

# KDI FOCUS

KDI FOCUS 2023년 9월 12일(통권 제125호)

자료문의 KDI 홍보팀(044-550-4030) 집필자 문운상 연구위원(044-550-4075)  
KDI FOCUS는 시의성 있는 경제·사회적 이슈를 간략하게 정리한 시론 성격의 자료임.  
본 포커스의 내용은 집필자 개인의 의견이며 본원의 공식 견해가 아님.



영상보고서



전세는 우리나라의 독특한 임대차제도로 서민의 주거안정에 기여해왔다. 하지만 최근 주택가격이 크게 변동하면서 '깡통전세'와 '역전세' 등이 사회문제로 비화되며 전세제도에 대한 개편 요구가 높아지고 있다. 전세의 안정성을 확보하기 위해서는 전세보증금 반환보증을 확대할 필요가 있다. 이를 위해 반환보증에 보증위험을 반영하고 여타 보증제도를 반환보증을 중심으로 통합하여 운영하는 것이 바람직하다.

## 전세보증금 반환보증제도 개선방안

문운상 | KDI 연구위원



## I. 들어가며

전세는 우리나라의 독특한 주택임대차 계약으로 지금까지 서민의 주거안정에 기여하였으나, 최근 주택시장의 불안으로 임차인이 보증금을 반환받지 못하는 위험이 드러났다.

전세는 다른 나라에서는 찾아보기 힘든 우리나라의 독특한 주택임대차 계약이다. 금융제도가 제대로 뿌리내리지 않은 상황에서 발달한 전세제도는 서민의 주거안정에 기여해 온 것으로 평가받는다. 임차인은 매월 내야 하는 월세 대신 전세보증금을 주택 소유주에게 대여함으로써 주거비용을 낮추고 큰돈을 마련할 기회를 얻는다. 임차인의 관점에서 전세는 월세에서 '내집마련'으로 이어지는 주거사다리 역할을 해왔다. 반면, 임대인은 대여받은 보증금을 활용하여 주택을 구매할 기회를 얻는다. 사금융을 통해 주택 구입자금을 융통함으로써 주택공급의 활성화에 기여한다. 이처럼 전세는 임대인과 임차인의 이해관계를 모두 만족시켰기 때문에 우리나라에서 빠르게 자리 잡았다.

그동안 안정적으로 작동했던 전세제도는 최근 여러 가지 사건·사고들을 통해 잠재적 위험요인이 드러났다. 2020년 7월, 「주택임대차보호법」이 개정되면서 임대차가 제도적으로 큰 변화를 겪었다. 동시에 코로나19로 인하여 유례없을 정도의 유동성이 공급되면서 주택가격과 전세가격이 급등하였다. 하지만 2022년 하반기부터 빠르게 상승한 금리의 영향으로 주택시장은 급격히 위축되어 주택가격이 급락하였다. 예상치 못한 충격으로 주택가격이 전세가격보다 낮은 수준으로 떨어지기도 하여 소위 '깡통전세'가 속출하였다. 전세가격도 함께 하락하면서 재계약 시 임대인이 보증금 일부를 돌려줘야 하는 '역전세'도 증가하고 있다. 이는 임차인이 임대인에게 대여했던 임대보증금을 돌려받지 못할 위험이 커졌다는 것을 의미한다.

이와 같이 전세보증금의 미반환 위험이 커지면서 전세제도에 대한 개선 요구가 높아지고 있다. 혹자는 전세가 그 수명을 다했다고 주장하기도 한다. 하지만 다른 나라처럼 월세가 보편적인 임대차계약으로 자리 잡을 때까지 얼마나 긴 기간이 소요될지 알 수 없다. 따라서 취약점이 드러난 전세제도를 살펴보고, 이를 바탕으로 현재의 전세제도를 개선하는 방안이 무엇인지 논의하고자 한다.

