
 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2020. 6. 25.(목) 총 8매(본문 3, 참고 5)	
담당 부서 민간임대정책과	담당 자	• 과장 최정민, 사무관 남경웅, 주무관 조두연 • ☎ (044) 201-4108, 4107	
보 도 일 시	2020년 6월 26일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 6. 25.(목) 11:00 이후 보도 가능		

26일부터 등록임대사업자 불법행위 전담 창구를 운영합니다

- 국토부(e-클린센터, 광역·기초 지자체별 「등록임대 불법행위 신고센터」 설치
- 임대사업자 의무를 준수토록 유도... 임차인 보호임대등록제 내실 운영 기대

□ 26일부터 국토교통부, 광역·기초 지자체별로 등록임대주택 임대사업자의 불법행위를 신고할 수 있는 전담 센터가 운영된다.

- 국토교통부는 등록임대주택 임대사업자의 불법행위 근절을 위한 신고창구로 국토교통부, 광역·기초 지자체에 「등록임대 불법행위 신고센터」를 설치하고, 6월 26일부터 운영한다고 밝혔다.
- 정부는 임대등록 활성화 대책('17.12) 발표 이후 등록임대주택의 지속적인 증가*와 함께, 등록임대 관리강화('19.1)에 따라 금년부터 관계기관 협업을 통해 매년 임대사업자의 공적 의무 준수여부를 조사하여, 합동점검**을 추진할 예정이다.

* 개인 보유 등록주택 수 : ('17) 98만호 → ('18) 136.2만호 → ('19) 150.8만호

** '20년은 임대차계약 자진신고기간 운영('20.6.30限) 이후 하반기부터 추진

- 다만, 임차인 또는 제3자가 등록임대사업자의 불법행위(이중계약을 통한 임대료 증액제한 위반, 본인 거주 금지 위반 등)에 대해 인지하였을 때 직접 신고할 수 있는 창구가 제한되어 불법행위 근절에 한계가 있다는 지적이 있어 왔다.

< 주요 등록임대 불법행위 사례(예시) >

- ▶ (임대료 증액 위반) 임대사업자가 임대차 계약 시 전세금 증액한도(5% 이내)로 계약 체결하면서 이중으로 임차인에게 추가 임대료(현금) 요구(3천만 원 이하 과태료)
- ▶ (의무임대 위반) 임대사업자가 임대 의무기간(4·8년) 중에 등록말소 신고를 하지 않고 무단 매각하거나, 임대사업자 본인 거주(3천만 원 이하 과태료)
- ▶ (표준임대차계약서 위반) 임대사업자가 당초 계약시 표준임대차계약서로 작성하지 않아 임차인은 의무임대기간, 임대료 제한 등 권리사항을 모르고 전세 미연장(1천만 원 이하 과태료)

○ 이에 따라 국토교통부는 등록임대 관리강화 일환으로 국토부 홈페이지, 광역·기초 지자체에 전용 신고 창구로 「등록임대 불법행위 신고센터」를 마련하여 임대등록 관련 불법행위 신고를 접수, 처리할 계획이다.

□ 신고 대상은 등록임대주택 임대사업자의 공적 의무위반 전반이며, ▲ 임대 의무 기간(4·8년) 위반(본인 거주, 중도 매각 등), ▲ 임대료 증액 제한(5% 이내) 위반, ▲ 표준임대차 계약서 미사용 및 임대차 계약 미신고 등이 해당된다. [세부내용 참고 2 참조]

□ 신고 방법으로는 전자신고*를 원칙으로 하되, 전자신고가 어려운 경우 국토부 및 관할 지자체(광역·기초)에 서면(팩스) 및 방문 신고로도 가능하다.

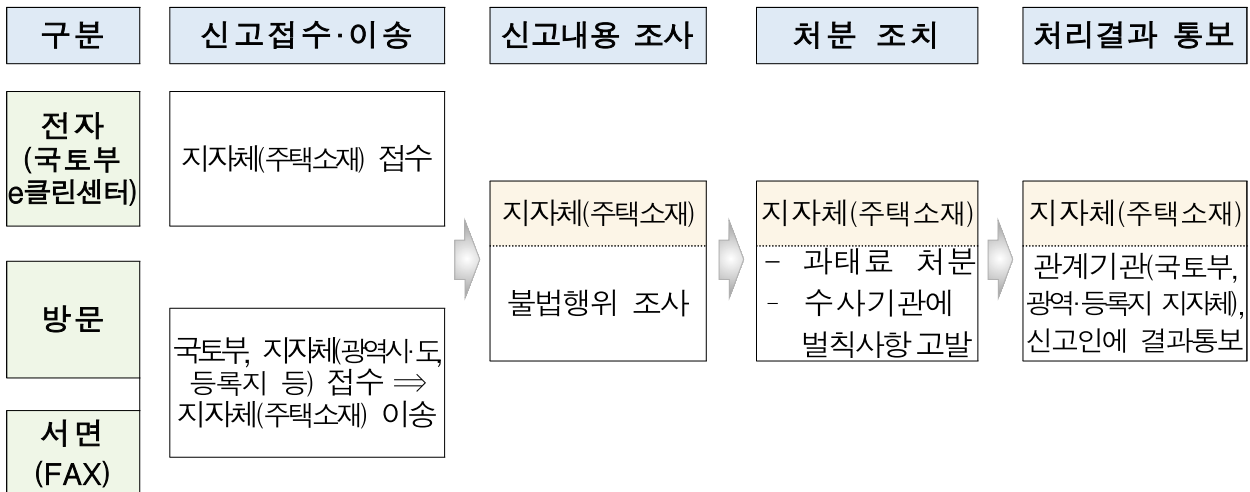
* 전자신고 : 국토부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) → 국민참여 → e-클린센터 → 등록임대 불법신고센터 신고 → 국민신문고 접수 → 관할 지자체 접수·처리

