

---

# 전세자금보증 업무지침(요약본)

---

기 준 일 2026. 04. 30.



주 택 보 증 처

## 제1장 총칙

### 1 목적

이 지침은 전세자금보증에 대하여 「개인보증규정」(이하 「규정」이라 함)과 「개인보증시행세칙」(이하 「세칙」이라 함)에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 정함을 목적으로 함

### 2 보증운용방식 및 보증비율

「규정」 제6조 및 제10조 참조

- 1) 보증운용방식 : 위탁보증
- 2) 보증비율 : 90% 부분보증. 다만, 보증대상목적물이 서울특별시, 인천광역시, 경기도 또는 규제지역에 소재하는 경우 신규로 취급하는 일반전세보증과 집단전세보증에 대해서는 80% 부분보증을 적용하며, 이미 취급한 보증에 대해서는 당초 보증비율을 유지

### 3 보증료 납부

「규정」 제13조 참조

- 1) 보증료 납부 등에 관한 사항은 「보증료 등의 운용규정」 및 「보증료 등의 운용세칙」에 따름
- 2) 금융기관이 당해대출의 원리금을 자동이체 방식으로 수납하는 경우 반드시 “보증료 자동이체신청서”(신용보증약정서에 포함)를 제출받아 보증료도 자동이체방식으로 납부되도록 하여야 함

### 4 전세보증금 반환보증 중복취급

- 1) 주택도시보증공사(이하 “HUG”라 함)의 전세보증금 반환보증 중복취급
  - (1) 동일한 보증목적물에 대하여 공사 “전세자금보증”과 HUG의 “전세보증금 반환보증” 중복취급 가능. 다만, 임차보증금 반환채권에 대한 채권보전조치(질권설정, 채권양도 또는 전세권부근저당권설정) 조건으로 공사 “전세자금보증”이 먼저 취급된 경우에는 HUG의 “전세보증금 반환보증” 중복취급 불가
  - (2) HUG의 “전세보증금 반환보증”이 먼저 취급된 경우에는 공사의 “전세자금보증”이 채권보전조치 대상이 아닌 경우에 한하여 중복취급 가능

2) 공사의 전세보증금반환보증(이하 공사 전세지킴보증) 중복취급

- (1) 동일한 보증대상목적물에 대하여 공사 “전세자금보증”과 “공사 전세지킴보증” 중복취급 가능
- (2) “공사 전세지킴보증” 동시 취급(보증부대출 실행 전 공사 전세지킴보증을 신청하는 것을 말함. 이하 같다)할 경우 유의사항
  - “전세자금보증”을 채권보전조치 조건부로 취급 시 채권양도 유형만 선택 가능
- (3) 공사 전세지킴보증 동시 취급하지 않을 경우 유의사항
  - “공사 전세지킴보증” 신청기간 이내일지라도 “공사 전세지킴보증” 신청 시점에 보증대상목적물에 대한 가격을 다시 평가하며, 그에 따라 “공사 전세지킴보증” 가입이 불가능할 수 있음

## 제2장

## 일반전세보증 보증절차

### 1 보증절차도

| 업무흐름         | 당사자   | 주요업무내용                | 비고                |
|--------------|-------|-----------------------|-------------------|
| 보증상담 및 신청    | 고객→은행 | 1. 보증상담 실시            | 은행 담당자가 직접 상담     |
|              | 고객    | 2. 보증신청서의 작성          | 은행 담당자가 작성 안내     |
|              | 고객→은행 | 3. 보증신청서류 제출          | 제출서류의 누락여부 확인     |
|              | 은행    | 4. 신청서류의 진위여부 확인      | 보증신청서와 대조 확인      |
|              | 은행→공사 | 5. 고객번호 채번            | 신청인과 연대보증인을 전산등록  |
|              | 은행→공사 | 6. 신청내용 전산입력·통지       |                   |
| ↓            |       |                       |                   |
| 보증심사         | 공사    | 1. 신용평가 실시            |                   |
|              | 공사    | 2. 보증심사               | 보증제한·거절 대상 판별     |
|              | 공사    | 3. 보증한도 계산            | 신청건별로 보증한도를 계산    |
| ↓            |       |                       |                   |
| 보증한도 통지      | 공사→은행 | 1. 보증가능 통지            | 보증한도, 보증번호, 보증료 등 |
|              |       | 2. 보증거절 통지            | 보증취급 불가능 사유를 통지   |
| ↓            |       |                       |                   |
| 임대차계약 사실 확인  | 은행    | 1. 임대차계약 내용에 대한 사실 확인 | 조사자가 임대인을 방문      |
| ↓            |       |                       |                   |
| 보증서 발급       | 은행→공사 | 1. 보증서발급 요청           | 당해대출 및 보증내용 입력    |
|              | 공사→은행 | 2. 전자보증서 발급           | 특약 포함             |
| ↓            |       |                       |                   |
| 보증약정 채권보전 조치 | 고객→은행 | 1. 보증약정 체결            | 대출약정과 동시 체결       |
|              | 고객→은행 | 2. 질권설정, 채권양도 등       | 보증한도 우대시 등        |
| ↓            |       |                       |                   |
| 대출실행 보증료 이체  | 고객→은행 | 1. 보증료 납부             |                   |
|              | 은행→고객 | 2. 보증 실행              | 보증부대출 지급          |
|              | 은행→공사 | 3. 대출실행내역 통지          |                   |
|              | 은행→공사 | 4. 보증료 이체 및 내역통지      |                   |

주1) 고객은 신청인 및 피보증인을, 은행은 채권자인 금융기관을 말함

주2) 비대면 채널의 경우 공사와 사전협의를 통해 보증절차별 별도방식 운영 가능

## 2 보증대상자

「규정」 제16조 참조

### 일반전세보증 대상자는 다음 요건을 모두 충족하여야 함

1. 임차보증금\* 7억원 이하(지방소재 가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
2. 임차보증금의 5% 이상 지급한 세대주
3. 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
4. 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
5. 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것

## 3 보증대상자금

「세칙」 제47조 참조

### □ 보증대상자금은 다음 어느 하나에 해당하여야 함

- ① 임대차계약을 체결하고 임차보증금을 지급하는데 소요되었거나 소요될 자금
- ② 이미 받은 전세자금대출을 대환하기 위한 자금(이하 “대환자금”이라 함)
- ③ 공사 집단전세 보증부대출 또는 분납임대자금 보증부대출을 대환하기 위한 자금

