





발 간 등 록 번 호

11-1270000-000806-10

2015 확정일자 업무편람

FIXED DATE HANDBOOK 2015



법무부

C/O/N/T/E/N/T/S



주택임대차계약증서상 확정일자 부여 업무 처리 개요

1. 업무처리절차	2
2. 주요 개정사항	3
3. 확정일자 부여 및 확정일자부 작성	4
4. 확정일자 정보제공	6
5. 부여한 확정일자정보의 정정	11



확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

1. 확정일자부여기관	14
2. 확정일자부여 신청인 및 대상 문서	16
3. 확정일자부여시 확인사항	25
4. 확정일자부여방법	34
5. 확정일자부 작성	36
6. 확정일자 부여 과정에서 잘못된 확정일자의 정정 방법	39
7. 확정일자의 법적 효과	41



임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 조문별 해설

1. 관련 조문	44
2. 확정일자부의 임대차 정보제공을 요청할 수 있는 자	47

3. 임대차 정보제공의 요청방법 및 확인서류	49
4. 임대차 정보제공의 범위 등	52
5. 수수료 징수	62

IV

주택임대차 관련 법령

1. 주택임대차보호법	66
2. 주택임대차보호법 시행령	77
3. 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙	86
4. 민법(임대차 관련 사항 발췌)	91
5. 임차권등기명령 절차에 관한 규칙	99

V

부 록

1. 주택임대차 표준계약서.....	106
2. 확정일자 제도 관련 Q&A.....	109
3. FAQs on Fixed Date.....	111
4. 자주 묻는 질문.....	113
5. 주택임대차 관련 기관 · 단체 연락처	115

2 0 1 5 법 무 부



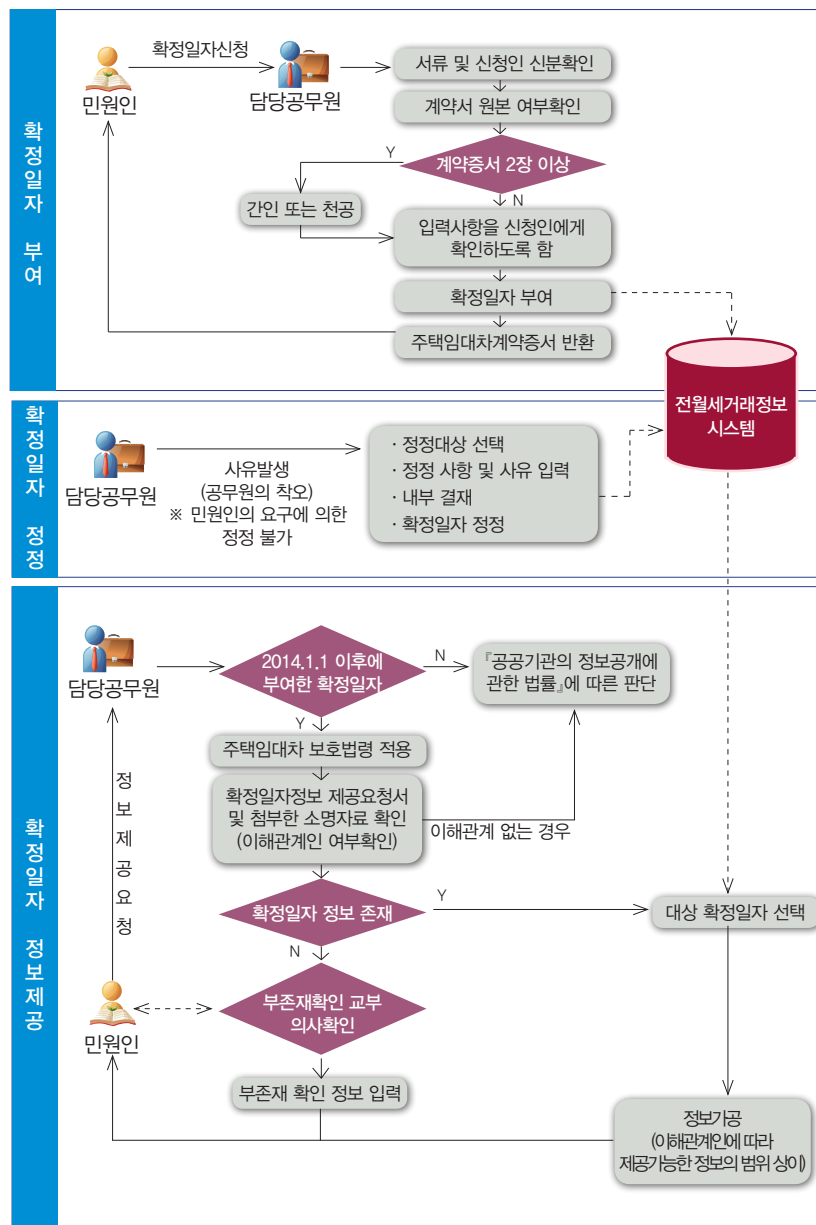


주택임대차계약증서상 확정일자 부여 업무 처리 개요

1. 업무처리절차	_2
2. 주요 개정사항	_3
3. 확정일자 부여 및 확정일자부 작성	_4
4. 확정일자 정보제공	_6
5. 부여한 확정일자정보의 정정	_11

주택임대차계약증서상 확정일자 부여 업무 처리 개요

1. 업무처리절차





2. 주요 개정사항

근거법	시행일	확정일자부여	정보제공	수수료
주택임대계약 증서상의 확정 일자부여에 관한 규칙	2011. 1. 1.	◆ 계약증서 원본/사본에 부여 ◆ 계약증서가 2장 이상일 때 간인	◆ 주택임대차보호법령에 근거 규정 없음 - 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」에 따라 처리	600원
주택임대차 보호법 및 동법 시행령/ 주택임대차 계약 증서상의 확정일자부여 및 임대차 제공에 관한 규칙	2014. 1. 1.	◆ 중소기업기본법 제2조에 해당하는 중소기업인 법인이 임차인인 경우도 확정일자부여 가능 ◆ 계약증서 원본에만 부여 ◆ 확정일자가 부여되어 있는 계약증서에 확정일자를 다시 부여할 수 없으나, 재계약의 경우에는 가능 ◆ 계약증서가 2장 이상일 때 간인 또는 천공 ◆ 전산입력한 확정일자부 기재사항의 내용을 출력하여 신청인에게 입력사항의 오류여부를 확인하게 함	◆ 주택임대차보호법령에 규정 마련 - 14.1.1.이후 확정일자부에 기재된 사항에 대해 제공 ◆ 그 외 「공공기관의 정보 공개에 관한 법률」에 따라 제공가능	600원 ◆ 부 여 시 초과 4장 마다 100원 ◆ 정 보 제 공 10장 초과시 매장 50원

주택임대차계약증서상 확정일자 부여 업무 처리 개요

3. 확정일자 부여 및 확정일자부 작성

■ 확정일자 부여 신청권자 및 부여기관

- 신청인이 출석하여 신청함(우편, 모사전송 등의 방법은 할 수 없음)
- 문서작성자가 아니라도 주택임대차계약증서 원본 및 신분증명서 소지자는 누구나 신청 가능
- 반드시 주택소재지 관할 읍·면사무소, 동 주민센터, 시·군·구의 출장소에서 부여하여야 함
 - 주택소재지가 아닌 확정일자부여기관에서 확정일자를 부여받는 경우 불이익을 받을 수 있음을 신청인에게 고지하고 주택소재지 관할 주민센터 등을 안내
 - 법원과 등기소, 공증인에게는 주택소재지 관할을 불문하고 전국 어디서나 확정일자 부여 신청 가능

■ 확정일자 부여방법

- 주택임대차계약증서의 기재사항, 원본 여부 확인
- 이미 확정일자를 부여받은 임대차계약증서에 새로 확정일자를 부여하는 것은 허용하지 않는 것이 원칙이지만 종전 계약증서에 증액된 보증금 또는 기간연장 등을 기재한 재계약의 경우에는 새로운 확정일자를 부여할 수 있음



- 주택임대차계약증서에 확정일자인을 날인하되, 주택임대차계약 증서가 2장 이상인 경우에는 간인 또는 천공함
- 중소기업기본법 제2조에 해당하는 중소기업인 법인이 임차인인 경우, 기존 한국토지주택공사가 임차인인 경우에 특별한 입증서류를 확인하지 않은 것과 마찬가지로 별도의 심사 없이 확정일자를 부여함
 - 다만, 중소기업기본법상 중소기업인 법인이 아닌 경우는 확정일자를 부여하였다고 하여 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있는 것이 아니라는 점, 향후 경매절차에서의 배당과 분쟁을 대비하여 중소기업기본법 제2조에 해당하는 중소기업이라는 점과 직원용 주택이라는 점에 대한 입증서류 보관이 필요하다는 점을 안내하는 것이 바람직함

■ 확정일자부 작성방법

- 확정일자부 또는 전월세거래시스템 전산정보처리조직에 ‘확정일자번호, 확정일자부여일, 임대인·임차인 인적사항, 주택소재지, 임대차목적물, 임대차기간, 차임·보증금, 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리’를 기재
- 도로명주소, 지번주소는 주택임대차계약증서에 기재된 대로 입력
 - 병기된 경우 모두 입력
 - 미등기 건물도 기재된 대로 입력
 - 임대차목적물이 주택의 일부로서 특정된 경우(다가구 주택의 한 호수, 주택의 우측 문간방 등) 그 정보를 “기타사항”란에 추가입력

주택임대차계약증서상 확정일자 부여 업무 처리 개요

- 계약증서와 확정일자부는 계인을 하고, 전월세거래시스템을 이용한 확정일자부 작성의 경우에는 전산입력한 확정일자부의 기재내용을 출력하여 신청인에게 입력 사항의 오류여부를 확인하게 하여야 함

4. 확정일자 정보제공

■ 확정일자 부여현황의 종류

- 확정일자 부여현황(서식1의 경우)
 - 주택의 소유자, 다가구주택의 임차인¹⁾, 등기관리자 등 이해관계인과 임대차계약을 체결하려는 자로서 임대인의 동의를 받은 자가 임차인을 특정하지 않고 확정일자 정보제공을 요청하고, 임대차정보가 있는 경우에 교부
 - 해당주택을 기준으로 확정일자 부여번호, 임대차목적물, 임대차기간, 보증금/차임 정보 제공

1) 다가구주택은 단독건물로서 다가구주택의 임차인(다가구주택 201호)은 옆집(다가구주택 202호)의 임대차에 대한 정보제공을 할 수 있는 이해관계인에 해당됨. 이와 달리 다가구주택이 아닌 아파트 등 다세대주택의 경우 임차인은(예컨대 편람아파트 204동 601호 임차인) 다른 다세대 주택(예컨대, 편람아파트 204동 602호)의 임대차에 대한 정보를 확인할 수 없음



- 확정일자 부여현황(임차인 특정, 서식3의 경우)
 - 주택의 소유자, 다가구주택의 임차인, 등기관리자 등 이해관계인과 임대차계약을 체결하려는 자로서 임대인의 동의를 받은 자가 임차인을 특정하여 확정일자 정보제공을 요청하고, 임대차정보가 있는 경우에 교부
 - 특정 임차인의 해당주택에 대한 확정일자 부여번호, 임대차기간, 보증금/차임 정보 제공
- 확정일자 부여현황(임대인/임차인, 서식5의 경우)
 - 임대인·임차인이 계약 당사자 본인인 경우 해당 임대차에 대한 정보제공을 요청하는 경우에 교부
 - 해당주택의 확정일자 부여번호, 임대차기간, 보증금/차임 정보 및 임대인, 임차인의 인적사항을 제공
- 확정일자 부여현황(부존재, 서식2, 4, 6의 경우)
 - 위 3가지 유형의 정보제공 요청이 있었으나 보유한 정보가 없는 경우 그 취지를 기재하여 교부할 수 있음

* 서식 자료는 56~61쪽 참조

주택임대차계약증서상 확정일자 부여 업무 처리 개요

구 분 (임차인 정보)	임대인/임차인	임대차계약을 체결하려는 자	그 밖의 이해관계인 (임대인 아닌 소유자 등)
확정일자 부여현황	다가구주택의 임차인이 그 다가구 주택의 다른 임차인 성명을 특정하지 않고 신청한 경우 제공	임대차계약을 체결 하려는 주택에 대한 정보제공 (다가구주택의 경우에는 그 다가구 주택의 다른 임대차에 대한 정보포함)	제공 (다가구주택의 경우에는 그 다가구 주택의 다른 임대차에 대한 정보포함)
확정일자 부여현황 (임차인특정)	다가구주택의 임차인이 임차인 성명을 특정하여 신청 시 해당 정보제공	임차인 성명을 특정하여 신청 시 해당 정보제공	임차인 성명을 특정하여 신청 시 해당 정보제공
확정일자 부여현황 (임대인/임차인용)	임대인/임차인이 계약 당사자 본인인 경우 해당 정보제공	제공안함	제공안함
확정일자 부여현황 (부존재)	주택을 특정하거나, 특정 주택의 임차인 성명을 특정하여 신청 시 해당 확정일자 부여현황에 해당정보가 없다는 취지를 표시하여 교부		

정보제공 시 안내사항

- 확정일자정보의 제공은 「주택임대차보호법」 제3조의6에 따라 “계약을 체결하려는 자로서 임대인의 동의를 받은 자” 및 “주택의 임대차에 이해관계가 있는 자”에게만 허용됨
 - 그 외의 자에 대한 확정일자부 열람·제공은 정보공개의 일반법인 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」에 따라 처리



- 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 해당 주택의 임대인·임차인, 해당 주택의 소유자, 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 환매권자, 지상권자, 전세권자, 질권자, 저당권자·근저당권자, 임차권자, 신탁등기의 수탁자, 가등기 권리자, 압류채권자 및 경매개시결정의 채권자, 우선변제권을 승계한 금융기관임 (시행령 제5조 제1항, 주택임대차계약증서상의 확정일자부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙 제6조)
 - 가압류, 가처분권자, 저당권·근저당권의 채무자, 등기신청각하결정에 대한 이의신청인은 이해관계인에 포함되지 아니함
- 확정일자 정보의 제공과 관련한, 법원의 재판(판결 또는 명령)이나 행정심판의 재결*을 받은 자는 그 재판이나 재결의 취지에 따라 열람 가능함(예 : 경매사건의 현황조사명령을 받은 집행관)
 - 채권자가 자신의 채권에 기초하여 받은 이행판결 또는 지급명령 등은 해당하지 아니하므로, 임차인의 금전채권자나 그 양수인은 원칙상 이해관계인에 포함되지 않음

* 재결 : 법원의 판결과 대응되는 개념으로, 행정심판 대상 처분이 위법 또는 부당한지에 대한 판단임. 임대차 정보제공에서는 ‘정보공개이행청구심판’, ‘정보공개거부처분취소심판’ 등에 대한 인용(認容)재결을 말함
- 확정일자 부여현황 제공은 2014년 1월 1일 이후에 확정일자부에 기재된 사항에 한정되는 것임
 - 2014년 1월 1일 이전에 확정일자부에 기재된 사항은 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」에 의하여 처리
- 확정일자는 동 주민센터뿐만 아니라 법원 및 등기소, 공증인사무실에서도 부여할 수 있으므로, 법원 및 등기소, 공증인사무실에서 확정일자를 부여받은 사람은 확정일자부여현황에 나타나지 않을 수 있음

주택임대차계약증서상 확정일자 부여 업무 처리 개요

- 또한, 해당 주택의 임차인이지만 확정일자를 부여받지 않은 사람은 확정일자 부여 현황에 나타나지 않을 수 있음
- 확정일자를 받은 주택임대차계약증서상 주택의 소재지 표시와 등기기록상 부동산의 표시가 다른 경우에는 주택임대차계약증서의 표시를 기준으로 정보를 제공함

■ 확정일자정보 제공 요청서 첨부 서면

- 확정일자 정보제공 업무 처리 담당자는 정보제공요청인이 정보제공을 요청할 수 있는 이해관계인 등에 해당하는지 여부를 확인하면 족하므로 정보제공요청인이 제출하는 서류와 신분증명서를 사본까지 하여 제출받을 필요는 없음

※ 다만, 이해관계인 등이 제출한 정보제공요청서는 각 해당기관의 자료보관 지침 등에 따라 처리하고, 전월세거래시스템 입력요령에 따라 입력하여 확정일자 정보 제공·열람 내역을 파악할 수 있도록 관리

- 본인이 아닌 경우 위임장 또는 동의서(임대차계약을 체결하려는 자)와 본인의 인감증명서(또는 본인서명사실확인서)나 본인의 신분증명서 사본으로 확인하면 됨
 - 본인의 신분증명서 원본을 요구할 필요는 없음
- 우선변제권을 승계한 금융기관인 경우 채권양도증서
- 확정일자 정보의 제공과 관련한, 법원의 재판(판결 또는 명령)이나 행정심판의 재결을 받은 자는 해당 재판의 판결문 또는 명령문이나 행정심판의 재결서를 제시하여 열람 가능함
 - 경매사건의 현황조사명령을 받은 집행관 등



- 다만 이는 확정일자 정보의 제공과 관련한 법원의 판결 및 명령만을 의미하고, 채권자가 자신의 채권에 기초하여 받은 이행판결 또는 지급명령을 의미하지 않음

■ 확정일자정보 제공 수수료

- 열람과 동시에 확정일자 부여현황을 서면으로 출력하여 줄 것을 요구하여도 별도의 열람 수수료를 계산하지 않음
- 신청인이 확정일자 정보제공을 요청하였으나 해당정보가 없는 경우
 - 확정일자 부여현황(정보 부존재의 취지가 표시된)을 발급받는 경우 수수료 납부
 - 확정일자 부여현황(정보 부존재의 취지가 표시된)을 발급받지 않는 경우 수수료를 받아서는 안 됨

5. 부여한 확정일자정보의 정정

- 정정할 수 없음이 원칙이므로 당사자가 정정을 요구하여도 정정할 수 없음
- 다만 담당공무원이 시스템 조작실수 또는 착오로 입력사항을 잘못 입력한 경우 그 사유를 기재하고 정정할 수 있음

2 0 1 5 법 무 부





확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

1. 확정일자부여기관	_14
2. 확정일자부여 신청인 및 대상 문서	_16
3. 확정일자부여시 확인사항	_25
4. 확정일자부여방법	_34
5. 확정일자부 작성	_36
6. 확정일자 부여 과정에서 잘못된 확정일자의 정정 방법	_39
7. 확정일자의 법적 효과	_41

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

1. 확정일자부여기관

01 관련 조문

주택임대차보호법

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다.)·군·구(자치구를 말한다.)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 “확정일자부여기관”이라 한다.)이 부여한다.

② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보 제공을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항·제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.

⑥ 확정일자부여에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.[본조신설 2013.8.13]



02 확정일자부여기관

- 확정일자부여기관은 주택 소재지 관할 읍·면 사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다.)·군·구(자치구를 말한다.)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인임
- ★ 주의할 것은 법원과 등기소, 공증인의 경우에는 임차주택의 소재지 관할이 아니더라도 확정일자 부여가 가능하나, 읍·면사무소, 동 주민센터, 출장소의 경우에는 임차주택 소재지 관할에서만 가능하므로, 민원인의 주택 소재지 관할인지 여부를 정확히 확인하고 부여하여야 한다는 점임
- 법원과 등기소는 대법원규칙에서 정하는 바에 따라, 읍·면 사무소, 동 주민센터, 출장소는 「주택임대차보호법시행령」과 「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」에서 정하는 바에 따라 확정일자부여 및 정보제공에 관한 업무를 수행하여야 함

03 확정일자부여기관의 의무

- 확정일자부여기관은 확정일자를 부여하고, 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성(전산정보처리 조직을 이용한 작성 포함)하여야 함
- 또한, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자, 임대인의 동의를 받은 임차를 하려는 자에게 확정일자부여일, 차임 및 보증금 등 임대차 정보를 제공하여야 함

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

04 확정일자부의 관리

- 확정일자부는 서면 또는 전산정보처리조직을 이용하여 작성할 수 있고, 전산정보 처리조직을 이용한 확정일자부는 국토교통부에서 관리·운영하는 전산시스템(전월세거래정보시스템)을 이용하여 작성·관리
- ★ 시스템 장애 및 입력방법 관련 문의는 1588-0149로 문의
- 확정일자부는 작성 또는 열람의 대상일 뿐만 아니라 임차인의 보증금보호에 직결되는 중요한 업무이므로 확정일자부를 정확히 작성하고 적정하게 관리하여야 함

2. 확정일자부여 신청인 및 대상 문서

01 관련 조문

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제2조(확정일자 부여 신청 방법) ① 「주택임대차보호법」(이하 “법”이라 한다.) 제3조의2제2항에 따른 주택임대차계약증서(이하 “계약증서”라 한다.)의 소지인은 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다.) 제4조제1항에 따른 확정일자부여기관(이하 “확정일자부여기관”이라 한다.)에 대하여 확정일자 부여를 신청할 수 있다.

