펜션 사업자



법제처
찾기 쉬운 생활법령

이 정보는 2026년 10월 15일 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령은 국민이 실생활에 필요한 법령을 쉽게 찾아보고 이해할 수 있도록 관련 법령정보를 국민의 생활중심으로 재분류하여 제공하고 있습니다. 따라서 제공된 법령정보는 법적 효력을 갖는 유권해석(결정, 판단)의 근거가 되지 않고, 각종 신고, 불복 청구 등의 증거자료로서의 효력은 없습니다. 구체적인 법령에 대한 질의는 담당기관이나 국민 신문고에 문의하시기 바랍니다.

공공데이터 정책에 따라 '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령은 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령(http://www.easylaw.go.kr)임을 명시해 주시고, 단순 인용이 아닌 영리목적의 이용이거나 자료의 상당 부분을 이용하는 경우에는 해당 사항을 법제처 법제정보담당관(044-200-6900)으로 통지하여 주시기 바랍니다.

※ 다만, '찾기 쉬운 생활법령'에서 제공하는 생활법령 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

찾기 쉬운 생활법령에서 제공하는 자료를 위조 · 변조하거나 생활법령에 포함된 제3자의 저작권을 침해하는 경우에는 관련 법령(「저작권법」 제136조부터 제138조까지)에 따라 처벌을 받을 수 있으니 유의하시기 바랍니다.

[펜션 사업자]

이 콘텐츠에서는 펜션사업을 계획하고 펜션사업 시설을 건축 또는 매입해서 펜션 운영에 필요한 시설을 갖춘 후 펜션을 운영하는 펜션사업의 전반적인 창업 절차에 대해 알아봅니다.

펜션 사업자 1
1. 펜션사업 알아보기 4
1.1. 펜션사업의 이해 4
1.1.1. 펜션과 펜션 사업자 4
2. 펜션사업 준비하기 6
2.1. 펜션시설 마련하기 6
2.1.1. 건축물 용도 및 용도지역 등 확인 6
2.1.2. 펜션시설의 건축 및 매입 8
2.1.3. 기존 사업의 승계 11
2.2. 펜션시설 및 설비의 설치 13
2.2.1. 펜션시설 구조 및 재료 등 13
2.2.2. 안전·위생·소방시설 등 설치 16
2.3. 펜션사업 신고 및 등록 18
2.3.1. 펜션사업 영업신고 18
2.3.2. 관광펜션업 지정 20
2.3.3. 사업자등록 22
3. 펜션 운영하기 25
3.1. 펜션 운영 관련 신고 등 25
3.1.1. 펜션사업 및 관광펜션업 변경신고 25
3.1.2. 사업자등록 정정신고 26
3.1.3. 세금 신고 · 납부 및 현금영수증 발급 등 27
3.2. 펜션 사업자 준수사항 30
3.2.1. 위생 및 안전 관리 의무 30
3.2.2. 소방안전 관리 의무 32
3.2.3. 펜션 이용 시 손해배상기준 35
3.3. 영업 금지 및 영업소 폐쇄 등 38
3.3.1. 영업의 제한, 개선명령 및 영업소 폐쇄 등 38
4. 펜션 폐업(휴업)하기 42
4.1. 폐업신고 및 휴업신고 42
4.1.1. 펜션사업 폐업신고 등 42
4.1.2. 사업자등록 폐업신고 등 43

1. 펜션사업 알아보기

1.1. 펜션사업의 이해

1.1.1. 펜션과 펜션 사업자

"펜션"이란?

펜션의 의미

▪ 펜션은 민박의 가정적 분위기와 호텔의 편의성을 갖춘 소규모의 고급 숙박 시설을 말합니다[국립국어원 표준국어대사전(https://stdict.korean.go.kr) 참조].

펜션의 유형

▪ 펜션은 다음과 같이 구분할 수 있습니다.

구 분	내 용
일반펜션	「공중위생관리법」에 따라 숙박업으로 신고한 펜션
관광펜션	관련 법령에 따라 숙박시설을 운영하고 「관광진흥법」에 따라 관광펜션업으로 지정받은 관광펜션
농어촌민박 펜션	「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업으로 신고한 펜션
휴양펜션	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따라 휴양펜션업으로 등록한 펜션

펜션사업의 종류

「공중위생관리법」에 따른 숙박업

▪ "숙박업"이란 손님이 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업을 말하며, 다음의 시설은 「공중위생관리법」에 따른 숙박업에서 제외됩니다(「공중위생관리법」 제2조제1항제2호 및 「공중위생관리법 시행령」 제2조제1항).

- 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업용 시설
- 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따라 자연휴양림 안에 설치된 시설
- 「청소년활동 진흥법」 제10조제1호에 따른 청소년수련시설
- 「관광진흥법」 제4조에 따라 등록한 외국인관광 도시민박업용 시설 및 한옥체험업용 시설

「관광진흥법」에 따른 관광펜션업

▪ "관광펜션업"이란 「관광진흥법」에 따른 관광 편의시설업의 한 유형으로, 숙박시설을 운영하고 있는 자가 자연·문화 체험관광에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업(業)을 말합니다(「관광진흥법」 제3조제1항제7호·제2항 및 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제6호아목).

「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업

▪ “농어촌민박사업”이란 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택을 이용하여 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사시설·조식 등을 제공하는 사업을 말합니다(「농어촌정비법」 제2조제16호라목).

「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션업

▪ “휴양펜션업”이란 관광객의 숙박·취사와 자연체험관광에 적합한 시설을 갖추어 해당 시설의 회원, 공유자, 그 밖에 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업을 말합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제1항).

이 콘텐츠에서 펜션 및 펜션 사업자의 범위

펜션의 범위

▪ 이 콘텐츠에서는 “농어촌지역 등의 주민이 운영하는 농어촌민박”과 “제주특별자치도에서만 운영할 수 있는 휴양펜션”을 제외하고, “① 「공중위생관리법」에 따라 숙박업으로 신고한 펜션, ② 「관광진흥법」에 따라 관광펜션업으로 지정받은 관광펜션”에 대해 다룹니다.

펜션 사업자의 범위

▪ 이 콘텐츠에서는 자연인인 개인이 펜션사업을 계획하고 펜션사업 시설을 건축 또는 매입해서 펜션 운영에 필요한 시설을 갖춘 후 펜션을 운영하는 펜션사업의 전반적인 창업 절차에 대해 알아봅니다.

> ※ 농어촌민박 형태의 펜션사업에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 『민박 사업자』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

> **※ 제주도에서의 펜션사업**
>
> Q. 제주도에서 관광펜션업을 하려고 준비 중인데, 가능한가요?
>
> A. 제주도에서는 「관광진흥법」에 따른 관광펜션업을 할 수 없고(「관광진흥법 시행령」 제2조제2항), 그 대신 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션업을 할 수 있습니다.
>
> 휴양펜션업을 하려면 제주특별자치도지사에게 해당 사업의 사업계획 승인을 받은 후, 휴양펜션업 등록을 해야 합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제1항 및 제2항).
>
> 참고로 제주도에서도 「공중위생관리법」에 따른 숙박업과 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업의 운영은 가능합니다.

> ※ 그 밖에 휴양펜션업에 대한 자세한 내용은 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 및 「제주특별자치도 관광진흥 조례」에서 확인할 수 있습니다.

2. 펜션사업 준비하기

2.1. 펜션시설 마련하기

2.1.1. 건축물 용도 및 용도지역 등 확인

펜션 운영이 가능한 건축물

펜션 운영이 가능한 건축물의 용도

▪ 펜션을 운영할 수 있는 건축물의 용도는 “숙박시설”입니다(「건축법」 제2조제2항제15호).

▪ 숙박시설의 종류는 다음과 같습니다(「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표 1 제15호).

> 1. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설로서 「생활숙박시설 건축기준」에 따른 요건을 갖춘 시설을 말함)
> 2. 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄)
> 3. 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것을 말함)
> 4. 그 밖에 위의 시설과 비슷한 것

건축물의 용도 변경

▪ 숙박시설이 아닌 건축물의 용도를 숙박시설로 변경하려면 다음의 구분에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함. 이하 같음)의 허가를 받거나 신고를 해야 합니다(「건축법」 제19조제2항·제4항 및 「건축법 시행령」 제14조제5항).

▹ 허가 대상: 아래의 어느 하나에 해당하는 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말함)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

▹ 신고 대상: 아래의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말함)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

> 1. 자동차 관련 시설군
> 2. 산업 등의 시설군(운수시설, 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환 관련 시설, 묘지 관련 시설, 장례시설)
> 3. 전기통신시설군(방송통신시설, 발전시설)
> 4. 문화 및 집회시설군(문화 및 집회시설, 종교시설, 위락시설, 관광휴게시설)
> 5. 영업시설군(판매시설, 운동시설, 숙박시설, 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설)
> 6. 교육 및 복지시설군(의료시설, 교육연구시설, 노유자시설(老幼者施設), 수련시설, 야영장 시설)
> 7. 근린생활시설군[제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외)]
> 8. 주거업무시설군(단독주택, 공동주택, 업무시설, 교정시설, 국방·군사시설)
> 9. 그 밖의 시설군(동물 및 식물 관련 시설)

▪ 건축물의 용도변경 허가를 받거나 신고를 하려면 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)해야 합니다(「건축법」 제19조제2항 및 「건축법 시행규칙」 제12조의2제1항·제2항).

- 건축·대수선·용도변경 (변경)허가신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4서식) 또는 건축·대수선·용도변경 (변경)신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제6호서식)
- 용도를 변경하려는 층의 변경 후의 평면도(다만, 행정정보의 공동이용 또는 전산자료를 통해 변경 전의 평면도를 확인할 수 없는 경우에는 변경 전의 평면도를 제출해야 함)
- 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서

> ※ 용도변경에 관한 자세한 사항은 이 사이트의 『용도변경』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

숙박시설 운영 가능 지역

숙박시설 운영이 가능한 용도지역

▪ 도시지역 중 상업지역(중심상업지역, 일반상업지역, 근린상업지역, 유통상업지역)과 관리지역 중 계획관리지역에서 숙박시설을 설치·운영할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항 및 별표 8부터 별표 11까지, 별표 20).

▪ 상업지역에서는 일반숙박시설 및 생활숙박시설 중 다음의 시설을 건축할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항 및 별표 8부터 별표 10까지).

> · 공원ㆍ녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시ㆍ군계획조례로 정하는 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 함) 밖에 건축하는 일반숙박시설
>
> · 공원ㆍ녹지 또는 지형지물에 따라 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역과 차단되거나 준주거지역 내 주택 밀집지역, 전용주거지역 또는 일반주거지역으로부터 도시ㆍ군계획조례로 정하는 거리(건축물의 각 부분을 기준으로 함) 밖에 건축하는 생활숙박시설

▪ 계획관리지역에서는 다음의 지역(다만, 「하수도법」에 따른 공공하수처리시설이 설치ㆍ운영되거나 다음 지역 내 10호 이상의 자연마을이 형성된 지역은 제외)을 제외하면 숙박시설을 건축할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조제1항·별표 20 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 제12조·별표 2).

> 1. 저수를 광역상수원으로 이용하는 댐의 계획홍수위선(계획홍수위선이 없는 경우에는 상시만수위선을 말함)으로부터 1킬로미터 이내인 집수구역
> 2. 저수를 광역상수원으로 이용하는 댐의 계획홍수위선으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 20킬로미터 이내인 하천의 양안(兩岸: 양쪽 기슭) 중 해당 하천의 경계로부터 1킬로미터 이내인 집수구역

3. 제2호의 하천으로 유입되는 지천(제1지류인 하천을 말하며, 계획홍수위선으로부터 20킬로미터 이내에서 유입되는 경우에 한정함)의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 지천의 양안 중 해당 지천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역

4. 상수원보호구역으로부터 500미터 이내인 집수구역

5. 상수원보호구역으로 유입되는 하천의 유입지점으로부터 수계상 상류방향으로 유하거리가 10킬로미터 이내인 하천의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 500미터 이내인 집수구역

6. 유효저수량이 30만세제곱미터 이상인 농업용저수지의 계획홍수위선의 경계로부터 200미터 이내인 집수구역

7. 「하천법」에 따른 국가하천 · 지방하천(도시 · 군계획조례로 정하는 지방하천은 제외)의 양안 중 해당 하천의 경계로부터 직선거리가 100미터 이내인 집수구역(「하천법」 제10조에 따른 연안구역을 제외)

8. 「도로법」에 따른 도로의 경계로부터 50미터 이내인 지역(숙박시설을 설치하는 경우만 해당). 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 제외함

① 제주도 본도 외의 도서(島嶼) 가운데 육지와 연결되지 아니한 도서에 숙박시설을 설치하는 경우

② 다음의 어느 하나에 해당하는 숙박시설을 증축 또는 개축하는 경우(2018년 12월 31일까지 증축 또는 개축 허가를 신청한 경우로 한정함)

㉮ 계획관리지역으로 지정될 당시 「건축법 시행령」 별표 1 제15호나목에 따른 관광숙박시설로 이미 준공된 것

㉯ 계획관리지역으로 지정될 당시 관광숙박시설 외의 숙박시설로 이미 준공된 시설로서 관광숙박시설로 용도변경하려는 것

숙박시설 운영이 가능한 용도구역

▪ 수산자원보호구역에서는 숙박시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설(해당 용도에 쓰이는 건축물을 건폐율이 40% 이하이고 높이 21m 이하로 건축하는 경우만 해당)을 건축할 수 있습니다(「수산자원관리법」 제52조제2항제2호, 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항 및 별표 16 제2호카목).

· 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 또는 관광단지와 「농어촌정비법」에 따른 관광농원 안에 건축하는 숙박시설

· 자연환경보전지역 외의 지역에 건축하는 생활숙박시설

2.1.2. 펜션시설의 건축 및 매입

펜션시설의 건축

건축 기준

▪ 펜션을 건축할 때는 그 규모에 대한 특별한 제한은 없습니다.

