

1. 개정이유 및 주요내용

고령인구가 증가하면서 은퇴 후 안락하고 쾌적한 노후생활 향유하기 위한 주거안정 및 의료·안전·일상 돌봄 등 생활서비스에 대한 수요까지 증가함에 따라, 이러한 고령인구의 주거·생활 수요에 부응하기 위하여 60세 이상인 사람을 대상으로 각종 생활서비스가 결합된 임대주택을 20년 이상 공급하는 경우에는 임차인 자격요건을 일부 완화하고 임대료 산정기준 및 생활서비스 이용료 청구 근거 등을 별도로 마련하여 고령인구의 안락한 노후 생활을 지원하기 위한 새로운 형태의 공공지원민간임대주택의 특성에 맞도록 관련 제도를 정비하는 한편,

60세 이상인 사람을 위한 공공지원민간임대주택과 일반 공공지원민간임대주택이 혼합된 단지의 경우에는 무주택세대구성원인 직계비속에게 일반 공공지원민간임대주택을 우선공급할 수 있도록 하여 고령인구의 부양을 원활히 할 수 있도록 지원하려는 것임.

2. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

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

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 일부개정령안

민간임대주택에 관한 특별법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조의11제1항제3호 중 “제14조의7”을 “주택 소유 여부를 임차인의 자격으로 정하지 아니하거나 제14조의7”로 한다.

제22조제4항에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 식사, 청소, 세탁 등 임차인의 편의를 위해 제공되는 생활서비스 이
용료(60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급
별표 1 비고에 5)를 다음과 같이 신설한다.

5) 60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급하
는 주택은 임대사업자와 국토교통부장관이 협의하는 경우 60세
이상인 사람으로 그 임차인을 한정하여 선정할 수 있다. 이 경우
가목 및 나목에 따른 공급비율 및 임차인 자격 요건은 적용하지
않으며, 다음의 순위에 따라 추첨의 방식으로 선정한다.

가) 제1순위: 60세 이상이면서 무주택세대구성원인 사람

나) 제2순위: 60세 이상이면서 무주택세대구성원이 아닌 사람

별표 1 제3호마목을 다음과 같이 신설한다.

마. 제1호가목에도 불구하고 제1호 비고 5)에 따라 주택을 공급받은
자의 직계비속으로서 무주택세대구성원인 사람에게는 1세대 1주

택 기준으로 동일 공동주택단지 내 공공지원민간임대주택을 우
선공급할 수 있다.

별표 2 제2호나목을 다목으로 하고, 같은 호에 나목을 다음과 같이 신설
하며, 같은 호 다목(중전의 나목)1)부터 3)까지 외의 부분 중 “가목”을
“가목 및 나목”으로 한다.

나. 60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급
하는 주택: 해당 주택의 공급 예정지가 속한 시·도에 공급된 도
심형(읍·면 제외) 노인복지주택(분양형·특정계층대상·무상
등 부적합 주택 제외) 또는 60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이
상 임대할 목적으로 공급하는 주택의 평균 임대보증금과 각 주택
인근의 전세·월세 비용을 비교하여 산정한 평균 격차율을 공급
예정지 인근의 전·월세 비용에 적용하여 산정한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제14조의11(공공지원민간임대주택등의 임차인 관리) ① 공공지원민간임대주택등의 임차인은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 임대사업자에게 그 주택을 명도해야 한다. 1. 2. (생략) 3. 임차인(임차인의 자격을 무주택세대구성원으로 정한 경우에는 그 세대에 속한 사람을 포함하며, 제14조의7에 따라 주택 소유 기준이 완화된 임차인은 제외한다)이 다른 주택을 소유하게 된 경우 ② ~ ④ (생략)	제14조의11(공공지원민간임대주택등의 임차인 관리) ① ----- ----- ----- ----- ----- 1. 2. (현행과 같음) 3. ----- ----- ----- 주택 소유 여부를 임차인의 자격으로 정하지 아니하거나 제14조의7----- ----- ② ~ ④ (현행과 같음)
제22조(관리비 징수 등) ① ~ ③ (생략) ④ 임대사업자는 임차인이 내야 하는 다음 각 호의 사용료 등을 임차인을 대행하여 그 사용료 등을 받을 자에게 낼 수 있다. 1. ~ 7. (생략) <신설>	제22조(관리비 징수 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- ----- ----- 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. <u>식사, 청소, 세탁 등 임차인의 편의를 위해 제공되는 생활서</u>

