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

임대사업자 등록신청서

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

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」 제5조제1항 및 같은 법 시행규칙 제2조제1항에 따라 위와 같이 임대사업자 등록을 신청합니다.

년 월 일

신청인 (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 중인 임차인 여부에 따라 있음 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 최초에 √표를 합니다.
10. 임대사업자의 주요 의무사항 및 위반 시 제재사항은 2쪽 확인서를 통해 알려드리오니 내용을 확인하시고 서명 또는 날인하시기 바랍니다.

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

임대사업자 의무사항 확인서

단계	의무사항	위반 시 제재사항	근거조문
임대개시 전	1. 부기등기 ㅇ 임대사업자는 등록 후 지체없이 등록한 임대주택이 임대의무기간과 임대료 증액기준을 준수해야 하는 재산임을 소유권등기에 부기등기해야 합니다.	500만원 이하의 과태료	법 제5조의2
	2. 임대차계약 시 권리관계 등 설명 ㅇ 임대사업자는 임차인에게 임대보증금에 대한 보증의 보증기간, 임대주택 권리관계(선순위 담보권, 세금 체납사실 등), 임대의무기간(10년 이상) 중 남아 있는 기간, 임대료 증액제한 등에 대해 설명해야 합니다.	500만원 이하의 과태료	법 제48조
	3. 표준임대차계약서 사용 ㅇ 임대사업자가 임대차계약을 체결하는 경우에는 표준임대차계약서(「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 별지 제24호서식)를 사용해야 합니다.	1천만원 이하의 과태료	법 제47조
	4. 임대차계약 신고 ㅇ 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 ㅇ 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 ㅇ 임대료(임대보증금 및 월임대료)를 증액하려는 경우 5% 범위를 초과하여 증액할 수 없습니다. (임대보증금과 월임대료 상호 간 전환기준 준수 포함) ㅇ 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. 임대의무기간 준수 ㅇ 임대의무기간(10년 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 ㅇ 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 ㅇ 준주택(오피스텔 등)을 민간임대주택으로 등록한 경우 주거용도로만 사용해야 합니다.	1천만원 이하의 과태료	법 제50조
	10. 임대보증금 보증 가입 ㅇ 모든 등록임대주택은 임대의무기간 동안 임대보증금에 대한 보증에 가입해야 합니다.	2년 이하의 징역이나 2천만원 이하의 벌금	법 제49조
	11. 민간임대주택 관리 ㅇ 300세대 이상 공동주택, 150세대 이상 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식인 공동주택의 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 ㅇ 시장·군수·구청장이 임대사업자에게 필요한 자료의 제출을 요청하거나 관련 검사를 실시할 경우 협조해야 합니다.	500만원 이하의 과태료	법 제50조, 제60조 및 제61조
	13. 임차인대표회의 구성 가능 사실 또는 의무 통지 ㅇ 임대사업자는 입주예정자의 과반수가 입주한 날부터 30일 이내 임차인이 임차인대표회의를 구성할 수 있거나 구성해야 한다는 사실을 입주한 임차인에게 통지해야 합니다. * 20세대 이상 민간임대주택을 공급하는 공동주택단지에서 임차인대표회의 구성할 수 있고, 관리대상 공동주택단지에서는 임차인대표회의를 구성해야 함.	100만원 이하의 과태료	법 제52조
	14. 임차인대표회의와 협의 ㅇ 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 ㅇ 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 ㅇ 임대의무기간 동안 또는 임대의무기간이 지난 후 시장·군수·구청장에게 신고한 후 민간임대주택을 다른 임대사업자에게 양도할 수 있습니다.	임대주택당 100만원 이하의 과태료	법 제43조

신청인은 위의 임대사업자 의무사항 및 제재사항을 확인했습니다.

년 월 일

신청인 (서명 또는 인)

210㎜×297㎜[백상지(80g/㎡) 또는 중질지(80g/㎡)]

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 신고서를 제출한 것으로 봅니다.

1. 사업장 현황

	구분	업태	종목	업종 코드	개업일
업종	[ ]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
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 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.

