



제439회 국회(정기회)
제1차 국토교통위원회

주택법 일부개정법률안

검 토 보 고

《임주자저축 일부해지 제도 도입》

■ 이종욱의원 대표발의(의안번호 제2218566호)

2026. 9.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 이복우

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 입주자저축 일부해지 제도 도입(안 제56조의4 신설)	2

I. 제안경위

가. 발 의 자 : 이종욱의원 등 12인

나. 발 의 일 : 2026. 4. 23.

다. 회 부 일 : 2026. 4. 24.

II. 제안이유 및 주요내용

입주자저축은 국민주택과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 주택청약종합저축을 말하며, 입주자저축으로 조성된 자금은 「주택도시기금법」에 따른 주택계정의 재원으로서, 주택구입자금의 용자 또는 주택건설자금 등으로 활용되고 있음.

그러나, 입주자저축은 한번 납입하면 통장 자체를 해지하지 않고는 납입한 금원의 일부도 인출할 수 없는 문제가 있음. 최근 고금리 상황에서 경제적 어려움 때문에 청약통장 가입기간의 불이익을 감수하면서도 입주자저축을 전부 해지하는 경우가 증가하고 있음.

이에 입주자저축에 대해 일부 해지 제도를 도입하되, 일부 해지된 기간 동안은 주택청약통장 가입기간에서 제외하고, 해지된 금액을 다시 납입하여 상환한 경우에는 그 상환한 시점부터 가입기간을 다시 산정하도록 함으로써, 가입자의 단기적 자금 수요를 완화하는 한편 제도의 형평성과 지속 가능성을 함께 확보하려는 것임(안 제56조의4).

Ⅲ. 검토의견

1. 입주자저축 일부해지 제도 도입(안 제56조의4 신설)

개정안은 입주자저축의 일부해지 제도를 도입하려는 것임.

현행	개정안
<신설>	<u>제56조의4(입주자저축의 일부해지)</u> ① <u>입주자저축에 가입한 사람은 입주자저축의 일부를 해지할 수 있다. 이 경우 입주자저축취급기관은 일부해지한 납입금에 대하여 원금 및 이자를 지급하여야 한다.</u> ② <u>제1항에 따라 입주자저축을 일부해지한 사람이 지급받은 원금 및 이자를 다시 납입하는 경우에는 종전에 일부해지한 부분은 해지되지 아니한 것으로 본다.</u> ③ <u>제1항 및 제2항에서 정한 사항 외에 이자의 산정방법, 일부해지 시 납입기간·금액의 인정 기준 및 일부해지의 한도 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.</u>
※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행	

현행법 제56조에 따르면 국토교통부장관은 주택을 공급받으려는 자에게 미리 입주금의 전부 또는 일부를 저축(이하 “입주자저축”이라 함)하게 할 수 있고(제1항), “입주자저축”이란 국민주택과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 주택청약종합저축을 말하는데(제2항), 한 사람이

한 계좌만 가입할 수 있음(제4항).¹⁾

주택청약종합저축의 납입기간은 가입한 날부터 주택의 입주자로 선정된 날까지이고, 가입자는 매월 약정된 날에 약정된 금액을 납입하되, 월 납입금은 2만원 이상 50만원 이하로 하며(「주택공급에 관한 규칙」 제9조제2항 및 제3항),²⁾³⁾

주택청약종합저축을 해지하는 경우 원금 및 이자는 해지할 때에 한꺼번에 지급하고, 이자는 가입일부터 해지일까지의 기간에 따라 산정하게 됨(「주택공급에 관한 규칙」 제13조).⁴⁾

1) 「주택법」

제56조(입주자저축) ① 국토교통부장관은 주택을 공급받으려는 자에게 미리 입주금의 전부 또는 일부를 저축(이하 "입주자저축"이라 한다)하게 할 수 있다.

② 제1항에서 "입주자저축"이란 국민주택과 민영주택을 공급받기 위하여 가입하는 주택청약종합저축을 말한다.

③ 입주자저축계좌를 취급하는 기관(이하 "입주자저축취급기관"이라 한다)은 「은행법」에 따른 은행 중 국토교통부장관이 지정한다.

④ 입주자저축은 한 사람이 한 계좌만 가입할 수 있다.

