

8. 賃貸住宅의 標準賃貸保證金 및 標準賃貸料

建設交通部告示 第1995-381號 1995. 11. 16

임대주택법시행령 제12조의 규정에 의하여 공공건설임대주택에 대한 표준임대보증금 및 표준임대료를 다음과 같이 고시합니다.

1. 적용범위

이 고시는 공공건설임대주택중 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획승인을 얻어 건설한 임대주택(이하 "임대주택"이라 한다)중 임대의무기간이 5년인 임대주택에 대하여 적용한다.

2. 급지구분

전국을 [별표]에서 정한 바와 같이 5개지로 구분하여 표준임대보증금(이하 "보증금"이라 한다) 및 표준임대료(이하 "임대료"라 한다)를 적용한다.

3. 표준임대보증금

임대의무기간이 5년인 임대주택중 민간사업자의 보증금은 주택건설촉진법 제32조의 규정에 의하여 건설교통부장관이 정하는 공급조건에 의하여 산출한 주택분양가(이하 "건설원가"라 한다)에

서 국민주택기금에 의한 융자금(이하 "기금"이라 한다)을 공제한 금액중 임대주택의 보증금으로 반영할 일정비율(이하 "보증금율"이라 한다)을 곱하여 산출한 금액을 말하며, 보증금율은 [별표]에서 정한 비율을 적용한다. 다만, 국가지방자치단체(임대주택법 제4조 제4호에 규정한 지방공사를 포함한다) 및 대한주택공사의 보증금은 민간사업자에게 적용하는 금액의 70%를 초과할 수 없다.

4. 표준임대료

임대료는 당해주택에 대한 감가상각비, 수선유지비, 화재보험료(재해보험료), 기금 이자, 사업주체의 자체자금에 대한 이자중 임대료에 반영하는 일정금액(이하 "자자이자"라 한다)을 합한 금액으로 하며, 각 항목별 산출기준은 다음과 같다.

가. 감가상각비 : '95년 1월 1일 이후 취득한 주택에 대하여 기준내용연수 40

년, 정액법을 적용함.

나. 수선유지비 : 건축비에 대하여 연간 1,000분의 4

다. 화재보험료(재해보험료) 및 기금 이자 : 실제 지급금액

라. 자자이자

1) 당해주택의 건설원가에서 기금을 공제한 금액에 한국주택은행의 1년 만기 정기예금의 이율(이하 “정기예금이율”이라 한다)을 적용한 이자액에 자자이자의 일정비율을 곱한 금액을 말한다.

2) 민간사업자의 임대주택에 대한 자자이자비율은 [별표]에서 정한 비율을 적용한다.

마. 국가·지방자치단체 및 대한주택공사의 임대료는 민간사업자에게 적용하는 금액의 70%를 초과할 수 없다.

5. 보증금과 임대료의 상호전환

가. 보증금과 임대료는 임차인의 동의가 있는 경우에는 상호전환이 가능하며, 이 경우 전환금액에 대한 금리는 정기예금이율을 적용한다.

나. 보증금을 상호전환할 경우 최초의 보증금은 건설원가에서 기금을 차감한 금액을 초과할 수 없다.

6. 보증금과 임대료의 변경 및 증액제한

보증금 및 임대료는 이 고시에 의하여 결정된 금액을 기준으로 하여 주택임대차

보호법 제7조의 규정에서 정한 차임등의 증액청구비율을 초과하여 청구할 수 없다.

7. 기타

중전 임대주택건설촉진법 제9조 및 동법시행규칙 제3조의 규정에 의한 표준임대보증금 및 표준임대료에 관한 고시 제568호(1990. 9. 1.), 제1992-474호(1992. 8. 31.) 및 제1993-399호(1993. 10. 14.)는 임대주택법 제14조 및 동법시행령 제12조의 규정에 의한 고시로 본다. 또한, 표준임대보증금 및 표준임대료는 입주자의 동의가 있는 경우에는 상호전환이 가능하고 전환금액에 대한 금리는 정기예금이율을 적용한다.

부 칙

1. 이 고시는 1995년 11월 16일부터 시행한다.
2. 이 고시 시행과 동시에 「표준임대보증금 및 표준임대료」에 관한 건설교통부 고시 제203호(1991. 4. 18.) 및 제1994-359호(1994. 9. 27.)는 폐지한다.
3. 이 고시는 시행일 이후 입주자모집공고 승인신청서가 접수되는 주택부터 적용한다.

[별표]

급지구분 및 5년임대주택의 보증금율·자자이자 비율

급지	급 지 기 준	보증금율(%)	자자이자비율(%)
1	서울특별시	50	20
2	인구 100만 이상도시, 인구 60만 이상의 도청소재지, 수도권위성도시(수원, 광명, 안양, 의정부, 고양, 성남, 과천, 부천, 안 산, 구리, 하남, 남양주, 의왕, 시흥, 군포) 단, 광역시의 군지역은 당해 군지역의 기 준을 적용함	50	20
3	인구 30만 이상 도시, 도청소재지, 기타 수도권 시급도시(평택 등)	40	20
4	인구 10만 이상 도시, 인구 5만 이상 도시 로서 대도시주변도시, 수도권 읍급도시	30	15
5	기타	25	10

엄마처럼 꼼꼼하게 아빠처럼 튼튼하게