

문서번호	주택관리과-8987
결재일자	2015.3.27.
공개여부	대시민공개

★주무관	주택행정담당	주택관리과장	도시환경국장		
옥경민	양옥석	이승복	03/27 김장수		
협 조	<div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div style="text-align: center;"> <p>지적과장</p> <p>홍보전산과장</p> <p>자치행정과장</p> </div> <div style="text-align: center;"> <p>권상대</p> <p>권용대</p> <p>박성도</p> </div> </div>				

- 서민주거안정과 전월세 대책을 위한 -  
**민간임대주택 공가관리 지원 사업 추진 계획**



**2015. 3.**

**도시환경국**  
**(주택관리과)**

- 서민주거안정과 전월세 대책을 위한 -  
**민간임대주택 공가관리 지원 사업 추진계획**

세입자를 구하지 못하고 있는 임대인과 저렴한 주택을 구하는 세입자를 부동산 포털 사이트를 통하여 연결하고, 부동산중개수수료를 지원하여 서민들의 주거안정과 전월세 대책에 기여하는 민간임대주택 공가관리 지원 사업을 추진하고자 함.

## I 추진근거

- 민선6기 임대주택 8만호 공급계획[시장방침 제312호, '14.11.19.]
- 민간주택 공가 임대지원 협약체결 및 추진계획[행정2부시장 방침 제385호, '14.12.19.]
- 서울시 임대주택과 - 3031(2015.03.12.)호

## II 사업내용

### 지원 대상 및 기준

#### ○ 지원대상 : 관내 민간임대주택 전·월세 물건

- 공동주택(아파트, 연립, 다세대), 다가구 주택, 주거용 오피스텔로 전용면적 85㎡이하이면서 2억 5천만원 이하인 주택 (다가구 주택은 세대별 면적 적용)

\* 주거용 오피스텔의 경우 : 임대사업자(주택) 등록 물건에 한하여 적용

#### ○ 지원내용

- 부동산 중개수수료 임대인·임차인 각 최대 25만원(합 50만원)지원
- \* 동일주택에 1년 이내 재지원 불가
- 부동산포털사이트(네이버·다음·부동산114)와 연계하여 물건 공시

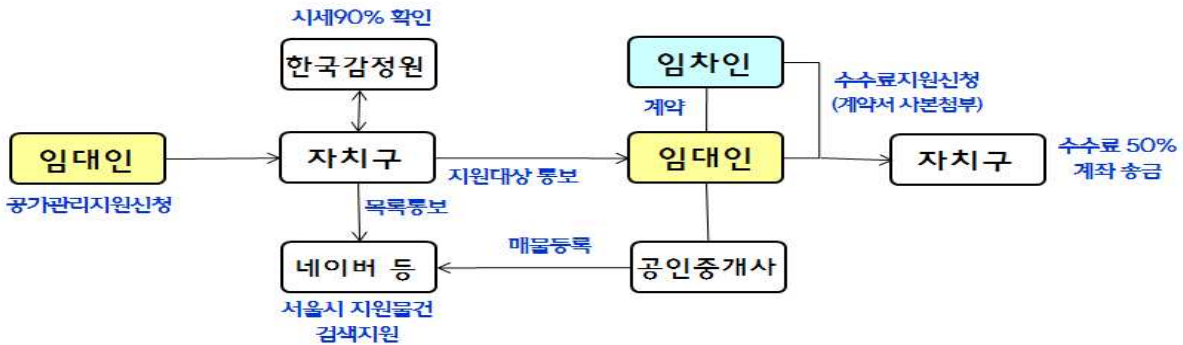
#### ○ 지원조건 : 임대료를 주변시세 90% 이하로 임대주택 공급

- 임대형태 : 전세, 월세, 보증부 월세 모두 가능

### III

## 추진 계획

### □ 업무처리 절차도



### □ 업무 운영 기준

#### ○ 신청 단계에서 임대인에게 안내 (신청양식 #1 별첨)

- 1) 포털사이트 미등록 물건인 경우 임대인으로 하여금 포털사이트 제휴 부동산 중개업소를 통하여 물건 등록 할 수 있도록 지역 제휴 중개업소 안내 必
- 2) 시세 90%이하 여부 검증 후 가격이 기준을 초과하는 경우 그 이하로 조정하여야 함을 설명

