

# 전세보증금 반환보증제도 개선방안 연구

## - 전세자금 미반환(지연) 구조와 대안점 -

윤 형 석(광운대학교 건설법무대학원 주임교수)

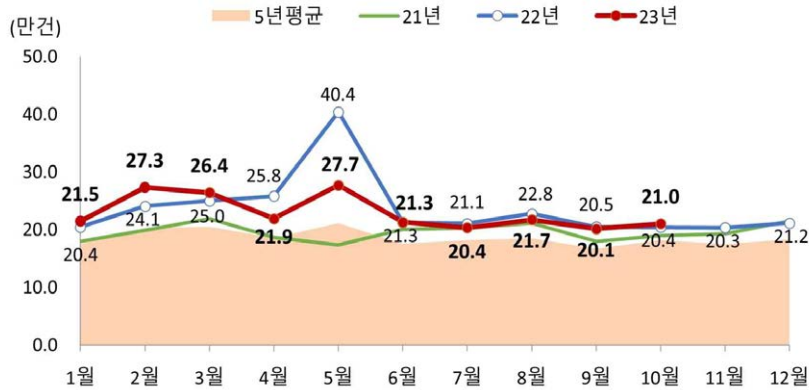
- ▶ 이 연구는 임차인의 전세보증금을 사후적으로 보호하는 제도인 전세보증금반환보증에 대한 연구임.
- ▶ 전세보증금 미반환(지연)의 원인은 크게 제도적, 사회적, 구조적, 법률적 원인에서 기인함.
- ▶ 특히, 채권적 전세의 특성상 임차인의 전세보증금을 보호하기 위해서는 전세보증금반환보증의 역할이 매우 중요함.
- ▶ 그러나 현행 전세보증금 반환보증제도에 있어서 개선되어야 할 문제가 존재하였음.
- ▶ 이에 단기적 개선방안(보증금 반환보증의 제도적 측면)과 장기적 개선방안(법·제도적 측면)을 제시하였음.

### 연구 배경

- 최근 주택임대차계약과 관련하여 임대인의 보증금 미반환 문제에 대한 사회적 관심이 증가하고 있음.
  - 임대인의 보증금 미반환 문제란, 임대차계약이 종료되어도 임대인이 임차인에게 보증금을 제때 반환하지 못하여 지연되거나 고의적으로 보증금을 미반환하는 등의 임대차계약상 채무불이행을 일컫음.
  - 그런데 임대인의 보증금 미반환 등의 채무불이행은 임대인과 임차인의 개인적 관계를 넘어서 후속 임대차에도 영향을 끼치기 때문에 단순한 채무불이행을 넘어서 임대차 시장 전반에서 사회적 문제가 되고 있음.
- 국토교통부에 따르면, 2023년 10월 임대차 신고제 자료와 확정일자 신고 자료를 합산한 전월세 거래량은 총 210,449건으로 집계됨.<sup>1)</sup>

1) 국토교통부, 「주택통계 발표」, 보도자료, 각월호, 2016~23

〈그림〉 전월세 거래량 증가 추이(월별 전국 전월세 거래량)



※ 자료: 국토교통부, 23년 10월 주택 통계 발표 보도자료에서 발췌

- 위 통계에 따르면 2019년 10월 기준 누계 163만 5천 건이었던 전월세 거래량이 2023년 10월 현재 229만 4천 건에 달할 정도로 전월세 거래량은 지속적으로 증가하였음. 게다가 금액변동 없는 전월세 갱신이나 소액 및 단기 계약은 위 집계에서 제외되었음을 감안하면 실제 임대차계약은 이보다 더 많을 것으로 추정됨.<sup>2)</sup>

■ 임차가구 중 전세가구의 비율은 전국 기준으로 점차 감소하고 있으나 2021년 여전히 39.9%에 육박할 정도로 많은 가구가 전세를 활용하고 있음.<sup>3)</sup>

- 많은 주택이 몰려 있는 서울의 경우에는 전세 비중이 47.5%를 차지하고 있어 임대차계약의 절반가량이 전세를 이용하고 있는 것으로 나타남. 즉, 국내에서 전세제도가 차지하는 비중이 상당히 크다고 할 수 있음.

