

1. 개정이유

협동조합형 민간임대주택사업 추진시 조합원 권익보호 등을 주요내용으로 하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정('19.11.26 개정, '20.5.27 등 시행)에 따라, 법에서 위임한 사항 및 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 현행 제도 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

가. 조합원 모집신고 및 공개모집의 방법(안 제3조의2, 제3조의3 등 신설)

조합원 모집 신고서에 사업개요 등을 첨부하여 관할 지자체장에게 제출하면 15일 이내에 수리여부를 결정하여 통지하도록 하고, 모집주체는 모집신고 수리 후 해당 주택 건설대지의 주민이 널리 볼 수 있도록 지자체 홈페이지 등에 사업개요, 토지확보 현황 등을 포함한 모집공고를 게시·광고하도록 함.

나. 임대사업자 등록말소 및 사업자 등록말소 일원화(제4조 개정)

임대사업자의 등록 말소 신청 시 관할 지자체장이 부가가치세법상 사업자등록 폐업 신고서도 받아 세무서장에게 송부하여 일괄처리하도록 함.

다. 가정어린이집 운영자 자격, 최초 임대료, 세부운영기준 공개 등

(안 제20조의2 신설)

현행 민간임대주택의 임차인 기준에도 불구하고 임대차계약 체결 후

가정어린이집 운영인가를 받은 자에게 공급하도록 하고, 현행 산정기준에도 불구하고 임대사업자가 민간임대주택의 규모, 주변 지역의 임대료 등을 감안하여 최초 임대료를 책정하도록 하며, 임대사업자에게 가정어린이집의 운영규정 등을 임차인모집계획, 관리규약 또는 표준임대차계약서 특약 등에 반영하여 공개하도록 함.

라. 공공지원민간임대주택의 임차인 소득기준 합리화(별표1 개정)

특별공급 대상자에 대한 임차인 자격 소득기준 산정 시 1~3인 가구에 대해 가구원수에 따라 적용하고, 태아도 가구원수에 포함하도록 함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 일부개정령안

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조의2 및 제3조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제3조의2(조합원 모집신고) ① 법 제5조의2제1항에 따라 조합원 모집 신고를 하려는 자는 별지제4호의2서식의 신고서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

1. 조합 발기인 명단 등 법 제5조의3제1항에 따른 모집주체(이하 “모집주체”라 한다)에 관한 자료
2. 주택건설예정지의 지번·지목·등기명의자 및 도시·군관리계획상의 용도
3. 다음 각 목의 사항이 모두 포함된 조합원 모집광고안
 - 가. 주택 건설·공급 계획 등이 포함된 사업의 개요
 - 나. 토지확보 현황(확보면적, 확보비율 등을 말한다) 및 계획과 이를 증명할 수 있는 토지사용승낙서 등의 자료
 - 다. 조합 자금관리의 주체 및 계획
4. 조합가입 신청서 및 법 제5조의3제1항 각 호의 사항이 포함된 계약서의 서식

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고서가 접수된 날부터 15일

이내에 신고의 수리 여부를 결정·통지하여야 한다.

③ 제2항에 따라 신고를 수리하는 경우에는 별지 제4호의3서식의 신고대장에 관련 내용을 적고, 신고인에게 별지 제4호의4서식의 신고필증을 발급하여야 한다.

제3조의3(조합원 공개모집) ① 법 제5조의2제1항에 따라 조합원을 모집하려는 자는 제3조의2에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 이후 해당 민간임대주택 건설대지의 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문 및 관할 특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 민간임대주택 건설대지의 주민이 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하여 공고해야 한다.

② 조합원 모집공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 모집 주체의 성명 및 주소(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인등록번호를 말한다)
2. 주택건설예정지의 지번·지목 및 면적
3. 토지확보 현황(확보면적, 확보비율 등을 말한다) 및 계획
4. 주택건설 예정세대수 및 주택건설 예정기간
5. 조합원 모집세대수 및 모집기간
6. 조합원을 분할하여 모집하는 경우에는 분할 모집시기별 모집세대수 등 조합원 모집에 관한 정보
7. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적
8. 조합가입 신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소

9. 계약금·분담금의 납부시기 및 납부방법 등 조합원의 비용부담에 관한 사항

10. 조합 자금관리의 주체 및 계획

11. 조합원 당첨자 발표의 일시·장소 및 방법

12. 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항

13. 조합가입 계약일·계약장소 등의 계약사항

14. 동·호수의 배정 방법 등에 관한 사항

15. 동·호수의 구체적인 배정 시기의 결정 및 통지 방법

16. 조합설립인가 신청일(또는 신청예정일), 사업계획승인 신청예정일, 착공예정일 및 입주예정일

17. 조합원의 권리·의무에 관한 사항

18. 그 밖에 추가분담금 등 조합가입 시 유의할 사항으로서 시장·군수·구청장이 필요하다고 인정하는 사항

③ 조합원을 모집하려는 자는 제2항의 사항 외에 조합가입신청자가 알아야 할 사항, 그 밖의 필요한 사항을 조합가입 신청장소에 게시한 후 별도의 안내서를 작성하여 조합가입신청자에게 교부하여야 한다.