#### ○ 임대료 시세 검증 및 수수료 지급

- 1) 한국감정원 검증 시스템을 통한 의뢰 및 보고서 확인
- 2) 한국감정원 수수료 지급 : 매월 1회(전월말 기준)
  - 수수료 : 44,000원/건, 현장조사 포함 시 87,000원/건

#### ○ 대상물건 확인

- 1) 물건 가격
  - 전세 : 2억 5천만원 이하
  - 월세(보증금 없음) : 125만원 이하(전월세전환율 6% 기준)
  - 보증부월세(반전세) : 예) 보증금 1억원, 월세 75만원 이하(전월세전환율 6% 기준)
- 2) 대상 건물의 채권 금액(근저당 등)의 합계가 물건의 추정가격 기준으로 LTV 70% 미만이어야 함.
- 3) 채권(근저당 등) 금액과 보증금의 합이 물건가격의 100% 미만이어야 함.
- 4) 주거용 오피스텔의 경우에는 임대사업자(주택) 등록물건에 한하여 적용

○ 임대차 계약 후 부동산 중개수수료 지급 (신청양식 #2 별첨)

- 1) 임대인과 임차인에게 부동산 중개 수수료를 지급하는 경우
  - 임대인과 임차인을 신청인으로 각자에게 균일 금액을 지원금액 이하로 실비 입금
- 2) 공인중개사에게 부동산 중개 수수료를 지급하는 경우
  - 임대인, 임차인 및 공인중개사 모두를 신청인으로 접수를 받아 공인중개사에게 총액 입금

사업 홍보 방안

○ 구청 홈페이지 및 성북소리를 통한 사업 홍보

- 구청 홈페이지 내 배너 및 갤러리형 게시판 뷰 설치
- 성북소리 홍보자료 매월 게재

○ 관내 등록 부동산중개업소를 통한 홍보

- 한국 공인중개사협회 서울북부지부 성북구지회에 협조 공문 발송
- 다음(DAUM), 부동산 114 회원으로 등록된 관내 부동산중개업소에 사업안내문 발송

○ 주민센터를 통한 홍보

- 통장회의, 주민자치회의 등 직능단체 월례회의시 사업 홍보
- 주민센터에서 파악된 일반지역 공가 소유주에 사업안내문 발송

IV

**행 정 사 항**

소요예산 : 시비 66백만원(120호 × 55천원)

관련부서 협조사항

- 관내 등록된 공인중개업체 명단 ----- 지적과
- 구청 홈페이지 · 성북소리 홍보 자료 게재 ----- 홍보전산과
- 직능단체 회의자료 활용 ----- 주민센터 · 자치행정과

- 붙임 : 1. 공가관리 지원 사업 참여 신청서(임대인) 1부  
2. 부동산 중개수수료 지원 신청서(임대인 등) 1부  
3. 공가관리 지원 사업 참여자(임대인 및 임차인) 1부  
4. 사업 참여 공인중개사 안내사항 1부  
5. 공인중개사협회 홍보문 1부  
6. 사업 관련 Q&A 1부. 끝.

【붙임 1】 〈서식 1 : 공가관리 지원 사업 참여 신청서(임대인)〉

소재지(주소)					
건물명					
동, 층, 호					
주택유형	아파트 (    ), 연립/다세대(    ), 단독/다가구 (    )				
방 개수					
사용승인일					
임대료 (시세 90%)	임대유형	임대면적 (전용 $m^2$ )	임대료	임대보증금 (전세금)	월 임대료 (원)
	전세 (    )		신청금액		
	월세 (    )		조정금액		
기 타					

위 물건에 대하여 상기 임대료(시세 90%)로 임대하는 것에 동의하며  
공가관리 지원을 신청합니다.

2015. . .

