

1. 개정이유

등록 전 임대사업자가 공적 의무 및 제재사항을 인식할 수 있도록 임대사업자 등록신청서에 사업자 의무사항 확인서를 추가하는 등 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별지 서식의 개정을 추진하는 것임.

2. 주요내용

가. 임대사업자 등록신청서에 의무 확인서 추가 등(별지 제1호서식)

「민간임대주택에 관한 특별법」의 임대사업자 의무사항과 위반 시 제재사항을 요약한 확인서를 추가하고, 주택소유자가 아닌 주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는 자가 사업자등록을 하는 경우 그 유형을 삽입하며, 구간별 면적 대신 실제 전용면적을 기입하도록 안내하고, 「민간임대주택에 관한 특별법」의 임대사업자와 「부가가치세법」의 임대사업자를 같이 등록 신청할 때 사업장의 주소가 변경되면 소재지를 자동정정할 수 있도록 신청인의 동의 여부를 추가함.

나. 임대사업자 등록대장 중 행정처분 현황 세분화(별지 제2호서식)

행정처분 위반 및 처분내역을 체계적으로 관리하기 위해 기존 ‘처분사항, 처분사유’ 항목을 ‘대상 주택주소, 위반행위, 근거조문, 처분내역(처벌 또는 과태료 부과)’으로 세분화함.

다. 등록 말소 신고서에 주택별로 말소사유 구분 기재(별지 제5호서식)

등록 말소 주택의 관리 체계화 및 민원인의 편의를 위해 주택별로 말소사유를 구분하고 구체화함.

라. 주택임대관리업 서식 과태료 근거조항 변경(별지 제9호서식 등)

「민간임대주택에 관한 특별법」 개정('19.10.24. 시행)에 따라 과태료 부과 근거조항을 변경함.

마. 표준임대차계약서의 권리관계 자구 수정(별지 제24호서식)

「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조의 설명의무에 따라 표준임대차계약서에서 ‘담보물권’ 설정여부를 ‘선순위담보권 등 권리관계’ 설정여부로 수정하고 민간임대주택의 종류에 기타 유형을 추가함.

3. 참고사항

가. 관계법령 : 민간임대주택에 관한 특별법

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당없음

라. 기 타 : 1) 별첨

2) 입법예고(2020.03.27. ~ 05.06.) 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.

별지 제1호 서식을 다음과 같이 한다.

별지 제2호 서식을 다음과 같이 한다

별지 제5호 서식을 다음과 같이 한다.

별지 제9호 서식을 다음과 같이 한다.

별지 제10호 서식을 다음과 같이 한다.

별지 제12호 서식을 다음과 같이 한다.

별지 제18호의6 서식을 다음과 같이 한다.

별지 제18호의8 서식을 다음과 같이 한다.

별지 제24호 서식을 다음과 같이 한다.

부 칙

이 규칙은 2020년 5월 27일부터 시행한다.

임대사업자 등록신청서

*어두운 난(■)은 신고인이 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다. (4쪽 중 1쪽)

접수번호	접수일자				처리기간	5일			
신	[] 개인사업자	성명			주민등록번호				
	[] 법인사업자	법인명(상호)			법인등록번호				
청	①주소(법인의 경우 대표 사무소 소재지)				전화번호 (유선) (휴대전화)				
인					전자우편				
②민간임대주택의 소재지		③주택 구분	④주택 종류	⑤주택 취득계획에 따른 유형	⑥주택 유형	⑦전용 면적 (㎡)	⑧임차인 존재 여부	⑨등록 이력	
건물 주소									호, 실 번호 또는 층
		[] 건설 매입	[] 공공지원 장기임대 단	[] 사업계획승인서 건축허가서 매매계약서 분양계약서			[] 있음 [] 없음	[] 최초 [] 양수	
		[] 건설 매입	[] 공공지원 장기임대 단	[] 사업계획승인서 건축허가서 매매계약서 분양계약서			[] 있음 [] 없음	[] 최초 [] 양수	
		[] 건설 매입	[] 공공지원 장기임대 단	[] 사업계획승인서 건축허가서 매매계약서 분양계약서			[] 있음 [] 없음	[] 최초 [] 양수	

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제1항 및 같은 법 시행규칙 제2조제1항에 따라 위와 같이 임대사업자 등록을 신청합니다.

신청인	년 월 일
특별자치시장 특별자치도지사 시장·군수·구청장	귀하 (서명 또는 인)

작성요령 및 유의사항

- ①신청인의 주소란에는 등록신청일 기준으로 신청인의 주민등록 주소지를 적습니다. 임대사업자의 주민등록 주소지는 「주민등록법」에 따라 주민등록이 되어 있는 주민등록지로 자동 갱신됩니다.
- ②민간임대주택의 소재지란에는 민간임대주택의 도로명주소(도로명주소가 부여되지 않은 경우에만 지번주소)를 적고, 호 번호란에는 각 호·세대·실(室)의 위치를 확인할 수 있는 호, 실 번호 또는 층을 적습니다. 다가구주택의 경우 임대사업자 본인이 거주하는 실을 제외한 나머지 실만을 적을 수 있습니다.
- ③주택구분란에는 건설임대 또는 매입임대 중 하나에 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.
* 건설임대와 매입임대의 구분은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호 및 제3호 참조
- ④주택종류란에는 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 또는 단기민간임대주택 중 하나에 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.
- ⑤주택 취득계획에 따른 유형란에는 임대주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는 자가 임대사업자 등록을 하는 경우 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.
- ⑥주택유형란에는 건축물대장에서 확인되는 건축물의 용도로서 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 오피스텔 중 하나를 선택하여 적습니다.
- ⑦전용면적란에는 해당 주택의 실제 전용면적을 적습니다.
- ⑧임차인 존재 여부란에는 임대차계약 중인 임차인 여부에 따라 있음 또는 없음 중 하나에 해당되는 곳에 √ 표를 합니다. 등록 당시 임차인이 있는 경우에 해당 임대주택 등록일이 임대개시일이 됩니다.
- ⑨등록이력란에는 임대사업자로부터 양수받은 주택인 경우에는 양수에 √ 표를 하고, 그 외의 경우에는 최초에 √ 표를 합니다.
- 임대사업자의 주요 의무사항 및 위반 시 제재사항은 2쪽 확인서를 통해 알려드리오니 내용을 확인하시고 서명 또는 날인하시기 바랍니다.

