



# 전세지킴보증

임대차보증금 청구 방법

2025.4월 개정



# 전세지킴보증 임대보증금 청구 방법

## 목차 | CONTENTS

1. 임대차보증금 반환 청구 절차 .....	03
1) 임대차계약 종료 전 .....	04
· STEP 1   임대차계약 갱신 거절 통지 .....	04
· STEP 2   보증기한연장 .....	05
2) 임대차계약 종료 후 .....	05
· STEP 3   임차보증금 반환채권 양도 .....	05
· STEP 4   임차권등기명령 신청 .....	06
· STEP 5   사고 발생 신고 및 이행청구 .....	07
· STEP 6   보증채무이행 심사 및 승인 .....	08
· STEP 7   지급청구서류 제출 .....	09
· STEP 8   보증목적물 명도 확인 및 보증채무이행금 지급 .....	09
2. FAQ .....	10





# 1. 임대차보증금 반환 청구 절차



※ 「공사」란? 한국주택금융공사



## 1) 임대차계약 종료 전

### STEP ① 임대차계약 갱신 거절 통지

대상 : 임대인

- 임대차계약 종료일 2개월 전까지 임대인에게 임대차계약 갱신(연장) 거절 통지하여 그 통지가 임대인에게 도달해야 함
  - 임대차계약 종료 6개월~2개월 전 **임대인이 임차인에게** 임대차계약 갱신거절을 통지한 증빙 (서면, 문자, 통화기록) 제출 시 생략 가능



#### 주의사항

임대차계약의 해지 또는 종료는 보증채권자(임차인)이 입증해야 하며 임대차계약이 갱신(목시적 갱신 포함)되지 않은 상태여야 합니다. 따라서 임차인은 **임대차 종료기한 2개월 전까지** 서면 등의 방법으로 **임대차계약 갱신 거절 의사**를 임대인에게 명확히 밝히고 임대인에게 그 의사가 도달했다는 증빙 서류를 공사로 제출하여야 합니다.

#### 증빙서류 예시

(서면) 임대차계약 갱신거절의사가 담긴 **배달증명부 내용증명우편**을 발송하고 임대인에게 **도달한 경우** (별첨1 참조)

(문자) 임대차계약 갱신거절의사가 담긴 문자를 발송하고 **임대인이 해당 내용을 인지 하였음을 확인할 수 있는 답장이 온 경우**

(통화기록) 임대차계약 갱신거절의사가 담긴 임대인과의 통화녹취파일을 바탕으로 **녹취록**을 작성한 경우(국가공인속기사 직인날인 필요, 비용 임차인 부담)

(공시송달) 임대차계약 갱신거절의사가 담긴 **의사표시 공시송달 효력이 발생한 경우**

#### 공시송달 절차 ① ⇒ ② ⇒ ③

- ① 임대차계약 갱신거절의사가 담긴 **배달증명부 내용증명 우편**을 발송
- ② 반송된 우편물, 임대차계약을 가지고 관할 주민센터 방문하여 임대인 주민등록초본 발급
- ③ 초본 상 임대인 현주소지로 **배달증명부 내용증명**을 발송하고, 반송되는 경우 관할 법원에 **의사표시 공시송달(민법 제113조)** 신청



#### 「목시적 갱신」이란?

임대차기간 종료일로부터 「주택임대차보호법」에서 정하는 일정한 기간 전까지 임차인 (또는 임대인)의 갱신거절 또는 계약조건의 변경 통지가 도달되지 아니함으로써 동일한 조건으로 임대차계약을 다시 체결한 것으로 보는 것



