

1. 개정이유

해당 등록임대 부기등기 의무화('20.6.9 공포, 12.10 시행) 및 등록임대 제도 개편('20.8.18 공포 즉시 시행, 일부 12.10 시행) 등을 골자로 하는 「민간임대주택에 관한 특별법」 개정에 따라 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편, 현행 제도 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하고자 하는 것임

2. 주요내용

가. 공공지원 유형 추가(안 제1조의2제4호)

‘국토교통부령으로 정하는 공공지원을 받아 건설 또는 매입하는 민간 임대주택’에 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 ‘도시형생활주택(원룸형) 적용 특례’ 또는 ‘주차장 설치 기준의 완화’ 적용을 추가하여 해당 사업도 공공지원민간임대주택 사업으로 추진이 가능토록 함

나. 임대사업자가 임차인 대신 납부하는 항목 추가(안 제22조제4항)

150세대 이상 공동주택단지의 임차인대표회의 구성 의무화('18.8.14)에 따라 임대사업자가 임차인 대신 납부할 수 있는 항목에 ‘임차인대표회의 운영경비’를 추가

다. 임대등록제도 개편 관련 조문 정리 및 서식 변경(안 제14조의3, 제14조의4)

‘단기민간임대’ 유형 폐지, 임대무기기간 연장에 따른 조문 정리 및 기타 시행규칙 관련 별지 서식 제·개정

* 별지 서식: 제1호, 제4호, 제5호, 제18호의8, 제20호, 제21호, 제23호의2, 제24호서식은 개정, 제5호의2(임차인 동의서)서식은 제정

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2020. 09. 02. ~ 10. 12.) 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.

제1조의2에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조제10항제2호나목에 따른 적용의 특례 또는 같은 규정 제27조제1항제3호에 따른 주차장 설치 기준의 완화

제2조제1항에 제12호를 다음과 같이 신설한다.

12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제7항제1호에 따라 등록신청 임대주택의 임대보증금 보증 가입이 가능한지를 판단하기 위한 해당주택의 감정평가서 또는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가격(가격이 공시되지 아니하는 경우에는 국세청장이 매년 산정·고시하는 기준시가)

제4조제1항 중 “(신청서)”를 “(신청서) 및 별지 제5호의2서식의 임대사업자 등록 철회·자진말소 신청에 따른 임차인 동의서”로 하고, 같은 조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 법 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자 등록을 말소하려는 자는 별지 제5호의2서식의 임대사업자 등록 철회·자진말소 신청에 따른 임차인 동의서에 등록 말소 대상임을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여

시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

제14조의3제3항 중 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택”으로 한다.

제14조의4제1항제2호 중 “장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택”을 “장기일반민간임대주택”으로 한다.

제22조제4항 각 호 외의 부분 중 “징수권자에게 벌”을 “그 사용료 등을 받을 자에게 납부할”로 하고, 같은 항에 제7호를 다음과 같이 신설한다.

7. 임차인대표회의 운영경비

별지 제1호서식, 별지 제4호서식, 별지 제5호서식을 별지와 같이 한다.

별지 제5호의2서식을 별지와 같이 신설한다.

별지 제18호의8서식, 별지 제20호서식, 별지 제21호서식, 별지 제23호의2서식, 별지 제24호 서식을 다음과 같이 한다.

부 칙

이 규칙은 2020년 12월 10일부터 시행한다.

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제1호서식] <개정 2020. 12. 10.>

임대사업자 등록신청서

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

(4쪽 중 1쪽)

접수번호	접수일자	처리기간	
		5일	
신청인	[] 개인사업자	성명	주민등록번호
	[] 법인사업자	법인명(상호)	법인등록번호
	①주소(법인의 경우 대표 사무소 소재지)		전화번호 (유선) (휴대전화)
			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 장기일반	[] 사업계획승인을 받은 경우 건축허가를 받은 경우 매매계약을 체결한 경우 분양계약을 체결한 경우			[] 있음 [] 없음	[] 최초 양수
		[] 건설 매입	[] 공공지원 장기일반	[] 사업계획승인을 받은 경우 건축허가를 받은 경우 매매계약을 체결한 경우 분양계약을 체결한 경우			[] 있음 [] 없음	[] 최초 양수
		[] 건설 매입	[] 공공지원 장기일반	[] 사업계획승인을 받은 경우 건축허가를 받은 경우 매매계약을 체결한 경우 분양계약을 체결한 경우			[] 있음 [] 없음	[] 최초 양수

「민간임대주택에 관한 특별법」 제53제1항 및 같은 법 시행규칙 제2조제1항에 따라 위와 같이 임대사업자 등록을 신청합니다.

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

작성요령 및 유의사항
1. ①신청인의 주소란에는 등록신청일 기준으로 신청인의 주민등록 주소지를 적습니다. 임대사업자의 주민등록 주소지는 「주민등록법」에 따라 주민등록이 되어 있는 주민등록지로 자동 갱신됩니다. 2. 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. 3. ③주택구분란에는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제2호 또는 제3호에 따른 건설임대 또는 매입임대 중 하나에 해당되는 곳에 √ 표를 합니다. 4. ④주택종류란에는 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 중 하나에 해당되는 곳에 √ 표를 합니다. 5. ⑤주택 취득계획에 따른 유형란에는 민간임대주택으로 등록할 주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있는 자가 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제2호에 따라 임대사업자 등록을 하는 경우 해당되는 곳에 √ 표를 합니다. 6. ⑥주택유형란에는 건축물대장에서 확인되는 건축물의 용도로서 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 오피스텔 중 하나를 선택하여 적습니다. 7. ⑦전용면적란에는 해당 주택의 실제 전용면적을 적습니다. 8. ⑧임차인 존재 여부란에는 임대차계약 중임 임차인 여부에 따라 있을 또는 없음 중 하나에 해당되는 곳에 √ 표를 합니다. 등록 당시 임차인이 있는 경우에 해당 임대주택 등록일이 임대개시일이 됩니다. 9. ⑨등록이력란에는 임대사업자로부터 양수받은 주택인 경우에는 양수에 √ 표를 하고, 그 외의 경우에는 최초로 √ 표를 합니다. 10. 임대사업자의 주요 의무사항 및 위반 시 제재사항은 2쪽 확인서를 통해 알려드리오니 내용을 확인하시고 서명 또는 날인하시기 바랍니다.

