

영구임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 산정기준
 [시행 2024. 3. 25.] [국토교통부고시 제2024-158호, 2024. 3. 25., 일부개정.]

국토교통부(공공주택정책과), 044-201-4517

1. 적용범위

이 고시는 「공공주택특별법 시행령」 제44조제1항에 따라 「공공주택특별법 시행령」 제2조제1호 및 「공공주택특별법 시행규칙」 【별표3】 제1호를 적용받는 영구임대주택에 대하여 적용한다.

2. 표준임대보증금 및 표준임대료

가. 생계·의료급여수급자등(「공공주택특별법 시행규칙」 【별표3】 제1호 가목부터 라목까지에 해당하는 사람을 말하며, 나목의 경우에는 소득인정액이 생계급여 또는 의료급여 수급자에 해당하는 기준을 충족하는 사람에 한한다. 이하 같다)

국토교통부장관은 전년도 표준임대보증금 및 표준임대료에 주거비물가지수[전년도 소비자물가지수 중 전국평균 주택임차료, 주거시설유지보수비 및 기타주거관련서비스 지수를 가중평균하여 산정]상승률을 곱하여 산정한 표준임대보증금 및 표준임대료를 매년 3월 2일까지 고시한다. 다만, 주택건설에 투입되는 주요 건설자재의 가격 변동 등 특별한 사정이 있는 경우에는 표준임대보증금 및 표준임대료의 적정성을 재검토하여 고시하여야 한다.

나. 일반등(생계·의료급여수급자등에 해당하는 사람을 제외한 입주자를 말하며, 종전의 청약저축가입자로서 입주한 사람을 포함한다. 이하 같다.)

1) 표준임대보증금

해당 주택가격(「공공주택특별법 시행규칙」 【별표7】에 따라 산출한 “최초입주자모집당시의 주택가격”을 말한다. 이하 같다)의 100분의 20에 해당하는 금액

2) 표준임대료

표준임대료는 해당 주택가격의 100분의 10에 상당하는 금액에 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기예금 평균 이자율(이하 “정기예금이자율”이라 한다)을 곱하여 산출한 금액과 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료, 대손충당금 및 국민주택기금이자를 합한 금액으로 하며 각 항목별 산출기준은 다음과 같다.

가) 감가상각비 : 건물내용연수 50년, 잔존가액 10%, 정액법을 적용하여 산출한 금액

나) 수선유지비 : 건축비의 1,000분의 5

다) 화재보험료(재해보험료) 및 기금이자 : 실제 지급금액

라) 대손충당금 : 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료 및 국민주택기금이자를 합한 금액의 1%

다. 「장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법」 제10조의2제1항에 의해 영구임대주택 단지내 별도의 동으로 증축되는 주택에 입주한 사람

$$\text{표준임대보증금 (표준임대료)} = \frac{\text{증축되는 주택의 입주자 모집공고 당시 기준 영구임대주택 임대보증금(임대료)}}{\text{기존 영구임대주택의 주거전용면적(m²)}} \times \text{증축되는 주택의 주거전용면적(m²)}$$

3. 임대보증금 및 임대료의 할증

가. 생계·의료급여수급자등이 소득수준의 향상으로 생계·의료급여수급자등에서 제외된 후에도 계속 당해 임대주택에 거주를 희망하는 경우에는 다음의 방법에 따라 임대보증금 및 임대료를 부과한다. 다만, 해당 세대의 월평균 소득이 전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 50%(공공주택특별법 시행규칙 별표3 제1호 나목, 마목, 바목 및 아목과 제2호 가목에 해당하는 경우에는 70%)를 초과하는 경우에는 재계약 차수에 관계없이 일반등에게 적용하는 임대보증금 및 임대료를 적용하며, 공공주택특별법 시행규칙 별표3 제1호 다목 및 제2호 나목에 해당하는 사람은 소득수준에 따른 임대료 할증을 적용하지 아니한다.

1) 최초 계약시 : 계약당시 생계·의료급여수급자등에게 적용하는 임대보증금 및 임대료에 차등부과금액의 30%에 해당하는 금액을 합한 금액

2) 1차 재계약시 : 계약당시 생계·의료급여수급자등에게 적용하는 임대보증금 및 임대료에 차등부과금액의 60%에

해당하는 금액을 합한 금액

3) 2차 재계약시 : 계약당시 일반등이 적용받는 임대보증금 및 임대료

나. “차등부과금액”이라 함은 계약시점에서 일반등에게 적용하는 임대보증금 및 임대료에서 생계·의료급여수급자들에게 적용하는 임대보증금 및 임대료를 차감한 금액을 말한다.

다. 일반등에게 적용하는 임대보증금 및 임대료를 적용받는 임차인(일반등에게 적용하는 임대보증금 및 임대료를 적용받는 생계·의료급여수급자등이 재계약하는 경우를 포함한다. 이하 같다.)은 2년 단위 갱신계약시마다 이전 임대보증금 및 임대료(라목에 따른 할증을 적용하지 않은 금액을 말한다)에서 20%씩 증액한다. 다만, 이전 임대보증금 및 임대료가 인근지역의 국민임대주택의 임대보증금 및 임대료를 상회하는 경우에는 주거비 물가지수와 인근지역의 전세가격 변동률을 고려하여 「주택임대차보호법」에서 정하는 범위에서 증액한다.

