

법무매거진

'전월세 신고제' 6월 시행... 계약일부터 30일 안에 신고해야



'임대차 계약 신고제' Q&A



〈6월 1일 전월세 신고제 전면 시행을 앞두고 국토교통부가 지방자치단체를 대상으로 실무교육에 나섰다. 지난달부터 전월세 신고제를 시범 운영 중인 세종시 보람동 행정복지센터〉

6월 1일부터 임대차 신고제(전월세 신고제)가 시행된다. 수도권과 광역시, 8개 도(道)의 시(市) 지역에서 거래되는 보증금 6000만 원 초과 또는 월세 30만 원 초과인 전월세가 신고 대상이다.

국토교통부는 이 같은 전월세 신고제 시행을 앞두고 지방자치단체를 돌며 세부 실무교육을 하고 있다. 이 교육에서 많이 언급된 전월세 신고제 관련 상세 내용을 문답으로 정리했다.

6월 시행되는 전월세 신고제 주요 내용

지역	- 수도권 전역 - 광역시 - 세종시 - 도(道)의 시(市) 지역
대상	- 주택임대차보호법상 주택(고시원, 오피스텔 포함) - 보증금 6000만 원 초과 또는 월세 30만 원 초과 - 신규 계약 - 갱신 계약(금액 변동 시)
기간	계약일부터 30일 내
주체	집주인, 세입자(중개사에게 위임 가능)
방법	- 관할 주민센터 - 부동산거래관리시스템 사이트
확정일자	신고 시 자동 부여
의무면제	30일이 안 되는 단기계약
과태료	- 허위신고: 100만 원 - 미신고: 4만~100만 원(내년 5월까지 계도기간)

자료: 국토교통부

? 임대차 신고제(전월세 신고제)

지난해 7월 개정된 주택임대차보호법에 따라 올 6월 1일부터 전월세 거래 시 계약 내용을 관할 지방자치단체에 신고토록 한 제도. 누구나 전월세 계약 조건을 쉽게 확인할 수 있고, 신고 후 확정일자가 자동으로 부여된다.



Q. 무엇을 어떻게 신고해야 하나.

A. 집주인과 세입자가 공동 서명한 '주택임대차 계약 신고서'를 작성해 관할 주민센터 통합민원 창구, '부동산거래관리시스템'으로 신고하면 된다. 신고서에는 계약 당사자의 인적 정보, 해당 주택의 주소와 면적, 보증금과 월세 금액, 계약 기간 등을 기입한다. 임대차계약서도 첨부해야 한다. 거래액이 소액이어서 계약서를 쓰지 않았다면 통장 입금 명세를 입증 서류로 내면 된다.

Q. 신고는 누가 하나.

A. 세입자와 집주인에게 신고 의무가 있다. 하지만 두 사람이 모두 신고를 할 필요는 없다. 공동으로 서명한 임대차계약서를 어느 한 쪽이 제출하는 방식으로 신고하면 된다. 공인중개사에게 위임할 수도 있다. 계약 후 30일 내 전월세 신고를 하면 전입 신고 전이라도 관계없이 확정일자가 자동으로 부여된다.

Q. 지방에서 3주일짜리 월세를 계약하려 한다. 이런 단기 계약도 신고 대상인가.

A. 원칙적으로는 그렇다. 다만 임대차 신고 기간이 계약일로부터 한 달인 만큼 신고 시점에 이미 계약이 종료돼 신고 대상 자체가 없어질 수 있다. 국토부에서는 각 지자체에 고시원 등 계약 기간이 30일이 되지 않는 초단기 계약은 신고를 하지 않더라도 과태료 대상에서 제외하도록 안내하고 있다. 다만 임차인이 보증금을 보호받기 위해 신고를 원한다면 계약 기간과 관계없이 신고할 수 있다.

Q. 의무 신고를 피하기 위해 30일 미만으로 기간을 쪼개 계약하는 편법이 우려된다.

A. 같은 임대주택에서 30일 미만으로 기간

을 쪼개 계약하며 신고를 하지 않았다면 세입자의 총 거주일수를 합산해 과태료 부과 여부를 판단한다.

Q. 전세 계약을 한 뒤 2개월 뒤 잔금을 치르고 이사할 예정이다. 신고는 언제 해야 하나.

A. 임대차 신고 기간은 계약일로부터 30일 이내다. 즉, 아직 잔금을 치르지 않았고 이사를 하지 않았더라도 신고는 계약 시점을 기준으로 30일 내에 먼저 해야 한다.

Q. 전입신고와 임대차 신고는 따로 해야 하나.

A. 전입신고를 할 때 임대차 계약서를 첨부하면 자동으로 임대차 신고도 되고, 확정일자까지 부여된다. 단, 임대차 계약일과 실제 이사하는 날의 차이가 많이 나서 이사 전 임대차 신고를 먼저 했다면 전입신고는 실제 전입 시 따로 해야 한다. 임대차 신고는 계약일로부터 30일 이내, 전입신고는 전입한 날로부터 14일 이내에 하는 것이 원칙이다.

Q. 전세 연장 계약도 신고를 해야 하나.

A. 신규 계약, 갱신 계약 모두 신고 대상이다. 다만 갱신 계약의 경우 보증금이나 월세가 변하지 않았다면 신고하지 않아도 된다.

Q. 계약갱신요구권을 이용해 이전 계약을 연장할 때의 전월세 신고는 신규 계약 때 하는 신고와 뭐가 다른가.

A. 갱신 계약의 경우 갱신이라는 점을 밝히고 이전 보증금, 월세까지 신고해야 한다. 정부는 임대차법을 개정해 표준 임대차계약서에 갱신 계약 여부와 계약 갱신 전 보증금 및 월세를 기재하도록 하는 방안을 추진 중이다.

이렇게 하면 전월세상한제(이전 계약 대비 5%) 준수 여부도 파악할 수 있다.

Q. 고시원을 운영하고 있다. 전월세 신고를 해야 하나.

A. 신고 대상이다. 다세대주택, 아파트는 물론이고 주택임대차보호법의 적용을 받는 오피스텔, 고시원, 판잣집 등까지 모두 신고 대상에 포함된다.

Q. 신고 정보는 언제부터 일반에 공개되나.

A. 11월부터 시범 공개된다. 실거래 정보처럼 각 매물의 정확한 계약일, 가격, 계약 갱신 여부 등을 알 수 있게 된다.

Q. 신고 정보는 어디에 활용되나.

A. 제출된 임대차계약서를 은행과 연계해 전세대출에 활용하도록 하는 방안을 정부가 추진한다. 대출 신청인이 계약서와 확정일자 증빙자료를 제출하지 않아도 은행 창구에서

기존 신고 정보만으로도 대출을 가능하게 하려는 것이다. 다만 관계기관 협의 등이 필요해 아직 시행 시점, 범위 등이 구체화되지는 않았다.

Q. 허위 신고나 미신고에 적용되는 세부 처벌 수위는...

A. 허위 신고에 대해 무조건 과태료 100만원이 부과된다. 미신고의 경우 미신고 기간, 보증금과 월세액 수준에 따라 최소 4만 원에서 100만 원까지 과태료가 차등 부과된다. 최저 과태료인 4만 원은 보증금 1억 원 미만 임대차 계약이 이뤄진 지 3개월 이내에 신고하는 경우 부과된다. 제도 기간인 내년 5월 31일까지는 과태료가 부과되지 않는다.

(출처/동아일보)