민박 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.

[민박 사업자]

일반적으로 농촌 · 어촌 · 산지 등에 있는 소규모 숙박시설은 주로 민박과 펜션으로 크게 나눌 수 있는데 이 사이트 『민박 사업자』에서의 민박 사업자는 「농어촌정비법」에 따라 농어촌민박사업 시설을 운영하는 사업자를 말합니다.

농어촌민박사업을 경영하려면 농어촌지역과 준농어촌지역의 주민이어야 하고, 시장 · 군수 · 구청장에게 농어촌민박사업자 신고를 하고, 농어촌민박사업자 신고필증을 받아야 하고, 주택 연면적의 변경, 시설의 변경 등 농어촌민박사업 신고내용에 변경사항이 발생한 경우에는 농어촌민박사업 변경신고를 해야 합니다.

민박 사업자 1
1. 민박 사업자의 이해 4
1.1. 민박 사업자 개념 4
1.1.1. 숙박업의 유형 4
1.1.2. "민박" 및 "민박 사업자"란? 5
2. 창업 준비 9
2.1. 민박사업 창업 9
2.1.1. 창업 시 고려사항 9
2.2. 건축 10
2.2.1. 건축의 유형 10
2.2.2. 입지의 선정 Ⅰ(건축제한사항의 확인) 12
2.2.3. 입지의 선정 Ⅱ(지목 및 용도의 확인) 23
2.2.4. 민박사업 시설의 건축 절차 31
2.2.5. 필수시설 설치 41
2.3. 매입 42
2.3.1. 매입 목적의 결정 및 관심 부동산의 선정 42
2.3.2. 민박사업 시설의 매입 절차 45
2.3.3. 부동산 중개보수의 지급 50
2.4. 창업자금 지원 52
2.4.1. 농업종합자금의 융자 52
3. 사업 신고 53
3.1. 민박사업 신고 53
3.1.1. 사업 신고 53
3.2. 사업자등록 54
3.2.1. 사업자등록 54
3.2.2. 사업자등록 정정신고 56
4. 운영 58
4.1. 상호 58
4.1.1. 상호의 선정 및 사용 58
4.2. 홍보 59
4.2.1. 인터넷 홈페이지의 제작 및 운영 59
4.2.2. 광고 63
4.3. 민박 이용요금 65
4.3.1. 민박 이용요금 65
4.3.2. 민박 이용계약 해제 시 손해배상기준 65
4.4. 영업소득 신고 67
4.4.1. 부가가치세 및 소득세의 납부 67
4.5. 그 밖의 준수사항 69
4.5.1. 사업자의 준수사항 69
5. 폐업 72
5.1. 폐업신고 72
5.1.1. 민박사업 폐업신고 72
5.1.2. 사업자 폐업신고 72
6. 이용객의 이용팁 75
6.1. 민박이용 시 주의사항 75
6.1.1. 금지행위 및 이용약관 준수 75

1. 민박 사업자의 이해

1.1. 민박 사업자 개념

1.1.1. 숙박업의 유형

숙박업의 개념

숙박업

▪ "숙박업"이란 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업을 말합니다(「공중위생관리법」 제2조제1항제2호 본문).

▪ 숙박업을 하기 위해서는 「공중위생관리법」에 따른 공중위생영업 신고를 하고, 위생관리의무 등을 이행해야 합니다.

▪ 그러나 다음의 시설은 「공중위생관리법」에 따른 숙박업에 해당되지 않아 위의 의무를 부담하지 않습니다(「공중위생관리법」 제2조제1항제2호 단서 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

숙박시설의 유형

농어촌민박

▪ 농어촌민박은 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택을 이용해서 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사시설·조식 등을 제공하는 것을 말합니다(「농어촌정비법」 제2조제16호라목).

- "농어촌"이란 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌을 말하며, "준농어촌"이란 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 말합니다(「농어촌정비법」 제2조제1호 및 제2호).

▪ 농어촌민박은 특수한 형태의 숙박시설로서 호텔, 휴양 콘도미니엄, 여관 및 여인숙과 같이 「공중위생관리법」에 따른 숙박업에는 해당되지 않습니다(「공중위생관리법」 제2조제1항제2호 및 「공중위생관리법 시행령」 제2조제1항제1호).

펜션

▪ 펜션은 손님에게 숙박·취사시설 등을 제공하는 것을 말하는데, 펜션은 법령상의 개념이라기보다는 일반적으로 농촌·어촌·산지 등에서 운영되는 민박, 숙박시설 또는 관광 편의시설의 일종인 관광펜션을 지칭하는 용어로 사용되고 있습니다.

▪ 현행 법령에 따르면 펜션은 농어촌민박이 될 수도, 숙박시설 또는 관광 펜션이 될 수도 있습니다. 펜션의 용도를 농어촌민박으로 볼 것인지 숙박시설 또는 관광 펜션으로 볼 것인지는 그 입지, 시설 규모 등에 근거해서 판단해야 합니다. 농어촌민박으로 볼 경우에는 그 운영에 있어 「농어촌정비법」이, 숙박시설로 볼 경우에는 「공중위생관리법」이, 관광펜션으로 볼 경우에는 「관광진흥법」이 주로 적용됩니다.

- 다만, 제주특별자치도에서 펜션을 운영하는 경우에는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」이 적용됩니다.

여관 및 여인숙

▪ 여관 및 여인숙은 「건축법」에 따른 숙박시설의 한 유형으로서 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 것을 말합니다(「공중위생관리법」 제2조제1항제2호 본문, 「건축법」 제2조제2항제15호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제15호).

휴양 콘도미니엄

▪ 휴양 콘도미니엄은 「건축법」에 따른 숙박시설의 한 유형으로서 관광객의 숙박과 취사에 적합한 시설을 갖추어 이를 그 시설의 회원이나 소유자 등[단독 소유나 공유(共有)의 형식으로 관광사업의 일부 시설을 관광사업자(사업계획의 승인을 받은 자를 포함)로부터 분양받은 자], 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 것을 말합니다(「관광진흥법」 제3조제1항제2호나목, 「건축법」 제2조제2항제15호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제15호).

호텔

▪ 호텔은 「건축법」에 따른 숙박시설의 한 유형으로서 관광객의 숙박에 적합한 시설을 갖추어 이를 관광객에게 제공하거나 숙박에 딸리는 음식·운동·오락·휴양·공연 또는 연수에 적합한 시설 등을 함께 갖추어 이를 이용하게 하는 것을 말합니다(「관광진흥법」 제3조제1항제2호가목, 「건축법」 제2조제2항제15호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제15호).

▪ 소형호텔은 관광객의 숙박에 적합한 시설을 소규모로 갖추고 숙박에 딸린 음식·운동·휴양 또는 연수에 적합한 시설을 함께 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 것을 말합니다(「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제2호바목, 「건축법」 제2조제2항제15호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제15호).

호스텔

▪ 호스텔은 「건축법」에 따른 숙박시설의 한 유형으로서 배낭여행객 등에게 개별 관광객의 숙박에 적합한 시설로서 샤워장, 취사장 등의 편의시설과 외국인 및 내국인 관광객을 위한 문화·정보 교류시설 등을 함께 갖추어 이용하게 하는 것을 말합니다(「관광진흥법 시행령」 제2조 제1항제2호마목, 「건축법」 제2조제2항제15호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제15호).

1.1.2. "민박" 및 "민박 사업자"란?

민박의 법률상 개념

「농어촌정비법」에서의 민박

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

▹ "농어촌"이란 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌을 말하며, "준농어촌"이란 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 말합니다(「농어촌정비법」 제2조제1호 및 제2호).

▪ 농어촌민박사업을 신고하려면 다음의 요건을 충족해야 합니다(「농어촌정비법」 제81조제2항, 「농어촌정비법 시행규칙」 제47조 및 별표 3).

▹ 주택 연면적이 230㎡ 미만일 것(다만, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산으로 지정된 주택의 경우에는 규모의 제한을 두지 않음)

▹ 다음과 같은 기본시설을 갖출 것

√ 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 소화기, 단독경보형 감지기, 휴대용비상조명등을 설치할 것

√ 연면적이 150㎡ 이하인 경우에는 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 유도표지를, 연면적이 150㎡를 초과하는 경우에는 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 피난구유도등을 각각 설치할 것

√ 연면적이 150㎡를 초과하면서 3층 이상인 건물에는 3층부터 객실마다 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 완강기를 설치할 것

※ 위 규정에도 불구하고 연면적이 150㎡를 초과하는 농어촌민박사업 시설로서 2019년 12월 30일까지 착공한 경우에는 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 피난구유도등을 유도표지로 갈음할 수 있습니다[「농어촌정비법 시행규칙」(농림축산식품부령 제389호), 부칙 제2조].

▹ 조식을 제공하는 경우는 다음과 같은 조식 제공시설을 갖출 것

√ 음식의 원재료의 보관을 위하여 냉장고 등의 시설을 갖출 것

√ 음식을 조리하는 경우에는 위생적으로 조리·세척하는 시설을 갖출 것

√ 주방에는 환기를 위한 시설을 갖출 것(다만, 창문이 있거나 자연적으로 환기가 가능한 경우는 제외)

√ 수돗물(「수도법」 제3조제5호에 따른 수도 및 「수도법」 제3조제14호에 따른 소규모급수시설에서 공급되는 물)이나 「먹는물관리법」 제5조에 따른 먹는물의 수질기준에 적합한 지하수 등을 공급할 수 있는 시설을 갖출 것

※ 위의 요건 외에 필요한 조식 제공시설 기준은 시장·군수·구청장이 따로 정할 수 있습니다.

▹ 다음과 같은 난방기[가스, 기름, 화목(나무), 연탄보일러 등 연소난방기가 있는 경우] 및 화기취급처 안전시설을 갖출 것

√ 난방기 설치 장소와 보일러실·주방 등 화기취급처에는 일산화탄소 경보기, 가스누설경보기(가스보일러를 사용하는 경우에 한정), 소화기 및 자동확산소화기를 설치할 것

√ 객실마다 일산화탄소 경보기를 설치할 것. 다만, 객실과 연소기가 분리되어 일산화탄소 유입 위험이 없는 경우는 제외합니다.

일반음식점의 민박행위
Q. 유명관광지에 가면 일반음식점에서 약간의 돈을 받고 잠을 잘 수 있는 공간을 빌려주는데, 이런 것도 민박에 해당되나요? A. 농어촌민박은 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택을 이용해서 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사시설·조식 등을 제공하는 것에 한합니다(「농어촌정비법」 제2조제16호라목). 따라서 일반음식점에서는 민박사업을 할 수 없으며, 민박과 유사한 숙박영업을 하려면 「공중위생관리법」에 따른 숙박업의 시설기준을 갖춘 후 공중위생영업 신고를 해야 합니다. 그렇지 않은 경우에는 무허가숙박영업이 됩니다. 무허가숙박영업을 하는 경우에는 관련 법에 따라 처벌됩니다.

※ 농어촌민박을 운영하는 사업자나 이용객 모두 '농어촌민박'이라는 법령상의 용어 대신 펜션이라는 용어를 많이 사용하고 있습니다. 실제로 농어촌민박사업으로 신고했지만 상호에는 '00 펜션'이라는 용어를 쓰는 경우가 적지 않습니다. 그러나 「공중위생관리법」에 따른 숙박시설과 「관광진흥법」에 따른 관광펜션 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션이 아닌 경우는 상호가 '펜션'이라도 법률상으로는 펜션이 아니라 농어촌민박임을 유의하시기 바랍니다.

외국인관광 도시민박업
"외국인관광 도시민박업"이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역 제외)의 주민이 자신이 거주하고 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 주택을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록 적합한 시설을 갖추고 숙식 등을 제공(도시지역에서 도시재생활성화계획에 따라 마을기업이 외국인 관광객에게 우선하여 숙식 등을 제공하면서, 외국인 관광객의 이용에 지장을 주지 않는 범위에서 해당 지역을 방문하는 내국인 관광객에게 그 지역의 특성화된 문화를 체험할 수 있도록 숙식 등을 제공하는 것을 포함)하는 업을 말합니다(「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호 바목). 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목 또는 다목에 따른 단독주택 또는 다가구주택 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목, 나목 또는 다목에 따른 아파트, 연립주택 또는 다세대주택

※ 이 사이트의 <민박 사업자>에서 다루는 민박은 「농어촌정비법」에 따라 민박사업 시설로 분류되는 농어촌민박을 말합니다.

유사 영업행위와의 구분: 펜션업의 범위

「공중위생관리법」에 따른 숙박업

- 「공중위생관리법」은 숙박업에 관한 규정을 두고 있습니다.
- 숙박업은 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업을 말합니다(「공중위생관리법」 제2조제1항제2호 본문).
- 그러나 다음의 시설은 「공중위생관리법」에 따른 숙박업에서 제외됩니다(「공중위생관리법」 제2조제1항제2호 단서 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 관광 편의시설업(관광펜션)

- 「관광진흥법」은 관광 편의시설업의 한 유형으로 관광펜션업에 관한 규정을 두고 있습니다.
- 관광펜션업은 숙박시설을 운영하는 자가 자연·문화 체험관광에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업을 말합니다(「관광진흥법」 제3조제1항제7호·제2항 및 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제6호아목). 관광펜션으로 지정되면 사업장에 관광표지를 부착할 수 있으며, 시설 개보수 자금의 지원 등을 받을 수 있습니다.
- 관광펜션으로 지정되기 위해서는 다음의 요건을 충족해야 합니다(「관광진흥법」 제6조, 「관광진흥법 시행규칙」 제15조 및 별표 2 제8호).
  - 자연 및 주변환경과 조화를 이루는 4층 이하의 건축물일 것
  - 객실이 30실 이하일 것
  - 취사 및 숙박에 필요한 설비를 갖출 것

- 바비큐장, 캠프파이어장 등 주인의 환대가 가능한 1종류 이상의 이용시설을 갖추고 있을 것(다만, 관광펜션이 수 개의 건물 동으로 이루어진 경우에는 그 시설을 공동으로 설치할 수 있음)
- 숙박시설 및 이용시설에 대해 외국어 안내 표기를 할 것

▪ 위 관광펜션 지정 규정은 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」의 적용을 받는 지역에 대해서는 적용되지 않습니다(「관광진흥법 시행령」 제2조제2항).

이 사이트에서 민박 및 민박 사업자의 범위

민박 사업자의 범위

▪ 이 사이트 <민박 사업자>에서는 자연인인 개인이 민박사업을 계획하고 민박사업 시설을 건축 또는 매입해서 민박 운영에 필요한 시설을 갖춘 후 민박을 운영하는 민박사업의 전반적인 창업 절차에 대해 알아보도록 하겠습니다.

민박의 범위

▪ 이 사이트 <민박 사업자>에서 다루는 민박은 「농어촌정비법」에 따라 민박사업 시설로 분류되는 농어촌민박을 말합니다.

<농어촌민박사업과 숙박업의 비교>

비 교	농어촌민박사업	숙박업
주요 법령	「농어촌정비법」	「공중위생관리법」
사업자 자격	농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민	누구나 가능
건축물의 용도	단독주택	숙박시설
입지	「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택의 건축이 가능한 곳	「건축법 시행령」 별표 1 제15호에 따른 숙박시설의 건축이 가능한 곳
시설 규모	주택 연면적 230제곱미터 미만 ※ 다만, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산으로 지정된 주택의 경우에는 규모의 제한을 두지 않음	제한 없음
소득세	소득세 과세 ※ 다만, 농어민이 부업소득을 올리기 위한 목적으로 운영하는 경우에는 연 3천만원 이하의 범위에서 소득세가 비과세됨	소득세 과세

2. 창업 준비

2.1. 민박사업 창업

2.1.1. 창업 시 고려사항

민박 사업자의 자격

농어촌민박사업자의 자격

▪ 농어촌민박사업을 할 수 있는 대상은 법령에서 특별히 규정하고 있습니다. 따라서 농어촌민박을 하려는 경우에는 본인이 이 요건을 충족하는지를 먼저 확인해야 합니다.

▪ 「농어촌정비법」에 따르면 농어촌민박사업은 농어촌지역과 준농어촌지역의 주민이 할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제2조제16호라목).

농어촌지역 및 준농어촌지역의 범위

▪ "농어촌"이란 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 따른 농촌과 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제6호에 따른 어촌을 말합니다(「농어촌정비법」 제2조제1호).

▪ "준농어촌"이란 광역시 관할 구역의 지방자치단체인 구의 구역 중 농어촌 외의 지역으로서 「농지법」에 따른 농업진흥지역과 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따른 개발제한구역을 말합니다(「농어촌정비법」 제2조제2호).

운영 목적의 결정

운영 목적의 결정

▪ 농어촌민박은 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민이 소유 및 거주하고 있는 주택을 이용해서 농어촌 소득을 늘릴 목적으로 투숙객에게 숙박·취사시설·조식 등을 제공하는 것으로서(「농어촌정비법」 제2조제16호라목), 부수입을 창출하는 수단이라고 보는 경향이 있습니다.

▪ 그러나 최근에는 펜션 사업이 각광받으면서 농어촌민박을 주요 수입원으로 이용하는 경우가 많아지고 있습니다.

▪ 농어촌민박은 사업자 본인의 거주를 주된 목적으로 하면서 동시에 부수입을 올리는 수단으로 운영할 수도 있으며, 수익을 주된 목적으로 운영할 수도 있습니다. 이 중 어떤 목적으로 농어촌민박을 운영할 것인지를 결정하는 것은 아주 중요합니다. 거주 목적인지 수익 목적인지에 따라 입지·도시와의 접근성·규모 등이 결정될 수 있기 때문입니다.

운영 테마의 고려

▪ 특히, 수익성을 목적으로 농어촌민박을 운영하려는 경우에는 민박사업 시설 주변에 관광지가 있는지, 유명한 지역행사가 있는지와 사계절 내내 이용객들이 꾸준한지 등을 검토하는 것이 좋습니다. 바다 근처와 같이 계절별로 이용객의 편차가 큰 지역에서 민박을 운영하는 경우에는 비성수기에도 이용객들을 끌 수 있도록 체험농장·레포츠시설 등의 테마를 운영한다거나 그 지역의 특산물로 만든 간단한 아침식사를 제공하는 방법 등을 고려해 볼 수 있습니다.

음식·주류의 판매

Q. 민박을 운영하면서 이용객에게 아침식사를 팔 수 있나요?
A. 음식을 만들어서 판매하는 경우에는 「식품위생법」에서 요구하는 시설기준을 갖추어서 영업신고를 하고, 「식품위생법」에서 정하는 사업자 준수사항을 이행해야 합니다. 또한, 「건축법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등에 따라 음식점영업이 가능한 지역에서만 영업할 수 있습니다. 하지만 현실에서는 민박을 운영하면서 민박 이용객에게 소규모로 음식을 만들어 파는 행위에 대한 처벌규정이 없기 때문에 이러한 영업행위가 묵시적으로 이루어지고 있습니다. 그러나 집단급식을 한다든지, 민박 이용객 외의 손님들에게 음식점 영업행위에 속하는 음식 판매영업을 하는 경우에는 음식점영업을 할 수 있는 입지에서 「식품위생법 시행규칙」 별표 14에서 정하는 시설기준을 갖추어 영업신고를 해야 합니다(「식품위생법」 제37조제4항, 「식품위생법 시행령」 제25조제1항제8호 및 「식품위생법 시행규칙」 제36조).

건축 또는 매입 여부의 결정

건축 또는 매입 여부의 결정

▪ 민박 사업자는 민박사업 시설을 건축해서 운영할 수 있으며, 기존 건축물을 매입해서 농어촌민박사업 시설의 기준에 맞게 고친 후 운영할 수도 있습니다.

건축

▪ 민박사업 시설을 직접 건축하는 경우에는 민박 사업자의 취향에 맞게 공간을 꾸밀 수 있다는 장점이 있습니다. 기존 단독주택을 활용한다면 민박사업 시설 기준에 맞게 약간의 시설을 개보수하고 필요한 물품을 구입하는 것으로 충분하지만, 민박사업용 시설을 신축 또는 증축한다면 시일이 많이 걸리고 비용이 처음 예상보다 추가될 수 있습니다.

▪ 특히, 부지를 매입해서 건축하는 경우에는 지적도상 도로가 표기되어 있는지 확인해야 합니다. 도로가 표시되어 있지 않은 경우에는 도로를 새로 조성하기 위해 별도의 부지를 매입한다거나 도로용으로 인·허가를 받아야 하므로 절차가 좀 더 복잡해질 수 있기 때문입니다. 또한, 산비탈 등 경사가 있는 곳은 토목공사비용이 추가될 수 있다는 점을 고려해야 합니다.

매입

▪ 기존에 농어촌민박으로 운영되던 건축물을 매입하는 경우에는 시설 기준이 법령상의 기준을 이미 충족하고 있는 경우가 대부분이므로 따로 리모델링 비용이 들지 않는다는 장점이 있지만, 민박 사업자의 취향에 맞는 건축물을 찾기 어렵다는 문제가 있습니다.

예상 창업자금의 산정 및 수익성 분석

창업자금 및 예상 수익의 계산

▪ 민박을 창업할 때 들어가는 비용과 지속적으로 들어가는 투자비용을 꼼꼼하게 계산해 보고, 예상되는 수익 역시 계산해서 이들을 비교해 보고 민박사업을 할 것인지를 결정하는 것이 좋습니다.

창업자금의 지원

▪ 창업자금이 부족할 것으로 예상되는 경우에는 정부에서 운영하는 농업종합자금을 융자받거나 시중 은행의 대출 등을 미리 알아보는 것이 도움이 될 수 있습니다. 또한, 관광펜션으로 운영하는 경우에는 정부의 관광진흥개발기금 융자를 받을 수도 있습니다.

2.2. 건축

2.2.1. 건축의 유형

건축의 개념

건축

▪ "건축"이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제8호).

건축의 유형

신축(新築)

▪ "신축"이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 해체되거나 멸실된 대지를 포함)에 새로 건축물을 축조(築造)하는 것[부속 건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것을 포함하되, 개축(改築) 또는 재축(再築)하는 것은 제외]을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제1호).

증축(增築)

▪ "증축"이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제2호).

개축(改築)

▪ "개축"이란 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말함)를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제3호).

재축(再築)

▪ "재축"이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 다음의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제4호).

- 연면적 합계는 종전 규모 이하로 할 것
- 동(棟)수, 층수 및 높이는 다음의 어느 하나에 해당할 것
  - √ 동수, 층수 및 높이가 모두 종전 규모 이하일 것
  - √ 동수, 층수 또는 높이의 어느 하나가 종전 규모를 초과하는 경우에는 해당 동수, 층수 및 높이가 「건축법」, 「건축법 시행령」 또는 건축조례에 모두 적합할 것

이전(移轉)

▪ "이전"이란 건축물의 주요구조부를 해체하지 않고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제5호).

대수선(大修繕)

대수선

▪ "대수선"이란 다음의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제9호 및 「건축법 시행령」 제3조의2).

- 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것
- 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
- 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
- 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(「건축법」 제52조제2항에 따른 마감재료를 말함)를 증설 또는 해체하거나 벽면적

30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것

2.2.2. 입지의 선정 Ⅰ (건축제한사항의 확인)

입지 선정 시 고려사항

자연환경 및 주변 관광지와의 연계성

▪ 이용객들이 민박을 선택하는 주요 기준 중의 하나는 민박 주변의 자연환경이 얼마나 매력적인지 또는 민박 주변에 관심을 끄는 관광지가 있는지 여부입니다. 즉, 민박을 선택하고 그 주변의 관광지 등을 조사하는 이용객도 있지만, 대부분의 이용객들은 목적지를 선택한 후 그 근처의 민박을 숙소로 택하고 있습니다.

▪ 예를 들어, 유명한 산·강이나 바다 또는 스키장 근처는 관광객들이 많은 편이기 때문에 다른 지역에서 민박을 운영하는 것보다 많은 수익을 낼 수 있습니다.

▪ 따라서 수익을 우선적으로 고려한다면, 주변의 자연환경이 뛰어나거나 유명 관광지 또는 유명 축제 등이 있는 지역을 선택하는 것이 유리합니다.

도시로부터의 접근성

▪ 민박의 잠재적 고객이라 할 수 있는 사람들은 주로 도시에 거주하고 있습니다. 민박이 도시 근교에 있으면 접근이 쉽기 때문에 주중에도 이용객이 많이 이용할 수 있으며, 민박 사업자가 병원·마트 등을 이용하기에도 수월하다는 장점이 있습니다.

▪ 그러나 요즘은 주5일제 근무로 여가에 활용할 수 있는 시간이 늘어났기 때문에 도시로부터 먼 거리에 있다고 해도 큰 문제는 되지 않습니다.

민박 건축 가능 지역의 여부

▪ 민박을 건축하기 위해 입지를 선정할 때는 그 지역에서 민박을 건축할 수 있는지를 반드시 확인해야 합니다. 민박의 입지로 농촌, 어촌, 산지 등을 선정하는 경우가 많은데, 이 지역들은 환경보호·안전 등의 문제로 개발이 제한되는 경우가 많기 때문입니다.

▪ 현행법상 민박은 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택을 말합니다(「건축법」 제2조제2항제1호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제1호). 따라서 민박사업의 입지로 선정한 지역에 단독주택을 건축할 수 있는지 꼭 확인하시기 바랍니다.

▪ 또한, 그 지목이 농지 또는 산지 등인 경우에는 전용(轉用)이 가능한지, 단독주택의 용도로 이용할 수 없는 경우에는 용도변경이 가능한지도 확인해야 합니다.

건축 가능 여부의 확인

토지이용계획확인서의 확인

▪ 토지이용계획확인서에서 확인할 수 있는 사항

▹ 토지이용계획확인서는 지역·지구 등의 지정내용 및 그 지역·지구 등 안에서의 행위제한 등의 내용을 기재해 놓은 서류입니다(「토지이용규제 기본법」 제10조).

▹ 따라서 토지이용계획확인서를 살펴보면 그 지역에서 민박사업 시설을 건축할 수 있는지와 건축할 때 어떤 제한을 받는지 및 그 밖의 규제사항 등(예를 들어, 재개발, 도로개설 여부 등)을 확인할 수 있습니다(「토지이용규제 기본법」 제10조제1항, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 및 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항).

▪ 토지이용계획확인서의 발급

▹ 토지이용계획 확인서는 시·군·구청이나 정부24 홈페이지(https://www.gov.kr)에서 발급받을 수 있으며, 토지이음 홈페이지(http://www.eum.go.kr)에서도 열람할 수 있습니다.

