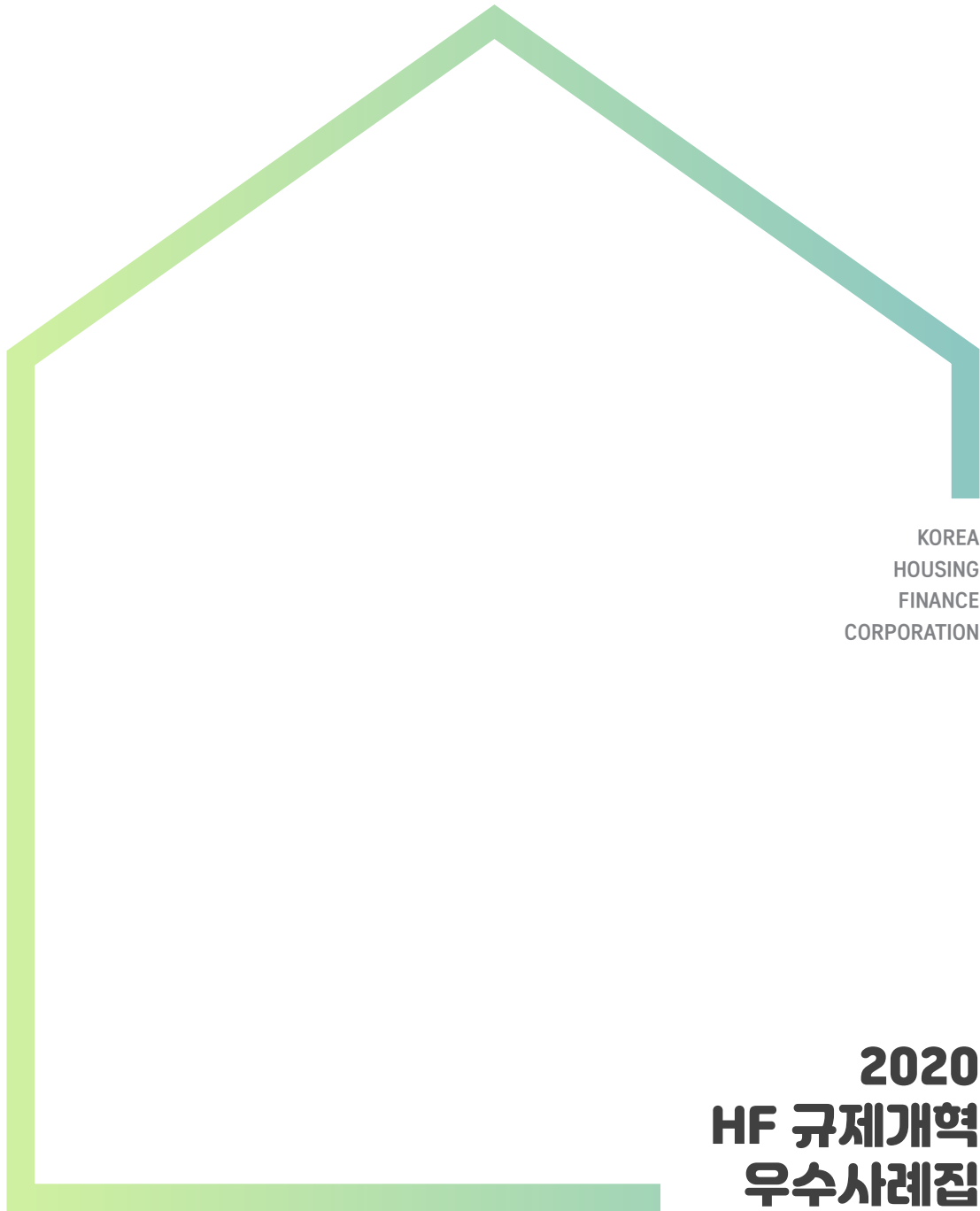






KOREA
HOUSING
FINANCE
CORPORATION

2020 HF 규제개혁 우수사례집

국민이 체감할 수 있는 규제개혁을 이루겠습니다

KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION

국민 여러분의 의견을 귀담아 듣고 전체적인 시스템의 효율성을 높여
국민과 함께 성장하는 최고의 주택금융기관이 되도록 노력하겠습니다.



2020년 한 해 동안 공사에서 추진한 규제개혁 활동을 정리하여 규제개혁 우수사례집으로 발간하게 되어 뜻깊게 생각합니다. 본 사례집을 통해 국민 여러분께 규제개혁에 대한 공사의 노력을 알기 쉽게 설명드릴 수 있게 되기를 기대합니다.

정부의 규제개혁 추진 노력에 발맞추어 공사는 주택금융분야의 규제개혁을 추진하였습니다. 금년에는 규제입증책임제를 도입하여 국민 요청이 없더라도 자발적으로 규제를 찾아 규제의 타당성 여부를 점검하고 불필요한 규제를 개선·폐지하였습니다. 특히 국민부담 경감, 코로나19 대응, 디지털금융 활성화 등 국민이 체감할 수 있는 분야를 중심으로 35건의 규제개혁을 완료하였습니다.

규제는 필요에 의해 만들어진 경우가 많고 바람직한 목적 달성을 위한 수단이기도 한 바, 그 자체로 부정적인 것은 아닐 수 있습니다. 그러나 필요 이상의 과도한 부담을 안기는 규제는 국민과 기업의 불편을 초래하고 사회 전체적으로 비효율을 발생시킬 수 있습니다. 이에 공사는 앞으로도 국민 여러분의 의견을 귀담아 듣고 불합리한 규제를 개혁하여 주택금융의 비효율을 없애고 불편을 해소하도록 노력하겠습니다.

국민 여러분의 많은 관심과 격려 부탁드립니다.
감사합니다.

2020년 12월
준법경영부장

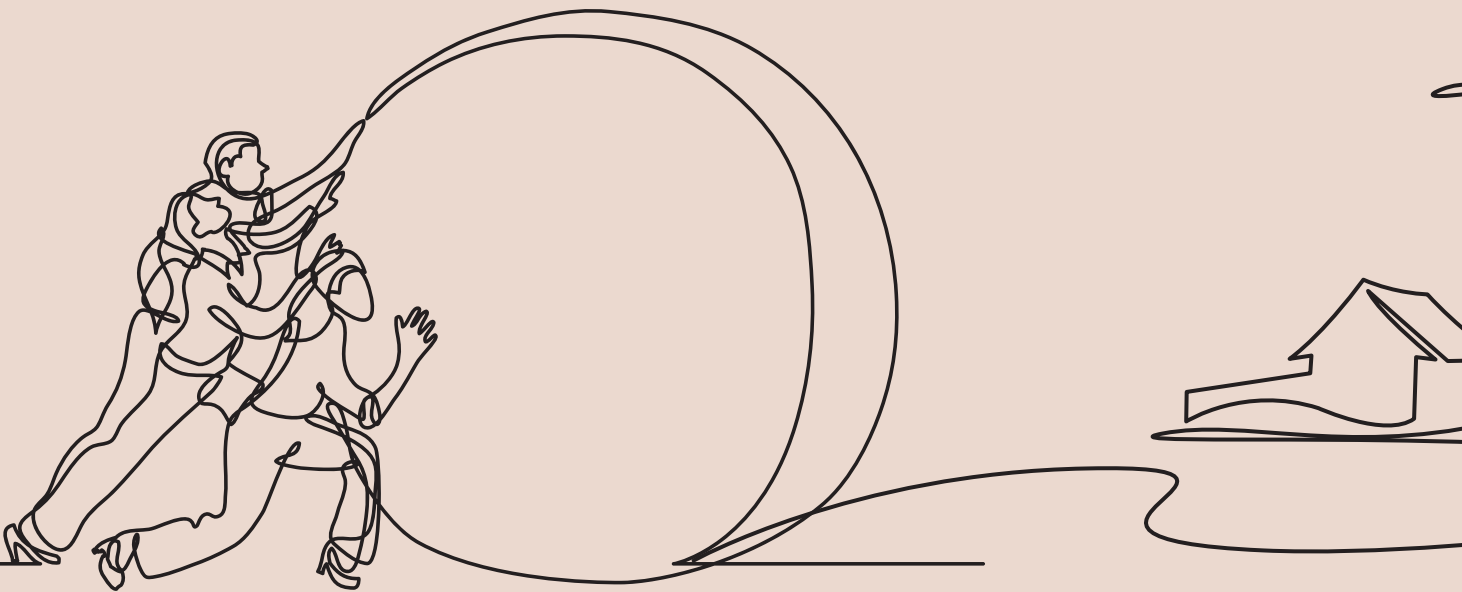
KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION

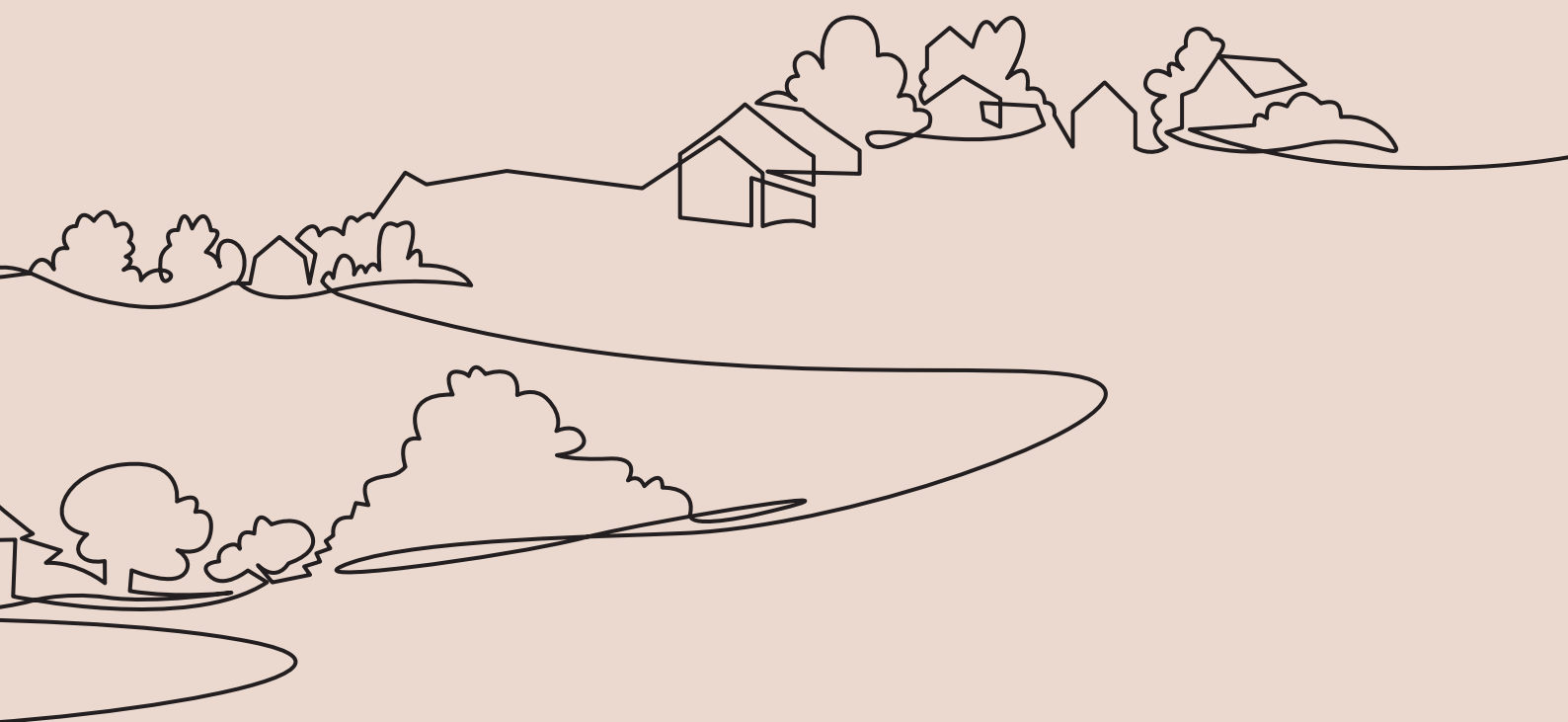


2	발간사
6	1장. 규제개혁 추진 개요와 공사의 추진 체계
8	1. 규제개혁의 배경 및 추진 방향
9	2. 규제개혁 추진을 위한 체계 구축
10	3. 규제개혁 추진 활성화
11	4. 규제개혁 추진 기구
12	참고. 규제개혁 주요 제도
14	2장. 이야기로 꾸민 규제개혁 사례
16	1. 코로나 백신 주택연금
22	2. 고비마다 나를 지켜준 한국주택금융공사
28	3. 걱정 말아요, 전세보증금
34	4. 어려울 때 손 내밀어준 한국주택금융공사
40	5. 내 집으로 가는 징검다리 한국주택금융공사
46	3장. 규제개혁 주요 성과
48	1. 국민부담 경감을 위한 규제개혁
49	1-1. 주택연금
61	1-2. 주택보증
68	1-3. 유동화
80	1-4. 경영관리
83	2. 디지털 전환을 위한 규제개혁
88	3. 코로나19 대응을 위한 규제개혁
96	4장. 부록

1장. 규제개혁 추진 개요와 공사의 추진 체계

KOREA
HOUSING
FINANCE
CORPORATION





1. 규제개혁의 배경 및 추진 방향

국민이 실질적으로 체감할 수 있는 규제개혁 성과를 창출하기 위해 노력하고 있습니다.

정부는 1998년부터 각 부처, 지방자치단체 및 산하 공공기관과 협조하여 규제개혁을 추진하여 왔습니다. 특히 현 정부는 ‘민생과 혁신을 위한 규제 재설계’를 국정과제로 발표하였으며, 혁신성장 촉진·일자리 창출·민생부담 해소 등 국민 체감도가 높은 규제개혁을 목표로 설정하였습니다.

공사는 금융위원회의 산하기관으로서 정부의 추진 목표 중 ‘민생’ 분야 규제개혁에 적극 동참하고 있습니다. 특히 주택금융전문기관으로서 ‘국민부담 경감’, ‘디지털 전환’, ‘코로나19 대응’ 3대 특화된 목표를 설정하여 규제개혁을 추진하고 있습니다. 각 목표의 규제개혁 효율성을 높이기 위해 추진 동력 강화를 위한 체계적 시스템을 마련하고 대내외 협업 등 추진 전략을 수립하여 국민이 실질적으로 체감할 수 있는 규제개혁 성과를 창출하기 위해 노력하고 있습니다.



2. 규제개혁 추진을 위한 체계 구축

주택금융 맞춤형 거버넌스 구축과 그에 따른 추진전략을 수립하여 국민이 체감할 수 있는 규제개혁을 이루고자 노력하였습니다.

공사는 효율적인 규제개혁을 추진하기 위해 HF 맞춤형 거버넌스를 구축하였습니다.

우선적으로 흩어져있던 규제개혁 관련 사업을 일원화하여 통합관리 및 체계화를 추진 하였습니다. 규제입증책임제, 적극행정 등 정부부처별로 추진 중에 있는 규제개혁 사업을 준법경영부로 집중하여 규제개혁의 실행력을 제고하고 업무의 체계성을 확보하였습니다.

다음으로 현장의견 수렴을 위한 규제입증실무협의회를 설치하고 국민부담 경감을 위해 유관기관과 연계하여 협업체계를 구축하였습니다. 특히 서민금융지원 강화를 위해 서민금융진흥원과, 채무자 재기지원 확대를 위해 한국자산관리공사와, 금융소비자 보호를 위해 부산은행과 유기적으로 업무 협업을 진행하고 있습니다.

마지막으로 규제개혁 관련 내규 정비 및 절차 확립을 통해 추진기반을 조성하였습니다. 규제개혁 과제를 최종적으로 심의·권고하도록 규제심의위원회의 역할을 강화하였으며, 내외부 전문위원 확대를 통해 전문성을 높이고, 기피·회피 제도 도입을 통해 공정성과 투명성을 확보하였습니다.

이러한 노력을 바탕으로 공사는 소비자를 위한 주택금융 맞춤형 거버넌스를 구축하였으며, 세부적으로 추진 전략을 수립하여 국민이 체감할 수 있는 규제개혁을 이루고자 노력하였습니다.

3. 규제개혁 추진 활성화

대내외 협업을 바탕으로 한 HF-TEAM 전략을 수립하여
규제개혁 추진을 활성화하였습니다.

공사 맞춤형 거버넌스 구축과 그에 따른 단계별 회의체 구성과 함께 공사는 HF-TEAM
전략을 수립하여 규제개혁 추진을 위한 선순환 구조를 확립하였습니다.

◎ (Talk) 대내외 소통으로 맞춤과제 발굴

민간전문가 중심의 규제심의위원회에서 공사의 규제개혁 과제를 심의하여 개선 등을
권고하고 국민의 의견을 청취하기 위하여 홈페이지에 규제개선 요청창구를 운영하였습
니다. 이를 통해 실현가능성이 높으며 국민체감도가 높은 과제를 발굴할 수 있었습니다.

◎ (Education) 규제개혁 역량강화 지원

코로나19 확산 방지를 위한 언택트 워크숍과 현장의견 청취 및 개선사항 도출을 위한
조별토론 방식의 워크숍을 실시하였습니다. 전문가를 초빙하여 규제개혁의 정의, 추진
배경 및 현 정부의 정책방향 등에 대해 강연을 실시하고, 고객과의 접점에 있는 지사 직
원들의 개선의견 수렴 및 교육자료 제작 배포를 통해 규제개혁 역량을 강화할 수 있도
록 지원하였습니다.

