
 <p>국토교통부</p> <p>마이홈 도털 www.myhome.go.kr</p> <p>마이홈 콜센터 1600-1004</p> <p>마이홈 상담센터 전국 36개소</p>	<b>보 도 자 료</b>		 <p>경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.</p>	
	배포일시	2016. 6. 10(금) 총 8매 (본문 6매)		
	담당 부서	국토부		• 주택정비과장 강태석, 사무관 유지만 ☎ (044) 201-3383, 3387
		LH		• 주거복지미래부 부장 박재우, 과장 이동현 ☎ (055) 922-3284, 3285
2016년 6월 13일(월) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. * 통신·방송·인터넷은 6.12(일) 11:00 이후 보도 가능				

## 집주인 매입 임대주택 시범사업 출발!!

- 4.28대책 후속조치 ... 민간이 소유한 저렴한 임대주택 공급-
- 집주인은 집값의 20%만 있으면 매월 확정수익 받아 -

□ 지난 4.28에 발표한 '맞춤형 주거지원을 통한 주거비 경감방안' 후속으로 집주인 매입 임대주택 시범사업이 본격 추진된다.

### < 주 요 내 용 >

- ① 민간이 주택을 매입해 LH에 임대관리를 맡기고, 저렴한 임대료 (시세 50~80%)로 장기임대하기로 하면, 집값의 최대 80% 지원
  - 집값의 50%는 금리 연 1.5%의 기금 융자금으로, 집값의 30%는 LH가 지불하는 보증금으로 내고, 나머지 20%만 스스로 부담
- ② LH는 집주인 대신 임대관리를 실시하면서, 모든 공실리스크를 부담하고, 매월 집주인에게 확정수익 지급
- ③ LH는 원룸형 주택과 가족형 주택으로 구분하여 임차인을 모집
  - 임차인들은 LH에 시세 50~80% 수준의 임대료를 지불하면서, 8년 이상 장기 거주 가능

※ 집주인 매입 임대주택 사업 발표회 개최 (6.14일, LH경기지역본부)

- 국토교통부(장관 강호인)는 4.28대책의 후속조치 일환으로, 민간이 다가구 또는 다세대 등 공동주택을 매입하여, 시세 50~80%수준의 저렴한 월세로 LH에 위탁·임대 하기로 하면,
  - 매입자금 지원 및 공실리스크 없는 확정수익을 지급하는 『집주인 매입 임대주택 시범사업』을 실시한다고 밝혔다.
  - 국토교통부는 이번 4.28대책을 통해 정부가 직접적으로 재정을 투입해 주택을 소유하고, 저렴한 임대주택으로 공급했던 기존 방식에서 벗어나,
    - 민간이 임대주택을 소유할 수 있도록 기금융자, 세제혜택 등을 실시하고, 대신 해당 임대주택을 장기간 거주(8년 이상)할 수 있는 저렴한 임대주택으로 공급하도록 하는 ‘공공지원주택’ 개념을 도입하였다.
  - 금번 『집주인 매입 임대주택』은 현재 추진중인 『집주인 리모델링 임대주택』과 함께 공공지원주택의 대표적 유형으로 민간의 자금 투입을 유도하여 국가의 재정 부담을 경감하는 동시에,
    - 그간 국가재정 투입으로는 확보하기 어려웠던 도심내 적재적소에 저렴한 임대주택을 공급함으로써, 도시생활자의 주거비를 실질적으로 경감시킬 것으로 기대된다.

## (1) 사업구조

- 집주인 매입 임대주택 사업은 본 사업에 참여해 기금융자 등 재정 지원을 받고자 하는 매수인(이하 “집주인”)의 ① 주택 취득 지원과 ② 주택취득 이후의 임대 위탁관리 순서로 진행된다.
  - ① 집주인의 주택 취득 지원
    - 집주인은 최소 집값의 20%만 갖고 있으면, 임대사업용 주택을 취득할 수 있다. (임대용으로만 취득할 수 있고, 주거용으로 취득 불가)

