차계약서 제출 여부 등에 따른 신고방법 안내

가. 공동 신고(시행규칙 제6조의2 제2항)

- 공동 신고 : 임대차 계약 당사자가 공동으로 신고서 등을 제출하여 신고하는 방법

- 신고방법 : ① 계약 당사자 일방이 임대차계약서를 제출하는 방법, ② 임대인·임차인이 공동으로 임대차신고서(이하 '신고서')에 서명 또는 날인하여 신고하는 방법

1) 임대차계약서 제출이 가능한 경우(시행규칙 제6조의2제9항)

- 임대차 계약 당사자 중 일방이 계약서^{*}를 소지하여 신고관청에 제출하는 경우 공동신고가 완료된 것으로 신고서 제출은 생략

※ 계약서에 신고사항(1-라)이 모두 기재되어 있는 경우 신고서 제출 생략 가능

⇒ 제출서류 : 임대차계약서 + 신분증

※ 계약서 제출 시 확정일자 의제처리로 별도 확정일자 신청이 필요 없음

2) 임대차계약서 제출이 불가능한 경우(시행규칙 제6조의2제2항)

- 임대차계약서 제출이 불가능한 경우에는 신고서에 임대인과 임차인 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출

- ※ 공동신고는 신고관청에 공동으로 방문하는 것을 의미하는 것이 아니며, 신고서에 계약 당사자가 공동으로 서명·날인하여 당사자 중 1인이 제출

⇒ 제출서류 : 공동 작성 신고서 + 신분증

3) 계약 입증 서류로 일방 신고(시행규칙 제6조의2제3항)

- 계약당사자 쌍방이 신고서에 공동 서명 또는 날인하기 어려운 경우 계약당사자 일방이 단독으로 서명 또는 날인한 신고서와 계약입증 서류(통장사본 등)를 함께 제출하는 경우 공동으로 신고서를 제출한 것으로 처리

⇒ 제출서류 : 일방 작성 신고서 + 계약입증 서류* + 신분증

- ※ 주택 임대차 계약과 관련된 금전거래내역이 적힌 통장사본 등 주택 임대차 계약 체결 사실을 입증할 수 있는 서류 등

< 공동신고 시 주의 사항 >

일방의 임대차계약서 제출로 공동신고를 하고자 하는 경우 당사자 간에 신고자를 확정해야 하며, 신고하기로 한 당사자가 신고기한을 초과하여 신고할 경우 임대차 계약 당사자 모두가 지연신고 한 것으로 지연신고 과태료 부과 대상이 되므로 신고기한 이내에 당사자 상호 간 신고 여부를 확인

나. 단독 신고(시행규칙 제6조의2제5항)

- 단독 신고 : 임대차 계약 당사자 일방이 신고를 거부하는 경우 단독으로 신고서 등을 제출하여 신고하는 방법

- 신고방법 : ① 계약 당사자 일방이 계약서를 제출하는 방법,



② 계약 당사자 일방이 신고서를 작성하고 단독으로 서명 또는 날인하여 신고하는 방법

- 다만, 단독신고는 상대방이 신고를 거부하는 경우^{*}에 가능하고, 이 경우 단독신고 사유서를 함께 제출

※ 임대인이 신고를 하지 않도록 요구하거나, 계약 체결 후 상대방이 조건 변경 등 다툼 발생으로 신고를 거부하는 경우 등 이에 준하는 경우

1) 임대차계약서 제출이 가능한 경우

- 단독 신고자 일방이 계약서와 단독신고 사유서를 제출

⇒ 제출서류 : 임대차계약서 + 단독신고 사유서 + 신분증

2) 임대차계약서 제출이 불가능한 경우

- 단독 신고자 일방이 단독 서명 또는 날인한 신고서와 계약 체결 입증자료, 단독신고 사유서를 제출

⇒ 제출서류 : 계약 입증자료^{*} + 단독 신고서 + 단독신고 사유서 + 신분증

※ 주택 임대차 계약과 관련된 금전거래내역이 적힌 통장사본 등 주택 임대차 계약 체결 사실을 입증할 수 있는 서류 등

< 단독신고 시 주의 사항 >

임대차 계약 체결이 완료되었음에도 불구하고 신고를 거부한 당사자 일방은 신고 거부에 따른 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의

다. 국가등 신고(시행규칙 제6조의2제4항)

■ 계약당사자 일방이 국가등인 경우 신고의무자는 국가등만 해당

- 신고방법 : ① 국가등 당사자 일방이 계약서를 제출하는 방법, ② 국가등 일방이 신고서를 작성하고 단독 서명 또는 날인하여 제출하는 방법

1) 임대차계약서 제출이 가능한 경우

- 국가등 일방이 계약서를 소지하여 신고관청에 제출하는 경우 신고서 제출 생략

⇒ 제출서류 : 임대차계약서 + 신분증^{*}

※ 국가등 신분증 : 업무 담당자 공무원증, 공공기관 사원증 등

2) 임대차계약서 제출이 불가능한 경우

- 임대차계약서 제출이 불가능한 경우에는 국가등은 신고서에 단독으로 날인하여 신고관청에 제출

⇒ 제출서류 : 단독 신고서 + 신분증

※ 국가등 신분증 : 업무 담당자 공무원증, 공공기관 사원증 등

4. 주택 임대차 대리인(개업공인중개사 포함) 작성·제출 방법

- 임대차계약당사자의 위임을 받은 사람은 임대차 신고서 등의 작성 또는 제출 대행 가능
- 신고방법 : ① 공동·단독 신고의 위임을 받은 경우, ② 국가등 신고의 위임을 받은 경우로 구분
- 대리인 필수지참 서류(공통 : 대리인 신분증)
 - 개인 위임 : 서명 또는 날인된 위임장, 계약당사자 신분증 사본
 - 법인 위임 : 법인 인감 날인 위임장, 법인인감 증명서

가. 공동·단독 신고 위임을 받은 경우

1) 임대차계약서 제출이 가능한 경우(권장신고 방법)

- 신고관청에 계약서를 제출하여 신고하기로 한 일방은 대리인 위임 제출 가능, 이 경우 공동신고 완료 및 신고서 제출 생략

⇒ 제출서류 : 임대차계약서 + 필수지참 서류

* 단독신고 위임 시 사유서 포함 제출

2) 임대차계약서 제출이 불가능한 경우

- 계약 당사자 공동 작성 신고서가 있는 경우 : 공동 서명 또는 날인된 신고서 대리인 제출

⇒ 제출서류 : 공동 신고서 + 필수지참 서류

* 사유서·증빙자료 등 각 신고방법에 따른 첨부서류 포함 제출

- 대리인이 신고서 작성·제출을 위임 받은 경우 : 대리인 서명 또는 날인 된 신고서와 주택 임대차 계약 체결 사실을 입증할 수 있는 서류 등

⇒ 제출서류 : 대리인 신고서 + 필수지참 서류

* 사유서·증빙자료 등 각 신고방법에 따른 첨부서류 포함 제출

나. 국가등 신고 위임을 받은 경우

- 계약당사자 일방이 국가등인 경우 신고의무자는 국가등만 해당되며, 국가등도 대리인 위임 작성·제출 가능
- 이 경우 ‘3-다’ 1), 2) 신고방법에 따른 제출 서류와 함께 필수지참 서류를 제출(신분증은 사본 대체)

1) 임대차계약서 제출이 가능한 경우

- 국가등 일방이 대리인에게 계약서 제출로 신고를 하고자 하는 경우 신고서 제출 생략

⇒ 제출서류 : 임대차계약서 + 필수지참 서류

※ 국가등 신분증 사본 : 업무 담당자 공무원증, 공공기관 직원증 등 사본

※ 위임장 : 국가등 기관장 날인 위임장 또는 위임공문

2) 임대차계약서 제출이 불가능한 경우

- 국가등 또는 대리인이 날인한 신고서와 필수지참 서류, 단독신고 사유서를 대리인이 제출

⇒ 제출서류 : 단독 신고서 + 필수지참 서류

요약**임대차 신고방법 요약 (공동·단독·국가등·대리 신고)****□ 신고방법 요약****1. (공동) 임대차 계약 당사자가 공동으로 계약서(신고서) 제출**

※ (일방) 계약서가 없는 경우 일방이 계약 입증자료와 일방 신고서 제출 시 공동신고 처리

2. (단독) 상대방 신고거부 시 단독으로 계약서(신고서)·사유서 제출**3. (국가등) 당사자가 국가등인 경우 국가등만 계약서(신고서) 제출****4. (대리) 신고의무자가 대리인에게 위임하여 신고****□ 신고방법별 제출 서류 요약****1. 임대차계약서를 제출하는 경우**

구 분	임대차신고서	사유서	위임서류
공 동	X	X	X
단 독	X	O	X
국가등	X	X	X
대 리	X	단독 대리시 O	O

2. 임대차계약서를 제출하지 않는 경우

구 분	임대차신고서	사유서	계약입증서류	위임서류
공 동 (일 방)	O (일방 신고서)	X	X (일방 시 O)	X
단 독*	O	O	O	X
국가등	O	X	X	X
대 리*	O	단독 대리시 O	단독 대리시 O	O

※ 단독(대리) 신고 시 계약서가 없는 경우 계약체결을 입증할 수 있는 입금 내역, 문자 내역 등 계약체결을 입증할 수 있는 서류 제출

5. 주택 임대차 계약 신고처리 등

가. 신고관청(법 제3조제1항, 제6조의2)

- 임대차 대상 주택의 소재지 관할 읍면동사무소(주민센터)
 - 확정일자·전입신고 및 임대차 신고는 업무 일관성을 위해 법 제6조의2제5항에 근거하여 시군구(비자치구 포함)에서는 임대차 신고 업무의 읍면동사무소(주민센터) 위임 조례 마련
 - ※ 행정복지센터가 법정동이 아닌 행정동 기준으로 설치된 경우 접수 시 주택 소재지 관할 여부를 반드시 확인해야 하며, 타 행정동 관할인 경우 관할 행정동사무소(주민센터)로 신고토록 안내

나. 신고접수

- 주택 임대차 신고를 받은 신고관청은 계약서 또는 신고서의 형식 요건을 확인하여 형식 요건이 적정한 경우 접수처리
 - ※ 임대차 신고는 수리를 요하지 아니하는 행위에 해당하므로 접수 시 해당 계약의 실제적인 효력 등을 심사하여 접수할 필요가 없고, 형식 요건 충족 여부만을 확인 한 뒤 접수처리
- 임대차 신고의 접수는 확정일자 부여와 동일한 효력이 있으므로 접수 시 형식 요건 미비사항을 반드시 검토(법 제6조의5제3항)
 - 형식 요건을 충족하지 않는 경우 접수를 반려해야 하고, 수정 또는 정정사항 등을 안내하는 것이 바람직하며,
 - 다만, 계약서를 첨부한 인터넷 접수 시에도 확정일자 부여 효력은 동일할 것이나, 계약서 내용이 미비한 경우 적정한 우선변제권 대상에 해당 되지 않을 수 있음을 유의



다. 필증발급

- 접수가 완료된 신고 건에 대한 형식 요건 충족 여부 검토 후 지체 없이* 필증 발급 처리

※ 일반적인 경우 접수 시점부터 3~4시간을 의미하나, 다량 신고 등 발생 시 실제 처리 가능한 시점을 의미

라. 신고효과(확정일자 부여 의제)

