

2025

주택연금 백문백답



HF 한국주택금융공사

목차

01 제도일반

- 01 왜 ‘주택연금’이라고 하는가?..... 12
- 02 주택연금이 필요한 이유는 무엇인가?..... 13
- 03 주택연금의 장점은 무엇인가?..... 14
- 04 일반 주택담보대출과 ‘주택연금’은 어떻게 다른가?..... 15
- 05 주택연금 가입 시와 이용 중 세금 납부 주체는?..... 16
- 06 주택연금 이용 시 어떤 세제 혜택이 있나?..... 17
- 07 가입자나 배우자 사망 시에 납부해야할 세금이 있는가?..... 18





02 가입자격

- 08 주택연금은 누구나 이용할 수 있나?..... 22
- 09 선순위 대출이 있는 경우도 주택연금 가입이 가능한가? 23
- 10 배우자가 반드시 연대보증을 서야 하는가?..... 24
- 11 부부가 아니고 형제나 자매가 같이 살아도 가능한가?..... 24
- 12 주택소유자가 입원중인데 배우자가 신청 가능한가?..... 25
- 13 주택소유자가 가입을 판단하기 어려운 상태여도 가입이 가능한가?.. 25
- 14 주택연금을 이용하다가 이혼하게 되면?..... 26
- 15 공적연금을 받고 있는데 주택연금 이용이 가능한가? 26
- 16 기초생활수급자가 주택연금을 받으면 어떻게 되나?..... 27



03 신탁방식 주택연금

- 17 신탁방식 주택연금이란? 30
- 18 신탁방식의 장·단점 및 특징은? 31
- 19 신탁방식과 저당권 방식의 차이점(비교표) 32
- 20 신탁방식에서 귀속권리자는 어떻게 지정하나? 34



04 이용안내

- 21 공사에서 주택연금을 직접 지급하나? 38
- 22 주택연금은 모든 금융기관에서 취급하나? 38
- 23 주택연금 신청 시 업무처리 절차 및 단계별 부대비용은? 39
- 24 주택연금 가입 시 고객이 직접 부담해야하는 비용은? 40
- 25 주택가격은 어떻게 평가하나? 41
- 26 감정평가 가격은 주택매매 시세보다 낮을 텐데? 41
- 27 주택연금 신청 후 연금수령까지 얼마나 걸리나? 42
- 28 주택연금에 가입하면 주택소유권은 누가 갖게 되나? 42
- 29 주택연금 가입자는 담보주택에 어떠한 의무를 지는가? 43

30	근저당권등기·신탁등기는 어떻게 설정되나?.....	44
31	주택소유자가 사망하면 배우자는 어떻게 보장받나?.....	46
32	가입 후 주택연금 대출 금융기관을 바꿀 수 있나?.....	47
33	이용하다가 목돈이 생기면 상환할 수 있는가?.....	47
34	주택처분가액으로 대출을 상환하고도 모자라거나 남으면?...	48
35	주택연금 이용 도중 해지할 수 있는가?.....	48
36	계약이 종료되는 사유는?.....	49
37	이용 중 저당권방식↔신탁방식으로 바꿀 수 있는가?.....	50
38	담보취득방식 변경 신청할 수 있는 요건이 따로 있나?.....	51
39	담보취득방식 변경에 비용이 드는지? 누가 부담하는지?.....	52
40	주택연금 지킴이 통장이란?.....	53

05 대출금리 및 보증료

41	대출금리는 얼마이며, 어떻게 납부하는가?.....	56
42	보증료는 몇%이며 어떻게 납부하는가?.....	57
43	초기보증료(가입비)는 왜 부과하나?.....	58
44	해지 시 보증료를 돌려주는가?.....	59
45	환급받는 초기보증료(가입비)는 얼마인가?.....	60



06 대상주택

- 46 1세대 2주택 이상이면 생활비가 부족해도 이용할 수 없나? ... 64
- 47 토지, 상가 등 기타 부동산 소유자도 이용이 가능한가? 64
- 48 건물과 토지의 소유자가 다른 경우 주택연금을 이용할 수 있나? 65
- 49 주택의 일부분에 대해서만 주택연금을 이용할 수 있나? 65
- 50 신탁방식으로 가입이 불가능한 경우는? 66
- 51 주택보유수 판단 기준 및 확인 방법은? 67
- 52 집값이 아주 싸도 이용할 수 있나? 68
- 53 복합용도주택으로도 주택연금 이용이 가능한가? 68
- 54 오피스텔도 주택연금 이용이 가능한지? 69
- 55 재개발, 재건축이 예정된 주택도 주택연금 가입이 가능한가?.. 69
- 56 노인복지주택은 무엇이고, 어떤 노인복지주택이 주택연금
가입 가능한가? 71



07 월지급금

- 57 주택연금 지급액은 어떻게 결정되나? 74
- 58 본인과 배우자 중 누구의 나이를 기준으로 계산하는가? 74
- 59 연령별 주택연금 수령액은? (월지급금 Table) 75
- 60 이용 도중에 집값이 오르면 월지급금도 따라서 오르나? 76

- 61 주택연금은 물가상승률에 연동되지 않는가? 76
- 62 평생 받는 돈이 주택가격에 비하여 모자라지 않나? 77
- 63 100세를 넘게 살아도 월지급금을 받을 수 있나? 77
- 64 월지급금 지급이 정지되는 경우가 있는가? 78

08 지급방식 및 지급유형

- 65 주택연금 지급방식에는 무엇이 있는가? 82
- 66 확정기간혼합방식 주택연금은 무엇인가? 83
- 67 노인복지주택도 확정기간혼합방식 주택연금을
이용할 수 있는가? 84
- 68 이용하는 도중에 지급방식을 바꿀 수 있는가? 84
- 69 주택연금 지급유형에는 무엇이 있는가? 85
- 70 이용하는 도중에 지급유형을 바꿀 수 있나? 85

09 개별인출금

- 71 개별인출금은 어떻게 활용하나? 88
- 72 사용한 개별인출금을 상환하면 다시 인출할 수 있나? 89
- 73 심신 미약 등으로 개별인출 의사표현이 어려운 경우에는? 89

- 74 확정기간혼합방식 주택연금의 의무설정인출한도는 언제 사용할 수 있나?..... 90
- 75 설정 후 사용하지 않은 인출한도는 항상 동일한가?..... 90
- 76 인출한도를 설정한 후 사용하지 않고 사망하면 상속이 되나?... 91
- 77 주택연금의 인출한도는 왜 주택담보대출보다 낮은 수준인가?.. 91

10 담보주택활용

- 78 실제로 살지는 않고 전세를 준 주택도 가입할 수 있나?..... 94
- 79 불가피하게 주택에 거주가 어려운 경우도 계속 이용할 수 있나?... 95
- 80 이용하는 도중에 재건축이나 재개발이 되면?..... 96
- 81 주택연금 가입 후 재건축·재개발 도중 입주권을 매도하면?.... 97
- 82 재건축·재개발에 참가하는 비용을 개별인출금으로 낼 수 있나?.... 97
- 83 분담금 납부자금으로 개별인출을 실행하였으나, 분담금을 납부하지 않거나 납부확인서류를 제출하지 않는 경우는?..... 98
- 84 주택연금을 받은 후 전세나 월세를 줄 수 있는가?..... 99
- 85 신탁된 담보주택의 임대차계약 방법 및 월세·보증금 관리는 어떻게 되나?..... 100
- 86 이사를 가는 경우 주택연금은 어떻게 되나?..... 101
- 87 이사(담보주택 변경) 절차는 어떻게 되나?..... 102
- 88 중도상환 후 같은 주택으로 다시 주택연금 이용이 가능한가?... 103
- 89 부부가 모두 사망하면 주택은 어떻게 처분되나?..... 103

11 내집연금 3종세트

- 90 내집연금 3종세트란 무엇인가?..... 106
- 91 주택담보대출 상환용 주택연금의 특징은 무엇인가?..... 107
- 92 주택담보대출 상환용 주택연금 개별인출금에 대한
용도 제한은 없는지?..... 108
- 93 자녀명의 대출도 주택담보대출 상환용으로 상환할 수 있는가?..... 108
- 94 주택담보대출 상환용 주택연금으로도 전액 상환이 어려우면?.. 109
- 95 담보주택 이외의 주택을 처분조건으로 우대형 주택연금을
가입할 수 있나?..... 109
- 96 우대형 주택연금의 특징은 무엇인가? 110
- 97 우대형 주택연금의 최대 월지급금 수준을 제한한 이유는?... 111

12 소상공인대출 상환용 주택연금

- 98 소상공인대출 상환용 주택연금이란 무엇인가? 114
- 99 가입시 또는 이용중에 인출한도를 설정(변경)하였으나,
실제로 개별인출을 실행하지 않아도 되는지?..... 116
- 100 소상공인대출 상환자금으로 개별인출을 실행하였으나,
대출을 상환하지 않거나 폐업하지 않는 경우는?..... 117



2025

주택연금

백문백답



01

제도일반



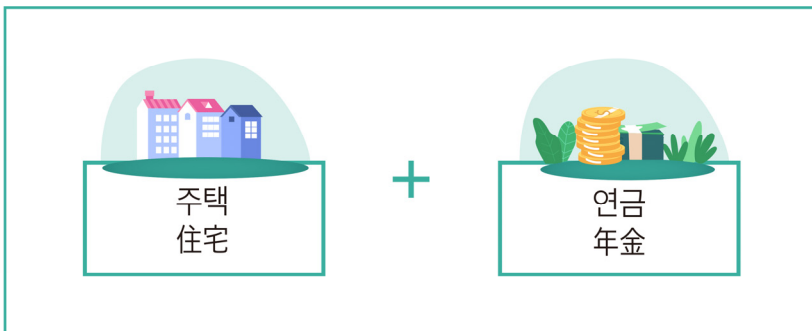
01. 왜 ‘주택연금’이라고 하는가?	12
02. 주택연금이 필요한 이유는 무엇인가?	13
03. 주택연금의 장점은 무엇인가?	14
04. 일반 주택담보대출과 ‘주택연금’은 어떻게 다른가?	15
05. 주택연금 가입 시와 이용 중 세금 납부 주체는?	16
06. 주택연금 이용 시 어떤 세제 혜택이 있나?	17
07. 가입자나 배우자 사망 시에 납부해야할 세금이 있는가?	18

01

왜 '주택연금'이라고 하는가?



- 주택연금은 집을 소유하고 계신 고객이 집을 담보로 맡기고 자기 집에 평생 살면서 평생 동안 또는 일정기간 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도입니다.
 - 역모기지 제도를 금융상품의 측면에서 접근한 미국·홍콩 등과 달리, 주택연금은 고객의 노후생활 안정이라는 사회복지적인 목적을 가지고 도입된 한국형 역모기지입니다.
- 해외의 역모기지 제도는 대출한도 금액 전체를 일시에 인출할 수 있도록 하여 주로 목돈이 필요한 고령층이 자금 마련을 위한 수단으로 이용하고 있지만, 주택연금은 고객의 장기적인 생활안정을 위해 목돈으로 사용할 수 있는 금액을 대출한도의 50% 이내(중신방식 기준)로 제한하고 나머지 50%는 반드시 월지급금으로 수령하도록 제도를 운영하고 있습니다.
- 따라서 주택연금은 평생 자기 집에 살면서 노후기간 내내 연금을 지급받기 때문에 고객의 주거안정과 노후생활보장 모두를 지원하는 한국형 역모기지 제도입니다.



02

주택연금이 필요한 이유는 무엇인가?



- 현재 우리나라는 노령인구가 급격히 증가하고, 생존기간도 길어지면서 노후에 대한 탄탄한 준비가 반드시 필요한 100세 시대를 맞이하고 있습니다.
 - 그러나 우리나라의 평균 은퇴연령은 55세이며, 국민연금 등 공적연금의 역할은 충분하지 않은 것이 현실입니다.
 - 65세 이상 인구 중 국민연금 수급비율은 약 51.2%이며, 노령연금 평균 수급액은 약 67만원으로 가구 최소 노후생활비 240만원의 약 1/4 수준 ('25.1월 국민연금 공표통계 및 '24년 가계금융복지조사)
 - 뿐만 아니라, 우리나라 60대 이상 가구의 자산 중 81%*는 부동산에 묶여 있어 노후생활비 마련을 위해 현금으로 활용할 수 있는 자산이 턱없이 부족한 상황입니다. 부동산 경기 침체가 장기화되면서 가지고 있는 주택을 팔아 생활비를 마련하는 것도 여의치 않은 상황입니다.
 - * 가구주 특성 및 자산 유형별 가구당 보유액 참조('24년 가계금융복지조사)
- 그러나 주택연금에 가입하신다면, 환금성(換金性)이 떨어지는 부동산 자산을 담보로 대출을 통해 생활비를 지원받을 수 있으며, 은퇴 이후 자녀 교육 및 결혼자금을 충당하기 위한 목돈을 마련할 수도 있습니다.
 - 만약, 주택을 처분하여 이사하는 경우에는 새로 거주할 주택을 구입하느라 여러 가지 부대 비용이 발생할 수 있고, 전월세를 이용하는 경우에는 임대료 상승에 대한 걱정과 빈번한 이사로 인해 주거의 불안정을 겪을 수도 있습니다.
 - 그러나, 주택연금을 이용하신다면 현재 거주하는 주택에서 평생 동안 거주하며 생활비를 지원받을 수 있습니다.
- 결론적으로 주택연금은 노후생활비 지원과 주거 안정을 동시에 달성할 수 있는 최고의 수단이라 말할 수 있습니다.

03

주택연금의 장점은 무엇인가?



- 주택연금은 가입자 및 배우자 모두의 평생 거주와 평생 연금수령을 국가가 보장해 드리는 제도입니다.
 - 확정기간혼합방식의 경우 평생거주와 선택한 기간 동안의 연금지급 보장
- 또한, 가입자 사망 후에도 연금의 감액 없이 배우자에게 동일한 금액을 보장해 드립니다.
 - 국민연금, 공무원연금의 경우에는 유족연금으로 40%~60% 수준만 지급하는 반면, 주택연금은 100% 지급을 보장하고 있습니다.
- 한편, 주택연금 종료 시 주택처분가격으로 정산하며, 정산금액이 부족하면 공사가 부담, 남으면 상속합니다.
 - 주택가격이 떨어져도 연금액은 동일하며 주택연금으로 지급 받으신 금액이 집값을 초과하는 경우 초과액을 청구하지 않습니다. 반대로 주택가격이 상승해도 연금액은 동일하며 정산 후 집값보다 덜 받으신 금액은 자녀분들이 상속받을 수 있습니다.
- 목돈이 필요한 경우 대출한도의 50%(종신방식 기준) 이내에서 수시로 인출하여 사용하실 수 있습니다.
- 주택연금은 정부의 지원을 받는 제도로 재산세 25% 감면*, 대출이자비용 연금소득 공제(200만원 한도) 등의 세제 혜택을 누리실 수도 있습니다.
 - * 주택연금을 이용하고 있는 1가구 1주택자의 경우 2027년까지 재산세가 감면되며, 감면대상은 과세기준일인 6월 1일 현재 주택연금을 이용하고 있는 분으로서 재산세 본세에 한하여 감면이 적용됩니다. 자세한 내용은 6번 '주택연금 이용 시 어떤 세제 혜택이 있나?'를 참고해주시기 바랍니다.

04

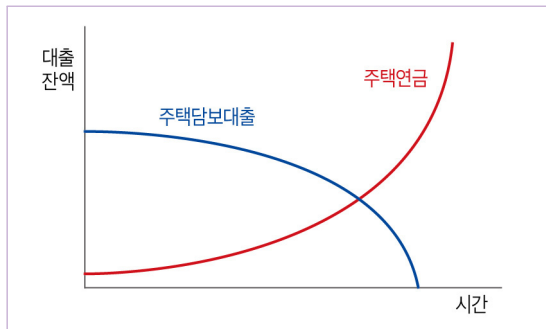
일반 주택담보대출과 '주택연금'은 어떻게 다른가?



- 『주택연금』은 한국주택금융공사가 '07.7.12일에 출시한 고령층을 위한 공적 역모기지(reverse mortgage) 보증제도로써, 55세 이상 고객이 소유한 주택을 금융기관 등에 담보로 제공하고 연금방식으로 노후생활자금을 받을 수 있습니다.
- 역모기지란 주택은 소유하고 있으나 수입이 부족한(House Rich, Cash Poor) 고객이 주택을 담보로 평생 동안 노후생활비를 연금형태로 지급받아 안정된 주거생활을 보장받는 제도입니다.

[주택담보대출과 주택연금 차이점]

구분	주택담보대출	주택연금
목적	주택구입자금 마련	부족한 노후소득 마련
대출시점	계약 시 일시에 발생	계약 시부터 매월 발생 (연금방식)
대출기간	확정	미확정 (본인 및 배우자 종신)
LTV	지역별 40~60% 적용	미적용
금리차별	개인 신용도 등에 따른 금리차별 적용	없음
상환	매월 원리금 분할상환	원리금 일시상환 (사망 등 주택연금 종료 시)
대출금의 증감	기간경과에 따라 감소	기간경과에 따라 증가
책임범위	주택 및 일반재산	주택에 한정(유한책임)



05

주택연금 가입 시와 이용 중 세금 납부 주체는?



- **(가입 시)** 주택연금 가입 시, 주택에 대한 담보설정등기(근저당권 설정등기, 신탁등기)를 위한 등록면허세·지방교육세 및 주택담보노후연금 대출실행을 위한 대출약정인지세 등 납세의무가 발생합니다.
 - 등록면허세·지방교육세의 경우, 저당권방식은 해당 세금을 고객이 직접 부담하지만 신탁 방식의 경우에는 공사가 해당 비용을 지원해드립니다.
 - 단, 이때 저당권방식 가입고객의 경우 「지방세특례제한법」에 따라 등록면허세*를 50% 감면받을 수 있습니다.(~2027년 말까지)
 - * 지방교육세는 등록면허세에 따라 부과(등록면허세의 20%)되므로 등록면허세 감면에 따라 지방교육세도 50% 감면
 - 고객은 위 담보설정등기 이후, 은행에 방문하여 연금대출을 실행해야 하는 데 이때 대출약정인지세(75,000원) 납세의무를 부담하게 됩니다.

- **(이용 중)** 주택연금 이용 중 담보주택과 관련하여 발생하는 재산세, 종합부동산세 및 부동산 임차와 관련한 소득세 등은 모두 가입자가 부담합니다.
 - 유의하셔야 할 것은, 신탁방식 주택연금에 가입하여 부동산 소유권이 공사로 이전된 경우라 하더라도 재산세 등* 세금은 공사가 아닌 고객이 부담해야 한다는 점입니다.
 - * 「지방세법」 제107조제5항 및 「종합부동산세법」 제7조제2항에 따라 위탁자가 부담
 - 참고로 신탁방식 주택연금의 경우, 신탁부동산과 관련하여 발생하는 기타 다른 제세공과금도 위탁자인 고객이 부담하게 됩니다.
 - 고객이 신탁방식 주택연금에 가입한 후 담보주택 일부에 보증금 있는 임대를 놓을 때, 공사가 해당 보증금을 신탁받아 자금운용함에 따라 발생하게 되는 이자 소득에 대한 이자 소득세가 가장 대표적입니다.
 - 보증금 있는 임대 시, 고객은 해당 보증금을 공사에 신탁*해야 하며, 공사는 해당 금원을 정기예금 예치 등을 통해 운용하며, 해당 자금 운용으로 발생한 이자 소득은 고객에게 귀속되지만, 해당 이자 소득에 부과되는 이자 소득세는 고객이 부담하게 됩니다.
 - * 이때, 월세는 고객이 임차인으로부터 직접 수령하게 됩니다.

06

주택연금 이용 시 어떤 세제 혜택이 있나?



○ **(세제혜택)** 주택연금 가입자는 주택연금 이용단계별로 자신이 부담하는 일부 조세에 대하여 감면을 적용받을 수 있습니다.*

* 이때, 고객의 담보설정방식에 따라 적용되는 혜택에 차이가 있습니다.

[담보설정방식별 세제혜택 비교]

구분	저당권방식	신탁방식
가입 단계	<ul style="list-style-type: none"> • 50% 감면 (~'27.12.31) - 「지방세특례제한법」 제35조에 따라 등록면허세* 50% 감면 * 저당권 설정금액의 0.2% - 등록면허세 감면으로 지방 교육세*도 50% 감면 효과 * 등록면허세의 20% 	<ul style="list-style-type: none"> • 감면 없음 - 단, 신탁방식 주택연금 가입자는 공사가 해당 비용* 전액 지원 * 신탁방식 주택연금은 가입 시 등록면허세 6,000원과 지방 교육세 1,200원이 정액으로 발생
	<ul style="list-style-type: none"> • 면제 - 「농어촌특별세법」 제4조 제10의 3에 따라 비과세 	<ul style="list-style-type: none"> • 납세의무 없음 - 등록면허세 감면 없으므로 납세의무 없음
	<ul style="list-style-type: none"> • 면제 - 「주택도시시기금법 시행령」 제8조제2항 별표에 따라 면제 	
이용 단계	<ul style="list-style-type: none"> • 대출이자비용 소득공제 (연간 200만원 한도) - 「소득세법」 제51조의4에 따라 연 200만원 한도 소득공제 	
	<ul style="list-style-type: none"> • 1가구 1주택자 대상 과세표준 구간별 ①일반감면과 주택연금 가입자 대상 ②특별감면 중 경감효과 더 큰 1가지만 적용 <div style="border: 1px solid gray; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>※ (참고) 일반감면·특별감면 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - ①일반감면 : 「지방세법」에 따라 주택연금 가입과 무관하게 적용 되는 감면 (~'26년까지) - ②특별감면 : 「지방세특례제한법」에 따라 주택연금 가입자에게 적용되는 감면 (최대25%, ~'27년까지) </div>	

07

가입자나 배우자 사망 시에 납부해야 할 세금이 있는가?



