



2030세대를 위한 알기 쉬운

주택 임대차 교육

▶ ▶ ▶ 가이드북 ▶ ▶ ▶

2030세대를 위한 알기 쉬운

주택 임대차 교육



가이드 지침 및 이용 방법

- ☑ 본 가이드북은 인터랙티브 PDF로 제작되어 중요 사항(보라색 글씨) 또는 더 알아보기의 내용을 클릭하면 관련된 자세한 정보가 담긴 웹페이지로 이동합니다.
- ☑ PDF 파일을 이용하시면 수록된 정보를 더욱 원활히 확인할 수 있습니다.
PC로 볼 경우, 확대 비율 150% 이상에서 QR코드를 원활히 스캔 가능합니다.
- ☑ QR코드를 스캔하면 관련된 동영상이나 이미지 자료를 확인하실 수 있습니다.
- ☑ 가이드북 내 법률정보 또는 제도는 23. 8월 기준으로 작성된 내용입니다.



온라인 게시물

주택 임대차 교육

1. '주택임대차'란?

- 1-1. 주택임대차의 개념 및 유형 4
- 1-2. 「주택임대차보호법」에 대한 이해 5
- 1-3. 주택임대차 절차와 절차별 유의사항 8

2. 임대차 분쟁 사례

- 2-1. 계약갱신요구권 관련 분쟁 12
- 2-2. 전월세상한제 관련 분쟁 12
- 2-3. 임대차계약기간 관련 분쟁 13
- 2-4. 보증금 반환 등에 관한 분쟁 13

3. 청년층 임대차 관련 지원 제도

- 3-1. 주거 지원 제도 14
- 3-2. 임차보증금 지원 제도 15

4. 임대차 관련 상품

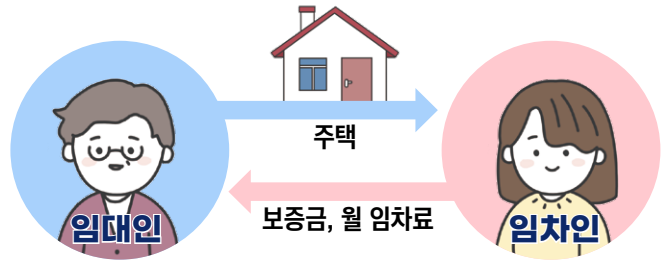
- 4-1. 전월세자금보증 상품 16
- 4-2. 임차보증금반환보증 상품 17



1-1. 주택임대차의 개념 및 유형

주택임대차란,

“집주인(임대인)이 집을 빌리려는 사람(임차인)에게 집을 빌려주고, 임차인은 그 대가로 일정한 금전(보증금, 월세 등)을 임대인에게 지급할 것을 약속함으로써 성립하는 계약”



주택임대차의 유형

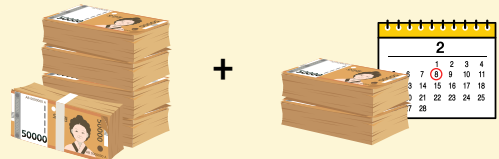
* 월 임대료 유무에 따른 구분

전세



보증금만을 지급하고 월세 없이 다른 사람의 집을 사용하는 방법

반전세 또는 월세



보증금을 주고 월세도 지불하면서 다른 사람의 집을 사용하는 방법

* 반전세와 월세의 차이?

- 반전세는 보증금이 일반적인 전세보다는 싸고, 그 차액만큼은 월 임대료(월세)로 지불하는 계약
- 반전세는 최초 전세계약의 연장계약시 보증금 인상 부담을 줄이고자 주로 취하는 계약

* 법률적 의미에 따른 구분

구분	의미	등기 여부	비용 지급
전세권	임차주택에 '전세권 등기'를 통해 타채권자보다 전세금을 우선변제 받을 수 있는 권리	필수	전세보증금
임대차	전세권과 같이 별도의 등기 없이 전세 또는 월세 '계약'만으로 주택을 임차	선택	보증금 또는 월 임대료

더 알아보기



'주택임대차의 개념과 유형'에 대해 더 알고 싶으시다면, 아래 사이트를 이용해주세요 바랍니다.

- '찾기 쉬운 생활법령정보' 홈페이지(www.easylaw.go.kr) > 책자형 > 주재별 생활법령 > 부동산/임대차 > 주택임대차 > 주택임대차 형태 및 개념
- 전세권 등기 더 알아보기

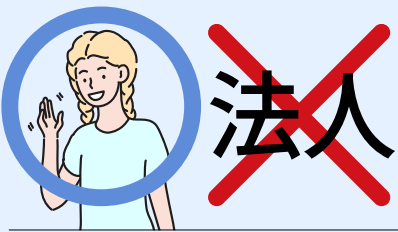
1-2. 「주택임대차보호법」에 대한 이해

주택임대차보호법(이하 주임법)

국민의 안정적인 주거생활을 보장하기 위해 주택임대차(집을 빌리고 빌려준 법률행위) 시 임차인(집을 빌린 사람)과 임대인(집을 빌려준 사람, 집주인)의 권리와 의무를 규정하는 법률

