(개정 2023.7.14.)

[서식2-2]

# 주택연금 설명서 및 체크리스트 [신탁방식]

이 설명서 및 체크리스트는「한국주택금융공사법」제43조의2 제1항에 따른 설명의무 사항과 주택연금 가입 시 반드시 알아야 하는 사항에 대한 내용으로, 주택연금을 받으려는 귀하께서 반드시 한국주택금융공사 직원(상담사)으로부터 설명 받아야 합니다. 설명을 잘 듣고 더 궁금한 사항이 있으면 문의하여 주시기 바랍니다.

설명직원 : 한국주택금융공사 _____지사 _____
대표전화 : 1688-8114 (Tel :_____) 홈페이지 : www.hf.go.kr

※ 설명서 양식에 대한 확인사항

주택소유자 본인과 배우자는 이 설명서(한국주택금융공사가 천공방식으로 일체임을 표시하고 아래 쪽수에 따라 연번으로 이어진 이 양식 전체를 말하며, 별도의 간인은 요하지 않습니다)에 따라 신탁방식 주택연금 이용에 대한 설명을 들었음을 확인합니다.

소유자 (서명 또는 인)

배우자 (서명 또는 인)

<주택연금이란?>

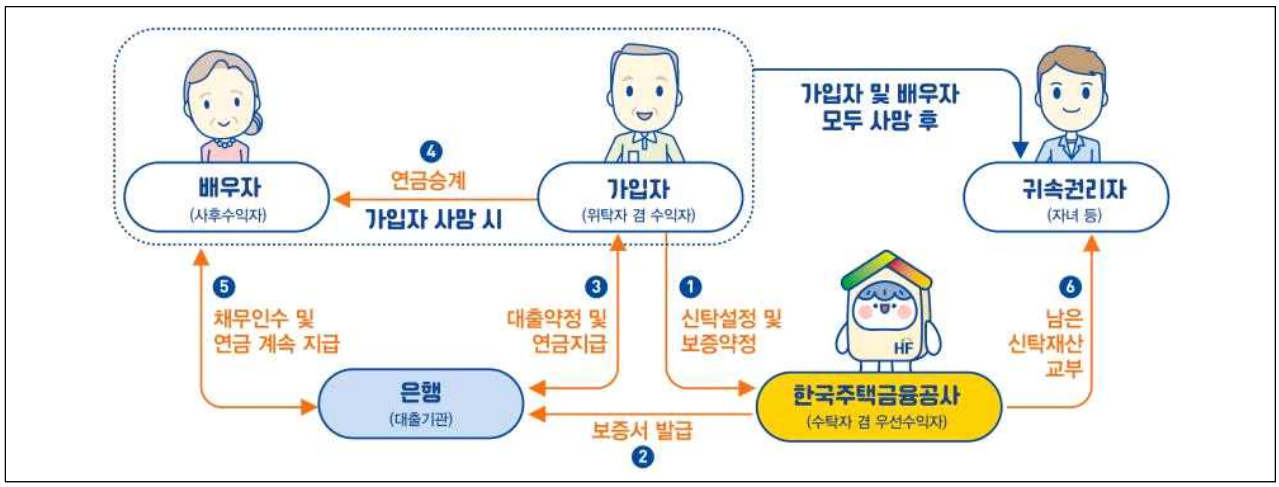
주택연금(주택담보노후연금대출 또는 보증)이란 주택소유자가 보유한 주택을 담보로 금융기관으로부터 노후생활자금을 매월 연금방식으로 지급받는 제도를 말합니다. 주택연금을 지급받기 위해서는 다음 요건을 모두 충족하여야 합니다. ① 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 만 55세 이상, ② 주택소유자 또는 주택소유자의 배우자가 대한민국 국민(재외국민을 포함)

<신탁방식이란?>

주택소유자(위탁자)가 주택연금을 지급받기 위해 보유한 주택을 공사(수탁자)에 신탁(소유권 이전)하는 방식으로 담보를 제공하고 배우자(사후수익자)가 안정적으로 주택연금을 승계할 수 있도록 유언대용신탁으로 계약하는 제도입니다. 주택소유자 생전에는 소유자 본인이, 소유자 사후에는 소유자의 배우자가 수익자로서 주택에 거주할 권리 등 수익권을 가지게 됩니다. 소유자와 그 배우자 사후에는 공사가 주택을 처분하여 소유자가 생전에 지정한 귀속권리자에게 잔여재산을 지급합니다.

※ 주택연금에 가입한 이후에도 조건변경을 통해 저당권방식과 신탁방식 간 변경이 가능합니다.

**【 신탁방식 주택연금 구조도 】**




# Ⅰ. 주택담보노후연금보증 약정에 관한 사항

## 1. 주택연금 지급방식

주택연금으로 노후생활자금을 지급받는 방식은 아래와 같습니다.

### (1) 종신지급방식

인출한도 설정없이 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식입니다.

(2) 종신혼합방식

인출한도 범위(대출한도의 50%) 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식으로, **종신지급방식보다 월지급금이 적어지게 됩니다.** 담보주택의 임차인에게 임대차보증금을 반환하기 위한 용도로 최초 연금대출 지급과 동시에 인출하는 경우에는 인출한도 범위를 대출한도의 90%로 하되, 주택연금 가입기간 중 인출한도가 대출한도의 50% 이하가 된 경우에는 연금대출을 상환하더라도 대출한도의 50% 이내에서만 인출한도를 회복하거나 증액할 수 있습니다.

(3) 확정기간혼합방식

인출한도 범위(대출한도의 50%) 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 **일정한 기간동안만 매월 연금형태로 지급받는 방식**입니다. 다만, 인출한도 중 대출한도의 5%에 해당하는 금액(이하 '의무설정인출한도'라 함)은 매월 연금형태로 지급받는 기간이 종료된 이후 담보주택관리비, 의료비의 용도로만 사용하실 수 있습니다.

<가입 연령별(연소자 기준) 지급기간>

| 지급기간 | 10년형 | 15년형 | 20년형 | 25년형 | 30년형 |
|---|---|---|---|---|---|
| 대상연령* | 65세~74세 | 60세~74세 | 55세~68세 | 55세~63세 | 55세~57세 |

* 부부 중 연령이 낮은 자 기준

(4) 대출상환방식

**담보주택을 담보로 대출받은 금액 중 잔액을 상환하는 용도**로 인출한도 범위(대출한도의 90%) 안에서 일시에 지급받고, 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식입니다.

(5) 우대지급방식

귀하 또는 배우자가 **기초연금 수급권자**(만65세 이상)이며 부부기준 **2억원 미만의 1주택만 소유하신 경우** 인출한도 설정없이 평생동안 매월 연금형태로 지급받되 종신지급방식보다 더 많은 월지급금을 지급받는 방식입니다.

(6) 우대혼합방식

귀하 또는 배우자가 **기초연금 수급권자**(만65세 이상)이며 부부기준 **2억원 미만의 1주택만 소유하신 경우** 인출한도(우대지급방식 대출한도의 45%) 범위 안에서 수시로 찾아 쓰고 나머지 부분을 평생동안 매월 연금형태로 지급받는 방식으로, **우대지급방식보다 월지급금이 적어지게 됩니다.**

[인출한도란?]

① 의료비, 교육비, 임대차보증금반환, 주택담보대출상환 등의 용도로 사용하기 위하여 수시 또는 일시로 지급받을 수 있도록 미리 설정한 금액을 말합니다.

② 주택구입·임차자금과 도박·투기 등 사행성 및 사치오락성 지출자금으로는 사용할 수 없습니다.

③ 인출금을 사용한 후 인출금과 그에 따른 제반비용 중 일부 또는 전부를 상환하시는 경우 1회에 한하여 인출한도 및 월지급금을 회복할 수 있습니다. 다만, 월지급금 회복을 위해 인출금을 상환하시려는 경우에는 반드시 사전에 공사에 문의하신 후 공사의 안내절차에 따라 진행하셔야 합니다.

[지급방식에 대한 유의사항]

① 확정기간혼합방식 : 소유주택이 노인복지주택인 경우 선택하실 수 없습니다.

② 우대지급(혼합)방식 : 우대지급(혼합)방식을 선택하는 경우에도 해당 연령과 주택가격 2억원을 기준으로 한 종신지급(혼합)방식의 대출한도 및 월지급금을 초과할 수 없습니다.

③ 가입한 이후에는 종신지급↔종신혼합, 우대지급↔우대혼합을 제외한 지급방식 변경을 하실 수 없습니다. 다만, 아래의 우대형 전환 요건을 모두 충족하시는 경우에는 종신지급(혼합)방식에서 우대지급(혼합)방식으로 변경이 가능합니다.