**STEP ② 전세자금대출·보증 기한연장**

대상 : 은행

- 은행을 방문하여 전세자금대출·보증 기한을 연장하여야 하며, 전세지킴보증 보증채무이행 청구를 위한 기한연장은 3개월 단위로 최대 2회까지 가능



**「보증채무이행」이란?**

임대인이 임차인에게 임대차보증금을 돌려주지 않는 경우 공사가 해당금액을 전세지킴 보증에 가입한 임차인에게 대신 지급하는 것

**「보증채무이행 청구」란?**

임차인이 공사에 보증채무이행을 요청하는 것

**2) 임대차계약 종료 후**

**STEP ③ 임차보증금 반환채권 양도**

대상 : 공사

- 공사를 방문하여 채권양도 계약서 작성 및 서류 제출

**필요서류 안내**

- ① (1개월 이내 발급분) 주민등록 등·초본
- ② (3개월 이내 발급분) 임차인 인감증명서
- ③ 인감도장    ④ 확정일자부 임대차계약서 사본    ⑤ 신분증
- ⑥ 임대인 초본 (있는 경우만)

- 임대차 종료일로부터 3개월 이내 ①공사로 채권양도 ②채권양도 계약서가 임대인에게 송달 (최대 4개월 소요)되어야 하며 해당 절차가 지연될 경우 보증채무이행금 지급이 늦어질 수 있으므로 임대차 계약 종료 전에 채권양도하실 것을 권장

※ 채권양도 절차가 완료된 후 공사에 이행청구 가능

※ 보증가입 시 채권 양도한 경우에는 생략 가능



**「임차보증금 반환채권 양도」란?**

임차인이 임대인에게 임대차보증금을 돌려받을 권리를 공사에 넘기는 것

**「보증채무이행금」이란?**

임대인이 임차인에게 임대차보증금을 돌려주지 않는 경우 공사가 전세지킴보증에 가입한 임차인에게 대신 지급하는 임대차보증금



## STEP ④ 임차권등기명령 신청

대상 : 법원

- 임차인이 신청하는 것이 원칙이나, 임차인이 직접 공사 법무사에게 위임하는 것은 가능 (비용 임차인 부담, 약 15~30만원)

### 필요서류 안내

- ① 확정일자부 임대차계약서 사본
- ② 임대차계약 종료 증빙자료
- ③ 임차인 인감증명서 및 인감도장
- ④ 신분증
- ⑤ 주민등록등·초본\*

\* 최근 5년 주소 포함하며 1개월 이내 발급 되어야 함

- 임차권등기 완료시까지 대항력(주민등록 전입, 거주) 및 우선변제권(확정일자)을 유지하실 것



### 「임차권등기명령」이란?

「주택임대차보호법」에 따라 임대차계약이 종료된 후 임차인이 임대인으로부터 임대차보증금을 돌려받지 못하고 이사 가더라도 대항력 및 우선변제권이 유지될 수 있게 임대차주택 등기부등본에 임차권등기를 표시하라고 법원이 내리는 집행명령

### 「대항력」이란?

임대차계약기간 동안 그 임대주택에서 거주할 권리, 임대보증금 전액을 다 받을 때까지 대항할 수 있는 권리를 제3자에게 주장할 수 있는 것

### 「우선변제권」이란?

주택임대차보호법상 임차인이 보증금을 우선 변제받을 수 있는 권리  
(요건 : 임대차계약서에 확정일자 취득)

## STEP ④-1 임차보증금에 대한 권리침해 유무확인서 준비 대상 : 임대인

- 임차보증금에 대한 권리침해사실(가압류 등) 및 차임료 연체사실 등 확인을 위해 임대차보증금 권리침해 유무확인서 ※ (별첨2 참조)에 임대인의 날인 받아 공사에 제출
  - ※ ① 확인서와 임대차계약서 날인이 일치하지 않는 경우에만 임대인의 인감증명서 받아서 제출
  - ② 임대인이 협조하지 않는 경우 임차인 단독으로 작성 가능



**「임대차보증금 권리침해, 이란?」**

- ① 임차인이 임대인에게 임차보증금을 돌려받을 권리를 공사가 아닌 제3자에게 넘기거나
- ② 그 권리에 대해 공사가 아닌 제3자가 가압류를 신청하는 등 그 권리에 대해 간섭이 있는 것

