

# 전세금반환보증 채무불이행에 미치는 요인에 대한 연구: 인천광역시를 중심으로\*

A Study on the Factors Affecting Default on Jeonse Deposit Return Guarantee

박명화 Park Myunghwa\*\*, 유선종 Yoo Seonjong\*\*\*

## Abstract

This study analyzed the factors affecting default using the Korea Housing & Urban Guarantee Corporation's jeonse deposit return guarantee data. As a result of the analysis, it was confirmed that the factors affecting default on the return of jeonse deposits were the amount of jeonse deposits, debt ratio, apartment status, multiple homeowners, tenant jeonse loan status, tenant age, and homeowner age. The debt to equity ratio was identified as a variable supporting the equity capital hypothesis. As the amount of jeonse deposits and the debt ratio increased, the likelihood of default also increased. Apartments showed a lower default rate compared to non apartment housing types. Default was found to increase among multiple homeowners. When the tenant had a jeonse loan, and as both tenant and homeowner age increased, the likelihood of default decreased. Corporate ownership and the rate of change in jeonse prices were not statistically significant. An analysis subdividing the number of houses revealed that the variables influencing default on jeonse deposit return guarantees became more detailed. In particular, when tenants had a jeonse loan, default decreased in cases with one or two guarantees but increased when there were three or more. In the model segmented by the number of guarantees, the corporate owner and the rate of change in jeonse prices were found to be significant variables. When the number of guarantees held by multiple homeowners was limited to fewer than 10, a decrease in homeowner default was confirmed.

**Keywords:** Jeonse Deposit, Default, Return Guarantee of Jeonse Deposit, Equity Capital Theory, Binary Logit Model

## I. 서론

2008년 금융위기 이후 주택시장은 지속적인 주택가격 하락으로 주택시장이 침체되었으며 이는 주택구입 실수요의 전세 수요 전환으로 전셋값 상승을 초래하여 하우스푸어와 렌트푸어를 양산하였다. 이에 정

부는 2013년 4월 주택시장의 침체된 경기를 살리고자 '서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책'을 발표하였다(국토교통부 2013a). 이를 통해 렌트푸어를 지원하고자 목돈 안드는 전세 제도를 마련하여 전세를 안정화하고자 하였으며, 2013년 8월 후속조치를 통하여 보증금 반환채권 양도방식의 '목돈 안드

\* 이 논문은 박명화(2024)의 석사학위 논문 '전세금반환보증 채무불이행에 미치는 요인에 대한 연구(인천광역시를 중심으로)'의 일부를 수정·보완하였으며, 2024년도 건국대학교 KU학술연구비 지원을 받아 수행된 연구임.

\*\* 건국대학교 부동산학과 박사과정(제1저자) | Ph.D. Candidate, Dept. of Real Estate, Konkuk Univ. | Primary Author | iooi77@konkuk.ac.kr

\*\*\* 건국대학교 부동산학과 교수(교신저자) | Prof., Dept. of Real Estate, Konkuk Univ. | Corresponding Author | yoosj@konkuk.ac.kr

는 전세'를 제도화 하였다(국토교통부 2013b).

목돈 안드는 전세 제도는 보완을 거쳐 현재 금융기관이 임차인에게 전세보증금 대출 시 한국주택금융공사(HF)의 일반전세자금보증, 주택도시보증공사(HUG)의 전세금안심대출보증, SGI서울보증(SGI)의 개인금융신용보험을 이용하여 금융기관에게 보증서를 발급하는 형태로 발전되었다.

또한 전세금반환보증 상품도 함께 개발되었으며, 이는 전세 임대기간 만료 시 임대인이 임차인에게 전세금을 미반환하였을 때 전세보증 발급기관이 전세금을 임차인에게 반환하여 적극적으로 임차인을 보호하고자 출시되었다.

전세금반환 보증상품으로는 한국주택금융공사의 전세지킴보증, 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증, SGI서울보증의 전세금보장신용보험 상품이 있다. 특히 주택도시보증공사의 전세보증금반환보증 상품은 두 가지 상품으로, 금융기관 대출이 없는 임차인이 전세금을 임대인으로부터 반환받기 위해 자발적인 의지로 가입하는 상품과 금융기관의 전세금 대출 시에 가입하게 되는 전세금안심대출보증이 있다. 전세금안심대출보증은 임차인이 임대인으로부터 되돌려 받아야 할 전세보증금의 반환을 책임지는 상품(전세보증금반환보증)과 임차인이 금융기관으로부터 대출받은 전세자금의 원리금 상환을 하지 못할 때 금융기관에게 지는 보증책임(전세자금대출특약보증)이 함께 발급되는 상품이다. 전세보증금과 보증부 월세의 보증금 일부를 금융기관으로부터 대출 받을 경우 주택도시보증공사에서 발급하는 전세금안심대출보증 상품을 이용하면 전세보증금의 반환을 책임지면서 주거비부담을 줄이는 전세금을 마련할 수 있는 것이다.

최근 주택가격 하락에 따른 전세금 미반환 보증사고가 지속적으로 발생하고 있다. 특히 2023년 인천광역시 미추홀구에서 무자본 갭투자자가 191명을 기망

하여 148억 원의 전세보증금을 편취하는 대규모 전세사기 사건이 발생하여 사회 초년생들이 피해를 입게 되는 사회적 문제가 발생하였다(관계부처합동 2024). 전세사기란 임대인이나 건축주, 중개인, 분양대행업자 등 전세 계약 관련자들이 임차인을 속여 전세보증금을 가로채는 행위로 대규모 전세사기는 신축빌라에 대한 시세 파악의 어려움을 이용한 건축주의 부패행위, 수수료를 노린 분양대행사와 공인중개사의 부패행위, 전세대출과 전세보증보험제도의 허점을 악용하여 발생하였다(권경선 2023). 이에 정부는 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제정(국토교통부 2023c)과 주택도시보증공사, 법률구조공단, 한국토지주택공사 등이 참여하는 지역 피해지원센터 등을 구축하였고, 전세금반환보증의 보증기관은 전세금 반환을 통해 임차인을 보호하고 있다(국토교통부 2023a).

전세금반환보증을 통해 임대인이 임차인에게 지급하지 못하여 주택도시보증공사가 직접 임차인에게 지급한 대위변제액은 2021년 5,040억 원에서 2022년 9,241억 원으로 약 2배 증가하였다(표 1) 참조).

표 1 전세금반환보증 발급 및 이행 건수

(단위: 건, 억 원)

구분		2020년	2021년	2022년
발급	건수	179,374	232,150	237,797
	금액	372,595	515,508	554,510
이행	건수	2,283	2,480	4,303
	금액	4,415	5,040	9,241

출처: 주택도시보증공사 빅데이터 포털 통계연보.

최근 6년간('18~'23.6) 주택도시보증공사 전세금 반환보증의 지역별 보증사고는 수도권에 집중되어 있으며, 보증사고금액은 서울(1.6조 원), 경기(1.5조 원), 인천(0.9조 원) 순이다(권혁신 2023). 그러나 지역별 가구 수 대비 주택도시보증공사의 보증사고 건

수를 살펴보면 인천의 사고비율이 0.51%로 가장 높게 나타났으며, 서울 및 경기의 약 4배 높은 수치이다(〈표 2〉 참조).