임대사업자 의무사항 확인서			
단계	의무사항	위반 시 제재사항	근거조문
임대개시 전	1. 부기등기 ○ 임대사업자는 등록 후 지체없이 등록한 임대주택이 임대유기기간과 임대료 증액 기준을 준수해야 하는 재산정보를 소유권등기에 부기등기해야 합니다.	500만원 이하의 과태료	법 제53조의2
	2. 임대차계약 시 권리관계 등 설명 ○ 임대사업자는 임차인에게 임대보증금에 대한 보증의 보증기간, 임대주택 권리관계(선순위 담보권, 세금 체납사실 등), 임대유기기간(4년 이상 또는 8년 이상) 중 남아 있는 기간, 임대료 증액제한 등에 대해 설명해야 합니다.	500만원 이하의 과태료	법 제48조
	3. 표준임대차계약서 사용 ○ 임대사업자가 임대차계약을 체결하는 경우에는 표준임대차계약서(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제24호서식)를 사용해야 합니다.	1천만원 이하의 과태료	법 제47조
	4. 임대차계약 신고 ○ 임대사업자는 임대차기간 및 임대료 등 임대차계약에 관한 사항을 임대차계약 체결일 또는 변경일부터 3개월 이내에 시장·군수·구청장에게 신고(재계약, 묵시적 갱신 포함)해야 합니다.	1천만원 이하의 과태료	법 제46조
	5. 임대주택 공급 신고 ○ 30호 이상 임대주택을 최초로 공급하는 경우 임차인을 모집하려는 날의 10일 전까지 민간임대주택 공급 신고서(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제18호의8서식)를 제출해야 합니다.	1천만원 이하의 과태료	법 제42조
임대기간 중	6. 임대료 증액 제한 ○ 임대료(임대보증금 및 월임대료)를 증액하려는 경우 5% 범위를 초과하여 증액할 수 없습니다. (임대보증금과 월임대료 상호 간 전환기준 준수 포함) ○ 임대료 증액은 임대차계약 또는 약정한 임대료 증액이 있은 후 1년 이내에는 할 수 없습니다. - 임차인은 증액 비율을 초과하여 증액된 임대료를 지급한 경우 초과 지급한 임대료의 반환을 청구할 수 있습니다.	3천만원 이하의 과태료	법 제44조
	7. 임대유기기간 준수 ○ 임대유기기간(4년 이상 또는 8년 이상) 중에 임대주택을 임대하지 않거나 임대사업자가 아닌 자에게 시장·군수·구청장의 허가를 받지 않고 양도할 수 없습니다.	임대주택당 3천만원 이하의 과태료	법 제43조
	8. 임대차계약 유지 ○ 임대사업자는 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제35조제1항 각 호에 따른 사유가 없는 한 임대차계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 없습니다.	1천만원 이하의 과태료	법 제45조
	9. 임대사업 목적 유지 ○ 준주택(오피스텔 등)을 민간임대주택으로 등록한 경우 주거용도로만 사용해야 합니다.	1천만원 이하의 과태료	법 제50조
	10. 임대보증금 보증 가입 ○ 모든 등록임대주택은 임대유기기간 동안 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 합니다. * 단, 개정 법 시행(’20.8.18) 당시 등록되어 있는 민간임대주택 중 종전 법에 따른 임대보증금 보증 가입 의무대상인 아닌 경우에는 법 시행 1년 후 임대차계약 체결 시 적용	2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금	법 제49조
	11. 민간임대주택 관리 ○ 300세대 이상 공동주택, 150세대 이상 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함)의 공동주택인 경우 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 시장·군수·구청장의 인가를 받고 자체관리해야 합니다.	1년 이하의 징역이나 1천만원 이하의 벌금	법 제51조
	12. 보고·검사 요청 시 협조 ○ 시장·군수·구청장이 임대사업자에게 필요한 자료의 제출을 요청하거나 관련 검사를 실시할 경우 협조해야 합니다.	500만원 이하의 과태료	법 제50조, 제60조 및 제61조
	13. 임차인대표회의의 구성 가능 사실 또는 의무 통지 ○ 임대사업자는 임차예정자의 과반수가 입주한 날부터 30일 이내 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있거나 구성해야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지해야 합니다. * 20세대 이상 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에서 임차인대표회의의 구성할 수 있고, 관리대상 공동주택단지에서는 임차인대표회의를 구성해야 함.	100만원 이하의 과태료	법 제52조
	14. 임차인대표회의와 협의 ○ 임차인대표회의가 구성된 경우 임대사업자는 관리규약의 제정·개정, 관리비, 임대주택의 공용부분·부대시설 및 복리시설의 유지·보수, 임대료 증감 등을 임차인대표회의와 협의해야 합니다.	500만원 이하의 과태료	법 제52조
	15. 특별수선충당금 적립, 인도 ○ 300세대 이상 공동주택 등의 임대사업자는 특별수선충당금을 적립해야 하며, 임대주택을 양도하는 경우 최초로 구성된 입주자대표회의에 넘겨줘야 합니다.	1천만원 이하의 과태료	법 제53조
임대종료	16. 민간임대주택 양도 신고 ○ 임대유기기간 동안 또는 임대유기기간이 지난 후 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있습니다.	임대주택당 100만원 이하의 과태료	법 제43조
	17. 등록사항 말소신고 ○ 임대사업자는 등록사항에 대한 말소 사유 발생 시 시장·군수·구청장에게 신고해야 합니다.	100만원 이하의 과태료	법 제53조

신청인은 위의 임대사업자 의무사항 및 제재사항을 확인했습니다.

신청인	년 월 일 (서명 또는 인)
-----	--------------------

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?

