



제439회 국회(정기회)  
제1차 국토교통위원회

# 주택도시기금법 일부개정법률안

## 검 토 보 고

《전세보증금반환보증 가입 시 전세보증금등의  
예치 근거 마련》

■ 박용갑의원 대표발의(의안번호 제2217639호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회  
수석전문위원 이복우

## 목 차

|                                                        |   |
|--------------------------------------------------------|---|
| I . 박용갑의원 대표발의(제2217639호) .....                        | 1 |
| 1. 제안경위 .....                                          | 1 |
| 2. 제안이유 및 주요내용 .....                                   | 1 |
| 3. 검토의견 .....                                          | 3 |
| 가. 전세보증금반환보증 가입 시 전세보증금등의 예치 근거 마련<br>(안 제34조의8) ..... | 3 |

## I. 박용갑의원 대표발의(제2217639호)

### 1. 제안경위

가. 발 의 자 : 박용갑의원 등 17인

나. 발 의 일 : 2026. 3. 20.

다. 회 부 일 : 2026. 3. 23.

### 2. 제안이유 및 주요내용

최근 전세사기 피해가 급증하면서 「민간임대주택에 관한 특별법」 제48조에 따라 임대사업자의 전세보증금 보증 가입이 의무화되고, 자발적으로 보증 가입을 신청하는 임차인도 증가했지만, 해당 주택의 보증한도 초과나 위반 건축물 임대, 임대인의 보증 가입 제한 등의 사유로 보증 가입을 거절당하는 사례가 2021년 2,002건에서 2022년 2,351건, 2023년 2,596건, 2024년 2,890건으로 꾸준히 증가하고 있음.

그러나, 정부가 「전자상거래 등에서의 소비자보호에 관한 법률」에 따라 소비자의 재화 등 구매 계약 보호를 위하여 결제대금예치제도를 운영하는 것과 달리, 임차인이 전세보증금 보증 가입을 신청할 때, 임대인에게 수억 원에 달하는 보증금을 입금한 후, 보증기관에 이체 영수증을 제출해야 하기 때문에 전세보증금 보증 가입이 거절될 경우 전세사기 위험에 무방비로 노출될 수 있음에도 불구하고, 현행법에는 전세보증금 보증 가입을 거절당한 임차인을 보호할 장치가 없음.

이에 임차인들은 주택임대차계약 시 ‘전세보증금반환보증 가입 불가 시 계약금은 반환하며 계약은 무효가 된다’는 특약을 넣어 대응하고 있지만, 일부 임대인들이 보증 가입이 거절된 경우에도 전세보증금을 돌려주지 않아 소송까지 간 사례가 있음(수원지방법원 2025. 2. 27. 선고 2024가단599826 판결).

이에 임차인의 안전한 보증가입을 위해 전세보증금 반환보증 가입 심사 기간 중 전세보증금의 전액 또는 계약금을 공사에 예치하도록 하고, 가입이 승인되면 이를 임대인에게, 가입이 거절되면 이를 임차인에게 돌려주도록 예치제도를 도입해야 한다는 의견이 있으며, 주택도시보증공사에 전세보증금 중 계약금 10%만 가입 심사 기간에 예치할 경우 약 73억 원의 이익이 발생하여 주택도시보증공사의 보증한도가 약 6,570억 원이 증가할 것으로 기대됨.

이에 임차인이 전세보증금반환보증에 대한 안전한 가입을 보장받기 위하여 희망하는 경우 보증 가입이 완료될 때까지 전세보증금을 공사 또는 대통령령으로 정하는 금융기관에 예치할 것을 요청할 수 있도록 하고, 공사는 전세보증금을 보증 가입이 완료되면 집주인에게 즉시 지급하고, 보증 가입이 거절될 경우 임차인에게 즉시 반환하도록 하는 전세보증금예치제도 근거를 마련하려는 것임(안 제34조의8 신설).