※ 토지이음 홈페이지(http://www.eum.go.kr)에서는 토지이용계획확인서를 볼 수 있는 외에도 지역·지구별 행위제한 사항을 확인할 수 있으며, 규제안내서·지형고시도면을 열람할 수 있습니다.

사전결정

▪ 사전결정의 신청

▸ 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물을 건축하려는 자는 건축허가를 신청하기 전에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 그 건축물의 건축에 관한 다음의 사항에 대한 사전결정을 신청할 수 있습니다(「건축법」 제10조제1항).

√ 해당 대지에 건축하는 것이 「건축법」 이나 관계 법령에서 허용되는지 여부

√ 「건축법」 또는 관계 법령에 따른 건축기준 및 건축제한, 그 완화에 관한 사항 등을 고려하여 해당 대지에 건축 가능한 건축물의 규모

√ 건축허가를 받기 위해 신청자가 고려해야 할 사항

▪ 사전결정 신청 절차

▸ 사전결정을 신청하려면 다음의 서류를 제출해야 합니다(「건축법」 제10조제5항 및 「건축법 시행규칙」 제4조).

√ 사전결정 신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제1호의2서식)

√ 「건축법 시행령」 제5조의5제6항제2호자목에 따라 제출되어야 하는 간략설계도서(사전결정신청과 동시에 건축위원회의 심의를 신청하는 경우에만 제출)

√ 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가서의 검토를 위해 「도시교통정비 촉진법」에서 제출하도록 한 서류(사전결정신청과 동시에 교통영향평가서의 검토를 신청하는 경우에만 제출)

√ 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토를 위해 「환경정책기본법」에서 제출하도록 한 서류(사전결정이 신청된 건축물의 대지면적 등이 「환경정책기본법」에 따른 사전환경성검토 협의대상인 경우에만 제출)

√ 「건축법」 제10조제6항 각 호의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 하기 위해 해당 법령에서 제출하도록 한 서류(해당 사항이 있는 경우에만 제출)

√ 「건축법 시행규칙」 별표 2 중 건축계획서(에너지절약계획서, 노인 및 장애인을 위한 편의시설 설치계획서는 제외) 및 배치도(조경계획은 제외)

▪ 사전결정의 통지

▸ 신청서와 관련 서류를 제출하면 입지, 건축물의 규모, 용도 등을 사전결정하는 절차를 거쳐 그 사전결정 내용을 통지받을 수 있습니다(「건축법」 제10조제4항).

▸ 사전결정신청자는 사전결정을 통지받은 날부터 2년 이내에 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 신청해야 하며, 이 기간에 건축허가를 신청하지 않으면 사전결정의 효력이 상실됩니다(「건축법」 제10조제9항).

▸ 사전결정 통지를 받은 경우에는 다음의 허가를 받거나 신고 또는 협의를 한 것으로 봅니다(「건축법」 제10조제6항).

√ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가

√ 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 「산지관리법」 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고(보전산지인 경우에는 도시지역만 해당)

√ 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의

√ 「하천법」 제33조에 따른 하천점용허가

민박사업 시설 건축 가능 지역

민박사업 시설의 건축이 가능한 용도지역·용도지구

▪ "용도지역"이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위해 서로 중복되지 않게 도시군관리계획으로 결정하는 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호).

▪ "용도지구"란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화해서 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위해 도시군관리계획으로 결정하는 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제16호).

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구에서의 민박사업 시설 건축 가능 여부는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조, 제37조, 제76조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조, 제31조 및 제71조부터 제82조까지에서 확인하실 수 있습니다.

▪ 위반 시 제재

▹ 용도지역 또는 용도지구에서의 건축 제한 등을 위반하면 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 허가·인가 등의 취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 및 그 밖에 필요한 처분이나 조치를 명령받게 될 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제133조제1항제8호).

▹ 또한, 용도지역 또는 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 위반해서 건축물이나 그 밖의 시설을 건축 또는 설치하거나 그 용도를 변경하는 경우에는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제141조제4호).

민박사업 시설의 건축이 가능한 용도구역

▪ "용도구역"이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역 및 용도지구의 제한을 강화하거나 완화해서 따로 정함으로써 시가지의 무질서한 확산방지, 계획적이고 단계적인 토지이용의 도모, 혁신적이고 복합적인 토지활용의 촉진, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위해 도시군관리계획으로 결정하는 지역을 말하며(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조17호), 개발제한구역·도시자연공원구역·시가화조정구역 및 수산자원보호구역으로 구분됩니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조부터 제40조까지).

▪ 개발제한구역에서의 건축 가능 여부

▹ 국토교통부장관은 도시의 무질서한 확산을 방지하고 도시 주변의 자연환경을 보전해서 도시민의 건전한 생활환경을 확보하기 위해 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청으로 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 및 해제를 도시군관리계획으로 결정할 수 있습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항).

▹ 신축

√ 개발제한구역에서는 민박사업 시설 등의 건축행위를 할 수 없지만, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 관할 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장의 허가를 받아 신축할 수 있습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항제1호마목, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제13조제1항 및 별표 1 제5호다목).

1. 개발제한구역 지정 당시부터 지목이 대(垈)인 토지(이축된 건축물이 있었던 토지의 경우에는 개발제한구역 지정 당시부터 그 토지의 소유자와 건축물의 소유자가 다른 경우만 해당)와 개발제한구역 지정 당시부터 있던 기존의 주택(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제24조에 따른 개발제한구역 건축물관리대장에 등재된 주택을 말함)이 있는 토지에 신축하는 경우

2. 위 1.에도 불구하고 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호가목에 따른 농업인에 해당하는 자로서 개발제한구역에 기존 주택을 소유하고 거주하는 자가 영농의 편의를 위해 자기 소유의 기존 주택을 철거하고 자기 소유의 농장 또는 과수원에 신축하는 경우

※ 이 경우 생산에 직접 이용되는 토지의 면적이 1만㎡ 이상으로서 진입로를 설치하기 위한 토지의 형질변경이 수반되지 않는 지역에만 주택을 신축할 수 있으며, 건축 후 농림수산업을 위한 시설 외로는 용도변경을 할 수 없습니다.

3. 위 1.에도 불구하고 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행규칙」 제6조에서 정하는 입지기준에 적합한 곳에 신축하는 경우

가. 기존 주택(공익사업의 시행으로 개발제한구역에서 해제된 지역의 기존 주택을 포함)이 공익사업의 시행으로 인해 철거(시장·군수·구청장이 공익사업의 시행을 위해 존치할 필요가 있다고 인정한 후 공익사업 시행자에게 소유권이 이전되는 경우를 포함)되는 경우에는 그 기존 주택의 소유자(해당 공익사업의 사업인정 고시 당시에 해당 주택을 소유하였는지 여부와 관계없이 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 보상금을 모두 지급받은 자를 말함)가 자기 소유의 토지[건축물의 해체 허가를 받거나 신고를 한 날(해체예정일 3일 전까지 건축물의 해체 허가를 받거나 신고를 하지 않은 경우에는 실제 건축물을 해체한 날을 말함) 당시 소유권을 확보한 토지를 말하되, 공익사업의 시행을 위해 기존 주택을 존치하는 경우에는 기존 주택의 소유권 이전 당시 소유권을 확보한 토지를 말함]에 신축하는 경우

나. 기존 주택이 재해로 인해 더 이상 거주할 수 없게 된 경우로서 그 기존 주택의 소유자가 자기 소유의 토지(재해를 입은 날부터 6개월 이내에 소유권을 확보한 토지를 말함)에 신축하는 경우

다. 개발제한구역 지정 이전부터 건축되어 있는 주택 또는 개발제한구역 지정 이전부터 다른 사람 소유의 토지에 건축되어 있는 주택으로서 토지소유자의 동의를 받지 못하여 증축 또는 개축할 수 없는 주택을 취락지구에 신축하는 경우

4. 위 1. 또는 3.에 따라 신축한 주택 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항제2호에 따라 이축한 주택이 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3호에 따른 노후·불량건축물에 해당한다고 시장·군수·구청장이 인정하는 경우(한 차례에 한정)

√ 시장·군수·구청장은 위에 따라 허가를 하는 경우 허가 대상 행위가 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제11조에 따라 관리계획을 수립해야만 할 수 있는 행위인 경우에는 미리 관리계획이 수립되어 있는 경우에만 그 행위를 허가할 수 있습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제2항).

▹ 증축·개축 및 대수선(大修繕)

√ 기존 면적을 포함한 연면적의 합계가 100㎡ 이하이거나, 증축·개축 또는 대수선되는 연면적의 합계가 85㎡ 이하인 경우에는 시장·군수·구청장에게 신고하고 증축·개축 및 대수선할 수 있습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제3항 및 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제19조제1호).

▹ 위반 시 제재

√ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받거나, 허가를 받지 않거나, 허가받은 내용을 위반해서 건축하거나, 신고를 하지 않고 건축하면 시장·군수·구청장에게 허가취소, 공사의 중지, 건축물의 철거·폐쇄·개축 또는 이전 및 그 밖의 조치를 명령받게 될 수 있습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제30조제1항).

√ 또한, 신고 없이 증축·개축 및 대수선하면 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제34조제1항).

√ 한편, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받거나, 허가 내용을 위반해서 건축하면 3년

이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제31조제2항).

▪ 도시자연공원구역에서의 건축 가능 여부

▹ 시·도지사 또는 대도시 시장은 도시의 자연환경 및 경관을 보호하고 도시민에게 건전한 여가·휴식공간을 제공하기 위해 도시지역 안에서 식생(植生)이 양호한 산지(山地)의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시군관리계획으로 결정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2제1항).

▹ 건축 가능 여부

√ 도시자연공원구역에서는 민박사업 시설 등의 건축행위를 할 수 없지만, 도시자연공원구역 안에 주민이 집단적으로 거주하도록 지정된 취락지구에 한해서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 관할 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아 신축할 수 있습니다(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제27조제1항제1호, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 제26조 및 별표 2 제6호).

1. 도시자연공원구역으로 결정 당시부터 지목이 대(垈)인 토지

2. 도시자연공원구역으로 결정 당시 지목이 대가 아닌 토지로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택이 있는 토지

가. 도시자연공원구역으로 결정 당시 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가를 받아 설치된 주택

나. 도시자연공원구역으로 결정되기 전에 「건축법」 등 관계 법령에 따른 허가를 받아 도시자연공원구역으로 결정된 이후 설치된 주택

다. 도시자연공원구역으로 결정 당시 설치된 주택으로서 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 준공검사필증 또는사용승인서가 발급되고 건축물대장에 등재된 주택

√ 또한, 도시자연공원구역에서는 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 허가를 받아 개축·재축·증축·대수선을 할 수 있습니다(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제27조제1항제2호, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행령」 제26조 및 별표 2 제6호).

▹ 위반 시 제재

√ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받거나, 허가를 받지 않거나, 허가받은 내용을 위반해서 건축하면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제53조제2호 및 제3호).

▪ 시가화조정구역에서의 건축 가능 여부

▹ 시·도지사는 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시지역과 그 주변지역의 무질서한 시가화(市街化)를 방지하고 계획적·단계적인 개발을 도모하기 위해 5년 이상 20년 이내의 기간 동안 시가화를 유보할 필요가 있다고 인정되면 시가화조정구역의 지정 또는 변경을 도시군관리계획으로 결정할 수 있습니다. 다만, 국가계획과 연계하여 시가화조정구역의 지정 또는 변경이 필요한 경우에는 국토교통부장관이 직접 시가화조정구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제39조제1항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제32조제1항).

▹ 건축 가능 여부

√ 시가화조정구역에서는 기존 건축물과 동일한 용도 및 규모 안에서의 개축·재축 및 대수선만 할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제81조제2항제2호, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제88조 및 별표 24 제2호마목).

▹ 위반 시 제재

√ 부정한 방법으로 허가를 받거나, 행위 제한을 위반하면 국토교통부장관, 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장에게 허가취소, 공사의 중지, 공작물 등의 개축 또는 이전 및 그 밖의 처분이나 조치를 명령받게 될 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제133조제1항제12호 및 제21호).

√ 또한, 허가를 받지 않고 건축하는 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제140조제2호).

▪ 수산자원보호구역에서의 건축 가능 여부

▹ 해양수산부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 수산자원을 보호·육성하기 위해 필요한 공유수면이나 그에 인접한 토지에 대한 수산자원보호구역의 지정 또는 변경을 도시군관리계획으로 결정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제40조).

▹ 건축 가능 여부

√ 수산자원보호구역에서는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택을 건축할 수 있습니다(「수산자원관리법」 제52조제2항제2호, 「수산자원관리법 시행령」 제40조제1항 및 별표 16 제2호가목).

▹ 위반 시 제재

√ 허가를 받지 않고 건축하면 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「수산자원관리법」 제64조제13호).

※ 용도지역·용도지구 및 용도구역 안에서의 건축 제한에 관한 자세한 사항은 이 사이트 (http://www.easylaw.go.kr) 『단독주택건축(신축, 개축)』의 <사전 준비-부지 선정>에서 확인할 수 있습니다.

개별 법령에 따른 민박사업 시설 건축 가능 지역

개별 법령에 따른 건축 가능 지역

▪ 민박은 농촌, 산지, 도서지역 등에 위치하는 경우가 대부분인데, 이들 지역은 그 지리적 여건이나 안전 등의 문제로 건축이 제한되는 경우가 많습니다. 따라서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 건축제한 외에도 각 개별 법령에서 건축을 제한하고 있지는 않은지 살펴보는 것이 중요합니다.

▹ 민박사업 시설의 건축을 원하는 지역에 개별 법령에 따른 건축제한이 있는지는 토지이용계획확인서를 열람해서 확인할 수 있습니다.

▪ 아래에서는 농어촌민박사업 시설의 입지로 생각할 수 있는 대표적인 지역·지구에서의 건축제한 사항에 대해 알아보겠습니다.

재해위험 개선사업지구에서의 건축 가능 여부

▪ 행정안전부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 「자연재해대책법」 제12조에 따라 자연재해위험개선지구로 지정·고시된 지역 또는 태풍, 홍수, 호우, 해일 등 자연현상으로 인해 상습 풍수해 등의 피해가 빈발하는 지역과 집단이주단지 조성이 필요한 수해복구 지역 중에서 재해위험 개선사업지구를 지정할 수 있습니다(「재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법」 제2조제2호).

▪ 건축 가능 여부

▹ 재해위험 개선사업지구에서의 민박사업 시설 건축은 관할 시장·군수·자치구의 구청장의 허가를 받아야만 할 수 있습니다(「재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법」 제7조제1항 및 「재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법 시행령」 제8조제1항).

▪ 위반 시 제재

▹ 허가를 받지 않거나 거짓이나 부정한 방법으로 허가를 받아 건축하면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법」 제37조).

위험저수지·댐 정비지구에서의 건축 가능 여부

▪ 특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장이 관리하고 있는 저수지·댐이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 위험저수지·댐 정비기본계획을 수립해서 행정안전부장관의 승인을 받아 위험저수지·댐 정비지구로 지정할 수 있습니다(「저수지·댐의 안전관리 및 재해예방에 관한 법률」 제12조제1항).

▹ 저수지·댐의 안전성 확보 및 효용성 제고 등을 위해 위험저수지·댐 정비사업이 시급하다고 판단되는 경우

▹ 저수지·댐이 본래의 목적과 기능을 상실해서 재해예방을 위해 다른 용도로 전환 등의 조치가 필요하다고 판단되는 경우

▪ 건축 가능 여부

▹ 위험저수지·댐 정비지구에서의 민박사업 시설 신축·개축 및 증축은 관할 시장·군수 또는 자치구의 구청장의 허가를 받아야만 할 수 있습니다(「저수지·댐의 안전관리 및 재해예방에 관한 법률」 제17조 본문 및 「저수지·댐의 안전관리 및 재해예방에 관한 법률 시행령」 제21조제1항제3호).

▪ 위반 시 제재

▹ 허가를 받지 않고 건축하면 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「저수지·댐의 안전관리 및 재해예방에 관한 법률」 제33조제2항제2호).

농업진흥지역에서의 건축 가능 여부

▪ 시·도지사는 농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위해서 농업진흥지역을 지정하는데, 농업진흥지역은 농업진흥구역과 농업보호구역으로 지정할 수 있습니다(「농지법」 제28조).

▪ 건축 가능 여부

▹ 농업진흥구역에서는 농업 생산 또는 농지 개량과 직접적으로 관련된 행위로서 다음에 해당하는 행위 외의 토지이용행위를 할 수 없습니다(「농지법」 제32조제1항 본문 「농지법 시행령」 제29조제1항).

1. 농작물의 경작
2. 다년생식물의 재배
3. 고정식온실·버섯재배사 및 비닐하우스와 「농지법 시행규칙」 제23조의3제1항에 따른 시설의 설치
4. 축사·곤충사육사와 「농지법 시행규칙」 제23조의3제2항에 따른 시설의 설치
5. 간이퇴비장의 설치
6. 농지개량사업 또는 농업용수개발사업의 시행
7. 농막·농촌체류형 쉼터·간이저온저장고 및 간이액비 저장조 중에서 「농지법 시행규칙」 제3조의2에 따른 시설의 설치
8. 「농지법 시행규칙」 제3조의3에 따른 지역, 지구 또는 구역 안에서 수직농장·식물공장의 설치

▹ 다음의 요건을 모두 갖춘 농업인 주택 및 어업인 주택(이하 ´농어업인 주택´이라 함)은 설치할 수 있습니다(「농지법」 제32조제1항제3호 및 「농지법 시행령」 제29조제4항 본문).

1. 농업인 또는 어업인(「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호에 따른 어업인을 말함) 1명 이상으로 구성되는 농업·임업·축산업 또는 어업을 영위하는 세대로서 다음의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대주가 설치하는 것일 것

   가. 해당 세대의 농업·임업·축산업 또는 어업에 따른 수입액이 연간 총수입액의 2분의 1을 초과하는 세대

나. 해당 세대원의 노동력의 2분의 1 이상으로 농업·임업·축산업 또는 어업을 영위하는 세대

2. 위 1.의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대원이 장기간 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 구조로 된 건축물(「지방세법 시행령」 제28조에 따른 별장 또는 고급주택 제외) 및 해당 건축물에 부속한 창고·축사 등 농업·임업·축산업 또는 어업을 영위하는데 필요한 시설로서 그 부지의 총면적이 1세대당 660㎡ 이하일 것. 다만, 위 1.의 어느 하나에 해당하는 세대의 세대원이 자기가 경영하는 농업·임업·축산업 또는 어업을 영위하기 위해 다음의 어느 하나에 해당하는 사람을 고용하여 거주하게 할 목적인 경우에는 1천㎡ 이하일 것

가. 내국인 근로자

나. 「출입국관리법」 제18조제1항에 따라 취업활동을 할 수 있는 체류자격을 받은 외국인 근로자

※ 다만, 위에 따른 부지면적을 적용함에 있어서 농지를 전용해서 농어업인 주택을 설치하는 경우에는 그 전용하려는 면적에 해당 세대주가 그 전용허가신청일 또는 협의신청일 이전 5년간 농어업인 주택의 설치를 위해서 부지로 전용한 농지면적을 합산한 면적(공공사업으로 인해 철거된 농업인 주택의 설치를 위해 전용했거나 전용하려는 농지면적은 제외)을 해당 농어업인 주택의 부지면적으로 봅니다(「농지법 시행령」 제29조제4항 단서).

3. 위 1.의 어느 하나에 해당하는 세대의 농업·임업·축산업 또는 어업의 경영의 근거가 되는 농지·산림·축사 또는 어장 등이 있는 시(구를 두지 않은 시를 말하며, 도농복합형태의 시에 있어서는 동지역에 한함)·구(도농복합형태의 시의 구에 있어서는 동지역에 한함)·읍·면 또는 이에 연접한 시·구·읍·면 지역에 설치하는 것일 것

▸ 농업보호구역에서는 농업인의 생활 여건을 개선하기 위해 필요한 시설로서 농업보호구역 안의 부지 면적이 1천㎡ 미만인 단독주택만 건축할 수 있습니다(「농지법」 제32조제2항제3호 및 「농지법 시행령」 제30조제2항제1호가목).

▪ 위반 시 제재

▸ 이를 위반해서 건축하면 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「농지법」 제59조제1호).

특정도서에서의 건축 가능 여부

▪ 기후에너지환경부장관은 사람이 거주하지 않거나 극히 제한된 지역에만 거주하는 섬으로서 자연생태계·지형·지질·자연환경이 우수한 독도 등을 특정도서로 지정해서 고시할 수 있습니다(「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」 제2조제1호).

▸ 현재 특정도서 지정현황은 「특정도서 고시」에서 확인할 수 있습니다.

▪ 건축 가능 여부

▸ 특정도서에서는 민박사업 시설을 신축·증축을 할 수 없습니다(「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」 제8조제1항제1호).

▸ 그러나 특정도서의 지정목적에 지장이 없다고 인정되는 경우에는 기후에너지환경부장관의 허가를 받아 기존의 건축물에 대한 개축을 할 수 있습니다(「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」 제9조제1항제3호).

▪ 위반 시 제재

▸ 이를 위반해서 건축물을 신축·증축하면 기후에너지환경부장관에게 원상회복 명령(원상회복이 곤란한 경우에는 그에 상응하는 조치의 명령)을 받게 될 수 있으며(「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」 제11조), 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」 제14조).

▸ 또한, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 개축허가를 받으면 기후에너지환경부장관에게 허가취소, 위반행위의 정지 또는 변경명령을 받게 될 수 있습니다(「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」 제12조).

생태·경관보전지역에서의 건축 가능 여부

▪ 기후에너지환경부장관은 다음 어느 하나에 해당하는 지역으로서 자연생태·자연경관을 특별히 보전할 필요가 있는 지역을 생태·경관보전지역으로 지정할 수 있습니다(「자연환경보전법」 제12조제1항 및 「자연환경보전법 시행령」 제7조제1항).

▹ 자연상태가 원시성을 유지하고 있거나 생물다양성이 풍부해서 보전 및 학술적 연구가치가 큰 지역

▹ 지형 또는 지질이 특이해서 학술적 연구 또는 자연경관의 유지를 위해 보전이 필요한 지역

▹ 다양한 생태계를 대표할 수 있는 지역 또는 생태계의 표본지역

▹ 관계 행정기관의 장이나 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사가 자연경관이 수려해서 특별히 보전할 필요가 있다고 추천하는 지역

▪ 생태·경관보전지역은 다음과 같이 생태·경관핵심보전구역(이하 “핵심구역”이라 함), 생태·경관완충보전구역(이하 “완충구역”이라 함), 생태·경관전이보전구역(이하 전이구역“이라 함)으로 구분해서 지정될 수 있습니다(「자연환경보전법」 제12조제2항).

▹ 핵심구역: 생태계의 구조와 기능의 훼손방지를 위해 특별히 보호가 필요하거나 자연경관이 수려해서 특별히 보호하고자 하는 지역

▹ 완충구역: 핵심구역의 연접지역으로서 핵심구역의 보호를 위해 필요한 지역

▹ 전이구역: 핵심구역 또는 완충구역에 둘러싸인 취락지역으로서 지속 가능한 보전과 이용을 위해 필요한 지역

▪ 건축 가능 여부

▹ 누구든지 생태·경관보전지역에서는 건축물의 신축·증축(생태·경관보전지역 지정 당시의 건축연면적의 2배 이상 증축하는 경우에 한정함)으로 자연생태 또는 자연경관의 훼손행위를 해서는 안 됩니다. 다만, 생태·경관보전지역 안에 「자연공원법」에 따라 지정된 공원구역, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 자연유산(보호구역을 포함) 또는 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 문화유산(보호구역을 포함)이 포함된 경우에는 「자연공원법」, 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 또는 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따릅니다(「자연환경보전법」 제15조제1항제2호).

▹ 그러나 완충구역에서는 위 「자연환경보전법」 제15조제1항에도 불구하고 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목이 대지(생태·경관보전지역 지정 이전의 지목이 대지인 경우만 해당)인 토지에서 다음에서 정하는 규모 이하의 주거·생계 등을 위한 민박사업 시설을 설치할 수 있습니다(「자연환경보전법」 제15조제3항제1호, 「자연환경보전법 시행령」 제14조제1항제1호 및 「자연환경보전법 시행규칙」 제5조).

√ 신축 시에는 지상층의 건축연면적이 130㎡ 이하이고 높이가 2층 이하이며 지하층의 건축연면적이 130㎡ 이하

√ 증축·개축 시에는 기존 건축연면적의 2배 이하이고 높이가 2층 이하(다만, 기존 건축물의 연면적이 50㎡ 미만인 때에는 증·개축의 연면적이 130㎡ 이하이고, 기존 건축물의 층수가 3층 이상인 때에는 증·개축의 층수가 동일 층수 이하일 것)

▹ 또한, 전이구역에서는 「자연환경보전법」 제15조제1항에도 불구하고 다음의 행위를 할 수 있습니다(「자연환경보전법」 제15조제4항, 「자연환경보전법 시행령」 제15조제1항제1호 및 「자연환경보전법 시행규칙」 제6조제1항).

√ 「자연환경보전법」 제15조제3항 각 호의 행위

√ 전이구역 안에 거주하는 주민의 생활양식의 유지 또는 생활향상 등을 위해 다음에서 정하는 규모 이하의 건축물 등의 설치

가. 신축 시에는 건축연면적이 200㎡ 이하이고 높이가 2층 이하

나. 증축·개축 시에는 건축연면적이 기존 건축연면적의 2.5배 이하이고 건축물의 층수가 2층 이하(다만, 기존

건축물의 연면적의 2.5배가 200㎡ 미만인 때에는 증축·개축의 연면적이 200㎡ 이하이며, 기존 건축물의 층수가 3층 이상인 때에는 증축·개축의 층수가 동일 층수 이하일 것)

▪ 위반 시 제재

▹ 이를 위반해서 건축물을 건축하면 기후에너지환경부장관에게 행위중지·원상회복명령을 받게 될 수 있으며, 원상회복이 곤란한 경우에는 대체자연의 조성 등 이에 상응하는 조치를 명령받게 될 수 있습니다(「자연환경보전법」 제17조).

▹ 또한, 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「자연환경보전법」 제63조).

