임대주택 유형 및 사업자 등록기준

임대주택 유형 및 사업자 분류

- **민간임대주택**
  - 기업형임대주택 : 기업형임대사업자가 8년간 임대
  - 준공공임대주택 : 일반형임대사업자가 8년간 임대
  - 단기임대주택 : 일반형임대사업자가 4년간 임대
- **임대사업자**
  - 기업형임대사업자 : 8년 임대주택을 300호 이상 건설 또는 100호 이상 매입
  - 일반형임대사업자 : 4년 또는 8년 임대주택을 1호 이상 건설 또는 매입

임대사업자 등록 기준

- **민간임대주택을 소유한 자**
- **민간임대주택을 취득하려고 하는 자**
  - 주택법에 따른 사업계획 승인을 받은 자
  - 건축법에 따른 건축허가를 받은 자
  - 주택 매매계약을 체결한 자
  - 주택 매입을 위해 분양계약을 체결한 자
  - 주택법에 따라 등록한 주택건설사업자
  - 부동산투자회사(리츠)
  - 법인세법상 투자회사
  - 자본시장금융투자법상 집합투자기구(펀드)
  - 고용주(소속 근로자 임대에 한정)
  - 촉진지구 지정 제안자(기업형임대사업자로 등록)

Q&A

[민원인]

"건설형으로 부산(100호), 서울(200호)에 민간임대주택을 소유하고 있는 경우 기업형임대사업자로 등록가능한지?"

기업형임대사업자로 등록가능.
등록기준은 민간임대주택 **등록 총 호수**이며, 동일단지 내로 한정하는 것이 아님

[민원인]

"건설형 200호, 매입형 50호를 소유하고 있는 경우 기업형임대사업자로 등록 가능한지?"

기업형임대사업자로 등록 불가.
등록기준인 건설형 300호, 매입형 100호 **각각의 최소등록기준 충족** 필요

Q&A

[민원인]

"매입임대주택 의무기간 경과 후
준공공임대주택으로 변경 등록 가능한지?"

민간임대주택법에서 민간임대주택 변경 등록에 관하여 별도 규정이 없으므로
기 매입임대주택을 준공공임대주택으로 **신규로 등록 가능**

[민원인]

"기업형임대사업자는 준공공임대 또는 단기임대주택을
등록할 수 있는지?"

기업형임대사업자는 일반형임대사업자의 등록기준을 충족하므로
일반형임대사업자의 지위에서 임대할 수 있는 **준공공 또는 단기임대주택 등록 가능**

Q&A

"본인이 건설한 주택을 소유권 보전등기 이후
임대주택으로 등록하는 경우 건설임대에 해당하는지?"

소유권 보존등기 완료 후 주택등기부등본을 통해 임대주택을 등록한 경우에 해당되어
매입임대주택으로 분류
* 다만, 주택건설사업자가 미분양주택을 등록하는 경우에는 등록시기에 관계없이 건설임대로 분류

"주택건설사업자는 주택실적이 없어도
기업형임대사업자 등록이 가능한지?"

주택건설사업자는 주택건설사업계획이 없더라도 임대사업자 등록이 가능하나,
기업형임대사업자 등록을 위해서는 300세대 이상 주택건설계획이 명확해야 하므로
일반형임대사업등록만 가능

주택임대관리업

주택임대관리업

주택임대관리업

- 주택소유자로부터 임대관리를 위탁 받아 관리하는 업

주택임대관리업 유형

- **자기관리형**
  * 주택임대관리업자는 계약기간 중 임대인에게 임대료 지불을 보장하고 자기책임으로 주택 임대

- **위탁관리형**
  * 주택임대관리업자는 임대인과 계약에 의하여 수수료를 받고 임대료 징수, 임차인 관리 및 시설물 유지관리업무 등을 대행

주택임대관리업 등록 및 보증가입 의무

등록 의무대상

- **자기관리형: 100세대 이상**
- **위탁관리형: 300세대 이상**

등록 기준

- **자기관리형: 자본금 2억, 상근전문인력 2명**
- **위탁관리형: 자본금 1억, 상근전문인력 1명**

보증상품가입 의무(자기관리형)

