

가입 기준은 공시가격이 정하고, 지급은 세입자가 움직여야 시작된다

전세보증금 반환보증의 가입 조건과 사고 뒤 절차

전세보증금 반환보증에 든 금액은 2018년 29조원에서 2022년 105조원으로 늘었다.¹ 2022년 한 해 보증사고로 잡힌 금액은 1조 3,211억원이다.² 같은 해 보증사고율은 1.55%다. 사람 수가 아니라 금액을 기준으로 잴 값이다.³

2023년 5월 정부는 집값을 인정해 주는 비율을 100%에서 90%로 내렸다.⁴ 아파트가 아닌 집은 공시가격의 1.4배를 주택가격 1순위로 삼는다.⁵ 두 기준을 곱하면 보증에 들 수 있는 전세금은 공시가격의 1.26배까지다.⁶ 보증료는 집주인이 아니라 세입자가 낸다. 연 0.097%에서 0.211% 사이다.⁷

사고가 나도 돈이 저절로 나오지는 않는다. 계약이 끝난 뒤 한 달을 기다려야 사고로 인정한다.⁸ 임차권등기를 마쳐야 청구할 수 있고, 집을 비워야 지급이 끝난다.⁹ 연구소는 가입 기준을 좁히는 조정과 지급 절차를 함께 놓고 봐야 한다고 본다.

발행일	자료 기준일	분량
2026년 8월 18일	2026년 8월 18일	본문 20쪽

넥서스 금융경영연구소

NEXUS Finance and Management Institute

nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사·분석한 자료다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이며, 거래할 금융회사를 정하는 책임은 이용자 본인에게 있다.

세 줄 요약

무엇을 물었나

전세보증금 반환보증은 누구의 위험을 어디까지 막아 주는가.

무엇을 알아냈나

보증에 든 금액은 2018년 29조원에서 2022년 105조원으로 늘었다.¹ 2022년 사고 금액은 1조 3,211억원, 금액 기준 사고율은 1.55%다.²³ 2023년 5월 정부는 집값 인정 비율을 90%로 내렸다.⁴ 가입할 수 있는 전세금은 공시가격의 1.26배까지다.⁶ 보증료는 세입자가 낸다.⁷ 사고가 나도 한 달을 기다리고 임차권등기를 마치고 집을 비워야 돈이 나온다.⁸⁹

읽는 사람은 무엇을 하면 되나

계약 기간의 절반이 지나기 전에 가입을 마친다. 그 뒤에는 들 수 없다. 보증료를 낸 뒤에는 시·군·구청이나 정부24에서 지원금을 신청한다. 무주택자이고 보증금이 3억원 이하면 최대 40만원을 돌려받는다. 사고가 나면 임차권등기부터 신청한다. 등기를 마쳐야 청구가 접수된다.

한눈에

보증료는 세입자가 낸다. 가입할 수 있는 전세금은 공시가격이 정한다. 돈은 세 단계를 밟아야 나온다.

이 보고서 읽는 법

- 보증사고율 1.55%는 **금액을 기준으로詹 값**이다. 보증에 든 사람 가운데 몇 명이 사고를 겪었는지를詹 값이 아니다.
- 사고 통계와 대위변제 통계는 **같은 계약을詹 값이 아니다**. 사고는 그해 새로 생긴 미반환이고, 대위변제는 그해 실제로 나간 돈이다.
- 채권회수율은 **그 기간의 회수액을 같은 기간의 대위변제액으로 나눈 값**이다. 5년 누계 회수율과는 뜻이 다르므로 같은 표에 나란히 두지 않았다.
- 주택도시보증공사의 사고·대위변제·회수 수치는 **언론이 옮긴 공사 자료**다. 서로 다른 매체 두 곳 이상에서 같은 값을 확인한 것만 실었다.
- 한 곳에서만 확인한 값에는 각주에 그렇게 적었다. 연구소가 나눈 값에는 계산식을 각주에 적었다.
- 금액은 발표 자료에 적힌 자릿수를 그대로 옮겼다. 어려운 용어는 부록가에 풀었다.

차례

1장	보증금을 못 돌려받았을 때 대신 갚아 주는 약속	3
2장	보증에 든 돈과 사고로 나간 돈	5
3장	기준을 풀었다가 다시 조인 3년	8
4장	사고가 나고 돈을 받기까지	10
5장	집주인이 누구인지 어디까지 볼 수 있는가	12
6장	보증료는 누가 내고, 무엇이 아직 정해지지 않았는가	14
부록 가	용어 풀이	17
부록 나	자료 출처와 각주	18

1장

보증금을 못 돌려받았을 때 대신 갚아 주는 약속

세입자가 내는 돈, 받을 수 있는 한도, 들 수 있는 기간을 먼저 세운다.

0.097~0.211% 세입자가 내는 연 보증료율 2026년 8월 확인 · 주택도시보증공사	7억원 가입할 수 있는 보증금 상한(수도권) 2026년 8월 확인 · 주택도시보증공사	90% 보증한도를 계산할 때 집값에 곱하는 비율 2026년 8월 확인 · 서울특별시 안내
---	--	--

전세는 세입자가 큰돈을 집주인에게 맡기고 계약이 끝날 때 돌려받는 계약이다. 우리나라 가구의 열에 넷은 남의 집에 산다. 2024년 자가점유율은 58.4%, 자가보유율은 61.4%다.¹⁰

집주인이 돈을 돌려주지 못하면 세입자는 이사를 갈 수 없다. 이때 주택도시보증공사가 대신 돌려주는 약속이 전세보증금 반환보증이다.

이 약속은 보험과 구조가 다르다. 손해를 여럿이 나눠 메우는 방식이 아니다.

받아 내지 못한 돈은 공사의 손실로 남는다.

세입자가 내는 돈

보증료는 세입자가 낸다. 요율은 보증금 수준과 주택 종류, 집주인의 부채비율에 따라 갈린다.⁷

계산식은 정해져 있다. 보증금액에 보증료율을 곱하고, 전세 기간을 365일로 나눈 값을 다시 곱한다.¹¹

보증금 2억원짜리 2년 계약이면 40만 8천원에서 73만 6천원 사이다.¹² 한 달로 나누면 1만 7천원에서 3만 1천원쯤이다.

들 수 있는 사람과 들 수 없는 사람

보증금이 수도권 7억원, 그 밖의 지역 5억원을 넘으면 가입 자체가 되지 않는다.¹³

이 상한을 넘지 않아도 보증한도가 따로 있다. 주택가격에 90%를 곱한 값에서 선순위채권을 뺀 금액까지다.¹¹

기간 제한도 있다. 계약 기간의 절반이 지나면 더는 들 수 없다.¹⁴ 새 계약은 잔금을 치른 날과 전입신고일 가운데 늦은 날부터 센다. 갱신 계약은 종전 계약이 끝나기 한 달 전부터 신청할 수 있다.

