

## 제10장 신혼가구 전용 보금자리론

### 1 적용범위

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

### 2 상품개요

- 신혼가구<sup>\*</sup> 소득한도 우대

\* 신혼가구의 정의 제3장 5. 우대금리 참조

### 3 주택면적

- 주택면적 85㎡(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 100㎡) 이하

### 4 소득요건

- 부부합산 85백만원 이하
- 신혼가구의 추정된 소득(5% 차감후 소득)이 85백만원을 초과하는 경우에는 대출취급이 불가하고, 연소득 산정시에는 50백만원을 한도로 함

### 5 채무인수

- 제3자의 보금자리론 채무인수시 채무인수자가 신혼가구 전용 보금자리론 이용자격 및 소득요건을 충족하는 경우에는 제9장에서 정한 소득요건에도 불구하고 채무인수 가능

## 제11장 다자녀가구 전용 보금자리론

### 1 적용범위

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

### 2 상품개요

- 자녀\*수 증가 및 성장에 따른 양육비, 주택면적 확대수요 등 반영  
※ 자녀 수 산정 방식은 제3장 5. 우대금리 중 '다자녀가구' 참조
  - 1자녀 이상 가구 소득한도 확대
  - 3자녀 이상 가구 소득한도, 대출한도 확대 및 금리우대 관련 면적제한 완화\*
- \* 세부내용은 제3장 5. 우대금리 참조

### 3 자금용도 및 주택보유 요건

- 구입·상환·보전용도 가능
- 신청일 현재 무주택 또는 일시적 2주택

### 4 소득요건

- (1자녀 가구) 부부합산 8천만원 이하
- (2자녀 가구) 부부합산 9천만원 이하
- (3자녀 이상 가구) 부부합산 1억원 이하
- 추정된 소득(5% 차감후 소득)이 1자녀 가구 8천만원, 2자녀 가구 9천만원, 3자녀 이상 가구 1억원을 초과하는 경우에는 대출취급이 불가하고, 연소득 산정시에는 50백만원을 한도로 함

### 5 대출한도

- (3자녀 이상 가구) 대출한도 4억 원

### 6 채무인수

- 제3자의 보금자리론 채무인수 시 채무인수자가 다자녀가구 전용 보금자리론 이용자격 및 소득요건을 충족하는 경우에는 제9장에서 정한 소득요건에도 불구하고 채무인수 가능

## 제12장 생애최초 주택구입자 보금자리론

### 1 적용범위

- 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는 제1장~제17장을 준용(단, 제13장 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 대출한도

- 4억 2천만원 이하

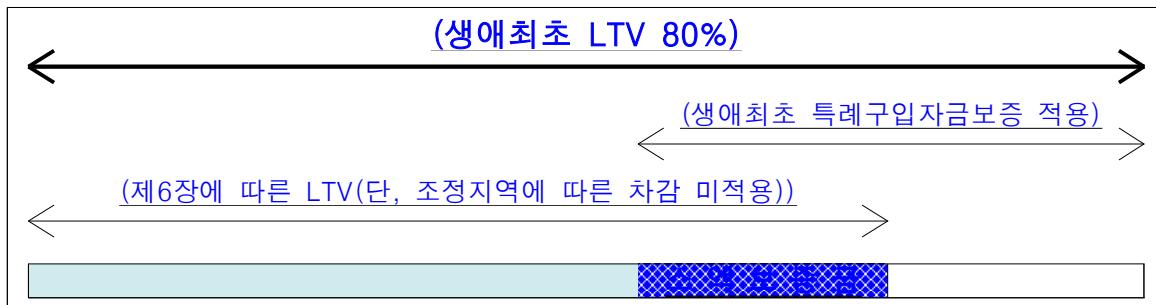
### 5 LTV

- 80% 이내. 다만, 제6장 ‘1. LTV(담보인정비율)※’에 따른 LTV 초과 시 LTV 초과 분 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 보금자리론은 선순위저당권으로 인정하지 않음

## 8 채무인수

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

\* 다만, 생매최초 특례구입자금보증잔액이 남아있는 경우 「구입자금보증 업무지침」 제3장에 따라 생매최초 주택구매자 요건 충족 시 채무인수 가능

## 제13장 유한책임 보금자리론

### 1 적용범위

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

### 2 용어의 정의

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

### 3 삭제 (2022.04.21.)

### 4 대출요건

- (소득요건) 부부합산 연소득 7천만원 이하
  - 신혼가구 85백만원, 1자녀가구 8천만원, 2자녀가구 9천만원, 3자녀 이상 가구 1억원 이하
- (대출한도) 3억 6천만원 이하
  - 3자녀 이상 가구 대출한도 4억 원
- (취급기준) 아파트의 경우 담보주택 심사평가표<sup>\*</sup>의 평가점수에 따라 승인여부 결정

