

보증금 미반환 위험의 추정

- 강통전세 아파트를 중심으로 -

민 병 철 (주택금융연구원 연구위원)

- ❶ 이 연구에서는 역전세, 강통전세의 개념을 정리하고 강통전세의 위험성을 추정할 방안을 제시함
- ❷ 분석 결과, 주택가격 하락이 먼저 시작된 지역의 강통전세 발생 가능성이 상대적으로 높은 것을 확인함

1. 논의 배경

- ◆ 최근 임대차 계약 종료 이후 보증금을 돌려받지 못하는 전세 피해가 증가, 올 9월까지의 보증금 반환보증 사고액이 지난해 전체 사고액 규모를 넘어섬
 - ▶ (HUG 보증 사고액, 억 원) '18년 792→'19년 3,442→'20년 4,682→'21년 5,790→'22.9월 6,466
 - 22.8, 9월 사고액 약 2,187억 원으로 최근 발생한 사고액 규모가 상대적으로 큼
 - ▶ 다만, 이는 보증금 반환보증의 가입이 확대되면서 발생하는 자연스러운 사고액 상승분의 영향도 일부 존재함
- ◆ 보증금 미반환 리스크가 커지고 있지만, 강통전세 위험성에 대한 엄밀한 추정이 부재함은 물론이고 역전세나 강통전세 용어의 의미가 혼재되어 사용되는 사례마저 빈번함
- ◆ 이 논고에서는 강통전세와 역전세의 개념을 살펴보고, 아파트에 대해 강통전세의 위험을 추정함

2. 주요 용어 정의 및 개념

- ◆ 보증금 미반환 사례를 살펴보면 처음부터 돌려주지 않을 생각으로 사기성이 짙은 계약을 맺은 사례와 최초 의도와는 별개로 시장의 가격 움직임에 따라 결과적으로 보증금을 돌려주지 못하게 되는 사례로 구분할 수 있음

▶ 전자의 경우 상대적으로 시장의 움직임보다는 정부 당국의 관리·감독과 밀접하게 연관됐지만 후자는 시장의 가격 움직임과 밀접하게 관련되어 있음. 따라서 주택시장의 움직임에 따른 보증금 미반환 위험을 추정할 때는 후자에 한정하는 것이 합리적임

◆ 일각에서는 임대인이 보증금을 돌려받지 못하는 사례를 통칭하여 전세 사기라고 표현하기도 하나, 형법상 사기죄에 해당하는 특성을 보인 건물만 전세 사기로 분류하는 것이 적절함

▶ 대표적인 예시로 계약의 중요 사실을 허위로 알리거나 고지하지 않는 경우, 대항력 조건을 악용하는 사례 등이 있음

▶ 세입자가 보증금을 돌려받지 못하게 되면 이유 막론하고 계약 위반을 당했으므로 사기를 당했다고 인식할 수 있으나, 보증금 미반환 위험을 분석하고 예측하는 입장에서는 이를 구분할 필요가 있음

◆ 시장의 가격 움직임에 따라 결과적으로 보증금을 돌려주지 못하게 되는 사례에 대한 용어로는 역전세와 깡통전세가 있는데, 이들에 대해서는 학술적으로 다음과 같이 정의한 사례가 있음(김지혜, 이길제, 하서진 2019)

▶ 역전세: 전셋값이 하락하여 발생하는 현상으로 전세 계약이 만료된 임차인이 전세금을 돌려받지 못하는 상황

- 후속 세입자를 구하지 못하는 경우를 포함하기도 함
- 전셋값 하락이 발생하면 후속 세입자에게 보증금을 받더라도 내어주어야 하는 보증금에는 부족하게 되는데, 그 차이를 개인이 가진 금융자산과 추가 차입으로 충당할 수 없을 때 역전세가 발생한다고 봄

▶ 깡통전세: 전세보증금과 주택의 매매가격이 유사한 수준이 된 상태

- 전세보증금과 해당 주택을 담보로 한 주택담보대출의 합이 매매가격을 넘는 경우도 해당함

◆ 이 정의를 따르자면, 보증금반환보증의 위험관리 측면에서 살펴볼 때 역전세는 PD(Probability of Default, 부도 확률), 깡통전세는 LGD(Loss Given Default, 부도 시 손실률)와 관련되어 있음

