

 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2020. 8. 31.(월) 총 9매(본문3, 붙임6)	
담당 부서	민간임대 정책과	담 당 자	• 과장 최정민, 사무관 김보람, 주무관 이종숙 • ☎ (044) 201-4476, 3363	
보 도 일 시		2020년 9월 1일(화) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 8. 31.(월) 11:00 이후 보도 가능		

등록 임대사업자 대상 공적의무 위반 합동점검 본격 추진

9월부터 사업자 소명 요청, 대면조사 등 단계적 추진 ... 위반자 엄중조치

□ 국토교통부(장관 김현미)는 9월부터 등록 임대사업자 공적의무 준수 여부에 대한 관계기관 합동점검을 본격 추진하고, 점검과정에서 적발한 의무위반자에 대해 과태료 부과 및 세제혜택 환수 등 엄중 조치할 계획이라고 밝혔다.

□ 임대등록제는 민간 임대주택에 거주하는 임차인의 주거안정 지원을 위해 '94년 도입된 이후부터, 자발적으로 등록한 사업자에게 공적 의무*를 부여하는 대신 세제혜택**을 제공하는 방식으로 운영해 오고 있다.

* 공적의무 : 최소임대의무기간 준수(4·8년), 임대료 증액제한(5%이내), 계약 해지 및 재계약 거절금지, 임대차계약 신고, 표준임대차계약서 사용 등

** 세제혜택 : 취득세(50~100%)·재산세(25~100%) 감면, 종부세 합산배제, 임대소득세(30~75%) 감면, 다주택자 양도세율 종과배제 등

○ 등록임대제도 내실화 및 임차인의 권리를 실질적으로 보호하기 위해서는 사업자의 공적 의무에 대한 체계적 관리가 필요함에 따라,

- 현 정부에서는 등록임대 관리강화방안('19.1.9), 주택시장 안정화 방안('19.12.16), 주택시장 안정 보완대책('20.7.10) 등을 통해 사업자 관리기반 마련과 함께 '20년부터 관계기관 합동으로 임대사업자 공적 의무 준수여부를 전수조사, 관리하겠다고 발표한 바 있다.

- 더불어 국토부는 합동점검 본격 추진에 앞서, 사업자에 자율 시정 기회를 부여하고자 광역·기초 지자체와 협업하여 임대차계약 미신고 등에 대한 자진신고 기간('20.3~6월, 4개월)을 한시 운영*한 바 있다.

* “임대차계약 미신고” 및 “표준임대차계약서 양식 미사용” 대상, 자진신고 기간 내 신고시 과태료(1천만원 이하) 부과 면제

- 그에 따라 국토부와 지자체는 그간 자진신고 자료 및 기 확보된 등록임대정보 등을 토대로 9월부터 전국 등록 임대사업자 전수 대상 공적의무 위반 여부에 대한 합동점검을 본격 추진한다.

- 점검대상은 '20년 7월말 기준으로 개인 임대사업자가 보유 중인 등록임대주택*이며, 점검범위는 과태료 제척기간을 고려 최근 5년 이내('15~)로 한정하여 점검한다.

* 최근 등록제도 개편으로 자동·자진 등록말소되는 주택도 금회 점검대상에 포함

- 점검기간은 '20년 9월부터 12월까지(4개월간) 진행되며 전국 229개 시·군·구 동시 추진하되, 최근 주택가격이 크게 상승한 지역(서울 등) 등은 해당 지자체와 협업하여 점검 상황을 심화 관리할 계획이다.

- 점검항목으로는 사업자의 공적의무 전반이며, 특히 핵심 의무 사항인 임대 의무기간 준수·임대료 증액제한(5%이내), 임대차계약 신고 등을 중점 조사한다.

- 합동점검을 통해 위반행위가 적발된 사업자는 법과 원칙에 따라 과태료 부과 및 등록말소, 세제혜택 환수 등 엄중 조치할 계획이다.

< 의무사항별 위반시 행정처분 내용 : [참고 2, 참고 3] >

주요 의무 위반사항	과태료 부과	등록말소	세제혜택 환수
임대 의무기간 미준수	3천만원 이하	말소 가능	혜택 환수
임대료 증액제한 위반	3천만원 이하	말소 가능	혜택 환수
임대차계약 미신고	1천만원 이하	말소 가능(개선예정)	혜택 미환수

- 임대 의무기간 준수 및 임대료 증액제한 위반은 과태료 부과 및 세제혜택을 환수하고, 지자체 판단 하 등록말소*까지도 가능하다.

