
 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2020. 9. 1.(화) /총 7매(본문6, 참고1)	
담당 부서	민간임대 정책과	담 당 자	• 과장 최정민, 사무관 양국현, 주무관 고재훈 • ☎ (044) 201-4477, 4472	
보 도 일 시		2020년 9월 2일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 9. 1.(화) 11:00 이후 보도 가능		

민간임대주택법 하위법령 개정안 입법예고…10월 12일까지

- 등록임대 부기등기 의무화('20.12.10) 따른 표기사항·절차 규정
 - 임대보증금 보증가입 시 적용 주택가격 기준에 '공시가격' 활용 가능
 - 임대보증금 보호 위한 임대사업자 직권말소 요건 구체화
- 국토교통부(장관 김현미)는 지난 6월 9일과 8월 18일에 개정·공포된 「민간임대주택에 관한 특별법」에서 위임한 사항과 그 밖의 제도 개선사항을 반영한 「민간임대주택법 시행령·시행규칙」 개정안을 9월 2일부터 40일간 입법예고한다.
- 이번 개정안은 등록임대 관리강화방안('19.1.9), 주택시장 안정화 방안('19.12.16) 및 주택시장 안정 보완대책('20.7.10) 후속으로,
- 등록임대주택 부기등기 의무화('20.6.9. 공포, 12.10. 시행), 등록임대 제도개편 및 임차인 보호를 위한 지자체 관리권한 강화('20.8.18. 공포 즉시 시행, 일부 12.10. 시행) 관련 사항이 포함되었다.
- 개정안의 주요 내용은 다음과 같다.

① 임차인 정보제공 등 임차인 권리 보호 강화

① 등록임대 부기등기 표기내용 및 말소 사항 규정(시행령안 제4조의2)

- 등록임대주택은 예비 임차인 등 누구나 해당 주택이 공적 의무가 부여된 주택임을 알 수 있도록 소유권등기에 임대 의무기간과 임대료 증액기준을 준수하여야 함을 부기등기하도록 의무화 ('20.6.9. 법률 개정 공포, '20.12.10. 시행)됨에 따라,

※ 등록임대주택의 부기등기(부칙 제4조, 법 제5조의2)

- (시행) '20.12.10일부터 시행 하되, 시행 전에 소유권보존등기를 한 민간임대주택의 경우 시행 후 2년 이내에 부기등기를 하여야 함
- (등기 시기) 임대사업자의 등록 후 지체 없이 해야 하되, 등록 이후 소유권보존등기를 하는 경우 그 보존등기와 동시에 해야 함

- 세부사항으로 부기등기 시 '임대 의무기간 및 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택'이라 표기하도록 하고, 임대주택 등록이 말소되면, 부기등기 말소신청을 하도록 규정하였다.

② 보증금 반환지연으로 피해 발생 시 직권말소 가능(시행령안 제5조제3항)

- 임대사업자의 임차인 보호 실효성을 높이기 위하여 '임대사업자가 임대보증금 반환을 지연하여 임차인 피해가 명백히 발생하였다고 대통령령으로 정하는 경우'에는 시장·군수·구청장이 직권으로 등록말소가 가능해짐에 따라('20.8.18 공포, '20.12.10. 법 시행)

- * 다주택 임대사업자 중 임대차계약 만료를 앞두고 보증금 반환을 거부하고 잠적하는 사례 발생에도 불구하고 사업자 제재방안이 미비했던 문제점을 개선

- 직권말소 가능한 세부사유를 i) 임차인이 제기한 보증금 반환청구 소송에서 승소판결이 확정되었거나, ii) 주택임대차분쟁조정위원회에서 보증금 반환에 대한 조정이 성립하였음에도 임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우로 구체화하여 규정하였다.

③ 동일주택 내 선순위보증금에 대한 정보 제공(시행령안 제37조제4항)

- 다가구주택 등 동일주택에 둘 이상의 임대차계약이 존재하는 경우 임차인이 해당 주택 내 선순위보증금을 확인하기가 곤란하여 추후 보증금 회수가 어려울 수 있었던 문제점을 개선하기 위해
- 등록임대주택이 '단독·다중주택·다가구주택' 유형인 경우 임대사업자가 해당 주택에 대한 선순위보증금 정보를 임대차계약 시 예비 임차인에게 제공하도록 개선하였다.

② 임대사업자 관리 강화

① 임대주택으로 계속 임대가 곤란한 경우 직권말소 가능(시행령안 제5조제4항)

- 지자체장이 직권말소 가능한 세부조건을 다음과 같이 마련하였다.
- (임대사업자적 유지 곤란) 임대사업자의 사망 후 상속인이 임대사업자의 지위 승계를 거부하거나 등록제한 사유에 해당하는 경우,
- (물리적 임대주택 유지 곤란) 재개발·재건축 등으로 인해 민간임대주택인 건축물이 철거되거나 멸실되는 경우,

- (지자체 관리 곤란) 임대사업자가 임대차계약을 신고하지 않아 임대사업자가 지자체장에게 보고*를 하게 하였으나 3회 이상 불응하거나 거짓으로 보고한 경우로 구체화하였다.

