

★ ◎

본부장 방침 제68호

문서번호	공공임대부-738
보존기간	1년
결재일자	2016.02.24
공개여부	공개
일상감사	대상아님

파트장	공공임대부장	주거복지처장	주거복지본부장	
손배찬	주홍석	서종균	이종언	02/24
협조	분양수납부장 김선직	정보시스템부장 홍점선	남부지역주택단지장 이영철	
	서부지역주택단지장 김길상	중부지역주택단지장 조래섭	북부지역주택단지장 이상현	

## 장기전세주택

# 임대보증금 인상분 분할납부시행(안)

서울특별시 SH공사

(주거복지본부 공공임대부)

# 장기전세주택 임대보증금 인상분 분할납부 시행(안)

## □ 배경

- 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사가 공급하는 임대주택의 경우에는 임대보증금 증액분을 분할납부할 수 있도록 하여 임대주택 임차인의 경제적 부담을 완화하도록, 임대주택법령이 개정되어 시행됨.

이에 따른 공사 임대주택의 임대보증금 인상분 분할납부가 가능토록 허용함으로써 임차인의 주거안정에 기여코자 함.

## <관련근거>

구분	법령내용
공공주택 특별법 ('16.1.15신설)	제49조(공공임대주택의 임대조건 등) ③ 제2항에 따라 임대료 중 임대보증금이 증액되는 경우 임차인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 증액분을 분할하여 납부 할 수 있다. ④ 공공임대주택의 임대료 등 임대조건을 정하는 경우에는 임차인의 소득수준 및 공공임대주택의 규모 등을 고려하여 차등적으로 정할 수 있다. 이 경우 소득수준 등의 변화로 임대료가 변경되는 경우에는 제2항 및 제3항을 적용하지 아니한다.
공공주택 특별법 시행령 ('15.12.29신설)	제45조(공공임대주택 임대보증금의 분할 납부) ① 임차인은 법 제49조제3항에 따라 증액된 임대보증금이 적용된 임대차계약을 체결한 날부터 1년 이내에 3회에 걸쳐 임대보증금의 증액분을 분할하여 납부할 수 있다. 이 경우 공공주택사업자는 남은 금액에 대하여 전년도 기준 「은행법」에 따른 은행의 1년 만기 정기 예금의 평균이자율을 적용한 금액을 가산(加算)할 수 있다. ② 공공주택사업자는 제1항에 따른 분할납부 방법 및 절차에 따라 관하여 필요한 사항을 정할 수 있다.

## □ 분할납부 시행(안)

- 적용대상 : 공사 장기전세주택 임차인 중 재계약시 임대보증금 인상분에 대해 분할납부를 원하는 임차인

- 대상금액 : 임대보증금 인상분(증액보증금 '16년 인상률 5%이내)  
단, 소득초과에 따른 할증 보증금 제외
- 적용시기 : 방안 시행일 이후 재계약 체결분 부터
- 분할납부 방법 : 전년도 기준 은행법에 따른 은행의 1년 만기 정기예금의  
평균이자율(2016년 기준 : 1.81%)을 적용 분할납부  
※ 납부기한 도래전에 납부시 일할계산 이자수납

- 【1회차】 재계약기준일 : 보증금 인상분의 40% 수납
- 【2회차】 재계약기준일 이후 6개월 : 보증금 인상분의 30% 수납
- 【3회차】 재계약기준일 이후 12개월 : 보증금 인상분의 30% 수납

## □ 행정사항

- 분납계약 체결 시 수정임대차계약서 및 분할납부 이행각서를 작성 하여  
기존계약서와 합철 관리  
※ 붙임 1 : 수정계약서 및 분할납부 이행각서
- 재계약이 이미 안내된 단지의 경우에는 안내문을 게시하는 등 별도 안내  
하고, 향후 재계약 안내시 안내문에 문구 삽입  
- 재계약 고지안된 세대 : 기존 재계약 안내문에 관련 문구 추가

※ 고객님의 경제적 부담을 완화시켜 드리고자 재계약시 임대보증금 인상분에  
대해 분할납부 할 수 있습니다. 다만, 이 경우 소정의 이자를 부담하게 됩니다.  
자세한 사항은 계약시 상담하시기 바랍니다.