제4조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제1항에 따른 임대사업자 등록 전부를 말소하려는 자가 「소득세법」 제168조제3항에 따른 사업자등록의 폐업신고를 같이 하려는 경우에는 별지 제5호서식에 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제9호 서식의 폐업신고서를 함께 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청

장은 함께 제출받은 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제9호 서식의 폐업신고서를 지체 없이 관할 세무서장에게 송부(정보통신망을 이용한 송부를 포함한다)하여야 한다.

제20조의2를 다음과 같이 신설한다.

제20조의2(가정어린이집 운영자의 입주자격 등) ① 법 제50조의2에 따라 임대사업자가 가정어린이집을 설치·운영하려는 자에게 임대하는 경우 법 제42조에도 불구하고 임대차계약 체결 후 임대사업자가 정한 기간 이내에 「영유아보육법」 제13조제1항에 따른 인가를 받았음을 증명하는 자료를 제출한 자 중에서 임대사업자가 정하는 임차인 선정 순위에 따라 가정어린이집으로 임대할 세대를 공급하여야 한다.

② 가정어린이집의 최초임대료는 법 제44조제1항에도 불구하고 민간 임대주택의 규모, 주변 지역의 임대료 등을 고려하여 임대사업자가 정한다.

③ 제2항에 따라 임차인으로 선정된 자가 가정어린이집을 설치·운영하지 않게 된 경우에는 즉시 그 사실을 임대사업자에게 통보하여야 한다.

④ 임대사업자는 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 가정어린이집의 설치·운영 등에 관한 세부적인 사항을 따로 정한 경우 임차인모집계획, 관리규약 또는 가정어린이집 운영자와 체결하는 표준임대차계약서 특약에 반영하여야 한다.

별표 1 제1호 나목1)다)(1) 중 “전년도 도시근로자 가구당 월평균소득(가

구원 수가 4명 이상인 세대는 가구원수별 가구당 월평균소득으로 한다.
이하 이 별표에서 같다)”을 “전년도 도시근로자 가구원수별(태아를 포함
한다) 가구당 월평균소득(이하 “전년도 도시근로자 가구원수별 가구당
월평균 소득”이라 한다)으로 하고, 같은 란 2)나) 중 “가구당”을 “가구원
수별 가구당”으로, 같은 란 3)나) 중 “가구당”을 “가구원수별 가구당”으
로 한다.

별지 제4호의2서식 부터 별지 제4호의4서식까지를 각각 별지와 같이 신
설한다.

별지 제5호 서식을 다음과 같이 한다.

부 칙

이 규칙은 2020년 5월 27일부터 시행한다.

민간임대협동조합 조합원 모집 신고서

※ 색상이 어두운 난은 신고인이 작성하지 아니하며, []에는 해당되는 곳에 √표시를 합니다.

접수번호		접수일시		처리기간 15일
신고인	조합명			
	대표자		생년월일	
	조합 주소	(전화번호:)		
신고 사항	건설예정지		대지 면적(㎡)	
	건설예정 세대수		조합원수	
	주택형별		주택 규모(㎡)	

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의2제1항 및 같은 법 시행규칙 제3조의2제1항에 따라 위와 같이 조합원을 모집하고자 신고합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

조합대표

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장 귀하

첨부서류	1. 조합 발기인 명단 등 조합원 모집 주체에 관한 자료 2. 주택건설예정지의 지번·지목·등기명의자 및 도시·군관리계획상의 용도 3. 다음 각 목의 사항이 모두 포함된 조합원 모집공고안 가. 주택 건설·공급 계획 등이 포함된 사업의 개요 나. 토지확보 현황(확보면적, 확보비율 등을 말한다) 및 계획. 이 경우 토지확보 현황을 증명할 수 있는 토지사용승낙서 등의 자료를 첨부하여야 한다. 다. 조합 자금관리의 주체 및 계획 4. 조합가입 신청서 및 계약서의 서식
------	--

