
 국토교통부		<h1>보 도 자 료</h1>		2018 평창 동계올림픽대회 및 동계패럴림픽대회 하나된 열정 하나된 대한민국 
희망을 잇다, 삶을 잇다. 주거복지로드맵		배포일시	2018. 2. 1.(목) 총 7매(본문4)	
담당 부서	공공주택정책과	담당 자	• 과장 김홍목, 사무관 김종욱 • ☎ (044) 201-4580, 4511	
	녹색건축과		• 과장 송시화, 사무관 조광영 • ☎ (044) 201-3772	
보 도 일 시		2018년 2월 2일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 1.(목) 11:00 이후 보도 가능		

전세임대주택 8년 이상 계약 시 수리비 최대 800만 원 지원 지원 주택 보증금·임대료 인상 제한...임차인 장기간 안정적 거주 가능

- 국토교통부(장관 김현미)는 전세임대주택 입주자가 안정적으로 거주할 수 있는 환경을 조성하기 위해, 8년 이상 장기 계약을 맺는 집주인에게 최대 8백만 원의 집 수리비와 단열 등 에너지 성능 개선을 위한 자금 융자를 지원하는 ‘집수리 연계형 전세임대주택’을 공급한다.
- 전세임대주택 제도는 시세 30% 수준의 저렴한 임대 조건으로 전세주택을 지원하는 제도로, 목돈 마련이 어려운 주거취약계층이 도심 내 생활권에서 거주할 수 있도록 지원하는 유용한 제도다.
 - 다만, 전세임대 제도의 특성상 집주인의 의사에 따라 재계약이 거부될 수 있어 안정적인 장기 거주가 어렵다는 일부 지적이 있었다.

< 전세임대주택 주요 내용 >

- (사업개요) 도심 내 거주 수급자 등 저소득층이 현 생활권에서 거주할 수 있도록 시행자가 기존주택을 임차하여 저렴하게 공급하는 사업
- (공급 대상 주택) 전용 85㎡ 이하 주택(다자녀 및 5인 이상 가구는 85㎡ 초과 가능)
- (지원기준) 호당 평균 0.73 ~ 1억 원의 전세보증금 지원(융자 95%)
- (입주대상자) 사업 대상 지역에 거주하는 수급자, 한부모가정 등 저소득 무주택 세대 구성원
- (임대조건) 시세 30% 수준, 최대 20년 거주 가능(2년 계약, 재계약 9회 가능)
 * 수도권 기준 임대보증금 약 4~5백만 원, 월임대료 8~13만 원 수준

- 국토교통부는 이러한 지적사항을 고려하여, ‘주거복지 로드맵’(17. 11. 29.)의 후속 조치로 전세임대주택의 장기계약을 유도하는 ‘집수리 연계형 전세임대’ 공급 방안을 마련하고 다음과 같이 추진한다고 밝혔다.

□ 집수리 연계형 전세임대주택의 구체적 내용은 다음과 같다.

- (대상주택) 전세임대로 공급되는 주택 중 사용승인 후 10년 이상 된 주택*이다.

* 「주택법」 제2조제1호에서 정하는 단독·다가구·연립·다세대 주택

- 다만, 압류되었거나 미등기된 건물 등 전세계약 보증금의 반환이 불확실한 주택은 지원 대상에서 제외된다.

- (지원내용) 8년 이상 전세계약을 장기 체결 시, 집주인에게 지붕·창호 등 수리비 지원(보조)과 단열 등 에너지성능개선을 지원(융자)하는 사업이다.

① 수리비는 계약기간 및 주택경과연수를 고려하여 차등 지원할 계획이다. 8년 이상 계약 시 호당 최소 480만 원에서 최대 800만 원의 지원금을 받을 수 있다.

< 계약기간 및 주택경과연수에 따른 배점표 >

계약기간	배점	주택경과연수	배점
8년	0.4	10년 이하	0.2
10년	0.5	10년 ~ 15년 이하	0.3
12년 이상	0.6	15년 초과	0.4

※ 지원금액 = 8백만 원(최대 지원금액) × (계약기간 배점 + 주택경과연수 배점)

② 아울러, 금융지원(융자)은 집 수리비 지원과 별개로 8년 이상 전세 계약을 체결하는 집주인에게 단열 등 에너지 성능 개선을 위한 그린리모델링 사업을 통하여 최대 5천만 원을 지원한다.

