

# 민원신청 서식개정사항 안내

## [민원인 - 사용자지침서]

2020. 5



# 목 차

<b>① 임대사업자 등록신청</b>	<b>1</b>
1. 등록 임대주택 상세정보 추가	1
2. 임대사업자 의무사항 확인	2
3. 국세청 사업자신고 - 사업장 소재지 자동정정 동의	3
<b>② 임대사업자 등록사항 변경신고</b>	<b>5</b>
1. 등록 임대주택 상세정보 추가	5
<b>③ 임대사업자 등록말소 신고</b>	<b>7</b>
1. 임대사업자 전부말소 신고	7
2. 임대사업자 일부말소 신고	8

# 1 임대사업자 등록신청

서식개정에 따른 「임대사업자 등록신청」 민원화면의 변경사항을 안내드립니다.

## 1. 등록 임대주택 상세정보 추가

- 임대주택 등록 및 상세정보 입력 부분(임대주택 박스)에 다음의 항목이 추가되었습니다.

**I 임대주택**

※ 주민등록구분이 외국인/재외국민의 경우 임대주택 소재지로 민원접수가 되어야 하며, 첫 행에 입력된 임대주택 소재지 시군구로 민원접수가 됩니다.

② 임대주택 입력 시 '건축물대장조회' 또는 '추가' 버튼을 클릭하여 입력합니다.

건축물대장조회 엑셀양식다운로드 엑셀올리기 호복사 + 추가 - 삭제

		구분	임대주택소재지	종류	유형	취득계역에 따른 유
1	<input checked="" type="checkbox"/>	민간매입임대주택	전라북도 전주시 완산구 배덕4길 46-7 (효자동3가...	단기민간...	단독주택	

**임대주택 구분**

민간매입임대주택     민간건설임대주택

※ 임대를 목적으로 주택을 소유하고 있거나 이를 매입하기 위한 계약(분양계약 포함)인 경우 '매입임대'이며, 같은 목적으로 주택을 건설한 경우는 '건설임대'입니다.

현재 임대차계약 체결 여부

※ 현재 임대차계약 체결 여부에 체크하면 임대사업자 등록일(민원처리일)이 임대개시일로 반영됩니다. 다만 임대사업자 등록 이후 임대가 개시되는 주택은 임대차계약서상의 실제 임대개시일로 한다.

※ 현재 임대차계약 체결 사항이 없을 경우 임대차계약 시작일이 임대개시일로 반영됩니다.

임대주택 양수 여부

※ 임대주택을 양수한 경우 해당 임대주택의 최초 임대개시일이 승계됩니다.

**임대개시일**

**① 주택임대관리여부**

해당없음     자기관리형     위탁관리형

※ 자기관리형 주택임대관리업 : 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 건대(轉賃)하는 형태의 업

※ 위탁관리형 주택임대관리업 : 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설을 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업

종류	단기민간임대주택	유형	단독주택	취득계역에 따른 유형	선택하세요
등명		호번호		실번호	1
면적	495.34				
임대주택 소재지 지번주소	전라북도 전주시 완산구 효자동3가    대지    1691    -    13				
	롯데캐슬				

### ① 「주택임대관리여부」 선택

→ 임대사업자가 주택의 임대관리를 '주택임대사업자'에게 위탁하였을 경우 해당 유형 (자기관리형/위탁관리형)을 선택합니다.

→ 임대관리를 위탁하지 않은 경우에는 '해당없음'을 선택합니다.

② 「취득계획에 따른 유형」 선택 (선택사항)

→ 주택의 소유자가 아니며, 주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있어 해당 주택을 임대주택으로 등록하고자 하는 경우, 다음의 항목 중 해당 증빙사항을 선택합니다.

취득계획에 따른 유형	<div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <b>선택하세요</b>                  사업계획승인서                  건축허가서                  매매계약서                  분양계약서             </div>
실번호	

→ 등록하는 주택의 '소유자'일 경우에는 선택하지 않습니다.

2. 임대사업자 의무사항 확인

- 구비서류 등록기능 하단에 '임대사업자 의무사항' 확인 항목이 추가되었습니다.