▶ 예상 손실 $E[L] = PD \cdot LGD$ 으로 정의됨

▶ 깡통전세 상태가 아니라면 역전세가 발생하여 보증금반환보증 사고가 발생하였더라도 손실이 없거나 적을 수 있음. 반대로 깡통전세 상태라도 역전세가 발생하지 않는다면 보증 사고가 발생하지 않을 수 있음

◆ **상기 정의는 역전세는 전셋값의 움직임과, 깡통전세는 매매가격의 움직임과 관련이 있다는 관점이 투영된 것으로, 이론적으로 보증금 미반환 리스크를 분석한 선행 연구와는 역전세를 바라보는 관점에서 다소 차이가 있음**

◆ 이론적으로 접근한 연구들은 보증금 미반환 리스크를 매매가가 전세가 이하로 떨어졌을 때 행사 가능한 풋옵션과 같다고 보고 옵션 가치평가 방법론을 이용해 전월세전환율에 해당 리스크 프리미엄이 반영되는 구조를 모델링함

- Ambrose and Kim(2003), 배광일(2012), 김정화·배광일(2015), 안세룡·민병철·최영상(2021)

◆ 해당 연구들은 깡통전세 상태가 되면 역전세가 발생한다고 본 것으로, 해당 관점에서는 깡통전세와 역전세 모두 주택가격에만 영향을 받게 되어 두 개념 간 차이가 없음

◆ 이론적으로 접근한 연구들은 자산 시장이 균형상태에 있다면 주택 자산이라고 해서 특별히 높은 기대 가격 상승률을 갖지는 않는다고 보기 때문에 현재 (-)가치를 지닌 주택을 포기하는 것이 당연하다고 봄

- 거래비용, 조세 등이 없다고 가정한 단순한 모형 기준

◆ 반면, 상기한 정의는 갭투자를 통해 주택을 구입한 집 주인은 해당 주택의 가격상승률이 높을 것이라는 믿음을 통해 구입했으므로 일시적인 가격 하락에도 불구하고 주택을 포기하지 않을 것이라는 관점을 가진 셈임

◆ **최초에 깡통전세 상태로 계약이 이루어지는 건들이 존재한다는 현실을 고려하면 상기 정의가 현실에 더욱 부합하다고 할 수 있겠으나, 깡통전세 상태가 되면 후속 세입자를 구하지 못할 가능성 또한 높아진다는 점을 고려하면, 깡통전세의 위험과 역전세의 위험은 같지는 않더라도 서로 밀접한 관련은 있음**

3. 보증금 미반환 사고의 유형 및 특성

3-1. 사기로 인한 보증금 미반환 위험의 유형

◆ **최근 계약정보가 부족한 임차인을 노린 악의적 전세 사기 건수가 급증함**

◆ (전세 사기 검찰 송치 건수, 경찰청) '19년 107건→'20년 97건→'21년 187건

◆ **전세 사기의 주요 유형은 다음 그림과 같이 부적절한 전세가, 중요 사실 허위·미고지, 대항력 조건 악용, 위법 계약 등으로 나눌 수 있음**

- ▶ 해당 자료를 제작한 정부 부처는 매매가격보다 전셋값을 높게 설정한 강통전세 자체를 전세 사기로 분류하였으나, 이 글에서는 이를 부적절한 전세가를 설정한 경우로 표현을 바꾸어 서술함
- ▶ 정부에서 제시한 자료뿐 아니라, 국무조정실 청년정책조정위원회 주거분과 연구모임에서 수행한 전세 사기 관련 연구 과제에서도 전세 사기의 유형을 비슷하게 분류하여, 대부분의 사례가 여기에 해당한다고 볼 수 있음

〈전세 사기의 주요 유형〉

유형	강통전세	중요사실 허위·미고지	대항력 악용	위법 계약
형태	매매가격보다 전세가격을 높게 설정	세금 체납, 대출 사실을 숨기고 계약 체결	계약 당일 주택 매도, 근저당 설정	임대인 사칭 직거래 유도, 무권한자의 계약 체결
발생원인	정보 비대칭	권리관계 확인 곤란	임차인의 대항력 착취	올바른 거래 방법 홍보 부족

※ 자료: 임차인 재산 보호와 주거 안정 지원을 위한 전세 사기 피해 방지방안, 관계부처 합동, 2022.9.1.