## 4 보증대상목적물

「규정」 제5조 및 제9조 참조

### 1) 보증대상목적물 기본 요건

#### (1) 보증대상주택은 다음 ①~②를 모두 충족하여야 함

- ① 건축물의 전부 또는 일부에 대한 공부상(公簿上) 용도가 주택으로서 실제 주거용으로 이용할 것
- ② 공부상(公簿上) (건물) 소유권에 권리침해가 없을 것

#### (2) 보증대상준주택은 다음 ①~②를 모두 충족하여야 함

- ① 준주택중 오피스텔과 노인복지주택으로서 실제 주거용으로 이용할 것
- ② 공부상(公簿上) (건물) 소유권에 권리침해가 없을 것

### 2) 보증대상목적물 선순위 요건

#### (1) 선순위 요건은 아래와 같음

| 임대인 유형            | 선순위 요건                       |
|-------------------|------------------------------|
| 개인                | (선순위채권 + 임차보증금) ≤ 주택가격 × 90% |
| 법인(“공공주택사업자 등” 외) | (선순위채권 + 임차보증금) ≤ 주택가격 × 80% |

(2) 위 (1)의 선순위채권은 선순위 근저당권설정액<sup>주)</sup>과 선순위 임대차보증금액의 합계액으로 함

주) 부동산등기사항전부증명서 상 선순위 근저당권설정액(신탁등기된 경우 신탁원부 또는 신탁계약서상 우선수익권한도금액 포함)

## 5 보증신청시기

## 「규정」 제26조 및 제29조 참조

### □ 보증신청시기

(1) 신규 임대차계약 시

- 임대차계약서상 잔금지급일과 주민등록전입일 중 빠른 날 기준 3개월 이내

(2) 갱신 임대차계약 시

- 계약갱신일<sup>주1)</sup> 기준 3개월 이내. 이 경우 주민등록전입일로부터 3개월<sup>주2)</sup>이상 경과하여야 함
- 주택임대차보호법 제6조(계약의 갱신)에 의하여 임대차계약이 자동기한 연장(묵시적 갱신)된 경우에는 연장개시일로부터 3개월 이내

주1) 갱신임대차계약서 상 임대차기간이 시작되는 날

주2) 월세를 전세로 변경한 경우에도 주민등록전입일로부터 해당기간 이상 경과할 것

## 6 서류제출

## 「규정」 제26조 및 제29조 참조

### □ 신청서류

- 스크래핑 방식<sup>주1)</sup> 등 「전자문서 및 전자거래 기본법」에 부합하거나 공공 마이데이터 서비스<sup>주2)</sup>를 이용하는 경우 제출서류로 인정 가능

주1) 공공기관 전산시스템 등 사용자가 원하는 시스템에 자동접속 후 데이터를 선별하여 필요한 자료만을 스크래핑(추출)해 가져오는 기술

주2) 「전자정부법」에 근거하여 고객이 요청하면 행정·공공기관이 보유한 고객의 행정정보를 행정안전부를 통해 제공받는 서비스

| 구 분          |                     | 신청서류명                                           |
|--------------|---------------------|-------------------------------------------------|
| 기본서류         | 공사<br>소정양식          | 1. 신용보증신청서                                      |
|              |                     | 2. 주택금융신용보증약정서(보증료 자동이체 신청서 포함)                 |
|              |                     | 3. 개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)             |
|              |                     | 4. 개인(민감)정보 수집·이용동의서(선택적동의)                     |
|              |                     | 5. 상품서비스 안내 등을 위한 개인(신용)정보 수집·이용·제공 동의서(선택적 동의) |
|              |                     | 6. 행정정보 공동이용 사전동의서(선택적 동의)                      |
|              |                     | 7. 임대차계약체결 유의사항 설명서                             |
|              |                     | 8. 임대차계약 종료에 관한 약약서                             |
|              |                     | 9. 전세보증금 반환보증 가입유무 확인서                          |
|              | 인적/본인<br>확인서류       | 10. 주민등록등본                                      |
|              |                     | 11. 가족관계증명서                                     |
|              |                     | 12. 현 거주지 부동산등기사항 전부증명서                         |
|              |                     | 13. 주민등록증(지문정보 제외), 운전면허증, 여권 중 1               |
|              |                     | 14. 주민등록초본, 기본증명서                               |
| 소득 및<br>직장서류 | 직장인                 | 15. 연간소득확인서류                                    |
|              |                     | 16. 재직증명서                                       |
|              |                     | 17. 건강보험자격득실확인서                                 |
|              |                     | 18. 4대보험 가입 증명서                                 |
|              |                     | 19. 건강·장기요양보험료납부확인서                             |
|              | 자영업자                | 20. 연간소득확인서류                                    |
|              |                     | 21. 사업자등록증 사본                                   |
|              | 연금                  | 22. 연금수령확인서류                                    |
| 자금용도<br>확인서류 | 임대차계약<br>사실확인<br>서류 | 23. 확정일자부 임대차계약서(사본) 수령                         |
|              |                     | 24. 계약금 지급 영수증                                  |
|              |                     | 25. 임차대상목적물 건물등기사항전부증명서 등                       |
| 주택보유수 확인서류   |                     | 26. 금융거래확인서                                     |
| 주택가격 확인서류    |                     | 27. 실거래 신고필증, 분양계약서, 감정평가서 등                    |
| 대환대상 대출 확인서류 |                     | 28. 금융거래확인서(부채증명원 등), 신용정보조회표(종합신용정보 집중기관)      |

△ : 선택사항. 다만, 확인사항에 해당되는 경우 필수 제출

## 7 보증한도의 계산 및 통지

「규정」 제30조 참조

### 1) 보증한도 계산 원칙

- (1) 신청건별 보증한도는 「세칙」 [별표2]의 보증종류별 보증최고한도 및 보증신청 금액 이내에서 아래 “2) 보증한도 계산방법”에 따라 산정
- (2) 전세자금보증 보증한도 계산 시 동일인이란 본인 및 배우자(배우자예정자 포함)를 포함
- (3) 보증신청인의 연간소득 및 부채는 배우자(배우자예정자 포함)와 합산 가능

### 2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1)~(3) 중 가장 적은 금액

- 다만, 보증대상목적물이 서울특별시, 인천광역시, 경기도 또는 규제지역에 소재하는 경우 아래 (1)~(3) 중 가장 적은 금액의 9분의 8을 적용