※ 관광펜션업의 요건

관광펜션으로 지정받으려면 다음과 같은 조건을 갖추어야 합니다(「관광진흥법」 제6조제2항, 「관광진흥법 시행규칙」 별표 2 제8호).

1. 자연 및 주변환경과 조화를 이루는 4층 이하의 건축물일 것

2. 객실이 30실 이하일 것

3. 취사 및 숙박에 필요한 설비를 갖출 것

4. 바비큐장, 캠프파이어장 등 주인의 환대가 가능한 1종류 이상의 이용시설을 갖추고 있을 것(단, 관광펜션이 수개의 건물 동으로 이루어진 경우에는 그 시설을 공동으로 설치할 수 있음)

5. 숙박시설 및 이용시설에 대해 외국어 안내 표기를 할 것

※ 관광펜션업 지정에 대한 자세한 내용은 이 콘텐츠의 <펜션사업 준비하기-펜션사업 신고 및 등록-관광펜션업 지정>에서 확인할 수 있습니다.

건축허가

▪ 펜션을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함. 이하 같음)의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제11조제1항 본문).

※ 이를 위반하여 건축허가를 받지 않고 도시지역에서 건축물을 건축한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5억원 이하의 벌금에 처해지며, 도시지역 밖에서 건축물을 건축한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제108조제1항제1호 및 제110조제1호).

※ 건축신고

건축허가 대상 건축물이라 하더라도 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 봅니다(「건축법」 제14조제1항 및 「건축법 시행령」 제11조제1항부터 제3항까지).

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축(다만, 3층 이상 건축물인 경우에는 증축·개축 또는 재축하려는 부분의 바닥면적의 합계가 건축물 연면적의 10분의 1 이내인 경우로 한정함)

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축(다만, 지구단위계획구역, 방재지구(防災地區), 붕괴위험지역에서의 건축은 제외)

3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선

4. 주요구조부의 해체가 없는 등 「건축법 시행령」 제11조제2항에 해당하는 대수선

5. 그 밖에 소규모 건축물로서 「건축법 시행령」 제11조제3항에 해당하는 건축물의 건축

※ 이를 위반하여 건축신고를 하지 않은 경우에는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

착공신고

▪ 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물의 공사를 착수하려면 허가권자에게 공사계획을 신고해야 합니다(「건축법」 제21조제1항).

※ 이를 위반하여 착공신고를 하지 않는 경우에는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

사용승인

▪ 건축허가를 받았거나 건축신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함]한 후 그 건축물을 사용하려면 허가권자에게 사용승인을 신청해야 합니다(「건축법」 제22조제1항).

※ 이를 위반하여 건축물의 사용승인을 신청하지 않는 경우에는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

※ 펜션시설 건축에 관한 자세한 내용은 이 사이트의 『단독주택건축(신축·개축)』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

부동산소유권보존등기

▪ 펜션 건축을 완료하면 아직 등기되지 않은 부동산에 대해 소유권보존등기를 신청하는 경우에는 등기명의인이 될 자가 단독으로 신청합니다(「부동산등기법」 제23조제2항 참조).

※ 부동산소유권보존등기에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 『부동산등기』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

※ 관광펜션 건설 자금 지원

Q. 관광펜션을 건설하는 경우 자금 지원을 받을 수 있다고 하던데, 자세히 알려주세요.

A. 정부에서는 관광펜션의 건설 및 개보수에 필요한 비용을 관광진흥개발기금에서 저금리로 빌려주고 있습니다(「관광진흥개발기금법」 제5조제1항제4호, 「관광진흥개발기금 관리 및 운용 요령」 제2조 및 『2026년 하반기 관광기금 융자지원지침』).

관광펜션업을 운영하기 위해 「건축법」에 따라 건축허가를 받은 자는 융자지원 신청을 할 수 있고, 관광펜션의 지정요건을 갖추고 공사가 완료되면 해당 시·군·구청에서 관광펜션업으로 반드시 지정받아야 합니다. 만약, 관광펜션업으로 지정받지 않으면 이미 대출된 융자금은 회수됩니다(『2026년 하반기 관광기금 융자지원지침』 37면 및 92면).

※ 관광진흥개발기금 지원에 관한 자세한 내용은 『2026년 하반기 관광기금 융자지원지침』에서 확인할 수 있습니다.

펜션시설의 매입

부동산등기기록 등의 확인

▪ 부동산등기기록에는 구입하려는 부동산의 표시(表示)와 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권의 보존, 이전, 설정, 변경, 처분의 제한 또는 소멸에 대한 정보가 표시되어

있으므로, 부동산등기기록을 확인하여 펜션 운영을 위해 매입할 부동산을 결정합니다(「부동산등기법」 제3조).

> ※ 부동산등기기록의 구성 예시와 보는 방법에 대해서는 대법원 인터넷등기소(http://www.iros.go.kr)의 서비스소개-등기서비스-부동산등기-등기부 보는법 안내에서 확인할 수 있습니다.

▪ 또한, 등기신청정보 또는 등기기록의 부동산 표시가 토지대장·임야대장 또는 건축물대장과 일치하지 않으면 등기신청이 각하될 수 있으므로, 관련 공부를 확인하여 부동산의 표시가 일치하는지 확인하는 것이 좋습니다(「부동산등기법」 제29조제11호 참조).

부동산매매계약 체결

▪ 매입하려는 부동산이 결정되었다면, 매매계약서를 작성하여 부동산매매계약을 체결합니다(「공인중개사법」 제26조제1항 참조).

부동산소유권이전등기

▪ 부동산매매계약을 체결하고 부동산을 매매한 경우에는 부동산 매도인과 매수인이 공동으로 소유권이전등기를 해야 합니다(「부동산등기법」 제23조제1항).

> ※ 부동산소유권이전등기에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 『부동산등기』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

취득세 납부

▪ 펜션 건물을 취득한 자는 부동산을 취득한 날(토지거래계약에 관한 허가구역에 있는 토지를 취득하는 경우로서 토지거래계약에 관한 허가를 받기 전에 거래대금을 완납한 경우에는 그 허가일이나 허가구역의 지정 해제일 또는 축소일)부터 60일 이내에 납세지를 관할하는 시장·군수 또는 자치구의 구청장에게 신고·납부해야 합니다(「지방세법」 제20조제1항 및 「지방세법 시행령」 제33조제1항).

> ※ 취득세 등 부동산매입 시 납부해야 하는 세금 및 부동산 매매에 대한 자세한 내용은 이 사이트 『부동산 매매』에서 확인할 수 있습니다.

2.1.3. 기존 사업의 승계

「공중위생관리법」에 따른 펜션사업(숙박업)의 승계

숙박업의 승계

▪ 숙박업 신고를 하고 운영하던 펜션을 양수하거나 상속받은 경우에는 기존 숙박업자의 지위를 승계합니다(「공중위생관리법」 제3조의2제1항).

▪ 「민사집행법」에 따른 경매, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 환가나 「국세징수법」·「관세법」 또는 「지방세징수법」에 따른 압류재산의 매각 그 밖에 이에 준하는 절차에 따라 숙박업 관련시설 및

설비의 전부를 인수한 자는 기존 숙박업자의 지위를 승계합니다(「공중위생관리법」 제3조의2제2항).

지위승계신고

▪ 기존 숙박업자의 지위를 승계한 경우에는 1개월 이내에 다음의 서류를 시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장에 한정함. 이하 같음)에게 신고해야 합니다(「공중위생관리법」 제3조의2제4항 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의5제1항).

- 영업자지위승계신고서(「공중위생관리법 시행규칙」 별지 제6호서식)
- 영업양도의 경우: 양도·양수를 증명할 수 있는 서류 사본
- 상속의 경우: 상속인임을 증명할 수 있는 서류(가족관계등록전산정보만으로 상속인임을 확인할 수 있는 경우는 제외)
- 영업양도 및 상속 외의 경우: 해당 사유별로 영업자의 지위를 승계하였음을 증명할 수 있는 서류

※ 이를 위반하여 지위승계신고를 하지 않는 경우에는 6개월 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공중위생관리법」 제20조제3항제2호).

▪ 숙박업 지위승계신고를 하려는 자가 영업소의 명칭 또는 상호(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의2 제1항제1호)에 대한 변경신고를 위의 지위승계신고서에 따라 같이 할 수 있고, 이 경우 변경신고서를 제출한 것으로 봅니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의5제3항).

▪ 숙박업 지위승계신고를 하려는 자가 「부가가치세법」 제8조제8항에 따른 폐업신고를 같이 하려는 때에는 위의 지위승계신고서에 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제9호서식의 폐업신고서를 함께 제출해야 합니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의5제4항).

「관광진흥법」에 따라 운영되는 관광펜션업의 승계

관광펜션업의 승계

▪ 관광펜션업의 지정을 받고 운영되는 펜션을 양수한 경우에는 기존 관광펜션업자의 권리와 의무를 승계합니다(「관광진흥법」 제8조제1항).

▪ 「민사집행법」에 따른 경매, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 환가나 「국세징수법」·「관세법」 또는 「지방세징수법」에 의한 압류재산의 매각 및 그 밖에 이에 준하는 절차에 따라 다음 시설의 전부를 인수한 자는 기존 관광펜션업자의 지위를 승계합니다(「관광진흥법」 제8조제2항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제16조제1항제1호·제3호).

- 관광펜션업에 사용되는 토지와 건물
- 「관광진흥법 시행규칙」 별표 2 제8호에서 정한 관광펜션업 시설(「관광진흥법 시행규칙」 제15조)

▪ 관광펜션업자가 지정취소처분 또는 시정명령, 사업정지명령을 받은 경우 그 처분 또는 명령의 효과는 위에 따라 관광펜션업자의 지위를 승계한 자에게 승계되며, 그 절차가 진행 중인 때에는 새로운 관광펜션업자에게 그 절차를 계속 진행할 수 있습니다(「관광진흥법」 제8조제3항 본문).

- 다만, 그 승계한 관광펜션업자가 양수나 합병 당시 그 처분·명령이나 위반 사실을 알지 못하였음을 증명하면 그렇지 않습니다(「관광진흥법」 제8조제3항 단서).

지위승계신고

▪ 기존 관광펜션업자의 지위를 승계한 자는 그 사유가 발생한 날부터 1개월 이내에 다음의 서류를 첨부하여

특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「관광진흥법」 제8조제4항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제14조제1항제1호·제16조제2항).

- 관광사업 양수(지위승계)신고서(「관광진흥법 시행규칙」 별지 제23호서식)
- 지위를 승계한 자가 내국인인 경우에는 성명 및 주민등록번호를 기재한 서류
- 지위를 승계한 자가 외국인인 경우에는 「관광진흥법」 제7조제1항 각 호의 결격사유에 해당하지 않음을 증명하는 다음의 어느 하나에 해당하는 서류(다만, 「관광진흥법」 또는 다른 법령에 따라 인·허가 등을 받아 사업자등록을 하고 해당 영업 또는 사업을 영위하고 있는 자는 해당 영업 또는 사업의 인·허가증 등 인·허가 등을 받았음을 증명하는 서류와 최근 1년 이내에 소득세를 납부한 사실을 증명하는 서류를 제출하는 경우에는 그 영위하고 있는 영업 또는 사업의 결격사유 규정과 중복되는 「관광진흥법」 제7조제1항 각 호의 결격사유에 한하여 다음의 서류를 제출하지 않을 수 있음)

  √ 해당 국가의 정부나 그 밖의 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인이 공증한 신청인의 진술서로서 「재외공관 공증법」에 따라 해당 국가에 주재하는 대한민국공관의 영사관이 확인한 서류

  √ 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결한 국가의 경우에는 해당 국가의 정부나 그 밖의 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인이 공증한 신청인의 진술서로서 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 확인서 발급 권한이 있는 기관이 그 확인서를 발급한 서류

- 양도·양수 등 지위승계를 증명하는 서류(시설인수 명세를 포함)

2.2. 펜션시설 및 설비의 설치

2.2.1. 펜션시설 구조 및 재료 등

대지의 안전 및 조경

대지의 안전

▪ 습한 토지, 물이 나올 우려가 많은 토지, 쓰레기, 그 밖에 이와 유사한 것으로 매립된 토지에 펜션을 건축하는 경우에는 성토(盛土), 지반 개량 등 필요한 조치를 해야 합니다(「건축법」 제40조제2항).

▪ 대지에는 빗물과 오수를 배출하거나 처리하기 위하여 필요한 하수관, 하수구, 저수탱크, 그 밖에 이와 유사한 시설을 설치해야 합니다(「건축법」 제40조제3항).

대지의 조경

▪ 면적이 200㎡ 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 펜션의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 해야 합니다(「건축법」 제42조제1항 본문).

▪ 펜션의 옥상에 조경기준에 따른 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 대지의 조경면적으로 산정할 수 있고, 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없습니다(「건축법 시행령」 제27조제3항).

공개 공지 등의 확보

공개 공지 등의 확보 대상

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위해 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5000㎡ 이상인 펜션시설의 대지에는 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간(이하 “공개공지 등”이라 함)을 설치해야 합니다(「건축법」 제43조제1항 및 「건축법 시행령」 제27조의2제1항제1호).

√ 일반주거지역, 준주거지역

√ 상업지역

√ 준공업지역

√ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함. 이하 같음)이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역

공개 공지 등의 면적

▪ 공개공지 등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정하고, 이 경우 「건축법」 제42조에 따른 조경면적과 「매장유산 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에 따른 매장유산의 현지보존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있습니다(「건축법」 제43조제2항 및 「건축법 시행령」 제27조의2제2항).

공개 공지 등의 설치

▪ 공개공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있습니다(「건축법 시행령」 제27조의2제1항 후단).

▪ 공개공지 등을 설치할 때에는 모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조경시설 등 건축조례로 정하는 시설을 설치해야 합니다(「건축법 시행령」 제27조의2제3항).

