

 국토교통부	<h1>보 도 자 료</h1>		
	배포일시	2021. 1. 29.(금) 총 9매(본문6, 붙임3)	
국토교통부 민간임대정책과	담 당 자	· 과장 이두희, 사무관 김보람, 주무관 김현지 · ☎ (044) 201 - 4476, 3363	
보 도 일 시	2021년 2월 1일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1.31.(일) 11:00 이후 보도 가능		

등록 임대사업자 전수 대상 의무위반 합동점검 실시 ... 3,692건 위반확정 앞으로도 점검 강화를 통해 임차인의 권리를 보호해 나가겠습니다

- ◆ 금회 적발된 위반자에 대해 과태료 부과·등록말소, 과세당국 통보 등 엄중 조치
- ◆ '21년에도 의무위반 합동점검 추진, 등록임대사업 관리 지속 강화

- 국토교통부(장관 변창흠)는 '20년 등록 임대사업자 대상 공적의무 준수 여부에 대한 관계기관 합동점검('20.9~12) 추진 결과를 발표하였다.
- 임대등록제는 민간 전·월세주택 거주하는 임차인의 주거안정 지원을 위해 '94년 도입된 제도로, 사업자가 자발적 선택에 의해 임차인 권리보호 관련 공적 규제(의무)*를 적용받는 임대주택으로 등록시 각종 세제혜택**을 제공하는 방식으로 운영해 오고 있다.
 - * 공적의무 : 임대의무기간 준수, 임대료 증액제한(5%이내), 임대차계약 신고 등
 - ** 세제혜택 : 취득세·재산세 감면, 종부세 합산배제, 양도·임대소득세 감면 등
- 그간 정부는 임대등록 활성화('17.12) 등을 통해 등록임대주택을 양적(['17.12) 98만호 → ('20.6) 160.7만호]으로는 확보해 왔으나, 사업자 공적 의무 준수여부는 지자체 단위로 관리, 점검해 왔다.
- 이에, 현 정부에서는 등록임대 관리 강화방안('19.1) 등을 마련하여 우선 공적 의무와 세제혜택 환수제도 마련('19.2) 등 관리기반을 강화한 후, '20년 역대정부 최초로 관계기관 합동점검을 추진하였다.

'20년 합동점검 결과

- '20년 점검은 국토부와 전국 지자체(광역 17개·기초 229개) 합동으로 점검 TF를 구축하여, 9월부터 12월까지(4개월간) 사업자가 보유한 등록 임대주택 전수를 대상으로 공적의무 준수여부 점검을 실시하였다.
 - 점검 항목으로는 사업자의 공적의무 전반에 대해 추진하되, 임차인의 장기 거주기간 보장 등 임차인의 주거안정과 직결되는 “임대의무 기간 준수” 의무에 대해 중점적으로 점검을 추진하였다.
- 그 결과 '20년에는 의무 위반건 총 3,692건(호)을 적발하였다.
 - 지역별로는 등록임대주택 과반수(66.8%)가 위치한 수도권(1,916호, 51.9%)이 지방(1,776호, 48.1%)보다 위반수가 많았으며,
 - 주택 유형별로는 아파트(1,421호, 38.4%), 다세대(915호, 24.8%), 다가구(335호, 9.1%), 오피스텔(330호, 8.9%) 등 순으로 위반수가 많았다.

< 지역별·주택유형별 의무위반 현황 >

구 분	합 계	아파트	다세대	다가구	오피스텔	기타(연립 등)
합 계	3,692호	1,421호	915호	335호	330호	691호
수도권	1,916호	539호	672호	152호	140호	413호
서울	1,128호	273호	433호	54호	93호	275호
경기	668호	244호	213호	63호	24호	124호
지 방	1,776호	882호	243호	183호	190호	278호

- 금회 점검을 통해 적발된 위반자는 지자체(시·군·구청)의 행정처분(과태료 부과 및 등록말소) 후, 필요시 과세당국(국세청·지자체 세무부서)으로 통보 하는 등 법과 원칙에 따라 엄중 조치할 계획이다.

