
		보도자료		
		배포일시 2020. 11. 30.(월) / 총 9매(본문7, 참고2)		
담당 부서 민간임대 정책과	담당자 • 과장 최정민, 사무관 양국현, 주무관 고재훈 • ☎ (044) 201-4477, 4472			
보도일시		2020년 12월 1일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 12. 1.(화) 11:00 이후 보도 가능		

등록임대 거주 임차인의 알 권리 및 보증금 보호가 강화됩니다.

< 12월 10일부터 시행되는 민간임대주택특별법령 주요 내용 >

1. 임대주택 탐색 단계에서부터 임차인이 해당 주택이 등록임대주택* 인지 확인할 수 있도록, 임대사업자가 해당 주택의 **소유권등기에 등록임대주택임을 부기등기**(추가 기재)하는 의무가 부과된다.

* 임대 의무기간(최대 10년) 동안 계약갱신 보장, 임대료 5% 이내 증액 제한
2. 임대사업자가 **임대보증금을 반환하지 않아** 임차인에게 **피해**를 입힌 경우 **등록말소** 및 그간 제공받은 **세제감면액의 환수**도 가능해진다.
3. 임대료 증액제한 위반 등의 적발을 회피하려는 목적으로 지자체장의 **임대차계약 보고 요청**에 **수차례 불응**하거나 **거짓 보고**하는 부실 사업자에 대해 **등록말소** 및 **세제감면액 환수** 등이 가능해진다.
4. 임대사업자가 임대보증금 보증보험 가입 시 필요한 "**주택가격**"의 **산정기준**으로 기존 "감정평가액" 외에 "**공시가격**(또는 기준시가)"도 활용할 수 있도록 개선하여, 사업자의 비용부담이 경감된다.

- 국토교통부(장관 김현미)는 등록임대 임차인 보호 및 임대사업자 관리 강화 등을 골자로 하는 「**민간임대주택에 관한 특별법**」(6.9, 8.18 공포)이 **12월 1일** 하위법령 개정안의 국무회의 의결을 거쳐, **12월 10일부터** 시행될 예정이라고 밝혔다.
- 이번에 시행되는 내용은 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) 실시와 함께, 사업자가 의무를 회피하거나 그 책임을 다하지 않는 경우(임대보증금의 반환 지연, 임대료 증액제한 위반 적발의 회피를 위한 임대차계약 미신고 등) **임차인 보호 및 사업자 제재를 위한 등록말소 권한 부여**(‘20.8.18. 공포) 등 **지자체 관리권한도 강화**된다.
 - 이와 함께, 임대사업자의 임대보증금 보증가입 시 필요한 주택 가격 산정 관련 부담을 경감하기 위해 종전의 감정평가액뿐만 아니라 ‘**공시가격(또는 기준시가)**’도 **활용**할 수 있도록 개선된다.
- 주요 개정사항의 세부내용은 다음과 같다.

① 임차인에게 정보제공 확대 등 임차인의 알권리 강화

① 등록임대주택 부기등기 의무 도입(법 제5조의2, 영 제4조의2 등)

- 등록임대주택은 예비임차인 등 누구나 해당 주택이 공적 의무(임대의무기간, 임대료 증액제한 등)가 부여된 주택임을 알 수 있도록
 - 임대사업자는 **소유권등기에 임대 의무기간과 임대료 증액기준을 준수하여야 한다는 것을 부기등기하여, 임차인의 알 권리를 강화**하고 권리를 보호받을 수 있도록 하였다.

※ **등록임대주택 부기등기 세부사항**

- (시기) 법 시행 이후 등록된 임대주택은 지체없이 부기등기(등록 이후 소유권보존등기를 하는 경우 그 보존등기와 동시에 해야 함), 법 시행 전에 소유권보존등기를 한 민간임대주택은 시행 후 2년 이내에 부기등기
- (등록임대주택의 부기등기 표기사항)
“이 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제1항에 따라 임대사업자가 임대의무기간 동안 계속 임대해야 하고, 같은 법 제 44조의 임대료 증액기준을 준수해야 하는 민간임대주택임”
- (위반 시 제재) 부기등기 의무 위반 시 500만 원 이하 과태료 부과
* 1차 위반: 200만 원, 2차 위반: 400만 원, 3차 이상 위반: 500만 원
- (부기등기 말소) 임대주택 등록이 말소(법 제6조제1항, 제5항, 제43조 제4항)되면 부기등기 말소 신청 필요