■ 본래 도시에서 주택의 거래관계를 중심으로 관행이 되어온 전세제도는 금융제도가 제대로 정착하지 못한 상황에서 금전소비대차의 담보나 채무의 변제를 위한 수단으로 자리잡았음.<sup>4)</sup>

- 우리나라는 전후, 도시화가 급진전화 됨에 따라 주택의 부족이 심화되고, 따라서 도시의 주택보급률이 주택수요를 따라가지 못하게 되고, 전세에 의한 주택확보가 긴박하게 되자 금전이 필요한 사람은 전세제도를 통해 금전을 쉽게 융통하고, 주택이 없는 사람은 전세제도를 통해 주거를 쉽게 확보할 수 있게 되었음.

■ 전세제도를 통해 임대인은 주택 등 부동산의 소유권을 보유하면서 금융기관 등에 의한 금전융통의 어려움 없이 자기의 부동산을 쉽게 담보로 제공하고, 금전을 융통할 수 있음에 따라서 그 이용은 점차 증가하다가 산업화 내지 도시화가 진전됨에 따라 더욱 확대되었음.<sup>5)</sup>

2) 문윤상, 전세보증금 반환보증제도 개선방안, KDI FOCUS, 통권 제125호, 2023, 3쪽.

3) 국토교통부, 『주거실태조사』, 2023. 3. ; 국가지표체계, 임차가구 중 전세가구 비율, (<https://www.index.go.kr/> 최종검색일 : 2023. 12. 10.)

4) 편집대표 김용덕(조용현 집필부분), 『주석 민법 물권』, 한국사법행정학회, 2019. 6. 235 ~ 236쪽.

5) 편집대표 김용덕(조용현 집필부분), 『주석 민법 물권』, 237쪽.

- 종래 우리나라에는 임차방법으로서 관습상 전세와 월세가 널리 이용되어 왔고, 그중 전세는 민법상 전세로 입법화하여 전세권자를 강력히 보호하고자 하였음.
- 그러나 전세권의 입법화 이후에도 경제적 강자인 부동산 소유자로서는 물권의 설정을 회피하여 전세등기를 기피하였기 때문에 채권적 전세가 성행하게된 계기가 되었음.

■ 채권적 전세제도로 활발히 활용되었던(안정적으로) 전세제도는 최근 잠재된 위험성을 여실 없이 보여주고 있음.

- 특히 투하자본의 회수에 있어서 채권적 전세의 위험성은 이른바 ‘전세사기’, ‘깡통전세’, ‘역전세’ 등에서 나타나고 있고, 전세보증금 관련 제도의 구조적 취약성을 극명히 보여주고 있음.

■ 따라서 사회적 관심이 집중되고 있는 현실에서 보증금 미반환(지연)에 대한 원인을 검토하고, 보증금 미반환(또는 지연)에 대한 근본적인 대안을 강구하는 등의 장기적인 노력이 필요한 상황임.

- 보증금 미반환의 원인에 대하여는, 종합적인 접근이 중요하므로, 법적 검토를 통해 제도적 보호와 취약성을 검토할 필요가 있음. 특히 보증금 미반환 위험은 임대인의 경제적 여건, 매매시세, 전세시세, 제도적 보호 미흡 등이 복합적으로 작용하기 때문에, 이에 대한 종합적 접근이 필요함.

■ 다행인 점은 채권적 전세의 경우에도 투하자본 회수에 관하여 최소한의 임차인의 보호장치가 존재한다는 점임.

- 한국주택금융공사 등 주요 보증기관에서 임차인 보호를 위한 보증금반환보증 제도를 출시, 시행함으로써 사후적으로 보증금을 보호할 수 있는 제도를 운영하고 있음.

■ 지속적인 이슈가 불어지고 있는 상황에서 보증금 미반환이 발생하는 원인과 최소한의 임차인의 보증금 보호 장치인 보증금 반환보증 제도에 대한 개선 논의가 필요함.

