

보금자리론 업무처리기준

전면개정 2010. 05. 24.	일부개정 2010. 07. 27.	일부개정 2010. 09. 28.
일부개정 2010. 12. 24.	일부개정 2011. 02. 14.	일부개정 2011. 06. 24.
일부개정 2011. 09. 28.	일부개정 2011. 12. 09.	일부개정 2012. 01. 11.
일부개정 2012. 02. 29.	일부개정 2012. 04. 12.	일부개정 2012. 04. 19.
일부개정 2012. 05. 17.	일부개정 2012. 06. 29.	일부개정 2012. 07. 27.
일부개정 2012. 09. 03.	일부개정 2012. 09. 21.	일부개정 2012. 12. 26.
일부개정 2013. 05. 07.	일부개정 2013. 05. 15.	일부개정 2013. 08. 01.
일부개정 2013. 10. 18.	일부개정 2013. 12. 17.	일부개정 2013. 12. 23.
일부개정 2014. 02. 14.	일부개정 2014. 03. 28.	일부개정 2014. 05. 02.
일부개정 2014. 07. 28.	일부개정 2014. 08. 29.	일부개정 2014. 09. 12.
일부개정 2014. 11. 06.	일부개정 2015. 01. 22.	일부개정 2015. 02. 25.
일부개정 2015. 03. 24.	일부개정 2015. 05. 21.	일부개정 2015. 09. 01.
일부개정 2015. 10. 27.	일부개정 2015. 11. 24.	일부개정 2015. 12. 23.
일부개정 2016. 02. 11.	일부개정 2016. 04. 12.	일부개정 2016. 05. 31.
일부개정 2016. 09. 21.	일부개정 2016. 10. 14.	일부개정 2016. 10. 25.
일부개정 2016. 12. 22.	일부개정 2017. 03. 13.	일부개정 2017. 06. 30.
일부개정 2017. 07. 04.	일부개정 2017. 09. 22.	일부개정 2017. 11. 20.
일부개정 2018. 01. 18.	일부개정 2018. 04. 24.	일부개정 2018. 05. 29.
일부개정 2018. 08. 13.	일부개정 2018. 10. 25.	일부개정 2018. 12. 18.
일부개정 2019. 02. 27.	일부개정 2019. 06. 20.	일부개정 2019. 07. 23.
일부개정 2019. 08. 30.	일부개정 2019. 09. 11.	일부개정 2019. 09. 26.
일부개정 2019. 12. 13.	일부개정 2020. 04. 01.	일부개정 2020. 05. 11.
일부개정 2020. 06. 25.	일부개정 2020. 10. 08.	일부개정 2020. 12. 14.
일부개정 2021. 05. 31.	일부개정 2021. 06. 22.	일부개정 2021. 09. 15.
일부개정 2022. 01. 06.	일부개정 2022. 04. 21.	일부개정 2022. 06. 23.
일부개정 2022. 07. 15.	일부개정 2022. 08. 24.	일부개정 2022. 09. 01.
일부개정 2022. 11. 01.	일부개정 2022. 11. 21.	일부개정 2023. 01. 18.
일부개정 2023. 02. 23.	일부개정 2023. 04. 06.	



목 차

제1장 자금용도

1. 구입용도	1
2. 보전용도	1
3. 상환용도	1
4. 적용순위	1
5. 이용횟수	1

제2장 채무자 요건

1. 항목별 요건	2
2. 주택보유 수 관련 유의사항	3
3. 심사 시에 제출받을 서류	6

제3장 대출상품 구조

1. 대출한도	8
2. 대출만기	8
3. 상환방식	8
4. 대출금리	9
5. 우대금리	9
6. 가산금리	11

제4장 DTI 및 DSR

1. DTI(총부채상환비율)	12
2. DTI 산정방법	13
3. 유의사항	14
4. DSR(총부채원리금상환비율)의 정의 및 산정방법	14
5. DSR의 활용	14

제5장 소득산정 및 재직(사업영위) 확인

1. 소득의 종류	15
2. 증빙소득의 연소득 산정방법	15
3. 휴직 등 예외적인 경우의 증빙소득 산정방법	18
4. 증빙소득의 입증방법	18
5. 인정소득에 따른 연소득 산정 및 입증방법	20
6. 재직 및 사업영위 사실 확인	21

제6장 LTV

1. LTV(담보인정비율)	22
2. LTV 산출방법	23
3. 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금	23
4. 구입자금보증	25
5. 담보주택의 세부평가방법 및 적용순서	26

제7장 담보주택

1. 고가주택 취급제한	28
2. 담보주택의 유형	28
3. 제3자 담보제공	28
4. 권리침해 확인	29
5. 임대차 조사	29

제8장 저당권 설정

1. 저당권 설정계약	30
2. 1순위 한정근저당권의 설정	30
3. 설정대상 및 시기	30
4. 기존 근저당권의 활용	31

제9장 채무인수 및 대출취급 비용 등

1. 채무인수	32
2. 대출취급 비용	33
3. 대출서식	33
4. 처리기한	33
5. 대출계약 철회	34

제10장 생애최초 주택구입 보금자리론

1. 적용범위	35
2. 상품개요	35
3. 생애최초 주택구입자 요건 및 자금용도	35
4. 삭제(2023.01.18.)	35
5. LTV	35
6. DTI	36
7. 저당권 설정	36
8. 채무인수	36

제11장 유한책임 보금자리론

1. 적용범위	37
2. 용어의 정의	37
3. 삭제(2022.04.21.)	37
4. 대출요건	37
5. 심사항목	38

제12장 주택연금 사전예약 보금자리론

1. 적용범위	39
2. 상품개요	39
3. 채무자 요건	39
4. 대출상품 구조	39
5. 우대금리(전환장려금)	39
6. 채무인수	40

제13장 더나은 보금자리론

1. 적용범위	41
2. 상품개요	41
3. 자금용도 및 주택보유요건	41
4. 채무자 요건	42
5. 대출상품 구조	42
6. DTI 및 LTV	43
7. 저당권 설정	43
8. 채무인수	43

제14장 연계형 보금자리론

1. 적용범위	44
2. 상품개요	44
3. 주택보유 수 판단	44
4. 대출기간	44
5. 보금자리론 전환	45
6. 원리금 약정납입일의 조정	45
7. 미전환수수료의 부과	45
8. 미전환수수료의 면제 또는 환급	46

제15장 안심전환대출

1. 적용범위	47
2. 상품개요	47
3. 자금용도 및 채무자 요건	47
4. 대출한도	48
5. LTV 및 담보주택 요건	48
6. DTI 및 소득요건	49
7. 대출만기, 상환방식, 금리, 조기(중도)상환수수료 등	50
8. 다중채무자에 대한 취급 유의사항	50
9. 기타사항	51
[별표1] 사전양수적격심사 관련 전결사항표	52

제1장 자금용도

1 구입용도

- 담보주택의 건물에 대한 소유권 이전(보존) 등기일로부터 3개월 이내에 대출 신청(‘전산등록일 기준’ 이하 동일)한 경우
 - 소유권이전과 동시에 대출 취급 가능
 - 소유권이전 전이라도 매도인의 담보제공 형태로 대출 취급 가능
- 상속·증여로 주택(분양권 제외)을 취득한 경우 상속·증여 등기일로부터 3개월 이내일지라도 보전용도로 취급
- 구입용도의 경우 신청일을 기준으로 신청건의 주택을 제외하고 최근 3년 이내에 2개 이상의 주택으로 구입용도 보금자리론을 이용한 경우(배우자 이용건 합산)* 취급 불가(이하 “구입용도 이용제한”이라 한다.)

※ 실행기준이며 전액상환한 건을 포함 다만, '20/2/7일 이전 및 결혼 전 이용한 내역은 산정 대상에서 제외

2 보전용도

- 담보주택의 건물에 대한 소유권 이전(보존) 등기일로부터 3개월을 경과하여 30년 이내에 대출 신청한 경우
 - 다만, '20.3.1일 대출신청분부터 담보물건에 대한 임차보증금 반환용도에 한하여 임차보증금 잔액 이내 취급 가능

3 상환용도

- 구입 또는 보전용도의 기존 주택담보대출을 상환하기 위해 대출 신청한 경우
- 기존대출의 채무자와 보금자리론의 채무자는 동일인이어야 하나, 배우자의 경우는 동일인으로 간주

4 적용순위

- 자금용도가 중복될 경우 ①구입용도, ②보전용도, ③상환용도를 순차적으로 적용
 - 다만, 기존 주택담보대출을 상환하기 위하여 같은 대출의 잔액 범위 내에서 대출을 신청한 경우에는 ③상환용도를 우선하여 적용 가능

5 이용횟수

- 자금용도에 관계없이 이용횟수는 1회로 제한(배우자 이용건 합산)

제2장 채무자 요건

1 항목별 요건

항목	요건	기준
연령	민법상 성년(연령은 민법에 따라 계산)	신청일
국적	주민등록표 등본에 기재된 대한민국 국민* ※ 주민등록을 한 재외국민과 국내거소신고한 한 외국국적동포를 포함	신청일
주택 및 소유자	<ul style="list-style-type: none"> ■ 실주거용으로 사용되는 「주택법」 제2조1호의 공부상 주택 - 아파트와 기타주택(연립·다세대·단독주택)으로 구분 ■ 채무자 또는 배우자(결혼예정자* 포함. 이하 동일)가 소유자 - 채무자와 소유자가 다른 경우 소유자를 담보제공자로 하여 근저당권 설정 ※ 채무자가 청정장, 예식장계약서 사본 또는 [별지 24] 결혼예정사실 확인서를 제출하여 대출 신청일로부터 3개월 이내 결혼예정임을 입증하는 경우에 한하여 배우자로 간주하며, 대출실행일로부터 3개월 이내에 배우자가 등재된 주민등록등본 또는 가산관계증명서를 제출 다만, 주민등록등본 미제출사유서를 제출한 경우에는 대출실행일로부터 최장 6개월 까지 제출기한 연장 가능 ■ 공사가 양수대상 자신의 적격여부를 사전양수적격심사(“사전심사”, 이하 동일)하는 경우 채무자 또는 배우자가 동일 물건지로 공사 전세(월세)자금 보증을 이용 중이면 보증자리론 이용 불가 - 다만, 보증자리론 대출실행일까지 전세(월세)자금보증을 해지하는 경우 이용 가능 	실행일 실행일 신청일 실행일
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 한국신용정보원 “신용정보관리규약”에서 정하는 아래의 신용정보가 남아있는 경우는 취급불가 - 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인 정보 - 금융질서문란정보, 공공정보 - 신용회복지원 신청 및 등록정보 ※ 신용정보조회 자료는 축적하여 양수도시에 공사로 이관 ■ 소득을 입증하는 배우자는 ‘대출상담 및 신청서’의 소득입증자 항목에 기재하고 ‘신용정보’ 확인. 이 경우 신용평가는 생략 ■ 공사가 사전심사 하는 경우에는 승인일 현재 부부가 공사 내규에 의한 채무관계자로 규제되고 있는 경우 취급불가 - 공사가 확인 ■ 최종 대출기표 시점에 신용정보 재확인 (타 기관 입력정보는 전날자 DB, 자체 등록정보는 당일자 DB 정보 활용) 	실행일 부부의 공사 규제 보유여부 : 승인일
신용 평가	<ul style="list-style-type: none"> ■ NICE신용평가정보(주)의 CB점수가 271점 이상인 경우만 취급* 가능 - 금융거래정보 부족으로 신용평가점수 산정이 불가능한 경우에는 271점으로 간주 ※ RK0600 기준(이하 신용평가 시 동일)이며, 공사가 사전심사하지 않는 경우, 대출승인일의 CB점수자료를 축적하여 양수도시에 공사로 이관 ■ 공사가 사전심사하는 경우에는 「MSS운영기준」에 따름 	승인일
주택 보유수	<ul style="list-style-type: none"> ■ 채무자와 배우자의 총 주택보유 수가 본건 담보주택을 제외하고는 무주택 또는 1주택* ※ 기존주택을 제2절 ‘주택보유 수 관련 유의사항’에서 정하는 기한 이내에 처분하는 조건으로 신규주택을 담보로 구입용도 대출을 받는 경우(“대체취득을 위한 일시적 2주택”) 	신청일
소득 요건	<ul style="list-style-type: none"> ■ 소득제한 없음 	신청일

용어	정의
신청일	공사가 사전심사하지 않는 경우 대출취급금융기관이 공사에 고객의 대출신청내역을 전산으로 통지하는 날
	공사가 사전심사하는 경우 고객이 신청시스템에서 신청완료한 날
승인일	공사가 사전심사하지 않는 경우 대출심사가 완료되어 대출실행 절차만을 남겨두게 된 날
	공사가 사전심사하는 경우 사전심사가 완료되어 공사가 대출취급금융기관에 확약 통지서 발송이 가능한 날
실행일	대출취급금융기관에서 대출금을 고객에게 지급하는 날

2 주택보유 수 관련 유의사항

- 주택보유 수 항목은 채무자와 배우자(결혼예정자 및 세대 분리된 배우자 포함)의 주택보유 현황을 국토교통부 무주택검증(www.homs.go.kr, 이하 ‘HOMS’) 및 주택담보대출 이용현황 등을 통해 검증
 - 대출실행 전 : 대출신청일을 기준으로 채무자 및 배우자가 보유하고 있는 주택(이하 ‘기존주택’)이 있는지를 확인
 - 대출실행 후 : 이용자격 유지여부 확인을 위해 대출실행일로부터 매 1년이 되는 날(이하 ‘검증기준일’)을 기준으로 담보주택 외 채무자 및 배우자(결혼예정자* 및 세대 분리된 배우자를 포함하며, 본건 대출 신청시점의 배우자로 한정)가 대출신청일 경과 후 추가로 취득한 주택(이하 ‘추가주택’)이 있는지를 검증
 ※ 대출신청일로부터 3개월 내 채무자라 결혼예정임을 별도로 증명한 배우자
 - 주택담보대출 이용현황 : 채무자 및 배우자(결혼예정자 및 세대 분리된 배우자 포함)의 한국신용정보원 신용정보조회를 실시하여 다른 목적물로 주택담보대출(중도금 또는 이주비대출 포함)*을 이용 중이면 주택보유 수에 포함
 ※ 제3자 담보대출인 경우에는 주택보유수 산정 제외
- 기존주택 또는 추가주택을 처분기한 내에 처분하지 않거나, 주택소유에 대한 확약내용이 사실과 다른 것으로 확인된 경우에는 기한이익 상실 처리됨을 반드시 채무자에게 고지 후 대출거래약정서에 자필서명 및 날인토록 함(사전 약정)
 - 기존주택의 처분기한은 대출실행일로부터 3년(‘23.3.7일 이전 신청건에도 소급 적용), 추가주택의 처분기한은 검증기준일로부터 6개월*
 ※ 분양권(조합원 입주권 포함) 또는 상속으로 추가주택을 취득한 경우 검증기준일로부터 3년

