

통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준

[시행 2024. 12. 5.] [국토교통부고시 제2024-720호, 2024. 12. 5., 일부개정]

국토교통부(공공주택정책과), 044-201-4513

제1조(목적) 이 고시는 공공임대주택 중 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3호의2에 따른 통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료와 입주자에게 임대보증금 및 임대료를 부과하는 방법 등을 정함으로써 입주자의 주거비 부담을 경감하고, 통합공공임대주택이 주변 민간임대 시장에 미치는 영향을 최소화하며, 통합공공임대주택 사업의 지속가능성을 높이는 것을 목적으로 한다.

제1조의2(적용범위) 이 고시는 「공공주택 특별법 시행령」 제2조제1항제3호의2에 따른 통합공공임대주택에 대하여 적용한다. 다만, 영 제6조제1항 각 호에 따른 공공기관이 그 설립 근거법령에 따라 특정 자격요건을 갖춘 자에게 통합공공임대주택을 공급하기 위해 국토교통부장관의 승인(이 경우 국토교통부장관은 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다)을 받아 표준임대보증금 및 표준임대료 등에 관한 기준을 별도로 정하는 경우에는 적용하지 아니한다.

제2조(임대시세의 결정) ① 통합공공임대주택의 사업시행자(이하 "사업시행자"라 한다)는 통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료를 결정하기 위한 기초자료로서 임대시세(임대보증금 및 임대료를 제5조에 따른 시장전환율을 적용하여 전액 임대보증금으로 전환한 값을 말한다. 이하 같다)를 결정하여야 한다.

② 사업시행자는 다음 각 호에 따라 주변 지역 주택(「주택법」 제2조제1호 및 제4호에 따른 주택 및 준주택을 말한다. 이하 동조에서 같다)의 임대차 거래 사례 등을 조사하여 통합공공임대주택의 임대시세를 결정하여야 한다.

1. 지역범위 및 조사대상 : 해당 통합공공임대주택과 같거나 인접한 시·군·자치구에 소재한 주택 중 규모와 생활여건 등이 비슷한 대표성을 가진 주택을 조사
2. 기간 및 계약형태 : 최근 1년간의 주택 임대차 거래 신고된 전세 및 월세 임대차 계약 사례를 조사(다만, 최근 1년 이내에 임대차 계약 사례가 없는 경우에는 최근의 거래 사례를 조사)
3. 주택 유형(단독주택, 아파트, 다세대주택, 기숙사, 오피스텔, 도시형생활주택 등의 분류를 말한다) : 입주 대상이 주로 이용하는 주택 유형, 제1호에 따른 지역 범위 내 분포한 주택 유형, 해당 통합공공임대주택의 유형을 고려
- ③ 사업시행자는 해당 지역의 임대시세가 입주자의 주거비 부담능력에 비해 과중하다고 판단되거나 임대주택 공급 및 운영의 지속성을 중대하게 저해한다고 판단되는 경우에 임대시세를 조정할 수 있다.
- ④ 제2항에도 불구하고 사업시행자는 제2항 각 호에 따라 임대시세를 결정할 수 없는 경우에는 자체적으로 마련하는 별도의 기준에 따라 임대시세를 결정할 수 있다.
- ⑤ 사업시행자는 통합공공임대주택의 최초 입주자 모집공고일을 기준으로 최초 임대시세를 결정하고, 사업시행자가 설정한 최초 입주지정기간에 입주하는 자에게 부과하는 임대보증금과 임대료(이하 "최초의 임대보증금과 임대료"라 한다) 산정에 적용한다. 다만, 최초 입주지정기간에 입주할 자를 모집하는 과정에서 최초 임대시세보다 주변 임대시세가 낮아지는 경우 사업시행자는 자체적인 기준을 마련하여 최초의 임대보증금과 임대료 산정에 적용할 임대시세를 별도로 정할 수 있다.
- ⑥ 사업시행자는 최초 입주지정기간 이후 매년 1월 1일을 기준으로 임대시세를 갱신하여야 한다.

제3조(소득구간별 차등화) ① 통합공공임대주택의 표준임대보증금 및 표준임대료는 「국민기초생활보장법」 제2조제11호에 따른 가구원수별 기준 중위소득(이하 "기준 중위소득"이라 한다)을 기준으로 입주자의 월평균소득의 구간별로 차등적으로 정한다.

② 제1항에 따라 표준임대보증금 및 표준임대료를 차등적으로 정하기 위한 소득구간별 임대료 계수(이하 "소득구간 계수"라 한다)는 다음의 표와 같다.

