

1. 개정이유 및 주요내용

주거복지로드맵 2.0 후속조치로서 신혼부부 인정 범위(현행: 혼인 7년 이내 등)에 “6세 이하 자녀가 있는 가구”를 추가하는 한편, 인용 조문 및 자구 수정 등 그간 법령 개정 사항들을 반영하여 표준임대차 계약서를 수정하고자 함

2. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당사항 없음

라. 기 타 : 1) 입법예고(2020. 00. 00 ~ 2020. 00. 00) 결과, 특기할 사항 없음

2) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

공공주택 특별법 시행규칙 일부개정령안

공공주택 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

국토교통부령 제678호 공공주택 특별법 시행규칙 부칙 제1조 단서를 다음과 같이 한다.

다만, 제20조제1항제1호다목, 제21조제1항제1호, 별표 3, 별표 4, 별표 5 제1호가목1)가)(3), 별표 5 제1호가목1)나)(3) 및 (4), 별표 5 제1호가목1)다)(3), 별표 5 제1호가목2)나), 별표 5 제1호나목1)가)(2) 및 별표 6 제1호나목의 개정규정은 2020년 3월 1일부터 시행한다.

국토교통부령 제678호 공공주택 특별법 시행규칙 부칙 제3조 각 호 외의 부분을 다음과 같이 한다.

제3조(세대의 월평균소득 기준에 관한 경과조치) 제20조제1항제1호다목, 제21조제1항제1호, 별표 3, 별표 4, 별표 5 제1호가목1)가)(3), 별표 5 제1호가목1)나)(3) 및 (4), 별표 5 제1호가목1)다)(3), 별표 5 제1호가목2)나), 별표 5 제1호나목1)가)(2) 및 별표 6 제1호나목의 개정규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람의 경우 2020년 3월 1일 이후 체결하는 임대차계약(재계약 및 갱신계약을 포함하며, 2회로 한정한다)에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

제23조의3제1항제4호나목1)을 다음과 같이 한다

1) 혼인 중인 사람으로서 혼인기간이 7년 이내인 사람 또는 6세 이하의 자녀를 둔 사람

별표 3 제2호다목1) 및 2) 외의 부분 중 “이내인”을 “이내인 사람 또는 6세 이하의 자녀를 둔”으로 한다.

별표 4 제2호사목1)가) 및 나) 외의 부분 중 “이내인”을 “이내인 사람 또는 6세 이하의 자녀를 둔”으로 한다.

별표 5 제1호가목1)다)(1)부터 (5)까지 외의 부분 중 “이내인”을 “이내인 사람 또는 6세 이하의 자녀를 둔”으로 한다.

별표 6 제2호나목1)부터 3)까지 외의 부분 전단 중 “말한다”를 “말하며, 분양전환공공임대주택의 경우 6세 이하의 자녀를 둔 사람을 포함한다”로 한다.

별표 6의2 제1호 중 “이내인”을 “이내인 사람 또는 6세 이하의 자녀를 둔”으로 한다.

별지 제5호 서식부터 제7호 서식까지를 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(신혼부부 입주자격에 대한 적용례) 별표 3, 별표 4, 별표 5, 별표 6 및 별표 6의2의 개정규정에도 불구하고 이 규칙 시행 전의 입주자 모집공고에 따라 이 규칙 시행 이후 입주자 또는 예비 입주자를 선

정하는 경우 입주자 자격 등에 관해서는 종전의 규정에 따른다.

표준임대차계약서(I)

(공공건설임대주택용)

(제1쪽)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인 과 임차인 은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 "임대인"과 "임차인"이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회사명: (서명 또는 인)
2) 주소(주사무소 소재지): (전화번호)
3) 법인등록번호

나. 임차인

- 1) 성명: (서명 또는 인)
2) 주소: (전화번호)
3) 주민등록번호:

2. 계약일: 년 월 일

3. 공공임대주택의 표시

주택 소재지						
주택 유형	아파트[] 연립주택[] 다세대주택[] 다가구주택[] 그 밖의 주택[]					
공공임대주택 면적	방의 수	규모별	면적(㎡)			합계
			전용 면적	공용면적		
				주거공용 면적	그 밖의 공용면적(지하주차장 면적을 포함한다)	
「공공주택 특별 법」 제2조에 따 른 공공임대주택 의 종류	영구임대주택[] 국민임대주택[] 행복주택 [] 장기전세주택[]		분양전환공공임대주택 임대의무기간 10년 [] 임대의무기간 5년 [] 기타 공공임대주택[]			
공공임대주택에 달린 부대시설· 복리시설의 종류						
담보물권 설정 여부	없음[]			있음[] -담보물권의 종류: -설정금액: -설정일자:		
임차인 자격						

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.