<우대형 전환 요건>

① 가입 시 부부 중 1인 이상이 만 65세 이하이고 부부기준 2억원 미만의 1주택만 소유하였으며 종신지급방식 또는 종신혼합방식을 선택하였을 것

② 가입 시 만 65세 이하였던 본인 또는 배우자가 만 66세가 되기 전까지 기초연금 수급권을 취득하고 우대형 전환을 위한 조건변경을 신청하였을 것

③ 우대형 전환을 위한 조건변경 신청 시 부부기준 1주택자이고 지급유형이 정액형이며 인출한도가 우대지급방식 대출한도의 45% 이내일 것

[우대형 가입 시 담보주택 가격평가 관련 유의사항]

◦ **우대형 주택연금으로 가입**하는 고객 중 **신청접수일을 기준**으로 적용할 수 있는 **인터넷 시세가 없는 경우 공사가 감정평가수수료를 지원합니다.** 다만, **감정평가결과 수신 이후 감정평가를 취소**하거나 **보증약정을 철회**하면 고객이 **감정평가수수료를 감정평가업자에게 지불하여야 합니다.**

## <월지급금 지급유형>

지급방식에 따라 선택하실 수 있는 지급유형은 아래와 같습니다.

| 지급방식 | 지급유형 |
|---|---|
| 종신지급(혼합)방식 | 정액형, 초기증액형, 정기증가형 |
| 확정기간혼합방식 | 정액형 |
| 대출상환방식 | 정액형 |
| 우대지급(혼합)방식 | 정액형 |

① **(정액형)** 월지급금을 **일정한 금액**으로 고정하는 방식

② **(초기증액형) 초기 일정기간 동안은 정액형보다 많이** 받다가 **해당 기간 이후부터는 초기 월지급금의 70% 수준**으로 받는 방식으로, 초기 일정기간은 **3년, 5년, 7년 또는 10년 중**에서 **선택 가능**

③ **(정기증가형) 최초 월지급금**은 **정액형보다 적게** 받지만 월지급금이 **매 3년마다 4.5%씩 증가**하는 방식

종신방식을 이용하시는 경우에는 최초 주채무 실행일로부터 **3년 이내에 1회**에 한하여 **지급유형 변경**(정액형↔초기증액형 또는 정액형↔정기증가형)이 가능합니다.

## 2. 주택연금 지급금액

귀하와 배우자의 나이, 주택가격에 따라 받을 금액이 결정됩니다. 다만, 주택가격이 12억원을 초과하면, 주택가격을 12억원으로 보고 지급금액이 결정됩니다.

ㅇ 귀하와 배우자 중 나이가 적은 쪽이 신탁 등기일 현재 만 _____ 세 입니다.

ㅇ 소유 주택의 가격(평가액)은 현재 _____ 원입니다.

귀하는 주택연금 지급방식으로 [종신지급, 종신혼합, 확정기간혼합, 대출상환, 우대지급, 우대혼합] 방식을 선택했으며,

□ 종신혼합방식 : 수시로 찾아 쓸 수 있는 인출한도로 _____ 원 또는 일시로(임대차보증금 반환 목적) 찾아 쓸 수 있는 인출한도로 _____ 원을 설정했습니다.

□ 확정기간혼합방식 : 월지급금 지급기간 종료 후 담보주택관리비・의료비 용도로만 찾아 쓸 수 있는 의무설정인출한도로서 대출한도의 5%에 해당하는 금액인 _____ 원을 설정하였으며, 지급기간과 관계없이 수시로 찾아 쓸 수 있는 인출한도로 _____ 원을 설정했습니다.

☐ 대출상환방식 : 주택담보대출 상환을 위해 일시에 찾아 쓸 수 있는 인출한도로 _____ 원을 설정했습니다.

☐ 우대혼합방식 : 수시로 찾아 쓸 수 있는 인출한도로 _____ 원을 설정했습니다.

☐ 종신지급(혼합)방식

귀하가 [정액형, 초기증액형, 정기증가형]을 선택하여 최초 원의 월지급금을 받게됩니다. 초기증액형은 ____ 년째부터 월지급금이 70%로 감소되며, 정기증가형은 매 3년마다 월지급금이 4.5%씩 증가합니다.

- 초기증액형 선택 시 ____년째부터 지급받으실 월지급금 : 원

☐ 확정기간혼합방식

귀하가 [10년, 15년, 20년, 25년, 30년]의 지급기간을 선택하여 _____ 원의 월지급금을 받게 되며, 지급기간 종료 후에는 월지급금이 지급되지 않습니다.

☐ 대출상환방식, 우대지급(혼합)방식

귀하가 정액형을 선택하여 최초 _____ 원의 월지급금을 받게 됩니다.

[국민기초생활보장 관련 유의사항]

◦ 주택연금 이용으로 인해 정부 등의 국민복지서비스(국민 기초생활보장제도 등) 혜택이 축소될 수 있습니다.

| | |
|---|---|
| 소유자 | 주택연금 **지급금액**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>☐ 네 ☐ 아니오 |

## 3. 보증료

### (1) 보증료의 구분 및 요율

보증료는 초기보증료와 연보증료로 나누어 납부하게 됩니다.

① 초기보증료는 처음에 한번 주택가격의 1.5%를 납부합니다.
(다만, 주택가격이 높고 나이가 많으면 초기보증료율이 1.5% 미만일 수 있습니다.)
예상 초기보증료금액은 _____ 원입니다.

② 연보증료는 보증잔액의 연 0.75%만큼을 일할 계산하여 매월 납부합니다.

다만, 대출상환방식을 이용하는 경우, 초기보증료는 주택가격의 1.0%를 납부하며, 연보증료는 보증잔액의 연 1.0%만큼을 일할 계산하여 매월 납부합니다.

[보증잔액이란?]

보증잔액은 대출잔액과 동일한 금액으로 다음 4가지를 모두 합한 금액입니다.

월지급금ⓐ + 개별인출금ⓑ + 보증료ⓒ + ⓐⓑⓒ 대한 대출이자

(2) 납부방법 등

① 보증료는 귀하가 직접 현금으로 공사에 납부하는 것이 아니라, **금융기관이 귀하의 부담으로 대출을 발생시켜 공사에 납부**합니다.

② 주택연금 이용 도중 보증(대출)잔액의 일부 또는 전부를 상환한 경우, **초기보증료는 환급해 드리지 않으며 연보증료는 미경과기간에 해당하는 금액을 환급**해 드립니다.

[초기보증료 환급에 관한 예외사항]

① 재난 등(아래에 해당하는 경우에 한함)에 의한 주택멸실로 보증(대출)잔액을 전부 상환하고 해지한 경우, 귀하의 담보주택 가격(보증 신청 시점에 예상한 상환 시점의 주택가격)이 상환하신 대출금보다 높은 경우에 한하여 이미 납부하신 초기보증료 중 공사가 별도로 정한 금액을 환급해 드립니다.

ⓐ 자연재난은 정부 또는 지방자치단체 등에서 재해확인을 받거나 재해복구자금을 받은 경우에 한합니다.

ⓑ 화재・붕괴・폭발 등은 지방자치단체, 경찰서, 소방서 등 관계 행정기관을 통해 본인, 배우자 또는 직계존비속의 고의 또는 과실이 아닌 것으로 확인되는 경우에 한합니다.

② 최초 보증부대출 실행일로부터 3년이 경과하기 이전에 보증(대출)잔액을 전부 상환하고 해지한 경우 납부하신 초기보증료 중 연금 이용기간에 비례한 액수를 차감한 금액을 환급해 드립니다. 다만, 아래 「10. 보증약정 철회」의 철회기한 이내에 귀하가 사망하여 보증(대출)잔액을 전부 상환하고 해지한 경우 납부하신 초기보증료 및 연보증료 전액을 환급해드립니다.

③ 아래「10. 보증약정 철회」의 경우에는 납부하신 초기보증료와 연보증료 전액을 환급해 드립니다.

| | |
|---|---|
| 소유자 | 주택연금 **보증료**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

## 4. 대출이자

대출이자는 귀하가 직접 현금으로 금융기관에 납부하는 것이 아니라 **귀하가 금융기관과 약정한 금리수준에 따라 매월 대출원금에 가산**되어 **복리**로 늘어나며, 주택연금 이용기간 동안에는 **별도로 상환할 필요는 없습니다.**

| 구분 | 기준금리 | 가산금리 | 변동주기 |
|---|---|---|---|
| CD(91일) | 대출실행일 직전 3영업일 평균 금리 | 1.1% | 3개월 |
| COFIX (신규취급액) | 대출실행일 전일 기준 최신 고시 금리 | 0.85% | 6개월 |

[주택연금 대출이자 복리 가산에 관한 안내사항]

① 복리란 원금에 대한 이자(단리) 이외 원금에서 생기는 이자에도 동일한 이율의 이자가 생기는 것을 말합니다. 이는 매월 현금으로 이자를 납부해야 하는 일반 대출과 달리 주택연금은 이용기간 동안 이자를 현금으로 납부하지 않아도 되기 때문입니다. 따라서 매월 납부할 이자가 대출잔액에 자동으로 더해지고 이자는 복리로 계산됩니다.

② 복리 계산이란 다음과 같습니다. 100만원에 대한 월이율이 1%일 경우 일반 대출은 매월 5천원씩 1년간 12만원을 현금으로 납부해야 하지만, 주택연금은 현금으로 납부하지 않는 대신 복리 계산으로 인해 1년 뒤 대출잔액이 112만원보다 더 커지게 됩니다. 주택연금을 오래 받으시는 경우 복리로 인해 대출잔액에 자동으로 더해지는 이자가 더 커질 수 있습니다.