### 3. 검토의견

#### 가. 전세보증금반환보증 가입 시 전세보증금등의 예치 근거 마련 (안 제34조의8)

| 현행                      | 개정안                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <신설>                    | <p>제34조의8(전세보증금반환보증 가입 시 전세보증금등의 예치)</p> <p>① 임차인은 전세보증금반환보증 가입의 안전을 보장받기 위하여 희망하는 경우에는 보증 가입이 완료될 때까지 공사와 임대인에게 계약금이나 전세보증금의 전부 또는 일부(이하 이 조에서 “전세보증금등”이라 한다)를 공사 또는 대통령령으로 정하는 금융기관에 예치하는 거래(이하 “전세보증금등의 예치”라 한다)를 요청할 수 있다. 이 경우, 공사와 임대인은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.</p> <p>② 공사는 임차인이 제1항에 따라 전세보증금등의 예치를 요구할 경우 임차인의 권리를 보장하기 위하여 보증 가입이 완료될 때까지 전세보증금등을 공사 또는 대통령령으로 정하는 금융기관에 예치하여야 한다.</p> <p>③ 공사는 보증 가입이 완료될 경우 전세보증금등을 임대인에게 즉시 지급하여야 하며, 해당 주택의 담보인정비율 등 정관으로 정하는 사유로 인하여 보증 가입이 제한될 경우, 임차인에게 보증 가입 제한 사유를 알리고, 전세보증금등을 즉시 반환하여야 한다.</p> <p>④ 그 밖에 전세보증금등의 예치 업무를 수행하기 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p> |
| ※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

전세보증금반환보증(이하 “반환보증”이라 한다)<sup>1)</sup>이란 주택도시보증

1) 「주택도시보증법」

제26조(업무) ① 공사는 그 목적을 달성하기 위하여 다음 각 호의 업무를 수행한다.

2. 분양보증, 임대보증금보증, 하자보수보증, 전세보증금반환보증, 그 밖에 대통령령으로 정하는 보증업무

공사가 임대차계약 또는 전세계약의 종료에 따른 보증금의 반환을 책임지는 보증으로, 임차인이 반환보증 가입을 신청하고 보증 심사에서 가입이 완료되면 보증료를 납부함으로써 보증이 발급되는 구조임.

그런데 임차인의 반환보증 가입 신청 시점은 임대차계약의 잔금지급일 또는 전입신고일 중 늦은 날로, 이후 보증 심사 과정에서 전세목적물의 경매, 압류 등 권리침해 사항이 존재하거나 건축물대장 상 위반건축물인 경우 등의 사유로 가입이 제한될 경우 임차인은 보증 가입이 거절된 전세목적물에서 거주할 수밖에 없어 전세사기 위험에 노출될 가능성이 높아짐.

#### 【 공사의 전세보증금반환보증 보증조건 】

##### 등기부등본상 확인사항

- ① 보증발급일 기준 주택 소유권에 대한 권리침해사항(경매신청, 압류, 가압류, 가처분, 가등기 등)이 없을 것 ☞ 등기부등본 갑구 확인
- ② 선순위채권이 주택가액의 60% 이내일 것 ☞ 등기부등본 을구 확인  
\* 주택가액 = 주택가격\*담보인정비율
- ③ 주택의 건물과 토지(대지권)가 모두 임대인의 소유일 것

##### 전입세대확인서 확인사항

보증신청일 현재 타세대 전입내역이 없을 것(단독, 다가구, 다중주택 제외).

##### 전세계약서상 확인사항

- ① 전세계약기간이 1년 이상일 것
- ② 공인중개사를 통해 체결(날인)한 전세계약서일 것
- ③ 전세보증금(보증부 월세계약의 경우 전월세전환율 적용 전세보증금)이 수도권 7억 이하, 그 외 지역 5억원 이하 일 것
- ④ 전세보증금반환채권의 담보 및 양도를 금지하는 특약이 없을 것

「주택도시금융법 시행령」

제21조(보증의 종류와 보증료) ① 법 제26조제1항제2호에 따라 공사가 할 수 있는 보증의 종류는 다음 각 호와 같다.

