

1. 개정이유 및 주요내용

무주택 청년·신혼부부·고령자 등 주거지원계층에 대한 공공지원민간 임대주택 특별공급의 비율을 현행 20% 이상에서 20% 이상 30% 미만, 30% 이상으로 구체화하고, 초기임대료를 인근시세의 85% 이하에서 특별공급 비율 구간에 따라 70~75% 이하로 조정하여 주거지원계층의 주거 안정성을 제고하고,

임대보증금 보증 미가입 사유 및 관리비 항목별 구성명세를 열거하는 등 기존의 「민간임대주택에 관한 특별법」 및 같은 법 시행규칙의 내용을 표준임대차계약서 서식에 반영하는 한편,

임대보증금 보증 미가입에 대한 임차인 동의서 서식의 「주택임대차 보호법」상 우선변제금의 적용기간 및 범위에 대한 오기 사항을 수정하고자 함.

2. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 행정안전부 등과 합의되었음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2022. 8. 00. ~ 10. 00.) 결과, 특기할 사항 없음

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 일부개정령안

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.
별표 2의 비고 1)의가) 공급비율별 공급대상계수를 다음과 같이 한다.

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별표 2]

공공지원민간임대주택의 최초 임대료에 관한 기준(제17조의2 관련)

1. ~2. (현행과 같음)
3. 표준임대시세 및 표준임대료는 다음 각 목에 따라 산정한다.

구분	산정방식
가. 표준임대시세	제2호 각 목에 따라 산정된 임대시세 × 공급대상 계수
나. 표준임대보증금	표준임대시세 × 임대사업자가 정하는 임대보증금 비율
다. 표준월임대료	$[(\text{표준임대시세} - \text{표준임대보증금}) \times \text{시장전환율}] \div 12$
비고	
1) 가목의 공급대상 계수는 다음의 구분에 따른 범위에서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준을 고려하여 임대사업자가 정한다.	
가) 별표 1 제1호나목에 따른 청년, 신혼부부 또는 고령자에게 공급하는 주택:	
0.75 이하	
< 공급비율별 공급대상계수 >	
공급비율	공급대상계수
20% 이상 30% 미만	0.7 이하
30% 이상	0.75 이하
나) 제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택: 국토교통부장관이 정하는 계수	
다) 그 밖의 주택: 0.95 이하	
2) 나목의 임대사업자가 정하는 임대보증금 비율은 표준임대시세 중 표준임대보증금이 차지하는 비율로서 0%부터 100%까지의 범위에서 임대사업자가 정한다.	

「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제7항을 반영하여 별지 제24호서식 제2쪽의 임대보증금 보증 미가입 사유를 다음과 같이 한다.

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제24호서식] <개정 2022. 1. 14.>

표준임대차계약서

(6쪽 중 2쪽)

임대사업자와 임차인은 아래의 같이 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위해 계약서 2통을 작성하여 임대사업자와 임차인이 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

3. 민간임대주택의 표시

주택 소재지					
주택 유형	아파트[] 연립주택[] 다세대주택[] 다가구주택[] 그 밖의 주택[]				
민간임대주택 면적 (㎡)	주거전용면적	공용면적		합계	
		주거공용면적	그 밖의 공용면적 (지하주차장 면적을 포함한다)		
민간임대주택의 종류	공공지원[] (□10년, □8년) 장기일반[] (□10년, □8년) 그 밖의 유형 []	건설[] 매입[]	임대의무 기간 개시일	년	월 일
100세대 이상 민간임대주택단지 해당 여부	예 [] 아니오 [] * 임대료 증액 시 「민간임대주택에 관한 특별법 시행령」 제34조의2제1호에 따른 기준 적용				
민간임대주택에 딸린 부대시설·복리시설의 종류					
선순위 담보권 등 권리관계 설정 여부	없음[]	있음[] -선순위 담보권 등 권리관계의 종류: -설정금액: -설정일자:			
국세·지방세 체납사실	없음[]	있음[]			
임대보증금 보증 가입 여부	가입[] 일부가입[] - 보증대상 금액:	미가입[] - 사유 : ☐ 가입대상 금액이 0원 이하 ☐ 임대보증금이 우선변제금 이하 ☐ 공공주택사업자와 전세임대 체결 ☐ 임차인이 전세보증금반환보증 가입 ☐ 보증회사의 가입 거절			

이하 현행과 같음

210mm×297mm[백상지 80g/㎡]

「민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙」 제22조제1항을 반영하여 별지 제24호서식의 제3쪽의 4. 계약조건 제4조제2항을 다음과 같이 한다.