√ 핵심구역 안에서 「자연환경보전법」 제15조제1항(「자연환경보전법」 제22조제2항에 따라 준용되는 경우를 포함)을 위반해서 자연생태·자연경관의 훼손행위를 한 경우

√ 완충구역 안에서 「자연환경보전법」 제15조제1항제2호를 위반해서 자연생태·자연경관의 훼손행위를 한 경우

√ 「자연환경보전법」 제17조(「자연환경보전법」 제22조제2항에 따라 준용되는 경우를 포함)에 따른 중지·원상회복 또는 조치명령을 위반한 경우

▹ 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「자연환경보전법」 제64조 및 제16조제1호).

√ 전이구역에서 「자연환경보전법」 제15조제1항을 위반하여 자연생태·자연경관을 훼손시킨 경우

√ 기후에너지환경부장관 또는 시도지사가 지정한 생태경관보전지역에서 특정수질유해물질, 폐기물 또는 유독물을 버리는 행위를 한 경우

공원구역에서의 건축 가능 여부

▪ "공원구역"이란 자연공원으로 지정된 구역을 말하는데, "자연공원"이란 국립공원·도립공원·군립공원 및 지질공원을 말합니다(「자연공원법」 제2조제1호 및 제5호).

▪ 건축 가능 여부

▹ 공원구역에서 공원사업 외에 민박시설 신축·증축·개축·재축 또는 이축은 공원관리청의 허가를 받아야만 할 수 있습니다(「자연공원법」 제23조제1항 본문 및 「자연공원법 시행령」 제17조).

▹ 그러나 공원밀집마을지구에서 주거용 건축물을 기존 연면적을 포함하여 200㎡ 미만으로 건축하는 경우에는 공원관리청에 신고하는 것으로 충분합니다(「자연공원법」 제23조제1항 단서 및 「자연공원법 시행령」 제18조제1호 본문).

√ 다만, 도로경계선으로부터 10m 이내에 건축하는 경우에는 허가를 받아야 합니다(「자연공원법 시행령」 제18조제1호 단서).

▪ 위반 시 제재

▹ 공원관리청의 허가를 받아야 함에도 불구하고 허가 없이 건축하면 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「자연공원법」 제82조제2호).

▹ 한편, 공원관리청에 신고해야 함에도 불구하고 신고 없이 건축하면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「자연공원법」 제84조제1호).

▹ 위의 행위허가 또는 신고 내용을 위반하면 허가취소, 사업정지 또는 변경처분을 받게 될 수 있습니다(「자연공원법」 제30조제1항제1호나목).

야생생물 특별보호구역에서의 건축 가능 여부

▪ 기후에너지환경부장관은 멸종위기 야생생물의 보호 및 번식을 위해 특별히 보전할 필요가 있는 지역을 토지소유자 등 이해관계인과 지방자치단체장의 의견을 듣고 관계 중앙행정기관의 장과 협의해서 야생생물 특별보호구역을 지정할 수 있습니다(「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제27조제1항).

▪ 건축 가능 여부

▹ 누구든지 야생생물 특별보호구역에서는 건축물의 신축·증축에 해당하는 훼손행위를 해서는 안 되므로 민박시설을 건축할 수 없습니다. 다만, 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 문화유산(보호구역을 포함)과 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 자연유산(보호구역을 포함)에 대해서는 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 또는 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에서 정하는 바에 따릅니다(「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제28조제1항제1호).

▪ 위반 시 제재

▹ 이를 위반해서 건축물을 신축·증축하면 기후에너지환경부장관에게 행위중지명령·원상회복명령(원상회복이 곤란한 경우에는 이에 상응하는 조치의 명령)을 받게 될 수 있으며(「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제30조), 3년 이하의 징역 또는 300만원 이상 3천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제68조제1항제6호).

상수원보호구역에서의 건축 가능 여부

▪ 기후에너지환경부장관은 상수원의 확보와 수질 보전을 위해 필요하다고 인정되는 지역을 상수원보호구역으로 지정할 수 있습니다(「수도법」 제7조제1항).

▪ 건축 가능 여부

▹ 상수원보호구역에서의 민박사업 시설의 신축·증축·개축·재축·이전은 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함)의 허가를 받아야만 할 수 있습니다(「수도법」 제7조제4항 본문).

▹ 허가기준은 다음과 같습니다(「수도법」 제7조제4항, 「수도법 시행령」 제13조제1항제1호 및 「상수원관리규칙」 제12조제2호).

신축	1. 원거주민 또는 상수원보호구역에 6개월 이상 실제 거주하는 주민이 지목이 대(垈)인 토지에 신축하는 경우로서 연면적 100㎡ 이하의 농가주택(지하층이 농가용 부대창고이면 100㎡ 이하로 하되, 연면적에 포함하지 않음)과 연면적 66㎡ 이하의 부속건축물 2. 상수원보호구역지정 당시부터 계속해서 무주택자인 원거주민으로서 혼인으로 인해 세대주가 된 자가 지목이 대인 토지에 농가주택을 신축하는 경우에는 연면적 132㎡ 이하(지하층이 농가용 부대창고이면 연면적 132㎡ 이하로 하되, 연면적에 포함하지 않음)와 연면적 66㎡ 이하의 부속건축물(이 경우 지하층이 없는 농가주택의 신축은 연면적 154㎡ 이하로 함) 3. 위 1. 및 2.에 따른 원거주민이나 주민이 신축하려는 농가주택은 해당 원거주민이나 주민이 소유하는 농지와 같은 상수원보호구역 또는 상수원보호구역과 동일 생활권에 있어야 함
증축·개축·재축	기존의 건축물의 용도와 규모의 범위에서의 증축개축·재축·이전을 할 수 있음(「상수원관리규칙」 제12조제5호·제6호) 1. 보호구역에 거주하는 주민이 증축하는 경우로서 기존 주택의 면적을 포함해서 100㎡ 이하(지하층이 농가용 부대창고이면 기존의 지하층 면적을 포함해서 100㎡ 이하로 하되, 연면적에 포함하지 않음) 및 기존 부속건축물의 면적을 포함해서 연면적 66㎡ 이하 2. 원거주민이 주택을 증축하는 경우에는 기존 주택의 면적을 포함해서 연면적 132㎡ 이하(지하층이 농가용 부대창고이면 기존의 지하층 면적을 포함해서 132㎡ 이하로 하되, 연면적에 포함하지 않음) 및 기존 부속건축물의 면적을 포함해서 연면적 66㎡ 이하(이 경우 지하층이 없는 주택의 증축은 기존 면적으로 포함해서 연면적 154㎡ 이하로 함)

▪ 위반 시 제재

▹ 이를 위반해서 상수원보호구역에서 건축하면 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「수도법」 제83조제1호).

※ 개별 법령에 따른 건축 제한에 관한 자세한 사항은 이 사이트 (http://www.easylaw.go.kr)
『단독주택건축(신축, 개축)』의 <사전 준비-부지 선정>에서 확인할 수 있습니다.

2.2.3. 입지의 선정 II (지목 및 용도의 확인)

지목의 확인

민박사업 시설의 설치를 할 수 있는 지목

▪ 토지는 각 필지마다 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지목을 부여받고 있습니다.

▪ 지목은 토지의 주된 용도에 따라 토지의 종류를 구분해서 지적공부(地籍公簿)에 등록한 것으로, 전(田)·답(畓)·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垈)·공장용지·학교용지·주차장·주유소용지·창고용지·도로·철도용지·제방(堤防)·하천·구거(溝渠)·유지(油脂)·양어장·수도용지·공원·체육용지·유원지·종교용지·사적지·묘지·잡종지로 구분됩니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제24호 및 제67조제1항).

▪ 이 지목 중 민박사업 시설을 건축할 수 있는 지목은 대(垈)에 한정됩니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호). 따라서 입지를 선정할 때는 그 지목이 대인지를 확인하는 것이 중요합니다.

지목·형질의 변경

▪ 지목이 대가 아닌 곳에 민박사업 시설을 건축하기 위해서는 지목을 변경해야 합니다. 예를 들어, 지목이 전이나 답인 곳에 민박사업 시설을 건축하려면 지목을 대로 변경하는 절차인 농지전용허가를 받아야 하며, 지목이 임야인 곳에 건축하려면 산지전용허가를 받아야 합니다.

전·답·과수원 등의 지목변경

농지의 전용

▪ "농지의 전용"이란 농지를 농작물 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말합니다(「농지법」 제2조제7호 본문).

▪ 농지에 민박사업 시설을 설치하려면 다음의 구분에 따라 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 해야 합니다(「농지법」 제34조, 제35조 및 제51조).

허가 대상	다음의 어느 하나에 해당하는 경우 외에 농지를 전용하려는 경우에는 농림축산식품부장관 또는 그 권한을 위임받은 시·도지사 또는 시장·군수·자치구구청장의 농지전용허가(다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의 포함)를 받아야 합니다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 또는 계획관리지역에 있는 농지로서 주무부장관 또는 지방자치단체의 장이 농림축산식품부장관과 농지전용협의를 거친 농지나 그 협의 대상에서 제외되는 농지를 전용하는 경우 2. 「농지법」 제35조에 따라 농지전용신고를 하고 농지를 전용하는 경우 3. 「산지관리법」 제14조에 따라 산지전용허가를 받지 않거나 「산지관리법」 제15조에 따른 산지전용신고를 하지 않고 불법으로 개간한 농지를 산림으로 복구하는 경우
신고 대상	다음의 어느 하나에 해당하는 시설의 부지로 농지를 전용하려는 경우에는 시장·군수 또는 자치구구청장에게 농지전용신고를 해야 합니다. 1. 농업인 주택, 농축산업용 시설(「농지법」 제2조제1호나목에 따른 개량시설과 농축산물 생산시설은 제외), 농수산물 유통·가공 시설 2. 어린이놀이터·마을회관 등 농업인의 공동생활 편의 시설 3. 농수산 관련 연구 시설과 양어장·양식장 등 어업용 시설

농지전용허가 절차

▪ 농지전용허가를 받으려는 자는 해당 농지의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 자치구구청장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「농지법」 제34조제1항, 「농지법 시행령」 제32조제1항 및 「농지법 시행규칙」 제26조제1항·제2항).

- 농지전용허가신청서(「농지법 시행규칙」 별지 제14호서식)
- 전용목적, 사업시행자 및 시행기간, 시설물의 배치도, 소요자금 조달방안, 시설물관리·운영계획, 「대기환경보전법 시행령」 별표 1의3 및 「물환경보전법 시행령」 별표 13에 따른 사업장 규모 등을 명시한 사업계획서
- 전용하려는 농지의 소유권을 입증하는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에만 제출) 또는 사용승낙서·사용승낙의 뜻이 기재된 매매계약서 등 사용권을 가지고 있음을 입증하는 서류
- 전용예정구역이 표시된 지적도등본 또는 임야도등본과 지형도
- 해당 농지의 전용이 농지개량시설 또는 도로의 폐지 및 변경이나 토사의 유출, 폐수의 배출, 악취의 발생 등을 수반해서 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우에는 대체시설의 설치 등 피해방지계획서
- 변경허가 신청인 경우에는 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 포함한 변경사유서
- 농지보전부담금을 납부한 후 농지전용허가를 받은 자의 명의가 변경되는 경우에는 농지보전부담금의 권리 승계를

증명할 수 있는 서류(농지전용허가를 받은 자의 명의가 변경되어 변경허가 신청을 하는 경우에 한정)

- 농지보전부담금 분할납부신청서(분할납부를 신청하는 경우에 한정)

▪ 신청인의 신청이 있으면 심사기준에 따른 심사 후 농지전용허가를 해야 합니다(「농지법 시행령」 제33조).

농지전용신고 절차

▪ 농지전용신고를 하려는 자는 해당 농지의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 자치구구청장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「농지법」 제35조제1항, 「농지법 시행령」 제35조제1항 및 「농지법 시행규칙」 제31조제1항·제2항).

- 농지전용신고서(「농지법 시행규칙」 별지 제22호서식)
- 전용목적 및 시설물의 활용계획 등을 명시한 사업계획서
- 전용하려는 농지의 소유권을 입증하는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에만 제출) 또는 사용승낙서·사용승낙의 뜻이 기재된 매매계약서 등 사용권을 가지고 있음을 입증하는 서류
- 해당 농지의 전용이 농지개량시설 또는 도로의 폐지 및 변경이나 토사의 유출, 폐수의 배출, 악취의 발생 등을 수반해서 인근 농지의 농업경영과 농어촌생활환경의 유지에 피해가 예상되는 경우에는 대체시설의 설치 등 피해방지계획서
- 변경신고인 경우에는 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 포함한 변경사유서
- 농지보전부담금을 납부한 후 농지전용신고를 받은 자의 명의가 변경되는 경우에는 농지보전부담금의 권리 승계를 증명할 수 있는 서류(농지전용신고를 받은 자의 명의가 변경되어 변경신고를 하는 경우에 한정)
- 농지보전부담금 분할납부신청서(분할납부를 신청하는 경우에 한정)

▪ 신고인의 신고가 있으면 신고내용을 법령기준에 따라 검토한 후 농지전용신고증을 발급합니다(「농지법 시행령」 제35조제4항).

> ※ 농지전용에 관한 자세한 사항은 이 사이트의 『농지이용·전용』에서 확인할 수 있습니다.

임야 등의 형질변경

산지의 전용

▪ "산지전용(山地轉用)"이란 산지를 다음의 어느 하나에 해당하는 용도 외로 사용하거나 이를 위해 산지의 형질을 변경하는 것을 말합니다(「산지관리법」 제2조제2호 및 「산지관리법 시행령」 제3조).

- 조림(造林), 숲 가꾸기, 입목의 벌채·굴취
- 토석 등 임산물의 채취
- 「임업 및 산촌 진흥촉진에 관한 법률 시행령」 제8조제1항에 따른 임산물 소득원의 지원 대상 품목의 재배[성토(흙쌓기) 또는 절토(땅깎기) 등을 통해 지표면으로부터 높이 또는 깊이 50㎝ 이상 형질변경을 수반하는 경우와 시설물의 설치를 수반하는 경우는 제외]
- 산지일시사용

▪ 산지에 민박사업 시설을 설치하려면 산지전용허가를 받거나 산지전용신고를 해야 합니다(「산지관리법」 제14조 및 제15조).

산지전용허가 절차

▪ 산지전용허가를 받으려는 자는 산지전용허가 또는 변경허가를 받거나 변경신고를 하려는 구역의 경계를 표시한 후 관할 행정청에 다음의 서류를 제출해야 합니다(「산지관리법」 제14조제1항, 제52조제1항, 「산지관리법 시행령」 제15조제1항 및 「산지관리법 시행규칙」 제10조제1항·제2항).

▸ 산지전용허가신청서(「산지관리법 시행규칙」 제3호서식)

▸ 사업계획서(산지전용의 목적, 사업기간, 산지전용을 하려는 산지의 이용계획, 입목(立木)대나무의 벌채·굴취를 통한 이용 또는 처리 계획, 토석처리계획 및 피해방지계획 등을 포함할 것) 1부

▸ 산지전용타당성조사에 관한 결과서 1부(이 경우 해당 결과서는 허가신청일 전 5년 이내에 완료된 산지전용타당성조사의 결과서를 말함)

▸ 산지전용을 하려는 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류 1부(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에 한정하고, 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류에는 사용·수익권의 범위 및 기간이 명시되어야 함)

▸ 산지전용예정지가 표시된 축척 2만5천분의 1 이상의 지적이 표시된 지형도(「토지이용규제 기본법」 제12조에 따라 국토이용정보체계에 지적이 표시된 지형도의 데이터베이스가 구축되어 있지 않거나 지형과 지적의 불일치로 지형도의 활용이 곤란한 경우에는 지적도) 1부

▸ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제44조제3항에 따라 측량업의 등록을 한 자 또는 한국국토정보공사가 측량한 6천분의 1부터 1천200분의 1까지의 산지전용예정지실측도 1부

▸ 산림기술용역업자 또는 산림사업시행업자 소속 산림기술자로서 「산림기술 진흥 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 5의 산림 조사사업의 배치기준에 해당하는 사람이 조사·작성한 것으로서 다음의 요건을 갖춘 산림조사서 1부(수목이 있는 경우에 한정)

※ 다만, 「산지관리법 시행규칙」 제4조제2항제4호에 따라 산림조사서를 제출한 경우와 전용하려는 산지의 면적(산지전용허가를 신청한 자가 다수의 산지전용허가를 신청한 경우에는 목적사업의 동일성이 인정되는 범위에서 해당 산지전용허가를 신청한 자가 허가를 신청한 산지의 면적을 합산하여 산정한 면적을 말함)이 660㎡ 미만인 경우에는 제출하지 않습니다.

√ 숲의 종류·모양·나이, 나무의 종류, 평균나무높이, 입목축적이 포함될 것

√ 산불발생·솎아베기·벌채 후 5년이 지나지 않은 경우에는 그 산불발생·솎아베기·벌채 전의 입목축적을 환산해서 조사·작성한 시점까지의 생장율을 반영한 입목축적이 포함될 것

√ 허가신청일 전 2년 이내에 조사·작성되었을 것

▸ 복구대상산지의 종단도 및 횡단도와 복구공종·공법 및 겨냥도가 포함된 복구계획서 1부(복구해야 할 산지가 있는 경우에 한정하며, 「산지관리법」 제40조제2항 전단에 따라 복구설계서를 제출하려는 경우에는 복구계획서를 갈음하여 「산지관리법 시행규칙」 별지 제40호서식의 복구설계서 승인신청서에 복구설계서를 첨부하여 제출할 수 있음)

▸ 다음의 어느 하나에 해당하는 사람이 조사·작성한 표고조사서 및 평균경사도조사서(수치지형도를 이용해서 표고 및 평균경사도를 산출한 경우에는 원본이 저장된 디스크 등 저장장치를 포함) 1부

√ 「산림기술 진흥 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 3에 따른 산림공학기술자

√ 「국가기술자격법」에 따른 산림기사·토목기사·측량및지형공간정보기사 이상의 자격을 취득한 사람

√ 「국가기술자격법」에 따른 산림산업기사·토목산업기사·측량및지형공간정보산업기사 자격을 취득한 후 해당 분야에서 10년 이상 종사한 경력이 있는 사람

※ 다만, 「산지관리법 시행령」 별표 4 제2호다목2)에 따라 평균경사도 기준을 충족하지 않아도 되는 경우에는 평균경사도조사서를 제출하지 않습니다.

▸ 신청인이 「산지관리법 시행규칙」 제7조제1호에 따른 농업인임을 증명해야 하는 경우 다음의 어느 하나에 해당하는 서류 1부

√ 「농업·농촌 및 식품산업 기본법 시행령」 제3조에 따른 농업인 확인서

√ 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 시행규칙」 제3조에 따른 농업경영체 등록 확인서 또는 농업경영체 증명서

▹ 산림기술용역업자 소속 산림기술자로서 「산림기술 진흥 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 5의 재해위험성 검토사업의 배치기준에 해당하는 사람이 조사·작성한 「산지관리법 시행규칙」 별지 제4호의2서식에 따른 재해위험성 검토의견서 1부(산지전용허가를 받으려는 산지의 면적이 660㎡ 이상 5천㎡ 미만인 경우로 한정하되, 산지전용허가를 신청한 자가 둘 이상의 산지전용허가를 신청한 경우에는 산지전용허가를 신청한 산지 중 연접한 산지의 면적을 합산하여 산정)

※ 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 재해위험성 검토의견서를 제출하지 않습니다.

√ 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 협의 결과를 제출한 경우

√ 재해 예방 및 복구를 목적으로 산지전용을 하려는 경우

√ 종전에 산지전용허가를 받은 산지에 「산지관리법」 제39조제3항에 따라 복구의무를 면제 받아 종전 산지전용허가의 사업계획서와 동일한 내용으로 산지전용허가를 다시 받으려는 경우

√ 사업계획서상 형질변경을 수반하지 않는 경우

√ 둘 이상의 송전시설이 그 주변 사면 및 계곡 등으로 각각 분리되어 있는 경우로서 각 송전시설의 면적이 660㎡ 미만인 경우

√ 그 밖에 산지전용을 하려는 산지가 산지 외의 토지로 둘러싸여 있고 붕괴나 토사유출의 위험이 없는 것 또는 산지전용을 하려는 산지와 그 주변지역의 지형이 평탄지인 경우로서 붕괴나 토사유출의 위험이 현저히 낮은 것으로 「산지관리법 시행령」 제15조제1항 각 호의 구분에 따른 자가 인정하는 경우

▹ 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 협의 결과 1부(산지전용허가를 받으려는 산지의 면적이 5천㎡ 이상인 경우에 한정하되, 산지전용허가를 신청한 자가 둘 이상의 산지전용허가를 신청한 경우에는 산지전용허가를 신청한 산지 중 연접한 산지의 면적을 합산하여 산정)

▹ 「소나무재선충병 방제특별법」 제13조의2에 따른 재선충병방제계획서 1부(「소나무재선충병 방제특별법」 제9조에 따른 반출금지구역이 포함된 산지를 전용하려는 경우에 한정)

▪ 신청인의 신청이 있으면 심사기준에 따른 심사 후 산지전용허가를 해야 합니다(「산지관리법」 제18조 및 「산지관리법 시행령」 제15조).

산지전용신고 절차

▪ 산지전용신고를 하려는 자는 관할 행정청에 다음의 서류를 제출해야 합니다(「산지관리법」 제15조제1항, 제52조제1항, 「산지관리법 시행령」 제17조제1항 및 「산지관리법 시행규칙」 제13조제1항·제2항·제10조제2항제1호).

▹ 산지전용신고서(「산지관리법 시행규칙」 별지 제7호서식)

▹ 사업계획서(산지전용의 목적, 사업기간, 산지전용을 하려는 산지의 이용계획, 입목·대나무의 벌채·굴취를 통한 이용 또는 처리 계획, 토석처리계획 및 피해방지계획 등을 포함할 것) 1부

▹ 산지전용을 하려는 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류 1부(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에 한정하고, 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류에는 사용·수익권의 범위 및 기간이 명시되어야 함)

▹ 산지전용예정지가 표시된 축척 2만5천분의 1 이상의 지적이 표시된 지형도(「토지이용규제 기본법」 제12조에 따라 국토이용정보체계에 지적이 표시된 지형도의 데이터베이스가 구축되어 있지 않거나 지형과 지적의 불일치로 지형도의 활용이 곤란한 경우에는 지적도) 1부

▹ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제44조제3항에 따른 측량업의 등록을 한 자 또는 한국국토정보공사가

측량한 축척 6천분의 1부터 1천200분의 1까지의 산지전용예정지실측도 1부

▸복구대상산지의 종단도 및 횡단도와 복구공종·공법 및 겨냥도가 포함된 복구계획서 1부(복구해야 할 산지가 있는 경우에 한정하며, 「산지관리법」 제40조제2항 전단에 따라 복구설계서를 제출하려는 경우에는 복구계획서를 갈음하여 「산지관리법 시행규칙」 별지 제40호서식의 복구설계서 승인신청서에 복구설계서를 첨부하여 제출할 수 있음)

▸신청인이 「산지관리법 시행규칙」 제7조제1호에 따른 농업인임을 증명해야 하는 경우 다음의 어느 하나에 해당하는 서류 1부

√ 「농업·농촌 및 식품산업 기본법 시행령」 제3조에 따른 농업인 확인서

√ 「농어업경영체 육성 및 지원에 관한 법률 시행규칙」 제3조에 따른 농업경영체 등록 확인서 또는 농업경영체 증명서

▸「소나무재선충병 방제특별법」 제13조의2에 따른 재선충병방제계획서 1부(「소나무재선충병 방제특별법」 제9조에 따른 반출금지구역이 포함된 산지를 전용하려는 경우에 한정)

▪신고인의 신고가 있으면 해당 기준에 따른 검토 후 그 신고가 수리됩니다(「산지관리법」 제15조제3항 및 「산지관리법 시행규칙」 제15조).

> ※ 산지전용에 관한 자세한 사항은 이 사이트의 『산지전용』에서 확인할 수 있습니다.

용도의 확인

민박의 운영이 가능한 건축물의 용도

▪건축물은 「건축법」에 따라 그 용도가 구분됩니다.

▪건축물의 용도는 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것으로, 단독주택, 공동주택, 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자(老幼者: 노인 및 어린이)시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리 시설, 자동차 관련 시설, 동물 및 식물 관련 시설, 자원순환 관련 시설, 교정(矯正)시설, 국방·군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지 관련 시설, 관광 휴게시설, 장례시설, 야영장시설로 구분됩니다(「건축법」 제2조제1항제3호·제2항, 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표 1).

▪이 29종의 용도 중 민박사업 시설은 단독주택에 속합니다(「건축법 시행령」 별표 1 제1호 및 「농어촌정비법」 제2호제16호라목). 따라서 기존의 건축물을 매입해서 민박사업을 하려는 경우에는 그 건축물의 용도를 확인하는 것이 중요합니다.

용도의 변경

▪단독주택의 용도가 아닌 건축물에서 민박을 운영하기 위해서는 그 건축물의 용도를 변경해야 합니다. 예를 들어, 빈 점포나 폐교를 활용해서 민박을 운영하려면 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 등에 속하는 점포와 교육연구시설에 속하는 폐교를 단독주택 용도로 변경하는 절차를 거쳐야 합니다.

용도변경

건축물의 용도변경

▪"건축물의 용도변경"이란 건축물의 용도를 당초의 용도와 다른 용도로 사용하는 것을 말합니다.

▪기존에 단독주택 등으로 이용되던 건축물을 매입하는 경우에는 그 건축물의 용도가 동일하므로 별 문제가 없지만, 빈 점포·폐교 등 건축물의 용도가 달라서 민박사업을 하기에 부적합하다면 건축물의 용도변경이

가능한지를 검토해야 합니다. 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞아야 하기 때문입니다(「건축법」 제19조제1항).

건축물의 용도변경 절차

▪ 건축물의 용도를 변경하려면 다음의 구분에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 해야 합니다(「건축법」 제19조제2항).

▹ 허가 대상: 「건축법」 제19조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 상위군에 해당하는 용도로 변경하려는 경우

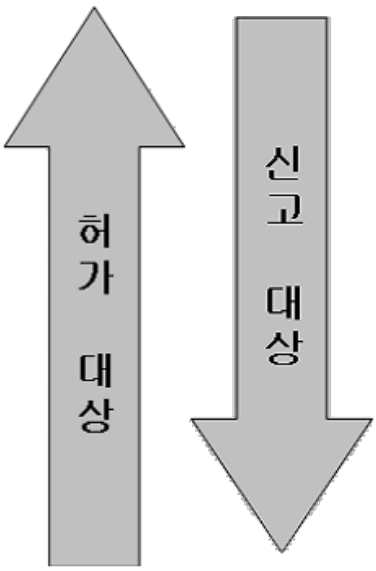
예시) 예를 들어, 단독주택(8. 주거업무시설군에 해당)을 숙박시설(5. 영업시설군에 해당)의 용도로 변경하려는 경우에는 용도변경 허가를 받아야 합니다.

