

2025. 8. 4.(월) 조간용

이 보도자료는 2025년 8월 3일 오전 11:15부터 보도할 수 있습니다.



# 보도자료

담당부서 : 주택실 부동산정책개발센터

부동산정책개발센터장	정종대	2133-7039
부동산정책분석팀장	박현정	2133-7049

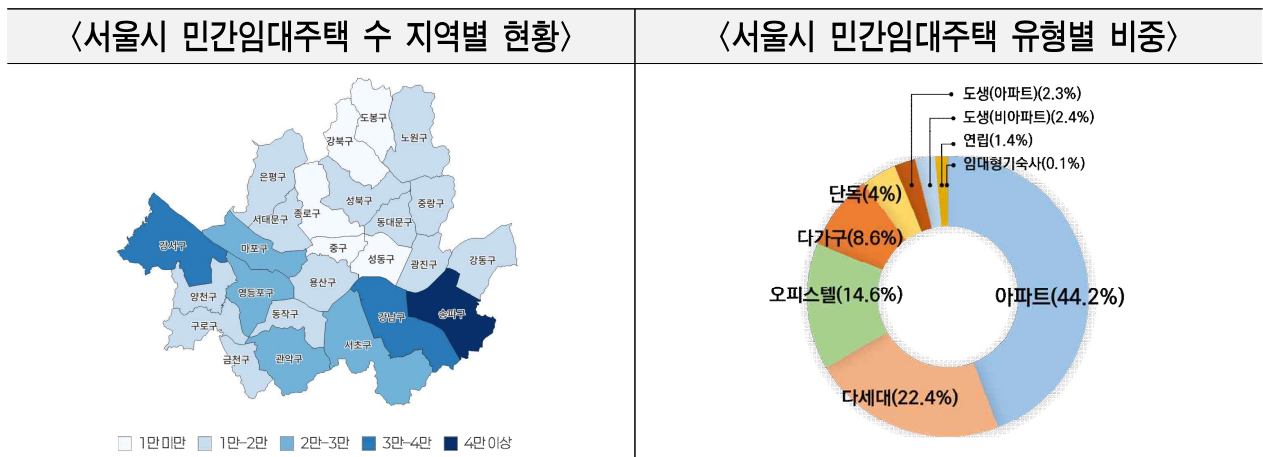
사진없음  사진있음  쪽수 : 5쪽

## 서울시, 41.6만호 '민간임대주택 업무편람' 발간 임차인 보호·신속 행정 강화

- 2025 등록민간임대주택 업무 편람 발간 배포, 415,460호 민간임대 운영·관리 지원
- 임대사업자 의무 세제 혜택, 행정처분 사례 185건, 갑론을박 법령해석까지 총망라
- 민간임대주택, 보증가입 의무기간 등 거주 안정성 확보해 전월세 시장 안정화 기여 도모
- 시 차원 제도 개선 실행, 자치구 행정처분의 일관성 확보로 민원 대응력 강화 기대

- 서울시는 민간임대주택 임대사업자와 임차인 권익을 보호하고, 효율적인 행정실무를 위해 '2025 등록민간임대주택 업무 편람'을 발간·배포한다. 이번 편람은 지난 6월 개정된 「민간임대주택에 관한 특별법」을 반영해 시민의 혼선을 해소하고 민원 대응의 신속성을 높이는 데 중점을 뒀다.
- 민간임대주택은 임대사업자가 임대를 목적으로 소유하고 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 자치구를 통해 등록한 주택이다. 임대사업자는 임차인 권익 보호를 위해 16가지의 의무를 준수하고, 국세 및 지방세의 세제 혜택을 받을 수 있다.
- 민간임대주택에 거주하는 임차인은 의무 임대기간(4·6·8·10년) 동안 임대료 5% 상한, 보증금 반환 보증 가입 등 보호를 받을 수 있다.

□ 현재 서울에는 97,233명 민간임대사업자가 415,460호 민간임대주택을 제공하고 있다. 이는 서울시 전체 주택 수(387.9만 호)의 약 11%, 전체 임차 가구의 약 20%에 해당해 시민의 주거 공간 제공에 큰 비중을 차지한다. 민간임대주택 유형은 아파트(44.2%)가 가장 많고, 다세대(22.4%), 오피스텔(14.6%), 다가구(8.6%) 순이다.