< 그린리모델링 사업 >

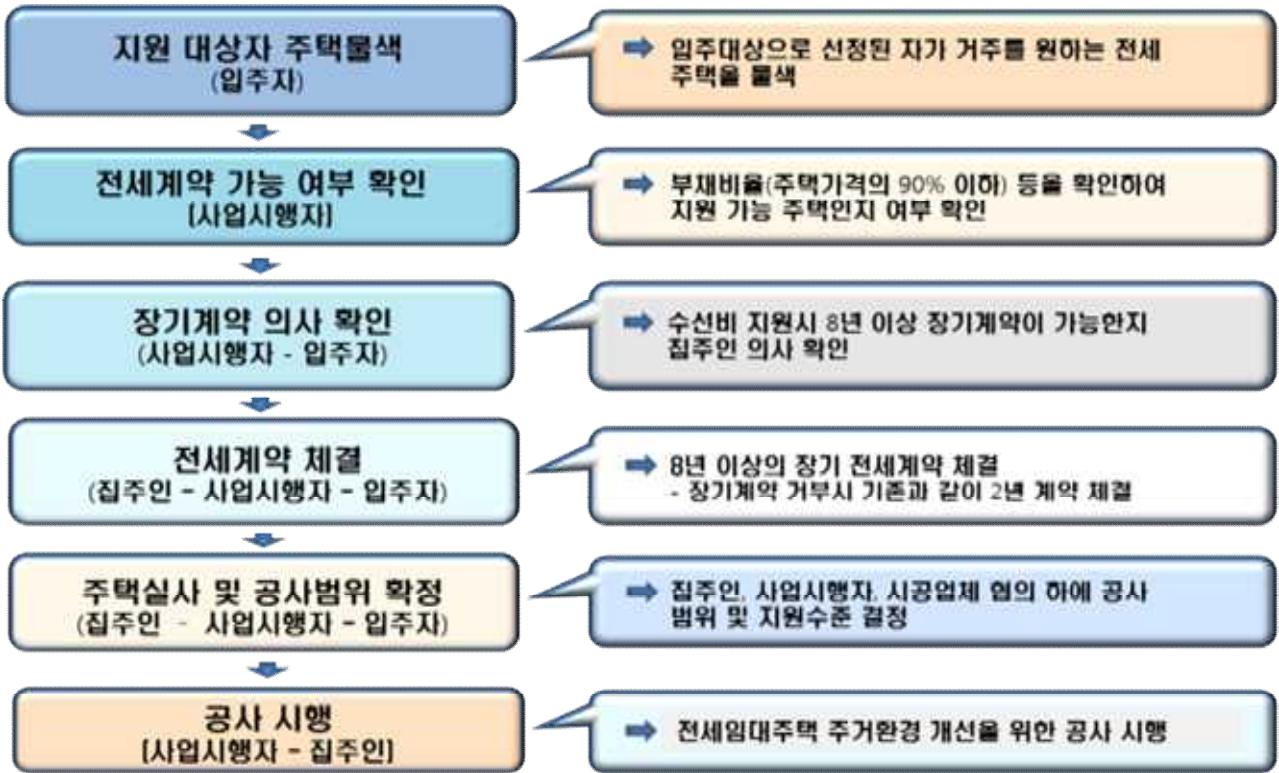
- (개요) 건축물 에너지 성능을 개선(단열 등)하는 경우, 민간 금융을 활용하여 사업비를 대출 지원하고, 국비지원을 통해 이자의 일부를 보조
- (대출 지원) 공동주택·다가구주택 2천만 원(1세대 당), 단독주택 5천만 원 (이자 지원) 에너지 성능 개선 비율(20~30%이상)에 따라 1~3%의 대출이자 지원
- (보증금 등 인상 제한) 수선비가 지원된 전세임대주택의 보증금 및 임대료는 일정 범위 내로 인상이 제한된다.
 - 집주인은 전세임대주택 재계약 시, 주거비 물가지수* 또는 5%(주택 임대차보호법 제7조) 중 낮은 인상률 범위에서 임대조건을 재산정할 수 있다.
 - * 전년도 소비자 물가지수 중 전국평균 임차료 등 관련 지수를 가중 평균하여 산정
- (수선비 반환) 임대인은 입주자 및 사업시행자의 귀책사유 없이 계약 기간 도과 전에 전세계약을 해지하는 경우 수선비를 반환해야 한다.
 - 반환 금액은 지원 금액에서 잔여 계약기간을 월할 계산하여 산정한다.

ex) 수선비로 800만 원을 보조받았으나, 계약기간 8년 중 한국토지주택공사(LH)에 5년을 임대하고 계약을 해지한 경우 300만 원을 환수

▶ 300만 원 = 800만 원 × 36개월(미 임대기간) / 96개월(총 계약기간)

- 금년에 공급되는 집수리 연계형 전세임대 주택은 '18년 전세임대 신규·재계약 물량 중 5백 호를 대상으로 추진하고, 연말 성과 평가를 통해 확대 여부를 검토할 계획이다.
- '집수리 연계형 전세임대' 공급을 원하는 임대인은 한국토지주택공사, 입주자와의 장기계약 등 협의를 거친 뒤, 공사 범위 등을 확정하고 지원을 받게 된다.
- 전세임대 임대인은 한국토지주택공사 누리집 또는 마이홈 전화 상담실(1600-1004)을 통해 신청 절차 등 자세한 내용을 안내받을 수 있다.
 - * 한국토지주택공사 누리집(www.LH.or.kr) → 청약센터(http://apply.lh.or.kr) → 지원 신청(주거복지)

< 집수리 연계형 전세임대사업 추진절차 >



□ 국토교통부 관계자는 “집수리 연계형 전세임대 사업으로 집주인들에게 새로운 혜택을 제공하게 되면, 전세임대주택에 대한 장기계약이 확대되어 입주자의 주거 안정성이 강화될 것으로 기대된다.” 라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 공공주택정책과 김종욱 사무관(☎ 044-201-4580)에게 연락주시기 바랍니다.