4. 계약조건

제1조(임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간) ① "임대인"은 위 표시주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)의 임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 "임차인"에게 임대한다.

구분	임대보증금			월 임대료	
	계	기본보증금	전환보증금	기본 임대료	전환임대료
금액					
임대차 계약기간					

② "임차인"은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 "임대인"에게 지불하기로 한다.

계약금	원정은 계약 시에 지불
중도금	원정은 . . .에 지불
잔 금	원정은 . . .이전에 지불

③ "임차인"은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 "임대인"에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불기한까지 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 가계자금 대출이자율과 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

④ "임차인"은 당월 분 임대료를 매달 말일까지 내야 하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(공공임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주일은 . . .부터 . . .까지로 한다.

제3조(월 임대료의 계산) ① 월 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 월 임대료는 일할로 산정한다.

② 입주 월의 월 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주 지정기간이 끝난 날의 익일부터 계산한다.

제4조(관리비와 사용료) ① "임차인"은 관리비와 사용료를 "임대인" 또는 "임대인"이 지정한 관리주체에 게 따로 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 "임대인"은 "임차인"으로 하여 금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제4호에 따른 혼합주택단지의 경우에는 입주자대표회의와 공공주택사업자가 공동으로 결정한 연체요율을 적용한다.

② "임대인"이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 "임차인"에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제5조(임대 조건 등의 변경) "임대인"과 "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 월 임대료, 관리비, 사용료 또는 제 납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 월 임대료(이하 "차임 등"이라 한다)의 조정은 「공공주택특별법」 및 「주택 임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 안되고, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조에 따른 차임 등의 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 차임 등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때

2. "임대인"이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 공공임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때

3. 임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제6조("임차인"의 금지행위) "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안된다.

1. 「공공주택특별법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 임대주택을 타인에게 전대하는 행위

2. 공공임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위

3. 공공임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위

4. 공공임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 "임대인"과 "임차인"이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조("임차인"의 의무) ① "임차인"은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

② "임차인"은 제2조에 따른 입주기간 내에 위 주택에 입주하여야 하며, "임차인"을 포함하여 위 주택에 입주한 자는 입주와 동시에 「주민등록법」에 따른 전입신고를 하여야 한다. 다만, "임대인"의 사전 동의를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

제8조(공공임대주택관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 그 부대시설 및 복리시설은 "임대인" 또는 "임대인"이 지정한 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 "임차인"이 관리한다.

제9조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수와 수선은 "임대인"의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 "임차인"이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 "임차인"의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재와 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제16조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 본문에도 불구하고 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 "임차인"이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① "임차인"이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 "임대인"은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
 2. 「공공주택 특별법」 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
 3. 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, "임대인"의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
 4. 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
 5. 공공임대주택 및 그 부대시설을 "임대인"의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
 6. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
 7. 공공임대주택의 임대차 계약기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 경우에는 제외한다.
 - 가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우
 - 나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권 취득 후 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우
 - 다. 전용면적 85제곱미터 초과 공공임대주택에 입주하고 있는 경우
 - 라. 해당 공공임대주택의 입주자 모집 당시 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택의 임차권을 선착순의 방법으로 취득한 경우
 8. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
 9. 임차인이 「공공주택 특별법」 제50조의3에 따른 분양전환신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
 10. 임차인의 자산 또는 소득이 「공공주택특별법」 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 국토교통부령으로 정하는 기준을 초과하는 경우
 11. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- ② "임차인"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.
1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
 2. "임대인"이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우
 3. "임대인"이 "임차인"의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대시설·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
 4. "임대인"의 귀책사유로 입주기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
 5. "임대인"이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제11조(임대차계약 중도 해지) ① 공공주택사업자가 임대하는 공공건설임대주택에 거주하는 "임차인"이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 "임대인"에게 계약 해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약 해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약 해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 "임대인"은 "임차인"의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

② 제1항에 따라 "임차인"이 계약 해지를 통보하였으나 계약 해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 계약 해지 예정일까지의 월 임대료를 "임대인"에게 지불해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 월 임대료를 "임대인"에게 지불한다.