(4쪽 중 2쪽)

임대사업자 의무사항 확인서

단

계

임대개시전

중

후

의무사항

위반 시 제재사항

근거조문

1. 임대차계약 시 권리관계 등 설명

- 임대사업자는 임차인에게 임대유기기간(4년 또는 8년), 임대료 증액제한(5%), 임대주택 권리관계(선순위 담보권 등) 등에 대해 설명하여야 합니다.

500만원 이하 과태료

법 제48조

2. 표준임대차계약서 사용

- 임대사업자가 임대차계약을 체결하는 경우에는 표준임대차계약서(별지 제24호 서식)를 사용하여야 합니다.

1천만원 이하 과태료

법 제47조

3. 임대차계약 신고

- 임대사업자는 임대료, 임대기간 등 임대차계약 사항을 계약 체결일 또는 변경일로부터 3개월 내에 시장·군수·구청장에게 신고(재계약, 묵시적 갱신 포함) 하여야 합니다.

1천만원 이하 과태료

법 제46조

4. 임대주택 공급 신고

- 30호 이상 임대주택을 최초 공급하는 경우, 임차인 모집 10일 전까지 민간임대주택 공급 신고서(별지 제18호의8서식)를 제출하여야 합니다.

1천만원 이하 과태료

법 제42조

5. 임대료 증액 제한

- 임대료(임대보증금 및 월임대료)를 증액하려는 경우 5% 범위를 초과하여 증액할 수 없습니다.
- 임대료 증액은 임대차계약 또는 약정한 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 할 수 없습니다.
- 임차인은 증액 비율을 초과하여 증액된 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료의 반환을 청구할 수 있습니다.

3천만원 이하 과태료

법 제44조

6. 임대유기기간 준수

- 임대유기기간(4년 또는 8년) 중에 등록임대주택을 임대하지 않거나 임대사업자가 아닌 자에게 시장·군수·구청장의 허가를 받지 않고 양도할 수 없습니다.

임대주택당 3천만원 이하 과태료

법 제43조

7. 임대차계약 유지

- 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행령 제35조제1항 각 호에서 정하는 임차인의 귀책사유가 없는 한 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.

1천만원 이하 과태료

법 제45조

8. 임대사업 목적 유지

- 준주택(오피스텔)을 등록한 경우 주거용도로만 사용하여야 합니다.

1천만원 이하 과태료

법 제50조

9. 임대보증금 보증 가입

- 임대보증금 보증 의무대상 주택*은 임대유기기간 동안 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 합니다.
- * 민간건설임대주택, 분양주택 전부를 우선공급 받은 민간매입임대주택, 동일단지 내 100호 이상 민간매입임대주택

2년 이하 정액이나 2천만원 이하 벌금

법 제49조

10. 민간임대주택 관리

- 300세대 이상 공동주택 등*의 경우 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체 관리하여야 합니다. (자체관리 시 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 함)
- * 300세대 이상 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식의 공동주택 중 어느 하나에 해당하는 규모의 민간임대주택

1년 이하 정액이나 1천만원 이하 벌금

법 제51조

11. 보고·검사 요청 시 협조

- 관리관청이 임대사업자에 필요한 자료의 제출을 요청하거나 관련 검사를 실시할 경우 적극 협조하여야 합니다.

500만원 이하 과태료

법 제50조, 제60조, 제61조

12. 임차인대표회의의 구성 가능 또는 의무 통지

- 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 날부터 30일 이내 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있거나 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 합니다.
- * 20세대 이상 민간임대주택 공동주택단지에서 임차인대표회의의 구성이 가능하며, 이 중 300세대 이상의 공동주택단지, 승강기가 설치되었거나 중앙집중식 난방방식인 150세대 이상의 공동주택단지에서는 임차인대표회의를 구성해야 함

100만원 이하 과태료

법 제52조

13. 임차인대표회의와 협의

- 임차인대표회의가 구성된 경우 임대사업자는 관리규약의 제·개정, 관리비, 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수, 임대료 증감 등을 임차인대표회의와 협의하여야 합니다.

500만원 이하 과태료

법 제52조

14. 특별수선충당금 적립, 인도

- 300세대 이상 규모 공동주택의 임대사업자는 특별수선충당금을 적립해야 하며 민간임대주택을 양도하는 경우 최초로 구성된 입주자대표회의에 넘겨주어야 합니다.

1천만원 이하 과태료

법 제53조

15. 민간임대주택 양도 신고

- 임대유기기간 동안 또는 임대유기기간이 지난 후 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있습니다.

임대주택당 100만원 이하 과태료

법 제43조

16. 등록사항 말소신고

- 임대사업자는 등록사항에 대한 말소 사유 발생 시 시장·군수·구청장에게 신고하여야 합니다.

