

참여연대 이슈리포트

발행일 2025. 09. 16.

묻지마 전세대출,
피해 사례로 본
제도 개선 방안

[카드뉴스로 한 눈에 보기\(클릭\)](#)

목차

목차	2
취지 및 배경	3
사례1. 집값 대비 전세가격이 높은 후순위 깡통전세	4
① 인천 미추홀구 A씨	4
② 경기 수원 B,C씨	5
사례2. 다중·다가구 주택 후순위	7
① 서울 영등포구 대림동 D씨	7
② 서울 동작구 사당동 E, F씨	8
사례3. 신탁사가 소유한 신탁주택	10
① 김포 풍무동 G씨 : 신탁사·우선수익자 동의 없는 전세대출	10
② 서울 강서구 H씨 : 신탁 말소 신청서만으로 전세대출	11
사례4. 건축법 위반 건축물	12
① 부산 서구 부민동 I씨	12
② 서울 동작구 대방동 J씨	13
③ 경기도 광주 K씨	14
전세대출의 문제점과 개선방안	15
1. 임차인 신용만 확인하는 형식적인 대출 심사	15
⇒ 임대인의 보증금 반환 능력, 임대주택의 권리관계 등 대출 심사 강화해야	15
2. 보증금반환보증 가입은 안되는데 대출보증 가능	16
⇒ 전세대출보증서 발급 기준 강화, 전세대출시 반환보증 가입의무화, 대출금액 주택가격(경매가격)을 넘지 않도록 해야	16
3. 금융위·금감원 관리·감독 책임 회피	16
⇒ 보증금 미반환 위험 주택의 전세대출 실태조사, 전세대출 안전성 강화해야	16
4. 주택 전세가격·매매가격 상승과 갭투자 유발	17
⇒ DSR(총부채원리금상환비율)에 임차인 보증금 포함, LTV(담보인정비율) 적용	17
5. 상환 구조의 불합리성	
⇒ 전세대출 원금 상환과 이자 납부 의무의 분리	18
6. 전세대출과 보증 규모 축소	19
[참고] 전세대출 현황	20
1. 전세대출의 현황	20
2. 5대 시중은행과 인터넷 은행의 전세대출 규모 및 이자수입	22

취지 및 배경

“은행의 무분별한 대출이 전세사기를 더욱 부추긴 것으로 보이며, 이를 규제해야 된다고 생각합니다”

“전세대출 심사 때 선순위 근저당이 있는 경우 무조건 대출을 해주지 말아야 합니다.

현재처럼 시세가 얼마고 근저당이 얼마니 이 정도 여유금액이 존재하는데 그 안에 전세대출을 해주는 방식이 아니라 근저당이 있으면 무조건 안 되게 해야 합니다”

“전세 이자가 140만원입니다. 제 월급은 240만원 입니다.

3억 1,800만원이라는 전세대출금액이 나올 수 있는 요건인가요?

— 전세대출에 대한 전세사기 피해자들의 의견

「전세사기강통전세 피해가구 실태조사 및 피해 회복과 예방을 위한개선방안」에서 발췌

서민 주거 안정을 위해 도입된 전세대출은 임차인들이 더 나은 주택에 거주할 수 있도록 하는 긍정적인 효과가 있습니다. 그러나 전세대출이 손쉽게 이뤄지면서 보증금 부담이 완화된 반면, 결과적으로 전세가격과 집값 상승을 부추기는 요인으로 작용하기도 했습니다.

더 큰 문제는 전세대출을 받은 세입자가 보증금을 돌려받지 못한 채 집이 경매로 넘어갈 경우, 세입자는 대출금까지 포함해 전 재산을 잃게 되는 상황에서도 대출 상환의 책임을 고스란히 떠안게 된다는 점입니다.

반면, 금융기관은 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증공사(SGI) 등에서 전세자금대출보증을 서기 때문에 임차인의 대출 자격만 심사할 뿐, 해당 주택의 권리관계나 임대인의 보증금 상환 능력에 대해서는 제대로 심사하지 않았습니다.

그 결과 보증금 미반환 위험이 큰 신탁주택, 다가구 후순위, 강통전세 등에서도 무분별하게 전세대출이 실행되었고, 임차인들은 ‘은행에서 대출 나오는 집은 안전하다’는 잘못된 인식을 갖게 되었습니다. 그러나 보증금을 떼이는 순간 피해는 전적으로 임차인에게 돌아갔습니다.

특히 전세 대출 이용자의 상당수는 목돈이 없는 20~30대 청년층입니다. 이들이 주로 이용한 버팀목 전세자금 대출 등 정책대출 상품은 시중 대출보다 금리가 낮아 월세보다 주거비를 절약할 수 있다는 장점이 있습니다. 그러나 제도의 취지와 달리 심각한 문제들이 발생했고, 지금 이 순간에도 피해가 이어지고 있습니다.

전세사기특별법 제정 이후 3년이 지났지만, 정부와 국회는 전세사기 피해의 주요 원인으로 지목되는 전세대출 제도 개선 방안에 대해 논의조차 시작하지 않고 있습니다. 그 사이 전세대출 규모만 더 커지고 있습니다. 이에 참여연대는 실제 전세대출 피해 사례를 토대로 전세대출의 문제점을 짚고 제도 개선 방안을 제안하고자 합니다.

사례1. 집값 대비 전세가격이 높은 후순위 강통전세

주택가격에서 선순위 근저당을 제외한 금액이 보증금보다 적거나 같으면, 강통전세일 가능성이 높습니다. 이런 주택이 경매로 넘어가면 임차인은 보증금을 온전히 돌려받을 수 없습니다. 계약 당시 임차인이 강통전세임을 알지 못했더라도, 금융기관과 전세자금대출보증서를 발급하는 보증기관은 대출 과정에서 후순위 위험을 충분히 확인할 수 있습니다. 그런데도 금융기관은 보증금의 최대 80%에 달하는 전세대출을 실행하고, 그 모든 책임을 임차인에게 떠넘기고 있습니다.

① 인천 미추홀구 A씨

근저당 1억 3,000만 원 + 보증금 9,000만 원
> 주택가격 1억 5,450만 원(강통전세)
⇒ 카카오뱅크 전세대출 7천 2백만원(보증금 80%)

A씨는 2022년 1월, 인천 미추홀구 소재 나홀로 아파트를 보증금 9,000만 원에 계약했고, 이 중 7,200만원을 카카오뱅크 전세대출(HF 전월세보증금 대출)로 마련했습니다.