**표 2** 전세금반환보증 지역별 사고비율

구분	사고 건수 <sup>1)</sup>	가구 수 <sup>2)</sup>	가구 수 대비 사고 비율(%)
서울	4,616	4,298,420	0.11
경기	6,988	5,722,843	0.12
인천	6,508	1,282,363	0.51

주: 1) 공공데이터포털 주택도시보증공사 지역별전세금반환보증 사고현황 자료(24.3-5월)를 연으로 환산한 건수.

2) '23년도 통계청 인구총조사 지역별 가구 수.

주택의 임차는 가구를 기준으로 이루어진다. 따라서 보증사고 건이 가장 높게 나타난 인천광역시에 대해 살펴볼 필요가 있다. 이에 따라 본 연구에서는 인천광역시를 대상으로 전세금반환보증에 대한 연구를 하였다. 본 연구를 통해 전세금반환보증상품의 서민 주거 안정화에 지속적으로 기여하는 방법을 모색하고, 이를 위한 운영 주체의 재무적 건전성 방법에 시사점을 얻고자 한다.

## II. 선행연구 검토

주택금융상품의 채무불이행에 대한 연구로는 주로 주택담보대출 및 전세금대출의 채무불이행 요인에 대한 연구가 있으며, 지불능력가설과 자기자본가설을 이론적 배경으로 한다. 지불능력가설(ability-to-pay theory)은 주택담보대출 차입자의 원리금지불능력이 떨어질 때 채무불이행이 발생한다는 것이고, 자기자본가설(equity theory)은 주택가격이 주택담보대출의 대출금 이하로 내려갈 때 연체 또는 채무불이행이 발생한다는 것이다(Clauret et al. and Sirmans 2010). 주택담보대출의 채무불이행과 관련된 연구들은 주로 지불능력가설과 자기자본가설에 의해 선정된 변수의

통계적 유의성에 대해 분석되었다.

지불능력가설의 채무불이행에 영향을 주는 변수는 실업률, 소비자물가지수, DTI 비율, 변동금리 여부, 신용 스프레드, 근로소득자 여부이다(심종원, 정의철, 정현정 2009; 김문년, 이용만 2015).

자기자본가설의 채무불이행에 영향을 주는 변수는 LTV, 담보대출 이자율, 지역별 주택가격상승률, 주택가격의 변동성으로 나타났다(지규현, 최창규 2007; 김문년, 이용만 2015).

이에 더하여, 주택담보대출이 연체를 거쳐 채무불이행으로 이어지는 특성을 고려하여 연체 횟수와 채무불이행을 구분하여 분석한 결과, LTV는 자기자본가설을 지지하는 것으로 나타났다(김병국·신승우·임하나, 2017).

주택담보대출의 연구를 바탕으로 주택전세대출에 대한 연구도 진행되었는데 전세자금대출보증과 비전세자금대출보증(주택담보대출)의 보증사고발생률 결정요인에 관한 연구 결과 전세자금대출보증의 사고발생률이 비전세자금대출보증 사고발생률보다 자산가격의 영향을 덜 받으며, 전세자금대출보증에서 소득변동 유인이, 비전세자금대출보증에서는 자산가격변동 유인이 사고발생률에 영향을 미치는 변수임을 확인하였다(박광길 2014).

또한 전세자금대출의 실증적 분석으로 한국주택금융공사의 전세자금대출 분석결과 전세자금대출 사고 발생에 양(+의 영향을 주는 변수가 주택전세가격지수, 실업률, 부도율임을 확인하였다(오주한, 최열 2017).

전세금반환보증에 대한 연구는 상품의 특수성으로 인해 우리나라 외에는 연구되지 않으며, 관련 국내 연구도 최근에 시작되었다.

주택도시보증공사 전세금 반환보증 데이터를 활용하여 분석한 연구도 진행되고 있는데 실질 전세가율이 전세보증금 반환 채무불이행에 양의 영향을 미치는 결과를 도출하였고, 부채비율이 증가할수록, 매매

가격변화율이 감소할수록 사고 가능성이 높아져 자기자본 가설이 전세시장에서도 적용되고 있음을 확인하였다(최우규, 박재라, 최창규 2024; 노주희 2023). 또한 전세가율이 높은 고위험전세가 많을수록 전세보증금 미반환 사고가 일어날 가능성이 높다는 것을 분석하였다(김진유 2022).

본 연구는 선행연구와 달리 임대인과 임차인의 보증가입 변수 외 주택전세가격 변화율 변수를 추가하여 분석하였으며, 특히 다주택자 임대인의 보증 건수에 따른 채무불이행에 미치는 요인에 대하여 분석하였다.

### III. 연구모형

#### 1. 분석자료

본 연구에서 활용한 자료는 주택도시보증공사의 내부승인을 득한 전세보증금 반환보증 데이터이며, 2020년 1월 1일부터 2022년 12월 31일까지 발급된 보증 건수 중에서 임대인의 전세금 미반환으로 보증기관이 임차인에게 지급한 보증 이행 건수를 대상으로 한다(주택도시보증공사 2025).

전세의 계약기간은 통상 2년이며, 전세 기간 경과 후 임대인의 전세금 미반환으로 인해 보증 이행이 발생하기 때문이다.

임대인의 전세금 미반환으로 주택도시보증공사가 임차인에게 돌려주어야 하는 경우는 임차인이 전세 계약의 해지 또는 종료 후 1월 내에 정당한 사유 없이 전세보증금을 되돌려 받지 못한 경우와 전세계약 기간 중 전세 목적물에 대해 경매 또는 공매가 실시되어 배당 후 보증채권자가 전세금을 되돌려 받지 못한 경우이다. 보증기간이 경과한 후 임대인이 전세보증금을 돌려주지 않으면 채무불이행이 일어나지만 주택도시보증공사의 보증이행 없이 해당 사고 사유가 없어진 경우 보증사고는 처음부터 발생하

지 않은 것으로 본다.

따라서 채무불이행 건은 주택도시보증공사가 임차인에게 실제로 전세금을 반환한 건으로 하였다.

#### 2. 모형설명

주택금융대출에서 채무불이행자는 임차인이지만, 전세금 반환보증의 채무불이행자는 임대인이므로 전세금 반환보증에서는 임대인을 주체로 하여 자기자본 가설과 지불능력가설을 검증하여야 한다. 그러나 전세금반환보증 가입 시 임대인의 소득 정보는 수집하지 않으므로 지불능력가설을 입증하기 위한 데이터는 구득하지 못 하였고 이로 인해 지불능력가설은 검증하지 못 하였다.

본 연구의 종속변수는 전세금반환보증의 채무불이행(1)과 정상(0)으로 구분한 이분형 변수로 구성되어 있어 이항로지분분석을 하였다.