- **임대인 보호: 약정임대료 3개월분 이상 책임보증**
- **임차인 보호: 임대보증금 지급의무 책임보증**

민간임대주택의 공급, 임대차계약

민간임대주택의 공급

민간임대주택의 공급 기준

- 임차인자격, 선정방법 등 공급에 관한 사항은 **임대사업자가 정함**(주택법 제4장 적용 배제)
  * 공급승인, 무주택세대구성원 등

임대의무기간 준수 의무

- **계속 임대의무 및 양도 금지**
  * 양도시 신고 또는 허가를 받아 양도 가능

- **임대의무기간 산정시점**
  * (건설임대) 입주지정기간 개시일
  * (매입임대) 임대사업자 등록일. 단, 등록일 이후 임대가 개시될 경우 임대차계약서상 실제 임대개시일

민간임대주택 임대차계약

임대료

- **최초 임대료는 임대사업자가 정함**
- **임대료 인상은 전년 대비 5% 이내로 주변 시세 고려**
- **임차인이 변경되더라도 기존 임차인이 지급한 임대료 기준으로 책정**
- **임대료 증액시 월임대료와 보증금 전환율은 주택임대차보호법의 전환율 이하로 적용**

임대차계약 신고 및 표준임대차계약서 사용 의무

- **임대차계약의 체결일로부터 3개월 이내 신고**
- **표준계약서 의무 사용 및 임대차계약 설명 의무**

Q&A

"민간임대주택법에 따라 등록된 민간임대주택은 임차인이 자유롭게 양도, 전대가 가능한지?"

임대사업자는 표준임대차계약서를 의무 사용하여야 하며,
표준임대차계약서상 임대사업자 동의 없이 양도, 전대를 금지하고 있는 바,
임대사업자 동의 없이 무단으로 민간임대주택의 **양도·전대를 할 수 없음**

"준주택의 임차인이 법인인 경우 임차인 현황신고 방법은?"

임차인이 법인인 경우 소속 임직원의 주거 용도로만 사용 가능하고,
재직증명서 등을 추가로 제출받아 이를 확인

민간임대주택의 관리

임대보증금 보증 가입

임대보증금 반환 보증가입 의무

- (가입대상) **민간건설임대주택**의 임대사업자
- (가입시기) 사용검사 받은 날부터 임대의무기간까지
  * 사용검사 전 임차인 모집하는 경우에는 그날부터 가입
- (보증대상) 임대보증금 전액 기준
- (수수료 부담) 임대사업자 75%, 임차인 25%
  * 임대사업자: 보증가입, 보증수수료 납부
  * 임차인: 임차인 부담분을 임대료에 포함하여 납부

특별수선충당금

특별수선 충당금 적립 의무

- (적립주체) **민간건설임대주택, 공동주택 전체를 매입한 민간매입임대주택의 임대사업자**
- (적립목적) 시설교체, 보수에 필요한 비용을 적립
- (적립기준) 사업계획승인 당시 표준건축비 1/10,000
- (적립시기) 사용검사일로부터 1년 이후 매달 적립
- (공동명의) 임대사업자와 시장 등과 공동명의로 예치
- (양도시점) 최초 구성된 입주자대표회의에 양도

Q&A

[민원인]

"민간건설임대주택 양도시 특별수선충당금 적립기간은?"

최초로 구성되는 입주자대표회의에게 특별수선충당금을 인계하고,
이 과정에서 양도되지 않은 임대주택에 대하여는 관리권 이관 전까지는 **특별수선충당금 요율에 따라**, 관리권 이관 후에는 **장기수선충당금 요율에 따름**

[민원인]

"하자보수 비용으로 특별수선충당금을 사용할 수 있는지?"

특별수선충당금은 장기수선계획에서 정하는 바에 따라 사용하므로
하자보수비용으로 사용할 수 없음

민간임대주택 지원

임대사업자에게 토지 등의 우선 공급

공공택지 우선 공급

- LH, 지방공사 등이 조성한 토지의 3% 이상을 임대사업자에게 우선 공급(매각 또는 임대)

우량한 임대사업자에게 토지 공급

- 자격제한 경쟁 : 주택사업실적, 시공능력 등 고려
- 수의계약

  * 국가, 지자체, LH 지방공사 등이 출자한 부동산투자회사 또는 집합투자기구
  * 지자체장의 추천하는 자(지자체 보유토지 한정)
  * 한국보훈복지의료공단법 등 관계법령에서 정한 경우

도시건축 특례 및 절차 간소화

8년 민간임대 건설시 건폐율 등 특례

- 건폐율, 용적률 국계법 상한까지 허용
- 연립, 다세대 5층까지 허용(건축심의 필요)