구조내력 및 내진능력

구조내력

▪ 펜션시설은 고정하중, 적재하중(積載荷重), 적설하중(積雪荷重), 풍압(風壓), 지진, 그 밖의 진동 및 충격 등에 대해 안전한 구조를 가져야 합니다(「건축법」 제48조제1항).

▪ 건축하려고 하는 펜션시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 펜션(표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 제외)의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출해야 합니다(「건축법」 제48조제2항 및 「건축법 시행령」 제32조제2항제1호부터 제5호까지).

- 층수가 2층[주요구조부인 기둥과 보를 설치하는 건축물로서 그 기둥과 보가 목재인 목구조 건축물(이하 “목구조 건축물”이라 함)의 경우에는 3층] 이상인 건축물
- 연면적이 200㎡(목구조 건축물의 경우에는 500㎡) 이상인 건축물
- 높이가 13미터 이상인 건축물
- 처마높이가 9미터 이상인 건축물
- 기둥과 기둥 사이의 거리가 10미터 이상인 건축물

내진능력

▪ 건축하려고 하는 펜션시설이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축물의 사용승인을 받는 즉시 건축물이 지진 발생 시에 견딜 수 있는 능력을 공개해야 합니다(「건축법」 제48조의3제1항 본문).

- 층수가 2층(목구조 건축물의 경우에는 3층) 이상인 건축물
- 연면적이 200㎡(목구조 건축물의 경우에는 500㎡) 이상인 건축물
- 그 밖에 건축물의 규모와 중요도를 고려하여 「건축법 시행령」 제32조의2로 정하는 건축물

내화구조 및 마감재료

내화구조

▪ 건축물의 2층이 숙박시설의 용도로 쓰이는 펜션시설로서 그 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 400㎡ 이상인 경우에는 주요구조부와 지붕을 내화구조로 해야 하되, 막구조의 건축물은 주요구조부에만 내화구조로 할 수 있습니다(「건축법」 제50조제1항 및 「건축법 시행령」 제56조제1항제4호·제2항).

▹ 다만, 연면적이 50㎡ 이하인 단층의 부속건축물로서 외벽 및 처마 밑면을 방화구조로 한 것과 무대의 바닥은 내화구조로 하지 않을 수 있습니다(「건축법 시행령」 제56조제1항 단서).

> ※ 내화구조는 화재에 견딜 수 있는 성능을 가진 구조를 말하며, 그 종류와 기준에 대한 자세한 내용은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제3조에서 확인할 수 있습니다(「건축법 시행령」 제2조제7호).

내부 마감재료

▪ 숙박시설(펜션시설)의 벽, 반자, 지붕(반자가 없는 경우에 한정) 등 내부의 마감재료[「건축법」 제52조의4제1항의 복합자재의 경우 심재(心材)를 포함]는 방화에 지장이 없는 재료로 합니다(「건축법」 제52조제1항 및 「건축법 시행령」 제61조제1항제6호).

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 거실의 벽 및 반자의 실내에 접하는 부분(반자돌림대·창대 기타 이와 유사한 것을 제외)의 마감은 불연재료 또는 준불연재료로 해야 합니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조제2항).

▹ 숙박시설의 거실 등을 지하층 또는 지하의 공작물에 설치한 경우의 그 거실(출입문 및 문틀을 포함)

▹ 숙박시설의 거실

외벽 마감재료

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 펜션시설은 펜션시설의 외벽에 사용하는 마감재료(두 가지 이상의 재료로 제작된 자재의 경우 각 재료를 포함)는 방화에 지장이 없는 재료로 해야 합니다(「건축법」 제52조제2항 및 「건축법 시행령」 제61조제2항제3호·제4호).

▹ 3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 건축물

▹ 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 설치하여 주차장으로 쓰는 건축물

▪ 3층 이상 또는 높이 9미터 이상인 펜션시설(「건축법 시행령」 제61조제2항제3호)은 펜션시설의 외벽에 불연재료 또는 준불연재료를 마감재료(단열재, 도장 등 코팅재료 및 그 밖에 마감재료를 구성하는 모든 재료를 포함)로 사용해야 하고, 해당 건축물이 5층 이하이면서 높이 22미터 미만인 경우에는 난연재료(강판과 심재로 이루어진 복합자재가 아닌 것으로 한정)를 마감재료로 할 수 있습니다(「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조제6항 본문 및 제7항 본문).

▪ 건축물의 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창호(窓戶)와 인접대지경계선 간의 거리가 1.5미터 이내인 경우 해당 창호는 방화유리창호[한국산업표준 KS F 2845(유리구획 부분의 내화 시험방법)에 규정된 방법에 따라 창틀과 유리 등으로 구성된 유리구획을 시험한 결과 비차열 20분 이상의 성능이 있는 것으로 한정]로 설치해야 하되, 스프링클러 또는 간이 스프링클러의 헤드가 창호로부터 60센티미터 이내에 설치되어 건축물 내부가 화재로부터 방호되는 경우에는 방화유리창호로 설치하지 않을 수 있습니다(「건축법」 제52조제4항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조제12항).

2.2.2. 안전·위생·소방시설 등 설치

피난시설의 설치

직통계단의 설치

▪ 숙박시설의 용도로 쓰는 3층 이상의 층으로서 그 층의 해당 용도로 쓰는 거실의 바닥면적의 합계가 200㎡ 이상인 건축물은 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단을 2개소 이상 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제1항 및 「건축법 시행령」 제34조제2항제2호).

> ※ 직통계단의 설치 기준 등에 대한 자세한 내용은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제8조제2항에서 확인할 수 있습니다.

피난계단의 설치

▪ 5층 이상 또는 지하 2층 이하인 층에 설치하는 직통계단은 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제1항 및 「건축법 시행령」 제35조제1항 본문).

▪ 다만, 건축물의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 되어 있는 경우로 다음의 어느 하나에 해당하는 경우는 피난계단을 설치하지 않아도 됩니다(「건축법 시행령」 제35조제1항 단서).

1. 5층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 200㎡ 이하인 경우
2. 5층 이상인 층의 바닥면적 200㎡ 이내마다 방화구획이 되어 있는 경우

> ※ 피난계단의 설치 기준 등에 대한 자세한 내용은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제9조제2항에서 확인할 수 있습니다.

피난 및 소화에 필요한 통로 설치

▪ 건축물의 대지 안에는 그 건축물 바깥쪽으로 통하는 주된 출구와 지상으로 통하는 피난계단 및 특별피난계단으로부터 도로 또는 공지(공원, 광장, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 피난 및 소화를 위하여 해당 대지의 출입에 지장이 없는 것을 말함)로 통하는 통로를 다음의 기준에 따라 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제1항 및 「건축법 시행령」 제41조제1항).

1. 통로의 너비: 유효 너비 1.5미터 이상
2. 필로티 내 통로의 길이가 2미터 이상인 경우에는 피난 및 소화활동에 장애가 발생하지 않도록 자동차 진입억제용 말뚝 등 통로 보호시설을 설치하거나 통로에 단차(段差)를 둘 것

방화시설 등의 설치

방화구획 등의 설치

▪ 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물로서 연면적이 1천 제곱미터를 넘는 건축물은 다음의 구조물로 구획(이하 “방화구획”이라 함)을 해야 합니다(「건축법」 제49조제2항 및 「건축법 시행령」 제46조제1항 본문).

1. 내화구조로 된 바닥 및 벽

2. 방화문 또는 자동방화셔터

> ※ 방화구획의 설치 기준 등에 대한 자세한 내용은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제14조제1항에서 확인할 수 있습니다.

배연설비의 설치

- 6층 이상인 건축물의 숙박시설에는 거실(피난층의 거실은 제외)에 배연설비를 해야 합니다(「건축법」 제49조제2항 본문 및 「건축법 시행령」 제51조제2항제1호타목).

방염설비의 설치

- 숙박시설에 실내장식 등의 목적으로 설치 또는 부착하는 물품으로서 방염대상물품(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제31조제1항)은 방염성능기준 이상의 것으로 설치해야 하며, 소방청장이 실시하는 방염성능검사를 받은 것이어야 합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제20조제1항 및 제21조제1항 본문).

- 소방본부장 또는 소방서장은 방염대상물품이 방염성능기준에 미치지 못하거나 방염성능검사를 받지 않은 것이면 방염대상물품을 제거하도록 하거나 방염성능검사를 받도록 하는 등 필요한 조치를 명령할 수 있습니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제20조제2항).

  ※ 이를 위반하여 방염대상물품을 방염성능기준 이상으로 설치하지 않는 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제61조제1항제4호).

안전·위생시설 등의 설치

계단 및 복도의 설치

- 연면적 200㎡를 초과하는 숙박시설에는 계단 및 복도를 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제2항 본문 및 「건축법 시행령」 제48조제1항).

> ※ 계단 및 복도의 설치 기준 등에 대한 자세한 내용은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제15조제1항 및 제15조의2제1항에서 확인할 수 있습니다.

채광, 환기시설 등의 설치

- 숙박시설의 객실에는 채광 및 환기를 위한 창문 등이나 설비를 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제2항 본문 및 「건축법 시행령」 제51조제1항).

> ※ 창문 등의 설치 기준 등에 대한 자세한 내용은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제17조제1항 및 제2항에서 확인할 수 있습니다.

욕실 등의 방습

▪ 숙박시설의 욕실에는 방습을 위해 욕실의 바닥과 그 바닥으로부터 높이 1미터까지의 안쪽벽의 마감을 내수재료로 해야 합니다(「건축법」 제49조제2항 본문, 「건축법 시행령」 제52조제3호 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제18조제2항).

경계벽 및 바닥의 설치

▪ 숙박시설은 소음방지를 위해 객실 간 경계벽을 설치해야 하며, 숙박시설 중 다중생활시설은 층간바닥도 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제4항 및 「건축법 시행령」 제53조제1항제2호·제2항제5호).

> ※ 경계벽 등의 구조 및 설치 기준 등에 대한 자세한 내용은 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제19조에서 확인할 수 있습니다.

소방시설의 설치

소방시설의 설치 대상

▪ 숙박시설(펜션시설)은 소방시설을 설치해야 하는 특정소방대상물에 해당합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제2조제1항제3호, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제5조 및 별표 2 제13호).

소방시설의 설치 기준

▪ 펜션시설에는 소화설비, 경보설비, 피난구조설비, 소화활동설비 등의 소방시설을 화재안전기준에 따라 설치해야 합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조제1항).

※ 이를 위반하여 소방시설을 화재안전기준에 따라 설치·관리되고 있지 않은 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제61조제1항제1호).

> ※ 펜션시설에 설치해야 하는 소방시설의 종류는 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 4에서 확인할 수 있습니다.

소방시설의 내진설계기준

▪ 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제8조제1항에 해당하는 숙박시설에 옥내소화전설비, 스프링클러설비 및 물분무등소화설비를 설치하려는 자는 지진이 발생할 경우 소방시설이 정상적으로 작동될 수 있도록 「소방시설의 내진설계 기준」에 맞게 소방시설을 설치해야 합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제7조 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제8조제2항).

2.3. 펜션사업 신고 및 등록

2.3.1. 펜션사업 영업신고

펜션사업(숙박업)의 영업신고

숙박업 신고

▪ 「공중위생관리법」에 따른 숙박업을 하기 위해서는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한정함. 이하 같음)에게 신고해야 합니다(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단).

※ 위의 신고를 하지 않고 숙박업 영업을 한 자는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공중위생관리법」 제20조제1항).

▪ 숙박업 신고를 할 때에는 다음의 서류를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조제1항).

▹ 영업신고서(전자문서로 된 신고서 포함, 「공중위생관리법 시행규칙」 별지 제1호서식)

▹ 영업시설 및 설비개요서

▹ 영업시설 및 설비의 사용에 관한 권리를 확보하였음을 증명하는 서류와 공용부분에서 사건·사고 등이 발생할 경우 영업자의 배상책임을 담보하는 보험증서 또는 영업자의 배상책임 부담에 관한 공증서류[건물의 일부를 대상으로 숙박업 영업신고를 하는 경우에만 해당]

▹ 교육수료증(「공중위생관리법」 제17조제2항에 따라 미리 교육을 받은 경우에만 해당)

※ 펜션의 상호 선정

- 펜션 사업자는 자유롭게 성명이나 그 밖의 명칭으로 상호를 정할 수 있고, 동일한 영업에는 단일상호를 사용해야 하며, 지점의 상호에는 본점과의 종속관계를 표시해야 합니다(「상법」 제18조 및 제21조).

- 부정한 목적으로 다른 사람의 영업으로 오인할 수 있는 상호를 사용할 수 없습니다. 이때, 동일한 특별시·광역시·시·군에서 동종영업으로 다른 사람이 등기한 상호를 사용하는 것은 부정한 목적으로 사용하는 것으로 추정됩니다(「상법」 제23조제1항 및 제4항).

- "관광펜션"이라는 명칭을 포함한 상호를 사용하려면 관광펜션업 지정을 받아야 합니다(「관광진흥법」 제10조제3항, 제4항 및 「관광진흥법 시행령」 제8조제6호).

숙박업의 시설 및 설비기준

▪ 숙박업 신고를 하려면 다음의 시설 및 설비를 갖추어야 합니다(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단, 「공중위생관리법 시행규칙」 제2조 및 별표 1).

▹ 독립된 장소이거나 숙박업 외의 용도로 사용되는 시설 및 설비와 분리(벽이나 층 등으로 구분하는 경우를 말함) 또는 구획(칸막이·커튼 등으로 구분하는 경우를 말함)되어야 하되, 건물의 일부를 대상으로 숙박업을 하는 경우로서 접객대, 로비시설, 계단, 엘리베이터 및 출입구 등을 공동으로 사용하는 경우에는 별도로 분리 또는 구획하지 않아도 됩니다.

