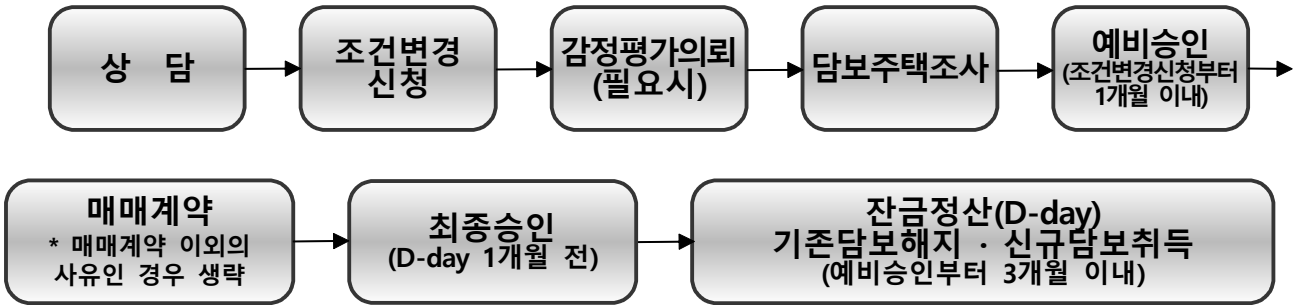


주택연금 담보주택변경 고객 안내문

I. 주택연금 담보주택변경 절차 및 필요서류

〈 주택연금 담보주택변경 절차 및 필요서류 〉



제출시기	서류목록	발급장소	용도	비고
신청시	주택연금 조건변경 신청서 (담보주택변경용)	· 공사 지사등 · 공사 홈페이지	제출용	출력 및 작성 후 제출
예비승인~ 최종승인	주택매매계약서 사본 각 1부	· 공인중개사무소	심사용	매매계약 이외의 사유인 경우 생략 가능
	주민등록등본	· 주민센터	심사용	
근저당 또는 신탁 등기 설정시	인감증명서 2부	· 주민센터	제출용	
	등기권리증 원본(신규주택)	-	등기소 제출용	근저당설정등기 또는 신탁 등기 사용 후 반환
	전입세대열람(신규주택)	· 주민센터	심사용	

* 지사 방문 시 본인확인을 위하여 신분증 지참

II. 주택연금 담보주택변경 유의 사항

담보주택변경 신청 후 지급재개까지는 약 1개월 정도 소요됩니다

- 담보주택변경은 기존주택과 신규주택의 매매계약, 근저당권 해지 및 설정 등 복잡한 절차를 거쳐야 완료되므로 공사에 담보주택변경 의사를 통지한 후 약 1개월 정도가 소요될 것으로 예상됩니다. 단, 정확한 처리 소요일은 해당 지사 등의 사정 등에 따라 달라질 수 있습니다.

담보주택변경이 허용되지 않는 경우가 있습니다

- 신규 담보주택의 공시가격*이 조건변경 승인일을 기준으로 12억원을 초과하고, 기존 담보주택의 공시가격보다도 높은 경우에는 담보주택변경이 불가능합니다.
- * 「부동산 가격공시에 관한 법률」에 따라 공시된 가격을 말하며, 공시가격이 없는 경우에는 시가표준액 → 한국부동산원 인터넷 시세 → 국민은행 인터넷 시세 → 공사와 협약을 체결한 감정평가업자의 최근 6개월 이내 감정평가액의 순서로 적용합니다.
- 또한, 담보가치가 하락하는 경우 담보주택변경으로 인한 월지급금 감소분보다 현재 월지급금이 적은 경우(기존 월지급금 - 월지급금 감소분 < 0)에는 담보주택 변경이 불가능할 수 있으며, 지급이 개시되기 전의 사전가입 방식 주택연금 이용 고객 및 확정기간방식 주택연금 이용 고객은 월지급금이 감소하는 담보주택변경이 불가능합니다.

기존주택과 신규주택의 담보가치는 승인일을 기준으로 평가합니다

- 담보주택변경에 따른 공사의 담보가치 증감을 확인하기 위해 조건변경 승인일을 기준으로 기존 담보주택과 신규 담보주택의 가격을 평가하게 됩니다. 이는 기존 담보주택의 가치를 그대로 인정하면서 신규로 취득하는 주택의 담보가치 등락여부를 판단하기 위함입니다.
- 기존 담보주택의 가격평가는 가입 당시(또는 직전 담보주택 변경 시)와 동일한 평가방법을 준용하여 평가하며, 재평가 시 이전에 사용한 시세 자료가 없는 경우에는 감정평가를 받으셔야 합니다.

담보가치 증감에 따라 월지급금이 변경될 수 있습니다

- 기존 담보주택과 신규 담보주택의 담보가치를 비교하여, 담보가치의 증감에 따라 월지급금이 증가, 동일 또는 감소할 수 있습니다.
- 기존 담보주택의 담보가치는 조건변경 승인일의 주택가격 평가금액에

가입 당시(또는 직전 담보주택 변경 시)의 담보가치비율을 곱하여 산출합니다. 담보가치비율은 실제 주택가격 중 주택연금 월지급금 산정을 위해 적용된 주택가격의 비율로, 이를 담보가치 산출에 반영하는 것은 월지급금 산정 시 주택가격이 12억원을 초과하면 주택가격을 12억원으로 보는 것을 반영하기 위함입니다.

