

펜션 사업자



이 정보는 2016-10-15 기준으로 작성된 것입니다.

찾기 쉬운 생활법령정보는 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 생활법령정보'에서 제공하는 생활법령정보는 누구에게나 개방되어 있으며, 영리 목적의 이용을 포함하여 자유로운 활용이 보장됩니다. 이 경우 출처가 법제처 찾기 쉬운 생활법령정보(<http://oneclick.law.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 생활법령정보'에서 제공하는 생활법령정보 중 제3자가 저작권을 갖는 저작물의 경우에는 원 저작자의 저작권 정책 및 「저작권법」에 따릅니다.

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

[펜션 사업자]

일반적으로 농촌·어촌·산지 등에 있는 소규모 숙박시설로 펜션이 있는데, 펜션에는 「공중위생관리법」에 따른 숙박시설, 「관광진흥법」에 따른 관광펜션 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션이 있습니다.

펜션사업을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 공중위생영업 신고를 하고, 영업신고증을 받아야 합니다. 공중위생영업 신고내용에 변경사항이 발생한 경우에는 시장·군수·구청장에게 공중위생영업 변경신고를 해야 합니다.

숙박업자 또는 농어촌민박사업자는 일정한 지정기준을 갖추어서 시장·군수·구청장에게 관광펜션업의 지정을 받을 수 있습니다. 관광펜션으로 지정되면 사업장에 관광 편의시설업 지정증을 부착할 수 있으며, 관광진흥기금을 융자받을 수 있습니다.

「공중위생관리법」에 따라 운영하던 펜션사업을 폐업하려면 폐업한 날부터 20일 이내에 시장·군수·구청장에게 공중위생영업의 폐업신고를 해야 하며, 「관광진흥법」에 따라 지정받은 관광펜션업을 폐업하려면 시장·군수·구청장에게 폐업 통보를 해야 합니다.

펜션 사업자는 공중위생영업으로 신고하거나 관광펜션업으로 지정받는 것 외에도 별도로 「부가가치세법」에 따른 사업자등록을 하고, 사업자등록증을 받아야 합니다.

펜션 사업자	1
1. 펜션사업 법제 개관	5
1.1. 펜션 사업자 개요	5
1.1.1. 펜션 및 펜션 사업자란?	5
1.2. 펜션 사업자 관련 법제 개요	9
1.2.1. 펜션 사업자 관련 법령	10
1.3. 참고 자료: 숙박업이란?	13
1.3.1. 숙박업이란?	13
2. 운영의 준비	16
2.1. 운영 준비 개요	16
2.1.1. 창업 시 고려사항	16
2.2. 펜션시설 마련: 건축	18
2.2.1. 건축의 유형	18
2.2.2. 입지의 선정 I (건축제한사항의 확인)	19
2.2.3. 입지의 선정 II (지목 및 용도의 확인)	30
2.2.4. 펜션시설의 건축 절차	38
2.2.5. 필수설치 시설	48
2.3. 펜션시설 마련: 매입	55
2.3.1. 매입 목적의 결정 및 관심 부동산의 선정	56
2.3.2. 펜션시설의 매입 절차	59
2.3.3. 부동산 중개보수의 지급	64
2.3.4. 기존 영업의 승계	65
2.4. 관광펜션 건설·개보수 자금 지원	67
2.4.1. 관광진흥개발기금의 융자	67
3. 펜션사업 신고, 지정 및 사업자등록	70
3.1. 펜션사업 신고	70
3.1.1. 펜션사업 신고	70
3.1.2. 펜션사업 변경신고	71
3.2. 관광펜션업의 지정	72
3.2.1. 관광펜션업의 지정 및 변경	72
3.3. 사업자등록 및 변경	74
3.3.1. 사업자등록 및 변경	75
4. 운영	78
4.1. 상호	78
4.1.1. 상호의 선정 및 사용	78
4.2. 홍보	79
4.2.1. 인터넷 홈페이지의 제작 및 운영	80
4.2.2. 광고	83
4.3. 펜션이용계약	86
4.3.1. 펜션 이용요금	87
4.3.2. 결제수단의 구비	88

4.3.3. 펜션 이용계약 해제 시 손해배상기준	.90
4.3.4. 분실물의 배상	.93
4.4. 영업소득 신고	.94
4.4.1. 부가가치세 및 소득세의 납부	.94
4.5. 그 밖의 준수사항	.96
4.5.1. 펜션 사업자의 준수사항	.97
4.5.2. 관광펜션 사업자의 준수사항	.100
5. 폐업	.103
5.1. 폐업신고	.103
5.1.1. 펜션사업 폐업신고	.103
5.1.2. 사업자 폐업신고	.104
6. 이용객의 이용팁	.107
6.1. 펜션이용 시 주의사항	.107
6.1.1. 펜션이용 시 주의사항	.107
7. 제주특별자치도에서의 펜션 운영	.110
7.1. 제주에서의 펜션 운영 개요	.110
7.1.1. 제주에서의 펜션 운영 개요	.110
7.2. 휴양펜션시설의 마련	.111
7.2.1. 휴양펜션시설의 건축	.111
7.2.2. 휴양펜션시설의 매입	.113
7.2.3. 휴양펜션시설 마련 자금의 지원	.115
7.3. 사업계획승인의 신청 및 휴양펜션업의 등록	.116
7.3.1. 사업계획승인의 신청	.116
7.3.2. 휴양펜션업의 등록	.118
7.4. 운영	.120
7.4.1. 사업장의 표시	.121
7.4.2. 사업자의 준수사항	.122
7.4.3. 분양 및 회원의 모집	.122
7.4.4. 운영의 지원	.126
7.5. 폐업	.127
7.5.1. 폐업의 통보	.127

1. 펜션사업 법제 개관

1.1. 펜션 사업자 개요

일반적으로 농촌·어촌·산지 등에 있는 소규모 숙박시설로 펜션이 있는데, 펜션에는 「공중위생관리법」에 따른 숙박시설, 「관광진흥법」에 따른 관광펜션 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션이 있습니다.

이 사이트 <펜션 사업자>에서 펜션 사업자는 이와 같은 펜션을 운영하는 사업자를 말합니다.

1.1.1. 펜션 및 펜션 사업자란?

일반적으로 펜션에는 「공중위생관리법」에 따른 숙박시설, 「관광진흥법」에 따른 관광펜션 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션이 포함됩니다.

펜션이란?

■ 펜션

- 펜션은 손님에게 숙박 및 취사시설 등을 제공하는 곳을 말합니다. 일반적으로 지칭되는 펜션이라는 용어는 법령상의 개념이라기보다는 농촌·어촌·산지 등에서 운영되는 소규모 숙박시설을 의미합니다.
- 이러한 펜션의 개념을 법령에 따라 분류하면 다음과 같습니다.

유형	해당 시설	영업신고 또는 지정 등	근거 법령
일반 펜션	숙박업소	숙박업 신고	「공중위생관리법」
	농어촌민박사업 시설	농어촌민박사업자 신고	「농어촌정비법」
관광 펜션	숙박업소	숙박업 신고 후 관광펜션 지정	「공중위생관리법」 및 「 관광진흥법」
	농어촌민박사업 시설	농어촌민박사업자 신고 후 관광펜션 지정	「농어촌정비법」 및 「관광진흥법」
휴양 펜션	휴양펜션업 시설	휴양펜션업 등록	「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」

■ 펜션사업의 창업 시 적용되는 법령

- 현행 법령에서 허용하고 있는 펜션사업은 「관광진흥법」에 따른 관광펜션업과 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션업이지만, 「공중위생관리법」에 따른 숙박시설 및 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박시설도 일반적으로 말하는 펜션의 범위에 속합니다.
- 따라서 펜션사업을 하려는 경우에는 그 시설이 어디에 해당하는지 구분해서 각 법령에 따른 시설기준을 준수해야 하며, 해당 법령에서 정하는 바에 따라 영업신고를 하고 펜션을 운영해야 합니다.

▶ 펜션의 법률상 개념

- 「공중위생관리법」에 따른 숙박업
 - 「공중위생관리법」은 숙박업에 관한 규정을 두고 있습니다.
 - 숙박업은 손님이 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 시설을 제공하는 영업을 말합니다(「공중위생관리법」 제2조제1항제2호).
 - 그러나 다음의 시설은 「공중위생관리법」에 의한 숙박업에서 제외됩니다(「공중위생관리법」 제2조제1항제2호 및 「공중위생관리법 시행령」 제2조제1항).
 1. 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업용 시설
 2. 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따라 자연휴양림 안에 설치된 시설
 3. 「청소년활동 진흥법」 제10조제1호에 의한 청소년 수련시설
 4. 「관광진흥법」 제4조에 따라 등록한 외국인관광 도시민박업용 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 건설 및 시설 개보수 자금의 지원 등을 받을 수 있습니다.
 - 관광펜션으로 지정되기 위해서는 다음의 요건을 충족해야 합니다(「관광진흥법」 제6조 및 「관광진흥법 시행규칙」 별표 2 제8호).
 1. 자연 및 주변환경과 조화를 이루는 3층(다만, 2018년 6월 30일까지는 4층으로 함) 이하의 건축물일 것
 2. 객실이 30실 이하일 것
 3. 취사 및 숙박에 필요한 설비를 갖추는 것
 4. 바비큐장, 캠프파이어장 등 주인의 환대가 가능한 1종류 이상의 이용시설을 갖추고 있을 것. 단, 관광펜션이 수 개의 건물 동으로 이루어진 경우에는 그 시설을 공동으로 설치할 수 있음
 5. 숙박시설 및 이용시설에 대해 외국어 안내 표기를 할 것
 - ※ 위 관광펜션 지정에 관한 「관광진흥법」은 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」의 적용을 받는 지역에 대해서는 적용되지 않습니다(「관광진흥법 시행령」 제2조제2항).
- 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션
 - 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」은 제주특별자치도의 관할구역 내에 있는 휴양펜션에 관한 규정을 두고 있습니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제3).
 - 휴양펜션업은 관광객의 숙박·취사와 자연체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 해당 시설의 회원, 공유자나 그 밖에 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업을 말합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제1항).
 - 휴양펜션으로 등록하기 위해서는 다음의 요건을 충족해야 합니다(「제주특별자치도 설치 및

국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제4항 및 「제주특별자치도 관광진흥 조례」 별표 1 제6호) .

1. 휴양펜션업 시설의 건물층수가 3층 이하일 것
2. 객실 수가 10실 이하일 것
3. 객실은 숙박과 취사에 적합한 거실·현관(출입구)·욕실·화장실 및 취사시설을 갖추어 것. 단, 1개 객실에 출입구는 현관 1개소로 해야 함
4. 객실 면적은 25제곱미터 이상 100제곱미터 이하일 것
5. 지목 여하에 불구하고 체험농장으로 사용할 330제곱미터 이상의 토지 또는 목장으로 사용할 1만제곱미터 이상의 토지를 확보해서 자연체험을 할 수 있도록 할 것
6. 휴양펜션업 시설부지 안에 어린이놀이터, 간이골프연습장, 게이트볼장, 풀장, 바비큐장, 그 밖에 제주 고유의 전통문화를 주제로 한 체험시설 등 이용시설 중 2종 이상 갖추어야 하며, 시설부지 또는 시설부지 경계선과 연결해서 체험 농장을 갖추어 것
7. 숙박시설 및 이용시설에 대해 외국어 안내표기를 할 것

■ 「농어촌정비법」에서의 민박

■ 농어촌민박사업은 농어촌지역과 준농어촌지역의 주민이 거주하고 있는 단독주택(「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말함)을 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」 제86조제2항 및 「농어촌정비법 시행규칙」 별표 3) .

1. 주택 연면적이 230제곱미터 미만일 것 (단, 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재로 지정된 주택의 경우에는 규모의 제한을 두지 않음)
2. 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제3조에 따른 수동식소화기를 1조 이상 구비하고, 객실마다 단독경보형감지기를 설치할 것 (단, 객실 내 스프링클러설비 등 단독경보형감지기를 대체할 시설이 설치된 경우는 제외)
3. 조식을 제공하는 경우는 다음과 같은 조식 제공시설을 갖추어 것
 - √ 음식의 원재료의 보관을 위하여 냉장고 등의 시설을 갖추어 것
 - √ 음식을 조리하는 경우에는 위생적으로 조리·세척하는 시설을 갖추어 것
 - √ 주방에는 환기를 위한 시설을 갖추어 것 (다만, 창문이 있거나 자연적으로 환기가 가능한 경우는 제외)
 - √ 수도물(「수도법」 제3조제5호에 따른 수도 및 같은 조 제14호에 따른 소규모급수시설에서 공급되는 물)이나 「먹는물관리법」 제5조에 따른 먹는물의 수질기준에 적합한 지하수 등을 공급할 수 있는 시설을 갖추어 것

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

※ 농촌·어촌·산지 등에서 숙박시설을 운영하는 사업자나 이용객 역시 ‘숙박시설 또는 숙박업’이라는

법령상의 용어 대신 펜션이라는 용어를 많이 사용하고 있습니다. 실제로 숙박업으로 공중위생영업 신고를 했지만 상호에는 ‘○○펜션’이라는 용어를 쓰는 경우가 적지 않습니다. 그러나 상호가 ‘펜션’이라도 어떤 법에 따라 신고 또는 등록했는지에 따라 각각 다른 법(즉, 「공중위생관리법」, 「관광진흥법」 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」)이 적용될 수 있음을 유의하시기 바랍니다.

- 「농어촌정비법」에 따라 농어촌민박사업을 하는 사업자도 「관광진흥법」에서 규정하는 일정한 요건을 갖추면 관광펜션의 지정을 받을 수 있습니다.

이 사이트에서 펜션 및 펜션 사업자의 범위

■ 펜션 사업자의 범위

- 이 사이트 <펜션 사업자>에서는 자연인인 개인이 펜션사업을 계획하고 펜션사업 시설을 건축 또는 매입해서 펜션 운영에 필요한 시설을 갖춘 후 펜션을 운영하는 펜션사업의 전반적인 창업 절차에 대해 알아보도록 하겠습니다.

■ 펜션의 범위

- 이 사이트 <펜션 사업자>에서 다루는 펜션의 범위는 다음과 같습니다.

1. 「공중위생관리법」에 따라 숙박시설로 분류되는 펜션
2. 「공중위생관리법」에 따라 숙박업 신고를 하고 운영되는 펜션을 전제로 「관광진흥법」에 따라 지정받은 관광펜션
3. 「농어촌정비법」에 따라 농어촌민박사업 신고를 하고 운영되는 농어촌민박을 전제로 「관광진흥법」에 따라 지정받은 관광펜션
4. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션

- 이 사이트 <펜션 사업자>에서는 「공중위생법」에 따라 운영되는 펜션과 「관광진흥법」에 따라 운영되는 관광펜션에 대해 주로 다루고, 제주특별자치도의 휴양펜션에 대해서는 이 콘텐츠의 마지막 부분(6. 제주특별자치도에서의 펜션 운영-링크예정)에서 일괄해서 별도로 서술하도록 하겠습니다.

※ 「농어촌정비법」에 따라 운영되는 농어촌민박의 창업 절차에 관해서는 이 사이트 (<http://oneclick.law.go.kr>) 『민박 사업자』에서 확인할 수 있습니다.

<숙박업과 농어촌민박사업의 비교>

비 교	숙박업	농어촌민박사업
주요 법령	「공중위생관리법」	「농어촌정비법」
사업자 자격	누구나 가능	농어촌지역 및 준농어촌지역의 주민
건축물의 용도	숙박시설	단독주택
입지	「건축법 시행령」 별표 1 제 15호에 따른 숙박시설의 건축이 가능한 곳	「건축법 시행령」 별표 1 제1호에 따른 단독주택의 건축이 가능한 곳
시설 규모	제한 없음	주택 연면적 230제곱미터 미만 ※ 단, 「문화재보호법」 제2조제2항에 따른 지정문화재로 지정된 주택의 경우에는 규모의 제한을 두지 않음
소방시설	소화기의 비치 및 방염조치	수동식소화기의 비치 및 단독경보형감지기의 설치 ※ 단, 단독경보형감지기의 경우 객실 내 스프링클러설비 등 단독경보형감지기를 대체할 시설이 설치된 경우는 제외
소득세	소득세 과세	소득세 과세 ※ 단, 농어민이 부업소득을 올리기 위한 목적으로 운영하는 경우에는 연 1천800만원 이하의 범위에서 소득세가 비과세됨

1.2. 펜션 사업자 관련 법제 개요

펜션 사업과 관련된 법제는 ① 펜션시설의 건축 관련 법제, ② 펜션시설의 매입 관련 법제, ③ 운영의 개시 관련 법제, ④ 운영 관련 법제, ⑤ 폐업 관련 법제로 구분할 수 있습니다.

펜션시설의 건축과 관련해서는 「관광진흥법」, 「제주특별자치도의 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」, 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「토지이용규제 기본법」 등이 주로 규정하고 있으며, 펜션시설의 매입과 관련해서는 「부동산등기법」 및 「공인중개사의 업무 및 부동산 거래신고에 관한 법률」 등이 주로 규정하고 있습니다.

사업신고 및 폐업과 관련해서는 「공중위생관리법」, 「관광진흥법」, 「제주특별자치도의 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 및 「부가가치세법」 등이 주로 규정하고 있습니다.

펜션의 운영과 관련해서는 「공중위생관리법」, 「관광진흥법」, 「제주특별자치도의 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」, 「상법」, 「상업등기법」, 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」, 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」, 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」, 「옥외광고물 등 관리법」, 「소비자기본법」, 「소득세법」, 「부가가치세법」 및 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 등이 주로 규정하고 있습니다.

1.2.1. 펜션 사업자 관련 법령

펜션 사업과 관련된 법제는 ① 펜션시설의 건축 관련 법제, ② 펜션시설의 매입 관련 법제, ③ 운영의 개시 관련 법제, ④ 운영 관련 법제, ⑤ 폐업 관련 법제로 구분할 수 있습니다.

펜션시설의 건축과 관련해서는 「관광진흥법」, 「제주특별자치도의 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」, 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「토지이용규제 기본법」 등이 주로 규정하고 있으며, 펜션시설의 매입과 관련해서는 「부동산등기법」 등이 주로 규정하고 있습니다.

사업신고 및 폐업과 관련해서는 「공중위생관리법」, 「관광진흥법」, 「제주특별자치도의 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 및 「부가가치세법」 등이 주로 규정하고 있습니다.

펜션의 운영과 관련해서는 「공중위생관리법」, 「관광진흥법」, 「제주특별자치도의 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」, 「상법」, 「상업등기법」, 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」, 「개인정보 보호법」, 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」, 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 「소비자기본법」, 「소득세법」, 「부가가치세법」 및 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 등이 주로 규정하고 있습니다.

펜션시설의 건축 관련 법제

- 「관광진흥법」
 - 「관광진흥법」은 관광펜션업의 사업규모 및 관광펜션에 설치해야 하는 시설기준에 관한 사항에 관해 규정하고 있습니다.
- 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」
 - 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」은 휴양펜션업의 사업규모 및 휴양펜션에 설치해야 하는 시설기준에 관한 사항을 규정하고 있습니다.
- 「건축법」
 - 「건축법」은 펜션시설을 건축할 수 있는 입지를 선정하고, 펜션시설을 건축할 때 준수해야 하는 사항에 관해 규정하고 있습니다.
 - 펜션시설은 「건축법」에서 정한 건축물의 용도 중 숙박시설(「건축법 시행령」 별표 1 제15호)에 해당하므로 숙박시설의 건축이 가능한 지역에서만 건축할 수 있습니다. 또한, 펜션시설을 건축할 때는 「건축법」에서 정한 절차에 따라야 합니다.
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 「건축법」과 더불어 펜션시설을 건축할 수 있는 입지에 관해 규정하고 있습니다.
 - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 토지를 용도지역·용도지구 및 용도구역으로 세분하고 이 중 펜션시설을 건축할 수 있는 지역과 해당 지역에서의 구체적인 건축제한사항을 정하고 있습니다.
- 「토지이용규제 기본법」
 - 「토지이용규제 기본법」은 토지이용과 관련된 지역·지구 등의 지정과 관리에 관한 기본적인 사항에 관해 규정하고 있습니다.

- 「토지이용규제 기본법」에 따라 작성된 토지이용계획확인서를 열람하면 사업자가 원하는 지역에서 펜션시설의 건축이 가능한지와 건축할 때 어떤 제한을 받는지 및 그 밖의 규제사항에 대해서 확인할 수 있습니다.
- 그 밖의 건축 제한 관련 법령
 - 펜션시설의 건축을 희망하는 지역은 농촌, 어촌, 산지 등 개발이 제한되는 구역이 경우가 많습니다. 따라서 건축을 원하는 지역에 위의 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 외에 개별 법령에서도 의해서도 건축이 제한되고 있는지 확인하는 절차가 필요합니다.
 - 예를 들어, 「재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법」은 재해위험 개선사업지구로 지정된 지역에서의 건축을 제한하고 있으며, 「저수지·댐의 안전관리 및 재해예방에 관한 법률」은 위험저수지·댐 정비지구로 지정된 지역에서의 건축을, 「농지법」은 농업진흥지역으로 지정된 지역에서의 건축을, 「독도 등 도서지역의 생태계보전에 관한 특별법」은 특정도서로 지정된 지역에서의 건축을, 「자연환경보전법」은 생태·경관보전지역으로 지정된 지역에서의 건축을, 「자연공원법」은 공원구역으로 지정된 지역에서의 건축을, 「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」은 야생생물 특별보호구역으로 지정된 지역에서의 건축을, 「수도법」은 상수원보호구역으로 지정된 지역에서의 건축을 제한하고 있습니다.

펜션시설의 매입 관련 법제

- 「부동산등기법」
 - 「부동산등기법」은 부동산등기기록의 기록사항과 부동산등기절차에 관해 규정하고 있습니다.
 - 「부동산등기법」에 따라 작성된 부동산등기기록을 열람하거나 이를 증명하는 등기사항증명서를 발급받으면 해당 부동산의 소유권 등 권리에 관한 사항을 확인할 수 있습니다. 또한, 부동산을 매입했다면 「부동산등기법」에 따라 부동산의 소유권이전등기를 해야 합니다.

사업 신고 관련 법제

- 「공중위생관리법」
 - 「공중위생관리법」은 숙박업의 운영개시 절차에 관해 규정하고 있습니다.
 - 숙박업을 하려는 자는 「공중위생관리법」에 따라 공중위생영업신고를 해야 합니다.
- 「관광진흥법」
 - 「관광진흥법」은 관광펜션업의 운영개시 절차에 관해 규정하고 있습니다.
 - 관광펜션업을 하려는 자는 「관광진흥법」에 따라 관광펜션업의 지정을 받아야 합니다.
- 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」
 - 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」은 제주특별자치도에서의 휴양펜션업 운영개시 절차에 관해 규정하고 있습니다.
 - 휴양펜션업을 하려는 자는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따라 휴양펜션업 사업계획을 승인받고 사업등록을 해야 합니다.
- 「부가가치세법」
 - 부가가치세 납부의무를 부담하는 펜션 사업자는 「부가가치세법」에 따른 사업자등록을 해야 합니다.

운영 관련 법제

- 「공중위생관리법」
 - 「공중위생관리법」은 이 법에 따라 펜션을 운영하는 자가 준수해야 하는 사항에 관해 규정하고 있습니다.
- 「관광진흥법」
 - 「관광진흥법」은 이 법에 따라 펜션을 운영하는 자가 준수해야 하는 사항에 관해 규정하고 있습니다.
- 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」
 - 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」은 이 법에 따라 펜션을 운영하는 자가 준수해야 하는 사항에 관해 규정하고 있습니다.
- 「상법」 및 「상업등기법」
 - 「상법」은 상호에 관해 규정하고 있습니다.
 - 펜션 사업자는 자유롭게 상호를 정해서 사용할 수 있으며, 「상업등기법」에 따라 상호를 등기할 수도 있습니다.
- 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 및 「개인정보 보호법」
 - 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」과 「개인정보 보호법」은 전자상거래에 따른 펜션 사업자의 이행의무에 관해 규정하고 있습니다.
 - 펜션의 운영을 위해 인터넷 홈페이지를 개설한 경우에는 소비자 보호를 위해 인터넷 초기화면에 사업자 등의 표시를 해야 하며, 전자적 대금지급 시 신뢰 확보 노력을 하는 등 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에서 정하는 의무를 이행해야 합니다.
 - 또한, 「개인정보 보호법」에 따라 개인정보 취급방침을 공개해야 합니다.
- 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」
 - 「표시·광고의 공정화에 관한 법률」은 펜션의 홍보 시 규제사항에 관해 규정하고 있습니다.
 - 펜션 사업자는 펜션을 홍보할 때 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 부당한 표시·광고 행위를 해서는 안 됩니다.
- 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」
 - 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」은 펜션 사업자의 옥외광고물의 설치·표시 등에 관한 사항을 규정하고 있습니다.
 - 특정 지역에서 일정한 옥외광고물 또는 게시시설을 표시하거나 설치하려면 미리 허가를 받거나 신고해야 합니다.
- 「소비자기본법」
 - 「소비자기본법」은 소비자의 권익을 증진할 목적으로 사업자와 소비자 사이에 발생한 분쟁을 해결하기 위한 기준인 「소비자분쟁해결기준」을 두고 있습니다.
 - 「[소비자분쟁해결기준](#)」은 펜션이용계약을 체결한 펜션 사업자와 소비자 사이에 펜션이용계약이 해제된 경우 그에 대한 손해배상에 관해 규정하고 있습니다.
- 「소득세법」
 - 「소득세법」은 펜션의 운영으로 얻은 소득에 대해 일정한 세액을 납부할 것을 규정하고 있습니다.
 - 펜션 사업자는 1년에 1회 종합소득과세표준확정신고를 하고 그 세액을 납부해야 합니다.

- 「부가가치세법」
 - 「부가가치세법」은 펜션 사업자의 부가가치세 납부의무에 관해 규정하고 있습니다.
 - 펜션 사업자는 1년에 2회 부가가치세를 신고하고 그 세액을 납부해야 합니다.
- 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」
 - 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」은 펜션을 운영할 때 지켜야 하는 소방시설 유지·관리 및 소방 안전 사항에 관해 규정하고 있습니다.
 - 펜션시설의 관계인은 화재안전기준에 따라 소방시설 등을 유지·관리하고 자체점검 해야 하며, 방화관리업무를 수행해야 합니다.

폐업 관련 법제

- 「공중위생관리법」
 - 「공중위생관리법」에 따라 펜션을 운영하는 자가 폐업하려면 공중위생영업 폐업신고를 해야 합니다.
- 「관광진흥법」
 - 「관광진흥법」에 따라 펜션을 운영하는 자가 폐업하려면 관광사업 폐업신고를 해야 합니다.
- 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」
 - 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따라 펜션을 운영하는 자가 폐업하려면 관광사업 폐업통보를 해야 합니다.
- 「부가가치세법」
 - 사업자등록을 폐업하려면 「부가가치세법」에 따라 사업자 폐업신고를 해야 합니다.

1.3. 참고 자료: 숙박업이란?

숙박업이란 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업을 말합니다.

숙박시설에는 펜션, 농어촌민박, 여관 및 여인숙, 휴양 콘도미니엄, 호텔 등이 있습니다.

1.3.1. 숙박업이란?

숙박업이란 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업을 말합니다.

숙박시설에는 펜션, 농어촌민박, 여관 및 여인숙, 휴양 콘도미니엄, 호텔 등이 있습니다.

숙박업이란?

- 숙박업
 - 숙박업이란 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).

1. 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업용 시설
2. 「산림문화·휴양에 관한 법률」에 따라 자연휴양림 안에 설치된 시설
3. 「청소년활동 진흥법」 제10조제1호에 따른 청소년 수련시설
4. 「관광진흥법」 제4조에 따라 등록된 외국인관광 도시민박업용 시설

▶ 숙박시설의 유형

■ 펜션

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

■ 현행 법령(2011년 3월 기준)에 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. 펜션을 농어촌민박으로 볼 경우에는 그 운영에 있어 「농어촌정비법」이, 숙박시설로 볼 경우에는 「공중위생관리법」이 적용됩니다. 한편, 관광펜션으로 볼 경우에는 각 개별법 이외에도 「관광진흥법」이 적용됩니다.

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

■ 농어촌민박

■ 농어촌민박은 「건축법」에 따른 숙박시설이 아닌 단독주택(농어촌지역과 준농어촌지역의 주민이 거주하고 있는 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 단독주택과 다가구주택을 말함)을 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 같은 「공중위생관리법」에 따른 숙박업에는 해당되지 않습니다(「공중위생관리법」 제2조제1항제2호 및 「공중위생관리법 시행령」 제2조제1항제1호).

■ 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 공유자, 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 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).

■ 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」 제2조 제1항제2호바목 및 「건축법 시행령」 별표 1 제15호).

■ 호스텔

■ 호스텔은 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 및 「건축법 시행령」 별표 1 제15호).

■ 의료관광호텔

■ 의료관광호텔은 의료관광객의 숙박에 적합한 시설 및 취사도구를 갖추거나 숙박에 딸린 음식·운동 또는 휴양에 적합한 시설을 함께 갖추어 주로 외국인 관광객에게 이용하게 하는 것을 말합니다(「관광진흥법 시행령」 제2조 제1항제2호사목 및 「건축법 시행령」 별표 1 제15호).

2. 운영의 준비

2.1. 운영 준비 개요

펜션업에는 숙박업, 관광펜션업 및 휴양펜션업이 있는데, 사업자 본인이 어떤 업종에 종사할지를 결정해야 합니다.

펜션시설의 건축 또는 매입에 따른 비용 등 투자비용과 지속적으로 들어가는 운영비용 및 예상 수익 등을 꼼꼼히 따져보는 것은 창업 여부를 결정하는 데 큰 도움이 됩니다.

2.1.1. 창업 시 고려사항

펜션업에는 숙박업, 관광펜션업 및 휴양펜션업이 있는데, 사업자 본인이 어떤 업종에 종사할지를 결정해야 합니다.

펜션사업을 할 때는 우선 그 운영 목적을 분명하게 세운 후 그에 따라 다른 사항들을 결정하면 훨씬 수월하게 창업절차를 진행할 수 있습니다.

펜션시설의 건축 또는 매입에 따른 비용 등 투자비용과 지속적으로 들어가는 운영비용 및 예상 수익을 계산해서 이들을 비교해 보는 것은 창업 여부를 결정하는 데 큰 도움이 됩니다.

▶ 펜션업의 유형

■ 펜션의 범위

- 「공중위생관리법」에 따른 숙박시설, 「관광진흥법」에 따른 관광펜션 및 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션은 모두 펜션의 범위에 포함됩니다.
- 펜션이라 하더라도 각각의 유형마다 시설기준, 사업자 준수사항 등에 관해 적용되는 법령이 다르기 때문에 사업자는 자기의 상황에 비추어 어느 유형에 해당하는 펜션사업을 할 것인지 선택해야 합니다.