<표 1> 반환보증은 금액과 기간 두 가지로 가입 자격을 정한다

주택도시보증공사 전세보증금 반환보증의 가입 조건, 2026년 8월 기준

항목	내용
보증금 상한	수도권 7억원 이하, 그 밖의 지역 5억원 이하
보증한도	주택가격 × 90% - 선순위채권 등
보증료율	연 0.097%~0.211%
보증료 계산	보증금액 × 보증료율 × 전세기간 ÷ 365
신청 기한	전세계약 기간의 2분의 1이 지나기 전까지
보증료 할인	모바일 신청 3%, 한꺼번에 낼 때 3%

주: 보증한도와 보증금 상한은 서로 다른 조건이다. 상한 안에 들어도 한도를 넘는 금액은 보증하지 않는다. 두 할인은 별개 항목이다.

자료: 주택도시보증공사 상품안내와 서울특별시 서울주거포털 안내를 정리.

보증은 보험이 아니다. 공사가 집주인의 빚을 대신 갚고 나중에 받아 내는 구조다.

대위변제

남의 빚을 대신 갚는 일이다. 대신 갚은 쪽은 그만큼을 원래 빚진 사람에게 청구할 수 있다. 이 청구권을 구상권이라고 부른다.

이 장에서 확인할 것

- 1 계약서를 쓴 날과 잔금을 치른 날을 적어 두고, 계약 기간의 절반이 되는 날짜를 달력에 표시한다.

확인하는 곳 · 주택도시보증공사 모바일HUG 상품안내 화면의 신청기한 항목

- 2 등기부에 적힌 근저당 금액을 확인한다. 이 금액이 선순위채권이고, 그만큼 보증한도가 줄어든다.

확인하는 곳 · 대법원 인터넷등기소의 등기사항전부증명서

하지 않아도 되는 것 · 보증금이 수도권 7억원, 그 밖의 지역 5억원을 넘으면 이 보증은 들 수 없다. 다른 기관의 상품을 알아보는 편이 빠르다.

2장

보증에 든 돈과 사고로 나간 돈

가입은 얼마나 늘었고 사고는 얼마나 났는가. 두 통계는 무엇을 쟀 값인가.

사고 통계와 대위변제 통계는 같은 계약을 쟀 값이 아니다. 나란히 놓고 빼면 틀린다.

보증사고

계약이 끝난 뒤 한 달 안에 보증금을 못 받은 경우다. 계약 기간에 경매나 공매로 배당을 받고도 못 받은 경우가 하나 더 있다.

105조원

전세보증금 반환보증 가입 금액
2022년 · 한국개발연구원

1조 3,211억원

그해 보증사고로 잡힌 금액
2022년 · 한국개발연구원

1.55%

금액 기준 보증사고율
2022년 · 한국개발연구원

가입은 빠르게 늘었다. 2018년 29조원이던 가입액은 2022년 105조원이 됐다.¹ 4년 만에 3.6배다.

같은 해 사고 금액은 1조 3,211억원이다.² 사고율은 1.55%로 나왔다.³ 이 값은 금액을 기준으로 쟀 것이다. 분모가 가입 잔액인지 그해 발급액인지는 발표 자료에 적혀 있지 않다.

그래서 사고 금액을 가입 금액으로 직접 나눈 값과 이 사고율은 같지 않다.

사고는 2024년에 가장 컸다

연도별 사고 금액은 2024년에 가장 컸고 2025년에 4분의 1 수준으로 떨어졌다.¹⁵

2026년에도 감소가 이어졌다. 1월부터 4월까지 넉 달 동안 2,693억원, 1,450건이다. 전년 같은 기간은 5,743억원, 2,994건이었다.¹⁶

<표 2> 사고는 2024년에 가장 컸고 2025년에 4분의 1 수준으로 줄었다

주택도시보증공사 전세보증금 반환보증의 연도별 사고와 대위변제

기간	사고 금액	사고 건수	대위변제 금액	대위변제 건수
2021년	5,790억원	2,799건	5,041억원	-
2022년	1조 1,726억원	5,443건	-	-
2023년	4조 3,347억원	19,350건	3조 5,544억원	-
2024년	4조 4,896억원	20,941건	3조 9,948억원	18,553건
2025년	1조 2,446억원	6,677건	1조 7,935억원	-
2026년 1~4월	2,693억원	1,450건	3,061억원	1,661건

주: 사고는 그해 새로 생긴 미반환이고, 대위변제는 이전 해에 생긴 사고까지 더해 그해 실제로 나간 돈이다. 두 값을 빼서 차액을 구하면 틀린다. 2026년 값은 넉 달 누계이므로 연간 값이 아니다. 빈칸은 공개된 값이 없는 항목이다. 2022년 사고 금액을 한국개발연구원은 1조 3,211억원으로 적었다. 두 값의 집계 기준 차이는 확인하지 못했다.

자료: 주택도시보증공사가 낸 자료를 조세금융신문·파이낸셜뉴스·뉴스1 보도로 확인해 정리.¹⁵¹⁶¹⁷

대신 갚아 준 돈은 8년 사이 크게 불었다

공사가 세입자에게 대신 갚아 준 돈은 2017년 34억원이었다. 2019년 2,837억원, 2021년 5,041억원을 지나 2024년에는 3조 9,948억원이 됐다.¹⁷ 8년 사이 1,100배가 넘게 늘었다.

2025년에는 사고 금액보다 대위변제 금액이 더 컸다.¹⁸ 지급이 사고보다 늦게 일어나기 때문에 생기는 역전이다.

되받은 돈

공사는 대신 갚은 돈을 집주인에게서 받아 낸다. 이 비율을 채권회수율이라고 부른다.

회수율은 2023년 14.3%에서 2024년 29.7%, 2025년 84.8%로 올라왔다. 2026년 1월부터 4월까지 156%다.¹⁹

100%가 넘는 값이 나오는 이유가 있다. 그 기간의 회수액을 같은 기간의 대위변제액으로 나눈 값이기 때문이다. 예전에 대신 갚아 준 몫을 지금 받아 내면 분자만 커진다.

누계로 보면 값이 달라진다. 국정감사에 제출된 2020년부터 2024년까지 5년 누계 자료가 있다. 대위변제액 9조 4,189억원 가운데 2조 3,458억원을 받아 냈다. 회수율 24%다.²⁰

가입은 크게 줄지 않았다

사고가 줄어드는 동안 발급 규모는 비슷하게 유지됐다. 2025년 1월부터 8월까지 새로 발급한 금액은 45조 3,677억원이다. 2024년 같은 기간은 46조 7,192억원, 2023년은 48조 8,044억원이었다.²¹

2년 사이 7.0% 줄었다. 같은 기간 사고 감소폭보다 훨씬 작다.