< 주요 의무위반 행위별 제재조치 현황 >

주요 의무사항	과태료 부과액	등록말소	세제혜택 환수
임대의무기간 준수	3천만원 이하	말소 가능	혜택 환수
임대료 증액제한	3천만원 이하	말소 가능	혜택 환수
임대차계약 신고	1천만원 이하	말소 가능	혜택 미환수

< 등록임대주택 제공 주요 세제혜택 현황 >

구 분		주요 세제혜택 내용
국세 (세무서)	양도세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 양도세율 종과배제 : (장기) 조정대상지역 내 주택 양도시 적용되는 종과세율 대상에서 제외[기본세율 + 10%p(2주택), 20%p(3주택 이상)] ○ 장기보유특별공제 특례 : (장기) 8년이상 50%, 10년이상 70% ○ 사업자 본인 거주주택 양도세 비과세
	소득세	○ 임대소득세 경감 : (단기) 30%(2호이상 20%), (장기) 75%(2호이상 50%)
	증부세	○ 증부세 합산배제 : (장기) 증부세 과세표준(주택) 합산대상에서 제외
지방세 (시·군·구청)	취득세	<ul style="list-style-type: none"> ○ 면제(면적 60㎡이하) : (단·장기) 100% ○ 경감(면적 60~85㎡이하) : (장기) 50% * 임대주택 20호이상 등록시
	재산세	○ 감면(면적 85㎡이하) : (단기) 25~50%, (장기) 25~100%

* (단기, 4년) 단기민간임대주택 / (장기, 8년) 장기일반 및 공공지원민간임대주택

주요 의무 위반사례

□ 그간 적발된 의무위반 유형별 주요 사례로는 다음과 같다.

1) 임대의무기간 내 불법 양도

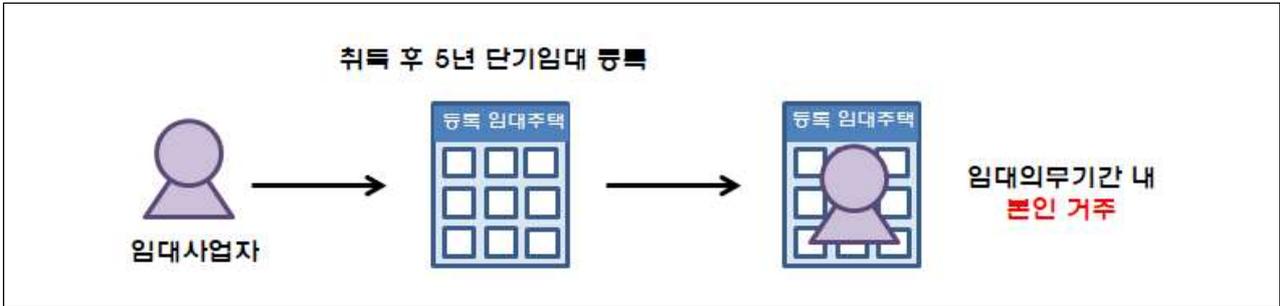


○ 서울 성동구 50대 A씨는 '17.11월 당시 시가 6억원 상당의 아파트를 취득하여 8년 장기임대 유형으로 등록한 후 3년도 채 지나지 않은 시점('20.5)에 해당주택을 매도 후 약 4억원 상당의 양도 차익을 남김

⇒ 위반 건에 대해 과태료 3천만원 부과* 및 등록말소, 해당 내용을 과세당국(국세청·지자체 세무부서)으로 통보

* '임대의무기간 준수' 과태료는 최근 관리강화 정책 추진으로 과태료 부과액 상향 [('19.10.23 前 위반시) 주택당 1천만원 → ('19.10.24 後 위반시) 주택당 3천만원]