100만원 이하 과태료

법 제5조

신청인은 위의 임대사업자 의무사항 및 제재사항을 확인하였습니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

(4쪽 중 3쪽)

참고사항

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자가 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록(개인사업자로 한정합니다)을 같이 하려는 경우 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제4호서식의 사업자등록 신청서(개인사업자용)를 함께 제출할 수 있습니다. 이 경우 관할 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 함께 제출받은 사업자등록 신청서를 지체 없이 관할 세무서장에게 송부해야 합니다.

- 아래 사항을 적은 사업자등록 신청서를 함께 제출하시겠습니까?

[] 예

[] 아니요

신청인 (서명 또는 인)

※ 「조세특례제한법」 제96조, 제97조의3부터 제97조의5까지의 규정 등에 따른 각종 감면 또는 특례를 적용받기 위해서는 「소득세법」 제168조에 따른 사업자등록을 해야 합니다.

- 주소지 이전 시 사업장 소재지 자동정정에 동의하시겠습니까?

[] 예

[] 아니요

※ 「부가가치세법 시행령」 제14조제5항에 따라 사업장과 주소지가 동일한 사업자가 사업자등록 신청서 또는 사업자등록 정정신고서를 제출하면서 「주민등록법」에 따른 주소가 변경되면 사업장의 주소도 변경되는 것에 동의한 경우에는 사업자가 「주민등록법」 제16조제1항에 따른 전입신고를 하면 사업자등록 정정신고서를 제출한 것으로 봅니다.

1. 사업장 현황

업종	구분	업태	종목	업종 코드	개업일
	[]주 []부	부동산업 및 임대업	주거용 건물 임대업(고가주택임대)	701101	
	[]주 []부		주거용 건물 임대업(일반주택임대)	701102	
	[]주 []부		주거용 건물 임대업(장기임대공동주택)	701103	
	[]주 []부		주거용 건물 임대업(장기임대다가구주택)	701104	

2. 공동사업자 명세

출자금	원		성립일				
성명	주민등록번호	지분을	관계	성명	주민등록번호	지분을	관계

3. 대리인 위임사항

위임장	본인은 사업자등록 신청과 관련한 모든 사항을 아래의 대리인에게 위임합니다. 본 인: (서명 또는 인)					
	성명	주민등록번호	전화번호	신청인과의 관계		
대리인 인적사항						

국세청이 제공하는 국세정보 수신동의 여부

[] 신청시 적은 휴대전화 전화번호로 문자(SMS) 수신에 동의함

[] 신청시 적은 전자우편주소로 전자우편 수신에 동의함

[] 동의하지 않음

- 5 -

- 6 -

임대사업자 등록대장

최초 등록일	등록번호
성명(법인명)	주민등록번호(법인등록번호)
주소(법인의 경우 대표 사무소 소재지)	전화번호 (유선)
	(휴대전화)
	전자우편

[illegible]

210mm×297mm[백상지 120g/㎡ 또는 백상지 80g/㎡]

제출서류 및 담당공무원 확인사항	
신청인 제출서류	1. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제2호가목의 경우: 주택사업계획승인서 사본 2. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제2호다목의 경우: 매매계약서 사본 3. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제2호라목의 경우: 분양계약서 사본. 다만, 「주택공급에 관한 규칙」 제32조제1항에 따라 주택을 우선공급 받으려는 경우에는 등록일부터 6개월 이내에 매입 또는 분양계약서를 제출할 수 있습니다. 4. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제3호가목의 경우: 주택건설사업자 등록증 사본 5. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제3호나목의 경우: 부동산투자회사 영업인가증 사본 6. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제3호다목의 경우: 투자회사임을 확인할 수 있는 서류 사본 7. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제3호라목의 경우: 집합투자기구를 확인할 수 있는 서류 사본 8. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제3호마목의 경우: 고용자임을 확인할 수 있는 서류 사본 9. 등록 임대주택에 임차인이 있는 경우: 임대차계약서 사본 10. 신청인이 법인 아닌 사단·재단인 경우: 정관, 그 밖의 규약 및 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서류 11. 신청인이 재외국민인 경우: 재외국민등록증 사본
담당 공무원 확인사항	1. 개인: 주민등록표 초본 2. 법인: 법인 등기사항증명서 3. 재외국민: 여권정보 4. 외국인: 「출입국관리법」 제88조에 따른 외국인등록 사실증명서 또는 법인 등기사항증명서(법인만 해당합니다) 5. 등록대상 주택이 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제2조의2의 주택인 경우: 건축물현황도 6. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제1호의 경우: 건물등기사항증명서 7. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제2호나목의 경우: 건축허가서 8. 건축물대장

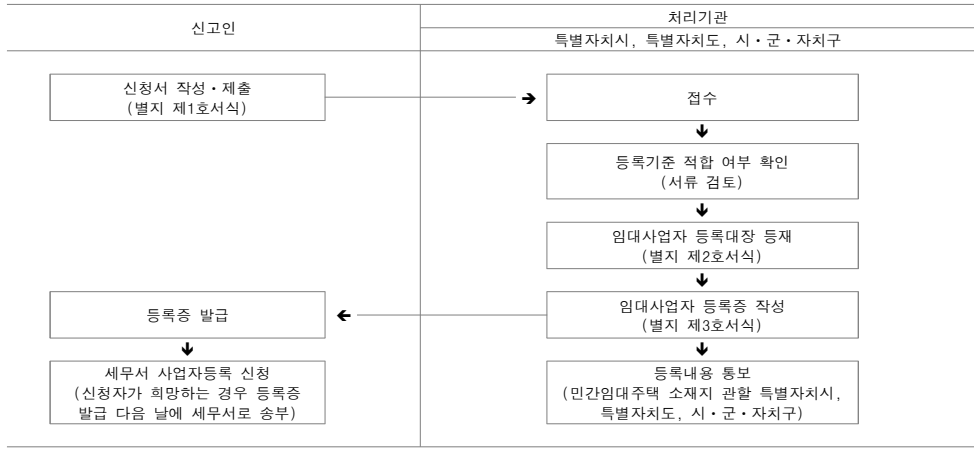
행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 담당 공무원이 위의 담당 공무원 확인 사항 중 제1호, 제3호, 제4호 및 제7호의 정보를 확인하는 것에 동의합니다. *동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 해당 서류(제1호, 제3호 및 제7호는 해당 서류의 사본, 제4호의 외국인등록사실증명서는 「법인 아닌 사람·재단 및 외국인의 부동산등기용 등록번호 부여절차에 관한 규정」 제5조제에 따른 등록증명서를 포함한다)를 제출해야 합니다.

