

# 공동 보도 자료

---

## 임대료 인상 위반 등록임대사업자 신고 및 송파구청 소극행정 신고 기자회견

송파구 S주택 임대사업자, 임대료 규정 및 설명의무 위반 신고 접수  
불법행위 접수 32건 중 퇴거시 불이익 등 우려해 15건 신고 못해  
1차 불법행위 신고(3/18), 두달째 방치하는 송파구청 소극행정 신고

**일시·장소 : 2021. 6. 9.(수) 오전 9시30분 송파구청 앞**

---

### 1. 취지 및 배경

민달팽이유니온, 민변 민생경제위원회, 정의당 서울시당, 참여연대  
민생희망본부는 오늘(6/9) 기자회견을 열어, 지난 3월 18일부터 5월 17일까지 두 달  
동안 임대료인상률상한제 및 임대 의무기간과 관련된 임대사업자들의 불법행위를  
접수받아 관할 구청인 송파구청에 신고하고, 세입자들의 권리가 침해되지 않도록  
철저한 조사를 촉구하였습니다. 또한 지난 3월 18일, [송파구 거주하는 A씨는](#)  
[등록임대사업자의 임대 의무기간과 임대료인상률상한제 위반 행위를](#) 신고했으나 두  
달이 넘도록 관할 송파구청은 임대사업자 입장 확인, 임대사업자 임대개시일 확인 등  
상식적으로 납득하기 힘든 이유를 대며 조사를 진행하지 않아 국민권익위원회에  
송파구청을 소극행정으로 신고했습니다.

## 2. 주요 발언 내용

### 1) 민달팽이유니온 지수 위원장 : 임대사업자 불법행위 및 신고 접수

- 주택임대사업자는 각종 금융, 세제, 사회보험료 감면 등을 특혜를 받기 때문에 4년 또는 8년의 임대의무기간 동안 특별한 사정이 없는 한 계속 임대를 하여야 하고 임대료도 1년에 5% 이상을 초과하여 증액할 수 없습니다. 정부는 ‘임대주택 등록 활성화 방안’을 통해 세입자들의 주거 안정을 실현하려고 했으나, 임대사업자에 대한 과도한 특혜제공, 임대사업자에 대한 부실한 관리·감독, 세입자 보호와 관련한 임대차 행정 부재 등으로 다주택자들의 투기와 조세 회피 수단으로 악용되면서 일각에서는 제도를 폐지해야 한다는 주장이 제기되고 있음.
- 임대사업자의 불법행위는 관리비 등 임대차 관련 사항 4건, 100세대 이상 주택인지 확인 불가한 사항 6건, 송파구 S주택 임대료인상률상한제 위반 등 22건, 총 32건이 접수되었습니다. 그러나 대다수 세입자들은 주차를 못하게 하거나 인터넷 회선을 끊겠다는 임대사업자의 횡포와 퇴거 시 받게될 불이익을 우려하여 2차 신고에 적극적으로 나서지 못했습니다.

### 2) 민변 민생경제위원회 김대진 변호사 : 2차 불법행위 신고 사례

- 임대사업자 2차 불법행위 신고에 참여한 송파구 S주택 세입자 5명의 경우, 해당 시기의 주거비물가지수 0.65~1.33%의 3배에서 6배에 달하는 높은 임대료를 인상한 사실이 확인되었습니다. 이는 민간임대주택특별법상 임대료 증액 제한 위반<sup>1</sup>에 해당합니다. 또 임대차계약 체결시 임대사업자가 임대료 증액 제한에 대한 아무런

---

<sup>1</sup> 민간임대주택법 제44조 제2항 “임대사업자가 임대의무기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.”

설명없이 무조건 종전 임대료에서 5% 증액해야 한다고 주장하여 규정을 알지 못한 세입자들이 임대사업자의 말만 믿고 계약을 체결하였으므로 민간임대주택특별법상 권리 의무 등의 설명의무 위반에 해당합니다.