## 5. 변제시기 및 방법

### (1) 변제시기

주택연금은 원칙적으로 귀하와 배우자가 생존하는 동안에는 변제하지 않아도 됩니다. 그러나 다음의 경우에는 변제시기가 도래되어 대출금을 상환해야 합니다.

① 귀하(주택소유자)와 배우자가 모두 사망한 경우

② 귀하가 사망한 후 6월 이내에 배우자 앞으로 연금대출의 채무인수를 하지 않은 경우

[유의사항]

◦ 귀하가 사망한 후 채무인수 시점에 배우자가 신용관리정보를 보유하고 있는 경우 채무가 인수되지 않을 수 있습니다.

③ 귀하와 배우자 모두 주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우. 다만, 주민등록을 이전한 주택을 담보주택으로 변경하는 경우와 실거주 예외 인정사유에 해당되어 공사의 승인을 받은 경우는 제외합니다.

④ 귀하와 배우자 모두 1년 이상 계속하여 주택에서 실제로 거주하지 않는 경우. 다만, 실거주 예외 인정사유에 해당되어 공사에 미리 서면통지하고 이를 공사가 인정한 경우는 제외합니다.

[실거주 예외 인정사유]

공사 인터넷 홈페이지에 공고하는 아래의 불가피한 사유들을 말합니다.

① 질병치료, 심신요양 등을 위하여 병원, 요양시설 등에 입원
② 자녀봉양 등을 받기 위하여 타 주택 등에 장기체류
③ 관공서에 의한 격리, 수용, 수감 등
④ 기타 개인적인 특별한 사정 등을 감안하여 공사가 이를 인정한 경우 등

⑤ 대출잔액이 신탁의 우선수익권 한도액을 초과할 것으로 예상되어, 공사가 우선수익권 한도액 변경을 요구하였으나 응하지 않은 경우

⑥ 법원의 판결등에 의하여 신탁계약이 무효・취소되는 경우

⑦ 귀하 또는 배우자가 신탁계약을 위반하여 이 설명서 '13. 주택연금 지급정지사유 (11)'의 사유 발생으로 공사가 지급정지를 통지한 날로부터 1개월이 경과한 경우

⑧ 기타 공사가 정하여 통지한 일정한 사유가 발생한 경우

※ **귀하(주택소유자)가 재건축등 사업 또는 행위를 위한 조합에 조합원으로** 참가하거나 (재건축등 사업의 사업시행자로 지정된 신탁업자에게 소유권을 이전한 경우를 포함) **주택법 제42조제2항 또는 제3항에 따라 그 행위에 동의한 경우에는 위의 ③ 내지 ⑤ 중 어느 하나의 사유가 발생하더라도 아래 각목에 해당하는 기간 동안 변제대상에서 제외됩니다.**

가. ③, ④ : 재건축·재개발의 경우 관리처분계획인가 후 사업착공을 위한 이주 시부터 해당주택의 준공검사 승인 후 지정된 입주기한까지, 리모델링의 경우 사업계획승인 후 이주 시부터 해당주택의 사용검사 후 지정된 입주기한까지

나. ⑤ : 재건축·재개발의 경우 관리처분계획인가일로부터 해당주택의 준공 후 지정된 입주기한 다음날의 1개월까지, 리모델링의 경우 사업계획승인일부터 해당주택의 사용검사 승인 후 지정된 입주기한 다음날의 1개월까지

(단, 공사가 귀하의 재건축등 참여 및 사업진행과 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 요청했음에도 이에 응하지 않거나, 재건축등 사업에 더 이상 참여하지 않는 경우에는 위 내용을 적용하지 아니합니다.)

[재건축등 이란?]

「도시 및 주거환경정비법」제2조제2호 나목에 따른 주택재개발사업, 같은 호 다목에 따른 주택재건축사업 또는「주택법」제2조제25호에 따른 리모델링을 말합니다.

### (2) 변제금액

변제일 현재 **주택가격과 대출(보증)잔액 중 적은 금액**을 변제하면 됩니다.

### (3) 변제방법

주택연금은 변제시기가 도래하지 않아도 이용 도중에 언제든지 임의로 변제할 수 있습니다. 현금으로 임의변제가 어려운 경우에는 공사의 동의를 받아 주택을

처분하여 변제할 수 있습니다.

[유의사항]

① 귀하나 배우자 또는 신탁의 귀속권리자가 대출잔액을 전액 현금으로 변제하는 경우에는 주택을 처분하지 않습니다.

② 주택을 처분하여 변제하고자 하는 경우에는, 임의로 매각하거나 공매로 처분하는 방법 중에서 선택할 수 있습니다. 다만, 임의로 매각 하는 때에는 공사가 정한 기한 이내에 공사가 정한 가격 이상으로 매각해야 합니다.

| | |
|---|---|
| 소유자 | **변제시기 및 방법**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

## 6. 채권행사 범위

주택연금의 채권행사는「한국주택금융공사법」제43조의4 제1항에 의하여 담보주택에 대하여만 가능합니다. 즉, 만약 주택가격만큼 상환하고 부족하더라도 공사는 귀하나 자녀(상속인)에게 그 부족한 부분을 청구하지 않습니다.

[예외사유]

아래의 사유로 담보주택에서 회수하지 못하는 금액에 대하여는 귀하나 자녀 등(상속인)에게 그 부족분을 청구하오니 유념하기 바랍니다.

① 국세기본법, 지방세기본법에 따른 조세채권

② 근로기준법 및 근로자퇴직급여보장법에 의한 임금, 재해보상금 및 퇴직금채권

③ 주택담보노후연금보증의 해지사유 발생 후에 지급된 연금액

④ 채무자의 고의 또는 중과실에 의해 담보주택이 훼손되어 회수하지 못하는 금액

| | |
|---|---|
| 소유자 | **채권행사 범위**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

## 7. 신탁 등기 및 저당권 설정 등의 제한

### (1) 신탁 등기

주택연금을 받으려면 귀하(배우자 포함)를 수익자로 하되, 공사를 수탁자 겸 공동수익자로 하여 소유 주택에 신탁 등기를 하여야 합니다. 공사의 우선수익권 한도액*은 **최초보증기한까지 예상보증금액의 120%**로 하며, 예상 우선수익권 한도액은 금 _____ 원입니다.

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

[신탁 등기 관련 유의사항]

위의 금액은 주택연금 신탁 등기가 될 것으로 예상되는 시점의 귀하 및 배우자의 연령과 귀하가 제시한 주택가격으로 계산한 것이므로, 정확한 금액은 공사 소정의 심사절차를 거친 후에 확정되오니 유의하기 바랍니다.

[우선수익권 한도액 변경]

만약 대출잔액이 우선수익권 한도액을 초과할 것으로 예상되는 경우에는, 대출잔액이 우선수익권 한도액의 85%가 되기 전에 공사의 요청에 따라 우선수익권 한도액 변경을 해야 주택연금을 계속 이용할 수 있습니다. (위 5-(1)변제시기-⑤ 관련)

이를 위해 부동산신탁(변경)계약서, 위임장 등의 작성 및 인감증명서 등 필요서류를 제출하여야 합니다.

[신탁 등기 비용]

최초 신탁 등기 또는 우선수익권 한도액 변경 시 발생하는 등록세 및 지방교육세, 법원 등에 납부하는 비용과 법무사(법무대리인) 수수료는 귀하가 부담해야 합니다. 다만, 상기 비용 일부 또는 전부를 공사의 예산 범위 내에서 공사가 지원할 수도 있습니다. 공사가 비용을 지원한 경우에는 신탁 등기 이후 보증 신청을 취소하거나 보증약정을 철회하고자 할 때 해당 비용을 공사에 상환하여야 합니다.

| | |
|---|---|
| 소유자 | **신탁 등기**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

(2) 제한행위

주택연금을 받고 난 이후에는 다음 행위를 할 수 없습니다.

① 담보주택에 저당권 또는 가등기담보권 등 담보물권을 설정하는 행위

② 공사의 동의 없이 담보주택에 전세권을 설정하는 행위

③ 공사의 동의 없이 담보주택을 임대하는 행위
(다만, 보증금 없이 월세만 받고 담보주택의 일부를 임대하는 경우로서 임대차계약 사실 확인 등 공사가 요구하는 절차(설명서 16.(2)②)에 응한 경우는 공사의 동의 없이도 임대가 가능합니다)

| | |
|---|---|
| 소유자 | **저당권 설정 등의 제한**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

## 8. 주민등록 이전

주택연금을 받으시는 동안 귀하 또는 배우자의 주민등록상 주소지는 담보주택 주소지와 동일해야 합니다. 그러나 귀하 또는 배우자께 이 설명서 5.(1)④ 실거주 예외 인정사유가 있는 경우 공사의 승인을 받아 귀하와 배우자 모두 담보주택에서 다른 주소로 주민등록을 이전하실 수 있습니다.