* (예시) 증액제한은 지자체가 위반 정도·사안에 따라 시정(임차인에 임대료 반환) 적정범위를 정하여 사업자에 시정 요청하였음에도 불응 시 등록말소 처분

- 임대차계약 신고 위반은 현재 과태료 부과만 가능하나, 임대료 증액제한 등 중대 의무 위반으로 인해 임대차계약 신고 의무를 회피하는 경우에는 등록말소 가능*토록 제도개선 추진 중이다.

* 임대사업자가 임대차계약을 신고하지 않아 지자체장이 보고를 하게 하였으나 3회 이상 불응하거나 거짓으로 보고한 경우 등록말소(민특법 시행령 개정 '20.12)

- 다만, 세부적인 과태료 부과에 대해서는 부과권자인 지자체에서 의무 위반행위의 구체적 사안·정도, 조속 시정 여부 및 정부정책에 대한 협조 여부(상반기 임대차계약 자진신고 참여 등) 등 종합 고려하여 향후 과태료 부과시 감경 및 가중(최대 $\pm 50\%$) 여부 등을 결정, 부과할 예정이다.

* 이에 향후 의무위반 의심사례에 대한 소명자료 제출 및 대면조사 등 세부 점검 시 협조 요청사항에 대해 사업자의 적극적인 참여와 소명이 필요

- 국토교통부 관계자는 “올해 최초 추진되는 등록임대사업자 대상 의무위반 합동점검을 통해 부실사업자 퇴출 및 임대등록제의 내실 있는 운영이 가능해질 것으로 기대된다”면서,

- “앞으로도 정부는 등록임대사업자 사후관리와 임차인 보호강화를 위한 다양한 정책을 적극 강구해 나갈 예정”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 민간임대정책과 김보람 사무관(☎044-201-4476), 이종숙 주무관
(☎044-201-3363)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

등록 임대사업자 공적 의무사항

단계별	공적 의무내용	과태료 금액[참고 2]
임대차 계약 시	1. 임대사업자 설명 의무 임대사업자는 임차인에게 임대유기기간, 임대료 증액제한(5%), 임대주택 권리관계(선순위 담보권 등) 등에 대해 설명하여야 합니다.	500만원 이하
	2. 표준임대차계약서 양식 사용 의무 - 임대사업자가 임대차계약을 체결하는 경우에는 법령에 정하는 표준임대차계약서 양식*을 사용하여야 합니다. * 민간임대주택법 시행규칙 별지 제24호 서식 - 해당 양식 미사용 시 임대차계약 신고가 수리되지 않을 수 있습니다.	1,000만원 이하
	3. 임대차계약 신고 의무 - 임대사업자가 임대료, 임대기간 등 임대차계약 사항(재계약, 묵시적 갱신 포함)을 관할 지자체에 신고하여야 합니다. * (신고방법) 지자체(시·군·구) 방문 또는 렌트홈 온라인 신고 * (제출서류) 임대차계약 신고서 및 표준임대차계약서 - 임대차계약 신고 이력이 없는 경우에는 세제 감면이 제한될 수 있습니다.	1,000만원 이하
임대차 계약 후	4. 임대료 증액 제한 의무 - 임대료(임대보증금 및 월임대료)를 증액하려는 경우 임대료의 5% 범위를 초과하여 임대료를 증액할 수 없습니다. - 또한, 임대차계약 또는 약정한 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 임대료를 증액할 수 없습니다. - 임차인은 증액 비율을 초과하여 증액된 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료의 반환을 청구할 수 있습니다.	3,000만원 이하
	5. 임대유기기간 준수 의무 임대유기기간(4년 또는 8년) 중에 등록임대주택을 임대하지 않거나 (본인 거주포함) 무단으로 양도할 수 없습니다.	임대주택 당 3,000만원 이하
	6. 임대차계약 유지 의무 - 임대사업자는 임차인에게 귀책사유가 없는 한 임대차계약을 해제·해지 및 재계약 거절을 할 수 없습니다. * (거절사유) 월임대료 3개월 연체, 부대시설 고의 파손·멸실 등	1,000만원 이하
기타	7. 임대사업 목적 유지 의무 준주택(오피스텔)을 등록한 경우 주거용도로만 사용하여야 합니다.	1,000만원 이하
	8. 임대보증금 보증 의무 - 민간건설임대주택 등 보증 의무대상 주택*은 임대유기기간 동안 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 합니다. * (적용대상) 민간건설임대주택, 분양주택 전부를 우선공급 받은 민간매입임대주택 또는 동일단지 내 100세대 이상 민간매입임대주택	(벌칙사항) 2년 이하 징역이나 2천만 원 이하 벌금
	9. 보고·검사 요청 시 협조 의무 관리관청이 임대사업자에 필요한 자료 제출을 요청하거나 관련 검사를 실시할 경우 적극 협조하여야 합니다.	500만원 이하