(서명 또는 인)

처리절차

이 신고서는 아래와 같이 처리됩니다.



공동사업자 현황(대표자외의 자)					
성명 (법인명)	주민등록번호 (법인등록번호)	주소(법인의 경우 대표 사무소 소재지)	전화번호	확인	
등록사항 변경 현황					
변경연월일	변경사항		변경사유	확인	
	변경 전	변경 후			
말소(양도) 현황					
말소일	말소사항		말소사유	확인	
행정 제재처분 현황(과태료 부과사항 포함)					
처분일	대상 주택주소	위반행위	해당 조문	처분내역	확인

※ 작성시 유의사항

- 공동사업자의 경우 성명(법인명)란에 대표자와 〇명으로 적고, 공동사업자 현황은 뒤쪽에 적습니다.
- 등록사항 변경 현황란에는 임대주택 등록, 주소 등 변경, 오기(誤記) 수정 등을 적습니다.
- 말소(양도) 현황란에는 임대사업자 말소, 임대주택 양도 등으로 등록주택에서 제외 등을 적습니다.
- 행정 제재처분 현황란 중 대상 주택주소는 특정주택에 대해 행정 제재처분이 부과된 경우 또는 특정주택의 주소지 지정이 필요한 경우에 한하여 적습니다.
- 행정 제재처분 현황란 중 처분내역에는 벌칙(징역 또는 벌금) 또는 과태료 부과 내용을 적습니다.

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제5호서식] <개정 2020. . . .>

임대사업자 등록 [] 전부 말소 신고서(신청서)

*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					
			주택 구분	주택 종류	주택 유형	전용 면적	임대 개시일	말소 사유
	건물 주소	호, 실 번호 또는 층						
[] 일부 말소	민간임대주택의 소재지		주택 구분	주택 종류	주택 유형	전용 면적	임대 개시일	말소 사유
	건물 주소	호, 실 번호 또는 층						

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항, 제6조제1항과 같은 법 시행규칙 제4조제1항에 따라 위와 같이 임대사업자 등록 []전부 []일부의 말소를 신청합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

귀하

작성방법

말소사유에는 다음 중 하나를 선택하고 그 번호를 적되, 4번의 경우 세부사유를 기재합니다.

- 등록한 후 일정기간 내 민간임대주택을 취득하지 않은 경우(민간임대주택에 관한 특별법 제6조제1항제2호)
- 등록한 날부터 1개월이 경과하기 전 말소 신청(민간임대주택에 관한 특별법 제6조제1항제3호)
- 제43조의 임대무기간이 경과한 후 말소 신청(민간임대주택에 관한 특별법 제6조제1항제3호)
- 기타(세부사유 기재)

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
담당 공무원 확인사항	사업자등록증	없음

신고인 (신청인) 제출서류	등록 말소 대상임을 증명할 수 있는 서류	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	1. 개인: 사업자등록증명서 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.

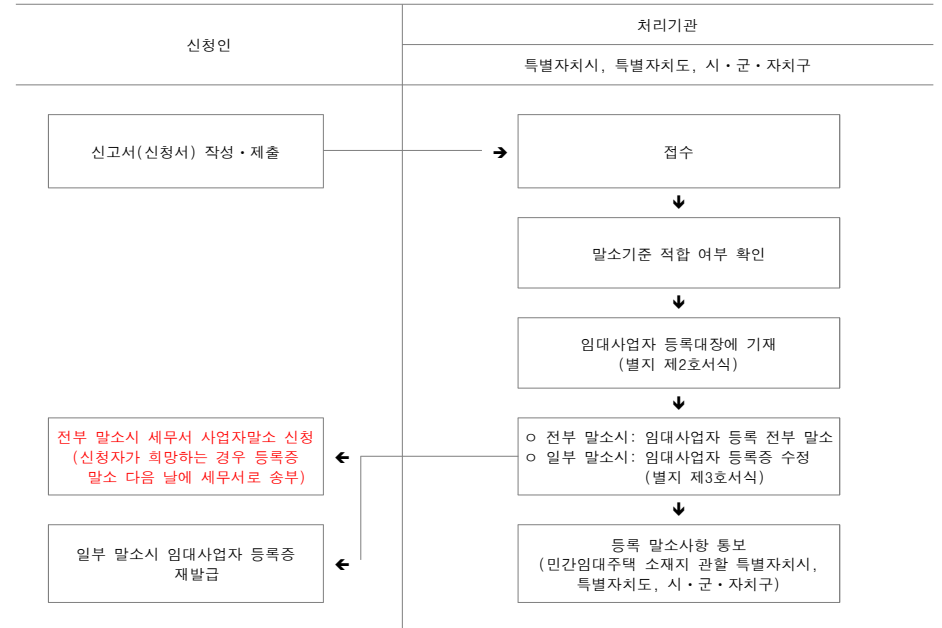
*동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 해당 서류(사본을 포함한다)를 제출해야 합니다.