#### (1) 보증과목별 보증한도 : 4억원<sup>주)</sup> - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산 주택보유수가 1주택인 경우 보증대상목적물의 소재지에 따라 다음과 같이 적용

| 구 분  | 수도권 · 규제지역 | 그 외 |
|------|------------|-----|
| 보증한도 | 1.8억원      | 2억원 |

#### (2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금<sup>주)</sup> × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 공공주택사업자 또는 피보증인이 재직하는 법인이 공동임차인으로 계약하는 경우 피보증인이 부담하는 임차보증금을 대상으로 하여 한도 산정

#### (3) 상환능력별 보증한도 : 연간인정소득 - 연간부채상환 예상액 + 상환방식별 우대금액 - 동일인 기 전세자금 보증잔액

## 8 채권보전조치

「규정」 제14조 참조

### ☐ 채권보전조치 기본사항

#### ○ 채권보전조치 유형

- 채권보전조치란 다음 ①~⑤ 중 어느 하나에 해당하는 조치를 말함

① 질권설정(승낙), ② 질권설정(통지), ③ 채권양도(승낙), ④ 채권양도(통지)

⑤ 전세권부근저당권 설정

- HUG의 “전세보증금 반환보증”이 먼저 취급된 경우에는 공사의 “전세자금보증”이 채권보전조치 대상이 아닌 경우에 한하여 중복취급 가능

- 공사 전세지킴보증을 전세자금보증과 동시 취급(본건 보증부 전세대출 실행 전 공사 전세지킴보증을 신청)하는 경우 채권양도(승낙) 또는 채권양도(통지) 유형만 선택 가능
- 채권보전조치 유형별 채권보전조치 목적물과 설정금액 또는 양도금액은 다음과 같음

| 채권보전조치 유형         | 채권보전조치 목적물               | 설정금액 또는 양도금액                                     |
|-------------------|--------------------------|--------------------------------------------------|
| 질권 설정<br>(승낙, 통지) | 임차보증금<br>반환채권            | - 근질권설정액 : 보증부대출금액의 110% 이상으로 금융기관 내규에 따름        |
| 채권양도<br>(승낙, 통지)  |                          | - 채권양도액 : 임차보증금 전액                               |
| 전세권부<br>근저당권 설정   | 부동산등기사항전부<br>증명서 을구의 전세권 | - 전세권 : 보증부대출금액 이상<br>- 전세권부근저당권 채권최고액 : 보증부대출금액 |

## 9 보증부대출의 실행

「규정」 제35조 참조

### □ 신규 임대차계약 시

- (1) 임차목적물에 입주전 보증신청하는 경우에는 피보증인의 동의를 받아 잔금지급일에 보증부대출금을 임대인(대리인 포함)에게 계좌입금 방식<sup>주)</sup>으로 지급

주) 금융전산망(동일 금융기관 전산망만을 이용하는 경우 포함)을 이용하여 임대인을 수취인으로 자금 지급결제하는 방식(지로·이체 등)

- (2) 임대인의 대리인과 임대차계약을 한 경우에는 임대인 또는 대리인 모두에게 보증부대출금 지급 가능하나, 가급적 임대인에게 지급

## 10 조건변경

「규정」 제36조 참조

### 1) 조건변경 절차도

| 업무흐름                   | 당사자   | 주요업무내용            | 비고                   |
|------------------------|-------|-------------------|----------------------|
| 조건변경<br>신청             | 고객    | 1. 조건변경신청서 작성     | 은행담당자가 작성 안내         |
|                        | 고객→은행 | 2. 조건변경 신청서류 제출   | 제출서류의 누락여부 확인        |
|                        | 은행    | 3. 신청서류의 진위여부 확인  | 신청서와 대조 확인           |
|                        | 은행    | 4. 조건변경 신청사유 확인   | 신청사유 외 조건변경 사항 유무 확인 |
|                        | 은행→공사 | 5. 신청내용 전산입력·통지   |                      |
| ↓                      |       |                   |                      |
| 조건변경<br>심사·통지          | 공사    | 1. 조건변경 심사        |                      |
|                        | 공사→은행 | 2. 조건변경통지서 발급     |                      |
| ↓                      |       |                   |                      |
| 조건변경<br>실행 및<br>보증료 이체 | 고객→은행 | 1. 보증료 납부         | (필요시)                |
|                        | 은행    | 2. 조건변경 실행        |                      |
|                        | 은행→공사 | 3. 조건변경 실행내역 통지   |                      |
|                        | 은행→공사 | 4. 보증료 이체 및 내역 통지 | (필요시)                |

## 2) 조건변경 사유

- 다음 ①~⑥ 중 어느 하나가 발생하는 때에 조건변경을 할 수 있음

① 피보증인 변경, ② 보증기한의 변경, ③ 보증대상목적물(보증대상목적물의 주소, 분양목적물의 동·호수)의 변경, ④ 연대보증인의 변경, ⑤ 채권보전조치의 변경, ⑥ 금융기관 내규변경 또는 업무착오 등으로 인한 대출과목의 변경

## 3) 조건변경 신청서류

| 구 분      | 신청서류명 <sup>주)</sup>                                                                                                                                                                                                                                                    |
|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 기본서류     | 1. 조건변경신청서(공사 소정양식)<br>2. 임대차계약 종료에 관한 확약서                                                                                                                                                                                                                             |
| 피보증인 변경  | 1. 피보증인 변경사유 확인 서류<br>2. 보증약정서, 보증신청서<br>3. 개인(신용)정보 수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)<br>4. 채권보전조치 관련 서류(필요시)                                                                                                                                                                   |
| 기한연장     | 1. 임대차계약서 사본<br>2. 주민등록등본(목적물)<br>3. 주민등록등본(규제대상아파트)<br>4. 가족관계증명서<br>5. 개인(신용)정보·수집·이용·조회·제공 동의서(필수적 동의)<br>6. 건물등기사항전부증명서 등<br>7. 임차권등기(명령) 신청 접수증(그 외 신청완료를 갈음할 수 있는 서류), 전세대출 상환 확약서(기한연장 보증대상자용) 등<br>8. 임대차 연장(계약) 사실 확약서<br>9. 피해사실확인서<br>10. 채권보전조치 관련 서류(필요시) |
| 목적물 변경   | 1. 新임대차계약서 사본<br>2. 주민등록등본<br>3. 건물등기사항전부증명서 등<br>4. 임대차계약사실 확인 서류<br>5. 채권보전조치 관련 서류(필요시)                                                                                                                                                                             |
| 연대보증인 변경 | 1. 연대보증인 변경확인 가능 서류<br>2. 피보증인의 종합신용정보집중기관 신용정보조회표                                                                                                                                                                                                                     |
| 채권보전조치   | 1. 채권보전조치 유형별 필요서류(계약서, 승낙서 또는 통지서 등)<br>2. 목적물 변경 확인 서류(필요시)                                                                                                                                                                                                          |
| 기타       | 조건변경 사유 입증 서류                                                                                                                                                                                                                                                          |