귀하와 배우자 모두 주민등록 이전을 위해 공사의 승인이 필요한 경우, 공사 담당자와 사전 상담 후 소정의 서류를 구비하시어 담보주택 관할 지사등에 신청하셔야 하며, 검토 결과에 따라 불승인 될 수 있습니다.

| | |
|---|---|
| 소유자 | **주민등록 이전**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

## 9. 담보주택 변경

귀하가 주택연금 이용 중 이사 등으로 거주지를 이전하는 경우, 공사의 담보주택 변경 승인을 받아 담보주택을 기존 거주주택에서 새로운 거주주택으로 변경할 수 있습니다.

### (1) 이사 등으로 거주지를 이전하는 경우

주택연금을 계속 이용하기 위해서는 새로운 거주주택(신규주택)으로 담보주택을 변경하여야 하며, 이 때 신규주택의 공시가격등*은 조건변경 승인일을 기준으로 9억원 이하이거나 기존 거주주택(기존주택) 공시가격등* 보다 낮거나 같아야 합니다.

* 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가격을 말하며, 공시가격이 없는 경우에는 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 행정안전부장관이 고시하거나 「지방세법」 제4조에 따라 지방자치단체의 장이 결정한 가격(시가표준액) → 한국부동산원 인터넷 시세 → 국민은행 인터넷 시세 → 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액의 순서로 적용합니다.

기존주택과 신규주택의 가격을 각각 평가하여, 평가 결과 담보가치가 증가·동일·감소함에 따라 월지급금이 증가, 동일 또는 감소할 수 있습니다.

다만, 경우에 따라 이사가 불가능할 수 있으며, 담보가치가 증가한 경우에도 주택가격 12억원에 해당하는 월지급금까지만 지급받으실 수 있으므로,

반드시 이사 가능여부 등을 사전에 문의해 주시기 바랍니다.

※ (참고) 일반주택과 노인복지주택 간, 일반주택과 오피스텔 간, 노인복지주택과 오피스텔 간의 담보주택 변경은 허용되지 않습니다.

| 담보가치 비교* | 월지급금 증감 | 비 고 |
|---|---|---|
| 담보가치 동일 | 월지급금 동일 | |
| 담보가치 증가 | 월지급금 증가 | 초기보증료 추가 납부 |
| 담보가치 감소 | 월지급금 동일 | **[보증(대출)잔액 ≥ 담보가치 감소액]**<br>담보가치 감소액 전부로 보증(대출)잔액 일부 상환 |
| | 월지급금 감소 | **[보증(대출)잔액 < 담보가치 감소액]**<br>담보가치 감소액 일부로 보증(대출)잔액 전부 상환 |

* 담보가치의 동일·증가·감소는 기존주택 가격과 신규주택의 가격을 비교하여 판단하며, (가입시점 담보가치인정금액 / 가입 시점 주택가격)의 비율을 고려하여 담보가치 증감여부를 판단합니다.

### (2) 재건축등에 참여한 결과로 건설된 신규주택에 입주하는 경우

주택연금 이용 중 재건축등에 참여하는 경우 담보주택이 멸실되더라도 주택연금을 계속 이용할 수 있으며, 향후 해당사업이 완료되면 신규주택으로 담보주택을 변경하셔야 합니다.

단, 담보주택의 소유권이 공사에 있는 사유로 귀하가 아닌 공사가 조합원이 될 경우에는 주택연금을 계속 이용하실 수 없으므로, 이 경우에는 저당권방식으로 변경하셔야 합니다. 또한, 신탁방식을 유지하는 경우와 저당권방식으로 변경하는 경우 모두 조합등으로부터 제공되는 이주비대출 및 조합원 분담금 대출을 받지 못하실 수 있으니 사전에 문의하시기 바랍니다.

재건축등 사업이 완료되어 신규주택으로 담보주택을 변경한 경우, 담보주택변경에 따른 공사의 담보가치 증감은 신규주택에 입주하기 위하여 재건축등 사업기간 중 납부하는 추가분담금 또는 수령하게 되는 청산금을 기준으로 판단합니다.

추가분담금을 납부하는 경우에는 그 추가분담금만큼 담보가치가 증가한 것으로 판단하며, 청산금을 수령하는 경우에는 그 청산금만큼 담보가치가 감소한 것으로 판단합니다. 추가분담금 납부 또는 청산금 수령이 없는 경우에는 담보가치가 동일한 것으로 보고 아래와 같이 처리합니다.

다만, 경우에 따라 담보주택 변경이 불가능할 수 있으며, 추가분담금을

납부하여 담보가치가 증가한 것으로 판단하는 경우에도 주택가격 12억원에 해당하는 월지급금까지만 지급받으실 수 있으므로, 반드시 이사 가능여부 등을 사전에 문의해 주시기 바랍니다.

| 구 분 (담보가치 비교) | 월지급금 증감 | 비 고 |
|---|---|---|
| 추가분담금 또는 청산금이 없는 경우<br>→ 담보가치 동일 | 월지급금 동일 | |
| 추가분담금을 납부하는 경우<br>→ 담보가치 증가 | 월지급금 증가 | 초기보증료 추가 납부 |
| 청산금을 수령하는 경우<br>→ 담보가치 감소 | 월지급금 동일 | **[보증(대출)잔액 ≥ 청산금]**<br>청산금 전부로 보증(대출)잔액 일부 상환 |
| | 월지급금 감소 | **[보증(대출)잔액 < 청산금]**<br>청산금 일부로 보증(대출)잔액 전부 상환 |

[담보주택변경 및 재건축등 참여 결과에 대한 유의사항]
우대지급(혼합)방식을 이용하는 경우에는 주택가격에 따라 종신지급(혼합)방식 보다 더 많은 월지급금을 지급해 드리고 있기 때문에, 담보주택변경으로 담보가치가 증가하는 경우 또는 재건축등에 따라 추가분담금을 납부하는 경우에도 월지급금을 더 드리지 않습니다. (이 경우, 초기보증료를 추가적으로 납부하실 필요도 없습니다.)

| 소유자 | **담보주택 변경**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |
|---|---|

## 10. 보증약정 철회

주택연금 가입 이후 **최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내**(철회기한)에 약정을 철회할 수 있습니다. (철회기한은 아래 (3)의 [유의사항] 참조)

### (1) 철회절차

① 귀하가 철회기한까지 공사에 철회의사를 표시하고,

철회의사 표시는 소정의 철회신청서를 공사에 제출하는 것을 원칙으로 합니다. 다만, 귀하(가입자)가 희망하는 경우 유선 등으로 철회의사 표시를 갈음할 수 있습니다.

② 대출(보증)잔액 전액을 철회기한까지 상환해야 합니다.

대출잔액 = 월지급금 + 개별인출금 + 대출이자 + 초기보증료 + 연보증료

### (2) 보증료 환급

귀하가 위의 (1)철회절차를 완료한 이후에, 공사에서 보증료(초기보증료+연보증료)를 환급하여 드립니다.

### (3) 철회기한

최초 보증부대출 실행일로부터 30일 이내(기간의 말일이 휴일인 경우 다음 영업일)에 철회가 가능합니다.

[유의사항] 월지급금 수령일 및 철회기한 예시

① 휴일이 없는 경우

| 1/13(월) | ~ | 2/12(수) | 2/13(목) |
|---|---|---|---|
| 1회차 월지급금 수령일 | | **철회기한** | 2회차 월지급금 수령일 |

② 휴일이 있는 경우

| 1/16(목) | ~ | 2/14(금) | 2/15(토) | 2/16(일) | 2/17(월) |
|---|---|---|---|---|---|
| 1회차 월지급금 수령일 | | 2회차 월지급금 수령일 | 휴일 | 휴일 | **철회기한** |

## 11. 재가입 제한

주택연금을 이용하시다가 중도 해지하는 경우에는 **해지일로부터 3년 동안 동일주택을 담보로 다시 가입할 수 없습니다.**

다만, 재가입 시점의 주택가격 평가금액이 직전 가입 시점의 주택가격 평가금액에 직전 가입 시점의 연금모형 상 주택가격상승률을 적용한 가액보다 낮거나 같은 경우에는 재가입이 가능합니다.

| | | |
|---|---|---|
| 동일주택 | 재가입시 주택가격 > 당초 주택가격×$(1+\frac{\text{주택가격상승률}}{12})^t$ | 재가입 불가 |
| | 재가입시 주택가격 ≦ 당초 주택가격×$(1+\frac{\text{주택가격상승률}}{12})^t$ | 재가입 가능 |
| 주택변경(이사) | | 재가입 가능 |

* t는 직전 가입시점부터 재가입 시점까지 경과된 월(月) 수

## 12. 보유주택수의 제한 및 예외

주택연금을 가입함에 있어 원칙적으로 귀하와 배우자의 보유주택수는 1주택으로 제한되나, 2주택 이상을 보유하더라도 보유주택 공시가격등의 합계가 9억원 이하인 경우에는 거주하는 1주택으로 가입이 가능합니다.