○ **①-1 가입자 사망 : 상속세·취득세** 가입자가 사망하여 배우자가 주택연금을 승계할 경우*, 배우자는 상속세 및 취득세**를 직접 과세관청에 신고·납부해야 합니다.

* 이때, 배우자는 대출은행에 방문하여 가입자의 연금 대출채무를 인수하여야 합니다.

** 상속에 의한 취득으로 인정되어 2.8%(무주택자는 0.8%)의 세율을 적용 받습니다.

● **저당권방식 주택연금을 이용중인 경우, 배우자는 자녀 등 공동상속인과의 협의를 통해 배우자 앞으로 담보주택 소유권을 이전(상속등기) 받고, 저당권 변경등기를 진행하며 이때 상속세 및 취득세를 신고·납부해야 합니다.**

● **신탁방식 주택연금의 경우 배우자 명의로 담보주택 소유권 이전(상속등기) 받거나 신탁 변경 등기 등을 처리할 필요는 없으나, 이러한 등기에 관계없이 배우자는 상속세 및 취득세를 직접 신고·납부하여야 합니다.***

* 위탁자 사망에 따라 연금수익권, 신탁재산 처분 승인권 등 위탁자의 모든 권리·의무가 사후수익자에게 승계 되기 때문 (행정안전부 부동산세제과-924, 22.04.04.)

○ **①-2 가입자 사망 : 재산세·종합부동산세** 가입자 사망 후 배우자가 주택연금을 승계한 경우, 배우자는 재산세 및 종합부동산세 납세의무를 부담합니다.

● 신탁방식 주택연금을 이용 중인 경우, 담보주택 소유권이 공사에 신탁되어 있음에도 불구하고 배우자가 납세의무를 부담하며

- 배우자는 주택연금 승계 후 첫 과세기준일(6월 1일)전까지 지자체에 자신이 주된 상속자임을 신고*하여야 합니다.

* 재산세는 신고세가 아니고 각 지자체가 직접 부과하는 것이나, 「지방세법」 제120조제1항제2호 및 「지방세법 시행규칙」 제62조제2항에 따라 신고 필요

○ **②-1 가입자·배우자 모두 사망 : 상속세·취득세** 가입자와 배우자가 모두 사망한 경우, 담보주택 소유권 등을 교부받는 자(저당권방식의 경우 자녀 등 법정상속인, 신탁방식의 경우 귀속권리자)는 상속세 및 취득세를 직접 신고·납부해야 합니다.

● 이때, 가입자가 이용 중인 담보설정방식(저당권방식, 신탁방식)에 따라 취득세율은 달리 적용 될 수 있습니다.

[가입자, 배우자 모두 사망 시 담보설정방식별 취득세 납세의무 비교]

구 분	저당권방식	신탁방식
납세의무자	법정상속인	귀속권리자
납부세율	2.8%	지자체 판단에 따라 결정*
무주택자	0.8%	

* 행안부 유권해석에 따르면 본인·배우자 모두 사망하여 귀속권리자가 부동산을 취득할 경우에 대하여 적용되는 취득 유형 및 적용세율은 과세권자인 지방자치단체가 결정

- 지자체가 부동산 승계를 무상취득으로 판단 시 3.5%, 기타취득으로 판단 시 4%
- 위 세율은 기본 세율일 뿐이며, 주택보유수, 해당 주택의 조정대상지역 해당 여부 등에 따라 세율이 증가될 수 있음을 안내드립니다.

- 신탁방식 주택연금 가입주택으로 연금대출채무 미상환 또는 공매 진행에 따라 귀속권리자에게 주택소유권이 이전(신탁재산의 귀속)되지 않은 경우에도 귀속권리자는 상속세·취득세를 직접 신고·납부해야 합니다.

○ ②-2 가입자·배우자 모두 사망 : **재산세·종합부동산세** 가입자와 배우자가 모두 사망한 경우, 잔여 담보주택 소유권 등을 교부받는 자(저당권방식의 경우 법정상속인, 신탁방식의 경우 귀속권리자)는 **재산세·종합부동산세** 납세의무를 부담합니다.

- 신탁방식 주택연금의 경우, 담보주택 소유권이 공사에 신탁되어 있다 하더라도 귀속권리자가 납세의무를 부담하며

- 귀속권리자는 가입자·배우자 모두 사망 후 첫 과세기준일(6월 1일)전까지 지자체에 자신이 주된 상속자임을 신고*하여야 합니다.

* 재산세는 신고세가 아니고 각 지자체가 직접 부과하는 것이나, 「지방세법」 제120조제1항제2호 및 「지방세법 시행규칙」 제62조제2항에 따라 신고 필요

- 이때, 만약 모든 귀속권리자가 권리를 포기한 경우라면 가입자(위탁자)의 '주된 상속자'*가 납세의무자가 됩니다.

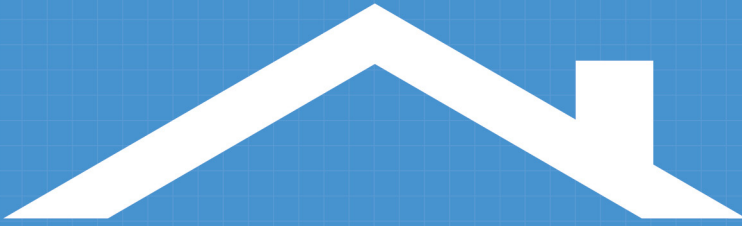
* 「지방세법 시행규칙」 제53조에 따라 주된 상속자는 민법상 상속지분이 가장 높은 사람이며, 지분이 가장 높은 사람이 두명 이상인 경우 연장자

○ ③ **유의사항** 사안에 따라 조세별 감면·공제 등이 달리 적용될 수 있으므로, **정확한 세율 적용 및 납세방법** 등은 과세관청 및 세무사와 상담하셔야 합니다.

2025

주택연금

백문백답



02

가입자격



08. 주택연금은 누구나 이용할 수 있나?	22
09. 선순위 대출이 있는 경우도 주택연금 가입이 가능한가?	23
10. 배우자가 반드시 연대보증을 서야 하는가?	24
11. 부부가 아니고 형제나 자매가 같이 살아도 가능한가?	24
12. 주택소유자가 입원중인데 배우자가 신청 가능한가?	25
13. 주택소유자가 가입을 판단하기 어려운 상태여도 가입이 가능한가?	25
14. 주택연금을 이용하다가 이혼하게 되면?	26
15. 공적연금을 받고 있는데 주택연금 이용이 가능한가?	26
16. 기초생활수급자가 주택연금을 받으면 어떻게 되나?	27

08

주택연금은 누구나 이용할 수 있나?



- 주택연금 가입자격은 주택소유자 또는 배우자가 55세 이상으로 부부 기준 공시가격 12억 이하 1주택 소유자이면 모두 신청이 가능합니다.
 - 1주택 여부의 판단은 부부를 기준으로 하므로 세대원인 자녀에게 주택이 있어도 주택연금 신청이 가능합니다.
 - 그러나 부부가 다주택을 보유하신 경우에도 합산가격이 공시가격 12억원 이하이면 거주 주택을 담보로 주택연금에 가입하실 수 있습니다.
 - 다만, 합산가격이 공시가격 12억원을 초과하는 경우에는 2주택 보유자에 한하여 최초 주택연금 지급일로부터 3년 이내 담보주택 이외의 주택을 처분하는 조건으로 주택연금에 가입하실 수 있게 제도를 운영하고 있습니다.
 - 주택연금의 가입 대상주택은 주택법상 주택과 주택법상 준주택 중 노인복지주택 또는 주거 목적 오피스텔입니다.
 - 단, 확정기간혼합방식의 경우 노인복지주택 제외
 - 주택연금 가입이 가능한 노인복지주택은 공사 홈페이지(<http://hf.go.kr>)에서 확인가능

※ 이용이 불가능한 사례

- 가입신청일 현재 공시가격 12억원 초과 고가주택
- 자녀, 형제 등 제3자가 소유한 주택
- 기타 부동산(전, 답, 임야, 나대지, 잡종지 등) 또는 분양권
- 등기되지 않거나 대지와 건물 소유자가 다른 주택

- 주택연금은 가입자의 소득수준, 신용도, 주택담보대출 이외의 부채 이용여부와 관계 없이 신청하실 수 있습니다.
 - 다만, 신청일 현재 소유자*가 신용관리정보가 있는 경우에는 보증신청이 제한될 수 있습니다.
 - * 부부가 담보주택을 공동소유한 경우 가입자 본인 및 배우자 모두
 - “신용도”는 소득과 함께 일반 모기지론의 대출금 상환능력지표라고 할 수 있는데, 주택연금은 원리금 연체에 의한 Default(채무불이행)가 발생하지 않는 구조이므로 가입자격에서 신용 평가 점수를 고려하지 않습니다.

09

선순위 대출이 있는 경우도 주택연금 가입이 가능한가?



- 주택연금을 가입하고자 하는 주택에 선순위 대출이 있는 경우 이를 상환하여야 가입이 가능합니다.
- 다만, 선순위 대출상환이 어려운 고객님도 주택연금에 가입하실 수 있도록 주택연금 인출한도를 설정하고 인출한도 내에서 목돈을 인출하여 선순위 대출을 상환할 수 있는 제도를 운영하고 있습니다.
 - 따라서 선택하신 지급방식에 맞는 인출한도*를 사용하여 선순위 대출을 상환하시면서 주택 연금에 가입하실 수 있습니다.
 - * 종신훘합방식(대출한도의 50% 이내, 재건축등 분담금 납부자금용도의 경우 70% 이내), 확정기간혼합방식(대출한도의 50% 이내, 재건축등 분담금 납부자금용도의 경우 70% 이내, 단, 이중 5%는 지급기간 종료 후 사용 가능), 우대혼합방식(대출한도의 50% 이내, 재건축등 분담금 납부자금용도의 경우 70% 이내), 대출 상환방식(대출상환우대방식 포함 / 대출한도의 50% 초과 90% 이내)

※ 대출상환우대방식(24.6.3 신설)

대출상환방식 가입대상자가 우대형 요건*을 충족하면 우대지원금을 반영하여 월지급금 등을 지급

* 주택소유자 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2.5억원 미만의 1주택만 소유한 경우

10

배우자가 반드시 연대보증을 서야 하는가?



- 배우자가 반드시 연대보증을 서야 할 의무는 없습니다.
 - 다만, 담보주택을 부부가 공동으로 소유한 경우에는 한분은 피보증인이 되어야 하고 배우자는 연대보증을 서야 합니다.
 - 이는 주택의 소유권을 나눠 가진 분의 연대보증을 통해 향후 보증채무이행 시 발생할 수 있는 주택소유권 등과 관련된 분쟁소지 등을 없애기 위함입니다.
 - 따라서 저당권방식 주택연금에 가입한 후,
 - 가입자가 단독으로 소유하고 있던 담보주택의 소유지분 변동 등으로 인하여 담보주택을 공동소유하게 된 배우자는 연대보증인으로 입보하는 조건변경 절차가 필요하며,
 - 공동소유자로서 연대보증인이었던 배우자가 담보주택 지분 전부를 가입자 앞으로 소유권 이전등기하여 가입자 단독소유가 되는 경우 배우자의 연대보증채무를 면제하는 조건변경 절차가 필요합니다.

11

부부가 아니고 형제나 자매가 같이 살아도 가능한가?



- 부부가 아니고 형제 또는 자매와 같은 집에서 살고 있는 경우에도 주택연금 가입이 가능합니다. 그러나 가입자 사망 후 형제, 자매에 대한 주택연금 지급과 거주는 보장하지 않습니다.
 - 다만, 형제 또는 자매와 주택을 공동소유하고 있는 경우에는 주택연금 가입이 불가능합니다.

12

주택소유자가 입원중인데 배우자가 신청 가능한가?



- 주택연금을 이용하기 위해서는 원칙적으로 소유자가 공사와 대출은행의 서류에 각각 자필로 서명을 하여야만 합니다.
 - 따라서 소유자를 대신하여 배우자가 서명하는 것으로 보증약정 또는 주택연금 대출약정을 할 수는 없습니다.
 - 다만, 소유자가 사고 등으로 입원중인 경우 필요하다면 공사 또는 금융기관 직원이 직접 방문하여 서명을 받을 수 있도록 도와드리고 있습니다.

13

주택소유자가 가입을 판단하기 어려운 상태여도 가입이 가능한가?



- 치매 등으로 인하여 주택소유자나 배우자에게 의사능력 또는 행위능력이 없거나 부족한 경우에는 성년후견제도를 이용하여 주택연금에 가입하실 수 있습니다.
- 법원이 선임한 후견인(법정대리인) 등을 통해 가입 가능하며, 주택의 담보제공에 대한 법원의 허가* 또는 후견감독인의 동의 등이 추가로 필요할 수 있습니다.
 - * 성년후견인 또는 한정후견인의 대리에 의하여 가입하는 경우

※ 성년후견제도란?

- 질병, 장애, 노령 등으로 인해 사무처리 능력에 도움이 필요한 성인에게 가정법원의 결정으로 선임된 후견인이 재산관리 및 일상생활에 관한 폭넓은 보호와 지원을 제공하기 위한 제도
- 절차 : 관할가정법원에 후견개시 심판청구 > 조사/정신감정 > 가사조사 > 심문 > 후견개시, 후견인 지정 > 확정, 후견등기
(일반적으로 3~6개월 소요되나, 분쟁이 있거나 감정이 필요한 경우 지연될 수 있습니다.)

14

주택연금을 이용하다가 이혼하게 되면?



- 이혼을 한 경우에도 주택소유자(가입자)는 주택연금을 계속 지급받지만, 주택소유자인 본인이 사망하면 이혼한 배우자는 주택연금을 승계할 수 없습니다.
 - 또한 미혼인 가입자가 이용 도중에 재혼으로 배우자가 생기게 되는 경우, 그 재혼한 배우자는 가입자가 사망한 후 주택연금을 이어받을 수 없고 주택소유자가 사망하면 월지급금 지급이 중단됩니다.
- 즉, 가입자가 이용 도중 사망한 경우 주택연금을 이어받을 수 있는 배우자는 가입 시부터 계속하여 법률상 혼인관계에 있는 배우자이며, 이혼을 하거나 도중에 재혼을 하시는 경우에는 주택연금이 지급되지 않습니다.

15

공적연금을 받고 있는데 주택연금 이용이 가능한가?



- 공무원연금 등 공적연금을 받고 계신 경우에도 주택연금을 이용하실 수 있습니다.
 - 주택연금은 주택을 소유하고 있으나 특별한 소득이 없거나, 있더라도 부족하여 노후생활이 불안정한 고령층에게 주택을 담보로 노후생활자금을 지원해 주는데 그 의미가 있기 때문입니다.
- 또한, 주택연금은 매월 지급받는 연금이지만 실제로는 주택을 담보로 한 대출이기 때문에 주택연금의 월지급금은 소득에 포함되지 않습니다.
 - 주택연금 월지급금은 소득에 포함되지 않기 때문에 주택연금에 가입하는 경우에도 기초노령연금 등 공적연금 수령에는 전혀 불이익이 발생하지 않습니다.

16

기초생활수급자가 주택연금을 받으면 어떻게 되나?

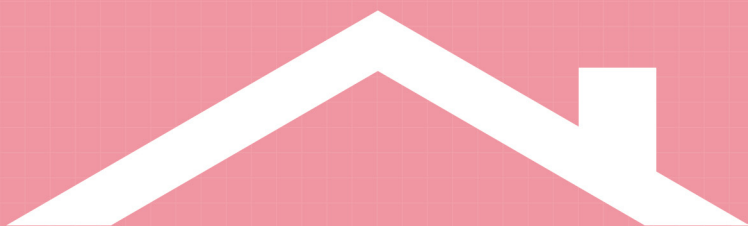


- 기초생활수급자의 경우 급여자격 판정 시 주택연금의 월지급금의 50%는 소득으로 반영되고 보증잔액은 부채로 반영되며, 그에 따라 주택연금 월지급금 만큼 수급액이 감소하거나 수급 자격을 상실하실 수 있습니다.
 - 보건복지부는 '17.2월 기초생활수급자의 재산소득 산정 시 월지급금의 50%만 소득으로 반영하도록 개선(기존 100% 반영)하였으나, 수급자의 재산에서 주택연금 담보주택에 대한 일정부분(대도시 1억원 한도)을 공제해 오던 조항을 삭제하여 불리함은 여전히 존재합니다.

2025

주택연금

백문백답



03

신탁방식 주택연금



17. 신탁방식 주택연금이란?	30
18. 신탁방식의 장·단점 및 특징은?	31
19. 신탁방식과 저당권 방식의 차이점(비교표)	32
20. 신탁방식에서 귀속권리자는 어떻게 지정하나?	34

17

신탁방식 주택연금이란?

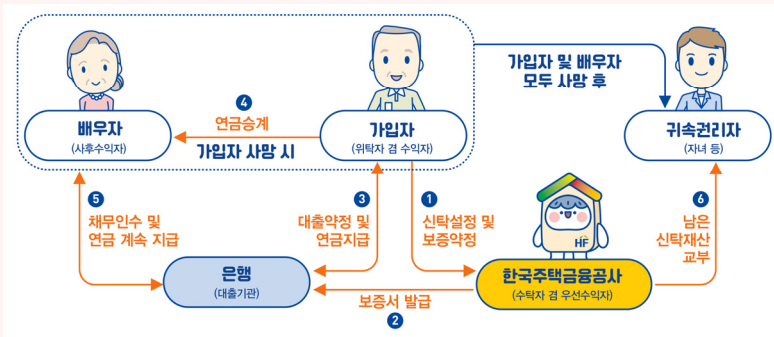


- 주택소유자가 공사와 신탁계약을 체결하여 해당주택을 공사에 신탁 등기(소유권 이전) 하고, 공사는 이를 담보로 가입자가 금융기관으로부터 주택연금을 평생 수령할 수 있도록 보증하는 상품입니다.
- 주택소유자는 주택연금 가입을 위한 담보제공 방식으로 저당권방식과 신탁방식 중 하나를 선택하실 수 있습니다.

※ 신탁계약 주요내용

주택소유자(위탁자)는 주택을 신탁(소유권 이전)하고 신탁계약에 따라 연금수급권 및 해당 주택을 거주·사용·수익할 권리를 가지며 배우자를 사후수익자로 지정하여, 가입자 사망 후 배우자에게 해당 권리가 자동승계됨

[신탁방식 주택연금 구조도]



- (우선수익자) 담보주택 처분 시 우선적으로 주택연금대출 채권을 회수(공사)
- (사후수익자) 신탁계약 시 배우자로 지정되며, 가입자 사망 후 담보주택에 계속 거주하며 주택연금을 자동승계
- (귀속권리자) 가입자와 배우자가 모두 사망하면 신탁사무의 계산을 승인하고 잔여신탁 재산을 수령

18

신탁방식의 장·단점 및 특징은?



○ 신탁방식의 장점

신탁방식의 경우 가입자가 사망하더라도 법정상속인의 동의 없이 신탁계약에 따라 배우자가 연금을 자동승계할 수 있으며, 보증금 있는 임대차계약이 가능하기 때문에 유희공간 임대를 통해 노후소득 증대가 가능하다는 장점이 있습니다.

○ 신탁방식의 단점

❶ 신탁방식에서는 수탁자인 공사가 대내외적으로 주택소유권자가 되기 때문에 신탁 종료 후에도 신탁 계산 및 승인, 잔여재산 교부 등의 절차가 진행되어야 합니다. 그로 인해 신탁 종료 후 주택 소유권 이전에 일정 기간이 소요될 수 있습니다.

❷ 또한, 공사의 신탁등기가 유지된 채 재건축·재개발 사업이 진행되면, 주택연금을 계속 이용할 수 없습니다. 이 경우에는 담보취득방식을 저당권 방식으로 변경한 후 재건축·재개발 사업에 참가하셔야 합니다.

