내집마련 디딤돌 대출 업무처리기준

제정 2014. 01. 02. 개정 2014. 02. 18. 개정 2014. 03. 05. 개정 2014. 04. 30.
개정 2014. 05. 16. 개정 2014. 08. 04. 개정 2014. 08. 27. 개정 2014. 09. 17.
개정 2014. 10. 15. 개정 2014. 12. 16. 개정 2015. 01. 26. 개정 2015. 03. 25.
개정 2015. 04. 27. 개정 2015. 05. 29. 개정 2015. 07. 01. 개정 2015. 09. 01.
개정 2016. 01. 01. 개정 2016. 01. 29. 개정 2016. 04. 28. 개정 2016. 05. 30.
개정 2016. 09. 01. 개정 2016. 09. 12. 개정 2016. 10. 31. 개정 2016. 12. 01.
개정 2017. 01. 01. 개정 2017. 01. 16. 개정 2017. 02. 23. 개정 2017. 04. 17.
개정 2017. 05. 11. 개정 2017. 08. 28. 개정 2017. 10. 23. 개정 2017. 12. 26.
개정 2018. 01. 29. 개정 2018. 03. 05. 개정 2018. 04. 02. 개정 2018. 05. 31.
개정 2018. 07. 16. 개정 2018. 09. 28. 개정 2018. 10. 22. 개정 2019. 01. 01.
개정 2019. 02. 28. 개정 2019. 07. 29. 개정 2019. 09. 16. 개정 2019. 09. 30.
개정 2019. 12. 31. 개정 2020. 05. 18. 개정 2020. 07. 17. 개정 2020. 10. 15.
개정 2020. 12. 18. 개정 2021. 01. 11. 개정 2021. 05. 31. 개정 2021. 09. 23.
개정 2021. 09. 27. 개정 2021. 11. 09. 개정 2021. 12. 28. 개정 2022. 04. 07.
개정 2022. 06. 14. 개정 2022. 10. 04. 개정 2022. 12. 29. 개정 2023. 05. 31.
개정 2023. 06. 30. 개정 2023. 08. 30. 개정 2023. 10. 06. 개정 2023. 12. 29.
개정 2024. 04. 30. 개정 2024. 06. 19. 개정 2024. 07. 31. 개정 2024. 09. 23.
개정 2024. 09. 27. 개정 2024. 10. 01. 개정 2024. 10. 17. 개정 2024. 12. 02.
개정 2025. 01. 01. 개정 2025. 03. 21. 개정 2025. 03. 26. 개정 2025. 04. 10.
개정 2025. 06. 20. 개정 2025. 07. 22. 개정 2025. 11. 18. 개정 2025. 12. 31.
개정 2026. 06. 18. 개정 2026. 07. 14. 개정 2026. 10. 19. 개정

한국주택금융공사
KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION

목 차

제1장 내집마련 디딤돌 대출 개요

1. 정책모기지의 통합 ····· 1
2. 내집마련 디딤돌 대출 업무처리기준의 근거 ····· 2
3. 용어의 정의 ····· 2

제2장 채무자 요건

1. 항목별 요건 ····· 4
2. 세대주 및 주택보유 수 관련 유의사항 ····· 5
3. 심사 시에 제출받을 서류 ····· 9

제3장 대출상품 구조

1. 대출한도 ····· 11
2. 대출만기 및 거치기간 ····· 11
3. 상환방식 ····· 11
4. 대출금리 ····· 11
5. 우대금리 ····· 12
6. 조기(중도)상환 수수료 ····· 14
7. 지연배상금(연체이자) ····· 14
8. 이자계산 방법 등 ····· 15
9. 대출취급 비용 ····· 15

제4장 DTI

1. DTI(총부채상환비율) ····· 15
2. DTI 산정방법 ····· 16

제5장 소득·자산산정 및 재직(사업영위) 확인

1. 소득입증 방법 ····· 17
2. 연소득 산정방법 ····· 17
3. 소득추정에 따른 소득입증 방법 ····· 21
4. 소득추정 시의 연소득 산정방법 ····· 21
5. 재직 및 사업영위 사실 확인 ····· 22
6. 자산 산정방법 등 ····· 23

제6장 LTV

1. 최대 LTV ····· 25
2. LTV 산출방법 ····· 25
3. 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금 ····· 26
4. 구입자금보증 ····· 28
5. 담보주택의 세부평가방법 및 적용순서 ····· 28

제7장 담보주택

1. 주택가격 및 면적기준 ····· 30
2. 담보주택의 유형 ····· 30
3. 제3자 담보제공 ····· 31
4. 권리침해 확인 ····· 31
5. 임대차 조사 ····· 31
6. 전입사실 확인 ····· 31

제8장 저당권 설정

1. 저당권 설정계약 ····· 33
2. 1순위 한정(특정)근저당권의 설정 ····· 33
3. 설정대상 및 시기 ····· 33

제9장 유한책임 디딤돌대출

1. 적용범위 ····· 34
2. 용어의 정의 ····· 34
3. 대출요건 ····· 34
4. 심사방법 ····· 34

제10장 채무인수 및 기타사항

1. 채무인수 ····· 35
2. 대출서식 ····· 36
3. 처리기한 ····· 36
4. 대출계약 철회 ····· 37

[별표 1] 사전양수적격심사 관련 전결사항표 ····· 38
[별표 2] HUG제공 대출서류 현황표 ····· 39

제1장 내집마련 디딤돌 대출 개요

1 정책모기지의 통합

▪ 주택도시기금(이하 “기금”)과 한국주택금융공사(이하 “금융공사 또는 공사”)로 이원화된 정책모기지를 ‘14년부터 ‘내집마련 디딤돌 대출’로 통합 운영

- 동일 대출조건으로 일원화된 ‘내집마련 디딤돌 대출’을 주택도시기금 직접대출방식과 이차보전방식※으로 공급

※ 기본형 u-보금자리론 금리와 내집마련 디딤돌대출과의 금리차를 주택도시기금이 보전

< 내집마련 디딤돌 대출 공급 기본구조 >

항 목		기금 직접대출방식	이차보전방식	
			약식심사	정식심사
취급기관		기금 수탁은행		금융공사 협약기관 (수탁은행 포함)
대출재원		주택도시기금	MBS	
업무흐름	신청접수	수탁은행, 기금e든든	수탁은행	금융공사 홈페이지
	상담 및 서류접수	수탁은행	수탁은행	금융공사
	심사	수탁은행	수탁은행, 금융공사	금융공사
	대출실행(대출약정 및 저당권 설정)	수탁은행		금융공사 협약기관 (수탁은행 포함)
	채권관리(원리금회수, 연체관리 등)	수탁은행		금융공사
	유동화를 위한 채권양수도	필요시 가능	양수도	

▪ 내집마련 디딤돌 대출 실행 전에 공사가 향후 양수가능성을 심사하는 것을 사전적격심사(이하 “사전심사”라 한다)라 하며, 공사의 심사방법 및 통지의 효력에 따라 “정식심사”와 “약식심사”로 구분한다.

- 정식심사 : 채무자의 신청내용과 제출서류에 따라 세부시행규정에 부합하는 지를 심사하여 양수여부를 확정
- 약식심사 : 주택도시기금 수탁은행이 전송한 대출 심사내용에 의해 공사가 양수대상 자산 선정여부를 심사하여 통지

2 내집마련 디딤돌 대출 업무처리기준의 근거

▪ "주택도시기금 운용 및 관리규정※의 시행세칙" 제4편 제6절의 「내집마련 디딤돌 대출」을 관련기관이 적정하게 운용할 수 있도록 이 업무처리기준을 제정

※「주택도시기금법」 제3조의 규정에 의하여 설치된 주택도시기금의 운용 및 관리에 관하여 필요한 사항을 규정한 국토교통부 훈령

3 용어의 정의

▪ 접수일 :
- (주택도시보증공사 비대면 채널 신청시) 대출절차 혁신시스템(이하 '기금e든든'이라 함)을 통해 신청한 경우에는 대출신청인이 기금e든든 시스템에서 접수를 완료한 날
- (그 외) 은행 창구 또는 공사 홈페이지를 통해 신청한 경우에는 주택도시보증공사(이하 'HUG')가 '기금e든든'으로 대출신청정보를 수신한 날(2영업일 이내에 한하여 객관적 서류 확인을 통해 예외 처리 가능)

▪ 승인일 :
- ('기금e든든' 또는 은행창구 신청시) 대출심사가 완료되어 대출실행 절차만을 남겨두게 된 날
- (금융공사 사전심사) 정식심사는 사전심사가 완료되어 공사가 채권기관에 확약통지서 발송이 가능한 날, 약식심사는 공사가 사전심사 후 기금 수탁은행이 양수대상자산선정통지서를 수신한 날

▪ 실행일 : 채권기관에서 대출금을 고객에게 지급하는 날

▪ 다자녀가구 : 가족관계증명서 또는 주민등록등본상 신청인의 만 19세 미만의 자녀가 3인 이상(세대분리된 자녀포함)인 가구

▪ 2자녀가구 : 가족관계증명서 또는 주민등록등본상 신청인의 만19세 미만의 자녀가 2인(세대분리된 자녀포함)인 가구

▪ 1자녀가구 : 가족관계증명서 또는 주민등록등본상 신청인의 만19세 미만의 자녀가 1인(세대분리된 자녀포함)인 가구

▪ 다문화가구 : 「다문화가족지원법」 제2조 제1호에 의거 가족관계증명서 또는 기본증명서(귀화자)에 신청인과 배우자로 이루어진 가구로 신청인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 신청인이 귀화로 국적취득자인 가구

▪ 장애인가구 : 신청인 또는 배우자, 신청인(배우자 포함)의 직계존비속인 세대원중 1인 이상이 장애인증명서 및 국가유공자확인원(전상군경, 공상군경, 4·19혁명부상자, 공상공무원, 국가사회발전 특별공로상이자, 6·18자유상이자, 전투종사군무원상이자) 발급대상인 가구 또는 국가보훈처로부터 지원공상군경, 재해부상군경, 재해부상공무원, 지원공상공무원임을 확인받은 가구

▪ 신혼가구 :
- 혼인관계증명서 상 혼인신고일(동일한 배우자와 최초 혼인 후 재혼한 경우 최초 혼인일)이 접수일로부터 7년 이내인 신혼가구
- 결혼예정인 경우 청첩장 또는 예식장계약서 상 결혼예정일이 접수일로부터 3개월 이내인 신혼가구
- LH 신혼희망타운 분양계약자 중 만 6세 이하 자녀를 둔 혼인가구

▪ 생애최초 주택구입자 : 세대별 주민등록표상 세대주와 세대원(배우자, 세대주인 본인의 직계존속, 배우자의 직계존속, 직계비속) 전원 및 무주택 검증 대상※이 주택을 소유했던 이력이 없고 최초로 주택을 구입하는 자('18.9.13일 이전 분양권 및 조합원 입주권을 보유했으나 주택을 취득한 이력이 없을 경우 포함)

※ ① 결혼예정자인 경우 배우자예정자 및 향후 동일세대를 구성할 것으로 예상되는 자 ② 세대분리된 배우자 및 그 배우자와 동일세대를 이루고 있는 직계비속 ③ 만 30세 미만 단독세대주 또는 만 30세 이상의 미혼 단독세대주가 미성년 형제·자매 중 1인 부양조건으로 대출을 신청한 경우 세대주의 민법상 미성년인 형제·자매 ④ 공동명의 담보제공자

- 생애최초는 제2장 채무자요건의 '무주택 검증 등을 통한 대출 대상자 확인'에서 1) '무주택 검증' 결과 본건 담보주택 외 주택을 소유하고 있거나 소유했던 이력이 없고 2) '기금대출 이용현황' 확인 결과 기금대출(최초주택구입·중도금 대출)을 이용한 이력(상환 포함)이 없는 경우에 인정