신청인(임대인) 주 소 :

성 명 :

연락처 : 일반전화                          / 핸드폰

※ 한국감정원의 시세 **검증(조정) 금액**은 유선 등으로 임대인과 확인한 후 담당공무원이  
기재하게 되며, 신청인은 이 금액으로 임대 할 경우 신청서를 접수하셔야 합니다.  
**서울시 및 00구는 부동산중개수수료 지원 외에 해당물건을 보증하거나 당사자간  
계약 관련 사항에 대하여 일체 책임지지 않습니다.**

구 청 장 귀하

**【붙임 2】 〈서식 2 : 부동산 중개수수료 지원 신청(임대인,임차인,공인중개사)〉**

소재지(주소)				
건물명				
동, 층, 호				
주택유형	아파트 ( ), 연립/다세대( ), 단독/다가구 ( )			
임대료 (시세 90%)	임대유형	임대면적 (전용㎡)	임대보증금 (전세금)	월 임대료 (원)
	전세 ( ) 월세 ( )			
입금계좌번호	임대인	은행	계좌번호	
	임차인	은행	계좌번호	
	공인중개사	은행	계좌번호	
중개수수료	각		원 / 총	원
위 물건에 대하여 부동산 중개수수료(보수) 지급을 신청합니다. 2015. . .				
신청인				
임대인	주소 : 성명 : (인) 연락처 : 일반전화 / 핸드폰			
임차인	주소 : 성명 : (인) 연락처 : 일반전화 / 핸드폰			
공인중개사	주소 : 성명 : (인) 연락처 : 일반전화 / 핸드폰			
※ 부동산 중개수수료(보수)는 임대인과 임차인 각각 25만원이내의 실비를 지급하며, 중개수수료가 발생하지 않는 경우에는 별도로 지급하지 않으며, 초과분이 있는 경우 에는 임대인과 임차인이 개별적으로 부담하셔야 합니다. 공인중개사에게 일괄 지급 시에는 공인중개사와 같이 신청하여야 합니다.				

첨부 : 계약서 사본 1부. 끝.

**구 청 장 귀하**

### 【붙임 3】〔공기관리 지원 사업 참여자(임대인 및 임차인) 안내사항〕

#### □ 대상물건

- 서울지역 공동주택, 다세대, 다가구 주택 전·월세 임대주택
- 전용면적 85㎡ 이하 (다가구 주택은 세대당 면적 적용)
- 물건 금액
  - 전세 : 2억 5천만원 이하
  - 월세(보증금 없는 경우) : 125만원 이하(전월세전환율 6% 기준)
  - 보증부월세(반전세) : 예) 보증금 1억원, 월세 75만원 이하(전월세전환율 6% 기준)

#### □ 신청 물건에 대한 확인

- 대상 건물의 채권 금액(근저당 등)의 합계가 물건의 추정가격 기준으로 LTV 70% 미만이어야 합니다.
- 대상 건물의 채권 금액(근저당 등)과 보증금의 합계 금액이 물건 추정가격의 100% 미만이어야 합니다.
- 임대차 계약 물건에 대한 상기 기본 사항은 무분별한 물건의 접수를 차단하고자 담당 공무원이 기본적으로 검토하는 사항으로 물건 확인과 임대차 계약에 대한 내용은 공인중개사를 통하여 임대인과 임차인 당사자 간에 하셔야 합니다.

#### □ 임대료 시세 확인

- 신청하신 임대료가 시세의 90%이하인지 여부는 공인기관인 한국감정원의 가격검증 시스템에 따라 확인 절차를 거칩니다. 가격 확인 절차를 거쳐 **자치구에서 임대료 조정을 요청할 경우 수락 할 의사가 있는 경우 신청하여 주시기 바랍니다.**



## □ 부동산중개 수수료 지급 신청

- 공인중개사를 통하여 임대차계약이 이루어진 경우 중개수수료 및 지원 금액(최대 각각 25만원, 총 50만원) 이하로 실비가 지급됩니다.
- 임대인과 임차인이 선지급한 경우 임대인과 임차인이 연명하여 신청하면 각각의 통장으로 부동산중개수수료를 입금해 드립니다.
- 임대인과 임차인 및 공인중개사의 합의로 공인중개사에게 일괄 지급을 원하는 경우 모두가 연명하여 신청하면 공인중개사에게 부동산중개수수료를 입금해 드립니다.