처 리 절 차

신고서 작성 신고인	→	접 수	→	검 토	→	결 재	→	신고필증 작성	→	신고필증 발급
처 리 기 관: 특별자치시·특별자치도, 시·군·구(주택담당 부서)										

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

민간임대협동조합 조합원 모집 신고대장

신고번호	조합명	대표자	전화	조합 또는 사무소 소재지	건설예정지역	주택형별	호/세대당 주택규모 (㎡)	조합원수	조합원 모집 시기	비고

민간임대협동조합 조합원 모집 신고필증

신고번호			
조합명			
대표자		생년월일	
조합 또는 사무소 소재지	(전화:)		
조합원 수			
조합원 모집 시기			

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조의2제3항 및 같은 법 시행규칙 제3조의2제3항에 따라 위와 같이 민간임대협동조합의 조합원 모집 신고를 수리하였음을 증명합니다.

년 월 일

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

직인

임대사업자 등록 [] 전부 말소 신고서(신청서)

[] 일부

※어두운 난(■)은 신고인이 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

(3쪽 중 1쪽)

접수번호	접수일자	처리기간	5일
신고인 (신청인)	[] 개인사업자	성명	생년월일
	[] 법인사업자	법인명(상호)	법인등록번호
	주소(법인의 경우 대표 사무소 소재지)		전화번호 (유선) (휴대전화)
			전자우편

[] 전부 말소	임대사업자 최초 등록일		임대사업자 등록번호				
	민간임대주택의 소재지		주택 구분	주택 종류	주택 유형	전용 면적	임대 개시일
	건물 주소	호, 실 번호 또는 층					
[] 일부 말소	민간임대주택의 소재지		주택 구분	주택 종류	주택 유형	전용 면적	임대 개시일
	건물 주소	호, 실 번호 또는 층					

말소사유	
------	--

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항, 제6조제1항와 같은 법 시행규칙 제4조제1항에 따라 위와 같이 임대사업자 등록 []전부 []일부의 말소를 신청합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

특별자치시장
특별자치도지사 귀하
시장·군수·구청장

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

참고사항

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항, 제6조제1항에 따라 임대사업자 등록을 전부 말소하려는 자가 「소득세법」의 폐업신고를 같이 하려는 경우 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제9호서식의 폐업신고서를 함께 제출할 수 있습니다. 이 경우 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 함께 제출받은 폐업 신고서를 지체 없이 관할 세무서장에게 송부해야 합니다.

- 아래 사항을 적은 폐업 신고서를 함께 제출하시겠습니까?

[] 예 [] 아니요 신청인 (서명 또는 인)

인적사항	상호(법인명)		사업자등록번호		
	성명(대표자)		전화번호		
	사업장 소재지				

신고내용	폐업일	년 월 일			
------	-----	-------	--	--	--

폐업사유	사업부진	행정처분	계절사업	법인전환	면세포기
	1	2	3	4	5
	면세적용	해산(합병)	양도·양수	기타	
	6	7	8	9	

사업 양도 내용 (포괄양도·양수의 경우만 적음)	양수인 사업자등록번호(또는 주민등록번호)				

납세자의 위임을 받아 **대리인**이 폐업 신고를 하는 경우에는 아래의 **위임장을 작성하시기 바랍니다.**

위임장	본인은 폐업신고와 관련한 모든 사항을 아래의 대리인에게 위임합니다. 본인 : (서명 또는 인)				
-----	---	--	--	--	--

대리인 인적사항	성명	주민등록번호	전화번호	신고인과의 관계

신고인(대표자) 제출서류	1. 사업자등록증 원본(폐업신고를 한 경우에만 제출합니다) 2. 사업양도·양수계약서 사본(포괄 양도·양수한 경우에만 제출합니다)	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	사업자등록증	

신고인 (신청인) 제출서류	등록 말소 대상임을 증명할 수 있는 서류	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	1. 개인: 사업자등록증명 2. 법인: 법인 등기사항증명서 3. 건물등기사항증명서 4. 건축물대장 5. 주민등록표 초본. 다만, 신청인이 직접 신청서를 제출하는 경우에는 주민등록증 등 신분증명서의 제시로 갈음합니다.	