## II. 전세 현황과 위험요인

### 1. 전세 현황

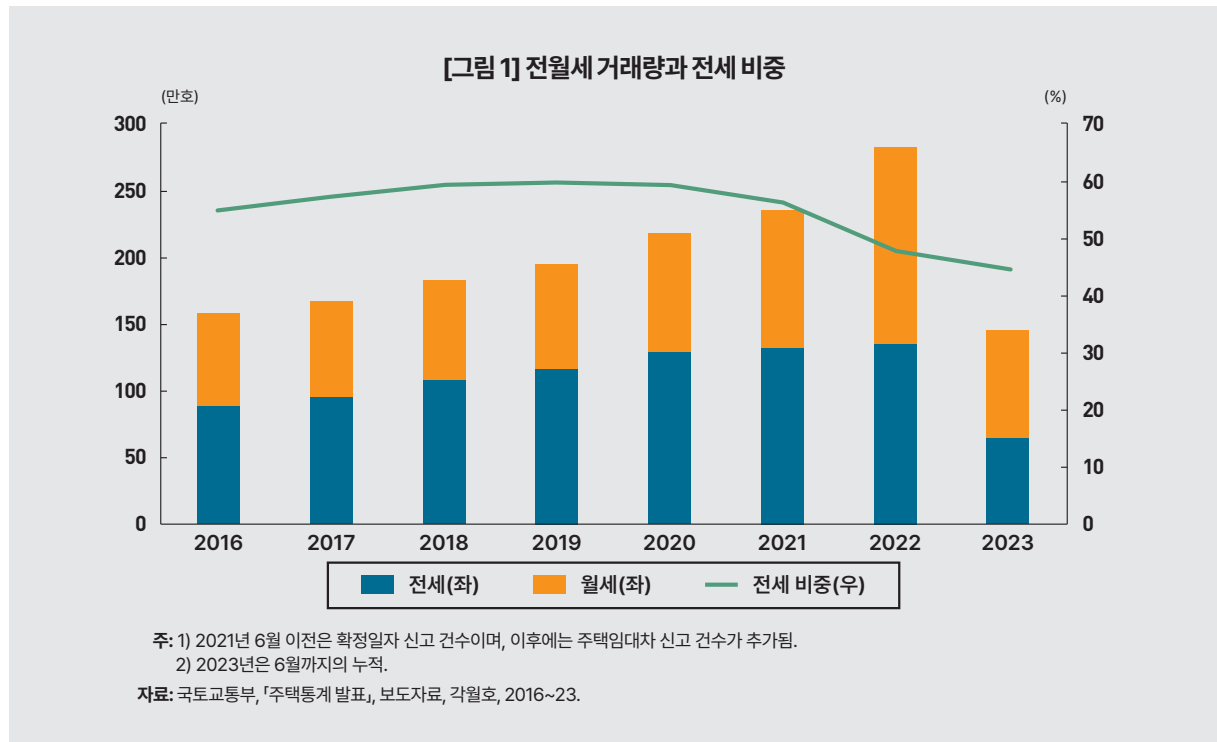
통계청의 「인구총조사」(2020년 기준)에 따르면 우리나라의 자가점유율은 60%이다. 전체 2,015만 일반가구<sup>1)</sup> 중 1,199만 가구는 가구 구성원이 보유한 주택에 살고 있는 것이다. 반면, 나머지 816만 가구는 자가가 아닌 타인 소유의 주택에 임대차로 거주하고 있다. 특히 집값이 비싼 수도권에서는 이 수치가 더욱 낮아져, 서울의 자가점유율은 35%에 불과하다.

전세가 서민들의 보편적인 주거형태로 자리 잡고 있음은 임대차거래에서 확인할 수 있다. 국토교통부의 '주택임대차 신고제'와 '확정일자 신고' 자료에 따르면 2016년에 160만건에 이르렀던 전월세 거래가 2022년에는 무려 280만건까지 증가하였고, 올

1) 국내 일반가구만을 의미하며, 외국인과 집단가구 등은 제외하였다. 행정안전부의 「주민등록인구현황」에 따르면 2022년 말 기준 우리나라의 총 세대수는 2,370만 5,814세대이다.

우리나라의 약 8백만 일반가구가 임대차를 통해 타인의 주택에 거주하며, 전월세 거래량 중 절반가량이 전세 형태로 계약되어 전세제도는 한동안 지속될 것으로 보인다.

하는 6월까지 146만건이 넘었다.<sup>2)</sup> 더욱이 전월세신고제에 금액변동이 없는 갱신계약과 소액<sup>3)</sup> 및 단기 계약이 제외되었음을 감안하면 실제 임대차계약은 이보다 더 많을 것으로 추정된다. 전체 전월세 거래 중 전세 비중은 한때 60%에 육박하였으나 최근 다소 감소하여 올해에는 약 45%를 기록하고 있다. 따라서 임대차거래의 절반가량이 아직 전세를 이용함에 따라 전세제도는 앞으로도 서민들의 보편적 주거형태로 존속할 것으로 보인다.



전세가격은 2022년 하반기부터 하락하기 시작하여 역전세의 위험이 커졌으며, 이러한 현상은 2024년까지 이어질 것으로 보인다.

