국토교통부 보도자료 대체불가 대한민국

보도시점 : 2026. 11. 4.(수) 11:00 이후(11. 5.(목) 조간) / 배포 : 2026. 11. 4.(수)

연체 걱정 없이 세 놓으세요,
월세 부담 없는 집에서 사세요.
전월세 안심신탁 첫 임대인 모집 공고

- **임차인**은 **보증금 상당액**을 HUG에 **예치**하고, 만기에 HUG가 **직접 반환**
- HUG는 임차인의 예치금을 운용해 **임대인에 연 4.35% 수익 지급**
- **임대인**에게 **임대소득 세액 50% 감면** 및 **농특세 비과세** 적용 추진
- **11월 4일 첫 임대인 모집공고** 실시, **공고일 이후 상시** 신청 접수

□ **국토교통부**(장관 홍지선)와 **주택도시보증공사**(사장 최인호)는 시중 **월세** 물건을 **전세**로 **전환**하여 임차인에게 공급하는 **전월세 안심신탁 사업**의 **첫 임대인 모집공고**를 **11월 4일(수) 시행**한다고 밝혔다.

○ 이번 사업은 **「주택 신속공급 방안」(8.13)의 후속조치로**, 그간 관계부처 협의 등을 통해 **계약구조**, **참여요건**, **임대인 혜택** 등을 **마련**하였으며, 이번 공고를 통해 **본격적으로 사업을 추진**한다.

□ **전월세 안심신탁 사업 모집공고의 주요 내용**은 다음과 같다.

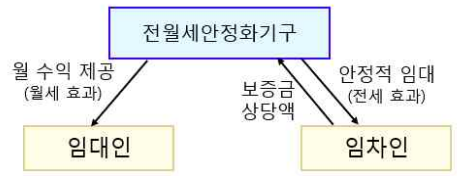
1. 사업 구조

□ **전월세 안심신탁 사업**은 ①임대인 - 전월세안정화기구(HUG) - 임차인 **3자 간 계약**을 체결하는 방식으로,

○ ②임차인은 **보증금 상당액**(이하 "예치금")을 HUG에 **예치**하고, ③HUG는 예치금을 운용하여 임대인에게 **월 수익(월세)**을 **지급**하며, ④계약기간 종료 후 HUG가 **임차인에게 예치금을 반환**한다. 임대인과 임차인 간에는 **"보증금 없는* 월세 형태"**의 임대차 계약이 성립하게 된다.

* 보증금 상당액은 전세사기 차단을 위해 임대인을 거치지 않고 HUG에 예치되며, 임대인이 보증금 상당액을 반환할 의무가 없는 등 「민법」상 보증금으로 보기 어려움

전월세 안심신탁 사업 구조



① 임대인 - 전월세안정화기구(HUG) - 임차인 **3자 간 약정**
② 임차인은 **보증금 상당액**을 HUG에 **예치**
③ HUG는 보증금 상당액을 **안정적으로 운용** 후 **반환**
④ 임대인은 보증금 상당액 **운용수익** 매월 **수취**

□ **해당 임대차계약**도 일반 임대차계약과 마찬가지로 「**주택임대차보호법**」의 **적용 대상**으로, 동법에 따른 계약갱신청구권 및 임대료 증액 제한(5%), 대항력 등이 적용되어 **임차인의 안정적인 거주가 보장**되며,

○ 임차인의 **예치금**은 HUG가 보관·운용 후 직접 **임차인에게 반환**하므로, 임차인은 예치금 미반환 등 **전세사기 걱정 없이 거주**할 수 있다.

* 임대인 채무로 인해 주택에 압류, 경매 등이 발생해도 예치금은 HUG가 보관하여 안전

□ 임대인은 모집 공고문에 따른 약정 수익률(**금번 공고건은 연 세전4.35%**)*을 계약 기간 동안 HUG로부터 **월세 형태**로 **매월 지급**받게 되므로, **월세 연체 우려 없이 주택**을 **임대**할 수 있다.