- 임대차계약을 제출하여 신고한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 의제

마. 임차인 전입신고의 임대차 신고 의제

- 임차인이 「주민등록법」 제16조에 따른 전입신고 시 임대차 계약서 또는 임대차신고서를 함께 제출하는 경우 임대차 신고를 의제 처리 하여 별도 임대차 신고가 필요치 아니함
(시행규칙 제2조의4제1항) * 미제출 시 의제처리하지 아니함

바. 임대차 신고필증 활용

- 기금·금융기관 대출, 보증금 반환보증, 사회보장기관 등의 관련 업무 처리 시 임대차 계약내용 확인을 요청하는 경우 임대차 신고필증을 출력하여 활용

※ 다만, 제도 특성에 따라 별도 임대차 계약서 등을 요구할 수도 있음

Ⅲ

주택 임대차 계약 신고절차 및 처리 방법

1. 신고절차

가. 인터넷신고 절차

부동산거래관리시스템 접속

(해당 읍면동사무소(주민센터) 홈페이지에서도 접속 가능)



로그인

성명(법인명) · 주민(법인 · 사업자)등록번호 · 공동인증서



계약서, 임대차신고서, 사유서 등 작성 및 첨부 후 전자서명 인증



계약서, 신고서 등 인터넷 온라인 접수



계약서, 신고서 및 관련자료 확인 후 신고필증 발급(담당공무원)



주택 임대차 신고필증 온라인 조회 및 출력



임대차계약서 제출 시 확정일자 부여 의제 처리(접수완료일)



1) 공동인증서(구 공인인증서) 발급

- 인터넷을 이용한 주택 임대차 신고를 하고자 할 경우 공동인증서를 반드시 보유하고 있어야 함(영 제19조의5 제2항)
- ※ 임대차 인터넷 신고 시에는 금융인증서, 간편인증 등은 사용이 불가하고 서명자의 실지명의를 확인할 수 공동인증서만 사용 가능

《 공동인증서 발급 방법 》

- 인터넷 बैं킹 또는 전자거래를 위한 공동인증서가 있는 경우
 - ☞ 기존 발급받은 공동인증서 사용 가능
- 공동인증서가 없는 경우
 - ☞ 가까운 거래은행 또는 증권사 등을 방문하여 인터넷뱅킹 또는 전자거래신청서를 작성하고, 본인확인을 거쳐 인증서를 발급
- ※ 공인인증기관에서 발급한 인터넷뱅킹, 범용 공동인증서 등 사용가능

2) 부동산거래관리시스템(RTMS) 접속

가) 시스템 접속

- 해당 신고관청 홈페이지 접속 후 부동산거래관리시스템 배너 등 클릭 접속
- 포털사이트 “부동산거래관리시스템” 검색 후 클릭 또는 부동산거래관리시스템 인터넷 주소(<https://rtms.molit.go.kr>)입력 접속

나) 로그인

- 신고자 성명, 주민(사업자)등록번호, 공인인증을 통해 로그인

3) 주택 임대차 신고사항 입력(신고서 작성 등)

- 시스템 신고방법에 따라 신고사항 작성 및 첨부 서류 업로드 등
- 신고서 작성 및 첨부 서류 업로드 후 전자서명 후 접수

가) 공동 신고(대리인 신고 포함)

- 임대차계약서 제출 시 : 신고인(대리인) 일방 전자서명
- 임대차계약서 미제출 시 : 당사자 모두 또는 대리인 전자서명

※ 인터넷 신고는 대리인이 계약당사자 공동 작성된 신고서 제출 또는 공동에게 신고 위임을 받은 경우 위임장 등 업로드 후 대리인 일방 전자서명

나) 단독·국가등 신고(대리인 신고 포함)

- 단독 또는 국가등 신고는 신고인 일방만 신고의무가 있으므로 국가 등 또는 대리인의 전자서명으로 가능

4) 신고관청의 신고처리

가) 신고관청의 신고접수

- 인터넷으로 신고인이 신고서 등을 작성 및 업로드 후 전자서명 시 신고관청에 임대차 신고 접수가 완료됨

나) 신고내용 보완

- 신고내용 등을 담당공무원이 확인하여 보완이 필요한 경우 보완사항 등을 시스템 및 유선 등으로 통보 후 보완 조치



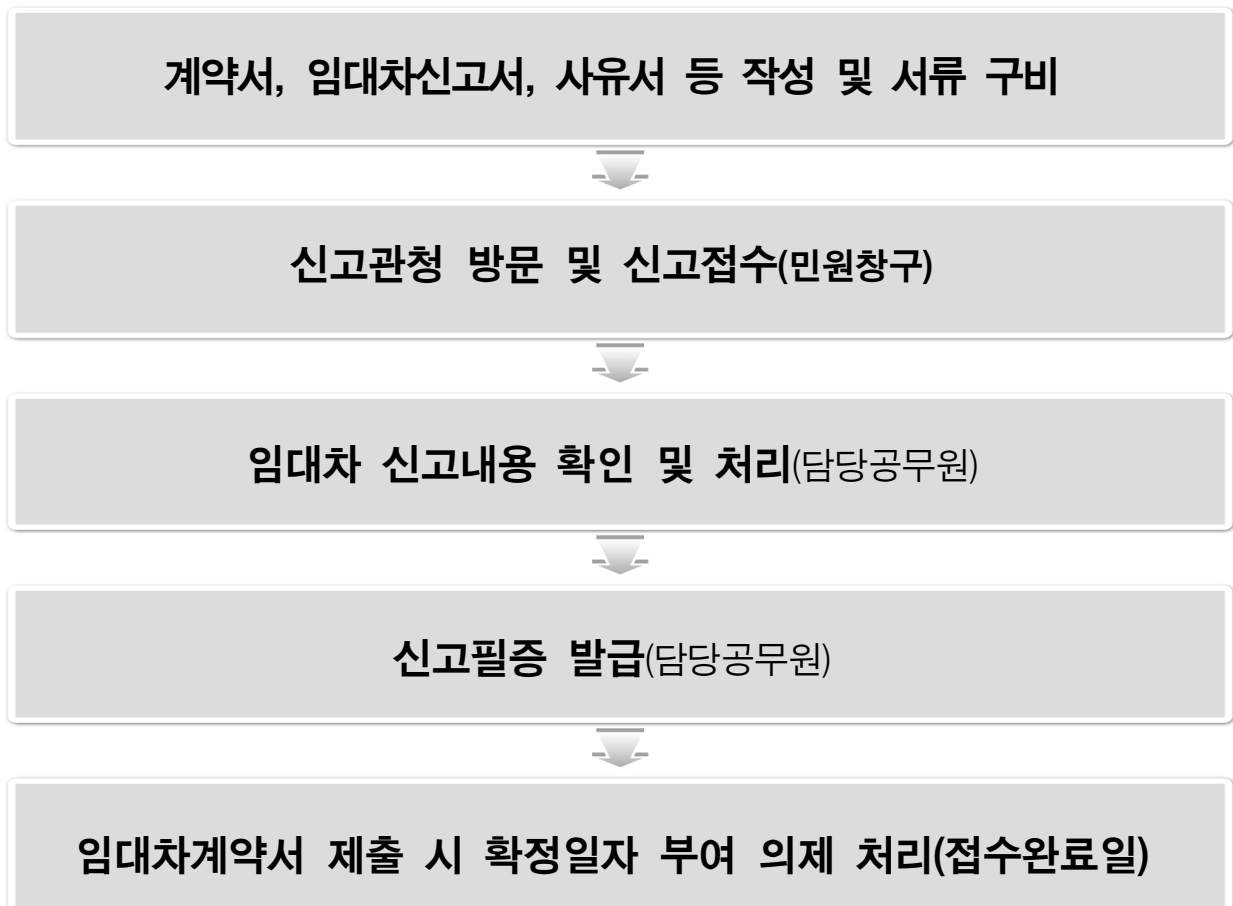
다) 신고수리 및 신고필증 교부

- 담당공무원이 신고사항에 대한 확인 후 적정한 경우 시스템을 통한 신고필증을 교부
- 신고필증 직인은 지자체별 위임조례 개정 전까지 시군구 직인을 사용하고 RTMS에서는 시군구 또는 읍면동장 직인 선택사용(행정 효율과 협업 촉진에 관한 규정 제40조 참고)

5) 신고필증 발급 등

- 신고인 또는 계약당사자는 인터넷 상에서 접수증 및 신고필증 조회, 출력 등 발급 가능

나. 방문신고 절차



1) 주택 임대차 신고서 등 작성 및 제출

가) 신고인 신고서 등 작성 및 제출

- 계약 당사자 또는 대리인은 신고관청에 계약서 원본, 신고서 등 ‘II-3’ 공동·단독·국가등·대리, 각 해당 신고방법에 따른 서류 등을 제출

2) 신고대상 및 신고자 적격 여부 확인

가) 신고대상 여부 확인

- 신고인이 제출한 임대차 계약에 대하여 임대차 신고대상(II-1)여부 및 관할 행정구역 여부를 반드시 확인

나) 신고서 제출자(대리인) 적격 여부

① 계약 당사자

- 당사자 중 1인이 신고서 등을 제출하는 경우 주민등록증 등 신분증명서를 신고관청에 제시하여 신분 확인

② 대리인

- 대리인이 신고서 등을 제출하는 경우 당사자와 마찬가지로 주민등록증 등 신분증명서를 제시하여 신분 확인 및 위임에 필요한 필수지참* 서류 제출

※ 위임 필수지참 서류 : 개인(서명 또는 날인된 위임장, 신분증 사본), 법인(법인 인감 날인 위임장, 법인 인감)



3) 신고관청 신고 처리

가) 신고서 접수

- 신고인이 제출한 계약서(신고서) 등 신고사항 및 신분 확인 후 접수
- 단독신고일 경우 사유서에 기재된 거부사실 및 사유를 거부자에게 유선으로 확인하고, 공동신고를 거부하는 경우 과태료 부과 대상임을 고지 후 접수
 - * 다만, 다른 일방이 신고를 거부하는 경우 이외 신고를 단독으로 할 수밖에 없는 상황인 경우(예: 해외거주, 천재지변 등) 임대차계약서 제출 신고를 권장하며, 신고서와 단독신고 사유서를 첨부한 신고도 가능
 - ** 시스템을 통하여 거부자에게 알림 문자 발송 예정

나) 신고사항 전산 입력

- 계약서(신고서) 등을 접수한 담당공무원은 신고사항을 부동산거래관리시스템(RTMS) 임대차 신고 시스템에 입력
- 계약서(신고서) 등을 제출하는 신고인(대리인) 인적사항도 입력

다) 신고수리 및 신고필증 교부

- 담당공무원이 신고사항을 시스템에 입력·확인 결과 **적정한 경우** 수리 후 신고필증 교부
 - ☞ 계약서가 제출된 경우 스캔 파일 생성 또는 RTMS 업로드 후 신고필증과 함께 계약서 원본 반환
- 계약서 또는 신고서가 적정하지 않은 경우 보완(반려) 처리