보유주택수가 2주택인 경우 주택 공시가격등의 합계가 9억원을 초과하면

아래의 비거주 1주택을 최초 대출 실행일로부터 3년 이내에 처분하는 조건으로 가입할 수 있으며, 기한 내에 처분한 사실을 입증하지 못하는 경우 추후 처분할 때까지 본 건 주택연금(월지급금 및 인출금)의 지급이 정지됩니다.

| | | |
|---|---|---|
| 주택보유 현황 | □ 1주택 □ 2주택 이상(합산가격 9억원 이하)<br>□ 2주택(합산가격 9억원 초과, 비거주 1주택 처분 예정)<br>※ 부부 기준 | |
| 처분대상 주택 | 주택보유자 | 소재지 |
| | 성명: | |

다만, 우대지급(혼합)방식을 선택하는 경우에는 귀하와 배우자의 보유주택수*는 1주택으로 제한되며, 가입 후에도 보유주택수*를 조사하여 우대자격여부를 검증하게 됩니다. (최초 월지급금 실행일로부터 1년이 경과한 때부터 연 1회에 한하여 검증)

* 공사에 신탁한 담보주택을 포함하여 산정합니다

공사의 검증 절차에 따라서 주택연금 가입 후 담보주택 외의 주택을 보유하신 것을 공사가 확인한 경우에는 6개월 이내에 해당 주택을 처분할 것을 요청드리며, 처분하지 않으신 경우에는 연금대출(월지급금, 인출한도, 개별인출금 등)을 90% 수준으로 조정하여 지급합니다.

다만, 월지급금 등이 조정된 이후에 담보주택 외의 주택을 처분하고 그 사실을 증빙서류 등으로 입증하실 경우에는 다음 월지급금 지급일부터 조정된 금액을 회복하여 지급합니다.

## 13. 주택연금 지급정지사유

주택연금의 지급정지사유는 다음과 같습니다.

(1) 귀하(피보증인)가 사망한 경우

(2) 귀하와 배우자가 모두 담보주택에서 다른 장소로 주민등록을 이전한 경우
(다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 사유로 공사의 승인을 받은 경우 제외)

(3) 귀하와 배우자가 모두 1년 이상 계속하여 담보주택에서 거주하지 않는 경우
(다만, 입원 등 사장이 정하여 공사의 인터넷 홈페이지에 공고하는 불가피한 경우 제외)

(4) 대출잔액이 신탁의 우선수익권 한도액을 초과할 것으로 예상되어, 공사가 신탁의 우선수익권 한도액 변경을 요구하였으나 응하지 않은 경우

(5) 선순위대출등 상환 또는 신용관리정보 해제 등을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 기한 내 이행하지 않은 경우

(6) 공사나 채권자가 보증기한 연장, 보증금액 증액, 연대보증인 입보 등 조건변경신청을 요청하였으나 응하지 않는 경우

(7) 상속, 이사 등으로 보유하게 된 담보주택 이외의 주택을 일정기간 이내에 처분하는 것을 조건으로 하는 보증으로서 보증약정 또는 별도의 서약서에서 정한 사항을 이행하지 않은 경우

(8) 담보주택을 공사의 동의 없이 임대하거나 담보로 제공한 오피스텔을 주거 목적으로 사용하지 않는 등 담보주택조사에서 확인한 사항과 다른 용도로 사용하는 경우

(9) 귀하가 재건축등에 참여한 결과 청산금을 수령하는 경우

(10) 신탁계약의 무효·취소 청구가 법원에 제기된 경우

(11) 귀하 또는 배우자가 신탁계약을 위반하여 담보주택에 대하여 채권 확보에 지장이 발생할 것으로 예상되는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서, 공사가 위반 사유의 해소를 요구하였음에도 불구하고 이에 따르지 않는 경우

① 공사의 동의 없이 신탁부동산의 현상이 변경되거나 기타 방법으로 재산적 가치가 훼손된 경우

| 신탁계약 위반 사유 | 해소 기간 |
|---|---|
| 가. 공사의 동의 없이 신탁부동산이 수용·멸실되는 경우 | 즉시 발생 |
| 나. 공사의 사전 동의 없이 신탁부동산의 현상이 변경되거나 신탁부동산의 훼손 등으로 재산적 가치가 훼손된 경우 | 3개월 |
| 다. 신탁부동산의 지적공부 정리 등으로 실질과 공부가 일치하지 않게 된 경우 | 3개월 |

② 공사의 동의 없이 제3자가 신탁부동산에 대한 권리를 취득하거나 신탁부동산의 소유권에 대한 권리침해가 발생한 경우

| 신탁계약 위반 사유 | 해소 기간 |
|---|---|
| 가. 신탁부동산에 대한 압류가 등기된 경우 | 1개월 |
| 나. 공사의 동의 없이 제3자가 신탁부동산에 대한 권리를 취득하거나 가압류·가처분·가등기 등 소유권에 대한 권리침해 사항이 등기된 경우 | 3개월 |

③ 신탁부동산에 대한 권리제한사유의 해소 등 신탁계약을 통해 귀하 또는 배우자가 이행하기로 정한 사항을 이행하지 않는 경우

| 신탁계약 위반 사유 | 해소 기간 |
|---|---|
| 가. 귀하가 신탁 등기 전에 신탁부동산에 설정된 권리제한사유를 연금대출로 받아 채무를 상환하여 해소하기로 공사와 약정하였으나 최초 연금대출 실행일까지 상환 및 해소하지 않은 경우 | 즉시 발생 |
| 나. 신탁계약 전에 이미 귀하 또는 배우자가 제3자와 신탁부동산 일부에 대하여 체결한 임대차계약의 임대차보증금에 대한 질권설정, 채권양도 또는 가압류 등 제반 권리관계를 공사에 고지하기로 약정하였으나 이를 고지하지 않아 공사가 손해를 입은 경우 | 즉시 발생 |
| 다. 귀하 또는 배우자가 신탁부동산의 임대차계약에 따른 임대차보증금 일부 또는 전부를 연금대출로 받아 공사가 제시하는 금융기관 계좌에 입금하기로 약정하였으나 약정기일까지 입금하지 않는 경우 | 1개월 |
| 라. 보증약정일 현재 담보주택을 공동소유하여 부부 모두 위탁자로 되었다가 이혼하여 부부 중 한 명만을 위탁자로 하는 합의를 공사에 제출하기로 약정하였으나 이를 제출하지 않는 경우 | 6개월 |

④ 귀하 또는 배우자가 신탁부동산의 관리 의무 또는 신탁부동산에 관한 제세공과금 등의 납부 의무를 이행하지 않아 공사가 그 비용을 대신 납부하거나 제3자에게 의무를 부담하게 되는 등 공사에게 손해가 발생한 경우

| 신탁계약 위반 사유 | 해소 기간 |
|---|---|
| 가. 신탁부동산의 하자로 인하여 공사가 국가 또는 지방자치단체 등으로부터 시정명령을 받는 등 법령 위반에 따른 의무를 부담하게 된 경우 | 1개월* |
| 나. 귀하 또는 배우자가 신탁부동산의 관리 업무(신탁부동산의 임차인이 신탁부동산을 사용·수익하기 위하여 필요한 경우를 포함)를 수행하지 않거나 제세공과금(관련 법률에 따라 공사에게 부과되는 것을 포함)을 법정기일까지 납부하지 않아 공사가 관리에 필요한 비용 또는 제세공과금을 대신 납부한 경우 | 3개월 |
| 다. 위 가.에 해당하지 않는 경우로서 신탁부동산의 하자로 인하여 공사가 의무를 부담하거나 제3자에게 손해를 배상하게 된 경우(귀하 또는 배우자에게 배상책임이 있는 경우를 포함합니다) | 3개월 |

* 시정명령 등의 이행기간이 1개월 이상인 경우 해당 이행기간

(12) 귀하가 지급정지를 요청하여 공사가 승낙한 경우

(13) 보증기한 연장 또는 보증금액 증액을 신청하거나 우대형 전환을 신청한 경우

※ 귀하가 재건축등에 참여함에 따라, 위 (2) 또는 (3)의 사유가 발생한 경우에는 아래 각목에 해당하는 기간 동안 해당사유가 발생하지 않은 것으로 합니다.

가. 재건축·재개발의 경우 : 관리처분계획인가 후 사업착공을 위한 이주 시부터 해당주택의 준공검사 승인 후 지정된 입주기한까지

나. 리모델링의 경우 : 사업계획승인 후 이주 시부터 해당주택의 사용검사 후 지정된 입주기한까지

(단, 공사가 귀하의 재건축등 참여 및 사업진행과 관련한 증빙서류 또는 서약서에서 정한 사항의 이행 등을 요청했음에도 이에 응하지 않거나, 재건축등 사업에 더 이상 참여하지 않는 경우에는 위 내용을 적용하지 아니합니다.)

(14) 귀하가 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 회생절차개시를 신청하고 법원이 회생절차개시결정을 한 경우

## 14. 주택연금전용계좌 이용

귀하가 주택연금전용계좌를 통해 월지급금 수령을 희망하는 경우에는 공사에서 "주택연금 전용계좌 이용대상 확인서"를 발급받은 후, 채권자가 될 금융기관 또는 연금대출취급 금융기관에 방문하여 해당 서류를 제출하고 주택연금전용계좌 개설을 신청하여야 합니다. 주택연금전용계좌를 개설한 후에는 반드시 해당 금융기관에서 주택연금전용계좌를 월지급금 수령계좌로 등록하여야 합니다.