▹ 신고 대상: 「건축법」 제19조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군에 해당하는 용도로 변경하려는 경우

예시) 예를 들어, 숙박시설(5. 영업시설군에 해당)을 단독주택(8. 주거업무시설군에 해당)의 용도로 변경하려는 경우에는 용도변경 신고를 하면 됩니다.

※ 시설군과 해당 시설군에 해당하는 건축물의 용도는 다음과 같습니다(「건축법」 제19조제4항 및 「건축법 시행령」 제14조제5항).

1. 자동차 관련 시설군
가. 자동차 관련 시설
2. 산업 등 시설군
가. 운수시설
나. 창고시설
다. 공장
라. 위험물저장 및 처리시설
마. 자원순환 관련 시설
바. 묘지 관련 시설
사. 장례시설
3. 전기통신시설군
가. 방송통신시설
나. 발전시설
4. 문화집회시설군
가. 문화 및 집회시설
나. 종교시설
다. 위락시설
라. 관광휴게시설
5. 영업시설군
가. 판매시설
나. 운동시설
다. 숙박시설
라. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
6. 교육 및 복지시설군
가. 의료시설
나. 교육연구시설
다. 노유자시설(老幼者施設)
라. 수련시설
마. 야영장 시설
7. 근린생활시설군
가. 제1종 근린생활시설
나. 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외)
8. 주거업무시설군
가. 단독주택
나. 공동주택
다. 업무시설
라. 교정시설
마. 국방·군사시설
9. 그 밖의 시설군
가. 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).

- 허가 대상인 경우: 건축·대수선·용도변경 (변경)허가신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4서식)
- 신고 대상인 경우: 건축·대수선·용도변경 (변경)신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제6호서식)
- 용도를 변경하려는 층의 변경 후의 평면도(다만, 신청인이 행정정보의 공동이용의 확인에 동의하지 않거나 허가권자가 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

▪ 용도변경의 변경허가를 받으려는 자는 건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서에, 용도변경의 변경신고를 하려는 자는 건축·대수선·용도변경 (변경)신고서에 변경하려는 부분에 대한 변경 전·후의 설계도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것 포함)해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제3항).

건축·대수선·용도변경허가서 또는 건축·대수선·용도변경신고필증의 발급

▪ 허가 대상인 경우 위의 (변경)허가 신청서와 관련 서류를 제출하면 그 내용이 관계 법령에 적합한지 확인하는 절차를 거쳐 건축·대수선·용도변경 허가서를 발급받을 수 있습니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제4항).

▪ 신고 대상인 경우 위의 (변경)신고서와 관련 서류를 제출하면 그 기재내용을 확인하는 절차를 거쳐 건축·대수선·용도변경 신고필증을 발급받을 수 있습니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제5항).

2.2.4. 민박사업 시설의 건축 절차

건축 절차도

민박사업 시설의 건축은 다음과 같은 순서로 진행됩니다.

건축물의 설계	⇒	건축허가 또는 건축신고	⇒	착공신고	⇒	
건축시공	⇒	사용승인	⇒	관련 세금의 납부 및 건물의 소유권보존등기		

※ 이 절차는 민박사업 시설을 건축하거나 기존의 건축물을 대수선하는 경우에 동일하게 적용됩니다.

건축 기준

기준

▪ 농어촌민박사업 시설로 이용하기 위한 주택의 규모는 연면적 230㎡ 미만이어야 합니다. 그러나 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」 제2조제3항에 따른 지정문화유산으로 지정된 주택의 경우에는 규모의 제한을 두지 않습니다(「농어촌정비법」 제86조제8항, 「농어촌정비법 시행규칙」 제47조 및 별표 3 제1호).

▪ 참고로 추후 관광펜션으로 지정받으려면 ① 자연 및 주변환경과 조화를 이루는 4층 이하의 건축물이면서 ② 객실이 30실 이하여야 하고, ③ 취사 및 숙박에 필요한 시설을 갖추어야 하고, ④ 바비큐장, 캠프파이어장 등 주인의 환대가 가능한 1종류 이상의 이용시설을 갖추고, ⑤ 숙박시설 및 이용시설에 대해 외국어 안내 표기를 해야 합니다(「관광진흥법」 제6조, 「관광진흥법 시행규칙」 제15조 및 별표 2 제8호).

건축물의 설계

원칙

▪ 건축허가를 받아야 하거나 건축신고를 해야 하는 건축물 또는 리모델링을 하는 건축물의 건축 등을 위한 설계는 건축사만이 할 수 있습니다(「건축법」 제23조제1항 본문).

▹ "건축사"란 국토교통부장관이 시행하는 자격시험에 합격한 사람으로서 건축물의 설계와 공사감리(工事監理) 등의 업무를 수행하는 사람을 말합니다(「건축사법」 제2조제1호).

▪ 그러나 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 반드시 건축사가 설계할 필요는 없습니다(「건축법」 제23조제1항 단서).

▹ 바닥면적의 합계가 85㎡ 미만인 증축·개축 또는 재축

▹ 연면적이 200㎡ 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선

예외

▪ 「표준설계도서 등의 운영에 관한 규칙」에 따른 표준설계도서나 특수한 공법을 적용한 설계도서에 따라 건축물을 건축하는 경우에는 위의 원칙(「건축법」 제23조제1항)이 적용되지 않습니다(「건축법」 제23조제4항 및 「건축법 시행규칙」 제6조제1항제2호 단서).

건축허가 또는 건축신고

▪ 건축물을 건축하려는 사람은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함. 이하 “허가권자”라 함)의 허가를 받아야 합니다(「건축법」 제11조제1항 본문).

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

▪ 건축허가를 받으려는 자는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고 해당 대지의 소유권을 확보해야 합니다(「건축법」 제11조제11항).

▹ 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우(다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외)

▹ 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등의 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위해 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

▹ 건축주가 건축허가를 받아 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하기 위해 「주택법」 제21조를 준용한 대지 소유 등의 권리 관계를 증명한 경우. 다만, 「주택법 시행령」 제27조에 따른 호수 이상으로 건설·공급하는 경우에 한정합니다.

▹ 건축하려는 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대하여 허가권자가 해당 토지의 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 경우

▹ 건축주가 집합건물의 공용부분을 변경하기 위해 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우

▹ 건축주가 집합건물을 재건축하기 위해 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제47조에 따른 결의가 있었음을 증명한 경우

건축허가 절차

▪ 건축허가를 받으려면 허가권자에게 다음의 서류를 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)해야 합니다(「건축법」 제11조제3항 본문, 「건축법 시행령」 제9조제1항 본문 및 「건축법 시행규칙」 제6조제1항).

▹ 건축·대수선·용도변경 허가신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4서식)

▹ 건축할 대지의 범위에 관한 서류

▸건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류(이 경우 토지등기사항증명서는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통한 확인에 동의하지 않는 경우에만 제출함). 다만, 다음의 경우에는 그에 따른 서류로 갈음할 수 있습니다.

√ 건축할 대지에 포함된 국유지 또는 공유지에 대해서는 허가권자가 해당 토지의 관리청과 협의하여 그 관리청이 해당 토지를 건축주에게 매각하거나 양여할 것을 확인한 서류

√ 집합건물의 공용부분을 변경하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제15조제1항에 따른 결의가 있었음을 증명하는 서류

√ 분양을 목적으로 하는 공동주택을 건축하는 경우에는 그 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 다만, 주택과 주택 외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 건축허가를 받아 「주택법 시행령」 제27조제1항에 따른 호수 또는 세대수 이상으로 건설·공급하는 경우 대지의 소유권에 관한 사항은 「주택법」 제21조를 준용합니다.

▸「건축법」 제11조제11항제1호에 해당하는 경우에는 건축할 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보하였음을 증명하는 서류

▸「건축법」 제11조제11항제2호 및 「건축법 시행령」 제9조의2제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음의 서류

√ 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서: 공유자가 자필로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부. 다만, 공유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 허가권자가 인정하는 경우에는 공유자가 인감도장을 날인하거나 서명한 서면동의서에 해당 인감증명서나 본인서명사실확인서 또는 전자본인서명확인서의 발급증을 첨부하는 방법으로 할 수 있습니다.

√ 위에 따라 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상임을 증명하는 서류

√ 「건축법 시행령」 제9조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당함을 증명하는 서류

√ 해당 건축물의 개요

▸「건축법 시행규칙」 제5조에 따른 사전결정서(「건축법」 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우만 제출)

▸「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서(「건축법」 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도를 제외). 다만, 「건축법」 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 해당합니다.

▸「건축법」 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위해 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당 사항이 있는 경우에만 제출)

▸결합건축협정서(해당 사항이 있는 경우로 한정함. 「건축법 시행규칙」 별지 제27호의12서식)

※ 다만, 국토교통부장관이 관계 행정기관의 장과 협의하여 「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서 중 구조도 및 구조계산서는 착공신고 전까지 제출할 수 있습니다(「건축법」 제11조제3항 단서 및 「건축법 시행규칙」 제6조제2항).

▪허가권자의 건축허가가 있으면 신청인은 건축허가서를 발급받습니다(「건축법 시행령」 제9조제2항 및 「건축법 시행규칙」 제8조제1항).

▪건축허가를 받았으나 다음의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하면 허가가 취소됩니다. 다만, 허가를 받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 않은 경우로서 정당한 사유가 있다고 인정되면 1년의 범위에서 공사의 착수기간을 연기할 수 있습니다(「건축법」 제11조제7항).

1. 허가를 받은 날부터 2년(「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제13조에 따라 공장의 신설·증설 또는

업종변경의 승인을 받은 공장은 3년) 이내에 공사에 착수하지 않은 경우

2. 위 1.의 기간 이내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우

3. 착공신고 전에 경매 또는 공매 등으로 건축주가 대지의 소유권을 상실한 때부터 6개월이 지난 이후 공사의 착수가 불가능하다고 판단되는 경우

건축신고 절차

▪ 건축신고를 하려면 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)해야 합니다(「건축법」 제14조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제12조).

▹ 건축·대수선·용도변경 (변경)신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제6호서식).

▹ 「건축법 시행규칙」 별표 2 중 배치도·평면도(층별로 작성된 것만 해당)·입면도 및 단면도. 다만, 다음의 경우에는 각 구분에 따른 도서를 말합니다.

√ 연면적의 합계가 100㎡를 초과하는 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택을 건축하는 경우: 「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서 중 건축계획서·배치도·평면도·입면도·단면도 및 구조도(구조내력상 주요한 부분의 평면 및 단면을 표시한 것만 해당)

√ 「건축법」 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우: 건축계획서 및 배치도

√ 「건축법」 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우: 평면도

▹ 「건축법」 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위해 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당사항이 있는 경우에만 제출)

▹ 건축할 대지의 범위에 관한 서류

▹ 건축할 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류(다만, 토지등기사항증명서는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보이 공동이용을 통한 확인에 동의하지 않는 경우에만 제출)

▹ 구조안전을 확인해야 하는 건축·대수선의 경우: 「건축법 시행규칙」 별표 2에 따른 구조도 및 구조계산서(다만, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」에 따른 소규모건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 소규모건축구조기준에 따라 설계한 경우에는 구조도만 해당)

▪ 건축신고를 하면 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 확인 절차를 거쳐 건축·대수선·용도변경 신고필증을 발급받습니다(「건축법」 제14조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제12조제3항).

건축허가 또는 건축신고 시 개별법령에 따른 인·허가 등의 의제

▪ 건축허가를 받거나 건축신고를 하면 다음의 허가 등을 받거나 신고를 한 것으로 봅니다(「건축법」 제11조제5항 전단 및 제14조제2항).

▹ 「건축법」 제20조제3항에 따른 공사용 가설건축물의 축조신고

▹ 「건축법」 제83조에 따른 공작물의 축조신고

▹ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가

▹ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제86조제5항에 따른 시행자의 지정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제88조제2항에 따른실시계획의 인가

▹ 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고, 「산지관리법」 제15조의2에 따른 산지일시사용허가·신고(다만, 보전산지인 경우에는 도시지역만 해당)

▹ 「사도법」 제4조에 따른 사도(私道)개설허가

- 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의
- 「도로법」 제36조에 따른 도로관리청이 아닌 자에 대한 도로공사 시행의 허가, 「도로법」 제52조제1항에 따른 도로와 다른 시설의 연결 허가
- 「도로법」 제61조에 따른 도로의 점용허가
- 「하천법」 제33조에 따른 하천점용 등의 허가
- 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(配水設備)의 설치신고
- 「하수도법」 제34조제2항에 따른 개인하수처리시설의 설치신고
- 「수도법」 제38조에 따라 수도사업자가 지방자치단체인 경우 그 지방자치단체가 정한 조례에 따른 상수도 공급신청
- 「전기안전관리법」 제8조에 따른 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고
- 「물환경보전법」 제33조에 따른 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고
- 「대기환경보전법」 제23조에 따른 대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고
- 「소음·진동관리법」 제8조에 따른 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고
- 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 배출시설 설치허가나 신고
- 「자연공원법」 제23조에 따른 행위허가
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조에 따른 도시공원의 점용허가
- 「토양환경보전법」 제12조에 따른 특정토양오염관리대상시설의 신고
- 「수산자원관리법」 제52조제2항에 따른 행위의 허가
- 「초지법」 제23조에 따른 초지전용의 허가 및 신고

착공신고

착공신고 절차

▪ 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물의 공사에 착수하려면 허가권자에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「건축법」 제21조제1항·제6항 및 「건축법 시행규칙」 제14조제1항).

- 착공신고서(전자문서로 된 신고서를 포함. 「건축법 시행규칙」 별지 제1호의13서식)
- 「건축법」 제15조에 따른 건축관계자 상호 간의 계약서 사본(해당 사항이 있는 경우에만 제출)
- 「건축법 시행규칙」 별표 4의2의 설계도서(다만, 건축 관계자 변경신고 또는 건축공사 착공신고를 할 때 제출한 경우에는 제출하지 않으며, 변경사항이 있는 경우에는 변경사항을 반영한 설계도서를 제출함)
- 감리 계약서(해당 사항이 있는 경우에만 제출)
- 「건축사법 시행령」 제21조제2항에 따라 제출받은 보험증서 또는 공제증서의 사본
- 「건축법」 제15조제2항에 따른 각 계약서의 사본(착공허가를 받은 건축물의 건축주가 신고하는 경우에만 제출)

※ 이를 위반해서 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고하면 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

착수시기의 연기

▪ 허가받은 날부터 2년 이내에 공사에 착수하지 않은 경우(「건축법」 제11조제7항 단서)로서 정당한 사유가 있으면

허가권자에게 착공연기신청서(전자문서로 된 신청서를 포함. 「건축법 시행규칙」 별지 제14호서식)를 제출해서 1년의 범위에서 공사착수시기를 연기할 수 있습니다(「건축법 시행규칙」 제14조제2항).

건축시공

개인하수처리시설의 설치

▪ 오수를 배출하는 건물·시설 등(이하 "건물 등"이라 함)을 설치하려면 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 단독 또는 공동으로 개인하수처리시설을 설치해야 합니다(「하수도법」 제34조제1항 및 「하수도법 시행규칙」 제25조제1항).

- 「물환경보전법」 제2조제17호에 따른 공공폐수처리시설로 오수를 유입시켜 처리하는 경우
- 오수를 흐르도록 하기 위한 분류식하수관로로 배수설비를 연결하여 오수를 공공하수처리시설에 유입시켜 처리하는 경우
- 공공하수도관리청이 다음에서 정하는 기준에 따라 하수관로정비구역으로 공고한 지역에서 합류식하수관로로 배수설비를 연결하여 공공하수처리시설에 오수를 유입시켜 처리하는 경우
  - √ 하수관로는 하수의 흐름이 보이지 않는 밀폐형 구조일 것
  - √ 월류수 수질의 생물화학적 산소요구량이 1ℓ 당 40㎎ 이하로 관리될 수 있을 것
- 건물 등을 설치하는 자가 오수를 「하수도법」 제45조에 따른 분뇨수집·운반업자에게 위탁하여 공공하수처리시설·공공폐수처리시설 또는 자기의 오수처리시설로 운반하여 처리하는 경우

▪ 개인하수처리시설은 다음에서 정하는 기준에 적합하게 설치해야 합니다(「하수도법」 제34조제4항 및 「하수도법 시행령」 제24조제2항).

- 하수처리구역 밖
  - √ 1일 오수 발생량이 2㎥를 초과하는 건물 등을 설치하려는 자는 오수처리시설(개인하수처리시설로서 건물 등에서 발생하는 오수를 처리하기 위한 시설을 말함)을 설치할 것
  - √ 1일 오수 발생량 2㎥ 이하인 건물 등을 설치하려는 자는 정화조(개인하수처리시설로서 건물 등에 설치한 수세식 변기에서 발생하는 오수를 처리하기 위한 시설을 말함)를 설치할 것
  - ※ 위 규정에도 불구하고 「환경정책기본법」 제38조제1항에 따른 특별대책지역 또는 「한강수계 상수원수질개선 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항, 「낙동강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항, 「금강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항 및 「영산강·섬진강수계 물관리 및 주민지원 등에 관한 법률」 제4조제1항에 따른 수변구역에서 수세식 변기를 설치하거나 1일 오수 발생량이 1㎥를 초과하는 건물 등을 설치하려는 자는 오수처리시설을 설치해야 합니다(「하수도법 시행령」 제24조제4항).
- 하수처리구역 안(합류식하수관로 설치지역만 해당): 수세식 변기를 설치하려는 자는 정화조를 설치할 것

> ※ 위 규정에 따른 개인하수처리시설의 설치기준에 관한 세부내용은 「하수도법 시행령」 별표 1의6에서 확인할 수 있습니다(「하수도법 시행령」 제24조제3항).

▪ 위반 시 제재

- 설치해야 하는 개인하수처리시설의 처리용량이 1일 2㎥를 초과하는 경우에 개인하수처리시설을 설치하지 않으면 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「하수도법」 제76조제3호).

주차장의 확보

▪ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역, 도시지역 외의 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 해당 시설물의 내부 또는 그 부지에 시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)의 부설주차장(화물의 하역이나 그 밖의 사업수행을 위한 주차장을 포함)을 설치해야 합니다(「주차장법」 제19조제1항·제3항, 「주차장법 시행령」 제6조제1항 및 별표 1 제3호).

> ※ 민박사업 시설을 건축하려는 지역이 도시지역 또는 지구단위계획구역에 해당하는지는 시·군·구청이나 토지이음 홈페이지(https://www.eum.go.kr) 또는 정부24 홈페이지(http://www.gov.kr)에서 토지이용계획확인서를 열람해서 확인할 수 있습니다.

▪ 그러나 다음의 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군(광역시의 군은 제외)의 조례로 시설물의 종류를 세분하거나 부설주차장의 설치기준을 따로 정할 수 있습니다(「주차장법」 제19조제3항 및 「주차장법 시행령」 제6조제1항 단서).

- 오지·벽지·섬 지역, 도심지의 간선도로변이나 그 밖에 해당 지역의 특수성으로 인해 「주차장법 시행령」 별표 1의 기준을 적용하는 것이 현저히 부적합한 경우
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호에 따른 관리지역으로서 주차난이 발생할 우려가 없는 경우
- 단독주택·공동주택의 부설주차장 설치기준을 세대별로 정하거나 숙박시설 또는 업무시설 중 오피스텔의 부설주차장 설치기준을 호실별로 정하려는 경우
- 기계식주차장을 설치하는 경우로서 해당 지역의 주차장 확보율, 주차장 이용 실태, 교통 여건 등을 고려하여 「주차장법 시행령」 별표 1의 부설주차장 설치기준과 다르게 정하려는 경우
- 대한민국 주재 외국공관 안의 외교관 또는 그 가족이 거주하는 구역 등 일반인의 출입이 통제되는 구역에 주택 등의 시설물을 건축하는 경우
- 시설면적이 1만㎡ 이상인 공장을 건축하는 경우
- 판매시설, 문화 및 집회시설 등 「자동차관리법」 제3조제1항제2호에 따른 승합자동차(중형 또는 대형 승합자동차만 해당)의 출입이 빈번하게 발생하는 시설물을 건축하는 경우

▪ 이를 위반해서 부설주차장을 설치하지 않고 시설물을 건축 또는 설치하면 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「주차장법」 제29조제1항제1호).

조경

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

▪ 그러나 다음의 건축물에는 조경 등의 조치를 하지 않아도 됩니다(「건축법」 제42조제1항 단서 및 「건축법 시행령」 제27조제1항).

- 녹지지역에 건축하는 건축물
- 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 건축물
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외)의 건축물

▪ 이를 위반한 건축주 또는 공사시공자는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제5호).

사용승인

사용승인의 신청

▪ 건축주가 건축허가를 받거나 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 위반해서 사용승인을 신청하지 않거나 거짓으로 신청하면 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

사용승인 절차

▪ 사용승인을 받으려면 허가권자에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「건축법」 제22조제1항 및 「건축법 시행규칙」 제16조제1항).

▸ 사용승인신청서(「건축법 시행규칙」 별지 제17호서식)

▸ 공사감리완료보고서(「건축법」 제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우에만 제출)

▸ 설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서(「건축법」 제11조, 제14조 또는 제16조에 따라 허가·변경허가를 받았거나 신고·변경신고를 한 도서에 변경이 있는 경우에만 제출)

▸ 배치 및 평면이 표시된 현황도면(「건축법」 제14조제1항에 따른 신고를 해서 건축한 건축물의 경우에만 제출)

▸ 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 첨부서류(해당 사항이 있는 경우)

▸ 감리비용을 지불하였음을 증명하는 서류(해당 사항이 있는 경우)

▸ 「건축법」 제48조의3제1항에 따라 내진능력을 공개해야 하는 건축물인 경우: 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제58조에 따른 구조안전 및 내진설계 확인서(「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제60조의2제2항 전단에 해당하는 경우로 한정)

▸ 사용승인을 신청할 건축물이 「건축사법 시행령」 별표 1 제15호가목에 따른 생활숙박시설(「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제2조제2호에 따라 30실 이상이거나 생활숙박시설 영업장의 면적이 해당 건축물 연면적의 3분의 1 이상인 것으로 한정)인 경우: ① 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 제9조제1항제9호의3에 따른 내용(분양받은 자가 서명 또는 날인이 들어간 「건축물의 분양에 관한 법률 시행규칙」 별지 제2호의2서식의 생활숙박시설 관련 확인서를 포함)의 사본 ② 분양계약서 등 분양계약이 「공중위생관리법 시행규칙」 별표 1 II 제1호에 따른 숙박업의 시설 및 설비기준에 적합함을 증명하는 서류의 사본

▪ 신청서와 관련 서류를 제출하면 7일 이내에 허가권자의 사용승인을 위한 현장검사를 거쳐 사용승인서를 발급받습니다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물(「건축법 시행규칙」 제17조제1항에 따른 숙박시설은 제외함)은 사용승인을 위한 검사를 받지 않고 사용승인서를 받을 수 있습니다(「건축법」 제22조제2항 및 「건축법 시행규칙」 제16조제3항).

사용승인 시 개별법령에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등의 의제

▪ 위에 따라 사용승인을 받으면 다음의 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 한 것으로 봅니다(「건축법」 제22조제4항).

▸ 「하수도법」 제27조에 따른 배수설비(排水設備)의 준공검사 및 「하수도법」 제37조에 따른 개인하수처리시설의 준공검사

▸ 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조에 따른 지적공부(地籍公簿)의 변동사항 등록신청

▸ 「승강기 안전관리법」 제28조에 따른 승강기 설치검사

- 「에너지이용 합리화법」 제39조에 따른 보일러 설치검사
- 「전기안전관리법」 제9조에 따른 전기설비의 사용전검사
- 「정보통신공사업법」 제36조에 따른 정보통신공사의 사용전검사
- 「기계설비법」 제15조에 따른 기계설비의 사용 전 검사
- 「도로법」 제62조제2항에 따른 도로점용 공사의 준공확인
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제62조에 따른 개발 행위의 준공검사
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제98조에 따른 도시·군계획시설사업의 준공검사
- 「물환경보전법」 제37조에 따른 수질오염물질 배출시설의 가동개시의 신고
- 「대기환경보전법」 제30조에 따른 대기오염물질 배출시설의 가동개시의 신고

관련 세금의 납부

취득세

▪ 민박사업 시설을 건축해서 신규로 취득하는 경우에는 취득세 등을 부담합니다.

▪ 취득세는 부동산의 취득에 대해서 부과되는 지방세로 다음과 같이 산정합니다(「지방세법」 제8조제1항, 제10조 및 제11조제1항).

> 취득세 = 부동산 취득 당시의 가액 × 취득세의 표준세율

▪ 취득세의 표준세율은 1000분의 28입니다(「지방세법」 제11조제1항제3호).

- 그러나 주거용 건축물 또는 그 부속토지의 면적과 가액이 다음에서 정하는 기준을 초과하거나 해당 건축물에 67㎡ 이상의 수영장 등 다음에서 정하는 부대시설을 설치한 고급주택과 그 부속토지를 취득하는 경우에 그 취득세는 1000분의 28과 중과기준세율의 100분의 400을 합한 세율을 적용해서 계산한 금액으로 합니다(「지방세법」 제13조제5항제3호 및 「지방세법 시행령」 제28조제4항 본문).

1. 1구(1세대가 독립하여 구분 사용할 수 있도록 구획된 부분을 말함)의 건축물의 연면적(주차장면적은 제외)이 331㎡를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
2. 1구의 건축물의 대지면적이 662㎡를 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
3. 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200kg 이하의 소형엘리베이터는 제외)가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외)
4. 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67㎡ 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외)
5. 1구의 공동주택(여러 가구가 한 건축물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립하여 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건축물로 봄)의 건축물 연면적(공용면적은 제외)이 245㎡(복층형의 경우에는 274㎡로 하되, 1개 층의 면적이 245㎡를 초과하는 것은 제외)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지

※ 다만, 위 1., 2., 3. 및 5.에 따른 주택은 「지방세법」 제111조제2항제1호에 따른 취득 당시의 시가표준액이 9억원을 초과하는 경우만 해당합니다(「지방세법 시행령」 제28조제4항 단서).