주) 조건변경신청일을 기준으로 최근 1개월 이내 발급분을 징구하여야 함

## 11 사후관리

### 「규정」 제40조 참조

1) 입주(전입)사실 확인 : 대출실행 후 1개월 이내(결혼예정자는 3개월 이내)에 입주 또는 주민등록전입을 하지 아니한 경우 전입 만료일로부터 1개월 이내 기한이익 상실 통지를 하여야 하며, 기한의 이익상실 통지 후 기한의 이익상실일로부터 10일 이내 보증사고 통지

### 2) 결혼예정자에 대한 혼인사실의 확인

- (1) 결혼구분을 “결혼예정”으로 입력하여 보증을 신청한 경우 대출실행일로부터 3개월 이내에 배우자가 등재된 주민등록등본 또는 혼인관계증명서를 제출받아 결혼사실을 확인
- (2) 대출실행일로부터 3개월 이내에 주민등록등본 등을 제출하지 아니한 경우에는 원칙적으로 기한의 이익 상실 통지 및 보증사고 통지

### 3) 실거주 여부의 확인

- (1) 대출실행(기한연장 포함) 후 일정 주기에 따라 행정안전부 주민등록정보 조회를 통해 실거주 여부를 확인
  - (2) 위 (1)의 주민등록정보 조회 결과 피보증인이 보증목적물에서 전출한 경우<sup>주)</sup> 실거주 여부 확인 만료일로부터 3개월 이내에 기한의 이익상실 통지를 하여야 하며, 기한의 이익 상실 통지 후 기한의 이익상실일로부터 10일 이내 보증사고 통지
- 주) 배우자가 있을 시 피보증인과 배우자 모두 전출된 경우

## 제3장 특례전세보증 보증절차

### 1 중점지원자 특례전세보증

#### 1) 목적

신용회복지원자 및 사회적배려 대상자, 다자녀 가구, 정책서민금융 이용자, 무주택 청년, 영세 자영업자, 전세사기피해자, 영구임대주택 입주자에 대한 보증우대 조치

#### 2) 적용원칙

아래에서 정하지 않은 사항은 “일반전세보증”과 동일

#### 3) 특례사항

- (1) 보증신청시기 : 제한 없음(다만, 다자녀 가구 이용자, 무주택 청년은 “일반전세보증”과 동일하며, 영세 자영업자, 전세사기피해자는 따로 정함)
- (2) 보증한도 : 상환능력별 보증한도 산정 생략(다만, 무주택 청년은 따로 정함)
- (3) 보증비율 : 100% (다만, 다자녀 가구 및 정책서민금융 이용자는 따로 정함)

### 1-1 신용회복지원자

#### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자
  - \* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 아래의 어느 하나에 해당하는 자
  - ① 신청일 현재 신용회복지원기관<sup>주)</sup>에 채무변제중인 자로 아래의 어느 하나에 해당하는 자
    - 가. 변제금을 12회차 이상 납부한 신용회복위원회 신속채무조정, 프리워크아웃 지원자
    - 나. 변제금을 12회차 이상 납입하여 신용관리정보가 삭제된 성실납부자
    - 주) 신용회복위원회, 한국자산관리공사, MG신용정보(주)

- ② 신청일 현재 신용회복위원회의 신용회복지원절차를 완료한 자로 채무변제완제일로부터 3년이내인 자
- ③ 신청일 현재 신용관리정보 미보유자로 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」에 따른 면책결정확정자이며, 파산면책결정일로부터 8년이내인 자
- ④ 신청일 현재 신용관리정보 미보유자로 「채무자회생 및 파산에 관한 법률」에 따라 개인회생변제계획상의 채무를 완제한 자이며, 개인회생 변제계획인가결정일로부터 8년이내인 자

### <보증대상자 확인용 추가서류>

| 대 상 자                       |             | 징 구 서 류                                                                      |
|-----------------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------|
| 신용회복지원<br>절차 진행<br>증인 자     | 신용회복위원회     | - 입금내역서 (채무상환내역 포함) <sup>주)</sup>                                            |
|                             | MG신용정보(상록수) | - 입금내역서 (채무상환내역 포함) <sup>주)</sup>                                            |
|                             | 한국자산관리공사    | - 대부실행확인서 (또는 채무조정약정서) <sup>주)</sup><br>- 상환계획표 (또는 상환금 납부내역서) <sup>주)</sup> |
| 신용회복위원회의<br>신용회복지원 절차 완료한 자 |             | - 채무변제계획 이행완료 확인서(신용회복위원회 발급분) <sup>주)</sup>                                 |
| 파산면책결정확정자                   |             | - 면책확정증명원(법원발급분)                                                             |
| 개인회생절차에 따른<br>변제채무 완제자      |             | - 개인회생 면책확정증명원(법원발급분)                                                        |

주) 신용회복기관 홈페이지에서 출력한 서류도 인정 가능

## 2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

- ① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- ② 50백만원(채권보전조치 시 60백만원) - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