분양주택 통매각

- 사업주체가 임대사업자에게 분양주택 통매각시 지자체장 승인 절차 생략

공익보상법 특례

- 국민주택규모로 100호 이상 건설시 토지면적의 80%를 매입(동의)하면 공익사업 지정 가능

Q&A

**“기업형임대주택을 건설하는 경우
반드시 공급촉진지구 지정을 받아야 하는지?”**

법 제22조 등에 따라 촉진지구로 지정 받아 택지조성 후 건설하거나,
법 제17조 등에 따라 기존 택지를 활용하여 지구지정 없이 주택법에 따라 건설 가능

**“민간임대주택법 제21조에 따라 지구단위계획구역에서
용적률, 건폐율 상한적용 가능한지?”**

조례에 대한 특례를 인정하더라도
완화된 기준 적용하기 위해 **지구단위계획 등 관련계획을 변경 필요**

기업형임대주택 공급촉진지구

지정 요건

지정 요건

- 최소면적 : 도시지역 5천㎡,
  비도시지역 2만㎡(도시지역과 인접), 그 외 10만㎡
- 사업계획 : 유상공급면적의 50% 이상을
  기업형임대주택으로 건설

지정권자

- 시도지사 또는 국토부장관

시행자

- 기업형임대사업자 : 사유지 면적의 50% 이상 소유
- 공공주택사업자 : 조성사업만 시행

제안자

- 시행자 자격이 있는자, 사유지 50% 동의를 받은 자

사업 절차

사업추진 단계

- 지구지정 ⇨ 지구계획승인 ⇨ 주택건설사업승인

절차 간소화

- 10만㎡ 이하 지구지정시 사업승인까지 일괄 처리
- 주거지역에서10만㎡ 이하 지구지정시
  도시계획위원회 심의 생략
- 지구지정시 도시기본계획 변경 간소화 :
  공청회, 지방의회의견 청취 등 병행, 90일 이내 변경
- 지구계획 승인시 통합심의위원회 일괄 심의

토지 수용사용

- 지구 면적 2/3 이상 소유, 토지소유자 총수 ½ 동의

Q&A

"도시개발구역으로 지정된 토지에
촉진지구를 중복으로 지정할 수 있는지?"

중복지정 할 수 없음.
촉진지구와 도시개발구역은 지정요건, 계획수립절차, 토지조성 방법 등이 상이하므로 중복하여 지정시 혼란 발생

"도시지역과 비도시지역이 혼재된 토지인 경우
기업형임대주택 촉진지구 최소면적기준은?"

2만5천㎡ 이상.
각각의 지역에 따른 최소면적기준을 충족 필요

Q&A

“촉진지구 지정 제안자가 제안서 제출하는 경우 시군구등 자자체를 경유하여 제출해야 하는지?”

촉진지구 지정제안자는 제안서를 지정권자(국토교통부장관 또는 시도지사)에게 바로 제출하며 별도의 **시군구 경유절차는 없음**

“지정권자가 촉진지구 제안자로부터 제안서를 접수받으면 어떤 경우에 수용해야 하는지?”

지정권자는 불필요한 행정행위 등이 이루어 지지 않도록
관계기관 사전협의 여부를 확인하고, **관계기관 반대가 없을 것으로 판단**(자문위원회 활용 등) 되는 경우에 한하여 수용여부를 60일 이내에 **신중하게 결정**.

Q&A

"개발제한구역을 해제하여 촉진지구를 지정하려는 경우 사업시행자가 사전에 확인할 사항은?"

GB 해제 물량을 촉진지구에 사용할 수 있는지, **보존가치가 낮은 지역**(환경평가등급 3~5등급)인지, 시가화예정용지 물량에 반영되어 있는지 여부 등을 종합 검토

"법 제23조에 '제안자를 우선적을 시행자로 지정할 수 있다'면 동의요건만 갖춘 제안자도 시행자로 지정 받을 수 있는지?"

촉진지구 지정제안자를 우선적으로 시행자로 지정하되,
시행자 요건(토지 50% 소유 및 기업형임대사업자 등록)을 충족하는 경우에 한함

Q&A

"사업계획승인까지 촉진지구 통합승인을 신청하는 경우 주택법에 따라 소유권(사용할 수 있는 권원) 확보해야 하는지?"