- 처분기한 내 미처분 시, 미처분 사실 확인일*(이하 ‘확인일’)을 기준으로 기한이익 상실 처리하고 확인일로부터 향후 3년 간 보금자리론 이용 제한
※ 확인시기는 유동화자산 관리를 위해 공사가 별도로 정한 내규에 따름

☞ ‘대출거래약정서’에 채무자가 본인 및 배우자의 기존주택 보유 현황을 기재하고, 이에 대한 처분 서약 및 대출실행 후 주택보유 수 유지(사후검증) 관련 서약에 자필 날인

☞ 공사가 사전심사하는 경우 보금자리론용 동의서는 공사에서 받으므로 대출취급금용기관(이하 “금융기관”)에서 추가로 받을 필요 없음

☞ 자금소요일에 임박하여 대출을 신청하는 경우 국토교통부 무주택 검증결과 전이라도 대출 승인 및 실행을 할 수 있으나, 검증 결과 부적격자로 판정되는 경우에는 즉시 기한의 이익을 상실 처리(신청인은 약정서 기타 특약사항 란에 “무주택 검색 결과 대출 부적격자로 판명 되는 경우 기한의 이익 상실에 동의 함” 이라고 자필 서명 및 날인)

- 채무자가 처분기한 내 기존주택 또는 추가주택을 처분한 경우에는 공사로 처분사실을 통지(처분내역은 등기사항전부증명서로 확인)
- 분양권 또는 조합원 입주권을 보유하고거나, 주택을 지분으로 보유한 경우에도 주택보유 수에 포함
 - 채무자·배우자 명의의 분양권 또는 조합원 입주권은 중도금·이주비 등 대출 이용 여부와 무관하게 주택보유 수에 포함됨을 채무자에게 고지 후 대출거래약정서에 자필서명 및 날인토록 함(사전약정)
- 전체 건물면적에서 주택면적이 차지하는 비중이 1/2미만*인 복합용도 건축물(주택)과 임대용으로 등록된 주택인 경우는 주택보유 수 산정에서 제외
※ 1/2 이상일 경우 주택보유 수에 포함
- 임대용 주택 여부는 주택소유자 명의의 사업자 등록증 등으로 확인
- 무주택자 확인 기준
 - 무주택자 : HOMS 조회 및 주택담보대출 이용현황 등으로 검증한 결과 부부가 본건 담보주택을 제외하고는 주택을 보유하고 있지 않은 경우. 다만, 검증결과 주택 보유 사실이 있으나 이를 대출신청 전 처분한 것이 공부상 입증되거나 아래의 [무주택으로 보는 경우]에 해당하면 무주택자로 간주

[무주택으로 보는 경우]

1. 상속으로 인하여 취득한 주택의 공유지분을 처분한 경우
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역이 아닌 지역 또는 면의 행정구역(수도권은 제외한다)에 건축되어 있는 주택으로서 다음의 어느 하나에 해당하는 주택의 소유자가 당해 주택건설지역에 거주(상속으로 주택을 취득한 경우에는 피상속인이 거주한 것을 상속인이 거주한 것으로 본다)하다가 다른 지역으로 이주한 경우
 - (1) 사용승인후 20년이상 경과된 단독주택
 - (2) 85㎡이하의 단독주택
 - (3) 소유자의 「가족관계의 등록에 관한 법률」에 따른 최초 등록기준지에 건축되어 있는 주택으로서 직계존속 또는 배우자로부터 상속 등에 의하여 이전받은 단독주택
3. 개인주택사업자가 분양을 목적으로 주택을 건설하여 이를 분양 완료하였거나 그 지분을 처분한 경우
4. 세무서에 사업자로 등록한 개인사업자가 그 소속근로자의 숙소로 사용하기 위하여 주택을 건설하여 소유하고 있거나 정부시책의 일환으로 근로자에게 공급할 목적으로 사업계획승인을 얻어 건설한 주택을 공급받아 소유하고 있는 경우
5. 20㎡이하의 주택을 소유하고 있는 경우. 다만, 2호 또는 2세대이상의 주택을 소유한 자는 제외한다.
6. 건물등기부 또는 건축물대장등의 공부상 주택으로 등재되어 있으나 주택이 낡아 사람이 살지 아니하는 폐가이거나 주택이 멸실되었거나 주택이 아닌 다른 용도로 사용되고 있는 경우 실제 사용하고 있는 용도로 공부를 정리한 경우
7. 무허가건물을 소유하고 있는 경우
8. 문화재로 지정된 주택

- 본 업무처리기준에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여 기타 기한이익 상실 등의 불이익 조치는 유동화자산 관리를 위해 공사가 별도로 정한 내규에 따름

3 심사 시에 제출받을 서류

- 서류 발급번호, 연락처 등이 기재되어 유선을 통해 확인이 가능한 서류로서 아래 표에서 정하는 경우 사본 징구도 가능
- 신청자 및 배우자의 동의를 얻어 공사가 행정정보 공동이용망 또는 스크래핑 서비스 등을 통해 아래 서류를 전자문서의 형태로 직접 취득하는 경우 이를 원본으로 간주

용도	서류 종류	사본수령 가능여부	유효 기간*	
본인확인	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주민등록증, 운전면허증, 여권 중 1 (사전심사의 경우 공동인증서(구 공인인증서)로 본인 확인 시 징구생략) 	○	-	
국적확인 등	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주민등록등본 (재외국민을 포함하며, 사전심사의 경우 행정정보 공동이용 사전동의서 제출 시 제출생략) 	○	1개월	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국내거소신고증 및 국내거소신고사실증명(외국국적동포에 한함) ※ 외국국적동포 국내거소신고사실증명원이 발급되지 않는 경우 외국인 등록사실증명원으로 대체 가능 	○		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 가족관계증명원(채무자가 미혼이거나 배우자가 별도 세대인 경우에 한해 징구) 	○		
소득증명	<ul style="list-style-type: none"> ■ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원 또는 소득확인증명서(ISA용) 	○	1개월	
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 연말정산용 원천징수영수증(원천징수부 등 포함) 	○		
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재직회사가 날인한 급여명세서, 임금대장 등 급여내역이 포함된 증명서 	○		
	사업	<ul style="list-style-type: none"> ■ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원 또는 소득확인증명서(ISA용) 		○
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 연말정산용 사업소득 원천징수영수증(거주자의 사업소득 원천징수영수증 포함) 		○
		<ul style="list-style-type: none"> ■ 세무사가 확인한 전년도 과세표준확정신고 및 납부계산서 		○
	연금	<ul style="list-style-type: none"> ■ 연금수급권자확인서 등 기타 연금수령을 확인할 수 있는 지급기관 증명서 		○
<ul style="list-style-type: none"> - 연금수령액이 표기되지 않은 경우 연금수령통장 		○		
기타	<ul style="list-style-type: none"> ■ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원 	○		
소득추정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 국민연금 ■ 연금산정용 가입내역확인서 	○	1개월	
	건강보험	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건강·장기요양보험료 납부확인서(사전심사의 경우 직장가입자가 행정정보 공동이용 사전동의서 제출 시 징구생략) 		○
		<ul style="list-style-type: none"> - 건강보험자격득실확인서(지역가입자에 한하여 징구하되, 사전심사의 경우 행정정보 공동이용 사전동의서 제출 시 징구생략) 		○

용도	서류 종류	사본수령 가능여부	유효 기간*													
재직 및 사업영위 사실 확인 등	<ul style="list-style-type: none"> ■ 건강보험자격득실확인서(사전심사의 경우 행정정보공동이용 사전동의서 제출 시 징구생략) 	○	1개월													
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 재직증명서, 퇴직증명서(필요시), 휴직원(필요시 휴직을 확인할 수 있는 서류) 	○														
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 사업자등록증 	○														
	<ul style="list-style-type: none"> ■ 다단계판매원등록증, 위촉증명서, 운송사업면허증, 고용계약서 등 	○														
주택관련	<ul style="list-style-type: none"> ■ 토지/건물 등기사항전부증명서(사전심사의 경우는 제외) 	×	1개월													
	<ul style="list-style-type: none"> - 구입용도의 경우 매매계약서(또는 분양계약서) 추가((소유권이전 후 대출 신청하는 경우 생략가능) 	○														
	<ul style="list-style-type: none"> - 임대차 있는 경우에는 임대차계약서 추가 	○														
	<ul style="list-style-type: none"> - 경매(공매)에 의한 주택취득시 경락허가서(매각결정통지서) 추가 	○														
개인(신용) 정보 등 확인용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 보금자리론용 동의서 	×	-													
	<ul style="list-style-type: none"> - 개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서 	×														
	<ul style="list-style-type: none"> - 개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(상품서비스 안내 등) 	×														
	<ul style="list-style-type: none"> - 개인(신용)정보 수집·이용 동의서(매도인, 임차인, 세대원, 무상거주인 등 제3자) 	×														
	<ul style="list-style-type: none"> - 행정정보 공동이용 사전동의서(사전심사의 경우에만 징구) 	×														
	<ul style="list-style-type: none"> - 개인(민감)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(선택적 동의) 	×														
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>동의서명</th> <th>징구대상</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서</td> <td>차주 및 배우자 필수</td> </tr> <tr> <td>개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(상품서비스 안내 등)</td> <td>차주 : 선택</td> </tr> <tr> <td>개인(신용)정보 수집·이용 동의서(매도인, 임차인, 세대원, 무상거주인 등 제3자)</td> <td>임차인, 매도인, 세대원, 무상거주인 등에 대해 필요 시 신분증과 함께 징구(임차인, 담보제공하지 않는 매도인, 세대원에 대해서는 징구 생략 가능)</td> </tr> <tr> <td>행정정보 공동이용 사전동의서</td> <td>차주 및 배우자 : 선택 (다만, 구입용도이거나 결혼예정자의 경우 필수)</td> </tr> <tr> <td>개인(민감)정보 수집·이용·조회·제공 동의서</td> <td>차주, 배우자 및 제3자 : 선택 - 장애인 우대금리 적용 시 대상자로부터 필수 징구하며, 동의서 누락 시 우대금리 적용 불가</td> </tr> </tbody> </table>			동의서명	징구대상	개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서	차주 및 배우자 필수	개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(상품서비스 안내 등)	차주 : 선택	개인(신용)정보 수집·이용 동의서(매도인, 임차인, 세대원, 무상거주인 등 제3자)	임차인, 매도인, 세대원, 무상거주인 등에 대해 필요 시 신분증과 함께 징구(임차인, 담보제공하지 않는 매도인, 세대원에 대해서는 징구 생략 가능)	행정정보 공동이용 사전동의서	차주 및 배우자 : 선택 (다만, 구입용도이거나 결혼예정자의 경우 필수)	개인(민감)정보 수집·이용·조회·제공 동의서	차주, 배우자 및 제3자 : 선택 - 장애인 우대금리 적용 시 대상자로부터 필수 징구하며, 동의서 누락 시 우대금리 적용 불가	
	동의서명	징구대상														
	개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서	차주 및 배우자 필수														
	개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(상품서비스 안내 등)	차주 : 선택														
개인(신용)정보 수집·이용 동의서(매도인, 임차인, 세대원, 무상거주인 등 제3자)	임차인, 매도인, 세대원, 무상거주인 등에 대해 필요 시 신분증과 함께 징구(임차인, 담보제공하지 않는 매도인, 세대원에 대해서는 징구 생략 가능)															
행정정보 공동이용 사전동의서	차주 및 배우자 : 선택 (다만, 구입용도이거나 결혼예정자의 경우 필수)															
개인(민감)정보 수집·이용·조회·제공 동의서	차주, 배우자 및 제3자 : 선택 - 장애인 우대금리 적용 시 대상자로부터 필수 징구하며, 동의서 누락 시 우대금리 적용 불가															
<p>[참고] 동의서별 징구대상</p> <ul style="list-style-type: none"> ☞ 공사가 사전심사하는 경우 공동인증서(구 공인인증서)가 있는 차주와 배우자의 동의서는 온라인으로 징구하고, 공동인증서(구 공인인증서)가 없는 배우자 및 제3자에 대한 동의서는 서면*으로 징구. ※ 자필 서명된 동의서를 신분증 앞면과 함께 FAX 등으로 징구 가능 																

* 유효기간은 서류발급일로부터 대출신청일까지로 초일불산입하여 계산하며, 해외소득서류 제출시 이전년도 소득서류 제출하는 경우에는 1개월 초과인 경우도 예외로 허용

- 차주가 동일한 담보주택으로 3개월 이내에 추가 대출신청하는 건을 공사가 사전심사하는 경우 기제출한 서류를 유선 등으로 확인하여 승용이 가능

제3장 대출상품 구조 (대출한도, 만기, 금리, 조기(중도)상환수수료 등)

1 대출한도

- 담보주택 당 5억원 이내 (1백만원 단위로 취급)
- 대출한도 내 대출승인금액에 따른 전결기준은 [별표]에 따름

2 대출만기

- 10년, 15년, 20년, 30년, 40년, 50년
- 단, 40년, 50년 만기는 신청일 현재 채무자가 아래의 요건을 충족하는 경우 취급 가능