※ 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박의 창업 절차는 이 사이트 (<http://oneclick.law.go.kr>) 『[민박 사업자](#)』에서 확인할 수 있습니다.

▶ 운영 목적의 결정

■ 운영 목적의 결정

- 펜션은 농촌·어촌·산지 등에 주로 위치하며, 사업자 본인이 직접 거주하면서 관리하는 경우가 많습니다.
- 펜션은 사업자 본인의 거주를 주된 목적으로 하면서 동시에 부수입을 올리는 수단으로 운영할 수도 있으며, 수익을 주된 목적으로 운영할 수도 있습니다. 이 중 어떤 목적으로 펜션을 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 펜션을 운영하려는 경우에는 펜션시설 주변에 관광지가 있는지 유명한 지역행사가 있는지와 사계절 내내 이용객들이 꾸준한지 등을 검토하는 것이 좋습니다. 바다 근처와 같이 계절별로 이용객의 편차가 큰 지역에서 펜션을 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.

펜션을 운영하면서 이용객에게 아침식사를 팔 수 있나요?
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 「식품위생법」에 펜션을 운영하면서 펜션 이용객에게 소규모로 음식을 만들어 파는 행위에 대한 처벌규정이 없기 때문에 이러한 영업행위가 묵시적으로 이루어지고 있습니다. 그러나 집단급식을 한다든지, 펜션 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」 별표 14).

▶ 건축 또는 매입 여부의 결정

■ 건축 또는 매입 여부의 결정

- 펜션 사업자는 펜션시설을 건축해서 운영할 수 있으며, 기존 건축물을 매입해서 각 법령의 기준에 맞게 고친 후 운영할 수도 있습니다.

■ 건축

- 펜션시설을 직접 건축하는 경우에는 펜션 사업자의 취향에 맞게 공간을 꾸밀 수 있다는 장점이 있습니다. 기존 펜션사업용 시설을 활용한다면 약간의 시설을 개보수하고 필요한 물품을 구입하는 것으로 충분하지만, 펜션사업용 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 펜션으로 운영되던 건축물을 매입하는 경우에는 시설 기준이 법령상의 기준을 이미 충족하고 있는 경우가 대부분이므로 따로 리모델링 비용이 들지 않는다는 장점이 있지만, 펜션 사업자의 취향에 맞는 건축물을 찾기 어렵다는 문제가 있습니다.

▶ 예상 창업자금의 산정 및 수익성 분석

■ 창업자금 및 예상 수익의 계산

- 펜션을 창업할 때 들어가는 비용과 지속적으로 들어가는 투자비용을 꼼꼼하게 계산해 보고, 예상되는 수익 역시 계산해서 이들을 비교해 보고 펜션사업을 할 것인지를 결정하는 것이 좋습니다.
- 창업자금의 지원
 - 창업자금이 부족할 것으로 예상되는 경우에는 정부에서 운영하는 관광진흥개발기금의 융자(관광펜션을 창업하는 경우만 가능)를 받거나 시중 은행의 대출 등을 미리 알아보는 것이 도움이 될 수 있습니다.

2.2. 펜션시설 마련: 건축

펜션의 운영을 위해 펜션시설을 건축하거나, 기존 건축물을 대수선할 수 있습니다.

농어촌민박을 제외하면 펜션으로 운영할 수 있는 건축물은 「건축법」에 따라 분류된 28종의 건축물의 용도 중 숙박시설에 한정됩니다. 따라서 특정 지역에 펜션시설을 건축할 수 있는지를 검토하려면 숙박시설의 건축 가능 여부를 확인해야 합니다.

펜션시설의 건축이 불가능한 경우에는 숙박시설을 지을 수 있도록 지목변경을 하거나 용도변경을 한 후 건축하면 됩니다.

일반적으로 펜션시설의 건축절차는 건축물의 설계→건축허가 또는 신고→착공신고→건축시공→사용승인→관련 세금의 납부 및 소유권보존등기의 순으로 진행됩니다.

펜션시설은 숙박시설이므로 숙박시설에 관한 건축 관련 규정을 준수해야 합니다. 즉 펜션시설을 건축할 때는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따른 시설 기준을 준수해야 할 뿐만 아니라 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」에서 정하는 방염시설조치를 이행해야 합니다.

2.2.1. 건축의 유형

펜션을 운영하기 위해서 펜션용도의 건축물을 신축·증축·개축하거나 대수선할 수 있습니다.

건축의 유형

- 건축의 개념
 - 건축이란 건축물을 신축·증축·개축·재축하거나 건축물을 이전하는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제8호).
- 신축(新築)
 - 신축이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 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)
 - 재축이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 다음의 요건을 모두 갖추어 다시 축조하는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제4호).
- 개축(改築)
 - 개축이란 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 셋 이상이 포함되는 경우를

말함)를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제3호).

■ 재축(再築)

■ 재축이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 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)

■ 이전이란 건축물의 주요구조부를 해체하지 않고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말합니다(「건축법 시행령」 제2조제5호).

▶ 대수선(大修繕)

■ 대수선

■ 대수선이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않는 것으로서 다음 어느 하나에 해당하는 것을 말합니다(「건축법」 제2조제1항제9호 및 「건축법 시행령」 제3조의2).

1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것
2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
4. 지붕틀을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것
5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
7. 미관지구(美觀地區)에서 건축물의 외부형태(담장을 포함)를 변경하는 것
8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것
9. 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것

2.2.2. 입지의 선정 I (건축제한사항의 확인)

펜션의 위치나 주변의 관광지 등은 이용객들이 펜션을 선택하는 중요한 요소로 작용하므로 입지를 선정할 때는 특히 주의를 기울여야 합니다.

펜션을 운영할 수 있는 건축물의 용도는 「건축법」상 숙박시설에 한정됩니다. 따라서 토지이용계획확인서를 열람하거나 사전결정을 신청하는 방법으로 해당 지역에서 숙박시설을 건축할 수 있는지를 확인해야 합니다.

입지 선정 시 고려사항

■ 자연환경 및 주변 관광지와의 연계성

- 이용객들이 펜션을 선택하는 주요 기준 중의 하나는 펜션 주변의 자연환경이 얼마나 매력적인지 또는 펜션 주변에 관심을 끄는 관광지가 있는지 여부입니다. 즉, 펜션을 선택하고 그 주변의 관광지 등을 조사하는 이용객도 있지만, 대부분의 이용객들은 목적지를 선택한 후 그 근방의 펜션을 숙소로 택하고 있습니다.
- 예를 들어, 유명한 산·강이나 바다 또는 스키장 근처는 관광객들이 많은 편이기 때문에 다른 지역에서 펜션을 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

- 펜션의 잠재적 고객이라 할 수 있는 사람들은 주로 도시에 거주하고 있습니다. 펜션이 도시 근교에 있으면 접근이 쉽기 때문에 주중에도 이용객이 많이 이용할 수 있으며, 펜션 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.

■ 펜션 건축 가능 지역의 여부

- 펜션을 건축하기 위해 입지를 선정할 때는 그 지역에서 펜션을 건축할 수 있는지를 반드시 확인해야 합니다. 펜션의 입지로 농촌, 어촌, 산지 등을 선정하는 경우가 많은데, 이 지역들은 환경보호·안전 등의 문제로 개발이 제한되는 경우가 많기 때문입니다.
- 현행법상 펜션은 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 숙박시설을 말합니다(「건축법」 제2조제2항제15호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제15호). 따라서 펜션사업의 입지로 선정한 지역에 숙박시설을 건축할 수 있는지 꼭 확인하시기 바랍니다.
- 또한, 그 지목이 농지 또는 산지 등인 경우에는 전용(轉用)이 가능한지, 숙박시설의 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」 제10조제1항, 「토지이용규제 기본법 시행령」 제9조제4항 및 「토지이용규제 기본법 시행규칙」 제2조제2항).
- ▶ 따라서 토지이용계획확인서를 살펴보면 그 지역에서 펜션시설을 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 민원24 홈페이지(<http://www.minwon.go.kr/>)에서 발급받을 수 있으며, 토지이용규제정보서비스 홈페이지(<http://luris.mltm.go.kr/>)에서도 열람할 수

있습니다.

※ 토지이용규제정보서비스 홈페이지 (<http://luris.mltm.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 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 위하여 신청자가 고려하여야 할 사항

■ 사전결정 신청 절차

▶ 사전결정을 신청하려면 다음의 서류를 제출해야 합니다(「건축법」 제10조제5항, 「건축법 시행규칙」 제4조 및 별지 제1호의2서식).

1. 사전결정 신청서

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

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

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

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

6. 「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」 제10조제8항).

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

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조에 따른 개발행위허가
2. 「산지관리법」 제14조와 제15조에 따른 산지전용허가와 산지전용신고 (보전산지인 경우에는 도시·군지역만 해당)
3. 「농지법」 제34조, 제35조 및 제43조에 따른 농지전용허가·신고 및 협의
4. 「하천법」 제33조에 따른 하천점용허가

「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 펜션시설 건축 가능 지역

■ 펜션시설의 건축이 가능한 용도지역·용도지구

- 용도지역이란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등을 제한함으로써 토지를 경제적·효율적으로 이용하고 공공복리의 증진을 도모하기 위해서 서로 중복되지 않게 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제15호).
- 용도지구란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 용도지역의 제한을 강화하거나 완화해서 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 미관·경관·안전 등을 도모하기 위해 도시·군관리계획으로 결정하는 지역을 말합니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제16호).
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구에서의 펜션시설 건축 가능 여부는 다음과 같습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조, 제37조, 제76조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제30조, 제31조 및 제71조부터 제82조까지).

지역 지구	용도지역·용도지구의 세분		건축 가능 여부
	도시·군지역 중 주거지역	제1 종전용주거지역	건축 불가능
		제2 종전용주거지역	건축 불가능
		제1 종일반주거지역	건축 불가능
		제2 종일반주거지역	건축 불가능
		제3 종일반주거지역	건축 불가능
		준주거지역	생활숙박시설로서 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주택 밀집지역과 차단되거나 주택 밀집지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 가능

용도 지역	도시·군지역 중 상업지역	중심상업지역	공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 가능
		일반상업지역	공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 가능
		근린상업지역	공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 가능
		유통상업지역	공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 도시·군계획조례로 정하는 거리 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 가능
	도시·군지역 중 공업지역	전용공업지역	건축 불가능
		일반공업지역	건축 불가능
		준공업지역	건축 불가능 ※ 단, 해당 지역의 도도시·군계획조례가 정하는 바에 따름
	도시·군지역 중 녹지지역	보전녹지지역	건축 불가능
		생산녹지지역	건축 불가능
		자연녹지지역	「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 및 관광단지에 건축하는 것은 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 가능(4층 이하의 건축물에 한함. 다만, 4층 이하의 범위안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하의 건축물에 한함)
	관리지역	보전관리지역	건축 불가능
		생산관리지역	건축 불가능
		계획관리지역	① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 별표 2에 해당하는 지역 외에 설치하는 것은 가능, ② 도시·군계획조례로 정하는 지역 외에 설치하는 것은 가능
	농림지역	농림지역	건축 불가능
	자연환경 보전지역	자연환경보전지역	건축 불가능
	경관지구	자연경관지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
		수변경관지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름

용 도 지 구		시가지경관지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
	미관지구	중심지미관지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
		역사문화미관지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
		일반미관지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
	고도지구	최고고도지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
		최저고도지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
	방재지구	시가지방재지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
		자연방재지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
	보존지구	역사문화환경보존지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
		중요시설물보존지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
		생태계보존지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
	시설보호지구	학교시설보호지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
		공용시설보호지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
		향만시설보호지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
		공항시설보호지구	「항공안전법」 및 해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
	취락지구	자연취락지구	건축 가능 ※ 단, 4층 이하 (4층 이하의 범위 안에서 도시·군계획조례로 따로 층수를 정하는 경우에는 그 층수 이하)만 건축 가능
		집단취락지구	개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법령이 정하는 바에 따름 ※ 개발제한구역 안에서의 건축제한에 관한 자세한 내용은 이 사이트 (http://oneclick.law.go.kr) 『단독주택건축(신축, 개축)』의 <사전준비-부지선정-개발제한구역·시가화조정구역 등 용도구역 안에서의 주택건축 제한에 관한 법령을 알고 싶어요>에서 확인할 수 있습니다.

개발진흥지구	주거개발진흥지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
	산업·유통개발진흥지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
	관광·휴양개발진흥지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
	복합개발진흥지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
	특정개발진흥지구	해당 지역의 도시·군계획조례에 따름
그 밖의 용도지구		해당 지역의 도시·군계획조례에 따름

■ 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).

■ 펜션시설의 건축이 가능한 용도구역

■ 용도구역이란 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, 토지이용의 종합적 조정·관리 등을 위해 도시·군관리계획으로 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 도시·군관리계획으로 결정할 수 있습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제3조제1항).

▶ 건축 가능 여부

√ 개발제한구역에서는 펜션시설을 건축할 수 없습니다(「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 시행령」 제13조제1항 및 별표 1).

▶ 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).

√ 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」 제31조).

■ 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 제한한 필요가 있다고 인정되면 도시자연공원구역의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제38조의2제1항).

≫ 건축 가능 여부

√ 도시자연공원구역에서는 펜션시설을 건축할 수 없습니다(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제27조제1항).

≫ 위반 시 제재

√ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받거나, 허가를 받지 않거나, 허가받은 내용을 위반해서 건축하면 1년 이하의 징역 또는 1,000만원 이하의 벌금에 처해집니다(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제53조제2호 및 제3호).

■ 시가화조정구역에서의 건축 가능 여부

≫ 국토교통부장관은 직접 또는 관계 행정기관의 장의 요청을 받아 도시·군지역과 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 도시·군관리계획으로 결정할 수 있습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제39조제1항).

≫ 건축 가능 여부

√ 시가화조정구역에서는 펜션시설을 건축할 수 없습니다(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제81조제1항, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제88조 및 별표 24).

≫ 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

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

≫ 건축 가능 여부

√ 수산자원보호구역에서는 「관광진흥법」에 따라 지정된 관광지 또는 관광단지와 「농어촌정비법」에 따라 지정된 관광농원지역 안에서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이하이고 3층 이하인 숙박시설을 건축할 수 있습니다(「수산업법」 제52조제2항제2호, 「수산업법 시행령」 별표 16 제2호카목).

» 위반 시 제재

√ 허가를 받지 않고 건축하면 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다 (「수산업법」 제 64조제12호) .

※ 용도지역·용도지구 및 용도구역 안에서의 건축 제한에 관한 자세한 사항은 이 사이트 (<http://oneclick.law.go.kr>) 『단독주택건축(신축, 개축)』의 <[사전준비-부지선정](#)>에서 확인할 수 있습니다.

▶ 개별 법령에 따른 펜션시설 건축 가능 지역

■ 개별 법령에 따른 건축 가능 지역

■ 펜션은 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.

※ 펜션시설의 건축을 원하는 지역에 개별 법령에 의한 건축제한이 있는지는 토지이용계획확인서를 열람해서 확인할 수 있습니다.

■ 아래에서는 펜션시설의 입지로 생각할 수 있는 대표적인 지역·지구에서의 건축제한 사항에 대해 알아보겠습니다.

■ 재해위험 개선사업지구에서의 건축 가능 여부

■ 국민안전처장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 「자연재해대책법」 제 12조에 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 펜션시설 건축은 관할 국민안전처장관, 시·도지사 또는 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 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 위험저수지·댐 정비기본계획을 수립해서 국민안전처장관의 승인을 받아 위험저수지·댐 정비지구로 지정할 수 있습니다 (「저수지·댐의 안전관리 및 재해예방에 관한 법률」 제 12조제1항) .

1. 저수지·댐의 안전성 확보 및 효율성 제고 등을 위해 위험저수지·댐 정비사업이 시급하다고 판단되는 경우

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

■ 건축 가능 여부

▶ 위험저수지·댐 정비지구에서의 펜션시설 건축은 관할 특별자치도지사·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

■ 특별시장·광역시장 또는 도지사는 농지를 효율적으로 이용하고 보전하기 위해서 농업진흥지역을 지정하는데, 농업진흥지역은 농업진흥구역과 농업보호구역으로 지정할 수 있습니다 (「농지법」 제28조).

■ 건축 가능 여부

▶ 농업진흥구역에서는 펜션시설을 건축할 수 없습니다 (「농지법」 제32조제1항).

■ 위반 시 제재

▶ 이를 위반해서 건축하면 5년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처해집니다 (「농지법」 제58조제1호).

■ 특정도서에서의 건축 가능 여부

■ 환경부장관은 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](#)」 (환경부 고시 제2014-230호, 2014. 12. 30. 발령·시행)]에서 확인할 수 있습니다.

■ 건축 가능 여부

▶ 특정도서에서는 펜션시설을 건축할 수 없습니다 (「독도 등 도서지역의 생태계 보전에 관한 특별법」 제8조제1항제1호).

■ 위반 시 제재

▶ 이를 위반해서 건축물을 신축·증축하면 환경부장관에게 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).

■ 생태·경관보전지역에서의 건축 가능 여부

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

1. 자연상태가 원시성을 유지하고 있거나 생물다양성이 풍부해서 보전 및 학술적 연구가치가 큰 지역
2. 지형 또는 지질이 특이해서 학술적 연구 또는 자연경관의 유지를 위해 보전이 필요한 지역

3. 다양한 생태계를 대표할 수 있는 지역 또는 생태계의 표본지역

4. 관계 행정기관의 장이나 특별시장·광역시장 또는 도지사가 자연경관이 수려해서 특별히 보전할 필요가 있다고 추천하는 지역

■ 생태·경관보전지역은 생태·경관핵심보전구역(이하 “핵심구역”이라 함), 생태·경관완충보전구역(이하 “완충구역”이라 함), 생태·경관전이보전구역(이하 전이구역”이라 함)으로 구분해서 지정될 수 있습니다. 핵심구역은 생태계의 구조와 기능의 훼손방지를 위해 특별히 보호가 필요하거나 자연경관이 수려해서 특별히 보호하고자 하는 지역을, 완충구역은 핵심구역의 연접지역으로서 핵심구역의 보호를 위해 필요한 지역을, 전이구역은 핵심구역 또는 완충구역에 둘러싸인 취약지역으로서 지속 가능한 보전과 이용을 위해서 필요한 지역을 말합니다(「자연환경보전법」 제12조제2항).

■ 건축 가능 여부

▶ 누구든지 생태·경관보전지역에서는 건축물의 신축·증축으로 자연생태 또는 자연경관의 훼손행위를 해서는 안 됩니다(「자연환경보전법」 제15조제1항제2호). 따라서 펜션시설을 건축할 수 없습니다.

■ 위반 시 제재

▶ 이를 위반해서 건축하면 환경부장관에게 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).

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

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

3. 「자연환경보전법」 제17조(제22조제2항에 의해서 준용되는 경우를 포함)에 의한 중지·원상회복 또는 조치명령을 위반한 경우

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

1. 전이구역에서 「자연환경보전법」 제15조제1항을 위반하여 자연생태·자연경관을 훼손시킨 자

2. 환경부장관 또는 시·도지사가 지정한 생태·경관보전지역에서 특정수질유해물질, 폐기물 또는 유독물을 버리는 행위를 한 자

■ 공원구역에서의 건축 가능 여부

■ 공원구역이란 자연공원으로 지정된 구역을 말하는데, 자연공원이란 국립공원·도립공원·군립공원 및 지질공원을 말합니다(「자연공원법」 제2조제1호 및 제5호).

■ 건축 가능 여부

▶ 공원구역에서 공원사업 외에 펜션시설의 건축은 공원관리청의 허가를 받아야만 할 수 있습니다(「자연공원법」 제23조제1항 본문 및 「자연공원법 시행령」 제17조).

■ 위반 시 제재

▶ 허가를 받지 않고 건축하면 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에

처해집니다 (「자연공원법」 제82조제2호) .

» 위의 행위허가를 위반하면 허가취소, 사업정지 또는 변경처분을 받게 될 수 있습니다 (「자연공원법」 제30조제1항제1호나목) .

■ 야생생물 특별보호구역에서의 건축 가능 여부

■ 환경부장관은 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 펜션시설을 건축할 수 없습니다. 다만, 「문화재보호법」에 의한 문화재(보호구역을 포함)에 대해서는 「문화재보호법」에서 정하는 바에 따릅니다 (「야생생물 보호 및 관리에 관한 법률」 제28조제1항제1호) .

■ 위반 시 제재

» 이를 위반해서 건축물을 신축·증축하면 환경부장관에게 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」 제68조제1항제5호) .

■ 상수원보호구역에서의 건축 가능 여부

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

■ 건축 가능 여부

» 상수원보호구역에서의 펜션시설의 건축은 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함)의 허가를 받아야만 할 수 있습니다 (「수도법」 제7조제4항 본문) .

» 펜션시설의 신축은 불가능 하면 개축·재축하는 경우에는 기존의 건축물이나 그 밖의 공작물의 용도와 규모의 범위에서만 개축·재축할 수 있습니다 (「수도법」 제7조제4항, 「수도법 시행령」 제13조제1항제1호 및 「상수원관리규칙」 제12조제5호) .

■ 위반 시 제재

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

※ 개별 법령에 따른 건축 제한에 관한 자세한 사항은 이 사이트 (<http://oneclick.law.go.kr>) 『단독주택건축(신축, 개축)』의 <[사전준비-부지선정](#)>에서 확인할 수 있습니다.

2.2.3. 입지의 선정 Ⅱ (지목 및 용도의 확인)

펜션시설은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」상의 지목이 대(垸)인 곳에 건축할 수 있습니다. 전·답 등의 농지에 건축을 원하는 경우에는 농지전용허가를, 임야 등 산지에 건축을 원하는 경우에는 산지전용허가를 받아서 지목을 변경해야 합니다.

「건축법」에 따르면 펜션시설의 건축물 용도는 숙박시설에 해당됩니다. 농어촌의 빈 집·상가건물·폐교 등을 이용해서 펜션사업을 하려는 경우에는 해당 건축물의 용도를 숙박시설로 변경해야 합니다.

▶ 지목의 확인

- 숙박시설의 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 지籍公簿(地籍公簿)에 등록한 것으로, 전(田)·답·과수원·목장용지·임야·광천지·염전·대(垓)·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 숙박시설을 건축할 수 있는 지목은 대(垓)에 한정됩니다(「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제67조 및 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령」 제58조제8호). 따라서 임지를 선정할 때는 그 지목이 대인지를 확인하는 것이 중요합니다.
- 지목·형질의 변경
 - 지목이 대가 아닌 곳에 펜션시설을 건축하기 위해서는 지목을 변경해야 합니다. 예를 들어, 지목이 전이나 답인 곳에 펜션시설을 건축하려면 지목을 대로 변경하는 절차인 농지전용허가를 받아야 하며, 지목이 임야인 곳에 건축하려면 산지전용허가를 받아야 합니다.

▶ 전·답·과수원 등의 지목변경

- 농지의 전용
 - 농지의 전용이란 농지를 농작물 경작이나 다년생식물의 재배 등 농업생산 또는 농지개량 외의 용도로 사용하는 것을 말합니다(「농지법」 제2조제7호).
 - 농지에 펜션시설을 설치하려면 다음의 구분에 따라 농지전용허가를 받거나 농지전용신고를 해야 합니다(「농지법」 제34조, 제35조 및 제51조).

허가 대상	다음 어느 하나에 해당하는 경우 외에 농지를 전용하려는 경우에는 농림축산식품부장관 또는 그 권한을 위임받은 시·도지사 및 시장·군수·구청장의 농지전용허가를 받아야 합니다. 1. 다른 법률에 따라 농지전용허가가 의제되는 협의를 거쳐 농지를 전용하는 경우 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군지역 또는 계획관리지역에 있는 농지로서 주무부장관 또는 지방자치단체의 장이 농림축산식품부장관과 농지전용협의를 거친 농지나 그 협의 대상에서 제외되는 농지를 전용하는 경우 3. 「농지법」 제35조에 따라 농지전용신고를 하고 농지를 전용하는 경우 4. 「산지관리법」 제14조에 따라 산지전용허가를 받지 않거나 「산지관리법」 제15조에 따른 산지전용신고를 하지 않고 불법으로 개간한 농지를 산림으로 복구하는 경우 5. 「하천법」에 따라 하천관리청의 허가를 받고 농지의 형질을 변경하거나 공작물을 설치하기 위해 농지를 전용하는 경우
신고 대상	다음 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 시행령」 제32조제1항 및 「농지법 시행규칙」 제26조제1항·제2항).

1. 농지전용허가신청서

2. 전용목적, 사업시행자 및 시행기간, 시설물의 배치도, 소요자금 조달방안, 시설물관리·운영계획, 「대기환경보전법 시행령」 별표 1의3 및 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령」 별표 13에 따른 사업장 규모 등을 명시한 사업계획서
3. 전용하려는 농지의 소유권을 입증하는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에만 제출) 또는 사용승낙서·사용승낙의 뜻이 기재된 매매계약서 등 사용권을 가지고 있음을 입증하는 서류
4. 전용예정구역이 표시된 지적도등본 또는 임야도등본과 지형도
5. 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
6. 변경허가 신청인 경우에는 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 포함한 변경사유서
7. 농지보전부담금을 납부한 후 농지전용허가를 받은 자의 명의를 변경되는 경우에는 농지보전부담금의 권리 승계를 증명할 수 있는 서류(농지전용허가를 받은 자의 명의를 변경되어 변경허가 신청을 하는 경우에 한정)
8. 농지보전부담금 분할납부신청서(분할납부를 신청하는 경우에 한정)

■ 신청인의 신청이 있으면 심사기준에 따른 심사 후 농지전용허가를 받습니다(「농지법 시행령」 제33조).

■ 농지전용신고 절차

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

1. 농지전용신고서

2. 전용목적 및 시설물의 활용계획 등을 명시한 사업계획서

3. 전용하려는 농지의 소유권을 입증하는 서류(토지 등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에만 제출) 또는 사용승낙서·사용승낙의 뜻이 기재된 매매계약서 등 사용권을 가지고 있음을 입증하는 서류

4. 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

5. 변경신고인 경우에는 변경내용을 증명할 수 있는 서류를 포함한 변경사유서

6. 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)

7. 농지보전부담금 분할납부신청서(분할납부를 신청하는 경우에 한정)

■ 신고인의 신고가 있으면 법령기준에 따른 검토 후 농지전용신고증을 발급받습니다(「농지법 시행령」 제35조제4항).

※ 농지전용에 관한 자세한 사항은 이 사이트 (<http://oneclick.law.go.kr>) 『농지이용·전용』에서 확인할 수 있습니다.

■ 임야 등의 형질변경

■ 산지의 전용

■ 산지전용(山地轉用)이란 산지를 다음 어느 하나에 해당하는 용도 외로 사용하거나 이를 위하여 산지의 형질을 변경하는 것을 말합니다(「산지관리법」 제2조제2호).

1. 조림(造林), 숲 가꾸기, 임목의 벌채·굴취

2. 토석 등 임산물의 채취

3. 산지일시사용

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

■ 산지전용허가 절차

■ 산지전용허가를 받으려는 자는 관할 행정청에 다음의 서류를 제출해야 합니다(「산지관리법」 제14조, 제52조제1항, 「산지관리법 시행령」 제15조제1항 및 「산지관리법 시행규칙」 제10조제1항·제2항).

1. 산지전용허가신청서

2. 사업계획서(산지전용의 목적, 사업기간, 산지전용을 하려는 산지의 이용계획, 임목·죽의 벌채·굴취를 통한 이용 또는 처리 계획, 토사처리계획 및 피해방지계획 등을 포함할 것) 1부

3. 산지전용타당성조사에 관한 결과서 1부 (이 경우 해당 결과서는 허가신청일 전 2년 이내에 완료된 산지전용타당성조사의 결과서를 말함)
 4. 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)
 5. 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
 6. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제44조제3항에 따라 측량업의 등록을 한 지적측량업자 또는 한국국토정보공사가 측량한 축척 6천분의 1 내지 1천200분의 1의 산지전용예정지실측도 1부
 7. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행령」 제30조제1항에 따른 기술2급 이상의 산림경영기술자가 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 660제곱미터 미만인 경우에는 제출하지 않습니다.

가. 임종·임상·수종·임령·평균수고·입목축적이 포함될 것

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

다. 허가신청일 전 2년 이내에 조사·작성되었을 것

8. 복구대상산지의 종단도 및 횡단도와 복구공종·공법 및 겨냥도가 포함된 복구계획서 1부 (복구해야할 산지가 있는 경우에만 제출)

9. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행령」 제30조제1항에 따른 산림공학기술자 또는 「국가기술자격법」에 따른 산림기사·토목기사·측량 및 지형공간정보기사 이상의 자격증 소지자가 조사·작성한 표고 및 평균경사도조사서 (수치지형도를 이용해서 표고 및 평균경사도를 산출한 경우에는 원본이 저장된 디스크 등 저장장치를 포함) 1부

※ 다만, 「산지관리법 시행규칙」 제4조제2항제5호에 따라 평균경사도조사서를 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 660제곱미터 미만인 경우에는 제출하지 않습니다.

10. 「농지법」 제49조에 따른 농지원부 사본 1부 (신청인이나 신고인이 「산지관리법 시행규칙」 제7조제1호에 따른 농업인임을 증명해야 하는 경우에만 제출)

11. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률 시행령」 제30조에 따른 산림공학기술자가 조사·작성한 「산지관리법 시행규칙」 별지 제4호의2서식에 따른 재해위험성 검토의견서 1부 (산지전용허가를 받으려는 산지의 면적이 2만제곱미터 이상인 경우에 한정함)

■ 신청인의 신청이 있으면 심사기준에 따른 심사 후 산지전용허가를 받습니다 (「산지관리법」 제18조 및 「산지관리법 시행령」 제15조).

■ 산지전용신고 절차

- 산지전용신고를 하려는 자는 관할 행정청에 다음의 서류를 제출해야 합니다(「산지관리법」 제15조, 제52조제1항, 「산지관리법 시행령」 제17조 및 「산지관리법 시행규칙」 제13조제1항·제2항).

1. 산지전용신고서

2. 사업계획서(산지전용의 목적, 사업기간, 산지전용을 하려는 산지의 이용계획, 토사처리계획 및 피해방지계획 등을 포함할 것) 1부
3. 산지전용을 하려는 산지의 소유권 또는 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류 1부(토지등기사항증명서로 확인할 수 없는 경우에 한정하고, 사용·수익권을 증명할 수 있는 서류에는 사용·수익권의 범위 및 기간이 명시되어야 함)
4. 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
5. 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」 제44조제3항에 따라 측량업의 등록을 한 지적측량업자 또는 한국국토정보공사가 측량한 축척 6천분의 1 내지 1천200분의 1의 산지전용예정지실측도 1부
6. 복구대상산지의 종단도 및 횡단도와 복구공종·공법 및 견취도(見取圖)가 포함된 복구계획서 1부(복구해야할 산지가 있는 경우에만 제출)
7. 「농지법」 제49조에 따른 농지원부 사본 1부(신청인이나 신고인이 「산지관리법 시행규칙」 제7조제1호에 따른 농업인임을 증명해야 하는 경우에만 제출)

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

※ 산지전용에 관한 자세한 사항은 이 사이트 (<http://oneclick.law.go.kr>) 『산지전용』에서 확인할 수 있습니다.