## 1-2 사회적배려 대상자

1) 보증대상자 : 다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

- (3) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 아래의 어느 하나에 해당하는 자
- ① 국민기초생활수급자 : 국민기초생활수급자 증명서 발급가능 가구
  - ② 차상위계층 : 「국민기초생활보장법」, 「한부모가족지원법」, 「국민건강보험법」, 「장애인복지법」, 「의료급여법」, 「전기통신사업법」에 따라 차상위 계층 증명서 발급가능 가구
  - ③ 중증장애인 : 「장애인연금법」에 따라 장애인연금 수급 증빙이 가능한 중증 장애인 가구
  - ④ 북한이탈주민 : 「북한이탈주민 보호 및 정착지원에 관한 법률」 제8조에 따른 보호대상자로서 <북한이탈주민 등록 확인서> 발급가능 가구
  - ⑤ 자립아동 : 아동복지시설 퇴소자로서 퇴소일로부터 5년이내인 자로 확인이 가능한 가구
  - ⑥ 소년소녀가정 : 만 19세 이상~만 23세 미만의 미혼청년이 세대주이며 만 18세 미만 형제자매가 세대원인 가구
  - ⑦ 다문화가정 : 「다문화가족지원법」에 따라 피보증인과 배우자로 이루어진 가구로 피보증인의 배우자가 외국인이거나 귀화로 인한 국적취득자 또는 피보증인이 귀화로 인한 국적취득자인 가구
  - ⑧ 노부모부양가정 : 만 65세 이상의 직계존속을 세대원으로 둔 가구
  - ⑨ 영구임대주택임주자 : LH 및 SH, 지방공사 등에서 공급하는 영구임대 아파트 임주자
  - ⑩ 소액임차인 : 「주택임대차보호법」 제8조에 따른 우선변제를 받을 임차인으로서 해당 배당금에 대해 배당이의 피소를 당한 자
  - ⑪ 재난피해자 : 거주주택\*이 「재난 및 안전관리기본법」에 따른 재난사태 선포지역 또는 특별재난지역 지자체의 “피해사실확인서” 상 피해물인 자를 말함  
\* 주민등록등본 상 거주지(단, 보증이용자의 경우 이용 중인 전세자금보증의 보증대상목적물)

### <보증대상자 확인용 추가서류>

| 대상자       | 증명서                                             | 발급기관         |
|-----------|-------------------------------------------------|--------------|
| 국민기초생활수급자 | 국민기초생활수급자 증명서, 생계·의료·주거·교육급여 입금내역 <sup>주)</sup> | 주민자치센터, 금융기관 |
| 차상위계층     | 차상위계층확인서, 의료·주거·교육급여 입금내역 <sup>주)</sup>         | 주민자치센터, 금융기관 |
|           | 한부모가족증명서                                        | 주민자치센터       |
|           | 장애(아동)수당 대상자 확인서, 장애(아동)수당 입금내역 <sup>주)</sup>   | 주민자치센터, 금융기관 |

| 대상자           | 증명서                                                      | 발급기관                       |
|---------------|----------------------------------------------------------|----------------------------|
|               | 차상위 본인부담 경감대상자 확인서                                       | 국민건강보험공단                   |
|               | 자활근로자확인서,<br>자활근로급여 입금내역 <sup>주)</sup>                   | 주민자치센터,<br>금융기관            |
|               | 요금감면 이동전화 서비스 신청용 감면대상자 증명서<br>또는 이동전화 요금감면 소득인정액증명서     | 주민자치센터                     |
|               | 복지대상자 급여(변경)신청 결과 통보서<br>또는 사회복지서비스 및 급여제공(변경) 결과통보서     | 주민자치센터                     |
| 중증장애인         | 장애인연금·장애수당·장애아동수당 대상자 확인서,<br>장애인연금 등 입금내역 <sup>주)</sup> | 주민자치센터,<br>금융기관            |
| 북한이탈주민        | 북한이탈주민등록확인서, 북한이탈주민학력 확인서,<br>북한이탈주민 및 자녀의 교육지원대상자 증명서   | 주민자치센터                     |
| 자립아동          | 아동복지시설 퇴소확인증, 보호종료확인서,<br>자립아동수당 입금내역 <sup>주)</sup>      | 아동복지시설,<br>주민자치센터,<br>금융기관 |
| 소년소녀가정        | 주민등록등본, 가족관계증명서                                          | 주민자치센터                     |
| 다문화가정         | 가족관계증명서 또는 기본증명서                                         | 주민자치센터                     |
| 노부모<br>부양가정   | 주민등록등본, 가족관계증명서                                          | 주민자치센터                     |
| 영구임대주택<br>입주자 | 영구임대주택 임대차계약서                                            | LH, SH,<br>지방공사 등          |
| 소액임차인         | 임대차계약서, 배당표, 송달증명원 등                                     | 법원 등                       |
| 재난피해자         | 피해사실 확인서                                                 | 주민자치센터                     |

주) 보증신청일 기준 1개월 이내 압류방지전용통장(행복지킴이통장) 입금내역

※ 발급명의 : 본인 또는 세대원인 부양가족 기준

## 2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 50백만원(채권보전조치 시 60백만원) - 동일인 기 전세자금보증잔액<sup>주)</sup>

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 - 동일인 기 전세자금보증잔액<sup>주)</sup>

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

주) 보증대상자가 위 1) (6) ⑪ 재난피해자인 경우에는 보증한도 산정시 기 보증잔액 차감 적용 배제

## 3) 보증기한

(1) 소액임차인 특례의 보증기한은 보증서 발급일로부터 2년 이내이며, 1회에 한해 기한연장 가능(최장 4년). 다만, 소송 등으로 배당금 회수가 지체되는 경우 사유 소명시 추가 기한 연장 가능

(2) 그 외 대상자는 “일반전세보증”과 동일

#### 4) ⑪ 재난피해자 특례전세보증 취급 시 유의사항

- (1) 추가보증 허용 : 전세자금보증 이용자와 그의 배우자(배우자예정자 포함)가 재난 피해자일 경우 신규 전세자금보증 이용 가능

### 1-3 다자녀 가구

#### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 민법상 미성년 자녀수(태아 포함)가 2명 이상임을 주민등록등본, 가족관계증명서, 임신진단서로 입증가능한 자

#### <보증대상자 확인용 추가서류>

| 정구 서류                                          | 확인 내용                    |
|------------------------------------------------|--------------------------|
| 주민등록등본, 가족관계증명서, 임신진단서*<br>* 의료법에 의한 의료기관에서 발급 | 민법상 미성년 자녀수(태아 포함) 2명 이상 |

#### 2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

- (1) 보증과목별 보증한도 : 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

#### 3) 보증비율

90%

## 1-4 정책서민금융 이용자

### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 신청일 현재 연소득 45백만원 이하자로서, ‘정책서민금융상품<sup>주1)</sup>’을 연체 없이 6회<sup>주2)</sup> 이상 상환했거나 상환완료한지 4년 이내인 자