* 약정 수익률은 시장 금리 등을 반영하여 반기별 모집 공고 시마다 제시할 예정 (임대차 계약기간 및 갱신 계약시까지 동일하게 적용)

○ 다만, **보증금 고유의 담보 기능**(주택 훼손 등에 따른 주택 수선·보수 등)을 고려하여, **예치금 반환 시점**에 임대인이 **합리적인 사유**로 **이의신청** 시 **예치금의 일부**를 **HUG가 유보**하도록 할 예정이다.

□ **전월세 안심신탁 임대차 계약**은 **전용 임대차계약서**를 통해 체결되며, 임차인은 계약체결 시 **계약금**으로 **예치금의 10%**, **입주 시 나머지 90%**를 나누어 **HUG 전용 계좌**에 납입하게 된다.

2. 사업 참여요건

□ **임대인·임차인**에 대해서는 소득·자산 등 **신청 자격**을 **제한하지 않으나**, 임차인 주거안정 등을 고려하여 **대상주택** 및 **임대조건**은 **일부 제한**한다.

○ **대상 주택**은 **주택 유형**에 따른 **제한**은 **없으나***, **주택가격 20억원 이하** 및 **기존**에 있던 **선순위 부채비율**이 **주택가격**의 **80% 이하**여야 한다.

* 다만, 국세·지방세 체납 등 임차인의 주거안정을 해칠 것으로 판단되는 경우는 가입 제한

○ 임차인이 **HUG에 예치하는 예치금**은 **적정 전세 시세이내**로만 허용되며, 다양한 임차인의 상황을 고려하여 **전세형**(예치금 100% & 월세 0원) 외에 **보증부 월세형***도 가입할 수 있다. **임차인**이 **별도로 월세를 부담하는 경우**(보증부 월세)에는 **지역·유형별 전월세전환율**을 적용한 **환산 전세가격**이 **전세시세 이내**인지 여부를 검증한다.

* 다만, 월세 물건을 전세로 전환하는 안심신탁 제도 취지를 감안하여 보증부월세는 준전세형(월세 < 예치금의 1/240, 월세는 임차인→임대인에게 직접 지급)까지 허용

□ **세부적인 참여 요건**은 **모집 공고문**을 통해 확인할 수 있다.

3. 주요 지원사항

□ HUG가 **개인·법인 임대인**(임대등록 여부 무관)에게 지급하는 **월 수익**(월세)에 대해 전세사기 원천 예방 등 공공성을 감안하여 **소득세·법인세 50% 감면**과 감면 세액에 대해 부과되는 **농어촌특별세(세율 20%) 비과세 혜택** 지원을 **추진**한다.

○ 또한, **일정 요건**을 **충족**하는 **주택연금 가입자***(세부요건 등은 별도 발표 예정)가 안심신탁 임대차계약을 체결하고 **규제지역에서 지방으로 이주**하는 경우 **실거주 의무 예외**를 허용하여 안심신탁 월 수익과 **주택연금을 함께 받으며 안정적 노후 수익**을 **확보**할 수 있도록 지원할 계획이다.

* 사업참여 희망 시, 주택연금 먼저 가입 후 안심신탁 임대차 계약을 체결할 필요

○ 또한, **임대인**은 **HUG로부터 매월 수익**을 지급 받으며, 기존 안심신탁 임대차계약 종료 후 공실 발생 시 **안심신탁 사업 계속 참여조건부***로 **HUG가 최대 2개월 치 월 수익**을 **지급**함에 따라, 임대인은 **연체·공실 리스크 없이 임대 운영**이 가능해진다.

* 후속 안심신탁 임대차계약 체결시 임대인이 신청, 입주까지 완료 후 일괄 지급

□ **임차인**에 대해서는 **예치금**에 대한 **전용 전세대출**(HUG·HF 보증부)을 통해 **목돈 마련**을 **지원**할 예정이며, 소득·자산 등 요건 충족 시 주택기금의 **버팀목 대출**도 이용 가능하도록 **연내 제반 절차**를 **완료**할 예정이다.

□ 아울러, **전세보증금반환보증** 및 **임대보증금보증 가입**이 **불필요**하여 임대인과 임차인은 **보증 가입 및 보증료 비용 부담**을 줄일 수 있다.