신고인(신청인)

(서명 또는 인)

처리절차

이 신청서(신고서)는 아래와 같이 처리됩니다.



제 호

주택임대관리업등록증

1. 상호 또는 명칭

2. 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)

3. 등록일자

4. 등록번호

5. 자본금

6. 영업소 소재지

「민간임대주택에 관한 특별법」 제7조, 같은 법 시행령 제6조 및 같은 법 시행규칙 제5조에 따라 위와 같이 주택임대관리업자로 등록하였음을 증명합니다.

년 월 일

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

직인

등록사항의 변경이 있는 때에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제7조제3항 및 같은 법 시행규칙 제6조에 따라 변경사유가 발생한 날부터 15일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 하며, 이를 이행하지 않는 경우에는 같은 법 제67조제3항 제1호에 따라 500만원 이하의 과태료 처분을 받을 수 있습니다.

주택임대관리업 등록 이후 「민간임대주택에 관한 특별법」 제12조제1항, 같은 법 시행령 제11조 및 시행규칙 제8조에 따라 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 자본금, 전문인력, 관리호수 등의 현황을 신고하여야 하며, 이를 이행하지 않는 경우에는 같은 법 제67조제3항제2호에 따라 500만원 이하의 과태료 처분을 받을 수 있습니다.

210mm×297mm[일반용지 60g/㎡]

주택임대관리업 등록사항 변경신고서

접수번호

접수일

처리기간 2일

신고인

성명
(대표자)

한글

한자

상호 또는 명칭

영업소
소재지

생년월일

(법인등록번호/외국인등록번호)

사업자등록번호

(전화번호:)

변경 내용

구분

변경 전

변경 후

그 밖의 사항

1. 상호 또는 명칭

2. 성명(법인인 경우에는 대표자의 성명)

3. 영업소 소재지

4. 자본금

5. 전문인력 보유 현황

6. 사무실 보유(면적)

「민간임대주택에 관한 특별법」 제7조제3항과 같은 법 시행규칙 제6조제1항에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

귀하

첨부서류

변경내용을 증명하는 서류

수수료

없음

유의사항

등록사항의 변경사유가 발생한 날부터 15일 이내에 변경신고를 하지 않는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제3항 제1호에 따라 500만원 이하의 과태료 처분을 받을 수 있습니다.

처리절차

신고서 작성

→

접수

→

확인·검토

→

주택임대관리업
등록대장 변경 기재

신청인

특별자치시, 특별자치도
시장·군수·구청장

특별자치시, 특별자치도
시장·군수·구청장

특별자치시, 특별자치도
시장·군수·구청장

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

주택임대관리업자 현황 신고서

접수번호		접수일		처리기간		2일	
신고인	성명 (대표자)	한글		생년월일			
		한자		(법인등록번호/외국인등록번호)			
	상호 또는 명칭			사업자등록번호			
	영업소 소재지			(전화번호:)			
신고 내용							
구분		현황					
1. 등록기준 사항		자본금(원)		전문인력(명)		사무실 소재지	
2. 관리주택 현황							
	소재지 (시/군/구)	호수 (종류별)	임대인 성명	위·수탁 계약기간	수수료율	영업형태 (자기/위탁)	
총 관리호수							
3. 보증보험 가입 사항 (자기관리형만 해당함)		주택도시보증공사		「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제13조제3항제2호에 따른 금융기관			
특별자치시장 특별자치도지사 시장·군수·구청장 귀하							
첨부서류		신고내용을 증명하는 서류				수수료 없음	
유의사항							
주택임대관리업 등록 이후 분기마다 그 분기가 끝나는 달의 다음 달 말일까지 현황신고를 하지 않는 경우에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제67조제3항제2호에 따라 500만원 이하의 과태료 처분을 받을 수 있습니다.							
처리절차							
신고서 작성		제출		확인·검토		보고	
신청인		특별자치시, 특별자치도 시장·군수·구청장		특별자치시, 특별자치도 시장·군수·구청장		국토교통부장관	

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

서약서

※ 아래의 유의사항을 참고하시기 바라며 색상이 어두운 란(■)은 서약자가 작성하지 않습니다.

접수일시		처리기간		즉시	
신청인	성명	생년월일			
	주소	전화번호 (유선) (휴대전화)			
		전자우편			
서약 내용	일반공급 신청자 []	임차인모집공고일 현재부터 무주택세대구성원에 속한 자임			
	특별 공급 신 청 자	청년[]	1. 임차인모집공고일 현재 무주택자임. 2. 다음 각 목의 구분에 따른 소득기준을 충족함. 가. 주택공급신청자가 소득이 있는 경우: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시 근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하임. 나. 주택공급신청자가 소득이 없는 경우: 부모의 월평균소득 합계가 전년도 도시 근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하임.		
		신혼부부[]	1. 임차인모집공고일 현재 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)임. 2. 해당 세대(예비신혼부부인 경우에는 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두를 말한다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120 퍼센트 이하임.		
		고령자[]	1. 임차인모집공고일 현재 무주택세대구성원임. 2. 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하임.		
본인은 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의5에 따라 공공지원민간임대주택등 공급을 신청함에 있어서 위 기재 내용과 동일함을 서약합니다. 향후 검색 또는 확인 결과 자격이 다르거나 유주택 자로 판명될 경우 당첨취소 및 계약취소가 될 수 있으며 그러한 조치에 대하여 이의를 제기하지 아니할 것을 서약합니다.					
		년 월 일			
서약자		(서명 또는 인)			
귀하					
유의사항					
1. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의9제4항에 따라 주택소유 여부 확인 및 판단을 합니다.					
2. 본인 및 본인의 세대에 속한 자 전원에 대하여 주택소유 여부를 확인합니다.					
3. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 등에서 임차인의 자격을 별도로 정하거나 완화하는 경우에는 서약 내용을 임차인의 요건에 맞게 수정하여 사용합니다.					