그리고, ❸ 본인 및 배우자가 모두 사망하여 귀속권리자가 해당 주택을 승계할 경우 귀속권리자의 취득세 납세부담이 달라질 수 있습니다. (7번 문답 참고)

○ 신탁방식의 특징

귀속권리자 지정 : 신탁방식에서는 가입자와 배우자가 모두 사망하여 신탁이 종료될 때 신탁의 계산을 승인하고 잔여 신탁 재산을 교부받을 귀속권리자를 지정해야 합니다. 귀속권리자는 잔여 신탁재산을 교부받을 권리와 신탁계약을 정산 할 의무를 가집니다. (저당권방식의 경우 민법에 따라 법정상속인에게 귀속됨)

19

신탁방식과 저당권 방식의 차이점 (비교표)



구분	저당권방식	신탁방식
의미	주택연금에 대한 보증을 받기 위해 <u>주택에 근저당권을 설정하여 공사에게 담보 제공</u> ※ 등기상 소유자는 <u>가입자</u> 입니다.	주택연금에 대한 보증을 받기 위해 <u>주택을 공사(수탁자 겸 우선수익자)에 신탁하여 담보 제공</u> ※ 등기상 소유자는 <u>공사</u> 가 됩니다.
배우자의 연금승계	가입자 사망 시 <u>자녀 동이가 없으면</u> ↓ <u>배우자가 주택연금을 계속 받지 못할 수 있음</u> ※ 배우자가 주택 전부를 상속받아야 하기 때문입니다.	가입자 사망 시 <u>자녀 동이가 없더라도</u> ↓ <u>배우자가 주택연금을 계속 받고 주택에 계속 거주할 수 있음</u>
임대차 가능여부	<u>보증금 있는 임대 불가능</u> (보증금 없는 월세만 가능)	<u>보증금 있는 임대 가능</u> ※ 보증금은 공사가 금융기관에 예치하여 관리하고 정기예금 수준의 운용수익을 드립니다. ※ 보증금 있는 임대는 동시에 4건까지만 가능합니다.
연금수령 종료 후	주택 처분금액에서 연금대출 상환 후 남은 금액은 민법에 따라 <u>법정상속인에게 귀속</u>	주택 처분금액에서 연금대출 상환 후 <u>남은 금액은 신탁계약에 따라 귀속권리자에게 교부</u> ※ 가입자가 직접 귀속권리자를 개별지정하거나 자녀 전원을 귀속권리자로 포괄지정할 수 있습니다.
담보실행 방법	(원칙) 법원 경매	(원칙) 한국자산관리공사 온비드 공매
담보실행 절차 및 소요기간	- 절차 복잡, 장기간 소요 (약 8~14개월) - 폐쇄시장에서의 경매 - 처분가격 및 절차의 경직성	- 절차 간편, 단기간 소요 (약 2~6개월 내외) - 일반공개시장에서의 공매 - 처분가격 및 절차의 융통성

구분	저당권방식	신탁방식
등록세 및 재산세	<p>(등록세) '27.12.31.까지 50% 감면 (가입자 부담)</p> <p>- 「지방세특례제한법」 제35조에 따라 등록면허세* 50% 감면 * 저당권 설정금액의 0.2%</p> <p>- 등록면허세 감면으로 지방교육세*도 50% 감면 효과 * 등록면허세의 20%</p>	<p>(등록세) 감면 없음</p> <p>- 단, 신탁방식 주택연금 가입자는 공사가 해당 비용* 전액 지원 * 신탁방식 주택연금은 가입 시 등록면허세 6,000원과 지방 교육세 1,200원이 정액으로 발생</p>
	<p>(재산세) 1가구 1주택자 대상 과세표준 구간별 ①일반감면과 주택연금 가입자 대상 ②특별감면 중 경감효과 더 큰 1가지만 적용</p> <p>※ (참고) 일반감면·특별감면 관련</p> <ul style="list-style-type: none"> - ①일반감면 : 「지방세법」에 따라 주택연금 가입과 무관하게 적용되는 감면 (~'26년까지) - ②특별감면 : 「지방세특례제한법」에 따라 주택연금 가입자에게 적용되는 감면 (최대25%, ~'27년까지) 	
본인·배우자 사망 후 부동산 승계 시 취득세	<p>- (납세의무자) 법정상속인</p> <p>- (납부세율) 2.8%*</p> <p>* (무주택자가 상속받아 1세대 1주택자가 되는 경우 0.8%)</p>	<p>- (납세의무자) 귀속권리자</p> <p>- (납부세율) 지자체 판단에 따라 결정</p> <p>※ 지자체가 부동산 승계를 무상취득으로 판단 시 3.5%, 기타취득으로 판단 시 4% (해당 세율은 기본 세율일 뿐이며, 주택보유수, 해당 주택의 조정대상지역 해당 여부 등에 따라 세율이 초과될 수 있음)</p>
담보해지	<p>근저당권 말소만으로 해지 가능</p>	<p>- 신탁계약 해지에 따른 종료 절차 진행으로 일정 기간 소요될 수 있음</p> <p>[신탁 종료 절차]</p> <ol style="list-style-type: none"> ① 신탁의 종료 및 신탁사무처리비용 정산 ② 신탁사무 계산 및 승인 ③ 담보주택을 권리자에게 인도 또는 (공매처분시) 잔여 신탁재산을 권리자에게 교부

* (유의사항) 사안별 정확한 적용세율 및 납세방법 등은 과세권자인 지자체 및 세무사와 상담하시기 바랍니다.



- 신탁방식 주택연금은 가입자와 배우자가 모두 사망하여 신탁이 종료될 경우 신탁의 계산을 승인하고 잔여 신탁재산을 교부 받을 귀속권리자를 지정해야 합니다.
 - 귀속권리자 지정 방법은 ①개별지정과 ②포괄지정 중 위탁자가 자유롭게 선택합니다.(택1)
 - ① 담보주택이 부부 공동소유인 경우에는 부부가 합의하여 하나의 귀속권리자 지정 방법을 선택하고, 선택한 지정방법에 따라 각자의 신탁부동산 지분에 관한 귀속권리자를 지정합니다.
 - ② 개별지정은 위탁자별로 1인 이상의 귀속권리자를 지정하여 성명, 주민등록번호, 주소, 귀속비율을 신탁계약서에 기재합니다.
 - ③ 포괄지정은 포괄지정 대상자 전원을 귀속권리자로 지정하는 방법으로 신탁계약서에 별도의 인적사항을 기재하지 않습니다. 이 경우 귀속비율은 균분합니다.
 - ④ 법인은 귀속권리자가 될 수 없으며, 대한민국 국민이 아닌 자는 공사가 요청하는 조치를 취할 수 있는 경우에만 귀속권리자가 될 수 있습니다. 포괄지정 대상자 중 대한민국 국민이 아닌 자가 있는 경우 공사가 요청하는 조치를 취하지 않으면 포괄지정할 수 없습니다.
 - ⑤ 위탁자 또는 사후수익자*는 귀속권리자를 변경할 수 있습니다. 신탁계약 체결 시와 마찬가지로 개별지정 및 포괄지정의 방법으로 귀속권리자를 변경 또는 추가지정 할 수 있습니다.
 - * 사후수익자는 위탁자가 사망한 경우로서 위탁자가 지정한 귀속권리자가 모두 사망한 경우 등에 한하여 변경 가능
 - ⑥ 위 ②, ③에 따른 개별지정 및 포괄지정 시 귀속권리자로 지정 가능한 자는 다음과 같습니다.

지정 방법	귀속 비율	귀속 권리자의 정보 제공동의	위탁자 자녀 유무	지정대상(택1)
① 개별 지정	균분 (지정 가능)	필요	자녀 있는 경우	<p>다음 중 1인 이상 지정</p> <p>①위탁자의 자녀 ②위탁자의 자녀의 배우자, ③위탁자의 손자녀 ④보증약정 이후 혼인한 위탁자의 배우자</p>
			자녀 없는 경우	<p>위에 해당하지 않는 자 중 1인 지정</p> <p>다음 중 1인 이상 지정</p> <p>①위탁자의 3촌 이내 혈족(손자녀, 형제, 조카 등) ②위탁자의 2촌 이내 인척(배우자의 자녀 등) ③보증약정 이후 혼인한 위탁자의 배우자</p>
② 포괄 지정	균분 (지정 불가)	불필요	자녀 있는 경우	자녀 전원
			자녀 없는 경우	<p>다음 중 1가지를 선택하여 지정</p> <p>①사후수익자(배우자)의 자녀 전원 ②위탁자의 형제·자매 전원 ③위탁자의 손자녀 전원</p>

2025

주택연금

백문백답



04

이용안내



21. 공사에서 주택연금을 직접 지급하나?	38
22. 주택연금은 모든 금융기관에서 취급하나?	38
23. 주택연금 신청 시 업무처리 절차 및 단계별 부대비용은?	39
24. 주택연금 가입 시 고객이 직접 부담해야하는 비용은?	40
25. 주택가격은 어떻게 평가하나?	41
26. 감정평가 가격은 주택매매 시세보다 낮을 텐데?	41
27. 주택연금 신청 후 연금수령까지 얼마나 걸리나?	42
28. 주택연금에 가입하면 주택소유권은 누가 갖게 되나?	42
29. 주택연금 가입자는 담보주택에 어떠한 의무를 지는가?	43
30. 근저당권등기·신탁등기는 어떻게 설정되나?	44
31. 주택소유자가 사망하면 배우자는 어떻게 보장받나?	46
32. 가입 후 주택연금 대출 금융기관을 바꿀 수 있나?	47
33. 이용하다가 목돈이 생기면 상환할 수 있는가?	47
34. 주택처분가액으로 대출을 상환하고도 모자라거나 남으면?	48
35. 주택연금 이용 도중 해지할 수 있는가?	48
36. 계약이 종료되는 사유는?	49
37. 이용 중 저당권방식↔신탁방식으로 바꿀 수 있는가?	50
38. 담보취득방식 변경 신청할 수 있는 요건이 따로 있나?	51
39. 담보취득방식 변경에 비용이 드는지? 누가 부담하는지?	52
40. 주택연금 지킴이 통장이란?	53

21

공사에서 주택연금을 직접 지급하나?



- 주택연금 지급은 공사가 하는 것이 아니고 금융기관이 대출을 발생시켜 지급합니다.
 - 공사는 대출 금융기관들이 주택가격 하락 등으로 인한 손실 등을 걱정하지 않고 고객에게 종신까지 주택연금을 지급하도록 보증하는 보증기관으로서의 역할을 수행합니다.
- 고객이 공사에 가입상담 및 가입신청을 하면 공사는 보증여부를 결정한 후 고객이 대출받기 희망하는 금융기관으로 보증서를 발송하게 됩니다.
 - 금융기관에서는 보증서 수령 후, 고객과 대출약정을 맺고, 대출을 발생시켜 고객에게 주택연금을 지급하게 됩니다.

22

주택연금은 모든 금융기관에서 취급하나?



- '25.3월 현재 시중은행 및 지방은행, 보험사, 농협상호금융을 포함하여 모두 16개 금융기관에서 주택연금을 취급하고 있습니다.
 - 국민, 기업, 농협, 신한, 우리, 하나, iM뱅크(구 대구), 경남, 광주, 부산, 전북, 제주, 수협, 농협상호금융, 교보생명, 흥국생명
 - 내집연금 3중세트*의 경우 보험사에서는 취급하지 않습니다.
 - * 주택담보대출 상환용 주택연금, 주택연금 사전예약 보금자리론, 우대형 주택연금
- ※ 공사에서 보증하는 주택연금은 2007. 7. 12일부터 판매되고 있습니다.

23

주택연금 신청 시 업무처리 절차 및 단계별 부대비용은?



○ 업무처리 상세절차 및 부대비용

- 비용은 최초 월지급금 수령 시 납부할 수 있습니다.

업무처리 상세절차	부대비용	수입주체
상담		
↓		
신청 및 접수		
↓		
주택가격 평가	감정평가수수료 ^{주1)}	공사와 협약을 맺은 감정평가기관
↓		
심사 및 승인		
↓		
담보설정 (근저당권설정·신탁등기)	근저당권설정·신탁등기 비용 ^{주2)} 등록면허세·지방교육세 ^{주3)}	법무사, 등기소 지방자치단체
↓		
보증서 발급		
↓		
연금대출 약정	인지세 ^{주4)}	금융기관
↓		
연금대출 실행	초기보증료, 연보증료 ^{주5)}	공사

- 주1) 감정평가 진행 시 감정평가기관에 지급하는 비용으로, 필요 시 주택가격 2.5억원 미만 1주택자 가입자 중 신청 접수일 기준 적용 가능한 인터넷이세가 없는 경우 감정평가비용 지원
- 주2) 법무사수수료, 등기신청수수료 등 등기업무를 위탁하는 경우에 발생하는 비용으로, 현재 공사에서 담보설정비용 전부 또는 일부 지원(예산 상황에 따라 변동 가능)
- 주3) 저당권방식의 경우 근저당권 설정에 따른 등록면허세(설정액의 0.2%) 및 지방교육세(등록세액의 20%)등이 발생하나, 고객 직접 납부 시 「지방세특례제한법」에 따라 등록면허세의 최대 50% 감면되어 비용지원 대상에서 제외, 신탁방식의 경우 공사가 비용 지원(예산 상황에 따라 변동 가능)
- 주4) 대출약정 시 총대출한도에 따라 인지세 납부(대출한도 5천만원까지는 0원, 5천만원초과 1억원까지는 7만원, 1억원초과 10억원까지는 15만원)하되, 취급은행 및 고객이 각각 50%씩 부담
- 주5) 초기보증료는 주택가격의 1.5%(대출상환방식(대출상환우대방식 포함)의 경우 1.0%)이며 최초 대출실행시 1회 발생, 연보증료는 보증잔액의 연 0.75%(대출상환방식(대출상환우대방식 포함)의 경우 1.0%)로 매월 발생하되 모든 보증료는 대출을 발생시켜 납부하는 방식으로 직접 현금으로 납부하지 않음

24

주택연금 가입 시 고객이 직접 부담해야하는 비용은?



- 저당권방식의 경우 가입자가 등록면허세·지방교육세* 및 대출약정인지세를 부담하며, 신탁방식의 경우 가입자가 대출약정인지세를 부담합니다.(감정평가 진행 시 수수료 별도 부담)
 - * 저당권 방식의 경우 등록면허세 본인 납부 시 감면혜택이 발생함에 따라 공사 비용지원 대상에서 제외
 - 현재 주택연금 가입 시 한시적으로 담보설정비용을 지원하고 있어 법무사수수료, 등록면허세·지방교육세(신탁방식만), 등기신청수수료 및 등본제증명 발급비용을 공사에서 전부 또는 일부 지원합니다.
 - 다만, 등기가 설정된 이후 고객 측의 사유로 인한 신청취소 또는 약정철회 등의 경우 공사에서 지원한 비용을 회수합니다.
 - 그러나 등기명의인 표시변경등기, 건축물대장의 표시사항 변경 등 고객의 사정으로 발생하는 추가 비용은 고객이 직접 부담해야 합니다.

[고객 직접 부담 비용 요약]

(70세, 5억주택, '25.3월 기준, 단위: 원)

항목	저당권방식	신탁방식
법무사수수료 및 등기비용	-	-
등록면허세·지방교육세	1,104,000*	-
대출약정인지세	75,000	75,000
감정평가수수료(진행시)	(정식감정 754,600 약식감정 1,100)	(정식감정 754,600 약식감정 1,100)
합계	1,179,000	75,000

* 부기등기의 등록세 및 지방교육세 포함

- 또한, 주택가격 2.5억원 미만 가입자 중 신청접수일을 기준으로 적용 가능한 인터넷 시세가 없어 감정평가가 필요한 경우 감정평가비용을 지원하고 있습니다.
 - 감정평가 진행 후 고객 변심, 대출미실행 등으로 감정평가서를 수신한 후 취소하는 경우, 고객이 감정평가기관으로 관련 비용(정식감정의 경우 실비(44,000원), 약식감정의 경우에는 수수료(1,100원))를 직접 납부해야합니다. 또한, 약정철회 시에는 실비와 감정평가 수수료 전액을 직접 납부하셔야 합니다.

25

주택가격은 어떻게 평가하나?



- 주택연금의 담보주택가격은 공신력 있는 기관이 제공하는 인터넷시세, 국토교통부의 주택공시가격, 공사와 협약을 체결한 감정평가기관의 감정평가액을 기준으로 평가합니다.
 - 주택연금 담보대상주택의 가격평가는 ① 한국부동산원의 인터넷 시세 ② 국민은행의 인터넷 시세 ③ 공시가격(공시가격이 없는 경우 시가표준액) ④ 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액을 순차적으로 적용합니다.
 - 고객이 요구하는 경우에는 감정평가액을 우선 적용하며, 감정평가비용은 고객이 부담합니다.
 - 아파트 등의 최저층은 하한평균가를 적용하고 기타 층은 중간 값(한국부동산원 인터넷 시세의 상한평균가와 하한평균가의 산술평균) 또는 일반평균가(국민은행)를 적용합니다.
 - 일반 주택담보대출처럼 LTV를 적용하거나 소액입차보증금을 차감하지 않고 주택가격의 100%를 전부 인정하게 됩니다.
 - 다만, 분양가격 또는 매매계약서상의 매매가격이나 신청인이 임의로 제시하는 가격은 인정하지 않습니다.

26

감정평가 가격은 주택매매 시세보다 낮을 텐데?



- 보통 감정평가 가격은 소비자가 느끼는 자기 집의 가격보다 낮을 수 있습니다.
 - 고객들은 일반적으로 주택가격을 거래시장의 매매호가를 기준으로 생각하는 경향이 있으나, 대출을 취급하는데 있어서 호가나 부동산중개업체에서 제시하는 주관적인 가격을 수용하기는 어렵습니다.
 - 공사의 보증자리론이나 은행권의 주택담보대출은 공정하고 객관적으로 인정될 수 있는 가격 산정을 위하여 공신력 있는 기관이 제공하는 시세 또는 외부감정평가 법인이 평가한 금액을 기준으로 하고 있습니다.

27

주택연금 신청 후 연금수령까지 얼마나 걸리나?



- 고객이 공사의 지사에 내방하여 주택연금에 대한 자세한 상담을 받으신 후 신청을 결정하고 필요서류들을 제출하시면, 공사에서 주택에 대한 담보주택조사 및 주택보유수 확인 등의 심사과정을 거치게 됩니다.
 - 공사의 심사과정이 끝나면 주택연금 신청 시 대출을 받기로 정한 금융기관에서 주택연금 대출에 대한 약정을 체결하신 후 매월 월지급금을 수령하실 수 있습니다.
- 공사에서는 고객님의 편의를 위해 표준처리기간을 1개월로 정하고 있으나, 상담·신청·심사업무 및 이후 금융기관의 연금대출까지는 통상 2~3주 정도가 소요됩니다. 다만, 관할지사의 사정에 따라 달라질 수 있습니다.

28

주택연금에 가입하면 주택소유권은 누가 갖게 되나?



- **(저당권방식)** 주택연금을 가입하는 경우에도 주택의 소유권은 고객님께서 계속해서 유지하게 됩니다.
 - 따라서 주택의 사용과 처분에 대해서는 고객님의 자유롭게 결정하실 수 있습니다.
 - 다만, 공사는 주택연금으로 인하여 발생할 대출채권을 확보하기 위해서 해당 주택에 대하여 1순위 근저당권을 설정하게 됩니다.
- **(신탁방식)** 신탁방식 주택연금 가입자(위탁자)가 주택연금을 이용하는 동안 신탁계약에 따라 소유자 명의를 공사로 이전해 놓는 것일 뿐입니다.
 - 따라서, 가입자는 담보주택의 실질적인 소유자로서 해당주택에 계속 거주하며 주택을 사용·수익할 권리를 가지며, 주택의 보존·유지·수선 의무도 함께 부담합니다.
 - 주택연금 이용 중 가입자가 원하거나 종료되는 경우에는 그동안 수령한 주택연금대출잔액을 상환하시면 가입자에게 다시 주택의 소유권 이전이 가능합니다.

29

주택연금 가입자는 담보주택에 어떠한 의무를 지는가?



- **(주택관리)** 공사는 담보취득을 위해 주택에 근저당권을 설정하거나(저당권방식) 소유권을 이전(신탁방식) 받는 것일 뿐이며, 담보주택의 보존·유지·수선 의무는 모두 가입자가 부담합니다.
 - 따라서 주택의 관리비, 수리비 등 주택의 수선·유지비용은 가입자가 부담하여야하며, 만약 임대차계약이 있는 경우에는 임차인이 임차목적에 맞게 담보주택을 사용할 수 있도록 관리하여야 합니다.
- **(납세의무)** 공사가 주택에 저당권을 설정하거나 주택을 공사에 신탁하더라도 기존과 같이 가입자가 재산세, 종합부동산세 등의 납세의무를 부담*합니다.
 - * 「지방세법」 및 「종합부동산세법」에 따라 신탁한 주택도 가입자의 보유 주택수 및 주택가액에 합산되어 과세됩니다.
 - 가입자가 보유세 등을 납부하지 않을 경우, 주택연금 지급이 정지되고 주택연금대출잔액을 상환해야 할 수도 있습니다.
- **(기타)** 재산세, 종합부동산세, 취득세, 양도세 등 세금과 지역가입자의 건강보험료 산정 시에도 연금가입 주택(신탁 주택 포함)은 가입자 재산으로 포함됩니다.