○ 서면·방문 신고는 국토교통부(e-클린센터)에서 안내된 국토부 및 광역·기초 지자체 담당부서로 신고서 팩스 제출 또는 직접 창구 방문을 통해 신고할 수 있다. 이 경우에도 신고를 받은 기관에서 해당 지자체로 신고서를 이송, 처리하게 된다.

* 서면·방문 신고 : 서면 신고(관할 지자체로 팩스제출) 또는 국토부 및 광역·기초 지자체(임대등록부서) 방문신고 → 관할 지자체 접수·처리

- 신고처리 절차로는 주택 소재 지자체에서 신고 접수된 불법 행위 여부를 조사하여 등록임대사업자의 위법 행위가 확인된 경우, 해당 임대사업자에게 행정처분(과태료 등) 조치를 취하고, 그 처리결과를 관계기관 및 신고인 등에게 통보하게 된다.

< 등록임대 불법행위 신고·처리 절차 >



- 국토교통부 민간임대정책과 최정민 과장은 “이번에 마련된 전담 신고 창구를 통해 임대사업자 의무를 준수할 수 있도록 유도하여 임대등록제도를 보다 내실 있게 운영할 수 있을 것으로 기대” 된다면서,
 - “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 남경웅 사무관(☎ 044-201-4108)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

참고 1

국토교통부 홈페이지(등록임대 불법행위 신고센터)

※ URL : http://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m_4/DTL.jsp#left

The screenshot shows the website interface with the following elements:

- Header:** Includes the Ministry of Land, Urban Planning and Construction logo, a search bar, and navigation links for 'Public Participation', 'Policy Documents', 'Information Disclosure', and 'Agency Introduction'.
- Navigation Menu:** A horizontal menu with categories: 'Public Participation', 'Policy Documents', 'Information Disclosure', and 'Agency Introduction'.
- Main Content Area:**
 - Public Participation Section:** A sub-menu with options like 'Policy Introduction', 'Regulatory Changes', 'Public Participation', 'Active Administration', and 'e-Citizen Center'. The 'e-Citizen Center' is highlighted.
 - Registration and Reporting Section:** A sub-menu with options like 'Public Participation', 'Policy Documents', 'Information Disclosure', and 'Agency Introduction'. The 'Public Participation' option is highlighted.
 - Registration and Reporting Details:**
 - Registration and Reporting Introduction (Korea Ministry of Land, Urban Planning and Construction e-Citizen Center):** Includes tabs for 'In-person/In-person Reporting' and 'Online Reporting'.
 - Reporting Targets:** A list of illegal acts such as 'Violation of lease term', 'Violation of lease fee', 'Violation of lease contract', etc.
 - Reporting Methods:** Information on how to report, including online and in-person options.
 - Reporting Procedures:** A flowchart showing the process from reporting to the Ministry or local government, through investigation, to a final report.

참고 2

등록임대 불법행위 신고서 서식

등록임대 불법행위 신고서		
불법행위 일시		
불법대상 주택 (소재지)		
피신고인 1 (임대사업자)	성명(사업자명)	(휴대)전화번호
	주소(사업장 소재지)	관할 지자체
피신고인 2 (임대사업자)	성명(사업자명)	(휴대)전화번호
	주소(사업장 소재지)	관할 지자체
임대사업자 불법행위 내용	유형 (해당사항 √표시)	<input type="checkbox"/> A. 임대의무기간 준수 위반(민간임대주택특별법 제43조) <input type="checkbox"/> B. 임대료 증액 제한 위반(법 제44조) <input type="checkbox"/> C. 임대차계약 신고 위반(법 제46조) <input type="checkbox"/> D. 표준임대차계약서 작성 위반(법 제47조) <input type="checkbox"/> E. 임대차 계약시 권리관계 등 설명 위반(법 제48조) <input type="checkbox"/> F. 임대보증금 보증 미가입(법 제49조) <input type="checkbox"/> G. 민간임대주택 양도신고 위반(법 제43조) <input type="checkbox"/> H. 등록사항 말소신고 위반(법 제5조) <input type="checkbox"/> I. 기타 의무사항 위반
	상세내용 (참고2 : 임대사업자 의무사항 및 위반제재 참조)	
기타 참고사항 (입증자료 등)		
위 피신고인은 등록임대주택 의무사항 준수와 관련하여 「민간임대주택에 관한 특별법」등을 위와 같이 위반한 사실이 있어 참고 및 증거자료를 첨부하여 신고합니다.		
년 월 일		
신고인	주 소 :	
	(휴대)전화번호 :	
	성 명 :	(서명 또는 날인)
○○시장, 군수, 구청장 귀하		