□ **이외에도 안심신탁 사업 활성화**를 위한 **추가 지원방안**을 지속적으로 검토하여 **확대**해나갈 예정이다.

4. 신청방법 및 향후일정

□ 임대인은 **11월 4일부터 상시적으로 안심전세포털**(khug.or.kr/jeonse)과 **전국 HUG 지사**(주택 소재지 무관)를 통해 사업 참여를 신청할 수 있다.

○ 임차인 **모집여부**와 **무관**하게 **참여 신청**이 **가능**하며, 임대인 희망 시 **HUG 홈페이지**에 **임대물건 등재*** 등을 통해 **임차인**이 원활히 **모집**될 수 있도록 **지원**할 예정이다.

* 임대주택 소재지, 면적, 임대조건, 공인중개사 정보 등을 HUG 홈페이지 내 등재

□ 신청 접수 후 **대상주택 요건 검증**, **3자 계약 체결** 및 **예치금 납부** 등을 거쳐 **'27년 1월부터 순차적**으로 **입주** 가능하다.

* 모집공고 및 임대인 참여 접수(11.4~) → 대상주택 요건 검증(신청분부터 순차 진행) → 임대차 계약체결(임대인 - HUG - 임차인 일정협의) → 잔금납부 및 순차 입주('27.1~)

□ **국토교통부 김이탁 1차관**은 "전세금을 공공이 책임지고 보관하는 **전월세 안심신탁사업**은 임차인에게는 **전세사기 걱정 없는 전세**를, 임대인에게는 **연체·공실 걱정없는 월세**를 제공하는 **새로운 선택지**"라며,

○ "**제도도입 초기**인 만큼 사업 운영 단계에 차질이 없는지 꼼꼼히 살피고, **임대인·임차인**에 대한 **참여 혜택**을 **제공**하여, **전월세 안심신탁사업**이 **임대차 시장**의 **또 하나의 계약 형태**로 자리 잡을 수 있도록 지원하겠다." 라고 밝혔다.

□ **임대인 모집공고문**은 HUG **안심전세포털 누리집**(khug.or.kr/jeonse)을 통해 확인할 수 있다.

국토교통부	주택정책관 주택기금과	책임자	과 장	최병길 (044-201-3337)
		담당자	사무관	김미리 (044-201-3338)
		담당자	주무관	최단비 (044-201-3347)
주택도시 보증공사	안심신탁기획실	책임자	실 장	조한준 (051-955-5350)
		담당자	팀 장	김규원 (051-998-6821)

대한민국 정책브리핑
대체불가 대한민국
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락

참고 1 Q&A

【❶ 계약 체결】

1. 해당 계약은 「주택임대차보호법」에 따른 임대차 계약인지? 왜 '보증금 없는 월세' 계약 형태인지?

□ **전월세 안심신탁 임대차계약**도 「**주택임대차보호법**」에 따른 임대차 계약으로, **계약갱신**, **대항력**, **임대료 증액제한**(5%) 등이 **동일**하게 **적용**

○ **HUG**는 임대인을 대신하여 **보증금 상당액 예치·반환**, 임차인을 대신하여 **월임대료 상당액**을 **임대인**에게 **지급**하는 역할을 수행하며, 해당 역할 수행을 위한 **제3자**로서 임대차 계약에 참여

□ 전세사기 원천 차단을 위해, **보증금 상당액**이 임대인을 거치지 않고, **임대인**의 **보증금 상당액 반환의무**도 없는 등 **민법상 보증금**으로 **해석**되기 어려운 점을 고려하여 '**보증금 없는 월세**' 형태로 구조화

2. 전월세 거래 신고 주체는 누구이며, 어떠한 계약 내용을 신고해야 하는지?

□ **주택 임대차계약의 신고 주체**는 「부동산거래신고법」 제6조의2제1항에 따라 임대차계약 당사자인 **임차인**과 **임대인**이 해당

□ **안심신탁** 사업은 '**보증금 없는 월세**' 형태의 임대차이므로, **보증금**은 '**0원**'으로, **월임대료**는 **HUG가 지급하는 월수익 금액**을 기재하여 신고하되, **별도 임차인 지급 월임대료**가 있는 경우 **합산**하여 신고

* HUG와의 계약관계에 대해서는 별도 신고 등 불요

3. 현재 임대차 중인 주택도 변경 계약을 통해 안심신탁 사업 참여가 가능한지?

