



보도	2026.4.14.(화) 조간	배포	2026.4.13.(월)
----	------------------	----	---------------

담당부서	중소금융감독국	책임자	팀 장	김수진	(02-3145-6775)
	중소금융소비자보호팀	담당자	선 임	이성진	(02-3145-6798)

“전세보증금인 줄 알았는데 보장이 안 된다고?” ‘민간임대주택 매매예약금’ 대출 주의보

■ 소비자경보 2026 - 12호			
등급	주의	경고	위험
대상	금융소비자 일반		

소비자경보 내용

◆ 일부 민간임대주택 사업장에서는 임차인과 임대차계약을 체결하면서 의무임대기간 후 분양전환을 조건으로 소위 ‘매매예약금’ 납입을 권유(일명 ‘매매예약제’)하는 사례가 발생하고 있습니다.

- 매매예약금은 사인(私人) 간 계약에 근거하는 것으로 임대보증금에 해당되지 않고, 「임대차보호법」 등에 따른 우선변제권도 인정되지 않습니다.
- 한편, 국토부에서도 매매예약 사례가 없도록 권고한 만큼, 금융회사의 대출을 이용하여 매매예약금을 납입하는 것은 상당한 주의가 요구됩니다.

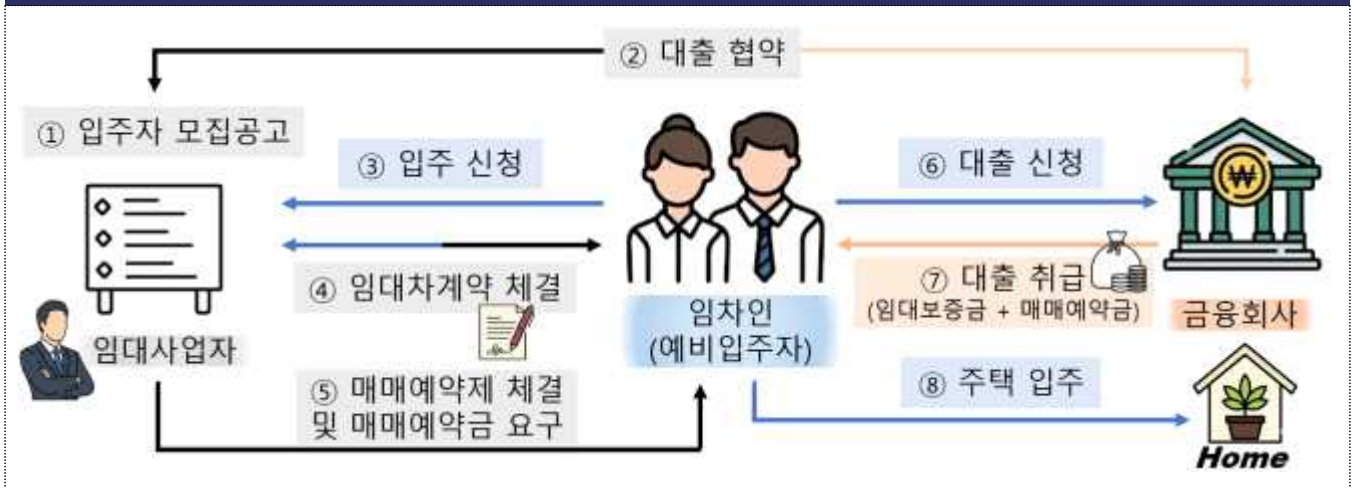
※ 국토교통부는 '23.2월 민간임대주택 관련하여 매매예약 사례가 없도록 임대사업자와 임차인에게 안내를 요청하는 등 각 지자체에 공문을 발송

- ◆ 금융소비자는 임대사업자의 파산 등 사고 시에 매매예약금에 대해 회복이 불가능한 금전 피해를 입을 수 있으므로 주의하시길 바라며
- 특히, 블로그, SNS 등에서 매매예약금에 대해 금융회사의 전세대출 등을 이용하여 납부할 수 있다는 확인되지 않은 내용을 홍보하는 사례가 있으니 소비자 유의사항에 대해 각별한 주의를 당부드립니다.

소비자 유의사항

- ① 민간임대주택의 **매매예약금은 보증기관(Hug 등)의 전세보증금 반환보증 대상에 포함되지 않아 임대사업자 파산 등 사고 시에 보호받지 못할 수 있어요!**
- ② **매매예약금에 대해 대출을 많이 해준다는 홍보물을 유의하세요! 과도한 레버리지는 어떤 경우에도 위험합니다.**
- ③ **당장은 대출을 이용하여 매매예약금을 납입하더라도, 분양전환 시점에는 주택 가격 및 적용되는 규제에 따라 상당한 대출금을 일시에 상환해야 할 수 있어요!**

민간임대주택의 매매예약제 흐름도 (블로그 홍보내용 재구성)



□ 민간임대주택은 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따라 주택 시장 안정화를 위해 장기임대를 목적으로 공급되는 주택입니다.

