

수시 | 19-05

주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안: 전세보증보험제도 개선방안을 중심으로

A Study on the Phenomenon of Inverse Lease on a Deposit Basis and Consolidation of
Protection for Lessees: Focused on Guarantee for a Refund of Jeonse Deposit

김지혜, 이길제, 하서진

수시 19-05

주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안: 전세보증보험제도 개선방안을 중심으로

A Study on the Phenomenon of Inverse Lease on a Deposit Basis and Consolidation of
Protection for Lessees: Focused on Guarantee for a Refund of Jeonse Deposit

김지혜, 이길제, 하서진

■ 연구진

김지혜 국토연구원 책임연구원(연구책임)
이길제 국토연구원 책임연구원

■ 외부연구진

하서진 SH도시연구원 박사

■ 연구심의위원

이수욱 국토연구원 주택·토지연구본부장
이순자 국토연구원 선임연구위원
박천규 국토연구원 부동산시장연구센터장
최명식 국토연구원 책임연구원

주요 내용 및 정책제안

FINDINGS & SUGGESTIONS



본 연구보고서의 주요 내용

- 1 9·13 주택시장 안정대책 발표 이후 주택매매가격이 하락세를 보이면서 부동산 시장이 안정적인 추세를 나타내고 있으며, 전세가격도 지속적으로 하락하는 추세임
- 2 전세 실거래가 자료를 이용하여 분석한 결과, 전국적으로 약 33.84%(2019년 2분기)의 주택에서 전세가격이 하락한 것으로 나타남
- 3 주택유형별 전세가격은 2019년 2분기 기준으로 아파트가 37.35% 하락한 것으로 나타났으며 단독·다가구 25.72%, 연립·다세대 18.5%인 것으로 분석됨
- 4 시나리오 분석결과, 역전세 위험에 노출될 가능성이 있는 주택의 규모는 전세가격 하락률에 따라 1% 하락시 80만호, 7% 하락시 83만호, 15% 하락시 88만호로 분석됨
- 5 역전세 위험에 직접적으로 노출된 주택의 규모는 크지 않은 것으로 분석되었으나 전세가격이 하락됨에 따라 약 12~16만호로 그 규모가 증가하는 것으로 나타남

본 연구보고서의 정책제안

- 1 아파트에 대한 전세보증보험의 보증범위 확대하여 대부분의 임차인이 보증금을 보호 받을 수 있도록 기준을 조정
- 2 단독·다가구 주택에 대한 '타 전세계약서체결내역 확인서' 등의 가입조건 확인 절차를 간소화
- 3 전세보증보험 가입자도 해당 주택의 가격이 가입조건에 부합하는지 확인할 수 있는 정보를 제공하고 주택가격 산정방법을 명확히 제시
- 4 공공성을 가진 보증금 위탁(예치) 기관을 설립하고 의무가입대상 설정을 위한 기준 등을 마련하여 전세보증보험 의무가입 제도를 시행
- 5 보증부 월세도 가입이 가능한 만큼 이에 대한 적극적인 정보제공이 필요

차례

CONTENTS

주요 내용 및 정책제안	i
--------------------	---

제1장 연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적	3
2. 연구의 범위 및 방법	5
3. 선행연구와의 차별성	8
4. 연구의 기대효과	9

제2장 전세시장 동향 및 이슈 탐색

1. 전세시장 동향 분석	13
2. 전세시장 관련 이슈 탐색	30

제3장 전세가격 하락 주택 비중 및 역전세 위험 노출주택 규모

1. 전세가격 하락 주택 비중	37
2. 역전세 위험 노출가능/노출 주택 규모 추정	49
3. 종합 및 시사점	59

제4장 **현행 임차인 보호 방안 분석**

- 1. 임차인 보증금 보호 방안 도입 배경 63
- 2. 현행 임차인 보호 방안 64

제5장 **전세보증보험제도 확대를 위한 정책 개선방안** 81

참고문헌 93

SUMMARY 97

부 록 99



1

CHAPTER

연구의 개요

- 1. 연구의 배경 및 목적 | 3
- 2. 연구의 범위 및 방법 | 5
- 3. 선행연구와의 차별성 | 8
- 4. 연구의 기대효과 | 9

연구의 개요

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구 배경

□ 2017년 이후 전세시장은 가격 하락세가 지속되면서 역전세 이슈와 그로 인한 임차인의 주거불안 문제가 다시금 대두되고 있으나, 관련 연구는 미흡한 상황임

- 2017년 4월 이후 현재까지 지방의 전세가격은 지속적으로 하락하고 있으며 수도권의 전세가격도 2017년 말을 기준으로 하락세를 나타냄
 - 최근 3개월간 지방의 전세가격 전월 대비 변화율은 -0.81%('18.11) → -0.41%('18.12) → -1.23%('19.1)로 전세가격이 하락하고 있는 것으로 나타나고 있으며 수도권은 -1.0%('18.11) → -0.61%('18.12) → -1.84%('19.1)로 전세가격 하락세가 두드러지는 것으로 분석됨
- 이처럼 대부분의 지역에서 전세가격 하락세가 뚜렷해지면서 전세계약 만료 후에도 임차인이 전세보증금을 반환받지 못하는 등 임차인의 주거불안이 가중
 - 이와 관련하여, “광역 17개 시도 중 11곳 역전세 위험지대”(매일경제, 2019. 02. 12.), “지난해 전세보증금 사고, 전년보다 10배 증가”(동아일보, 2019. 4. 7.) 등 임차인의 주거불안 현상에 대한 사회적 관심 증가
- 이러한 역전세 현상은 주택시장의 경기변화에 따라 지속적으로 제기되어 온 문제로 임차인의 전세보증금을 실질적으로 보호하고 주거이동에 제약이 발생하지 않도록 정책적 개선이 필요

□ 주거복지로드맵¹⁾ 등에서 임차인 보호 수단 강화의 필요성 및 정책의 방향성을 제시하고 있어 실질적 정책 개선·실행 방안을 모색할 필요가 있음

- 주거복지로드맵에서 임대차시장의 투명성과 안정성 강화를 위해 임차인 권리 보호와 전세보증금 보호 수단 강화의 필요성을 제시
- 2019 주거종합계획²⁾에서는 역전세 이슈와 관련해 임차인의 보증금 회수리스크 여부를 모니터링하고 임차인의 피해가 발생하지 않도록 대응방안을 검토할 필요가 있다고 지적
- 제2차 장기주거종합계획 수정계획³⁾에서는 임차인 보호장치 강화를 위해 보증금 반환 분쟁 조정절차 등의 개선을 추진할 것을 제시

□ 따라서 전세가격이 하락함에 따라 2017년 이후 붙어지고 있는 역전세 현황을 정확하게 파악하고 임차인의 피해를 최소화할 수 있는 정책 개선 방안을 제시할 필요가 있음

2) 연구 목적

□ 최근의 전세가격 하락 현황 및 역전세 위험 노출주택 규모를 파악하여 임차인의 주거안정성 확보를 위한 정책 개선 방안을 제시

- 전세가격 하락 현황을 지역별, 주택유형별, 가격별로 분석하여 시사점을 도출하고 시나리오 분석을 통해 역전세 위험에 노출된 주택의 규모를 추정
- 현행 임차인 보호 방안 검토를 통해 문제점을 파악하고 전세보증보험 제도를 중심으로 개선방안을 도출하여 임차인의 주거안정성을 강화하는데 기여

1) 관계부처합동(기획재정부, 국토교통부). 2017. 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 「주거복지로드맵」 발표, 11월 30일. 보도자료.

2) 국토교통부. 2019. '포용적 주거복지, 실수요 중심의 안정적 시장관리'를 위한 2019년 주거종합계획 발표, 4월 24일. 보도자료.

3) 국토교통부. 2018. 국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활 실현을 위한 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립, 6월 28일. 보도자료.

2. 연구의 범위 및 방법

1) 연구 범위

□ 역전세에 대한 조작적 정의

- 역전세에 대한 학문적 개념은 구체적으로 정립되지 않은 상황이며, 일부에서는 깡통전세라는 용어와 혼용하고 있어 연구의 내용적 범위를 명확하게 하기 위해 역전세의 개념을 조작적으로 정의할 필요가 있음
- 역전세는 전세가격이 하락하여 발생하는 현상으로 전세계약이 만료된 임차인이 전세금을 돌려받지 못하는 상황을 의미
 - 임대인이 전세보증금을 반환할 때 고려할 수 있는 상황은 4가지로 구분할 수 있음⁴⁾
 - ① 임대인의 저축액 \geq 전세보증금
 - ② 임대인의 저축액 + 현거주지 전월세보증금 \geq 전세보증금
 - ③ 임대인의 저축액 + 현거주지 전월세보증금 + 차입 \geq 전세보증금
 - ④ 임대인의 저축액 + 현거주지 전월세보증금 + 차입 $<$ 전세보증금
 - 위의 4가지 상황 중 ②와 ③은 자금 확보는 가능하나 계약종료 시점과 자금 확보시점간의 시차발생 가능성이 있어 역전세 위험에 노출될 가능성이 존재하는 것으로 볼 수 있으며 ④는 임대인이 보유하고 있는 금융자산 외에 추가적인 차입을 통해서도 전세보증금을 반환할 수 없으므로 역전세 위험에 노출된 주택으로 볼 수 있음
 - 일부에서는 새로운 임차인을 구하지 못하는 상황까지를 고려하여 역전세를 전세가격이 하락하고 전세수요가 감소하여 임대인이 기존 임차인의 전세보증금을 상환하지 못하는 상황으로 정의하기도 함

4) 차입가능성은 DSR 40%를 기준으로 분석하였으며 이는 정부의 시중은행 평균 DSR 관리방침을 고려하여 설정한 것임

-
- 강통전세는 전세가격이 하락하여 해당 주택의 매매가격과 유사한 수준이 된 주택을 의미
 - 임대인이 해당 주택을 대상으로 주택담보대출을 받은 경우 전세보증금과 주택담보대출금액의 합이 주택의 매매가격을 넘는 경우도 강통전세에 해당됨
 - 본 연구에서는 역전세를 계약당시 보다 주택의 전세가격이 하락하여 임차인이 전세보증금 회수에 곤란을 겪는 상태로 정의하고 연구를 수행

□ 공간적 범위

- 전세시장 동향 및 전세가격 하락 현황은 전국을 대상으로 분석
- 지역별 분석은 시도 단위를 기준으로 분석

□ 시간적 범위

- 구득이 가능한 가장 최근년도 자료를 활용
- 전월세 실거래가 자료는 2011년 이후 자료를 이용하여 분석

□ 내용적 범위

- 전세시장 동향 및 이슈 분석
- 전세가격 하락 현황 및 역전세 위험 노출가능/노출 주택 규모 추정
 - 지역별, 주택유형별, 가격별 전세가격 하락 현황 분석
 - 시나리오 설정을 통한 역전세 위험 노출가능/노출 주택 규모 추정
- 현행 임차인 보호 방안 검토 및 문제점 도출
 - 확정일자, 전세권설정, 전세보증보험 제도의 이용실태 및 보호 범위
- 전세보증보험 제도에 대한 정책 개선방안 제시

2) 연구 방법

□ 문헌고찰 및 제도 연구

- 전세가격 영향 요인, 현행 임차인 보호 제도의 도입 배경과 취지 등에 대한 선행연구 조사
- 확정일자, 전세권설정, 전세보증보험 등 임차인 보호 제도에 대한 주택임대차 보호법, 주택도시보증공사와 SGI서울보증 업무처리지침을 바탕으로 각 제도의 목적, 보호범위, 내용 등을 분석

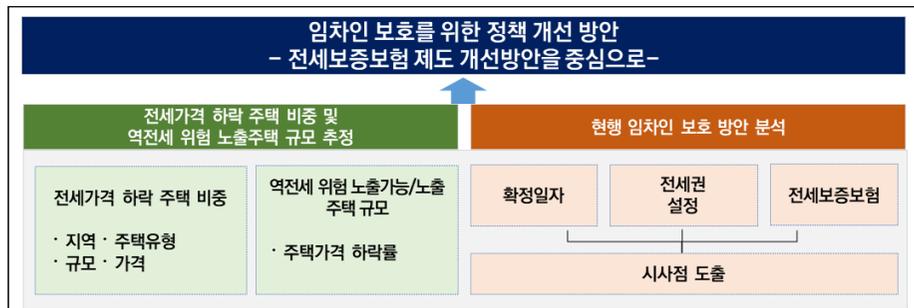
□ 통계 및 계량분석

- 실거래가 자료와 관련 통계자료를 활용하여 전세가격 하락 현황과 임차인 보호 실태를 파악하고 시나리오 설정을 통해 역전세 위험에 노출된 주택의 규모를 추정

□ 관계자 심층 인터뷰 및 전문가 설문

- 담당 공무원, 서울보증보험 및 주택도시보증공사 등 관련 기관 담당자와 주택 금융 관련 관계자에 대한 심층 인터뷰와 전문가 설문을 통해 정책의 문제점과 개선 방안, 신규 보호 방안을 다각도로 분석

그림 1-1 | 연구 흐름도



자료: 연구진 작성

3. 선행연구와의 차별성

□ 기존 선행연구는 임차시장 전반을 대상으로 하고 있어 특정 쟁점과 관련된 임차인 보호 방안을 논의한 연구는 미흡한 상황

- 박미선 외(2014)와 김민철 외(2017)는 임차시장의 구조적 변화를 중심으로 각각 맞춤형 주거지원 방안과 임대사업 등록 인센티브 및 전월세 상한제 등의 제도 도입 방안을 제안
- 박천규 외(2016)는 전월세시장의 각종 현안들을 살펴보고 전월세보증금 규모, 전월세시장 구조변화로 야기되는 경제적 효과 등을 분석하고 역전세난에 대비하여 보증상품 지원대상의 세분화 등을 제안

표 1-1 | 선행연구와의 차별성

구분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주요 선행 연구	1	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌연구 • 통계분석 및 공간분석 • 해외사례 조사 • 전문가 자문과 정책협의회 진행 	<ul style="list-style-type: none"> • 임차시장에서 구조적 변화 분석 • 임차시장 참여자의 속성(임차유형, 소득계층, 가격수준 등)에 따른 맞춤형 주거안정 방안을 제시
	2	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌 및 제도 연구 • 통계분석 및 계량분석 • 전문가 협동연구 및 자문 	<ul style="list-style-type: none"> • 임차인 보호를 위한 제도 및 조치의 실태와 문제점 도출 • 임차인 보호를 위한 기반 강화 방안 제시
	3	<ul style="list-style-type: none"> • 선행연구 고찰 • 통계분석 • 계량분석 • 협동연구 	<ul style="list-style-type: none"> • 전월세시장 구조변화로 야기되는 경제적 효과 분석 • 역전세난 등에 대응하기 위한 정책 대안 제시
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> • 전세가격 하락 현황 및 역전세 위험 노출 가능/노출 주택의 규모를 파악 • 전세보증보험 제도를 중심으로 임차인의 주거안정 확보를 위한 정책 개선 방안을 제시 	<ul style="list-style-type: none"> • 문헌 및 제도 연구 • 통계조사 및 계량분석 등 (시뮬레이션 분석) • 전문가 설문조사, 자문회의 및 관계자 심층인터뷰 	<ul style="list-style-type: none"> • 전세시장 동향 및 이슈 탐색 • 전세가격 하락 주택 비중 및 역전세 위험 노출가능/노출 주택 규모 추정(시뮬레이션) • 현행 임차인 보호 방안 검토 및 문제점 도출 • 정책 개선 방안 제시

자료: 저자 작성

□ 주요 선행연구와의 차별성

- 주택 전월세시장에서 역전세에 대비한 임차인 보호 방안에 대한 문제는 지속적으로 제기되어 왔으나 이에 초점을 두고 전세시장의 문제점 및 임차인 보호 방안을 논의한 연구는 미흡
- 본 연구는 전세가격이 하락하면서 발생하는 임차인의 주거안정성 훼손 가능성을 검토하고, 전세보증보험 제도를 중심으로 임차인 보호를 위한 실질적 정책 개선 방안을 모색

4. 연구의 기대효과

□ 학술적 기대효과

- 통계 자료 및 계량분석 기법을 활용하여 전세가격 하락 현황과 역전세 위험 노출가능/노출 주택 규모를 추정하는 연구사례를 제시
 - 학술적으로 전세가격 하락 현상에 대한 논의나 역전세 위험에 노출된 주택의 규모 등을 파악한 연구는 미비한 상황으로 시나리오 분석 등의 통계적 분석기법을 활용한 사례를 제시한다는 점에서 의미

□ 정책적 기대효과

- 역전세 위험 노출가능/노출 규모 추정
 - 관련 통계자료 분석을 통해 지역·주택유형·가격별 전세가격 하락 현황을 분석하고 역전세 위험에 노출된 주택의 규모를 계량적으로 파악할 수 있을 것으로 기대
- 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안 제시
 - 이는 향후 임차인 보호를 위한 정책 수립과 대안 제시를 위한 기초자료로 활용 가능할 것으로 기대



CHAPTER **2**

**전세시장 동향 및
이슈 탐색**

- 1. 전세시장 동향 분석 | 13
- 2. 전세시장 관련 이슈 탐색 | 30

전세시장 동향 및 이슈 탐색

1. 전세시장 동향 분석

□ 분석대상 및 분석자료

- 분석대상: 전국 전세주택을 대상으로 분석하며 지역과 주택유형을 고려
 - 지역: 시도 단위를 기준으로 하되, 필요할 경우 시군구 단위로 분석
 - 주택유형: 단독주택, 아파트, 연립·다세대주택으로 구분하여 분석
- 분석자료: 한국감정원의 전국주택가격동향조사와 부동산114
 - 전세가격지수 및 변화율¹⁾: 2003년 11월 ~ 2019년 6월
 - 매매가격 대비 전세가격 비율: 2012년 1월 ~2019년 6월
 - 전세수급동향: 2013년 1월 ~2019년 6월
 - 지역별 입주물량: 2000~2021년(연간, 부동산114)

1) 전세가격의 변화 추이

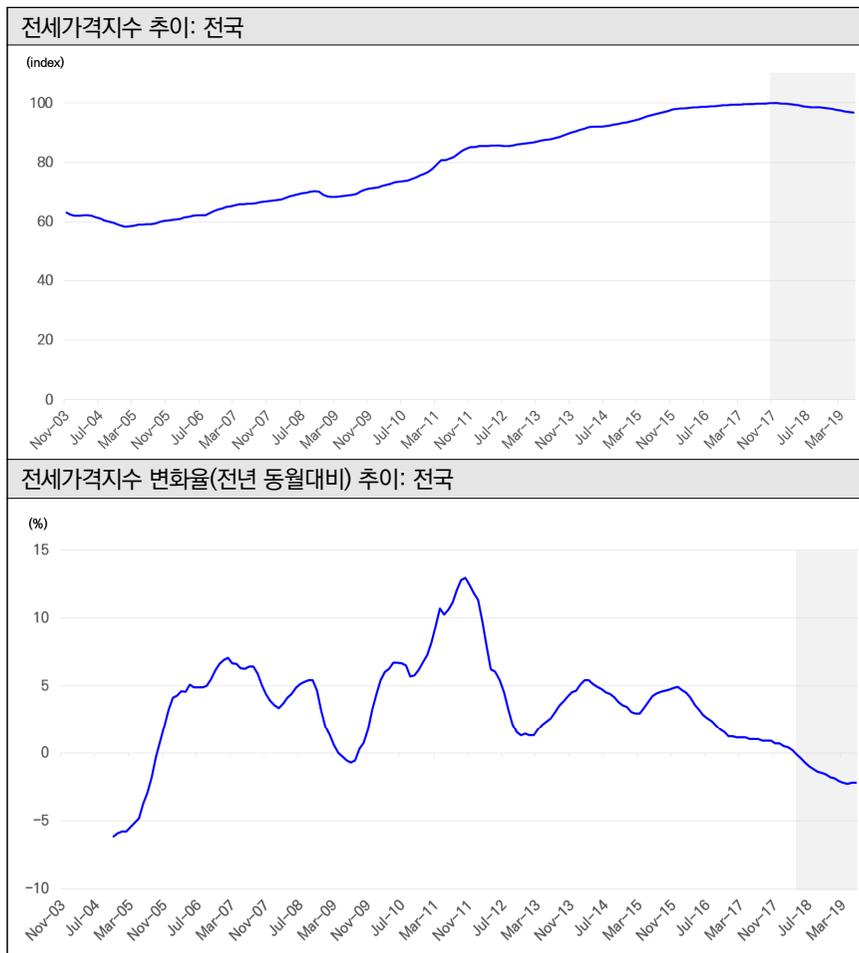
□ 전국 전세가격

- 전국의 전세가격지수는 2016년 이후 안정세를 보이다가 2017년 11월을 기점으로 하락하고 있으며 변화율 또한 지속적으로 음(-)의 값을 나타냄<그림 2-1 참고>

1) 전세가격지수의 변화율은 전년 동월대비 기준으로 분석

- 전세가격지수는 글로벌 금융위기 이후 지속적으로 증가하여 2017년 11월경 가장 높은 수치를 나타내고 있으며 이후 하락하여 현재(2019년 6월) 96.8을 기록
- 전세가격지수의 변화율은 시점에 따라 차이를 보이고 있으나 2018년 4월을 기점으로 꾸준히 음(-)의 값을 보이고 있어 전국적으로 전세가격이 하락하고 있음을 확인

그림 2-1 | 전세가격지수 및 변화율 추이(전국)

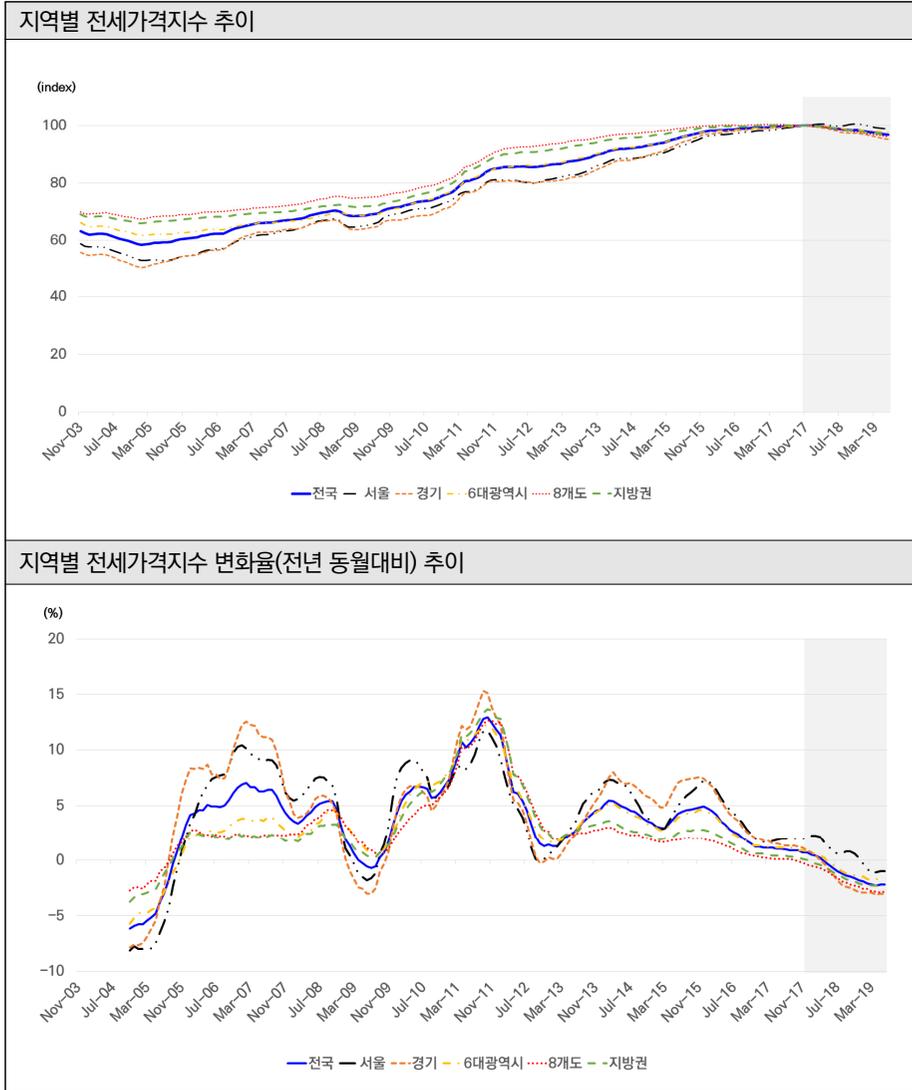


자료: 월간 전세가격지수 종합(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017.11=100). http://r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_21121&autoExec=Y(2019년 7월 8일 검색).