□ 기존 **임대차 종료**(또는 **합의해지**) 및 **임대인**의 **보증금 반환**(→임차인)이 **완료**된 후 안심신탁 사업 참여 가능

4. HUG가 홈페이지에 임대 물건을 등재하여 임차인을 모집하므로, 공인중개사 없이 임대차계약을 체결하는 구조인지?

□ HUG는 임대인의 **원활한 임차인 모집**을 **지원**하기 위해, 홈페이지 등을 통해 임대주택 **소재지, 정보 등**을 **제공**하는 것이며,

○ 예치금 **대출** 이용, **허위계약 방지** 등을 감안해, 안심신탁 임대차 계약은 HUG로부터 계약 등 **업무**를 **위탁**받은 **법무법인 입회**하에 **공인중개사**의 **중개***를 통해 **체결**

* 단, 임대인이 법인임대사업자 및 LH등 공공주택사업자인 경우는 예외

5. 안심신탁 임대차계약의 갱신 계약 체결 절차는 어떻게 되며, 임대차 계약기간 종료 전 중도 퇴실이 허용되는지?

□ **안심신탁사업 임대차계약**도 「**주택임대차보호법**」이 **적용**되므로, 동법에 따라 **임차인**은 **만료 6~2개월 전 갱신**을 **요구**할 수 있고, **임대인**은 동 기간 내 **수용여부 결정** 가능

* 법정 기간 내 임대인이 갱신 거절 또는 조건 변경의 통지를 하지 않거나, 임차인이 계약 종료 또는 조건 변경의 의사를 표하지 않은 경우, 계약은 묵시적 갱신됨

□ **기존 임대차 거래**의 **관행**을 **준용**하여, 임차인 사유로 인해 임대인과 임차인이 임대차 계약의 해지에 **합의**하는 경우, 계약 **중도해지** 허용

※ 안심신탁 임대차계약은 **3자간 계약**이며, **임대조건 변경** 시 **안심신탁사업**의 **요건 충족** 여부 등 판단을 위해 **HUG**에 **사전 의뢰**하고, 변경 조건이 안심신탁 가입요건에 **부합**하는 경우 **조건 변경** 가능

6. 등록임대사업자는 「민간임대주택법」 상 법정 표준계약서를 사용해야 하는데, 안심신탁 참여 시 어떤 계약서를 사용해야 하는지?

□ 민간임대주택 등록임대사업자는 **안심신탁 임대차계약서**를 법정 **표준임대차계약서**의 **특약**(제17조)**으로 첨부**(별지형태)하여 **계약체결** 가능

【❷ 대상주택 요건】

7. 대상주택 선순위 채권(80% 이하) 및 적정 전세 시세 이내 등의 참여 요건을 두는 이유는?

□ **예치금**은 HUG가 보관하여 **주택 압류·경매** 등이 발생해도 **100% 반환**되나, **과도한 선순위 채권**으로 인한 **경매 발생** 시 임차인의 조기 퇴거 등 **거주 불안**을 **방지**하기 위한 최소한의 장치

□ 전세 시세를 초과하는 **과도한 예치금 납부**에 따른 **임차인 주거비 부담**을 감안하여, 예치금은 **적정 전세시세 이내**로 **제한**할 필요

【❸ 계약 사후관리】

8. 주택 훼손 등 분쟁 발생시 어떤 절차를 통해 해결해야 하는지?

□ 임대인 이의신청이 있을 시 HUG는 **예치금 일부**의 반환을 **유보**하고, 계약 종료일로부터 **2개월 내**에 **임대인**과 **임차인**이 유보금 반환에 관해 **합의**한 후 HUG에 요청 시, HUG는 요청에 따라 **유보금 반환**

○ 계약 종료일로부터 **2개월 경과** 시, **HUG**는 **관할 법원**에 **유보금**을 **공탁**(공탁 수수료 등은 유보금에서 공제)

* 공탁 이후에는 임대인 - 임차인 간 합의 등을 통해 공탁금 수령

9. 주택 압류, 경매 등 발생시 임차인의 예치금은 어떻게 되는지?