[주택연금 전용계좌란?]

① 월지급금 중 「민사집행법」제195조제3호에 해당하는 최저생계비인 185만원 이하의 금액만 입금되며, 입금된 금원에 대한 압류가 금지되는 계좌입니다.

② 월지급금을 제외한 다른 금원의 입금이 일체 불가하며, 출금 및 이체에는 제한이 없습니다.

③ 입금금액은 월 185만원으로 제한되나, 계좌 잔액은 금액에 제한 없이 유지할 수 있습니다.

# II. 부동산신탁계약에 관한 사항

아래 내용은 주택소유자(위탁자)와 공사(수탁자)가 체결하는 "주택연금 부동산신탁계약서"의 이해를 돕고 중요내용을 알려드리기 위한 참고자료입니다.

## 15. 신탁방식 주택연금 상품 일반사항

### (1) 신탁재산의 범위는 다음과 같습니다.

[신탁재산의 범위]

① 주택연금 이용을 위해 공사에 신탁하는 신탁부동산과 그 부속물

② 신탁부동산의 관리, 처분, 운용, 수용, 멸실, 훼손 및 그 밖의 사유로 공사가 얻은 재산 및 권리

③ 신탁재산에 속한 금전의 운용수익

④ 그 밖에 위 ①~③의 재산 및 권리에 준하는 것

(2) 위탁자 지위의 이전 금지

신탁계약에 따른 위탁자의 지위는 제3자에게 이전할 수 없으며, 상속인에게 승계되지 않습니다.

(3) 사후수익자의 지정 등

위탁자는 배우자를 사후수익자로 지정하여야 합니다. 신탁기간 중 법률상 혼인관계가 해소되는 경우(사망으로 인한 경우 제외) 사후수익자는 그 지위를 상실합니다. 사후수익자의 지위는 제3자에게 이전할 수 없으며, 상속인에게 승계되지 않습니다.

(4) 위탁자 및 사후수익자의 수익권

위탁자의 수익권은 다음과 같으며 생존한 사후수익자는 위탁자가 사망한 때부터 위탁자의 수익권을 취득 합니다. 위탁자 또는 사후수익자의 수익권은 양도하거나 담보로 제공할 수 없으며, 상속인에게 상속되지 않습니다. 다만, 신탁종료 후부터 잔여 신탁재산 교부가 완료되기 전까지 위탁자 또는 사후수익자가 사망하는 경우 잔여 신탁재산을 교부받을 권리는 그 상속인에게 승계됩니다.

[위탁자의 수익권]

① 신탁부동산에 거주하며 신탁부동산을 사용·수익할 권리
② 공사로부터 주택담보노후연금보증을 받을 권리
③ 공사의 동의를 얻어 신탁부동산을 제3자에게 임대하여 사용·수익하게 할 권리와 그에 대한 대가로 취득하는 다음의 권리
가. 공사가 임대차보증금을 운용하여 얻은 수익금을 지급받을 권리
나. 공사의 동의를 얻어 임차인으로부터 임대차보증금을 제외한 차임을 지급받을 권리
④ 신탁이 종료되면 신탁사무의 계산을 승인하고 잔여 신탁재산을 교부받을 권리

(5) 신탁재산에 속하는 금전의 관리

공사는 신탁재산에 속하는 금전을 그 관리방법을 같이하는 다른 신탁재산에 속하는 금전과 통합하여 관리할 수 있습니다.

(6) 공사는 신탁업무 수행에 따르는 신탁보수를 수취하지 않습니다.

| | |
|---|---|
| 소유자 | **신탁방식 주택연금 상품 일반사항**에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

## 16. 위탁자 및 사후수익자의 주요 의무

### (1) 신탁부동산의 관리

① 공사는 신탁부동산의 소유권 보전, 임대차계약 관리 및 임대차보증금 운용・관리 업무만을 수행합니다.

② 위탁자 또는 사후수익자는 신탁부동산의 유지・수선 등 관리에 필요한 일체의 업무를 수행하고, 제세공과금 등 이에 소요되는 비용을 부담하여야 합니다. 위탁자 또는 사후수익자는 제세공과금이 관련 법률에 따라 수탁자인 공사에게 부과되는 경우에도 성실하게 납부하여야 합니다.

③ 공사는 위탁자 또는 사후수익자가 관리의무를 준수하지 않거나 비용을 납부하지 않는 경우 위탁자 또는 사후수익자의 부담으로 비용을 지급하는 등 필요한 조치를 할 수 있습니다.

④ 위탁자 또는 사후수익자는 공사의 사전 동의 없이 신탁부동산의 현상을 변경하는 등 재산적 가치를 훼손하여서는 아니 되며, 신탁부동산의 멸실・훼손 등 사고가 발생하거나 발생이 예상되는 경우 즉시 공사에 통지하여야 합니다.

⑤ 위탁자 또는 사후수익자는 신탁부동산의 하자로 인하여 공사 또는 제3자에게 손해가 발생하는 경우 그 손해를 배상하여야 합니다.

⑥ 공사는 귀책사유가 없는 한 신탁부동산의 하자로 인한 제3자의 손해에 책임을 부담하지 않으며, 부득이 공사가 부담하게 되는 경우 위탁자 또는 사후수익자가 공사가 입은 손해를 배상하여야 합니다.

### (2) 신탁부동산에 대한 임대차계약

현재 신탁부동산을 임대중이거나 향후 임대할 계획이 있으신 경우 별도로 교부하는 “신탁방식 주택연금 담보주택 임대에 대한 안내말씀” 을 충분히 숙지하신 후 아래 절차에 따라 주시기 바랍니다

① 신탁계약일 현재 신탁부동산 일부를 임대중인 경우 위탁자는 신탁등기 전까지 필요서류를 공사에 제출하고 임대차보증금에 해당하는 금액을 공사가 제시하는 금융기관 계좌에 입금하여야 합니다. 현금이 부족한 경우 주택담보노후연금대출로 일부 또는 전부를 입금할 수 있으며, 최초 연금지급일까지 임대차보증금 전부를 입금하여야 합니다.

| 필요서류 |
|---|
| [공통]<br>- 임대차계약서 사본(임대차계약서가 없는 경우 “임대차 사실 확인서”)<br>- 임차인의 개인(신용)정보 수집·이용 동의서<br>- 임차인의 신분증 사본<br>- 임차인이 서명 또는 기명날인한 “신탁방식 주택연금 가입에 따른 임대차계약 승계 동의서”<br>[임대차보증금이 있는 경우 추가 제출 서류]<br>- 위탁자(귀하)가 서명 또는 기명날인한 “임대차보증금 입금에 관한 확인서”<br>※ 공사는 임대차계약 사실 확인을 위한 임차인 면담 등의 절차를 제3자에게 위탁하여 진행할 수 있습니다. |

[유의사항]
- 위탁자 또는 사후수익자가 신탁 등기 이후 임대차계약을 갱신하거나 변경하는 경우에는 아래 신규 임대차계약에 따른 조치를 취해야 합니다
- 공사에 필요서류를 제출하지 않거나 제출한 서류가 사실과 다른 경우에는 주택연금 이용이 제한됩니다

② 위탁자 또는 사후수익자는 신탁기간 중 신탁부동산을 신규로 임대할 경우 공사의 동의(보증금 없이 신탁부동산의 일부를 임대하는 경우 제외)를 받아야 하며, 필요서류 제출 및 임대차계약 사실 확인 등 공사가 요구하는 절차*에 응하여야 합니다. 이 경우 임차인이 임대차보증금을 직접 공사가 제시하는 금융기관 계좌에 입금하도록 하여야 합니다.

* 신탁부동산을 전부 임대하는 경우 위 8. 에 따른 주민등록 이전 승인 필요

| 필요서류 |
|---|
| - “주택연금 가입주택 임대차계약서” 사본(보증금 없는 일부 임대의 경우 임대차계약서 사본)<br>- 임차인의 개인(신용)정보 수집·이용 동의서<br>- 임차인의 신분증 사본<br>※ 공사는 임대차계약 사실 확인을 위한 임차인 면담 등의 절차를 제3자에게 위탁하여 진행할 수 있습니다. |

[유의사항]
- 임대기간은 2년이 원칙입니다.
- 담보주택에 대한 임대차보증금 있는 임대차계약은 4건 이하(본 건 포함)이어야 합니다.
- 신탁부동산 임대 연장을 원하시는 경우 임대 기간 만료 전까지 연장 신청하여 신탁부동산 임대 동의를 다시 받아야 합니다.
- 신탁부동산의 일부를 보증금 없이 임대하는 경우에는 해당 내용을 공사에 신고하고 공사가 요구하는 절차에 응하여야 합니다.
- 공사에 필요서류를 제출하지 않거나 제출한 서류가 사실과 다른 경우에는 주택연금 이용이 제한될 수 있습니다.

③ 공사가 제시하는 계좌에 입금된 임대차보증금은 공사가 금융기관으로부터 금리를 제안받아 정기예금에 예치하는 방법 등 공사 내규에 따라 운영합니다(공사 홈페이지에 최근 3개월 평균 예치금리 고시). 다만, 임차인 변경 등으로 임대차보증금 반환을 위하여 정기예금 등의 약정기한 전에 해지하는 경우 정기예금 약정이율보다 낮은 이율이 적용됩니다.