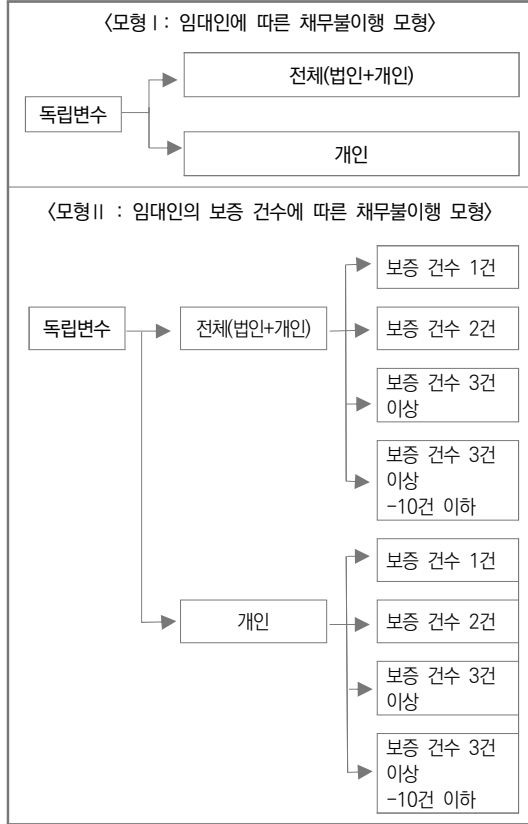
연구모형은 첫째, 임대인은 법인과 개인이 있으므로 전체 임대인의 보증 건수와 개인 임대인의 보증 건수를 나누어 채무불이행 요인을 분석하였다. 개인의 나이는 연속형 변수이므로 법인과 개인을 나누어 분석하였으며, 법인만 별도로 분석하면 데이터가 적어 분석이 되지 않았다.

이러한 임대인의 특성으로 개인과 법인 임대인이 모두 포함된 전체 보증 건을 분석하면 법인이 채무불이행에 미치는 영향을 분석할 수 있고, 개인 임대인의 데이터를 분석하면 임차인·임대인의 나이가 채무불이행에 미치는 영향을 분석할 수 있다.

둘째, 다주택자의 채무불이행 요인을 분석하고자 임대인의 보증 건수에 따른 채무불이행 요인에 대하여 분석하였다. 전체 임대인과 개인 임대인의 보증 건수를 1건, 2건, 3건 이상, 3건 이상~10건 이하로 나누어 분석하여 대규모 전세금반환보증건의 채무불이행요인이 차별화되는지 분석하고자 하였다

(〈표 3〉, 〈표 4〉 참조).

**표 3** 모형의 구성



**표 4** 임대인에 따른 독립변수의 구성

특성	독립변수	전체 임대인의 보증 건수	개인 임대인 보증 건수
임대인 특성	임대인 나이	-	○
	다주택자 여부	○	○
	임대인법인 여부	○	-
임차인 특성	임차인 나이	-	○
	임차인 전세금대출 여부	○	○
주택 특성	전세금액	○	○
	아파트 여부	○	○
시장 특성	부채비율	○	○
	주택 전세 가격변화율	○	○

**IV. 실증 분석**

**1. 변수의 정의**

임대인 및 임차인의 나이는 전세금 반환보증 가입 시점으로 산정하였다.

주택가격은 전세금 반환보증 가입 시 보증기관에서 정한 주택가격 산정기준에 따른 가격이다. 주택가격 산정은 KB시세, 한국부동산원 부동산테크 시세, 「부동산가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따라 국토교통부장관이 공시하는 주택가격의 140%에 해당하는 금액(22.12.31. 이전 신청 건의 경우 150% 적용) 등을 적용한다.

전세금액은 전세계약서상의 전세금액이다.

부채비율은 선순위 채권 등과 전세금의 합인 부채를 주택가격으로 나눈 백분율이다. 이 중 선순위 채권 등은 임차인의 전세금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권이다.

국토교통부는 ‘전세사기 예방 및 피해지원 방안’에서 임대인이 집값 안정기에 부채비율 100%까지 가입을 허용한 전세금 반환보증 제도를 무자본 갭투자 수단으로 악용한다고 보고 전세사기 예방을 위해 100%에서 90%로 변경하였다(국토교통부 2023b). 따라서 현재 전세보증금과 선순위 채권의 합이 주택가격에 부채비율(90%)을 곱한 금액을 넘지 않아야 가입이 가능하다. 본 연구에서는 2023년 2월 2일 전의 보증발급 데이터를 사용하므로 부채비율이 100% 적용되었다.

주택유형은 아파트, 오피스텔, 연립주택(다세대주택 포함), 단독주택(다가구주택 포함)으로 구성되어 있다.

아파트인 경우 1, 그 외 주택유형인 경우 0으로 더미 변수화하였다.

임차인 전세금 대출여부 변수는 전세금안심대출보증에 있는 경우로 한정되어 수집된 변수이다. 전세금 안심대출보증은 전세보증금반환보증과 전세자금대출특약보증에 함께 발급되는 상품이며, 전세자금대

출특약보증을 단독으로 발급하는 경우는 임대인이 LH나 국가 등인 경우이므로 통상의 개인 임차인이 금융기관의 대출 시 주택도시보증공사의 상품을 이 용한다면 전세금안심대출보증이 발급된다.

다주택자의 주택 수는 분석데이터 안에서의 주택 수이며, 임대인이 1주택을 보유하고 있으면 0, 2주택 이상을 보유하고 있으면 1로 다주택자 여부를 더미 변수화하였다. 임대인이 실소유한 주택 수를 알 수 없는 관계로 분석데이터 안에서 임대인의 전세금반 환보증에 가입된 주택 수가 2개 이상인 경우를 다주 택자라고 조작적 정의를 하였다.

임대인이 법인인 경우 1, 개인인 경우 0으로 더미 변수화하였다. 주택전세가격 변화율은 한국부동산 원의 부동산통계 정보의 주택전세가격 종합지수를 사용하였다(〈표 5〉 참조).

## 2. 기초통계량

분석대상 보증 건수 5만 5,218건 중 임대인이 보증금 을 미반환한 채무불이행 건수는 1,332건으로 채무불 이행률은 2.41%이다. 주택도시보증공사 전세금반환 보증 가입상한액은 수도권 7억 원 이하 그 외 지역 5억 원 이하로, 전세금액의 최댓값이 7억 원으로 나 타났으며, 평균 전세금액은 약 1.8억 원이다.

부채비율은 선순위 채권과 전세금의 합이 반영되 므로 최댓값 100%, 평균 80%으로 나타났다.

아파트는 오피스텔, 다세대, 연립, 다가구, 단독을 합친 것보다 많은 비중을 차지하고 있다. 분석데이터 안에서 보증 건수가 2개 이상인 다주택자는 약 40%로 높게 나타났다. 임대인이 법인인 경우는 766건으로 전체 대비 1.38% 정도만 법인 임대인이며, 개인 임대인이 대부분을 차지하는 것으로 나타났다(〈표 6〉, 〈표 7〉 참조).