◎ (Act) 규제개혁 실행력 확보

현실적으로 국민의 편익을 위한 적극행정의 경우 법 위반 등에 따른 징계 위험이 담당
직원에게 부담으로 작용하고 있습니다. 이에 대한 보완책 마련 및 소송 지원 확대 등을
통해 직원 안전장치를 마련하고 보다 적극적인 업무처리가 가능하도록 제도를 개선하
여 규제개혁의 실행력을 확보하였습니다.

◎ (Motivate) 동기부여 및 문화조성

마지막으로 규제개혁 과제발굴과 추진 노력에 대해 성과평가 반영 및 포상을 실시하여
동기를 부여하고, 우수사례집 발간 등 결과물 공유를 통해 적극행정 등 규제개혁 문화
를 조성하였습니다.

4. 규제개혁 추진 기구

단계별 회의체 운영을 바탕으로 국민부담 경감, 디지털 전환, 코로나19 대응으로 세분화하여 규제개혁을 추진하였습니다.

규제개혁을 위해 공사는 소관법령, 내규 및 제도 전체를 점검하였습니다. 특히 내·외부 전문가가 참여한 단계별 회의체를 통해 실질적이고 국민체감도가 높은 과제를 선별할 수 있었습니다.

◎ 규제개혁실무자회의 (1단계)

준법경영부 팀장·팀원 각 1인, 과제 소관부서 팀장·팀원 각 1인으로 구성된 규제개혁실무자회의는 각 부점에서 제출한 규제개혁 과제를 부서간 협의를 통해 적정성 및 실행가능성을 분석하는 기능을 담당합니다. 본 실무자회의를 통해 2020년도에는 총 82건의 과제를 선정하였습니다.

◎ 규제입증실무협의회 (2단계)

본·지사 각 부점별 규제입증담당자(총 51명)로 구성된 규제입증실무협의회는 규제개혁실무자회의에서 올라온 과제에 대해 중요도, 난이도를 기준으로 심의합니다. 이를 통해 공사는 42건의 과제를 선별하였습니다.

◎ 규제심의위원회 (3단계)

내·외부 전문가 포함 총 10인 이내로 외부위원을 과반으로 하는 규제심의위원회는 규제개혁 과제에 대한 최종 심의를 담당합니다. 금년도에는 ‘국민부담 경감’, ‘디지털 전환’, ‘코로나19 대응’ 3가지 분야에서 최종 중점 추진 과제 35건을 확정하였습니다.

<규제심의위원회 구성>

구분	구성 등
내부위원	• 부사장, 공공가치경영본부장, 고객만족부장, 준법경영부장
외부위원	• HF옴부즈만(3인), 외부전문가(3인)* * 서민금융진흥원(서민금융 지원 강화), 한국자산관리공사(채무자 재기지원 확대), 부산은행(금융소비자 보호)

공사는 이처럼 HF 맞춤형 거버넌스 구축, HF-TEAM 전략 및 내·외부 전문가가 참여한 단계별 회의체 운영을 바탕으로 국민부담 경감, 디지털 전환, 코로나19 대응으로 세분화하여 규제개혁을 추진하였습니다.

참고

정부의 규제개혁 주요 제도

포괄적 네거티브는 현 정부에서 제시한 규제혁신의 새로운 패러다임으로, 인허가 대상이나 개념을 포괄적으로 규정하거나 금지대상만 열거하고 나머지는 허용하는 등의 유연한 규제체계로 전환하는 것을 뜻합니다.

규제입증책임제는 경제계에서 정부에 요청한 것으로 기업이 규제의 폐지 필요성을 입증하는 것이 아니라 정부가 규제의 존치 필요성을 입증하는 방식이며, 입증을 하지 못하면 해당 규제를 폐지 또는 개선하는 제도입니다. 즉, 규제에 대한 증명 책임을 국민이 아닌 기관에 부여하는 것으로 패러다임의 전환이라고 볼 수 있습니다.

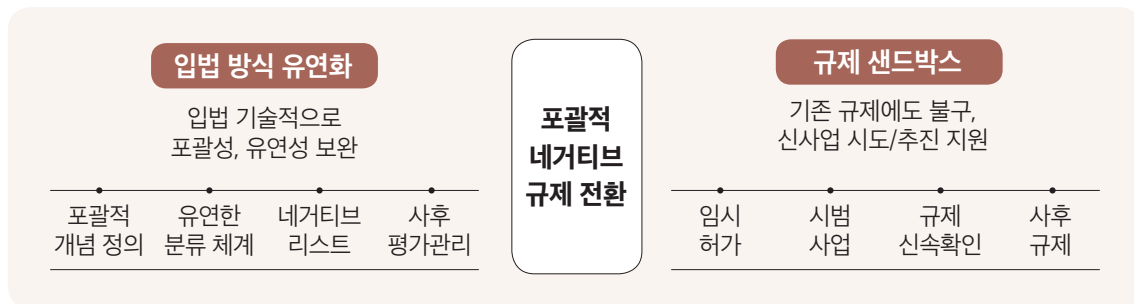
적극행정은 불합리한 규제의 개선 등 공공의 이익을 위하여 창의성과 전문성을 바탕으로 적극적으로 업무를 처리하는 행위를 의미합니다. 그동안 정부는 적극행정 면책, 사전 컨설팅 등 적극행정 유도를 위해 많은 노력을 기울여 왔으나 아직도 국민의 기대에 미치지 못하는 수준이어서 이에 정부는 적극행정을 공직사회의 조직문화로 정착시키기 위해 관계기관 합동으로 '적극행정 추진 방안'을 마련·발표하였습니다.



포괄적 네거티브 규제전환

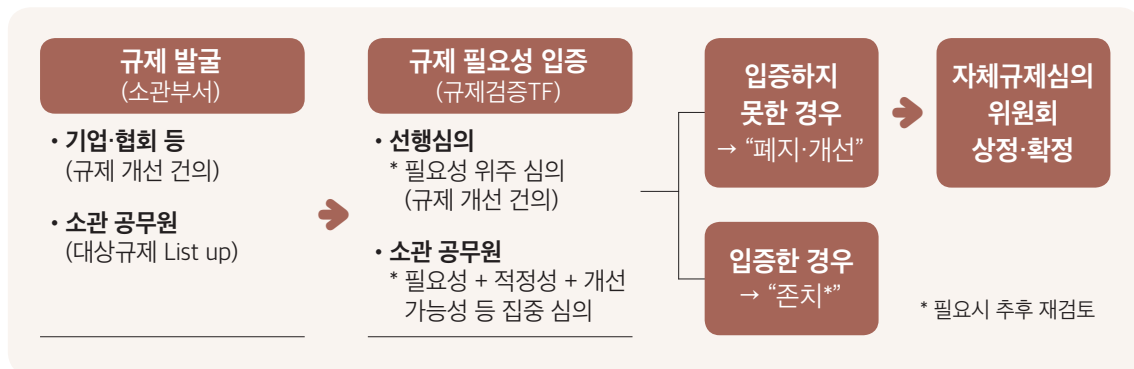
신제품·신기술의 신속한 시장 출시 등을 ‘우선 허용’하고, 필요시 ‘사후 규제’하는 방식의 유연한 규제체계로 전환

🕒 2가지 접근방법 : 입법방식 유연화 + 규제 샌드박스 제도 도입



규제입증책임제 개념 및 흐름도

정부에서 공직자가 규제 존치 필요성을 입증하지 못할 경우 해당 규제를 폐지·개선



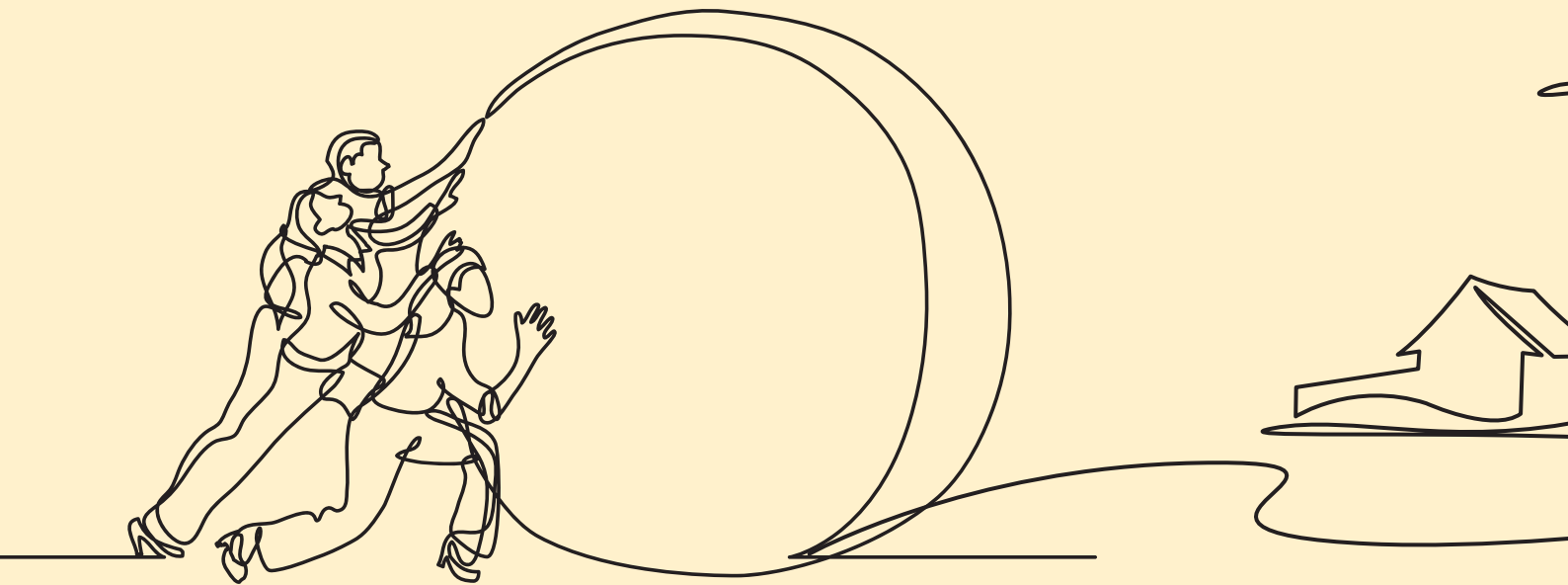
적극행정의 개념 및 판단기준

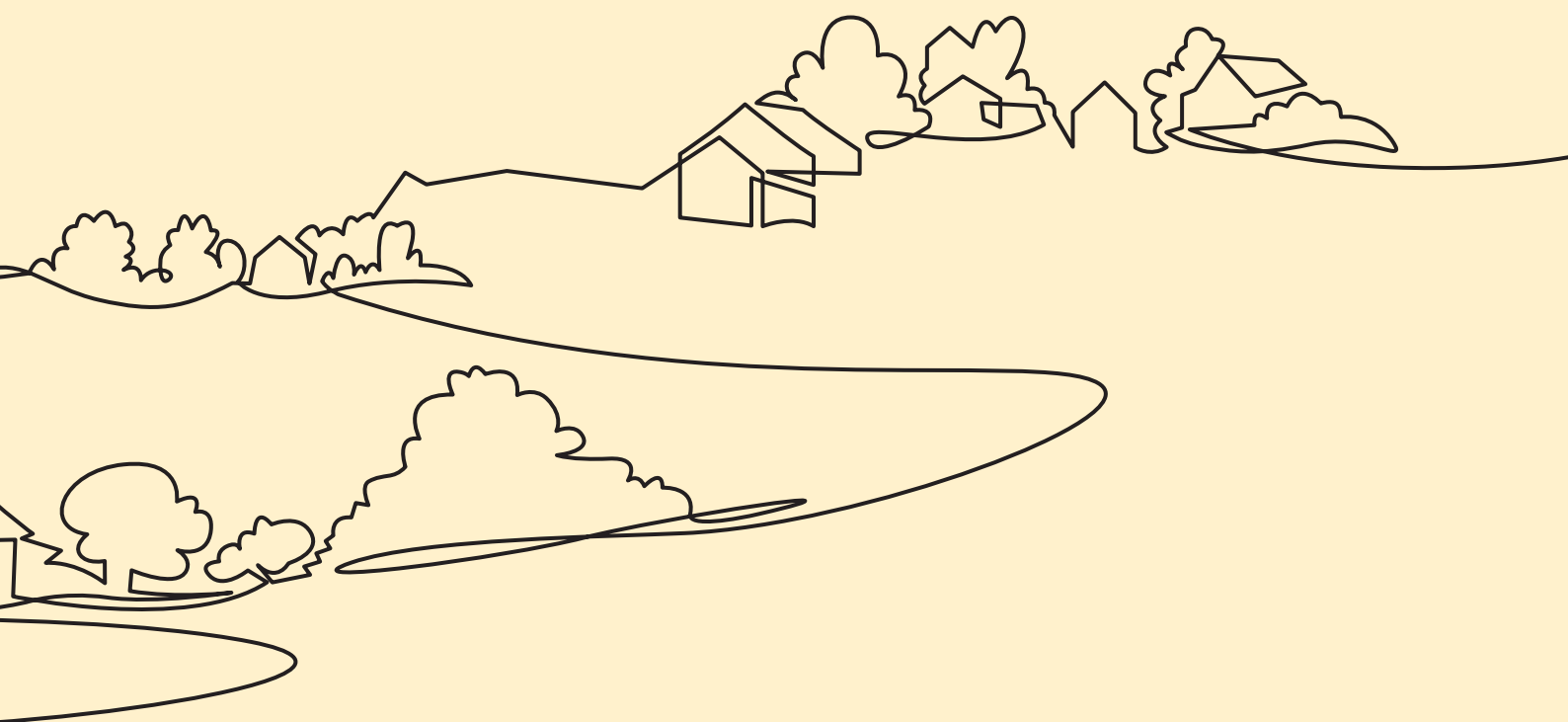
(개념) 불합리한 규제의 개선 등 공공의 이익을 위하여 창의성과 전문성을 바탕으로 적극적으로 업무를 처리하는 행위

(판단기준) ①공공의 이익 증진을 위한 행위 ②창의성과 전문성을 바탕으로 한 행위 ③적극적인 행위 ④행위의 결과가 아닌 행위 자체가 판단의 기준

2장. 이야기로 꾸민 규제개혁 사례

KOREA
HOUSING
FINANCE
CORPORATION



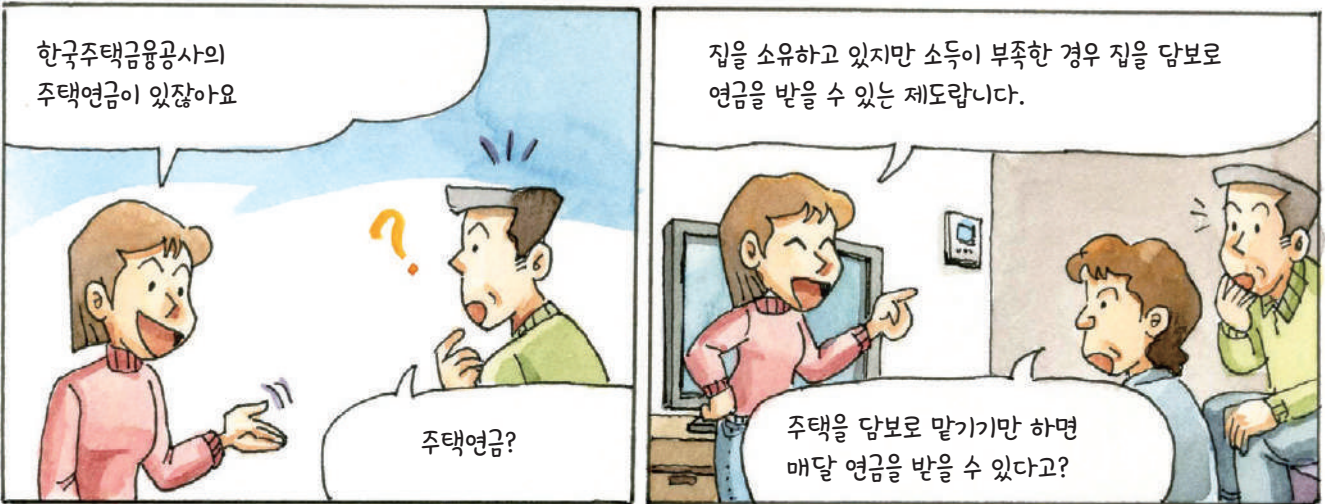


코로나 백신 주택연금











* 55세, 주택가격 6억원 기준



확 달라진 주택연금, 이제는 55세만 되면 가입이 가능합니다!

● 주택연금이란, 노후준비가 부족한 어르신들이 행복한 노후생활을 보내실 수 있도록 한국 주택금융공사에서 도움을 드리는 제도입니다. 집을 소유하고 계신 어르신들이 집을 담보로 맡기고 자기 집에 평생 살면서 평생, 혹은 일정기간 매달 국가가 보증하는 연금을 받는 제도라고 할 수 있습니다.