▪ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 표준세율(「지방세법」 제11조 및 제12조에 따른 세율)의 100분의 50의 범위에서 가감할 수 있습니다(「지방세법」 제14조).

지방교육세 및 농어촌특별세

▪ 이 외에도 부동산 취득에 따른 지방교육세(「지방세법」 제151조)와 농어촌특별세(「농어촌특별세법」 제5조)가 부과됩니다.

건물의 소유권보존등기

소유권보존등기

▪ 소유권보존등기는 아직 등기되지 않은 부동산에 최초로 하는 등기를 말하며, 보존등기를 하게 되면 그 부동산에 대한 등기기록이 개설되어 향후 해당 부동산의 표시와 권리 변동에 관한 사항은 이 등기기록에 기록됩니다.

소유권보존등기 절차

▪ 소유권보존등기를 하려면 등기명의인으로 될 자 또는 등기명의인(이하 ´신청인´이라 함)이 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로 부동산소유권이전등기를 신청해야 합니다(「부동산등기법」 제23조제2항, 제24조 및 「부동산등기규칙」 제58조).

▹ 방문신청: 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해서 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법. 다만, 대리인이 변호사[법무법인, 법무법인(유한) 및 법무조합을 포함]나 법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합·법무사법인·법무사법인(유한)을 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따라 허가받은 사무원이 등기소에 출석해서 부동산소유권이전등기를 신청할 수 있습니다.

▹ 전자신청: 등기소에 전산정보처리조직을 이용(이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션을 통해 이용하는 경우 포함)해 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(전자신청이 가능한 등기유형과 신청 방법은 「부동산등기규칙」에 따름)

▪ 소유권보존등기를 신청할 때는 다음의 신청정보와 첨부정보를 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제2항, 「부동산등기규칙」 제43조제1항 및 제46조제1항).

▹ 신청정보

√ 다음의 구분에 따른 부동산의 표시에 관한 사항

가. 토지 : 「부동산등기법」 제34조제3호부터 제5호까지의 규정에서 정하고 있는 사항

나. 건물 : 「부동산등기법」 제40조제1항제3호와 제4호에서 정하고 있는 사항

다. 구분건물 : 1동의 건물의 표시로서 소재지번·건물명칭 및 번호·구조·종류·면적, 전유부분의 건물의 표시로서 건물번호·구조·면적, 대지권이 있는 경우 그 권리의 표시(다만, 1동의 건물의 구조·종류·면적은 건물의 표시에 관한 등기나 소유권보존등기를 신청하는 경우에만 제공)

√ 신청인의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)

√ 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 성명과 주소

√ 대리인에 의해서 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소

√ 등기원인과 그 연월일

√ 등기의 목적

√ 등기필정보(다만, 공동신청 또는 승소한 등기의무자의 단독신청에 의해서 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에만 제공)

√ 등기소의 표시

√ 신청연월일

▸ 첨부정보

√ 부동산등기신청서(전자신청의 경우에는 신청정보를 전자문서로 송신)

√ 등기원인을 증명하는 정보

√ 등기원인에 대해서 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보

√ 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보

√ 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보

√ 대리인에 의해서 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보

√ 등기권리자(새로 등기명의인이 되는 경우에 한함)의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보(다만, 소유권이전등기를 신청하는 경우 또는 「부동산등기규칙」 제52조의2제1항에 따라 등기의무자의 동일성 확인이 필요한 경우에는 등기의무자의 주소 또는 사무소 소재지를 증명하는 정보도 제공해야 함)

√ 토지대장·임야대장·건축물대장 정보나 그 밖에 부동산의 표시를 증명하는 정보

√ 자격자대리인이 다음의 등기를 신청하는 경우, 자격자대리인(법인의 경우에는 담당 변호사·법무사를 의미)이 주민등록증·인감증명서·본인서명 사실확인서 등 법령에 따라 작성된 증명서의 제출이나 제시, 그 밖에 이에 준하는 확실한 방법으로 위임인이 등기의무자인지 여부를 확인하고 「자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공에 관한 예규」로 정하는 방법에 따라 자필서명한 정보

① 공동으로 신청하는 권리에 관한 등기

② 승소한 등기의무자가 단독으로 신청하는 권리에 관한 등기

2.2.5. 필수시설 설치

시설 기준

기본시설의 설치

▪ 농어촌민박사업을 하려는 경우에는 다음의 기본시설을 설치해야 합니다(「농어촌정비법」 제81조제2항, 「농어촌정비법 시행규칙」 제47조 및 별표 3 제2호).

▸ 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 소화기, 단독경보형 감지기, 휴대용 비상조명등을 설치할 것

▸ 연면적이 150㎡ 이하인 경우에는 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 유도표지를, 연면적이 150㎡를 초과하는 경우에는 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 피난구유도등을 각각 설치할 것

▸ 연면적이 150㎡를 초과하면서 3층 이상인 건물에는 3층부터 객실마다 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 완강기를 설치할 것

※ 위 규정에도 불구하고 연면적이 150㎡를 초과하는 농어촌민박사업 시설로서 2019년 12월 30일까지 착공한 경우에는 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 피난구유도등을 유도표지로 갈음할 수 있습니다[「농어촌정비법 시행규칙」(농림축산식품부령 제389호), 부칙 제2조].

난방기 등의 설치

▪ 농어촌민박사업을 하려는 경우에는 다음의 난방기[가스, 기름, 화목(나무), 연탄보일러 등 연소난방기가 있는 경우] 및 화기취급처 안전시설을 설치해야 합니다(「농어촌정비법 시행규칙」 제47조 및 별표 3 제2호).

▹ 난방기 설치 장소와 보일러실·주방 등 화기취급처에는 일산화탄소 경보기, 가스누설경보기(가스보일러를 사용하는 경우에 한정), 소화기 및 자동확산소화기를 설치할 것

▹ 객실마다 일산화탄소 경보기를 설치할 것. 다만, 객실과 연소기가 분리되어 일산화탄소 유입 위험이 없는 경우는 제외합니다.

위반 시 제재

▪ 위 시설 기준을 위반하면 사업정지명령이나 사업장 폐쇄명령을 받게 될 수 있습니다(「농어촌정비법」 제89조제1항제3호).

▪ 특히, 사업장 폐쇄명령을 받은 경우에는 6개월이 지나지 않으면 그 폐쇄명령이 이루어진 장소에서 해당 농어촌민박사업을 할 수 없습니다(「농어촌정비법」 제89조제2항).

2.3. 매입

2.3.1. 매입 목적의 결정 및 관심 부동산의 선정

매입 목적의 결정 및 관심 부동산의 선정

매입 목적의 결정

▪ 민박은 민박 사업자가 자기가 거주하고 있는 단독주택을 활용해서 운영하는 경우가 많지만, 민박사업을 위해 새로이 건축물을 매입하는 경우도 있습니다.

▪ 어떤 민박사업 시설을 매입할 것인지는 민박을 운영하려는 목적, 즉 수익을 내기 위한 것인지 또는 사업자 본인이 직접 거주하는 것이 주된 목적인지에 따라 결정됩니다. 즉, 수익을 목적으로 한다면 유명한 산이나 강 또는 바다 등 이용객들이 특별히 선호하는 지역이 있다면 그 지역에 있는 건축물이 우선적으로 고려 대상이 될 수 있으며, 사업자 본인이 직접 거주하는 경우에는 편의시설과의 접근성이 고려되어야 합니다.

▪ 따라서 건축물을 매입해서 민박을 운영하려는 경우에는 먼저 그 매입 목적을 제대로 파악하는 것이 중요합니다.

매입할 건축물 선정 시 고려사항

▪ 건축물을 매입할 때는 기존에 민박으로 운영되어 오던 건축물을 매입해서 그대로 운영하는 방법과 농어촌의 빈 집·일반 상가·폐교 등을 매입해서 민박사업 시설로 리모델링 한 후 운영하는 방법을 선택할 수 있습니다.

▪ 어떤 방법을 택하더라도 건축물을 매입할 때는 해당 건축물이 민박 운영에 관한 법령상의 기준에 적합한지를 살펴보는 것이 좋습니다. 민박사업 시설은 「건축법」상 단독주택으로 분류되는데, 매입한 건축물이 단독주택에 해당되지 않는다면 용도변경을 하는 등 비용과 시간이 들 수 있기 때문입니다.

▪ 기존에 민박으로 운영되고 있던 건축물을 매입하는 경우에는 해당 건축물이 민박 운영에 관한 법령상의 기준을 이미 충족하는 경우가 대부분이므로 특별히 추가되는 절차가 없고 건축물의 대수선 등 리모델링 비용이 거의 들지 않는다는 장점이 있습니다. 그러나 사업자 본인의 의사에 맞는 건축물을 구하기 쉽지 않으며 권리금 등의 비용이 추가로 들 수 있다는 점을 고려하는 것이 좋습니다.

▪ 일반 상가·폐교 등 기존에 민박이 아닌 용도로 사용되던 건축물을 매입하는 경우에는 해당 건축물이 민박 운영에 관한 법령의 기준을 충족하는지 살펴보고, 그 기준을 충족하지 않으면 리모델링 등을 통해서 법령기준에 적합하도록 해야 합니다. 따라서 이 경우 리모델링에 필요한 비용이 추가될 수 있으며, 건축물 용도변경 절차를 거쳐야 한다는 점을 고려하는 것이 좋습니다.

용도변경

건축물의 용도변경

▪ "건축물의 용도변경"이란 건축물의 용도를 당초의 용도와 다른 용도로 사용하는 것을 말합니다.

▪ 기존에 단독주택 등으로 이용되던 건축물을 매입하는 경우에는 그 건축물의 용도가 동일하므로 별 문제가 없지만, 빈 점포·폐교 등 건축물의 용도가 달라서 민박사업을 하기에 부적합하다면 건축물의 용도변경이 가능한지를 검토해야 합니다. 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞아야 하기 때문입니다(「건축법」 제19조제1항).

건축물의 용도변경 절차

▪ 건축물의 용도를 변경하려면 다음의 구분에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 해야 합니다(「건축법」 제19조제2항).

▹ 허가 대상: 「건축법」 제19조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 상위군에 해당하는 용도로 변경하려는 경우

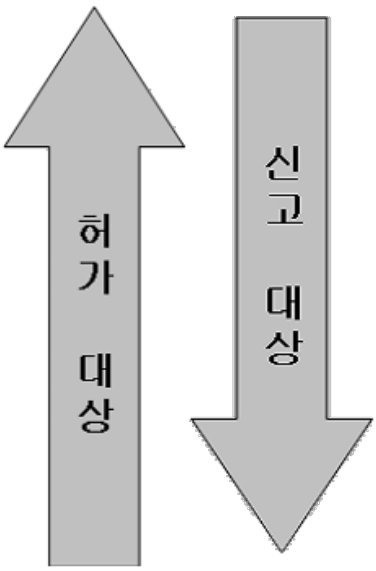
예시) 예를 들어, 단독주택(8. 주거업무시설군에 해당)을 숙박시설(5. 영업시설군에 해당)의 용도로 변경하려는 경우에는 용도변경 허가를 받아야 합니다.

▹ 신고 대상: 「건축법」 제19조제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군에 해당하는 용도로 변경하려는 경우

예시) 예를 들어, 숙박시설(5. 영업시설군에 해당)을 단독주택(8. 주거업무시설군에 해당)의 용도로 변경하려는 경우에는 용도변경 신고를 하면 됩니다.

※ 시설군과 해당 시설군에 해당하는 건축물의 용도는 다음과 같습니다(「건축법」 제19조제4항 및 「건축법 시행령」 제14조제5항).

1. 자동차 관련 시설군
가. 자동차 관련 시설
2. 산업 등 시설군
가. 운수시설
나. 창고시설
다. 공장
라. 위험물저장 및 처리시설
마. 자원순환 관련 시설
바. 묘지 관련 시설
사. 장례시설
3. 전기통신시설군
가. 방송통신시설
나. 발전시설
4. 문화집회시설군
가. 문화 및 집회시설
나. 종교시설
다. 위락시설
라. 관광휴게시설
5. 영업시설군
가. 판매시설
나. 운동시설
다. 숙박시설
라. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
6. 교육 및 복지시설군
가. 의료시설
나. 교육연구시설
다. 노유자시설(老幼者施設)
라. 수련시설
마. 야영장 시설
7. 근린생활시설군
가. 제1종 근린생활시설
나. 제2종 근린생활시설(다중생활시설은 제외)
8. 주거업무시설군
가. 단독주택
나. 공동주택
다. 업무시설
라. 교정시설
마. 국방·군사시설
9. 그 밖의 시설군
가. 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).

·허가 대상인 경우: 건축·대수선·용도변경 (변경)허가신청서 (「건축법 시행규칙」 별지 제1호의4서식)

·신고 대상인 경우: 건축·대수선·용도변경 (변경)신고서(「건축법 시행규칙」 별지 제6호서식)

▹ 용도를 변경하려는 층의 변경 후의 평면도(다만, 신청인이 행정정보의 공동이용의 확인에 동의하지 않거나 허가권자가 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

▪ 용도변경의 변경허가를 받으려는 자는 건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서에, 용도변경의 변경신고를 하려는 자는 건축·대수선·용도변경 (변경)신고서에 변경하려는 부분에 대한 변경 전·후의 설계도서를 첨부하여 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서로 제출하는 것 포함)해야 합니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제3항).

건축·대수선·용도변경허가서 또는 건축·대수선·용도변경신고필증의 발급

▪ 허가 대상인 경우 위의 (변경)허가 신청서와 관련 서류를 제출하면 그 내용이 관계 법령에 적합한지 확인하는 절차를 거쳐 건축·대수선·용도변경 허가서를 발급받을 수 있습니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제4항).

▪ 신고 대상인 경우 위의 (변경)신고서와 관련 서류를 제출하면 그 기재내용을 확인하는 절차를 거쳐 건축·대수선·용도변경 신고필증을 발급받을 수 있습니다(「건축법 시행규칙」 제12조의2제5항).

2.3.2. 민박사업 시설의 매입 절차

계약 체결 전 유의사항

계약 체결 전 확인사항

▪ 매입할 건축물을 선정했다면 매매계약을 체결하기 전에 해당 부동산에 대한 부동산등기기록·토지대장·부동산종합공부·건축물대장 등을 열람 또는 발급해서 실제의 내용과 서류상의 내용이 일치하는지 확인하고, 현장을 방문해서 실제 부동산의 내용·위치·도로 접근성·주변 편의시설과의 거리 및 주거환경 등을 직접 확인해야 합니다.

부동산등기기록의 확인

▪ 부동산등기기록에는 부동산의 구분건물 표시와 각종 권리관계에 관한 정보가 표시되어 있습니다. 따라서 이를 통해 구입하려는 부동산의 표시내용과 소유권, 지상권, 지역권, 전세권, 저당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권 등의 설정여부를 확인할 수 있습니다(「부동산등기법」 제3조).

▪ 부동산을 매입할 때는 거래의 안전을 위해서 반드시 해당 부동산의 부동산등기기록을 열람하거나 또는 이를 증명하는 등기사항증명서를 발급받아서 압류 등 각종 권리의 설정 여부를 확인해야 합니다. 예를 들어, 매입을 원하는 부동산에 압류 등이 설정되어 있다면 경매의 위험성이 있음을 고려해서 매입 여부를 판단하는 것이 좋습니다.

▹ 부동산등기기록 열람 및 부동산등기사항증명서 발급은 등기소(관할 등기소가 아니어도 가능) 또는 대법원 인터넷등기소 홈페이지(http://www.iros.go.kr)에서 소정의 수수료를 내고 신청할 수 있습니다(「부동산등기법」 제19조 및 「인터넷에 의한 등기기록의 열람 등에 관한 업무처리지침」).

토지대장, 부동산종합공부 및 건축물대장의 확인

▪ 토지대장은 지적공부(地籍公簿)의 하나로 토지의 필지마다 그 소재, 지번, 지목, 면적, 경계 또는 좌표 등에 조사·측량해서 등록해 놓은 대장을 말하며(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제64조제1항), 건축물대장은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 건축물의 소유·이용 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위해 건축물의 사용승인서를 내준 후에 건축물과 그 대지의 현황 및 건축물의 구조내력(構造耐力)에 관한 정보를 보관하고 이를 지속적으로 정비하는 대장을 말합니다(「건축법」 제38조제1항).

- 토지의 지목이 임야인 경우에는 토지대장 대신 임야대장에서 확인할 수 있습니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제2조제19호).

▪ 부동산을 매입할 때는 토지대장, 부동산종합공부, 건축물대장 등을 열람해서 부동산의 표시 내용이 부동산등기기록의 내용과 일치하는지 확인해야 합니다. 부동산등기기록에 기록된 부동산의 표시내용이 위 대장과 일치하지 않으면 해당 부동산에 대한 등기가 어려울 수 있기 때문입니다(「부동산등기법」 제29조제11호).

> ※ 전국 시·군·구 민원실 및 읍·면·동 주민센터, 씨:리얼(https://seereal.lh.or.kr)을 통해 전국 어디서나 발급 및 열람이 가능합니다.

토지이용계획확인서의 확인

▪ 토지이용계획확인서는 지역·지구 등의 지정 내용과 그 지역·지구 등 안에서 제한되는 행위 등에 관한 사항이 기재되어 있어 토지의 이용 및 도시군계획시설 결정여부 등을 알 수 있는 서류입니다(「토지이용규제 기본법」 제10조제1항, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 및 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항).

▪ 부동산을 매입할 때는 토지이용계획확인서를 열람해서 해당 부동산의 지역·지구 및 앞으로의 개발계획 여부 등을 확인하는 것이 좋습니다.

> ※ 토지이용계획확인서는 해당 시·군·구청 또는 토지이음 홈페이지(http://www.eum.go.kr)에서 확인할 수 있습니다.

현장조사

▪ 고객들이 펜션을 선택하는 데 주로 영향을 미치는 것은 펜션의 주변 경관과 접근성입니다. 따라서 건축물을 매입할 때는 반드시 현장조사를 실시해서 부동산등기부 등의 내용과 실제 내용이 일치하는지를 확인해야 할 뿐만 아니라 주변 여건을 꼼꼼하게 살펴보아야 합니다.

▪ 다음은 현장 조사를 할 때 살펴보면 좋은 사항들은 예시한 것이니 참고하시기 바랍니다.

- 주변 관광지와의 연계성
- 주변 편의시설과의 접근성
- 축사 등 주변 혐오시설과의 근접성
- 건축물의 전망(展望)
- 건축물의 노후화 정도
- 큰 도로에서 펜션까지의 이동통로(진입로)가 충분히 확보되고 있는지 여부와 소요 시간
- 진입로가 사유지인지 여부
- 주차공간이 충분히 확보되고 있는지 여부
- 바비큐장 등 주인의 환대가 가능한 시설이 충분히 확보되고 있는지 여부
- 다른 펜션과 차별화되는 테마가 있는지 여부

계약 체결 시 유의사항

계약 체결 시 확인사항

▪ 부동산매매계약을 체결할 때는 부동산을 파는 사람(매도인)이 본인이 맞는지, 대리인이라면 대리권이 있는지를 확인한 후 매매계약서를 작성해야 합니다.

계약 당사자 등 확인하기

▪ 부동산매매계약은 부동산등기기록에 기록된 부동산 소유자와 체결해야 추후 분쟁의 소지를 줄일 수 있습니다.

▪ 따라서 부동산매매계약을 할 때는 주민등록증 등 신분증으로 계약의 상대방이 부동산의 소유권을 가진 본인이 맞는지를 확인하고, 소유자의 대리인과 계약을 하는 경우에는 대리인의 신분증 외에도 위임장과 소유자의 인감증명서 등으로 대리권이 있는지를 확인해야 합니다.

계약서의 작성 및 계약금의 지급

▪ 부동산매매계약 당사자를 확인했으면 계약에 합의하고 매매계약서를 작성합니다. 부동산매매계약서를 작성할 때는 다음의 사항을 기재해야 합니다(「공인중개사법」 제26조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제22조제1항).

- 거래당사자의 인적 사항
- 물건의 표시
- 계약일
- 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항
- 물건의 인도일시
- 권리이전의 내용
- 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
- 중개대상물확인·설명서 교부일자
- 그 밖의 약정내용

▪ 부동산매매계약을 체결할 때는 당사자 간 약정이 있는 경우를 제외하고는 통상 매매대금의 10%에 해당하는 금액을 계약금으로 지급하는 것이 관례입니다. 이 계약금은 부동산매매계약을 해제하는 경우에 상대방에 대한 손해배상의 기준이 됩니다(「민법」 제398조제4항 및 제565조제1항).

중도금 및 잔금의 지급

▪ 중도금과 잔금을 지급할 때는 부동산등기기록을 다시 한번 확인해서 부동산매매계약 후 부동산의 권리관계에 변동이 있었는지를 확인하는 것이 좋습니다.

계약 체결 후 유의사항

계약 체결 후 확인사항

▪ 부동산매매계약을 체결한 후 잔금까지 모두 지급했다면 부동산 실거래 가격을 신고하고, 소유권이전등기를 함으로써 해당 부동산에 대한 소유권을 완전하게 취득하게 됩니다.

부동산소유권이전등기

▪ 부동산의 소유자가 변경되었다는 사항을 부동산등기기록에 기록하는 것을 부동산소유권이전등기라고 합니다. 부동산매매계약이 체결되면 매도인과 매수인(대리인 가능)이 함께 다음 어느 하나에 해당하는 방법으로 부동산소유권이전등기를 신청해야 합니다(「부동산등기법」 제23조제1항, 제24조 및 「부동산등기규칙」 제58조).

- 방문신청: 신청인 또는 그 대리인이 등기소에 출석해서 신청정보 및 첨부정보를 적은 서면을 제출하는 방법. 다만, 대리인이 변호사[법무법인, 법무법인(유한) 및 법무조합을 포함]나

법무사[법무법인·법무법인(유한)·법무조합·법무사법인·법무사법인(유한)을 포함]인 경우에는 「부동산등기규칙」 제58조제1항에 따라 허가받은 사무원이 등기소에 출석해서 부동산소유권이전등기를 신청할 수 있습니다.

▸ 전자신청: 등기소에 전산정보처리조직을 이용(이동통신단말장치에서 사용되는 애플리케이션을 통해 이용하는 경우 포함)해 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(전자신청이 가능한 등기유형과 신청 방법은 「부동산등기규칙」에 따름)

▪ 부동산소유권이전등기를 신청할 때는 다음의 신청정보와 첨부정보를 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제2항, 「부동산등기규칙」 제43조제1항 및 제46조제1항).

▸ 신청정보

√ 다음의 구분에 따른 부동산의 표시에 관한 사항

가. 토지 : 「부동산등기법」 제34조제3호부터 제5호까지의 규정에서 정하고 있는 사항

나. 건물 : 「부동산등기법」 제40조제1항제3호와 제4호에서 정하고 있는 사항

다. 구분건물 : 1동의 건물의 표시로서 소재지번·건물명칭 및 번호·구조·종류·면적, 전유부분의 건물의 표시로서 건물번호·구조·면적, 대지권이 있는 경우 그 권리의 표시(다만, 1동의 건물의 구조·종류·면적은 건물의 표시에 관한 등기나 소유권보존등기를 신청하는 경우에만 제공)

√ 신청인의 성명(또는 명칭), 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)

√ 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 성명과 주소

√ 대리인에 의해서 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소

√ 등기원인과 그 연월일

√ 등기의 목적

√ 등기필정보(다만, 공동신청 또는 승소한 등기의무자의 단독신청에 의해서 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에만 제공)

√ 등기소의 표시

√ 신청연월일

▸ 첨부정보

√ 부동산등기신청서(전자신청의 경우에는 신청정보를 전자문서로 송신)

√ 등기원인을 증명하는 정보

√ 등기원인에 대해서 제3자의 허가, 동의 또는 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보

√ 등기상 이해관계 있는 제3자의 승낙이 필요한 경우에는 이를 증명하는 정보 또는 이에 대항할 수 있는 재판이 있음을 증명하는 정보

√ 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보

√ 대리인에 의해서 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보

√ 등기권리자(새로 등기명의인이 되는 경우에 한함)의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보(다만, 소유권이전등기를 신청하는 경우 또는 「부동산등기규칙」 제52조의2제1항에 따라 등기의무자의 동일성 확인이 필요한 경우에는 등기의무자의 주소 또는 사무소 소재지를 증명하는 정보도 제공해야 함)

√ 토지대장·임야대장·건축물대장 정보나 그 밖에 부동산의 표시를 증명하는 정보

√ 자격자대리인이 다음의 등기를 신청하는 경우, 자격자대리인(법인의 경우에는 담당 변호사·법무사를 의미)이 주민등록증·인감증명서·본인서명 사실확인서 등 법령에 따라 작성된 증명서의 제출이나 제시, 그 밖에 이에 준하는 확실한 방법으로 위임인이 등기의무자인지 여부를 확인하고 「자격자대리인의 등기의무자 확인 및 자필서명 정보 제공에 관한 예규」로 정하는 방법에 따라 자필서명한 정보

① 공동으로 신청하는 권리에 관한 등기

② 승소한 등기의무자가 단독으로 신청하는 권리에 관한 등기

부동산 매입 시 부담하는 세금

취득세

▪ 취득세 산식

▹ 취득세는 부동산의 취득에 대해서 부과되는 지방세로 다음과 같이 산정합니다(「지방세법」 제8조제1항, 제10조 및 제11조제1항).

√ 취득세 = 부동산 취득 당시의 가액 × 취득세의 표준세율

▹ 취득세의 표준세율은 다음과 같습니다(「지방세법」 제11조제1항제7호 및 제8호).

√ 농지: 1천분의 30

√ 농지 외의 주택을 제외한 것: 1천분의 40

√ 유상거래를 원인으로 취득 당시의 가액이 6억원 이하인 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 10

√ 유상거래를 원인으로 취득 당시의 가액이 6억원 초과 9억원 이하의 주택을 취득하는 경우에는다음 계산식에 따라 산출한 세율(이 경우 소수점 이하 다섯째자리에서 반올림하여 소수점 넷째자리까지 계산함)

= (해당 주택의 취득당시가액 × 2/3억원 − 3) × 1/100

√ 유상거래를 원인으로 취득 당시의 가액이 9억원 초과 주택을 취득하는 경우에는 1천분의 30

※ 지분으로 취득한 주택의 취득 당시의 가액은 다음의 계산식에 따라 산출한 전체 주택의 취득 당시의 가액으로 합니다(「지방세법」 제11조제1항제8호).