② **임대주택 권리관계 정보제공 의무 강화(법 제48조제6조, 영 제37조 등)**

- 임대보증금 미반환 사고의 근본적인 원인이 임대인-임차인 간 정보의 비대칭성에 있음을 감안하여 임대사업자가 임대차 계약을 할 때 임차인에게 세금 체납 여부와 선순위보증금 현황 등 권리 관계에 대한 정보제공의 의무를 추가하고, 이를 위반하는 경우 500만 원 이하의 과태료를 부과하도록 하였다.
- 특히, 다가구주택 등 동일주택에 둘 이상의 임대차계약이 존재하는 경우 임차인이 선순위보증금을 확인하기가 곤란하여 추후 보증금 회수가 어려울 수 있었던 문제점을 개선하기 위해,
 - 등록임대주택이 ‘단독·다중주택·다가구주택’ 유형인 경우 임대사업자가 해당 주택에 대한 선순위보증금 정보*를 임대차계약 시 예비임차인에게 제공하도록 개선하였다.
- * 임대사업자가 확정일자부여기관에 요청하여 받은 임대차목적물, 확정일자 부여일, 차임·보증금, 임대차기간 등의 정보를 서면으로 제공

- 이와 함께 임대주택의 권리관계를 거짓이나 부정한 방법으로 제공한 경우 시장·군수·구청장이 임대사업자의 등록을 직권 말소할 수 있도록 하였다.

② 임대사업자 의무 준수 확보를 위한 제재 강화

① 보증금 미반환으로 인한 피해발생 시 등록말소 가능(법 제6조, 영 제5조)

- 임대보증금 보호의 실효성을 높이기 위하여 ‘임대사업자가 임대보증금의 반환을 지연하여 임차인 피해가 명백히 발생한 경우’ 시장·군수·구청장은 직권으로 임대등록의 전부 또는 일부를 말소할 수 있게 된다. 임대등록이 말소되면 사업자가 그간 제공 받은 세제감면액도 환수 조치된다.

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

- 이 때 보증금 반환지연에 따라 직권말소가 가능한 “임차인 피해가 명백히 발생한 경우”는 i) 임차인이 제기한 보증금 반환청구 소송에서 승소판결이 확정되었거나, ii) 주택임대차분쟁조정위원회에서 보증금 반환에 대한 조정이 성립되었으나 임대사업자가 보증금을 반환하지 않는 경우로 구체화하여 적용된다.

② 임대차계약 미신고 등 공적 의무 미준수 시 등록말소 가능(법 제6조, 영 제5조)

- 임대사업자는 다양한 세제혜택을 받는 대신 임차인 보호를 위한 공적 의무(임대료 증액제한 등)를 준수해야 함에도 불구하고, 일부 사업자가 임대차계약을 신고하지 않아 등록임대주택제도의 취지를 훼손하고 투명한 관리를 저해하는 사례가 발생하고 있었다.

- 이에 따라 임대사업자의 계약신고를 유도하기 위해 임대사업자가 임대차계약 미신고에 따른 지자체의 보고 요청*에 누차 불응(3회 이상)하거나 거짓으로 보고하여 해당 주택을 민간임대주택으로 계속 관리하는 것이 어렵다고 판단되는 경우 지자체장이 직권으로 등록을 말소시킬 수 있도록 지자체의 관리권한을 강화하였다.

* 지자체장은 임대사업자에게 필요한 보고를 받을 수 있음(법 제61조)

③ 등록임대사업 지원 및 기타 사항

① 임대보증금 보증 가입 시 적용사항 보완 등(영 제39조)

- 기존에는 임대보증금 보증 가입을 위해 필요한 주택가격의 산정 방법으로 감정평가액을 적용하였으나, 임대사업자의 부담을 경감하기 위해 공시가격*(가격이 공시되지 아니한 경우 국세청장이 산정·고시하는 기준시가**)도 활용할 수 있도록 개선하였으며,

* 「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) 기준시가에서 확인 가능
(단, 현재 수도권, 5대 지방광역시, 세종특별자치시에 대해서만 고시됨)

- 공시가격과 기준시가의 현실화율*을 고려하여 국토부장관이 정하여 고시하는 일정비율을 곱하여 적용하도록 하였다.

* '20년 기준 공시가격 현실화율은 평균 69.0%(공동주택) 및 53.6%(단독주택)이고, 기준시가 현실화율은 83%

② 임대사업자 등록말소 요건 정비(법 제6조)

- 종전에는 임대사업자 등록 후 1개월이 지나지 않았다면 제한 없이 등록말소를 허용하였으나, 사업자에게 장기간(10년 이상) 임대의무 기간 준수 의무가 부여됨을 감안하여 등록말소 허용기간을 등록 후 3개월로 연장하여 적용하되,
- 등록 이후 체결한 계약이 있는 경우 해당 주택이 등록임대주택 임을 사전에 알고 계약한 임차인의 신뢰보호를 위해 등록말소 신청 시 임차인 동의를 요하도록 하였다.