표 5 변수의 정의

구분	변수명	정의
종속 변수	채무불이행 여부	채무불이행=1 그 외=0
	임대인 특성	임대인 나이
다주택자 여부		다주택자(2주택 이상)=1 그 외=0
임대인법인 여부		임대인법인=1 그 외=0
임차인 특성	임차인 나이	전세금반환보증 발급시점 임차인 나이
	임차인 전세금대출 여부	전세자금대출보증=1 그 외=0
독립 변수	주택 특성	In전세금액 (천 원)
	아파트 여부	아파트=1 그 외=0
시장 특성	부채비율(%)	부채(선순위 채권 등+전세금)/주택가격*100  (선순위 채권 등: 임차인의 전세금보다 우선변제권이 인정되는 담보채권)
	In주택전세 가격 변화율(%)	ln[(전세기간 종료월-시작월) 주택전세가격 종합지수/전세기간 시작월 주택전세가격종합지수 *100]

표 6 독립변수 기초통계량

구분	N	최솟값	최댓값	평균	표준 편차
임대인 나이	54,452	3	100	49.38	11.587
다주택자 여부 (다주택자=1)	55,218	0	1	0.39	0.488
임대인법인 여부 (임대인법인=1)	55,218	0	1	0.01	0.117
임차인 나이	55,218	19	98	38.86	11.213
임차인전세금 대출 여부	55,218	0	1	0.83	0.373
전세금액 (천 원)	55,218	5,000	700,000	184,512	86,298
In전세금액	55,218	15.425	20.367	18.91	0.491
아파트 여부 (아파트=1)	55,218	0	1	0.63	0.484
부채비율(%)	55,218	1.579	100	80.277	15.905
In주택전세 가격 변화율(%)	55,218	0.671	3.971	2.96	0.482

표 7 독립변수의 채무불이행률

구분		총 건수	총건수 대비 비율(%)	채무 불이행 건수	채무 불이행률 (%)
임대인 나이	20대 이하 (0~29)	2,050	3.76	65	3.17
	30대 (30~39)	9,105	16.72	279	3.06
	40대 (40~49)	1만 7,113	31.43	554	3.23
	50대 (50~59)	1만 5,739	28.90	200	1.27
	60대 (60~69)	7,949	14.60	145	1.82
	70대 이상	2,496	4.58	37	1.48
임대인 주택 수	다주택	2만 1,536	38.99	925	4.30
	1주택	3만 3,628	60.89	407	1.21
임대 주체	법인	766	1.39	52	6.80
	개인	5만 4,452	98.59	1,280	2.35
임차인 나이	20대 이하 (19~29)	1만 2,235	22.15	506	4.14
	30대 (30~39)	2만 902	37.85	539	2.58
	40대 (40~49)	1만 2,638	22.88	166	1.31
	50대 (50~59)	6,226	11.27	86	1.38
	60대 (60~69)	2,472	4.48	26	1.05
	70대 이상	745	1.35	9	1.21
전세 대출	대출 없음	9,248	16.75	200	2.16
	대출 있음	4만 5,970	83.24	1,132	2.46
전세 금액	1억 원 이하	1만 1,216	20.31	187	1.67
	1억 원 초과~2억 원 이하	2만 4,525	44.41	763	3.11
	2억 원 초과~3억 원 이하	1만 4,236	25.78	338	2.37
	3억 원 초과~4억 원 이하	4,567	8.27	38	0.83
	4억 원 초과~5억 원 이하	642	1.16	3	0.47
	5억 원 이상	32	0.06	3	9.38
부채 비율	70% 이하	1만 2,177	22.05	43	0.35
	70% 초과	4만 3,041	77.93	1,289	3.00
주거 유형	아파트	3,113	37.38	79	2.54
	오피스텔	3,062	36.77	441	14.40
	다세대·연립	1,752	21.04	240	13.70
	단독·다가구	401	4.82	8	2.00

### 3. 분석결과

#### 1) 임대인에 따른 채무불이행 요인

##### (1) 전체 임대인의 보증 건수

전체 임대인의 분석 결과 다주택자인 경우 채무불이행이 증가하며, 전세금액, 부채비율이 증가하면 채무불이행이 증가한다. 아파트는 아파트가 아닌 주택유형보다 채무불이행이 감소하는 것으로 분석되었다.

임대인 법인여부, 임차인 전세금대출여부, 주택 전세가격변화율은 유의하지 않은 것으로 나타났다(<표 8> 참조).

전세금액이 1억 원 초과 2억 원 이하에서 보증이 많이 가입되나 채무불이행은 전세금액이 높을수록 증가하는 것으로 나타났다.

부채비율이 증가할수록 전세금반환보증 채무불이행이 증가하는 것은 자기자본가설을 지지한다. 임대인의 자기자본이 적고 선순위 담보채권과 전세금인 부채비율이 높은 겹투자자는 채무불이행이 증가하는 것이다. 이러한 분석은 국토교통부 '전세사기 예방 및 피해지원방안'에서 무자본 겹투자자를 차단하고자 부채비율을 100%에서 90%로 낮추게 된 제도를 뒷받침하는 근거라고 할 수 있다(국토교통부 2023b).

주택유형 중 아파트의 보증가입 건은 제일 많으나 채무불이행은 감소한다. 아파트는 오피스텔, 연립주택 등보다 시장에서 일반적으로 선호도가 높아 환금성이 유리하여 채무불이행이 감소한다.

다주택자의 보증가입 건수는 1주택자보다 적으나 전세금반환보증 채무불이행은 다주택자인 경우에 증가한다. 국토교통부는 '역전세 반환대출 규제완화 시행'을 통해 세입자의 원활한 퇴거를 지원하였다(국토교통부 2023d). 역전세로 인해 기존 세입자의 전세금 반환에 어려움을 겪는 집주인이 전세금 반환

용도로 은행권 대출을 이용할 경우, 전세금 차액분(기존 전세금-신규 전세금) 등에 대한 전세보증금 반환 목적 대출규제를 1년간 한시적으로 완화 적용(DSR 40% 적용 제외, DTI 60%만 적용)하였다. 그러나 대출규제를 완화하였더라도 채무자의 연소득은 한정적이므로 다주택을 가진 임대인의 경우 전세반환대출로 임차인에게 전세금을 반환하는 것에 한계가 있을 것이다.

또한, 다주택자의 채무불이행이 증가하는 이유는 보증기관의 채권 회수 방법에 기인한다. 보증기관은 임차인에게 전세금을 돌려준 후 채권 회수를 위해 임대인이 보유한 모든 주택에 근저당을 설정하게 되는

데, 이렇게 근저당이 설정된 주택은 시장에서 신규 임차인을 구하기 어렵게 된다. 이러한 이유로 다주택자가 보유한 주택은 연쇄적으로 채무불이행이 일어날 가능성이 증가한다.

(2) 개인 임대인 보증 건수

개인 임대인의 분석결과 전세금액과 부채비율이 증가할수록 채무불이행이 증가한다. 아파트는 아파트가 아닌 주택유형보다 채무불이행이 감소하는 것으로 나타났다. 다주택자인 경우에 채무불이행이 증가한다. 임차인의 전세금 대출이 있으면 채무불이

표 8 분석 결과

전체 보증 건수 분석 결과					개인 임대인 보증 건수 분석 결과				
독립변수	B	SE	Wald	Exp(B)	독립변수	B	SE	Wald	Exp(B)
다주택자 여부	0.818***	0.063	168.474	2.265	다주택자 여부	0.838***	0.064	172.028	2.311
임대인 법인 여부	-0.078	0.153	0.260	0.925	임대인 나이	-0.009***	0.003	13.072	0.991
임차인 전세금 대출여부	-0.126	0.081	2.409	0.882	임차인 전세금 대출여부	-0.172*	0.083	4.265	0.842
					임차인 나이	-0.013***	0.003	14.762	0.987
ln전세금액	1.128***	0.083	186.826	3.089	ln전세금액	1.194***	0.085	196.642	3.301
아파트 여부	-2.096***	0.085	608.468	0.123	아파트 여부	-2,058***	0.089	537.442	0.128
부채비율	0.076***	0.004	442.483	1.079	부채비율	0.074***	0.004	404.357	1.077
ln주택 전세 가격 변화율	0.473	0.389	1.478	1.604	ln주택 전세 가격 변화율	0.447	0.394	1.284	1.563
상수	-31.259***	1.528	418.285	0.000	상수	-31.449***	1.586	393.162	0.000
카이 제곱	2,564.376***				카이 제곱	2,574.512***			
N	55,218				N	54,452			
-2 Log 우도	9,989.585				-2 Log 우도	9,556.337			
Cox-snell R2	0.045				Cox-snell R2	0.046			
Negelkerke R2	0.223				Negelkerke R2	0.231			
Hosmer-Lemeshow	22.945**				Hosmer-Lemeshow	25.192***			

주: \*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001.

