



제429회 국회 (정기회)
제13차 법제사법위원회

주택임대차보호법 일부개정법률안

검 토 보 고

〈보증금 반환보증 가입 의무화 등〉

■ 권향엽의원 대표발의(의안번호 제9445호)

2025. 11.

법 제 사 법 위 원 회

전문위원 이은정

목 차

I . 제안경 위	1
II . 제안이유 및 주요내용	1
III . 검토의견	2
1. 보증금 반환보증 가입 의무화(안 제3조의8 신설)	2
2. 주택임대차분쟁조정위원회 심의·조정 사항 추가(안 제14조제2항)	9
3. 관계기관 의견	11
※ 참고자료	13
1. 주택도시보증공사 보증금 반환보증 개요	13
2. 한국주택금융공사 보증금 반환보증 개요	15
3. 서울보증보험 보증금 반환보증 개요	18

I. 제안경위

1. 발 의 자 : 권향엽의원 등 10인
2. 발 의 일 : 2025. 3. 28.
3. 회 부 일 : 2025. 3. 31.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면 임대인은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대사업자로 등록한 경우에는 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 하고, 임차인은 「주택도시보증법」 제26조제1항에 따라 주택도시보증공사가 시행하는 전세보증금반환보증 등에 가입할 수 있음.

그런데 임대사업자로 등록한 임대인이 아닌 경우 대부분 보증에 가입하지 않고, 임차인도 보증을 신청하지 아니하거나 사업의 요건에 맞지 않아 가입이 거절되기도 하는 등 현실적으로 보증의 보호를 받고 있는 계약 당사자는 많지 않음.

이에 주택 임대차계약에 관한 기본법인 현행법에 임대차 계약을 체결하는 모든 당사자가 보증금 반환에 대한 보증에 의무적으로 가입하도록 훈시규정을 마련하고, 주택임대차분쟁조정위원회에서 보증 가입에 관한 분쟁을 조정하도록 함으로써 보증금 회수를 위한 안전장치를 마련하고 임차인의 재산을 보호하려는 것임(안 제3조의8 신설 및 제14조제2항).

Ⅲ. 검토의견

1. 보증금 반환보증 가입 의무화

1) 개정안의 주요내용

개정안은 주택에 대한 임대차계약 체결 시 임대인 또는 임차인의 보증금 반환보증 가입을 의무화하는 내용임(안 제3조의8 신설).

현행	개정안
<신설>	제3조의8(보증금에 대한 보증) ① 차임 외에 보증금이 있는 임대차계약을 체결한 임대인 또는 임차인은 임대차계약 개시일 이전까지 임대인의 보증금 반환을 보장하기 위한 보증에 가입하여야 한다. ② 임차인은 제1항에 따른 보증보험과 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다. ③ 임대인이 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조제1항에 따라 임대보증금에 대한 보증에 가입하거나 같은 조 제7항제1호 또는 제2호에 따라 보증에 가입하지 아니하는 경우 제1항에 따라 보증에 가입한 것으로 본다. ④ 보증금반환 보증의 가입에 관하여 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

2) 개정안에 대한 검토

현행법 제3조의2(보증금의 회수)¹⁾, 제3조의3(임차권등기명령)²⁾ 및 제8조(보증금 중 일정액의 보호)³⁾는 우선변제권, 임차권등기명령 및 최우선변제권을 규정하고 있는데, 해당 제도들은 임차인을 보호하여 국민 주거생활의 안정을 보장하려는 현행법의 취지⁴⁾에 따라 임대차계약 종료 후 반환되어야 할 임차인의 보증금을 보호하려는 것임⁵⁾.