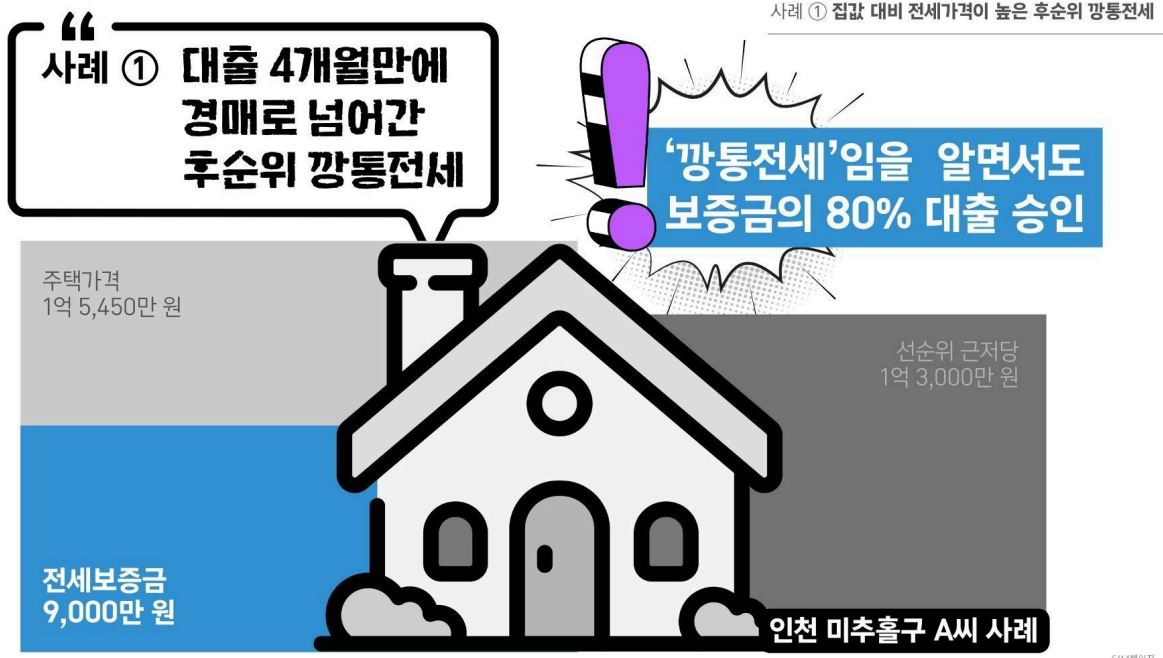
해당 주택의 가격은 약 1억 5,450만 원(개별주택공시가격¹ 1억 300만 원 X 150%²)이었지만, 이미 1억 3,000만 원의 선순위 근저당이 설정된 전형적인 ‘후순위 강통전세’였습니다. 그럼에도 불구하고 A씨는 보증금의 80%를 대출받을 수 있었고, 불과 4개월 만에 해당 주택은 경매에 넘어갔습니다.

전세사기 피해자로 인정받은 A씨는 기존 5.387% 고금리 대출을 1.25%의 저리 대출로 전환할 수 있었지만, 여전히 7,200만 원의 대출을 떠안고 있습니다. 또한, 전세사기로 인한 건강 악화로 현재는 실직 상태에 놓여 있으며, 극심한 경제적 어려움 속에 개인 파산까지 고민하고 있습니다.

¹ <https://www.realtyprice.kr>(국토교통부 부동산공시가격 알리미)

² 주택보증비율 산정 기준에 맞춰 계산함.

<그림1> 집값 대비 전세가격이 높은 후순위 깡통전세 대출 피해 사례



② 경기 수원 B,C씨

(다세대 공동담보) 근저당 약 1억 1,120만 원 + 보증금 1억 원
 > 주택가격 1억 3,200만 원(깡통전세)
 ⇒ KB은행(버팀목전세자금대출) 7천 만원(보증금 70%)

B씨는 2022년 7월, 경기도 수원 권선구에 위치한 도시형생활주택을 보증금 1억 원, 월세 42만 원에 계약했고, 이 중 7,000만 원은 KB은행의 버팀목 전세자금대출로 마련했습니다.

당시 같은 건물 30가구에는 동수원신용협동조합이 채권최고액 33억 3,600만 원의 공동담보를 설정해 두었는데, 이를 단순 환산하면 가구당 약 1억 1,120만 원의 근저당이 잡혀 있었습니다. 그러나 해당 주택 가격은 약 1억 3,200만 원(주택개별공시가격 8,800만원 X 150%)에 불과해, 사실상 근저당 설정액과 전세보증금이 주택가격보다 많은 깡통전세였습니다. 그럼에도 불구하고 B씨는 HF보증을 통해 전세대출을 받을 수 있었습니다.

계약 후 1년 뒤인 2023년 10월 12일, 채권자인 동수원신용협동조합은 임의경매를 신청했고, 이어 권선구청과 국세청도 세금 체납을 이유로 해당 주택을 압류했습니다. 전세사기 피해자로 인정받은 B씨는 LH의 피해주택 매입을 신청했지만, 다세대 공동담보로 묶여 있어 경매 절차가 끝나기를 기약 없이 기다리고 있는 상황입니다.

(공동담보) 근저당 약 1억 1,100만 원 + 보증금 1억 2,000만 원
> 주택가격 1억 3,200만 원(강통전세)

⇒ 농협(버팀목전세자금대출) 9,600만 원(보증금 80%)

B씨와 같은 건물에 거주하는 C씨는 2022년 7월, 보증금 1억 2천만 원, 월세 30만원에 계약했고, 이 중 9,600만 원을 농협의 버팀목전세자금대출로 마련했습니다. C씨의 경우도 B씨와 동일하게 공동담보 근저당이 설정된 강통전세 였으며, 금융기관만 다를 뿐 상황은 동일합니다. 이 사례는 금융기관에 상관없이 강통전세에도 정책대출이 무분별하게 실행되었음을 잘 보여줍니다.

사례2. 다중·다가구 주택 후순위

원룸은 청년 세입자들이 주로 거주하는 주거 형태로, 내부 구조는 비슷하지만 ‘다중주택’, ‘다가구주택’, ‘다세대주택’, ‘근린생활시설’ 등 다양한 유형이 존재합니다. 이 가운데 ‘다중주택’은 법적으로 취사 시설을 설치할 수 없음에도 실제로는 취사시설을 갖추어 불법 임대와 이뤄지고 있습니다. 이는 한 건물에 여러 세대가 거주하는 ‘다가구주택’과 유사합니다. 문제는 주택 가격이 근저당 설정 금액에 근접한 다중주택과 다가구주택, 그리고 건축법을 위반한 건축물에서도 전세대출이 무분별하게 실행되고 있다는 점입니다.

① 서울 영등포구 대림동 D씨

(다중주택 + 위반 건축물) 근저당 13억 8천만 원 + 임차인 보증금 합계 약 19억(D씨 보증금 1억 2,500만 원)

> 주택가격 약 13억 원(강통전세)

⇒ KB은행(중소기업취업청년 버팀목전세자금대출) 1억 원(보증금 80%)

D씨는 2025년 1월, 서울 영등포구 대림동 소재 원룸을 1억 2,500만 원에 계약하고, KB은행에서 1억 원을 중소기업 취업청년 버팀목 전세자금 대출로 마련했습니다. 이 대출은 중개보조원이 지정해 준 은행을 통해 실행되었습니다.