주1) 햇살론, 미소금융, 새희망홀씨, 바퀴드림론 등 서민금융진흥원이 총괄하는 서민금융상품

주2) 최초 원리금 납입 회차 시 부터 기산

#### <보증대상자 확인 절차>

| 확인 절차(징구서류)                           | 발급(인증) 기관                                              |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| 정책서민금융 성실상환 증명서<br>(HF 특례전세보증 신청용)    | 서민금융진흥원<br>(홈페이지에서 출력한 서류 <sup>주1)</sup> 인정 가능)        |
| 정책서민금융 성실상환 온라인 인증<br>(HF 특례전세보증 신청용) | 「원스톱 주거자금 연계 시스템」 <sup>주3)</sup><br>(취급 은행 전산으로 확인 가능) |

주1) 서민금융진흥원의 전자날인이 있는 서류

주2) 서민금융진흥원 홈페이지를 통한 온라인 기반 대출(보증) 신청 시스템

### 2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

- (1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 60백만원(채권보전조치 시 80백만원)<sup>주)</sup> - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 연소득 15백만원 이하자는 50백만원(다만, 채권보전조치 시 60백만원)

- (2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

- (3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

### 3) 보증비율

100%(다만, 주택도시기금 채원 대출은 90%)

#### 4) 취급기관

공사 및 서민금융진흥원과 별도 업무협약을 체결한 은행

### 1-5 무주택 청년

#### 1) 목적

청년의 주거비 부담을 경감하기 위한 청년 전용 전세자금보증 지원

#### 2) 보증대상자 : 다음 요건을 모두 충족해야 함

(1) 보증신청일 기준 민법상 성년으로 만 34세 이하인 무주택자<sup>주)</sup>

주) 무주택 여부는 피보증인 및 배우자(배우자예정자 포함. 이하 같음)를 기준으로 판단

(2) 임차보증금\*이 7억원(지방은 5억원) 이하인 임대차계약을 체결한 자

\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(3) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주<sup>주1)</sup>(예비세대주<sup>주2)</sup> 포함)

주1) 세대주요건은 일반전세보증을 준용

주2) 예비세대주 : 세대주가 아니나 대출실행일로부터 1개월 이내 세대주 요건을 충족하는 자

(4) 본인과 배우자의 합산한 연소득이 7천만원 이하인 자

#### 3) 선순위 요건 적용

제2장 4. 2) 보증대상목적물 선순위 요건 적용

#### 4) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1) ~ (3) 중 가장 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도 : 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금<sup>주)</sup> × 90% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 보증목적물이 공공주택사업자가 공동임차인으로 계약하는 장기안심주택인 경우 피보증인이 부담하는 임차보증금을 대상으로 하여 한도 산정. 이하 동일

(3) 상환능력별 보증한도<sup>주)</sup> : 연간인정소득 - 연간부채상환 예상액 + 상환방식별 우대금액 - 동일인 기 전세자금보증잔액

주) 동일인이 1억원을 초과하여 무주택 청년 특례전세보증을 이용하는 경우 적용(1억원 이하 시 산정 생략)

#### 5) 보증신청시기 : 일반전세보증과 동일

#### 6) 채권보전조치 적용

## 제2장 8. 채권보전조치 적용

### 7) 기한연장 : 아래 요건 외의 사항은 일반전세보증 준용

- (1) 만 34세까지 임대차계약기간에 따라 최대 3년이내로 기한연장 가능
- (2) 만 35세 이후에는 기존 기한연장 실시여부와 상관없이 1회에 한하여 기한연장 (최대 3년) 가능. 이 경우 기한연장 후 대출만기일 기준으로 피보증인의 나이가 만 39세 이하이어야 함.

## 1-6 영세 자영업자

### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)가 무주택자
- (4) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (5) 개업일로부터 만 1년 이상 경과하여 영업중인 (개인)사업자등록증이 발급되는 자로서, 사업소득 25백만원<sup>주)</sup> 이하자. 다만, 사업소득 확인이 불가능한 경우에는 「부가가치세법」 제69조에 따라 부가가치세 납부의무가 면제된 자(간이과세자로서 부가가치세과세표준증명원 상 직전년도 매출과세표준 48백만원<sup>주)</sup> 미만)

주) 소득(매출)발생기간이 1년 미만인 경우 연환산 필수

### 2) 보증대상자금

임차보증금을 지급하는데 소요될 자금<sup>주)</sup>

주) 대출금은 임대인에게 직접 지급(기지급 임차보증금에 대한 취급 불가)

### 3) 보증신청시기

- (1) 신규 임대차계약 시 : 임대차계약서상 잔금지급일 전까지(주민등록전입일 기준 3개월 이내)
- (2) 증액 갱신 임대차계약 시 : 임대차계약서상 잔금지급일 전까지(주민등록전입일 기준 3개월 이상)

### 4) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

- (1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액
  - ① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
  - ② 60백만원(채권보전조치 시 80백만원) - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금<sup>주)</sup> × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액  
 주) 증액갱신계약의 경우 증액된 금액 기준
- (3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

## 1-7 전세사기피해자

### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하(지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
 \* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호가목 또는 다목에 따른 전세사기피해자등

### <보증대상자 확인용 추가서류>

| 징구 서류            | 확인 내용                                                             |
|------------------|-------------------------------------------------------------------|
| 전세사기피해자 결정문 정본 등 | 「전세사기 피해자 지원 및 주거안정을 위한 특별법」 제2조제4호가목 또는 다목에 따른 전세사기피해자등 해당 여부 확인 |

### 2) 보증신청시기

- (1) 전세사기피해자등 결정일로부터 3년 이내의 범위에서 전세사기피해주택의 경·공매 절차 종료 후. 다만, 전세사기피해자등 결정일로부터 3년을 초과하는 경우에도 전세사기피해주택의 경·공매 절차 종료 후 1년 이내이면 신청 가능
- (2) 제2장 5. 보증신청시기를 적용하지 않음

### 3) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

- (1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액
  - ① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 1억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 임차보증금 × 90% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 임차보증금 - 전세사기피해주택 관련 동일인 경·공매 배당·배분금<sup>주)</sup> - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

주) 경·공매 배당·배분금으로 기 전세자금대출을 상환한 경우 경·공매 배당·배분금에서 전세 자금대출 상환금액만큼 차감 가능

#### 4) 채권보전조치

필수 사항

### 1-8 영구임대주택 입주자

1) 보증대상자 : 다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

(3) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자

(4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것

(5) LH 및 SH, 지방공사 등에서 공급하는 영구임대 아파트 입주자

#### <보증대상자 확인용 추가서류>

| 대상자           | 증명서              | 발급기관              | 비 고                         |
|---------------|------------------|-------------------|-----------------------------|
| 영구임대주택<br>입주자 | 영구임대주택<br>임대차계약서 | LH, SH,<br>지방공사 등 | - 「공공주택특별법 시행규칙」<br>제14조제1항 |

