

 국토교통부		보도자료		
		배포일시	2019. 10. 23.(수) / 총 3매(본문3)	
담당 부서	민간임대정책과	담당자	• 과장 최정민, 사무관 김리숙, 주무관 고재훈 • ☎ (044) 201-4477, 4472	
보도일시		2019년 10월 24일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 23.(수) 11:00 이후 보도 가능		

보증가입 의무 확대, 과태료는 최대 3천까지...임차인 보호 강화 24일부터 민간임대주택법 시행령 시행...임차인 거주 안정성 강화 기대

□ 국토교통부(장관 김현미)는 임차인 보호 강화를 위해 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」이 개정되어 10월 24일 시행되었다고 밝혔다.

- 지난 4월 23일 임대보증금에 대한 보증가입 의무 확대 및 과태료 상한액 조정 등의 내용으로 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민간임대주택법”)이 개정됨에 따라, 법 시행일(10.24)에 맞춰 세부 기준 등을 마련한 것이다.

□ 이번 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 임대보증금 보증가입* 의무대상 확대

- * 임대사업자의 부도 등으로 인하여 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 경우 보증기관(HUG 등)이 임대보증금을 반환하는 보증
- 그간 임대보증금에 대한 보증가입 의무는 모든 민간건설임대주택과 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택으로 한정하고 있었으나,
 - 이번 시행령 개정을 통해 매입임대주택 보증가입 대상을 동일단지 내 100호 이상의 매입임대주택(시행일 이후 신규 등록 분부터 적용)도 추가하여 임대보증금에 대한 제도적 보호 장치를 강화하였다.

② 과태료 부과 기준 마련

- 임대사업자가 임대의무기간 중에 민간임대주택을 임대하지 않거나 양도한 경우, 임대료 증액제한(5% 이내) 등 임대조건을 위반한 경우 1천만 원 이하의 과태료를 부과하였으나,
 - 법률 위반에 따른 임대사업자의 이익에 비해 처벌 수준이 낮아 규제의 실효성 강화를 위해 민간임대주택법에서 과태료 상한액이 조정되었다.
- 이번 시행령 개정을 통해 임대의무기간 중 양도 위반 시 과태료 부과 금액을 임대주택 당 3천만 원으로,
 - 임대료 증액제한 등 임대조건 위반 시 과태료 부과금액은 위반 건수와 횟수에 따라 최소 500만 원에서 최대 3,000만 원까지 차등 부과하도록 하였다.
 - 또한, 양도신고 불이행 등 경미한 의무 위반*시에는 임대주택 당 100만 원으로 감경하는 등 과태료 부과기준을 마련하였다.

* 임대사업자간 양도 또는 임대의무기간 경과 후 양 도시 신고의무 위반

기 존				개 정			
위반행위	과태료(만원)			위반행위	과태료(만원)		
	1차	2차	3차		1차	2차	3차
미임대 또는 무단양도	임대주택당 1,000			-임대의무기간 중 미임대 -임대의무기간 중 허가를 받지않고 양도	임대주택당 3,000		
				-임대사업자간 양도신고의무 위반 -임대의무기간 경과 후 양도신고의무 위반	임대주택당 100		
임대조건 위반	500	700	1,000	위반건수가 10건 이상	2,000	3,000	3,000
				위반건수가 2건 이상 10건 미만	1,000	2,000	3,000
				위반건수가 1건인 경우	500	1,000	2,000

③ 분양계약서로 임대등록 시 세부 기준 마련

○ 신규 분양주택을 매입하여 임대사업자로 등록하려는 경우 소유권 취득 전이라도 분양계약서를 근거로 임대 등록이 가능하나,

- 분양계약 체결 후 임대 등록 가능 시기를 별도로 정하지 않아 주택 건설 단계부터 임대등록이 이루어져 즉시 활용 불가능한 주택이 임대주택으로 등록·관리되는 문제가 제기*되었다.

* 지난 1월 9일 발표한 ‘등록 임대주택 관리 강화방안’에서 실제 임대주택으로 활용 가능한 입주 시기에 임대 등록하도록 개선방안 마련

○ 이번 시행령 개정을 통해 임대등록 신청일을 기준으로 분양계약서에 따른 잔금지급일이 3개월 이내이거나 잔금지급일 이후로 규정하고,

- 임대 등록 후 소유권을 취득해야 하는 기간도 현행 3년 이내에서 1년 이내로 단축하였다.

□ 국토교통부 관계자는 임대보증금 보증가입 의무대상을 확대하고, 임대사업자의 의무 위반에 따른 제재를 강화함에 따라 임차인의 거주 안정성이 보다 강화될 것이라고 밝혔다.

○ 아울러, 체계적인 임대사업자 관리 및 제도 실효성 강화를 위해 ‘등록 임대주택 관리 강화방안’에 포함된 임대등록시스템 자료 일제정비 및 정기조사 등도 차질 없이 추진할 것이라고 덧붙였다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 민간임대정책과 김리숙 사무관(☎ 044-201-4477)에게 연락주시기 바랍니다.