



제434회국회(임시회)폐회중
제4차 국토교통위원회

주택도시기금법 일부개정법률안

검 토 보 고

《전세보증금반환보증 가입 가능여부 확인서 발급》

■ 조승환의원 대표발의(의안번호 제2217031호)

2026. 4.

국 토 교 통 위 원 회

수석전문위원 곽현준

목 차

I . 조승환의원 대표발의(제2217031호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 가입 가능여부 확인서 발급 (안 제34조의7)	2

I. 조승환의원 대표발의(제2217031호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 조승환의원 등 10인

나. 발 의 일 : 2026. 2. 25.

다. 회 부 일 : 2026. 2. 26.

2. 제안이유 및 주요내용

주택도시보증공사에 따르면, 전세보증금 반환보증 사고 금액이 2022년 1조 1,726억원에서 2024년 4조 4,896억원으로 급증하였음. 또한 대규모의 전세사기 사건들과 이에 대한 예방 장치의 미비로 전세시장에 대한 불신이 확산되고 있고, 특히 청년층의 전세 기피 현상이 심화되고 있음.

그런데, 현행법상 임차인은 주택임대차계약 전에 해당 주택이 전세보증금반환보증 가입이 가능한지 여부를 확인할 수 없어 사전에 위험을 회피하기 어렵고, 전세보증금 반환 가능 여부에 대한 불안감을 계약 전에 해소할 제도적 장치가 부재하다는 지적이 제기됨.

이에 전세시장에 대한 신뢰 회복을 위해서 주택임대차계약을 체결하거나 체결하려는 임차인이 계약 체결 전에 해당 주택의 전세보증금 반환보증보험 가입 가능 여부를 주택도시보증공사로부터 확인받을 수 있도록 하여 임대차 계약의 안정성을 제고하고 임차인의 권리 보호를 실질적으로 강화하고자 함(안 제34조의7).

3. 검토의견

가. 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 가입 가능여부 확인서 발급(안 제34조의7)

현행	개정안
법률 제21186호 주택도시보증법 일부 개정법률 제34조의7(임대인의 정보 제공) ① · ② (생략) <신설> <신설> <신설> <신설>	법률 제21186호 주택도시보증법 일부 개정법률 제34조의7(임대인 등에 대한 정보 제공) ① · ② (현행과 같음) ③ 주택임대차계약을 체결하거나 체결하려는 자는 공사에 대하여 해당 주택이 제26조제1항제2호에 따른 전세보증금반환보증 가입이 가능한지 여부를 확인하는 서류(이하 “전세보증가능여부확인서”라 한다)의 발급을 신청할 수 있다. ④ 공사는 제3항에 따른 신청이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 전세보증가능여부확인서를 발급하여야 한다. ⑤ 공사는 제4항에 따라 전세보증가능여부확인서를 발급할 때에는 그 신청인으로부터 실비의 범위에서 대통령령으로 정하는 수수료를 받을 수 있다. ⑥ 전세보증가능여부확인서의 기재 사항 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

※ 시행일 : 공포 후 6개월이 경과한 날

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

이러한 전세금 보증사고 문제에 대응하기 위해 임차인은 전세보증금 반환보증을 가입하게 되는데, 가입 시점은 임대차계약의 잔금지급일 또는 전입신고일 중 늦은 날으로,

전세보증금반환보증 가입 가능 여부를 전세계약 이전에 확인할 수 없어 전세금 보증사고 위험을 사전에 예방하는데 한계가 있다는 지적이 제기된 바 있음.

이에 개정안은 주택임대차계약을 체결하거나 체결하려는 자가 해당 주택의 전세보증금반환보증 가입이 가능한지 여부를 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)에게 확인을 요청하면, 공사가 전세보증가능여부확인서를 발급하도록 하려는 것으로서,

임대차계약을 체결하기 전 전세보증금반환보증 가입 가능 여부를 사전에 확인할 수 있도록 함으로써 전세보증금반환보증 가입이 가능한 주택에 입주할 수 있게 되어, 전세금 보증사고가 발생하더라도 전세금 반환소송 없이 전세금을 돌려받을 수 있게 되는 등 임차인의 주거 안정성을 제고하는데 도움이 되는 측면이 있어 보임.