※ 수탁은행이 제공하는 주택도시기금 대출조회 오류로 인해 우대금리 적용시에는 환매하여 기금직접대출로 전환

<생초주택구입자로 인정되는 경우>
무주택 검증 결과 [무주택으로 보는 경우]에 해당하는 주택이 발견되더라도 생애최초주택구입자로 인정

- 다만, [무주택으로 보는 경우]의 1번 항목은 단독상속인 경우 생애최초 주택구입자로 인정하지 않으며, [무주택으로 보는 경우]의 7번 항목은 주택이 폐가가 되어 등기사항전부증명서 또는 건축물관리대장 등 공부상으로 멸실된 경우(주택이 멸실원인이 단순 등기말소가 아닌 폐가로서 멸실해야 하며 관련 주택이 폐가 수준인지는 지자체 확인필요, 재건축.재개발에 의한 멸실은 제외)에 한해 생애최초 인정

▪ 한부모 가구 : 한부모 가족 지원법령에 따라 한부모 가족 증명서를 발급 받거나 가족관계증명서상 부자 또는 모자가구로서 주민등록등본상 신청인의 만 6세 이하 미취학 아동과 6개월 이상 세대 합가되어 있는 가구

▪ 지방 준공후 미분양주택 가구 : 조세특례제한 법령에 따라 수도권 이외 소재 주택에 대하여 미분양주택확인서를 발급 받은 가구

제2장 채무자 요건

1 항목별 요건

항 목	요 건	기준
자금 용도	▪ 구입용도 – 담보주택(토지 및 건물)에 대한 소유권 이전등기접수일로부터 3개월 이내에 대출신청한 경우 – 다만, 최초 대출의 호당 대출한도 산정 시에 차감된 임대차가 있는 경우에는 임대차계약 만료 시까지 임대보증금 반환을 위한 추가대출※ 신청 가능 ※ 추가대출은 호당 대출 한도 내에서 임대보증금 반환 금액을 초과할 수 없음 – 소유권이전과 동시에 대출 취급 가능 ▪ 구입용도 이외의 대출은 취급 불가 – 상속·증여·재산분할로 주택을 취득한 경우 상속·증여 등기일로부터 3개월 이내일지라도 취급 불가 – 매수인과 매도인의 관계가 부부, 직계존비속, 배우자의 직계존비속인 경우 취급 불가 – 매수인과 매도인의 관계가 형제인 경우 계약금, 중도금 등 실질적 대금 지급내역을 입증하지 않으면 취급 불가	접수일
대출 대상자	▪ 민법상 성년인 세대주로서 세대주를 포함한 세대원 전원(무주택 검증 대상 포함)이 무주택으로 단독세대주를 포함하되 만 30세 미만 단독세대주 제외 – 다만, 만 30세 이상 미혼 단독세대주 대출조건으로 디딤돌 대출을 이용 중인 차주가 신혼가구 자격으로 신규 주택에 대한 대출을 신청하는 경우 기존 담보주택은 무주택 검증대상에서 제외 ▪ 대출신청인과 배우자의 합산 총소득이 연간 60백만원(생애최초 주택구입자·다자녀·2자녀가구는 연간 70백만원, 신혼가구는 연간 85백만원)이하 – 다만, 부부합산 총 소득이 연간 85백만원을 초과하는 신혼가구는 부부 중 1인(대출신청인)의 소득이 연간 60백만원 이하인 경우 신청 가능	접수일

	※ 대출대상자 및 금리는 최근 1개년 소득으로 판정 ▪ 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산 가액이 통계청에서 발표하는 최근년도 가계금융복지조사의 '소득 5분위별 자산 및 부채현황' 중 소득 4분위 전체가구 평균값 이하(십만원 단위에서 반올림)인 자 ▪ 기금의 구입 또는 전월세자금 대출 이용 중 기금 대출거래약정서를 위반하여 기한의 이익이 상실된 이력이 없는 자(다만, 접수일 현재 마지막 기한이익상실일로부터 3년이 경과된 자는 가능)	별도지침에 따름
주택 및 소유자	▪ 대출신청인(이하"신청인" 또는 "채무자") 소유 또는 신청인의 배우자(결혼예정자※ 포함)와 공동소유인 경우 ※ 채무자가 청첩장 또는 예식장계약서 사본으로 접수일로부터 3개월 이내 결혼예정임을 입증하는 경우에 한하여 배우자로 간주하며, 대출거래 약정서(제13조)의 결혼예정자에 관한 특약을 반드시 작성. 다만, 주민등록등본 미제출사유서를 제출한 경우에는 대출실행일로부터 최장 6개월까지 제출기한 연장 가능 – 공동소유인 경우 부부중 일방을 채무자로 하고, 공동소유 배우자는 담보제공자로 운용 ▪ 실주거용으로 사용되는 「주택법」 제2조1호의 공부상 주택	접수일
국적	▪ 주민등록표 등본에 기재된 대한민국 국민 – 외국인, 시민권자, 영주권자, 재외국민, 국외이주신고자에 대해서는 취급불가	접수일
신용 정보	▪ 신청인이 한국신용정보원 "신용정보관리규약"에서 정하는 아래의 신용정보 및 해제정보가 남아있는 경우는 취급불가 – 연체, 대위변제·대지급, 부도, 관련인 정보 – 금융질서문란정보, 공공기록정보, 특수기록정보 – 신용회복지원등록정보 ※ 신용정보조회 자료는 출력하여 양수도시에 공사로 이관 ▪ 부부에 대하여 대출취급기관에 회수되지 않은 채권이 있어 내규로 대출을 제한하고 있는 경우에는 취급불가 ▪ 금융공사가 사전심사하는 경우에는 부부가 금융공사의 구상권, 미수채권 등이 회수되지 아니한 경우는 취급 불가 ▪ 신청인에 대하여 최종 대출기표 시점에 신용정보 재확인(타 기관 입력정보는 전날자 DB, 자체 등록정보는 당일자 DB 정보 활용)	접수일 접수일 승인일 실행일
신용 평가	▪ 신청인의 신용평가점수가 일정점수 이상인 경우※ 에만 취급 가능 ※ NICE신용평가정보(주)의 신용평가점수가 350점 이상(KB0600모형)인 경우에 취급 가능 – 금융거래정보 부족으로 인해 신용평가점수가 없는 경우에도 취급 가능 ※ 공사가 사전심사하지 않는 경우, 신용평가점수는 출력하여 양수도시에 공사로 이관	승인일 (기금직접대출은 접수일)

2 세대주 및 주택보유 수 관련 유의사항

▪ 세대주란 세대별 주민등록표상에 배우자, 직계존속(배우자의 직계존속) 또는 직계비속인 세대원으로 이루어진 세대의 세대주 및 다음에 해당하는 자

- 세대주의 배우자
- 주민등록표상에 세대원으로 등록된 자가 대출접수일 현재 3개월 이내에 결혼으로 세대주로 예정된 자
- 민법상 미성년인 형제·자매중 1인 이상과 동일세대를 구성하고 대출접수일 현재 주민등록표상 부양기간(합가일 기준)이 계속해서 6개월 이상인 만 30세 미만 단독세대주
- 직계존·비속중 1인 이상과 동일세대를 구성하고 있는 경우로 대출접수일 현재 주민등록표상 부양기간(합가일 기준)이 계속해서 6개월 이상(직계비속은 부양기간 요건 제외)인 만 30세 미만 미혼 세대주

  * 미혼의 개념 : 신청인이 제출한 가족관계증명서상 배우자가 없는 경우

▪ 무주택 검증 등을 통한 대출 대상자 확인(접수일 기준)

- (무주택 검증) 세대주와 세대원(배우자, 세대주인 본인의 직계존속, 배우자의 직계존속, 직계비속) 전원 및 무주택 검증 대상※의 주택보유 현황에 대하여 국토교통부 전산조회 실시하여 본건 담보주택 외에 주택(분양권 및 조합원 입주권 포함)이 없음을 확인

  ※ 제1장 내집마련 디딤돌 대출 개요 3 용어의 정의 '생애최초 주택구입자'의 '무주택 검증 대상'을 따름

- (기금대출 이용현황) 수탁은행이 제공하는「주택도시기금 대출조회」시스템을 이용하여 세대주 및 세대원 중 일부라도(세대가 분리된 배우자 및 자녀, 결혼예정 배우자, 배우자의 직계존속과 동거세대를 구성하는 경우 배우자의 직계존속 포함) 기금 대출을 이용 중인 것이 확인되면 대출불가

  1) 본건 주택에 대한 국민주택건설자금인 경우에는 이용가능

  2) 전세자금 대출의 경우에는 대출실행일까지 상환하는 경우 이용 가능

  3) 만 30세 이상 미혼 단독세대주 대출조건으로 디딤돌 대출을 이용 중인 차주가 신혼가구 자격으로 신규 주택에 대한 내집마련 디딤돌 대출을 신청하는 경우 이용 가능 (기존주택 처분조건부)

- (주택담보대출 이용현황) 채무자 및 배우자(결혼예정자 및 세대 분리된 배우자 포함)는 한국신용정보원 신용정보조회를 실시하여 다른 목적물로 주택담보(중도금)대출을 이용 중이면 대출불가

- (공사 주택신용보증 이용현황) 공사가 사전심사하는 경우 채무자 또는 배우자가 동일 물건지로 공사 전세(월세)자금보증을 이용 중이면 이용 불가. 다만, 대출실행일까지 전세(월세)자금보증을 해지하는 경우 이용 가능

[무주택검증 및 한국신용정보원 신용정보조회 시 유의사항]

① 자금소요일에 임박하여 대출을 신청하는 경우 국토교통부 무주택검증결과 전이라도 대출승인 및 실행을 할 수 있으나, 검증 결과 부적격자로 판정되는 경우 에는 즉시 기한의 이익을 상실 처리(신청인은 약정서 기타 특약사항 란에 "무주택 검증 결과 대출 부적격자로 판명되는 경우 기한의 이익 상실에 동의 함"이라고 자필 서명 및 날인)

② 배우자가 개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서 및 금융정보 등 제공동의서를 제출하지 못하는 경우 대출 취급 불가

③ 외국인 배우자의 해외 체류 등 불가피한 사유로 대상자 확인이 불가하여 개인(신용)정보 수집・이용・제공 동의서 및 금융정보 등 제공동의서 징구가 불가능한 경우에는 취급 불가

▪ 국토교통부의 주택전산망 조회결과 유주택자로 판명되더라도 해당주택을 처분한 것이 공부상 입증되거나 아래의 [무주택으로 보는 경우]에 해당하면 무주택세대주로 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 채권자로부터 부적격자로 통보받은 날부터 3월이내에 이를 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 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우
6. 만 65세 이상의 직계존속(배우자의 직계존속 포함)이 주택을 1호 또는 1세대만 소유하고 있는 경우
7. 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
8. 무허가건물을 소유하고 있는 경우

▪ 대출 실행 후 본건 담보주택 외 추가 주택을 취득한 자가 국토교통부 회신일로부터 6개월 이내에 추가 주택을 처분하지 않을 경우 기한의 이익 상실 처리. 다만, 다음 중 하나에 해당될 때에는 추가 주택 취득으로 보지 않음.