제12조(임대보증금의 반환) ① "임차인"이 "임대인"에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 "임차인"이 "임대인"에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 "임대인"은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 "임차인"이 "임대인"에게 내야 할 월 임대료, 관리비 등 제반 납부금액과 제9조제1항에 따른 "임차인"의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정한 위약금, 주택 인도 지연에 따른 배상금, 손해금 등 "임차인"의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다

③ "임차인"은 위 주택을 "임대인"에게 명도 할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 "임대인"에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제13조(공공임대주택의 분양전환) ① "임대인"은 위 주택이 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제5호에 따른 분양전환공공임대주택에 해당하는 경우에는 다음 각 호의 조건에 따라 분양전환한다.

1. 위 주택의 분양전환 시기는 최초 입주지정기간이 끝난 후 ()년으로 한다.
2. 위 임대주택의 분양전환가격 산정기준은 입주자 모집 공고에서 정한 바에 따른다. 다만, 입주자 모집 공고에서 정하지 않은 경우에는 별도 특약으로 정한다.

② "임대인"이 「공공주택 특별법」 제50조의2제2항제1호에 따라 위 주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하는 경우에는 "다른 공공주택사업자"와의 매매계약서에서 "임대인"의 공공주택사업자로서의 지위를 "다른 공공주택사업자"가 승계한다는 뜻을 명시한다.

제14조(공공임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) "임대인"은 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 공공임대주택 중복입주 여부 확인 등을 위하여 "임차인"의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제15조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 "임대인"과 "임차인"이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, "임대인"과 "임차인" 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제16조(특약) "임대인"과 "임차인"은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

◆ 주택월세 소득공제 안내

근로소득이 있는 거주자(일용근로자는 제외한다)는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 주택월세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

표준임대차계약서(II)

(분납임대주택용)

(제1쪽)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인 과 임차인 은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회사명: (서명 또는 인)
 2) 주소(주사무소 소재지): (전화번호)
 3) 법인등록번호

나. 임차인

- 1) 성명: (서명 또는 인)
 2) 주소: (전화번호)
 3) 주민등록번호:

2. 계약일: 년 월 일

3. 공공임대주택의 표시

주택 소재지					
주택 유형	아파트[] 연립주택[] 그 밖의 주택[]				
공공임대주택 면적	방의 수	규모별	면적(㎡)		
			전용 면적	공용면적 주거공용 면적 그 밖의 공용면적 (지하주차장 면적을 포함한다)	합계
공공임대주택에 달린 부대시설·복 리시설의 종류					
담보물권 설정 여부	없음[]		있음[] -담보물권의 종류: -설정금액: -설정일자:		

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.

4. 계약조건

제1조(분납금·임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대인은 위 표시주택(이하 "공공임대주택"이라 한다)의 분납금, 월 임대료 및 임대차 계약기간을 다음 각 호와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

1. 분납금

구분	금액	납부기한	분납율
계약 시	원	계약일	100분의 10
중도금 납부 시	원	. . .	100분의 10
입주 시	원	. . .	100분의 10

구 분	금 액	납부기한	분납율
임대 시작일부터 4년 경과 시	* 산정기준 : 다음 중 적은 금액(다만, 감정평가에 따른 분납금 산정은 임차인이 원하는 경우에만 한다) 1) 해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격 $\times (1 + \text{이자율})^4 \times 0.2$ 2) 해당 분납임대주택의 감정평가 금액 $\times 0.2$	. . .	100분의 20
임대 시작일부터 8년 경과 시	* 산정기준 : 다음 중 적은 금액(다만, 감정평가에 따른 분납금 산정은 임차인이 원하는 경우에만 한다) 1) 해당 분납임대주택의 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격 $\times (1 + \text{이자율})^8 \times 0.2$ 2) 해당 분납임대주택의 감정평가 금액 $\times 0.2$	. . .	100분의 20
분양전환 시	해당 분납임대주택의 감정평가금액 $\times 0.3$	분양전환일	100분의 30
기본보증금		전환보증금	

※ 분납금 산정에 필요한 항목별 산출방법은 다음과 같다.