계약 당시 해당 주택에는 이미 13억 8천만 원의 근저당이 설정되어 있었고, 주택가격은 약 13억 원(공시가격 9억 3,300만원 X 140%)에 불과한 전형적인 강통주택이었습니다. 전체 23 세대 중 15세대가 전세로 거주하고 있었으며, 보증금은 1억 2,500만 원에서 1억 3,500만 원 수준으로 총액만 약 19억 원에 달했습니다. 게다가 취사시설 설치가 불가능한 다중주택인데도 불법으로 임대가 이뤄졌고, 옥상을 불법 증축한 건축법 위반 건축물이기도 했습니다. 이처럼 다중주택·후순위·강통전세임에도 D씨는 보증금의 80%를 대출받았습니다. 또한 공인중개사는 주택 시세를 40억 원이라고 속였으며, 현재 형사고소를 당한 상태입니다.

계약 후 불과 한 달 만에 임대인은 파산을 신청했고, 같은 해 7월 파산 선고를 받았습니다. 임대인이 소유한 건물 3채 중 2채가 경매에 들어갔으며, D씨가 거주하는 건물도 곧 경매 기일이 잡힐 것으로 예상됩니다.

D씨와 같은 건물에 거주하는 청년 세입자 13명 중 12명이 전세대출을 이용했으며, 이 중 8명은 중소기업 취업청년 버팀목 전세자금대출을 이용했습니다. 이들 모두 공인중개사나 임대인이 지정해 준 KB은행과 우리은행을 통해 전세대출을 받은 것으로 확인됩니다.

그러나 D씨는 아직까지 전세사기 피해자로 인정받지 못하고 있으며, 피해자로 인정받더라도 맨 마지막 후순위 임차인이라 LH 경매차익을 기대하기 어려운 상황입니다.

<그림2> 다중·다가구 주택 후순위 전세대출 피해 사례

사례 ② 위험성 높은 다중·다가구주택 후순위



② 서울 동작구 사당동 E, F씨

(다중주택) 근저당 9억 3천6백만 원 + 선순위 보증금 18억 + 보증금 1억 7천 만원
> 주택가격 11억 6,480만 원(강통전세)
⇒ 케이뱅크 전세대출 8천 만원(보증금 47%)

E씨는 2024년 7월, 서울 동작구 사당동 소재 다중주택을 보증금 1억 7천 만원에 계약하고 이 중 8천 만원을 케이뱅크 전세자금대출로 마련했습니다. 계약 당시 해당 주택 가격은 약 11억 6,840만 원(개별주택공시가격 8억 3,200만 원 X 140%)이었는데, 이미 9억 3,600만 원의 근저당과 18억 원의 선순위 보증금이 설정된 전형적인 강통주택이었습니다. 더욱이 이 주택은 취사 시설 설치가 불가능한 다중주택이었음에도 불구하고, 보증금의 약 50%를 대출받을 수 있었습니다.

2025년 2월과 3월, E씨는 금융감독원에 전세대출 부실 심사에 대한 민원을 제기했습니다. 이에 대해 금융감독원은 “2억 원을 초과하는 전세대출의 경우 선순위 임대차보증금 합계액을 선순위 채권으로 계산하지만, 2억 원 이하 대출은 선순위 근저당 설정액과 임차보증금만을 심사 요건으로 삼는다”고 답변했습니다.

국토부 전세사기 피해 실태조사 결과에 따르면, 전세사기 피해자 3만 명 중 84%(2만 6천명)가 보증금 2억원 이하였으며, 특히 후순위 피해가 집중되는 다가구·다중주택이 27%를 차지했습니다. 이는 바로 이런 유형의 주택에서 전세대출이 부실 심사로 무분별하게 실행되어 왔음을 보여주는 사례입니다.

(다중주택) 근저당 9억 3,600만 원 + 선순위 보증금 약 17억 원 +
보증금 1억

> 주택가격 11억 3,960만 원(강통전세)

⇒ 우리은행 (중소기업 청년 전세자금대출) 8천 만원(보증금 80%)

같은 건물에 거주하는 F씨는 2023년 7월, 보증금 1억 원에 계약하고 이 중 8천 만원을 우리은행에서 중소기업 청년 전세자금대출로 마련했습니다. 당시 해당 주택 가격은 약 11억 3,960만 원(개별주택공시가격 8억 1,400만원 X 140%)이었는데, 이미 9억 3,600만원의 근저당과 약 17억 원의 선순위 보증금이 설정되어 있어 총 26억 3,600만 원의 채권과 보증금이 잡힌 전형적인 강통주택이었습니다.

대림동 D씨, 사당동 E씨와 F씨 사례는 청년 세입자들이 주로 거주하는 다중주택에서 전세대출이 얼마나 무분별하게 실행되어 왔는지를 단적으로 보여줍니다.

사례3. 신탁사가 소유한 신탁주택

신탁사가 소유한 신탁주택은 수탁자인 신탁사의 동의 없이도 보증금을 돌려받을 수 없습니다. 그럼에도 불구하고 금융기관은 실소유자가 따로 있는 신탁주택에도 전세대출을 실행하거나, 신탁 말소를 확인하지 않은 채 단순히 신청서 제출만으로 대출을 승인했습니다.