□ 임차주택 압류, 경매 등은 **임대인의 채권자**가 **임대인의 재산**에 대해 채권보전 조치를 하는 것으로,

○ 안심신탁 사업에서 **예치금**은 **HUG**와 **임차인 간 채권-채무관계**에 따라 **관리**되므로 **주택 압류, 경매** 등이 발생해도 HUG가 **100% 반환 가능**

* 안심신탁 사업에서는 임대인의 예치금 미반환 우려가 없음

【❹ 참여자 지원사항】

10. 임대소득 50% 세액감면, 농어촌특별세 비과세 적용을 위해서는 법 개정이 필요한데, 법 개정 진행 상황은?

□ 「조세특례제한법」, 「농어촌특별세법」 등 **관련 법령**이 **신속히 발의·개정**될 수 있도록 **재경부**와 **긴밀히 협의** 예정

□ **'27년** 발생한 **임대소득**은 **'28년 5월**에 **신고**됨을 감안하여, **신고기간 전**까지 관련 **법 개정**을 **완료**할 계획

11. 모든 안심신탁 사업참여 임대인은 주택연금 실거주 의무가 면제되는지?

□ **주택연금 가입·수령**을 위해서는 **해당 주택**에 **실거주**를 해야 하나,

○ 일정 **요건**을 **충족하는 주택연금 가입자**가 안심신탁 임대차 계약을 체결하여 **규제지역에서 지방으로 이주**하는 경우에는 **실거주**하지 **않더라도 주택연금 수령**이 **가능**하도록 할 **계획**

* 사업참여 희망 시, 주택연금 먼저 가입 후 안심신탁 임대차 계약을 체결할 필요

○ **세부 요건** 등에 대해서는 **추후 별도 발표** 예정

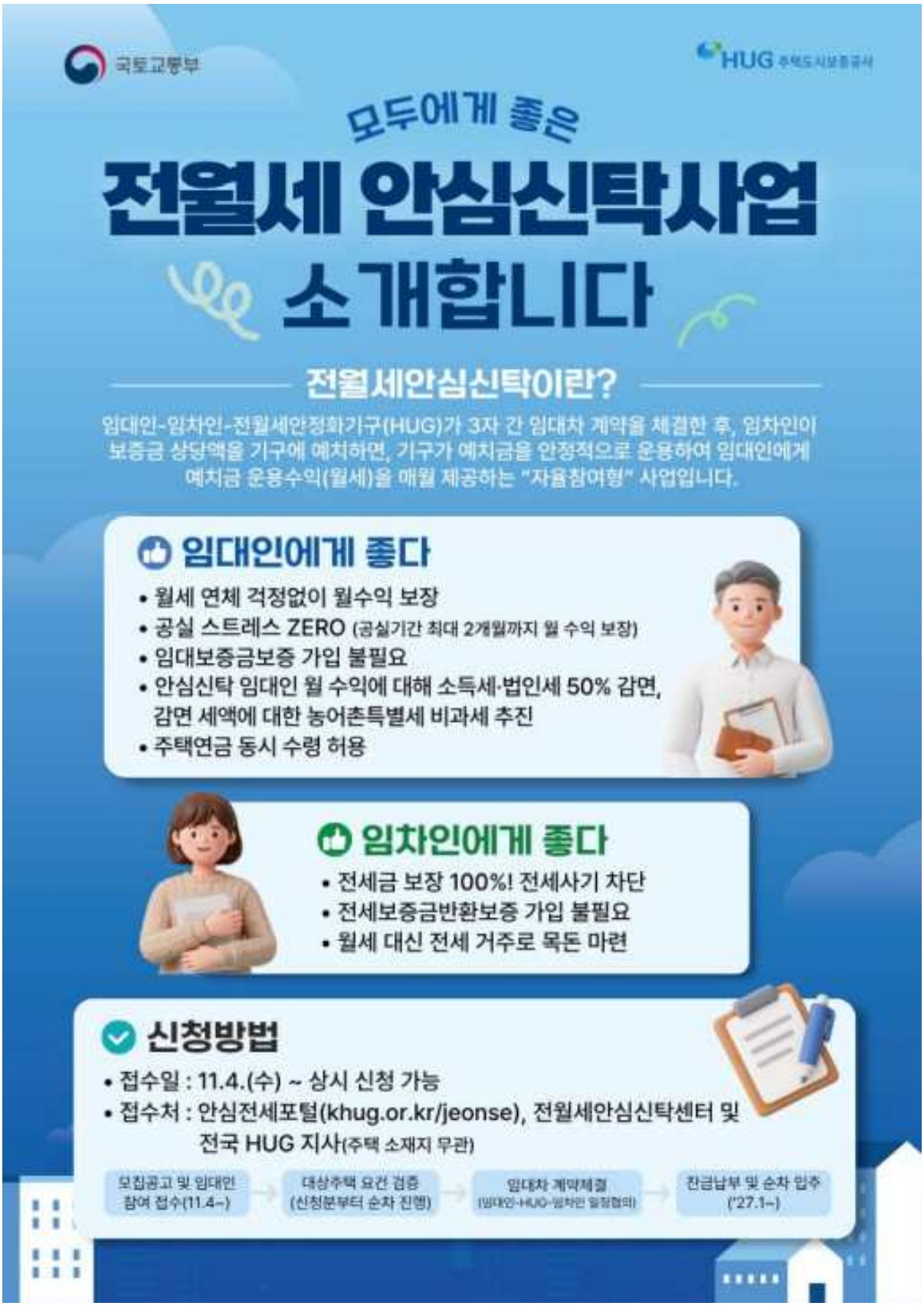
12. 종전 안심신탁 계약이 종료된 후 후속 임차인 모집시까지 공실이 발생한 경우, 공실 보조는 어떻게 제공되는지?