4) 신고필증의 교부 및 효과

- 임대차 신고 후 지체 없이(통상 3시간 내) 신고필증을 교부
- 계약서를 접수한 때에는 「주택임대차보호법」 제3조의6제1항에 따른 확정일자를 부여한 것으로 봄(법 제6조의5제3항)
- 신고필증 직인은 지자체별 위임조례 개정 전까지 시군구 직인을 사용하고 RTMS에서는 시군구 또는 읍면동장 직인 선택사용(행정 효율과 협업 촉진에 관한 규정 제40조 참고)

2. 유형별 신고방법 및 처리 기준

가. 신고유형별 방법

1) 방문신고(공동(일방)/단독/국가등/대리 각 신고방법에 따라 신고)

- 계약서가 있는 경우 : 신고인이 계약서를 주택 소재지 신고관청에 제출(신고서 제출 생략 가능)
- ☞ 계약서가 제출된 경우 스캔 파일 생성 또는 RTMS 업로드 후 신고필증과 함께 계약서 원본 반환
- 계약서가 없는 경우 : 신고서에 신고의무자(대리인) 서명 또는 날인 후 신고인 1인이 주택 소재지 신고관청에 제출

2) 인터넷 신고(공동/단독/국가등/대리 각 신고방법에 따라 신고)

- 계약서가 있는 경우 : 신고인이 주택 소재지 관할 신고관청 RTMS에 접속하여 신고사항을 입력한 후 계약서 업로드 후 제출

- 계약서가 없는 경우 : 주택 소재지 신고관청 RTMS에 임대인·임차인 중 1인이 공동인증서로 접속하여 신고사항 입력 및 전자서명 후 상대방에게 통지하고, 상대방은 입력된 신고내용 확인 후 공동인증서 서명 후 신고서 제출
 - 또는 주택 소재지 신고관청 RTMS에 임대인 또는 임차인 중 1인이 공동인증서로 접속하여 신고사항 입력 후 계약입증서류* 업로드 후 제출
- * 주택 임대차 계약과 관련된 금전거래내역이 적힌 통장사본 등 주택 임대차 계약 체결 사실을 입증할 수 있는 서류 등

나. 계약당사자 유형별 방법

1) 법인 신고방법

- 법인이 계약 당사자로 계약서가 아닌 신고서를 제출하는 경우 법인 인감 날인(계약서에 날인한 인감·사용인감 등)
 - ※ 시행규칙 제6조의2제2항에 따라 계약 당사자가 날인을 하도록 규정하고 있으며 법인의 인장은 법인인감, 사용인감이 당사자의 날인이 됨
- 만약, 특정법인으로부터 동일 유형의 신고가 여러 건 접수될 경우에는 법인등기부등본 및 인감증명서를 첨부한 사용인감계를 제출받고 이후 신고부터는 사용인감으로 날인
- 사용인감계를 제출한 법인의 경우 사용인감으로 신고서 및 위임장 날인 가능(단, 위임장은 매 신고 건마다 제출)

< 법인신고 시 본인 등 확인 방법 >

신고인	본인확인 첨부 서류
대표자 (본인)	○ 본인확인 : 신분증, 대표자 증명서류(법인등기부등본 등)
직원	○ 대리인 위임 증명
제3자	- 법인인감증명서, 법인인감 날인 위임장, 대리인 신분증

2) 외국인 등 신고방법

- 외국인, 재외국민은 여권, 외국인등록증, 외국등록사실증명서, 거소 신고증 등으로 신분 확인
- 계약 당사자 중 외국인으로 해외거주로 신고서에 서명 또는 날인이 불가한 경우 사유서 및 계약서(신고서) 첨부 후 단독 신고

다. 기타 방법

1) 미성년자 또는 피한정후견인(구 한정치산자) 등 신고방법

- 계약서 제출된 경우 : 계약서 기재사항을 그대로 입력
- 계약서 미제출 경우 : 계약 당사자 중 미성년자, 제한능력자(피한정 후견인·피성년후견인 등)가 있는 경우 신고서에 실 계약자(미성년자·제한능력자)의 인적정보를 기재
 - 법정대리인 등(부모, 후견인 등)의 서명 또는 날인(미성년자 등 직접 서명 날인도 가능)하고 법정대리인 등이 대리인 신고 시 법정대리인 등의 위임장과 신분증 사본을 첨부

※ 법정대리인 등 확인이 필요할 경우 가족관계증명서, 후견인 입증서류 등으로 확인

2) 재위임 금지

- 임대차계약서(신고서) 등 작성·제출을 위임받은 자에 한하여 임대차 신고가 가능하며 대리인의 재위임(복대리)은 불가



3) 종중 등 비법인 단체의 대리인 신고 위임

- 종중 등 비법인 단체 신고의 경우 대표자 위임장·신분증 사본을 첨부, 공동대표인 경우 대표자 1인의 서류로도 가능
- ※ 비법인 단체의 경우 대표자를 증명할 수 있는 공적증명서, 공적증명서가 없는 경우 회의록, 대표선임의결, 납세증명서 등을 제출

4) 개업공인중개사 대리 신고

- 임대차 계약을 체결한 개업공인중개사도 대리인으로 신고가 가능하며, 이 경우 대리인 신고방법과 동일
- ※ 계약서와 계약 당사자 일방의 서명 또는 날인된 위임장, 신분증 사본으로 인터넷 및 방문 신고 가능

5) 대량 신고

- 공공·민간 주택 임대 사업자가 임대차 계약을 대량으로 체결하여 이를 신고하고자 할 경우 대량 신고 방법을 통하여 보다 간편하게 신고 처리(대량신고 매뉴얼 RTMS 홈페이지 파일 참고)

3. 임대차계약서 제출 시 확인 사항

가. 임대인 및 임차인 인적사항 등

- (인적사항) 임대차 계약서상 계약 당사자인 임대인·임차인의 성명(법인명), 주소, 주민등록번호(법인등록번호) 등 적정 여부 확인
 - 신고인이 제출한 계약서 성명·주민등록번호 등의 오탈자가 확인되는 경우 오탈자에 대한 보완·수정 후 처리
- (서명·날인) 계약서의 계약 당사자 또는 대리인의 서명^{*} 또는 기명날인^{**} 여부 확인
 - * 서명 : 본인의 성명을 자필로 기재한 것
 - ** 기명날인 : 성명을 자필 또는 인쇄, 고무인 등으로 기재하고 인장(도장)을 찍는 것이며, 날인은 무인(손가락 지장)도 무방
 - 따라서 계약서에는 서명 또는 자필서명이 아니더라도 이름과 날인이 있으면 적정(대리인의 경우 ‘대리인’, ‘代’, ‘대’ 등 표기 포함)
 - 당사자 중 일부 서명 또는 날인이 없는 경우 보완 후 처리
- (다수인 경우) 성명란에 ‘김○○ 외 1인’ 등으로 기재된 경우 인적사항이 적정하게 기재된 계약서로 볼 수 없으므로 수정·보완(‘외 1인’ 삭제 또는 ‘외 1인’ 인적사항 기재)후 처리



나. 주택 주소(소재지) · 종류 등 목적물 현황

- (목적물 주소) 목적물의 주소는 공부(건축물대장 등)를 기준으로 기재하는 것이 적정하고, 일부 표기가 다를 경우라 하더라도 특정이 가능하면 처리 가능하며, **관할 여부를 반드시 확인**
 - 주소를 특정 · 확인할 수 없을 정도로 명확하지 않은 경우 형식적 하자로 보아 보완 후 처리
- (무허가 건축물 등) 주택이 무허가 건물이거나 미등기(분양권) 상태라도 임대차 계약 가능
- (주거용 계약 여부) 주거용 건축물 임대차 계약 여부를 확인하고, 상가겸용 주택 등 일부가 주거 외 목적 사용 또는 공부상 주거용 건축물이 아니더라도 무방

다. 임대차 기간

- (임대기간) 임대차 기간 기재 여부를 확인해야 하며, 개시일 또는 만료일만 기재되어 있어도 가능
 - 개시일 또는 만료일만 기재된 경우 2년으로 간주(주임법 제4조제1항)하여 RTMS 입력 시 계산 또는 역산하여 입력 가능하나 신청인에게 확인하여 처리하는 것이 바람직
- (기간만료) ‘21.6.1. 이후 체결된 계약이 신고일 기준 임대기간 만료가 된 경우에도 신고는 가능하며, 계약서 제출 시 확정일자도 부여
- (계약일 기재 여부) 계약일이 기재되어 있지 아니한 경우 신고인에게 계약일을 확인하여 기재하거나 보완 후 처리

라. 보증금 · 차임

- (보증금) 보증금이란, 명칭에 관계없이 임차인이 차임 · 관리비 등의 채무 담보를 위하여 임대인에게 교부하고 계약 종료 시 임차인이 반환받기로 약정한 금전을 의미
 - 계약서에 글자로 기재된 금액과 숫자로 기재된 금액이 있는 경우 일치 여부 확인하고 상이할 경우 보완 후 처리
- (차임) 보증금의 부분으로 일반적으로 월세로 통칭하는 월차임을 말하며, 임대차의 대가로 임대인에게 귀속되는 금전을 의미
 - 계약서에 글자로 기재된 금액과 숫자로 기재된 금액이 있는 경우 일치 여부 확인하고 상이할 경우 보완 후 처리
 - 주(週)또는 연(年) 단위 차임 등으로 기재된 경우 임대차 기간 대비 월 단위 차임으로 환산하여 입력
- (신고대상 금액) 임대차 신고대상인 보증금 6천만원 초과 또는 월차임 30만원 초과 여부를 확인하고 대상이 아닌 경우 반려 및 별도 확정일자 부여 신청을 안내(창구에 안내문 비치 권장)

마. 기타

- (신고사항 확인) 계약서를 제출하여 임대차 신고를 하는 경우에는 별도 임대차 신고서 제출은 생략되며, 임대차 신고사항(시행규칙 제 6조의2제1항)이 모두 확인되는 계약서에 한정

- 따라서 계약서 원본에 신고사항이 모두 기재되어 있지 아니한 경우 신고인에게 보완요청 및 완료 후 처리
- ※ 부정확한 내용의 계약서 원본 제출 시 확정일자 부여에 따른 우선 변제권 확보가 불가할 수 있음을 안내 후 보완요청 다만, 주소·성명 등 글자 인식 부정확, 계약갱신요구권 행사 여부 등의 사안의 경우 신청인 등에게 문의·확인하여 담당자 보완 후 처리
- (확정일자 부여 계약서) 확정일자가 기 부여된 계약서를 제출하여 신고하는 것도 무방
- (계약서 원/사본 여부) 임대차계약서는 원본·사본과 관계없이 계약서로 확인되는 경우 처리, 사본의 경우 신고사항 확인이 어려운 상태의 팩스본·복사본인 경우 반려 및 보완 후 처리
 - * 확정일자 제도의 취지에 비추어 볼 때 원본이 아닌 사본에 확정 일자를 갖추었다 하더라도 대항력의 판단에 있어서는 아무런 차이가 없다고 봄이 상당하다(대 판 2005다45537)
- (계약서 반환 여부) 방문 신고 시 계약서 원본이 제출된 경우 스캔 파일 생성 또는 RTMS 업로드 후 계약서 원본과 함께 신고필증 교부
- (계약갱신요구권 행사 여부 확인) 갱신계약 신고 시 계약서를 제출하여 신고를 하는 경우 종전 임대료와 계약갱신요구권 행사 여부가 확인되지 않을 때에는 계약당사자 또는 신고인에게 구두·유선으로 내용 확인 및 입력 후 처리
 - ※ 주택임대차보호법상 주택임대차표준계약서 서식에 계약갱신요구권 항목 추가 개정('21.8.18.)되었으므로 확인 후 입력 처리

참고

임대차 계약서 상 갱신정보 확인사항

부동산(아파트) 전세 계약서

임대인과
1. 부동산의 표시 | 임대차계약을 체결한다.

