
 국토교통부		보 도 자 료		
		배포일시	2020. 5. 28.(목) 총 12매(본문3, 붙임9)	
담당 부서	민간임대 정책과	담 당 자	• 과장 최정민, 사무관 김보람, 주무관 이종숙 • ☎ (044) 201-4476, 3363	
보 도 일 시		2020년 5월 29일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 5. 28.(목) 11:00 이후 보도 가능		

6월말까지 등록임대사업자 대상 임대차계약 자진신고 기간 운영 하반기부터 사업자 전수조사, 의무위반 점검 … 위반자 행정처분 추진

□ 국토교통부(장관 김현미)는 6월말까지 한시 운영되는 임대차계약 자진 신고 기간이 종료되면, 하반기부터 공적 의무 위반여부 전수조사를 통한 관계기관 합동점검을 본격 추진하고, 의무 위반자에 대해 과태료 부과 및 세제혜택 환수 등 엄중 조치할 계획이라고 밝혔다.

* 등록임대사업자 의무위반 전수조사, 합동점검은 '20년 이후 매년 추진할 예정

□ 임대등록제는 민간 임대주택에 거주하는 임차인의 주거안정 지원을 위해 '94년에 도입되었으며, 도입 이후부터 사업자에게 공적 의무*를 부여하는 대신, 세제혜택을 제공하는 방식으로 운영 중에 있다.

* 임대료 증액제한(5%이내), 임대 의무기간 준수, 임대차계약 신고 등 [참고 1]

○ 특히 최근에는 임대등록 활성화('17.12)를 통해 양적으로 등록임대 주택 재고수가 늘어나는 동시에, 등록임대 관리강화('19.1)를 통해 사업자의 공적 의무와 지원혜택이 상응하도록 사업자 의무를 강화하고 체계적인 사업자 관리 기반*도 마련하였다.

* 사업자의 중요의무 위반시 과태료 강화(1천만원→3천만원 이하) 및 세제혜택 환수, 등록임대 전용관리시스템(렌트홈) 구축 및 부정확 등록임대정보 일제정비 추진

□ 그에 따라 정부는 그간 구축된 관리기반을 바탕으로 올해 하반기부터 전국 광역·기초 지자체와 합동으로 등록 임대사업자 전수 대상으로 공적 의무 위반여부에 대한 합동점검*을 추진한다.

- * 추진일정 : ① 임대차계약 자진신고(3~6월), ② 시스템 분석 통한 위반의심자 확인(7~8월), ③ 의심자 세부조사(자료제출·대면조사), 위반 적발시 행정처분(9~12월)
- * 점검방식 : (국토부) 위반의심자 사전분석 및 통보, (지자체) 위반의심자에 자료 제출요청 및 대면조사, 행정처분(과태료 부과·등록말소) (과세당국) 세제혜택 환수
- 점검대상은 등록임대사업자의 **공적의무 전반**이며, 특히 핵심 의무 사항인 **임대료 증액제한(5%이내)** 및 **임대의무기간 준수** 등을 중점 조사할 예정이다. 또한 자진신고 기간(3~6월) 내 미신고한 임대차 계약 건에 대해서도 신고기간 종료 후 점검대상에 포함된다.
- 점검 지역은 전국 시·군·구에서 **동시 추진**하되, 사업자 세제혜택이 크고, 최근 주택가격이 크게 상승한 지역(서울 등) 등은 해당 지자체와 협업하여 점검상황을 중점 관리해 나갈 예정이다.
- 국토부와 지자체는 하반기에 추진될 의무위반 합동점검에 앞서, 사업자에 자율시정 기회를 부여하고자 **3월부터 6월 30일까지 임대차 계약 미신고 등에 대한 자진신고 기간을 한시 운영**하고 있다.