② 계약증서에 확정일자를 부여받으려는 자는 확정일자부여기관에 출석하여 계약증서 원본과 주민등록증, 운전면허증, 여권 또는 외국인등록증 등 본인을 확인할 수 있는 신분증을 제시하여야 한다.



02 신청인

- 임대차계약의 당사자가 아니라도 주택임대차계약증서 원본의 소지인이면 누구나 확정일자부여 신청 가능
 - 계약의 당사자가 아닌 소지인도 확정일자 부여를 신청할 수 있도록 한 것은 확정일자에 따라 경매 등 절차에서 배당순위가 결정되므로 임차인이 불가피한 사정으로 주택소재지 동 주민센터 등에 출석하여 확정일자를 부여받지 못하는 경우 공인중개사나 지인 등을 통해 확정일자를 부여받아 주고 있는 현재 관행을 인정하여 신속하게 확정일자를 부여받을 수 있는 길을 열어주기 위한 것임
- 다만, 계약증서의 위·변조 가능성을 차단하기 위해 확정일자 부여 신청은 계약증서 원본으로만 가능하도록 하고, 확정일자부여기관이 신청인의 인적 사항(신분증)을 확인한 후 확정일자부에 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리를 기재하도록 하였음

03 임차인이 법인인 경우

- 주택임대차보호법은 원칙적으로 주민등록이 가능한 자연인만이 대상이므로 원칙적으로 법인이 임차인인 경우 확정일자부여를 신청할 수 없음
- 다만, 법인 중 한국토지주택공사, 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사 또는 중소기업기본법 제2조에 해당하는 중소기업인 법인의 경우에는 예외적으로 주택임대차보호법이 적용되므로 확정일자 부여 신청가능

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

- LH, SH 등 주택공사, 실제 입주자뿐만 아니라 이들의 위임을 받은 계약증서원본 소지인도 확정일자 부여 신청 가능
- 중소기업 법인이나 LH, SH 등 주택공사가 임차인으로 되어 있는 경우에는 임차인 란에 실제 입주자가 아닌 중소기업 법인, 주택공사를 기재
- 주택공사가 임차인인 경우, 보증금 란에는 보증금 총액을 기재하고, 실제 입주자와 주택공사가 분담하는 각각의 금액은 참고사항란에 표시하여 실제 입주자가 간접적으로 보호받을 수 있도록 하고 있음
- 주택임대차보호법의 보호 대상인 중소기업인 법인에 해당하는지 여부에 관하여 별도의 심사 없이 확정일자를 부여함
 - ※ 이는 확정일자부여기관이 주거용 건물인지, 주민등록 구비 여부를 확인하지 않는 것과 같음
 - 이는 경매단계 등에서 문제 삼는 것이 타당한 것으로, 확정일자 부여단계에서 대상 법인 여부를 심사하게 하는 것은 일선 업무담당자에게 과도한 부담을 줌
 - 중소기업 자가진단확인서, 재직증명서 등의 서류에 대한 형식적인 심사권만 준다고 하더라도 그 심사범위가 명확하지 아니하고 중소기업 해당여부는 추후 변동될 수 있음
 - 또한, 확정일자는 확정일자가 부여된 날 현재 주택임대차계약증서가 존재하고 있었다는 것을 증명할 뿐 확정일자를 받았다고 하여 임대차계약이 진정으로 성립되었다거나 계약서면에 기재된 내용이 진실한 것으로 추정되는 효력은 없으며, 입주자와 직원 여부 역시 추후 다른 사람으로 변동될 수 있어 정확한 반영에는 한계가 있음



- 다만, 중소기업기본법상 중소기업이 아닌 경우는 확정일자를 부여하였다고 하여 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있는 것이 아니라는 점, 향후 경매절차에서의 배당과 분쟁을 대비하여 중소기업기본법 제2조에 해당하는 중소기업이라는 점과 직원용 주택이라는 점에 대한 입증서류 보관이 필요하다는 점에 대하여 안내하는 것이 바람직함

04 임차인이 외국인인 경우

- 외국인도 「주택임대차보호법」에 의하여 보호받을 수 있으므로 확정일자 부여 가능
- ★ 외국인이 90일 이상 체류할 경우 「출입국관리법」에 따라 체류지 신고를 포함한 외국인 등록을 하여야 하는데(동법 제31조), 외국인등록 및 체류지 변경신고는 주민등록 및 전입 신고에 같음하므로 외국인등록신고를 대항요건으로 보아 「주택임대차보호법」의 적용을 받을 수 있음

출입국관리법

제88조의2(외국인등록증 등의 주민등록증 등과의 관계) ① 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에 있어서 주민등록증 또는 주민등록등·초본을 요하는 경우에는 외국인등록증 또는 외국인 등록사실증명으로 이에 갈음한다.

② 이 법에 의한 외국인등록 및 체류지변경신고는 주민등록 및 전입신고에 갈음한다.

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

05 임차인이 재외동포(재외국민과 외국국적동포)인 경우

● 외국국적동포가 임차인인 경우

- 「재외동포의 출입국과 법적지위에 관한 법률(이하, '재외동포법')」 제10조제4항에 따라 대한민국 안의 거소를 신고하거나 그 이전신고(移轉申告)를 한 외국국적 동포에 대하여는 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록과 같은 법 제36조에 따른 체류지변경신고를 한 것으로 보게 되므로, 「출입국관리법」 제88조의 2제2항에 따라 주민등록 및 전입신고를 갈음하게 되므로 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있음

● 재외국민이 임차인인 경우

- 「주민등록법」 개정으로 2015. 1. 22.부터는 「해외이주법」 제12조에 따른 영주 귀국의 신고를 하지 아니한 재외국민이 귀국 후 재등록 신고를 하거나 귀국 후 최초로 주민등록 신고를 하면 주민등록이 가능하므로, 위 절차로 등록한 재외 국민이 확정일자를 부여받으면 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있음
- 그러나 거소신고만으로 재외국민이 주택임대차보호법의 보호를 받을 수 있는지에 관하여 주택임대차보호법상 주민등록 또는 전입신고에 갈음한다는 규정이 없고 판례도 이를 부정적으로 보고 있어 전세권등기가 안전함을 안내
- 그럼에도 민원인이 확정일자 부여를 요청하는 경우 담당공무원으로서는 주택임대 차계약서만으로는 임차인이 재외국민인지 확인하기 어렵고, 전입신고를 이유로 확정일자를 거부할 수도 없으므로 확정일자를 부여할 수밖에 없을 것임



① 재외동포법 제9조에 의하여 보호받을 수 있는지

- 재외동포법 제9조는 출입국관리법 제88조의2제2항과 같은 주민등록 및 전입신고에
같은다는 규정이 없고, 재외동포법 제9조에 의하여 주민등록을 한 것으로 보아
주택임대차보호법이 적용된다는 규정도 없음

※ 판례(대법원 2013. 9. 16. 자 2012마825 결정)는 재외동포법 제9조가 재외국민의 거소
이전신고를 주택임대차보호법 제3조 제1항 소정의 대항요건인 주민등록에 같음하도록
하는 규정이라고 해석하기는 어렵다고 판시하면서, 그 근거로 위 규정은 국내거소신고에
대하여 주민등록과 동일한 법률효과를 인정한다는 취지로까지는 해석되지 아니하므로
재외국민의 국내거소신고에 대하여는 명시적 규정이 없는 한 주민등록에 의한 법률효과가
인정되지 않는다고 봄이 상당한 점, 주민등록과 재외국민의 국내거소신고를 동일·유사한
공시방법으로 인정하기도 어렵고, 주민등록법과는 달리 재외동포법은 재외국민의 국내
거소신고에 대하여 열람 등에 관한 규정을 두고 있지 아니하여 그 공시 기능도 유사하다고
보는 어려운 점 등을 들었음

② 재외동포법 제10조제4항, 출입국관리법 제88조의2제2항에 의하여 보호받을 수 있는지

- 재외국민이 임차인인 경우에는 재외동포법 제10조4항에 의하여 출입국관리법
제88조의 2제2항이 적용될 여지가 없으므로 재외동포법 제10조제4항, 출입국
관리법 제88조의 2제2항에 따라 보호받을 수 없음

※ 판례(대법원 2005. 7. 15. 자 2005마358 결정)는 재외국민인 임차인이 재외동포법에
의하여 국내거소신고 및 이전신고를 마치면 제10조제4항에 따라 출입국관리법 제88조의
2에 의하여 주민등록 및 전입신고를 마친 것과 동일하게 볼 수 있어 주택임대차보호법의
보호를 받을 수 있는지 여부에 관하여, 재외동포법 제2조는 그 적용대상을 재외국민과
외국국적동포로 나누고 있고, 위 법률 제10조제4항에 의하여 출입국관리법 소정의 외국인
등록과 체류지 변경신고를 한 것으로 보게 되는 것은 국내거소 신고와 그 이전신고를 한
외국국적동포에 한하는데, 피신청인은 외국국적동포가 아니라 재외국민이므로, 피신청인에
대하여는 출입국관리법 제88조의2가 적용될 여지가 없다는 이유로 주택임대차보호법에
따른 대항요건을 구비하였다고 인정한 원심판결을 파기함

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률

제9조(주민등록 등과의 관계) 법령에 규정된 각종 절차와 거래관계 등에서 주민등록증, 주민등록표 등본·초본, 외국인등록증 또는 외국인등록 사실증명이 필요한 경우에는 국내거소신고증이나 국내거소신고 사실증명으로 그에 갈음할 수 있다.

제10조(출입국과 체류) ④ 대한민국 안의 거소를 신고하거나 그 이전신고(移轉申告)를 한 외국국적 동포에 대하여는 「출입국관리법」 제31조에 따른 외국인등록과 같은 법 제36조에 따른 체류지변경 신고를 한 것으로 본다.

재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률 시행령

제10조(국내거소신고 원부 등의 작성 및 관리) ① 재외동포가 제7조제1항의 규정에 의하여 국내거소 신고를 하는 때에는 그 신고를 받은 사무소장 또는 출장소장은 국내거소신고원부를 개인별로 작성·비치하고, 국내거소신고표를 작성하여 그 재외동포의 거소를 관할하는 시장·군수 또는 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 포함한다. 이하 “시·군·구의 장”이라 한다.)에게 송부하여야 한다.

③ 시·군·구의 장은 제1항에 따라 국내거소신고표를 송부받은 때에는 신고사항을 국내거소신고인 명부에 기재하고 이를 개인별로 비치하여야 한다.



주민등록법(법률 제12279호, 2015. 1. 22. 시행)

제6조(대상자) ① 시장·군수 또는 구청장은 30일 이상 거주할 목적으로 그 관할 구역에 주소나 거소(이하 “거주지”라 한다)를 가진 다음 각 호의 사람(이하 “주민”이라 한다)을 이 법의 규정에 따라 등록하여야 한다. 다만, 외국인은 예외로 한다.

1. 거주자 : 거주지가 분명한 사람(제3호의 재외국민은 제외한다)
2. 거주불명자 : 제20조제6항에 따라 거주불명으로 등록된 사람
3. 재외국민 : 「재외동포의 출입국과 법적 지위에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 국민으로서 「해외이주법」 제12조에 따른 영주귀국의 신고를 하지 아니한 사람 중 다음 각 목의 어느 하나의 경우가. 주민등록이 말소되었던 사람이 귀국 후 재등록 신고를 하는 경우
나. 주민등록이 없었던 사람이 귀국 후 최초로 주민등록 신고를 하는 경우

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

06 대상문서 : 주택임대차계약증서 원본

★ 원본에만 가능 : 기존에는 사본에 확정일자를 부여하더라도 확정일자의 효력이 인정된다고 보았으나 규칙이 개정*되면서 주택임대차계약증서의 원본에만 확정일자를 부여할 수 있게 됨

* 확정일자를 부여하는 법원공무원에게 적용되는 「사문서의 일자확정 업무처리에 관한 예규」에 따르면, 확정일자는 문서 원본에 부여하도록 한 데 반해, 공증인에게 적용되는 관련 규정은 없음. 공증인이 사본에 부여한 확정일자에 대하여 확정일자의 효력이 인정된 점을 감안하여, 읍·면사무소, 동 주민센터에서의 확정일자 부여 시에도 그 주택임대차 계약증서의 원본 여부를 불문하도록 하여 국민 편의를 제고하는 의미로 허용하였으나, 「주택임대차보호법」이 개정되면서 법원과 공증인도 확정일자 부여기관으로 편입되어 절차상 일관성과 위조방지를 위하여 원본에만 부여하도록 변경됨

★ 수기로 작성된 계약서, 먹지로 작성된 계약서도 원본으로서 확정일자 부여가 가능함

★ 원본을 분실한 경우 계약서를 다시 작성하는 등으로 원본을 제시하여야 하며, 원본 대조필을 받은 계약서 사본이나 계약사실확인원 등으로 대체할 수는 없음

★ 임대인용 계약서도 원본으로 확정일자 부여가 가능한 반면, 전차인은 임대차계약의 당사자가 아니어서 주택임대차보호법의 직접적 보호대상이 아니므로 임차인-전차인 간의 계약서에는 확정일자 부여가 불가능함

★ 임대인, 임차인이 계약 후 사망하였더라도 확정일자 부여가 가능함

★ 읍·면사무소, 동 주민센터, 시·군·구 출장소의 장은 주택임대차계약증서 이외의 사문서에는 확정일자 부여권한이 없으므로 차임이 없는 사용대차계약증서, 주거용이 아닌 창고에 대한 임대차계약증서 등에 확정일자인을 찍더라도 이는 단순한 일부(日附)일 뿐 확정일자의 효력 없음



3. 확정일자부여시 확인사항

- 1) 임대차 목적물인 주택 소재지 관할 여부를 확인할 것
- 2) 신청인의 신분증을 제시받고, 주택임대차계약서 원본인지 확인할 것
- 3) 주택임대차계약증서상 구비요건을 갖추었는지 확인할 것

01 관련 조문

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제3조(확정일자 부여 시 확인사항) 확정일자부여기관은 계약증서에 확정일자를 부여하기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

1. 임대인·임차인의 인적사항, 임대차목적물, 임대차기간, 차임·보증금 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것
2. 계약당사자(대리인에 의하여 계약이 체결된 경우에는 그 대리인을 말한다. 이하 같다.)의 서명 또는 기명날인이 있을 것
3. 글자가 연결되어야 할 부분에 빈 공간이 있는 경우에는 계약당사자가 빈 공간에 직선 또는 사선을 그어 그 부분에 다른 글자가 없음이 표시되어 있을 것
4. 정정한 부분이 있는 경우에는 그 난의 밖이나 끝부분 여백에 정정한 글자 수가 기재되어 있고, 그 부분에 계약당사자의 서명이나 날인이 되어있을 것
5. 계약증서가 두 장 이상인 경우에는 간인(間印)이 있을 것
6. 확정일자가 부여되어 있지 아니할 것. 다만, 이미 확정일자를 부여받은 계약증서에 새로운 내용을 추가 기재하여 재계약을 한 경우에는 그러하지 아니하다.

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

02 확인사항

- 확정일자 담당공무원은 「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제3조에 기재된 확인사항을 확인하여야 함
- 임대인·임차인의 인적사항, 임대차목적물, 임대차기간, 차임·보증금 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것이라는 의미는 계약서상 각 항목에 공란이 없을 것을 의미함
 - 주택임대차계약서는 정해진 양식이 없고 당사자 사이에 계약자유 원칙에 따라 자유롭게 작성할 수 있으므로 임대인과 임차인이 이름만 기재하고 주민등록을 기재하지 않았더라도 계약서상 공란이 없다면 확정일자를 부여함

03 구체적 검토

- ① 임대인·임차인의 인적사항 : 주택임대차계약증서에는 임대인과 임차인의 서명 또는 기명날인이 있어야 함
 - ★ 임대인·임차인의 대리인이 있는 경우 대리인의 자격을 나타내는 문구와 대리인의 서명 또는 기명날인이 있으면 됨
 - ★ 계약당사자인 임대인·임차인의 성명, 주소와 주민등록번호가 모두 기재되어야 함
 - 그러나, 당사자가 개인정보보호 등을 이유로 주민등록번호 등을 기재하지 않은 경우, 주택임대차계약서가 공란이 없는 완성된 문서라면 계약서에 기재된 내용대로 확정일자를 부여하고, 확정일자부에 기재하여야 할 것임



- ★ 기명이란 성명을 기재하는 것으로 서명과는 달리 자필여부를 불문하므로 인쇄도 무방
- ★ 날인에는 무인(拇印)이 포함되므로* 임대인 · 임차인의 기명무인이 있는 주택임대차 계약증서에도 확정일자 부여 가능
 - * 대법원 1998. 5. 29. 선고 97다38503 판결 : ... 그 날인은 무인에 의한 경우에도 유효하다.
- ★ 건물 소유자가 다수인데, 그 일부와만 계약한 경우 : 민법 제265조 본문은 공유물의 관리에 관한 사항은 지분의 과반수로써 결정하도록 규정하고 있고 공유주택의 임대행위는 위 관리 행위에 해당하므로, 과반수의 지분을 가진 공유자(들)과 임대차계약을 체결하면, 공유자의 일부가 임대인에서 제외되었다고 하여도 유효한 임차권을 가지고 대항할 수 있음
 - ▶ 갑, 을, 병 3인이 각 $\frac{1}{3}$ 의 지분 비율로 공유하고 있는 주택을 갑, 을 2인으로부터 임차하였다면, 임차인은 $\frac{2}{3}$ 의 공유지분을 보유한 갑, 을과 임대차계약을 체결한 것이므로 병이 임대인에서 제외된 경우라도 유효한 임차권으로 병에게 대항할 수 있음
 - ▶ 반면, 갑, 을 2인이 각 $\frac{1}{2}$ 의 지분 비율로 공유하는 주택을 갑으로부터 임차한 경우, $\frac{1}{2}$ 지분은 과반수가 아니어서 갑은 특별한 사정이 없는 한 단독으로는 유효하게 임대차를 할 수 없으므로 임차인이 확정일자를 부여받더라도 주택임대차보호법상 보호를 받지 못할 수도 있음을 안내하는 것이 바람직함
- ★ 다만, 임대인 성명 란에 '홍길동 외 1인' 등으로 기재된 경우에는 당사자의 인적사항이 기재된 계약서라고 볼 수 없으므로 수정 · 보완('외 1인'을 삭제하거나, 나머지 1인의 인적사항을 기재) 후 확정일자를 부여하여야 함

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

② 임대차 목적물 : 주거용 건물(주택)*의 전부 또는 일부

* 대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결 : 주택임대차보호법 제2조 소정의 주거용 건물에 해당하는지 여부는 임대차목적물의 공부상의 표시만을 기준으로 할 것이 아니라 그 실지 용도에 따라서 정하여야 하고 건물의 일부가 임대차의 목적이 되어 주거용과 비주거용으로 겸용되는 경우에는 구체적인 경우에 따라 그 임대차의 목적, 전체 건물과 임대차목적물의 구조와 형태 및 임차인의 임대차목적물의 이용관계 그리고 임차인이 그곳에서 일상생활을 영위하는지 여부 등을 아울러 고려하여 합목적으로 결정하여야 한다.