사고 한 건의 평균 금액도 내려왔다. 2023년 2억 2,400만원에서 2025년 1월부터 8월까지의 약 1억 8,800만원이다.²²

사고가 난 집의 종류도 바뀌었다. 2025년 7월까지 다세대주택 사고는 1,430건이다. 전년 같은 기간 8,615건의 6분의 1도 되지 않는다. 아파트는 1,531건으로 전체의 33.4%를 차지했다.²³

아파트 사고가 늘어난 것이 아니다. 다세대주택 사고가 크게 줄면서 비중이 올라갔다.

이 장에서 확인할 것

1 사고 통계를 인용한 기사를 볼 때 그 값이 사고 금액인지 대위변제 금액인지 먼저 본다.

확인하는 곳 · 주택도시보증공사 누리집의 경영공시 가운데 보증이행업무 관련 통계 게시판

2 회수율이 몇 퍼센트라는 문장을 보면 기간을 함께 본다. 기간 회수율과 누계 회수율은 뜻이 다르다.

확인하는 곳 · 국회 국정감사 제출자료를 옮긴 보도, 공사 결산 공고

하지 않아도 되는 것 · 사고 건수가 줄었다는 통계는 이미 계약한 사람의 위험을 낮춰 주지 않는다. 내 계약의 조건은 등기부와 계약서로 따로 확인한다.

기준을 풀었다가 다시 조인 3년

규칙이 이 결과를 막았는가, 아니면 만들었는가.

집값의 100%까지 보증을 열어
준 규칙은 2017년부터 2023년
5월까지 이어졌다.

담보인정비율

보증한도를 계산할 때
주택가격에 곱하는
비율이다. 100%면 집값
전부를, 90%면 집값의 열에
아홉까지를 보증한도로
잡는다.

90% 2023년 5월에 100%에서 내린 담보인정비율 2023년 5월 · 국회입법조사처	140% 아파트가 아닌 집의 주택가격 1순위 기준(공시가격 대비) 2023년 5월 · 국회입법조사처	126% 가입할 수 있는 전세금 상한(공시가격 대비) 2023년 5월 · 한국개발연구원
---	---	--

2017년에 국토교통부는 집값을 인정해 주는 비율을 올렸다. 아파트는 90%에서, 오피스텔은 80%에서 100%로 올렸다. 연립·다세대·단독·다가구주택은 70~80%에서 100%가 됐다.²⁴

보증이 있으면 세입자는 전세금이 집값에 가까워도 계약을 맺는다.

집주인도 전세금을 집값 가까이 올릴 수 있게 됐다.

규칙은 이런 계약을 막지 않았다.

2023년 5월에 되돌렸다

정부는 2023년 5월에 담보인정비율을 90%로 내렸다.⁴ 아파트가 아닌 집의 주택가격을 매기는 첫 번째 기준도 바뀌었다. 감정평가금액 대신 공시가격의 1.4배를 1순위로 삼았다.⁵

두 기준을 곱하면 공시가격의 1.26배가 된다. 이 값이 보증에 들 수 있는 전세금의 상한이 됐다.⁶ 개편 전 기준은 공시가격의 1.5배였다.

공시가격이 낮은 집일수록 전세금이 집값에 가까웠다. 2022년 공시가격 5,000만원 이하 아파트의 전세금은 공시가격의 1.37배였다. 같은 구간 연립·다세대주택은 1.51배다.⁶ 새 기준 1.26배를 웃돈다.

언론은 이 기준을 126% 규칙이라고 부른다. 공사와 국회입법조사처는 그런 이름을 쓰지 않는다.

<표 3> 2023년 5월에 세 가지 기준이 한꺼번에 바뀌었다

전세보증금 반환보증의 가입 기준, 개편 전과 후

기준	개편 전	2023년 5월 이후
담보인정비율	100%	90%
아파트가 아닌 집의 주택가격 1순위	감정평가금액	공시가격의 1.4배
가입 가능 전세금 (공시가격 대비)	1.5배	1.26배

주: 담보인정비율 100%는 2017년에 주택 유형마다 다른 값을 한꺼번에 올린 결과다. 가입 가능 전세금 배율은 담보인정비율과 주택가격 산정 기준을 곱한 값이다.

자료: 국회입법조사처 보고서와 한국개발연구원 KDI FOCUS를 정리.

바뀐 기준이 실제 계약에 닿은 크기

공시가격 2억원인 빌라를 예로 들면 계산이 보인다. 옛 기준으로는 3억원까지 보증에 들 수 있었다. 새 기준으로는 2억 5,200만원이다.²⁵ 4,800만원이 줄었다.

실제 계약을 맞춰 본 자료도 있다. 부동산중개 회사 집토스가 수도권 연립·다세대주택의 전월세 실거래가와 공동주택가격을 맞춰 봤다. 2023년 하반기에 맺어진 5만 2,905건 가운데 1만 4,465건이 공시가격의 1.26배를 넘었다. 27.3%다.²⁶

지역에 따라 차이가 컸다. 서울 21.0%, 경기 36.8%, 인천 45.9%다.²⁶ 인천은 계약 열 건 가운데 네 건 넘게 새 기준을 넘겼다.

이 값은 2023년 하반기 수도권 연립·다세대주택 계약만 센 것이다. 넘었는지 여부는 공시가격의 1.26배를 기준선으로 삼아 따진 값이다. 전국이나 비아파트 전체로 넓혀 읽으면 틀린다.

사고는 줄었고 공사 손익도 돌아섰다

기준을 조인 뒤 사고는 줄었다. 2023년 5월과 견줘 2025년 8월 사고 금액은 78.3% 줄었다.²⁷

한국주택금융공사도 2025년 8월 28일부터 같은 배율을 적용했다.²⁸ 이 배율이 어느 상품에 걸리는지는 자료마다 달리 적혀 있다.

공사 손익도 함께 움직였다. 주택도시보증공사는 2024년에 영업손실 2조 1,924억원을 냈다. 2025년에는 영업이익 1조 5,766억원으로 돌아섰다.²⁹

이 값은 공사 전체 손익이다. 반환보증만 떼어 낸 값이 아니다.

이 장에서 확인할 것

- 1 계약하려는 집의 공시가격을 찾아보고 1.26배를 곱한다. 전세금이 그 값을 넘으면 반환보증을 들 수 없다.

확인하는 곳 · 부동산공시가격 알리미의 공동주택가격 열람, 아파트가 아닌 집은 개별주택가격 열람

- 2 아파트는 공시가격 대신 다른 기준이 먼저 적용될 수 있다. 어떤 값을 주택가격으로 잡는지 신청 전에 묻는다.