< 임대차계약 자진신고 대상·항목 및 신고방법 >

- (신고대상) 「민간임대주택법」에 따라 등록된 개인 임대사업자
- (신고항목) 임대주택을 등록한 이후 현시점까지 신고 또는 변경신고를 하지 않은 모든 임대차계약 건
- (신고방법) 자진신고서 등 신청 구비서류를 준비하여 렌트홈 홈페이지* (<http://www.renthome.go.kr>) 또는 등록임대주택 소재 시·군·구청 방문 접수
- (과태료 면제) 경미한 의무 위반인 “**임대차계약 미신고**” 및 “**표준 임대차계약서 양식 미사용**” (현행법상 위반시 과태료 1천만원 이하 부과)
- * 임대료 증액제한, 임대의무기간 준수 등 임차인의 주거 안정에 직결되는 임대사업자의 주요 의무 위반에 대해서는 과태료 정상 부과

- 이번 자진신고는 임대주택 등록 이후 현시점까지 신고 또는 변경 신고를 하지 않은 모든 임대차계약 건을 대상으로 하며, 자진신고 기간 내 신고시 “**임대차계약 미신고**” 및 “**표준임대차계약서 양식 미사용**” 2가지 의무위반에 대해서는 **과태료가 면제**된다.

* 현재까지 자진신고한 등록임대주택 수는 전국 10만호 수준으로 집계중

- 국토부와 지자체는 자진신고 기간이 종료되는 7월부터는 신고자료 및 기 확보된 등록임대 정보를 토대로 전국 임대사업자에 대한 전수 조사를 통해 공적 의무위반 여부를 점검할 예정이다.
 - 점검과정에서 의무 위반행위가 적발된 사업자는 법과 원칙에 따라 과태료 부과, 기존 제공받은 세제혜택 환수 등 엄중 조치하여 의무 위반행위가 재발되지 않도록 철저히 관리해 나갈 계획이다.
- 한편, 임대료 증액제한 및 임대 의무기간 준수 등 사업자의 중대 의무 위반의 경우 금번 자진신고 운영에 따른 과태료 면제대상에는 해당되지 않으나, 위반행위 내용·조속 시정 여부 및 정부정책 협조 여부 등 구체적인 사안을 고려할 경우 향후 과태료 부과시 감경(최대 50%)도 가능할 것으로 판단된다.
 - 반면, 임대료 증액제한 등 중대 의무 위반으로 인해 임대차계약 신고 의무를 회피하는 경우에는 향후 임대차계약 미신고에 따른 과태료 부과(50%내 가중가능)는 물론, 일정횟수 이상 임대차계약서 자료 제출 및 시정명령 불응 시 등록말소 가능토록 하는 방안도 검토 중에 있다.
- 국토교통부 관계자는 “올해 최초 추진되는 등록임대사업자 대상 의무위반 합동점검의 연례적 추진을 통해 부실사업자 퇴출 및 임대등록제의 내실 있는 운영이 가능해질 것으로 기대된다”면서,
 - “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 김보람 사무관(☎044-201-4476), 이종숙 주무관
 (☎044-201-3363)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