▹ 숙박업(생활)은 취사시설과 환기를 위한 시설이나 창문을 설치해야 합니다. 이 경우 실내에 취사시설을 설치할 때에는 고정형 취사시설을 객실별로 설치하거나 공동 취사공간에 설치해야 합니다.

▹ 숙박업(생활)은 객실별로 욕실 또는 샤워실을 설치해야 합니다. 다만, 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호마목에 따른 호스텔업은 욕실 또는 샤워실을 공용으로 설치할 수 있습니다.

▹ 건물의 일부를 대상으로 하는 숙박업은 객실이 독립된 층으로 이루어지거나 객실 수가 30개 이상 또는 영업장의 면적이 해당 건물 연면적의 3분의 1 이상이어야 합니다(다만, 지역적 여건 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도의 조례로 객실 수 및 면적 기준을 완화하여 정할 수 있음).

위생교육의 수료

▪ 숙박업 신고를 하려면 미리 위생교육을 받아야 합니다(「공중위생관리법」 제17조제2항 본문).

▪ 다만, 다음의 사유로 미리 교육을 받을 수 없는 경우에는 영업개시 후 6개월 이내에 위생교육을 받을 수 있습니다(「공중위생관리법」 제17조제2항 단서 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제23조제6항).

- 천재지변, 본인의 질병·사고, 업무상 국외출장 등의 사유로 교육을 받을 수 없는 경우
- 교육을 실시하는 단체의 사정 등으로 미리 교육을 받기 불가능한 경우

▪ 위의 위생교육을 받은 자가 위생교육을 받은 날부터 2년 이내에 위생교육을 받은 업종과 같은 업종의 영업을 하려는 경우에는 해당 영업에 대한 위생교육을 받은 것으로 봅니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제23조제7항).

영업신고증의 발급 및 재발급

▪ 숙박업의 신고를 하면 시장·군수·구청장으로부터 즉시 영업신고증(「공중위생관리법 시행규칙」 별지 제2호서식)을 발급받을 수 있습니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조제3항).

▪ 숙박업의 신고를 받은 시장·군수·구청장은 해당 영업소의 시설 및 설비에 대한 확인이 필요한 경우에는 영업신고증을 교부한 후 30일 이내에 확인해야 합니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조제4항).

▪ 숙박업의 신고를 한 자가 교부받은 영업신고증을 잃어버렸거나 헐어 못 쓰게 되어 재교부 받으려는 경우에는 영업신고증 재교부신청서(「공중위생관리법 시행규칙」 별지 제4호서식)를 시장·군수·구청장에게 제출해야 하며, 영업신고증이 헐어 못쓰게 된 경우에는 못 쓰게 된 영업신고증을 첨부해야 합니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조제5항).

> ※ 농어촌민박의 형태로 펜션사업을 하려는 경우에는 농어촌민박사업자 신고를 해야 하며, 이에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 『민박 사업자』 콘텐츠 <사업 신고-민박사업 신고-사업 신고>에서 확인할 수 있습니다.

2.3.2. 관광펜션업 지정

「관광진흥법」에 따른 관광펜션업

"관광펜션업"이란?

▪ "관광펜션업"은 "관광 편의시설업"의 하나로서, 숙박시설을 운영하고 있는 자가 자연·문화 체험관광에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업을 말합니다(「관광진흥법」 제3조제2항 및 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제6호아목).

▪ 관광 편의시설업을 경영하려면 별도의 지정을 받아야 하며, 관광펜션업은 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함. 이하 같음)에게 신청하여 관광펜션업의 지정을 받아야 합니다(「관광진흥법」 제6조제1항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제14조제1항제1호).

관광펜션업 지정 절차

관광펜션업의 지정 신청

▪ 관광펜션업 지정 신청을 할 때에는 다음의 서류를 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「관광진흥법」 제6조제1항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제14조제2항).

- 관광 편의시설업 지정 신청서(「관광진흥법 시행규칙」 별지 제21호서식)
- 신청인이 내국인인 경우에는 성명 및 주민등록번호를 기재한 서류
- 신청인이 외국인인 경우에는 「관광진흥법」 제7조제1항의 결격사유에 해당하지 않음을 증명하는 다음의 어느 하나에 해당하는 서류(다만, 법 또는 다른 법령에 따라 인·허가 등을 받아 사업자등록을 하고 해당 영업 또는 사업을 운영하고 있는 사람은 해당 영업 또는 사업의 인·허가증 등 인·허가 등을 받았음을 증명하는 서류와 최근 1년 이내에 소득세 납부한 사실을 증명하는 서류를 제출하는 경우에는 그 운영 중인 영업 또는 사업의 결격사유 규정과 중복되는 「관광진흥법」 제7조제1항의 결격사유에 한정하여 다음의 서류를 제출하지 않아도 됩니다.
  - √ 해당 국가의 정부나 그 밖의 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인이 공증한 신청인의 진술서로서 「재외공관 공증법」에 따라 해당 국가에 주재하는 대한민국공관의 영사관이 확인한 서류
  - √ 「외국공문서에 대한 인증의 요구를 폐지하는 협약」을 체결한 국가의 경우에는 해당 국가의 정부나 그 밖의 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인이 공증한 신청인의 진술서로서 해당 국가의 아포스티유(Apostille) 확인서 발급 권한이 있는 기관이 그 확인서를 발급한 서류
- 업종별 면허증·허가증·특허장·지정증·인가증·등록증·신고증명서 사본(다른 법령에 따라 면허·허가·특허·지정·인가를 받거나 등록·신고를 해야 하는 사업만 해당)
- 시설의 배치도 또는 사진 및 평면도

관광펜션업의 지정 기준

▪ 관광펜션업으로 지정을 받으려면 관광객이 이용하기 적합한 시설이나 외국어 안내서비스 등 일정한 기준을 갖추어야 하며, 그 기준은 다음과 같습니다(「관광진흥법」 제6조제2항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제15조, 별표 2).

1. 자연 및 주변환경과 조화를 이루는 4층 이하의 건축물일 것
2. 객실이 30실 이하일 것
3. 취사 및 숙박에 필요한 설비를 갖출 것
4. 바비큐장, 캠프파이어장 등 주인의 환대가 가능한 1종류 이상의 이용시설을 갖추고 있을 것(다만, 관광펜션이 수개의 건물 동으로 이루어진 경우에는 그 시설을 공동으로 설치할 수 있음)
5. 숙박시설 및 이용시설에 대해 외국어 안내 표기를 할 것

※ 위의 지정 기준에 적합하지 않은 경우 지정이 취소되거나 6개월 이내의 기간 동안 그 사업의 전부 또는 일부의 정지를 명령받거나 시설·운영의 개선을 명령 받을 수 있습니다(「관광진흥법」 제35조제1항제2호의2).

Q. 관광펜션업을 하려면 꼭 숙박업 신고를 해야 하나요?

A. 네, 숙박시설을 운영하고 있는 자가 일정한 요건을 갖춰 신청하면 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장으로부터 관광펜션업 지정을 받게 됩니다(「관광진흥법」 제6조제1항 및 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제6호아목).

관광펜션업 지정을 받으려면 “숙박시설”을 운영하고 있어야 하는데, “숙박시설”은 「공중위생관리법」에 따른 숙박업뿐 아니라 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업 등의 신고를 완료한 숙박시설을 의미합니다.

따라서 관광펜션업 지정을 받으려면 「공중위생관리법」 또는 「농어촌정비법」 등에 따른 숙박시설 운영을 위해 해당 사업의 신고를 완료해야 합니다.

관광펜션업 결격사유

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 사람은 관광펜션업으로 지정을 받거나 신고할 수 없습니다(「관광진흥법」 제7조제1항 전단).

1. 피성년후견인·피한정후견인
2. 파산선고를 받고 복권되지 않은 사람
3. 「관광진흥법」에 따라 등록등 또는 사업계획의 승인이 취소되거나 폐쇄조치 등을 받고 영업소가 폐쇄된 후 2년이 지나지 않은 사람. 다만, 위의 1 또는 2에 해당하여 등록등 또는 사업계획의 승인이 취소되거나 영업소가 폐쇄된 경우는 제외합니다.
4. 「관광진흥법」을 위반하여 징역 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함) 집행을 받지 않기로 확정된 후 2년이 지나지 않은 사람 또는 형의 집행유예 기간 중에 있는 사람

▪ 관광펜션업을 지정받은 사람이 위의 어느 하나에 해당하는 경우에는 3개월 이내에 지정이 취소되거나 영업소가 폐쇄됩니다(「관광진흥법」 제7조제2항 본문).

관광펜션업 지정증 발급 및 재발급

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 관광펜션업 지정신청을 받은 경우 그 신청내용이 관광펜션의 지정기준에 적합하다고 인정되는 경우에는 관광펜션업 지정증(「관광진흥법 시행규칙」 별지 제22호서식)을 신청인에게 발급해야 합니다(「관광진흥법 시행규칙」 제14조제4항).

▪ 발급받은 지정증을 잃어버리거나 지정증이 헐어 못쓰게 되어 재발급을 받으려는 경우에는 등록증등 재발급신청서(「관광진흥법 시행규칙」 별지 제7호서식)와 등록증(등록증이 헐어 못쓰게 된 경우에 한정)을 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「관광진흥법 시행령」 제4조제4항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제14조제5항·제5조).

> ※ 관광펜션업 지정을 받고 운영 중인 펜션사업자는 관광진흥개발기금을 통해 저금리로 운영자금을 융자받을 수 있습니다. 이에 대한 자세한 내용은 『2026년 하반기 관광진흥개발기금 융자지원지침』, 4면 및 38면에서 확인할 수 있습니다.

2.3.3. 사업자등록

「부가가치세법」에 따른 사업자등록

사업자등록

▪ "사업자"란 사업 목적이 영리이든 비영리이든 관계없이 사업상 독립적으로 재화 또는 용역을 공급하는 자를 말하며, 부가가치세를 납부할 의무가 있습니다(「부가가치세법」 제2조제3호 및 제3조제1항제1호).

▪ 사업자는 사업 개시일부터 20일 이내에 사업장 관할 세무서장에게 사업자등록을 신청해야 합니다. 다만, 신규로 사업을 시작하려는 경우는 사업 개시일 이전이라도 사업자등록을 신청할 수 있습니다(「부가가치세법」 제8조제1항).

※ 사업자등록의 신청을 사업장 관할 세무서장이 아닌 다른 세무서장에게도 할 수 있으며, 이 경우

사업장 관할 세무서장에게 사업자등록을 신청한 것으로 봅니다(「부가가치세법」 제8조제2항).

위반 시 제재

▪ 사업자가 사업 개시일부터 20일 이내에 사업자 등록을 신청하지 않는 경우에는 사업 개시일부터 등록을 신청한 날의 직전일까지의 공급가액 합계액의 1퍼센트에 해당하는 가산세가 부과됩니다(「부가가치세법」 제60조제1항제1호).

> ※ 펜션사업자는 「소득세법」에 따라서도 사업자등록을 해야 하지만, 「부가가치세법」에 따라 사업자등록을 한 경우에는 해당 사업에 대해 사업자등록을 한 것으로 봅니다(「소득세법」 제168조제1항·제2항).

사업자등록 절차

사업자등록 신청

▪ 사업자등록을 할 때는 다음의 서류를 관할 세무서장이나 그 밖에 신청인의 편의에 따라 선택한 세무서장에게 제출(국세정보통신망에 의한 제출을 포함)해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제1항·제3항 및 「부가가치세법 시행규칙」 제9조제2항).

- 사업자등록 신청서(「부가가치세법 시행규칙」 별지 제4호서식)
- 법령에 따라 허가를 받거나 등록 또는 신고를 해야 하는 사업: 사업허가증 사본, 사업등록증 사본 또는 신고확인증 사본
- 사업장을 임차한 경우에는 임대차계약서 사본, 사업장을 전차한 경우에는 전대차계약서 사본 및 임대인의 전차동의서(임대차계약서에 전차를 할 때 임대인의 동의가 필요 없다는 특약이 있는 경우 해당 임대차계약서 사본)
- 상가건물의 일부분만 임차한 경우: 해당 부분의 도면
- 사업자 단위 과세 사업자: 사업자 단위 과세 적용 사업장 외 사업장에 대한 위의 서류 및 사업장 소재지·업태·종목 등이 적힌 서류(「부가가치세법 시행규칙」 별지 제4호서식 부표 2 및 부표 3)

사업자등록증 발급

▪ 사업자등록 신청을 받은 사업장 관할 세무서장은 사업자의 인적사항과 그 밖에 필요한 사항을 적은 사업자등록증을 신청일부터 2일 이내(토요일·일요일, 「공휴일에 관한 법률」에 따른 공휴일·대체공휴일 및 「노동절 제정에 관한 법률」에 따른 노동절은 산정 제외)에 신청자에게 발급해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제5항 본문 및 「국세기본법」 제5조제1항 참조).

> **※사업자유형의 결정**
>
> 부가가치세를 납부해야 하는 사업자는 사업의 규모 등에 따라 일반과세자와 간이과세자로 구분됩니다(「부가가치세법」 제2조제4호 및 제5호).
>
> 따라서 펜션사업자의 등록을 할 때는 일반과세자 또는 간이과세자로 등록해야 합니다.
>
> · 간이과세자: 직전 연도의 재화와 용역의 공급에 대한 대가(부가가치세가 포함된 대가를 말하며, 이하 "공급대가"라 함)의 합계액이 1억4백만원에 미달하는 사업자로서, 간편한 절차로 부가가치세를 신고·납부하는 개인사업자(「부가가치세법」 제2조제4호, 제61조제1항 및 「부가가치세법 시행령」 제109조제1항)

· 일반과세자: 간이과세자가 아닌 사업자(「부가가치세법」 제2조제5호)

3. 펜션 운영하기

3.1. 펜션 운영 관련 신고 등

3.1.1. 펜션사업 및 관광펜션업 변경신고

「공중위생관리법」에 따른 펜션사업(숙박업) 변경신고

변경신고 사유

▪ 다음의 어느 하나의 중요사항을 변경할 때는 숙박업의 변경신고를 해야 합니다(「공중위생관리법」 제3조제1항 후단 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의2제1항).

