

의안검토보고

| | | | |
|--------|-------------------------|----------|------------|
| 의안 번호 | 제114호 | | |
| 건 명 | 서울특별시서초구수수료징수조례중개정조례(안) | | |
| 제안(출)자 | 서초구청장 | 제안(출)년월일 | 1997.10. 9 |
| 검토위원명 | 전문위원 하영규 | | |

1. 검토내용

가. 제안이유

주택임대차계약서 확정일자를 현행 법원등기소 및 공증인사무소에서만 부여하여 왔으나 국민생활편익과 재산권 보호 등을 위하여 동사무소에서 주민등록 전입신고시 확정일자를 부여 할 수 있도록 함에 따라 확정일자 부여에 따른 수수료의 징수금액을 규정코자 함.

나. 주요골자

주택임대차계약서 확정일자 부여 수수료를 1건당 600원으로 함.

2. 검토결과

- 민법부칙 제3조제4항 “공무소에서 사문서에 어느 사항을 증명하고 기입한 일지는 확정일자로 한다”는 내용중 공무소에는 읍, 면, 동, 출장소도 해당 된다는 대법원의 유권해석에 의해 종전 법원등기소, 공증인사무소등 사법부소속기관에서만 처리하던 주택임대차계약서 확정일자 부여 업무를 일반행정기관인 읍, 면, 동, 출장소에서도 처리 할 수 있도록 됨에 따라 주민편익증진과 아울러 주택임대차보호를 통한 국민주거생활의 안정에 기여코자 하는데 그 취지가 있는 것으로 판단됨.
- 확정일자란 공증인, 법원공무원등이 사문서에 기입하는 날짜로서 그 일자 현재에 그 문서가 존재하고 있었다는 것을 증명하는 것임.

3. 관련법규

○ 지방자치법 제128조(수수료)

- ① 당해 지방자치단체의 사무가 특정인을 위한 것일 경우 그 사무에 대하여 수수료를 징수 할 수 있다.
- ② 지방자치단체는 국가 또는 다른 지방자치단체의 위임사무가 특정인을 위한 것일 경우 그 사무에 대하여 수수료를 징수 할 수 있다.
- ③ 제2항의 규정에 의한 수수료는 당해 지방자치단체의 수입으로 한다. 다만, 법령에 달리 정하여진 경우에는 그러하지 아니하다.

○ 민법 부칙 제3조제4항

- ④ 공증증서에 기입한 일자 또는 공무소에서 사문서에 어느사항을 증명하고 기입한 일자는 확정일자로 한다.

○ 사문서의 일자확정 청구수수료 규칙(대법원 규칙 제413호)

개정 1976. 4.26 대법원규칙제 606호
1990. 2.26 대법원규칙제1109호
1993.11.19 대법원규칙제1272호
1995.11.20 대법원규칙제1400호

제1조(목적) 이 규칙은 민법 부칙 제3조제3항의 규정에 의한 사문서에 일자확정을 법원서기관·법원사무관·법원주사 또는 법원 주사보에게 청구하는 수수료를 정함을 목적으로 한다. <개정 76. 4.26>

제2조(수수료)①일자확정청구수수료는 600원으로 한다. 다만, 사문서의 장수가 4매를 초과하는 경우에는 초과매수 4매마다 100원을 더한다. <개정93.11.19>

②제1항의 수수료는 현금으로 납부하여야 하며, 법원공무원은 당해 사문서의 여백 또는 이면에 소정수수료의 영수필증을 첨부하여 소인하거나 기기(器機)에 의하여 그 영수필의 취지를 표시하여야 한다. <개정95.11.20>
[전문개정 90. 2.26]

부칙

이 규칙은 공포한 날로부터 시행한다.

부칙<76. 4.26>

이 규칙은 1976년 5월 1일부터 시행한다.

부칙<90. 2.26>

이 규칙은 1990년 3월 1일부터 시행한다.

부칙<93.11.19>

이 규칙은 1994년 1월 1일부터 시행한다.

부칙<95.11.20>

이 규칙은 1996년 1월 1일부터 시행한다.

4. 참고사항

- 예산조치 : 별도조치 필요없음.
- 합 의 : 서울시 행정13210-1083('97. 8.12)호에 의거 업무처리지침 시달
- 기 타 : 없 음.
- 첨 부 : 업무처리지침 1부.