④ 위탁자 또는 사후수익자는 임차인이 신탁부동산을 사용·수익할 수 있도록 신탁부동산을 유지·수선하여야 하며, 이에 소요되는 비용을 부담하여야 합니다.

⑤ 임대차계약이 종료되는 경우 공사는 임대차보증금 상당액을 임차인에게 직접 반환합니다.

(3) 비용의 부담

① 신탁재산의 관리 및 신탁사무처리에 관한 다음의 비용은 위탁자 또는 사후수익자가 부담합니다.

[위탁자 또는 사후수익자가 부담하여야 하는 비용]
가. 신탁부동산의 유지·수선에 필요한 비용 및 재산세, 종합부동산세 등 제세공과금
나. 신탁재산의 보전·관리에 필요한 비용 및 기타 신탁사무처리에 필요한 비용

② 공사는 위탁자 또는 사후수익자가 위의 비용 등을 정해진 기일까지 납부하지 않는 경우 신탁재산에 속하는 금전(임대차보증금 제외) 또는 우선수익자*로부터 대여받은 금전으로 지급할 수 있습니다.

* 주택담보노후연금보증을 제공하는 보증인으로서 공사를 말합니다

③ 공사가 우선수익자로부터 금전을 대여받아 지급한 경우, 위탁자 또는 사후수익자는 해당 금전에 대하여 주택담보노후연금대출의 이자율 이내의 이율로 공사가 산정한 지연손해금을 부담하여야 합니다.

④ 공사는 비용이 과다하여 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우에는 신탁부동산의 일부 또는 전부를 처분하여 비용 등의 지급에 충당할 수 있습니다.

| | |
|---|---|
| 소유자 | **위탁자 및 사후수익자의 주요 의무**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

## 17. 공사의 신탁부동산 처분 및 정산

### (1) 공사의 신탁부동산 처분사유

① 주택담보노후연금대출 채무(공사에 대한 구상채무 포함)의 변제기가 도래하였으나 공사가 채권의 일부 또는 전부를 변제받지 못한 경우

② 위탁자 또는 사후수익자가 신탁계약에 따라 부담하여야 하는 비용을 지급하지 않는 등 신탁계약의 중요한 의무를 위반하여 신탁의 목적 달성 또는 신탁사무의 수행이 불가능하거나 현저히 곤란한 경우

③ 위탁자 또는 사후수익자가 공사의 동의를 얻어 신탁부동산 처분을 요청하는 경우

### (2) 공사의 신탁부동산 처분방법

[변제방법에 대한 참고사항]
- 귀하나 배우자 또는 신탁의 귀속권리자가 대출잔액을 전액 현금으로 변제하거나 공사의 동의를 받아 신탁부동산을 임의로 매각하여 변제할 수 있으며, 이 경우에는 공사가 신탁부동산을 처분하지 않습니다.

① 공사의 신탁부동산 처분은 공개시장에서 경쟁을 통하여 처분(공매)하는 것을 원칙으로 합니다. 다만, 신탁계약에서 정한 사유에 해당할 경우 수의계약으로 처분할 수 있습니다.

② 공매 시 최초 예정가격은 공사가 선정하는 감정평가 전문기관의 최근 6개월 이내 감정평가액 이상으로 공사가 결정합니다.

③ 공사는 신탁의 계산을 승인하는 자*의 동의를 얻어 신탁부동산을 직접 취득할 수 있습니다.

* 신탁종료 시점에 위탁자가 생존한 경우에는 위탁자, 위탁자가 사망한 경우에는 사후수익자, 위탁자와 사후수익자가 모두 사망한 경우에는 귀속권리자를 말합니다.

### (3) 처분대금 등의 정산

① 공사가 신탁부동산을 처분한 경우 다음의 재산을 정산합니다.

[정산 대상 재산]
① 신탁부동산 처분과 관련하여 공사가 받은 금전
② 신탁재산에 속하는 금전(공사가 반환하여야 하는 임대차보증금 제외)
③ 신탁재산의 운용수익
④ 신탁부동산에 대한 임대차보증금 운용수익

② 공사는 정산 대상 재산을 다음의 순서로 정산합니다.

[정산 순서]
① 신탁계약에 따라 위탁자 또는 사후수익자의 부담으로 지급하여야 할 비용의 지급
② 신탁부동산 처분에 따른 비용의 지급
③ 우선수익권 한도액 이내에서 우선수익자의 청구채권 변제

| | |
|---|---|
| 소유자 | **신탁부동산의 처분 및 정산**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

## 18. 신탁의 종료 및 계산

(1) 신탁의 종료

① 신탁은 다음에 해당하는 경우 종료합니다.

[신탁의 종료 사유]
① 신탁기간이 만료된 경우
② 신탁의 목적을 달성하였거나 달성할 수 없게 된 경우
③ 주택담보노후연금대출(공사의 구상채권 포함)이 모두 상환된 경우
④ 신탁부동산 처분대금 등의 정산이 완료된 경우
⑤ 신탁계약에 따라 우선수익자의 동의를 얻어 신탁이 해지되는 경우

② 공사는 신탁이 종료되면 신탁의 계산을 하고 신탁의 계산을 승인하는 자의 승인을 받아 잔여 신탁재산을 교부합니다.

(2) 신탁의 계산 및 교부

① 신탁이 종료된 경우 공사는 신탁의 계산을 하고 위탁자 또는 사후수익자(위탁자 사후) 또는 귀속권리자(위탁자 및 사후수익자 사후)의 승인을 받습니다.

② 공사는 신탁의 계산을 승인한 자에게 잔여 신탁재산을 교부 또는 인도합니다. 이때 발생하는 비용은 교부 또는 인도받는 자가 부담합니다.

| | |
|---|---|
| 소유자 | **신탁의 종료 및 계산**에 관한 사항에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

## 19. 신탁방식 이용에 관한 유의사항

(1) 신탁부동산에 대한 국세 및 지방세 체납사실이 있는 경우 신탁방식 주택연금 가입이 제한되며 신탁 등기일 이전까지 체납사실을 해소하는 조건으로 가입 신청이 가능합니다.

(2) 복합용도주택(상가겸용주택)과「농지법」등에 따라 신탁이 제한되는 주택, 등기와 실질이 일치하지 않는 주택은 신탁방식 주택연금으로 가입할 수 없고 저당권방식으로만 주택연금 가입이 가능합니다.

(3) 신탁부동산에 대한 재산세, 종합부동산세 등 납세의무는 위탁자 또는 사후수익자에게 있으며, 체납으로 인하여 공사가 대신 납부하는 경우에는 납부일로부터 3개월 이내 상환하지 않으시면 지급정지사유가 발생합니다.

(4) 위탁자 또는 사후수익자는 신탁부동산을 유지·수선하는 등 관리하여야 하며, 신탁부동산을 임대할 경우에도 임차인이 사용할 수 있도록 관리할 의무를 부담합니다. 이 때 발생하는 비용은 위탁자 또는 사후수익자가 부담하여야 합니다.

(5) 위탁자 사후에 사후수익자가 공동상속인의 동의 없이 주택연금을 승계할 수 있으나, 사후수익자에 대한 공동상속인의 유류분 반환청구가 있을 시 가액반환* 책임이 발생할 수 있습니다.

* 신탁의 수익권에 대한 유류분 해당액만큼 금전 등 다른 재산으로 반환

(6) 위탁자 사망으로 사후수익자의 수익권 취득, 귀속권리자의 잔여 신탁재산 수령 등 발생 시 관계법령에 따라 사후수익자 또는 귀속권리자는 상속세, 취득세 등 세금을 납부하여야 합니다. 이 경우 납부세액은 과세권자인 지자체 결정에 따라 달라질 수 있습니다.

(7) 신탁 등기 이후에는 원칙적으로 주택연금 가입자와 배우자 간 주택 소유 지분 변경을 할 수 없습니다. 다만, 이사로 인한 담보주택 변경 및 이혼 등의 사유 발생 시 제한적으로 가능하며 이때 발생하는 비용은 위탁자 또는 사후수익자가 부담합니다.

(8) 신탁방식의 경우 담보주택의 소유권이 공사에 있는 사유로 귀하가 아닌 공사가 조합원이 될 경우에는 주택연금을 계속 이용하실 수 없으므로, 이 경우에는 저당권방식으로 변경하셔야 합니다.

| 소유자 | **유의사항**에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였습니다.<br>□ 네 □ 아니오 |
|---|---|

## 20. 귀속권리자에 관한 사항 및 귀속권리자 지정 신청

(1) 귀속권리자의 의미

귀속권리자는 위탁자와 사후수익자가 모두 사망한 경우 잔여 신탁재산을 교부받는 자로서, 귀속권리자를 지정하는 것은 담보주택에서 연금대출을 상환하고 남은 금액을 받을 사람을 정하는 것입니다. 따라서 귀속권리자가 아닌 상속인은 위탁자와 사후수익자가 모두 사망하여 신탁이 종료되는 경우 신탁재산에 대한 권리가 없습니다.