30

근저당권등기·신탁등기는 어떻게 설정되나?



[저당권방식]

- 저당권방식 주택연금의 근저당권 설정액은 최초보증기한*의 예상주택가격으로 합니다. 다만, 고객이 특별히 요청하는 경우 근저당권 설정액을 예상 보증금액의 120%로 할 수 있습니다.

* 부부 중 나이가 적은 분 기준으로 100세의 말일

- ① **(설정비용 완화)** 등록세는 저당권설정액을 기준으로 부과되므로 최초보증기한의 예상주택가격으로 설정하는 것이 예상 보증금액의 120%를 설정하는 경우보다 근저당권 설정비용이 더 적게 발생합니다.

- (예시) 주택가격 3억원, 연령 70세인 경우 등록세 및 교육세는 ① 최초보증기한의 예상주택가격 선택 시 657,600원 ② 예상 보증금액의 120% 선택 시 1,310,400원(2025. 3월 기준)
 ※ 법무사수수료, 등기신청수수료 및 등본제증명 발급비용을 현재 공사에서 전부 또는 일부 지원합니다.
 (예산 상황에 따라 변동 가능)

- ② **(추가설정 시기)** 대출잔액이 근저당권 설정액을 초과할 것으로 예상되는 때 추가설정(채권 최고액 변경)을 해야 하며, 최초보증기한의 예상주택가격으로 설정하는 경우 예상 보증금액의 120%를 설정하는 경우보다 대출잔액이 설정금액에 일찍 도달하여 추가설정 가능성이 높으며 그 시기가 앞당겨집니다.

- 근저당권 추가설정 시 비용이 발생하고, 공사에 방문하여 필요서류 등을 작성해야 하며 추가설정에 응하지 않게 되면 주택연금이 지급정지 됩니다.

- ③ **(후순위 근저당권 설정)** 최초보증기한의 예상주택가격으로 설정한 경우에는 후순위 근저당권을 설정할 수 없습니다. 다만, 예외적으로 예상 보증금액의 120%를 선택한 경우 채권확보에 지장이 없을 것으로 판단하여 공사가 동의한 경우에 한해 주택연금 이용 중 후순위근저당권 설정이 가능합니다.

[신탁방식]

- 신탁방식 주택연금은 가입자와 배우자를 수익자로, 공사를 수탁자 겸 공동수익자로 하여 소유 주택에 신탁등기를 합니다. 공사의 우선수익권한도액*은 최초보증기한**까지 예상보증금액의 120%로 합니다.

* 공동수익자인 공사가 담보주택의 처분대금 등 신탁재산으로부터 우선하여 금전을 지급받을 권리(우선수익권)에 기해 지급받게 될 금액의 한도

** 부부 중 나이가 적은 분 기준으로 100세의 말일

- ① **(설정비용)** 신탁등기 시 등록세(지방교육세 포함)는 가입자의 나이 및 주택가격에 관계없이 7,200원입니다.

※ 법무사수수료, 등록면허세·지방교육세(신탁방식만), 등기신청수수료 및 등본제증명 발급비용을 현재 공사에서 전부 또는 일부 지원합니다.(예산 상황에 따라 변동 가능)

- ② **(추가설정 시기)** 대출잔액이 우선수익권 한도액을 초과할 것으로 예상되는 때 공사 요청에 따라 추가설정(우선수익권 한도액 변경)을 해야 합니다.

- 우선수익권 한도액 변경 시 비용이 발생하고, 공사에 방문하여 필요서류 등을 작성해야 하며 추가설정에 응하지 않게 되면 주택연금이 지급되지 됩니다.

- ③ **(후순위 근저당권 설정 불가)** 신탁방식에서는 보증금액의 120% 이상을 우선수익권 한도액으로 설정하여도 소유권이 공사에 있으므로 후순위 담보대출 및 근저당권 설정이 불가능합니다.

31

주택소유자가 사망하면 배우자는 어떻게 보장받나?



[저당권방식]

- 공사가 보증하는 주택연금은 「부부 모두 종신보장」을 원칙으로 설계되어 있습니다.
 - 따라서 주택 소유자가 중도에 사망하더라도 그 배우자가 사망할 때까지 계속하여 주택 소유자와 동일한 주택연금을 지급받을 수 있습니다.
- 가입자가 사망하여 최초 가입하실 때부터 계속 혼인관계에 있는 배우자가 주택연금을 이어받기 위해서는 가입자의 사망일로부터 6월 이내에 채무인수 절차를 진행해야 합니다.
 - 채무인수 절차란,
 - ① 상속인들의 동의를 받아 배우자 앞으로 담보주택 소유권을 전부 이전한 후(신탁방식 주택연금의 경우는 제외)
 - ② 관할지사 내방하여 근저당권설정변경계약 체결 등 채무인수 관련 서류를 작성*하고 채무인수 심사에 필요한 서류를 제출하여야 하며,
 - * 사전채무인수약정을 하지 않은 경우 채무인수 약정도 필요합니다.
 - ③ 최종적으로 은행에 방문하여 연금통장 개설 등의 절차를 진행하여야 합니다.

[신탁방식]

- 공사와 가입자의 신탁계약은 유언대용신탁으로, 가입자 사망 시 배우자(사후수익자)는 신탁계약에 따라 가입자의 수익권을 승계하도록 설계되었습니다.
 - 따라서, 배우자는 별도의 상속등기 및 위탁자 변경절차 없이 주택연금 채무인수만으로도 담보주택 거주·수익권 및 연금수급권을 승계 받습니다.
 - 배우자는 공사 관할지사로 채무인수를 신청하여 필요한 서류를 제출해주셔야 하며, 최종적으로 은행에 방문하시어 연금통장 개설 등의 절차를 밟게 됩니다.

32

가입 후 주택연금 대출 금융기관을 바꿀 수 있나?



- 주택연금은 공사에서 발급하는 보증서를 기초로 대출 금융기관에서 고객에게 생활비를 대출해드리는 제도입니다.
 - 다만, 공사는 가입 시 고객이 선택한 금융기관만을 대상으로 보증서를 발급하기 때문에, 가입 후에 대출 금융기관을 바꾸는 것은 불가능합니다.

33

이용하다가 목돈이 생기면 상환할 수 있는가?



- 주택연금 고객께서는 이용기간 중 언제든지 대출잔액을 일부 또는 전부 상환하실 수 있습니다.
 - 가입자의 사망이나 주택의 매각 등으로 계약의 효력이 종료되기 전에는 대출잔액의 일부나 전부를 상환할 수 있습니다. 대출잔액의 일부를 상환하면 대출잔액이 줄어들어 대출이자와 보증료 부담을 줄일 수 있습니다.
 - 또한, 개별대출금 상환의 경우(이자 및 보증료를 포함하여 최대상환가능금액 이내 상환 시) 조건변경을 통해 1회에 한하여 인출한도 회복이 가능합니다.
 - 중도상환에 따른 수수료는 별도로 부담할 필요가 없음이며, 언제든지 대출잔액을 전부 상환하면 계약은 자동 해지됩니다.

34

주택처분가액으로 대출을 상환하고도 모자라거나 남으면?



- 주택연금은 주택처분가액으로 대출금 상환 후 부족한 금액이 있더라도 특별한 사정이 없는 한 다른 재산 또는 상속인에게 청구하지 않는 이른바 “비소구 대출”입니다.
 - 예를 들어 사망 시 대출잔액이 3억 2천만원이고 주택이 3억원에 경매 처분된 경우에도 부족금액 2천만원은 별도로 청구하지 않습니다.
 - 또한, 사망한 고객이 해당 주택 이외의 다른 재산을 남겨 놓았거나 재산을 상속받는 자녀가 있더라도 더 이상 청구권을 행사하지 않습니다.
 - 즉, 주택연금 대출잔액의 회수는 당해 담보주택 가격 범위 내에서만 행사할 수 있도록 법에서 정하고 있습니다.
 - 다만, 조세채권, 퇴직금 채권 등으로 인해 담보주택에서 회수하지 못하는 금액에 대하여는 다른 재산에 대하여도 구상권을 행사할 수 있도록 법에서 정하고 있습니다.
- 물론 주택처분 가격으로부터 대출잔액을 전부 회수하고 남는 부분이 있을 경우에는 당연히 상속인(신탁방식의 경우 귀속권리자)에게 돌려주게 됩니다.

35

주택연금 이용 도중 해지할 수 있는가?



- 주택연금은 가입자가 이용 도중에 언제든지 대출금을 전부 상환하고 보증을 해지할 수 있습니다.
 - 주택연금 중도 해지를 원하는 경우 관할지사나 취급 금융기관 지점에서 상환해야하는 연금 대출잔액을 확인한 후, 취급 금융기관 지점에서 대출 잔액을 모두 상환하시면 됩니다.*
 - * 상환 후 상환영수증 관할지사에 제출 필요, 주택연금 관련 등기는 별도로 말소 필요
 - 중도해지 시 상환해야 하는 금액은 최대 주택처분금액 범위(주택가격) 내에서 상환시점의 연금 대출잔액으로, 연금지급액(월수령액, 개별인출금)+보증료(초기보증료, 연보증료)+대출이자를 합산한 금액입니다.
 - 상환은 주택을 처분하거나 직접 현금으로 상환하실 수 있으며, 중도상환에 따른 수수료는 별도로 부과되지 않습니다.



- 공사법 상 다음의 사유가 발생하면 계약해지 사유에 해당되어 금융기관이 공사에 보증채무이행을 청구할 수 있습니다.
 - 주택 소유자와 배우자가 모두 사망한 경우
 - 주택 소유자가 사망한 후 6개월 이내에 배우자 앞으로 주택소유권 이전(신탁방식의 경우 제외) 및 채무인수를 완료하지 않은 경우
 - 주택 소유자와 배우자가 모두 담보주택에서 다른 곳으로 주민등록을 이전한 경우 (다만, 주민등록을 이전한 주택을 담보주택으로 변경하는 경우와 실거주 예외 인정 사유에 해당되어 공사의 승인을 받은 경우는 제외)
 - 주택 소유자와 배우자가 모두 1년 이상 거주하지 않는 경우 (다만, 실거주 예외 인정 사유에 해당되어 공사에 미리 서면통지하고 이를 공사가 인정한 경우는 제외)
 - **(저당권방식)** 가입자 또는 공동소유자인 배우자가 담보주택 소유권을 상실한 경우
 - 대출잔액이 근저당권의 채권최고액(신탁방식의 경우 우선수익권한도액)을 초과할 것으로 예상되어, 공사나 금융기관이 채권최고액(우선수익권한도액) 변경을 요구하였으나 응하지 않은 경우
 - 법원의 판결등에 의하여 근저당권 설정 계약(신탁방식의 경우 신탁계약)이 무효·취소 되는 경우
 - **(신탁방식)** 신탁계약을 위반하여 지급정지 사유 발생으로 공사가 지급정지를 통지한 날로부터 1개월이 경과한 경우
 - 아래의 용도로 사용하기 위해 신청한 개별대출금을 해당 용도로 사용하지 않은 경우
 - 담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도
 - 담보주택의 임대차계약에 따라 임차인에게 임대차보증금을 반환하는 용도
 - 폐업예정인 소상공인(피보증인 또는 배우자)이 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도
 - 기타 공사가 정하여 통지한 일정한 사유가 발생한 경우
- 다만, 재건축 등 사업 참여로 인해 위의 사유 중 일부*가 발생한 경우에는 일정 기간 동안 보증채무이행청구 사유에서 제외될 수 있습니다.

* 채무인수 미완료, 주민등록 이전, 1년 이상 미거주, 소유권 상실, 설정금액 변경요청 불응

37

이용 중 저당권방식↔신탁방식으로 바꿀 수 있는가?



- 주택연금 이용 중에도 가입하셨던 담보취득방식을 변경할 수 있습니다.
 - 담보취득방식 변경이란, 고객이 주택연금을 계속 이용하면서 소유주택에 대한 담보제공 방식을 저당권방식에서 신탁방식으로 전환(저당권방식 → 신탁방식) 또는 신탁방식에서 저당권방식으로 전환(신탁방식 → 저당권방식) 할 수 있는 조건변경 절차입니다.

○ 담보취득방식 변경 업무 절차

- 주택연금 이용고객은 누구나, 언제든지 원하는 시점에 신청 가능

1. 사전유선상담	공사 관할지사를 통해 담보취득방식 변경 신청 및 사전 유선상담 진행
2. 정식상담진행	유선상담 후 고객이 원하는 날짜에 지사 등 지정된 장소 방문 후 정식상담 진행 및 심사 필요 서류 접수
3. 전환심사진행	공사 담당자가 전환 심사 진행 후 기존 담보 해지 및 신규 담보 설정 등 실시
4. 전환완료	기존 연금 수급 정지 없이 담보취득방식 변경 완료

- 담보취득방식 변경으로 인해 연금 월지급액 및 보증료가 변동되지는 않습니다. 즉, 기존 주택연금 가입 당시보다 주택가격이 상승하거나 하락한 경우라 하더라도 연금 월지급액은 동일합니다.
- 다만, 이사 등으로 담보주택을 변경하면서 동시에 담보취득방식 변경을 진행하실 경우 기존 담보주택 변경과 마찬가지로 이사 시점의 기존주택과 새 주택의 담보가치 차이에 따라 월지급금 및 보증료가 변동될 수 있습니다.

38

담보취득방식 변경 신청할 수 있는 요건이 따로 있나?



- 담보취득방식 변경은 기존 주택담보노후연금보증의 조건을 변경하는 것(이하 “조건 변경”)으로서 기존 연금 이용자 모두 신청 가능합니다.
 - 다만, 아래의 경우에는 담보취득방식 변경이 제한됩니다.
 - ❶ 피보증인(공동소유일 경우에는 피보증인인 본인과 연대보증인인 배우자 모두)에게 담보 취득방식 변경 신청일 현재 체납된 조세가 있는 경우
 - ❷ 담보주택이 주택연금 담보주택 요건을 충족하지 못하는 경우
 - ❸ 기존 주택연금이 지급정지 기간 중인 경우* 등
 - * 단, 피보증인이 사망하여 지급정지 된 경우로서 배우자가 채무인수와 동시에 담보취득방식을 변경하는 경우, 피보증인의 요청으로 지급정지 된 경우에는 담보취득방식 변경 가능
 - 특히 기존의 저당권방식 이용고객이 아래에 해당할 경우에는 신탁방식 전환이 불가능합니다.
 - ❶ 복합용도주택(상가겸용주택) 등 전체건물의 일부를 주택 외의 용도로 사용 중인 주택,
 - ❷ 「농지법」상 농업인 주택 및 어업인 주택 등 신탁이 제한되는 주택, ❸ 주택의 주된 건물 또는 부속건물이 위반건축물인 경우, ❹ 주택의 주된 건물의 등기와 실질이 상이*한 경우 등
 - * 감정평가서 등을 통해 공부와의 차이가 없거나 경미함이 확인되고, 추후 시정명령이 있을 시 원상회복이 가능하며, 우선수익권 행사에 지장이 없고, “담보주택 현황에 관한 확인서”를 제출받는 경우에는 신탁방식으로 전환 가능

39

담보취득방식 변경에 비용이 드는지? 누가 부담하는지?



- 담보취득방식 변경에 따라 기존 담보(근저당권 또는 신탁등기) 말소비용 및 신규 담보(신탁등기 또는 근저당권) 설정비용이 발생합니다.
 - 공사는 현재 한시적으로 첫 회에 한해 신규담보 설정비용의 전부 또는 일부를 지원(기존 담보 말소비용은 고객 본인이 부담)하고 있습니다.
 - 다만 저당권방식 전환(신탁방식 → 저당권방식)의 경우 근저당권 설정에 따라 등록면허세 및 지방교육세가 발생하게 되는데, 해당 비용은 고객 본인이 부담해야 합니다.
 - 단, 이 경우에도 지방세특례제한법에 따라 해당 세금에 대해 일부 감면 혜택을 받으실 수 있습니다.
 - 이후 추가적으로 담보취득방식을 변경하실 경우에는 기존담보 해지 및 신규담보 취득에 수반되는 비용은 모두 고객 본인이 부담해야 합니다.

[담보취득방식 변경 시 공사 비용지원 내용 등 현황]

구분	업무 단계	발생비용*	부담 주체
신탁방식 전환 (저당권방식→ 신탁방식)	① 기존 담보 말소 (근저당권 등기 말소)	약 6~8만원	고객 부담
	② 신규 담보 설정 (신탁 등기 설정)	약 19~20만원	공사 부담 (첫회 한정)
저당권방식 전환 (신탁방식→ 저당권방식)	① 기존 담보 말소 (신탁 등기 말소)	약 8~10만원	고객 부담
	② 신규 담보 설정 (근저당권 등기 설정)	약 18~19만원	공사 부담 (첫회 한정)
		등록면허세, 지방교육세** (주택가격별 상이)	고객 부담

* 지역별, 사례별 금액 차이가 있을 수 있음

** 주택연금 가입자가 주택을 담보로 저당권 등기를 설정하면서 등록면허세를 부담하는 경우, 「지방세특례제한법」에 따라 등록면허세가 감면되며 등록면허세 감면에 따라 지방교육세 납부 금액도 경감

40

주택연금 지킴이 통장이란?



- 주택연금 월지급금 중 민사집행법 상 최저생계비인 185만원* 이하의 금액은 압류가 금지되는 주택연금 수령 전용통장으로, '주택연금 지킴이 통장'을 이용하시면 보다 안정적인 연금수급이 가능합니다.

* 「민사집행법」제195조 제3호에 해당하는 최저생계비

- 참고로, 최대 입금금액은 185만원으로 제한되지만 통장 잔액은 금액에 제한 없이 유지 가능하며 출금 및 이체도 자유롭게 가능합니다.

- 주택연금 고객 중 주택연금 지킴이 통장 이용을 희망하는 고객 누구나, 신규가입 시 또는 연금수령 중 언제든 원하는 시점에 신청 가능합니다.

- 다만, 월지급금 185만원 초과자인 경우 반드시 주택연금 지킴이 통장과 일반통장 둘 다 주택연금 수급계좌로 등록해야하며, 월지급금 실행 시, '주택연금 지킴이 통장'에 185만원까지 입금되고, 185만원 초과되는 금액은 일반 예금계좌로 분리되어 입금됩니다.

- '주택연금 지킴이 통장' 이용을 희망하는 경우 아래 신청절차에 따라 주택연금 수령 은행* 영업점에 신청하시면 됩니다.

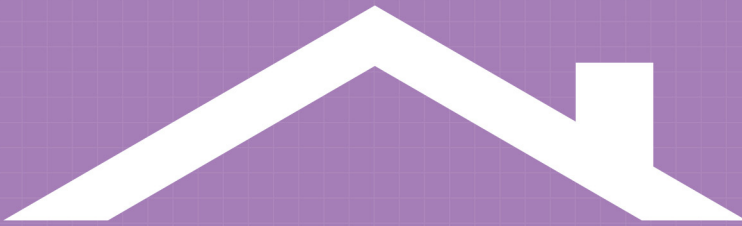
* 국민, 기업, 농협, 신한, 우리, 하나, i뱅크(구 대구), 경남, 광주, 부산, 전북, 수협, 지역 농·축협

- 1) 가까운 주택금융공사 지사를 방문하거나 유선으로 '주택연금 전용계좌 이용 대상 확인서'를 발급
- 2) 주택연금을 수령하는 은행 영업점을 방문하여 해당 서류를 제출하고 주택연금 지킴이 통장 개설 신청
- 3) 개설한 주택연금 지킴이 통장을 주택연금 수령계좌로 등록 후 이용

2025

주택연금

백문백답



05

대출금리 및 보증료



41. 대출금리는 얼마이며, 어떻게 납부하는가?	56
42. 보증료는 몇%이며 어떻게 납부하는가?	57
43. 초기보증료(가입비)는 왜 부과하나?	58
44. 해지 시 보증료를 돌려주는가?	59
45. 환급받는 초기보증료(가입비)는 얼마인가?	60

41

대출금리는 얼마이며, 어떻게 납부하는가?



- 대출금리는 고객과 금융기관이 협의하여 선택한 기준금리에 가산금리를 더한 값을 적용하고, 모든 취급 금융기관에 동일하게 적용됩니다.
- 대출금리는 3개월 또는 6개월마다 변동하여 적용하게 되는데, 이는 고정금리로 제도를 운영할 경우 금융기관에서 대출기간이 장기인 점을 고려하여 높은 이자율(리스크 프리미엄)을 부과할 것이기 때문입니다.

기준금리	구분	가산금리	변동주기
	CD수익률	1.1%	3개월
	COFIX금리 (신규취급액, 대출실행일 전일)	0.85%	6개월

- 대출이자는 가입자가 직접 현금으로 납부하지 않고 매월 대출잔액에 가산됩니다.
 - 만약 이자를 매월 납입하게 되면 월지급금을 받아 이자를 다시 납부하게 되어 실질적으로 월지급금이 감소되므로 결국 가입자의 소득을 감소시키게 됩니다.
 - 또한, 소득이 없거나 부족한 고객이 이자를 갚지 못하여 연체하게 되면 계약이 종료될 수밖에 없어 당초의 종신지급, 종신거주 보장을 목적으로 하는 주택연금 제도의 취지에 맞지 않게 됩니다.