'97. 8

貸借契約書確定日字附與業務處理指針

서울特別市

賃貸借契約書 確定日字 附與業務 處理指針

I. 推 進 經 緯

○ '97. 4. 24

- 대법원에서 읍·면·동·출장소에서도 주민등록전입신고시 주택임대차계약서에 확정일자를 부여할 수 있도록 하는 제도개선방안을 수립, 내무부에 협조 요청

○ '97. 6. 14

- 대법원의 개선안에 대하여 각급 자치단체 등의 의견을 수렴, 국민의 생활편익과 재산권보호 등을 위하여 '97. 9. 1일부터 시행하기로 합의

II. 制度改善의 要旨 및 法的 根據·效果

① 制度改善의 要旨

○ 종전 : 법원·등기소의 공무원 또는 공증인사무소에서만 주택임대차계약서에 확정일자를 부여

○ 개선 : 읍·면·동·출장소에서도 주민등록 전입신고시 주택임대차계약서에 확정일자를 부여

⇒ 사법부 고유의 공증업무를 일선 행정기관에서도 대행

계정명세서

- 2 -

② 法的 根據 및 效果

< 확정일자란 ? >

- 공증기관(공증인, 법원공무원 등)이 사문서에 기입하는 날짜로서



그 일자 현재에 그 문서가 존재하고 있었다는 것을 증명하는 것임

사실상

(1) 읍·면·동·출장소에서 확정일자를 부여할 수 있는 근거

⇒ 민법부칙 제3조제4항에 대한 대법원의 유권해석

- 민법부칙 제3조제4항의

- “공무소에서 사문서에 어느 사항을 증명하고 기입한 일자”는 확정일자로 한다”는 내용중
- 공무소에는 읍·면·동·출장소도 해당되며

○ 따라서, 주민등록전입신고에 의한 주택임대차계약서는 읍·면·동·출장소에서도 확정일자를 부여할 수 있음

※ 단, 전입신고와 관련없는 사문서는 현행대로 법원, 등기소, 공증인사무소에서만 확정일자를 부여할 수 있음

(2) 주택임대차계약서에 확정일자 부여시 법적 효과

지정일자제

⇒ 주택임대차보호법제3조의2에 의한 임차보증금의 우선
변제권 획득

○ 주택임대차보호법제3조의2의 규정에 의하여

- 주택에 입주하여 주택을 점유하고, 주민등록 전입신고와
주택임차계약서상에 확정일자를 부여받게 되면
- 임차주택이 경매 또는 공매되는 경우 환가대금에서
후순위담보권자나 기타 채권자에 우선하여 보증금을
면제받을 수 있음.

※ 특히, 소액임차인으로서 경매개시 결정 등기전까지 주택인도,
주민등록을 갖춘 경우 임차주택가액의 1/2범위안에서
순위에 따라 일정금액까지 선순위담보권자에 우선하여 변제받을 수 있음.

- 특별시, 광역시 : 보증금 3,000만원이하 ⇒ 1,200만원까지
- 기 타 지 역 : 보증금 2,000만원이하 ⇒ 800만원까지

Ⅲ. 賃貸借契約書確定日字 附與業務 處理指針

- 종전 사법부소속기관에서만 취급하던 주택임대차계약서에 확정일자 부여업무를 일반행정기관인 읍·면·동·출장소에서 처리할 수 있도록 하여
- 주민편익증진과 아울러 주택임대차보호를 통한 국민주거 생활의 안정에 기여코자 함

상관 (X)

Ⅰ 確定日字 請求

(1) 청 구 자 ✕ '97. 9. 1. 이전전입신고 → 확정일자부여 불가.