- [무주택으로 보는 경우]
- 아래 [사후관리 시 무주택으로 보는 경우] 해당 시

[사후관리 시 무주택으로 보는 경우]

1. 상속으로 인하여 공유지분을 취득한 경우 국토교통부 회신일로부터 3개월 이내에 처분한 경우
2. 상속으로 인하여 단독으로 주택을 취득한 경우 국토교통부 회신일로부터 6개월 이내에 처분한 경우

※ 위 1호 및 2호에도 불구하고 취득한 공유지분 또는 주택에 대해 공매 진행 중인 경우, 그 기간만큼 처분 기간을 유예할 수 있음

- 혼인신고 전에 배우자가 주택을 소유한 경우로 혼인신고를 통해 추가 주택을 취득한 자가 국토교통부 회신일로부터 3년 이내에 처분한 경우
- 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」에 따라 전세사기피해주택을 낙찰 받은 자가 국토교통부 회신일로부터 3년 이내에 처분한 경우
- 분양권(조합원 입주권 포함)을 취득한 경우 국토교통부 회신일로부터 3년 이내에 처분한 경우

※ 본 업무처리기준에서 달리 정하고 있지 않은 그 밖의 기한의 이익 상실 등의 불이익 조치는 별도로 정한 지침에 따름

▪ 대출 실행 후 추가 주택 소유 여부에 대한 실태점검

- 점검대상 및 점검시기 : 점검일 현재 세대주와 세대원(배우자, 세대주인 본인의 직계존속, 배우자의 직계존속, 직계비속) 전원 및 무주택 검증 대상※에 대하여 추가 주택 소유 여부 점검을 실행일 기준으로 매년 실시

※ 제1장 내집마련 디딤돌 대출 개요 3 용어의 정의 '생애최초 주택구입자'의 '무주택 검증 대상'을 따름

· 1월1일부터 6월30일까지 취급분 : 매년 12월 말
· 7월1일부터 12월31일까지 취급분 : 매년 6월 말

- 점검방법 : 국토교통부 무주택전산망을 활용하여 주택 소유 여부를 검증하되, 채무자가 소유주택에 대한 소명자료를 제출하는 경우에는 해당 자료로 최종 주택 소유 여부를 확인

▪ 대출 실행 후 기금대출 이용현황 확인을 통해 기금대출 중복이용이 확인되는 경우 기한의 이익 상실 처리

- 점검대상 및 점검시기 : 점검일 현재 기금대출 이용현황 상 세대주, 세대원 전원에 대하여 대출실행일 기준으로 아래와 같이 매년 실시

· 1월1일부터 6월30일까지의 취급분 : 매년 12월 말
· 7월1일부터 12월31일까지의 취급분 : 매년 6월 말

▪ 기존주택을 처분하는 조건으로 실행된 대출의 경우 대출실행일로부터 2년 이내에 기존주택을 처분하여야 하며, 주택처분일까지 기존 기금 구입자금 대출을 상환하여야 함

- 채무자가 처분기한 내 기존주택을 처분한 경우에는 공사로 처분사실 통지(처분내역은 등기사항전부증명서로 확인)
- 처분기한 내 미처분하거나 기존 대출을 상환하지 않을 시 기한이익 상실 처리하며, 본 업무처리기준에서 달리 정하고 있지 않은 기타 기한이익 상실 등의 조치는 유동화자산 관리를 위해 공사가 별도로 정한 내규에 따름

☞ 기존주택을 대출실행일로부터 2년 이내에 처분하는 조건인 경우에는 대출거래약정서 기타 특약사항 란에 "대출 후 2년 이내에 기존주택을 처분(동 주택담보대출 상환 포함)하지 않는 경우 기한의 이익이 상실됨에 동의합니다"라고 고객이 자필 서명 및 날인

3 심사 시에 제출받을 서류

▪ 서류 발급번호, 연락처 등이 기재되어 유선을 통해 확인이 가능한 가족관계증명원, 소득증명서류(소득금액증명원, 원천징수영수증, 재직증명서, 건강·장기요양보험료납부확인서, 건강보험자격득실확인서 등)는 사본 징구도 가능

▪ 신청인 및 배우자의 동의를 얻어 공사가 행정정보 공동이용망, 스크래핑 서비스, 공공(마이)데이터 서비스 등을 통해 서류를 전자문서의 형태로 직접 취득하는 경우 이를 원본으로 간주

▪ 주택도시기금법시행령 제26조(고유식별정보의 처리), 한국주택금융공사법시행령 제37조의2(고유식별정보의 처리)에 따라 배우자를 제외한 세대원에 대한 개인(신용)정보 등 확인용 동의서 징구 생략

▪ HUG가 행정정보공동이용망 등을 통해 대출신청정보, 소득 및 자산정보를 수집.이용.제공하는 경우 해당 서류에 대한 징구 생략([별표 2] 참조)

용 도	서류 종류	사본수령 가능여부	유효기간※
본인확인	▪ 주민등록증, 운전면허증, 여권 중 1 (사전심사의 경우 공동인증서(구 공인인증서)로 본인 확인 시 징구생략)	○	-
국적확인	▪ 주민등록등본(사전심사의 경우 행정정보공동이용 사전동의서 제출 시 징구생략)	○	1개월

용 도	서류 종류		사본수령 가능여부	유효기간※
등	▪ 국내거소신고증 또는 국내거소신고사실증명(배우자가 재외국민 또는 외국국적동포인 경우)		○	
	▪ 외국인등록증 또는 외국인등록사실증명(배우자가 외국인인 경우)		○	
	▪ 가족관계증명원(채무자가 미혼이거나 배우자 별도 세대인 경우에 한해 징구)		○	
	▪ 청첩장 또는 예식장계약서 사본 (결혼예정자 자격 취급 시)		○	
소득증명	근로	▪ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원 또는 ISA 가입용 소득확인증명서	○	1개월
		▪ 연말정산용 원천징수영수증(원천징수부 등 그 실질이 원천징수를 증명하는 서류)	○	
		▪ 재직회사가 확인 날인한 급여명세표, 임금대장, 갑근세원천징수확인서 등 급여내역이 포함된 증명서	○	
	사업	▪ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원 또는 ISA 가입용 소득확인증명서	○	
		▪ 사업소득 원천징수영수증	○	
		▪ 세무사가 확인한 전년도 과세표준확정신고 및 자진납부계산서		
	연금	▪ 연금수급권자확인서 등 기타 연금수령을 확인할 수 있는 지급기관 증명서	○	
		- 연금수령액이 표기되지 않은 경우 연금수령통장	○	
	기타	▪ 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원	○	
소득추정	국민연금	▪ 연금산정용 가입내역확인서	○	1개월
	건강보험	▪ 건강・장기요양보험료 납부확인서(사전심사의 경우 직장가입자가 행정정보 공동이용 사전동의서 제출 시 징구생략)	○	
		- 건강보험자격득실확인서(지역가입자에 한하여 징구하되, 사전심사의 경우 행정정보 공동이용 사전동의서 제출 시 징구생략)	○	
재직 및 사업영위 사실 확인	▪ 건강보험자격득실확인서(사전심사의 경우 행정정보 공동이용 사전동의서 제출 시 징구생략)		○	1개월
	▪ 재직증명서		○	
	▪ 사업자등록증		○	
	▪ 다단계판매원등록증, 위촉증명서, 운송사업면허증, 고용계약서 등		○	
주택관련	▪ 토지/건물 등기사항전부증명서(사전심사의 경우는 제외)		×	1개월
	- 매매계약서(또는 분양계약서) 추가(소유권이전 후 대출 신청하는 경우 생략가능)		○	
	- 임대차 있는 경우에는 임대차계약서 추가		○	
	- 경매(공매)에 의한 주택취득 시 경락허가서(매각결정통지서) 추가		○	
개인(신용)정보 등 확인용	▪ 내집마련 디딤돌 대출용 동의서		×	-
	- 개인(신용)정보 수집・이용・제공・조회 동의서		×	
	- 개인(신용)정보 수집・이용・제공 동의서(상품서비스 안내 등)		×	
	- 개인(신용)정보 수집・이용 동의서(매도인, 무상거주인 등 제3자용)		×	
	- 금융정보 등(금융·신용·보험정보) 제공 동의서		×	
	- 개인(민감)정보 수집・이용・제공・조회 동의서		×	
	- 개인(신용)정보 수집・이용・제공・조회 동의서(부양가족 세대원)		×	

[참고] 동의서별 징구대상

동의서명	징구대상
개인(신용)정보 수집・이용・제공・조회 동의서	차주 및 배우자: 필수
개인(신용)정보 수집・이용・제공 동의서 (상품서비스 안내 등)	차주 : 선택
개인(신용)정보 수집・이용 동의서(매도인, 무상거주인 등 제3자용)	임차인,무상거주인 등에 대해 필요 시 신분증과 함께 징구
금융정보 등(금융·신용·보험정보) 제공 동의서	차주 및 배우자: 필수
개인(민감)정보 수집・이용・제공・조회 동의서	차주, 배우자 및 제3자 : 선택 - 장애인 우대금리 적용 시 대상자로부터 필수 징구하며, 동의서 누락 시 우대금리 적용 불가
개인(신용)정보 수집・이용・제공・조회 동의서 (부양가족 세대원)	부양가족 세대원: 선택

☞ 공사가 사전심사하는 경우 채무자와 배우자의 동의서는 온라인으로 징구하고, 공동인증서(구 공인인증서)가 없는 제3자에 대한 동의서는 서면으로 징구 가능

자산심사	▪ 부동산, 건축물, 자동차, 금융자산 및 부채 등 자산확인서류 (HUG가 징구하므로 공사는 징구 불요)	-	-

※ 유효기간은 서류발급일로부터 대출접수일까지로 초일불산입하여 계산

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

1 대출한도

▪ 담보주택 당 한도 : 2억원(생애최초 주택구입자 2.4억원, 신혼·다자녀·2자녀가구는 3.2억원)이내 (10만원 단위로 취급)

- 다만, 만 30세 이상의 미혼 단독세대주(신청인의 주민등록등본상 직계존속 또는 미성년 형제·자매 중 최소 1인과의 부양기간(합가일 기준)이 계속해서 6개월 미만인 경우 포함)는 1.5억원(생애최초 주택구입자 2억원) 이내

> o 담보주택 당 한도 = 본건 대출 + 기금 건설자금 + 본건 주택에 대한 기금 중도금대출 + 본건 주택에 대한 기금 구입자금대출
> - 대출총액은 매매(분양)가격을 초과할 수 없음

- 대출한도 내 대출승인금액에 따른 전결기준은 [별표 1]에 따름

▪ 본 건 주택 관련 기금대출(건설, 중도금, 구입자금)은 대환 불가하므로 담보주택 당 한도에서 차감. 단, 입주자 앞으로 대환 예정되어 있는 건설자금 대출의 금리가 디딤돌 대출 금리보다 높은 경우에는 대환 허용

2 대출만기 및 거치기간

▪ 대출만기는 10년, 15년, 20년, 30년 이며, 거치기간은 1년 또는 비거치

3 상환방식

▪ 원리금 균등분할상환, 원금 균등분할상환, 체증식 분할상환※

※ 채무자가 접수일 현재 만 40세 미만 근로자이고 고정금리를 선택한 경우에만 허용

▪ 최초 원금상환은 거치기간 종료후 해당일부터 매 1개월 단위로 상환

※ (예시) 2013. 2. 21일 거치기간 1년 설정하여 대출실행하는 경우, 거치기간 마지막 납입일(2014. 2. 21) 이후 도래하는 첫번째 상환일인 2014. 3. 21일부터 매 1개월마다 분할상환

▪ 대출실행 후에는 원금상환방식 변경 불가

4 대출금리

▪ 대출만기별로 「주택도시기금 대출업무 시행세칙」에서 정하는 기준 대출금리를 만기까지 고정, 10년 고정 후 변동[주1], 5년 단위 변동[주2] 또는 변동[주3]. 단, 입주자 앞 대환대출이 있는 경우에는 해당 대출과 동일한 금리적용방식 설정

주1) 대출실행 시의 금리가 10년 간 고정되고, 이후 국토교통부 고시금리로 버팀목금리와 동일하게 기금운용계획 변경 시 변동

주2) 대출실행 시의 금리가 5년 간 고정되고, 매 5년마다 변동일의 제시금리 적용

주3) 국토교통부 고시금리로 버팀목금리와 동일하게 기금운용계획 변경 시 변동

- 5년 단위 변동금리 적용 시 0.1%p, 10년 고정 후 변동금리 적용 시 0.2%p, 순수 고정금리 적용 시 0.3%p 가산
- 신혼부부 합산소득 연 85백만원 초과하나, 부부 중 1인(대출신청인) 소득이 연 60백만원 이하에 해당하여 대출신청하는 경우 만기별 최고금리에 0.3%p 가산
- 대출금리는 최근 1개년 소득으로 판정
- 20년 만기의 금리(4천만원 초과)를 기준으로, 만기별·소득수준별로 차등 적용