대출만기	채무자요건
40년	만 39세 이하 또는 신혼가구
50년	만 34세 이하 또는 신혼가구

3 상환방식

- 원리금 균등분할상환, 체감식 분할상환(원금 균등분할상환), 체증식 분할상환*
 ※ 만 40세 미만 채무자 및 공사가 사전심사한 경우에만 허용하며, 원금상환이 시작되는 고정금리기간 중에만 적용 단 대출만기 50년은 적용 불가
- 거치기간은 1년 또는 비거치
 - 최초 원금상환은 거치기간 종료 후 해당일부터 매 1개월 단위로 상환
 ※ (예시) 2011. 2. 21일 거치기간 1년 설정하여 대출실행하는 경우, 거치기간 종료후 해당일인 2012.2.21일부터 매 1개월마다 분할상환
 - 별도 통지 시까지 거치기간 폐지
- 만기일 지정상환 옵션 선택한 경우에는 대출만기별로 만기 상환율 다르게 적용

대출만기	10년	15년	20년	30년
만기일의 원금*상환율	30% 이내	30% 이내	30% 이내	20% 이내

※ 최초 대출원금 기준

- 별도 통지 시까지 만기일 지정상환 옵션 폐지
- 대출실행 후에는 원금상환방식 변경 불가

4 대출금리

- (일반형) 대출만기별로 공사가 별도 제시하는 대출금리를 고정금리로 적용
- (우대형) 주택가격 6억원 이하이면서 부부합산 연소득 1억원 이하인 경우 0.1%p 우대
- 대출신청일 부터 실행일까지 금리를 비교하여 가장 낮은 금리 적용
 - 사전심사의 경우에는 양수확약통지(이하 ‘확약통지’) 상의 금리 적용
- 위 기준 대출금리에 ‘5. 우대금리’ 및 ‘6. 가산금리’를 가감한 최종 금리가 1.2% 미만인 경우 1.2% 적용

5 우대금리

- 전자약정 및 등기 시 0.1%p 금리인하
- 연계형 보금자리론은 보금자리론으로 전환한 날부터 우대금리를 적용
- 저소득청년 우대금리
 - 주택가격 6억원 이하이면서 부부합산 연소득 6천만원 이하로 신청일 기준 채무자가 만 39세 이하인 경우 0.1%p 우대
- 신혼가구 우대금리
 - 주택가격 6억원 이하이면서 부부합산 연소득 7천만원 이하인 신혼가구로 주택면적 85㎡이하*인 경우 0.2%p 우대
 ※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 수도권은 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡ 이하
- 신혼가구 해당여부는 대출신청일 현재 아래 표의 요건을 충족

☞ 혼인관계증명서상 혼인신고일이 신청일로부터 7년 이내인 가구(결혼예정 가구* 포함)
 * 정정장 또는 예식장계약서 상 결혼예정일이 신청일로부터 3개월 이내인 가구 또는 [별지 24] 결혼예정사실확인서를 제출하여 신청일로부터 3개월 이내 결혼예정임을 입증하는 가구

- 사회적 배려층 우대금리
 - 주택가격 6억원 이하이면서 부부합산 연소득 6천만원(다자녀가구는 7천만원) 이하인 한부모가구·장애인가구*·다문화가구·다자녀가구로 주택면적 85㎡이하**인 경우 각 항목별로 0.4%p 우대(최대 2가지 항목을 택하여 중복적용 가능)
 ※ 장애인 본인(배우자가 장애인일 경우 배우자, 제3자가 장애인일 경우 제3자)에 대하여 개인(민감)정보 처리관련 동의서(본인, 배우자 및 제3자)를 반드시 징구

※※ 다자녀가구 적용 제외, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 수도권은 제외된 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡ 이하

■ 사회적 배려층 우대금리 적용대상 항목 별로 대출신청일 현재 아래 표의 요건을 충족

☞ 한부모가구 : 「한부모가족지원법」에 의거 신청인이 한부모가족증명서 발급대상인 가구(공공데이터를 통해 확인되는 경우 포함)
☞ 장애인가구 : 신청인 또는 배우자, 신청인(배우자 포함)의 직계존비속 중 1인 이상이 장애인증명서, 국가유공자확인원(전상군경, 공상군경, 4·19혁명부상자, 공상공무원, 국가사회발전 특별공로상이자, 6·18자유상이자, 전투중사군무원상이자) 발급대상인 가구 또는 국가보훈처로부터 지원공상군경, 재해부상군경, 재해부상공무원, 지원공상공무원임을 확인 받은 가구(공공데이터로 확인되는 경우 포함). 다만, 직계존비속(미성년자인 직계비속 제외)은 대출신청일 현재 주민등록등본 상 신청인(배우자 포함)과 동일세대 구성기간이 계속해서 1년 이상(합가일 기준)인 경우에 한함
☞ 다문화가구 : 「다문화가족지원법」 제2조 제1호에 따라 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 1) 신청인(배우자)이 귀화자로서 배우자(신청인) 또는 자녀가 대한민국 국민 * 신청인과 배우자가 모두 귀화자인 경우 포함 2) 신청인(배우자)이 외국국적동포로서 배우자(신청인) 또는 자녀가 대한민국 국민 * 배우자가 외국인인 경우 포함하나, 신청인과 배우자가 모두 외국인(외국국적동포)인 경우 제외 3) 신청인(배우자)의 부모 중 1명이 귀화자이거나 외국인(외국국적동포 포함) * 다만, 배우자의 부모가 귀화자이나 외국인일 경우 신청인과 동일세대를 구성하여야 함 4) 신청인과 동일세대를 구성하는 직계비속의 배우자가 귀화자이거나 외국인(외국국적동포 포함)
☞ 다자녀가구 : 신청인의 만 19세 미만 자녀가 3인 이상(세대분리된 자녀 포함)인 가구

- 미분양관리지역 내 미분양주택 입주자에 대한 우대금리
 - 주택가격 6억원 이하이면서 부부합산 연소득 8천만원 이하로 미분양관리지역 내 미분양 아파트를 최초 구입하는 경우 0.2%p 우대
- 미분양관리지역 내 미분양주택 입주자에 대한 우대금리는 다음요건을 모두 충족 시에만 적용
 - 구입용도로 신청일 현재 무주택자(일시적 2주택자는 허용하지 않음)
 - 담보주택이 신청일 현재 서울특별시·인천광역시·경기도를 제외한 미분양 관리지역에 소재하는 미분양 아파트
 - * 미분양관리지역(국토교통부가 매월 말 발표) 여부는 전산으로 별도 관리하며, 미분양 아파트 여부는 채무자 또는 배우자의 분양계약 체결시기로 판단

- 채무자 및 배우자가 위 담보주택의 최초 수분양자(전매를 통한 취득자 제외)로서, 분양계약서 상 분양계약일이 아래 중 어느 하나에 해당

<미분양주택으로 간주되는 분양계약 체결시기>
 1) 공부 상 (임시)사용승인일 또는 소유권보존등기일 이후
 2) 입주자 모집공고 상 '최초 공급계약 체결일'로부터 60일 경과 시

- 저소득청년·신혼가구·사회적 배려층·미분양관리지역 내 미분양주택 입주자에 대한 우대금리는 최대 0.8%p를 한도로 중복적용 가능

6 가산금리

- 담보물 소재지가 투기지역인 경우에는 0.1%p 가산금리 부과
- 연계형 보증자리론은 보증자리론으로 전환한 날부터 만기까지 동일한 가산금리를 적용
 - 연계형의 가산금리는 전환 당시*를 기준으로 부과
 - ※ 보증자리론 전환일 현재의 투기지역을 기준으로 부과
 - 최초 취급 시의 DTI 계산을 위한 대출금리는 대출승인일 현재의 가산금리를 적용하되, 실제 부과는 전환특약이행일 이후부터 적용
- 승인일 현재 '건축법' 및 '녹색건축 인증에 관한 규칙'에 따라 지정된 인증기관*에서 「녹색건축 예비인증서」 또는 「녹색건축 인증서」를 받은 주택의 경우에는 투기지역 가산금리 면제
 - ※ 토지주택연구원(구. 주택도시연구원), 크레비즈인증원, 한국에너지기술연구원, 한국교육환경연구원, 한국시설안전공단, 한국부동산원, 한국그린빌딩협회, 한국생산성본부인증원, 한국환경건축연구원, 한국환경공단, 한국환경산업기술원 등 녹색건축인증제G-SEED통합운영시스템(www.gbcre.kr)에서 인증기관 확인 가능

제4장 DTI 및 DSR

1 DTI (총부채상환비율)

- 60% 이내. 다만, 담보주택 소재지가 “조정지역”^{*}인 경우 10%p 차감하여 적용
 - ※ 조정대상지역 중 과열지역(「주택법」 제63조의2 제4항에 따라 국토교통부장관이 고시), 투기지역(「소득세법」 제104조의2의 규정에 따라 기획재정부장관이 지정) 및 투기과열지구(「주택법」 제63조의 규정에 따라 국토교통부장관 또는 시도지사가 지정)를 포함. 이하 같다.
- 조정지역일지라도 실수요자 요건에 해당되거나, 신규 분양하는 주택을 담보로 하는 잔금대출 중 분양 공고일과 매매 계약일이 '17.8.2일 이전인 경우에는 차감 적용하지 않음
- LTV 관련 상세내용은 「제6장 1. LTV(담보인정비율)」 참조
- 실수요자 요건(구입용도에 한함)
 - 본건 주택가격이 8억원 이하이고, 부부가 신청일 현재 무주택자인 경우
 - 부부합산 연소득 9천만원 이하
- ※ 무주택자 여부는 「제2장 2. 주택보유 수 관련 유의사항」 참조

<조정지역에 따른 DTI>

구분	DTI
조정지역 외 지역	60%
조정지역	50%

※ 다만, 다음 중 어느 하나에 해당하는 경우 60%

① 실수요자
② 신규 분양하는 주택을 담보로 하는 잔금대출 중 분양 공고일과 매매 계약일이 '17.8.2일 이전인 경우에는 차감 적용하지 않음

2 DTI 산정방법

- 채무자 본인의 소득·부채를 기준으로 DTI^{*} 산정하되, 배우자 소득 합산 시 배우자 부채를 함께 DTI에 반영

$$\text{※ DTI} = \frac{(\text{주택담보대출의 연간 원리금상환액} + \text{기타부채 이자상환 추정액})}{\text{연 소득}} \times 100$$

- 주택담보대출 = 본건 보금자리론^{*} + 동일금융기관에서 실행예정인 기금주택담보대출 및 보금자리론 + 기존 주택담보대출^{주1)}(중도금대출 포함) - 상환예정인 주택담보대출 잔액
 - ※ 상환방식별 연간 원리금상환액은 전체 원금상환 기간의 연평균 원리금 상환액을 적용. 다만, 근로소득자인 채무자(타 유형 소득이 함께 존재하는 경우는 제외)가 체증식 상환방식을 선택한 경우에는 초기 10년간(만기가 10년인 경우 5년간)의 원리금상환액을 연평균(거치기간이 있는 경우 그 종료시점부터 계산)하여 적용
- 주택담보대출 연간 원리금상환액의 산출
 - 채무자 및 소득을 입증하는 배우자가 보유한 모든 주택담보대출의 원리금상환액을 반영
 - 한국신용정보원에서 계산한 연간 원리금상환액^{*}을 기반으로 심사
 - ※ 본건 보금자리론을 공사가 사전심사하는 경우에는, 채권관리자가 공사인 기존 주택담보대출의 연간 원리금상환액은 공사 전산상의 금액을 반영
- 기타부채 = 한국신용정보원 신용정보조회서 상의 주택담보대출을 제외한 모든 대출^{주1)}(현금서비스 포함) - 상환예정된 기존전세자금대출^{주2)} 잔액 - 예적금잔액 이내의 예적금담보대출^{주3)}

주1) 대출상환내역이 한국신용정보원 전산에 미반영되어, 신용정보조회서와 실제 대출현황이 다른 경우에는 부채현황표(금융거래확인서)로 입증하여 주택담보대출의 연간 원리금상환액 및 기타부채를 산정하되, 관련 증명자료는 보관(이하 동일)

주2) 부채현황표(금융거래확인서)로 확인하되, 부채현황표 등에 전세자금 여부가 확인되지 않는 경우에는 통장사본을 함께 징구하여 확인

주3) 부채현황표(금융거래확인서) 등 예적금 담보대출 증명자료 징구 확인
- 이자상환 추정액 = 기타부채 × 추정금리(공사의 서면통지)
- 추정금리 = 한국은행고시 예금은행 가중평균 가계대출금리(잔액기준) + 1%

- ☞ 신용정보조회서, 예적금담보대출 증명자료 및 부채현황표 등 보관
- ☞ 상환예정된 기존주택담보대출의 경우는 본건 대출 기표일까지 상환명세 증명자료 징구하여 보관

3 유의사항

- 보금자리론의 연간 원리금상환액은 전체 원금상환 기간의 연평균 원리금상환액을 적용
- 연계형 보금자리론의 경우는 승인일 현재의 동일 만기 보금자리론 고정금리를 적용하여 원리금 상환액 산출
- 추정금리와 기타부채는 ‘대출승인일’ 을 기준으로 적용

4 DSR(총부채원리금상환비율)의 정의 및 산정방법

- 차주의 총 금융부채 상환부담을 판단하기 위한 차주의 연간 소득 대비 연간 금융부채 원리금 상환액 비율로서 아래 산식에 따라 계산

$$DSR = \frac{\text{주택담보대출의 연간 원리금상환액} + \text{기타부채의 연간 원리금상환액}}{\text{연소득}} \times 100$$

- ‘주택담보대출의 연간 원리금 상환액’ 및 ‘연소득’의 산정 등은 DTI 산정방법(제2절)을 준용
- 단, ‘기타부채의 연간 원리금상환액’은 아래 산식에 따라 계산된 외부기관* 정보를 사용
 ※ 한국신용정보원 등

$$\text{기타부채*의 연간 원리금 상환액} = \frac{\text{대출잔액}}{\text{대출만기}} + (\text{대출잔액} \times \text{대출금리})$$

* 상환예정 대출은 기타부채 잔액에서 제외

5 DSR의 활용

- 신규대출 취급 시 DSR을 참고지표로 활용
- DSR 70% 초과 시 [별표]에 따라 전결권 상향

제5장 소득산정 및 재직(사업영위) 확인

1 소득의 종류

- “증빙소득”은 소득금액이 객관적인 자료(소득금액증명원 등)로 입증되는 모든 소득(근로·사업·연금·기타소득)을 합산한 종합소득
- “인정소득”은 국민연금 또는 건강보험료 납부내역을 활용해 추정한 소득
- 증빙소득의 입증을 원칙으로 하나, 소득의 입증이 어려운 경우*에 한하여 인정소득으로 연소득 산정 허용
 ※ 소득의 입증이 어려운 경우의 상세내용은 「제5장 5. 인정소득에 따른 연소득 산정 및 입증방법」 참조