**STEP ⑤ 사고 발생 신고 및 이행청구**

**대상 : 공사**

- 임대차계약 종료일 1개월 경과 시점부터 2개월 동안 가능
  - 임대차계약 종료일로부터 3개월 이내에 보증사고발생 신고가 없으면 전세지킴보증은 자동 해지되므로 반드시 기한 내에 접수
- 사고발생 신고 및 이행청구 시 임차권등기명령이 선행되어야 함

**필요서류 안내**

- ① 임차권등기명령결정문 사본 또는 접수증
- ② 확정일자부 임대차계약서 원본
- ③ 임대차계약종료 증빙자료
- ④ 배당표(경·공매 종료에 따라 청구하는 경우)
- ⑤ 3개월 이내 발급된 임차인 인감증명서
- ⑥ 인감도장
- ⑦ 신분증
- ⑧ 주민등록등·초본\*
- ⑨ (임대인 협조 시) 임대인 인감 날인된 임대차보증금에 대한 권리침해유무확인서 (별첨2 참조) 및 임대인 인감증명서

\* 최근 5년 주소 포함하며 임차권등기일 이후 발급 되어야 함



**「사고」는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유**

- ① 임대차계약이 해지(경·공매 시 배당요구에 따른 해지 제외) 또는 종료된 후 1개월이 경과 하였음에도 보증채권자(임차인)가 임대차보증금을 돌려받지 못한 때
- ② 임대차계약기간 중 임대차목적물에 경·공매로 인한 배당절차가 종료되었으나, 보증채권자가 돌려받아야 할 임대차보증금의 전부 또는 일부를 돌려받지 못한 때



**STEP ⑥ 보증채무이행 심사 및 승인**

주체 : 공사

- 보증채무이행 청구일로부터 1개월 이내 이행심사를 완료하여 승인·불승인 통지
  - 서류 보완 등이 필요한 경우 이행심사 기간 연장 가능
  - ※ 임대인이 임대보증금보증(HUG 또는 SGI)에 가입한 경우 중복 청구 확인 필요(별첨3)

**다른 주택으로 이사하여 전세자금대출 · 보증을  
계속 이용하지 않고 갚는 경우**

**STEP ⑥ -1 전세자금대출 상환 준비**

대상 : 은행

- 공사가 임차인을 대신하여 전세자금대출을 갚을 예정임을 은행 지점에 알리고
  - ① 전세자금대출상환요청서(별첨4에 은행 인감 날인)
  - ② 대출상환계좌 통장사본 준비
    - 상환요청서 상의 대출현황은 보증채무이행예정일 기준으로 작성하고, 지급일정이 변경될 경우에 대비해 은행 담당자 연락처를 메모
- 보증채무이행금으로 전세자금대출을 우선 상환하고 남은 금액은 임차인에게 지급

