

## 역전세 반환대출 규제완화 시행

- 7.27일부터 1년간 은행권 전세보증금 반환목적 대출규제 완화 시행 -  
(DSR 40%→DTI 60%, RTI 1.25~1.5배→1.0배)
- 당장 후속세입자가 없는 경우 등도 지원하여 세입자의 원활한 퇴거를 폭넓게 지원 -
- 가계부채 증가, 후속세입자 전세금 미반환 위험 등 부작용이 발생하지 않도록 다양한 제도적 보완장치 마련 -

역전세로 인해 기존 세입자의 전세금 반환에 어려움을 겪는 집주인이 전세금 반환용으로 은행권(인터넷은행 제외) 대출을 이용할 경우, 전세금 차액분(기존 전세금-신규 전세금) 등에 대한 전세보증금 반환목적 대출규제(DSR·RTI 등)가 '23.7.27일부터 1년간('23.7.27~'24.7.31.) 한시적으로 완화 적용된다.  
(「'23년 하반기 경제정책방향(7.4)」 후속조치, DSR 40%→DTI 60%, RTI 1.25~1.5배→1.0배)

이번 대책은 예상치 못한 전세가격 하락으로 인해 전세금 반환이 지연되어 주거이동이 제약되거나, 전세금 미반환 위험우려로 인해 불안해하는 세입자 분들이 원활히 전세보증금을 돌려받을 수 있도록 지원하는 조치로서, 되도록 많은 세입자분들의 어려움이 해소될 수 있도록 폭넓게 지원해드릴 예정이다.

① 후속 세입자가 당장 구해져서 전세금 차액분을 대출받는 경우뿐만 아니라, ② 당장 후속 세입자를 구하지 못한 경우에도 전세금이 기존 세입자에게 원활히 반환될 수 있도록, 우선 완화된 대출규제(DTI 60%, RTI 1.0배) 범위 내에서 반환자금을 지원하되, 1년 이내에 후속 세입자를 구해 해당 전세금으로 대출 금액을 상환토록 할 예정이다. ③ 또한 집주인이 자가 거주자로 입주하는 경우(기존 세입자 퇴거 후 본인이 직접 입주)에도 자력반환 능력(현재 거주주택의 전세보증금 등)을 엄격히 확인하는 것을 전제로 반환자금을 대출받을 수 있도록 지원할 예정이다. 다만 이 경우, 집주인은 대출실행 후 1개월 내 입주해야 하며, 최소 2년 이상 실거주 여부 모니터링 등 엄격한 관리조치가 병행될 예정이다.

이번 대책은 역전세 문제를 해소하기 위해 전세금 차액분에 대해 한시적으로 대출규제를 완화하는 것인 만큼 동 자금이 타 용도 등으로 활용되지 않도록 엄격하게 관리할 예정이다. ①지원대상은 역전세 반환대출 규제완화(DSR·RTI 등) 발표가 이뤄지기 전('23.7.31 이전)에 임대차계약이 체결된 경우 중 '24.7.31일까지 임대차계약 만료 등 반환수요가 발생하는 경우로 한정하고, ②지원과정에서 집주인이 대출 외 다른 방법으로 전세보증금 상환을 할 수 있는 방법이 없는지도 확인할 계획이다. ③아울러 대출금을 현 세입자에게 직접 지급\*하여 집주인이 해당 자금을 전세금 반환 외 다른 용도로 사용하지 못하도록 관리할 방침이다. 아울러, ④반환대출 이용기간 동안 신규주택을 구입하지 못하도록 하여, 주택 구입이 적발되는 경우 대출 전액회수와 함께 3년간 주택담보대출 취급이 금지되는 등 페널티를 부과할 계획이다.

\* 단, 세입자가 전세대출을 이용 중인 경우, 전세대출금은 해당은행에 직접 입금하고 이를 제외한 금액을 현 세입자에게 입금(단, 임차보증금반환채권에 질권설정 또는 채권양도된 경우에 한함)

또한, 집주인의 선순위 대출 확대로 인해 후속 세입자의 전세금 미반환 위험이 확대되지 않도록, 집주인이 후속 세입자 보호조치를 취하는 것을 전제로 대출규제 완화혜택을 지원할 예정이다. 규제완화를 적용받기 원하는 집주인은 ①우선 후속 세입자와 “전세금 반환보증 가입”을 특약\*으로 하는 임대차계약을 체결해야 하며, ②은행은 동 임대차계약서(특약)이 성실히 이행된다는 전제하에 대출을 지원한다. ③집주인은 후속 세입자가 입주한 후 3개월 이내에 전세금 반환보증 가입 또는 보증료를 납입해야 하며 이러한 의무가 이행되지 않는 경우 대출금 전액 회수 등 제재조치가 이뤄질 수 있다.

\* 후속세입자가 반환보증 가입하되 보증료는 집주인 부담(한방계약서 특약)

집주인이 후속세입자 보호를 위한 의무사항을 손쉽게 이행할 수 있도록 새로운 보증보험 상품(HUG·HF·SGI)도 한시적으로 운영될 예정이다. ①규제 완화 대상이 되는 모든 주택의 후속 세입자가 자신의 전세금을 보호받을 수 있도록, 전세보증금 한도가 없고 세입자가 가입(보증료는 집주인이 대납)하는 상품은 오늘(7.27일)부터 즉시 이용이 가능하며, ②집주인이 보다 손쉽게 의무이행을 할 수 있도록 집주인이 직접 가입하는 상품도 8월 중에 출시할 예정이다.

