

	<b>보도자료</b>	
	<b>작성</b>	주택·토지연구본부 윤성진 부연구위원 (sungjin@krihs.re.kr, 044-960-0321)
	<b>배포</b>	홍보출판팀 김지형 3급행정원(044-960-0582) 홍보출판팀 이호창 팀장(044-960-0428)
<b>보도일시</b>	■ 즉시 보도 가능	

**“보증금 반환 지연 및 미반환 구조 이해와 임차인 불안 완화 방안 연구”**  
국토研, 워킹페이퍼(WP 23-08호) 발간

□ 국토연구원(원장 심교언) 윤성진 부연구위원은 워킹페이퍼 『보증금 반환 지연 및 미반환 구조 이해와 임차인 불안 완화 방안 연구』를 통해 보증금 반환 구조를 살펴보고 임차인 불안을 완화하기 위한 정책 방안을 제시하였다.

- ‘전세사기’, ‘깡통전세’, ‘역전세’ 등이 이슈화되어 보증금 미반환에 대한 우려가 높은 상황 속에서, 제도적 보호·보장 부족으로 임차인 불안이 가중되고 있다.
  - 보증금이 반환되지 않는 경우 임차인의 주거와 생계에 큰 위협으로 작용한다.
  - 보증금 반환 지연은 미반환에 비해 상대적으로 소홀하게 다루어져 왔으나, 임차인 입장에서는 임차권등기명령, 경·공매 등 복잡한 과정을 거쳐야 하고 주거 계획에 차질을 빚는 등의 문제를 야기한다.
- 보증금 반환은 임대인의 자산 및 대출, 차기 임차인의 보증금, 보증금 반환보증, 주택 매도 금액, 최우선변제금 등 다양한 재원이 동원되고, 임대인·시장·제도 요인이 복합적으로 작용하기 때문에 이에 대한 구조적 이해가 필요하다. (<그림1> 참고)

□ 우리나라 주택 임차보증금은 ‘보증’의 기능을 넘어서 ‘대출’의 성격을 지니는데, 이에 대한 법률적·제도적 규율이 부족한 상황이다.

- 해외에서는 보증금의 예치를 의무화하거나 액수를 제한하고, 임차인에게 이자를 지급하게 하는 등 보증 목적 이외의 보증금 활용을 제도적으로 제한하고 있다.
- 한편, 우리나라의 보증금 지급 및 반환은 단순한 보증의 범위를 넘어 거액의 금전이 오고 가는 금융행위이지만, 사인 간의 계약으로 보아 제도적 관리 및 보호 적용이 미비하다.

- 학계에서는 2000년대 초반 이미 전세보증금이 주택 매입 자금 조달을 위한 대출로 기능한다는 것이 전세 제도에 대한 주된 설명으로 자리 잡았다.
- 특히, 전세사기 문제는 보증금 관련 제도·관행·행태의 구조적 취약성과 이로 인한 임차인의 피해를 극명하게 보여주었다.

□ 임대인·시장·제도 요인을 종합적으로 고려하여 시산한 결과, ‘보증금 반환 지연 위험 가구’는 24.1~49.2만 가구이며, 온전히 보증금을 돌려받지 못하는 ‘보증금 미반환 위험 가구’는 2.0~4.2만 가구로 추정된다.(〈표 1〉 참고)

- (임대인 요인) 임대인의 14.5~29.6%는 저축액과 대출 여력을 고려하더라도 보증금에 상당하는 금액 마련이 불가능한 것으로 나타났다.
- (시장 요인) 2023년 상반기 종료되는 계약 기준, 계약상 보증금이 전세시세보다 높은 ‘역전세’는 55.5%에 달하며, 보증금이 매매시세보다 높은 ‘깡통전세’는 5.1%에 달하였다.
  - 시장 여건에 민감한 영향을 받기 때문에 특정 지역이나 주택유형에서는 역전세와 깡통전세 문제가 더욱 심각하게 나타난다. (〈그림2〉, 〈그림 3〉 참고)
- (제도 요인) 전세가구 중 약 8.1%만이 보증금 반환보증에 가입하였고, 역전세와 깡통전세가 중첩적으로 나타나는 계약 중 최우선변제금 상한 기준 이하인 경우는 0.07%에 불과하다.

□ 윤성진 부연구위원은 보증금 미반환 위험 주택의 시장 진입을 제한하고, 보증금 반환 방법 통지 및 일정 금액 예치를 통해 보증금 반환 지연 문제에 대응하며, 임대인 변경 시 설명·동의 절차를 마련하는 등의 제도 개선이 필요하다고 제언하였다.