※ 주거용 건물로 인정된 사례(대법원 1995. 3. 10. 선고 94다52522 판결) 실제로 갑은 주거 및 인쇄소 경영 목적으로, 을은 주거 및 슈퍼마켓 경영 목적으로 임차하여 가족들과 함께 입주하여 그 곳에서 일상생활을 영위하는 한편 인쇄소 또는 슈퍼마켓을 경영하고 있으며, 갑의 경우는 주거용으로 사용되는 부분이 비주거용으로 사용되는 부분보다 넓고, 을의 경우는 비주거용으로 사용되는 부분이 더 넓기는 하지만 주거용으로 사용되는 부분도 상당한 면적이고, 위 각 부분이 갑·을의 유일한 주거인 경우 주택임대차보호법 제2조 후문에서 정한 주거용 건물로 인정

※ 주거용 건물로 인정되지 않은 사례(대법원 1996. 3. 12. 선고 95다51953 판결) 피고가 임차한 건물 부분은 약 30평 가량의 지하실 다방으로서 다방영업장 약 21평, 주방 약 3평, 약 2 내지 3평 가량의 방 2개로 이루어져 있고, (중략) 위 인정 사실에 의하면 피고가 임차한 위 다방 건물부분은 영업용으로 비주거용 건물이라고 보여지고 설사 피고가 그 중 방 및 다방의 주방을 주거목적에 사용한다고 하더라도 이는 어디까지나 위 다방의 영업에 부수적인 것으로서 그러한 주거목적 사용은 비주거용 건물의 일부가 주거목적으로 사용되는 것일 뿐, 주택임대차보호법 제2조 후문에서 말하는 '주거용 건물의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우'에 해당한다고 볼 수 없다. (후략)

★ 실질적 용도에 따라 보호 여부가 결정되는 바, 이는 형식적 심사권만 있는 확정일자부여기관에서 심사할 사항이 아니므로, 임차인에게 확정일자가 부여되더라도 보호받지 못할 수 있음을 알리고, 그럼에도 임차인이 확정일자를 부여받겠다고 하면 부여



▶ 즉 주거용 건물(주택)인지 여부는 법원이 판단할 문제이고, 임차인이 추후에 증명하여야 하므로, 건축물대장이나 계약서에 용도가 사무실, 고시원 등으로 기재되어 있더라도 그것을 이유로 확정일자 부여를 거부할 수는 없음

★ 「주택임대차보호법」은 등기된 건물만 보호하는 것이 아니므로, 관할 관청으로부터 허가 받지 않고 건축한 무허가건물이나 허가를 받고 건축을 하였으나 아직 등기를 하지 못한 건물(미등기건물)에 대하여 임대차계약을 체결하였더라도 동법의 보호를 받을 수 있음. 다만, 임차권등기명령제도(동법 제3조의3)는 등기를 전제로 하는 것이므로 이용할 수 없음

③ 임대차 기간

★ 임대차기간을 약정하지 아니하더라도 주택임대차계약을 체결할 수 있고, 임대차기간을 정하지 아니한 임대차계약 기간은 2년으로 간주되므로* 임대차기간이 기재되지 아니하였더라도 이를 보충할 것을 요구할 필요 없음. 다만, 2년의 기산점이 되는 임대차 기간의 시작일은 기재되어야 할 것임

▶ 임대차 기간의 시작과 종료일이 모두 기재되어 있지 않은 경우라면, 공란이 있는 문서로서 공란을 보충해 올 것을 요구할 수 있음

▶ 단, 시작일이 반드시 특정날짜로 기재되어 있어야 하는 것은 아니며, '입주일' 등으로 기재되어도 무방. 이 경우 임대차기간 란에는 입주예정일을 입력하고, 참고사항란에 입주예정일임을 명시할 것

* 「주택임대차보호법」 제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

★ 임대차기간이 만료된 주택임대차계약증서라 하더라도 계약이 묵시적으로 갱신된 경우 등 우선 변제권 확보를 위하여 확정일자 부여 가능*

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

▶ 이 경우 만료된 기간을 확정일자부에 기입

* 「주택임대차보호법」 제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

▶ 확정일자가 없을 때만을 가리키며, 확정일자가 이미 부여된 경우 다시 부여할 필요 없음

★ 계약서 작성일이 확정일자 부여일보다 뒤인 경우에도 확정일자 부여 가능

▶ 확정일자 제도는 계약서의 존재를 확인하는 것이고 그 계약 내용의 진실성을 담보하는 것은 아니기 때문

▶ 이 경우 해당 주택임대차계약의 효력과 우선변제권 취득 시기는 사안에 따라 법원에서 판단될 것임

★ 임대차 기간 만료 후 보증금을 반환받지 못하였는데 전출이 필요한 경우, 임차권등기명령제도로 기존의 대항력과 우선변제권을 유지할 수 있음**

* 「주택임대차보호법」 제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

** 「주택임대차보호법」 제3조의3(임차권등기명령) ⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.



④ 보증금

★ 주택임대차계약증서상의 확정일자는 보증금의 우선변제권을 위한 것으로 보증금이 없고 월세만 있는 임대차계약서는 확정일자 부여 필요 없음

★ 「주택임대차보호법」 제8조제1항*에 따라 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자보다 우선하여 변제받을 권리가 있는 임차인(소액임차인)이라도, 보증금 중 시행령 제10조제1항의 금액을 제외한 나머지 금액을 순위에 따라 변제받으려면 확정일자를 부여받아야 함

▶ 소액임차인의 범위와 그가 변제받을 일정액은 아래 표 참조

* 「주택임대차보호법」 제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

지 역	우선변제대상이되는 보증금 기준	최우선변제받을 수 있는 보증금액수
서울특별시	9,500만원 이하	3,200만원 이하
수도권 과밀억제권역(서울 제외)	8,000만원 이하	2,700만원 이하
광역시(수도권 과밀억제권역에 포함된 인천 지역과 군 지역 제외), 안산시, 용인시, 김포시, 광주시	6,000만원 이하	2,000만원 이하
그 밖의 지역	4,500만원 이하	1,500만원 이하

▶ 「주택임대차보호법 시행령」 제10조제1항, 제11조 참조

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

⑤ 완성된 문서

- ★ 공란이 없는 문서 : 주택임대차계약증서에 공란이 있을 경우 그 공란을 보충하게 하거나 삭제토록 한 후 확정일자 부여
- ★ 정정한 부분이 있는 경우 계약당사자인 임대인 · 임차인 모두의 서명 또는 날인

⑥ 확정일자가 부여되지 아니한 문서

- ★ 계약 중 임차인의 사정으로 일시 전출하였다가 재전입한 경우 다시 전입신고를 한 다음날 0시부터 새로이 대항력과 우선변제권이 발생하므로(대법원 1998. 12. 11. 선고 98다34584 판결 참조) 확정일자를 다시 부여받을 필요 없음

- ★ 예외 : 기존 계약서에 새로운 내용을 추가 기재하여 재계약을 한 경우

※ 당사자의 편의를 위해 재계약의 경우 확정일자를 부여해야 한다는 법원 의견을 수용함

⇒ 임차인이 계약을 갱신하면서 기존 계약서에 새로운 내용을 추가하는 방식*으로 계약서를 작성한 경우에는 그 계약서에 확정일자가 부여되어 있다고 하더라도 확정일자 부여가 가능

* 추가 기재된 내용에 대하여 재계약이라는 취지가 명확히 표시되어야 하고, 계약당사자의 서명이나 날인이 되어있어야 함

⇒ 기존 계약서의 내용을 삭제한 후 변경된 내용을 기재한 경우*에는 종전계약의 기간과 보증금이 계약서 자체에 나타나지 않는 문제점이 있으므로, 종전계약의 기간과 보증금액이 얼마인지, 재계약기간과 증액된 보증금이 얼마인지 명확히 구분 기재된 후 계약당사자의 서명이나 날인이 있어야 함**

* 가령, 종전계약서상 기간 2012. 1. 1.~2013. 12. 31., 보증금 1억인데, 기간을 2014. 1. 1.~2015. 12. 31.로 연장하고, 보증금을 2천만원 증액하여 1억 2천만원으로 재계약을 체결하면서, 기존 기간의 종기인 2013. 12. 31.에 줄을 그은 후 2015. 12. 31.로 추가기재하고, 보증금 1억원에 줄을 그은 후 1억 2천만원으로 추가기재한 경우



※ 계약서 여백에 “중전 계약의 기간 2012. 1. 1.~2013. 12. 31., 보증금 1억원에서, 재계약을 체결하면서, 기간은 2014. 1. 1~2015. 12. 31.로, 보증금은 1억에서 2천만원을 증액한 1억 2천만원으로 재계약함” 이라는 등 재계약이라는 점을 표시한 후 당사자의 서명과 날인이 필요함을 안내하여 보완 후 확정일자 부여

※ 「주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙」 제3조제6호도 계약증서에 새로운 내용을 추가 기재하여 재계약한 경우에 예외적으로 확정일자를 부여할 수 있다고 규정되어 있고, 만약 재계약이라는 취지와 서명날인이 없으면 임차인이 불이익을 당할 수 있음을 설명한 후 재계약이라는 취지를 기재하고, 당사자가 서명·날인을 해오도록 보완 요청

★ 그러나 변경사항이 있더라도 언제나 확정일자 부여가 필요한 것은 아니므로, 다음 경우에는 그 취지를 안내하고 그럼에도 확정일자 부여를 요청하면 부여

▶ 예컨대 임차주택을 양수한 사람은 주택임대차계약상 지위를 승계하므로(주택임대차보호법 제3조제4항 참조), 계약 존속 중 매매 등으로 임대인이 변경되는 경우 확정일자 부여가 필요한 것은 아님

▶ 또한, 계약 존속 중 임차인을 변경하기로 합의한 경우 동일성 있는 임대차계약에서의 임차권 양도에 해당하여 원래의 임차인이 갖는 대항력과 우선변제권을 행사할 수 있으므로(대법원 2010. 6. 10. 선고 2009다101275 판결 참조), 재차 확정일자 부여가 필요한 것은 아님

★ 재계약을 하면서 신규계약서를 작성한 경우에는 변경된 내용에 따라 새로 작성된 주택임대차 계약증서에 확정일자를 받더라도, 변경 전 주택임대차계약증서에 부여받은 확정일자의 효력(우선변제권)은 그대로 유지되며(대법원 2012. 7. 12. 선고 2010다42990 판결 참조), 임대차기간의 연장과 보증금의 증액을 위해 새로이 작성한 계약서는 그 부분에 대해서 효력을 가짐

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

4. 확정일자부여방법

01 관련 조문

주택임대차보호법 시행령

제4조(확정일자부의 작성 등) ② 확정일자는 확정일자 부여일, 확정일자 부여기관, 확정일자번호를 주택임대차계약증서에 표시하는 방법으로 부여한다.

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제4조(확정일자 부여 방법) ① 확정일자는 계약증서의 여백(여백이 없는 경우에는 그 뒷면을 말한다.)에 별지 제1호서식의 확정일자인을 찍고, 인영(印影) 안에 날짜와 제5조제1항에 따른 확정일자부의 확정일자번호를 아라비아숫자로 적는 방법으로 부여한다.

② 계약증서가 두 장 이상인 경우에는 간인하여야 한다. 다만, 간인은 천공(穿孔) 방식으로 갈음할 수 있다.

③ 계약증서와 확정일자부 사이는 계인(契印)을 한다. 다만, 확정일자부여기관(공증인은 제외한다.)이 제5조제5항에 따른 전산정보처리조직을 이용하여 확정일자부를 작성하는 경우에는 전산입력한 확정일자부의 기재내용을 출력하여 신청인에게 입력사항의 오류 여부를 확인하게 하여야 한다.



- 주택임대차계약증서의 앞면 여백(여백이 없을 경우 뒷면)에 확정일자인 날인 ⇒ 인영(印影) 안에 날짜와 확정일자번호 아라비아 숫자로 기재
- 확정일자 번호는 신청순으로 부여함
 - ★ 같은 내용의 계약서가 여러 통인 경우 같은 번호가 아닌 연속된 번호로 부여(수수료도 각각에 대하여 부과)
- 주택임대차계약증서가 두 장 이상일 때에는 확정일자인으로 간인하되, 천공의 방식으로 갈음할 수 있음
- 전입신고와 확정일자 부여의 선후 제한 없음 : 전입신고 전에도 확정일자 부여 가능
 - ★ 다만, 주택임대차보호법상 우선변제권을 취득하기 위해서는 확정일자뿐만 아니라 주택의 인도와 주민등록(전입신고)도 함께 충족되어야 하므로 미리 확정일자를 부여받더라도 전입신고를 한 그 다음날 00 : 00부터 우선변제권이 발생



확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

5. 확정일자부 작성

주택임대차보호법 시행령

제4조(확정일자부의 작성 등) ① 법제3조의6제2항에 따라 주택소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다.)·군·구(자치구를 말한다.)의 출장소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 “확정일자부여기관”이라 한다.)이 작성하여야 하는 확정일자부에 기재해야 할 사항은 다음과 같다.

1. 확정일자번호

2. 확정일자 부여일

3. 임대인·임차인의 인적사항

가. 자연인인 경우

성명, 주소, 주민등록번호(외국인은 외국인등록번호)

나. 법인이거나 법인 아닌 단체인 경우

법인명·단체명, 법인등록번호·부동산등기용등록번호, 본점 소재지·주사무소 소재지

4. 주택 소재지

5. 임대차 목적물

6. 임대차 기간

7. 차임·보증금

8. 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리(외국인은 외국인등록번호 앞 6자리)



- ② 확정일자는 확정일자 부여일, 확정일자 부여기관, 확정일자번호를 주택임대차계약증서에 표시하는 방법으로 부여한다.
- ③ 확정일자부 작성방법, 확정일자 부여시 확인사항, 확정일자부여 방법 등 그 밖에 확정일자 부여 사무에 관하여 필요한 사항은 법무부령으로 정한다.

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

- 제5조(확정일자부의 작성방법 등)** ① 법 제3조의6제2항에 따른 확정일자부의 확정일자번호는 신청 순으로 부여하여야 한다.
- ② 확정일자부는 1년을 단위로 매년 만들고, 사용기간이 지난 확정일자부는 마지막으로 적힌 확정일자 번호의 다음 줄에 폐쇄의 뜻을 표시한 후 폐쇄하여야 한다.
 - ③ 제2항에 따라 폐쇄한 확정일자부는 20년간 보존하여야 한다.
 - ④ 확정일자부를 작성하는 경우 확정일자부의 전국적인 통일을 위하여 별지 제2호서식을 표준서식으로 사용할 수 있다. 다만, 공증인이 작성하는 확정일자부는 「확정일자부 및 일자인 조제에 관한 규정」에 따른다.
 - ⑤ 확정일자부여기관(공증인은 제외한다.)이 법 제3조의6제2항 후단에 따라 확정일자부 작성 시 이용할 수 있는 전산정보처리조직은 「주택법 시행령」 제116조제1항제2호의 정보를 관리하기 위한 정보체계를 말한다.

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

- 확정일자부 기재사항*을 확정일자부 또는 확정일자부를 갈음하는 전산정보처리 조직에 입력함**

* 1. 확정일자번호, 2. 확정일자 부여일, 3. 임대인·임차인의 인적사항, 4. 주택 소재지, 5. 임대차 목적물, 6. 임대차 기간, 7. 차임·보증금, 8. 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리(외국인은 외국인등록번호 앞 6자리)

- 다만, 계약증서에 확정일자부 기재사항의 내용 중 일부 누락된 내용이 있더라도 공란이 없는 완성된 형태의 계약서라면 계약서에 기재된 내용만을 확정일자부에 기재하되, 참고사항란에 그 취지를 표시함

** 입력방법은 국토교통부에서 배포한 사용자 매뉴얼 참고

- 계약증서와 확정일자부 사이에 계인을 하되, 전산정보처리조직을 이용하여 확정일자부를 작성하는 경우에는 전산입력한 확정일자부 기재사항의 내용을 출력하여 신청인에게 입력사항의 오류여부를 확인하게 하도록 함

- 다만, 위 출력물에 신청인이 입력사항의 오류여부를 확인하였음을 확인하는 서명이나 날인을 할 필요는 없으며, 위 출력물을 따로 보관하여야 하는 것도 아님



6. 확정일자 부여 과정에서 잘못된 확정일자의 정정 방법

- 확정일자는 정정할 수 없음이 원칙이므로 당사자가 정정을 요구하여도 정정할 수 없음
 - 다만, 담당공무원이 착오로 확정일자를 잘못 부여한 경우(ex, 2010. 12. 2.자로 확정일자를 부여해야 함에도 12. 1.자로 부여), 다음과 같이 그 사유를 기재하고 정정할 수 있음
 - 주택임대차계약증서에 대한 정정방법
 - 주택임대차계약증서에 날인한 확정일자인(간인포함)을 주말(朱抹)하고, 주말한 부분의 옆 공란에 “착오로 잘못 날인한 것이므로 말소함”이라고 기재하고, 말소한 연월일을 기재한 후 주말한 확정일자인과 “착오로 잘못 날인한 것이므로 말소함”이라는 글자 위에 확정일자부여기관장의 직인(확정일자인이 아님)을 날인한 후 확정일자를 다시 부여하는 방법으로 정정하여야 할 것임
- ※ 공증인 역시 유사한 방법으로 정정(대한공증협회 발간 공증실무)
- 확정일자부 또는 전산정보처리조직을 이용한 확정일자부에 대한 정정방법
 - 전월세거래시스템의 확정일자부 비고란 등에 주택임대차계약증서상 확정일자를 정정하였다는 뜻을 표시하여 확정일자부 기재에서도 주택임대차계약증서상 확정일자부가 정정되었음을 명확히 하여야 함
 - 이와 같은 확정일자 정정은 담당공무원의 전결로 해서는 안되고, 각 기관의 결재 과정을 거쳐야 하고 이에 관하여도 표시되어야 그 적정성이 담보될 것임

확정일자 부여 업무 관련 조문별 해설

- 한편, 판례는 주택임대차계약증서에 기입한 확정일자가 사실상의 일자와 상이하고 이를 정정하지 아니하더라도 확정일자의 효력은 인정되는 것으로 봄*

★ 과거의 일자로 확정일자를 부여한 경우(= 확정일자를 부여하는 사실상의 일자와 다를 경우)에는 사실상의 일자로부터 우선변제권이 인정될 수 있을 것임

* 대법원 1962. 10. 4. 선고 62다568 판결 : 공무소에서 사문서인 채권양도증서에 그 채권 양도의 사실을 승낙한다고 기입한 다음 거기에 써넣은 일자가 사실상의 일자와 틀린다 할 지라도 거기에 기입되어 있는 일자를 확정일자로 볼 수밖에 없다. 다만, 이와 같이 그 증서에 나타난 일자가 사실과 상위할 경우에는 이 점에 관한 주장과 입증 책임이 상대방에게 옮겨 지는데 불과하다.





7. 확정일자의 법적 효과

(1) 확정일자가 부여된 날 현재 주택임대차계약증서가 존재하고 있었다는 것을 증명

- ★ 확정일자를 받았다고 하여도 임대차계약이 진정으로 성립되었다거나, 혹은 계약서면에 기재된 내용이 진실한 것으로 추정되는 효력은 없음
- 그 날 현재에 그 문서가 존재하고 있었다는 것을 증명하는 확정일자의 특성상 사후적 말소·정정은 개념적으로 불가함
 - ★ 전산정보처리조직상 말소 및 정정 기능은 담당 공무원의 착오로 형성된 외형을 제거하는 의미일 뿐 당사자가 정정을 요구하였다고 하여 확정일자가 부여된 시점에 확정일자가 부여된 사실 자체가 없어지는 것은 아니므로, 계약 해지나 계약서 재작성 등은 말소나 정정의 사유가 될 수 없음
- 확정일자를 부여하는 당일의 일자로만 확정일자 부여가 가능하며, 소급하여 부여하거나 미래의 일자로 확정일자를 부여할 수도 없음

(2) 「주택임대차보호법」 제3조의2*에 의한 우선변제권

* 「주택임대차보호법」 제3조의2(보증금의 회수) ② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다.)상의 확정일자를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다.)의 환가대금에서 후순위권리자나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리가 있다.