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

민간임대주택 공급 신고서(신고증명서)

※어두운 란(■)은 신고인이 작성하지 아니하며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다. (앞쪽)

접수번호	접수일시	처리기간	7일
신고인	개인사업자 []	성명	생년월일
	법인사업자 []	법인명(상호)	법인등록번호
	①주소(주 사무소 소재지)		전화번호 (유선) (휴대전화)
			전자우편

②민간임대주택의 소재지		③민간임대주택의 종류	④주택 유형	⑤전용 면적 (㎡)
건물 주소	호 번호 또는 층			
		공공지원 [] 장기일반 [] 단기 []	건설 [] 매입 []	
		공공지원 [] 장기일반 [] 단기 []	건설 [] 매입 []	
		공공지원 [] 장기일반 [] 단기 []	건설 [] 매입 []	
		공공지원 [] 장기일반 [] 단기 []	건설 [] 매입 []	
		공공지원 [] 장기일반 [] 단기 []	건설 [] 매입 []	
		공공지원 [] 장기일반 [] 단기 []	건설 [] 매입 []	
합계				

「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조제4항에 따라 위와 같이 민간임대주택 공급을 신고합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

귀하

첨부서류	뒤쪽 참고	수수료 없음
------	-------	--------

위와 같이 임대차모집 신고를 하였음을 증명합니다.

년 월 일

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

직인

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

(뒤쪽)

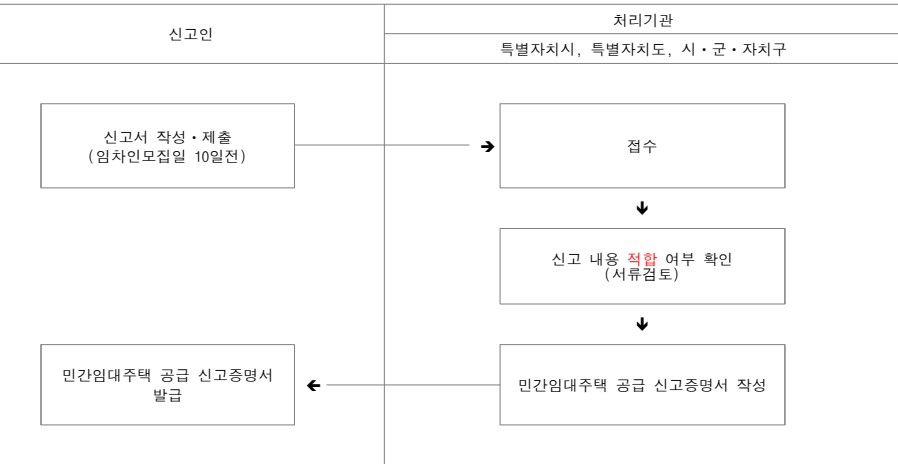
신고인 제출서류	1. 다음 각 목의 사항이 포함된 임차인 모집계획안 가. 민간임대주택 공급 현황 및 임대 조건 나. 임차인의 자격 및 선정방법 다. 토지임대계약서·토지사용승낙서 등 토지확보 현황을 증명할 수 있는 서류(토지를 임차하여 건설된 민간임대주택 또는 토지의 소유권을 확보하지 못한 경우만 해당한다) 라. 토지 및 주택에 설정된 소유권 외의 권리의 명세 2. 신고대상 주택이 법 제49조제1항에 따른 임대보증금에 대한 보증 가입 대상에 해당하는 경우 해당 보증계약의 보증서	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	민간임대주택의 토지등기사항증명서 및 건물등기사항증명서	

작성방법 및 유의사항

- ①신청인의 소재지란에는 신청일 기준으로 신청인의 주민등록 주소지를 기입합니다. 임대사업자의 주민등록 주소지는 「주민등록법」에 따라 주민등록이 되어 있는 주민등록지로 자동 갱신됩니다.
- ②민간임대주택의 소재지란에 민간임대주택의 도로명주소(도로명주소가 부여되지 않은 경우에 한하여 지번주소)를 기재하고, 호번호란에는 각 호·세대·실의 위치를 확인할 수 있는 층 또는 호를 적습니다. 다가구주택의 경우 임대사업자 본인이 거주하는 실(室)을 제외한 나머지 실만을 기입할 수 있습니다.
- ③민간임대주택의 종류란에는 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 또는 단기민간임대주택 중 하나에 해당되는 곳에 √ 표를 하고, 건설임대 또는 매입임대 중 하나에 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.
- ④주택유형란에는 건축물대장에서 확인되는 건축물의 용도로서 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 오피스텔 중 하나를 선택하여 적습니다.
- ⑤전용면적란에는 해당 주택의 실제 전용면적을 적습니다.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조 및 같은 법 시행령 제33조의2에 따라 임차인모집을 하는 임대사업자는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 하며, 신고를 하지 아니한 경우에는 같은 법 제67조제1항에 따라 1천만원 이하의 과태료가 부과될 수 있습니다.

처리절차

이 신고서는 아래와 같이 처리됩니다.