* 현행 민특법 제60조 지자체장은 임대사업자에게 필요한 보고를 받을 수 있음

② 과태료(법 제67조제3항) 세부규정 마련(시행령안 별표 3)

- 법상 500만 원 이하 과태료 대상인 '부기등기를 하지 아니한 자'와 '등록신청 시 제시한 임대보증금 상한을 준수하지 아니한 임대사업자'에 대해 위반 차수별로 과태료 부과액을 세분*하였다.

* 1차 위반: 200만 원, 2차 위반: 400만 원, 3차 이상 위반: 500만 원

③ 등록임대사업 지원 및 기타 사항

① 임대보증금 보증 가입 사항 보완 등(시행령안 제38조, 제39조제2항)

- 기존에는 임대보증금 보증 가입을 위해 필요한 주택가격의 산정 방법으로 감정평가액을 적용하였으나, 임대사업자 부담 경감을 위해 공시가격*(가격이 공시되지 아니한 경우 국세청장이 산정·고시하는 기준시가**)도 활용할 수 있도록 개선한다.

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 가격이 공시되는 주택에 대해 공시된 가액, [부동산공시가격알리미\(www.realtyprice.kr\)](http://www.realtyprice.kr)에서 확인 가능

** 국세청 [홈택스\(www.hometax.go.kr\)](http://www.hometax.go.kr)에서 확인 가능

- 더불어 등록임대주택의 보증가입 의무화('20.8.18~)에 따라 매입 임대주택의 보증가입 시점을 명확하게 하기 위해

- 매입임대주택의 등록일에 존속 중인 계약이 있는 경우 '민간임대주택 등록일', 존속 중인 계약이 없는 경우 '등록일 이후 최초 임대차계약 개시일'까지 가입하도록 규정하였다.

② 공공지원임대주택 유형 추가(시행규칙안 제1조의2제4호)

- '서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안'(20.8.4) 후속조치로, 도심 내 상가·오피스 등을 주거용도(도시형 생활주택 원룸형 주택)로 전환하여 공적 임대주택으로 활용하기 위해,
 - “「주택건설기준 등에 관한 규정*」에 따른 특례 또는 주차장 설치 기준 완화를 적용받아 임대주택을 공급하는 경우”를 공공지원 민간임대주택의 유형으로 추가하였다.

* 상가·오피스를 공공지원민간임대주택으로 전환 시 바닥구조, 주차장 추가 설치 면제 등 주택건설기준을 완화하는 내용으로 입법예고 예정('20.9월)

③ 장기일반에서 공공지원유형으로 변경(시행령안 제34조제1항)

- 장기일반민간임대에서 공공지원민간임대로의 변경을 인정하되, 두 유형은 공적 의무와 혜택이 다르므로*, 변경 시 장기일반의 기존 임대 의무기간은 산입하지 않도록 명시하였다.

* 공공지원민간임대는 임대 의무기간, 증액제한 의무 외에도 최초임대료 제한(시세 85~95%), 임차인 자격제한(무주택세대원, 소득·자산기준 검토) 등 강화된 규제 적용

④ 임대사업자가 임차인 대신 납부하는 항목(시행규칙안 제22조제4항)

- 150세대 이상의 민간임대 공동주택단지에 대해 임차인대표회의 구성이 의무화('19.2.15. 시행)되었으나 운영경비 규정이 부재하여 대표회의가 활성화되지 못하는 원인 중 하나로 지적된 바,

- 임대사업자가 임차인 대신 납부할 수 있는 항목에 임차인 대표회의 운영경비를 추가하여 대표회의의 활동을 지원하도록 하였다.

□ 국토교통부는 이번 시행령, 시행규칙의 개정을 통해 임차인 주거 안정 향상 및 임대사업자의 부담 경감 등 국민편의가 증진될 것으로 기대하며, 앞으로도 제도 개선사항을 지속 발굴해 나갈 방침이라고 강조하였다.

□ 개정안은 관보 및 국토교통부 누리집 (<http://www.molit.go.kr>) “정책자료-법령정보-입법예고”에서 볼 수 있다. 의견이 있는 경우 우편, 팩스, 국토교통부 누리집을 통해 제출할 수 있다.

※ 의견 제출기간 : '20. 9. 2. ~ 10. 12.

의견 제출처 : 우 30103 세종특별자치시 도움6로 11

6동 국토교통부 민간임대정책과

(전화: 044-201-4477, 4472, 4105 / 팩스 044-201-5650)



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

□ 개인이 부기등기를 직접 하는 경우(셀프등기)

○ (오프라인) 등기과(소) 방문 → 신청서 작성 후 부기등기 신청

* 신청시 필요서류 : 신분증, 임대사업자 등록증, 주민등록등본, 인감증명서 및 인감도장

** 등기신청 예상발생비용 : 15,000원

○ (온라인) 대법원 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)를 통해 신청

- 공인증인서 발급 → 전국 등기과(소) 방문 사용자 등록* → 인터넷 등기소를 통해 등기신청 및 첨부서류 등록

* 본인이 등기소를 방문하여 사용자 접근번호 발급, 유효기간은 3년(신분증, 주민등록등본, 인감증명서 및 인감도장 지참)

< 전자신청 절차(출처 : 인터넷 등기소) >



□ 법무사에게 등기신청을 의뢰하는 경우

○ 법무사 위임장 등을 작성하여 처리

* 법무사 보수기준(대한법무사협회 누리집 게시)에 따른 비용 발생