등록 임대사업자 공적 의무사항

단계별	공적 의무내용	과태료 금액[참고 2]
임대차 계약 시	1. 임대사업자 설명 의무 ○ 임대사업자는 임차인에게 임대유기기간, 임대료 증액제한(5%), 임대주택 권리관계(선순위 담보권 등) 등에 대해 설명하여야 합니다.	500만원 이하
	2. 표준임대차계약서 양식 사용 의무 ○ 임대사업자가 임대차계약을 체결하는 경우에는 법령에 정하는 표준임대차계약서 양식*을 사용하여야 합니다. * 민간임대주택법 시행규칙 별지 제24호 서식 ○ 해당 양식 미사용 시 임대차계약 신고가 수리되지 않을 수 있습니다.	1,000만원 이하
	3. 임대차계약 신고 의무 ○ 임대사업자가 임대료, 임대기간 등 임대차계약 사항(재계약, 묵시적 갱신 포함)을 관할 지자체에 신고하여야 합니다. * (신고방법) 지자체(시·군·구) 방문 또는 렌트홈 온라인 신고 * (제출서류) 임대차계약 신고서 및 표준임대차계약서 ○ 임대차계약 신고 이력이 없는 경우에는 세제 감면이 제한될 수 있습니다.	1,000만원 이하
임대차 계약 후	4. 임대료 증액 제한 의무 ○ 임대료(임대보증금 및 월임대료)를 증액하려는 경우 임대료의 5% 범위를 초과하여 임대료를 증액할 수 없습니다. - 또한, 임대차계약 또는 약정한 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 임대료를 증액할 수 없습니다. ○ 임차인은 증액 비율을 초과하여 증액된 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료의 반환을 청구할 수 있습니다.	3,000만원 이하
	5. 임대유기기간 준수 의무 ○ 임대유기기간(4년 또는 8년) 중에 등록임대주택을 임대하지 않거나(본인 거주포함) 무단으로 양도할 수 없습니다.	임대주택 당 3,000만원 이하
	6. 임대차계약 유지 의무 ○ 임대사업자는 임차인에게 귀책사유가 없는 한 임대차계약을 해제·해지 및 재계약 거절을 할 수 없습니다. * (거절사유) 월임대료 3개월 연체, 부대시설 고의 파손·멸실 등	1,000만원 이하
기타	7. 임대사업 목적 유지 의무 ○ 준주택(오피스텔)을 등록한 경우 주거용도로만 사용하여야 합니다.	1,000만원 이하
	8. 임대보증금 보증 의무 ○ 민간건설임대주택 등 보증 의무대상 주택*은 임대유기기간 동안 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 합니다. * (적용대상) 민간건설임대주택, 분양주택 전부를 우선공급 받은 민간매입임대주택 또는 동일단지 내 100세대 이상 민간매입임대주택	(벌칙사항) 2년 이하 징역이나 2천만 원 이하 벌금
	9. 보고·검사 요청 시 협조 의무 ○ 관리관청이 임대사업자에 필요한 자료 제출을 요청하거나 관련 검사를 실시할 경우 적극 협조하여야 합니다.	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



- 신고기간** 2020년 3월 2일(월) ~ 2020년 6월 30일(화) (4개월간 시행)
- 신고대상** 민특법 제5조에 따라 등록된 개인 임대사업자
- 신고항목** 민특법 제46조에 따라, 임대주택 등록 이후 현시점까지 신고 또는 변경신고를 하지 않은 임대차계약건
- 신고서류** 자진신고서, 임대차계약 신고서, 표준임대차계약서
- 신고방법** 렌트홈(<http://www.renthome.go.kr>) 온라인 신고접수 또는 등록임대주택 소재 기초지자체(시·군·구청) 방문접수
 - ▶ 최근 "신종 코로나 바이러스"로 인한 대응상황이 심각단계로 격상됨에 따라, 3월부터 4월까지(2개월)는 렌트홈을 통한 접수만 가능하오니 착오 없으시길 바랍니다.

* 자진신고 기간 내 신고 시 "임대차계약 미신고" 및 "표준임대차계약 양식 미사용"에 한해 1천만원 이하 과태료 면제

LH 렌트홈 콜센터 (시스템 031-719-0511, 제도 1670-8004)

* 자세한 사항은 렌트홈(<http://www.renthome.go.kr>) 또는 등록임대주택 소재 기초지자체(시·군·구청)로 문의하시기 바랍니다.



등록 임대사업자 자진신고 안내문

「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 민특법) 제46조에 따른 임대차계약 신고 또는 변경신고를 이행하지 않은 임대사업자에 대하여 아래와 같이 **자진신고 기간**을 운영하고 기간 내 자진신고 시 해당 **과태료의 감면**을 시행합니다.