● 대한민국의 평균 은퇴연령은 53세이며, 은퇴 후 국민연금 등 공적연금으로만 생활하는 데는 한계가 있습니다. 그래서 전문가들은 연금 3층 석탑(국민연금, 퇴직연금, 개인연금)을 쌓아야 한다고 말하곤 하는데, 주택연금은 이 중 개인연금에 해당합니다. 주택연금 가입고객은 환금성이 떨어지는 부동산 자산을 담보로 매달 안정적인 노후생활자금을 마련할 수 있기 때문에 기존 연금제도에 대한 훌륭한 보완책이 될 수 있습니다.

● 한국주택금융공사는 고령층의 실질적 노후 대비를 위해 다양한 제도 개선을 실시하여 왔으며, 대표적인 개선사례로 주택연금 가입연령 완화를 들 수 있습니다. 2020년 4월 1일부터 주택연금 가입 가능 연령이 만 60세에서 55세로 낮아졌습니다. 그에 따라 부부 중 한명이 55세 이상이라면, 주택연금에 가입할 수 있게 되었습니다. 이로써 생각보다 빠른 조기은퇴로 인해 걱정이시던 분들도 공적연금을 받기 전까지 주택연금을 이용해 매달 일정금액을 받을 수 있게 되었습니다.

주택연금
가입 가능 연령

만 60 세 → 만 55 세
(2020. 4. 1.부터 변경)

주택연금
가입 대상주택



주택



지자체에 신고 및
분양된 노인복지주택



주거목적 오피스텔



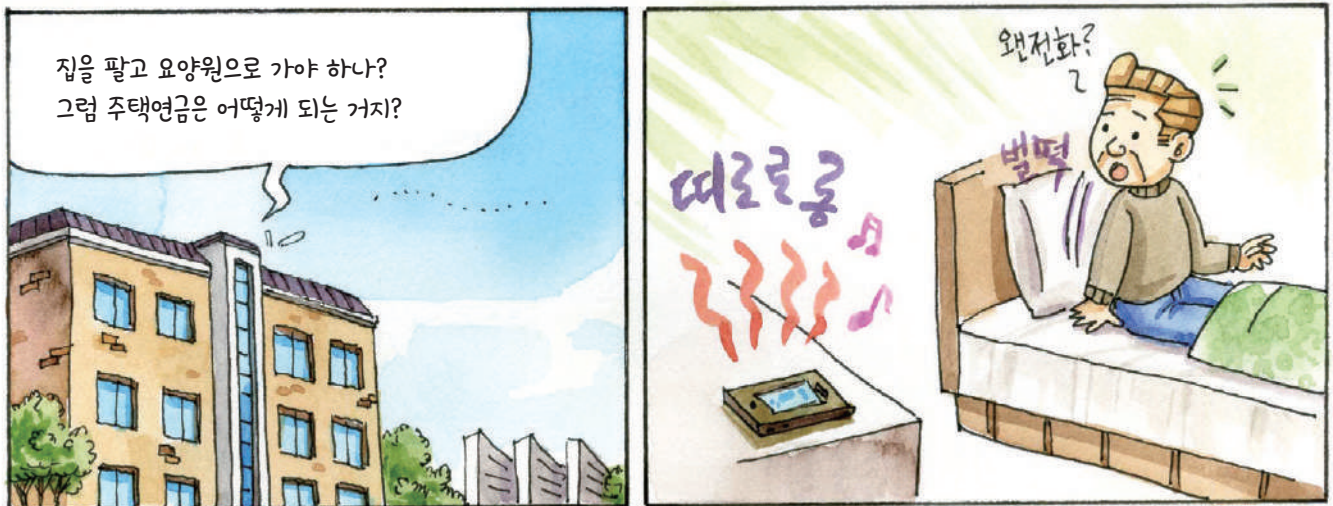
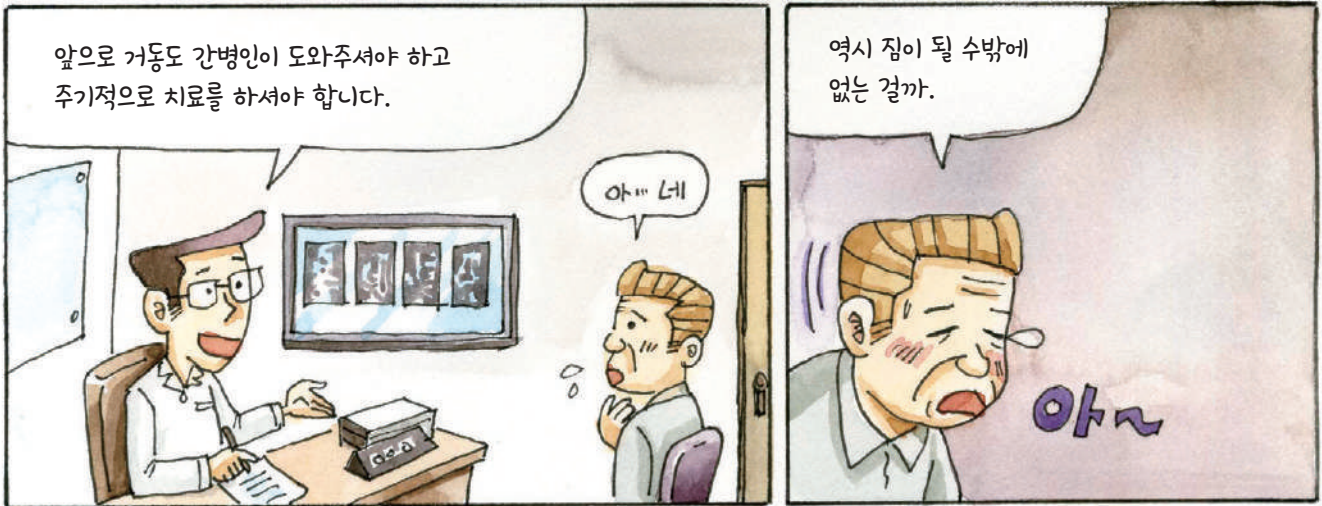
공시가격 등 9억원 이하*

* 공시가격은 9억원 이하지만,
시가가 9억원을 초과할 경우에는
시가 9억원을 기준으로 월지급금 산정

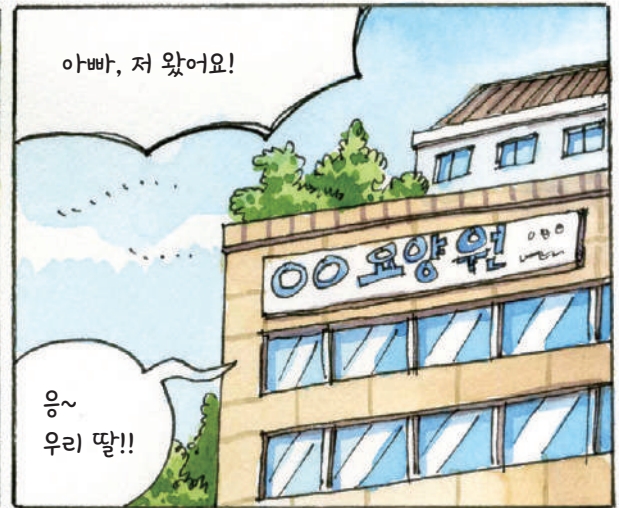
고비마다 나를 지켜준 한국주택금융공사











고령세대와 청년세대를 있는 공유형 공공주택사업, 주택연금과 서울시가 함께합니다

2020년 10월 한국주택금융공사와 서울특별시는 청년층의 주거난을 해소하기 위하여 주택연금 가입자의 빈 집을 청년세대에게 임대할 수 있도록 하는 업무협약을 추진하였습니다. '세대이음 자산공유형 더드림주택'(이하 더드림주택)이라는 이름이 붙은 이 사업은 요양원·병원 입원 등으로 주택연금 가입자가 집을 비우게 된 경우 SH공사가 이를 임차한 뒤 청년·신혼 부부에게 주변 시세의 80% 수준으로 다시 빌려주는 것입니다.

2020년 9월 말 기준으로, 주택연금에 가입하여 집을 담보로 맡기고 다달이 연금을 수령하는 서울 거주자는 22,399명입니다. 만약 이들이 고령으로 요양원이나 병원에 입원하게 될 경우, 연금주택은 빈 집으로 장기간 방치될 수 있는 문제가 있습니다. 이 때 주택연금 가입자는 보증금 없이 빈 집을 임대할 수도 있지만, 임차인을 구하기 위해서는 부동산 중개수수료가 발생하며 임대주택에 대한 관리 부담도 있는 상태입니다.

만약 주택연금 가입자가 집을 장기간 방치하지 않고 더드림주택으로 제공할 경우, 고령층은 주택연금 외에 추가로 임대 소득을 확보할 수 있으며, 주거난에 시달리는 청년·신혼부부는 비교적 저렴하게 주거지를 확보할 수 있게 됩니다.

더드림주택 사업과 관련한 한국주택금융공사와 서울특별시의 각각 수행 역할

구 분	역 할
한국주택금융공사	• 주택연금 고객을 대상으로 제도 안내 및 참여의향자
서울주택도시공사 (SH공사)	• 임차인으로서 연금고객과 임대차계약(보증금 없는 월세)을 체결한 후, 청년·신혼부부에게 재임대 및 임대관리 수행
서울특별시	• 계약이 체결된 주택에 대하여 입주수선비(100만원 이내)를 지원하고, 제도 활성화를 위한 정책 지원

더드림주택 임대료

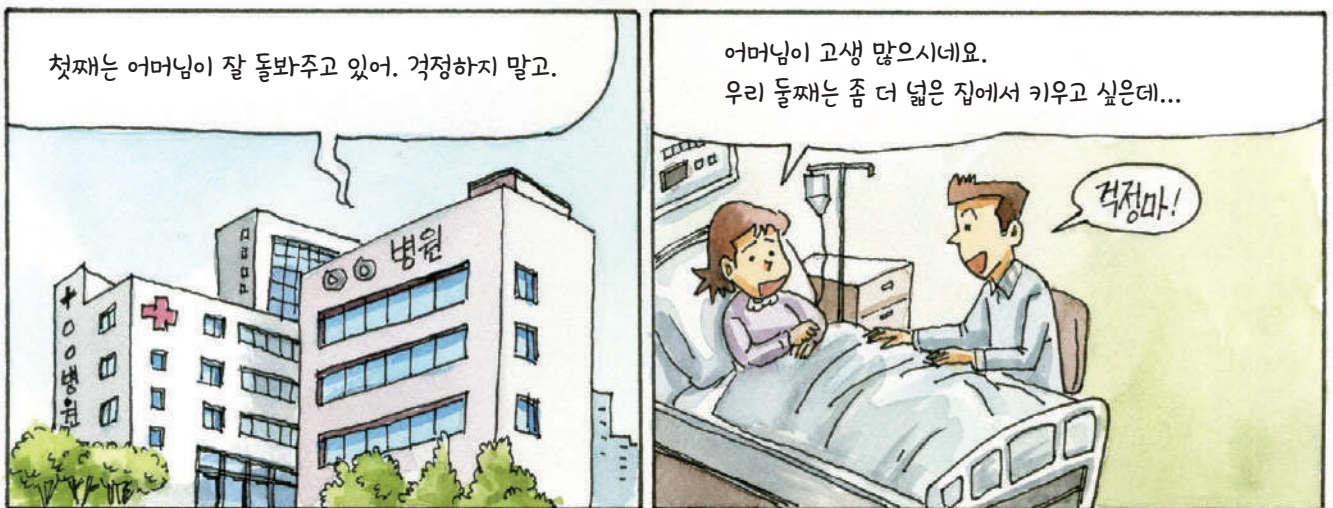
80% 주변 시세의
수준
청년·신혼부부 대상



걱정 말아요, 전세보증금











내 소중한 전세보증금을 안전하게 지키는 방법, 전세지킴보증!

부동산 가격 상승으로 주택담보대출과 전세보증금이 매매가를 웃도는 갭통전세도 지속 증가하고 있습니다. 그에 따라 전세보증금 미반환 피해를 예방할 수 있는 금융기관 상품들이 각광받고 있습니다.

전세지킴보증이란, 2020년 7월 한국주택금융공사가 출시한 신상품으로서 임대차계약이 종료되었는데도 임대인이 정당한 사유없이 임차인에게 보증금을 돌려주지 않을 때 한국주택금융공사가 임차인에게 보증금을 돌려주는 상품입니다.

전세지킴보증의 보증료율은 연 0.07%이며, 보증료는 임대차보증금 전액에 대하여 산출되나 아래의 보증료 우대대상에 해당하는 경우에는 연 0.05%가 적용됩니다.

보증료 우대 대상

다자녀가구, 신혼부부, 저소득자, 다문화가구, 장애인가구, 국가유공자가구, 의사상자가구, 한부모가구, 조손가구, 공사 청년 전세자금보증 이용자, 공사 보증서 담보 버팀목전세대출(청년전용 · 중소기업 취업청년) 이용자

전세지킴보증 신청 요건

5억 원 이하

임대차보증금

※ 지방소재 가구는 3억 원 이하

1년 이상

임대차 계약기간

※ 임대차계약을 2020년 4월 1일 이후에 체결한 자



노인복지법에서 정하는 입소자

노인복지주택인 경우

대항력과 우선변제권 갖춘 자

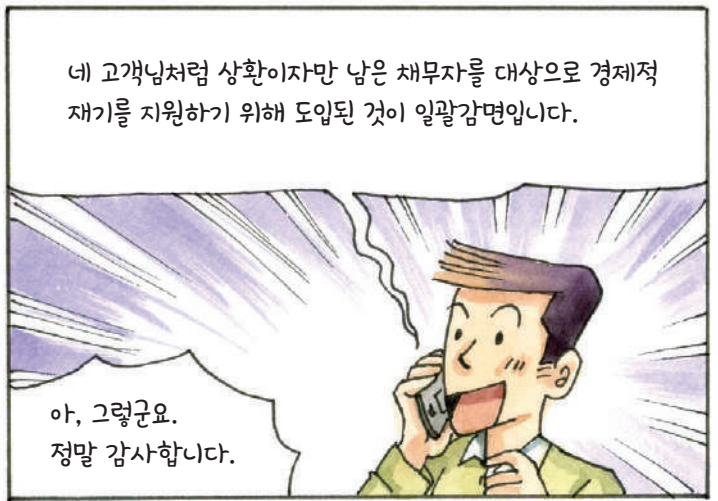
보증가입 즉시 점유 및 전입신고 + 확정일자 취득

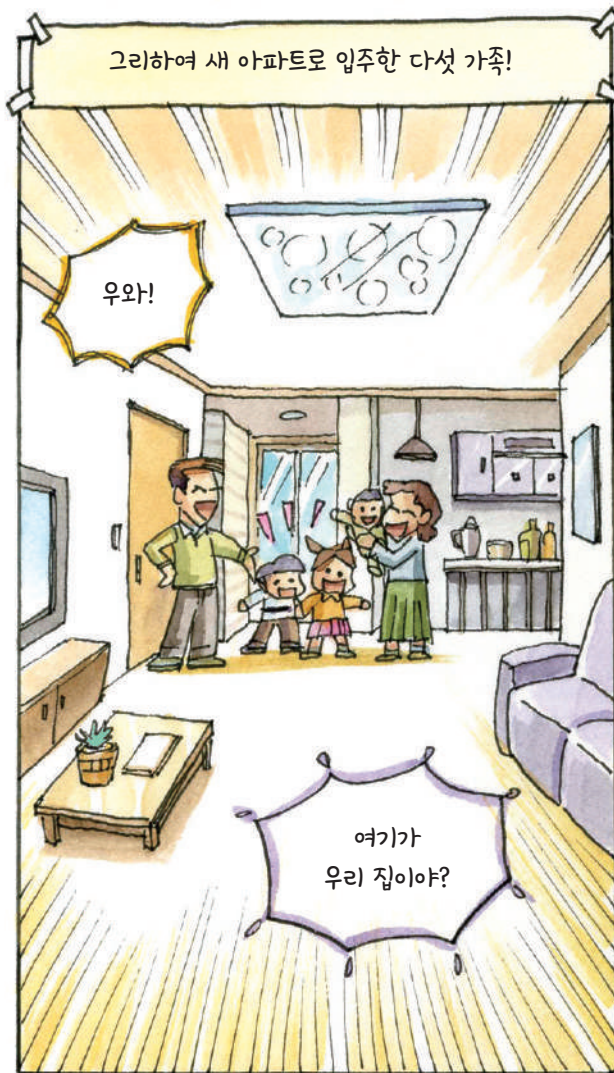
어려울 때 손 내밀어준 한국주택금융공사











채무자 재기 지원을 위한 캠페인을 실시했습니다!

● 한국주택금융공사는 채무자의 재기 지원을 위한 자체 채무조정 프로그램을 운영하고 있습니다.

● 고객이 공사의 보증으로 은행에서 대출받은 전세자금, 중도금 등 주택자금대출을 상환하지 못해 공사가 고객을 대신하여 은행에 대출금을 상환(대위변제)한 경우, 해당 고객은 공사에 대한 구상채무를 부담하게 되며 채무 완제 시까지 공사의 상품을 이용할 수 없게 됩니다.

● 공사는 이러한 채무자의 재기를 지원하기 위하여 구상채무에 대한 이자(손해금)를 감면하거나, 구상채무를 장기간 분할하여 상환할 수 있도록 하는 채무조정제도를 운영하고 있습니다.

