

# 주택 임대차 신고제 사무편람

2022. 2.



(주택임대차지원팀)

# 목 차 | Contents

## I. 주택 임대차 신고제도 개요

- 1. 도입배경 ..... 1
- 2. 추진경과 ..... 1

## II. 주택 임대차 신고제도 적용기준

### 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
<b>2. 과태료 징수 절차 및 방법</b>	
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
<b>3. 과태료 부과 계도기간 .....</b>	<b>42</b>
<b>V. 신고포상금 제도</b>	
<b>1. 신고포상금의 지급</b>	
가. 지급대상 .....	43
나. 지급제외 .....	43
다. 포상금 지급절차 .....	44
라. 기타사항 .....	44
<b>VI. 주택임대차신고제도 FAQ</b>	
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(1차21. 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 >

구분	계약일	지역	금액(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
신고비대상	'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 업무 마감 시간까지(민법 제157조 초일 불산입)
- 신고기한 말일이 공휴일 또는 휴무일인 경우 다음 업무개시일 마감시간까지 신고기한 연장(민법 제161조 공휴일 기간 만료점)
- 신고기한 만료 시점은 신고관청 업무마감 시간(통상 18시)까지이나, 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(m<sup>2</sup>), 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, 계약당사자 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 : ①계약 당사자 일방이 임대차계약서를 제출하는 방법, ②임대인·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 : ①계약 당사자 일방이 계약서를 제출하는 방법,  
②계약 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 : ①국가등 당사자 일방이 계약서를 제출하는 방법, ②국가등 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 날인 하여 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 : ①공동·단독 신고의 위임을 받은 경우, ②국가등 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 날인된 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 사원증 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. 임대차계약을 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 처

리 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 실지 명의를 확인할 수 공동인증서만 사용 가능

### 《 공동인증서 발급 방법 》

- 인터넷 뱅킹 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 국가등 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

