

(참고) 전세보증금 반환 법률절차 ※ 계약종료 후 보증금미반환된 경우

개별사례의 특성에 따라 일부 절차를 제외하거나 순서를 변경하는 것이 효과적일 수 있습니다.

조치사항		주요 내용
1 소송 전 조치사항	내용증명	<ul style="list-style-type: none"> • 계약종료 및 보증금 반환요청 의사전달 <ul style="list-style-type: none"> - 원본1부 사본2부 작성하여 우체국에서 발송 - 소송전 원만한 해결을 촉구하고 소송시 증거로 활용
	(필요시)가압류	<ul style="list-style-type: none"> • 집주인의 재산을 동결하여 집주인의 재산은닉 방지 <ul style="list-style-type: none"> - 계약종료 후 소장을 관할법원에 제출 (재산목록 필요)
	임차권등기명령	<ul style="list-style-type: none"> • 등기부등본(을구)에 임차권을 등기 <ul style="list-style-type: none"> - 임차권등기명령신청서를 관할법원에 제출 - 신규주택으로 이사하기 위해 퇴거해도 대항력 유지
2 소송 (집행권원 획득*)	지급명령	<ul style="list-style-type: none"> • 약식 소송 (비용, 기간 ↓)으로 집행권원 획득 <ul style="list-style-type: none"> - 지급명령신청서 및 증빙을 관할법원에 제출 → 집주인 이의제기 시 통상의 소송으로 전환
	보증금반환청구 소송	<ul style="list-style-type: none"> • 통상의 민사소송절차를 통해 집행권원 획득 <ul style="list-style-type: none"> - 소장 및 증빙을 관할법원에 제출 - 재판절차를 거쳐 판결문(집행권원) 획득
3 강제집행**	임차주택 경매	<ul style="list-style-type: none"> • 임차주택에 대한 경매를 통해 보증금 회수 <ul style="list-style-type: none"> - 관할법원에 경매개시 신청서 제출 - 경매절차를 거쳐 법원에서 배당금 수령
	기타	<ul style="list-style-type: none"> • [부동산] 집주인소유 타 부동산을 경매신청 • [통장압류] 금융사별 압류금액 산정하여 법원에 신청 • [집기] 집행관실에 서면신청(집기가 위치한 주소필요)

※법원에 신청하는 절차는 모두 방문(법원), 온라인(전자소송), 대리 신청(법무사변호사) 가능
 *집행권원 : 보증금 회수를 위해 강제집행할 수 있는 권한이 표시된 문서 (소송에 따른 '확정판결' 등)
 **강제집행 : 집주인 재산을 처분하여 보증금을 회수 (법원이 인정한 집행권원에 근거하여 진행)

도움 받을 수 있는 곳

대한법률구조공단	<ul style="list-style-type: none"> • 법률상담(방문·화상·사이버) 및 법률구조(소송대리)* *중위소득 125% 이하 + 일정요건 충족자(홈페이지 참고) 	132, klac.or.kr
임대차분쟁 조정위원회	<ul style="list-style-type: none"> • 보증금 반환, 계약갱신, 원상복구 등 임대차법 관련 분쟁 → 임대인과 조정*지원 *소송과 유사효력 	132, hlcc.or.kr

전세피해 지원센터



부산광역시 전세피해지원센터

- ☎ 051-810-9980~3
- 방문상담 부산시 부산진구 신천대로 156, 1층
- 운영시간 오전 10시~12시, 오후 1시~5시

HUG 주택도시보증공사

- ☎ 1533-8119(Rent 119)
- 방문상담 인터넷 예약 후 아래 주소로 방문
(서울시 강서구 화곡로 179, 대한상공회의소 2층)
- 인터넷 상담 www.khug.or.kr / 고객지원센터 / 전세피해지원센터

전세피해지원센터

- 전세피해자에 대한 유형별 대응방안을 상담하고 법률·주거·금융서비스를 제공하는 종합지원센터입니다.
- 법률상담, 긴급 임시거처 지원, 금융지원, 사기의심사례접수 등을 통해 피해자의 조속한 피해회복을 지원하고자 합니다.