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

\* 「내집마련 디딤돌대출 업무처리기준」 제9장 3. 대출요건의 담보주택 심사평가표

- 유한책임 보금자리론과 일반 보금자리론 간 혼용 가능. 다만, 일반 디딤돌대출과 유한책임 보금자리론 간 혼용 불가

1순위	2순위	혼용
보금자리론(유한) <sup>주)</sup>	보금자리론(일반)	가능
보금자리론(일반)	보금자리론(유한)	가능
디딤돌대출(유한)	보금자리론(일반)	가능
디딤돌대출(일반)	보금자리론(유한)	불가

주) 일반 보금자리론과의 혼용 허용(19.9월) 이전 취급된 유한책임 보금자리론의 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

## 6 채무인수

- 제3자 채무인수 시 채무인수자의 소득요건은 4. 대출요건의 소득요건을 적용

## 제14장 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(사전 예약)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
- (조기상환수수료) 0.9%
  - 3년 이내에 조기(중도)상환된 원금에 대하여 대출실행일로부터 경과일수별로 비례하여 부과
  - 만 55세 이상인 경우에는 대출 전액상환일이 주택연금 신청일부터 주택연금 전환일(실행일) 이내인 경우에 한하여 조기상환수수료 면제 가능  
(다만, 조기상환수수료는 우선 수취하되 주택연금 전환 이후에 보증약정 철회 기한 경과 후 기 수취한 조기상환수수료 환급)
  - 금융기관 ‘변동금리 또는 일시상환’(‘15.12.31일 이전 실행건’) 대출이용자인 경우에는 기존대출의 조기상환수수료 면제를 위해 반드시 동일 금융기관으로 보금자리론 신청

※ 조기상환수수료 면제 해당여부는 「5 우대금리」의 ② 추가 우대금리 적용대상과 동일

■ (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 0.15%p 또는 0.3%p 적용(대출금액 2억원 한도)

① 기본 우대금리 : 0.15%p

② 추가 우대금리 : 기존 금융기관 주택담보대출('15.12.31일 이전 실행건)이  
변동금리\* 또는 일시상환\*\*인 이용자가 보금자리론 가입 시 0.15%p 추가 우대

\* 변동금리 대출 : 'a' ~ 'd' 중 어느 하나에도 해당하지 않는 대출

- a. 만기 5년 이상 순수고정금리 대출
- b. 고정금리 기간이 5년 이상인 혼합금리 대출
- c. 금리의 변동주기가 5년 이상인 금리변동 대출
- d. 금리상승폭이 일정폭 이내로 제한된 만기 5년 이상 금리상한 대출

\*\* 일시상환 대출 : 대출전기간동안 원금상환없이 이자만 납부하는 대출

<추가 우대금리 적용대상 범위>

금리구조	상환방식		만기일시상환	분할상환
고정금리	①적용기간 5년 미만	O	O	
	②적용기간 5년 이상	O	X	
변동금리	③변동주기 5년 미만	O	O	
	④변동주기 5년 이상	O	X	
혼합 금리	⑤적용기간 5년 미만	O	O	
	⑥적용기간 5년 이상	O	X	
변동금리 적용중	⑦변동주기 5년 미만	O	O	
	⑧변동주기 5년 이상	O	X	
금리상한	⑨금리상한 적용기간 5년 미만	O	O	
	⑩금리상한 적용기간 5년 이상	O	X	

■ 추가 우대금리(변동금리 또는 일시상환 대출) 해당여부는 기존대출 취급금융  
기관에서 발급한 서류\*를 징구하여 확인

※ 대출원장 등 명칭을 불문하고, 일시상환 또는 변동금리임이 표시되는 서류

- 여러 계좌의 기존대출을 1계좌로 통합(증액 포함)하는 경우 1계좌라도 추가 우  
대금리 요건 충족 시에는 0.3%p 금리 우대

- 우대금리는 주택연금 보증약정 철회기한 경과 후 전환장려금 형태로 일시 지급
- 우대금리는 대출실행금액 2억원 이내에서 납부한 이자액을 기준으로 공사가 매년말 우대금리 0.15%p 또는 0.3%p를 연복리(한국은행 고시 정기예금 평균금리 등 한국주택금융공사가 정하는 이자율)로 적립하여 주택연금 전환 후 지급
  - 대출실행금액이 2억원을 초과하는 경우 우대금리 한도율<sup>\*</sup>을 적용

\* ①우대금리 한도율(소수점 넷째자리에서 절상) =  $2\text{억원} \div \text{대출실행금액}$

  - 보금자리론이 2건 이상 있는 경우에는 대출실행금액을 모두 합산하여 2억원 초과여부를 판단하고, 2억원을 최초로 초과하는 당해 보금자리론에 대해서만 우대금리 한도율<sup>\*</sup>을 적용