■ 신고 기간

2020년 3월 2일(월) ~ 6월 30일(화) (4개월)

■ 신고 대상자

민특법 제5조에 따라 등록된 개인 임대사업자

■ 신고항목

민특법 제46조에 따라, 임대주택 등록 이후 현시점까지 신고 또는 변경신고를 하지 않은 임대차계약 건

- ▶ 이번 자진신고 대상은 임대차계약 신고 의무가 도입된 '12.2.5일 이후 계약 건부터 해당되며, 신고 의무가 도입되기 전 임대차계약은 신고 대상이 아님
- ▶ 다만, 「주택임대차보호법」 제6조 제1항에 따른 묵시적 갱신 계약의 경우에는 '19.2.27일 이후 새로이 갱신되는 계약부터 신고하여야 함
- ▶ 또한, 임대주택을 등록한 시점이 '19.10.24일 이후인 경우에는 등록 전 기존 임차인과의 종전 임대차계약에 대해서도 신고하여야 함

■ 신고 구비서류

- 자진신고서 (등록임대주택 당 작성, 렌트홈 홈페이지 자료실에 게재된 양식 참조)
- 임대차계약 신고서(민특법 시행규칙 별지 제21호 서식)
- 표준임대차계약서(민특법 시행규칙 별지 제24호 서식)
- ▶ 다만, 자진신고 기간동안 한시적으로 일반계약서·전월세 확정일자부로도 신고 허용

■ 신고방법

렌트홈(온라인) 또는 지자체 방문(오프라인) 접수

렌트홈

온라인 홈페이지 접속(<http://www.renthome.go.kr>)

※렌트홈 신고접수를 위해 공인인증서 사전 발급이 필요하고, 렌트홈 자진신고 요령은 렌트홈 홈페이지 자료실에 게재된 매뉴얼을 참조하시기 바랍니다.



지자체 방문

등록임대주택 소재 기초지자체(시·군·구청)로 방문 접수

※방문 시 신원확인을 위해 신분증(주민등록증, 여권 등)을 지참하여 주시기 바랍니다.

- ▶ 최근 “신종 코로나 바이러스”로 인한 대응상황이 심각단계로 격상됨에 따라, **3월부터 4월까지(2개월)는 렌트홈을 통한 접수만** 가능하오니 착오 없으시길 바랍니다

■ 과태료 면제

자진신고 기간 내 “임대차계약 미신고” 또는 “표준임대차계약 양식 미사용” 의무 위반에 대해 신고 시 과태료 면제

임대차계약
미신고

민특법 제46조에 따른 임대차계약 신고를 하지 아니한 자는
1천만원 이하의 과태료 부과 ⇒ 면제

표준임대차계약서
미사용

민특법 제47조에 표준임대차계약서를 사용하지 아니한 자는
1천만원 이하의 과태료 부과 ⇒ 면제

- ▶ 다만, 과태료 면제대상 외 임대사업자 공적 의무(임대의무기간, 임대료 증액제한 준수)는 자진신고 서류 접수·검토 과정에서 위반행위 적발 시 과태료 정상 부과

! [임대사업자 자진신고 종료 이후 조치계획 안내]

- ❖ 자진신고 종료 이후부터는 임대사업자를 대상으로 공적의무 위반 여부에 대한 관계기관 합동점검을 실시할 계획입니다.
- ▶ 이를 통해 의무위반 사실이 적발될 경우 엄중하게 법 적용할(과태료 부과·세제혜택 환수 등) 계획이오니, 위반행위가 발생하지 않도록 임대사업 관리에 철저를 기해 주시기 바랍니다.

■ 문의처

① 자진신고 추진 안내		
② LH 렌트홈 콜센터	온라인 접수	☎ 031-719-0511
	제도 문의	☎ 1670-8004
③ 자진신고 방문접수 문의	등록임대주택 소재 기초지자체(시·군·구청)	

Q1. 임대차계약 자진신고를 추진하는 이유는?

☞ 임대사업자의 상당수(65.9%)는 다주택자로서, 세제혜택만 누리고 임대료 증액제한 등 공적 의무를 이행하지 않는 경우가 있을 수 있어 정기적인 점검을 통해 적절한 조치가 필요함

* 임대사업자의 보유 주택 특성 : 1주택(34.1%), 2주택(30.9%), 3주택 이상(35.0%)

- 또한, 임대사업자가 임대 의무기간 중 묵시적 갱신 등의 사유로 신고하지 않는 경우가 누적될 경우 임대등록제의 실효성이 저하될 우려가 있어, 이번 자진신고를 통해 자율 시정 기회를 부여하고자 하는 것임

Q2. 자진신고 대상 임대주택이 여러 건인 경우?