※ 대출접수일과 대출승인일(실행일)의 금리가 다른 경우에는 낮은 금리 적용

5 우대금리

▪ 우대금리는 대출금리에 차감하여 적용

구 분	항 목	우대금리
중복적용 불가(택 1)	▪ 연소득 6천만원 이하 한부모 가구	0.5%p
	▪ 다문화가구·장애인가구·생애최초 주택구입자[주1]·신혼가구[주1]	0.2%p
	▪ 다자녀가구[주1]	0.7%p
	▪ 2자녀가구[주1]	0.5%p
	▪ 1자녀가구[주1]	0.3%p
중복적용 가능※	▪ 청약저축 가입자[주1]	0.3~0.5%p
	▪ 국토교통부 전자계약시스템을 활용하여 매매계약을 체결한 경우(2026.12.31일까지 신규접수분에 대해 대출실행일로부터 5년간 한시적 적용)	0.1%p
	▪ 대출 심사를 통해 산정한 대출금액[주2]의 30% 이하로 대출 신청한 경우[주1]	0.1%p
	▪ 대출 실행일로부터 1년 경과 후 대출원금의 40% 이상 중도상환한 경우	0.2%p
	▪ 지방 준공후 미분양주택 가구(적용일로부터 5년간 적용)	0.2%p

※ 중복적용 불가 우대금리와도 중복적용 가능. 이 경우, 우대금리 적용 상한은 최대 0.5%p(다자녀 가구는 최대 0.7%p)

주1) 2025.3.24. 신규접수분부터 대출실행일로부터 5년간 적용하며, 다자녀·2자녀·1자녀가구의 경우 자녀 1명당 5년간 적용

주2) 담보주택 당 대출한도 또는 [(담보주택 평가액×LTV(대상자별 최대한도)-선순위채권-임대보증금] 중 작은금액 적용

▪ 생애최초로 주택을 구입하는 신혼가구(이하 '생애최초 신혼가구')인 경우에는 상기 중복적용 가능 우대금리 및 다자녀가구, 2자녀, 1자녀가구 우대금리만 적용 가능

▪ 대출기간 중 다자녀가구, 2자녀, 1자녀 가구, 다문화가구, 장애인가구, 연소득 6천만원 이하인 한부모 가구, 지방 준공후 미분양주택 가구에 해당하게 된 경우에는 우대금리 적용 가능

- 다만, 2019.12.30. 이전 취급된 기존계좌가 다자녀가구, 2자녀, 1자녀가구에 해당하게 된 경우는 아래 표에 따라 우대금리 적용

자녀수 증가 기간	항 목	우대금리
2018.9.28.~2019.12.30	▪ 다자녀가구	0.5%p
	▪ 2자녀가구	0.3%p
	▪ 1자녀가구	0.2%p
2019.12.31. 이후※	▪ 다자녀가구	0.7%p
	▪ 2자녀가구	0.5%p
	▪ 1자녀가구	0.3%p

※ 2025.3.24. 신규접수분부터 자녀 1명당 5년간 적용

▪ 대출실행일로부터 1년 경과하고, 2024.7.31. 이후 조기(중도)상환한 금액이 최초 대출원금의 40% 이상인 경우 대출잔액에 대해 우대금리 적용

▪ 대출접수일 현재 본인 또는 배우자 명의의 청약(종합)저축 가입중인 경우 금리우대

※ 대출기간 중 금리우대에 적용된 청약(종합)저축 해지시 금리우대 적용이 제외되며, 대출기간 중 금리우대 조건을 충족하더라도 금리우대 적용 불가

- 가입기간이 5년 이상이고 납입회차가 60회차 이상인 경우 연 0.3%p 적용, 가입기간이 10년 이상이고 납입회차가 120회차 이상인 경우 연 0.4%p 적용, 가입기간이 15년 이상이고 납입회차가 180회차 이상인 경우 연 0.5%p 적용(청약예금, 청약부금, 청약저축을 주택청약종합저축으로 전환 가입하는 경우 또는 청약예금, 청약부금, 청약저축, 주택청약종합저축을 청년 주택드림 청약통장으로 전환·가입 하는 경우 기존 납입기간 및 회차를 포함). 다만, 대출접수일 이전 6개월 이내 연체납입 회차에 대해 일괄 납부한 경우 우대금리 회차 인정대상에서 제외(미도래 약정납입 회차에 대해 선납한 경우 우대금리 회차 인정대상에 포함)
- 민영주택 청약지역별 최소 예치금액* 납입 후(청년 주택드림 청약통장으로 전환·가입하는 경우 기존 청약(종합)저축의 납입기간 및 금액을 포함) 5년 이상 연 0.3%p, 10년 이상 연 0.4%p, 15년 이상 연 0.5%p 적용

※ 특별시 및 부산 300만원, 기타 광역시 250만원, 특별시 광역시 제외한 시·군지역 200만원(주택공급에 관한 규칙 별표1의2 지역별 면적별 청약 예치금 참고)

- 대출기간 중 금리우대에 적용된 청약(종합)저축의 해지가 확인되는 경우 우대금리 적용을 제외
  · 6개월 단위로 청약(종합)저축 통장 해지 여부를 확인
  · 해지가 확인되는 경우, 해지가 확인된 날의 익일(원리금 균등 분할상환 및 체증식 분할상환의 경우 확인된 날 이후 최초 도래하는 이자납입일 익일)부터 우대금리 적용을 제외

▪ 우대금리 적용 결과 최종 대출금리가 1.5% 미만인 경우에는 1.5% 적용
- 다만, 생애최초 신혼가구인 경우에는 우대금리 적용 후 최종 대출금리가 연 1.2% 미만인 경우 연 1.2% 적용

6 조기(중도)상환수수료

▪ 3년 이내에 조기(중도)상환된 원금에 대하여 대출실행일로부터 경과일수별로 0.6% 한도 내에서 부과('26.1.1. 이후 신규접수분에 한함)

- 조기상환수수료=조기상환원금×조기상환수수료율(0.6%) × [(3년-대출경과일수)/3년]
- 사전심사하는 경우 조기상환된 원금과 조기상환수수료는 양도대상자산 선정기준일까지는 금융기관에 귀속, 선정기준일 다음날부터 공사(유동화 신탁)에 귀속

※ 조기(중도)상환수수료 면제관련 내용은 유동화자산관리규정 및 세칙 내용참조

7 지연배상금 (연체이자)

▪ 연체발생일로부터 연체정리일까지의 경과기간에 따라 다르게 적용

구분		적용 지연배상금
기한의 이익 상실 전	연체일로부터 3개월 이내	납입지연된 해당 원리금상환예정액에 대해 이자율 + 연 4% 적용
	연체일로부터 3개월 초과	납입지연된 해당 원리금상환예정액에 대해 이자율 + 연 5% 적용
기한의 이익 상실 후	기한이익 상실일로부터 3개월 이내	총 대출잔액에 대해 이자율 + 연 4% 적용
	기한이익 상실일로부터 3개월 초과	총 대출잔액에 대해 이자율 + 연 5% 적용

- 다만, 지연배상금(연체이자)률이 연 10%를 초과하는 경우에는 연 10%를 적용

▪ 2024.10.17.부터 실행된 대출원금(약정금액 기준)이 「개인금융채권의 관리 및 개인금융채무자의 보호에 관한 법률」 제3조제2항에서 정하는 금액 미만인 채권에 연체가 발생하여 기한의 이익이 상실된 경우, 기존 약정에 따를 때 기한의 이익이 상실되지 않았다면 채무이행의 기한이 도래하지 않은 부분은 기한의 이익이 상실되어 변제기가 도래하더라도 이에 대한 지연배상금(연체이자) 미부과(채무이행 기한이 미도래했을 대출잔액에 대해서는 지연배상금을 적용하지 않고 약정이자율만 적용)
- 주택도시기금 대출거래약정서(추가 약정서 포함)를 위반하여 연체 이외의 사유로 기한의 이익이 상실된 경우 제외

▪ 지연배상금(연체이자)은 금융감독원 기준인 한편 넣기 원칙에 따라 계산
- 지연배상금(연체이자) 납입 시에 선납적립일수 만큼 연체일수를 차감. 다만, 연체일수를 차감한 경우 기한이익상실(잔액연체) 전까지의 연체일수에 대해서만 차감

▪ 채무자가 사망한 경우 사망일로부터 3개월 간은 연체가 발생하더라도 지연배상금(연체이자) 면제

8 이자계산방법 등

▪ 일할계산 (n/365, 윤년은 n/366)이 원칙이나, 원리금균등상환은 월할계산(n/12)도 가능

▪ 이자계산은 한편넣기로 산정하고 원미만의 납입금은 절사

▪ 거치기간은 변경 불가하며, 약정납입일은 연도별 1회에 한하여 변경 가능
- 체증식 분할상환의 경우, 대출기간 중 약정납입일 변경 및 원금의 일부를 조기상환 시 채무자에게 대출 원리금 상환예정액 변경 현황을 안내(유선 또는 안내문 발송)

9 대출취급 비용

▪ 대출취급 시 발생하는 근저당권설정비용은 기금이 부담하는 것을 원칙으로 하되, 이 중 국민주택채권 매입비용은 채무자가 부담
- 인지세는 채무자와 기금이 각각 50%씩 부담
- 근저당권설정과 관련된 감정평가수수료는 기금이 부담하는 것이 원칙
- 근저당권말소비용은 채무자 또는 설정자가 부담

제4장 DTI

1 DTI (총부채상환비율)

▪ 60% 이내

2 DTI 산정방법

▪ 부부합산소득(부채도 부부합산)을 기준으로 DTI 산정하는 것이 원칙이나, 신혼가구로서 부부 중 1인(대출신청인) 소득 적용자는 해당 1인의 소득·부채만을 기준으로 DTI 산정

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

※ 채무자가 보유한 모든 주택담보대출의 원리금 상환액(본건 이외의 원리금 상환액은 한국신용정보원에서 제공하는 자료 이용)

▪ 주택담보대출 = 본건 내집마련 디딤돌대출* + 동일금융기관에서 실행예정인 기금주택담보대출 + 기존 기금주택담보대출 - 상환예정인 주택담보대출 잔액

* 다만, 체증식상환방식을 선택한 경우에는 초기 10년간(대출기간이 10년인 경우 5년간)의 원리금상환액을 연평균(거치기간은 제외)하여 계산

▪ 기타부채 = 한국신용정보원 신용정보조회서 상 주택담보대출을 제외한 대출[주1](현금서비스 포함) - 상환예정된 기존전세자금 대출 잔액[주2] - 예적금잔액 이내의 예적금담보대출

주1) 대출상환내역이 한국신용정보원 전산에 미반영되어, 신용정보조회서와 실제 대출현황이 다른 경우에는 부채현황표(금융거래확인서)로 입증하여 기타부채 산정

주2) 부채현황표(금융거래확인서)로 확인하되, 부채현황표 등에 전세자금 여부가 확인되지 않는 경우에는 통장사본을 함께 징구하여 확인(신용정보조회서, 예적금담보대출 증명자료 및 부채현황표 보관)

▪ 이자상환 추정액* = 기타부채 × 추정금리(금융공사의 서면통지)

※기타부채 및 추정금리는 '대출승인일'을 기준으로 적용(기금 직접대출의 경우 '대출접수일' 기준)

▪ 추정금리 = 한국은행고시 예금은행 가중평균 가계대출금리(잔액기준) + 1%

☞ 신용정보조회서, 예적금담보대출 증명자료 및 부채현황표 등 보관
☞ 상환예정된 기존 주택담보대출의 경우는 본건 대출 기표일까지 상환명세 증명자료를 징구하여 보관