행이 감소한다. 임차인과 임대인 모두 나이가 많으면 채무불이행이 감소한다.

주택전세 가격변화율은 유의하지 않은 것으로 나타났다(표 8) 참조).

전세 임차인 약 83%가 전세자금대출을 이용하고 있는 것으로 나타났으며, 임차인이 전세금 대출을 이용하는 경우에 채무불이행이 감소하는 것으로 나타났다. 금융기관에서 전세금 대출 시 대출신청자격과 선순위 채권 등 주택의 대출조건을 파악하여 대출의 유무를 판단하므로, 금융기관의 대출조건에 부합하는 전세금은 전세 종료 시 신규 전세 교체가 비교적 용이하여 채무불이행이 감소한다고 할 수 있다.

임차인과 임대인 모두 나이가 많으면 채무불이행이 감소한다. 임대인은 주로 40대~50대이고, 채무불이행률은 임대인이 40대인 나이에서 가장 높게 나타났다. 임차인은 30대가 가장 많이 가입되어 있으나 채무불이행은 20대 이하인 청년에서 4.14%로 가장 높게 나타났다.

주택시장에서 가구주의 연령이 젊을수록 소득이나 자산의 축적 정도가 낮아 주택구입 여부 자체를 심각하게 고려하지 않는다(김지현 2017). 이에 자산이 적은 20대 이하는 주택의 구입보다 전세 등 임차시장을 이용하게 된다. 그러나 20대인 사회초년생은 임대차 경험 등이 적어 대규모 전세사기에 쉽게 노출되고 있으며, 실제 전세사기 특별단속 결과 전세사기 피해자는 20대 이하에서 약 25.1%로 크게 나타났다(관계부처합동 2024).

2) 임대인의 보증 건수에 따른 채무불이행 요인

주택도시보증공사에 가입된 전세금반환보증 자료의 임대인 주택 수를 분석한 결과 총 보증 건수에 대한 채무불이행률은 2.41%이며, 임대인별 보증발급 건수가 3건 이상인 경우 채무불이행률은 9.17%, 1건인

경우 1.21%, 2건인 경우 0.91%로 나타났다(표 9) 참조).

표 9 전체 보증발급 건수 구분에 따른 채무불이행률

구분	보증 건수	정상 건수	채무 불이행 건수	채무 불이행률 (%)
전체 건수	5만 5,218	5만 3,866	1,332	2.41
1건	3만 3,687	3만 3,280	407	1.21
2건	1만 2,710	1만 2,594	116	0.91
3건 이상	8,821	8,012	809	9.17
3건 이상~10건 이하	5,943	5,749	194	3.26

개인 임대인의 채무불이행률은 2.35%이며, 임대인별 보증발급 건수가 3건 이상인 경우 채무불이행률은 9.16%, 1건인 경우 1.19%, 2건인 경우 0.91%로 나타났다(표 10) 참조).

표 10 개인 임대인 보증 건수 구분에 따른 채무불이행률

구분	보증 건수	정상 건수	채무 불이행 건수	채무 불이행률 (%)
전체 건수	5만 4,452	5만 3,172	1,280	2.35
1건	3만 3,408	3만 3,011	397	1.19
2건	1만 2,656	1만 2,541	115	0.91
3건 이상	8,388	7,620	768	9.16
3건 이상~10건 이하	5,825	5,634	191	3.28

주택도시보증공사의 전세금반환보증은 보증 건수가 3건 이상인 경우 채무불이행이 보증 건수가 2건인 경우보다 약 9배 높다. 이에 따라 임대인의 보증 건수별 채무불이행에 미치는 요인을 나누어 분석할 필요성이 있다.

또한 현재 주택도시보증공사의 전세금반환보증은 보증가입 건수에 제한이 없으므로 빌라와 등 대규모

주택을 가진 임대인이 채무불이행을 일으키면 사회에 큰 혼란을 준다. 따라서, 보증 건수를 제한하면 채무 불이행에 미치는 요인이 달라지는지 분석하였다.

(1) 전체 임대인의 보증 건수

모형①은 임대인 보증 건수가 1건, 모형②는 보증 건수가 2건, 모형③은 보증 건수가 3건 이상, 모형④는 보증 건수 3건 이상~10건 이하로 설정하여 분석하였다 (<표 11> 참조).

보증 건수와 관계없이 전세금액, 부채비율, 아파트 여부 변수는 앞서 분석된 바와 같은 결과로 나타났다.

전세금 대출이 있는 경우 보증 건수 1건 및 2건에서는 채무불이행이 감소하지만, 3건 이상인 경우에는 증가한다. 임차인의 전세금 대출은 임대인의 채무불이행을 줄여주는 요인으로 작용한다. 그러나 3주택

이상에서 임대인은 자기자본이 거의 없는 갭투자자로 시장에서 통용되는 전세금보다 높게 받으려고 할 것이며 이에 따라 임차인은 전세대출을 활용하고 있음을 알 수 있다. 이러한 전세금은 임대차 종료 시 전세가격이 하락하게 되면 임차인에게 반환되지 못하고 채무불이행을 일으키게 된다.

임대인이 법인인 경우 보증 건수 1건에서는 채무 불이행이 증가하나, 3건 이상에서는 감소한다. 다량의 주택 수를 운영하는 법인은 채무불이행을 일으키지 않고, 안정적으로 운영한다. 부동산 임대업의 경우 일정 소득이 넘는 경우 개인으로 운영하는 것보다 법인 사업자가 세율 측면에서 유리한 점이 있기 때문이다 (한광호, 이재혁, 노승한 2018).

그러나 정부가 '주택시장 안정 보완대책'으로 취득세를 개편하여 법인의 경우 기존 주택가액에 따른 1~3%인 서울에서 2주택 8%, 3주택 이상 12%로 인상

표 11 전체 보증 건수 구분에 따른 분석 결과

구분	모형① (보증 건수 1건)		모형② (보증 건수 2건)		모형③ (보증 건수 3건 이상)		모형④ (보증 건수 3건 이상 ~10건 이하)	
	B	Exp (B)	B	Exp (B)	B	Exp (B)	B	Exp (B)
독립변수 (특성)								
임대인 법인 여부	0.677*	1.967	-0.127	0.881	-0.565***	0.568	-0.782	0.457
임차인 전세금 대출 여부	-0.586***	0.557	-0.498*	0.608	0.358**	1.431	0.314	1.369
ln전세금액	0.373**	1.452	0.719**	2.052	1.427***	4.165	0.858***	2.359
아파트 여부	-1.542***	0.214	-1.627***	0.196	-1.997***	0.136	-1.701***	0.183
부채비율	0.071***	1.074	0.089***	1.093	0.056***	1.058	0.047***	1.048
ln주택전세 가격 변화율	-3.216***	0.040	0.131	1.140	2.843***	17.172	-0.628	0.534
상수	-16.041***	0.000	-24.756***	0.000	-34.517***	0.000	-23.362***	0.000
카이제곱	556.249***		178.944***		804.099***		153.182***	
N	33,687		12,710		8,821		5,943	
-2 Log 우도	3,847.481		1,141.595		4,608.877		1,566.195	
Cox-snell R2	0.016		0.014		0.087		0.025	
Negelkerke R2	0.134		0.142		0.190		0.102	
Hosmer- Lemeshow	18.239*		16.951*		42.695***		12.992***	

주: \*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001.