① 김포 풍무동 G씨 : 신탁사·우선수익자 동의 없는 전세대출

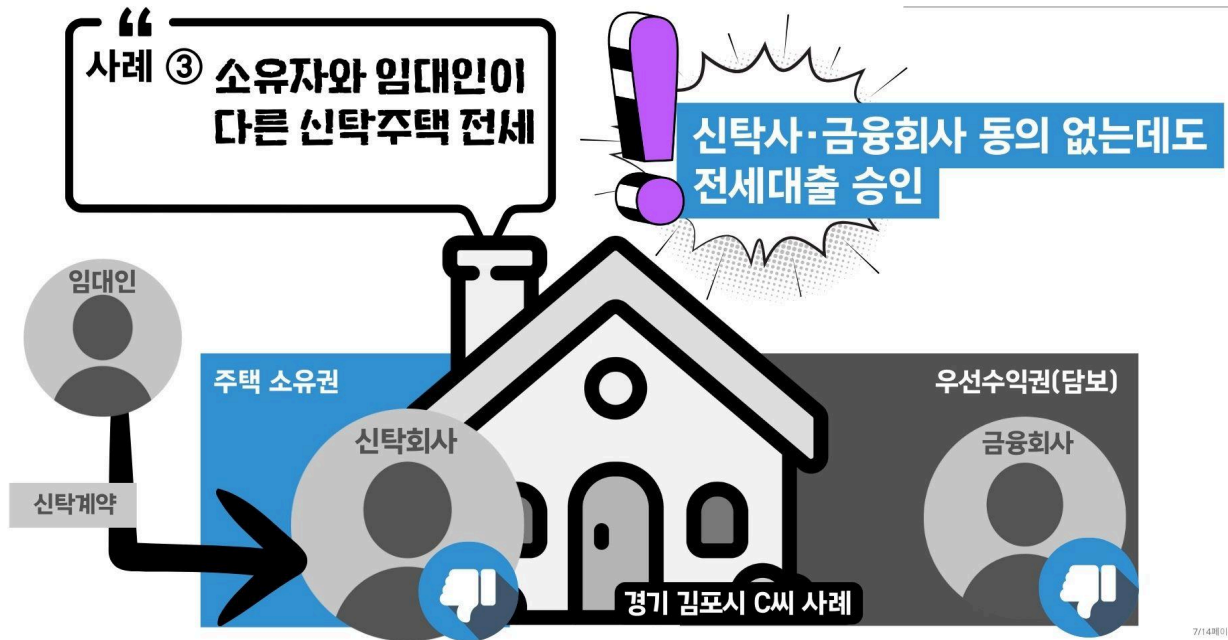
임대인 A ≠ 소유자 교보자산신탁

⇒ KB은행 전세대출 8천만 원(보증금 80%)

G씨는 2019년 12월, 경기도 김포시 풍무동 소재 오피스텔을 보증금 1억원에 계약했고, 이 중 8천만 원을 공인중개사가 소개한 국민은행 영등포지점을 통해 ‘중소기업청년 전세자금대출’로 마련했습니다.

그러나 해당 주택은 계약 체결 전인 2019년 7월 4일 이미 교보자산신탁(구 생보부동산신탁)에 소유권이 이전된 상태였습니다. 그런데도 공인중개사는 신탁주택의 경우 수익자인 신탁사의 동의가 있어야 계약이 유효하다는 사실을 설명하지 않았습니다. HF는 신탁주택의 전세대출 보증서를 발급해줬고, 금융기관은 보증금의 80%를 대출해줬습니다.

이후 2023년 12월 전세대출을 연장하면서 김포시가 세금 체납을 이유로 해당 주택의 압류했다는 사실을 확인했습니다. 저는 임대인에게 압류해제를 요청했지만 아무런 조치가 이뤄지지 않았음에도 대출은 연장되었습니다. 그러다 2025년 6월 27일 공매 기일이 잡혔으나 국토부·시청·국회의원실 등을 공매 중단을 요청하여 공매는 중지되었습니다. 현재 G씨는 2025년 7월 전세사기 피해자로 인정받아 LH 매입을 신청해 둔 상태입니다.



7/14페이지

② 서울 강서구 H씨 : 신탁 말소 신청서만으로 전세대출

H씨는 2021년 8월, ‘신탁등기 말소’를 조건으로 임대차 계약을 체결했습니다. 같은해 10월 1일, 임대인이 소유권 이전 등기를 접수하자 전세대출금이 임대인에게 지급되었고, 불과 닷새 뒤인 10월 6일 임대인은 소유권 이전 등기를 취하했습니다. 이후 임대인이 사망하면서 해당 건물은 공매에 넘어갔습니다.

2022년 2월 H씨는 신탁사로부터 부동산 점유 이전 금지 가처분을 통보받았고, 2023년 6월 진행된 신탁사의 명도소송에서 패소하여 강제 퇴거를 당했습니다.

사례4. 건축법 위반 건축물

HUG·HF·SGI는 건축물 대장에 위반 건축물로 기재된 경우, 전세금반환보증보험을 취급하지 않습니다. 그럼에도 불구하고 HF는 위반 건축물에 대한 전세대출보증서를 발급하고 있으며, 금융기관은 이를 근거로 전세대출을 실행하고 있습니다. 특히, 다가구주택 중에서는 건축물대장 상에는 문제가 없지만, 불법 쪼개기를 한 위반 건축물이 상당수 존재합니다.

① 부산 서구 부민동 I씨

위반 건축물⇒ 전세대출 부산은행 5,850만 원(보증금 90%)

I씨는 2021년 2월, 부산 서구 부민동 소재 도시형생활주택을 전세보증금 6,500만 원에 계약하고, 부산은행에서 5,850만 원의 청년 전월세보증금 대출을 받았습니다. 그러나 해당 주택은 공용부와 옥상을 주거용으로 불법 개조한 건축물입니다. 불법 건축물에는 전세대출이 실행되지 않아야 하지만, I씨는 보증금의 90%를 대출받을 수 있었습니다.

이후 I씨는 전세사기 피해자로 인정받아 LH에 주택 매입을 신청했으나, 통신타설을 주거용으로 불법 개조했다는 이유로 매입 거절 통보를 받았습니다. 다세대 공동담보 피해자인 I씨는 설령 LH가 매입하더라도 다른 세대의 경매가 종료되기 전까지는 기약 없이 기다려야 하며, 그 사이 매달 전세대출 이자를 상환해야 하는 처지에 놓여 있습니다.



② 서울 동작구 대방동 J씨

(다가구+위반 건축물)근저당 9억 4,200만 원+ 선순위 보증금 14억 7,000만 원 + 보증금 9,500만 원
 > 주택가격 9억 9천만 원(강통주택)
 ⇒ 우리은행 전세대출 7천 6백만 원(보증금 80%)

J씨는 2020년 11월 서울 동작구 대방동 소재 원룸을 9,500만 원에 계약했고, 이 중 7,600만 원을 우리은행에서 중소기업 청년 전세자금대출로 마련했습니다.

계약 당시 해당 주택에는 이미 공동 근저당 9억 4,200만 원이 설정돼 있었고, 선순위 세입자 보증금의 합계만 약 14억 7,000만 원에 달했습니다. 그러나 주택 가격은 약 9억 9천만 원(개별주택공시가격 6억6천만 원 X 150%)에 불과했습니다.

해당 건물은 무단 증축된 위반 건축물이었으며, 근저당과 보증금 총액만 24억 1,200만 원에 이르는 강통주택이었습니다. 그런데도 우리은행은 보증금의 80%까지 전세대출을 실행했습니다. 이후 임대인은 2025년 1월 파산을 신청했고, 해당 주택은 현재 경매가 진행 중입니다.

2025년 3월, J씨는 금융감독원에 전세대출 부실 심사에 대한 보상을 요청했습니다. 그러나 금융감독원은 “위반 건축물은 4층에 해당하며, 임차 목적물인 3층은 해당하지 않는다”는 이유를 들어 정상적인 대출이라고 답변했습니다.