2 증빙소득의 연소득 산정방법

- 채무자 및 소득을 입증하는 배우자의 2개년 증빙소득을 확인
 - 채무자의 증빙소득 적용을 원칙으로 하되, 배우자 증빙소득과 합산 가능. 단, 우대금리 적용 등 부부합산 연소득 확인이 필요한 경우 채무자와 배우자의 소득을 합산하여 산정
 - 연간소득은 ‘연도별 과세전 연소득’, ‘1년간 연소득’으로 산정(1년 미만 소득은 연환산*)
 ※ 근로소득, 사업소득, 연금소득에 한하며, 일할하여 계산
 (연간일수는 365일로 하되 윤년의 경우 366일로 적용하며, 초일산입 및 소수점 이하 절사)
- 2개년 소득의 차이*가 20% 이하인 경우에는 최근년도 소득으로 연소득을 산정하고, 소득의 차이가 20%를 초과하는 경우에는 ‘2개년 평균소득’으로 산정
 - 다만, 증감한 소득이 지속가능성을 가진 상시소득(이하, 상시소득)인 경우에는 ‘2개년 평균소득’으로 산정하지 않음
 ※ 산식 : | (최근년도 소득 - 최근년도의 전년도 소득) / 최근년도 소득 | × 100% > 20%

※ 2개년 소득확인이 가능한 경우의 연소득 산정방법 예시

▶ 채무자가 입증한 서류에 따라 합리적인 방법을 선택하여 심사

	'15.1월	'15.9월	'16.1월	'16.9월	'17.1월	'17.8월
방법 1) (소득산정) '16년 과세전 연소득 + (확인) '15년도 과세전 연소득 :						
	'16.1월~12월(12개월) 소득 + '15.1월~12월(12개월) 소득					
방법 2) (소득산정) 최근 1년간 연소득 + (확인) 최근 1개년 소득의 전년도 1개년 연소득 :						
	'16.9월~'17.8월(12개월) 소득 + '15.9월~'16.8월(12개월) 소득					
방법 3) (소득산정) '17년 과세전 연소득 + (확인) '16년 과세전 연소득 :						
	'17.1월~'17.8월(8개월) 소득 연환산(사업소득은 선택) + '16.1월~12월(12개월) 소득					

※ 지속가능성을 가진 상시소득의 판단

- 근로소득인 경우(휴·복직자)에는 상시소득으로 간주하되, 근로계약기간이 1년 미만으로 확인되는 경우는 제외
- 사업소득자 등은 채무자가 상시소득임을 입증하는 서류를 통해, 발생 시점부터 1년 이상 지속됨이 증빙되면 상시소득임을 포괄적으로 인정
- 근로소득자 외에도 보험설계사, 시간강사, 기타 사업자 등도 위의 사유가 입증되면 상시소득으로 인정 가능

※ 상시소득 입증 예시

- 근로소득 : 건강보험자격득실확인서·재직증명서 등
- 사업소득 : 사업장의 임대차계약서(자가건물은 등기부등본), 고용계약서 등
- 연금소득 : 연금증서·연금수급권자확인서 등 지속적인 연금지급 입증 서류
- 기타소득 : 고용계약서 등 (원칙적으로는 상시소득으로 인정하지 않으나, 근로소득과 유사한 성격의 기타소득임을 입증하는 경우에 한함)

- 채무자의 소득발생기간이 1년 초과~2년 미만인 경우 1년 미만 소득을 환산하여 비교
- 채무자가 1년 이하의 소득만 있어 2개년 소득확인이 불가한 경우에는, 동 1년 이하의 소득을 환산 후 10% 차감하여 소득 산정
 - 다만, 상시소득에 해당하는 경우 소득 차감 미적용
- 실수요자 소득요건 판단 시, 2개년 평균소득 **또는** 10% 차감소득을 적용하는 경우 이를 적용한 소득으로 판단
- 소득발생기간이 현재 유지중인 소득원을 기준으로 최소 1개월 이상이어야 하고, 12개월 미만의 경우에는 반드시 환산*
 - ※ 단, 사업소득은 계절효과로 인해 환산이 도리어 소득액을 왜곡할 수 있어 환산 여부를 선택 가능
- 환산 시에는 재직증명서, 건강보험자격득실확인서 등으로 소득입증서류상의 소득발생기간이 1개월 이상 ~ 1년 미만임을 채무자가 입증해야 함. 사업소득은 사업자등록증 상의 개업일로도 환산 가능
- 소득발생기간(재직기간)은 1개월 이상이나 입증서류상의 수령액이 1개월 미만인 경우에 일할 계산하여 환산 가능
- 채무자가 2개 이상의 소득원을 유지중인 경우에는 소득별로 환산하여 합산
- 일용근로소득은 세무서발급 소득금액증명원상의 금액 또는 최근 1년 이내 일용근로소득 지급명세서의 합계액을 기준으로 인정하되 객관적인 서류로 근로기간이 입증되는 경우에는 환산 가능

- 연금소득은 소득발생기간이 1개월 이상이어야 하며, 수령증서 상의 연금액 또는 최근 1년 이내 평균 실수령액을 환산한 금액
- 연금의 범위는 공적연금*, 기업연금, 개인연금을 포함
 - ※ 군인연금, 공무원연금, 사립학교교원연금, 국민연금(노령연금, 장해연금, 유족연금 등) 등 공적기관이 지급하는 모든 종류의 연금소득(초생분할금비, 국가공자 보상금, 보훈급여 등 연금 형식으로 지급하는 각종 보상금과 수당 등을 포함)
- 다만, 고용보험에서 지급하는 실업급여(구직급여·상병급여·연장급여·조기재취업수당·직업능력개발수당·광역구직활동비·이주비) 제외

〈소득원별 연간소득 산정방법 예시〉

소득원	서류명칭	연소득 산정방식
근로소득	소득금액증명원 또는 소득확인증명서 (ISA용)	1) 1년 소득확인 시 : 증명원상 소득금액 2) 1년 소득확인 불가 시 : 소득합계 ÷ 해당 근무일수 × 연간일수
	근로소득원천징수영수증	1) 1년 소득확인 시 : 영수증상 근무처별 소득명세의 현근무지 소득 계 2) 1년 소득확인 불가 시 : 소득합계 ÷ 해당 근무일수 × 연간일수
	급여명세서 등(임금대장, 근로소득 원천징수부 등 급여내역이 포함된 증명서)	1) 1년 소득확인 시 : 12개월 합계금액 2) 1년 소득확인 불가 시 : 월별합계금액 ÷ 해당근무일수 × 연간일수
사업소득	소득금액증명원	증명원상 소득금액(환산 선택)
	연말정산용 사업소득 원천징수영수증	영수증상 소득금액(환산 선택)
	거주자의 사업소득 원천징수영수증	영수증상 지급총액 × 60%(환산 선택)
	종합소득세 과세표준확정신고 및 납부계산서(세무사 확인분)	계산서상 종합소득금액(환산 선택)
연금소득	연금수급권자확인서 등 기타 연금을 확인할 수 있는 지급기관의 증명서	1) 1년 소득 확인 시 : 1년간 수령액 합계 2) 1년 소득 확인 불가 시 : 수령액 합계 ÷ 수령기간일수 × 연간일수
기타소득	소득금액증명원	증명원상 소득금액

3 휴직 등 예외적인 경우의 증빙소득 산정방법

- 신청일 현재 휴직자는 휴직 직전 2개년 증빙소득을 확인한 후 휴직 전 최근년도 소득으로 산정*
 - ※ 휴직자의 연소득 산정 기본원칙은 「제5장 2 증빙소득의 산정방법」 참조
- 신청연도를 포함하여 최근 3년내*에 연속하여 1개월 이상의 소득발생이 없는 경우에는 연소득이 없는 것으로 간주
 - ※ (예시) 2018년 2월 신청한 경우 2015년 2월~2018년 1월
- 신청일 현재 복직자는 복직 이후 최근년도 소득으로 산정
 - 복직 이후 3개월 미만인 경우에는 휴직자로 간주할 수 있음
- 신청일 현재 퇴직(또는 폐업)한 경우에는 퇴직증명서, 건강보험자격득실확인서, 폐업증명서 등으로 소득없음이 확인되는 경우에는 연소득이 없는 것으로 간주
- 건강보험자격득실확인서 상 직장가입자의 피부양자인 경우 연소득이 없는 것으로 추정
- 해외소득의 산정은 소득 관련서류에 해외 공관의 영사확인 또는 이에 준하는 공공기관(외국 세무서 등)의 확인을 받거나, 아포스티유* 인증을 받을 경우에는 이를 소득금액증명원으로 간주
 - ※ 협약가입국 사이에서 영사확인 등의 공문서 인증절차를 폐지하고 공문서 발행국가가 동 문서를 인증하는 제도. 우리나라와 미, 영, 독 등 92개국 이 가입
- 해외소득의 원화환산 등은 개별 금융기관의 내규에 따라 처리
- 외국인 배우자가 국내에 없는 경우 별도의 소득입증이 없는 한 연소득이 없는 것으로 추정

4 증빙소득의 입증방법

- 근로·사업(부동산임대소득 포함)·연금·기타소득 등의 모든 종합소득 합산
 - 여러 종류의 소득을 합산하는 경우에는 종합소득금액증명원의 소득액과 다른 입증방법에 의한 소득액이 중복 산정되지 않도록 유의
 - 건강보험자격득실확인서를 필수 징구하여 소득 종류(근로, 사업소득)를 확인 하되, 신청인이 소득 및 재직(또는 사업영위)서류를 별도 입증하는 경우에는 이에 따라 심사

- 근로·사업소득의 경우 과세신고하였으나 아직 전년도 소득입증자료가 발급되지 않는 경우에는, 전전년도 소득입증자료로도 연소득 산정 가능. 다만, 근로소득의 경우 전년도 원천징수영수증이 발급 되는 경우에는 전전년도 소득입증자료 사용 불가
- 사업자등록증이 있는 개인사업자가 업종 및 업태는 동일하고 상호만 변경된 신규 사업을 개시한 경우 최근년도 소득금액증명원 상의 소득을 인정하며, 보험설계사 등이 제출한 최근년도 소득자료가 현 사업과 동일한 업종 및 업태인 경우에도 해당 소득을 인정
- 소득발생기간 총측 여부는 재직증명서, 건강보험자격득실확인서 등으로 증명

〈소득종류에 따른 입증서류〉

소득종류	소득입증방법
근로	1) 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원, 소득확인증명서(서민형 개인종합자산관리계좌 가입용: ISA) 2) 연말정산용 원천징수영수증*(원천징수부 등 그 실질이 원천징수를 증명하는 서류) ※ 원천징수영수증 상 비과세소득 제외 3) 급여내역이 포함된 증명서(재직회사가 날인한 급여명세표, 임금대장 등)
사업	1) 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원, 소득확인증명서(서민형 개인종합자산관리계좌 가입용: ISA) 2) 연말정산용 사업소득 원천징수영수증(거주자의 사업소득 원천징수영수증 포함) ※ ① 연말정산용 사업소득 원천징수영수증은 적용소득률이 고려된 사업소득금액을 그대로 적용 ② 거주자의 사업소득 원천징수영수증은 적용소득률 60%를 적용한 환산소득액을 연소득으로 간주. 즉, 환산소득액 = 지급총액 × 60% 3) 세무사가 확인한 전년도 과세표준확정신고 및 자진납부계산서
연금	연금수급권자확인서 등 기타 연금수령을 확인할 수 있는 지급기관의 증명서 - 연금수령액이 표기되지 않은 경우는 연금수령통장 사본 추가 - 배우자 명의의 통장에 입금된 연금도 인정 가능. 통장분실 등으로 입금 통장 사본 징구가 불가능한 경우에는 해당 금융기관 거래내역서로 확인
기타	세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원

5 인정소득에 따른 연소득 산정 및 입증방법

- 소득 증명이 어려운 경우* 다음의 표 중 하나의 방법으로 소득추정 가능
- ※ ① 국세청의 '사실증명원' (www.hometax.go.kr→신청/제출→신청업무→사실증명신청) 상 납세신고 사실이 없다는 것이 입증되는 경우
- ② 연소득 없는 것으로 간주되는 퇴직자(예외 포함) 또는 연소득 없는 것으로 추정되는 직장가입자의 피부양자인 경우
- ③ 전년도 또는 당해연도 사업개시하였으나 입증서류가 발급되지 않는 사업소득자의 경우
- ④ 부부합산 소득이 24백만원 이하인 경우

〈소득추정에 따른 입증방법〉

소득추정 종류		입증서류
[1]	국민연금	공단 발급 '연금산정용 가입내역 확인서'
[2]	건강보험료	공단 발급 '건강·장기요양보험료 납부확인서' 공단 발급 '건강보험자격득실확인서'* ※ 건강보험자격득실확인서 상 지역가입자의 경우, 원칙적으로 지역세대주인 경우만 인정

※ 신청일 현재 연금·보험료 미납이 확인되는 경우 추정소득 이용 불가(다만, 승인일 현재 미납이 정리된 경우 이용가능)

- 입증서류에 의해 인정소득을 추정하는 경우 연소득은 다음과 같이 추정

종류	연소득 추정 방법
[1] 국민연금	<ul style="list-style-type: none"> ■ 연소득 = 최근 3개월 평균납부보험료 ÷ 보험료율^{주1)} × 12월 × 95% 주1) 연금보험료율은 국민연금법에서 정하는 지역가입자 보험료율에 따름
[2] 건강보험료	<ul style="list-style-type: none"> ■ 연소득 = 최근 3개월 평균납부보험료* ÷ 보험료율^{주2)} × 12월 × 95% 주2) 건강보험료율은 국민건강보험법 시행령에서 정하는 직장가입자 보험료율에 1/2를 곱한 요율로 함 ※ 장기요양보험료를 제외한 '건강·장기요양 보험료 납부확인서' 상의 건강보험료를 말하며, 종류(지역·직장 및 임의계속가입)가 다른 건강보험간 혼용불가