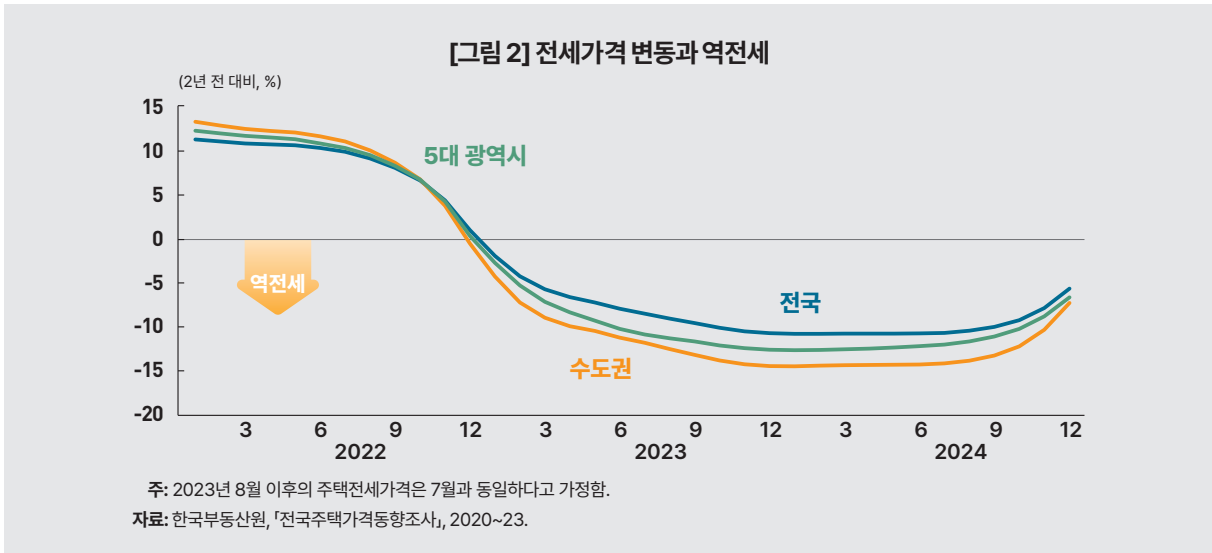
## 2. 전세가격과 역전세

최근 전세가격은 급격히 변동하였다. 특히 2022년 하반기부터 전세가격이 큰 폭으로 하락하면서 임대인이 임차인에게 보증금 일부를 돌려줘야 하는 ‘역전세’에 대한 우려가 커지고 있다. [그림 2]는 전세의 계약기간이 일반적으로 2년임을 감안하여 전세가격을 2년 전과 비교한 것이다. 이에 따르면 작년 말부터 역전세가 시작되었으며, 올해 말 수도권에 집을 보유한 임대인은 평균적으로 약 15%의 보증금을 임차인에게 돌려주어야 하는 것으로 추정된다. 아울러 한국은행<sup>4)</sup>은 역전세 위험가구가 4월 기준 102.6만 가구에 이르며, 역전세의 보증금 대비 전세가격의 차이를 평균 0.7억원으로 추정하였다.

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

3) 소액의 임대차계약은 보증금 6천만원 이하 또는 월세 30만원 이하의 임대차계약을 의미한다.

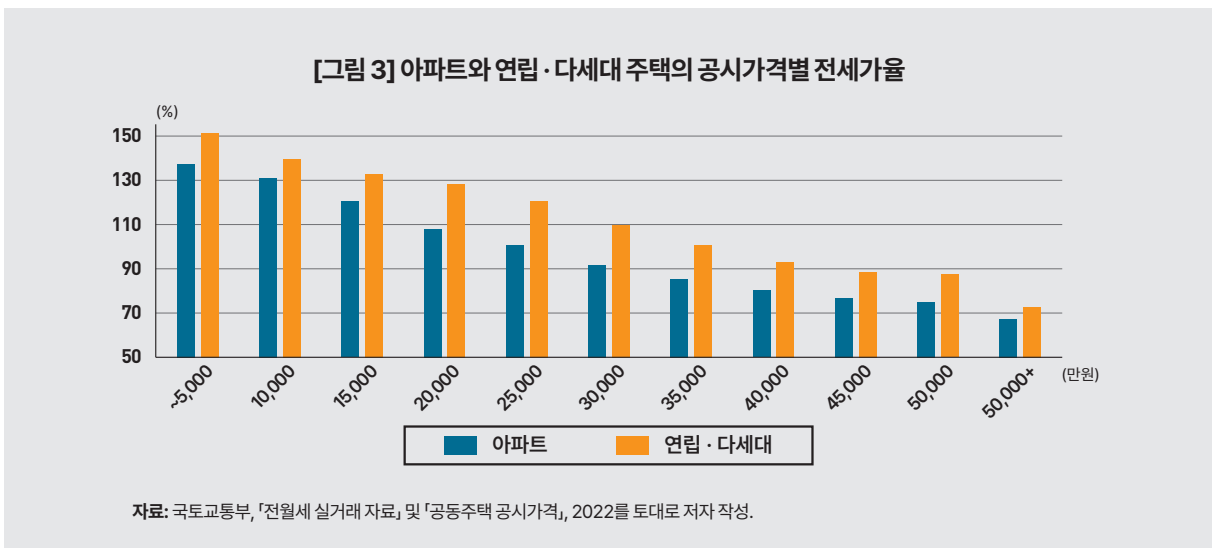
4) 한국은행의 『경제전망보고서』(2023)에서는 역전세를 “각 시점의 잔존 전세계약(월세가 전혀 없는 순수 전세 기준) 중 기존 전세보증금이 최근 전세시세(주소, 건축연도 및 평형이 동일한 주택의 6개월 내 최근 전세가격)를 초과하는 경우”로 정의하였다.



### 3. 전세가울

**공시가격 대비 전세가울은 주택가격이 낮을수록 높아지며, 연립·다세대 주택이 아파트보다 더 높아 전세보증금의 미반환 위험을 겪을 가능성이 크다.**

임대보증금이 반환되지 못할 위험은 매매가격 대비 전세가격의 비율인 전세가울이 높을수록 커진다. [그림 3]은 주택의 시세 대신 공시가격을 사용한 전세가울<sup>5)</sup>을 보여 주고 있다. 즉, 이 그래프의 전세가울은 2022년에 거래된 모든 전세계약의 보증금을 해당 주택의 2022년 공시가격으로 나누어 계산된 수치이다.<sup>6)</sup> 이 그래프는 공시가격이 높아질수록 전세가울은 하락한다는 사실을 말해주고 있다. 공시가격 5,000만원 이하의 아파트와 연립·다세대 주택의 공시가격 대비 전세가울이 각각 137%와 151%를 기록하였다. 하지만 이 수치는 공시가격이 커짐에 따라 점점 낮아져, 공시가격 5억 원 이상에서는 각각 67%와 73%를 나타내고 있다. 그리고 연립·다세대 주택의 전세가울은 아파트보다 높아 서민이 주로 거주하는 저가의 연립·다세대 주택일수록 전세보증금의 미반환 위험이 커진다고 할 수 있다.