확인하는 곳 · 주택도시보증공사 모바일HUG 상품안내의 주택가격 산정 항목

하지 않아도 되는 것 · 감정평가를 먼저 받을 이유는 없다. 아파트가 아닌 집은 공시가격이 주택가격 산정의 첫 번째 기준이다.

4장

사고가 나고 돈을 받기까지

보증에 들었으면 돈은 언제 나오는가. 그사이 세입자는 무엇을 하는가.

1개월 계약이 끝난 뒤 사고로 인정되기까지 2026년 8월 확인 · 주택도시보증공사	2가지 보증사고로 인정하는 경우의 수 2026년 8월 확인 · 주택도시보증공사	1개월 이내 청구가 접수된 뒤 돈이 나가기까지 2026년 8월 확인 · 주택도시보증공사
---	--	---

공사가 사고로 인정하는 경우는 두 가지다. 계약이 끝난 뒤 한 달 안에 보증금을 못 받은 경우가 하나다. 계약 기간에 경매나 공매로 배당을 받고도 못 받은 경우가 다른 하나다.⁸

한 달은 기다리는 기간이다. 계약이 끝난 다음 날 청구할 수 없다.

보증에 들었다고 돈이 저절로 나오지는 않는다. 세입자가 세 단계를 직접 밟아야 한다.

한 달이 지나면 이행청구를 한다. 청구하려면 먼저 임차권등기를 마쳐야 한다.⁹ 공사 신탁물건, 임차권이 이미 사라진 경우, 법인이 세입자인 경우는 예외로 둔다.

청구가 접수되면 한 달 안에 돈이 나간다.³⁰ 다만 집을 비운 뒤에 받을 수 있다는 조건이 함께 붙어 있다.

세입자는 집을 빼야 돈을 받고, 돈을 받아야 다음 집을 구한다.

2026년에 대법원은 이 순서를 확인하는 판단을 했다. 보증기관이 보증금을 주는 의무와 세입자가 집을 비우는 의무는 동시이행 관계라고 봤다. 세입자가 집을 비우기 전까지 보증기관은 지연이자를 물지 않는다.³¹

<표 4> 돈이 나오기까지 세입자가 밟는 단계

주택도시보증공사 전세보증금 반환보증의 이행청구 절차, 2026년 8월 기준

순서	해야 하는 일	요건과 기간
1	계약 해지 또는 종료	한 달을 기다린다
2	임차권등기 신청과 완료	법원 사정에 따라 다르다
3	이행청구 서류 제출	등기를 마친 뒤 접수된다
4	집을 비우고 넘겨준다	이 절차를 마쳐야 지급된다
5	공사의 대위변제	청구일 이후 한 달 이내

주: 경매나 공매로 배당을 받고도 못 받은 경우는 1단계의 한 달을 거치지 않는다. 임차권등기는 공사 신탁물건과 법인 세입자 등에서 예외를 둔다.

자료: 주택도시보증공사 이행청구 안내를 정리.

임차권등기

이사를 나가도 세입자의 권리를 등기부에 남겨 두는 제도다. 법원에 신청하고, 등기가 끝나야 집을 빼도 순위가 지켜진다.

이 장에서 확인할 것

- 1 계약이 끝나기 전에 집주인에게 보증금을 돌려줄 수 있는지 서면으로 묻고 답을 남겨 둔다. 문자와 메일도 서면이 된다.

확인하는 곳 · 계약서에 적힌 집주인 연락처, 내용증명은 우체국 창구와 인터넷우체국

2 계약이 끝난 날부터 한 달이 지나면 임차권등기를 신청한다. 등기가 끝나기 전에는 짐을 빼지 않는다.

확인하는 곳 · 집이 있는 곳을 관할하는 지방법원, 대법원 전자소송 누리집

하지 않아도 되는 것 · 집주인을 상대로 따로 소송을 걸어야 보증금을 받는 것은 아니다. 보증에 들었다면 공사에 청구하는 절차가 먼저다.

5장

집주인이 누구인지 어디까지 볼 수 있는가

계약을 맺기 전에 알 수 있는 것과 알 수 없는 것을 가른다.

집주인이 세금을 밀렸는지 볼 수 있는 시점은 대개 계약을 맺은 뒤다.

구상채권

공사가 세입자에게 대신 갚아 준 뒤 집주인에게 청구하는 돈이다. 이 돈을 갚지 않은 사람이 명단 공개 대상이 된다.

2억원

명단을 공개하려면 채워야 하는 구상채권 금액

2026년 8월 확인 · 주택도시보증법

3년

다른 보증금을 돌려주지 않은 사실을 따지는 기간

2026년 8월 확인 · 주택도시보증법

2개월

공개 대상자가 소명자료를 낼 수 있는 기간

2026년 8월 확인 · 주택도시보증법 시행령

세입자가 계약 전에 확인할 수 있는 것은 등기부에 적힌 내용이다. 소유자가 누구인지, 근저당이 얼마인지가 여기에 나온다.

등기부에 나오지 않는 빛도 있다. 밀린 세금이 그렇다. 세금은 보증금보다 먼저 배당받는 경우가 있어 세입자에게 중요하다.

밀린 세금은 계약 뒤에야 볼 수 있다

2023년 4월 3일부터 제도가 바뀌었다. 보증금이 1,000만원을 넘으면 집주인 동의 없이 밀린 세금을 볼 수 있다.³²

볼 수 있는 기간이 정해져 있다. 계약을 맺은 날부터 임대차가 시작되는 날까지다. 계약 전에는 여전히 집주인 동의가 있어야 한다.³²

보는 방법에도 제한이 있다. 전국 어느 세무서에서나 볼 수 있지만 현장에서 보기만 한다. 받아 오거나 복사하거나 찍을 수 없다. 세무서장은 열람 사실을 집주인에게 알린다.³²

계약금을 이미 걸어 둔 뒤에 세금 체납을 알게 되는 구조다. 세입자가 그 시점에 계약을 물리려면 계약금을 포기해야 한다.