적용(보호) 대상

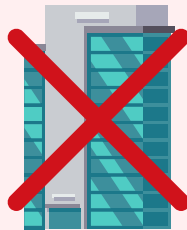
대한민국 국민과 임차주택에 전입신고를 완료한 외국인 또는 국내거소신고를 완료하고 장기체류하면서 주택을 임대차한 재외동포



단, '주임법'에서 허용하는 일부 법인은 적용 가능

적용 범위

주거용 건물(주택)의 일부 또는 전부를 임대한 경우 주거용건물 여부는 공부표시와 실제용도에 따라 판단



주요 개념

대항력

우선변제권

최우선변제
소액임차보증금

계약갱신청구권

더 알아보기



주택임대차보호법 전문 [🔗](#)
(주택임대차보호법에 대해 더 알고 싶은 분은 여기로)

주임법 해설강의 동영상
(법무부TV)



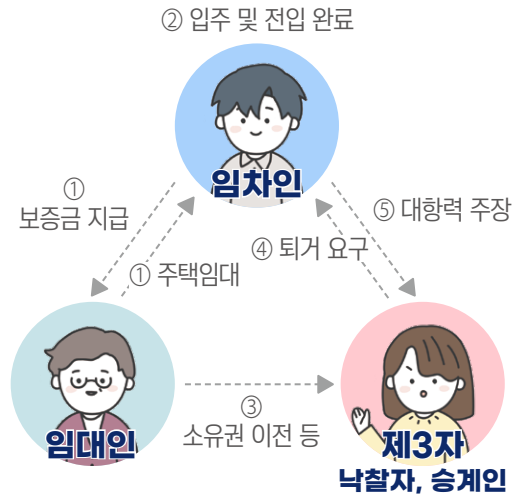
1. 대항력과 우선변제권

* 대항력이란?

임차인이 제3자(주택양수인 등 임차주택에 대한 이해관계인)에게 임차사실 및 관련내용을 주장할 수 있는 법률적 힘으로, 입주와 주민등록 전입을 마친 그 다음날부터 효력 발생

대항력 요건

- ▶ 주택의 인도(임차인의 입주)
- ▶ 주민등록 전입

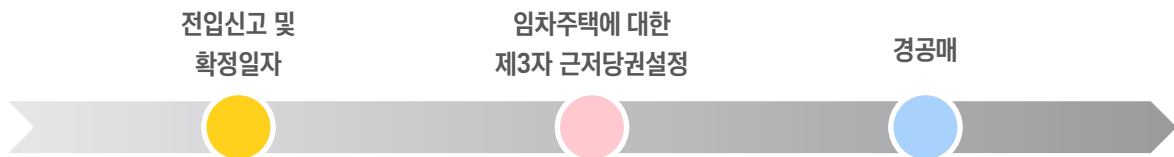


* 우선변제권?

- ▶ 임차주택이 경·공매에 넘어갈 경우, 낙찰대금에서 다른 채권자보다 우선하여 보증금을 변제받을 권리
- ▶ 두 가지 요건 모두 충족시 권리 부여 : i) 대항력, ii) 임대차계약서 상 확정일자

우선변제권 관련 판례

임차인이 주택의 인도와 전입신고를 마친 당일 또는 그 이전에 주택임대차계약서에 확정일자를 갖춘 경우 주택의 인도와 전입신고를 마친 다음 날 오전 0시부터 우선변제권이 생김



- ▶ 위 그림과 같이 근저당권설정일자보다 우선변제권 성립시기가 앞서면 경·공매시 근저당권에 의한 채권자보다 낙찰금을 우선적으로 배당

※ 확정일자는 어떻게 받나요?

- 임차인이 임대차계약서 원본 또는 사본을 들고 읍·면·동 주민센터, 등기소에서 신청 가능(인터넷 신청도 가능)

더 알아보기



- ▶ 확정일자 인터넷 신청방법 안내(인터넷등기소 > 확정일자 > 신청하기) [☞](#)
- ▶ 대항력 및 우선변제권 상세 알아보기 [☞](#)
- ▶ 근저당권 알아보기 [☞](#)

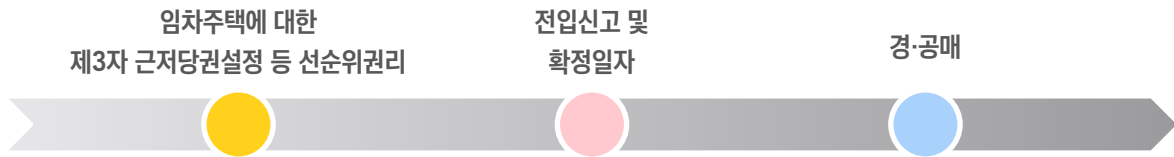
▶ 주택임대차
교육동영상 1편



2. 최우선변제 소액임차보증금

* 최우선변제 소액임차보증금이란?