(2) 귀속권리자 지정방법

① 위탁자는 신탁계약을 하면서 귀속권리자를 지정해야 합니다.

② 귀속권리자 지정 방법에는 개별지정과 포괄지정이 있습니다. 부부가 모두 위탁자인 경우에는 부부가 합의하여 하나의 귀속권리자 방법을 선택하고, 선택한 지정방법에 따라 각자의 신탁부동산 지분에 관한 귀속권리자를 지정합니다.

③ 개별지정은 위탁자별로 1인 이상의 귀속권리자를 지정하여 성명, 주민등록번호, 주소, 귀속비율을 신탁계약서에 기재하는 방법으로 귀속권리자로 지정되는 자의 개인정보 제공 동의가 필요합니다.

④ 포괄지정은 포괄지정 대상자 전원을 귀속권리자로 지정하는 방법으로 신탁계약서에 별도의 인적사항을 기재하지 않습니다. 이 경우 귀속비율은 균분합니다.

⑤ 법인은 귀속권리자가 될 수 없으며, 대한민국 국민이 아닌 자는 공사가 요청하는 조치를 취할 수 있는 경우에만 귀속권리자가 될 수 있습니다. 포괄지정 대상자 중 대한민국 국민이 아닌 자가 있는 경우 공사가 요청하는 조치를 취하지 않으면 포괄지정할 수 없습니다.

⑥ 위 ③, ④에 따른 개별지정 및 포괄지정 시 귀속권리자로 지정 가능한 자는 다음과 같습니다.

| 지정방법 | 위탁자 자녀 유무 | 지정대상(택1) |
|---|---|---|
| 개별지정 | 자녀 있는 경우 | 다음 중 1인 이상 지정<br>①위탁자의 자녀, ②위탁자의 자녀의 배우자,<br>③위탁자의 손자녀,<br>④보증약정 이후 혼인한 위탁자의 배우자 |
| | | 위에 해당하지 않는 자 중 1인 지정 |
| | 자녀 없는 경우 | 다음 중 1인 이상 지정<br>①위탁자의 3촌 이내 혈족(손자녀, 형제, 조카 등)<br>②위탁자의 2촌 이내 인척(배우자의 자녀 등)<br>③보증약정 이후 혼인한 위탁자의 배우자 |
| | | 위에 해당하지 않는 자 1인 지정 |
| 포괄지정 | 자녀 있는 경우 | 자녀 전원 |
| | 자녀 없는 경우 | 다음 중 1가지를 선택하여 지정<br>①사후수익자(배우자)의 자녀 전원<br>②위탁자의 형제 · 자매 전원<br>③위탁자의 손자녀 전원<br>※ ②, ③의 경우 귀속권리자가 되는 자 중 1인 이상으로부터 개인정보 제공 동의를 받아 성명, 주민등록번호, 주소 등을 기재해야 합니다. |

(3) 귀속권리자의 변경

① 위탁자는 공사가 정하는 바에 따라 귀속권리자를 변경하거나 추가로 지정할 수 있으며, 이때 발생하는 비용은 위탁자가 부담해야 합니다.

② 귀속권리자는 신탁이 종료되어 잔여 신탁재산 교부가 완료되기 전까지 언제든 공사에 귀속권리자 지위 포기를 신청할 수 있으며, 이때 발생하는 비용은 귀속권리자가 부담해야 합니다.

③ 사후수익자는 위탁자 사망 이후 위탁자가 지정한 귀속권리자 모두가 사망하거나 그 지위를 포기한 경우 공사가 정하는 바에 따라 귀속권리자를 변경하거나 추가로 지정할 수 있으며, 이때 발생하는 비용은 사후수익자가 부담해야 합니다.

④ 귀속권리자의 지위는 제3자에게 이전할 수 없으며, 상속인에게 승계되지 않습니다. 다만, 신탁종료 후부터 잔여 신탁재산 교부가 완료되기 전까지 귀속권리자가 사망하는 경우 잔여 신탁재산을 교부받을 권리는 그 상속인에게 승계됩니다.

## 귀속권리자 지정 신청사항(피보증인 지분에 관한 귀속권리자)

### 1. 개별지정 신청 (□)

| 성명 | 주민등록번호 | 주소 | 위탁자와 관계 | 귀속비율* |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

* 피보증인의 주택 소유지분에 대한 귀속비율을 기재(합계가 1 이 되어야 함)

| 지정사유 | |
|---|---|

### 2. 포괄지정 신청 (□)

| 피보증인 자녀 유무 | 포괄지정 지정대상자 |
|---|---|
| 자녀 있는 경우 | (□) 피보증인의 자녀 전원 |
| 자녀 없는 경우 | (□) 사후수익자(피보증인의 배우자)의 자녀 전원 |
| | (□) 피보증인의 형제 · 자매 전원 |
| | (□) 피보증인의 손자녀 전원 |

## 귀속권리자 지정 신청사항(연대보증인인 배우자 지분에 관한 귀속권리자)

### 1. 개별지정 신청 (□)

| 성명 | 주민등록번호 | 주소 | 위탁자와 관계 | 귀속비율* |
|---|---|---|---|---|
| | | | | |
| | | | | |
| | | | | |

*배우자의의 주택 소유지분에 대한 귀속비율을 기재(합계가 1 이 되어야 함)

| 지정사유 | |
|---|---|

### 2. 포괄지정 신청 (□)

| 배우자 자녀 유무 | 포괄지정 지정대상자 |
|---|---|
| 자녀 있는 경우 | (□) 배우자의 자녀 전원 |
| 자녀 없는 경우 | (□) 사후수익자(피보증인)의 자녀 전원 |
| | (□) 배우자의 형제 · 자매 전원 |
| | (□) 배우자의 손자녀 전원 |

| | |
|---|---|
| 소유자 | **귀속권리자**에 대하여 **설명**을 듣고 **이해**하였으며, 이해한 내용을 바탕으로 아래와 같이 **귀속권리자 지정**을 **신청**합니다.<br>□ 네 □ 아니오 |

| |
|---|
| <추가 설명사항> |

# 주택연금 설명 체크리스트

주택연금에 대하여 공사가 귀하께 설명 드린 사항을 확인하기 위한 것입니다.

| 설 명 내 용 | 설명서 |
|---|---|
| 주택연금 지급방식에 관한 사항 | 1번 |
| 주택연금으로 지급될 금액에 관한 사항 | 2번 |
| 주택연금 보증료에 관한 사항 | 3번 |
| 주택연금 대출이자에 관한 사항 | 4번 |
| 변제시기 및 방법에 관한 사항 | 5번 |
| 주택연금 채권행사 범위에 관한 사항 | 6번 |
| 신탁 등기 및 저당권 설정 등의 제한에 관한 사항 | 7번 |
| 주민등록 이전에 관한 사항 | 8번 |
| 담보주택 변경에 관한 사항 | 9번 |
| 보증약정 철회에 관한 사항 | 10번 |
| 재가입 제한에 관한 사항 | 11번 |
| 보유주택수의 제한 및 예외에 관한 사항 | 12번 |
| 주택연금 지급정지사유에 관한 사항 | 13번 |
| 주택연금전용계좌 이용에 관한 사항 | 14번 |
| 신탁방식 주택연금 상품 일반사항 | 15번 |
| 위탁자 및 사후수익자의 주요 의무에 관한 사항 | 16번 |
| 신탁부동산의 처분 및 정산에 관한 사항 | 17번 |
| 신탁의 종료 및 계산에 관한 사항 | 18번 |
| 신탁방식 이용에 관한 유의사항 | 19번 |
| 귀속권리자 지정에 관한 사항 및 귀속권리자 지정 신청 | 20번 |

설명을 충분히 들으시고 이해가 되셨으면 위의 각 설명내용을 확인하신 후 아래 (  )의 내용과 동일하게 귀하께서 직접 기재해 주시기 바랍니다.
설명이 부족하거나 이해가 어려우신 부분이 있으시면 다시 설명을 들으신 이후에 기재해 주시기 바랍니다.

| | |
|---|---|
| 소유자 | 주택연금 설명서 및 체크리스트를 교부받았으며 위의 모든 설명내용에 대하여 (설명)을 듣고 (이해)하였습니다. |
| 배우자 | 주택연금 설명서 및 체크리스트를 교부받았으며 위의 모든 설명내용에 대하여 (설명)을 듣고 (이해)하였습니다. |

## 추 가 확 인 내 용

- 매월 월지급금 송금 확인 문자메시지를 수신하시겠습니까? (예□, 아니오□)
- 주택연금 보증잔액통지 **문자메세지를** 수신하시겠습니까? (예□, 아니오□)
  - **문자메세지 방식을 원하시지 않을 경우 선택해 주십시오.** (택1) **(전자우편□, 우편□, 수신거부□)**
- **(공공기관)** 고객만족도조사를 허락하시겠습니까? (예□, 아니오□)

년 월 일

위 설명을 받은 사람 : 소유자 (서명 또는 인)

위 설명을 받은 사람 : 배우자 (서명 또는 인)

위 설명을 한 사람 : 소속 성명 (서명 또는 인)

위 설명을 한 장소 :