용도의 확인

- 펜션의 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·노유자시설·수련시설·운동시설·업무시설·숙박시설·위락시설·공장·창고시설·위험물 저장 및 처리시설·자동차 관련 시설·동물 및 식물 관련 시설·분뇨 및 쓰레기 처리시설·교정 및 군사시설·방송통신시설·발전시설·묘지 관련 시설·관광 휴게시설·장례식장으로 구분됩니다(「건축법」 제2조제1항제3호·제2항, 「건축법 시행령」 제3조의5 및 별표 1).

- 이 28종의 용도 중 펜션시설은 숙박시설에 속합니다(「건축법」 제2조제2항제15호 「건축법 시행령」 별표 1 제15호). 따라서 기존의 건축물을 매입해서 펜션사업을 하려는 경우에는 그 건축물의 용도를 확인하는 것이 중요합니다.

- 용도의 변경

- 숙박시설의 용도가 아닌 건축물에서 펜션을 운영하기 위해서는 그 건축물의 용도를 변경해야 합니다. 예를 들어, 농어촌 지역의 빈 집, 빈 점포 및 폐교를 활용해서 펜션을 운영하려면 단독주택, 제1종근린생활시설 또는 제2종근린생활시설 등에 속하는 점포 및 교육연구시설에 속하는 폐교를 숙박시설

용도로 변경하는 절차를 거쳐야 합니다.

■ 용도변경

■ 건축물의 용도변경

- 건축물의 용도변경이란 건축물의 용도를 당초의 용도와 다른 용도로 사용하는 것을 말합니다.
- 기존에 숙박시설로 이용되던 건축물을 매입하는 경우에는 그 건축물의 용도가 동일하므로 별 문제가 없지만, 빈 점포·폐교 등 건축물의 용도가 달라서 펜션사업을 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: 다음 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: 다음 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 시설군에 해당하는 건축물의 용도는 다음과 같습니다. 제1호로 올라갈수록 상위시설군이며, 제9호로 내려갈수록 하위시설군입니다.(「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. 장례식장

3. 전기통신시설군

- 가. 방송통신시설
- 나. 발전시설

4. 문화집회시설군

- 가. 문화 및 집회시설
- 나. 종교시설
- 다. 위락시설
- 라. 관광휴게실

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

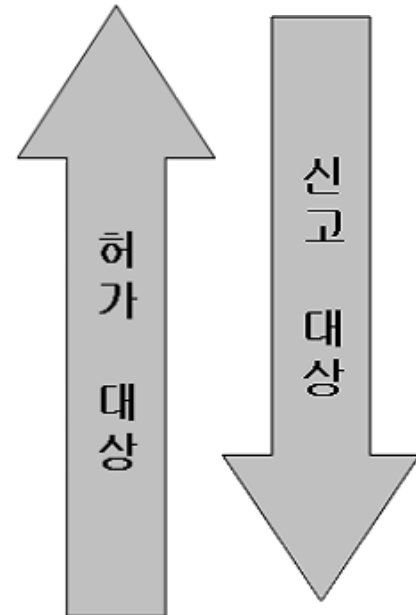
- 가. 제1종 근린생활시설
- 나. 제2종 근린생활시설 (다중생활시설은 제외)

8. 주거업무시설군

- 가. 단독주택
- 나. 공동주택
- 다. 업무시설
- 라. 교정 및 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」 제 19조제2항 및 「건축법 시행규칙」 제12조의2제1항) .

1. [건축·대수선·용도변경허가신청서](#) (허가 대상인 경우) 또는 [건축·대수선·용도변경신고서](#) (신고 대상인 경우)
2. 용도를 변경하려는 층의 변경 전·후의 평면도 (허가권자가 건축물대장이나 「건축법」 제32조제1항에

다른 전산자료를 통하여 평면도 확인이 가능한 경우에는 변경 전 평면도는 제외)

3. 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서

■ 건축·대수선·용도변경허가서 또는 건축·대수선·용도변경신고필증의 발급

- 허가 대상인 경우 위의 허가 신청서와 관련 서류를 제출하면 그 내용이 관계 법령에 적합한지 확인하는 절차를 거쳐 건축·대수선·용도변경허가서를 발급받을 수 있습니다 (「건축법 시행규칙」 제12조의2제2항) .
- 신고 대상인 경우 위의 신고서와 관련 서류를 제출하면 그 기재내용을 확인하는 절차를 거쳐 건축·대수선·용도변경신고필증을 발급받을 수 있습니다 (「건축법 시행규칙」 제12조의2제3항) .

2.2.4. 펜션시설의 건축 절차

일반적으로 펜션시설의 건축절차는 건축물의 설계→건축허가 또는 신고→착공신고→건축시공→사용승인→관련 세금의 납부 및 소유권보존등기의 순으로 진행됩니다. 다만, 신축의 경우에는 제일 먼저 건축물의 입지를 선정하는 절차가 선행됩니다.

펜션시설을 건축하려면 우선 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 해야 합니다.

건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물의 공사에 착수하려면 허가권자에게 착공신고를 해야 합니다.

건축을 할 때는 이용객의 편의를 위해 충분한 주차장시설을 확보하는 것이 좋으며, 조경에도 신경 쓰는 것이 좋습니다.

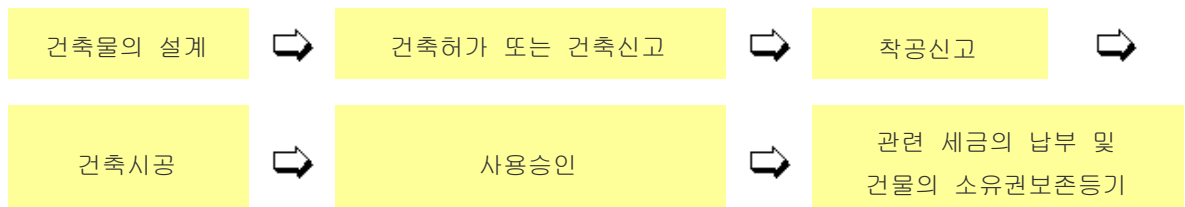
건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물의 건축공사를 완료한 후, 그 건축물을 사용하려면 허가권자에게 사용승인을 받아야 합니다.

사용승인이 완료되었다면 건축물의 취득과 관련한 세금을 납부하고 소유권보존등기를 합니다.

▶ 펜션시설의 건축 절차

■ 건축 절차도

- 펜션시설의 건축은 다음과 같은 순서로 진행됩니다.



※ 이 절차는 펜션시설을 건축하거나 기존의 건축물을 대수선하는 경우에 동일하게 적용됩니다.

■ 건축 기준

- 숙박시설을 건축할 때는 그 규모에 관해 제한사항이 없지만, 추후 관광펜션으로 지정받으려면 ① 자연 및 주변환경과 조화를 이루는 3층 (다만, 2018년 6월 30일까지는 4층으로 함) 이하의 건축물이면서 ② 객실이 30실 이하여야 하고, ③ 바비큐장, 캠프파이어장 등 주인의 환대가 가능한 1종류 이상의 이용시설을 갖추어야 합니다 (「관광진흥법」 제6조, 「관광진흥법 시행규칙」 제14조 및 별표 2 제8호) .

■ 건축물의 설계

■ 원칙

▶ 건축허가를 받아야 하거나 건축신고를 하여야 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 및 제14조).

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

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 미만인 증축·개축 또는 재축
2. 연면적이 200제곱미터 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선

■ 예외

▶ 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

■ 건축허가 또는 건축신고 대상

■ 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 도시·군지역에서 건축물을 건축한 건축주 및 공사시공자는 3년 이하의 징역이나 5천만원 이하의 벌금에 처해지며(「건축법」 제108조제1항), ② 도시·군지역 밖에서 건축물을 건축한 건축주 및 공사시공자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 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 동意的한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

■ 건축허가 절차

■ 건축허가를 받으려면 허가권자에게 다음의 서류를 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)해야 합니다(「건축법」 제11조제3항 본문, 「건축법 시행령」 제9조제1항 본문, 「건축법 시행규칙」 제6조 및 별지 제1호의4서식).

※ 다만, 토지의 등기사항증명서는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통한 확인에 동의하지 않는 경우에만 제출합니다.

1. [건축·대수선·용도변경 허가신청서](#)

2. 건축할 대지의 범위에 관한 서류

3. 건축할 대지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류. 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」 제15조를 준용합니다.

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

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

√ 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서: 공유자가 지장(指章)을 날인하고 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 공유자의 인감도장을 날인한 서면동의서에 해당 인감증명서를 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

6. 「건축법 시행규칙」 제5조에 따른 [사전 결정서](#)(「건축법」 제10조에 따라 건축에 관한 입지 및 규모의 사전결정서를 받은 경우에만 제출)

7. 「건축법 시행규칙」 별표 2의 설계도서(실내마감도는 제외하며, 「건축법」 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우에는 건축계획서 및 배치도를 제외). 단, 「건축법」 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 건축계획서 및 배치도만 해당

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

※ 다만, 국토교통부장관이 관계 행정기관의 장과 협의하여 「건축법 시행규칙」으로 정하는 신청서 및 구비서류는 착공신고 전까지 제출할 수 있습니다(「건축법」 제11조제3항 단서).

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

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

1. 허가를 받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않은 경우

2. 위의 1.의 기간내에 공사에 착수하였으나 공사의 완료가 불가능하다고 인정되는 경우

■ 건축신고 절차

- 건축신고를 하려면 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함)해야 합니다(「건축법」 제14조제1항, 「건축법 시행규칙」 제12조 및 별지 제6호서식).

1. 건축·대수선·용도변경신고서

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

가. 연면적의 합계가 100제곱미터를 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)

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

다. 「건축법」 제10조에 따른 사전결정을 받은 경우: 평면도

3. 「건축법」 제11조제5항 각 호에 따른 허가 등을 받거나 신고를 하기 위하여 해당법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 구비서류(해당사항이 있는 경우에만 제출)
4. 건축할 대지의 범위와 그 대지의 소유 또는 사용에 관한 권리를 증명하는 서류(단, 토지의 등기사항증명서는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용을 통한 확인에 동의하지 않는 경우에만 제출)

- 건축신고를 하면 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 확인 절차를 거쳐 건축신고필증을 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).

1. 공사용 가설건축물의 축조신고
2. 공작물의 축조신고
3. 개발행위허가
4. 시행자의 지정과 실시계획의 인가
5. 산지전용허가와 산지전용신고, 산지일시사용허가·신고(단, 보전산지인 경우에는 도시·군지역만 해당)
6. 사도(私道) 개설허가
7. 농지전용허가·신고 및 협의
8. 도로의 점용허가
9. 비관리청 공사시행 허가과 도로의 연결허가
10. 하천점용 등의 허가
11. 배수설비(配水設備)의 설치신고
12. 개인하수처리시설의 설치신고

13. 수도사업자가 지방자치단체인 경우 그 지방자치단체가 정한 조례에 따른 상수도 공급신청
14. 자가용전기설비 공사계획의 인가 또는 신고
15. 수질오염물질 배출시설 설치의 허가나 신고
16. 대기오염물질 배출시설설치의 허가나 신고
17. 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고
18. 배출시설 설치허가나 신고
19. 행위허가
20. 도시공원의 점용허가
21. 특정토양오염관리대상시설의 신고

▶ 착공신고

■ 착공신고 절차

- 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물의 공사에 착수하려면 허가권자에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「건축법」 제21조제1항 본문·제4항, 「건축법 시행규칙」 제14조제1항 및 별지 제13호서식).

1. 착공신고서(전자문서로 된 신고서를 포함)
2. 「건축법」 제15조에 따른 건축관계자 상호 간의 계약서 사본(해당 사항이 있는 경우에만 제출)
3. 「건축법 시행규칙」 별표 4의2의 설계도서
4. 「건축법」 제15조제2항에 따른 각 계약서의 사본(착공허가를 받은 건축물의 건축주가 신고하는 경우에만 제출)
5. 감리 계약서(해당 사항이 있는 경우)

- 다만, 기존의 건축물을 철거한 후 건축하는 경우에는 「건축법」 제36조에 따라 건축물의 철거를 신고할 때 착공 예정일을 기재했다면 착공신고를 하지 않아도 됩니다(「건축법」 제21조제1항 단서).

※ 이를 위반해서 신고를 하지 않거나 거짓으로 신고하면 500만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

■ 착수시기의 연기

- 허가받은 날부터 1년 이내에 공사에 착수하지 않은 경우로서 정당한 사유가 있으면 허가권자에게 착공연기신청서(전자문서로 된 신청서를 포함)를 제출해서 1년의 범위에서 공사착수시기를 연기할 수 있습니다(「건축법 시행규칙」 제14조제2항 및 별지 제14호서식).

▶ 건축시공

■ 개인하수처리시설의 설치

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

1. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제48조에 따른 폐수종말처리시설로 오수를 유입시켜 처리하는 경우
2. 오수를 흐르도록 하기 위한 분류식하수관로로 배수설비를 연결하여 오수를 공공하수처리시설에

유입시켜 처리하는 경우

3. 공공하수도관리청이 다음에서 정하는 기준·절차에 따라 하수관로정비구역으로 공고한 지역에서 합류식하수관로로 배수설비를 연결하여 공공하수처리시설에 오수를 유입시켜 처리하는 경우

가. 하수관로는 하수의 흐름이 보이지 않는 밀폐형 구조일 것

나. 월류수 수질의 생물화학적 산소요구량이 1리터 당 40밀리그램 이하로 관리될 수 있을 것

4. 건물 등을 설치하는 자가 오수를 「하수도법」 제45조에 따른 분뇨수집·운반업자에게 위탁하여 공공하수처리시설·폐수종말처리시설 또는 자기의 오수처리시설로 운반하여 처리하는 경우

■ 개인하수처리시설은 다음에서 정하는 기준에 적합하게 설치해야 합니다(「하수도법」 제34조제3항 및 「하수도법 시행령」 제24조제2항).

1. 하수처리구역 밖

가. 1일 오수 발생량이 2세제곱미터를 초과하는 건물 등을 설치하려는 자는 오수처리시설(개인하수처리시설로서 건물 등에서 발생하는 오수를 처리하기 위한 시설을 말함)을 설치할 것

나. 1일 오수 발생량 2세제곱미터 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」 제22조제1항에 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 1세제곱미터를 초과하는 건물 등을 설치하려는 자는 오수처리시설을 설치해야 합니다(「하수도법 시행령」 제24조제4항).

2. 하수처리구역 안(합류식하수관로 설치지역만 해당): 수세식 변기를 설치하려는 자는 정화조를 설치할 것

※ 위 규정에 따른 개인하수처리시설의 설치기준에 관한 세부내용은 [「하수도법 시행령」 별표 1]에서 확인할 수 있습니다.

※ 설치해야 하는 개인하수처리시설의 처리용량이 1일 2세제곱미터를 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 도시·군지역·지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역 안에서 건축물을 건축하는 경우에는 해당 시설물의 내부 또는 그 부지 안에 다음 기준에 해당하는 부설주차장(화물의 하역이나 그 밖의 사업수행을 위한 주차장을 포함)을 설치해야 합니다(「주차장법」 제19조제1항·제3항, 「주차장법 시행령」 제6조제1항 및 별표 1).

시설면적 200제곱미터당 1대(시설면적/200제곱미터)

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

1. 오지·벽지·섬 지역, 도심지의 간선도로변이나 그 밖에 해당 지역의 특수성으로 인하여 「주차장법 시행령」 별표 1의 기준을 적용하는 것이 현저히 부적합한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호에 따른 관리지역으로서 주차난이 발생할 우려가 없는 경우
3. 단독주택·공동주택의 부설주차장 설치기준을 세대별로 정하거나 숙박시설 또는 업무시설 중 오피스텔의 부설주차장 설치기준을 호실별로 정하려는 경우
4. 기계식주차장을 설치하는 경우로서 해당 지역의 주차장 확보율, 주차장 이용 실태, 교통 여건 등을 고려하여 「주차장법 시행령」 별표 1의 부설주차장 설치기준과 다르게 정하려는 경우
5. 대한민국 주재 외국공관 안의 외교관 또는 그 가족이 거주하는 구역 등 일반인의 출입이 통제되는 구역에 주택 등의 시설물을 건축하는 경우
6. 시설면적이 1만제곱미터 이상인 공장을 건축하는 경우
7. 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 200제곱미터 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).

1. 녹지지역에 건축하는 건축물
2. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 건축물
3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조제3항에 따른 지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외)의 건축물

※ 이를 위반한 건축주 또는 공사시공자는 500만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제5호).

▶ 사용승인

■ 사용승인의 신청

■ 건축주가 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 등 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 500만원 이하의 벌금에 처해집니다(「건축법」 제111조제1호).

■ 사용승인 절차

- 사용승인을 받으려면 허가권자에게 다음의 서류를 제출해야 합니다 (「건축법」 제22조제1항, 「건축법 시행규칙」 제16조제1항 및 별지 제17호서식).

1. 사용승인신청서

2. 공사감리완료보고서 (「건축법」 제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우에만 제출)
3. 설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서 (「건축법」 제11조제1항에 따라 허가를 받아 건축한 건축물의 건축허가도서에 변경이 있는 경우에만 제출)
4. 배치 및 평면이 표시된 현황도면 (「건축법」 제14조제1항에 따른 신고를 해서 건축한 건축물의 경우에만 제출)
5. 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 하기 위하여 해당 법령에서 제출하도록 의무화하고 있는 신청서 및 첨부서류 (해당 사항이 있는 경우)
6. 감리비용을 지불하였음을 증명하는 서류 (해당 사항이 있는 경우)

- 신청서와 관련 서류를 제출하면 7일 이내에 허가권자의 사용승인을 위한 검사를 거쳐 사용승인서를 발급받습니다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 사용승인을 위한 검사를 받지 않고 사용승인서를 받을 수 있습니다 (「건축법」 제22조제2항 및 「건축법 시행규칙」 제16조제2항).

- 사용승인 시 개별법령에 따른 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등의 의제

- 「건축법」 제22조제2항에 따른 사용승인을 받으면 다음의 사용승인·준공검사 또는 등록신청 등을 받거나 한 것으로 봅니다 (「건축법」 제22조제4항).

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

1. 배수설비 (排水設備)의 준공검사 및 개인하수처리시설의 준공검사
2. 지적공부 (地籍公簿)의 변동사항 등록신청
3. 승강기 완성검사
4. 보일러 설치검사
5. 전기설비의 사용전검사
6. 정보통신공사의 사용전검사
7. 도로점용공사 완료확인
8. 개발 행위의 준공검사
9. 도시·군계획시설사업의 준공검사
10. 수질오염물질 배출시설의 가동개시의 신고
11. 대기오염물질 배출시설의 가동개시의 신고
12. 소음·진동 배출시설 설치의 허가나 신고

 관련 세금의 납부

- 취득세

- 취득세는 부동산의 취득에 대해 해당 부동산 소재지의 특별시·광역시·도에서 부과하는 지방세로 다음과 같이 산정합니다 (「지방세법」 제8조제1항, 제10조제1항 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 67제곱미터 이상의 수영장 등 다음에서 정하는 부대시설을 설치한 고급주택과 그 부속토지를 취득하는 경우에 그 취득세는 1000분의 28과 종과기준세율의 100분의 40을 합한 세율을 적용해서 계산한 금액으로 합니다 (「지방세법」 제13조제5항제3호 및 「지방세법 시행령」 제28조제4항) .

1. 1구의 건축물의 연면적(주차장면적은 제외)이 331제곱미터를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
2. 1구의 건축물의 대지면적이 662제곱미터를 초과하는 것으로서 그 건축물의 가액이 9천만원을 초과하는 주거용 건축물과 그 부속토지
3. 1구의 건축물에 엘리베이터(적재하중 200킬로그램 이하의 소형엘리베이터는 제외)가 설치된 주거용 건축물과 그 부속토지(공동주택과 그 부속토지는 제외)
4. 1구의 건축물에 에스컬레이터 또는 67제곱미터 이상의 수영장 중 1개 이상의 시설이 설치된 주거용 건축물(공동주택은 제외)과 그 부속토지
5. 1구의 공동주택(여러 가구가 한 건물에 거주할 수 있도록 건축된 다가구용주택을 포함하되, 이 경우 한 가구가 독립해서 거주할 수 있도록 구획된 부분을 각각 1구의 건물로 봄)의 건축물 연면적(공용면적은 제외)이 245제곱미터(복층형은 274제곱미터로 하되, 한 층의 면적이 245제곱미터를 초과하는 것은 제외)를 초과하는 공동주택과 그 부속토지

※ 다만, 제1호, 제2호, 제3호 및 제5호에 따른 주거용 건축물과 그 부속토지 또는 공동주택과 그 부속토지는 취득 당시의 시가표준액이 6억원을 초과하는 경우로 한정합니다.

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

■ 지방교육세 및 농어촌특별세

■ 이 외에도 부동산 취득에 따른 지방교육세(「지방세법」 제151조)와 농어촌특별세(「조세특례제한법」, 「관세법」, 「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면을 받는 취득세 또는 등록에 따른 등록면허세의 100분의 20에 해당하는 금액 또는 「지방세법」 제10조 및 제11조의 표준세율을 100분의 2로 적용해서 「지방세법」, 「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액의 100분의 10에 해당하는 금액)가 부과됩니다 (「농어촌특별세법」 제5조) .

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 다음 어느 하나에 해당하는 방법으로 부동산소유권이전등기를 신청해야 합니다 (「부동산등기법」 제23조제2항, 제

24조 및 「부동산등기규칙」 제58조).

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

2. 전자신청: 등기소에 전산정보처리조직을 이용해서 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(법원행정처장이 지정하는 등기유형에 한함)

■ 소유권보존등기를 신청할 때는 다음의 신청정보와 첨부정보를 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제2항, 「부동산등기규칙」 제43조 및 제46조).

» 신청정보

1. 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(단, 1동의 건물의 구조·종류·면적은 건물의 표시에 관한 등기나 소유권보존등기를 신청하는 경우에만 제공)

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

3. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 성명과 주소

4. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소

5. 등기원인과 그 연월일

6. 등기의 목적

7. 등기필정보(단, 공동신청 또는 승소한 등기의무자의 단독신청에 의하여 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에만 제공)

8. 등기소의 표시

9. 신청연월일

» 첨부정보

1. 부동산등기신청서(전자신청의 경우에는 신청정보를 전자문서로 송신)

2. 등기원인을 증명하는 정보

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

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

5. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보

6. 대리인에 의해서 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보

7. 등기권리자(새로 등기명의인이 되는 경우에 한함)의 주소(또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호(또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보(단, 소유권이전등기를 신청하는 경우에는

등기의무자의 주소 또는 사무소 소재지를 증명하는 정보도 제공하여야 함)

8. 토지대장·임야대장·건축물대장 정보나 그 밖에 부동산의 표시를 증명하는 정보

※ 관할 등기소는 [\[대법원 홈페이지 정보광장란의 전국 법원·등기소 위치정보\]](#)에서 확인할 수 있습니다.

2.2.5. 필수설치 시설

일정한 요건에 해당하는 펜션 사업자는 공개 공지 또는 공개 공간을 확보해야 하며, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」에 따라 안전·위생 및 방화조치를 해야 합니다.

또한, 펜션시설의 주요구조부는 내화구조로 해야 하며, 내부 마감재료로 불연재료 또는 준불연재료를 사용해야 합니다.

펜션시설의 소유자·관리자 또는 점유자는 펜션시설의 규모·용도 및 수용인원 등을 고려해서 소방시설과 비상구 및 그 밖에 소방 관련 시설을 설치해야 합니다.

공개 공지 등의 확보

■ 공개 공지 등의 확보 대상

- 해당 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위해 다음 어느 하나에 해당하는 지역에서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 펜션시설을 하려는 경우에는 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(공지) 또는 공개 공간을 설치해야 합니다(「건축법」 제43조제1항 및 「건축법 시행령」 제27조의2제1항제1호).

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정해서 지정·공고하는 지역

■ 공개 공지 등의 면적

- 공개 공지 등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정합니다. 이 경우 「건축법」 제42조에 따른 조경면적과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령」 제14조에 따른 매장문화재의 현지보존 조치 면적을 공개 공지 등의 면적으로 할 수 있습니다(「건축법」 제43조제1항 및 「건축법 시행령」 제27조의2제2항).

■ 공개 공지 등 확보 시 준수사항

- 공개 공지 등을 확보할 때에는 공중(公衆)이 이용할 수 있도록 다음의 사항을 준수해야 합니다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있습니다(「건축법」 제43조제1항 및 「건축법 시행령」 제27조의2제3항).

※ 필로티란 건물 전체 또는 일부에 기둥을 세워 건물을 지상에서 분리시킴으로써 만들어지는 공간 또는 그 기둥 부분을 말합니다.

1. 공개 공지 등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 않을 것

2. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설치할 것

안전·위생 및 방화조치

■ 안전·위생 및 방화조치 범위

- 일정한 요건(아래 표 참고)에 해당하는 펜션시설과 그 대지에는 피난시설 등의 설치기준에 따라 복도, 계단, 출입구, 그 밖의 피난시설과 소화전(消火栓), 저수조(貯水槽) 및 그 밖의 소화설비를 갖추어야 하며, 대지 안에 피난과 소화에 필요한 통로를 설치해야 합니다(「건축법」 제49조제1항).

■ 안전·위생 및 방화조치 기준

- 펜션시설에 설치해야 하는 안전·위생 및 방화조치의 종류와 설치 기준은 다음과 같습니다(「건축법」 제49조, 「건축법 시행령」 제34조, 제35조, 제46조, 제48조, 제51조, 제52조, 제53조, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제8조, 제9조, 제14조, 제15조, 제15조의2, 제17조, 제18조 및 제19조).

직통계단	설치 대상	숙박시설의 용도로 쓰이는 3층 이상의 층으로서 그 층의 해당 용도로 쓰는 거실의 바닥면적의 합계가 200㎡ 이상인 것
	설치 기준	피난에 지장이 없도록 일정한 간격을 두어 설치하고, 각 직통계단 상호간에는 각각 거실과 연결된 복도 등 통로를 설치

피난계단	설치 대상	5층 이상 또는 지하 2층 이하인 층 ※ 단, 건축물의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 되어 있는 경우로서 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그렇지 않습니다. 1. 5층 이상인 층의 바닥면적의 합계가 200㎡ 이하인 경우 2. 5층 이상인 층의 바닥면적 200㎡ 이내마다 방화구획이 되어 있는 경우
	설치 기준	1. 건축물의 내부에 설치하는 피난계단의 구조 가. 계단실은 창문·출입구 및 그 밖의 개구부(이하 “창문 등”이라 함)를 제외한 해당 건축물의 다른 부분과 내화구조의 벽으로 구획할 것 나. 계단실의 실내에 접하는 부분(바닥 및 반자 등 실내에 면한 모든 부분을 말함)의 마감(마감을 위한 바탕을 포함)은 불연재료로 할 것 다. 계단실에는 예비전원에 의한 조명설비를 할 것 라. 계단실의 바깥쪽과 접하는 창문 등(망이 들어 있는 유리의 불박이창으로서 그 면적이 각각 1㎡ 이하인 것은 제외)은 해당 건축물의 다른 부분에 설치하는 창문 등으로부터 200cm 이상의 거리를 두고 설치할 것 마. 건축물의 내부와 접하는 계단실의 창문 등(출입구는 제외)은 망이 들어 있는 유리의 불박이창으로서 그 면적을 각각 1㎡ 이하로 할 것 바. 건축물의 내부에서 계단실로 통하는 출입구의 유효너비는 900cm 이상으로 하고, 그 출입구에는 피난의 방향으로 열 수 있는 것으로서 언제나 닫힌 상태를 유지하거나 화재 시 연기의 발생 또는 온도의 상승에 의하여 자동적으로 닫히는 구조로 된 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제26조에 따른 감종방화문 또는 을종방화문을 설치할 것 사. 계단은 내화구조로 하고 피난층 또는 지상까지 직접 연결되도록 할 것 2. 건축물의 바깥쪽에 설치하는 피난계단의 구조 가. 계단은 그 계단으로 통하는 출입구외의 창문 등(망이 들어 있는 유리의 불박이창으로서 그 면적이 각각 1㎡ 이하인 것은 제외)으로부터 200cm 이상의 거리를 두고 설치할 것 나. 건축물의 내부에서 계단으로 통하는 출입구에는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제26조에 따른 감종방화문 또는 을종방화문을 설치할 것 다. 계단의 유효너비는 900cm 이상으로 할 것 라. 계단은 내화구조로 하고 지상까지 직접 연결되도록 할 것

방화구획	설치 대상	주요구조부가 내화구조 또는 불연재료로 된 건축물로서 연면적이 1000㎡를 넘는 숙박시설
	설치 기준	1. 10층 이하의 층은 바닥면적 1000㎡(스프링클러 기타 이와 유사한 자동식 소화설비를 설치한 경우에는 바닥면적 3㎡) 이내마다 구획할 것 2. 3층 이상의 층과 지하층은 층마다 구획할 것 3. 11층 이상의 층은 바닥면적 200㎡(스프링클러 기타 이와 유사한 자동식 소화설비를 설치한 경우에는 600㎡) 이내마다 구획할 것. 단, 벽 및 반자의 실내에 접하는 부분의 마감을 불연재료로 한 경우에는 바닥면적 500㎡(스프링클러 기타 이와 유사한 자동식 소화설비를 설치한 경우에는 1500㎡) 이내마다 구획할 것
계단	설치 대상	연면적 200㎡를 초과하는 숙박시설
	설치 기준	1. 높이가 300cm를 넘는 계단에는 높이 300cm이내마다 유효너비 120cm 이상의 계단참을 설치할 것 2. 높이가 100cm를 넘는 계단 및 계단참의 양옆에는 난간(벽 또는 이에 대치되는 것을 포함)을 설치할 것 3. 유효너비가 300cm를 넘는 계단에는 계단의 중간에 유효너비 300cm 이내마다 난간을 설치할 것. 단, 계단의 단높이가 15cm 이하이고, 계단의 단너비가 30cm 이상인 경우에는 그렇지 않습니다.
복도	설치 대상	연면적 200㎡를 초과하는 숙박시설
	설치 기준	1. 양 옆에 거실이 있는 복도: 150cm 이상 2. 그 밖의 복도: 120cm 이상
창문 등	설치 대상	숙박시설의 객실
	설치 기준	1. 채광을 위해 거실에 설치하는 창문 등의 면적: 그 거실의 바닥면적의 10분의 1. 단, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 별표 1의3에서 정한 조도 이상의 조명장치를 설치하는 경우에는 그렇지 않습니다. 2. 환기를 위해 거실에 설치하는 창문 등의 면적: 그 거실의 바닥면적의 20분의 1. 단, 기계환기장치 및 중앙관리방식의 공기조화설비를 설치하는 경우에는 그렇지 않습니다. ※ 위 내용을 적용할 때 수시로 개방할 수 있는 미닫이로 구획된 2개의 거실은 이를 1개의 거실로 봅니다.