210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

표준임대차계약서

(6쪽 중 1쪽)

임대사업자와 임차인은 아래의 같이 임대차 계약을 체결하고 이를 증명하기 위해 계약서 2통을 작성하여 임대사업자와 임차인이 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

※ 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 계약서 3통을 작성하여 임대사업자, 임차인, 개업공인중개사가 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

계약일: 년 월 일

1. 계약 당사자

임대사업자	성명(법인명)	(서명 또는 날인)		
	주소 (대표 사무소 소재지)			
	주민등록번호 (사업자등록번호)		전화번호	
	임대사업자 등록번호			
임차인	성명(법인명)	(서명 또는 날인)		
	주소			
	주민등록번호		전화번호	

2. 공인중개사(* 개업공인중개사가 계약서를 작성하는 경우 해당)

개업공인 중개사	사무소 명칭			
	대표자 성명	(서명 및 날인)		
	사무소 소재지			
	등록번호		전화번호	

- ◆ 해당 주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대사업자가 등록한 민간임대주택으로서 다음과 같은 사항이 적용됩니다.
- 임대무기간 중 민간임대주택 양도 제한(「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조)
 - 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항에 따른 시점부터 같은 법 제2조제4호부터 제6호까지의 규정에 따른 기간 동안 제3호에 따른 주택을 계속 임대해야 하며, 그 기간 동안에는 양도가 제한됩니다.
 - 임대료 증액 제한(「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조)
 - 임대사업자는 제3호에 따른 주택에 대한 임대료의 증액을 청구하는 경우 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2에 따른 증액비율을 초과하여 청구할 수 없습니다. 또한, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액할 수 없습니다.
 - 임대차계약의 해제·해지 등 제한(「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조)
 - 임대사업자는 임차인이 의무를 위반하거나 임대차를 계속하기 어려운 경우 등에 해당하지 않으면 임대무기간 동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.
 - 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란한 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등에 해당하면 임대무기간 동안에도 임대차계약을 해제·해지할 수 있습니다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

3. 민간임대주택의 표시

주택 소재지				
주택 유형	아파트[] 연립주택[] 다세대주택[] 다가구주택[] 그 밖의 주택[]			
민간임대주택 면적 (㎡)	주거전용면적	공용면적		합계
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장 면적을 포함한다)	
민간임대주택의 종류	공공지원[] (임대의무기간: 8년) 장기일반[] (임대의무기간: 8년) 단기 [] (임대의무기간: 4년) 기타 [유형:]	건설[] 매입[]	임대의무 기간 개시일	년 월 일
민간임대주택에 달린 부대시설· 복리시설의 종류				
선순위 담보권 등 권리관계 설정 여부	없음[]		있음[] -선순위 담보권 등 권리관계의 종류: -설정금액: -설정일자:	
임대보증금 보증 가입 여부	의무 가입 대상 아님[]		의무 가입 대상임[] -보증대상 금액:	

- * 주택 면적 산정방법은 「주택법 시행규칙」 제2조, 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.
- * 민간임대주택의 종류 중 기타 유형에는 3년 단기임대주택, 5년 단기임대주택, 10년 준공공임대주택, 8년 준공공임대주택, 기업형임대주택 중 하나를 기입한다.
- * 선순위 담보권 등 권리관계는 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항을 말한다.
- * 임대보증금 보증가입대상 금액은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른다.

4. 계약조건

제1조(임대보증금, 월임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대사업자는 위 주택의 임대보증금, 월임대료(이하 "임대료"라 한다) 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금			월임대료		
금액	금	원정(W)	금	원정(W)		
임대차 계약기간	년 월 일	~	년 월 일			

② 임차인은 제1항의 임대보증금에 대하여 아래와 같이 임대사업자에게 지불하기로 한다.

계약금	금	원정(W)	은 계약 시에 지불			
중도금	금	원정(W)	은	년 월 일	에	지불
잔 금	금	원정(W)	은	년 월 일	에	지불
계좌번호		은행		예금주		

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 임대사업자에게 예치한다.

④ 임차인은 제2항의 지불기한까지 임대보증금을 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 한국은행에서 발표하는 예금은행 주택담보대출의 가중평균금리에 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

⑤ 임차인은 당월 분의 월임대료를 매달 말일까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 연체된 금액에 제4항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(민간임대주택의 입주일) 위 주택의 입주일은 년 월 일부터 년 월 일까지로 한다.

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

제3조(월임대료의 계산) ① 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 않거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 임대료는 일할로 산정한다.

② 입주 월의 월임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주시정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주시정기간이 끝난 날부터 계산한다.

제4조(관리비와 사용료) ① 임차인이 임대주택에 대한 관리비와 사용료를 임대사업자 또는 임대사업자가 지정한 관리주체에게 납부해야 하는 경우에는 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 임대사업자는 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대해 제1조제4항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

② 임대사업자는 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지해야 한다.

제5조(임대 조건 등의 변경) 임대사업자와 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 임대료, 관리비, 사용료 등 모든 납부금액을 조정할 수 있다. 다만, 임대료의 조정은 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 「주택임대차보호법」을 위반해서는 안 되고, 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조에 따라 임대료 증액청구는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대수 등을 고려하여 같은 법 시행령 제34조의2에 따라 정하는 증액비율을 초과하여 청구할 수 없으며, 임대차계약 또는 임대료 증액이 있는 후 1년 이내에는 그 임대료를 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대사업자가 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 민간임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 민간임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제6조(임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 된다.

1. 임대사업자의 동의 없이 무단으로 임차권을 양도하거나 민간임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 민간임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 민간임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 민간임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대사업자와 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조(임차인의 의무) 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리해야 한다.

제8조(민간임대주택 관리의 범위) 위 주택의 공용부분과 그 부대시설 및 복리시설은 임대사업자 또는 임대사업자가 지정한 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제9조(민간임대주택의 수선·유지 및 보수에 한계) ① 위 주택의 보수와 수선은 임대사업자의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재와 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호에 따른다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체해야 한다.