하였고, 개인에서 법인으로 전환을 통한 세 부담 회피를 방지하기 위해 부동산 매매·임대업 법인은 현물출자에 따른 취득세 감면 혜택을 배제하였다. 또한 법인의 주택분 종합 부동산 세액에 대해서는 기본공제 6억 원과 세 부담 상한을 적용하지 않기로 함으로써 법인이 다주택자가 되기 어렵게 되었다(관계부처합동 2020). 이러한 조치로 법인이 주택의 수를 늘리는 데 한계가 있어 보증 건수가 1건인 법인은 소득이 증가하지 않아 채무불이행이 증가하는 것으로 볼 수 있다.

임대차 계약 시작 시보다 종료 시에 전세 가격이 증가하면 보증 건수 1건에서는 채무불이행이 감소한다. 임대차 종료 시 증가된 신규 임차인의 전세금으로 기존 임차인의 전세금 반환이 쉽게 이루어지기 때문이다.

그러나 보증 건수가 3건 이상에서는 채무불이행이

증가한다. 다주택자의 경우 1채의 채무불이행이 일어나면 다주택자 소유의 타 부동산에 근저당이 설정되므로, 신규 임차인을 구하기 어렵게 되는 영향이 더 크게 작용하는 것이라고 볼 수 있다.

임대인의 전세보증금반환보증 가입 최대건수를 10건 이하로 제한하였을 때 채무불이행에 미치는 변수는 전세금액, 아파트 여부, 부채비율로 분석되었다. 또한 승산비는 보증 건수를 제한한 모델인 모형④보다 제한하지 않은 모형③이 더 크게 나타나 전세보증금반환보증 채무불이행은 보증 건수를 제한하지 않은 모형에서 더 많이 일어나는 것으로 분석되었다.

## (2) 개인 임대인 보증 건수

전체 임대인의 분석과 같이 개인 임대인 보증 건수에

표 12 개인 임대인 보증 건수 구분에 따른 분석 결과

구분	모형① (보증 건수 1건)		모형② (보증 건수 2건)		모형③ (보증 건수 3건 이상)		모형④ (보증 건수 3건 이상 ~10건 이하)	
	B	Exp (B)	B	Exp (B)	B	Exp (B)	B	Exp (B)
독립변수 (특성)								
임대인 나이	0.009*	1.009	0.003	1.003	-0.023***	0.978	-0.019**	0.981
임차인 전세금 대출 여부	-0.652***	0.521	-0.553*	0.575	0.348*	1.416	0.297	1.346
임차인 나이	-0.006	0.994	-0.008	0.992	-0.013**	0.987	-0.008	0.992
ln전세금액	0.402**	1.495	0.804**	2.234	1.481***	4.400	0.860***	2.363
아파트 여부	-1.520***	0.219	-1.602***	0.201	-1.982***	0.138	-1.642***	0.194
부채비율	0.073***	1.076	0.089***	1.093	0.050***	1.051	0.044***	1.045
ln주택전세 가격 변화율	-3.261***	0.038	0.039	1.140	3.011***	20.305	-0.470	0.625
상수	-16.935***	0.000	-26.248***	0.000	-33.548***	0.000	-21.917***	0.000
카이제곱	553.209***		180.374***		880.397***		161.417***	
N	33,408		12,654		8,388		5,825	
-2 Log 우도	3,755.550		1,129.797		4,255.255		1,519.789	
Cox-snell R2	0.016		0.014		0.100		0.027	
Negelkerke R2	0.136		0.144		0.218		0.109	
Hosmer-Lemeshow	16.528*		17.617*		24.555***		13.243	

주: \*p<.05, \*\*p<.01, \*\*\*p<.001.

따라 분석하였다. 모형①은 임대인 보증 건수가 1건, 모형②는 보증 건수가 2건, 모형③은 보증 건수가 3건 이상, 모형④는 보증 건수 3건 이상~10건 이하로 설정하여 분석하였다(표 12) 참조).

보증 건수와 관계없이 임차인전세금대출, 전세금액, 아파트 여부, 부채비율, 주택전세가격변화율 변수는 앞서 분석된 바와 같은 결과로 나타났다.

임차인 나이는 보증 건수가 3건 이상인 경우에서만 유의한 변수이며, 임차인 나이가 적을수록 채무불이행은 증가한다. 임차인의 나이가 적으면 전세 등 주택과 관련된 임대차의 경험이 적어 다주택 소유자의 전세사기에 피해를 입고 있는 것이다.

임대인 나이가 증가하면 보증 건수 1건에서는 채무불이행이 증가하나 3건 이상인 경우에는 감소한다.

승산비는 보증 건수를 제한한 모델인 모형④보다 제한하지 않은 모형③이 더 크게 나타나 전세보증금 반환보증 채무불이행은 보증 건수를 제한하지 않은 모형에서 더 많이 일어나는 것으로 분석되었다.

## V. 결론

본 연구는 주택도시보증공사의 전세금반환보증 데이터를 이용하여 채무불이행에 미치는 요인에 대하여 분석하였다.

분석의 결과 전세금반환 채무불이행에 영향을 미치는 요인은 임대인 나이, 다주택자 여부, 임차인 나이, 임차인 전세금대출 여부, 전세금액, 아파트 여부, 부채비율임을 확인하였다. 특히 부채비율이 자기자본가설을 지지하는 변수임을 확인하였다.

임대인 나이와 임차인 나이가 적을수록 채무불이행은 증가하고, 다주택자인 경우 채무불이행이 증가하는 것으로 나타났다. 전세금 대출이 있는 보증은 채무불이행이 감소한다. 전세금액, 부채비율이 증가할수록 채무불이행이 증가하고, 아파트는 아파트가

아닌 주택 유형보다 채무불이행이 감소한다. 법인, 주택전세가격 변화율은 유의하지 않았다.

주택 수를 나누어 분석한 결과에서는 전세금반환보증 채무불이행에 영향을 미치는 변수가 세분화됨을 확인하였다. 특히 전세금 대출이 있는 경우 보증 건수 1건 및 2건에서는 채무불이행이 감소하지만, 3건 이상인 경우에는 증가한다. 또한 임대인 법인 여부, 전세가격 변화율 변수는 보증 건수를 세분하여 분석한 모델에서 유의한 변수로 분석되었다.

다주택자의 보증 건수를 10 이하로 제한하여 분석한 결과 임대인의 채무불이행이 감소하는 것을 확인할 수 있었다.

본 연구결과가 시사하는 바는 다음과 같다.

전세금반환보증의 부채비율 기준을 현재 기준보다 세밀하게 설정할 필요가 있다. 부채비율은 자기자본가설을 지지하므로 주택가격이 부채비율 이하로 내려갈 때 채무불이행이 발생한다. 현재 전세금 반환보증은 가입 시점 주택가격의 90%로 운영하고 있으나, 전세금 반환 시점은 보증가입 후 2년이 경과된 시점이므로 반환 시점의 주택가격이 중요하다. 따라서 가입 시점에서 2년 경과 후 주택가격을 예측할 수 있는 모델 등을 발굴하여 개별 주택별로 부채비율에 반영할 수 있게 해야 한다. 또한 다주택자일 경우 채무불이행이 증가하므로 임대인 보증 건수가 증가할 때마다 부채비율을 낮추는 방안으로 설정할 필요가 있다.