③ 경기도 광주 K씨 (건축물대장 문제 없지만, 실제 위반건축물)

(다가구 주택 후순위, 공동담보, 위반 건축물) 근저당 설정액 9억 원 +
선순위 보증금 8억 원 + 보증금 2억 2천만원
> 주택가격 약 10억 4,700만 원 (강통전세)
⇒ 농협 전세대출 1억 7,600만 원(보증금 80%)

K씨는 2022년 7월, 경기도 광주 소재 다가구 주택을 2억 2천만 원에 계약하고, 이 중 1억 7,600만 원을 농협에서 전세자금대출로 마련했습니다. 해당 대출은 공인중개사가 소개해준 대출 상담사를 통해 진행되었습니다.

계약 당시 등기부등본상 해당 주택에는 새마을금고 채권최고액 9억 원의 공동담보가 설정되어 있었으며, 담보 범위에는 주택의 토지와 건물뿐만 아니라 인근 도로용지와 전답 2필지(공시가격 2,200만원)까지 포함돼 있었습니다. 주택 가격만 보더라도 약 10억 4,700만 원(개별주택가격 6억 9,800만 원 X 150%)에 근저당 설정액 9억 원이 잡혀 있어 이미 ‘강통전세’ 상태였습니다. 여기에 선순위 세입자들의 보증금까지 더하면 위험은 훨씬 더 커지는 상황이었습니다.

또한 건축물대장에는 해당 건물이 6가구로 표기되어 있지만, 실제로는 1층과 2층을 각각 3가구씩 불법 쪼개기해서 총 8가구가 거주하는 위반 건축물이었습니다. 그럼에도 불구하고 K씨는 보증금의 80%인 1억 7,600만 원을 대출받을 수 있었습니다.

전세대출의 문제점과 개선방안

1. 임차인 신용만 확인하는 형식적인 대출 심사

⇒ 임대인의 보증금 반환 능력, 임대주택의 권리관계 등 대출 심사 강화해야

임차인은 전세자금대출을 받기 위해 금융 기관에 10여 가지 서류를 제출하고 심사를 받아야 합니다(<그림5> 참조). 금융기관은 이 과정에서 갭통주택, 신탁주택, 불법 건축물 등 보증금 미반환 위험을 충분히 확인할 수 있습니다. 임차인들이 “금융기관의 심사를 통과하면 보증금을 안전하게 돌려받을 수 있다”고 믿는 것도 이 때문입니다. 실제 전세사기 피해자 설문조사 결과에³에 따르면, 피해자 10명 중 6명은 임대인 외 전세사기·갭통전세 발생에 법적·도덕적 책임이 있는 주최로 “금융기관”을 지목했습니다.

<그림5> 전세자금대출 신청 서류

- ① 신분증
- ② 주민등록등(초)본(최근 5년 주소변동 이력 포함)
- ③ 가족관계증명서(청년신혼부부 전세자금대출 신청시)
- ④ 소득증명서(재직증명서 또는 건강보험자격득실확인서 등)
- ⑤ 임대차계약서 원본
- ⑥ 임차보증금의 5% 이상 납입한 영수증(통장거래내역)
- ⑦ 임대인 통장 사본
- ⑧ 임차주택 등기부등본
- ⑨ 일반건축물대장(갑) 등

* 중소기업 취업전세자금대출을 신청할 경우 (①~⑫)

- ⑩ 사업자등록증 사본(명판 또는 직인)
- ⑪ 근로소득원천징수영수증(2년)
- ⑫ 소속기업 주업종 확인서(홈택스 출력화면) 등을 추가로 제출해야 합니다.

그러나 금융기관은 전세자금대출을 임대인 계좌로 전액 이체하면서도 임대인의 신용 상태와 임대주택의 권리 관계를 제대로 심사하지 않았습니다. 이는 전세자금대출이 주택담보대출과 달리 HF·HUG·SGI 등이 보증하는 신용대출이기 때문입니다.

사실상 원금은 임대인이, 이자는 임차인이 상환 책임을 지는 구조인 만큼 금융기관은 임차인뿐만 아니라 임대인과 담보가 되는 주택에 대해 철저하게 분석해야 합니다. 2025년 6월부터

³ 전세사기갭통전세 피해가구 실태조사 및 피해 회복과 예방을 위한 제도 개선 방안(2023.10, 한국도시연구소, 주거권네트워크, 민주사회를 위한 변호사모임)

보증기관들이 전세자금대출보증 심사 시 임차인의 상환능력을 고려하도록 심사를 강화했지만, 임대인의 보증금 상환 능력은 여전히 고려하지 않고 있습니다.

따라서 전세대출을 담보대출 성격으로 전환하고, 금융기관이 공적 재원으로 운용되는 HUG·HF의 보증에만 의존해 무분별하게 전세대출을 승인하지 못하도록 해야 합니다. 아울러 금융기관이 대출 시에 차주의 신용 상태를 분석하듯이, 임차인도 임대인의 신용상태와 임대주택 정보를 확인할 수 있도록 접근권을 보장해야 합니다.

2. 보증금반환보증 가입은 안되는데 대출보증 가능

⇒ 전세대출보증서 발급 기준 강화, 전세대출시 반환보증 가입의무화, 대출금액 주택가격(경매가격)을 넘지 않도록 해야

보증금이 공시가격의 126%⁴(공시가격X140%X담보인정비율 90%)를 초과하거나, 선순위 채권이 주택가격의 60%(단독,다가구,다중주택 80%)를 넘거나, 위반 건축물·신탁주택은 HUG·HF·SGI의 전세보증금반환보증에 가입할 수 없습니다.

그러나 HF는 보증금 미반환 위험이 높은 주택에 전세자금대출보증서를 발급했고, 금융기관들은 HF 보증서를 근거로 보증금의 70~90%를 대출했습니다. 그 결과, 위험은 고스란히 임차인들에게 전가되었습니다. 만약 HF가 제대로 심사해서 전세대출 보증서를 발급하지 않았다면, 임차인들의 피해는 훨씬 줄었을 것입니다.

따라서 전세자금대출보증 기준을 전세보증금반환보증과 동일하게 적용하고, 전세대출 시 반환보증 가입을 의무화하도록 해야합니다. 또한 대출금액이 집값(경매가)을 넘지 않도록 제한하고, 임대인이 보증금을 돌려주지 않을 경우 주택을 담보로 회수할 수 있는 비소구 대출로 전환해야 합니다.

전세자금대출시 반환보증 가입을 의무화해야 합니다. 실제로 HUG는 보증과 대출을 결합한 전세안심대출 상품을 운용하고 있습니다. HF도 전세대출 시에 보증에 자동으로 가입하는 상품을 신설해야 할 것입니다.