참고 2

과태료 부과금액 (민특법 시행령 [별표3])

□ 과태료 부과금액 (‘19.10.23일 이전 위반행위)

위 반 행 위	과 태 료 금 액 (만 원)		
	1 차	2 차	3 차 이상
가. 임대사업자가 등록사항 말소신고를 하지 않은 경우	50	70	100
나. 주택임대관리업자가 등록사항 변경신고 또는 말소신고를 하지 않은 경우	200	400	500
다. 주택임대관리업자가 현황 신고를 하지 않은 경우	200	400	500
라. 주택임대관리업자가 위·수탁계약서 작성·교부 및 보관의무를 게을리한 경우	50	70	100
마. 임대사업자가 민간임대주택 공급신고를 하지 않은 경우	500	700	1,000
바. <u>임대의무기간</u> 중 민간임대주택을 임대하지 않거나 양도한 경우	임대주택당 1,000		
사. 임대조건(임대료 증액제한 등) 등을 위반하여 민간임대주택을 임대한 경우	500	700	1,000
아. 임대사업자가 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우	500	700	1,000
자. 임대차계약 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	500	700	1,000
차. 임대사업자가 표준임대차계약서를 사용하지 않은 경우	500	700	1,000
카. 임대사업자가 설명의무를 게을리한 경우	500	500	500

* 위반행위 횟수는 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과받은 경우에 적용함

타. 준주택을 주거용이 아닌 용도로 사용한 경우	500	700	1,000
파. 보고, 자료의 제출 또는 검사를 거부·방해 또는 기피하거나 거짓으로 보고한 경우	100	200	300
하. 임대사업자가 임차인대표회의를 구성할 수 있다는 사실 또는 구성해야 한다는 사실을 임차인에게 통지하지 않은 경우	50	70	100
거. 임대사업자가 임차인대표회의와 관리규약 제정·개정 등을 협의하지 않은 경우	500	500	500
너. 특별수선충당금을 적립하지 않거나 입주자대표회의에 넘겨주지 않은 경우	500	700	1,000

□ 민특법 개정에 따른 과태료 변경금액('19.10.24일 이후 위반행위)

- (바) 및 (사)항을 제외한 의무 위반행위는 '19.10.24일 전·후과 무관하게 과태료 부과금액이 동일함

위반행위		과태료 금액(만원)		
		1 차	2 차	3 차 이상
(바)항	○ 임대의무기간 중 미임대 ○ 임대의무기간 중 허가받지 않고 양도	임대주택당 3,000		
	○ 임대의무기간 경과 후 양도신고 의무 위반 ○ 임대사업자 간 양도신고 의무 위반	임대주택당 100		
(사)항	○ 임대조건(증액제한 등) 위반건수			
	- 위반계약 건 : 10건 이상	2,000	3,000	3,000
	- 위반계약 건 : 2건 이상 10건 미만	1,000	2,000	3,000
	- 위반계약 건 : 1건인 경우	500	1,000	2,000

* 위반행위 횟수는 최근 1년간 같은 위반행위로 과태료를 부과받은 경우에 적용함

□ 등록말소 가능대상

민특법 제6조(임대사업자 등록의 말소) ① 시장·군수·구청장은 임대사업자가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있다. 다만, 제1호에 해당하는 경우에는 등록의 전부 또는 일부를 말소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 등록한 경우
 2. 임대사업자가 제5조에 따라 등록한 후 대통령령으로 정하는 일정 기간 안에 민간임대주택을 취득하지 아니하는 경우
 3. 제5조제1항에 따라 등록한 날부터 1개월이 경과하기 전 또는 제43조의 임대 의무기간이 경과한 후 등록 말소를 신청하는 경우
 4. 제5조제4항의 등록기준을 갖추지 못한 경우(의무기간 미준수, 매각 등 포함). 다만, 일시적으로 등록기준에 미달하는 등 대통령령으로 정하는 경우는 그러하지 아니하다.
 5. 제43조제2항(임대사업자간 양도)에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
 6. 제43조제4항(경제적 사정 등 양도)에 따라 민간임대주택을 양도한 경우
 7. 제44조에 따른 임대조건(임대료 증액제한)을 위반한 경우
 8. 제45조를 위반하여 임대차계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절한 경우
 9. 제50조의 준주택에 대한 용도제한을 위반한 경우
- ② 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하는 경우 청문을 하여야 한다. 다만, 제1항제3호, 제5호 및 제6호의 경우는 제외한다.
- ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 등록을 말소하면 해당 임대사업자의 명칭과 말소 사유 등 필요한 사항을 공고하여야 한다.
- ④ 임대사업자가 제1항제3호에 따라 등록말소를 신청하거나 제2항에 따른 청문 통보를 받은 경우 7일 이내에 그 사실을 임차인에게 통지하여야 한다.
- ⑤ 제1항 각 호(제5호는 제외한다)에 따라 등록이 말소된 경우에는 그 임대사업자(해당 주택을 양도한 경우에는 그 양수한 자를 말한다)를 이미 체결된 임대차 계약의 기간이 끝날 때까지 임차인에 대한 관계에서 이 법에 따른 임대사업자로 본다.