## □ 부동산 포털 사이트(다음, 네이버, 부동산 114) 매물 검색 예시

확인매물		랭킹순		확인매물일자순		면적순		가격순	
거래	종류	확인일자	매물명	면적(㎡)	층	매물가(만원)	연락처		
전세	빌라/연립	확인매물 14.09.11	기타 ☞ 아주 밝고 깨끗합니다 역인근 저렴합니다...	41/41	1/2	7,000	다인공인중개.. 매경부동산 02-305-5700		
전세	빌라/연립	확인매물 14.09.11	빌라 ☞ 깔끔한 빌라전세	83/78	3/5	18,000	백두공인중개.. 매경부동산 02-383-0089		
전세	단독/다가구	확인매물 14.09.05	다가구 ☞ 환하고 옥상단독사용	90/75	2/2	12,000	온나라공인중개.. 매경부동산 02-352-4984		

※ '서울시 수수료 지원' 표시 매물은 서울시에서 서민주거와 전월세시장 안정을 위해 부동산 중개수수료(최대 50만원 이내)를 지원하는 물건으로 한국감정원의 확인을 거쳐 시세 대비 90%이하로 공급되는 민간임대주택입니다. 단, 서울시는 부동산중개수수료 지원 외에 해당물건을 보증하거나 당사자간 계약 관련 사항에 대하여 책임지지 않습니다.

## 【붙임 4】〔사업 참여 공인중개사 안내사항〕

### □ 대상물건

- 서울지역 공동주택, 다세대, 다가구 주택 전·월세 임대주택
- 전용면적 85㎡ 이하 (다가구 주택은 세대당 면적 적용)
- 물건 금액
  - 전세 : 2억 5천만원 이하
  - 월세(보증금 없는 경우) : 125만원 이하(전월세전환율 6% 기준)
  - 보증부월세(반전세) : 예) 보증금 1억원, 월세 75만원 이하(전월세전환율 6% 기준)

### □ 신청 물건에 대한 확인

- 자치구에서 사업 참여자(임대인)에게 접수를 받을 때 검토하는 기본적인 사항 (건물의 채권 금액(근저당 등)의 합계가 물건의 추정가격 기준으로 LTV 70% 미만, 대상 건물의 채권 금액(근저당 등)과 보증금의 합계 금액이 물건 추정가격의 100% 미만)은 대상 물건의 무분별한 신청을 차단하려는 1차적인 검토일 뿐입니다.
- 임차인의 보증금 안전여부에 대하여는 해당 물건에 대한 분석을 거쳐 공인중개사께서 임대인과 임차인에게 상세히 안내하여 주시기 바랍니다.

### □ 임대료 시세 확인

- 임대료가 시세의 90%이하인지 여부는 공인기관인 한국감정원의 가격검증 시스템에 따라 확인 절차를 거쳐서 확인되며, 이에 대하여 임대인과 임차인이 합의된 경우 결정되게 됩니다.
- 검증가격 이하로 계약될 수 있도록 현장 물건에 대한 설명을 충분히 하여 주시기 바랍니다.

## □ 부동산중개 수수료 지급 신청

- 공인중개사를 통하여 임대차계약이 이루어진 경우 중개수수료율 및 지원 금액(최대 각각 25만원, 총 50만원) 이하로 실비가 지급됩니다.
- 임대인과 임차인이 선지급한 경우 임대인과 임차인이 연명하여 신청하면 각각의 통장으로 부동산중개수수료를 입금해 드립니다.
- 임대인과 임차인 및 공인중개사의 합의로 공인중개사에게 일괄 지급을 원하는 경우 모두가 연명하여 신청하면 공인중개사에게 부동산중개수수료를 입금해 드립니다.