- 등록 임대주택에 임차인이 있는 경우 : 임대차계약서 사본  
 - 신청인이 법인 아닌 사단·재단인 경우 : 정관, 그 밖의 규약 및 대표자 또는 관리인임을 증명하는 서류  
 - 신청인이 재외국민인 경우 : 재외국민등록증 사본

구비서류

**① I 임대사업자 의무사항 확인서**

단계	의무사항	위반 시 제재사항	근거조문
임대개시 전	1. 임대차계약 시 권리관계 등 설명 ○ 임대사업자는 임차인에게 임대기간(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 제24호서식)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, 목시적 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 있은 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. 임대기간 준수 ○ 임대기간(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 임대기간 동안 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 합니다. * 민간건설임대주택, 분양주택 전부를 우선공급 받은 민간매입임대주택, 동일단지 내 100호 이상 민간매입임대주택	2년 이하 징역이나 2천만원 이하 벌금	법 제49조

(그림계속)

임대기간 중	10. 민간임대주택 관리 ○ 300세대 이상 공동주택 등*의 경우 주택관리업자에게 관리를 위탁하거나 자체관리하여야 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 징역이나 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 임주예정자의 과반수가 입주한 날부터 30일 이내 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있거나 구성하여야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지하여야 합니다. * 20세대 이상 민간임대주택 공동주택단지에서 임차인대표회의의 구성이 가능하며, 이중 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 등 공동주택의 임대사업자는 특별수선충당금을 적립해야 하며 민간임대주택을 양도하는 경우 최초로 구성된 입주자대표회의에 넘겨주어야 합니다.	1천만원 이하 과태료	법 제53조
임대종료 후	15. 민간임대주택 양도 신고 ○ 임대취기간 동안 또는 임대취무기간이 지난 후 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있습니다.	임대주택당 100만원 이하 과태료	법 제43조
	16. 등록사할 말소신고 ○ 임대사업자는 등록사할에 대한 말소 사유 발생 시 시장·군수·구청장에게 신고하여야 합니다.	100만원 이하 과태료	법 제5조

신청인은 위의 임대사업자 의무사항 및 제재사항을 확인하였습니다.  확인 함

① 「임대사업자 의무사항 확인서」 내용확인 (필수사항)

→ 「민간임대주택에 관한 특별법」의 임대사업자 의무사항과 위반시 제재사항을 요약한 확인서로서, 해당 내용을 확인한 후 하단의 [확인함]을 체크합니다.

3. 국세청 사업자신고 - 사업장 소재지 자동정정 동의

- 국세청 사업자 신고시 '사업장 소재지 정보 자동정정' 동의 항목이 추가되었습니다.

**사업장 정보입력**

▶ 기본정보

개업일자: 2020-05-27

▶ 사업장(단체) 소재지

주소검색: 서울특별시 종로구 삼청로11길 14-1    지상: 14    -    1

도로명주소: (삼청동)

**① 사업장 소재지 자동정정 동의 여부**

- 주소지 이전 시 사업장 소재지 자동정정에 동의하시겠습니까?     예     아니오

\* 「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 전입신고서를 제출한 것으로 봅니다.

\* - 사업장 소재지 자동정정 동의 여부는 "실명인증(내국인에 한함)" 완료 후 > "임대사업자신청정보 가져오기" 기능을 통해 작성 된 사업자만 선택 가능합니다.  
\* - 일시저장 이후 사업장 소재지 자동정정 동의 여부 변경이 필요한 경우 "임대사업자신청정보 가져오기" 버튼을 통해 자료 검증이 필요합니다.

① 「사업장 소재지 자동정정」 동의여부 확인 (필수사항)

- 임대사업자 등록신청 시 「부가가치세법」에 양식에 의한 국세청 사업자 신고를 같이 진행할 때, (전입/전출 등으로 인한) 임대사업자 주소지 정보 자동변경 동의여부를 확인하는 기능입니다.
  
- 임대사업자의 주소지와 국세청 신고양식에 의한 사업장의 주소지가 같은 경우, 임대사업자의 주소지가 변경(전입/전출 등)되었을 때 별도의 신고를 하지 않아도 주소지가 자동으로 변경되는 것에 대한 동의 여부를 선택합니다.
  