- 가. 최초 입주자모집 공고 당시의 주택가격: 건축비와 택지비의 합계액으로 한다. 이 경우 건축비 및 택지비의 산출은 별표 7 제2호라목에 따른다.
- 나. 이자율: 해당 분납임대주택의 임대시작일과 분납금 납부일 당시 각각 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산술평균한 이자율
- 다. 감정평가금액: 임대사업자는 분납금 산정 전에 특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 감정평가금액 산출을 위한 감정평가법인의 선정을 요청하여야 하며, 그 밖의 사항은 영 제56조 및 이 규칙 별표 7 제2호나목에 따른다.

2. 월 임대료:

3. 임대차 계약기간:부터까지

② 임차인은 제1항제1호의 분납금을 납부기한 내에 임대인에게 지불하기로 한다.

③ 임차인이 제1항제1호의 분납금을 납부기한까지 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 가계자금 대출이자율과 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

④ 임차인은 당월 분 월 임대료를 매달 말일까지 내야하며, 이를 내지 아니할 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(공공임대주택의 입주일) 위 임대주택의 입주일은부터까지로 한다.

제3조(월 임대료의 계산) ① 월 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 끝나지 아니하는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 월 임대료는 일할로 산정한다.

② 입주 월의 월 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주 지정기간이 끝난 날의 익일부터 계산한다.

제4조(관리비와 사용료) ① 임차인은 관리비와 사용료를 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체에게 따로 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다. 다만, 「공동주택관리법」 제2조제1항제4호에 따른 혼합주택단지의 경우에는 입주자대표회의와 공공주택사업자가 공동으로 결정한 연체요율을 적용한다.

② 임대인이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제5조(임대 조건 등의 변경) 임대인과 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 경우에는 임대보증금, 월 임대료, 관리비, 사용료 또는 제 납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 월 임대료(이하 "차임 등"이라 한다)의 조정은 「공공주택 특별법」 또는 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 안 되고, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조에 따른 차임 등의 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1에 해당하는 금액을 초과하지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있은 후 1년 이내에는 그 차임 등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대인이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 공공임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 공공임대주택과 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제6조(임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 해서는 안 된다.

1. 「공공주택 특별법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 공공임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 공공임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 공공임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 공공임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조(임차인의 의무) ① 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

- ② 임차인은 제2조에 따른 입주기간 내에 위 주택에 입주하여야 하며, 임차인을 포함하여 위 주택에 입주한 자는 입주와 동시에 「주민등록법」에 따른 전입신고를 하여야 한다. 다만, 임대인의 사전 동의를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

제8조(공공임대주택 관리의 범위) 위 주택의 공동부분과 그 부대시설 및 복리시설은 임대인 또는 임대인이 지정한 주택관리업자가 관리하고, 주택과 그 내부시설은 임차인이 관리한다.

제9조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수와 수선은 임대인의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

- ② 제1항에 따른 소모성 자재와 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수주기는 제16조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 본문에도 불구하고 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

제10조(임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. 「공공주택 특별법」 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
3. 임대차 계약기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
4. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
5. 분납임대주택의 분납금을 3개월 이상 연체한 경우
6. 공공임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우