42

보증료는 몇%이며 어떻게 납부하는가?



- 주택연금을 이용하기 위해서는 보증료를 납부하여야 하며, 보증료율 및 납부 시기는 다음과 같습니다.

[주택연금 보증요율 및 납부시기]

초기보증료(가입비)	주택가격의 1.5%를 대출 취급 시 1회 납부
연보증료	보증잔액의 연 0.75%만큼을 일할 계산하여 매월 납부

- 주택담보대출 상환용, 소상공인대출 상환용 주택연금의 경우 초기보증료는 주택가격의 1.0%를 최초 취급 시 1회 납부하며, 연보증료는 보증잔액의 연 1.0%를 매월 나눠서 납부합니다.

- 보증료 납부는 고객이 직접 현금을 내는 것이 아니라 보증료에 해당하는 금액을 대출을 통해 공사계좌로 납부하고 해당 금액은 대출잔액에 가산됩니다.
 - 보증료를 대출을 통해 납부하는 것은 생활비가 부족한 고객이 보증료 부담없이 월지급금을 받아 사용할 수 있도록 하기 위한 것입니다.

43

초기보증료(가입비)는 왜 부과하나?



- 주택연금의 보증료는 미래의 손실을 충당하기 위한 재원으로 활용하기 위해 부과하고 있으며 이는 대출이자와 달리 보험상품의 보험료와 유사한 성격을 가지고 있습니다.
 - 주택연금 모형에서는 미래의 예상손실을 보증료로 충당하게 되는 수지상등의 원칙에 따라 고객이 납입하는 보증료가 높을수록 월지급금의 수준이 높아지게 됩니다.
 - 따라서 초기보증료는 일정수준의 월지급금을 확보하기 위해서 부과하고 있는 것이며, 보증료율을 감소시키면 월지급금도 감소하게 됩니다.
- 또한 초기보증료는 단기적인 경제환경의 충격을 완충해주는 역할을 하여 주택연금이 보다 안정적으로 운영될 수 있게 하고 있습니다.
 - 주택가격의 급락 또는 대출금리의 급등으로 인해 단기적으로 공사가 큰 손실을 보게 되었을 때, 신규가입자가 납부하게 되는 초기보증료는 중요한 완충제의 역할을 하여 장기적으로 안정적인 제도를 운영할 수 있게 됩니다.

44

해지 시 보증료를 돌려주는가?



- 매월 월단위로 납부하는 연보증료는 잔여기간을 정산하여 돌려드립니다.
- 초기보증료는 일종의 공사의 손실 대비를 위한 재원의 역할과 더불어 가입비 성격으로 중도이탈 방지를 위한 목적도 포함하고 있어 환급하지 않는 것이 원칙입니다.
 - (약정철회) 다만, 최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 대출금을 모두 상환하고 보증 약정철회를 요청하는 경우에는 초기보증료와 연보증료 전액을 환급하여 드립니다.
 - 보증약정 철회기간 이내에 가입자가 사망하여 대출금을 전부 상환하고 해지하는 경우에도 납부한 초기보증료 및 연보증료 전액을 환급해 드립니다.
 - (주택멸실) 또한, 재난* 등에 의한 주택멸실로 보증부대출 전액을 상환하고 보증을 해지하는 경우, 담보주택 가격(보증 신청 시점에 예상한 상환 시점의 주택 가격)이 상환한 대출금 보다 높은 경우에 한하여 이미 납부한 초기보증료 중 공사가 별도로 정한 금액을 환급해 드립니다.
 - * 재난의 적용범위
 - ① 자연재난 : 정부 또는 지방자치단체 등에서 재해 확인을 받거나 재해복구자금을 받은 경우에 한함
 - ② 화재·붕괴·폭발 : 지방자치단체, 경찰서, 소방서 등 관계 행정기관을 통해 본인, 배우자 또는 직계존비속의 고의 또는 과실이 아닌 것으로 확인되는 경우에 한함
 - (3년이내 보증해지) 최초 보증부대출 실행일로부터 3년이 경과하기 이전에 대출금을 전부 상환하고 해지하는 경우, 납부한 초기보증료 중 연금 이용기간에 비례한 액수를 차감한 금액을 환급해 드립니다.

45

환급받는 초기보증료(가입비)는 얼마인가?



- 최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 대출금을 모두 상환하고 보증 약정철회를 요청하시거나, 동 기간에 가입자가 사망하는 경우 초기보증료와 연보증료를 전액 환급해 드립니다.
- 자연재난* 또는 화재·붕괴·폭발**에 의한 주택멸실로 대출잔액 전부를 상환하시는 때에는 새로 평가한 주택가격이 상환한 대출금 전액보다 높은 경우에 한하여 이미 납부하신 초기보증료 중 공사가 별도로 정한 금액을 환급해 드립니다.

$$\text{기 납부초기보증료} \times \text{Max}^{\text{주1)}} \left(\frac{\text{주택가격}^{\text{주2)}} - \text{보증부대출잔액}^{\text{주3)}}}{\text{주택가격}^{\text{주2)}}, 0 \right)$$

주1) 두 값 중에서 큰 값

주2) 보증신청일 기준 주택가격에 보증 신청 시 반영한 주택가격상승률을 적용한 가격

주3) 상환일까지 이용한 보증부대출 전액

* 정부 또는 지방자치단체 등에서 재해확인을 받거나 재해복구자금을 받은 경우에 한함

** 지방자치단체, 경찰서, 소방서 등 관계 행정기관을 통해 본인, 배우자 또는 직계존비속의 고의 또는 과실이 아닌 것으로 확인되는 경우에 한함

- 최초 보증부대출 실행일로부터 3년이 경과하기 이전에 대출금을 전부 상환하고 해지하는 경우, 납부한 초기보증료 중 연금 이용기간에 비례한 액수를 차감한 금액을 환급해 드립니다.

$$\text{기 납부초기보증료} \times \left(\frac{(\text{3년}^{\text{주1)}} - \text{철회기간}^{\text{주2}}) - \text{Max}((\text{경과일수}^{\text{주3}}) - \text{철회기간}^{\text{주2}}), 0)}{\text{3년}^{\text{주1}} - \text{철회기간}^{\text{주2}}} \right)$$

주1) 대출실행일로부터 3년이 되는 날까지의 일수

주2) 대출실행일로부터 규정 제34조(보증약정 철회)에 따른 철회기일까지의 일수

주3) 대출실행일로부터 보증해지일(금융기관에 보증잔액 전액을 상환한 일자)까지의 일수

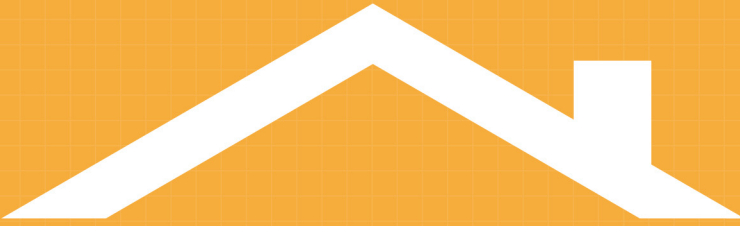
[3년 이내 해지 시 초기보증료 환급률]

경과일수	환급률(%)
+30일	100
+365일(1년)	68.5
+730일(2년)	34.3
+1,000일	8.9

2025

주택연금

백문백답



06

대상주택



46. 1세대 2주택 이상이면 생활비가 부족해도 이용할 수 없나?	64
47. 토지, 상가 등 기타 부동산 소유자도 이용이 가능한가?	64
48. 건물과 토지의 소유자가 다른 경우 주택연금을 이용할 수 있나?	65
49. 주택의 일부분에 대해서만 주택연금을 이용할 수 있나?	65
50. 신탁방식으로 가입이 불가능한 경우는?	66
51. 주택보유수 판단 기준 및 확인 방법은?	67
52. 집값이 아주 싸도 이용할 수 있나?	68
53. 복합용도주택으로도 주택연금 이용이 가능한가?	68
54. 오피스텔도 주택연금 이용이 가능한지?	69
55. 재개발, 재건축이 예정된 주택도 주택연금 가입이 가능한가?	69
56. 노인복지주택은 무엇이고, 어떤 노인복지주택이 주택연금 가입 가능한가?	71

46

1세대 2주택 이상이면 생활비가 부족해도 이용할 수 없나?



- 주택연금은 원칙적으로 부부 기준으로 1세대 1주택 보유를 가입요건으로 합니다.
 - 1세대 1주택자인 경우 특별한 소득이 없다면, 거주주택 이외에 별도의 생활비 마련이 곤란한 경우가 대부분이기 때문입니다.
- 그러나 다주택자의 보유주택 합산 공시가격이 12억원 이하인 경우에는 거주하는 1주택을 담보주택으로 주택연금에 가입하실 수 있습니다.
 - 2주택자인 경우에는 보유주택 합산 공시가격이 12억원을 초과하는 경우에도 3년 이내 담보주택 이외의 주택을 처분하는 조건으로 주택연금에 가입하실 수 있습니다.
 - ※ 3년 이내 주택을 처분하지 못한 경우에는 연금지급이 정지됩니다.

47

토지, 상가 등 기타 부동산 소유자도 이용이 가능한가?



- 1세대 1주택 소유자이거나 보유주택 합산 공시가격 12억원 이하의 다주택자, 3년 이내 담보주택 이외의 주택을 처분할 것을 약정하시는 일시적 2주택 소유자는 토지나 상가 등 기타 부동산을 보유하고 있어도 주택연금 이용 가능합니다.
 - 주택연금 제도는 부부를 기준으로 공시가 12억원 초과 다주택자가 아닌 한 다른 재산 보유 여부와 관계없이 주택연금을 이용하실 수 있습니다.
- 다만, 주택연금을 이용하기 위한 담보제공은 해당 주택으로 한정하므로 담보주택 이외의 부동산을 추가로 제공하여 월지급금을 더 받는 것은 불가능합니다.

48

건물과 토지의 소유자가 다른 경우 주택연금을 이용할 수 있나?



- 주택법에서 주택이란 “세대의 구성원이 장기간 독립된 주거생활을 할 수 있는 구조로 된 건축물의 전부 또는 일부 및 그 부속토지”를 의미합니다. 즉, 주택은 건물과 토지를 모두 포함하는 개념인 것입니다.
 - 주택연금에서 주택은 주택법의 내용을 받아들이고 있기 때문에 주택연금에 가입하기 위해서는 반드시 주택과 토지를 모두 소유하고 있으셔야 합니다.
 - 다만, 건물과 토지를 부부가 나눠서 소유하고 계신 경우에는 주택연금에 가입하실 수 있습니다.

49

주택의 일부분에 대해서만 주택연금을 이용할 수 있나?



- 주택의 일부분만으로는 주택연금을 이용하실 수 없습니다.
 - 주택연금 상품 다양화 차원에서 생활비 수준이 낮은 고객을 위하여 대상주택의 일정 비율 만큼만 주택연금을 이용하고 나머지 부분은 상속하거나 또는 다른 용도로 활용하도록 허용하는 방안이 제기될 수 있으나,
 - 주택의 일부만으로 주택연금을 이용할 경우, 주택연금으로 활용되지 않는 지분의 권리행사 등에 따른 부작용이 생길 수 있어 주택의 일부에 대한 주택연금 가입은 허용하고 있지 않습니다.

50

신탁방식으로 가입이 불가능한 경우는?



- 담보주택이 아래사항 중 어느 하나에 해당하는 경우 신탁방식으로 가입이 불가능합니다.
 - ① **복합용도주택(상가겸용주택) 등 전체 건물의 일부를 주택 외의 용도로 사용 중인 주택, 농지법에 따라 소유권 이전을 할 수 없는 농업인주택 또는 어업인주택인 경우**
 - 다만 관계 법령 상 농업진흥지역 외의 농어업인 주택으로, 용도변경을 통해 일반주택으로 변경되는 경우 취급 가능
 - ② 담보주택에 대해 지방세를 체납 중인 경우
 - ③ 주택의 주된 건물 또는 부속건물이 위반건축물인 경우
 - ④ 주택의 주된 건물의 등기와 실질이 상이한 경우
 - 다만 감정평가서 등을 통해 공부와의 차이가 없거나 경미함이 확인되고, 추후 시정명령이 있을 시 원상회복이 가능하며, 우선수익권 행사에 지장이 없고, “담보주택 현황에 관한 요약서”를 제출받는 경우에는 신탁방식으로 가입 가능
 - ⑤ 담보주택에 보증금 있는 임대차가 4건을 초과한 경우

51

주택보유수 판단 기준 및 확인 방법은?



- 보유주택수는 부부를 기준으로 가입시점에 판단하기 때문에 자녀의 보유주택은 포함되지 않으며, 가입 후 여러 주택을 소유하게 된 경우에도 주택연금을 계속해서 이용하실 수 있습니다.
- 다만, 우대형(대출상환우대방식 포함) 주택연금의 경우 담보주택 외 주택을 추가로 취득할 경우 월지급금이 하향 조정됩니다.

주택 보유 ○

- ◎ 지분으로 소유하고 있는 주택
 - 다만 상속지분의 경우 지분이 가장 큰 상속인이 소유한 것으로 봄
 - 부부 공동소유 주택은 각 지분에 관계없이 1주택으로 봄
- ◎ 전체 건물 면적 중 주택면적이 1/2 이상인 복합용도주택
- ◎ 임대사업자로서 임대를 목적으로 보유한 주택
- ◎ 공사에게 신탁한 주택

주택 보유 ×

- ◎ 세대원인 자녀가 보유한 주택
- ◎ 아파트분양권, 재건축 및 재개발 조합원의 입주권
- ◎ 담보로 제공하지 않은 오피스텔
- ◎ 토지이용계획 확인서상 도시지역이 아닌 지역 또는 수도권에 소재하지 않는 면의 행정구역에 건축되어 있는 주택으로서
 - ① 사용승인 후 20년 이상 경과된 주택이거나,
 - ② 주거 전용면적 85제곱미터 이하의 단독주택이거나,
 - ③ 소유자의 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택에 해당하는 경우
- ◎ 문화재로 지정된 주택
- ◎ 주거 전용면적 20제곱미터 이하의 주택(아파트 제외)

- 보유주택수는 정부의 행정전산망을 통해 확인합니다.

52

집값이 아주 싸도 이용할 수 있나?



- **집값이 아주 낮은 경우에도 주택연금을 이용하실 수 있습니다.**
 - 다만 저가주택의 경우 월지급금이 매우 낮다는 점을 고려하여야 합니다.
 - 참고로 주택가격이 5천만원이고, 연령이 65세이면 매월 약 12만원의 월지급금을 받을 수 있습니다.(25. 3월 기준)
- 주택연금은 주택을 소유하고는 있으나 현금을 확보하기 어려운 고객이 최소한의 비용으로 독립적인 경제생활을 할 수 있도록 생활비를 지원하는 역할을 수행하는데 의의가 있으므로 저가주택을 소유한 고객에게는 다소 기대에 미치지 못할 수 있습니다.
- **우대형 주택연금(부부기준 1주택 소유, 부부 중 1명이 기초연금 수급권자, 주택가격 2.5억원 미만, 정액형 한정)에 가입하시면 월지급금을 일반 주택연금 대비 최대 약 20% 더 받으실 수 있습니다.**
 - 만약 우대형 주택연금에 가입할 경우 주택가격이 5천만원이고, 연령이 65세이면 매월 약 13.7만원의 월지급금을 받을 수 있습니다.(25. 3월 기준)

53

복합용도주택으로도 주택연금 이용이 가능한가?



- 주택과 상가 등이 함께登記되어 있는 복합용도주택(주택 및 근린생활시설 등)도 주택 부분이 전체 면적의 50% 이상을 차지하는 경우 주택연금을 이용하실 수 있습니다. (신탁방식은 가입 불가능)
 - 단, 근저당권은 주택 전체에 설정되며, 월지급금 산정 시에는 주택이 아닌 부분의 평가액은 제외됩니다.

54

오피스텔도 주택연금 이용이 가능한지?



○ 주거목적 오피스텔도 주택연금에 가입할 수 있습니다.

- 등기사항증명서 상 용도가 업무시설 또는 오피스텔 이면서 주거목적*으로 사용되고 있으면 됩니다.
- * 주거목적 사용기준은 아래와 같습니다. (아래의 조건을 모두 충족해야 함)
 - ① 신청인 또는 배우자의 주민등록상 주소지가 담보주택 주소지와 일치
 - ② 방문조사 또는 서류조사를 통해 확인한 결과 신청인 또는 배우자가 실제 담보주택에 거주
 - ③ 전용 입식 부엌, 전용 화장실 및 세면시설 등 필수 주거시설의 설치
 - ④ 보증신청일 현재 담보주택이 재산세 과세대장에 주택으로 기재되어 주택분 재산세 과세
- 다만, 보증신청일 현재 주택분 재산세가 과세되지 않은 경우에는 추가 약약사항에 따라 최초 보증부대출 실행일로부터 1년 이내에 주택분 재산세 과세 증빙서류를 제출받아 보완할 수 있습니다.

55

재개발, 재건축이 예정된 주택도 주택연금 가입이 가능한가?



- 해당 주택이 재개발, 재건축이 예정되어 있는 경우에는 사업 진행상황에 따라 주택연금 가입 가능여부를 판단하게 됩니다.
- 지방자치단체로부터 관리처분계획 인가를 받기 이전에는 주택연금에 가입할 수 있지만, 인가를 받은 후에는 사업이 실질적으로 진행돼 주택의 철거 등이 이뤄지기 때문에 주택연금 가입이 불가능합니다.
- 재개발, 재건축 진행현황에 따른 자세한 가입가능 여부는 아래 표를 참고하시기 바랍니다.

- 신탁방식의 경우 공사의 신탁등기가 유지된 채 재건축·재개발 사업이 진행되면, 주택연금을 계속 이용할 수 없습니다. 이 경우에는 담보취득방식을 저당권 방식으로 변경한 후 재건축·재개발 사업에 참가하여야 합니다.

[재개발, 재건축 진행상황에 따른 주택연금 가입 가능여부]

	진행단계	소요기간	업무내용 (사업진행절차)	
가 입 가 능	기본계획수립	6개월~1년	특별시, 광역시 인구50만 이상인 시, 국토부장관과 사전협의 및 보고	
	구역지정 (정비계획수립)		300세대 또는 1만㎡ 이상인 경우 시·군·구청장 → 시·도지사 도시관리계획, 제1종지구단위계획의제 잠재적인 조합원 결정	
	추진위 구성		6개월	주민과반수 동의, 5인 이상 위원 시·군·구청장 승인
	안전진단		6개월	안전진단 기준강화, 재건축 공동주택
	조합설립인가		6개월	주민 4/5 동의
	사업시행인가			시행자 → 시·군·구청장, 사업시행을 위한 조치
가 입 불 가	관리처분계획 인가	1년	사용수익 제한, 권리인무 확정	
	이주·철거·착공·일반분양		이주·철거 → 관리처분계획이후로 명시	
	준공·토지분할 및 확정측량·이전고시·촉탁등기		준공 인가 후 입주통지, 준공 인가 전 사용가능 대지의 건축물에 대한 권리확정 이전고시 후 등기완료시까지 타등기 제한	
	청산금 부과, 조합해산 청산종결		잔존사무 종결, 채권추심, 채무변제, 잔여재산처분 (단, 대지 및 건축물에 대한 등기가 완료되고 담보권 확보에 지장 없는 것으로 확인되는 경우 제외)	

56

노인복지주택은 무엇이고, 어떤 노인복지 주택이 주택연금 가입 가능한가?



- 노인복지주택이란 노인에게 주거시설을 공급하여 주거의 편의, 생활지도 상담 및 안전관리 등 일상생활에 필요한 편의를 제공함을 목적으로 하는 시설을 의미합니다.
- 노인복지주택으로도 주택연금에 가입하실 수 있습니다.
 - 가입대상은 해당 지자체에 신고된 공시가 12억원 이하의 분양형 노인복지주택이며, 공사 홈페이지(<http://www.hf.go.kr>) > 주택연금 > 주택연금이란 > 법규에 의한 공고사항 > 가입 가능한 노인복지주택)에서 확인할 수 있습니다.
 - 다만, 노인복지주택이라도 임대형이거나 (등기사항증명서 또는 건축물대장에 노인복지주택으로 기재되어 있더라도) 해당 지자체에 신고 되지 않았거나 폐지신고 된 노인복지주택은 가입 대상이 아닙니다.

