

 금융위원회	보 도 설 명 자 료				
	보도	배포 후 즉시	배포	2020.8.27.(목)	

책 임 자	금융위원회 가계금융과장 이 수 영(02-2100-2510)	담 당 자	김 기 태 사무관(02-2100-2523)
	국토교통부 주택정책과장 이 명 섭(044-201-3317)		유 지 만 사무관(044-201-3321)
	국토교통부 주택기금과장 한 성 수(044-201-3337)		김 지 혜 사무관(044-201-3338)
	은행연합회 여신제도부장 이 인 균(02-3705-5704)		전 주 환 과 장 (02-3705-5230)
	주택금융공사 주택보증부장 우 병 국(051-663-8401)		백 대 현 팀 장 (051-663-8421)
	주택도시보증공사 금융기획실장 유 송 중(051-955-5721)		홍 정 순 팀 장 (051-955-5722)
	서울보증보험 부장 권 동 성(02-3671-7791)		김 민 지 팀 장 (02-3671-7788)

제 목 : 세입자의 전세대출 연장 등과 관련하여 임대인의 동의는 필요하지 않습니다.

- 이와 별개로, 은행이 사기 전세대출을 피하기 위해 연장전세계약의 존부를 임대인에게 확인하는 것은 일부 불가피한 측면이 있으나,

임대인의 확인거부 행위 등으로 인한 세입자의 불편이 없도록 관련 절차를 지속적으로 보완해 나가겠습니다.

◇ 최근 일부언론에서 ‘전세대출 연장시 임대인 동의가 필요없음’에도 은행들이 지속적으로 동의여부를 확인하고 있다’는 등의 오해의 소지가 있는 보도사례가 있어 설명을 드립니다.

<Q. “세입자가 전세대출 받으신다는데 동의하시나요?”>

□ 전세대출취급 전 과정에서 임대인의 동의는 필요하지 않습니다.

○ 정부(국토부·금융위)는 지난 7.31일 배포한 보도설명자료를 통해,

- HUG·SGI의 전세대출보증 취급(신규·중액)시 임대인의 동의는 필요하지 않고 통지만으로 가능하다는 내용을 밝힌 바 있으며,

- HUG·SGI는 전세대출 취급은행들에게 상기와 같은 방침을 이미 전달(7.31일)하여, 현재 은행들은 전세대출 취급시 임대인의 동의를 조건으로 요구하지 않고 있습니다.*

* 은행입장에서는 전세대출 부실시 대위변제 기관인 HUG·SGI에서 동의를 요하지 않을 경우 더 이상 동의를 요구할 이유가 없음 (보증기관과 은행의 문제)

※ 주택금융공사(주금공)은 보증취급방식이 달라 전세대출시 애초부터 동의나 통지가 필요하지 않습니다.

- 아울러, 전세대출을 증액없이 연장하는 경우에는 어떤 보증기관을 이용하셔도 집주인의 동의는 물론 통지도 필요하지 않습니다.

⇒ 다만, HUG·SGI의 신규·증액 대출보증 시 집주인이 은행들의 통지 수령을 거부하여 임차인의 피해가 발생하지 않도록,

- 통지 확인의 방식을 문자·모바일 메시지, 관계인 수령 등으로 적극적으로 확대해 나갈 계획*입니다.

* 현행 판례에서 인정되는 범위를 고려하여 HUG·SGI → 은행에 추가 통보예정

<Q. “세입자와 전세계약을 (연장)하셨죠?”>

- 이와 별개로, 은행이 사기 전세대출*을 피하기 위해 전세계약의 사실존부를 임대인에게 확인하는 것은 일부 불가피한 측면이 있으며, 전세대출에 대한 동의나 통지와는 명백히 다른 문제입니다.

* 전세계약(연장)사실을 세입자가 허위로 속여 대출을 이용(연장) 등

- 특히, 계약서를 쓰지않고 구두 혹은 묵시적으로 전세계약연장을 하는 경우 등에 있어 세입자 일방의 주장만으로 전세대출을 연장하기에는 은행의 대출 관리상 어려움이 있습니다.

- 다만, 임대인의 지속적인 연락 두절이나 회피 등으로 전세계약 연장 여부에 대한 확인이 어려운 경우에도, 개별심사 등을 통해 전세대출을 연장할 수 있는 절차*를 두어 이미 시행 중입니다.

* (예) 과거 임차기간 동안 실전입·거주를 유지한 경우 등 세입자의 사기 가능성이 적은 경우(HUG, SGI), 배우자 등 동거인 추가보증조건(주금공) 등

⇒ 향후 전세대출 연장시 세입자 등을 통한 개별심사 간소화*를 추진하여,

* [전세연장계약서가 존재시]

☞ 부동산중개인을 통해 확인후 대출 연장(주택금융공사는 기적용 중)

[전세연장계약서가 미존재(구두합의 또는 묵시적계약연장시)]

☞ 임차인의 실전입 · 거주 지속여부 확인 및 확약서 징구 등

임대인의 계약준부 확인 거부로 인해 세입자가 전세대출연장 과정에서 겪는 불편이 최소화되도록 조치해 나가겠습니다.

□ 정부는 임대차 3법의 안착을 통해 임차인의 주거권 강화 및 전월세 시장 가격 안정을 위해 노력하고 있습니다.

○ 임대인이 계약갱신청구권 행사를 방해하는 등 임차인의 권리를 무력화하려는 갈등 상황이 발생하는 경우, 임차인은 분쟁조정 위원회에 조정신청을 할 수 있습니다.

- 정부는 신속한 분쟁조정을 위해 우선 금년 중 6곳의 분쟁조정 위원회를 설치하고, 향후 전국적으로 확대해 나갈 계획입니다.

○ 정부는 금번 임대차 3법의 시장 정착 과정을 지속적으로 모니터링하면서 필요시 관계부처간 공조를 통해 추가 조치를 마련해 나가겠습니다.



☞ 본 자료를 인용 보도
할 경우 출처를 표기
해 주십시오.
<http://www.fsc.go.kr>

금융위원회 대변인
prfsc@korea.kr



“혁신금융, 더 많은 기회 함께하는 성장”