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대사업자는 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 민간임대주택을 임대받은 경우
2. 임대사업자의 귀책사유 없이 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제1항 각 호의 시점으로부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우.
3. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
4. 민간임대주택 및 그 부대시설을 임대사업자의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용한 경우
5. 민간임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
6. 공공지원민간임대주택의 임차인이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하게 된 경우
 - 가. 임차인의 자산 또는 소득이 「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제14조의3 및 제14조의7에 따른 요건을 초과하는 경우

나. 임대차계약 기간 중 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외한다.

- 1) 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 주택을 소유하게 된 경우로서 임대차계약이 해제·해지되거나 재계약이 거절될 수 있다는 내용을 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우
 - 2) 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권을 취득한 날부터 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우
 - 3) 공공지원민간임대주택의 입주자를 선정하고 남은 공공지원민간임대주택에 대하여 선착순의 방법으로 입주자로 선정된 경우
7. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조의2에 따라 임차인이 공공지원민간임대주택 또는 공공임대주택에 중복하여 입주한 것으로 확인된 경우
8. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

② 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지할 수 있다.

1. 특별자치도지사·특별자치시장·시장·군수·구청장이 민간임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
2. 임대사업자가 임차인의 의사에 반하여 민간임대주택의 부대시설·복리시설을 파손시킨 경우
3. 임대사업자의 귀책사유로 입주시정기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
4. 임대사업자가 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제11조(임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대사업자에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대사업자에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 임대사업자는 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대사업자에게 내야 할 임대료, 관리비 등 모든 납부금액과 제9조제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 특약으로 정한 위약금, 불법거주에 따른 배상금, 손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.

③ 임차인은 위 주택을 임대사업자에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 않은 것을 말한다) 지불 영수증을 임대사업자에게 제시 또는 예치해야 한다.

제12조(민간임대주택의 양도) ① 임대사업자가 임대유기기간 경과 후 위 주택을 임차인에게 양도할 경우 위 주택의 양도 등에 관한 사항은 특약으로 정한 바에 따른다.

② 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제2항에 따라 위 주택을 다른 임대사업자에게 양도하는 경우에는 양수도계약서에서 양도받는 자는 양도하는 자의 임대사업자로서의 지위를 포괄적으로 승계한다는 뜻을 분명하게 밝혀야 한다.

제13조(임대사업자의 설명의무) ① 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조에 따라 임대차 계약을 체결하거나 월임대료를 임대보증금으로 전환하는 등 계약내용을 변경하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 임차인이 이해할 수 있도록 설명하고, 등기부등본 등 설명의 근거자료를 제시해야 한다.

- 임대보증금 보증가입에 관한 사항(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금 보증가입 의무대상 주택에 한정한다)
 - 해당 민간임대주택의 임대보증금 보증대상액 및 보증기간에 관한 사항
 - 임대보증금 보증 가입에 소요되는 보증수수료(이하 "보증수수료"라 한다) 산정방법 및 금액, 임대보증금과 임차인의 보증수수료 부담비율, 임차인이 부담해야 할 보증수수료의 납부방법에 관한 사항
 - 보증기간 중 임대차계약이 해지·해제되거나 임대보증금의 증감이 있는 경우에 보증수수료의 환급 또는 추가 납부에 관한 사항
 - 임대차 계약기간 중 보증기간이 만료되는 경우에 재가입에 관한 사항
 - 민간임대주택의 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항
 - 민간임대주택에 설정된 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항
 - 임대사업자의 국세·지방세 체납에 관한 사항
 - 임대의무기간 중 남아 있는 기간
 - 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항
 - 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따른 임대차계약의 해지·해지 등에 관한 사항
- ② 임차인은 임대사업자로부터 제1항의 사항에 대한 설명을 듣고 이해했음을 아래와 같이 확인한다.

본인은 임대보증금 보증가입, 민간임대주택의 권리관계 등에 관한 주요 내용에 대한 설명을 듣고 이해했음. 성명: (서명 또는 날인)

제14조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 임대사업자와 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, 임대사업자와 임차인 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제15조(중개대상물의 확인·설명) 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 중개대상물확인·설명서를 작성하고, 업무보증 관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대차계약을 체결할 때 임대사업자와 임차인에게 교부한다.

제16조(특약) 임대사업자와 임차인은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대해서는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

◆ 주택월세 소득공제 안내
근로소득이 있는 거주자(일용근로자는 제외한다)는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 주택월세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

5. 개인정보의 제3자 제공 동의서

임대사업자는 「개인정보 보호법」 제17조에 따라 등록임대주택에 관한 정보제공에 필요한 개인정보를 아래와 같이 임차인의 동의를 받아 제공합니다. 이 경우 개인정보를 제공받은 자가 해당 개인정보를 이용하여 임차인에게 연락할 수 있음을 알려드립니다.

- 제공받는 자: 국토교통부장관, 시장·군수·구청장
- 제공 목적: **등록임대주택에 관한 정보제공을 위한 우편물 발송, 문자 발송 등 지원 관련**
- 개인정보 항목: 성명, 주소, 전화번호
- 보유 및 이용 기간: **임대차계약 종료일까지**

본인의 개인정보를 제3자 제공에 동의합니다.

임차인 성명: (서명 또는 날인)

※ 임차인은 본 개인정보 제공에 대한 동의를 거부할 수 있으며, 이 경우 임차인 권리, 등록임대주택에 관한 정보제공이 제한됩니다.

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 민간임대정책과	
연 락 처	(044) 201-4477, 4472