□ 시는 임차인의 권익을 보호하기 위해 그간 임대사업자 의무 위반에 대한 자치구별 상이한 행정처분이나 상속 시 임대사업자 지위 승계에 대한 명확한 규정이 없는 점을 감안, 일관된 기준으로 정리하여 업무 편람을 발간했다.

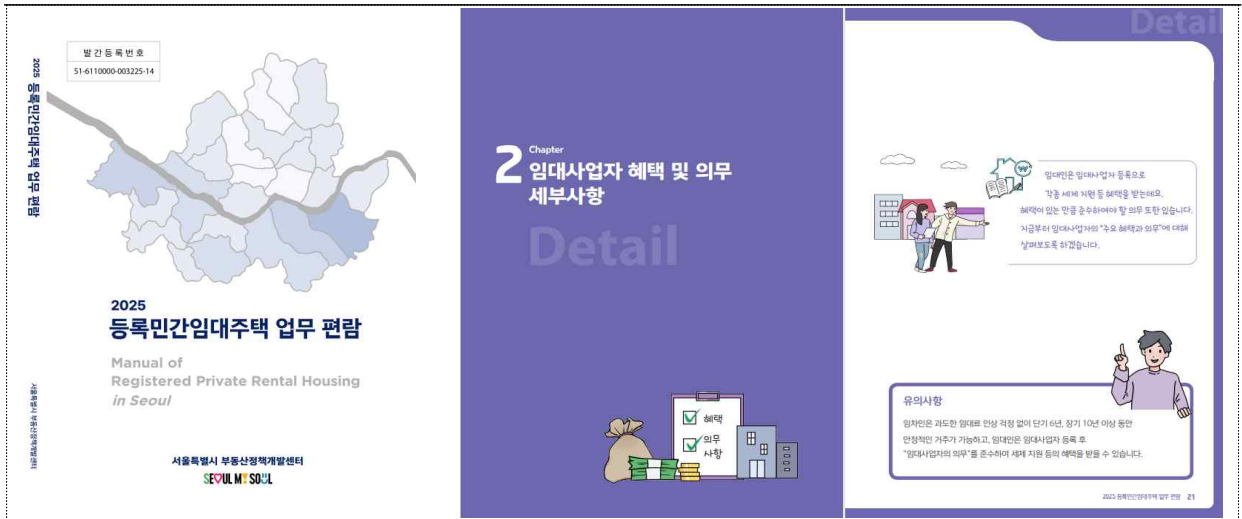
- 대표적인 행정민원사례로, ‘임대사업자가 사망한 경우 상속자가 상속등기 후 양도신고를 하면, 등록 말소 대상이 되는가’에 대하여 「민간임대주택에 관한 특별법」에 명시규정 없이 국가권익위원회, 국토교통부, 서울시 행정법원의 의견이 분분하여, 서울시는 국토부 관원질의, 법제처법령해석을 통해 하나로 통일된 지침을 본 업무 편람에 수록하였다.
- 임대사업자의 의무위반에 대한 과태료 부과 처분권은 국토부장관에서 자치구청장으로 위임돼, 서울시는 중재를 넘어 자치구마다 상이한 행정처분이 발생하지 않도록 업무 편람을 발간해 제도 개선을 실행했다.

- ‘2025 등록민간임대주택 업무 편람’은 총 6장으로 구성, 민간임대주택 제도 소개, 임대사업자 혜택 및 의무, 등록과 말소 절차, 자주 묻는 질문 (FAQ), 자치구 관원 질의 회신 사례, 과태료 부과 사례 등을 상세히 담았다.
- 특히, 185건의 질의응답을 수록해 법령 해석의 기준점을 제시하고, 최근 2023~2024년 자치구에서 있었던 실제 행정 사례와 감사원 질의·지적 사례를 소개해 담당 공무원뿐 아니라 임대사업자에게도 실질적인 해설서 역할을 할 수 있도록 했다.
- 서울시는 이번 편람 발간과 함께 자치구 민간임대제도 담당자를 대상으로 8월 중 총 3회에 걸친 교육·간담회를 추진해 실무 능력을 강화하고 행정 일관성을 더욱 높일 방침이다. 편람은 서울시, 각 자치구, 국회도서관, 서울도서관 등에 배포돼 누구나 쉽게 활용할 수 있도록 했다.
- 최진석 서울시 주택실장은 “이번 등록민간임대주택 업무편람은 법령 해석의 혼선을 줄이고, 제도에 대한 시민의 신뢰성을 높일 것으로 기대한다.”며 “앞으로도 공공지원 민간임대주택을 활성화해 시민의 전월세 불안 해소와 주거 안정에 기여할 수 있도록 노력하겠다.”고 말했다.

