

	<b>보도설명자료</b>	
	배포일시	2020. 7. 14.(화) / 총 3매(본문2, 참고1)
담당 부서	민간임대정책과	담당자 ·과장 최정민, 사무관 양국현, 주무관 고재훈 ·☎ (044) 201-4477, 4472
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.

## 정부는 등록임대주택 거주 임차인 보호를 위해 임대사업자의 임대보증금 보증가입 의무화를 추진하고 있습니다.

< 관련 보도내용 (뉴시스, '20.7.13 등) >

◆ 등록임대 ‘보증 가입 의무’ 논란... 사업자 “소급입법” 반발

- 정부는 임대차 3법의 시행 등에 따른 임대인 혜택간 형평성 고려 및 등록주택 거주 임차인 보호 강화 필요성에 따라 7.10 대책을 통해 등록임대주택 임대보증금 보증가입 의무화를 추진하고 있습니다.
- 임대보증금 보증가입 의무화는 임대등록제도 개편 관련 「민간임대주택에 관한 특별법」(이하 “민특법”) 개정 후 신규 등록/기존 등록 주택 여부에 따라 적용시기 및 내용이 달리 적용됩니다.
  - 우선 신규 등록주택(장기임대, 8→10년 임대의무기간 연장 예정)의 경우 임대보증금 보증가입 의무는 민특법 개정 즉시 적용될 예정입니다.
    - 특히 갭투자 통한 임대등록 근절 및 임차인의 피해예방을 위해 사업자의 신용도, 임대주택의 부채비율 등 재무상황이 열악한 경우 등록 불가하도록 추진할 예정입니다.
  - 법 개정 전 등록하여 사업 유지 중인 모든 주택들은 기존 사업자의 보증가입 의무 준수를 위한 준비 및 관련 기관들의 보증상품 마련 등을 위한 준비기간이 필요함을 감안하여 법 개정 후 1년간

시행 유예기간을 두고, 그 이후 임대차계약 갱신 또는 임차인 변경시부터 보증보험 가입을 적용토록 추진할 계획입니다.

- 임대사업자가 가입하는 임대보증금 보증보험료\*는 임대사업자의 신용도와 해당 주택의 부채비율에 따라 각각 달리 책정되므로, 재무적으로 건실한 주택\*\*의 경우 부담률이 높지 않습니다.

\* 보증보험료(개인 임대사업자, HUG) : 임대보증금\*보증료율(0.099~1.139%)  
→ 보증료율은 개인신용도, 부채비율에 따라 결정(붙임 참고)

\*\* (사례) 사업자 신용도가 2등급, 해당주택 부채비율이 80% 이하(수수료율 0.137%) 전세금 2억 원인 주택의 경우, 연 보증보험료는 274,000원

※ 기사에서 제시한 전세금 5억원시 보증료 5백만원의 경우, 최저수준인 신용도 10등급(전체 1~10등급), 부채비율 120%(최고수준)에 적용되는 수치로 매우 높은 보증사고 위험으로 인해 보증가입이 실질적으로 어려운 수준

- 더불어 현행법상에서도 일정요건 충족시\* 임대보증금 전액이 아닌 해당 임대주택의 담보권 설정금액과 보증금을 합한 금액에서 주택가격의 60%를 뺀 금액을 대상으로 보증가입을 할 수 있도록 하고 있기 때문에 보증부담이 과도하지 않을 것으로 판단됩니다.

\* 근저당권이 세대별로 분리, 임대사업자가 임대보증금보다 선순위인 제한물권 등을 해소, 전세권이 설정된 경우 가능(민특법 제49조제3항)



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 민간임대정책과 양국현 사무관(☎ 044-201-4477)에게 연락주시기 바랍니다.

□ 임대보증금 보증료율 - 개인사업자(공동주택)

(단위 : %, 연)

구분	부채비율 60%이하	부채비율 70%이하	부채비율 80%이하	부채비율 90%이하	부채비율 100%이하	부채비율 110%이하	부채비율 120%이하
C01	0.099%	0.113%	0.133%	0.162%	0.203%	0.259%	0.338%
C02	0.102%	0.116%	0.137%	0.165%	0.206%	0.262%	0.341%
C03	0.108%	0.123%	0.143%	0.171%	0.212%	0.268%	0.347%
C04	0.122%	0.136%	0.156%	0.185%	0.225%	0.281%	0.359%
C05	0.150%	0.164%	0.184%	0.212%	0.251%	0.307%	0.385%
C06	0.207%	0.221%	0.240%	0.267%	0.306%	0.361%	0.438%
※ 매입확약*이 있는 경우 : 0.1%							

- 비고 1. “부채비율”이란 당해 사업장의 보증대상세대의 선순위 채권금액(임대보증금보다 우선변제권이 인정되는 담보권 설정금액을 말하며, 담보물을 징구한 경우 그 담보물의 거래한도 금액을 차감한다)과 임대보증금의 합계액을 보증대상세대 주택가격의 합으로 나누어 백분율로 환산한 값을 말한다. 이 경우 주택가격의 기준은 세척으로 정한다. 다만, 선순위 채권이 기금 또는 공사 보증부 대출인 경우에는 실제 대출잔액의 120%를 선순위채권금액으로 한다.
2. “매입확약”이란 지방자치단체, 지방공기업 또는 공공기관(그 출자법인을 포함한다)이 보증사고시 부동산을 매입한다는 내용의 확약을 말한다.
  3. 개인사업자 신용등급은 NICE에서 제공하는 개인신용평가 등급을 말한다.
  4. 개인사업자 신용등급 C07-C10의 보증료율은 C06의 해당 보증료율에 100%를 할증한다.
  5. 다중·다가구 등 단독주택 보증료율은 공동주택 보증료율에 30%를 할증한다.