- 영업소의 명칭 또는 상호
- 영업소의 주소
- 신고한 영업장 면적의 3분의 1 이상의 증감. 다만, 건물의 일부를 대상으로 숙박업 영업신고를 한 경우에는 3분의 1 미만의 증감도 포함합니다.
- 대표자의 성명 또는 생년월일
- 숙박업(일반)과 숙박업(생활) 간 변경(「공중위생관리법 시행령」 제4조)

변경신고

▪ 숙박업 변경신고를 할 때에는 다음의 서류를 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한정함. 이하 같음)에게 제출해야 합니다(「공중위생관리법」 제3조제6항 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의2제2항).

- 영업신고사항 변경신고서(「공중위생관리법 시행규칙」 별지 제5호서식)
- 영업신고증(신고증을 분실해 영업신고사항 변경신고서에 분실 사유를 기재하는 경우에는 첨부하지 않음)
- 변경사항을 증명하는 서류

▪ 변경신고를 완료하면, 시장·군수·구청장에게 영업신고증을 고쳐 받거나 재교부 받을 수 있습니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의2제4항).

※ 이를 위반하여 변경신고를 하지 않은 경우에는 6개월 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공중위생관리법」 제20조제3항제1호).

「관광진흥법」에 따른 관광펜션업 변경신고

변경신고 사유

▪ 상호 또는 대표자의 변경 등 지정사항을 변경할 때는 관광펜션업 변경신고를 해야 합니다(「관광진흥법 시행령」 제6조제1항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제14조제5항·제3조제1항).

변경신고

▪ 관광펜션업 변경신고를 할 때에는 그 변경사유가 발생한 날부터 30일 이내에 다음의 서류를 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「관광진흥법 시행규칙」 제14조제5항 및 제3조제1항).

- 관광펜션업 지정사항 변경 신청서(「관광진흥법 시행규칙」 별지 제21호서식)

- 변경사실을 증명하는 서류

▪ 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장은 관광펜션업 지정사항 변경 신청을 받은 경우 그 신청내용이 지정기준에 적합하다고 인정되는 경우에는 관광펜션업 지정증을 발급해야 합니다(「관광진흥법 시행규칙」 제14조제5항 및 제3조제4항).

3.1.2. 사업자등록 정정신고

사업자등록의 정정신고

정정신고 사유

▪ 펜션사업자는 다음의 사항이 변경되면 지체 없이 사업장 관할 세무서장에게 신고해야 합니다(「부가가치세법」 제8조제8항 전단, 「부가가치세법 시행령」 제14조제1항 및 「부가가치세법 시행규칙」 제12조·제13조).

- 상호를 변경하는 경우
- 법인 또는 「국세기본법」 제13조제1항 및 제2항에 따라 법인으로 보는 단체 외의 단체로서 「소득세법」 제2조제3항에 따라 1거주자로 보는 단체가 대표자를 변경하는 경우
- 다음과 같이 사업의 종류에 변동이 있는 경우
  - √ 사업의 종류를 완전히 다른 종류로 변경한 경우
  - √ 새로운 사업의 종류를 추가하거나 사업의 종류 중 일부를 폐지한 경우
- 사업장(사업자 단위 과세 사업자의 경우에는 사업자 단위 과세 적용 사업장을 말함)을 이전하는 경우
- 상속으로 사업자의 명의가 변경되는 경우
- 공동사업자의 구성원 또는 출자지분이 변경되는 경우
- 임대인, 임대차 목적물 및 그 면적, 보증금, 임차료 또는 임대차기간이 변경되거나 새로 상가건물을 임차한 경우(「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항에 따른 상가건물의 임차인이 사업자등록 정정신고를 하려는 경우, 임차인이 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항에 따른 확정일자를 신청하려는 경우 및 확정일자를 받은 임차인에게 변경 등이 있는 경우로 한정)
- 사업자 단위 과세 사업자가 사업자 단위 과세 적용 사업장을 변경하는 경우
- 사업자 단위 과세 사업자가 종된 사업장을 신설하거나 이전하는 경우
- 사업자 단위 과세 사업자가 종된 사업장의 사업을 휴업하거나 폐업하는 경우
- 사이버몰(「전기통신사업법」 제5조에 따른 부가통신사업을 하는 사업자가 컴퓨터 등과 정보통신설비를 이용하여 재화 등을 거래할 수 있도록 설정한 가상의 영업장을 말함)에 인적사항 등의 정보를 등록하고 재화 또는 용역을 공급하는 사업을 하는 사업자가 사이버몰의 명칭 또는 「인터넷주소자원에 관한 법률」에 따른 인터넷 도메인이름을 변경하는 경우

정정신고

▪ 사업자등록 정정신고를 할 때에는 다음의 서류를 관할 세무서장이나 그 밖에 신고인의 편의에 따라 선택한 세무서장에게 제출(국세정보통신망에 따른 제출을 포함)해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제14조제1항·제2항, 제11조제3항 및 「부가가치세법 시행규칙」 제11조).

- 사업자등록정정신고서(「부가가치세법 시행규칙」 별지 제11호서식)
- 사업자등록증

- 법령에 따라 허가를 받거나 등록 또는 신고를 해야 하는 사업: 사업허가증 사본, 사업등록증 사본 또는 신고확인증 사본
- 사업장을 임차한 경우에는 임대차계약서 사본, 사업장을 전차한 경우에는 전대차계약서 사본 및 임대인의 전차동의서(임대차계약서에 전차를 할 때 임대인의 동의가 필요 없다는 특약이 있는 경우 해당 임대차계약서 사본)
- 상가건물의 일부분만 임차한 경우: 해당 부분의 도면
- 사업자 단위 과세 사업자: 종된 사업장에 변경할 사항이 있는 경우 사업자 단위 과세 사업자의 종된 사업장 정정신고서(개인사업자는 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제11호서식 부표 1, 법인사업자는 별지 제11호서식 부표 2)

▪ 사업자등록 정정신고를 받은 세무서장은 다음의 구분에 따른 기한 이내에 변경 내용을 확인하고 사업자등록증의 기재사항을 정정하여 재발급해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제14조제3항).

1. 위의 정정신고 사유 중 상호를 변경하는 경우, 사이버몰의 명칭 또는 인터넷 도메인이름을 변경하는 경우: 신고일 당일
2. 위의 정정신고 사유 중 1.의 경우를 제외한 경우: 신고일부터 2일 이내

3.1.3. 세금 신고 · 납부 및 현금영수증 발급 등

부가가치세 신고 및 납부

부가가치세 납부 의무

▪ 펜션사업자는 부가가치세를 납부할 의무가 있습니다(「부가가치세법」 제3조제1항제1호).

부가가치세 과세기간 및 신고·납부기간

▪ 부가가치세의 과세기간 및 신고납부기간은 다음과 같습니다(「부가가치세법」 제5조제1항, 제49조 및 제67조).

구 분	과세기간		신고·납부기간
일반사업자	제1기	1월 1일부터 6월 30일까지	7월 1일부터 7월 25일까지
	제2기	7월 1일부터 12월 31일까지	다음 해 1월 1일부터 1월 25일까지
간이사업자	1월 1일부터 12월 31일까지		다음 해 1월 1일부터 1월 25일까지

▪ 신규로 사업을 시작하는 경우, 최초의 과세기간은 사업 개시일부터 그 날이 속하는 과세기간의 종료일까지입니다. 다만, 사업개시일 이전에 사업자등록을 신청한 경우에는 그 신청한 날부터 그 신청일이 속하는 과세기간의 종료일까지로 합니다(「부가가치세법」 제5조제2항).

> ※ **일반과세자와 간이과세자의 구분**
>
> Q. 일반과세자와 간이과세자는 어떻게 구분하나요?
>
> A. 일반과세자와 간이과세자는 직전 연도의 재화와 용역의 공급에 대한 대가의 합계액에 따라 구분됩니다.
>
> “간이과세자”란 직전 연도의 재화와 용역의 공급에 대한 대가(부가가치세가 포함된 대가를 말함)의 합계액이 1억4백만원에 미달하는 사업자를 말하는 것으로, 간편한 절차로 부가가치세를 신고·납부하는

개인사업자를 말합니다(「부가가치세법」 제2조제4호 및 「부가가치세법 시행령」 제5조, 제109조제1항).

"일반과세자"는 간이과세자가 아닌 사업자를 말합니다(「부가가치세법」 제2조제5호).

납부세액

▪ 일반과세자의 부가가치세 납부세액은 [(과세표준 X 10%) – 공제세액]의 금액으로 합니다(「부가가치세법」 제29조 및 제37조 참조).

▪ 간이과세자의 부가가치세 납부세액은 [(과세표준 X 부가가치율 25% X 10%) – 공제세액]의 금액으로 합니다(「부가가치세법」 제63조제2항, 제3항 및 「부가가치세법 시행령」 제111조제2항).

※ 부가가치세 납부에 대한 자세한 내용은 <국세청 홈페이지 (http://www.nts.go.kr)-국세신고안내-개인신고안내-부가가치세> 또는 관할 세무서에서 확인할 수 있습니다.

소득세 신고 및 납부

소득세 납부 의무

▪ 국내에 주소를 두거나 183일 이상의 거소(居所)를 둔 펜션사업자는 모든 소득에 대해 소득세를 납부해야 합니다(「소득세법」 제1조의2제1항제1호 및 제3조제1항 본문).

소득세 과세기간 및 신고·납부기간

▪ 소득세의 과세기간은 1월 1일부터 12월 31일까지 1년으로 합니다(「소득세법」 제5조).

▪ 해당 연도의 종합소득금액(종합소득과세표준이 없거나 결손금이 있는 경우를 포함)이 있는 경우에는 그 종합소득과세표준을 그 과세기간의 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지 납세지 관할 세무서장에게 신고하고, 그에 따른 세액을 같은 기한까지 납부해야 합니다(「소득세법」 제70조제1항 및 제76조제1항).

장부의 비치 및 기장

▪ 펜션사업자는 소득금액을 계산할 수 있도록 증명서류 등을 갖춰 놓고 그 사업에 관한 모든 거래 사실이 객관적으로 파악될 수 있도록 복식부기에 따라 장부에 기록·관리해야 합니다(「소득세법」 제160조제1항).

▪ 다만, 해당 과세기간에 신규로 사업을 시작한 사업자 또는 숙박업의 경우에는 직전 과세기간 수입금액(결정 또는 경정으로 증가된 수입금액을 포함)의 합계액이 1억 5천만원 미만인 사업자를 "간편장부대상자"로 분류하고, 이 사업자는 간편장부(「소득세법 시행령」 제208조제9항)를 갖춰 놓고 그 사업에 관한 거래 사실을 성실히 기재한 경우에는 장부를 비치·기록한 것으로 봅니다(「소득세법」 제160조제2항·제3항 및 「소득세법 시행령」 제208조제5항제1호·제2호나목).

납부세액

▪ 펜션사업자의 종합소득산출세액은 {(과세표준 = 소득금액-소득공제) X 세율}의 금액으로 합니다(「소득세법」 제14조제2항 및 제55조제1항).

종합소득과세표준	세율
1천400만원 이하	과세표준의 6%
1천400만원 초과 5천만원 이하	84만원 + (1천400만원을 초과하는 금액의 15%)
5천만원 초과 8천800만원 이하	624만원 + (5천만원을 초과하는 금액의 24%)
8천800만원 초과 1억5천만원 이하	1천536만원 + (8천800만원을 초과하는 금액의 35%)
1억5천만원 초과 3억원 이하	3천706만원 + (1억5천만원을 초과하는 금액의 38%)
3억원 초과 5억원 이하	9천406만원 + (3억원을 초과하는 금액의 40%)
5억원 초과 10억원 이하	1억7,406만원 + (5억원을 초과하는 금액의 42%)
10억원 초과	3억8,406만원 + (10억원을 초과하는 금액의 45%)

※ 소득세 납부에 대한 자세한 내용은 <국세청 홈페이지(http://www.nts.go.kr)-국세신고안내-개인신고안내-종합소득세> 또는 관할 세무서에서 확인할 수 있습니다.

현금영수증 발급 등

현금영수증가맹점의 가입

▪ 숙박업은 현금영수증 의무발행업종에 해당하며, 신용카드단말기 등에 현금영수증 발급장치를 설치하여 현금영수증가맹점으로 가입해야 합니다(「소득세법」 제162조의3제1항 및 「소득세법 시행령」 제210조의3제1항제4호, 별표 3의3 제3호다목).

▪ 직전 과세기간의 수입금액(결정 또는 경정에 의하여 증가된 수입금액을 포함)의 합계액이 2천400만원 이상인 펜션 사업자의 경우에는 해당 연도의 3월 31일까지 현금영수증가맹점으로 가입해야 합니다(「소득세법 시행령」 제210조의3제1항제1호 및 제4항).

현금영수증의 발급 방법

▪ 현금영수증가맹점으로 가입해야 하는 사업자는 재화 또는 용역을 공급하고 그 대금을 현금으로 받는 경우 공급받는 자가 현금영수증 발급을 요청하면 반드시 현금영수증을 발급해야 합니다(「현금영수증가맹점이 지켜야 할 사항」 제1조제1항).

▹ 현금영수증의 발급대상금액은 건당 1원 이상의 거래금액입니다(「소득세법 시행령」 제210조의3제6항).

▪ 현금영수증을 취소하는 경우 당초 승인거래의 승인번호, 승인일자, 취소사유를 확인하여 취소해야 합니다(「현금영수증가맹점이 지켜야 할 사항」 제1조제2항).

