



보도	2022.12.6.(화) 조간	배포	2022.12.5.(월)		
담당부서	은행감독국 가계신용분석팀	책임자	수석조사역	천성준	(02-3145-8043)
		담당자	선임조사역	최문일	(02-3145-8041)

[금융꿀팁 200선] <136> 소중한 전세보증금, 안전하게 지키세요 - 전세 계약시 유의사항 및 전세보증금 반환보증 활용법 -

□ 금융감독원은 국민들이 일상적인 금융거래과정에서 알아두면 유익한 금융정보(금융꿀팁)를 쉽게 정리하여 보도참고자료로 안내해 왔음

➔ 136번째 금융꿀팁으로, “소중한 전세보증금, 안전하게 지키세요 - 전세 계약시 유의사항 및 전세보증금 반환보증 활용법”을 안내해 드림

1

전세 계약시 유의사항

□ 매매가* 대비 **전세가율이 높거나**(통상 70~80% 이상) **등기부등본상 선순위****인 근저당 금액 등이 **과다**한 주택은 **전세계약시 신중**을 기해야 합니다.

* 주택 가격 시세 확인이 어려운 **신축빌라** 등의 경우에도 **전세계약시 주의** 요망

** 다가구주택의 경우 임차인 본인보다 우선순위인 전세보증금도 확인 필요

◦ 계약종료 시점에 새로운 임차인을 찾기 어렵고, 경매처분시 **보증금**을 온전히 **회수**하지 못할 가능성이 상대적으로 높기 때문입니다.

□ 다만, 전세가율 및 등기부등본 등을 확인하고 입주하더라도 계약 종료시점에 **임대인의 자금사정 악화** 또는 **세금 체납*** 등으로 임대인이 **보증금을 돌려주지 못하는 경우**가 발생하기도 하며,

* 조세채권 우선 원칙에 따라 해당 부동산에 부과된 세금은 임차인의 전세 확정일자 권리보다 우선

◦ 부득이 **경매** 또는 **법적 조치**를 진행할 경우 **많은 시간**이 소요되고, 상황에 따라 **보증금**을 온전히 **회수**하지 못할 수도 있습니다.

➔ “**전세보증금 반환보증**”을 **미리 가입**해 두면, 위와 같은 경우에도 보증회사로부터 **전세보증금**을 **안전**하게 지급받을 수 있습니다.

1 개 요

- 전세보증금 미반환 위험으로부터 임차인을 보호하기 위해 보증기관*에서는 “전세보증금 반환보증” 상품을 판매하고 있습니다.

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

- 따라서 임차인으로서 전세계약 종료시점에 전세보증금을 온전히 회수할 수 있을지 걱정된다면 반환보증 가입을 고려해 보세요.

반환보증 활용 사례

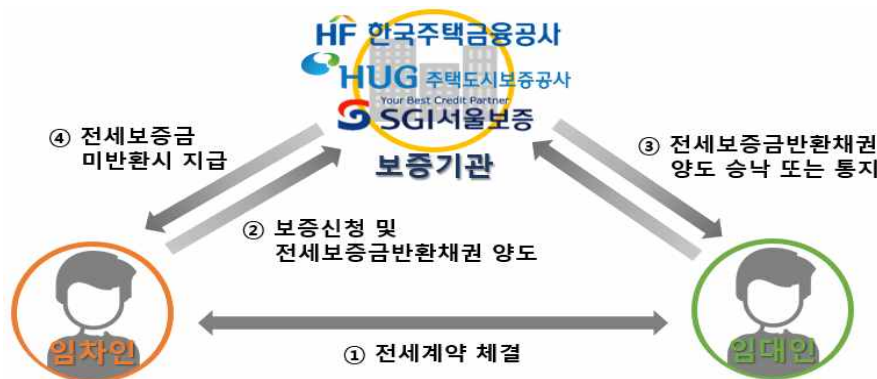
- ◇ 임차인 A씨는 얼마전 전세계약 기간이 종료되었음에도 임대인이 새로운 임차인을 구하지 못했다는 이유로 전세보증금을 돌려주지 않음
 - ◇ 임차인 B씨는 등기부등본상 선순위 채권이 없는 주택을 찾아 전세계약을 했으나, 해당 부동산에 직접 부과된 세금으로 인해 전세보증금중 일부를 회수하기 어려운 상황
- ⇒ A, B 모두 반환보증을 가입해 두었기 때문에, 보증회사를 통해 보증금 전액을 회수함