7. 공공임대주택 및 그 부대시설을 고의로 파손 또는 멸실한 경우
 8. 공공임대주택의 임대차 계약기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 경우에는 제외한다.
 - 가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보 받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우
 - 나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권 취득 후 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우
 - 다. 전용면적 85제곱미터 초과 공공임대주택에 입주하고 있는 경우
 - 라. 해당 공공임대주택의 입주자 모집 당시 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택의 임차권을 선착순의 방법으로 취득한 경우
 9. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
 10. 임차인이 「공공주택 특별법」 제50조의3에 따른 분양전환신청기간 이내에 분양전환신청을 하지 않는 경우
 11. 임차인의 자산 또는 소득이 「공공주택 특별법」 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 국토교통부령으로 정하는 기준을 초과하는 경우
 12. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
 - ② 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 임대차계약의 갱신을 거절할 수 있다.
 1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
 2. 임대인이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우
 3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
 4. 임대인의 귀책사유로 입주기간이 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
 5. 임대인이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
- 제11조(임대차계약 중도 해지) ① 공공주택사업자가 임대하는 분납임대주택에 거주하는 임차인이 제10조제2항에 해당하지 않는 사유로 공공임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 임대인에게 계약 해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약 해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약 해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.
- ② 제1항에 따라 임차인이 계약 해지를 통보하였으나 계약 해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 계약 해지 예정일까지의 월 임대료를 임대인에게 지불해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 월 임대료를 임대인에게 지불한다.
- 제12조(반환금의 지급) ① 이 계약이 해제 또는 해지되거나 재계약 등의 사유가 발생하여 임차인이 임차권을 임대인에게 반납하는 경우, 임차인이 임대인에게 주택을 명도(明渡)함과 동시에 임대인은 다음 각 호에 따라 산정된 금액(이하 "반환금"이라 한다)을 임차인에게 지급한다.
1. 해당 분납임대주택에 5년 미만의 기간 동안 거주 후 반납하는 경우: 다음 각 목의 금액 중 적은 금액
 - 가. 임차인이 이미 납부한 분납금과 분납금 납부일의 다음 날부터 반납일까지의 이자를 합한 금액.
이 경우 이자율은 「은행법」에 따른 금융기관의 1년 만기 정기예금 평균 이자율을 산술평균한 이자율로 한다.
 - 나. 해당 분납임대주택의 감정평가 금액에 임차인이 납부한 분납금의 합의 비율을 곱한 금액
 2. 해당 분납임대주택에 5년 이상의 기간 동안 거주 후 반납하는 경우: 제1호 각 목의 금액을 산술평균한 금액

② 제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 내야 할 분납금, 월 임대료, 관리비 등 제반 납부금액과 제9조제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정한 위약금, 주택 인도 지연에 따른 배상금, 손해금 등 임차인의 채무를 반환금에서 우선 공제하고 그 잔액을 지급한다.

③ 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도 할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다) 지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제13조(공공임대주택의 분양전환) 임대인은 최초 입주지정기간이 끝난 후 10년이 지난 시점에 위 주택을 분양전환한다.

제14조(공공임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) 임대인은 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 공공임대주택 중복입주 여부 확인 등을 위하여 임차인의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제15조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, 임대인과 임차인 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택 소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제16조(특약) 임대인과 임차인은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약으로 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

◆ 주택월세 소득공제 안내

근로소득이 있는 거주자(일용근로자는 제외한다)는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 주택월세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

표준임대차계약서(Ⅲ)

(그 밖의 공공임대주택용)

(제1쪽)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인 과 임차인 은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

※ 개업공인중개사가 임대차계약을 작성하는 경우에는 계약서 3통을 작성하여 임대인과 임차인 및 개업공인중개사가 각각 기명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 임대인

- 1) 회사명: (서명 또는 날인)
- 2) 주소(주사무소 소재지): (전화번호)
- 3) 법인등록번호:

나. 임차인

- 1) 성명: (서명 또는 날인)
- 2) 주소: (전화번호)
- 3) 주민등록번호:

2. 개업공인중개사

- 1) 사무소명:
- 2) 대표자 성명: (서명 및 날인)
- 3) 주소(주사무소 소재지): (전화번호)
- 4) 등록번호:

3. 계약일: 년 월 일

4. 공공임대주택의 표시

주택 소재지					
주택 유형	아파트[] 연립주택[] 다세대주택[] 다가구주택[] 그 밖의 주택[]				
공공임대주택 면적	방의 수	규모별	면적(㎡)		
			전용면적	공용면적 주거공용면적 그 밖의 공용면적(지하주차장 면적을 포함한다)	합계
「공공주택 특별법」 제2조에 따른 공공임대주택의 종류	기존주택매입임대주택[], 기타 공공임대주택[]				
공공임대주택에 딸린 부대시설·복리시설의 종류					
담보물권 설정 여부	없음[]		있음[] -담보물권의 종류: -설정금액: -설정일자 :		

※ 전용면적, 주거공용면적 및 그 밖의 공용면적의 구분은 「주택공급에 관한 규칙」 제21조제5항에 따른다.