▪ 현금영수증가맹점은 현금영수증 발급을 이유로 재화 또는 용역의 공급대가 이외에 어떠한 명목의 추가요금을 소비자에게 부담하게 해서는 안 됩니다(「현금영수증가맹점이 지켜야 할 사항」 제3조).

▪ 숙박업을 하는 펜션사업자는 현금영수증 의무발행업종에 해당하므로 건당 거래금액(부가가치세액 포함)이

10만원 이상인 재화 또는 용역을 공급하고 그 대금을 현금으로 받은 경우에는 상대방이 현금영수증 발급을 요청하지 않더라도 현금영수증을 발급해야 합니다(「소득세법」 제162조의3제4항 및 「소득세법 시행령」 제210조의3제12항, 별표 3의3 제3호다목).

3.2. 펜션 사업자 준수사항

3.2.1. 위생 및 안전 관리 의무

위생교육의 수료

위생교육 대상자

▪ 숙박업자는 매년 위생교육을 받아야 하며, 영업에 직접 종사하지 않거나 둘 이상의 장소에서 영업을 하는 경우에는 종업원 중 영업장별로 공중위생에 관한 책임자를 지정하고 그 책임자에게 위생교육을 받게 해야 합니다(「공중위생관리법」 제17조제1항 및 제3항).

※ 이를 위반하여 위생교육을 받지 않는 경우에는 200만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공중위생관리법」 제22조제2항제6호).

위생교육의 실시

▪ 위생교육은 집합교육과 온라인 교육을 병행하여 실시하며 교육시간은 3시간입니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제23조제1항).

▪ 위생교육의 내용은 「공중위생관리법」 및 관련 법규, 소양교육(친절 및 청결에 관한 사항을 포함), 기술교육, 그 밖에 공중위생에 관하여 필요한 내용입니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제23조제2항).

▪ 위생교육 대상자 중 「공중위생교육 교재 배포·갈음 도서·벽지지역」으로 정하는 섬·벽지지역에서 영업을 하고 있거나 하려는 사람에 대해서는 교육교재를 배부하여 이를 익히고 활용하도록 함으로써 교육에 대체할 수 있습니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제23조제4항).

▪ 휴업신고를 한 경우에는 휴업신고를 한 다음 해부터 영업을 재개하기 전까지 위생교육을 유예할 수 있습니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제23조제5항).

> ※ 숙박업 위생교육에 대한 자세한 내용은 (사)대한숙박업중앙회(http://www.motel.or.kr)에서 확인할 수 있습니다.

위생 및 안전관리 의무

영업시설 등 위생관리

▪ 숙박업자는 이용자에게 건강상 위해요인이 발생하지 않도록 영업관련 시설 및 설비를 위생적이고 안전하게 관리해야 하며, 숙박업자가 준수해야 하는 위생관리 기준은 다음과 같습니다(「공중위생관리법」 제4조제1항, 「공중위생관리법 시행규칙」 제7조 및 별표 4 제1호).

구분	내용

객실·침구 등의 청결	1. 객실·접객대·로비시설·복도·계단·욕실·샤워시설·세면시설 및 화장실 등에는 해충이 발생하지 않도록 매월 1회 이상 소독을 해야 합니다. 다만, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 소독해야 하는 업소의 경우에는 해당 법령에 따릅니다. 2. 요·이불·베개 등 침구의 포와 수건은 숙박자 1명이 사용할 때마다 세탁해야 하며, 수시로 일광 그 밖의 방법에 따라 건조시켜야 합니다. 3. 객실의 물은 「식품위생법」 제14조에 따라 작성·보급되는 식품 등의 공전에 따른 접객용 먹는물 규격에 적합한 물이어야 하고, 깨끗한 용기에 담아 비치해야 합니다. 4. 객실·욕실 등의 위생적인 관리를 위해 수시로 청소하고, 청소할 때에는 그에 적합한 도구를 용도별로 구분해 사용해야 합니다.
욕실 등의 위생관리 및 수질관리	1. 원수는 다음의 기준에 적합해야 합니다(「공중위생관리법 시행규칙」 별표 2 Ⅰ 제1호). 가. 색도는 5도 이하일 것 나. 탁도는 1NTU 이하일 것 다. 수소이온농도는 5.8 이상 8.6 이하일 것 라. 과망간산칼륨 소비량은 10mg/l 이하가 될 것 마. 총대장균군은 100ml 중에서 검출되지 않을 것 2. 숙박업소에서 사용하는 저수조는 「수도법」 등 관련 법령에 따라 소독·청소해야 합니다.
환기 및 조명	1. 환기용 창 등은 수시로 개방해 환기가 충분히 될 수 있도록 해야 합니다. 2. 기계환기설비는 항상 가동될 수 있도록 하고, 수시로 가동시켜 환기가 충분히 될 수 있도록 해야 합니다. 3. 객실·접객대 및 로비시설의 조명도는 75럭스(lux) 이상이 되도록 유지해야 하며, 복도·계단·욕실·샤워시설·세면시설 및 화장실의 조명도는 20럭스(복도 및 계단의 경우 심야에서 10럭스) 이상이 되도록 유지해야 합니다.
그 밖의 준수사항	1. 숙박영업자는 업소 내에 숙박업신고증을, 접객대에 숙박요금표를 각각 게시해야 하며, 게시된 숙박요금을 준수해야 합니다. 이 경우 숙박업자가 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제21조의2에 따른 온라인 인터페이스(이하 "온라인 인터페이스"라 함)를 숙박업에 활용하는 경우에는 온라인 인터페이스에도 숙박요금표를 게시해야 하며, 게시된 숙박요금을 준수해야 합니다. 2. 숙박업(생활)의 취사시설은 「도시가스사업법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」, 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 및 그 밖의 관계 법령에서 정하는 기준에 적합하게 설치·관리되어야 합니다. 3. 객실 주변에 호실별 또는 동별 난방을 위한 개별 난방설비를 설치하는 경우(「도시가스사업법」 등 관계 법령에 따라 안전설비를 설치하는 경우는 제외)에는 개별 난방설비 주변 또는 객실 내에 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제37조제3항에 따라 제품검사를 받은 일산화탄소 경보기를 설치해야 합니다. 4. 건물의 일부를 대상으로 숙박업을 하는 경우에는 ① 접객대, 로비, 입구 등에 건물의 일부를 대상으로 숙박업이 이루어지고 있다는 사실을 표시하고, 객실 입구에는 해당 객실의 운영책임자와 비상연락처를 표시해야 하며, ② 매년 12월 31일까지 또는 시ㆍ도지사가 정하는 시기마다 객실 수 및 영업장 면적 현황을 관할 관청에 보고해야 합니다.

※ 건물의 일부를 대상으로 숙박업을 하는 경우에는 다음을 준수해야 합니다.
1. 접객대, 로비, 입구 등에 건물의 일부를 대상으로 숙박업이 이루어지고 있다는 사실을 표시해야 합니다.
2. 객실 입구에는 해당 객실의 운영책임자와 비상연락처를 표시해야 합니다. 또한 매년 12월 31일까지 또는 시ㆍ도지사가 정하는 시기마다 객실 수 및 영업장 면적 현황을 관할 관청에 보고해야 합니다.

※ 이를 위반하여 숙박업소의 시설 및 설비를 위생적이고 안전하게 관리하지 않은 경우에는 300만원 이하의 과태료에 처해집니다(「공중위생관리법」 제22조제1항제2호).

소독조치 의무

▪ 「공중위생관리법」에 따른 숙박업소(객실 수 20실 이상인 경우만 해당)를 운영하는 경우에는 다음의 소독횟수 기준에 따라 감염병 예방에 필요한 소독을 해야 합니다(「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제51조제3항, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 시행령」 제24조제1호 및 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제36조제4항, 별표 7).

소독시기	소독횟수
4월부터 9월까지	1회 이상/1개월
10월부터 3월까지	1회 이상/2개월

▪ 소독은 소독업의 신고(「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제52조제1항)를 한 자에게 소독하게 해야 합니다(「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제51조제4항 및 제56조).

※ 위의 기준에 따른 소독조치를 하지 않으면 100만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제83조제3항제3호).

불법카메라 설치 금지

▪ 숙박업자는 영업소에 카메라나 그 밖에 이와 유사한 기능을 갖춘 기계장치를 설치해서 성적 욕망 또는 수치심을 유발할 수 있는 사람의 신체를 촬영대상자의 의사에 반하여 촬영해서는 안 됩니다(「공중위생관리법」 제5조 및 「성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제14조제1항).

3.2.2. 소방안전 관리 의무

소방안전 관련 사항

소방시설 등의 유지·관리 의무

▪ 펜션시설은 특정소방대상물로서 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 4에 따른 소방시설을 화재안전기준에 적합하게 설치하고 관리해야 합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조제1항 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제11조제1항).

※ 소방시설이 위의 화재안전기준에 따라 설치·관리되고 있지 않은 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제61조제1항제1호).

▪ 펜션사업자는 펜션시설에 소방시설을 관리하는 경우 화재 시 소방시설의 기능과 성능에 지장을 줄 수 있는 폐쇄(잠금을 포함, 이하 같음)·차단 등의 행위를 해서는 안 됩니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제12조제3항 본문).

※ 이를 위반하여 소방시설에 폐쇄·차단 등의 행위를 할 경우에는 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제56조제1항).

> ※ 펜션시설에 설치해야 하는 소방시설에 대한 자세한 내용은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 4에서 확인할 수 있습니다.

피난시설·방화구획 및 방화시설의 유지·관리 의무

▪ 펜션사업자는 「건축법」 제49조에 따라 설치한 피난시설, 방화구획 및 방화시설에 대해 정당한 사유가 없는 한 다음의 행위를 해서는 안 됩니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제16조제1항).

- 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 폐쇄하거나 훼손하는 등의 행위
- 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 주위에 물건을 쌓아두거나 장애물을 설치하는 행위
- 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 용도에 장애를 주거나 「소방기본법」 제16조에 따른 소방활동에 지장을 주는 행위
- 그 밖에 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 변경하는 행위

※ 이를 위반하여 피난시설, 방화구획 또는 방화시설의 폐쇄·훼손·변경 등의 행위를 한 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제61조제1항제3호).

소방용품의 내용연수

▪ 펜션사업자는 소방용품 중 분말형태의 소화약제를 사용하는 소화기의 내용연수(10년)가 경과한 경우 해당 소방용품을 교체해야 합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제17조제1항 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제19조).

▪ 다만, 「소방용품의 품질관리 등에 관한 규칙」 제2조의2에서 정하는 절차 및 방법 등에 따라 소방용품의 성능을 확인받은 경우에는 그 사용기한을 연장할 수 있습니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제17조제2항).

소방안전관리의무

▪ 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 별표 4에 해당하는 펜션 사업자는 소방안전관리업무를 수행하기 위해 소방안전관리자 자격증을 발급받은 사람을 소방안전관리자로 선임해야 하며, 펜션 사업자 및 소방안전관리자는 다음의 업무를 수행해야 합니다(「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제24조제1항·제5항).

1. 피난계획에 관한 사항과 「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제27조제1항의 사항이 포함된 소방계획서의 작성 및 시행
2. 자위소방대(自衛消防隊) 및 초기대응체계의 구성, 운영 및 교육
3. 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 관리
4. 소방시설이나 그 밖의 소방 관련 시설의 관리
5. 소방훈련 및 교육
6. 화기(火氣) 취급의 감독
7. 위 3.4.6.에 해당하는 소방안전관리에 관한 업무수행에 관한 기록·유지

8. 화재발생 시 초기대응

9. 그 밖에 소방안전관리에 필요한 업무

※ 위의 소방안전관리의무를 준수하지 않은 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「화재의 예방 및 안전관리에 관한 법률」 제52조제1항제3호).

소방시설 등의 자체점검의무

▪ 펜션 사업자는 펜션에 설치되어 있는 소방시설 등이 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 등에 적합하게 설치·관리되고 있는지에 대해 다음의 구분에 따른 기한 내에 스스로 점검하거나 관리업자 또는 기술자격자가 정기적으로 점검(이하 “자체점검”이라 함)하게 해야 합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제22조제1항 전단).

1. 해당 특정소방대상물의 소방시설등이 신설된 경우: 「건축법」 제22조에 따라 건축물을 사용할 수 있게 된 날부터 60일

2. 위 1.외의 경우: 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 별표 3에서 정하는 기간

※ 소방시설등에 대해 스스로 점검을 하지 않거나 관리업자등에게 정기적으로 점검하게 하지 않는 경우에는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제58조제1호).

▪ 펜션 사업자는 자체점검 결과 소화펌프 고장 등 다음의 중대위반사항이 발견된 경우에는 지체 없이 수리 등 필요한 조치를 해야 합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제23조제1항 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 제34조).

- 소화펌프(가압송수장치를 포함), 동력·감시 제어반 또는 소방시설용 전원(비상전원을 포함)의 고장으로 소방시설이 작동되지 않는 경우
- 화재 수신기의 고장으로 화재경보음이 자동으로 울리지 않거나 화재 수신기와 연동된 소방시설의 작동이 불가능한 경우
- 소화배관 등이 폐쇄·차단되어 소화수(消火水) 또는 소화약제가 자동 방출되지 않는 경우
- 방화문 또는 자동방화셔터가 훼손되거나 철거되어 본래의 기능을 못하는 경우

▪ 펜션 사업자는 자체점검 결과 보고를 마친 경우 보고한 날부터 10일 이내에 관리업자등, 점검일시, 점검자 등 자체점검과 관련된 사항을 소방시설등 자체점검기록표(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 별표 5)에 기록해 펜션 출입자가 쉽게 볼 수 있는 장소에 게시해야 하며, 그 다음 자체점검기록표를 작성·게시하기 전까지 게시해야 합니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제24조제1항 및 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제25조).

※ 이를 위반하여 점검기록표를 기록하지 않거나 펜션의 출입자가 쉽게 볼 수 있는 장소에 게시하지 않은 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제61조제1항제10호).