이러한, 현행법상 제도들에도 불구하고 사회적으로 전세사기가 문제

- 1) 「주택임대차보호법」 제3조의2(보증금의 회수) ② 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건(對抗要件)과 임대차계약증서(제3조제2항 및 제3항의 경우에는 법인과 임대인 사이의 임대차계약증서를 말한다)상의 확정일자(確定日字)를 갖춘 임차인은 「민사집행법」에 따른 경매 또는 「국세징수법」에 따른 공매(公賣)를 할 때에 임차주택(대지를 포함한다)의 환가대금(換價代金)에서 후순위권리자(後順位權利者)나 그 밖의 채권자보다 우선하여 보증금을 변제(辨濟)받을 권리가 있다.
- 2) 「주택임대차보호법」 제3조의3(임차권등기명령) ① 임대차가 끝난 후 보증금이 반환되지 아니한 경우 임차인은 임차주택의 소재지를 관할하는 지방법원·지방법원지원 또는 시·군 법원에 임차권등기명령을 신청할 수 있다.
⑤ 임차인은 임차권등기명령의 집행에 따른 임차권등기를 마치면 제3조제1항·제2항 또는 제3항에 따른 대항력과 제3조의2제2항에 따른 우선변제권을 취득한다. 다만, 임차인이 임차권등기 이전에 이미 대항력이나 우선변제권을 취득한 경우에는 그 대항력이나 우선변제권은 그대로 유지되며, 임차권등기 이후에는 제3조제1항·제2항 또는 제3항의 대항요건을 상실하더라도 이미 취득한 대항력이나 우선변제권을 상실하지 아니한다.
- 3) 현재 서울특별시 등의 경우에는 임차인이 1억6천500만원 이하의 보증금에 임대차계약을 체결하면 5천500만원까지 다른 담보물권과의 순위에 상관없이 최우선적으로 변제받을 수 있음(「주택임대차보호법 시행령」 제10조 및 제11조).
「주택임대차보호법」 제8조(보증금 중 일정액의 보호) ① 임차인은 보증금 중 일정액을 다른 담보물권자(擔保物權者)보다 우선하여 변제받을 권리가 있다. 이 경우 임차인은 주택에 대한 경매신청의 등기 전에 제3조제1항의 요건을 갖추어야 한다.
② 제1항의 경우에는 제3조의2제4항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.
③ 제1항에 따라 우선변제를 받을 임차인 및 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 제8조의2에 따른 주택임대차위원회의 심의를 거쳐 대통령령으로 정한다. 다만, 보증금 중 일정액의 범위와 기준은 주택가액(대지의 가액을 포함한다)의 2분의 1을 넘지 못한다.
- 4) 「주택임대차보호법」 제1조(목적) 이 법은 주거용 건물의 임대차(賃貸借)에 관하여 「민법」에 대한 특례를 규정함으로써 국민 주거생활의 안정을 보장함을 목적으로 한다.
- 5) 현행법은 미등기 전세에 대해서도 이 법을 준용하도록 함으로써, 해당 규정들은 등기를 하지 아니한 전세계약에 대해서도 적용됨.
「주택임대차보호법」 제12조(미등기 전세에의 준용) 주택의 등기를 하지 아니한 전세계약에 관하여는 이 법을 준용한다. 이 경우 “전세금”은 “임대차의 보증금”으로 본다.

가 되고 있으며⁶⁾, 대규모 전세사기가 일어나는 경우 다수의 임차인 또는 전세권자가 전 재산일 수도 있는 보증금을 한순간에 잃어버리는 사례가 발생하고 있어 보증금 회수의 안정성과 관련된 관심이 높아지고 있는 상황임.

이에 따라 개정안은 ①주택에 대한 임대차계약 체결 시 임대인 또는 임차인으로 하여금 계약 개시일 이전까지 보증금 반환보증에 가입하도록 하고, ②임차인이 보증금 반환보증 비용을 임대인에게 청구할 수 있도록 하며, ③「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대인이 보증이 가입하거나 가입하지 아니할 수 있는 경우에는 보증에 가입한 것으로 보고, ④보증 가입과 관련된 그 밖의 사항은 대통령령에 위임하도록 함으로써, 임대인 또는 임차인의 보증금 반환보증 가입을 의무화하여 보증금 미반환 위험으로부터 임차인을 보호하려는 것으로 보임.

보증금 반환보증⁷⁾은 임대인이 임차인에게 보증금을 반환하지 않을 경우 보증기관에서 대신하여 그 보증금을 임차인에게 갚아주는 제도로써, 보증기관은 계약에 따라 소정의 보증료를 받으며, 이후 보증금 미반환 문제가 발생하면 임대인의 보증금 반환의무를 대신하여 이행하고, 발생한 채권을 임대인에게 구상하게 됨.

현재, 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험

6) 해럴드경제, ““전세금 없다” 배째라 집주인 속출…세입자의 눈물”, 2024. 11. 13.

7) 보증기관에서는 임대차보증금과 전세보증금을 구분하지 아니하고 전세보증금반환보증으로 표현함.

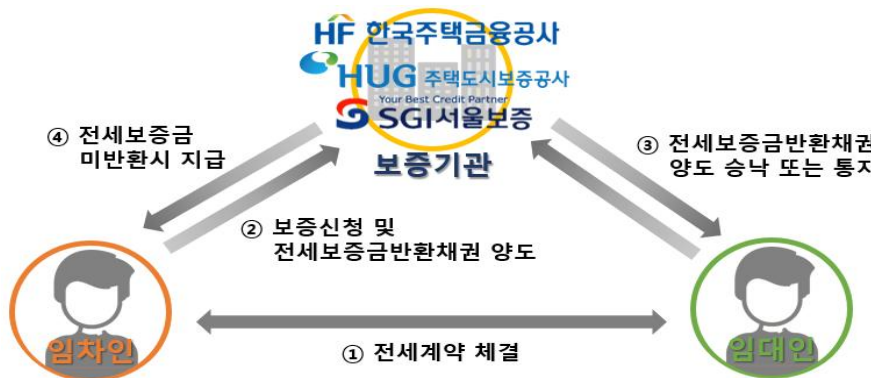
(SGI) 등 3개 보증기관에서 관련 상품을 취급하고 있음⁸⁾.