## □ 전체목차와 세부목차 페이지를 별도구성, 사전식 FAQ 찾기

- (전체목차) 6개 장으로 구성, 제6장 부록에서는 서울시 사업 홍보 포함
  - ①등록민간임대주택 제도 소개 ② 임대사업자 혜택 및 의무 세부사항
  - ③ 임대사업자의 등록과 말소 ④ 등록민간임대제도 주요 FAQ
  - ⑤ 사례(자치구 관원질의 사례, 자치구 과태료 부과사례) ⑥부록('25.6.4 단기민간임대 6년 도입 설명 등)
- (세부목차) “4장 등록민간임대제도 주요 FAQ” (총 185건 질의답변 수록)

### <2025 등록민간임대주택 업무편람 표지 및 내지>



### <2025 등록민간임대주택 업무 편람 목차>

<p><b>I. 등록민간임대주택 제도 소개</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 제도의 취지 및 개념</li> <li>2. 서울시 등록민간임대 현황</li> <li>3. 등록민간임대사업자의 혜택과 의무(요약)</li> </ol> <p><b>II. 임대사업자 혜택 및 의무 세부사항</b></p> <p>2-1. 임대사업자 세제혜택</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>01) 국세, 지방세 혜택</li> <li>02) 임대사업자 세제혜택 추정</li> </ul> <p>2-2. 임대사업자의 의무</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>01) 소유권 등기 상 부기등기 의무</li> <li>02) 임대차 계약 시 관리관계 등 소명</li> <li>03) 임대차계약 신고 의무</li> <li>04) 표준임대차계약서 양식 사용 의무</li> <li>05) 민간임대주택 공급 신고 의무</li> <li>06) 임대료 증액제한 의무</li> <li>07) 임대 의무기간 준수</li> <li>08) 임대계약 유지의무</li> <li>09) 준주택(오피스텔 등) 주거용 사용 의무</li> <li>10) 임대보증금 보증가입 의무</li> <li>11) 민간임대주택의 관리</li> <li>12) 관리관청 보고, 검시요청시 협조 의무</li> <li>13) 임차인 대표회의 구성가능 사실 또는 의무 통지</li> <li>14) 임차인 대표회의와 협의</li> <li>15) 특별수선충당금 적립 및 인도</li> <li>16) 민간임대주택 양도 신고</li> </ul> <p><b>III. 임대사업자의 등록과 말소</b></p> <p><b>IV. 등록민간임대 제도 주요 FAQ</b></p> <p><b>V. 사례</b></p> <p><b>VI. 부록</b></p>	<p style="text-align: center;">`25년 업무 편람</p> <p><b>I. 민간임대등록 제도 소개</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임대등록제도 취지</li> <li>2. 임대사업자란?</li> <li>3. 민간임대주택이란?</li> <li>4. 임대사업자 등록 자격 및 등록 절차</li> </ol> <p><b>II. 임대사업자의 의무와 및 임차인의 권리</b></p> <p>1. 임대사업자의 주요 의무</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>01) 임대사업자의 실명 의무</li> <li>02) 소유권등기상 부기등기 의무</li> <li>03) 임대차계약 신고 의무</li> <li>04) 표준임대차계약서 양식 사용 의무</li> <li>05) 임대료 증액제한(5%) 의무</li> <li>06) 임대 의무기간 준수 의무</li> <li>07) 임대차계약 유지 의무</li> <li>08) 준주택(오피스텔 등) 주거용 사용 의무</li> <li>09) 임대보증금 보증가입 의무</li> <li>10) 관리관청(국도부·지자체) 보고·검사 협조 의무</li> <li>11) 민간임대주택 양도 신고</li> </ul> <p>2. 민간임대주택에 거주하는 임차인의 권리</p> <p><b>III. 자주 묻는 질문(FAQ) &amp; 과태료부과 사례</b></p> <p><b>IV. 『주택임대차보호법』 과의 비교</b></p> <p><b>V. 『민간임대주택에 관한 특별법』 주요 조항</b></p> <p><b>VI. 부록</b></p>
---	--