2 0 1 5 법 무 부





임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 조문별 해설

1. 관련 조문	_44
2. 확정일자부의 임대차 정보제공을 요청할 수 있는 자	_47
3. 임대차 정보제공의 요청방법 및 확인서류	_49
4. 임대차 정보제공의 범위 등	_52
5. 수수료 징수	_62

임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 조문별 해설

1. 관련 조문

주택임대차보호법 시행령

제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다.)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 해당 주택의 임대인 · 임차인
2. 해당 주택의 소유자
3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자
4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관
5. 제1호부터 제4호까지에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 법무부령으로 정하는 자

제6조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법) ① 임대차계약의 당사자는 법 제3조의6제3항에 따라 확정일자부여기관에 해당 임대차계약에 관한 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물
2. 임대인 · 임차인의 인적사항
3. 확정일자 부여일
4. 차임 · 보증금
5. 임대차기간



② 임대차계약의 당사자가 아닌 이해관계인 또는 임대차계약을 체결하려는 자는 법 제3조의6 제3항 또는 제4항에 따라 확정일자부여기관에 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물
2. 확정일자 부여일
3. 차임 · 보증금
4. 임대차기간

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 정보제공 요청에 필요한 사항은 법무부령으로 정한다.

부 칙

제2조(확정일자부여기관의 정보제공 범위에 관한 적용례) 제6조의 개정규정은 이 영 시행 후 작성된 확정일자부에 기재된 사항(다른 확정일자부여기관이 보유한 정보 중 전산처리정보조직을 이용하여 제공할 수 있는 정보를 포함한다.)부터 적용한다.

임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 조문별 해설

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제6조(등기기록에 기록된 이해관계인의 범위) 영 제5조제1항제3호에서 “법무부령으로 정하는 자”란 환매권자, 지상권자, 전세권자, 질권자, 저당권자 · 근저당권자, 임차권자, 신탁등기의 수탁자, 가등기권리자, 압류채권자 및 경매개시결정의 채권자를 말한다.

제7조(임대차 정보제공 요청방법) ① 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

1. 영 제5조제1항제1호의 경우 계약증서 등 해당 주택의 계약당사자임을 증명하는 서류
2. 영 제5조제1항제2호의 경우 해당 주택의 등기사항증명서 등 소유자임을 증명하는 서류
3. 영 제5조제1항제3호의 경우 해당 주택 또는 그 대지의 등기사항증명서 등 권리자임을 증명하는 서류
4. 영 제5조제1항제4호의 경우 채권양도증서 등 우선변제권을 승계하였음을 증명하는 서류

② 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서
2. 임대인의 동의서
3. 인감증명서, 본인서명사실확인서 또는 신분증명서 사본 등 임대인의 동의를 받았음을 증명할 수 있는 서류



2. 확정일자부의 임대차 정보제공을 요청할 수 있는 자

01 주택임대차보호법상 이해관계인

① 해당 주택의 임대인 · 임차인 · 소유자

★ 확정일자를 받은 사실이 증명되면 계약증서를 분실 또는 멸실하였더라도 우선변제권은 유지되므로*, 계약증서를 분실 또는 멸실한 임대인 · 임차인의 확정일자부 열람 · 제공 요청이 예상됨

* 대법원 1996. 6. 25. 선고 96다12474 판결 : 원심은 (생략) 소외 공증인가 ○○○법무법인의 사무소에 보관된 확정일자 발급대장에 의하면 피고가 종전의 임대차계약서에 위 1992. 9. 28. 자로 확정일자를 받은 사실이 증명되는 사실 등을 각 인정하였는바, 관련 증거들에 비추어 살펴보면 원심의 위와 같은 사실인정은 정당하고, 확정일자를 받아 우선변제권을 취득한 임차인이 나중에 그 임대차계약서를 분실하거나 그 임대차계약서가 멸실되었다고 하여 그 우선변제권이 소멸하게 된다고는 볼 수 없음

- 현재의 임대인 · 임차인 · 소유자를 말하며, 과거 임대인 · 임차인 · 소유자였던 사람, 아직 등기를 마치지 못한 매수인 등은 여기의 이해관계인에 포함되지 아니함

② 해당 주택의 등기기록에 기록된 환매권자 · 지상권자 · 전세권자 · 질권자 · (근)저당권자 · 임차권자 · 신탁등기의 수탁자 · 가등기권리자 · 압류채권자 · 경매개시결정의 채권자

- 가압류권자, 가처분권자, 저당권 · 근저당권의 채무자, 등기신청각하 결정에 대한이의신청인은 포함되지 아니함

임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 조문별 해설

③ 주택임대차보호법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관

- 확정일자 부여 또는 임차권 등기를 통하여 우선변제권이 인정되는 임대차 보증금반환채권 자체를 은행 등 해당 금융기관이 계약으로 직접 양수한 경우를 말하며, 대여금채권 등 임차인의 다른 채권을 양수한 경우는 은행이라도 이해 관계인에 포함되지 아니함

02 임대인의 동의를 받은, 임대차계약을 체결하려는 임차인

- 아직 계약이 체결되지 아니한 경우를 말하며, 이미 체결된 계약서를 제출하는 경우 그는 임차인으로서 임대인 동의 없이 정보를 제공받을 수 있음

03 기타

① 현황조사명령에 따라 현황조사를 하는 집행관*

* 「민사집행법」 제85조제1항에 의한 법원의 현황조사명령에 따라 현황조사를 하는 집행관이 확정일자정보를 요청하는 경우 정보를 제공할 수 있다.

② 확정일자 정보의 제공과 관련한 법원의 판결 등을 받은 자

- 법원 판결이나 명령, 행정심판 재결 주문에 “~를 공개하라”. “정보공개 거부처분을 취소한다” 등의 취지가 적힌 것을 말하고, “~를 지급하라”는 판결이나 이행권고 결정, 화해권고결정, 지급명령 등은 해당되지 아니함

③ 신청인이 본인이 아닌 경우 위임장 또는 동의서(임대차계약을 체결하려는 자)와 본인의 인감증명서(또는 본인서명사실확인서)나 본인의 신분증명서 사본으로 확인하면 됨

- 본인의 신분증명서 원본을 요구할 필요는 없음



04 이해관계인이 아닌 신청인에 대한 정보 공개

- ① 신청인이 주택임대차보호법상 이해관계인이 아닌 경우 「공공기관의 정보공개에 관한 법률(이하 ‘정보공개법’)」에 의한 정보공개청구의 대상으로, 확정일자부 정보공개 여부 및 범위는 공공기관의 장의 재량에 따라 판단

▶ 앞에 제시된 각 경우 외에 이해관계인이 아닌 경우를 예시하면 법원의 이행판결문이나 지급명령문, 이행권고결정문, 그에 대한 승계집행문 등을 소지한 임차인의 채권자, 이들로부터 채권을 양수한 사람 등이 있음

- ② 읍·면·동장, 시·군·구 출장소의 장이 공개청구자의 이익과 피공개자의 이익을 비교형량하여 피공개자의 정보보호 필요성에도 불구하고 공개청구자에게 공개를 허용할 필요성이 더 큰지를 판단하여 재량으로 공개 여부 및 범위를 결정함
- ③ 정보공개법은 행정자치부 소관 법령이며 이에 따른 정보공개청구에 대한 판단은 해당 공공기관의 장의 재량이므로 법무부에 문의 불가

3. 임대차 정보제공의 요청방법 및 확인서류

- 01 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙 별지 제3호서식의 ‘확정일자정보 제공요청서’에 따라 요청

임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 조문별 해설

■ 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙[별지 제3호서식]

임대차 정보제공 요청서

(앞쪽)

접수번호	접수일자	발급일	처리기간	즉시
신청인	성명(법인명)	주민등록번호(법인등록번호)		
	주소(본점 소재지)	휴대전화번호: 주소지 전화번호:		
	☐ 이해관계인(해당사유:) 1. 해당 주택의 임대인 · 임차인 2. 해당 주택의 소유자 3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 4. 「주택임대차보호법」 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 5. 그 밖에 법무부령으로 정하는 자			
	☐ 임대차계약을 체결하려는 자			
	주택소재지 · 임대차목적물(건물명, 동, 열, 층, 호수까지 구체적으로 기재합니다)			
요청 내용	요청기간	____년 ____월 ____일 ~ ____년 ____월 ____일		
	요청정보	비고		
	☐ 확정일자 부여현황 ☐ 확정일자 부여현황(임차인 특정) (임차인 성명: _____) ☐ 확정일자 부여현황(임대인 · 임차인용) (임차인 성명: _____)	* “확정일자 부여현황” 이란 임대차목적물, 임대인 · 임차인 인적사항, 확정일자 부여일, 차임 · 보증금, 임대차기간을 말합니다. - 임대인 · 임차인의 인적사항은 임대차 계약서상의 계약당사자(임대인 · 임차인)만 요청 가능합니다. * 임차인을 특정하여 임대차 정보제공 요청 시 반드시 임차인 성명을 기재하여야 합니다.		
	구분	1. 열람 () 2. 출력물 교부 ()		
	「주택임대차보호법」 제3조의6에 따라 위 주택의 임대차 정보제공을 요청합니다. ____년 ____월 ____일 (서명 또는 인)			

신청인 성명

주민등록번호

읍 · 면 · 동장 또는 시 · 군 · 구 출장소의 장 / 공증인 000

귀하

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]



02 확인서류

- 1) 임대차계약의 당사자인 경우 계약증서 등 해당 주택의 계약당사자임을 소명하는 서류
- 2) 소유자인 경우 해당 주택의 등기사항증명서 등 소유자임을 소명하는 서류
- 3) 등기기록상 권리자인 경우 해당 주택 또는 그 대지의 등기사항증명서 등 권리자임을 소명하는 서류
- 4) 우선변제권을 승계한 금융기관인 경우 채권양도증서 등 우선변제권을 승계하였음을 소명하는 서류
- 5) 임대차계약을 체결하려는 자가 확정일자에 관한 정보제공을 요청하는 경우에는 임대인의 동의서 및 인감증명서(또는 본인서명사실확인서)나 신분증명서 사본 등 임대인의 동의를 받았음을 증명할 수 있는 서류
- 6) 본인이 아닌 경우 위 서류에 더하여 위임장과 함께 본인의 인감증명서(또는 본인서명사실확인서)나 본인의 신분증명서 사본

임대차 정보 열람·제공 등 업무 관련 조문별 해설

4. 임대차 정보제공의 범위 등

01 이 영 시행(2014. 1. 1.) 후 작성된 확정일자부에 기재된 사항부터 제공하므로 2014. 1. 1. 전에 작성된 임대차정보는 열람·제공의 대상이 아님

- 이는 법원 등기소도 마찬가지임

- 2014. 1. 1. 전에 작성된 임대차정보는 이해관계 없는 신청인에 대한 정보공개와 마찬가지로 정보공개법에 의한 정보공개청구의 대상임 : 확정일자부 정보공개 여부 및 범위는 공공기관의 장의 재량에 따라 판단

▶ 읍·면·동장, 시·군·구 출장소의 장이 공개청구자의 이익과 피공개자의 이익을 비교衡量하여 피공개자의 정보보호 필요성에도 불구하고 공개청구자에게 공개를 허용할 필요성이 더 큰지를 판단하여 재량으로 공개 여부 및 범위를 결정함

※ 2014. 1. 1. 전에 작성된 임대차정보 정보공개청구는 행정자치부 소관 법령인 정보공개법에 근거하여 공공기관의 장이 재량으로 판단할 사항이므로 법무부에 문의 불가



02 각 이해관계인마다 정보를 제공할 수 있는 범위가 다르므로 주의

- 임대차계약의 당사자를 제외한 근저당권자 등 이해관계인과 임대인의 동의를 받은 임대차계약을 체결하려는 자에게 확정일자 정보를 제공한 경우, 주택임대차 보호법의 취지, 개인정보의 침해 우려 등을 고려하여 '임차인의 인적사항'은 제공하지 않음
- 다만, 이해관계인 등이 임차인을 특정하여 특정임차인에 대한 임대차현황정보를 요청하는 경우에는 특정 임차인에 대한 정보제공 가능

※ 우선변제권 유무를 명확히 알 수 있도록 신청인이 임차인을 특정한 경우에는 정보제공해야 한다는 법원의 의견을 수용함



임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 조문별 해설

구 분		임대차 목적물	임대인 임차인 인적사항	확정일자 부여일	차임 보증금	임대차 기간	신청인의 성명 주민등록번호 앞6자리
임대인		○	○	○	○	○	○
임차인		○	○	○	○	○	○
소유자		○	×	○	○	○	×
등기기록에 기재된 권리자	환매권자	○	×	○	○	○	×
	지상권자	○	×	○	○	○	×
	전세권자	○	×	○	○	○	×
	질권자	○	×	○	○	○	×
	(근)저당권자	○	×	○	○	○	×
	임차권자	○	×	○	○	○	×
	신탁등기의 수탁자	○	×	○	○	○	×
	가등기권리자	○	×	○	○	○	×
	압류채권자	○	×	○	○	○	×
	경매개시결정의 채권자	○	×	○	○	○	×
우선변제권을 승계한 금융기관		○	×	○	○	○	×
임대차계약을 체결하려는 자 (임대인 동의 要)		○	×	○	○	○	×
정보제공 관련 판결이나 행정심판 재결을 받은 자 또는 법원의 임대차 현황조사명령에 따른 현황조사관		법원의 판결이나 행정심판 재결, 현황조사명령의 내용에 따라 공개					



03 다가구주택은 단독주택이고, 정보제공을 요청할 수 있는 임차인은 해당주택의 임차인, 해당주택 또는 대지의 등기기록에 기록된 권리자(주택임대차보호법 시행령 제5조)이므로, 다가구 주택의 경우에는 다가구 주택 전체 임대차현황에 대한 정보제공 요청을 할 수 있음(다만 임차인의 인적사항은 제공되지 않음, 시행령 제6조제2항)

- 다가구주택인지에 대한 요청인의 소명 필요
- 다가구주택은 단독주택으로서 임차가구 중 하나라도 경매가 신청되면 전체에 대하여 경매절차가 진행되어 선순위 확정일자 존재여부가 재계약 체결여부 등에 중요한 영향을 미치므로 다가구 전체에 대한 확정일자 정보 제공할 필요성이 높음

04 다른 기관에서 임대차정보의 제공을 요청한 경우, 근거 법령이 있으면 그 법령에 따라, 없으면 정보공개의 일반법인 정보공개법에 따라 제공 여부 및 범위를 결정

- 「주택임대차보호법」은 이 법령상 이해관계인이 2014. 1. 1. 이후 부여된 확정일자 내역에 대한 정보제공요청을 하는 경우만을 규율함
- 이는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 경우 확정일자 정보를 간이하게 제공받을 수 있게 함으로써 우선변제되는 보증금에 관한 예측가능성을 확보하고 국민 주거생활 안정을 도모하기 위한 규정임
- 다른 기관에서 수사, 재판이나 세무행정 등의 목적으로 정보 제공을 요청하는 경우 해당 근거 규정이 우선 적용되므로, 그 규정에 따라 처리

임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 조문별 해설

05 확정일자정보제공 서식(전월세거래시스템에 등재된 양식 사용)

✓ [서식 1] 확정일자 현황

확정일자 현황

임대차 목적물 : 00시 00구 00동 00아파트 000동 000호

0000. 00. 00. 00:00:00 현재 위 임대차 목적물에 대한 확정일자 부여 현황은 다음과 같습니다.

■ 확정일자 부여일 : 2000.0.00

임 대 차 기 간 : 2000.0.00.부터 2000.0.00.까지
 보 증 금 : 금00,000,000원
 차 임 : 금000,000원

■ 확정일자 부여일 : 2000.0.00.

임 대 차 기 간 : 2000.0.00.부터 2000.0.00.까지
 보 증 금 : 금00,000,000원
 차 임 : 없음

■ 확정일자 부여일 : 2000.0.00.

임 대 차 기 간 : 2000.0.00.부터 2000.0.00.까지
 보 증 금 : 금00,000,000원
 차 임 : 금000,000원

0000년 00월 00일

000 읍·면·동장 또는 시·군·구 출장소의 장 (직인)



1. 이 현황은 2014년 1월 1일 이후에 부여받은 확정일자정보만을 제공합니다. 확정일자는 동 주민센터와 읍·면사무소, 시·군·구 출장소 뿐만 아니라 법원 및 등기소 또는 공증인사무실에서도 부여할 수 있으므로, 다른 확정일자 부여기관에서 부여한 확정일자가 존재할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
2. 확정일자를 받은 임대차계약증서상 임대차 목적물 표시와 등기기록상 부동산의 표시가 다른 경우에는 계약증서의 표시를 기준으로 정보를 제공합니다.
3. 해당 주택의 임차인이지만 확정일자를 부여받지 않은 사람은 이 현황에 나타나지 않음을 유의하시기 바랍니다.



✓ [서식 2] 확정일자 현황-부존재

확정일자 현황

임대차 목적물 : 00시 00구 00동 00아파트 000동 000호

0000. 00. 00. 00:00:00 현재 위 임대차 목적물에 대하여 부여된 확정일자가 없습니다.

0000년 00월 00일

000 읍· 면· 동장 또는 시· 군· 구 출장소의 장 (직인)



1. 이 현황은 2014년 1월 1일 이후에 부여받은 확정일자정보만을 제공합니다. 확정일자는 동 주민센터와 읍·면사무소, 시·군·구 출장소 뿐만 아니라 법원 및 등기소 또는 공증인사무실에서도 부여할 수 있으므로, 다른 확정일자 부여기관에서 부여한 확정일자가 존재할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
2. 확정일자를 받은 임대차계약증서상 임대차 목적물 표시와 등기기록상 부동산의 표시가 다른 경우에는 계약증서의 표시를 기준으로 정보를 제공합니다.
3. 해당 주택의 임차인이지만 확정일자를 부여받지 않은 사람은 이 현황에 나타나지 않음을 유의하시기 바랍니다.

임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 조문별 해설

✓ [서식 3] 확정일자 현황(임차인특정)

확정일자 현황(임차인특정)

임대차 목적물 : 00시 00구 00동 00아파트 000동 000호

신청대상 임차인 : 000

0000. 00. 00. 00:00:00 현재 위 임대차 목적물에 대한 신청대상 임차인의 확정일자 부여 현황은 다음과 같습니다.

■ 확정일자 부여일 : 2000.00.00.

임대차기간 : 2000.0.00.부터 2000.0.00.까지

보증금 : 금00,000,000원

차임 : 금000,000원

■ 확정일자 부여일 : 2000.0.00.

임대차기간 : 2000.0.00.부터 2000.0.00.까지

보증금 : 금00,000,000원

차임 : 금000,000원

0000년 00월 00일

000 읍·면·동장 또는 시·군·구 출장소의 장 (직인)



1. 이 현황은 2014년 1월 1일 이후에 부여받은 확정일자정보만을 제공합니다. 확정일자는 동 주민센터와 읍·면사무소, 시·군·구 출장소 뿐만 아니라 법원 및 등기소 또는 공증인사무실에서도 부여할 수 있으므로, 다른 확정일자 부여기관에서 부여한 확정일자가 존재할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
2. 확정일자를 받은 임대차계약증서상 임대차 목적물 표시와 등기기록상 부동산의 표시가 다른 경우에는 계약증서의 표시를 기준으로 정보를 제공합니다.
3. 해당 주택의 임차인이지만 확정일자를 부여받지 않은 사람은 이 현황에 나타나지 않음을 유의하시기 바랍니다.



✓ [서식 4] 확정일자 현황(임차인특정) - 부존재

확정일자 현황

임대차 목적물 : 00시 00구 00동 00아파트 000동 000호
신청대상 임차인 : 000

0000. 00. 00. 00:00:00 현재 위 임대차 목적물에 대하여 신청대상 임차인에게 부여된 확정
일자가 없습니다.

0000년 00월 00일

000 읍· 면· 동장 또는 시· 군· 구 출장소의 장 (직인)



1. 이 현황은 2014년 1월 1일 이후에 부여받은 확정일자정보만을 제공합니다. 확정일자는 동 주민센터와 읍·면사무소, 시·군·구 출장소 뿐만 아니라 법원 및 등기소 또는 공증인사무실에서도 부여할 수 있으므로, 다른 확정일자 부여기관에서 부여한 확정일자가 존재할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
2. 확정일자를 받은 임대차계약증서상 임대차 목적물 표시와 등기기록상 부동산의 표시가 다른 경우에는 계약증서의 표시를 기준으로 정보를 제공합니다.
3. 해당 주택의 임차인이지만 확정일자를 부여받지 않은 사람은 이 현황에 나타나지 않음을 유의하시기 바랍니다.