\* ②우대금리 한도율(소수점 넷째자리에서 절상) =  $(2\text{억원}-기 이용중인 보금자리론 대출실행금액 합계액) \div 2\text{억원}$ 을 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

## 제15장 더나은 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 상환 용도 우선 적용
  - 아래의 요건을 모두 충족하는 주택담보대출을 상환하기 위해 대출신청한 경우

#### 기준대출 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 ‘/. 가. 고정금리대출’ 기준 준용
- 기타 : 한도대출, 기업대출

##### ② 제2금융권\*이 취급 후 보유중인 주택담보대출

- \* 보험업권, 상호금융(농·수협·산림조합, 신협, 새마을금고), 상호저축은행, 여신전문금융회사
- \* 다중채무자의 경우 적어도 1건이 위 요건을 충족하면 다중채무 전부가 충족한 것으로 간주

##### ③ 기준대출 실행일로부터 2년이 경과한 주택담보대출

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

\* 제18장 ‘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"> <li>■ 채무자 및 소득이 있는 배우자는 한국신용정보원 “신용정보관리규약”에서 정하는 아래의 신용정보가 등재되어 있는 경우는 취급불가. 다만, 해제정보가 있는 경우 취급 가능 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연체, 대위변제 · 대지급, 부도, 관련인 정보</li> <li>- 금융질서문란정보, 공공기록정보, 특수기록정보</li> <li>- 신용회복지원 신청 및 등록정보</li> </ul> </li> </ul>	실행일

### 5 대출상품 구조

- 대출한도 : 기존대출의 대출잔액(다중채무자의 경우 대출잔액의 합계액) 및 중도상환수수료 범위 내에서 최대 2억 원\*(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 대출 잔액의 1.2% 범위 내에서 증액이 가능하나, 이 때에도 기존대출의 대출잔액에 증액된 금액을 더한 대출금액이 2억 원\*을 초과할 수 없음

\* 다만, 제3장 ‘5. 우대금리’에서 정한 다자녀가구에 해당하는 경우 3억 원

<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

## 제16장 미분양관리지역 내 미분양주택 입주자 전용 보금자리론

### 1 적용범위

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

### 2 상품개요

- 미분양관리지역 내 미분양아파트\*를 최초 구입하는 경우 소득요건 완화 및 우대금리\* 적용

\* 제3장 5. 우대금리 참조

### 3 자금용도 및 주택보유 수 요건

- 구입용도만 가능
- 신청일 현재 무주택자(일시적 2주택자는 허용하지 않음)

### 4 소득요건

- 부부합산 8천만원 이하
  - 신혼가구 95백만원, 1자녀가구 9천만원, 2자녀가구 1억원, 3자녀 이상 가구 1억 1천만원 이하

### 5 채무인수

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

## 제17장 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 취급기관)에 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 2년 내 동 주택을 처분할 것을 약정
- 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
  - \* 초기(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 문제 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 문제 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

## 제18장 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

### 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 ‘/. 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 증빙하는 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 6억 원 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

- 공사 사전심사 방식이 아닌 대출(취급기관 자행대환 대출)의 경우 감정평가액 적용 시 대출신청일로부터 3년 이내에 발급된 감정평가서 활용 가능

### ■ 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 추정한 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

- ❶ 별도 연소득 한도(5천만원) 적용 없이 추정된 소득액을 100% 인정
- ❷ 현 직장 재직기간이 3개월 미만으로 납입내역 증빙이 어려운 경우(신규 입사자 또는 이직자 등) 신청일 기준 최근 1개월 이상의 보험료 납부내역으로도 연소득 추정 가능
- ❸ 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 직전년도의 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) [제13장](#) '유한책임 보금자리론', [제14장](#) '주택연금 사전예약 보금자리론' 미적용

## 8 다중채무자에 대한 취급 유의사항

- 다중채무자에 대한 취급원칙 : 담보주택에 기존 주택담보대출이 2건 이상 존재하는 경우 1순위 근저당권 설정<sup>\*</sup> 가능한 대출만 대환 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 기준대출 취급기관에서 취급
  - 다만, 기존 주택담보대출 중 정책모기지가 아닌 고정금리 대출 또는 기타 기업·한도대출이 포함된 경우 전체 대출에 대하여는 취급 불가<sup>\*\*</sup>(다중채무자에 대한 안심전환대출 취급사례 표 참조)

※ 선순위가 보금자리론 또는 주택도시기금 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	대환방법
동일은행 2건 이상	A은행 주담대	A은행 주담대	{A은행 주담대}	LTV 한도 내에서 모두 전환가능
	A은행 주담대 (보금, 디딤)	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, 디딤)	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