- 위 임대료 규정과 설명 의무를 위반한 임대사업자 B는 2016년 11월 서울특별시 송파구 S주택 150세대에 대하여 임대사업자로 등록하고, 2021년 3월 경 임대사업자 등록이 자동말소되었습니다. 또 다른 임대사업자 C는 임대사업자 B의 본점 소재지와 대표이사가 동일한 회사입니다. 그러나 임대사업자 C가 S주택을 100세대 이상 등록했는지는 국토교통부와 관할 구청의 정보조회 거부로 인하여 확인하지 못했습니다. 다만 임대사업자 C가 현재(2021년 6월 5일 기준) S주택 총 537세대를 소유하고 있는 것으로 보아, 100세대 이상을 등록한 임대사업자에 해당될 개연성이 충분하다고 판단됩니다.

[표1] 서울 송파구 등록임대주택 불법행위 신고 사례

임차인	계약일	계약기간	임대료	위반 사항
가	최초: '16.12.27	'17.1.31.~'19.1.30.(2년)	보증금 2천만원, 월임대료 85만원	'19년 1월 주거비물가지수 기준 임대료인상률 1.31%임.
	1차: '18.12.8.	'19.1.1.~'20.1.30.(1년)	보증금 2천만원, 월임대료 89만6천원	<u>2차 계약시 월차임 48,000원 인상(5.35%, 89만6천원→</u>
	2차: '19.12.26.	'20.1.31.~'21.1.30.(1년)	보증금 2천만원, 월임대료 94만4천원	<u>94만4천원), 임대료 증액 제한 규정을 위반함</u>
	3차: '20.11.30.	'21.1.31.~'23.1.30.(2년)	보증금 2천만, 월임대료 99만3천원	
나	최초: '18.12.27	'19.1.31.~'20.1.30.(1년)	보증금 1억2천만원, 월임대료 64만5천원	'19년 1월 주거비물가지수 기준 임대료인상률 1.33%임.
	1차 : '20.1.29.	'20.1.31.~ '21.1.30(1년)	보증금 1억2천만원, 월임대료 70만원	<u>1차 재계약 당시 월차임 55,000원 인상(8.53%, 64만5천원→ 70만원, ), 임대료 증액 제한 규정을 위반함.</u>

다	최초 계약서 분실			‘18년 4월 주거비물가지수 기준 임대료인상률 1.09%임  2차 재계약 당시 월차임을 30,000원 인상(7.69%, 39만원→42만원), 임대료 증액 제한 규정을 위반함.
	1차:‘18.4.7.	‘18.4.24.~‘19.4.23.(1년)	보증금 7천만원, 월임대료 39만원	
	2차:‘19.3.30	‘19.4.24.~‘20.4.23.(1년)	보증금 7천만원, 월임대료 42만원	
라	최초:‘18.10.13	‘18.11.16.~‘19.11.15.(1년)	보증금 5천만원, 월임대료 1백5만원	‘19년 9월 주거비물가지수 기준 임대료인상률은 0.65%임..  1차 재계약 당시 보증금 2천만원 증액, 월차임 1백2만원으로 조정 월차임 최대 974,846원을 초과함.
	1차:‘19.9.21.	‘19.11.16.~‘20.11.15.(1년)	보증금 7천만원, 월임대료 1백2만원	
마	최초:‘17. 5.11.	‘17.5.13.~‘18.5.12.(1년)	보증금 1억원, 월임대료 60만원	‘19년 4월 주거비 물가지수 기준 임대료인상률은 0.85%임.  2차 재계약 당시 월차임을 2만원 인상(3.17%, 63만원→ 65만원), 임대료 증액 제한 규정을 위반함.
	1차:‘18.4.14.	‘18.5.13.~‘19.5.12.(1년)	보증금 1억원, 월임대료 63만원	
	2차:‘19.4.13	‘19.5.13.~‘20.5.12.(1년)	보증금 1억원, 월임대료 650,000원	

\*서울시 주거비 물가지수는 렌트홈 공지사항의 “주거비물가지수+산출\_2015-2021\_2021.4월+추가(세종시+포함).xlsx”

파일을 참조함.