	<u>비스 이용료(60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급하는 주택에 한정한다)</u>
⑤ ~ ⑨ (생략)	⑤ ~ ⑨ (현행과 같음)

공공지원민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법(제14조의3 관련)

1. 공공지원민간임대주택의 임차인 자격

공공지원민간임대주택은 임차인모집공고일 현재(제계약을 체결하거나 예비임차인으로 선정된 후 2년이 경과된 예비임차인이 종전 임차인이 퇴거함에 따라 공공지원민간임대주택의 임차인으로 선정된 경우에는 임대차계약을 체결하는 때를 말한다) 다음 각 목의 구분에 따라 해당 자격을 충족하는 자에게 1세대 1주택(주택의 공급을 신청하는 경우는 1세대 1명을 말한다) 기준으로 공급한다. 다만, 청년, 예비신혼부부(계약자 1명을 정하여 예비신혼부부 두 명이 함께 1주택을 신청하여야 한다)의 경우에는 세대주, 세대원 및 성년자가 아닌 경우에도 공급할 수 있고, 1인 1주택 또는 2인 1주택의 기준으로 공급할 수 있으며, 제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택의 공급비율은 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다.

주택유형	공급비율	임차인 자격
가. 일반공급 대상자에게 공급하는 주택	80퍼센트 미만	「주택공급에 관한 규칙」 제2조에 따른 무주택세대구성원(이하 “무주택세대구성원”이라 한다)
나. 특별공급 대상자에게 공급하는 주택	20퍼센트 이상	1) 청년: 무주택자로서 가)부터 라)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 19세 이상이면서 39세 이하일 것 나) 혼인: 혼인 중이 아닐 것 다) 소득: 다음의 구분에 따른 기준을 충족할 것 (1) 주택공급신청자가 소득이 있는 경우: 해당 세대의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원(태아를 포함한다)수별 가구당 월평균소득(이하 “전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득”이라 한다)의 120퍼센트 이하일 것 (2) 주택공급신청자가 소득이 없는 경우: 부모의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것

	라) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 2) 신혼부부: 혼인 중인 사람 또는 예비신혼부부(혼인을 계획 중이며 해당 주택의 입주 전까지 혼인사실을 증명할 수 있는 사람을 말한다. 이하 이 별표에서 같다)로서 무주택세대구성원(예비신혼부부의 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두 무주택자인 경우를 말한다)이면서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 혼인: 주택공급신청자의 혼인 합산 기간이 7년 이내일 것 나) 소득: 해당 세대(예비신혼부부인 경우 혼인으로 구성될 세대의 세대구성원 모두를 말한다)의 월평균소득이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것 3) 고령자: 무주택세대구성원으로서 가)부터 다)까지의 요건을 모두 갖춘 사람 가) 연령: 65세 이상인 사람 나) 소득: 해당 세대의 월평균소득 합계가 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하일 것 다) 자산: 제14조의3제2항에 따른 자산요건을 충족할 것
--	---

비고

- 해당 주택건설지역의 관할 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우에는 주택유형에 따른 임차인 자격을 갖춘 자로서 해당 주택건설지역에 거주하는 자에게 우선 공급할 수 있다.
- 가목에 따른 일반공급대상자에게 공급하는 주택(이하 이 별표에서 “일반공급주택”이라 한다)은 임대사업자와 관할 지방자치단체의 장이 협의하는 경우 청년, 신혼부부, 고령자로 그 임차인을 한정하여 선정할 수 있다. 이 경우 나목에 따른 임차인 요건 중 소득 및 자산 요건은 적용하지 않는다.
- 나목에 따른 임차인 자격에도 불구하고 제계약을 체결하는 경우에는 다음의 구분에 따른 임차인 자격 요건은 적용하지 않는다. 다만, 소득 요건의 경우 그 기준을

30퍼센트포인트 초과하여 증액된 경우는 제외한다.

- 가) 나목1)에 해당하는 경우: 나목1)가) 및 다)에 따른 연령 및 소득 요건
- 나) 나목2)에 해당하는 경우: 나목2)가) 및 나)에 따른 혼인 및 소득 요건
- 다) 나목3)에 해당하는 경우: 나목3)나)에 따른 소득 요건

4) 나목1)에 따른 임차인 자격을 갖추어 임차인으로 선정된 사람이 임대차계약(재계약을 포함한다)을 체결한 후 혼인하여 같은 목 2)에 따른 임차인 자격을 갖추게 된 경우에는 해당 임차인 자격을 갖춘 임차인으로 선정된 것으로 본다.

