

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 일부개정령안

1. 개정이유

「주택공급 확대 및 건설경기 보완방안」(‘24.1.10.) 발표에 따라, 노후계획도시의 이주단지로 활용하기 위하여 공공지원민간임대주택을 조성한 경우, 무주택세대구성원으로 한정된 임차인 자격에 예외규정을 두어 노후계획도시정비사업으로 발생한 이주민들의 임차가 가능하도록 개정하려는 것임

2. 주요내용

가. 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법에 예외규정으로 노후계획도시정비사업의 이주민을 규정함 (안 제14조의3제4항 신설)

나. 노후계획도시정비사업의 이주민이 공공지원민간임대주택에 입주할 경우 임대료에 대한 기준을 규정 (안 [별표2])

3. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합의 : 별도조치 필요 없음

라. 기타 : 입법예고 전

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 일부개정령안

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.
제14조의3제4항을 제5항으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제1항에도 불구하고 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제32조제4항에 따른 이주대책으로 조성하는 공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등은 다음 각 호를 따른다.

1. 임차인 자격: 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제2조 제6호에 따른 노후계획도시정비사업으로 철거되는 주택의 소유자·세입자
2. 제1호에 따른 임차인의 선정방법: 추첨의 방법
3. 제2호에 따라 임차인을 선정 하는 경우 공급대상 주택수의 40퍼센트 이상의 예비임차인도 추첨의 방법으로 함께 선정한다.

별표 2 제3호 비고 1)에 라)를 다음과 같이 신설한다.

라) 제14조의3제4항에 따라 조성하는 공공지원민간임대주택: 1

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제14조의3(공공지원민간임대주택 등의 임차인 자격 및 선정방법) ① ~ ③ (생략) <u><신 설></u>	제14조의3(공공지원민간임대주택 등의 임차인 자격 및 선정방법) ① ~ ③ (현행과 같음) <u>④ 제1항에도 불구하고 「노후 계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제32조제4항에 따른 이주대책으로 조성하는 공공지 원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등은 다음 각 호를 따른다.</u> <u>1. 임차인 자격: 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별 법」 제2조제6호에 따른 노후 계획도시정비사업으로 철거되 는 주택의 소유자·세입자</u> <u>2. 제1호에 따른 임차인의 선정 방법: 추천의 방법</u> <u>3. 제2호에 따라 임차인을 선정 하는 경우 공급대상 주택수의 40퍼센트 이상의 예비임차인 도 추천의 방법으로 함께 선 정한다.</u>
<u>④</u> (생략)	<u>⑤</u> (현행 제4항과 같음)

공공지원민간임대주택의 최초 임대료에 관한 기준(제17조의2 관련)

1. 공공지원민간임대주택의 임대사업자(이하 이 별표에서 “임대사업자”라 한다)는 공공지원민간임대주택의 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 말한다. 이하 이 별표에서 같다)를 표준 임대료(표준임대보증금과 표준월임대료를 말한다. 이하 이 별표에서 같다) 이하의 금액으로 정하여야 한다.
2. 임대사업자는 표준 임대료를 산정하기 위하여 다음 각 목의 구분에 따라 임대시세[임대사업자가 인근지역 주택의 전세·월세 거래사례에 해당 지역의 전세·월세 전환율(이하 이 별표에서 “시장전환율”이라 한다)을 적용하여 월임대료 전액을 임대보증금으로 환산한 값을 말한다. 이하 같다]를 산정하여야 한다.
 - 가. 법 제2조제4호가목 및 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업을 통하여 공급되는 공공지원민간임대주택: 다음 1) 또는 2)의 방법을 적용하여 산정
 - 1) 인근지역 주택의 전세·월세 거래사례는 다음의 방법에 따라 조사한다.
 - 가) 조사대상 지역: 해당 공공지원민간임대주택의 소재지 또는 해당 공공지원민간임대주택의 소재지와 인접한 시·군·자치구
 - 나) 조사대상 주택: 가)에 따른 지역에 소재한 주택 중 해당 공공지원민간임대주택과 유형(단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택, 오피스텔 등의 유형을 말한다)·규모 및 생활여건 등이 유사한 주택으로서 대표성을 가진 주택. 이 경우 주택의 유형을 적용할 때에는 공공지원민간임대주택의 공급을 신청하려는 자가 주로 이용하는 주택의 유형, 조사대상 지역 내 분포된 주택의 유형 및 해당 공공지원민간임대주택의 유형 등을 고려하여야 한다.
 - 다) 조사대상 기간 및 사례: 최근 1년간의 전세·월세 임대차 계약 사례. 다만, 최근 1년 이내 전세·월세 임대차 계약 사례가 없는 경우에는 가장 최근의 사례로 한다.
 - 2) 인근지역 주택의 전세·월세 거래사례가 없는 경우 등 임대사업자가 1)에 따라 임대시세를 산정할 수 없는 경우에는 임대사업자가 정한 기준에 따라 임대시세를 산정할 수 있다.
 - 나. 가목 외의 공공지원민간임대주택:
 - 1) 임대사업자는 국토교통부장관(제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임

대주택으로 한정한다), 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 임대시세의 산정을 의뢰하여야 한다. 이 경우 임대사업자는 해당 공공지원민간임대주택의 현황 등 임대시세 산정을 위한 기초자료를 제출하여야 한다.

2) 1)에 따라 임대시세의 산정을 의뢰받은 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 의뢰받은 날부터 30일 이내에 가목1)에 따라 인근지역 주택의 전세·월세 거래사례를 조사하여 임대시세를 산정하거나, 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따른 감정평가법인등에게 임대시세의 산정을 의뢰하여야 한다. 이 경우 임대시세의 산정 기준일은 임대사업자가 임대시세의 산정을 의뢰한 날로 한다.

3) 2)에 따른 임대시세의 산정에 드는 비용은 임대시세의 산정을 의뢰한 임대사업자가 부담한다.

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: 다음의 구분에 따른 계수 (1) 별표 1 제1호나목에 따라 특별공급하는 비율이 20퍼센트 이상 30퍼센트 미만인 경우: 0.7 이하 (2) 별표 1 제1호나목에 따라 특별공급하는 비율이 30퍼센트 이상인 경우: 0.75 이하 나) 제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택: 국토교통부장관이 정하는 계수 다) 그 밖의 주택: 0.95 이하 라) 제14조의3제4항에 따라 조성하는 공공지원민간임대주택: 1 2) 나목의 임대사업자가 정하는 임대보증금 비율은 표준임대시세 중 표준임대보증금이 차지하는 비율로서 0%부터 100%까지의 범위에서 임대사업자가 정한다.	

4. 임대사업자는 임차인이 동의하는 경우 제1호에 따라 정한 임대보증금과 월임대료를 상호 간에 전환할 수 있다. 이 경우 다음 각 목의 기준에 따라야 한다.

가. 임대보증금과 월임대료는 시장전환율을 적용하여 상호 전환할 것. 다만, 임대보증금을 월임대료로 전환하는 경우에는 시장전환율보다 낮은 전환율을 적용하여야 한다.

나. 임대사업자는 상호 전환하는 금액의 한도를 정할 것

5. 국토교통부장관은 제1호부터 제4호까지에서 규정한 사항 외에 공공지원민간임대주택의 최초 임대료 산정을 위한 세부 운영기준을 정하여 고시할 수 있다.