[주택연금 가입대상 노인복지주택]

(25.3월 현재)

이름	소재지	이름	소재지
서울시니어스강남타워	서울시 강남구	더헤리티지	경기도 성남시
후성누리움	서울시 강동구	광교아르데코	경기도 수원시
서울시니어스가양타워	서울시 강서구	광교두산위브	경기도 수원시
서울시니어스강서타워	서울시 강서구	블루밍더클래식	경기도 하남시
상암 카이저팰리스	서울시 마포구	옥성골드카운티	전북 완산구
노블레스타워	서울시 성북구	내장산 실버아파트	전북 정읍시
시니어캐슬 클라시온	서울시 은평구	서울시니어스고창타워	전북 고창군
정동상림원	서울시 중구	스프링카운티자이	경기도 용인시
시니어스 분당타워	경기도 성남시		
정원속공전	경기도 성남시		

2025

주택연금

백문백답



07

월지연금



57. 주택연금 지급액은 어떻게 결정되나?	74
58. 본인과 배우자 중 누구의 나이를 기준으로 계산하는가?	74
59. 연령별 주택연금 수령액은? (월지급금 Table)	75
60. 이용 도중에 집값이 오르면 월지급금도 따라서 오르나?	76
61. 주택연금은 물가상승률에 연동되지 않는가?	76
62. 평생 받는 돈이 주택가격에 비하여 모자라지 않나?	77
63. 100세를 넘게 살아도 월지급금을 받을 수 있나?	77
64. 월지급금 지급이 정지되는 경우가 있는가?	78

57

주택연금 지급액은 어떻게 결정되나?



- 주택연금의 월지급금은 부부 중 연소자의 연령과 주택가격 및 주택유형*에 따라 결정되며,
 - 가입자의 생존확률, 주택가격상승률, 이자율 변동 등 미래의 불확실한 위험을 합리적으로 예측하여 매년 재산출하고, 신규 가입 고객에 대한 월지급금을 조정하고 있습니다.
- * 일반주택, 노인복지주택, 주거목적 오피스텔
- 그러나, 매년 신규 가입 고객에 대한 월지급금이 조정되더라도, 기존 가입자는 가입 시점에 결정된 금액을 그대로 받으십니다.
 - 조정되는 월지급금은 조정 시점 이후 신규 신청 건부터 적용됩니다.

58

본인과 배우자 중 누구의 나이를 기준으로 계산하는가?



- 공사의 주택연금은 주택소유자 본인 또는 배우자가 55세 이상이어야 신청 가능하며, 월지급금은 부부 중 연령이 적은 자를 기준으로 계산합니다.
 - 예를 들어 주택소유자 본인이 60세이고, 배우자가 58세이면 연령이 적은 배우자의 나이 (58세)를 기준으로 월지급금을 계산하여 부부 모두가 사망할 때까지 주택연금을 지급받게 됩니다.

59

연령별 주택연금 수령액은? (월지급금 Table)



- 주택연금 월지급금은 부부 중 연소자의 연령, 주택가격 등에 따라 결정됩니다.
 - 즉, 가입자가 받을 주택연금은 연령이 높을수록, 주택가격이 높을수록 더 많이 수령하실 수 있습니다.
 - 예를 들면 연령이 65세이고 시가 3억원의 주택을 보유한 경우 종신(사망 시)까지 매달 72만원 정도를 수령하실 수 있지만, 연령이 70세이고 5억원의 주택을 보유한 경우에는 매달 148만원 정도를 수령하실 수 있습니다.(’25. 3월 기준)
- 공사 홈페이지에 있는 주택연금(월지급금) 조회기능을 활용하면 언제든지 자신이 받을 수 있는 주택연금액을 조회하실 수 있습니다.

[연령별 월지급금 Table]

일반주택(종신지급, 정액형)

(단위: 천원, ’25.3월 기준)

주택가격 나이	1억원	3억원	5억원	7억원	9억원	12억원
55	147	443	739	1,035	1,331	1,774
60	200	600	1,001	1,402	1,802	2,403
65	242	727	1,212	1,698	2,183	2,911
70	297	892	1,487	2,082	2,677	3,275
75	371	1,113	1,855	2,598	3,340	3,535
80	474	1,424	2,374	3,324	3,936	3,936

60

이용 도중에 집값이 오르면 월지급금도 따라서 오orna?



- 가입 시 결정된 월지급금은 향후 주택가격상승률 등을 반영하여 산출한 금액이기 때문에 주택가격이 상승해도 가입시점에 결정된 월지급금 수준은 변동 없이 대출이 종료될 때까지 동일하게 지급합니다.
 - 주택가격의 변동에 따라 월지급금을 변동시킬 경우 주택가격이 하락할 때는 월지급금을 낮추어야 하고 극단적으로 월지급금을 지급하지 못할 수 있게 되기 때문입니다.
 - 결국 가입자는 공사의 보증을 통해서 주택가격 변동 등의 각종 예측 불가능한 위험에도 불구하고 종신까지 안정적인 노후 생활을 보장받을 수 있게 됩니다.

61

주택연금은 물가상승률에 연동되지 않는가?



- 주택연금은 가입 시에 담보주택, 이자율 및 가입자에 대한 위험과 보증료를 사전에 확정하여 적용하는 보험수리 원칙을 따르고 있어 물가상승률에 연동되지 않습니다.
 - 담보주택 가격은 꾸준히 상승한다는 가정 하에 월지급금을 산정하고 있고, 이는 물가 상승에 따른 자산가치의 변화 등이 이미 월지급금 산정에 반영되어 있음을 의미합니다.

62

평생 받는 돈이 주택가격에 비하여 모자라지 않나?



- 매월 받는 주택연금 월지급금으로 평균수명까지 단순합산 시 주택가격에 대비하여 연금액이 낮다고 느낄 수도 있으나,
 - 내 집에서 주거걱정 없이 평생 거주할 수 있고, 향후 주택가격과 관계없이 평생 일정한 연금을 지급받을 수 있다는 장점이 있습니다.
 - 또한 주택가격과 연금 수령액 간 차액이 발생할 경우 이를 상속할 수 있어, 연금지급액이 적다고 하여 공사가 추가 이익을 얻는 것은 아닙니다.

63

100세를 넘게 살아도 월지급금을 받을 수 있나?



- 국민생명표상의 한계연령(100세)을 초과하여 사는 경우에도 월지급금은 계속해서 동일하게 지급 받을 수 있습니다.
 - 공사는 가입자가 노후생활을 안정적으로 보장받을 수 있도록 평생거주, 연금지급 보장을 원칙으로 합니다. 즉 나이에 상관없이 가입자가 생존하는 한 계속하여 월지급금을 지급합니다.

64

월지급금 지급이 정지되는 경우가 있는가?



- 공사에서는 주택연금의 지급을 보장해드리고 있지만, 다음과 같은 사유가 발생한 경우에는 월지급금 지급이 정지될 수 있습니다.

1	<p>피보증인이 사망한 경우</p> <p>- 배우자가 있는 경우에는 피보증인 사망 후 6개월 이내에 담보주택 지분전부의 소유권 이전등기와 채무인수를 완료하시면 주택연금을 계속해서 이용하실 수 있습니다.</p>
2	<p>피보증인 및 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우</p> <p>- 주민등록이전 승인을 받지 않거나 담보주택을 변경하지 않고 무단으로 주민등록을 이전하신 경우에는 월지급금 지급이 정지되며, 원상회복을 하지 않는 경우 계약해지 사유에 해당하게 됩니다.</p>
3	<p>피보증인과 배우자가 모두 1년 이상 계속해서 담보주택에 거주하지 않는 경우</p> <p>- 공사에서 인정하지 않는 사유로 1년 이상 담보주택을 계속 비우시게 되는 경우에는 월지급금 지급이 정지되며, 원상회복을 하지 않는 경우 계약해지 사유에 해당하게 됩니다.</p>
4	<p>보증부대출잔액이 근저당권의 채권최고액(신탁방식의 경우 우선수익권 한도액)을 초과할 것으로 예상되어 공사나 채권자가 채권최고액 변경을 요구하였으나 이에 응하지 않을 때</p> <p>- 월지급금이 지급정지되며, 계약해지 사유에 해당하게 됩니다.</p>
5	<p>(저당권방식) 피보증인 또는 연대보증인인 배우자가 담보주택의 소유권을 상실한 경우</p> <p>- 공사에서 지급정지를 통지한 날로부터 1개월 이내에 소유권을 원상회복을 하지 않는 경우 계약해지 사유에 해당하게 됩니다.</p>
6	<p>피보증인 또는 배우자가 선순위 채권 등의 상황, 신용관리정보 해제 등 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 이행하지 않은 경우(예로 개별인출금을 신청한 용도에 적합하게 사용하지 않는 경우 등)</p>
7	<p>공사 또는 채권자가 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경을 요청하였으나, 이에 응하지 않는 경우</p>

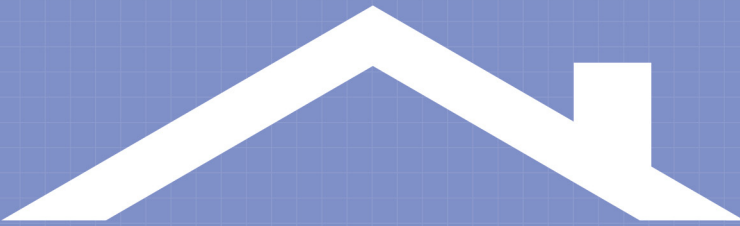
8	담보주택 이외의 1주택을 일정기간 이내에 처분하는 것을 조건으로 가입하였지만 이를 이행하지 못한 경우
9	담보주택을 가입 시 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우
10	재건축등에 참여한 결과 청산금을 수령하는 경우
11	근저당권 설정계약(신탁방식의 경우 신탁계약)의 무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우
12	(신탁방식) 신탁계약을 위반하여 공사가 위반 사유의 해소를 요구하였음에도 이에 따르지 않는 경우(예로 신탁부동산에 압류등기가 된 경우 등)
13	가입자가 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우
14	가입자가 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 회생절차개시를 신청하고 법원이 회생절차개시결정을 한 경우
15	조건변경을 신청한 경우로서 보증기한 연장 또는 보증금액 증액, 우대형 전환을 신청한 경우 등 주택담보노후연금보증 업무처리기준에서 정하는 경우

- 다만, 재건축등에 참여함에 따라 이사, 1년이상 미거주, 소유권 상실의 사유가 발생한 경우에는 지급정지사유가 발생하지 않은 것으로 보아 월지급금이 계속 지급될 수 있습니다.

2025

주택연금

백문백답



08

지급방식 및 지급유형



65. 주택연금 지급방식에는 무엇이 있는가?	82
66. 확정기간혼합방식 주택연금은 무엇인가?	83
67. 노인복지주택도 확정기간혼합방식 주택연금을 이용할 수 있는가?	84
68. 이용하는 도중에 지급방식을 바꿀 수 있는가?	84
69. 주택연금 지급유형에는 무엇이 있는가?	85
70. 이용하는 도중에 지급유형을 바꿀 수 있나?	85



- 주택연금은 현재 **종신방식(종신지급, 종신흡합), 확정기간혼합방식, 대출상환방식(대출상환, 대출상환우대)** 및 **우대방식(우대지급, 우대혼합)**으로 운영되고 있습니다.
- **종신방식**
 - 종신지급방식 : 인출한도 설정 없이 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식
 - 종신흡합방식 : 인출한도 범위(대출한도의 50%, 재건축등 분담금 납부자금의 경우 70%) 안에서 수시로 찾아쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식
- **확정기간혼합방식**
 - 인출한도 범위(대출한도의 50%, 재건축등 분담금 납부자금의 경우 70%) 안에서 수시로 찾아쓰고 나머지 부분을 일정한 기간동안만 매월 연금형태로 지급받는 방식
 - 다만, 인출한도 중 대출한도의 5%에 해당하는 금액(의무설정인출한도)은 매월 연금형태로 지급받는 기간이 종료된 이후 담보주택관리비, 의료비의 용도로만 사용하실 수 있습니다.
- **대출상환방식**
 - 본인 또는 배우자가 담보주택을 담보로 대출받은 금액 또는 폐업예정 소상공인인 본인 또는 배우자가 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도로 인출한도 범위(대출한도의 50% 초과 90% 이하) 안에서 지급받고, 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식
- **대출상환우대방식**
 - 대출상환방식 대상자이면서 본인 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 2.5억원 미만의 1주택만 소유하신 경우 대출상환방식보다 인출한도 및 월지급금을 우대하여 지급받는 방식
- **우대방식**
 - 우대지급방식 : 본인 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2.5억원 미만의 1주택만 소유하신 경우 종신지급방식보다 더 많은 월지급금을 지급받는 방식
 - 우대혼합방식 : 본인 또는 배우자가 기초연금 수급권자(65세 이상)이며 부부기준 2.5억원 미만의 1주택만 소유하신 경우 인출한도 범위(우대지급방식 대출한도의 50%, 재건축등 분담금 납부자금의 경우 70%) 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식

66

확정기간혼합방식 주택연금은 무엇인가?

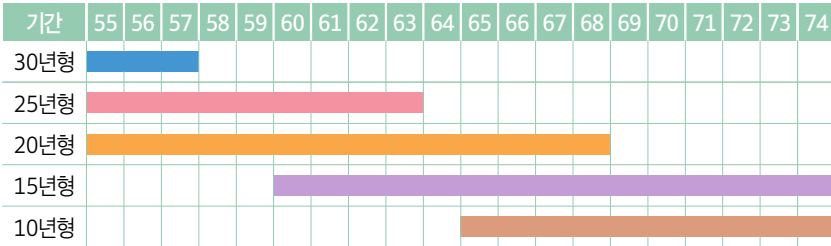


- 확정기간혼합방식 주택연금은 인출한도 범위(대출한도의 50%, 재건축등 분담금 납부 자금의 경우 70%) 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 일정한 기간(10년·15년·20년·25년·30년)동안만 매월 연금형태로 지급받는 방식입니다.

- 선택하신 지급기간이 종료된 이후에도 해당주택에 계속해서 거주하실 수 있습니다.

[가입연령별 선택 가능한 확정기간]

(단위: 세)



※ 75세 이상은 확정기간 이용이 불가하며, 연령은 부부중 연소자 기준 적용

- 다만, 인출한도 중 대출한도의 5%에 해당하는 금액(의무설정인출한도)은 반드시 설정하고 월지급금 지급이 종료된 이후 담보주택관리비, 의료비의 용도로만 사용하실 수 있습니다.
- 확정기간혼합방식을 선택할 경우 짧은 기간 동안 종신혼합방식보다 많은 월지급금을 수령하실 수 있습니다.

(주택가격 3억원, 일반주택, 정액형, 단위: 원, '25.3월 기준)

가입연령	종신혼합방식	확정기간혼합방식				
		10년	15년	20년	25년	30년
55세	421,540			566,430	499,060	456,890
60세	570,870		883,860	733,020	644,400	
65세	691,400	1,357,930	1,002,480	831,020		
70세	848,000	1,536,930	1,132,740			
74세	1,010,020	1,688,160	1,244,380			

※ 인출한도 5% 설정 후 월지급금

67

노인복지주택도 확정기간혼합방식 주택연금을 이용할 수 있는가?



- 노인복지주택 소유자는 확정기간혼합방식 주택연금의 지원 대상에서 제외하고 있습니다.
 - 노인복지주택은 일반주택과는 달리 여러 편의시설 등을 구비하고 있어 더 많은 관리비와 생활비가 필요합니다. 따라서 노인복지주택 소유자께서 확정기간혼합방식 주택연금을 이용하신다면 지급기간 종료 이후 주택연금으로 생활비 조달이 불가능해지므로 주거 안정이 위협받을 가능성이 있습니다.

68

이용하는 도중에 지급방식을 바꿀 수 있는가?



- 이용기간 중 종신방식(종신지급 ↔ 종신흡합), 우대방식(우대지급 ↔ 우대혼합) 내의 변경은 가능하지만, 종신방식, 확정기간혼합방식, 대출상환방식 및 우대방식 간의 변경은 불가능합니다.
 - 당초 종신지급 또는 우대지급방식을 선택한 가입자는 중도에 갑자기 목돈이 필요한 경우에는 종신흡합 또는 우대혼합방식으로 변경하여 목돈을 인출할 수 있습니다.
 - 반대로 최초 종신흡합 또는 우대혼합방식으로 가입한 후 사용하지 않은 인출한도가 남아있다면 언제라도 종신지급 또는 우대지급방식으로 변경하여 월지급금을 보다 많이 받을 수 있습니다.
 - 다만, 종식(혼합)방식, 확정기간혼합방식, 대출상환방식 및 우대(혼합)방식은 각각의 방식에 따른 수지상등 원칙에 의해 별도로 설계된 모형이기 때문에 상호간 변경이 불가능합니다.
- 가입 당시 2.5억원 미만의 1주택만 보유하고 있었으나 기초연금 수급권자가 아니어서 우대방식으로 가입하지 못하고 종신방식으로 가입하신 경우 우대형 주택연금으로 전환이 가능합니다. 다만, 66세가 되기 전까지 기초연금 수급권을 취득하고 1주택만 보유하고 있어야 하며, 지급유형은 정액형, 인출한도는 50%(재건축등 분담금 납부자금의 경우 70%) 이내인 경우에 한합니다.

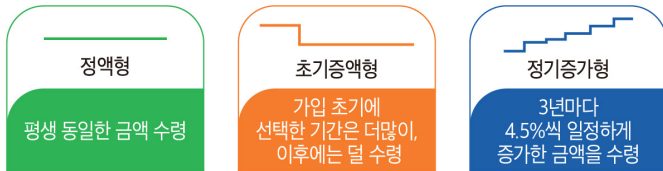
69

주택연금 지급유형에는 무엇이 있는가?



- 지급방식을 종신방식으로 선택한 경우 경제활동 및 자금사정 등을 감안하여 연금을 어떻게 받을 지를 설계할 수 있습니다.
- 종신방식을 선택하신 경우에는 정액형, 초기증액형, 정기증가형을 선택할 수 있으나 확정기간혼합방식, 대출상환방식 및 우대방식의 경우 정액형만 선택 가능합니다.
 - 정액형 : 매년 동일한 월지급금을 지급 받습니다.
 - 초기증액형 : 초기 일정기간(3년, 5년, 7년, 10년 중 선택)동안은 정액형보다 많이 받다가 이후부터는 당초 월수령액의 70% 수준으로 지급 받습니다.
 - 정기증가형 : 최초 월수령액은 정액형보다 적게 받지만 3년마다 월수령액이 4.5%씩 증가하여 고령의 나이 때는 정액형보다 더 많이 받습니다.

[월지급금 지급유형(종신방식)]



70

이용하는 도중에 지급유형을 바꿀 수 있나?



- 종신방식(종신지급방식, 종신흡합방식)의 경우 최초 보증부대출 실행일로부터 3년 이내에 1회에 한하여 아래 방식으로만 지급유형을 변경할 수 있습니다.
 - 전후후박형에서 정액형으로 변경
 - 정액형과 초기증액형 간 변경
 - 정액형과 정기증가형 간 변경

2025

주택연금

백문백답



09

개별인출금



71. 개별인출금은 어떻게 활용하나?	88
72. 사용한 개별인출금을 상환하면 다시 인출할 수 있나?	89
73. 심신 미약 등으로 개별인출 의사표현이 어려운 경우에는?	89
74. 확정기간혼합방식 주택연금의 의무설정인출한도는 언제 사용할 수 있나?	90
75. 설정 후 사용하지 않은 인출한도는 항상 동일한가?	90
76. 인출한도를 설정한 후 사용하지 않고 사망하면 상속이 되나?	91
77. 주택연금의 인출한도는 왜 주택담보대출보다 낮은 수준인가?	91

71

개별인출금은 어떻게 활용하나?



- 이미 주택을 담보로 한 대출이 있거나 전세권이 설정되어 있는 경우에는 주택연금에 가입하며 인출한도를 사용하여 기존 선순위 채권을 상환하여야 합니다.
 - 인출한도는 주택구입 및 임차자금, 도박, 투기 등 사행성 및 사치오락성 지출자금 등을 제외한 대부분의 노후생활비(예시 : 의료비, 관혼상제비, 주택관련 조세 등) 및 소상공인 대출 상환, 재건축 등(재개발, 재건축, 소규모주택정비, 리모델링 사업)의 분담금 납부 용도로 활용하실 수 있습니다.
 - ※ 확정기간혼합방식의 경우 지급기간 종료 후 의무설정인출한도인 대출한도 5%에 대해 담보주택관리비, 의료비로만 사용할 수 있습니다.
- 인출한도를 설정하고 사용하지 않은 금액은 은행의 정기에금 금리수준을 반영하여 점차 증가하게 됩니다.
 - 반면, 인출한도를 설정하게 되면 월지급금이 감소하므로 상담 시에 인출한도를 설정여부와 자금 활용계획 등을 잘 따져 보고 결정하는 것이 바람직합니다.

72

사용한 개별인출금을 상환하면 다시 인출할 수 있나?



- 종신훈합방식의 인출한도는 마이너스 통장과 비슷하며, 개별인출금의 사용으로 변경된 인출한도 잔액은 사용한 개별인출금을 상환하시는 경우 1회에 한하여 회복이 가능합니다.