주임법상의 소액임차인은 확정일자가 늦어 선순위로 변제받지 못하는 경우라도, 임차보증금이 일정금액 이하 (지역별로 다름)이면서 임차주택에 대한 선순위채권자의 경매신청 등기 전에 대항력을 갖춘다면 보증금 중 일정액을 최우선으로 변제받을 수 있는 권리



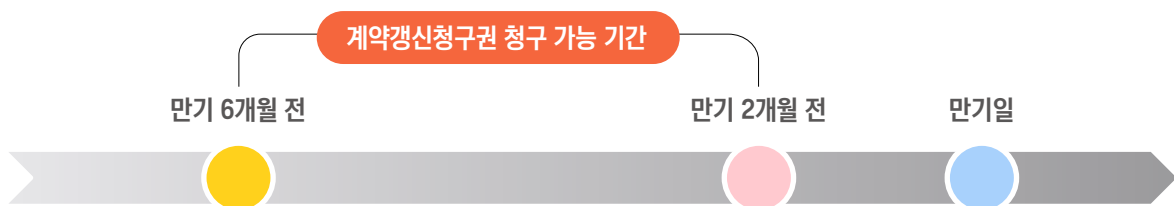
* 소액임차인의 우선변제 요건

- ⊙ 소액임차인의 범위에 속할 것
- ⊙ 경매신청 등기 전까지 대항력을 갖추고 지속될 것
- ⊙ 임차주택이 경매 또는 체납처분에 따라 매각
- ⊙ 배당요구 또는 우선권행사 신고

3. 계약갱신청구권

* 계약갱신청구권이란?

임차인이 임대인에게 임대차계약 만료일로부터 2개월 ~ 6개월 전 기간동안 임대차계약을 갱신할 것을 청구할 수 있는 권리(주임법 제6조의3)



* 계약갱신청구권의 특징(장점)

- ⊙ 임차인은 1회에 한하여 행사할 수 있고, 행사시 임대인은 정당한 사유 없이 거절 불가
- ⊙ 청구권 행사에 따른 계약 갱신시 보증금과 월 임차료는 「주임법」에 따라 최대 5% 이내에서 증액 가능

더 알아보기



- 지역별 최우선변제소액임차보증금 [↗](#)
- 계약갱신청구권 상세 알아보기 [↗](#)
- 배당요구란 무엇인가 [↗](#)

1-3. 주택임대차 절차와 절차별 유의사항

1. 주택고르기

2. 계약시

3. 계약직후

4. 입주시

5. 계약종료

Step 1 시세 알아보기

- ▶ 임대희망주택의 국민은행, 한국부동산원 등의 시세 및 실거래가 파악
- ▶ 주택 인근의 공인중개사사무소 또는 부동산 관련 인터넷 사이트 등을 통한 임대주택 시세 확인, **안심전세 포털** 또는 앱(HUG)을 이용하여 시세확인 가능



안심전세 앱
(안드로이드)



안심전세 앱
(애플스토어)



등기부등본 보는 법

Step 2 등기부등본 확인

- ▶ 해당주택의 권리관계(선순위 대출, 압류 여부 등)를 확인
- ▶ 열람·발급시 '말소사항포함' 선택하여 최근 말소내역 파악 및 집주인의 상환확인서 등 추가증빙자료도 확인

Step 3 자금현황 파악

- ▶ 임대희망주택의 보증금과 내가 가지고 있는 자금을 비교해서 자금이 부족한지 확인
- ▶ 자금 부족시 대출 등을 통한 자금보충계획 마련

유의사항(깡통전세)

깡통전세란?

임차한 주택의 가격이 임차보증금과 주택에 대한 선순위권리가액을 합산한 금액보다 적어서 **임차보증금을 돌려받을 가능성이 낮은 임대차계약**을 의미
주택시세가 주택을 담보로 한 대출금 등의 선순위권리가액과 임차보증금의 합계액보다 충분히 높은 주택을 고르는 것이 안전

주택시세 > 선순위권리가액 + 임차보증금액

예방법

- (1) 등기부등본 확인 : 등기부등본의 을구에 기재된 선순위 근저당권을 확인하여 임차보증금과 선순위대출의 합산금액이 주택가격보다 높지 않아야 함
- (2) 임차보증금반환보증 가입 : 임대차계약 만기가 되어 임대인이 보증금을 반환하지 않을 경우 보증기관이 대신 반환해주는 보증상품



***Tip!** **안심전세 앱 확인** : HUG(주택도시보증공사)가 운영하는 스마트앱으로써 전세사기 예방을 위한 다양한 정보를 제공하므로 임대주택을 고를 때 이용하면 유용

더 알아보기



kb시세 알아보기

한국부동산원 시세 알아보기

실거래가 확인(국토부 사이트)

등기부등본 조회(대법원등기정보시스템)



관련 안내 동영상
(깡통전세 관련)

1. '주택임대차'란?



1. 주택고르기 → **2. 계약시** → 3. 계약직후 → 4. 입주시 → 5. 계약종료

Step 1 임대인 확인

- 등기부등본 상 소유자가 맞는지 임대인 신분증을 대조하여 일치여부 확인

Step 2 공인중개사 확인

- 중개사무소등록증, 공인중개사 자격증, 사업자등록증 확인

Step 3 계약서 작성

- 정부가 권장하는 **표준계약서** 또는 일반적으로 통용되는 계약서 양식으로 계약
- 보증금 보호를 위한 특약사항 등 꼼꼼히 살펴보기



표준계약서

Step 4 전월세 계약신고

- 임대차계약 체결일로부터 30일 이내 계약내용을 주택소재 관할 신고관청에 신고

유의사항

가짜 임대인 주의: 임대인의 대리인 또는 본인임을 자처하면서 관련서류를 위조하여 계약

예방법

- ① 임차인 본인이 직접 발급한 등기부등본 상 소유자인지 신분증과 같이 확인
- ② 대리인 거래이면 위임장, 인감증명서와 인감도장 일치여부 확인 및 소유주에게 유선으로 확인
- ③ 계약금, 중도금, 잔금은 반드시 임대인 명의 계좌로 입금



