

HUG가 전세금 100% 반환을 약속하면 무엇이 남나

공식 안내는 전액 반환을 적었지만 예치금의 법적 분리와 손실보전 순서는 3자 계약에서 확인해야 한다

국토교통부의 8월 20일 발표, HUG의 전월세 안심신탁 안내와 문답, 신탁법·예금자보호법을 대조해 확정된 반환 약속과 아직 계약에서 확인할 부분을 구분했습니다.

발행	2026.08.27	연번	2026_61
읽는 시간	7분	작성	넥서스 금융경영연구소
자료 기준일	2026.08.27	검증	공식 원문·현행 법령 대조

연구소의 판단

연구소는 '100% 반환'이라는 공식 약속을 출발점으로 보되 그것만으로 법적 구조가 완성됐다고 보지 않는다. 전액 반환을 실제로 뒷받침하는 것은 상품명보다 임차인·임대인·HUG가 체결할 3자 계약이다. 예치금이 HUG의 다른 재산과 어떻게 분리되고 투자 손실 때 어떤 재원이 먼저 쓰이는지가 계약서와 운용보고에 드러나야 한다.

CONTENTS

이 글의 순서

- 01 연구소의 판단
- 02 확정된 사실
- 03 왜 이런 구조인가
- 04 누가 얼마나 물리는가
- 05 무엇이 해결되지 않았나
- 06 지금 할 일
- 07 갈림길
- 08 함께 읽을 것
- 09 근거와 검증

주택도시보증공사는 전월세 안심신탁에 보증금 전액을 맡기면 계약 종료 때 100% 돌려주겠다고 안내했습니다. 반환 주체가 임대인에서 HUG로 바뀌는 만큼, 표준 3자 계약에서 돈의 법적 성격·분리관리·중도해지 순서를 확인해야 합니다.

01 · 확정된 사실

확정된 사실

국토교통부와 HUG가 공개한 전월세 안심신탁은 임대인·임차인·HUG가 3자 계약을 맺고 임차보증금 전액을 HUG에 맡기는 자율형 임대차 모델입니다.

반환 주체	HUG	계약 종료 때 보증금 100% 반환 안내
예치 범위	보증금 전액	일부만 맡기는 방식은 불가
계약 구조	임대인·임차인·HUG 3자 계약	임대차와 보관·운용을 한 계약에서 연결
임대인 수익	연 4~5% 예상	확정수익이 아니라 HUG 안내상 예상치
중도해지	HUG 예비자금 또는 자체자금으로 선지급	임차인 사유면 월세 2개월분 차감
첫 모집	2026년 10~12월 예정	9월 말 공고, 11월 이후 계약 예정

HUG는 맡은 보증금을 주택공급 활성화 펀드에 넣고 HUG 보증부 PF대출채권 등에 운용한 뒤 임대인에게 연 4~5% 수준의 수익을 지급할 계획이라고 설명합니다. 공식 문답은 운용 손실이 생겨도 임차인 보증금 전액을 보호하고 임대인 수익도 정상 지급할 예정이라고 적었습니다.

계약을 일찍 끝낼 때는 HUG가 예비자금이나 자체자금으로 먼저 돌려주되, 임차인 사유의 조기 종료에는 월세 2개월분을 공제한다고 안내했습니다. 이 조건은 일반적인 전세보증금 반환보증의 사고청구 절차와 다르므로 기존 반환보증 가입 여부와 별개로 3자 계약의 해지조항을 읽어야 합니다.

2026년 8월 27일 현재 첫 모집은 아직 시작되지 않았습니다. HUG 안내 일정은 9월 말 모집공고, 10~12월 신청, 11월 이후 계약, 12월 이후 입주입니다. 대상주택·한도·심사기준과 표준계약서의 확정 문구는 모집공고에서 달라질 수 있습니다.

02 · 왜 이런 구조인가

왜 이런 구조인가

기존 전세계약에서는 임차인이 임대인에게 보증금을 주고 계약 종료 때 임대인에게 반환을 청구합니다. 안심신탁에서는 보증금 보관과 반환을 HUG가 맡고 임대인은 보증금 대신 운용수익을 받습니다. 임대인의 반환능력에 집중되던 위험을 HUG의 계약상 반환능력과 자금운용 체계로 옮기는 구조입니다.

다만 '신탁'이라는 이름만으로 모든 돈이 자동으로 신탁법상 독립재산이 되는 것은 아닙니다. 신탁법은 신탁재산에 대한 강제집행 제한과 수탁자의 분리관리 의무를 두지만, 실제로 어떤 재산을 신탁재산으로 정했는지와 수익권·비용·종료 시 정산은 계약에서 정해집니다. 표준 3자 계약이 예치금을 신탁재산으로 명시하는지, 별도계정과 장부가 있는지를 확인해야 하는 이유입니다.

예금자보호법의 보호대상 예금은 법이 정한 부보금융회사에 맡긴 예금 등입니다. HUG에 맡기는 전세보증금을 은행 예금과 같은 예금보험으로 설명해서는 안 됩니다. 이 제도의 보호 근거는 HUG의 100% 반환 약속과 계약·채원 구조에 있고, 예금보험과는 다릅니다.

03 · 누가 얼마나 물리는가

누가 얼마나 물리는가

임차인은 보증금 전액을 맡깁니다. 반환 약속이 계약대로 작동하면 임대인의 자금사정과 무관하게 HUG에서 전액을 받습니다. 반대로 계약의 적용제외나 중도해지 공제, 서류 미비가 생기면 보증금 전액의 회수 시점이 영향을 받을 수 있습니다.