[] 에 [] 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? [] 에 [] 아니요

※ 「부가가치세법 시행령」 제14조제5항에 따라 사업장과 주소지가 동일한 사업자가 사업자등록 신청서 또는 사업자등록 정정신고서를 제출하면서 「주민등록법」에 따른 주소가 변경되면 사업장의 주소도 신고서를 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	지분율	관계	성명	주민등록번호	지분율	관계

3. 대리인 위임사항

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

국세청이 제공하는 국세정보 수신동의 여부

[] 신청 시 적은 휴대전화 전화번호로 문자(SMS) 수신에 동의함

[] 신청 시 적은 전자우편주소로 전자우편 수신에 동의함

[] 동의하지 않음

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: 집합투자기구임을 확인할 수 있는 서류 사본 8. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제3호마목의 경우: 고용자임을 확인할 수 있는 서류 사본 9. 등록하려는 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 12. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제7항제1호에 따라 등록신청 임대주택의 임대보증금 보증 가입이 가능한지를 판단하는 경우: 해당주택의 감정평가서 또는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가격(가격이 공시되지 아니하는 경우에는 국세청장이 매년 산정·고시하는 기준시가)
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」 제2조외의 주택인 경우: 건축물현황도 6. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제1호의 경우: 건물등기사항증명서 7. 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제4조제1항제2호나목의 경우: 건축허가서 8. 건축물대장

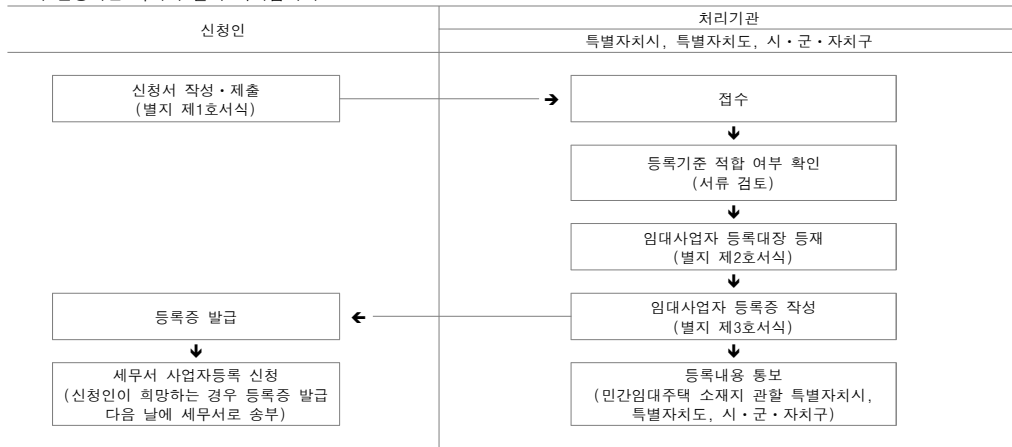
행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 담당 공무원이 위의 담당 공무원 확인사항 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 외국인등록 사실증명서는 「법인 아닌 사단·재단 및 외국인의 부동산등기용 등록번호 부여절차에 관한 규정」 제15조에 따른 등록증명서를 포함합니다)를 제출해야 합니다.

신청인 (서명 또는 인)

처리절차

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



임대사업자 등록사항 변경신고서

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

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

		변경 전	변경 후
사업자 변경사항	등록구분	[] 개인 [] 법인	[] 개인 [] 법인
	성명(법인명)		
	주민등록번호 (법인등록번호)		
	주소 (법인의 경우 대표 사무소 소재지)		
	전화번호		
민간임대 주택 변경사항	소재지	건물 주소	
		호,실 번호 또는 층	
	주택 구분	[] 건설 [] 매입	[] 건설 [] 매입
	주택 종류	[] 공공지원 [] 장기일반	[] 공공지원 [] 장기일반
	주택 취득계획에 따른 유형	{ } 사업계획승인을 받은 경우 { } 건축허가를 받은 경우 { } 매매계약을 체결한 경우 { } 분양계약을 체결한 경우	{ } 사업계획승인을 받은 경우 { } 건축허가를 받은 경우 { } 매매계약을 체결한 경우 { } 분양계약을 체결한 경우
	주택 유형		
	전용면적		
	임대개시일		
	변경사유		

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항과 같은 법 시행규칙 제3조제1항에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

특별자치시장
 특별자치도지사
 시장·군수·구청장
 귀하

(뒤쪽)

신고인 제출서류	변경사항을 증명할 수 있는 서류	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	1. 개인: 사업자등록증명 2. 법인: 법인 등기사항증명서 3. 건물등기사항증명서 4. 건축물대장 5. 주민등록표 초본	

행정정보 공동이용 동의서

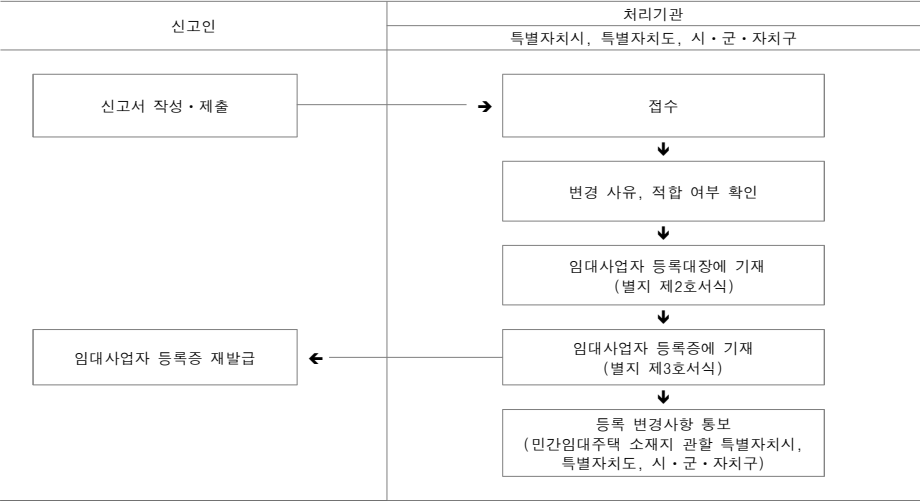
본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 확인사항 중 제1호 및 제5호의 정보를 확인하는 것에 동의합니다.
 *동의하지 않는 경우에는 신고인이 직접 해당 서류(사본을 포함한다)를 제출해야 합니다.