3. 금융위·금감원 관리·감독 책임 회피

⇒ 보증금 미반환 위험 주택의 전세대출 실태조사, 전세대출 안전성 강화해야

전세사기 피해의 주요 원인으로 무분별한 전세 대출이 지목되었고, 참여연대를 비롯한 시민사회뿐 아니라 전문가들도 전세대출 제도 개선의 필요성을 꾸준히 강조해왔습니다. 뒤늦게 올해 5월부터 전세대출 보증비율을 100%에서 90%로 낮추는 조치가 있었지만 근본적인 개선은

⁴ 2023년 5월 1일부터 적용. 이전에는 공시가격의 140%(공시가격 140%X담보인정비율 100%)를 초과할 경우 보증보험에 가입할 수 없었음.

이뤄지지 않고 있습니다. 그동안 금융위원회와 금융감독원은 국정감사와 피해자들이 민원 제기에도 ‘규정상 문제가 없다’고 답변하며 사실상 방관해 왔습니다.

실제로 2022년 국정감사에서는 ‘신탁 등기 말소 조건으로 한 전세대출’ 문제가 지적되었으나 신탁주택 전세대출 취급을 금지할 경우 실수요자 대출까지 제한될 수 있다며 은행들의 사전·사후 관리 강화를 약속했습니다. 그럼에도 불구하고 일부 금융기관에서 신탁등기 말소 신청서만으로 대출이 실행되고 있습니다.

또한, 다가구 후순위 전세사기 피해자인 E씨가 금융감독원에 K 은행 전세대출 부실 심사 문제를 제기했을 때, 금감원은 “2억 원 초과 전세대출에만 선순위 근저당을 고려한다”며 부실 심사가 아니라고 답한 바 있습니다.

지난 8월, 감사원 감사 결과, 보증기관 간 정보 미공유로 인해 청년전세자금 보증상품의 대출사고율이 일반 상품의 3배에 달했고, 근저당권 설정 등 채권보전조치도 제대로 하지 않은 사실이 확인되었습니다.

따라서 금융감독원과 금융위원회는 전세대출 상품의 실태를 조사하고, 보증금 미반환 위험이 큰 주택에는 전세대출이 실행되지 않도록 제도를 정비해야 합니다. 아울러 전세대출 상품의 안전성을 강화하는 근본적인 개선책을 내놓아야 합니다.

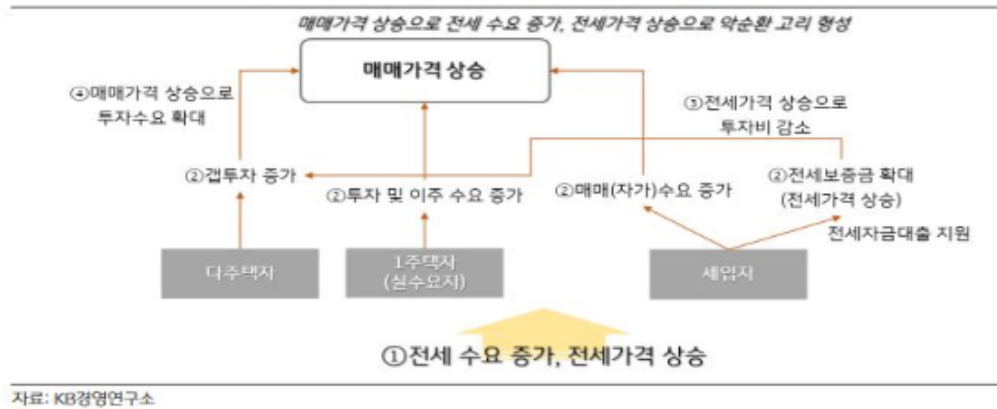
4. 주택 전세가격·매매가격 상승과 갭투자 유발

⇒ DSR(총부채원리금상환비율)에 임차인 보증금 포함,
LTV(담보인정비율) 적용

임차인이 전세자금대출로 전세보증금을 마련하면 매월 대출 이자를 지급해야 합니다. 금리는 월세보다 낮을 수 있지만, 결국 매달 월세를 내는 셈입니다. 전세자금대출은 다주택 임대인에게는 갭투기를 위한 자금줄이 되고, 임차인에게는 월세보다 저렴한 또 다른 형태의 월세 제도로 작동하는 것입니다.

문제는 전세대출과 그와 관련된 보증이 전세 가격을 끌어올린다는 점입니다. 국토연구원의 「전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향」 보고서에 따르면, 전세자금대출 보증이 1% 증가하면 전세가격은 연간 2.16% 상승하고, 대출보증이 3.8% 늘어나면 전세가격은 연간 8.21% 상승하는 것으로 나타났습니다. 전세가격 상승은 매매가격을 끌어올리고, 다시 전세가격을 높이는 악순환으로 이어집니다. 그러다 주택 경기가 하락 국면에 접어들면 전세가격도 동반 하락하고, 이때 임차인들이 보증금을 돌려받지 못하는 사태로 직결됩니다.

<그림6> 전세자금대출 증가와 주택매매가격 상승 구조⁵



전세 피해를 예방하려면 우선 전세주택 부채비율 상한제를 통해 전세대출과 보증이 무분별하게 확대되지 않도록 해야 합니다. 직접 전세가율을 규제하거나 전세보증금 보증비율을 규제하는 방안이 필요합니다. 장기적으로 전세대출을 축소하고 전세대출 관련 보증을 시장 원리에 기초해 재설계해야 합니다.

전세대출도 주택담보대출처럼 LTV(담보인정비율)를 적용해야 합니다. 전세계약에서 임차인은 임대인에게 해당 주택에 임대차계약 기간 동안 거주하는 대가로, 전세보증금을 임대차계약 만기까지 무이자로 대출하는 것과 동일하므로 해당 주택의 가격과 전세금의 비율을 조정하여 전세금 반환을 담보할 수 있도록 해야 합니다. 또한 DSR(총부채원리금상환비율)에 임차인의 보증금을 산입하고, 전세자금대출 차주인 임차인에 대해서도 DSR을 적용해야 합니다.

5. 대출 상환 구조의 불합리성

⇒ 전세대출 원금 상환과 이자 납부 의무의 분리⁶

전세대출의 원금은 임대인이 보증금을 반환하거나, 미반환 시 경매 등을 통해 회수됩니다. 사실상 임대주택을 담보로 한 임대인의 대출 성격을 지니고 있으나, 현재는 임차인이 원금 상환 책임까지 떠안고 있어 매우 불합리합니다. 이를 개선하기 위해서는 임대인이 원금을, 임차인은 이자를 부담하는 이원화 구조로 전환할 필요가 있습니다.

즉, 임차인이 전세대출을 신청하고 금융기관이 이를 실행할 경우, 금융기관은 전세대출채권을 원금과 이자로 분리합니다. 원금채권은 임대인을 채무자로 하여 만기에 상환하도록 하고, 이자채권은 임차인을 채무자로 하여 계약기간 동안 이자만 납부하도록 하는 방식입니다.