□ 지역별 전세가격

- 지역별 전세가격 변화 추이를 살펴보면, 2010년 이후 모든 지역에서 전세가격이 상승세를 보였으나 2017년 말 8개도를 시작으로 전국의 전세가격이 하락하는 추세를 나타냄<그림 2-2 참고>
 - 글로벌 금융위기 이후 모든 지역의 전세가격이 상승하기 시작하였으며 전세가격지수의 변화율(전년 동월대비)은 전국이 12.93%(2011년 10월), 경기도가 15.30%(2011년 9월)로 최고치를 나타냄
 - 전세가격이 하락하기 시작한 시점은 지역별로 다소 차이를 보이고 있으나 2017년 10월 이후 지방을 중심으로 전세가격이 하락하기 시작하였고 2018년 4월경에는 전국의 전세가격이 하락세를 나타냄
 - 가장 먼저 전세가격이 하락한 지역은 8개도(-0.10%, 2017년 10월)이며 지방권(-0.10%, 2018년 1월), 경기(-0.30%, 2018년 4월), 6대 광역시(-0.20%, 2018년 5월), 서울(-0.30%, 2019년 1월)순으로 나타남
 - 전세가격의 하락세가 최근(2019년)들어 부각되고 있는 상황이며 경기지역은 전년 동월대비 -3.13%로 2019년 4월 가장 높은 하락률을 보인 것으로 확인되었으며 서울지역은 -1.19%(2019년 3월)로 가장 낮은 하락률을 보이고 있음
- 지역별로 전세가격의 하락 정도에 차이가 있으며 서울보다 지방의 경우 전세가격 하락에 영향이 큰 것으로 확인됨
- 2017년 이전 전세가격이 하락했던 글로벌 금융위기 기간을 고려한다면 현재의 전세가격 하락세를 미미한 수준으로 보기 어려움
 - 글로벌 금융위기 기간 전세가격이 하락했던 지역은 경기(-3.02%, 2009년 6월 기준 전년 동월대비 변화율)와 서울(-1.80%, 2009년 6월 기준 전년 동월대비 변화율)이며 전국은 2009년 7월 -0.72%를 기록
 - 따라서 현재의 전세가격 하락세는 전국적이며 하락률의 폭도 글로벌 금융위기보다 큰 상황으로 2004년 전세가격이 큰 폭으로 하락했던 시기와 유사한 상황으로 볼 수 있음

그림 2-2 | 지역별 전세가격지수 및 변화율 추이



자료: 월간 전세가격지수 종합(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017.11=100).http://r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_21121&autoExec=Y(2019년 7월 8일 검색).

□ 광역시도 및 시군구별 전세가격 변화율

- 2017년 10월 이후 광역시도별 평균 전세가격 변화율(전년 동월대비)을 살펴보면, 전국은 -0.92% 하락하였으며 울산과 경남이 각각 -5.61%, -4.08%로 전세가격 하락률이 높은 것으로 관찰<표 2-1 참고>
 - 앞서 살펴본, 지역별 전세가격 추이에서와 마찬가지로 수도권보다 울산, 경남 등의 비수도권 지역의 전세가격 하락률(전년 동월대비)이 큰 것으로 나타남
 - 평균적으로 전세가격 변화율(전년 동월대비)이 전국보다 더 낮은 지역은 울산(-5.61%), 경남(-4.08%), 경북(-2.22%), 충남(-1.98%), 세종(-1.62%), 경기(-1.46%), 충북(-1.19%) 순서임
 - 해당 기간 동안 전세가격 변화율(전년 동월대비)의 최솟값과 그 시점을 살펴보면, 대체로 평균 전세가격 변화율(전년 동월대비)과 유사한 경향을 나타내는 것을 알 수 있으며 최솟값을 나타내는 시점은 대부분 2019년 이후인 것으로 확인
 - 서울의 최근 전세가격의 평균 변화율(전년 동월대비)은 양(+)의 값을 나타내고 있으나, 2019년 이후 전세가격이 하락하기 시작하여 최근에는 음(-)의 변화율을 보이고 있다는 점을 고려할 때 최근 시점을 기준으로 구별 동향을 살펴볼 필요가 있음

표 2-1 | 광역시도별 전세가격 변화율(전년 동월대비, 2017.10~2019.6)

구분	평균 전세가격 변화율(%)	최솟값	
		변화율(%)	시점
전국	-0.92	-2.31	2019. 4
서울	0.69	-1.19	2019. 3
경기	-1.46	-3.13	2019. 4
인천	-0.12	-1.50	2019. 4
부산	-0.99	-2.21	2019. 4
대구	0.14	-0.20	2017.10
광주	0.98	0.50	2019. 6
대전	0.67	0.00	2018.11
울산	-5.61	-9.69	2019. 4
세종	-1.62	-8.05	2019. 4
강원	-0.87	-3.74	2019. 6
충북	-1.19	-4.33	2019. 6
충남	-1.98	-2.71	2019. 1
전북	0.29	-1.00	2019. 4
전남	1.24	0.80	2019. 6
경북	-2.22	-3.13	2019. 5
경남	-4.08	-4.92	2019. 6
제주	-0.95	-2.11	2019. 6

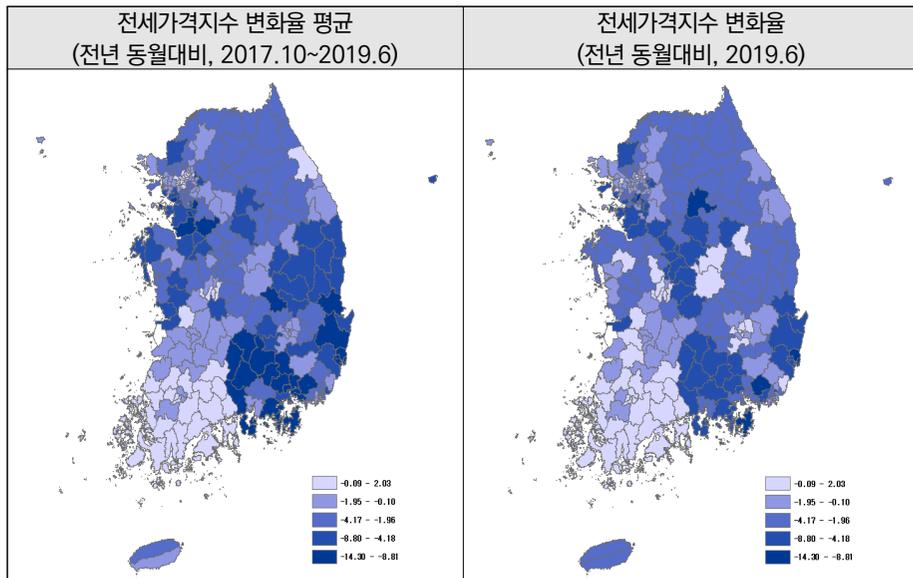
주: 각 지역의 평균 전세가격 변화율은 전국기준 전세가격이 하락하기 시작한 2017년 10월부터 2019년 6월까지의 전년 동월대비 전세가격지수 변화율의 평균값을 의미하며 최솟값은 해당기간의 최소치를 나타냄

자료: 월간 전세가격지수 종합(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017.11=100)을 이용하여 저자작성. http://r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_21121&autoExec=Y (2019년 7월 8일 검색).

- 2017년 10월~2019년 6월까지 시군구별 전세가격 변화율(전년 동월대비)의 평균값이 가장 낮은 지역은 경남, 경북, 울산지역이며 특히, 거제시는 -14.36%로 모든 시군구에서 가장 큰 폭의 하락률을 나타냄
 - 거제시 다음으로 울산의 북구와 동구가 각각 -9.67%, -8.58%의 높은 하락률을 보였으며 그 외 창원외 의창구(-6.76%)와 성산구(-6.65%) 순으로 나타남

- 2019년 6월 기준의 전세가격 변화율(전년 동월대비)을 살펴보면, 경남, 경북, 울산 외에 경기도의 하락률이 두드러지게 증가<그림 2-3 참고>
 - 전세가격 하락률(전년 동월대비)이 가장 큰 지역은 울산 북구(-14.30%), 거제시(-12.24%), 울산 동구(-12.11%) 순으로 전세가격 변화율(전년 동월대비) 평균 값과 유사한 경향성을 보임
 - 경기도와 인천의 일부 시군구에서 전세가격 하락률(전년 동월대비)이 두드러지게 증가하고 있으며 대표적으로 경기도 의왕시(-11.79%), 용인시 기흥구(-7.98%), 수원시 영통구(-7.81%), 인천시 연수구(-6.55%), 고양시 일산서구(-6.38%), 경기도 하남시(-5.46%), 경기도 화성시(-5.04%)가 해당됨

그림 2-3 | 시군구별 전세가격지수 변화율(전년 동월대비)

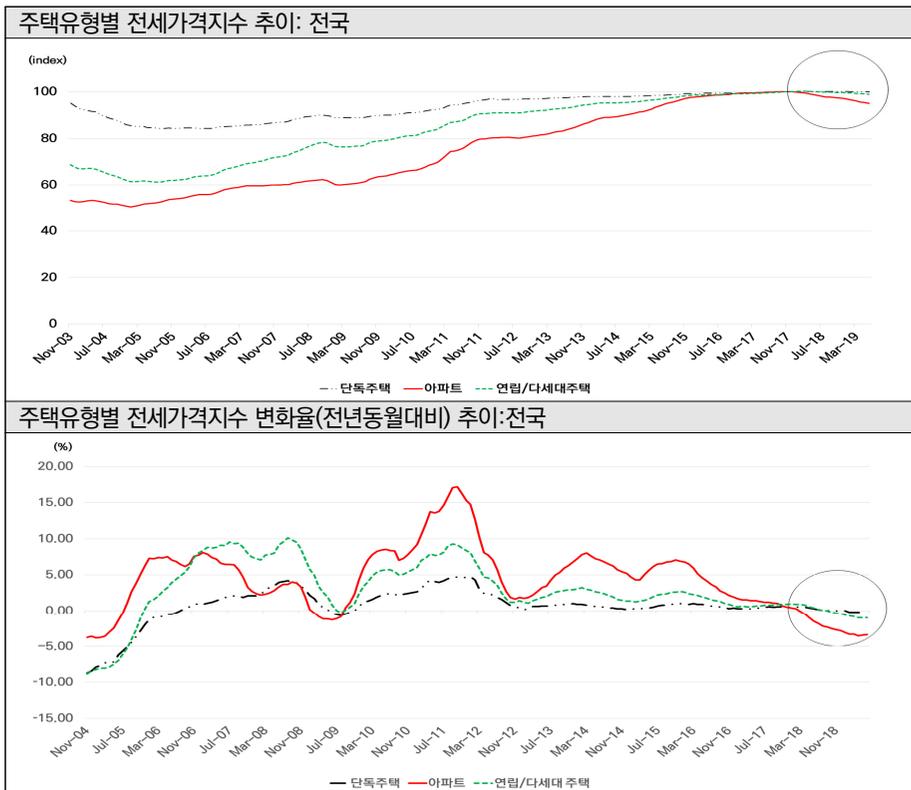


주: 시군구의 전세가격지수가 제공되지 않는 지역에 대해서는 상위 지역의 전세가격지수 변화율 값을 적용하였음
 자료: 월간 전세가격지수 종합(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017.11=100)을 이용하여 저자작성.
http://r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_21121&autoExec=Y(2019년 7월 8일 검색).

□ 주택유형별 전세가격

- 모든 주택유형에서 전세가격 하락세가 관찰되며 특히, 아파트의 하락세가 가장 두드러지는 것으로 확인됨<그림2-4 참고>
 - 2010년 이후 모든 주택유형의 전세가격이 상승하다가 2017년 말 이후 모두 전세가격이 하락하고 있으며 타 주택유형에 비해 아파트의 하락률이 두드러짐
 - 최근(2019년 6월) 전세가격 변화율(전년 동월대비)은 아파트가 -3.36%로 가장 크며 연립/다세대주택이 -1.0%, 단독주택이 -0.20% 순으로 확인됨

그림 2-4 | 주택유형별 전세가격지수 변화 추이



자료: 유형별 전세가격지수(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017.11=100).http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=408&tblId=DT_40803_N0002(2019년 7월 9일 검색).

□ 지역을 고려한 주택유형별 전세가격 변화율

- 광역시도별 주택유형에 따른 전세가격 변화율(전년 동월대비)은 모든 지역에서 아파트의 변화율이 가장 큰 것으로 분석<표 2-2 참고>
 - 2017년 10월~2019년6월까지의 평균 전세가격 변화율(전년 동월대비)이 상승한 지역과 하락한 지역 모두에서 아파트의 변화율이 가장 큰 폭으로 변동
- 아파트와 단독주택 전세가격이 가장 크게 하락한 지역은 울산인 것으로 나타났다으며 연립/다세대주택은 경남지역으로 확인
 - 아파트의 경우 울산의 하락률(전년 동월대비)은 -7.32%로 가장 높은 것으로 나타났다고 다음으로 경남(-6.11%), 경북(-4.29%)순임
 - 연립/다세대주택은 경남이 -3.92%로 전년 동월대비 하락률이 가장 컸으며 울산이 -3.07%, 경북이 -1.55%인 것으로 분석
 - 단독주택은 울산(-0.98%), 경남(-0.71%), 제주(-0.28%) 순으로 나타남

표 2-2 | 광역시도별 평균 전세가격지수 변화율(전년 동월대비, 2017.10~2019.6)

(단위: %)

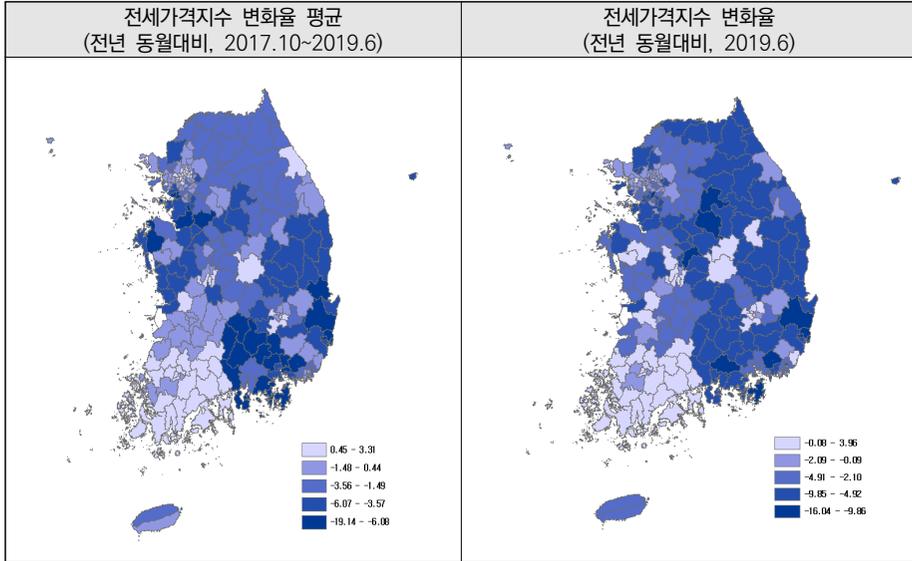
구분	단독주택	아파트	연립/다세대주택
전국	0.19	-1.65	0.08
서울	0.61	0.50	1.06
경기	0.20	-2.30	0.03
인천	0.50	-0.44	0.20
부산	0.12	-1.47	-0.55
대구	0.05	0.23	-0.21
광주	0.68	1.10	0.50
대전	0.01	0.96	0.14
울산	-0.98	-7.32	-3.07
세종	0.69	-2.34	-0.33
강원	0.29	-1.63	-0.53
충북	0.27	-2.24	-0.51
충남	0.14	-3.70	-1.37
전북	0.77	-0.05	0.28
전남	0.76	1.76	0.32
경북	-0.03	-4.29	-1.55
경남	-0.71	-6.11	-3.92
제주	-0.28	-1.93	-1.04

주: 각 지역의 평균 전세가격 변화율은 전국기준 전세가격이 하락하기 시작한 2017년 10월부터 2019년 6월까지의 전년 동월대비 전세가격지수 변화율의 평균값을 의미

자료: 월간 전세가격지수 종합(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017.11=100)을 이용하여 저자작성. http://r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_21121&autoExec=Y (2019년 7월 8일 검색).

- 시군구 단위의 평균 아파트 전세가격 변화율(전년 동월대비, 2017년 10월 ~2019년 6월)은 앞선 지역별 분석에서와 마찬가지로 거제시(-19.04%)와 울산의 동구(-10.42%), 북구(-11.29%)가 큰 폭의 하락률을 보임
 - 경남 창원외 의창구(-8.76%)와 성산구(-7.11%), 경북의 경주시(-8.53%)도 큰 폭의 하락률을 나타냄
 - 경기도에서는 안산의 상록구(-7.28%)와 단원구(-7.55%)가 아파트 전세가격 하락률(전년 동월대비)이 컸던 것으로 확인되어 세부지역별로 전세가격 변화에 차이가 있는 것으로 보임

그림 2-5 | 시군구별 아파트 전세가격지수 변화율(전년 동월대비)



주: 시군구별 전세가격지수는 주택유형 중 아파트에만 제공되며 전세가격지수가 제공되지 않는 지역은 상위 지역의 전세가격지수 변화율 값을 적용하였음
 자료: 월간 전세가격지수 종합(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017.11=100)을 이용하여 저자작성.
http://r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do?menuId=HOUSE_21121&autoExec=Y(2019년 7월 8일 검색).

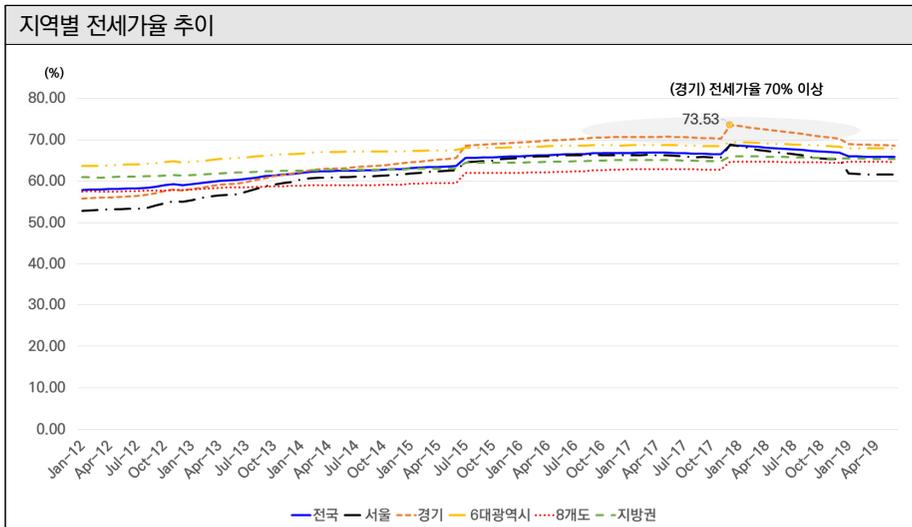
2) 매매가격 대비 전세가격 비율

□ 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율

- 매매가격 대비 전세가격 비율(이하 전세가율)은 경기지역이 2016년 6월부터 2018년 2월까지 70%를 상회하는 것으로 나타남
 - 경기지역의 전세가율은 70.06%(2016년 6월)이후 꾸준히 상승하여 2017년 12월 73.53%까지 증가하였으며 현재(2019년 6월) 68.62%를 나타냄
 - 전국의 전세가율은 2016년 이후 65~68% 수준을 유지하고 있으며 2017년 12월 68.73%로 가장 높았음

- 6대 광역시와 서울은 전국의 전세가율과 비슷한 추이를 나타내고 있으며 서울의 경우 대체로 전국의 전세가율보다는 낮은 수준을 보이고 있음
- 그러나 서울은 권역에 따라 전세가율이 70%를 웃도는 시기도 존재하는 것으로 나타남 (예: 2017년 12월 기준으로 동북권 71.12%, 서북권 70.53%, 서남권 71.43%)²⁾

그림 2-6 | 지역별 매매가격 대비 전세가격 비율 추이



자료: 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율(한국감정원 전국주택가격동향조사), http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=408&tblId=DT_30404_N0006_R1&conn_path=I3(2019년 7월 8일 검색).

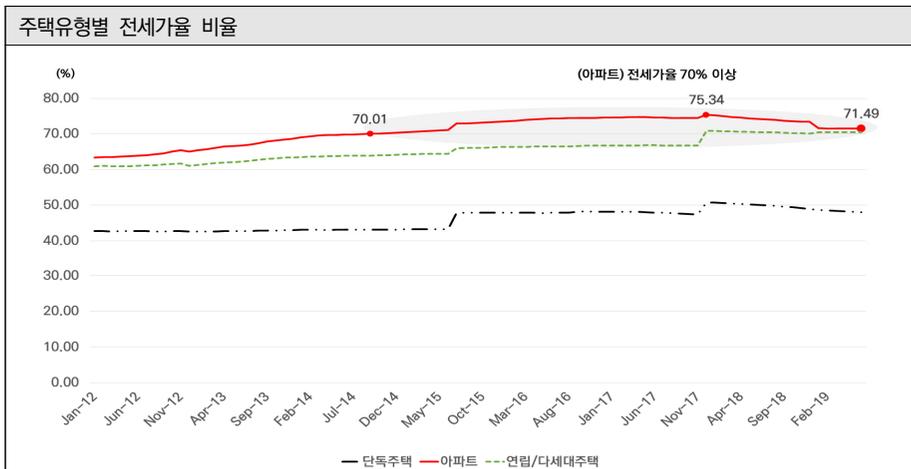
□ 주택유형별 매매가격 대비 전세가격 비율

- 주택유형별로는 아파트가 2014년 9월 이후부터 현재까지 70%를 넘는 수준을 유지하고 있으며 연립/다세대주택은 2017년 12월 이후 70%를 상회함

2) 동북권은 성동, 광진, 동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 노원지역을 의미하고 서북권은 은평, 서대문, 마포지역이며 서남권은 양천, 강서, 구로, 금천, 영등포, 동작, 관악을 의미함(http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=408&tblId=DT_30404_N0006_R1&conn_path=I3)

- 아파트의 전세가율은 2014년 9월 70.01%를 나타낸 이후 계속 증가하여 2017년 12월 75.34% 수준을 나타냈으며 현재까지도 71.49%의 높은 전세가율을 유지하고 있음
- 연립/다세대주택은 2017년 12월을 기준으로 전세가율이 70%를 넘어섰으며 현재는 아파트와 유사한 70.47% 수준임
- 단독주택의 전세가율은 지속적으로 상승하고 있으나 아파트나 연립/다세대주택보다 낮은 48.08%(2019년 6월) 수준임

그림 2-7 | 주택유형별 매매가격 대비 전세가격 비율 추이



자료: 유형별 매매가격 대비 전세가격 비율(한국감정원 전국주택가격동향조사), http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=408&tblId=DT_30404_N0006_R1&conn_path=I3(2019년 7월 8일 검색).

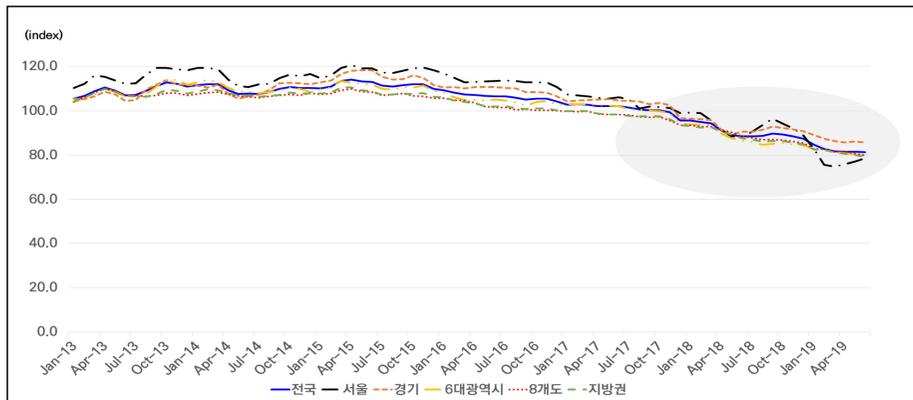
3) 전세시장 수급현황

□ 지역별 전세 수급동향

- 전세시장의 수급상황은 2017년 11월 이후 모든 지역의 지수 값이 100이하를 나타내고 있어 수요보다 공급이 많은 상태임

- 전국의 전세수급지수는 2013년 이후 꾸준히 100 이상을 나타내 공급보다 수요가 많은 상황이었으나 2017년 10월(100.3)을 기점으로 감소하기 시작하여 현재는 81.3 수준임
 - 2019년 6월 기준으로 모든 지역의 전세 수급지수가 78~86사이에 위치해 있어 전국적으로 전세 공급물량이 많은 상황임
 - 지역별로는 서울이 시점에 따라 차이는 있으나 78.6으로 수급지수가 가장 낮은 것으로 나타나고 있음
- 즉, 전국적인 전세 공급물량의 증가가 최근의 전세가격 하락 현상에 영향을 미쳤을 것으로 보임

그림 2-8 | 지역별 전세 수급동향



주: 지수가 100을 초과하면 수요가 많음을 의미하고 100 미만이면 공급이 많음을 의미함

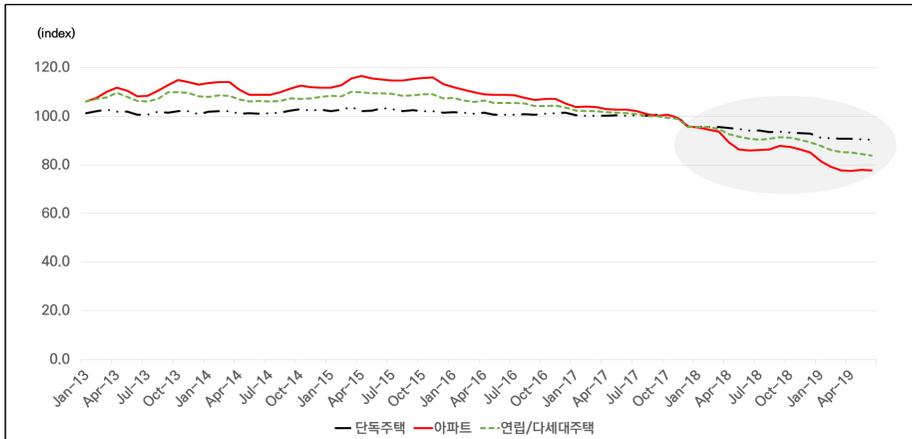
자료: 주요지역별 전세 수급동향(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017.11=100), http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=408&tblId=DT_40803_N0009&conn_path=13(2019년 7월 8일 검색).