< 임차인 전세보증금 반환보증 제도 개요⁹⁾ >

- 임대차계약이 종료되었음에도 임대인이 **정당한 사유없이** 임차인에게 **보증금을 반환하지 않는 경우**, 보증회사가 임차인에게 보증금을 돌려주는 상품^{*}

* 보증기관의 심사를 거쳐 가입해야 하며, 가입시 임차인이 보증료를 납부

< 전세보증금 반환보증 구조 >



현행 「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조¹⁰⁾에 따르면 임대사업자

8) 주택도시보증공사는 「주택도시보증법」, 한국주택금융공사는 「한국주택금융공사법」에 근거한 기관이며, 서울보증보험은 「보험업법」에 따른 보험회사임.

9) 금융감독원 보도참고, “[금융꿀팁 200선] <136> 소중한 전세보증금, 안전하게 지키세요 -전세 계약시 유의사항 및 전세보증금 반환보증 활용법-”, 2022. 12. 5.

10) 동법 시행령 제40조는 보증수수료를 기본적으로 임대사업자 75%, 임차인이 25% 부담하도록 하고 있음.
「민간임대주택에 관한 특별법」 제49조(임대보증금에 대한 보증) ① 임대사업자(제5조제1항에 따라 임대사업자로 등록하려는 자를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 민간임대주택을 임대하는 경우 임대보증금에 대한 보증에 가입하여야 한다.

1. 민간건설평대주택
2. 제18조제6항에 따라 분양주택 전부를 우선 공급받아 임대하는 민간매입임대주택
3. 동일 주택단지에서 100호 이상으로서 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택을 임대하는 민간매입임대주택(제2호에 해당하는 민간매입임대주택은 제외한다)
4. 제2호와 제3호 외의 민간매입임대주택

② 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증대상은 임대보증금 전액으로 한다. 다만, 임대사업자가 사용검사 전에 임차인을 모집하는 경우 임차인을 모집하는 날부터 사용검사를 받는 날까지의 보증대상액은 임대보증금 중 사용검사 이후 납부하는 임대보증금을 제외한 금액으로 한다.

③ 제2항에도 불구하고 다음 각 호에 모두 해당하는 경우에는 담보권이 설정된 금액과 임대보증금을 합한 금액에서 주택가격의 100분의 60에 해당하는 금액을 뺀 금액 이상으로 대통령령에서 정하는 금액을

가 민간임대주택을 임대하는 경우 원칙적으로 임대보증금 보증에 가입¹¹⁾하여야 하는바, 개정안은 임대사업자뿐만 아니라 ‘모든 주택 임대인 또는 임차인’을 대상으로 보증금 반환보증에 가입하도록 하려는 것임.

보증금 반환보증 제도는 경매 등의 절차 없이도 임차인이 보증기관으로부터 신속하게 보증금을 반환받을 수 있도록 하여, 임차인의 보증금을 사후적으로 보호할 수 있는 장치로서 기능하고 있으며, 사회적으로 전세 사기가 문제됨에 따라 해당 제도에 대한 관심은 더욱 커지고 있음¹²⁾.

다만, 개정안에 대해서는 다음의 사항을 고려할 필요가 있음.

보증대상으로 할 수 있다. 이 경우 주택가격의 산정방법은 대통령령으로 정한다.

1. 근저당권이 세대별로 분리된 경우(근저당권이 주택단지에 설정된 경우에는 근저당권의 공동담보를 해제하고, 채권최고액을 감액하는 근저당권 변경등기의 방법으로 할 수 있다)
2. 임대사업자가 임대보증금보다 선순위인 제한물권(다만, 제1호에 따라 세대별로 분리된 근저당권은 제외한다), 압류·가압류·가처분 등을 해소한 경우
3. 전세권이 설정된 경우 또는 임차인이 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항에 따른 대항요건과 확정일자를 갖춘 경우
4. 임차인이 이 항 각 호 외의 부분 전단에 따른 대통령령으로 정하는 금액을 보증대상으로 하는 데 동의한 경우
5. 그 밖에 제1호에서 제4호까지에 준하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ ~ ⑥ (생략)

⑦ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니할 수 있다.

1. 임대보증금이 「주택임대차보호법」 제8조제3항에 따른 금액 이하이고 임차인이 임대보증금에 대한 보증에 가입하지 아니하는 것에 동의한 경우
 2. 임대사업자가 「공공주택 특별법」 제45조의2에 따라 기존주택을 임차하는 공공주택사업자와 임대차계약을 체결하는 경우로서 해당 공공주택사업자가 보증 가입 등 임대보증금 회수를 위하여 필요한 조치를 취한 경우
 3. 임차인이 보증회사 및 이에 준하는 기관에서 운영하는 전세금 반환을 보장하는 보증에 가입하였고, 임대사업자가 해당 보증의 보증수수료를 임차인에게 전부 지급한 경우
- ⑧ 제1항에 따른 보증에 가입하는 경우 보증수수료의 납부방법, 소요 비용의 부담비율, 보증대상 임대보증금의 범위, 보증의 가입·유지·탈퇴 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