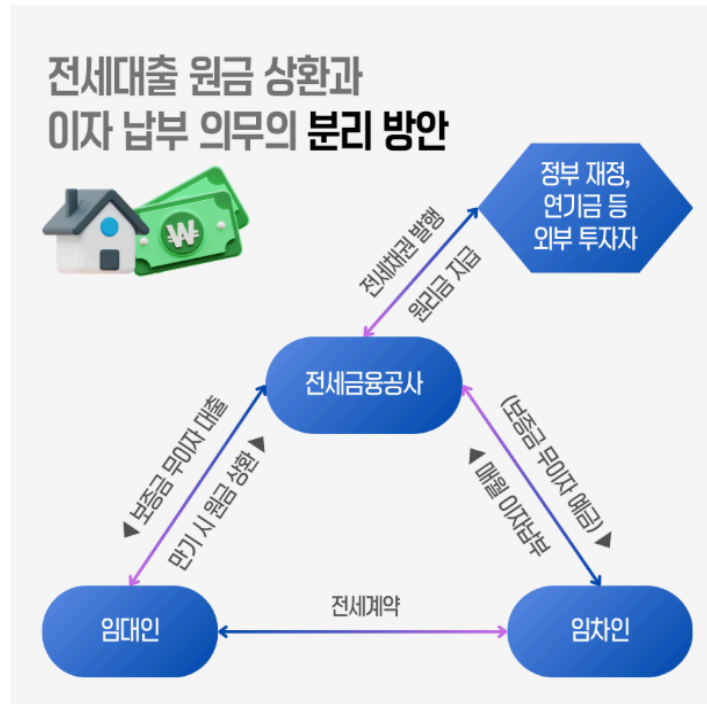
구체적으로, 임차인은 공공기관의 보증을 통해 금융기관에서 전세자금을 대출받아 임대인과 전세계약을 체결합니다. 이때 전세자금 대출기관과 보증기관은 해당 임대인과 임대주택에 대한 심사를 통해 원금 회수 위험을 평가하고, 임차인 심사를 통해 이자 연체 위험을 평가합니다. 전세대출은 보증금의 일정 비율까지만 허용하며, 이자분에 대해서는 임차인에게 DSR을 적용합니다. 임차인은 전세계약 기간 동안 전세금에 대한 이자를 금융기관에 납부하고,

⁵ 전세자금대출 증가에 따른 시장 변화 점검'(2022. 4. KB경영포커스, KB금융지주경영연구소)

⁶ 안전한 전세 만들기(2024. 10. 8. 전세개혁연구회, 워킹페이퍼)

전세금융공사(가칭)를 설립하여 금융기관에 채권을 발행해 매각하여 전세대출에 소요되는 재원을 조달할 수 있도록 합니다. 다만, 주택담보대출보다 유리한 조건으로 제공되는 정책대출은 폐지하는 것이 바람직합니다.

<그림7> 전세대출 원금 상환과 이자 납부 의무의 분리 방안



6. 전세대출과 보증 규모 축소

전세사기와 갇통전세 문제를 해결하기 위해서는 ▲전세대출 심사 강화 ▲전세대출보증서 발급 기준 강화 ▲전세대출 시 반환보증 의무화 ▲임차인 보증을 DSR에 포함 ▲LTV 적용 등이 필요합니다. 핵심은 과도하게 확대된 전세대출과 보증 규모를 축소하는 것입니다.

정부가 가계부채 총량을 규제하듯, 전세대출과 전세보증 역시 일정 규모를 넘지 않도록 억제하는 정책이 마련되어야 합니다. 전세대출 급증에 따른 위험은 이미 수차례 경고되었고, 실제 피해로 이어졌습니다. 새정부 들어 전세대출 규제가 조금씩 강화되고 있지만, 보다 구체적이고 단계적인 전세대출·전세보증 축소 로드맵을 제시하는 것이 시급합니다.

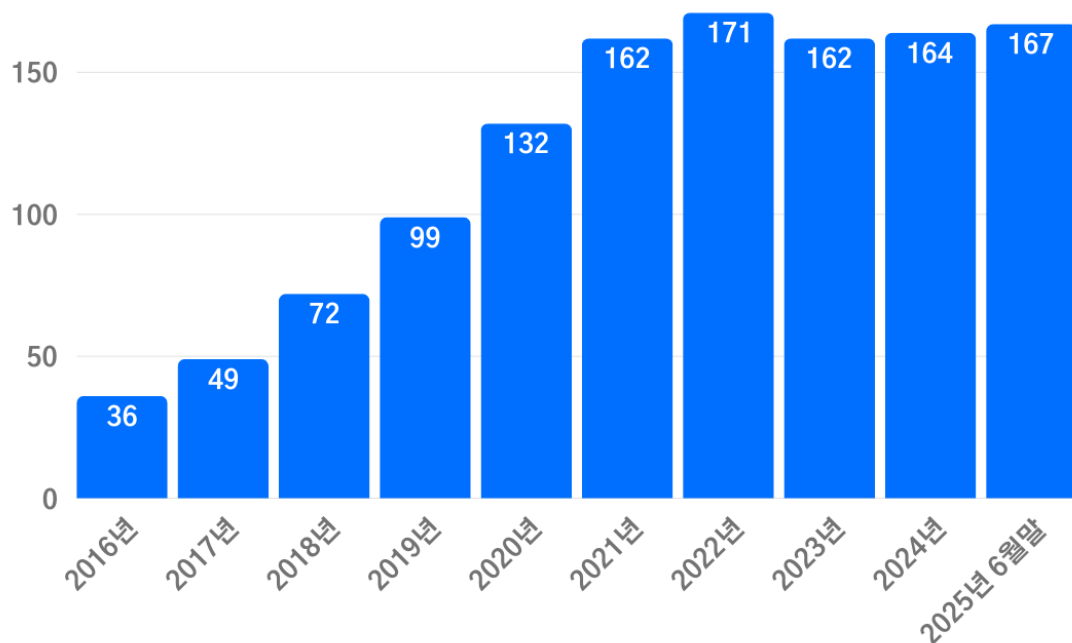
[참고] 전세대출 현황

1. 전세대출의 현황

1990년 전세가격 급등이 사회 문제가 떠오르면서, 금융기관이 전세자금대출을 취급하기 시작했습니다. 2008년 서민 주거안정을 위한 전세자금대출 제도가 도입되었고, 이후 전세대란이 발생하자 정부는 전세대출을 더욱 확대했습니다.

정부는 줄곧 서민 주거 안정을 위한 정책 수단으로 전세대출을 확대해 왔습니다. 2022년말 기준 전세보증금의 규모는 약 1,100조 원이며, 이 중 약 15%가 전세자금대출로 조달된 것으로 추정됩니다. 전전세자금대출 잔액은 2012년 23조 원에 불과했으나, 2016년 이후 가파르게 증가해 2020년 100조 원 넘어섰고, 2025년 6월말 기준 167조 원 규모에 이르렀습니다.