▶ (부적절한 전세가) 매매가를 특정하기 어려운 신축 빌라 등에서 전세가를 부풀려서 계약

- ▶ 만기 시 주택 매입을 권유하는 사례

▶ (중요 사실 허위·미고지) 전순위 임차보증금이나 근저당 설정 금액을 숨기거나 속임, 종부세나 재산세 등 당해세 체납 사실 미고지 등

- ▶ 경매 시 먼저 설정된 임차보증금이나 근저당권, 종부세나 재산세 등 당해세의 배당순위가 더 높으므로 확정일자를 받아 대항요건을 갖추더라도 경매를 통해 배당받지 못할 수 있음

▶ (대항력 조건 악용) 주택임대차보호법상 임차인의 대항력은 ‘전입 다음날’ 성립 한다는 점을 악용, 전입 당일에 주택을 매매하거나 담보물권을 설정

- ▶ 행정 처리 과정상 한계로 전입 즉시 대항력을 갖추도록 하지 못하는 한계를 악용

▶ (위법 계약) 월세 계약을 전세 계약으로 속이거나, 전순위 근저당권 혹은 신탁 등기 말소를 조건으로 계약을 체결하였으나 미이행

- ▶ 공인중개사가 임대인에게 월세 계약이라고 알리고 임차인과 전세 계약을 맺어 보증금 수취, 가짜 등기부 등본을 만들어 속임
- ▶ 신탁 주택은 신탁사가 임차계약을 맺을 권리를 갖는데, 신탁등기를 말소하지 않고 계약을 체결하여 신탁사로부터 퇴거 통보를 받음

- ◆ 정부는 자가 진단 안심 전세 App 도입, 임차인의 전순위 권리관계 확인 권한 부여, 임대인의 담보권 설정 가능 시점 등 특약 명시, 은행이 확정일자를 확인할 수 있도록 임대차 신고시스템 접속 권한 부여, 가격산정체계 개선, 주택 임차보증금에 당해세 우선원칙 예외 적용 등의 방안을 제시함

3-2. 시장가격 움직임으로 인한 보증금 미반환 위험의 특성

- ◆ 처음부터 보증금을 미반환할 의도는 없었더라도, 전셋값 혹은 매매가격의 변동에 따라 보증금을 반환하지 않게 될 가능성이 존재함

- ◆ 이때 보증금 미반환 위험에 영향을 미치는 요인은 최초 계약된 보증금 수준, 잔여 계약기간, 만기 시 예상 가격(매매가격, 전셋값), 그리고 임대인의 재무상태임

- ▶ 다른 조건이 모두 동일할 때, 최초 계약된 보증금 수준이 높을수록, 가격 변동성이 높을수록, 그리고 임대인의 재무 상태가 열악할수록 보증금 미반환 위험이 높음. 현재 전세가/매매가 비율과 향후 예상되는 평균적인 시장 가격 움직임에 따라 잔여 계약기간이 미치는 영향의 방향은 달라질 수 있음

- 풋옵션의 가치평가와 같은 개념임

- ▶ 앞서 서술한 바와 같이, 관점에 따라 미반환 가능성은 전셋값 움직임과 미반환 시 피해액은 매매가격 움직임과 관련 있다고 볼 수 있는 한편 미반환 가능성과 피해액 모두 매매가격 움직임과 관련 있다고 볼 수도 있음

- 전자의 경우 '보증금 하락액 > 임대인의 금융자산 + 추가 차입여력'일 때 보증금 미반환 사고가 발생한다고 봄

- 후자의 경우 '계약된 보증금 규모 > 만기 시 주택가격'일 때 보증금 미반환 사고가 발생한다고 봄

- ◆ 만기 시 예상 가격(매매, 전세)을 추정하기 위해 가격지수를 이용하면 위험을 과소평가할 위험이 존재함

- ▶ 만기 시 가격을 추정하는 과정에서 사용하는 현재 가격은 감정평가액을 이용할 수도 있으며, 아파트의 경우 동일 단지 동일 면적대의 실거래가격을 이용할 수도 있음

- ▶ 가격지수는 평균적인 가격 움직임을 추종하도록 설계되나, 실제 보증금 미반환은 전셋값이나 매매가격이 평균보다 많이 하락한 주택에서 발생함

◆ 민병철(2021)에서는 전셋값 지수 변화율별로 조건부 실거래 가격 변동률 분포를 도출하고, 이를 통해 만기 시 전셋값을 추정하여 역전세 위험을 계산함