## ● 전세보증금 미반환(또는 지연)의 원인

■ (관행적 원인) 임대인의 전세보증금 미반환(또는 지연)의 원인은 후속 임차인의 보증금으로 이전 임차인의 보증금을 돌려주는 관행에서 비롯됨. 임대인이 반환을 위하여 가지고 있어야 할 전세보증금을 임대인의 투자 자산으로 사용하는 풍토는 전세보증금 미반환의 주요 원인이 되고 있음.

■ (사회적 원인) 임대인의 전세보증금 미반환은 전세가격 하락으로 인해 주택 매매 가격과 전세보증금과의 차이가 거의 없는 이른바 “깡통전세”, 계약 체결 시부터 임차인을 속여 보증금을 가로챈 목적인 “전세사기”, 전세보증금을 제외한 소액으로 주택을 매매하는 “갭투자” 등 다양한 사회적 원인에서 비롯됨.

- (구조적 원인) 주택임대차계약에 있어 임대인의 경제 여건, 시장 전망 등이 불확실하기 때문에 안정적인 보증금 반환에 위험 요인으로 작용함.
  - (임대인 요인) 가장 안정적인 보증금 반환은 임대인의 경제적 여건에 달려있음에도, '임대인 정보 접근 제한', '임대인 변경 가능성' 등으로 인한 위험 요인이 존재함. 나아가 충분한 자기자본 없이 보증금을 활용하여 주택을 매입하는 일이 상당히 나타나며, 이는 보증금 미반환 위험으로 나타나고 있음
  - (시장 요인) 주택의 매매가격 및 전세가격은 주택시장의 여건에 따라 그 가격 변동이 크기 때문에 임대차 종료 시점의 상황에 대한 예측이 어려워 위험 요인으로 작용함.
- (법률적 원인) 보증금 미반환은 등기가 되지 않은, 채권적 전세제도에 있어 보증금의 채권적 성격에서 기인함. 주택임대차는 대부분 민법상 채권계약에 해당하는데, '임차보증금'은 차임의 연체 등에 대한 '보증'의 수준을 넘어서고 있음.
  - 주택임대차계약 및 보증금에 관하여는 「민법」과 「민법」의 특례법인 「주택임대차보호법」에서 규정하고 있음.

### 전세 관련 법규정

- 「민법」 제2편 제6장에서는 '물권'으로서의 '전세권'을 규정.
- 「민법」 제3편 제2장 제7절에서 '채권'으로서의 '임대차계약'을 규정.
- 「주택임대차보호법」은 「민법」에 대한 특례 규정으로 보증금 회수, 계약기간, 계약갱신 요구 등에 관한 내용 등을 규정.

- 임대인과 임차인 간 등기를 통해 전세권을 설정하는 경우 '물권'으로서 전세로 취급되나, 실제 주택임대차 시장에서 등기가 이루어지는 경우는 극히 드뭄. 국토교통부(국토교통부, 주거실태조사, 2021)에 따르면 전세권을 설정한 가구는 23.1만 가구로 전체 전세가구의 7.1%에 불과하였고, 나머지 가구는 미등기 상태로 나타남.<sup>6)</sup>
- 물권적 전세가 아닌 채권적 전세계약의 '보증금'에 대한 「민법」상 별도 규정은 존재하지 않음. 채권적 전세계약에 대한 특례 규정인 「주택임대차보호법」의 적용을 받을 뿐임.
  - 예컨대, 「주택임대차보호법」은 보증금 보호를 위한 우선변제권(제3조의2), 보증금 중 일정액보호(제8조) 등을 규정하고 있으나, 보증금의 법적 성격에 대한 규정은 존재하지 않음. 그 결과 보증금에 관하여는 대체로 학설·판례에 의해 임대인이 임차물 인도 시까지 부담하는 모든 채권에 대한 담보로 이해되는 경향이 있음.
  - 「주택임대차보호법」 제12조에서 미등기 전세의 '전세금'을 '임대차의 보증금'으로 보도록 하여 보증금 보호 규정을 적용하도록 하고 있으나, 우리나라의 전세보증금의 금액 수준을 고려할 때 차임 연체나 목적물에 대한 손해배상에 대한 '보증'만을 목적으로 한다고 보기 어려움.
  - 오히려 임차보증금은 '액수 제한'과 '예치 의무'가 없기 때문에 주택임대차를 '보증'한다기 보다는 운용수익이나 자금 조달 기대에 기초한 '대출'의 기능이 더 크다고 할 수 있음.
- 전세보증금의 지급 및 반환은 일종의 사적금융으로 볼 수 있으나, 기본적으로 사인 간의

6) 국토교통부, 「주택통계 발표」, 보도자료, 2023

계약으로 보아 금융에 적용되는 관리 및 보호가 적용되지 않는다는 문제가 있음.