제5장 소득·자산산정 및 재직(사업영위) 확인

1 소득입증 방법

▪ 근로・사업(부동산임대소득 포함)・연금・기타소득 등의 모든 종합소득 합산

- 근로소득, 사업자등록이 있는 사업소득, 공적연금소득(국민연금, 공무원연금, 군인연금, 사립학교교직원연금, 별정우체국연금)은 필수 합산
- 여러 종류의 소득을 합산하는 경우에는 소득금액증명원의 소득액과 다른 입증방법에 의한 소득액이 중복 산정되지 않도록 유의
- 건강보험자격득실확인서를 필수 징구하여 소득 종류(직장, 사업소득)를 확인하되, 신청인이 소득증명 서류 및 재직(또는 사업영위) 확인서류를 별도 입증하는 경우에는 이에 따라 심사

<소득종류에 따른 소득입증>

소득종류	소득입증방법
근로	1) 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원 또는 ISA 가입용 소득확인증명서 2) 연말정산용 원천징수영수증※(원천징수부 등 그 실질이 원천징수를 증명하는 서류) ※ 원천징수영수증 상 비과세 소득은 제외 3) 급여내역이 포함된 증명서 (재직회사가 확인날인한 급여명세표, 임금대장, 갑근세 원천징수 확인서)
사업	1) 세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원 또는 ISA 가입용 소득확인증명서 2) 연말정산용 사업소득 원천징수영수증 3) 세무사가 확인한 전년도 과세표준확정신고 및 납부계산서
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 입금통장 사본 징구가 불가능한 경우에는 해당 금융기관 거래내역서로 확인
기타	세무서(홈택스) 발급 소득금액증명원

2 연소득 산정방법

▪ 채무자와 배우자의 2개년(대출대상자 및 금리 판정시에는 최근 1개년) 소득을 확인

- 연간소득은 '연도별 과세전 연소득', '1년간 과세전 연소득'으로 산정

▪ 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 최근년도 소득으로 산정

※ 산식 : | (최근년도 소득 - 최근년도의 전년도 소득) / 최근년도 소득 | × 100% 〉20%

- 채무자의 소득 발생기간이 1년 1개월 ~ 2년 미만인 경우 1년 미만 소득을 연환산하여 비교
- 채무자가 1년 이하의 소득만 있어 2개년 소득 확인이 불가한 경우에는 연소득 산정 후 10%를 차감. 다만, 상시소득인 경우에는 10%를 차감하지 않고 최근년도 소득으로 산정

※ 지속가능성을 가진 상시소득의 판단
- 근로소득인 경우(휴·복직자 포함)에는 상시소득으로 간주하되, 근로계약기간이 1년 미만으로 확인되는 경우에는 제외
- 사업소득자 등은 채무자가 상시소득임을 입증하는 서류를 통해, 발생시점부터 1년 이상 지속됨이 증빙되면 상시소득임을 포괄적으로 인정
- 근로소득자 외에도 보험설계사, 시간강사, 기타 사업자 등도 위의 사유가 입증되면 상시소득으로 인정가능

※ 상시소득 입증 서류
- 근로소득 : 건강보험자격득실확인서·재직증명서(근로계약기간이 1년 미만 제외) 등
- 사업소득 : 사업장의 임대차계약서(자가건물은 건물등기사항전부증명서), 고용계약서 등
- 연금소득 : 연금증서·연금수급권자확인서 등 지속적인 연금지급 입증서류
- 기타소득 : 고용계약서 등 (원칙적으로 상시소득으로 인정하지 않으나, 근로소득과 유사한 성격의 기타소득임을 입증하는 경우에 한함)

▪ 소득발생기간이 현재 유지중인 소득원을 기준으로 최소 1개월 이상이어야 하고, 12개월 미만의 경우에는 반드시 연환산

- 다만, 근로소득의 경우 소득발생기간(재직기간)은 1개월 이상이나 급여명세표상 수령액이 1개월 미만인 경우에 한하여 일할 계산하여 연환산 가능
- 사업소득의 경우에는 연환산 불가
- 채무자가 2개 이상의 소득원을 유지중인 경우에는 소득별로 연환산하여 합산
- 근로·사업소득의 경우 과세신고하였으나 아직 전년도 소득입증자료가 발급되지 않는 경우에는, 전전년도 소득입증자료로도 연소득 산정 가능하며 근로소득의 경우 전년도 원천징수영수증이 발급되는 경우에는 전전년도 소득입증자료 사용 불가
- 소득발생기간 충족 여부는 건강보험자격득실확인서, 경력증명서 등으로 증명

- 일용근로소득의 경우 세무서발급 소득금액증명원상의 금액 또는 최근 1년 이내 일용근로소득 지급명세서의 합계액을 기준으로 인정하되 객관적인 서류로 재직기간이 입증되는 경우에는 연환산 가능

▪ 사업자등록증이 있는 개인사업자가 업종 및 업태는 동일하고 상호만 변경된 신규사업을 개시한 경우에는 최근년도 소득금액증명원 상의 소득을 인정하며, 보험설계사 등이 제출한 최근년도 소득자료가 현 사업과 동일한 업종 및 업태의 소득자료인 경우 소득을 인정

▪ 접수일 현재 휴직자는 휴직 직전 2개년 증빙소득을 확인한 후 휴직 전 최근년도 소득으로 산정※

※ 휴직자의 연소득 산정 기본원칙은 「제5장 2. 연소득 산정방법」 참조

- 신청연도를 포함하여 최근 3년내※에 연속하여 1개월 이상의 소득발생이 없는 경우에는 연소득이 없는 것으로 간주

※ 2014년 2월 신청한 경우 2011년 2월~2014년 1월

▪ 복직자는 복직이후 최근 1년간 연소득(복직 이후 3개월 미만인 경우에는 휴직자로 간주)

▪ 접수일 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

▪ 연금소득은 소득발생기간이 1개월 이상이어야 하며, 수령증서 상의 연금액 또는 최근 1년 이내 평균 실수령액을 연환산한 금액

▪ 연금의 범위는 공적연금※, 기업연금, 개인연금을 포함

※ 군인연금, 공무원연금, 사립학교교원연금, 국민연금(노령연금, 장해연금, 유족연금 등) 등 국가, 지방자치단체, 공공기관이 지급하는 모든 종류의 연금소득(기초생활수급비, 국가유공자 보상금, 보훈급여 등 연금 형식으로 지급하는 각종 보상금과 수당 등을 포함)

▪ 외화소득의 원화환산은 대출접수일 현재 취급기관 홈페이지에 고시된 매매기준율 기준으로 환산(금융공사가 사전심사하는 경우에는 외환은행 고시 매매기준율 기준)

▪ 소득은 국내에서 발생한 소득만 인정하며, 해외에서 발생한 소득은 인정 불가

※ 소득종류별 연간소득 확인방법 예시

소득종류			제출및확인서류	연간소득 인정기준
근로소득	1년이상	택일	최근년도 근로소득원천징수영수증	1) 1년 소득확인 시 영수증상 근무처별 소득명세의 현근무지 소득 계 2) 1년 소득확인 불가 시 소득합계 ÷ 해당월수 × 12
			급여명세표 등*	최근 1년간 급여액의 합계
			최근년도 근로소득원천징수영수증 + 급여명세표 등*	1년 소득확인 시 영수증상 근무처별 소득명세의 현근무지 소득 계 + 그 외의 기간에 해당하는 급여액
			최근년도 소득금액증명원 또는 소득확인 증명서 (ISA가입용)	1) 1년 소득확인 시 증명원상 소득금액 2) 1년 소득확인 불가 시 소득합계 ÷ 해당월수 × 12
			최근년도 소득금액증명원 + 급여명세표 등* 또는 소득확인증명서(ISA가입용) + 급여명세표 등*	1년 미만 소득금액증명원 또는 소득확인증명서(ISA가입용) 상 소득금액 + 그 외의 기간에 해당하는 급여액
	1년미만	택일	최근년도 근로소득원천징수영수증	소득합계 ÷ 해당월수 × 12
			최근년도 소득금액증명원 또는 소득확인 증명서(ISA가입용)	소득합계 ÷ 해당월수 × 12
			급여명세표 등*	급여명세표 합계액 ÷ 해당월수 × 12
	휴직자 1년이상 근무자 (택일)		최근년도 소득금액증명원 또는 소득확인 증명서 (ISA가입용)	휴직직전 소득금액증명원 또는 소득확인 증명서(ISA가입용) 상 소득금액
			최근년도 근로소득원천징수영수증	휴직직전 영수증상 근무처별소득명세의 현근무지 소득 계
			급여명세표 등*	휴직직전 최근 1년간 급여액의 합계
	휴직자 1년미만 근무자		급여명세표 등*	휴직직전 급여명세표 합계액 ÷ 해당월수 × 12
	복직자		급여명세표 등*	복직 이후 월 평균급여(급여명세표 합계액 ÷ 해당월수) × 12 ※ 3개월 급여가 없는 경우 휴직자와 동일
사업소득			소득금액증명원 또는 소득확인 증명서(ISA가입용)	증명원상 소득금액
			종합소득세 과세표준확정신고 및 납부계산서 (세무사 확인분)	계산서상 종합소득금액
			최근년도 사업소득원천징수영수증 (연말정산용만 인정)	영수증상 소득금액
연금소득	1년 이상 수령자		연금수급권자 확인서 등 기타 연금을 확인할 수 있는 지급기관의 증명서류, 연금수령액이 표기되지 않는 경우 연금수령통장	최근 1년간 수령액의 합계
	1년 미만 수령자			(연금수령합계액 ÷ 해당월수) × 12
기타소득			소득금액증명원	증명원상 소득금액

* 임금대장, 근로소득원천징수부, 갑근세원천징수확인서

3 소득 추정에 따른 소득입증 방법

▪ 소득 증명이 어려운 경우※ 다음의 표 중 하나의 소득입증방법으로 소득추정 가능

※ ① 국세청의 '사실증명원' (www.hometax.go.kr→신청/제출→ 신청업무→사실증명신청) 상 납세신고 사실이 없다는 것이 입증되고, 건강보험자격득실확인서 상 직장가입자가 아닌 경우 ② 연소득 없는 것으로 간주되는 퇴직자(폐업 포함) 또는 연소득 없는 것으로 추정되는 직장가입자의 피부양자인 경우 ③ 전년도 또는 당해년도 사업개시 하였으나 입증서류가 발급되지 않는 사업소득자의 경우 ④ 부부합산 소득이 24백만원 이하인 경우(부부중 1인 소득적용자의 경우 부부중 1인(대출신청인) 소득이 24백만원 이하인 경우 포함)

<소득추정에 따른 입증방법>

소득추정 종류		입증서류
[1]	국민연금	공단 발급 '연금산정용 가입내역 확인서'
[2]	건강보험료	공단 발급 '건강·장기요양보험료 납부확인서' 공단 발급 '건강보험자격득실확인서'※ ※ 본인의 보험료 납부여부 확인을 위해 지역가입자에 한하여 징구하되, 원칙적으로 지역세대주인 경우만 인정

※ 접수일 현재 최근 3개월 연금·보험료가 미납없이 납부된 경우 인정(다만, 승인일 현재 미납이 정리된 경우도 인정)

- 소득추정 시에는 다른 소득 또는 배우자 소득과 합산불가
- 다만, 금융공사가 사전심사하는 경우 고객 동의하에 국민연금 또는 건강보험 정보를 공사가 직접 수집하면 입증서류 없이 소득추정 가능