<그림5> 전세자금대출 잔액(말잔, 조원)



*자료 : 한국은행, 주택도시기금 자원 제외

전세자금대출은 대부분 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), 서울보증보험(SGI) 등 보증기관의 보증을 통해 이루어집니다(<표2> 참조). 전세자금대출 보증 공급 규모는 2019년 약 66.5조 원에서 2023년 약 104.9조 원으로 확대되었습니다. 대출 한도는 보증금의 70~90% 수준이며, 금리는 주택담보대출이나 신용대출보다 낮게 책정되는 것이 일반적입니다.

<표1> 전세자금대출 보증 공급 규모⁷

연도	HUG	HF	합계
2019	26.2	40.3	66.5
2020	32.9	50.7	83.7
2021	41.7	49.3	91.0
2022	46.4	54.7	101.0
2023	51.9	52.9	104.9

자료 : 주택금융공사통계시스템(주택금융연구원), 통계연보(주택도시보증공사 2024)

<표2> 전세대출보증 상품⁸

	구분	대출대상	대출금리	대출한도
주택도시 기금	버팀목전세자금	-부부합산 연소득 5천만원 이하 -순자산가액 3.45억원 이하 무주택 세대주	연 2.1~2.9%	-수도권 1.2억원 -수도권 외 0.8억원 이내
	중소기업취업청 년 전월세보증금 대출	-부부합산 연소득 5천만원 이하 (외벌이 3천5백만원 이하) -순자산가액 3.45억원 이하 무주택 세대주 (예비세대주 포함)	연 1.5%	최대 1억원 이내 (임차보증금 100% 이내)
	청년전용 버팀목전세자금	-부부합산 연소득 5천만원 이하 -순자산가액 3.45억원 이하 무주택 세대주 (예비세대주 포함)	연 1.8~2.7%	최대 2억원 이내 (임차보증금의 80% 이내)
	신생아 특례 버팀목대출	-대출접수일 기준 2년 내 출산('23. 1. 1. 이후 출생아 적용)한 무주택 세대주 -부부합산 연소득 1.3억원 이하 -순자산가액 3.45억원 이하	연 1.1%~3.0%	최대 3억원 이내
	신혼부부전용 전세자금	-부부합산 연소득 7.5천만원 이하 -순자산가액 3.45억원 이하 무주택 세대주 신혼부부 (혼인기간 7년 이내 또는 3개월 이내 결혼예정자)	연 1.5%~2.7%	-수도권 3억원 -수도권 외 2억원 이내 (임차보증금의 80% 이내)
금융권	HF 보증부 전세자금대출	-임차보증금 7억원 이하(서울, 경기, 인천 이외 소재 가구는 5억원 이하) -임차보증금의 5% 이상 지급 세대주 등	-은행별 상이	최대 2억 2200만원 이내 (임차보증금의 80% 이내)
	무보증부 전세자금대출	-아파트, 다세대, 연립 -보증금반환채권에 대해 대출금액의 120% 질권 설정	3년 국고채 + 가산 금리	-Min(보증금/시세의 80%) -DSR 40% 이내

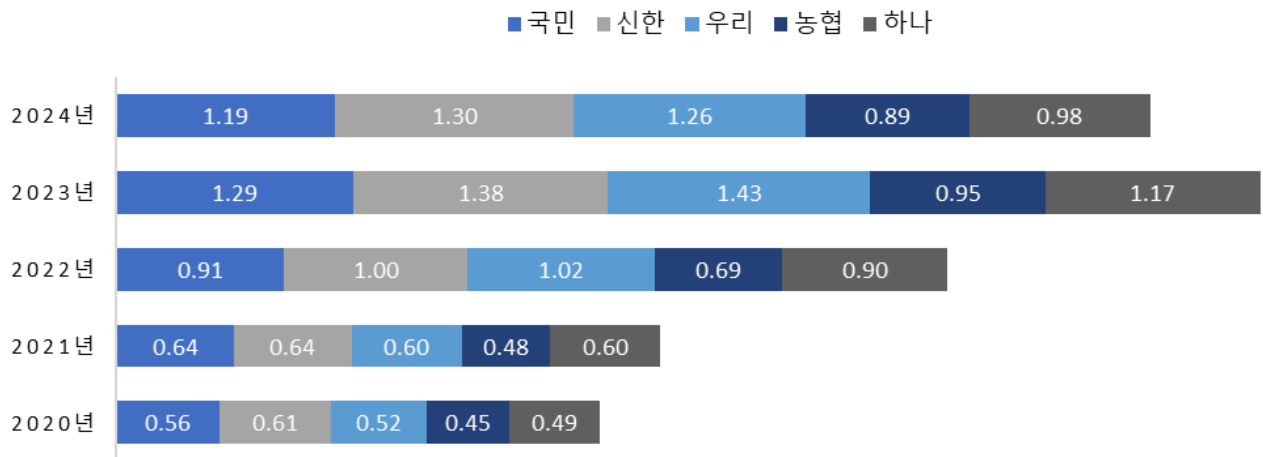
⁷ '전세자금대출 보증이 주택시장에 미치는 영향과 정책방향'(국토정책 Brief, No.995, 2024.12.23.)

⁸ '안전한 전세 만들기_3대 전세개혁 방안'(전세개혁연구회, 워킹페이퍼, 2024. 10. 8.)

2. 5대 시중은행과 인터넷 은행의 전세대출 규모 및 이자수입

2024년 말 기준 전세대출 잔액은 약 164조 원이며, 이 중 5대 시중은행과 인터넷은행의 전세대출 잔액이 약 150조 원으로 전체의 91%를 차지합니다. 이들 은행의 전세대출 이자 수입은 연간 약 4.7조 원에 달하며, 2020년부터 2024년까지 최근 5년간 누적 이자 수입만 23.7조 원에 이르는 것으로 확인됩니다.

<그림6> 5대 시중은행 전세대출 이자수입 (단위 : 조 원)



*자료 : 한창민 의원실

참여연대 이슈리포트
묻지마 전세대출, 피해 사례로 본 제도 개선 방안

발행일 2025. 9. 16.
발행처 참여연대 민생희망본부
담당 박효주 주거조세팀장 02-723-5302
housing@pspd.org

※ 본 자료는 [참여연대 웹사이트](#)에서 다시 볼 수 있습니다.



참여연대는 정부보조금 0%, 회원의 회비로 운영됩니다.
대표전화 02-723-5300 [온라인 회원가입](#) 02-723-4251
주소 03036 서울 종로구 자하문로9길16 (통인동)
홈페이지 www.peoplepower21.org
[참여연대 커뮤니케이션 채널 안내\(SNS·뉴스레터·보도자료 수신 등\)](#)