

행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준

[시행 2024. 3. 25.] [국토교통부고시 제2024-160호, 2024. 3. 25., 일부개정.]

국토교통부(공공주택정책과), 044-201-4302, 4542

제1조(목적) 이 고시는 공공임대주택 중 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3호에 따른 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료와 입주자에게 임대보증금 및 임대료를 부과하는 방법 등을 정함으로써 입주자의 주거비 부담을 경감하고, 행복주택이 주변 민간임대 시장에 미치는 영향을 최소화하며, 행복주택 사업의 지속가능성을 높이는 것을 목적으로 한다.

제2조(임대시세의 결정) ① 행복주택의 사업시행자(이하 "사업시행자"라 한다)는 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료를 결정하기 위한 기초자료로서 임대시세(임대보증금 및 임대료를 제5조에 따른 시장전환율을 적용하여 전액 임대보증금으로 전환한 값을 말한다. 이하 같다)를 결정하여야 한다.

② 사업시행자는 다음 각 호에 따라 주변 지역 주택(「주택법」 제2조제1호 및 제1호의2에 따른 주택 및 준주택을 말한다. 이하 이조에서 같다)의 임대차 거래 사례 등을 조사하여 행복주택의 임대시세를 결정하여야 한다.

1. 지역범위 및 조사대상 : 해당 행복주택과 같거나 인접한 시·군·자치구에 소재한 주택 중 규모와 생활여건 등이 비슷한 대표성을 가진 주택을 조사
2. 기간 및 계약형태 : 최근 1년간의 전세 및 월세 임대차 계약 사례를 조사(다만, 최근 1년 이내에 임대차 계약 사례가 없는 경우에는 최근의 거래 사례를 조사)
3. 주택 유형(단독주택, 아파트, 다세대주택, 기숙사, 오피스텔, 도시형생활주택 등의 분류를 말한다) : 입주 대상이 주로 이용하는 주택 유형, 제1호에 따른 지역 범위 내 분포한 주택 유형, 해당 행복주택의 유형을 고려

③ 제2항에도 불구하고 사업시행자는 제2항 각 호에 따라 임대시세를 결정할 수 없는 경우에는 자체적으로 마련하는 별도의 기준에 따라 임대시세를 결정할 수 있다.

④ 사업시행자는 행복주택의 최초 입주자모집공고일을 기준으로 최초 임대시세를 결정하고, 사업시행자가 설정한 최초 입주지정기간에 입주하는 자에게 부과하는 임대보증금과 임대료(이하 "최초의 임대보증금과 임대료"라 한다) 산정에 적용한다. 다만, 최초 입주지정기간에 입주할 자를 모집하는 과정에서 최초 임대시세보다 주변 임대시세가 낮아지는 경우 사업시행자는 자체적인 기준을 마련하여 최초의 임대보증금과 임대료 산정에 적용할 임대시세를 별도로 정할 수 있다.

⑤ 사업시행자는 최초 입주지정기간 이후 매년 4월1일을 기준으로 임대시세를 갱신하여야 한다.

제3조(공급대상별 차등화) ① 행복주택의 표준임대보증금 및 표준임대료는 「공공주택 특별법 시행규칙」(이하 "규칙"이라 한다) 별표5 제1호에 따른 공급대상별로 차등적으로 정한다.

② 제1항에 따라 표준임대보증금 및 표준임대료를 차등적으로 정하기 위한 공급대상별 임대료 계수(이하 "공급대상 계수"라 한다)는 다음의 표와 같다. 단, 다음의 표의 공급대상에서 '소득'이라함은 「소득세법」 제19조제1항에 따른 사업소득 또는 동 법 제20조제1항에 따른 근로소득을 말한다.

공급대상	공급대상계수
신혼부부, 한부모가족, 중소기업근로자 전용주택의 장기근속자	0.80
산업단지근로자	0.80
고령자	0.76
소득이 있는 청년, 창업지원주택 및 지역전략산업지원주택 입주자	0.72
대학생, 소득이 없는 청년	0.68
주거급여수급자	0.60

③ 규칙 별표5 제2호가목에 따른 기존거주자인 입주자는 규칙 별표5 제1호에 따른 공급대상의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 공급대상 계수를 적용하여 제4조 및 제5조에 따라 표준임대보증금 및 표준임대료를 산정하고, 그렇지 아니하는 경우에는 제9조에 따라 임대보증금 및 임대료를 부과한다.

제4조(표준임대보증금) 공급대상별 표준임대보증금은 다음의 계산식에 따라 산정한다.

$$\text{표준임대보증금} = \text{임대시세} \times \text{공급대상 계수} \times 50/100$$

제5조(표준임대료) 공급대상별 표준임대료는 다음의 계산식에 따라 산정한다. 이 경우 시장전환율이란 실제 해당 지역에서 적용되는 전월세 전환율을 말한다.

$$\text{표준임대료} = \text{표준임대보증금} \times \text{시장전환율}$$

제6조(임대보증금 및 임대료의 상한) ① 행복주택의 최초의 임대보증금과 임대료(제7조에 따라 임대보증금 및 임대료를 상호 전환하지 않은 경우를 말한다. 이하 임대보증금 및 임대료의 상한을 정하는 경우 같다)는 각각 제4조 및 제5조에 따라 최초로 산정한 표준임대보증금과 표준임대료를 초과할 수 없다.