[인감증명서 샘플]

신택된 주택 임대차: 등기부등본상 소유주가 신탁자(법인)인 경우 임대차계약시 신탁자(법인)의 동의를 필요하며, 임차에 문제가 없는 주택인지 신탁원부 및 전문가(변호사 등)에게 확인



[공제증서 샘플]

월세를 전세로 속이는 중개사: 월세로 내놓은 주택을 공인중개사가 전세로 속이고 보증금을 떼어먹는 사기수법

예방법

- (1) 등록된 공인중개사와 거래 (2) 부동산 공제증서 받기 (3) 임대인에게 계약조건 확인



[확정일자 부여현황 샘플]

선순위권리 속이기: 다가구 주택의 경우 다른 가구를 먼저 임차한 사람에게 보증금에 대한 선순위 권리가 있으므로 전체 임차보증금의 정확한 금액 확인 필요

더 알아보기



- 대한법률구조공단 홈페이지 [↗](#)
- 전월세 계약신고제 알아보기 [↗](#)
- 국토교통부 전세계약체크리스트 [↗](#)

주택임대차
교육동영상 2편



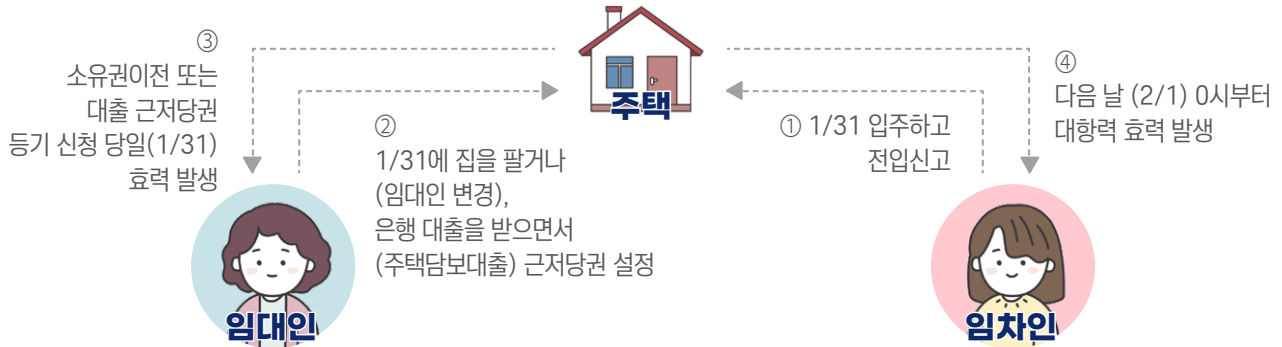
1. '주택임대차'란?



1. 주택고르기 ▶▶ 2. 계약시 ▶▶ **3. 계약직후** ▶▶ 4. 입주시 ▶▶ 5. 계약종료

대항력을 악용한 전세사기

임차인의 전입신고 다음날 대항력이 발생하는 반면, 임대인의 주택담보대출에 대한 근저당권 효력은 등기신청 당일에 발생되므로 이를 이용한 사기 발생 빈번



☆ 예방법 ☆

- * 잔금 치르기 직전 등기부등본 확인
- ⊙ 선순위 권리 및 등기사건이 진행중인지 확인



등기사건 진행중 등기부등본 샘플

- * 계약서에 특약사항 기재하기
- ⊙ 계약 체결일 다음날까지 소유권 변경, 근저당 설정 등 행위를 하지 않는 조건



특약사항 샘플 (법무부 표준계약서)

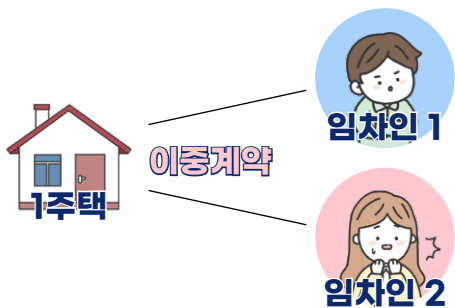
- * 전세권 설정
- ⊙ 주택임대차보호법상의 우선변제권과 함께 이중 보호 효과



전세권 설정 등기부등본 샘플

이중계약

임대인이 하나의 주택에 임차계약을 2건 이상 체결하여 보증금을 가로채는 사기



- ☑ **깡통주택 계약하지 않기**
 - ⊙ 깡통주택일 경우 일반적으로 이중계약 사기 사례가 빈번
- ☑ **기존 세입자 이사(전출)했는지 확인 후 잔금 지급**
 - ⊙ 임대인 예금주 꼭 확인하기
 - ⊙ 기존 세입자에게 입금하지 않도록 주의하기

더 알아보기



- 관련 신문기사 1 [🔗](#)
- 관련 신문기사 2 [🔗](#)
- 관련 신문기사 3 [🔗](#)
- 안심전세포털 링크 [🔗](#)

전세피해 예방
관련 영상(서울시)



1. '주택임대차'란?