행정정보 공동이용 동의서

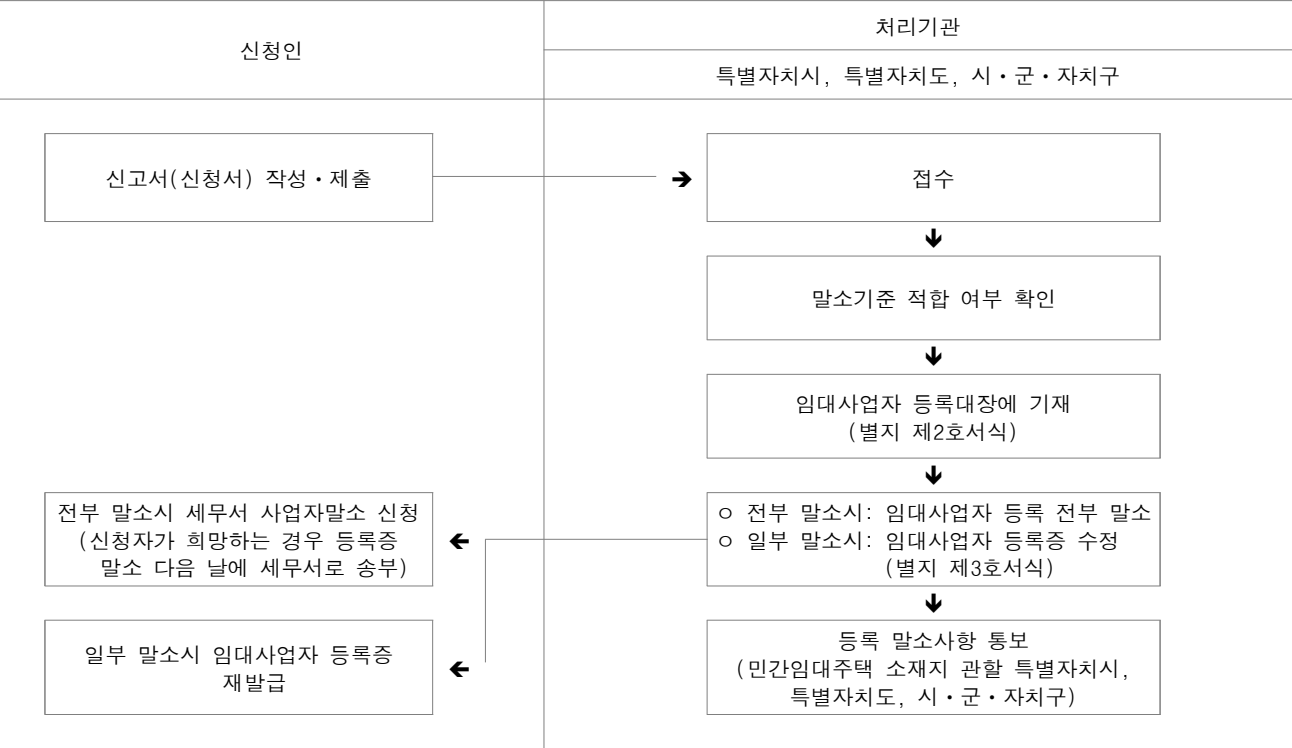
본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 확인사항 중 제1호 및 제5호의 정보를 확인하는 것에 동의합니다.
*동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 해당 서류(사본을 포함한다)를 제출해야 합니다.

신고인(신청인)

(서명 또는 인)

처리절차

이 신청서(신고서)는 아래와 같이 처리됩니다.



신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<u><신 설></u>	<u>제3조의2(조합원 모집신고) ① 법</u> <u>제5조의2제1항에 따라 조합원</u> <u>모집 신고를 하려는 자는 별지</u> <u>제4호의2서식의 신고서에 다음</u> <u>각 호의 서류를 첨부하여 관할</u> <u>시장·군수·구청장에게 제출</u> <u>하여야 한다.</u> <u>1. 조합 발기인 명단 등 법 제5</u> <u>조의3제1항에 따른 모집주체</u> <u>(이하 “모집주체”라 한다)에</u> <u>관한 자료</u> <u>2. 주택건설예정지의 지번·지</u> <u>목·등기명의자 및 도시·군</u> <u>관리계획상의 용도</u> <u>3. 다음 각 목의 사항이 모두 포</u> <u>함된 조합원 모집공고안</u> <u>가. 주택 건설·공급 계획 등</u> <u>이 포함된 사업의 개요</u> <u>나. 토지확보 현황(확보면적,</u> <u>확보비율 등을 말한다) 및</u> <u>계획과 이를 증명할 수 있</u> <u>는 토지사용승낙서 등의</u> <u>자료</u> <u>다. 조합 자금관리의 주체 및</u>

<신 설>

계 획

4. 조합가입 신청서 및 법 제5조의3제1항 각 호의 사항이 포함된 계약서의 서식

② 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 신고서가 접수된 날부터 15일 이내에 신고의 수리 여부를 결정·통지하여야 한다.