소 재 지
토 지
건 물

임대료부분

2. 계약내용

제1조 [목적] 위 부동산의 임대차에 한하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 ;

보 증 금 금 이억구천사백만원정 (₩294,000,000)

계 약 금 금 이억팔천만원정 은 계약시에 지불하고 영수함 ※영수자

잔 과 금 일천사백만원정 은 2021년 05월 16일에 지불함

제2조 [근거거기] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적으로 사용할 수 있는 상태로 2021년05월16일 까지 임차인에게 인도하여, 임대차 기간은 인도일로부터 2023년05월16일(24개월) 까지로 한다.

제3조 [용도변경 및 전대 등] 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하여 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.

제4조 [계약의 해지] 임차인이 제3조를 위반하였을때 임대인은 즉시 본 계약을 해지 할 수 있다.

제5조 [계약의 종료] 임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.

제6조 [계약의 해제] 임차인이 임대인에게 종도금(종도금이 없을때는 잔금)을 지불하기 전까지 임대인은 계약금의 배액을 상환 하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제7조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 행이 있을 경우 그 상대방은 불이행 한 것에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 으로 본다.

제8조 [중개보수] 계약공인중개사는 임대인 또는 임차인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한 중개보수는 본 계약 체결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하여, 계약공인중개사와의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효, 취소 또는 해제 되어도 중개보수는 지급한다. 공동중개인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개 의뢰한 계약공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다.

제9조 [중개대상물확인설명서교부 등] 계약공인중개사는 중개대상물확인설명서를 작성하고 업무보증관계증서 (공제증서 등) 사본을 첨부하여 거래당사자 쌍방에게 교부한다. (교부일자 : 2021년 04월 29일)

[특약사항]

1. 현 시점을 상대방에서 임대차하며, 현임차인과 보증금일천사백만원증액하여 재계약하기로함

2. 임차인의 계약갱신청구권에의한 연장계약임.

3. 모든사항은 전계약서에 준하기로하며 임대인과 임차인이 쌍방합의함.

4. 기타사항은 민법 임대차보호법 및 부동산임대차 계약 일반 관례에 따르기로 한다.

2021년 04월 29일

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 있음을 확인하고 각각 서명·날인한다.

임대인	주 소		
	주민등록번호		
공영의인	주 소		
	주민등록번호		
임차인	주 소		
	주민등록번호		
개중업개공사인	사무소 소재지		
	사무소 명 칭		
	전화 번호		
	등록번호		
	대표자 명	서원호	(인)
	소속공인중개사	서원호	(인)

KAR 한국공인중개사협회

참고

주택임대차표준계약서(21.8.18. 개정)

이 계약서는 법무부가 국토교통부 서울시 및 관련 전문가들과 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 **[중요확인사항] (별지1)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

주택임대차표준계약서

□보증금 있는 월세

□전세 □월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소재지	(도로명주소)		
토지	지목	면적	m ²
건물	구조·용도	면적	m ²
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동층호 정확히 기재	면적	m ²
계약의종류	□ 신규 계약		□ 합의에 의한 재계약
	□ 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 * 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약기간: ~ 보증금: 원, 차임 월 원		
미납 국세·지방세		선순위 확정일자 현황	
□ 없음 (임대인 서명 또는 날인 인)		□ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 인)	
□ 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인 중개사 세부 확인사항 '⑨' 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)		□ 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 '⑨' 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항'에 기재)	
		확정일자 부여란 ※ 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 접수된 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여를 신청할 필요가 없습니다.	

[계약내용]

제1조(보증금과 차임) 위 부동산의 임대차에 관하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 보증금 및 차임을 아래와 같이 지불하기로 한다.

보증금	금	원정(₩)
계약금	금	원정(₩)은 계약시에 지불하고 영수함. 영수자 (인)
중도금	금	원정(₩)은 년 월 일에 지불하며
잔금	금	원정(₩)은 년 월 일에 지불한다
차임(월세)	금	원정은 매월 일에 지불한다(입금계좌:)

4. 신고서 작성기준 및 방법 등(계약서 미제출 경우)

가. 1건 계약서 1건 신고서 작성

- 1건의 주택 임대차 계약별로 신고의무가 발생하므로, 계약서 원본 제출이 불가할 경우 신고서 작성은 1건의 임대차 계약을 기준으로 1건 신고서 작성

나. 신고서 및 별지 사용

- 계약 당사자인 임대인 또는 임차인이 다수인 경우 대표 임대인 또는 임차인 1인의 인적사항만을 기재하여 제출 가능
- 모든 계약 당사자를 기재하고자 할 경우 별지에 인별 인적사항을 기재하고 간인하여 제출

다. 신고서 사항별 작성 방법(Ⅲ-3. 계약서 확인사항 참고)

- (인적사항) 계약당사자 성명 · 주민(법인)등록번호 · 주소 · 연락처
- (목적물) 임대차 주택의 종류 · 소재지(주소) · 임대면적을 기재
 - 아파트 방 1칸, 단독주택 옥탑방, 지하, 방 1칸, 복합건물 주택 층 등 일부만 사용하는 경우로 임대면적(㎡)을 특정할 수 없는 경우 방의 수(칸)를 기재(임대면적 기재 시 방의 수(칸) 미기재)

- (계약내용) 신규계약인 경우 임대료(보증금/월차임), 계약기간, 계약 체결일을 기재하고, 갱신계약인 경우 종전 임대료, 갱신 임대료(보증금/월차임), 갱신계약기간, 갱신계약체결일, 계약갱신 청구권 행사 여부를 기재

※ 신고서 구체적인 작성 방법은 신고서 작성방법을 참고·활용

〈 신고서 작성 예시 〉

■ 부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행규칙 [별지 제1호의4서식] <신 설>

부동산거래관리시스템(rtms.molit.go.kr)에서도

신청할 수 있습니다.

주택 임대차 계약신고서

※ 뒤쪽의 유의사항·작성방법을 읽고 작성하시기 바라며, []에는 해당하는 곳에 √ 표를 합니다.

(앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간	지체없이		
①임대인	성명(법인명) 김 ○ ○	주민등록번호(법인·외국인등록번호) 111111-2222222			
	주소(법인소재지) ○ ○ 시 ○ ○ 구 ○ ○ 동 ○ ○ 아파트 111동 1111호				
	전화번호 0111-2222-3333	휴대전화번호 010-0000-1111			
②임차인	성명(법인명) 박 ○ ○	주민등록번호(법인·외국인등록번호) 222222-3333333			
	주소(법인소재지) ○ ○ 시 ○ ○ 구 ○ ○ 동 ○ ○ 아파트 222동 2222호				
	전화번호 0111-2222-3333	휴대전화번호 010-0000-1111			
③임대 목적물 현황	종류	아파트[] 연립[] 다세대[] 단독[] 다가구[☒] 오피스텔[] 고시원[] 그 밖의 주거용[]			
	④소재지(주소)	○ ○ 시 ○ ○ 구 ○ ○ 동			
	건물명(○ ○ 빌라)	동 3 층 2 호			
	⑤임대면적(㎡)	모름	방의 수(칸)	2 칸	
임대 계약내용	⑥신규 계약 []	임대료	보증금	원	
			월차임	원	
		계약기간	년 월 일 ~ 년 월 일		
		체결일	년 월 일		
	⑦갱신 계약 [☒]	종전 임대료	보증금	200,000,000 원	
			월차임	600,000 원	
		갱신 임대료	보증금	200,000,000 원	
			월차임	700,000 원	
		계약기간	2021 년 1 월 1 일 ~ 2022 년 12 월 31 일		
		체결일	2021 년 6 월 1 일		
	⑧「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권 행사 여부		[☒] 행사 [] 미행사		

「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제6조의2제1항부터 제3항까지 및 같은 법 시행규칙 제6조2제1항부터 제4항까지의 규정에 따라 위와 같이 주택 임대차 계약 내용을 신고합니다.

2021 년 6 월 15 일

임대인 : 김 ○ ○ (서명 또는 인)
 신고인 임차인 : 박 ○ ○ (서명 또는 인)
 제출인 : (위임 제출시)

시장·군수·구청장 (읍·면·동장·출장소장) 귀하

5. 주택 임대차 변경 신고(법 제6조의3 제1항)

가. 변경 신고대상

- 주택 임대차 계약체결에 따른 임대차 신고(법 제6조의2) 이후 당해 계약의 계약기간 중 보증금, 차임 등 임대차 가격이 변경된 경우 변경 신고대상
 - 변경 신고는 임대차 신고 이후 계약기간 중 임대차 보증금, 차임 등 증감이 발생한 경우에만 해당
 - 계약 만료 후 임대차 가격의 증감을 수반한 갱신계약은 신규 임대차 신고대상(법 제6조의2)으로 변경 신고대상이 아님

나. 변경 신고사항 · 방법 및 처리

- (신고사항) 변경신고 신고사항은 변경임대료(보증금/차임) 및 변경계약체결일이며, 기존 임대차 계약 신고필증 관리번호가 확인되는 경우 기존 계약 당사자 인적사항, 소재지, 계약기간, 기존임대료 정보는 자동 입력 가능
 - 신고필증 관리번호가 확인되는 경우 변경임대료와 변경계약체결일만 변경신고서에 기재 가능하나 계약기간 중 계약 당사자 등 기 신고사항이 변경된 경우 변경신고서에 변경사항을 기재
- (신고방법 및 처리) 신고방법은 ‘II-3’ 공동(일방) · 단독 · 국가등 · 대리, 각 해당되는 방법 및 처리절차는 동일

6. 주택 임대차 해제 신고

가. 해제 신고대상

- 주택 임대차 계약체결에 따른 임대차 신고(법 제6조의2) 이후 당해 임대차 계약 이행 전 계약을 해제하는 경우 해제 신고대상
 - 임대차 계약기간 만료 또는 임대차 계약 존속 중 계약해지 요건 (월차임·관리비 미납 등)충족 등에 따라 해지하는 경우는 해제 신고 대상 아님
 - * 통상 계약 시작일 이후는 해지, 시작일 이전은 해제

나. 해제 신고사항 · 방법 및 처리

- (신고사항) 해제신고 신고사항은 해제사유 발생일 및 해제사유이며, 기존 임대차 계약 신고필증 관리번호가 확인되는 경우 기존 계약 당사자 인적사항, 소재지, 계약기간 정보는 자동 입력 가능
 - 신고필증 관리번호가 확인되는 경우 해제사유 발생일과 해제사유만 해제신고서에 기재 가능하나 계약기간 중 계약당사자 등 기 신고사항이 변경된 경우 해제신고서에 변경사항을 기재
- (신고방법 및 처리) 신고방법은 ‘II-3’ 공동(일방)·단독·국가등·대리, 각 해당되는 방법 및 처리절차는 동일