신고인

(서명 또는 인)

처리절차

이 신고서는 아래와 같이 처리됩니다.



임대사업자 등록 [] 전부 말소 신고서(신청서)

*어두운 난(■)은 신고인(신청인)이 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	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, 제6조제1항제3호, 제6조제1항제11호 및 같은 법 시행규칙 제4조제1항에 따라 위와 같이 임대사업자 등록 []전부 []일부의 말소를 신고(신청)합니다.

년 월 일
신고인(신청인) (서명 또는 인)

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장 귀하

작성방법
말소 사유는 다음 중 하나를 선택하고 그 번호를 적되, 제5호에 해당하는 경우에는 세부사유를 적습니다.
1. 임대사업자로 등록한 후 일정 기간 내 민간임대주택을 취득하지 않은 경우(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제2호)
2. 등록한 날부터 1개월이 경과하기 전에 말소를 신청하는 경우(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제3호)
3. 임대임무기간이 경과한 후 말소를 신청하는 경우(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제3호)
4. 임대임무기간 내에 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간매입임대주택 또는 단기민간임대주택에 대하여 등록 말소를 신청하는 경우(「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제1항제11호)
5. 그 밖의 사유

참고사항

「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조제3항 또는 제6조제1항제3호에 따라 임대사업자 등록을 전부 말소하면서 「소득세법」 제168조제3항 및 「부가가치세법」 제8조제7항에 따른 폐업신고를 같이 하려는 경우 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제9호서식의 폐업신고서를 함께 제출해야 합니다. 이 경우 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장은 함께 제출받은 폐업신고서를 지체 없이 관할 세무서장에게 송부해야 합니다.

- 아래 사항을 적은 폐업 신고서를 함께 제출하시겠습니까?

[] 예 [] 아니요 신고인(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 대리인이 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 (신청인) 제출서류	1. 등록 말소 대상임을 증명할 수 있는 서류 2. 사업자등록증 원본(「소득세법」에 따른 폐업신고와 같이 하는 경우에만 제출합니다) 3. 사업양도·양수계약서 사본(「소득세법」에 따른 폐업신고와 같이 하는 경우로서 포괄 양도·양수한 경우에만 제출합니다) 4. 임대유기기간 내에 장기일반민간임대주택 중 아파트를 임대하는 민간임대주택 또는 단기민간임대주택에 대하여 등록 말소 신청 당시 체결된 임대차계약이 있는 경우 임차인 동의서(별지 제5호의2)	수수료
담당 공무원 확인사항	1. 개인: 사업자등록증명 2. 법인: 법인 등기사항증명서 3. 건물등기사항증명서 4. 건축물대장 5. 주민등록표 초본. 다만, 신고인(신청인)이 직접 신청서를 제출하는 경우에는 주민등록증 등 신분증명서의 제시로 갈음합니다.	없음

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.

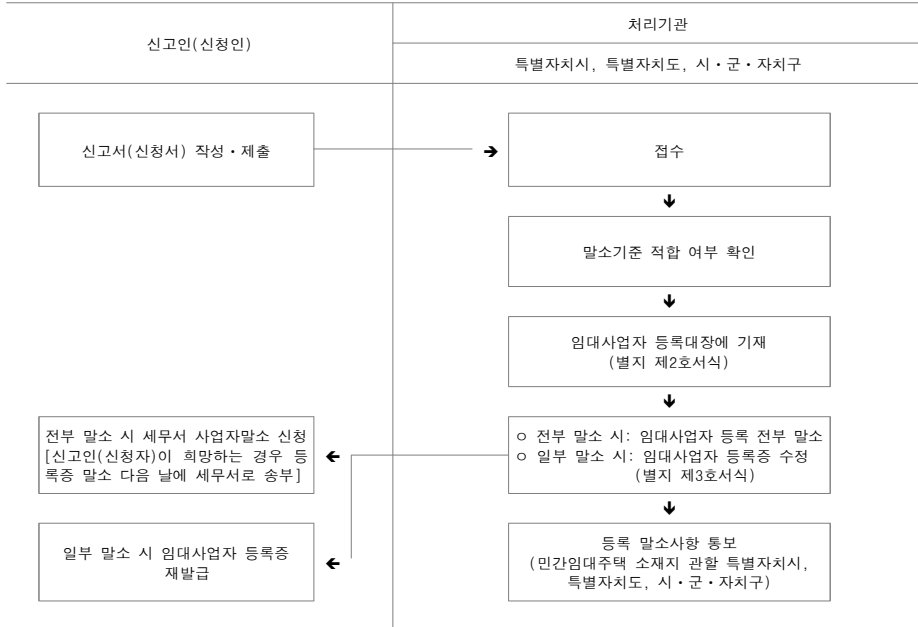
*동의하지 않는 경우에는 신고인(신청인)이 직접 해당 서류(사본을 포함한다)를 제출해야 합니다.

신고인(신청인)

(서명 또는 인)

처리절차

이 신고서(신청서)는 아래와 같이 처리됩니다.



■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제5호의2서식] <신 설 2020. 12. 10.>

임대사업자의 등록철회·자진말소 신청에 따른 임차인 동의서

*어두운 난(■)은 신고인(신청인)이 작성하지 않으며, []에는 해당되는 곳에 √ 표를 합니다.

접수번호		접수 일자		
임대사업자	성명 (법인명)	생년월일 (법인등록번호)		전화번호
				(유선) (휴대전화)
민간임대주택	건물주소			
	주택구분	주택종류	주택유형	임대개시일
	[] 건설	[] 단기민간		
	[] 매입	[] 장기일반	[] 공공지원	
민간임대주택에 관계되어 있는 임대차계약			() 건	
건수				
동의자 (임차인)	호실/층	성명	생년월일	전화번호

본인은 「민간임대주택에 관한 특별법 제6조제1항제3호 또는 같은 조 같은 항 제11호에 따라 임대사업자(임대인)가 위의 민간임대주택에 대해 등록 말소 신청을 하는 것에 동의합니다.