② 최초 입주자 모집 이후 기존 입주자의 퇴거 등으로 인해 행복주택에 신규로 입주하는 사람의 임대보증금 및 임대료는 제2조제4항에 따라 해당 시점에 갱신된 임대시세로 산정된 표준임대보증금 및 표준임대료를 초과할 수 없다.

제7조(임대보증금 및 임대료의 상호 전환) ① 임대보증금과 임대료는 임대차계약 시 임차인의 동의가 있는 경우에는 상호 전환할 수 있다.

② 제1항에 따라 임대보증금과 임대료를 상호 전환할 때 금액의 한도 및 전환금액에 대한 금리는 은행 대출 금리와 시장 전월세 전환율 등을 참고하여 사업시행자가 별도로 정한다.

제8조(임대보증금 및 임대료의 증액 제한) ① 임대보증금 및 임대료는 「공공주택 특별법」 제49조제2항에 따른 범위를 초과하여 증액할 수 없다.

② 임대차계약을 갱신할 때의 임대보증금 및 임대료는 제2조제4항에 따른 해당 시점의 임대시세로 산정한 표준임대보증금 및 표준임대료를 초과할 수 없다.

제9조(임대보증금 및 임대료의 할증) ① 제6조 및 제8조에도 불구하고 규칙 별표5 제1호에 따른 행복주택 입주자격을 충족하지 못하는 사람 등에게는 다음 각 호에 따라 임대보증금 및 임대료를 부과한다.

1. 적용 대상 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람

가. 규칙 별표5 제2호 가목에 따른 기존거주자 또는 「공공주택 업무처리지침」 제94조의2제4항에 따라 입주자로 선정된 자로서 규칙 별표5 제1호에 따른 공급대상의 자격을 갖추지 못한 사람

나. 행복주택에 거주하던 중 소득기준(「공공주택 업무처리지침」 제94조의2에 따라 소득기준을 완화한 경우 완화하기 전 기준을 초과한 자에 대해서는 완화된 기준을 말한다)을 초과하였음에도 해당 행복주택에서 퇴거하지 않는 사람

다. 행복주택에 거주하던 중 규칙 별표5 제4호바목에 따른 세대원수별 공급면적 기준을 초과하였으나 계속 거주를 희망하는 자

2. 부과 방법

가. 제1호가목에 해당하는 사람 : 공급대상 계수를 0.80으로 하여 제4조 및 제5조에 따라 산정한 표준임대보증금 및 표준임대료를 임대보증금 및 임대료로 부과. 다만, 갱신계약 시에는 표준임대보증금 및 표준임대료에 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득(「공공주택 업무처리지침」 제94조의2제4항에 따라 입주자로 선정된 사람은 기준중위 소득의 150퍼센트)을 초과하는 비율에 따라 제3호가목에 따른 할증비율로 산정한 금액을 임대보증금 및 임대료로 부과

나. 제1호나목에 해당하는 사람 : 제4조 및 제5조에 따른 표준임대보증금 및 표준임대료에 제3호가목에 따른 할증비율로 산정한 금액을 임대보증금 및 임대료로 부과

다. 제1호다목에 해당하는 사람 : 제4조 및 제5조에 따른 표준임대보증금 및 표준임대료에 제3호나목에 따른 할증비율로 산정한 금액을 임대보증금 및 임대료로 부과

3. 할증 비율

가. 소득기준 초과정도에 따른 할증비율

소득기준 초과비율	할증비율	
	최초 갱신계약 시	2회차 이상 갱신계약 시
10% 이하	110%	120%
10% 초과 30% 이하	120%	130%
30% 초과	130%	140%

나. 세대원수별 공급면적 초과정도에 따른 할증 비율

세대원수별 공급면적	할증비율	
	입주 시	입주 후 가구원수 변화
1인: 전용면적 35제곱미터 초과 44제곱미터 이하 (중증장애인은 50제곱미터 초과) 2인: 전용면적 44제곱미터 초과 50제곱미터 이하 (중증장애인은 50제곱미터 초과) 3인: 전용면적 50제곱미터 초과	입주불가	105%
1인: 전용면적 44제곱미터 초과 50제곱미터 이하 2인: 전용면적 50제곱미터 초과	입주불가	110%
1인: 전용면적 50제곱미터 초과	입주불가	115%

② 사업시행자는 제1항에 따라 산정한 임대보증금 및 임대료가 주변 임대 시세보다 높은 경우에는 공급대상 계수를 1로 하여 계산한 표준임대보증금 및 표준임대료를 임대보증금 및 임대료로 부과할 수 있다.

제10조(재검토기한) 국토교통부장관은 이 고시에 대하여 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 2022년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2024-160호, 2024. 3. 25.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제9조 제1항제1호다목 및 같은항 제2호다목·제3호나목 개정규정은 이 고시 시행일 이후 입주자모집공고를 하여 입주하는 임차인이 임대차계약(재계약 및 갱신계약을 포함한다)을 체결하는 경우부터 적용한다.