(☞ 자세한 내용은 HUG·HF·SGI 홈페이지 참고)

정부관계자는 “역전세 문제는 세입자의 전세금 반환 및 이주 지연 등으로 임대시장의 어려움을 가중시킬 수 있는 만큼 한시적으로 전세금 반환목적 대출규제를 완화하여 시장충격을 최소화 하는 취지”라고 설명하면서, “다만 이러한 조치가 가계부채 증가, 후속 세입자 전세금 미반환 위험 증가 등 부작용으로 이어지지 않도록 집주인의 자력반환능력 확인, 세입자 보호조치 강구 등 제도적 보완장치가 엄정히 이뤄지도록 관리해나갈 것”이라고 밝혔다.

금번 역전세 반환대출규제 완화는 신속한 시행을 위해 우선 행정지도(7.27일)를 통해 실시하되, 은행업감독규정 개정도 8월 중 조속히 마무리할 계획입니다.

- ※ (별첨) 1. 역전세 반환대출 규제 완화방안 주요내용
- 2. 역전세 반환대출 세부 흐름도
- 3. 특례 전세금 반환보증 상품 주요내용
- 4. 한방 임대차 계약서 예시
- 5. 역전세 반환대출 규제완화 관련 주요 QA

|       |                 |     |     |                           |
|-------|-----------------|-----|-----|---------------------------|
| 담당 부서 | 기획재정부<br>부동산정책팀 | 책임자 | 팀 장 | 김경록 (044-215-2850)        |
|       |                 | 담당자 | 사무관 | 이성식 (siksik22@korea.kr)   |
|       | 금융위원회<br>거시금융팀  | 책임자 | 팀 장 | 김태훈 (02-2100-1690)        |
|       |                 | 담당자 | 사무관 | 송병민 (withpeople@korea.kr) |
|       | 국토교통부<br>주택기금과  | 책임자 | 과 장 | 전성배 (044-201-3337)        |
|       |                 | 담당자 | 사무관 | 최준녕 (bonafide51@korea.kr) |
|       | 금융감독원<br>은행감독국  | 책임자 | 국 장 | 정우현 (02-3145-8020)        |
|       |                 | 담당자 | 팀 장 | 안신원 (swahn@fss.or.kr)     |

**별첨 1**

**역전세 반환대출 규제완화방안 주요내용**

- ① (지원대상) '23.7.3일 이전 임대차 계약이 체결된 경우 중 '24.7.31일까지 임대차 계약만료 등 반환수요가 발생하는 경우로서, 역전세로 인해 전세금 반환이 어려운 집주인

\* (집주인) 개인·임대사업자 (주택형태) 아파트, 연립·다세대, 주거용 오피스텔 등 포함

- ② (대출한도) [개인] DSR 40% 적용 제외, DTI 60%만 적용  
[임대사업자] RTI 1.25(비규제)~1.5배(규제) → 1.0배

- ③ (대출금액) 전세금 차액지원 원칙, 필요시 전세금 전액대출 후 차액상환\*

\* ①1년내 후속세입자 계약시 전세보증금으로 대출금 우선상환 또는  
②해당주택으로 집주인 입주시 집주인 본인의 퇴거자금(전세보증금) 확인 등

- ④ (보호조치) 임대인의 전세보증금 반환보증보험 가입(8월~) 또는 임대인의 반환보증보험 보증료 부담 의무화(7.27일~)

\* 집주인-후속세입자 임대차계약시(한방계약서) 특약에 임대인의 세입자보호조치 기재 필요

- ⑤ (대출약정) 다음과 같은 주요약정 하 대출실행 + 필요한 모니터링 실시

| 대출약정 | 후속 세입자 있는 경우  | 당장 후속세입자 없는 경우(1년내 계약)   | 자가거주하는 경우 (본인 입주시)  |
|------|---|--|---|
| 공통약정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 전세금 반환목적 외 타 용도 유용금지</li> <li>▶ 자력으로 전세금 반환불가 확약</li> <li>▶ 반환대출 기간동안 신규주택 구입금지</li> </ul> |  |   |
| 개별약정 | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 세입자 보호조치 의무</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 세입자 보호조치 의무</li> <li>▶ 대출실행후 1년내 임대차계약(특약) 체결 및 체결시 1개월내 제출</li> <li>▶ 후속세입자의 전세금으로 대출상환 및 근저당권 감액등기</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>▶ 1개월내 해당 주택 전입신고서 제출</li> <li>▶ 최소 2년간 실거주 여부 확인</li> </ul> |

- ⑥ (시행시기) '23.7.27.~'24.7.31.까지 (은행권 시행(인터넷 은행 제외))

**1. 후속세입자와 전세계약을 체결한 경우**

- ① (대출상담·신청) 집주인 → 은행 (DTI 60%, RTI 1.0배)
  - \* 은행은 ①대출가능 한도 및 ②집주인이 지켜야할 의무(세입자 보호조치 등) 등 안내
- ② (전세 계약) 집주인 ↔ 후속 세입자
  - \* 임대차 계약에 '세입자 보호조치 특약' 명시(한방계약서)
- ③ (대출심사·실행) 은행 → 집주인 (금액은 기존세입자 직접 지급)
  - \* 은행은 집주인↔후속세입자 전세계약서(세입자 보호조치 특약) 확인후 대출 실행
  - \* ①일정기간내 반환보증 가입 ②가입하지 않을 경우 대출회수 등 대출약정 체결
- ④ (반환보증 가입) 집주인(또는 세입자) → 보증기관
  - \* 후속세입자 전입후 3개월 내 가입(①세입자가입+집주인 대납(7.27), ②집주인가입(8월~) 모두가능)