거실 등의 방습	설치 대상	숙박시설의 욕실
	설치 기준	숙박시설의 욕실 바닥과 그 바닥으로부터 높이 100cm까지의 안벽의 마감은 이를 내수재료로 함
경계벽의 설치	설치 대상	숙박시설의 객실 간 경계벽
	설치 기준	1. 건축물에 설치하는 경계벽은 내화구조로 하고, 지붕 밑 또는 바로 위층의 바닥판까지 닿게 해야 함 2. 경계벽은 소리를 차단하는데 장애가 되는 부분이 없도록 다음 어느 하나에 해당하는 구조로 해야 함 가. 철근콘크리트조·철골철근콘크리트조로서 두께가 10cm 이상인 것 나. 무근콘크리트조 또는 석조로서 두께가 10cm (시멘트모르타르·회반죽 또는 석고플라스터의 바름두께 포함) 이상인 것 다. 콘크리트블록조 또는 벽돌조로서 두께가 19cm 이상인 것 라. 가목부터 다목의 것 외에 국토교통부장관이 정해서 고시하는 기준에 따라 국토교통부장관이 지정하는 자 또는 한국건설기술연구원이 실시하는 품질시험에서 그 성능이 확인된 것

내화구조

내화구조 설비 범위

- 바닥면적의 합계가 400제곱미터 이상인 펜션시설의 주요구조부는 내화구조로 해야 합니다 (「건축법」 제 50조제1항 및 「건축법 시행령」 제56조제1항).

내화구조 설비 기준

- 내화구조의 종류 및 기준에 대해서는 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제3조에서 확인할 수 있습니다.

건축물의 내부 마감재료

건축물의 내부 마감재료 사용 범위

- 숙박시설 중 여관 및 여인숙은 해당 건축물의 벽, 반자, 지붕(반자가 없는 경우에 한정) 등 내부의 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 해야 합니다 (「건축법」 제52조제1항 및 「건축법 시행령」 제 61조제1항제6호).

- 내부 마감재료란 건축물 내부의 천장·반자·벽(경계벽 포함)·기둥 등에 부착되는 마감재료를 말합니다. 그러나 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제2조에 따른 실내장식물은 내부 마감재료에 해당되지 않습니다 (「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조제3항).

※ 반자란 지붕 밑을 바르거나 막아서 평평하게 만든 천장을 말합니다.

건축물의 내부 마감재료 기준

- 건축물의 실의 벽 및 반자의 실내에 접하는 부분 (반자돌림대·창대 및 이와 유사한 것은 제외. 이하 같음)의 마감은 불연재료 또는 준불연재료로 해야 하며, 그 거실에서 지상으로 통하는 주된 복도·계단 및 밖에 통로의 벽 및 반자의 실내에 접하는 부분의 마감은 불연재료 또는 준불연재료로 해야 합니다 (「건축법」 제52조제1항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조제1항·제2항).

소방시설의 설치

소방시설의 설치 대상

- 펜션시설은 소방시설을 설치해야 하는 특정소방대상물에 해당됩니다 (「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제2조제1항제3호, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제5조 및 별표 2 제13호).

※ 소방시설이란 소화설비·경보설비·피난설비·소화용수설비 및 그 밖의 소화활동설비를 말하는데, 그 세부내용은 [「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 별표 1]에서 확인할 수 있습니다.

소방시설의 설치 범위

- 펜션시설의 소유자·관리자 또는 점유자(이하 “관계인”이라 함)는 그 펜션시설의 규모·용도·위험 특성·이용자 특성 및 수용인원 등을 고려해서 갖추어야 하는 소방시설과 비상구 및 그 밖에 소방 관련 시설을 국민안전처장관이 정해서 고시하는 화재안전기준에 따라 설치해야 합니다 (「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조제1항).

※ 이를 위반하면 200만원 이하의 과태료가 부과됩니다 (「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제53조제1항제1호, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제40조 및 별표 10).

- 펜션시설에 설치해야 하는 소방시설은 다음과 같습니다 (「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조제1항, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제15조 및 별표 5).

※ 아래 표에 표시된 소방시설 중 자기의 펜션시설에 설치해야 하는 소방시설의 종류만을 확인하려면, ① 아래 표의 오른쪽(설치 대상 시설)에서 본인의 시설물이 소방시설을 설치해야 하는 대상인지를 확인한 후, ② 아래 표의 왼쪽(소방시설)에서 해당되는 소방시설의 종류를 확인하면 됩니다.

소 방 시 설		설치 대상 시설
구 분	종 류	

소 화 설 비	소화기 또는 간이소화용구	연면적 33㎡ 이상인 시설
	옥내소화전설비	연면적 1천5백㎡ 이상인 시설 지하층·무창층 또는 층수가 4층 이상인 것 중 바닥면적이 300㎡ 이상인 층이 있는 시설 ※ 층수가 4층 이상인 시설물의 각 층 중 어느 하나의 층의 바닥면적이 300㎡ 이상인 층을 말함 건축물의 옥상에 설치된 차고 또는 주차장으로서 차고 또는 주차의 용도로 사용되는 부분의 면적이 200㎡ 이상인 시설
	스프링클러설비	지하층·무창층 또는 층수가 4층 이상인 층으로서 바닥면적이 1천㎡ 이상인 층 ※ 위의 경우에 해당하는 때에는 그 시설물에 부착된 보일러실 또는 연결통로 등에도 설치
	물분무 등 소화설비	건축물 내부에 설치된 차고 또는 주차장으로서 차고 또는 주차의 용도로 사용되는 부분 (필로티를 주차용도로 사용하는 경우를 포함)의 바닥면적의 합계가 200㎡ 이상인 시설
경 보 설 비	비상경보설비	연면적 400㎡ 이상인 시설 지하층 또는 무창층의 바닥면적이 150㎡ 이상인 시설
	비상방송설비	지하층의 층수가 3개 층 이상인 시설
	누전경보기	계약전류용량이 100암페어를 초과하고, 내화구조가 아닌 건축물로서 벽·바닥 또는 반자의 전부나 일부를 불연재료 또는 준불연재료가 아닌 재료에 철망을 넣어 만든 시설 ※ 같은 건축물에 계약종별이 다른 전기가 공급되는 경우에는 그 중 최대계약전류용량을 말함
	자동화재탐지설비	연면적 600㎡ 이상인 시설
	단독경보형감지기	연면적 600㎡ 미만인 시설
	시각경보기	모든 숙박시설
	가스누설경보기	모든 시설

피 난 설 비	피난기구	피난층·지상1층·지상2층을 제외한 모든 층
	피난구유도등 ·통로유도등 및 유도표지	모든 시설
	비상조명등	지하층을 포함하는 층수가 5층 이상인 건축물로서 연면적 3천㎡ 이상인 시설 지하층 또는 무창층의 바닥면적이 450㎡ 이상인 경우 그 지하층 또는 무창층
	휴대용비상조명등	모든 시설
소화활동 설비	제연설비	지하층이나 무창층의 바닥면적이 1,000㎡ 이상인 시설 해당 시설에 부설된 특별피난계단 또는 비상용 승강기의 승강장
	연결송수관설비	층수가 5층 이상으로서 연면적 6천㎡ 이상인 시설 지하층을 포함하는 층수가 7층 이상인 시설 지하층의 층수가 3층이상이고 지하층의 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 시설
	연결살수설비	지하층으로서 바닥면적의 합계가 150㎡ 이상인 시설 ※ 이 경우 그 시설물에 부속된 연결통로에도 설치
	비상콘센트설비	지하층의 층수가 3층이상이고 지하층의 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 시설
	무선통신보조설비	지하층의 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 시설 지하층의 층수가 3층이상이고 지하층의 바닥면적의 합계가 1천㎡ 이상인 것은 지하층의 모든 층

■ 배연설비의 설치

■ 배연시설 설치 시설

▶ 6층 이상인 숙박시설의 거실에는 배연설비(排煙設備)를 해야 합니다. 다만, 피난층은 배연설비를 설치하지 않아도 됩니다(「건축법 시행령」 제51조제2항제1호타목).

※ 위의 내용은 보통의 펜션에 적용되는 내용입니다. 펜션시설에 설치해야 하는 소방시설에 대한 보다 자세한 사항은 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 별표 5를 참고하세요.

2.3. 펜션시설 마련: 매입

펜션을 운영하기 위해서는 건축물을 직접 지을 수도 있지만, 기존의 건축물을 매입할 수도 있습니다.

건축물을 매입할 때는 해당 건축물이 펜션 운영에 관한 법령상의 기준에 적합한지를 살펴보고, 적합하지 않은 경우에는 리모델링 등을 통해 법령상의 기준을 충족시켜야 합니다.

부동산매매계약을 체결하기 전에는 부동산등기기록을 비롯한 각종 공적 기록을 확인하고 현장조사를 실시해야 하며, 부동산매매계약을 체결할 때는 계약의 상대방이 소유권을 가진 본인(대리인)이 맞는지 확인하고 매매계약서에 거래당사자·매매목적물·매매대금·대금지급일자·부동산소유권이전일자 및 그 밖의 조건에 관해 명확하게 명시해야 합니다. 또한, 잔금까지 모두 지급했다면 소유권이전등기를 해서 소유권을 완전하게 취득해야 합니다.

부동산 중개업자를 통해서 부동산을 매입한 경우에는 부동산 중개수수료 및 실비를 부담해야 합니다.

기존에 운영되던 펜션을 매입할 때는 그 영업까지 양도받아 기존의 펜션 사업자의 지위를 승계할 수 있습니다.

2.3.1. 매입 목적의 결정 및 관심 부동산의 선정

펜션을 운영하기 위해서 건축물을 건축할 수 있지만, 기존의 건축물을 매입해서 펜션 용도로 사용할 수도 있습니다.

이 때, 매입할 수 있는 건축물은 펜션과 동일한 용도로 사용되던 건축물에 한정되지 않고 빈 집·일반 상가·폐교 등 펜션과 전혀 다른 용도로 사용되던 건축물도 가능합니다.

기존에 펜션과 다른 용도로 사용되던 건축물을 매입한 경우에 그 건축물을 펜션의 용도로 이용하려면 용도변경절차를 거쳐야 하며, 법령에서 요구하는 시설을 추가로 설치해야 합니다.

매입 목적의 결정 및 관심 부동산의 선정

■ 매입 목적의 결정

■ 펜션은 펜션 사업자가 자기의 취향에 맞게 건축해서 운영하는 경우가 많지만, 건축물을 매입해서 운영하는 경우도 있습니다.

■ 어떤 펜션시설을 매입할 것인지는 펜션을 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 펜션을 운영하려는 경우에는 먼저 그 매입 목적을 제대로 파악하는 것이 중요합니다.

■ 매입할 건축물 선정 시 고려사항

■ 건축물을 매입할 때는 기존에 펜션으로 운영되어 오던 건축물을 매입해서 그대로 운영하는 방법과 농어촌의 빈 집·일반 상가·폐교 등을 매입해서 펜션시설로 리모델링 한 후 운영하는 방법을 선택할 수 있습니다.

■ 어떤 방법을 택하더라도 건축물을 매입할 때는 해당 건축물이 펜션 운영에 관한 법령상의 기준에 적합한지를 살펴보는 것이 좋습니다. 농어촌민박사업 시설을 제외한 펜션시설은 「건축법」상

숙박시설로 분류되는데, 매입한 건축물이 숙박시설에 해당되지 않는다면 용도변경을 하는 등 비용과 시간이 들 수 있기 때문입니다.

- 기존에 펜션으로 운영되고 있던 건축물을 매입하는 경우에는 해당 건축물이 펜션 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.
- 빈 집·일반 상가·폐교 등 기존에 펜션이 아닌 용도로 사용되던 건축물을 매입하는 경우에는 해당 건축물이 펜션 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 용도변경이란 건축물의 용도를 당초의 용도와 다른 용도로 사용하는 것을 말합니다.
- 기존에 펜션으로 이용되던 건축물을 매입하는 경우에는 그 건축물의 용도가 동일하므로 별 문제가 없지만, 빈 집·빈 점포·폐교 등 건축물의 용도가 달라서 펜션사업을 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: 다음 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: 다음 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 시설군에 해당하는 건축물의 용도는 다음과 같습니다(「건축법」 제19조제4항 및 「건축법 시행령」 제14조제5항).

제1호로 올라갈수록 상위시설군이며, 제9호로 내려갈수록 하위시설군입니다.

1. 자동차 관련 시설군

가. 자동차 관련 시설

2. 산업 등 시설군

가. 운수시설

- 나. 창고시설
- 다. 공장
- 라. 위험물저장 및 처리시설
- 마. 분뇨 및 쓰레기처리시설
- 바. 묘지 관련 시설
- 사. 장례식장

3. 전기통신시설군

- 가. 방송통신시설
- 나. 발전시설

4. 문화집회시설군

- 가. 문화 및 집회시설
- 나. 종교시설
- 다. 위락시설
- 라. 관광휴게실

5. 영업시설군

- 가. 판매시설
- 나. 운동시설
- 다. 숙박시설
- 라. 제2종 근린생활시설 중 고시원

6. 교육 및 복지시설군

- 가. 의료시설
- 나. 교육연구시설
- 다. 노유자시설 (老幼者施設)
- 라. 수련시설
- 마. 야영장 시설

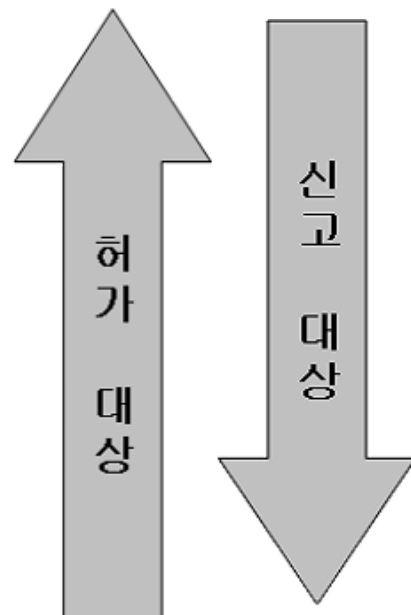
7. 근린생활시설군

- 가. 제1종 근린생활시설
- 나. 제2종 근린생활시설 (고시원은 제외)

8. 주거업무시설군

- 가. 단독주택
- 나. 공동주택
- 다. 업무시설
- 라. 교정 및 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).
 1. [건축·대수선·용도변경허가신청서](#) (허가 대상인 경우) 또는 [건축·대수선·용도변경신고서](#) (신고 대상인 경우)
 2. 용도를 변경하려는 층의 변경 전·후의 평면도 (허가권자가 건축물대장이나 「건축법」 제32조제1항에 따른 전산자료를 통하여 평면도 확인이 가능한 경우에는 변경 전 평면도는 제외)
 3. 용도변경에 따라 변경되는 내화·방화·피난 또는 건축설비에 관한 사항을 표시한 도서
- 건축·대수선·용도변경허가서 또는 건축·대수선·용도변경신고필증의 발급
 - 허가 대상인 경우 위의 허가 신청서와 관련 서류를 제출하면 그 내용이 관계 법령에 적합한지 확인하는 절차를 거쳐 건축·대수선·용도변경허가서를 발급받을 수 있습니다 (「건축법 시행규칙」 제12조의2제2항).
 - 신고 대상인 경우 위의 신고서와 관련 서류를 제출하면 그 기재내용을 확인하는 절차를 거쳐 건축·대수선·용도변경신고필증을 발급받을 수 있습니다 (「건축법 시행규칙」 제12조의2제3항).

2.3.2. 펜션시설의 매입 절차

부동산매매계약을 체결하기 전에는 부동산등기기록과 건축물대장을 비롯한 각종 대장을 확인해서 구입하려는 부동산의 권리관계 등을 확인하는 것이 좋으며, 직접 현장을 방문해서 건축물과 주변 여건을 살펴보는 것이 좋습니다.

부동산매매계약을 체결할 때는 계약의 상대방이 소유권을 가진 본인 (대리인) 이 맞는지 확인하고 매매계약서에 거래당사자, 매매목적물, 매매대금, 대금지급일자, 부동산소유권이전일자와 그 밖의 조건에 관해 명확하게 명시해야 합니다.

부동산매매계약을 체결한 후 잔금까지 모두 지급했다면 소유권이전등기를 함으로써 부동산의 소유권을 완전하게 취득하게 됩니다.

부동산을 매입할 때는 취득세, 인지세 등의 세금을 납부합니다.

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, 지당권, 권리질권, 채권담보권, 임차권 등의 설정여부를 확인할 수 있습니다(「부동산등기법」 제3조).

- 부동산을 매입할 때는 거래의 안전을 위해서 반드시 해당 부동산의 부동산등기기록을 열람하거나 또는 이를 증명하는 등기사항증명을 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」(등기예규 제1571호, 2015. 2. 16. 발령, 2015. 3. 30. 시행)].

※ 부동산등기기록의 구성 예시와 보는 방법에 대해서는 대법원 인터넷등기소(<http://www.iros.go.kr>)의 등기정보란에서 확인할 수 있습니다.

- 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 적어서 보관하는 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, 온나라 부동산정보 종합포털(www.onnara.go.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 도시·군계획시설 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 토지이용규제정보서비스 홈페이지(<http://luris.mltm.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 살펴봐야 합니다.

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

1. 주변 관광지와 연계성
2. 주변 편의시설과의 접근성
3. 축사 등 주변 혐오시설과의 근접성
4. 건축물의 전망 (展望)
5. 건축물의 노후화 정도
6. 큰 도로에서 펜션까지의 이동통로 (진입로) 가 충분히 확보되고 있는지 여부와 소요 시간
7. 진입로가 사유지인지 여부
8. 주차공간이 충분히 확보되고 있는지 여부
9. 바비큐장 등 주인의 환대가 가능한 시설이 충분히 확보되고 있는지 여부
10. 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 매매계약을 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 매매계약을 작성합니다. 부동산매매계약을 작성할 때는 다음의 사항을 기재해야 합니다 (「공인중개사법」 제26조제1항 및 「공인중개사법 시행령」 제22조제1항) .

1. 거래당사자의 인적 사항
2. 물건의 표시
3. 계약일
4. 거래금액·계약금액 및 그 지급일자 등 지급에 관한 사항
5. 물건의 인도일시
6. 권리이전의 내용
7. 계약의 조건이나 기한이 있는 경우에는 그 조건 또는 기한
8. 중개대상물확인·설명서 교부일자

9. 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 「민법」 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).

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

2. 전자신청: 등기소에 전산정보처리조직을 이용해서 신청정보 및 첨부정보를 보내는 방법(법원행정처장이 지정하는 등기유형에 한함)

- 부동산소유권이전등기를 신청할 때는 다음의 신청정보와 첨부정보를 제공해야 합니다(「부동산등기법」 제24조제2항, 「부동산등기규칙」 제56조 및 제67조).

<신청정보>

1. 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(단, 1동의 건물의 구조·종류·면적은 건물의 표시에 관한 등기나 소유권보존등기를 신청하는 경우에만 제공)

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

3. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 성명과 주소

4. 대리인에 의하여 등기를 신청하는 경우에는 그 성명과 주소

5. 등기원인과 그 연월일

6. 등기의 목적

7. 등기필정보 (단, 공동신청 또는 승소한 등기의무자의 단독신청에 의하여 권리에 관한 등기를 신청하는 경우에만 제공)

8. 등기소의 표시

9. 신청연월일

<첨부정보>

1. 부동산등기신청서 (전자신청의 경우에는 신청정보를 전자문서로 송신)

2. 등기원인을 증명하는 정보

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

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

5. 신청인이 법인인 경우에는 그 대표자의 자격을 증명하는 정보

6. 대리인에 의해서 등기를 신청하는 경우에는 그 권한을 증명하는 정보

7. 등기관리자 (새로 등기명의인이 되는 경우에 한함)의 주소 (또는 사무소 소재지) 및 주민등록번호 (또는 부동산등기용등록번호)를 증명하는 정보 (단, 소유권이전등기를 신청하는 경우에는 등기의무자의 주소 또는 사무소 소재지를 증명하는 정보도 제공하여야 함)

8. 토지대장·임야대장·건축물대장 정보나 그 밖에 부동산의 표시를 증명하는 정보

부동산 매입 시 부담하는 세금

■ 취득세

■ 취득세 산식

▶ 취득세는 부동산의 취득에 대해서 부과되는 지방세로 다음과 같이 산정합니다 (「지방세법」 제8조제1항, 제10조제1항 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 경우에는 1천분의 20

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

※ 취득세의 표준세율에서 주택이란 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택으로서 건축물대장에 주택으로 기재되고, 건축물의 용도가 주거용 (가정어린이집, 공동생활가정·지역아동센터 (통합하여 설치한 경우 포함) 및 노인복지시설로서 주거용으로 사용되는 시설은 제외)으로 사용하는 건축물과 그 부속토지를 말합니다 (「지방세법」 제11조제1항제8호).

※ 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).

기 재 금 액	세 액
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(「조세특례제한법」, 「관세법」, 「지방세법」 및 「지방세특례제한법」에 따라 감면을 받는 취득세 또는 등록면허세의 100분의 20에 해당하는 금액 또는 「지방세법」 제10조 및 제11조의 표준세율을 100분의 2로 적용해서 「지방세법」, 「지방세특례제한법」 및 「조세특례제한법」에 따라 산출한 취득세액의 100분의 10에 해당하는 금액)가 부과됩니다(「농어촌특별세법」 제5조).

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

2.3.3. 부동산 중개보수의 지급

부동산 개업공인중개사를 통해서 부동산을 매입한 경우에는 부동산 중개보수 및 실비를 부담해야 합니다.

▶ 부동산 중개보수와 실비(實費)의 지급

■ 부동산 중개보수와 실비의 지급

■ 부동산 개업공인중개사를 통해 부동산을 거래한 경우에는 개업공인중개사에게 그 중개행위에 대한 보수와 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」 제

27조의2) .

■ 부동산 중개보수

- 개업공인중개사에게 지급해야 하는 부동산 중개보수는 다음과 같습니다 (「공인중개사법」 제32조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제5항) .

유 형	중개보수 산정식
일반적인 경우	거래금액 × 중개수수료 요율
임대차 중 보증금 외의 차임 (월세 등) 이 있는 경우	거래금액 × {보증금+(월차임 × 100)} × 중개보수 요율

- 부동산 중개보수 요율 한도는 다음의 범위 내에서 각 지방자치단체의 조례로 정해집니다 (「공인중개사법」 제32조제4항 및 「공인중개사법 시행규칙」 제20조제1항) .

거래금액의 1000분의 9 이내

■ 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) .

유 형	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」 제33조제3호, 제36조제1항제7호, 제38조제2항제9호 및 제49조제1항제10호) .

- 또한, 개업공인중개사는 이용자가 알 수 있도록 중개보수의 요율 및 실비의 한도액 표를 중개사무소에 잘 보이도록 게시해야 하는데 (「공인중개사법」 제17조 및 「공인중개사법 시행규칙」 제10조제2호), 이를 위반하면 30만원의 과태료가 부과됩니다 (「공인중개사법」 제51조제3항제1호, 「공인중개사법 시행령」 제38조 및 별표 2 제2호나목) .

2.3.4. 기존 영업의 승계

기존에 운영되던 펜션을 매입하면서 그 영업까지 양도받은 경우에는 기존의 펜션 사업자의 지위를 승계합니다.

▶ 「공중위생관리법」에 따라 운영되는 펜션업의 승계

■ 공중위생영업의 승계

■ 「공중위생관리법」에 따라 공중위생영업의 신고를 하고 운영되는 펜션업을 상속받거나 펜션시설을 매입하면서 기존의 공중위생영업까지 양수한 경우에는 그 공중위생영업자의 지위, 즉 기존의 펜션 사업자의 지위를 승계합니다(「공중위생관리법」 제3조의2제1항).

■ 「민사집행법」에 의한 경매, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 의한 환가나 「국세징수법」·「관세법」 또는 「지방세기본법」에 의한 압류재산의 매각 및 그 밖에 이에 준하는 절차에 따라 공중위생영업 관련 시설 및 설비의 전부를 인수한 자 역시 「공중위생관리법」에 의한 기존의 펜션 사업자의 지위를 승계합니다(「공중위생관리법」 제3조의2제2항).

■ 지위승계의 신고

■ 「공중위생관리법」에 의해 공중위생영업을 양수받은 펜션 사업자가 공중위생영업자의 지위승계신고를 하려면 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「공중위생관리법」 제3조의2제4항 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의4).

1. 영업자지위승계신고서

2. 양도·양수를 증명할 수 있는 서류사본 및 양도인의 인감증명서(영업양도의 경우에만 제출)

※ 단, 양도인의 행방불명(「주민등록법」상의 무단전출을 포함) 등으로 양도인의 인감증명서를 첨부하지 못하는 경우로서 시장·군수·구청장이 사실 확인 등을 통해 양도·양수가 이루어졌다고 인정할 수 있는 경우 또는 양도인과 양수인이 신고관청에 함께 방문해서 신고를 하는 경우에는 이를 제출하지 않아도 됩니다.

3. 가족관계증명서 및 상속인임을 증명할 수 있는 서류(상속의 경우에만 제출)

4. 해당 사유별로 영업자의 지위를 승계했음을 증명할 수 있는 서류(위 제1호 및 제2호 외의 경우에만 제출)

■ 이를 위반해서 지위승계신고를 하지 않으면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공중위생관리법」 제20조제2항제2호).

▶ 「관광진흥법」에 따라 운영되는 관광펜션업의 승계

■ 관광사업의 승계

■ 「관광진흥법」에 따라 관광 편의시설업 중 관광펜션업의 지정을 받고 운영되는 펜션업을 양수한 경우에는 그 관광펜션업의 지정에 따른 관광사업자, 즉 관광펜션 사업자의 권리·의무를 승계합니다(「관광진흥법」 제8조제1항).

■ 「민사집행법」에 따른 경매, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 환가나 「국세징수법」·「관세법」 또는 「지방세기본법」에 의한 압류재산의 매각 및 그 밖에 이에 준하는 절차에 따라 다음 시설의 전부를 인수한 자는 그 관광펜션 사업자의 지위를 승계합니다(「관광진흥법」 제8조제2항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제16조제1항).

1. 관광사업에 사용되는 토지와 건물

2. 「관광진흥법 시행규칙」 별표 2 제8호에서 정한 관광펜션업 시설

2.4. 관광펜션 건설·개보수 자금 지원

펜션사업 중 관광펜션 사업을 하려는 경우에는 그 건설 및 개보수에 필요한 비용을 비교적 낮은 금리로 지원받을 수 있습니다.

2.4.1. 관광진흥개발기금의 융자

펜션사업 중 관광펜션 사업을 하려는 경우에는 그 건설 및 개보수에 필요한 비용을 비교적 낮은 금리로 지원받을 수 있습니다.

관광진흥개발기금의 융자

■ 관광진흥개발기금 융자 지원이란?

- 정부는 관광펜션의 건설 및 개보수에 필요한 비용을 관광진흥개발기금으로 지원하고 있습니다[「관광진흥개발기금법」 제5조, 「[관광진흥개발기금 관리 및 운용 요령](#)」(문화체육관광부 훈령 제294호, 2016. 8. 18. 발령·시행) 제2조 및 「[관광진흥개발기금 2016년 하반기 융자업무 처리지침](#)」(문화체육관광부 공고, 2016. 5. 31.)].
- 관광펜션에 대한 관광진흥개발기금의 융자 금리 및 상환 조건은 다음과 같습니다(「관광진흥개발기금 2016년 하반기 융자업무 처리지침」 p. 9-10).

▶ 융자금리

구분	대출금리
대기업	공공자금관리기금 융자계정 변동금리(이하 '기준금리'라 함)
중소기업, 공공법인 등	기준금리에서 0.75% 우대 다만, 관광펜션업으로 전환하고자 하는 일반숙박시설, 우수숙박시설, 공공법인 등이 추진하는 관광지 및 관광단지 조성사업 또는 관광특구진흥계획 시행사업의 시설자금(건설, 개보수)은 기준금리에서 1.25%우대

▶ 융자기간

구분		대출기간
시설자금 및 특화자금	신축·신설 / 증축·증설	4년 거치 5년 분할상환
	개·보수	3년 거치 4년 분할상환
운영자금 (단, 대기업은 지원대상에서 제외)		2년 거치 2년 분할상환

■ 지원 대상

- 관광펜션을 건축하려는 경우에는 그 관광펜션의 건설, 개보수에 필요한 비용을 융자받을 수 있습니다.

그러나 용자 종류에 따라 다음과 같은 조건을 갖추어야 합니다 (「관광진흥개발기금 2016년 하반기 용자업무 처리지침」 p. 43-44) .

용자 종류	신청 자격
관광펜션 건설	「관광진흥법」 제3조 및 「관광진흥법 시행령」 제2조에 따라 관광펜션업을 운영하고자, 「건축법」에 의한 건축허가를 받은 자 ※ 이 경우 공사가 완료되면 반드시 관광펜션업으로 지정받아야 합니다. 그렇지 않으면 이미 대출된 용자금에 회수됩니다.
관광펜션 개보수	「관광진흥법」 제3조 및 「관광진흥법 시행령」 제2조에 따라 관광펜션업을 운영 중인 자
관광펜션 운영자금	

■ 신청기간 및 장소

※ 관광진흥개발기금 지원은 신청기간이 있으므로 미리 확인하여 신청 기간 내에 지정은행에 신청해야 합니다 (「관광진흥개발기금 2016년 하반기 용자업무 처리지침」 p. 2) .

■ 건설 및 개보수자금 용자 접수은행은 한국산업은행, 우리은행, 국민은행, 신한은행, 기업은행, KEB하나은행, 한국씨티은행, 부산은행, 대구은행, 광주은행, 전북은행, 경남은행, 농협은행, SC은행, 수협중앙회의 본점 및 지점입니다 (「관광진흥개발기금 2016년 하반기 용자업무 처리지침」 p. 3) .

■ 운영자금 용자 신청은 업종별 관광협회, 시·도 관광협회, 한국관광협회중앙회에서 할 수 있습니다 (「관광진흥개발기금 2016년 하반기 용자업무 처리지침」 p. 3) .

■ 제출 서류

■ 관광펜션에 대한 관광진흥개발기금 지원을 신청할 때는 다음의 서류를 제출해야 합니다 (「관광진흥개발기금 2016년 하반기 용자업무 처리지침」 p. 43-44) .

용자 종류	제출 서류
관광펜션 건설	1. 용자신청서 2. 사업계획서 3. 건축허가서 사본 3. 관광편의시설업 지정증 사본 (해당 사업자에 한함)
관광펜션 개보수	1. 용자신청서 2. 관광편의시설업 지정증 사본 3. 사업계획서 3. 건축허가서 또는 건축신고서 사본 (해당 사업자에 한함)
관광펜션 운영자금	1. 용자신청서 2. 사업자등록증 3. 관광편의시설업 지정증 사본, 운영자금 소요내역서 또는 사업계획서 4. 결산서 또는 세무서발행 표준재무제표증명

■ 지원 대상 선정 및 용자 신청

- 융자신청 후 은행에서 융자금액을 확정하고 융자금이 지급되기까지 14일 정도 소요되며, 은행의 업무절차 또는 기금의 자금사정에 따라 지연될 수 있습니다 (『관광진흥개발기금 2016년 하반기 융자업무 처리지침』 p. 86) .