5) 60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급하는 주택은 임대사업자와 국토교통부장관이 협의하는 경우 60세 이상인 사람으로 그 임차인을 한정하여 선정할 수 있다. 이 경우 가목 및 나목에 따른 공급비율 및 임차인 자격 요건은 적용하지 않으며, 다음의 순위에 따라 추첨의 방식으로 임차인을 선정한다.

- 가) 제1순위: 60세 이상이면서 무주택세대구성원인 사람
- 나) 제2순위: 60세 이상이면서 무주택세대구성원이 아닌 사람

2. 주택유형별 세부 비율

가. 공공지원민간임대주택(제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택은 제외한다)의 임차인 유형별 세부 비율은 임대사업자가 지역 특성을 고려하여 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 의견을 들어 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 전에 정한다.

나. 제1호에 따른 공급비율(이하 이 별표에서 “공급비율”이라 한다)에도 불구하고 세대수가 50호 또는 50세대 미만인 주택단지의 경우 임대사업자는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장의 의견을 들어 공급비율을 달리 정할 수 있다.

3. 우선공급 등

가. 제1호가목에도 불구하고 임대사업자는 공공지원민간임대주택을 건설하기 위하여 철거하는 주택이 있는 경우 해당 주택의 소유자(대지와 건물의 소유자가 같아야 한다) 또는 세입자(이하 “기존거주자”라 한다)로서 다음의 기준을 모두 충족하는 자가 주택을 신청하는 경우에 1세대 1주택 기준으로 일반공급주택을 우선 공급할 수 있다.

- 1) 기존거주자가 임차인모집공고일 현재 무주택세대구성원일 것
- 2) 기존거주자가 해당 주택의 매매계약일 현재 철거되는 주택에 1년 이상 거주할 것

나. 제1호가목에도 불구하고 임대사업자는 해당 공공지원민간임대주택을 건설·운영하기 위한 사회적협동조합(「협동조합 기본법」 제2조제3호의 사회적협동조합을 말한다)이 설립된 경우 해당 조합의 조합원으로서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 자가 주택을 신청하는 경우에 1세대 1주택을 기준으로 일반공급주택을 우선 공급할 수 있다.

다. 제1호가목에도 불구하고 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」에 따라 개발제한구역을 해제하고 공공지원민간임대주택 공급촉진지구 개발사업을 시행하는 경우 영 제32조제5항제3호에 따라 조성토지를 공급받을 수 있는 자에 해당되나 조성토지를 공급받지 못한 자로서 입주자모집공고일 현재 무주택세대구성원인 자에게 1세대 1주택의 기준으로 일반공급주택을 우선 공급할 수 있다. 다만, 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」 제78조에 따라 수립된 이주대책의 대상자에 포함되어 있거나 이주정착금을 지급받은 자는 제외한다.

라. 제1호나목에 따른 특별공급대상자에게 공급하는 주택(제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택은 제외한다)의 임차인(예비임차인을 포함한다)을 최초로 선정하는 경우 다음의 순위에 따라 선정하여야 한다. 이 경우 같은 순위에서 경쟁이 있으면 추첨의 방법으로 선정한다.

- 1) 제1순위: 소득 요건이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 100퍼센트 이하
- 2) 제2순위: 소득 요건이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 110퍼센트 이하
- 3) 제3순위: 소득 요건이 전년도 도시근로자 가구원수별 가구당 월평균소득의 120퍼센트 이하

마. 제1호가목에도 불구하고 제1호 비고 5)에 따라 주택을 공급받은 자의 직계비속으로서 무주택세대구성원인 사람에게는 1세대 1주택 기준으로 동일 공동주택단지 내 공공지원민간임대주택을 우선공급할 수 있다.

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. 60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급하는 주택: 해당 주택의 공급 예정지가 속한 시·도에 공급된 도심형(읍·면 제외) 노인복

지주택(분양형·특정계층대상·무상 등 부적합 주택 제외) 또는 60세 이상인 사람을 대상으로 20년 이상 임대할 목적으로 공급하는 주택의 평균 임대보증금과 각 주택 인근의 전세·월세 비용을 비교하여 산정한 평균 격차율을 공급 예정지 인근의 전·월세 비용에 적용하여 산정한다.

다. 가목 및 나목 외의 공공지원민간임대주택:

- 1) 임대사업자는 국토교통부장관(제1조의2제3호가목에 따른 공공지원민간임대주택으로 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

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.