□ 주택유형별 전세 수급동향

- 2017년 말 이후 모든 주택유형의 전세 수급지수가 100이하를 나타내고 있으며 특히, 아파트의 지수 값이 가장 낮아 전세 공급물량이 많은 상태임

- 단독주택, 아파트, 연립/다세대 주택 모두 2017년 10월 이후 공급이 많은 상황이며 2019년 현재 각각 90.3, 77.7, 83.9를 나타내고 있음
- 아파트의 전세 수급지수는 2017년 10월 이후 월평균 -1.27% 감소하는 추세

그림 2-9 | 주택유형별 전세 수급동향



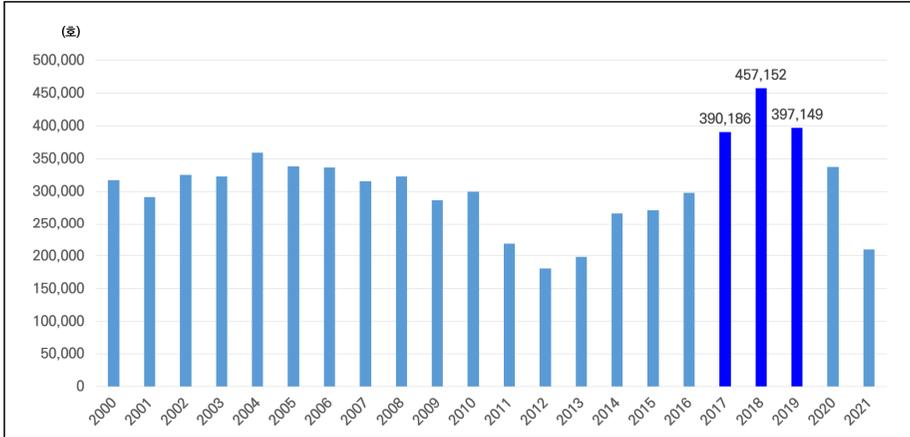
주: 지수가 100을 초과하면 수요가 많음을 의미하고 100 미만이면 공급이 많음을 의미함

자료: 주요지역별 전세 수급동향(한국감정원 전국주택가격동향조사, 2017.11=100), http://kosis.kr/statHtml/statHtml.do?orgId=408&tblId=DT_40803_N0009&conn_path=I3(2019년 7월 8일 검색).

□ 지역별 입주물량

- 2017~2019년 입주물량이 예년(2014~2016년)보다 많은 수준으로 전세 수급 지수가 100이하였던 시기와 거의 일치하는 것으로 볼 때 현재의 전세가격 하락세는 공급물량의 증가의 영향으로 볼 수 있음
 - 2017년 입주물량은 약 39만호 수준이며, 2018년 약 46만호, 2019년 약 40만호 수준으로 예년에 비해 입주물량이 큰 폭으로 증가하였음

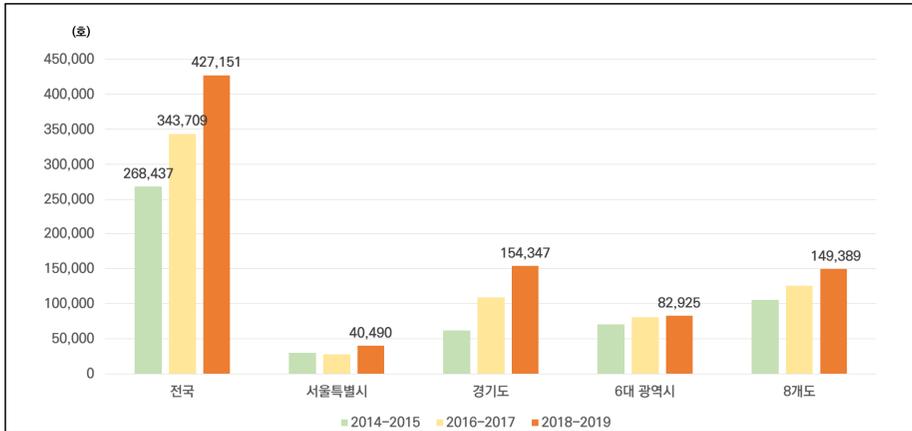
그림 2-10 | 전국 입주물량



주: 2019년 이후 물량은 입주예정물량임
 자료: 부동산114REPS

- 최근(2018~2019) 전국의 입주물량은 예년(2016~2017) 대비 24% 증가하였으며 지역별로는 서울과 경기의 입주물량이 큰 폭으로 증가
 - 전국의 2018~2019년 연평균 입주물량은 약 42.7만호로 예년(2016~2017년) 입주물량인 34.4만호보다 증가
 - 서울의 입주물량은 약 29.9만호(2014~2015년)에서 약 27.6만호(2016~2017)로 감소하였다가 최근에 약 40.5만호 수준으로 약 46.65% 상승
 - 경기지역은 입주물량이 꾸준히 증가하여 2018~2019년에는 연평균 약 154.3만호 수준을 나타내고 있으며 이는 예년(2016~2017) 대비 41.48% 증가한 수치임
 - 그 외 6대 광역시 및 8개도 지역도 예년에 비해 입주물량이 증가하였으며 증가율은 각각 2.13%, 18.75%임

그림 2-11 | 지역별 연평균 입주물량



자료: 부동산114REPS

2. 전세시장 관련 이슈 탐색

□ 본 절에서는 최근 전세가격이 하락하면서 다시금 제기되고 있는 역전세 현상과 문제점을 검토하고자 함

- 과거 주택시장의 경기 변동 및 전세가격의 변화에 따라 역전세 문제가 지속적으로 제기되었음에도 임차인에 대한 보호가 여전히 미흡하다는 지적이 존재
- 2017년 이후 전세가격 하락세가 지속되면서 최근 들어 언론매체에서 관련된 다양한 이슈들이 다시 제기되고 있음

1) 관련 이슈

□ 언론매체에서 전세가격 하락과 관련하여 다룬 주요 이슈

- 전세가격 하락과 관련하여 다루어지는 주요 이슈로는 역전세 현상 심화에 따른 전세보증금 미회수 문제, 임차인의 주거이동에 대한 제약 문제, 전세보증보험에 대한 관심 증가로 구분할 수 있음

□ 전세보증금 미회수 문제

- 다수의 언론에서 전세가격 하락세가 지속되고 전국적으로 확산되면서 임차인이 전세보증금을 반환받지 못하는 경우가 속출하고 있음을 지적
 - 현재의 전세가격이 계약당시 전세가격보다 하락하면서 임차인이 전세보증금을 반환받지 못하는 사례가 발생
 - 일부에서는 매매가격이 계약당시 전세가격보다 낮은 ‘깡통전세’ 현상이 나타나면서 임대인이 주택을 급매물로 내놓아도 매매가 되지 않아 경매 처분하는 사례도 관찰
 - 일부 지방(부산)의 사례에서는 임차인이 전세보증금의 일부를 반환받고 전세계약을 연장하기도 함

표 2-3 | 전세보증금 미회수 관련 언론 보도

구분	제목	주요내용
중앙일보 (2019.2.11.)	"전세값 떨어져 보증금 못내줘"... 서울 역전세 속출	- 전세값 하락으로 2년 전 계약때보다 전세가격이 하락 - 임대인이 계약이 만료되었음에도 보증금을 상환할 형편이 되지 않는 등의 사례 보도 "2년 새 전세값이 5000만원 떨어졌는데 집주인이 차액을 돌려줄 여유가 없다며 버티고 있어서다. 김씨는 "집주인이 내린 금액에 새 세입자를 찾더라도 나머지 돈을 줄 형편이 안 된다고 해서 소송을 해야 할지 난감하다"
한겨레 (2019.1.28.)	혹시 역전세난?...떨어지는 전셋 값, 세입자는 불안하다	- 서울 아파트 11주 연속 전세가격 하락세 - 갭투자 후폭풍 '전세가율' 함께 추락 "집값이 급락하지 않는 한 수도권외 강동전세 발생 위험은 작은 편"이라며 "다만, 전세가 비율이 높은 주택에 입주해 있는 세입자의 경우 주택이 경매에 넘어가는 최악의 경우를 가정하고 대비하는 것은 필요하다"(김규정 엔에이치(NH)투자증권 부동산 연구위원)
데일리굿뉴스 (2019.2.24.)	'역전세난'에 발 동동...'전세금 못 돌려받나' 불안 가중	- 집값과 전세값이 동반 하락할 우려가 증가 - 전세보증금의 일부를 임차인에게 상환하거나 보증부월세의 월세액을 하향조정하여 재계약하는 사례 증가
부산일보 (2019.5.8.)	[속 끓이는 '역전세난'] 열쇠 친 세입자, 계약 연장에 보증금 일 부 돌려받기도	- 전세보증금의 일부를 상환받고 재계약한 사례 보도 - 최근 부산지역 역전세난의 원인으로 입주 물량 과잉을 지적

자료1: 중앙일보(2019.2.11.), "전세값 떨어져 보증금 못내줘"... 서울 역전세 속출,
<https://news.joins.com/article/23358466>(2019년 7월 4일 검색)

자료2: 한겨레(2019.1.28.), 혹시 역전세난?...떨어지는 전셋값, 세입자는 불안하다.

<http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/880205.html#csidx47ec0ab77de784182539ee0cc6660b6>(2019년 7월 4일 검색)

자료3: 데일리굿뉴스(2019.2.24.), '역전세난'에 발 동동...'전세금 못 돌려받나' 불안 가중,

http://m.goodnews1.com/news_view.asp?seq=86170(2019년 7월 4일 검색)

자료4: 부산일보(2019.5.8.) [속 끓이는 '역전세난'] 열쇠 친 세입자, 계약 연장에 보증금 일부 돌려받기도,

<http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=2019050819091267447> (2019년 7월 5일 검색)

□ 임차인의 주거이동 불편

- 2017년 이후 지속적으로 전세가격의 하락세가 지속되면서 임차인들은 전세계약이 만료되었음에도 임차인이 전세보증금을 반환받지 못해 주거이동에 불편을 겪고 있음
 - 임대인은 전세계약 만기시 신규임차인 확보여부에 관계없이 전세보증금을 반환해야함에도 보증금을 반환하지 않아 분쟁이 발생

- 임차인이 주택 분양을 받아 입주를 앞두고 있거나 이사할 집의 잔금을 치러야하는 상황인 경우 전세보증금을 제때 반환받지 못하여 주거이동에 차질이 발생

표 2-4 | 임차인의 주거이동 불편 관련 언론 보도

구분	제목	주요내용
한국경제 (2019.2.17)	[불안한 세입자] "전세만기 지났는데" 보증금 못 받은 임차인 '발 동동'	- 역전세난 위험으로 경매신청이 증가하는 추세 - 만기가 도래했음에도 전세보증금을 반환받지 못하는 등 세입자 보호방안 미비 지적
한국경제 (2019.1.20)	강남 전세 "석 달 지나도 안빠져" ...역전세난 본격화하나	- 강남4구의 2019년 입주물량은 2만6천가구로 예년 대비 2~3배 증가 - 전세보증금 미반환으로 신용대출을 받거나 분양 아파트의 잔금을 치르지 못하는 등의 부작용 발생 "작년 6월 지방 근무로 인해 이사를 가겠다고 집주인에게 통보했는데 11월부터 집주인이 전화도 피하고 전세 만기가 지났는데도 보증금을 돌려주지 않고 있다"(사려자 A씨)

자료1: 한국경제(2019.2.17.), [불안한 세입자] "전세만기 지났는데" 보증금 못 받은 임차인 '발 동동', <https://www.hankyung.com/realstate/article/201902177312Y>(2019년 7월 5일 검색)

자료2: 한국경제(2019.1.20.), 강남 전세 "석 달 지나도 안빠져" ...역전세난 본격화하나, <https://www.hankyung.com/realstate/article/201901201728Y>(2019년 7월 4일 검색)

□ 전세보증보험에 대한 관심 집중

- 역전세난이 심화되면서 서울보증보험(SGI)과 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증보험에 대한 관심과 가입이 증가
 - 서울보증보험의 전세금보장신용보험 가입건수가 2018년 3분기(5,684건)에 비해 51.2%(2019년 1분기) 증가하였으며 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 가입건수 또한 8.9만 건(2018년)³⁾으로 증가
 - 전세보증금반환보증의 사고건수도 27건(2016년), 33건(2017년), 316건(2018년)으로 최근 급격히 증가하는 추세

3) 뉴데일리경제(2019.5.14.), '역전세난' 우려에 전세보장보험 가입 확대, <http://biz.newdaily.co.kr/site/data/html/2019/05/14/2019051400120.html>(2019년 7월 5일 검색)

표 2-5 | 전세보증보험 관련 언론 보도

구분	제목	주요내용
뉴데일리경제 (2019.5.14.)	'역전세난' 우려에 전세보증보험 가입 확대	- 서울보증보험 전세금보장보험 가입자수 증가 - 보증공급금액 1조 6000억원 - 전셋값 하락세가 이어지면서 '역전세·깡통전세' 공포 확산
한국경제 (2018.11.20.)	불안한 세입자...전세보증보험 가입 급증	- 주택도시보증공사(HUG)의 보증 신규가입 15.4배 증가 - 2013년 9월 보증상품 출시 이후 월별 최고 수준
중앙일보 (2019.1.7.)	전세금 반환사고 10배 급증...수도권도 '깡통주택' 확산 비상	- 전세보증금반환보증 사고건수 증가 - 임차인이 경매 신청한 아파트 사례 211건으로 증가 - 경매 낙찰가가 채권청구액보다 낮은 아파트가 1434건으로 예년 대비 증가

자료1: 뉴데일리경제(2019.5.14.), '역전세난' 우려에 전세보증보험 가입 확대,
<http://biz.newdaily.co.kr/site/data/html/2019/05/14/2019051400120.html> (2019년 7월 5일 검색)

자료2: 한국경제(2018.11.20.), 불안한 세입자...전세보증보험 가입 급증,
<https://www.hankyung.com/realstate/article/2018111910761> (2019년 7월 5일 검색)

자료3: 중앙일보(2019.1.7.), 전세금 반환사고 10배 급증...수도권도 '깡통주택' 확산 비상,
<https://news.joins.com/article/23267090> (2019년 7월 5일 검색)

2) 요약 및 시사점

□ 확정일자, 전세권설정 등의 전세 임차인 보호를 위한 방안이 마련되어 있음에도 임대인이 보증금 상환을 지연시킬 경우 피해는 임차인의 몫임

- 앞선 사례에서 언급되었듯이 전세계약이 만료되었음에도 임대인이 보증금 상환을 미루는 사례가 발생하고 있으며 이는 임차인의 주거불안 및 주거이동에 부정적인 영향을 미침

□ 따라서 현행 임차인 보호 방안을 면밀히 검토하여 임차인의 피해를 최소화하기 위한 정책 개선 방안을 제시할 필요가 있음



3

CHAPTER

전세가격 하락 주택 비중 및 역전세 위험 노출주택 규모

- 1. 전세가격 하락 주택 비중 | 37
- 2. 역전세 위험 노출가능/노출 주택 규모 추정 | 49
- 3. 종합 및 시사점 | 56

전세가격 하락 주택 비중 및 역전세 노출 위험주택의 규모

1. 전세가격 하락 주택 비중

1) 개요

□ 분석대상 및 분석방법

- 분석대상: 실거래가 공개시스템에서 구독가능한 전국의 전세주택에 대해 지역별, 주택유형별로 분석
 - 지역: 시도 단위를 기준으로 분석
 - 주택유형: 주택유형은 아파트, 단독·다세대주택, 연립·다세대주택으로 구분
 - 시간적 범위: 실거래가 자료가 제공되는 2011년 1월부터 현재까지 분기단위로 분석
- 분석자료: 국토교통부의 실거래가 자료(전월세)
 - 전세계약은 2년으로 가정하며 재계약 여부는 고려하지 않음
- 분석방법
 - 실거래가 자료의 경우 동일 주택여부를 확인할 수 있는 거래정보가 부족한 점을 감안하여 주택속성을 이용하여 거래된 주택의 직전계약 전세가격을 추정
 - 아파트의 경우 단지, 전용면적, 그리고 층수가 동일한 가격을 사용하였으며 연립/다세대 및 단독주택은 본번, 번지, 건물명, 계약면적(전용면적), 층, 그리고 건축년도가 동일한 주택의 가격을 사용

-
- 분석과정에서 해당 기에 거래된 주택이라 하더라도 직전계약 전세가격을 추정할 수 없는 표본은 분석에서 제외하고 직전계약 정보를 보유한 주택만을 대상으로 분석을 실시

2) 분석결과

□ 분석자료의 기초정보

- 분석에 사용된 전체 표본의 수는 188.6만개로 2013년부터 2019년까지의 실거래된 전세 주택수(447만개)의 42%에 해당
 - 분기별 표본의 비중은 2014년 4분기가 해당 분기 실거래 자료의 46% 가량을 차지하여 가장 높았으며 2019년 1분기가 37%로 가장 낮았음
- 실거래된 전세 주택 자료에서 주택유형별 비중을 살펴보면, 아파트가 전체 거래된 주택수의 58% 가량을 차지하고 있으며 단독·다가구가 28%, 연립·다세대가 14%인 것으로 분석됨
- 분석에 사용된 표본의 주택유형별 표본 비중도 실거래 자료와 유사하게 아파트, 단독·다가구, 연립·다세대 순서로 높은 것으로 분석됨
 - 아파트가 79.41%로 가장 높은 비중을 차지하고 있으며 단독·다가구는 12.44%, 연립·다세대는 8.14%로 연립·다세대의 비중이 가장 낮은 것으로 나타남

표 3-1 | 분석 자료의 기초정보

(단위: 호, %)

구분	실거래된 전세 주택수				분석 표본수				
	단독 /다가구	연립 /다세대	아파트	합계	단독 /다가구	연립/ 다세대	아파트	합계*	
2013	2분기	47,742	25,880	98,783	172,405	8,346	6,184	61,424	75,954 (44.06)
	3분기	43,519	24,798	89,012	157,329	7,407	5,663	55,098	68,168 (43.33)
	4분기	41,849	22,948	97,682	162,479	7,076	5,140	60,944	73,160 (45.03)
2014	1분기	56,013	28,976	124,412	209,401	10,009	7,301	78,561	95,871 (45.78)
	2분기	52,081	26,249	104,431	182,761	9,420	6,898	64,455	80,773 (44.20)
	3분기	49,348	24,553	109,670	183,571	7,539	6,120	66,463	80,122 (43.65)
	4분기	46,198	23,337	111,885	181,420	7,429	5,660	69,890	82,979 (45.74)
2015	1분기	58,186	29,021	120,239	207,446	9,888	7,597	75,375	92,860 (44.76)
	2분기	53,983	25,967	94,910	174,860	9,440	6,658	56,399	72,497 (41.46)
	3분기	50,812	22,330	86,691	159,833	8,165	5,593	49,292	63,050 (39.45)
	4분기	52,824	22,272	95,976	171,072	8,465	5,345	55,721	69,531 (40.64)
2016	1분기	56,376	25,827	104,227	186,430	10,553	6,764	63,634	80,951 (43.42)
	2분기	49,587	23,908	93,313	166,808	9,950	6,379	56,874	73,203 (43.88)
	3분기	47,348	22,424	98,388	168,160	9,115	5,699	59,088	73,902 (43.95)
	4분기	47,130	22,736	108,078	177,944	9,345	5,584	65,328	80,257 (45.10)
2017	1분기	53,903	26,214	112,710	192,827	11,177	6,829	66,126	84,132 (43.63)
	2분기	48,994	24,697	99,283	172,974	10,393	6,298	55,955	72,646 (42.00)
	3분기	50,572	25,075	104,911	180,558	9,874	5,731	53,807	69,412 (38.44)
	4분기	45,651	21,794	102,206	169,651	9,203	5,023	52,966	67,192 (39.61)
2018	1분기	59,528	28,244	127,682	215,454	11,963	6,691	66,199	84,853 (39.38)
	2분기	55,127	26,196	104,757	186,080	10,456	6,237	54,360	71,053 (38.18)
	3분기	48,670	24,073	108,483	181,226	8,943	5,643	56,669	71,255 (39.32)
	4분기	50,424	24,843	116,284	191,551	9,627	5,640	63,240	78,507 (40.98)
2019	1분기	59,764	28,043	76,179	163,986	11,556	7,084	42,491	61,131 (37.28)
	2분기	45,804	22,910	85,804	154,518	9,273	5,789	47,018	62,080 (40.18)
합계**		1,271,433 (28.44)	623,315 (13.94)	2,575,996 (57.62)	4,470,744	234,612 (12.44)	153,550 (8.14)	1,497,377 (79.41)	1,855,599 (42.18)

주1: 합계*의 비율()은 실거래가 공개시스템의 분기별로 거래된 총전세 주택수 대비 총분석 표본수의 비율을 의미

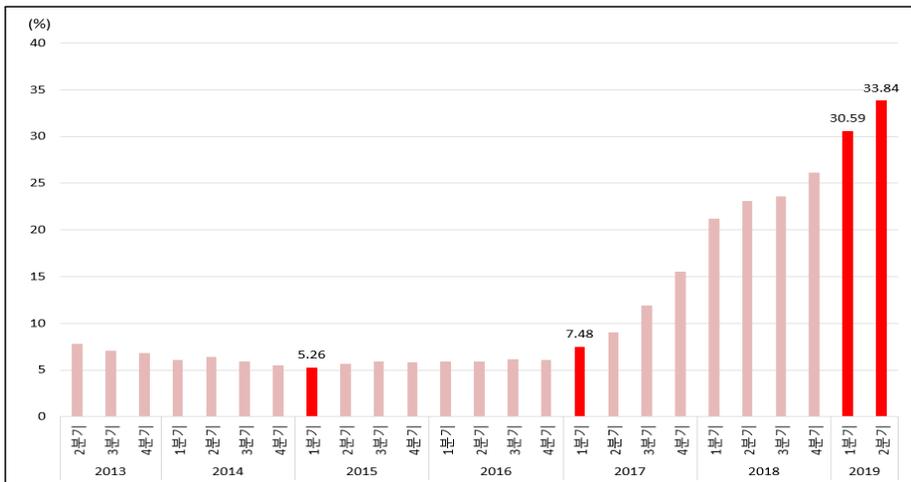
주2: 합계**의 비율()은 실거래된 전세 주택수(분석 표본수) 대비 각 주택유형별 실거래된 전세 주택수(분석 표본수)의 비율을 의미

자료: 국토교통부, 실거래가 공개시스템. <http://rtdown.molit.go.kr/>(2019년 7월 8일 검색).

□ 전국의 전세가격 하락 주택 비중

- 2019년 2분기 현재 전국의 전세주택 중 33.84%가 직전 계약과 비교하여 전세가격이 하락한 것으로 나타남
 - 전세가격이 하락하기 시작한 때는 2017년 1분기인 것으로 나타났으며 당시 전세가격 하락 주택의 비중은 7.48% 수준임
 - 거래된 주택 중 전세가격이 하락한 주택의 비율이 가장 높았던 시기는 2019년 2분기로 분석 표본에 포함된 주택의 33.84%가량이 하락하였음

그림 3-1 | 전세가격 하락 주택 비중



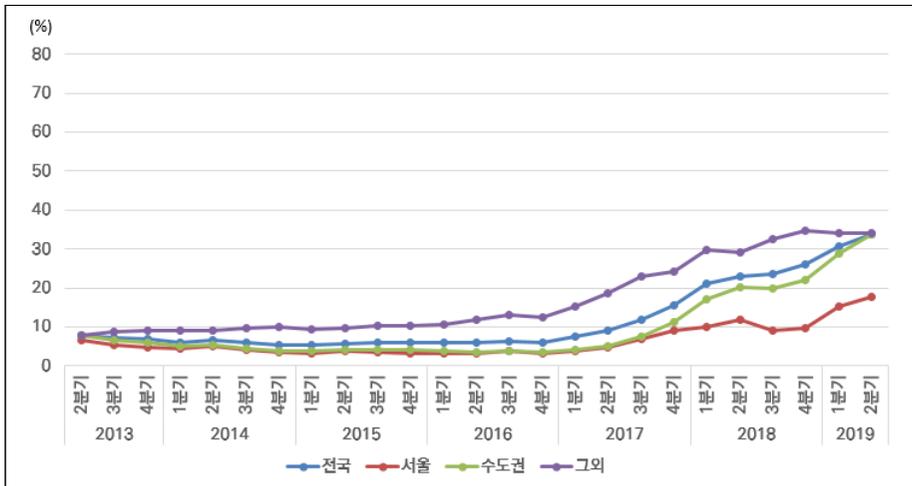
자료: 실거래 공개시스템의 전세거래 자료를 이용하여 저자 작성. <http://rtddown.molit.go.kr/>(2019년 7월 8일 검색).