- 「주택임대차보호법」에도 보증금 보호를 위한 우선변제권, 임차권등기명령 등을 규정하고 있으나, 금융 영역과 달리 임대인의 변제능력<sup>7)</sup>이나 임차인의 상태<sup>8)</sup> 등을 고려하지 않기 때문에 상대적으로 위험한 계약이 이루어질 수 밖에는 구조임.
- 보증금의 지급과 반환은 고액의 금전을 빌리고 갚는 행위임에도 사인 간 계약이기 때문에 별도의 금융제도상 보호나 규제 부재한 상황임.

## 전세보증금 반환보증의 역할

- 부족한 법률적 보호 탓에, 임차인의 전세보증금을 사후적으로 보장(보호)할 수 있는 장치로서 전세보증금 반환보증제도의 중요성이 커지고 있음.
  - 전세 보증금반환 보증보험은 1995년 SGI서울보증에서 우리나라 최초로 출시된 이후 2013년 9월 주택도시보증공사, 2020년 7월 한국주택금융공사에서 출시하여 활용되고 있음.
- 보증금 반환보증은 채무자의 입장에서 부족한 신용을 보완하고, 채권자의 입장에서는 상대방의 채무불이행으로 인한 손해를 보상받기 위해 채권을 보다 확실히 담보할 수 있는 채권 담보적 기능을 갖춘 제도임.
  - 전세보증금반환 보증보험은 보증과 보험의 제도를 결합하여 신용을 중심으로 한 위험의 감소를 위해 보증이 보험의 일부분으로 취급되는 성격을 가지고 있음. 보험은 사고가 발생했을 때 그 손실을 보상한다는 점이 보증과 유사하나, 보증은 채무자가 채무를 이행하지 않을 때 채무자 이외의 자가 채무의 이행을 부담하는 것을 내용으로 하는 계약으로 미래의 위험을 감소시키기 위한 제도임.
  - 또한, 보증은 주계약인 채권 채무계약을 전제로 성립하는 종속계약임에 비해, 보험은 보험자가 보험사고가 발생했을 경우 상대방 또는 제삼자에게 발생한 손해의 보상을 약속하고, 보험계약자는 소정의 보험료를 지급하는 것을 내용으로 하는 독립된 계약임.
- 전세보증금 반환보증은 임대인이 임차인에게 전세보증금을 반환하지 않을 경우, 보증기관에서 대신하여 그 보증금을 임차인에게 갚아주는 제도임. 보증기관은 계약에 따라 소정의 보험료를 받고, 이후 보증사고가 발생하면, 임대인의 보증금 반환의무를 대신하여 이행함으로써 발생한 채권을 임대인에게 구상하게 됨.
- 전세보증금반환보증 도입 이후 반환보증 가입자가 급증함과 동시에 보증사고도 급증하자, 정부는 반환보증의 가입요건을 강화하였음. 반환보증에 가입하기 위해 전세가율이 90%로

7) 주택임대를 위한 임대인의 소득·자산·부채 등에 관한 기준이 없고, 임차인 입장에서 계약 당시 임대인의 경제적 상태를 확인할 수 있는 방법이 없다는 점에서 채무자의 경제적 상태에 기초하여 대출이 이루어지는 금융 영역과 차이 존재.