- 입증서류 없이 소득을 추정하는 경우* 연소득은 다음과 같이 추정

※ 고개 동의하에 국민연금 또는 건강보험 정보를 직접 수집하는 경우

종류	연소득 추정 방법
[1] 국민연금	■ 연소득 = 기준 소득월액 최근 3개월 평균 × 12월 × 95%
[2] 건강보험료	■ 연소득 = 평균 보수월액 최근 3개월 평균 × 12월 × 95%

- 추정된 소득액(5% 차감 후 소득)으로 연소득 산정시에는 50백만원을 한도로 함

- 인정소득으로 연소득을 산정시에는 다른 소득 또는 배우자 소득과 합산 불가

6 재직 및 사업영위 사실 확인

1) 재직사실 확인 방법

- 건강보험자격득실확인서로 확인. 다만, 건강보험 적용대상 제외 등의 사유로 건강보험에 가입하지 않은 경우에는 전결권자의 판단에 따라 재직증명서 등으로 확인 가능

2) 사업영위 확인 방법

- 사업자등록증과 국세청 홈페이지(www.nts.go.kr)의 사업자등록상태 조회를 통하여 사업영위 사실 확인

3) 기타

- 일용근로* · 연금 · 이자 · 배당 · 기타 소득의 경우에는 사실확인 생략 가능

※ 다만, 일용근로소득을 연환산하거나 상시소득으로 간주하는 경우에는 건강보험자격득실확인서 · 경력증명서 · 지급명세서 등으로 소득발생기간 및 현재 유지여부 확인

- 소득 추정시에는 재직 및 사업영위 확인 생략

- 1)과 2)의 방법으로 확인이 불가능한 경우에는 다단계 판매원 등록증, 위촉증명서, 운송사업면허증, 고용계약서와 이와 유사한 형태의 계약서 등으로 갈음

제6장 LTV

1 LTV(담보인정비율)

- 아파트는 70%, 기타주택은 65% 이내. 다만, 담보주택 소재지가 조정지역인 경우 담보주택의 유형별로 10%p씩 차감하여 적용
 - 조정지역일지라도 실수요자 요건에 해당되거나, 신규 분양하는 주택을 담보로 하는 잔금대출 중 분양 공고일과 매매 계약일이 '17.8.2일 이전인 경우에는 차감 적용하지 않음
- ※ 실수요자 요건 관련 상세내용은 「제4장 1. DT(총부채상환비율)」 참조
- 다음 어느 하나에 해당할 경우에는 60% 이내로 제한하되, 조정지역인 경우에는 조정지역의 담보주택별 적용 LTV와 비교하여 가장 낮은 LTV 적용 (Min(60%, 조정지역의 담보주택별 적용 LTV))
 - 1) CB점수 271~614점 또는 MSS점수가 「MSS운영기준」에서 별도로 정하는 경우
 - ※ u-보증자리론, 아낌e- 보증자리론은 MSS점수로, t-보증자리론은 CB점수로 각각 판단
 - 2) 소득추정에 의한 소득산정. 다만, 근로소득자에 대한 소득추정은 제외

<조정지역에 따른 LTV>

구 분	LTV	
조정지역 외 지역	아파트	70%
	기타주택	65%
조정지역*	아파트	60%
	기타주택	55%

※ 실수요자 요건에 해당되거나, 분양 공고일과 매매 계약일이 '17.8.2일 이전인 경우에는 차감 적용 제외

2 LTV 산출방법

$$\text{LTV} = \frac{\text{대출금액} + \text{선순위채권} + \text{임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금}}{\text{담보주택 평가액}} \times 100$$

- 대출금액 : 보증자리론 금액
- 선순위채권* : 본 건 보증자리론 보다 우선변제권이 인정되는 저당채권
 - ※ 저당권 설정액을 기준으로 하되, 선순위가 공사가 사전심사하거나 양수한 '내집마련 디딤돌 대출 또는 보증자리론' 인 경우에는 대출잔액. 다만, 선순위채권이 연체 없이 정상 상환 중인 경우에만 함
- 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금*은 주택유형에 따라 다음 표와 같이 공제대상 방수를 아래 3에 따라 적용

구 분	전체 방수 중 임대차 없는 방수	적용대상 공제방수
아파트	1개 이상	방수공제 없음
연립주택, 다세대주택	1개 이상	1개
단독주택 ^{주)}	1개	1개
	2개 이상	n개 × 2/3

주) 수도권 3억원 이하, 지방 25억원 이하 저가주택은 임대차 없는 방수가 3개 이하이면 1개, 4개 이상이면 2개를 공제

※ 아파트의 경우는 아래 「3. 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금」에 부합하고, 승인일 현재의 지역별 최우선변제 소액임차보증금 감안하지 않음

- 최우선변제 소액임차보증금에 대한 구입자금보증 적용 가능

3 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금

- 주택면적이 차지하는 비중이 1/2 이상인 복합용도 건축물(주택)에 대하여 보증자리론을 취급하는 경우 주택 부분과 상가 부분의 임대차를 각각 확인하여 LTV 산출
- 무상거주인이 있는 경우에는 퇴거 조치(주민등록표 등본과 전입세대 열람으로 확인) 또는 “무상거주확인서” 징구하면 임대차가 없는 것으로 간주
- 확인서 미징구 시는 대출취급 불가. 단, 무상거주인이 미성년자이거나 채무자의 배우자 및 채무자와 배우자의 직계존비속(직계존비속의 배우자 포함)으로 입증될 경우는 “무상거주확인서” 생략

- ☞ 확인서 청구 시에는 무상거주인의 인감증명서 또는 신분증을 함께 청구하여 향후 법적 분쟁을 방지(양수도 시에 공사로 이관)
- ☞ 저당권 설정 시에 반드시 전입세대 열람하여 임대차 조사시점과 저당권 설정시점의 차이로 인하여 임차보증금이 누락되지 않도록 유의. 다만, 대출실행 시에 본건 저당권 설정일자에 우선하는 전입세대가 존재한 경우에도 양수대상자산 선정일까지 전 출사실 확인되면 양수 가능
- ☞ 공사가 사전심사하는 경우 무상거주확인서 청구 생략 대상자 이외의 자에 대하여 “무상거주확인서”를 청구하지 않아도 가장임차에 의한 배당요구의 우려가 없다고 지사장이 인정하는 경우 “무상거주확인서” 청구 생략 가능

1) 임대차가 없는 경우

- ‘공제방수 × 지역별 최우선변제 소액보증금*’ 과 ‘주택 평가액 × 50%’ 중 작은 금액 적용
 ※ 「주택임대차보호법」에 따른 지역별 최우선변제 소액임차보증금 (이하 ‘지역별 소액보증금’)
- 복합용도 건축물의 상가 부분은 ‘전체 사업장수×지역별 최우선변제 상가 소액보증금*’ 과 ‘상가 평가액×1/2’ 중 작은 금액 적용
 ※ 「상가건물임대차보호법」에 따른 지역별 최우선변제 상가 소액임차보증금 (이하 ‘지역별 상가 소액보증금’)

2) 전부 임대차의 경우

- 임대보증금 전액을 적용. 다만, ‘임대보증금 < ‘주택 평가액×50%’ 경우에는 다음 ①과 ②중 큰 금액을 적용
 ① ‘전체방수×지역별 소액보증금’ 과 ‘주택 평가액×50%’ 중 작은 금액
 ② ‘임대보증금’
 즉, $\text{Max}\{ \text{‘전체방수}\times\text{지역별 소액보증금’ 과 ‘주택 평가액}\times\text{50\%’ 중 작은 금액}, \text{임대보증금} \}$
- 복합용도 건축물의 상가 부분은 상가 임대보증금 전액을 적용. 다만, ‘상가 임대보증금 < ‘상가 평가액×1/2’ 경우에는 다음 ①과 ②중 큰 금액을 적용
 ① ‘전체 사업장수×지역별 상가 소액보증금’ 과 ‘상가 평가액×1/2’ 중 작은 금액
 ② ‘상가 임대보증금’
 즉, $\text{Max}\{ \text{‘전체 사업장수}\times\text{지역별 상가 소액보증금’ 과 ‘상가 평가액}\times\text{1/2’ 중 작은 금액}, \text{상가 임대보증금} \}$

3) 일부 임대차의 경우

- ‘공제방수×지역별 소액보증금’ 과 ‘주택 평가액×50%’ 중 작은 금액과 ‘임대보증금’ 을 합산한 금액을 적용
 즉, $\text{임대보증금} + \text{Min}\{\text{공제방수}\times\text{지역별 소액보증금}, \text{주택 평가액}\times\text{50\%}\}$
 - 다만, ‘임대보증금’ < ‘임대방수×지역별 소액보증금’ 경우에는 ‘임대보증금’ 대신 ‘임대방수×지역별 소액보증금’ 을 적용
 즉, $\text{임대방수}\times\text{지역별 소액보증금} + \text{Min}\{\text{공제방수}\times\text{지역별 소액보증금}, \text{주택 평가액}\times\text{50\%}\}$
- 복합용도 건축물의 상가 부분은 ‘미임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금’ 과 ‘상가 평가액×1/2’ 중 작은 금액과 ‘상가 임대보증금’ 을 합산한 금액을 적용
 즉, $\text{상가 임대보증금} + \text{Min}\{\text{미임대 사업장수}\times\text{지역별 상가 소액보증금}, \text{상가 평가액}\times\text{1/2}\}$
 - 다만, ‘상가 임대보증금’ < ‘임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금’ 경우에는 ‘상가 임대보증금’ 대신 ‘임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금’ 을 적용
 즉, $\text{임대 사업장수}\times\text{지역별 상가 소액보증금} + \text{Min}\{\text{미임대 사업장수}\times\text{지역별 상가 소액보증금}, \text{상가 평가액}\times\text{1/2}\}$

4 구입자금보증

- 「제 6장 2. LTV 산출방법」의 산식에서 구입자금보증 적용 시 지역별 소액보증금을 공제하지 않고 주택담보대출비율(LTV)까지 대출을 지원
 - 다만, 유한책임 보증자(인수)자는 구입자금보증 이용불가
- 개인보증관련 내규에서 별도로 정하는 구입자금보증의 보증대상요건을 충족하는 자에 한하여 이용가능

[참고] 구입자금보증 주요 요건

- ☞ 보증대상자 : 민법상 성년인 대한민국 국민(외국법에 따라 외국에 영주할 수 있는 권리를 가진 자 제외)
- ☞ 담보제공자 : 본인, 배우자, 부부공동 또는 매도인
- ☞ 자금용도 : 구입, 보전, 소유권보존·이전 등기일로부터 30년 이내인 생활용도
- ☞ 보증료 : 고객이 별도 부담하며, 「보증료 등의 운용 규정」에 따름
- ☞ (임시)사용승인 후 미등기 목적물인 경우 (연장)사용승인일로부터 1년 이내인 경우에 한하여 후취담보로 취급 가능

5 담보주택의 세부평가 방법 및 적용순서

- 담보주택의 평가액은 대출승인일 현재의 ‘가격정보’, ‘[부동산 가격공시에 관한 법률]의 주택 공시가격(이하 공시가격)’, ‘분양가액’, ‘[감정평가 및 감정평가사에 관한 법률]의 감정평가액’ 순서로 적용
- 가격정보를 이용한 평가방법
 - KB국민은행 시세정보의 일반평균가를 우선 적용하되, KB국민은행 시세정보가 없는 경우 한국부동산원(부동산테크) 시세정보의 하한평균가와 상한평균가를 산술평균한 값을 적용(이하 ‘시세정보’라 한다)
 - 필로티 여부를 불문하고 등기사항전부증명서(1호, 101호 등)에 따른 아파트의 최저층과 기타주택은 하한가 적용
 - 다만, 구입용도인 경우 매매가액*(낙찰가액, 분양계약서 상 실매매액 등 매수인이 실제 지급한 금액)과 시세정보를 추가로 비교하여 낮은 금액을 가격정보**로 간주
 - ※ 매매계약서를 징구하여 확인하되, 소유권이전 후 대출 신청하는 경우 등기사항전부증명서상 거래금액 준용. 또한 재건축·재개발조합, 주택조합 등의 조합원 보유분인 경우 권리가액, 추가 분담금을 포함하여 매매가액 산정
 - ※※ 동일 담보물건에 대해 디딤돌 대출과 보금자리론을 함께 심사하는 경우 상품별 ‘가격정보를 이용한 평가방법’을 각각 적용하여 대출가능금액 최종 산정
- 공시가격을 이용한 평가방법
 - 주택에 대하여 국토교통부장관(지자체장)이 평가·공시한 가격
 - 가격정보가 없어 공시가격으로 담보주택 평가 시 대출한도가 부족한 경우 공시가격이 없는 것으로 보고 공사 부담으로 감정평가 실시 가능
- 분양가액을 이용한 평가방법
 - 가격정보가 없고, 다음 요건을 모두 충족하는 신규입주아파트(분양전환 임대아파트 포함)에 대한 잔금대출(투기지역 및 수도권 투기과열지구 제외) 취급 시에는 분양가액을 담보주택 평가액으로 적용

〈 담보주택 평가액으로 분양가액을 적용하는 신규입주아파트 요건〉

- 1) 분양계약서 또는 입주자모집공고문 상 300세대 이상
- 2) 대출신청일, 승인일 또는 실행일이 (임시)사용승인일(다만, 분양전환 임대아파트의 경우에는 지자체의 분양전환승인일) 이후 6개월 이내