5. 계약조건

제1조(임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간) ① 임대인은 위 표시주택의 임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 임차인에게 임대한다.

구분	임대보증금			월 임대료		
	계	기본보증금	전환보증금	계	기본임대료	전환임대료
금액						
임대차 계약기간						

② 임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대인에게 지불하기로 한다.

계약금	원정은 계약 시에 지불					
중도금	원정은 . . .에 지불					
잔 금	원정은 . . .이전에 지불					

③ 임차인은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 임대인에게 예치하여야 하며, 제2항의 지불기한까지 내지 않는 경우에는 연체이율(연 %)을 적용하여 계산한 연체료를 가산하여 내야 한다. 이 경우 연체이율은 「은행법」에 따른 은행으로서 가계자금 대출시장의 점유율이 최상위인 금융기관의 가계자금 대출이자율과 연체가산율을 합산한 이율을 고려하여 결정한다.

④ 임차인은 당월 분 월 임대료를 매달 말일까지 내야하며, 이를 내지 않는 경우에는 연체된 금액에 제3항에 따른 연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내야 한다.

제2조(공공임대주택의 입주일) 위 공공임대주택의 입주일은 . . .부터 . . .까지로 한다.

제3조(월 임대료의 계산) ① 월 임대료는 월 단위로 산정한다. 다만, 임대기간이 월의 첫날부터 시작되지 아니하거나 월의 말일에 끝나지 않는 경우에는 그 임대기간이 시작되거나 끝나는 월의 월 임대료는 일할로 산정한다.

② 입주 월의 월 임대료는 입주일부터 계산한다. 다만, 입주지정기간이 지나 입주하는 경우에는 입주 지정기간이 끝난 날의 익일부터 계산한다.

제4조(관리비와 사용료) ① 임차인은 관리비와 사용료를 임대인 또는 임대인이 지정한 관리주체에게 따로 특약으로 정하는 기한까지 내야 하며, 이를 내지 않을 경우에는 임대인은 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대하여 제1조제3항에 따른 연체이율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

② 임대인이 관리비와 사용료를 징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지하여야 한다.

제5조(임대 조건 등의 변경) 임대인과 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 임대보증금, 월 임대료, 관리비, 사용료 및 제 납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 월 임대료(이하 "차임 등"이라 한다)의 조정은 「공공주택 특별법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 안 되고, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조에 따른 차임 등의 증액청구는 약정한 차임 등의 20분의 1에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있을 후 1년 이내에는 그 차임 등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. 임대인이 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건의 균형상 조정할 필요가 있을 때
3. 공공임대주택과 그 부대시설 및 부지의 가격에 현저한 변동이 있을 때

제6조(임차인의 금지행위) 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 행위를 해서는 안 된다.

1. 「공공주택 특별법」을 위반하여 임차권을 양도하거나 공공임대주택을 타인에게 전대하는 행위
2. 공공임대주택 및 그 부대시설을 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 행위
3. 공공임대주택 및 그 부대시설을 파손 또는 멸실하는 행위
4. 공공임대주택 및 그 부대시설의 유지·관리를 위하여 임대인과 임차인이 합의한 사항을 위반하는 행위

제7조(임차인의 의무) ① 임차인은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

② 임차인은 제2조에 따른 입주기간 내에 위 주택에 입주하여야 하며, 임차인을 포함하여 위 주택에 입주한 자는 입주와 동시에 「주민등록법」에 따른 전입신고를 하여야 한다. 다만, 임대인의 사전 동의를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

제8조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 임대인의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설 물을 임차인이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「공동주택관리법 시행규칙」 별표 1의 장기수선 계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 임차인의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재 및 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수 주기는 제16조에 따른 특약으로 따로 정할 수 있다. 다만, 본문에도 불구하고 벽지·장판·전등기구 및 콘센트의 보수주기는 다음 각 호와 같다.