11) 해당 법률에 따라 보증기관에서는 임대사업자가 가입할 수 있는 임대보증금 보증을 취급하고 있음. 예) 주택도시보증공사의 임대보증금보증

12) 2021년부터 2024년 10월까지 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 가입건수(2023년의 경우 전체 보증 가입건수 중 해당 기관의 보증 가입건수가 85%를 상회함)

구분	2021년	2022년	2023년	2024년 10월
HUG 보증가입 건수	232,150	237,797	314,456	244,341

첫째, 현재에도 임차인은 임대인의 동의 없이 보증금 반환보증에 임의적으로 가입할 수 있는데, 개정안과 같이 가입을 강제하도록 하는 것이 과잉금지의 원칙에 위배되는 것은 아닌지, 사적 영역에서 국가가 일괄적으로 어떠한 조치를 취하도록 지정하는 것이 사적자치의 원칙을 침해하는 것은 아닌가 고려할 필요가 있어 보임¹³⁾.

둘째, 개정안은 “임대인 또는 임차인”에게 임대차계약 체결 시 보증금 반환보증에 가입하도록 하고 임차인이 보증에 가입하는 경우 그 비용을 임대인에게 청구할 수 있도록 하고 있는데, 임대인에게 보증 가입에 따른 비용을 부담하게 하더라도 사실상 임차인에게 보증수수료가 전가되어질 수 있음을 고려할 필요가 있어 보임.

즉, 임대인이 사실상 보증 가입에 따른 비용을 전가하기 위하여 보증금 또는 차임을 증액하는 방식을 택할 수도 있으므로 이에 따라 보증금 반환 보증 가입을 원하지 않는 임차인의 주거비용이 가중될 여지가 있어 보임.

셋째, 현재 보증금 반환보증은 담보권 설정금액 등이 주택가격의 일정 비율 이상일 경우 등 보증사고 위험이 있다고 판단되는 경우에는 가입이 제한¹⁴⁾되고 있는데, 모든 임대차계약에 대하여 보증금 반환보증 가입을

13) 참고로, 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 임대보증금 보증에 가입할 의무가 있는 임대사업자는 국가로부터 취득세·재산세·종합부동산세 감면 등 세제상의 특례를 적용받고 있어, 보증 가입의무에 대한 임대인의 심리적 거부감이 일부 완화되는 측면이 있음. 그러나 임대사업자가 아닌 일반 임대인은 세제 지원 혜택이 없으므로 보증금 반환보증 가입의무에 대해 강한 규제로 인식할 수 있음.

14) 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 보증요건의 경우 전세보증금액이 수도권 7억원 이하, 그 외 지역 5억원 이하일 것, 전세보증금과 선순위채권을 더한 금액이 ‘주택가격×담보인정비율(90%)’ 이내일 것, 선순위채권이 주택가격의 60% 이내일 것, (단독·다가구·다중주택) 선순위채권과 다른 세입자들

의무화하면 보증기관에서는 보증을 의무적으로 가입시켜야 하고, 이로 인한 부담이 급격히 증가할 것으로 보여지므로¹⁵⁾ 이에 대한 고려가 필요할 것으로 보여짐.

< 보증기관 연도별 대위변제금액¹⁶⁾ >

(단위: 억원)

연도	주택도시보증공사	한국주택금융공사	서울보증보험
2022년	9,241	61	821
2023년	35,544	840	1,755
2024년	39,948	2,275	2,558
2025년 상반기	12,379	821	547

자료: 주택도시보증공사, 한국주택금융공사, 서울보증보험

참고로, 개정안은 임대인 또는 임차인이 “임대차계약 개시일 이전까지” 보증금 반환보증에 가입하도록 하고 있는데, 임차인이 가입할 수 있는 보증을 취급하는 기관들에서는 계약기간의 1/2이 경과하지 전까지 보증금 반환보증을 가입할 수 있도록 하고 있는바¹⁷⁾, 이를 고려하여 논의할 필요가 있을 것으로 보임.

의 선순위 보증금액을 합한 금액이 주택가격의 80% 이내일 것 등임, 주택도시보증공사 홈페이지(<https://www.khug.or.kr/>), 2025. 10. 31.

15) 매일경제, “매년 3조 적자 허덕이는 HUG … “전세사기, 세금으로 떠받칠 순 없어””, 2024. 12. 8.
주택도시보증공사 보증사고로 인한 대위변제금: '21년 5,041억원, '22년 9,241억원, '23년 3조 5,544억원, '24년 9월말까지 3조 220억원

16) 주택도시보증공사는 보증료 수입 등 자체 수입과 정부 출자금, 차입 등 외부 조달 자금을, 한국주택금융공사는 주택금융신용보증기금을, 서울보증기금은 보험료 수익에 기한 지급준비금을 재원으로 하고 있음.