- ◆ 조건부 가격 변동률 분포란 가격지수가 일정 폭 변할 때(예시: 2년간 0% ~ -10%) 해당 지역 개별 주택의 가격 변화율 분포를 의미함
- ◆ 개별주택의 가격분포를 고려하지 않았을 때는 2019년 역전세 확률이 2.08%로 계산되었으나, 가격분포를 고려할 경우 50% 확률로 3.25% 이하, 95% 확률로 3.86% 이하로 계산되어 실제 주택도시보증공사의 2019년 전세보증금 반환보증 사고율인 3.43%에 보다 가까운 것으로 나타남

◆ 광통전세의 위험성에 대하여 가격 분포를 활용하여 분석한 연구는 아직 없었으며, 다음 절에서는 간단하게 해당 분석을 시도함

4. 광통전세 위험성 분석

◆ 이 장에서는 2023년 상반기~2024년 상반기에 만기가 도래하는 아파트 전세 계약 건 중 만기 시 매매가가 보증금 수준 이하로 떨어져 광통전세 상태가 될 비중을 추정함

- ◆ 분석 대상 계약 건: 809,407건, 자료출처: 국토교통부 실거래가 공개시스템
- ◆ 아파트는 동일 단지 동일 면적 주택의 실거래가를 통해 현재 가격을 추정하기 용이함

◆ 각 계약 건에 대해 최초 보증금 수준과 현재 해당 주택의 가격을 비교하여 역전세가 발생하기 위한 주택가격 하락 폭을 계산한 후, 매매가격 변화율 시나리오별로 해당 주택 가격 하락 폭이 발생할 확률을 추정함

- ◆ 현재 가격(2022년 7월)은 최근 3개월 동일 단지, 동일 면적, 동일층(2층 이하/2층 초과) 거래가격의 평균값을 이용
 - 최근 3개월 가격이 없을 시, 가장 최근 가격에 해당 지역 매매가격지수 상승률을 적용하여 현재 가격을 추정

◆ 보증금이 추정 매매가보다 10% 이상 큰 경우만 광통전세로 간주

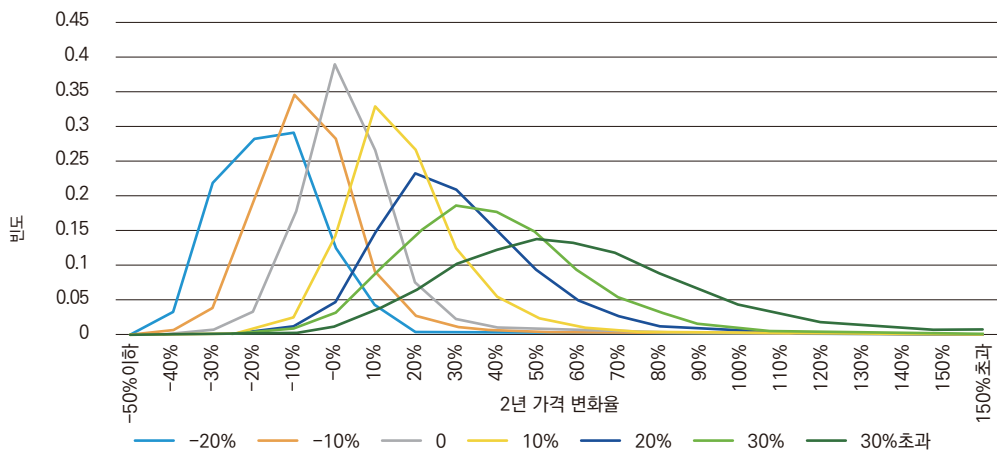
- ◆ 실제로는 광통전세가 아니나 층별 가격 차이로 인해 평균 매매가가 보증금보다 낮게 나타날 수 있어 기준을 보수적으로 잡음

- ▶ 매매가격 변화율 시나리오는 주택가격지수의 향후 2년간 1) 0~10% 하락, 2) 10~20% 하락으로 잡음
- ▶ 민병철(2022)에서 사용한 방법을 이용해 매매가격지수에 대한 조건부 실거래 가격 변동률 분포를 도출하되, 전세 계약기간이 통상 2년임을 고려하여 2년 가격 변동률 분포를 도출함
- 2006년 1월~2022년 3월의 아파트 매매 실거래 자료 사용
- ▶ 각 거래에 대해 깡통전세가 발생할 확률이 구해지면, 몬테카를로 시뮬레이션을 통해 전체 가구 중 깡통전세가 발생할 가구의 분포를 구할 수 있으며, 해당 분포의 중간값을 깡통전세 발생확률로 사용함