## □ 부동산 포털 사이트(다음, 네이버, 부동산 114) 매물 검색 예시

거래	종류	확인일자	매물명	면적(m <sup>2</sup> )	층	매물가(만원)	연락처
전세	빌라/연립	14.09.11	기타 <b>서울시 중개 수수료 지원</b> 아주 밝고 깨끗합니다 '역인근' 저렴합니다...	41/41	1/2	7,000	다인공인중개.. 매경부동산 02-305-5700
전세	빌라/연립	14.09.11	빌라 깔끔한 빌라전세	83/78	3/5	18,000	백두공인중개.. 매경부동산 02-383-0089
전세	단독/다가구	14.09.05	다가구 환하고 옥상단독사용	90/75	2/2	12,000	온나라공인중개.. 매경부동산 02-352-4984

※ '서울시 수수료 지원' 표시 매물은 서울시에서 서민주거와 전월세시장 안정을 위해 부동산 중개수수료(최대 50만원 이내)를 지원하는 물건으로 한국감정원의 확인을 거쳐 시세 대비 90%이하로 공급되는 민간임대주택입니다. 단, 서울시는 부동산중개수수료 지원 외에 해당물건을 보증하거나 당사자간 계약 관련 사항에 대하여 책임지지 않습니다.

## □ 당부사항

- 본 사업은 서울시민(지역주민)들에게 주거안정과 전월세대책에 도움을 주고, 공가 물건을 해소코자 하는 사업으로 공인중개사분들에게 계약 물건을 제공하는 효과도 있는 사업임을 감안하여 임대인, 임차인들에게 추가로 중개수수료가 발생되지 않도록 협조를 바라며, 부동산 물건 등록시 상세한 정보를 제공하고 신청금액 이하로 계약이 이루어지도록 중개하여 주시기 바랍니다.

## 【붙임 5】〔공가관리 지원 사업 홍보문 - 공인중개사협회〕

### 민간임대주택 공가관리 지원 사업

서울시(박원순 시장)는 민간임대주택사업의 한 유형으로 민간임대주택 공가관리 지원 사업을 3월 중 25개 자치구와 실시한다.

본 사업은 세입자를 확보하지 못하는 민간주택 임대인이 임대료를 주변 시세의 90% 이하로 낮추는 대신 서울시가 임대인과 임차인의 부동산 중개수수료를 각각 최대 25만 원씩, 총 50만 원까지 지원하고 부동산 포털을 통해 홍보를 지원하는 것을 내용으로 한다.

집주인은 세입자 확보의 어려움을 덜어 주고, 세입자는 시세보다 저렴한 가격에 집을 구할 수 있다. 전용면적 85㎡, 전세가 기준 2억5천만원 이하의 주택(주거용 오피스텔의 경우 임대사업자 등록물건에 한함)을 소유한 임대인이라면 신청가능하며, 물건가격 산정시 보증금과 임대료 전환율은 6%기준으로 환산하게 된다.

전세, 월세, 보증부월세(반전세) 모두 주변시세 90% 이하를 적용받는다. 네이버, 다음, 부동산114 포털사이트 부동산 매물 검색서비스에 '서울시 부동산 중개수수료 지원' 물건임을 표시해 준다.

서울시에서는 한국공인중개사협회를 찾아 이 사업은 서울시민(지역주민)들에게 주거안정과 전월세대책에 도움을 주고, 공가 물건을 해소코자 하는 사업으로 공인중개사분들에게 계약 물건을 제공하는 효과도 있는 사업임을 감안하여 임대인, 임차인들에게 추가로 중개수수료가 발생되지 않도록 협조를 바라며, 부동산 물건 등록시 상세한 정보를 제공하고 신청금액 이하로 계약이 이루어지도록 중개하여 주기를 협조 요청 하였다.

3월 중 임대인 물건을 접수 예정이며, 물건 접수 및 안내는 자치구 주택부서(중랑구는 부동산정보과)에서 실시한다.

[서울시 임대주택과 제공]

## 【붙임 6】〔사업 관련 Q&A〕

### 1. 지원대상 주택에서 오피스텔이 가능 한가요 ?

- 오피스텔은 주거용 오피스텔의 경우에만 가능하며, 주택임대물건으로 등록된 경우에 한하여 대상이 됩니다.

