

금융생활에 필요한 모든 정보, 인터넷에서 「파인」 두 글자를 쳐보세요

“금융은 튼튼하게, 소비자는 행복하게”

	보도 참고자료		
보도	2018. 12. 21.(금) 조간	배포	2018. 12. 20.(목)
담당부서	은행감독국	김부곤 팀장(3145-8040)	최창윤 조사역(3145-8044)

제목 : 금융꿀팁 200선 - ⑩⑥ 전세가 하락기, 세입자가 꼭 알아야 할 '반환보증'

- 금융감독원은 국민들이 일상적인 금융거래과정에서 알아두면 유익한 실용금융정보(금융꿀팁) 200가지를 선정, 알기 쉽게 정리하여 보도참고자료를 통해 안내하고
 - 동시에 금융소비자정보 포털사이트 “파인”(fine.fss.or.kr)에도 게시하고 있음
- 이에 따라 106번째 금융꿀팁으로, “전세가 하락기, 세입자가 꼭 알아야 할 반환보증”을 별첨과 같이 안내해 드림

<별첨> 금융꿀팁 200선 - ⑩⑥전세가 하락기, 세입자가 꼭 알아야 할 '반환보증'

금융감독원은 「국민체감 20대 금융관행 개혁」을 추진하고 있습니다. 금융거래 과정에서 경험한 불합리한 금융관행 및 불편사항에 대한 의견은 ‘금융관행 개혁 포털’ (<http://better-change.fss.or.kr>) 내 ‘국민 참여방’으로 제보 바랍니다.

☞ 본 자료를 인용하여 보도할 경우에는 출처를 표기하여 주시기 바랍니다. (<http://www.fss.or.kr>)

제 목	전세가 하락기, 세입자가 꼭 알아야 할 '반환보증'
사례	<ul style="list-style-type: none"> ■ (사례1) 직장인 A씨는 얼마 전 전세계약이 종료 되었음에도 임대인(집주인)이 보증금(2억원)을 돌려주지 않아 고심하던 중, 2년 전 전세자금대출을 받을 때 보증에 가입한 사실이 기억남. 곧 학교에 입학하는 아들이 있어 이사를 가야 했기에 은행과 보증기관에 전화를 했으나, 해당 보증서는 은행에 대한 대출금(1.6억원)만 일시적으로 대신 상환해주는 상환 보증이었음. 대출금을 제외한 잔여 보증금(0.4억원)을 회수하려면 전세금 반환소송을 해야 하는 등 시간과 비용이 소요된다는 사실을 알고, 전세금 반환보증을 가입하지 않은 것을 후회함. ■ (사례2) 주부 B씨는 수도권 외곽지역에 사는데, 최근 거주하고 있는 아파트의 전세가격이 1년 전 계약시점 대비 크게 떨어진 것을 알게됨. 1년 후 계약 종료시에 임대인으로부터 보증금을 반환받지 못할 수도 있겠다는 생각이 들어 전세금 반환보증 가입을 문의하였으나, 보증료가 다소 부담이 되었음. 그러던 중 옆집 C씨로부터 A씨가 1년 전 전세자금대출을 받을 때 반환보증 기능이 있는 안심대출 상품을 신청했다면 상환+반환보증을 비교적 저렴한 보증료로 동시 가입할 수 있었을 것이라는 이야기를 듣고 아쉬워함. ■ (사례3) D씨는 전세 계약 만료 후 보증금을 안전하게 돌려받기 위해 반환보증이 있는 전세자금 안심대출을 신청함. 은행에서는 채권양도 사전 동의를 위해 집주인에게 연락을 취했으나, 집주인은 '세입자가 사전에 말도 없었고, 내가 손해 보는 것 같은데 해줄 이유가 없다'라고 하며 전화를 끊어버림. D씨는 이제 와서 집주인을 설득하기도 어렵고, 대출 진행은 안되고 있어 발만 동동 구르고 있음.

전세가 하락기, 아래 다섯 가지는 꼭 알아두세요!