- 해당 기능은 상단의 임대사업자 정보입력시 '실명인증'(내국인에 한함)을 진행하고, 국세청 사업자 신고시 '임대사업자 신청정보 가져오기' 기능을 통해 사업자 정보를 불러와서 등록하였을 경우에만 선택이 가능합니다.
  
- 전체 민원에 대한 '임시저장'이후 동의 여부에 대한 변경이 필요할 경우 '임대사업자 신청정보 가져오기'를 다시 실행하시고 변경하여야 합니다.

## ② 임대사업자 등록사항 변경신고

서식개정에 따른 「임대사업자 등록사항 변경신고」 민원화면의 변경사항을 안내드립니다.

### 1. 등록 임대주택 상세정보 추가

- 임대주택 변경사항 입력시 '임대사업자 등록신청' 민원과 동일하게 '주택임대 관리여부' 및 '취득계획에 따른 유형정보'를 입력하는 부분이 추가되었습니다.

**I 임대주택** 작성방법보기

※ 작성방법을 먼저 확인하신후 작성하여 주십시오.  
 ※ 임대를 목적으로 주택을 소유하고있거나 이를 매입하기 위한 계약(분양계약 포함)인 경우 '매입임대'이며, 같은 목적으로 주택을 건설한 경우는 '건설임대'입니다.  
 ※ 신규 추가시엔 추가버튼을 선택하시고, 기존등록사항의 수정시엔 아래 표의 한행을 선택 후 하단에서 기록사항을 수정하십시오.

? 과거 자료의 경우 값이 없는 항목들이 다수 존재하오니 반드시 필수 입력 항목들을 입력하셔야 합니다.

건축물대장조회
엑셀양식다운로드
엑셀올리기
호복사
+ 추가
- 삭제

	<input type="checkbox"/>	변경전 면적(㎡)	변경전 지번주소	변경전 도로명주소	변경구분	타 민원 결수여부	변경후 면적(㎡)	변경후 지번주소	변경후 도로명주소
1	<input type="checkbox"/>	329.62	전라북도 전주시...	전라북도 전주시...	변경	없음	329.62	전라북도 전주시...	전라북도 전주시...
2	<input type="checkbox"/>				신규	없음	50	전라북도 전주시...	전라북도 전주시...

**-변경 전**

임대주택 구분:  민간매입임대주택  민간건설임대주택

임대개시일:

주택임대 관리여부:  해당없음  자기관리형  위탁관리형

종류: 단기임대

유형: 단독주택

면적: 329.62

**변경 후**

변경구분: 변경

임대주택 구분:  민간매입임대주택  민간건설임대주택

임대개시일:

주택임대 관리여부: 
 해당없음  자기관리형  위탁관리형  
 ※ 자기관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하는 형태의 업  
 ※ 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대행하는 형태의 업

종류: 단기임대

유형: 단독주택

면적: 329.62

#### ① 「주택임대관리여부」 변경사항 선택

- 임대사업자가 주택의 임대관리를 '주택임대사업자'에게 위탁하였을 경우 해당 유형(자기관리형/위탁관리형)을 선택하여 변경사항을 입력합니다.
- 임대관리를 위탁하지 않은 경우(변경없는 경우)에는 '해당없음'을 선택합니다.
- 해당사항은 상단 변경구분이 '변경' 또는 '신규'일 경우 선택 가능합니다.

**I 임대주택 작성방법보기**

※ 작성방법을 먼저 확인하신후 작성하여 주십시오.  
 ※ 임대 목적으로 주택을 소유하고있거나 이를 매입하기 위한 계약(분양계약 포함)인 경우 '매입임대'이며, 같은 목적으로 주택을 건설한 경우는 '건설임대'입니다.  
 ※ 신규 추가시엔 추가버튼을 선택하시고, 기존등록사항의 수정시엔 아래 표의 한행을 선택 후 하단에서 기록사항을 수정하십시오.