### 3) 송파구 거주자 임차인 A씨 : 송파구청을 소극행정으로 신고한 경우

- 작년 6월, 정부는 뒤늦게 등록임대주택 임대사업자의 불법행위 근절을 위해 국토교통부, 광역·기초 지자체에 「등록임대 불법행위 신고센터」를 설치하여 운영중이며, 의무 위반 등 불법행위에 대해 합동점검을 실시하고 있습니다. 송파구청은 임대사업자 불법행위 신고에 적극적으로 조사하고 위반 사항에 대한 제재를 취해야 마땅합니다. 그런데 송파구청은 불법 행위 신고 접수 후 두달이 지나도록 국토부, 임대사업자, 임대사업자 소재지인 금천구청 등에 책임을 미루고 있으며 조사 진행 여부조차 분명하게 밝히고 있지 않습니다. 늦었지만 지금이라도 송파구청은 불법행위 신고 건에 대한 조사 진행 경과를 자세히 설명하고, 그동안 조사가 진행되지 못한 이유가 무엇인지 구체적으로 밝혀야 합니다.

#### 4) 참여연대 박호주 간사 : 등록임대주택 세입자 권리 보호의 문제점과 개선방안

- 100세대 이상 임대주택은 주거비물가지수를 고려해 임대료를 증액하도록 관련 규정을 마련하고 렌트홈을 통해 안내하고 있습니다. 세입자가 이러한 내용을 안다고 하더라도 권리를 행사하기는 쉽지 않습니다. 임대사업자가 100세대 이상 주택을 등록했는지 알아야 하는데, 임대사업자의 사무소 소재지를 확인하여 관할 구청에 정보공개 청구해야 합니다. 정의당 서울시당에서 서울시 100세대 이상 등록임대 주택 단지에 대한 정보공개를 청구하였으나, 서울시는 임대사업자의 개인 정보 보호를 이유로 정보 공개를 거부했습니다. 임대인의 개인정보가 임차인의 권리보다 우선되어야 하는 것인지 묻지 않을 수 없습니다. 등록임대주택에 거주하는 약 100만 가구 세입자들의 권리 보호를 위해 국토부와 관할 지자체는 등록임대주택 거주 사실, 임대의무기간, 임대료인상률상한제 등을 안내하는 임대차 행정 시스템을 마련해야 합니다.

### 3. 기자회견 개요

- 행사명 : 송파구 등록임대주택 불법행위 2차 신고 및 송파구청 소극행정 신고 기자회견
- 일시 : 2021년 6월 9일 수요일 오전9시30분
- 장소 : 송파구청 앞
- 주최

참여연대 민생희망본부, 민변 민생경제위원회, 민달팽이유니온, 정의당  
서울시당

- 진행순서

사회 : 정의당 서울시당 안숙현 민생센터장

[신고 접수] : 민달팽이유니온 지수 위원장

[신고 내용] : 김대진 변호사, 민변 민생경제위원회

[소극행정 신고 경위] : 송파구 거주 임차인 A씨 (1차 불법행위 신고자)

[등록임대 세입자 보호의 문제점과 개선방안] : 박효주 간사, 참여연대

민생희망본부

- 문의 : 참여연대 민생희망본부(02-723-5303)

▣ 첨부 1. 등록임대주택 불법행위 2차 신고서

▣ 첨부 2. 송파구청 소극행정 신고서

▣ 보도자료 [[원문보기/다운로드](#)]

▣ 참고. [등록임대주택 불법행위 1차 신고\(3/18\) 보도자료 및 신고서](#)

▣ 첨부 1. 등록임대주택 불법행위 2차 신고서

1. 임대사업자 불법행위 내용

1) 임대사업자(피신고인) 개요

- 피신고인 임대사업자 B는 2016. 11. 2. 서울특별시 송파구 소재 S주택 150세대에 대하여 서울특별시 금천구청장에게 구 민간임대주택에관한특별법(2016. 12. 27. 법률 제14480호로 개정되기 이전의 것. 이하 “민간임대주택법”) 제5조와 동법 시행규칙 제3조 제3항에 따라 ‘일반형임대사업자’로 등록을 마친 임대사업자임.
- 한편 피신고인 임대사업자 C는 임대사업자B와 본점 소재지 및 대표이사가 동일한 회사로, 위 규정에 따라 S주택 100세대 이상에 대하여 서울특별시 금천구청장에게 임대사업자로 등록하였다가 2020. 3.경 민간임대주택법 개정에 따라 임대사업자 등록이 자동말소한 임대사업자임.