※ 관광진흥개발기금 지원에 관한 자세한 사항은 「관광진흥개발기금 2016년 하반기 융자업무 처리지침」에서 확인할 수 있습니다 .

3. 펜션사업 신고, 지정 및 사업자등록

3.1. 펜션사업 신고

펜션사업을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 공중위생영업 신고를 하고, 영업신고증을 받아야 합니다.

공중위생영업 신고내용에 변경사항이 발생한 경우에는 시장·군수·구청장에게 공중위생영업 변경신고를 해야 합니다.

3.1.1. 펜션사업 신고

펜션사업을 하려면 시장·군수·구청장에게 공중위생영업 신고(숙박업 신고)를 하고, 영업신고증을 받아야 합니다.

※ 여기서의 펜션사업은 「공중위생관리법」에 따라 운영되는 숙박업을 의미합니다. 농어촌민박의 형태로 펜션사업을 하려면 「농어촌정비법」에 따라 농어촌민박사업자 신고를 해야 합니다.

▶ 공중위생영업의 신고

■ 숙박업 신고

- 펜션업을 하려는 자는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한함. 이하 같음)에게 공중위생영업 신고(구체적으로는 숙박업 신고를 말함. 이하 “숙박업 신고”라 함)를 해야 합니다(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단).

※ 이를 위반해서 숙박업 신고를 하지 않으면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「공중위생관리법」 제20조제1항제1호).

※ 농어촌민박의 형태로 펜션사업을 하려는 경우에는 「농어촌정비법」에 따라 농어촌민박사업자 신고를 해야 합니다. 농어촌민박사업자 신고에 관해서는 이 사이트 (<http://oneclick.law.go.kr>) 『[민박 사업자](#)』에서 확인할 수 있습니다.

※ 한편, 제주특별자치도에서 휴양펜션업을 하려는 경우에는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따라 휴양펜션업의 등록을 해야 합니다. 제주특별자치도에서의 펜션 운영에 관해서는 [[여기](#)]에서 확인할 수 있습니다.

▶ 숙박업 신고 절차

■ 관련 서류의 제출

- 숙박업 신고를 하려면 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「공중위생관리법」 제3조제1항·제4항 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제3조제1항).

1. [숙박업신고서\(전자문서로 된 것을 포함\)](#)
2. 영업시설 및 설비개요서
3. 교육필증(미리 위생교육을 받은 경우에만 제출)

■ 영업신고증의 발급

- 영업신고서와 관련 서류를 제출하면 시장·군수·구청장에게 영업신고증을 즉시 발급받을 수 있습니다 (「공중위생관리법 시행규칙」 제3조제3항) .
- 해당 영업소의 시설 및 설비에 대한 확인이 필요한 경우에는 시장·군수·구청장이 영업신고증을 발급해 준 날부터 15일 이내에 그 내용을 확인합니다 (「공중위생관리법 시행규칙」 제3조제4항) .
- 영업신고증의 재발급
 - 공중위생영업의 신고를 한 자가 교부받은 영업신고증을 잃어버렸거나 헐어 못 쓰게 되어 재교부 받으려는 경우에는 영업신고증 재교부신청서 (「공중위생관리법 시행규칙」 별지 제4호서식)를 시장·군수·구청장에게 제출해야 합니다. 이 경우 영업신고증이 헐어 못쓰게 된 경우에는 못 쓰게 된 영업신고증을 첨부해야 합니다 (「공중위생관리법 시행규칙」 제3조제5항) .

3.1.2. 펜션사업 변경신고

영업소의 명칭·상호, 영업소의 소재지, 신고한 영업장 면적의 3분의 1 이상의 증감이 있는 경우에는 공중위생영업 변경신고를 해야 합니다.

공중위생영업 변경신고

- 변경신고 사유
 - 다음 어느 하나에 해당하는 사항이 변경된 경우에는 공중위생영업의 변경신고를 해야 합니다 (「공중위생관리법」 제3조제1항 후단 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의2제1항) .
 - 1. 영업소의 명칭 또는 상호
 - 2. 영업소의 소재지
 - 3. 신고한 영업장 면적의 3분의 1 이상의 증감
 - 4. 「공중위생관리법 시행령」 제4조제1호에 다른 숙박업 업종 간 변경

공중위생영업 변경신고 절차

- 관련 서류의 제출
 - 공중위생영업 신고내용을 변경하는 경우에는 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다 (「공중위생관리법」 제3조제4항 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의2제2항) .
 - 1. 영업신고사항 변경신고서 (전자문서로 된 것을 포함)
 - 2. 영업신고증 (신고증을 분실하여 영업신고사항 변경신고서에 분실 사유를 기재하는 경우에는 첨부하지 않음)
 - 3. 변경 사항을 증명하는 서류
- 영업신고증의 발급
 - 변경신고서와 관련 서류를 제출하면 시장·군수·구청장에게 기존 영업신고증의 내용을 수정받거나 영업신고증을 재발급받을 수 있습니다 (「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의2제4항) .
- 위반 시 제재
 - 이를 위반해서 영업 변경신고를 하지 않으면 시정명령·영업정지명령 또는 영업소 폐쇄명령을 받게 될 수 있으며, 6개월 이하의 징역 또는 500만원 이하의 벌금에 처해집니다 (「공중위생관리법」 제

11조제1항제2호 및 제20조제2항제1호) .

※ 그러나 해당 영업정지처분이 고객들에게 심한 불편을 주거나 그 밖에 공익을 해칠 우려가 있는 경우에 시장·군수·구청장은 위 영업정지 처분을 대신해서 3천만원 이하의 과징금처분을 받게 될 수 있습니다 (「공중위생관리법」 제11조의2제1항·제2항 및 「공중위생관리법 시행령」 제7조의2) .

■ 영업소 폐쇄명령을 받고도 계속해서 영업을 하는 경우에는 해당 영업소를 폐쇄하기 위해 시장·군수·구청장이 관계 공무원에게 다음의 조치를 하도록 할 수 있습니다 (「공중위생관리법」 제11조제5항) .

1. 해당 영업소의 간판, 그 밖의 영업표지물의 제거
2. 해당 영업소가 위법한 영업소임을 알리는 게시물 등의 부착
3. 영업을 위해 필수불가결한 기구 또는 시설물을 사용할 수 없게 하는 봉인

■ 영업정지명령을 받고도 그 기간 중에 영업을 하거나, 영업소 폐쇄명령을 받고도 계속해서 영업을 하면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다 (「공중위생관리법」 제20조제1항제2호) .

3.2. 관광펜션업의 지정

「관광진흥법」에 따른 관광펜션은 관광 편의시설업의 일종입니다.

숙박업자 또는 농어촌민박사업자는 일정한 지정기준을 갖추어서 시장·군수·구청장에게 관광펜션업의 지정을 받을 수 있습니다.

관광펜션으로 지정되면 사업장에 관광 편의시설업 지정증을 부착할 수 있으며, 관광진흥기금을 융자받을 수 있습니다.

3.2.1. 관광펜션업의 지정 및 변경

「공중위생관리법」에 따라 공중위생영업신고를 한 펜션 사업자 또는 「농어촌정비법」에 따라 농어촌민박사업자신고를 한 펜션 사업자는 일정한 기준을 갖추어서 시장·군수·구청장으로부터 「관광진흥법」에 따른 관광 편의시설업 중 관광펜션업으로 지정받을 수 있습니다.

관광 편의시설업 지정사항을 변경하는 경우에는 그 변경 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 관광 편의시설업 지정 변경신고를 해야 합니다.

▶ 「관광진흥법」에서 관광펜션업의 유형

■ 관광펜션업의 유형

■ 관광펜션업은 숙박시설을 운영하고 있는 자가 자연·문화 체험관광에 적합한 시설을 갖추어 관광객에게 이용하게 하는 업으로서, 관광 편의시설업의 한 유형에 속합니다 (「관광진흥법」 제3조제1항제7호 및 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제6호아목) .

■ 관광 편의시설업의 개념

■ 관광 편의시설업은 「관광진흥법」 제3조제1항제1호부터 제6호까지의 규정에 따른 관광사업 외에 관광진흥에 이바지 할 수 있다고 인정되는 사업이나 시설 등을 운영하는 업으로서, 관광펜션업 외에 관광유흥음식점업·관광극장유흥업·외국인전용 유흥음식점업 .

관광식당업·시내순환관광업·관광사진업·여객자동차터미널시설업·관광궤도업·한옥체험업이 여기에 속합니다 (「관광진흥법」 제3조제1항제7호 및 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제6호) .

▶ 관광 편의시설업 지정 절차

■ 관광 편의시설업의 지정

■ 관광펜션업을 경영하려는 자는 시장·군수·구청장에게 신청해서 관광 편의시설업의 지정을 받을 수 있습니다 (「관광진흥법」 제6조 및 「관광진흥법 시행규칙」 제15조제1항) .

■ 관광 편의시설업의 지정은 강제사항은 아닙니다. 그러나 관광 편의시설업의 지정을 받으면 영업소에 관광표지를 부착할 수 있으며, 관광펜션의 건설 및 개보수 비용을 낮은 금리로 융자받는 등 여러 가지 혜택을 누릴 수 있습니다 .

■ 관광 편의시설업 지정 대상 사업자의 자격

■ 다음 어느 하나에 해당하는 자는 관광 편의시설업의 지정을 받을 수 없습니다 (「관광진흥법」 제7조제1항) .

1. 피성년후견인·피한정후견인
2. 파선선고를 받고 복권되지 않은 자
3. 「관광진흥법」에 따라 지정이 취소되거나 「관광진흥법」 제36조제1항에 따라 영업소가 폐쇄된 후 2년이 지나지 않은 자
4. 「관광진흥법」을 위반해서 징역 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나 집행을 받지 않기로 확정된 후 2년이 지나지 않은 자 또는 형의 집행유예 기간 중에 있는 자

■ 관광 편의시설업의 지정을 받은 자가 위의 요건 중 어느 하나에 해당하면 3개월 이내에 그 지정이 취소되거나 영업소가 폐쇄됩니다 (「관광진흥법」 제7조제2항) .

■ 관련 서류의 제출

■ 관광 편의시설업의 지정을 받으려면 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다 (「관광진흥법」 제6조 및 「관광진흥법 시행규칙」 제15조제2항) .

1. 관광 편의시설업 지정신청서 (「관광진흥법 시행규칙」 별지 제21호서식)
2. 신청인 (법인의 경우에는 대표자 및 임원)이 내국인인 경우에는 성명 및 주민등록번호를 기재한 서류
3. 신청인 (법인의 경우에는 대표자 및 임원)이 외국인인 경우에는 「관광진흥법」 제7조제1항 각 호에 해당하지 않음을 증명하는 다음의 어느 하나에 해당하는 서류. 다만, 법 또는 다른 법령에 따라 인·허가 등을 받아 사업자등록을 하고 해당 영업 또는 사업을 영위하고 있는 자 (법인의 경우에는 최근 1년 이내에 법인세를 납부한 시점부터 지정 신청 시점까지의 기간 동안 대표자 및 임원의 변경이 없는 경우로 한정)는 해당 영업 또는 사업의 인·허가증 등 인·허가 등을 받았음을 증명하는 서류와 최근 1년 이내에 소득세 (법인의 경우에는 법인세를 말함)를 납부한 사실을 증명하는 서류를 제출하는 경우에는 그 영위하고 있는 영업 또는 사업의 결격사유 규정과 중복되는 「관광진흥법」 제7조제1항의 결격사유에 한하여 다음의 서류를 제출하지 않아도 됩니다.

가. 해당 국가의 정부나 그 밖의 권한 있는 기관이 발행한 서류 또는 공증인이 공증한 신청인의 진술서로서 해당 국가에 주재하는 대한민국공관의 영사관이 확인한 서류

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

4. 업종별 면허증·허가증 사본

5. 시설의 배치도 또는 사진 및 평면도

■ 관광 편의시설업 지정증의 발급

■ 신청서와 관련 서류를 제출하면 시장·군수·구청장이 그 신청 내용이 다음의 관광펜션업 지정기준에 적합한지를 확인하는 절차를 거쳐 관광 편의시설업 지정증을 발급받을 수 있습니다 (「관광진흥법 시행규칙」 제14조, 제15조제4항 및 별표 2 제8호).

1. 자연 및 주변환경과 조화를 이루는 3층 이하의 건축물일 것 (다만, 2018년 6월 30일까지는 4층으로 함)
2. 객실이 30실 이하일 것
3. 취사 및 숙박에 필요한 설비를 갖춘 것
4. 바비큐장, 캠프파이어장 등 주인의 환대가 가능한 1종류 이상의 이용시설을 갖추고 있을 것. 단, 관광펜션이 수 개의 건물 동으로 이루어진 경우에는 그 시설을 공동으로 설치할 수 있습니다.
5. 숙박시설 및 이용시설에 대해 외국어 안내 표기를 할 것

■ 관광 편의시설업 지정증의 재발급

■ 관광 편의시설업 지정증을 잃어버리거나, 그 지정증이 헐어서 못 쓰게 되는 등 재발급이 필요한 경우에는 시장·군수·구청장에게 등록증 등 재발급신청서를 제출해야 관광 편의시설업 지정증을 재발급받을 수 있습니다 (「관광진흥법 시행규칙」 제15조제5항).

■ 이 때, 재발급 사유가 지정증이 헐어서 못 쓰게 된 경우라면 재발급 신청을 할 때 종전의 등록증을 같이 제출해야 합니다 (「관광진흥법 시행규칙」 제5조 및 제15조제5항).

 관광 편의시설업 지정 변경신고 절차

■ 관련 서류의 제출

■ 관광 편의시설업 지정사항을 변경하는 경우에는 그 변경 사유가 발생한 날부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다 (「관광진흥법 시행규칙」 제3조제1항 및 제15조제5항).

1. 관광사업 변경등록신청서 (「관광진흥법 시행규칙」 별지 제6호서식)
2. 변경 사실을 증명하는 서류

■ 관광 편의시설업 지정증의 발급

■ 신청서와 관련 서류를 제출하면 시장·군수·구청장이 그 신청 내용이 관광펜션업 지정기준에 적합한지를 확인하는 절차를 거쳐 관광 편의시설업 지정증을 발급받을 수 있습니다 (「관광진흥법 시행규칙」 제3조제2항, 제14조 및 별표 2 제8호).

3.3. 사업자등록 및 변경

펜션 사업자는 공중위생영업으로 신고하거나 관광펜션업으로 지정받는 것 외에도 별도로 「부가가치세법」에 따른 사업자등록을 하고, 사업자등록증을 받아야 합니다.

사업자등록 사항에 변경이 있는 경우에는 사업자등록 정정신고를 해야 합니다.

3.3.1. 사업자등록 및 변경

사업자는 사업자유형(일반과세자 또는 간이과세자)을 결정해서 세무서장에게 「부가가치세법」에 따른 사업자등록을 신청하고, 사업자등록증을 받아야 합니다.

상호의 변경 등 사업자등록 사항이 변경된 경우에는 사업자등록 정정신고를 해야 합니다.

▶ 「부가가치세법」에 따른 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 제3조제1호).
- 「부가가치세법」에 따르면 민박 사업자는 사업자에 해당되므로, 사업장 세무서장에게 「부가가치세법」에 따른 사업자등록을 해야 합니다(「부가가치세법」 제8조제1항 및 제2항).
- 펜션 사업자가 사업자등록을 하지 않으면 관할 세무서장이 조사해서 등록시킬 수 있습니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제6항).
- 「소득세법」에 따라라도 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 공급가액의 합계액에 1퍼센트를 곱한 금액을 더하여 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 4천800만원을 초과할 것으로 예상되거나 간이과세자가 배제되는 업종 또는 지역에서 사업을 하려는 경우	주로 소비자를 상대하는 업종으로서 연간 매출액이 4천800만원에 미달할 것으로 예상되는 소규모 사업자인 경우
일반과세자는 10%의 세율 적용	간이과세자는 업종별로 0.5~3%의 낮은 세율 적용 (숙박업은 2%)
물건 등을 구입하면서 받은 매입세금계산서상의 부가가치세액을 전액 공제받을 수 있고, 세금계산서를 발행할 수 있음	매입세액의 20~40%만을 공제받을 수 있으며, 세금계산서를 발행할 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 세무서장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다 (「부가가치세법 시행령」 제11조제1항·제2항·제3항, 「부가가치세법 시행규칙」 제9조제1항 및 별지제4호서식).

1. 사업자등록신청서
2. 영업신고증 사본
3. 사업장을 임차한 경우에는 임대차계약서 사본

■ 사업자등록증의 발급

■ 신청서와 관련 서류를 제출하면 세무서장이 그 신청 내용을 확인하는 절차를 거쳐 신청일부터 3일(토요일, 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일 또는 5월 1일은 제외) 이내에 사업자등록증을 발급받을 수 있습니다 (「부가가치세법 시행령」 제7조제3항 본문).

■ 사업자등록 정정신고 절차

■ 정정신고 사유

■ 사업자등록을 한 후 다음 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 사업자등록 정정신고를 해야 합니다 (「부가가치세법 시행령」 제11조제1항 및 「부가가치세법 시행규칙」 제8조).

1. 상호를 변경하는 경우
2. 사이버몰 (「전기통신사업법」 제4조에 따른 부가통신사업자가 컴퓨터 등과 정보통신설비를 이용해서 재화 등을 거래할 수 있도록 설정한 가상의 영업장을 말함. 이하 같음)에 인적사항 등의 정보를 등록하고 재화나 용역을 공급하는 사업을 하는 사업자 (즉, 통신판매업자)가 사이버몰의 명칭 또는 「인터넷주소자원에 관한 법률」에 따른 인터넷 도메인이름을 변경하는 경우
3. 다음과 같이 사업의 종류에 변동이 있는 경우
 - 가. 사업의 종류를 완전히 다른 종류로 변경한 경우
 - 나. 새로운 사업의 종류를 추가하거나 사업의 종류 중 일부를 폐지한 경우
4. 사업장 (사업자단위과세사업자의 경우에는 사업자단위과세적용사업장을 말함)을 이전하는 경우
5. 상속으로 인해 사업자의 명의가 변경되는 경우
6. 공동사업자의 구성원 또는 출자지분의 변경이 있는 경우
7. 임대인, 임대차 목적물·그 면적, 보증금, 차임 또는 임대차기간의 변경이 있거나 새로 상가건물을 임차한 경우 (「상가건물 임대차보호법」 제2조제1항에 따른 상가건물의 임차인이 사업자등록정정신고를 하려는 경우, 임차인이 「상가건물 임대차보호법」 제5조제2항에 따른 확정일자를 신청하려는 경우 및 확정일자를 받은 임차인에게 위 사항의 변경 등이 있는 경우만 해당)
8. 사업자단위과세사업자가 사업자단위과세적용사업장을 변경하는 경우
9. 사업자단위과세사업자가 종된 사업장을 신설 또는 이전하는 경우
10. 사업자단위사업자가 종된 사업장의 사업을 휴업하거나 폐업하는 경우

※ 사업자단위과세사업자란?

사업장이 여럿이면 각각의 사업장마다 관할 세무서장에게 사업자등록을 해야 합니다. 그러나 둘 이상의

사업장이 있는 사업자는 사업자단위로 해당 사업자의 본점 또는 주사무소 관할 세무서장에게 등록할 수 있는데, 이를 사업자단위과세사업자라고 합니다(「부가가치세법」 제8조제1항 및 제3항). 부가가치세는 사업장마다 신고·납부해야 하지만, 사업자단위과세사업자로 등록한 경우에는 각 사업장을 대신하여 그 사업자의 본점 또는 주사무소의 소재지에서 신고·납부할 수 있습니다(「부가가치세법」 제6조제1항 및 제4조제1항).

■ 관련 서류의 제출

■ 사업자등록 사항을 정정하는 경우에는 관할 세무서장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제1항 본문).

1. 사업자등록정정신고서
2. 사업자등록증
3. 임차한 상가건물의 해당 부분의 도면(임대차의 목적물 또는 그 면적의 변경이 있거나 상가건물의 일부분을 새로 임차하는 경우에만 제출)

■ 사업자등록증의 재발급

■ 신청서와 관련 서류를 제출하면 세무서장이 그 신청 내용을 확인하는 절차를 거쳐 신청일부터 3일(토요일, 「관공서의 공휴일에 관한 규정」 제2조에 따른 공휴일 또는 5월 1일은 제외) 이내에 사업자등록증을 발급받을 수 있습니다(「부가가치세법 시행령」 제11조제5항 본문).

4. 운영

4.1. 상호

사업자는 상호를 자유롭게 선정할 수 있습니다.

그러나 같은 특별시·광역시·시·군에서 같은 업종 영업의 상호로 이미 등기되어 있는 상호를 사용하면 부정할 목적으로 상호를 사용한 것이 되므로 상호를 선정할 때는 주의를 기울여야 합니다.

4.1.1. 상호의 선정 및 사용

사업자는 영업활동에 자신을 나타내기 위한 수단인 상호를 자유롭게 선정할 수 있습니다. 그러나 같은 특별시·광역시·시·군에서 같은 업종 영업의 상호로 등기된 상호와 같은 상호를 사용하지 않도록 주의해야 합니다.

상호의 등기 여부는 자유롭게 정할 수 있습니다.

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.

펜션 사업자는 영업활동에서 자신을 나타내기 위해 그린펜션, 소라펜션 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」 제2조제2항).

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 펜션을 하는 경우에 그 지역의 이름과 전혀 상관없는 지명인 부산을 이용해 서울펜션이라는 상호를 사용하는 것이 가능합니다.

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

1. 동일한 영업에는 동일한 상호를 사용해야 합니다(「상법」 제21조제1항).
2. 회사가 아니면 상호에 회사임을 표시하는 문자를 사용하지 못합니다(「상법」 제20조 전단).

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

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

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

4. 관광펜션 사업자는 그 상호에 “관광펜션”이라는 상호를 사용할 수 있습니다. 그러나 관광펜션업의 지정을 받지 않은 자는 “관광펜션”이라는 상호를 사용할 수 없습니다 (「관광진흥법」 제10조제3항, 제4항, 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 펜션 사업자는 상호등기를 할 수도, 하지 않을 수도 있습니다.

상호등기의 효력

■ 상호등기를 하면 동일한 특별시·광역시·시·군에서 동종营业을 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) 제출해야 합니다 (「상업등기법」 제4조, 제18조, 제19조, 「상업등기규칙」 제3조 및 서식 1) .

상호속용
상호속용이란 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

펜션 사업자는 이용객을 유치하기 위해 인터넷 홈페이지를 운영하거나, 광고를 하는 등의 방법을 활용할 수 있습니다.

인터넷 홈페이지를 제작할 때는 이용객에게 펜션과 사업자에 관한 정확한 사항을 알리기 위해 노력해야 하며, 이용객을 속이거나 이용객으로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 허위 또는 과장의 표시·광고, 기만적인 표시·광고, 부당하게 비교하는 표시·광고 및 비방적인 표시·광고를 해서는 안 됩니다.

4.2.1. 인터넷 홈페이지의 제작 및 운영

펜션을 보다 효율적으로 운영하기 위해서 인터넷 홈페이지의 개설을 생각해 볼 수 있습니다.

인터넷 홈페이지를 제작해서 운영할 때는 인터넷 홈페이지 필수 표시사항, 전자적 대금지급 시 신뢰확보 노력 등 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에서 규정하는 사항을 준수해야 하며, 개인정보 처리방침을 공개해야 합니다.

제작방법의 결정

■ 직접 제작 또는 대행업체의 이용

- 펜션을 보다 효율적으로 운영하기 위해서 인터넷 홈페이지의 개설을 생각해 볼 수 있습니다. 인터넷 홈페이지를 통해 펜션시설과 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.

펜션 네트워크의 가입
개인적으로 홈페이지를 제작·운영하는 것이 어려운 경우에는 대행업체를 이용할 수 있지만, 비용이 많이 든다는 문제가 있습니다. 비용을 절감하기 위해서 지역 단위로 운영되는 펜션 네트워크에 가입하는 것도 생각해 볼 수 있습니다. 지역 단위의 펜션 네트워크는 같은 지역에 있는 펜션 사업자들이 공동으로 출자해서 홈페이지를 제작하고 전문적인 관리자를 따로 두는 형태로 운영되고 있습니다. 따라서 개인이 대행업체를 이용할 때보다 비용이 절감된다는 효과가 있으며, 네트워크 가입자들과 그 지역의 펜션 운영 상황에 대한 정보를 교류할 수 있다는 장점이 있습니다.

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
 - 도메인 이름을 사용하려면 등록대행업체를 통해 한국인터넷진흥원에 도메인 이름을 등록해야 합니다. 각 기관별로 도메인 이름 신청절차, 수수료, 부가서비스 등에 차이가 있으므로 비교해 보고 선택하시기 바랍니다.

▶ 사업자의 준수사항

- 인터넷 홈페이지의 필수 표시사항 표시의무
 - 전자상거래를 행하는 사이버몰의 운영자는 소비자가 사업자의 신원 등에 관해 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).
 1. 상호 및 대표자 성명
 2. 영업소 소재지 주소 (소비자의 불만을 처리할 수 있는 곳의 주소를 포함)
 3. 전화번호·전자우편주소
 4. 사업자등록번호
 5. 사이버몰의 이용약관 (소비자가 연결화면을 통해서 볼 수 있도록 하는 것을 허용)
 - ※ 전자상거래를 행하는 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 휴대전화 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), 500만원 이하의 과태료가 부과됩니다 (「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제45조제3항제2호).
- 개인정보 처리방침의 공개 의무
 - 회원가입을 유도하는 등 펜션 사업자가 이용자의 개인정보를 처리하는 경우에는 개인정보 처리방침을 정해 이용자가 언제든지 쉽게 확인할 수 있도록 다음 어느 하나의 방법으로 공개해야 하며, 이 때 그 명칭을 ‘개인정보 처리방침’이라고 표시해야 합니다 (「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제27조의2, 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률 시행령」 제14조제1항).
 1. 인터넷 홈페이지의 첫 화면 또는 첫 화면과의 연결화면을 통해 개인정보 처리방침을 이용자가 볼 수 있도록 하는 방법 [이 경우 정보통신서비스 제공자 등은 개인정보를 처리 (개인정보를 수집, 생성, 연계, 연동, 기록, 저장, 보유, 가공, 편집, 검색, 출력, 정정 (訂正), 복구, 이용, 제공, 공개, 파기 (破棄), 그 밖에 이와 유사한 행위를 말함)하는 경우에는 글자 크기, 색상 등을 활용하여 이용자가 개인정보처리방침을 쉽게 확인할 수 있도록 표시해야 함]

2. 점포·사무소 안의 보기 쉬운 장소에 써 붙이거나 비치해서 열람하도록 하는 방법

3. 동일한 제목으로 연 2회 이상 계속적으로 발행해서 이용자에게 배포하는 간행물·소식지·홍보지·청구서 등에 지속적으로 게재하는 방법

■ 개인정보 처리방침에는 다음의 사항이 모두 포함되어야 합니다 (「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제27조의2제2항).

1. 개인정보의 수집·이용 목적, 수집하는 개인정보의 항목 및 수집방법

2. 개인정보를 제3자에게 제공하는 경우 제공받는 자의 성명 (법인인 경우에는 법인의 명칭을 말함), 제공받는 자의 이용 목적과 제공하는 개인정보의 항목

3. 개인정보의 보유 및 이용 기간, 개인정보의 파기절차 및 파기방법 (다른 법률에 따라 개인정보를 보존하려는 경우에는 그 보존근거와 보존하는 개인정보 항목을 포함)

4. 개인정보 처리위탁을 하는 업무의 내용 및 수탁자 (이용자 개인정보의 수집·보관·처리·관리 등의 업무를 제3자에게 위탁하는 경우에만 처리방침에 포함)

5. 이용자 및 법정대리인의 권리와 그 행사방법

6. 인터넷 접속정보파일 등 개인정보를 자동으로 수집하는 장치의 설치·운영 및 그 거부에 관한 사항

7. 개인정보 관리책임자의 성명 또는 개인정보보호 업무 및 관련 고충사항을 처리하는 부서의 명칭과 그 전화번호 등 연락처

■ 전자적 대금지급 시 신뢰확보의 노력의무

■ 인터넷 홈페이지에서 신용카드를 통한 대금의 결제가 가능하게 하는 등 사업자가 전자문서의 형태로 이루어지는 대금결제 방법을 이용하는 경우에는 관련 정보의 보안 유지에 필요한 조치를 취해야 합니다 (「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제8조제1항 및 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행령」 제7조).

■ 전자적 대금지급이 이루어진 경우에 사업자는 전자우편, 전화, 휴대전화단문메세지 (SMS), 팩스 등을 이용하여 소비자에게 신속하게 전자적 대금지급 사실을 알리고, 매월 정해진 날짜에 이용요금을 고지할 때 재화등을 공급한 사업자별로 거래내용과 이용요금, 연락처 (전화번호·전자우편주소 등)를 표시해야 합니다. 다만, 대면하여 본인여부를 확인한 경우와 소비자의 동의를 얻은 경우에는 통지 또는 표시를 생략할 수 있습니다 [「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제8조제3항, 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행규칙」 제5조 및 「전자상거래 등에서의 소비자보호 지침」 (공정거래위원회 고시 제2015-7호, 2015. 8. 20. 발령·시행) II. 제6호나목].

※ 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 펜션 사업자는 다음 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 됩니다 (「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제21조제1항, 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률 시행령」 제26조 및 제27조).

1. 거짓 또는 과장된 사실을 알리거나 기만적 방법을 사용해서 소비자를 유인 또는 거래하거나 청약철회 또는 계약의 해지를 방해하는 행위

2. 청약철회 및 계약해제를 방해할 목적으로 주소·전화번호·인터넷도메인 이름 등을 변경 또는

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 대금만을 청구하는 행위
5. 소비자가 상품을 구매할 의사가 없음을 밝혔음에도 불구하고 전화, 모사전송, 컴퓨터 통신 등을 통해서 상품을 구매하도록 강요하는 행위
6. 소비자의 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」 제4조제3항제1호에 따른 기간통신사업자
- 2) 「신용정보의 이용 및 보호에 관한 법률」 제2조제4호 및 제6호에 따른 신용정보업자 및 신용정보집중기관
- 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 의해 필요한 불가피한 사유가 있는 경우

7. 소비자의 동의를 받지 않거나 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」 제32조제1항제1호·제4항 및 제34조제1항). 특히, 제1호부터 제5호까지의 행위를 하면 1천만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」 제45조제2항제3호).

※ 인터넷 홈페이지의 운영에 관한 자세한 사항은 이 사이트 (<http://oneclick.law.go.kr>) 『인터넷쇼핑몰 창업자』에서 확인할 수 있습니다.