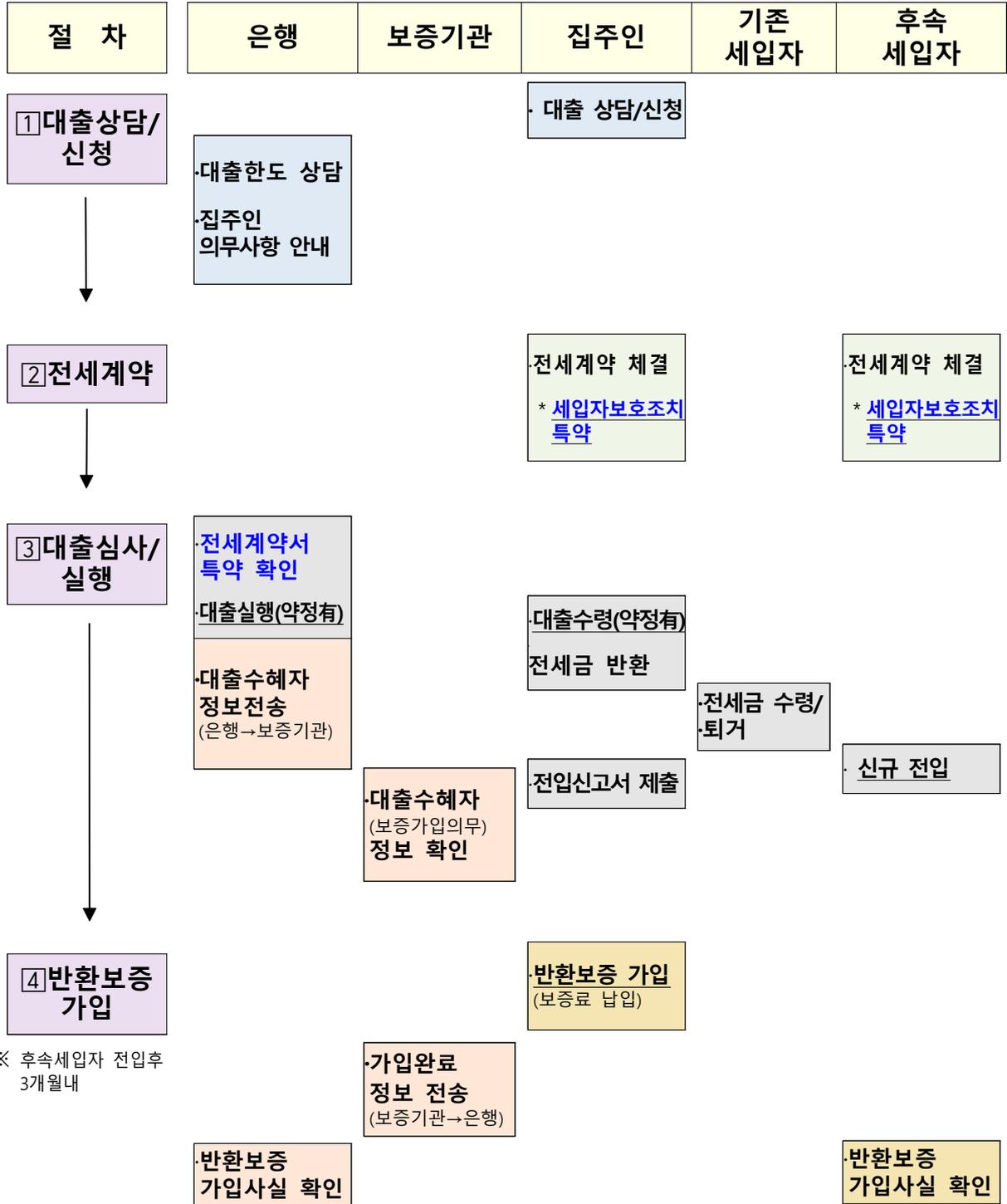
**2. 당장 후속세입자가 없는 경우**

- ① (대출상담·신청) 집주인 → 은행 (DTI 60%, RTI 1.0배)
- ② (대출심사·실행) 은행 → 집주인
  - \* 완화된 대출규제 범위내에서 전세보증금 한도까지 우선 대출지원(약정有)
- ③ (전세 계약) 집주인 ↔ 후속 세입자
  - \* 대출 실행후 1년내 세입자 보호조치 특약이 있는 임대차 계약서 체결·제출
  - \* 후속 세입자의 보증금으로 대출상환(중도상환수수료無) + 근저당권 감액등기
- ④ (반환보증 가입) 집주인(또는 세입자) → 보증기관
  - \* 후속세입자 전입후 3개월내 가입(①세입자가입+집주인 대납(7.27), ②집주인가입(8월~) 모두가능)

