

전세계약 전 '임대인 정보' 사전 확인 가능해진다

- 5월 27일부터 임대인 정보조회 확대... 전세사기 예방의 실질적 전환점

- 국토교통부(장관 박상우)는 5월 27일부터 임차인이 전세계약을 체결하기 전, 임대인의 다주택자 여부, 전세금반환보증 사고 이력 등을 확인할 수 있는 '임대인 정보조회 제도'를 확대 시행한다.
- 이번 제도 개선은 지난 5월 1일 국회 본회의를 통과한 「주택도시기금법」 개정*에 따른 것으로,
 - * (주요내용) ①임차인(또는 예비 임차인) 요청 시, HUG 보유 임대인 정보를 임대인 동의없이 제공 가능, ②임대인에게 정보 제공 사실·이유 등 통지(법 제34조의6 신설)
- 그동안은 임차인이 전세계약을 맺고 입주한 후에야 임대인 동의를 전제로 사고 이력 등을 조회할 수 있었으나,
- 이번 개정으로 전세계약 단계에서부터 임대인의 보증이력 등을 임대인 동의 없이 직접 조회할 수 있게 된다.
- 임차인은 전세계약 체결 전부터, 임대인의 ▲HUG 전세금반환보증 가입 주택 보유 건수, ▲보증 금지 대상 여부, ▲최근 3년간 대위변제 발생 건수 등을 확인할 수 있다.
 - 해당 정보는 HUG가 보유한 보증 데이터를 기반으로 하며, 임대인의 보증 리스크를 객관적으로 판단할 수 있는 기준으로 활용된다.
- 정보 조회는 임차인의 계약 진행 상황에 따라 다음과 같이 진행된다.
 - 예비 임차인의 경우, 공인중개사를 통해 계약 의사가 확인되면 임대인 동의 없이 정보조회가 가능하다.
 - 조회 신청은 공인중개사 확인서를 지참해 HUG 지사를 방문하거나, 6월 23일부터는 안심전세 앱을 통해 비대면 신청도 가능하다.
 - HUG의 확인절차를 거쳐 최대 7일 이내에 임대인 정보가 제공되며, 지사 방문 시 문자로, 앱 신청 시 앱을 통해 결과가 통지된다.

- 계약 당일 임대인을 직접 만난 경우에는 안심전세앱을 활용해 ▲임차인이 임대인 정보를 조회하거나, ▲임대인이 앱상 본인 정보 직접 조회해 임차인에게 보여줄 수 있다.
- 이번 제도는 보증 사고 발생 가능성 높은 임대인에 대한 정보를 임차인이 전세계약 전부터 사전 확인할 수 있도록 하여 전세사기 예방에 실질적인 효과가 있을 것으로 기대된다.
- 실제 통계에 따르면 보증 사고율은 임대인 주택 보유수*에 따라 차이를 보이는 것으로 나타났으며, 이는 주택의 권리관계, 보증금 수준 등과 함께 보증사고 예방을 위한 참고지표로 활용 가능하다.
- * (보증 사고율) 1~2호(4%), 3~10호(10.4%), 10~50(46%), 50호 초과(62.5%), ('24년 기준)
- 정보 조회 제도의 신뢰도 제고와 남용 방지를 위한 장치도 마련하였다.
- 조회는 신청인당 월 3회로 제한되며, 임대인에게 정보 제공 사실을 알리는 문자 통지 시스템도 함께 운영한다.
- 계약 의사 없는 무분별한 조회(일명 ‘찔러보기’)를 방지하기 위해 부동산 거래관리시스템(RTMS)을 통한 계약 체결 여부 확인이나, 공인중개사를 통한 계약의사 검증 등도 철저히 시행한다.
- 국토교통부 김규철 주택토지실장은 “이번 개선사항은 임차인이 계약 전에 스스로 위험을 확인하고 안전하게 계약할 수 있도록 한 제도적 기반”이라며,
- “앞으로도 전세사기 피해를 차단하고, 국민 주거안전을 실질적으로 보호할 수 있는 제도 개선을 지속적으로 추진하겠다”고 밝혔다.

담당부서 < 총괄 >	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장	정수호 (044-201-3337)
		담당자	사무관	정태현 (044-201-3338)
	주택도시보증공사 전세보증처	책임자	처 장	윤서우 (051-955-5720)
		담당자	팀 장	김재현 (051-955-5741)