# □ 민간임대주택 주요 질의 사항 및 답변

## CASE 1.

### 임대료 증액 관련

(민간임대주택에 관한 특별법 제44조제2항 및 제3항)

같은 임대기간 동안 임대료 증액을 청구하는 경우 임대료의 5% 범위를 초과할 수 없고 임대료 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못하며, 기간을 정하지 아니하거나 2년 미만으로 정한 임대차는 그 기간을 2년으로 봄  
(주택임대차보호법 제4조제1항)

1년 계약 후 동일한 임차인과 1년의 임대차계약을 체결할 경우 임대료 증액 가능?



2년 계약 완료 후 임차인의 편의를 위해 3~4개월 연장할 경우, 임대료 증액 가능?



1년 미만의 계약이 연속될 때, 극히 예외적으로 임대료 증액이 가능한 경우는?



지속 거주중인 임차인과 직전 임대차 계약의 임대기간이 1년 이내인 경우 임대료 증액 제한 여부



임대료 증액청구 관련하여 아래와 같이 유권해석이 변경됨(2024.04.05)

사례	당초	변경
A(6개월) + A'(6개월) → A"	증액불가	증액불가 (단, 임차인이 단기계약 유효함을 주장하는 경우 임차기간 보호의 이익이 없으므로 증액 가능)
A(6개월) + A'(6개월) → B	증액불가	증액가능 (동일인과의 종일조건계약은 동일계약으로 인정)
A(6개월) + B(6개월) → C	증액가능	증액가능

자료: 국토교통부 민간임대정책과-1748(2024.4.5.)

## CASE 1.

### 상속등기 후 양도신고

(민간임대주택에 관한 특별법 제43조 제2항)

등록임대주택의 상속인이 자동으로 임대사업자(피상속인)의 지위를 승계하는지?



'등록 민간임대제도 지자체 교육자료' (국토교통부, 2022.6.) 21p에 '양도신고 전 소유권이전(상속등기)이 완료된 경우 포괄승계는 불가하며, 과태료 부과없이 해당 등록 말소 필요'라고 명시되어 있으나, 이에 상반되는 서울특별시행정심판위원회의 재결이 있어 업무처리를 어떻게 해야하는지?

등록임대주택의 상속으로 인해 자동으로 임대사업자의 지위도 승계된다고 볼 수 없음.

양도신고없이 상속등기 된다면, 해당 임대주택의 소유권이 변경되어 민특법 적용을 받지 않는 공백기간이 발생할 수 있어 등기 전 양도신고된 사항에 대해서만 임대사업자 승계를 인정하는 것임. 따라서 양도신고가 이루어 지지 않고 상속등기가 완료되었다면 소유권 양도 미신고에 대한 과태료는 부과되지 않으나 임대사업자 권리, 의무를 승계하는 포괄 승계는 할 수 없음

다만, 상속등기 후 양도 신고에 대한 규정은 해석상 불명확성이 상존하여 법률에 임대사업자 지위상속에 관한 규정을 명확히 두는 방안을 추진중이며 관련 법 개정 전까지는 원칙적으로 현행 민특법에 따라 양도신고 없이 상속등기 된 경우 포괄승계가 어려울 것으로 보이나, 자체 행정심판위원회 등의 각각의 재결 결과 또한 합당한 이유가 있으므로, 각 사안에 따라 별도의 재결 등이 있는 경우 그 결과에 따라 적의 조치가 가능할 것으로 판단됨

자료: 국토교통부 민간임대정책과-706(2025.02.10.)

2025 등록민간임대주택 업무 편람 ▶ 4.등록민간임대제도 주요 FAQ ▶ 6. 임대주택 양도 ▶ 질문 12