**3. 집주인 본인이 입주하는 경우**

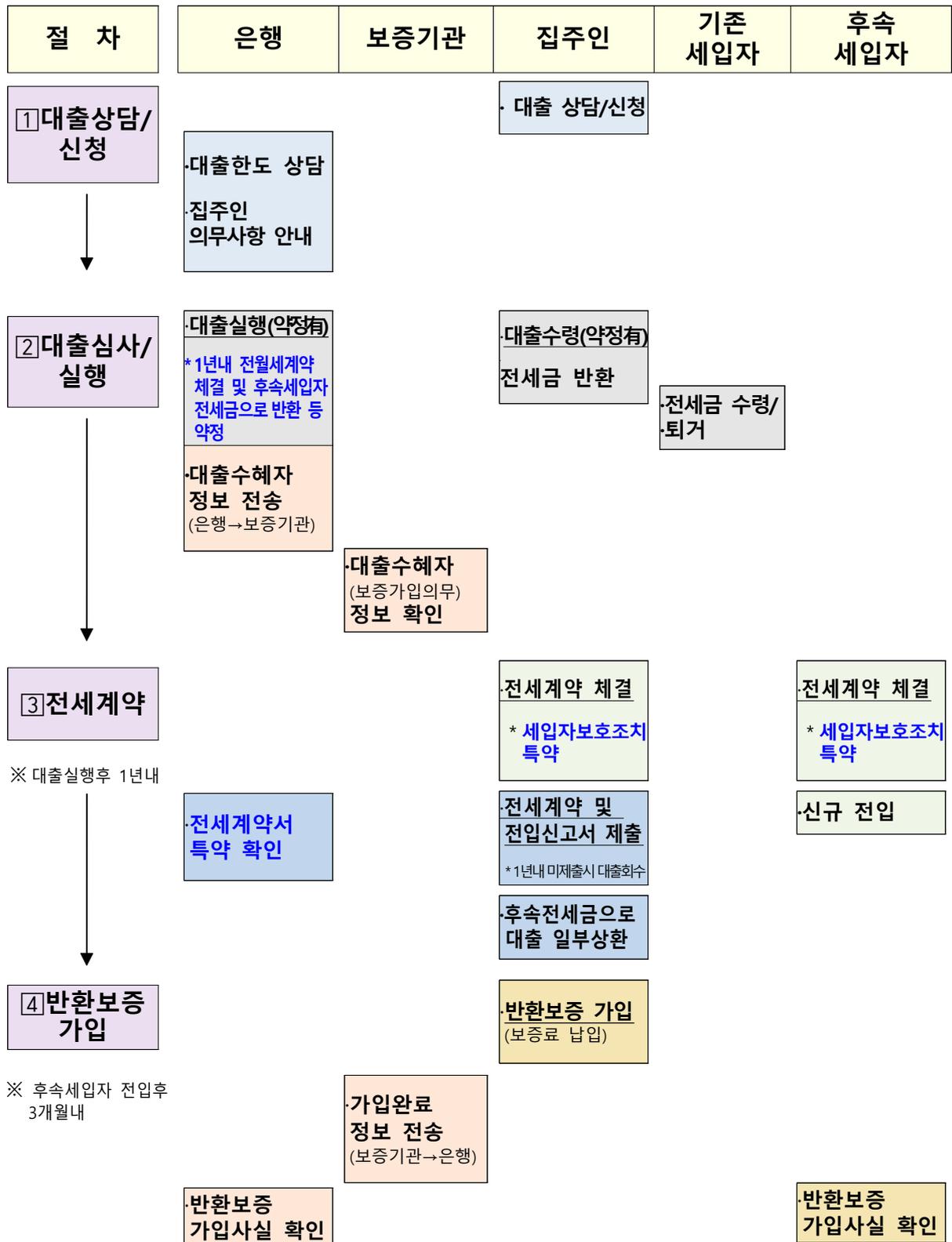
- ① (대출상담·신청) 집주인 → 은행 (DTI 60%, RTI 1.0배)
- ② (대출심사·실행) 은행 → 집주인
  - \* 완화된 대출규제 범위내에서 전세보증금 한도까지 우선 대출지원(약정有)
- ③ (자가거주) 집주인 → 은행
  - \* 대출 실행 후 1개월 내 전입신고서 제출
- ④ (모니터링) 집주인 ↔ 은행 \* 최소 2년간 실거주 의무 모니터링 실시

1. 후속세입자와 전세계약을 체결한 경우 (先전세계약 後대출실행)