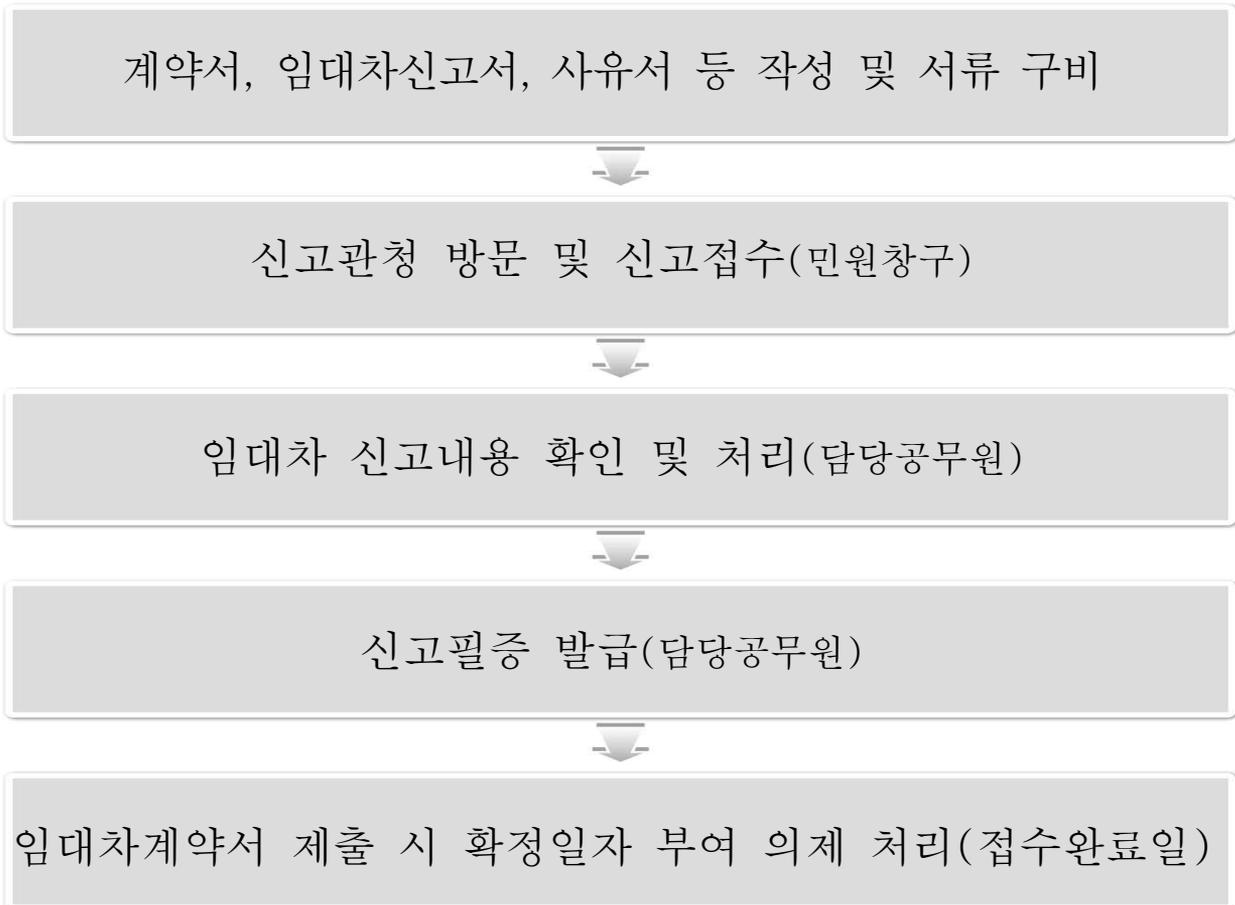
#### 다) 신고수리 및 신고필증 교부

- 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 신고 관청에 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 단독 신고 사유서를 첨부한 신고도 가능

\*\* 시스템을 통하여 거부자에게 알림문자 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(일반)/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 법인인감 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 법인 등기부등본 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, 거소신고증

## 등으로 신분 확인

- 계약 당사자 중 외국인으로 해외거주로 신고서에 서명 또는 날인이 불가능한 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(피한정후견인·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 제6조의2제1항)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 우선변제권 확보가 불가능할 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 확정일자를 갖추었다 하더라도 대항력의 판단에 있어서는 아무런 차이가 없다고 봄이 상당하다(대판 2005다 45537)

● **(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

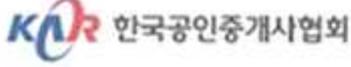
## 참고

## 임대차 계약서 상 갱신정보 확인사항

## 부동산(아파트) 전세 계약서

임대차계약을 체결한다.

임대인		1. 부동산의 표시	
소재지			
로지			
건물			
임대물부분			
2. 계약내용			
제1조 [목적] 위 부동산의 임대차에 한하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임물 아래와 같이 ;			
보증금	금 이억구천사백만원정	(₩294,000,000)	
계약금	금 이억팔천만원정		은 계약시에 지불하고 영수함 ※영수자
잔금	금 일천사백만원정		은 2021년 05월 16일에 지불함
제2조 [근거기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 2021년05월16일 까지 임차인에게 인도하며 임대차 기간은 인도일로부터 2023년05월16일(24개월) 까지로 한다.			
제3조 [용도변경 및 전대 등] 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 ; 하지 못하며 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, 연차 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.			
제6조 [계약의 해제] 임차인이 임대인에게 총도금(보증금이 포함되는 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 ;	
제에 대하여 서면으로 최고하고 계 ;		제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 ;	
제8조 [중개보수] 계약공인중개사는 임대인 또는 임차인의 본 계약 불이행에 대하여 책임질 지지 않는다. 또한 중개보수는 본 계약 제 ;		제 결과 동시에 계약 당사자 쌍방이 각각 지불하며, 계약공인중개사의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효, 취소 또는 해제 되어도 중 ;	
제개보수는 지급한다. 공동중개인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개 의뢰한 계약공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다. ;		제9조 [중개대상물확인증명서교부 등] 계약공인중개사는 중개대상물확인증명서를 작성하고 업무보증관계증서 (공제증서 등) 사본을 ;	
제청부하여 거래당사자 쌍방에게 교부한다. (교부일자 : 2021년 04월 29일)			
[ 계약사항 ]			
1. 현 시점물 상태에서 임대차하며, 현임차인과 보증금일천사백만원정액하여 재계약하기로함			
2. 임차인의 계약갱신청구권예외한 연장계약임.			
3. 모든사용은 전계약시에 준하기로하며 임대인과 임차인이 쌍방합의함.			
4. 기타사항은 민법 임대차보호법 및 부동산임대차 계약 일반 관례에 따르기로 한다.			
본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인한다. 2021년 04월 29일			
임대인	주 소		
	주민등록번호		
공영의인	주 소		
	주민등록번호		
임차인	주 소		
	주민등록번호		
개중업계공사인	사무소 소재지		
	사무소 명칭		
	전화번호		