● 그리고 이러한 재기 지원 강화를 위하여 공사는 매년 일정기간을 정하여 '재기 지원 캠페인'이라는 제도를 실시하고 있습니다. 캠페인 기간에는 채무조정 시의 채무 감면비율을 확대하거나, 분할상환 조건을 완화하는 등 채무자를 위한 다양한 특례조치가 실시됩니다.

● 공사는 2020년 재기 지원 캠페인 특례조치로서 '이자(손해금) 등만 남은 장기채권의 잔여 채무 감면'을 실시하여, 대위변제 후 5년 이상 경과한 개인 채무자 중 원금을 모두 상환하고 이자 등만 남은 채권에 대한 일괄 감면을 실시했습니다.

● 원칙적으로 공사가 채무자의 이자(손해금)를 감면하기 위해서는 해당 채무자가 공사에 채무감면을 직접 신청해야 하지만, 해당 특례조치 시에는 채무자의 개별 신청 없이 공사가 이를 일괄 감면하게 됩니다. 이렇게 일괄 감면 받은 채무자는 다시 공사 상품을 이용할 수 있는 기회를 얻게 됩니다. 채무조정의 절차적 번거로움을 축소하면서도 재기 지원의 효과도 높일 수 있었습니다.

10년 이상 경과한 개인 채무자
2019년 재기 지원 캠페인



5년 이상 경과한 개인 채무자
2020년 재기 지원 캠페인

내 집으로 가는 징검다리 한국주택금융공사











보금자리론 신청고객의 신뢰 보호를 위한 상품개선을 실시했습니다!

● 한국주택금융공사의 보금자리론은 장기·고정금리 분할상환 방식의 정책모기지 상품으로서 신규주택 구입, 전세자금반환 및 기존주택담보대출상환 용도로 신청할 수 있습니다.

● 보금자리론 상품이용과 관련한 주요 요건은 아래와 같습니다.

구분	내용
신청대상	민법상 성년인 대한민국 국민(재외국민, 외국국적 동포 포함)
주택보유	- 부부 기준 무주택자 이거나 1주택자 ※ 1주택 보유자가 신규 주택을 구입할 경우에는 기존 주택을 일정기간 내 처분하는 조건으로 이용 가능
대출금리	- 매월 마지막 주에 다음 달에 적용할 금리를 홈페이지 등에 고시 - 사회적 배려층에 대하여는 우대금리가 적용 - 한부모가구, 장애인가구, 다문화가구, 다자녀가구는 항목별로 금리 0.4%p 인하 - 신흥가구는 0.2%p 금리 인하 - 우대금리 항목은 최대 2개, 0.8%p를 한도로 중복적용 ※ 부부합산 연소득 6천만 원 이하, 주택가격 6억 원 이하, 주택면적 85 m²이하 (미성년 자녀 3명 이상이면 제한 없음)여야 우대금리 적용 가능
대상주택	대출승인일을 기준으로 담보주택 평가액이 6억원 이하인 주택
대출기간	10년, 15년, 20년, 30년
상환방식	원리금 균등분할상환, 원금분할상환, 체증식 분할상환 중 택일

● 2020년 공사는 보금자리론 '대상주택'과 관련한 요건을 개선했습니다. 과거 보금자리론은 대출신청 당시 주택가격이 6억 원 이하였으나, 대출심사 기간 중 주택가격이 상승하여 6억 원을 초과했다면 상품이용이 불가능했습니다. 공사는 고객 신뢰 보호를 위해 지난 10월 관련 내규를 개정하여 담보주택의 시세 정보가 6억 원 이하라면 대출승인일의 시세정보가 6억원을 초과하더라도 시세정보를 6억 원으로 간주할 수 있도록 상품을 개선했습니다.

보금자리론 소득 요건

7천만 원 이하 부부합산 연소득

8천 5백만 원 이하 신흥가구

보금자리론 대출 한도

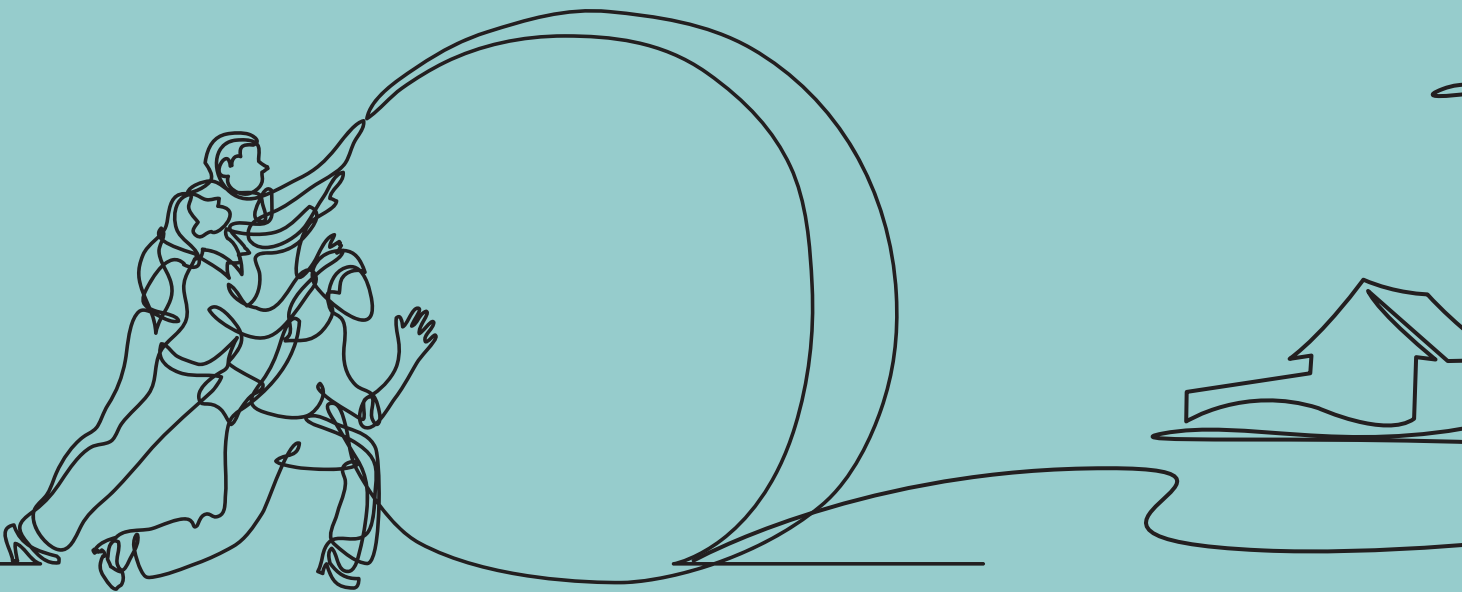
최대 **3억 원** LTV 최대 **70%**

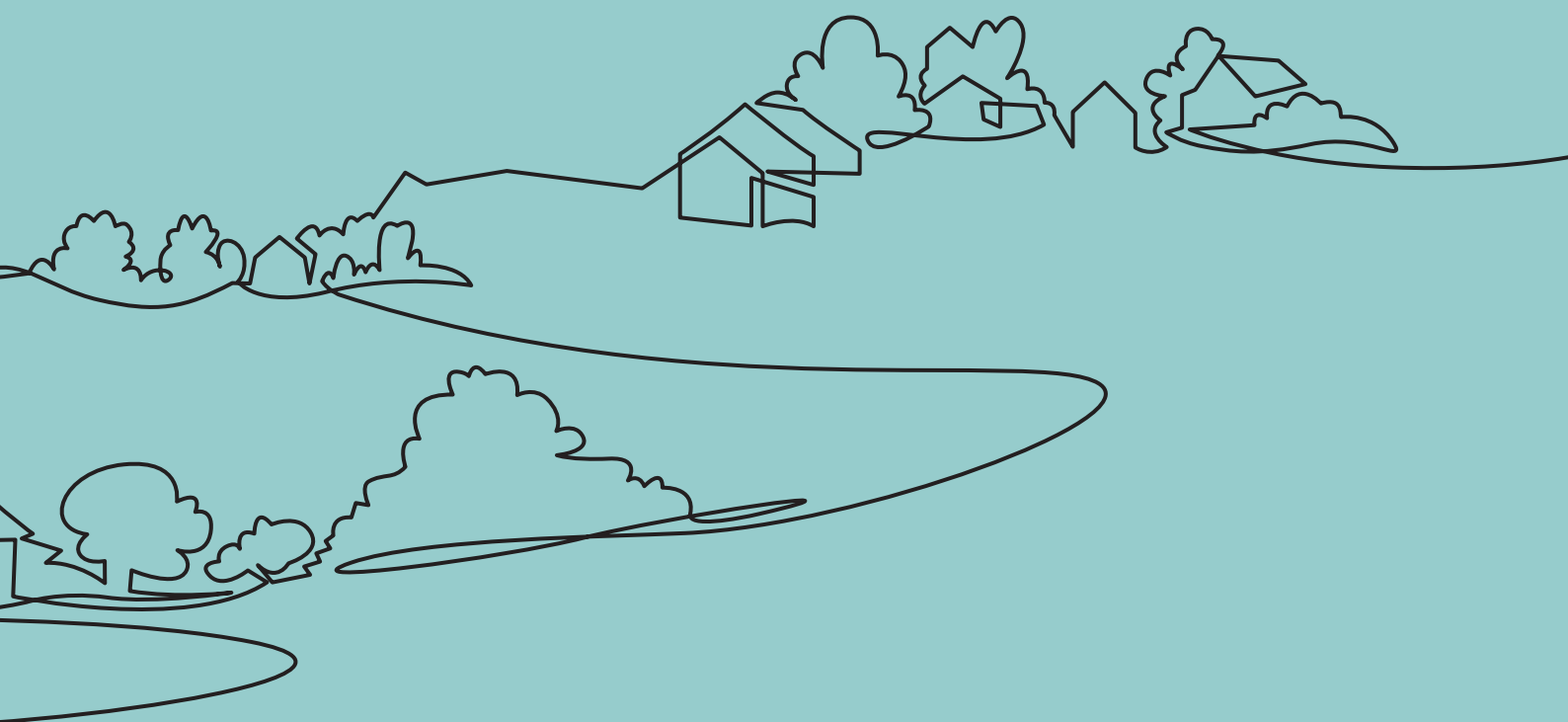
※ 투기지역, 투기과열지구, 조정지역은 LTV가 달리 적용됨.

※ 주택종류(아파트, 단독, 다세대, 연립 등)나 소득산정 방식에 따라서도 달리 적용됨.

3장. 규제개혁 주요 성과

KOREA
HOUSING
FINANCE
CORPORATION





1. 국민부담 경감을 위한 규제개혁



1-1. 주택연금



01

주택연금 가입 초기에 고객이 사망한 경우, 초기보증료를 환급해 드립니다

추진배경

- ☑ 주택연금 가입 시 고객이 납부하는 초기보증료는 약정철회기간(30일) 중에 연금을 해지하는 경우에만 환급 가능
 - 약정철회기간 이내 가입자가 사망하는 경우, 연금 고객이 조기사망하거나 재난 등 불가피한 상황에도 초기보증료를 환급이 어려워 고객 불편 발생
 - 가입자가 사망하는 경우 사실상 약정을 철회할 수 있는 주체가 없어 환급할 수 없는 문제 발생

초기보증료란?

주택연금 가입 시 최초 1회에 한하여 고객이 납부하는 가입비 성격의 보증료(집 값의 1.5%)로서, 주택가격의 급락 또는 대출금리의 급등으로 공사가 손실을 보게 될 때 완충제 역할을 하므로 환급하지 않는 것이 원칙이며 공사가 장기적으로 안정적인 제도를 운영할 수 있게 함

추진내용

- ☑ 초기보증료 환급 사유를 확대하도록 해당 내규를 개정

전액환급

주택연금 가입고객이 약정철회 기간(30일) 이내에 사망한 경우 약정 철회 제도에 준하여 상속인에게 초기보증료 전액 환급

일부환급

약정철회기한이 경과 하더라도, 1년 이내에 본인 및 배우자가 모두 조기사망하거나 본인의 의사와 상관없이 재난 등으로 주택이 멸실된 경우에는 대출 전액을 상환하고 보증해지하는 경우에 한하여 이용 기간에 비례해 초기보증료 환급

추진시기

2020년 2월 관련 내규 개정 완료

02

질병 등으로 거동이 어려운 고령층 고객을 위해 지정대리신청인의 업무범위를 확대합니다

추진배경

- ☑ 공사는 고객의 주택담보대출 상환, 의료비 마련 등을 위하여 주택연금액을 일정한도 내에서 개별적으로 인출할 수 있도록 하는 ‘개별인출금 제도’를 운영 중
- ☑ 그리고, 질병·사고 등으로 고객이 스스로 개별인출 신청을 할 수 없을 경우에 대비하여 개별인출 신청을 대리할 수 있는 자(이하 ‘지정대리신청인’)를 지정할 수 있도록 함
- ☑ 지정대리신청인은 개별인출금 신청만을 대리하므로 만약 고객이 개별인출 한도를 설정하지 않았거나, 인출한도를 증액하고자 할 경우, 지정대리신청인을 통한 업무 처리가 어려움
 - 고객이 질병·사고 등으로 거동이 어려운 경우 직접 지사로 방문하여 개별인출 한도설정 및 한도 증액 요청을 해야하는 불편 발생

추진내용

- ☑ 지정대리신청인이 개별인출 신청뿐 아니라 인출한도 설정 및 인출한도설정금액 증액도 할 수 있도록 내규를 개정

추진시기

2020년 2월 관련 내규 개정 완료

03

주택연금 가입, 이제는 55세부터!

추진배경

- ☑ 2018년 통계청 발표에 따르면 우리나라는 65세 이상 고령인구가 전체인구의 14%를 초과하여 고령사회에 진입하였으며, 2025년에는 초고령사회에 진입할 것으로 예상
 - ▷ 고령인구가 인구의 20% 이상이면 초고령사회에 해당
- ☑ 급속한 고령화에도 불구하고 우리나라의 연금 소득대체율은 39.3%로 OECD 권고 수준인 70~80%에 크게 미달
- ☑ 국민 보유 자산의 70% 이상이 부동산에 집중되어 있어 노후에 필요한 현금 준비가 어렵고, 퇴직연금이나 개인연금은 주로 예·적금으로 운용되어 수익률이 저조한 편
 - 주택연금 가입대상을 확대하여 고령층의 노후자산 형성을 지원할 필요
- ☑ 공사는 2009년부터 약 10년간 연금 가입대상을 만 60세 이상으로 정하여 운영 중
 - 국민연금 등 다른 제도에서 연금을 일찍 받을 수 있는 제도를 운영 중인 점 등을 감안하면 조기 퇴직자를 위한 제도 보완이 필요

추진내용

- ☑ 주택연금 가입연령 기준을 부부 중 1인 60세 이상에서 55세 이상으로 변경하여 조기 퇴직자의 소득공백을 완화

추진시기

2020년 4월 관련 법령 및 내규 개정 완료

04

이사로 인한 주택연금 상환자금 마련 부담을 줄여드렸습니다

추진배경

- ☑ 담보주택을 변경(이사)할 경우, 고객의 기존 · 신규 주택 가격을 각각 평가하여 두 주택의 차액(담보가치의 증가 또는 하락)에 따라 이사 가능여부 및 월지급금이 변동되도록 하고 있음
- ☑ 그런데 담보가치가 하락하는 경우, 고객은 담보가치 감소액의 전부 또는 일부를 상환하여야 하며 이러한 최종적인 사항은 이사 최종승인 시점에 결정이 되는데
- ☑ 최대한 정확한 담보가치를 산정하기 위하여 최종승인 시점을 이사 1일 전으로 함으로써 예상치 못한 주택가격 변동이 있을 경우 고객이 이를 대비하기 위한 여유가 부족

추진내용

- ☑ 고객의 상환부담을 줄일 수 있도록 조건변경 승인시점을 조정하고, 고객의 이사 준비 기간을 확보하기 위해 예비승인 절차를 명시하도록 관련 규정 개정

승인시점 조정

기존 · 신규주택 가격 및 보증조건 변경사항 등을 확정하는 “최종 승인시점”을 ‘이사 1일 전’에서 ‘신규주택에 대한 근저당권 설정 예정일 1개월 전’으로 변경

- 주택연금 신규 가입 시에도 보증승인일로부터 1개월 전 기준으로 주택가격을 확정하므로 이사 시 주택가격 확정 기준을 최초 신청시점과 동일하게 취급

추진시기

2020년 7월 관련 내규 개정 완료

05

주택연금에 가입한 유휴주택을 활용하여 고령층에게는 추가 임대소득을, 청년층에게는 저렴한 주거공간을 지원합니다.