3의2. 전세보증금반환보증: 임대차계약 또는 전세계약의 종료에 따른 보증금의 반환을 책임지는 보증

### 건축물대장 확인사항

건축물대장상 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것(아파트 제외)

### 단독,다중,다가구주택의 경우 추가 확인사항

① 선순위채권과 다른 세입자들의 선순위 보증금액(후순위, 공실의 최우선변제금 포함)을 합한 금액이 주택가액의 80% 이내일 것

\* 주택가액 = 주택가격\*담보인정비율

② 타 전세계약체결내역 확인서(공사양식) 상 가구수와 건축물대장 상 가구수가 같을 것

※ 자료: 주택도시보증공사 홈페이지

특히, 전세사기 문제가 대두(2022. 12.)된 이후 전세금 보증사고가 급증하여 2023년과 2024년에 각각 19,350건과 20,941건이 발생하였으며, 피해 금액은 각각 4조 3,347억원과 4조 4,895억원임.

2025년에는 전세금 보증사고 건수가 전년 대비 감소하였으나, 최근 5년간 사고 건수는 55,210건, 그 금액은 11조 8,204억원으로 전세금 보증사고는 지속적으로 발생하고 있음.

### 【 최근 5년간 전세금 보증사고 건수 및 금액 】

(단위: 건, 억원)

| 구분 | 2021년 | 2022년  | 2023년  | 2024년  | 2025년  | 합계      |
|----|-------|--------|--------|--------|--------|---------|
| 건수 | 2,799 | 5,443  | 19,350 | 20,941 | 6,677  | 55,210  |
| 금액 | 5,790 | 11,726 | 43,347 | 44,895 | 12,446 | 118,204 |

※ 자료: 공공데이터포털

이에 개정안은 임차인이 반환보증의 가입을 희망하는 경우 보증 가입이 완료될 때까지 계약금이나 전세보증금의 전부 또는 일부(이하 “전세

보증금등”이라 한다)를 주택도시보증공사 또는 금융기관에 예치를 요청하고 특별한 사유가 없으면 그 요청을 따르도록 하며,

예치 이후 심사를 통해 보증 가입이 완료될 경우 전세보증금등을 임대인에게 지급하는 반면, 보증 가입이 제한될 경우 임차인에게 전세보증금등을 반환하도록 하려는 것임.

개정안과 같이 전세보증금등을 예치할 경우 임차인이 반환보증 가입이 가능한 전세목적물에 거주할 수 있게 되어 임차인의 거주 안정성 확보에 도움이 되는 측면이 있음.

한편, 현행 반환보증 제도는 임대차계약의 잔금 지급까지 완료된 이후 가입 신청이 가능하므로 가입 신청 시 임대인이 임차인에게 받은 전세보증금등을 다시 예치하는 구조가 되는데,

심사 이후 보증가입이 제한될 경우 임차인에게 전세보증금등을 반환해야하는 전세보증금등 예치제도와 임대차계약에 따른 계약기간 내 전세보증금등에 대한 임대인의 권리의 충돌이 발생할 소지가 있음.

또한, 전세계약의 경우 기존 임차인과의 계약만료 시 통상적으로 임대인은 새로운 임차인에게 받는 전세보증금등을 활용하여 기존 임차인

에게 전세보증금을 반환하는데,

전세보증금등 예치제도가 도입될 경우 전세보증금반환보증 심사가 완료될때까지 전세보증금등을 예치해두는 과정에서 기존 임차인이 전세보증금을 돌려받지 못하는 경우가 발생할 수 있는 만큼 전세제도의 특성 및 기존 임차인의 보호 측면도 종합적으로 고려할 필요가 있을 것으로 보임.

그러므로 개정안과 같이 전세보증금등 예치제도를 도입하기 위해서는 반환보증 심사 시점을 통상적으로 잔금 지급이 완료되어 전세계약 기간이 시작되는 시점보다 이전인 전세계약 체결일 이후에 가능하도록 반환보증 제도의 개선이 선행될 필요가 있어 보임.