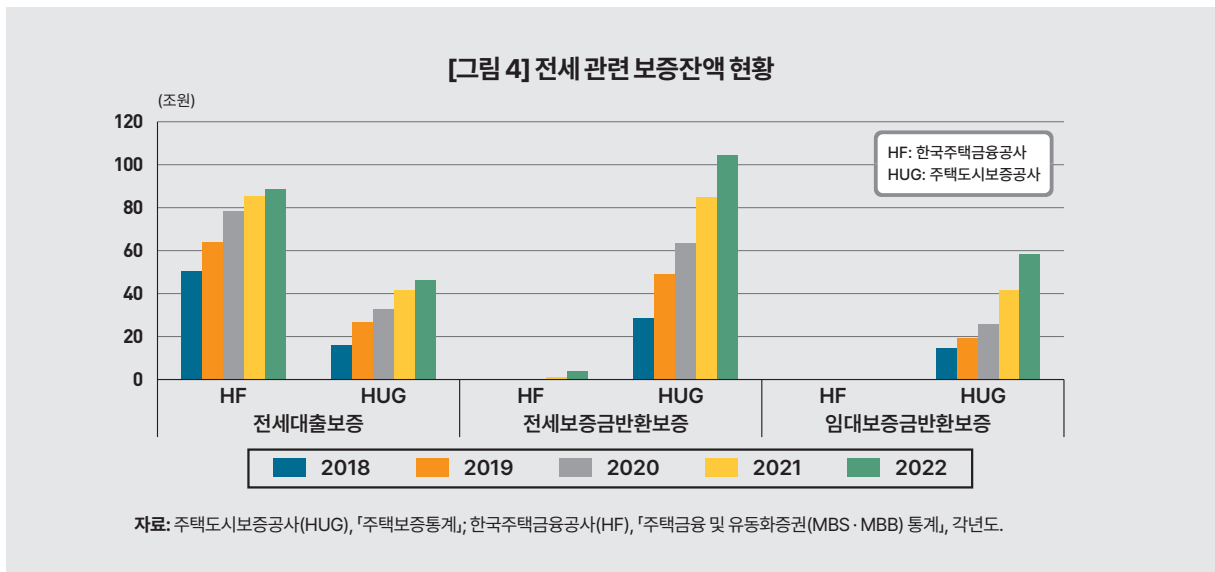
5) 2022년 공동주택의 공시가격 현실화율은 71.5%로, 시세는 평균적으로 공시가격의 140%이다. 즉, 공시가격 대비 전세가울이 140%일 때 주택시세 대비 전세가울은 100%로 볼 수 있다.

6) 국토교통부의 전월세 실거래 자료와 공시가격 자료를 결합하여 전세가울을 계산하였다. 2022년 전체 전월세 실거래 자료 중 약 90%를 주소 등을 통해 공시가격과 결합하였다. 결합방식에 대한 자세한 설명은 문운상(근간 예정) 참조.

### Ⅲ. 전세보증금 반환보증제도 현황

전세보증금 반환보증은 임대인이 보증금을 상환하지 않을 때 보증기관이 대신 갚아주는 제도로서 공적보증기관의 보증 잔액은 170조원에 육박한다.

앞서 살펴본 '역전세'와 높은 전세가율은 전세보증금 미반환 위험을 높인다. 그래서 보증금을 사후적으로 보호할 수 있는 전세보증금 반환보증제도의 중요성이 커지고 있다. 전세보증금 반환보증은 임대인이 보증금을 상환하지 않을 때 보증기관이 대신 갚아주는 제도이다. 보증기관은 일정 비율의 보증료를 받고 사후적으로 보증사고가 발생했을 때 임대인의 보증금 반환의무를 이행하고, 추후에 임대인에게 구상권을 청구한다. [그림 4]는 전세 관련 보증잔액 현황을 보여주고 있다. 2018년 이후 전세 관련 보증잔액은 전반위적으로 증가하였다. 그중에서도 주택도시보증공사(HUG)의 '전세보증금 반환보증'은 2018년 29조원에서 2022년 105조원으로 급증하였다. 전세보증금 반환보증이 도입된 2013년에는 임차인이 반환보증을 가입하는 데 임대인의 동의가 필요했으나, 2018년 2월에 임차인의 권리를 보호하기 위해 임대인 동의 의무가 폐지된 이후 전세보증금 반환보증이 급증한 것이다. 임차인이 선택적으로 가입할 수 있는 '전세보증금반환보증'뿐 아니라 민간임대주택의 등록임대사업자가 의무적으로 가입해야 하는 '임대보증금반환보증' 또한 임차인의 보증금을 보호한다. 따라서 60조원에 육박하는 주택도시보증공사(HUG)의 '임대보증금반환보증' 잔액을 더하면 대략 170조원의 전월세보증금이 공적기관에 의해 보증되고 있다.

