

신탁방식 주택연금 담보주택 임대에 대한 안내말씀

1. 신탁방식 주택연금 담보주택 임대차계약의 당사자

신탁방식 주택연금 담보주택은 등기상 한국주택금융공사(이하 “공사”)가 소유자로 되어 있으나, 임대차계약은 주택연금 이용자를 임대인으로 하여 임대인과 임차인 간에 체결합니다.

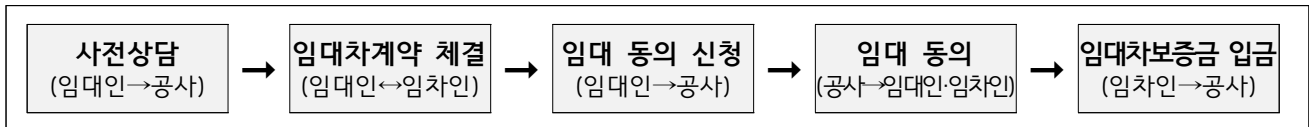
2. 임대차계약에 대한 공사의 동의 필수

임대인(주택연금 이용자)과 임차인 간의 임대차계약(변경·갱신 포함)은 등기상 소유자인 공사의 동의를 받아야만 임대차 대상 주택에 대하여 효력이 발생합니다.

◆ 공사의 동의를 받기 위해서는 다음의 요건을 모두 충족해야 합니다.

- ❶ 공사가 제공하는 “주택연금 가입주택 임대차계약서”에 따라 임대차계약을 체결해야 합니다. “주택연금 가입주택 임대차계약서”의 양식은 공사 홈페이지(<http://www.hf.go.kr> → 주택연금 → 서식자료실)에서 확인하실 수 있습니다.
- ❷ 공사 소정 양식에 따라 임차인의 개인(신용)정보 수집·이용에 대한 동의를 받아야 합니다.
- ❸ 담보주택 전부를 임대하는 경우에는 임대인이 담보주택에서 다른 곳으로 주민등록을 이전하는 것에 대해 공사의 승인을 받아야 합니다.
- ❹ 임대차보증금이 있는 경우에는 공사가 제시하는 공사명의 계좌에 임차인이 직접 임대차보증금(계약금 및 중도금 포함)을 입금하여 공사가 관리하는 것에 임대인과 임차인이 모두 동의해야 합니다.
- ❺ 담보주택에 대한 임대차보증금이 있는 임대차계약은 2건 이하(본 건 포함)이어야 합니다.

※ 신탁방식 주택연금 담보주택 임대 동의 절차



※ 임대 동의기간, 동의연장 및 갱신요구

- 임대 동의기간은 2년 이내이며, 특별한 사정이 인정되는 경우 2년 6개월 이내로 할 수 있습니다.
- 임대차계약의 변경·갱신 시에는 ❶ “주택연금 가입주택 임대차계약서”를 이용하고, ❷ 주민등록 이전 승인을 받고(전부 임대의 경우), ❸ 임대차보증금 증가분을 공사에 입금하면 임대 동의를 연장할 수 있습니다.
- 전부임대의 경우 임대 동의기간 종료 2개월 전까지 이전 승인이 연장되지 않으면 임대 동의기간 종료 후 임대인은 담보주택에 거주하여야 하고, 이 경우 임대차계약 갱신요구가 거절될 수 있습니다.

3. 임대인(주택연금 이용자)의 권리·의무

- ❶ 임대인은 임차인으로부터 차임(월세)을 직접 지급 받습니다. 다만, 임대인이 담보주택 수선의무를 이행하지 않아 공사가 그 비용을 부담한 경우 공사가 차임의 일부 또는 전부를 직접 지급받을 수 있습니다.
- ❷ 임대인은 임차인이 담보주택을 임대차 목적에 따라 사용·수익할 수 있도록 관리합니다. 공사는 담보주택의 수선·유지·보존 의무를 부담하지 않습니다.

4. 공사의 임대차보증금 관리

- ❶ 공사는 임차인으로부터 임대차보증금을 입금받아 이를 관리·운용하다가 임대차 종료 시 미지급 차임 등을 제외한 잔액을 임차인에게 직접 반환*합니다.

* 연체차임, 손해배상금, 가압류 채권액 등을 제외한 잔액을 반환하고, 기존 계약의 변경·갱신 시 임대차 보증금이 감액되는 경우에는 그 차액만큼을 공사가 임차인에게 반환합니다.

- ❷ 공사는 임대차보증금의 운용 수익을 임대인에게 지급합니다. 수익률은 정기예금 수준으로 공사 홈페이지(<http://www.hf.go.kr>)에서 확인하실 수 있습니다.