□ 지역별 전세가격 하락 주택 비중

- 수도권과 비수도권 지역의 전세가격이 하락한 주택의 비중을 살펴보면, 수도권보다 비수도권 지역의 전세가격 하락 비중이 높은 것으로 나타남
 - 수도권에서 거래된 전세주택 중 직전계약과 비교하여 전세가격이 하락한 주택은 2019년 2분기 기준으로 33.73%임

- 수도권 내 지역 중 서울은 전세가격 하락 주택의 비중이 상대적으로 매우 낮은 것으로 나타났으나 전세가격지수가 하락하기 시작한 2017년 이후 증가하여 최근에는 15%를 상회하는 수준임
- 비수도권은 수도권지역보다 높은 34.04%의 주택에서 전세가격이 하락한 것으로 나타남
- 비수도권의 전세가격 하락 비중은 모든 시기에 걸쳐 수도권 및 전국의 전세가격 하락 비중보다 높은 것으로 분석되었으며 2017년 이후 그 증가세가 뚜렷한 것으로 확인됨

그림 3-2 | 지역별 전세가격 하락 주택 비중



자료: 실거래 공개시스템의 전세주택 자료를 이용하여 저자 작성. <http://rtddown.molit.go.kr/>(2019년 7월 8일 검색).

- 광역 시도별로는 울산이 82.85%(2019년 2분기)를 나타내 전세가격 하락 주택 비중이 가장 높았고, 반면 전남이 5.54%(2019년 2분기)로 전세가격 하락 주택 비중이 가장 낮은 것으로 분석되었음
 - 울산은 2018년 1분기 이후 전세가격 하락 주택의 비중이 60%를 넘는 것으로 나타나 전세가격 하락에 따른 역전세 위험이 높을 가능성이 큼
 - 경남, 경북, 전북, 충남 등도 전세가격 하락 주택의 비중이 최근 들어 증가하고 있음

표 3-2 | 지역별 전세가격 하락 주택 비중

구분	서울	경기	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	강원	충남	충북	경남	경북	전남	전북	제주
2013																	
2Q	6.49	8.68	11.82	7.13	9.32	5.26	14.25	5.40	3.92	3.69	5.31	6.91	11.06	3.44	8.41	13.54	12.70
3Q	5.48	7.26	16.94	6.99	7.64	7.03	10.66	4.90	3.10	4.68	4.94	7.15	12.69	5.23	11.38	17.55	19.61
4Q	4.82	6.61	17.52	7.12	7.37	8.57	7.88	7.44	2.67	5.39	5.14	6.83	15.40	3.89	16.33	15.38	9.52
2014																	
1Q	4.40	5.31	16.06	5.42	5.52	7.73	6.28	10.62	4.43	6.92	5.04	8.20	13.74	4.21	18.15	18.91	16.95
2Q	5.09	5.77	15.20	4.42	5.41	8.07	6.17	10.51	2.61	7.46	6.15	8.68	12.06	4.69	20.07	18.42	15.00
3Q	4.12	5.05	13.06	4.54	4.38	7.57	8.77	14.07	12.86	7.11	6.65	7.18	13.10	6.16	22.56	16.82	9.76
4Q	3.38	4.34	11.44	4.18	3.85	7.12	10.92	11.21	20.30	9.01	8.39	9.78	11.83	5.69	24.38	12.67	7.78
2015																	
1Q	3.21	4.28	10.46	3.81	3.63	5.86	12.79	8.75	48.23	5.24	8.45	9.06	9.03	6.29	16.07	15.95	9.09
2Q	3.76	4.64	7.43	3.76	3.45	6.59	17.78	8.20	45.86	5.90	8.54	10.43	9.74	6.90	13.82	16.19	8.33
3Q	3.62	4.64	7.13	3.80	3.59	6.82	20.22	5.51	67.28	4.29	9.75	11.49	9.56	9.80	14.74	18.84	7.35
4Q	3.29	4.86	9.49	3.82	3.26	7.09	16.95	7.00	49.28	4.93	11.22	13.57	9.66	11.38	11.67	11.81	4.95
2016																	
1Q	3.06	4.48	7.81	5.84	3.34	6.95	14.65	15.46	36.25	4.31	15.70	14.07	9.44	14.31	5.10	16.13	3.03
2Q	3.10	4.16	6.05	12.83	2.91	6.04	10.79	19.46	11.64	3.34	22.53	15.89	10.05	23.54	5.44	12.40	2.53
3Q	3.67	3.95	4.66	20.73	2.95	5.35	9.06	18.65	4.52	2.09	23.33	17.19	13.46	32.25	5.64	12.05	2.22
4Q	3.23	4.04	3.86	19.48	2.98	6.26	7.17	14.14	3.70	3.30	27.22	15.88	13.59	29.20	6.55	9.35	2.50

표 3-2 | 지역별 전세가격 하락 주택 비중(계속)

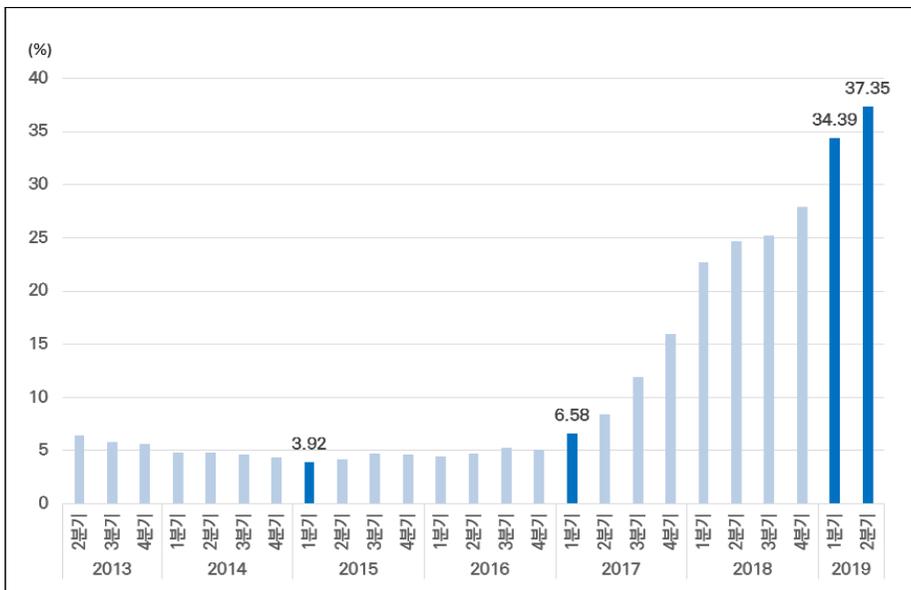
구분	서울	경기	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	강원	충남	충북	경남	경북	전남	전북	제주
2017																	
1Q	3.90	4.54	3.85	23.60	3.05	6.69	7.90	16.62	3.15	3.73	33.68	18.97	20.70	28.65	7.60	9.62	2.14
2Q	4.86	5.58	5.72	28.62	3.95	6.95	11.73	23.75	15.78	2.81	39.89	14.58	35.92	45.37	3.99	10.25	4.65
3Q	6.78	8.29	7.53	35.94	5.98	9.92	11.08	29.78	16.95	3.61	44.78	10.97	54.06	49.92	5.14	12.80	7.18
4Q	8.91	13.49	10.85	37.74	11.60	14.38	12.86	38.64	14.56	5.54	41.15	15.12	55.38	43.13	4.51	13.50	6.88
2018																	
1Q	10.03	23.28	23.54	34.52	22.09	17.72	18.10	60.00	44.76	7.52	44.23	18.76	60.66	48.69	4.81	19.64	14.48
2Q	11.82	27.33	28.44	27.74	25.85	15.48	18.76	65.09	68.95	8.97	43.89	18.88	62.65	45.57	4.16	25.94	13.07
3Q	8.99	29.77	35.33	26.20	25.68	17.94	20.54	74.01	60.88	14.31	45.82	26.71	66.84	49.29	4.84	27.69	10.96
4Q	9.81	33.37	35.03	27.22	30.96	16.55	20.99	77.09	58.96	21.27	43.01	41.77	68.69	47.44	5.71	24.81	11.46
2019																	
1Q	15.26	40.96	36.25	27.95	38.50	16.28	23.05	81.96	21.98	32.07	43.57	42.37	63.54	36.50	5.30	38.97	17.42
2Q	17.75	46.83	38.83	28.31	43.86	13.04	19.87	82.85	18.08	34.14	38.93	50.71	58.61	45.36	5.54	40.89	17.67

자료: 실거래가 자료 중 전세거래 자료만을 사용하여 저자 작성. <http://rtdown.molit.go.kr/>(2019년 7월 8일 검색).

□ 아파트의 전세가격 하락 주택 비중

- 2017년 거래된 전세 아파트의 6.58% 정도가 직전계약 당시보다 전세가격이 하락한 것으로 나타났으나 2019년 1분기에는 34.39%, 2분기에는 37.35%로 전세가격이 하락한 아파트의 비중이 증가하고 있음
 - 전세가격이 하락한 아파트의 비중이 가장 낮았던 시기(2015년 1분기)와 비교하면 최근(2019년)의 전세가격 하락 주택의 비중은 약 9배 이상 증가한 것으로 나타남
 - 특히, 최근 들어 전세가격 하락 비중이 증가하고 있어 역전세 현상이 심화되고 있는 것으로 볼 수 있음
 - 앞서 분석한 전국의 전세가격 하락 주택 비중과 유사한 추세를 보이고 있으며 최근(2019년)에는 아파트의 전세가격 하락 주택 비중이 전국 분석결과보다 높은 것으로 나타남

그림 3-3 | 아파트(전국) 전세가격 하락 주택 비중



자료: 실거래 공개시스템의 아파트 전세거래 자료를 이용하여 저자 작성 <http://rtdown.molit.go.kr/>(2019년 7월 8일 검색).

□ 지역별 아파트 전세가격 하락 주택 비중

- 지역별로 아파트 전세가격 하락 비중을 살펴보면, 서울이나 경기 등의 수도권 지역보다 지방에서 전세가격 하락 현상이 심각한 것으로 나타남
 - 서울은 전국의 전세가격 하락 비중이 30%를 상회한 2019년에도 10%대를 유지하고 있어 역전세 현상이 심각한 수준은 아닌 것으로 보임
 - 경기와 인천지역은 최근 들어 전세가격이 하락한 아파트의 비중이 30%를 넘는 것으로 나타나고 있음
 - 울산은 2017년 4분기 이후 전세가격이 하락한 주택의 비중이 30%를 넘기 시작하였으며 최근(2019년 2분기)에는 거래된 전세주택 중 84.92% 가량이 2년전 전세가격보다 하락한 것으로 분석되었음. 이는 해당 지역의 경기악화와도 무관하지 않은 것으로 판단됨
 - 부산, 충남, 충북, 경남, 경북, 전북 지역은 지역별로 차이가 존재하기는 하지만 대체로 2017년 이후 전세가격 하락 비중이 증가하기 시작하였으며 최근에는 40%를 상회하고 있어 역전세 현상이 심각할 것으로 보임

표 3-3 | 지역별 아파트 전세가격 하락 주택 비중

구분	서울	경기	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	강원	충남	충북	경남	경북	전남	전북	제주
2013																	
2Q	5.12	7.27	11.13	6.26	6.63	4.47	12.69	4.55	3.92	3.24	4.25	5.34	10.48	2.21	8.03	12.37	11.54
3Q	4.05	5.58	17.37	6.04	5.94	6.42	8.14	4.37	3.20	3.99	3.66	6.72	12.49	4.60	11.05	16.69	22.50
4Q	3.35	5.04	17.77	6.36	5.67	7.53	5.41	6.94	2.68	5.03	3.96	5.76	15.37	3.07	16.53	14.74	8.51
2014																	
1Q	2.87	3.63	15.66	4.39	4.36	6.69	4.04	10.64	4.43	6.01	3.35	6.71	13.32	3.36	17.54	18.12	20.00
2Q	3.20	3.87	15.03	3.19	3.55	6.00	4.32	10.86	2.70	7.08	4.03	6.66	11.96	3.63	20.06	16.44	12.00
3Q	2.95	3.49	11.88	2.90	2.85	5.75	7.28	14.37	12.05	6.95	4.89	5.94	12.51	5.35	22.07	14.54	8.70
4Q	2.21	2.97	10.87	2.56	2.81	5.56	9.86	11.48	20.07	8.57	6.58	8.98	10.68	3.91	23.91	11.13	7.58
2015																	
1Q	2.01	2.65	9.05	2.65	2.23	3.62	12.18	7.47	48.15	4.64	5.74	7.17	7.96	4.01	15.63	12.50	6.38
2Q	2.11	2.76	6.01	2.73	2.64	4.33	17.83	6.55	45.45	5.19	6.25	9.62	8.17	5.75	13.38	14.01	8.16
3Q	2.15	3.12	6.18	2.44	2.94	5.00	20.38	4.99	65.25	3.79	7.77	10.70	8.01	7.80	14.74	17.20	5.56
4Q	2.15	3.22	8.56	2.61	2.13	4.83	15.20	6.23	47.03	4.20	9.18	13.26	8.10	9.46	11.11	9.26	5.26
2016																	
1Q	1.82	2.68	7.33	4.21	2.27	3.04	11.80	14.66	32.23	3.50	14.46	12.75	7.93	12.51	4.85	13.40	2.22
2Q	2.00	2.50	5.05	12.61	1.98	3.01	8.37	18.98	8.88	2.64	22.81	13.95	7.75	23.37	5.27	11.68	1.69
3Q	3.06	2.35	3.88	20.95	2.10	3.50	6.39	16.01	2.48	1.78	23.86	15.39	12.56	33.30	5.04	9.95	1.68
4Q	2.44	2.68	3.17	18.49	2.34	3.67	3.87	11.44	2.60	2.82	28.82	14.35	12.84	29.33	6.46	6.36	1.95

표 3-3 | 지역별 아파트 전세가격 하락 주택 비중(계속)

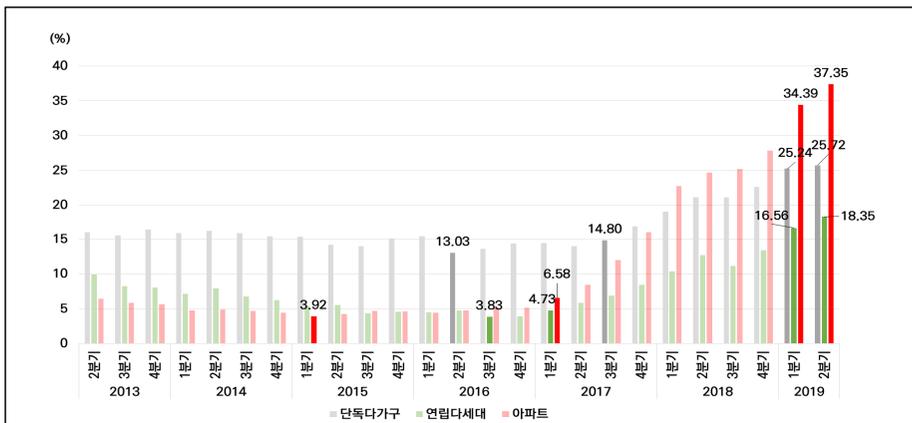
구분	서울	경기	부산	대구	인천	광주	대전	울산	세종	강원	충남	충북	경남	경북	전남	전북	제주
2017																	
1Q	3.00	3.10	3.35	22.74	2.40	4.82	3.88	15.45	1.45	2.83	35.31	18.34	19.77	28.68	7.48	6.41	1.80
2Q	4.16	3.94	5.00	29.64	2.99	6.00	8.38	22.12	16.14	2.08	43.48	13.01	37.29	48.00	3.65	7.28	2.35
3Q	6.05	7.71	6.79	36.56	5.10	9.27	8.58	29.00	16.96	2.40	49.74	9.47	56.80	53.00	4.71	10.46	7.45
4Q	8.41	13.93	10.88	39.25	11.43	15.68	10.79	39.01	13.98	4.74	45.32	14.25	57.52	45.79	4.25	11.85	5.03
2018																	
1Q	9.61	25.79	24.61	34.87	23.41	19.41	16.27	61.35	48.72	6.58	50.48	19.16	62.75	52.29	4.39	19.55	14.67
2Q	11.48	30.26	29.41	27.42	27.20	14.92	18.44	67.01	73.81	8.09	46.95	19.41	65.18	48.16	4.07	26.08	18.18
3Q	8.30	32.50	36.96	26.45	26.94	16.90	21.68	75.94	65.06	14.45	51.58	29.57	70.83	54.34	4.80	29.65	8.24
4Q	9.22	36.07	36.83	27.29	33.27	15.20	20.27	79.46	60.38	21.08	46.38	48.58	71.15	50.07	5.62	25.11	9.12
2019																	
1Q	16.82	46.57	39.22	29.53	42.87	12.75	23.76	84.96	22.70	34.62	47.60	53.84	67.51	37.38	4.96	46.75	12.79
2Q	19.42	52.80	41.06	29.63	48.20	10.41	18.84	84.92	17.49	34.54	41.24	60.86	60.51	48.71	5.44	45.36	15.53

자료: 실거래 공개시스템의 아파트 전세거래 자료를 이용하여 저자 작성. <http://rtdown.molit.go.kr/>(2019년 7월 8일 검색).

□ 단독·다가구 주택 및 연립·다세대 주택의 전세가격 하락 주택 비중

- 아파트의 전세가격 하락 비중이 2017년 이후 가파르게 증가하는 추세를 보이고 있는 것과 마찬가지로 단독·다가구 및 연립·다세대 주택도 유사한 경향을 나타냄
- 단독·다가구의 전세가격 하락 현상은 2017년 3분기를 기점으로 나타난 반면, 연립·다세대는 아파트와 유사한 2017년 1분기를 기점으로 하락 비중이 증가
 - 단독·다가구는 2017년 3분기에 14.80%의 주택에서 전세가격이 하락한 것으로 나타났다으며 연립·다세대는 2017년 1분기에 4.73%가량의 주택에서 전세가격이 하락한 것으로 분석됨
- 단독·다가구 및 연립·다세대 주택의 전세가격 하락 비중은 아파트와 비교하여 낮은 것으로 나타남
 - 2019년 2분기를 기준으로 단독·다가구 주택의 약 25.72% 가량에서 전세가격이 하락한 것으로 보이며 연립·다세대는 약 18.35%정도 전세가격이 하락한 것으로 분석됨
- 분석결과를 종합적으로 고려하면, 아파트의 전세가격 하락이 가장 심각한 것으로 보이며 다음으로 단독·다가구, 연립·다세대 순서로 전세가격이 하락하여 임차인이 보증금을 반환받지 못할 위험이 클 것으로 예상됨

그림 3-4 | 단독·다가구 및 연립·다세대 주택의 전세가격 하락 주택 비중



자료: 실거래가 자료 중 전세거래 자료만을 사용하여 저자 작성. <http://rtddown.molit.go.kr/>(2019년 7월 8일 검색).

2. 역전세 위험 노출가능/노출 주택 규모 추정

1) 개요

□ 분석대상 및 분석자료

- 분석대상: 가계금융복지조사 표본에서 전세보증금을 부채로 보유한 표본을 대상으로 분석을 실시
 - 보증금의 규모: 총 5개의 구간으로 보증금 5천만원 이하, 5천만원~1억원, 1억원~3억원, 3억원~5억원, 5억원 초과로 구분하여 분석
 - 차입금 규모: 차입을 통해 전세보증금을 상환하는 주택의 경우 차입금의 규모를 5개 구간(1천만원 이하, 1천만원~5천만원, 5천만원~1억원, 1억원~3억원, 3억원 초과)으로 구분하여 분석을 실시
- 분석자료: 2018 가계금융복지조사 자료를 이용하여 분석

□ 분석가정 및 시나리오 변수

- 분석가정
 - 2018년 가계금융복지조사 자료에서 전월세보증금을 보유한 주택은 약 327만 호이나 전월세보증금이 3,400만원 이하¹⁾인 경우는 보증금이 있는 월세로 보고 분석 표본에서 제외하여 최종 196만 호의 주택을 대상으로 분석
 - 차입 가능 규모는 DSR 40%를 기준으로 적용
 - 임대인의 금융자산이 저축액과 현 거주지 임대보증금으로 구성되어 있으므로 저축액이 전세보증금 차액보다 클 경우 즉시 전세보증금 상환이 가능한 것으로 볼 수 있음

1) 전국주택가격동향조사(한국감정원)에 따르면 2018년 중위월세보증금은 33,457만원~33,761만원 사이에서 분포하는 것으로 나타나 이를 감안하여 3,400만원 이하의 전세보증금은 월세로 간주하였음 <https://www.r-one.co.kr/rone/resis/statistics/statisticsViewer.do>(2019년 9월 17일 검색)

- 반면, 저축액이 전세보증금 차액보다 작은 경우는 임대인이 임차형태로 거주하고 있다면 현거주지 임차보증금을 확보하여 전세보증금을 상환하거나 추가적인 차입 기능을 통해 전세보증금을 상환할 수 있음
- 만약 임대인이 추가적인 차입을 실시할 수 없다면 전세보증금을 상환할 수 없을 것이므로 임차인이 역전세 위험에 노출된 것으로 볼 수 있음

표 3-4 | 분석가정

구분		내용
저축액 ≥ 전세보증금 차액		역전세 위험 비노출 주택 (전세계약 만료 시, 전세가격이 하락하더라도 임대인의 저축액으로 전세보증금 차액의 상환이 가능)
저축액 < 전세보증금	(저축액+현재거주지 임차보증금) ≥ 전세보증금 차액	역전세 위험 노출가능 주택 (전세계약 만료 시, 임대인의 현거주지 임차보증금 혹은 차입을 통해 전세보증금 차액을 마련하여 상환이 가능한 주택으로 현거주지 임차보증금 상환이나 차입에 따른 시차 발생으로 임차인의 주거이동에 불편을 야기할 가능성이 있음)
	(저축액+현재거주지 임차보증금+차입) ≥ 전세보증금 차액	
	(저축액+현재거주지 임차보증금+차입) < 전세보증금 차액	역전세 위험 노출 주택 (전세계약 만료 시, 임대인의 차입이 용이하지 않아 전세보증금 차액을 마련하지 못해 전세보증금 상환이 어려운 주택)

주1: 역전세 위험 노출가능 주택은 전세계약 만료 시 임대인이 금융자산(저축액+현재거주지 임차보증금) 혹은 금융자산과 추가적인 차입으로 전세보증금의 차액을 상환할 수 있는 주택을 의미하는 것으로 임대인의 현재거주지 임차보증금 상환 및 차입으로 인해 전세보증금을 제때 상환하지 못할 가능성이 존재

주2: 역전세 위험 노출 주택은 전세계약 만료 시 임대인의 추가적인 차입이 용이하지 않아 전세보증금을 반환하지 못하는 주택을 의미함

자료: 통계청, 2018 가계금융복지조사를 이용하여 저자 작성

• 시나리오의 주요 변수

- 시나리오 설정을 위한 전세가격 하락률 변수의 범위는 2019년 6월의 시군구별 전년 동월대비 전세가격지수 변화율의 평균과 최솟값을 고려하여 최대 15%까지 하락하는 것으로 가정
- 2019년 6월의 시군구별 전년 동월대비 전세가격지수 변화율의 평균값은 -2.29%이며 변화율의 최솟값은 -14.30%임

□ 분석의 목적

- 전세가격 하락률의 변화에 따라 역전세 위험에 노출된 주택의 규모와 역전세 위험에 노출될 가능성이 있는 주택의 규모를 추정
- 시나리오에 따른 역전세 위험 노출가능 주택과 역전세 위험 노출 주택의 규모 변화를 통해 정책적 관리가 필요한 전세가격 하락률을 도출

2) 분석결과

□ 분석 자료의 기초정보

- 임대인이 보유하고 있는 전세보증금의 규모는 1억원~3억원 이하가 전체의 40.57%로 가장 많은 비중을 차지하고 있음
 - 보증금 규모가 5천만원 이하인 주택은 16.17%로 약 32만 호 정도이며, 5천만원~1억원 이하인 주택은 25.53%(약 50만 호), 1억원~3억원 이하는 40.57%(약 80만 호)로 전체 분석 자료의 82.27%를 차지
- 임대인의 소득계층별 분포는 5분위가 40.01%로 가장 많았으며 소득계층이 낮아질수록 그 비중이 감소하는 것으로 나타남
 - 임대인의 소득계층 중 5분위의 비중은 40.01%였으며, 4분위는 22.83%, 3분위는 17.94%, 2분위는 12.78%, 1분위는 6.45%인 것으로 분석됨
- 임대인의 거주 지역은 수도권 비중이 63.20%로 비수도권에 비해 약 1.7배 가량 높은 것으로 나타남
 - 임대인의 거주지역이 수도권인 주택은 약 124만 호이고 비수도권인 주택은 약 72만호로 분석됨

표 3-5 | 분석 자료의 기초정보

(단위: 호,%)

구분		주택수 (비율)	
전체 표본		1,964,309	100
보증금의 규모	5천만원 이하	317,559	16.17
	5천만원~1억원	501,523	25.53
	1억원~3억원	796,922	40.57
	3억원~5억원	230,044	11.71
	5억원 초과	118,262	6.02
임대인의 소득계층	1분위	126,618	6.45
	2분위	250,987	12.78
	3분위	352,348	17.94
	4분위	448,426	22.83
	5분위	785,931	40.01
임대인의 지역	수도권	1,241,446	63.20
	비수도권	722,863	36.80