☞ 자진신고서는 임대주택당 작성해야 함. 주택 소재지가 다른 경우도 신고서를 임대주택당 작성 후 각 소재지별 시·군·구청에 신고해야 함

* (예시) 임대사업자 보유한 임대주택 총 8호의 소재 지역이 ○○구 3호·△△구 5호라면 ○○구에 3건·△△구에 5건 신고해야 함

Q3. 임대사업자의 주소지와 임대주택 소재지가 다른 경우 자진신고는 어느 지자체에 해야 하는지?

☞ 자진신고는 해당 임대주택의 소재지 시·군·구청을 통해 방문신고 또는 렌트홈을 통한 온라인 신고로도 접수할 수 있음

Q4. 자진신고는 우편 또는 팩스로 신고할 수 없는지?

- ☞ 자진신고는 우편 또는 팩스를 통한 신고가 불가하므로, 렌트홈 온라인 신고 또는 주택 소재지 시·군·구청을 방문 후 신고해야 함

Q5. 임대차계약 신고 의무 도입되기 전의 임대차계약은 신고대상?

- ☞ 임대차계약 신고 의무가 도입되기 전 계약은 신고하지 않아도 됨.
이번 자진신고 대상은 임대차계약 신고 의무가 도입된 '12.25일 이후 계약 건부터 신고 대상임
- 다만, 「주택임대차보호법」 제6조 제1항에 따른 묵시적 갱신 계약의 경우에는 '19.2.27일 이후 새로이 갱신되는 계약부터 신고하여야 함
- 또한, 임대주택을 등록한 시점이 '19.10.24일 이후인 경우에는 등록 당시 기존 임차인과 유효한 임대차계약 건부터 신고하여야 함

Q6. 임대차계약 자진신고 운영기간 및 최종 접수 마감시점은?

- ☞ 자진신고 기간은 3.2일부터 6.30일까지 운영할 계획이며, 접수 마감시점은 접수 방식(온라인, 지자체 방문)에 따라 시간차 존재함
- 렌트홈(온라인)을 통한 자진신고는 6.30일 17시 59분까지 자진신고 서류 작성후 온라인 최종제출 시 접수 가능하고, 지자체 방문신고는 6.30일 지자체 담당자 업무 처리시간까지 서류제출 시 접수 가능함

Q7. 민특법상 임대사업자가 아님에도 자진신고 대상인지?

☞ 민특법상 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조(임대사업자의 등록)에 따라 등록한 임대사업자를 의미하며, 타 법령에 따라 등록한 사업자*는 자진신고 대상이 아님

* (예) 주택 임대소득자가 「소득세법」에 따라 사업자로 등록한 경우일지라도 민특법상 임대사업자로 등록하지 않는 경우 자진신고 대상이 아님

Q8. 임대료 증액제한 및 임대 의무기간 미준수 등 중대 의무 위반은 자진신고 시 과태료 감경 등의 혜택이 존재하는지?

☞ 임대료 증액제한 및 임대 의무기간 준수 등 사업자의 중대 의무 위반의 경우 금번 자진신고 운영에 따른 과태료 면제대상에는 해당되지 않으나, 위반행위 내용·조속 시정 여부 및 정부정책 협조 여부 등 구체적인 사안을 고려할 경우 향후 과태료 부과시 감경(최대 50%)도 가능할 것으로 판단됨

○ 반면, 임대료 증액제한 등 중대 의무 위반으로 인해 임대차계약 신고 의무를 회피하는 경우에는 향후 임대차계약 미신고에 따른 과태료 부과(50%내 가중가능)는 물론, 일정횟수 이상 임대차계약서 자료 제출 및 시정명령 불응 시 등록말소 가능토록 하는 방안도 검토 중에 있음