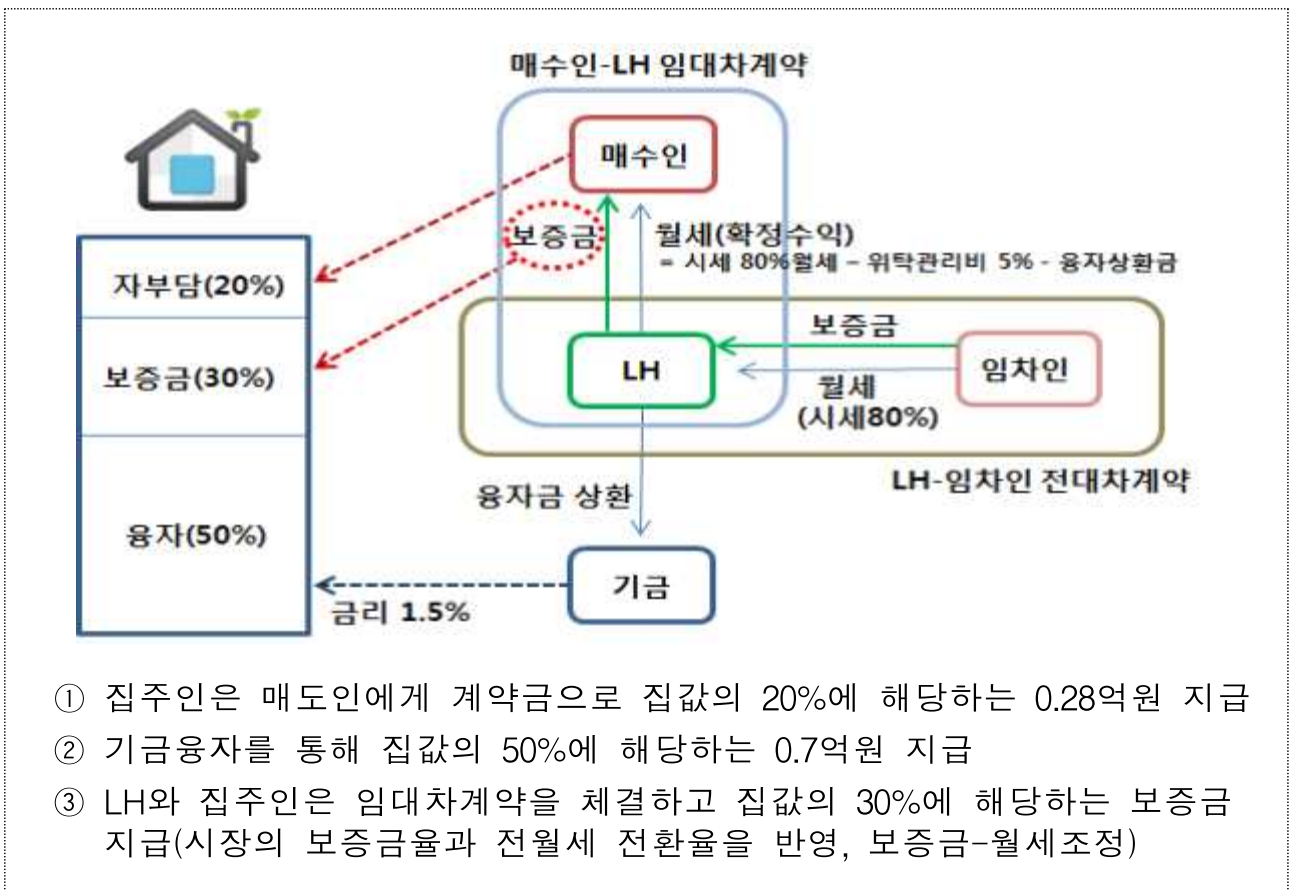
- 중도금에 해당하는 집값의 50%는 연 1.5% 기금융자를 통해 지원하고, 잔금에 해당하는 30%는 LH가 선지급하는 보증금으로 지원한다.

\* 기금융자 부분은 8~12년 만기일시상환 또는 원리금균등분할상환

- 다만, 기금융자는 다세대 1호당 8천만원, 다가구 1호당 4억원으로 제한되고, LH 보증금 지원은 기금융자액의 60%로 제한된다.

\* (예) 매매가 1.4억 주택 : 기금융자 0.7억 + 보증금 지원 0.42억 + 자부담 0.28억  
 매매가 2억 주택 : 기금융자 0.8억 + 보증금 지원 0.48억 + 자부담 0.72억

○ 집주인이 치루는 집값의 충당구조는 다음과 같다.(집값 1.4억 가정)



- 특히, 집주인으로부터 임대주택을 위탁받아 관리할 LH는 집주인과 먼저 임대차계약을 체결하여 잔금에 충당할 보증금을 선지급하고, 실제 임차인과는 전대차계약을 체결하여 임대관리를 실시한다.

- 이때, 집주인은 LH가 보증금 채권확보를 위해 전세권 설정을 할 수 있도록 하여야 하며, 전세권 설정비용은 집주인이 부담한다.