자료: 통계청. 2018. 가계금융복지조사 자료를 이용하여 저자 작성

□ 임대인의 금융자산 및 부채 현황

- 임대인의 금융자산 현황을 살펴보면, 1억원~3억원의 금융자산을 보유한 비중이 31.79%로 가장 높음
 - 금융자산의 규모가 1천만원 이하인 경우는 9.10%로 가장 낮은 비중을 차지했으며 5천만원~1억원 이하(18.82%), 1천만원~5천만원 이하(19.64%), 1억원~3억원 이하(31.79%), 3억원 초과 (20.64%)로 나타남
 - 금융자산에서 저축액을 보유한 임대인의 비중은 금융자산의 규모가 증가함에 따라 감소하는 것으로 나타났으며 금융자산이 1억원 이하인 경우는 저축액이 금융자산의 대부분을 차지하고 있음

- 반면, 금융자산에서 임대인의 현재 거주지 임대보증금이 차지하는 비중은 금융자산의 규모가 커질수록 증가하는 것으로 나타났으며 금융자산이 1억원 이하인 경우 현재 거주지 임대보증금의 비중은 10% 미만인 것으로 분석됨

표 3-6 | 임대인의 금융자산 현황

(단위: 호, %)

구분		주택수	비중	저축액 비중 (평균)	현재거주지 임대보증금 비중 (평균)
금융자산 규모	1천만원 이하	178,838	9.10	99.64	0.36
	1천~5천만원	385,882	19.64	95.78	4.22
	5천~1억원	369,607	18.82	92.75	7.25
	1억 - 3억원	624,480	31.79	83.86	16.14
	3억원 초과	405,503	20.64	64.86	35.14

자료: 통계청, 2018. 가계금융복지조사 자료를 이용하여 저자 작성

- 임대인의 소득계층에 따른 금융자산의 규모를 살펴보면, 임대인의 소득계층이 높을수록 금융자산의 규모가 증가하는 것으로 나타남
 - 임대인의 소득계층이 1분위인 경우 금융자산을 평균적으로 5,530만원 보유한 것으로 나타났으며 5분위인 경우는 평균 32,468만원을 금융자산으로 보유하고 있는 것으로 분석됨
 - 소득계층별 평균 저축액도 금융자산과 마찬가지로 소득계층이 높을수록 큰 것으로 확인되었으며 1분위는 평균 3,591만원, 2분위는 5,560만원, 3분위는 8,173만원, 4분위는 12,295만원, 5분위는 24,545만원인 것으로 나타남
 - 임대인의 현재거주지 임대보증금도 소득계층이 높을수록 증가하는 경향을 보이거나 2~4분위는 거의 유사한 수준인 것으로 확인됨
- 보증금 규모별 임대인의 금융자산 현황에서는 보증금이 3억원 이하인 경우 약 2억원 이하의 금융자산을 보유한 것으로 나타남
 - 보증금 규모가 5천만원에서 3억원 이하인 경우 임대인의 평균 금융자산은 1.5억원~1.8억원 수준인 것으로 나타났으며 보증금이 3억원~5억원일 때는 2.9억원, 5억원 초과일 때는 4.6억원 가량을 금융자산으로 보유하고 있는 것으로 분석됨

- 임대인의 평균 저축액은 보증금 규모가 커짐에 따라 증가하는 것으로 나타났으며 보증금이 5억원 이하일 때는 약 2억원 이하, 보증금이 5억원을 초과할 때는 약 3억원의 저축액을 평균적으로 보유하고 있는 것으로 확인됨
- 또한 임대인의 현재거주지 임대보증금은 대체로 보증금 규모가 커질수록 증가하는 것으로 나타났으며 보증금 규모가 5억원 이하일 때 평균적으로 약 1억원 이하인 것으로 나타남

표 3-7 | 임대인의 소득계층별·보증금 규모별 금융자산 현황

(단위: 호, %, 만원)

구분	주택수	비중	금융자산 (평균)	저축액 (평균)	현재거주지 임대보증금 (평균)	
임대인의 소득계층	1분위	126,618	6.45	5,530	3,591	1,939
	2분위	250,987	12.78	8,975	5,560	3,415
	3분위	352,348	17.94	11,768	8,173	3,595
	4분위	448,426	22.83	16,198	12,295	3,903
	5분위	785,931	40.01	32,468	24,545	7,923
보증금 규모	5천만원 이하	317,559	16.17	18,363	15,243	3,120
	5천~1억원	501,523	25.53	14,809	12,907	1,902
	1억~3억	796,922	40.57	18,337	13,228	5,109
	3억~5억	230,044	11.71	28,676	19,491	9,185
	5억원 초과	118,262	6.02	45,769	27,016	18,753

자료: 통계청, 2018. 가계금융복지조사 자료를 이용하여 저자 작성

- 임대인의 부채 현황을 분석해본 결과, 1억원~3억원 이하의 부채를 보유한 비중이 38.93%로 가장 높았음
 - 1천만원~5천만원 이하의 소액을 부채로 보유한 비중은 7.92%에 불과했으며 1억원~3억원(38.93%)과 3억원 초과(37.85%)의 비중이 높은 것으로 나타남
 - 임대인의 부채에서 금융부채가 차지하는 비중의 평균은 부채규모가 1억원~3억원인 경우 26.45%, 3억원 초과인 경우 42.02%인 것으로 분석됨
 - 부채 중 전세보증금의 비중은 부채규모가 1억원 이하인 경우가 약 90% 이상을 차지하는 것으로 나타났으며 부채규모가 증가할수록 그 비중은 감소하는 것으로 나타남

- 임대인의 소득계층이 높아질수록 부채의 규모는 증가하는 것으로 나타남
 - 임대인의 소득계층이 1~2분위인 경우 부채규모는 평균적으로 약 2억원 이하이며, 3~4분위일 때는 약 2억원~3억원, 5분위일 때는 약 4.6억원 수준인 것으로 분석됨
 - 금융부채의 규모는 소득계층이 3분위 이하일 때는 평균적으로 1억원 이하인 것으로 나타났으며 4분위일 때는 약 1.1억원, 5분위일 때는 약 2.2억원인 것으로 확인됨
 - 부채 중 전세보증금은 대체로 임대인의 소득계층이 높아짐에 따라 증가하는 경향을 보이고 있으나 1~4분위인 경우는 거의 유사한 수준이며 5분위인 경우 약 2.5억원 수준으로 증가하는 것으로 나타남
- 보증금 규모별 부채현황을 보면, 대체로 보증금의 규모보다 큰 금액을 부채로 보유하고 있음
 - 보증금의 규모가 5천만원 이하인 경우 임대인의 평균적으로 약 1.6억원의 부채를 보유하고 있는 것으로 나타남
 - 보증금의 규모가 커질수록 금융부채보다 전세보증금의 평균금액이 크게 증가하는 것으로 나타남

표 3-8 | 임대인의 소득계층별·보증금 규모별 부채 현황

(단위: 호, %, 만원)

구분	주택수	비중	부채 (평균)	금융부채 (평균)	전세보증금 (평균)	
임대인의 소득계층	1분위	126,618	6.45	18,652	2,055	16,598
	2분위	250,987	12.78	19,801	5,232	14,569
	3분위	352,348	17.94	25,068	7,433	17,635
	4분위	448,426	22.83	28,678	10,809	17,869
	5분위	785,931	40.01	46,665	22,130	24,535
보증금 규모	5천만원 이하	317,559	16.17	15,691	11,229	4,462
	5천~1억원	501,523	25.53	18,501	10,562	7,939
	1억~3억	796,922	40.57	31,442	12,493	18,949
	3억~5억	230,044	11.71	56,065	16,481	39,584
	5억원 초과	118,262	6.02	114,020	32,317	81,703

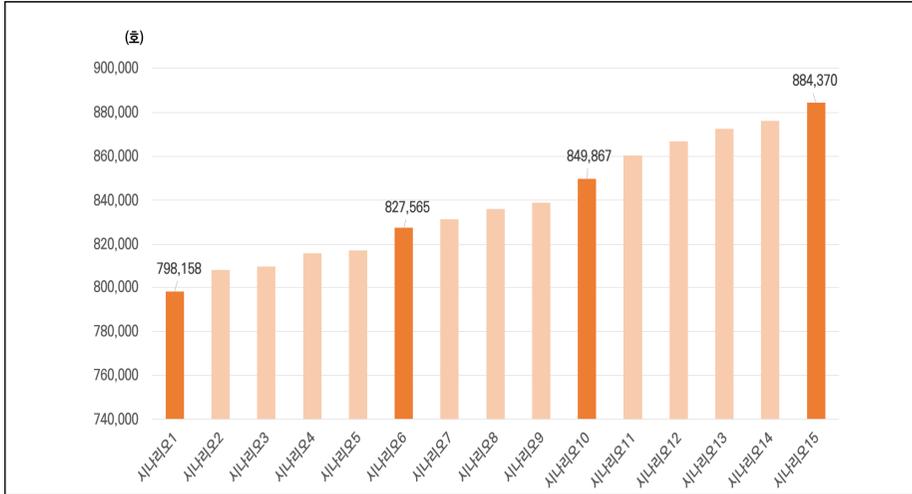
자료: 통계청, 2018. 가계금융복지조사 자료를 이용하여 저자 작성

□ 시나리오 분석 결과

- 시나리오 분석은 전세계약 만료로 인해 재계약 또는 신규계약이 체결될 때 전세가격이 현재 전세가격보다 낮은 경우 임대인이 금융자산이나 차입을 통해 전세보증금을 상환할 수 있는지를 분석한 것임
- 차입을 통한 전세보증금 상환 가능성을 검토하기 위해 차입시 DSR이 40%를 초과하지 않아야 차입이 가능한 것으로 가정
- 차입금액은 전세보증금과 금융자산(저축액+현거주지 임차보증금)의 차액이며 이자율은 임대인의 소득계층별을 고려하여 추정한 평균이자율을 사용하였음
 - 각 소득계층별 평균이자율을 추정(=연간지급이자/금융부채)하고 임대인의 소득계층을 고려하여 이자율을 적용
- 전세보증금의 하락률은 연 1%씩 조정해가면서 최종 연 15%까지 시나리오를 설정하여 하락률별 역전세 위험 노출가능 주택 및 노출 주택의 규모 변화를 추정
 - 시나리오는 총 15개로 시나리오1(전세가격 하락률 연 1%) ~ 시나리오 15(전세가격 하락률 연 15%)로 설정
- 전세가격 하락률이 변화함에 따라 저축액만으로 보증금 차액을 마련할 수 있는 역전세 위험 비노출 주택의 규모는 58.75%에서 54.18%로 감소
 - 전세가격 하락률이 1% (시나리오1)일 때, 저축액으로 전세보증금 차액을 반환할 수 있는 주택이 전체 전세보증금 보유 주택의 58.75%(약 115만 호)이며, 전세가격 하락률이 15%(시나리오15)인 경우 54.18%(약 106만 호)인 것으로 분석
 - 저축액이 전세보증금 차액보다 큰 주택은 전세보증금이 하락한다 하더라도 임대인이 보유한 저축액 이용하여 전세계약 만료시 전세보증금 상환이 가능하여 역전세 위험으로부터 안전한 주택으로 볼 수 있음
- 역전세 위험에 노출될 가능성이 있는 주택은 전세주택의 40.63%(약 80만 호)에서 45.02%(약 88만 호)로 증가

- 전세가격이 하락함에 따라 역전세 위험 노출 가능 주택 중 ① (저축액+현재거주지 임차보증금) \geq 전세보증금 차액인 주택은 전체 전세주택의 2.29%에서 4.10%로 증가하며 ② (저축액+현재거주지 임차보증금+차입) \geq 전세보증금 차액인 주택도 38.35%에서 40.92%로 상승
- ①에 해당하는 경우는 임대인이 전세보증금을 상환하기 위해 현재 임대인이 거주하고 있는 주택의 임차보증금을 상환 받아 임차인에게 전세보증금을 상환해야 하는 경우로 현재 임대인 거주지의 임차보증금 상환이 용이하지 않을 가능성이 있어 임차인의 전세보증금 미상환 가능성이 있음
- ②의 주택은 임대인이 보유한 금융자산(저축액+현거주지 임차보증금)으로 전세보증금 차액 상환이 불가능한 경우로 추가적인 차입을 통해 전세보증금을 상환해야 하는 주택을 의미함
- ②의 경우 금융권으로부터 차입은 가능한 것으로 보이나 실제 차입액의 상환부담이 존재하고 차입을 위한 시간이 소요될 가능성이 있으며 전세계약 만료시점에 자금차입이 원활하지 않을 경우 임차인은 역전세 위험에 노출될 가능성이 있음
- 차입을 통해 전세보증금을 반환하는 주택의 보증금 규모와 차입액 규모별 비중을 살펴보면, 보증금 규모와 차입액 규모 모두 1억원~3억원이 가장 높은 비중을 차지
 - 차입을 통해 전세보증금을 상환하는 주택 중 보증금 규모와 차입액 규모는 1억원~3억원인 주택의 비중이 모든 시나리오에서 가장 높은 비중을 차지
 - 전세가격이 하락함에 따라 차입액의 규모는 증가하는 추세를 보여 1천만원 이하와 1천만원~5천만원 이하인 경우는 그 비중이 감소하고 1억원~3억원과 3억원 초과에서는 증가하고 것으로 나타남
- 역전세 위험 노출가능 주택의 규모는 전세가격이 하락함에 따라 증가하는 것으로 분석되었으며 특히, 전세가격이 6%, 10% 하락 시 그 규모가 크게 증가하는 것으로 나타남
 - 역전세 위험 노출가능 주택의 규모는 약 80만 호(전세가격 1% 하락, 시나리오 1)에서 약 83만 호(전세가격 6% 하락, 시나리오 6), 약 85만 호(전세가격 10% 하락, 시나리오 10), 약 88만 호(전세가격 15% 하락, 시나리오 15)로 증가

그림 3-5 | 시나리오별 역전세 위험 노출가능 주택의 규모 변화



자료: 통계청, 2018. 가계금융복지조사 자료를 이용하여 저자 작성

- 역전세 위험 노출 주택은 전세가격이 1% 하락했을 때 약 12만 호이며, 전세가격이 5% 하락 시 약 15만 호로 증가하고, 15% 하락 시 약 16만 호가 역전세 위험에 노출되는 것으로 분석됨
 - 전체적으로 역전세 위험에 직접적으로 노출된 주택의 규모는 크지 않은 것으로 분석되었으나 전세가격이 하락함에 따라 역전세 위험에 노출되는 주택의 규모는 지속적으로 증가함
 - 그러나 최근 3년간 금융자산 증가율이 3.2%이고 전세보증금 증가율이 4.1%임을 감안²⁾하면 임대인의 보증금 상환능력은 감소하고 있는 것으로 보이며, 2019년 6월 기준 전세가격지수가 전년 동월대비 -2.2% 하락한 것을 감안하면 현재 역전세 위험 노출 주택의 규모는 더 확대되었을 가능성이 있음

2) 2016-2018 가계금융복지조사에 따르면 최근 3년간 금융자산 증가율은 3.2%이며 전세보증금 증가율은 4.1%임

3. 종합 및 시사점

- 전세가격 하락에 따른 역전세 위험 노출가능/노출 주택의 규모는 증가하는 것으로 분석
 - 전세가격 하락률에 따라 역전세 위험 노출가능 주택의 규모는 1% 하락시 80만 호, 7% 하락시 83만 호, 15% 하락시 88만 호로 분석되었으며 이는 전세주택의 40% 이상에 해당함
 - 역전세 위험에 직접적으로 노출된 주택의 규모 전세가격 하락률에 따라 약 12만 호에서 16만 호로 증가하기는 하지만 그 규모가 크지 않은 것으로 나타났음
- 전세가격 하락률이 5~6%일 때 역전세 위험 노출가능/노출 주택의 규모가 크게 증가
 - 역전세 위험 노출가능 주택의 경우 전세가격 하락률이 6%일 때 그 규모가 81.7만 호에서 82.8만 호로 증가하여 전세주택의 약 42.13%가 차입 또는 현 거주지 임차보증금으로 전세보증금을 상환해야 하는 것으로 분석됨
 - 역전세 위험 노출 주택은 전세가격 하락률이 5%일 때 약 12.2만 호에서 약 15만 호로 증가하였음
 - 따라서 전세가격 하락률 5~6%를 기점으로 역전세 위험에 노출될 가능성이 있거나 노출되는 주택의 규모 변화가 크므로 이를 고려하여 전세가격 하락률을 지속적으로 모니터링 할 필요가 있음



4

CHAPTER

현행 임차인 보호 방안 분석

- 1. 임차인 보증금 보호 방안 도입 배경 | 63
- 2. 현행 임차인 보호 방안 | 64

현행 임차인 보호 방안 분석

1. 임차인 보증금 보호 방안 도입 배경

- 본 장에서는 임차인의 보증금 보호 방안인 확정일자, 전세권설정, 전세보증보험의 전반적인 사항을 살펴보고, 전세보증보험을 중점적으로 검토
 - 임차인 보증금 보호 방안의 도입 배경을 살펴보고 현행 임차인 보호 방안별 필요성, 법률적 근거, 대상과 내용 등의 구체적 내용에 대해 살펴보고자 함
 - 임차인 보증금 보호를 위한 실질적 제도인 전세보증보험을 중점적으로 검토하고자 함
 - 정책금융의 성격을 가진 HUG의 전세보증금반환보증을 구체적으로 분석
- 임차인 보증금 보호 방안 도입
 - 무주택 서민의 주거생활 안정을 위해서는 임대차 기간 보호와 함께 임대차 기간 종료 시 전·월세 보증금을 무사히 돌려받을 수 있는 보증금의 보호도 필요
 - 주택임대차보호법의 제정('81년 3월) 이후 안정적인 임대차 기간을 법적으로 보호받게 되었고, 일정 요건을 갖춘 임차인의 우선변제권과 최우선변제권을 인정함으로써 보증금의 보호 또한 가능하도록 하고 있음(박영준, 2013. 63)
 - 주택임대차 존속기간은 최저 2년이며 주택임대차보호법에 적용대상이 되기 위해서는 주택의 인도와 주민등록을 마쳐야 하고 전입신고가 반드시 필요
 - 우선변제권과 최우선변제권을 부여받기 위해서는 확정일자를 갖추어야 함
 - 주택임대차보호법을 통한 확정일자 외에 전세권 설정, 전세보증보험 제도 등도 임차인 보증금 보호 방안으로 활용

2. 현행 임차인 보호 방안

1) 확정일자

□ 확정일자의 필요성

- 확정일자는 주택임대, 전입신고와 함께 경매 등의 경우에서 임차인의 전세보증금에 대해 우선변제권과 최우선 변제권을 인정받기 위한 요건이 되므로 중요함

□ 확정일자의 개념

- 확정일자란 증거가 작성된 날짜에 주택임대차 계약서가 존재하고 있음을 증명하기 위해 법률상 인정받는 것을 의미¹⁾
 - 확정일자는 임대인과 임차인 사이의 담합으로 전세보증금의 액수를 사후에 변경하는 것을 방지하고, 허위로 날짜를 소급하여 주택 임대차 계약을 체결하여 우선변제권 행사를 방지하기 위해 마련된 제도

□ 확정일자의 취득

- 확정일자는 주택 소재지의 읍면사무소, 동주민센터 또는 시·군·구의 출장소, 지방법원 및 그 지원과 등기소 또는 「공증인법」에 따른 공증인에게 부여받을 수 있음²⁾
- 확정일자 부여기관(지방법원 및 그 지원, 등기소 제외)이 작성하는 확정일자 부에는 다음의 사항이 기재됨³⁾
 - 확정일자 번호, 확정일자 부여일, 임대인·임차인의 인적 사항, 주택소재지, 임대차 목적물, 임대차 기간, 차임·보증금, 신청인의 성명과 주민등록번호 앞 6자리

1) 대법원 1998.10.2. 선고 98다28879 판결

2) 주택임대차보호법. 2018. 법률 제15791호(10월 16일 타법개정). 제3조의6 제1항

3) 주택임대차보호법 시행령. 2018. 법률 제29162호(9월 18일 타법개정). 제4조 제1항

□ 확정일자⁴⁾의 효력 : 우선변제권

- 임대차계약서 상에 확정일자를 받고, 주택인도와 전입신고의 대항요건을 갖추면 우선변제권을 취득하게 됨⁴⁾
 - 우선변제권이란 임차주택이 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매에 붙여졌을 때 그 경락대금에서 다른 후순위 권리자보다 우선해서 전세보증금을 변제받을 수 있는 권리를 말함

□ 우선변제권 발생시기

- 임차인이 주택 인도와 전입신고를 마친 당일 또는 그 이전에 주택임대차계약서에 확정일자를 갖춘 경우에는 주택의 인도와 전입신고를 마친 다음날 오전 0시부터 우선변제권이 발생⁵⁾

표 4-1 | 확정일자 부여시 확인사항

근거 법령	계약서 내용
주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차정보제공에 관한 규칙 제3조	<ol style="list-style-type: none"> 1. 주택임대차계약증서가 임대인·임차인의 인적사항, 임대차 목적물, 임대차 기간, 차입·보증금 등이 적혀 있는 완성된 문서여야 합니다. 주택임대차의 주택과 그 기간 등이 기재되어 있지 않은 영수증 등에 확정일자를 받더라도 우선변제권의 효력은 발생하지 않으므로 주의해야 합니다. 2. 계약당사자(대리인이 계약을 체결한 경우에는 그 대리인을 말함)의 서명 또는 기명날인이 있어야 합니다. 3. 연결되는 글자에 빈 공간이 있는 경우에는 계약당사자가 빈 공간에 직선 또는 사선을 긋고 도장을 찍어 그 부분에 다른 글자가 없음을 표시해야 합니다. 4. 정정한 부분이 있는 경우에는 그 난의 밖이나 끝부분 여백에 정정한 글자 수가 기재되어 있고, 그 부분에 계약당사자의 서명이나 날인이 되어 있어야 합니다. 5. 계약증서(전자계약증서 제외)가 두 장 이상인 경우에는 간인(間印)이 있어야 합니다. 6. 확정일자가 부여되지 않았어야 합니다. 다만, 이미 확정일자를 부여받은 계약증서에 새로운 내용을 추가 기재하여 재계약을 한 경우에는 그렇지 않습니다.

자료: 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙. 2018. 법무부령 제939호(2018. 10. 26. 일부개정). 제3조.