2) 임대 의무기간 내 본인 거주

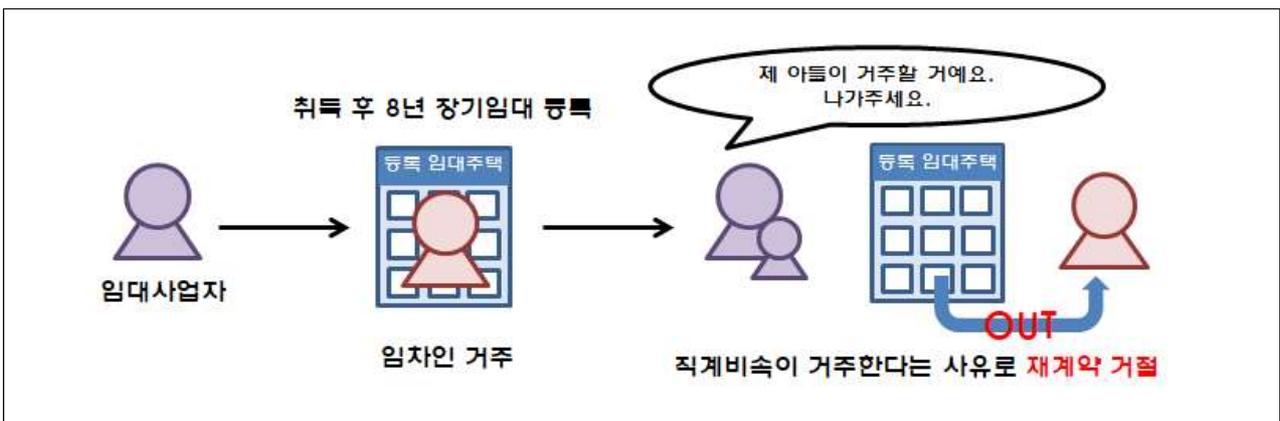


- 서울 중랑구 60대 B씨는 '15년 당시 시가 3.2억원 상당의 아파트를 5년 단기임대 유형으로 등록한 후 세입자를 둔 것처럼 가장한 채 본인이 해당 임대주택에서 거주(17.2)하면서 각종 세제혜택을 받아옴

⇒ 위반 건에 대해 과태료 1천만원 부과* 및 등록말소, 해당 내용을 과세당국(국세청·지자체 세무부서)으로 통보

* '임대의무기간 내 본인 거주' 과태료도 '불법 양도' 사례와 같이 위반시점이 '19.10.24일 이후부터는 과태료 3천만원 적용(['19.10.23 前 위반시) 주택당 1천만원]

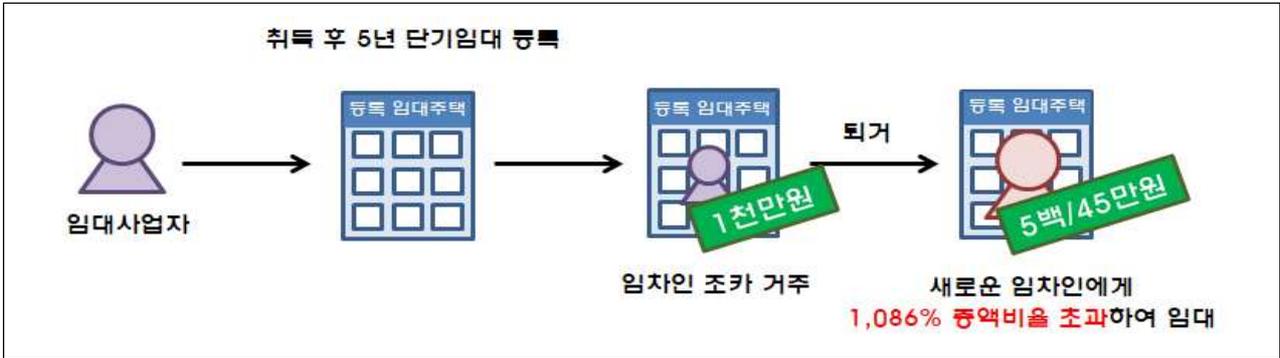
3) 임대 의무기간 내 재계약 갱신 거절



- 서울 양천구 60대 C씨는 '13.12월 아파트 유형을 8년 장기임대 유형으로 등록한 후 각종 세제혜택을 받아 왔음에도 기존 임차인이 임대 의무기간 내 적법하게 재계약 갱신을 요구하였으나, 결혼한 자녀가 거주한다는 이유로 임대차 계약기간 만료후 즉시 퇴거를 요청함