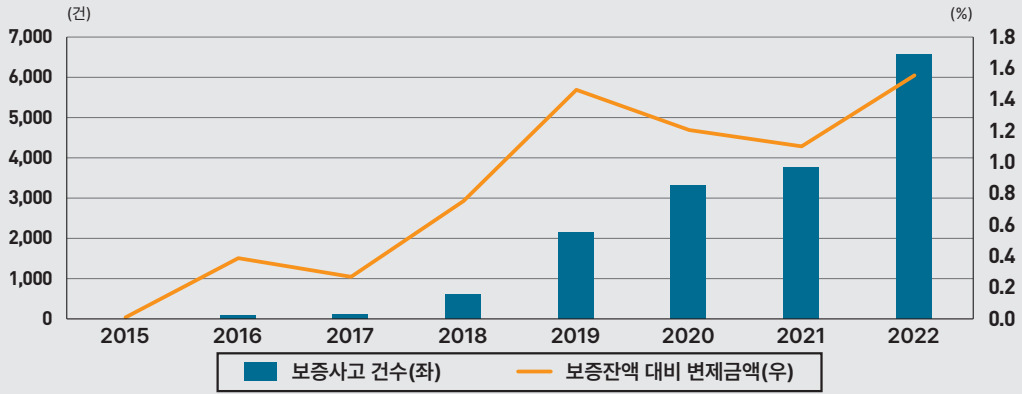


2022년부터 '전세보증금 반환보증'의 보증사고가 급증하자, 올해 5월 반환보증을 가입요건이 강화되었다.

하지만 작년 하반기부터 주택시장 부진과 함께 강통전세와 전세사기 등으로 보증사고가 급증하고 있다. [그림 5]는 주택도시보증공사(HUG)의 '전세보증금반환보증'의 보증사고 건수와 사고금액을 잔액 대비로 보여주고 있다. 보증사고 건수는 반환보증이 확대된 2018년부터 의미 있게 증가하였으며, 특히 주택시장이 부진했던 2022년에 급격히 늘어났다. 또한 올해에는 보증사고가 폭증하여 7월까지의 보증사고 금액이 이미 2조원에 근접하고 있는 것으로 보도되고 있다.<sup>7)</sup>

7) 『매일경제』, 「전세보증사고 벌써 2조원」 (<https://www.mk.co.kr/news/realestate/10787050>), 2023. 7. 18.

[그림 5] 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 보증사고 추이



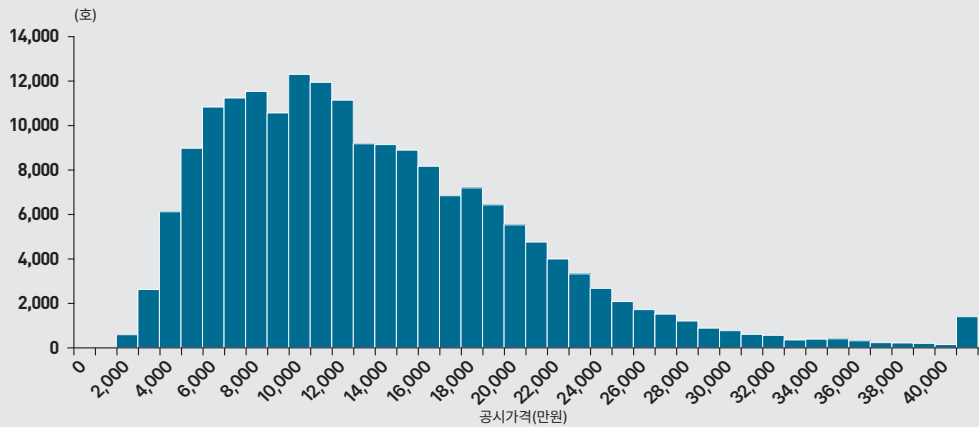
자료: 주택도시보증공사(HUG) 홈페이지(<https://www.khug.or.kr/>, 접속일: 2023. 8. 10)를 토대로 저자 작성.

**반환보증 가입요건의 강화로  
가입대상에서 제외된 주택은  
대부분 저가주택이다.**

이처럼 보증사고가 급증하자, 정부는 5월부터 반환보증의 가입요건을 강화하였다. 기존에는 반환보중에 가입하기 위해 전세가율이 100% 이하여야 했으나, 이 수치가 90%로 조정되었다. 아울러 주택의 시세도 공시가격의 150%까지 인정하였으나, 이를 140%로 하향 조정하였다. 이에 따라 반환보증 가입요건이 공시가격의 150%에서 126%(=140%×90%)로 낮아지게 되었다.

가입기준이 강화되면서 반환보중에 가입하지 못하는 주택들은 어떤 주택인지 살펴 보았다. [그림 6]은 현재 반환보중에 가입하지 못하는 전세가율 126% 이상 주택의 공시가격 분포를 보여주고 있다. 그림에서 볼 수 있듯이, 반환보증 가입에서 제외된 주택은 대부분 저가 주택이다. 이 주택들의 공시가격 평균은 1.3억원이며, 대부분이 공시가격 3억원 미만의 주택들이다.

[그림 6] 전세가율 126% 이상 주택의 공시가격 분포



주: 세로축은 2022년에 거래된 해당 공시가격 주택의 전세계약 건수를 의미함.  
 자료: 국토교통부, 「전월세 실거래 자료」 및 「공동주택 공시가격」, 2022를 토대로 저자 작성.

## IV. 전세보증금 반환 보증제도 개선방안

전세보증금 반환보증제도는  
취약계층의 보증금을  
보호하지 못하고 있는데,  
이는 보증료율에 보증위험이  
반영되어 있지 않기 때문이다.