4) 주택임대차보호법. 2018. 법률 제15791호(10월 16일 타법개정). 제3조의2 제2항

5) 대법원 1999. 3. 선고 98다46938 판결

□ 최우선변제권

- 대항력과 확정일자를 보유함과 동시에 주택임대차보호법 상 소액임차인 조건에 부합할 경우 배당순서에 관계없이 최우선적으로 배당금을 받을 수 있음
 - 소액임차인의 조건에 부합하기 위해서는 임차인이 전세보증금을 지역별 기준금액 이하로 지불한 경우에 해당되어야 하며 서울특별시는 1.1억원 이하로 규정
 - 소액임차인의 조건에 부합한다 하더라도 최우선변제금액 상한액 이하의 금액에 대해서만 변제를 받을 수 있음
 - 단, 최우선변제금액이 주택가격의 2분의 1을 초과하는 경우는 주택가격의 2분의 1에 해당하는 금액을 최우선변제금액의 상한액으로 고려함(주택임대차보호법 시행령 제10조 제1항 및 제2항)

표 4-2 | 주택임대차보호법 상 소액임차인의 범위

지역	기준금액	최우선변제금 상한액
서울특별시	1억 1천만 원 이하	최대 3천 7백만 원
「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역(서울특별시 제외), 세종특별자치시, 용인시 및 화성시	1억 원 이하	최대 3천 4백만 원
광역시(「수도권정비계획법」에 따른 과밀억제권역에 포함된 지역과 군지역 제외), 안산시, 김포시, 광주시 및 파주시	6천만 원 이하	최대 2천만 원
그 밖의 지역	5천만 원 이하	최대 1천 7백만 원

자료: 법제처 <http://www.moleg.go.kr>(2019.07.15. 검색), 찾기쉬운 생활법령정보 <http://www.easylaw.go.kr> (2019.07.15. 검색)를 참고하여 재작성

□ 확정일자의 제도적 한계

- 주택임대차보호법 상 대항력과 확정일자를 갖추어 (최)우선변제권을 취득할 수 있도록 한 것은 전세보증금을 상환 받지 못한 임차인의 경제적 손해를 보상받도록 한 제도임

- 그러나 관련 조건에 부합하는 임차인이라 하더라도 전세보증금을 반환 받기 위해서는 경매 또는 공매를 거쳐야만 전세보증금을 돌려받을 수 있으며 보증금 전액 회수가 어려울 수 있음(송윤아, 2017)
 - 해당 주택이 경매 또는 공매의 과정을 거치기 위해 일정한 비용과 시간이 소요되므로 임차인의 주거이동에 불편을 초래
- 또한, 임대차계약을 체결하려는 임차인의 경우, 전세계약을 체결하려는 주택에 설정된 선순위 채권금액의 규모와 앞서 설정된 임차인들의 총 보증금 규모를 파악하는 것이 중요함
 - 선순위 채권금액의 규모와 앞서 설정된 총 보증금 규모에 따라 우선변제권을 행사해도 보증금 회수가 어려울 수 있기 때문임
- 그러나 현행 주택임대차보호법 규정상, 임차계약을 체결하려는 임차인이 해당 주택에 앞서 설정된 임차인들의 보증금 총 규모를 파악하기 위해서는 임대인의 동의가 필요하기에 보증금 규모를 임대차 계약 이전에 파악하기는 어려움
 - 주택임대차보호법 제3조의6 제④항에 의하면 임대차계약을 체결하려는 자는 임대인의 동의를 받아 확정일자 부여기관에 제③항에 따른 정보제공을 요청할 수 있다고 규정되어 있음(주택임대차보호법 제3조의6 제④항)
 - 해당 임대차계약을 체결하려는 자가 임대인의 동의를 얻어 정보를 요청하는 경우, 임대차 목적물, 확정일자 부여일, 차임·보증금, 임대차 기간을 전자적인 방법으로 열람하거나 그 내용을 기록한 서면을 교부받을 수 있음(주택임대차계약증서의 확정일자 부여 및 정보제공에 관한 규칙 제12조 제②항)

2) 전세권설정

□ 전세권과 부동산 등기의 개념

- 전세권이란 소유권 이외의 권리 중 하나로 “전세금을 지급하고 타인의 부동산을 점유해 그 부동산의 용도에 좇아 사용·수익하는 권리”를 의미⁶⁾

- 전세권은 그 부동산 전부에 대해 후순위권리자 기타 채권자보다 전세금을 우선 변제받을 권리가 있음
- 부동산등기란 “부동산의 귀속과 그 귀속의 형태를 외부에서 인식할 수 있도록 공시하는 방법”을 의미⁷⁾
- 전세권 등기의 종류에는 설정등기, 변경등기, 말소등기가 있으며, 전세권 설정등기는 전세금을 지급하고 점유하고 있는 세입자가 등기소의 등기사항전부증명서에 자신이 전세를 사는 세입자라는 사실을 기록함으로써 외부에서 인식할 수 있도록 공시하는 것을 의미

표 4-3 | 전세권 등기의 종류

구 분		내 용
전세권 (「부동산등기법」 제3조제4호)	설정등기	• 전세권을 설정하는 등기
	변경등기	• 전세금의 증감, 존속기간의 변경, 위약금의 증감이나 폐지·신설 등의 변경이 있는 경우에 하는 등기
	말소등기	• 혼동(「민법」 제191조), 소멸시효의 완성(「민법」 제162조제2항), 당사자 간의 약정소멸사유 발생(「부동산등기법」 제54조) 등으로 전세권이 소멸한 경우에 하는 등기

자료 : 부동산등기법. 2017. 법률 제14901호(10월 13일 일부개정). 제3조 제4호

□ 전세권의 성립과 존속기간

- 전세권은 당사자간의 약정(설정계약)에 의해 성립되는 약정물권이므로, 전세권자는 전세권설정자와의 전세권 설정 계약과 전세권 설정등기에 의하여 전세권을 취득(임병석. 2017. 135)
- 전세권은 전세금을 지급해야 성립하며, 전세금은 등기해야 성립함⁸⁾

6) 민법. 2017. 법률 제14965호(10월 31일 일부개정). 제303조 제1항

7) 민법. 2017. 법률 제14965호(10월 31일 일부개정). 제99조 제1항

- 전세권의 존속기간은 10년을 넘을 수 없으며 1년 미만인 경우 그 기간을 1년으로 봄⁹⁾
 - 민법 제312조에 의하면 전세권의 존속기간은 10년을 넘을 수 없으며 전세권 설정을 갱신하는 경우에는 갱신일로부터 10년을 넘지 못함
 - 또한 전세권설정자가 존속기간 만료전 6월부터 1월까지 전세권을 갱신하지 않는다는 통지를 하지 않는 경우 기존과 동일한 조건으로 전세권을 다시 설정한 것으로 봄

□ 임차권등기명령

- 임차권등기명령제도는 임차인이 임대차 계약 종료 시 보증금을 상환 받지 못한 상태로 이사를 하게 될 경우 우선변제권을 상실하게 된다는 점을 고려하여 이사여부와 관계없이 임차인의 대항력 및 우선변제권을 유지할 수 있도록 하기 위해 시행된 제도임
 - 임차권등기명령의 신청 시기는 임대차관계가 종료된 이후이며 임차권등기를 마치면 그 효력이 발생하는 것으로 봄
 - 임차권등기명령 신청은 임차주택 관할소재지의 지방법원, 지방법원지원, 시·군 법원 등에서 할 수 있으며 관련 비용은 4만 원 정도임
- 임차권등기명령에 의해 임차권등기를 마친 주택의 경우 그 이후 임차계약을 체결한 임차인은 소액보증금의 우선변제권을 취득할 수 없음

표 4-4 | 임차권등기명령제도 개요

구분	임차권등기명령제도
집주인 동의	동의 없이도 가능
구비서류	주택임대권등기명령 신청서, 계약서 사본, 주민등록등·초본, 등기사항증명서, 임대차계약 해지 통보 서류, 계약갱신거절통지 입증 서류
효력발생시기	임차권등기를 마친 때
비용	약 4만원
특이점	이후 임차인의 소액보증금 우선변제권 불인정

자료 : 전세권과 임차권의 구분, <http://easylaw.go.kr/CSP/CnpClsMain.laf?popMenu=ov&csmSeq=566&ccfNo=5&cciNo=1&cnpClsNo=1>((2019년 9월 29일 검색)

8) 부동산등기법. 2017. 법률 제14901호(10월 13일 일부개정). 제72조 제1항

9) 민법. 2017. 법률 제14965호(10월 31일 일부개정). 제312조

□ 전세권 설정등기와 확정일자 차이

- 전세권 설정시에는 확정일자와 달리 임대인의 동의가 필요하고, 비용측면에서 전세보증금의 0.2% 수준의 설정비와 법무사 수수료 등이 필요
 - 전세권 설정시 임대인의 인감증명서 및 주민등록등본도 구비해야 함
- 전세권을 설정하는 경우 효력은 등기 즉시 발생하며, 경매신청 절차에 있어서도 판결 없이 경매신청이 가능하며, 경매시 배당신청이 없어도 순위에 따른 배당을 받을 수 있음

표 4-5 | 확정일자와 전세권 설정의 차이 비교

구분	확정일자	전세권 설정
집주인 동의	동의 없이도 가능	동의 필요
구비서류	임대차계약서, 신분증	집주인 인감증명서 및 주민등록등본, 세입자의 주민등록등본
효력발생시기	주민등록 + 주택인도 + 확정일자 (익일 0시)	등기 즉시(당일 발생)
비용	600원	설정비(전세보증금의 0.2%)와 법무사 수수료 등
경매 신청 절차	임차보증금 반환소송 후 강제집행 신청	판결없이 경매신청
경매시 배당요구	배당요구 신청해야 함	배당신청 없어도 순위에 따른 배당
목적적 갱신	보호받음	보호받지 못할 수 있음
유지, 수선의무	집주인 의무	전세권자 의무

자료 : 박원갑. 2016. 전세금 지키는 안전장치 : 확정일자냐, 전세권 설정이냐. FP JOURNAL. VOL. 103.(웹진)

3) 전세보증보험

□ 전세보증보험의 필요성

- 주택임대차보호법에서 임차인의 보증금 반환을 보호하고 있지만, 이는 경매 등의 특수한 경우에 우선적으로 변제 받을 수 있도록 보장해 주는 것일 뿐임

- 임차인이 임대보증금반환소송을 제기해야 만 임대인으로부터 보증금을 돌려받을 수 있고, 이는 시간이 오래 소요되는 민사소송의 특성상 임차인의 입장에서는 대단히 불편할 수 있음(박영준, 2013, 63-64)

- 임차인이 주택임대차보증금의 반환을 책임지는 상품에 가입하는 경우 일정 조건을 충족해야 하고, 보험료(보증료)를 추가로 부담해야 한다는 단점이 있지만 보증금 반환에 대한 위험과 불편함을 줄일 수 있음

□ 전세보증보험 상품

- 전세보증보험은 전세계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임지는 보증상품¹⁰⁾
- 현재 전세보증보험을 운영하는 곳은 주택도시보증공사(HUG)와 서울보증(SGI)가 있음¹¹⁾
 - 즉, 전세보증보험은 전세계약 종료 후 임대인이 전세보증금을 반환할 수 없는 경우 주택도시보증공사(HUG) 또는 서울보증(SGI)의 보증상품을 판매한 기관이 임차인에 대한 전세보증금 반환을 책임지는 것을 의미

그림 4-1 | 전세보증보험 개요



자료: 전세보증금 반환보증. (주택도시보증공사 <http://www.khug.or.kr/>) (2019년 7월 10일 검색)

10) HUG 주택도시보증공사. 전세보증금 반환보증 <http://www.khug.or.kr/> (2019년 7월 10일 검색)

11) SGI 서울보증. 전세금보장신용보험(개인용) <https://sgic.co.kr/chp/main.mvc>(2019년 7월 10일 검색)

□ HUG의 전세보증금반환보증 가입 요건

- 대상주택은 전세보증금이 5억원 이하(수도권 7억원 이하)인 단독다가구, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트이며, 보증대상 주택에 압류·가압류 등 권리 침해가 없고, (단독다가구의 경우) 건축물 대장상 위반건축물이 아니어야 함
- 전세계약기간은 1년 이상이어야 하고, 주택의 인도, 전입신고, 확정일자를 취득하여야 하며, 공인중개업자와 함께 작성·날인한 전세계약서가 있어야 함
- 개인의 경우 아파트는 연 0.128%, 기타 주택은 연 0.154%의 보증료율을 책정함
- 법인의 경우 아파트는 연 0.205%, 기타 주택은 0.222%의 보증료율을 적용
- 보증금액은 보증한도 이내에서 보증신청인이 신청한 금액으로서 주택가격에서 선순위 채권 등을 제한 금액으로 산출됨
- 보증료는 보증기간에 해당하는 일수를 반영하여 산정함
- 전세보증금반환보증(HUG) 보증료 산정식 = 보증금액 × 보증료율 × (보증기간에 해당하는 일수/365일)
- 보증서 발급일부터 전세계약기간의 만료일 후 1개월까지 보증함
- 선순위 채권과 전세보증금의 합이 주택가격의 100% 이하여야 하고 전세보증금을 제외한 선순위 채권은 주택가격의 60% 이하여야 함
- 단독·다가구는 80% 이하여야 함(단, 보증신청인보다 우선하는 (전세보증금을 제외한) 선순위 채권은 60% 이하)
- 사회배려계층, 인터넷 보증 등을 고려하여 보증료 할인을 실시하고 있음
- 선순위 채권금액과 전세보증금 합산액이 주택가격의 70% 초과 80% 이내면 10%, 60% 초과 70% 이내면 20%, 60% 이내면 30%까지 보증료를 할인함
- 그 외 보증료의 일시 납부, 사회배려계층, 인터넷보증 등의 경우 보증료 할인 혜택을 제공하고 있음

표 4-6 | 전세보증금 반환보증 가입 요건(HUG)

구분	내용
보증책임	• 임대차계약 종료시 임대인이 임차인에게 반환해야 하는 전세보증금의 반환을 책임
보증신청 기한	• 임대차계약서상 임대차기간이 1/2이 경과하기 전
보증요건 (보증심사)	<ul style="list-style-type: none"> • 대상주택: 단독·다가구, 연립·다세대, 주거용 오피스텔, 아파트 • 전세보증금: 수도권 7억 이하, 그 외 지역 5억 이하 • 전세계약 기간: 1년 이상일 것 • 주택의 인도, 전입신고, 확정일자 취득 • 보증대상 주택에 압류·가압류, 가처분·가등기 등 권리 침해가 없고, (단독, 다가구의 경우) 건축물대장상 위반건축물이 아닐 것 • 보증대상 주택에 임차인의 전세권이 설정 되어 있는 경우 공사로 이전하거나 말소 • 선순위채권: 주택가격의 60%이내(단독·다가구: 80%, 선순위 전세보증금 외 60%) • 공인중개업자와 함께 작성·날인한 전세계약 • 다른 세대의 전입내역이 없을 것(단독, 다가구제외)
보증신청인	• 개인(외국인, 재외국민 포함) 또는 법인 임차인
보증채권자	• 개인(외국인, 재외국민 포함) 또는 법인 임차인
주채무자	<ul style="list-style-type: none"> • 개인 임대인 • 법인 임대인(주택사업 또는 임대사업 미등록 법인) - 공사 직접 보증에 한하여 취급가능
주택별 보증한도	<ul style="list-style-type: none"> • 다음 중 적은 금액 적용 - 보증대상 주택가격 이내 / 주택가격 - 선순위채권 등*
보증금액	• 전세보증금 전부 또는 일부
보증기간	• 보증서 발급일로부터 임대차계약기간 만료일 후 1개월까지
보증료율	<ul style="list-style-type: none"> • 개인임차인: 연 0.128%(아파트), 연 0.154%(기타) • 법인임차인: 연 0.205%(아파트), 연 0.222%(기타)
보증료 할인	<ul style="list-style-type: none"> • (선순위채권+전세보증금) <ul style="list-style-type: none"> - 주택가격의 60% 이내: 30% 할인 - 주택가격의 60% 초과~70% 이내: 20% 할인 - 주택가격의 70% 초과 80% 이내: 10% 할인 (법인 임차인 제외) • 사회배려계층* 할인: 40%~60% (법인 임차인 제외) * 연소득 40백만원 이하인 자, 3인 이상 다자녀가구, 장애인가구, 고령자(노인부양)가구, 독거노인 한부모가족, 다문화가족, 국가유공자, 의사상자가구, 청년가구, 신혼부부 ★ 청년·신혼 최대 50% / 한부모가족, 독거노인 60% 할인 • 보증료 일시납(1년 초과분) 3% 할인, 전자계약 체결 3%, 인터넷신청 3% • 모범납세자 할인 10%,
보증료 분납	<ul style="list-style-type: none"> • 6개월 단위로 분할 납부 가능 - 공사에서 분납보증료 납부 기한으로부터 1개월 이전에 납부안내 통지(휴대폰 자동 전송)

주1: *는 전세보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권 및 선순위 임차보증금(단독/다가구)

자료 : 2018년 12월 전세보증금 반환보증-전세금 안심대출보증 보증상품 설명서. (주택도시보증공사 <http://www.khug.or.kr/hug/web/cs/cl/csc1000005.jsp?id=1038&mode=S&articleId=25005>) (2019년 8월 22일 검색)

□ 가입자 혜택

- 보증료액에 대해 세액공제 혜택을 부여하고 있으며 임차인용 전세보증금반환보증(HUG)인 경우에만 해당함
 - 보증대상 임차보증금 3억 원 이내인 경우, 기본공제대상자를 피보증인으로 하는 보증료에 대해 세액공제 적용

□ 이용절차

- 보증대상 및 조건, 내용 등을 안내하는 보증상담 → 보증신청 → 신용조사 → 보증심사 → 보증서 발급의 절차를 거쳐 보증가입이 이루어짐
 - 신용조사, 보증심사를 통해 전세보증금반환보증(HUG)에 적합한 신청인인지를 확인하고 심사 통과 후 보증서를 발급하며 발급일 기준으로 다시 신용불량정보를 확인하여 보증사고를 예방하는 과정을 거침

표 4-7 | 주택도시보증공사 전세보증금반환보증(HUG) 이용절차

순서	절차	내용
1	보증상담	보증금지 해당여부, 보증대상 및 조건, 내용 등 안내
2	보증신청	보증신청인이 영업지사를 방문하여 신청(인터넷보증 신청 가능), 보증신청구비서류의 적정성 확인
3	신용조사	신용불량정보 등 확인
4	보증심사	보증신청내용의 적정성, 보증금지 해당여부 등 심사
5	보증서 발급	보증서 발급일 기준으로 신용불량정보 재확인

주: 위 이용절차는 임차인용 보증이용절차임.

자료: 전세보증금반환보증 이용절차 및 제출서류 (주택도시보증공사 <http://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000002.jsp?tabMenu=Y>) (2019년 8월 21일 검색)

□ 이용실태

- (보증실적) 전세보증금반환보증(HUG)은 도입 첫해인 2013년 765억 원의 보증실적을 기록하였으며 2018년 190,367억 원의 보증실적을 나타내고 있음

- 2017년 94,931억 원, 2018년 190,367억 원의 보증실적을 기록해 2018년 기준 분양보증과 주택구입자금보증 다음으로 가장 높은 보증실적을 거두었음

표 4-8 | 주택도시보증공사(HUG) 보증실적

(단위: 억 원)

구분	2010년	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
분양보증	179,111	331,087	348,576	377,811	537,825	895,173	867,382	567,591	528,949
하자보수보증	9,611	6,632	6,234	6,076	7,000	7,576	8,051	14,179	15,585
조합주택 시공보증	9,546	10,965	15,764	14,529	17,687	25,051	48,703	45,791	44,356
임대 보증금보증	28,529	29,393	25,554	25,037	48,842	68,380	97,447	128,091	143,878
주택사업 금융보증	3,760	8,921	15,506	19,916	37,033	43,624	46,615	57,746	55,201
정비사업 자금대출보증	-	-	6,275	16,981	26,213	44,869	60,671	88,511	119,720
주택구입 자금보증	-	-	38,442	107,942	211,592	390,431	323,082	264,774	271,810
전세보증금 반환보증	-	-	-	765	10,586	7,221	51,716	94,931	190,367
기타보증	134	487	4,082	11,623	29,057	22,320	63,453	104,786	158,543

자료: 연도별·보증별 보증발급내역(주택도시보증공사 주택보증통계 2018)을 활용하여 저자 작성

- (보증실적 전년 대비 증감률) 전세보증금반환보증의 경우 2016년 616.2%, 2017년 83.6%, 2018년 100.5%의 증감률을 나타내 다른 보증실적의 전년 대비 증감률에 비해 높은 수준을 보임
 - 2018년 기준으로 임대보증금보증은 12.3%, 정비사업자금대출보증은 35.3%, 기타보증은 51.3%로 나타나 전세보증금반환보증(HUG)의 증가율이 가장 높음
 - 전세보증금반환보증의 실적 증가에는 임차인이 전세보증금 미상환에 대한 예방책을 필요로 했음을 시사하며 당시 보증료율 인하 및 보증대상 확대 등의 제도개선의 영향이 있었던 것으로 보임

표 4-9 | 주택도시보증공사(HUG) 보증실적 전년 대비 증감률

(단위: %)

구분	2011년	2012년	2013년	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
분양보증	84.9	5.3	8.4	42.4	66.4	-3.1	-34.6	-6.8
하자보수보증	-31.0	-6.0	-2.5	15.2	8.2	6.3	76.1	9.9
조합주택 시공보증	14.9	43.8	-7.8	21.7	41.6	94.4	-6.0	-3.1
임대 보증금보증	3.0	-13.1	-2.0	95.1	40.0	42.5	31.4	12.3
주택사업 금융보증	137.3	73.8	28.4	85.9	17.8	6.9	23.9	-4.4
정비사업 자금대출보증	-	-	170.6	54.4	71.2	35.2	45.9	35.3
주택구입 자금보증	-	-	180.8	96.0	84.5	-17.2	-18.0	2.7
전세보증금 반환보증	-	-	-	1283.8	-31.8	616.2	83.6	100.5
기타보증	263.4	738.2	184.7	150.0	-23.2	184.3	65.1	51.3

자료: 연도별·보증별 보증발급내역(주택도시보증공사 주택보증통계 2018)을 활용하여 저자 작성

- (보증사고) 전세보증금반환보증(HUG)의 보증사고는 2018년 372건으로 사고로 인한 금액은 792억 원으로 나타나고 있으며 사고 건수와 금액 모두 전년 대비 약 10배 이상 증가하였음
 - 가입자 수가 증가하는 만큼 보증사고로 집계되는 전세보증금 미상환 건수와 금액 또한 큰 폭으로 증가하고 있음
- (대위변제 및 회수) 보증기관이 미상환된 전세보증금을 가입자인 임차인에게 대신 상환하는 대위변제는 2018년 기준 583억 원으로 전년 대비 약 17배 증가한 수치임
 - 반면 대위변제한 금액을 임대인에게 다시 회수한 금액은 2018년 기준 282억 원으로 절반에 미치지 못하는 수준임

- 전세보증금반환보증(HUG)의 보증실적 상승세와 함께 상환되지 못한 전세보증금 규모가 증가하고 있음

표 4-10 | 주택도시보증공사(HUG) 연도별 전세보증금반환 보증사고, 대위변제, 회수 현황

(단위: 건/억 원)

구분	2013년		2014년		2015년		2016년		2017년		2018년	
	건수	금액										
보증사고	-	-	-	-	1	1	27	34	33	74	372	792
대위변제*	-	-	-	-	-	1	-	26	-	34	-	583
회수**	-	-	-	-	-	-	-	14	-	21	-	282

주: *는 보증사고로 인해 변제한 구상채권 금액을 의미하며 **는 주택도시보증공사(HUG)의 일반채권 감소액에서 상각에 의한 감소액만 제외한 금액(회수금액=회수+채무면제(회생 등)+출자전환+일반채권매각)을 의미함
 자료: 주택도시보증공사 각 년도 업무통계연보를 활용하여 저자 작성

□ 지역별 보증상품 이용실태 분석

- 2018년 기준 총 보증실적은 89,351건, 190,367억 원이며 그 중 서울(서부, 북부, 동부, 남부)이 27,947건, 129,255억 원으로 전체 보증실적 금액의 약 68%를 차지함
 - 서울 중에서는 서울서부지사의 보증실적이 가장 높으며 다음으로는 서울북부지사, 서울동부지사 순으로 나타남
- 도입 첫해인 2013년에는 서울, 부산·울산을 포함한 6개 지역에서만 보증실적을 올렸으나 점차 보증상품의 이용 지역이 확대되어 2017년 이후에는 전국적으로 이용 중임
 - 서울이나 광역시뿐만이 아니라 전국적으로 전세보증금 미상환을 대비하는 대책(보증)에 대한 필요성이 있었음을 시사함
- 전 지역에 걸쳐 보증건 수 및 보증실적 금액 모두 증가 추세를 나타내고 있음

표 4-11 | 주택도시보증공사(HUG) 연도별·지역별(지점별) 전세보증금반환 보증실적

(단위: 건/억 원)

구분	2013년		2014년		2015년		2016년		2017년		2018년	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
계	451	765	5,884	10,586	3,941	7,221	24,460	51,716	43,918	94,931	89,351	190,367
서울*	421	733	5,029	9,525	1,781	3,919	16,634	36,745	27,947	62,996	57,263	129,255
서부지사	80	129	2,238	4,057	927	1,952	10,868	23,209	17,094	37,839	33,668	71,991
북부지사	19	42	577	1,101	396	864	3,414	6,794	7,273	16,021	15,374	34,810
동부지사	297	518	1,975	3,894	249	605	1,874	5,708	2,091	5,556	5,009	14,223
남부지사	25	44	239	473	209	498	478	1,034	1,489	3,580	3,212	8,231
부산 울산지사	5	7	75	104	165	296	1,562	2,699	3,801	7,288	7,080	13,154
대구 경북지사	5	6	76	107	461	638	1,231	2,212	2,358	4,317	3,981	7,241
광주 전남지사	-	-	522	612	778	910	549	1,037	890	1,624	1,670	2,854
대전 충남지사	11	12	110	153	202	304	714	1,232	1,066	1,899	1,344	2,319
경남지사	4	3	40	45	71	114	476	735	1,073	1,671	2,204	3,282
전북지사	5	4	32	40	47	68	73	109	324	560	664	1,036
강원지사	-	-	-	-	13	17	71	111	249	436	583	924
경기지사	-	-	-	-	423	955	3,149	6,834	5,834	13,484	12,538	27,192
충북지사	-	-	-	-	-	-	-	-	335	580	1,914	2,915
제주출장소	-	-	-	-	-	-	1	2	41	76	110	195

주: *는 '서울'의 보증실적 건수로 서울서부지사, 서울북부지사, 서울동부지사, 서울남부지사의 건수 합임.