1. 주택고르기 ▶▶ 2. 계약시 ▶▶ 3. 계약직후 ▶▶ **4. 입주시** ▶▶ 5. 계약종료

1. 미납국세 열람제도 활용

임대인의 미납국세는 임차보증금에 우선하는 권리이므로 미납세금 확인



2. 사회보험 완납증명서 또는 납세증명서 확인

경·공매시 우선배당될 수 있는 임금채권의 유무 확인을 위해 임대인의 임금체불 가능성 체크



3. 등기부등본 확인

압류, 가압류, 강제경매 개시 결정 등을 확인하여 전세사기에 대비



4. 임차보증금반환보증에 가입

HF, HUG, SGI 등이 취급

1. 주택고르기 ▶▶ 2. 계약시 ▶▶ 3. 계약직후 ▶▶ 4. 입주시 ▶▶ **5. 계약종료**

계약이 끝났는데 보증금을 돌려주지 않는 경우

대처 방법

▶ 내용증명 보내기

내용증명은 우체국이 공적증명을 해주는 의사통지 방법으로써 법적절차를 진행하겠다는 심리적 압박 및 소송 진행시 증거로 활용 가능

▶ 임차권 등기명령

보증금을 돌려받지 못한 상황에서 불가피하게 이사를 가야할 경우 임차권등기명령이 있으면 대항력 유지 가능

▶ 주택임대차분쟁조정위원회 이용

주택임대차에 관련된 분쟁을 조정해주는 공적기관으로, 해당기관의 조정은 법적 효력이 있음 (경우에 따라 조정이 성립되지 않을 수 있으며, 조정 신청 전 대한법률구조공단 또는 한국부동산원에 문의 바랍니다.)

▶ 전세피해 지원센터 : 전세사기 피해자에 대해 법률지원, 주거지원, 금융지원, 사기사례 접수, 심리상담 등의 지원을 해주는 기관

※ 연락처 : 서울(1533-8119), 인천(032-440-1803~4), 경기(070-7720-4870~2), 부산(051-810-9980~3)

그 외에 주의해야 할 사례

☑ 전세사기대출에 명의를 빌려주는 행위

가짜 전세계약서로 전세자금대출을 받는 사기에 명의를 빌려주면 공범이 될 수 있고 대출금이 상환되지 않으면 명의를 빌려준 사람이 책임져야 하므로 절대 빌려주면 안됨

☆ 예방법 ☆ 신분증·인감증명서·인감도장 대여 금지, 불법적인 계약 참여 안하기

더 알아보기



임차권등기명령 상세정보 [☞](#)

전세피해지원센터 홈페이지 [☞](#)

임대차분쟁조정위원회 홈페이지(한국부동산원) [☞](#)

주택임대차분쟁조정위원회 홈페이지(대한법률구조공단) [☞](#)



▶ 전세피해 예방 관련 영상(검찰)

아래 사례들은 임대차 관련 분쟁 발생시 주택임대차분쟁조정위원회를 거쳐 최종 조정된 대표 사례들임

2-1. 계약갱신요구권 관련 분쟁

임대인이 실제 거주하지 않아 갱신거절이 부정된 사례

임대차계약으로 세입자가 살고 있는 상태(2019.3.~2021.3.)에서 세입자는 계약 갱신(연장)의 의사를 밝혔고(2020.12.) 집주인은 세입자에게 본인이 실제 거주할 예정이므로 퇴거해 주길 요청(2020.12.) 함.

그 후 세입자는 목적물에서 퇴거(2021.1.) 함. 그 후 세입자가 목적물이 부동산 광고지에서 임대 매물로 나온 것을 알게 됨(2021.2.)

세입자

실거주 사유 때문에 부득이하게 퇴거했는데 정당한 사유없이 제3자에게 임대하였으므로 손해배상을 청구함('고의적인 재임대' 주장)

집주인

당초 세입자가 2년만 거주할 거라고 해서 계약했고, 세입자의 주장과 달리 현재 분쟁 목적물은 아직 공실인 상태 ('사정 변경에 의한 재임대' 주장)



관련 법률 주택임대차보호법 제6조의3(계약갱신 요구 등)

조정 집주인이 이사비와 에어컨 설치 비용, 부동산 중개수수료를 세입자에게 지급하는 것으로 합의 및 조정

2-2. 전월세상한제 관련 분쟁

임대료 증액에 관한 사례

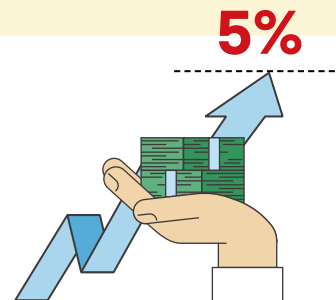
집주인은 세입자와 임대차계약을 체결하였고, 계약기간이 종료되는 시점에 집주인이 세입자에게 보증금 및 월세 5% 증액을 요구했는데 세입자는 기존 계약내용 그대로 유지해 줄 것을 요구하여 다툼 발생

세입자

계약갱신요구권을 사용하는 다른 임대차계약들과 비교할 때 기존의 보증금과 월세가 저렴하지 않으므로 '기존 조건 그대로' 계약갱신 하여야 한다고 주장(증액 거부)