- '97. 9. 1일 이후 주민등록전입신고와 동시에 주택임대차 계약서에 확정일자를 부여받고자 하는 자
- '97. 9. 1일 이후 전입신고가 되어 있는 자로서 전입된 주소지의 주택임대차계약서에 확정일자를 부여받고자 하는 자
- 기타 세대원 또는 이해관계인 등 → 임대인

의정서로 → 임대인, 임대료 등

(2) 청구기관

- 주민등록 전입신고처리가 된 주소지 관할 읍·면·동·출장소

※ 법원의 등기과·등기소(상업등기소는 제외), 공증인 사무실에서도 종전과 같이 확정일자를 부여받을 수 있음

(3) 청구방법 및 요건

- 주택임대차계약서를 주민등록전입업무 담당공무원에게
제기하고 확정일자부여를 구두로 청구

※ 임대차계약서를 공증하였을 때는 임대차계약서에
확정일자를 갖춘 것으로 되어 별도로 확정일자 청구를
할 필요가 없음

※ 계약서는 반드시 당사자 양측에 작성

- 임대인의 동의없이 임차인 혼자서 확정일자 청구를 할 수
있고, 임차인이 아니더라도 임대차계약서를 소지하고 제
하기만 하면 누구라도 청구가 가능함

- 확정일자를 구하는 임대차계약서는 임대인, 임차인의
서명, 기명날인이 있는 문서의 원본으로서 완성된 문서
여야 하며, 일부에 공란이 있는 경우 그 부분을 지우고
문서 작성인이 날인된 것이어야 함

[2] 確定日字의 附與

(1) 기본적인 사항의 검토

- 청구자가 당해기관에 적법하게 주민등록이 되어 있는지 여부
- 임대차계약서의 내용에 대한 검토
 - 전입신고가 된 주택의 임대차계약서로서 부동산중개소
또는 개인이 작성한 계약서인가의 여부
 - 임대·임차인의 서명 또는 기명날인이 있는 완성된
계약서의 원본인가의 여부

!! 임차인부 !! 노의 3/10
-6-

- 임차인이 전입신고자로 전입되어 있는지 여부
- 계약서상의 주소(부동산소재지)와 주민등록전입지가 동일한지 여부 등

※ 계약서에 가감 또는 정정된 부분이 있을 경우 가감 또는 정정한 글자수를 기입하고, 임대·임차인의 날인여부를 확인하고 직인을 날인

(2) 확정일자 부여

- 확정일자부(별지제1-1호, 1-2호 서식)에 기록 및 날인
 - 청구인의 주소, 성명, 문서명목, 부여번호, 확정일자인 날인, 기관장 직인 간인 날인, 담당공무원 날인 등
- 계약서 이면에 확정일자를 부여
 - 전입신고필 날인(별지제2-1호 서식), 확정일자인 날인(별지제2-2호 서식), 기관장 직인 날인, 수입증지 부착, 소인 등
- ※ 직인은 민원실용 직인으로 사용하며 계약서가 2매 이상일 경우 직인을 간인 날인

③ 手數料 徵收 → 구두임.

- 주택임대차계약서 확정일자부여 수수료 : 1건당 600원
⇒ 당해 지방자치단체의 수입증지로 징구
- ※ 시·군·구 수수료 조례 개정, 동 수수료 추가

제1054호 이전 부속

IV. 行政事項

① 關聯規程 制定 및 改正

- 확정일자부여에 관한 규정 제정(시·군·구 규칙)
 - ※ 붙임 「○○군주택임대차계약서확정일자부여업무처리규칙」 참조
- 시군구 제증명 등 수수료 징수조례 개정
 - 동조례의 제증명 등 수수료 요율표에 다음사항 추가
“주택임대차계약서 확정일자 청구 수수료 1건 600원”

② 確定日字簿 및 日字印 조제 및 管理 → 확정

- 확정일자부 조제·배부 : 시·군·구 → 읍·면·동·출장소
 - 1년단위로 조제 경신을 원칙으로 함 → 연도별 연번북이 인쇄
 - 폐쇄한 확정일자부의 보존기간은 20년으로 함
확정일자부 수분서각 : 이듬해 1.1부터 보존기간 반년

③ 一線 擔當公務員에 대한 實務教育

- 중앙교육 : 8월중에 시·도담당자 집합교육(내무부)
 - 처리지침을 중심으로 교육
- 시도교육 : 8월말까지 시군구·읍면동출장소 담당자에게 전달교육(시도)

④ 市·郡·區 事前 準備

- 확정일자부, 전입신고필증, 확정일자인 등 준비 읍·면·동 배부 : 8. 28까지
- 대국민홍보 : 8월말부터 연중지속(특히 전입신고 민원인)
 - 8월 반상회보 게재 및 관내 유선방송 등 매체 활용
 - ※ 반상회 게재 및 유선방송문(안) — 별첨