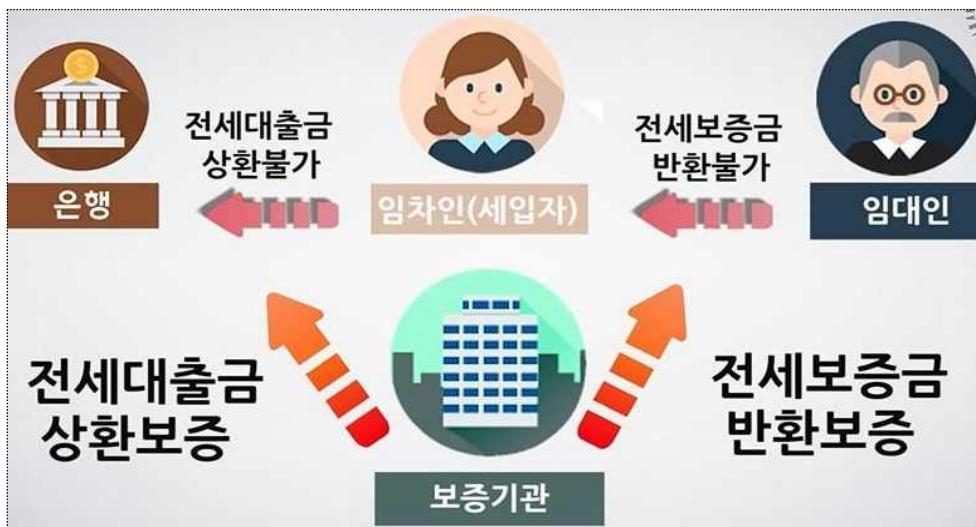
- ① 전세자금대출 보증서의 보장 범위를 반드시 확인하세요
- ② 대출 신청시 전세보증금을 확실하게 돌려받고 싶다면 주택도시보증공사(HUG)의 '전세자금 안심대출'을 이용하세요
- ③ 임대인에게 '채권양도'에 관하여 사전에 충분히 설명하세요
- ④ 이미 전셋집에 살고 있는 세입자도(대출 여부 무관) 반환보증만 별도 가입할 수 있습니다
- ⑤ 전세계약이 종료되었음에도 1개월 내에 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못했다면, 보증기관에 이행청구하세요

① 전세자금대출 보증서의 보장 범위를 반드시 확인하세요

전세자금대출을 받고자 하는 세입자라면 별도의 '**보증(보험)료**'를 내게 됩니다. 이는 전세자금대출이 **보증기관의 보증서**가 수반되는 **보증부 대출***이기 때문입니다.

* 주택담보대출과 달리 은행은 전세자금대출의 목적물(세입자가 입주할 집)을 담보로 잡을 수 없음 (소유권이 임대인에게 있기 때문)

보증기관은 세입자로부터 보증료를 받고 **일정 금액을 보증**하게 되는데, 이때 **보증의 종류**는 '**상환보증**'과 '**반환보증**'으로 나뉩니다.



꿀 팁

상환보증은 세입자가 은행에 전세대출금을 상환할 수 없는 경우 보증기관이 세입자 대신 대출금을 상환해 줍니다. 다만, 이후에도 세입자는 보증기관에 해당 금액을 상환해야 할 의무가 남아있고, 임대인으로부터 보증금을 돌려받기 위한 법적 조치를 해야할 수 있습니다.

한편, **반환보증**은 전세 계약이 종료 되었는데도 임대인이 세입자에게 전세 보증금을 반환할 수 없거나 반환하지 아니하는 경우, 보증기관이 임대인을 대신하여 세입자에게 전세 보증금을 반환합니다. 이후의 채권보전절차는 보증기관에서 전담하며, 세입자는 돌려받은 보증금으로 이사를 가면 됩니다.

즉, 상환보증만으로는 유사시에 즉각적인 보증금 회수, 이사 등이 어렵다는 것입니다. 전세자금대출을 받는 대부분의 세입자들은 이러한 보증내용의 차이보다는 금리 및 대출한도에 주안점을 두고 대출상품을 선택하는 경향이 있는데, 전세가 하락기에는 임대인이 전세금 반환에 어려움을 겪는 경우가 빈번히 발생할 수 있으므로 보증 목적에 맞게 신중히 선택해야 합니다.