□ 임대인이 기존 안심신탁 임대차 계약 종료 이후 **후속 임차인과도 안심신탁 임대차 계약**을 체결하는 경우,

○ 임대인이 HUG에 **공실 수익 지급**을 **신청**하면 HUG가 공실기간 등을 산정한 후 **최대 2개월 치 범위 내에서 일괄 지급** 예정

□ 다만, **공실보조**는 계약 **정상 종료** 후 발생하는 **불가피한 공백**을 **지원**하기 위함이므로, **임대인-임차인 간 합의**를 통해 안심신탁 임대차계약을 **중도 해지**한 경우에는 **공실보조 지원 불가**

참고 2 인포그래픽


국토교통부
HUG 주택도시보증공사
모두에게 좋은
전월세 안심신탁사업
소개합니다
전월세안심신탁이란?
임대인-임차인-전월세안정화기구(HUG)가 3자 간 임대차 계약을 체결한 후, 임차인이 보증금 상당액을 기구에 예치하면, 기구가 예치금을 안정적으로 운용하여 임대인에게 예치금 운용수익(월세)을 매월 제공하는 "자율참여형" 사업입니다.
임대인에게 좋다
• 월세 연체 걱정없이 월수익 보장
• 공실 스트레스 ZERO (공실기간 최대 2개월까지 월 수익 보장)
• 임대보증금보증 가입 불필요
• 안심신탁 임대인 월 수익에 대해 소득세·법인세 50% 감면, 감면 세액에 대한 농어촌특별세 비과세 추진
• 주택연금 동시 수령 허용
임차인에게 좋다
• 전세금 보장 100%! 전세사기 차단
• 전세보증금반환보증 가입 불필요
• 월세 대신 전세 거주로 목돈 마련
신청방법
• 접수일 : 11.4.(수) ~ 상시 신청 가능
• 접수처 : 안심전세포털(khug.or.kr/jeonse), 전월세안심신탁센터 및 전국 HUG 지사(주택 소재지 무관)
모집공고 및 임대인 참여 접수(11.4~)
대상주택 요건 검증 (신청분부터 순차 진행)
임대차 계약체결 (임대인-HUG-임차인 일정협의)
잔금납부 및 순차 입주 ('27.1~)