2) 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령)

제9조(가입 및 납입조건) ① 주택청약종합저축은 누구든지 가입할 수 있다.

② 주택청약종합저축의 납입기간은 가입한 날부터 주택(분양전환되지 아니하는 공공임대주택은 제외한다)의 입주자로 선정된 날까지로 한다.

③ 주택청약종합저축의 가입자는 매월 약정된 날에 약정된 금액(이하 "월납입금"이라 한다)을 납입하되, 월납입금은 2만원 이상 50만원 이하로 한다.

3) 주택청약종합저축의 개요 및 혜택에 관하여는 [참고1](p.9) 참조

4) 「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령)

제13조(주택청약종합저축의 해지에 따른 처리) 주택청약종합저축을 해지하는 경우에는 다음 각 호에 따라 원금 및 이자를 지급한다.

1. 원금 및 이자는 주택청약종합저축을 해지할 때에 한꺼번에 지급 한다.

2. 이자는 한국은행이 발표하는 예금은행 정기예금 가중평균 수신금리 등을 고려하여 주택청약종합저축의 가입일부터 해지일까지의 기간에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 이자율을 적용하여 산정한다.

3. 주택청약종합저축 가입일부터 1개월 이내에 해지하는 경우에는 이자를 지급하지 아니한다.

「주택청약종합저축업무 시행세칙」에 따르면 주택청약종합저축은 계좌분할, 분할해지, 양도양수를 할 수 없고(제13조제2항),⁵⁾ “주택청약종합저축 원금 및 이자는 해지할 때에 일시에 지급하고, 청년주택드림청약통장”⁶⁾의 경우 1회에 한하여 청약 당첨 주택의 계약금 납부목적으로 일부 금액을 인출할 수 있도록 허용하고 있음(제18조제1항 및 제2항).⁷⁾

이와 같이 입주자저축은 한번 납입하면 청약통장 자체를 해지하지 않고는 납입한 금원의 일부도 인출할 수 없어,⁸⁾ 경제적 어려움 때문에 입주자저축을 전부 해지하는 경우가 증가하고 있다는 지적이 있음.

5) 「주택청약종합저축업무 시행세칙」

제13조(제한사항) ① 본인명의 대출의 담보제공은 가능하나 타 은행대출 및 제3자를 위한 질권설정은 할 수 없다.

② 계좌분할, 분할해지, 양도양수를 할 수 없다.

6) 만 19세 이상 만 34세 이하인 청년을 대상으로 우대이율을 적용하고 비과세 혜택을 부여하는 청약통장으로, 「주택공급에 관한 규칙」 제14조의2에 따라 특례가 인정됨.

「주택공급에 관한 규칙」(국토교통부령)

제14조의2(주택청약종합저축 가입조건 등에 관한 특례) 국토교통부장관은 제9조제1항·제3항, 제10조제1항 및 제13조에도 불구하고 국토교통부장관이 정하여 고시하는 바에 따라 청년을 대상으로 주택청약종합저축의 가입조건, 월납입금, 월납입금의 선납 및 주택청약종합저축의 해지에 따른 원금과 이자의 지급 방법을 다르게 정할 수 있다.

7) 「주택청약종합저축업무 시행세칙」

제18조(원리금 지급) ① 주택청약종합저축 원금 및 이자는 해지할 때에 일시에 지급한다. 다만, 전환신규의 경우 전환원금은 제6조제2항에 의한다.

② 제1항에도 불구하고, “청년주택드림청약통장”은 1회에 한하여 청약 당첨 주택의 계약금 납부목적으로 일부 금액을 인출할 수 있다. 단, “청년주택드림청약통장”으로 전환되기 전 주택공급에 청약하여 당첨된 기존 “청년 우대형 주택청약종합저축” 가입자는 일부 금액을 인출할 수 없다.

8) 1회에 한하여 청약 당첨 주택의 계약금 납부목적으로 일부 금액을 인출할 수 있는 예외가 규정된 청년주택드림청약통장은 제외함.

개정안은 입주자저축에 대해 일부해지 제도를 도입하되, 일부해지한 사람이 지급받은 원금 및 이자를 다시 납입하는 경우에는 종전에 일부해지한 부분은 해지되지 아니한 것으로 보려는 것으로, 가입자의 단기적 자금 수요를 완화할 수 있는 장점이 있을 것으로 보임.