2) 임대사업자 불법행위

- 위 S주택 세입자(가~마) 5명은 각 임대주택에 관하여 아래와 같이 임대차계약을 체결하였으며, 임대료 증액 제한과 임대차 계약시 권리 등 설명 의무를 위반한 것으로 판단됨.
- 임대료 증액 제한 위반

[관련 법령 등]

(민간임대주택법 제44조 제2항) “임대사업자가 임대의무기간 동안에 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여

청구해서는 아니 된다.”

(민간임대주택법 시행령 제34조의2 제1호) “100세대 이상 민간임대주택단지: 「통계법」에 따라 통계청장이 고시하는 지출목적별 소비자물가지수 항목 중 해당 임대주택이 소재한 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 또는 특별자치도의 주택임차료, 주거시설 유지·보수 및 기타 주거관련 서비스 지수를 가중 평균한 값의 변동률. 다만, 임대료의 5퍼센트 범위에서 시·군·자치구의 조례로 해당 시·군·자치구에서 적용하는 비율을 정하고 있는 경우에는 그에 따른다.”

렌트홈의 2019. 2. 21.자 공지사항, “100세대 이상 민간임대주택단지 임대료 증액비율 산출방법 안내”에 첨부된 “민간임대주택의 임대료 증액 비율 산출방법”(붙임 11)에 의하면, 100세대 이상 민간임대주택단지의 임대료 증액 비율은 ‘(종전) 계약서상 임대시작일이 속한 월의 소비자물가지수’과 ‘새로운 임대차계약 체결일이 속한 월의 최신 소비자물가지수’의 변동률이라고 할 것임.

- 임대차 계약시 권리의무 등 설명 위반

[관련 법령 등]

(민간임대주택법 제48조 제1항 제4호) 민간임대주택에 대한 임대차계약을 체결하는 경우 임대사업자가 임차인에게 설명하여야 할 사항 중 하나로 “제44조제2항에 따른 임대료 증액 제한에 관한 사항”을 규정함.

(민간임대주택법 제44조 제2항, 동법 시행령 제34조의2 제1호) 민간임대주택이 100세대 이상 민간임대주택단지에 해당한다는 사실 및 이 경우 주거비 물가지수 변동률에 따른 임대료 증액 제한이 존재한다는 사실을 설명할 의무도 부담한다고 할 것임.



그러나 임대사업자 B와 C씨는 세입자들과 임대차계약을 체결함에 있어서 신고인에게 위 임대료 증액 제한에 대해서는 아무런 설명도 없이 무조건 종전 임대료에서 5% 증액을 해야 한다고 강하게 주장하여 위 규정을 알지 못한 세입자들을 임대사업자 B와 C의 말만 믿고 계약을 체결하였는바, 이 또한 위 민간임대주택법 제44조 제2항 및 제48조에 위반됨이 분명함.

- 임대사업자 불법행위 신고 사례

**사례1. [세입자 가씨]**

- 세입자 가씨의 2차 재계약 당시 임대료 증액 비율은 2차 재계약이 체결된 2019년 12월의 서울시 주거비 물가지수 107.96에서 1차 재계약에 따른 임대시작일이 속한 2019년 1월 서울시 주거비 물가지수 106.65를 뺀 1.31%라고 할 수 있음.
- 그런데 실제로 임대사업자 B는 위 2차 재계약 당시 월차임을 896,000원에서 944,000원으로 48,000원 인상하여(보증금은 동일) 증액비율이 5.35%(48,000원 / 896,000원)에 이르러 위 임대료 증액 제한 규정을 위반함.

(1) 최초 임대차계약

- 계약일 : 2016. 12. 27.