추진배경

- ☑ 정부는 국정과제 “43. 고령사회 대비, 건강하고 품위있는 노후생활 보장” 이행을 위해 주택연금 제도개선을 지속 추진
 - 공사는 주택연금 이용 고객이 요양원에 입소하는 등의 사정으로 가입주택을 일정 기간 비워야 할 경우, 유휴주택을 관리하면서 추가소득을 창출할 수 있는 임대제도를 마련할 필요
- ☑ 또한 정부는 국정과제 “47. 청년과 신혼부부의 주거부담 경감”이행을 위하여 공공 임대주택 공급 활성화를 지속 확대 중
 - 청년·신혼가구에 대한 주거복지 강화를 위하여 주택연금 가입주택을 공공 임대주택으로 활용할 수 있는 제도를 마련할 필요
 - ※ 범부처 인구정책TF 「인구구조 변화의 영향과 대응방향Ⅲ」(경제활력대책회의, '19년 11월), 정부의 「20년 하반기 경제정책 방향」에 해당 사업이 포함되어 발표

추진내용

- ☑ **지자체(서울시) 및 공공임대주택 사업자(SH공사)와 협업을 통해 주택연금 유희주택을 청년·신혼부부에게 저렴하게 임대할 수 있도록 전대방식 임대제도 마련**
 - (제도개요)주택연금 가입자가 유희주택에 대해 SH공사와 임대차계약을 체결하고 SH공사는 이를 공적임대주택으로 신혼부부 등에게 저렴하게 전대
 - ▷ (HF공사) 주택연금 가입고객 대상 제도 안내 및 참여의향자 모집
 - ▷ (SH공사) 주택연금 가입고객(청년·신혼부부)과 임대차(전대차) 계약을 체결하고 매월 임대료 지급 등 임대관리 제반업무 수행
 - ▷ (서울시) 해당 주택에 입주수선비 지원(100만원 이내)
 - (기대효과) 고령자(주택연금 가입자)는 기존 주택연금에 약 30%의 추가 임대수익 창출로 노후생활 안정을 지원하고, 청년·신혼부부는 시세 대비 80% 수준으로 안정적인 주거공간을 지원

추진시기

2020년 초부터 시범사업 실시 후 본격 사업 추진을 위해 10월 서울시, SH공사와 업무협약 체결 완료



06

연금주택에 대한 경매가 진행 중일 경우 상속인의 취하 비용 부담을 줄여드립니다

추진배경

- ☑ 주택연금 고객의 사망 등으로 인하여 공사가 연금주택에 대한 경매를 진행할 경우, 법원에 해당 경매신청이 접수되기 전이라면 상속인 등의 요청을 받아 별도 비용 부담 없이 절차를 유예할 수 있음
- ☑ 그러나, 현행 규정에 따르면 공사가 설정한 저당권을 말소하기 위해서는 국민이 해당 대출 채무를 전액 상환하여야 함
 - 구상권 총액이나 경매물건의 시가는 규모가 커서 상속인이 일시에 상환하기 어려운 문제가 있어 상속인의 재산권 행사에 제약이 발생

추진내용

- ☑ 상속인의 일시상환금 마련 부담을 줄일 수 있도록 경매 취하 사유를 확대할 필요
 - ▷ 경매신청에 들어간 비용과 구상권의 일부를 상환하고 남아있는 구상권에 대한 상환계획을 제출한 경우, 경매를 취하할 수 있도록 내규를 개정

추진시기

2020년 12월 관련 내규 개정 완료

07

이제는 주거목적 오피스텔도 주택연금에 가입할 수 있습니다

추진배경

- ☑ 주거목적 오피스텔에 거주하는 고령층 지속 증가*에도 불구하고 현재 주택연금은 주택법상 주택 또는 노인복지주택만 가입이 가능하며, 상품 이용과 관련한 형평성 문제 발생

▷ 55세 이상 오피스텔 거주 가구 : ('10년) 1.7만 → ('16년) 5.8만 → ('18년) 6.9만

- 고령층의 노후생활지원이라는 제도 취지를 고려하여 주거목적 오피스텔에 대하여도 주택연금 가입을 허용할 필요

추진내용

- ☑ 주택연금 가입대상에 주거목적 오피스텔을 포함하도록 한국주택금융공사법 개정 추진
- ☑ 개정 법률 공포 즉시 주거목적 오피스텔에 대하여 주택연금을 취급할 수 있도록 관련 내규 개정

추진시기

2020년 12월 한국주택금융공사법 및 관련 내규 개정 완료

08

주택연금 가입대상 주택가격 기준을 완화했습니다

추진배경

- ☑ 공사법 개정(20.12.8) 이전 주택연금은 시가 9억원 이하의 1주택(보유주택 합산가격이 시가 9억원 이하인 경우에는 거주하는 1채)에 한하여 가입이 가능하였는데, 시가 9억원이라는 가격 기준은 '08년 10월 설정된 이후부터 현재까지 10년 이상 유지하였음

• 그 동안의 주택가격 상승에도 불구하고 연금 가입대상 주택의 가격제한 기준을 시가 9억원으로 지속 운영함에 따라 가입하고 싶어도 가입하지 못하는 가구가 증가하여 해당 기준을 현실화할 필요

▷ 아파트 중위가격 '09.1월 : (서울) 4.8억원 (수도권) 3.4억원 (전국) 2.2억원
'20.7월 : (서울) 9.3억원 (수도권) 5.8억원 (전국) 3.7억원

- ☑ 다만 주택연금은 공적보증제도이므로 가격 기준을 무작정 완화하기 보다는 조세·금융 제도의 운영현황을 감안하여 고가주택 보유자에게 혜택이 집중되지 않도록 검토 필요

고가주택에 대한 조세·금융 제도운영 현황 관련 참고사항

공시 가격 9억원(시가 13~15억원)을 기준으로 1세대 1주택자에 대하여도 종합부동산세가 부과(종부세법)되며, 시가 15억원을 기준으로 투기지역·투기과열지역의 아파트 구입을 위한 신규 주택담보대출이 제한(12.15대책)

추진내용

- ☑ 주택연금 가입주택의 가격제한 기준을 '시가 9억원'에서 '공시가격 등 9억원'으로 변경하도록 한국주택금융공사법 개정 추진
- ☑ 개정 법률 공포 즉시 '공시가격 등'을 기준으로 가입대상 주택가격을 평가하고 보유 주택 수를 판단할 수 있도록 관련 내규 개정

추진시기

2020년 12월 한국주택금융공사법 및 관련 내규 개정 완료

09

주택연금 압류를 방지하는 전용계좌가 도입됩니다

추진배경

- ☑ 주택연금을 받을 권리는 한국주택금융공사법(제43조의6)에서 양도·압류 또는 담보제공을 금지하고 있어, 수급권자체는 법으로 보호하고 있으나,
- ☑ 월지급금이 가입자의 예금계좌에 입금되면 이는 예금채권으로 변경되어 압류가 가능하게 되는 문제점 존재
 - 만약 연금을 수령하는 일반 예금계좌가 압류된다면, 주택연금 수령액도 압류되는 것이므로 연금 고객의 수급권이 제대로 보호받지 못하는 문제가 발생
 - 주택연금 수령액에 대한 압류를 취소하려면 연금 수급권자인 고령자가 법원에 사실관계를 직접 소명해야 하는 불편 발생
- ☑ 주택연금은 노후소득이 부족한 고령자의 주거 및 노후생활 안정을 위한 제도로써 현재 가입자의 약 90%가 월지급금 185만원(민사집행법상 최저생계비로서 압류 불가) 이하를 수령 중
- ☑ 국민연금, 공무원연금, 농지연금 등 유사제도는 수급권자 보호를 위하여 해당 연금액만 입금되는 전용계좌를 마련하도록 하여 수급권에 대한 압류를 실질적으로 방지

추진내용

- ☑ 민사집행법상 최저생계비에 해당하는 주택연금 수령액만 입금되는 전용계좌를 정하여 해당 계좌는 압류가 불가능하도록 근거를 마련(한국주택금융공사법)
- ☑ 주택연금 가입자의 법률적 부담을 경감하고 안정적인 노후생활을 지원
- ☑ 개정 법률 공포 후, 시행령 및 관련 내규 개정 추진

추진시기

주택연금 전용계좌 도입과 관련하여 2020년 12월 한국주택금융공사법이 개정되었으며, 시행령 및 공사 내규를 개정 후 2021년 6월 해당 제도 정식 운영 예정

10

가입자가 사망한 경우에도 배우자가 연금을 자동승계 할 수 있는 신탁방식 주택연금이 도입됩니다

추진배경

- ☑ 현재 주택연금은 가입주택에 저당권을 설정하는 방식으로 운영되고 있음
- ☑ 만약 연금을 수령 중인 주택소유자가 사망하여 그 배우자가 주택연금을 승계하고자 할 경우, 배우자는 상속인 전원의 동의를 받아 사망일로부터 6개월 이내에 소유권을 이전받고 채무를 인수하는 등 절차를 진행·완료하여야 함
 - 만약 자녀 등 상속인과 배우자 사이에 상속분쟁이 있는 경우에는 위 절차를 기한 내 완료할 수 없어 주택연금이 해지되는 문제가 발생
 - 배우자가 연금을 자동승계 할 수 있도록 제도적 장치를 마련할 필요

추진내용

- ☑ 주택연금 가입주택의 소유권을 한국주택금융공사로 이전하고 주택소유자 또는 소유자의 배우자를 수익자로 하는 “신탁방식”을 도입하고, 가입자가 희망 시 “신탁방식 주택연금”을 이용할 수 있도록 한국주택금융공사법 개정 추진
- ☑ 개정 법률 공포 후, 시행령 및 관련 내규 개정 추진

추진시기

신탁방식 주택연금 도입과 관련하여 2020년 12월 한국주택금융공사법이 개정되었으며, 시행령 및 공사 내규를 개정한 후 2021년 6월 해당 상품 정식 출시 예정

1-2. 주택보증



11

내 소중한 전세보증금을 강통전세로부터 지켜주는 ‘전세지킴보증’ 신상품 출시

추진배경

- ☑ 갭투자 실패 등으로 인한 강통전세로 서민 피해 발생 우려
- ☑ 단독주택, 다가구주택의 경우, 타기관(HUG, SGI)의 전세보증금반환보증 상품 이용이 어려워 전세보증금 미반환 피해가 집중 발생

추진내용

- ☑ 전세계약이 종료되었는데 임대인이 보증금을 돌려주지 않을 때 공사가 이를 대신 반환한 후, 임대인에게 회수하는 전세보증금 반환보증 신상품(“전세지킴보증”) 출시
- ☑ 강통전세 위험에 취약한 단독주택, 다가구, 다세대주택에 거주하는 세입자의 경우, 주택가격의 120%까지 보증
 - ▷ 아파트, 연립주택 등은 주택가격의 100%까지 보증
- ☑ 신혼가구, 다자녀가구, 장애인가구 등 주거취약계층의 경우 보증료를 우대(-0.02%p)하여 서민 주거지원 강화
 - ▷ 일반 고객의 경우 보증료율 0.07% 적용

추진시기

2020년 7월 전세지킴보증 신상품 출시 완료

12

저소득, 무주택 가구의 전세보증료 부담을 줄여드렸습니다

추진배경

- ☑ 국정과제 “29. 서민 재산형성 및 금융지원 강화” 이행을 위해 저소득, 무주택가구에 대한 지원대책을 마련할 필요
 - 공사의 전세보증금 무주택자, 실수요자에게 집중적으로 공급되도록 제도 개선

추진내용

- ☑ 연소득이 2,500만원 이하인 저소득, 무주택자에 대한 보증료율 우대폭을 확대하고, 연소득이 7,000만원을 초과하는 고소득·유주택자에 대한 보증료율 가산폭을 확대하도록 내규를 개정

저소득· 무주택자

저소득, 무주택자에 대하여 적용한 보증료율 우대폭을
0.10%p에서 0.20%p로 확대

고소득· 유주택자

고소득, 유주택자에 대하여 적용한 보증료율 가산폭을
0.05%p에서 0.20%p로 확대

추진시기

2020년 9월 관련 내규 개정 완료

13

원금을 모두 갚은 주택보증 구상채무자 분들의 이자상환 부담을 줄여드렸습니다

추진배경

- ☑ 고객이 공사의 보증으로 은행에서 대출받은 전세자금, 중도금 등의 주택자금대출을 상환하지 못하여 공사가 대신 은행에 대출금을 상환(대위변제)한 경우, 공사는 해당 고객에 대해 구상채권을 보유하게 됨
- ☑ 구상채무자는 공사가 대위변제한 금액을 상환하기전까지 공사 상품을 이용할 수 없음
 - 고객이 원금과 비용을 모두 상환했다 하더라도 이자(손해금) 등 잔여채무가 있다면 공사 상품 재이용 불가
- ☑ 공사는 이러한 채무자의 재기 지원을 위하여 이자(손해금)를 감면할 수 있는 내부규정을 마련하였으나, 이 경우 채무자가 채무를 감면(조정)해달라고 별도로 신청해야 함
 - 채무자가 공사의 채무조정 제도에 대해 얼마나 알고 있느냐에 따라 공사 상품 재이용 기회에 불평등이 발생하는 문제
 - 공사는 매년 일정 기간을 정하여 채무자의 재기를 지원하기 위한 특례 조치(재기 지원 캠페인)를 실시하는데, 캠페인 기간 중 이러한 채무자를 특별히 지원할 수 있는 수단이 필요
 - 실제 공사는 2019년 캠페인 당시 “이자(손해금) 등만 남은 장기채권의 잔여 채무 감면”을 특례 조치 사항에 포함시켜 채무자가 별도 신청하지 않은 경우에도 해당 채무 감면 실시

추진내용

- ☑ 2020년도 재기지원 캠페인 특례조치에 “이자(손해금) 등만 남은 장기채권의 잔여 채무 일괄 감면 및 규제해제”를 포함하여 채무자의 개별신청이 없더라도 공사에서 직접 일괄 감면 실시
- ☑ 2019년도 캠페인 특례 대비 감면대상을 확대하여 채무자의 재기를 보다 적극적으로 지원

감면대상 확대

'19년에는 대위변제 후 10년 이상 경과한 개인 채무자를 대상으로 해당 조치를 실시하였으나, 2020년에는 5년 이상 경과한 개인 채무자를 대상으로 조치 실시하여 일괄 감면 및 규제해제 처리

추진시기

2020년 8월 이자 등만 남은 장기채권에 대한 일괄 채무감면 완료



14

단독주택 · 다가구주택을 구입하는 분들의 보증료 부담을 줄여드렸습니다

추진배경

- ☑ 아파트의 경우 KB시세 등을 통해 담보주택에 대한 객관적인 가격 측정이 가능하지만, 단독주택 · 다가구주택과 같은 기타 주택은 아파트에 비해 가격이 제대로 평가되지 않는 문제가 있음
- ☑ 공사는 고객의 주택구입을 지원하기 위한 상품으로 MCG보증*을 공급하고 있는데, 만약 고객이 기타주택을 구입할 경우, 아파트보다 높은 보증료를 납부하여야 함
▷ (아파트 보증료율) 0.2%, (기타주택 보증료율) 0.3%

MCG 보증

주택담보대출 시, 대출한도에서 소액임차보증금을 공제함에 따라 고객이 필요한 만큼 대출을 받지 못하는 경우 신용보증을 통해 추가로 대출을 받을 수 있도록 지원하는 제도

- ☑ 이러한 기타주택은 대규모 단지가 많은 아파트에 비해 가격이 낮고 인프라가 제대로 구축되지 않은 경우가 많아 상대적으로 저소득층 거주비율이 높은 편
 - 국정과제 “29. 서민 재산형성 및 금융지원 강화”의 이행을 위해서는 이러한 기타 주택에 거주 중인 서민을 위한 지원대책을 마련할 필요

추진내용

- ☑ 기타주택을 구입하는 고객이 MCG보증을 이용할 경우에는 보증료율을 인하 (0.3% → 0.25%)

추진시기

2020년 9월 관련 내규 개정 완료

15

전세자금대출 이용자에게 금융비용 지원과 목돈마련의 기회를 함께 제공합니다

추진배경

- ☑ 최근 부동산가격 상승으로 인한 갭투자가 성행하면서 전세 가격도 동반 상승
 - 그에 따라 서민 실수요자의 주거비 부담이 증가하고, 자산 형성을 위한 목돈 마련에도 어려움이 발생
- ☑ 가계부채 관리를 위하여 주택담보대출을 제한하면서 전세대출 등 신용대출 비중도 지속 증가
 - 금융회사(은행)의 전세대출 위험관리에 어려움 발생

추진내용

- ☑ 서민의 목돈 마련과 금융기관 리스크 관리를 위하여 부분분할상환 약정자 특례 전세 보증 신상품 출시
 - 대출원금의 5% 이상을 분할상환 하기로 약정한 전세자금보증 이용자에 대한 보증료를 최저수준(0.05%)로 설정하고 보증비율도 일반전세보증 대비 확대 (90→100%)

참고 : 부분분할상환 전세대출과 적금의 목돈마련 효과 비교

구분 (1억 원 전세대출)	대출이자 납입 + 적금가입	부분분할상환 전세대출 이용
월 납입액 (① + ②)	매월 50만원 (대출이자+적금)	매월 50만원 (부분분할상환)
① 대출상환 (2.8%)	23.3만원 (대출 1억원에 대한 이자)	50만원
② 적금 (세전 1.0%)	26.7만원(매달 남은 금액 적금)	-
2년 뒤 목돈 마련액	적금 원리금 646만원	대출원금 감소 657만원(+11만원)
소득세 혜택(요건충족시)	34만원	72만원 (+38만원)
총 효과	총 1,200만원 납입하여 49만원 혜택	

▷ 소득세율 15% 구간(과세표준 1,200 ~ 4,600만원) 가정

추진시기

2020년 10월 관련 내규 개정 완료

1-3. 유동화



16

토지가 등기되지 않은 아파트에 대한 추가 근저당 설정 부담을 줄여드립니다

추진배경

- ☑ 건물은 등기되었으나 토지(대지권)가 미등기*된 아파트를 담보로 고객이 보증자론을 신청한 경우, 일단 건물 부분에만 근저당권을 설정하여 해당 상품을 이용할 수 있도록 하고, 추후 토지가 등기되고 나면 해당 토지부분에 추가로 근저당권을 설정(=후취담보)
 - ▷ 미등기 사유 : 택지개발지구 또는 재개발 등으로 지적 미정리
 - 대출 후 상당기간이 경과한 뒤 추가 근저당권 설정을 요청함에 따른 고객 불편 증가
- ☑ 그러나, 집합건물의 건물부분에 설정한 저당권의 효력은 저당권 설정 이후 취득한 토지까지 미친다는 판례*가 있는 만큼 후취담보 취득의 실효성을 검토할 필요
 - ▷ 대법원 1995. 8.22., 선고, 94다12722, 판결
- ☑ 공사는 해당 판례를 고려하여 2015년 내규 개정을 통해 일정 요건*을 갖춘 아파트에 대한 후취담보 설정을 생략할 수 있도록 하였으나, 정책모기지 공급 규모 지속 증가로 인하여 후취담보 관리에 대한 직원 업무 부담 및 비용이 증가하였으므로 개선방안을 마련할 필요
 - ▷ 소유권 보존등기일로부터 5년 내에 대출이 실행된 경우로서, 세대수가 150세대 이상인 아파트

추진내용

- ☑ 토지 미등기 아파트에 대한 후취담보 생략 가능 여부를 검토하고 해당 내규를 개정

법률검토	법률전문가를 통한 심층검토를 실시하여 토지 미등기 아파트에 대한 후취담보 설정을 생략해도 채권 보전에 문제가 없음을 확인
내규개정	토지 미등기 아파트에 대한 후취담보 설정 생략을 규정에 명시하는 등 관련 내규 개정

추진시기

2020년 1월 관련 내규 개정 완료

17

재난 등으로 주택이 훼손된 고객이 정부 보상금을 받을 수 있도록 도와드립니다

추진배경

- ☑ 재난 등으로 훼손된 주택을 정부·지자체 등이 수용하고, 국민에게 보상금을 지급하기 위해서는 「공유재산 및 물품 관리법」 제8조*에 따라 해당 주택에 기설정된 근저당권을 우선 말소할 필요

공유재산 및 물품관리법 제8조 (사권설정 재산의 취득 제한)

사권이 설정된 재산은 그 사권이 소멸되기 전에는 공유재산으로 취득하지 못한다.
다만, 법원의 판결에 따라 취득하는 경우에는 그러하지 아니하다.