4 소득추정 시의 연소득 산정방법

▪ 입증서류에 의해 소득추정하는 경우 연소득은 다음과 같이 산정

종류	연소득 산정 방법
[1] 국민연금	▪ 연소득 = 최근 3개월 평균납부보험료 ÷ 보험료율주1) × 12월 × 95% (대출대상자 및 금리 판정시 100%) 주1) 연금보험료율은 국민연금법에서 정하는 지역가입자 보험료율에 따름 ※ 지역·직장 및 임의계속가입자 혼용 가능
[2] 건강보험료	▪ 연소득 = 최근 3개월 평균납부보험료※ ÷ 보험료율주2) × 12월 × 95% (대출대상자 및 금리 판정시 100%) 주2) 건강보험료율은 국민건강보험법 시행령에서 정하는 직장가입자 보험료율에 1/2을 곱한 요율로 함 ※ 장기요양보험료를 제외한 '건강·장기요양 보험료 납부확인서' 상의 건강보험료로 가입종류(지역·직장 및 임의계속가입) 혼용 불가

▪ 금융공사가 사전심사하는 경우로 입증서류 없이 소득추정하는 경우 연소득은 다음과 같이 산정

종류	연소득 산정 방법
[1] 국민연금	▪ 연소득 = 기준 소득월액 최근 3개월 평균 × 12월 × 95%(대출 대상자 및 금리 판정시 100%) ※ 지역·직장 및 임의계속가입자 혼용 가능
[2] 건강보험료	▪ 연소득 = 평균 보수월액 최근 3개월 평균 × 12월 × 95%(대출 대상자 및 금리 판정시 100%) ※ 장기요양보험료를 제외한 '건강·장기요양 보험료 납부확인서' 상의 건강보험료로 가입종류(지역·직장 및 임의계속가입) 혼용 불가

▪ 5% 차감한 추정소득은 5천만원을 한도로 인정

▪ 소득추정 금액이 60백만원(생애최초 주택구입자는 70백만원)을 초과하는 경우에는 취급 불가

5 재직 및 사업영위 사실 확인

1) 재직사실 확인 방법

▪ 건강보험자격득실확인서로 확인. 다만, 건강보험 적용대상 제외 등의 사유로 건강보험에 가입하지 않은 경우에는 재직증명서※ 등으로 확인 가능

※ 사업자등록증과 국세청 홈페이지의 사업자등록상태 조회를 통하여 사업주의 사업영위 사실 확인

2) 사업영위 확인 방법

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

3) 기타

▪ 연금·이자·배당·기타 소득의 경우에는 사실확인 생략

▪ 소득 추정시에는 재직 및 사업영위 확인 생략

4) 1)2)의 방법으로 확인이 불가능한 경우에는 다단계 판매원 등록증, 위촉증명서, 운송사업면허증, 고용계약서와 이와 유사한 형태의 계약서 등으로 갈음

6 자산 산정방법 등

▪ 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산 가액은 부동산, 일반자산, 자동차(이하 '비금융자산'이라 한다), 금융자산합계에서 금융부채 및 일반부채를 차감하여 산정

▪ 자산심사(관련 이의제기 포함) 는 HUG에서 수행

<자산 및 부채항목별 산정기준>

자산 및 부채 항목			산정기준	수집처
자산	부동산	토지, 건축물	(지방세법) 시가표준액	행정안전부 국토교통부
	일반자산	임차보증금 (휴폐업시 제외)	임대차계약서상 보증금 및 전세금	국토교통부 국세청
		선박·항공기	(지방세법) 시가표준액 × 보정계수(3.5)	행정안전부
		임목재산	(지방세법) 시가표준액	행정안전부
		각종 회원권	(지방세법) 시가표준액	행정안전부
		분양권	조회기준일 현재까지 납입한 금액	국토교통부
		조합입주권	관리처분계획에 따른 가격에 청산금 또는 추가부담금을 가감한 금액	국토교통부
		어업권· 광업권	(지방세법) 시가표준액	행정안전부
	자동차 (장애인등록차량인 경우 최고가 1대 제외)		(지방세법) 시가표준액	국토교통부 행정안전부
	금융자산	요구불예금	보건복지부 사회보장정보원 기준에 따라 사회보장정보 시스템 또는 수탁은행 통해 수집한 금융자산별 가액	보건복지부 (사회보장 정보원) 또는 수탁은행
		저축성예금		
		주식, 수익증권, 출자금, 출자지분, 부동산 (연금) 신탁 등		
		채권, 어음, 수표, 채무증서, 신주인수권증서, 양도성예금증서 등		
		예수금 등		
		개인종합자산관리계좌 등		
		연금저축, 퇴직연금 등		
		연금보험, 보험증권 등		
부채	금융부채	금융기관 대출금 신용카드연체금, 미결제금		
		공공기관·공제회 대출금 등	해당기관 발급 증명서상 부채금액	해당기관 (고객 제출)
	일반부채	상가 및 오피스텔임대보증금 등	임대차계약서상 임대보증금	(고객 제출)

- 부동산가액 산정 시 시가표준액이 없는 경우 취득세상 신고금액으로 하며, 신고금액이 없는 경우 해당 부동산의 최근 실거래가격을 적용
- 금융자산 중 비상장주식, 1년 이내 지급보험금 및 보험일시금을 제외
- 일반부채 중 임대차계약서상 임대보증금은 해당 부동산의 자산금액 이내를 한도로 인정
- 명의인 또는 금액 불일치의 사유로 자산에서 제외하거나 금액을 조정하는 경우 HUG에서 정하는 바에 따라 심사

▪ 사전 및 사후 자산심사는 다음 각 호에 따라 산정한 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산 가액이 순자산 기준금액※ 초과여부를 심사하는 것으로 정함

※ 통계청에서 발표하는 최근년도 가계금융복지조사의 '소득 5분위별 자산 및 부채현황' 중 소득 4분위 전체가구 평균값 이하(십만원 단위에서 반올림)

① 사전 자산심사 : {[비금융자산 + 금융자산(수탁은행에서 확보)] - [금융부채(수탁은행에서 확보) + 일반부채]

※ 대출신청인이 요청 및 제출할 경우 수탁은행 이외의 금융기관에서 보유하고 있는 금융자산 및 금융부채를 추가하여 심사 가능(사후 자산심사 시 검증)

② 사후 자산심사 : {[비금융자산 + 금융자산(사회보장정보원에서 확보)] - [금융부채(사회보장정보원에서 확보) + 일반부채]

▪ 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산 가액이 순자산 기준금액을 초과할 경우 제재조치

- 사후 자산심사 부적격(사전 자산심사 적격자 대상 대출 실행 후)

① 금리 : 금리가산시 우대금리 적용 제외

초과금액(순자산 가액 - 순자산 기준금액)	적용 금리
1천만원 이하	0.2%p 가산
1천만원 초과	3%p 가산
5천만원 초과	5%p 가산
1억원 초과	5%p 가산 및 기한이익상실

※ 적용시점 : 주택도시보증공사의 사후 자산심사결과 통지일의 익영업일부터 적용(원리금균등분할상환 및 체증식분할상환의 경우 가산금리 부과는 통지일 이후 최초 도래하는 이자납입일 익일에 부과)

② 대출조건 변경 : 불가

- 사전자산심사에 따라 대출이 실행된 자에 대하여는 대출실행일부터 3개월 동안 원금(분할상환인 경우에 해당) 및 이자 선납을 제한
- 사후 자산심사결과(이의신청 심사 완료) 부적격으로 확정통지한 날까지 대출이 실행되지 않은 경우에는 대출 취소※

※ 대출취급 금융기관은 대출실행일에 사후자산심사결과 부적격 여부 확인필수(부적격일 경우 양수 불가)

▪ 대출신청인 및 배우자의 합산 순자산 가액이 순자산 기준금액을 초과할 경우 대출신청인의 이의신청

- 이의신청 방법 : 대출신청인은 '기금e든든'에서 이의신청 가능(근거자료 첨부)
- 이의신청 기간 : HUG의 자산심사 결과 부적격 통보(문자메세지 또는 유선)한 날의 익영업일부터 10영업일 이내
- 이의신청 심사 : HUG는 이의신청이 접수된 날의 익영업일 부터 5영업일 내 이의심사를 완료하여 대출신청인에게 통보(문자메세지 또는 유선)

▪ 사후 자산심사 부적격 판정에 대한 이의신청 없이 가중금리가 적용된 경우의 이의신청

- 사후 자산심사 부적격 판정에 대한 이의신청 없이 가중금리가 적용된 경우 1회에 한하여 이의신청 가능. 다만, 기한이익상실 되는 경우 이의신청 불가
- 이의신청 후 자산심사 결과가 적격으로 판정됨에 따라 변경되는 금리는 최종 사후자산심사결과 적격 확정 통지일 익영업일부터 적용(대출거래약정서에 별도기준을 정하고 있는 경우에는 그에 따름)

제6장 LTV

1 최대 LTV

▪ 70%, 생애최초 주택구입자는 최대 80%(수도권·규제지역은 70%)를 적용(LTV 70% 초과분 및 지역별 소액임차보증금에 대해 생애최초 특례구입자금보증을 적용)

- 소득추정에 의한 소득산정 시 LTV 60% 이하
- 대출실행일 현재 담보주택에 임대차가 있는 경우 생애최초 특례구입자금보증 적용 불가
- 수도권 소재 아파트의 경우 지역별 소액임차보증금 공제 의무 적용. 단, 연소득 4천만원 이하 가구가 3억원 이하 저가 주택을 구입하는 경우 제외

2 LTV 산출방법

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

- 대출금액 : 본건 내집마련 디딤돌대출 금액
- 선순위채권※ : 본건 내집마련 디딤돌대출 보다 우선변제권이 인정되는 저당채권

※ 저당권 설정액을 기준으로 하되, 선순위가 기금대출인 경우에는 대출잔액.

- 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금 : 아래 3. 참조
- 최우선변제 소액임차보증금에 대한 보증(구입자금보증)은 적용가능하나 보험(MCI)은 불가
- 임대보증금 반환을 위한 추가대출 시에는 담보주택 재평가하지 않고 최초 대출 시의 담보주택 평가액을 적용

3 임대보증금 및 최우선변제 소액임차보증금

▪ 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 징구 시에는 무상거주인의 인감증명서 또는 신분증을 함께 징구하여 향후 법적 분쟁을 방지(양수도 시에 공사로 이관)
>
> ☞ 저당권 설정 시에 반드시 전입세대 열람하여 임대차 조사시점과 저당권 설정 시점의 차이로 인하여 임차보증금이 누락되지 않도록 유의. 다만, 대출실행 시에 본건 저당권 설정일자에 우선하는 전입세대가 존재한 경우에도 양수대상 자산 선정일까지만 전출사실 확인되면 양수 가능
>
> ☞ 공사가 사전심사하는 경우 무상거주확인서 징구 생략 대상자 이외의 자에 대하여 "무상거주확인서"를 징구하지 않아도 가장임차에 의한 배당요구의 우려가 없다고 지사장이 인정하는 경우 "무상거주확인서" 징구 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')

<공제방수 적용 기준>

구 분	전체 방수 중 임대차 없는 방수	적용대상 공제방수
아파트 연립주택, 다세대주택	1개 이상	1개
단독주택	n개	n개
저가 단독주택 (수도권 3억원, 수도권외 2.5억원 이하)	3개 이하	1개
	4개 이상	2개

▪ 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, Max{('전체방수×지역별 소액보증금'과 '주택 평가액×50%'중 작은 금액), 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, Max{('전체 사업장수×지역별 상가 소액보증금'과 '상가 평가액×1/2' 중 작은 금액), 상가 임대보증금}

3) 일부 임대차의 경우

▪ '공제방수×지역별 소액보증금'과 '주택 평가액×50%' 중 작은 금액과 '임대보증금'을 합산한 금액을 적용

즉, 임대보증금 + Min(공제방수×지역별 소액보증금, 주택 평가액×50%)

- 다만, '임대보증금' < '임대방수×지역별 소액보증금' 경우에는 '임대보증금' 대신 '임대방수×지역별 소액보증금'을 적용

즉, 임대방수×지역별 소액보증금 + Min(공제방수×지역별 소액보증금, 주택 평가액×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, 상가 임대보증금※ + Min(미임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금, 상가 평가액×1/2)

※ '상가 임대보증금' < '임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금' 경우에는 '상가 임대보증금' 대신 '임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금'을 적용