**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 <sup>2</sup>
건물	구조·용도	면적	m <sup>2</sup>
임차할부분	상세주소가 있는 경우 동층호 정확히 기재	면적	m <sup>2</sup>
계약의종류	<input type="checkbox"/> 신규 계약	<input type="checkbox"/> 합의에 의한 재계약	
	<input type="checkbox"/> 「주택임대차보호법」 제6조의3의 계약갱신요구권 행사에 의한 갱신계약 + 갱신 전 임대차계약 기간 및 금액 계약기간: ~ 보증금: 원, 차임 월 원		
미납 국세·지방세		선순위 확정일자 현황	
<input type="checkbox"/> 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____ 인)		<input type="checkbox"/> 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____ 인)	
<input type="checkbox"/> 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인 중개사 세부 확인사항 ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)		<input type="checkbox"/> 해당 있음(중개대상을 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)	
		확정일자 부여란 * 주택임대차계약서를 제출하고 임대차 신고의 완수를 완료한 경우에는 별도로 확정일자 부여 신청을 필요 없습니다.	

계약갱신요구권 확인

**[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(m<sup>2</sup>)을 특정할 수 없는 경우 방의 수(칸)를 기재(임대면적 기재 시 방의 수(칸) 미기재)
- **(계약내용)** 신규계약인 경우 임대료(보증금/월차임), 계약기간, 계약체결일을 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		
<b>①임대인</b>	성명(법인명) 김 ○ ○	주민등록번호(법인·외국인등록번호) 111111-222222			
	주소(법인소재지) ○ ○ 시 ○ ○ 구 ○ ○ 동 ○ ○ 아파트 111동 111호				
	전화번호 0111-2222-3333	휴대전화번호 010-0000-1111			
<b>②임차인</b>	성명(법인명) 박 ○ ○	주민등록번호(법인·외국인등록번호) 222222-333333			
	주소(법인소재지) ○ ○ 시 ○ ○ 구 ○ ○ 동 ○ ○ 아파트 222동 222호				
	전화번호 0111-2222-3333	휴대전화번호 010-0000-1111			
<b>③임대 목적물 현황</b>	종류 <input type="checkbox"/> 아파트 <input type="checkbox"/> 연립 <input type="checkbox"/> 다세대 <input type="checkbox"/> 단독 <input type="checkbox"/> 다가구 <input checked="" type="checkbox"/> 오피스텔 <input type="checkbox"/> 고시원 <input type="checkbox"/> 그 밖의 주거용 <input type="checkbox"/>				
	④소재지(주소) ○ ○ 시 ○ ○ 구 ○ ○ 동				
	건물명( ○ ○ 빌라 ) 동 3 층 2 호				
	⑤임대면적(㎡)	모름	방의 수(칸)	2 칸	
<b>임대 계약내용</b>	<b>⑥신규 계약</b> [ ]	임대료	보증금 원	원	
		계약기간	년 월 일 ~	년 월 일	
		체결일	년 월 일		
	<b>⑦갱신 계약</b> [ <input checked="" type="checkbox"/> ]	종전 임대료	보증금	200,000,000 원	
		갱신 임대료	보증금	600,000 원	
		임대료	보증금	200,000,000 원	
		임대료	월차임	700,000 원	
		계약기간	2021년 1월 1일 ~ 2022년 12월 31일		
		체결일	2021년 6월 1일		
	⑧ 「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권 행사 여부		[ <input checked="" type="checkbox"/> ] 행사 [ ] 미행사		