**전세자금대출을 갚지 않고 다른 주택으로 이사하여 전세자금대출 · 보증을  
계속 이용하고자 하는 경우**

**STEP ⑥ -2 전세자금대출·보증 목적물 변경 신청**

대상 : 은행

- 전세자금대출·보증을 실행했던 은행 지점을 방문하여 목적물 변경 신청
- 목적물 변경을 신청한 경우 보증채무이행금은 임차인에게 전액 지급



**「목적물」이란?**

전세자금대출 및 보증을 받을 때 그 대상이 된 임대차주택



**STEP ⑦ 보증채무이행금 지급청구 서류 제출**      대상 : 공사

- 보증채무이행금을 지급받고자 하는 날의 최소 3영업일 전까지 제출

**필요서류 안내**

- ① 임차권등기명령결정문 원본
- ② 3개월 이내 발급된 인감증명서 5통
- ③ 임차인 통장사본
- ④ 인감도장
- ⑤ 신분증

※ 대출상환 시 추가서류 : STEP6-1에서 준비한 2가지 서류

**STEP ⑧ 보증목적물 명도 확인 및 보증채무이행금 지급**      주체 : 공사

- 보증목적물 명도 확인 후 보증채무이행금 전액 또는 일부를 임차인에게 지급
  - (목적물 변경을 신청한 경우) 임차인에게 보증채무이행금을 지급
  - (그 외의 경우) 대출을 먼저 갚고 남은 금액을 임차인에게 지급
- 임차보증금에서 공제할 금액(차임료 연체 등)이 있는 경우 해당금액 만큼 감액하여 지급
- 보증목적물 명도일은 임차인 이사일정 등을 고려하여 담당자와 협의



**「명도」란?**

임차인이 임대차계약에 따라 사용하고 있던 집을 비우고 잠금장치(열쇠 또는 도어락 비밀번호)를 넘겨주는 등 점유 및 일체의 사용 권한을 임대인에게 다시 돌려주는 것

## 2. FAQ

### Q1. 보증목적물 명도 확인을 어떻게 하시나요?

임차인이 임대인에게 명도예정을 통지한 사실, 보증목적물 잠금장치(열쇠 또는 도어락)를 임대인에게 넘겨준 사실을 확인합니다.

#### 임대인 연락두절/거주불명인 경우

- ① 열쇠, 도어락 비밀번호 등을 맡긴 장소(공인 중개사 사무소, 전세목적물 관리사무소, 기타 적절한 보관장소)를 임대인에게 내용증명우편으로 통지한 사실,
- ② 명도일 기준 수도·전기·가스·관리비 등 공과금 정산안내서 및 완납영수증 확인

#### 임차인 퇴거일이 비영업일인 경우

- ① 임차인이 이사갈 집의 전세·매매계약서(계약금 또는 중도금 납부 영수증 포함), 이사날짜를 확인할 수 있는 이사업체 계약서, 퇴거(예정)확약서 및 명도확인서 확인,
- ② 명도일 기준 수도·전기·가스·관리비 정산안내서 및 완납영수증은 사후 보완

### Q2. 보증목적물에 임차권등기가 완료되면 이사기도 되나요?

보증채무이행금 지급일에 이사가는 것이 원칙입니다.(임대인의 이의제기로 임차권등기가 말소되면 이행 거절의 사유가 될 수 있음)

### Q3. 개인적인 사유로 명도예정일 이전에 보증채무이행금을 받을 수 있나요?

명도예정일이 비영업일인 경우에만 명도예정일 직전 영업일에 받을 수 있습니다. 단, 대위변제일부터 명도예정일까지(초일 불산입) 수수료를 계산하여 차감합니다.

#### ※ 「초일불산입」이란?

대상기간을 계산할 때 첫날은 포함하지 않고 셈하는 것



## 2. FAQ

### Q4. 갱신된 임대차계약(묵시적 갱신 포함)을 해지하고 공사에 이행 청구하고 싶은데 청구 가능한 날짜가 전세지킴보증 만기일 이후인 경우 청구 가능한가요?

임대차계약 갱신에 따른 임차보증금 증액이 없는 경우, 전세지킴보증 기한연장을 신청하여 보증서 발급 받은 후 청구 가능합니다.

### Q5. STEP1~STEP4의 처리순서 변경 가능한지? (예시 : 채권양도 후 계약갱신 거절통지 해도 되는지?)

가능합니다. 단 임차권등기명령 신청은 반드시 임대차계약이 종료(해지)된 이후에 진행해야 합니다.

