

<박사학위논문 소개>

## 전세보증 사고 발생 특성에 관한 연구: 지역 및 가구 특성을 중심으로\*

A Study on the Characteristics of Charter Guarantee Accidents :  
Focusing on Regional and Household Characteristics

저 자: 오 창 섭 (Oh, Chang-Sup)\*\*

지도교수: 서 정 렬 (Suh, jeong-Yeal)\*\*\*

2020년 이후 주택 가격의 급등락과 이로 인한 무자본 갭투자 형태의 강동 전세사기 문제가 사회적 문제로 대두되었다. 전세사기 등으로 전세보증 사고 역시 크게 증가하였다. 전세보증 사고 발생은 부동산시장·임대인·임차인 등 다양한 요인으로 발생할 수 있고, 전세사기 유형 역시 중개인·건물주·건축주의 공모 등이 결합된 결과일 수 있다는 점에서 본 연구에서는 전세보증 사고 실태와 특성을 지역 및 가구 특성을 중심으로 살펴보고 전세보증 사고 감소 및 전세사기를 예방하기 위한 방안을 제시하고자 하였다. 실태 분석은 전세자금보증 자료와 가구 특성 자료를 우리나라 85개 시 지역별로 구분하여, 다중회귀분석 모형을 활용해 ‘세대별 분석’과 ‘부부 세대별 분석’으로 실증 분석 연구를 진행하였다.

분석 결과 ‘조이혼율’·‘가구수비율(1세대)’ 변수가 양(+)의 영향으로, 전세자금보증 사고 발생에 유의하게 분석되었다. 이는 부부가 이혼을 할 경우, 특히 자녀 및 부양가족이 없는 1세대 가구가 이혼율이 높은 시대적 배경처럼 이혼 및 가구 해체되면서 사고 발생 가능성이 높은 것으로 해석된다.

그리고 ‘조혼인율’·‘연령비율(20세~34세)’·‘가구수비율(부부+자녀+부모)’ 변수가 음(-)의 영향으로 전세자금보증 사고 발생에 유의하게 분석되었다. 이는 경제적 만족도(상환능력)가 높을 경우에 혼인을 하고, 특히 1세대 가구의 세대주 나이가 만 34세 이하일 경우에는 만혼 및 청년 혼인 기피 사회에서 대출금 상환능력이 있을 때 결혼을 한다는 추정에 의해 사고 발생 가능성이 낮은 것으로 분석되고, 부부 가구가 부모 및 자녀를 부양할 수 있는 경제력(상환능력)이 있거나, 부부의 부모가 경제적인 지원을 할 수 있을 것으로 추정되기에 사고 발생 가능성이 낮은 것으로 해석될 수 있

다. 또한 ‘다문화혼인비율’과 지역더미변수로서 ‘전라남도’ 변수가 음(-)의 영향으로 유의하게 분석되었다. 이는 다문화 가구에 대한 취급 건수가 매우 미미하나 향후 건수 증가 및 특성 파악에 있어 지역 변수와 더불어 추가적인 연구가 필요할 것으로 사료된다.

본 연구의 분석 결과에 따라 전세보증 사고 예방을 위한 정책적 시사점을 제안하면 다음과 같다.

첫째, 금융기관 및 보증기관의 심사과정에서 ‘대출 및 보증 신청자의 가구 특성 파악’이 요구된다.

둘째, 금융기관에서 임차인의 임대보증금을 지급할 목적으로 취급하는 전세자금대출에 대한 보증기관의 전세자금보증 ‘보증비율 인하’와 ‘담보인정비율(LTV)’ 및 ‘보증한도비율’ 하향 조정이 요구된다.

셋째, 공신력 있는 정부에서 운영하는 ‘주택 임대차 거래 체결 및 정보공시 시스템 구축’을 제안한다.

이러한 결과를 바탕으로 전세보증 건전성 제고를 위한 발표 대책 이외 추가 대안 모색이 필요할 것으로 사료된다.

주제어 : 전세보증, 전세보증사고, 가구특성, 지역특성, 다중회귀분석

Keyword : Guarantee for chonsej Loans, Chonsej Loans Guarantee Accident, Household Characteristics, Regional Characteristics, Multiple Regression Analysis