임차인과 임대인의 나이는 적을수록 채무불이행이 증가하며, 보증 건수가 3건 이상에서 유의한 변수임을 확인하였다. 청년층은 빌라왕 등 대규모 주택 수를 보유한 임대인의 전세사기에 쉽게 노출되어 피해를 입고 있을 뿐 아니라, 전세사기에 휘말려 주택 명의 대여자에 가담하기도 한다. 이를 방지하기 위한 노력으로 주로 청년층에게 부동산 교육을 실시하고 있으며, 부산광역시 및 인천광역시 교육청 등과 업무협약을 통해 전세사기 예방교육을 하고 있다(주택도시보

증공사 보도자료 2022; 2024). 그러나 교육뿐만 아니라 법률적 지식이 부족하고 사회적 경험이 없는 사회 계층은 임대차와 관련된 문제가 어려울 수 있기 때문에 임대차 시장에서 전세를 계약할 때부터 전세금을 반환받을 때까지 발생하는 다수의 문제에 대한 도움을 쉽게 받을 수 있는 창구 마련이 시급하다.

보증 건수가 3건 이상인 다주택 법인 임대인은 채무불이행이 감소한다. 따라서 다주택인 경우 개인보다 법인 임대인으로 전환하도록 하는 정책과 함께 임대사업자로 등록을 유도하여 다주택 임대법인이 전세시장에서 안정적으로 민간 임대 주택의 공급자 역할을 할 수 있도록 하는 정책이 마련되어야 한다.

분석 결과 다주택자의 보증 건수를 10건 이하로 제한하면 제한하지 않았을 때보다 채무불이행이 감소한다. 주택도시보증공사 전세금반환보증 가입자는 전체 가입자의 약 90%이다. 타 보증기관과 달리 보증 건수의 제한이 없어 다주택자인 경우 주택도시보증공사의 상품을 주로 이용하며, 이는 대규모 전세사기 등에 악용되고 있다(관계부처합동 2024). 이러한 임대인의 채무불이행으로 보증회사가 전세금을 대규모로 반환하면 회사의 재무 건전성에도 악영향을 끼치므로 보증 건수의 한도 설정을 통한 보증 리스크 관리가 필요하다.

본 연구는 인천광역시에 한정하여 분석되었기 때문에 동 분석결과로 정책을 유도하는 것에 한계가 있다. 그러나 가구를 기준으로 하였을 때 인천은 수도권에 비해 월등히 높은 채무불이행이 발생하므로 인천광역시를 연구하는 것은 의미가 있다.

추후 주택도시보증공사 외 전세금반환보증을 운영하는 기관의 데이터가 확보된다면 보다 정확한 채무불이행에 미치는 요인을 분석할 수 있을 것으로 기대한다.

• 참고문헌

References

1. 공공데이터포털. 2024. 주택도시보증공사: 지역별 전세금반환보증사고. <https://www.data.go.kr/data/15134221/fileData.do> (2025년 1월 10일 검색). Public Data Portal. 2024. Korea Housing & Urban Guarantee Corporation: Regional Deposit Return Guarantee AccidentStatus. <https://www.data.go.kr/data/15134221/fileData.do> / (accessed January 10, 2025).
2. 관계부처합동. 2020. 주택시장 안정 보완대책, 7월 10일. 보도자료. Ministry of Government-wide Coordination. 2020. Supplementary Measures for Stabilizing the Housing Market, July 10. Press release.
3. \_\_\_\_\_. 2024. 범정부 전세사기 특별단속결과, 9월 2일. 보도자료. \_\_\_\_\_. 2024. Results of the Special Crackdown on Rental Scams by the Government, September 2. Press release.
4. 국토교통부. 2013a. 목돈 안드는 전세, 8월 12일. 보도자료. Ministry of Land, 2013b. Jeonse lease with decreasing financing burden of tenants, August 12. Press release.
5. \_\_\_\_\_. 2013b. 서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책, 4월 1일. 보도자료. \_\_\_\_\_. 2013b. Comprehensive measures to normalize the housing market to stabilize housing for ordinary people, April 1. Press Release.
6. \_\_\_\_\_. 2023a. 인천시 전세사기 피해 지원을 위해 상담업무 개시, 1월 30일. 보도자료. \_\_\_\_\_. 2023a. Incheon City launches consultation services to support victims of jeonse fraud, January 30. Press release.
7. \_\_\_\_\_. 2023b. 전세사기 예방 및 피해 지원방안. 2월 2일. 보도자료. \_\_\_\_\_. 2023b. Measures for Preventing Jeonse Fraud and Supporting Victims, February 2. Press release.
8. \_\_\_\_\_. 2023c. 전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법. 제19425호(6월 1일 제정). \_\_\_\_\_. 2023c. *The Special Act on Support for Victims of Jeonse Fraud and Housing Stability*. Act No. 19425 (Enacted on June 1).
9. \_\_\_\_\_. 2023d. 역전세 반환대출 규제완화 시행, 7월 27일. 보도자료. \_\_\_\_\_. 2023d. Implementation of Eased Regulations on