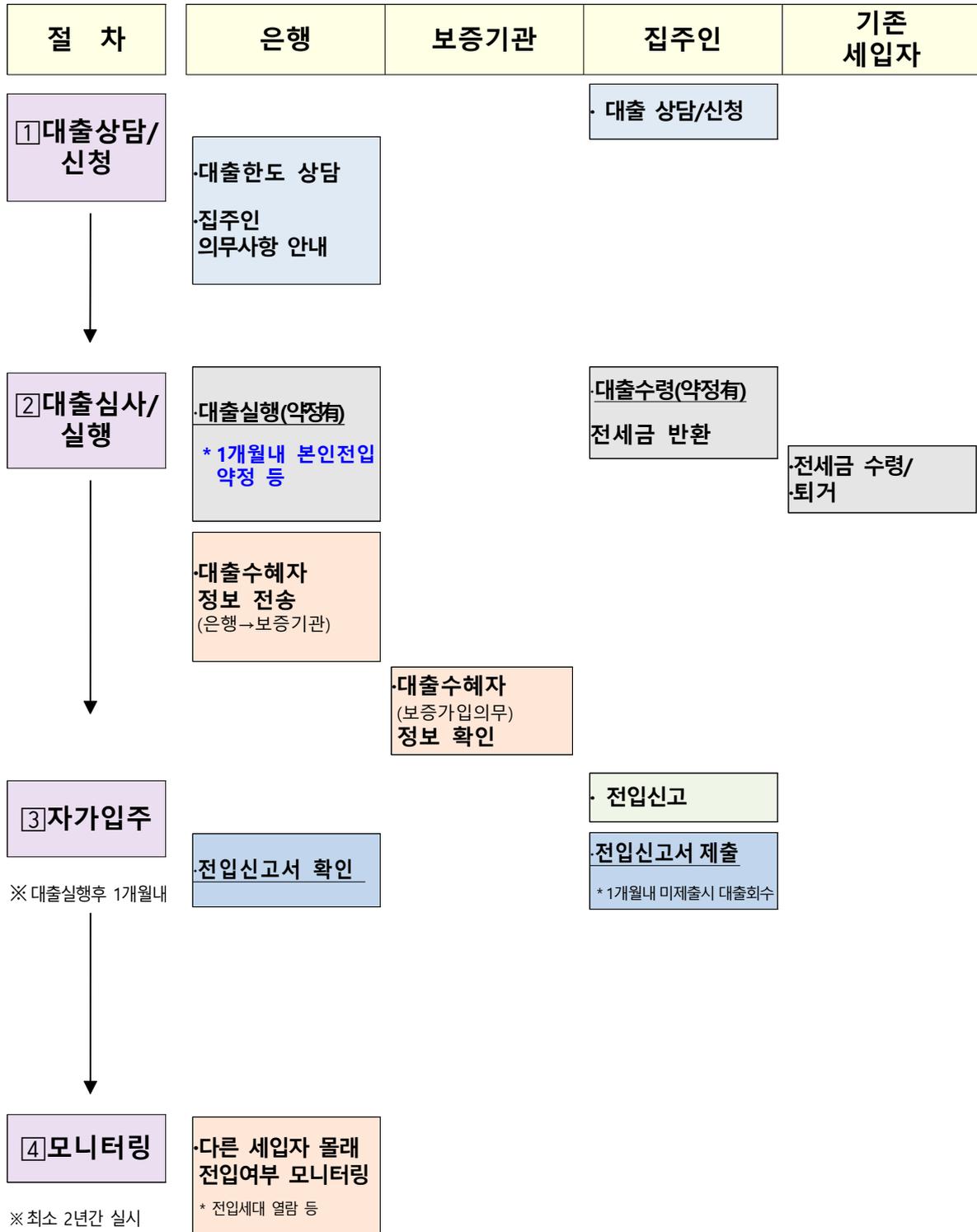
※ 후속세입자 전입후  
3개월내

## 2. 당장 후속세입자가 없는 경우 (대출실행 後 임대차계약)



※ 보증금 없는 월세 계약시 반환보증가입 절차 불요

### 3. 집주인 본인이 해당주택으로 전입하는 경우 (대출실행 後자가거주)



### 별첨 3

## 보증3사 특례 전세금 반환보증 보험

### 1. 상품 개요

| 구분       | HUG   | HF                        | SGI   |
|----------|---|---------------------------|---|
| 상품유형     | ①임차인 가입 특례보증(7.27일 출시), ②임대인 가입 특례보증(8월말 출시)<br>* 임대인이 역전세 반환대출로 규제완화 적용시, 특례 전세금 반환보증보험만 이용 가능 |                           |   |
| 주택유형     | 아파트, 단독, 다가구, 연립, 다세대, 주거용 오피스텔 등   |                           |   |
| 임차보증금 상한 | 제한없음  | 10억<br>(*주금공 법상 고가주택 제한有) | 제한없음  |
| 보증한도     | 임차보증금 + 선순위채권(선순위근저당권 및 선순위임차보증금) ≤ 주택가격의 90%   |                           |   |
| 보증료율     | 아파트 年 0.13%<br>아파트 외 年 0.15%  |                           | 아파트 年 0.183%<br>기타주택 年 0.208%<br>* LTV비율에 따라 최대 30% 할인/할증 |
| 보증료납부    | 임대인 납부 원칙   |                           |   |
| 대출시 의무사항 | 전입일로부터 3개월 내 ①반환보증 가입완료, ②임대인 보증료 지급<br>* 의무사항 위반시 대출회수 등 대출 관련 제재 부과                           |                           |   |

### 2. 가입 절차 및 유의사항

- 임대인은 후속세입자와 전세계약 시 특약사항\*을 ①전세계약서에 반영하여야 하고 ②공인중개업소를 통해 계약하여야 함
  - \* 전세계약 특약으로 ①반환보증 가입 ②임대인 보증료 부담의무(최초계약만 해당) 명시 (특약위반시 세입자는 i)분쟁조정위, ii)전세금반환요구, iii)은행 통보(대출회수) 등 가능
- 임대인 또는 임차인은 임차인이 주택에 입주·전입신고 등을 통해 대항요건을 갖춘 이후 특례보증 가입 신청 가능
- 보증료는 임대인이 직접 보증기관 등에 납부 가능하며, 임차인이 대납한 경우 임대인이 임차인에게 1개월 내 보증료 전액 지급 필요

### 3. 향후 일정

- 임차인 가입 특례반환보증 시행 (7.27일~)
- 임대인 가입 특례반환보증 출시 (8월말)

# 별첨 4

# 한방 임대차계약서 예시

## 【 특약 문구(안) 】

- ◆ 임대인은 임차인이 대항요건을 갖춘 이후 3개월 이내 본 주택에 대한 전세보증보험에 가입하고, 임차인이 가입한 경우 임대인이 보증료를 납부하고, 임차인이 대신 납부한 경우 임대인이 1개월 이내에 해당보증료를 임차인에게 지급한다.
- ◆ 보증보험 가입을 위해 임차인이 취해야 할 조치가 있는 경우 임차인은 성실히 협력한다.

