

 국토교통부		보도설명자료	
		배포일시	2020. 7. 31(금) / 총 2매
담당 부서	국토교통부 주택기금과	담당자	• 과장 한성수, 사무관 김지혜 • ☎ (044) 201-3337, 3338
	금융위원회 가계금융과	담당자	• 과장 이수영, 사무관 김기태 • ☎ (02) 2100-2510, 2523
	주택도시보증공사	담당자	• 금융기획실장 유승중, 팀장 홍정순 • ☎ (051) 955-5721
	서울보증보험	담당자	• 부장 권동성, 팀장 김민지 • ☎ (02) 3671-7788
보도일시		배포 즉시 보도하여 주시기 바랍니다.	

전세계약갱신 시 전세대출 증액을 위해서 임대인의 동의가 반드시 필요한 것은 아닙니다.

- ☐ 주택도시보증공사(HUG) 등 보증기관에서 전세대출보증을 받은 임차인이 전세계약 갱신시 기존 전세대출을 그대로 이용(연장)하는 것은 임대인의 동의가 필요하지 않습니다.
- ☐ 전세계약을 갱신하면서 전세대출금액의 증액이 필요한 경우에도 임대인의 동의가 반드시 필요한 것은 아닙니다.
 - HUG 등의 전세대출보증은 채권양도(HUG, SGI) 또는 질권설정(SGI) 방식으로 취급됩니다.
 - 채권양도 또는 질권설정은 보증기관이나 대출기관이 그 사실을 임대인에게 **통지***(또는 승낙)하는 것으로 대항요건을 충족(효력은 이미 발생)하며(민법 제349조 및 제450조),
 - 보증기관 또는 대출기관은 해당 통지의 도달 여부 등을 임대인에게 확인합니다.
- * 통지 또는 승낙의 방식은 보증기관 또는 금융기관이 결정하며, 통지의 경우 질권설정통지서 또는 채권양도통지서를 내용증명으로 보내 임대인에게 도달 시 완료
- ※ 한국주택금융공사(HF) 전세자금보증의 경우, 임차인 신용에 대한 보증으로 임대인에게 통지 불필요

- 또한, 대출 실행 시 대출기관은 임대인에게 임대차 계약의 존부 및 허위 여부 등을 확인(유선 또는 방문 등)하지만 이는 임대인의 동의를 구하는 절차는 아닙니다.
- 다만, 「주택임대차보호법」 개정 법률안 시행(7.31) 이후 전세계약 갱신 시 전세대출 연장 등이 원활히 시행될 수 있도록
 - 필요한 경우 보증기관(HUG·SGI)의 내부 규정 및 절차를 명확하게 하는 추가 조치를 보증기관 등 관계기관과 협조하여 검토할 계획입니다.



이 보도설명자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 주택기금과 김지혜 사무관(☎ 044-201-3338)에게 문의하여 주시기 바랍니다.