8) 전세보증금 마련을 위해 전세자금대출을 활용하는 가구가 상당수 존재하며(21년 기준 12.2%), 전세자금대출은 HUG, HF, SGI 등 보증서 담보대출로 전체 전세보증금의 80~90%까지 제공되므로, 특히 저소득층 등을 위한 공공재원 전세자금대출이 다수 존재하여 상대적으로 취약한 자산 상태의 임차인이 전세에 거주하는 경우도 많음. 이는 과거 전세가 대부분 자기자본에 기초하여 이루어지던 것과 차이가 있음. 이렇듯 전세자금대출에 기초하여 마련한 임대보증금이 미반환되는 경우 임차인에게 심각한 타격을 입힐 수 있음.

조정되었으며, 아울러 주택의 시세도 공시가격의 140%로 하향 조정됨. 결과적으로 전세보증금 반환보증의 가입요건은 공시가격의 126% (=140\*90%)로 기존 150%보다 낮아지게 되었음.

- 전세보증금반환보증은 그 수요가 꾸준히 증가함에 따라 보증사고도 증가하고 있음. 한국주택금융공사에서 집계한 전세보증금반환보증의 사고 건수는 지난해 21건에서 지난달 말 기준 260건으로 사고 금액도 111억에서 559억원으로 증가한 것으로 나타남.<sup>9)</sup>
- 최대 규모의 전세보증금 반환보증을 하고 있는 주택도시보증공사의 경우에도 지난해 비해 보증사고액이 3.2배 증가하여, 올해 전세보증사고액을 3.8조로 전망하고 있음.<sup>10)</sup>

#### ■ 반환보증 가입요건의 강화로 저가주택이 가입대상에서 제외되는 결과로 나타났음.

- 국토교통부(국토교통부, 「전월세 실거래 자료」 및 「공동주택 공시가격」, 2022 )에 따르면, 가입대상에서 제외된 주택들의 공시가격 평균은 1.3억원이며, 대부분이 공시가격 3억원 미만의 주택들로 나타남.

#### ■ 부족한 법률적 보호에, 최소한의 보증금보호 장치에서 반드시 필요한 임차인이 제외되는 문제가 나타나기 시작하였음.

### ● 보증금반환 보증제도의 문제점

#### ■ 신청 및 청구 기간의 문제

- (보증신청기간 문제) 현재 전세보증금 반환보증 상품의 신청을 위해서는 임대차계약 기간이 계약기간의 2분의 1 이상 남은 임대차계약으로 한정됨.
- (보증청구기간 문제) 계약 종료 후 보증금을 반환받지 못해 보증 청구를 하는 경우, 약관에 따라 계약 해지 후 최소 30일에서 최대 2개월 후 가입 기관에 보증금을 청구할 수 있음.
- 일반적으로 전세계약이 종료되면 늦어도 만기 1~2개월 이내 이주하는 전세 계약을 체결하는데, 임차인이 보증기관에 청구해 보증금을 받는 데까지 상당한 시간이 걸려 임차인의 주거 이전에 상당한 불편을 초래하고 있음.

#### ■ 가입 가능 보증금의 제한 문제

- 전세보증금 반환보증 제도의 문제점에 대한 지적이 많아, 보증기관의 상품에 따라서는 보증금의 한도 규정을 삭제하기도 하였음. 그러나 여전히 가입 한도 규정이 있는 보증상품이 존재하고 있음.
- 비록, 정책금융기관이자 준정부기관으로서 각 기관의 역할과 정부 정책에 대응하는 제도를 운용한다는 점에서 보증금의 제한은 자유롭게 결정하는데 한계가 있고, 그 필요성도 있을 것으로 사료됨.

9) 「경기신문」, 한국주택금융공사 전세보증금반환보증 사고, 작년비 건수·금액 5배 증가(<https://www.kgnews.co.kr/mobile/article.html?no=764247> 최종검색일 : 2023. 12. 10.)

10) 「조선일보」, 올해 전세 보증사고액 3조원 돌파..악성임대인 회수율은 9.7그쳐([https://www.chosun.com/economy/real\\_estate/2023/10/18/WN7T3RKVJZHE7NJYVDYNTA4PCU/](https://www.chosun.com/economy/real_estate/2023/10/18/WN7T3RKVJZHE7NJYVDYNTA4PCU/) 최종검색일 : 2023. 12. 10.)