다만, 다음과 같은 점을 종합적으로 고려하여 판단할 필요가 있다고 보임.

입주자저축 제도는 무주택세대의 장기 저축을 유도하려는 취지로 도입되어, 매월 납부의무를 부과하는 대신 납입금액에 대한 소득공제⁹⁾, 은행 수신상품 대비 높은 이자 지급¹⁰⁾, 주택 구입자금 정책대출시 우대금리 적용 등 각종 혜택을 제공하고 있음.

주택청약종합저축은 국민·민영주택 공급을 위한 대표적인 입주자저축 제도로 「주택도시기금법」에 따른 주택계정의 주요 재원으로 활용되고, 주택구입자금 용자와 주택건설자금 등 서민의 주거안정을 위한 정책 재원으로 쓰이고 있는바,¹¹⁾

9) 연 납입금액(최대 300만원)의 40%까지 소득공제가 가능함.

10) 청약금리는 최대 3.1%로 은행 수신금리 2.92%(2026년 4월 기준)에 비하여 높은 수준임.

11) 「주택도시기금법」

제5조(기금의 재원 등) ① 주택계정은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 제7조에 따른 국민주택채권 발행으로 조성된 자금
2. 「주택법」 제56조제2항에 따른 입주자저축으로 조성된 자금
3. 「복권 및 복권기금법」 제23조에 따라 배분된 복권수익금
4. 일반회계로부터의 출연금 또는 예수금

입주자저축에 대한 일부해지 제도를 도입할 경우 가입자의 상황이나 주택·금융시장의 변화에 따라 기금 조성 규모의 변동 가능성이 증가하여 서민의 주거안정을 위한 재원의 안정성이 훼손될 우려가 있음.

특히 주택청약종합저축 가입기간이 15년 이상인 장기 가입자의 경우 일부해지 제도가 도입된다면 최소 예치금을 초과하는 금액에 대해 일부 해지를 한 후 이를 인출하여도 청약 신청 시 가입기간에 대한 가점만점(17점)을 받을 수 있으므로,¹²⁾¹³⁾ 최소 예치금 초과 부분을 인출할 유인이 증가하고 이에 따라 기금 조성 규모가 감소할 가능성이 높음.¹⁴⁾

한편 최근 6년간 청약통장 신규가입, 해지, 잔액 현황을 살펴보면, 2022년부터 청약통장 신규 가입자보다 해지자가 더 많아지면서 전체 가

-
5. 「공공자금관리기금법」에 따른 공공자금관리기금으로부터의 예수금
 6. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 국가 귀속분
 7. 제6조에 따른 예수금
 8. 주택건설사업 또는 대지조성사업을 위하여 외국으로부터 차입하는 자금
 9. 주택계정의 회수금·이자수입금과 주택계정의 운용으로 생기는 수익
 10. 주택계정에서 출자한 기관의 배당수익
 11. 주택계정 대출자산의 매각자금
 12. 주택계정 자산의 유동화로 조성한 자금
 13. 국민주택사업의 시행에 따른 부대수익
 14. 그 밖에 대통령령으로 정하는 수입금

12) 「주택공급에 관한 규칙」 제2조제8호 별표 1에 따르면 주택청약종합저축 가입기간이 15년 이상인 경우 가점 상한인 17점 만점을 받게 됨.

13) 가점 산정기준에 관하여는 [참고2](p.10) 참조

14) 국토교통부에 따르면 15년 이상 장기가입자의 청약통장 잔액은 약 21조원으로 추정되는데, 이는 2026년 4월 기준 총 잔액의 약 20%에 해당한다고 함.

입자 수가 감소하고 있는 추세이나, 연도말 기준 잔액은 2024년부터 오히려 증가하고 있음.