⇒ 위반 건에 대해 과태료 5백만원 부과 및 등록말소, 해당 내용을 과세당국(국세청·지자체 세무부서)으로 통보

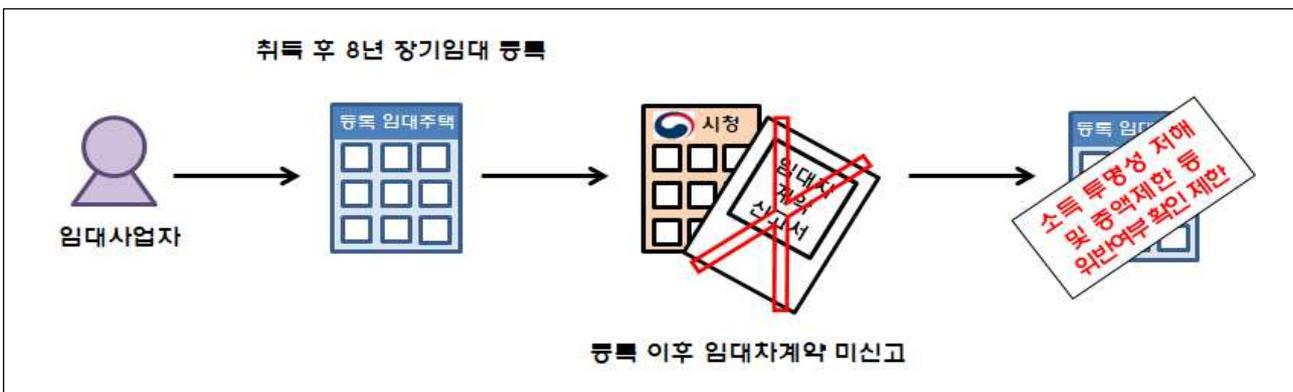
4) 임대료 증액제한 위반



- 인천 연수구 50대 D씨는 1.5억원에 분양 받은 주거용 오피스텔을 취득세 감면 혜택(580만원 상당)을 받기 위해 '16.4월 5년 단기임대 유형으로 등록한 후 본인의 조카에게 보증금 1천만원으로 임대해 오다, 신규 임차인에게는 임대료 주변시세 증가 등을 사유로 증액 비율 1,086% 초과한 500/45만원(환산보증금 약1.2억원)으로 임대를 해옴
- ⇒ 위반 건에 대해 과태료 5백만원 부과* 및 등록말소, 해당 내용을 과세당국(국세청·지자체 세무부서)으로 통보

* 위반계약 보유 건별 과태료 차등 부과 : (1건) 5백만원, (2~9건) 1천만원, (10건이상) 2천만원
 ** 위반주택 거주 임차인은 민특법 제44조에 따라 증액비율 초과분에 대해 반환을 청구할 수 있음

5) 임대차계약 신고 위반



- 경기 평택시 40대 E씨는 '15.10월 원룸 다세대주택 18개 호실을 8년 장기임대 유형으로 등록한 후 6년동안 단 한번도 임대차계약 신고를 해오지 않았음에도 세제혜택은 지속적으로 제공받아 옴
- ⇒ 위반건에 대해 과태료 5백만원 부과, 추후 보고 불응시 등록말소*

* 사업자가 임대차계약 미신고에 따른 지자체의 보고 요청에 3회이상 누차 불응하거나 거짓으로 보고하는 경우 지자체장 직권으로 등록말소 가능(시행일: '20.12.10일 이후)

'21년 합동점검 계획

- 정부는 '21년에도 임차인의 주거안정 지원을 위해 등록임대 관리 강화 기조를 유지, 사업자의 공적의무 위반 합동점검도 일회성에 그치지 않고 지속 추진할 계획이다.
 - 점검 시점은 '20년(9~12월)보다 점검 개시기간을 앞당겨 6월부터 12월까지(7개월간) 전국 지자체 동시 추진할 계획이며,
 - '20년에는 “임대의무기간 준수” 중심으로 점검을 추진, '21년에는 “임대료 증액제한” 및 “임대차계약 신고” 등 주요 공적의무에 대해 보다 폭넓게 점검할 계획이다.
- '21년 합동점검 추진과 함께 점검체계 안정화·고도화를 위한 관련 시스템·제도 개선 등도 병행 추진해 나갈 계획이다.
 - 의무위반 의심자 분석시 활용하는 정보인 주택 소유권 등기정보의 원활한 접근을 위해 렌트홈(국토부)과 등기시스템(대법원) 간 연계 추진, 지자체 점검기능 강화(광역시·도 통계 관리권한 부여 등) 위한 제도 개선 등 점검기반을 강화하도록 노력할 계획이다.
- 국토교통부 관계자는 “등록 임대사업자 대상으로 공적의무 준수 여부에 대한 관계기관 합동점검 정례화 등을 통해 제도 관리를 강화해 나감으로써, 임차인의 주거 권리가 보다 내실있게 보장 받을 수 있을 것으로 기대된다”면서,
 - “앞으로도 정부는 임차인 권리 보호 및 등록 임대사업자의 사후관리 강화를 위해 다양한 정책을 적극 강구해 나갈 계획”이라고 밝혔다.