17) 주택도시보증공사 홈페이지(<https://www.khug.or.kr/>), 한국주택금융공사 홈페이지(<https://www.hf.go.kr/>), 서울보증보험 홈페이지(www.sgic.co.kr), 2025. 10. 31.

2. 주택임대차분쟁조정위원회 심의·조정 사항 추가

1) 개정안의 주요내용

개정안은 주택임대차분쟁조정위원회의 심의·조정 사항에 “보증금 반환보증 가입에 관한 분쟁”을 추가하려는 것임(안 제14조제2항).

현행	개정안
제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① (생략) ② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다. 1. ~ 4. (생략) <u><신설></u> 5. (생략) ③·④ (생략)	제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. <u>보증금반환 보증 가입에 관한 분쟁</u> 6. (현행 제5호와 같음) ③·④ (현행과 같음)

2) 개정안에 대한 검토

개정안은 임대차계약 체결 시 보증금 반환보증 가입을 의무화하면서 주택임대차분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 함)의 심의·조정 사항에 “보증금 반환보증 가입에 관한 분쟁”이 포함됨을 명확히 규정함으로써, 해당 사항에 관한 분쟁이 있는 경우 조정위원회의 조정을 통해 신속하고 효율적인 분쟁해결을 유도하려는 것으로, 그 취지는 타당한 면이 있다고 보임.

보증금 반환보증은 임대인의 동의 없이 임차인 단독으로 가입할 수 있으나¹⁸⁾, 안 제3조의8제2항¹⁹⁾에 따르면 임차인이 보증금 반환보증에 가입하는 경우 그와 관련된 비용을 임대인에게 청구할 수 있도록 하고 있으므로, 임대인이 그에 따른 비용을 부담하지 않을 경우 추후 분쟁이 발생할 여지가 있을 수 있다고 보여짐.

다만, 현행법이 조정위원회의 심의·조정 사항 중 주요한 사항에 대해서만 법률에 규정하고 그 밖의 심의·조정 사항에 해당하는 분쟁의 경우 시행령에 위임하고 있는 점, 현행법령의 해석을 통해 현재에도 임차인과 임대인의 비용부담에 관한 분쟁은 조정위원회의 심의·조정 사항에 포함될 수 있다고 보여지는 측면이 있는 점을 고려할 필요가 있어 보임.

18) 다만, 각 보증기관에서는 담보권 설정금액 등이 주택가격의 일정비율 이상일 경우 등 보증사고 위험이 있다고 판단되는 경우에는 가입을 제한하고 있음.

19) 개정안 제3조의8(보증금에 대한 보증) ② 임차인은 제1항에 따른 보증보험과 관련하여 든 비용을 임대인에게 청구할 수 있다.

< 조정위원회 심의·조정 사항 >

「주택임대차보호법」

제14조(주택임대차분쟁조정위원회) ② 조정위원회는 다음 각 호의 사항을 심의·조정한다.

1. 차임 또는 보증금의 증감에 관한 분쟁
2. 임대차 기간에 관한 분쟁
3. 보증금 또는 임차주택의 반환에 관한 분쟁
4. 임차주택의 유지·수선 의무에 관한 분쟁
5. 그 밖에 대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁

「주택임대차보호법 시행령」

제22조(조정위원회의 심의·조정 사항) 법 제14조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.

1. 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁
2. 임대차계약 갱신 및 종료에 관한 분쟁
3. 임대차계약의 불이행 등에 따른 손해배상청구에 관한 분쟁
4. 공인중개사 보수 등 비용부담에 관한 분쟁
5. 공인중개사의 손해배상책임에 관한 분쟁
6. 주택임대차표준계약서 사용에 관한 분쟁
7. 그 밖에 제1호부터 제6호까지의 규정에 준하는 분쟁으로서 조정위원회의 위원장(이하 “위원장”이라 한다)이 조정이 필요하다고 인정하는 분쟁

3. 관계기관 의견

법무부는 보증 가입을 의무화할 경우, 상대적으로 약자의 지위에 있는 임차인에게 보험 가입 의무가 부과될 우려가 있고, 보증에 의존한 임대인의 도덕적 해이가 발생할 수 있으며, 보증기관 입장에서는 고위험 주택의 보험 가입으로 리스크 관리 부담²⁰⁾이 증대되어 이를 보전하기 위한 보험료 인상, 세금 투입 등이 이어질 수 있어 충분한 검토가 필요하다는 입장임.

20) '23. 기준 보증발급 71조 원(손실 3.5조 원) → 보증보험 가입을 의무화할 경우 보증발급 280조 원(손실 14조원) 추정(국토교통부)

국토교통부는 안 제3조의8에 따른 보증 의무화는 국가의 과도한 개입으로, 개인의 선택권을 제한하고 시장의 자율성을 크게 저해할 우려가 있고, 보증에 의존한 도덕적 해이, 보증기관의 재정부담 증가, 급격한 월세 확대 가능성 등 예측할 수 없는 부작용 발생이 우려되며, 안 제14조에 따라 주택임대차분쟁조정위원회의 심의·조정 사항에 보증금 반환보증 가입에 따른 분쟁을 추가하는 것에 대해서는 보증금 반환보증 가입 요건에 해당하지 않는 임대차계약은 근본적으로 분쟁 조정을 통해 해결이 불가하고, 당사자간 상호 협의 후 임대인이 보증금 반환보증 가입을 거절하는 경우 현행 시행령 제22조제1호²¹⁾에 따라 현재도 임대차분쟁조정위원회에서 조정이 가능한 사항으로 개정안에 대하여 반대하는 입장임.

