

국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료

[시행 2024. 3. 25.] [국토교통부고시 제2024-157호, 2024. 3. 25., 일부개정.]

국토교통부(공공주택정책과), 044-201-4517

1. 적용범위

이 고시는 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제2호에 따른 국민임대주택에 대하여 적용한다.

2. 표준임대보증금

표준임대보증금은 다음의 산식에 의하여 산정한다.

$$\text{표준임대보증금} = \text{당해주택가격} \times 20/100 \times \text{규모계수} \times \text{지역계수}$$

가. 당해 주택가격 : 「공공주택 특별법 시행규칙」 [별표7]에 따라 산출한 "최초 입주자모집공고당시의 주택가격"
 나. 규모계수

구 분	규모계수
30제곱미터 이하 (주거환경개선사업지구내에 한한다.)	0.25
36제곱미터 이하	0.75 (기초생활수급권자는 0.5)
36제곱미터 초과	당해 주택의 전용면적/36 (1.3을 초과하지 아니한다)

* 면적은 소수점 이하는 버린다.

다. 지역계수

구 분	권역구분 기준	지역계수
1권역	수도권지역중 과밀억제권역 및 인구 50만명 이상 도시	1.15
2권역	1권역외의 수도권지역, 광역시(군지역은 제외), 도청소재지	1.0
3권역	기타 지역	0.85

* 수도권 및 과밀억제권역은 수도권정비계획범령상의 구분에 따른다.

* 인구 50만명이상은 최초 입주자 모집공고일 기준으로 전년도말 인구수를 말하며, 전년도 통계가 없으면 전전년도말 인구수를 기준으로 한다.

3. 표준임대료

표준임대료는 당해 주택에 대한 감가상각비, 연간 수선유지비, 화재보험료(재해보험료), 국민주택기금이자, 사업주체의 자체자금에 대한 이자 중 일정비율에 해당하는 금액(이하 "자기자금이자"라 한다)을 합한 금액으로 하며, 각 항목별 산출기준은 다음과 같다.

가. 감가상각비 : 건물내용연수 50년, 잔존가액 10%, 정액법을 적용하여 산정한 금액

나. 연간수선유지비 : 건축비의 1,000분의 4

다. 화재보험료 및 기금 이자 : 실제 지급금액

라. 자기자금이자 : 당해 주택의 주택가격 중 사업주체가 직접 부담한 금액에 은행법에 의한 금융기관으로서 가계자금대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 1년만기 정기예금의 이율을 적용한 이자액의 100분의 50에 해당하는 금액

4. 임대보증금과 임대료의 상호전환

가. 임대보증금과 임대료는 임대차계약시 임차인의 동의가 있는 경우에는 상호전환이 가능하며, 이 경우 전환금액에 대한 금리는 은행 대출금리와 시장 전월세 전환율 등을 참고하여 사업시행자가 별도로 정한다.

- 나. 임대보증금과 임대료를 상호전환할 경우 최초의 임대보증금은 주택가격에서 기금지원액을 차감한 금액을 초과할 수 없다.
- 다. 임대사업자와 임차인의 동의가 있는 경우 나항에도 불구하고, 최초의 임대보증금에서 추가로 임대료를 임대보증금으로 전환할 수 있다.

5. 임대보증금과 임대료의 변경 및 증액제한

임대보증금 및 임대료는 「공공주택 특별법」 제49조제2항에 따른 범위를 초과하여 증액할 수 없다.

6. 「공공주택 특별법 시행규칙」 제15조에 따른 국민임대주택의 입주자격 요건을 충족하지 못하는 자 등에게는 다음의 방법에 따라 표준임대보증금 및 표준임대료를 부과한다.

가. 적용대상

- 1) 국민임대주택에 거주하던 중 소득요건(「공공주택 업무처리지침」 제94조의3에 따라 소득요건을 완화한 경우 완화하기 전 요건을 초과한 자에 대해서는 완화된 요건을 말한다)을 충족하지 못하게 된 후에 당해 임대주택에 거주를 계속 희망하는 자
- 2) 국민임대주택에 거주하던 중 공공주택 업무처리지침 제94조제3항에 따라 소득이 국민임대주택 일반공급 입주자격 요건의 150퍼센트를 초과하거나 자산이 국민임대주택의 자산요건을 초과하였으나 재계약을 체결하려는 자
- 3) 국민임대주택에 거주하던 중 규칙 별표4 제3호바목에 따른 세대원수별 공급면적 기준을 초과하였으나 계속 거주를 희망하는 자

나. 부과방법

국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료에 아래 다목의 소득 및 자산기준, 세대원수별 공급면적 초과비율에 따른 할증비율로 산출한 금액을 부과

다. 부과금액

- (1) 가목1)에 해당하는 사람: 소득기준 초과정도에 따라 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료에 아래에서 정한 비율을 곱하여 산출한 금액

소득기준 초과비율	할증비율	
	소득초과자의 최초 경신계약	소득초과자의 2회차 이상 경신계약
10%이하	100%	110%
10%초과 30%이하	110%	120%
30%초과 50%이하	120%	140%

- (2) 가목2)에 해당하는 사람: 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료에 140퍼센트의 할증비율을 곱하여 산출한 금액
- (3) 가목3)에 해당하는 사람 : 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료에 아래에서 정한 비율을 곱하여 산출한 금액

세대원수별 공급면적	할증비율	
	입주 시	입주 후 가구원수 변화
1인: 전용면적 35제곱미터 초과 44제곱미터 이하 (중증장애인은 50제곱미터 초과)	입주불가	105%
2인: 전용면적 44제곱미터 초과 50제곱미터 이하 (중증장애인은 50제곱미터 초과)		
3인: 전용면적 50제곱미터 초과		
1인: 전용면적 44제곱미터 초과 50제곱미터 이하	입주불가	110%

2인: 전용면적 50제곱미터 초과		
1인: 전용면적 50제곱미터 초과	입주불가	115%

- (4) (1)항부터 (3)항까지에 적용하는 국민임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료는 최초 입주자모집 당시의 표준임대보증금 및 표준임대료에 「공공주택 특별법」 제49조제2항에 따라 증액청구한 비율을 임대기간 경과년수에 복리로 곱하여 산출한 금액으로 한다.
- (5) 임대사업자는 위 할증비율을 적용하여 산출한 국민임대주택 표준임대보증금 및 표준임대료가 인근 지역에 소재한 다른 주택의 전·월세시세 등과 비교하여 높을 경우 다른 주택의 전·월세시세로 부과할 수 있다.

7. 기타

사업주체는 표준임대보증금 및 표준임대료의 범위내에서 지역적인 특성과 당해 주택 주변지역의 임대료 수준등을 감안하여 임대보증금과 임대료를 차등적으로 적용할 수 있다.

8. 재검토기한

국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2019년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2024-157호, 2024. 3. 25.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제6호 가목3) 및 같은 호 다목(3) 개정규정은 이 고시 시행일 이후 입주자모집공고를 하여 입주하는 임차인이 임대차계약(제계약 및 갱신계약을 포함한다)을 체결하는 경우부터 적용한다.