- 기 재계약 안내된 세대 : 추가 안내 고객 안내문 (붙임2)
- 분할계약체결 후 분납 기간내에 보증금 인상분의 60%[2회차(30%)  
+ 3회차(30%)]를 납부하지 않을 경우 임대차 해지 통보 및 할부이자  
를 포함한 연체료 계상
- 임대차계약기간 종료 후 재계약을 체결하지 않은 세대는 분할납부 적용불가

## □ 조치사항

- 소통홍보처 전산시스템부 : Shine업무시스템 분할납부 기능 구축

## 임대차 수정계약서(예시)

임대인과 임차인은 아래 표시주택에 대한 임대차계약을 갱신함에 있어 아래의 내용으로 수정임대차계약을 체결하고 이를 증명하기 위하여 계약서 **2통**을 작성하여 임대인과 임차인이 각각 기명날인 한 후 원계약서와 합철, 각**1통**씩 보관한다.

임대주택의 표시 : 서울특별시 ○○구 ○○아파트 제○○동 ○○호

1. 계약일반조건 제1조 제2항을 다음과 같이 한다.

② 임차인은 제1항의 임대보증금을 아래와 같이 임대인에게 지불하기로 하며, 임대보증금 인상분에 대하여는 납부시 재계약기준일로부터 납부일까지 전년도 기준 은행법에 따른 은행의 1년만기 정기예금의 평균이자율(이하 할부이율)을 적용한 이자를 같이 납부하여야 한다.

구 분	합계	기존임대보증금	인상보증금1 (1회차)	인상보증금2 (2회차)	인상보증금3 (3회차)
금 액			○○○○원*	○○○○원**	○○○○원**
이 자 액			-	인상보증금2 × 할부이율 × 0.5	인상보증금3 × 할부이율
총 계***					
납부기한	-	-	재계약기준일	0000.00.00	0000.00.00

※ \* : 임대보증금 인상분의 40% 해당액 기재

    \*\* : 임대보증금 인상분의 30% 해당액 기재(2회차 30%, 3회차 30%)

    \*\*\* : 총계는 임대보증금과 할부이자액의 합계액 기재

2. 이 수정계약서외의 다른 조항은 기존 임대차계약서에 의한다.

수정계약일 : ○○○○년 ○○월 ○○일

임대인 : 서울특별시 SH공사장 (인)

임차인

    ◦ 성 명 : ○○○(\*\*\*\*\*)(인)

    ◦ 주 소 : 서울특별시 ○○구 ○○아파트 제○○동 ○○호

## 분할납부 이행각서 (예시)

임대주택의 표시 : 서울특별시 ○○구 ○○아파트 제○○동 ○○호

성 명 :

주민등록번호 :

주 소 :

상기 본인은 '00.00월 임대차 재계약시 임대보증금 인상분(₩00,000,000)을 납부하여야 하나 경제적 사정으로 인하여 인상분을 분납하고자 합니다.

분납금과 전년도 기준 은행법에 따른 은행의 1년만기 정기예금의 평균이자율을 적용한 이자를 분납금 납부시 함께 납부할 것을 약속하며, 만약 이 약속을 이행하지 못할 경우에는 연체료납부, 임대차 계약해지 등 어떠한 조치에도 이의를 제기 하지 않겠습니다.

○○○○년 ○○월 ○○일

위 각 서 인

(서명)

서울특별시 SH공사 사장 (인)

※ 아래 안내문은 예시이므로 대상고객에 맞춰 안내문을 수정하여 발송

### 임대보증금 인상분 분할납부 안내문

입주민 여러분 안녕하십니까.

귀하의 가정에 평안과 행복이 함께하시길 진심으로 기원드립니다.

고객님의 경제적 부담을 완화시켜 드리고자 아래와 같이 갱신계약시 임대보증금 인상분에 대해 분할납부 할 수 있습니다. 다만, 이 경우 소정의 이자를 부담하게 됩니다. 자세한 사항은 계약시 상담하시기 바랍니다.

#### 분할납부 조건 안내

##### 납부방법

- 재계약기준일 : 임대보증금 인상분의 40%
- 재계약기준일 이후 6개월내 : 임대보증금 인상분의 30%
- 재계약기준일 이후 12개월내 : 임대보증금 인상분의 30%

- 적용이율 : 전년도 기준 은행법에 따른 은행의 1년만기 정기예금의 평균이자율  
(2016년 기준 : 1.81%)

#### 시행기준일 : 2016년 02월 재계약 발생분부터

#### 분할납부 수정계약과 관련하여 재계약시 별도 안내사항 참조

2016년 ○○월 ○○일

**서울특별시 SH공사 사장(직인생략)**