임대차 정보 열람 · 제공 등 업무 관련 조문별 해설

✓ [서식 5] 확정일자 현황(임대인/임차인용)

확정일자 현황(임대인/임차인용)

임대차 목적물 : 00시 00구 00동 00아파트 000동 000호

0000. 00. 00. 00:00:00 현재 위 임대차 목적물에 대한 확정일자 부여 현황은 다음과 같습니다.

■ 확정일자 부 여 일 : 2000.0.00

■ 임대인/임차인 인적사항

1. 임대인

성 명(명칭) : 000

(주민)등록번호 : 0000000-00000000

주 소 : 00시 00구 00동 00아파트 000동 000호

2. 임차인

성 명(명칭) : 000

(주민)등록번호 : 0000000-00000000

주 소 : 00시 00구 00동 00번지

■ 계 약 내 용

임 대 차 기 간 : 2000.0.00.부터 2000.0.00.까지

보 증 금 : 금00,000,000원

차 임 : 금000,000원

0000년 00월 00일

000 읍· 면· 동장 또는 시· 군· 구 출장소의 장 (직인)

1. 이 현황은 2014년 1월 1일 이후에 부여받은 확정일자정보만을 제공합니다. 확정일자는 동 주민센터와 읍·면사무소, 시·군·구 출장소 뿐만 아니라 법원 및 등기소 또는 공증인사무실에서도 부여할 수 있으므로, 다른 확정일자 부여기관에서 부여한 확정일자가 존재할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
2. 확정일자를 받은 임대차계약증서상 임대차 목적물 표시와 등기기록상 부동산의 표시가 다른 경우에는 계약증서의 표시를 기준으로 정보를 제공합니다.
3. 해당 주택의 임차인이지만 확정일자를 부여받지 않은 사람은 이 현황에 나타나지 않음을 유의하시기 바랍니다.



✓ [서식 6] 확정일자 현황(임대인/임차인용) - 부존재

확정일자 현황(임대인/임차인용)

임대차 목적물 : 00시 00구 00동 00아파트 000동 000호

0000. 00. 00. 00:00:00 현재 위 임대차 목적물에 대하여 부여된 확정일자가 없습니다.

0000년 00월 00일

000 읍· 면· 동장 또는 시· 군· 구 출장소의 장 (직인)



1. 이 현황은 2014년 1월 1일 이후에 부여받은 확정일자정보만을 제공합니다. 확정일자는 동 주민센터와 읍·면사무소, 시·군·구 출장소 뿐만 아니라 법원 및 등기소 또는 공증인사무실에서 부여할 수 있으므로, 다른 확정일자 부여기관에서 부여한 확정일자가 존재할 수 있음을 유의하시기 바랍니다.
2. 확정일자를 받은 임대차계약증서상 임대차 목적물 표시와 등기기록상 부동산의 표시가 다른 경우에는 계약증서의 표시를 기준으로 정보를 제공합니다.
3. 해당 주택의 임차인이지만 확정일자를 부여받지 않은 사람은 이 현황에 나타나지 않음을 유의하시기 바랍니다.

임대차 정보 열람·제공 등 업무 관련 조문별 해설

5. 수수료 징수

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

제8조(수수료) ① 영 제7조제1항에 따른 수수료의 금액은 다음과 같다. 다만, 수수료를 계산할 때 100원 미만 금액은 계산하지 아니하고, 열람과 동시에 출력서면을 제공하는 경우에는 열람에 관한 정보제공 수수료를 별도로 계산하지 아니한다.

1. 확정일자 부여 수수료 : 1건마다 600원(계약증서가 4장을 초과할 경우 초과 4장마다 100원 추가)

2. 정보제공 수수료 : 1건마다 600원(출력물이 10장을 초과할 경우 초과 1장마다 50원 추가)

② 제1항에도 불구하고 공증인에 대한 수수료는 「공증인 수수료 규칙」에 따른다.

③ 영 제7조제2항에서 “「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 법무부령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자

2. 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다.)

3. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다.)

4. 「고엽제후유의증 환자지원 등에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증환자, 고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세환자

5. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자



6. 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다.)
7. 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무수행자 또는 그 유족(선순위자만 해당된다.)
8. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의상자 또는 의사자유족(선순위자만 해당된다.)
9. 「한부모가족지원법」 제5조에 따른 보호대상자

- 확정일자 부여 수수료 : 건당 600원이나, 장수가 4장을 초과할 때에는 초과 장수 4장마다 금 100원씩 추가 ex) 4장 : 600원, 5장~8장 : 700원, 9장~12장 : 800원 등
- 확정일자 열람 수수료 : 10장까지 600원, 초과 1장마다 50원이므로 11장은 650원 등
 - 다가구주택 임차인이 다가구주택 전체의 확정일자 정보를 열람하는 경우 1건으로 보아 수수료 징수
- 신청인이 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여에 관한 규칙 제6조제2항의 각 호에 해당할 경우 수수료 면제
 - 예컨대 신청인이 국민기초생활 보장법상 수급자라면 계약 당사자인 임대인·임차인이 수급자가 아니라도 수수료가 면제되며, 수급자가 아니라면 임대인·임차인 등이 수급자라도 수수료를 면제할 수 없음

2 0 1 5 법 무 부





주택임대차 관련 법령

- | | |
|--|-----|
| 1. 주택임대차보호법 | _66 |
| 2. 주택임대차보호법 시행령 | _77 |
| 3. 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙 | _86 |
| 4. 민법(임대차 관련 사항 발췌) | _91 |
| 5. 임차권등기명령 절차에 관한 규칙 | _99 |

주택임대차 관련 법령

■■■ 주택임대차보호법 ■■■

[2013. 8. 13. 법률 제12043호, 시행 2014. 1. 1.]

제1조(목적) 이 법은 주거용 건물의 임대차(賃貸借)에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.

제2조(적용 범위) 이 법은 주거용 건물(이하 “주택”이라 한다.)의 전부 또는 일부의 임대차에 관하여 적용한다. 그 임차주택(賃借住宅)의 일부가 주거 외의 목적으로 사용되는 경우에도 또한 같다.

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고를 한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

② 국민주택기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세 임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.

③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.



④ 임차주택의 양수인(讓受人)(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다.)은 임대인(賃貸人)의 지위를 승계한 것으로 본다.

⑤ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 주택이 매매나 경매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 같은 법 제578조를 준용한다.

⑥ 제5항의 경우에는 동시이행의 항변권(抗辯權)에 관한 「민법」 제536조를 준용한다.

제3조의2(보증금의 회수) ① 임차인(제3조제2항 및 제3항의 법인을 포함한다. 이하 같다.)이 임차주택에 대하여 보증금반환청구소송의 확정판결이나 그 밖에 이에 준하는 집행권원(執行權原)에 따라서 경매를 신청하는 경우에는 집행개시(執行開始)요건에 관한 「민사집행법」 제41조에도 불구하고 반대의무(反對義務)의 이행이나 이행의 제공을 집행개시의 요건으로 하지 아니한다.

② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다.)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다.)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다.

③ 임차인은 임차주택을 양수인에게 인도하지 아니하면 제2항에 따른 보증금을 받을 수 없다.

④ 제2항 또는 제7항에 따른 우선변제의 순위와 보증금에 대하여 이의가 있는 이해관계인은 경매법원이나 채납처분청에 이의를 신청할 수 있다.

⑤ 제4항에 따라 경매법원에 이의를 신청하는 경우에는 「민사집행법」 제152조부터

주택임대차 관련 법령

제161조까지의 규정을 준용한다.

⑥ 제4항에 따라 이의신청을 받은 채납처분청은 이해관계인이 이의신청일부터 7일 이내에 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등을 상대로 소(訴)를 제기한 것을 증명하면 해당 소송이 끝날 때까지 이의가 신청된 범위에서 임차인 또는 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등에 대한 보증금의 변제를 유보(留保)하고 남은 금액을 배분하여야 한다. 이 경우 유보된 보증금은 소송의 결과에 따라 배분한다.

⑦ 다음 각 호의 금융기관 등이 제2항, 제3조의3제5항, 제3조의4제1항에 따른 우선변제권을 취득한 임차인의 보증금반환채권을 계약으로 양수한 경우에는 양수한 금액의 범위에서 우선변제권을 승계한다.

1. 「은행법」에 따른 은행
2. 「중소기업은행법」에 따른 중소기업은행
3. 「한국산업은행법」에 따른 한국산업은행
4. 「농업협동조합법」에 따른 농협은행
5. 「수산업협동조합법」에 따른 수산업협동조합중앙회
6. 「우체국예금·보험에 관한 법률」에 따른 체신관서
7. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사
8. 「보험업법」 제4조제1항제2호라목의 보증보험을 보험종목으로 허가받은 보험회사



9. 「주택법」에 따른 대한주택보증주식회사

10. 그 밖에 제1호부터 제9호까지에 준하는 것으로서 대통령령으로 정하는 기관

⑧ 제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관 등(이하 “금융기관등”이라 한다.)은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 우선변제권을 행사할 수 없다.

1. 임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실한 경우

2. 제3조의3제5항에 따른 임차권등기가 말소된 경우

3. 「민법」 제621조에 따른 임대차등기가 말소된 경우

⑨ 금융기관등은 우선변제권을 행사하기 위하여 임차인을 대리하거나 대위하여 임대차를 해지할 수 없다.

제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.

② 임차권등기명령의 신청서에는 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 신청의 이유와 임차권 등기의 원인이 된 사실을 소명(疎明)하여야 한다.

1. 신청의 취지 및 이유

2. 임대차의 목적인 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 첨부한다.)

주택임대차 관련 법령

3. 임차권등기의 원인이 된 사실(임차인이 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력을 취득하였거나 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한 경우에는 그 사실)

4. 그 밖에 대법원규칙으로 정하는 사항

③ 다음 각 호의 사항 등에 관하여는 「민사집행법」 제280조제1항, 제281조, 제283조, 제285조, 제286조, 제288조제1항·제2항 본문, 제289조, 제290조제2항 중 제288조제1항에 대한 부분, 제291조 및 제293조를 준용한다. 이 경우 “가압류”는 “임차권등기”로, “채권자”는 “임차인”으로, “채무자”는 “임대인”으로 본다.

1. 임차권등기명령의 신청에 대한 재판

2. 임차권등기명령의 결정에 대한 임대인의 이의신청 및 그에 대한 재판

3. 임차권등기명령의 취소신청 및 그에 대한 재판

4. 임차권등기명령의 집행

④ 임차권등기명령의 신청을 기각(棄却)하는 결정에 대하여 임차인은 항고(抗告)할 수 있다.

⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.



⑥ 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기가 끝난 주택(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분으로 한정한다.)을 그 이후에 임차한 임차인은 제8조에 따른 우선변제를 받을 권리가 없다.

⑦ 임차권등기의 촉탁(囑託), 등기관에 임차권등기 기입(記入) 등 임차권등기명령을 시행하는데에 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

⑧ 임차인은 제1항에 따른 임차권등기명령의 신청과 그에 따른 임차권등기와 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

⑨ 금융기관등은 임차인을 대위하여 제1항의 임차권등기명령을 신청할 수 있다. 이 경우 제3항·제4항 및 제8항의 “임차인”은 “금융기관등”으로 본다.

제3조의4(「민법」에 따른 주택임대차등기의 효력 등) ① 「민법」 제621조에 따른 주택임대차등기의 효력에 관하여는 제3조의3제5항 및 제6항을 준용한다.

② 임차인이 대항력이나 우선변제권을 갖추고 「민법」 제621조제1항에 따라 임대인의 협력을 얻어 임대차등기를 신청하는 경우에는 신청서에 「부동산등기법」 제74조제1호부터 제5호까지의 사항 외에 다음 각 호의 사항을 적어야 하며, 이를 증명할 수 있는 서면(임대차의 목적이 주택의 일부분인 경우에는 해당 부분의 도면을 포함한다.)을 첨부하여야 한다.

1. 주민등록을 마친 날
2. 임차주택을 점유(占有)한 날
3. 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날

주택임대차 관련 법령

제3조의5(경매에 의한 임차권의 소멸) 임차권은 임차주택에 대하여 「민사집행법」에 따른 경매가 행하여진 경우에는 그 임차주택의 경락(競落)에 따라 소멸한다. 다만, 보증금이 모두 변제되지 아니한, 대항력이 있는 임차권은 그러하지 아니하다.

제3조의6(확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등) ① 제3조의2제2항의 확정일자는 주택 소재지의 읍·면사무소, 동 주민센터 또는 시(특별시·광역시·특별자치시는 제외하고, 특별자치도는 포함한다.)·군·구(자치구를 말한다.)의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인(이하 이 조에서 “확정일자부여기관”이라 한다.)이 부여한다.

② 확정일자부여기관은 해당 주택의 소재지, 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등을 기재한 확정일자부를 작성하여야 한다. 이 경우 전산처리정보조직을 이용할 수 있다.

③ 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자는 확정일자부여기관에 해당 주택의 확정일자 부여일, 차임 및 보증금 등 정보의 제공을 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 확정일자 부여기관은 정당한 사유 없이 이를 거부할 수 없다.

④ 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자부여기관에 제3항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다.

⑤ 제1항·제3항 또는 제4항에 따라 확정일자를 부여받거나 정보를 제공받으려는 자는 수수료를 내야 한다.

⑥ 확정일자부에 기재하여야 할 사항, 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위, 확정일자부여기관에 요청할 수 있는 정보의 범위 및 수수료, 그 밖에 확정일자부여사무와 정보 제공 등에 필요한 사항은 대통령령 또는 대법원규칙으로 정한다.



제4조(임대차기간 등) ① 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 본다. 다만, 임차인은 2년 미만으로 정한 기간이 유효함을 주장할 수 있다.

② 임대차기간이 끝난 경우에도 임차인이 보증금을 반환받을 때까지는 임대차관계가 존속되는 것으로 본다.

제5조 삭제 <1989.12.30>

제6조(계약의 갱신) ① 임대인이 임대차기간이 끝나기 6개월 전부터 1개월 전까지의 기간에 임차인에게 갱신거절(更新拒絶)의 통지를 하지 아니하거나 계약조건을 변경하지 아니하면 갱신하지 아니한다는 뜻의 통지를 하지 아니한 경우에는 그 기간이 끝난 때에 전 임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 임차인이 임대차기간이 끝나기 1개월 전까지 통지하지 아니한 경우에도 또한 같다.

② 제1항의 경우 임대차의 존속기간은 2년으로 본다.

③ 2기(期)의 차임액(借賃額)에 달하도록 연체하거나 그 밖에 임차인으로서의 의무를 현저히 위반한 임차인에 대하여는 제1항을 적용하지 아니한다.

제6조의2(묵시적 갱신의 경우 계약의 해지) ① 제6조제1항에 따라 계약이 갱신된 경우 같은 조 제2항에도 불구하고 임차인은 언제든지 임대인에게 계약해지(契約解止)를 통지할 수 있다.

② 제1항에 따른 해지는 임대인이 그 통지를 받은 날부터 3개월이 지나면 그 효력이 발생한다.

주택임대차 관련 법령

제7조(차임 등의 증감청구권) 당사자는 약정한 차임이나 보증금이 임차주택에 관한 조세, 공과금, 그 밖의 부담의 증감이나 경제사정의 변동으로 인하여 적절하지 아니하게 된 때에는 장래에 대하여 그 증감을 청구할 수 있다. 다만, 증액의 경우에는 대통령령으로 정하는 기준에 따른 비율을 초과하지 못한다.

제7조의2(월차임 전환 시 산정률의 제한) 보증금의 전부 또는 일부를 월 단위의 차임으로 전환하는 경우에는 그 전환되는 금액에 다음 각 호 중 낮은 비율을 곱한 월차임(月借賃)의 범위를 초과할 수 없다.

1. 「은행법」에 따른 은행에서 적용하는 대출금리와 해당 지역의 경제 여건 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 비율
2. 한국은행에서 공시한 기준금리에 대통령령으로 정하는 배수를 곱한 비율

제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.

② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다.)의 2분의 1을 넘지 못한다.

제8조의2(주택임대차위원회) ① 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준을 심의하기 위하여 법무부에 주택임대차위원회(이하 “위원회”라 한다.)를 둔다.



- ② 위원회는 위원장 1명을 포함한 9명 이상 15명 이하의 위원으로 구성한다.
- ③ 위원회의 위원장은 법무부차관이 된다.
- ④ 위원회의 위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 위원장이 위촉하되, 다음 제1호부터 제5호까지에 해당하는 위원을 각각 1명 이상 위촉하여야 하고, 위원 중 2분의 1 이상은 제1호·제2호 또는 제6호에 해당하는 사람을 위촉하여야 한다.
 - 1. 법학·경제학 또는 부동산학 등을 전공하고 주택임대차 관련 전문지식을 갖춘 사람으로서 공인된 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 5년 이상 재직한 사람
 - 2. 변호사·감정평가사·공인회계사·세무사 또는 공인중개사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무경험이 풍부한 사람
 - 3. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 - 4. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원(이에 상당하는 특정직 공무원을 포함한다.)
 - 5. 국토교통부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 고위공무원단에 속하는 공무원
 - 6. 그 밖에 주택임대차 관련 학식과 경험이 풍부한 사람으로서 대통령령으로 정하는 사람
- ⑤ 그 밖에 위원회의 구성 및 운영 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

주택임대차 관련 법령

제9조(주택 임차권의 승계) ① 임차인이 상속인 없이 사망한 경우에는 그 주택에서 가정공동 생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자가 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

② 임차인이 사망한 때에 사망 당시 상속인이 그 주택에서 가정공동생활을 하고 있지 아니한 경우에는 그 주택에서 가정공동생활을 하던 사실상의 혼인 관계에 있는 자와 2촌 이내의 친족이 공동으로 임차인의 권리와 의무를 승계한다.

③ 제1항과 제2항의 경우에 임차인이 사망한 후 1개월 이내에 임대인에게 제1항과 제2항에 따른 승계 대상자가 반대의사를 표시한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제1항과 제2항의 경우에 임대차 관계에서 생긴 채권·채무는 임차인의 권리의무를 승계한 자에게 귀속된다.

제10조(강행규정) 이 법에 위반된 약정(約定)으로서 임차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

제10조의2(초과 차임 등의 반환청구) 임차인이 제7조에 따른 증액비율을 초과하여 차임 또는 보증금을 지급하거나 제7조의2에 따른 월차임 산정률을 초과하여 차임을 지급한 경우에는 초과 지급된 차임 또는 보증금 상당금액의 반환을 청구할 수 있다.

제11조(일시사용을 위한 임대차) 이 법은 일시사용하기 위한 임대차임이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

제12조(미등기 전세에의 준용) 주택의 등기를 하지 아니한 전세계약에 관하여는 이 법을 준용한다. 이 경우 “전세금”은 “임대차의 보증금”으로 본다.

제13조(「소액사건심판법」의 준용) 임차인이 임대인에 대하여 제기하는 보증금반환청구소송에 관하여는 「소액사건심판법」 제6조, 제7조, 제10조 및 제11조의2를 준용한다.



주택임대차보호법 시행령

[2013. 12. 30. 대통령령 제25035호, 시행 2014. 1. 1.]

제1조(목적) 이 영은 「주택임대차보호법」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(대항력이 인정되는 법인) 「주택임대차보호법」(이하 “법”이라 한다.) 제3조제2항 후단에서 “대항력이 인정되는 법인”이란 다음 각 호의 법인을 말한다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
2. 「지방공기업법」 제49조에 따라 주택사업을 목적으로 설립된 지방공사

제3조(고유식별정보의 처리) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 법 제3조의6에 따른 확정일자 부여 및 임대차 정보제공 등에 관한 사무를 수행하기 위하여 불가피한 경우 「개인 정보 보호법 시행령」 제19조제1호 및 제4호에 따른 주민등록번호 및 외국인등록번호를 처리할 수 있다.