※ 자체점검의 구분 및 대상, 점검자의 자격, 점검 장비, 점검 방법 및 횟수 등 자체점검 시 준수해야 할 사항은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 별표 3에서, 점검인력의 배치기준은 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 별표 4에서 확인할 수 있습니다.

※ 소방안전관리에 대한 자세한 내용은 이 사이트의 『소방안전관리』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

3.2.3. 펜션 이용 시 손해배상기준

※ 펜션 이용 및 계약체결, 해지 등에 대한 자세한 내용은 각 사업자의 개별 약관에 따르되, 분쟁해결과 관련하여 해당 규정이 없는 경우에는 「소비자분쟁해결기준」 별표 2, Ⅱ. 8. 에 따릅니다.

다만, 「소비자분쟁해결기준」은 분쟁해결을 위한 합의 또는 권고의 기준이 되는 것이므로 일방 당사자가 수락하지 않으면 조정이 성립되지 않습니다.

펜션 이용계약 해제 시 손해배상기준

이용계약 체결 시 적용기준

▪ 성수기는 사업자가 약관에 표시한 기간을 적용하되 약관에 관련 내용이 없는 경우에는 다음의 기간을 적용합니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2, Ⅱ. 8.).

- 여름시즌: 7.15 ~ 8.24.
- 겨울시즌: 12.20 ~ 2.20.

▪ 주말은 금요일·토요일 숙박, 공휴일 전일 숙박을 말합니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2, Ⅱ. 8.).

▪ 소비자가 사용당일 예정시간까지 통보가 없는 경우에는 사용당일 취소로 봅니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2, Ⅱ. 8.).

계약해제 보상기준

▪ 펜션사업자 또는 투숙객은 이용계약을 해제할 수 있고, 이 경우 발생하는 손해액은 다음의 기준에 따라 배상합니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2, Ⅱ. 8.).

- 계약기간이 성수기인 경우

피해유형	보상기준
[성수기 주중]	
소비자의 책임있는 사유로 인한 계약해제	
·계약 후 24시간 이내 취소 또는 사용예정일 10일 전까지 취소	☞ 계약금 환급
·사용예정일 7일 전까지 취소	☞ 총요금의 10% 공제후 환급
·사용예정일 5일 전까지 취소	☞ 총요금의 30% 공제후 환급
·사용예정일 3일 전까지 취소	☞ 총요금의 50% 공제후 환급
·사용예정일 1일 전까지 또는 사용예정일 당일 취소	☞ 총요금의 80% 공제후 환급

사업자의 책임있는 사유로 인한 계약해제	
·사용예정일 10일 전까지 취소	☞ 계약금 환급
·사용예정일 7일 전까지 취소	☞ 계약금 환급 및 총요금의 10% 배상
·사용예정일 5일 전까지 취소	☞ 계약금 환급 및 총요금의 30% 배상
·사용예정일 3일 전까지 취소	☞ 계약금 환급 및 총요금의 50% 배상
·사용예정일 1일 전까지 또는 사용예정일 당일 취소	☞ 손해배상
[성수기 주말]	
소비자의 책임있는 사유로 인한 계약해제	
·계약 후 24시간 이내 취소 또는 사용예정일 10일 전까지 취소	☞ 계약금 환급
·사용예정일 7일 전까지 취소	☞ 총요금의 20% 공제후 환급
·사용예정일 5일 전까지 취소	☞ 총요금의 40% 공제후 환급
·사용예정일 3일 전까지 취소	☞ 총요금의 60% 공제후 환급
·사용예정일 1일 전까지 또는 사용예정일 당일 취소	☞ 총요금의 90% 공제후 환급
사업자의 책임있는 사유로 인한 계약해제	
·사용예정일 10일 전까지 취소	☞ 계약금 환급
·사용예정일 7일 전까지 취소	☞ 계약금 환급 및 총요금의 20% 배상
·사용예정일 5일 전까지 취소	☞ 계약금 환급 및 총요금의 40% 배상
·사용예정일 3일 전까지 취소	☞ 계약금 환급 및 총요금의 60% 배상
·사용예정일 1일 전까지 또는 사용예정일 당일 취소	☞ 손해배상

▹ 계약기간이 비수기인 경우

피해유형	보상기준
[비수기 주중]	
소비자의 책임있는 사유로 인한 계약해제	
·사용예정일 2일 전까지 취소	☞ 계약금 환급
·사용예정일 1일 전까지 취소	☞ 총요금의 10% 공제후 환급
·사용예정일 당일 취소 또는 연락 없이 불참	☞ 총요금의 20% 공제후 환급
사업자의 책임있는 사유로 인한 계약해제	
·사용예정일 2일 전까지 취소	☞ 계약금 환급
·사용예정일 1일 전까지 취소	☞ 계약금 환급 및 총요금의 10% 배상
·사용예정일 당일 취소	☞ 계약금 환급 및 총요금의 20% 배상
[비수기 주말]	
소비자의 책임있는 사유로 인한 계약해제	
·사용예정일 2일 전까지 취소	☞ 계약금 환급
·사용예정일 1일 전까지 취소	☞ 총요금의 20% 공제후 환급
·사용예정일 당일 취소 또는 연락 없이 불참	☞ 총요금의 30% 공제후 환급
사업자의 책임있는 사유로 인한 계약해제	
·사용예정일 2일 전까지 취소	☞ 계약금 환급
·사용예정일 1일 전까지 취소	☞ 계약금 환급 및 총요금의 20% 배상
·사용예정일 당일 취소	☞ 계약금 환급 및 총요금의 30% 배상

분실물 등에 대한 책임

공중접객업자의 책임

▪ 펜션 사업자는 극장, 여관, 음식점, 그 밖의 공중이 이용하는 시설에 의한 거래를 영업으로 하는 공중접객업자(公衆接客業者)에 해당합니다(「상법」 제151조).

▪ 공중접객업자는 자기 또는 그 사용인이 고객으로부터 임치(任置)받은 물건의 보관에 관해 주의를 게을리하지 않았음을 증명하지 않으면 그 물건의 멸실 또는 훼손으로 인한 손해를 배상할 책임이 있습니다(「상법」 제152조제1항).

▪ 공중접객업자는 고객으로부터 임치받지 않은 경우에도 그 시설 내에 휴대한 물건이 자기 또는 그 사용인의 과실로 인해 멸실 또는 훼손되었을 때에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「상법」 제152조제2항).

▪ 고객의 휴대물에 대해 책임이 없음을 알린 경우에도 공중접객업자는 위의 책임을 면하지 못합니다(「상법」 제152조제3항).

고가물에 대한 책임

▪ 공중접객업자는 화폐, 유가증권, 그 밖의 고가물(高價物)에 대하여는 고객이 그 종류와 가액(價額)을 명시하여 임치하지 않으면 그 물건의 멸실 또는 훼손으로 인한 손해를 배상할 책임이 없습니다(「상법」 제153조).

책임의 시효

▪ 위에 따른 책임은 공중접객업자가 임치물을 반환하거나 고객이 휴대물을 가져간 후 6개월이 지나면 소멸시효가 완성됩니다(「상법」 제154조제1항).

▪ 물건이 전부 멸실된 경우, 공중접객업자 책임의 유효기간은 고객이 그 시설에서 퇴거한 날부터 계산합니다(「상법」 제154조제2항).

※ 위의 시효는 공중접객업자나 그 사용인이 악의인 경우에는 적용하지 않습니다(「상법」 제154조제3항).

3.3. 영업 금지 및 영업소 폐쇄 등

3.3.1. 영업의 제한, 개선명령 및 영업소 폐쇄 등

영업의 제한 및 금지

영업시간 및 영업행위 제한

▪ 공익상 또는 선량한 풍속을 유지하기 위해 필요하다고 인정하는 때에는 숙박업의 영업시간이나 영업행위가 제한될 수 있습니다(「공중위생관리법」 제9조의2).

같은 종류의 영업 금지

▪ 불법 카메라 설치 금지, 「성매매알선 등 행위의 처벌에 관한 법률」·「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」·「풍속영업의 규제에 관한 법률」·「청소년 보호법」 또는 「마약류 관리에 관한 법률」(이하 "「성매매알선 등 행위의 처벌에 관한 법률」 등"이라 함)을 위반하여 영업소폐쇄명령을 받은 숙박업자는 그 폐쇄명령을 받은 후 2년이 경과하기 전에는 같은 종류의 영업을 할 수 없습니다(「공중위생관리법」 제11조의4제1항).

▪ 「성매매알선 등 행위의 처벌에 관한 법률」 등이 아닌 법률을 위반하여 영업소폐쇄명령을 받은 숙박업자는 그 폐쇄명령을 받은 후 1년이 경과하기 전에는 같은 종류의 영업을 할 수 없습니다(「공중위생관리법」 제11조의4제2항).

▪ 「성매매알선 등 행위의 처벌에 관한 법률」 등의 위반으로 영업소폐쇄명령이 있은 후 1년이 경과하기 전에는 누구든지 그 폐쇄명령이 이루어진 영업장소에서 같은 종류의 영업을 할 수 없습니다(「공중위생관리법」 제11조의4제3항).

▪ 「성매매알선 등 행위의 처벌에 관한 법률」 등이 아닌 법률의 위반으로 영업소폐쇄명령이 있은 후 6개월이 경과하기 전에는 누구든지 그 폐쇄명령이 이루어진 영업장소에서 같은 종류의 영업을 할 수 없습니다(「공중위생관리법」 제11조의4제4항).

위생지도 및 개선명령

개선명령

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 특별시장·광역시장·도지사(이하 "시·도지사"라 함) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함. 이하 같음)에게 그 개선을 명령받을 수 있습니다(「공중위생관리법」 제10조).

1. 「공중위생관리법」 제3조제1항에 따른 숙박업의 시설 및 설비기준을 위반한 숙박업자

2. 「공중위생관리법」 제4조에 따른 준수사항을 위반한 숙박업자

개선기간

▪ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 위 1.과 2.에 대한 개선을 명령하려는 때에는 위반사항의 개선에 소요되는 기간 등을 고려해 즉시 그 개선을 명령하거나 6개월의 범위에서 기간을 정해 개선을 명령해야 합니다(「공중위생관리법」 제10조 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제17조제1항).

▪ 개선명령을 받은 숙박업자는 천재·지변 기타 부득이한 사유로 인해 개선기간 이내에 개선을 완료할 수 없는 경우에는 그 기간이 종료되기 전에 개선기간의 연장을 신청할 수 있으며, 이 경우 개선기간은 6개월의 범위에서 연장될 수 있습니다(「공중위생관리법」 제10조 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제17조제2항).

※ 위의 개선명령을 위반한 경우에는 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공중위생관리법」 제22조제1항제5호).

숙박업 영업정지 및 폐쇄 등

영업정지 및 폐쇄명령 등

▪ 시장·군수·구청장은 숙박업자가 다음의 어느 하나에 해당하면 6개월 이내의 기간을 정해 영업의 정지 또는 일부 시설의 사용중지를 명령하거나 영업소폐쇄등을 명령할 수 있습니다(「공중위생관리법」 제11조제1항).

- 「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따른 영업신고를 하지 않거나 시설과 설비기준을 위반한 경우
- 「공중위생관리법」 제3조제1항 후단에 따른 중요사항의 변경신고를 하지 않은 경우
- 「공중위생관리법」 제3조의2제4항에 따른 지위승계신고를 하지 않은 경우
- 「공중위생관리법」 제4조에 따른 공중위생영업자의 준수사항을 지키지 않은 경우
- 「공중위생관리법」 제5조를 위반하여 카메라나 기계장치를 설치한 경우
- 「공중위생관리법」 제9조에 따른 보고를 하지 않거나 거짓으로 보고한 경우 또는 관계 공무원의 출입, 검사 또는 공중위생영업 장부 또는 서류의 열람을 거부·방해하거나 기피한 경우
- 「공중위생관리법」 제10조에 따른 개선명령을 이행하지 않은 경우
- 「성매매알선 등 행위의 처벌에 관한 법률」, 「풍속영업의 규제에 관한 법률」, 「청소년 보호법」, 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」, 「의료법」 또는 「마약류 관리에 관한 법률」을 위반하여 관계 행정기관의 장으로부터 그 사실을 통보받은 경우

  ※ 위의 영업정지명령을 받고도 그 기간 중에 영업을 한 경우 또는 영업소 폐쇄명령을 받고도 계속하여 영업을 한 경우에는 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공중위생관리법」 제20조제2항제2호).

  ※ 위의 영업정지처분을 받고도 그 영업정지 기간에 영업을 한 경우에는 영업소 폐쇄명령을 받을 수 있습니다(「공중위생관리법」 제11조제3항).

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 영업소 폐쇄명령을 받을 수 있습니다(「공중위생관리법」 제11조제4항).

- 정당한 사유 없이 6개월 이상 계속 휴업하는 경우
- 관할 세무서장에게 폐업신고를 하거나 관할 세무서장이 사업자 등록을 말소한 경우

- 영업을 하지 않기 위해 영업시설의 전부를 철거한 경우

추가 조치

▪ 위에 따른 영업소폐쇄명령을 받고도 계속해서 영업을 하거나 숙박업 신고를 하지 않고 숙박업을 하는 경우에는 해당 영업소를 폐쇄하기 위하여 다음의 조치를 받을 수 있습니다(「공중위생관리법」 제11조제6항).

- 해당 영업소의 간판이나 그 밖에 영업표지물의 제거
- 해당 영업소가 위법한 영업소임을 알리는 게시물등의 부착
- 영업을 위하여 필수불가결한 기구 또는 시설물을 사용할 수 없게 하는 봉인

※ 이 때, 기구 또는 시설물의 봉인을 계속할 필요가 없다고 인정되는 때와 영업자등이나 그 대리인이 해당 영업소를 폐쇄할 것을 약속하는 때 및 정당한 사유를 들어 봉인의 해제를 요청하는 때에는 그 봉인을 해제할 수 있습니다. 또한 해당 영업소가 위법한 영업소임을 알리는 게시물등의 제거를 요청하는 경우에도 같습니다(「공중위생관리법」 제11조제7항).