자료: 주택도시보증공사 각 년도 업무통계연보를 활용하여 저자 작성

- (보증잔액) 2018년 기준 총 보증잔액은 총 134,448건, 287,293억 원이며 그 중 서울(서부, 북부, 동부, 남부)이 86,173건, 193,926억 원으로 전체 보증 실적 금액의 약 68%를 차지함
 - 보증잔액의 추이를 살펴보면, 2015년까지 비교적 미미한 성장 속도를 보이나 2016년 부터 급증하고 있음

표 4-12 | 주택도시보증공사(HUG) 연도별·지역별(지점별) 전세보증금반환 보증잔액

(단위: 건/억 원)

구분	2013년		2014년		2015년		2016년		2017년		2018년	
	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액	건수	금액
계	450	763	6,269	11,241	9,516	17,301	27,702	57,608	67,163	144,043	134,448	287,238
서울*	420	731	5,393	10,157	6,532	12,905	17,869	39,538	43,697	97,782	86,173	198,926
서부지사	79	127	2,290	4,134	3,125	5,927	11,726	25,020	27,621	60,278	51,698	111,834
북부지사	19	42	586	1,125	935	1,895	3,717	7,464	10,571	22,585	22,696	50,682
동부지사	297	518	2,258	4,389	2,062	4,215	1,764	5,617	3,542	10,324	7,128	19,774
남부지사	25	44	259	509	410	868	662	1,437	1,963	4,595	4,651	11,636
부산 울산지사	5	7	79	109	234	395	1,712	2,974	5,263	9,818	10,986	20,529
대구 경북지사	5	6	80	112	529	735	1,660	2,812	3,522	6,408	6,262	11,414
광주 전남지사	-	-	519	610	1,257	1,497	1,305	1,915	1,396	2,586	2,483	4,306
대전 충남지사	11	12	118	161	304	443	890	1,499	1,773	3,113	2,385	4,164
경남지사	4	3	44	48	111	159	542	844	1,520	2,369	3,237	4,888
전북지사	5	4	36	43	78	104	109	160	387	653	944	1,518
강원지사	-	-	-	-	13	17	83	127	316	538	809	1,316
경기지사	-	-	-	-	443	1,034	3,530	7,734	8,909	20,114	18,741	41,405
충북지사	-	-	-	-	-	-	-	-	333	575	2,212	3,430
제주출장소	-	-	-	-	-	-	1	2	42	78	145	261
서울북부 관리센터	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	14	25
서울서부 관리센터	-	-	-	-	-	-	-	-	1	3	16	39
서울동부 관리센터	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	20	41
영남 관리센터	-	-	-	-	-	-	-	-	3	5	20	32
중부 관리센터	-	-	-	-	15	12	-	-	-	-	1	1

주: *는 '서울'의 보증실적 건수로 서울서부지사, 서울북부지사, 서울동부지사, 서울남부지사의 건수 합인.
 자료: 주택도시보증공사 각 년도 업무통계연보를 활용하여 저자 작성

□ 시사점

- 임차인의 보증금을 보호하기 위한 실질적 보장 방안은 전세보증보험으로 볼 수 있음
 - 확정일자, 전세권설정, 임차권등기명령 등의 제도는 법률에 기초하여 임차인의 보증금을 보호하기 위한 방안이기는 하지만, 경매절차 등을 거쳐야하고 계약만료 시 즉시 보증금을 반환받지 못한다는 단점이 있음
 - 전세보증보험의 경우 가입 시 일정금액의 보증료를 지불해야하지만, 임대인이 보증금을 반환하지 않을 때 보증사로부터 즉시 전세보증금을 반환받을 수 있다는 점에서 임차인의 보증금을 실질적으로 보장한다고 할 수 있음
- 전세보증금반환보증(HUG)의 최근 보증실적 성장세가 뚜렷함
 - 2018년 기준 190,367억 원이며 전년 대비 100.5% 상승하였음
 - 주택도시보증공사(HUG)에서 운영하는 보증 중 분양보증과 주택구입자금보증 다음으로 높은 실적을 기록하여(2018년 기준) 2013년 출시 이후 보증실적에서 높은 상승세를 보임
 - 전세보증금반환보증(HUG)의 전년 대비 증감률은 2016년 616.2%, 2017년 83.6%, 2018년 100.5%로(보증실적 기준) 최근 3년간 다른 보증에 비해 높은 상승률을 나타냄
- 이와 같은 성장세는 전세가격 하락에 따른 전세보증보험에 대한 수요 증가에 영향을 받은 것으로 보임
 - 전세보증금반환보증(HUG)은 2013년 출시된 이후, 2016년부터 가입실적이 급증하기 시작하여 2017년 43,918건, 2018년 89,351건으로 급증하였음
 - 2017년 이후 전세가격이 하락한 주택의 비중이 증가하기 시작한 것을 고려하면 임차인의 보증금을 실질적 보장이 가능한 전세보증보험에 대한 수요도 비슷한 시기에 증가한 것으로 보임



5

CHAPTER

전세보증보험제도 확대를 위한 정책 개선방안

전세보증보험제도 확대를 위한 정책 개선방안

□ (개선방안 1) 아파트에 대한 보증범위 확대

- (현행) 전세보증금반환보증(HUG)의 보증상품 가입기준에 의하면 주택유형에 상관없이 수도권 7억 이하, 그 외 5억 이하로 설정되어 있음
- (개선방향) 기본적으로 대부분의 전세주택이 전세보증보험에 의해 임차인의 보증금이 보호를 받을 수 있도록 기준을 설정
 - (적용기준) 지역과 주택유형을 동시에 고려한 기준을 적용
 - (지역기준) 지역기준을 적용할 경우 수도권 9억 이하, 그 외 6억 이하
 - (주택유형기준) 주택유형기준은 아파트의 경우 9억 이하, 그 외 6억 이하로 설정

[참고]

- 역전세 위험 노출가능/노출 주택의 규모 분석 결과에 따르면 전세보증금 규모가 9억 이하일 경우 전체 주택의 약 98.8%가 포함됨
- 전문가 설문결과
 - 전세보증금 상한 설정을 위한 기준으로 지역과 주택유형을 동시에 고려하는 것이 적절하다고 67.65%가 응답
 - 지역적으로는 수도권 9억 이하, 그 외 6억 이하가 적절하다고 44.12%가 응답
 - 주택유형으로는 아파트 9억 이하, 그 외 6억 이하가 적절하다고 47.06%가 응답

자료: 본 연구에서 실시한 전문가 설문조사 및 역전세 위험 노출가능/노출 주택 규모 추정 결과

- 전세보증금반환보증의 전세보증금 상한 조정은 보증상품의 수익구조를 개선하여 지속적인 제도 운영의 가능성을 증가시킬 수 있을 것으로 기대
 - 또한 전세보증금의 규모에 따라 보증료율을 상이하게 적용하므로 추가적으로 유입되는 수익을 기반으로 취약계층에 대한 보증료율 인하 정책 등을 실시할 수 있을 것임

□ (개선방안 2) 단독·다가구 등 가입 활성화

- (현황) 전세보증금반환보증(HUG)의 주택유형별 가입 건수와 보증실적 금액을 살펴보면, 아파트에 비해 단독·다가구주택은 일관되게 낮은 비중을 차지함
 - (보증실적 금액 비율) 2019년 1분기 기준, 아파트 72.1%, 오피스텔 7.2%, 단독주택 1.6%, 다가구주택 4.2%, 연립주택 1.4%, 다세대주택 13.4%임

표 5-1 | 주택도시보증공사(HUG) 전세보증금반환보증 연간 발급현황

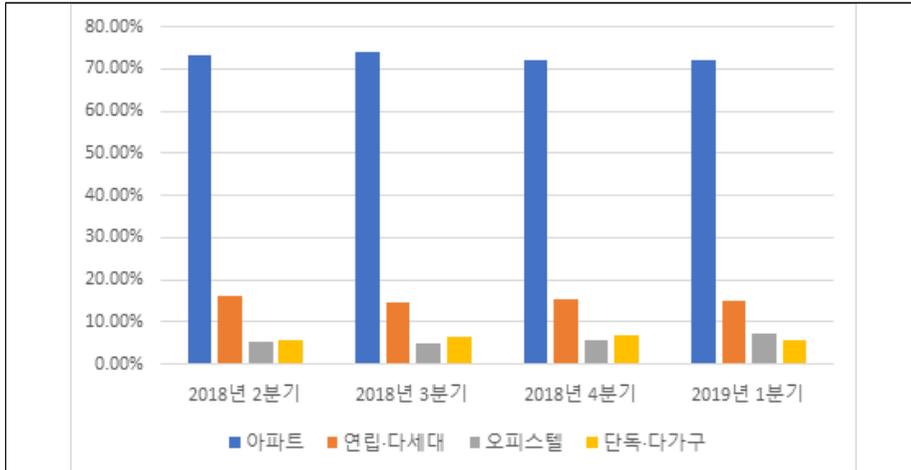
(단위: 건/백만 원)

시기	주택 유형	가입 건수	가입 건수 비율	보증실적 금액	보증실적 금액 비율
2015년	아파트	9,787	95.24%	1,795,309	96.67%
	오피스텔	108	1.05%	12,966	0.70%
	단독주택	73	0.71%	7,983	0.43%
	다가구주택	76	0.74%	8,798	0.47%
	연립주택	47	0.46%	7,476	0.40%
	다세대주택	185	1.80%	24,670	1.33%
2016년	아파트	22,811	93.25%	4,907,514	94.89%
	오피스텔	127	0.52%	21,258	0.41%
	단독주택	225	0.92%	34,845	0.67%
	다가구주택	386	1.58%	63,860	1.23%
	연립주택	145	0.59%	23,203	0.45%
	다세대주택	767	3.14%	120,920	2.34%
2017년	아파트	33,244	75.70%	7,587,505	79.93%
	오피스텔	1,836	4.18%	342,117	3.60%
	단독주택	813	1.85%	132,941	1.40%
	다가구주택	1,819	4.14%	300,018	3.16%
	연립주택	733	1.67%	139,453	1.47%
	다세대주택	5,473	12.46%	991,116	10.44%
2018년	아파트	79,806	70.59%	14,081,620	73.97%
	오피스텔	6,360	5.63%	964,831	5.07%
	단독주택	2,736	2.42%	382,762	2.01%
	다가구주택	5,760	5.09%	764,741	4.02%
	연립주택	1,720	1.52%	265,972	1.40%
	다세대주택	16,678	14.75%	2,577,922	13.54%

자료: 전세보증금반환보증 보증대상주택별 발급현황(2019). (공공데이터포털 <https://www.data.go.kr/dataset/15002531/fileData.do>(2019년 8월 14일 검색))

그림 5-1 | 주택도시보증공사(HUG) 전세보증금반환 주택유형별 보증실적 금액 비율

(단위: %)



자료: 전세보증금반환보증 보증대상주택별 발급현황(2019).(공공데이터포털 <https://www.data.go.kr/dataset/15002531/fileData.do>(2019년 8월 14일 검색))

- 최근 1년간 주택유형별 보증실적을 살펴보면, 단독·다가구 주택이 5~6% 수준을 유지하고 있음
 - 단독·다가구주택의 비중의 합은 2018년 2분기 5.6%, 2018년 3분기 6.5%, 2018년 4분기 6.9%, 2019년 1분기 기준 5.8%로 5~6% 수준임
 - 2018년 기준 통계청의 주택유형별 재고주택수를 고려하면 약 34%가 단독·다가구 주택을 차지하는 것으로 나타나고 있으며 이를 감안할 경우 단독·다가구 주택의 보증실적이 비교적 낮은 수준인 것으로 보임¹⁾
- (현행) 단독·다가구주택의 경우, 전세보증보험 가입을 위해 전세목적물에 대한 '타 전세계약체결내역 확인서' 를 제출해야함²⁾

1) 주택의 종류별 주택, (통계청 주택총조사 [#SelectStatsBoxDiv](http://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?menuId=M_01_01&vwcd=MT_ZTITLE&parmTabId=M_01_01&parentId=H.1:H2.2:H21.3)) (2019년 10월 2일 검색)

2) 전세보증금반환보증 이용절차 및 제출서류, (주택도시보증공사 <http://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000002.jsp?tabMenu=Y>) (2019년 7월 26일 검색)

- 다른 주택 유형과 달리 가입 시 임대인 또는 임대차계약 체결을 중개한 공인중개업자의 동의가 필요해 전세보증금반환보증(HUG)이 어려울 것으로 판단됨
- ‘타 전세계약체결내역 확인서’에는 해당 주택에 거주하는 기존 임차인의 전세계약 기간과 전세보증금 등을 명시하고 임대인 또는 공인중개업자의 확인서명을 기재해야 하기에 단독·다가구주택의 임차인에게는 실질적으로 임대인 동의 절차가 남아 있는 상태임
- (개선방향) 단독·다가구주택의 임차인이 전세보증보험 가입을 위한 ‘타 전세 계약서체결내역 확인서’ 등의 가입조건 확인 절차를 간소화
 - (간소화 방안) 임차인이 전세보증보험 가입을 희망할 시 임대인 혹은 공인중개사가 ‘타 전세계약체결내역 확인서’ 작성을 의무화하거나 행정자료 연계를 통해 타 전세 계약체결내역 확인을 위한 임대인 동의 절차를 제외

[참고]

- 전문가 설문결과
 - 단독·다가구주택의 전세금반환보증 가입 활성화가 필요하다고 97.06%가 응답
 - 가입활성화를 위해 가장 필요한 사항으로 가입조건 확인 절차 간소화(타 전세계약체결내역확인서 등)가 필요하다고 52.94%가 응답

자료: 본 연구에서 실시한 전문가 설문조사

□ (개선방안 3) 주택가격 산정방법의 명확히 제시

- (현행) 전세보증상품의 보증조건은 ‘선순위 채권과 전세보증금의 합이 주택가격의 100% 이하’이며, 주택유형별 주택가격 산정을 위한 세부기준과 내용 등이 상이
 - 주택유형에 따라 주택가격 산정의 세부적인 기준의 내용과 적용 순서가 상이하여 임차인이 해당 가입주택을 바탕으로 전세보증상품에 가입할 수 있는지에 대한 여부를 쉽게 파악하기가 어려움
 - 또한 아파트의 경우 KB 시세와 한국감정원 부동산테크 시세 중 선택 적용하도록 되어 있어 어떤 기준으로 가격을 산정하는지 명확하지 않음

- 전세보증금반환보증(HUG)의 주택가격의 산정기준은 (1) 아파트 및 오피스텔, (2) 연립 다세대, (3) 단독 다가구, (4) 감정평가금액 적용으로 나뉨
- 아파트 및 오피스텔: ① KB 시세와 한국감정원 부동산테크 시세 중 선택하여 적용하거나 ② 해당 세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액을 적용하거나, ③ 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 공시하는 주택가격(오피스텔의 경우 「소득세법」 제99조 제1항 제1호 다목에 따라 국세청장이 공시하는 가격)의 150%에 해당하는 금액을 사용하거나 ④ 분양가격의 90%(단, 준공 후 1년이 지나지 않은 주택에 한함) 가격을 사용할 수 있음(2019년 7월 기준)

표 5-2 | 전세보증금반환보증(HUG)의 주택가격 산정기준(아파트 및 오피스텔)

주택구분	2019.06.30.까지 신청 건	2019.07.01.부터 신청 건
아파트 및 오피스텔 (보증신청인이 임차인인 경우)	① KB 시세와 한국감정원 부동산테크 시세 중 선택적용(상·하한가의 산술평균 적용, 아파트 최저층 및 주거용 오피스텔은 하한가 적용)	〈좌동〉
	② 해당 세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액	〈좌동〉
	③ 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 공시하는 주택가격(오피스텔의 경우 「소득세법」 제99조 제1항 제1호 다목에 따라 국세청장이 공시하는 가격)의 150%에 해당하는 금액	〈좌동〉
	④ 분양가격의 90%(단, 준공 후 1년이 지나지 않은 주택에 한함)	〈좌동〉
	⑤ 전세목적물 소재지 주변 공인중개소 1곳으로부터 확인받은 해당 평형의 시세	〈좌동〉

주: 주택가격은 보증승인일 현재의 '가격정보 순서(①→②→③→④→⑤)'로 적용

자료: 전세보증금반환보증 상품개요 (주택도시보증공사 <http://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000002.jsp?tabMenu=Y>) (2019년 7월 16일 검색)

- 연립 다세대: ① 해당 세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액, ② 국토교통부장관이 공시하는 공동주택가격의 150%에 해당하는 금액, ③ 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당 세대 연면적 비율로 산출한 금액의 150%에 해당하는 금액을 순서대로 산정에 사용함

표 5-3 | 전세보증금반환보증(HUG)의 주택가격 산정기준(연립 다세대)

주택구분	2019.06.30.까지 신청 건	2019.07.01.부터 신청 건
연립 다세대 (보증신청인이 임차인인 경우)	① 해당 세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액	① 해당 세대의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액
	② 국토교통부장관이 공시하는 공동주택가격의 150%에 해당하는 금액	② 국토교통부장관이 공시하는 공동주택가격의 150%에 해당하는 금액
	③ 전세목적물 소재지 주변 공인중개소 1곳으로부터 확인받은 해당 평형의 시세	③ 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 전체 연면적 대비 해당 세대 연면적 비율로 산출한 금액의 150%에 해당하는 금액
	주택가격 산정기준 ①, ②, ③ 중 선택 적용	상기 산정기준 순서대로 적용

자료: 전세보증금반환보증 상품개요 (주택도시보증공사 <http://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000002.jsp?tabMenu=Y>) (2019년 7월 16일 검색)

- 단독 다가구: ① 해당주택의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액, ② 국토교통부장관이 공시하는 개별단독주택가격의 150%에 해당하는 금액, ③ 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 산출한 금액의 150%에 해당하는 금액을 순서대로 산정에 적용함(2019년 7월 기준)

표 5-4 | 전세보증금반환보증(HUG)의 주택가격 산정기준(단독·다가구)

주택구분	2019.06.30.까지 신청 건	2019.07.01.부터 신청 건
단독 다가구 (보증신청인이 임차인인 경우)	① 해당주택의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액	① 해당주택의 등기부등본상 1년 이내의 최근 매매 거래가액
	② 국토교통부장관이 공시하는 개별단독주택가격의 150%에 해당하는 금액	② 국토교통부장관이 공시하는 개별단독주택가격의 150%에 해당하는 금액
	③ 토지 공시지가와 건물에 대한 신축단가를 합산하여 산출한 금액	③ 토지 공시지가와 건물 시가표준액을 합산하여 산출한 금액의 150%에 해당하는 금액
	④ 전세목적물 소재지 주변 공인중개소 1곳으로부터 확인받은 해당 주택의 시세	
주택가격 산정기준 ①, ②, ③, ④ 중 선택 적용	상기 산정기준 순서대로 적용	

자료: 전세보증금반환보증 상품개요 (주택도시보증공사 <http://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000002.jsp?tabMenu=Y>) (2019년 7월 16일 검색)

- 감정평가금액 적용: 보증신청인이 감정평가 수수료를 부담하는 경우로서 다른 주택 가격 산정기준에 우선하여 적용함. 한국감정원 또는 (한국감정평가협회에 가입한) 감정평가법인 및 감정평가사무소에서 평가한 금액을 사용할 수 있음. 다만, 감정평가일로부터 6개월이 경과되지 않은 금액만 인정함.

표 5-5 | 전세보증금반환보증(HUG)의 주택가격 산정기준(감정평가금액 적용)

구분	보증신청인이 임차인인 경우
적용대상	보증신청인이 감정평가수수료를 부담하는 경우, 다른 주택가격 산정기준에 우선하여 적용
감정평가기관	한국감정원 또는 (한국감정평가협회 가입) 감정평가법인 및 감정평가사무소
감정평가방법	<ul style="list-style-type: none"> - 평가금액: 감정평가일로부터 6개월이 경과되지 아니한 금액만 인정 - 평가목적: 담보제공용 - 평가대상물건: 전부 또는 주택형별, 동별, 층별, 향별로 1세대씩 샘플감정 가능 (다만, 금융기관의 담보제공 등을 위하여 감정평가를 받은 경우, 이를 활용 가능)

자료: 주택도시보증공사 홈페이지(www.khug.or.kr) (검색일 2019.07.16)

- (개선방향) 전세보증보험 가입자도 해당 주택의 가격이 가입조건에 부합하는지 확인할 수 있는 정보를 제공하고 주택가격 산정방법을 명확히 제시
 - (명확화 방안) 전세보증보험 가입불가능 사유가 주택가격 때문인 경우에는 신청자에게 관련 정보를 제공하고 아파트와 같이 보증사가 가격산정 기준을 선택할 수 있는 범위를 최소화

□ (개선방안 4) 의무가입 제도 도입

- (현행) 전세보증보험 의무가입제도가 국내에서는 실시되지 않고 있으나 해외의 경우 임대보증금 보호를 위한 의무가입제도를 운영 중
 - 보증금에 대한 의무가입제도를 실시하고 있는 대표적 국가로 영국과 호주가 있으며, 영국의 경우 보증금을 지정기관에 의무적으로 예치하도록 하고 있고 호주는 임대차계약 신고제와 연계하여 운영되고 있음

표 5-6 | 보증금 위탁(예치) 기관 관련 해외 사례

<p>□ 영국 : 임대인의 보증금 보호 의무</p> <ul style="list-style-type: none"> • 임대인은 30일 내에 지정기관에 보증금을 의무적으로 예치하도록 함 • 임대인이 AST*(Assured Short Hold Tenancy)에 해당하는 주택임대 계약을 체결하는 경우 보증금을 정부가 지정한 예금제도(Deposit Scheme)에 예치하고, 임대인이 보유하는 경우에는 보증금반환보험에 가입하여야 함 <p>※ AST* : '97. 2. 28 이후의 임대주택계약으로 집주인과 주택을 공유하지 않으며, 연 임대료가 1,000~100,000파운드인 영국의 가장 일반적인 임대차 계약</p> <ul style="list-style-type: none"> • 임대인이 등록을 하지 않은 경우 무거운 벌금을 부과받고, 임대 계약 종료시점에 분쟁 발생시 미등록 사실의 적발 우려가 있기 때문에 등록할 수밖에 없음 <p>□ 호주 : 임대차 계약의 자동 신고</p> <ul style="list-style-type: none"> • 호주 뉴사우스웨일즈(NSW)의 경우 자동적으로 임대차계약 신고 • 민간임대인은 RBO(Rental Bonds Online)에 반드시 등록을 해야 하며, NSW 주정부가 임대보증금예치사이트(RBO)를 운영 • 주정부 공정거래부에서 등록을 승인한 후 임대인 코드를 부여하며, 임대인의 RBO 계정이 생성 • 임대인(대리인)은 임차인에게 RBO를 이용할 것을 반드시 권해야 하며, 보증금 상세를 임차인은 RBO에 보고하게 되므로, 임대차계약이 자동으로 신고되는 효과
--

자료: 김진유. 전월세 신고제의 도입방향과 예상효과. 한국주택학회 정책세미나 (2019.2.19.)

- (개선방향) 공공성을 가진 보증금 위탁(예치) 기관을 설립하고 의무가입대상 설정을 위한 기준 마련
 - (보증금 위탁(예치) 기관) 공공성을 가진 제3기관을 설립하거나 정책금융지원 업무를 하고 있는 주택도시보증공사(HUG)를 활용
 - (의무가입 기준) 지역, 주택유형, 점유형태 등을 고려하여 의무가입 대상을 설정할 필요가 있으며 구체적 기준 설정을 위해서는 주택도시보증공사의 사업건전성 등을 감안한 면밀한 조사가 선행되어야 함
 - 예를 들어, 보증금액의 일정 비율만큼 의무적으로 예치하게 하고, 일정 금액 이하인 경우에는 전액 예치하는 방안 검토

- (의무가입시 가입자) 본적으로 임대인이 되며, 임대인이 고령자이거나 정보 습득에 취약하여 의무가입 신청에 어려움이 있는 경우 중개인이나 임차인이 가입 신청 가능
- 장기적으로 행정비용 절감 및 임대차 계약의 투명성 확보를 위해서는 전월세 신고제도와 병행 필요
- 의무가입 미이행시 불이익을 주기보다는 가입시 보증료율 인하, 건강보험료 감면, 세금 감면 혜택 등 인센티브 제공

[참고]

- 전문가 설문결과
 - 현재의 전세보증금반환보증에 대한 가장 시급한 개선 사항으로 의무가입제도 도입을 35.29%가 응답
 - 단독·다가구주택의 가입 활성화와 관련하여 의무가입제도를 도입해야 한다고 응답한 비율은 20.59%로 나타남

자료: 본 연구에서 실시한 전문가 설문조사

□ (개선방안 5) 홍보 활성화

- (현행) 전세보증보험의 경우 전세계약 외에 보증부 월세인 경우도 보증금에 대한 보증가입이 가능
- (개선방향) 보증부 월세도 가입이 가능한 만큼 이에 대한 적극적인 정보제공이 필요
 - (홍보 활성화) 전세보증보험의 대상에 보증부 월세가 해당됨을 알리고 가입희망자가 이를 직관적으로 인지할 수 있도록 보증상품명을 '전월세보증금반환보증'으로 변경

[참고]

- 전문가 설문결과
 - 전세보증금반환보증에 대한 홍보활성화가 필요하다고 91.18%가 응답

자료: 본 연구에서 실시한 전문가 설문조사

참고문헌

REFERENCE



【인용문헌】

- 국토교통부. 2018. 국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활' 실현을 위한 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립, 6월 28일. 보도자료.
- 국토교통부. 2019. '포용적 주거복지, 실수요 중심의 안정적 시장관리'를 위한 2019년 주거종합계획 발표, 4월 24일. 보도자료.
- 관계부처합동(기획재정부, 국토교통부). 2017. 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 「주거복지로드맵」 발표, 11월 30일. 보도자료.
- 관계부처합동(기획재정부, 국토교통부, 금융위원회). 2019. 주택시장 안정대책, 9월 13일. 보도자료.
- 김민철 외. 2017. 임차가구의 주거 안정을 위한 정책 추진방향과 전략. 국토연구원: 세종
- 김진유. 2019. 전월세 신고제의 도입방향과 예상효과. 한국주택학회 정책세미나
- 대법원 1998. 10. 2. 선고 98다28879 판결
- 대법원 1999. 3. 선고 98다46938 판결
- 민법. 2017. 법률 제14965호(10월 31일 일부개정)
- 박미선 외. 2014. 임차시장 구조변화에 따른 맞춤형 주거안정 제고방안 연구. 국토연구원: 세종
- 박영준. 2013. 전월세보증금 보호를 위한 보험제도의 도입에 관한 고찰. 부동산포커스, Vol. 65: 63-77.
- 박원갑. 2016. 전세금 지키는 안전장치 : 확정일자냐, 전세권 설정이냐. FP JOURNAL. VOL. 103. (http://www.fpkorea.com/2014/kfpa_2015/)
- 박천규 외. 2016. 전월세시장 분석·전망과 정책적 함의. 서민주택금융재단

-
- 부동산등기법. 2017. 법률 제14901호(10월 13일 일부개정)
- 송윤아. 2017. 전세금보장상품 판매 이슈 검토. KIRI리포트 424호: 15-18. 서울: 보험연구원.
- 임병석. 2017. 전세물의 멸실이 전세권에 미치는 영향. 법학논총. 37(2): 127-154.
- 주택도시보증공사. 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018. 업무통계연보.
<http://www.khug.or.kr/houstar/web/p01/04/p010401.jsp> (2019년 7월 8일 검색).
- 주택도시보증공사. 2018. 전세보증금 반환보증·전세금 안심대출보증 보증상품 설명서.
(<http://www.khug.or.kr/hug/web/cs/cl/csc1000005.jsp?id=1038&mode=S&articleId=25005>) (2019년 8월 22일 검색)
- 주택임대차계약증서상의 확정일자 부여 및 임대차 정보제공에 관한 규칙. 2018. 법무부령 제939호(10월 26일 일부개정) 제3조
- 주택임대차보호법 시행령. 2018. 대통령령 제29162호(9월 18일 일부개정)
- 주택임대차보호법. 2018. 법률 제15791호(10월 16일 타법개정)

【 웹사이트 】

- HOUSTA 주택정보포털 2018. 주택보증통계. <https://www.khug.or.kr/index.jsp?mainType=housta>
(2019년 8월 14일 검색)
- HUG 주택도시보증공사. <http://www.khug.or.kr/> (2019년 7월 10일 검색)
- SGI 서울보증. 전세금보장신용보험(개인용). <https://sgic.co.kr/chp/main.mvc>
(2019년 7월 10일 검색)
- 공공데이터포털. 2019. 전세보증금반환보증 발급현황. <https://www.data.go.kr/dataset/15002531/fileData.do> (2019년 7월 22일 검색).
- 국가법령정보센터. <http://www.law.go.kr/> (2019년 7월 10일 검색)
- 국토교통부. 실거래가 공개시스템. <http://rtddown.molit.go.kr/>(2019년 7월 8일 검색).