① 과거 자료의 경우 값이 없는 항목들이 다수 존재하오니 반드시 필수 입력 항목들을 입력하셔야 합니다.

건축물대장조회 | 역설양식다운로드 | 엑셀올리기 | 호복사 | +추가 | -삭제

	<input type="checkbox"/>	변경전 면적(m <sup>2</sup> )	변경전 지번주소	변경전 도로명주소	변경구분	타 민원 접수여부	변경후 면적(m <sup>2</sup> )	변경후 지번주소	종류
1	<input type="checkbox"/>	329.62	전라북도 전주시...	전라북도 전주시...	변경	없음	329.62	전라북도 전주시...	전
2	<input type="checkbox"/>				신규	없음	50	전라북도 전주시...	전

  

-변경 전		-변경 후	
임대주택 구분	<input type="radio"/> 민간매입임대주택 <input type="radio"/> 민간건설임대주택	변경구분	신규
임대개시일	<input type="text"/>	임대주택 구분	<input checked="" type="radio"/> 민간매입임대주택 <input type="radio"/> 민간건설임대주택 <input type="checkbox"/> 현재 임대차계약 체결 여부 ※ 현재 임대차계약 체결 여부에 체크하면 임대사업자 등록 일(민원처리일)이 임대개시일로 반영됩니다. 다만 임대사업자 등록 이후 연다가 개시되는 주택은 임대차계약서 상의 실제 임대개시일로 한다. ※ 현재 임대차계약 체결 사항이 없을 경우 임대차계약 시작일이 임대개시일로 반영됩니다. <input type="checkbox"/> 임대주택 양수 여부 ※ 임대주택을 양수한 경우 해당 임대주택의 최초 임대개시일이 승계됩니다.
주택임대 관리여부	<input type="radio"/> 해당없음 <input type="radio"/> 자기관리형 <input type="radio"/> 위탁관리형	임대개시일	<input type="text"/>
종류	선택하세요	주택임대 관리여부	<input checked="" type="radio"/> 해당없음 <input type="radio"/> 자기관리형 <input type="radio"/> 위탁관리형 ※ 자기관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 주택을 임차하여 자기책임으로 전대(轉貸)하는 형태의 업 ※ 위탁관리형 주택임대관리업: 주택의 소유자로부터 수수료를 받고 임대료 부과·징수 및 시설물 유지·관리 등을 대할하는 형태의 업
유형	선택하세요	종류	선택하세요
면적	<input type="text"/>	유형	단독주택
		② 취득계획에 따른 유형	선택하세요
		면적	50

② 「취득계획에 따른 유형」 선택 (선택사항)

- 해당 입력사항은 「임대사업자 등록사항 변경신고」를 통해 신규 임대주택을 등록하는 경우(변경구분이 '신규'일 경우)에만 선택할 수 있습니다.
- 신규 등록하는 주택의 소유자가 아니며, 주택을 취득하려는 계획이 확정되어 있어 해당 주택을 등록하고자 하는 경우, 다음의 항목 중 해당 증빙사항을 선택합니다.

취득계획에 따른 유형	선택하세요 사업계획승인서 건축허가서 매매계약서 분양계약서
면적	

→ 신규 등록하는 주택의 '소유자'일 경우에는 선택하지 않습니다.



### ③ 임대사업자 등록말소 신고

서식개정에 따른 「임대사업자 (전부/일부) 등록말소 신고」 민원화면의 변경사항을 안내 드립니다.

#### 1. 임대사업자 전부말소 신고

- 임대사업자 전부말소 신고 시 임대주택별로 말소사유를 (선택)입력하는 기능이 추가되었습니다.

▶ 임대주택 목록

※ 말소할 물건을 선택하시기 바랍니다.

