

1. 개정이유

매입·전세 임대주택 입주민의 쾌적한 주거생활과 질서유지를 위해 임대차 계약의 해제 및 해지 사유를 추가하고, 공공주택사업자의 매입대상 확대 등을 내용으로 하는 「공공주택 특별법」 개정('20.8.11. 국무회의 의결, '20.8.18. 공포)에 따라 관련 조문을 정비하고자 함

2. 주요내용

가. 표준계약서에 임차인의 의무사항으로 쾌적한 주거생활과 공공질서 유지를 저해할 수 있는 행위를 하지 않도록 규정하고, 의무를 위반하는 경우 계약해지 등이 가능하도록 함(안 별지7호서식)

나. 「공공주택특별법」 및 동법 시행령 개정으로 공공주택사업자가 매입임대주택 공급을 위해 매입가능한 건축물의 범위가 주택·준주택에 서 업무·숙박·근린생활 시설 등으로 확대됨에 따라 관련 용어를 '기존주택'에서 '기존주택등'으로 수정함(안 제20조, 제23조의2, 제31조, 제32조의3)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 0000부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(9999. 12. 31. ~ 12. 31.) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음
- 규제 신설·폐지 등, 없음

공공주택 특별법 시행규칙 일부개정령안

공공주택 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

별지 제7호서식 제2쪽 제4조제5호를 다음과 같이 신설하고, 제3쪽 제7조제7호 중 “의무”를 “금지행위를 하거나 의무”로 한다.

5. “을”은 공공주택의 쾌적한 주거생활과 질서유지를 위하여 다음 각 목에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

가. 쓰레기를 무단으로 투기하거나 적치하는 행위

나. 소음, 악취 등으로 이웃주민에게 불편을 초래하거나 고통을 주는 행위

다. 폭행·폭언 등 이웃주민에게 위해를 가하거나 불안을 조성하는 행위

라. 기타 공동생활의 평온과 질서를 현저히 저해하는 행위

제20조 제목, 제20조제1항 각 호 외의 부분, 제23조의2제1항 각 호 외의 부분, 제23조의2제2항제3호나목, 제31조 제목, 제31조 제목 외의 부분, 제32조의3제1호나목, 별지 제7호서식 및 별지 제9호서식 중 “기존주택”을 각각 “기존주택등”으로 한다.

부 칙

이 규칙은 2020년 10월 19일부터 시행한다. 다만, 별지 제7호서식의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다. .

표준임대차계약서(Ⅲ)

(그 밖의 공공임대주택용)

(제1쪽)

아래 표시주택을 임대차함에 있어 임대인 (이하 "갑"이라 한다)과 임차인 (이하 "을"이라 한다)은 아래의 내용으로 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 2통을 작성하여 "갑"과 "을"이 각각 서명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

※ 개업공인중개사가 임대차계약을 작성하는 경우에는 계약서 3통을 작성하여 "갑"과 "을" 및 개업공인중개사가 각각 서명날인한 후 각 1통씩 보관한다.

1. 계약자

가. 갑

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

나. 을

- 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) 허가번호:

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	기존주택등매입임대주택[], 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」 제21조제3항에 따른다.

5. 계약조건

제1조(임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간) ① "갑"은 위 표시주택의 임대보증금, 월 임대료 및 임대차 계약기간을 아래와 같이 정하여 "을"에게 임대한다.

구분	임대보증금	월 임대료
금액		
임대차 계약기간		

② "을"은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 "갑"에게 지불하기로 한다.

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

③ "을"은 제1항과 제2항에 따른 임대보증금을 이자 없이 "갑"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 "을"은 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(임대 조건 등의 변경) "갑"과 "을"은 다음 각 호의 어느 하나에 해당할 때에는 임대보증금, 월 임대료, 관리비, 사용료 및 제납입금을 조정할 수 있다. 다만, 임대보증금과 월 임대료(이하 "차임등"이라 한다)의 조정은 「공공주택 특별법」 및 「주택임대차보호법」에서 정하는 바를 위반하여서는 안 되고, 「주택임대차보호법 시행령」 제8조에 따른 차임등의 증액청구는 약정한 차임등의 20분의 1에 해당하는 금액을 넘지 못하며, 임대차계약 또는 약정한 차임등의 증액이 있는 후 1년 이내에는 그 차임등을 증액하지 못한다.

1. 물가, 그 밖의 경제적 여건의 변동이 있을 때
2. "갑"이 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

제4조("을"의 금지행위) "을"은 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 "갑"과 "을"이 합의한 사항을 위반하는 행위
5. "을"은 공공주택의 쾌적한 주거생활과 질서유지를 위하여 다음 각 목에 해당하는 행위를 하여서는 아니된다.