③ 공공지원임대주택 유형 추가(시행규칙 제1조의2)

- ‘서울권역 등 수도권 주택공급 확대방안’(20.8.4) 후속조치로서, 도심 내 상가·오피스 등을 주거용도(도시형 생활주택 중 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 주민공동시설, 주차장 추가 설치 면제 등 주택건설기준을 완화하는 내용으로 개정

④ 장기일반에서 공공지원으로 유형변경 시 임대의무기간 산정영 제34조 제1항

- 장기일반민간임대에서 공공지원민간임대로의 변경을 인정하되, 두 유형은 공적 의무와 혜택이 다르므로*, 변경 시 장기일반의 기존 임대의무기간은 산입하지 않고 변경신고 수리일**부터 산입하는 것으로 명시하였다.

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

** 다만, 변경신고 이후 임대가 개시되는 주택은 임대차계약서상의 실제 임대개시일

⑤ 임대 의무기간 중에도 말소 가능한 요건 명시화(영 제34조 제3항)

- 임대 의무기간 중에도 불가피한 상황변경으로 인해 등록임대사업 유지가 곤란한 경우 기존 세금 감면분의 추징 없이 말소 가능한 사유를 구체화하여 등록사업자의 혼란이 최소화될 수 있도록 개선하였다.
- 세부사유는 i) 재개발·재건축 등 사유로 인해 민간임대주택인 건축물이 철거되어 기존 등록된 임대주택이 물리적으로 존재하지 않는 경우, ii) 임대사업자의 상속인이 임대사업자의 지위 승계를 거부하거나 등록제한 사유*에 해당하여 기존의 임대사업자 자격을 유지할 수 없는 경우이다.

* 미성년자 또는 민특법상 주요 의무 위반으로 등록 말소된 후 2년 이내 인 자(법 제5조의6, 제5조의7)

⑥ 기타 : 법적 신고 절차 시 수리여부 명확화 등 * [참고 2] 참조

- 국토교통부는 이번 「민간임대주택에 관한 특별법령」 시행을 통해 등록임대거주 임차인의 주거안정 및 권리보호 제고, 부실사업자 퇴출 및 임대등록제도의 내실화에 기여할 것으로 예상되며,
- 올해 최초로 추진하는 등록임대사업자 의무위반 관계기관 합동 점검의 적극 추진과 함께 임차인 보호를 위한 다양한 제도개선 사항도 지속 발굴해 나갈 방침이라고 밝혔다.



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

참고 1

부기등기 절차

□ 개인이 부기등기를 직접 하는 경우(셀프등기)

○ (오프라인) 등기과(소) 방문 → 신청서 작성 후 부기등기 신청

* 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

□ 신고수리 간주제 등 도입(법 제5조, 제7조, 제42조, 제43조, 제46조 등)

- 법적 신고의무 사항에 대해 신고내용의 중요도를 고려하여 수리가 필요한 신고를 별도로 규정하되,
 - 그중 ①공공지원민간임대 공급 신고, ②의무기간 중 민간임대 또는 의무기간 경과 후 공공지원민간임대의 양도 신고, ③임대 차계약 신고는 반드시 수리가 필요한 신고로 규정
 - 그외 ①임대사업자 등록 변경, ②주택임대관리업자 등록 변경·말소, ③단기·장기일반민간임대 공급 신고는 신속한 업무처리 및 적극행정을 유도하기 위해 ‘신고수리 간주제’ 도입

* 수리행위가 필요한 신고의 경우 법령상 처리기간 내에 수리여부 또는 처리기간의 연장 여부를 통지하지 않으면 처리기간이 끝난 날의 다음 날 신고를 수리한 것으로 간주하는 제도

□ 관리대상 공동주택 규모 조정(영 제41조제3항)

- 민간임대주택법의 관리대상 공동주택 규모와 공동주택관리법의 의무관리대상 범위가 달라 관리상 혼동*을 초래한 바,

* (민간임대주택법) 승강기 설치 공동주택, 중앙집중식 난방방식의 공동주택
 (공동주택관리법) 150세대 이상 승강기 설치 공동주택, 150세대 이상 중앙 집중식 난방방식(지역난방방식 포함)의 공동주택 등

- 승강기 설치·중앙집중식 난방방식 공동주택에 대해 ‘150세대 이상’이라는 조건을 추가하고, 난방방식에 지역난방방식도 포함