※ 해제신고는 신고필증이 아닌 해제확인서 발급

7. 주택 임대차 정정 신고

가. 정정 신고대상

- 주택 임대차 계약체결에 따른 임대차 신고 이후 신고사항에 대하여 오기 등으로 잘못 기재한 경우에만 정정 신고 대상임
- 당사자 간 임대료, 계약기간 등의 변경·재계약 등은 오기를 정정하는 것이 아니므로 변경 또는 신규 임대차 신고 대상임

나. 정정 신고사항·방법 및 처리

- (신고방법) 기존 신고의 신고필증에 오기한 신고사항* 부분에 삭선을 긋고 정정기재 후 당사자 서명 또는 날인하고, 임대차 계약서를 첨부하여 신고

※ 시행규칙 제6조의2제1항 각 호에 해당하는 계약당사자 인적사항, 주택 소재지, 종류, 임대료, 계약기간 등

- (신고방법 및 처리) 신고방법은 ‘II-3’ 공동(일방)·단독·국가등·대리, 각 해당되는 방법 및 처리절차는 동일

※ 정정신고의 경우 신고서는 정정 신고필증으로 대체

8. 임대차 신고제 관련 의제 처리(전입신고·확정일자 등)

※ 의제되는 인허가의 법률상 실체적 요건을 충족하여야만 의제효과 발생(법제처)

가. 전입신고 시 임대차 신고 의제 처리요건(법 제6조의5제1항)

- (신고방법) 주민등록법에 따른 전입신고 시 임대차계약서 또는 임대차신고서를 제출하는 경우 임대차 신고 의제 처리되어 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됨
 - 다만, 전입신고를 하지 않는 경우 별도 임대차 신고를 해야 함

나. 주택 임대사업자의 임대차 신고 의제(법 제6조의5제2항)

- 「공공주택 특별법」 또는 「민간임대주택 특별법」에 따른 임대사업자가 각 법에 따른 임대차 계약 신고 등을 이행한 경우 거래신고법의 임대차 신고는 의제 처리되어 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됨
 - 다만, 개별법에 따른 신고는 신고기한 등이 다르므로 임차인은 확정일자 부여 필요 시 별도 확정일자 부여 신청을 해야 함

다. 임대차 신고 시 확정일자 부여 의제 처리요건(법 제6조의5제3항)

- (신고방법) 임대차 신고 시 계약서를 제출하는 경우에는 계약서를 접수한 때에 확정일자 부여 효력을 득하게 됨
 - 다만, 계약서를 제출하지 아니하는 경우 확정일자 부여 의제 처리가 불가하므로 필요 시 별도의 확정일자 부여 신청
- * 임대차 신고를 통한 확정일자 부여 시 확정일자 수수료 없음(방문/온라인 모두)

IV 과태료 처분

1. 과태료 부과 기준(법 제28조제5항제3호, 법 제28조제1항제1호)

가. 과태료 처분 적용기준

1) 시간적 범위에 따른 적용기준

- 신고의무가 있는 '21.6.1.이후 체결된 주택 임대차 계약(지연·거짓신고 과태료) 또는 동 계약 신고분(거짓계약·거짓해제 과태료)부터

※ 시행일로부터 2년(∼'22.5.31)간 과태료를 부과하지 않는 계도기간을 운영 중이며, 계도기간 내 미신고 및 계도기간 이후 조치에 대해서는 추후 통보 예정

2) 인적 범위에 따른 적용기준

- 계약 당사자의 위반행위에 대한 과태료 처분은 임대인·임차인 각각 별도 부과

나. 과태료 처분청(법 제28조제6항)

1) 임대차 신고 위반에 따른 과태료 처분청 : 시군구청

- ##### 2) 읍면동사무소(주민센터)에서 위반행위 적발 후 위반행위 내용 등을 시군구청 통보 ⇒ 시군구청 조사 및 과태료 부과 절차 등 이행

다. 과태료 처분대상 위반행위

- 법 제6조의2, 제6조의3의 규정을 위반하여 임대차 계약 관련 신고를 하지 아니한 경우(공동신고 거부자 포함) : 100만원 이하

< 과태료 부과 기준 >

위반행위	과태료
법 제6조2, 제6조의3에 따른 주택 임대차 계약의 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우 (공동신고를 거부한 경우를 포함한다.)	
1) 신고 해태기간이 3개월 이하인 경우 가) 계약금액이 1억원 미만인 경우 나) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우 다) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우 라) 계약금액이 5억원 이상인 경우	4만원 5만원 10만원 15만원
2) 신고 해태기간이 3개월 초과 6개월 이하인 경우 가) 계약금액이 1억원 미만인 경우 나) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우 다) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우 라) 계약금액이 5억원 이상인 경우	13만원 15만원 30만원 45만원
3) 신고 해태기간이 6개월 초과 1년 이하인 경우 가) 계약금액이 1억원 미만인 경우 나) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우 다) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우 라) 계약금액이 5억원 이상인 경우	21만원 30만원 50만원 70만원
4) 신고 해태기간이 1년 초과 2년 이하인 경우 가) 계약금액이 1억원 미만인 경우 나) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우 다) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우 라) 계약금액이 5억원 이상인 경우	24만원 40만원 60만원 80만원
5) 신고 해태기간이 2년 초과인 경우 또는 공동신고를 거부한 경우 가) 계약금액이 1억원 미만인 경우 나) 계약금액이 1억원 이상 3억원 미만인 경우 다) 계약금액이 3억원 이상 5억원 미만인 경우 라) 계약금액이 5억원 이상인 경우	30만원 50만원 80만원 100만원
6) 거짓으로 신고한 경우	100만원
비고 1) "신고 해태기간"이란 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않은 기간을 말한다. 다만, 다음의 사유가 기간은 신고 해태기간에 산입하지 아니할 수 있다. 가) 천재지변 등 불가항력적인 경우 나) 천재지변 등에 준하는 그 밖의 사유로 신고의무를 해태한 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우 2) 계약금액은 신고서에 기재된 임대료의 보증금으로 한다. 다만, 보증금 외 차임이 있는 경우에는 그 차임액에 200배를 곱하여 환산한 금액을 포함하여 계산한다.	

라. 과태료 부과 감경 및 부과한계(별표 과태료 부과기준 1. 일반기준)

1) 과태료 부과 가중·감경

- 위반행위의 동기·결과 및 횟수 등을 고려하여 과태료 부과 기준금액의 2분의1의 범위 안에서 그 금액을 늘리거나 줄일 수 있음

※ 가중·감경은 법령에 따른 처분청의 재량권(기속재량)으로 과태료 처분청에서 법령에 따라 처분 결정

2) 과태료 부과의 한계

- 감경 또는 가중하여 부과하는 때에도 과태료 부과기준 금액의 상한을 초과할 수 없음

마. 신고기간 해태에 대한 면책

- “신고 해태기간”이란 신고기간 만료일의 다음 날부터 기산하여 신고를 하지 않는 기간을 말하며, 다음의 사유가 있는 기간은 신고 해태기간에 산입하지 아니할 수 있음

- 천재지변 등 불가항력적인 경우
- 천재지변 등에 준하는 그 밖의 사유로 신고의무를 해태한 상당한 사유가 있다고 인정되는 경우

2. 과태료 징수 절차 및 방법

가. 과태료 부과 사전 예고통지(질서위반행위규제법 시행령 제3조)

- 처분청은 과태료를 부과하려면 해당 위반행위를 조사·확인한 후 위반사실, 과태료 예정금액, 예고기간내 자진납부시 20%범위내 감경 받을 수 있다는 사실 등을 서면으로 과태료처분 대상자에게 통지
- 과태료를 부과하려면 10일 이상의 기간을 정하여 과태료처분 대상자에게 구술 또는 서면으로 의견을 진술할 기회를 주어야 하며, 기한내에 의견을 진술하지 않으면 의견이 없는 것으로 봄

나. 과태료 부과(질서위반행위규제법 제17조)

- 처분청은 과태료 부과기준에 따라 과태료를 부과하고 다음 사항을 기재한 서면으로 통지
 - 질서위반행위
 - 과태료 금액
 - 당사자의 성명(법인인 경우에는 명칭과 대표자의 성명)과 주소
 - 과태료 부과 원인이 되는 사실, 과태료 금액 및 적용법령
 - 과태료를 부과하는 행정청의 명칭과 주소
 - 과태료 납부 기한, 납부 방법 및 수납 기관
 - 과태료를 내지 않으면 불이익이 부과될 수 있다는 사실과 그 요건
 - 이의제기 기간과 방법
 - 그 밖에 과태료 부과에 관하여 필요한 사항 등

다. 이의제기 및 법원 통보(질서위반행위규제법 제20조 및 제21조)

- 과태료 처분에 불복하는 자는 그 처분을 고지 받은 날부터 60일 이내에 처분청에 이의를 제기할 수 있음
 - 이의제기 시 처분청의 과태료 부과처분은 효력 상실
- 이의제기를 받은 처분청은 14일 이내에 의견 및 증빙서류를 첨부하여 관할법원에 통보하여야 함
 - 이의제기 당사자에게도 관할법원 통보사실을 통지해야 함

라. 과태료 징수

- 기한 내에 이의를 제기하지 아니한 경우 과태료가 확정되고, 과태료를 납부하지 아니한 때에는 국세 또는 지방세 체납처분의 예에 따라 징수

3. 과태료 부과 제도기간

- 임대차 신고제도 신규 도입에 따른 일반 국민들의 적응기간 등을 감안하여 시행일로부터 2년('21.6.1.~'23.5.31.)간 제도기간을 운영하며, 제도기간 중에는 과태료 미부과로 국민 부담 완화

V

신고포상금 제도

1. 신고포상금의 지급(법 제25조의2)

가. 지급대상

- 관계 행정기관이나 수사기관에 다음의 사항을 신고하거나 고발한 자에게 예산의 범위 내에서 지급

영 제19조의2(포상금 지급대상 및 기준) 제1항제1호 신고관청이 적발하기 전에 법 제25조의2제1항제1호, 제1호의2, 제1의3호 또는 제1호의4에 해당하는 자를 신고하고 이를 입증할 수 있는 증거자료를 제출한 경우로 그 사건에 대하여 과태료가 부과된 경우

- 임대차 신고제 관련 신고포상금 대상 위반행위 : 주택 임대차 계약의 보증금·차임 등 계약금액(임대료)을 거짓으로 신고한 행위

나. 지급제외

- 공무원 직무와 관련하여 발견한 사실을 신고하거나 고발한 경우
- 해당 위반행위를 하거나 위반행위에 관여한 자가 신고하거나 고발한 경우
- 익명이나 가명으로 신고 또는 고발하여 신고인 또는 고발인을 확인할 수 없는 경우

다. 포상금 지급절차

- ① 신고서 및 증거자료를 신고관청에 제출
- ② 신고서를 제출받은 신고관청은 포상금 지급여부를 결정하고 신고인에게 통보
- ③ 포상금 지급결정을 통보받은 신고인은 국토교통부령으로 정하는 포상금 지급신청서를 작성하여 신고관청에 제출
- ④ 포상금 지급신청서 접수 후 2개월 이내에 지급

라. 기타사항

- 하나의 사건에 대하여 신고한 사람이 2명 이상인 경우에는 포상금을 균등하게 배분하여 지급하되, 배분방법은 지급받을 사람이 사전에 합의하여 신청

※ 다만, 지자체 포상금 예산 미확보 및 과태료 제도기간 운영으로 신고포상금 지급이 불가할 수 있음

VI

주택 임대차 신고제도 관련 FAQ

1. 신고대상 등 관련

핵심요약

가. 신고대상 등

구 분	상세 내용
계약의 종류	주택임대차보호법 상 주택(주거용 건축물) 임대차 계약
지역 기준	경기도 외 도(道)관할 군(郡)지역을 제외한 전국 전역
금액 기준	보증금 6천만원 또는 차임(월세) 30만원 초과
계약일 기준	2021.6.1. 이후 체결한 주택 임대차 계약
신고의무자	임대차 계약 당사자 (임대인/임차인) 공동

나. 신고사항

종류	내용
계약 당사자 인적사항	성명(법인명), 주민(법인)등록번호, 주소, 연락처
주택 소재지·종류 등 현황	아파트/단독 등 종류, 소재지, 건물명, 면적(㎡), 방의 수(칸)
임대료·계약일 등 계약 내용	보증금·차임, 계약기간, 계약체결일
계약갱신 요구 해당 여부	「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권 행사 여부

■ 신고대상 사례('가' 해당 전제)

- 아파트·단독·다가구 등 주거용 부동산 임대차 계약
- 주거용 오피스텔 임대차 계약
- 보증금·차임 증감이 있는 갱신된 임대차 계약

■ 신고 미대상 사례

- 경기도 외 도(道)관할 군(郡)지역 임대차 계약
- 보증금·월세 등 차임이 없는 계약
- 상업·업무용 등 주거 목적이 아닌 임대차 계약
- 보증금 또는 차임 증감이 없이 갱신된 임대차 계약(묵시적 갱신 포함)

1

질의

임대차신고제 대상 주택 종류는 무엇인가요?

