

임대보증금(임대료) 증액 및 분양 전환 관련 내용 자세히 보기

1. 임대보증금(월임대료) 증액

구 분	내 용	
증액 예정 시기	임대차 계약기간 개시일로부터 1년이 경과한 날 / 매년	
최초 증액 시기	8BL : 2021년 6월 13일 / 3BL : 2022년 3월 11일	
증액의 범위	종전 임대보증금(월임대료)의 5% 이내	
관련 근거	법 령	『민간임대주택에 관한 특별법』 제44조 제2항 및 제3항 『민간임대주택에 관한 특별법 시행령』 제34조의 2
	임대차 계약서	제5조

2. 임대 의무기간

구 분	내 용	
임대 의무기간	8년	
관련 근거	법 령	『민간임대주택에 관한 특별법』 제2조 ※ 2020년 5월 27일 이후 임차인을 모집한 민간임대주택의 경우에만 임대 의무기간이 10년에 해당됨 『민간임대주택에 관한 특별법』 제43조 제1항 『민간임대주택에 관한 특별법 시행령』 제34조 제1항 제1호
	임대차 계약서	전면부(1page) 3. 민간임대주택의 표시(임대 의무기간)

3. 분양 전환 시기

구 분	내 용	
전환 예정 시기	임대 의무기간(8년) 종료 후	
관련 근거	법 령	『민간임대주택에 관한 특별법』 제43조 제1항 및 제3항
	임대차 계약서	제12조 제1항

4. 분양 전환 가격

구 분	내 용	
전환 가격	분양 전환 당시 거래 시세 등을 고려하여 임대인이 결정	
관련 근거	법 령	장기일반민간임대주택의 경우 분양 전환 가격 산정에 대한 별도 법령 규정이 없음
	임대차 계약서	제12조 제1항
※ 참조 사항		
- 장기일반민간임대주택 공급 시 임대사업자가 정하는 사항		
① 임차인 자격 및 선정방법 등 : 『민간임대주택에 관한 특별법』 제42조 제1항		
② 임대보증금 및 월임대료 : 『민간임대주택에 관한 특별법』 제44조 제1항 제2호		

■ 관계 법령

■ 민간임대주택에 관한 특별법

제42조(민간임대주택의 공급)

- ① 임대사업자는 임대기간 중 민간임대주택의 임차인 자격 및 선정방법 등에 대하여 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 공급하여야 한다.
 2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정한 기준에 따라 공급

제43조(임대의무기간 및 양도 등)

- ① 임대사업자는 임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점(시행령 제34조 제1항 참조)부터 제2조 제4호 또는 제5호의 규정에 따른 기간(이하 “임대의무기간”이라 한다) 동안 민간임대주택을 계속 임대하여야 하며, 그 기간이 지나지 아니하면 이를 양도할 수 없다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <2020년 5월 27일 개정 이전>

5. “장기일반민간임대주택”이란 임대사업자가 공공지원민간임대주택이 아닌 주택을 8년 이상 임대할 목적으로 취득하여 임대하는 민간임대주택을 말한다.

- ③ 임대사업자가 임대의무기간이 지난 후 민간임대주택을 양도하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

제44조(임대료)

- ① 임대사업자가 민간임대주택을 임대하는 경우에 최초 임대료(임대보증금과 월임대료를 포함한다. 이하 같다)는 다음 각 호의 임대료와 같다.
 2. 장기일반민간임대주택의 경우: 임대사업자가 정하는 임대료. 다만, 제5조에 따른 민간임대주택 등록 당시 존속 중인 임대차계약(이하 “중전임대차계약”이라 한다)이 있는 경우에는 그 중전 임대차계약에 따른 임대료
- ② 임대사업자는 임대기간 동안 임대료의 증액을 청구하는 경우에는 임대료의 5퍼센트의 범위에서 주거비 물가지수, 인근 지역의 임대료 변동률, 임대주택 세대 수 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 증액 비율을 초과하여 청구해서는 아니 된다.
- ③ 제2항에 따른 임대료 증액 청구는 임대차계약 또는 약정한 임대료의 증액이 있는 후 1년 이내에는 하지 못한다.

■ 민간임대주택에 관한 특별법 시행령

제34조(민간임대주택의 임대의무기간 등)

- ① 법 제43조제1항에서 “임대사업자 등록일 등 대통령령으로 정하는 시점”이란 다음 각 호의 구분에 따른 시점을 말한다.
 1. 민간건설임대주택: 입주지정기간 개시일

제34조의2(임대료)

법 제44조제2항 본문에서 “대통령령으로 정하는 증액 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다.

1. 100세대 이상 민간임대주택단지 : 「통계법」에 따라 통계청장이 고시하는 지출목적별 소비자물가지수 항목 중 해당 임대주택이 소재한 특별시, 광역시, 특별자치시, 도 또는 특별자치도의 주택임차료, 주거시설 유지·보수 및 기타 주거관련 서비스 지수를 가중 평균한 값의 변동률. 다만, 임대료의 5퍼센트 범위에서 시·군·자치구의 조례로 해당 시·군·자치구에서 적용하는 비율을 정하고 있는 경우에는 그에 따른다.