집주인

보증금과 월세를 각각 5%씩 인상하더라도 주변 시세보다 상당히 저렴한 편이므로 5% 인상이 필요하다고 주장(증액 요청)



관련 법률 주택임대차보호법 제6조의3 제3항, 동법 제7조

조정 집주인의 임대료 5% 증액 청구에 대해 조정위원회에서 주변 시세 등을 조사하여 월세는 그대로 유지하고 보증금은 2.9% 증액하는 것으로 합의 및 조정

더 알아보기



한국부동산원 임대차분쟁조정 관련 사례집 [↗](#)

주택임대차보호법 제6조의3 [↗](#)

주택임대차보호법 제7조 [↗](#)

2-3. 임대차계약기간 관련 분쟁

임대차 계약기간에 관한 사례

임대차 기간 중 새 집주인(분쟁 당사자)이 기존 집주인에게 집을 구매하여 임대인의 지위를 승계받음
 기존 집주인과 계약한 임대차 기간(중간에 집주인만 바뀌고 조건은 그대로)이 만료되었고
 세입자는 새 집주인과 임대차 기간 1년으로 하는 계약을 체결하였음
 그런데 세입자는 위 계약(1년)에 대해 '주택임대차보호법 제4조'에 의하여 2년임을 주장하였고
 새 집주인은 인정하지 않아 다툼이 발생함

세입자

이 사건은 기존 임대차 계약 내용과 동일한 조건으로 계약을 갱신하기로 했고 임대차 기간은 1년으로 약정한 '재계약'이며 2년 미만으로 정한 임대차계약에 해당하는 바 주택임대차보호법에 따라 2년의 임대차 기간임을 주장

집주인

이 사건은 합의된 것이 아닌 기존 계약의 만기를 변경하는 합의인 바 1년이 되는 시점에 계약이 종료되는 것이 맞음을 주장



관련 법률 주택임대차보호법 제4조(임대차기간 등)

조정 기존 임대차계약기간 만료 후 이 사건 계약을 체결함에 비추어 만기의 변경이 아닌 임대차계약의 갱신으로 보고 2년 미만의 임대차는 2년으로 본다는 점을 설명

2-4. 보증금 반환 등에 관한 분쟁

원상회복비용 명목으로 미반환된 보증금 반환 청구

세입자가 퇴거하는 날 집주인이 집을 확인한 결과 현관문, 벽지와 바닥재 파손이 있어 원상회복을 이유로 보증금 중 200만 원을 제외하고 반환하여 다툼 발생

세입자

주택 손상이 생활 기스 정도로 경미하므로 신청인에게 원상회복의무가 없으며 따라서 임대인은 미반환 보증금 200만 원을 돌려줄 것을 주장

집주인

임차인 부주의로 현관문, 주방바닥, 욕실벽면, 침실바닥, 옷장, 냉장고 문 등이 손상되어 이에 대한 교체 또는 수리비용으로 200만 원 상당이 소요되는 바, 보상 요구가 적합함을 주장



관련 법률 민법 제654조(준용규정), 제615조(차주의 원상회복의무와 철거권)

조정 임차인이 원상회복비용 일부인 50만 원을 부담하는 것으로 하여 임대인이 미반환보증금 200만 원 중 150만 원을 반환하는 것으로 조정안을 제시하였고 양 당사자 모두 수락하여 조정 성립

더 알아보기



주택임대차보호법 제4조 [↗](#)

민법 제654조 [↗](#)

민법 제615조 [↗](#)

임대차분쟁조정위원회
안내 동영상 1



임대차분쟁조정위원회
안내 동영상 2



3-1. 주거지원 제도

행복주택

* 행복주택이란?

대학생, 신혼부부 등 청년층을 위해 주요 직장 및 대학교와 가까운 곳이나 대중교통 이용이 편리한 곳에 짓는 임대료가 저렴한 공공임대주택

* 행복주택의 특징(장점)

- ① 임대기간이 최대 30년
- ② 임대료는 시세의 60~80% 수준
- ③ 공급물량의 80%를 청년층(대학생, 신혼부부 등)에게 공급

☞ 신청방법 : LH청약센터, 지방도시공사 홈페이지 신청



청년 전세임대

* 청년 전세임대란?

청년층 주거안정을 위해 입주대상자로 선정된 자가 거주할 주택을 물색하면 주택소유자와 전세계약을 체결한 후 재임대하는 주택

* 청년 전세임대의 특징(장점)

- ① 2년 단위로 최대 3회까지 계약 가능(최장 6년 거주)
- ② 아동복지시설 또는 청소년쉼터 퇴소자에 대한 무이자 적용 등 우대사항

☞ 신청방법 : LH청약센터 신청



주거안정 월세대출

* 주거안정 월세대출이란?

