

루리 위키 > 가이드 · 고민 해결

홈 > 고민 해결

루리의 줍줍 · 응모·실무 가이드

전월세 전환율 계산법: 보증금을 월세로 바꿀 ...

루리의 줍줍이 정리한 글



전월세 전환율 계산법: 보증금을 월세로 바꿀 때 상한 확인하기

루리

전세 보증금 일부를 월세로 바꿀 때 월세는 「월세 = (전세금 - 월세 보증금) × 전환율 ÷ 12」로 계산하고, 전환율에는 법정 상한이 있어요.

전세 보증금 일부를 월세로 바꿀 때 월세는 「월세 = (전세금 - 월세 보증금) × 전환율 ÷ 12」로 계산하고, 전환율에는 법정 상한이 있어요.

주택임대차보호법·같은 법 시행령 조문과 한국은행 기준금리 공개 자료를 바탕으로 한 일반 설명이에요(2026-10-28 작성). 대출이자와 세액공제는 다루지 않아요. 예시는 설명용 **가상 예시**예요.

1. 기본 정보

항목	내용
적용	보증금 일부를 월 단위 차임으로 바꿀 때
근거	주택임대차보호법 제7조의2 (https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법/제7조의2), 같은 법 시행령
상한의 구조	연 10%와 「기준금리 + 가산율」 중 낮은 비율
기준금리	한국은행 기준금리

- 시행령이 정한 연 10%와 가산율 2%는 여러 해설 자료에서 일치하게 소개되지만, 이 글에서는 법령정보센터 현행 조문을 직접 열어 확인하지 못했어요. 적용 전에 **공식 확인**하세요.

2. 기준금리 확인

한국은행 기준금리 변경 이력 표의 가장 최근 항목은 2026년 8월 27일의 연 3.00%였어요(확인일 2026-10-28). 그 뒤 변경 이력이 표에 없었지만, 기준금리는 바뀔 수 있으니 계약일 기준으로 한국은행 사이트에서 **공식 확인**하세요.

3. 계산식

① 월세 구하기

월세 = (전세금 - 월세 보증금) × 전환율 ÷ 12

② 전환율 구하기(이미 제시받은 월세를 검증할 때)

전환율(%) = 월세 × 12 ÷ (전세금 - 월세 보증금) × 100

③ 상한 구하기

상한 전환율 = 연 10%와 (기준금리 + 가산율) 중 작은 값

4. 가상 예시

기준금리를 3.00%, 가산율을 2%라고 가정해요. 상한은 10%와 5.00% 중 작은 5.00%예요.

G씨의 전세금이 3억 원이고, 보증금을 1억 원으로 낮춰 월세로 바꾼다고 가정해요.

단계	계산	결과
바꿀 금액	3억 - 1억	2억 원
연 차임 상한	2억 × 5.00%	1,000만 원
월세 상한	1,000만 ÷ 12	약 833,333원

집주인이 월 100만 원을 요구하면 전환율은 $100만 \times 12 \div 2억 \times 100 = 6.0\%$ 라서, 위 가정에서는 상한 5.00%를 넘어요.

5. 협상할 때 확인할 점

- 제시받은 월세가 몇 %인지 ②식으로 먼저 계산해 보세요.
- 기준금리가 오르면 상한도 같이 오르고, 기준금리와 상관없이 연 10%를 넘지는 못해요.

- 전세금 전체가 아니라 월세로 바꾸는 금액에만 전환율이 적용돼요.
- 상한을 넘긴 부분의 효력과 분쟁 대응은 이 글에서 판단하지 않아요. 법원·상담 기관에서 **공식 확인**하세요.
- 반대로 월세를 보증금으로 돌릴 때도 같은 전환율을 거꾸로 적용해 비교해 볼 수 있어요. 보증금 = 월세 × 12 ÷ 전환율로 계산하면 돼요.

6. 체크리스트

- 계약 시점 기준금리를 확인했다
- 시행령의 현행 비율을 법령정보센터에서 확인했다
- 바꾸는 금액(전세금 - 월세 보증금)을 계산했다
- 제시받은 월세의 전환율을 ②식으로 계산했다
- 계약서에 보증금과 월세를 정확히 적었다

7. 용어 정리

- **전환율**: 보증금을 월세로 바꿀 때 쓰는 연 이율이에요.
- **월세 보증금**: 월세로 바꾼 뒤에도 남겨 두는 보증금이에요.
- **기준금리**: 한국은행 금융통화위원회가 정하는 정책금리예요.

8. 근거로 삼은 공식 출처

- 주택임대차보호법 시행령(국가법령정보센터): <https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법시행령> (<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법시행령>)
- 주택임대차보호법(국가법령정보센터): <https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법> (<https://www.law.go.kr/법령/주택임대차보호법>)
- 한국은행 기준금리 변경 이력: <https://www.bok.or.kr/portal/singl/baseRate/list.do?dataSeCd=01&menuNo=200643> (<https://www.bok.or.kr/portal/singl/baseRate/list.do?dataSeCd=01&menuNo=200643>)
- 시행령 현행 비율(연 10%·가산 2%)의 원문 대조: 이 글에서 확인하지 못함



공유

공유하기

카카오톡

링크 복사

네이버 블로그

밴드

X

Facebook

💬 다른 고민 보기 · 🌟 루리에게 추천 상담 받기

9 마감 임박 공모전

출처: 루리의 줍줍(sungprofile.cloud) · 최신 내용은 사이트에서 확인하세요.