4.2.2. 광고

펜션 사업자는 소비자를 속이거나 소비자로 하여금 잘못 알게 할 우려가 있는 허위·과장의 표시·광고, 기만적인 표시·광고, 부당하게 비교하는 표시·광고 및 비방적인 표시·광고를 해서는 안 됩니다.

특정 지역에서 광고물 등을 표시하거나 설치하려는 경우에는 관계 행정기관의 허가를 받거나 신고를 해야 합니다.

▶ 펜션의 표시·광고

■ 부당한 표시·광고 행위의 금지

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

1. 사실과 다르게 표시·광고하거나 사실을 지나치게 부풀려 표시·광고하는 것
2. 사실을 은폐하거나 축소하는 등의 방법으로 표시·광고하는 것
3. 비교대상 및 기준을 명시하지 않거나 객관적인 근거 없이 자기 또는 자기의 상품이나 용역(이하 “상품 등”이라 함)을 다른 사업자 등이나 다른 사업자 등의 상품 등과 비교해서 우량 또는 유리하다고 표시·광고하는 것
4. 다른 사업자 등 또는 다른 사업자 등의 상품 등에 관해 객관적인 근거가 없는 내용으로 표시·광고해서 비방하거나 불리한 사실만을 표시·광고해서 비방하는 것

- 부당한 표시·광고 행위를 함으로써 피해를 입은 자가 있는 경우에 펜션 사업자는 그 피해자에 대해 손해배상의 책임을 집니다(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제10조제1항). 그러나 그 피해자에 대해 고의 또는 과실이 없음을 들어서 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 밖의 위반행위 시정을 위해 필요한 조치를 명령받거나, 해당 표시·광고 행위의 일시중지명령을 받게 될 수 있으며(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제7조 및 제8조제1항), 과징금이 부과될 수 있습니다(「표시·광고의 공정화에 관한 법률」 제9조제1항 및 「표시·광고의 공정화에 관한 법률 시행령」 제12조제1항).

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

▶ 간판 등의 설치

■ 광고물 등 설치·표시의 허가 또는 신고

- 다음 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 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장(자치구의 구청장을 말함. 이하 같음)의 허가를 받거나 시장·군수 또는 구청장에게 신고해야 합니다(「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제3조제1항 및 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령」 제6조).

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 도시·군지역
2. 「문화재보호법」에 따른 문화재 및 문화재보호구역
3. 「산지관리법」에 따른 보전산지
4. 「자연공원법」에 따른 자연공원

5. 도로·철도·공항·항만·궤도·하천 및 도로·철도·공항·항만·궤도(軌道) 및 하천의 경계지점으로부터 직선거리 1킬로미터 이내의 지역으로서 경계지점의 지상 2미터의 높이에서 직접 보이는 지역
6. 철도차량, 도시철도차량, 자동차, 기선 및 범선, 항공기 및 초경량비행장치
7. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 지구단위계획구역(주거형만 해당)
8. 「관광진흥법」 제2조제6호 및 제7호에 따른 관광지 또는 관광단지

※ 시·도시자(특별자치도지사 포함)가 동일 모형으로 설치하는 버스승강장, 택시승강장, 노선버스안내표지판 등의 공공시설물(이하 '공공시설물'이라 함)에 표시되는 광고물의 경우에는 위의 규정에도 불구하고 시·도지사에게 허가를 받거나 신고해야 합니다(「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 제3조의2 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).

▶ 관광표지의 부착

■ 관광표지의 부착

- 관광펜션 사업자는 사업장에 다음의 관광표지를 부착할 수 있습니다(「관광진흥법」 제10조제1항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제19조제2호).

제 호	no.
관광 편의시설업 지정증	TOURISM SERVICE FACILITIES
	BUSINESS CERTIFICATE OF
	REGISTRATION
상호 (명칭)	COMPANY:
성명 (법인인 경우에는 그 대표자 성명)	REPRESENTATIVE:
주소	ADDRESS:
업종	TYPE OF BUSINESS:
「관광진흥법」 제6조에 따라 위와 같이 지정합니다. 년 월 일	This is to certify that the above company is registered as a tourist service facility in accordance with Article 6 of the Tourism Promotion Law. Date
	Signature
특별자치도지사 	Governor of (province name)
시장·군수·구청장 	Mayor of (city·county·district name)
지역별 관광협회장 	President of Tourism Association

■ 관광사업자는 사실과 다르게 관광표지를 붙이거나 관광표지에 기재되는 내용을 사실과 다르게 표시 또는 광고하는 행위를 하여서는 안 되며, 이를 위반한 경우 등록 등 또는 사업계획의 승인이 취소되거나 6개월 이내의 범위에서 그 사업의 전부정지명령·일부정지명령 또는 시설·운영개선명령을 받게 될 수 있습니다 (「관광진흥법」 제10조제2항 및 제35조제1항제4호의2).

■ 관광펜션업의 지정을 받지 않은 자는 위의 관광표지를 사업장에 붙일 수 없습니다 (「관광진흥법」 제10조제3항).

※ 이를 위반해서 관광표지를 붙이면 30만원의 과태료가 부과됩니다 (「관광진흥법 시행령」 제67조 및 별표 5).

4.3. 펜션이용계약

펜션의 이용요금은 정해진 상한가 또는 하한가가 없으므로, 펜션 사업자가 임의대로 결정할 수 있습니다.

펜션 사업자는 신용카드가맹점의 가입 여부를 선택할 수 있습니다. 그러나 직전 과세기간의 수입금액(결정 또는 경정에 의해 증가된 수입금액을 포함)의 합계액이 2천400만원 이상인 펜션 사업자는 의무적으로 그 요건에 해당하는 날부터 3개월 이내에 현금영수증가맹점으로 가입해야 합니다.

펜션 사업자에게 책임 있는 사유로 펜션이용계약을 해제하는 경우에는 이용객에게 그에 따른 손해배상액을 지급해야 합니다.

이용객으로부터 임치(任置)를 받은 물건이 멸실 또는 훼손된 경우에 그 멸실 또는 훼손이 불가항력으로 인한 것이었음을 증명하지 못하면 그 손해를 배상해야 하며, 이용객으로부터 임치를 받지 않았더라도 그 시설 내에 휴대한 물건이 자기 또는 그 사용인의 과실로 인해 멸실 또는 훼손된 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

4.3.1. 펜션 이용요금

펜션의 이용요금은 정해진 상한가 또는 하한가가 없으므로, 펜션 사업자가 임의대로 결정할 수 있습니다.

대체적으로 펜션의 이용요금은 민박에 비해 약간 높게 책정되며, 모텔 등 여관과 비슷하거나 이보다 높은 수준으로 책정되고 있습니다.

▣ 이용요금의 책정

■ 성수기와 비수기의 구분

■ 방학이나 계절적 영향 등에 따라 이용객이 늘어나거나 줄어든 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 펜션 사업자가 임의로 구분할 수 있습니다. 예를 들어, 스키장 근처에서 펜션을 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](#)」(공정거래위원회 고시 제2015-18호, 2015. 12. 29. 발령·시행)].

▶ 여름시즌: 7. 15 ~ 8. 24

▶ 겨울시즌: 12. 20. ~ 2. 20

이용약관
펜션의 이용약관과 이용은 펜션 사업자가 미리 정해놓은 이용약관에 따라 이루어지는 경우가 많습니다. 이용약관은 펜션의 인터넷 홈페이지 또는 펜션시설의 게시판 등에 게시할 수 있으며, 이용객이 개별적으로 요청하는 경우에 이에 응하는 형식으로 알릴 수도 있습니다. 법령에서는 펜션의 이용약관에 반드시 표시해야 하는 사항에 관해 정하고 있지 않지만, 일반적으로 펜션의 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. 애완동물의 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 펜션이나 모텔, 민박 등의 이용요금을 고려해서 책정하는 것이 좋습니다.
- 아침식사를 제공한다든지 체험농장 등과 연계해서 펜션을 운영하는 경우에는 이 비용을 이용요금에 포함해서 책정하는 것도 가능합니다.

4.3.2. 결제수단의 구비

펜션 사업자는 이용객들의 결제 편의를 위해 신용카드가맹점에 가입할 수 있습니다.

직전 과세기간의 수입금액(결정 또는 경정에 의해 증가된 수입금액을 포함)의 합계액이 2천400만원 이상인 펜션 사업자는 그 요건에 해당하는 날부터 3개월 이내에 현금영수증가맹점으로 가입해야 합니다.

▶ 신용카드가맹점의 가입

- 신용카드가맹점의 가입
 - 이용객들의 결제 편의를 위해 신용카드가맹점에 가입하는 방법을 생각해 볼 수 있습니다. 신용카드 및

체크카드의 사용이 보편화됨에 따라 이를 선호하는 이용객들이 많으며, 인터넷 홈페이지를 통해서 예약함과 동시에 편리하게 결제할 수 있기 때문에 이용객들을 유치하는 데도 도움이 될 수 있기 때문입니다.

■ 신용카드가맹점의 준수사항

■ 신용카드 가맹점으로 가입한 경우에는 다음의 사항을 준수해야 합니다.

1. 신용카드가맹점은 신용카드를 거래한다는 이유로 신용카드 결제를 거절하거나 신용카드회원을 불리하게 대우하지 못합니다(「여신전문금융업법」 제19조제1항).
2. 신용카드에 의한 거래를 할 때마다 신용카드상의 서명과 매출전표상의 서명이 일치하는지를 확인하는 등 해당 신용카드가 본인에 의해 정당하게 사용되고 있는지를 확인해야 합니다(「여신전문금융업법」 제19조제2항).
3. 신용카드가맹점은 신용카드회원의 정보보호를 위하여 금융위원회에 등록된 신용카드 단말기를 설치·이용해야 합니다(「여신전문금융업법」 제19조제3항).
4. 가맹점수수료를 신용카드 회원이 부담하게 해서는 안 됩니다(「여신전문금융업법」 제19조제4항).

※ 이를 위반하면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「여신전문금융업법」 제70조제4항제5호).

5. 다음 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 됩니다(「여신전문금융업법」 제19조제5항).

가. 물품의 판매 또는 용역의 제공 등이 없이 신용카드를 거래한 것처럼 꾸미는 행위

나. 신용카드를 실제 매출금액 이상의 거래를 하는 행위

다. 다른 신용카드가맹점의 명의(名義)를 사용해서 신용카드를 거래하는 행위

라. 신용카드에 의한 거래를 대행하는 행위

마. 신용카드가맹점의 명의를 타인에게 빌려주는 행위

바. 무기명으로 발급된 현금영수증을 거래상대방이 아닌 타인에게 교부하는 행위

※ 이를 위반해서 위 다목 및 라목에 해당하는 행위를 하면 3년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해지며(「여신전문금융업법」 제70조제3항제3호 및 제4호), 마목에 해당하는 행위를 하면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「여신전문금융업법」 제70조제4항제6호).

■ 현금영수증가맹점의 가입

■ 현금영수증가맹점의 가입

- 주로 사업자가 아닌 소비자에게 재화 또는 용역을 공급하는 사업자로서 직전 과세기간의 수입금액(결정 또는 경정에 의해 증가된 수입금액을 포함)의 합계액이 2천400만원 이상인 펜션 사업자는 그 요건에 해당하는 날부터 3개월 이내에 현금영수증가맹점으로 가입해야 합니다. (「소득세법」 제162조의3제1항 및 「소득세법 시행령」 제210조의3제1항제1호). 다만, 읍·면지역에 소재하는 소매업자 중 사업규모·시설·업황 등을 고려해서 국세청장이 지정하는 사업자는 그렇지 않습니다(「소득세법 시행규칙」 제95조의4제1항제2호).

※ 이를 위반하면 소득세에 가산세가 부과됩니다(「소득세법」 제81조제11항제1호).

■ 현금영수증가맹점의 준수사항

- 현금영수증가맹점으로 가입한 경우에는 다음의 사항을 준수해야 합니다[「현금영수증가맹점이 지켜야 할 사항」(국세청 고시 제2012-5호, 2012. 2. 27. 발령·시행) 제1조부터 제4조까지].

1. 재화 또는 용역을 공급하고 그 대금을 현금으로 받은 경우 공급받는 자가 현금영수증 발급을 요청하는 경우에는 반드시 현금영수증을 교부해야 합니다.
2. 현금영수증가맹점을 나타내는 표지를 다음의 장소에 게시해야 합니다.
 - 가. 계산대가 있는 사업장: 계산대나 계산대 근처의 벽·천정(천정걸이 사용) 등 소비자가 잘 볼 수 있는 곳
 - 나. 계산대가 없는 사업장: 사업장 출입문 입구나 내부에 소비자가 잘 볼 수 있는 곳
3. 현금영수증 발급을 이유로 재화 또는 용역의 공급대가 이외에 어떠한 명목의 추가요금을 소비자에게 부담하게 해서는 안 됩니다.
4. 다음 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 됩니다.
 - 가. 재화 또는 용역의 공급 없이 거래를 한 것으로 가장해서 현금영수증을 발급받는 행위
 - 나. 재화 또는 용역의 공급대가를 초과해서 현금영수증을 발급하는 행위
 - 다. 다른 현금영수증가맹점의 명의로 현금영수증을 발급하는 행위
 - 라. 현금영수증가맹점의 명의를 타인에게 대여하는 행위
 - 마. 현금영수증을 발급한 후 정당한 사유 또는 소비자의 동의 없이 현금영수증 발급을 취소하는 행위
 - 바. 무기명으로 발급된 현금영수증을 거래상대방이 아닌 타인에게 교부하는 행위

4.3.3. 펜션 이용계약 해제 시 손해배상기준

현재 사업자와 소비자 사이에 발생하는 분쟁을 원활히 해결하기 위해서 「소비자기본법」에 따라 「소비자분쟁해결기준」이 마련되어 있는데, 이 기준은 분쟁 당사자 사이에 분쟁해결방법에 관한 별도의 의사표시가 없는 경우에 분쟁해결을 위한 합의 또는 권고의 기준이 됩니다.

아래에서는 숙박이용계약을 해제할 경우, 「소비자분쟁해결기준」에 따른 보상기준이 어떻게 되는지 알아보겠습니다.

▶ 성수기인 경우

■ 성수기

- 성수기는 사업자가 약관에 표시한 기간을 적용하되, 약관에 관련 내용이 없는 경우에는 다음의 기간을 적용합니다.

▶ 여름시즌: 7. 15 ~ 8. 24

▶ 겨울시즌: 12. 20. ~ 2. 20

■ 사업자의 귀책사유로 인한 계약해제

- 펜션 사업자에게 사정이 생겨서 펜션이용계약을 해제하는 경우에는 다음과 같이 소비자에게 손해배상액을 지급해야 합니다[「소비자기본법」 제16조제2항, 「소비자기본법 시행령」 제8조 및 「[소비자분쟁해결기준](#)」(공정거래위원회 고시 제2015-18호, 2015. 12. 29. 발령·시행)].

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

- 펜션을 이용하기로 계약한 소비자가 사정이 생겨 펜션이용계약을 해제하는 경우에는 다음과 같이 펜션 사업자에게 손해배상액을 지급해야 합니다(「소비자기본법」 제16조제2항, 「소비자기본법 시행령」 제8조 소비자분쟁해결기준」 별표 2 제22호).

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% 공제 후 환급 총요금의 40% 공제 후 환급 총요금의 60% 공제 후 환급 총요금의 90% 공제 후 환급

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

▶ 비수기인 경우

■ 사업자의 귀책사유로 인한 계약해제

- 펜션 사업자에게 사정이 생겨서 펜션이용계약을 해제하는 경우에는 다음과 같이 소비자에게 손해배상액을 지급해야 합니다(「소비자기본법」 제16조제2항, 「소비자기본법 시행령」 제8조 및 「[소비자분쟁해결기준](#)」 별표 2 제22호).

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

- 펜션을 이용하기로 계약한 소비자가 사정이 생겨 펜션이용계약을 해제하는 경우에는 다음과 같이 펜션 사업자에게 손해배상액을 지급해야 합니다 (「소비자기본법」 제16조제2항, 「소비자기본법 시행령」 제8조 소비자분쟁해결기준」 별표 2 제22호).

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

4.3.4. 분실물의 배상

손님으로부터 임치(任置)를 받은 물건이 멸실 또는 훼손된 경우에 그 멸실 또는 훼손이 불가항력으로 인한 것이었음을 증명하지 않으면 그 손해를 배상해야 합니다.

손님으로부터 임치를 받지 않았더라도 그 시설 내에 휴대한 물건이 자기 또는 그 사용인의 과실로 인해 멸실 또는 훼손된 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다.

화폐, 유가증권이나 그 밖의 고가물에 대해서는 손님이 그 종류와 가액을 명시해서 임치하지 않았다면 그 물건의 멸실 또는 훼손으로 인한 손해를 배상할 책임이 없습니다.

펜션 사업자는 공중접객업자인가?

■ 공중접객업자의 범위

- 공중접객업자란 극장, 여관, 음식점 및 그 밖의 공중이 이용하는 시설에 의한 거래를 영업으로 하는 자를 말합니다(「상법」 제151조).
- 따라서 펜션 사업자는 공중접객업자에 해당된다고 볼 수 있습니다.

물건의 멸실·훼손에 대한 책임

■ 일반적인 배상책임

- 펜션 사업자는 자기 또는 그 사용인이 손님으로부터 임치를 받은 물건의 보관에 관해서 주의를 게을리하지 않았음을 증명하지 않으면 그 물건의 멸실 또는 훼손으로 인한 손해를 배상해야 합니다(「상법」 제152조제1항).
- 손님으로부터 임치를 받지 않은 경우에도 그 시설 내에 휴대한 물건이 자기 또는 그 사용인의 과실로 인해 멸실 또는 훼손된 경우에는 그 손해를 배상할 책임이 있습니다(「상법」 제152조제2항).

※ 손님의 휴대물에 대해 책임이 없음을 알린 경우에도 위의 책임을 면하지 못합니다(「상법」 제152조제3항).

■ 고가물(高價物)에 대한 배상책임

- 화폐, 유가증권이나 그 밖의 고가물에 대해서는 손님이 그 종류와 가액을 명시해서 임치하지 않았다면 그 물건의 멸실 또는 훼손으로 인한 손해를 배상할 책임이 없습니다(「상법」 제153조).

■ 배상책임의 시효

- 위의 배상책임은 펜션 사업자가 임치물을 반환하거나 손님이 휴대물을 가져간 후 6개월이 지나면 소멸시효가 완성되어 그 책임을 면합니다(「상법」 제154조제1항).

※ 펜션 사업자나 그 사용인이 악의(惡意)인 경우에는 위 소멸시효가 적용되지 않습니다(「상법」 제154조제3항).

4.4. 영업소득 신고

펜션 사업자는 1년에 2회 부가가치세신고를 하고, 그 세액을 납부해야 합니다.

또한, 1년에 1회 종합소득과세표준확정신고를 하고, 그에 따라 산출된 세액을 납부해야 합니다.

4.4.1. 부가가치세 및 소득세의 납부

펜션 사업자는 1년에 2회 부가가치세신고를 하고, 그 세액을 납부해야 합니다.

또한, 1년에 1회 종합소득과세표준확정신고를 하고, 그에 따라 산출된 세액을 납부해야 합니다.

■ 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, 제3조제1호, 제4조, 제49조 및 제67조).

※ 부가가치세란 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).

■ 부가가치세 신고 및 납부기간

- 부가가치세의 과세기간 및 신고·납부기간은 다음과 같습니다(「부가가치세법」 제5조제1항 및 제49조).

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).

$$\text{부가가치세 납부세액} = \text{매출세액}(\text{매출액의 } 10\%) - \text{매입세액}(\text{매입액의 } 10\%)$$

※ 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」 제63조제2항 및 「부가가치세법 시행령」 제111조제2항제3호).

$$\text{부가가치세 납부세액} = \text{해당 과세기간의 공급대가} \times 10\% \times 20\%(\text{부가가치율})$$

※ 「부가가치세법」 제66조제2항에 따라 신고하고 납부하는 경우에 과세기간은 「부가가치세법」 제66조제1항에 따른 예정부과기간을 말합니다.

※ 간이과세자 예정부과·납부제도

간이과세자의 1회 납부에 따른 납세부담을 완화하기 위하여 1월 1일부터 6월 30일까지를 예정부과기간으로 하여 직전 과세기간에 대한 납부세액의 2분의 1에 해당하는 금액을 납부세액으로 결정하여 예정부과기간이 끝난 후 25일 이내까지 징수합니다. 다만, 징수해야 할 금액이 20만원 미만이거나 일반과세자에서 과세기간 개시일 현재 간이과세자로 변경된 경우에는 징수하지 않습니다(「부가가치세법」 제66조).

※ 일반과세자와 간이과세자의 구분

직전 연도의 재화와 용역의 공급의 공급에 대한 대가(부가가치세가 포함된 대가를 말함)가 4천800만원 이상인 개인사업자는 일반과세자가 되며, 4천800만원에 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 관할세무서장에게 종합소득과세표준확정신고해야 합니다(「소득세법」 제70조제1항).

※ 해당 연도의 종합소득과세표준이 없거나 결손금액이 있는 경우에도 종합소득과세표준확정신고를 해야 하며(「소득세법」 제70조제1항), 성실한 납세를 위하여 필요하다고 인정되어 수입금액이 업종별로 일정 규모 이상의 사업자(이하 “성실신고확인대상사업자”라 한다)는 종합소득과세표준 확정신고를 할 때에 성실신고확인서(「소득세법」 제160조 및 제161조에 따라 비치·기록된 장부와 증빙서류에 의하여 계산한 사업소득금액의 적정성을 세무사 등이 작성한 확인서를 말함)를 함께 제출해야 합니다. 성실신고확인대상사업자가 성실신고확인서를 제출하는 경우에 종합소득과세표준 확정신고는 그 과세기간의 다음 연도 6월 30일까지 할 수 있습니다.

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

※ 소득세의 신고를 성실하게 하지 않으면 세액공제 및 감면 등의 혜택을 받게 될 수 없으며, 가산세가 부과됩니다(「소득세법」 제81조).

※ 부가가치세 및 소득세 납부에 관한 보다 자세한 사항은 국세청 홈페이지(<http://www.nts.go.kr>) 또는 해당 부동산의 관할 세무서(http://www.nts.go.kr/about/about_03_01.html)에 문의하시기 바랍니다.

4.5. 그 밖의 준수사항

펜션 사업자는 「전염병예방법」에 따라 정기적으로 소독을 실시해야 하며, 이 외에도 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」에서 규정하고 있는 소방시설 등의 유지·관리 및 안전 관련 사항을 준수해야 합니다. 또한, 「공중위생관리법」에서 규정하고 있는 위생 관련 사항을 준수해야 합니다.

관광펜션업의 지정을 받은 펜션 사업자는 「관광진흥법」에서 정하는 사항을 준수해야 합니다.

4.5.1. 펜션 사업자의 준수사항

펜션 사업자는 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」에 따라 정기적으로 소독을 실시해야 하며, 이 외에도 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」에서 규정하고 있는 소방시설 등의 유지·관리 및 안전 관련 사항을 준수해야 합니다. 또한, 「공중위생관리법」에서 규정하고 있는 위생 관련 사항을 준수해야 합니다.

소독 관련 사항

소독조치의무

- 「공중위생관리법」에 의한 숙박업소(객실 수 20실 이상의 경우에 한함)를 관리·운영하는 펜션 사업자는 소독업자에게 의뢰해서 다음과 같이 감염병예방에 필요한 소독을 실시해야 합니다(「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제51조제2항, 제56조, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 시행령」 제24조제1호, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 시행규칙」 제36조제4항 및 별표 7).

소독 시기	소독 횟수
4월부터 9월까지	1회 이상/1개월
10월부터 3월까지	1회 이상/2개월

※ 이를 위반하면 1차 : 50만원, 2차 이상 : 100만원의 과태료가 부과됩니다(「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률」 제83조제2항제2호, 「감염병의 예방 및 관리에 관한 법률 시행령」 제33조 및 별표 3).

소방안전 관련 사항

소방시설 등의 유지·관리의무

- 펜션시설은 소방시설을 설치해야 하는 특정소방대상물에 해당됩니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제2조제1항제3호, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제5조 및 별표 2 제5호).
- 펜션시설의 소유자·관리자 또는 점유자(이하 “관계인”이라 함)는 그 소방대상물의 규모·용도·위험 특성·이용자 특성 및 수용인원 등을 고려해서 갖추어야 하는 소방시설과 비상구 및 그 밖에 소방 관련 시설을 국민안전처장관이 정해서 고시하는 화재안전기준에 따라 유지·관리해야 합니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조제1항).

※ 이를 위반하면 200만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제53조제1항제1호 및 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 별표 10).

피난시설·방화구획 및 방화시설의 유지·관리의무

- 펜션시설의 관계인은 「건축법」 제49조제1항에 따른 피난시설, 방화구획(防火區劃)과 「건축법」 제50조부터 제53조까지의 규정에 따른 방화벽, 내부 마감재료 등(이하 “방화시설 등”이라 함)에 대해 다음 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 됩니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제10조).

1. 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 폐쇄하거나 훼손하는 등의 행위

2. 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 주위에 물건을 쌓아두거나 장애물을 설치하는 행위
3. 피난시설, 방화구획 및 방화시설의 용도에 장애를 주거나 「소방기본법」 제16조에 따른 소방활동에 지장을 주는 행위
4. 그 밖에 피난시설, 방화구획 및 방화시설을 변경하는 행위

※ 이를 위반하면 200만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제53조제1항제2호). 또한, 소방본부장 또는 소방서장에게 위의 시설의 유지·관리를 위해 필요한 조치명령을 받게 될 수 있는데, 이 명령을 정당한 사유 없이 위반하면 3년 이하의 징역 또는 1천500만원 이하의 벌금에 처해집니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제48조의2제1호).

■ 방화관리업무

■ 펜션시설의 관계인은 다음의 방화관리업무를 수행해야 합니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제20조제1항·제6항 및 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제24조제1항).

1. 피난계획에 관한 사항과 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」 제24조제1항의 사항이 포함된 소방계획서의 작성 및 시행
2. 자위소방대(自衛消防隊) 및 초기대응체계의 구성·운영·교육
3. 피난시설·방화구획 및 방화시설의 유지·관리
4. 소방훈련 및 교육
5. 소방시설 및 그 밖의 소방관련시설의 유지·관리
6. 화기(火氣) 취급의 감독
7. 그 밖에 방화관리상 필요한 업무

※ 이를 위반하면 200만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제53조제1항제6호).

■ 소방시설 등의 자체점검의무

■ 펜션시설의 관계인은 펜션시설에 설치되어 있는 소방시설 등에 대해 정기적으로 자체점검을 실시해야 합니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제25조제1항).

※ 이를 위반하면 1년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제49조제4호).

■ 자체점검을 실시한 때에는 그 점검결과를 소방본부장이나 소방서장에게 보고해야 합니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제25조제2항).

※ 이를 위반하면 200만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제53조제1항제10호).

▶ 「공중위생관리법」에 따른 위생 관련 사항

■ 위생관리업무

■ 펜션 사업자는 그 이용객에게 건강상 위해요인이 발생하지 않도록 영업 관련시설 및 설비를 위생적이고 안전하게 관리해야 합니다(「공중위생관리법」 제4조제1항).

※ 이를 위반하면 특별시장·광역시장·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 개선명령을 받게 될 수 있습니다(「공중위생관리법」 제10조제2호).

■ 펜션 사업자가 준수해야 하는 위생관리기준 등은 다음과 같습니다(「공중위생관리법」 제4조제7항, 「공중위생관리법 시행규칙」 제7조 및 별표 4 제1호).

1. 객실·침구 등의 청결

가. 객실·접객대·로비시설·복도·계단·욕실·샤워시설·세면시설 및 화장실 등에는 해충이 발생하지 않도록 매월 1회 이상 소독을 해야 합니다. 다만, 감염병의 예방 및 관리에 관한 법령이 정하는 바에 따라 소독을 해야 하는 업소의 경우에는 관계 법령이 정하는 바에 따릅니다.

나. 요·이불·베개 등 침구의 포와 수건은 숙박자 1인이 사용할 때마다 세탁해야 하며, 수시로 일광 및 그 밖의 방법에 따라 건조시켜야 합니다.

다. 객실의 물은 「식품위생법」 제14조에 따라 작성·보급되는 식품 등의 공전에 따른 접객용음용수 규격에 적합한 물이어야 하고, 깨끗한 용기에 담아 비치해야 합니다.

2. 욕실 등의 위생관리

가. 탁도는 1.6NTU(Nephelometric Turbidity Unit) 이하로 해야 합니다. 이 경우 다른 법령에 의해 목욕장에서 사용할 수 있도록 허가받은 제품을 첨가한 때에는 해당 제품에서 발생하는 탁도는 계산하지 않습니다.

나. 과망간산칼륨 소비량은 25mg/l 이하가 되어야 합니다.

다. 대장균군은 1ml 중에서 1개를 초과해서 검출되지 않아야 합니다. 이 경우 평판마다 30개 이하의 균체의 균락이 형성되었을 때는 원액을 점종한 평판의 균체의 균락을 평균하며, 기재는 반드시 1ml중 몇 개라고 표시합니다.

3. 환기 및 조명

가. 환기용 창 등은 수시로 개방해서 환기가 충분히 될 수 있도록 해야 합니다.

나. 기계환기설비는 항상 가동될 수 있도록 하고, 수시로 가동시켜 환기가 충분히 될 수 있도록 해야 합니다.

다. 객실·접객대 및 로비시설의 조명도는 75룩스(Lux) 이상이 되도록 유지해야 하며, 복도·계단·욕실·샤워시설·세면시설 및 화장실의 조명도는 20룩스(복도 및 계단의 경우 심야에는 10룩스) 이상이 되도록 유지해야 합니다.

4. 그 밖의 준수사항

가. 펜션 사업자는 업소 내에 숙박업신고증을, 접객대에 숙박요금표를 각각 게시해야 하며, 게시된 숙박요금을 준수해야 합니다.

나. 취사시설은 「도시가스사업법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 그 밖의 관계 법령에서 정하는 기준에 적합하게 설치·관리되어야 합니다.

※ 이를 위반하면 특별시장·광역시장·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 개선명령을 받게 될 수 있으며(「공중위생관리법」 제10조제2호), 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공중위생관리법」 제22조제1항제2호 및 「공중위생관리법 시행령」 별표 2).

※ 개선명령에 따르지 않으면 300만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공중위생관리법」 제22조제1항제7호 및 「공중위생관리법 시행령」 별표 2).

■ 위생교육 이행의무

■ 펜션 사업자는 매년 3시간의 위생교육을 받아야 합니다(「공중위생관리법」 제17조제1항 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제23조제1항) .

■ 공중위생영업신고를 하려는 자는 미리 위생교육을 받아야 합니다. 그러나 다음에 해당하는 부득이한 사유로 미리 교육을 받을 수 없는 경우에는 영업 개시 후 6개월 이내에 위생교육을 받을 수 있습니다(「공중위생관리법」 제17조제2항 및 「공중위생관리법 시행규칙」 제23조제4항) .