해당 세대의 월평균소득이 기준중위소득의	소득구간	소득구간 계수
	30퍼센트 이하	0.35
	30퍼센트 초과 50퍼센트 이하	0.40
	50퍼센트 초과 70퍼센트 이하	0.50
	70퍼센트 초과 100퍼센트 이하	0.65
	100퍼센트 초과 130퍼센트 이하	0.80
	130퍼센트 초과 150퍼센트 이하	0.90

- ③ 입주자는 제2항에 따른 소득구간의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 소득구간 계수를 적용하여 제4조 및 제5조에 따라 표준임대보증금 및 표준임대료를 산정하고 그렇지 아니하는 경우에는 제9조에 따라 임대보증금 및 임대료를 부과한다.
- ④ 임대차 계약을 갱신할 때의 임대보증금 및 임대료는 해당 시점의 기준 중위소득을 기준으로 제2항의 월평균 소득구간에 해당하는 소득구간 계수를 적용한다.
- ⑤ 삭제

제4조(표준임대보증금) 소득구간별 표준임대보증금은 다음의 계산식에 따라 산정한다.

$$\text{표준임대보증금} = \text{임대시세} \times \text{소득구간 계수} \times 35/100$$

제5조(표준임대료) 소득구간별 표준임대료는 다음의 계산식에 따라 산정한다. 이 경우 시장전환율이란 실제 해당 지역에서 적용되는 전월세 전환율을 말한다.

$$\text{표준임대료} = \text{임대시세} \times \text{소득구간 계수} \times 65/100 \times \text{시장전환율}$$

제6조(임대보증금 및 임대료의 상한) ① 통합공공임대주택의 최초의 임대보증금과 임대료(제7조에 따라 임대보증금 및 임대료를 상호 전환하지 않은 경우를 말한다. 이하 임대보증금 및 임대료의 상한을 정하는 경우 같다)는 각각 제4조 및 제5조에 따라 최초로 산정한 표준임대보증금과 표준임대료를 초과할 수 없다.

- ② 최초 입주자 모집 이후 기존 입주자의 퇴거 등으로 인해 통합공공임대주택에 신규로 입주하는 사람의 임대보증금 및 임대료는 제2조 제6항에 따라 해당 시점에 갱신된 임대시세로 산정된 표준임대보증금 및 표준임대료를 초과할 수 없다.
- ③ 입주자 중 생계·의료급여 수급자 등(「공공주택특별법 시행규칙」 [별표3] 제1호 가목부터 라목까지에 해당하는 사람을 말하며, 나목의 경우에는 소득인정액이 생계급여 또는 의료급여 수급자에 해당하는 기준을 충족하는 사람을 말한다. 이하 같다)의 임대보증금 및 임대료는 이를 「주거급여 실시에 관한 고시」 제7조 제3항에 따라 환산한 금액이 해당 시점의 주거급여 기준임대료(「주거급여법」 제7조 제3항에 따른 기준임대료를 말한다.)를 초과하지 않도록 정하여야 한다. 다만, 사업시행자는 주거급여를 받지 않는 생계·의료급여 수급자 등에게는 영구임대주택 임대보증금 및 임대료 수준으로 임대보증금 및 임대료를 인하하여 부과해야 한다.

제7조(임대보증금 및 임대료의 상호 전환) ① 임대보증금과 임대료는 임대차계약 시 임차인의 동의가 있는 경우에는 상호 전환할 수 있다.

- ② 제1항에 따라 임대보증금과 임대료를 상호 전환할 때 금액의 한도 및 전환금액에 대한 금리는 은행 대출 금리와 시장 전월세 전환율 등을 참고하여 사업시행자가 별도로 정한다.

제8조(임대보증금 및 임대료의 증액 제한) ① 임대보증금 및 임대료는 「공공주택 특별법」 제49조제2항에 따른 범위를 초과하여 증액할 수 없다.

- ② 임대차계약을 갱신할 때의 임대보증금 및 임대료는 제2조 제6항에 따른 해당 시점의 임대시세로 산정한 표준임대보증금 및 표준임대료를 초과할 수 없다.
- ③ 제1항과 제2항에도 불구하고, 임대차계약을 갱신할 때 입주자의 소득수준 등의 변화로 임대료가 변경되는 경우에는 「공공주택 특별법」 제49조제4항에 따라 임대보증금 및 임대료 증액이 가능하다.