## 【 한방계약서 예시 】

\* 공인중개사 전용 한방프로그램에 메뉴 신설 예정

| 부동산(연립주택) 전세 계약서   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
|--|------------------|----------|---|---------|-------|-------|-------|-----|--|
| 임대인과 임차인 쌍방은 아래 표시 부동산에 관하여 다음 계약 내용과 같이 임대차계약을 체결한다.  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 1. 부동산의 표시   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 소재지  | 세종특별자치시 도담동      |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 토지   | 지목               | 면적       | m | 지권종류    | 대지권비율 |       |       |     |  |
| 건물   | 구조               | 철근콘크리트구조 |   | 용도      | 연립주택  |       | 면적    | m   |  |
| 임대할부분  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 2. 계약내용  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 제1조 [목적] 위 부동산의 임대차에 한하여 임대인과 임차인은 합의에 의하여 임차보증금 및 차임을 아래와 같이 지급하기로 한다.  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 잔금   | 금 은 년 월 일에 지급한다. |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 제2조 [종속기간] 임대인은 위 부동산을 임대차 목적대로 사용할 수 있는 상태로 년 월 일 까지 임차인에게 인도하며, 임대차 기간은 인도일로부터 년 월 일(개월) 까지로 한다.   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 제3조 [용도변경 및 전대 등] 임차인은 임대인의 동의없이 위 부동산의 용도나 구조를 변경하거나 전대, 임차권 양도 또는 담보제공을 하지 못하며 임대차 목적 이외의 용도로 사용할 수 없다.  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 제4조 [계약의 해지] 임차인이 제3조를 위반하였을 때 임대인은 즉시 본 계약을 해지 할 수 있다.  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 제5조 [계약의 종료] 임대차 계약이 종료된 경우 임차인은 위 부동산을 원상으로 회복하여 임대인에게 반환한다. 이러한 경우 임대인은 보증금을 임차인에게 반환하고, 연체 임대료 또는 손해배상금이 있을 때는 이들을 제하고 그 잔액을 반환한다.  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 제6조 [계약의 해제] 임차인이 임대인에게 중도금(중도금이 없을 때는 잔금)을 지급하기 전까지 임대인은 계약금의 배액을 상환 하고, 임차인은 계약금을 포기하고 이 계약을 해제할 수 있다.   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 제7조 [채무불이행과 손해배상의 예정] 임대인 또는 임차인은 본 계약상의 내용에 대하여 불이행이 있을 경우 그 상대방은 불이행한 자에 대하여 서면으로 최고하고 계약을 해제 할 수 있다. 이 경우 계약 당사자는 계약해제에 따른 손해배상을 각각 상대방에게 청구할 수 있으며, 손해배상에 대하여 별도의 약정이 없는 한 계약금을 손해배상의 기준으로 본다.               |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 제8조 [중개보수] 개업공인중개사는 임대인 또는 임차인의 본 계약 불이행에 대하여 책임을 지지 않는다. 또한 중개보수는 본 계약 체결에 따라 계약 당사자 쌍방이 각각 지급하며, 개업공인중개사의 고의나 과실 없이 본 계약이 무효, 취소 또는 해제 되어도 중개보수는 지급한다. 공동중개인 경우에 임대인과 임차인은 자신이 중개 의뢰한 개업공인중개사에게 각각 중개보수를 지급한다. |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 제9조 [중개대상물확인설명서 교부 등] 개업공인중개사는 중개대상물확인설명서를 작성하고 업무보존관리증서(공제증서 등) 사본을 첨부하여 거래당사자 쌍방에게 교부한다. (교부일자 : 2023년 07월 27일)  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 【 특약사항 】   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| * 임대인은 임차인이 대항요건을 갖춘 이후 3개월 이내 본 주택에 대한 전세보증보험에 가입하고, 임차인이 가입한 경우 임대인이 보증료를 납부하고, 임차인이 대신 납부한 경우 임대인이 1개월 이내에 해당 보증료를 임차인에게 지급한다. 보증보험 가입을 위해 임차인이 취해야 할 조치가 있는 경우 임차인은 성실히 협력한다.                                |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 1. 본 계약의 임대차에 관한 중개대상물확인 설명서 및 계약서상의 사항을 상대는 임대인이 요청한 사항과 임차인 및 공인중개사의 원장 확인 사항을 기초로 한 것이다.  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 2. 임대할 부분의 면적은 (공부상 전용면적 또는 연면적, 실측 면적)이다.   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 3. 본 주택을 인도받은 임차인은 년 월 일까지 점입신고와 임대차계약서에 확정일자를 받아야 하며, 임대인은 위 약정 일자의 다음 날까지 임차 주택에 지당권 등 담보권 설정을 할 수 없다.   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 4. 임대인은 본 계약체결 당시 국제·지방세 체납, 근저당권 이자체납 사실이 없음을 고지한다.   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 5. 임대인은 본 주택의 매매계약을 체결하는 경우에는 사전에 임차인에게 고지하여야 한다.  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 다만, 임차인은 양수인이 보증차고 이력 등으로 전세보증보험 가입 및 유지가 어려워 임대차 승계가 불가능한 경우 계약을 해제할 수 있으며, 임대차계약 당시의 임대인에게 보증금 반환을 청구할 수 있다. (선택특약)  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 6. 거래당사자는 본 계약과 관련하여 분쟁이 있는 경우 법원에 소를 제기하기 전에 먼저 주택임대차분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있다.   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| * 주택임대차분쟁조정위원회 조정을 통한 경우 60일(최대 90일) 이내 신속하게 조정 결과를 받아볼 수 있습니다.  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 7. 주택임대차계약 신고는 계약체결일로부터 30일 이내 관할 주민센터를 방문 또는 국토부거래관리시스템을 통하여 임대인과 임차인이 주택임대차계약신고서에 공동으로 서명·날인하여 신고하여야 한다.   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 8. 본 계약에 명시되지 않은 사항은 주택임대차보호법 및 민법과 주택임대차계약의 일반관례에 따른다.  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 9. 첨부서류 : 중개대상물확인·설명서, 공제증서 사본 각 1부.   |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 본 계약을 증명하기 위하여 계약 당사자가 이의 없음을 확인하고 각각 서명 또는 날인한다. 2023년 07월 27일  |                  |          |   |         |       |       |       |     |  |
| 임대인  | 주소               | 주민등록번호   |   | 전화      | 성명    | (인)   |       |     |  |
| 임차인  | 주소               | 주민등록번호   |   | 전화      | 성명    | (인)   |       |     |  |
| 개업공인중개사인   | 사무소 소재지          |          |   |         |       |       |       |     |  |
|  | 사무소 명칭           |          |   |         |       | 대표자 명 | 서명/날인 | (인) |  |
|  | 전화 번호            | 등록번호     |   | 소속공인중개사 |       | 서명/날인 | (인)   |     |  |