1. 시장(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제17조에 따른 행정시장을 포함하며, 특별시장·광역시장·특별자치시장은 제외한다.), 군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말한다.)
2. 읍·면·동의 장

주택임대차 관련 법령

3. 「공증인법」에 따른 공증인

제4조(확정일자부 기재사항 등) ① 법 제3조의6제1항에 따른 확정일자부여기관(지방법원 및 그 지원과 등기소는 제외하며, 이하 “확정일자부여기관”이라 한다.)이 같은 조 제2항에 따라 작성하는 확정일자부에 기재하여야 할 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 확정일자번호
2. 확정일자 부여일
3. 임대인·임차인의 인적사항

가. 자연인인 경우

성명, 주소, 주민등록번호(외국인은 외국인등록번호)

나. 법인이거나 법인 아닌 단체인 경우

법인명·단체명, 법인등록번호·부동산등기용등록번호, 본점·주사무소 소재지

4. 주택 소재지
5. 임대차 목적물
6. 임대차 기간
7. 차임·보증금



8. 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리(외국인은 외국인등록번호 앞 6자리)

② 확정일자는 확정일자번호, 확정일자 부여일 및 확정일자부여기관을 주택임대차계약 증서에 표시하는 방법으로 부여한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 확정일자부 작성방법 및 확정일자 부여 시 확인 사항 등 확정일자 부여 사무에 관하여 필요한 사항은 법무부령으로 정한다.

제5조(주택의 임대차에 이해관계가 있는 자의 범위) 법 제3조의6제3항에 따라 정보제공을 요청할 수 있는 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자(이하 “이해관계인”이라 한다.)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 한다.

1. 해당 주택의 임대인·임차인
2. 해당 주택의 소유자
3. 해당 주택 또는 그 대지의 등기기록에 기록된 권리자 중 법무부령으로 정하는 자
4. 법 제3조의2제7항에 따라 우선변제권을 승계한 금융기관
5. 제1호부터 제4호까지에 준하는 지위 또는 권리를 가지는 자로서 법무부령으로 정하는 자

제6조(요청할 수 있는 정보의 범위 및 제공방법) ① 임대차계약의 당사자는 법 제3조의6제3항에 따라 확정일자부여기관에 해당 임대차계약에 관한 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물

주택임대차 관련 법령

2. 임대인 · 임차인의 인적사항

3. 확정일자 부여일

4. 차임 · 보증금

5. 임대차기간

② 임대차계약의 당사자가 아닌 이해관계인 또는 임대차계약을 체결하려는 자는 법 제3조의6제3항 또는 제4항에 따라 확정일자부여기관에 다음 각 호의 사항의 열람 또는 그 내용을 기록한 서면의 교부를 요청할 수 있다.

1. 임대차목적물

2. 확정일자 부여일

3. 차임 · 보증금

4. 임대차기간

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 정보제공 요청에 필요한 사항은 법무부령으로 정한다.

제7조(수수료) ① 법 제3조의6제5항에 따라 확정일자부여기관에 내야 하는 수수료는 확정일자 부여에 관한 수수료와 정보제공에 관한 수수료로 구분하며, 그 구체적인 금액은 법무부령으로 정한다.



② 「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 법무부령으로 정하는 사람에 대해서는 제1항에 따른 수수료를 면제할 수 있다.

제8조(차임 등 증액청구의 기준 등) ① 법 제7조에 따른 차임이나 보증금(이하 “차임등”이라 한다.)의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1의 금액을 초과하지 못한다.

② 제1항에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

제9조(월차임 전환 시 산정률) ① 법 제7조의2제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 연 1할을 말한다.

② 법 제7조의2제2호에서 “대통령령으로 정하는 배수”란 4배를 말한다.

제10조(보증금 중 일정액의 범위 등) ① 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 보증금 중 일정액의 범위는 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하로 한다.

1. 서울특별시 : 3천200만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다) : 2천700만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 2천만원
4. 그 밖의 지역 : 1천500만원

② 임차인의 보증금 중 일정액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액까지만 우선변제권이 있다.

주택임대차 관련 법령

③ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고, 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액이 주택가액의 2분의 1을 초과하는 경우에는 그 각 보증금 중 일정액을 모두 합한 금액에 대한 각 임차인의 보증금 중 일정액의 비율로 그 주택가액의 2분의 1에 해당하는 금액을 분할한 금액을 각 임차인의 보증금 중 일정액으로 본다.

④ 하나의 주택에 임차인이 2명 이상이고 이들이 그 주택에서 가정공동생활을 하는 경우에는 이들을 1명의 임차인으로 보아 이들의 각 보증금을 합산한다.

제11조(우선변제를 받을 임차인의 범위) 법 제8조에 따라 우선변제를 받을 임차인은 보증금이 다음 각 호의 구분에 의한 금액 이하인 임차인으로 한다.

1. 서울특별시 : 9천500만원
2. 「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시는 제외한다.) : 8천만원
3. 광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역은 제외한다.), 안산시, 용인시, 김포시 및 광주시 : 6천만원
4. 그 밖의 지역 : 4천500만원

제12조(주택임대차위원회의 구성) 법 제8조의2제4항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 특별시·광역시·도 및 특별자치도(이하 “시·도”라 한다.)에서 주택정책 또는 부동산 관련 업무를 담당하는 주무부서의 실·국장



2. 법무사로서 5년 이상 해당 분야에서 종사하고 주택임대차 관련 업무 경험이 풍부한 사람

제13조(위원의 임기 등) ① 법 제8조의2에 따른 주택임대차위원회(이하 “위원회”라 한다.)의
위원의 임기는 2년으로 한다. 다만, 공무원인 위원
의 임기는 그 직위에 재직하는 기간
으로 한다.

② 위원장은 위촉된 위원이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없게 되거나, 직무를 현저히
게을리하는 등 위원으로 적합하지 않다고 인정된 경우에는 해촉(解囑)할 수 있다.

제14조(위원장의 직무) ① 위원장은 위원회를 대표하고, 위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장이 부득이한 사유로 인하여 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한
위원이 그 직무를 대행한다.

제15조(간사) ① 위원회에 간사 1명을 두되, 간사는 주택임대차 관련 업무에 종사하는 법무부
소속의 고위공무원단에 속하는 일반직 공무원(이에 상당하는 특정직·별정직 공무원을
포함한다.) 중에서 위원회의 위원장이 지명한다.

② 간사는 위원회의 운영을 지원하고, 위원회의 회의에 관한 기록과 그 밖에 서류의 작성과
보관에 관한 사무를 처리한다.

③ 간사는 위원회에 참석하여 심의사항을 설명하거나 그 밖에 필요한 발언을 할 수 있다.

제16조(위원회의 회의) ① 위원회의 회의는 매년 1회 개최되는 정기회의와 위원장이 필요하다고
인정하거나 위원 3분의 1 이상이 요구할 경우에 개최되는 임시회의로 구분하여 운영한다.

주택임대차 관련 법령

- ② 위원장은 위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.
- ③ 위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ④ 위원회의 회의는 비공개로 한다.
- ⑤ 위원장은 위원이 아닌 자를 회의에 참석하게 하여 의견을 듣거나 관계 기관·단체 등에게 필요한 자료, 의견 제출 등 협조를 요청할 수 있다.

제17조(실무위원회) ① 위원회에서 심의할 안건의 협의를 효율적으로 지원하기 위하여 위원회에 실무위원회를 둔다.

- ② 실무위원회는 다음 각 호의 사항을 협의·조정한다.
 1. 심의안건 및 이와 관련하여 위원회가 위임한 사항
 2. 그 밖에 위원장 및 위원이 실무협의를 요구하는 사항
- ③ 실무위원회의 위원장은 위원회의 간사가 되고, 실무위원회의 위원은 다음 각 호의 사람 중에서 그 소속기관의 장이 지명하는 사람으로 한다.
 1. 기획재정부에서 물가 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원
 2. 법무부에서 주택임대차 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원
 3. 국토교통부에서 주택사업 또는 주거복지 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 국가공무원
 4. 시·도에서 주택정책 또는 부동산 관련 업무를 담당하는 5급 이상의 지방공무원



제18조(전문위원) ① 위원회의 심의사항에 관한 전문적인 조사·연구업무를 수행하기 위하여 5명 이내의 전문위원을 둘 수 있다.

② 전문위원은 법학, 경제학 또는 부동산학 등에 학식과 경험을 갖춘 사람 중에서 법무부장관이 위촉하고, 임기는 2년으로 한다.

제19조(수당) 위원회 또는 실무위원회 위원에 대해서는 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련되어 위원회에 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제20조(운영세칙) 이 영에서 규정한 사항 외에 위원회의 운영에 필요한 사항은 법무부장관이 정한다.

주택임대차 관련 법령

주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙

[2013. 12. 31. 법무부령 제805호, 시행 2014. 1. 1.]

제1조(목적) 이 규칙은 「주택임대차보호법」 제3조의6에 따른 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(확정일자 부여 신청의 방법) ① 「주택임대차보호법」(이하 “법”이라 한다.) 제3조의2 제2항에 따른 주택임대차계약증서(이하 “계약증서”라 한다.)의 소지인은 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다.) 제4조제1항에 따른 확정일자부여기관(이하 “확정일자부여기관”이라 한다.)에 대하여 확정일자 부여를 신청할 수 있다.

② 계약증서에 확정일자를 부여받으려는 자는 확정일자부여기관에 출석하여 계약증서 원본과 주민등록증, 운전면허증, 여권 또는 외국인등록증 등 본인을 확인할 수 있는 신분증을 제시하여야 한다.

제3조(확정일자 부여 시 확인사항) 확정일자부여기관은 계약증서에 확정일자를 부여하기 전에 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

1. 임대인·임차인의 인적사항, 임대차목적물, 임대차기간, 차임·보증금 등이 적혀 있는 완성된 문서일 것
2. 계약당사자(대리인에 의하여 계약이 체결된 경우에는 그 대리인을 말한다. 이하 같다.)의 서명 또는 기명날인이 있을 것



3. 글자가 연결되어야 할 부분에 빈 공간이 있는 경우에는 계약당사자가 빈 공간에 직선 또는 사선을 그어 그 부분에 다른 글자가 없음이 표시되어 있을 것
4. 정정한 부분이 있는 경우에는 그 난의 밖이나 끝부분 여백에 정정한 글자 수가 기재되어 있고, 그 부분에 계약당사자의 서명이나 날인이 되어있을 것
5. 계약증서가 두 장 이상인 경우에는 간인(間印)이 있을 것
6. 확정일자가 부여되어 있지 아니할 것. 다만, 이미 확정일자를 부여받은 계약증서에 새로운 내용을 추가 기재하여 재계약을 한 경우에는 그러하지 아니하다.

제4조(확정일자 부여의 방법) ① 확정일자는 계약증서의 여백(여백이 없는 경우에는 그 뒷면을 말한다.)에 별지 제1호서식의 확정일자인을 찍고, 인영(印影) 안에 날짜와 제5조제1항에 따른 확정일자부의 확정일자번호를 아라비아숫자로 적는 방법으로 부여한다.

② 계약증서가 두 장 이상인 경우에는 간인하여야 한다. 다만, 간인은 천공(穿孔) 방식으로 갈음할 수 있다.

③ 계약증서와 확정일자부 사이는 계인(契印)을 한다. 다만, 확정일자부여기관(공증인은 제외한다.)이 제5조제5항에 따른 전산정보처리조직을 이용하여 확정일자부를 작성하는 경우에는 전산입력한 확정일자부의 기재내용을 출력하여 신청인에게 입력사항의 오류 여부를 확인하게 하여야 한다.

제5조(확정일자부의 작성방법 등) ① 법 제3조의6제2항에 따른 확정일자부의 확정일자번호는 신청 순으로 부여하여야 한다.

주택임대차 관련 법령

② 확정일자부는 1년을 단위로 매년 만들고, 사용기간이 지난 확정일자부는 마지막으로 적힌 확정일자번호의 다음 줄에 폐쇄의 뜻을 표시한 후 폐쇄하여야 한다.

③ 제2항에 따라 폐쇄한 확정일자부는 20년간 보존하여야 한다.

④ 확정일자부를 작성하는 경우 확정일자부의 전국적인 통일을 위하여 별지 제2호서식을 표준서식으로 사용할 수 있다. 다만, 공증인이 작성하는 확정일자부는 「확정일자부 및 일자인 조제에 관한 규정」에 따른다.

⑤ 확정일자부여기관(공증인은 제외한다.)이 법 제3조의6제2항 후단에 따라 확정일자부 작성 시 이용할 수 있는 전산정보처리조직은 「주택법 시행령」 제116조제1항제2호의 정보를 관리하기 위한 정보체계를 말한다.

제6조(등기기록에 기록된 이해관계인의 범위) 영 제5조제1항제3호에서 “법무부령으로 정하는 자”란 환매권자, 지상권자, 전세권자, 질권자, 저당권자·근저당권자, 임차권자, 신탁등기의 수탁자, 가등기권리자, 압류채권자 및 경매개시결정의 채권자를 말한다.

제7조(임대차 정보 제공의 요청방법) ① 주택의 임대차에 이해관계가 있는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

1. 영 제5조제1항제1호의 경우 계약증서 등 해당 주택의 계약당사자임을 증명하는 서류
2. 영 제5조제1항제2호의 경우 해당 주택의 등기사항증명서 등 소유자임을 증명하는 서류
3. 영 제5조제1항제3호의 경우 해당 주택 또는 그 대지의 등기사항증명서 등 권리자임을 증명하는 서류



4. 영 제5조제1항제4호의 경우 채권양도증서 등 우선변제권을 승계하였음을 증명하는 서류

② 임대차계약을 체결하려는 자가 임대차 정보제공을 요청하는 경우에는 다음 각 호의 서류를 제출하여야 한다.

1. 별지 제3호서식의 임대차 정보제공 요청서
2. 임대인의 동의서
3. 인감증명서, 본인서명사실확인서 또는 신분증명서 사본 등 임대인의 동의를 받았음을 증명할 수 있는 서류

제8조(수수료) ① 영 제7조제1항에 따른 수수료의 금액은 다음과 같다. 다만, 수수료를 계산할 때 100원 미만 금액은 계산하지 아니하고, 열람과 동시에 출력서면을 제공하는 경우에는 열람에 관한 정보제공 수수료를 별도로 계산하지 아니한다.

1. 확정일자 부여 수수료 : 1건마다 600원(계약증서가 4장을 초과할 경우 초과 4장마다 100원 추가)
2. 정보제공 수수료 : 1건마다 600원(출력물이 10장을 초과할 경우 초과 1장마다 50원 추가)

② 제1항에도 불구하고 공증인에 대한 수수료는 「공증인 수수료 규칙」에 따른다.

③ 영 제7조제2항에서 “「국민기초생활 보장법」에 따른 수급자 등 법무부령으로 정하는 사람”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람을 말한다.

1. 「국민기초생활 보장법」 제2조제2호에 따른 수급자

주택임대차 관련 법령

2. 「독립유공자예우에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 독립유공자 또는 그 유족
(선순위자만 해당된다.)
3. 「국가유공자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 국가유공자 또는
그 유족(선순위자만 해당된다.)
4. 「고엽제후유의증 환자지원 등에 관한 법률」 제4조에 따라 등록된 고엽제후유증환자,
고엽제후유의증환자 또는 고엽제후유증 2세환자
5. 「참전유공자예우 및 단체설립에 관한 법률」 제5조에 따라 등록된 참전유공자
6. 「5·18민주유공자예우에 관한 법률」 제7조에 따라 등록 결정된 5·18민주유공자 또는
그 유족(선순위자만 해당된다.)
7. 「특수임무수행자 지원 및 단체설립에 관한 법률」 제6조에 따라 등록된 특수임무수행자
또는 그 유족(선순위자만 해당된다.)
8. 「의사상자 등 예우 및 지원에 관한 법률」 제5조에 따라 인정된 의사상자 또는 의사자유족
(선순위자만 해당된다.)
9. 「한부모가족지원법」 제5조에 따른 보호대상자



민 법(임대차 관련 사항 발췌)

[2013. 4. 5. 법률 제11728호, 시행 2013. 7. 1.]

제7절 임대차

제618조(임대차의 의의) 임대차는 당사자일방이 상대방에게 목적물을 사용, 수익하게 할 것을 약정하고 상대방이 이에 대하여 차임을 지급할 것을 약정함으로써 그 효력이 생긴다.

제619조(처분능력, 권한없는 자의 할 수 있는 단기임대차) 처분의 능력 또는 권한없는 자가 임대차를 하는 경우에는 그 임대차는 다음 각호의 기간을 넘지 못한다.

1. 식목, 채염 또는 석조, 석회조, 연와조 및 이와 유사한 건축을 목적으로 한 토지의 임대차는 10년
2. 기타 토지의 임대차는 5년
3. 건물 기타 공작물의 임대차는 3년
4. 동산의 임대차는 6월

제620조(단기임대차의 갱신) 전조의 기간은 갱신할 수 있다. 그러나 그 기간만료전 토지에 대하여는 1년, 건물 기타 공작물에 대하여는 3월, 동산에 대하여는 1월내에 갱신하여야 한다.

주택임대차 관련 법령

제621조(임대차의 등기) ① 부동산임차인은 당사자간에 반대 약정이 없으면 임대인에 대하여 그 임대차등기절차에 협력할 것을 청구할 수 있다.

② 부동산임대차를 등기한 때에는 그때부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

제622조(건물등기있는 차지권의 대항력) ① 건물의 소유를 목적으로 한 토지임대차는 이를 등기하지 아니한 경우에도 임차인이 그 지상건물을 등기한 때에는 제삼자에 대하여 임대차의 효력이 생긴다.

② 건물이 임대차기간 만료전에 멸실 또는 후폐한 때에는 전항의 효력을 잃는다.

제623조(임대인의 의무) 임대인은 목적물을 임차인에게 인도하고 계약존속중 그 사용, 수익에 필요한 상태를 유지하게 할 의무를 부담한다.

제624조(임대인의 보존행위, 인용의무) 임대인이 임대물의 보존에 필요한 행위를 하는 때에는 임차인은 이를 거절하지 못한다.

제625조(임차인의 의사에 반하는 보존행위와 해지권) 임대인이 임차인의 의사에 반하여 보존 행위를 하는 경우에 임차인이 이로 인하여 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 계약을 해지할 수 있다.

제626조(임차인의 상환청구권) ① 임차인이 임차물의 보존에 관한 필요비를 지출한 때에는 임대인에 대하여 그 상환을 청구할 수 있다.

② 임차인이 유익비를 지출한 경우에는 임대인은 임대차종료시에 그 가액의 증가가 현존 한때에 한하여 임차인의 지출한 금액이나 그 증가액을 상환하여야 한다. 이 경우에 법원은 임대인의 청구에 의하여 상당한 상환기간을 허여할 수 있다.



제627조(일부멸실등과 감액청구, 해지권) ① 임차물의 일부가 임차인의 과실없이 멸실 기타 사유로 인하여 사용, 수익할 수 없는 때에는 임차인은 그 부분의 비율에 의한 차임의 감액을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 그 잔존부분으로 임차의 목적을 달성할 수 없는 때에는 임차인은 계약을 해지할 수 있다.

제628조(차임증감청구권) 임대물에 대한 공과부담의 증감 기타 경제사정의 변동으로 인하여 약정한 차임이 상당하지 아니하게 된 때에는 당사자는 장래에 대한 차임의 증감을 청구할 수 있다.

제629조(임차권의 양도, 전대의 제한) ① 임차인은 임대인의 동의없이 그 권리를 양도하거나 임차물을 전대하지 못한다.

② 임차인이 전항의 규정에 위반한 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

제630조(전대의 효과) ① 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 때에는 전차인은 직접 임대인에 대하여 의무를 부담한다. 이 경우에 전차인은 전대인에 대한 차임의 지급으로써 임대인에게 대항하지 못한다.

② 전항의 규정은 임대인의 임차인에 대한 권리행사에 영향을 미치지 아니한다.

제631조(전차인의 권리의 확정) 임차인이 임대인의 동의를 얻어 임차물을 전대한 경우에는 임대인과 임차인의 합의로 계약을 종료한 때에도 전차인의 권리는 소멸하지 아니한다.

주택임대차 관련 법령

제632조(임차건물의 소부분을 타인에게 사용케 하는 경우) 전 3조의 규정은 건물의 임차인이 그 건물의 소부분을 타인에게 사용하게 하는 경우에 적용하지 아니한다.