= 전체 주택의 취득 당시의 가액 = 취득 지분의 취득 당시의 가액 x 전체 주택의 시가표준액/취득 지분의 시가표준액

▪ 취득세의 감면

▹ 지방자치단체의 장은 조례로 정하는 바에 따라 취득세의 세율을 표준세율의 100분의 50 범위에서 가감할 수 있습니다(「지방세법」 제14조).

인지세

▪ 인지세는 부동산의 취득과 관련해서 계약서와 그 밖에 이를 증명하는 증서를 작성하는 경우에 부과되는 세금으로 다음과 같이 산정합니다(「인지세법」 제1조, 제3조 및 「인지세법 시행규칙」 제3조).

기재금액	세액
1천만원 초과 ~ 3천만원 이하	2만원
3천만원 초과 ~ 5천만원 이하	4만원
5천만원 초과 ~ 1억원 이하	7만원
1억원 초과 ~ 10억원 이하	15만원
10억원 초과	35만원

지방교육세 및 농어촌특별세

▪ 이 외에도 부동산 취득에 따른 지방교육세(「지방세법」 제151조)와 농어촌특별세(「농어촌특별세법」 제5조)가 부과됩니다.

▸ 「지방세특례제한법」 제6조제1항의 적용 대상이 되는 농지 및 임야에 대한 취득세를 납부하는 경우에는 농어촌특별세가 부과되지 않습니다(「농어촌특별세법」 제4조제10호).

2.3.3. 부동산 중개보수의 지급

부동산 중개보수와 실비(實費)의 지급

부동산 중개보수와 실비

▪ 부동산 개업공인중개사를 통해 부동산을 거래한 경우에는 개업공인중개사에게 그 중개행위에 대한 중개보수와 계약이행에 소요되는 실비를 내야 합니다(「공인중개사법」 제32조제1항 본문 및 제2항).

▸ 개업공인중개사의 고의 또는 과실로 부동산 거래행위가 무효·취소되거나 해제된 경우에는 중개보수를 지급하지 않아도 됩니다(「공인중개사법」 제32조제1항 단서).

부동산 중개보수 지급 시기

▪ 보수의 지급시기는 개업공인중개사와 중개의뢰인간의 약정에 따르되, 약정이 없을 때에는 중개대상물의 거래대금 지급이 완료된 날로 합니다(「공인중개사법」 제32조제3항 및 「공인중개사법 시행령」 제27조의2).

부동산 중개보수

▪ 개업공인중개사에게 지급해야 하는 부동산 중개보수는 다음과 같습니다(「공인중개사법」 제32조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제5항제1호).

유형	중개보수 산정식
일반적인 경우	거래금액 × 중개보수 요율
임대차 중 보증금 외의 차임(월세 등)이 있는 경우	거래금액[보증금 + (월차임 × 100)] × 중개보수 요율 ※ 다만, 합산한 거래금액이 5천만원 미만인 경우에는 거래금액[보증금 + (월차임 × 70)] × 중개보수 요율

▪ 부동산 중개보수 요율 한도는 다음과 같으며, 그 금액은 시·도의 조례로 정하는 요율한도 이내에서 중개의뢰인과 개업공인중개사가 서로 협의하여 결정합니다(「공인중개사법」 제32조제4항, 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제1항 및 별표 1).

거래내용	거래금액	상한요율	한도액
매매·교환	5천만원 미만	0.6%	25만원
	5천만원 이상 2억원 미만	0.5%	80만원
	2억원 이상 9억원 미만	0.4%	
	9억원 이상 12억원 미만	0.5%	
	12억원 이상 15억원 미만	0.6%	
	15억원 이상	0.7%	
임대차 등	5천만원 미만	0.5%	20만원
	5천만원 이상 1억원 미만	0.4%	30만원
	1억원 이상 6억원 미만	0.3%	
	6억원 이상 12억원 미만	0.4%	
	12억원 이상 15억원 미만	0.5%	
	15억원 이상	0.6%	

※ 주택 중개보수의 한도에 관한 규정은 2021년 10월 19일 이후 중개의뢰인 간에 매매·교환 또는 임대차 등의 계약을 체결하는 경우부터 적용합니다[「공인중개사법 시행규칙」(국토교통부령 제902호) 부칙 제2조제1항].

실비

▪ 개업공인중개사에게 지급해야 하는 실비는 계약이행을 위해 소요된 비용으로 중개대상물의 권리관계 등의 확인 또는 계약금 등의 반환채무이행 보장에 소요되는 비용 등을 말합니다(「공인중개사법」 제32조제2항).

▪ 실비의 한도는 다음의 범위 내에서 각 지방자치단체의 조례로 정해집니다(「공인중개사법」 제32조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제2항).

유형	내용 예시
중개대상물의 권리관계 등의 확인	부동산등기부·각종 대장 등 열람·발급 수수료 및 대행료, 교통비 및 숙박비의 여비 등 실제 소요된 비용
계약금 등의 반환채무이행 보장	계약금 등의 예치에 따른 수수료, 사무처리에 필요한 증명·대장의 열람·발급 수수료 및 대행료, 교통비 및 숙박비의 여비 등 실제 소요된 비용

위반 시 제재

▪ 개업공인중개사는 위의 한도 내에서만 중개보수 또는 실비를 받아야 하는데, 이를 위반하면 공인중개사 자격정지 또는 중개사무소 개설등록 취소처분을 받거나 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공인중개사법」 제33조제1항제3호, 제36조제1항제7호, 제38조제2항제9호 및 제49조제1항제10호).

▪ 또한, 개업공인중개사는 이용자가 알 수 있도록 중개보수·실비의 요율 및 한도액표를 중개사무소에 잘 보이도록 게시해야 하는데(「공인중개사법」 제17조 및 「공인중개사법 시행규칙」 제10조제2호), 이를 위반하면 30만원의 과태료가 부과됩니다(「공인중개사법」 제51조제3항제1호, 「공인중개사법 시행령」 제38조 및 별표 2 제2호파목).

2.4. 창업자금 지원

2.4.1. 농업종합자금의 융자

농업종합자금 융자

농업종합자금 융자지원

▪ 정부는 기존 주택을 농어촌민박 용도로 이용할 수 있도록 주택 증축 또는 개축 비용을 농업종합자금으로 지원하고 있습니다(「농어촌정비법」 제67조).

지원 대상

▪ 농어촌 민박 사업자 신고확인증을 발급받은 농업인이 직접 거주하는 기존 주택(주택 연면적 230㎡ 미만만 허용)을 농어촌 민박의 용도로 이용하려는 경우, 그 주택의 증축 또는 개축에 필요한 비용을 지원받을 수 있습니다. 다만 토지매입자금은 지원이 불가합니다(농림축산식품부, 『2025년 농어촌민박 사업시행지침』 참조).

신청기간 및 장소

▪ 농업종합자금 대출은 농협(관할 지역 내 농협은행) 등 농업종합자금 대출취급기관에 언제든지 신청할 수 있습니다(농림축산식품부, 『2025년 농어촌민박 사업시행지침』 참조).

제출서류

▪ 농업종합자금 지원을 신청할 때는 시장·군수·구청장으로부터 발급받은 농어촌 민박사업자 신고확인증을 관할 농업종합자금 대출취급기관에 신청해야 합니다(농림축산식품부, 『2025년 농어촌민박 사업시행지침』 참조).

> ※ 농업종합자금 지원에 관한 자세한 사항은 농림축산식품부 또는 각 지역 농협을 통해 확인할 수 있습니다.

3. 사업 신고

3.1. 민박사업 신고

3.1.1. 사업 신고

농어촌민박사업자 신고 요건

농어촌민박사업자의 요건

▪ 농어촌민박사업을 경영하려는 사람은 다음의 요건을 모두 갖추어야 합니다(「농어촌정비법」 제86조제2항).

1. 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 주민일 것
2. 농어촌지역 또는 준농어촌지역의 관할 시·군·구에 6개월 이상 계속하여 거주하고 있을 것(농어촌민박사업에 이용되고 있는 주택을 상속받은 자는 제외)
3. 신고자가 거주하는 「건축법」 제2조제2항제1호에 따른 단독주택(「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말함)
4. 신고자가 직접 소유하고 있는 단독주택

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 사람은 위 4.의 요건을 갖추지 않아도 농어촌민박사업을 신고할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제86조제3항).

- 관할 시·군·구에 3년 이상 거주하면서, 임차하여 농어촌민박을 2년 이상 계속해서 운영하였고, 사업장 폐쇄 또는 1개월 이상의 영업정지처분을 받은 적이 없는 사람
- 농어촌민박을 신고하고자 하는 관할 시·군·구에 3년 이상 계속하여 거주하였으며, 임차하여 2년 이상 계속하여 농어촌민박을 운영하고자 하는 사람

농어촌민박사업자 신고 절차

농어촌민박사업자의 신고

▪ 농어촌민박사업을 경영하려는 자는 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말함. 이하 같음)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말함. 이하 같음)에게 농어촌민박사업자 신고를 해야 합니다(「농어촌정비법」 제86조제1항 전단).

관련 서류의 제출

▪ 농어촌민박사업자 신고를 하려면 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「농어촌정비법」 제86조제1항·제8항 및 「농어촌정비법 시행규칙」 제49조제1항·제3항).

- 농어촌민박사업자 신고서(전자문서로 된 것 포함. 「농어촌정비법 시행규칙」 별지 제75호서식)
- 주택임대차계약서 사본 등 사용권을 증명할 수 있는 서류(신고인이 주택의 소유자가 아닌 경우로 한정하고, 전자문서로 된 것 포함)
- 「먹는물관리법」에 따른 먹는물 수질검사기관이 발행한 최근 2년 이내 먹는물 수질검사성적서 1부(조식을 제공하기 위해 수돗물이 아닌 지하수를 먹는물 또는 식품의 조리 등에 사용하는 경우로 한정)
- 상속인임을 증명하는 서류(농어촌민박사업에 이용되고 있는 주택을 상속받은 자가 농어촌민박사업자로 신고하려는 경우로 한정하며, 가족관계등록전산정보만으로 상속인임을 확인할 수 있는 경우는 제외)
- 신고인의 주민등록표 초본 및 가족관계증명서(시장·군수·구청장이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 확인하는 것에 동의하지 않는 경우에만 제출)

농어촌민박사업자 신고수리 등

▪ 시장·군수·구청장은 신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지해야 합니다(「농어촌정비법」 제86조제4항).

▪ 이 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 않으면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말함)이 끝난 날의 다음날에 신고를 수리한 것으로 봅니다(「농어촌정비법」 제86조제5항).

농어촌민박사업자 신고확인증의 발급

▪ 신고서와 관련 서류를 제출하면 시장·군수·구청장이 그 신고 내용을 확인하는 절차를 거쳐 농어촌민박사업자 신고확인증을 발급받을 수 있습니다(「농어촌정비법」 제86조제9항 및 「농어촌정비법 시행규칙」 제49조제5항).

농어촌민박사업 변경신고 절차

농어촌민박사업자의 신고

▪ 농어촌민박사업자 신고내용을 변경하려는 자는 시장·군수·구청장에게 변경신고를 해야 합니다(「농어촌정비법」 제86조제1항 후단).

관련 서류의 제출

▪ 농어촌민박사업 신고내용을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「농어촌정비법」 제86조제1항·제8항 및 「농어촌정비법 시행규칙」 제49조제2항·제3항).

- 농어촌민박사업 변경신고서(전자문서로 된 것 포함. 「농어촌정비법 시행규칙」 별지 제76호서식)
- 변경 내용을 증명할 수 있는 서류(전자문서로 된 것 포함)
- 「먹는물관리법」에 따른 먹는물 수질검사기관이 발행한 최근 2년 이내 먹는물 수질검사성적서 1부(조식을 제공하기 위해 수돗물이 아닌 지하수를 먹는물 또는 식품의 조리 등에 사용할 목적으로 변경하는 경우만 해당)
- 신고인의 주민등록표 초본(시장·군수·구청장이 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통해 확인하는 것에 동의하지 않는 경우에만 제출)

▪ 시장·군수·구청장은 변경신고를 받은 날부터 10일 이내에 신고수리 여부를 신고인에게 통지해야 합니다(「농어촌정비법」 제86조제4항).

▪ 이 기간 내에 신고수리 여부 또는 민원 처리 관련 법령에 따른 처리기간의 연장을 신고인에게 통지하지 않으면 그 기간(민원 처리 관련 법령에 따라 처리기간이 연장 또는 재연장된 경우에는 해당 처리기간을 말함)이 끝난 날의 다음날에 신고를 수리한 것으로 봅니다(「농어촌정비법」 제86조제5항).

농어촌민박사업자 신고확인증의 발급

▪ 신고서와 관련 서류를 제출하면 시장·군수·구청장이 그 신고 내용을 확인하는 절차를 거쳐 농어촌민박사업자 신고확인증을 발급받을 수 있습니다(「농어촌정비법」 제86조제9항 및 「농어촌정비법 시행규칙」 제49조제5항).

3.2. 사업자등록

3.2.1. 사업자등록

사업자등록

「부가가치세법」에 따른 사업자등록

▪ 영리 목적의 유무에 관계없이 사업상 독립적으로 재화 또는 용역을 공급하는 자를 "사업자"라고 하는데, 이 사업자는 부가가치세를 납부할 의무를 부담합니다(「부가가치세법」 제2조제3호 및 제3조제1항제1호).

▪ 「부가가치세법」에 따르면 민박 사업자는 사업자에 해당되므로, 세무서장에게 「부가가치세법」에 따른 사업자등록을 해야 합니다(「부가가치세법」 제8조제1항 및 제2항).

▪ 민박 사업자가 사업자등록을 하지 않으면 관할 세무서장이 조사해서 등록시킬 수 있습니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제6항).

▪ 「소득세법」에 따라서도 사업자등록을 해야 하지만, 「부가가치세법」에 따라 사업자등록을 한 경우에는 해당 사업에 대해 사업자등록을 한 것으로 봅니다(「소득세법」 제168조제1항 및 제2항).

위반 시 제재

▪ 신청기한 내에 사업자등록을 신청하지 않으면 납부세액에 사업 개시일부터 사업자등록 신청을 한 날의 직전일까지의 공급가액 합계액의 1퍼센트에 따른 금액이 가산세로 부과됩니다(「부가가치세법」 제60조제1항제1호).

사업자유형의 결정

일반과세자 또는 간이과세자의 결정

▪ 사업자등록을 할 때는 일반과세자 또는 간이과세자로 등록해야 합니다. 일반과세자와 간이과세자는 다음과 같이 구분할 수 있습니다(「부가가치세법」 제30조, 제37조제2항, 제38조제1항, 제61조, 제63조, 「부가가치세법 시행령」 제109조 및 제111조제2항).

일반과세자	간이과세자
연간매출액이 1억4백만원을 초과할 것으로 예상되거나 간이과세자가 배제되는 업종 또는 지역에서 사업을 하려는 경우 • 일반과세자는 10%의 세율 적용 • 물건 등을 구입하면서 받은 매입세금계산서상의 부가가치세액을 전액 공제받을 수 있고, 세금계산서를 발행할 수 있음	주로 소비자를 상대하는 업종으로서 연간 매출액이 1억4백만원에 미달할 것으로 예상되는 소규모 사업자인 경우 • 간이과세자는 업종별로 1.5~4%의 낮은 세율 적용(숙박업은 2.5%) • 매입액(공급대가)의 0.5%만을 공제받을 수 있으며, 신규사업자 또는 직전연도 매출액이 4천8백만원 미만인 사업자는 세금계산서를 발급할 수 없음

▪ 위의 기준에 따라 사업자는 어떤 사업자 유형으로 사업자등록을 할 것인지 선택할 수 있습니다. 간이과세의 적용신고는 사업자등록신청서의 해당란에 표시하는 것으로 충분합니다.

사업자등록 절차

관련 서류의 제출

▪ 사업자등록을 하려면 관할 세무서장이나 그 밖에 신고인의 편의에 따라 선택한 세무서장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제1항·제2항·제3항 및 「부가가치세법 시행규칙」 제9조제1항).

- 사업자등록신청서(「부가가치세법 시행규칙」 별지 제4호서식 또는 「법인세법 시행규칙」 별지 제73호서식).
- 농어촌민박사업자 신고확인증 사본
- 사업장을 임차한 경우에는 임대차계약서 사본, 전차(轉借)한 경우에는 전대차계약서 사본 및 임대인의 전차동의서(임대차계약서에 전차를 할 때 임대인의 동의가 필요 없다는 특약이 있는 경우 해당 임대차계약서 사본)

사업자등록증의 발급

▪ 신청서와 관련 서류를 제출하면 세무서장이 그 신청 내용을 확인하는 절차를 거쳐 신청일부터 2일 이내[「국세기본법」 제5조제1항 각 호에 해당하는 날은 산정에서 제외]에 사업자등록증을 발급받을 수

있습니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제5항 본문).

3.2.2. 사업자등록 정정신고

사업자등록 정정신고 절차

정정신고 사유

▪ 사업자등록을 한 후 다음의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 사업자등록 정정신고를 해야 합니다(「부가가치세법」 제8조제8항, 「부가가치세법 시행령」 제14조제1항, 「부가가치세법 시행규칙」 제12조 및 제13조).

1. 상호를 변경하는 경우
2. 법인 또는 「국세기본법」 제13조제1항 및 제2항에 따라 법인으로 보는 단체 외의 단체로서 「소득세법」 제2조제3항에 따라 1거주자로 보는 단체가 대표자를 변경하는 경우
3. 다음의 사유가 발생한 경우

   √ 사업의 종류를 완전히 다른 종류로 변경한 경우

   √ 새로운 사업의 종류를 추가하거나 사업의 종류 중 일부를 폐지한 경우
4. 사업장[「부가가치세법」 제8조제3항에 따른 사업자 단위 과세 사업자(이하 "사업자 단위 과세 사업자"라 함)의 경우에는 사업자 단위 과세 적용 사업장을 말함]을 이전하는 경우
5. 상속으로 사업자의 명의가 변경되는 경우
6. 공동사업자의 구성원 또는 출자지분이 변경되는 경우
7. 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)
8. 사업자 단위 과세 사업자가 사업자 단위 과세 적용 사업장을 변경하는 경우
9. 사업자 단위 과세 사업자가 종된 사업장을 신설하거나 이전하는 경우
10. 사업자 단위 과세 사업자가 종된 사업장의 사업을 휴업하거나 폐업하는 경우
11. 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 사업자)가 사이버몰의 명칭 또는 「인터넷주소자원에 관한 법률」에 따른 인터넷 도메인이름을 변경하는 경우

관련 서류의 제출

▪ 사업자등록 사항을 정정하는 경우에는 관할 세무서장이나 그 밖에 신고인의 편의에 따라 선택한 세무서장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제14조제1항 본문 및 제2항 전단).

- 사업자등록정정신고서
- 사업자등록증

▪ 사업자등록정정신고서에 사업자등록증을 첨부시, 다음의 내용이 변경된 사업자는 해당되는 각 첨부서류를 제출해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제14조제2항 후단 및 제11조제3항).

구분	첨부서류
1. 법령에 따라 허가를 받거나 등록 또는 신고를 해야 하는 사업의 경우	사업허가증 사본, 사업등록증 사본 또는 신고확인증 사본
2. 사업장을 임차하거나 전차(轉借)한 경우	▪ 사업장을 임차한 경우: 임대차계약서 사본 ▪ 사업장을 전차한 경우: 전대차계약서 사본 및 임대인의 전차동의서(임대차계약서에 전차를 할 때 임대인의 동의가 필요 없다는 특약이 있는 경우 해당 임대차계약서 사본)
3. 사업장 단위로 등록한 사업자	사업자 단위 과제 적용 사업장 외의 사업장에 대한 위 1. 및 2.에 따른 서류 및 사업장 소재지·업태(業態)·종목 등이 적힌 서류

▪ 사업장과 주소지가 동일한 사업자가 사업자등록 신청서 또는 사업자등록 정정신고서를 제출하면서 「주민등록법」에 따른 주소가 변경되면 사업장의 주소도 변경되는 것에 동의한 경우에는 사업자가 「주민등록법」 제16조 제1항에 따른 전입신고를 하면 위의 사업자등록 정정신고서를 제출한 것으로 봅니다(「부가가치세법 시행령」 제14조제5항).

사업자등록증의 재발급

▪ 신청서와 관련 서류를 제출하면 세무서장이 그 정정 내용을 확인하는 절차를 거쳐 신고일 부터 2일(위 1.의 경우는 신고일 당일) 이내에 사업자등록증의 기재사항을 정정한 사업자등록증을 재발급 받을 수 있습니다(「부가가치세법 시행령」 제14조제3항).

4. 운영

4.1. 상호

4.1.1. 상호의 선정 및 사용

상호의 선정

상호

▪ 상호는 상인이 영업활동에서 자기를 나타내기 위해 사용하는 명칭을 말하며, 이 상호는 「상법」에 따라 보호받습니다.

▹ 그러나 자본금이 1천만원 미만인 개인사업자(이하 "소상인"이라 함)에 대해서는 「상법」의 상호에 관한 규정이 적용되지 않으므로, 이 경우에는 상호로서의 보호를 받지 못합니다(「상법」 제9조 및 「상법 시행령」 제2조).

▪ 민박 사업자는 영업활동에서 자신을 나타내기 위해 노을민박, 승훈민박 등의 상호를 사용할 수 있습니다.

상호의 표시

▪ 상호는 명칭이기 때문에 문자로 표시되고 구두로 발음될 수 있어야 합니다. 따라서 기호·도형·그림 등과 같은 것은 상호로 사용할 수 없습니다.

▪ 상호는 외국어라도 무방합니다. 그러나 상호를 등기하려는 경우에는 외국문자를 그대로 상호로 사용할 수 없고 그 발음을 한글로 기록(한자 병기 가능)할 수 있어야 합니다(「상업등기규칙」 제2조).

상호의 선정

▪ 상인은 성명이나 그 밖의 명칭으로 상호를 선정할 수 있습니다(「상법」 제18조). 따라서 영업의 실제와 상관없이 인명·지명·업종명 등을 자유롭게 사용해서 상호를 정할 수 있습니다. 예를 들어, 안면도에서 민박을 하는 경우에 그 지역의 이름과 전혀 상관없는 지명인 부산을 이용해 부산민박이라는 상호를 사용하는 것이 가능합니다.

▪ 상호는 원칙적으로 자유롭게 선정할 수 있지만, 거래의 안전과 무분별한 상호의 남용을 막기 위해 다음과 같은 제한을 두고 있습니다.

▹ 동일한 영업에는 동일한 상호를 사용해야 합니다(「상법」 제21조제1항).

▹ 회사가 아니면 상호에 회사임을 표시하는 문자를 사용하지 못합니다(「상법」 제20조 전단).

√ 이를 위반하면 200만원의 과태료가 부과됩니다(「상법」 제28조).

▹ 부정한 목적으로 타인의 영업으로 오인시킬 수 있는 상호를 사용하지 못합니다(「상법」 제23조제1항).

√ 이를 위반하면 200만원의 과태료가 부과됩니다(「상법」 제28조).

▹ 관광펜션으로 지정받은 경우 외에는 '관광펜션'이라는 용어를 사용하지 못합니다(「관광진흥법」 제10조제3항, 제4항 및 「관광진흥법 시행령」 제8조제6호).

상호의 등기

상호등기

▪ 상호에 대해서는 많은 사람들의 이해관계가 있기 때문에 상호 사용의 실태를 널리 공시해서 그 법률관계를 명확하게 해결할 필요가 있습니다. 이를 위해서 상호등기가 이용되고 있습니다.

▪ 소상인은 상호등기 여부를 자유롭게 택할 수 있습니다(「상법」 제9조). 따라서 민박 사업자는 상호등기를 할 수도, 하지 않을 수도 있습니다.

상호등기의 효력

▪ 상호등기를 하면 동일한 특별시·광역시·시·군에서 동종 영업을 하는 다른 상인이 같은 상호로 등기하는 것을

배척하는 효력이 있습니다(「상법」 제22조).

▹ 타인이 등기한 상호를 사용하면 부정한 목적으로 사용하는 것으로 봅니다(「상법」 제23조제4항).

▪ 상호등기를 한 후 정당한 사유 없이 2년간 상호를 사용하지 않으면 폐지한 것으로 봅니다(「상법」 제26조).

상호등기 절차

▪ 상호등기를 하려면 사업자의 영업소 소재지를 관할하는 지방법원, 그 지원 또는 등기소에 상호등기신청서(전자문서로 된 것을 포함)를 제출해야 합니다(「상업등기법」 제4조, 「상업등기규칙」 제3조 및 서식 1).

상호속용
• "상호속용"이란 영업양수인이 양도인의 상호를 계속해서 사용하는 것을 말합니다(「상법」 제42조제1항 전단). • 상호를 속용하는 영업양수인은 양도인의 영업으로 인한 제3자의 채권에 대해서 변제할 책임이 있습니다(「상법」 제42조제1항). • 그러나 양수인이 영업양도를 받은 후 지체 없이 양도인의 채무에 대해 책임이 없음을 등기한 경우에는 제3자의 채권에 대해 변제책임을 지지 않으며, 양도인과 양수인이 지체 없이 제3자에 대해 그 뜻을 통지한 경우에 그 통지를 받은 제3자에 대해서도 마찬가지로 변제책임을 지지 않습니다(「상법」 제42조제2항).

4.2. 홍보

4.2.1. 인터넷 홈페이지의 제작 및 운영

제작방법의 결정

직접 제작 또는 대행업체의 이용

▪ 민박을 보다 효율적으로 운영하기 위해서 인터넷 홈페이지의 개설을 생각해 볼 수 있습니다. 인터넷 홈페이지를 통해 민박사업 시설과 주변 환경 및 이용요금 등에 대한 정보를 제공하고, 객실예약현황을 실시간으로 확인할 수 있게 하면 이용객을 유치하는 데 큰 도움이 될 수 있습니다.

▪ 인터넷 홈페이지는 사업자가 직접 만들 수 있으며, 대행업체를 통해 제작할 수도 있습니다. 대행업체를 통하는 경우에는 홈페이지를 보다 전문적으로 만들 수 있다는 장점이 있는 반면, 직접 만들 때보다 비용이 많이 소요된다는 점을 고려해야 합니다. 요즘은 홈페이지를 제작해 줄 뿐만 아니라 지속적으로 관리해 주는 업체가 많으므로 인터넷 이용에 어려움을 겪는 경우라면 이런 방법을 선택하는 것도 좋을 것입니다.

