

배포 일시	2023. 1. 18.(수)		
담당 부서 <총괄>	주택정책관	책임자	팀 장 박동주 (044-201-3321)
	주택임대차지원팀	담당자	사무관 김범규 (044-201-4177)
보도일시	2023년 1월 19일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 18.(수) 11:00 이후 보도 가능		

## 국토부 · 우리은행 · 한국부동산원, 전세사기 방지를 위해 손 잡는다

- 전세보증금 보호 위한 확정일자 정보연계 시범사업 추진 -

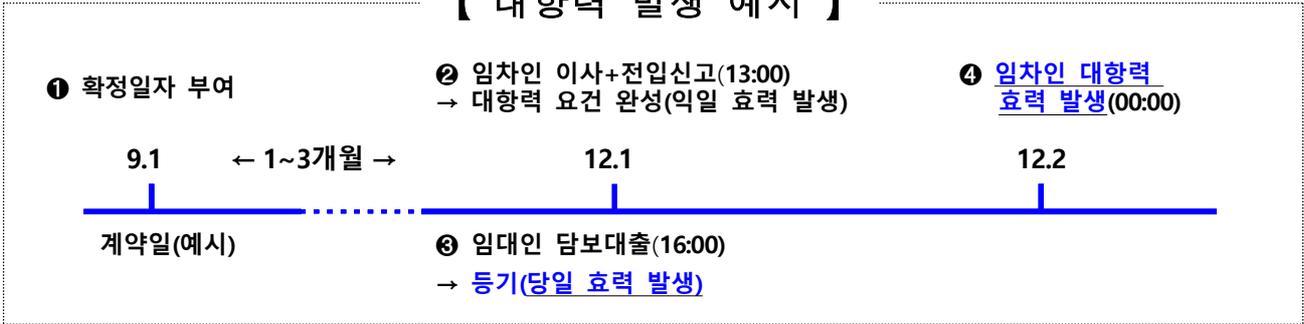
- 국토교통부(장관 원희룡)와 우리은행(은행장 이원덕), 한국부동산원(원장 손태락)은 전세사기 피해 방지 및 가계 대출 건전성 강화를 위해 1월 18일(수)에 확정일자 정보 연계 시범사업 업무협약(MOU)을 서면으로 체결한다고 밝혔다.

### 【 업무협약 개요 】

- 목적 : 금융권 확정일자 정보 연계 시범사업 추진
  - 기관별 역할
    - (국토교통부) 부동산거래관리시스템 제도운영 및 시스템 총괄
    - (우리은행) 주택담보대출 심사과정에서 확정일자 부여현황 확인 후 대출 실행
    - (한국부동산원) 우리은행의 요청에 따라 확정일자 부여현황 제공
  - 기관별 대표자 : 국토부(권혁진 주택토지실장), 우리은행(심기우 부행장), 한국부동산원(유은철 부원장)
- 이번 업무협약 체결은 전세사기 피해를 예방하고자 국토부 등 관계 부처가 발표한 「전세사기 피해 방지방안('22.9.1.)」의 후속조치이다.
- 현재는 저당권 설정 등의 등기는 즉시 효력이 발생하는 반면, 임차인의 대항력은 주택의 인도와 주민등록(전입신고)을 마친 다음 날 발생하고

있어, 임대인이 임차인의 전입신고 당일에 저당권을 설정하고 대출을 받을 경우 임차인의 보증금이 후순위로 밀리는 문제점이 있다.

**【 대항력 발생 예시 】**



○ 이러한 문제점을 해소하기 위해 은행권의 주택담보대출 심사 과정에서 담보 대상 주택에 부여된 확정일자 유무 및 보증금 규모를 확인하고 대출이 실행되도록 절차를 개선할 필요가 있었다.

\* 「부동산거래신고법」 제6조의2의 주택 임대차 계약의 신고 또는 「주택임대차보호법」 제3조의2제2항의 확정일자 부여 신청은 전입신고 이전이라도 임대차 계약 체결 이후 신청 가능

□ 이번 업무협약을 계기로 국토교통부의 부동산거래관리시스템\*(RTMS, 한국 부동산원 위탁운영)과 우리은행 간 전용망 연계를 통한 확정일자 정보 제공 관련 테스트를 1월말까지 진행할 계획이며,

\* 부동산거래관리시스템(RTMS, Real Estate Transaction Management System): 전국에서 발생하는 부동산거래 신고, 전월세 확정일자 등을 전자적으로 처리, 관리·운영

○ 1월 30일부터는 전국 우리은행 710여개 지점에서 주택담보대출 신청인 (임대인)의 정보제공 동의를 받아 대출심사 과정에서 담보 대상 주택의 확정일자 정보(보증금, 임대차기간 등)를 확인하여 대출을 실행하는 시범 사업을 추진할 예정이다.

### 【 시범사업 설명(예시) 】

- 임대인(A)과 임차인(B)간 임대차 계약 체결(매매가 6억원, 전세가 4억원)
- 임차인(B)의 대항력 발생 前 임대인(A)이 주택담보대출 3억원 신청

[기존] 대출심사 시 은행은 임차인(B)의 계약 내용을 알 수 없으며,  
임차인(B)는 대항력이 없으므로 임대인(A)에 대출 3억원 가능

[변경] 국토교통부 RTMS 정보를 활용하여 은행이 임대차 계약내용 확인,  
임대인(A) 대출한도 2억원(시세 6억원 - 보증금 4억원)으로 감액 승인

※ 우리은행이 대출상품 적용 범위 등 세부기준, 시범적용에 관한 사항 마련하여 시행 예정

- 국토교통부 권혁진 주택토지실장은 “그간 대항력 익일 발생으로 인한 문제 해소를 위해 주택임대차표준계약서를 개정하는 등의 노력을 해왔다” 면서,
  - “이번 시범사업을 계기로 임차인의 보증금 피해가 근절되고, 주택 임대차 계약 신고제도가 조속히 정착되길 기대한다” 라고 밝혔다.
- 우리은행 심기우 부행장은 “시범사업을 통해 주택담보대출 심사절차를 개선하여 임차보증금 보호와 전세사기 방지를 위한 사회적 역할에 노력할 것” 이라고 밝혔다.
- 한국부동산원 유은철 부원장은 “시범사업이 성과를 거둘 수 있도록 차질없는 부동산거래관리시스템 운영·관리를 통해 필요한 정보가 원활하게 제공될 수 있도록 적극 지원할 것” 이라고 밝혔다.

담당 부서 <총괄>	국토교통부 주택임대차지원팀	책임자	팀 장	박동주 (044-201-3321)
		담당자	사무관	김범규 (044-201-4177)
<공동>	한국부동산원 시장관리처	책임자	처 장	박창일 (053-663-8760)
		담당자	부 장	장규태 (053-663-8640)
<공동>	우리은행 부동산금융부	책임자	부 장	박선경 (02-2002-3902)
		담당자	차 장	윤성필 (02-2002-3317)