제633조(차임지급의 시기) 차임은 동산, 건물이나 대지에 대하여는 매월말에, 기타 토지에 대하여는 매년말에 지급하여야 한다. 그러나 수확기 있는 것에 대하여는 그 수확후 지체없이 지급하여야 한다.

제634조(임차인의 통지의무) 임차물의 수리를 요하거나 임차물에 대하여 권리를 주장하는 자가 있는 때에는 임차인은 지체없이 임대인에게 이를 통지하여야 한다. 그러나 임대인이 이미 이를 안 때에는 그러하지 아니하다.

제635조(기간의 약정없는 임대차의 해지통고) ① 임대차기간의 약정이 없는 때에는 당사자는 언제든지 계약해지의 통고를 할 수 있다.

② 상대방이 전항의 통고를 받은 날로부터 다음 각호의 기간이 경과하면 해지의 효력이 생긴다.

1. 토지, 건물 기타 공작물에 대하여는 임대인이 해지를 통고한 경우에는 6월, 임차인이 해지를 통고한 경우에는 1월

2. 동산에 대하여는 5일

제636조(기간의 약정 있는 임대차의 해지통고) 임대차기간의 약정이 있는 경우에도 당사자일방 또는 쌍방이 그 기간내에 해지할 권리를 보류한 때에는 전조의 규정을 준용한다.

제637조(임차인의 파산과 해지통고) ① 임차인이 파산선고를 받은 경우에는 임대차기간의 약정이 있는 때에도 임대인 또는 파산관재인은 제635조의 규정에 의하여 계약해지의 통고를 할 수 있다.



② 전항의 경우에 각당사자는 상대방에 대하여 계약해지로 인하여 생긴 손해의 배상을 청구하지 못한다.

제638조(해지통고의 전차인에 대한 통지) ① 임대차계약이 해지의 통고로 인하여 종료된 경우에 그 임대물이 적법하게 전대되었을 때에는 임대인은 전차인에 대하여 그 사유를 통지하지 아니하면 해지로서 전차인에게 대항하지 못한다.

② 전차인이 전항의 통지를 받은 때에는 제635조제2항의 규정을 준용한다.

제639조(목시의 갱신) ① 임대차기간이 만료한 후 임차인이 임차물의 사용, 수익을 계속하는 경우에 임대인이 상당한 기간내에 이의를 하지 아니한 때에는 전임대차와 동일한 조건으로 다시 임대차한 것으로 본다. 그러나 당사자는 제635조의 규정에 의하여 해지의 통고를 할 수 있다.

② 전항의 경우에 전임대차에 대하여 제삼자가 제공한 담보는 기간의 만료로 인하여 소멸한다.

제640조(차임연체와 해지) 건물 기타 공작물의 임대차에는 임차인의 차임연체액이 2기의 차임액에 달하는 때에는 임대인은 계약을 해지할 수 있다.

제641조(동전) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 경우에도 전조의 규정을 준용한다.

제642조(토지임대차의 해지와 지상건물등에 대한 담보물권자예의 통지) 전조의 경우에 그 지상에 있는 건물 기타 공작물이 담보물권의 목적이 된 때에는 제288조의 규정을 준용한다.

주택임대차 관련 법령

제643조(임차인의 갱신청구권, 매수청구권) 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임대차의 기간이 만료한 경우에 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 제283조의 규정을 준용한다.

제644조(전차인의 임대청구권, 매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 소유 또는 식목, 채염, 목축을 목적으로 한 토지임차인이 적법하게 그 토지를 전대한 경우에 임대차 및 전대차의 기간이 동시에 만료되고 건물, 수목 기타 지상시설이 현존한 때에는 전차인은 임대인에 대하여 전전대차와 동일한 조건으로 임대할 것을 청구할 수 있다.

② 전항의 경우에 임대인이 임대할 것을 원하지 아니하는 때에는 제283조제2항의 규정을 준용한다.

제645조(지상권목적토지의 임차인의 임대청구권, 매수청구권) 전조의 규정은 지상권자가 그 토지를 임대한 경우에 준용한다.

제646조(임차인의 부속물매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 임차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 임대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

② 임대인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.

제647조(전차인의 부속물매수청구권) ① 건물 기타 공작물의 임차인이 적법하게 전대한 경우에 전차인이 그 사용의 편익을 위하여 임대인의 동의를 얻어 이에 부속한 물건이 있는 때에는 전대차의 종료시에 임대인에 대하여 그 부속물의 매수를 청구할 수 있다.

② 임대인으로부터 매수하였거나 그 동의를 얻어 임차인으로부터 매수한 부속물에 대하여도 전항과 같다.



제648조(임차지의 부속물, 과실등에 대한 법정질권) 토지임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 임차지에 부속 또는 그 사용의 편익에 공용한 임차인의 소유동산 및 그 토지의 과실을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

제649조(임차지상의 건물에 대한 법정저당권) 토지임대인이 변제기를 경과한 최후 2년의 차임채권에 의하여 그 지상에 있는 임차인소유의 건물을 압류한 때에는 저당권과 동일한 효력이 있다.

제650조(임차건물등의 부속물에 대한 법정질권) 건물 기타 공작물의 임대인이 임대차에 관한 채권에 의하여 그 건물 기타 공작물에 부속한 임차인소유의 동산을 압류한 때에는 질권과 동일한 효력이 있다.

제651조(임대차존속기간) ① 석조, 석회조, 연와조 또는 이와 유사한 견고한 건물 기타 공작물의 소유를 목적으로 하는 토지임대차나 식목, 채염을 목적으로 하는 토지임대차의 경우를 제한 외에는 임대차의 존속기간은 20년을 넘지 못한다. 당사자의 약정기간이 20년을 넘는 때에는 이를 20년으로 단축한다.

② 전항의 기간은 이를 갱신할 수 있다. 그 기간은 갱신한 날로부터 10년을 넘지 못한다.

제652조(강행규정) 제627조, 제628조, 제631조, 제635조, 제638조, 제640조, 제641조, 제643조 내지 제647조의 규정에 위반하는 약정으로 임차인이나 전차인에게 불리한 것은 그 효력이 없다.

제653조(일시사용을 위한 임대차의 특례) 제628조, 제638조, 제640조, 제646조 내지 제648조, 제650조 및 전조의 규정은 일시사용하기 위한 임대차 또는 전대차인 것이 명백한 경우에는 적용하지 아니한다.

주택임대차 관련 법령

제654조(준용규정) 제610조제1항, 제615조 내지 제617조의 규정은 임대차에 이를 준용한다.

제610조(차주의 사용, 수익권) ① 차주는 계약 또는 그 목적물의 성질에 의하여 정하여진 용법으로 이를 사용, 수익하여야 한다.

제615조(차주의 원상회복의무와 철거권) 차주가 차용물을 반환하는 때에는 이를 원상에 회복하여야 한다. 이에 부속시킨 물건은 철거할 수 있다.

제616조(공동차주의 연대의무) 수인이 공동하여 물건을 차용한 때에는 연대하여 그 의무를 부담한다.

제617조(손해배상, 비용상환청구의 기간) 계약 또는 목적물의 성질에 위반한 사용, 수익으로 인하여 생긴 손해배상의 청구와 차주가 지출한 비용의 상환청구는 대주가 물건의 반환을 받은 날로부터 6월내에 하여야 한다.



임차권등기명령 절차에 관한 규칙

[2013. 12. 31. 대법원규칙 제2513호, 시행 2014. 1. 1.]

제1조(목적) 이 규칙은 주택임대차보호법과 상가건물임대차보호법이 임차권등기명령절차의 시행에 관하여 대법원규칙에 위임한 사항 및 기타 주택임대차보호법과 상가건물임대차보호법의 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.[전문개정 2002.10.30]

제2조(임차권등기명령신청서의 기재사항등) ① 임차권등기명령신청서에는 다음 각호의 사항을 기재하고 임차인 또는 대리인이 기명날인 또는 서명하여야 한다. <개정 2002.6.28, 2002.10.30, 2007.10.29>

1. 사건의 표시
2. 임차인과 임대인의 성명, 주소, 임차인의 주민등록번호(임차인이나 임대인이 법인 또는 법인 아닌 단체인 경우에는 법인명 또는 단체명, 대표자, 법인등록번호, 본점·사업장소재지)
3. 대리인에 의하여 신청할 때에는 그 성명과 주소
4. 임대차의 목적인 주택 또는 건물의 표시(임대차의 목적이 주택 또는 건물의 일부인 경우에는 그 목적인 부분을 표시한 도면을 첨부한다.)

주택임대차 관련 법령

5. 반환받지 못한 임차보증금액 및 차임(주택임대차보호법 제12조 또는 상가건물임대차 보호법 제17조의 등기하지 아니한 전세계약의 경우에는 전세금)

6. 신청의 취지와 이유

7. 첨부서류의 표시

8. 연월일

9. 법원의 표시

② 신청이유에는 임대차계약의 체결 사실 및 계약내용과 그 계약이 종료한 원인 사실을 기재하고, 임차인이 신청 당시에 이미 주택임대차보호법 제3조제1항 또는 제2항의 규정에 따른 대항력을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날(제3조제2항의 규정에 따른 대항력을 취득한 경우에는 지방자치단체장 또는 해당 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날을 말한다. 이하 같다.)을, 제3조의2제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날, 주민등록을 마친 날과 임대차계약증서(제3조제2항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다. 이하 같다.)상의 확정일자를 받은 날을, 상가건물임대차보호법 제3조제1항의 규정에 의한 대항력을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을, 제5조제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날, 사업자등록을 신청한 날과 임대차계약서상의 확정일자를 받은 날을 각 기재하여야 한다. <개정 2002.10.30, 2007.10.29>

③ 임차권등기명령신청서에는 2,000원의 인지를 붙여야 한다.



제3조(임차권등기명령신청서의 첨부서류) 임차권등기명령신청서에는 다음 각호의 서류를 첨부하여야 한다. <개정 2007.10.29, 2011.9.28>

1. 임대인의 소유로 등기된 주택 또는 건물에 대하여는 등기사항증명서
2. 임대인의 소유로 등기되지 아니한 주택 또는 건물에 대하여는 즉시 임대인의 명의로 소유권보존등기를 할 수 있음을 증명할 서면
3. 주택임차권등기명령신청의 경우에는 임대차계약증서, 상가건물임차권등기명령신청의 경우에는 임대차계약서
4. 임차인이 신청 당시에 이미 주택임대차보호법 제3조제1항 또는 제2항의 규정에 따른 대항력을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날을 소명하는 서류, 제3조의2제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차주택을 점유하기 시작한 날과 주민등록을 마친 날을 소명하는 서류 및 공정증서로 작성되거나 확정일자가 찍혀있는 임대차계약증서, 상가건물임대차보호법 제3조제1항의 규정에 의한 대항력을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을 소명하는 서류, 제5조제2항의 규정에 의한 우선변제권을 취득한 경우에는 임차건물을 점유하기 시작한 날과 사업자등록을 신청한 날을 소명하는 서류 및 관할 세무서장의 확정일자가 찍혀있는 임대차계약서
5. 주택임차권등기명령신청의 경우 임대차목적물에 관한 등기부상의 용도가 주거시설이 아닌 경우에는 임대차계약체결시부터 현재까지 주거용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류, 상가건물임차권등기명령신청의 경우 임대차목적물의 일부를 영업용으로 사용하지 아니하는 경우에는 임대차계약체결시부터 현재까지 그 주된 부분을 영업용으로 사용하고 있음을 증명하는 서류[전문개정 2002.10.30]

주택임대차 관련 법령

제4조(임차권등기명령의 효력발생시기등) 임차권등기명령은 판결에 의한 때에는 선고를 한 때에, 결정에 의한 때에는 상당한 방법으로 임대인에게 고지를 한 때에 그 효력이 발생한다.

제5조(임차권등기의 촉탁) 법원사무관등은 임차권등기명령의 효력이 발생하면 지체없이 촉탁서에 재판서등본을 첨부하여 등기관에게 임차권등기의 기입을 촉탁하여야 한다. <개정 2002.6.28>

제6조(임차권등기의 기재사항) 등기관은 제5조의 규정에 의한 법원사무관등의 촉탁에 의하여 임차권등기를 하는 경우에 주택임차권등기는 임대차계약을 체결한 날 및 임차보증금액, 임차주택을 점유하기 시작한 날, 주민등록을 마친 날, 임대차계약증서상의 확정일자를 받은 날을 기재하고, 등기의 목적을 주택임차권이라고 기재하며, 상가건물임차권등기는 임대차계약을 체결한 날, 임차보증금액, 임차건물을 점유하기 시작한 날, 사업자등록을 신청한 날, 임대차계약서상의 확정일자를 받은 날을 기재하고, 등기의 목적을 상가건물임차권이라고 기재하여야 한다. 이 경우 차임의 약정이 있는 때에는 이를 기재하여야 한다. <개정 2007.10.29, 2013.12.31>[전문개정 2002.10.30]

제7조(등기완료통지서의 송부) 등기관은 제5조의 규정에 의한 법원사무관등의 촉탁에 의하여 임차권등기의 기입을 마친 후에 등기완료통지서를 작성하여 촉탁법원에 송부하여야 한다. <개정 2002.6.28, 2011.9.28>[제목개정 2011.9.28]

제8조(민사소송법의 준용) 주택임대차보호법 제3조의3제4항 및 상가건물임대차보호법 제6조 제4항의 규정에 의한 항고에 대하여는 민사소송법 제3편제3장의 항고에 관한 규정을 준용한다. [전문개정 2002.10.30]

제9조(임차권등기명령의 대위신청) ① 「민법」 제404조의 대위신청에 의한 임차권등기명령에 따라 임차권등기를 하는 경우에는 「부동산등기법」 중 채권자대위에 의한 등기절차에 관한 규정을 준용한다.



② 「주택임대차보호법」 제3조의3제9항 또는 「상가건물 임대차보호법」 제6조제9항의 대위신청에 의한 임차권등기명령에 따라 임차권등기를 하는 경우에는 「부동산등기법」 중 「민법」 제404조 외의 법령에 따른 대위등기절차에 관한 규정을 준용한다. 이 경우 임차권등기의 대위원인으로 보증금반환채권의 양수 일자와 그 취지를 적는다.[본조신설 2013.12.31]



2 0 1 5 법 무 부





부 록

1. 주택임대차 표준계약서	_106
2. 확정일자 제도 관련 Q&A	_109
3. FAQs on Fixed Date	_111
4. 자주 묻는 질문	_113
5. 주택임대차 관련 기관·단체 연락처	_115

주택임대차 표준계약서

이 계약서는 법무부에서 국토교통부·서울시 및 학계 전문가와 함께 민법, 주택임대차보호법, 공인중개사법 등 관계법령에 근거하여 만들었습니다. 법의 보호를 받기 위해 **【중요확인사항】 (별지)을 꼭 확인하시기 바랍니다.**

주택임대차계약서

☐보증금 있는 월세
☐전세 ☐월세

임대인()과 임차인()은 아래와 같이 임대차 계약을 체결한다

[임차주택의 표시]

소 재 지		(도로명주소)			
토 지	지목		면적	㎡	
건 물	구조·용도		면적	㎡	
임차할부분		상세주소가 있는 경우 동층호 정확히 기재		면적	㎡
미납 국세			선순위 확정일자 현황		
☐ 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____ ㉡)			☐ 해당 없음 (임대인 서명 또는 날인 _____ ㉡)		
☐ 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)			☐ 해당 있음(중개대상물 확인·설명서 제2쪽 II. 개업공인중개사 세부 확인사항 ⑨ 실제 권리관계 또는 공시되지 않은 물건의 권리사항에 기재)		
			확정일자 부여란		
유의사항: 미납국세 및 선순위 확정일자 현황과 관련하여 개업공인중개사는 임대인에게 자료제출을 요구할 수 있으나, 세무서와 확정일자부여기관에 이를 직접 확인할 법적권한은 없습니다. ※ 미납국세·선순위확정일자 현황 확인방법은 "별지"참조					

[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 :)

제2조(임대차기간) 임대인은 임차주택을 임대차 목적대로 사용·수익할 수 있는 상태로 _____년 _____월 _____일까지 임차인에게 인도하고, 임대차기간은 인도일로부터 _____년 _____월 _____일까지로 한다.

제3조(임주 전 수리) 임대인과 임차인은 임차주택의 수리가 필요한 시설물 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다.

수리 필요 시설	☐ 없음 ☐ 있음(수리할 내용:)
수리 완료 시기	☐ 잔금지급 기일인 _____년 _____월 _____일까지 ☐ 기타 ()
약정한 수리 완료 시기까지 미 수리한 경우	☐ 수리비를 임차인이 임대인에게 지급하여야 할 보증금 또는 차임에서 공제 ☐ 기타()

제4조(임차주택의 사용·관리·수선) ① 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택의 구조변경 및 전대나 임차권 양도를 할 수 없으며, 임대차 목적인 주거 이외의 용도로 사용할 수 없다.

② 임대인은 계약 존속 중 임차주택을 사용·수익에 필요한 상태로 유지하여야 하고, 임차인은 임대인이 임차주택의 보존에 필요한 행위를 하는 때 이를 거절하지 못한다.

③ 임대인과 임차인은 계약 존속 중에 발생하는 임차주택의 수리 및 비용부담에 관하여 다음과 같이 합의한다. 다만, 합의되지 아니한 기타 수선비용에 관한 부담은 민법, 판례 기타 관습에 따른다.



임대인부담	(예컨대, 난방, 상·하수도, 전기시설 등 임차주택의 주요설비에 대한 노후·불량으로 인한 수선은 민법 제623조, 판례상 임대인이 부담하는 것으로 해석됨)
임차인부담	(예컨대, 임차인의 고의·과실에 기한 파손, 전구 등 통상의 간단한 수선, 소모품 교체 비용은 민법 제623조, 판례상 임차인이 부담하는 것으로 해석됨)

④ 임차인이 임대인의 부담에 속하는 수선비용을 지출한 때에는 임대인에게 그 상환을 청구할 수 있다.

제5조(계약의 해제) 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지, 임대인은 계약금의 배액을 상환하고, 임차인은 계약을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.

제6조(채무불이행과 손해배상) 당사자 일방이 채무를 이행하지 아니하는 때에는 상대방은 상당한 기간을 정하여 그 이행을 최고하고 계약을 해제할 수 있으며, 그로 인한 손해배상을 청구할 수 있다. 다만, 채무자가 미리 이행하지 아니할 의사를 표시한 경우의 계약해제는 최고를 요하지 아니한다.

제7조(계약의 해지) ① 임차인은 본인의 과실 없이 임차주택의 일부가 멸실 기타 사유로 인하여 임대차의 목적으로 사용할 수 없는 경우에는 계약을 해지할 수 있다.

② 임대인은 임차인이 2기의 차임액에 달하도록 연체하거나, 제4조 제1항을 위반한 경우 계약을 해지할 수 있다.

제8조(계약의 종료) 임대차계약이 종료된 경우에 임차인은 임차주택을 원래의 상태로 복구하여 임대인에게 반환하고, 이와 동시에 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하여야 한다. 다만, 시설물의 노후화나 통상 생길 수 있는 파손 등은 임차인의 원상복구의무에 포함되지 아니한다.

제9조(비용의 정산) ① 임차인은 계약종료 시 공과금과 관리비를 정산하여야 한다.

② 임차인은 이미 납부한 관리비 중 장기수선충당금을 소유자에게 반환 청구할 수 있다. 다만, 관리사무소 등 관리주체가 장기수선충당금을 정산하는 경우에는 그 관리주체에게 청구할 수 있다.

제10조(중개보수 등) 중개보수는 거래 가액의 _____ % 인 _____ 원(☐ 부가가치세 포함 ☐ 불포함)으로 임대인과 임차인이 각각 부담한다. 다만, 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 인하여 중개의뢰인간의 거래행위가 무효·취소 또는 해제된 경우에는 그러하지 아니하다.

제11조(중개대상물확인·설명서 교부) 개업공인중개사는 중개대상물 확인·설명서를 작성하고 업무보증관계증서(공제증서등) 사본을 첨부하여 _____ 년 _____ 월 _____ 일 임대인과 임차인에게 각각 교부한다.