- 보증금 미반환 문제 대응 차원에서 전세가율 60~90% 부분에 대한 보증금 반환보증 가입을 의무화하고, 전세가율 90% 초과 부분에 대한 시장 진입 제한 등의 제도를 설계하였다.
- 보증금의 채무적 성격을 고려한 제도적 관리, 주택임대차를 위한 법적·물리적·경제적 기준 마련, 임차인 지원 조직 및 체계 구축, 보증금 반환보증 제도 개선 등도 함께 제시하였다.

첨부. 워킹페이퍼(보증금 반환 지연 및 미반환 구조 이해와 임차인 불안 완화 방안 연구)

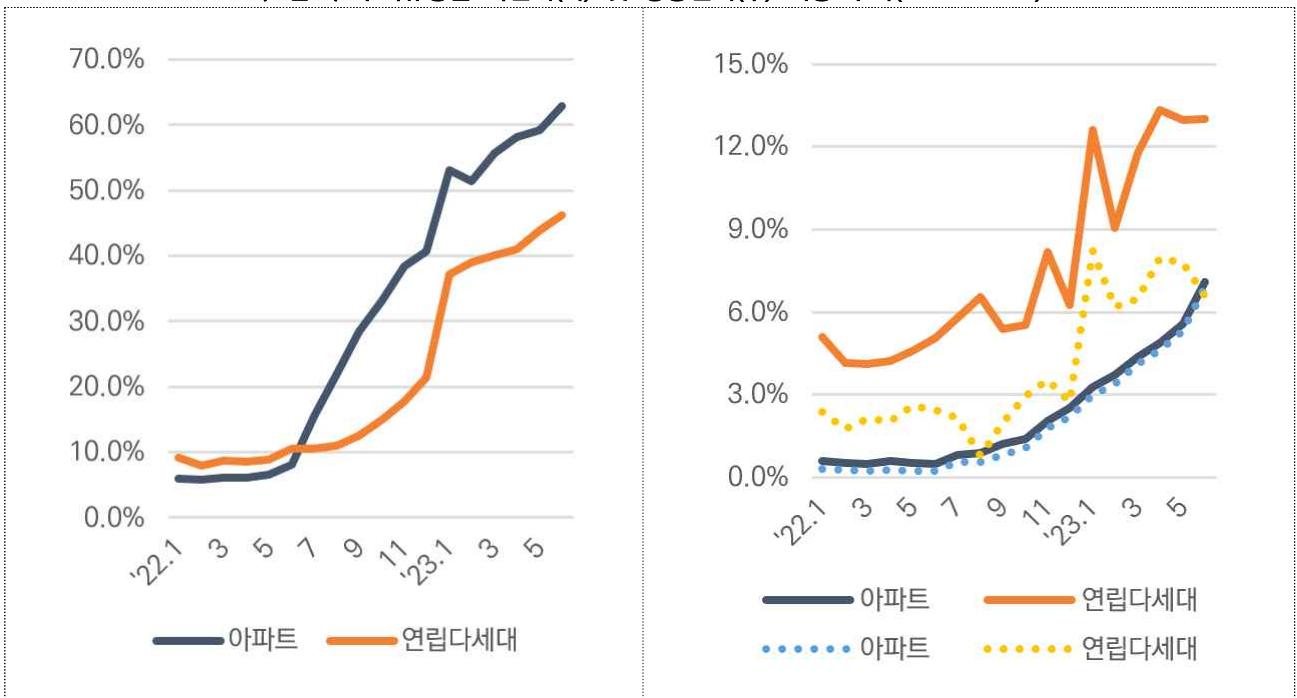
 공공누리 공공저작물 자유이용허락	 출처표시	보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토연구원 홍보출판팀 김지형 3급행정원(☎044-960-0582)에게 연락주시기 바랍니다.
--	---	--