답변

임대차 계약을 체결한 주거용 건물(주택)이 대상이며, 아파트, 다세대 등 ‘주택’ 외 ‘준주택(고시원·기숙사 등)’, ‘비주택(공장·상가내 주택·판잣집 등)’등도 해당됩니다.

* 임대차계약체결 당시의 실제용도, 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차 목적물의 구조와 형태 등 구체적인 상황을 고려해서 합목적적으로 판단(대 판 95다51953)

2

질의

올해부터 임대차 계약을 신고해야 한데 언제부터 무엇을 신고해야 하나요?

답변

올해 시행되는 임대차 계약 신고제도는 ‘21년 6월 1일부터 체결된 주거용 부동산 임대차 계약이 신고대상이며,(거래신고법 부칙 제17483호, 제1조, 제2조)

– 신고사항은 임대차 계약 체결 신고사항은 계약 당사자 인적사항, 계약기간, 계약일, 임대료, 임대차 부동산의 종류·면적 등 현황, 계약갱신청구권 해당 여부입니다.

3

질의

전국 모든 지역의 임대차 계약이 신고대상 인가요?

답변

‘21.6.1.부터 시행되는 주택 임대차 계약 신고제도는 전국을 대상으로 하나,

– 경기도 이외 도(道) 지역의 군(郡) 지역은 신고대상에 해당되지 않습니다(영 제4조의4)



4

질의

임대료 및 지역 상관없이 모든 임대차 계약이 신고대상 인가요?

답변

‘21.6.1.부터 시행되는 주택 임대차 계약 신고대상은 임대료 기준이 있습니다.

- 보증금 6천만원 초과 또는 차임 30만원 초과인 계약만 신고대상(영 제4조의3)이며, 경기도를 제외한 도 지역의 군 지역은 신고대상 지역에 해당되지 않습니다.

5

질의

서울시 아파트로 보증금 5천만원에 월세 35만원인 임대차 계약은 신고대상에 해당되나요?

답변

보증금을 기준으로 5천만원은 신고대상에 해당되지 않으나, 월차임(월세)이 35만원으로 신고기준 금액인 30만원을 초과하여 신고대상에 해당됩니다.(영 제4조의3)

6

질의

영업용으로 상가 임대차 계약을 체결하였고 세무서에 사업자 확정일자를 신고하였는데 주거도 겸용으로 사용하는 경우에도 임대차 신고대상 인가요?

답변

임대차 신고대상은 주거용 임대차 계약이 대상이며 업무용·상가·오피스텔 주거 이외 목적의 임대차 계약은 신고대상에 해당되지 않습니다.

따라서 「상가임대차보호법」에 따른 사업자등록 대상 건물로 주된 부분을 영업용으로 사용하는 임대차 계약은 주택 임대차 신고대상이 아닙니다.

7

질의

임대차 신고는 별도 신고기한이 있나요? 기한을 초과하면 처벌도 있나요?

답변

임대차 신고의 신고기한은 계약체결일로부터 30일 이내 이며, 신고기한을 초과할 경우 과태료 부과 대상에 해당됩니다.(법 제6조의2제1항)

* 새로운 제도 도입에 따라서 국민 적응기간 등을 위해 2년('21.6.1.~23.5.31.)간 계도기간 운영
계약서 작성 이전이라도 임대료, 임대기간, 주택 등이 확정되어 당사자 간 임대차 계약의 합의 후 (가)계약금이 입금되었다면, (가)계약금 입금일을 기준으로 30일 이내 신고해야 합니다.

8

질의

임대차 신고는 임대인·임차인 중 누가 신고해야 하는 건가요?

답변

임대차 신고의무자는 계약 당사자 임대인·임차인 모두에게 있습니다.

- 다만, 당사자 중 1인이 임대차계약서를 제출하거나, 계약 체결사실을 입증할 수 있는 입금증·통장사본 등을 제출하면 신고할 수 있습니다.
- 또한, 위임장을 첨부(위임한 자의 신분증 사본첨부)하여 신고를 위임 시 공인중개사 등 위임받은 자는 누구나 대리 신고가 가능합니다.



9

질의

민간임대사업자는 임대차신고를 계약체결일로부터 90일 이내에 하면 되는데, 이 경우 임대차신고의무(체결 후 30일 이내 신고) 해태로 과태료 부과 대상인가요?

답변

「민간임대특별법」에 따른 민간임대사업자는 해당법률에 따라 (90일 내에) 신고 시 임대차신고로 의제*되며 신고해태 과태료는 부과되지 않습니다

* 「부동산거래신고법」 제6조의 5

10

질의

임차인이 외국인인 경우에도 임대차 신고를 해야 하나요?

답변

임대차 신고는 내외국인을 구분하지 않습니다. 내외국인 모두 임대차 신고의무자입니다.(법 제2조제3호의2)

11

질의

임대차 계약서를 작성하지 않았는데도 신고해야 하나요?

답변

지역과 금액 등이 임대차 신고 기준에 해당되는 때에는 임대차 계약서를 작성하지 않은 경우에도 임대차 신고대상에 해당됩니다.

다만, 계약 당사자 중 1인이 임대차 계약서를 제출하면 공동신고로 간주되는 신고 편의성과 당사자 권리 보호 등을 위해 계약서 작성을 권장합니다.

12

질의

‘21.6.1. 이후 묵시적 갱신이 된 경우에도 신고해야 하나요?

답변

기존 주택 임대차 계약이 올해 6월 이후 묵시적 갱신 또는 임대료 변경이 없는 갱신의 경우에는 임대차 신고대상에 해당되지 않습니다.(영 제4조의3)

다만, 올해 6월 이후 갱신이 되었으나, 임대료 변동이 있고 변동된 임대료가 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원 초과인 경우에는 신고대상에 해당됩니다.

13

질의

주택 임대차 신고는 어디로 가서 해야 하나요?

답변

주택 임대차 신고의 신고관청은 읍면동사무소(주민센터)입니다.(법 제6조의2제5항)

주택 소재지 관할 주민센터로 신고하면 되며, 법정동 내 다수 행정동 주민센터가 있는 경우 해당 주택 소재지 관할 주민센터를 확인하여 신고해야 합니다.

14

질의

확정일자 부여 받은 경우에는 임대차 신고를 하지 않아도 되나요?

답변

임대차 계약서를 제출하여 임대차 신고를 한 경우에는 확정일자 부여가 의제되어 별도 확정일자 신청을 할 필요는 없습니다. 그러나 임대차 신고 전 확정일자 신청을 먼저 한 경우에는 별도로 임대차 신고를 해야 합니다.



15

질의

임대차 신고 시 계약서 사본을 제출해도 확정일자 부여를 받은 것으로 처리가 되나요?

답변

임대차 신고 시 확정일자 부여 의제 처리가 되려면 임대차 계약서를 제출하면 되고, 원본과 사본을 구분하지 않습니다.(법 제6조의5제3항) 다만, 사본의 경우 문서의 상태가 계약내용(신고사항) 확인이 어려운 경우에는 처리되지 않습니다.

16

질의

주거용 임대차 계약을 체결한 부동산이 무허가 건축물인데도 신고대상 인가요?

답변

무허가 건축물이라 하더라도 주거용 임대차 계약을 체결한 경우 신고대상입니다.

17

질의

학교에서 제공하는 기숙사 임대차 계약도 신고를 해야 하나요?

답변

「학교시설사업 촉진법」 제2조제1호나목에 따른 학교시설에 해당하는 기숙사의 이용 계약은 임대차 신고대상으로 판단하지 않습니다.

18

질의

계약금은 지급하였는데 아직 계약서를 작성하지 않았습니다. 계약체결일로부터 30일 이내에 신고해야 한다고 하는데 계약서 작성일로부터 30일 이내에 신고하면 되나요?

답변

민법 및 판례 등에 따라 계약체결의 시점은 계약당사자가 특정되고 당사자간의사의 합치가 이루어진 때에 계약이 체결된 것으로 판단합니다.

따라서 임대차 계약 시 임대할 주택과 임대료 등 주요사항에 합의가 된 때에 계약금 또는 가계약금을 지급하는 것이 일반적이므로 이 경우 금원(돈)이 지급된 날을 기준으로 30일 이내에 신고를 해야 과태료 부과대상에 해당되지 않음을 주의해야 합니다.

계약서를 작성하지 않기로 한 경우에는 공동으로 신고서를 작성·제출하여야 하며, 계약자 권리보호와 계약서 제출에 따른 신고 편의성 등을 고려하여 신고기한 이내에 상호 계약서를 작성하여 신고하는 방법을 권장합니다.

다만, 거래당사자 쌍방이 계약서 또는 공동 신고서 작성이 어려운 경우 일방이 단독 신고서를 작성하여 계약체결 증빙서류(입금증 등)를 첨부해 신고할 경우 공동으로 신고한 것으로 처리되는 방법도 있습니다.