## ② 임대위탁관리

- 집주인이 소유권이전등기를 마치고 완전한 소유자가 되면, LH는 집주인으로부터 해당 주택의 임대관리를 위탁받아 수행한다.
  - 이때, LH가 집주인에게 지급하는 확정수익은 시세 50~80% 월세에서 용자상환금 및 위탁관리비(월세수익의 5%)를 공제하는 방법으로 결정하며, 모든 공실위험도 LH가 부담한다.
  - 또한, 입주 시 경수선, 임대 중 유지보수와 관련된 비용이 발생하는 경우에는 LH가 확정수익에서 공제하고 지급한다.
- 임차인은 원룸형(40㎡이하)과 가족형으로 구분하여 모집한다.
  - 원룸형은 『집주인 리모델링 임대주택』과 같이 대학생, 독거노인, 대학원생, 사회초년생 등 1인 주거 취약계층에게 공급되며,
  - 가족형은 무주택자로서 도시생활근로자 월평균소득 70% 이하인 세대주에 우선 공급된다.
  - 임차인들은 주변 시세 50~80% 수준의 임대료를 지불하면서, 8년 이상 장기거주가 가능하다. (다만, 주택유형별 입주조건에 부합해야함)

## [2] 사업신청

- 사업을 신청하려는 집주인은 해당 주택을 취득해 8년 이상 임대하여야 하며, 일반형임대사업자\*로 등록하여야 한다.
  - \* 민간임대주택특별법에 따라 100호 미만의 주택을 취득하여 임대하려는 자
- 사업대상은 준공 20년 이내 다가구 또는 85㎡이하의 다세대 등 공동주택이며, 매입시점부터 준공 후 30년(주택사용연한)까지 LH에 위탁임대를 맡길 수 있다.
  - \* (예) '01년 준공된 주택을 '17년에 매입하여 집주인 사업에 참여하는 경우 14년간 해당주택을 LH에 위탁임대 가능('30년까지 임대)
  - 다만, 집주인이 자신의 비용으로 대수선을 실시하는 경우, LH가 사용연한을 다시 점검한 후 임대위탁 기간을 정할 수 있다.

○ 매수 대상주택에 기존 임차인이 존재하는 경우에도 사업신청이 가능하며, 기존 임차인이 계속 거주를 원하는 경우에는 LH와의 전대차계약을 맺는 방법으로 잔존 계약기간을 보장한다.

- 특히, 기존 임차인이 집주인 매입임대 임차인 요건에 적격한 경우 시세 50~80% 월세를 부과하며, 적격하지 않는 경우에는 시세 90%의 월세를 부과한다.

\* 시세 90%를 받는 경우에도 집주인과 LH간 확정수익은 시세 80%기준으로 산정

□ 사업신청 방식으로는 매수인 신청방식과 매도인 신청방식이 있다.

### ① 매수인 신청방식

○ 집주인이 되려는 매수인이 매도자의 매매동의\*를 얻은 주택(소유권 이전등기 후 3개월까지 신청가능)에 대한 매입자금 지원을 신청하면,

\* 소유권 확인을 위해 등기부등본, 매매가격에 대한 합의 및 소유자의 인감(인감증명서) 또는 서명(서명확인서 첨부)이 날인된 매매동의서 요구

- LH는 해당 주택에 대한 임대사업성 분석을 실시, 적정 대상인 경우 매입자금 지원대상으로 선정한다.

○ 매매계약 체결이전인 주택을 신청하는 경우에는 매도자와 매수자 간 매매합의를 입증할 수 있는 매매동의서를 제출해야 하며,

- 매매계약이 이미 체결된 경우에는 소유권 이전등기로부터 3개월 까지 신청이 가능하다.

### ② 매도인 신청방식

○ 매수인 신청방식 외에도 매도인이 신청하는 방식도 있다.

- 매도인이 소유하고 있는 주택을 매입자금지원 대상으로 신청하면, LH가 임대사업성 분석 후 지원대상으로 인증(인증서 교부) 한다.

- LH에게 인증을 받은 매도인은 스스로 집주인이 되려는 매수인을 찾아 매매동의를 하고, 매수인은 매매동의서, 지원대상 인증서를 바탕으로 LH에 자금지원을 신청하면 된다.



### [3] 향후일정

- 국토교통부는 6.14일 LH 경기지역본부에서 열리는 『집주인 매입 임대주택 시범사업 발표회』를 시작으로 사업에 본격 착수한다.
- 이어 7.4일부터 7.14일까지 경기, 인천, 대전, 서울, 울산, 대구 등 전국 LH 지역본부에서 설명회도 개최한다.