동의자	년 월 일
호실/층	(서명 또는 인)
호실/층	(서명 또는 인)
호실/층	(서명 또는 인)
호실/층	(서명 또는 인)
호실/층	(서명 또는 인)

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

유의사항

- 주택유형에는 건축물대장에서 확인되는 건축물의 용도로서 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 오피스텔 중 하나를 선택하여 적습니다.
- 동일한 임대주택에 둘 이상의 임대차계약이 있는 경우(다가구주택 등) 모든 임차인의 동의가 필요하며, 민간임대주택에 관계되어 있는 임대차계약 건수와 동의자 수가 동일해야 합니다.
- 「민간임대주택에 관한 특별법」 제6조제6항에 따라 임대사업자가 해당 민간임대주택을 말소하더라도 이미 체결된 임대차계약의 기간이 끝날 때까지 임차인과의 관계에서는 이 법에 따른 임대사업자로 봅니다.

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 종질지(80g/㎡)]

민간임대주택 공급 신고서(신고증명서)

※어두운 난(■)은 신고인이 작성하지 않으며, []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 []	건설 [] 매입 []		
		공공지원 [] 장기일반 []	건설 [] 매입 []		
		공공지원 [] 장기일반 []	건설 [] 매입 []		
		공공지원 [] 장기일반 []	건설 [] 매입 []		
		공공지원 [] 장기일반 []	건설 [] 매입 []		
		공공지원 [] 장기일반 []	건설 [] 매입 []		
합계					

「민간임대주택에 관한 특별법」 제42조제4항, 같은 법 시행령 제33조의2 및 같은 법 시행규칙 제14조의 12에 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 했음을 증명합니다.

년 월 일

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

직인

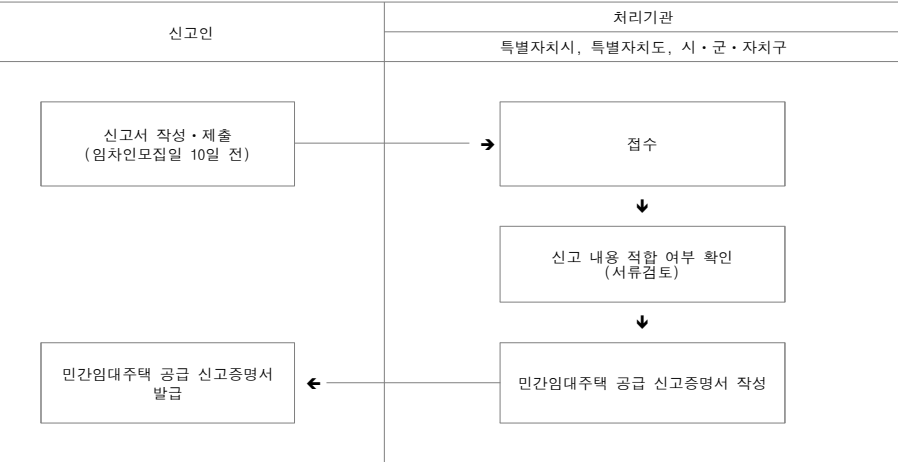
신고인	1. 다음 각 목의 사항이 포함된 임차인 모집계획안 가. 민간임대주택 공급 현황 및 임대 조건 나. 임차인의 자격 및 선정방법 다. 토지임대계약서·토지사용승낙서 등 토지확보 현황을 증명할 수 있는 서류(토지를 임차하여 건설된 민간임대주택 또는 토지의 소유권을 확보하지 못한 경우만 해당한다) 라. 토지 및 주택에 설정된 소유권 외의 권리의 명세 2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항에 따른 임대보증금 보증계약의 보증서	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	민간임대주택의 토지등기사항증명서 및 건물등기사항증명서	

작성방법 및 유의사항

- ①신고인의 주소란에는 신고일 기준으로 신고인의 주민등록 주소지를 적습니다. 임대사업자의 주민등록 주소지는 「주민등록법」에 따라 주민등록이 되어 있는 주민등록지로 자동 갱신됩니다.
- ②민간임대주택의 소재지란에 민간임대주택의 도로명주소(도로명주소가 부여되지 않은 경우에만 지번주소)를 적고, 호 번호 또는 층란에는 각 호·세대·실(室)의 위치를 확인할 수 있는 층 또는 호를 적습니다. 다가구주택의 경우 임대사업자 본인이 거주하는 실을 제외한 나머지 실만을 적을 수 있습니다.
- ③민간임대주택의 종류란에는 공공지원민간임대주택, 장기일반민간임대주택 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」 제42조제4항, 같은 법 시행령 제33조의2 및 같은 법 시행규칙 제14조의12에 따라 임차인모집을 하는 임대사업자는 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장에게 신고해야 하며, 신고를 하지 않은 경우에는 같은 법 제67조제2항제1호에 따라 1천만원 이하의 과태료가 부과될 수 있습니다.

처리절차

이 신고서는 아래와 같이 처리됩니다.



민간임대주택 양도허가 신청서

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

접수번호	접수일자		처리기간	10일
임대사업자 (양도인)	[] 개인사업자	성명	생년월일	
	[] 법인사업자	법인명(상호)	법인등록번호	
	주소(법인의 경우 대표 사무소 소재지)		전화번호 (유선) (휴대전화)	
			전자우편	

민간임대주택 (양도할 주택)	민간임대주택의 소재지		주택구분	주택종류	주택유형	전용면적	임대개시일	양도(예정)가액
	건물주소	호,실번호 또는 층						
								원
								원
								원
								원
								원

양도허가사유	
양도예정일자	

「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항 및 같은 법 시행규칙 제17조제1항에 따라 위와 같이 허가를 신청합니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

귀하

작성방법

양도허가 사유는 다음 중 하나를 선택하고 그 번호를 적습니다.