2. 신고방법 관련

핵심요약

○ 주택 임대차 계약 신고방법

- 권장신고 방법 : 임대차계약서 제출시 별도 신고서 제출이 필요 없고, 당사자 중 일방만 제출해도 공동신고 처리(단독신고 제외)

종 류	방 법
공동(일방) 신고	○ 계약서 제출 : 계약서 제출(신고서 제출 생략) ○ 계약서 미제출(공동) : 계약 당사자 임대인·임차인이 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출 ○ 계약서 미제출(일방) : 계약 당사자 일방이 신고서에 단독으로 서명 또는 날인하고 계약체결 증빙서류를 제출한 경우 공동신고 처리 * 입급증 등 계약체결 증빙서류가 있는 경우에만 적용
단독 신고	○ 계약 당사자 중 상대방이 신고를 거부하는 경우에 해당 ○ 단독으로 계약서(단독 신고서)와 단독신고 사유서를 신고관청에 방문 제출
국가등 신고	○ 계약 당사자 중 일방이 국가·지자체·공공기관(국가등)인 경우에는 국가등에게 신고의무가 있으며, 이 경우 국가등이 단독으로 신고

■ 주의사항

종류	세부 사항
공동 (일방) 신고	계약서(신고서) 제출 시 신고인이 신고기한을 초과할 경우 임대차 계약 당사자 모두가 지연신고 한 것이 되고, 당사자 모두 지연신고 과태료 부과 대상이 되므로 신고기한 이내에 당사자 상호간 신고 여부를 확인
단독 신고	1. 임대차 계약 체결이 완료되었음에도 불구하고 신고를 거부한 당사자 일방은 신고 거부에 따른 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의 2. 임대차 계약이 체결되지 아니하였거나 갱신되지 아니하였음에도 불구하고 일방이 단독으로 거짓 임대차 신고 시 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의

19

질의

임대차 계약 신고는 누가 해야 하나요?

답변

임대차 신고의무자는 계약 당사자 임대인·임차인 모두에게 있습니다. 다만, 임대차 계약서를 제출하여 신고하는 경우에는 별도 공동 신고서 작성 및 제출이 필요하지 않습니다.(법 제6조의2 제1항)

- 따라서 당사자 중 1인이 임대차 계약서 제출 시 공동신고로 간주하므로 계약서 원본을 제출 신고 방법을 권장합니다

20

질의

임대차 신고서를 작성하려고 보니 임대차 계약서와 내용이 거의 유사합니다. 임대차 계약서가 있는데 굳이 신고서를 작성해서 제출해야 하나요?

답변

임대차 신고서는 임대차 계약서 작성항목과 유사합니다. 따라서 임대차 신고서의 항목이 모두 기재되어 있거나 확인이 가능한 계약서를 제출할 경우 별도 신고서를 작성하여 제출하실 필요가 없으며, 계약 당사자 중 1인이 계약서를 제출할 경우 계약 당사자 모두 공동으로 신고한 것으로 처리되어 편리하므로 계약서 제출의 신고 방법을 권장합니다.

21

질의

신고서를 작성하여 방문신고 하려고 하는데 임대인과 임차인이 임대차 신고서를 작성해서 신고관청에 공동으로 방문해야 하나요?

답변

임대차 신고의 공동신고의 의미는 물리적으로 공동으로 신고관청을 방문하는 것이 아니며, 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 제출하는 것을 의미합니다. 따라서 공동으로 신고서를 작성하여 당사자 중 1인이 방문신고 하면 됩니다.



22

질의

임대인 거주지가 주택 소재지와 멀어 공인중개사에게 계약 권한을 위임한 상태입니다. 이 경우 공동 신고서를 작성하기 어려운데 어떻게 신고해야 할까요?

답변

1. 계약서에 임대차 신고서의 항목이 모두 기재되어 있는 계약서를 계약 당사자 중 1인이 신고관청에 제출할 경우 공동신고 처리가 되어 별도로 신고서를 제출하지 않아도 됩니다.
2. 계약서를 제출할 수 없고 신고서를 공동으로 작성할 수 없는 경우에는 계약당사자 중 일방이 단독 신고서를 작성하고 계약체결 증빙서류(입금증 등)를 제출하면 공동으로 신고한 것으로 처리됩니다.
 - 입금증 등 계약체결 증빙서류가 없는 경우에는 계약서 또는 공동 신고서를 제출해야 합니다.

23

질의

임대차 계약을 체결하였는데 사고·입원 등으로 신고하기 어려운데 상태인데 어떻게 신고를 해야 할까요?

답변

계약서에 임대차 신고서의 항목이 모두 기재되어 있는 계약서를 당사자 중 1인이 신고관청에 제출할 경우 공동신고 처리가 되므로 신고 가능한 일방이 계약서를 제출하여 공동신고가 가능합니다.

또한 대리인에게 신고 위임을 하여 대리인 신고도 가능하며, 계약서(신고서), 자필서명 위임장, 신분증 사본을 대리인에게 제공하여 신고의무를 이행 할 수 있습니다.

24

질의

임대차 신고를 반드시 임대인과 임차인만 할 수 있나요? 대리인에게 위임하여 신고를 할 수는 없나요?

답변

임대차 신고는 대리인을 통하여 할 수 있습니다. 계약서(신고서), 자필서명 위임장, 위임자 신분증 사본을 대리인에게 제공하면 대리인이 본인 신분증을 지참하여 신고가 가능합니다.

25

질의

임대차 계약을 체결하고 계약금도 입금하였는데 임대인이 임대차 신고를 거부하고 있습니다. 공동으로 신고해야 한하는데 임차인 혼자서 신고 못하나요?

답변

임대차 계약 체결 이후 임대인 또는 임차인 중 계약 상대방이 임대차 신고를 거부하는 때에는 신고하고자 하는 일방이 단독으로 신고를 할 수 있습니다.

단독 신고자는 계약서(단독 신고서), 단독신고 사유서를 제출하여 임대차 신고 의무를 이행할 수 있고, 거부한 자에게는 과태료가 부과 될 수 있습니다.

26

질의

임차인이 공기업인 OO공사로 직원 숙소로 사용할 광역시에 위치한 아파트 전세 계약을 체결하였는데 이 경우에도 임대인, 임차인이 공동으로 신고하나요?

답변

주택 임대차 계약 당사자 중 일방이 국가등(정부·지자체·공공기관 등)에 해당되는 경우에는 국가등에 해당하는 기관에게만 신고의무가 있습니다. 따라서 OO공사에서 단독으로 임대차 신고를 해야 하며, 계약 상대방은 신고의무가 없습니다.

다만, 임차인이 개인이고 임대인이 국가등인 경우 확정일자 필요 시 기존방식으로 확정일자 신고가 가능하므로, 별도의 확정일자 부여 신청을 권장 합니다.



27

질의

임대차 신고를 하려면 꼭 신고관청을 방문해야만 하나요? 인터넷으로 신고하는 방법이 따로 있을까요?

답변

임대차 신고는 방문신고 또는 인터넷신고 모두 가능합니다.

부동산거래관리시스템(<http://rtms.molit.go.kr>)을 통하여 인터넷으로 신고가 가능하며 신고의 방법도 공동, 단독, 대리인 신고로 동일하나 인터넷 시 신고사항을 기재하여 신고합니다.

28

질의

인터넷으로 임대차 신고를 하려면 공동인증서가 있어야 한데, 금융인증서 등의 인증으로 인터넷 신고를 못하나요?

답변

임대차 신고를 인터넷으로 하고자 할 경우 공동인증서(구 공인인증서)를 보유한 경우에만 가능합니다.(영 제19조의5제2항)

구 공인인증서 대신 금융인증서 등 인증방법이 다양화 되었으나, 인터넷 임대차 신고는 서명자의 실지명의를 확인할 수 있는 공동인증서로만 본인인증이 가능합니다.

29

질의

임대인 임차인이 모두 외국인인 경우에도 임대차 신고를 해야 하나요?

답변

임대인·임차인이 외국인인 경우에도 임대차 신고의무를 이행해야 합니다.

임대차 계약시 확인한 신분증명(여권, 외국인등록번호, 거소신고번호 등)으로 신고해야 하며, 임대차 신고의무는 내국인과 외국인을 구분하지 않습니다.

(법 제2조제3호의2)

30

질의

계약을 체결한 임차인입니다. 직접 신고할 상황이 어려워 A에게 위임하여 신고토록 하였는데 A가 B에게 위임한다고 합니다. 이 경우 B도 신고할 수 있나요?

답변

임대차 신고는 신고의무자가 지정한 1인에게만 대리행위가 가능하며, 대리인이 제3자에게 재위임(복대리)하여 신고할 수 없습니다.

31

질의

중개업소에서 중개로 임대차 계약을 체결하였습니다. 개업공인중개사 분께서 임대차 신고를 대리하여 주신다고 하는데 가능한가요?

답변

임대차 신고의 대리는 누구*나 가능합니다. 중개계약을 체결한 개업공인중개사도 임대차 신고를 대리 할 수 있으며, 필요서류는 대리인 신고와 동일합니다.

* 미성년자, 제한능력자 등 제외

32

질의

주택 소재지가 '○○동' 인데 관할 동 내에 주민센터가 여러 곳 있습니다. 동 내에 아무 행정복지(주민)센터나 방문하여 신고가 가능한 것인가요?

답변

임대차 신고는 주택 소재지 관할 주민센터에서만 처리가 가능합니다.

‘동’의 주민편의 등을 위하여 법정동 내에 행정업무를 여러 곳에서 처리할 수 있도록 2개소 이상의 ‘행정동 주민센터’(행정복지센터)를 두고 있는 경우가 있습니다.

따라서 주택 소재지 ‘동’ 내에 행정동 주민센터가 여러 곳이라도 해당 주택 관할 지역 행정동 주민센터에서만 신고가 가능하므로 방문신고 시 관할 행정동 여부를 주민센터 홈페이지 또는 유선 등으로 확인하고 방문하기를 권장합니다.



33

질의

방문신고로 계약서 원본 제출 시 소지하고 있는 계약서 원본이 1부 밖에 없는데 신고하고 나서 돌려받을 수 있는 건가요?

답변

계약서 제출 신고 시 사본으로도 신고가 가능하며, 원본 제출 시 신고관청에서는 임대차 신고 처리 후 신고필증과 교부와 함께 계약서를 반환 합니다.

인터넷 신고 시에는 계약서를 스캔하여 업로드 하므로 별도 반환 절차는 없습니다.

34

질의

임대차 신고 이전에 개인적인 사정이 있어서 계약서 원본에 확정일자를 먼저 부여 받았습니다. 이 경우에도 임대차 신고를 별도로 해야 하나요?

임대차 신고를 해야 한다면, 확정일자가 기 부여된 계약서 원본으로도 신고가 가능한가요?

답변

임대차 신고 이전에 확정일자 부여를 먼저 받은 경우라면 확정일자 부여 신청과 별도로 임대차 신고를 해야 합니다.

임대차 신고 시 계약서를 제출하는 경우 확정일자 부여 처리 업무가 동시에 이루어지지만 확정일자 부여 신청을 먼저 한 경우에는 임대차 신고를 같이 한 것으로 의제 되지 않습니다.

아울러 확정일자가 기 부여된 계약서 원본으로도 임대차 신고가 가능합니다.

35

질의

출장·발령 등으로 임시 거주 임대차 계약을 한 경우도 신고해야 하나요?

답변

주민등록(전입신고)이 되어 있는 본 거주지가 있고 일시 출장 등 일시적 거주가 명확한 단기 임대차 계약은 신고대상으로 판단하지 않습니다.