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

※ 이를 위반하면 200만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「공중위생관리법」 제22조제2항제6호, 「공중위생관리법 시행령」 제11조 및 별표 2) .

■ 위생교육의 내용은 「공중위생관리법」 및 관련 법규, 소양교육(친절 및 청결에 관한 사항을 포함), 기술교육 및 그 밖에 공중위생에 관해 필요한 내용으로 합니다.

■ 위생교육 대상자 중 보건복지부장관이 고시하는 도서·벽지지역에서营业을 하고 있거나 하려는 자에 대해서는 교육교재를 배부해서 이를 익히고 활용하도록 함으로써 교육을 대신할 수 있습니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제23조제3항)

4.5.2. 관광펜션 사업자의 준수사항

관광펜션업으로 지정받은 관광펜션 사업자는 「관광진흥법」에서 정하는 사항을 준수해야 합니다. 그렇지 않으면 관광 편의시설업 지정이 취소되거나 시설·운영개선명령이나 사업정지명령을 받게 될 수 있으며, 과태료가 부과됩니다.

관광펜션 사업자의 준수사항

■ 관광표지의 부착의무

■ 「관광진흥법」에 따라 지정받은 관광펜션 사업자는 사업장에 관광 편의시설업 지정증을 붙일 수 있습니다(「관광진흥법」 제10조제1항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제19조제2호) .

■ 관광 편의시설업 지정증은 다음과 같습니다(「관광진흥법 시행규칙」 별지 제22호 서식) .

제 호	no.
관광 편의시설업 지정증	TOURISM SERVICE FACILITIES
	BUSINESS CERTIFICATE OF
	REGISTRATION
상호 (명칭)	COMPANY:
성명 (법인인 경우에는 그 대표자 성명)	REPRESENTATIVE:
주소	ADDRESS:
업종	TYPE OF BUSINESS:
「관광진흥법」 제6조에 따라 위와 같이 지정합니다. 년 월 일	This is to certify that the above company is registered as a tourist service facility in accordance with Article 6 of the Tourism Promotion Law. Date
	Signature
특별자치도지사  시장·군수·구청장  지역별 관광협회장 	Governor of (province name) Mayor of (city·county·district name) President of Tourism Association

■ 관광사업자는 사실과 다르게 관광표지를 붙이거나 관광표지에 기재되는 내용을 사실과 다르게 표시 또는 광고하는 행위를 하여서는 안 되며, 이를 위반한 경우 등록 등 또는 사업계획의 승인이 취소되거나 6개월 이내의 범위에서 그 사업의 전부정지명령·일부정지명령 또는 시설·운영개선명령을 받게 될 수 있습니다 (「관광진흥법」 제10조제2항 및 제35조제1항제4호의2).

■ 관광펜션으로 지정받은 펜션 사업자가 아닌 자는 위의 관광 편의시설업 지정증을 사업장에 붙이지 못합니다 (「관광진흥법」 제10조제3항).

※ 이를 위반하면 30만원의 과태료가 부과됩니다 (「관광진흥법」 제86조제1항제2호, 「관광진흥법 시행령」 제67조 및 별표 5 제2호).

■ 그 밖의 준수 의무

■ 관광 편의시설업의 지정을 받은 펜션 사업자가 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 관광 편의시설업의 지정이 취소되거나 6개월 이내의 범위에서 그 사업의 전부정지명령·일부정지명령 또는 시설·운영개선명령을 받게 될 수 있습니다 (「관광진흥법」 제35조제1항).

1. 「관광진흥법」 제8조제4항에 따른 기한 내에 신고를 하지 않은 경우
2. 「관광진흥법」 제8조제7항을 위반해서 휴업 또는 폐업을 하고 알리지 않는 경우
3. 「관광진흥법」 제11조를 위반해서 관광사업의 시설을 타인에게 처분하거나 타인에게 경영하도록 한 경우
4. 「관광진흥법」 제78조에 따른 보고 또는 서류제출명령을 이행하지 않거나 관계 공무원의 검사를

방해한 경우

5. 관광사업의 경영 또는 사업계획을 추진함에 있어서 뇌물을 주고받은 경우

5. 폐업

5.1. 폐업신고

「공중위생관리법」에 따라 운영하던 펜션사업을 폐업하려면 폐업한 날부터 20일 이내에 시장·군수·구청장에게 공중위생영업의 폐업신고를 해야 하며, 「관광진흥법」에 따라 지정받은 관광펜션업을 폐업하려면 시장·군수·구청장에게 폐업 통보를 해야 합니다.

「부가가치세법」에 따라 등록한 사업자를 폐업하려면 사업장 관할 세무서장에게 사업자 폐업신고를 해야 합니다

5.1.1. 펜션사업 폐업신고

「공중위생관리법」에 따라 운영하던 펜션사업을 폐업하려면 폐업한 날부터 20일 이내에 시장·군수·구청장에게 공중위생영업의 폐업신고를 해야 합니다.

「관광진흥법」에 따라 지정된 관광펜션업을 폐업하려면 폐업한 날부터 10일 이내에 시장·군수·구청장에게 폐업 통보를 해야 합니다.

펜션사업 폐업신고

■ 「공중위생관리법」에 따른 펜션사업의 폐업신고

- 「공중위생관리법」에 따른 공중위생영업 신고를 하고 운영하던 펜션업을 폐업하려면 그 공중위생영업(숙박업)을 폐업한 날부터 20일 이내에 시장·군수·구청장(자치구의 구청장에 한함. 이하 같음)에게 폐업을 신고를 해야 합니다(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단).

- 폐업신고를 할 때는 영업 폐업신고서(전자문서로 된 신고서도 가능)를 시장·군수·자치구의 구청장에게 제출해야 합니다(「공중위생관리법」 제3조제4항, 「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의3제1항 및 별지 제5호의2 서식).

- 공중위생영업자가 「부가가치세법」 제8조에 따라 관할 세무서장에게 폐업신고를 하거나 관할 세무서장이 사업자등록을 말소한 경우에 시장·군수·구청장은 신고 사항을 직권으로 말소할 수 있습니다(「공중위생관리법」 제3조제3항).

※ 폐업신고를 하려는 자가 「부가가치세법」에 따른 폐업신고를 같이 하려는 경우에는 영업 폐업신고서와 (휴업, 폐업)신고서를 시·군·구청 또는 세무서 중 한 곳에 제출(신고서를 받은 기관이 행정기관 간 연계 시스템을 통해 나머지 한 기관에 자동 전송하여 처리)하여 하면 됩니다(「공중위생관리법 시행규칙」 제3조의3제2항·제3항, 별지 제5호의2 서식 및 「부가가치세법 시행규칙」 별지 제9호 서식).

■ 「관광진흥법」에 따른 관광펜션업의 폐업신고

- 「관광진흥법」에 따라 관광 편의시설업의 지정을 받고 운영하던 관광펜션업을 폐업하려는 자는 폐업한 날부터 30일 이내에 시장·군수·구청장에게 폐업을 통보해야 합니다(「관광진흥법」 제8조제7항 및 「관광진흥법 시행규칙」 제17조).

※ 이를 위반해서 폐업 사실을 알리지 않으면 시정명령이나 영업소 폐쇄명령을 받게 될 수

있습니다 (「관광진흥법」 제35조제1항제3호의2) .

- 폐업통보를 할 때는 시장·군수·구청장에게 관광사업 휴업 또는 폐업통보서를 제출해야 합니다 (「관광진흥법 시행규칙」 제17조) .

5.1.2. 사업자 폐업신고

「부가가치세법」에 따라 등록한 사업자를 폐업하려면 사업장 관할 세무서장에게 사업자 폐업신고를 해야 합니다

사업자 폐업신고를 하는 경우에는 그 폐업한 날부터 25일 이내에 폐업일이 속하는 부가가치세 과세기간 개시일부터 폐업일까지의 사업실적에 대해 부가가치세 확정신고를 하고, 납부세액을 납부해야 합니다 .

「부가가치세법」에 따라 등록한 사업자의 폐업

■ 사업자 폐업신고

- 「부가가치세법」에 따라 사업자등록을 한 사업자가 폐업하려면 사업장 관할 세무서장에게 폐업을 신고해야 합니다 (「부가가치세법」 제8조제6항) .

■ 사업자 폐업신고 절차

- 사업자 폐업신고를 할 때는 사업장 관할 세무서장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다 (「부가가치세법 시행령」 제13조제1항, 제2항, 「부가가치세법 시행규칙」 제10조제1항 및 별지제9호서식) .

1. 휴업(폐업) 신고서
2. 사업자등록증
3. 폐업신고확인서 (법령에 의해 허가를 받거나 등록 또는 신고를 해야 하는 사업에 한하며, 폐업신고를 한 사실을 확인할 수 있는 서류의 사본을 말함)

- 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(「부가가치세법」 제60조).

■ 일반과세자의 부가가치세 확정신고 및 납부 절차

■ 일반과세자가 폐업에 따른 부가가치세 확정신고를 할 때는 사업장 관할 세무서장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「부가가치세법」 제19조, 「부가가치세법 시행령」 제91조 및 「부가가치세법 시행규칙」 제62조).

1. [일반과세자 부가가치세확정신고서](#) (사업을 양도하는 경우에만 제출)
2. [사업양도신고서](#) (사업을 양도하는 경우에만 제출)
3. [공제받지 못할 매입세액 명세서](#) (공제받지 못할 매입세액이 있는 경우에만 제출)
4. [신용카드매출전표 등 발행금액 집계표](#) (신용카드매출전표 등을 발행한 경우에만 제출)
5. [전자화폐결제명세서](#) (전자적 결제수단에 의해 매출해서 공제받는 경우에만 제출)
6. [신용카드매출전표 등 수령명세서](#) (매입세액을 공제받는 경우에만 제출)
7. [사업장현황명세서](#)
8. [건물 등 감가상각자산취득명세서](#) (건물·기계장치 등을 취득한 경우에만 제출)
9. [사업자단위과세의 사업장별 부가가치세 과세표준 및 납부세액\(환급세액\) 신고명세서](#) (사업자단위과세사업자인 경우에만 제출)

※ 사업자단위과세사업자란 둘 이상의 사업장이 있는 사업자로서 사업자 단위로 등록한 사업자를 말합니다.

10. [영세율 매출명세서](#) (「부가가치세법」 제11조제1항 또는 「조세특례제한법」 제105조제1항, 제107조 및 제121조의13에 따라 영세율을 적용하여 재화 또는 용역을 공급한 경우)

■ 간이과세자의 부가가치세 신고 및 납부 절차

■ 간이과세자가 폐업에 따른 부가가치세 신고를 할 때는 사업장 관할 세무서장에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「부가가치세법」 제27조, 「부가가치세법 시행령」 제114조제3항·제5항 및 「부가가치세법 시행규칙」 제74조).

1. [간이과세자 부가가치세신고서](#) (국세정보통신망에 의한 제출을 포함)
2. [공제받지 못할 매입세액 명세서](#) (전자적 결제수단에 의해 대금을 지급받는 경우에만 제출)
3. [신용카드매출전표 등 수령명세서](#) (매입세액을 공제받는 경우에만 제출)
4. [건물 등 감가상각자산취득명세서](#) (부동산을 취득하는 경우에만 제출)
5. [사업양도신고서](#) (사업을 양도하는 경우에만 제출)

6. [사업장현황명세서](#)
7. [매입처별세금계산서합계표](#)

6. 이용객의 이용팁

6.1. 펜션이용 시 주의사항

못된 장난 등으로 다른 이용객 또는 펜션 사업자 등의 업무를 방해하거나

악기·라디오·텔레비전·전축·중·확성기·전동기 등의 소리를 지나치게 크게 내거나 큰소리로 떠들거나 노래를 불러서 이웃을 시끄럽게 하는 경우에는 「경범죄처벌법」에 따라 처벌될 수 있습니다.

펜션을 이용할 때는 미리 정해진 이용약관에 따라 계약 및 이용 등이 이루어지지만, 이용객과 펜션 사업자가 다르게 합의한 사항이 있는 경우에는 그 합의사항이 이용약관에 우선해서 적용됩니다.

6.1.1. 펜션이용 시 주의사항

못된 장난 등으로 다른 이용객 또는 펜션 사업자 등의 업무를 방해하거나

악기·라디오·텔레비전·전축·중·확성기·전동기 등의 소리를 지나치게 크게 내거나 큰소리로 떠들거나 노래를 불러서 이웃을 시끄럽게 하는 경우에는 「경범죄처벌법」에 따라 처벌될 수 있습니다.

펜션을 이용할 때는 특별히 정해진 약관이 없는 경우도 있지만, 펜션 사업자가 미리 정해놓은 이용약관에 따라 계약과 이용이 이루어지는 경우가 많습니다. 그러나 이용약관이 있음에도 불구하고 이용객과 펜션 사업자가 다르게 합의한 사항이 있는 경우에는 그 합의사항(개별약정)이 이용약관에 우선해서 적용됩니다.

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).

■ 소란행위의 금지

- 악기·라디오·텔레비전·전축·중·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 5만원의 범칙금이 부과됩니다(「경범죄 처벌법」 제3조제1항제21호 및 「경범죄 처벌법 시행령」 별표).

이용약관의 준수

■ 이용약관의 확인

- 펜션을 이용할 때는 특별히 정해진 약관이 없는 경우도 있지만, 펜션 사업자가 미리 정해놓은 이용약관에 따라 계약과 이용이 이루어지는 경우가 많습니다.

- 이용약관은 펜션의 인터넷 홈페이지를 통해서 확인하거나 펜션시설에 게시된 내용으로 확인할 수 있으며, 펜션 사업자에게 요청해서 확인할 수도 있습니다.

- 일반적으로 이용약관에서는 다음의 사항을 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. 애완동물의 동반 여부
7. 그 밖의 이용객 준수사항

■ 이용약관의 준수

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

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

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

■ 불공정약관인 경우

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

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

※ ① 이용객에게 부당하게 불리하거나 ② 이용객이 계약의 거래형태 등 제반사정에 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).

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

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

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

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

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

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

8. 이용객의 대리인에 의해 계약이 체결된 경우에 그 소비자의 대리인에 대해 이행의무를 부과하는

내용 (「약관의 규제에 관한 법률」 제13조)

9. 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 일방에게 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 위하여 필요한 조치를 명령받게 될 있으며, 이 시정조치명령에 불응하면 2년 이하의 징역 또는 1억원 이하의 벌금에 처해집니다 (「약관의 규제에 관한 법률」 제17조의2제1항·제2항 및 제32조).

7. 제주특별자치도에서의 펜션 운영

7.1. 제주에서의 펜션 운영 개요

제주특별자치도는 다른 지역과 달리 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」으로 휴양펜션업에 관한 규정을 두고 있어 휴양펜션을 하려는 경우에는 이 법에 따라 등록하고 운영하면 됩니다.

휴양펜션의 운영에 관한 구체적인 사항은 제주특별자치도의 조례로 정해져 있습니다.

7.1.1. 제주에서의 펜션 운영 개요

제주특별자치도는 다른 지역과 달리 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」으로 휴양펜션업에 관한 규정을 두고 있습니다.

휴양펜션업이란 관광객의 숙박·취사와 자연·문화체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 해당 시설의 회원, 공유자 및 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업을 말합니다.

펜션의 운영을 위한 건축 또는 매입 절차·사업자등록 및 홍보에 관한 사항은 「공중위생관리법」 또는 「관광진흥법」에 따른 펜션 사업자와 거의 동일하므로, <제주특별자치도에서의 펜션 운영>에서는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따라 제주특별자치도 외의 지역에서 운영되는 펜션과 다르게 적용되는 사항을 중점적으로 알아보겠습니다.

▶ 제주특별자치도의 펜션 유형

■ 제주특별자치도에서 운영 가능한 펜션

- 제주특별자치도 내에서는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따른 휴양펜션업을 할 수 있습니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제1항).

※ 제주특별자치도에서는 관광펜션업을 할 수 없지만(「관광진흥법 시행령」 제2조제2항), 「공중위생관리법」에 따른 숙박업과 「농어촌정비법」에 따른 농어촌민박사업의 운영은 가능합니다. 다만, 농어촌민박사업의 경우 「농어촌정비법」에서 농림축산식품부령으로 정하도록 한 사항을 제주특별자치도 조례로 정할 수 있도록 하고 있어 약간의 차이가 있을 수 있습니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제271조제3항).

제주특별자치도에서 조례로 달리 정하고 있는 사항에 대해서는 [「제주특별자치도 농어촌민박 시설기준 등에 관한 조례」](#)에서 확인할 수 있습니다.

■ 휴양펜션업

- 휴양펜션업이란 관광객의 숙박·취사와 자연·문화체험관광에 적합한 시설을 갖추어 이를 해당 시설의 회원, 공유자나 그 밖의 관광객에게 제공하거나 숙박 등에 이용하게 하는 업을 말합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제1항 본문 및 「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제3조제7호자목).

- 제주특별자치도의 관할구역 내에서 펜션을 운영하려면 휴양펜션업의 등록을 해야 합니다 (「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제1항) .

※ 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」은 제주특별자치도의 관할구역에 한해 적용됩니다 (「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제3조) .

휴양펜션업 관련 법령

- 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」
 - 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」은 제주특별자치도 관할구역 내에서의 휴양펜션업 등록, 운영 및 폐업 등에 관한 사항을 규정하고 있습니다.
- 제주특별자치도 조례
 - 제주특별자치도는 휴양펜션업 운영에 관한 구체적인 사항을 조례로 정하고 있습니다.
 - 「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」는 휴양펜션업 등록 및 운영 등에 관한 사항을 규정하고 있습니다.
 - 「[제주특별자치도 농지관리 조례](#)」와 「[제주특별자치도 보전지역 관리에 관한 조례](#)」는 휴양펜션의 건축 제한에 관한 사항을 규정하고 있습니다.
 - 「[제주관광진흥기금 운용·관리 조례](#)」는 휴양펜션의 운영에 필요한 자금 지원에 관한 사항을, 「[제주특별자치도 수도급수 조례](#)」는 수도요금 감면 혜택에 관한 사항을 각각 규정하고 있습니다.

7.2. 휴양펜션시설의 마련

상대보전지역 안에서의 건축 및 일정 지역에서의 농지전용은 원칙적으로 금지되지만, 제주특별자치도지사의 허가를 받은 경우에는 휴양펜션업의 시설을 설치할 수 있습니다.

기존에 운영되어 오던 휴양펜션업을 양수한 경우에는 그 휴양펜션업의 등록에 따른 관광사업자의 권리·의무 (사업계획의 승인을 받은 자가 분양이나 회원모집을 한 경우에는 그 관광사업자와 공유자 또는 회원 간에 약정한 사항을 포함)를 승계합니다.

휴양펜션을 건설하거나 개보수하려는 경우에는 제주관광진흥기금에서 비교적 저리 (低利)로 융자 지원을 받을 수 있습니다.

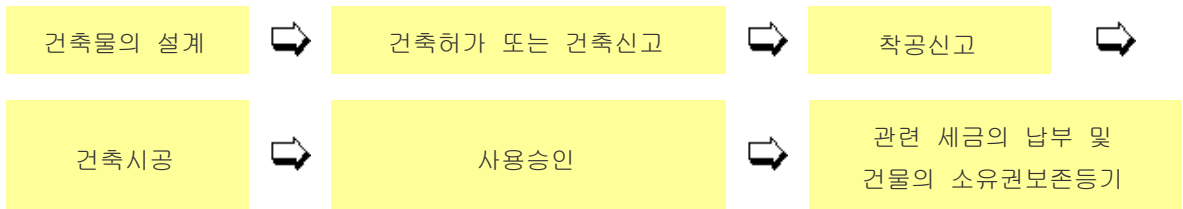
7.2.1. 휴양펜션시설의 건축

상대보전지역 안에서의 건축 등은 원칙적으로 금지되지만, 도지사의 허가를 받은 경우에는 휴양펜션업의 시설을 설치할 수 있습니다.

일반적으로 휴양펜션업 시설의 건축절차는 건축물의 설계→건축허가 또는 신고→착공신고→건축시공→사용승인→관련 세금의 납부 및 소유권보존등기의 순으로 진행됩니다. 다만, 신축의 경우에는 제일 먼저 건축물의 입지를 선정하는 절차가 선행됩니다.

휴양펜션시설의 건축

- 건축 절차도
 - 휴양펜션업 시설의 건축은 다음과 같은 순서로 진행됩니다.



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

※ 펜션의 건축 및 대수선 절차에 관한 자세한 내용은 [\[여기\]](#)에서 확인할 수 있습니다.

■ 건축 기준

■ 휴양펜션으로 등록하려면 그 시설의 다음의 기준에 맞아야 합니다 (「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 [별표 1](#) 제6호). 따라서 휴양펜션시설을 건축할 때는 건축물의 설계 단계부터 이 점을 염두에 두어야 합니다.

1. 휴양펜션업 시설의 건물층수가 3층 이하일 것
2. 객실 수가 10실 이하일 것
3. 객실은 숙박과 취사에 적합한 거실·현관(출입구)·욕실·화장실 및 취사시설을 갖출 것 (단, 1개 객실에 출입구는 현관 1개소로 해야 함)
4. 객실 면적은 25제곱미터 이상 100제곱미터 이하일 것
5. 지목 여하에 불구하고 체험농장으로 사용할 330제곱미터 이상의 토지 또는 목장으로 사용할 1만제곱미터 이상의 토지를 확보해서 자연체험을 할 수 있도록 할 것
6. 휴양펜션업 시설부지 안에 어린이놀이터, 간이골프연습장, 게이트볼장, 풀장, 바비큐장 및 그 밖에 제주 고유의 전통문화를 주제로 한 체험시설 등 이용시설 중 2종 이상을 갖추어야 하며, 시설부지 또는 시설부지 경계선과 연결해서 체험 농장을 갖출 것
7. 숙박시설 및 이용시설에 대하여 외국어 안내표기를 할 것

■ 건축 제한에 관한 특례

■ 상대보전지역

■ 상대보전지역 안에서의 특례

▶ 제주특별자치도지사(이하 “도지사”라 함)는 도의회의 동의를 받아 다음 어느 하나에 해당하는 지역을 자연환경의 보전과 적정한 개발을 유도하기 위한 지역, 즉 상대보전지역으로 지정할 수 있습니다 (「[제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법](#)」 제356조제1항).

1. 기생화산·하천·계곡·주요도로변·해안 등 생태계 또는 경관보전이 필요한 지역
2. 절대보전지역을 제외한 지역 중 보전의 필요가 있는 지역

※ 절대보전지역이란 자연환경의 고유한 특성을 보호하기 위한 지역으로 다음 어느 하나에 해당하는 지역을 말합니다. 도지사는 도의회의 동의를 얻어 절대보전지역을 지정할 수 있습니다 (「[제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법](#)」 제355조제1항).

- 한라산·기생화산·계곡·하천·호소·폭포·도서·해안·연안·용암동굴 등으로서 자연경관이 뛰어난 지역
- 수자원과 문화재의 보존을 위해 필요한 지역

- 야생동물의 서식지 또는 도래지
- 자연림지역으로서 생태학적으로 중요한 지역
- 그 밖에 자연환경의 보전을 위해 제주특별자치도 조례로 정하는 지역

※ 상대보전지역에서는 그 지역 지정목적에 위배되는 건축물의 건축, 인공 구조물과 그 밖의 시설의 설치 및 토지의 형질변경 등이나 이와 유사한 행위를 할 수 없는 것이 원칙이지만, 도지사의 허가를 받은 경우에는 휴양펜션업 시설을 설치할 수 있습니다[「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제356조제2항 및 「[제주특별자치도 보전지역 관리에 관한 조례](#)」(제주특별자치도 경관 조례 제1669호, 2016. 8. 4. 발령·시행) 제7조제13호].

■ 상대보전지역 행위허가 절차

※ 상대보전지역에 휴양펜션업 시설을 설치하려는 자는 그 행위허가를 받기 위해 [상대보전지역 행위허가 신청서](#)와 함께 다음의 서류를 도지사에게 제출해야 합니다(「제주특별자치도 보전지역 관리에 관한 조례」 제8조제1항).

1. 토지의 소유권 또는 사용권 등 신청인이 해당 토지에 개발행위를 할 수 있음을 증명하는 서류
2. 배치도 등 공사 또는 사업관련도서(토지형질변경 및 토석채취인 경우에만 제출)
3. 설계도서(공작물 설치인 경우에만 제출)
4. 해당 건축물의 용도 및 규모를 기재한 서류(건축물의 건축을 목적으로 하는 토지의 형질변경인 경우에만 제출)
5. 위해방지·환경오염방지·경관·조경 등을 위한 설계도서
6. 현황측량성과도(토지형질변경 및 공작물 설치인 경우에만 제출)

※ 신청인의 신청이 있으면 특별한 사유가 없는 한 5일 이내(심의를 거쳐야 하거나 관계 행정기관의 장과 협의를 해야 하는 경우에는 심의 또는 협의기간을 제외함)에 도지사의 허가를 받습니다(「제주특별자치도 보전지역 관리에 관한 조례」 제8조제2항).

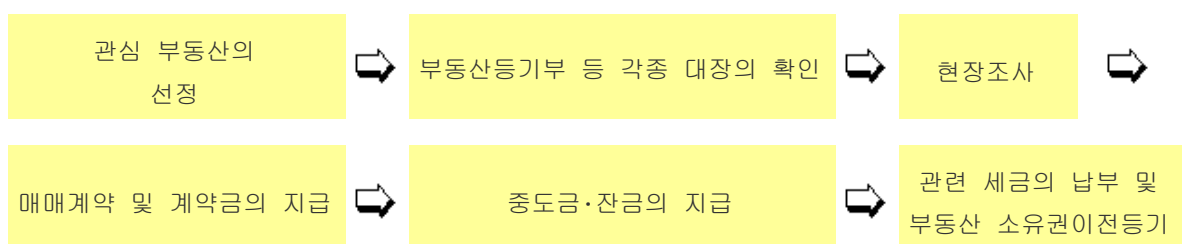
7.2.2. 휴양펜션시설의 매입

기존에 운영되어 오던 휴양펜션업을 양수한 경우에는 그 휴양펜션업의 등록에 따른 관광사업자의 권리·의무(사업계획의 승인을 받은 자가 분양이나 회원모집을 한 경우에는 그 관광사업자와 공유자 또는 회원 간에 약정한 사항을 포함)를 승계합니다.

▶ 휴양펜션시설의 매입

■ 매입 절차도

- 휴양펜션업 시설의 매입은 다음과 같은 순서로 진행됩니다.



※ 펜션시설의 매입에 관한 자세한 내용은 [\[여기\]](#)에서 확인할 수 있습니다.

기존 영업의 승계

휴양펜션업의 양수 및 인수

■ 기존에 운영되어 오던 휴양펜션업을 양수한 경우에는 그 휴양펜션업의 등록에 따른 관광사업자의 권리·의무(사업계획의 승인을 받은 자가 분양이나 회원모집을 한 경우에는 그 관광사업자와 공유자 또는 회원 간에 약정한 사항을 포함)를 승계합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제5항 및 「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제13조제1항).

■ 또한, 「민사집행법」에 따른 경매, 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 환가, 「국세징수법」, 「관세법」 또는 「지방세법」에 따른 압류 재산의 매각 및 이에 준하는 절차에 따라 다음 시설의 전부를 인수한 자는 그 관광사업자의 지위(사업계획의 승인을 받은 자가 분양이나 회원모집을 한 경우에는 그 관광사업자와 공유자 또는 회원 간에 약정한 사항을 포함)를 승계합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제5항 및 「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제13조제2항).

1. 관광사업에 사용되는 토지와 건물

2. 휴양펜션업 등록기준(「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제6조)에 해당하는 시설

※ 휴양펜션업의 등록기준은 다음과 같습니다(「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제6조 및 별표 1 제6호).

1. 휴양펜션업 시설의 건물층수가 3층 이하일 것
2. 객실 수가 10실 이하일 것
3. 객실은 숙박과 취사에 적합한 거실·현관(출입구)·욕실·화장실 및 취사시설을 갖추어 것(단, 1개 객실에 출입구는 현관 1개소로 해야 함)
4. 객실 면적은 25제곱미터 이상 100제곱미터 이하일 것
5. 지목 여하에 불구하고 체험농장용으로 사용할 330제곱미터 이상의 토지 또는 목장으로 사용할 1만제곱미터 이상의 토지를 확보해서 자연체험을 할 수 있도록 할 것
6. 휴양펜션업 시설부지 안에 어린이놀이터, 간이골프연습장, 게이트볼장, 풀장, 바비큐장 및 그 밖에 제주 고유의 전통문화를 주제로 한 체험시설 등 이용시설 중 2종 이상을 갖추어야 하며, 시설부지 또는 시설부지 경계선과 연결해서 체험 농장을 갖추어 것
7. 숙박시설 및 이용시설에 대해서 외국어 안내표기를 할 것

양수 또는 인수에 따른 효과

■ 종전의 관광사업자가 취소·정지처분 또는 개선명령 등의 행정처분(「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제51조제1항 및 제2항)을 받은 경우에 그 처분 또는 명령의 효과는 관광사업자의 지위를 승계한 자에게 승계되며, 그 절차가 진행 중인 때에는 새로운 관광사업자에게 그 절차가 계속 진행될 수 있습니다(「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제13조제3항 본문).

■ 그러나 그 승계한 관광사업자가 양수나 합병 당시 그 처분·명령이나 위반 사실을 알지 못했음을 증명하는 경우에는 그렇지 않습니다(「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제13조제3항 단서).

양수 또는 인수의 신고

- 휴양펜션업의 양수 또는 인수로 인해 관광사업자의 지위를 승계한 자는 그 사유가 발생한 날부터 1개월 이내에 관광사업 [양수\(지위승계\) 신고서](#)와 함께 다음의 서류를 제주특별자치도지사 또는 제주도관광협회장에게 제출해야 합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제5항 및 「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제13조제4항).

1. 지위를 승계한 자의 성명·주민등록번호를 기재한 서류
2. 양도·양수 등 지위승계를 증명하는 서류(시설인수 명세를 포함)

※ 이를 위반해서 관광사업자 지위승계 신고를 하지 않고 영업하는 경우에는 1백만원 이하의 과태료가 부과됩니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제480조제6항제4호).

7.2.3. 휴양펜션시설 마련 자금의 지원

휴양펜션을 건설하거나 개보수하려는 자는 제주관광진흥기금에서 비교적 저리(低利)로 융자 지원을 받을 수 있습니다.

제주관광진흥기금의 융자

- 제주관광진흥기금 융자 지원이란?
- 제주특별자치도는 휴양펜션의 건설 및 개보수에 필요한 비용을 제주관광진흥기금으로 지원하고 있습니다(「[제주관광진흥기금 운용·관리 조례](#)」 제4조제1항제8호).
- 휴양펜션에 대한 제주관광진흥기금의 융자 금리는 다음과 같습니다[「제주관광진흥기금 운용·관리 조례」 제5조 및 「[2016년도 하반기 제주관광진흥기금 융자지원계획](#)」(제주특별자치도 공고 제2016-1350호, 2016. 7. 8.)].