- 계약기간 : 2017. 1. 31. ~ 2019. 1. 30.(2년)

- 임대료 : 보증금 20,000,000원, 월임대료 850,000원

(2) 1차 재계약

- 계약일 : 2018. 12. 8.

- 계약기간 : 2019. 1. 31. ~ 2020. 1. 30.(1년)

- 임대료 : 보증금 20,000,000원, 월임대료 896,000원

(3) 2차 재계약

- 계약일 : 2019. 12. 26.

- 계약기간 : 2020. 1. 31. ~ 2021. 1. 30.(1년)

- 임대료 : 보증금 20,000,000원, 월임대료 944,000원

(3) 3차 재계약

- 계약일 : 2020. 11. 30.

- 계약기간 : 2021. 1. 31. ~ 2023. 1. 30.(2년)

- 임대료 : 보증금 20,000,000원, 월임대료 993,000원

**사례2. [세입자 나씨]**

- 세입자 나씨의 1차 재계약 당시 임대료 증액 비율은 1차 재계약이 체결된 2020년 1월의 서울시 주거비 물가지수 107.98에서 최초 계약에 따른 임대시작일이 속한 2019년 1월 서울시 주거비 물가지수 106.65를 뺀 1.33%라고 할 수 있음.
- 그런데 실제로 임대사업자 C는 1차 재계약 당시 월차임을 645,000원에서 700,000원으로 55,000원 인상하여(보증금은 동일) 증액비율이 8.53%(55,000원 / 645,000원)에 이르러 위 임대료 증액 제한 규정을 위반함.

(1) 최초 임대차계약

- 계약일 : 2018. 12. 27.

- 계약기간 : 2019. 1. 31. ~ 2020. 1. 30.(1년)

- 임대료 : 보증금 120,000,000원, 월임대료 645,000원

(2) 1차 재계약

- 계약일 : 2020. 1. 29.
- 계약기간 : 2020. 1. 31. ~ 2021. 1. 30.(1년)
- 임대료 : 보증금 120,000,000원, 월임대료 700,000원

### 사례3. [세입자 다씨]

- 세입자 다씨의 2차 재계약 당시 임대료 증액 비율은 2차 재계약이 체결된 2019년 3월의 서울시 주거비 물가지수 107.85에서 1차 재계약에 따른 임대시작일이 속한 2018년 4월 서울시 주거비 물가지수 106.76를 뺀 1.09%라고 할 수 있음.
- 그런데 실제로 임대사업자 B는 위 2차 재계약 당시 월차임을 390,000원에서 420,000원으로 30,000원 인상하여(보증금은 동일) 증액비율이 7.69%(30,000원 / 390,000원)에 이르러 위 임대료 증액 제한 규정을 위반함.

#### (1) 1차 재계약

- 계약일 : 2018. 4. 7.
- 계약기간 : 2018. 4. 24. ~ 2019. 4. 23.(1년)
- 임대료 : 보증금 70,000,000원, 월임대료 390,000원

#### (2) 2차 재계약

- 계약일 : 2019. 3. 30.
- 계약기간 : 2019. 4. 24. ~ 2020. 4. 23.(1년)
- 임대료 : 보증금 70,000,000원, 월임대료 420,000원

#### 사례4. [세입자 라씨]

- 세입자 라씨의 1차 재계약 당시 임대료 증액 비율은 1차 재계약이 체결된 2019년 9월의 서울시 주거비 물가지수 107.53에서 최초 계약에 따른 임대시작일이 속한 2018년 11월 서울시 주거비 물가지수 106.88을 뺀 0.65%라고 할 수 있음.
- 그런데 임대사업자 B는 위 1차 재계약 당시 보증금을 50,000,000원에서 70,000,000원으로 증액함. 위 증액 비율을 적용하면 월차임은 974,846원이 한도라고 할 것임에도 피신고인1은 위 2차 재계약 시 월차임은 불과 20,000원 감액한 1,020,000원으로 정하였는바, 이 또한 임대료 증액 제한 위반에 해당함.