<일반>

1. 역전세 반환대출 규제완화의 정책취지는?

- 예상치 못한 전세가격 하락 등으로 인해 전세금 반환이 지연되고, 세입자의 주거이동이 제약되는 등 역전세로 인한 세입자분들의 주거상의 어려움을 해소하기 위해,
- 세입자분들이 전세보증금을 원활히 돌려받을 수 있도록 전세보증금 반환목적 대출규제를 일부 유연하게 적용하는 것임

2. 역전세 반환대출 규제완화로 인해 가계부채 증가세 심화 되는 것 아닌지?

- 금번 조치로 인해 가계부채가 크게 증가할 가능성은 제한적임
- ① 기본적으로 '전세금 차액'에 대해 대출을 지원하는 것이 원칙이며
  - \* ①기존전세금-신규전세금 차액에 대해 대출을 지원하는 것이 원칙
  - ②당장 후속세입자 없더라도 1년 내 후속세입자의 전세금으로 우선 상환토록할 예정
- ② 불필요한 반환대출 수요는 여러 제도적 장치들을 통해 차단할 예정
  - \* ①전세금 반환용도로만 대출이 가능(세입자 계좌로 입금, 타용도 사용시 대출전액회수)
  - ②자력상환불가에 대한 심사 및 확약(자력반환 가능시 대출전액 회수)
  - ③집주인이 직접 세입자보호조치(반환보증 가입)를 취해야하는 등 비용 발생

### 3. 금번 조치가 역전세 문제 해결에 충분하다고 보는지?

- 기본적으로 역전세로 인한 '전세금 차액'에 대해 지원하는 것인만큼, 대부분은 금번 규제완화 범위 내에서 해소될 것으로 판단됨
  - \* 역전세로 인한 평균 전세금 차액 7천만원 내외로 전망(한은, '23.5월)

#### <역전세 반환대출 규제완화 효과>

반환대출 규제완화로 인한 대출한도 증가분은 다음과 같음

- ① 개인다주택자 : 약 1.75억원 증가(대출금리 4.0%, 대출만기 30년, 연소득 5천만원)
  - ② 개인임대사업자 : 약 3.75억원 증가(대출금리 4.0%, 예금금리 3.0%, 주택보유수 5채)
- ※ 단, 이미 실행된 대출이 있는 경우 등 차주별 실제 대출한도는 일부 차이가 있을 수 있음

- 이미 과도한 대출(예: LTV 70% 등)을 받고 있는 경우에는 일부 충분한 대출한도가 지원되지 않을 수 있으나,
  - ① 상환능력을 넘어서는 과도한 대출을 허용하는 것은 집주인 및 후속 세입자에게도 바람직하지 않으며,
  - ② 금번 규제완화로도 해결되지 않는 부분의 경우 집주인의 사적인 자구노력(예: 주택처분, 역월세 등)으로 해결할 필요

### 4. 갭투자자 사후구제라는 비판에 대한 입장은?

- 금번 대책은 최근 역전세로 인해 어려움을 겪고 있는 세입자\*를 보호하기 위해 추진하는 것이며,
  - \* ①예상치 못한 전세가격 하락 등으로 인해 세입자의 전세금 반환이 지연
  - ②임대시장 거래가 둔화되어 원하는 시점에 타지역으로 이주 불가 등
- 이를 위해 1년 한시적으로 전세금 반환목적에 한해 일부 대출규제를 유연하게 적용하는 것임
- 아울러, 전세금 반환에 꼭 필요한 만큼만 대출을 지원하고 신규주택 구입 등 타용도로 악용되지 않도록 제도적장치를 마련함

## <자격요건 등>

1. 당장 후속세입자가 없거나 자가거주하는 경우까지 규제 완화대상에 포함된 이유는?

- 역전세로 인해 어려움을 겪는 세입자를 최대한 폭 넓게 보호한다는 정책취지 달성을 위해선,
  - ① 후속세입자를 들이는 경우뿐만 아니라, ② 실거주 목적으로 자가거주를 원하는 집주인까지도 지원하는 것이 필수적임
- \* ① 임대차 거래가 원활히 이뤄지지 않는 상황에서, 후속세입자가 있는 경우로 제한할 경우 현 세입자의 전세금 반환이 계속 지연될 우려가 있으며,  
② 일부 세입자는 집주인이 자가거주를 원한다는 이유로 지원대상에서 배제될 우려

2. 전세계약을 연장(기존 계약대비 감액)하는 경우도 지원대상이 되는지

- 지원대상에 포함
- 단, 대출규제 완화혜택을 받기 위해서는 기존 세입자와 '세입자 보호조치 특약'이 기재된 전세계약서 작성필요

3. 후속 세입자가 전액 월세인 경우 등에도 지원이 되는지?  
이 경우 지원한도, 세입자 보호조치는 어떻게 되는지?