임대인은 목돈을 직접 쓰는 대신 연 4~5%로 안내된 운용수익을 받습니다. 이 수치는 확정금리가 아니라 예상치입니다. 실제 지급률·지급주기·세금·연체 때의 처리는 모집공고와 계약서에서 확인해야 합니다.

HUG는 투자성과와 무관하게 임차인에게 100%를 돌려준다고 안내했습니다. 따라서 운용자산의 현금화가 늦거나 손실이 나면 HUG의 예비자금·자체자금과 회수절차가 완충장치가 됩니다. 그 규모와 사용순서가 공개될수록 반환 약속을 평가하기 쉬워집니다.

04 · 무엇이 해결되지 않았나

무엇이 해결되지 않았나

01 · 예치금은 어떤 재산인가

표준계약서가 보증금을 신탁재산으로 특정하는지, HUG의 일반재산과 분리된 계정·장부·수익권을 두는지는 모집공고에서 확인해야 합니다.

02 · 손실을 어떤 순서로 메우나

HUG는 투자 손실에도 전액 보호한다고 밝혔지만 펀드자산, 예비자금, 자체자금이 어느 순서로 쓰이고 사후 회수는 어떻게 하는지까지 공개하지 않았습니다.

03 · 중도해지의 예외는 어디까지인가

임차인 사유의 조기 종료에는 월세 2개월분을 뺀다고 안내했습니다. 질병·실직·주택하차처럼 귀책을 가르기 어려운 사유의 기준은 표준계약서가 정해야 합니다.

05 · 지금 할 일

지금 할 일

국민

- 9월 말 모집공고에서 대상주택·보증금 한도·심사제외 사유를 먼저 확인합니다.
- 계약서에서 보증금의 소유·신탁재산 표시, 반환일, 중도해지 공제, 분쟁창구를 찾아 별도로 보관합니다.
- 기존 전세보증금 반환보증과 같은 제도라고 가정하지 말고 가입증서·보증료·사고청구 요건이 따로 있는지 확인합니다.

대상회사

- 임대인은 연 4~5%를 확정수익으로 광고하지 않고 실제 지급률·비용·세금을 계약서 기준으로 설명합니다.
- 중개사는 임대인에게 돈이 직접 넘어가지 않는다는 점과 중도해지 공제를 계약 전 임차인에게 안내합니다.

당국

- 표준 3자 계약과 예치금 분리관리 방식, 운용자산 범위, 손실보전 순서를 모집 전에 공개합니다.
- 반환 지연·중도해지·부적격 판정에 대한 이의창구와 처리기한을 함께 제시합니다.

칼럼길

100% 반환은 계약으로 검증된다

아직 확인되지 않은 것 · 표준 3자 계약, 별도계정과 운용보고, 반환 지연 때의 책임과 이의절차

A

분리재산과 보전순서가 명시된다
보증금이 HUG 일반재산과 구분되고 투자 손실 때 쓸 채원과 지급순서가 계약에 적히면 임차인은 '전액 반환'의 법적·재무적 근거를 확인할 수 있습니다.

B

홍보 문구만 남는다
100%라는 결과만 있고 자금의 법적 성격과 지급 순서가 빠지면 분쟁 때 임차인은 다시 계약 해석과 HUG의 재무능력에 의존하게 됩니다.

여기를 보면 아는가 · 9월 말 HUG 모집공고의 표준계약서, 신탁재산·별도계정 조항, 운용보고와 중도해지 표를 확인합니다.

함께 읽을 것

2개의 연결 지식

넥서스 브리프 전세 위험정보 57종을 공개하면 무엇이 달라지나 ↗

피해구제 전세보증금을 돌려받지 못했을 때 ↗

근거와 검증

확인한 사실·숫자 5건

01	1차 · 전월세 안심신탁의 3자 계약, 보증금 전액 예치, HUG의 계약 종료 시 100% 반환 주택도시보증공사 전월세 안심신탁 공식 안내·자주 묻는 질문 · 확인 2026-08-27 원문 열기 ↗
02	1차 · 전월세 안정화기구 도입 취지와 자율 참여, 공적 보관 구조 국토교통부 2026년 8월 20일 보도자료 · 확인 2026-08-27 원문 열기 ↗
03	1차 · 신탁재산에 대한 강제집행 제한 신탁법 제22조 · 확인 2026-08-27 원문 열기 ↗
04	1차 · 수탁자의 신탁재산 분별관리 의무 신탁법 제37조 · 확인 2026-08-27 원문 열기 ↗
05	1차 · 예금보험의 부보금융회사와 예금 등 보호대상 정의 예금자보호법 제2조 · 확인 2026-08-27 원문 열기 ↗

추적 예정	HUG 첫 모집공고와 표준 3자 계약이 나오면 보증금의 법적 성격, 분리관리, 운용손실 보전순서, 중도해지 예외를 다시 확인합니다.
정정 이력	첨부 원고 뒤 공개된 HUG 공식 문답을 반영해 '투자 손실 부담 주체가 미공개'라는 문장을 삭제했습니다. HUG가 손실에도 보증금 전액을 보호한다고 밝힌 사실을 확정하고, 아직 남은 쟁점을 계약상 분리관리와 지급순서로 좁혔습니다. 공개 순서에 따라 제61호를 부여했습니다.
면책 고지	이 글은 넥서스 금융경영연구소의 분석이며 국토교통부·주택도시보증공사의 공식 입장이 아닙니다. 개별 임대차계약·신탁·보증에 대한 법률자문이 아니며 실제 권리는 최종 모집공고와 계약서에 따릅니다.
작성	넥서스 금융경영연구소