▶ 다음 그림은 매매가격지수 시나리오별 조건부 개별 주택 가격 변화율 분포를 나타내는데, 대체로 주택 가격 하락기에는 개별 주택 가격 변화율 간 편차가 상대적으로 줄어드는 모습을 보임

- ▶ 경험적으로 알고 있는 바와 같이 주택 가격 상승기에는 상승률 편차가 커지고, 하락기에는 다 같이 하락하는 모습이 나타남

〈매매가격지수 시나리오별 개별 주택 가격 변화율 분포〉



▶ 2023년 상반기에 만기가 도래하는 건 중 시나리오 1(2년간 매매가격지수 0~10% 하락)에서는 전국적으로 3.1%, 시나리오 2(2년간 매매가격지수 10~20% 하락)에서는 4.6%가 깡통전세일 것으로 예상됨

- ▶ 대구의 경우 주택가격 하락이 다른 지역보다 빨리 시작되어 시나리오 1에서는 16.9%, 시나리오 2에서는 21.8%일 것으로 예상됨

〈예상결과 - 2023년 상반기〉

지역	표본건수	최초 깡통전세	깡통전세확률 (시나리오 1)	깡통전세확률 (시나리오 2)
서울특별시	60,993	0.3%	1.7%	2.2%
부산광역시	17,299	0.3%	3.1%	4.7%
대구광역시	8,208	0.5%	16.9%	21.8%
인천광역시	17,586	0.5%	2.4%	3.4%
광주광역시	6,461	1.8%	4.1%	6.0%
대전광역시	7,121	1.4%	4.8%	7.0%
울산광역시	4,006	0.7%	6.7%	10.6%
세종특별자치시	3,299	2.7%	5.6%	6.8%
경기도	83,105	0.4%	1.5%	2.3%
강원도	6,174	2.1%	2.3%	4.3%
충청북도	7,618	1.3%	3.4%	5.4%
충청남도	9,071	1.9%	5.5%	9.3%
전라북도	6,056	3.5%	5.1%	8.4%
전라남도	7,820	1.7%	7.0%	8.8%
경상북도	9,198	1.9%	7.0%	10.7%
경상남도	14,428	0.6%	2.3%	4.3%
제주특별자치도	1,019	1.4%	2.5%	3.6%
전국	269,462	0.8%	3.1%	4.6%

◆ 2023년 하반기에 만기가 도래하는 건의 위험은 대체로 증가해, 시나리오 1 (2년간 매매가격지수 0~10% 하락)에서는 전국적으로 7.5%, 시나리오 2 (2년간 매매가격지수 10~20% 하락)에서는 12.5%가 깡통전세일 것으로 예상됨

▶ 만기까지의 잔여기간이 길수록 잠재적 주택가격 하락에 노출되는 시간이 길어져 주택가격 하락 시나리오에서는 깡통전세 가능성이 커짐

〈예상결과 - 2023년 하반기〉

지역	표본건수	최초 강통전세	강통전세확률 (시나리오 1)	강통전세확률 (시나리오 2)
서울특별시	58,713	0.3%	1.9%	2.9%
부산광역시	15,863	0.3%	6.1%	11.0%
대구광역시	7,972	0.5%	23.4%	33.6%
인천광역시	15,295	0.8%	6.6%	11.0%
광주광역시	6,387	1.5%	12.5%	19.3%
대전광역시	6,852	1.1%	11.6%	19.0%
울산광역시	4,240	0.7%	18.4%	30.4%
세종특별자치시	4,133	0.9%	7.6%	9.4%
경기도	82,363	0.4%	3.8%	7.2%
강원도	7,549	1.5%	7.2%	14.6%
충청북도	7,449	1.7%	16.3%	26.8%
충청남도	9,183	1.6%	18.5%	31.3%
전라북도	7,099	3.2%	15.3%	25.1%
전라남도	7,669	2.7%	12.0%	16.9%
경상북도	9,551	2.0%	21.3%	32.1%
경상남도	14,976	0.8%	11.8%	20.7%
제주특별자치도	1,121	1.7%	4.2%	6.9%
전국	266,415	0.8%	7.5%	12.5%

◆ 2024년 상반기에 만기가 도래하는 건의 위험은 대체로 증가하지만, 전셋값 조정이 이루어진 일부 지역에서는 2023년 하반기와 비교해 위험이 증가하지 않음

- ▶ 대구의 경우 매매가격지수 하락 폭(22년 1월: 100 → 7월 98.1)보다 전셋값 지수의 하락 폭(22년 1월: 100 → 7월 96.9)이 더 커, 전세가율이 더 낮은 상태로 계약이 체결되어 계약 시점 강통전세의 위험이 감소한 것으로 보임