### Q6. 임대인이 사망한 경우 이행청구를 하기 위한 절차가 어떻게 되나요?

#### ① 임대인의 상속인 파악

- 사망한 임대인의 주소지로 임대차계약 갱신거절의사가 담긴 내용증명을 발송하고, 반송된 내용증명, 임차인 신분증, 임대차계약서를 지참하여 관할 주민센터를 방문하면 임대인의 주민등록초본 및 가족관계증명서를 발급받을 수 있습니다.
- 위 서류를 기반으로 상속인과 개별 접촉하여 상속포기 여부를 확인하되, 상속인의 인적 사항 확인이 어렵거나 상속인이 연락두절된 경우에는 법원에 법적절차(임대차보증금 반환 소송, 의사표시의 공시송달, 상속재산관리인 선임 등)를 신청하여 법원의 보정명령을 받아 상속인 파악에 필요한 제반서류를 발급받을 수 있습니다.
- 4순위 상속인까지 상속인 전원이 상속포기 하였거나, 상속인 중 아직 상속승인을 확정된 상속인이 없을 경우에는 민법 제1023조 또는 제1025조에 따라 법원에 상속재산관리인의 선임을 청구하실 수 있습니다.



## 2. FAQ

### Q6. 임대인이 사망한 경우 이행청구를 하기 위한 절차가 어떻게 되나요?

#### ② 임대차계약 갱신거절(해지)의 통지

- 통지 시점을 기준으로 유효한 상속인 전원에게 임대차계약 갱신거절(해지) 의사를 포함한 배달증명부 내용증명우편을 발송합니다.
- 발송한 내용증명우편이 반송된 때에는 법원에 의사표시의 공시송달을 신청할 수 있습니다.
- 갱신거절(해지) 통지를 수령한 자의 상속승인 또는 포기 여부가 확인되지 않을 경우, 임대차보증금 반환 소송 등을 통해 상속여부를 확인하고 그 자료를 제출하도록 요청드릴 수 있습니다.

#### ※ 유효한 상속인이란?

민법 제1000조(상속의 순위)에 따른 상속인 중 상속 승인한 자(한정승인 포함), 상속 포기의 의사표시를 하지 않은 자 또는 법원에 상속포기심판을 청구하였으나 법원으로부터 상속포기 심판수리결정을 송달받기 전인 자

#### ③ 임대차보증금반환채권 양도

- 공사와 임대차보증금반환채권에 대한 채권양도계약을 체결합니다.
- 상속인에 대한 채권양도통지는 공사가 대신하여 실시하나, 통지가 도달하지 않을 시 의사 표시의 공시송달 절차가 진행되어 이행금 지급이 지연될 수 있습니다.

#### ④ 임차권등기명령 신청

- 신청일 현재 유효한 상속인 전원을 피신청인으로 하여 임차권등기명령을 신청합니다.
- 임차권등기명령이 결정되기 전 피신청인(상속인)이 상속을 포기한 것으로 확인되면, 후순위 상속인으로서의 임차권등기결정 경정을 요청드릴 수 있습니다.



## 2. FAQ

### Q7. 법원으로부터 임대인의 회생·파산 신청 사실을 통지받았습니다. 어떻게 대처해야 할까요?

통지 받은 내용을 즉시 공사에 알리고 채권신고, 이의제기 등 임대차보증금 채권을 행사하기 위한 조치를 수행해야 합니다. 임대인의 회생·파산 신청은 임대차계약의 해지 사유가 아니므로 임대차계약을 종료(해지)시키기 위해서는 별도로 갱신거절의 통지를 실시해야 합니다.

#### ① 개인회생

- 개인회생 개시결정 사실을 통지받은 때에는 첨부된 개인회생 변제계획안을 확인하여 “별제 권부 채권 및 이에 준하는 채권의 처리”에 임대차보증금액이 반영되었는지 확인합니다.
- 임대차보증금이 변제계획안에 반영되지 않았거나 그 금액이 잘못 반영된 때에는 이의기간 내에 법원에 이의신청서를 제출하여 정정 요청해야 합니다.

#### ② 파산

- 파산절차 진행 중에는 임대차목적물을 관리, 처분할 권한이 파산관재인에게 속하므로, 임대차계약 갱신거절의 통지 등 의사표시는 파산관재인에게 해야 합니다.
- 파산선고 통지서 상의 채권신고기간 내에 법원에 임대차보증금반환채권 보유 사실 및 채권액(임대차보증금액)을 신고해야 합니다.