- ☑ 그러나, 현행 규정에 따라 공사가 설정한 저당권을 말소하기 위해서는 국민이 해당 대출 채무를 전액 상환하여야 함
 - 고객에게 상환 부담이 발생하며, 지진 등 재난으로 도움이 필요한 고객을 적기에 지원할 수 없는 문제

추진내용

- ☑ 정부·지자체 등의 요청이 있을 경우, 대출채무 전액상환 전에도 근저당권을 우선 말소할 수 있도록 내규를 개정
- ☑ 또한, 공사의 재무건전성 관리를 위해 추후에라도 해당 채무를 상환 받을 수 있도록 필요조치*도 확보
 - ▷ 보상금 채권에 대한 ①채권양도 또는 보상금을 공사 계좌에 입금하겠다는 ②정부 또는 지자체 등이 작성한 확약서 징구

추진시기

2020년 1월 관련 내규 개정 완료

18

원리금 납입이 어려운 고객에게 채무조정 제도를 적극적으로 안내합니다

추진배경

- ☑ 공사는 주택담보대출의 정상적인 원리금 상환에 어려움을 겪는 취약계층을 대상으로 다양한 채무조정제도*를 운영 중이나, 온라인 홍보 외 별도 홍보를 실시하지 않은 상태

▷ 원금상환유예, 지연배상금(연체이자) 감면 등

- 취약 연체차주를 타겟으로 하는 서면 안내 등 추가 홍보 필요

추진내용

- ☑ 고객 발송용 채무조정 제도 안내문을 신설하고 관련 내규에 안내문 발송 근거를 마련

안내문 마련

현재 고객에게 발송 또는 교부하는 서식을 검토한 후, 채무조정 관련 내용이 잘 전달될 수 있도록 안내문 양식을 신설

내규개정

기한이익상실 통지서 및 경매실행예정 통지서를 발송할 경우, 발송대상*에 대하여 채무조정제도 안내문을 첨부하도록 하고, 경매 실행 전 채무조정 상담을 실시하도록 내규를 개정

▷ 발송대상 : (기한이익상실) 연체기간 2개월 이상, (경매실행) 연체기간 3개월 이상

추진시기

2020년 4월 관련 내규 개정 완료

19

미분양관리지역의 미분양주택 구입을 지원해드립니다

추진배경

- ☑ 부동산 시장 과열로 일부 지역의 주택가격이 지속 상승하여 실수요자가 주택을 구입하기 어려운 경우 다수 발생
- ☑ 이러한 시장상황에도 불구하고, 특정 지역의 경우 과거 공급과잉으로 인하여 미분양된 아파트가 다수 존재
 - 주택 실수요자 지원 및 미분양 지역 해소를 위한 주택금융 지원 필요

추진내용

- ☑ 미분양관리지역 내 미분양주택 입주자에 대하여 보금자리론 이용 관련 소득요건을 완화하고 우대금리를 적용하도록 내규를 개정

소득요건 완화

보금자리론은 부부합산 연소득 7천만원 이하인 고객을 대상으로 제공되는 상품이지만, 고객이 미분양관리지역의 미분양 아파트를 최초 구입하는 경우에는 부부합산 연소득 8천만원 이하까지 보금자리론 이용 허용

- ▷ 신혼부부는 부부합산 연소득 9천 5백만 원 이하, 다자녀가구는 자녀 수에 따라 최대 1억1천만 원 이하 적용

내규개정

고객이 비수도권의 미분양관리지역 내 미분양주택을 최초 구입할 경우, 0.2%p 금리 우대

추진시기

2020년 4월 관련 내규 개정 완료

20

혼례 간소화 추세를 반영하여 신혼부부 우대금리 적용방식을 변경했습니다

추진배경

- ☑ 결혼예정자인 고객이 보금자리론을 신청하여 신혼부부 우대금리(-0.2%p)를 적용 받고자 할 경우 대출신청일로부터 3개월 이내에 결혼할 예정이라는 사실을 입증해야 함
- ☑ 그에 따라 고객은 보금자리론 신청 시 청첩장 또는 예식장계약서 사본을 제출하여야 하며, 대출실행 후 3개월 내에 배우자가 등재된 주민등록등본 또는 가족관계증명서를 제출하여야 함 (미제출 시, 우대금리 환급 및 해당 대출 기한이익 상실 처리)
 - 예식을 생략하거나 예식을 간소하게 치르는 경우에는 혼인 신고를 해야만 우대금리를 적용받을 수 있는 문제가 있으며, 최근 혼례 간소화 문화가 확산된 점을 감안하면 해당 제도에 대한 개선이 필요
 - 대출실행 후 3개월 내 배우자 등재된 등본 등을 의무적으로 제출함에도 불구하고, 대출 실행 전 청첩장, 예식장계약서를 징구하는 것은 고객 불편을 야기

추진내용

- ☑ 대출신청 후 3개월 이내에 차주가 혼인신고 할 예정이라는 사실을 확인 받는 서류 양식(“결혼예정사실 확인서”)을 신설하고, 차주가 청첩장이나 예식장 계약서 사본을 제출하지 않았다 하더라도 ‘결혼예정사실 확인서’를 제출한 경우에는 결혼 예정자로 인정하여 신혼부부 우대금리 적용

추진시기

2020년 6월 관련 내규 개정 완료

21

개인회생 · 파산면책 결정을 받은 유동화 미수 채무자에게도 공사 상품 재이용 기회를 드립니다

추진배경

- ☑ 유동화 미수 채무자는 원칙적으로 채무완제 전까지 공사 상품을 이용할 수 없음.
한편 유동화미수채권*의 시효가 완성되거나 개인회생 종결 또는 파산면책 결정이 있는 경우에는 법적 변제 의무는 없으나, 자연채무는 존재하므로 여전히 공사 상품을 이용하는 것은 불가함

- ☑ 공사 상품을 재이용하기 위해서는 결국 법적 변제 의무가 없더라도 잔여채무를 변제해야만 하며, 이는 내부적으로 공사 상품 이용 제한 규제 때문임

* 유동화미수채권이란 공사가 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권 등에 대해 담보권을 실행하고도 회수하지 못한 채권을 의미

- ☑ 주택보증의 경우, '18.7월 내부 규정을 개정하여 개인회생, 파산면책 등 법적 변제 의무 종결자에 대한 규제를 해제하도록 하고 있으나 유동화미수채권은 규제를 지속 · 유지

▷ 주택보증은 고객이 은행에 대출금을 상환하지 못하여 공사가 이를 대위변제 한 경우, 해당 고객에 대한 내부 규제를 등록함

- 유동화 사업의 경우, 유동화증권 발행에 필요한 신탁 관계의 투명성을 확보하고 유동화 증권 투자자를 보호하기 위하여 규제를 유지해 왔으나, 채무자가 이용한 상품의 종류에 따라 규제 여부가 달라져 고객 간 형평성 문제 발생

- ☑ 내부 규제가 남아있다고 해서 공사가 채권자로서 채무자에게 권리를 행사하거나 추심활동을 하는 것은 아니므로, 규제 자체가 위법한 것은 아니나,
 - 개인회생, 파산면책 등으로 채무자의 법적 변제의무가 종결되었는데도 불구하고, 상품의 재이용 기회를 차단함에 따라 사실상 변제의무가 발생하는 효과가 발생하며 채무자 재기지원에도 어려움 발생

추진내용

- ☑ 법적 변제의무가 종결된 유동화미수채권 채무자를 규제해제 할 경우의 리스크를 검토하고 해당 내규를 개정

리스크 검토

법적 변제의무가 종결된 채무자 수 및 채권잔액에 대한 통계치 분석 및 법률 검토를 통해 해당 채무자들에 대한 규제를 해제 하더라도 신탁 운영 및 투자자보호에 문제가 없다는 점을 확인

내규개정

회생계획을 전부 이행하거나 면책결정이 확정된 자 및 소멸시효가 완성된 자에 대한 규제를 해제하도록 내규를 개정

추진시기

2020년 4월 관련 내규 개정 완료

22

미성년 장애인 자녀를 양육 중인 분들의 보금자리론 우대금리 적용요건을 완화했습니다

추진배경

- ☑ 직계존비속이 장애인인 고객이 보금자리론을 신청하여 장애인가구 우대금리를 적용 받고자 할 경우, 해당 고객과 직계존비속이 1년 이상 합가(동일세대 구성)해야 함
 - 부모가 양육비를 마련 등을 위해 장애인 자녀와 떨어져 생활하는 경우, 부모에게 장애인 가족 양육을 위한 경제적 부담이 발생함에도 불구하고 우대금리를 적용 받을 수 없는 문제

추진내용

- ☑ 미성년자인 직계비속이 장애인인 경우 ‘가족간 1년이상 합가’ 요건을 적용하지 않도록 해당 규정 개정

추진시기

2020년 6월 관련 규정 개정 완료



23

대출신청 당시에 비해 주택가격이 많이 오른 경우에도 고가주택이 아니라면, 보증자리론을 이용할 수 있습니다

추진배경

- ☑ 보증자리론은 6억원을 초과하는 고가주택에 대한 취급을 제한하고 있는데, 담보주택에 대한 가격평가는 대출승인 시점이 아닌 대출신청 시점을 기준으로 이루어지고 있음
- ☑ 그에 따라 대출신청 당시에는 주택이 6억원을 초과하지 않았지만 승인 당시에 주택의 가격이 상승하여 6억원을 넘게 된 경우에는 보증자리론을 이용할 수 없는 문제가 발생
 - 주택가격 상승은 고객이 유발한 것이 아님에도 고객이 상품을 이용할 수 없는 것은 불합리한 측면이 있으므로, 상품 이용에 대한 예측가능성을 확보하고, 고객의 신뢰를 보호할 수 있도록 제도를 개선할 필요

추진내용

- ☑ 주택금융 공급 리스크 관리를 위해서는 대출신청 시점이 아닌 대출승인 시점을 기준으로 담보가치를 평가함이 타당
- ☑ 그러나 고객 신뢰보호를 위하여, 대출신청 시 6억원 이하였던 주택의 가격이 상승하여 승인 시 6억원을 초과한 경우라면 주택가격을 6억원으로 간주하여 예외적으로 보증자리론을 취급할 수 있도록 내규 개정

추진시기

2020년 10월 관련 내규 개정 완료

24

기존주택 처분 조건으로 신규주택을 구입하는 분들도 유한책임형 보증자리론을 이용할 수 있습니다

추진배경

- ☑ 정부는 국정과제 “21. 소득주도 성장을 위한 가계부채 위험 해소” 이행을 위하여 유한책임형 담보대출 확대를 지속 추진
- ☑ 유한책임형 담보대출이란, 채무자의 상환책임을 담보주택 범위내로 한정하는 대출로서 만약 담보주택의 경매가액이 총 채무액보다 적더라도 채무자가 잔여 채무를 상환할 필요가 없는 정책모기지 상품임
- ☑ 현재 공사는 유한책임형 보증자리론 적용대상을 무주택자로 한정하고 있음
 - 만약 신규 주택을 구입하려는 고객이 보유 중인 주택을 처분하는 조건으로 공사의 보증자리론을 신청할 경우(이하 ‘처분조건부 보증자리론 신청자’) 유한책임형 보증자리론을 이용할 수 없음
 - 처분조건부 보증자리론 신청자는 기존 주택을 처분하는 조건으로 보증자리론을 이용하려는 것이기 때문에 무주택 상태에서 신규 주택을 구입하는 자와 다르게 취급할 이유가 없음에도, 달리 취급함에 따라 형평성에 문제가 발생

추진내용

- ☑ 기존주택을 처분하는 조건으로 보증자리론을 신청한 고객도 유한책임형 보증자리론을 이용할 수 있도록 내규를 개정

추진시기

2020년 10월 관련 내규 개정 완료

25

다자녀 가구 우대금리 적용을 위한 소득요건을 완화했습니다

추진배경

- ☑ 정부는 인구절벽 해소를 위한 출산장려 정책의 일환으로 신혼가구, 다자녀 가구 등에 대한 지원을 지속 확대
 - ▷ 국정과제 “48. 미래세대 투자를 통한 저출산 극복”
- ☑ 공사는 신혼가구, 다자녀가구 등에 대하여 보금자리론 금리를 0.2%p에서 최대 0.8%p까지 인하
- ☑ 이러한 금리 우대를 적용받기 위해서는 소득이 일정 수준 이하라는 점을 입증하여야 하는데, 신혼가구의 경우 부부 합산 연소득 7천만원 이하까지 우대금리가 적용되지만 다자녀가구는 부부 합산 연소득이 6천만원 이하여야만 우대금리가 적용
 - 저출산 해소 정책에 적극 부응하기 위해서는 다자녀가구 우대금리 적용 요건을 완화할 필요

추진내용

- ☑ 다자녀가구도 부부 합산 연소득 7천만원 이하까지 보금자리론 우대금리를 적용할 수 있도록 내규를 개정

추진시기

2020년 10월 관련 내규 개정 완료



1-4. 경영관리



26

체험형 청년인턴을 위한 맞춤형 연수를 실시하여 교육기회를 적극적으로 제공했습니다

추진배경

- ☑ 공사는 구성원에게 다양한 교육기회를 제공하고 있는데 정규직원 중심으로 연수가 운영되다 보니 체험형 청년인턴에 대한 교육지원에 공백이 발생
 - 구성원간 균등한 교육기회를 제공하기 위하여 맞춤형 교육프로그램을 마련하여 시행할 필요

추진내용

- ☑ 체험형 인턴 맞춤형 연수 “HF 청년드림캠프”실시
 - 직무교육 및 취업과 관련한 강의 등을 온라인으로 제공하고 공사 재직직원과의 1대1 멘토링을 통한 역량강화를 지원

추진시기

2020년 3월 해당 내용을 반영한 종합연수계획을 수립하였으며, 동월 및 9월에 관련 교육을 상·하반기로 나누어 진행 완료



27

영세 소규모 업체를 대상으로 위험성평가 컨설팅을 지원합니다

추진배경

- ☑ 산업안전보건법에 따르면 사업주는 근로자의 작업과 관련하여 유해·위험요인이 있는지를 점검하고 해당 요인이 부상이나 질병으로 이어질 수 있는 위험성을 보유하고 있는지를 평가(이하 “위험성평가”)한 후, 방지조치를 취해야 함
- ☑ 그러나 영세소규모 업체는 위험성평가를 위한 인프라가 제대로 구축되어있지 않아 평가 이행에 어려움이 발생함
 - 지사 영선공사 등을 수행하는 영세 소규모 수급업체가 위험성평가를 원활히 수행할 수 있도록 지원 대책을 마련할 필요