3. 계약서 기재사항 및 변경/해제 신고 등 기타

핵심요약

■ 임대차계약서 제출 시 필수 기재사항

- 당사자 인적사항 : 성명, 주소, 주민(법인)등록번호, 연락처
- 서명·날인 : 계약서의 당사자 또는 대리인의 서명 또는 기명날인 여부
- 목적물 주소 : 주택 소재지 주소 (행정동 주민센터의 경우 관할 여부 반드시 확인)
- 주거용 계약 여부 : 주거용 임대차 계약이 아닌 경우 신고대상이 아님
- 임대차 기간 : 임대차 기간 기재 여부
- 임대료 : 보증금 또는 월차임(월세) 기재 여부

■ 변경신고 대상

- 변경신고 대상 : 기존 주택 임대차 계약기간 중 '21.6.1. 이후 보증금 또는 월차임이 변경된 경우

예시) 주거용 오피스텔 임대기간을 2년으로 보증금 5천만원/월세 30만원 계약하였으나, 12개월 차에 보증금 5천만원/월세 35만원으로 변경계약 한 경우

■ 해제신고 대상

- 해제신고 대상 : 임대차 계약 및 임대차 신고 이후 계약 이행 전(보증금 잔금 지급 전) 계약을 해제하는 경우

예시) '21.6.2. 계약을 체결하고 임대차 신고를 하였으나, 보증금 잔금일인 8.15. 전인 8.1.에 임차인의 사정으로 계약금을 포기하고 임대차 계약을 해제한 경우

36

질의

임대차 계약서 작성 시 계약서에 상대방은 도장을 찍고 저는 자필로 이름을 적고 싸인을 하였는데 이렇게 작성된 계약서로도 임대차 신고가 가능한가요?

답변

임대차 계약서에는 서명 또는 기명날인이 되어 있으면 거래당사자 모두 도장을 찍지 않았다 하더라도 무방합니다.

서명은 제3자가 형체를 인식할 수 있도록 자필로 이름을 적는 것으로 충분하고, 기명날인은 이름까지 작성된 계약서를 프린트하여 그 계약서에 도장 또는 지장(무인)을 날인한 것으로 충분합니다. (인감도장이 아니어도 무방)

37

질의

계약서에 임대인이 3명으로 공동임대하고 있는데 이 경우 어떻게 신고서를 작성해야 할까요?

답변

3명의 공동임대인을 모두 작성해도 무방하나, 주택 임대차 계약의 당사자가 다수의 임대인 또는 임차인인 경우 계약서에 서명 또는 날인한 임대인 및 임차인 1명의 인적사항을 적어 제출할 수 있습니다.

38

질의

계약서 작성 시 임대기간 만료일을 기재하지 않고 'O월 O일부터 2년간' 이라고 표시하였는데 이 계약서로 임대차 신고가 가능한가요?

답변

임대기간은 임대차 개시일 또는 만료일만 기재되어 있어도 신고가 가능합니다.

따라서 'O월 O일부터 2년간' 또는 'O월 O일부터 임대 개시' 등으로 기재되어 있어도 무방합니다.

39

질의

임대차 신고 중 변경신고 절차가 있다고 들었는데 임대료가 변경된 경우에는 변경신고를 해야 하나요? 만료 후 갱신계약 시 임대료 변경이 된 경우에도 변경신고를 하나요?

답변

임대차 변경신고는 임대기간 중에 임대료가 변경된 경우에 한하여 적용되는 절차입니다.

따라서 임대기간 만료 후 갱신계약 시 임대료 변경이 있는 경우 갱신계약에 대한 신규 임대차 신고를 해야 하며, 이 경우는 변경신고 대상이 아닙니다.

40

질의

임대차 계약 해제신고도 의무화라고 들었는데 임대차 계약이 만료되면 해야 하는 건가요?

답변

임대차 계약 해제신고는 임대차 계약이 만료된 경우(해지) 해야 하는 것이 아니고, 임대차 계약 및 임대차 신고 이후 당사자간 보증금 잔금을 지급하기 전 계약을 해제하는 경우 등 임대개시 이전에 해제하는 경우에 한하여 신고대상입니다.

41

질의

동일 단지에 아파트 2개호를 보유하고 있는 임대인과 법인회사인 임차인이 직원 숙소용으로 같은 날 2개호 모두 임대차 계약을 한 경우 임대차 신고는 1건만 하면 되나요?

답변

임대차 신고는 물건을 기준으로 신고해야 합니다. 이는 물건별 확정일자 효력 여부 등과도 관련이 있는 사안으로 같은 날 2개 호 등 주택 다수를 1건으로 계약한 경우라 하더라도 물건별로 각각 신고를 해야 합니다.

42

질의

임대차 계약 체결 후 신고 전 임대인이 사망한 경우에도 신고해야 하나요? 신고해야 한다면 어떻게 신고해야 하나요?

답변

임대차 계약을 체결한 후 임대인이 사망한 때에도 임대차 신고를 해야 하며, 단독 신고도 가능합니다.(계약서 또는 신고서 + 사유서/사망증명서 등)

다만, 신고기한 내 임차인이 사망하여 상속인 등이 계약해제·포기 등으로 임대차 계약을 이행하지 않기로 합의 등이 된 경우에는 신고대상에 해당되지 않습니다.

43

질의

임대차 신고서에는 임대인과 임차인 1명만 기재하도록 되어 있는데 당사자가 다수라서 모두 기재하고자 하는 때에는 신고서를 어떻게 작성하나요?

답변

임대차 계약 당사자가 다수인 경우 신고서에는 대표 임대인 또는 대표 임차인 1인의 인적사항만을 기재하여 제출이 가능합니다.

다만, 모든 계약 당사자를 기재하여 제출하고자 할 경우 인별 인적사항을 별지에 기재하고 신고서와 간인하여 제출합니다.

44

질의

임대차 계약 체결 후 30일 이내에 임차인 계약금 포기, 임대인 계약금 등 반환으로 계약해제가 된 경우에도 임대차 신고를 해야 하나요?

답변

임대차 계약을 체결한 후 신고기한(30일) 이내에 계약해제가 된 경우에는 임대차 신고를 할 필요가 없습니다.

다만, 임대차 신고기한 이후 계약이 해제 되었으나 신고를 하지 아니한 경우에는 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의하여야 합니다.

45

질의

임대차 신고서에 계약갱신청구권 행사 여부를 작성하도록 되어 있는데 임대차 계약서에 계약갱신청구권 내용이 기재되어 있으면 되나요?

답변

「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신 요구 청구 해당 여부가 갱신 계약서에 기재되어 있는 경우 임대차 계약서만 제출하여 갱신 계약에 대한 임대차 신고가 가능합니다.

다만, 갱신 계약서에 계약갱신 요구 해당 여부 내용이 없다면 계약갱신 요구 해당 여부를 확인할 수 있는 종전 계약서 또는 당사자 간 휴대전화 메시지 등의 증빙으로 신고가 가능 합니다.

46

질의

계약서에 한글로 적은 전세 보증금은 1억원 인데 숫자로 적은 보증금은 오타로 1천만원으로 기재되어 있습니다. 이 계약서로도 임대차 신고 가능한가요?

답변

임대차 신고 시 제출되는 계약서로 확정일자 부여 효력도 있기 때문에 한글로 적은 임대료와 숫자로 적은 임대료가 상이할 경우 보완대상에 해당되며, 일치 시키거나 삭선 후 날인하여 정확하게 표기 정정 후 임대차 신고해야 합니다.

47

질의

임대차 신고 관련 과태료 부과를 유예한 이유가 있나요?

답변

일반 국민들을 대상으로 새로운 신고의무가 부여됨에 따라 제도 적응기간 부여 등 제도의 안정적 정착을 위함입니다.



48

질의

임대차 신고 관련 데이터 공개시점은 언제인가요?

답변

신고된 데이터의 신뢰도, 기존 데이터와의 정합성 등을 검증하기 위해 일정기간이 필요하며, 최소 4~5개월간 축적된 데이터를 토대로 검증하여 11월경 시범 공개를 추진할 계획입니다.

49

질의

공개 데이터는 어떤 내용을 포함하나요?

답변

현재 확정일자 기준을 토대로 계약금액, 계약일, 총수를 공개 중이나 신고제로 취합된 계약기간, 신규·갱신 계약여부, 기존 계약대비 임대료 증감 등의 데이터를 추가로 확보할 수 있으므로,

- 이를 토대로 지역별·시점별 임대물건 예상 물량, 지역별 계약 갱신을, 임대료 증감을 등을 공개할 수 있을 것으로 예상하고 있습니다.

* 실제 데이터 공개 시 다소 달라질 수 있음

50

질의

담당자가 실수 등 오기입력 한 부분을 직권 정정 할 수 있나요?

답변

(서명취소→내용수정→승인) 서명취소 과정을 통해 임대차신고 직권정정 가능합니다.

3. 임대차 신고제 관련 의제 처리

핵심요약

가. 전입신고의 임대차 신고 의제(법 제6조의5제1항)

- 주민등록법에 따른 전입신고 시 임대차계약서 또는 임대차신고서를 제출하는 경우 임대차 신고 의제 처리되어 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됨
- 다만, 전입신고를 하지 않는 경우 별도 임대차 신고를 해야 함

나. 주택 임대사업자의 임대차 신고 의제(법 제6조의5제2항)

- 「공공주택 특별법」 또는 「민간임대주택 특별법」에 따른 임대사업자가 각 법에 따른 임대차 계약 신고 등을 이행한 경우 거래신고법의 임대차 신고는 의제 처리되어 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됨
- 다만, 개별법에 따른 신고는 신고기한 등이 다르므로 임차인은 확정일자 부여 필요 시 별도 확정일자 부여 신청을 해야 함

다. 임대차 신고의 확정일자 부여 의제(법 제6조의5제3항)

- 임대차 신고 시 계약서를 제출하는 경우에는 계약서를 접수한 때에 확정일자 부여 효력을 득하게 됨
- 다만, 계약서를 제출하지 아니하는 경우 확정일자 부여 의제 처리가 불가하므로 필요 시 별도의 확정일자 부여 신청

※ 임대차 신고를 통한 확정일자 부여 시 현행 확정일자 수수료 감면

51

질의

전입신고만 하면 임대차 신고를 하지 않아도 되나요?

답변

전입신고를 하는 경우 전입신고 시 임대차 계약서 또는 신고서를 제출하는 경우에만 별도 임대차 신고를 하지 않아도 됩니다.

52

질의

현재 주택이 민간임대주택법에 따라 임대주택으로 등록되어 있어 임대주택법에 따른 신고를 하고 있는데도 별도의 임대차 신고를 해야 하나요?

답변

「공공주택 특별법」 또는 「민간임대주택 특별법」에 따른 임대사업자가 각 법에 따른 임대차 계약 신고 등을 이행한 경우 거래신고법에 따른 별도 임대차 신고는 하지 않아도 됩니다.

53

질의

임대차 신고 시 계약서를 제출하지 못하고 신고서만 제출하는 경우에는 확정일자 부여 의제 처리가 되지 않나요?

답변

임대차 신고 시 확정일자 부여 의제 처리를 위해서는 종전의 확정일자 부여 업무와 일관성을 고려하여 계약서가 제출 되어야 합니다.

– 따라서 임대차 신고서만 제출되는 경우에는 확정일자 부여 의제 처리가 되지 않고 필요 시 별도의 확정일자 부여 신청을 해야 합니다.

54

질의

임대차 계약기간 전 전입신고가 되지 않는데, 임대차 신고 의무기간(계약체결 후 30일 이내)이후에 전입신고(계약서 제출)을 하면 임대차신고 의무 해태로 과태료 부과 대상이 되지 않나요??

답변

계도기간 내 전입신고(계약서 제출)를 하면 임대차신고 의무 해태가 되지 않도록 검토 예정입니다.