뉴데일리경제(2019. 5. 14.), '역전세난' 우려에 전세보증보험 가입 확대, <http://biz.nedaily.co.kr/site/data/html/2019/05/14/2019051400120.html> (검색일 2019. 07. 08.)

데일리굿뉴스(2019. 2. 24.), '역전세난' 에 발 동동... '전세금 못 돌려받나' 불안 가중, http://m.goodnews1.com/news_view.asp?seq=86170 (검색일 2019. 07. 08.)

동아일보(2019. 04. 07.). 지난해 전세보증금 사고, 전년보다 10배↑...해마다 급증. <http://www.donga.com/news/article/all/20190407/94936255/1> (검색일 2019. 05. 09.)

매일경제(2019. 2. 11.), 광역 17개 시도 중 11곳 `역전세 위험지대'. <https://www.mk.co.kr/news/realstate/view/2019/02/83664/> (검색일 2019. 05. 09.)

법제처 홈페이지. <http://www.moleg.go.kr>

부산일보(2019. 5. 8.) [속 끊이는 '역전세난'] 열쇠 쥔 세입자, 계약 연장에 보증금 일부 돌려받기도, <http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=2019050819091267447> (2019년 7월 5일 검색)

주택도시보증공사 홈페이지, 전세보증금 반환보증 이용절차 및 제출서류. <http://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000002.jsp?tabMenu=Y> (2019년 7월 26일 검색)

주택도시보증공사 홈페이지. www.khug.or.kr

주택도시보증공사. 전세보증금반환보증 상품개요 <http://www.khug.or.kr/hug/web/ig/dr/igdr000002.jsp?tabMenu=Y> (2019년 7월 16일 검색)

중앙일보(2019. 1. 7.), 전세금 반환사고 10배 급증...수도권도 '깡통주택' 확산 비상, <https://news.joins.com/article/23267090> (검색일 2019. 07. 08.)

중앙일보(2019. 2. 11.), “전세값 떨어져 보증금 못내줘”... 서울 역전세 속출, <https://news.joins.com/article/23358466> (검색일 2019. 07. 08.)

찾기쉬운 생활법령 정보. <http://www.easylaw.go.kr/> (2019년 7월 10일 검색)

통계청. 2018. 가계금융복지조사

한겨레(2019. 1. 28.), 혹시 역전세난? ...떨어지는 전셋값, 세입자는 불안하다. <http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/880205.html#csidx47ec0ab77de784182539ee0cc6660b6> (검색일 2019. 07. 08.)

한국감정원 부동산통계정보 홈페이지. 전국주택가격동향조사. www.r-one.co.kr
(검색일 2019. 07. 08.)

한국경제(2018. 11. 20.), 불안한 세입자...전세보증보험 가입 급증, <https://www.hankyung.com/realestate/article/2018111910761> (검색일 2019. 07. 08.)

한국경제(2019. 1. 20.), 강남 전세 "석 달 지나도 안빠져"...역전세난 본격화하나,
<https://www.hankyung.com/realestate/article/201901201728Y> (검색일 2019. 07. 08.)

한국경제(2019. 2. 17.), [불안한 세입자] "전세만기 지났는데" 보증금 못 받은 임차인 '발 동동', <https://www.hankyung.com/realestate/article/201902177312Y> (검색일 2019. 07. 08.)

【분석자료】

국토교통부, 실거래가 자료(전월세)

부동산114, 지역별 입주물량

통계청, 2016~2018 가계금융복지조사

한국감정원, 전국주택가격동향조사

SUMMARY



A Study on the Phenomenon of Inverse Lease on a Deposit Basis and Consolidation of Protection for Lessees: Focussed on Guarantee for a Refund of Jeonse Deposit

Kim Jeehye, Lee Giljae, Ha Seojin

Key words: Jeonse, Guarantee, Inverse Lease

The purpose of this study is to review the phenomenon of inverse jeonse, which is the price of jeonse house when expired; the new contract is lower than the price of jeonse house when concluding the contract and estimating the volume of inverse lease on a deposit basis, and to propose the consolidation of protection for lessees. For this purpose, a search on the issues, in-depth interviews, and survey of persons concerned with protection for lessees and statistical analysis were used to estimate the ratio of inverse lease on a deposit basis, and offers suggestions on related housing policy to consolidate protection for lessees.

Since 2017, the Jeonse price decrease has been observed nationwide. For about 33.84% of Jeonse (2019, Q2), the price has declined. By region, the ratio of house by which the jeonse prices decrease in non-metropolitan area is higher than in other areas. By housing type, the ratio of inverse lease on a deposit

basis for an apartment is 37.35%, the ratio for single-family housing is 25.72%, and the ratio of multi-family housing is 18.5%. This means that the phenomenon of inverse lease on a deposit basis is most serious for apartments. According to the result of the scenario analysis, the Jeonse houses are vulnerable to the risk that lessees cannot be repaid their deposits from landlords is about 80,000 when the decrease rate in jeonse price is 1%, about 83,000 when the decrease rate in jeonse price is 7%, and about 88,000 when the decrease rate in jeonse price is 15%. Moreover, the Jeonse house rate at which that lessees cannot be repaid their deposits from landlords is about 12~16 thousand house.

Guaranteed return of the Jeonse deposit is a policy-supported product that ensured HUG payment by subrogation in case the landlord refuses to return the deposit or it is difficult for the tenant to get the deposit back due to falling housing prices or too much debt held by the landlord. However, this product does not cover most Jeonse houses, and especially single-family houses have some restrictions when using the guarantee product. Therefore, this report suggests the following improvements.

First, in the case of apartments, to expand the warranty scope that can cover the most jeonse apartments. Second, in the case of single-family houses, to simplify the procedure for joining the guarantee product. For example, a confirmation letter for confirming the previous jeonse contracts of the jeonse house that lessees want to join the guarantee product. Third, to provide information about housing prices that lessees want to join the guarantee product. Fourth, to establish a third agency where people can place their jeonse deposit and to introduce the mandatory guarantee system. Fifth, to provide information about monthly rent with a security deposit to use the guarantee product.



▣ 부록 : 전문가 설문 개요 및 조사표

1. 조사 및 분석 개요

□ 전문가 설문을 통해 역전세 현상과 관련된 주택시장의 구조적 변화와 전세가격 하락으로부터 임차인을 보호하기 위한 정책 방안을 도출하고자 함

- 조사명: 주택 역전세에 대응한 전세보증보험제도 개선방안 도출을 위한 전문가 설문조사
- 조사기간: 9/11~9/17
- 조사대상: 주택분야 교수 및 연구원 종사자 전문가 34인
- 조사내용: 현행 전세보증보험제도 제도의 가입대상 확대 및 개선방안
- 응답자 특성: 교수(22명), 전문직(12명) 조사되었으며, 응답자 중 29명이 10년 이상의 경력을 가지고 있음
 - 전문직 소속은 LH토지주택연구원, 주택도시보증공사, KB금융지주 경영연구소, 삼성경제연구소 등
 - 경력은 20년 이상이 전체 응답자의 38%(13명)이며 10년 이상이 85%(29명)임

2. 조사표

주택 역전세에 대응한 전세보증금보험 개선방안 도출을 위한 전문가 설문조사

안녕하세요.

정부출연 연구기관인 국토연구원은 국민의 삶의 질 향상과 서민의 주거안정을 도모하기 위한 다양한 정책연구를 실시하고 있습니다. 현재 우리 연구원에서는 최근 이슈가 되고 있는 역전세 현상과 관련하여 “주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안”에 관한 연구를 수행하고 있습니다. 본 연구는 주택시장의 구조적 변화와 전세가격 하락으로부터 임차인을 보호하기 위한 정책을 제안하고 마련하는데 목적이 있으며 이를 위해 전문가의 의견을 구하고자 본 설문조사를 시행하게 되었습니다.

귀하께서 응답하신 모든 내용은 본 연구를 위한 자료로서만 활용되며, 본 연구 이외의 다른 용도로 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 이에 진솔하게 응답하여 주시길 부탁드립니다. 응답내용은 통계법 제33조 및 제34조에 의하여 본 연구 외에는 사용되지 않으며, 비밀이 보장됩니다.

모든 문항에 응답해 주신 분께 조사참여 답례비(모바일 상품권 70,000원)를 핸드폰으로 전송해 드리고자 하니 다음 사항을 반드시 기입해 주시기 바랍니다.

개인정보 수집 동의여부	성명
<input checked="" type="checkbox"/> 동의 <input type="checkbox"/> 동의하지 않음	핸드폰 번호

※ ‘개인정보 수집 동의여부’는 조사참여 답례비 지급을 위하여 귀하의 개인정보(성명, 연락처 등)를 사용하겠다는 내용에 대한 동의 여부입니다. 개인정보는 답례비 전송 후 자동 폐기됩니다.

소속 구분	① 공무원 (소속)	② 교수 (도시교통공학과)	
	③ 전문직 ()	④ 기타 ()	
경력	① 1년 미만	② 1년 이상 5년 미만	③ 5년 이상 10년 미만
	④ 10년 이상 15년 미만	⑤ 15년 이상 20년 미만	⑥ 20년 이상
성 별	① 남자	② 여자	연 령 ① 50세 미만 ② 50세 이상

※ 주관기관 국토연구원 주택토지연구본부
 연구책임자: 김지혜 책임연구원 044-960-0331, kjh@krihs.re.kr
 우민아 연구원 044-960-0206, nawoo@krihs.re.kr

Part1. 전세보증금보험 개요

부록 | 표 1 전세보증금보험 상품 운영기준

구분	전세보증금반환보증(HUG)	[참고] 전세금보장신용보험(SGI)	
보증기관	주택도시보증공사	SGI서울보증	
대상	단독다가구, 연립다세대, 주거용 오피스텔, 아파트	아파트, 다세대(연립), 단독, 다가구, 주거용 오피스텔, 도시형 생활주택	
보증료율	(개인) 아파트 연 0.128%, 기타주택 연 0.154% (법인) 아파트 연 0.205%, 기타주택 0.222%	아파트 연 0.192%, 기타주택 연 0.218% (단, 임차보증금반환채권 양도약정 시 20% 할인 적용하여 각각 0.1536%, 0.1744% 적용)	
보증금액	보증한도 이내에서 보증신청인이 신청한 금액 (보증한도: 주택가격-선순위 채권 등) (단독·다가구주택의 경우 보증신청인보다 우선하는 선순위 전세보증금의 합계를 포함)	임대차계약서상의 임차보증금(전액)	
보증료 산정식	보증금액×보증료율×(보증기간에 해당하는 일수/365일)	보증금액×보증료율×임대차기간	
가입조건	임차보증금	(수도권) 7억 이하 (그 외) 5억 이하	(아파트) 제한 없음 (그 외) 10억 이내
	임대차 기간	1년 이상이어야 가입 가능*	
	신청기한	(신규) 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은 날부터 전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전 (갱신) 갱신 전 전세계약기간 만료일 이전 1개월부터 갱신 전세계약서상 전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전	임대차계약 개시일부터 10개월 이내 또는 임대차 계약기간이 1년인 경우 5개월 이내
	보증기간	보증서 발급일부부터 전세계약기간의 만료일 후 1개월까지	임대차계약 기간에 30일 가산한 기간까지
	보증조건	선순위 채권 ≤ 주택가격의 60%(단독·다가구는 80%, 단, 보증신청인보다 우선하는 전세보증금을 제외한 선순위 채권은 60% 이하) 선순위채권+전세보증금≤주택가격의 100%	선순위 설정최고액과 임차보증금 합산금액이 해당 주택 추정시가의 100% 이내 선순위 설정최고액이 주택추정시가의 50% 이내
혜택	선순위 채권금액과 전세보증금 합산액 비율에 따라 10~30% 할인 (청년가구 할인) 만19세~34세 이하의 청년가구가 연소득 4천만 원 초과 ~ 5천만 원 이하인 경우 10% 할인 (일시납 할인) 보증료를 일시에 전액 납부한 경우 1년 초과분에 대하여 3% 할인	(LTV구간별 할인) LTV 60% 이하: 20% LTV 50% 이하: 30%	

세액공제	(적용기준) 보증대상 임차보증금 3억원 이내 (적용대상) 기본공제대상자를 피보증인으로 하는 전세보증금반환보증의 보증료 (임차인용 전세보증금반환보증인 경우에 해당)	(적용기준) 보증대상 임차보증금 3억원 이내 (적용대상) 기본공제대상자를 피보험자로 하는 전세금보장신용보험 보험료(공동으로 보험계약 체결한 경우, 공동계약자 각자에 대하여 납입보험료 균등 적용)
------	--	---

주: 주택도시보증공사(HUG)의 전세보증금반환보증의 경우, 2019년 7월 29일부터 미분양 관리지역의 특례지역을 전국으로 1년간 확대 운영하여 보증신청인의 연 소득(부부합산)이 1억 이하인 경우, 전세보증금이 수도권 5억, 그 외 지역 3억 이하이면 전세기간 만료 6개월 전에도 보증에 가입할 수 있음.

자료: 주택도시보증공사 홈페이지(www.khug.or.kr), SGI서울보증 홈페이지(www.sgi.co.kr), 금융위원회 보도자료(2017, '국민의 전세금 걱정을 덜어드리겠습니다').

Part2. 전세보증금보험 개선 방안

아래 문항에 대한 응답은 HUG의 전세보증금반환보증을 기준으로 응답해 주시기 바랍니다.

1. 귀하는 전세보증금보험 제도의 가입대상이 확대될 필요가 있다고 생각하십니까?
()

① 필요하다.

② 필요하지 않다.

1-1) ① 응답자 → 필요하고 응답한 이유는 무엇입니까? ()

1-1) ② 응답자 → 필요하지 않다고 응답한 이유는 무엇입니까? ()

(보증료율 인하)

2. 귀하는 전세보증금보험 상품의 보증료율 인하가 필요하다고 생각하십니까?
()

① 필요하다.

② 필요하지 않다.

2-1) ① 응답자 → 귀하는 전세보증금보험 상품의 보증료율이 어느 정도 수준까지 인하되는 것이 적절하다고 생각하십니까? ()

- ① 0.005%p 이하 ② 0.005%p ~ 0.01%p
- ③ 0.01%p ~ 0.015%p ④ 0.02%p ~ 0.025%p
- ⑤ 0.025%p 이상 ⑥ 기타()

* 예시
보증금 1억원 아파트의 보증료 → 연 12만 8천원
보증금 3억원 아파트의 보증료 → 연 38만 4천원

□ (임차보증금 상한 사항)

3. 전세보증금보험 상품의 임차보증금 상한은 각 상품에 따라 지역 혹은 주택유형을 기준으로 적용하고 있습니다. 귀하는 임차보증금 상한에 어떤 기준을 적용하는 것이 적절하다고 생각하십니까? ()

* 전세보증금반환보증(HUG): 수도권 7억 이하/그 외 5억 이하
- (참고) 전세금보장신용보험(SGI): 아파트 제한없음/그외 10억 이하

- ① 지역 ② 주택유형
- ③ 지역 및 주택유형 ④ 기타()

4. 귀하는 임차보증금 상한을 어느 정도 상향하는 것이 적절하다고 생각하십니까?
지역기준과 주택유형기준 각각에 대해 모두 응답해주시시오.

1) 지역기준 ()

- ① 수도권 제한 없음 & 그 외 9억 이하
- ② 수도권 9억 이하 & 그 외 6억 이하
- ③ 현행유지
- ④ 기타()

2) 주택유형기준 ()

- ① 아파트 제한 없음 & 그 외 9억 이하
- ② 아파트 9억 이하 & 그 외 6억 이하
- ③ 현행유지
- ④ 기타()

(가입시 신청기한 완화)

5. 귀하는 전세보증금보험 상품 가입 시 신청기한을 어느 정도로 완화하는 것이 적절하다고 생각하는지 응답해 주십시오.

* 전세보증금반환보증(HUG): 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은 날부터 전세계약기간의 2분의 1이 경과하기 전
- (참고) 전세금보장신용보험(SGI): 임대차계약 개시일부터 10개월 이내 또는 임대차 계약기간이 1년인 경우 5개월 이내

5-1) 계약기간이 2년 이상인 경우, 적절한 신청기한은 무엇이라고 생각하십니까?
()

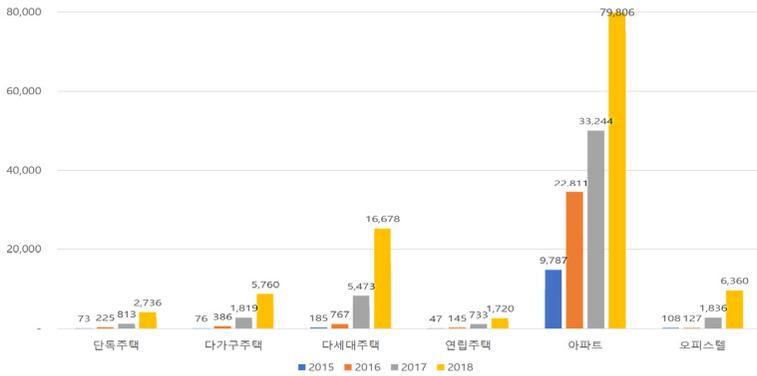
- ① 전세계약기간 만료 3개월 이내 ② 전세계약기간 만료 6개월 이내
- ③ 전세계약기간 만료 9개월 이내 ④ 기타()

5-2) 계약기간이 1년 이하인 경우, 적절한 신청기한은 무엇이라고 생각하십니까?
()

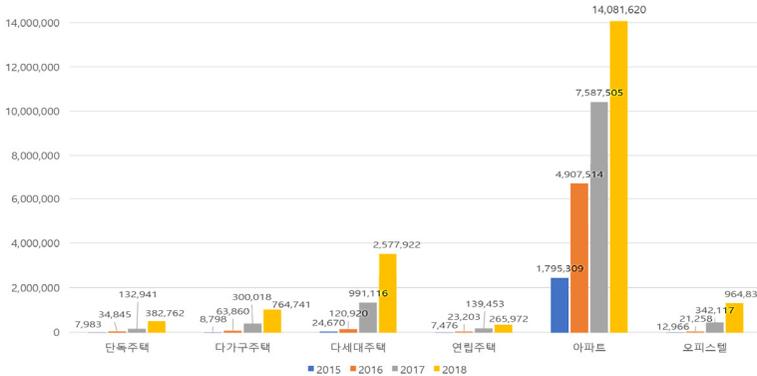
- ① 전세계약기간 만료 3개월 이내 ② 전세계약기간 만료 4개월 이내
- ③ 전세계약기간 만료 5개월 이내
- ④ 전세계약기간 만료 6개월 이내(현행기준과 동일) ⑤ 기타()

- 최근 단독·다가구 주택의 경우 전세보증금보험에 가입하기 어렵다 점이 지적되고 있습니다. 아래 전세보증금보험의 주택유형별 발급현황 등의 내용을 참고하시어 질문에 응답 해 주시기 바랍니다.

<주택도시보증공사(HUG) 전세보증금반환보증 주택유형별 연간 가입건수>



<주택도시보증공사(HUG) 전세보증금반환보증 주택유형별 연간 보증실적 금액>



* 단독·다가구주택의 임차인이 전세보증금반환보증(HUG)에 신청하기 위해서는 (임대인 또는 공인중개업자가 확인한) 전세목적물에 대한 '타 전세계약체결내역 확인서'를 제출해야 함

- * (보증조건) 전세보증금반환보증(HUG): 선순위 채권 ≤ 주택가격의 60%(단독·다가구는 80%)
 - 단, 보증신청인보다 우선하는 전세보증금을 제외한 선순위 채권은 60% 이하
 - 선순위채권+전세보증금 ≤ 주택가격의 100%

* 실질적으로 단독·다가구주택의 임차인은 임대인으로부터 '타 전세계약체결내역 확인서'를 받아야 하는 절차적 어려움이 있으며 보증조건 제한에 걸려 전세보증금반환보증 상품의 가입 자체에 장벽이 존재하는 상황임

6. 귀하는 단독·다가구 주택에 대한 전세보증금보험 가입을 활성화할 필요가 있다고 생각하십니까? ()

① 필요하다.

② 필요하지 않다.

6-1) ① 응답자 → 단독·다가구 주택의 가입 활성화를 위해 가장 필요한 사항은 무엇이라고 생각되십니까? ()

① 보증료율 인하

② 임차보증금 상한 상향

③ 가입시 신청기한 완화

④ 일정 기준 이하의 단독/다가구 주택의 무가입 제도 도입

⑤ 혜택 확대(보증료 할인 및 세액공제)

⑥ 홍보 활성화

⑦ 가입조건 확인 절차 간소화(타 전세계약체결내역 확인서 등)

⑧ 기타()

□ (혜택 확대)

7. 귀하는 전세보증금보험 상품 가입 시 가입자에게 기존의 혜택 외에 추가적인 혜택이 필요하다고 생각하십니까? ()

① 필요하다.

② 필요하지 않다.

7-1) ① 응답자 → 필요하다고 생각되는 추가적인 혜택은 무엇입니까? ()

7-1) ② 응답자 → 필요하지 않다고 응답한 이유는 무엇입니까? ()

□ (홍보 활성화)

8. 귀하는 전세보증금보험 제도 활성화를 위해 상품에 대한 홍보가 보완·확대되어야 한다고 생각하십니까? ()

① 예

② 아니오

Part3. 추가 개선 사항

□ 최근의 전세가격 하락 현황과 전세보증금보험의 가입 추세 등을 종합적으로 고려하여 질문에 응답해 주시기 바랍니다.

9. 귀하는 최근의 전세가격 하락 현상을 고려할 때 전세보증금보험에 대한 의무가입 대상 제도를 도입해야 한다고 생각하십니까? ()

① 필요하다.

② 필요하지 않다.

9-1) ① 응답자 → 의무가입 대상의 설정을 위한 적정 기준과 규모를 제시해 주십시오.

① 주택가격(원)

② 전세가격(억원)

③ 주택유형()

④ 지역()

⑤ LTV 비율(%)

⑥ 기타()

예를 들어, 의무가입 대상을 전세가격 9,000만원 이하라고 생각할 경우,

① 주택가격(원)

② 전세가격(9,000만원)

③ 주택유형()

④ 지역()

⑤ LTV 비율(%)

⑥ 기타()

10. 귀하는 판단하시기에 전세보증금보험 제도에서 가장 시급하게 개선되어야 할 사항을 3개만 골라주십시오.

① 보증료율 인하

② 임차보증금 상한 상향

③ 가입시 신청기한 완화

④ 의무가입 제도 도입

⑤ 혜택 확대(보증료 할인 및 세액공제)

⑥ 가입조건 확인 절차 간소화(타 전세계약체결내역 확인서 등)

⑦ 홍보 활성화

⑧ 기타()

수시 19-05

주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안
: 전세보증보험제도 개선방안을 중심으로

연 구 진 김지혜, 이길제, 하서진

발 행 인 강현수

발 행 처 국토연구원

출판등록 제2017-9호

인 쇄 2019년 9월 30일

발 행 2019년 10월 3일

주 소 세종특별자치시 국책연구원로 5

전 화 044-960-0114

팩 스 044-211-4760

가 격 비매품

I S B N 979-11-5898-457-1

홈페이지 <http://www.krihs.re.kr>

© 2019, 국토연구원

이 연구보고서를 인용하실 때는 다음과 같은 사항을 기재해주시시오.

김지혜, 이길제, 하서진. 2019. 주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안: 전세보증보험제도 개선방안을 중심으로. 세종: 국토연구원.

이 연구보고서의 내용은 국토연구원의 자체 연구물로서 정부의 정책이나 견해와는 상관없습니다.

이 연구보고서는 한국출판인협회에서 제공한 KoPub 서체와 대한인쇄문화협회가 제공한 바른바탕체 등이 적용되어 있습니다.