- 재건축·재개발조합, 주택조합 등의 조합원 보유분인 경우 권리가액, 추가 분담금을 포함하여 분양가액 산정
- 다만, 할인분양 등으로 분양가액과 실제 계약금액이 상이한 경우 이 중 낮은 금액을 분양가액으로 적용
- 발코니 확장비 등 분양부가계약이 본 건 주택공급계약과 별도로 체결되지 아니하고, 입주자모집공고에 의한 주택공급계약서상 총 분양대금 안에 포함되어 공급되는 경우에 한해 발코니 확장비 등을 분양가액으로 인정(본 건 주택공급계약과 별도로 체결되어 공급되는 경우 불인정)
- 감정평가액을 이용한 평가방법
 - 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가서* 상 감정평가액. 다만, 선순위 디딤돌 대출이 있는 경우 주택도시보증공사(HUG)와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가서* 상 감정평가액 적용
 - ※ 감정평가서 발급일이 대출신청일로부터 6개월 이내
 - 아파트에 한하여 공동주택가격자문서 담보가액을 감정평가액으로 간주
 - 가격정보 또는 분양가액을 적용할 수 있음에도 불구하고, 채무자가 감정평가 수수료를 부담하면 감정평가액 우선 적용 가능. 다만, 구입용도인 경우에는 매매가액이 가격정보보다 높은 경우에 한하여 감정평가 가능하며, 평가한 결과 감정평가액이 가격정보보다 크면 감정평가액 적용 가능(가격정보가 크면 가격정보 적용)
 - ※ 가격정보 또는 분양가액이 9억원을 초과하면 감정평가 신청 불가

제7장 담보주택

1 고가주택 취급제한

- 대출승인일 현재 담보주택의 평가액이 9억원을 초과하는 주택은 취급 불가
 - 구입용도의 경우 시세정보, 감정평가액, 매매가액(낙찰가액, 분양계약서상 실매매액 등 매수인이 실제 지급한 금액) 중 어느 하나라도 9억원을 초과하는 주택은 취급 불가
 - 주택면적에는 제한 없음

2 담보주택의 유형

- 공부[※]상 주택으로 실제 주거용으로 사용되는 아파트(주상복합아파트 포함), 연립주택, 다세대주택, 단독주택만 가능
 - ※ 등기사항전부증명서를 기준으로 하되, 불분명한 경우는 건축물대장에 의한 잔금대출(후취담보대출)은 분양계약서에 의함
 - 공부 상 주택이 아닌 경우(주거용 오피스텔, 근린생활시설, 숙박시설 등)는 취급불가
 - 복합용도 건축물(공부 상 “근린생활시설 및 주택” 또는 “상가 및 주택” 등으로 표시된 근린주택, 상가주택, 점포주택 등)은 주택면적이 1/2 이상인 경우 주택으로 보아 취급 가능
 - 아파트의 경우는 실주거용 확인 생략 가능하며, 기타주택의 경우에는 감정평가서의 조사내용 준용 가능
- 주택 신축 후의 경과 연수는 제한 없음

3 제3자 담보제공

- 제3자 담보제공은 배우자 또는 담보주택의 매도인으로 한정
 - 공동명의 주택은 부부 전체지분에 대해 근저당권 설정하며, 배우자 외의 제3자 지분이 포함된 경우에는 취급 불가
 - 다만, 상속에 따른 채무인수의 경우 배우자 이외 상속인의 담보제공 가능

4 권리침해 확인

- 양도대상자산 선정기준일[※] 현재 건물 또는 토지(대지 지분권 포함)에 대한 경매, 가압류, 가처분, 가등기 등의 법적절차 진행 중인 경우에는 하자있는 자산으로 양수대상에서 제외
 - ※ 사전심사의 경우에는 ‘저당권 설정일’ 현재를 기준으로 법적절차가 없으면 양수가 가능하고, 설정 당시에 하자가 있었던 경우에도 ‘양수대상자산 선정일’ 까지만 하자가 없으면 양수 가능

5 임대차 조사

- 담보주택에 대한 전입세대[※] 열람하여, 채무자 세대외의 전입세대 있는 경우에는 반드시 주택 및 상가(복합용도주택의 경우)의 임대차 현황(임대차보증금액 또는 전세금액)을 조사
 - ※ 저당권 설정 시에 열람(복합용도주택의 상가부분은 임차인 전부에 대하여 관할 세무서장이 발급한 ‘등록사항 등의 현황서’ 를 징구)하여 임대차계약서와 일치여부 확인하고, 관련서류는 양수도 시에 공사로 이관
- 공사가 사전심사 하는 경우에는 채무자가 온라인으로 작성한 대출상담신청내역과 임대차계약서 사본에 의해 심사[※]
 - ※ 채무자의 주민등록표등본으로 무상거주인 여부도 확인
- 사전양수확약 통지를 받은 금융기관은 저당권 설정 시에 전입세대열람 등을 실시하여 확약내역과의 일치여부 확인

제8장 저당권 설정

1 저당권 설정계약

- 대출원금의 110% 이상을 한정 근담보(근저당권)로 설정
- 배우자 또는 매도인이 담보제공하는 경우에는 배우자(또는 매도인)를 저당권 설정자로 하여 설정계약서* 작성

※ 한국주택금융공사 채권유통화목적 보증자리론용 근저당권설정계약서

2 1순위 한정근저당권의 설정

- 다음의 경우를 제외하고는 양수대상자산 선정일 현재 해당 저당권 보다 우선하는 제한물권 없을 것
 - 전세권 또는 공공목적으로 행정관청 등 공공기관이 설정한 지상권·지역권의 경우
 - 선순위저당권이 주택도시기금대출, 공사 보증자리론*인 경우
- ※ 선순위 보증자리론과 후순위 보증자리론은 취급 금융기관과 채무자가 동일해야 하나, 부부에 한하여 채무자가 상이한 경우에도 동일인으로 간주(다만, 선순위 보증자리론과 후순위 보증자리론이 모두 공사가 사전심사하는 경우에 한해 취급 금융기관이 상이해도 가능)
- 해당 저당권 보다 선순위 가능한 제한물권이 2건 이상 존재하는 경우에도 후순위 보증자리론 취급 가능

☞ 주택도시기금대출 여부는 전산심사화면으로 확인하며, 확인 불가 시 해당 은행에 유선확인 후 '대출상담 및 신청서' 하단에 확인내용 기재(확인자, 확인일시, 전화번호, 수화자 성명 등)

3 설정대상 및 시기

- 저당권은 토지와 건물에 모두 설정되어야 하나, 구획미정리 등의 사유로 토지가 미등기된 아파트의 경우에는 '토지 후취담보' 조건으로 건물에 대한 저당권 설정만으로 취급가능

☞ 토지미등기 아파트의 경우는 "토지 후취담보 제공 서약"을 징구하고, 양수도 이전에 토지등기 완료될 경우에는 토지에 대한 추가근저당권 설정

- 건물 자체가 미등기 상태일 지라도 금융기관 내규에 따라 후취담보로 잔금대출을 취급하는 경우*에는 사용승인 이후 대출실행 및 양수도 시까지 담보를 취득하는 조건으로 취급가능

※ [별표1]에 따라 전결권자(지사장)의 별도 승인을 얻은 후 심사

- 아파트의 집합건물 등기사항전부증명서에 "토지에 별도등기 있음" 이라고 기재된 경우는 해당 토지 등기사항전부증명서를 확인하여 근저당권 또는 지상권 등의 제한물권이 해지(세대별 해지 포함)된 후 취급 가능

4 기존 근저당권의 활용

- 보증자리론으로 전환 시에 근저당권의 이용 또는 유용 가능
- 다만, 설정계약의 피담보채무에 부합하는 이용과 달리 본건 거래(주택담보대출 등) 또는 과목이 설정계약서에 포함되어 있지 않거나, 임차인 등의 이해관계자가 있는 무효인 근저당권 유용 시에는 취급제한

☞ 취급금융기관의 근저당권설정계약변경 계약서 사용
☞ 근저당권 유용 시는 추가적으로 근저당권 유용을 위한 서식(신청서, 각서, 등 명칭 불문)을 징구·보관하여 향후 법적 분쟁 대비

- 복수의 근저당권을 설정하는 경우에는 보증자리론도 복수로 취급. 즉, 근저당권과 대출계좌를 1대1로 대응
- 기존 근저당권이 특정근담보인 경우에는 활용 불가

제9장 채무인수 및 대출취급 비용 등

1 채무인수

- 민법상 성년인 채무인수자에 대하여 다음 요건에 대한 충족 여부만을 확인
 - 사망에 따른 상속인의 채무인수 시에는 1)과 2)의 충족 여부를 확인을 생략
 - 배우자간 채무인수하는 경우에는 2)의 충족 여부 확인 생략 및 3) 적용 시 채무인수자에 대해서만 확인
 - 1) 채무인수자의 개인신용평가* 271점 이상
 - ※ 신용평가에 따른 LTV 60% 제한을 적용하지 않음. 공사가 직접 사후관리 하는 경우에도 MSS 적용 배제하고 CB접수만으로만 평가
 - 2) 채무인수자 또는 그 배우자의 소득 여부*
 - ※ '소득 > 0' 이면 LTV와 DTI 확인 생략하나, '소득 = 0' 이면 채무인수 불가
 - 3) 채무인수자와 소득 있는 배우자가 신용유의정보가 없을 것
 - 4) 채무인수자가 주민등록표 등본에 기재된 대한민국 국민(주민등록을 한 재외국민과 국내거소 신고를 한 외국국적동포를 포함)
 - 5) 채무인수자 또는 그 배우자가 담보제공자일 것(다만, 상속에 따른 채무인수의 경우 채무인수자 이외 상속인의 담보제공 가능)
- 채무인수자가 제출하는 서류는 다음과 같음
 - 1) 본 업무처리기준의 제2장 채무자요건 3. 심사 시에 제출하는 서류 중 해당 서류
 - 2) 채무인수신청서 및 채무인수약정서
 - 3) 근저당권변경계약서
 - 4) 사망에 따른 상속인의 채무인수 시에는 채무자의 사망사실이 기재된 기본증명서, 상속인 자격확인을 위한 가족관계증명서 추가 제출
 - 기존(채무인수 대상) 보금자리론이 금리우대 적용 대출인 경우, 기존 대출에 적용된 우대금리 한도내에서 채무인수자의 요건 해당 범위만큼 금리우대 적용 가능(다만, 사망에 따른 상속인의 채무인수의 경우 금리우대 요건 미충족시에도 기존 우대금리 적용)
 - 채무인수 실행일로부터 매 1년이 되는 날(검증기준일)을 기준으로 주택보유 수를 확인한 결과, 채무인수 실행 후 취득한 추가주택이 발견된 경우 검증 기준일로부터 6개월*(처분기한) 내 추가주택을 처분할 것을 약정 (다만, 기존대출 신청일이 '18.12.26일 ~ '22.1.13일인 경우 검증기준일은 채무인수 실행일로부터 매 3년이 되는 날, 처분기한은 검증기준일로부터 1년*을 적용. 기존대출 신청일이

'18.12.25일 이전이거나 사망에 따른 상속인의 채무인수 시에는 검증대상에서 제외)
※ 분양권(조합원 입주권 포함) 또는 상속으로 추가주택을 취득한 경우 검증기준일로부터 3년

- 추가주택 검증 관련 기타 사항은 제2장 '2. 주택보유 수 관련 유의사항' 준용
- 서민형 안심전환대출 및 미분양관리지역 내 미분양주택 입주자 전용 보금자리론 채무인수의 경우 채무자의 배우자, 상속으로 인한 채무인수자 이외의 제3자에 대한 채무인수 불가
- 대출만기 40년, 50년 채무인수는 채무인수자가 「제3장 2.대출만기」의 만기별 채무자요건을 충족하는 경우*에 한하여 가능
 - ※ 단, 배우자, 상속으로 인한 채무인수는 채무자요건과 무관하게 취급 가능

2 대출취급 비용

- 대출취급 시 발생하는 근저당권설정비용(임대차조사수수료 포함)은 공사가 부담하는 것을 원칙으로 하되, 이 중 국민주택채권 매입비용은 채무자가 부담
 - 인지세는 채무자와 공사가 각각 50%씩 부담
 - 근저당권설정과 관련된 감정평가수수료는 공사가 부담하는 것이 원칙. 다만, 가격정보 또는 분양가액을 적용할 수 있음에도 불구하고, 채무자가 감정평가수수료를 부담하면 감정평가액 우선 적용 가능
 - 근저당권말소비용은 채무자 또는 설정자가 부담

3 대출서식

- 공사 보금자리론 취급과 관련하여서는 공사가 제시한 붙임의 서식을 이용
 - 다만, 금융기관의 필요에 따라 붙임 서식 이외의 내용을 추가적으로 기재하는 것도 가능하며, 사후에 실제 사용 서식을 공사에 통지

4 처리기한

- 대출승인은 신청일로부터 60일 이내에 처리하며, 기한 경과 시에는 신청취소로 간주
- 대출실행은 대출승인일로부터 30일 이내에 처리하며, 기한 경과 시에는 재승인 필요
 - 공사가 사전심사하는 경우에는 확약통지일로부터 30일 이내까지 대출 실행이 가능하며, 신청일로부터 90일 경과 시에는 대출 실행이 불가

5 대출계약 철회

- 대출계약서류를 제공받은 날, 대출계약체결일, 대출실행일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 철회의사를 표시*하고 원금, 이자 및 부대비용**을 전액 반환한 경우 대출계약 철회 가능
 - * 공사가 사전심사하는 경우에는 공사 홈페이지 또는 모바일앱으로 의사표시
 - ** 근저당권 설정 관련 수수료, 세금 등(다만, 감정평가수수료는 공사 부담)
- 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 조기(중도)상환수수료가 면제되며 해당 대출과 관련한 대출정보는 삭제
- 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 취소 불가
- 대출계약 철회권 행사 횟수제한
 - 동일 은행을 대상으로 최근 1개월 이내에 2회를 초과하여 대출계약을 철회하는 경우

제10장 생애최초 주택구입자 보금자리론

1 적용범위

- 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 제1장~제14장을 준용(단, 제11장 유한책임 보금자리론 제외)

2 상품개요

- 생애최초 주택구입자에 대한 대출요건(LTV, DTI, 대출한도 등) 일부 완화

3 생애최초 주택구입자 요건 및 자금용도

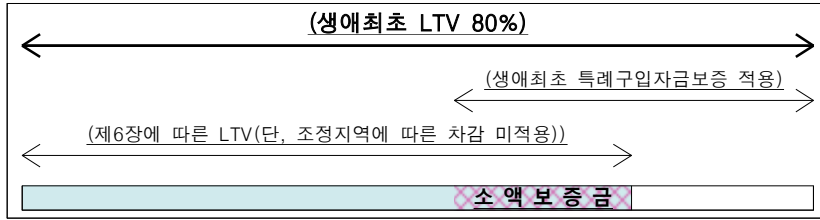
- (생애최초 주택구입자) 채무자와 배우자가 과거에 주택을 소유한 사실이 없는 자
 - 제2장 ‘2. 주택보유 수 관련 유의사항’ 을 준용하여 생애최초 주택구입 여부를 판단. 다만, 임대용으로 등록된 주택이 있는 경우 생애최초 주택구입자로 인정하지 않음
- (자금용도) 구입용도*
 - ※ 다만, 대출실행일 현재 담보주택에 임대차가 있는 경우 취급 불가

4 삭제 (2023.1.18.)