제9조(임대보증금 및 임대료의 할증) 제6조 및 제8조에도 불구하고 규칙 별표5의2에 따른 통합공공임대주택 입주 자격을 충족하지 못하는 사람 등에게는 다음 각 호에 따라 임대보증금 및 임대료를 부과한다.

1. 적용 대상 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
 - 가.제2호 나목 1)의 가), 나), 다), 라)의 후단, 마), 자), 차), 3)의 나)에 따른 입주자로서 해당 세대의 월평균소득이 기준중위소득의 150퍼센트를 초과하는 사람
 - 나.규칙 별표5의2 제1호나목에 따른 본인 및 배우자가 모두 소득이 있는 신혼부부, 제1호 나목에 따른 가구원수가 1명 또는 2명인 가구로 해당 세대의 월평균소득이 기준중위소득의 150퍼센트를 초과하는 사람
 - 다.규칙 제17조의2 제2항에 따라 사업시행자가 입주자 자격을 완화하여 모집한 사람 중 해당 세대의 월평균소득이 기준 중위소득의 150퍼센트를 초과하는 사람
 - 라.규칙 별표5의2 제1호, 제2호 및 제3호사목에 따른 공급대상의 자격을 갖추고 통합공공임대주택에 입주하였으나, 거주 중 소득기준을 초과하였음에도 해당 통합공공임대주택에서 퇴거하지 않는 사람
 - 마.규칙 별표5의2 제4호에 따른 거주기간이 만료되었으나 해당 주택에 계속 거주를 희망하는 사람
 - 바.규칙 제13조 제3항에 따른 자산 기준을 초과하여 거주하는 사람

2. 부과 방법
 - 가.제1호 가목 부터 다목에 해당하는 사람 : 소득구간 계수를 0.90으로 하여 제4조 및 제5조에 따라 산정한 표준임대보증금 및 표준임대료를 임대보증금 및 임대료로 부과. 다만, 소득기준을 완화하여 입주하였으나, 거주 중 완화된 소득기준을 초과한 때에는 표준임대보증금 및 표준임대료에 해당 세대의 월평균소득 초과 구간에 따라 제3호 가목의 할증비율로 산정한 금액을 임대보증금 및 임대료로 부과
 - 나.제1호 라목에 해당하는 사람 : 제4조 및 제5조에 따른 표준임대보증금 및 표준임대료에 제3호 가목에 따른 할증비율로 산정한 금액을 임대보증금 및 임대료로 부과
 - 다.제1호 마목에 해당하는 사람 : 제4조 및 제5조에 따른 표준임대보증금 및 표준임대료에 제3호 나목에 따른 할증비율로 산정한 금액을 임대보증금 및 임대료로 부과
 - 라.제1호 사목에 해당하는 사람 : 제4조 및 제5조에 따른 표준임대보증금 및 표준임대료에 130% 할증비율로 산정한 금액을 임대보증금 및 임대료로 부과하고, 해당 주택에 예비입주자가 있는 경우에는 최초 갱신시 10%p, 2회차 이상부터는 직전 적용받았던 할증비율에 10%p씩 계속 가산하여 부과. 다만, 규칙 별표5의2 제3호 마목에 따른 자산요건을 적용하지 않는 사람은 할증을 적용하지 않는다.
 - 마.두 개 이상의 항목에서 할증을 적용하는 경우 가장 높은 할증비율만 적용한다.
3. 할증 비율
 - 가.소득기준 초과정도에 따른 할증비율

소득기준 초과 구간		할증비율	
		최초 갱신계약시	2회차 이상 갱신계약시
해당 세대의 월평균소득이 기준중위소득의	10%p 이하	105%	110%
	10%p 초과 30%p 이하	110%	120%
	30%p 초과	115%	130%

• 30%p 초과 구간을 적용받는 사람은 해당 주택에 예비입주자가 있는 경우에는 할증비율에 최초 갱신시 10%p, 2회차 갱신시 20%p를 더하여 할증하고 3회차 이상부터는 직전 적용받았던 할증비율에 10%p씩 계속 가산 할증

- 나.거주기간 초과에 따른 할증비율
 - : 최초 갱신계약시 110%, 2회차 이상 갱신계약시 120%

제10조(재검토기한) 국토교통부장관은 「훈령·예규 등의 발령 및 관리에 관한 규정」에 따라 이 고시에 대하여 2022년 1월 1일 기준으로 매3년이 되는 시점(매 3년째의 12월 31일까지를 말한다)마다 그 타당성을 검토하여 개선 등의 조치를 하여야 한다.

부칙 <제2024-720호, 2024.12.5.>

이 고시는 발령한 날부터 시행한다.