번호	구분	임대주택 소재지 도로명주소	임대주택구분	종류	유형
① 1	말소	전라북도 전주시 덕진구 안덕원2길 32 (우아동3가, 엘드...	건설임대주택	단기민간임대주택	아파트
2	말소	전라북도 전주시 덕진구 안덕원2길 32 (우아동3가, 엘드...	건설임대주택	장기일반민간임대...	아파트
3	말소	전라북도 전주시 덕진구 안덕원2길 32 (우아동3가, 엘드...	건설임대주택	단기민간임대주택	아파트
4	말소	전라북도 전주시 덕진구 안덕원2길 32 (우아동3가, 엘드...	건설임대주택	단기민간임대주택	아파트

▶ 민간임대주택 상세

말소구분	말소	임대시작일	0000-00-00	최종변경일	0000-00-00
종류	단기민간임대주택	유형	아파트	면적	83.4699 m
소재지 도로명주소	전라북도 전주시 덕진구 안덕원2길 32 (우아동3가, 엘드파크힐안덕마을아파트)				
지번주소	전라북도 전주시 덕진구 우아동3가 대지 423 - 5 엘드파크힐안덕마을아파트 000 등 000 호 실				
임시주소	③				
말소사유	선택하세요				② 일괄변경

첨부서류 제출목록

- 등록 말소 대상임을 증명할 수 있는 서류

구비서류

임시저장 삭제

- ① 임대주택 목록에서 개별 임대주택을 선택합니다.
- ② 말소사유를 클릭하여 다음의 항목 중 하나를 선택합니다. ('기타'를 선택하면 상세 내용을 기재할 수 있는 입력란이 생성됩니다.)

<b>말소사유</b>	<b>선택하세요</b> 등록된 후 일정기간 내 민간임대주택을 취득하지 않은 경우 등록된 날부터 1개월이 경과하기 전 말소 신청 제43조의 임대무기기간이 경과한 후 말소 신청 기타
첨부서류 제출목록	

→ ①,②의 과정을 반복하여 개별 임대주택 별로 말소사유를 입력합니다.

- ③ 만약, 전체 임대주택의 말소사유를 동일하게 입력하고자 하면, ②의 말소사유 선택 이후 '일괄변경' 버튼을 클릭합니다.

## 2. 임대사업자 일부말소 신고

- 임대사업자 일부말소 신고 또한, 말소 대상 임대주택에 대해 말소사유를 (선택)입력하는 기능이 추가되었습니다.

▶ 임대주택 목록

※ 말소할 물건을 선택하시기 바랍니다.

번호	구분	임대주택 소재지 도로명주소	임대주택구분	종류	유형
1	말소	전라북도 전주시 덕진구 가련산로 10 (덕진동2가) 주건축...	매입임대주택	공공지원민간임대...	아파트
2	말소	전라북도 전주시 덕진구 안덕원2길 32 (우아동3가, 엘드...	매입임대주택	공공지원민간임대...	아파트
3	유지	전라북도 전주시 덕진구 가련산로 10 (덕진동2가) 주건축...	건설임대주택	단기민간임대주택	아파트

① (선택) (선택)

▶ 민간임대주택 상세

말소구분	말소	임대시작일	0000-00-00	최종변경일	0000-00-00
종류	공공지원민간임대주택	유형	아파트	면적	54.6 m <sup>2</sup>
소재지 도로명주소	전라북도 전주시 덕진구 가련산로 (덕진동2가) 지상 - 0				
지번주소	전라북도 전주시 덕진구 덕진동2가 대지 000 - 주건축물기 동 층 103 호 실				
임시주소					

③

② 말소사유 선택하세요 일괄변경

- ① 임대주택 목록에서 말소대상 임대주택을 선택합니다.
- ② 말소사유를 클릭하여 다음의 항목 중 하나를 선택합니다. ('기타'를 선택하면 상세 내용을 기재할 수 있는 입력란이 생성됩니다.)

말소사유	선택하세요
	등록한 후 일정기간 내 민간임대주택을 취득하지 않은 경우 등록한 날부터 1개월이 경과하기 전 말소 신청 제43조의 임대의무기간이 경과한 후 말소 신청 기타
첨부서류 제출목록	

→ ①,②의 과정을 반복하여 말소대상 임대주택 별로 말소사유를 입력합니다.

- ③ 만약, 전체 말소대상 임대주택의 말소사유를 동일하게 입력하고자 하면, ②의 말소사유 선택이후 '일괄변경' 버튼을 클릭합니다.