1. 벽지 및 장판: 10년(변색·훼손·오염 등이 심한 경우에는 6년으로 하며, 적치물의 제거에 임차인이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

제9조(임대차계약의 해제 및 해지) ① 임차인이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 임대인은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. 「공공주택 특별법」 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
3. 임대차기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, 임대인의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
4. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
5. 공공임대주택 및 그 부대시설을 임대인의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
6. 공공임대주택 또는 그 부대시설을 고의로 파손하거나 멸실한 경우
7. 공공임대주택의 임대차 계약기간 중 다른 주택을 소유하게 된 경우. 다만, 다음 각 목의 경우에는 제외한다.
 - 가. 상속·판결 또는 혼인 등 그 밖의 부득이한 사유로 다른 주택을 소유하게 되어 부적격자로 통보받은 날부터 6개월 이내에 해당 주택을 처분하는 경우
 - 나. 혼인 등의 사유로 주택을 소유하게 된 세대구성원이 소유권 취득 후 14일 이내에 전출신고를 하여 세대가 분리된 경우
 - 다. 해당 공공임대주택의 입주자 모집 당시 입주자를 선정하고 남은 공공임대주택의 임차권을 선착순의 방법으로 취득한 경우
8. 임차인이 해당 주택에서 퇴거하거나 다른 공공임대주택에 당첨되어 입주하는 경우
9. 임차인이 해당 주택에 입주하기 위하여 받은 대출금을 제외한 주택도시기금의 다른 대출금을 입주 전까지 상환하지 아니한 경우
10. 임차인의 자산 또는 소득이 「공공주택 특별법」 제48조에 따른 자격요건을 초과하는 범위에서 국토교통부령으로 정하는 기준을 초과하는 경우
11. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우
 - ② 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.
 1. 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 공공임대주택에 거주하기 곤란할 정도의 중대한 하자가 있다고 인정한 경우
 2. 임대인이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우
 3. 임대인이 임차인의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대시설·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
 4. 임대인의 귀책사유로 입주기간 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
 5. 임대인이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제10조(임대차계약 중도 해지) ① 공공주택사업자가 임대하는 공공임대주택에 거주하는 임차인이 제9조제2항에 해당하지 않는 사유로 공공임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택임대차보호법」 제6조의2에 따라 목시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 임대인에게 계약 해지 예정일 1개월 전까지 통보(계약 해지 예정일까지의 기간이 1개월 이상 남은 경우에는 변경 후 계약 해지 예정일이 1개월 이상 남은 범위에서 변경 통보 가능)하여야 하며, 통보를 받은 임대인은 임차인의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

② 제1항에 따라 임차인이 계약 해지를 통보하였으나 계약 해지 예정일 전에 퇴거하는 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 계약 해지 예정일까지의 월 임대료를 임대인에게 지불해야 한다. 다만, 후속 임차인이 정해진 경우에는 월 임대료 정산 완료일부터 후속 임차인의 입주일 하루 전일까지의 월 임대료를 임대인에게 지불한다.

제11조(임대보증금의 반환) ① 임차인이 임대인에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 임차인이 임대인에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 임대인은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 임차인이 임대인에게 내야 할 월 임대료, 관리비 등 제반 납부액과 제8조제1항에 따른 임차인의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제16조에 따른 특약으로 정하는 위약금, 주택 인도 지연에 따른 배상금 또는 손해금 등 임차인의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.

③ 임차인은 위 주택을 임대인에게 명도할 때까지 사용한 전기·수도·가스 등의 사용료(납부시효가 끝나지 아니한 것을 말한다)지불 영수증을 임대인에게 제시 또는 예치하여야 한다.

제12조(공공임대주택의 매각) 임대인이 「공공주택 특별법」 제50조의2제2항제1호에 따라 위 주택을 다른 공공주택사업자에게 매각하는 경우에는 다른 공공주택사업자와의 매매계약서에 임대인의 공공주택사업자로서의 지위를 다른 공공주택사업자가 승계한다는 뜻을 명시한다.

제13조(공공임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) 임대인은 「공공주택 특별법」 제48조의3에 따라 공공임대주택 중복입주 여부 확인 등을 위하여 임차인의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자 등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제14조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 임대인과 임차인이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며, 임대인과 임차인 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택소재지를 관할하는 법원으로 한다.

