

 국토교통부	보도참고자료	
	배포일시	2021. 11. 26.(금) / 총 6매(본문4, 참고2)
담당부서 주택임대차 지원팀	담당자	<ul style="list-style-type: none"> • 팀장 전성배, 사무관 서태진, 주무관 서상민 ☎ (044) 201-4177, 4179
보도일시	즉시 보도 가능합니다	

임대차 신고제 안착, 서울지역 신고정보 시범 공개

- 갱신계약의 절반 이상이 갱신요구권 사용, 5% 이내 인상한 계약도 76.3%로 기존 임차인의 주거안정 효과 확인

- 국토교통부(장관 노형욱)는 11월 30일 부터 실거래가 공개시스템*을 통해 임대차 신고제로 수집한 전월세 거래정보 중 일부를 시범공개한다고 밝혔다.

* 실제 매매거래 및 전월세 거래 신고정보 공개 포털(<http://rtms.molit.go.kr>)

가. 임대차 신고제 운영현황

- 임대차 신고제는 임대차 계약 당사자가 임대기간, 임대료 등의 계약 내용을 신고하도록 하여 임대차 시장 정보를 투명하게 공개하고 임차인의 권익을 보호하기 위해 도입한 제도로 주요 내용은 다음과 같다.

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

- ① (신고대상) 전국(광역시 및 경기도 외 도(道) 관할 군(郡)지역 제외) + 보증금 6천만원 초과 또는 월차임 30만원 초과 임대차 계약 (신고의무 356만 가구)
- ② (신고내용) 계약당사자 인적사항, 임대목적물 정보, 임대료·계약기간 등 계약내용
- ③ (신고방법) 임대차 계약 체결일로부터 30일 이내 방문 또는 온라인신고
- 계약서 제출로 신고 가능하며, 공인중개사 등의 대리 신고도 가능
- ④ (과태료 및 계도기간) 거짓신고 100만원, 미신고 4~100만원 과태료 부과
다만, 1년('21.6~'22.5)간 과태료를 부과하는 않는 계도기간 운영

□ 임대차 신고제를 운영한 결과, 10월까지 총 509,184건이 신고되었으며, 확정일자와 합산 시 전월세거래 정보량은 98.5만건으로 전년 동기간 (89.4만건) 대비 10.1% 증가하였다.

* ('21.6~10월) 임대차신고 509,184건 + 확정일자 475,668건 = 984,852건

○ 이 중 신규계약 408,953건(80.3%), 갱신계약 100,231건(19.7%)이 신고되어 종전 확정일자로는 알 수 없었던 갱신계약 정보도 파악이 가능해졌다.

- 다만 제도 도입초기 제도기간을 운영중으로 확정일자가 필요한 신규계약의 신고가 많고 갱신계약 신고는 소극적*인 것으로 보인다.

* 종전 계약대비 보증금 증액이나 임대유형 변화가 없는 묵시적 갱신은 신고 제외, 제도기간 동안 과태료 유예, 소액 증액인 갱신계약의 경우 신고하지 않는 경향 등

□ 갱신계약으로 신고한 정보를 분석한 결과, 전체 갱신계약(100,231건) 중 53.3%(53,439건) 갱신요구권을 사용한 것으로 확인되었다.

○ 지역별로는 서울·인천·부산 등에서, 임차유형별로는 전세가 월세보다, 주택유형별로는 아파트가 비아파트보다 갱신요구권을 많이 사용하는 것으로 확인되었다.

* 갱신요구권 사용비율(6~10월): [지역별] 서울 58.0%, 인천 53.7%, 부산 56.8%, [임차유형별] 전세 61.6%, 월세 30.2%, [주택유형별] 아파트 56.2%, 비아파트 47.1%

○ 갱신계약의 임대료 인상률을 분석한 결과, 갱신계약의 76.3%*가 종전임대료 대비 인상률 5% 이하로 계약하였고, 갱신요구권을 사용하지 않고도 5% 이하로 인상한 계약도 다수 확인되었다.

* (갱신요구권 사용) 53,439건, 53.3%, (갱신요구권 미사용) 23,084건, 23.0%

나. 임대차 신고정보 시범공개 방안

□ 현재 임대차관련 정보는 확정일자를 통해 수집되는 자료 중 개인 정보 침해소지가 없는 7개 항목*을 공개중이다.

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

○ (공개항목) 국토부는 임대차 시장의 투명성을 높이고 임대인과 임차인의 합리적인 의사결정을 지원하기 위해 신고제 정보를 토대로 계약기간과 갱신계약정보를 추가로 공개하기로 하였다.

① 계약기간 정보: 현재 계약일만 공개되고 있어 주택유형별 계약기간 차이, 계약기간에 따른 임대료 차이, 계약 종료시점에서의 예상 출회물량 등을 파악하기가 어려웠다.

- 계약기간은 이사 시점 때문에 계약 종료일이 변동될 수 있는 점을 감안하여 월 단위(예시: '21.9~'23.9)까지 공개하고
- 시장에 충분한 정보를 제공하기 위해 확정일자 정보도 '21.6월 이후 신고건 부터 동일하게 공개하기로 하였다.

② 갱신계약관련 정보: 임대차 신고제 시행으로 새롭게 수집된 정보로서 임대차 3법 이후 발생한 갱신계약에 관한 거래내용을 시장에 투명하게 제공할 필요성이 제기되었다.

- 활용편의를 위해 갱신계약관련 정보는 신규·갱신계약 여부, 갱신 요구권 사용 여부, 종전임대료 3개 항목을 함께 공개하기로 하였으며,
- 새롭게 공개되는 정보를 통해 임대인과 임차인은 본인이 계약하려는 유형의 주변시세를 정확히 파악할 수 있을 것으로 기대된다.