[특약사항]

상세주소가 없는 경우 임차인의 상세주소부여 신청에 대한 소유자 동의여부(☐ 동의 ☐ 미동의)

※ 기타 임차인의 대항력·우선변제권 확보를 위한 사항, 관리비·전기료 납부방법 등 특별히 임대인과 임차인이 약정할 사항이 있으면 기재
- 【대항력과 우선변제권 확보 관련 예시】 “주택을 인도받은 임차인은 _____ 년 _____ 월 _____ 일까지 주민등록(전입신고)과 주택임대차계약서상 확정일자를 받기로 하고, 임대인은 _____ 년 _____ 월 _____ 일(최소한 임차인의 위 약정일자 이틀 후부터 가능)에 저당권 등 담보권을 설정할 수 있다”는 등 당사자 사이 합의에 의한 특약 가능

본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명·날인 후 임대인, 임차인, 개업공인중개사는 매 장마다 간인하여, 각각 1통씩 보관한다. _____ 년 _____ 월 _____ 일

임대인	주 소		전 화		성 명		서명 또는 날인①
	주 민 등 록 번 호						
임차인	대 리 인 주 소		주 민 등 록 번 호		성 명		서명 또는 날인①
	주 민 등 록 번 호						
개업공인중개사	대 리 인 주 소		주 민 등 록 번 호		성 명		
	주 소		주 민 등 록 번 호		성 명		
	주 민 등 록 번 호						
	대 리 인 주 소		주 민 등 록 번 호		성 명		
	주 민 등 록 번 호						
	대 리 인 주 소		주 민 등 록 번 호		성 명		
개업공인중개사	사무소소재지		사무소소재지				
	사무소명칭		사무소명칭				
	대표	서명 및 날인	①	대표	서명 및 날인	①	
	등록번호		전화		등록번호		전화
소속공인중개사	소속공인중개사	서명 및 날인	①	소속공인중개사	서명 및 날인	①	



법무부
MINISTRY OF JUSTICE

국토교통부
MINISTRY OF LAND, INFRASTRUCTURE AND TRANSPORTATION



서울특별시
SPECIAL CITY OF SEOUL

별 지

법의 보호를 받기 위한 중요사항! 반드시 확인하세요

계약 체결 시 꼭 확인하세요

【당사자 확인 / 권리순위관계 확인 / 중개대상물 확인·설명서 확인】

- ① 신분증·등기사항증명서 등을 통해 당사자 본인이 맞는지, 적법한 임대·임차권한이 있는지 확인합니다.
- ② 대리인과 계약 체결 시 위임장·대리인 신분증을 확인하고, 임대인(또는 임차인)과 직접 통화하여 확인하여야 하며, 보증금은 가급적 임대인 명의 계좌로 직접 송금합니다.
- ③ 중개대상물 확인·설명서에 누락된 것은 없는지, 그 내용은 어떤지 꼼꼼히 확인하고 서명하여야 합니다.

【대항력 및 우선변제권 확보】

- ① 임차인이 주택의 인도와 주민등록을 마친 때에는 그 다음날부터 제3자에게 임차권을 주장할 수 있고, 계약서에 **확정일자**까지 받으면, 후순위권리자나 그 밖의 채권자에 우선하여 변제받을 수 있습니다.
 - 임차인은 최대한 신속히 ① 주민등록과 ② 확정일자를 받아야 하고, 주택의 점유와 주민등록은 임대차 기간 중 계속 유지하고 있어야 합니다.
- ② 등기사항증명서, 미납국세, 다가구주택 확정일자 현황 등 반드시 확인하여 선순위 담보권자가 있는지, 있다면 금액이 얼마인지를 확인하고 계약 체결여부를 결정하여야 보증금을 지킬 수 있습니다.
 - ※ 미납국세와 확정일자 현황은 임대인의 동의를 받아 임차인이 관할 세무서 또는 관할 주민센터·등기소에서 확인하거나, 임대인이 직접 납세증명원이나 확정일자 현황을 발급받아 확인시켜 줄 수 있습니다.

계약기간 중 꼭 확인하세요

【차임증액청구】

계약기간 중이나 목시적 갱신 시 차임·보증금을 증액하는 경우에는 5%를 초과하지 못하고, 계약체결 또는 약정한 차임 등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못합니다.

【월세 소득공제 안내】

근로소득이 있는 거주자 또는 「조세특례제한법」 제122조의3제1항에 따른 성실사업자는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 월세에 대한 소득공제를 받을 수 있습니다. 근로소득세 연말정산 또는 종합소득세 신고 시 **주민등록표등본, 임대차 계약중서 사본 및 임대인에게 월세액을 지급하였음을 증명할 수 있는 서류**를 제출하면 됩니다. 기타 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

【목시적 갱신 등】

- ① 임대인은 임대차기간이 끝나기 6개월부터 1개월 전까지, 임차인은 1개월 전까지 각 상대방에게 기간을 종료하겠다는 거나 조건을 변경하여 재계약을 하겠다는 취지의 통지를 하지 않으면 종전 임대차와 동일한 조건으로 자동 갱신됩니다.
- ② 제1항에 따라 갱신된 임대차의 존속기간은 2년입니다. 이 경우, 임차인은 언제든지 계약을 해지할 수 있지만 임대인은 계약서 제7조의 사유 또는 임차인과의 합의가 있어야 계약을 해지할 수 있습니다.

계약종료 시 꼭 확인하세요

【보증금액 변경시 확정일자 날인】

계약기간 중 보증금을 증액하거나, 재계약을 하면서 보증금을 증액한 경우에는 증액된 보증금액에 대한 우선변제권을 확보하기 위하여 반드시 **다시 확정일자**를 받아야 합니다.

【임차권등기명령 신청】

임대차가 종료된 후에도 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임대인의 동의 없이 임차주택 소재지 관할 법원에서 임차권등기명령을 받아, **등기부에 등재된 것을 확인하고 이사**해야 우선변제 순위를 유지할 수 있습니다. 이때, 임차인은 임차권등기명령 관련 비용을 임대인에게 청구할 수 있습니다.



확정일자 제도 관련 Q&A

● 확정일자 부여 가부

가 능	불 가 능
- 임대인이 신청한 경우(목적 불문)	- 계약서 사본
- 임대인용 임대차계약서	- 계약서 사본에 임대인·임차인 도장을 다시 찍은 경우
- 계약서 분실 후 재작성한 경우	- LH/SH 계약서 사본에 원본대조필 도장이 있는 경우
- 동일한 내용의 계약서	- LH 계약사실 확인원
- 계약기간이 만료된 계약서	- 전대차계약서
- 실제 용도가 주택인 경우 (건물명, 계약 명칭 불문)	- 임차권양도계약서(LH양도승계계약서)
- 계약일 기재가 없거나 사실과 다른 경우	- 주택으로 사용하지 않는 경우
- 대리인과 계약을 체결한 경우, 대리인의 서명 또는 기명날인만 있고 당사자의 서명 또는 기명날인이 없는 경우	- 재계약 내용의 기재가 없고, 이미 확정일자를 부여받은 계약서에 다시 받는 경우
- 전입신고를 하지 않은 경우 (효력은 전입신고 다음날 생김)	- 해당 읍·면·동사무소의 관할 구역이 아닌 주택에 대한 임대차계약서

- ▶ 확정일자는 계약서에 기재된 대로 부여하는 것이 원칙이며, 신청인이 계약서 기재 내용과 달리 주장한다고 하여 그 내용을 확정일자부에 기재할 수 없음
- ▶ 예 : 계약기간이 만료된 경우 만료된 기간을 확정일자부에 기입하고, 계약일 기재가 없는 경우 아무 날짜나 선택한 후 참고사항에 계약일 기재 없음을 표시

● 확정일자 부여 시 확인사항

문제 상황	해결 방법
주민등록번호/외국인등록번호 기재가 없음 임대인·임차인 주소의 기재가 없음	전부 기재하는 것이 원칙이므로 보정요청을 하고, 신청인이 당사자들이 합의하여 기재하지 않은 경우라고 주장한다면 기재하지 않은 그대로 확정일자 부여 가능
재계약의 경우	1) 새로운 계약서를 작성하여 오거나, 2) 이미 확정일자를 부여받은 계약서 여백에 재계약 내용을 기재하고 임대인과 임차인의 서명이나 날인이 있어야 가능
계약서에 수정한 내용이 있는 경우	정정한 글자 수를 기재하고, 임대인과 임차인의 서명이나 날 인이 있어야 가능
신규/재계약의 구분이 없는 경우	신청인에게 질의하여 계약의 내용이 최초 계약인지, 재계약 인지 확인하고 입력할 것
임대인·임차인의 주소가 외국으로 기재	참고사항 칸을 활용하여 계약서에 적혀있는 대로 기재하고 확정일자를 부여

- ▶ 전산상 확정일자부 기입 방법에 관한 사항은 콜센터(☎ 1588-0149)로 문의 요망

● 확정일자 정보제공

2014. 1. 1. 이전 부여	2014. 1. 1. 이후 부여	
정보공개청구 (근거 법령 : 공공기관의 정보공개에 관한 법률)	이해관계인이 아닌 경우	이해관계인인 경우
	정보공개청구 (근거 법령 : 공공기관의 정보공개에 관한 법률)	정보제공요청 (근거 법령 : 주택임대차보호법)
	[예]	[예]
	임차인의 단순채권자	임차 주택의 등기부상 권리자 (저당권자 등)
	지급명령 등 대여금 관련 판결 받은 자 (대부업체 포함)	확정일자 정보를 공개하라는 취지의 판결을 받은 자
	경매절차에서 낙찰대금 전액을 지급 하기전의 낙찰자	해당 주택의 소유자
	경매절차에 참가한 사람	임차인 · 임대인
	해당 주택을 매수하려는 자	해당 주택에 대한 임대차계약을 체결하려 는 자로 임대인의 동의를 받은 자
	가압류권자, 가처분권자	임차인의 보증금 채권을 양수하여 우선 변제권을 승계한 금융기관

- ▶ 여기서 '이해관계인'은 「주택임대차보호법」 상 정보제공요청이 가능한 이해관계인
- ▶ 「주택임대차보호법」에서는 본 법령상 이해관계인이 2014. 1. 1. 이후 부여된 확정일자 내역에 대한 정보제공요청을 하는 경우에 대하여만 규율함
- ※ 정보공개청구와 관련한 질의사항은 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」의 소관 부처인 행정자치부 공공정보정책과(☎ 02-2100-1891)로 문의 요망

● 기타 사항

질문	답변
확정일자 업무부여 시작일	1997. 9. 각 지방자치단체 조례에서 규율하여 업무 시작
확정일자 취소 · 말소 가부	불가능
확정일자 날짜 소급부여	불가능
확정일자부 보존기간	1) 2014. 1. 1. 시점에 보유하고 있는 확정일자부 : 20년 2) 2014. 1. 1. 이전에 폐쇄한 확정일자부 : 15년
확정일자 전산시스템 시작일	국토교통부에서 시스템을 구축하여 2011년도에 시작
확정일자 정정	읍 · 면 · 동사무소 직원의 과실로 착오 부여한 경우에만 예외적으로 가능 (구체적 방법은 p. 39)



FAQs on Fixed Date

Assigning Fixed Date

Possible	Impossible
- When lessor files an application(regardless of the purpose)	- Copy of the lease contract document
- The lease contract document for the lessor	- Copy of the document with both the lessor and lessee's signatures on
- The document rewritten after losing the initial one	- Copy of the document that has been stamped (which ensures reproduction with complete fidelity)
- The document for the same contract	- LH/SH's certificate of the lease contract
- The document for the contract whose period has expired	- The document of sub-lease contract
- In cases where the property is actually used for residence (regardless of the name of the contract or the building)	- The document of assignment of the lease contract(even provided by LH)
- In cases where the date of contract is unwritten or false	- In cases where the property is NOT used for residence
- In cases where the contract is concluded with an agent, and the document is only signed by the agent, but not by the principal	- In cases where the document already has the fixed date and no information about the renewal contract
- In cases where the resident registration is not reported (Fixed date shall be effective from the next day of registration)	- In cases where the property is not located within the jurisdiction of the Community Service Center

- ▶ Assigning fixed date must be in accordance with what is written on the lease contract document, and not as the applicant claims.
- ▶ E. g. if the period of the contract has expired, record the duration of the contract in fixed date registry. If there is no information concerning the date of the conclusion of the contract, select any date and note that there is no date.

Checklist Regarding Fixed Date

Problem	Solution
No identification number/Foreign registration number No address of the lessor/lessee	All must be written in the lease contract document; if otherwise, ask for correction. However, fixed date may be assigned if the applicant claims such information has been omitted in accordance with both parties' agreement.
Renewal contract	1) Bring a new document of the renewal contract. 2) Write information on renewal contract in the blank space of the document (that already has the fixed date), which should be signed by the both parties.
The document that has been edited	Write the number of letters edited, which should be signed by the both parties.
In cases where there is no distinction between a new contract or a renewed one	Ask the applicant for distinction and then fill the form
Address of the lessor/lessee is outside ROK	Fill in the blank form as it is written in the document

* For questions regarding the operating system of fixed date, please call 1588-0149

● Providing Information on Fixed Date

Assigned before Jan. 1, 2014	Assigned after Jan. 1, 2014	
By applying for Information Disclosure (by the Official Information Disclosure Act)	NOT "Interested person"	"Interested person"
	[Examples]	[Examples]
	Creditor of the lessee	Person holding right to the house by registration
	Holder of order for payment by the court(including private baner)	Holder of judgment by the court that orders fixed date be disclosed
	The successful bidder of an auction who has not yet paid the full price	The owner of the house
	The participants in the auction process	Lessor/lessee
	Potential buyer of the house	Potential lessee with the lessor's permission
	Holder of provisional right or provisional injunction	Banking institution as the transferee of the lessee's deposit by the contract

- ▶ "Interested person" refers to the party who may apply for information provision by the Housing Lease Protection Act.
 - ▶ Housing Lease Protection Act is applied only in cases where "interested person" calls for information on details, and the fixed date was assigned after Jan. 1, 2014.
 - ▶ To call for information provision under the Housing Lease Protection Act, applicant must visit the Community Service Center that holds jurisdiction over the house.
- ※ For questions on information disclosure by the Official Information Disclosure Act, Please refer to the Public Data Policy Division, Ministry of Government Administrations and Home Affairs(02-2100-1891).

● Miscellaneous

Question	Answer
When did the fixed date system become effective?	Since Sep. 1997, in accordance with local ordinance
Can fixed date be cancelled or deleted?	No
Can fixed date be assigned retroactively?	No
How long should the fixed date registry reserved?	1) Registry effective as of Jan. 1, 2014. : 20 years 2) Registry non-effective as of Jan. 1, 2014. : 15 years
When did the operation system of the fixed date begin?	Begun since 2011, by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport
Can fixed date be corrected?	Exceptionally allowed only in cases where the fixed date was misassigned due to mistake of the Community Service Center's officer(Please refer to 'Fixed Date Handbook 2015')



자주 묻는 질문

- Q** 확정일자 부여 시 확인 사항은 무엇이 있나요?

▶ p.25
- Q** 임대차계약서상 용도가 고시원, 사무실 등으로 기재된 경우에도 확정일자를 부여할 수 있나요?

▶ p.29
- Q** 무허가 건물, 미등기 건물에도 확정일자 부여가 가능한가요?

▶ p.28
- Q** 주택의 소유자가 여러 명인데, 그 중에 일부와만 계약한 경우에도 확정일자를 부여할 수 있나요?

▶ p.27
- Q** 외국인은 전입신고가 되지 않는데, 외국인이 임차인인 임대차계약서에도 확정일자를 부여해줄 수 있나요?

▶ p.19
- Q** 계약서상 임대인이 사망한 경우에도 확정일자 부여가 가능한가요?

▶ p.24
- Q** 소액임차인은 확정일자를 받지 않아도 되는 것 아닌가요?

▶ p.31
- Q** 기간이 지난 임대차 계약서에도 확정일자 부여가 가능한가요?

▶ p.30
- Q** 원본대조필을 받은 계약서 사본에도 확정일자 부여가 가능한가요?

▶ p.24
- Q** LH와의 계약, 전산에 어떻게 입력해야 하죠?

▶ p.18
- Q** 확정일자는 반드시 오늘 날짜로만 부여해야 하나요?

▶ p.41

- Q** 확정일자를 취소·말소하는 제도가 있나요?
▶ p.41
- Q** 확정일자를 실수로 잘못 부여했습니다. 정정할 수 있나요?
▶ p.39
- Q** 확정일자를 부여받은 임대차 계약서를 분실했는데, 보호받을 수 있나요?
▶ p.47
- Q** 계약기간이 적혀있지 않은 임대차계약서에도 확정일자를 부여할 수 있나요?
▶ p.24
- Q** 민원인이 전출을 나가야 하는 상황이라고 하는데, 확정일자의 효력이 유지되나요?
▶ p.30
- Q** 신청인에게 확정일자부 기재사항을 확인하도록 한 뒤 출력물에 확인을 받아야 하나요? 또한 그 출력물을 보관하여야 하나요?
▶ p.38
- Q** 법원이나 검찰, 세무서에서 임대차정보 제공을 요청해 왔는데, 제공하여야 하나요?
▶ p.55
- Q** 정보공개 청구가 들어왔습니다. 별도로 청구 양식이 있나요? 그리고 누구에게 공개할 수 있나요?
▶ p.47~51
- Q** 주택임대차보호법령상 '임대차 정보를 요청할 수 있는 자'에 해당하지 않으면 확정일자부를 열람할 수 없나요?
▶ p.49



참고사항

주택임대차 관련 기관 · 단체 연락처

정부기관

- ⌚ 법무부(주택임대차보호법 소관 부처)
 - 홈페이지 : www.moj.go.kr, 법무심의관실 : 02) 2110-3164~5
- ⌚ 국토교통부(주택법, 임대주택법 소관 부처)
 - 홈페이지 : www.molit.go.kr, 주거복지기획과 : 044) 201-3360~1
- ⌚ 행정자치부(공공기관의 정보공개에 관한 법률 소관 부처)
 - 홈페이지 : www.mogaha.go.kr, 공공정보정책과 : 02) 2100-1891

서울시

- ⌚ 서울시 내 주택본부 홈페이지 · <http://housing.seoul.go.kr>
- ⌚ 주택바우처 제도, 임대차보증금 용자지원 제도 문의
 - 주택본부 주택정책과 : 02) 3707-8214
 - ※ 구청별 별도 콜센터는 각 구청 홈페이지 참조
- ⌚ 임대차 일반 상담 문의
 - 서울시 주택임대차 상담실 : 02) 731-6720, 6721, 6240
 - 서울시 중구 덕수궁길 15(서울시청 서소문별관 3동), 지하철 1호선 시청역 1번출구, 2호선 11, 12번 출구

한국주택금융공사

☞ 홈페이지 : www.hf.go.kr, 대표전화 : 1688-8114

(주)서울신용보증 (전세보증금 보증 문의)

☞ 홈페이지 : www.sgic.co.kr, 대표전화 : 02) 3671-7000

법률구조공단 (법률상담, 소송 무료변론 등 문의)

☞ 홈페이지 : www.klac.or.kr, 본부 : 02-579-4672, 3 또는 (국번없이) 132

한국토지주택공사 (일반 문의, 임대주택, 보증자리 주택 문의)

☞ 홈페이지 : <http://jeonse.lh.or.kr>, 대표전화 : 1577-3399

기타 기관 또는 단체 (일반 문의)

☞ 대한변호사협회 : 02) 3476-4000

☞ 서울지방변호사협회 : 02) 3476-8080

☞ 대한법무사협회 : 02) 511-1906~9

☞ 서울지방법무사협회 : 02) 732-0231

☞ 한국소비자보호원 : 02) 3460-3000

☞ 한국소비자연맹 : 02) 795-1042

☞ 외국인노동자상담소 : 02) 319-9650

확정일자 업무편람

2015년 1월 인쇄

2015년 1월 발행

발행처_ 법무부

발행인_ 법무심의관 정승면

편집인_ 검사 정지은

연구위원 김한빈

주 소_ 경기도 과천시 관문로 47 정부과천청사 1동 (427-720)

전 화_ (02) 2110-3164~5

팩 스_ (02) 2110-0325

위 책자에 실린 내용은 집필자의 개인적 견해이며, 법무부의 공식 견해가 아님을 밝힙니다.

비매품