참고 1

「집수리 연계형 전세임대」 사업개요

□ 사업개요

- 전세임대주택을 8년 이상 계약하는 경우 집주인에게 수리비를 보조하여 장기계약을 유도함으로써 입주자의 주거 안정 강화

□ 사업내용

- (지원 조건) 8년 이상 전세 계약 체결 시, 집주인에게 최대 8백만 원의 수선비(보조)를 지원하여 장기계약 유도

* 에너지 성능 개선을 지원(용자 최대 5천만원)하는 그린리모델링 사업 연계

< 계약기간 및 주택경과년수에 따른 배점표 >

계약기간	배점
8년	0.4
10년	0.5
12년 이상	0.6

주택경과년수	배점
10년 이하	0.2
10년 ~ 15년 이하	0.3
15년 초과	0.4

- (보증금 인상제한) 수선비가 지원된 주택의 보증금·임대료 인상을 일정 범위 내로 제한(주거비 물가지수 또는 5% 중 낮은 수준)
- (지원대상 주택) 전세임대로 공급되는 주택 중, 사용승인 후 10년 이상 된 주택(「주택법」 제2조제1호에서 정하는 주택)
- (공사 범위) 입주자의 거주공간 수선을 원칙으로 하되, 주거 환경 개선을 위한 수선은 거주공간 이외 부분(방수·상하수도 등)도 허용
- (수선비 환수) 임대인이 장기계약 기간 도과 전에 입주자·사업 시행자 귀책사유 없이 계약을 해지하는 경우 수선비를 환수*

* (환수 기준) 지원한 수선비에서 잔여 계약기간을 월할 계산

□ '18년 공급계획

- '18년 신규로 5백호 공급*을 추진하고, 향후 성과평가 결과를 분석하여 확대 검토

* '18년 전세임대 신규 공급(4만호) 및 재계약 물량(약 8만호)을 대상으로 공급

참고 2

집수리 공사범위 예시

공 종	부 위
지 붕	지붕 단열·방수 등
창 호	거실·침실 창
	욕실·주방 창
목공사	내 벽
조적, 미장	내벽, 외벽
타일	화장실, 발코니
난방	바닥 난방 등
보일러	LNG, 경유
상·하수	화장실, 부엌, 발코니, 상·하수배관
전 기	전등, 콘센트, 스위치 등
가구	싱크대, 신발장 등
위생 가구	급수전, 대소변기, 싱크, 배수, 트랩 등

참고 3

전세임대주택과 타 제도 비교

구분	전세임대주택	시중 전세주택	국민임대
목적	· 도심내 최저소득계층이 현 생활권에서 안정적으로 거주할 수 있도록 주거지원	· 민간은 소유 주택 중 여유분을 통해서 임대 수익을 추구	· 소득 1~4분위 계층의 안정적 생활을 위한 주거지원
유형	· 공공임대주택	· 민간임대주택	· 공공임대주택
공급주체	· LH 등 공공주택사업자	· 민간 주택소유자	· LH 등 공공주택사업자
임대조건	· 시세 30% 수준	· 시세	· 시세 60~80%
거주가능 기간	· 최장 20년 (2년 단위 계약, 총 10회 지원) * 평균 거주기간 5년 이상 (이전 재계약 포함시 약 8년)	· 2년(재계약 여부에 따라 연장) * 평균 거주기간 약 3.6년	· 최장 30년
입주대상	· 수급자, 한부모가정, 도시근로자 월평균 소득 50% 이하 등	· 보증금 부담 가능 계층	· 도시근로자 월평균 소득 70% 이하
주택유형	· 단독, 다세대, 아파트, 주거용 오피스텔 등	· 제한 없음	· 아파트
주택면적	· 전용 85㎡ 이하	· 제한 없음	· 전용 58㎡ 수준
기타	· 도심 내 원하는 지역 거주 가능 · 저렴한 임대조건 · 별도의 건설·매입 절차 없이 신속한 주거지원 가능	· 공급물량 및 지역 제한 없음 · 입주자격, 면적 등 제한사항이 없음 · 단순한 계약절차	· 장기 거주 가능 · 시세 대비 저렴한 임대조건