② 대출 신청 시 전세보증금을 확실하게 돌려받고 싶다면 주택도시보증공사(HUG)의 '전세자금 안심대출'을 이용하세요

은행에서 판매하는 대부분의 전세자금대출은 3개의 보증기관*에서 보증하며, 이에 따라 대출 상품군도 크게 3가지로 나뉩니다.

* 주택금융공사(HF), 주택도시보증공사(HUG), 서울보증보험(SGI)

모든 대출에 상환보증은 필수적으로 가입해야 하나, 반환보증은 주택도시보증공사(HUG)의 '전세자금 안심대출'에만 있으므로 대출 신청 시 반환보증을 이용하고자 하는 세입자는 동 대출을 신청하는 것이 편리합니다. (그렇지 않을 경우 '별도 가입'→**꿀팁④**)

단, 상품별로 주택보유 요건, 전세보증금 요건 및 은행 대출 한도 등이 다르므로 요건 충족 여부를 먼저 확인해야 합니다.

보증기관별 대출상품 비교			
보증기관	주택금융공사(HF)	주택도시보증공사(HUG)	서울보증보험(SGI)
상품명	은행별 상이	전세자금 안심대출	은행별 상이
보증내용	상환보증	상환+반환보증	상환보증
가입자	임차인	임차인	은행
차주요건	무주택 및 1주택자 ^{주1)}	좌동	없음
전세보증금 요건	(수도권) 5억원 이하 (지방) 3억원 이하	(수도권) 5억원 이하 (지방) 4억원 이하	제한없음
은행 대출한도	최대 222백만원 (임차보증금의 80% 이내)	최대 400백만원 (임차보증금의 80% 이내)	최대 500백만원 (임차보증금의 80% 이내)
보증요율	상환보증요율 0.05~0.30%^{주2)}	상환보증요율 0.05% + 반환보증요율 0.128%(아파트), 0.154%(아파트外)	보증보험료 대출금리에 반영

주1) 부부합산소득 1억원 이하(단, 주금공 상품의 경우 보금자리론 소득기준 초과 시 보증요율 상향, 최대 0.05%p)

주2) 차주 신용등급, 소득부채비율 등에 따라 주금공 자체심사 후 보증요율 차등

예를 들어 전세보증금이 2억원, 그 중 대출금이 1억 6천만원인 아파트를 가정했을 때 주금공 보증 대출(상환보증)과 전세자금 안심대출(상환+반환보증)의 보증료 차이는 아래와 같습니다.

※ 전세계약 종료 후 임대인으로부터 전세보증금 반환을 받지 못했을 시,

	주금공(HF) 보증대출	전세자금 안심대출(HUG)
보증기관	대출금의 90%를 은행에 대위변제 후 채권회수	대출금 변제(→은행) 및 잔여보증금(→세입자) 지급 후 채권회수
세입자	채무불이행 발생, 보증금 즉시회수 불가	전세보증금 즉시 회수
보증료 비교	$1.6\text{억} \times 0.15\%^{\text{주1)}} \times 2\text{년}^{\text{주2)}}$ $= 480,000\text{원(월 }20,000\text{원)}$	$[1.6\text{억} \times 0.05\% + 2\text{억} \times 0.128\%] \times 2\text{년}^{\text{주2)}}$ $= 672,000\text{원(월 }28,000\text{원)}$

주1) 주금공 보증요율 0.15% 가정

주2) 통상적인 전세계약기간(2년) 가정

안심대출의 경우 **반환보증료**가 추가 부과됨에도 불구하고 **상환보증료율**이 낮게 책정되어 비용 측면에서 큰 차이는 없으며, 특히 대출자가 사회적 배려계층*에 해당되면 **보증료의 40%**를 할인받을 수 있습니다.

* 연소득 4천만원 이하(신혼부부 6천만원 이하), 다자녀·한부모 가구 등
(☞ 자세한 내용은 주택도시보증공사 홈페이지(www.khug.or.kr) 참고)

물론, 전세자금대출을 받는 모든 세입자가 반환보증을 선택할 필요는 없습니다. 본인이 입주할 거주지가 최근 1년간 전세가 하락세를 보이는 지역이면서 지속될 가능성이 높은 경우, 혹은 꼭 그렇지 않더라도 임대인으로부터 보증금 반환이 걱정되는 세입자 등 본인이 필요하다고 생각되는 경우에 선택하면 됩니다.