21) 「주택임대차보호법 시행령」 제22조(조정위원회의 심의·조정 사항) 법 제14조제2항제5호에서 “대통령령으로 정하는 주택임대차에 관한 분쟁”이란 다음 각 호의 분쟁을 말한다.

1. 임대차계약의 이행 및 임대차계약 내용의 해석에 관한 분쟁

【참고자료】	1. 주택도시보증공사 보증금 반환보증 개요
---------------	--------------------------------

구 분	전세보증금반환보증
보증책임	- 보증기간 이내에 되돌려 받지 못한 전세보증금에 한하여 보증금액 한도 내에서 보증책임을 부담함
보증대상	- 단독·다가구·다중주택, 연립·다세대주택, 노인복지주택, 주거용 오피스텔, 아파트
보증요건	- 신청하려는 주택에 거주하면서 전입신고와 확정일자를 받았을 것 - 전세보증금과 선순위채권을 더한 금액이 ‘주택가격 x 담보인정비율(90%)’ 이내일 것 - 보증발급일 기준 주택 소유권에 대한 권리침해사항이 없을 것 - 선순위채권이 주택가격의 60% 이내일 것 - 주택의 건물과 토지(대지권)가 모두 임대인의 소유일 것 - 보증신청일 현재 타세대 전입내역이 없을 것(단독·다가구·다중주택 제외) - 전세계약기간이 1년 이상일 것 - 공인중개사를 통해 체결(날인)한 전세계약서일 것 - 전세보증금액이 수도권 7억원 이하, 그 외 지역 5억원 이하일 것 - 전세보증금반환채권의 담보 및 양도를 금지하는 특약이 없을 것 - 건축물대장 상 위반건축물로 기재되어 있지 않을 것(아파트 제외) - (단독·다가구·다중주택) 선순위채권과 다른 세입자들의 선순위 보증금액(후순위, 공실의 경우 최우선변제금 포함)을 합한 금액이 주택가격의 80% 이내일 것 - 전세권이 설정된 경우 말소 또는 공사로 전세권을 이전할 것 - 질권설정 또는 채권양도 통지된 전세대출을 받지 않았을 것(공사와 업무협약을 체결한 SGI서울보증의 보증부 전세대출 또는 신용대출 제외) - 임대인이 공사의 보증금지대상자가 아닐 것
보증신청기한	- (신규) 전세계약서 상 잔금지급일과 전입신고일 중 늦은 날로부터 전세계약기간의 1/2 경과하기 전 - (갱신) 갱신 전세계약서 상 전세계약기간의 1/2 경과하기 전
보증신청인	- 전세계약서 상의 임차인
보증신청금액	- 보증한도 내에서 보증신청인이 신청한 금액

구 분	전세보증금반환보증
보증료율	- (아파트) 연 0.097%~0.164%, (그 외) 연 0.111%~0.211%
보증료 할인	- 무주택 사회배려계층 할인(저소득, 다자녀, 장애인, 고령자, 독거고령자, 노인부양, 신혼부부, 한부모, 다문화, 국가유공자, 의사상자, 배당이의 소송 당사자), 전자계약 할인
임대인동의	- 필요하지 않음(단, 임대인이 외국인인 경우 협조 필요)
보증이행 청구요건	- 보증채권자가 전세계약의 해지 또는 종료 후 1개월 이내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우 또는 전세계약 기간 중 전세목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우 - 보증채권자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 주택임차권등기를 마친 후(전세목적물의 경·공매에 따라 임차권이 이미 소멸된 경우 또는 전세권을 공사로 이전한 임차인인 경우 제외) 공사에 보증채무의 이행을 청구해야 함

※ 기타 세부적인 사항은 주택도시보증공사 홈페이지(<https://www.khug.or.kr>) 참조(2025. 10. 31.)
 자료: 주택도시보증공사