다만, 전세보증금반환보증 가입 요건을 살펴보면 보증발급일 기준 경매신청, 압류, 가압류 등 권리침해사항이 없어야 하며, 선순위 채권이 주택가액의 60% 이내(단독, 다중, 다가구주택은 다른 세입자의 선순위 보증금액까지 포함하여 주택가액의 80% 이내)여야 하는 등의 확인사항이 있는데,

임대차계약 이전에 확인 당시에는 가입 요건을 충족하였더라도 잔금지급일 또는 전입신고일 이후에 가입 요건을 충족하지 못하는 경우가 발생할 수 있어 가입 가능 여부를 사전에 확정하기는 제한적인 측면이 있을 것으로 생각됨.

【 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

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

예를 들어, 우선변제권¹⁾은 임대차계약의 잔금 지급 이후 임차인이 주택을 인도받고 주민등록을 마쳐 대항력²⁾을 확보하고 임대차계약증서

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」

제3조(대항력 등) ① 임대차는 그 등기(登記)가 없는 경우에도 임차인(賃借人)이 주택의 인도(引渡)와 주민등록을 마친 때에는 그 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다. 이 경우 전입신고한 때에 주민등록이 된 것으로 본다.

② 주택도시기금을 재원으로 하여 저소득층 무주택자에게 주거생활 안정을 목적으로 전세임대주택을 지원하는 법인이 주택을 임차한 후 지방자치단체의 장 또는 그 법인이 선정한 입주자가 그 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 이 경우 대항력이 인정되는 법인은 대통령령으로 정한다.

상 “확정일자”를 갖춘 경우 발생하게 되는데, 다른 세입자 및 임차인의 우선변제권 확보 일자에 따라 선순위 보증금액이 달라지게 되므로 임대차계약 체결 전과 상황이 변동될 수 있음.

개정안에 대하여 국토교통부는 전세보증금반환보증은 임차인의 전세보증금 반환 권리 보유를 전제로 가입이 가능한데, 전세보증금 반환 권리를 확보하기 위해서는 임차인의 대항력, 우선변제권이 필수적이지만 입주 전에는 대항력과 우선변제권이 확보되지 않으므로 입주 전에 가입 가능 여부를 확인하기 어렵다는 입장임.

또한, 현재도 안심전세 App 등을 통해 주택임대차 계약 전에 임대인의 보증가입 금지 대상 여부 등을 확인할 수 있도록 하고 있어 위험 임대주택의 회피가 가능한 상황인 측면을 고려할 때 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

문 의 처

02)6788-5574

③ 「중소기업기본법」 제2조에 따른 중소기업에 해당하는 법인이 소속 직원의 주거용으로 주택을 임차한 후 그 법인이 선정한 직원이 해당 주택을 인도받고 주민등록을 마쳤을 때에는 제1항을 준용한다. 임대차가 끝나기 전에 그 직원이 변경된 경우에는 그 법인이 선정한 새로운 직원이 주택을 인도받고 주민등록을 마친 다음 날부터 제삼자에 대하여 효력이 생긴다.

④ 임차주택의 양수인(讓受人)(그 밖에 임대할 권리를 승계한 자를 포함한다)은 임대인(賃貸人)의 지위를 승계한 것으로 본다.

⑤ 이 법에 따라 임대차의 목적이 된 주택이 매매의 목적물이 된 경우에는 「민법」 제575조제1항·제3항 및 같은 법 제578조를 준용한다.

⑥ 제5항의 경우에는 동시이행의 항변권(抗辯權)에 관한 「민법」 제536조를 준용한다.