[일부상환 시 인출한도 변화 예시]

시기	내용	인출한도 잔액
'24. 1월	- 최초 인출한도 3천만원 설정	3천만원
'24. 2월	- 개별인출금 2천만원 사용	1천만원
'24. 3월	- 개별인출금 1천만원 상환(회복 완료)	2천만원
'24. 4월	- 개별인출금 1천만원 상환(추가 회복 불가)	2천만원

- 개별인출금을 상환하면 인출한도가 회복되고 그에 따른 월지급금 증액이 가능하나, 인출한도 회복은 1회로 제한됩니다.
 - 추가인출 및 상환을 무제한적으로 허용할 경우, 주택연금이 한도대출화 될 가능성이 높아 매월 일정금액지급을 통해 안정적 노후생활을 지원하고자 하는 제도 취지에 어긋나기 때문입니다.
 - ※ 추가인출 횟수에는 제한을 두지 않되, 개별인출금 상환에 따른 인출한도 회복은 고객당 1회로 제한

73

심신 미약 등으로 개별인출 의사표현이 어려운 경우에는?



- 질병·사고 등으로 피보증인이 스스로 개별인출 신청을 할 수 없을 사정에 대비하여 개별인출 신청을 대리할 수 있는 자(지정대리신청인)를 지정한 경우 지정대리신청인이 피보증인을 대신하여 개별인출을 신청할 수 있습니다.
 - 다만, 저당권방식의 경우 지정대리신청인은 피보증인의 배우자 또는 직계비속 중 1인만 가능하고, 신탁방식의 경우 피보증인의 배우자, 직계비속 외에 귀속권리자도 지정대리신청인이 될 수 있습니다.

74

확정기간혼합방식 주택연금의 의무설정인출한도는 언제 사용할 수 있나?



- 확정기간혼합방식 주택연금의 의무설정인출한도는 가입 시에 대출한도의 5%에 해당하는 금액으로 설정하지만, 월지급금 지급기간 종료 후 담보주택관리비, 의료비로만 사용하실 수 있습니다.
 - 따라서 월지급금 지급기간 중에는 의무설정인출한도 사용이 불가능합니다.

75

설정 후 사용하지 않은 인출한도는 항상 동일한가?



- 인출한도를 설정한 후 사용하지 않은 경우에는 미사용 인출한도를 정기예금 금리* + 0.5% 수준으로 증액시켜 드리고 있습니다.
 - * 예금은행 가중평균 수신금리(신규취급액 기준) 중 정기예금 금리
 - 미사용 인출한도는 고객의 예금통장에 있는 현금과 비슷한 성격이므로 공사에서는 해당 금액을 합리적인 수준으로 증액시켜드리고 있습니다.

76

인출한도를 설정한 후 사용하지 않고 사망하면 상속이 되나?



- 인출한도를 설정한 후 사용하지 않았지만 사망 또는 주택매매, 이사 등으로 인해 계약이 종료되는 경우 인출한도 잔액은 자동으로 소멸되며 상속인 등도 인출할 수 없습니다.

77

주택연금의 인출한도는 왜 주택담보대출보다 낮은 수준인가?

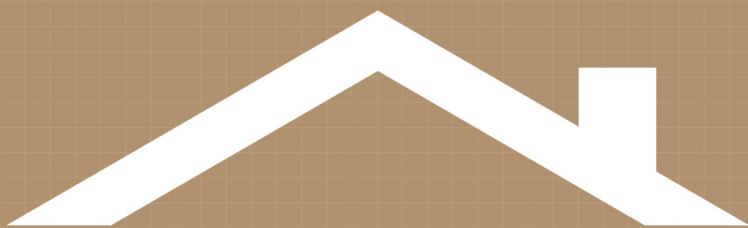


- 주택연금은 가입자가 해지할 때까지 원리금 상환을 하지 않아 시간이 경과될수록 대출잔액이 커지는 구조입니다.
 - 반면, 주택담보대출은 최초 대출시 원금의 100%가 대출되고 그 후 지속적으로 원리금을 상환하는 구조이기 때문에 주택연금과 주택담보대출 대출한도의 직접 비교는 어렵습니다.
- 주택연금의 인출한도는 연령과 주택가격에 따라 다르게 산정되며 연령과 주택가격이 높을수록 많은 인출한도를 설정할 수 있습니다.
 - 주택연금에서는 대출한도의 일정비율 이내에서만 인출한도로 설정할 수 있기 때문에 주택담보대출보다 비교적 낮은 금액을 목돈으로 사용하게 됩니다.
 - 다만, 노후생활 안정을 위해 인출한도로 사용하고 남은 대출한도를 월지급금으로 지급하고 있습니다.

2025

주택연금

백문백답



10

담보주택활용



78. 실제로 살지는 않고 전세를 준 주택도 가입할 수 있나?	94
79. 불가피하게 주택에 거주가 어려운 경우도 계속 이용할 수 있나?	95
80. 이용하는 도중에 재건축이나 재개발이 되면?	96
81. 주택연금 가입 후 재건축·재개발 도중 입주권을 매도하면?	97
82. 재건축·재개발에 참가하는 비용을 개별인출금으로 낼 수 있나?	97
83. 분담금 납부자금으로 개별인출을 실행하였으나, 분담금을 납부하지 않거나 납부확인서류를 제출하지 않는 경우는?	98
84. 주택연금을 받은 후 전세나 월세를 줄 수 있는가?	99
85. 신탁된 담보주택의 임대차계약 방법 및 월세·보증금 관리는 어떻게 되나?	100
86. 이사를 가는 경우 주택연금은 어떻게 되나?	101
87. 이사(담보주택 변경) 절차는 어떻게 되나?	102
88. 중도상환 후 같은 주택으로 다시 주택연금 이용이 가능한가?	103
89. 부부가 모두 사망하면 주택은 어떻게 처분되나?	103

78

실제로 살지는 않고 전세를 준 주택도 가입할 수 있나?



- 주택연금은 해당주택을 실제 거주지로 이용하고 있어야 하므로 집을 전세(또는 월세)로 주고 있는 경우에는 가입할 수 없습니다.
 - 다만, 부부 모두 또는 한분이 살면서 보증금 없이 주택의 일부만을 월세로 주고 있는 주택이라면 주택연금에 가입하실 수 있습니다.
 - 그러나 주택연금을 받고 있는 도중에 해당 주택을 임대하고 주민등록을 이전하거나 특별한 사유 없이 1년 이상 집을 비우고 거주하지 않게 되면 계약종료 사유에 해당하게 됩니다.
- 실제 거주지로 이용하고 있다는 의미는 주민등록주소를 담보주택에 두고, 담보주택에서 거주하며 생활을 하고 있어야 합니다.
 - 즉, 가입 시 실거주 예외사유에 해당하더라도 가입시점에는 부부 모두 또는 한분이 담보 주택에 주소지를 두고 있어야 합니다. (신탁방식은 보증금 있는 일부 임대차를 허용하지만, 실거주 의무는 저당권 방식과 동일합니다.)

79

불가피하게 주택에 거주가 어려운 경우도 계속 이용할 수 있나?



- 주택연금에 가입하신 후에는 가입자 모두 혹은 부부 중 한분께서 대상주택을 주된 거주지로 이용하고 계셔야 하나, 공사에서 정하는 사유에 해당하실 경우에는 주택에 거주하지 않으시더라도 주택연금을 계속 수령하실 수 있습니다.
 - 공사에서 인정하는 사유는 공사 인터넷 홈페이지에 공고되어 확인할 수 있으며, 해당 사유에 따라 주택에 거주하지 않으실 경우에는 미리 입증서류를 공사에 제출하여 승인을 받으셔야 합니다.

[담보주택 실거주 예외 인정사유]

(2025. 3월 기준)

- ① 질병치료, 심신요양 등을 위하여 병원, 요양시설 등에 입원(소)
- ② 자녀등의 봉양을 받기 위하여 타 주택 등에 장기체류
- ③ 「노인복지법」 제32조제1항 각 호의 노인주거복지시설(노인복지주택, 양로시설, 노인공동생활가정)로 이주하는 경우
- ④ 관공서에 의한 격리, 수용, 수감 등
- ⑤ 기타 개인적인 특별한 사정 등을 감안하여 공사가 이를 인정한 경우 등

[주택연금 담보주택변경 필요서류]

- ① 피보증인 또는 배우자의 입원 확인서, 입소 확인증, 장기요양인정서, 병원 진단서
- ② 피보증인 또는 배우자의 노인복지주택 임대차계약서, 분양(매매)계약서
- ③ 피보증인 또는 배우자의 양로시설 또는 노인공동생활가정 입소여부 통지(통보)서, 재원증명서, 입소(입주) 계약서
- ④ 관공서에 의한 격리·수용·수감 등 사유별 공문서
- ⑤ 그 밖에 실거주 예외 인정사유를 입증할 수 있는 서류

- 담보주택 실거주 예외 인정사유에 해당하실 경우 공사의 승인을 받으면 부부 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전하는 것도 허용됩니다.
 - 주민등록 이전을 승인받은 경우에 한하여 공사의 동의를 받아 담보주택 전부 임대가 가능합니다. (저당권 방식의 경우 보증금 없는 임대만 가능하며, 신탁방식의 경우 보증금 있는 임대도 가능합니다.)

80

이용하는 도중에 재건축이나 재개발이 되면?



- **저당권 방식의 경우** 재건축이나 재개발이 진행되면 철거로 인해 담보주택이 멸실되더라도 주택연금 지급정지 예외사유에 해당되어 주택연금을 계속 이용할 수 있습니다.
 - 다만 피보증인이 재건축 등에 참여함에 따라 조합원이 된 경우 참여를 입증하는 서류를 제출하셔야 하며, 지속적인 참여여부를 2개월마다 확인하고 있습니다.
 - 조합원 등 지위유지 여부 확인결과, 지위상실*한 경우 월지급금 지급 정지 사유에 해당되어 더 이상 연금 지급을 받으실 수 없습니다.
 - * 분양신청을 하지 않은 경우, 분양신청을 철회한 경우, 분양대상에서 제외된 경우 및 입주권을 제3자에게 매도한 경우 등을 지위상실로 간주
 - 재건축·재개발 시에도 담보주택에 공사의 1순위 근저당권이 반드시 유지되어야 하므로, 이주비대출 등에 금융기관의 1순위 근저당권 설정이 필요한 경우 이주비대출을 받지 못할 수 있습니다.
- 향후 신·증축주택을 제공받기 위해 청산금을 수령하신 경우 '수령금액과 보증부대출 잔액 중 적은 금액'을 상환하셔야 하며, 잔여청산금이 발생할 경우 월지급금이 줄어들 수 있습니다.
- 물론 재건축 등 참여로 인해 이사하시는 경우에도 주택연금을 계속 유지하실 수 있으며 개별인출을 통하여 조합원 분담금 납부도 가능합니다.
- **신탁방식의 경우** 공사의 신탁등기가 유지된 채 재건축·재개발 사업이 진행되면, 주택연금을 계속 이용할 수 없습니다. 이 경우에는 담보취득방식을 저당권 방식으로 변경한 후 재건축·재개발 사업에 참가하셔야 합니다.

81

주택연금 가입 후 재건축·재개발 도중 입주권을 매도하면?



- 주택연금 피보증인이 재건축 재개발의 조합원 등으로 참여하였다가 입주권을 제3자에게 매도한 경우 더 이상 재건축 재개발에 참여하지 않는 것으로 보아 연금 지급이 중단되게 됩니다.
 - 재개발·재건축 사업에 참여하지 않고 다른 주택으로 이사 가면서 신규주택으로 주택연금을 이어서 받고 싶으신 경우 “담보주택변경” 조건변경을 통해 해지 없이 주택연금 이용이 가능합니다.

82

재건축·재개발에 참가하는 비용을 개별인출금으로 낼 수 있나?



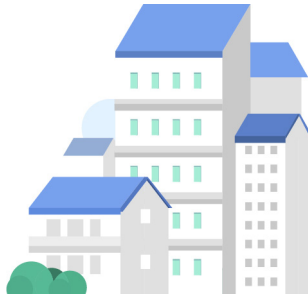
- 담보주택 재건축 등 정비사업* 진행으로 신규주택 입주를 위해 분담금 납부가 필요한 경우 개별인출금 신청 가능합니다.
 - * 주택담보노후연금보증규정에서 정한 다음 중 어느하나
 - ① 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발 또는 재건축사업
 - ② 「민집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」에 따른 소규모주택정비사업
 - ③ 「주택법」에 따른 리모델링
 - (납부대상 및 인출한도) 개별인출 신청일 이후 납부 예정인 분담금*으로, 대출한도의 최대 70%까지 개별인출 가능합니다.
 - * 개별인출 신청 전 납부기한 도래하였으나 납부하지 않은 금액을 포함하나, 기 납부한 금액을 보전하기 위한 용도는 불가합니다.
 - 다만, 50%를 초과한 금액은 분담금 납부자금 용도뿐만 이용 가능합니다.
 - 개별인출을 통한 분담금 납부 후에도 인출한도가 남는 경우, 잔여 인출한도를 환입하여 월지급금 증액 가능합니다.
 - (신청서류) 개별인출 신청 시 아래 서류를 공사에 제출하여야 합니다.
 1. 분담금 납부 통지서
 2. 개별인출 신청서(공사 서식)
 3. 분담금 납부 서약서(공사 서식)

83

분담금 납부자금으로 개별인출을 실행하였으나, 분담금을 납부하지 않거나 납부확인서류를 제출하지 않는 경우는?



- 분담금 납부자금 용도의 개별인출 실행일로부터 1개월까지 분담금 납부사실이 확인되지 않는 경우, 지급정지 관리를 실시합니다.
- **(지급정지)** 1개월이 도래한 날의 다음 영업일에 지급정지 처리 및 고객에 '주택연금 지급 정지 통지'를 발송합니다. (※ 별도 사유해소 협조요청 생략)



84

주택연금을 받은 후 전세나 월세를 줄 수 있는가?



○ **저당권방식**으로 주택연금에 가입한 담보주택은 보증금이 있는 전세나 월세를 줄 수 없습니다.

- 다만, 담보주택에 거주하면서 보증금 없는 월세로 주택의 일부에 대해서는 임대할 수 있습니다.
- 또한 병원·요양원 입소 또는 자녀봉양을 받기 위한 이사 등 실거주 예외 인정사유가 있는 경우(79번 참조), 거주 이전에 대한 공사의 승인을 받고 담보주택 **전부 임대**에 대한 동의를 받으면 **보증금 없는 월세로 주택 전부를 임대**할 수 있습니다.

○ **신탁방식** 주택연금의 경우 **보증금 있는 임대**가 가능합니다.

① 신탁방식 주택연금 가입 시점에 담보주택 **일부를 임대**중인 경우 가입자는 임대차계약 사실 확인을 위한 서류를 공사에 제출해야하고, 임대차보증금 해당액을 공사가 제시하는 계좌에 입금해야 합니다.

※ 가입하려는 주택을 전부 임대중인 경우, 임대차를 유지한 상태로는 주택연금에 가입할 수 없습니다.

② 신탁방식 주택연금 이용 중 담보주택을 **신규로 임대**하거나, 기존 임대차계약을 갱신하는 경우 **공사의 동의**(보증금 없는 일부 임대 제외)를 받아야 하며, 임대차계약 사실 확인을 위한 서류를 공사에 제출해야 합니다. 담보주택에 대한 임대차보증금 있는 임대차계약은 **4건 이하**여야하며, 임대차보증금 해당액을 공사가 제시하는 계좌에 입금해야 합니다.

※ 주택을 전부임대 하는 경우 공사에 주민등록 이전 승인이 필요합니다.

구분		저당권방식	신탁방식
보증금 ×	일부 임대	가능	가능
	전부 임대	주민등록이전 승인 및 임대 동의 후 가능	주민등록이전 승인 및 임대 동의 후 가능
보증금 ○	일부 임대	불가능	임대 동의 후 가능
	전부 임대	불가능	주민등록이전 승인 및 임대 동의 후 가능

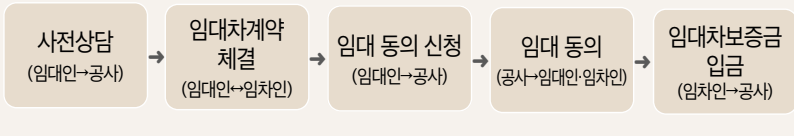
85

신택된 담보주택의 임대차계약 방법 및 월세·보증금 관리는 어떻게 되나?



- **(임대차계약)** 신택주택 유희공간 임대차계약은 가입자가 직접 체결하며, 공사는 임대차계약 동의 및 임대차보증금 관리 업무를 수행합니다.
 - (계약체결) 가입자는 직접 임차인을 선정하여 임대차계약을 체결한 후 공사의 동의를 받습니다. 임대차보증금은 공사가 제시하는 금융기관 계좌로 입금하면 됩니다.

※ 신택방식 주택연금 담보주택 임대 절차



- (계약종료 시) 공사는 임차인의 퇴거여부, 임대차계약서 등에 따른 차감금액이 있는지 확인한 후 임차인에게 임대차보증금을 반환합니다. 가입자는 공사에 임대차보증금에 대한 권리관계(가압류, 질권설정 등)를 고지하여야 합니다.
- **(월세 및 보증금)** 월세는 가입자가 직접 수령하며, 임대차보증금은 공사가 금융기관에 예치·관리하고, 가입자에게 운용수익을 지급합니다.
 - 공사가 제시하는 계좌에 입금된 임대차보증금은 공사가 금융기관으로부터 금리를 제안받아 정기예금에 예치하는 방법 등으로 운용합니다.
 - 다만, 임차인 변경 등으로 임대차보증금 반환을 위하여 정기예금 등의 약정 기한 전에 해지하는 경우 정기예금 약정이율보다 낮은 이율이 적용됩니다.

86

이사를 가는 경우 주택연금은 어떻게 되나?



- 이사를 가는 경우에도 새로 이사한 주택을 담보로 제공하면 계속 월지급금을 받을 수 있습니다. 다만, 이사 시점의 기존주택과 신규주택의 담보가치 차이에 따라 월지급금이 변동될 수 있으며, 초기보증료가 추가로 발생할 수도 있습니다.
 - 주택가격의 평가는 조건변경 승인일을 기준으로 하며, 기존주택의 경우 당초 적용했던 가격평가방법에 따라 평가하고, 신규주택은 ① 한국부동산원의 인터넷 시세 ② 국민은행의 인터넷 시세 ③ 공시가격(공시가격이 없는 경우 시가표준액) ④ 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액을 순차적으로 적용하여 평가합니다.
 - 이 때, 신규주택의 공시가격 등은 조건변경 승인일을 기준으로 12억원 이하이거나 기존 거주주택(기존주택) 공시가격 등보다 낮거나 같아야 합니다.
 - ※ 일반주택과 노인복지주택 간, 일반주택과 오피스텔 간, 노인복지주택과 오피스텔 간의 담보주택 변경은 허용되지 않습니다.
 - 만약 신규주택 가격이 더 큰 경우, 추가 초기보증료를 납부하고 증가한 주택가격만큼의 월지급금이 증가하게 됩니다. 그러나 이사 시점의 기존주택 가격이 더 큰 경우, 대출잔액과 주택가격 차액을 비교하여 대출잔액이 큰 경우 주택가격 차액을 전부 상환하게 되므로 월지급금 변동이 없으나, 그 반대인 경우 대출잔액을 전부 상환한 뒤 고객이 주택가격의 일부를 수령하게 되어, 수령한 금액만큼 월지급금이 감소하게 됩니다.

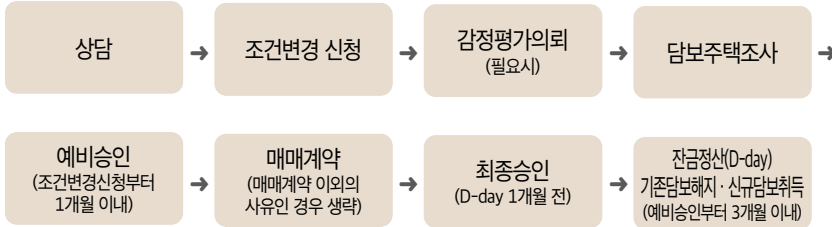
[주택가격 차이에 따른 월지급금 증감 여부]

기존 및 신규주택 가격 비교	월지급금 증감	비고
기존주택 가격 < 신규주택 가격	월지급금 증가	추가 초기보증료* 납부 (대출잔액에 가산)
기존주택 가격 = 신규주택 가격	월지급금 동일	
기존주택 가격 > 신규주택 가격	월지급금 동일	[대출잔액 ≥ 주택차액] 주택차액 전액으로 대출잔액 일부 상환
	월지급금 감소	[대출잔액 < 주택차액] 주택차액 일부로 대출잔액 전액 상환

* 주택가격차이 × 보증신청일 당시의 초기보증료율 × min(1, (6억원 - 당초대출한도) ÷ 추가대출한도)

87

이사(담보주택 변경) 절차는 어떻게 되나?