취업준비생, 사회초년생의 주거안정을 위해 월세자금을 저금리로 대출

* 주거안정 월세대출의 특징(장점)

- ① 대출금리 최저 연 1%
- ② 2년 단위로 총 4회 연장 가능(최장 10년 이용)

☞ 신청방법 : 주택도시기금 수탁은행(우리, 신한, 국민, 농협, 기업은행)



더 알아보기



주택도시기금 홈페이지 [☞](#)

마이홈 홈페이지 [☞](#)



3-2. 임차보증금 지원 제도

중앙정부(국토교통부)



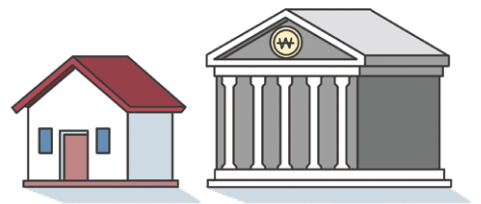
* 국토교통부 '청년전용 버팀목전세자금 대출'

- 전세자금이 부족한 만 34세 이하의 청년층을 위해
최저 연 1.5% 수준의 저금리 전세대출 상품을 제공

* 국토교통부 '중소기업 취업청년 전월세보증금 대출'

- 중소기업에 취업한 만 34세 이하, 연소득 5천만 원(외벌이 3.5천만 원)이하의
청년들에게 연 1.2% 수준의 저금리 전세대출 상품을 제공

※ 위 상품들은 주택도시기금에서 지원하는 대출로 상세내용은 주택도시기금 홈페이지에서 확인가능



지자체

각 도·시·군·구의 지자체가 시중은행 또는 주택금융기관(HF, HUG, SGI 등)과의 협약 등을 통해 청년층을 대상으로 금리우대, 한도완화 등 다양한 형태의 보증금 지원 사업을 운영중

* 서울시 '신혼부부 임차보증금 이차지원 사업'



- 신혼부부의 주거비 부담 완화를 위해 서울시 거주 신혼부부에게
생애 1회에 한해 전세자금대출 시 금리우대 제공 [☞](#)

* 부산시 '머물자리론'(청년 임차보증금 지원 사업)



- 목돈 마련이 어려운 청년의 주거안정을 위해 부산시 거주 청년에게
전세자금대출 시 금리우대 제공 [☞](#)

※ 각 지자체의 청년층 임차보증금 지원 사업 운영 여부 및 사업내용에 관한 사항은 각 지자체 홈페이지 또는 문의를 통해 확인하여 주시기 바랍니다.

더 알아보기



- 주택도시기금 홈페이지 [☞](#)
- 서울시 신혼부부 임차보증금 지원사업 홈페이지 [☞](#)
- 부산시 머물자리론 지원사업 홈페이지 [☞](#)



4-1. 전월세자금보증 상품

전세자금보증(HF)

HF 한국주택금융공사

상품 개요

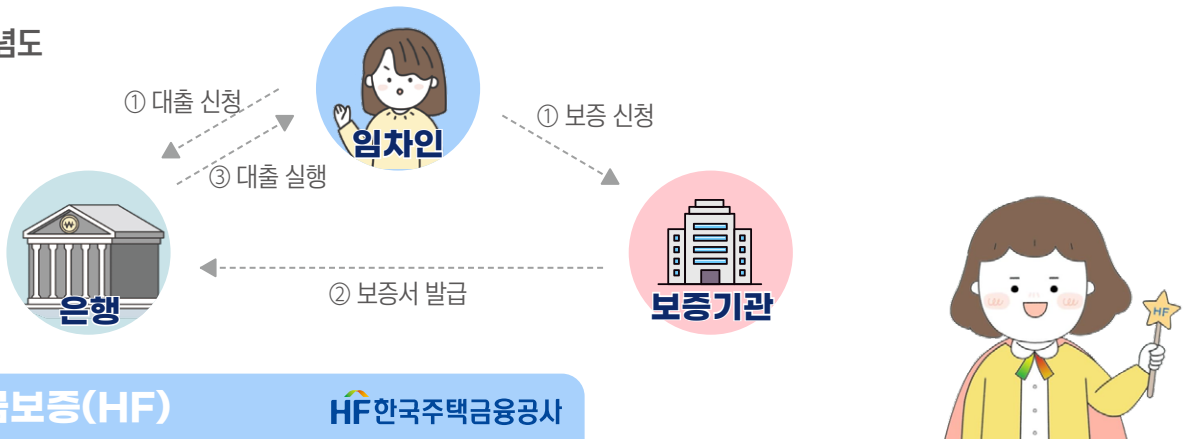
주택의 임차를 위해 금융기관으로부터 필요한 자금을 대출받을 때 금융기관이 담보를 요구할 경우 담보로 이용하는 **신용보증 상품**

보증 요건

(23. 8월 기준)

- **보증대상** : 임차보증금 7억 원(지방 5억 원) 이하의 임대차계약을 체결하고 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주 (본인 및 배우자 합산 1주택 이하 보유)
- **보증신청시기** : 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른날 기준 3개월 이내(갱신 임대차계약의 경우 주민등록전입일로부터 3개월 이상 경과하고, 계약갱신일로부터 3개월 이내)
- **보증목적물** : 주택 및 준주택(주거용 오피스텔, 노인복지주택)
- **보증한도** : 최대 4억 원(임차보증금의 80% 이내)
- **보증료율** : 연 0.02~0.40%

보증부대출 개념도



월세자금보증(HF)

HF 한국주택금융공사

상품 개요

주택 수요자가 월세를 지급하는 데 필요한 자금을 금융기관으로부터 대출받을 때 금융기관이 담보를 요구하는 경우 이용하는 **신용보증 상품**

보증 요건

(23. 8월 기준)

- **보증대상** : 보증금 1억 원 이하 및 월세금 60만 원 이하인 월세계약을 체결한 주택도시시기금 주거안정 월세대출 대상자
- **보증목적물** : 주택 및 준주택(주거용 오피스텔, 노인복지주택)
- **보증한도** : 최대 864만 원*
* 주택도시시기금 주거안정 월세대출의 호당 대출한도 960만 원 및 공사 월세자금보증 부분보증비율 90% 등을 감안하여 산정
- **보증료율** : 연 0.02%

※ 자세한 내용은 공사 홈페이지(www.hf.go.kr) 또는 콜센터(1688-8114)로 문의하시기 바랍니다.