- Reverse Jeonse Refund Loans, July 27. Press release.
10. 김문년, 이용만. 2015. 주택담보대출 연체 위험 분석. *주택연구* 23권, 2호: 103-142.  
Kim Moonyeon and Lee Youngman. 2015. An analysis of the determinants of residential mortgage arrears, *Housing Studies* 23, no.2: 103-142.
  11. 김병국, 신승우, 임하나. 2017. 주택담보대출 채무불이행 결정요인에 관한 연구. *감정평가학* 16권, 2호: 79-102.  
Kim, Byeng Kuk, Shin, Seung Woo and Yim, Ha Na. 2017. A study on the determinants of mortgage default. *Journal of Appraisal Studies* 16, no.2: 79-102.
  12. 김지현. 2017. 주택구입에 영향을 미치는 요인분석. *부동산학보* 제68권 :107-118.  
Kim, Ji Hyun. 2017. A study on households' house purchasing, *Korea real estate academy review* 68: 107-118.
  13. 김진유. 2022. 고위험 전세와 전세보증금 미반환 위험의 상관관계 분석 - 서울시 전세보증사고를 중심으로. *부동산학연구* 28권, 4호: 55-69.  
Kim, Jin-Yoo. 2022. The relationship between Jeonse-to-price ratio and Jeonse deposit non-return risk: Focused on Jeonse guarantee accident in Seoul. *Journal of KREAA* 28, no.4: 55-69.
  14. 권경선. 2023. 대규모 전세사기(빌라왕)에 대한 공법적 규제방안. *부패방지법연구*, 6권, 2호: 41-70.  
Kwon, Kyeong-Seon. 2023. Public law regulation for large-scale Jeonse lease fraud (Villa King). *Journal of Anti-Corruption Studies* 6, no.2: 41-70.
  15. 권혁신. 2023. 전세보증금 반환보증 사고특성과 리스크 관리 방안. 제2회 한국주택학회. 주택금융발전방안 라운드테이블 발표자료, 10.27. 서울: LW컨벤션센터  
Kwon Hyukshin. 2023. Characteristics of Deposit Return Guarantee Accidents and Risk Management Strategies. *2nd Korea Housing Association Roundtable on Housing Finance Development Plans*, October 27. Seoul: LW Convention Center.
  16. 노주희. 2023. 전세보증금반환보증 사고 결정요인에 관한 연구. 석사학위논문, 서울대학교.  
Roh Ju Hee. 2023. *A study on determinants of Jeonse deposit return guarantee accidents*. M.S. diss., Seoul National University.
  17. 박광길. 2014. 주택신용보증 보증사고발생률 결정요인에 관한 연구. 석사학위 논문, 서울대학교.  
Park Kwang-gil. 2014. *A study on determinants of housing finance credit guarantees incident rate*. M.S. diss., Seoul National University.
  18. 심종원, 정의철, 정현정. 2009. 주택담보대출 연체율 결정요인에 관한 연구. *부동산학연구* 15권, 2호: 81-96.  
Shim, Jong Won, Chung, Eui-Chul and Jung, Hyun Jung. 2009. A study on determinants of housing mortgage delinquency rate. *Journal of KREAA* 15, no.2: 81-96.
  19. 오주한, 최열. 2017. 전세자금대출 사고발생 결정요인에 관한 연구. *부동산학보* 제69권: 204-217.  
Oh, Joo Han and Choi, Yeol. 2017. A study on determinants of default of chonse loan. *Korea real estate academy review* 69: 204-217.
  20. 지규현, 최창규. 2007. 담보인정비율(LTV)과 차입자 속성이 주택담보대출의 채무불이행에 미치는 영향에 대한 연구. *한국지역개발학회* 19권, 3호: 213-228.  
Ji, Kyu-Hyun and Choi, Chang-Gyu. 2007. Effect of LTV and borrower's character for mortgage default in Korea empirical study from 2001 to 2003. *Journal of the Korean Regional Development Association* 19, no.3: 213-228.
  21. 주택도시보증공사. 2022. HUG, 부산소재 대학생들 대상 전세사기 예방교육 실시, 6월 29일. 보도자료.  
Korea Housing & Urban Guarantee Corporation. 2022. HUG Conducts Jeonse Fraud Prevention Education for University Students in Busan, June 29. Press release.
  22. \_\_\_\_\_. 2024. HUG, 부동산 교육 활성화를 통한 전세사기 피해예방을 위해 인천광역시교육청과 업무협약 체결, 6월 11일. 보도자료.  
\_\_\_\_\_. 2024. HUG Signs MOU with Incheon Metropolitan Office of Education to Prevent Jeonse Fraud through Real Estate Education Promotion, June 11. Press release.
  23. \_\_\_\_\_. HUG 빅데이터 포털: 2020-2022 통계연보 <https://www.khug.or.kr/houstar/web/p01/04/p010401.jsp?mode=L&currentPage=1> (2025년 1월 10일 검색).  
\_\_\_\_\_. HUG Big Data Portal Statistical Yearbook 2020-2022. <https://www.khug.or.kr/houstar/web/p01/04/p010401.jsp?mode=L&currentPage=1> (accessed January 10, 2025).
  24. \_\_\_\_\_. 2025. 전세보증금반환보증 및 보증이행데이터. 사용 승인일: 4.2.

- \_\_\_\_\_. 2025. Jeonse Deposit Return Guarantee and Guarantee Execution Data. Approval Date: April 2.
25. 최우규, 박재라, 최창규. 2024. 전세보증금반환 채무불이행의 영향요인에 관한 연구: 부산광역시를 대상으로. *주택연구* 32권, 3호: 155-174.
- Choi, Woogyu, Park, Jaera and Choi, Changgyu. 2024. A study on the factors affecting the default of returning the Jeonse deposit-for Busan metropolitan city-. *Housing Studies* 32, no.3: 155-174.
26. 한국부동산원. 부동산 통계정보: 2020-2022 주택전세가격종합지수. <https://www.reb.or.kr/r-one/portal/stat/easyStatPage.do> (2025년 1월 10일 검색).
- Korea Real Estate Board. Real Estate Statistical Information 2020-2022 (Monthly Jeonse Price Index). <https://www.reb.or.kr/r-one/portal/stat/easyStatPage.do> (accessed January 10, 2025).
27. 한광호, 이재혁, 노승한. 2018. 개인임대사업자의 법인전환 인식에 관한 연구. *주거환경* 16권, 1호: 163-179.
- Han, Gwang-Ho, Lee, Jae-Hyuk, Ro Seung-Han. 2018. A study on incorporation awareness of private property rental companies. *Residential Environment* 16, no.1: 163-179.
28. 통계청. 2023. 총조사 가구 전수: 인구총조사. [https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?vwcd=MT\\_ZTITLE&menuId=M\\_01\\_01/](https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?vwcd=MT_ZTITLE&menuId=M_01_01/) (2025년 1월 10일 검색).
- Statistics Korea. 2023. Population and Housing Census: Complete Enumeration of Households. [https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?vwcd=MT\\_ZTITLE&menuId=M\\_01\\_01/](https://kosis.kr/statisticsList/statisticsListIndex.do?vwcd=MT_ZTITLE&menuId=M_01_01/) (accessed January 10, 2025).
29. Clauretie, T. M. and Sirmans, G. S. 2010. *Real Estate Finance: Theory and Practice*, 272-273. Cengage Learning.
- 
- 논문 접수일: 2025. 1. 20.
  - 심사 시작일: 2025. 1. 23.
  - 심사 완료일: 2025. 4. 4.

## 요약

본 연구는 주택도시보증공사의 전세금반환보증 자료를 이용하여 채무불이행에 미치는 요인에 대해 분석하였다. 분석의 결과 전세금반환 채무불이행에 영향을 미치는 요인은 전세금액, 부채비율, 아파트 여부, 다주택자 여부, 임차인 전세금 대출 여부, 임차인 나이, 임대인 나이임을 확인하였다. 부채비율이 자기자본가설을 지지하는 변수임을 확인하였다. 전세금액, 부채비율이 증가할수록 채무불이행이 증가하고, 아파트는 아파트가 아닌 주택유형보다 채무불이행이 감소한다. 다주택자인 경우 채무불이행이 증가하는 것으로 나타났다. 임차인 전세금 대출이 있고, 임차인 나이와 임대인 나이가 많을수록 채무불이행은 감소한다. 법인, 주택전세가격변화율은 유의하지 않았다. 주택 수를 나누어 분석한 결과에서는 전세금반환보증 채무불이행에 영향을 미치는 변수가 세분화 됨을 확인하였다. 특히 전세금대출이 있는 경우 보증 건수 1건 및 2건에서는 채무불이행이 감소하지만, 3건 이상인 경우에는 증가한다. 또한 임대인 법인여부, 전세가격변화율 변수는 보증 건수를 세분하여 분석한 모델에서 유의한 변수로 분석되었다. 다주택자의 보증 건수를 10 이하로 제한하여 분석한 결과 임대인의 채무불이행이 감소하는 것을 확인할 수 있었다. 본 연구가 전세금반환보증의 지속적인 운영으로 임차인을 적극적으로 보호하여 서민의 주거 안정에 기여하기를 바란다.

- **주제어:** 전세보증금, 채무불이행, 전세보증금반환보증, 자기자본이론, 이항로지모형