【참고자료】	2. 한국주택금융공사 보증금 반환보증 개요
---------------	--------------------------------

구 분	전세보증금반환보증
보증책임	공사는 임대인이 보증서에 기재된 임대차계약서상 임대차보증금의 반환의무를 이행하지 않는 경우, 보증기간 중 미반환 된 임대차보증금에 대하여 보증금액 한도 내에서 임차인에 대하여 이행책임을 부담함
보증대상	보증대상 목적물 ① 보증대상 주택은 「주택법」 제2조제1호에 따른 주택(단독주택, 공동주택) ② 보증대상 준주택은 「주택법 시행령」 제4조제3호, 제4호에 따른 오피스텔과 노인복지주택
보증요건	○ 보증대상 임대차계약 권리관계 ① 「주택임대차보호법」에 따른 대항력과 우선변제권을 정하는 바에 따라 구비할 것 ② 보증대상 임대차보증금에 대하여 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도, 금융기관 담보제공 등 제3자로부터 권리침해가 없을 것 ○ 임대차계약 요건 ① 보증대상 임대차계약은 다음 각 호를 모두 충족할 것 (1) 임대차보증금 7억원 이하(지방소재 가구는 5억원 이하)일 것 (2) 2020.4.1. 이후 체결한 임대차계약일 것(묵시적 계약갱신 포함) (3) 「주택임대차보호법」에 따라 임차인의 점유(주택의 인도), 전입신고(주민등록) 및 확정일자 취득으로 대항력과 우선변제권을 구비할 것 (4) 보증대상 임대차보증금에 대하여 압류, 가압류, 전부·추심명령, 채권양도, 금융기관 담보제공 등 제3자로부터 권리침해가 없을 것 (5) 임대차계약기간이 1년 이상일 것 다만, 보증기간을 연장하는 경우에는 임대차계약기간이 1년 미만인 경우도 인정 (6) 임차인이 임대차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주일 것 (7) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 임차인이 「노인복지법」에서 정하는 입소자일 것 ○ 보증한도 ① 보증한도: 아래 (1)~(3) 중 가장 적은 금액 (1) 동일인당 보증한도: 7억원 (2) 지역별 보증한도: 수도권 7억원, 그 외 지역 5억원 (3) 보증목적물별 보증한도: 주택가격의 90%(담보인정비율)에 해당하는 금액에서 선순위채권 총액^{주)}을 차감한 금액 주) 보증신청인의 임대차보증금보다 우선변제권이 인정되는 채권의 총합으로 저당권 및 신탁으로담보된 채권의 경우는 각각 저당권설정액 및 우선수익권 한도금액을 기준으로 합산

구 분	전세보증금반환보증								
	② 선순위채권총액 제한 (1) (단독·다가구주택) 주택가격의 80% 이내 (단, 선순위 근저당 주택가격의 60% 이내) (2) (아파트, 연립, 다세대, 노인복지주택 및 주거용 오피스텔) 주택가격의 60% 이내								
보증신청 기한	1. 공사 전세자금보증과 동시 취급하는 경우 ① 신규 임대차계약 시 : 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른 날 기준 3개월 이내 ② 갱신 임대차계약 시 : 주민등록전입일 기준 3개월이상 경과하고 계약갱신일기준 3개월 이내 2. 공사 전세자금보증과 별도 취급하는 경우(주민등록전입 및 확정일자 취득 이후) ① 신규 임대차계약 시 : 임대차계약 개시일 ~ 임대차계약 기간의 1/2이 경과하기 이전 ② 갱신 임대차계약 시 : 갱신 임대차계약 개시일 기준 1개월 이전 ~ 갱신 임대차 계약 기간의 1/2이 경과하기 이전								
보증 신청인	1. 보증신청인은 다음 각 호의 어느 하나를 충족하는 자에 한함 ① 동일한 임대차목적물에 대해 공사 전세자금보증을 이용 중인 자 ② 동일한 임대차목적물에 대해 공사 전세자금보증을 신청한 자(이 경우 해당 신청 건이 추후 실행되어야 함) 2. 보증신청인은 다음 각 호를 모두 충족해야 함 ① 대한민국 국민(외국법에 의하여 외국에 영주할 권리를 가진 자는 제외)일 것 ② 민법상 성년자로서 피성년후견인 또는 피한정후견인이 아닐 것, 다만, 보증 이 용에 관한 법원의 허가 또는 후견감독인의 동의를 받은 피성년후견인 또는 피한정후 견인은 본문의 보증신청인 자격을 충족한 것으로 봄 * 공동임차인 2.①,② 모두 만족할 것. 단 외국인배우자의 경우 2.① 적용 배제								
보증 신청금액	보증금액은 보증한도 이내에서 임대차계약서상 임대차보증금 전액으로 함 다만, 보증기한을 연장하는 경우에는 임대차보증금 중 일부*에 대해 보증할 수 있음 * 연장 시 ① 임차보증금이 감액된 경우 최종감액 된 임차보증금으로 연장이 가능하 나, ② 임차보증금이 증액된 경우 보증기한연장 불가(최초 보증한 금액만 보장) → 갱신보증 또는 신규보증으로 취급								
보증료율	기준보증료율 <table border="1" data-bbox="379 1675 718 1921"> <thead> <tr> <th>LTV</th><th>요율</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>70% 이하</td><td>0.04%</td></tr> <tr> <td>70% 초과 80% 이하</td><td>0.11%</td></tr> <tr> <td>80% 초과</td><td>0.18%</td></tr> </tbody> </table> $LTV = (\text{선순위채권총액} + \text{임대차보증금}) \div \text{주택가격} \times 100$	LTV	요율	70% 이하	0.04%	70% 초과 80% 이하	0.11%	80% 초과	0.18%
LTV	요율								
70% 이하	0.04%								
70% 초과 80% 이하	0.11%								
80% 초과	0.18%								