참고 3

등록임대주택 임대사업자 의무사항 및 위반 제재

단계	임대사업자 의무사항	위반시 제재	근거조문
임대 개시 전	1. 임대차계약 시 권리관계 등 설명 ○ 임대사업자는 임차인에게 임대무기간(4년 또는 8년), 임대료 증액 제한(5%), 임대주택 권리관계(선순위 담보권 등) 등에 대해 설명	500만원 이하 과태료	법 제48조
	2. 표준임대차계약서 사용 ○ 임대사업자가 임대차계약을 체결하는 경우 표준임대차계약서 사용	1천만원 이하 과태료	법 제47조
	3. 임대차계약 신고 ○ 임대사업자는 임대료, 임대기간 등 임대차계약 사항을 계약 체결일 또는 변경일로부터 3개월 내 시장·군수·구청장에게 신고(재계약, 묵시적 갱신포함)	1천만원 이하 과태료	법 제46조
	4. 임대주택 공급 신고 ○ 30호 이상 임대주택을 최초 공급하는 경우, 임차인 모집 10일 전 까지 민간임대주택 공급 신고서(별지 제18호의8서식) 제출	1천만원 이하 과태료	법 제42조
임대 기간 중	5. 임대료 증액 제한 ○ 임대료(임대보증금 및 월임대료)를 증액하려는 경우 5% 범위를 초과하여 증액할 수 없음(임대료 증액은 임대차계약 또는 약정한 임대료 증액이 있을 후 1년 이내에는 할 수 없음)	3천만원 이하 과태료	법 제44조
	6. 임대무기간 준수 ○ 임대무기간(4년 또는 8년) 중에 등록임대주택을 임대하지 않거나 임대 사업자가 아닌 자에게 시장·군수·구청장의 허가를 받지 않고 양도불가	임대주택당 3천만원 이하 과태료	법 제43조
	7. 임대차계약 유지 ○ 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행령 제35조제1항 각 호에서 정하는 임차인의 귀책사유가 없는 한 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없음	1천만원 이하 과태료	법 제45조
	8. 임대사업 목적 유지 ○ 준주택(오피스텔)을 등록한 경우 주거용도로만 사용하여야 함	1천만원 이하 과태료	법 제50조
	9. 임대보증금 보증 가입 ○ 임대보증금 보증 의무대상 주택은 임대무기간 동안 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 함(동일단지 내 100호 이상 민간매입임대주택)	2년 이하 징역이나 2천만원 이하 벌금	법 제49조
	10. 민간임대주택 관리 ○ 300세대 이상 공동주택 등의 경우 주택관리업자에게 관리를 위탁 하거나 자체 관리하여야 함(자체관리시 시장·군수·구청장의 인가 필요)	1년 이하 징역이나 1천만원 이하 벌금	법 제51조
	11. 보고·검사 요청 시 협조 ○ 관리관청이 임대사업자에 필요한 자료의 제출을 요청하거나 관련 검사를 실시할 경우 적극 협조하여야 함	500만원 이하 과태료	법 제50조, 제60조, 제61조
	12. 임차인대표회의 구성 가능 또는 의무 통지 ○ 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 날부터 30일 이내 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있거나 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 함	100만원 이하 과태료	법 제52조
	13. 임차인대표회의와 협의 ○ 임차인대표회의가 구성된 경우 임대사업자는 관리규약의 제·개정, 관리비, 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수, 임대료 증감 등을 임차인대표회의와 협의하여야 함	500만원 이하 과태료	법 제52조
	14. 특별수선충당금 적립, 인도 ○ 300세대 이상 규모 등 공동주택의 임대사업자는 특별수선충당금을 적립해야 하며 민간임대주택을 양도하는 경우 최초로 구성된 입주자 대표회의에 넘겨주어야 함	1천만원 이하 과태료	법 제53조
임대 종료 후	15. 민간임대주택 양도 신고 ○ 임대무기간 동안 또는 임대무기간이 지난 후 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있음	임대주택당 100만원 이하 과태료	법 제43조
	16. 등록사항 말소신고 ○ 임대사업자는 등록사항에 대한 말소 사유 발생 시 시장·군수·구청장에게 신고	100만원 이하 과태료	법 제5조

참고 4

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