- 그럼에도 불구하고, 장기적인 측면에서 반환보증의 제한으로 인해 범위에서 벗어나는 임차인이 발생할 수 있다는 문제점이 존재함.

#### ■ 가입기준 변경에 따른 갱신 문제

- 최근 정부의 전세보증금 반환보증의 가입기준 강화 조치는 전세사기 등 보증금 관련 사고에 따른 대비방안으로 나타났음. 2023년 5월 1일부터 이전에 150%이던 주택공시가격 적용 비율은 주택공시가격의 126% 이내 범위에서 보증보험 가입이 가능해졌음.
- 또한, 주택가격을 산정하는 감정평가 적용방식도 변경되었음. 기존에는 반환보증의 신규 또는 갱신 신청 시 주택의 감정평가금액을 최우선으로 적용했으나, 앞으로는 공시가격 등(KB시세나 부동산테크 등)이 없어야지만 후순위로 감정평가금액을 적용하도록 하였음.
- 또한, 연립, 다세대주택에 있어서도 기존 감정평가금액의 100%까지 주택가격으로 인정하던 것을 현재는 그 기준을 90%로 낮추었음.
- 그런데 변경된 기준은 신규 보증에만 적용되고 갱신되는 보증은 2024년 1월 1일부터 적용됨. 이렇게 되면 이전 기준으로 보증보험에 가입하여 2024년 1월 1일 이후 갱신하는 임차인 중 상당수가 갱신계약이 어려워질 가능성이 있음.

### 🌈 단기적 개선방안(보증금 반환보증제도적 측면)

#### ■ 신청 및 청구 기간의 개선

- (보증신청기간 확대) 신청기간은 임대차계약의 2분의 1이 지나지 않은 기간으로 제한하고 있음. 상대적으로 불리한 위치에 있고, 보증금을 사후적으로 보호받으려는 임차인을 고려한다면 일률적인 신청기간 제한보다는 확대가 필요할 것으로 사료됨. 특히, 임대차계약 기간에 따른 차등 적용하는 방안이 필요하다고 사료됨.
- (보증청구기간 축소) 선행연구에 따르면<sup>11)</sup> 계약 종료 시점에서 보증금을 반환받지 못하여 보증보험의 지급을 신청할 때 2023년 7월에는 평균 5개월 이상의 시간이 소요되는 것으로 나타남.<sup>12)</sup>
- 현실적으로 임차인으로서 보증금을 제때 반환받지 못할 것을 우려해 보증보험에 가입했는데, 보증보험의 지급이 지연되고 있는 현실임.
- 따라서, 보증보험의 경우 임차인이 임차권등기명령을 신청해 임차권등기가 마쳐지고, 임차인이 보증보험의 지급을 신청하면 보증기관에서는 해당 주택의 명도 여부 등만을 확인하여 바로 보증금을 선지급 할 수 있는 방안이 마련되어야 함. 그래야 연결되는 후속 임차인의 문제 등도 해결할 수 있음.

11) 서영천, 김상근, 전세 보증금반환 보증보험제도의 개선사항에 관한 연구, 대한부동산학회지 통권 제69호, 대한부동산학회, 2023. 69쪽.

12) 다만, 지연된 기간 동안 임차인의 은행 전세자금 대출에 대해서 과거 연체가 적용되었지만, 최근 임차권등기를 마친 주택에 한해서는 2개월 씩 최장 6개월까지 전세자금 상환기일을 연장해 주고 있음.



## ■ 가입 가능 보증금의 한도의 장기적 삭제

- 정부의 정책적 선택과 정부기관으로서의 역할에 따라 보증금의 한도는 어쩔 수 없는 선택일 것임. 그러나 가입 가능 보증금의 제한을 두는 문제에 대해 이미 많은 선행연구와 전문가의 지적이 따르고 있음.
- 보증금의 제한으로 인한 임차인의 피해를 줄이기 위해서 보증보험 가입 가능 금액의 한도를 장기적으로는 삭제할 필요가 있으나 한계를 인식한다면 가입 가능 금액의 한도를 점진적으로 확대하는 방식을 고려해볼 수 있음.