현재 급속히 늘어나고 있는 전세보증금 반환보증제도의 문제점을 살펴보면 다음과 같다. 첫째, 앞서 살펴보았듯이 최근 보증사고의 증가로 보증 가입기준이 강화되면서 저가의 연립·다세대 주택에 거주하는 취약 임차인의 보증금을 보호하지 못하고 있다. 둘째, 임차인이 가입하는 '전세보증금반환보증'에는 임대인의 상환능력 등 보증금 미반환 위험이 반영되지 못하고 있다. 마지막으로, 전세대출과 반환보증의 확대로 전세 보증금을 활용한 소위 '갭투자'가 늘어나고 있지만, 이러한 임대인의 도덕적 해이(moral hazard)를 제어하지 못하고 있다. 더 나아가 갭투자는 주택담보대출과의 형평성 문제와 거시건전성 악화로 이어질 수 있다. 본 절에서는 이를 개선하기 위한 방안을 살펴보고자 한다.

### 1. 보증료율의 현실화 및 차등화

HUG는 전세보증금 반환보증제도로 두 가지 상품을 운영하고 있다. '전세보증금반환보증'과 '임대보증금반환보증'이 그것으로, <표 1>은 두 상품을 비교한 것이다. 두 반환보증의 가장 중요한 차이는 보증신청자가 다르다는 점이다. '임대보증금반환보증'은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 의해 등록된 등록임대사업자가 의무적으로 가입해야 하는 반면, '전세보증금반환보증'은 임차인이 선택적으로 가입한다.

보증료율에서도 차이를 보이는데, '전세보증금반환보증'은 보증대상의 주택유형, 보증금액과 부채비율에 따라 최저 0.115%에서 최고 0.154%를 부여하는 반면, '임대보증금반환보증'의 보증료율은 최고 1.590%에 이를 정도로 높다. 이처럼 '임대보증금반환보증'의 보증료율이 높은 것은 임대인의 신용평가등급과 부채비율을 반영하고 있기 때문이다. 임대보증금은 임대인의 채무이므로 채무자의 상환능력을 평가하여 이를 보증료율에 반영한 것이다.

<표 1> 주택도시보증공사의 반환보증 비교

구분	전세보증금반환보증	임대보증금반환보증
보증대상	단독·다가구 주택, 다중·연립·다세대 주택, 주거용 오피스텔, 아파트 등	「민간임대주택에 관한 특별법」에 의한 민간건설임대주택 혹은 민간매입임대주택
보증신청자	전세계약서상의 임차인	임대주택의 임대사업자
신청기간	전세계약기간이 1년 이상이고, 계약기간이 절반 이상	-
가입가능 보증금액	수도권: 7억원 이하 기타 지역: 5억원 이하	-
보증한도	주택가격 x 담보인정비율(90%) - 선순위채권 등	사용검사 전 임대보증금보증: 주택분양보증 준용 사용검사 후 임대보증금보증: 임차인으로부터 받거나 받을 임대보증금
보증료율	보증금액 및 부채비율에 따라 아파트: 0.115~0.128% 아파트 외: 0.139~0.154%	임대사업자의 신용평가등급 및 부채비율에 따라 법인: 0.073~1.590% 개인사업자: 0.099~0.438%
보증료율 부담	임차인 전액 부담	임대인 75%, 임차인 25%
부채비율 활용	선순위채권금액이 주택가격의 50%를 초과하는 경우 산출된 보증료의 10%를 활용	-

자료: 주택도시보증공사(HUG) 홈페이지(<https://www.khug.or.kr/>, 접속일: 2023. 8. 10)를 토대로 저자 작성.

**전세보증금 반환보증의 보증료율은 다른 보증상품에 비해 낮으며, 실제 보증사고율에 비해서도 매우 낮은 수준이다. 따라서 실제 손실률을 고려하여 보증료율을 현실화할 필요가 있다.**

**보증료율이 현실화된다면, 저가주택의 보증료율이 증가할 수 있으므로 취약계층에 대한 단기적인 지원이 필요하다.**

또한 '전세보증금반환보증'의 보증료율은 앞서 살펴본 반환보증의 보증사고율에 비해서도 낮은 수준이다. [그림 5]에서 볼 수 있듯이, 전년도 보증잔액 대비 보증사고율은 2022년에 1.55%를 기록하였다. 이 수치는 2022년의 보증사고 금액인 1조 3,211억원을 2021년 말 기준 보증잔액인 85조원으로 나눈 수치이다. 이 보증사고율은 2019년에 1.46%를 기록한 이후 2021년에 1.10%까지 떨어졌지만, 작년에도 다시 치솟았다. 다만, 보증기관은 보증사고 시 임대인을 대신하여 보증금채무를 변제한 후 구상권을 행사하기 때문에, 실제 보증손실률은 이보다 낮을 것이다. 따라서 실제 손실률을 고려하여 보증료율을 현실화할 필요가 있다.

다만, 보증료율을 현실화할 경우, 전세가율이 높은 저가주택의 보증료율이 크게 상승할 수 있다. 보증금 미반환 위험은 전세가율이 높을수록 증가하는데, [그림 3]에서 보았듯이 공시가격이 낮을수록 전세가율이 높기 때문이다. 현재 '전세보증금반환보증'의 보증료율은 임차인이 전적으로 부담하기 때문에, 단기적으로 취약계층에 대한 할인과 지원이 필요할 것으로 보인다. 그리고 장기적으로는 '임대보증금반환보증'과 같이 부채비율 등 임대인의 상환능력을 고려하여 보증료율을 차등화할 필요가 있다. 또한 임대인의 정보를 고려한다면, 보증료율 일부를 임대인에게 나누어 부과하여 임차인의 부담을 최소화하는 방안도 필요할 것이다.