③ 제2항에 따라 신고를 수리하는 경우에는 별지 제4호의3서식의 신고대장에 관련 내용을 적고, 신고인에게 별지 제4호의4서식의 신고필증을 발급하여야 한다.

제3조의3(조합원 공개모집) ① 법 제5조의2제1항에 따라 조합원을 모집하려는 자는 제3조의2에 따른 조합원 모집 신고가 수리된 이후 해당 민간임대주택 건설대지의 주민이 널리 볼 수 있는 일간신문 및 관할 특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 인터넷 홈페이지 또는 해당 민간임대주택 건설대지의 주민이 쉽게 접할 수 있는 일정한 장소에 게시하여 공고해야

한다.

② 조합원 모집공고에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 모집 주체의 성명 및 주소(법인의 경우에는 법인명, 대표자의 성명, 법인의 주소 및 법인 등록번호를 말한다)

2. 주택건설예정지의 지번·지목 및 면적

3. 토지확보 현황(확보면적, 확보비율 등을 말한다) 및 계획

4. 주택건설 예정세대수 및 주택건설 예정기간

5. 조합원 모집세대수 및 모집기간

6. 조합원을 분할하여 모집하는 경우에는 분할 모집시기별 모집세대수 등 조합원 모집에 관한 정보

7. 호당 또는 세대당 주택공급면적 및 대지면적

8. 조합가입 신청자격, 신청시의 구비서류, 신청일시 및 장소

9. 계약금·분담금의 납부시기 및 납부방법 등 조합원의 비

용부담에 관한 사항

10. 조합 자금관리의 주체 및 계획

11. 조합원 당첨자 발표의 일시
· 장소 및 방법

12. 부적격자의 처리 및 계약 취소에 관한 사항

13. 조합가입 계약일 · 계약장소 등의 계약사항

14. 동 · 호수의 배정 방법 등에 관한 사항

15. 동 · 호수의 구체적인 배정 시기의 결정 및 통지 방법

16. 조합설립인가 신청일(또는 신청예정일), 사업계획승인 신청예정일, 착공예정일 및 입주예정일

17. 조합원의 권리 · 의무에 관한 사항

18. 그 밖에 추가분담금 등 조합 가입 시 유의할 사항으로서 시장 · 군수 · 구청장이 필요하다고 인정하는 사항

③ 조합원을 모집하려는 자는 제2항의 사항 외에 조합가입신청자가 알아야 할 사항, 그 밖의

제4조(임대사업자 등록의 말소)

① ~ ③ (생략)

<신설>

<신설>

필요한 사항을 조합가입 신청장소에 게시한 후 별도의 안내서를 작성하여 조합가입신청자에게 교부하여야 한다.

제4조(임대사업자 등록의 말소)

① ~ ③ (현행과 같음)

④ 제1항에 따른 임대사업자 등록 전부를 말소하려는 자가 「소득세법」 제168조제3항에 따른 사업자등록의 폐업신고를 같이 하려는 경우에는 별지 제5호서식에 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제9호 서식의 폐업신고서를 함께 제출하여야 한다. 이 경우 시장·군수·구청장은 함께 제출받은 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제9호 서식의 폐업신고서를 지체 없이 관할 세무서장에게 송부(정보통신망을 이용한 송부를 포함한다)하여야 한다.

제20조의2(가정어린이집 운영자

의 입주자격 등) ① 법 제50조의2에 따라 임대사업자가 가정어린이집을 설치·운영하려는 자에게 임대하는 경우 법 제42

조에도 불구하고 임대차계약 체결 후 임대사업자가 정한 기간 이내에 「영유아보육법」 제13조제1항에 따른 인가를 받았음을 증명하는 자료를 제출한 자 중에서 임대사업자가 정하는 임차인 선정 순위에 따라 가정어린이집으로 임대할 세대를 공급하여야 한다.

② 가정어린이집의 최초임대료는 법 제44조제1항에도 불구하고 민간임대주택의 규모, 주변 지역의 임대료 등을 고려하여 임대사업자가 정한다.

③ 제2항에 따라 임차인으로 선정된 자가 가정어린이집을 설치·운영하지 않게 된 경우에는 즉시 그 사실을 임대사업자에게 통보하여야 한다.

④ 임대사업자는 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 가정어린이집의 설치·운영 등에 관한 세부적인 사항을 따로 정한 경우 임차인모집계획, 관리규약 또는 가정어린이집 운영자와 체결하는 표준임대차계약

서 특약에 반영하여야 한다.