이용방법



지원대상자 : 전세피해자

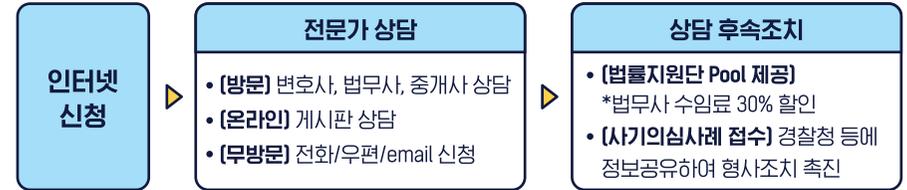
보증금 미반환	전세계약 종료 2개월 후 정당한 사유 없이 전세금을 못 받은 자
비정상 계약	집주인 또는 공인중개사의 고의적인 속임수로 인해 비정상적인 임대차 계약을 체결한 자로 전세금을 돌려받지 못한 자 *집주인·공인중개사 사칭, 등기부등본 조작, 선순위거저당권 등 관리관계 허위 안내, 특약조건 불이행 등
경·공매 낙찰	거주 중인 임차물건이 경·공매가 진행되어 전세금의 손실이 발생했거나 퇴거명령 받은 자
기타	그 밖에 임차인의 과실없이 전세 피해를 입은 자(소청 심사 절차)

전세피해자 확인서류

- 임대차계약서, 전세금 입금내역, 임대차계약 해지·종료 증빙(내용증명, 문자 등)
- 주민등록초본(주소변동 포함), 부동산등기부등본, 전입세대열람내역(다가구주택 필수)
- 민·형사 조치내역(고소·고발 접수증, 소송 접수증) 비정상 계약 유형 필수
- 경매관련 서류(경매통지서, 배당신청서, 배당표) 경·공매 낙찰 유형 필수

법률상담 프로그램

변호사·법무사 등 법률전문가와 피해상황 별 맞춤형 대응방안을 상담



* 인터넷 예약없이 방문하시는 경우 제한적 상담인력으로 상담이 불가할 수 있습니다.

상담유형	상담내용(예시)	피해유형(권장)
공인중개사	계약 • 임차계약 종료 후 대항력유지방법, 최우선변제금액	임대차보호법 및 거래실무(관행)
법무사	경매/집행 • 지급명령, 경매개시 신청·대응, 임차권등기명령, 선순위 채권자 명도 대응, 기타 법무사무 처리	경매·강제집행 등, 법무절차 관련
변호사	소송 • 보증금 반환, 손해배상, 명도소송, 고소장작성, 조정신청, 기타 송무 처리	형사·민사 소송 대응

긴급주거지원 프로그램

HUG가 신청한 다주택 채무자의 강제관리물건 중 공실을 전세피해자에게 임시거처로 제공해주는 프로그램



- [지원대상] 전세피해자 중 단기 임시거처가 필요*한 자
* ① 퇴거명령 받은 자 또는 ② 생업상 이유로 거처이동이 필요한 자
 - [지원내용] 계약기간 동안의 임차료 일부 지원 * 임차인은 시세 30% 이하로 거주
 - [신청방법] 방문·우편을 통해 신청서류 접수 (02-617-8102)
 - [신청서류] ① 신청서(www.khug.or.kr), ② 전세피해 증빙, ③ 주거지원 필요성 증빙
 - 전세피해 증빙: 전세계약서, 등기부등본, 전세금 입금내역, 주민등록등초본, 계약 해지 통보내역 등
 - 주거지원 필요성 증빙: 인도명령결정통지서, 명도소송판결문 등 임차물건 퇴거(예정) 증빙 또는 취업, 직장, 질병, 가족부양 등 생업상 이전사유가 있음을 소명할 수 있는 자료
- * 정확한 서류 제출을 위해 유선 또는 방문 상담 후 신청 부탁드립니다.