융자 종류	금리(연이율)
휴양펜션 건설	연 3.5% 고정금리 또는 우대금리
휴양펜션 개보수	

- 지원 대상
- 휴양펜션시설의 건설 또는 개보수 자금의 융자 지원은 「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제3조에 따라 휴양펜션업을 운영중이거나 운영하고자 사업계획 승인 및 「건축법」에 의한 건축허가를 받은 자를 그 대상으로 합니다.
- 신청기간 및 장소
- 제주관광진흥기금 지원은 공고에서 정한 기간까지 다음의 부서에 신청해야 합니다.
 1. 제주특별자치도 관광정책과
 2. 제주시 관광진흥과
 3. 서귀포시 관광진흥과
- 신청할 수 있는 자금 범위는 다음과 같습니다.

용자 종류	소요자금 산정기준
휴양펜션 건설	사업계획서상 해당 6개월간 소요되는 공사 및 시설구입 자금으로 대차대조표상 자산으로 계상되는 건축물, 기계장비 및 비품에 한함 신규사업: 사업계획서상의 총 소요자금을 기초로 해당 6개월간의 소요금액을 당기 소요자금으로 산정 (단, 용자취급은행이나 공인기관으로부터 당해 소요자금의 심사를 받은 업체는 동 심사금액) 계속사업: 용자취급은행이 최초 용자신청 시 확정된 총 소요자금을 기준으로 해당 6개월간의 소요자금 (단, 「관광진흥법 시행령」에 의한 사업계획의 변경절차를 거쳐 공사소요자금이 변경된 경우에는 이를 기준으로 총 소요자금을 재확정할 수 있음)
휴양펜션 개보수	「건축법 시행령」 제2조의 개축, 재축 및 대수선을 하는 경우와 설비교체에 소요되는 자금으로, 기존 건축물의 규모와 동일하게 보수하는 것에 한하며, 규모가 변동되는 증축·증설 (동일사업장내) 은건설자금에 해당함.

■ 지원 대상 선정 및 용자 신청

- 제주관광진흥기금 용자지원 대상으로 선정되면 관광진흥기금 취급 은행에 용자를 신청할 수 있습니다.

※ 관광진흥기금 취급 은행은 제주특별자치도내에 소재한 기업은행, 농협중앙회 (지역 농·축협 포함), 산업은행, 수협중앙회 (지역 수협 포함), 신한은행, 우리은행, 외한은행, 제주은행, 하나은행, 국민은행 (각 지정 포함), 신용협동조합 (29개 조합), 새마을금고입니다.

- 공사완료 후 반드시 휴양펜션업으로 지정받아야 하며, 미지정시 기대출된 용자금은 회수됩니다.

※ 제주관광진흥기금 지원에 관한 자세한 사항은 「[2016년도 하반기 제주관광진흥기금 용자지원계획](#)」 (제주특별자치도 공고 제2016-1350호, 2016. 7. 8.)에서 확인할 수 있습니다.

7.3. 사업계획승인의 신청 및 휴양펜션업의 등록

휴양펜션업을 하려면 휴양펜션업 사업계획의 승인을 얻은 후 휴양펜션업 등록을 해야 합니다.

휴양펜션업의 등록을 하기 위해서는 「제주특별자치도 관광진흥 조례」에서 정하는 등록 기준을 충족해야 합니다.

7.3.1. 사업계획승인의 신청

휴양펜션업을 하려면 휴양펜션업의 등록을 하기 전에 제주특별자치도지사에게 사업계획의 승인을 얻어야 합니다.

또한, 사업계획승인을 얻은 후 변경사항이 생겼다면 사업계획변경승인 신청을 해야 합니다.

 사업계획승인의 신청

■ 사업계획승인의 신청

■ 제주특별자치도 내에서 휴양펜션업을 하려는 경우에는 휴양펜션업의 등록을 하기 전에 해당 사업에 대한 사업계획을 작성해서 제주특별자치도지사(이하 “도지사”라 함)의 승인을 얻어야 합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제2항).

■ 사업계획의 승인을 얻으면 「관광진흥법」 제20조제1항에도 불구하고 휴양펜션업의 시설에 대해서 분양 또는 회원모집을 할 수 있습니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제3항).

■ 사업계획승인 신청 절차

■ 관련 서류의 제출

■ 휴양펜션업을 하려는 자는 도지사에게 휴양펜션업 사업계획승인 신청서를 제출해야 합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제4항 및 「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제30조제1항).

■ 사업계획승인 기준

■ 휴양펜션업의 사업계획승인 기준은 다음과 같습니다(「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제30조제3항).

1. [사업계획승인 신청](#)(양수자 또는 경매 등으로 인수한 자를 포함)을 할 수 있는 사업자의 범위는 다음과 같을 것

가. 「농지법」 제2조제2호, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호, 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호 및 「농업협동조합법」 제19조제3항에 따른 농어업인으로서 제주자치도에 2년 이상 거주하는 자

나. 제주자치도에 등록기준지를 둔 자로서 귀향해서 1년 이상 농·임·축·수산업에 종사하는 자

다. 양수자 또는 경매 등으로 인수한 자의 경우 거주기간에 관계없이 위 가. 또는 나.에 따른 농어업인으로서 거주지가 제주자치도로 되어 있는 자

2. 휴양펜션업 시설의 부지 위치는 「농어촌정비법」 제2조제1호에 따른 농어촌지역 중 관계법에 따라 숙박시설 건축이 가능한 지역일 것

3. 사업계획의 시행에 필요한 자금조달 능력 및 방안이 있을 것

4. 사업계획의 내용이 관계 법령의 규정에 적합할 것

5. 사업계획승인신청(양수자 또는 경매 등으로 인수한 자를 포함)은 1농어업인당 1개소를 초과하지 않을 것

■ 사업계획 승인 후 의무 착공·준공 기한

■ 사업계획승인을 받았다면 다음의 기한 내에 휴양펜션업의 시설을 착공 또는 준공해야 합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제7항제1호 및 「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제32조제1항).

▶ 착공기간: 사업계획승인을 받은 날부터 1년(단, 정당한 사유가 있는 경우에는 1회에 한해 1년 연장 가능)

▶ 준공기간: 착공한 날부터 3년

※ 사업계획 승인을 받은 후 위 기한 내에 착공 또는 준공하지 않으면 사업계획 승인이 취소될 수 있습니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제7항제1호).

▶ 사업계획변경승인 신청 절차

■ 사업계획변경승인 신청 사유

- 사업계획승인을 얻은 후 다음 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 도지사에게 사업계획의 변경승인을 얻어야 합니다 (제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제2항 및 「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제30조제2항) .

1. 건축별 연면적 (2동 이상인 경우에는 연면적의 합계)의 100분의 10 이상의 변경
2. 대지면적의 100분의 10 이상의 변경
3. 객실 수의 변경

■ 관련 서류의 제출

- 사업계획변경승인 신청을 하려는 자는 도지사에게 휴양펜션업 사업계획변경승인신청서를 제출해야 합니다 (「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제4항 및 「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제30조제2항) .

■ 사업계획변경승인 기준

- 휴양펜션업의 사업계획변경승인 기준은 다음과 같습니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제30조제3항) .

1. 사업계획변경승인 신청 (양수자 또는 경매 등으로 인수한 자를 포함)을 할 수 있는 사업자의 범위는 다음과 같을 것
 - 가. 「농지법」 제2조제2호, 「농어업·농어촌 및 식품산업기본법」 제3조제2호 및 「농업협동조합법」 제19조제3항에 따른 농어업인으로서 제주자치도에 2년 이상 거주하는 자
 - 나. 제주자치도에 등록기준지를 둔 자로서 귀향해서 1년 이상 농·임·축·수산업에 종사하는 자
 - 다. 양수자 또는 경매 등으로 인수한 자의 경우 거주기간에 관계없이 위 가. 또는 나.에 따른 농어업인으로서 거주지가 제주자치도로 되어 있는 자
2. 휴양펜션업 시설의 부지 위치는 「농어촌정비법」 제2조제1호에 따른 농어촌지역 중 관계법에 따라 숙박시설 건축이 가능한 지역일 것
3. 사업계획의 시행에 필요한 자금조달 능력 및 방안이 있을 것
4. 사업계획의 내용이 관계 법령의 규정에 적합할 것
5. 사업계획변경승인신청 (양수자 또는 경매 등으로 인수한 자를 포함)은 1농어업인당 1개소를 초과하지 않을 것

7.3.2. 휴양펜션업의 등록

휴양펜션업을 경영하려면 제주특별자치도지사에게 휴양펜션업 등록을 하고, 휴양펜션업 등록증을 발급받아야 합니다.

또한, 상호 변경, 체험농장 및 이용시설의 종류·위치 변경 등 휴양펜션업 등록내용에 변경사항이 발생한 경우에는 휴양펜션업 변경등록을 해야 합니다.

▶ 휴양펜션업의 등록

■ 휴양펜션업의 등록

- 휴양펜션업을 하려는 자는 제주특별자치도지사(이하 “도지사”라 함)에게 휴양펜션업 등록을 해야 합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제1항).

※ 이를 위반해서 휴양펜션업 등록을 받지 않고 휴양펜션업을 하는 경우에는 2년 이하의 징역 또는 2천만원 이하의 벌금에 처해집니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제471조).

▶ 휴양펜션업 등록 절차

■ 휴양펜션업 등록 사업자의 범위

- 휴양펜션업의 사업계획승인신청과 사업계획변경신청을 할 수 있는 사업자의 범위는 다음과 같습니다(「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제30조제3항제1호).

1. 「농지법」 제2조제2호, 「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제2호, 「수산업·어촌 발전 기본법」 제3조제3호, 「농업협동조합법」 제19조제3항에 따른 농어업인으로서 제주자치도에 2년 이상 거주하는 자
2. 제주자치도에 등록기준지를 둔 자로서 귀향해서 1년 이상 농·임·축·수산업에 종사하는 자
3. 양수자 또는 경매 등으로 인수한 자의 경우 거주기간에 관계없이 위 1 또는 2에 따른 농어업인으로서 거주지가 제주자치도로 되어 있는 자

■ 관련 서류의 제출

- 휴양펜션업 등록을 하려면 도지사에게 다음의 서류를 제출해야 합니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제174조제1항 및 「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제4조제1항·제4항제4호·제5항·별지 제2호 서식의 구비서류란).

1. 휴양펜션업 등록신청서
2. 사업계획서 1부
3. 신청인(휴양펜션업의 사업계획승인신청과 사업계획변경신청을 할 수 있는 자에 한함)의 성명 및 생년월일을 기재한 서류
4. 부동산의 소유권 또는 사용권을 증명하는 서류 1부(부동산등기 사항 증명서를 통해서 부동산의 소유권 또는 사용권을 확인할 수 없는 경우에만 제출)
5. 회원을 모집할 계획인 휴양펜션업의 경우로서 각 부동산에 지당권이 설정되어 있는 경우에는 「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제27조제1항제2호 단서 또는 제33조제1항제6호에 따른 보증보험가입 증명서류
6. 시설의 평면도 및 배치도
7. 농지 또는 목장의 체험농장시설 계획서 1부
8. 숙박업개설통보서 사본 1부
9. 휴양펜션업 시설별 일람표 1부

■ 휴양펜션업 등록증의 발급

- 신청서와 관련 서류를 제출하면 도지사가 그 신청 내용이 다음의 휴양펜션업 등록기준에 맞는지를 확인하는 절차를 거쳐 휴양펜션업 등록증을 발급받을 수 있습니다(「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제5

조제1항 및 [별표 1](#) 제6호).

1. 휴양펜션업 시설의 건물층수가 3층 이하일 것
2. 객실 수가 10실 이하일 것
3. 객실은 숙박과 취사에 적합한 거실·현관(출입구)·욕실·화장실 및 취사시설을 갖추는 것 (단, 1개 객실에 출입구는 현관 1개소로 해야 함)
4. 객실 면적은 25제곱미터 이상 100제곱미터 이하일 것
5. 지목 여하에 불구하고 체험농장으로 사용할 330제곱미터 이상의 토지 또는 목장으로 사용할 1만제곱미터 이상의 토지를 확보해서 자연체험을 할 수 있도록 할 것
6. 휴양펜션업 시설부지 안에 어린이놀이터, 간이골프연습장, 게이트볼장, 풀장, 바비큐장 및 그 밖에 제주 고유의 전통문화를 주제로 한 체험시설 등 이용시설 중 2종 이상을 갖추어야 하며, 시설부지 또는 시설부지 경계선과 연결해서 체험 농장을 갖추는 것
7. 숙박시설 및 이용시설에 대해서 외국어 안내표기를 할 것

■ 휴양펜션업 등록증의 재발급

- 휴양펜션업 등록증을 잃어버리거나, 그 등록증이 헐어서 못 쓰게 되면 도지사에게 등록증 등 재발급신청서를 제출해서 휴양펜션업 등록증을 재발급받을 수 있습니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제5조제5항 및 제6항)

▶ 휴양펜션업 변경등록 절차

■ 휴양펜션업 변경등록 사유

- 휴양펜션업의 등록을 한 후 다음 어느 하나에 해당하는 사유가 발생한 경우에는 휴양펜션업 변경등록을 해야 합니다 (제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제174조제1항 및 「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제7조제1항).

1. 사업계획의 변경승인을 받은 사항
2. 상호 또는 대표자의 변경
3. 체험농장 및 이용시설의 종류·위치의 변경

■ 관련 서류의 제출

- 휴양펜션업의 변경등록을 하려는 경우에는 도지사에게 다음의 서류를 제출해야 합니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제7조제2항).

1. [휴양펜션업 변경등록신청서](#)
2. 변경사실을 증명하는 서류

■ 휴양펜션업 등록증의 발급

- 신청서와 관련 서류를 제출하면 도지사가 그 신청 내용이 다음의 휴양펜션업 등록기준에 맞는지를 확인하는 절차를 거쳐 휴양펜션업 등록증을 발급받을 수 있습니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제5조제1항 및 [별표 1](#) 제6호).

7.4. 운영

휴양펜션업의 등록을 하면 사업장에 휴양펜션업의 표지를 붙일 수 있으며, 상호에 '휴양펜션'이라는 명칭을 포함할 수 있습니다.

휴양펜션업의 등록을 한 자 또는 그 사업계획의 승인을 얻은 자는 휴양펜션업의 시설에 대해서 분양 또는 회원모집을 할 수 있습니다.

또한, 제주특별자치도지사에게 신고하면 수도요금의 30%를 감면받을 수 있습니다.

7.4.1. 사업장의 표시

휴양펜션업의 등록을 하면 사업장에 휴양펜션업의 표지를 붙일 수 있으며, 상호에 '휴양펜션'이라는 명칭을 포함할 수 있습니다.

▶ 사업장의 표시

- 휴양펜션업 표지의 사용
 - 휴양펜션업의 등록을 한 경우에는 사업장에 휴양펜션업의 표지를 붙일 수 있습니다 (「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제16조제1항제5호).
 - 휴양펜션업 표지는 다음과 같습니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 별표 8).



※ 제작 상 유의사항

1. 소재는 낫쇠로 함
2. 바탕색은 녹색으로 함
3. 영문병행표기
 - 휴양펜션업의 등록을 하지 않은 경우에는 위의 휴양펜션업 표지를 사업장에 붙이지 못합니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제16조제2항).
- 휴양펜션업 상호의 사용
 - 휴양펜션업의 등록을 한 경우에는 '휴양펜션'이라는 명칭을 포함하는 상호를 사용할 수 있습니다.
 - 또한, 휴양펜션업자로 잘못 알아볼 우려가 있는 경우에는 '휴양펜션'이라는 명칭 중 전부 또는 일부가 포함되는 상호를 사용할 수 없습니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제16조제2항).

7.4.2. 사업자의 준수사항

① 휴양펜션업의 시설을 타인으로 하여금 경영하게 하거나 ② 사업계획의 승인을 얻은 자가 정당한 사유 없이 다음의 기간 이내에 휴양펜션업의 시설을 착공 또는 준공하지 않거나 ③ 휴양펜션업의 경영 또는 사업계획을 추진함에 있어서 거짓이나 그 밖의 부정한 방법을 사용하거나 부당한 금품을 수수하거나 ④ 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 또는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우에는 휴양펜션업의 등록 또는 사업계획의 승인이 취소되거나 사업정지명령 또는 시설·운영개선명령을 받게 될 수 있습니다.

■ 사업자의 준수사항

■ 사업자의 준수사항

- 휴양펜션업을 등록한 자 또는 사업계획의 승인을 받은 자가 다음 어느 하나에 해당하는 경우에는 휴양펜션업의 등록 또는 사업계획의 승인이 취소되거나 6개월 이내의 기간을 정하여 사업정지명령 또는 시설·운영개선명령을 받게 될 수 있습니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제7항·제8항 및 「제주특별자치도 관광진흥 조례」 별표 17).

1. 사업계획의 승인을 얻은 자가 정당한 사유 없이 다음의 기간 이내에 휴양펜션업의 시설을 착공 또는 준공하지 않는 경우

착공기간	사업계획승인을 받은 날부터 1년 ※ 단, 정당한 사유가 있는 경우에는 1회에 한해 1년 연장 가능
준공기간	착공한 날부터 3년

2. 휴양펜션업의 경영 또는 사업계획을 추진함에 있어서 거짓이나 그 밖의 부정한 방법을 사용하거나 부당한 금품을 수수한 경우
3. 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 또는 「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 의한 명령이나 처분을 위반한 경우

- 휴양펜션업을 등록한 자가 위의 위반사항으로 등록·승인의 취소 또는 사업정지명령을 받았음에도 불구하고 계속해서 영업을 하는 경우에는 해당 영업소를 폐쇄하기 위해 도지사가 관계 공무원에게 다음의 조치를 하도록 할 수 있습니다(「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제9항 및 「관광진흥법」 제36조).

1. 해당 영업소의 간판이나 그 밖의 영업표지물의 제거 또는 삭제
2. 해당 영업소가 적법한 영업소가 아니라는 것을 알리는 게시물 등의 부착
3. 영업을 위해 꼭 필요한 시설물 또는 기구 등을 사용할 수 없게 하는 봉인

7.4.3. 분양 및 회원의 모집

휴양펜션업의 등록을 한 자 또는 그 사업계획의 승인을 받은 자는 휴양펜션업의 시설에 대해서 분양 또는 회원모집을 할 수 있습니다.

분양 또는 회원모집은 일정한 기준을 충족하는 경우에만 할 수 있으며, 분양 또는 회원모집을 한 자는

분양받은 공유자 또는 모집된 회원의 권익을 보호하기 위한 조치를 취해야 합니다.

■ 분양 또는 회원모집 절차

■ 휴양펜션업 시설의 분양 또는 회원모집

- 휴양펜션업을 등록한 자 또는 그 사업계획의 승인을 얻은 자는 휴양펜션업의 시설에 대해서 분양 또는 회원모집을 할 수 있습니다 (「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제 251조제3항) .

■ 분양 또는 회원모집계획서의 제출

- 휴양펜션업 시설에 대해서 분양 또는 회원모집을 하려면 제주특별자치도지사(이하 “도지사”라 함)에게 다음의 서류를 첨부해서 분양 또는 회원모집계획서를 제출해야 합니다 (「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제4항 및 「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제33조제1항) .

1. 체험농장·대지 및 건물의 등기사항증명서 (건물의 경우에는 사용승인을 받은 경우에만 제출)
2. 건축사의 공정보고서 또는 확인서 (공사 중인 경우에만 제출)
3. 객실 종류별·객실당 분양인원 및 분양가격 (회원제의 경우에는 회원수 및 입회금)
4. 분양 또는 회원모집계약서와 이용약관

※ 이용약관에는 다음의 사항이 포함되어야 있어야 합니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제 35조제1항) .

가. 공유지분 또는 회원자격의 양도·양수

나. 시설의 이용

다. 시설의 유지·관리에 필요한 비용의 징수

라. 회원의 입회금 (회원자격을 부여받은 대가로 회원을 모집하는 자에게 지불하는 비용을 말함)의 반환

마. 회원권의 발급 및 확인

바. 공유자·회원의 대표기구 구성

사. 그 밖에 공유자·회원의 권익보호를 위해 필요한 사항

5. 분양 또는 회원모집 공고안

※ 분양 또는 회원모집 공고안에는 다음의 사항이 포함되어야 있어야 합니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제33조제4항) .

가. 부지면적 및 객실당 전용·공유면적

나. 분양가격 또는 입회금 중 계약금·중도금·잔금 및 그 납부시기

다. 분양 또는 회원모집의 총 인원수와 객실별 인원수

라. 연간 이용일수 (회원인 경우 입회기간)

마. 사업계획승인·건축허가의 번호·일자 및 승인·허가기관

바. 착공일·공사완료예정일 및 이용예정일

사. 휴양펜션업자가 직접 운영하는 휴양펜션업 현황

6. 보증보험가입증명서 (필요한 경우에만 제출)

7. 휴양펜션업자가 직접 운영하는 휴양펜션업 현황

■ 분양 또는 회원모집 적합 여부의 통지

■ 분양 또는 회원모집계획서와 관련 서류를 제출하면 그 제출일부터 10일 이내에 도지사로부터 그 내용이 분양 및 회원모집 기준에 적합한지의 여부를 통지받습니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제33조제2항).

■ 분양 및 회원모집 기준

■ 휴양펜션업 시설에 대한 분양 또는 회원모집은 다음의 기준에 적합해야 합니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제34조제1항).

1. 휴양펜션업 시설부지 (「제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」 제251조제1항에 따른 관광객의 숙박·취사와 자연체험관광 시설에 필요한 부지를 말함. 이하 같음)에 대한 소유권을 확보하고, 건물이 사용승인된 경우에는 해당 건물의 소유권을 확보할 것
2. 휴양펜션업 시설부지 및 건물이 저당권의 목적물로 되어 있는 경우에는 그 저당권을 말소할 것. 단, 공유의 형식을 갖는 경우에는 분양받은 자의 명의로 소유권 이전등기를 마칠 때까지, 회원제의 형식을 갖는 경우에는 저당권이 말소될 때까지 분양 또는 회원모집과 관련한 사고로 인해 분양을 받은 자 또는 회원에게 피해를 주는 경우 그 손해를 배상할 것을 내용으로 저당권 설정 금액에 해당하는 보증보험에 가입한 때에는 그렇지 않습니다.
3. 1개의 객실에 대한 분양 또는 회원모집의 범위는 2명 이상 20명 이하로 할 것 (법인에게 분양하거나 법인을 회원으로 모집하는 경우는 제외)
4. 1개의 객실에 대해 공유의 형식 또는 회원제의 형식을 혼합해서 분양하거나 회원모집을 하지 않을 것
5. 공유자 (휴양펜션업의 등록을 한 자 또는 그 사업계획의 승인을 받은 자로부터 공유의 형식으로 휴양펜션업 시설을 분양받은 자) 또는 회원 (휴양펜션업시설을 일반이용자보다 우선적으로 이용하거나 유리한 조건으로 이용하기로 해당 휴양펜션업의 등록을 한 자 또는 그 사업계획의 승인을 받은 자와 약정한 자)의 연간 이용일수는 365일을 객실 당 분양 또는 회원모집계획의 인원수로 나눈 범위 안으로 할 것
6. 휴양펜션업시설과 휴양펜션업시설이 아닌 숙박시설 등을 혼합 또는 연계해서 회원을 모집하지 않을 것
7. 그 밖에 분양 또는 회원모집을 할 수 있는 객실의 범위에 대해서 「제주특별자치도 관광진흥 조례」 별표 10의 요건에 적합할 것

■ 분양 또는 회원모집 시기

■ 휴양펜션업 시설에 대한 분양 또는 회원모집을 할 수 있는 시기는 다음과 같습니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제34조제2항).

1. 휴양펜션업시설의 공사 중 건축공사의 공정율이 50% 이상 진행된 때부터 하되, 총 객실 수 중 공정율에 상응하는 객실 수 이하의 객실을 대상으로 분양 또는 회원모집을 할 것
2. 공정율에 해당하는 객실 수를 초과해서 분양 또는 회원모집을 하려는 경우에는 분양 또는 회원모집과 관련한 사고로 인해 분양을 받은 자 또는 회원에게 피해를 주는 경우 그 손해를 배상할 것을 내용으로 공정율에 상응하는 분양금액 또는 회원모집금액을 초과하는 금액에 해당하는

보증보험에 휴양펜션업의 등록 시까지 가입할 것

■ 회원권의 발급

■ 휴양펜션업시설의 분양 또는 회원모집을 하는 사업자는 분양 또는 회원모집 계약 후 30일 이내에 그 내용이 분양 또는 회원모집계획서(「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제33조)와 일치하는지 확인한 후 회원권을 발급하고, 공유자 및 회원명부를 기록·유지해야 합니다(「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제36조제2항 및 제3항).

■ 사업자가 발급하는 회원권에는 다음의 사항이 포함되어야 합니다(「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제36조제1항).

1. 공유자 또는 회원의 번호
2. 공유자 또는 회원의 성명과 생년월일(법인인 경우에는 법인의 명칭 및 사업자등록번호)
3. 사업장의 상호·명칭 및 소재지
4. 공유자와 회원의 구분
5. 시설면적
6. 분양일 또는 입회일
7. 발급일자

■ 공유자 또는 회원 보호 조치

■ 공유자 또는 회원 보호 조치

■ 휴양펜션업의 시설을 분양하거나 그 시설에 대한 회원모집을 한 자는 공유자 또는 회원의 권익보호를 위해 다음의 사항을 준수해야 합니다(「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제35조제1항 및 별표 11).

준수사항	세부 내용
공유지분 또는 회원자격의 양도·양수	공유지분 또는 회원자격의 양도양수를 제한해서는 안 됩니다.
시설의 이용	공유자 또는 회원이 이용하지 않는 객실에 한해서 일반인에게 이용하게 해야 합니다.
시설의 유지·관리에 필요한 비용의 징수	1. 해당 시설을 선량한 관리자로서의 주의의무를 다해서 관리하되, 시설의 유지·관리에 소요되는 비용 외의 비용을 징수하지 않아야 합니다. 2. 위 규정에 의한 시설유지·관리비용의 징수에 관한 사항을 변경하려는 경우에는 공유자·회원의 대표기구와 협의하고, 그 내용 내역을 매년 공유자·회원의 대표기구에 공개할 것
회원의 입회금(회원자격을 부여받은 대가로 회원을 모집하는 자에게 지불하는 비용을 말함)의 반환	회원의 입회기간 및 입회금의 반환은 휴양펜션업등록자 또는 사업계획승인을 얻은 자와 회원 간에 체결한 계약에 따르되, 회원의 입회기간이 만료되어 입회금을 반환해야 하는 때에는 입회금 반환요구가 있는 날부터 10일 이내에 반환해야 합니다. 단, 10일 이내에 반환하지 못할 부득이한 사유가 있을 때에는 쌍방의 합의 하에 기간을 정해서 입회금 반환 또는 보증보험 보증서를 발급해야 합니다.
회원증의 발급	규정의 의해 공유자 또는 회원에게 해당 시설의 공유자 또는 회원임을 증명하는 회원권을 발급해야 합니다.
공유자·회원의 대표기구 구성	8인 이상의 공유자·회원으로 구성되는 대표기구의 구성 및 운영에 협조하고, 공유자·회원의 권익에 관한 사항은 대표기구와 협의해야 합니다.
그 밖에 공유자·회원의 권익보호를 위해 필요한 사항	1. 휴양펜션업의 시설부지(채형농장 및 대지를 말함) 및 건물에 대한 소유권 및 건물에 대한 소유권·저당권 설정관계는 공유제인 경우에는 분양받은 자 명의로 소유권 이전등기를 해야 하며, 회원제인 경우는 사업계획승인 및 등록된 자 명의로 소유권을 확보해야 하고, 저당권 설정은 「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제 34조제1항제2호 단서규정에 의한 경우 외에는 저당권 설정을 할 수 없습니다. 2. 회원을 모집하는 경우에는 사업계획승인을 얻은 자 또는 등록된 자가 회원보호를 위한 보증보험에 가입(필요한 경우에 한함)해야 합니다. 3. 분양 또는 회원모집계약서에 사업계획의 승인번호·일자(등록된 경우에는 등록번호·일자), 시설물의 현황·소재지, 연간 이용일수 및 회원의 입회기간을 명시해야 합니다.

- 위의 공유자 또는 회원 보호 조치는 이용약관에 명시해야 합니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제 35조제2항) .

7.4.4. 운영의 지원

휴양펜션업의 등록을 한 경우에는 제주특별자치도지사에게 신고하면 수도요금의 30%를 감면받을 수 있습니다. 휴양펜션을 개보수하려는 자는 제주관광진흥기금에서 비교적 저리(低利)로 융자 받을 수 있습니다.

운영의 지원

■ 수도요금의 감면

■ 휴양펜션업의 등록을 한 경우에는 제주특별자치도지사에게 신고하면 수도요금을 감면받을 수 있습니다〔[「제주특별자치도 수도급수 조례」](#) (제주특별자치도 제1247호, 2014. 12. 31. 발령·시행) 제48조제1항제5호〕.

■ 감면받을 수 있는 금액은 수도요금의 30%입니다 (「제주특별자치도 수도급수 조례」 제48조제1항).

■ 개보수비용의 지원: 제주관광진흥기금 융자

■ 휴양펜션의 개보수에 필요한 비용은 제주관광진흥기금에서 저리(低利)로 지원받을 수 있습니다〔[「제주관광진흥기금 운용·관리 조례」](#) (제주특별자치도 제894호, 2012. 4. 6. 발령·시행) 제4조제1항제7호·제5조〕.

※ 제주관광진흥기금의 융자지원계획은 매 분기별로 공고되며 제주특별자치도 홈페이지 (<http://www.jeju.go.kr/>)에서 확인하실 수 있습니다.

7.5. 폐업

펜션 사업자가 그 사업을 폐업하는 경우에는 제주특별자치도지사에게 이를 알려야 합니다.

7.5.1. 폐업의 통보

펜션 사업자가 휴양펜션업을 폐업하는 경우에는 제주특별자치도지사에게 그 사실을 알려야 합니다.

폐업의 통보

■ 폐업의 통보

■ 펜션 사업자가 휴양펜션업의 전부 또는 일부를 폐업하는 경우에는 도지사에게 그 사실을 통보해야 합니다 (「[제주특별자치도 관광진흥 조례](#)」 제14조제1항).

■ 폐업을 할 때는 폐업한 날부터 30일 이내에 도지사에게 휴양펜션업 휴업(폐업)통보서를 제출해야 합니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제14조제2항).

※ 펜션 사업자가 그 사업의 전부 또는 일부를 휴업하는 경우에는 제주특별자치도지사에게 휴업사실을 통보해야 합니다. 이 때의 휴업통보 절차는 위와 동일합니다 (「제주특별자치도 관광진흥 조례」 제14조).