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

(1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 50백만원(채권보전조치 시 60백만원) - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

## 2 수요자 맞춤형 특례전세보증

### 1) 목적

임대주택 입주자, 재개발·재건축 단지 이주 세입자, 임차권등기 세입자, 목돈 안드는 전세Ⅱ 및 주택연금 가입자 및 부분분할상환 약정자에 대한 보증우대 조치

### 2) 적용 원칙

아래에서 정하지 않은 사항은 “일반전세보증”과 동일

### 3) 특례사항

보증한도 : 상환능력별 보증한도 산정생략 또는 적용 배제 (다만, 목돈 안드는 전세Ⅱ 및 부분분할상환 약정자는 제외)

## 2-1 임대주택 입주자

### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 공공주택사업자 및 공사가 인정한 임대사업자 임대목적물 입주자

### 2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

- (1) 보증과목별 보증한도 : 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80%<sup>주)</sup> 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액  
주) 「공공주택특별법」상 공공임대주택은 90%
- (3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

### 3) 채권보전조치

필수 사항

## 2-2 재개발·재건축 단지 이주 세입자

### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 관리처분계획인가를 받은 재개발·재건축 단지에서 전월세로 6개월 이상 거주하다 이주하거나 이주한 세입자

#### <보증대상자 확인용 추가서류>

| 징구 서류                                | 확인 내용         |
|--------------------------------------|---------------|
| 주민등록등(초)본                            | 거주여부 및 이주시점   |
| 기존 재개발·재건축단지 임대차계약서,<br>부동산등기사항전부증명서 | 기존단지 세입자 여부   |
| 관리처분계획인가서, 지자체(홈페이지) 고시              | 재개발·재건축 단지 여부 |

### 2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

- (1) 보증과목별 보증한도 : 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

### 3) 채권보전조치

필수 사항

## 2-3 임차권등기 세입자

### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 부부합산 연소득 130백만원 이하자로서 임대차가 끝난 후 보증금을 반환받지 못하여 주택임대차보호법 제3조의3에서 정하는 임차권등기명령 신청 접수 후 또는 임차권등기 완료 후 신규주택으로 이주를 희망하는 임차인

### 2) 보증대상자금

신규주택 임대차계약을 체결하고 임차보증금을 지급하는데 소요되거나 소요된 자금

### 3) 보증신청시기

임차권등기명령 신청 후

### 4) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

- (1) 보증과목별 보증한도 : 4억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (2) 소요자금별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액. 다만, 「전세사기피해자 지원 및 주거안정에 관한 특별법」 제2조제4호가목 또는 다목에 따른 전세사기피해자 등에 해당하는 경우 아래 ② 적용 배제
  - ① 신규 주택 임차보증금 × 80%
  - ② 임차권등기 기준 주택 임차보증금 × 90%
- (3) 상환능력별 보증한도 : 적용 배제<sup>주)</sup>

주) 최초 보증한도 산정 시 적용 배제하되, 기한연장 시 아래 “5) 보증기한”과 같이 운용

### 5) 보증기한

- (1) 취급일로부터 2년 이내. 다만, 기금재원대출의 경우 “주택도시기금 대출 업무 방법서”에 따름
- (2) 보증기한 경과 후 상환능력별 보증한도를 초과하는 대출금을 상환할 경우 기한

연장 가능

## 6) 채권보전조치

필수 사항

## 7) 보증부대출 실행

(1) 보증부대출은 임차권등기완료<sup>주)</sup> 후 실행하여야 함

주) 등기사항전부증명서상 임차권등기가 기입된 때(임차권등기명령 결정에 따른 임대인 고지 또는 판결선고 확인이 가능한 경우 포함)

(2) 그 외 사항은 “일반전세보증”의 보증부대출의 실행과 동일

## 2-4 목돈 안드는 전세 II

### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금\* 3억원 이하 (지방소재가구는 2억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(=월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

(2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 무주택<sup>주)</sup> 세대주

주) 무주택 확인은 보증신청인 및 그 배우자에 대하여 국토교통부 주택전산망에 의한 무주택 여부를 보증취급 이전에 확인

(3) 부부합산 연소득 60백만원 이하

### 2) 보증대상자금

은행채원대출에 한정하여 운용 (기금채원대출은 제외)

### 3) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1) ~ (3) 중 가장 적은 금액

(1) 보증과목별 보증한도 : 3억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

(3) 상환능력별 보증한도 : 연간인정소득 - 연간부채상환 예상액 + 상환방식별 우대금액 - 동일인 기 전세자금 보증잔액

### 4) 채권보전조치 : 필수 사항

채권보전조치 방법은 다음 중 어느 하나를 택일

① 승낙 또는 통지에 의한 채권양도 / ② 승낙 또는 통지에 의한 질권설정

5) 기준보증료율 : 연 0.2%<sup>주)</sup>

주) 다자녀, 신흥, 저소득자, 다문화, 장애인, 국가유공자, 의사상자 가구 보증료 우대가구는 0.1%p 차감

6) 기타

제1장 2. 6) 다자녀가구의 정의에도 불구하고 “목돈 안드는 전세Ⅱ”에서 “다자녀가구”란 신청인과 그의 현재 배우자의 민법상 미성년 자녀가 3인 이상인 가구를 말함

## 2-5 부분분할상환 약정자

1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주

- (3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산 주택보유수가 무주택인 자

- (4) 대출기간 중 원금의 5% 이상을 분할 상환하기로 약정\*한 자

\* 상환방식은 원금균등상환 또는 원리금균등상환 중 선택 가능하며, 대출기간 중 상환방식 변경은 불가능함

2) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1) ~ (3) 중 가장 적은 금액

- (1) 보증과목별 보증한도 : 2억 2천 2백만원 - 동일인 기 전세자금보증 잔액

- (2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

- (3) 상환능력별 보증한도 : 연간인정소득 - 연간부채상환 예상액 + 상환방식별 우대금액 - 동일인 기 전세자금 보증잔액

3) 보증비율 : 100%

4) 보증료율 : 최저보증료율 적용

5) 보증기한 및 기한연장 : 주채무 실행 기한에 따름(최대 10년)