이름이 공개되는 집주인은 좁게 정해져 있다

공사는 상습 채무불이행자의 이름을 공개한다. 공개하려면 세 가지 요건을 모두 채워야 한다.³³

첫째, 다른 보증금을 정당한 사유 없이 돌려주지 않은 사실이 있어야 한다. 구상채무가 생긴 날 이전 3년 안의 일이어야 한다. 둘째, 구상채권을 합한 금액이 2억원 이상이어야 한다. 셋째, 공사가 강제집행이나 보전처분을 신청해 효력이 생겨야 한다.³³

공개하는 항목은 이름에 그치지 않는다. 나이와 주소, 떼먹은 금액과 그 기간이 함께 오른다. 공사가 대신 갚은 날과 구상채무 금액, 강제집행 신청 횟수도 오른다.³³

빼 주는 사유도 정해져 있다. 사망하거나 실종선고를 받은 경우, 민사소송이 걸려 있는 경우, 구상채무를 다 갚은 경우다. 절반 넘게 갚고 나머지 계획을 소명해도 심의위원회 의결로 뺄 수 있다.³⁴

공개 대상자에게는 두 달의 소명 기간을 준다. 공사는 알릴 때 이 기간을 함께 안내해야 한다.³⁴

안심전세포털의 명단 조회 화면에는 이름과 성별·나이, 주소가 나온다. 전세보증금과 채무불이행 기간, 지금 남은 채무금과 연체 건수도 열로 나온다. 화면에 표시된 건수는 2,560건이다.³⁵

사고를 한 번만 냈거나 금액이 2억원에 못 미치면 이름이 오르지 않는다.

세입자가 드는 보증과 집주인이 드는 보증은 다르다

등록임대사업자는 보증에 둘 의무가 있다. 세입자가 드는 반환보증은 의무가 아니다.

임대사업자가 들지 않으면 최대 3,000만원의 과태료를 문다. 이 보증의 요율은 사업자의 신용평가등급과 주택의 부채비율로 갈린다. 연 0.099%에서 0.438% 사이다.³⁶

같은 위험을 다루는데 한쪽은 의무이고 다른 한쪽은 세입자의 선택이다.
선택인 쪽의 비용도 세입자가 낸다.

국토교통부가 전세사기 피해자로 인정한 건수는 2026년 7월 말까지 4만 278건이다. 한국토지주택공사가 사들인 피해주택은 1만 256가구다.³⁷

이 장에서 확인할 것

- 1 계약서를 쓴 뒤 임대차가 시작되기 전에 세무서에 가서 집주인의 미납 국세를 본다. 보증금이 1,000만원을 넘으면 동의 없이 볼 수 있다.

확인하는 곳 · 전국 세무서 민원봉사실. 계약서 원본과 신분 확인 서류를 가져간다

- 2 계약 전에 집주인 이름을 상습 채무불이행자 명단에서 찾아본다. 이름이 없다고 사고 이력이 없는 것은 아니다.

확인하는 곳 · 주택도시보증공사 안심전세포털의 상습 채무불이행자 조회 화면

하지 않아도 되는 것 · 등록임대사업자와 계약한다면 임대보증금보증은 사업자가 드는 것이 의무다. 세입자가 그 보증료를 대신 낼 이유가 없다.

6장

보증료는 누가 내고, 무엇이 아직 정해지지 않았는가

돌려받을 수 있는 돈과, 아직 결정되지 않은 기준을 나눠 적는다.

40만원

보증료 지원 상한

2026년 8월 확인 · 서울특별시·경기도
안내

3억원

지원 대상 임차보증금 상한

2026년 8월 확인 · 서울특별시 안내

3%

모바일로 신청할 때 보증료 할인율

2026년 8월 확인 · 주택도시보증공사

보증료는 세입자가 낸다. 그 가운데 일부를 지방자치단체가 돌려준다.

대상은 무주택자이고 임차보증금이 3억원 이하인 사람이다. 연소득 기준은 청년 5,000만원, 청년이 아니면 6,000만원, 신혼부부는 7,500만원 이하다.³⁸

보증료는 세입자가 내고, 가입 기준을 더 좁힐지는 아직 정해지지 않았다.

보증료 지원은 이미 낸 돈을 돌려주는 방식이다. 먼저

돌려주는 금액은 청년과 신혼부부가 전액, 그 밖은 90%다. 상한은 40만원이다.³⁸ 상한은 2025년 3월 말에 30만원에서 40만원으로 올랐다.³⁹

보증료를 내고 가입을 마친 뒤에 신청한다.

세 보증기관 어디에 들었든 신청할 수 있다. 이미 낸 보증료를 돌려주는 방식이라 먼저 내야 한다.³⁸

보증료 자체를 깎는 방법도 있다. 모바일로 신청하면 3%, 한꺼번에 내면 3%를 깎아 준다. 두 할인은 별개 항목이다.⁴⁰

기관마다 조건이 다르다

반환보증을 파는 곳은 세 곳이다. 주택도시보증공사, 한국주택금융공사, 서울보증보험이다.

가입 자격이 다르다. 한국주택금융공사 상품은 그 공사의 전세자금보증을 쓰는 사람만 들 수 있다. 서울보증보험은 아파트에 한도를 두지 않는다.⁴¹

<표 5> 같은 반환보증인데 자격과 요율이 기관마다 다르다

세 보증기관의 전세보증금 반환보증 조건, 2026년 8월 기준

기관	가입 자격과 한도	연 보증료율
주택도시보증공사	보증금 수도권 7억원, 그 밖 5억원 이하	0.097%~0.211%
한국주택금융공사	이 공사의 전세자금보증을 쓰는 사람	0.04%~0.18%
서울보증보험	아파트는 한도를 두지 않는다	아파트 0.229%, 그 밖 0.260%

주: 주택도시보증공사 값은 서울주거포털에 실린 공사 보증료율표의 최저·최고 요율이다. 2025년 3월 31일 개편으로 종전 0.115%~0.154%에서 바뀌었다. 한국주택금융공사와 서울보증보험의 값은 두 곳의 2차 자료가 같은 값으로 적은 것이다. 두 회사가 공시한 원문은 확인하지 못했다.

자료: 서울주거포털의 주택도시보증공사 요율표와 시세닷컴·KB국민은행 정리 자료를 종합.⁴¹

아직 정해지지 않은 것

국토교통부는 담보인정비율을 90%에서 70%로 더 내리는 방향을 잡고 있다. 시행 시기는 정해지지 않았다.⁴²

정해진 제도가 아니므로 연구소는 결과를 예측하지 않는다.

공시가격 2억원인 빌라라면 계산이 이렇게 바뀐다. 지금은 2억 5,200만원까지 보증에 들 수 있다. 70%가 적용되면 1억 9,600만원이 된다.⁴³ 5,600만원이 줄어든다.

기준이 내려가면 보증에 들 수 있는 전세금이 줄어든다.

계약을 앞둔 사람은 공사 상품안내 화면의 담보인정비율을 계약 전에 한 번 본다.

연구소는 가입 기준과 지급 절차를 함께 놓고 봐야 한다고 본다. 기준을 조이면 사고는 줄지만 보증 밖에서 맺는 계약이 늘어난다. 절차를 줄이지 않으면 보증에 든 사람도 돈을 늦게 받는다.