즉, 임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금 + Min(미임대 사업장수×지역별 상가 소액보증금, 상가 평가액×1/2)

4 구입자금보증

▪ 「제 6장 2. LTV 산출방법」의 산식에서 구입자금보증 적용 시 소액임차보증금을 공제하지 않고 주택담보대출비율(LTV)까지 대출을 지원

- 수도권 소재 아파트의 경우 지역별 소액임차보증금에 대한 구입자금보증 적용 불가. 단, 연소득 4천만원 이하 가구가 3억원 이하 저가 주택을 구입하는 경우 제외

▪ 일반구입자금보증은 주택가격 3억원 이하 LTV 70% 이내 대출에만 적용 가능. 다만, 추정소득을 적용하지 않는 생애최초 주택구입자에 대한 대출 중 주택가격 6억원 이하 LTV 70% 이내인 경우 지역별 소액임차보증금에 대해 일반구입자금보증 적용 가능

▪ 보증료는 고객별도 부담이며, 「보증료 등의 운용규정」에 따른 보증료율을 적용한 보증료를 납부

5 담보주택의 세부평가 방법 및 적용순서

▪ 담보주택의 평가액은 대출승인일 현재의 '가격정보', '「부동산 가격공시에 관한 법률」의 주택 공시가격(이하 공시가격)', '분양가격', '「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」의 감정평가액' 순서로 적용

▪ 가격정보를 이용한 평가방법

- 한국부동산원(부동산테크) 시세정보의 하한평균가와 상한평균가를 산술평균한 값 또는 KB국민은행 시세정보의 일반평균가를 적용
- 필로티 여부를 불문하고 등기사항전부증명서(1호, 101호 등)에 따른 아파트의 최저층과 아파트 외의 주택은 하한평균가 적용
- 다만, 매매가액※(낙찰가액, 분양계약서 상 실매매액 등 매수인이 실제 지급한 금액)과 비교하여 낮은 금액을 가격정보로 간주

※매매계약서를 징구하여 확인하되, 소유권이전 후 대출 신청하는 경우 등기사항전부증명서상 거래금액 준용

- 접수일 기준 가격정보가 5억원※ 이하이면 대출승인일 기준 5억원※을 초과 시 5억원※으로 간주

※ 신혼·다자녀·2자녀 가구는 6억원, 만 30세 이상의 미혼 단독세대주(신청인의 주민등록등본상 직계존속 또는 미성년 형제·자매 중 최소 1인과의 부양기간(합가일 기준)이 계속해서 6개월 미만인 경우 포함)의 경우 3억원

▪ 공시가격을 이용한 평가방법[http://www.realtyprice.kr]

- 주택에 대하여 국토교통부장관(지자체장)이 평가·공시한 가격
- 가격정보가 없어 공시가격으로 담보주택 평가 시에 대출한도가 부족하면 공시가격이 없는 것으로 보고 기금 부담으로 감정평가 실시 가능

▪ 분양가격을 이용한 평가방법

- 가격정보가 없고, 다음 요건을 모두 충족하는 신규입주아파트(분양전환 임대아파트 포함)에 대한 잔금대출 취급 시에는 분양가격(발코니 확장비용 포함)을 담보주택 평가액으로 적용
- 다만, 할인분양 등으로 분양가격과 실제 계약금액이 상이한 경우 이 중 낮은 금액을 분양가격으로 적용

< 담보주택 평가액으로 분양가격을 적용하는 신규입주아파트 요건 >

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

▪ 감정평가액을 이용한 평가방법

- 국토교통부(또는 HUG) 및 주택금융공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 감정평가서※ 상의 감정평가액

※ 감정평가서 발급일이 대출접수일로부터 6개월 이내

- 아파트에 한하여 공동주택가격자문서 담보가액을 감정평가액으로 간주
- 가격정보 또는 분양가격을 적용할 수 있음에도 불구하고 채무자가 감정평가수수료를 부담하고 감정평가액 적용을 요청하는 경우
  · 매매가액이 가격정보보다 높은 경우에 한하여 감정평가 가능
  · 평가한 결과 감정평가액이 가격정보보다 크면 감정평가액 적용 가능(가격정보가 크면 가격정보 적용)

※ 다만, 가격정보 또는 분양가격이 5억원*을 초과하면 감정평가 수수료를 부담하더라도 감정평가액 적용 불가

* 신혼·다자녀·2자녀 가구는 6억원, 만 30세 이상의 미혼 단독세대주(신청인의 주민등록등본상 직계존속 또는 미성년 형제·자매 중 최소 1인과의 부양기간(합가일 기준)이 계속해서 6개월 미만인 경우 포함)는 3억원

제7장 담보주택

1 주택가격 및 면적 기준

▪ 대출승인일 현재 담보주택의 평가액이 5억원(신혼·다자녀·2자녀 가구는 6억원) 이하

- 다만, 만 30세 이상의 미혼 단독세대주(신청인의 주민등록등본상 직계존속 또는 미성년 형제·자매 중 최소 1인과의 부양기간(합가일 기준)이 계속해서 6개월 미만인 경우 포함)는 3억원 이하

▪ 접수일 기준 담보주택의 가격정보가 있는 경우 접수일 현재 가격정보가 5억원※ 이하

※ 신혼·다자녀·2자녀 가구는 6억원, 만 30세 이상의 미혼 단독세대주(신청인의 주민등록등본상 직계존속 또는 미성년 형제·자매 중 최소 1인과의 부양기간(합가일 기준)이 계속해서 6개월 미만인 경우 포함)의 경우 3억원

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

- 다만, 만 30세 이상의 미혼 단독세대주(신청인의 주민등록등본상 직계존속 또는 미성년 형제·자매 중 최소 1인과의 부양기간(합가일 기준)이 계속해서 6개월 미만인 경우 포함)는 60㎡(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면지역은 70㎡) 이하

2 담보주택의 유형

▪ 공부※상 주택으로 실제 주거용으로 사용되는 아파트(주상복합아파트 포함), 연립주택, 다세대주택, 단독주택만 가능

※ 주택여부 및 종류는 등기사항전부증명서를 기준으로 하되, 불분명한 경우는 건축물대장(잔금대출, 후취담보대출은 분양계약서)에 의함. 다만 주택으로 쓰이는 층수가 4층이하의 공동주택인 경우 공부상 내용에 불구하고 다세대 또는 연립주택으로 간주

- 공부상 주택이 아닌 경우(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

▪ 주택 신축 후의 경과 년수는 제한 없음

3 제3자 담보제공

▪ 제3자의 담보제공은 불가

- 부부 공동명의 주택은 전체지분에 대해 근저당권 설정하며, 배우자 외의 제3자 지분이 포함된 경우에는 취급 불가

4 권리침해 확인

▪ 저당권 설정일 현재 건물 또는 토지(대지 지분권 포함)에 대한 경매, 가압류, 가처분, 가등기 등의 법적절차 진행 중인 경우에는 취급 불가

5 임대차 조사

▪ 담보주택에 대한 전입세대 열람※하여, 채무자 세대외의 전입세대 있는 경우에는 반드시 임대차 현황(임대차보증금액 또는 전세금액)을 조사

※ 저당권설정 시에 전입세대 열람하여 임대차확인하고, 열람서류는 양수도 시에 공사로 이관

▪ 공사가 사전심사 하는 경우에는 채무자가 온라인으로 작성한 대출상담신청 내역과 임대차계약서 사본에 의해 심사※

※ 채무자의 주민등록표등본으로 무상거주인 여부도 확인

- 사전양수확약 통지를 받은 금융기관은 저당권 설정 시에 전입세대열람 등을 실시하여 확약내역과의 일치여부 확인

6 전입사실 확인

▪ 대출 실행 후 1개월 이내에 채무자(부양조건 세대원※ 포함)는 본건 담보물에 전입하고, 전입일로부터 2년 동안 실거주

※ 민법상 미성년인 형제·자매중 1인 이상과 동일세대를 구성하고 대출접수일 현재 주민등록표상 부양기간(합가일 기준)이 6개월 이상인 미혼 단독세대주의 세대원 또는 직계존속 중 1인 이상과 동일세대를 구성하고 대출접수일 현재 주민등록표상 부양기간(합가일 기준) 6개월 이상인 미혼세대주의 세대원 (이 경우, 세대원은 민법상 미성년인 형제·자매 또는 직계존속에 한함)

▪ 금융기관은 대출실행일로부터 1개월 이내※에 채무자로부터 본 건 담보물로 전입을

완료한 전입세대열람표 및 주민등록등본을 제출받아, 해당 서류를 양수도 시에 공사로 이관

※ 채무자·부양조건 세대원이 전입을 못하는 타당한 사유가 확인되는 경우에 한해 전입완료일을 2개월 연장할 수 있음

- 다만, 본 건 담보주택 매매계약일 이후에 아래의 사유가 발생하여 부득이하게 전입이 어려운 경우에 한해 실거주 확인 적용대상에서 유예(유예기간은 최대 3년으로 하며, 유예기간 종료일 익일부터 3개월 내 미전입시 기한의 이익 상실 처리)

<실거주 확인 적용대상 유예 사유>

가. 채무자(대출 신청 시 동일세대를 구성하고 있는 배우자 또는 자녀 포함) 및 부양조건 세대원이 근무, 생업상의 사정, 질병치료, 취학 등으로 인하여 본건 담보물 소재지에서 타(他) 특별시, 광역시, 특별자치시, 특별자치도, 시 또는 군 등으로 이전하는 경우

나. 해외로 이주 또는 3개월 이상 체류하려는 경우

다. 상속으로 인해 배우자 또는 부양조건 세대원이 채무를 인수한 경우(채무인수자가 제3자인 경우 제외)

라. 타 임차목적물의 임차인으로서 경매진행에 따른 대항력 유지를 위해 본건 담보물에 전입이 불가한 경우

▪ 금융기관은 전입을 입증하는 서류를 제출하지 않은 채무자에게 당연 기한이익 상실됨을 안내하고 전입완료 예정일 익일부터 1개월 내에도 전입하지 않은 경우 기한의 이익 상실 처리

- 기한의 이익 상실 이후 본 건 담보권 실행 전(담보권 실행 신청)까지 채무자·부양조건 세대원이 본 건 담보물에 전입한 것을 입증하는 서류가 채권은행에 도달되고 그날까지 지연배상금과 담보권 실행에 따른 제반비용을 모두 납부한 경우 기한의 이익 상실 취소 처리

▪ 주택도시기금의 요청이 있는 경우에 한하여 전입완료일로부터 일정기간 이후 전입여부를 표본 조사하는 사후 모니터링※ 실시

※ 대출 취급 시 주민등록초본 및 전입세대열람표 발급 위임장을 징구하여 양수도시에 공사로 이관

- 사후 모니터링 실시 결과 전입완료일로부터 2년 이내 전출이 확인되는 경우 미전입과 동일하게 처리

제8장 저당권 설정

1 저당권 설정계약

▪ 대출원금의 110% 이상으로 근저당권 설정※

※ 내집마련 디딤돌대출용 근저당권설정계약서 작성

2 1순위 한정(특정)근저당권의 설정

▪ 다음의 경우를 제외하고는 해당 저당권 보다 우선하는 제한물권 없을 것

- 전세권 또는 공공목적으로 행정관청 또는 공공기관※(전력 또는 지하철 관련)이 설정한 지상권·지역권의 경우. 다만, 생애최초 주택구입자 자격의 LTV 70% 초과 대출에 대하여는 전세권을 해당 저당권의 선순위로 인정 불가

※ 공운법에 의한 공공기관 및 지방공기업법에 의한 지방공사 중 전력(송전탑) 또는 지하철을 주요사업으로 하는 기관을 포함

- 선순위저당권이 기금대출※인 경우

※ 대출취급방식(기금 직접대출 또는 이차보전방식 대출)에 불구하고 선순위대출과 후순위 대출은 채무자가 반드시 동일하여야 함.