③ 임대인(집주인)에게 '채권양도'에 관하여 사전에 충분히 설명하세요

HUG의 안심대출, SGI의 전세대출 신청 시 보증기관은 채권보전을 위해 전세보증금 반환채권*을 세입자로부터 양도받습니다.

* 전세계약 만료 시 세입자가 임대인(집주인)에게 보증금 반환을 청구할 수 있는 권리

이는 보증사고 발생 시 전세보증금 반환채권에 대한 우선적인 권리를 확보하기 위해 '세입자와 맺는 계약'으로, 임대인의 부동산 소유권에는 아무런 영향이 없습니다*

* 집주인은 전세계약 종료 시 세입자가 아닌 은행에 전세보증금을 반환하기만 하면 채권양도계약 자동 소멸 (은행에서 임대인(집주인)에게 별도 안내)

다만 일부 임대인들이 이를 근저당설정 등과 같이 자신의 부동산 소유권에 불이익이 있다고 오인(誤認)할 수 있으므로, 세입자들은 임대인에게 이러한 사실을 사전에 충분히 설명하면서 은행으로부터 전화가 갈 수 있다는 사실을 전달할 필요가 있습니다.

④ 이미 전셋집에 살고 있는 세입자도 '반환보증'만 별도 가입 할 수 있습니다

대출 신청 시 전세자금 안심대출을 이용하지 않은 세입자, 혹은 대출을 받지 않은 세입자라고 하더라도 반환보증만 별도 가입할 수 있습니다.

주택도시보증공사(HUG) 및 서울보증보험(SGI)에서 단독가입 상품을 판매하고 있으며, 보증금 요건·보증요율 등이 상이하므로 본인에게 맞는 상품을 골라 가입하면 됩니다.(단, '가입기한'에 유의)

판매처	주택도시보증공사(HUG)	서울보증보험(SGI)
상품명	전세보증금 반환보증	전세금보장 신용보험
전세보증금 요건	(수도권) 7억원 이하 (지방) 5억원 이하	(아파트) 제한 없음 (아파트外) 10억원 이하
가입기한	전세계약기간 1/2 경과 前	계약기간(2년) 10개월 경과 前
보증료율	0.128%(아파트), 0.154%(아파트外)	0.192%(아파트), 0.218%(아파트外)

HUG의 반환보증 상품 역시 전세자금 안심대출과 마찬가지로 **사회적 배려계층 할인이 적용되며, SGI의 전세금보장 신용보험도 LTV 비율 및 채권양도약정 등을 통한 할인제도가 있으니 꼭 확인하시고 가입하세요.**

한편, 반환보증을 별도가입하면 전세자금 안심대출과는 달리 **임대인(집주인)의 사전동의가 필요 없으며, 임대인에게 사후 통보(채권양도통지)하게 됩니다.** 다만 **단독·다가구**의 경우 다른 세대의 전세보증금 총액 확인* 등을 위해 임대인의 사전 협조가 필요합니다.

* 임차인들의 보증급 합이 실거래가 대비 일정수준 이하인 경우에만 반환보증서 발급 가능

⑤ 전세계약이 종료되었음에도 1개월 내에 임대인으로부터 보증금을 돌려받지 못했다면, 보증기관에 이행청구하세요

반환보증 가입자(세입자)가 전세계약 종료 후 1개월 내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 반환받지 못했다면, 임차권 등기명령*을 마친 후 보증기관에 이행청구하면 됩니다.

* 임차인이 계약 종료 후 **대항력과 우선변제권은 유지하면서 이사할 수 있도록 한 제도**이며, 임차 주택 소재지의 관할 법원에 신청

보증기관은 이행청구 접수 후 1개월 안에 심사를 통해 전세보증금 전액을 반환하게 되며, 이때 세입자는 **명도(집을 비워줌)를 완료해야** 보증금을 수령할 수 있습니다.

※ 동 꿀팁 내용을 “알기 쉬운 영상”으로 보고 싶다면 **파인(FINE)에 접속해보세요** (① [파인\(fine.fss.or.kr\)](http://fine.fss.or.kr) 접속 ➔ ② ‘영상뉴스 파인톡톡’ 클릭)