

「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 등록주택임대사업자 안내

1 임대무기간

- ▶ 임대무기간 : 신규 등록 시 장기일반 10년
- ▶ 임대무기간 내 **무단 매각 또는 본인 거주 불가**
※ 임대주택 양도신고 후 다른 임대사업자(임대사업 예정자)에게 매각하는 경우만 매각 허용
매매계약서에 양수인이 양도인의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다는 내용 명시해야함
(증여, 상속의 경우에도 양도신고는 필수!)

2 임대차계약 신고

- ▶ 임대차계약 **체결일**로부터(목시적 갱신의 경우 **갱신일**로부터) **3개월 이내** 물건 소재지 구청에 신고
- ▶ 필요서류 : ① 표준임대차계약서
② 보증보험 관련서류 (면제사유인 경우 임차인동의서 등)
③ (오피스텔의 경우) 행정정보 공동이용 사전동의서

3 임대료 증액 제한

- ▶ 직전 계약 1년 이내 임대료 인상 불가, 1년 경과 후 5% 범위 내에서 인상 가능
(세입자가 바뀌어도 증액 제한 적용)
- ※ 임대료 인상 계산 : 렌트홈(<http://www.renthome.go.kr>) 계산기로 확인 가능

4 부기등기

- ▶ 20.12.10. 법 시행 : 민간임대주택으로 등록 후 지체없이 부기등기 하여야함.
 - 신청 방법 : 필요서류 구비하여 임대주택 소재지 관할 등기소 방문
 - 필요 서류 : 임대사업자 등록증, 등록면허세 영수필 확인서, 등기신청수수료 영수필 확인서

5 임대보증보험

- ▶ 임대무기간 동안 임대보증보험 가입 의무화
- ▶ 보증보험 가입 면제사유 → 뒷장 참고
- ▶ 가입 문의 : 주택도시보증공사(HUG), 우리은행 전국지점

임대사업자 의무사항 위반 시 과태료

민간임대주택에 관한 특별법 제 67 및 동법 시행령 [별표3] 참조

단위 : 만 원

위 반 사 항	과 태 료		
	1차 위반	2차 위반	3차 위반
임대의무기간 중 임대주택을 임대하지 않은 경우 (임대의무기간 중 매각, 본인거주 등)	임대주택당 3,000		
임대의무기간 중 임대사업자가 아닌 자에게 민간임대주택을 양도한 경우	임대주택당 3,000		
임대의무기간 중 양도신고를 하지 않고 민간임대주택을 양도한 경우	임대주택당 100		
임대차계약 신고를 3개월 이내 하지 않거나 거짓으로 신고한 경우	500	700	1,000
임대조건을 위반하여 민간임대주택을 임대한 경우 (임대료 5% 초과 인상 등)	500 ~2,000	1,000 ~3,000	2,000 ~3,000
표준임대차계약서를 사용하지 않은 경우	500	700	1,000
준주택(오피스텔)을 주거용이 아닌 다른 용도로 사용한 경우	500	700	1,000
부기등기를 하지 않은 경우	200	400	500
임대보증금에 대한 보증보험에 가입하지 않은 경우	임대보증금의 100분의 10이하에 상당하는 금액(최고 3,000)		



보증보험 가입 면제사유(법 제49조 제7항)

- 보증금이 최우선변제금 이하인 경우
➤ '보증 미가입에 대한 임차인 동의서' 필요
- 일부가입의 요건 만족할 때, (대출금+보증금) - 주택가격의60% = 0 이하인 경우
➤ '일부보증에 대한 임차인 동의서' 필요
- 임차인이 전세반환보증보험에 가입하고, 임대인이 보증료 전액을 부담한 경우
➤ 전세반환보증보험증서 및 보증료 이체내역 등의 증빙서류 필요
- 공공주택사업자(LH)와 계약을 체결하고 공공주택사업자가 보증 가입을 한 경우
➤ 공공주택사업자(LH)의 보증확인서 필요