추진내용

- ☑ 공사가 실시한 위험성평가 사례를 영세소규모 업체에 공유하여 위험성평가와 관련한 교육을 제공하고 해당 업체의 위험성평가 이행을 지원

추진시기

2020년 12월 중 서울북부지사, 서울서부지사 내 영선공사 실시 업체에 대하여 위험성평가를 지원할 예정



2. 디지털 전환을 위한 규제개혁



28

스크래핑 서비스 시스템 개선을 통해 고객의 서류발급 부담을 줄여드렸습니다

추진배경

- ☑ 보금자리론 대출심사를 위해서는 고객의 주민등록등·초본, 가족관계증명서, 소득금액증명원 등 다양한 서류가 필요
 - 서류별 소관부처 및 처리기관이 달라 고객이 직접 각 기관을 방문하여 발급받기 어려운 문제
- ☑ 이를 해결하기 위해 공사는 2019년 2월 스크래핑 서비스*를 도입하여 별도 방문 발급없이 온라인으로 서류를 발급하여 공사에 제출할 수 있도록 제도를 개선

스크래핑 서비스(Scraping Service)

고객이 자신의 인증정보를 한 번만 제공해도 금융기관, 공공기관, 정부 웹사이트 등의 데이터 시스템에 접속해 여러 곳에 흩어져 있는 고객 정보를 모아 가공하거나 제공하는 서비스

- ☑ 현행 스크래핑 서비스는 대상 자료가 과다하여 심사에 필수적인 자료가 아닌 자료도 스크래핑 신청하게 되어있어 응답률이 떨어지는 문제 발생
 - 스크래핑 서비스 시스템 고도화 및 안정화 필요

추진내용

- ☑ 심사 필수 서류를 중심으로 스크래핑 서비스 안내를 강화하고 스크래핑 대상 서류를 간소화하여 응답률 제고

추진시기

2020년 7월 스크래핑 서비스 안내를 강화하였으며, '20년 12월 스크래핑 대상 서류를 간소화할 예정

29

유동화증권 금리입찰 게시판을 신설하여 자금운용의 투명성과 공정성을 높였습니다

추진배경

- ☑ 공사는 금융기관으로부터 양수한 주택저당채권 등 유동화자산을 신탁계정에 신탁하여 이를 기초로 유동화증권을 발행함
- ☑ 신탁계정에는 정책모기지 고객이 납입한 원리금이 모이게 되고, 공사는 신탁자로서 해당 금원을 관리·운용할 의무를 부담
- ☑ 신탁자금 운용과 관련하여 공사는 금융기관으로부터 금리제안 요청을 입찰받아 유동화증권 원본 및 배당수익 지급 안정성을 유지하는 범위 내에서 각 금융기관을 비교하여 수익성을 제고하는 방향으로 자금 운용 기관을 선정함
 - 금융기관의 금리제안 요청은 이메일을 통해 이루어지고 있는데 이메일을 통한 입찰은 정보가 완전하게 공개되지 않아, 공사에 대한 신뢰도 저하가 발생할 수 있음

추진내용

- ☑ 유동화증권 통합 공시포털(K-MBS)을 활용하여 금융기관이 동일한 공개입찰정보를 접할 수 있도록 제도 개선

추진시기

2020년 7월 K-MBS에 '신탁자금 운용정보 게시판'신설 완료

30

유동화자산 사후관리 자동화 플랫폼을 구축하여 업무효율성을 높였습니다

추진배경

- ☑ 한국주택금융공사는 장기 주택저당채권 등을 양수한 후 해당 자산을 기초로 하여 증권(MBS) 등을 발행하는데, 이 때 기초가 되는 자산을 ‘유동화자산’이라 하며 공사는 유동화자산에 대한 관리 업무도 함께 수행함
- ☑ 정책모기지 공급 확대로 관리대상 유동화자산이 지속 증가하여 원리금 수납, 연체 관리, 채무조정, 담보권 실행(경매) 등 유동화자산 사후관리 관련 업무에 대한 부담도 증가

▷ 관리계좌 수 증가 추이 : ('11년) 303,668 → ('15년) 886,099 → ('19년) 1,276,187

- 사후관리 업무 중 정책모기지 우대금리 적용대상 검증, 소송 및 경매 진행 현황 확인을 위한 공문서 발급과 같은 단순 반복 사무에 대한 효율화가 필요

추진내용

- ☑ RPA* 기술을 활용한 자동화 플랫폼을 구축하여 유동화자산 사후관리 업무 효율성 제고
- ▷ RPA(Robotic Process Automation) : 정형화 가능한 반복 업무를 기계화·자동화하여 수행하는 솔루션

추진시기

2020년 8월 「유동화자산 사후관리 자동화 플랫폼 구축」 용역 완료

31

앞으로는 주택연금도 인터넷을 통해 신청할 수 있습니다

추진배경

- ☑ 주택연금의 경우 가입대상자가 고령층으로 디지털 소외계층인 점을 고려하여 오프라인으로만 가입 신청이 가능하였음
- ☑ 그러나 고령층에 대한 정보화 교육 확대, 최근 코로나19 확산으로 인한 비대면 서비스 활성화 및 주택연금 가입연령 하락 등을 고려하면 주택연금도 고객이 직접 인터넷으로 신청,이용할 수 있는 온라인 시스템이 필요
 - 주택연금 오프라인 신청 시, 고객이 관공서 등을 방문하여 주민등록등초본, 가족관계증명서 등을 방문해야 했던 점을 감안하여 온라인 서비스 진행 시 서류 발급의 불편을 해소할 방안도 함께 마련할 필요

추진내용

- ☑ 주택연금 인터넷 신청시스템을 구축하고, 서류제출 방법을 간소화하도록 제도를 개선

인터넷 신청

고객은 공동인증서를 통해 온라인으로 개인정보제공동의 등을 실시하고, 주택연금 설명서를 확인할 수 있으며, 예상연금조회 시뮬레이션을 통해 본인에게 적합한 주택연금 조건을 직접 선택할 수 있음

서류 간소화

스크래핑 서비스*, 행정정보공동이용시스템 이용 등을 통해 관공서 방문 없이 해당 서류 제출 가능

스크래핑 서비스(Scraping Service)

고객이 자신의 인증정보를 한 번만 제공해도 금융기관, 공공기관, 정부 웹사이트 등의 데이터 시스템에 접속해 여러 곳에 흩어져 있는 고객 정보를 모아 가공하거나 제공하는 서비스

추진시기

2020년 8월 인터넷 시스템 구축 후 지사 등에 업무지도 완료

3. 코로나19 대응을 위한 규제개혁



32

유튜브 등 비대면 채널을 통해 주택금융과 관련한 전문지식을 공유했습니다

추진배경

- ☑ 코로나19 확산 국면이 장기화됨에 따라 그동안 지역사회 등을 대상으로 진행해 왔던 주택금융 컨퍼런스, 교양강좌 등 지식공유 활동에 어려움 발생
 - 비대면 방식으로 지식공유 활동을 진행할 필요

추진내용

- ☑ 유튜브 등 비대면 채널을 기반으로 하여 지식공유 활동 추진
 - 주택금융 및 부동산과 관련한 동영상 콘텐츠 제작 및 유튜브 업로드
 - ▷ 주택·주택금융시장 및 정책, 최근 연구동향 및 트렌드 등 다양한 콘텐츠를 발굴하고 관련 분야의 명사를 초청하여 양질의 지식공유 콘텐츠 제작

추진시기

2020년 7월부터 매월 유튜브 채널 HF-Tube에 영화 ‘빅쇼트’를 통해 본 주택금융시장 등 “HF, 인사이트” 영상 게시



33

코로나19로 소득이 감소한 분들도 보금자리론을 이용할 수 있도록 도와드렸습니다

추진배경

- ☑ 공사는 보금자리론 신청고객에 대한 소득심사를 실시하여 대출한도(DTI : Debt To Income, 소득 대비 금융부채 상환 비율) 등을 결정함
- ☑ 고객의 소득 등을 판단하기 어려운 경우 최근 3개월 납부한 건강보험료 및 국민연금 을 기준으로 소득을 추정할 수 있으며, 이렇게 추정한 소득을 “인정소득”이라 함
- ☑ 그러나, 최근 코로나19 확산으로 실물경기가 위축되고 가게 소득이 감소하는 등 국민의 경제적 부담이 증가함에 따라 정부에서 한시적으로 건강보험료를 감면하고 국민연금 납부를 유예할 수 있도록 하는 우대조치를 실시

건강보험료 및 국민연금 관련 우대조치 사항

구 분	우대조치 적용 내용
건강보험	보험료 하위 40% 이하를 대상으로 3월 ~ 5월분 보험료의 30%를 감면 (특별재난지역의 보험료 하위 50%이하 및 기타지역 보험료 하위 20%이하는 50% 감면)
국민연금	소득이 감소한 경우, 희망 시 3~ 6월분 연금 최대 3개월치 납부 유예 가능

- ☑ 문제는 건강보험료의 경우 코로나19로 인한 감면에 해당하는 지 여부가 서류에 별도 표시되지 않아 서류상으로 확인하기가 어렵고, 만약 감면된 보험료 등을 적용 하여 소득을 추정할 경우 고객이 실제 필요한 금액만큼 대출을 받지 못할 수 있음
- ☑ 또한 코로나19 확진자가 급증한 일부지역은 감염 방지를 위하여 일정기간 지사를 폐쇄하거나, 사무실 근무 인원 등을 제한 운영하여 보금자리론 심사기한(대출 신청일로부터 120일 이내)내 심사를 완료하기 어려운 경우 발생
 - 코로나19로 인한 피해 발생 국민을 지원할 수 있는 제도 개선 필요

추진내용

- ☑️ 코로나19 확진자가 대거 발생한 지역의 보금자리론 신청에 대한 심사기간을 연장하고, 소득감소 등으로 4대보험료를 감면받거나 납부를 유예한 경우에도 정상 납부하던 기간을 기준으로 소득을 산정할 수 있도록 산정기준 개선

심사기간 연장

보금자리론 신청일로부터 120일 이내에 대출승인 하도록 한 것을 150일 이내로 연장 (+30일)

산정기준 개선

건강보험료 감면자 및 국민연금 납부 유예자에 대한 소득산정 대상기간 등 개선

- ▷ 4, 5월분 건강보험료가 3월에 비해 줄어들어 대출한도가 부족한 경우라면 1~3월분 납부액을 기준으로 소득을 추정하고, 만약 건강보험 자격득실확인서상 재직 변경 등이 있는 경우라면 최근 납부한 월의 보험료를 기준으로 인정소득을 산정하도록 개선
- ▷ 3~6월 분 중 납부유예 된 국민연금이 있는 경우에는 유예 적용 직전 3개월치를 기준으로 인정소득을 산정하도록 개선

추진시기

2020년 2월 대구지역 코로나19 집단 감염 발생 시 심사 기간 연장을 실시하였으며, 2020년 4월에 건강보험료 감면 및 국민연금 납부유예 시의 소득산정 대상기간에 대한 제도 개선을 실시

34

CEO를 중심으로 코로나19 위기대응단을 구성 · 운영했습니다

추진배경

- ☑ 코로나19로 인한 업무공백이 발생하지 않도록 '코로나19 위기대응반'을 2020년 2월부터 설치하여 운영 중
 - 사업지원본부장을 반장으로 하고 안전담당부서인 안전관리실이 관련 업무를 총괄수행하며 기획조정실, ICT 전략부, 업무지원부 및 인사부가 대응반에 참여하여 사무실 폐쇄 등의 사건 발생 시 조치방안 마련
- ☑ 그러나, 코로나19 위기 국면이 장기화됨에 따라 업무연속성뿐만 아니라 대국민 지원 강화의 측면도 고려한 위기대응 전략 마련 필요
 - 코로나19 위기대응과 관련하여 보다 체계적인 조직 운영 및 관리가 필요

추진내용

- ☑ '코로나19 위기대응반'을 '코로나19 위기대응단'으로 격상하여 사장을 총괄단장으로 하고, 하위 조직으로 ①감염예방분과 및 ②대국민지원분과를 운영

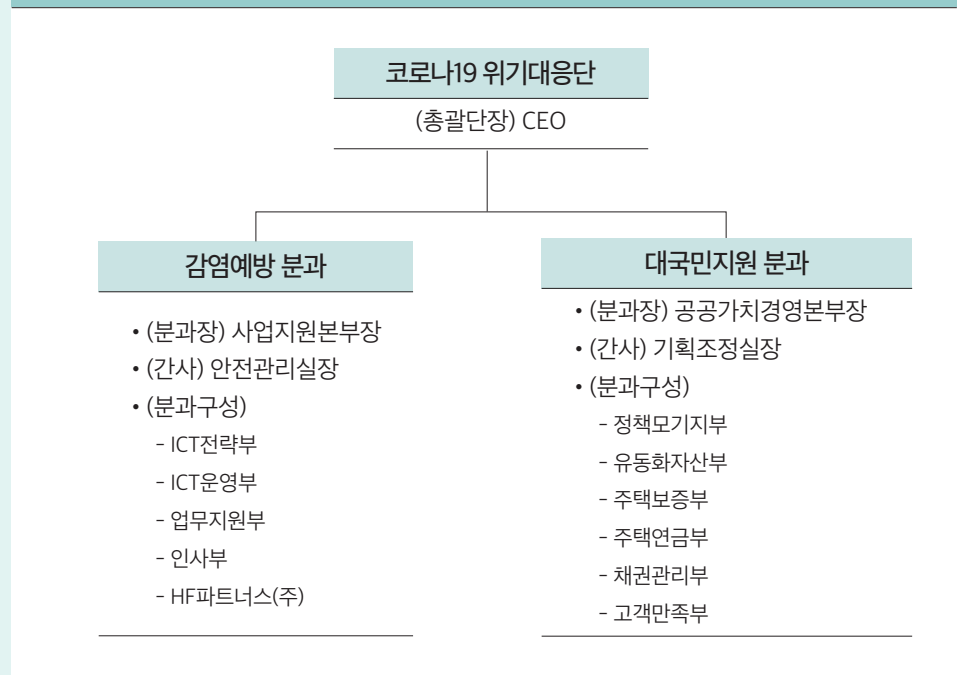
감염예방 분과

정부의 방역지침 전파 및 지침 준수여부 점검, 방역물품 공급 등을 통한 감염확산 방지체계 강화, 비대면 업무절차 확대를 위한 인프라 구축 등 업무 수행

대국민지원 분과

정책모기지, 주택보증, 주택연금 등 공사 본업과 연계하여 대국민 지원을 강화하기 위한 방안을 마련(보금자리론 인정소득에 대한 한시적 예외 인정 등)하고, 대고객 비대면 처리 가능한 업무를 발굴하고, 지역경제 활성화를 위한 사회공헌활동 확대 등 업무 수행

코로나19 위기 대응단 조직 구성



추진시기

2020년 7월부터 ‘코로나19 위기대응반’을 ‘코로나19 위기대응단’으로 격상하여 운영

35

코로나19 확산 방지를 위하여 비대면 · 온라인 금융교육을 추진했습니다

추진배경

- ☑ 공사는 사회공헌활동의 일환으로 일반 시민을 대상으로 하는 다양한 금융교육을 지속 실시
- ☑ 그러나, 최근 코로나19 확산으로 인하여 오프라인 교육 진행이 어려워짐에 따라 비대면 · 온라인으로 방식을 변경하여 교육을 실시할 필요
 - 특히 오프라인 금융교육의 주요 대상이었던 청소년 및 고령층 등은 면역력이 약해 감염위험이 더 큰 집단이므로 집합 방식 교육 진행 불가
- ☑ 다만, 공사가 온라인 방식의 금융교육을 추진한 경험이 없어 예산 확보, 콘텐츠 개발, 전문강사 선정 등에 대한 애로 발생
 - 오프라인 교육 경험과 노하우를 살려 해결책을 마련할 필요

온라인 교육 진행과 관련한 문제점 및 해결방안

구 분	문제점	해결방안
예산 확보	온라인 교육 실시를 위한 예산 미확보	기존 오프라인 교육예산을 온라인교육에 투입
콘텐츠 개발	현장교육에 적합한 정규, 집중 커리큘럼 외에 온라인 교육콘텐츠 부재	기존 과정에 대한 고객설문 결과를 바탕으로 가장 수요가 많은 콘텐츠 선정
전문강사 선정	일반 사내교수는 비대면 · 온라인 교육 촬영에 대해 심적부담	19년 최우수 및 최다출강 강사 선정 및 타기관 사례 사전학습

추진내용

☑ 청년 및 고령자에 특화된 비대면 온라인 금융교육 실시

구분	재밋지예	은퇴금융아카데미
주요대상	주택금융 및 공사 취업에 관심 있는 국민 누구나(주로 청년층)	은퇴준비에 관심있는 국민 누구나 (주로 고령층)
교육내용	HF 주요사업, 채용설명회, 주택금융 심화 등	은퇴설계, 세금관리 (양도·상속·증여)
강사	신입직원, 인사부 채용담당자, 연구위원	전문위원, 외부전문가 (세무사)
실시	공사 홈페이지 및 공식유튜브를 통해 교육영상 공개(무료)	