[주택연금 담보주택변경 필요서류]

제출시기	서류목록	발급장소	용도	비고
신청시	주택연금 보증변경 신청서 (담보주택 변경용)	• 공사 지사등 • 공사 홈페이지	제출용	출력 및 작성 후 제출
예비승인~ 최종승인	주택매매계약서 사본 각 1부	• 공인중개사사무소	심사용	매매계약 이외의 사유인 경우 생략가능
	주민등록등본	• 주민센터	심사용	
근저당 · 신탁등기 설정시	전입세대열람(신규주택)	• 주민센터	심사용	
	지방세납세증명서	• 주민센터	심사용	신탁방식일 경우 필요
	인감증명서 2부	• 주민센터	제출용	
	등기권리증 원본(신규주택)		등기소 제출용	근저당 설정등기 시 사용 후 반환

※ 지사 방문 시 본인확인을 위하여 신분증 지참

88

중도상환 후 같은 주택으로 다시 주택연금 이용이 가능한가?



- 주택연금을 이용하다가 중도 해지하는 경우에는 해지일로부터 **3년 동안 동일주택을 담보로 다시 가입하실 수 없습니다.**
 - 다만, 재가입 시점의 주택가격(평가액)이 직전 가입 시점의 주택가격(평가액)에 직전 가입 시점의 연금모형상 주택가격상승률을 적용한 가액보다 낮거나 같은 경우에는 다시 가입하실 수 있습니다.

동일주택	$\text{재가입시주택가격} > \text{당초주택가격} \times \left(1 + \frac{\text{주택가격 상승률}}{12}\right)^t$	재가입 불가
	$\text{재가입시주택가격} \leq \text{당초주택가격} \times \left(1 + \frac{\text{주택가격 상승률}}{12}\right)^t$	재가입 가능

※ t는 직전 가입시점부터 재가입 시점까지 경과된 월(月) 수

89

부부가 모두 사망하면 주택은 어떻게 처분되나?

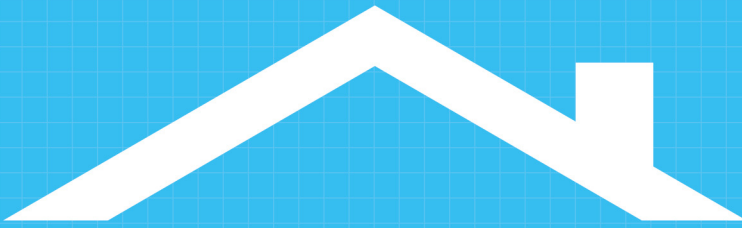


- 가입자 사망 후 주택처분은 저당권방식의 경우 법원경매를, 신탁방식의 경우 공매 처분을 원칙으로 하되, 상속인 등이 임의매각을 통해 상환하거나 직접 현금으로 상환하실 수 있습니다.
 - 가입자 사망시점에 상속인이 경매 처분으로 인한 저가낙찰을 우려하여 직접 매입하거나 제3자에게 매각하기를 희망한다면, 공사 담당지사와 협의하여 일정한 기간 이내에 주택을 처분하여 담보주택 가격과 보증부대출 잔액 중 적은 금액 이상을 상환하시면 됩니다.
 - 다만, 상속인이 대출금을 상환하지 않거나 상속인이 임의로 매각하지 않는 경우에 한하여 경매(저당권방식)·공매(신탁방식)로 처분하게 되는데, 이는 주택처분 과정에 대한 객관성과 공정성을 확보하여 분쟁 가능성을 사전에 차단할 필요가 있기 때문입니다.
 - 현재 금융기관이 부동산담보 대출에 대한 부실채권을 회수하는 경우에도 대부분 경매처분 방식을 따르고 있습니다.

2025

주택연금

백문백답



11

내집연금 3종세트



90. 내집연금 3중세트란 무엇인가?	106
91. 주택담보대출 상환용 주택연금의 특징은 무엇인가?	107
92. 주택담보대출 상환용 주택연금 개별인출금에 대한 용도 제한은 없는지?	108
93. 자녀명의 대출도 주택담보대출 상환용으로 상환할 수 있는가?	108
94. 주택담보대출 상환용 주택연금으로도 전액 상환이 어려우면?	109
95. 담보주택 이외의 주택을 처분조건으로 우대형 주택연금을 가입할 수 있나?	109
96. 우대형 주택연금의 특징은 무엇인가?	110
97. 우대형 주택연금의 최대 월지급금 수준을 제한한 이유는?	111



- 최근 급속화 되고 있는 고령화와 빠르게 증가하는 가계부채에 대비하고자 '16.4.25일에 출시된 상품으로, 연령별·자산수준별로 자신에게 적합한 상품을 선택하실 수 있습니다.
- ① **(주택담보대출 상환용 주택연금)** 주택담보대출을 가진 분들이 상환용 주택연금에 가입하는 경우 대출한도의 일부를 인출하여 대출을 갚고 잔여분은 매월 연금으로 수령하실 수 있습니다.
 - 주택연금 일시인출 가능한도를 종전 70%에서 **90%까지 확대**하여 주택담보대출 상환이 더욱 수월해졌습니다.
- ② **(사전예약 보금자리론)** 신규 보금자리론을 이용하는 분들이 **향후 주택연금에 가입할 것을 약속**하는 경우 보금자리론 금리를 **20bp 우대**해 드리는 상품입니다.
 - 우대금리는 대출실행금액 2억원 이내에서 납부한 이자액을 기준으로 공사가 매년말 우대 금리 0.2%p를 연복리(한국은행 고시 정기예금 평균금리 등 한국주택금융공사가 정하는 이자율)로 적립하여 주택연금 전환 후 지급해드립니다.
- ③ **(우대형 주택연금)** 취약고령층의 노후안정 지원 강화를 위해 일반주택연금보다 **더 많은 월지급금**을 드리는 제도입니다.
 - 부부 중 1명이 **기초연금 수급권자***이고 **2.5억원 미만의 1주택 보유자**가 가입하실 수 있으며, 종신 정액형 주택연금에 비해 **최대 약 20% 증가된 월지급금**을 받으실 수 있습니다.

* 「기초연금법」상 기초연금 수급권자 대상 연령 : 65세 이상

91

주택담보대출 상환용 주택연금의 특징은 무엇인가?



- **(인출한도 확대)** 해당 주택을 담보로 한 선순위 담보대출 잔액을 상환하기 위해 대출한도의 90%까지 일시인출이 가능합니다.
 - 단, 인출금액이 종신방식 대출한도의 50%를 초과하는 경우에만 대출한도의 90% 이내에서 인출하실 수 있습니다.
- **(보증료율)** 초기보증료율 및 연보증료율은 기존의 [1.5%, 0.75%]에서 각각 0.5%p 인하, 0.25%p 인상된 [1.0%, 1.0%]가 적용됩니다.
- **(대출금리)** 대출금리는 0.1%p 인하되어 적용됩니다.
 - CD수익률 + 1.1% → CD수익률 + 1.0%
COFIX(신규)금리 + 0.85% → COFIX(신규)금리 + 0.75%
- **(중도상환수수료 면제)** 기존의 주택담보대출 이용 은행과 주택연금 가입 은행이 동일한 경우 중도상환수수료가 면제됩니다.

[주택가격별·연령별 주택담보대출 상환용 주택연금 인출한도 예시]

(단위: 천원, 월지급금은 최대인출한도 90% 사용 후 연금지급액, 일반주택 '25.3월 기준)

구분	1억원		3억원		5억원		7억원		9억원		12억원	
	월지급금	최대인출한도(90%)	월지급금	최대인출한도(90%)	월지급금	최대인출한도(90%)	월지급금	최대인출한도(90%)	월지급금	최대인출한도(90%)	월지급금	최대인출한도(90%)
55세	14	25,830	44	77,490	74	129,150	103	180,810	133	232,470	178	309,960
60세	20	34,290	60	102,870	101	171,450	141	240,030	182	308,610	242	411,480
70세	30	46,800	90	140,400	150	234,000	210	327,600	270	421,200	339	529,811
80세	47	62,640	142	187,920	238	313,200	333	438,480	404	532,351	404	532,351
90세	87	77,310	263	231,930	438	386,550	606	533,785	606	533,785	606	533,785

92

주택담보대출 상환용 주택연금 개별 인출금에 대한 용도 제한은 없는지?



- 주택담보대출 상환용 주택연금의 개별인출금은 해당 주택을 담보로 한 선순위 담보대출 잔액을 상환하는 용도로만 사용이 가능합니다.
 - 즉, 주택담보대출 상환용 주택연금은 가입 시 인출한도를 사용하여 최초 보증부 대출 실행일까지 선순위 담보대출을 모두 상환해야 하며, 향후 추가인출은 제한됩니다.

93

자녀명의 대출도 주택담보대출 상환용으로 상환할 수 있는가?



- 주택담보대출 상환용 주택연금은 피보증인 본인 또는 배우자가 담보주택을 담보로 대출받은 금액을 상환하는 용도로만 가능하므로, 자녀 명의의 대출은 상환할 수 없습니다.
 - 또한, 주택담보대출 상환용 주택연금의 개별인출금으로 상환할 수 있는 기존 대출범위는 은행뿐만 아니라 비은행(저축은행, 보험사, 캐피탈, 증권사, 신탁, 새마을금고 등) 및 국가·지방 자치단체에서 취급된 대출을 포함합니다. 물론, 주택금융공사의 보금자리론·디딤돌대출도 포함됩니다.
 - 단, 불법사금융 및 개인 간의 금전소비대차에 의한 대여금 등은 상환 대상에서 제외됩니다.

94

주택담보대출 상환용 주택연금으로도 전액 상환이 어려우면?



- 기존 주택담보대출 잔액이 인출한도(대출한도의 90%)를 초과하는 경우에는 **초과분에 대해 별도 상환이** 필요합니다.
- 인출한도 90%를 다 사용한 후에도 잔액이 약간 남아있는 경우, 일정 조건 만족 시 **'서울보증보험 신용대출상품'을 이용하여 최대 1천만원까지 추가 대출이** 가능합니다.
 - '서울보증보험 신용대출상품'은 SGI에서 은행에 보증보험을 제공하고 은행은 이를 담보로 대출을 실행하는 제도로서 주택연금 월지급금*의 일부로 연계대출의 원리금을 자동 상환하게 됩니다.
 - * 선택 가능한 월지급금 지급유형은 정액형에 한함
 - 해당 상품은 **아래 조건을 모두 충족해야 이용이** 가능합니다.

구분	내용
대출원금	min {1,000만원, (주택가격 - 인출한도) × 5%}
월상환액	월별 원리금 상환액 ≤ 주택연금 월지급금의 80%
대출기간	만기 시 피보증인 85세 이내

* 대출금리는 은행별로 상이할 수 있음

** '서울보증보험 신용대출상품'은 농협상호금융에서는 이용 불가함

95

담보주택 이외의 주택을 처분조건으로 우대형 주택연금을 가입할 수 있나?



- 우대형 주택연금은 **1주택자에 한해서만 이용** 가능합니다.
 - 따라서 2주택 이상을 보유하신 경우에는 담보주택 이외의 1주택을 처분하는 조건으로도 가입이 불가능하시며, 보유주택의 합산가격이 2.5억원 미만이라 하더라도 이용이 제한됩니다.
- 또한, 우대형 주택연금은 정부의 재정 지원이 전제된 상품으로 가입자의 도덕적 해이를 방지하기 위해 **가입 후 주택을 추가로 구입하는 것을 금지**하고 있습니다.
- 우대형 주택연금 가입자의 주택보유수에 대해 지속적으로 사후관리를 실시하며, 추가로 주택을 취득한 경우에는 월지급금이 일정 비율로 하향 조정됩니다.
 - 다만, 추가 취득한 주택을 처분할 경우에는 월지급금이 당초 수준으로 재조정됩니다.

96

우대형 주택연금의 특징은 무엇인가?



- 부부 중 1명이 기초연금 수급권자이고, 주택가격 2.5억원 미만으로서 부부기준 1주택 소유자만 가입이 가능하며, 대출한도의 50%(재건축등 분담금 납부자금의 경우 70%) 이내에서 개별인출이 가능합니다.
- 우대형 주택연금은 일반 종신 정액형 대비 최대 약 20% 증가한 월지급금이 지급되나,
 - 우대형 주택연금의 월지급금은 2.5억원을 기준으로 한 일반 주택연금의 월지급금을 초과할 수 없습니다.

[일반/우대형 주택연금 월수령액 비교]

일반주택(종신지급, 정액형)

(25. 3월 기준)

주택가격	1억원		1.4억원		2억원		2.4억원	
	일반	우대형	일반	우대형	일반	우대형	일반	우대형
55세	14만원	16만원	20만원	23만원	29만원	33만원	35만원	36만원
60세	20만원	22만원	28만원	31만원	40만원	45만원	48만원	50만원
70세	29만원	33만원	41만원	47만원	59만원	67만원	71만원	74만원
80세	47만원	55만원	66만원	77만원	94만원	110만원	113만원	118만원

97

우대형 주택연금의 최대 월지급금 수준을 제한한 이유는?



- 우대형 주택연금의 월지급금은 2.5억원을 기준으로 한 일반 주택연금의 월지급금을 초과하지 못하도록 제한하고 있습니다.
 - 이는 주택가격이 2.5억원에 가까운 우대형 가입자가 주택가격이 2.5억원을 초과하여 우대형에 가입하지 못한 분에 비해 더 높은 월지급금을 받는 상대적 차별 문제를 방지하기 위함입니다.

[월지급금 예시]

(70세, 일반주택, '25. 3월 기준)

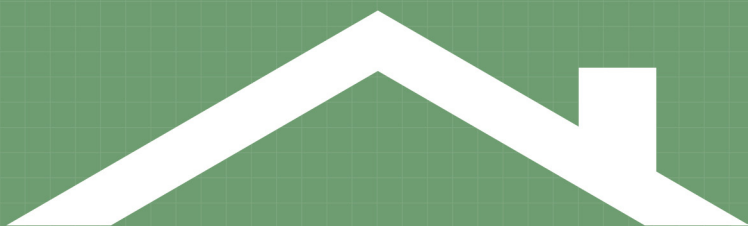
구분 (주택가격)	일반 주택연금 (2.6억원)	우대형 주택연금 (2.4억원)
제한 없는 경우	773,610원	812,460원
제한 있는 경우(현행)		743,860원

⇒ 월지급금 수준을 제한하지 않으면 더 낮은 가격(2.4억원)의 주택 소유자가 더 높은 가격(2.6억원)의 주택 소유자보다 높은 월지급금을 받게 되어 상대적 차별문제 발생

2025

주택연금

백문백답



12

소상공인대출 상환용
주택연금



98. 소상공인대출 상환용 주택연금이란 무엇인가? 114
99. 가입시 또는 이용중에 인출한도를 설정(변경)하였으나,
실제로 개별인출을 실행하지 않아도 되는지? 116
100. 소상공인대출 상환자금으로 개별인출을 실행하였으나,
대출을 상환하지 않거나 폐업하지 않는 경우는? 117



- 보증 신청일 기준 본인 또는 배우자가 「소상공인기본법」 제2조에 따른 소상공인*일 경우 금융기관 등에서 받은 대출을 인출한도 범위 안에서 찾아쓰고 나머지는 평생 동안 매월 연금으로 수령 하실 수 있습니다. 단, 최초 보증부대출 실행일로부터 6개월 이내에 대출 상환 및 폐업 예정이어야 합니다.

* 「중소기업기본법」 상 중소기업 중 상시근로자가 5인(또는 10인) 미만인 사업자(신청일 기준 휴업중인 자 포함)

- (상환대상) 본인 또는 배우자가 금융기관 등에서 받은 대출*
 - * 대출시기 및 종류, 연체여부 등 무관
- (신청기한) 보증 신청 시
- (인출한도) 대출한도의 50% 초과 90% 이하(대출상환(우대)방식 해당)
 - 최초 보증부대출 실행일에 반드시 대출한도의 50%를 초과하여 인출
 - 최초 보증부대출 실행일로부터 6개월 내에 대출한도의 90%이하 범위에서 인출한도 변경 가능
- (추가인출) 최초 보증부대출 실행일로부터 6개월 내에 인출한도 잔액 이내 개별인출 신청 및 실행
- (상환·폐업기한) 최초 보증부대출 실행일로부터 6개월 이내
 - ※ 단, 상환대상 대출이 담보주택에 대한 선순위채권인 경우 최초 보증부대출 실행 시 개별 인출 실행 및 상환
- (사후관리) 최초 보증부대출 실행일로부터 6개월 이내 대출상환 및 폐업 미이행 시 지급정지, 지급정지 통지 1개월 경과 후 보증채무이행 청구
- (신청서류)
 1. 중소기업확인서[소기업(소상공인)]*
 2. 사업자등록증 사본
 3. 금융기관 등 발급 부채증명서
 4. 개별인출 신청서(공사 서식)
 5. 개인정보 수집·이용·조회·제공 동의서(특정배우자용)(공사서식)**
 6. 소상공인대출 상환 및 폐업 서약서(공사 서식)

* 지방중소벤처기업청(오프라인 발급처), 중소기업현황정보시스템(온라인 발급처) 확인서 발급절차 등에 관한 사항은 발급기관으로 문의
 (① 일반상담: 1357(중소기업통합센터), ② 온라인자료제출 관련 문의: 1811-6508)

** 채무관계자 아닌 배우자가 소상공인인 경우 징구

[소상공인용 대출상환방식 개별인출 실행기한]

		(소상공인대출 상환용) ④ 인출한도 변경 및 추가실행	개별인출 불가
보증신청일	최초 보증부대출 실행일	최초 보증부대출 실행일+6개월	
① 소상공인 자격 확인 ② 인출한도 설정	⑤ 대출한도의 50% 초과하여 인출	⑥ 대출상환 및 폐업완료	

99

가입시 또는 이용중에 인출한도를 설정(변경)하였으나, 실제로 개별인출을 실행하지 않아도 되는지?



- **잔여 인출한도의 실행여부는 가입자가 자유롭게 결정하므로 실제로 개별인출을 실행하지 않아도 됩니다.**
 - 단, 소상공인대출 상환용 가입자는 **최초 보증부대출 실행일에 반드시 대출한도의 50%를 초과하여 인출하여야 합니다.**
 - 또한, 주택담보대출 외 기타대출 상환을 위한 '개별인출 실행여부와 관계없이 **폐업의무가 있음에 유의하여야 합니다.**

[대출상환(우대)방식의 구분]

구분*	상환대상 대출	개별인출
주택담보대출 상환용	주택담보대출	• 최초 보증부대출 실행일에 일시 인출
소상공인대출 상환용	주택담보대출	• 최초 보증부대출 실행일에 50%를 초과하여 인출(주택담보대출 포함) (+ 폐업의무 이행 필요)
	주택담보대출 + 기타대출(타담보, 신용) 기타대출(타담보, 신용)	

* 보증신청 시, 소상공인대출 상환용 여부 선택 필수(이후 변경불가)

100

소상공인대출 상환자금으로 개별인출을 실행하였으나, 대출을 상환하지 않거나 폐업하지 않는 경우는?



- 소상공인대출 상환 용도의 **최초 보증부대출 실행일로부터 5개월*이 도래하기 전에** 국세청 홈택스**를 통해 폐업여부를 확인합니다.

* 증신혼합/확정기간혼합/우대혼합방식 가입자는 '최초 개별인출 실행일로부터 5개월'

** 사업자상태조회(www.hometax.go.kr > 증명·등록·신청 > 사업자등록 신청·정정·휴폐업 > '사업자상태 조회 (사업자등록번호)')

- **(폐업 미이행 시)** 피보증인 또는 배우자에 **폐업이행 협조요청**(유선 등)

- 소상공인대출 상환 용도의 **최초 보증부대출 실행일로부터 6개월*까지 대출상환 및 폐업이행사실이 확인되지 않는 경우** 지급정지 및 보증채무이행청구 요청 등의 조치를 실시합니다.

* 증신혼합/확정기간혼합/우대혼합방식 가입자는 '최초 개별인출 실행일로부터 6개월'

- **(지급정지) 6개월이 도래한 날의 다음 영업일**에 지급정지 처리 및 고객에 '주택연금 지급 정지 통지'발송 (※ 별도 사유해소 협조요청 생략)
- **(보증채무이행청구 요청 등) 지급정지 통지 발송 후 1개월 이내**에 해당사유가 해소되지 않은 경우, **다음 영업일에 보증채무이행 관련 조치* 실시**

* (고객) '주택연금 보증채무이행사유 해소 협조요청' 통지 (금융기관) '보증채무이행청구 요청' 통지

[참고] 소상공인대출 상환 용도 개별인출 사후관리

구분	인출한도	대출상환 및 폐업기한	사후관리
신규 가입자	50% 이하	최초 개별인출* 실행일로부터 6개월 * 소상공인대출 상환용도	<ul style="list-style-type: none"> • (5개월도과 전) 폐업여부 확인 ⇒ 미이행 확인 시 폐업신고 이행 협조요청
	50% 초과 90% 이하	최초 보증부대출 실행일로부터 6개월	
기존 가입자	50% 이하	최초 개별인출* 실행일로부터 6개월 * 소상공인대출 상환용도	<ul style="list-style-type: none"> • (6개월 도래일) 대출상환 및 폐업여부 확인 ⇒ 미이행 확인 시 지급정지 및 보증채무이행청구