### 2. 신청되고 등록된 가격이 임대료의 90%를 반영한 가액인가요 ?

- 처음 신청서에 기재하고, 한국감정원 의뢰를 통하여 조정된 금액 및 포털사이트상 거래가격 모두 시세의 90% 이하의 가격으로 통용됩니다.

### 3. 대상물건의 최고가는 전세가 2억5천만원은 시세90%를 반영한 것인가요 ?

- 대상물건의 가격은 시세의 90%로 산정된 금액이 2억5천만원 이하이면 가능하고, 월세 또는 보증부 월세의 경우 보증금과 임대료의 전환율을 6%로 환산하면 됩니다. (보증금 1,000만원 = 월 임대료 5만원)

### 4. 부동산 중개수수료가 25만원을 초과하는 경우에는 어떻게 하나요 ?

- 부동산 중개수수료가 25만원을 초과하는 경우에는 임대인과 임차인이 개별적으로 부담하셔야 합니다. 임대인께서 물건을 중개업소에 내놓을 때 임대수수료를 25만원 이하로 미리 절충하는 방법이 있겠구요. 서울시에서 공인중개사 협회에 본 사업은 서울시민(지역주민)들에게 주거안정과 전월세대책에 도움을 주고, 공가 물건을 해소코자 하는 사업으로 공인중개사분들에게 계약 물건을 제공하는 효과도 있는 사업임을 감안하여 임대인과 임차인들에게 추가로 중개수수료가 부담이 발생되지 않도록 협조를 요청 하였습니다.

거래금액	상한요율	한도액(원)
5천만원 미만	0.5%	200,000
5천만원 이상 ~ 1억원 미만	0.4%	250,000
1억원 이상 ~ 3억원 미만	0.3%	-

5. 부동산 중개수수료 지급신청서에 임대인, 임차인, 공인중개사가 모두 연명하여야 합니까 ?

- 부동산 중개수수료가 지급 신청은 임대인과 임차인이 공인중개사에게 비용을 지불하고 본인들에게 입금을 요구하는 경우에는 임대인과 임차인이 신청서에 연명하여 신청하고, 공인중개사에게 임대인과 임차인 수수료 전액을 지급하기를 바라는 경우에는 공인중개사를 포함하여 모두 연명하여 신청하시면 됩니다.

6. 신청인은 임대인 본인이 꼭 와야 하는지, 대리인이 접수하는 경우 위임장 (동의서)등을 징구하여야 하는지 ?

- 자치구 사업 담당자는 신청서상 사실관계만 확인하면 되므로 부동산 중개 수수료 지급은 임대차계약 후에 이루어지므로 대리인이 접수하더라도 위임여부를 입증하는 서류를 별도로 제출할 필요는 없습니다.

7. 신청한 임대료가 시세 가격의 90%를 초과하는 경우에는 어떻게 하나요 ?

- 임대인이 한국감정원에서 가격 검증 후 조정한 가격으로 임대할 의사가 있는 경우에 접수하게 되며, 자치구에서 임대인에게 조정금액을 알려주고 신청서상의 조정금액란에 기재하게 됩니다.

8. 물건에 대한 안정성은 어떻게 담보 하나요 ?

- 자치구에서 사업 담당자가 신청된 물건에 대하여 온나라 부동산정보 통합포털 또는 국토교통부 실거래가 등을 통하여 기본적인 가격검증을 합니다. 물건의 안전성을 위하여 채권(근저당권 등) 가액이 물건가격의 70% 이하여야 하며, 보증금과 채권의 합산금액이 100%이하여야 대상물건으로 최종 접수처리 됩니다.

9. '서울시 지원 물건'은 어떻게 포털사이트에 등재 되나요 ?

- 임대인이 포털사이트(다음, 부동산114)와 제휴된 지역의 부동산 중개 업소를 알려드리면 임대인이 공인중개업소에 물건 의뢰하여 중개업소가 포털사이트에 내용을 올리고, 자치구 사업담당자가 물건 정보를 연계되는 포털사이트 시스템(공무원용)에 입력하면 '서울시 중개수수료 지원' 물건으로 표시되게 됩니다.