라. 일반등에게 적용하는 임대보증금 및 임대료를 적용받는 임차인이 2년 단위 갱신계약시 소득에 관한 입주자격을 초과한 경우에는 다목에 따라 이전 임대보증금 및 임대료에서 증액하는 비율에 아래에서 정한 비율을 합하여 증액한다. 다만, 다목에 따라 적용하려는 임대보증금 및 임대료 또는 아래에서 정하는 비율을 합하여 증액하려는 임대보증금 및 임대료가 인근지역의 국민임대주택의 임대보증금 및 임대료를 상회하는 경우에는 아래에서 정한 비율에서 1/2을 감한 비율을 합하여 증액한다.

재계약요건	할증구간 (도시근로자 가구 월평균소득 기준)	할증비율	
		소득 초과자의 최초 갱신계약	소득 초과자의 2회차이상 갱신계약
전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 75% 이하	52.5%초과 55%이하	0%	20%
	55%초과 65%이하	20%	40%
	65%초과 75%이하	40%	80%
전년도 도시근로자 가구 월평균소득의 105% 이하	73.5%초과 77%이하	10%	20%
	77%초과 91%이하	20%	40%
	91%초과 105%이하	40%	80%

마. 공공주택특별법 시행규칙 별표3 제3호나목에 따라 입주한 경우에는 다목에 따라 이전 임대보증금 및 임대료에서 증액하는 비율에서 아래에서 정한 비율을 합하여 증액한다. 다만, 다목에 따라 적용하려는 임대보증금 및 임대료 또는 아래에서 정하는 비율을 합하여 증액하려는 임대보증금 및 임대료가 인근지역의 국민임대주택의 임대보증금 및 임대료를 상회하는 경우에는 아래에서 정한 비율에서 1/2을 감한 비율을 합하여 증액한다.

소득기준 초과비율	할증비율	
	소득초과자의 최초 갱신계약	소득초과자의 2회차 이상 갱신계약
10% 이하	10%	20%
10% 초과 30% 이하	20%	40%
30% 초과 50% 이하	40%	80%

* 소득기준은 공공주택 특별법 시행규칙 별표3 제3호나목 각 호에 따라 산정된 소득요건에 따른다

바. 영구임대주택의 재계약요건을 초과한 입주자가 공공주택 업무처리지침에 따라 1회에 한해 갱신계약을 체결하는 경우에는 다목에 따라 이전 임대보증금 및 임대료(생계·의료급여수급자등에서 제외되면서 동시에 재계약요건을 초과한 경우에는 일반등에게 적용하는 임대보증금 및 임대료를 말한다)에서 증액하는 비율에 80퍼센트를 추가한 비율로 증액한다. 다만, 다목에 따라 적용하려는 임대보증금 및 임대료 또는 라목에서 정하는 비율을 합하여 증액하려는 임대보증금 및 임대료가 인근지역의 국민임대주택의 임대보증금 및 임대료를 상회하는 경우에는 40퍼센트를 추가한 비율로 증액한다.

사. 공공주택 특별법 시행규칙 별표3 제3호가목에 따른 세대원수별 공급면적 기준을 초과하였으나 계속 거주를 희망하는 경우에는 다목에 따라 이전 임대보증금 및 임대료에서 증액하는 비율에 아래에서 정한 비율을 합하여 증액한다. 다만, 다목에 따라 적용하려는 임대보증금 및 임대료 또는 아래에서 정하는 비율을 합하여 증액하려는 임대보증금 및 임대료가 인근지역의 국민임대주택의 임대보증금 및 임대료를 상회하는 경우에는 아래에서

정한 비율에서 1/2을 감한 비율을 합하여 증액한다.

세대원수별 공급면적	할증비율	
	입주 시	입주 후 가구원수 변화
1인: 전용면적 35제곱미터 초과 44제곱미터 이하 (중증장애인은 50제곱미터 초과) 2인: 전용면적 44제곱미터 초과 50제곱미터 이하 (중증장애인은 50제곱미터 초과) 3인: 전용면적 50제곱미터 초과	입주불가	105%
1인: 전용면적 44제곱미터 초과 50제곱미터 이하 2인: 전용면적 50제곱미터 초과	입주불가	110%
1인: 전용면적 50제곱미터 초과	입주불가	115%

4. 임대보증금과 임대료의 상호전환

임대보증금과 임대료는 임대차 계약 시 임차인의 동의가 있는 경우에는 상호 전환이 가능하며, 이 경우 전환금액에 대한 금리는 전환 당시의 정기에금이율을 적용한다.

5. 임대보증금과 임대료의 증액제한

가. 임대보증금 및 임대료는 임대차 계약기간 이내에는 이 고시에 따라 결정된 금액을 기준으로 하여 「공공주택 특별법」 제49조제2항에 따른 범위를 초과하여 증액할 수 없다.

나. 가목에 따른 증액청구는 임대차계약 또는 약정한 차임 등의 증액이 있을 후 1년 이내에는 하지 못한다.

6. 재검토 기한

국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」(대통령 훈령 334호)에 따라 이 고시에 대하여 2019년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2024-158호, 2024. 3. 25.>

제1조(시행일) 이 고시는 발령한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 제3호사목 개정규정은 이 고시 시행일 이후 입주자모집공고를 하여 입주하는 임차인이 임대차계약(재계약 및 갱신계약을 포함한다)을 체결하는 경우부터 적용한다.