5 LTV

- 80% 이내. 다만, 제6장 ‘1. LTV(담보인정비율)**’ 에 따른 LTV 초과 시 LTV 초과분 및 지역별 소액보증금에 대해 생애최초 특례구입자금보증을 적용
 - ※ 담보주택 소재지가 조정지역인 경우에도 LTV 차감(10%p) 미적용
- 제6장 ‘1. LTV(담보인정비율)’ 에 따른 LTV 이내인 경우 지역별 소액보증금에 대해 일반구입자금보증을 적용

<LTV 80% 적용 예시>



6 DTI

- 60% 이내*

※ 담보주택이 조정지역에 소재하는 경우에도 DTI 차감(10%p) 미적용

7 저당권 설정

- 제 8장 ‘2. 1순위 한정근저당권의 설정’ 에도 불구하고 전세권, 공사 보증자리론은 선순위저당권으로 인정하지 않음

8 채무인수

- 채무자의 배우자, 상속으로 인한 채무인수* 외에 제3자의 채무인수는 채무인수자가 생애최초 주택구입자 요건을 충족하는 경우에 한하여 가능

※ 다만, 생애최초 특례구입자금보증잔액이 남아있는 경우 「구입자금보증 업무지침」 제3장에 따라 생애최초 주택구매자 요건 충족 시 채무인수 가능

제11장 유한책임 보증자리론

1 적용범위

- 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 「보증자리론 업무처리 기준」의 제1장~제9장을 준용

2 용어의 정의

- (유한책임 보증자리론) 대출상환책임을 담보주택에만 한정하여, 채무불이행시 담보주택 처분에 의한 회수액 이외에 추가상환 요구가 불가능한 보증자리론. 다만, 허위나 그 밖의 부정한 방법에 의해 취급된 경우 제외
- (일반 보증자리론) 유한책임 보증자리론이 아닌 보증자리론

3 삭제 (2022.04.21.)

4 대출요건

- (취급기준) 아파트의 경우 담보주택 심사평가표*의 평가점수에 따라 승인여부 결정

심사점수	50점 이상	40~50점	40점 미만
대출취급	유한책임 보증자리론 (LTV 70%)	유한책임 보증자리론 (LTV 60%) 또는 일반 보증자리론	일반 보증자리론

※ 「내집마련 디딤돌대출 업무처리기준」 제9장 3. 대출요건의 담보주택 심사평가표

- 유한책임 보증자리론과 일반 보증자리론 간 혼용 가능. 다만, 일반 디딤돌대출과 유한책임 보증자리론 간 혼용 불가

1순위	2순위	혼용
보증자리론(유한) ^{주)}	보증자리론(일반)	가능
보증자리론(일반)	보증자리론(유한)	가능
디딤돌대출(유한)	보증자리론(일반)	가능
디딤돌대출(일반)	보증자리론(유한)	불가

주) 일반 보증자리론과의 혼용 허용(19.9월) 이전 취급된 유한책임 보증자리론의 경우에도 혼용 취급 가능

5 심사항목

- 단지규모 : 단지 세대규모 기준
- 경과년수 : 등기사항전부증명서의 보존등기일 또는 건축물대장의 사용승인일 기준
- 가구수 증가율 : 최근 3개년간 주민등록 세대수 평균 증가율로 산정(통계청의 시군구 소재지 기준)
- 주택조사가격 대비 구입가격의 적정성 : 주택조사가격과 구입가격의 차액에 대한 백분율로 산정
 - ※ 다만, 보전용도 및 상환용도의 경우 '주택조사가격 대비 구입가격의 적정성' 평가를 생략하고, 그 외 평가항목 합산점수를 총 100점 기준으로 환산하여 적용

제12장 주택연금 사전예약 보금자리론

1 적용범위

- 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 「보금자리론 업무처리 기준」의 제1장~제9장을 준용

2 상품개요

- 보금자리론 취급 시 만 55세* 이후 주택연금으로 전환(사전예약)할 것을 추가약정하면 보금자리론 상환기간 동안 우대금리 적용
 - ※ 본인 또는 배우자 기준(이하 연령 항목에서는 본인 또는 배우자 중 연장자를 기준으로 적용)
- 주택연금 전환 희망 시 사전예약 보금자리론(이하 '보금자리론') 전액상환(상환예정 포함) 후 관할지사 방문하여 주택연금 전환 신청
 - 만 55세 이후에는 보금자리론 잔여만기 불문하고 주택연금 개별인출 등으로 전액상환 가능한 경우에 한해 주택연금 전환
- 보금자리론 전액상환일이 속한 달의 말일로부터 3개월 이내 주택연금 신청

3 채무자 요건

- (연령) 신청일 현재 본인 또는 배우자가 만 40세 이상

4 대출상품 구조

- (대출만기) 만 45세 미만인 경우 대출만기 10년 선택 불가
- (담보제공자) 제3자 담보제공은 배우자로 한정
 - 부부 공동명의 주택은 전체지분에 대해 근저당권 설정하며, 배우자 외의 제3자 지분이 포함된 경우에는 취급 불가

5 우대금리(전환장려금)

- 보금자리론 상환기간 동안 우대금리 0.2%p 적용(대출금액 2억원 한도)

- 우대금리는 주택연금 보증약정 철회기한 경과 후 전환장려금 형태로 일시 지급
- 우대금리는 대출실행금액 2억원 이내에서 납부한 이자액을 기준으로 공사가 매년말 우대금리 0.2%p를 연복리(한국은행 고시 정기예금 평균금리 등 한국주택금융공사가 정하는 이자율)로 적립하여 주택연금 전환 후 지급
 - 대출실행금액이 2억원을 초과하는 경우 우대금리 한도율*을 적용
 - ※ ①우대금리 한도율(소수점 넷째자리에서 절상) = 2억원 ÷ 대출실행금액
 - 보금자리론이 2건 이상 있는 경우에는 대출실행금액을 모두 합산하여 2억원 초과여부를 판단하고, 2억원을 최초로 초과하는 당해 보금자리론에 대해서만 우대금리 한도율*을 적용
 - ※ ②우대금리 한도율(소수점 넷째자리에서 절상) = (2억원-기 이용중인 보금자리론 대출실행금액 합계액) ÷ 2억원을 최초로 초과하는 당해 보금자리론의 대출실행금액
- 대출 전액상환일이 속한 달의 말일로부터 주택연금을 ‘3개월 이내 신청’ 하고 신청 후 ‘3개월 이내 전환’ 하는 경우 전환장려금 지급
 - 대출 전액상환일이 속한 달의 말일로부터 주택연금을 ‘3개월 이내 신청’ 하지 않거나 신청 후 ‘3개월 이내 전환’ 하지 않는 경우 전환장려금 소멸

6 채무인수

- 제3자 채무인수는 채무인수자 또는 채무인수자의 배우자가 대출만기에 만 55세 이상인 경우에 한하여 가능
 - 제 3자 채무인수 시에는 기존 전환장려금 소멸되며, 채무인수일로부터 전환장려금 신규 적립
- 배우자의 채무인수(사망 등) 시에는 기존 전환장려금 유지
 - 배우자가 대출만기에 만 55세 미만인 경우 채무인수는 가능하나 전환장려금은 소멸

제13장 더 나은 보금자리론

1 적용범위

- 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 「보금자리론 업무처리 기준」의 제1장~제9장을 준용

2 상품개요

- 본 장에서 정하는 요건에 해당하는 주택담보대출을 보금자리론으로 대환
 - 공사가 사전심사하는 경우에만 취급 가능
- 「주택저당채권 양수규정」제2조제4호, 제7조제1호 및 제2호 단서의 “대출구조 전환 주택저당채권”으로 간주

3 자금용도 및 주택보유요건

- 상환용도만 가능
 - 제1장 ‘4. 자금용도 적용순위’에도 불구하고, 다른 자금용도와 중복 시 상환용도 우선 적용
 - 아래의 요건을 모두 충족하는 주택담보대출을 상환하기 위해 대출신청한 경우

기존대출 요건
① 정책모기지, 고정금리대출 등을 제외한 주택담보대출 <ul style="list-style-type: none"> - 정책모기지 : 보금자리론, 적격대출, 내집마련 디딤돌 대출 등 주택도시기금 대출 - 고정금리 대출 : 대출실행일부터 만기까지 금리가 완전히 고정된 만기 5년 이상의 대출 <ul style="list-style-type: none"> ※ 금융원 현행 「고정금리·비거치식 분할상환 대출 인정기준」의 ‘1. 가. 고정금리대출’ 기준 준용 - 기타 : 한도대출, 기업대출
② 제2금융권이 취급 후 보유중인 주택담보대출 <ul style="list-style-type: none"> * 보험업권, 상호금융(농·수협·산림조합, 신협, 새마을금고), 상호저축은행, 여신전 문금융회사 * 다중채무자의 경우 적어도 1건이 위 요건을 충족하면 다중채무 전부가 충족한 것으로 간주
③ 기존대출 실행일로부터 2년이 경과한 주택담보대출

- 신청일 현재 기존대출의 연체여부와 무관
- 동일 담보물건에 대한 중전 주택담보대출이 여러 건인 다중채무자의 경우, 모든 대출이 기존대출 요건① 및 요건③을 충족하여야 함*

※ 제15장 '8. 다중채무자에 대한 취급유의사항' 참조

■ 주택보유요건

- 채무자와 배우자의 총 주택보유 수가 1주택(본건 담보주택)

4 채무자 요건

항 목	취 급 요 건	기준일
신용 정보	<ul style="list-style-type: none"> ■ 채무자 및 소득이 있는 배우자는 한국신용정보원 “신용정보관리규약”에서 정하는 아래의 신용정보가 등재되어 있는 경우는 취급불가. 다만, 해제정보가 있는 경우 취급 가능 - 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인 정보 - 금융질서문란정보, 공공기록정보, 특수기록정보 - 신용회복지원 신청 및 등록정보 	실행일

5 대출상품 구조

- 대출한도 : 기존대출의 대출잔액(다중채무자의 경우 대출잔액의 합계액) 및 중도상환수수료 범위 내에서 최대 2억원*(1백만원 단위로 절상하여 취급)

- 대출금액은 대출승인일 현재 LTV 80%를 초과할 수 없음
- 기존대출 실행일(다중채무자의 경우 가장 최근에 취급된 대출의 실행일)이 본 건 대출 신청일로부터 3년 이내일 경우 중도상환수수료를 고려하여 대출잔액의 1.2% 범위 내에서 증액이 가능하나, 이 때에도 기존대출의 대출잔액에 증액된 금액을 더한 대출금액이 2억원*을 초과할 수 없음

※ 다만, 제3장 '5. 우대금리' 에서 정한 다자녀가구에 해당하는 경우 3억원

<증액 가능금액의 계산>

☞ 기존대출 실행일(다중채무자의 경우 가장 최근에 취급된 기존대출의 실행일) ~ 본건 대출신청일이

- 1년 이내 : 기존대출 잔액 × 1.2%
- 1년 초과~2년 이내 : 기존대출 잔액 × 0.8%
- 2년 초과~3년 이내 : 기존대출 잔액 × 0.4%

■ 만기일시 상환비율

- 기존대출*이 제2금융권이 취급한 경우에 한하여 대출만기에 관계없이 최대 10%까지 적용

※ 즉, 기존대출 잔액이 1금융권(5천만원) + 2금융권 대출(5천만원)로 구성된 경우, 2금융권 대출잔액의 10%(5백만원)까지 만기일시 상환비율 지정 가능

6 DTI 및 LTV

■ DTI : 70% 이내*

※ 제4장 '1. DTI'에도 불구하고 담보주택이 조정지역에 소재하는 경우에도 DTI 차감(10%p) 미적용

■ LTV : 80% 이내*

※ 제6장 '1. LTV'에도 불구하고 주택유형·신용점수·인정소득 사용여부와 무관하며, 담보주택이 조정지역에 소재하는 경우에도 LTV 차감(10%p) 미적용

7 저당권 설정

- 저당권은 토지 및 건물에 모두 설정되어야 하며, 토지 및 건물 후취담보 조건으로 취급 불가

8 채무인수

- 채무자의 배우자, 상속으로 인한 채무인수자 이외의 제3자에 대한 채무인수 불가

제14장 연계형 보금자리론

1 적용범위

- 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 「보금자리론 업무처리 기준」의 제1장~제9장을 준용

2 상품개요

- 중도금대출(연계중도금 보증) 취급 시에 보금자리론으로 전환할 것을 특약
- 자금용도는 구입용도(대출거래약정서에 전환예정일 명시하고 이를 전산등록)
- 보금자리론으로 전환 시점에 고객은 공사홈페이지 또는 취급기관에 전환 신청
- 보금자리론 전환(특약이행) 시에 0.1%p 우대금리 부여

3 주택보유 수 판단

- 신청 당시에 본 건 분양권 외의 1주택을 보유하고 있는 경우에는 전환특약 이행일로부터 3년 내 동 주택을 처분할 것을 약정('23.3.7일 이전 신청건에도 소급 적용)
- 전환특약 이행일로부터 매 1년이 되는 날(검증기준일)을 기준으로 주택보유 수를 확인한 결과, 추가로 주택을 보유(추가주택)하고 있는 경우 검증기준일로부터 6개월* 내 추가주택을 처분하기로 약정
※ 분양권(조합원 입주권 포함) 또는 상속으로 추가주택을 취득한 경우 검증기준일로부터 3년

