

건전한 임대 시장 조성 위해 임대보증 개선한다

- 9월 1일부터 「민간임대주택법」 시행령 개정안 입법예고…
전세가율·주택가격 산정기준 재정비

- 국토교통부(장관 원희룡)는 「전세사기 예방 및 피해 지원방안」(2.2.)의 후속조치로 무자본 갭투자를 근절하고 건전한 등록임대시장을 조성하기 위해 임대보증 개선방안을 마련하고 관련 법령개정을 추진한다.
 - 이를 위해, 임대보증 가입 시 공시가실거래가를 우선 적용하고 감정평가액은 후순위로 적용하는 내용을 담은 「민간임대주택에 관한 특별법」 시행령 개정안을 9월 1일부터 입법예고(40일간) 한다고 밝혔다.*
 - * 개정안 전문은 국토교통부 누리집(<http://www.molit.go.kr>)의 “정보마당/법령정보/입법예고”에서 확인 가능하고, 관련 의견은 우편·팩스·국토교통부 누리집을 통해 제출 가능
- 임대보증은 「민간임대주택법」에 따른 등록임대사업자가 의무적으로 가입해야 하는 보증으로 이번 개선방안을 통해 전세보증과 유사한 수준으로 가입요건이 강화되며, 주요 내용은 아래와 같다.
 - ① 임대보증 가입요건인 전세가율*을 현행 100%에서 90%로 조정한다.
 - * 전세가율 = (선순위채권+ 보증금) / 주택가격 *100
 - ② 주택가격 산정 시 감정평가액은 공시가실거래가가 없는 경우만 사용하며, 공시가격은 140%만 인정하고, 신축 연립·다세대의 경우 감정평가액은 90%만 인정한다.
 - ③ 임대보증과 임대차계약의 기간이 일치하도록 개선한다.
 - 이와 같은 개정사항은 '24년 7월 1일부터 시행하되, 기존 등록임대주택에 대해서는 '26년 6월 30일까지 적용을 유예할 예정이다.
- 국토교통부 진현환 주택토지실장은 “이번 임대보증 개편으로 임차인들에게 더욱 신뢰받는 등록임대주택이 될 수 있을 것으로 기대한다” 라고 밝혔다.

담당 부서	주거복지정책관 민간임대정책과	책임자	과 장	김계흥 (044-201-4100)
		담당자	사무관	이기림 (044-201-4476)
담당 부서	주택도시보증공사 금융기획실	책임자	실 장	이정한 (051-955-5710)
		담당자	팀 장	노경호 (051-955-5711)
담당 부서	주택도시보증공사 개인보증처	책임자	처 장	김성탁 (051-955-5720)
		담당자	팀 장	이현석 (051-955-5741)



◆ **등록임대사업자의 임대보증금 반환 보증을 임차인의 전세보증금 반환 보증 수준으로 강화하여 무자본 갭투자 및 전세사기 악용 차단**

- **(전세가율 요건)** 전세가율(선순위채권 포함) 요건 100→90%로 강화
- **(주택가격 산정)** 전세가율 산정 기준이 되는 주택가격 산정방법 강화
 - ① **(적용순서)** 감정평가액은 공시가격 및 실거래가가 없거나, 시장·지역 등의 여건변화로 적용이 곤란한 경우에만 적용
 - * 현재는 감정평가액, 공시가격, 실거래가 중 선택적으로 적용
 - ② **(적용비율)** 공시가격 적용 시는 140%를 주택가격으로 인정하고*, 감정평가액 적용 시는 신축 연립·다세대의 경우 90%만 인정**
 - * 현재는 주택의 유형·가격에 따라 공시가격의 130%~190%를 주택가격으로 인정
 - ** 현재는 감정평가액의 100%를 주택가격으로 인정
 - ③ **(감정평가 관리)** 감정평가액의 유효기간을 단축(現 2년 → 1년)하고, 이상 감정평가에 대한 조사·징계 등 관리 강화
- **(보증기간 개선)** 임대보증과 임대차계약의 기간이 일치하도록 개선
 - * **(현행)** 임대인이 보증기간 선택하여(1년/2년/임대차기간) 임대차기간 종료 전 보증이 종료되고 미보증인 상태 발생 → **(개선)** '보증기간 = 임대차기간' 되도록 단계적 개선
- **(시행시기)** '24.7월부터 시행'하되 등록임대사업자의 보증금 반환 어려움 등을 고려, 기존 등록된 임대주택은 '26.7월부터 적용'
 - * '26.6월 말까지는 기존 보증가입 요건 적용