구 분	전세보증금반환보증
보증료 할인	1. 보증료율 산식 보증료율 = 기준보증료율 + 조정보증료율(기준보증료율의 조정대상) 2. 기준보증료율의 조정대상 ① 우대가구: -0.02%(기준보증료율에서 차감) * 우대가구 : 보증신청인이 다자녀가구, 신혼부부, 저소득자, 다문화가구, 장애인 가구, 국가유공자가구, 의사상자가구, 한부모가구, 조손가구, 고령자 중 어느 하나에 해당하는 경우 ② 전세보증금 반환보증의 신청인이 이용 중인 전세자금보증이 무주택 청년 특별전·월세자금보증(주택도시기금 청년 지원 대출에 대한 보증 포함)인 경우: -0.02%(기준보증료율에서 차감)
임대인동의	임대인 동의 불필요
보증이행 청구요건	1. 아래의 경우에 보증사고가 발생되며, 보증채권자는 보증사고사유 발생일로부터 2개월 이내에 보증채무이행을 청구해야 함 ① 임대차계약이 해지(경·공매 시 배당요구에 따른 해지 제외) 또는 종료 후 1개월이 경과하였음에도 보증채권자가 임대차보증금을 반환받지 못한 때 ② 임대차계약기간 중 임대차목적물에 경·공매로 인한 배당절차가 종료되었으나, 보증채권자가 반환받아야할 임대차보증금의 전부 또는 일부를 반환받지 못한 때 2. 보증채권자는 「주택임대차보호법」 제3조의3에 따라 주택임차권등기를 마친 후 (전세목적물의 경·공매에 따라 임차권이 이미 소멸된 경우 또는 전세권을 공사로 이전한 임차인인 경우 제외) 공사에 보증채무의 이행을 청구해야 함

※ 기타 세부적인 사항은 한국주택금융공사 홈페이지(<https://www.hf.go.kr>) 참조(2025. 10. 31.)

자료: 한국주택금융공사

【참고자료】	3. 서울보증보험 보증금 반환보증 개요
---------------	------------------------------

구 분	전세금보장신용보험
보증책임	○ 전세계약의 해지, 종료 등으로 반환받지 못한 전세금 반환을 보장
보증대상	○ 아파트, 오피스텔, 단독, 다가구, 연립, 다세대, 도시형생활주택
보증요건	① 선순위 : 선순위설정총액 ≤ 주택가격 60% ② 보증금 한도 : 임차보증금 ≤ 주택가격 90% ③ LTV비율 : 선순위설정총액 + 임차보증금 ≤ 주택가격 90% ○ 대항력과 우선변제권을 확보한 경우 ○ 임대인의 소유권 행사에 제한사항이 없는 경우 ○ 토지와 건물의 소유주가 같은 경우 ○ 임차주택이 미등기건물이 아닌 경우 ○ 전전세(전대차) 계약이 아닌 경우 ○ 임대차 계약기간이 1년 이상인 계약
보증신청 기한	○ 신규 : 임대차계약기간의 2분의 1이 경과하기 이전 ○ 갱신 : 갱신 전 임대차계약기간 만료일 이전 1개월 이내부터 갱신 임대차계약기간 2분의 1이 경과하기 이전 ※ 단, 24개월 초과 임대차계약의 경우 12개월 이내
보증 신청인	○ 임차인
보증 신청금액	○ 임대차계약서상의 임차보증금 전액 단, 아파트 이외의 주택은 임차보증금 10억원 초과건 인수 불가 (보증부 월세계약의 경우 보증금 부분만 보험가입)
보증료율	○ (개인) 아파트(연 0.229%), 기타주택(연 0.260%) ○ (법인) 아파트(연 0.291%), 기타주택(연 0.331%)
보증료 할인	○ (공통) LTV 비율에 따른 구간별 할인·할증(±30%), (법인)전세권설정특별약관 할인 △25%
임대인동의	○ 불필요

구 분	전세금보장신용보험
보증이행 청구요건	○ 임대차계약서상의 임차인인 보험계약자가 다음과 같은 사유가 발생하여 부담하는 손해를 보상함 － 임대차계약이 해지 또는 종료되었으나 임대인이 임대차계약에 따른 임차보증금반환채무를 이행하지 아니하여 반환받지 못한 때 － 임대차 기간 중 임차목적물에 대하여 경매 또는 공매절차가 개시된 후 계약자가 배당절차에 참가하여 배당요구를 하였으나 반환받지 못한 때

※ 기타 세부적인 사항은 서울보증보험 홈페이지(www.sgic.co.kr) 참조(2025. 10. 31.)

자료: 서울보증보험

문 의 처
02)6788-5061