* 공급 건수 : ('22년) 131,660호 → ('23년) 66,323호 → ('24년) 51,956건 (국토교통부 「임대주택통계」)

○ 단, 일부 민간임대주택 사업장에서는 임차인과 임대차계약을 체결 하면서 의무임대기간 후 분양전환을 조건으로 소위 '매매예약금' 납입을 권유(일명 '매매예약제')하는 사례가 발생하고 있습니다.

○ 임대사업자의 파산 등 사고 발생 시에 이미 납입한 매매예약금은 법적으로 보호받지 못해 소비자 피해가 발생할 수 있습니다.

- 국토부에서도 이는 제도 취지에도 맞지 않고, 임차인 피해가 발생할 수 있으니 각 지자체에 주의를 촉구하는 공문을 '23년에 발송한 바 있습니다.

□ 특히, 블로그, SNS 등에서 매매예약금을 금융회사의 전세대출 등을 이용하여 납부할 수 있다는 확인되지 않은 내용이 홍보되고 있어 주의가 필요합니다.

민간임대주택 관련 홍보 블로그 (블로그 홍보내용 재구성)

▶대출이 90%가 나온다고?

안녕하세요~! - 는 임대 아파트입니다.

그리고 확정 분양가입니다. 매물에 나온 금액은 임대보증금과+매매예약금+프리미엄이 합해진 금액입니다.

9억 5천만 원이 거래금액이라면 -임대보증금: 84기준 6억 초반
-매매예약금: 2억~2억 7천만 원 선
-프리미엄: 6~8천 정도

대출은 전세 대출과 비슷한 임대보증금 대출과 매매예약금 대출을 합해서 90%나 나옵니다.

II 소비자 유의사항 및 대응요령

1 [임대보증금이 아닙니다!]

매매예약금은 사고 발생 시 법적으로 보호받을 수 없습니다.

- 매매예약제는 입주자모집공고에 따른 '임대차 계약'과는 다른 별도의 '이면 계약' 일 수 있으며, 임차인에게 관련된 금전 피해가 발생하더라도 보호받지 못할 수 있습니다.

- ☑ 매매예약금은 '임대보증금'에 포함되지 않아 임대사업자 파산 등 사고 시에 「임대차보호법」 등에 따른 우선변제권을 인정받기 어려우니 유의하세요!
- 주택도시보증공사(Hug) 등 보증기관의 전세보증금 반환보증 대상에도 포함되지 않아 보호받지 못할 수 있습니다.

2 [과도한 레버리지 주의!]

90% 대출? 주택가격 변동에 따라 감당할 수 없는 큰 손실이 발생할 수 있습니다.

- 임대보증금과 매매예약금에 대해 최대 90%까지 대출을 해주겠다는 홍보 내용은 사실 여부를 떠나, 차주가 원리금 상환에 어려움을 겪을 수 있는 레버리지가 큰 대출을 부적합하게 권유하는 것이며
- 민간임대주택을 과도한 레버리지를 이용하여 투자와 투기의 대상으로 활용하는 것은 제도 취지와도 맞지 않으니 주의하시길 바랍니다.

- ☑ 매매예약금의 90% 등 대출을 많이 해준다는 홍보물을 유의하세요!
- 어떠한 경우에도 과도한 레버리지는 개인에게 감당하기 어려운 손실을 가져다줄 수 있습니다.
- 매월 상환해야 하는 원리금이 본인의 소득 수준에 비추어 감당 가능한 범위인지 반드시 확인하세요.

3 [일시상환금 폭탄 주의!]

임대기간 이후 소유권 이전 시 상당한 금액을 일시 상환해야 할 수 있습니다.

- 만약 금융회사의 전세대출 등을 이용해 당장 매매예약 계약을 체결 하더라도, 분양전환 시점에 주담대로 대환 시에는 DSR, LTV 등 규제로 인해 차주에게는 **상당한 대출금을 일시 상환**해야 하는 **유동성 위험**이 있고
- 차주가 이를 납입하지 못하면 **연체 발생** 등 **심각한 신용위험**에 노출 될 수 있습니다.

임대기간 종료 후 시세별 일시상환 필요금액 (예시)

임대기간 종료 후 아파트 시세	현재 대출가능 금액 (홍보 내용 기준, A)	향후 주택담보대출 예상 금액(B)*	일시상환 필요금액(A-B)
8억원 (매매대금 수준)	6억원	5억원	1억원
7억원 (하락)		4.5억원	1.5억원
6억원 (하락)		4억원	2억원

* 주택담보대출 가능금액은 기타지역(비규제) 소재 등을 가정

“대출이 많이 나오니 당장 돈이 부족해도 매매예약 계약이 가능하다”는 달콤한 말, 절대 주의가 필요합니다!

- 소유권 이전 등 분양전환 시점의 **주택 가격** 및 **적용되는 규제** 등에 따라 대출금이 **줄어들** 수 있으니, **반드시 확인**하세요.