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

2021년 6월 15일

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

기간 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 변경 신고서에 기재 가능하나 계약기간 중 계약 당사자 등 기 신고사항이 변경된 경우 변경신고서에 변경 사항을 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(월차임관리비 미납 등)충족 등에 따라 해지하는 경우는 해제 신고대상 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 계약 당사자 등 기 신고사항이 변경된 경우 해제신고서에 변경 사항을 기재
- **(신고방법 및 처리)** 신고방법은 'II-3' 공동(일반)·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(일반)·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 실제적 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 1년(~`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 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 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 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 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 6) 거짓으로 신고한 경우	4만원 5만원 10만원 15만원 13만원 15만원 30만원 45만원 21만원 30만원 50만원 70만원 24만원 40만원 60만원 80만원 30만원 50만원 80만원 100만원 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 2분의 1의 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 부과인 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 관할 법원에 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 계도기간

- 임대차 신고제도 신규 도입에 따른 일반 국민들의 적응기간 등을 감안하여 시행일로부터 1년(21.6.1.~22.5.31.)간 계도기간을 운영하며, 계도기간 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 계도기간 운영으로 신고포상금 지급이 불가할 수 있음

## VI 주택 임대차 신고제도 관련 FAQ

### 1. 신고대상 등 관련

가. 신고대상 등		핵심요약
구분	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(m <sup>2</sup> ), 방의 수(칸)	
임대료·계약일 등 계약 내용	보증금·차임, 계약기간, 계약체결일	
계약갱신 요구 해당 여부	「주택임대차보호법」 제6조의3에 따른 계약갱신요구권 행사 여부	
<p>■ 신고대상 사례(가 해당 전제)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 아파트·단독·다가구 등 주거용 부동산 임대차 계약</li> <li>○ 주거용 오피스텔 임대차 계약</li> <li>○ 보증금·차임 증감이 있는 갱신된 임대차 계약</li> </ul>		
<p>■ 신고 미대상 사례</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 경기도 외 도(道)관할 군(郡)지역 임대차 계약</li> <li>○ 보증금·월세 등 차임이 없는 계약</li> <li>○ 상업·업무용 등 주거 목적이 아닌 임대차 계약</li> <li>○ 보증금 또는 차임 증감이 없이 갱신된 임대차 계약(묵시적 갱신 포함)</li> </ul>		

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(대판 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 주거이외 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 100만원 이하의 과태료 부과 대상에 해당됩니다.(법 제6조의2 제1항)

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 임대차계약을 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**

임차인이 외국인인 경우에도 임대차 신고를 해야 하나요?

**답변**

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

10

질의

임대차 계약을 작성하지 않았는데도 신고해야 하나요?

답변

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

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

11

질의

2년 전 임대차 계약을 체결하고 '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 제4조의3제2호)

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

12

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.

**13**      **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.

**14**      **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.

**15**      **질의**

주거용 임대차 계약을 체결한 부동산이 무허가 건축물인데도 신고대상 인가요?

**답변**

무허가 건축물이라 하더라도 주거용 임대차 계약을 체결한 경우 신고대상입니다.

**16**      **질의**

학교에서 제공하는 기숙사 임대차 계약도 신고를 해야 하나요?