□ (공개지역) 이번 시범공개는 신고건수가 많고 데이터 신뢰도가 높은 서울지역을 우선 공개하고 향후 공개 지역을 점차 확대해 나갈 계획이다.

* 임대차신고건수: 서울(17.1만건), 서울 제외 수도권(19.7만건), 지방(14.1만건)

□ (공개방법) 신고된 정보는 분석하고 오류를 검증하는데 일정 시간이 필요한 만큼 매월 신고실적을 취합하여 분석 후 익월말 공개되며, '21.6~10월까지의 신고정보는 11월 30일에 일괄 공개할 예정이다.

○ 신고정보 공개는 실거래 공개시스템 인터넷 포털(<http://rtms.molit.go.kr>) 및 모바일 앱을 통해 서비스되며 계약기간·지역·금액 등 조건별 검색으로 다운로드(엑셀)가 가능하다.

다. 임대차 신고제 시행평가 및 정착지원

- 신고제 정보를 통해 실제 갱신요구권을 사용 하거나 갱신요구권 사용 없이도 5% 이내로 안정적으로 갱신계약을 체결한 사례가 다수 확인되어 기존 임차인의 주거안정 효과를 확인할 수 있었으며,
 - 앞으로 계약기간 정보를 통해 거주 희망지역의 입주가능 예상 물량과 계약유형별 주변시세 확인이 가능해짐에 따라 임차인의 가격협상력 제고와 임대인·임차인간 합리적 의사결정이 가능해질 것으로 기대된다.
- 한편, 국토부는 임대차 신고제가 보다 빠르게 정착될 수 있도록, 임대차 신고(확정일자 포함)를 한 임차인에게 임차계약 만료전 갱신 계약시 유의사항을 알려주는 「임대차 알림톡 서비스」를 시행할 계획이다.
 - 알림톡을 통해 임차인에게 갱신계약을 요청할 수 있는 시점^①과 갱신요구권 사용시 유의사항^②, 임대차 계약시 임대차신고의무^③ 등을 사전에 안내할 예정이다.
 - ① 임대차계약 종료 6개월전부터 2개월 사이, 단, '20년 12월10일 이전 계약자는 임대차계약 종료 6개월 전부터 1개월 사이 갱신요구 가능
 - ② 종전 계약횟수에 상관없이 1회에 한해 갱신요구권을 사용할 수 있으며 갱신 요구권 행사시 임대료는 5%이내 인상 가능
 - ③ 임대차 계약 체결일로부터 30일 이내 임대차 신고 의무 발생
- 국토교통부 김수상 주택토지실장은 “이번 조치는 임대차 신고제 운영 성과물을 당초 제도도입 목적에 맞게 국민들께 돌려드리는 것으로,
 - 전월세 정보를 적기에 제공함으로써 임대인·임차인간 정보 비대칭이 완화되고 나아가 공정한 임대차시장 형성 및 임대차정보를 활용한 부동산산업 성장에도 도움이 될 것”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택 임대차지원팀 서태진 사무관(☎ 044-201-4177)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고 1**전국 임대차 신고처리 현황 ('21. 6~10월)**

□ 시도별 집계

시·도	총계(건수)	신고방법		계약유형	
		방문신고	온라인신고	신규	갱신
전국	509,184	434,174	75,010	408,953	100,231
서울	170,756	144,444	26,312	132,293	38,463
부산	28,025	25,357	2,668	25,026	2,999
대구	13,207	11,787	1,420	11,473	1,734
인천	32,705	29,157	3,548	26,866	5,839
광주	8,775	7,818	957	7,339	1,436
대전	12,479	11,098	1,381	10,512	1,967
울산	5,967	5,541	426	5,308	659
세종	5,893	4,289	1,604	4,618	1,275
경기도	164,529	135,091	29,438	125,946	38,583
강원도	7,127	6,312	815	6,408	719
충청북도	7,799	6,981	818	7,108	691
충청남도	11,951	10,664	1,287	10,671	1,280
전라북도	6,765	5,969	796	5,790	975
전라남도	4,343	3,824	519	3,586	757
경상북도	9,051	7,949	1,102	7,928	1,123
경상남도	15,189	13,862	1,327	13,659	1,530
제주도	4,623	4,031	592	4,422	201

참고 2

실거래가 공개시스템 적용 화면

현 행

>상세정보 - OO아파트(00-00, 00로 000)

매매

전월세

▶ 년도 : 2021년 ▶ 면적 : 전체 ▶ 금액 : 전체

· 9월

전용면적 (㎡)	계약일	보증금(만원)	월세(만원)	층	전산공부
77.75	16	60,000	0	9	보기

· 8월

전용면적 (㎡)	계약일	보증금(만원)	월세(만원)	층	전산공부
77.75	11	44,000	20	4	보기



◇ 계약기간, 계약구분, 갱신요구권 사용여부, 종전임대료 항목을 추가 신설

개 선

>상세정보 OO아파트(00-00, 00로 000)

매매

전월세

▶ 년도 : 2021년 ▶ 면적 : 전체 ▶ 금액 : 전체

· 9월

전용면적 (㎡)	층	계약일	계약기간	보증금(만원)	월세(만원)	계약구분	갱신요구권 사용	종전임대료 (만원)	전산공부
77.75	9	16	2021.09 ~ 2023.09	78,750	0	갱신	사용	75,000	보기

갱신계약 유형

· 8월

전용면적 (㎡)	층	계약일	계약기간	보증금(만원)	월세(만원)	계약구분	갱신요구권 사용	종전임대료 (만원)	전산공부
77.75	4	11	2021.09 ~ 2023.09	78,750	20	신규	해당없음	해당없음	보기

신규계약 유형