[표 1] 최근 6년간 청약통장 신규가입, 해지, 잔액 현황

(천좌, 백만원)

구분	'20년	'21년	'22년	'23년	'24년	'25년	'26.6월
신규가입 계좌 수	4,907	4,092	3,470	3,204	3,634	3,142	1,568
해지 계좌수	3,150	2,914	3,890	3,999	4,105	3,359	1,848
전체 계좌수	25,998	27,179	26,762	25,970	25,501	25,282	25,003
연도말 기준 잔액	83,386,800	96,268,979	95,545,854	95,296,661	97,488,400	101,612,569	101,820,608

※ 자료: 국토교통부

최근의 청약통장 해지 증가의 원인은 가입자의 경제적 위기로 인한 자금 확보 요인뿐만 아니라, 낮은 청약 당첨 확률¹⁵⁾, 분양가 상승 등 주택구입 비용의 증가, 주가 상승으로 인한 자금의 이동 등 다수의 원인이 복합적으로 작용한 것으로 보는 것이 합리적이므로,

청약통장 해지를 감소시켜 주택도시기금의 안정성을 더욱 확보하기 위해서는 청약통장 해지의 원인을 정확하게 분석하여 근원적인 대책을 세울 필요가 있을 것으로 보임.

만약 단기적으로 자금 융통이 필요할 경우 청약통장 해지 대신 청약

15) 청약 당첨은 청약통장 가입기간, 납입횟수, 납입총액, 무주택기간, 부양가족 수 등이 복합적으로 작용하므로, 가점이 낮은 가입자는 청약통장 해지 유인이 증가하게 됨.

통장의 혜택을 유지하면서 중도상환수수료가 없고, 적용 금리도 일반 신용대출에 비해 낮은 장점이 있는 청약통장 담보대출¹⁶⁾을 활용하는 것도 방안이 될 수 있다고 보임.¹⁷⁾¹⁸⁾

국토교통부는 청약제도는 무주택기간, 청약통장 가입 기간 등을 종합하여 점수를 산정하므로, 일부해지 제도 도입 시 기술적·제도적 혼란을 초래할 수 있고,¹⁹⁾ 일부해지 제도를 도입할 경우 기금 조성·운용의 변동성을 유발하여 국민의 주거안정을 위한 임대주택 공급 계획에 차질이 발생할 우려가 있다는 이유로 신중한 검토가 필요하다는 의견을 제시하였음.

문 의 처

02)6788-5576

16) 「주택청약종합저축업무 시행세칙」

제13조(제한사항) ① 본인명의 대출의 담보제공은 가능하나 타 은행대출 및 제3자를 위한 질권 설정은 할 수 없다.

② 계좌분할, 분할해지, 양도양수를 할 수 없다.

17) 2026년 6월 말 기준 주택청약종합저축 2,500만 계좌 중 약 152만 계좌(6.07%)가 담보대출 실행 중인바, 청약통장 담보대출에 대한 홍보를 강화하여 단기 자금 융통이 필요한 청약통장 가입자들이 청약통장 해지 대신 담보대출을 선택할 수 있도록 정보 제공의 필요성이 있음.

18) 청약통장 담보대출 개요 및 현황에 관하여는 [참고3](p.11) 참조

19) 일부해지 허용 시 인출 사유·금액·횟수 등 건별 심사 기준 마련 및 증빙 서류 등의 검토가 필요하여 수탁은행의 창구 업무에 부담이 되고, 오류 발생 가능성 및 가입자의 민원이 급증할 우려가 있다고 함.

참고1

주택청약종합저축의 개요 및 혜택

※자료: 국토교통부

구 분	종합저축(국민+민영주택)				
가입대상	연령·자격 제한 없음 (국내 거주자)				
실시지역	전 국				
저축방식	매월 일정액 적립 및 예치식 병행				
저축금액	월2~50만원 (잔고 1,500만원까지 일시 예치 가능)				
이자율	최대 年 3.1%				
	가입기간	1개월 이내	1년 미만	2년 미만	2년 이상
	이자율	이자 없음	2.3%	2.8%	3.1%
세제혜택	소득공제 (年납입금액(최대 300만원)의 40%까지 소득공제)				
청약주택	모든 주택(국민·민영주택 모두 청약 가능)				