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

참고 1

등록 임대사업자 공적 의무사항

단계별	주요 의무사항	과태료
임대차 계약 시	1. 임대사업자 설명 의무 <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대사업자는 임차인에게 임대무기간, 임대료 증액제한(5%), 임대주택 권리관계(선순위 담보권, 세금 체납 사실 등) 등에 대해 설명해야 함 * 또한, 둘 이상 임대차계약이 존재하는 다가구주택 등은 선순위 보증금에 대해 설명해야함 	500만원 이하
	2. 소유권등기상 부기등기 의무 (2020.12.10일 이후) <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대사업자는 등록 후 지체 없이 등록된 임대주택이 임대무기간과 임대료 증액기준을 준수해야 하는 재산임을 소유권등기에 부기등기해야 함 	500만원 이하
	3. 임대차계약 신고 의무 <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대사업자가 임대료, 임대기간 등 임대차계약 사항(재계약, 묵시적 갱신 포함)을 관할 지자체에 신고해야 함 * (신고방법) 지자체(시·군·구청) 방문 또는 렌트홈 온라인 신고 * (제출서류) 임대차계약 신고서 및 표준임대차계약서 ○ 임대차계약 신고 이력이 없는 경우에는 세제 감면이 제한 될 수 있음 	1,000만원 이하
	4. 표준임대차계약서 양식 사용 의무 <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대사업자가 임대차계약을 체결하는 경우에는 표준임대차계약서 양식(민간임대주택법 시행규칙 별지 제24호)을 사용해야 함 ○ 양식 미사용 시 임대차계약 신고가 수리되지 않을 수 있음 	1,000만원 이하
임대차 계약 후	5. 임대료 증액제한 의무 <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대료(임대보증금 및 월임대료)를 증액하려는 경우 직전 임대료의 5% 범위를 초과하여 임대료를 증액할 수 없음 - 또한, 임대차계약 또는 약정한 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에도 임대료를 증액할 수 없음 ○ 임차인은 증액 비율을 초과하여 증액된 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료의 반환을 청구할 수 있음 	3,000만원 이하
	6. 임대무기간 준수 의무 <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대무기간(10년) 중에 등록임대주택을 임대하지 않거나(본인거주 포함) 무단으로 양도할 수 없음 	임대주택당 3,000만원 이하
	7. 임대차계약 유지 의무 <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대사업자는 임차인에게 귀책사유가 없는 한 임대차계약을 해제·해지 및 재계약 거절을 할 수 없음 * (거절사유) 월임대료 3개월 연체, 부대시설 고의 파손·멸실 등 	1,000만원 이하
기타	8. 임대사업 목적 유지 의무 <ul style="list-style-type: none"> ○ 오피스텔을 등록한 경우 주거 용도로만 사용해야 함 	1,000만원 이하
	9. 임대보증금 보증 의무 <ul style="list-style-type: none"> ○ 임대사업자는 등록임대주택에 대해 임대무기간 종료일까지 임대보증금에 대한 보증(원칙은 보증금 전액이나 일부 예외 존재)에 가입해야 함 	(별칙사항) 2년 이하 징역이나 2천만원 이하 벌금
	10. 보고·검사 요청 시 협조 의무 <ul style="list-style-type: none"> ○ 관리관청이 임대사업자에 필요한 자료 제출을 요청하거나 관련 검사를 실시할 경우 적극 협조해야 함 	500만원 이하

참고 2

과태료 부과금액 (민특법 시행령 [별표3])

□ 과태료 부과금액 (‘19.10.23일 이전 위반행위)

위반행위	과태료 금액(만원)		
	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. 임대 의무기간 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