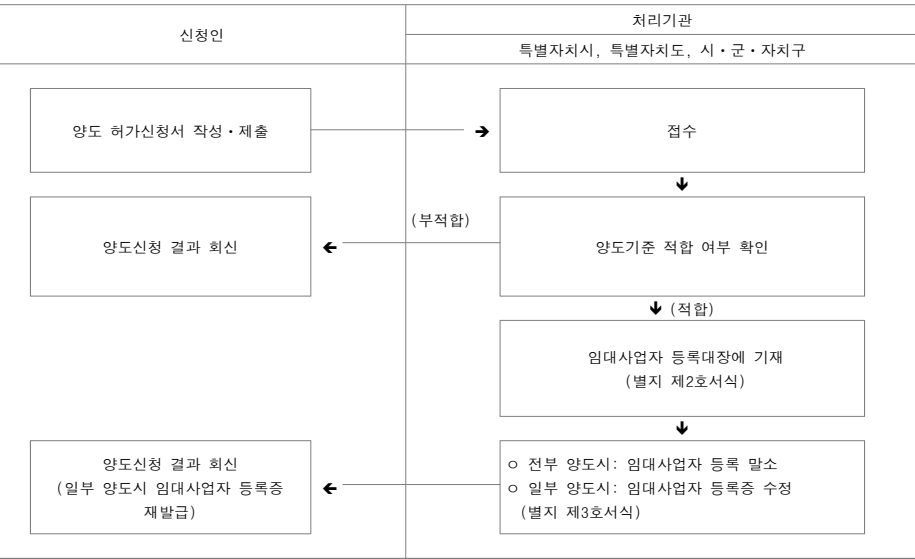
- 2년 연속 적자가 발생한 경우(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제3항제1호)
- 2년 연속 부(負)의 영업현금흐름이 발생한 경우(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제3항제2호)
- 최근 12개월 간 해당 임대사업자의 전체 민간임대주택 중 임대되지 아니한 주택이 20퍼센트 이상이고 같은 기간 동안 특정 민간임대주택이 계속하여 임대되지 아니한 경우(「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제3항제3호)
- 관계 법령에 따라 재개발·재건축 등으로 민간임대주택의 철거가 예정되어 민간임대사업을 계속하기 곤란한 경우 (「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조제3항제4호)
- 공공지원임대주택을 20년 이상 임대하기 위한 경우로서 필요한 운영비용 등을 마련하기 위하여 법 제21조의2제1항 제3호에 따라 20년 이상 공급하기로 한 주택 중 일부를 8년 임대 이후 매각하는 경우 (「민간임대주택에 관한 특별법」 제43조제4항제2호)

(뒤쪽)

신청인 제출서류	1. 양도의 구체적인 사유를 적은 서류 2. 양도가액 산정의 근거서류 3. 특별수선충당금 적립통장 사본(「민간임대주택에 관한 특별법」 제53조제1항에 따라 특별수선충당금을 적립해야 하는 공동주택의 임대사업자만 해당합니다) 4. 하자보수보증금 예치증서[공동주택의 사용검사일(주택단지 안의 전부에 대하여 임시 사용승인을 받은 경우를 포함합니다)부터 10년 이내인 경우만 해당합니다]	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	해당 임대주택의 등기사항증명서	

처리절차

이 신청서는 아래와 같이 처리됩니다.



임대차계약 [] 신고서(신고증명서)
[] 변경신고서(변경신고증명서)

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

접수번호	접수일자	처리기간	10일
임대 사업자	[] 개인사업자	성명	주민등록번호
	[] 법인사업자	법인명(상호)	법인등록번호
	주소(법인의 경우 대표 사무소 소재지)		전화번호 (유선) (휴대전화)
	전자우편		

민간임대주택의 소재지		구분	대출금 (원)	임대차 계약기간		임대조건(원)		목시적 계약갱신 여부
건물 주소	호, 실 번호 또는 층			개시일	종료일	임대보증금	월임대료	
		[] 최초 [] 변경 전						
		변경 후						
		[] 최초 [] 변경 전						
		변경 후						
		[] 최초 [] 변경 전						
		변경 후						
		[] 최초 [] 변경 전						
		변경 후						
		[] 최초 [] 변경 전						
		변경 후						

「민간임대주택에 관한 특별법」 제46조제1항·제2항 및 같은 법 시행규칙 제19조제1항에 따라 위와 같이 임대차계약을 [] 최초 신고 [] 변경 신고를 신청합니다.

신고인
(서명 또는 인)
특 별 자 치 시 장
특 별 자 치 도 지 사
시장·군수·구청장
귀하

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

(뒤쪽)

신청인 제출서류	1. 표준임대차계약서 사본. 목시적 계약 갱신에 따른 변경신고의 경우에는 종전 임대차 계약신고 시 이미 제출한 표준임대차계약서 사본 제출을 생략할 수 있습니다. 2. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항의 임대보증금 보충 가입에 따른 보증서	수수료 없음
담당 공무원 확인사항	1. 해당 민간임대주택의 등기사항증명서 2. 준주택의 경우 : 임차인의 주민등록표 초본. 이 경우 임차인이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통한 확인에 동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 제출해야 합니다.	