4 대출기간

- 총 대출기간은 중도금대출 기간과 전환 이후의 기간을 합산하여 약정서 기재
- 중도금대출 기간은 최초 분할대출 실행일로부터 보금자리론 전환일*까지
※ 향후 중도금대출 기간이 사업연장 등의 사유로 변경될 시에는 보금자리론 전환(또는 전환예정)일이 변경된 것으로 보아 총대출기간 변경 가능
- 미전환수수료를 제외한 금리·조기(중도)상환수수료 등의 중도금의 모든 요건에 대해 주택금융신용보증기금의 제 규정과 금융기관 내규에 따라 결정
- 보금자리론 기간은 보금자리론 전환일로부터 대출만기일까지로, 보금자리론 요건에 따름

5 보금자리론(주택담보부 대출) 전환

- 전환특약의 이행일 : 보금자리론 전환특약에 따라 담보주택의 보존등기 이후 1순위 저당권 설정하고 ‘대출거래 추가약정’ 체결한 날
- 1순위 저당권 설정 시에는 반드시 전입세대 열람 등으로 선순위채권 확인

☞ 1순위 설정 미충족 시는 전환특약 이행 불가하며 미전환 수수료 발생함 사전 고지

- 대출금리는 보금자리론 전환일에 보금자리론 금리*로 변경
※ 전환일의 동일 만기 보금자리론 금리에서 연계형 전환 우대금리 0.1%p를 빼고 적용
- 미해지 보증잔액 발생 등 보금자리론 전환특약을 이행할 수 없는 경우에는 금융기관의 내규에 따른 금리 적용
- 연계형의 보금자리론 전환은 원단위로 전환가능

6 원리금 약정납입일의 조정

- 보금자리론 전환일자가 원리금 약정납입일과 상이할 경우에는 보금자리론 만기가 전환일로부터 10년 이상이 되도록 약정납입일자 조정

7 ‘미전환 수수료’의 부과

- 채무자 또는 금융기관에서 중도상환 또는 보금자리론 전환특약 미이행된 금액*에 대하여 0.1%의 미전환수수료 부담
※ 조기(중도)상환의 경우는 상환일, 나머지의 경우는 보증해지일 현재의 전환특약 미이행액을 기준
- 다만, 보금자리론 전환 신청하였으나 불승인된 경우 미전환수수료 면제
- 금융기관은 담보취득에 따른 연계중도금보증 해지 시에 미전환수수료 징구하고, 미전환수수료가 발생한 월의 ‘다음달 10영업일 이내’에 공사에 이체
- 미전환수수료 내역은 미전환수수료 발생한 월의 ‘다음달 7영업일 이내’에 제출
- 수령한 미전환수수료는 이후 보금자리론 전환 시에 환급

8 '미전환수수료'의 면제 또는 환급

- 1) 신용보증 사고(보증채무이행 포함)의 경우
- 2) 준공(또는 보존등기) 후 6개월 이내에 공사 보금자리론 전환* 하는 경우
※ 보금자리론으로 전환은 대출금 증액, 일시적 브릿지론 및 취급기관 변경 등을 포함
- 3) 주택도시보증공사가 환급이행한 경우
- 4) 부부간의 채무자 변경 등 기타 공사가 미전환수수료의 면제 또는 환급이 타당하다고 인정하는 경우
- 5) 준공(또는 보존등기) 후 6개월 이내에 공사가 사전심사하는 내집마련 디딤돌 대출*을 이용하는 경우
※ 고객의 내집마련 디딤돌 대출 이용은 전환특약 이행에 따른 것이 아니므로 동일 기관에서 취급하는 경우 내집마련 디딤돌 대출용 약정서를 다시 작성해야 함에 유의

제15장 안심전환대출

1 적용범위

- 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 제1장~제9장을 준용

2 상품개요

- 제1·2금융권 변동금리 주택담보대출을 장기·고정금리 정책모기지로 대환
- 「주택저당채권 양수규정」 제2조제4호의 “대출구조전환 주택저당채권”으로 간주
- '23.1.30일 이후 신청하여 실행된 상환용도 보금자리론은 “안심전환대출” 취급건으로 간주*
※ 단, 「보증료 등의 운영규정」 제5조제2항 간주 제외

3 자금용도 및 채무자 요건

- (자금용도) 상환용도
 - 대출신청일 현재 아래의 요건을 모두 충족하는 기존 주택담보대출을 상환하기 위하여 대출을 신청하여야 함

기존대출 요건

- ① 정책모기지, 고정금리대출 등을 제외한 주택담보대출
 - 정책모기지 : 보금자리론, 적격대출, 내집마련 디딤돌 대출 등 주택도시기금 대출
 - 고정금리 대출 : 대출실행일부터 만기까지 금리가 완전히 고정된 만기 5년 이상의 대출
※ 금감원 현행 「고정금리·비거치식 분할상환 대출 인정기준」의 '1. 가. 고정금리대출' 기준 준용
 - 기타 : 한도대출, 기업대출
- ② '22.8.16일 까지 실행된 주택담보대출

- (국적) 채무자 및 배우자가 주민등록표 등본에 기재된 대한민국 국민
 - 외국인, 시민권자, 영주권자, 재외국민, 국외이주신고자에 대해서는 취급불가*
※ 다만 배우자가 외국인(외국국적등포 등 포함)인 경우 주민등록 또는 국내거주(거소신고) 사실을 증명하는 경우에 한하여 취급 가능
- (주택보유 수) 대출신청일 현재 1주택(본건 담보주택)

4 대출한도

- 기존대출의 잔액 범위 내에서 최대 3.6억원*(100만원 단위로 산정하되, 100만원 미만 금액은 절상)
 ※ 대출한도를 변경하는 경우 담당 부서장이 별도 통지하는 바에 따름

5 LTV 및 담보주택 요건

- (LTV) 70% 이내*
 ※ 제6장 '1. LTV' 에도 불구하고 주택유형·신용점수·인정소득 여부와 무관하며, 담보주택이 조정지역에 소재하는 경우에도 LTV 차감(10%p) 미적용
- (담보주택가격) 대출신청일 현재 6억원 이하
 ※ 담보주택가격을 변경하는 경우 담당 부서장이 별도 통지하는 바에 따름
- (담보평가방법) 담보주택의 평가방법은 제6장 '5. 담보주택의 세부평가 방법 및 적용순서' 를 준용하되, '분양가액' 은 미적용
 - 시세정보가 있는 경우 감정평가액 적용 불가
 - 공시가격을 이용하여 담보주택 평가 시 국토교통부장관(지자체장)이 평가·공시한 가격에 현실화율을 반영한 공시가격을 적용. 다만, 복합용도 건축물 및 임대차 있는 기타주택은 공시가격을 적용하지 않고 감정평가액을 적용
 ※ 공시가격 현실화율은 담당 부서장이 별도 통지하는 바에 따름
 - 공시가격으로 담보주택 평가 시 대출한도 부족으로 채무자가 감정평가를 요청하는 경우 감정평가액을 담보주택가격으로 적용
 - 공시가격 있음에도 불구하고 감정평가를 실시하는 경우 감정평가액이 담보주택 상한가격 초과 시 상한가격을 담보주택 가격으로 간주*(복합용도 건축물 제외)
 ※ (예시) 담보주택가격 요건이 4억원(3억원)일 때 '현실화율을 반영한 공시가격' 3억 8천만원(2억 8천만원), '감정평가액' 4억 3천만원(3억 3천만원)인 경우 → 담보주택 상한가격인 4억원(3억원)을 적용
- 제6장 '2. LTV산출방법' 에도 불구하고 단독주택은 전체 방수에 임대차가 없는 경우에 한하여 공제방수를 1개로 일괄 적용

6 DTI 및 소득요건

- (DTI) 60% 이내*
 ※ 제4장 '1. DTI' 에도 불구하고 담보주택이 조정지역에 소재하는 경우에도 DTI 차감(10%p) 미적용
- (소득요건) 부부합산 연소득 1억원 이하
 - 증빙소득으로 국내발생 소득에 한하여 인정 가능
- (소득산정) 채무자와 배우자의 1개년 증빙소득으로 산정하고, 소득발생 기간이 1년 미만인 경우 연환산하여 환산 소득을 100% 인정(단, 사업소득의 경우는 연환산 여부 선택 가능)
 - 건강보험료 납부내역으로 추정된 인정소득*도 증빙소득과 동일하게 적용 가능(이하 '특례인정소득')
 ※ 제5장 '5. 인정소득에 따른 연소득 산정 및 입증방법' 중 소득 증명이 어려운 경우(①~④)가 아니더라도 적용
 - 특례인정소득을 위한 소득 산정 방법은 제5장 '5. 인정소득에 따른 연소득 산정 및 입증방법' 을 준용하되, 건강보험 직장가입자에 한하여 아래와 같이 별도 특례인정소득 산정 기준을 적용

직장가입자 별도 특례인정소득 산정 기준	
①	별도 연소득 한도(5천만원) 적용 없이 추정된 소득액을 100% 인정
②	현 직장 재직기간이 3개월 미만으로 납입내역 증빙이 어려운 경우(신규 입사자 또는 이직자 등) 신청일 기준 최근 1개월 이상의 보험료 납부내역으로도 연소득 추정 가능
③	채무자와 배우자가 모두 직장가입자인 경우 특례인정소득 합산 및 다른 증빙 소득과의 합산이 가능

- 소득요건 또는 DTI 초과를 사유로 채무자가 요청하는 경우 2개년 증빙소득으로 적용* 가능
 ※ 2개년 소득 적용 시 제5장 '2. 증빙소득의 연소득 산정방법' 을 준용
- 신청일 현재 휴직자는 휴직 직전연도의 연소득 또는 휴직 직전 최근 1년간 연소득으로 산정하되, 신청연도를 포함하여 최근 3년내에 연속하여 1개월 이상의 소득발생이 없는 경우에는 연소득이 없는 것으로 간주

7 대출만기, 상환방식, 금리, 조기(중도)상환수수료 등

- (대출만기) 10년, 15년, 20년, 30년
- (상환방식) 원금균등상환, 원리금균등상환
- (대출금리) u-보금자리론 적용금리 대비 0.45%p 인하
 - 단, 채무자가 만 39세 이하('22.9.15일 기준)이면서 부부합산 연소득 6천만원 이하인 경우 u-보금자리론 적용금리 대비 0.55%p 인하
 - 제3장 '5. 우대금리'를 통한 우대금리는 미적용
- (가산금리) 제3장 '6. 가산금리' 중 투기지역 가산금리(0.1%p) 미적용
- (조기상환수수료) 본 건 대출에 대한 조기(중도)상환수수료 면제
- (기타) 제11장 '유한책임 보증자리론', 제12장 '주택연금 사전예약 보증자리론' 미적용

8 다중채무자에 대한 취급 유의사항

- 다중채무자에 대한 취급원칙 : 담보주택에 기존 주택담보대출이 2건 이상 존재하는 경우 1순위 근저당권 설정*가능한 대출만 대한 허용
 - ※ 본 건 대출을 후순위로 취급 가능한 경우는 제8장 '2. 1순위 한정근저당권의 설정' 참조
- 다중채무자에 대한 세부취급기준
 - 본 건 LTV한도 및 대출한도 내에서 모두 대환 가능
 - 다중채무의 취급금융기관이 서로 다른 경우에도 모두 대환가능하며, 공사 사전심사 방식이 아닌 대출인 경우 1순위 기존대출 취급기관에서 취급
 - 다만, 기존 주택담보대출 중 정책모기지자 아닌 고정금리 대출 또는 기타 기업·한도대출이 포함된 경우 전체 대출에 대하여는 취급 불가*(다중채무자에 대한 안심전환대출 취급사례 표 참조)
 - ※ 선순위가 보증자리론 또는 주택도시금융 대출인 경우 후순위로 안심전환대출 취급 가능하나, 그 외의 경우 선순위 대출로 인정 불가

9 기타사항

- (채무인수) 채무자의 배우자, 상속으로 인한 채무인수자 이외의 제3자에 대한 채무인수 불가
- (처리기한) 제9장 '4. 처리기한' 에도 불구하고, 대출신청 후 대출승인 기한 및 대출승인 후 대출실행 기한은 담당 부서장이 별도 통지로 정하는 바에 따름
- (전결) 공사가 사전심사 하는 경우 [별표1] '사전양수적격심사 관련 전결 사항표' 에도 불구하고, 팀장 전결로 처리

<다중채무자에 대한 '안심전환대출' 취급사례>

구분	1순위	2순위	3순위	대 환방 법
동일은행 2건 이상	A은행 주담대	A은행 주담대	{A은행 주담대}	LTV 한도 내에서 모두 전환가능
	A은행 주담대 (보금, 디담)	A은행 주담대	{A은행 주담대}	LTV 한도 내에서 2,3순위 대출만 전환가능
타행 또는 제2금융권 대출 포함 시	A은행 주담대	B은행 주담대	C생명 주담대	LTV 한도 내에서 모두 전환가능
	A은행 주담대 (보금, 디담)	B은행 주담대	C생명 주담대	LTV 한도 내에서 2,3순위 대출만 전환가능
기업·한도대출인 주택담보대출 포함 시	A은행 주담대	A은행 기업대출 (주담대)	{A은행 주담대}	전체대출에 대하여는 취급불가
	A은행 기업대출 (주담대)	A은행 주담대	{A은행 주담대}	
적격대출 등 기타 고정금리 대출 포함 시	A은행 주담대	A은행 주담대 (순수 고정금리)	{A은행 주담대}	전체대출에 대하여는 취급불가
	A은행 주담대 (순수 고정금리)	A은행 주담대	{A은행 주담대}	

* 괄호{ } 표시한 부분은 존재유무에 관계없이 동일한 기준을 적용함

[별표1] 사전양수적격심사 관련 전결 사항표

승 인 내 용	팀장	부서장 (지점장)
1. u-보증자리론 사전양수적격심사 승인 (채무인수를 포함하며, 추가대출의 경우 '대출승인금액'은 공사가 사전 심사하거나 양수한 '디딤돌대출 또는 보증자리론'의 선순위 대출 잔액을 합산한 금액으로 함)		
가. 대출승인금액 3억원 이하		
(1) DSR 70% 이하	결정	
(2) DSR 70% 초과		결정
나. 대출승인금액 3억원 초과		결정
2. 후취담보 잔금대출 집단취급 승인 ^{주)}		결정

주) 담보주택의 건물 자체가 미등기인 상태로 취급금융기관이 자체 내규에 따라 사용승인 이후 대출실행
및 양수도 시까지 담보를 취득하는 조건일 경우에 한하여 승인