Q1. 등록임대사업자 공적의무 위반에 대한 합동점검 배경은?

- ☞ 등록임대주택에 거주하는 임차인의 실질적 권리 보호를 위해서는 임대사업자 공적의무에 대한 체계적 관리가 필요하나, 현재 시·군·구청 중심으로 사업자 공적의무 관리 수행중
- 이에 올해부터 관계기관 합동으로 등록 임대사업자 전수 대상으로 공적의무 위반 여부에 대한 점검을 추진할 계획임

Q2. 의무위반 행위에 대한 과태료 부과권자는?

- ☞ 임대 의무기간 준수 및 임대료 증액제한, 임대차계약 신고 의무 위반은 등록임대주택 소재지 시·군·구청장이 과태료 부과권자임

Q3. 등록임대주택의 의무 위반행위가 여러 건 중복되는 경우 과태료 부과는 어떻게 하는지?

- ☞ 하나의 등록임대주택이 2가지 이상 의무를 위반하여 적발된 경우 위반 과태료를 각각 부과 받는 것이 아니라, 그중 가장 큰 금액의 위반 과태료로 부과 받음
- * (예) 등록임대주택 A가 '18년 임대료 증액제한, 임대차계약 신고 의무를 중복 위반하였으나, 위반 당시 과태료인 500만원을 각각 부과하여 총 1천만원 부과 받는 것이 아니라 가장 큰 과태료 금액인 500만원으로 부과 받음

Q4. 임대사업자가 의무 위반행위가 있는 등록임대주택을 다수 보유하고 있으며 해당 물건이 여러 시·군·구청으로 분산되어 있는 경우 과태료 부과는 어떻게 하는지?

☞ 과태료 부과권자인 주택 소재 시장·군수·구청장 마다 관할지역 내 발생한 의무 위반행위(등록임대주택)에 대해 과태료를 각각 부과할 예정임

* (예) 임대사업자가 보유한 A 등록임대주택(a지역 소재), B 등록임대주택(b지역 소재) 모두 임대료 증액제한 위반을 하였을 경우, a지역 지자체장은 A 위반에 대해 b지역 지자체장은 B 위반에 대해 과태료를 각각 부과함

Q5. 사소한 부주의 등 경미한 의무 위반행위에 대해 과태료 감경이 가능한지? 감경된다면 어느 수준까지 가능한지?

☞ 과태료 부과권자인 지자체에서 의무 위반행위의 구체적 사안·정도, 조속 시정 여부 및 정부정책에 대한 협조 여부(상반기 임대차계약 자진신고 참여 등) 등 종합 고려하여 향후 과태료 부과시 감경 및 가중(최대 $\pm 50\%$) 여부 등을 결정, 부과할 예정임

< 과태료 감경·가중기준(민특법 시행령 별표3) >

구 분	과태료 감경	과태료 가중
범 위	- 최대 50% 감경 가능	- 최대 50% 가중 가능
사 유	- 기초생활수급자, 한부모가족 보호대상자, 장애인, 유공자 등 - 사소한 부주의나 오류 - 위반행위를 즉시 시정 후 해소 - 사업여건 악화 및 현저한 손실발생 - 그 밖에 위반행위의 횟수, 정도 및 동기 등을 감안, 감경 적절한 경우	- 위반내용·정도가 중대하여 임차인에 미치는 피해가 큰 경우 - 법 위반상태의 기간이 6개월 이상 - 그 밖에 위반행위의 횟수, 정도 및 동기 등을 감안, 가중 적절한 경우