가. 쓰레기를 무단으로 투기하거나 적치하는 행위

나. 소음, 악취 등으로 이웃주민에게 불편을 초래하거나 고통을 주는 행위

다. 폭행·폭언 등 이웃주민에게 위해를 가하거나 불안을 조성하는 행위

라. 기타 공동생활의 평온과 질서를 현저히 저해하는 행위

제5조("을"의 의무) ① "을"은 위 주택을 선량한 관리자로서 유지·관리하여야 한다.

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

제6조(보수의 한계) ① 위 주택의 보수 및 수선은 "갑"의 부담으로 하되, 위 주택의 전용부분과 그 내부시설물을 "을"이 파손하거나 멸실한 부분 또는 소모성 자재(「주택법 시행규칙」 별표 5의 장기수선계획의 수립기준상 수선주기가 6년 이내인 자재를 말한다)의 보수주기에서의 보수 또는 수선은 "을"의 부담으로 한다.

② 제1항에 따른 소모성 자재 및 제1항에 따른 소모성 자재 외의 소모성 자재의 종류와 그 종류별 보수 주기는 제14조에 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 "을"이 협조한 경우만 해당한다)
2. 전등기구 및 콘센트: 10년. 다만, 훼손 등을 이유로 안전상의 위험이 우려되는 경우에는 조기 교체하여야 한다.

제7조(임대차계약의 해제 및 해지) ① "을"이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 행위를 한 경우에는 "갑"은 이 계약을 해제 또는 해지하거나 재계약을 거절할 수 있다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 공공임대주택을 임대받은 경우
2. 법 제49조의4를 위반하여 공공임대주택의 임차권을 타인에게 양도하거나 공공임대주택을 전대한 경우
3. 임대차기간이 시작된 날부터 3개월 이내에 입주하지 않은 경우. 다만, "갑"의 귀책사유로 입주가 지연된 경우에는 그렇지 않다.
4. 월 임대료를 3개월 이상 연속하여 연체한 경우
5. 공공임대주택 및 그 부대시설을 "갑"의 동의를 받지 않고 개축·증축 또는 변경하거나 본래의 용도가 아닌 용도로 사용하는 경우
6. 공공임대주택 또는 그 부대시설을 고의로 파손하거나 멸실한 경우
7. 그 밖에 이 표준임대차계약서상의 **금지행위를 하거나 의무를 위반한 경우**

② "을"은 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. "갑"이 특별자치도지사·시장·군수·구청장이 지정한 기간에 하자보수명령을 이행하지 않은 경우
3. "갑"이 "을"의 의사에 반하여 공공임대주택의 부대시설·복리시설을 파손하거나 철거시킨 경우
4. "갑"의 귀책사유로 입주기간 끝난 날부터 3개월 이내에 입주할 수 없는 경우
5. "갑"이 이 표준임대차계약서상의 의무를 위반한 경우

제8조(임대차계약 중도 해지) ① 공공주택사업자가 임대하는 공공임대주택에 거주하는 "을"이 제7조제2항에 해당하지 않는 사유로 공공임대주택 임대차계약을 중도에 해지(「주택 임대차보호법」 제6조의2에 따라 묵시적 갱신에 의한 임대차계약을 해지하는 경우는 제외한다)하는 경우에는 "갑"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 "갑"은 "을"의 퇴거에 적극 협조하여야 한다.

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

제9조(임대보증금의 반환) ① "을"이 "갑"에게 예치한 임대보증금은 이 계약이 끝나거나 해제 또는 해지되어 "을"이 "갑"에게 주택을 명도함과 동시에 반환한다.

② 제1항에 따라 반환할 경우 "갑"은 주택 및 내부 일체에 대한 점검을 실시한 후 "을"이 "갑"에게 내야 할 월 임대료, 관리비 등 제반 납부액과 제6조제1항에 따른 "을"의 수선유지 불이행에 따른 보수비 및 제11조에 따른 특약으로 정하는 위약금, 주택 인도 지연에 따른 배상금 또는 손해금 등 "을"의 채무를 임대보증금에서 우선 공제하고 그 잔액을 반환한다.

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

(제4쪽)

제10조(공공임대주택의 매각) "갑"이 「공공주택 특별법」 제50조의2제2항제1호에 따라 위 주택을 다
른 공공주택사업자(이하 "병"이라 한다)에게 매각하는 경우에는 "병"과의 매매계약서에 "갑"의 공공
주택사업자로서의 지위를 "병"이 승계한다는 뜻을 명시한다.

제11조(공공임대주택 중복입주 방지를 위한 입주자 정보의 통보) "갑"은 「공공주택 특별법」 제48조의
3에 따라 공공임대주택 중복입주 여부 확인 등을 위하여 "을"의 성명, 주민등록번호, 주소, 입주일자
등을 국토교통부장관이 정하는 전산관리지정기관에 알릴 수 있다.