〈그림 1〉 보증금 반환 지연 및 미반환 구조



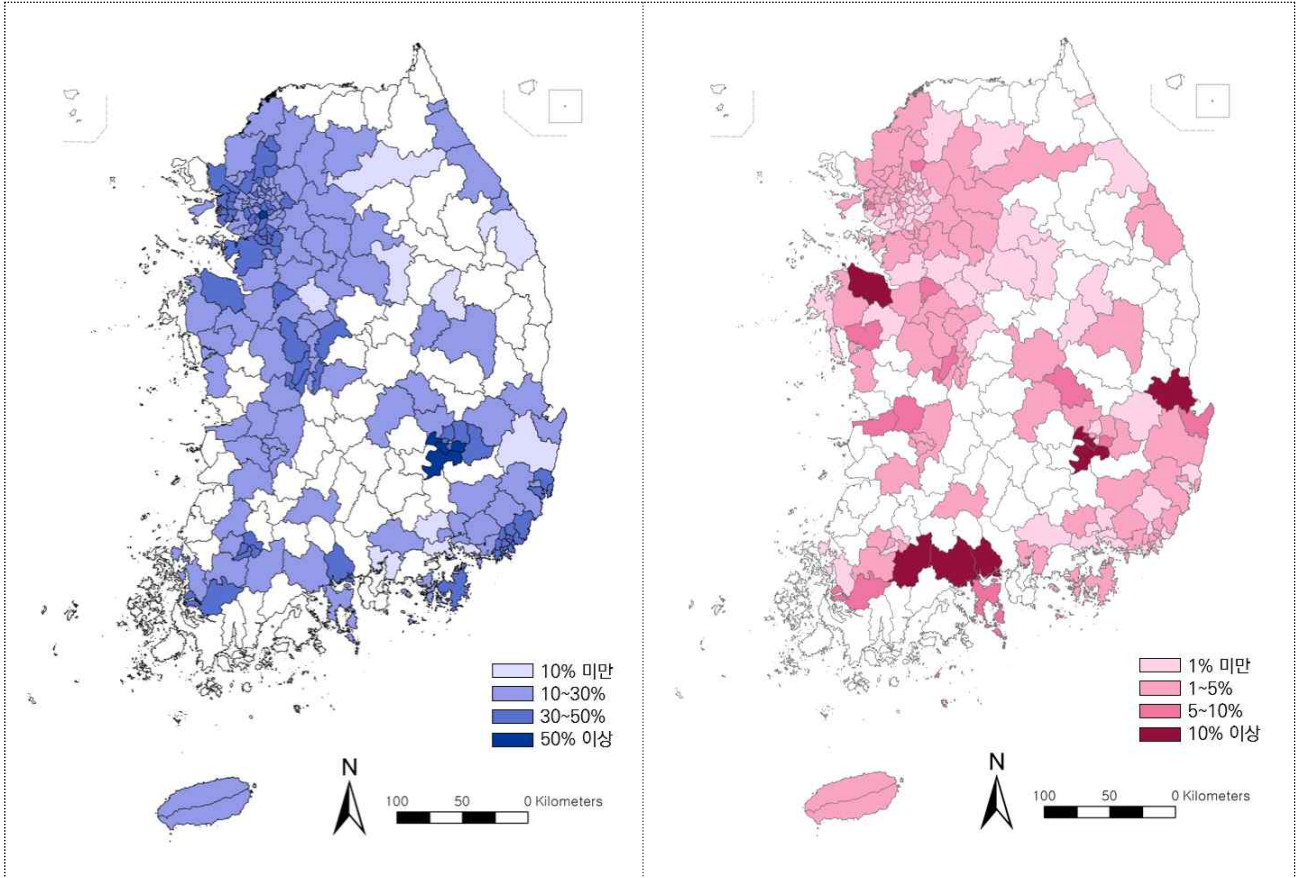
자료: 연구진 작성

〈그림 2〉 주택유형별 역전세(좌) 및 강통전세(우) 비중 추이('22.1~'23.6)



주: 우측 그래프의 점선은 역전세이면서 강통전세인 계약 비중을 나타냄.  
 자료: 국토교통부 실거래가 자료를 활용하여 연구진 작성.

〈그림 3〉 지역별 역전세(좌) 및 강통전세(우) 비중



주: 전세가격 또는 매매가격과 매칭된 전세 거래가 100건 미만인 지역은 흰색으로 표시하였음.  
 자료: 국토교통부 실거래가 자료를 활용하여 연구진 작성.

〈표 1〉 보증금 반환 지연 및 미반환 위험 가구 시산

(단위: 만 가구, %)

보증금 반환 유형	보증금 반환 주요 수단	위험 가구 유형 구분	위험 가구 수	
			시나리오1	시나리오2
유형①	임대인 자산 및 대출가능액	보증금 반환 가능 가구	278.0(85.5)	229.0(70.4)
유형②	전세시세		21.0(6.5)	42.8(13.2)
유형③	보증금 반환보증	보증금 반환 지연 위험 가구	2.1(0.7)	4.3(1.3)
유형④	매매시세	(심각한) 보증금 반환 지연 위험 가구	22.0(6.8)	44.9(13.8)
유형⑤	최우선변제금		0.0(0.0)	0.0(0.0)
유형⑥	-	보증금 미반환 위험 가구	2.0(0.6)	4.2(1.3)
전세 전세가구 계			325.2(100.0)	325.2(100.0)

자료: 2022년 가계금융복지조사를 활용하여 연구진 작성  
 주: 분석 방법 및 한계는 첨부하는 워킹페이퍼 본문 참조