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제24호서식] <개정 2022. 1. 14.>

표준임대차계약서

(6쪽 중 3쪽)

임대사업자와 임차인은 아래의 같이 임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위해 계약서 2통을 작성하여 임대사업자와 임차인이 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

※ 개업공인중개사가 임대차계약을 작성하는 경우에는 계약서 3통을 작성하여 임대사업자, 임차인, 개업공인중개사가 각각 서명 또는 날인한 후 각각 1통씩 보관한다.

계약일: 년 월 일

1. ~ 3. (생략)

4. 계약조건

제4조(관리비와 사용료) ① 임차인이 임대주택에 대한 관리비와 사용료를 임대사업자 또는 임대사업자가 지정한 관리주체에게 납부해야 하는 경우에는 특약으로 정하는 기한까지 내야하며, 이를 내지 않을 경우에는 임대사업자는 임차인으로 하여금 연체된 금액에 대해 제1조제4항에 따른 연체요율을 적용하여 계산한 연체료를 더하여 내게 할 수 있다.

② 임대사업자는 관리비와 사용료를 부과·징수할 때에는 관리비와 사용료의 부과 명세서를 첨부하여 임차인에게 이를 낼 것을 통지해야 한다. 다만, 관리비는 일반관리비, 청소비, 경비비, 소독비, 승강기 유지비, 난방비, 급탕비, 수선유지비, 지능형 홈네트워크 설비 유지비 외에는 징수할 수 없다.

「주택임대차보호법 시행령」 제10조를 반영하여 별지 제25호의2서식 임대보증금 보증 미가입에 대한 임차인 동의서(보증금이 우선변제금 이하인 경우)의 뒤쪽을 다음과 같이 한다.

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 [별지 제25호의2서식] <신설 2022. 1. 14.>

임대보증금 보증 미가입에 대한 임차인 동의서 (보증금이 우선변제금 이하인 경우)

(뒤쪽)

적용기간	우선변제금
1984. 6. 14. ~ 1987. 11. 30.	- 특별시·직할시 : 300만원, - 기타 지역 : 200만원
1987. 12. 1. ~ 1990. 2. 18.	- 특별시·직할시 : 500만원, - 기타 지역 : 400만원
1990. 2. 19. ~ 1995. 10. 18.	- 특별시·직할시 : 700만원, - 기타 지역 : 500만원
1995. 10. 19. ~ 2001. 9. 14.	- 특별시·광역시 : 1,200만원, - 기타 지역 : 800만원
2001. 9. 15. ~ 2008. 8. 20.	- 수도권 과밀억제권역 : 1,600만원 - 광역시(인천광역시 제외) : 1,400만원 - 그 밖의 지역 : 1,200만원
2008. 8. 21. ~ 2010. 7. 25.	- 수도권 과밀억제권역 : 2,000만원 - 광역시(인천광역시 제외) : 1,700만원 - 그 밖의 지역 : 1,400만원
2010. 7. 26. ~ 2013. 12. 31.	- 서울특별시 : 2,500만원, - 수도권 과밀억제권역 : 2,200만원 - 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시 : 1,900만원, - 그 밖의 지역 : 1,400만원
2014. 1. 1. ~ 2016. 3. 30.	- 서울특별시 : 3,200만원, - 수도권 과밀억제권역 : 2,700만원 - 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시 : 2,000만원, - 그 밖의 지역 : 1,500만원
2016. 3. 31. ~ 2018. 9. 17.	- 서울특별시 : 3,400만원, - 수도권 과밀억제권역 : 2,700만원 - 광역시 및 안산시·용인시·김포시·광주시, 세종시 : 2,000만원 - 그 밖의 지역 : 1,700만원
2018. 9. 18. ~ 2021. 5. 10.	- 서울특별시 : 3,700만원, - 수도권 과밀억제권역 및 용인시·화성시·세종시 : 3,400만원 - 광역시 및 안산시·김포시·광주시·파주시 : 2,000만원, - 그 밖의 지역 : 1,700만원
2021. 5. 11. ~ 현재	- 서울특별시 : 5,000만원, - 수도권 과밀억제권역 및 용인시·화성시·세종시·김포시 : 4,300만원 - 광역시 및 안산시·광주시·파주시·이천시·평택시 : 2,300만원, - 그 밖의 지역 : 2,000만원

* 수도권 과밀억제권역 : 「수도권정비계획법 시행령」 별표 1에 따른 과밀억제권역 참조

부 칙

이 규칙은 2023년 1월 1일부터 시행한다.