* 지수 자료출처: KB 주택가격지수

- 또한, 타지역보다 주택가격 하락이 일찍 시작된 만큼 타지역보다 주택가격 조정이 빨리 마무리된다면 강통전세의 위험은 이보다 줄어든 가능성 있음

〈예상결과 - 2024년 상반기〉

지역	표본건수	최초 깡통전세	깡통전세확률 (시나리오 1)	깡통전세확률 (시나리오 2)
서울특별시	60,499	0.3%	1.9%	3.3%
부산광역시	15,604	0.3%	6.7%	13.0%
대구광역시	7,937	0.3%	11.3%	22.4%
인천광역시	17,015	1.5%	7.6%	14.0%
광주광역시	6,940	1.4%	10.8%	18.6%
대전광역시	7,412	0.8%	8.7%	15.9%
울산광역시	4,028	0.8%	18.6%	32.5%
세종특별자치시	4,075	1.1%	7.9%	10.3%
경기도	86,763	0.4%	4.3%	9.1%
강원도	7,332	1.6%	14.8%	26.3%
충청북도	8,712	1.8%	20.6%	32.2%
충청남도	9,157	1.1%	21.2%	35.6%
전라북도	6,321	2.6%	23.6%	36.9%
전라남도	9,108	3.1%	12.2%	18.1%
경상북도	7,859	2.6%	27.1%	40.0%
경상남도	13,758	0.9%	17.1%	30.1%
제주특별자치도	1,010	2.3%	7.5%	13.0%
전국	273,530	0.8%	8.3%	14.5%

5. 결론 및 제언

◆ 이 글에서는 보증금 미반환에 관한 개념을 정리하고, 깡통전세 발생확률을 추정하는 방안을 제시함

◆ 추정 결과, 급등했던 주택가격이 하락하면서 깡통전세 발생비율은 증가할 가능성 높음

◆ 이 연구에서 제시한 방안은 가격 정보를 쉽게 얻을 수 있는 아파트에 적용할 수 있으며, 신축 빌라 등에서 발생하는 깡통전세에는 적용하기 어려움

◆ 신축 빌라는 정확한 시세를 평가하기 어렵다는 점 때문에 높은 가격에 보증금 계약을 체결하였다가 돌려받지 못하는 경우가 최근 증가 추세

◆ **깡통전세 문제 등을 해결하기 위해서는 보증금 반환보증뿐만 아니라 다각적인 관점에서 대응 방향 모색 필요**

- ◆ 문제 대응책을 보증금 반환보증에 집중 시 보증기관에 대부분의 위험 전가
- ◆ 전세가 월세보다 낮은 이유에는 보증금 미반환 리스크가 반영되어 있기 때문이기도 한데, 보증금반환보험으로 위험을 고려한 가격보다 낮은 비용으로 공급할 때 발생할 수 있는 부작용을 고려할 필요
- ◆ 최근 국토부의 전세 사기 방지책(선순위 임차인 정보 및 채납정보 확인권 등)과 같은 다각적인 대응방안을 지속해서 고민할 필요

HF 한국주택금융공사

참고문헌

- 김정화, 배광일, 2015, 전셋값에 포함된 주택가격 변동 정보에 대한 연구. 부동산학연구. 21(1). 91-102.
- 김지혜, 이길제, 하서진, 2019, 주택 역전세 현황과 임차인 보호를 위한 정책 개선 방안. 국토연구원
- 민병철, 2021, 전셋값 변동률 분포를 활용한 역전세 위험의 측정. 부동산학연구. 27(2). 63-75.
- 민병철, 2022, 개별 주택가격 데이터를 이용한 주택가격 변동률 분포의 특성 분석. 주택도시금융연구. 7(1). 27-47.
- 배광일, 2012, 옵션 가치평가 방법을 이용한 전셋값. 부동산학연구. 18(3). 5-21.
- 안세룡, 민병철, 최영상, 2020, 임대인의 무차익 거래를 고려한 전월세전환율의 구조적 모형. 부동산연구, 30(2). 7-19
- 임차인 재산 보호와 주거 안정 지원을 위한 전세 사기 피해 방지방안. 관계부처 합동. 2022.9.1.
- Ambrose B. W., and Sunwoong Kim, 2003, Modeling the Korean Chonse Lease Contract. Real Estate Economics. 31(1). 53-74.