

“임대차거래 단순 지연 신고 과태료 완화한다”

- 2월 12일부터 「부동산거래신고법」 시행령 개정안 입법예고 -

- 국토교통부(장관 박상우)는 주택 임대차거래 신고제와 관련한 과태료 부과 기준을 일부 완화하는 「부동산 거래신고 등에 관한 법률 시행령」 개정안을 마련하여 입법예고('25.2.12. ~ 3.24. 40일간)한다고 밝혔다.
- 임대차거래 신고제도는 정보 공개를 통해 임대차 시장의 투명성을 제고하고 임대인과 임차인 간의 정보 비대칭을 극복함으로써 임차인의 권리를 보호하려는 취지로 '20년 8월에 도입되어 '21년 6월부터 시행 중인 제도이다.
 - 현행 시행령에는 임대차거래를 30일 이내에 신고하지 않은 경우에 대해 계약금액과 지연기간에 따라 최소 4만원부터 최대 100만원까지 과태료를 부과하도록 규정하고 있으나,
 - 거래 신고제의 과태료 부과 기준에 대한 국민들의 인식을 고려할 때 최대 100만원인 현행 과태료 기준은 임차인에게 과도한 부담으로 작용할 수 있다는 우려가 제기*되고 있다.
 - * 신고 대상자 4,320명을 대상으로 한 설문조사 결과, 응답자 2,289명 중 1,757명(77%)이 “과태료 금액이 많다”고 응답하고, 그 중 1,105명(63%)은 “50% 이상 감면해야 한다”고 답변(한국부동산원 의뢰 피앰알커뮤니케이션 실시, '25.1.6. ~ 1.17.)
 - 또한, 단순 지연 신고한 경우에 부과되는 과태료 상한을 거짓 신고한 경우와 동일하게 100만원으로 규정하고 있어, 이에 대해 차별화가 필요하다*는 의견도 제기되어 왔다.
 - * 부동산 매매신고의 경우에도 거짓 신고의 경우 과태료(취득가액의 100분의2~10)는 지연 신고한 경우(상한액 300만원)에 비해 더 많은 과태료를 부과하도록 규정

- 정부는 이와 같은 문제점을 해결하기 위해, 이번 시행령 개정을 통해 단순히 지연 신고한 경우에는 과태료 상한액을 최대 30만원으로 낮추고, 거짓 신고한 경우에는 현행 과태료 부과 기준인 100만원을 그대로 유지하는 제도개선을 추진한다.

【과태료 부과 기준 개선안(현행 → 개선(안))】

계약금액	신고 지연기간					거짓 신고
	3개월 이하	6개월 이하	1년 이하	2년 이하	2년 초과	
1억미만	4→ 2만원	13→ 4만원	21→ 6만원	24→ 8만원	30→10만원	100만원 (유지)
1~3억	5→ 3만원	15→ 8만원	30→10만원	40→13만원	50→15만원	
3~5억	10→4만원	30→12만원	50→16만원	60→20만원	80→25만원	
5억 이상	15→5만원	45→15만원	70→20만원	80→25만원	100→30만원	

- 국토교통부는 이 같은 법령 개정과 함께 제도의 정착 및 임대차 신고율 제고를 위해 적극 노력한다는 계획이다.

- 이를 위해 주민센터에 확정일자 부여만 신청하고 임대차거래를 신고하지 않은 경우에는 임대차 신고 대상임을 자동으로 안내하는 알림톡 발송 체계를 상반기 중에 구축하고,
- 공인중개사협회와 연계한 공인중개사 대상 교육 실시, 상반기 중 온라인·오프라인 집중 홍보 등 다양한 홍보 채널을 통해 신고 의무자에게 임대차거래 신고를 독려하는 방안을 적극 추진하겠다고 밝혔다.

- 국토교통부 박정혁 주택임대차기획팀장은 “이번 시행령 개정을 통해 단순 실수로 지연하여 신고한 서민 임차인에게 과중한 부담을 지우는 것은 피할 수 있을 것”이라며, “금전적 제재 방식보다는 시스템적으로 임대차 거래 지연 신고를 방지하고, 적극적인 홍보를 통해 신고율을 제고하기 위한 노력을 계속해 나갈 계획”이라고 말했다.

- 개정안은 2월 12일부터 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>, 정책자료/법령정보/입법예고)에서 볼 수 있고, 의견은 온라인, 우편, 팩스로 제출할 수 있다.

* 의견제출처: 국토교통부 주택임대차기획팀(30103 세종특별자치시 도움6로11 정부세종청사 6동 459호)/팩스: 044-201-5529/국민참여입법센터(<http://opinion.lawmaking.go.kr>)



담당부서	주택정책관 주택임대차기획팀	책임자	팀 장	박정혁	(044-201-4389)
		담당자	사무관	양우성	(044-201-4177)
			주무관	손준영	(044-201-4179)



더 아픈 환자에게 양보해 주셔서 감사합니다

가벼운 증상은 동네 병·의원으로



□ 제도 개요

- (계약 신고) 주택 임대차 시장 정보를 투명하게 공개하여 임차인의 권리를 보호하기 위해 주택 임대차 신고제* 도입 시행('21. 6. 1.)

* (「부동산거래신고법」 제6조의2, 제6조의3) 신고주체임대인·임차인, 신고기한계약 체결일 부터 30일 이내 신고사항계약금액·계약기간 등 주요 계약내용 신고

- (신고 효과) 계약 신고로 확정일자 부여가 의제되므로 대항력을 갖춘 임차인이 우선변제권을 확보하여 전세사기 피해 예방 등 효과

* (「부동산거래신고법」 제6조의5) 신고 접수를 완료한 때 확정일자 부여 의제 규정

- (과태료 부과) 기한 내 주택 임대차 신고 의무를 이행하지 아니한 임대인·임차인에게 각각 과태료*를 부과토록 규정

* (「부동산거래신고법」 제28조 제5항 및 같은 법 시행령 제20조 [별표3] 제2호 마목) 계약금액 및 신고 해태기간의 구분에 따른 구간별 과태료 4만원 ~ 100만원

□ 신고 사항

- (신고 주체) 주택 임대차계약 당사자(임대인, 임차인)가 공동신고

- (신고 대상) 지역 전국(경기도 외 도(道) 관할 군(郡)지역 제외), 금액 보증금 6천만원 또는 월차임 30만원을 초과하는 임대차 계약

- (신고 내용) 계약당사자의 인적사항, 임대차 목적물 현황(소재지·종류·면적 등), 보증금·계약기간 등 계약의 주요내용

* (신규) 보증금, 차임, 계약기간, 체결일 + (갱신) 종전 임대료, 갱신요구권 사용여부

- (신고방법) 계약 체결일로부터 30일 이내 방문(주택소재지 관할 주민센터) 또는 온라인(부동산거래신고 홈페이지)으로 신고서 제출

- 전입신고시 계약서 제출 의제, 공인중개사 등 대리신고도 가능