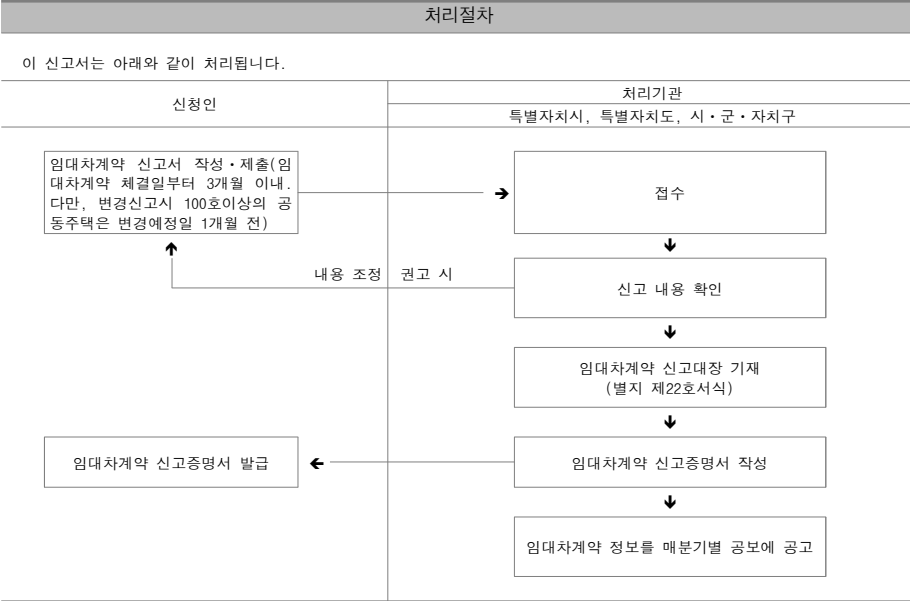
작성방법
1. 대출금은 임대주택을 매입하기 위한 대출금으로 민간매입임대주택에 한정하여 작성합니다. 2. 임대조건란에 실제 임대조건을 적습니다. 3. 신고사항이 변경된 경우에는 변경신고를 해야 합니다. 4. 시장·군수·구청장은 임차인의 주민등록표 초본으로 실제 거주현황을 확인할 수 없는 경우 다음 각 호의 자료를 임대사업자, 관계 행정기관 또는 관련 단체 등에 요청할 수 있습니다. 가. 전화사용료 납부 확인서 나. 케이블텔레비전 수신료 납부확인서 다. 자녀의 재학증명서 라. 그 밖의 공공요금 영수증 등 거주현황을 확인할 수 있는 자료 5. 행정정보 공동이용 동의서(임차인용)는 국토교통부장관이 따로 정한 양식을 사용해야 합니다.

위와 같이 임대차계약 신고를 하였음을 증명합니다.

년 월 일

특 별 자 치 시 장
특 별 자 치 도 지 사
시장·군수·구청장

직인



임대차계약 신고이력 확인서

임대 사업자	☐ 개인사업자	성명	주민등록번호				
	☐ 법인사업자	법인명(상호)	법인등록번호				
	주소(법인의 경우 대표 사무소 소재지)		전화번호 (유선)				
			(휴대전화)				
		전자우편					
민간임대주택의 소재지							
민간 임대 주택	주택 구분 ☐ 건설, ☐ 매입						
	주택 종류 ☐ 공공지원민간임대주택, ☐ 장기일반민간임대주택, ☐ 단기민간임대주택						
	주택 유형 ☐ 단독주택, ☐ 다가구주택, ☐ 아파트, ☐ 연립주택, ☐ 다세대주택, ☐ 오피스텔						
	전용면적(㎡)	임대개시일	대출금(원)				
임대차 계약기간			임대조건(원)		임대료 인상률	목시적 갱신계약 여부	
순번	개시일	종료일	임대기간	임대보증금			월 임대료

「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제19조제8항에 따라 임대차계약 신고이력 확인서를 발급합니다.

년 월 일

특별자치시장
특별자치도지사
시장·군수·구청장

직인

210mm×297mm[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

표준임대차계약서

(6쪽 중 1쪽)

임대사업자와 임차인은 아래의 같이 임대차계약을 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.

- 임대료무기간 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 해당하는 경우에만 임대료무기간 동안 임차인과의 계약을 해제·해지하거나 재계약을 거절할 수 있습니다.
 - 임차인은 시장·군수·구청장이 임대주택에 거주하기 곤란한 정도의 중대한 하자가 있다고 인정하는 경우 등에 해당하면 임대료무기간 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[] (□10년, □8년) 장기일반[] (□10년, □8년) 그 밖의 유형 [					

* 주택 면적 산정방법은 「주택법 시행규칙」 제2조, 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.

* 민간임대주택의 종류 중 그 밖의 유형에는 단기임대주택(3·4·5년), 10년 준공공임대주택, 8년 준공공임대주택, 기업형임대주택 중 하나를 적는다.

* 선순위 담보권 등 권리관계는 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항을 말한다.

* 임대보증금 보증가입대상 금액은 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른다.

* 보증가입대상의 미가입 사유에는 선순위 담보권 설정금액과 임대보증금을 합한 금액이 주택가격의 100분의 60보다 적은 경우(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제3항), 가입거절 등의 사유를 기재한다.

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 지급하기로 한다.

계약금	금	원정 (₩)	)은 계약 시에 지급				
중도금	금	원정 (₩)	)은	년	월	일에 지급	
잔 금	금	원정 (₩)	)은	년	월	일에 지급	
계좌번호			은행			예금주	

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 임대사업자에게 예치한다.

④ 임차인은 제2항의 지급기한까지 임대보증금을 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 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.

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 입주일(제2조에 따른 입주일을 정한 경우 입주일)부터 계산한다.** 다만, 입주지정 기간이 지나 입주하는 경우에는 입주지정기간이 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 해당하는 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(「공동주택 관리법 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. 월임대료를 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 인정하는 경우
2. 임대사업자가 임차인의 의사에 반하여 민간임대주택의 부대시설·복리시설을 파손시킨 경우
3. 임대사업자의 귀책사유로 입주정기기간이 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 우선유지 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) 지급 영수증을 임대사업자에게 제시 또는 예치해야 한다.

제12조(임대보증금 보증) ① 임대사업자가 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따라 임대보증금 보증에 가입을 한 경우, 같은 법 시행령 제40조에 따라 보증수수료의 75퍼센트는 임대사업자가 부담하고, 25퍼센트는 임차인이 부담한다. 부담 금액의 징수 방법·절차·기한에 관한 사항은 특약으로 정할 수 있다.

제13조(민간임대주택의 양도) ① 임대사업자가 임대무기간 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.

제14조(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, 등기사항증명서 등 설명의 근거자료를 제시해야 한다.