참고2

가점 산정기준〔「주택공급에 관한 규칙」 제2조제8호 별표1〕

※자료: 국토교통부

□ 가점 산정기준

가점항목	가점상한	가점구분	점수	가점구분	점수
① 무주택 기간	32	1년 미만	2	8년 이상 ~ 9년 미만	18
		1년 이상 ~ 2년 미만	4	9년 이상 ~ 10년 미만	20
		2년 이상 ~ 3년 미만	6	10년 이상 ~ 11년 미만	22
		3년 이상 ~ 4년 미만	8	11년 이상 ~ 12년 미만	24
		4년 이상 ~ 5년 미만	10	12년 이상 ~ 13년 미만	26
		5년 이상 ~ 6년 미만	12	13년 이상 ~ 14년 미만	28
		6년 이상 ~ 7년 미만	14	14년 이상 ~ 15년 미만	30
		7년 이상 ~ 8년 미만	16	15년 이상	32
② 부양 가족수	35	0명	5	4명	25
		1명	10	5명	30
		2명	15	6명 이상	35
		3명	20		
③ 주택청약 종합저축 가입 기간	17	6개월 미만	1	8년 이상 ~ 9년 미만	10
		6개월 이상 ~ 1년 미만	2	9년 이상 ~ 10년 미만	11
		1년 이상 ~ 2년 미만	3	10년 이상 ~ 11년 미만	12
		2년 이상 ~ 3년 미만	4	11년 이상 ~ 12년 미만	13
		3년 이상 ~ 4년 미만	5	12년 이상 ~ 13년 미만	14
		4년 이상 ~ 5년 미만	6	13년 이상 ~ 14년 미만	15
		5년 이상 ~ 6년 미만	7	14년 이상 ~ 15년 미만	16
		6년 이상 ~ 7년 미만	8	15년 이상	17
		7년 이상 ~ 8년 미만	9		

※ 비고

- 제28조제6항에 따라 입주자모집공고일 현재 1호 또는 1세대의 주택을 소유한 세대에 속한 자와 과거 2년 이내에 가점제를 적용받아 다른 주택의 당첨자가 된 자의 세대에 속한 자는 제1순위에서 가점제의 적용 대상자에서 제외되며, 추첨제의 적용 대상자에 포함된다.
- 입주자모집공고일 현재 주택공급신청자의 배우자가 주택청약종합저축에 가입하고 있는 경우에는 제46조에 따른 특별공급의 경우를 제외하고 그 배우자의 주택청약종합저축 가입기간(이 별표 제1호다목에 따른 기준에 따라 산정한 가입기간을 말한다)의 50퍼센트에 해당하는 기간에 대해 이 별표 제2호나목에 따라 산정한 점수(3점을 초과하는 경우에는 3점을 말한다)를 주택공급신청자의 주택청약종합저축 가입기간에 관한 가점 점수에 합산할 수 있다. 이 경우 합산한 점수가 17점을 초과하는 경우에는 17점으로 한다.

참고3

청약통장 담보대출 개요 및 현황

※자료: 국토교통부

□ 청약통장 담보대출 개요

- 가입한 청약통장의 예치금을 담보로 은행에서 자금을 빌리는 제도
 - 청약 통장을 해지 하지 않고 긴급 자금 마련 가능하며 청약 당첨기회나 납입 횟수 등의 불이익 발생하지 않음

구분	청약담보대출	일반 신용대출
담보	청약통장 예치금	신용 기반
대출한도	청약통장 납입액의 90~100%	개인 소득 및 신용도에 따라 결정
대출금리	3%~4% 수준으로 금리 차등 낮음	4%~8% 수준으로 신용도에 따라 금리 차등
대출절차	별도 담보평가 없이 신속 실행 가능	신용심사 후 실행
상품특징	DSR 산정 시 규제 대상에서 제외 청약통장 효력 및 가점 유지	DSR 산정 시 규제 대상 포함

□ 청약통장 담보대출 현황

- 2026년 6월 말 기준 청약통장 담보대출 실행 비율은 잔고금액 101조 8,206억원 중 4조 9,228억원(4.83%), 전체 2,500만계좌 중 1,518,095계좌(6.07%)임.

(좌, 억원 / 2026. 6. 말 기준)

연번	은행	담보인정비율(%)	담보대출 잔액(억원)	담보대출 좌수(좌)
1	신한	100%	11,065	338,759
2	국민	95%	12,455	453,937
3	iM	95%	129	5,568
4	기업	100%	4,109	68,143
5	부산	95%	129	5,045
6	농협	90%	5,590	150,228
7	하나	95%	4,030	167,732
8	우리	95%	11,717	328,633
9	경남	90%	4	50
합 계			49,228	1,518,095
비 율			4.83%	6.07%