3 설정대상 및 시기

▪ 저당권은 토지와 건물에 모두 설정함이 원칙

▪ 구획미정리 등의 사유로 토지가 미등기된 아파트의 경우에는 '토지 후취담보' 조건으로 건물에 대한 저당권 설정만으로 취급가능

- 대출거래약정서의 토지후취담보에 관한 특약을 반드시 작성하고, 토지등기 완료될 경우에는 토지에 대한 추가근저당권 설정

▪ 건물 자체가 미등기 상태일 지라도 제6장 5. 담보주택의 세부평가방법 및 적용순서의 분양가격 적용이 가능한 신규아파트 요건을 충족하고 금융기관 내규에 따라 후취담보로 잔금대출을 취급하는 경우※에는 소유권 이전등기 즉시 담보를 취득하는 조건으로 취급가능(사업계획승인서상 재건축·재개발아파트 제외)

※ [별표/]에 따라 전결권자(지점장)의 별도 승인을 얻은 후 심사

- 다만 금융공사와 채권양수도는 담보취득이 완료된 경우에 한하여 가능

▪ 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

제9장 유한책임 디딤돌대출

1 적용범위

▪ 본 장에서 달리 정하고 있지 않은 사항에 대하여는「내집마련 디딤돌대출 업무처리기준」의 제1장~제10장을 준용

2 용어의 정의

▪ (유한책임대출) 대출상환책임을 담보물(해당주택)에만 한정하는 대출(허위나 그 밖의 부정한 방법 등에 의한 경우 제외)로 채무 불이행시 담보물 외에 추가상환 요구가 불가능한 대출

▪ (일반 내집마련 디딤돌대출) 유한책임대출이 아닌 디딤돌대출

3 대출요건

▪ (취급기준) 담보주택 심사평가표의 평가점수에 따라 승인여부 결정

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

▪ 유한책임대출과 일반 디딤돌대출은 혼용 불가

▪ 구입자금보증으로 취급되는 경우에는 유한책임대출로 취급 불가

4 심사방법

▪ 아파트 및 연립·다세대 주택

(1) 해당 아파트 및 연립·다세대 주택의 단지규모 : 단지 세대규모 기준
(2) 해당 아파트 및 연립·다세대 주택의 경과년수 : 등기사항전부증명서의 보전등기일 또는 건축물대장의 사용승인일 기준
(3) 가구수 증가율 : 최근 3개년간 주민등록 세대수 평균 증가율로 산정(통계청의 시군구 소재지 기준)
(4) 주택조사가격 대비 구입가격의 적정성 : 주택조사가격과 구입가격의 차액에 대한 백분율로 산정

▪ 단독주택

(1) 해당 시군구 지가변동률(최근 1년간 이용상황별 누계) : 해당 시군구 지역의 최근 1년간 이용상황별(지역별, 용도별(지가변동률 누계 기준))
(2) 해당 단독주택의 경과년수 : 등기사항전부증명서의 보전등기일 또는 건축물대장의 사용승인일 기준
(3) 가구수 증가율 : 최근 3개년간 주민등록 세대수 평균 증가율로 산정(통계청의 시군구 소재지 기준)
(4) 주택조사가격 대비 구입가격의 적정성 : 주택조사가격과 구입가격의 차액에 대한 백분율로 산정

제10장 채무인수 및 기타사항

1 채무인수

▪ 주택매매 등으로 인한 제3자 채무인수는 채무인수자가 내집마련 디딤돌 대출 대상자인 경우에 한하여 가능

- 채무인수자에 대하여 대출잔액으로 신규심사 실시. 다만, 거치기간, 상환방법, 대출만기, 주택가격은 기존 대출의 내용을 적용

- LTV 재심사는 하지 않으나, 생애최초 주택구입자 자격으로 LTV 70% 초과 대출이 실행된 기존 계좌의 경우 채무인수자가 생애최초 주택구입자 요건을 충족하는 경우에 한하여 채무인수 가능

- DTI 산출 시 60% 초과되면 채무인수 불가

- 자산심사 도입 전에 신청접수한 대출의 채무인수는 자산심사에서 제외

▪ 사망에 따른 배우자의 채무인수는 아래의 충족 여부만을 확인

(1) 채무인수하는 배우자가 주민등록표 등본에 기재된 대한민국 국민(외국인, 시민권자, 영주권자, 재외국민, 국외이주신고자 제외)으로 상속지분이 법정상속지분 이상일 것

(2) 채무를 인수하는 배우자가 신용유의정보 및 해제정보 없으며, 배우자 및 상속인이 취급기관(사전심사의 경우 공사 포함)의 채무관계자가 아닐 것

(3) 채무인수 배우자와 상속인이 담보제공자일 것

▪ 매매 등으로 인한 채무인수인에 대한 적용금리

- 기존 대출이 만기까지 고정금리인 경우 기존 금리(5년단위 변동금리인 경우 직전 변동기준일의 금리)를 기준으로 채무인수인의 소득구간별 금리 및 우대금리를 적용하여 산정

▪ 채무인수자가 제출하는 서류는 다음과 같음

(1) 본 업무처리기준의 제2장 채무자요건 3. 심사 시에 제출받을 서류 중 해당 서류

(2) 채무인수신청서 및 채무인수약정서, 채무인수 금리우대 추가약정서(사망에 따른 배우자 채무인수의 경우 채무인수 금리우대 추가약정서 제출 불필요)

(3) 근저당권변경계약서

(4) 사망에 따른 상속인의 채무인수 시에는 채무자의 사망사실이 기재된 기본증명서, 상속인 자격확인을 위한 가족관계증명서 추가 제출

2 대출서식

▪ 내집마련 디딤돌대출 취급과 관련하여서는 붙임의 서식을 이용

- 다만, 근저당권 변경계약서, 채무인수약정서는 금융기관 양식 사용 가능

- 금융기관의 필요에 따라 붙임 서식 이외의 내용을 추가적으로 기재하는 것도 가능하며, 사후에 실제 사용 서식을 통지

3 처리기한

▪ 대출승인은 접수일로부터 60일(HUG가 수행하는 자산심사절차 중 이의제기 처리기간은 제외) 이내에 처리하며, 기한 경과 시에는 신청취소로 간주

▪ 대출승인일로부터 30일 이내까지 대출 실행 가능(기한 경과 시에는 신청취소로 간주)

- 다만, 접수일로부터 90일 경과 시에는 대출 실행 불가

4 대출계약 철회

▪ 대출계약서류를 제공받은 날, 대출계약체결일, 대출실행일 또는 최초 사후 자산심사 결과 부적격 확정통지일 중 나중에 발생한 날부터 14일(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)까지 철회의사를 표시*하는 경우 「금융소비자 보호에 관한 법률」 제46조 및 관련규정이 정하는 바에 따라 대출계약 철회** 가능

* 공사가 사전심사하는 경우에는 공사 홈페이지 또는 모바일앱으로 의사표시하고, 그 밖의 경우에는 은행에 서면, 전화, 컴퓨터 통신으로 의사표시 가능

** 철회의사를 표시하고 원금, 이자 및 부대비용(근저당권설정 관련 수수료, 세금 등. 다만, 감정평가 수수료는 기금 부담)을 전액 반환한 경우 철회 가능

- 대출계약을 철회할 수 있는 채무자가 대출금 전액에 대한 상환을 요청하는 경우, 채무자의 철회의사를 확인하여 처리

- 대출계약 철회권을 행사한 경우에는 조기(중도)상환수수료가 면제되며 해당 대출과 관련한 대출정보는 삭제

- 대출계약 철회권의 효력이 발생한 이후에는 취소 불가

[별표1] 사전양수적격심사 관련 전결사항표

승 인 내 용	팀장	부서장 (지점장)
1. 내집마련 디딤돌대출 사전양수적격심사 승인 (채무인수를 포함하며, 추가대출의 경우 '대출승인금액'은 공사가 사전심사하거나 양수한 선순위 대출잔액을 합산한 금액으로 함)		
가. 대출승인금액 3억원 이하	결정	
나. 대출승인금액 3억원 초과		결정
2. 후취담보 잔금대출 집단취급 승인주)		결정

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

[별표2] HUG제공 대출서류 현황표

심사구분	용도		서류종류	HUG 제공정보		비고
				제공정보	출처	
소득심사	소득증명	근로소득 확인	소득금액증명원	근로소득	국세청	▶연계정보는 3~7월 전전년도 + 전전전년도 자료로 활용 곤란 ▶소득금액은 과세대상 급여액 ▶일용근로소득은 https://ehufnet.molit.go.kr 에서 확인 가능
		사업소득 확인	사업자등록된 사업자 소득	사업자등록된 사업자 소득	국세청	▶연계정보는 5~9월 전전년도 + 전전전년도 자료로 활용곤란 ▶소득금액증명원은 각 소득(근로, 사업, 연금, 기타소득 등)의 합계액으로 표시되어 연계정보와 상이
		연금소득 확인	국민연금급여	국민연금급여	국민연금공단	▶연금수령 1년 이상여부는 별도 증빙서류로 확인 필요
			사학연금급여	사학연금급여	사립학교교직원 연금공단	▶연금수령 1년 이상여부는 별도 증빙서류로 확인 필요
			군인연금급여	군인연금급여	국군재정관리단 (국방부)	▶연금수령 1년 이상여부는 별도 증빙서류로 확인 필요
			별정우체국연금급여	별정우체국연금급여	별청우체국연금 관리단	▶연금수령 1년 이상여부는 별도 증빙서류로 확인 필요
			공무원연금급여	공무원연금급여	공무원연금공단	▶연금수령 1년 이상여부는 별도 증빙서류로 확인 필요
	상시 소득 판단	근로소득	건강보험자격득실확인서	건강보험자격득실 정보	건강보험공단	▶직장가입자의 최종 가입중인 사업장 정보만 제공
		연금소득	국민연금급여	국민연금급여	국민연금공단	▶최근2개년소득(12개월각합계소득) * HUG 대출통합시스템에서 월별 상세내역 확인가능
			사학퇴직연금급여	사학퇴직연금급여	사립학교교직원 연금공단	▶최근2개년소득(12개월각합계소득) * HUG 대출통합시스템에서 월별 상세내역 확인가능
			군인퇴직연금급여	군인퇴직연금급여	국군재정관리단 (국방부)	▶최근2개년소득(12개월각합계소득) * HUG 대출통합시스템에서 월별 상세내역 확인가능
			별정우체국연금급여	별정우체국연금급여	별청우체국연금 관리단	▶최근2개년소득(12개월각합계소득) * HUG 대출통합시스템에서 월별 상세내역 확인가능
			공무원 퇴직연금급여 연금증서	공무원 퇴직연금급여	공무원연금공단 -	▶최근2개년소득(12개월각합계소득) * HUG 대출통합시스템에서 월별 상세내역 확인가능
	소득 추정	소득추정 대상자및 소득추정 액확인	건강보험자격득실확인서	건강보험자격득실 정보	건강보험공단	▶별도증빙서류확인필요(직장가입자정보만제공) * 직장가입자 아닌 경우, 직장가입자 피부양자 확인 등
	재직 및 사업 영위 사실 확인	재직여부 확인	건강보험자격득실확인서	건강보험자격득실 정보	건강보험공단	▶직장가입자의 최종 가입중인 사업장 정보만 제공
		사업영위 확인	사업자등록 및 휴폐업사실 증명정보	사업자등록 및 휴폐업사실 증명정보	국세청	▶사업장상태(계속, 휴업, 폐업), 개업일자, 폐업일자, 휴업시작종료일자
우대금리심사	한부모 가구	한부모 가족증명서 존재시	한부모가족증명서	한부모가족증명정보	보건복지부 교육부 성평등가족부	▶한부모가족 지원대상 여부
	장애인가구		장애인 증명서	장애인증명정보	보건복지부 교육부 성평등가족부	▶비대면 신청시 세대원이 정보제공 동의 가능 경우만 연계정보 제공