- (1) 기한연장 시 원금의 5% 이상을 상환하지 않은 경우 기한 연장 불가

- (2) 기한연장 시 잔여대출금의 5% 이상을 상환하기로 약정한 후 연장 가능

## 2-6 주택연금 가입자

### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자를 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 재건축·재개발·리모델링 참여로 인해 공사기간 동안 주택연금 담보주택 이외의 주택에서 거주해야 하는 주택연금 피보증인 또는 그 배우자

### 2) 보증대상자금

재건축·재개발·리모델링 공사기간 동안 임대차계약을 체결하고 임차보증금을 지급하는데 소요되었거나 소요될 자금

### 3) 보증신청시기 : 재건축·재개발·리모델링 이주기간 내

### 4) 보증비율 : 100% 전액보증

### 5) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

- (1) 보증과목별 보증한도 : 3억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (2) 소요자금별 보증한도 : 임차보증금 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

### 6) 보증기한

재건축·재개발·리모델링이 완료되어 지정된 입주기한 내에 주택연금 보증목적물에 입주한 때까지

### 8) 채권보전조치

필수 사항

### 3 대상자금 특례전세보증

#### 1) 목적

주택도시기금 대환대출 및 징검다리 이용자에 대한 보증우대 조치

#### 2) 적용원칙

아래에서 정하지 않은 사항은 “일반전세보증”과 동일

#### 3) 특례사항

- (1) 보증한도 : 상환능력별 보증한도 산정 생략 (다만, 징검다리는 채권보전조치 시 상환능력별 보증한도 적용 배제)

### 3-1 주택도시기금 대환대출

#### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

- (1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자  
\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))
- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 주택도시기금 주택전세자금대출(월세대출 제외) 대환자(구 저소득가구, 근로자·서민 전세자금대출 대환자 포함)

#### 2) 보증대상자금

주택도시기금 주택전세자금대출(구 저소득가구, 근로자·서민 전세자금대출 포함, 월세대출 제외)을 대환하기 위한 자금(은행채원대출)

#### 3) 보증신청시기

대환대상 대출의 약정서상 대출일부터 만기일 이후 3개월 이내

#### 4) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1), (2) 중 적은 금액

- (1) 보증과목별 보증한도 : 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (2) 소요자금별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액

① 임차보증금 × 80% 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액

② 주택도시시기금대환대상 대출금 잔액 × 90%

(3) 상환능력별 보증한도 : 산정 생략

5) 보증기한 : 취급일로부터 2년 3개월 이내 (연장 가능)

6) 취급기관 : 주택도시시기금대출을 취급한 금융기관에서만 본 특례전세보증 취급 가능

## 7) 채권보전조치

(1) 대환대상 대출이 주택금융신용보증서 담보대출인 경우 당초 대출시 별도 채권 보전조치가 있는 경우에는 동일한 순위 및 효력의 채권보전조치를 다시 취하여야 하며, 불가시 다음과 같은 대체방법 중 어느 하나를 반드시 이행

| 구 분                                                                                                                                       | 대체 방법                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 질권설정</li> <li>- 임대보증금 반환확약<br/>(주택도시시기금 전세자금대출용)</li> <li>- 채권양도</li> <li>- 제3자 연대보증인</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 보증한도 우대받은 금액 해지</li> <li>② 질권설정</li> <li>③ 채권양도</li> </ul> |

(2) 대환대상 대출이 주택금융신용보증서 담보대출이 아닌 경우로서 주택도시시기금 자체 채권보전조치가 있는 경우에는 다음과 같은 대체방법 중 어느 하나를 반드시 이행 하여야 하며, 이 경우 기존 채권보전조치와 동일한 순위를 유지하여야 함

| 구 분                                                                                                                                                         | 대체 방법                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연대보증인 입보 특례제도에 의한 제3자 연대보증인</li> <li>- 임차보증금 반환확약서<br/>(전세자금 신용대출용)</li> <li>- 채권양도 협약기관과 협약에 의한 채권양도방식</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>① 질권설정</li> <li>② 채권양도</li> </ul> |

(3) (1), (2) 이외의 경우는 채권보전조치 생략

## 3-2 징검다리

### 1) 보증대상자

다음 각 호의 요건을 모두 구비한 자

(1) 임차보증금\* 7억원 이하 (지방소재가구는 5억원 이하)인 임대차계약을 체결한 자

\* 월세가 있는 경우 월세보증금 및 월세에 대해 전월세전환율을 적용하여 계산한 금액(= 월세보증금+(월세×12÷전월세전환율))

- (2) 임차보증금의 5% 이상을 지급한 세대주
- (3) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 주택보유수가 1주택 이내인 자
- (4) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)가 규제대상아파트를 취득하지 않을 것
- (5) 보증대상목적물이 노인복지주택인 경우 노인복지법에서 정하는 입소자일 것
- (6) 본인과 배우자(배우자예정자 포함)의 합산한 연소득이 70백만원 이하의 전세거주자로서 제2금융권 전세자금대출을 정상이용 중인 세대주

## 2) 보증대상자금

제2금융권<sup>주1)</sup> 전세자금대출을 대환하기 위한 자금

- (1) 보증신청일 기준 과거 1년이 되는날 이전에 실행된 대출금잔액 범위 내
- (2) 기존대출금의 전세자금 용도 여부는 대출과목에 불구하고 보증신청자가 전세보증금 보전용도임을 확인하는 내용의 확인서를 제출하는 경우 인정
- (3) 기존대출금을 전액상환하여야 하며, 일부 상환하는 보증취급 불가

## 3) 보증신청시기

제한 없음

## 4) 보증한도 계산 방법 : 아래 (1) ~ (3) 중 가장 적은 금액

- (1) 보증과목 및 보증구분별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액
  - ① 2억원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
  - ② 1억5천만원 - 동일인 기 전세자금보증잔액
- (2) 소요자금별 보증한도 : 다음 ①, ② 중 적은 금액
  - ① 임차보증금 × 80%<sup>주)</sup> 이내 - 동일인 기 전세자금보증잔액  
주) 「공공주택특별법」상 공공임대주택은 90%
  - ② 대환대상 대출금 잔액
- (3) 상환능력별 보증한도  
“일반전세보증”과 동일 (다만, 채권보전조치 시 상환능력별 보증한도 적용 배제)

## 5) 보증비율

100% 전액보증