종합하면 임차인이 가입하는 '전세보증금반환보증'의 경우에도 보증위험을 반영하여 보증료율을 현실화하고, 또한 임대인의 상환능력 등을 반영하여 보증료율을 차등화할 필요가 있다. 이처럼 보증료율의 현실화·차등화를 통해 반환보증이 전세계약의 필수요건이 될 수 있도록 확대해야 한다.

## 2. 전세대출보증의 축소

전세보증금 반환보증을 확대하여 임차인의 '전세대출보증' 수요를 자연스럽게 축소시켜 나갈 필요도 있다. 임차인이 금융기관에서 빌린 전세대출의 상환을 보증하기 위해 발급되는 전세대출보증은, 임대인의 보증금 상황이 전제되면 상환위험이 거의 사라지게 된다. 따라서 전세대출 시 임대인의 반환보증 가입을 의무화하면 전세대출보증의 필요성이 크게 줄어들 것이다.

한편, 전세대출을 보증해주는 전세지원은 전세대출, 즉 가계부채를 확대시킬 가능성이 크다. 임차인이 전세자금을 대출할 때 보증서를 제출하면 대출한도나 금리에서 혜택을 받기 때문이다. 아울러 이처럼 대출을 보증해주는 주거지원이 임대수요를 증가시켜 전세가격을 상승시킬 수도 있다. 현재 20개 시중은행의 전세자금대출은 170조원<sup>8)</sup>으로 알려져 있다. 이와 비교하면 [그림 4]에서 보이는 두 보증기관의 전세대출 보증잔액 135조원은 매우 커 보인다. 그러므로 직접대출이나 대출보증을 통한 전세지원이 임대가격에 영향을 주지 않는다고 보장할 수는 없다. 따라서 전세지원이 전세가격의 상승을 초래하지 않는다는 점을 확인할 때까지 전세대출 지원 대상을 취약계층으로 한정할 필요가 있다.

**전세대출보증은 전세대출을 확대하여 전세가격을 상승시킬 가능성이 있으므로 전세대출 시 반환보증 가입을 의무화하여 축소해 나갈 필요가 있다.**

8) 『동아일보』, 「지난해 전세자금대출 170조 돌파...3년새 70% 증가」 (<https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20230310/118264880/1>), 2023. 3. 10.



에스크로 제도를 활용한  
혼합보증제도는 임차인의  
보증금을 보호하면서  
주택담보대출에 적용되는  
LTV 규제를 전체 주택에  
적용하는데 도움을 줄 수  
있다.

### 3. 혼합보증제도의 검토

마지막으로 최근 도입 논의가 시작되고 있는 에스크로(escrow)<sup>9)</sup> 제도를 활용한 혼합보증제도를 장기 과제로 검토할 필요가 있다. 에스크로 제도는 결제대금예치제도로 주로 전자상거래에서 활용된다. 전세에 적용하면 임차인이 대여한 보증금을 임대인이 아닌 제3자에게 보관하게 하여 보증금을 보호하는 제도라 할 수 있다. 다만, 에스크로 제도를 전면적으로 도입한다면, 임대인이 보증금을 전혀 사용할 수 없으므로 월세와 다를 바 없다. 그러므로 전면적인 도입은 전세제도 자체를 크게 위축시킬 가능성이 높으므로, 전세제도를 유지할 수 있는 범위 내에서 에스크로 제도를 도입하는 방안을 모색할 필요가 있다.

이를 위해 현재 주택담보대출에 적용되고 있는 LTV(Loan to Value ratio)를 활용한 혼합보증제도를 제안하고자 한다. 전세가율이 해당 지역의 LTV 규제 이하인 경우에는 일반적인 전세보증금 반환보증제도를 활용하되, 전세가율이 LTV 규제 이상이면 해당 LTV까지는 반환보증으로 보호하고, 그 이상의 보증금에 대해 에스크로 제도를 활용하는 것이다.

혼합보증제도는 소위 '갭투자'를 억제하는 데에도 기여할 것으로 기대된다. 전세보증금을 통한 주택구매인 갭투자는 LTV 제약을 우회할 수 있어 주택시장 상승기에 주택가격 상승을 부추길 뿐 아니라, 주택시장 하락기에는 강통전세 양산 등 많은 부작용을 초래하는 요인으로 지적되고 있다. 따라서 전세 임대 여부와 관계없이 사실상 LTV 규제를 전체 주택에 적용하는 혼합보증제도는 갭투자를 통한 규제 우회를 제어할 수 있을 것이다.

이러한 혼합보증제도의 정착을 위해서는, 전세보증금 반환보증제도가 널리 사용되어 임대차계약 시 필수적으로 인식되어야 한다. 또한 보증료율에 위험이 반영되어 전세가율이 LTV 이상인 전세계약의 보증료율은 전세가율이 LTV 이하인 보증에 비해 높아야 한다. 따라서 혼합보증제도를 활용하여 전세가율을 LTV 이하의 보증으로 낮춘다면, 상대적으로 낮은 보증료율을 적용받을 수 있을 것이다. 그러므로 임대인의 입장에서도 혼합보증제도에 가입할 유인이 있으며, 이러한 유인체계의 조정을 통해 보증제도의 전환을 점진적으로 유도할 수 있을 것으로 보인다.

