

주택임대규정

제정 2009.10. 1 규정 제32호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 규정은 한국토지주택공사가 임대하는 주택 및 상가의 임대 방법과 절차 등에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 규정에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “임대주택”이란 한국토지주택공사(이하 “공사” 라 한다)가 임대를 목적으로 건설하여 공급하는 주택을 말한다.
2. “전세주택”이란 공사가 건설한 분양주택 중 분양되지 아니하거나 분양되지 아니할 것으로 예상되는 주택에 대하여 전세계약의 방법으로 공급하는 주택을 말한다.
3. “외국인 임대주택”이란 공사가 주한 외국인에게 임대할 목적으로 공급하는 주택을 말한다.

제2장 임대주택

제3조(입주자 선정 등) 임대주택의 입주자 선정, 임대방법 및 절차 등은 「임대주택법」 및 「주택공급에 관한 규칙」등 관계 법령이 정하는 바에 따른다. 다만, 관계 법령에서 정하지 아니한 사항은 사장이 따로 정한다.

제4조(임대기간) 임대주택의 임대무기간은 「임대주택법」에서 정하는 바에 따른다. 다만, 임대차계약은 2년 단위로 갱신할 수 있다.

제5조(주택의 동·호수 결정) 주택의 동·호수 결정은 컴퓨터 또는 수동식 추첨의 방법에 따른다. 다만, 입주자 모집결과 신청자 수가 공급호수에 미달하여 선착순의 방법으로 입주자를 선정하는 경우 또는 입주자가 신체장애 등을 이유로 특정 동·호수 배정을 신청하는 경우에는 시행세칙으로 정하는 바에 따라 추첨의 방법을 따르지 아니할 수 있다.

제6조(임대보증금 및 임대료의 결정 등) ① 지역본부장(사업본부장을 포함한다. 이하 같다)은 임대주택법령에서 정한 범위에서 최초로 임대하는 주택의 임대보증금 및 임대료를 결정하여야 한다.

- ② 제1항에 따라 임대보증금 및 임대료를 결정한 때에는 그 내용을 사장에게 지체 없이 보고하여야 한다.
- ③ 사장은 사업수지 및 지역 간 균형 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 제1항의 임대보증금 및 임대료를 조정할 수 있다.
- ④ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 임대보증금 및 임대료를 증감할 수 있다.
 1. 물가, 그 밖에 경제적 여건의 변동이 있을 때
 2. 공사가 임대하는 주택 상호간 또는 인근 유사지역의 임대주택 간에 임대조건 균형상 조정할 필요가 있을 때
 3. 임대주택과 부대시설 및 그 부지의 가액에 현저한 변동이 있을 때

제7조(입주자 지위의 취소 등) 임대주택의 입주자로 선정된 자가 임대차 계약체결 기간에 계약을 체결하지 아니한 경우에는 그 입주자로 선정된 지위를 취소하고 이미 납부한 청약금이 있을 경우에는 이자를 계상하지 아니하고 반환한다.

제8조(위약금) ① 임차인이 시행세칙으로 정한 사유에 해당되어 임대차계약이 해제 또는 해지되었을 때와 입주지정기간이 끝난 후 3개월 내에 입주하지 아니하고 해약을 요구하여 계약이 해제 또는 해지되었을 때에는 위약금을 받아야 한다.

- ② 위약금액 및 위약금 면제사유 등 그 밖에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제9조(재임대하는 주택의 입주자 선정 및 임대조건) ① 임대차계약이 해제 또는 해지되는 경우에는 예비입주자와 임대차 계약을 체결하여야 한다.

- ② 제1항에 따른 입주자의 선정순위와 임대조건 등 그 밖에 재임대에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제3장 전세주택

제10조(분양주택의 전세시행) ① 분양되지 아니하거나 분양되지 아니할 것으로 예상되는 분양주택은 전세계약의 방법으로

공급할 수 있다.

② 전세주택은 입주자모집 공고일 현재 해당 주택건설지역에 거주하는 세대주에게 1세대 1주택의 기준으로 공급한다. 다만, 전세주택의 입주자 모집결과 신청자 수가 전세주택의 수에 미달하는 경우에는 선착순의 방법에 따라 전세할 수 있다.

③ 입주자 선정방법 및 절차 등 그 밖에 전세시행에 필요한 사항은 시행세칙으로 정한다.

제11조(전세기간 등) ① 전세주택의 전세기간은 입주일부터 2년으로 하며, 필요한 경우에는 사장이 전세기간을 따로 정할 수 있다.

② 전세주택의 전세기간이 끝나면 분양하여야 하며, 이 경우 분양 당시의 전세계약자에게 우선적으로 분양할 수 있다.

제12조(전세금 결정) ① 전세주택의 전세금은 해당 주택의 주택가격과 다른 주택의 전세금의 수준, 분양성 등을 감안하여 정한다.

② 제6조제4항에 해당하는 사유가 있는 경우에는 전세금을 증감할 수 있다.

제4장 외국인 임대주택

제13조(임대의 원칙) ① 외국인 임대주택은 외국인에게 임대한다. 다만, 외국인 임대신청자가 없거나 부족한 경우에는 내국인에게 임대할 수 있다.

② 외국인 임대주택은 1세대 1주택의 기준으로 임대한다. 다만, 법인 그 밖의 단체에 임대하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제14조(입주자 선정) 외국인 임대주택의 입주자는 입주신청 접수 순위에 따라 선정한다. 다만, 외교관, 군인 및 군무원은 접수 순위에도 불구하고 사장이 정하는 바에 따라 우선하여 선정할 수 있다.

제15조(임대차계약의 체결 등) ① 외국인 임대주택의 임대차계약을 체결하는 경우 임대보증금을 받아야 한다.

② 임대차계약을 갱신할 때에는 계약기간이 끝나기 1개월 전까지 변경하려는 임대조건 등을 임차인에게 통보하여야 한다.

제16조(임대보증금의 결정) ① 외국인 임대주택의 임대보증금은 2개월의 임대료에 상당하는 금액 이상으로 한다.

② 단체 임대의 경우 1년분 임대료를 선납한 때에는 보증금을 면제할 수 있다.

제17조(임대료의 결정) 최초로 임대하는 외국인 임대주택의 임대료는 시행세칙에서 정한 바에 따르되 인근지역 유사주택의 임대료 수준을 감안하여 정한다.

제18조(임대보증금 등의 조정) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하는 경우에는 임대보증금 및 임대료를 조정할 수 있다.

1. 물가, 인건비, 그 밖의 경제사정의 변동에 따라 임대보증금 또는 임대료를 조정할 필요가 있을 때
2. 인근 유사주택의 임대보증금 또는 임대료와 상당한 차이가 있을 때
3. 국가정책 또는 외교상 이유로 차등가격의 적용이 필요한 때
4. 그 밖에 필요하다고 인정할 때

제19조(준용규정) 이 장에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 내국인 임대주택에 관한 규정을 준용한다.

제20조(적용 특례) 외국정부와의 협약에 따라 임대하는 주택에 대해서는 이 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

제5장 임대상가

제21조(상가의 임대) ① 영구임대주택 단지 안의 상가는 임대함을 원칙으로 한다.

② 임차인 선정, 임대방법 및 절차, 임대보증금 및 임대료 등은 시행세칙으로 정한다.

부칙 〈2009.10.1〉

이 규정은 2009년 10월 1일부터 시행한다.