1. 임대보증금 보증가입에 관한 사항(「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조에 따른 임대보증금 보증가입 의무대상 주택에 한정한다)
 - 가. 해당 민간임대주택의 임대보증금 보증대상액 및 보증기간에 관한 사항
 - 나. 임대보증금 보증 가입에 드는 보증수수료(이하 “보증수수료”라 한다) 산정방법 및 금액, 임대보증금과 임차인의 보증수수료 분담비율, 임차인이 부담해야 할 보증수수료의 납부방법에 관한 사항
 - 다. 보증기간 중 임대차계약이 해지·해제되거나 임대보증금의 증감이 있는 경우에 보증수수료의 환급 또는 추가 납부에 관한 사항
 - 라. 임대차 계약기간 중 보증기간이 만료되는 경우에 재가입에 관한 사항
 2. 민간임대주택의 선순위 담보권 등 권리관계에 관한 사항
 - 가. 민간임대주택에 설정된 제한물권, 압류·가압류·가처분 등에 관한 사항
 - 나. 임대사업자의 국세·지방세 체납에 관한 사항
 3. 임대무기간 중 남아 있는 기간
 4. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항
 5. 「민간임대주택에 관한 특별법」 제45조에 따른 임대차계약의 해제·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)

제15조(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.

제16조(중개대상물의 확인·설명) 개업공인중개사가 임대차계약서를 작성하는 경우에는 중개대상물확인·설명서를 작성하고, 업무보증 관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대차계약을 체결할 때 임대사업자와 임차인에게 교부한다.

제17조(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 개인정보 제공에 대한 동의를 거부할 수 있으며, 이 경우 임차인 권리, 등록임대주택에 관한 정보제공이 제한됩니다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제1조의2(공공지원민간임대주택) 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “법”이라 한다) 제2조제4호마목에서 “국토교통부령으로 정하는 공공지원”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지원을 말한다. 1. ~ 3. (생략) <u><신설></u>	제1조의2(공공지원민간임대주택) ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제7조제10항제2호나목에 따른 적용의 특례 또는 같은 규정 제27조제1항제3호에 따른 주차장 설치 기준의 완화
제2조(임대사업자의 등록 등) ① 법 제5조제1항 및 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제4조제3항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자는 별지 제1호서식의 임대사업자 등록신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구청장(이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)에	제2조(임대사업자의 등록 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----

게 제출(정보통신망을 이용한 제출을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)하여야 한다. 이 경우 「재외국민등록법」 제2조에 따른 재외국민(이하 “재외국민”이라 한다)이나 「부동산 거래신고 등에 관한 법률」 제2조제4호의 외국인등(이하 “외국인”이라 한다)인 경우에는 민간임대주택의 소재지를 관할하는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 1. ~ 11. (생략) <u><신설></u> ② ~ ⑦ (생략) 제4조(임대사업자 등록의 말소)	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 11. (현행과 같음) 12. 「<u>민간임대주택에 관한 특별법</u>」 제5조제7항제1호에 따라 <u>등록신청 임대주택의 임대보증금 보증 가입이 가능한지를 판단하기 위한 해당주택의 감정평가서 또는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가격(가격이 공시되지 아니하는 경우에는 국세청장이 매년 산정·고시하는 기준시가)</u> ② ~ ⑦ (현행과 같음) 제4조(임대사업자 등록의 말소)
---	--

① 법 제5조제3항 또는 법 제6조제1항제3호에 따라 임대사업자 등록을 말소하려는 자는 별지 제5호서식의 임대사업자 등록 전부(일부) 말소 신고서(<u>신청서</u>)에 등록 말소 대상임을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. ② ~ ④ (생략) ⑤ 삭제 <u><신설></u> 제14조의3(공공지원민간임대주택 등의 임차인 자격 및 선정방법) ①·② (생략) ③ <u>장기일반민간임대주택 및 단기민간임대주택의 임대사업자는 법 제42조제1항제2호에 따라 임차인의 자격 및 선정방법을</u>	① ----- ----- ----- ----- -----(<u>신청서</u>) 및 별지 제5호의2서식의 <u>임대사업자 등록 철회·자진말소 신청에 따른 임차인 동의서</u>----- ② ~ ④ (현행과 같음) ⑥ 법 제6조제1항제11호에 따라 임대사업자 등록을 말소하려는 자는 별지 제5호의2서식의 임대사업자 등록 철회·자진말소 신청에 따른 임차인 동의서에 등록 말소 대상임을 증명할 수 있는 서류를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 제14조의3(공공지원민간임대주택 등의 임차인 자격 및 선정방법) ①·② (현행과 같음) ③ <u>장기일반민간임대주택</u>----- ----- ----- -----
---	---

정하는 경우 별표 1의 기준을 일부 또는 전부 적용할 수 있다.	----- -----.
④ (생 략)	④ (현행과 같음)
제14조의4(공공지원민간임대주택 등의 최초 임차인 모집 및 선 정) ① 다음 각 호의 어느 하나 에 해당하는 민간임대주택으로 서 같은 주택단지에서 30호 또 는 30세대 이상의 민간임대주택 을 최초로 공급하려는 임대사업 자는 공개모집의 방법으로 임차 인을 모집해야 한다.	제14조의4(공공지원민간임대주택 등의 최초 임차인 모집 및 선 정) ① ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. 제14조의3제3항에 따라 임차 인의 자격 및 선정방법을 정 한 <u>장기일반민간임대주택 및</u> <u>단기민간임대주택</u>	2. ----- ----- -- <u>장기일반민간임대주택</u>
② ~ ⑦ (생 략)	② ~ ⑦ (현행과 같음)
제22조(관리비 징수 등) ① ~ ③ (생 략)	제22조(관리비 징수 등) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 임대사업자는 임차인이 내야 하는 다음 각 호의 사용료 등을 임차인을 대행하여 <u>징수권자에</u> <u>게 낼</u> 수 있다.	④ ----- ----- ----- <u>그 사용료 등</u> <u>을 받을 자에게 납부할</u> ----- -----.
1. ~ 6. (생 략)	1. ~ 6. (현행과 같음)

<신 설>	7. 임차인대표회의 운영경비
⑤ ~ ⑨ (생 략)	⑤ ~ ⑨ (현행과 같음)