권역	일시	대상지역	장소
수도권 충청권	7. 4(월) 14:00	경기(경기권)	LH경기본부 대회의실
	7. 5(화) 14:00	인천(인천권)	LH인천본부 대회의실
	7. 6(수) 14:00	대전(충청권)	LH대전충남본부 대강당
	7. 7(목) 14:00	서울(강남)	LH서울본부 대회의실
	7. 8(금) 14:00	서울(강북)	미정
비수도권	7.11(월) 14:00	울산(경상권)	미정
	7.12(화) 14:00	광주(전라권)	LH광주전남본부 대강당
	7.13(수) 14:00	대구(경북권)	LH대구경북본부 대강당
	7.14(목) 14:00	부산(부산권)	LH부산울산본부 대강당

\* 설명회 일정 및 장소는 사정에 따라 변경될 수 있음

- 국토교통부는 전국 순회 설명회가 마무리되는 7월 중 집주인 매입 임대주택 총300호에 대한 제1차 시범사업 공모를 실시할 계획이다.
- 공모에 참여하는 집주인은 LH로부터 매입대상 주택의 상태, 교통여건, 주거여건 등 임대사업성 전반에 대한 평가를 받게 되며,
  - LH는 약 1~2개월 간의 선정작업을 거쳐, 9월 중 최종선정자를 발표할 예정이다.
- 제2차 시범사업 공모는 제1차 시범사업에 참여한 집주인들과의 계약일정, 입주자 모집일정을 감안하여, 연내 진행할 계획이다.

		<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면          국토교통부 주택정비과 유지만 사무관(☎ 044-201-3387)에게 연락주시기 바랍니다.</p>
---	---	---

**1. 집주인 매입 임대주택을 공급하는 이유는 ?**

- 지속적으로 증가하는 공공임대주택 수요를 국가의 재정투입으로 충당하는 것에 한계가 있어, 민간자금을 활용해 임대주택을 공급하는 것임
- 즉, 집주인이 다세대주택 등을 매입하여 LH에 위탁하는 경우 매입자금을 지원함으로써 저소득층이 장기간(8년이상) 저렴하게 거주할 수 있는 임대주택의 공급이 확대되는 효과가 기대됨

**2. 집주인 매입임대 사업의 수익률은 ?**

- 시뮬레이션 결과, 약5% 정도의 수익률을 보이는 것으로 분석 됨

**【집주인 매입 임대주택 시뮬레이션 결과】**

(단위 : 만원, %)

위치 (준공년도)	전용 (㎡)	매매가	집주인 자부담	매수인-LH 계약		실거래 현황	수익률
				보증금	확정수익		
관악('05)	25	15,500	3,100	4,650	22	1000/62.5	5.8%
왕십리('03)	26	13,250	2,650	3,975	19	1000/57.5	5.5%
부산 서면('13)	21	8,700	1,740	2,610	11	500/40	4.7%

\* 보증금율 : 한국감정원 주택가격동향조사 결과('16.3월 기준)  
전월세 전환율 : 한국감정원 주택가격동향조사 결과('16.3월 기준)

**3. 집주인의 자부담률을 20%로 하는 것은 과도한 혜택 아닌지 ?**

- 집주인의 자부담률을 낮추고, 수익률을 향상 시켜, 도심 내 저렴한 임대주택의 공급을 확대하려는 것임
- 또한, 매수 대상 주택에 기금 용자에 대한 1순위 담보 및 LH 보증금에 대한 전세권을 설정, 집값의 80%에 해당하는 채무상환 부담은 여전히 매수인에게 있음

#### 4. LH의 보증금 선지급이 어떻게 가능한지?

임대차계약은 주택의 소유권과 무관히 체결할 수 있음

\* 임대인이 임대차 목적물에 소유권이 없어도 임대차계약은 유효하게 성립  
(대법원 1996.9.6. 선고 94다5461 판결)

- 따라서, 집주인이 소유권을 이전 받기 전에도 LH와의 임대차 계약을 통해 매매대금에 충당할 보증금을 선지급 받을 수 있음
- LH는 집주인과 임대차계약을, 임차인과 전대차계약을 체결하는 전형적인 자기관리형 임대관리를 실시하게 됨

#### 5. LH는 보증금 선지급으로 인한 부담은 없는지?

LH는 집주인에게 보증금을 지급하면서, 해당 주택에 대한 전세권 설정(설정비용 집주인 부담)을 함으로써 보증금에 대한 채권확보를 함

- 또한, 현재 시행 중인 LH 전세임대와 같은 방법으로 보증금을 운영하는 것인 만큼, 위험요소에 대해 미리 대비할 계획

#### 6. 주로 어떤 유형의 주택이 사업신청을 할 것으로 예상되는지?

보증금 비율이 낮고, 전월세전환율이 높은 대학가의 원룸, 투룸 등 운영수익률이 높은 주택이 신청될 것으로 예상되어, 1~2인 거주 가구의 주거비 절감에 실질적 도움이 될 것으로 기대

#### 7. 매수인이 집주인 매입 임대주택을 포기하고 직접 사용하려면 어떻게 해야 하는지?

매수인이 해당 주택을 직접 사용하거나 직접 임대사업을 하길 원할 경우, 집주인 매입 임대주택 사업을 포기해야 함

- 이 경우, 기금융자금 및 LH 보증금을 즉시 반납하고, 소정의 위약금을 내야하며, 임차인과 LH 간의 전대차계약을 승계해야함