**답변**

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

17

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 당사자간 의사 합의가 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계약서 제출 : 계약서 제출(신고서 제출 생략)</li> <li>○ 계약서 미제출(공동) : 계약 당사자 임대인·임차인이 신고서에 공동으로 서명 또는 날인하여 신고관청에 제출</li> <li>○ 계약서 미제출(일방) : 계약 당사자 일방이 신고서에 단독으로 서명 또는 날인하고 계약체결 증빙서류를 제출한 경우 공동신고 처리 * 입급증 등 계약체결 증빙서류가 있는 경우에만 적용</li> </ul>
단독 신고	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계약 당사자 중 상대방이 신고를 거부하는 경우에 해당</li> <li>○ 단독으로 계약서(단독 신고서)와 단독신고 사유서를 신고관청에 방문 제출</li> </ul>
국가등 신고	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 계약 당사자 중 일방이 국가·지자체·공공기관(국가등)인 경우에는 국가등에게 신고의무가 있으며, 이 경우 국가등이 단독으로 신고</li> </ul>

#### ■ 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	<ol style="list-style-type: none"> <li>임대차 계약 체결이 완료되었음에도 불구하고 신고를 거부한 당사자 일방은 신고 거부에 따른 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의</li> <li>임대차 계약이 체결되지 아니하였거나 갱신되지 아니하였음에도 불구하고 일방이 단독으로 거짓 임대차 신고 시 과태료 부과 대상에 해당됨을 주의</li> </ol>

18

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

19

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.

20

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.

**21**      **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)을 제출하면 공동으로 신고한 것으로 처리됩니다.

- 입금증 등 계약체결 증빙서류가 없는 경우에는 계약서 또는 공동 신고서를 제출해야 합니다.

**22**      **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), 서명 또는 날인된 위임장, 신분증 사본을 대리인에게 제공하여 신고의무를 이행할 수 있습니다.

23

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), 서명 또는 날인된 위임장, 위임자 신분증 사본을 대리인에게 제공하면 대리인이 본인 신분증을 지참하여 신고가 가능합니다.

24

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.

25

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.

**26**      **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.

**27**      **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.

**28**      **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)

29

질의

계약을 체결한 임차인입니다. 직접 신고할 상황이 어려워 A에게 위임하여 신고  
토록 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.

30

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

31

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.

**32 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.

**33 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.

**34 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 잔금지급 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

35 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 자필로 알아볼 수 있도록 이름을 적는 것으로 충분하고, 기명날인은 이름 까지 작성된 계약서를 프린트하여 그 계약서에 도장 또는 지장(무인)을 날인한 것으로 충분합니다. (인감도장이 아니어도 무방)

36 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.

37 질의

계약서 작성 시 임대기간 만료일을 기재하지 않고 '0월 0일부터 2년간' 이라고 표시하였는데 이 계약서로 임대차 신고가 가능한가요?

답변

임대기간은 임대차 개시일 또는 만료일만 기재되어 있어도 신고가 가능합니다.

따라서 '0월 0일부터 2년간' 또는 '0월 0일부터 임대 개시' 등으로 기재되어 있어도 무방합니다.

38

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.

39

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.

40

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.

**41**      **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.

**42**      **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.

**43**      **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.

44

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.

45

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.

46

질의

임대차 신고 관련 과태료 부과를 유예한 이유가 있나요?

답변

일반 국민들을 대상으로 새로운 신고의무를 부여하는 것으로 과태료 부과를 1년간 유예하여 대국민 인식을 제고하는 등 제도의 안정적 정착을 위함입니다.

**47**      **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.

**48**      **질의**

공개 데이터는 어떤 내용을 포함하나요?

**답변**

기존 확정일자 정보 중 개인정보 침해소지가 없는 계약일, 임대료 등 7개 항목을 공개하였으나, 임대차 신고제로 새롭게 확보된 갱신계약 정보(신규·갱신계약 구분, 갱신권 행사 여부 등)와 공개 요구가 높은 계약기간 정보가 추가로 공개.

\* 추가되는 공개정보는 데이터 신뢰도가 높은 서울지역을 우선 공개('21.11월~) 하였으며, 향후 공개 지역을 점차 확대 예정

### 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

49 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.

50 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.

51 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.