## ■ 가입기준 변경에 따른 이전 임차인 보호

- 2023년 5월 1일부터 공시가격 적용 비율이 변경되어 임차인은 더욱 신중하게 주택의 가격까지 고려해서 전세 주택을 선정할 수 있게 되었음. 그러나, 현재 이전의 공시가격 비율인 150%를 적용받는 임차인의 경우 2024년 갱신 시 보증보험 적용이 불가능하다면 사회적으로 큰 혼란이 생길 수밖에 없음.
- 따라서 신규 임차인에게는 126%를 적용하더라도, 기존 임차인은 해당 주택에서 임대차를 종료할 때까지 기존 비율로 적용해 주는 방안이 필요함.

## 🌈 장기적 개선방안(법·제도적 측면)

### ■ 보증금 미반환 위험 주택의 시장 진입 제한

- 가령 전세가율이 90%를 초과하는 보증금 미반환 위험이 높은 주택의 주택 임대시장의 진입을 제한하는 방안이 필요할 것으로 사료됨.
- 나아가 보증금 미반환 위험이 높은 주택은 아니지만, 장기적으로 시장 변동에 따라 보증금 미반환이 발생할 개연성이 높은 부분(전세가율 60 ~ 90%)을 보증금 반환보증을 통해 보호하고, 다만, 전세가율이 90%를 초과하는 경우에는 초과 부분에 대하여 월세로 전환하도록 유도하는 방향도 생각해 볼 수 있음.
- 전세가율 60 ~90% 부분은 보증금 반환보증을 통해 보호할 수 있도록, 보증금 반환보증 가입을 의무화하는 방법이 필요할 것으로 사료됨. 이를 통해 시장변동에 따른 위험에서 임차인을 보호할 수 있을 것임.
- 반면, 보증금 미반환 위험이 낮은 전세가율 60% 미만의 경우에는 주택 임대시장에서 자체적으로 규율되도록 두고, 제도적 관리가 필요한 경우에 개입하는 방안이 필요할 것으로 사료됨.

### ■ 임대인의 임대보증금보증 의무 가입 확대를 통한 임차인 보호

- 예컨대 보증금의 비율이 주택 가격의 일정 비율을 상회 시 또는 임대인의 주택 수가 일정 호수 이상 등 임차인으로서 위험성이 상대적으로 클 것으로 예상되는 임대인의 경우 임대보증금보증의 의무화 하는 방안을 고려할 수 있음.



- 점진적으로는 전세보증금반환보증을 임대보증금보증으로 통일할 수 있다면, 현재 이분화된 임대보증금 관련 보증 일원화 및 보증료 부담 비율의 조정이 가능할 것으로 사료됨.