- 완화된 대출규제 한도 범위내에서 기존 세입자의 전세금 반환에 필요한 만큼 지원가능하며 ※ 반전세, 보증부 월세도 지원가능
- 전액 월세인 경우라면 후속 세입자의 전세보증금이 없으므로 별도의 세입자 보호조치를 취하지 않아도 됨

4. 자가거주 집주인을 지원하면 “전세금 차액지원”이라는 취지에 반하게 되는 것 아닌지?

자가거주의 경우에도 다음과 같이 ‘전세금 차액지원’ 원칙하에 지원예정

\* 다만, 「민간임대주택법」에 따른 등록임대주택은 타인에게 임대되어야 하며, 등록임대사업자 본인은 거주할 수 없음

- ① 자력반환 가능여부 확인과정에서 집주인이 본인 주택으로 입주하면서 돌려받는 전세보증금을 확인할 예정이며,
- ② 집주인 본인이 거주하던 주택에 임대차계약이 생기는 경우 해당 보증금으로 대출을 우선 반환토록 할 예정

5. 당장 후속 세입자가 없어 전세보증금 만큼 대출을 받은 경우 1년내 후속 세입자를 구하지 못하면 어떻게 되는지?

‘전세금 차액’ 대출지원이 원칙인만큼, 1년내 후속세입자를 구하려는 최선의 노력(전세가 인하 등)을 다하여야 하며,

- 만일 후속 세입자를 기한 내 구하지 못하는 경우에는 본인이 입주하거나 대출금 전액을 상환하여야함

6. 후속 세입자를 들이려고 노력하다가 집주인이 자가거주로 전환하여 지원받고자 하는 경우도 가능한지?

가능함

다만, 자가거주로 전환하고자 하는 의사를 대출약정 기간 도과전 (대출실행 후 1년내\*) 은행에 명확히 밝혀야하며,

\* 대출실행 후 1년 내 후속세입자 들이지 못할 경우 대출 전액 회수 약정

- 후속 세입자를 들이기로 한 대출약정을 위반함에 따른 일정 수준의 수수료(약정위반 수수료 등)를 지불해야함

7. 자가거주로 신청하여 거주하다가, 사정변경으로 인해 후속 세입자와 계약하는 경우에도 지원 가능한지

가능함

다만, 후속세입자와 계약한다는 사실을 후속 세입자 전입 이전 (집주인 퇴거 이전)에 은행에 즉시 명확히 밝혀야하며,

\* 대출실행 후 집주인 퇴거사실 적발시 대출 전액 회수 약정

○ 실거주 대출약정을 위반에 따른 일정수준의 수수료를 지불해야함

<전세계약 관련>

1. 역전세 반환대출을 받기 위해 필요한 세입자 보호조치 특약이 명시된 임대차 계약은 어떻게 체결할 수 있는지?

공인중개업소를 방문하여 세입자 보호조치 특약이 명시된 임대차계약서(한방계약서\*)를 작성하여야 하며,

\* 「민간임대주택법」에 따른 등록임대사업자는 동법 시행규칙 별지 제24호서식에 따른 '표준임대차계약서'에 동일한 특약을 추가하여 사용 필요

○ 공인중개업소를 거치지 않은 경우 세입자 보호조치 특약이 명시된 임대차 계약으로 인정되지 않을 수 있음

<반환보증 가입>

1. 특례 반환보증 상품 가입은 어디에서 하는지?

역전세 반환대출을 받은 집주인의 경우, 세입자 보호조치를 위해 보증3사에서 제공하는 (특례) 반환보증보험 상품을 가입해야함

세입자가 가입하고 집주인이 보증료를 납부하는 상품(임차인 반환보증상품)은 오늘부터 가입이 가능하며, 8월에는 집주인이 직접 가입하는 상품(임대인 반환보증상품)이 출시될 예정임

본 상품은 주택도시보증공사(HUG, 인터넷·지사 방문·위탁금융기관 방문), 한국주택금융공사(HF, 위탁금융기관 방문), SGI 서울보증보험(지사 방문)을 통해 가입이 가능함

☞ 가입요건 등 상세한 내용은 각 보증3사 홈페이지 등 참고

2. 2가지 반환보증 상품(임차인·임대인)을 운영하는 이유는?

- 세입자 보호조치 이행시 보다 편리한 방법을 자율적으로 택할 수 있도록 임차인 및 임대인 반환보증 상품 모두를 운영할 계획임

3. 집주인 상품을 8월중 출시하는 이유는?

- 집주인 반환보증 상품은 신규상품인 만큼, 준비과정에 일정 기간이 더 소요되는 측면이 있으나,
  - 8월 중 조속히 출시하여 가입시 불편이 없도록 하겠음

<기타>

1. 금번 대책을 1년 한시적으로만 시행하는 이유는?

- 예상치 못한 전세가격 하락으로 인한 최근의 역전세 문제를 해소하기 위함이므로, 1년간 한시적으로 운영할 예정이며,
  - 전세시장 추이 등을 살펴보며 필요시 연장여부를 결정할 예정

2. 금번대책을 은행권만 시행하는 이유는?

- 금번 역전세 대책은 규제완화 혜택을 받는 집주인의 의무사항 등에 대한 상세한 안내와 세입자 보호조치 등 관련한 사후관리가 면밀히 이뤄져야 하는 만큼
  - 이를 위한 충분한 대면창구와 전산설비 등 인프라를 갖춘 시중은행에 한해 대책을 시행하는 것임