제15조(중개대상물의 확인·설명) 개업공인중개사가 임대차계약을 작성하는 경우에는 중개대상물확인·설명서를 작성하고, 업무보증 관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대차계약을 체결할 때 임대인과 임차인에게 교부한다.

제16조(특약) 임대인과 임차인은 제1조부터 제15조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따로 특약을 정할 수 있다. 다만, 특약의 내용은 「약관의 규제에 관한 법률」을 위반해서는 안 된다.

◆ 주택월세 소득공제 안내

근로소득이 있는 거주자(일용근로자는 제외한다)는 「소득세법」 및 「조세특례제한법」에 따라 주택월세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)로 문의하시기 바랍니다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
국토교통부령 제678호 공공주택 특별법 시행규칙 일부개정령안 부칙	국토교통부령 제678호 공공주택 특별법 시행규칙 일부개정령안 부칙
제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. <u>다만, 제20조 제1항제1호다목 본문, 제21조제 1항제1호 본문, 별표 3 제1호, 별표 4 제1호가목, 별표 5 제1호 가목1)가)(3) 및 별표 6 제1호나 목의 개정규정은 2020년 3월 1 일부터 시행한다.</u>	제1조(시행일) ----- ----- <u>. 다만, 제20조 제1항제1호다목, 제21조제1항제 1호, 별표 3, 별표 4, 별표 5 제1 호가목1)가)(3), 별표 5 제1호가 목1)나)(3) 및 (4), 별표 5 제1호 가목1)다)(3), 별표 5 제1호가목 2)나), 별표 5 제1호나목1)가)(2) 및 별표 6 제1호나목의 개정규 정은 2020년 3월 1일부터 시행 한다.</u>
제3조(세대의 월평균소득 기준에 관한 경과조치) 제20조제1항제1 호다목 본문, 제21조제1항제1호 본문, 별표 3 제1호, 별표 4 제1 호가목, 별표 5 제1호가목1)가) (3) 및 별표 6 제1호나목의 개정 규정에도 불구하고 다음 각 호 의 어느 하나에 해당하는 사람 의 경우 2020년 3월 1일 이후 체 결하는 임대차계약(재계약 및 갱신계약을 포함하며, 2회로 한 정한다)에 대해서는 종전의 규	제3조(세대의 월평균소득 기준에 관한 경과조치) 제20조제1항제1 호다목, 제21조제1항제1호, 별표 3, 별표 4, 별표 5 제1호가목1) 가)(3), 별표 5 제1호가목1)나) (3) 및 (4), 별표 5 제1호가목1) 다)(3), 별표 5 제1호가목2)나), 별표 5 제1호나목1)가)(2) 및 별 표 6 제1호나목의 개정규정에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하 나에 해당하는 사람의 경우 202 0년 3월 1일 이후 체결하는 임

정에 따른다.

1. ~ 3. (생략)

제23조의3(중소기업근로자 전용주
택의 입주자 선정에 관한 특례)

① 공공주택사업자는 국토교통부장관이 행복주택 중에서 「중소기업기본법」 제2조제1항에 따른 중소기업(이하 “중소기업”이라 한다)에 근무하는 사람에게 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “중소기업근로자 전용주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다), 제23조제1항제3호 및 같은 조 제2항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 사람에게 공급해야 한다.

1. ~ 3. (생략)

4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람일 것

가. (생략)

나. 신혼부부: 다음의 어느 하나에 해당하는 사람

1) 혼인기간이 7년 이내인
사람

대차계약(재계약 및 갱신계약을 포함하며, 2회로 한정한다)에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

1. ~ 3. (현행과 같음)

제23조의3(중소기업근로자 전용주
택의 입주자 선정에 관한 특례)

①

1. ~ 3. (현행과 같음)

4. _____

가. (현행과 같음)

4. _____

1) 혼인 중인 사람으로서
혼인기간이 7년 이내인
사람 또는 6세 이하의 자

2) (생 략) 다. · 라. (생 략) ② · ③ (생 략)	<u>녀를 둔 사람</u> 2) (현행과 같음) 다. · 라. (현행과 같음) ② · ③ (현행과 같음)
---	--