이 장에서 확인할 것

- 1 보증료를 낸 뒤 지원금을 신청한다. 무주택자이고 보증금이 3억원 이하이며 소득 기준을 넘지 않으면 최대 40만원을 돌려받는다.**
확인하는 곳 · 시·군·구청 주택 담당 부서 방문 신청, 정부24와 안심전세포털 온라인 신청
- 2 신청 전에 세 기관의 요율과 자격을 견준다. 전세자금대출에 보증을 받고 있다면 그 기관의 상품부터 확인한다.**
확인하는 곳 · 주택도시보증공사 모바일HUG, 한국주택금융공사 누리집, 서울보증보험 누리집

하지 않아도 되는 것 · 담보인정비율 70% 조정은 아직 시행되지 않았다. 지금 계약하는 사람이 이 기준을 미리 적용해 계산할 이유는 없다.

부록 가 · 용어 풀이

전세보증금 반환보증

집주인이 전세보증금을 돌려주지 못할 때 보증기관이 대신 돌려주는 약속이다.

세입자가 신청하고 세입자가 보증료를 낸다.

임대보증금보증

등록임대사업자가 드는 보증이다. 세입자가 드는 반환보증과 달리 가입이 의무이고, 들지 않으면 최대 3,000만원의 과태료를 문다.

대위변제

남의 빚을 대신 갚는 일이다. 보증기관이 세입자에게 보증금을 대신 돌려준 뒤 집주인에게 청구한다.

구상채권

대신 갚은 쪽이 원래 빚진 사람에게 청구하는 돈이다. 이 돈을 갚지 않으면 명단 공개 대상이 될 수 있다.

담보인정비율

보증한도를 계산할 때 주택가격에 곱하는 비율이다. 지금은 90%이고 2023년 5월 이전에는 100%였다.

공시가격

정부가 해마다 매기는 집값이다. 세금을 매길 때 쓰고, 아파트가 아닌 집의 보증한도를 계산할 때도 쓴다.

선순위채권

세입자보다 먼저 돈을 받아 가는 빚이다. 등기부에 적힌 근저당이 대표다. 보증한도에서 이 금액을 뺀다.

임차권등기

이사를 나가도 세입자의 권리를 등기부에 남겨 두는 제도다. 법원에 신청하고 등기가 끝나야 효력이 생긴다.

보증사고

계약이 끝난 뒤 한 달 안에 보증금을 못 받은 경우다. 경매나 공매로 배당을 받고도 못 받은 경우가 하나 더 있다.

채권회수율

그 기간에 받아 낸 돈을 같은 기간에 대신 갚아 준 돈으로 나눈 값이다. 예전 몫을 지금 받아 내면 100%를 넘을 수 있다.

부록 나 · 자료 출처와 각주

자료 출처

아래 자료는 모두 2026년 8월 18일에 직접 열어 확인했다. 32건 가운데 1차 자료가 13건으로 40.6%다.

- [1차] 주택도시보증공사 · 전세보증금반환보증 상품안내(모바일HUG). onestop.khug.or.kr (<https://onestop.khug.or.kr/webView/webBiz/apply/goods001>)
- [1차] 주택도시보증공사 · 전세보증금반환보증 이행청구 안내(모바일HUG). onestop.khug.or.kr (<https://onestop.khug.or.kr/webView/webBiz/excu/loahExcu001>)
- [1차] 주택도시보증공사 · 임대보증금보증 상품안내(모바일HUG). onestop.khug.or.kr (<https://onestop.khug.or.kr/webView/webBiz/apply/goods002>)
- [1차] 주택도시보증공사 · 상습 채무불이행자 조회 안내(안심전세포털). khug.or.kr (<https://www.khug.or.kr/jeonse/web/s01/s010320.jsp>)
- [1차] 주택도시보증공사 · 상습 채무불이행자 조회 상세 화면(안심전세포털). khug.or.kr (<https://www.khug.or.kr/jeonse/web/s01/s010321.jsp>)
- [1차] 한국개발연구원 · KDI FOCUS 「전세보증금 반환보증제도 개선방안」 (2023.9.12). kdi.re.kr (https://www.kdi.re.kr/research/focusView?pub_no=18092)
- [1차] 국회입법조사처 · 「2023년 전세금반환보증제도 개편의 효과와 향후 임차인 보호방안」 (2024.6.25). KDI 경제정보센터 전재본. eiec.kdi.re.kr (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/domesticView.do?ac=0000185594>)
- [1차] 주택도시보증법 · 상습 채무불이행자의 성명 등 공개 조항(법령 열람 서비스 게재). nepla.ai (<https://www.nepla.ai/law/%EC%A3%BC%ED%83%9D%EB%8F%84%EC%8B%9C%EA%B8%B0%EA%B8%88%EB%B2%95>)
- [1차] 주택도시보증법 시행령 · 상습 채무불이행자의 성명 등 공개 조항(법령 열람 서비스 게재). nepla.ai (<https://www.nepla.ai>)
- [1차] 서울특별시 · 전세보증금 반환보증 안내(서울주거포털). housing.seoul.go.kr (https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh01_060400)
- [1차] 서울특별시 · 전세보증금 반환보증 보증료 지원(서울주거포털). housing.seoul.go.kr (https://housing.seoul.go.kr/site/main/content/sh01_061030)
- [1차] 경기도 · 전세보증금반환보증 보증료 지원(경기주거복지포털). housing.gg.go.kr (<https://housing.gg.go.kr/html/51502.do>)
- [1차] 국토교통부 · 「2024년도 주거실태조사 결과」 (2025.11.16). KDI 경제정보센터 전재본. eiec.kdi.re.kr (<https://eiec.kdi.re.kr/policy/materialView.do?num=273475>)
- [2차] 조세금융신문(2026.5.24) · 주택도시보증공사 연도별 보증사고와 채권회수 보도. tfmedia.co.kr (<https://www.tfmedia.co.kr/news/article.html?no=204718>)
- [2차] 파이낸셜뉴스(2026.5.24, 연합뉴스 전제) · 같은 자료의 회수액과 대위변제 보도. fnnews.com (<https://www.fnnews.com/news/202605240637105845>)
- [2차] 이데일리 마켓인(2025.9.30) · 보증 발급액과 주택유형별 사고 건수 보도. marketin.edaily.co.kr (<https://marketin.edaily.co.kr/News/ReadE?newsId=04257446642305368>)
- [2차] 경향신문(2025.10.9) · 2017년 담보인정비율 상향과 2023년 하향 이후 사고 감소 보도. khan.co.kr (<https://www.khan.co.kr/article/202510091436001>)