인터넷도메인 이름의 결정 및 등록

인터넷도메인 이름의 결정

▪ “www.moleg.go.kr”과 같이 인터넷 프로토콜 주소를 이용자가 기억하기 쉽도록 하기 위해 만든 것을 도메인 이름이라고 합니다.

▪ 사용을 원하는 인터넷도메인 이름이 등록 가능한지에 대해서는 각 도메인 등록대행업체에서 확인할 수 있습니다.

인터넷도메인 이름의 등록

▪ 등록대행업체는 인터넷 검색을 통해 쉽게 찾을 수 있으며, 각 업체별로 도메인 이름 신청절차, 수수료, 부가서비스 등에 차이가 있으므로 직접 비교해 보고 선택하시기 바랍니다.

사업자의 준수사항

인터넷 홈페이지의 필수 표시사항

▪ 전자상거래를 하는 사이버몰의 운영자는 소비자가 사업자의 신원 등을 쉽게 알 수 있도록 인터넷 홈페이지의

초기 화면에 다음의 사항을 표시해야 합니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제10조제1항 및 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행규칙」 제7조제1항).

- 상호 및 대표자 성명
- 영업소 소재지 주소(소비자의 불만을 처리할 수 있는 곳의 주소를 포함)
- 전화번호·전자우편주소
- 사업자등록번호
- 사이버몰의 이용약관(소비자가 연결화면을 통해서 볼 수 있도록 하는 것을 허용)

▪ 전자상거래를 하는 사이버몰의 운영자는 위에서 표시한 사항의 진위여부를 소비자가 쉽게 확인할 수 있도록 공정거래위원회가 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제12조제4항 및 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행령」 제19조에 따라 정보공개하는 사업자정보 공개페이지를 사이버몰의 초기화면에 연결해야 합니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행규칙」 제7조제2항).

▪ 휴대전화 등 한 화면에 위의 사항을 표시하기 어려운 기기를 이용해서 거래하는 경우에는 위 표시사항이 사이버몰의 해당 화면에 순차적으로 나타나도 무방하며, 이 경우 대표자 성명, 사업자등록번호 및 사이버몰 이용약관은 화면에 표시하지 않더라도 그 내용을 확인할 수 있는 방법을 화면에 나타나게 하면 충분합니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행규칙」 제7조제3항).

- 이를 위반해서 위의 표시사항을 표시하지 않으면 공정거래위원회로부터 시정조치명령·과징금처분 및 영업정지명령을 받게 될 수 있으며(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제32조제1항제1호·제4항 및 제34조제1항), 1천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제45조제4항제2호).

개인정보 처리방침의 공개 의무

▪ 회원가입을 유도하는 등 민박 사업자가 이용자의 개인정보를 처리하는 경우에는 다음의 사항이 포함된 개인정보 처리방침을 정해야 합니다(「개인정보 보호법」 제30조제1항 전단 및 「개인정보 보호법 시행령」 제31조제1항).

- 개인정보의 처리 목적
- 개인정보의 처리 및 보유 기간
- 개인정보의 제3자 제공에 관한 사항(해당되는 경우에만 정함)
- 개인정보의 파기절차 및 파기방법(「개인정보 보호법」 제21조제1항 단서에 따라 개인정보를 보존해야 하는 경우에는 그 보존근거와 보존하는 개인정보 항목을 포함)
- 민감정보의 공개 가능성 및 비공개를 선택하는 방법(해당되는 경우에만 정함)
- 개인정보처리의 위탁에 관한 사항(해당되는 경우에만 정함)
- 가명정보의 처리 등에 관한 사항(해당되는 경우에만 정함)
- 정보주체와 법정대리인의 권리·의무 및 그 행사방법에 관한 사항
- 개인정보 보호책임자의 성명 또는 개인정보 보호업무 및 관련 고충사항을 처리하는 부서의 명칭과 전화번호 등 연락처
- 인터넷 접속정보파일 등 개인정보를 자동으로 수집하는 장치의 설치·운영 및 그 거부에 관한 사항(해당하는 경우에만 정함)
- 처리하는 개인정보의 항목
- 「개인정보 보호법」 제28조의8제1항 각 호에 따라 개인정보를 국외로 이전하는 경우 국외 이전의 근거와

「개인정보 보호법」 제28조의8제2항 각 호의 사항

- 개인정보의 안전성 확보 조치에 관한 사항
- 국외에서 국내 정보주체의 개인정보를 직접 수집하여 처리하는 경우 개인정보를 처리하는 국가명

▪ 개인정보 처리방침을 수립하거나 변경하는 경우에는 이용자가 쉽게 확인할 수 있도록 인터넷 홈페이지에 지속적으로 게재해야 하며, 인터넷 홈페이지에 게재할 수 없는 경우에는 다음의 어느 하나 이상의 방법으로 해당 내용을 공개해야 합니다(「개인정보 보호법」 제30조제2항, 「개인정보 보호법 시행령」 제31조제2항 및 제3항).

- 개인정보처리자의 사업장등의 보기 쉬운 장소에 게시하는 방법
- 관보(개인정보처리자가 공공기관인 경우만 해당)나 개인정보처리자의 사업장등이 있는 시·도 이상의 지역을 주된 보급지역으로 하는 일반일간신문, 일반주간신문 또는 인터넷신문에 싣는 방법
- 같은 제목으로 연 2회 이상 발행하여 정보주체에게 배포하는 간행물·소식지·홍보지 또는 청구서 등에 지속적으로 싣는 방법
- 재화나 서비스를 제공하기 위해 개인정보처리자와 정보주체가 작성한 계약서 등에 실어 정보주체에게 발급하는 방법

전자적 대금지급 시 신뢰확보 노력

▪ 인터넷 홈페이지에서 신용카드를 통한 대금의 결제가 가능하게 하는 등 사업자가 전자문서의 형태로 이루어지는 대금결제 방법을 이용하는 경우(다만, 대면하여 본인 여부를 확인한 경우는 제외)에는 관련 정보의 보안 유지에 필요한 조치를 취해야 합니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제8조제1항 및 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행령」 제7조).

▪ 사업자는 전자적 대금지급이 이루어진 경우에 전자우편, 전화, 휴대전화단문메시지(SMS), 팩스 등을 이용하여 소비자에게 신속하게 전자적 대금지급 사실을 알리고, 매월 정해진 날짜에 이용요금을 고지할 때 재화 또는 용역(이하 "재화등"이라 함)을 공급한 사업자별로 거래내용과 이용요금, 연락처(전화번호·전자우편주소 등)를 표시해야 합니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제8조제3항, 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행규칙」 제5조 및 「전자상거래 등에서의 소비자보호 지침」 Ⅱ. 제6호나목 본문).

- 다만, 대면하여 본인여부를 확인한 경우와 소비자의 동의를 얻은 경우에는 통지 또는 표시를 생략할 수 있습니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호 지침」 Ⅱ. 제6호나목 단서).

▪ 이를 위반해서 전자적 대금지급의 신뢰확보를 하지 않으면 공정거래위원회로부터 시정조치명령·과징금처분 및 영업정지명령을 받게 될 수 있습니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제32조제1항제1호·제4항 및 제34조제1항).

그 밖의 금지행위

▪ 인터넷 홈페이지를 운영하는 민박 사업자는 다음 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 됩니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제21조제1항, 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행령」 제26조·제27조 및 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행규칙」 제11조의3).

1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용해서 소비자를 유인 또는 소비자와 거래하거나 청약철회 또는 계약의 해지를 방해하는 행위
2. 청약철회 및 계약해제를 방해할 목적으로 주소, 전화번호, 인터넷도메인 이름 등을 변경하거나 폐지하는 행위
3. 분쟁이나 불만처리에 필요한 인력 또는 설비의 부족을 상당기간 방치해서 소비자에게 피해를 주는 행위
4. 소비자의 청약이 없음에도 불구하고 일방적으로 상품을 공급하고 그 대금을 청구하거나 상품의 공급없이 대금만을 청구하는 행위

5. 소비자가 상품을 구매할 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화, 모사전송, 컴퓨터통신 또는 전자우편 등을 통해서 상품을 구매하도록 강요하는 행위

6. 본인의 허락을 받지 않거나 허락 받은 범위를 넘어 소비자에 관한 정보를 이용하는 행위. 다만, 다음의 경우는 제외합니다.

가. 상품의 배송 또는 전송을 위탁받은 자에게 제공하는 경우

나. 상품의 설치, 사후 서비스와 그 밖에 약정한 서비스의 제공을 위탁받은 자에게 제공하는 경우

다. 상품의 거래에 따른 대금정산을 위해 필요한 경우

라. 소비자의 신원 및 실명 여부나 본인의 진의 여부의 확인을 위해 다음의 어느 하나에 해당하는 자에게 제공하는 경우

1) 「전기통신사업법」 제5조제3항제1호에 따른 기간통신사업자

2) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」에 따른 개인신용평가회사, 개인사업자신용평가회사 및 본인신용정보관리회사

3) 해당 거래에 따른 대금결제와 직접 관련된 전자결제업자 등

4) 법령 또는 법령의 규정에 따른 인·허가에 의해 도용방지를 위한 실명확인을 직업으로 하는 자

마. 미성년자와의 거래에 있어 법정대리인의 동의여부를 확인하기 위해 이용하는 경우

바. 법률의 규정 또는 법률에 따라 필요한 불가피한 사유가 있는 경우

7. 소비자의 동의를 받지 않거나 컴퓨터프로그램이 설치되기 전에 컴퓨터프로그램의 용량, 기능, 기존의 컴퓨터 프로그램에 미치는 영향, 제거방법 등의 중요사항을 소비자에게 알리는 것에 따라 쉽고 명확하게 소비자에게 설명·고지하지 않고 컴퓨터프로그램 등이 설치되게 하는 행위

※ 이를 위반해서 위 금지행위를 하면 공정거래위원회로부터 시정조치명령·과징금처분 및 영업정지명령을 받게 될 수 있습니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제32조제1항제2호·제4항 및 제34조제1항).

※ 특히, 위 1.부터 5.까지의 행위를 하면 2천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제45조제3항제2호).

▪ 온라인 인터페이스(웹사이트 또는 모바일 앱 등의 소프트웨어로서 소비자와 사업자 사이의 매개체)를 운영하는 민박 사업자는 다음 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 됩니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제21조의2제1항 및 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행령」 제27조의2).

▹ 사이버몰을 통해 소비자에게 재화등의 가격을 알리는 표시·광고의 첫 화면에서 소비자가 그 재화등을 구매·이용하기 위해 필수적으로 지급해야 하는 총금액(재화등의 가격 외에 재화등의 제공을 위해 필수적으로 수반되는 비용 포함) 중 일부 금액만을 표시·광고하는 방법으로 소비자를 유인하거나 소비자와 거래하는 행위(총금액을 표시·광고할 수 없는 정당한 사유가 있고 그 사유를 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행규칙」 제11조의4에서 정하는 바에 따라 소비자에게 알린 경우 제외)

▹ 재화등의 구매·이용, 회원가입, 계약체결 등이 진행되는 중에 소비자에게 다른 재화등의 구매·이용, 회원가입, 계약체결 등에 관한 청약의사가 있는지 여부를 묻는 선택항목을 제공하는 경우 소비자가 직접 청약의사 여부를 선택하기 전에 미리 청약의사가 있다는 표시를 하여 선택항목을 제공하는 방법으로 소비자의 다른 재화등의 거래에 관한 청약을 유인하는 행위

▹ 소비자에게 재화등의 구매·이용, 회원가입, 계약체결 또는 구매취소, 회원탈퇴, 계약해지(이하 "구매등"이라 함)에 관한 선택항목을 제시하는 경우 그 선택항목들 사이에 크기·모양·색깔 등 시각적으로 현저한 차이를 두어 표시하는 행위로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우

√ 소비자가 특정 항목만을 선택할 수 있는 것처럼 잘못 알게 할 우려가 있는 행위

√ 소비자가 구매등을 하기 위한 조건으로서 특정 항목을 반드시 선택해야만 하는 것으로 잘못 알게 할 우려가 있는 행위

▸정당한 사유 없이 다음의 어느 하나에 해당하는 방법으로 소비자의 구매취소, 회원탈퇴, 계약해지 등을 방해하는 행위

√ 재화등의 구매, 회원가입, 계약체결 등의 절차보다 그 취소, 탈퇴, 해지 등의 절차를 복잡하게 설계하는 방법

√ 재화등의 구매, 회원가입, 계약체결 등의 방법과는 다른 방법으로만 그 취소, 탈퇴, 해지 등을 할 수 있도록 제한하는 방법

▸소비자가 이미 선택·결정한 내용에 관해 그 선택·결정을 변경할 것을 팝업창 등을 통해 반복적으로 요구하는 방법으로 소비자의 자유로운 의사결정을 방해하는 행위(선택·결정의 변경을 요구할 때 소비자가 7일 이상 동안 그러한 요구를 받지 않도록 선택할 수 있게 한 경우 제외)

※ 이를 위반해서 위 금지행위를 하면 공정거래위원회로부터 시정조치명령·과징금처분 및 영업정지명령을 받게 될 수 있습니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제32조제1항제3호·제4항 및 제34조제1항).

※ 위 금지행위를 하면 1천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제45조제4항제7호).

4.2.2. 광고

민박의 표시·광고

부당한 표시·광고 행위의 금지

▪민박 사업자는 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 표시·광고 행위로서 공정한 거래질서를 해칠 우려가 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 행위를 하거나 다른 사업자 또는 사업자단체(이하 “사업자 등”이라 함)로 하여금 이를 하게 해서는 안 됩니다(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제3조 및 「표시·광고의 공정화에 관한 법률 시행령」 제3조).

▸사실과 다르게 표시·광고하거나 사실을 지나치게 부풀려 표시·광고하는 것

▸사실을 은폐하거나 축소하는 등의 방법으로 표시·광고하는 것

▸비교대상 및 기준을 명시하지 않거나 객관적인 근거 없이 자기 또는 자기의 상품이나 용역(이하 “상품 등”이라 함)을 사업자 등이나 다른 사업자 등의 상품 등과 비교해서 우량 또는 유리하다고 표시·광고하는 것

▸다른 사업자 등 또는 다른 사업자 등의 상품 등에 관해 객관적인 근거가 없는 내용으로 표시·광고해서 비방하거나 불리한 사실만을 표시·광고해서 비방하는 것

손해배상책임

▪부당한 표시·광고 행위를 함으로써 피해를 입은 자가 있는 경우에 민박 사업자는 그 피해자에 대해 손해배상의 책임을 집니다(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제10조제1항).

▪그러나 사업자는 고의 또는 과실이 없음을 들어 그 피해자에 대한 책임을 면할 수 있습니다(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제10조제2항).

위반 시 제재

▪이를 위반해서 부당한 표시·광고 행위를 하는 경우에는 공정거래위원회로부터 해당 위반행위의 중지·시정명령을 받은 사실의 공표·정정광고 및 그 밖에 위반행위 시정을 위해 필요한 조치를 명령받거나, 해당 표시·광고 행위의 일시중지명령을 받게 될 수 있으며, 과징금이 부과될 수 있습니다(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제7조, 제8조제1항 및 제9조제1항).

▪또한, 이를 위반해서 부당한 표시·광고 행위를 하거나 다른 사업자 등으로 하여금 이를 하게 하는 경우에는 2년 이하의 징역 또는 1억5천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제17조제1호).

간판 등의 설치

광고물 등 설치·표시의 허가 또는 신고

▪ 다음의 어느 하나에 해당하는 지역·장소 및 물건에 광고물 또는 게시시설(이하 “광고물 등”이라 함) 중 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령」 제4조 및 제5조에서 정하는 광고물 등을 표시하거나 설치하려는 경우에는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 자치구의 구청장의 허가를 받거나 신고해야 합니다(「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제3조제1항 전단 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령」 제6조).

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시·군지역
- 「문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 문화유산 및 보호구역과 「자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률」에 따른 자연유산 및 보호구역
- 「산지관리법」에 따른 보전산지
- 「자연공원법」에 따른 자연공원
- 도로·철도·공항·항만·궤도·하천 및 도로·철도·공항·항만·궤도(軌道) 및 하천의 경계지점으로부터 직선거리 1㎞ 이내의 지역으로서 경계지점의 지상 2m의 높이에서 직접 보이는 지역
- 철도차량, 도시철도차량, 자동차, 기선, 범선, 항공기, 초경량비행장치, 건설기계 및 대여자전거(「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령」 제2조제1항제2호)
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역
- 「관광진흥법」 제2조제6호 및 제7호에 따른 관광지 또는 관광단지
- 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 함)가 해당 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도에 설치된 옥외광고심의위원회의 심의를 거쳐 고시하는 지역·장소 및 물건

▪ 시·도시자가 동일 모형으로 설치하는 버스승강장, 택시승강장, 노선버스안내표지판 등의 공공시설물에 표시되는 광고물 및 광고물등 자유표시구역에 표시하거나 설치하는 광고물 등의 경우에는 위의 규정에도 불구하고 시·도지사에게 허가를 받거나 신고해야 합니다(「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제3조의2제1항 전단).

위반 시 제재

▪ 허가대상임에도 불구하고 허가를 받지 않고 광고물 등(입간판·현수막·벽보·전단은 제외)을 표시하거나 설치하면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제18조제1항제1호 및 제2호).

▪ 신고대상임에도 불구하고 신고를 하지 않고 광고물 등(입간판·현수막·벽보·전단은 제외)을 표시하거나 설치하면 500만원 이하의 벌금에 처해집니다(「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제18조제2항).

▪ 또한, 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 입간판·현수막·벽보·전단을 표시하거나 설치하면 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제20조제1항제1호).

> ※ 그 밖에 옥외광고물 등의 허가·신고 절차 등 자세한 사항은 이 사이트(http://www.easylaw.go.kr/)의 『옥외광고물 설치자』 콘텐츠에서 확인할 수 있습니다.

4.3. 민박 이용요금

4.3.1. 민박 이용요금

이용요금의 책정

성수기와 비수기의 구분

▪ 방학이나 계절적 영향 등에 따라 이용객이 늘어나거나 줄어들 수 있습니다. 이용객이 늘어나는 시기를 성수기, 줄어드는 시기를 비수기로 구분해서 성수기에 좀 더 높은 이용금액을 받는 등 이용요금을 탄력적으로 운영할 수 있습니다.

▪ 성수기와 비수기는 해당 지역의 사정, 기상 여건 등을 고려해서 민박 사업자가 임의로 구분할 수 있습니다. 예를 들어, 스키장 근처에서 민박을 운영하는 경우에는 스키장이 운영되는 11월말부터 3월초까지를 성수기로 분류할 수 있습니다.

▪ 성수기와 비수기를 구분했다면 이를 소비자에게 알리기 위해 약관에 표시해 놓아야 합니다. 성수기와 비수기를 따로 구분하지 않거나 약관에 표시하지 않은 경우에는 다음의 기간을 성수기로 봅니다(「소비자기본법」 제16조제2항, 「소비자기본법 시행령」 제8조 및 「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제8호 숙박업 참조).

- 여름시즌: 7. 15 ~ 8. 24
- 겨울시즌: 12. 20. ~ 2. 20

이용약관
민박의 이용계약과 이용은 민박 사업자가 미리 정해놓은 이용약관에 따라 이루어지는 경우가 많습니다. 이용약관은 민박의 인터넷 홈페이지 또는 민박사업 시설의 게시판 등에 게시할 수 있으며, 이용객이 개별적으로 요청하는 경우에 이에 응하는 형식으로 알릴 수도 있습니다. 법령에서는 민박의 이용약관에 반드시 표시해야 하는 사항에 관해 정하고 있지 않지만, 일반적으로 민박의 이용약관에서는 다음의 사항 등을 확인할 수 있습니다. 1. 입실시간 및 입실절차 2. 퇴실시간 및 퇴실절차 3. 예약 및 예약취소에 관한 사항 4. 객실 내 취사행위에 관한 사항 5. 객실비품의 훼손에 따른 사항 6. 반려동물의 동반 여부 7. 그 밖의 이용객 준수사항

이용요금의 책정

▪ 이용요금이 너무 비싸면 이용객을 유치하기 쉽지 않고, 너무 저렴하면 경영에 어려움을 초래할 수 있습니다.

▪ 일반적으로 성수기와 비수기의 이용요금은 다르게 운영되는데, 각 시기별 이용요금은 주변의 다른 민박이나 관광펜션, 모텔 등의 이용요금을 고려해서 책정하는 것이 좋습니다.

▪ 아침식사를 제공한다든지 체험농장 등과 연계해서 민박을 운영하는 경우에는 이 비용을 이용요금에 포함해서 책정하는 것도 가능합니다.

4.3.2. 민박 이용계약 해제 시 손해배상기준

성수기인 경우

성수기

▪ 성수기는 사업자가 약관에 표시한 기간을 적용하되, 약관에 관련 내용이 없는 경우에는 다음의 기간을 적용합니다(「소비자기본법」 제16조제2항, 「소비자기본법 시행령」 제8조 및 「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제8호

숙박업 참조).

- 여름시즌: 7. 15 ~ 8. 24
- 겨울시즌: 12. 20. ~ 2. 20

사업자의 귀책사유로 인한 계약해제

▪ 민박 사업자에게 사정이 생겨서 민박이용계약을 해제하는 경우에는 다음과 같이 소비자에게 손해배상액을 지급해야 합니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제8호 숙박업).

피 해 유 형	보 상 기 준
1) 성수기 주중 사용예정일 10일 전까지 취소 사용예정일 7일 전까지 취소 사용예정일 5일 전까지 취소 사용예정일 3일 전까지 취소 사용예정일 1일 전까지 또는 사용예정일 당일 취소	계약금 환급 계약금 환급 및 총요금의 10% 배상 계약금 환급 및 총요금의 30% 배상 계약금 환급 및 총요금의 50% 배상 손해배상
2) 성수기 주말 사용예정일 10일 전까지 취소 사용예정일 7일 전까지 취소 사용예정일 5일 전까지 취소 사용예정일 3일 전까지 취소 사용예정일 1일 전까지 또는 사용예정일 당일 취소	계약금 환급 계약금 환급 및 총요금의 20% 배상 계약금 환급 및 총요금의 40% 배상 계약금 환급 및 총요금의 60% 배상 손해배상

소비자의 귀책사유로 인한 계약해제

▪ 민박을 이용하기로 계약한 소비자가 사정이 생겨 민박이용계약을 해제하는 경우에는 다음과 같이 민박 사업자에게 손해배상액을 지급해야 합니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제8호 숙박업).

피 해 유 형	보 상 기 준
1) 성수기 주중 사용예정일 10일 전까지 취소 또는 계약체결당일 취소 사용예정일 7일 전까지 취소 사용예정일 5일 전까지 취소 사용예정일 3일 전까지 취소 사용예정일 1일 전까지 또는 사용예정일 당일 취소	계약금 환급 총요금의 10% 공제 후 환급 총요금의 30% 공제 후 환급 총요금의 50% 공제 후 환급 총요금의 80% 공제 후 환급
2) 성수기 주말 사용예정일 10일 전까지 취소 또는 계약체결당일 취소 사용예정일 7일 전까지 취소 사용예정일 5일 전까지 취소 사용예정일 3일 전까지 취소 사용예정일 1일 전까지 또는 사용예정일 당일 취소	계약금 환급 총요금의 20% 공제후 환급 총요금의 40% 공제후 환급 총요금의 60% 공제후 환급 총요금의 90% 공제후 환급

※ 소비자가 사용 당일 사용예정시간까지 통보를 하지 않으면 사용예정일 당일 취소로 봅니다.

비수기인 경우

사업자의 귀책사유로 인한 계약해제

▪ 민박 사업자에게 사정이 생겨서 민박이용계약을 해제하는 경우에는 다음과 같이 소비자에게 손해배상액을 지급해야 합니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제8호 숙박업).

피 해 유 형	보 상 기 준
1) 비수기 주중 사용예정일 2일 전까지 취소 사용예정일 1일 전까지 취소 사용예정일 당일 취소	계약금 환급 계약금 환급 및 총요금의 10% 배상 계약금 환급 및 총요금의 20% 배상
2) 비수기 주말 사용예정일 2일 전까지 취소 사용예정일 1일 전까지 취소 사용예정일 당일 취소	계약금 환급 계약금 환급 및 총요금의 20% 배상 계약금 환급 및 총요금의 30% 배상

소비자의 귀책사유로 인한 계약해제

▪ 민박을 이용하기로 계약한 소비자가 사정이 생겨 민박이용계약을 해제하는 경우에는 다음과 같이 민박 사업자에게 손해배상액을 지급해야 합니다(「소비자분쟁해결기준」 별표 2 II. 제8호 숙박업).

피 해 유 형	보 상 기 준
1) 비수기 주중 사용예정일 2일 전까지 취소 사용예정일 1일 전까지 취소 사용예정일 당일 취소 또는 연락 없이 불참	계약금 환급 총요금의 10% 공제 후 환급 총요금의 20% 공제 후 환급
2) 비수기 주말 사용예정일 2일 전까지 취소 사용예정일 1일 전까지 취소 사용예정일 당일 취소 또는 연락 없이 불참	계약금 환급 총요금의 20% 공제 후 환급 총요금의 30% 공제 후 환급

4.4. 영업소득 신고

4.4.1. 부가가치세 및 소득세의 납부

부가가치세의 납부

부가가치세의 납부 의무 및 과세대상

▪ 영리목적의 유무에 관계없이 사업상 독립적으로 재화 또는 용역을 공급하는 자(이하 “사업자”라 함)는 그 재화 또는 용역의 공급에 부과된 부가가치세를 관할 세무서장에게 신고하고 납부할 의무가 있습니다(「부가가치세법」 제2조제3호, 제3조제1항제1호 및 제4조).

▸ "부가가치세"란 사업자가 영업활동을 하는 과정에서 부가된 가치에 대해 내는 세금을 말합니다. 부가가치세는 재화 또는 용역의 대가(물건값)에 포함되어 있기 때문에 사업자의 소득에 대해서 내는 세금이 아니라 세금을 소비자에게 부담시키고, 소비자가 부담한 세금을 사업자가 받아서 납부하는 것입니다.

▪ 사업자는 이용객에게 매출액의 10%를 부가가치세로 징수합니다(「부가가치세법」 제31조 및 제30조).