##### (1) 최초 임대차계약

- 계약일 : 2018. 10. 13.
- 계약기간 : 2018. 11. 16. ~ 2019. 11. 15.(1년)
- 임대료 : 보증금 50,000,000원, 월임대료 1,050,000원

##### (2) 1차 재계약

- 계약일 : 2019. 9. 21.
- 계약기간 : 2019. 11. 16. ~ 2020. 11. 15.(1년)
- 임대료 : 보증금 70,000,000원, 월임대료 1,020,000원

#### 사례5. [세입자 마씨]

- 세입자 마씨의 2차 재계약 당시 임대료 증액 비율은 2차 재계약이 체결된 2019년 4월의 서울시 주거비 물가지수 107.59에서 1차 재계약에 따른 임대시작일이 속한 2018년 5월 서울시 주거비 물가지수 106.74를 뺀 0.85%라고 할 수 있음.

- 그런데 실제로 임대사업자 B는 위 2차 재계약 당시 월차임을 630,000원에서 650,000원으로 20,000원 인상하여(보증금은 동일) 증액비율이 3.17%(20,000원 / 630,000원)에 이르러 위 임대료 증액 제한 규정을 위반함.

(1) 최초 임대차계약

- 계약일 : 2017. 5. 11.
- 계약기간 : 2017. 5. 13. ~ 2018. 5. 12.(1년)
- 임대료 : 보증금 10,000,000원, 월임대료 600,000원

(2) 1차 재계약

- 계약일 : 2018. 4. 14.
- 계약기간 : 2018. 5. 13. ~ 2019. 5. 12.(1년)
- 임대료 : 보증금 10,000,000원, 월임대료 630,000원

(3) 2차 재계약

- 계약일 : 2019. 4. 13.
- 계약기간 : 2019. 5. 13. ~ 2020. 5. 12.(1년)
- 임대료 : 보증금 10,000,000원, 월임대료 650,000원

## 2. 결론

- 이상에서 살펴본 바와 같이 임대사업자 B와 C는 세입자(가~마) 5명의 임대차계약과 관련하여 불법행위를 저지른 것이 명백하고, 이는 비단 신고인들과의 관계에서만 아니라 피신고인들이 현재 소유하거나 또는 과거 소유했던 S주택 전반에 걸친 문제이기도 한바, 임대사업자에 대한 철저한 조사를 통해 합당한 처분을 내려주기를 요청함.

▣ 첨부 2. 송파구청 소극행정 신고서

송파구청 소극행정 신고서

1. 조사요청의 배경과 취지

- 민달팽이유니온, 민변 민생경제위원회, 정의당 서울시당, 참여연대 민생희망본부는 지난(3/18) 임대사업자의 과도한 임대료인상 요구, 갱신 거절, 명도소송을 제기로 인한 임차인 A씨의 피해 사례를 발표하고, 임차인 A씨가 거주하는 민간임대주택의 임대 의무기간과 임대료인상률상한제 위반 등의 불법 행위를 국토부에 신고했음.
- 3월 24일, 임차인 A씨는 불법행위 신고가 접수되었고, 해당 소재지인 송파구청으로 이송되었다는 등기를 수령함. 이후 A씨는 해당 신고 건에 대한 조사 진행 상황을 문의하고자 여러 차례 송파구청에 연락을 시도했으나 담당자는 납득하기 어려운 이런 저런 핑계를 대며 답변을 회피함. 두달이 경과한 현재까지 조사 진행 상황을 확인하지 못함.
- 임차인 A씨가 거주하는 임대사업자 B는 약 150세대 이상의 주택을 등록하여 각종 세제 혜택을 받고 있는데 반해 A씨와 같은 세입자들은 갱신청구권과 임대료인상률상한제 등의 권리를 침해받고 있음. 4년 단기매입임대사업자인 B는 세입자들에게 불법적으로 높은 임대료 수익을

챙긴다음 매매를 통한 시세차익까지 얻고 있음. 이는 관할 송파구청이 임대사업자의 불법행위에 대한 관리·감독을 소홀히하는 점을 악용한 것임.

- 등록임대사업자의 의무위반 행위에 대한 즉각적이고 충분한 제지가 필요함에도 불법행위 신고 이후 2달이 경과하도록 조사를 진행하지 않는 송파구청을 소극행정으로 신고함.