18. [2차] 뉴시스(2025.10.22) · 국정감사 제출자료로 본 5년 누계 사고와 회수 보도.
newsis.com (https://www.newsis.com/view/NISX20251022_0003373232)
19. [2차] 뉴시스(2025.9.5) · 공시가격 기준 변경과 수도권 연립·다세대 계약 분석 보도.
newsis.com (https://www.newsis.com/view/NISX20250905_0003317694)
20. [2차] 뉴스1(2025.11.18, 다음 전재) · 연도별 대위변제액 보도. v.daum.net
(<https://v.daum.net/v/tSh6jW0cSE>)
21. [2차] 한국세정신문 · 임대인 미납국세 열람제도 시행 보도. taxtimes.co.kr
(<http://www.taxtimes.co.kr/mobile/article.html?no=258974>)
22. [2차] 한국세정신문 · 같은 제도의 시행령 개정 단계 보도. taxtimes.co.kr
(<http://www.taxtimes.co.kr/news/article.html?no=258089>)
23. [2차] 머니투데이(2026.4.26) · 담보인정비율 70% 조정 검토 보도. mt.co.kr
(<https://www.mt.co.kr/estate/2026/04/26/2026042215062022673>)
24. [2차] 뉴스1(2026.4.21) · 같은 검토 내용 보도. news1.kr
(<https://www.news1.kr/realstate/general/6142862>)
25. [2차] 파이낸셜뉴스(2026.8.6) · 국토교통부 전세사기 피해자 인정 누계 보도. fnnews.com
(<https://www.fnnews.com/news/202608061646192877>)
26. [2차] 한국AI부동산신문 · 같은 발표의 피해주택 매입 실적 보도. kairnews.com
(<https://www.kairnews.com/news/512790>)
27. [2차] Biz워치(2026.3.30) · 주택도시보증공사 2025년 결산 공고 보도.
news.bizwatch.co.kr
(https://news.bizwatch.co.kr/article/real_estate/2026/03/30/0052)
28. [2차] 시세닷컴 · 세 보증기관의 가입대상과 요율 정리. 시세닷컴 (<https://www.xn--vj4b13a.com/real-estate/rental-guarantee-insurance-guide/>)
29. [2차] KB국민은행(2025.8.13) · 세 보증기관의 가입 조건과 비용 비교. kbthink.com
(<https://kbthink.com/life/daily/hf-hug-sgi.html>)
30. [2차] 한국경제(2026.7.10) · 보증기관의 지급의무와 목적물 반환의무에 관한 변호사 기고.
hankyung.com (<https://www.hankyung.com/article/202607108220i>)
31. [2차] 이로운뉴스(2025.10.1) · 공시가격 기준 적용과 비아파트 영향 보도. erounews.kr
(<https://www.erounews.kr/news/articleView.html?idxno=1803>)
32. [2차] 데일리안(2025.10.5) · 주택도시보증공사 2023·2024년 손익 보도. dailian.co.kr
(<https://www.dailian.co.kr/news/view/1556974>)

각주

1. 한국개발연구원 KDI FOCUS다.
주택도시보증공사가 발급한 전세보증금
반환보증의 가입 금액이고, 임대사업자가
드는 임대보증금보증은 빠져 있다. 1차.
2. 같은 자료다. 그해 사고로 잡힌 금액이며
임대보증금보증 사고는 들어 있지 않다. 1차.
3. 같은 자료의 보증사고율이다. 금액을
기준으로 켜 값이고, 분모가 가입 잔액인지
그해 발급액인지는 이 자료에 적혀 있지 않다.
1차.
4. 국회입법조사처 보고서다. 담보인정비율을
100%에서 90%로 내렸다는 내용이 이
보고서에 있다. 5월부터 가입요건을
강화했다는 서술은 2023년 9월에 나온
한국개발연구원 KDI FOCUS에 있다. 1차.
5. 같은 보고서다. 아파트가 아닌 집의 주택가격
산정 1순위를 감정평가금액에서 공시가격의
140%로 바꿨다는 내용이다. 1차.
6. 한국개발연구원 KDI FOCUS다. 가입요건이
공시가격의 1.5배에서 1.26배로 낮아졌다고
적혀 있다. 1.37배와 1.51배는 가입 배율이
아니라 2022년에 관측된 전세가율이다. 1차.
7. 서울주거포털에 실린 주택도시보증공사
보증료율표다. 보증금액 구간과 주택유형,
부채비율에 따라 갈린다. 2025년 3월 31일
신청분부터 적용된 요율이고, 종전 범위는 연
0.115%~0.154%였다. 공사 상품안내 화면의
요약 문장에는 종전 범위가 아직 남아 있어
요율표 쪽을 따랐다. 1차.