부가가치세 신고 및 납부기간

▪ 부가가치세의 과세기간 및 신고·납부기간은 다음과 같습니다(「부가가치세법」 제5조제1항 및 제49조제1항).

구분	과세대상기간		신고납부기간
간이과세자	1월 1일부터 12월 31일까지		다음 해 1월 1일부터 1월 25일까지
간이과세자 외의 사업자	제1기	1월 1일부터 6월 30일까지	7월 1일부터 7월 25일까지
	제2기	7월 1일부터 12월 31일까지	다음 해 1월 1일부터 1월 25일까지

부가가치세 납부세액

▪ 일반과세자의 부가가치세 납부세액은 다음과 같이 산정합니다(「부가가치세법」 제30조 및 제37조제2항)

> 부가가치세 납부세액 = 매출세액(매출액의 10%)-매입세액(매입액의 10%)

▹ 매출세액은 자기가 공급한 재화 또는 용역에 대한 세액을 말하며, 매입세액은 자기의 사업을 위해 사용되었거나 사용될 재화 또는 용역의 공급에 대한 세액을 말합니다(「부가가치세법」 제37조 및 제38조).

▪ 간이과세자의 부가가치세 납부세액은 다음과 같이 산정합니다(「부가가치세법」 제63조제1항·제2항 및 「부가가치세법 시행령」 제111조제2항제3호).

> 부가가치세 납부세액 = 해당 과세기간의 공급대가 × 25%(부가가치율) × 10%

▹ 「부가가치세법」 제66조제2항에 따라 신고하고 납부하는 경우에 과세기간은 「부가가치세법」 제66조 제1항에 따른 예정부과기간을 말합니다(「부가가치세법」 제63조제1항).

> ※ 일반과세자와 간이과세자의 구분
>
> 직전 연도의 재화와 용역의 공급에 대한 대가(부가가치세가 포함된 대가를 말함)가 1억4백만원 이상인 개인사업자는 일반과세자가 되며, 1억4백만원에 미달하는 개인사업자는 간이과세자가 됩니다(「부가가치세법」 제61조제1항 및 「부가가치세법 시행령」 제109조제1항).

소득세의 납부

소득세 신고 및 납부기간

▪ 해당 연도의 종합소득금액이 있는 경우 다음 연도 5월 1일부터 5월 31일까지 납세지 관할 세무서장에게 종합소득과세표준 확정신고를 해야 합니다(「소득세법」 제70조제1항).

▹ 해당 연도의 종합소득과세표준이 없거나 결손금액이 있는 경우에도 종합소득과세표준확정신고를 해야 합니다(「소득세법」 제70조제1항).

▪ 성실한 납세를 위해 필요하다고 인정되어 수입금액이 업종별로 일정 규모 이상의 사업자(이하 “성실신고확인대상사업자”라 함)는 종합소득과세표준 확정신고를 할 때에 성실신고확인서를 함께 제출해야 합니다(「소득세법」 제70조의2제1항).

▸ 성실신고확인대상사업자가 성실신고확인서를 제출하는 경우에 종합소득과세표준 확정신고는 그 과세기간의 다음 연도 6월 30일까지 할 수 있습니다(「소득세법」 제70조의2제2항).

▪ 종합소득과세표준확정신고를 한 경우에는 그에 따라 산출된 세액을 과세표준확정신고기한까지 납세지 관할 세무서·한국은행 또는 체신관서에 납부해야 합니다(「소득세법」 제76조제1항 및 「소득세법 시행령」 제139조).

▸ 소득세의 신고를 성실하게 하지 않으면 세액공제 및 감면 등의 혜택을 받을 수 없으며, 가산세가 부과됩니다(「소득세법」 제81조의11).

소득세의 비과세

▪ 농어민이 부업소득을 올리기 위한 목적으로 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업을 운영하는 경우에는 소득세가 과세되지 않을 수 있습니다(「소득세법」 제12조제2호 다목 및 「소득세법 시행령」 제9조제1항·제2항).

▪ 소득세 비과세의 범위는 농어민이 부업으로 경영하는 농어촌민박사업에서 발생하는 소득으로서 소득금액의 합계액이 연 3천만원 이하인 소득에 한합니다(「소득세법」 제12조제2호 다목, 「소득세법 시행령」 제9조제1항제2호 및 제2항).

4.5. 그 밖의 준수사항

4.5.1. 사업자의 준수사항

사업자의 준수사항

준수사항

▪ 농어촌민박사업자는 다음의 사항을 준수해야 합니다(「농어촌정비법」 제86조의2, 「농어촌정비법 시행규칙」 제49조의2제1항·제2항 및 제49조의3).

1. 농어촌민박사업자는 신고확인증 및 요금표를 민박주택의 잘 보이는 곳에 게시해야 합니다.
2. 농어촌민박사업자는 서비스·안전 수준의 제고를 위해 「농어촌정비법 시행규칙」 별표 3의2에 따른 서비스·안전기준을 준수해야 합니다.
3. 농어촌민박사업자는 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(이하 "시장·군수·구청장"이라 함)이나 전국적인 조직을 갖추고 농림축산식품부장관 또는 해양수산부장관으로부터 허가받은 농어촌민박사업자 단체가 「농어촌정비법 시행규칙」 제49조의2제2항에 따라 서비스·위생·소방안전 등 수준 제고를 위해 실시하는 교육을 받아야 합니다.
4. 농어촌민박사업자는 투숙객을 대상으로 조식을 제공할 수 있으며, 그 비용을 민박요금에 포함해야 합니다.
5. 농어촌민박사업자는 매년 1회 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」 제30조에 따라 안전점검을 받은 후 확인서를 발급받아 보관하고, 그 사본을 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다.
6. 농어촌민박사업자는 민박주택의 출입문 및 인터넷 홈페이지(홈페이지가 있는 경우만 해당)에 「농어촌정비법 시행규칙」 별표 3의3에 따라 농어촌민박사업장임을 나타내는 표시를 해야 합니다.

▪ 농어촌민박사업자로 신고하지 않은 자는 농어촌민박사업장임을 나타내는 표시 또는 이와 유사한 표시를 해서는 안 됩니다(「농어촌정비법」 제86조의3).

▪ 농어촌민박사업자는 사업장에 「성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」 제14조제1항에 위반되는 행위에 이용되는 카메라나 그 밖에 이와 유사한 기능을 갖춘 기계장치를 설치해서는 안 됩니다(「농어촌정비법」 제86조의4).

서비스·안전기준

▪ 농어촌민박사업의 서비스·안전기준은 다음과 같습니다(「농어촌정비법 시행규칙」 제49조의2제1항 및 별표 3의2).

구분	서비스·안전기준
숙박위생	가. 객실·접객시설·복도·계단·욕실·샤워시설·세면시설 및 화장실 등 전체 시설을 수시로 청소하고, 매월 1회 이상 전체 소독을 실시할 것 나. 이불·베개 등 침구류와 수건은 숙박자가 사용할 때마다 세탁하고, 수시로 햇빛에 건조하거나 기계로 건조할 것 다. 환기를 위한 시설 또는 창문을 설치하고 수시로 환기할 것
식품위생	가. 주방은 식품위생 안전사고가 발생하지 않도록 청결하게 유지·관리할 것 나. 조리를 할 때에는 개인위생을 유지하고, 조리에 사용되는 도마, 칼, 행주 등 주방도구는 사용 후에 끓이거나 기계를 사용하여 세척·살균하는 등 청결하게 유지·관리할 것 다. 부패 및 변질되기 쉬운 식품 등은 냉동·냉장시설에 보관하여 관리할 것 라. 객실에는 「먹는물관리법」 제3조제1호에 따른 먹는물을 갖춰두도록 하고, 이를 위생적으로 관리할 것
소방안전	가. 소화기, 피난구유도등(연면적이 150㎡를 초과하는 경우만 해당) 또는 피난유도표지(연면적이 150㎡ 이하인 경우만 해당), 단독경보형 감지기, 일산화탄소 경보기, 가스누설경보기(가스보일러를 사용하는 경우에 한정), 휴대용 비상조명등은 작동할 수 있도록 유지·관리할 것 나. 건전지를 주전원으로 사용하는 단독경보형 감지기 및 일산화탄소 경보기, 휴대용 비상조명등은 정상적인 작동상태를 유지할 수 있도록 건전지를 교환할 것 다. 소화기 및 휴대용 비상조명등은 위치를 쉽게 알 수 있도록 할 것 ※ 위 규정에도 불구하고 연면적이 150㎡를 초과하는 농어촌민박사업 시설로서 2019년 12월 30일까지 착공한 경우에는 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 피난구유도등을 유도표지로 갈음할 수 있습니다[「농어촌정비법 시행규칙」(농림축산식품부령 제389호), 부칙 제2조].
난방시설 및 화기취급처 안전	가. 화기취급처에는 환기가 잘 되도록 하고 가연성 물질을 가까이 두지 말 것 나. 난방시설이 정상적으로 작동하도록 정기적으로 점검하고 유지·관리할 것
그 밖의 사항	가. 「성매매알선 등 행위의 처벌에 관한 법률」 제4조의 성매매알선 등 금지행위를 하지 말 것 나. 청소년(「청소년 보호법」에서 정한 청소년을 말함)에 대해 이성혼숙 등 풍기를 문란하게 하는 영업행위를 하지 말 것

서비스·안전교육

▪ 농어촌민박사업자는 시장·군수·구청장 또는 농어촌민박사업자단체장이 실시하는 서비스·안전교육을 받아야 합니다. 이 교육은 매년 3시간 실시하되, 소방·안전 교육 2시간, 서비스·위생에 관한 교육이 1시간입니다(「농어촌정비법」 제86조의2제3호 및 「농어촌정비법 시행규칙」 제49조의2제2항 전단).

▹ 교육은 교육과정의 성격, 교육여건 등을 고려하여 집합교육 또는 인터넷을 이용한 교육의 방법으로 실시할 수 있습니다(「농어촌정비법 시행규칙」 제49조의2제2항 후단).

▪ 교육일은 교육을 실시하기 1개월 전에 농어촌민박사업자에게 통보되고, 연간 교육일정도 모두가 볼 수

있도록 공지됩니다(「농어촌정비법 시행규칙」 제49조의2제3항).

▪ 질병 등 부득이한 사유로 통보된 교육일에 교육을 받을 수 없다고 인정되면 통보된 교육일부터 6개월 이내에 교육을 받을 수 있으며, 해당 연도 내에 교육을 받아야 합니다(「농어촌정비법 시행규칙」 제49조의2제4항).

▪ 교육을 받으면 수료증이 발급됩니다(「농어촌정비법 시행규칙」 제49조의2제7항).

그 밖의 준수사항

▪ 민박 사업자가 다음의 어느 하나에 해당하면 시장·군수·구청장에게 시정명령·사업정지명령이나 사업장 폐쇄명령을 받을 수 있습니다(「농어촌정비법」 제89조제1항 본문, 「농어촌정비법 시행규칙」 제51조 및 별표 4).

1. 정당한 사유 없이 1년 이상 사업을 하지 않는 경우
2. 농어촌민박사업의 규모나 시설 기준을 위반한 경우
3. 농어촌민박사업장에 불법 카메라나 그 밖에 이와 유사한 기능을 갖춘 기계장치를 설치한 경우
4. 농어촌민박사업자에 대한 시설 및 운영 개선명령을 이행하지 않는 경우
5. 사업정지기간에 사업을 한 경우
6. 「성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」, 「성매매알선 등 행위의 처벌에 관한 법률」 또는 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」을 위반하여 관계 행정기관의 장으로부터 그 사실을 통보받은 경우
7. 농어촌민박사업자가 「부가가치세법」 제8조에 따라 관할 세무서장에게 폐업신고를 하거나 관할 세무서장이 사업자등록을 말소한 경우

▹ 위의 5. 또는 7.에 해당하는 경우에는 사업장 폐쇄명령을 받게 됩니다(「농어촌정비법」 제89조제1항 단서).

▪ 특히, 사업장 폐쇄명령을 받은 경우에는 6개월(위 3. 또는 6.의 경우에는 1년)이 지나지 않으면 그 폐쇄명령이 이루어진 장소에서 해당 농어촌민박사업을 할 수 없습니다(「농어촌정비법」 제89조제2항).

▪ 위 3. 또는 6.에 따라 사업장 폐쇄명령을 받은 민박 사업자는 그 폐쇄명령을 받은 후 2년이 지나지 않으면 농어촌민박사업을 할 수 없습니다(「농어촌정비법」 제89조제3항).

▪ 사업장 폐쇄명령을 받고도 계속해서 사업장을 운영하는 경우에는 해당 사업장을 폐쇄하기 위해 시장·군수·구청장이 관계 공무원에게 다음의 조치를 하게 할 수 있습니다(「농어촌정비법」 제89조제5항).

▹ 해당 사업장의 간판, 그 밖의 사업 표지물의 제거

▹ 해당 사업장이 위법한 사업장임을 알리는 게시물 등의 부착

▹ 사업장 운영을 위해 필수불가결한 기구 또는 시설물을 사용할 수 없게 하는 봉인

5. 폐업

5.1. 폐업신고

5.1.1. 민박사업 폐업신고

민박사업의 폐업

민박사업 폐업신고 절차

▪ 민박사업을 그만 두려면 농어촌민박사업 폐업신고를 해야 합니다(「농어촌정비법」 제86조제1항 후단).

▪ 폐업신고를 할 때는 농어촌민박사업 폐업신고서(「농어촌정비법 시행규칙」 별지 제77호서식)에 농어촌민박사업자 신고확인증을 첨부하여 시장(특별자치시의 경우에는 특별자치시장을 말하고, 특별자치도의 경우에는 특별자치도지사를 말함)·군수·구청장(광역시 자치구의 구청장을 말함)에게 제출해야 합니다(「농어촌정비법」 제86조제1항 후단·제8항 및 「농어촌정비법 시행규칙」 제49조제4항 본문).

▹ 다만, 신고확인증을 분실한 때에는 폐업신고서에 분실사유를 적으면 신고확인증을 첨부하지 않을 수 있습니다(「농어촌정비법 시행규칙」 제49조제4항 단서).

행정제재처분 효과의 승계

▪ 민박 사업자가 폐업신고를 한 후 다시 농어촌민박사업의 신고를 하는 경우에는 종전의 민박 사업자에 대해 다음 사항의 위반을 이유로 내려진 시정명령·사업정지명령이나 사업장 폐쇄명령 등의 행정제재처분의 효과가 승계되므로 주의하시기 바랍니다(「농어촌정비법」 제90조제1항제1호 및 제89조제1항).

▹ 정당한 사유 없이 1년 이상 사업을 하지 않는 경우

▹ 농어촌민박사업의 규모나 시설 기준을 위반한 경우

▹ 농어촌민박사업장에 불법 카메라나 그 밖에 이와 유사한 기능을 갖춘 기계장치를 설치한 경우

▹ 농어촌민박사업자에 대한 시설 및 운영 개선명령을 이행하지 않는 경우

▹ 사업정지기간에 사업을 한 경우

▹ 「성폭력범죄의 처벌 등에 관한 특례법」, 「성매매알선 등 행위의 처벌에 관한 법률」 또는 「아동·청소년의 성보호에 관한 법률」을 위반하여 관계 행정기관의 장으로부터 그 사실을 통보받은 경우

▹ 농어촌민박사업자가 「부가가치세법」 제8조에 따라 관할 세무서장에게 폐업신고를 하거나 관할 세무서장이 사업자등록을 말소한 경우

▪ 그러나 종전의 농어촌민박사업자에 대한 행정제재처분 또는 종전의 농어촌민박사업자의 위반 사실을 알지 못했음을 증명하는 때에는 행정제재처분의 효과가 승계되지 않습니다(「농어촌정비법」 제90조제3항).

5.1.2. 사업자 폐업신고

사업자의 폐업

사업자 폐업

▪ 「부가가치세법」에 따라 사업자등록을 한 사업자가 폐업하려면 사업장 관할 세무서장에게 폐업을 신고해야 합니다(「부가가치세법」 제8조제8항).

사업자 폐업신고 절차

▪ 사업자 폐업신고를 할 때는 휴업(폐업)신고서에 사업자등록증을 첨부하여 관할 세무서장이나 그 밖에 신고인의 편의에 따라 선택한 세무서장에게 제출해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제1항·제2항 및 「부가가치세법 시행규칙」 제10조제1항).

▪ 사업자 폐업신고는 부가가치세 확정신고와 함께 할 수도 있습니다. 부가가치세 확정신고를 할 때 그 부가가치세 확정신고서에 폐업연월일 및 사유를 기재하고 사업자등록증과 폐업신고확인서를 제출하면 폐업신고서를 제출한 것으로 보기 때문에 따로 폐업신고서를 제출하지 않아도 됩니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제3항).

▪ 사업자가 휴업하거나, 사업자등록을 마친 사업자가 사실상 사업을 시작하지 않게 되는 경우에는 휴업신고나 폐업신고를 해야 합니다. 이 때의 휴업 또는 폐업신고 절차는 위와 동일합니다(「부가가치세법 시행령」 제13조제1항 본문).

부가가치세 확정신고 및 납부

부가가치세 확정신고 및 납부

▪ 사업자가 폐업하는 경우에는 사업장 관할 세무서장에게 폐업일이 속하는 부가가치세의 과세기간 개시일부터 폐업일까지의 사업실적에 대해 과세표준과 납부세액(일반과세자인 경우는 납부세액 또는 환급세액)을 신고하고, 그 과세기간에 대한 납부세액을 납부해야 합니다(「부가가치세법」 제5조제3항, 제49조제1항 및 제67조제1항).

▪ 부가가치세의 과세기간은 다음과 같습니다(「부가가치세법」 제5조제1항).

- 간이과세자 : 1월 1일부터 12월 31일까지
- 간이과세자 외의 사업자
  - √ 제1기 : 1월 1일부터 6월 30일까지
  - √ 제2기 : 7월 1일부터 12월 31일까지

▪ 부가가치세 확정신고는 폐업일이 속하는 달의 다음 달 25일 이내에 이루어져야 합니다(「부가가치세법」 제49조제1항 및 제67조제1항).

- 부가가치세 확정신고를 하지 않거나 잘못 신고하면 후에 가산세 등 세금을 추가로 부담할 수 있으므로 주의하시기 바랍니다(「국세기본법」 제47조의2제1항).

일반과세자의 부가가치세 확정신고 및 납부 절차

▪ 일반과세자가 폐업에 따른 부가가치세 확정신고를 할 때는 사업장 관할 세무서장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제91조 및 「부가가치세법 시행규칙」 제62조).

- 일반과세자 부가가치세확정신고서
- 사업을 양도하는 경우: 사업양도신고서
- 공제받지 못할 매입세액이 있는 경우: 공제받지 못할 매입세액 명세서
- 신용카드매출전표 등을 발행한 사업자의 경우: 신용카드매출전표 등 발행금액 집계표
- 전자적 결제수단으로 매출해서 공제받는 경우: 전자화폐결제명세서
- 매입세액을 공제받는 경우: 신용카드매출전표 등 수령명세서
- 사업장현황명세서
- 건물·기계장치 등을 취득한 경우: 건물 등 감가상각자산취득명세서
- 사업자단위과세사업자인 경우: 사업자단위과세의 사업장별 부가가치세 과세표준 및 납부세액(환급세액)신고명세서
- 「부가가치세법」 제21조부터 제24조까지 또는 「조세특례제한법」 제105조제1항, 제107조 및 제121조의13에 따라 영세율을 적용하여 재화 또는 용역을 공급한 경우: 영세율 매출명세서

간이과세자의 부가가치세 신고 및 납부 절차

▪ 간이과세자가 폐업에 따른 부가가치세 신고를 할 때는 사업장 관할 세무서장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제114조제3항·제5항 및 「부가가치세법 시행규칙」 제74조).

- 간이과세자 부가가치세신고서(국세정보통신망에 의한 제출을 포함)
- 전자적 결재수단에 의해 대금을 지급받는 경우: 전자화폐결제명세서
- 매입세액을 공제받는 경우: 신용카드매출전표 등 수령명세서
- 부동산을 취득하는 경우: 건물 등 감가상각자산취득명세서
- 사업을 양도하는 경우: 사업양도신고서
- 사업장현황명세서
- 매입처별세금계산서합계표

6. 이용객의 이용팁

6.1. 민박이용 시 주의사항

6.1.1. 금지행위 및 이용약관 준수

업무방해·소란행위의 금지

업무방해의 금지

▪ 이용객은 못된 장난 등으로 다른 이용객 또는 사업자 등의 업무를 방해하지 않도록 주의해야 합니다(「경범죄 처벌법」 제3조제2항제3호).

▹ 위의 업무방해행위를 하면 16만원의 범칙금이 부과됩니다(「경범죄 처벌법」 제3조제2항제3호 및 「경범죄 처벌법 시행령」 별표 0).

소란행위의 금지

▪ 악기·라디오·텔레비전·전축·종·확성기·전동기 등의 소리를 지나치게 크게 내거나 큰소리로 떠들거나 노래를 불러서 이웃을 시끄럽게 하지 않도록 주의해야 합니다(「경범죄 처벌법」 제3조제1항제21호).

▹ 위의 인근소란 등의 행위를 하면 3만원의 범칙금이 부과됩니다(「경범죄 처벌법」 제3조제1항제21호 및 「경범죄 처벌법 시행령」 별표 0).

이용약관의 준수

이용약관의 확인

▪ 민박을 이용할 때는 특별히 정해진 약관이 없는 경우도 있지만, 민박 사업자가 미리 정해놓은 이용약관에 따라 계약과 이용이 이루어지는 경우가 많습니다.

▪ 이용약관은 민박의 인터넷 홈페이지를 통해서 확인하거나 민박사업 시설에 게시된 내용으로 확인할 수 있으며, 민박 사업자에게 요청해서 확인할 수도 있습니다.

▪ 일반적으로 이용약관에서는 다음의 사항을 확인할 수 있습니다.

▹ 입실시간 및 입실절차

▹ 퇴실시간 및 퇴실절차

▹ 예약 및 예약취소에 관한 사항

▹ 객실 내 취사행위에 관한 사항

▹ 객실비품의 훼손에 따른 사항

▹ 반려동물의 동반 여부

▹ 그 밖의 이용객 준수사항

이용약관의 준수

▪ 민박 사업자가 요구하는 이용약관이 부당하지 않다면 이용에 불이익을 받지 않도록 이용약관을 준수할 필요가 있습니다. 예를 들어, 이용약관에 반려동물의 동반을 금지한다는 내용이 있는 경우에 이를 어기고 반려동물을 데려가면 퇴실조치를 받을 수 있다는 점을 유념하는 것이 좋습니다.

▪ 그러나 이용약관에서 정하고 있는 사항에 관해 이용객과 민박 사업자가 다르게 합의한 사항이 있는 경우에는 그 합의사항(개별약정)이 이용약관에 우선해서 적용됩니다(「약관의 규제에 관한 법률」 제4조). 예를 들어, 특정 이용객과 민박 사업자 사이에 반려동물을 동반하는 것이 가능하다는 합의가 있었다면 반려동물의 동반이 불가능하다는 민박이용약관에 우선해서 반려동물을 동반할 수 있습니다.

▪ 이용객과 민박 사업자 사이의 개별약정은 서면뿐만 아니라 말(구두)로도 가능합니다. 특히, 민박 사업자나 그 고용인이 이용객에게 약관의 내용과 다른 설명을 해 주어 이용객이 그것을 계약내용으로 알고 계약한 경우에 그 민박 사업자의 설명은 개별약정이라고 할 수 있습니다.

불공정약관인 경우

▪ 이용약관에 다음과 같은 내용이 포함되어 있다면 그 약관은 불공정약관조항으로서 무효가 됩니다(「약관의 규제에 관한 법률」 제17조).

▹ 일반원칙으로서 신의성실의 원칙에 반하는 내용(「약관의 규제에 관한 법률」 제6조제1항)

※ ① 이용객에게 부당하게 불리하거나 ② 이용객이 계약의 거래형태 등 관련된 모든 사정에 비추어 예상하기 어렵거나 ③ 계약의 목적을 달성할 수 없을 정도로 계약에 따르는 본질적 권리를 제한하는 내용의 조항은 공정을 잃은 것으로 추정하고 있습니다(「약관의 규제에 관한 법률」 제6조제2항).

▹ 약관이용자인 사업자의 책임을 부당하게 면제하는 내용(「약관의 규제에 관한 법률」 제7조)

▹ 이용객에 대해 부당하게 과중한 손해배상액을 예정하는 내용(「약관의 규제에 관한 법률」 제8조)

▹ 계약의 해제권·해지권을 고객에 대해 부당하게 배제 또는 제한하거나 반대로 사업자에 대해서는 부당하게 폭넓게 인정하는 등의 내용(「약관의 규제에 관한 법률」 제9조)

▹ 채무이행과 관련해서 상당한 이유 없이 사업자가 급부의 내용을 결정·변경·중지하거나 제3자로 하여금 대행하게 하는 내용(「약관의 규제에 관한 법률」 제10조)

▹ 이용객의 항변권·상계권을 제한하거나 기한의 이익을 박탈하는 등의 내용(「약관의 규제에 관한 법률」 제11조)

▹ 이용객의 의사표시를 부당하게 제한하거나 의사표시의 형식이나 요건에 대해 부당하게 엄격한 제한을 가하는 내용(「약관의 규제에 관한 법률」 제12조)

▹ 이용객의 대리인에 의해 계약이 체결된 경우에 그 소비자의 대리인에 대해 이행의무를 부과하는 내용(「약관의 규제에 관한 법률」 제13조)

▹ 이용객에게 소의 제기를 금지하거나 상당한 이유 없이 입증책임을 부담시키는 내용(「약관의 규제에 관한 법률」 제14조)

▪ 무효조항이 포함되더라도 원칙적으로 약관은 나머지 부분만으로 유효하게 존속합니다. 그러나 유효한 부분만으로는 계약의 목적 달성이 불가능하거나 한쪽 당사자에게 부당하게 불리한 경우에는 계약의 전부가 무효가 됩니다(「약관의 규제에 관한 법률」 제16조).

▹ 위와 같은 불공정약관조항을 계약내용으로 하게 되면 공정거래위원회로부터 해당 약관조항의 삭제·수정, 시정명령을 받은 사실의 공표, 그 밖에 약관을 시정하기 위해 필요한 조치를 명령받게 될 수 있으며, 이 시정조치명령에 불응하면 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다(「약관의 규제에 관한 법률」 제17조의2제1항·제2항 및 제32조).