- 신규 담보주택의 담보가치는 조건변경 승인일의 주택가격 평가금액으로 보며, 최종적으로 기존 담보주택과 신규 담보주택의 담보가치를 비교하여 담보가치 증감을 판단합니다.
- 신규 담보주택의 가치가 기존 담보주택보다 높은 경우에는 월지급금이 증가하며 이에 따른 초기보증료를 추가적으로 부과하게 됩니다.
- 신규 담보주택의 가치가 기존 담보주택보다 낮은 경우에는 담보가치가 감소하기 때문에 대출상환 및 월지급금의 감소가 있을 수 있습니다.

【담보주택변경에 따른 월지급금 등 변동】

담보가치 비교		대출상환	월지급금 등 변동
담보가치가 동일한 경우		없음	변동없음
담보가치가 증가한 경우		없음	월지급금 증가*, 초기보증료 추가납부
담보가치가 감소한 경우	보증잔액 ≥ 담보가치 감소액	담보가치 감소액만큼 보증잔액 일부 상환	변동없음
	보증잔액 < 담보가치 감소액	보증잔액 전액 상환	월지급금 감소

* 단, 월지급금 산정을 위해 적용된 담보가치의 누계가 12억원을 초과하는 경우 담보가치 12억원을 한도로 증액하며, 담보주택 변경 전에 월지급금 산정을 위해 적용된 담보가치가 이미 12억원을 초과한 경우에는 월지급금이 증가하지 않을 수 있습니다.

예비승인을 통해 변경되는 연금 조건을 미리 확인하실 수 있습니다

- 예비승인은 담보주택변경으로 인해 변경되는 조건을 미리 확인하는 단계로, 예비승인 결과를 확인한 후에 매매계약서 작성하실 것을 권해드립니다.
- 최종적으로 적용되는 연금조건은 최종승인일을 기준으로 확정되므로 예비승인일의 결과와는 차이가 있을 수 있습니다.

담보주택변경 과정 중에 공사가 수령하는 금액이 있습니다

- 담보주택변경 시 공사는 기존 담보주택 매수인으로부터 보증잔액과 기존 주택가격의 90% 중 적은 금액을 수령합니다.
- 공사수령액은 기존담보가 해지된 후 신규담보 취득이 되지 않을 경우를 대비하여 수령하는 것으로, 대출잔액 상환, 신규주택 잔금지급 등의 용도로 사용하고 잔여액은 고객에게 돌려드립니다.
- 다만, 고객이 소유한 주택 간 이사 등 매매계약 이외의 사유로 고객이 기존 담보주택으로부터 취득하는 금액이 없는 경우 공사가 수령하는 금액은 없습니다.

기존주택과 신규주택의 잔금지급일은 동일해야 합니다

- 기존주택의 담보해지 예정일과 신규주택의 담보취득 예정일은 동일해야 합니다. 따라서 매매계약의 경우에는 기존 담보주택과 신규 담보주택의 잔금지급일 또한 위 담보해지 및 취득일과 동일해야 합니다.
- 이는 기존주택의 담보해지일 및 신규주택의 담보취득일이 다를 경우 고객이 공사가 담보로 취득한 주택의 소유권을 상실하는 기간이 생길 수 있기 때문입니다.

주택매매계약서에는 다음에 해당하는 문구가 포함되어야 합니다

- 주택 매매계약서에는 아래 예시의 문구가 포함(동일한 취지의 문구 포함) 되어야 합니다.
- 다만, 고객이 소유한 주택 간 이사 등 매매계약 이외의 사유인 경우에는 아래 예시의 문구 일부 또는 전부를 생략할 수 있습니다.

[담보주택 변경 사례별 주택 매매계약서 작성 문구 예시]

① 기존 담보주택을 매도하고 신규주택을 매수하여 이사하는 경우

[기존 담보주택 매매계약서에 포함되어야 하는 문구]

부동산 매매대금 중 일정금액(향후 한국주택금융공사가 통보하는 금액)은 계좌 번호 _____(예금주 : 한국주택금융공사 _____지사)로 지급하기로 한다.

[신규 담보주택 매매계약서에 포함되어야 하는 문구]

한국주택금융공사가 잔금지급일에 매도인 000에게 지급하는 금액이 있는 경우 해당금액은 잔금의 일부로 본다.

② 기존 담보주택을 매도하고 보유하고 있는 신규주택으로 이사하는 경우

[기존 담보주택 매매계약서에 포함되어야 하는 문구]

부동산 매매대금 중 일정금액(향후 한국주택금융공사가 통보하는 금액)은 계좌 번호 _____(예금주 : 한국주택금융공사 _____지사)로 지급하기로 한다.

③ 기존 담보주택을 매도하지 않고 신규주택을 매수하여 이사하는 경우 또는 기존 담보주택을 매도하지 않고 보유하고 있는 신규주택으로 이사하는 경우 문구 생략