제안자는 지정권자로부터 지구지정, 지구계획 승인과 사업계획승인을 일괄처리 받기 위해서는 사업계획승인을 위한 **주택법 제16조 등에 따른 소유권을 충족**하여 신청

기업형임대주택 공급촉진지구

특례 규정

- 복합개발
  - 주택과 업무시설, 판매시설, 문화시설 등 복합개발
- 건폐율 용적률
  - 조례에도 불구하고 국토계획법 상한까지 허용
- 건축물 층수 완화
  - 연립, 다세대 5층까지 건축 허용(건축심의)
- 대지조경
  - 옥상조경면적 전부를 대지조경으로 인정
- 공원 녹지
  - 10만㎡ 이상시 세대당 3㎡ 또는 면적 5% 확보

조성토지 공급방법

- 8년 민간임대주택용지(기업형, 준공공) : 자격제한
  - 조성원가 기준 : 85㎡ 이하 100%, 85㎡ 초과 110%
    * 시세가격(감정가 기준)이 공급가격의 120% 초과시 감정가의 90%
- 4년 민간임대주택용지 : 자격제한
  - 감정가격
- 공공임대주택용지 : 수의계약
  - 조성원가 기준 : 60㎡이하 60%, 60~85㎡ 60~100%
- 분양주택용지 : 추첨
  - 감정가격

Q&A

[민원인]

"촉진지구 내 문화 및 집회시설 등 복합개발시
해당 건축물에서 용적률 특례 적용이 가능한지?"

민간임대주택법 제35조는 기업형임대주택 건설을 위한 특례로
기업형임대주택이 아닌 시설물을 건축시에는 **해당 특례가 적용되지 않음**

[민원인]

"일반상업지역에서 촉진지구 지정을 받을 경우
주거비율이 90% 이상으로 건축할 수 있는지?"

촉진지구 지정을 받는 경우라도 국토계획법 적용을 받아 일반상업지역에서
주거비율이 90%(조례로 90%이하로 정한 경우 그 비율) 이상인 건축물을 건설할 수 없음

Q&A

[민원인]

“촉진지구 지정시 도시군기본계획 변경이 필요한 경우 시도지사 직권으로 변경할 수 있는지?”

민간임대주택법 제30조 및 업무처리지침 제11조에 따라 도시·군기본계획 변경이 필요한 경우 조속히 계획을 변경하기 위한 절차 특례를 반영하였으며,
국토계획법상 **도시·군기본계획 변경 절차를 배제하**는 것은 아님

[민원인]

“촉진지구 내 국유지 공유지가 포함되어 있는 경우 취득 절차는?”

촉진지구 내 국공유지 중 무상귀속대상(도로, 공원 등)이 아닌 경우에
해당 관리청과 협의하여 **국유재산법에 따라 협의 취득**하거나
협의취득이 어려운 경우 **토지보상법에 따른 수용**재결 절차를 통해 취득

민간임대주택법 부칙

일반 적용례 등

- **일반적용례**
  - 건설임대 : 법 시행 후 최초 사업계획 신청부터 적용
    * 법 시행 후 민간임대로 사업계획 변경을 신청한 경우도 적용
  - 매입임대 : 법 시행 후 최초로 등록부터 적용
- **임대사업자**
  - 기존임대사업자 ⇨ 일반형임대사업자
  - 매입임대 : 법 시행 후 최초로 등록부터 적용

공공임대 경과조치

- **민간이 건설하더라도 종전 임대주택법을 적용하여 공공건설임대주택으로 공급**
  - 재정 또는 기금을 지원받아 건설하고 있는 주택
  - 공공택지에 공공건설임대주택으로 사업승인 받아 건설하고 있는 주택
    * 공공택지 : 분양주택 등 용지 포함
  - 공공택지를 공공임대용도로 공급 받은 경우
    * 법 시행 후 건설하는 경우도 공공임대로 분류

Q&A

"분양주택으로 사업계획승인을 받았으나,
민간임대주택으로 변경승인 받으면 개정법을 적용 받는지?"

법 시행일 전에 분양주택사업계획 승인을 받은 경우라도
민간임대주택 사업계획 변경승인을 득하는 경우에는 **개정법률 적용 가능**

"법 시행 전 공공택지 내 임대주택용지를 공급 받아
법 시행일 이후 민간임대주택으로 승인 받을 수 있는지?"

민간임대주택 건설 불가
민간임대주택법 부칙 제6조에 따라 공공택지 내 임대주택용지를 공급받은 경우에는
공공임대주택으로만 사업계획승인을 받을 수 있음