

배포 일시	2023. 3. 23.(목)		
담당 부서	주택정책관	책임자	과 장 이장원 (044-201-3321)
	주택임차인보호과	담당자	사무관 김범규 (044-201-4177)
보도일시	2023년 3월 24일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 3. 23.(목) 16:30 이후 보도 가능		

## 국토부·5대 은행 전세사기 방지에 힘 모은다

- 주택담보대출 심사 시 임차인 확정일자 및 보증금 확인 -  
- 국토부-은행-한국부동산원 시범사업 업무협약 체결 -

- 국토교통부(장관 원희룡)는 3월 23일 서울 은행회관에서 KB국민은행, 신한은행, 하나은행, NH농협은행, 한국부동산원과 전세사기 방지를 위한 시범사업 추진 업무협약을 체결할 예정이다.
- 이번 협약을 계기로 기존 우리은행과의 시범사업(1.30~)에 더불어 4개 은행이 추가로 참여함으로써 5대 은행과 시범사업을 추진하게 된다.

### 【 업무협약 개요 】

- 일시/장소 : '23.3.23.(목) 16:00 / 서울 은행회관
- 참석자(서명권자) : 국토부(주택토지실장), 한국부동산원(부원장), KB국민은행(부행장), NH농협은행(부행장), 신한은행(본부장), 하나은행(본부장)
- 주요내용 : 전세사기 방지를 위한 확정일자 정보연계 시범사업 업무협약(MOU)
- 기관별 역할 :
  - (국토교통부) 부동산거래관리시스템 제도운영 및 시스템 총괄
  - (4개 은행) 주택담보대출 심사과정에서 확정일자 부여현황 확인 후 대출 실행
  - (한국부동산원) 4개 은행에 확정일자 부여현황 제공

- 이번에 체결한 업무협약은 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」(2.2)의 후속조치로, 임차인의 대항력 효력이 발생(전입신고 익일 0시)하기 전에 임대인이 선순위 주택담보대출을 받는 경우 임차인의 보증금 보호가 취약해지는 사례를 방지하기 위한 것이다.

## 【 대항력 발생 예시 】

① 확정일자 부여

3.23

← 1~3개월 →

6.23

6.24

계약일(예시)

② 임차인 이사+전입신고(13:00)  
→ 대항력 요건 완성(익일 효력 발생)

④ 임차인 대항력  
효력 발생(00:00)

③ 임대인 담보대출(16:00)  
→ 등기(당일 효력 발생)

- 전세사기 방지를 위한 시범사업은 은행이 주택담보대출을 실행할 때 한국부동산원에서 제공하는 확정일자 정보를 확인하고, 임차인의 보증금을 감안하여 대출을 실행하는 사업이다.

## 【 시범사업 구조(예시) 】

- (구조) 대출심사 시 보증금 고려(①대출액 ≤ 시세 × LTV, ②대출액 + 보증금 ≤ 시세)
- (예시) 시세 10억, 대출신청 7억, 후순위 보증금 5억 // (기존) ①LTV만 고려시 7억 대출 → (개선) ②보증금까지 고려하므로 대출액이 5억원으로 감소

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

- 금번 MOU 체결 이후, 4개 은행(전국 3,217개 지점)은 5월부터 순차적으로 시범사업을 개시할 예정이고, 한국부동산원은 부동산거래관리시스템(RTMS)의 임대차 정보를 은행에 제공할 수 있도록 시스템 연계를 추진한다.

\* KB국민은행은 기존망을 활용하여 5월 우선 개시하고, 신한·하나·NH농협은 부동산원이 신규 연계 시스템을 구축하여 7월부터 개시할 계획

- 원희룡 국토교통부 장관은 “임차인 대항력의 효력이 다음날 자정에 발생하는 점을 악용한 전세사기가 더 이상 발 붙이지 않도록, 은행들이 대출심사 과정에서 확정일자 부여나 임차보증금 등을 철저히 확인해주시기 바란다” 고 당부했다.