행정처분의 면제

▪ 「청소년 보호법」을 위반하여 관계 행정기관의 장으로부터 그 사실을 통보받아 행정처분을 받게 되는 경우, 신분증의 위조·변조 또는 도용으로 청소년인 사실을 알지 못하였거나 폭행 또는 협박으로 청소년임을 확인하지 못한 사정이 인정되는 때에는 해당 행정처분이 면제될 수 있습니다(「공중위생관리법」 제11조제2항).

> ※ 행정처분의 개별기준에 관한 자세한 내용은 「공중위생관리법 시행규칙」 별표 7에서 확인할 수 있습니다.

관광펜션업 지정 취소 등

지정 취소 등 행정처분

▪ 다음의 어느 하나에 해당하면 관광펜션업 지정이 취소되거나 6개월 이내의 기간 동안 그 사업의 전부 또는 일부의 정지를 명령받거나 시설·운영의 개선을 명령받을 수 있습니다(「관광진흥법」 제35조제1항제2호의2부터 제3호의2까지, 제4호의2 및 제9호).

- 관광펜션업 지정 기준에 적합하지 않게 된 경우
- 관광펜션업자의 지위를 승계하는 경우 승계한 날부터 1개월 이내에 관할 등록기관등의 장에게 신고를 하지 않은 경우
- 휴업 또는 폐업을 하고 알리지 않거나 미리 신고하지 않은 경우
- 사실과 다르게 관광표지를 붙이거나 관광표지에 기재되는 내용을 사실과 다르게 표시 또는 광고하는 행위를 한 경우
- 「관광진흥법」 제20조제1항을 위반하여 분양 또는 회원모집을 한 경우

> ※ 행정처분의 개별기준에 관한 자세한 내용은 「관광진흥법 시행령」 별표 2에서 확인할 수 있습니다.

추가 조치

위에 따른 지정 취소 등의 행정처분을 받고 계속하여 영업을 하는 경우에는 그 영업소를 폐쇄하기 위하여 다음의 조치를 받을 수 있습니다(「관광진흥법」 제36조제1항).

- 해당 영업소의 간판이나 그 밖에 영업표지물의 제거
- 해당 영업소가 적법한 영업소가 아니라는 것을 알리는 게시물 등의 부착
- 영업을 위하여 꼭 필요한 시설물 또는 기구 등을 사용할 수 없게 하는 봉인

4. 펜션 폐업(휴업)하기

4.1. 폐업신고 및 휴업신고

4.1.1. 펜션사업 폐업신고 등

「공중위생관리법」에 따른 펜션사업(숙박업)의 폐업신고

숙박업의 폐업신고

▪ 숙박업 신고를 하고 운영하던 펜션을 폐업하려면 해당 펜션을 폐업한 날부터 20일 이내에 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한정함. 이하 같음)에게 신고해야 합니다(「공중위생관리법」 제3조제2항 본문).

▹ 다만, 「공중위생관리법」 제11조에 따른 영업정지 등의 경우에는 폐업신고를 할 수 없습니다(「공중위생관리법」 제3조제2항 단서).

▪ 폐업신고를 할 때는 숙박업 폐업신고서(전자문서로 된 신고서를 포함, 「공중위생관리법 시행규칙」 별지 제5호의2서식)를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의3제1항).

신고 사항 말소 및 시설 폐쇄 명령

▪ 숙박업자가 「부가가치세법」 제8조에 따라 관할 세무서장에게 폐업신고를 하거나 관할 세무서장이 사업자등록을 말소한 경우에 시장·군수·구청장이 신고 사항을 직권으로 말소할 수 있습니다(「공중위생관리법」 제3조제4항).

▹ 이를 위해 시장·군수·구청장은 신고 사항 말소 예정사실을 해당 숙박업자에게 사전 통지하고, 해당 기관의 게시판과 인터넷 홈페이지에 10일 이상 예고해야 합니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의4).

▪ 숙박업자가 위에 따라 관할 세무서장에게 폐업신고를 하거나 관할 세무서장이 사업자등록을 말소한 경우에는 펜션시설 폐쇄 명령을 받을 수 있습니다(「공중위생관리법」 제11조제4항제2호).

「관광진흥법」에 따른 관광펜션업의 폐업신고 등

관광펜션업의 휴업 또는 폐업신고

▪ 관광펜션업의 전부 또는 일부를 1개월 이상 휴업하거나 폐업하려면 관할 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 알려야 합니다(「관광진흥법」 제8조제8항 본문 및 「관광진흥법 시행규칙」 제14조제1항제1호).

▪ 휴업 또는 폐업신고를 할 때에는 휴업 또는 폐업을 한 날부터 30일 이내에 관광사업 휴업 또는 폐업통보(신고)서(「관광진흥법 시행규칙」 별지 제24호서식)를 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다(「관광진흥법 시행규칙」 제17조제1항 본문 및 제14조제1항제1호).

※ 이를 위반하여 휴업 또는 폐업을 하고 알리지 않거나 미리 신고하지 않은 경우에는 시정명령 또는 지정취소 처분 등을 받을 수 있습니다(「관광진흥법」 제35조제1항제3호의2).

> **※ 통합 폐업신고 제도**
>
> Q. 숙박업 폐업신고를 했는데, 또 세무서에 가서 사업자등록 폐업신고를 또 해야 하나요?
>
> A. 아니요. 시·군·구청 또는 세무서 중 한 곳에서 숙박업 폐업신고와 사업자등록 폐업신고를 한꺼번에 할 수 있습니다.

숙박업 폐업신고를 하려는 자는 시·군·구청 또는 세무서 중에 한 곳에만 ① 숙박업 폐업신고서와 사업자등록 폐업신고서(「부가가치세법 시행규칙」 별지 제9호서식)를 함께 제출하거나 ② 통합 폐업신고서(「어디서나 민원처리제 운영지침」 별지 제7호서식)를 제출하면, 간편하게 한 번에 폐업신고를 할 수 있습니다[「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의3제4항 전단 및 「어디서나 민원처리제 운영지침」 제3조제1항제3호].

또한, 관광펜션업 폐업신고를 하는 경우에도 관광사업 폐업신고서와 사업자등록 폐업신고서를 함께 제출하거나, 통합 폐업신고서를 제출하여 통합 폐업신고를 할 수 있습니다(「관광진흥법 시행규칙」 제17조제3항 전단).

4.1.2. 사업자등록 폐업신고 등

사업자등록 폐업신고 및 휴업신고

사업자등록에 대한 폐업신고 및 휴업신고

▪ 사업자등록을 한 펜션사업자는 휴업 또는 폐업을 하거나 사실상 사업을 시작하지 않게 되는 경우에는 지체 없이 사업장 관할 세무서장에게 신고해야 합니다(「부가가치세법」 제8조제8항).

▪ 위에 따라 휴업 또는 폐업 신고를 하는 경우에는 다음의 사항을 적은 휴업(폐업)신고서를 관할 세무서장이나 그 밖에 신고인의 편의에 따라 선택한 세무서장에게 제출(국세정보통신망에 의한 제출을 포함)해야 하며, 폐업신고를 하는 경우에는 사업자등록증을 첨부해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제1항 및 제2항).

- 사업자의 인적사항
- 휴업 연월일 또는 폐업 연월일과 그 사유
- 그 밖의 참고 사항

▪ 위의 규정에도 불구하고 폐업을 하는 사업자가 부가가치세 확정신고서에 폐업 연월일과 그 사유를 적고 사업자등록증을 첨부하여 제출하는 경우에는 폐업신고서를 제출한 것으로 봅니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제3항).

※ 통합 폐업신고 제도

- 「공중위생관리법」이나 「관광진흥법」 등 관련 법령에 따라 신고 등을 해야 하는 펜션사업의 경우에는 신고 등이 필요한 사업의 주무관청에 위의 휴업(폐업)신고서를 제출할 수 있고, 허가, 등록, 신고 등이 필요한 펜션사업의 주무관청에 제출해야 하는 해당 법령에 따른 신고서를 관할 세무서장에게 제출할 수도 있습니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제5항 참조).
- 또한, 통합 폐업신고서(「어디서나 민원처리제 운영지침」 별지 제7호서식)를 주무관청 또는 세무서 중 한 곳에 제출하면 통합 폐업신고를 할 수 있습니다(「어디서나 민원처리제 운영지침」 제3조제1항제3호 참조).

펜션사업의 휴업일

▪ 휴업을 하는 날은 사업장별로 그 사업을 실질적으로 휴업한 날(실질적으로 휴업한 날이 분명하지 않은 경우에는 위의 휴업신고서의 접수일)로 합니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제6항).

▪ 휴업신고서에 적힌 휴업기간을 산정 때에는 계절적인 사업의 경우 그 계절이 아닌 기간은 휴업기간으로 봅니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제7항).

펜션사업의 폐업일

▪ 폐업일은 그 사업을 실질적으로 폐업하는 날을 말하며, 폐업한 날이 분명하지 않은 경우에는 폐업신고서의 접수일을 폐업일로 합니다(「부가가치세법 시행령」 제7조제1항제3호).

▪ 사업 개시일 전에 사업자등록을 한 자로서 사업자등록을 한 날부터 6개월이 되는 날까지 재화와 용역의 공급실적이 없는 자에 대해서는 그 6개월이 되는 날을 폐업일로 보고, 사업장의 설치기간이 6개월 이상이거나 그 밖의 정당한 사유로 인하여 사업 개시가 지연되는 경우에는 그렇지 않습니다(「부가가치세법 시행령」 제7조제3항).

펜션사업의 사업자등록 말소

▪ 사업장 관할 세무서장은 펜션사업자가 다음의 어느 하나에 해당하면 지체 없이 사업자등록을 말소해야 합니다(「부가가치세법」 제8조제9항 및 「부가가치세법 시행령」 제15조제2항).

1. 폐업(사실상 폐업한 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우 포함)한 경우

① 사업자가 사업자등록을 한 후 정당한 사유 없이 6개월 이상 사업을 시작하지 않는 경우

② 사업자가 부도발생, 고액체납 등으로 도산하여 소재 불명인 경우

③ 사업자가 인가·허가의 취소 또는 그 밖의 사유로 사업을 수행할 수 없어 사실상 폐업상태에 있거나 사실상 사업을 시작하지 않는 경우로 볼 수 있는 경우

④ 사업자가 정당한 사유 없이 계속하여 둘 이상의 과세기간에 걸쳐 부가가치세를 신고하지 않고 사실상 폐업상태에 있는 경우

⑤ 그 밖에 사업자가 ①부터 ④까지의 규정과 유사한 사유로 사실상 폐업상태에 있거나 사실상 사업을 시작하지 않는 경우

2. 사업자등록 신청을 하고 사실상 사업을 시작하지 않게 되는 경우로서 위 ①부터 ⑤까지의 어느 하나에 해당하는 경우

▪ 사업자등록을 말소하는 경우 관할 세무서장은 지체 없이 등록증을 회수해야 하며, 등록증을 회수할 수 없는 경우에는 등록말소 사실을 공시해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제15조제1항).

부가가치세 확정신고 및 납부

부가가치세 확정신고

▪ 펜션사업자가 폐업하는 경우 폐업일이 속한 달의 다음 달 25일 이내에 납세지 관할 세무서장에게 부가가치세 확정신고를 해야 합니다(「부가가치세법」 제49조제1항 본문).

▪ 부가가치세의 확정신고를 할 때에는 부가가치세 확정신고서(「부가가치세법 시행규칙」 별지 제21호서식)에 다음의 구분에 따른 서류를 첨부하여 각 납세지 관할 세무서장에게 제출해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제91조제1항·제2항 및 「부가가치세법 시행규칙」 제62조제1항·제2항).

구 분	제출 서류
「부가가치세법」 제10조제9항제2호에 따라 사업을 양도하는 경우	사업양도신고서
「부가가치세법」 제39조에 따라 공제받지 못할 매입세액이 있는 경우	공제받지 못할 매입세액 명세서
「부가가치세법」 제46조제1항에 따라 신용카드매출전표등을 발행한 사업자의 경우	신용카드매출전표등 발행금액 집계표
「부가가치세법」 제46조제1항에 따른 전자적 결제수단으로 매출하여 공제받는 경우	전자화폐결제명세서
「부가가치세법」 제46조제3항에 따라 매입세액을 공제받는 경우	신용카드매출전표등 수령명세서
숙박업자의 경우	사업장현황명세서
건물 등을 취득하는 경우	건물 등 감가상각자산 취득명세서
사업자 단위 과세 사업자인 경우	사업자 단위 과세의 사업장별 부가가치세 과세표준 납부세액(환급세액) 신고명세서

부가가치세 납부

▪ 사업자는 부가가치세 확정신고를 할 때에는 다음의 금액을 확정신고 시의 납부세액에서 빼고 부가가치세 확정신고서와 함께 각 납세지 관할 세무서장(또는 주된 사업장 소재지의 관할 세무서장을 말함)에게 납부하거나 「국세징수법」에 따른 납부서를 작성하여 한국은행 등에 납부해야 합니다(「부가가치세법」 제49조제2항).

- 「부가가치세법」 제59조제2항에 따라 조기 환급을 받을 환급세액 중 환급되지 않은 세액
- 「부가가치세법」 제48조제3항에 따라 예정고지에 따라 징수되는 금액
- 「부가가치세법」 제57조의2에 따라 수시부과한 세액

※ 부가가치세 납부에 대한 자세한 내용은 <국세청 홈페이지 (http://www.nts.go.kr)-국세신고안내-개인신고안내-부가가치세> 또는 관할 세무서에서 확인할 수 있습니다.