## V. 마치며

본고에서는 서민들의 주거형태인 전세제도에 대해 논의하였다. 최근의 사건·사고들은 전세의 잠재적 위험요인을 크게 부각시켰다. 이를 해결하기 위해 전세사기특별법 등의 방안을 마련하였지만, 한시적인 법으로 전세의 근본적인 위험을 제거할 수는 없을 것이다. 따라서 보다 근본적인 전세제도의 개선방안이 요구된다고 하겠다.

9) 위키피디아(<https://ko.wikipedia.org>)에 따르면, “에스크로(escrow)는 상거래 시에 판매자와 구매자 사이에 신뢰할 수 있는 중립적인 제3자가 증개하여 금전 또는 물품을 거래하도록 하는 것, 또는 그러한 서비스를 말한다. 거래의 안전성을 확보하기 위해 이용된다.”고 정의하고 있다.

**전세제도의 취약성을 보완하기 위해, 반환보증제도의 보증료율을 현실화·차별화하고 이를 중심으로 전세 관련 보증제도를 통합할 필요가 있다.**

**전세 대상 주택의 시세 정보 제공을 확대하고, 중개인의 의무와 책임을 강화해야 한다.**

전세의 안정적 운영을 위해서는 전세보증금 반환보증제도의 보증료율을 현실화·차별화하고 이를 중심으로 전세 관련 보증제도를 통합할 필요가 있다. 이를 통해 전세대출 보증을 축소해야 한다. 더 나아가 장기적으로 에스프로 제도를 결합한 혼합보증제도를 검토할 필요가 있다.

부가적으로 전세 대상 주택의 시세 정보 제공을 확대하고, 시세 고지의무를 중개인에게 부과하여 책임을 강화할 필요도 있다. 그동안 전세는 확정일자 신고 등을 통해 주택을 담보로 하여 임대인의 전세금액을 보증하였다. 즉, 일정 조건을 갖추면 임차인은 주택의 선순위 채권자가 될 수 있었다. 하지만 최근처럼 매매가격이 크게 하락하여 전세보증금보다 낮아지는 경우가 늘어나면서 이와 같은 방식은 한계를 드러내고 있다. 주택의 시세 정보는 전세의 위험성을 판단할 수 있는 가장 중요한 정보이다. 그러나 아파트나 가구 수가 많은 연립·다세대 주택 등과 달리 소규모 단지와 오피스텔 등에 대한 정보는 매우 제한적으로 제공된다. 물론 자주 거래되지 않는 주택의 시세를 파악하기는 어려운 일이다. 하지만 정확한 시세 정보가 없더라도 최소한 공시가격을 알려주는 등의 대안이 필요해 보인다.

또한 중개인의 역할을 강화할 필요도 있다. 임대인(채무자)과 임차인(채권자) 간의 정보비대칭을 완화하기 위해서는, 전세 계약 시 주택의 시세와 임대인의 상환능력 정보를 임차인에게 최대한 제공해야 하며, 이를 행하는 중개인의 의무와 책임을 강화하는 것이 바람직하다. 임대계약 시 주택의 시세와 전세가율 정보를 계약서에 기재하게 하고 임대인의 신용정보 확인을 중개인에게 의무화할 필요도 있다. 만일 전세 관련 사고가 발생할 경우, 주택시세와 임대인의 상환능력 확인 등 의무를 다하지 않은 중개인의 법적 책임을 강화하는 방향으로 제도를 수정해야 한다. 이를 통해 임대인의 도덕적 해이를 완화하고, 전세가 서민들을 위한 안정적인 제도로 운영될 수 있어야 한다. ■

---

## 참고문헌

문윤상, 「주택 보유과세의 귀착 및 시사점, 송인호 · 문윤상 외, 『주택시장의 규제와 주택공급방식의 방향』, 한국개발연구원, 근간 예정.  
한국은행, 『경제전망보고서』, 2023. 5.

### 자료 및 웹사이트

국토교통부, 「전월세 실거래 자료」, 2022.  
국토교통부, 「공동주택 공시가격」, 2022.  
국토교통부, 「주택통계발표」, 보도자료, 각월호, 2016~23.  
『동아일보』, 「지난해 전세자금대출 170조 돌파…3년새 70% 증가」(<https://www.donga.com/news/Economy/article/all/20230310/118264880/1>), 2023. 3. 10.  
『매일경제』, 「전세보증사고 벌써 2조원」(<https://www.mk.co.kr/news/realstate/10787050>), 2023. 7. 18.  
주택도시보증공사, 「주택보증통계」, 각년도.  
통계청, 「인구총조사」, 2020.  
한국부동산원, 「전국주택가격동향조사」, 2020~23.  
한국주택금융공사, 「주택금융 및 유통화증권(MBS · MBB) 통계」, 각년도.  
행정안전부, 「주민등록인구현황」, 2022.  
주택도시보증공사(HUG) 홈페이지(<https://www.khug.or.kr/>, 접속일: 2023. 8. 10).  
위키피디아(<https://ko.wikipedia.org>, 접속일: 2023. 8. 10).

---

# KDI FOCUS

세종특별자치시 남세종로 263  
Tel: 044-550-4030