8. 주택도시보증공사 이행청구 안낸다. 사고로 인정하는 두 가지 경우가 이 화면에 적혀 있다. 1차.
9. 같은 안낸다. 임차권등기를 마쳐야 청구할 수 있고, 공사 신탁물건과 법인 세입자 등은 예외다. 1차.
10. 국토교통부 2024년도 주거실태조사 결과다. 임차가구를 전세와 월세로 가른 값은 이 요약에 없다. 1차.
11. 서울특별시 서울주거포털 안낸다. 보증한도 산식과 보증료 산식이 이 화면에 있다. 1차.
12. 연구소가 계산한 값이다. 보증금 2억원은 1억원 초과 2억원 이하 구간이고 그 구간 요율은 연 0.102%에서 연 0.184% 사이다.
 $2\text{억원} \times \text{연 } 0.102\% \times 730 \div 365 = 40\text{만 } 8\text{천원}$, $2\text{억원} \times \text{연 } 0.184\% \times 730 \div 365 = 73\text{만 } 6\text{천원}$ 이다. 파생.
13. 주택도시보증공사 상품안내 화면의 보증금 상한이다. 보증한도와는 별개 조건이다. 1차.
14. 같은 화면의 신청기한이다. 미분양관리지역은 만료일 6개월 전까지로 따로 정해 두었다. 1차.
15. 주택도시보증공사가 낸 자료를 조세금융신문이 옮긴 값이다. 파이낸셜뉴스도 연도별 수치를 같은 값으로 전했다. 2차.
16. 같은 자료의 2026년 1~4월 누계다. 녀 달 값이므로 연간 값이 아니다. 파이낸셜뉴스에서 같은 값을 확인했다. 2차.
17. 뉴스1이 옮긴 연도별 대위변제액이다. 3조 9,948억원은 34억원의 1,100배가 넘는다. 2024년 값은 조세금융신문·파이낸셜뉴스와 같고, 2017년 값은 경향신문과 같다. 2차.
18. 조세금융신문과 파이낸셜뉴스가 같은 값으로 전했다. 사고와 대위변제는 같은 계약을 센 값이 아니다. 2차.
19. 같은 두 매체가 전한 채권회수율이다. 그 기간의 회수액을 같은 기간 대위변제액으로 나눈 값이다. 다만 2026년 1~4월 회수액 4,701억원을 대위변제액 3,061억원으로 나누면 153.6%가 되어 발표값 156%와 맞지 않는다. 공사가 어떤 분모를 썼는지는 확인하지 못했다. 2차.
20. 뉴시스가 전한 국정감사 제출자료다. 2020년부터 2024년까지 5년 누계 사고는 5만 941건·11조 441억원이다. 회수율은 이 자료에 적힌 값이고, 두 금액을 직접 나누면 24.9%가 된다. 2차.
21. 이데일리 마켓인이 전한 값이다. 8개월 누계이고 금액 기준이다. 감소율은 연구소가 계산했다. $(48\text{조 } 8,044\text{억원} - 45\text{조 } 3,677\text{억원}) \div 48\text{조 } 8,044\text{억원} = 7.0\%$ 다. 이 매체 한 곳에서만 확인했다. 2차.
22. 같은 기사다. 그 기간 사고 금액을 사고 건수로 나눈 값이며, 세입자 한 사람이 잃은 돈이 아니다. 한 곳에서만 확인했다. 2차.
23. 같은 기사의 주택유형별 사고 건수다. 2025년 7월까지의 누계다. 한 곳에서만 확인했다. 2차.
24. 경향신문이 국회의원실을 거쳐 받은 주택도시보증공사 자료다. 2017년 상향 폭이 주택유형별로 적혀 있다. 이 매체 한 곳에서만 확인했다. 2차.
25. 연구소가 계산한 값이다. 2억원의 1.5배는 3억원, 2억원의 1.4배에 담보인정비율을 곱하면 2억 5,200만원이다. 실제 거래 통계가 아니다. 파생.
26. 뉴시스가 전한 부동산중개 회사 집토스의 분석이다. 2023년 하반기에 맺어진 수도권 연립·다세대 전세계약만 모집단으로 삼았고, 기준선은 공시가격의 126%다. 한 곳에서만 확인했다. 2차.
27. 경향신문이 전한 값이다. 이 매체는 2023년 5월 4조 3,347억원이 2025년 8월 말 9,379억원으로 78.3% 줄었다고 적었다. 같은 금액을 조세금융신문과 파이낸셜뉴스는 2023년 연간 사고 금액으로 적었다. 한 곳에서만 확인했다. 2차.
28. 뉴시스와 이로운뉴스가 같은 날짜를 적었다. 뉴시스는 이 기관이 전세보증 가입 요건을 강화했다고 적었고, 이로운뉴스는 전세자금보증과 반환보증을 묶어 적었다. 한국주택금융공사가 공지한 원문은 확인하지 못했다. 2차.
29. 공사 결산 공고를 옮긴 값이다. 2024년 영업손실은 데일리안과 비즈니스가 같은 값으로 전했다. 2025년 영업이익은 비즈니스 한 곳에서만 확인했다. 2차.
30. 주택도시보증공사 이행청구 안낸다. 같은 화면에 집을 비운 뒤 지급받는다는 조건이 붙어 있다. 1차.
31. 한국경제에 실린 변호사 기고문이다. 2026년 6월 25일 선고 2026다201978 판결을 소개한 내용이며, 판결문 원문은 확인하지 못했다. 2차.
32. 한국세정신문 두 기사에서 같은 내용을 확인했다. 열람 기간은 계약일부터 임대차 시작일까지다. 2차.
33. 주택도시보증공사의 공개 요건과 공개 항목이다. 법인이면 명칭과 대표자 이름을 공개한다. 시행일과 법률 번호는 확정하지 못해 적지 않았다. 1차.
34. 주택도시보증법 시행령이다. 공개에서 빼 주는 사유와 두 달의 소명 절차가 여기에 있다. 1차.

35. 주택도시보증공사 안심전세포털의 조회 화면이다. 이 건수가 지금 공개 중인 사람 수인지, 지금까지 오른 행의 누계인지는 화면 안내만으로 확정할 수 없다. 1차.
36. 주택도시보증공사 임대보증금보증 상품안내다. 2020년 8월 18일 이후 등록한 주택은 계약을 맺은 뒤 곧바로 들어야 한다. 요율은 신용평가등급과 부채비율로 갈리고, 과태료 상한과 요율 범위가 이 화면에 적혀 있다. 1차.
37. 국토교통부 전세사기피해지원위원회의 결정 누계다. 사람 수가 아니라 결정 건수다. 파이낸셜뉴스와 한국AI부동산신문에서 같은 값을 확인했다. 2차.
38. 서울특별시 서울주거포털의 보증료 지원 안내다. 세 보증기관 가운데 어디에 들었든 대상이 된다. 1차.
39. 경기주거복지포털 안내다. 상한을 올린 기준일을 서울시와 경기도가 하루 다르게 적었다. 1차.
40. 주택도시보증공사 상품안내의 보증료 할인이다. 저소득·다자녀·신혼부부 등 대상별 할인은 따로 있다. 1차.
41. 시세닷컴과 KB국민은행이 같은 값으로 적은 내용이다. 주택도시보증공사 요율은 서울주거포털의 공사 요율표에서 확인했다. 2차.
42. 머니투데이와 뉴스1이 현행 90%와 조정 목표 70%, 소관 부처를 같은 내용으로 전했다. 확정된 제도가 아니다. 2차.
43. 연구소가 계산한 값이다. 2억원의 1.4배에 90%를 곱하면 2억 5,200만원, 70%를 곱하면 1억 9,600만원이다. 파생.



제목	가입 기준은 공시가격이 정하고, 지금은 세입자가 움직여야 시작된다
시리즈	넥서스 리서치 2026_35 · NEXUS Research 2026_35
발행	넥서스 금융경영연구소 · 2026년 8월 18일
자료 기준일	2026년 8월 18일
인용 형식	넥서스 금융경영연구소, 「가입 기준은 공시가격이 정하고, 지금은 세입자가 움직여야 시작된다」, 넥서스 리서치 2026_35, 2026.
수정 이력	없음
누리집	nexusfmi.com

이 보고서는 국민의 금융생활과 관련된 사안을 넥서스 금융경영연구소가 자체 기준에 따라 조사·분석한 자료다. 특정 금융회사나 금융상품의 매매를 권유하거나 그 가치를 판단하려는 목적이 아니며, 개별 사안에 대한 법률 자문이나 투자 자문이 아니다. 본문의 견해는 넥서스 금융경영연구소의 것이고, 거래할 금융회사를 정하는 책임은 이용자 본인에게 있다. 인용할 때는 출처를 밝혀 주기 바란다.