#### ■ 보증금 반환 지연 문제를 고려한 제도 신설

- 현재, 임차인으로서의 계약 종료일 이전까지 보증금 반환에 대한 불확실이 존재하기 때문에 이는 일상적인 불안으로 나타나고 있음. 보증금 반환 지연에 대비하는 제도적 장치가 필요한 이유임.
- 현행 보증금 반환보증 또는 임차권등기명령 등은 임대인의 보증금 미반환이 발생하였을 때를 대비한 장치라고 할 수 있음. 따라서 보증금 반환 지연으로 발생하는 문제에 대응하는데는 내재적 한계가 있음.
- (통지 제도 신설) 임대인이 임대차 기간 종료 전, 임차인의 보증금 반환에 대한 이행 및 방법에 대한 통지를 하도록 하는 방법을 고려해볼 수 있음. 통지를 강제한다면, 설사 임대인이 이행이 불가능한 경우에도 거주기간을 연장하는 등 임차인으로서의 상황에 맞는 주거 계획이 가능해질 것으로 생각됨.
- 임차인이 임대차 종료일에 맞춰 이사가 필요한 경우 '계약자 간 이사 시기 불일치 대출(서울시 전월세 보증금 지원센터에서 약 10년 넘게 진행 중인 사업으로 차기 임차인이 들어오지 않아 보증금 반환이 어려울 것으로 예상되는 가구에 대출을 연결해주는 사업)을 참고하여 보증금 반환 지연 대응 사업을 추진할 필요가 있음.
- (예치금 제도 신설) 임대인이 임대차 기간 만료 전 예치금(일정 비율)을 관련 기관에 예치하는 방안도 생각해 볼 수 있음. 보증금 지연 반환이 이루어질 경우 예치금은 임차인에 귀속시킬 수 있는 방안을 고려해볼 수 있음.
- 예치금의 비율은 계약금과 유사하게 10% 내외를 생각해 볼 수 있음. 다만, 예치금은 임대인의 보증금 반환 이행을 약속하는 성격을 지니게 되며, 임대차 기간 만료 후 보증금 반환 이행이 지연되는 경우에 임차인에게 예치금이 귀속되게 함으로서 임차인으로서의 보증금 지연으로 발생하는 추가적인 손해(예컨대 계약금 손해)에 대비할 수 있음.
- (지연이자 제도 신설) 보증금 반환에 있어서는 임대인에게 지연이자를 부과하는 방법을 고려할 수 있음. 지연이자는 종국적으로 임대인의 자발적인 지연 방지를 유도할 수 있을 것으로 생각됨.
- 현재 반환청구 소송이 이루어지는 경우 연 5%, 소장 부분 송달일 다음날부터는 연 12% 수준의 지연이자 청구가 이루어지고 있음. 이에 맞춰 보증금 반환 지연이 일어나는 경우 높은 수준의 지연이자 청구가 가능하도록 한다면, 임대인이 보증금 반환 의지를 높여 반환 지연 문제를 줄일 수 있을 것으로 생각됨.
- (임대인 변경시 설명, 동의 절차 신설) 임대차 계약에서 임대차 보증금 반환에 있어 임대인의 경제적 여건은 상당히 중요한 비중을 차지함. 그러나 임차인으로서의 갑작스러운 임대인의 변경으로 예상치 못한 위험이 발생할 가능성이 있음. 이는 아무리 임차인으로서 보증금 지연을

방지하기 위한 노력을 했더라도, 특히나 임대인 변경을 임차인으로서 알지 못하기 때문에 그 보증금 반환 지연 위험성 요인으로 작용함.

- 주택 매매에 있어 임대차 보증금 반환 의무는 함께 이전되므로, 임차인으로서 이를 저지할 수 없지만 최소한의 장치인 임차인의 동의 절차를 신설한다면, 위험성을 상대적으로 낮출 수 있을 것으로 생각됨. 다만, 임대인이 보증금 반환 보증에 가입한 경우에는 이를 배제하거나 완화하는 방법을 고려해도 무방할 것임.

## 마치며

- 전세보증금이 미반환(지연) 되는 경우가 속출하고 있으며, 이는 상대적 약자인 임차인에게 큰 위험으로 다가오고 있음.
- 전세보증금이 미반환(지연) 되는 원인은 다양한 이유가 있지만 크게 제도적, 사회적, 구조적, 그리고 법률적 원인에서 기인하기도 함.
- 등기를 하지 않는 채권적 전세의 특성상, 임차인의 전세보증금을 보호하기 위해서는 전세보증금 반환보증의 역할이 매우 중요할 것임.
- 그러나, 현행 전세보증금 반환보증은 여러 문제가 있었음. 이에 필자는 단기적, 장기적 개선방안을 제시하였음.

HF 한국주택금융공사



### 참고문헌

- 편집대표 김용덕(조용현 집필부분), 『주석 민법 물권』, 한국사법행정학회, 2019.
- 김선주, 전세보증금보험 개선방안, 부동산법학 제23집 제3호, 2019.
- 문윤상, 전세보증금 반환보증제도 개선방안, KDI FOCUS, 통권 제125호, 2023.
- 박희우, 전세보증보험 현황과 시사점, 보험연구원, 2021.
- 이흥민, 채권적 전세의 법적 규율, 고려법학 제66호, 2012.
- 서영천, 김상근, 전세 보증금반환 보증보험제도의 개선사항에 관한 연구, 대한부동산학회지 통권 제69호, 2023.
- 국토연구원, 「보증금 반환 지연 및 미반환 구조 이해와 임차인 불안 완화 방안 연구」, WP23-08, 2023.
- 국토교통부 <http://www.molit.go.kr>