#### ③ 일반회생

- 회생절차 개시결정 사실을 통지받은 때에는 채권신고 기한 내에 임대차보증금액 전액을 회생담보권으로 신고해야 합니다.
- 주택가격 평가 결과에 따라 주택가격을 초과하는 임대차보증금액은 회생담보권에서 회생채권으로 변경될 수 있습니다. 법원으로부터 변경 사실을 통지받은 경우 공사에 그 내용을 추가로 알려주시기 바랍니다.



# |임대차계약 갱신 거절 통지|

수신 : ○○○ (임대인) 귀하 (임대인)

○○시 ○○구 ○○로 ○○○ ○○동 ○○호

- 그동안 보여주신 후의에 감사드리며 항상 건강하시기를 바랍니다.
- 아래의 임대차 계약기간이 ○○○○. ○○. ○○일까지로 약 3개월뒤에 만료될 예정입니다. 저의 개인적인 사유로 인해 더 이상 임대차목적물을 사용할 필요가 없게 되어 계약 갱신을 하지 않게 되었다는 점을 알려드립니다.

## [임대차계약 내역]

소재지	○○시 ○○○로 ○○○ ○○○호		
임대인	○○○	임차인	○○○
보증금	○억○천만원	계약기간	20 . . 일 ~ 20 . . 일

- 임대차계약기간이 만료되면 바로 임대차목적물을 반환해드릴 예정이며, 임대인께서도 제가 지급해 드렸던 보증금은 저에게 돌려주시기 바랍니다.

년 월 일

임차인 ○○○ (인)

경기도 ○○시 ○○로 ○○○ ○○○호

# |임대차보증금에 대한 권리침해 유무확인서|

한국주택금융공사 ○○지사장 귀하

임차인 성명 : (인)

주소 :

귀하와 아래의 임대차계약을 체결한 임차인이 임대차보증금반환채권을 우리 공사에 양도하고 전세지킴보증채무의 이행을 청구함에 따라 보증채무이행심사를 위해 임대차계약내용과 임차인이 납부한 임대차보증금에 대한 권리침해 유무를 확인하여 주시기 바랍니다.

## [임대차 내역]

목적물 소재지			
임차인	(주민등록번호 : - )		
임대차계약일자	임대기간	-	
입주예정일	임대차보증금		

## [임대차보증금에 대한 권리침해 내용]

권리침해 유무	<input type="checkbox"/> 있음 <input type="checkbox"/> 없음		
권리침해가 있을 경우 관련 내용	<input type="checkbox"/> 채권양도통지 <input type="checkbox"/> 전부명령 <input type="checkbox"/> 기타(월차임 연체 등) ( )	<input type="checkbox"/> 압류 <input type="checkbox"/> 추심명령	<input type="checkbox"/> 가압류 <input type="checkbox"/> 질권설정

\* 임차인, 임대인의 날인은 임대차계약서상의 날인과 동일할 것.

상기 사실을 확인함

년 월 일

임대인 성명 : (인)

주소 :



# |상환 요청서|

한국주택금융공사 ○○○○지사장 귀하

귀 공사의 전세지킴보증채무이행에 따른 보증채무이행금의 수령에 있어 본인이 이용중인 전세자금대출의 상환을 아래와 같이 요청하오니 처리하여 주시기 바랍니다.

- 아 래 -

## 1. 전세자금대출 현황(보증채무이행 예정일 기준)

대출계좌번호		채권은행	은행	지점
대출잔액	원	약정이자		원
연체이자	원	중도상환수수료		원

## 2. 상환계좌

- \* 은행 명 : 은행
- \* 예 금 주 :
- \* 계좌번호 :
- \* 확 인 자 : 은행 지점/센터장 (인)

년 월 일

보증채권자 : (인)  
주 민 번 호 :

# 전세지킴보증

임대차보증금 청구 방법