제12조(소송) 이 계약에 관한 소송의 관할 법원은 "갑"과 "을"이 합의하여 결정하는 관할법원으로 하며,
"갑"과 "을" 간에 합의가 이루어지지 않은 경우에는 위 주택소제지를 관할하는 법원으로 한다.

제13조(중개대상물의 확인·설명) 개업공인중개사가 임대차계약을 작성하는 경우에는 중개대상물확
인·설명서를 작성하고, 업무보증 관계증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 임대차계약을 체결할 때 "
갑"과 "을"에게 교부한다.

제14조(특약) "갑"과 "을"은 제1조부터 제13조까지에서 규정한 사항 외에 필요한 사항에 대하여는 따
로 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 따
라 주택월세에 대한 소득공제를 받을 수 있으며, 자세한 사항은 국세청 콜센터(국번 없이 126)
로 문의하시기 바랍니다.

■ 공공주택 특별법 시행규칙 [별지 제9호서식]

공공임대주택 매각신고서

접수번호	접수일자	처리기간	10일	
공공주택 사업자 (매도인)	법인명	법인등록번호		
	상호	전화번호		
	주소(사무소 소재지)			
공공임대 주택	매각 호수(세대수)			
	종류	영구임대주택 [], 국민임대주택 [], 행복주택 [], 5년 분양전환공공임대주택 [], 10년 분양전환공공임대주택 [], 분남임대주택 [], 기존주택등매입임대 [], 그 밖의 유형 []		
	유형	아파트 [], 연립주택 [], 다세대주택 [], 단독주택 [], 오피스텔 []		
	주소(사무소 소재지)			
공공주택 사업자 (매수인)	법인명	법인등록번호		
	상호	전화번호		
	주소(사무소 소재지)			

「공공주택 특별법」 제50조의2제2항 및 같은 법 시행규칙 제38조제1항에 따라 위와 같이 신고합니다.

년 월 일

신고인

(서명 또는 인)

특별자치도지사 시장·군수·구청장

귀하

담당 공무원 확인사항	1. 매각하려는 주택의 등기사항증명서 2. 매입하는 자의 사업자 등록증	수수료 없음
----------------	--	-----------

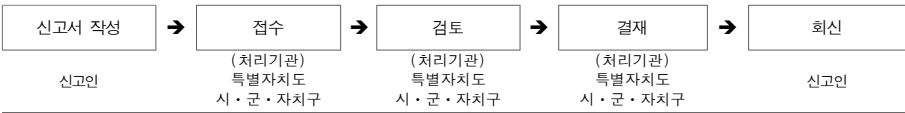
행정정보 공동이용 동의서

본인은 이 건 업무처리와 관련하여 담당 공무원이 「전자정부법」 제36조에 따른 행정정보의 공동이용을 통하여 위의 확인사항 중 제2호의
정보를 확인하는 것에 동의합니다. *동의하지 않는 경우에는 신청인이 직접 해당 서류의 사본을 제출해야 합니다.

신청인

(서명 또는 인)

처리절차



210mm×297mm[백상지 80g/㎡(재활용품)]

신·구조문대비표

[illegible]

제 공급이 필요하다고 인정하여 지정한 주택(이하 “지역전락산업지원주택”이라 한다)을 공급하는 경우에는 제17조제1항(별표 5 제2호가목은 제외한다) 및 제20조에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 사람을 그 입주자로 선정해야 한다. 3. 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 갖춘 사람일 것 가. (생략) 나. <u>기존주택</u>매입임대주택: 제20조제1항 각 호에 해당하는 사람 제31조(<u>기존주택</u>매입임대주택의 최초 임대료) 영 제44조제6항에서 “국토교통부령으로 정하는 바에 따라 산정한 금액”이란 해당 <u>기존주택</u>매입임대주택의 주변지역 임대주택의 임대료(임대보증금 및 월 임대료를 말한다. 이하 같다)에 대한 감정평가금액의 50퍼센트(제20조제1항제1호다목 단서에 따라 입주자의 소득기준을 달리 정하는 경우에는 100퍼센트) 이내의 금액을 말한다. 이 경우 <u>기존주택</u>매입임대주택의 최초 임대료에 관한 구체적인 기준은 국토교통부장관이 정한다.	----- 그 입주자로 선정해야 한다. 3. 다음 각 목의 구분에 따른 요건을 갖춘 사람일 것 가. (현행과 같음) 나. <u>기존주택등</u>매입임대주택: ----- 제31조(<u>기존주택등</u>매입임대주택의 최초 임대료) 영 제44조제6항에서 ----- ----- <u>기존주택등</u>매입임대주택의 ----- ----- 말한다. 이 경우 <u>기존주택등</u>매입임대주택의 ----- ----- 정한다.
--	---