## 2. 송파구청 등록임대사업자 불법행위 조사의 문제점 및 소극적인 부분

### 1) 등록임대주택 불법행위 점검 중인데, 신고 사항은 두달째 방치해

- 정부가 등록임대주택에 대한 관리감독을 소홀히 하다보니 임대사업자는 각종 금융, 세제, 사회보험료 감면 등을 특혜를 받으면서도 4년 또는 8년의 임대 의무기간 동안에는 특별한 사정이 없는 계속 임대를 하여야 하고 임대료도 1년에 5% 이상을 초과하여 증액할 수 없음에도 기본적인 의무조차 제대로 이행하지 않는 경우가 상당수였음.
- 작년 6월, 뒤늦게 정부는 임대사업자들의 의무 위반행위의 심각성을 파악하고 등록임대주택 임대사업자의 불법행위 근절을 위해 국토교통부, 광역·기초 지자체에 「등록임대 불법행위 신고센터」를 운영중이며, 의무 위반 등 불법행위에 대해 합동점검을 실시하고 있음. 2020년도 등록 임대사업자 공적의무 준수 여부에 대한 관계기관 합동점검 결과, 3,692건의 의무위반 사례를 적발하였는데, 임대 의무기간 준수에 대해서만 중점적으로 조사를 진행했다고 발표함. 임대사업자들의 임대료 증액제한, 임대차계약 신고 등 아직 확인되지 않은 다른 의무 위반 또한 상당할 것으로 예상됨.
- 현재 정부가 임대사업자들의 공적의무 준수 여부에 대한 합동점검을 진행중이며 송파구청은 관할 소재지 임대사업자들에 대한 점검을 담당하고 있음. 송파구청은 임대사업자 불법행위 신고에 적극적으로 조사하고 위반 사항에 대한 제재를 취해야 함. 신고 접수 후 두달이 지나도록 임대사업자의 임대개시일을 알지 못해 조사하지 못한다는 답변은 상식적으로 납득하기 어려움.

2) 100세 이상 임대료 규정 위반 가능성 높고, 세입자 피해 규모 상당해

- 임차인 A가 신고한 내용을 살펴보면 100세대 이상 등록한 해당 임대사업자 B가 A씨 뿐만 아니라 다른 세입자들에게 임대료 증액 제한을 위반했을 가능성이 커 해당 임대사업자에 대한 조사는 시급하고 중요한 사항임. 더욱이 임대사업자 B가 등록 주택을 매각에 나서고 있으며 임차인 A의 소유자도 변경됨. 임대사업자 B가 각종 세제 혜택을 받고 높은 임대료 수익까지 챙기는 불법을 일삼고 있는데도 조사를 진행하지 않는 것은 관할구청이 임대사업자의 불법행위를 눈감아주는 것은 아닌지 의문을 가질 수 밖에 없음.

3) 매번 다른 답변, 조사 진행 상황 조차 확인 안 돼

- 임차인 A는 지난 3월 18일 국토부에 임대사업자의 불법행위를 신고하고, 3월 24일 국토부로부터 해당 사건을 송파구청으로 이송했다는 공문을 받음. 이후 송파구청에 여러차례 연락하였으나 매번 담당자가 국토부로부터 늦게 전달받았다고 대답했지만, 전달 받은 날짜가 상이했고, 국토부, 임대사업자, 임대사업자 소재지인 금천구청 등에 책임을 미루며, 단 한 차례도 조사 진행 경과에 대한 제대로 된 설명을 듣지 못함. 늦었지만 지금이라도 송파구청은 불법행위 신고 건에 대한 조사 진행 경과를 자세히 설명하고, 그동안 조사가 진행되지 못한 이유가 무엇인지 구체적으로 밝혀함.
- 위와 같이 등록임대사업자의 의무위반 행위에 대한 즉각적이고 충분한 제지가 필요함에도 불법행위 신고 이후 2달이 경과하도록 제대로 조사를 진행하지 않는 송파구청을 소극행정으로 신고함.