더 알아보기



주택금융공사 전세자금보증 홈페이지 [☞](#)

HF 청년 전월세자금보증
안내 동영상

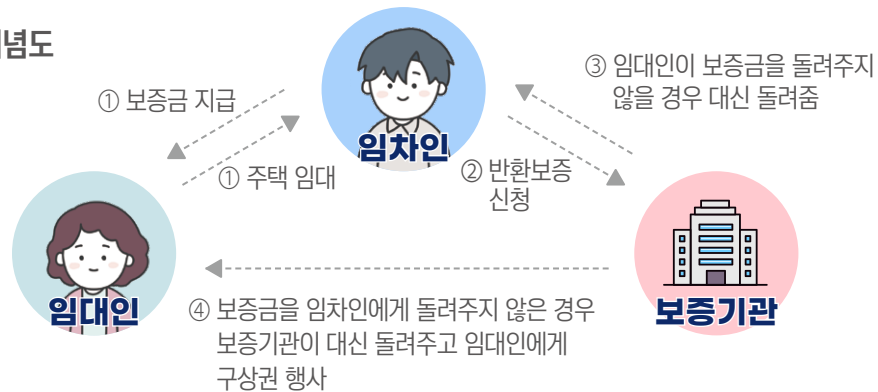


4-2. 임차보증금반환보증 상품

* 임차보증금반환보증이란?

임대인(집주인)이 임차보증금을 돌려주지 않을 경우 집주인 대신 보증금을 돌려주는 제도로 주택도시보증공사(HUG), 한국주택금융공사(HF), SGI서울보증에서 운영중

임차보증금반환보증 개념도



전세지킴보증

HF 한국주택금융공사

보증 요건

(23. 8월 기준)

- 대상주택 : 주택 및 준주택(주거용 오피스텔, 노인복지주택)
- 신청시기 : 임대차계약서 상 계약기간의 1/2이 경과하기 전*

* 신규/갱신 계약여부 등에 따라 신청가능시기가 상이하므로 신청전 반드시 공사 홈페이지 등을 통해 상세내용 확인 필수

- 임대차보증금 : 수도권 7억 원, 그 외 지역 5억 원 이하
- 보증료율 : 연 0.02~0.04%

* 보증대상 관련 사항은 공사 홈페이지(www.hf.go.kr) 또는 콜센터(1688-8114)를 통해 확인 가능

신청 방법

- 주택금융공사 별도 방문 없이 취급은행에서 신청가능

※ 자세한 내용은 공사 홈페이지(www.hf.go.kr) 또는 콜센터(1688-8114)로 문의하시기 바랍니다.

더 알아보기



전세지킴보증 홈페이지 [☞](#)

주택임대차교육
동영상 3편



전세지킴보증
안내 동영상



전세보증금반환보증



보증 요건

- **대상주택** : 아파트, 오피스텔(주거용), 단독, 다가구, 연립, 다세대

신청 시기

- **신청시기** : ① 신규계약의 경우, 전세계약서 상 잔금지급일 또는 전입신고일 중 늦은 날로 부터 전세계약기간이 ½ 경과하기 전
② 갱신계약의 경우, 갱신 전세계약서 상 계약기간의 ½ 경과하기 전
- **임대차보증금** : 수도권 7억 원, 그 외 지역 5억 원 이하
- **보증료율** : 연 0.115~0.154%(우대 요건 해당시 할인가능)

신청 방법

- 지사 또는 위탁은행 방문신청
- 모바일 신청(네이버 부동산, 카카오페이, KB국민카드 앱)
- 모바일 보증 신청(HUG 앱)

전세금보장신용보험



보증 요건

- **대상주택** : 아파트, 오피스텔, 단독, 다가구, 연립, 다세대, 도시형생활주택
- **신청시기** : 임대차기간이 1년 이상이면서 계약기간의 ½ 경과하기 전
(24개월 초과 임대차계약의 경우 12개월이 경과하기 전)
- **임대차보증금** : 임대차계약서상의 임차보증금 전액
(아파트 이외 주택의 경우 10억 원 이내)
- **보험료율** : 아파트 연 0.183%, 기타주택 연 0.208%
(LTV 비율에 따라 할인 또는 할증 적용)

신청 방법

- 서울보증보험 홈페이지 또는 모바일 앱에서 반환보증상품 신청서 작성 후 제출

더 알아보기



- HUG 전세보증금반환보증 홈페이지 [☞](#)
- SGI 전세금보장신용보험 홈페이지 [☞](#)
- (SGI서울보증 > 상품 > 주거안정 > 전세금보장신용보험(개인용))

전세보증금반환보증
동영상(HUG)