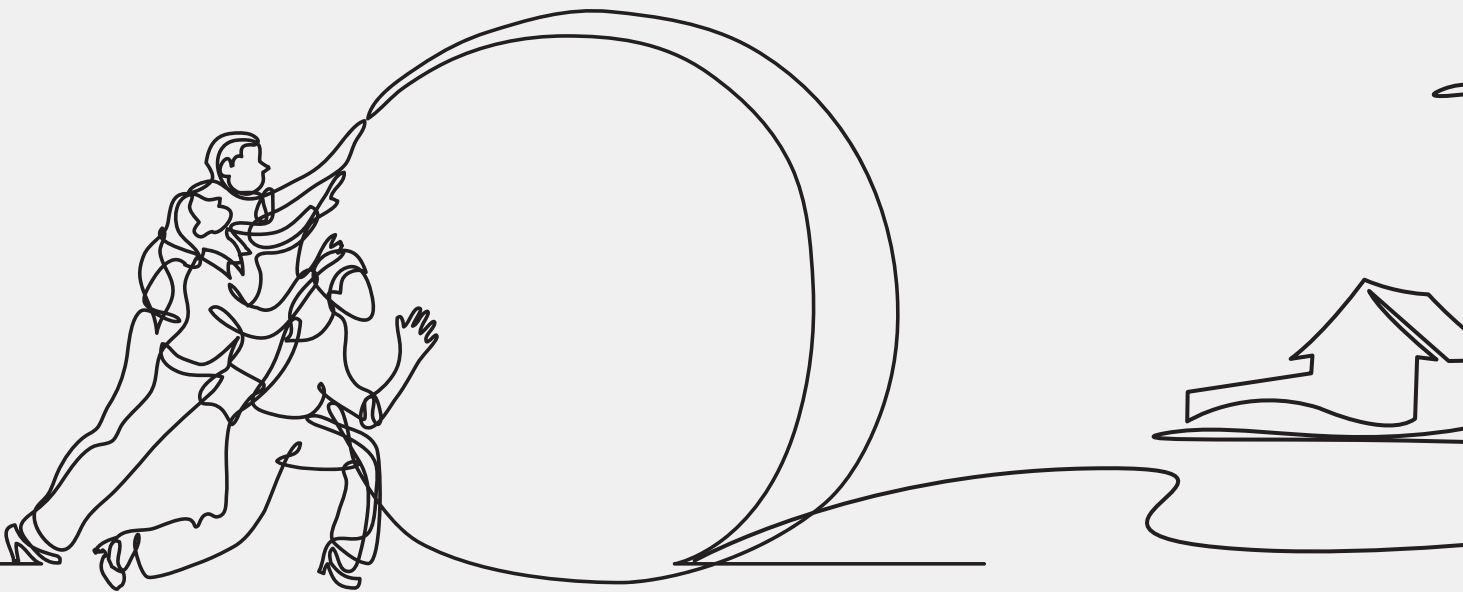
추진시기

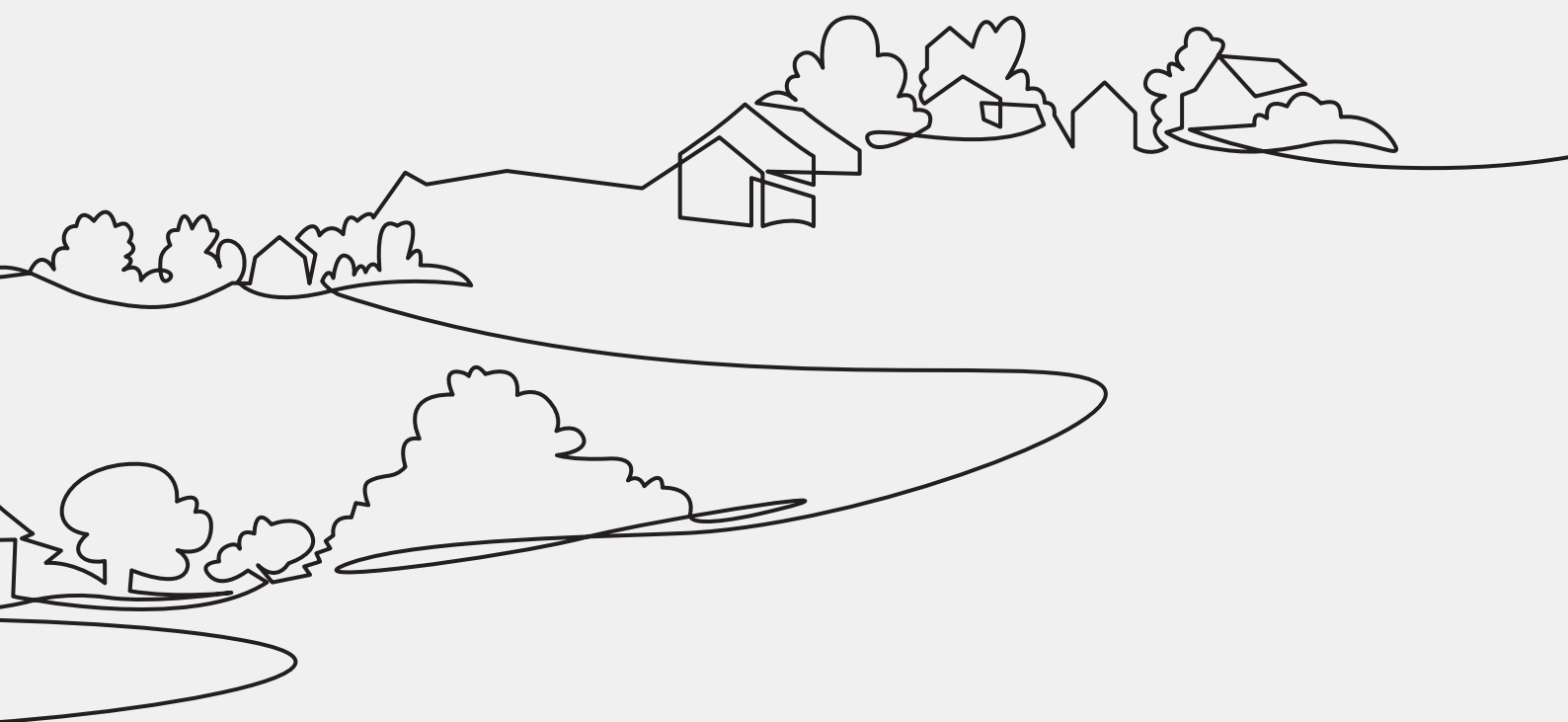
2020년 7월부터 유튜브를 통한 교육영상 공개 실시



4장. 부록

KOREA
HOUSING
FINANCE
CORPORATION





국민 규제입증요청

한국주택금융공사는 국민이 체감할 수 있는 규제개혁을 실천하기 위하여 국민 규제입증요청 창구를 신설했습니다.

공사의 제도나 업무처리 과정에 불필요한 규제가 있다고 생각하시는 경우, 국민은 공사에 대하여 해당 규제의 존치 필요성을 입증할 것을 요청할 수 있으며 만약 공사가 해당 규제의 존치 필요성을 입증하지 못한다면 해당 규제는 개선 또는 폐지됩니다.

입증요청

규제입증을 요청할 국민은 한국주택금융공사 홈페이지의 “국민참여 > 클린센터 > 규제입증요청” 메뉴에 접속하신 후, 요청서식을 우편 또는 전자메일로 해당양식을 송부합니다.

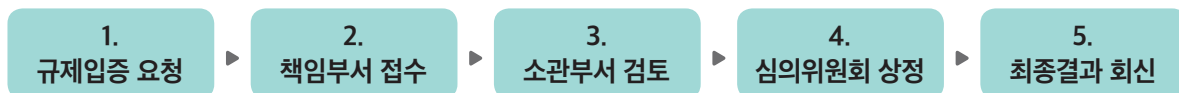
규제입증절차

국민이 규제 존치필요성에 대한 입증을 요청한 경우, 준법경영부는 요청서를 규제별 소관부서에 송부하고 소관부서는 해당 규제를 검토하여 규제개선, 폐지, 존치 등의 검토의견을 작성한 후, 준법경영부에 정식 심의를 요청합니다.

소관부서의 정식 심의요청이 접수된 경우, 준법경영부는 민간위원이 과반으로 구성된 규제심의위원회를 개최합니다. 위원회는 해당 규제를 면밀히 심의한 후 규제 개선, 폐지, 존치 등 권고 의견을 결정합니다.

준법경영부는 위원회의 권고 의견을 규제별 소관부서에 직접 통지하며, 심의완료 후 5영업일 이내에 규제입증을 요청한 국민에게 유선 또는 전자메일 등을 통해 정식 통지합니다.

[규제입증절차 요약]



국민의견 청취

규제 존치필요성에 대한 입증 요청 외에 단순 민원이나, 정책건의 사항이 있는 국민은 공사 홈페이지 내 ‘고객의 소리(VOC)’를 통해 의견을 제출할 수 있습니다.

국민 주거복지 향상을 위해 노력하는 한국주택금융공사가 되겠습니다.

[홈페이지 화면 소개]

국민참여 > 클린센터 > 규제입증요청

+

■

-

공지사항

적극행정

좋은 일자리 창출

클린센터

- 감사제보센터
- 예산낭비신고센터
- 공익신고
- 청탁금지법 위반행위 신고
- 규제입증요청
- 중소·중견기업 규제애로 신고

이벤트

설문조사

온도금융아카데미

일반시민 금융교육

서식자료실

고객의 소리

국민토론

무료법률상담

클린센터

규제입증요청

1 제도개요

내용닫기

2 업무처리절차

내용닫기

1. 규제입증 요청

2. 책임부서 접수

3. 소관부서 검토

4. 심의위원회* 상정

5. 최종결과 회신

* 민간위원이 과반이상으로 구성된 규제 관련 심의조직

규제입증 요청방법

아래 요청서식에 따라 작성한 후, 온라인 또는 오프라인으로 입증을 요청하실 수 있습니다.

- 온라인 요청 : 담당자 e-mail (hf_control@hf.go.kr)
- 오프라인 요청 : 준법경영부 우편송부
(부산광역시 남구 문현금융로 40, 26층 한국주택금융공사 준법경영부 규제입증책임관 앞)

입증요청 양식 다운로드

유의사항

단순민원, 정책건의 등은 규제입증 대상에 해당하지 않으므로 고객의 소리(VOC)를 이용하여 주시기 바랍니다.

※ 규제입증 대상이 아닐 경우 민원 등으로 이첩되어 처리되오니 참고 부탁드립니다.

고객의 소리(VOC) 바로가기

모두닫기

99

규제심의위원회 운영기준

제 정 2014.08.28

전부개정 2020.10.12

제1조(목적) 이 기준은 한국주택금융공사의 업무와 관련한 규제를 심의하여 개선을 권고하는 규제심의위원회(이하 “위원회”라 한다) 운영에 필요한 사항을 정함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “규제”란 국민의 권리를 제한하거나 의무를 부과하는 내규 등을 말한다.
2. “규제입증책임제”라 함은 공사가 규제의 존치 필요성을 입증하지 못할 경우 해당 규제를 폐지 또는 개선하는 제도를 말한다.
3. “적극행정”이라 함은 공사의 임직원이 불합리한 규제를 개선하거나 공익사업을 추진하는 등 공공의 이익을 증진하기 위하여 성실하고 적극적으로 업무를 처리하는 행위를 말한다.
4. “주관부서”라 함은 「직제규정업무처리기준」에서 정하는 규제개혁 관련 업무 총괄 부서를 말한다.
5. “소관부서”라 함은 제3조제1항 각 호의 규제와 관련한 업무를 수행하는 개별 부서를 말한다.

제3조(역할) ①위원회는 다음 각 호의 규제를 심의·권고한다.

1. 규제입증책임제, 적극행정 등 추진과제 관련 규제
2. 국민이 입증을 요청한 규제
3. 「내규관리규정」 제4조에 따른 지시문서를 포함하는 내규의 제·개정으로 신설·강화되는 규제

②제1항에도 불구하고 다음 각 호는 심의하지 않는다.

1. 심의하고자 하는 내용이 국민의 권리, 의무 등과 관련이 없는 경우
2. 심의하고자 하는 내용이 상위법령이나 다른 규정 등의 집행을 위한 경우

제4조(구성) ①위원회는 부사장, 규제개혁 담당 본부장, 주관부서장, 고객만족부장을 포함하여 총 10인 이내로 구성되며, 외부위원을 전체위원의 과반으로 한다.

②제1항의 외부위원은 HF ombudsman 및 사장이 위촉한 자로서 주택금융과 관련하여 학식과 경험이 풍부한 자로 한다.

③위원장은 부사장으로 하며 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없는 경우에는 규제개혁 담당 본부장이 그 직무를 대행한다.

제5조(외부위원의 임기 및 수당) ①외부위원의 임기는 2년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 위원의 사임 등으로 인하여 새로이 위촉된 위원의 임기는 전임위원의 잔여 임기로 한다.

②외부위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 해촉할 수 있다.

1. 심신상의 이유로 직무를 수행할 수 없게 된 경우
2. 직무태만, 품위손상이나 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 사장이 인정하는 경우
3. 위원 스스로 직무를 수행하는 것이 곤란하다고 의사를 밝히는 경우

③외부위원에 대하여는 공사의 예산 범위 안에서 수당을 지급할 수 있다.

제6조(회의개최) ①다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항이 있을 경우 회의를 개최한다.

1. 제3조제1항제1호의 심의가 필요한 경우
2. 제3조제1항제2호의 사항에 대하여 소관부서장이 심의를 요청한 경우
3. 제3조제1항제3호의 사항으로서 소관부서장이 <별지 제1호>의 양식에 따른 규제 타당성을 검토하여 심의를 요청한 경우
4. 기타 주관부서장이 심의할 필요가 있다고 판단하는 경우

②제1항제2호 및 제3호에 따라 심의를 요청하는 부서장은 <별지 제2호> 양식을 작성하여 주관부서장에게 송부한다.

③회의는 위원장이 소집하고 회의의 일시, 장소 및 안건을 정하여 각 위원에게 회의개최일 전 미리 통지한다. 다만 긴급한 경우에는 그러하지 아니하다.

④회의는 대면회의를 원칙으로 하되, 위원장이 필요하다고 인정하는 경우에는 서면으로 심의할 수 있다.

⑤위원장이 심의에 필요하다고 인정할 경우 소관부서 직원 및 제3조제1항제2호의 입증을 요청한 국민 등을 회의에 참석하게 하여 의견을 청취할 수 있다.

제7조(심의 · 권고) 규제개선, 규제폐지, 규제존치 등 위원회의 권고 의견은 위원 과반수 출석과 출석 위원 과반수 찬성으로 결정한다.

제8조(후속조치) ①주관부서장은 위원회 심의결과를 소관부서장에게 통지한다.

②위원회가 제3조제1항제2호의 사항을 심의한 경우 주관부서장은 위원회 심의완료 후 그 결과를 5명

업일 이내에 입증 요청자에게 통지한다.

제9조(위원의 기피 · 제척 · 회피) ①위원에게 공정을 기대하기 어려운 특별한 사정이 있는 경우 안전 소관부서장 또는 이해관계자는 위원장에게 해당 위원에 대한 기피신청을 할 수 있다.

②위원이 심의대상 안전과 관련한 당사자이거나 직접적인 이해관계가 있는 등으로 공정한 심사를 할 수 없다고 판단되는 경우에는 심의에서 제척된다.

③제척 사유 등에 해당하거나 정상적인 직무 수행이 곤란한 경우 위원은 스스로 회피할 수 있다.

제10조(비밀유지) 위원은 위원회 활동과 관련하여 알게 된 공사 업무 관련 비밀을 누설하여서는 아니된다.

부 칙(전부개정)

이 기준은 2020년 10월 12일부터 시행한다.

<별지 제1호>

규제타당성 사전 체크리스트

검토항목	검토결과	
	예	아니오
1. 불편하거나 과도한 자료, 문서, 서류를 요구하는 조치 (문서규제)		
2. 불공정하게 이용자에게 책임을 전가하는 조치 (갑을규제)		
3. 불필요한 절차를 요구하는 조치 (절차규제)		
4. 수수료, 출연금을 과다하게 부담시키는 조치 (비용규제)		
5. 사회적 약자 등 이용자간 불합리하게 차별하는 조치 (차별규제)		
6. 각종 지원 대상을 불합리하게 제한하는 조치 (기준규제)		

※ 검토결과 '예'에 해당하는 항목이 있을 경우, <별지 제2호>의 양식을 작성하여 주관부서장에게 규제심의위원회 개최를 요청

<별지 제2호>

규제심의 요청서

구 분	☐ 국민 요청 ☐ 내규 제 · 개정 (☐ 신설 ☐ 강화)
규제명	
규제내용	
규제근거 (내규명)	
심의 필요성	
소관부서 의견	

※ 제6조제1항제2호에 따른 심의를 요청할 경우, 소관부서장은 국민이 공사에 제출한 입증요청서를 첨부

※ 제6조제1항제3호의 심의를 요청할 경우, 소관부서장은 별지 제1호에 따른 검토 결과 및 내규 원안을 첨부

2020 HF 규제개혁 우수사례집

KOREA HOUSING FINANCE CORPORATION

발행일	2020년 12월
발행처	한국주택금융공사
주소	부산광역시 남구 문현금융로40(문현동) 부산국제금융센터
전화	1688-8114
홈페이지	www.hf.go.kr
디자인·제작	효민디앤피 T.051-807-5100

2020 HF 규제개혁 우수사례집



부산광역시 남구 문현금융로40(문현동) 부산국제금융센터 한국주택금융공사
www.hf.go.kr 대표전화 1688-8114

 facebook.com/HappyFinance

 twitter.com/HF_HappyFinance

 blog.naver.com/kidarikhfc