전세보증금 반환보증 제도 개요

- 임대차계약이 종료되었음에도 임대인이 **정당한 사유없이** 임차인에게 **보증금을 반환하지 않는 경우**, **보증회사가 임차인에게 보증금을 돌려주는 상품***

* 보증기관의 심사를 거쳐 가입해야 하며, 가입시 임차인이 보증료를 납부

< 전세보증금 반환보증 구조 >



(☞ 자세한 내용은 주택금융공사(www.hf.go.kr), 주택도시보증공사(www.khug.or.kr), 서울보증보험(www.sgic.co.kr))

2 반환보증 가입시 확인사항 등

- 반환보증 가입시 본인의 상황(주택 유형, 보증금액, 할인 여부* 등)을 고려하여 유리한 보증기관을 합리적으로 선택**해야 합니다.

* (HF·HUG) 신혼부부, 다자녀, 저소득, 장애인, 고령자 등을 대상으로 보증료 할인

** (HF) 보증료율이 낮으나 "HF가 보증하는 전세대출"을 이용하는 차주만 이용 가능
(HUG) 네이버부동산, 카카오페이 등 가입 채널이 다양, (SGI) 고가 주택도 가입 가능

- 또한 전세금안심대출(HUG 보증 전세대출) 이용 차주 또는 등록 임대주택에 거주하는 임차인의 경우 이미 반환보증이 가입되어 있을 수 있으니, 먼저 보증가입 여부를 확인*하시기를 바랍니다.

* (전세금안심대출) HUG 보증 전세대출은 반환보증 가입이 필수 ☞ 은행에서 대출 보증사 확인
(등록 임대주택) 임대인의 보증 가입의무 有(21.8월 이후) ☞ **HUG 홈페이지** 등에서 가입 여부 확인

3 기타 사항

- 반환보증은 임대인 동의없이 가입 가능*하며, 전체 전세계약 기간의 절반이 경과하기 이전**에 가입할 수 있습니다.

* 다가구 주택 등의 경우 "선순위임대차확인서" 서류 작성을 위해 임대인 또는 중개사 협조 필요

** (SGI) 전세계약기간이 24개월을 초과시 → 계약 시작후 12개월 이전까지만 가입 가능

보증회사별 반환보증 상품 개요

구 분	주택금융공사 (HF) < 전세지킴보증 >	주택도시보증공사 (HUG) < 전세보증금반환보증 >	서울보증보험 (SGI) < 전세보증금장신용보험 >
가입 가능 전세 보증금	[수도권] 7억원 이하 [비수도권] 5억원 이하		[아파트] 제한없음 [기타] 10억원 이하
가입 가능 주택 유형	단독·다가구·다세대·연립주택, 아파트, 주거용 오피스텔 노인복지주택		-
보증신청 가능 채널	위탁 은행	HUG 모바일앱·지사, 위탁 은행, 네이버부동산, 카카오페이 등	홈페이지·지점
비 고	주택금융공사 보증 전세대출 차주만 가입 가능	-	-

(☞ 자세한 내용은 주택금융공사(www.hf.go.kr), 주택도시보증공사(www.khug.or.kr), 서울보증보험(www.sgic.co.kr))

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

□ 보증기관이 전세자금대출 임차인에게 제공하는 보증의 종류는 크게 ‘상환보증’과 ‘반환보증’으로 나뉩니다.

① **상환보증***: 임차인이 은행에 전세대출금을 상환할 수 없는 경우, 보증기관이 임차인 대신 금융기관에 대출금을 상환하겠다는 보증

* 전세대출은 보증기관의 보증서(상환보증)가 수반되는 보증부 대출이므로 전세대출 차주는 의무 가입

➔ “임차인”이 보증기관에 해당 금액을 상환해야 할 의무가 남아있음
(임대인으로부터 보증금을 돌려받기 위한 법적 조치도 임차인이 해야 함)

② **반환보증**: 전세 계약 종료후 임대인이 임차인에게 전세 보증금을 반환할 수 없거나 반환하지 아니하는 경우, 보증기관이 임대인 대신 임차인에게 전세보증금을 반환하겠다는 보증

➔ “임대인”이 보증기관에 해당 금액을 상환해야 함
(임대인으로부터 보증금을 돌려받기 위한 법적 조치를 보증기관이 함)

< 상환보증 · 반환보증 구조 >