개정안에 대하여 국토교통부는 현 구조에서 전세보증금등의 예치제도를 시행할 경우 기존 임차인의 전세보증금 반환을 위해 임대인이 단기대출 등으로 별도의 자금확보가 필요하게 되어 임대인의 반발 및 기존 임차인의 부담이 증가할 가능성이 있어 신중한 검토가 필요하며,

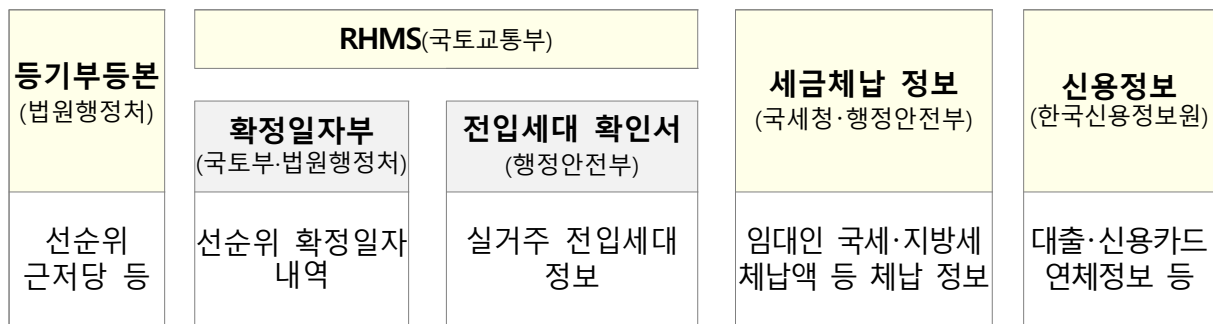
현재 임차인이 보증가입이 불가한 위험주택을 회피할 수 있도록 계약 전 위험진단 정보의 통합제공을 추진<sup>2)</sup> 중이며, 반환보증의 사전심사<sup>3)</sup>를

---

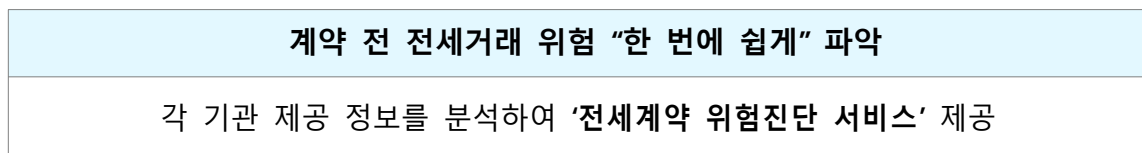
2) 국토교통부는 「전세사기 방지대책(’26.3)」에서 전세계약 전 선순위 권리정보 등 위험 진단 정보를 통합 제공하는 제도 추진을 발표하였으며, 이와 관련하여 ’26.4.1. 「주택임대차보호법 일부개정법률안」(의안번호 2218014, 복기왕의원·권영진의원 등 11인)이 발의된 상황임.

도입하여 임차인의 예상치 못한 보증가입 거절을 최소화하여 임차인 보호를 강화할 계획이라는 입장임.

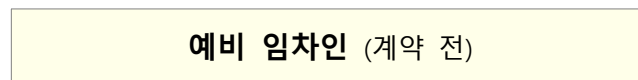
【 권리정보 연계 및 위험도 진단 서비스 개념도 】



①예비 임차인 요청 주소 정보 제공 ↑↓ ②대상 주택·임대인 관련 정보 실시간 제공



①조회 요청(주소입력) ↑↓ ②선순위 권리금액, 위험도 정보 제공



※ 자료: '26.3.10 국토교통부, “계약 전 전세거래 위험 정보 한번에 쉽게 확인한다”

|              |
|--------------|
| 문 의 처        |
| 02)6788-5574 |

3) (현행) 이사 및 주민등록 후 보증심사 → (개선) 전세계약 체결 시 보증 사전심사